

행정중심복합도시 2-2생활권 “CR6 근린상가” 사업계획서



2015년 1월 15일
우리개발 주식회사

[목 차]

1. 사업개요
2. 사업구도
3. 입지환경분석
4. MD계획
5. 분양가설정
6. 사업수지분석
7. 사업추진일정



CHAPTER 1. 사업개요



2. 사업개요

(1) 개요 및 위치도

개요

대지위치	행정중심복합도시(세종특별자치시) 2-2생활권 CR6
지역지구	상업지역 / 지구단위계획구역
대지면적	4,700.00㎡ / 1,421.75평 (27m 도로, 15m 도로 접함)
건축면적	3284.62㎡ / 993.6평
연 면 적	29,372.37㎡ / 8,885.1423평
지상면적	18,257.56㎡ / 5,522.9122평
지하면적	11,114.81㎡ / 3,362.2301평
건 폐 율	69.88% (법정 70%이하)
용 적 율	388.45% (법정 400%이하)
건축규모	지하 3층 / 지상 6층 주차 : 231대 (법정 162대)
건물용도	근린생활시설
건축구조	RC구조

위치도



[건축물 가상 조감도]



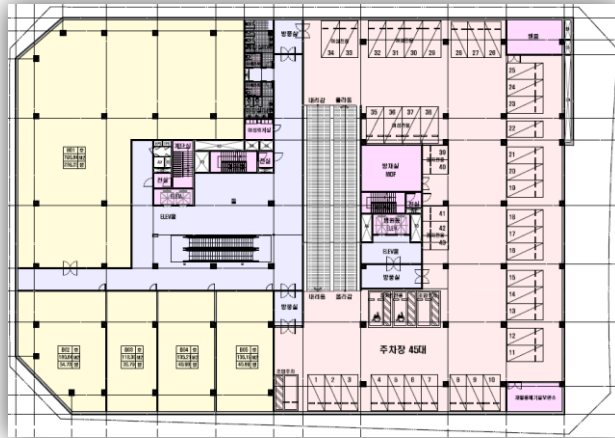
층별	면적	용도
지상6층	3,007.46㎡	근린생활시설
지상5층	3,007.46㎡	근린생활시설
지상4층	3,007.46㎡	근린생활시설
지상3층	3,068.34㎡	근린생활시설
지상2층	3,144.10㎡	근린생활시설
지상1층	3,022.74㎡	근린생활시설
지상층 합계	18,257.56㎡	
지하1층	3,803.15㎡	판매시설, 주차장
지하2층	3,804.23㎡	주차장
지하3층	3,507.43㎡	주차장, 기계실
지하층 합계	11,114.81㎡	

2. 사업개요

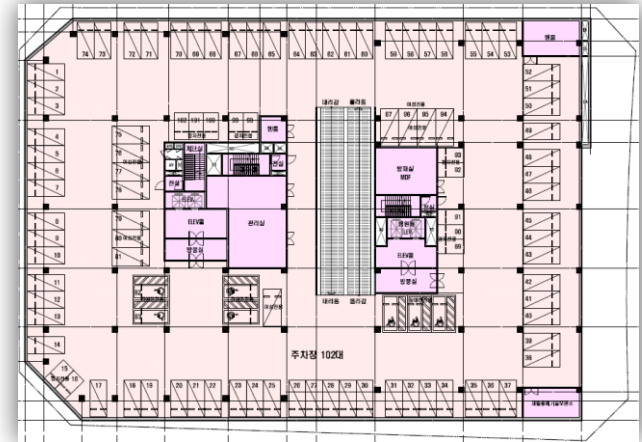
(3-1) 층별 설계 계획 - 지하층

지하층은 판매시설 5호실과 231대 주차 시설 및 기계실 등으로 건축설계 계획

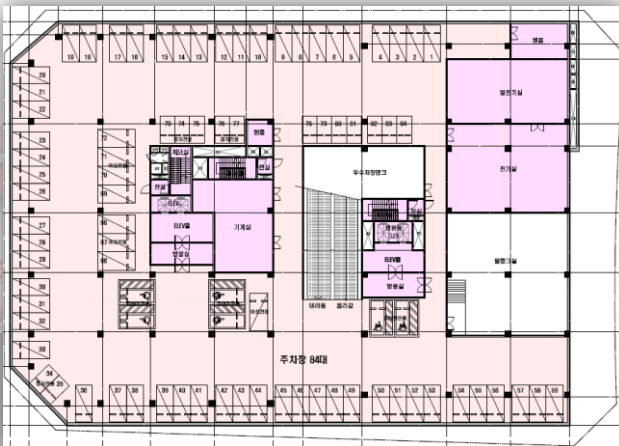
[지하1층]
총5호실
주차 45대



[지하2층]
주차 102대
관리실 외



[지하3층]
주차 84대
기계실 외

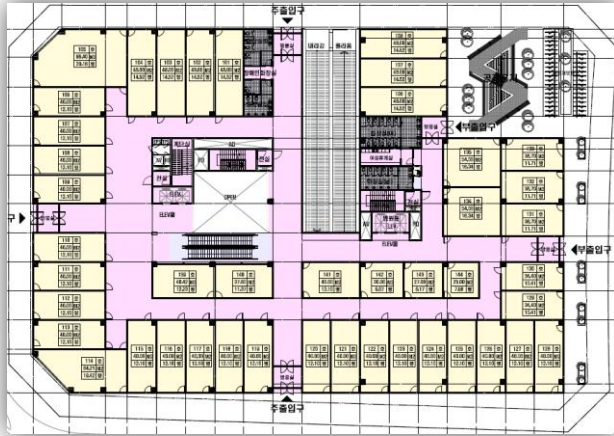


2. 사업개요

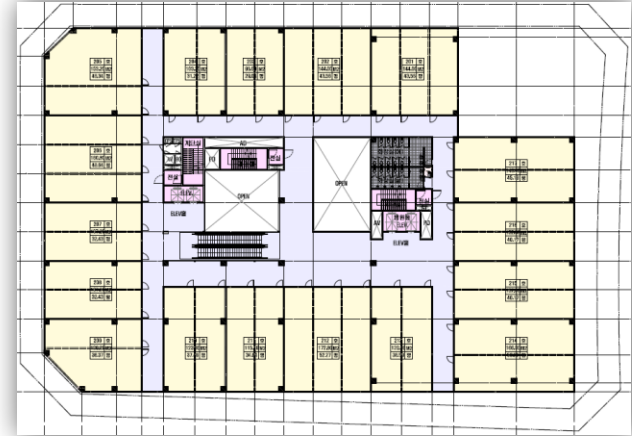
(3-2) 층별 설계 계획 - 지상층

지상층은 근린생활시설로 총 121호실로 건축설계 계획

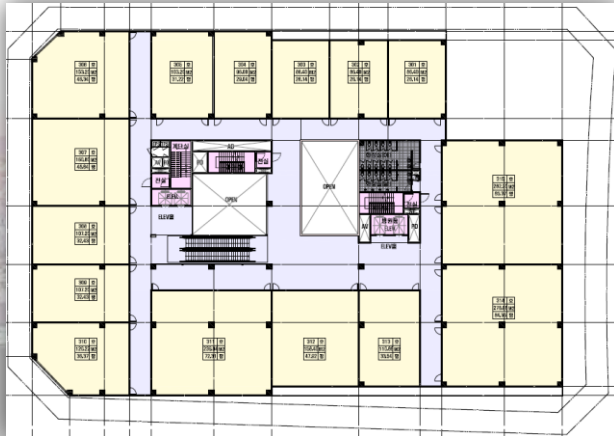
[지상1층]
총44호실



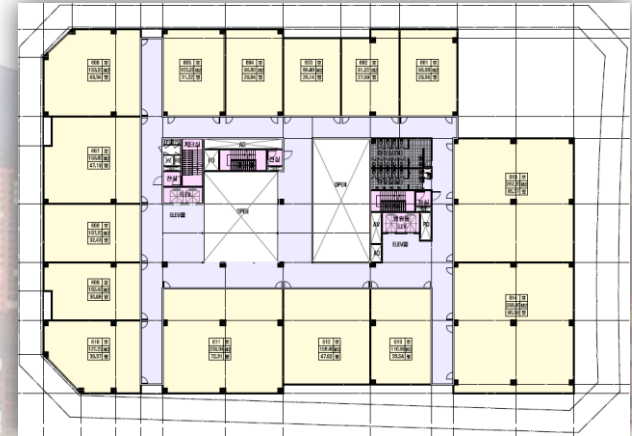
[지상2층]
총17호실



[지상3층]
3층 15호실



[지상4~6층]
4층 15호실
5층 15호실
6층 15호실





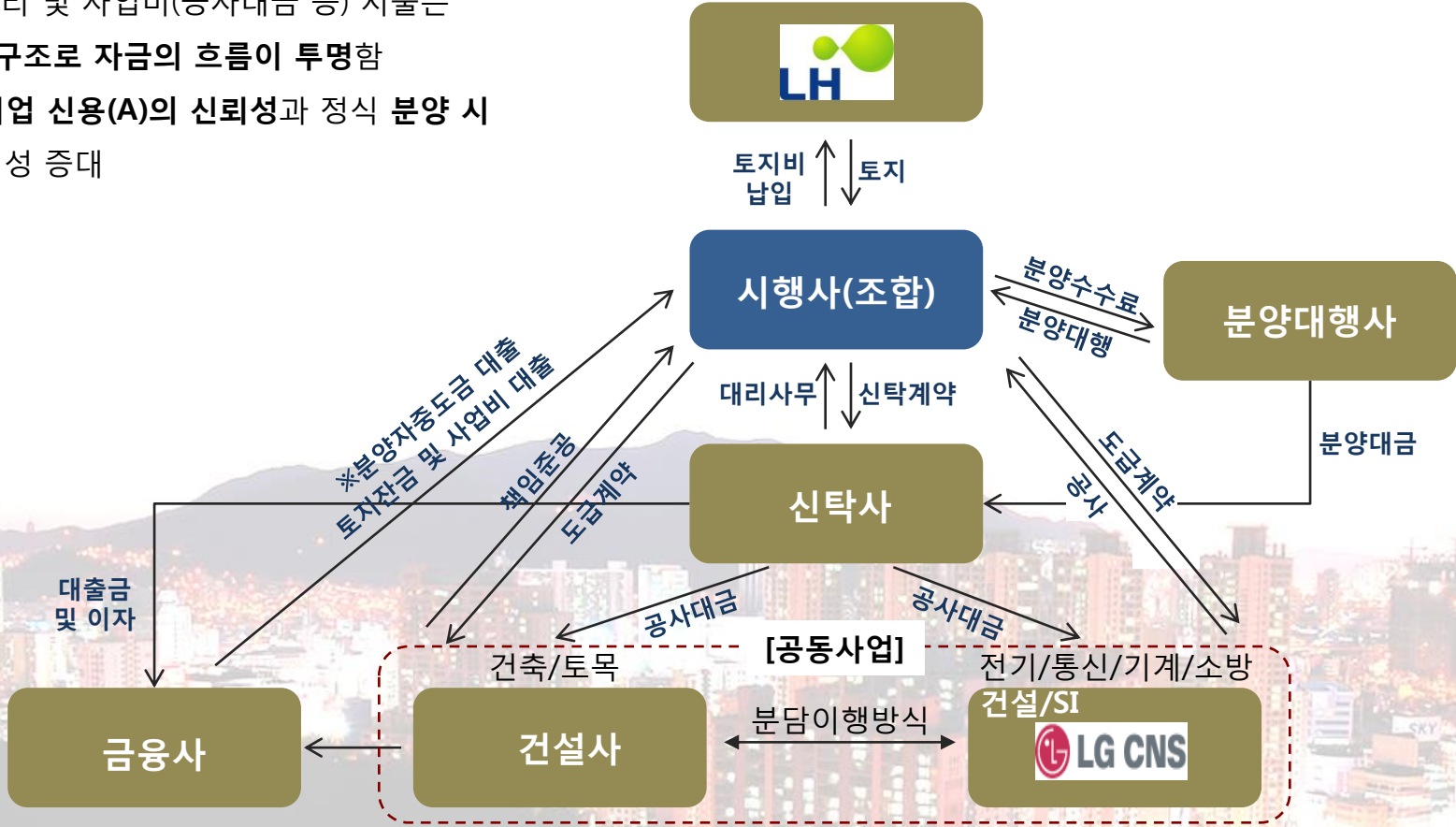
CHAPTER 2. 사업구도



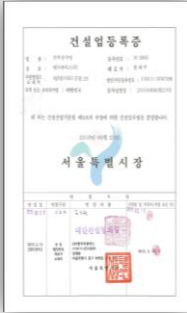
토지 잔금 및 사업비를 금융사로 부터 대여 받아 사업을 진행하는 구도로 시공은 LG CNS와 종합건설사가 공동사업으로 진행하여 사업의 안정성 및 신뢰성이 보장됨

사업구조


- 수입금(분양매출)의 관리 및 사업비(공사대금 등) 지출은 **신탁사에서 관리하는 구조로 자금의 흐름이 투명함**
- LG CNS의 참여로 **대기업 신용(A)의 신뢰성과 정식 분양 시 홍보 효과**로 분양 신뢰성 증대




LG CNS LG CNS				
회 사 명	LG CNS	대표이사	김 대 훈	비고
기업의 형태	주식회사	사업분야	시스템통합 외	
본 사	서울시 영등포구 여의대로 24, FKI 타워			
설립년도	1987년 1월			
자산총액	2조639억원	인원	약 1만명	2013년
신용평가	A			
매출액	3조1,967억원			
보유면허	건축, 기계설비, 소방, 전기통신, 전기 외 30여개			



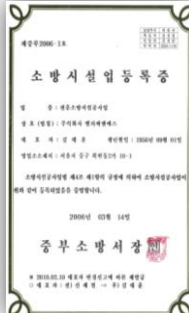
건설업




기계설비




정보통신



소방시설



회사소개서첨부



History

주요사업실적

부산 우등 I Park & Park Hyatt Busan



건물개요

- 용도 : 호텔, 아파트, 오피스, 판매시설
- 연면적 : 131,309㎡
- 발주처 : 현대산업개발

참여분야

- IB설계 및 턴키 시공
- 홈네트워크, 통신 및 소방 외

수원 I Park City



건물개요

- 용도 : 주거시설, 상업시설
- 연면적 : 100만여㎡
- 발주처 : 현대산업개발

참여분야

- IB설계 및 턴키 시공
- 홈네트워크, 통신 및 소방 외

외 사업수행 리스트

- 삼성동 I Park
- 분당 I Park
- 천안 신방한라비발디
- 당진 한라비발디
- 증평 한라비발디
- 남양산2차 e-편안세상
- 천안두정2차 e-편안세상
- 광고 e-편안세상
- 강서한강 자이APT
- SK 수원스카이라인 APT 외

안정적인 수익 시행사업 달성

상가 브랜드 이미지 제고

- LG 시공 참여로 상가 브랜드 이미지 향상
 - 착공시 공사현장 펜스에 LG 브랜드 활용 홍보
 - 정식분양 시 홍보 활용

업무적 활용성 증대

- 신용평가 A 이상의 시공사 참여로 금융 업무에 유리
 - 대출시 금융 이자 등의 협상에 이점이 있음

사업 신뢰성 확보

- 시공사의 사업 및 재무 신뢰성을 바탕으로 사업의 안정성 향상
- 준공건물에 대한 분양 소비자 신뢰성 증대



CHAPTER 3. 입지환경분석



동 사업지지는 세종시의 강남으로 불리는 2-2생활권의 교육특구에 위치하고 있으며, 약 7천 세대의 대형 건설사의 아파트가 공급되어 프리미엄 주택단지가 형성되는 생활편의 및 교육특화 시설물이 들어서기에 유효한 곳에 입지

상권 지도



입지 분석

입지 환경	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2-2생활권(약 2만7천인구배분계획)을 아우를 수 있는 상권지역에 위치 ◆ 세종시의 강남이라 불리는 노른자위에 위치
주거 시설	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1차상권 범위내에 주거 밀집지역으로 아파트 단지들이 위치 ◆ 롯데, 포스코, 현대, 대우, 신동아 등 프리미엄 아파트 단지 조성 예정
교육 시설	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 동 사업지 주변에 학교 시설이 밀집되어 있음
기타 환경	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 기반시설이 갖춰진 2-3생활권과 중심상업지구인 2-4생활권이 인접 ◆ BRT 노선이 인접하여 있고 1번 국도를 이용하기 편리함

학원 상권

- ◆ 세종시 2-2생활권은 교육특구로 초등학교 2개, 중학교 1개, 고등학교 1개가 위치
- ◆ 최상의 교육환경을 위한 상권

프리미엄 상권

- ◆ 세종시의 강남
- ◆ 대형 건설사의 프리미엄 아파트들의 공급이 예정되어 있음

2-2생활권 CR6지역은 세종의 강남으로 불리는 교육 특구에 위치하여 강남8학군과 비교하여 볼 때 입지적으로 유사성을 보이고 있으며 세종시 교육의 중심지로 성장할 가능성이 높음

2-2생활권 CR6 주변



VS.

강남8학군(대치동)

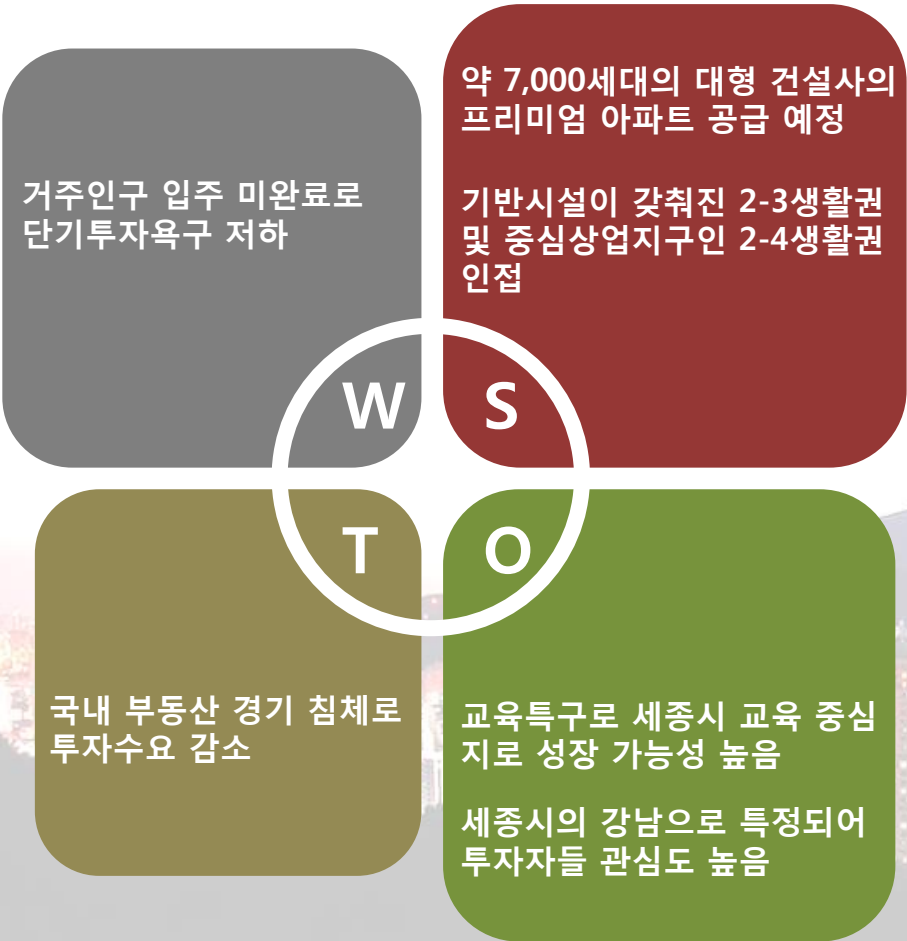


입지적으로 매우 유사함

※ 참고
- 2-2생활권 더샵/파밀리에 아파트 분양 홍보도 교육적인 강점을 내세움



분석



Implication

- 학원 시설의 집중 개발을 통해 교육중심지로서의 입지 형성
- 프리미엄 생활권 이미지 조성
 - 네임벨류 있는 프랜차이즈 브랜드 적극 유치
 - 생활의 질을 높여 줄 수 있는 핵심 편의생활 편의 시설 도입



CHAPTER 4. MD계획

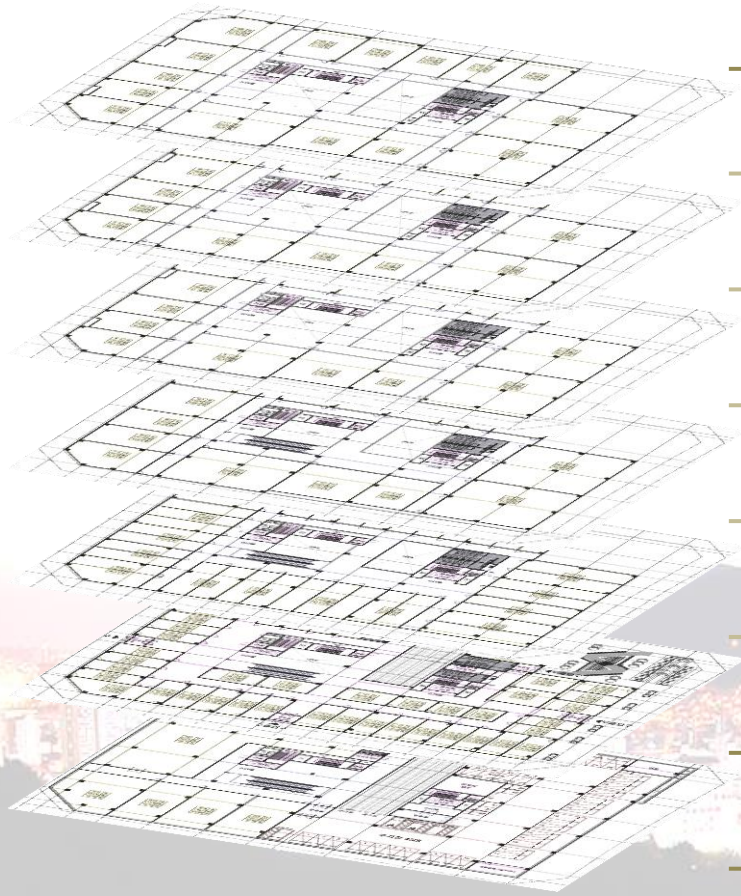


Well-made 프리미엄 상가



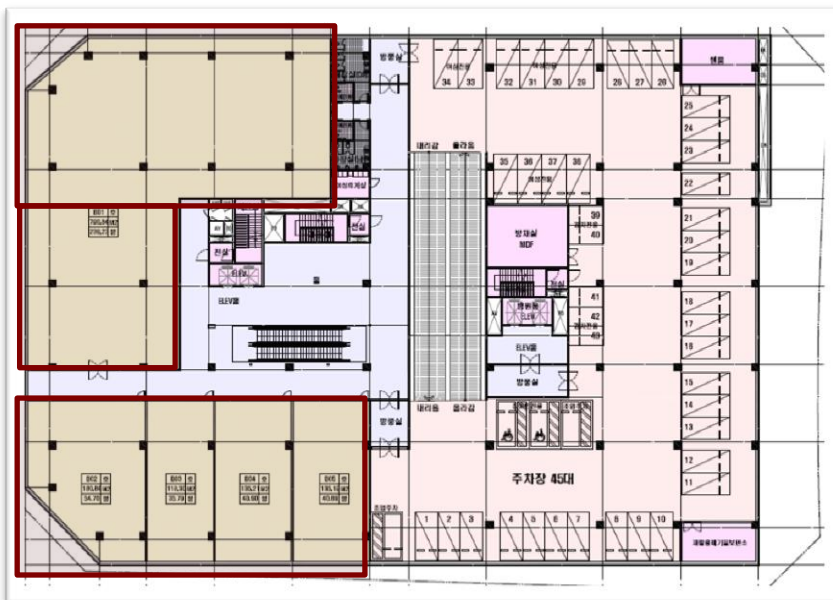
기본방향

세종시의 강남!!! 강남 라이프 스타일에 맞춘 Well-made 프리미엄 상가 이미지 구축



구분	M/D 구성
지상6층	힐링 라이프 Zone
지상5층	에듀 & 클리닉 Zone
지상4층	에듀 & 클리닉 Zone
지상3층	웰빙 푸드 Zone
지상2층	셀프 매니지먼트 Zone
지상1층	스마트 라이프 Zone
지하1층	브랜드 슈퍼마켓 Zone

B1F 브랜드 슈퍼마켓 Zone

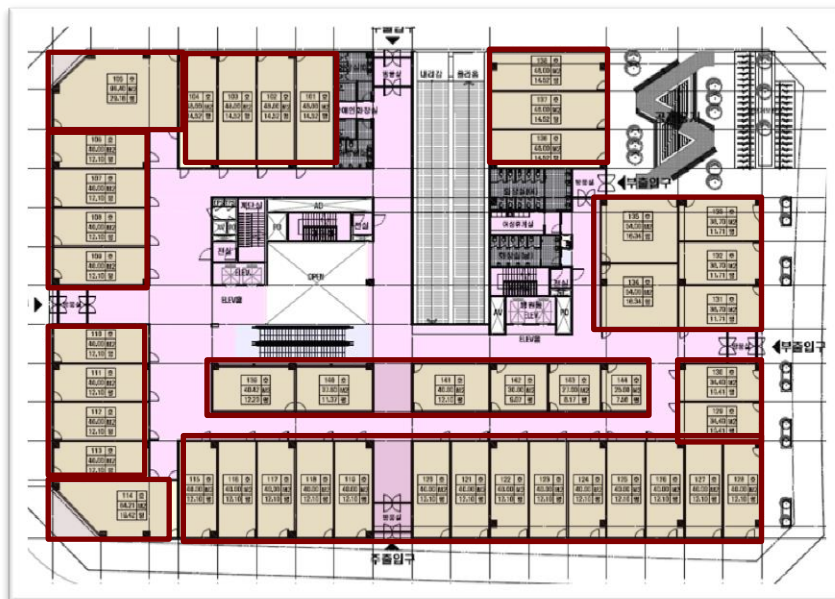


지역 고객의 생활을 보다 편리하고 풍요롭게,
변화하는 고객의 라이프 스타일에 맞게 상품과
서비스를 재구성하는 풍요로운 생활을 위한
지역 밀착형 **브랜드 슈퍼마켓 유치**

롯데 슈퍼, 이마트 에브리데이, GS 슈퍼마켓 등



1F 스마트 라이프 Zone



지역 고객의 스마트한 라이프 스타일을 고려하여 심플한 소비패턴을 지속적으로 유도할 수 있는 **늦은 시간까지 운영되는 편의시설** 중심의 업종으로 구성

편의점, 약국, 안경점, 문구점
패스트푸드 전문점, 커피 전문점, 베이커리
피자, 치킨 등 프렌차이즈, 김밥천국, 분식



2F 셀프 매니지먼트 Zone



멀리 나가지 않아도 간편한 자기 관리 업무를 볼 수 있고 어느 정도의 시간이 할애 되는 **관리형 편의시설 중심**의 업종으로 구성

은행, 보험사, 여행사
미용실, 네일아트, 마사지 숍
커피 전문점, 주점



3F 웰빙 푸드 Zone

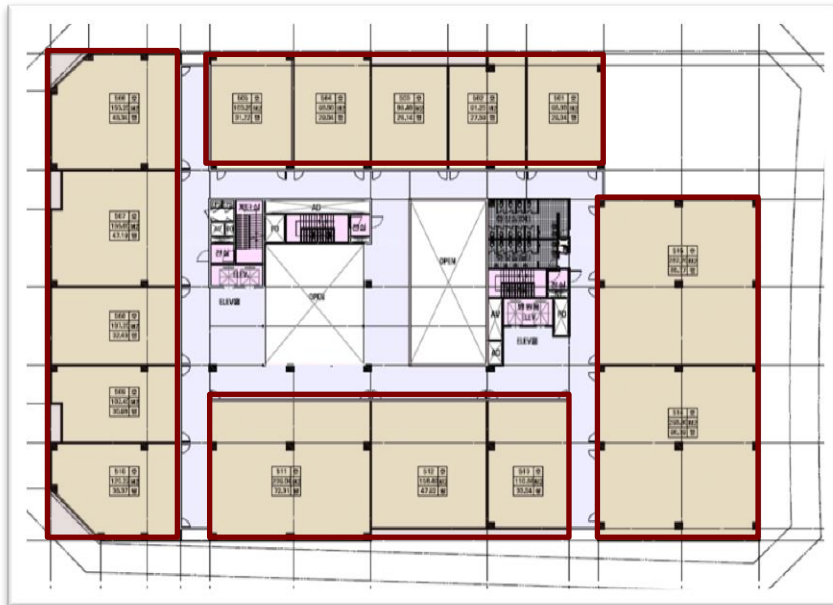


근거리 친환경 웰빙 외식 문화의 트렌드를 반영한 외식 업종 및 프랜차이즈를 중심으로 **다양한 메뉴를 구성**할 수 있도록 업종 구성

한식, 일식, 중식, 양식
디저트



4,5F 에듀 & 클리닉 Zone



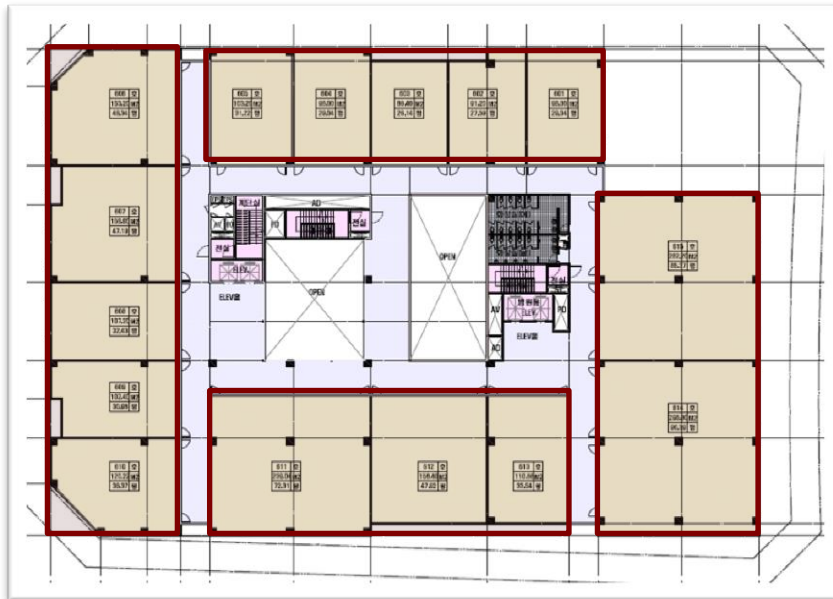
세종특별자치시의 교육중심지에 맞게 **다양한 전문 학원을 구성**하고 다양한 종목의 진료를 받을 있도록 **클리닉 센터**로 구성

단과학원, 어학원, 영재교육

치과, 내과, 이비인후과, 피부과, 소아과, 한의원



6F 힐링 라이프 Zone



여성 및 핵가족을 위한 주거민의 **힐링 라이프**를 위해 취미생활과 건강관리 및 운동 등 **여가 시간을 즐길** 수 있는 업종으로 구성

휘트니 센터, 실내 골프 연습장, 스카이라운지, 키즈카페



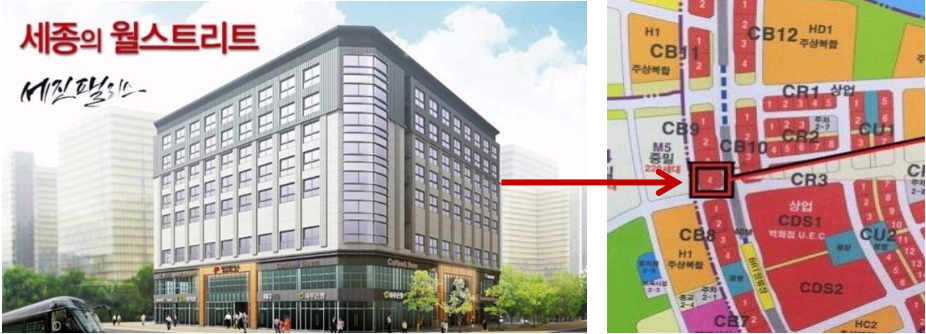


CHAPTER 5. 분양가설정





대지위치	2-4생활권 CB9-4BL
지역지구	상업지역 / 지구단위계획구역
대지면적	2,194㎡ / 663,68평
건축면적	1,633.71㎡ / 436.95평
연 면 적	16,262.78㎡ / 4,919.47평
지상면적	10,555.05㎡ / 3,193.19평
지하면적	5,704.73㎡ / 1,726.28평
건 폐 율	69.90% (법적 70%)
용 적 율	481.13% (법적 550%)
건축규모	지하 3층 / 지상 8층 주차 : 120대
건물용도	근린생활시설, 업무시설, 도시형생활주택
건축구조	지상층 : 라멘구조 / 지하층 : SRC구조



7~8층 도시형생활주택
590만원 / py
4층~6층 도시형생활주택
580만원 / py
3층 업무시설
575만원 / py
2층 근린생활시설
1,150만원 / py
1층 근린생활시설
3,000만원 / py

도시형생활주택은
평균 580/py에 분양가 설정

근린상가는
평균주변 상가 분양가 보다
약간 높게 설정

대지위치	2-3생활권 RC2-3
지역지구	상업지역 / 지구단위계획구역
대지면적	561.99㎡ / 170.00평
건축면적	494.3㎡ / 149.53평
연 면 적	2,345.16㎡ / 709.41평
지상면적	1,663.67㎡ / 503.26평
지하면적	681.49㎡ / 206.15평
건 폐 율	59.41% (법적 60%)
용 적 율	199.99% (법적 200%)
건축규모	지하 1층 / 지상 4층 주차 : 17대
건물용도	근린생활시설
건축구조	지상층 : 라멘구조 / 지하층 : SRC구조



4층 학원 및 휘트니스 센터
800만원 / py
3층 식당가 및 메디컬센터
700만원 / py
2층 금융 및 근린생활시설
800만원 / py
1층 근린생활시설
2,150만원 / py

사업명	더세종타워		하나프라자		세진펠리스		세종 메디피아	
조감도								
위치	2-3생활권 RC2-3BL		2-3생활권 RC1-1BL		2-4생활권 CB9-4BL		2-4생활권 CB3-2BL	
상가규모	지하1층 / 지상4층		지하1층 / 지상4층		지하 3층 / 지상 8층		지하3층 / 지상 8층	
층별 평균 분양가					7-8층	590만원 / py	8층	655만원 / py
	4층	800만원 / py	4층	910만원 / py	4-6층	580만원 / py	6-7층	555만원 / py
	3층	700만원 / py	3층	765만원 / py	3층	575만원 / py	3-5층	655만원 / py
	2층	800만원 / py	2층	830만원 / py	2층	1,150만원 / py	2층	859만원 / py
	1층	2,150만원 / py	1층	1,970만원 / py	1층	3,000만원 / py	1층	2458만원 / py

조기사업 완수 및 입지적인 프리미엄 두 가지 측면을 고려하여 아래와 같이 공격적인 분양가를 설정함

가격결정 기준

- 사업지 입지적 특성
- 최근 분양사업시설 고려
- 인근 시장 분양가 형성기준
- 투자 가치 고려
- 프리미엄 및 수요층 감안

가격 전략

- 프리미엄 가격 전략
- 층별 가격 차별화 전략
- 투자가치 높은 곳의 고가전략
- 접근성이 떨어지는 곳의 저가전략

분양가 산정 분석

- **비교가치법 : Sample 조사에 의한 분양가 산정**
 - 사업지 인근 기존 복합상업시설 비교분석(평균가 기준)을 통한 기초가격 설정
 - 각 행정구역 기존 상가시세 적용
 - 기존 로드상가 시세평균가 산출
- **시장접근법 : Market Research를 통한 분양가 산정**
 - 사업지 인근 상권분석을 통한 보정가격 결정
 - 인근 상권시세 평균가 산출
- **Factor Data : 효용지수를 통한 분양가 산정**
 - 건물의 선호상품과 비선호상품간 가격 차등화
 - 건물의 향/층/개방감/평면구성, 조망권, 1층 조경 등에 따른 가격 차등화
 - 마감제/주민편의시설 도입/입지 등에 따른 가격 상승폭 적용

분양가 설정

5층~6층 근린생활시설
600만원 / py
4층 근린생활시설
650만원 / py
3층 근린생활시설
800만원 / py
2층 근린생활시설
1,150만원 / py
1층 근린생활시설
3,150만원 / py
지하 1층 근린생활시설
600만원 / py



CHAPTER 6. 사업수지분석



공급면적 대비 평당 평균 분양 예정금액은 1,000만원 이며, 분양을 통한 총 매출액은 약 892억원 임

산출내역

구분	층	연면적		계약면적		분양가격(천 원)		매출액
		평방미터	평(py)	평방미터	평(py)	평방미터	평(py)	
지하층	B3층	3,507.4m²	1,061. py					
	B2층	3,804.2m²	1,150.8py					
	B1층	3,803.2m²	1,150.5py	3,117.4m²	943. py	1,800	5,950	5,610,872
지상층	1층	3,022.7m²	914.4py	3,173.4m²	960. py	9,522	31,477	30,216,255
	2층	3,144.1m²	951.1py	4,768.6m²	1,442.5py	3,479	11,501	16,590,406
	3층	3,068.3m²	928.2py	4,649.8m²	1,406.6py	2,391	7,903	11,116,121
	4층	3,007.5m²	909.8py	4,554.4m²	1,377.7py	2,017	6,666	9,183,968
	5층	3,007.5m²	909.8py	4,554.4m²	1,377.7py	1,879	6,212	8,558,093
	6층	3007.46	909.8py	4,554.4m²	1,377.7py	1,750	5,784	7,968,486
계		29,372.4m²	8,885.1py	29,372.4m²	8,885.1py			89,244,201

(2) 사업수지

100% 분양 완료 시 사업이익이 약 262억으로 예상됨

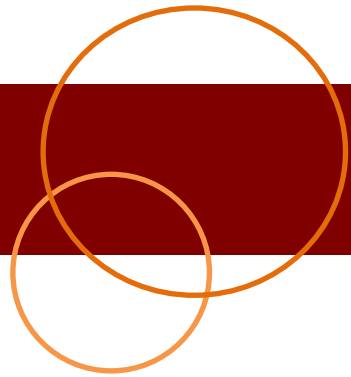
구 분			산출기준	산출내역			금액 (천원)	비 율
수입	매출	합 계	공급면적 x 공급가				89,244,201	100.0%
구 분			산출기준	산출내역			금액 (천원)	비 율
지 출	토지비	토지매입비	사유지	1,422py		10,550천원	15,000,000	23.8%
		취/등록세	토지비×4.6%	15,000,000천원		4.60%	690,000	1.1%
		등기대행료	토지비×0.2%	15,000,000천원		0.20%	30,000	0.0%
		국민주택채권	산출기준	15,000,000천원	0.45%	6.50%	4,388	0.0%
		소 계					15,724,388	25.0%
	토지 제세금	종합부동산세	2014~2015 과세분	15,000,000천원	0.14%	2년	42,000	0.1%
		지방교육세	종합부동산세×20%	42,000천원		20.00%	8,400	0.0%
		도시계획세	산출기준	15,000,000천원	0.11%	2년	31,500	0.0%
		소 계					81,900	0.1%
	직접 공사비	지상건축비	연면적×도급단가	5,523py		3,200천원	17,673,319	28.0%
		지하건축비	연면적×도급단가	3,362py		3,200천원	10,759,136	17.1%
		소 계		8,885py			28,432,455	45.1%
	간접 공사비	설 계 비	연면적×천원	8,885py		80천원	710,811	1.1%
		감 리 비	연면적×천원	8,885py		50천원	444,257	0.7%
		각종 인입비	전기/상하수/도시가스등	8,885py		30천원	266,554	0.4%
		예술장식품비	지상연면적×산출기준	5,523py	0	3,200천원	123,713	0.2%
		확정 측량비	토지면적×천원	1,422py		2천원	2,844	0.0%
		소 계					1,548,179	2.5%
		판매비	자금관리신탁	매출액×수수료율	89,244,201천원		0.01%	8,924
	광고홍보비		매출액×수수료율	89,244,201천원		3.00%	2,677,326	4.2%
	분양대행수수료		매출액×수수료율	89,244,201천원		7.00%	6,247,094	9.9%
	소 계						8,933,345	14.2%

구 분			산출기준	산출내역			금액 (천원)	비 율
지 								

6. 사업수지분석

(3) Cash Flow

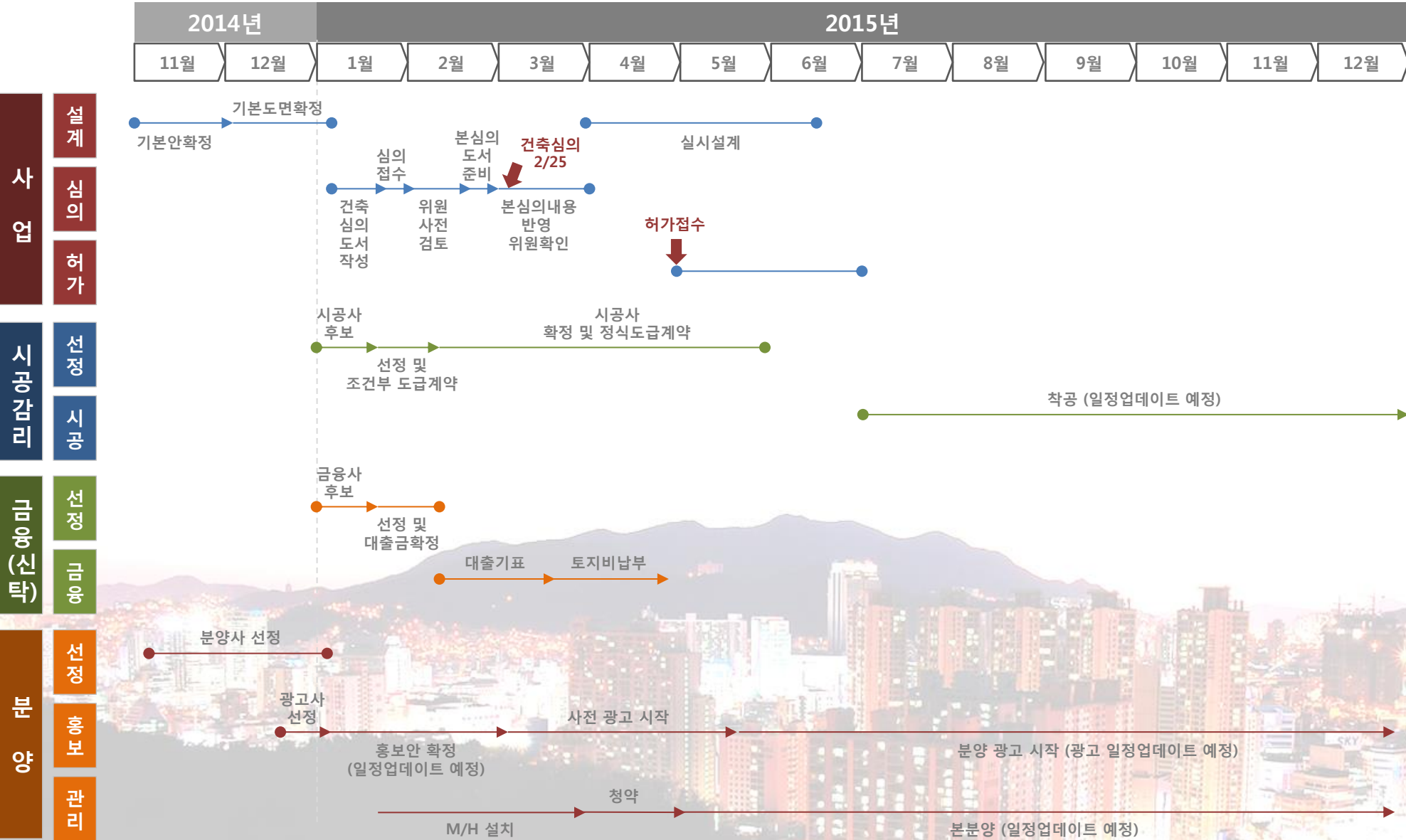
내역(종목명)		금액	회계	부지개입 및 개.지구인회		가																		평가
구 분		금액	회계	-1	-4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
공	공사공급	평가	100.0%			2.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	100.0%
	누계					2.0%	7.0%	12.0%	17.0%	22.0%	27.0%	32.0%	37.0%	42.0%	47.0%	52.0%	57.0%	62.0%	67.0%	74.0%	81.0%	90.0%	100.0%	100.0%
기	입	평가	100.0%			1.6%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	100.0%
	누계					1.6%	5.6%	9.6%	13.6%	17.6%	21.6%	25.6%	29.6%	33.6%	37.6%	41.6%	45.6%	49.6%	53.6%	59.2%	64.8%	72.0%	100.0%	100.0%
상	가	평가	100.0%			10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	100.0%
	누계					10.0%	20.0%	30.0%	40.0%	50.0%	60.0%	70.0%	80.0%	90.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
상	가	각각	20%	17,848,840	17,848,840																			17,848,840
	누계	1차년도	20%	17,848,840	17,848,840																			17,848,840
상	가	2차년도	20%	17,848,840	17,848,840																			17,848,840
	누계	3차년도	40%	35,697,681	35,697,681																			35,697,681
상	가	소계		89,244,201	89,244,201																			89,244,201
	누계																							
상	가	부가세																						
	누계																							
상	가	당	28,324,000	89,244,201																				
	누계																							
도	도지하철비		11,000,000	11,000,000	1,226,700																			
	누계																							
지	경남관광공사(등유비)		600,000	600,000																				
	누계																							
지	등기당월료(법무사)		30,000	30,000																				
	누계																							
비	기타		86,288	86,288																				
	누계																							
비	소계		11,806,288	11,806,288	1,226,700																			
	누계																							
진	식당공사비		28,432,455	28,432,455																				
	누계																							
국	건설		710,811	710,811																				
	누계																							
국	공사비		444,237	444,237																				
	누계																							
국	기타		393,111	393,111																				
	누계																							
국	소계		20,930,635	20,930,635																				
	누계																							
인	신장보수로		8,924	8,924																				
	누계																							
인	경교 및보비		2,677,326	2,677,326																				
	누계																							
인	보통 다량 우수로		6,247,094	6,247,094																				
	누계																							
인	소계		8,933,345	8,933,345																				
	누계																							
인	장려선학수로		892,442	892,442																				
	누계																							
인	만용사리비(만여가)		18,000	18,000																				
	누계																							
인	지형사 및인 장려비		360,000	360,000																				
	누계																							
인	매복수로		3,569,768	3,569,768																				
	누계																							
인	기타행비비		284,325	284,325																				
	누계																							
인	소계		5,124,535	5,124,535																				
	누계																							
인	보통등기비		898,466	898,466																				
	누계																							
인	경매공도비(실부담)		313,466	313,466																				
	누계																							
인	일부 장려비		10,000	10,000																				
	누계																							
인	소계		1,261,932	1,261,932																				
	누계																							
인	파수로		265,466	265,466																				
	누계																							
인	파미자		1,640,201	1,640,201																				
	누계																							
인	소계		1,014,667	1,014,667																				
	누계																							
인	지정인 회		63,021,400	63,021,400	1,583,677																			
	누계																							
자	자계자금		2,413,400	2,413,400																				
	누계																							
자	기타		26,146,600	26,146,600																				
	누계																							
자	자정비 상환		26,146,600	26,146,600																				
	누계																							
자	자상환 누계		26,146,600	26,146,600																				
	누계																							
자	자상환 누계		26,146,600	26,146,600																				
	누계																							
자	자상환 누계		26,146,600	26,146,600																				
	누계																							
자	자상환 누계		26,146,600	26,146,600																				



CHAPTER 7. 사업추진일정



7. 사업추진일정





- 우리개발(주) -