

# 평택시 동삭동 라움프라자 신축사업 PF Information Memorandum



**2023.5.13**

**리드 증권 IB 금융 1 팀**

32235002 황성희

## ■ Disclaimer

당사의 이 문서를 작성하면서 최대한 정확하고 완전한 정보를 담고자 노력하였으나, 이 문서에는 오류와 중요정보의 누락이 있을 수 있으므로, 당사는 정보의 정확성, 완전성 및 적정성을 보장하지는 않습니다. 이 문서는 설명자료에 불과하므로, 투자자는 각자의 책임으로 개별 계약서나 약관 또는 공시된 정보를 통하여 거래의 내용을 숙지하여야 합니다. 투자의 판단은 투자자가 독자적으로 하는 것이며, 법률, 세무, 금융 등 각종 전문지식이 필요한 경우 독자적으로 적절한 자문을 받아야 합니다. 이 문서는 거래의 이해를 돕고자 하는 것이므로, 당사의 확정적인 거래조건을 구성하지 않습니다.

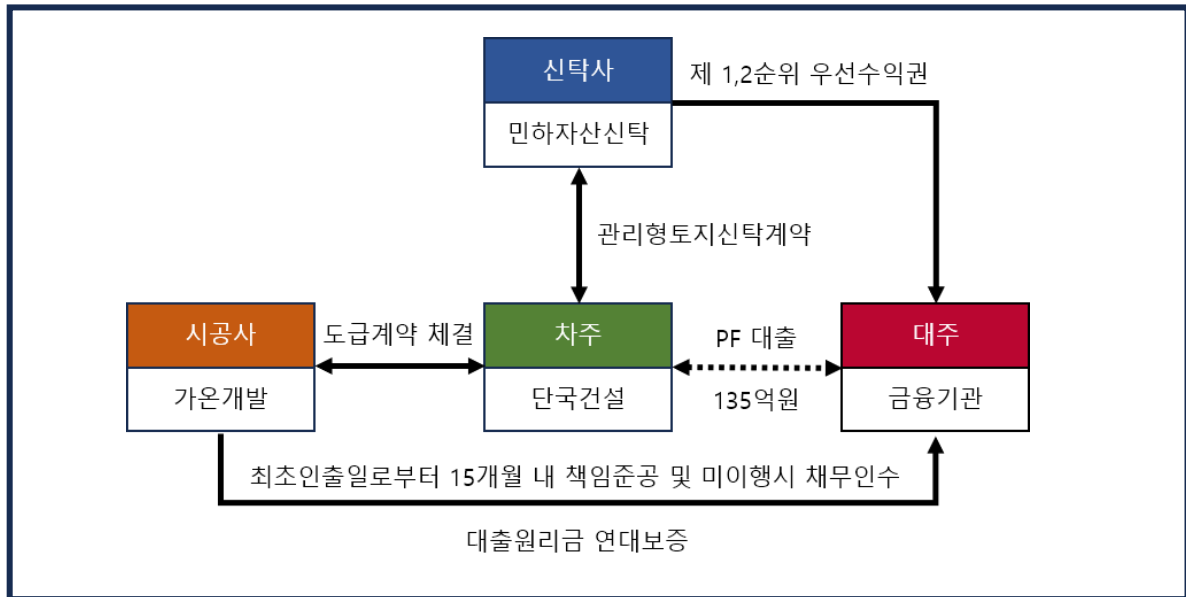
## ■ Point of Contact

이름	학번	직책	휴대전화	E-mail
신민하	32202369	팀장	010-7343-6959	smh7714@naver.com
김하연	32231262	팀원	010-9700-0241	zizonhy99@gmail.com
나하연	32231375	팀원	010-6277-2740	nahayeon0227@gmail.com
오주연	32212657	팀원	010-9813-5345	oohjuyeon@naver.com
조은샘	32234334	팀원	010-9873-2730	jilisam@naver.com
황성희	32235002	팀원	010-7222-8706	allisonhsh@naver.com

## ■ Executive Summary

- 본 건은 시행사 단국건설(주)이 경기도 평택시 동삭동 849-3,4번지에 근린생활시설 지상 1층 ~ 5층 규모로 근린생활시설 35호실 개발을 추진하는 사업으로, 필수사업비 확보를 위한 **총 PF 135억원** 조달을 진행하고자 함.
  - 선순위 대출약정금액 [135억원], 대출기간 [15]개월, 금리 [9.0] %, 수수료 [1.5] %, All-in [10.2] %, LTV [50.5] %, EXIT 분양률 [55.5] %
- 본 건 시공사 가온개발(주) 본 건 대출에 대하여 연대보증 및 최초인출일로부터 12개월 내 책임준공 및 미이행시 채무 인수하고 민하자산신탁(주) 관리형 토지신탁으로 진행될 예정이며 **선순위 대주 1순위 우선수익권으로 채권 보전되는 구조임.**
- 본 건은 수도권 1호선인 평택 지제역과 자가용으로 약 10분 거리이며, SRT노선이 운행 중으로 **접근성과 교통 편리성이 우수함.**
- 본 건인 동삭동과 비슷한 인구를 지닌 지역과 비교했을 때, 동삭동에 **적은 근생시설이 위치**해 있기에 최근 인구가 많이 증가한 동삭동 인구를 수용할 근생시설이 필요한 현황임.
- 본 건이 위치한 동삭동은 2020년 이후 인구의 급격한 증가세를 보였으며, 평택시는 동삭동을 교통과 교육 인프라를 갖춘 신도시급 도시로 구축할 계획을 밝혀 **우수한 경쟁력이 있을 것으로 판단됨.**
- 본 건 주변으로 센트럴자이 아파트는 총 5,632세대 외에도 많은 아파트 단지들이 구성되어 있어 **상가 유입 인구가 많을 것으로 예상됨.**

## 1. 금융구조도



## 2. 주요금융조건

구분	내용						
사업명	▪ 평택시 동작동 라옴프라자 신축사업 PF						
차주	▪ 단국건설(주)						
대주	▪ 금융기관						
시공사	▪ 가온개발(주)						
신탁사	▪ 민하자산신탁(주)						
대리금융	▪ 리드증권(주)						
최초인출일	▪ 2023.04						
대출만기일	▪ 2024.07						
대출기간	▪ 최초인출일부터 [15]개월						
인출방법	▪ 일시 및 한도인출						
상환방법	▪ 만기 일시상환						
자금용도	▪ 본 건 기대대출금(브릿지론) 상환 및 사업비 등						
대출개요 [수정 부분]	구분	대출금액	금리	수수료	All-in	LTV	EXIT 분양률
	Tr-A(한도)	[135]억원	[9.0]%	[1.5]%	[10.13]%	[50]%	[55.54]%


대출이자	▪ 고정금리																										
이자지급	▪ [1]개월 선취																										
연체이자율	▪ 대출약정금리+[3.0]%																										
조기상환	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 의무분할상환금액 外 조기상환 하고자 하는 경우 매 이자지급일에 한하여 가능</li><li>▪ 조기상환예정일의 [5]영업일 전까지 조기상환 통지서 제출</li><li>▪ 조기상환금액: [5]억원을 최소금액으로 [1]억원 단위 상환 가능</li><li>▪ 조기상환수수료: [1.0]% (단, 분양수입금을 통한 조기상환시 면제)</li></ul>																										
주요채권보전	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 관리형 토지신탁 우선수익권<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 순위 : Tr.A(선순위) 대주(대출약정금의 130% 설정)</li></ul></li><li>▪ 시공사 가온개발의 최초인출일로부터 [15]개월 이내 책임준공 미이행시 채무인수</li><li>▪ 사업시행권 포기 및 양도각서 제출</li><li>▪ 기타 대주가 합리적으로 요청하는 사항</li></ul>																										
금융조달내역	<div>(단위:천원)</div> <table><tr><th>조달</th><th>금액</th><th>지출</th><th>금액</th></tr><tr><td>Equity</td><td>3,115,281</td><td>필수사업비</td><td>16,310,818</td></tr><tr><td>PF대출</td><td>13,500,000</td><td>분양연동사업비</td><td>2,527,605</td></tr><tr><td></td><td></td><td>유보금</td><td>760,134</td></tr><tr><td>조달 계</td><td>16,615,281</td><td>총사업비</td><td>19,598,557</td></tr><tr><td>필수사업비 확보율</td><td>101.87%</td><td>총사업비 확보율</td><td>84.78%</td></tr></table>			조달	금액	지출	금액	Equity	3,115,281	필수사업비	16,310,818	PF대출	13,500,000	분양연동사업비	2,527,605			유보금	760,134	조달 계	16,615,281	총사업비	19,598,557	필수사업비 확보율	101.87%	총사업비 확보율	84.78%
조달	금액	지출	금액																								
Equity	3,115,281	필수사업비	16,310,818																								
PF대출	13,500,000	분양연동사업비	2,527,605																								
		유보금	760,134																								
조달 계	16,615,281	총사업비	19,598,557																								
필수사업비 확보율	101.87%	총사업비 확보율	84.78%																								
분양수입금 납부비율	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th>분양수입금 납부비율</th></tr><tr><th>근린생활</th></tr><tr><td>계약금</td><td>[10]%</td></tr><tr><td>중도금</td><td>[40]%</td></tr><tr><td>잔금</td><td>[50]%</td></tr></table>			구분	분양수입금 납부비율	근린생활	계약금	[10]%	중도금	[40]%	잔금	[50]%															
구분	분양수입금 납부비율																										
	근린생활																										
계약금	[10]%																										
중도금	[40]%																										
잔금	[50]%																										

<p><b>주요 인출선행조건</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 사업 관련 제반 계약이 적법하게 체결(공사도급계약, 신탁계약, 대출약정 및 금융관련계약 등)</li> <li>▪ 금융관련계약상 기한이익 상실 사유가 발생하지 않았을 것</li> <li>▪ 금융관련계약에 필요한 법적 인허가와 차주를 포함한 당사자들의 내부 승인절차가 완료되었을 것</li> <li>▪ 관련 프로젝트의 운영계획의 개설</li> <li>▪ 대주가 만족할 만한 내용의 형식으로 인출선행조건 서류들이 제출되었을 것</li> <li>▪ 차주 대표이사 연대보증 입보</li> <li>▪ 기타 대주가 합리적으로 요구하는 사항</li> </ul>
<p><b>주요 인출후행조건</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 인출일에 지급기일이 도래한 이자, 수수료, 비용 등의 지급</li> <li>▪ 인출선행조건 서류의 완전한 효력 유지</li> <li>▪ 금융관련계약이 적법하고 유효하게 체결되고 담보조건의 이행 및 충족</li> <li>▪ 관리형 토지신탁 계약상 우선수익권 증서 제출</li> <li>▪ 기타 대주가 합리적으로 요청하는 서류를 대주에게 제출</li> </ul>
<p><b>준수사항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 법령의 준수 및 인허가 유지</li> <li>▪ 사업관련 자료 및 회계장부의 작성 및 유지</li> <li>▪ 매월 차주가 작성한 분양계약자 현황 등 사업진행현황 대리금융기관에 제출</li> <li>▪ 대주 사전동의 없는 차주의 자금차입, 신규사업, 본 건 사업장에 대한 각종 관리관계 설정 금지</li> <li>▪ 차주는 채무부담금지, 담보제공금지, 출자 및 보증금지, 대주와 사전에 합의되지 않은, 계좌개설 또는 유지 및 운영 금지 의무 준수</li> <li>▪ 기타 대주가 필요하다고 요구하는 행위의 이행 또는 서류의 제출</li> </ul>

<p>기한의 이익상실사유</p>	<p><b>1. 당연 기한이익 상실 사유</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 차주 또는 연대보증인이 본 약정에 따라 지급해야 할 금약(분할상환금액을 포함한. 대출원리금 및 금융비용)을 지급하지 아니한 경우</li> <li>▪ 차주(시행사)에 부도사유가 발생하는 경우</li> <li>▪ 대출약정에 따라 제공된(될) 담보권의 효력 취소, 무효 또는 상실</li> <li>▪ 기타 대주가 합리적으로 요구하는 사항을 이행하지 아니한 경우 등</li> </ul> <p><b>2. 기타 기한이익상실 사유</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 건 사업관련 인허가가 취소되거나, 그에 대한 효력이 정지된 경우</li> <li>▪ 본 건 금융계약 또는 대출실행요청서에 차주가 확인하고 보장한 사항이 사실과 다르거나 허위인 것으로 밝혀진 경우</li> <li>▪ 차주(시행사)가 대출약정 상 준수사항을 위반한 경우</li> <li>▪ 시공사의 책임준공 기한 내 책임준공 미이행시</li> <li>▪ 여신거래기본약관에 정의하는 기한이익 상실사유</li> <li>▪ 기타 기한이익 상실사유는 사업 및 대출약정서에 따름</li> </ul>
<p>제반비용</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 건 대출관련 제반비용(사업성평가수수료, 법률자문수수료, 감정평가수수료 등)은 차주 부담</li> <li>▪ 신탁수수료, 인지세 등 차주 별도 부담</li> </ul>
<p>준거법/관할법원</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대한민국/서울중앙지방법원</li> </ul>
<p>기타사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 건 Terms&amp;Conditions 는 협의과정에서 변경될 수 있으며, 포함되지 않은 사항은 기존 PF 대출 약정서 내용 및 일반적인 금융관행을 참고하여 약정서 작성시 반영하기로 한다.</li> </ul>

### 3. 사업관련

#### 1) 사업개요

구분	내용														
사업명	▪ 평택 동삭동 라옴프라자 신축사업														
사업위치	▪ 경기도 평택시 동삭동 849-3,4번지														
지역/지구	▪ 준주거지역/동삭 2지구														
대지면적/연면적	▪ 1172m2(354.53평) / 5,584.09m2(1,689.2평)														
건폐율/용적률	▪ 69.52% / 299.85%														
건축규모	▪ 근린생활시설 35호실														
주차대수	▪ 43대														
준공예정일	▪ 2024년 4월 (예정)														
조감도															
사업일정	<table> <tr> <th>일정</th><th>내용</th></tr> <tr> <td>2022년 07월</td><td>건축허가 완료</td></tr> <tr> <td>2023년 04월</td><td>본 건 대출 인출</td></tr> <tr> <td>2023년 04월</td><td>착공</td></tr> <tr> <td>2023년 05월</td><td>분양</td></tr> <tr> <td>2024년 04월</td><td>준공</td></tr> <tr> <td>2024년 07월</td><td>본 건 대출만기</td></tr> </table>	일정	내용	2022년 07월	건축허가 완료	2023년 04월	본 건 대출 인출	2023년 04월	착공	2023년 05월	분양	2024년 04월	준공	2024년 07월	본 건 대출만기
일정	내용														
2022년 07월	건축허가 완료														
2023년 04월	본 건 대출 인출														
2023년 04월	착공														
2023년 05월	분양														
2024년 04월	준공														
2024년 07월	본 건 대출만기														



## 2) 공급개요

(단위:천원,평,%,VAT제외)

구분	호	전용면적	계약면적	분양가	계약평당가격	전용평당가격	비율(%)
1층	101	12.90	24.46	716,247	29,282	55,523	2.65%
	102	14.35	27.21	812,320	29,854	56,608	3.01%
	103	14.35	27.21	812,320	29,854	56,608	3.01%
	104	11.11	21.06	698,765	33,180	62,895	2.59%
	105	16.70	31.66	927,195	29,286	55,521	3.43%
	106	16.70	31.66	927,195	28,286	55,521	3.43%
	107	19.20	36.41	1,077,116	29,583	56,100	3.99%
	108	19.20	36.41	1,012,055	27,796	52,711	3.75%
	109	16.70	31.66	880,050	27,797	52,698	3.26%
	110	16.70	31.66	880,050	27,797	52,698	3.26%
	111	12.46	23.63	656,849	27,797	52,717	2.43%
	112	14.49	27.47	763,587	27,797	52,698	2.83%
	113	14.49	27.47	763,587	27,797	52,698	2.83%
	소계	199.35	377.97	10,927,337	28,911	55,000	40.46%
2층	201	21.85	41.43	555,447	13,407	25,421	2.06%
	202	21.60	40.96	547,157	13,358	25,331	2.03%
	203	21.60	40.96	547,157	13,358	25,331	2.03%
	204	56.52	107.17	1,404,274	13,103	24,846	5.20%
	205	33.65	63.81	791,733	12,408	23,528	2.93%
	206	19.54	37.05	470,599	12,702	24,084	1.74%
	207	28.98	54.95	681,771	12,407	23,526	2.52%
	소계	203.74	386.33	4,998,138	12,937	24,581	18.51%
3층	301	21.85	41.43	518,141	12,506	23,714	1.92%
	302	21.60	40.96	509,851	12,448	23,604	1.89%
	303	21.60	40.96	509,851	12,448	23,604	1.89%
	304	56.52	107.17	1,329,805	12,408	23,528	4.92%
	305	47.05	89.21	1,000,693	11,217	21,269	3.71%
	소계	168.62	319.73	3,868,340	12,099	23,144	14.32%
4층	401	21.85	41.43	480,835	11,606	22,006	1.78%
	402	21.60	40.96	472,545	11,537	21,877	1.75%
	403	21.60	40.96	472,545	11,537	21,877	1.75%
	404	56.52	107.17	1,234,059	11,515	21,834	4.57%
	405	38.01	72.08	787,040	10,919	20,706	2.91%
	소계	159.58	302.60	3,447,023	11,391	21,660	12.76%
5층	501	21.85	41.43	522,286	12,606	23,903	1.93%
	502	21.60	40.96	522,286	12,751	24,180	1.93%
	503	21.60	40.96	522,286	12,751	24,180	1.93%
	504	56.52	107.17	1,340,444	12,508	23,716	4.96%
	505	38.01	72.08	858,589	11,912	22,589	3.18%
	소계	159.58	302.60	3,765,891	12,445	23,714	13.94%
합계	35	890.87	1,689.23	27,006,729	15,557	29,620	100%

### 3) 사업수지

(단위: 천원)

구분					금액	비율	내용
수입(A)	근린생활 시설	199.35㎡	60.27평	1층	10,927,337	40.5%	13호실
		203.74㎡	61.63평	2층	4,998,138	18.5%	7호실
		168.62㎡	51평	3층	3,868,340	14.3%	5호실
		159.58㎡	48.27평	4층	3,447,023	12.8%	5호실
		109.35㎡	48.27평	5층	3,765,891	13.9%	5호실
	수입합계				27,006,729	100%	총 35호실
비용(B)	토지비	토지비			5,016,160	25.6%	근저당해소비용 22억
		소유권이전비용(취등록세 등)			146,184	0.7%	법무사비용 포함
		브릿지이자			121,938	0.6%	대출이자 전기간 합산
		소계			5,284,281	27.0%	
	건축비	직접공사비			7,601,343	38.8%	시공사: 단국종합건설㈜
		간접공사비	각종 인입비		42,230	0.2%	난방, 전기통신 등
		설계감리 인허가비	설계비		100,000	0.5%	설계비 계약서 반영
			감리비		100,000	0.5%	감리비 계약서 반영
			LTA용역수수료		30,000	0.2%	
			인허가 협약금		1,000	0.0%	
		소계			7,874,573	40.2%	
	판매비	광고홍보비			1,350,336	6.9%	
		분양 수수료			2,160,538	11.0%	
	일반부대비				677,040	3.5%	관리형토지신탁수수료, 민원처리비, 시행사관리 비, 법무사평수수료
	제세공과금				280,764	1.4%	보존등기비, 종합토지 세, 도시계획세, 지방교 육세, 농어촌특별세, 국 민주택채권매입
	금융비용				1,971,025	10.1%	PF수수료, PF이자, 대리 은행수수료, 금융주선수 료, 근생 중도금대출 무이자, 한도미인출수수 료
	지출합계				19,598,557	100%	
세전이익(A-B)					7,408,172	수익률	27.43%

#### 4. 자금사용계획(안)

##### 1) 사업비 확보

(단위: 천원)

조달	금액	지출	금액
Equity	3,115,281	필수사업비	16,310,818
PF대출	13,500,000	분양연동사업비	2,527,605
		유보금	760,134
<b>조달 계</b>	<b>16,615,281</b>	<b>총사업비</b>	<b>19,598,557</b>
<b>필수사업비 확보율</b>	<b>101.87%</b>	<b>총사업비 확보율</b>	<b>84.78%</b>

##### 2) 에쿼티 확보 내역

(단위: 천원)

자기자본		타인자본	
내역	금액	내역	금액
토지비	2,816,160	토지비	2,200,000
소유권이전비용	146,184	직접공사비	6,841,208
브릿지이자	121,938	간접공사비	42,230
설계비	30,000	설계감리비용역수수료	200,000
인허가 협약금	1,000	광고홍보비	1,350,336
		일반부대비용	677,040
		제세공과금	280,764
		금융비	1,603,958
<b>합계</b>	<b>3,115,282</b>	<b>합계</b>	<b>13,195,536</b>
<b>에쿼티 합계</b>	<b>3,115,282</b>	<b>에쿼티비율 (분양수수료 제외)</b>	<b>16%</b>

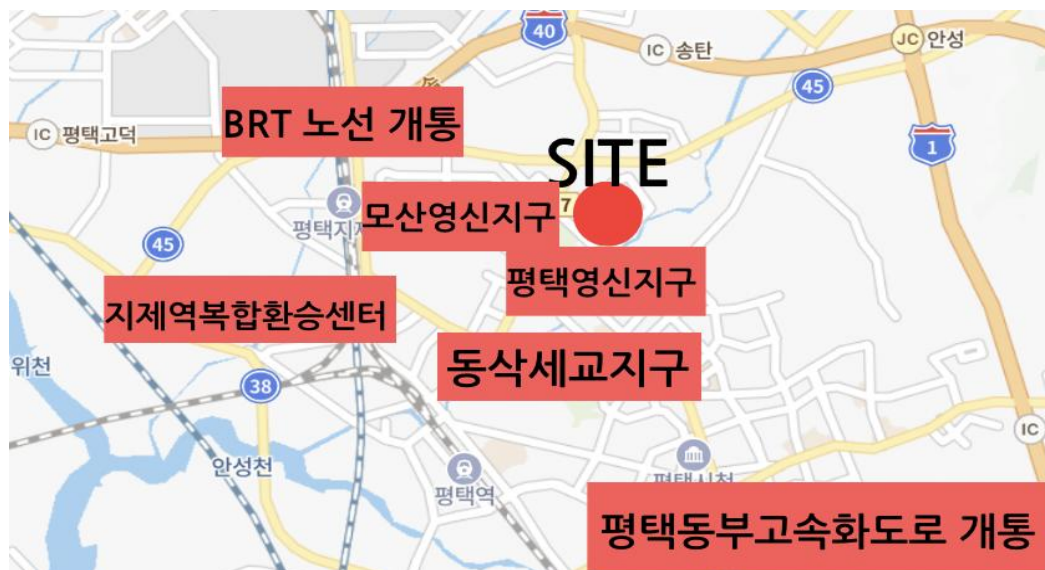
## 5. 입지분석

구분	내용
광역 입지도	<p>This regional map shows the Pyeongtaek area. Key features include the Pyeongtaek Station (SRT) marked with a white circle, the Pyeongtaek Integrated Logistics Complex (평택종합물류단지) in pink, and various industrial zones like the Godeok National Industrial Complex (고덕국제화계획지구 일반산업단지) and the Pyeongtaek General Industrial Complex (평택일반산업단지). Major roads like the Pyeongtaek Expressway (평택제천고속) and the Gyeonggi Expressway (경부고속) are shown. The map also indicates the location of the Pyeongtaek Station (SRT) and the Pyeongtaek Integrated Logistics Complex (평택종합물류단지).</p>
협역 입지도	<p>This detailed map shows the area around the Pyeongtaek Station (SRT). Key features include the Pyeongtaek Station (SRT) marked with a white circle, the Pyeongtaek Integrated Logistics Complex (평택종합물류단지) in pink, and the Pyeongtaek General Industrial Complex (평택일반산업단지) in purple. The map also shows the location of the Pyeongtaek Station (SRT) and the Pyeongtaek Integrated Logistics Complex (평택종합물류단지). A legend box on the right lists the following information:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>삼익사이버 (627세대)</li> <li>평택센트럴하이 (5,632세대)</li> <li>현대 (1,266세대)</li> <li>평택 서재하이 (802세대)</li> <li>평택 이안 (263세대)</li> <li>프레하이콕마을 (632세대)</li> <li>반도유보라이비파크 (715세대)</li> </ul> <p>The map also shows the location of the Pyeongtaek Station (SRT) and the Pyeongtaek Integrated Logistics Complex (평택종합물류단지).</p>

현장 사진



주변 개발 계획



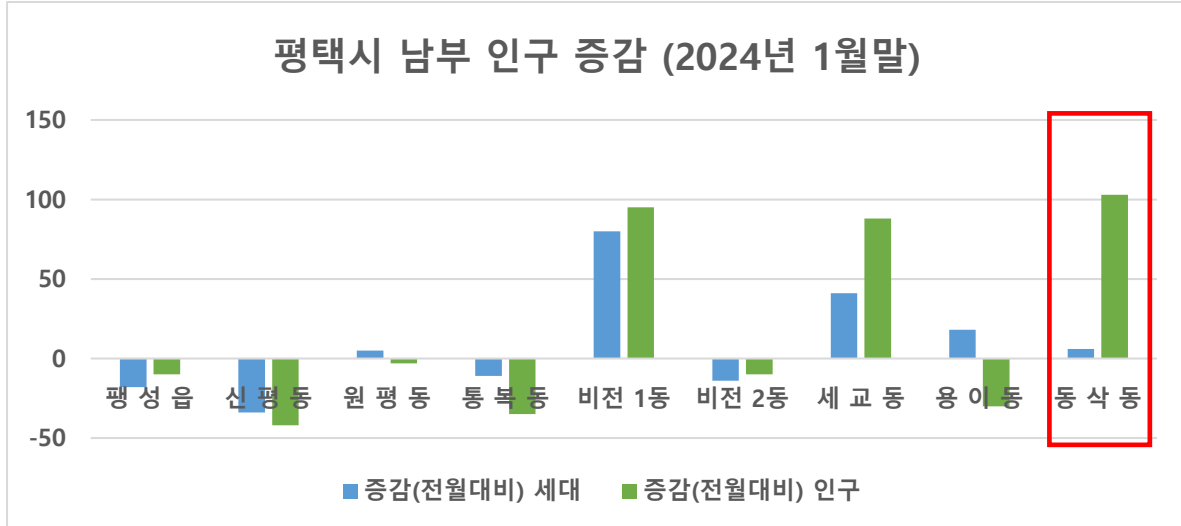


	구분		
	구분	사업명	사업내용
	도시개발 사업	▪ 동삭세교지구	-경기도 평택시 동삭동 181-4 일원에 위치 -공동주택, 단독주택, 준주거시설 등을 조성하는 도시개발구역 -세대수는 총 812 세대로 2023 년 분양될 예정
		▪ 평택영신지구	-경기도 평택시 동삭동에 위치 -공동주택, 단독주택, 상업시설, 학교 등을 조성하는 도시개발구역 -약 17 만 평의 규모로 5,056 세대에 13,146 명 수용
		▪ 모산영신지구	-경기도 평택시 동삭동에 위치 -공동주택, 단독주택, 상업시설, 학교 등을 조성하는 도시개발구역 -약 21 만 평의 규모로 6,119 세대 수용
	교통환경 개선	▪ BRT 노선 개통	-평택 지제역과 안성 스타필드를 잇는 노선 -2023년 개통 -배차간격 10~20 분
		▪ 평택동부 고속화도로 개통	-평택시~오산시를 잇는 도로 -2024년 개통 예정 -동삭동에서 오산, 용인, 서울 등으로의 이동이 더욱 편리해질 것으로 예상
		▪ 지제역 복합환승센터 건립	-SRT, 1호선,KTX, GTX 등이 정차하는 환승 시설, 상업시설, 문화시설 조성 -2026년 완공
교통 환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 사업지는 <u>수도권 1호선인 평택 지제역과 약 3km 내 위치, 자차로는 약 10분이며 자전거로는 11분</u> 도달 가능함.</li> <li>▪ 평택 지제역은 1호선과 SRT노선 운행 중에 있음. 현재 고속철도 수요 증가로 인해서 2016년 사업이 결정되어 수원발 KTX 노선 공사 중에 있음. 또한, GTX-A(운정~동탄) 노선과 GTX-C(덕정~수원/상록수)노선이 계획되어 있음.</li> <li>▪ 평택 지제역은 1호선, SRT, KTX, GTX-A, GTX-C 5개의 노선이 모두 정차할 수 있는 거점역을 목표로 하고 있음. 그렇기 때문에 차량기지 이전 문제와 회차 등 기술적인 문제를 해결할 수 있는 교통 기지를 만들 것으로 예상됨</li> <li>▪ 철도 교통 수요 증가 대비를 위해서 수도권 1호선인 평택역은 2020년부터 복합문화광장 조성 사업에 따라서 아케이드 상가가 정비 완료됨</li> <li>▪ 2024년 개통 예정인 안중역을 통해서 서울을 비롯하여 경기 남부와 충남지역까지 접근성이 크게 개선될 것으로 기대됨.</li> <li>▪ 본 사업지 약 2km 이내 송탄IC와 약 4km 이내에 안성 JC가 있어 <u>평택제천고속도로와 경부고속도로에 진출하기 용이함.</u></li> </ul>		

<p><b>생활 환경</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 반경 1km 이내에 사색 근린공원, 상서재 마당근린공원, 모산골방죽 등 많은 근린공원 등이 위치하고 있으며, '안성천'으로 이어지는 하천이 조성되어 있어 <b>쾌적한 자연환경을 누릴 수 있음</b>. 반경 2km 이내에 <b>철괴 일반산업단지와 평택 일반산업단지가 조성되어</b> 있어 노동자들의 유입이 예상됨.</li> <li>▪ 반경 500m 이내에 평택 서재초등학교와 동삭중학교가 위치해 있으며, 근처에 학원가가 입지함.</li> <li>▪ 현재 고덕산업단지에 삼성전자 평택캠퍼스가 존재하는데 남측에 158만㎡ 규모의 첨단복합 일반산업단지(1·2단계)를 계획 중에 있음.</li> </ul>
<p><b>주택 환경</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 사업지 주변으로 많은 아파트 단지들이 조성되어 있는데 대표적으로 가까운 평택 센트럴 자이아파트가 있음.</li> <li>▪ 평택 센트럴 자이아파트는 1단지~5단지로 조성되어 있고 총 5,632세대가 입주하는 대규모 아파트단지임. 이를 통해 상가 유입 인구가 많을 것으로 예상됨.</li> <li>▪ 거리 약 550m에 위치해 있는 현대아파트는 재건축 예정 중에 있음.</li> <li>▪ 반경 약 1.5km에 모산영신도시개발, 동삭도시개발구역이 있기 때문에 신도시 개발로 인해 아파트 단지들이 조성될 것으로 예상되며, 이로 인해 인구 유입이 늘어날 것으로 전망됨.</li> </ul>
<p><b>입지 총평</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본건 인근의 평택 지제역은 SRT, KTX, GTX가 모두 위치할 것이기에 <b>교통환경이 매우 우수</b>하다고 판단됨.</li> <li>▪ 평택 지제역 인근의 개발로 비추어 볼 때 추후 동삭동에 대한 <b>주거 수요가 지속적으로 늘어날 것으로</b> 보이며 본 건물에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.</li> <li>▪ 근처에 초등학교와 중학교 등이 위치하며, 많은 아파트들이 위치해 있어 상가수요 증가로 이어질 것이며, <b>고정적인 수요가 클 것으로</b> 예상됨.</li> <li>▪ 평택시 내 동삭동과 비슷한 인구를 지닌 안중읍과 비교했을 때 <b>동삭동에 적은 근생시설</b>이 있기에 동삭동 인구를 수용할 근생시설이 필요함. 따라서 동삭동은 근린생활시설이 입지하기 좋은 지역임.</li> </ul>

## 1) 동작동 현황

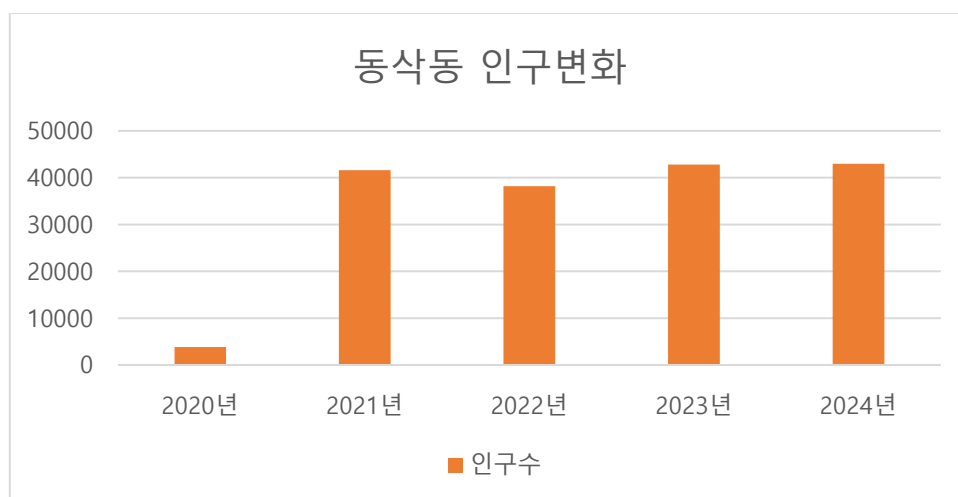
### (1) 평택시 남부 행정동 인구 증감 추이



출처: 평택시 공공데이터 포털

- 동작동이 위치한 평택시 남부의 인구 증감 추이를 보면 인구가 감소한 다른 행정동에 비해 동작동은 인구가 가장 많이 증가한 수요 높은 행정구역임이 확인가능함.
- 이를 통해 동작동의 많은 인구 유입으로 본 건의 상가 수익에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상함.

### (2) 동작동 인구변화 추이



출처: 부동산지인

- 동작동은 2020년 이후로 급격한 인구 증가를 보임.



### (3) 동작동 인구증가 관련 2021년 이후 기사 발췌

#### 평택시 동작동 신도시급 도시로 구축한다

기사입력 : 2021년09월15일 16:07 | 최종수정 : 2021년09월15일 16:07



가+ 가- 프린트

[평택=뉴스핌] 이성훈 기자 = 경기 평택시가 지제역 인근의 도시개발과 이에 따른 급격한 인구증가로 분동에 들어가는 비전1동에서 분리된 동작동에 대해 문화·교통·교육 인프라를 갖춘 신도시급 도시로 구축한다.

15일 시는 오는 10월 25일 동작동 행정복지센터를 개청하고 다양한 주민편의 시설과 쾌적한 환경 조성, 인구 증가로 인한 교통정체 해소를 위한 다양한 사업 등을 추진한다고 밝혔다.

이번에 분동하는 동작동은 과밀화 된 비전1동(인구 8만9000명)을 분동해 신설된 지역으로 인구는 약 3만 7000여명이 될 것으로 전망하고 있다.

하지만 동작동 일대는 현재 대규모 아파트 단지가 계속 들어설 예정에 있어, 인구증가는 더욱 가속될 전망이다.

이에 시는 동작동 일대를 평택을 대표하는 살기 좋은 지역으로 만들기 위해 다양한 사업을 추진하기로 했다.

#### 평택의 핫 플레이스 '동작동'이 뜬다...평택 대표 신도시급으로 부상

머니S 원로 | 기사전송 2021-09-24 14:15

A+로 요약

댓글 0

좋아요 0

공유

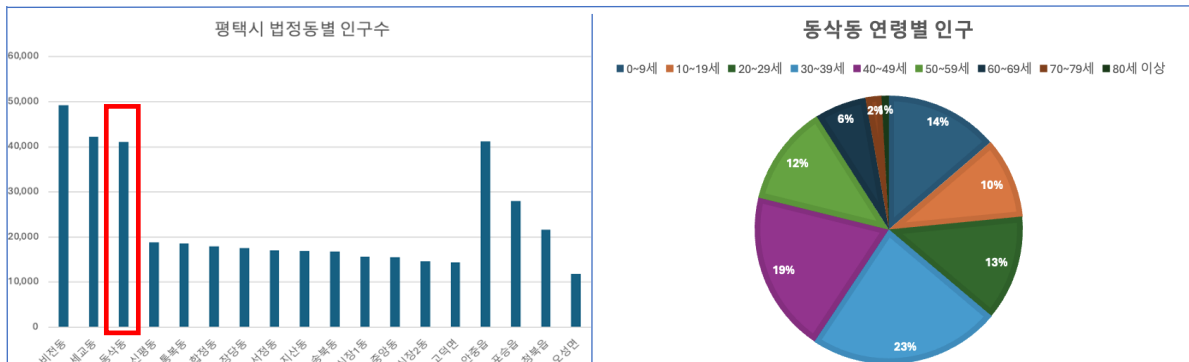
평택시 '동작동'이 평택을 대표하는 살기 좋은 지역으로 이른바 '평택의 핫 플레이스'로 뜨고 있다.

평택시는 지제역 인근의 도시개발과 이에 따른 급격한 인구증가로 인한 주민편의 불균형 해소, 행정수용 대응을 위하여 행정구역 경계조정(분동)을 추진하여 인구 과밀화된 비전1동(인구 8만 9000명)을 분동해 동작동을 신설했다. 이에 신설된 동작동 인구는 약3만7000명이 될 것으로 전망하고 있다.

▪ 평택시는 2021년 지제역 인근의 도시개발과 이에 따른 급격한 인구 증가로 비전1동에서 분리된 **동작동을 문화, 교통, 교육 인프라를 갖춘 신도시급 도시로 구축하겠다는 계획을 밝힘.**

▪ 평택시의 동작동은 2020년 이후 인구의 급격한 증가세를 보이며 현재 비전동과 세교동 다음으로 인구가 많은 행정구역임을 알 수 있음.

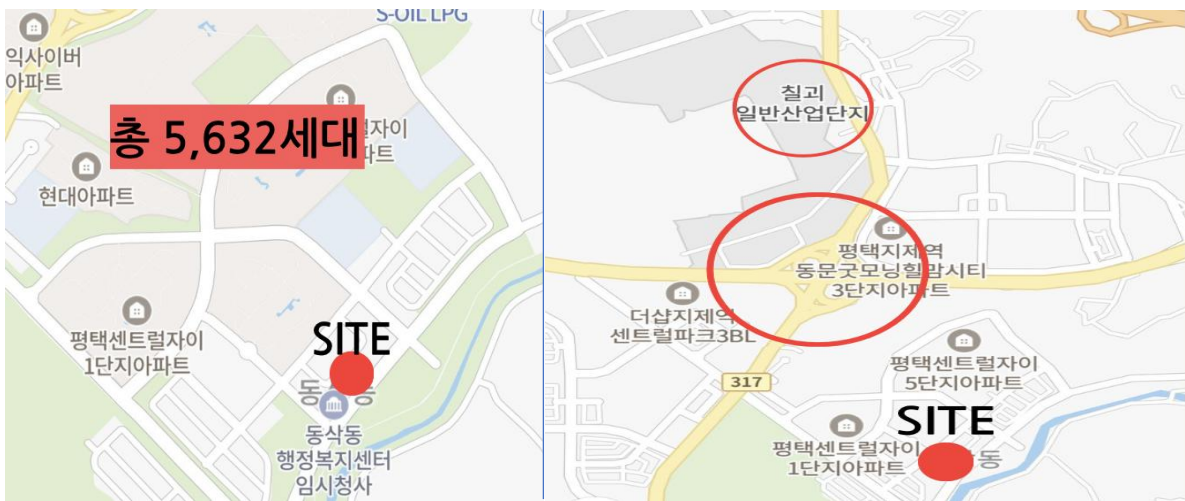
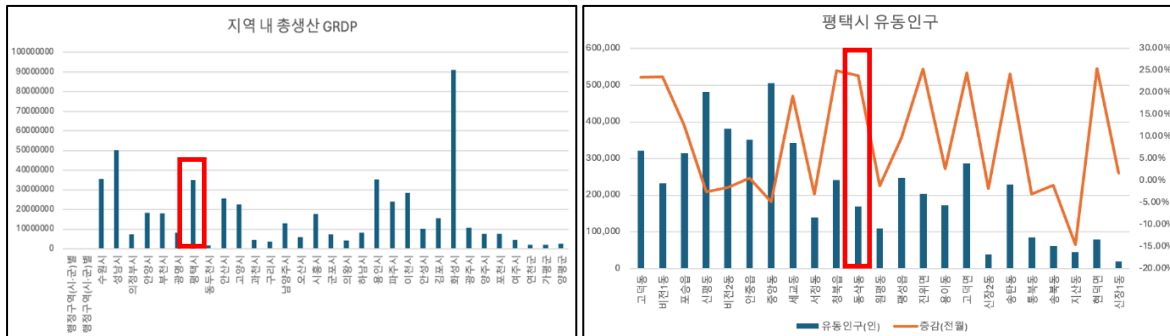
### (4) 동작동 인구 분포



▪ 본 사업지가 위치한 경기도 평택시 동작동의 인구는 평택시 내에서 인구수가 비전동, 세교동 다음으로 많음. 또한 이 인구를 수용할 아파트, 다세대주택, 생활편의시설이 잘 갖춰져 있고 이로 인해 **인구가 꾸준히 증가함.**

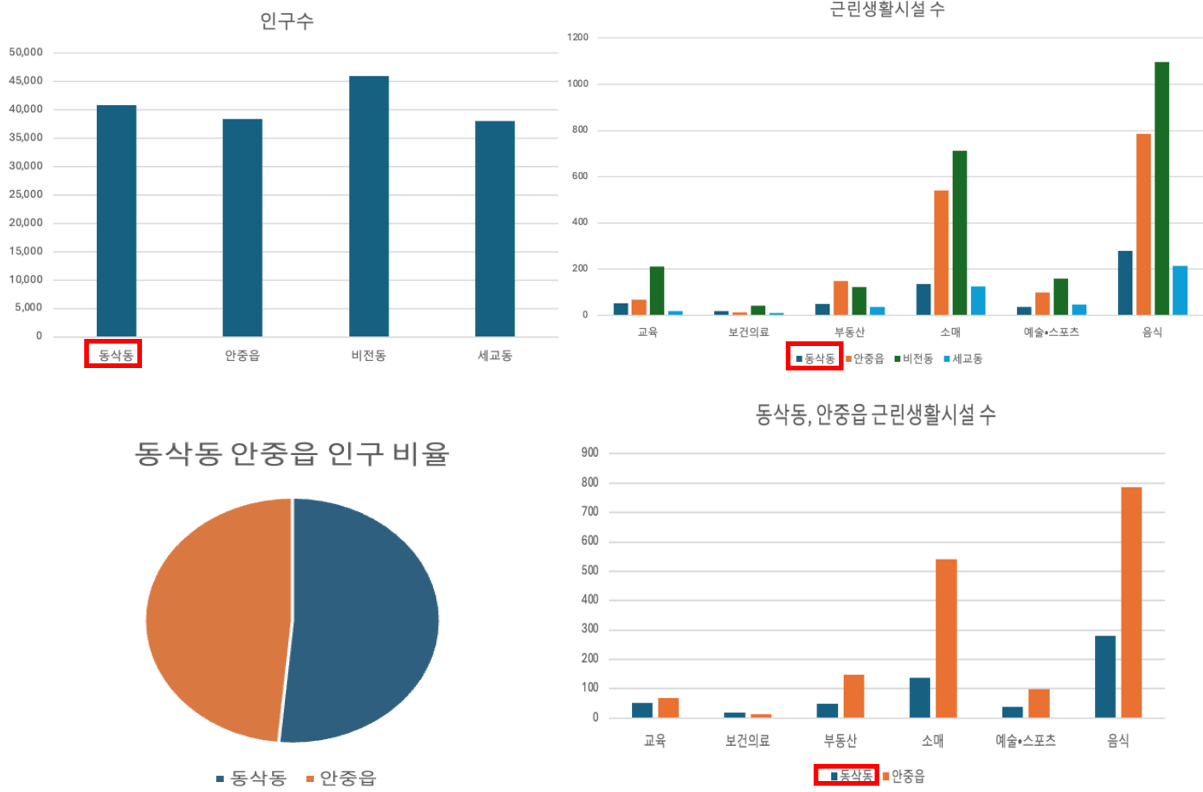
▪ 본 건 인근 철괴 산업단지, 삼성전자 평택캠퍼스, LG전자 디지털파크 등 산업단지로 인해 동작동 연령별 인구는 **청년층이 23%로 가장 많이 차지하고 있음.**

## (5) 동작동 산업 현황



- 평택시의 지역 내 총생산은 약 35조 원으로 경기도 내에서 5번째로 높음. 평택시는 **인구와 산업이 빠르게 성장하고 있어** 근린생활 시설 수요를 얻을 수 있을 것으로 예상됨.
- 동작동의 유동인구는 169,634명으로 전월과 비교했을 때 **23.89%** 올랐음. 동작동보다 인구수가 많은 비전동과 세교동은 각각 **21.98%, 19.18%** 로 동작동의 유동인구 증감 **23.89%** 보다 낮은 것을 알 수 있음.
- 본 사업지와 50m 거리에 총 5,632 세대를 보유한 '평택센트럴자이' 아파트가 1단지부터 5단지까지 조성됨. 대규모 아파트 단지로 인해 본 건의 배후세대가 많음을 알 수 있음.
- 본 건 인근에 경부고속도로와 평택제천고속도로가 인접해 있어 교통이 편리함.

## (6) 동작동 근린생활시설 현황 및 정비사업



- 동작동과 평택시 내에서 인구수가 비슷한 네 지역의 근린생활시설을 비교했을 때, 동작동은 인구수가 많음에도 상대적으로 근린생활시설이 적음.
- 동작동의 인구수와 비슷한 안중읍은 근린생활시설이 동작동 보다 1.7~3배 가량 많음.  
이는 동작동의 인구에 비해, 인구를 수용하는 근린생활시설이 적다는 것을 의미함.

## 2) 임차 제안

### (1) 본건 주변 근린생활시설 비교



구분	#1 더블유 빌딩	#2 센트럴프라자	#3 해밀프라자
사진			
소재지	경기도 평택시 동작동 847-8	경기도 평택시 동작동 849-2	경기도 평택시 동작동 847-4
건축규모	1층~4층 (지하층 없음)	지하2층 ~ 6층	지하1층~ 지상 6층
대지면적/ 건축면적	250m <sup>2</sup> / 134m <sup>2</sup>	1,540m <sup>2</sup> / 1,006m <sup>2</sup>	2,233m <sup>2</sup> / 1,804m <sup>2</sup>

사용승인일	2022.03		2021.04		2022.11.09	
건물 내 상가 분석	1층	소매점	B2	주차장, 기계실	[주차타워 상가]	
	2층	피아노 학원	B1	주차장		
	3층	필라테스	1층	일반음식점, 주차장		
	4층	사무소	2층	일반음식점, 행정복지 센터		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하주차장 없음</li> <li>꼬마빌딩</li> </ul>		3층	학원(수학, 발레)		
			4층	학원(수학, 영어)		
			5층	의원		
			6층	골프연습장		
					B1	주차장
					1층	일반 음식점, 제 과점, 미용실, 주 차장
					2층	주차장, 일반음 식점
					3층	주차장, 골프연 습장
					4~6층	주차장

- 주변 근린생활시설에 입지한 상가를 분석하면 일반 소매점이 가장 많고 학생들을 대상으로 하는 학원과 운동시설이 많은 것을 확인할 수 있음.



- 동작동의 인구 비중이 30~50세가 42%를 차지하고, 본 건 입지 주변에 학교들이 많은 것을 고려하여, 중장년층의 주요 취미인 스크린 골프장을 유치하고, 유아들이 이용할 수 있는 키즈카페와 주변 청소년들을 위한 인지도 있는 학원을 유치하면 수익성이 높을 것으로 예상됨.

## 6. 사업성 분석

### 1) 평택시 근린생활시설 거래사례



구분	본 건 (라운프라자)				1) HS빌딩			
사진								
소재지	경기도 평택시 동작동 849-3				경기 평택시 세교동 14-6			
주용도	근린생활시설 / 상업나지				근린생활시설, 운동시설			
건축규모 (주차대수)	지하 2층 ~ 지상 5층 (옥내 43대)				지하 2층~ 지상 6층 (옥내 44대)			
대지면적	1,172 m <sup>2</sup>				1,540 m <sup>2</sup>			
건축면적	814.74 m <sup>2</sup>				1,006.06 m <sup>2</sup>			
연면적	5,584.09 m <sup>2</sup>				7,169.36 m <sup>2</sup>			
사용승인일	22.01.04.				14.10.23			
실거래가 (추정가)	거래일	층수	거래 금액	평단가 (전용)	거래일	층수	거래금 액	평단가 (전용)
	예정	2층	6.5억	0.12억	18.09	5층	7.8억	0.5억
개별 공시지가	기준 년/월		금액(m <sup>2</sup> 당)		기준 년/월		금액(m <sup>2</sup> 당) (기준: 백만)	
					23.01		2.968	



구분	2) 비전2로 28				3) 부일프라자 3차			
사진								
소재지	평택시 동삭동 704-3				평택시 비전동 1015-3			
주용도	주상기타, 2층근생				일반상업, 1층근생			
건축규모 (주차대수)	지하 0층~ 지상 3층 (옥내 6대)				지하 2층~지상 6층 (옥내 45 대)			
대지면적	634.71 m <sup>2</sup>				1,421.98 m <sup>2</sup>			
건축면적	381.09 m <sup>2</sup>				1,129.02 m <sup>2</sup>			
연면적	1,140.62 m <sup>2</sup>				7,837.75 m <sup>2</sup>			
사용승인일	19/04/04				20/03/31			
실거래가 (추정가)	거래일	층수	거래 금액	평단가 (전용)	거래일	층수	거래 금액	평단가 (전용)
	21.07	2층	4.1억	0.33억	22.01	1층	2.1억	0.18억
개별 공시지가	기준 년/월	m <sup>2</sup> 당 금액 (기준: 백만)			기준 년/월	m <sup>2</sup> 당 금액 (기준: 백만)		
	23.01	1.978			23.01	2.637		

구분	4) 좋은프라자				5) 아토시티				6) 세전프라자			
사진												
소재지	경기도 평택시 비전동 1109				경기도 평택시 비전동 1092-1				경기도 평택시 죽백동 770-1			
주용도	근린생활시설, 수련시설 위락시설				제1,2종근린생활시설				근린생활시설			
건축규모 주차대수	지하 1층~지상 5층 (옥내 30대)				지하 1층~지상 7층 (옥내 49대)				지하 2층~지상 5층 (옥내 29대)			
대지면적	1,166.8㎡				1,928.8㎡				946㎡			
건축면적	925.92㎡				1,441.725㎡				648.3㎡			
연면적	5,508.48㎡				8,807.57㎡				4,812.66㎡			
사용승인일	15.12.22.				16.01.06.				14.10.15.			
실거래가	거래일	층수	거래 금액	평단가 (전용)	거래일	층수	거래 금액	평단가 (전용)	거래일	층 수	거래 금액	평단가 (전용)
	18.06	1층	3.9억	0.10억	17.01.	1층	3.63억	0.11억	15.12.	1층	4.83억	0.11억
	16.03.	1층	5.6억	0.12억	16.12.	1층	3.19억	0.07억	15.12	1층	4.46억	0.11억
	/	/	/	/	16.05.	1층	5.24억	0.09억	/	/	/	/
개별 공시지가	기준일		㎡당 금액 (기준: 백만)		기준일		㎡당 금액 (기준: 백만)		기준일		㎡당 금액 (기준: 백만)	
	23.01.		3.086		23.01.		2.817		23.01.		2.584	

- 본 건과 유사한 건물들의 평단가는 약 1000만원에서 5000만원까지 매우 다양하기에 ①본 건의 평단가는 시세와 유사 또는 저렴한 편에 속한다고 판단됨. 뿐만 아니라 ②본 건 준공일 기준 비교군 대부분이 준공일 5년 초과라는 점까지 고려한다면 시장에서 충분히 수용 가능한 임대료로 판단됨.



## 7. 채권 회수가능성 검토

### 1) 민감도 분석

EXIT	분양률	대출상환	Tr. A 대출잔액	미분양금액	미분양 LTV
	0.0%	0	13,500,000	27,006,729	49.9%
	10.0%	2,430,606	11,069,394	24,306,056	45.5%
	20.0%	4,861,211	8,638,789	21,605,383	39.9%
	30.0%	7,291,817	6,208,183	18,904,711	32.8%
	40.0%	9,722,423	3,777,577	16,204,038	23.0%
	50.0%	12,153,028	1,346,972	13,503,365	9.98%
<b>Tr. A EXIT</b>	<b>55.5%</b>	<b>13,500,000</b>	<b>-</b>	<b>12,006,729</b>	<b>0.0%</b>
	60.0%	14,583,634	-	10,802,692	0.0%
	70.0%	17,014,239	-	8,102,019	0.0%
	80.0%	19,444,845	-	5,401,346	0.0%
	90.0%	21,875,451	-	2,700,673	0.0%

### 2) 용도별 낙찰가율 분석

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
근린생활시설	61.9	61.1	69.0	64.6	56.0	59.4	68.2	77.4	75.1	65.9
판매 및 영업시설	53.1	55.0	60.8	52.5	56.8	52.8	60.4	73.5	61.8	58.5
주거용건물	79.4	83.9	83.7	81.6	75.6	75.5	78.3	82.0	74.6	79.4
아파트	86.2	91.4	88.2	86.5	80.5	81.2	82.8	91.9	80.0	85.4
단독주택/다가구	72.5	75.2	81.7	84.1	77.2	76.1	79.0	81.9	81.2	78.8
기타 주거용건물	78.8	79.0	81.4	77.9	69.4	74.6	76.5	72.7	66.9	75.2
기타비주거용건물	68.9	72.0	80.4	77.7	63.0	64.1	69.3	69.8	70.9	70.7
비주거용건물	60.6	61.0	68.8	62.8	58.2	57.5	62.2	74.0	70.8	64.0
숙박시설	60.1	58.9	61.2	59.1	64.5	56.3	52.8	68.8	72.3	61.6
연립주택/다세대/ 빌라	71.2	77.7	76.1	74.3	67.1	66.3	72.2	73.4	70.0	72.0
토지	72.6	76.7	85.8	88.3	80.2	77.1	77.9	84.9	82.5	80.7
임야	72.7	74.0	87.1	88.6	78.0	73.3	74.8	83.0	80.3	79.1
전	71.6	74.4	83.1	86.6	78.9	75.4	74.2	81.5	77.8	78.2
답	69.9	72.3	81.2	83.9	79.3	77.5	80.0	85.5	81.3	79.0
대지	78.4	87.3	89.3	91.2	88.9	88.6	90.3	99.8	98.0	90.2
기타토지	72.1	83.1	91.0	93.8	81.0	80.2	79.3	84.2	87.7	83.6
산업용 및 용도복합용건물등	73.0	74.7	70.5	71.4	63.8	63.6	67.5	72.9	76.0	70.4

## 8. 리스크 분석

구분	내용
토지확보 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 차주 단국건설(주)은 2021년 10월 29일 신규취급을 통해 사업부지(동작동 849-3,4번지) 확보 완료하였음.</li> <li>▪ 본 건 토지는 현황상 나대지로 확인되고 있어 <u>명도이슈는 없는 상황이며</u> 본 건 시행사가 적절한 토지계약관계를 통하여 <u>소유권 이전 및 전체 토지소유권을 확보한 바, 는 제한적일 것으로 판단됨.</u></li> </ul>
시행사 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 차주 단국건설(주)은 평택지역에서 <u>다수의 시행, 시공이력 및 준공 후 매각 경험을 보유하고 있어</u> <u>시행사 리스크는 낮은 편임.</u></li> <li>▪ 민하자산신탁의 관리형 토지신탁으로 진행예정인 개발사업으로 시행사 리스크 절연예정임</li> <li>▪ 대출 자금의 인출을 제한하는 조건을 약정서에 명시하고, PF 대출의 개발 사업 관련 계좌에 근질권을 설정하여 예금 근질권을 실행할 예정임.</li> </ul>
인허가 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 건은 담당 관청으로부터 2022년 7월 건축허가 완료하여 인허가 리스크는 제한적일 것으로 판단됨.</li> </ul>
준공 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 건 사업은 <u>필수사업비 확보율이 101%</u> 수준으로 사업비 부족으로 인한 사업지체 발생 가능성은 낮은 수준임.</li> <li>▪ 계약서 책임 준공 확약을 통해 시공사의 신용도를 확인함.</li> <li>▪ 본 건 사업준공과 관련하여 <u>공사기간(12개월) 대비 대출 기간(16개월)을 여유 있게 설정함</u>에 따라 준공 리스크 또한 제한적일 것으로 판단됨</li> </ul>
분양, 임차 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 본 사업지 인근 근린생활시설 공급평당 거래가는 약 2,000 만 ~ 5000 만 원 수준으로 분포되며, 본 건 개발 사업지의 위치 및 분양시기, 인접 유사 사례의 가격수준을 고려할 때 <u>인근 시장가격 수준이거나 다소 저렴한 것으로 조사됨.</u> (2018년 이후 거래사례를 비교군으로 선정)</li> <li>▪ 본 사업지가 위치한 동작동의 경우, 2020년 이후 지체역 인근의 도시개발로 인해 인구가 꾸준히 증가하며, 평택시 남부에서 가장 높은 인구 증가를 보이고 있어, 본 상가의 잠재 고객이 많을 것으로 예상함.</li> <li>▪ 본 건 주변에 <u>약 5,600 세대의 대규모 아파트 단지</u>와 초, 중학교가 위치하고 있고 평택영신지구 도시개발 사업으로 인한 <u>많은 인구 유입으로 본 상가에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상함.</u></li> <li>▪ 동작동과 인구수가 비슷한 비전동과 안중읍의 경우, 근린생활시설이 동작동에 비해 많고, 특히 동작동보다 인구수가 적은 안중읍의 경우 근린생활시설이 0.7~3 배 가량 많은 것으로 보아 <u>동작동에 인구를 수용하는 근린생활시설이 적다</u>는 것을 확인할 수 있어, <u>본건은 고객들의 수요가 높을 것으로 예상 가능함.</u></li> </ul>