

# 평택시 동삭동 라움 프라자 신축사업 PF

## Information Memorandum

2023년 04월





## ※ Disclaimer

당사의 이 문서는 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 투자가 독자적으로 하는 것이며, 법률, 세무, 금융 등 각종 전문지식이 필요한 경우 독자적으로 적절한 자문을 받아야 합니다. 이 문서는 거래의 이해를 돋고자 하는 것이므로, 당사의 확정적인 거래조건을 구성하지 않습니다.



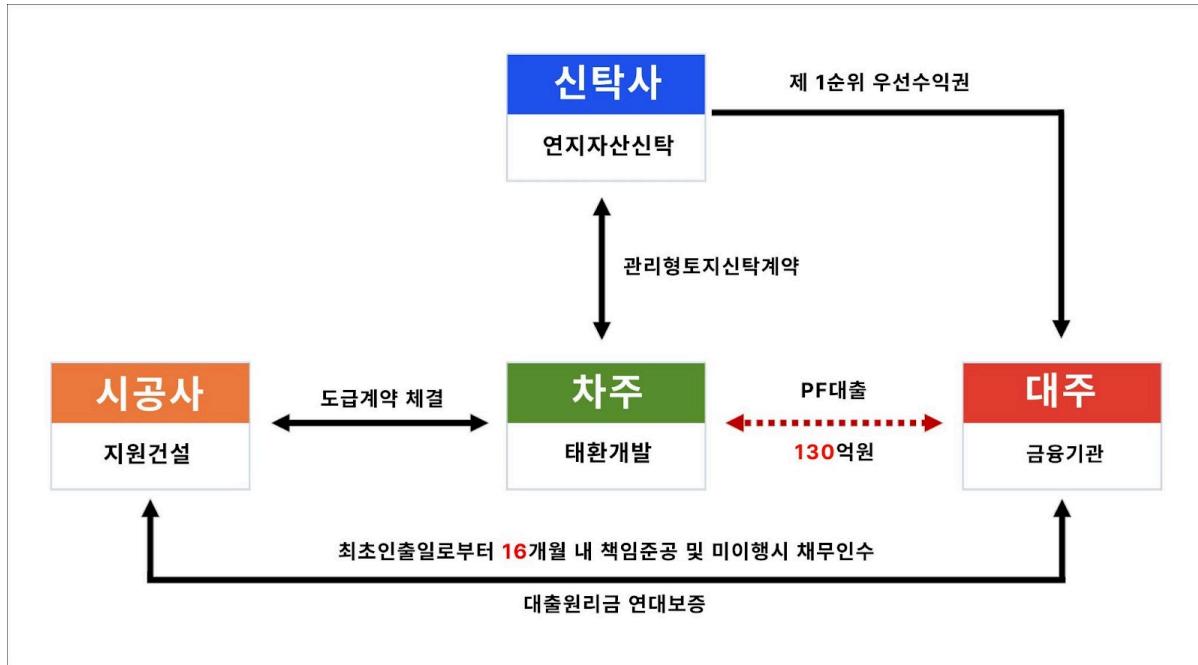
## ● POINT OF CONTACT

이름	직책	휴대전화	E-mail
김연지	팀장	010-3017-7543	pop1180@dankook.ac.kr
임지원	팀원1	010-8875-7774	whgek1016@dankook.ac.kr
정문정	팀원2	010-6597-1254	jeong_9717@naver.com
박태환	팀원3	010-6693-7901	dhffp345@naver.com
배서연	팀원4	010-3246-8533	32232007@dankook.ac.kr
박채훈	팀원5	010-5528-3476	tktktkskdl@naver.com

## ●Executive Summary

- ✓ 본 건은 시행사 태환개발(주)이 평택시 동삭동 849-3,4 번지 외 1 필지에 근린생활시설 지상 1 층 ~ 지상 5 개층 규모의 상가 개발을 추진하는 사업으로, 필수사업비 확보를 위한 총 PF 130억원 조달을 진행하고자 함.
- ✓ 선순위 대출약정금액 [130]억원, 대출기간 [16]개월, 금리 [9.0] %, 수수료 [1.5]%, All-in [10.20]%, LTV [48.14]%, EXIT 분양률 [50.7]%
- ✓ 본 건 시공사 지원건설(주)이 본 건 대출에 대하여 연대보증 및 최초인출일로부터 16개월 내 책임준공 협약 예정('23.05 도급계약 체결) 및 미이행시 채무인수해 준공 리스크는 제한됨.
- ✓ 연지자산신탁(주)에서 책임준공 연계형 관리형토지신탁 구조로 진행될 예정으로 운영 안정성을 제고함.  
또한 선순위 대주 1 순위 우선수익권으로 채권보전되는 구조임.
- ✓ 본 건 사업은 대지면적 354.5평 내, 지하 2층~지상 5층 규모의 근린생활시설(전용 1,185평)을 공급할 예정임.
- ✓ 본 건은 평택 센트럴 아파트 1단지를 비롯하여 4단지로 아파트 단지가 아울러 있어 근린생활시설 인구 유입이 많을 것으로 전망됨.
- ✓ 본 사업지가 위치한 평택시 동삭동 인구의 42%가 소비 수준이 높은 수요층인 30~40세인 점,  
근린생활시설인 본 건의 상가 매출에 긍정적인 영향을 미칠 것을 고려할 때 상가 분양여건이 우수하여 경쟁력이 있을 것으로 판단됨.

## 1) 금융구조도



## 2) 주요금융조건

구분	내용
사업명	평택 동삭동 라움프라자 신축사업
차주	태환개발(주)
대주	금융기관
시공사	지원건설(주)
신탁사	연지자산신탁(주)
대리금융	삼조증권(주)
최초인출일	2023.04
대출만기일	2024.07
대출기간	최초인출일부터 [16]개월
인출방법	한도 인출
상환방법	만기 일시상환
자금용도	본 건 기대출금(브릿지론) 상환 및 사업비 등

대출개요	구분	대출금액	금리	수수료	All-in	LTV	EXIT 분양률																						
	Tr-A(한도)	[130.0]억원	[9.0]%	[1.5]%	[10.2]%	[48.1]%	[53.38]%																						
대출이자	고정금리																												
이자지급	1개월 선취																												
연체이자율	대출약정금리+[3.0]%																												
조기상환	의무분할상환금액 외 조기상환 하고자 하는 경우 매 이자지급일에 한하여 가능 조기상환예정일의 [5]영업일 전까지 조기상환 통지서 제출 조기상환금액: [5]억원을 최소금액으로 [1]억원 단위 상환 가능 조기상환수수료: [1.0]% (단, 분양수입금을 통한 조기상환시 면제) 최초 인출일로부터 8개월 조기상환 시 면제																												
주요채권보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 대출 원리금에 대한 차주사(시행사) 대표이사 박태환 연대보증 (대출약정금의 130%)</li> <li>✓ 차주 주식에 대한 근질권, 사업관련 계좌에 대한 근질권 설정 및 대주에게 담보제공 완료</li> <li>✓ 시행사 사업시행권 포기/양도각서 징구</li> <li>✓ 관리형토지신탁 우선수익권               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 순위: Tr.A(선순위) 대주(대출약정금의 130% 설정)</li> </ul> </li> <li>✓ 시공사 지원건설(주)의 최초인출일로부터 [16]개월 이내 책임준공 미이행시 채무인수</li> <li>✓ 최초 인출일로부터 16개월 내 사용승인 (임시사용승인 제외)</li> <li>✓ 시공사의 시공권 및 유치권 포기각서 제출</li> <li>✓ 도급금액의 20% 및 착공 후 증액 공사비 : PF 원리금상환 이후 지급</li> <li>✓ 연지자산신탁(주)의 책임준공 미이행 시, 대출원리금 및 연체이자에 대한 손해배상</li> <li>✓ 대주 동의 없는 신탁차입금 발생시 대주보다 후순위 상환</li> <li>✓ 공사비 지급은 1 개월 단위 지급</li> <li>✓ 대주 동의하에 자금 통제</li> <li>✓ 기타 대주가 합리적으로 요청하는 사항</li> </ul>																												
금융조달내역	(단위: 천 원) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">조달</th> <th colspan="2">지출</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Equity</td> <td>3,115,281</td> <td>필수사업비</td> <td>15,862,486</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">PF 대출</td> <td rowspan="2">13,000,000</td> <td>분양연동사업비</td> <td>1,707,951</td> </tr> <tr> <td>유보금</td> <td>760,134</td> </tr> <tr> <td>조달 계(A)</td> <td>16,115,281</td> <td>총사업비</td> <td>18,330,571</td> </tr> <tr> <td>필수사업비 확보율</td> <td>101.6%</td> <td>총사업비 확보율</td> <td>87.9%</td> </tr> </tbody> </table>							조달		지출		Equity	3,115,281	필수사업비	15,862,486	PF 대출	13,000,000	분양연동사업비	1,707,951	유보금	760,134	조달 계(A)	16,115,281	총사업비	18,330,571	필수사업비 확보율	101.6%	총사업비 확보율	87.9%
조달		지출																											
Equity	3,115,281	필수사업비	15,862,486																										
PF 대출	13,000,000	분양연동사업비	1,707,951																										
		유보금	760,134																										
조달 계(A)	16,115,281	총사업비	18,330,571																										
필수사업비 확보율	101.6%	총사업비 확보율	87.9%																										

분양수입금 납부비율	구분	분양수입금 납부비율
		근린생활
	계약금	[10]%
	증도금	[40]%
	잔금	[50]%

주요 인출선행조건	✓ 본 사업 관련 제반 계약이 적법하게 체결 (공사도급계약, 신탁계약, 대출약정 및 금융관련계약 등)
	✓ 금융관련계약상 기한이익 상실 사유가 발생하지 않았을 것
	✓ 금융관련계약에 필요한 법적 인허가와 차주를 포함한 당사자들의 내부 승인절차가 완료되었을 것
	✓ 관련 프로젝트의 운영계좌의 개설
	✓ 대주가 만족할 만한 내용의 형식으로 인출선행조건 서류들이 제출되었을 것
	✓ 차주 대표이사 개인 연대보증 입보
	✓ 기타 대주가 합리적으로 요구하는 사항
주요 인출후행조건	✓ 인출일에 지급기일이 도래한 이자, 수수료, 비용 등의 지급
	✓ 인출선행조건 서류의 완전한 효력 유지
	✓ 금융관련계약이 적법하고 유효하게 체결되고 담보조건의 이행 및 총족
	✓ 관리형토지신탁 계약상 우선수익권 증서 제출
	✓ 기타 대주가 합리적으로 요청하는 서류를 대주에게 제출
준수사항	<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 · 대주 사전동의 없는 차주의 자금차입, 신규사업, 본 건 사업장에 대한 각종 권리관계 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>

<b>기한의 이익상실사유</b>	<p><b>[당연 기한이익 상실 사유]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 차주 또는 연대보증인이 본 약정에 따라 지급해야 할 금액(분할상환금액을 포함한 대출원리금 및 금융비용)을 지급하지 아니한 경우</li> <li>✓ 차주(시행사)에 어느 부도사유가 발생하는 경우</li> <li>✓ 대출약정에 따라 제공된(될) 담보권의 효력 취소, 무효 또는 상실, 기타 대주가 합리적으로 요구하는 사항을 이행하지 아니한 경우 등</li> <li>✓ 시공사가 대출약정상의 책임준공 등 의무를 이행하지 아니한 경우</li> <li>✓ 차주가 본 건 대출관련 채무를 부담하거나 이행하는 것이 위법한 때</li> </ul> <p><b>[기타 기한이익상실 사유]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 차주 또는 본 건 사업관련 압류, 가압류 등 법적절차 통지가 접수되거나, 강제집행 개시 신청이 있거나 착수가 있는 때</li> <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) 또는 시공사가 대출약정 상 준수사항을 위반한 경우</li> <li>✓ 시공사의 책임준공기한 내 책임준공 미이행시</li> <li>✓ 여신거래기본약관에 정의하는 기한이익 상실사유</li> <li>✓ 기타 기한이익 상실사유는 사업 및 대출약정서에 따름</li> </ul>
<b>제반비용</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 본 건 대출관련 제반비용(사업성평가수수료, 법률자문수수료, 감정평가수수료 등)은 차주 부담 신탁수수료, 인지세 등 차주 별도 부담</li> </ul>
<b>준거법 / 관할법원</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 대한민국/서울중앙지방법원</li> </ul>
<b>기타사항</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 본 건 Terms&amp;Conditions는 협의과정에서 변경될 수 있으며, 포함되지 않은 사항은 기존 PF 대출 약정서 내용 및 일반적인 금융관행을 참고하여 약정서 작성시 반영하기로 한다.</li> </ul>

### 3) 사업관련

#### a. 사업개요

구분	내용
사업명	평택 동삭동 라움 프라자 신축사업
사업위치	경기도 평택시 동삭동 849-3,4번지
지역	준주거지역
지구	동삭 2지구
대지면적	1,117m <sup>2</sup> (354.5평)
연면적	5,584.09m <sup>2</sup> (1,689.2 평)
건폐율	65.92%
용적률	299.85%
건축규모	지하 2층~ 지상 5층 근린생활시설 1개 동
공급규모	근린생활시설 35실
주차대수	43대 수용 예정
준공예정일	2023년 10월 (예정)

조감도



사업일정

2022년 07월	건축허가 완료
2023년 04월	본 건 대출 인출
2023년 05월	착공
2023년 06월	분양
2024년 04월	준공
2023년 07월	본 건 대출만기

## b. 공급개요

(단위: 천 원, 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	29,286	55,521	3.43%
	107	19.20	36.41	1,077,116	29,583	56,100	3.99%
	108	19.20	36.41	1,012,065	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%
2층	소계	199.35	377.97	10,927,337	28,911	55,000	40.46%
	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	26.98	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	56.62	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	56.62	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	21.76%
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	35호실	890.87	1,689.23	27,006,729	15,557	29,620	100%

c. 사업수지

(단위: 천 원)

구분		금액		비율	내용
수입(A)	근린생활 시설	1F	379.05평	10,927,337	40.5% 평당 28,831 천원 (13호실)
		2F	386.27평	4,998,138	18.5% 평당 12,929 천원 (7호실)
		3F	319.3평	3,868,340	14.3% 평당 12,180 천원 (5호실)
		4F	302.29평	3,447,023	12.8% 평당 11,400 천원 (5호실)
		5F	302.29평	3,765,891	13.9% 평당 12,480 천원 (5호실)
	수입합계		27,006,729	100%	평당 15,988 천원 (35호실)
비용(B)	토지비	토지비	5,016,160	27.4%	근저당해소비용 22억
		소유권이전비용	146,184	0.8%	법무사비용 포함
		브릿지이자	121,938	0.7%	대출기간 전기간 합산
		소계	5,284,281	28.8%	
	건축비	직접공사비	7,601,343	41.4%	
		간접공사비	25,338	0.1%	난방, 전기통신 등
		설계감리 인허가비	231,000	1.3%	설계비, 감리비, LTA용역수수료, 인허가 협약금 등
		소계	7,857,680	42.8%	
	판매비		2,160,538	11.8%	광고홍보비, 분양수수료 등
	일반부대비		677,040	3.6%	관리형토지신탁수수료, 민원처리비, 기타예비비 등
	제세공과금		265,499	1.4%	보존등기비, 종합토지세
	금융비		2,085,531	11.3%	PF부대비용, 취급수수료, PF이자 등
	지출합계		18,330,571	100%	
세전이익(A-B)			8,676,159	수익률	32.13%

#### 4. 자금사용계획(안)

##### a. 사업비 확보

(단위: 천원)

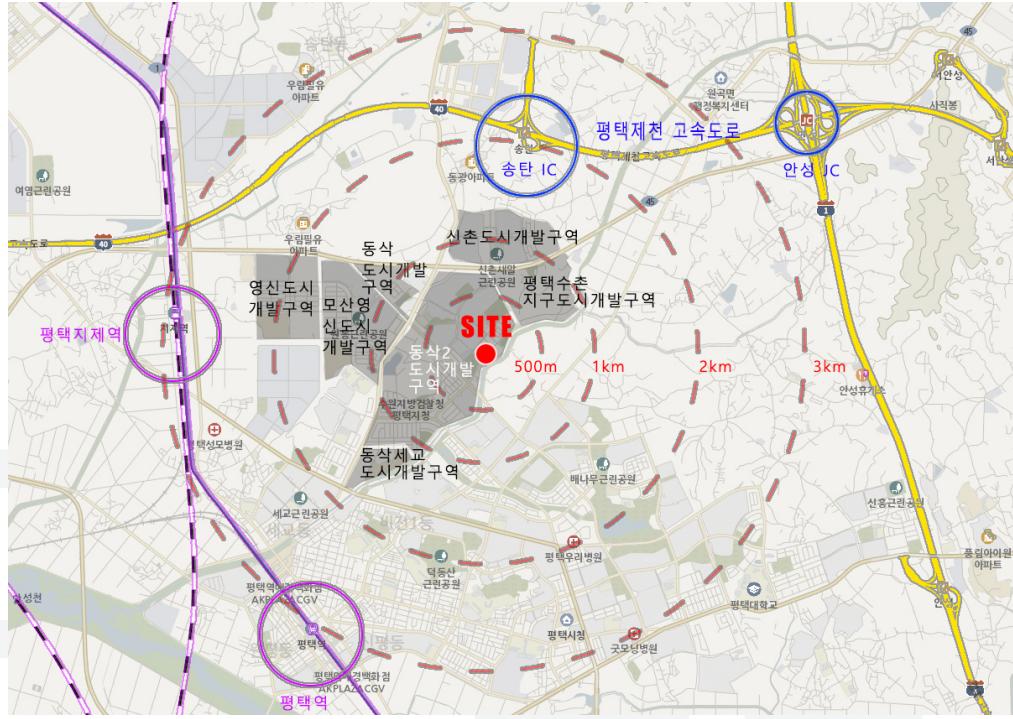
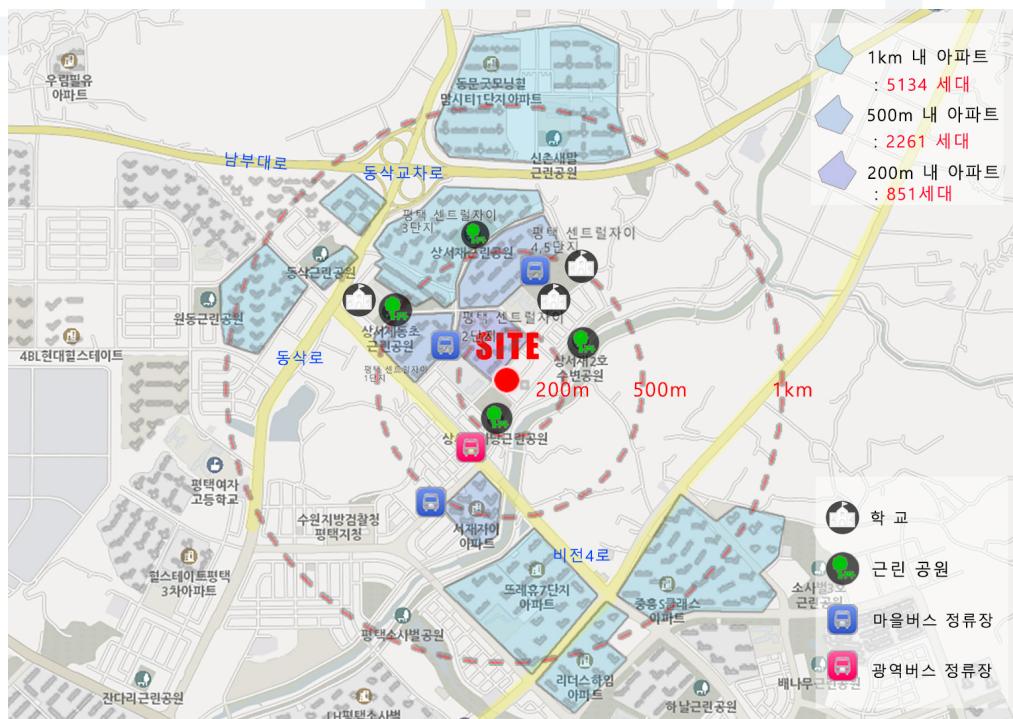
조달		지출	
Equity	3,115,281	필수사업비	15,862,486
PF 대출	13,000,000	분양연동사업비	1,707,951
		유보금	760,134
조달계(A)	16,115,281	총사업비	18,330,571
필수사업비 확보율	101.6%	총사업비 확보율	87.9%

##### b. Equity 확보 내역

(단위: 천원)

자기자본		타인자본	
내역	금액	내역	금액
토지비	3,084,281	토지비 (PF대출)	2,200,000
설계비	30,000	직접공사비	6,841,208
인허가비용	1,000	간접공사비	25,338
		설계감리인허가비	200,000
		광고홍보비	810,202
		일반부대비	677,040
		제세공과금	265,499
		금융비	1,727,917
합계	3,115,281	합계	12,747,204
Equity 합계	3,115,281	Equity 비율 (분양수수료 제외)	18.3%

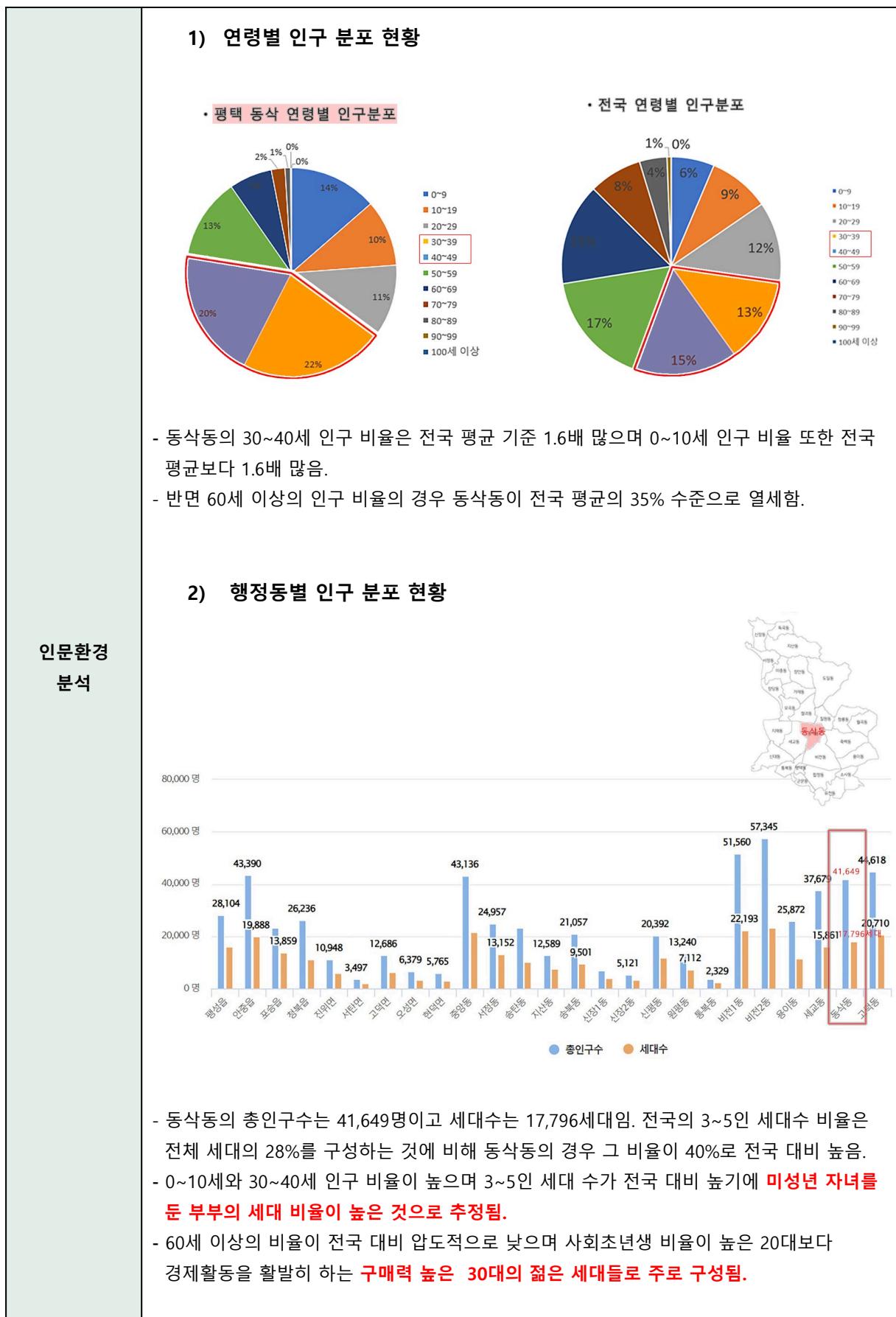
## 5. 사업지 입지환경 분석

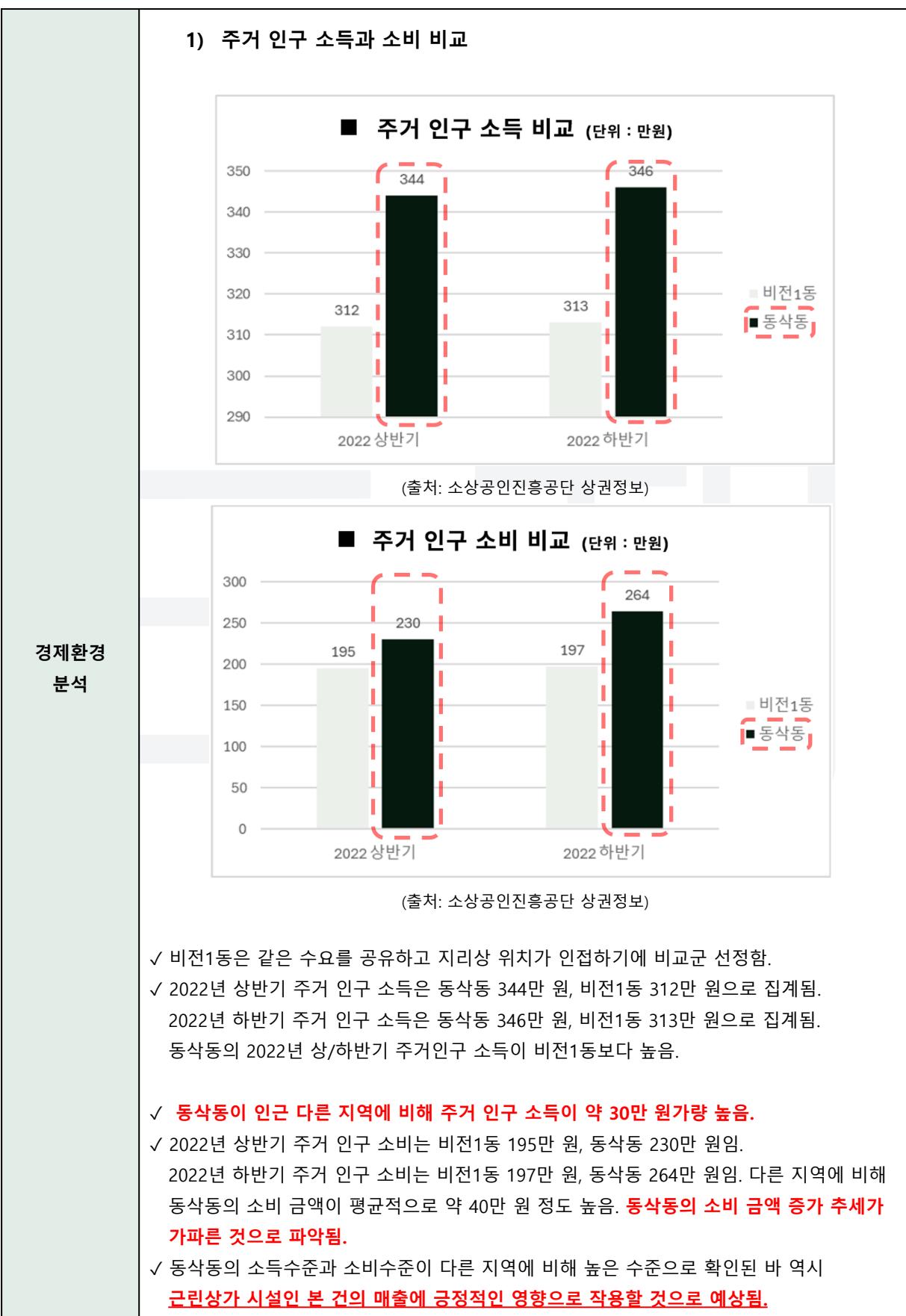
구분	내용
광역 입지도	 <p>This map illustrates the regional context of the project. Key features include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Highways:</b> 평택제천고속도로 (Gyeonggi-Pyeongtaek Expressway) and 평택수원고속도로 (Gyeonggi-Pyeongtaek Expressway).</li> <li><b>Interchanges:</b> 송탄 IC (Songtan Interchange), 안성 IC (Anseong Interchange), and 평택시 IC (Pyeongtaek City Interchange).</li> <li><b>Development Zones:</b> 신촌도시개발구역 (Seonchon Urban Development Zone), 동산도시개발구역 (Dongsan Urban Development Zone), and 영신도시개발구역 (Yeongsin Urban Development Zone).</li> <li><b>Landmarks:</b> 평택역 (Pyeongtaek Station), 평택시청 (Pyeongtaek City Hall), and 평택시립미술관 (Pyeongtaek City Museum).</li> <li><b>Distances:</b> SITE is located approximately 500m from the center of the Dongsan Urban Development Zone, 1km from the center of the Seonchon Urban Development Zone, 2km from the center of the Yeongsin Urban Development Zone, and 3km from the center of the Anseong IC.</li> </ul>
협역 입지도	 <p>This map provides a detailed view of the neighborhood around the project site. Key features include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Roads:</b> 남부대로 (Southern Expressway), 동식교차로 (Dong-sik Intersection), 동식로 (Dong-sik Road), and 비전4로 (Bijeon 4-ro).</li> <li><b>Landmarks:</b> SITE is located near the intersection of Dong-sik Intersection and Bijeon 4-ro.</li> <li><b>Residential Areas:</b> Residential areas are indicated by blue shaded regions, categorized by distance from the site:       <ul style="list-style-type: none"> <li>1km 내 아파트 (1km范围内公寓): 5134 세대 (5134 households)</li> <li>500m 내 아파트 (500m范围内公寓): 2261 세대 (2261 households)</li> <li>200m 내 아파트 (200m范围内公寓): 851 세대 (851 households)</li> </ul> </li> <li><b>Public Facilities:</b> 학교 (School), 균린 공원 (Gunnyeong Park), 소사정글로 (Sosa Jingeol-ro), 마을버스 정류장 (Village Bus Stop), and 광역버스 정류장 (Metropolitan Bus Stop).</li> </ul>

구분	내용										
대상지 현황	<p><b>1) 기본 개요: 동삭 2지구 지구단위 계획</b></p> <p>- 동삭 2지구 지구단위 계획은 다음 3가지 목적으로 시작됨. (지정 고시 일자 : 21.06.17)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진함.</li> <li>2) 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보함.</li> <li>3) 체계적 · 계획적으로 개발하고 관리함.</li> </ol>  <table border="1" data-bbox="383 1434 1391 1838"> <tr> <td>도면 표시</td> <td>경기도 평택시 동삭동 849-3,4번지</td> </tr> <tr> <td>건폐율 제한</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>용적률 제한</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>허용용도</td> <td>           건축법 시행령에 의한 다음의 용도            - 제 1종, 2종 근린 생활시설            &lt;숙박시설 및 위락시설 제외&gt;         </td> </tr> <tr> <td>불허용도</td> <td>           허용용도 이외의 용도            교육환경 보호구역 내 금지시설         </td> </tr> </table>	도면 표시	경기도 평택시 동삭동 849-3,4번지	건폐율 제한	70%	용적률 제한	500%	허용용도	건축법 시행령에 의한 다음의 용도 - 제 1종, 2종 근린 생활시설 <숙박시설 및 위락시설 제외>	불허용도	허용용도 이외의 용도 교육환경 보호구역 내 금지시설
도면 표시	경기도 평택시 동삭동 849-3,4번지										
건폐율 제한	70%										
용적률 제한	500%										
허용용도	건축법 시행령에 의한 다음의 용도 - 제 1종, 2종 근린 생활시설 <숙박시설 및 위락시설 제외>										
불허용도	허용용도 이외의 용도 교육환경 보호구역 내 금지시설										

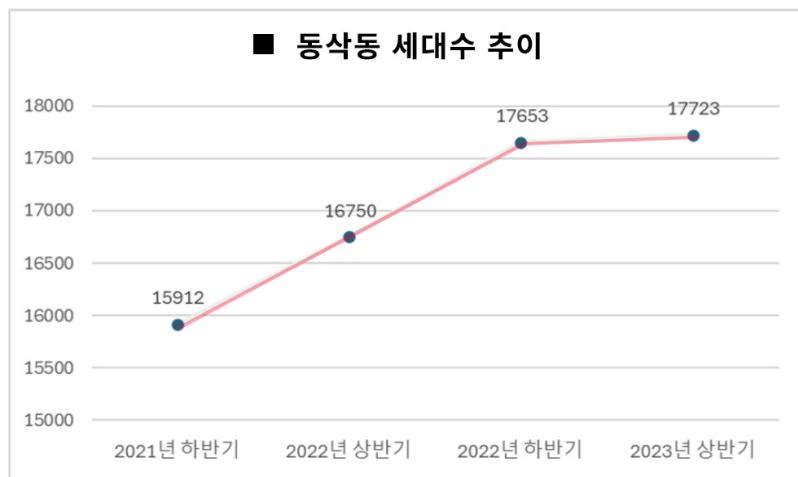
현장 사진







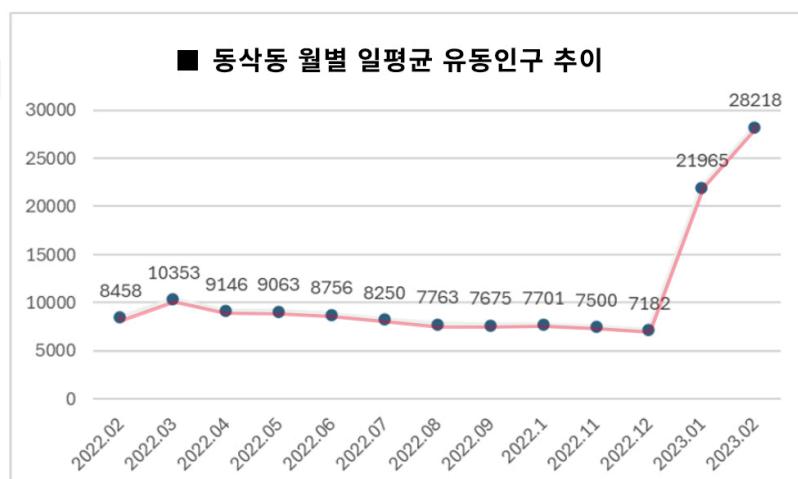
## 1) 동삭동 세대수 추이



(출처: 소상공인진흥공단 상권정보)

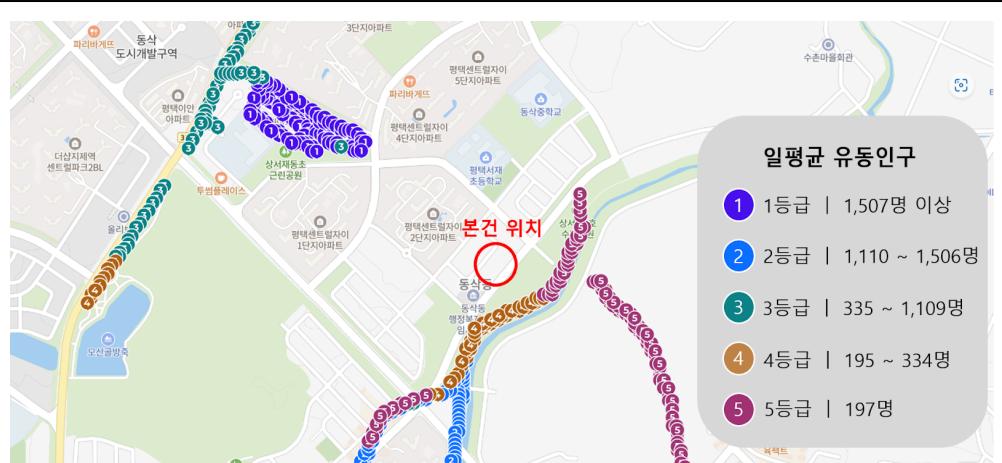
- ✓ 21년 하반기부터 평택지제자이 등 대단지 아파트 공급 이슈로 세대수가 상승중임.
- ✓ 2021년도부터 2023년 상반기까지 동삭동의 세대 수는 가파르게 상승하는 중임.
- ✓ 계속해서 증가하는 인구수 추세로 보아 본 건의 이용 인구도 마찬가지로 높아질 것으로 예상되며 **동삭동의 지속적인 잠재성장이 예상되는 바, 본 건 근린생활시설 이용객 확보가 용이할 것으로 기대됨.**

## 2) 동삭동 월별 일평균 유동인구수 추이



(출처: 소상공인진흥공단 상권정보)

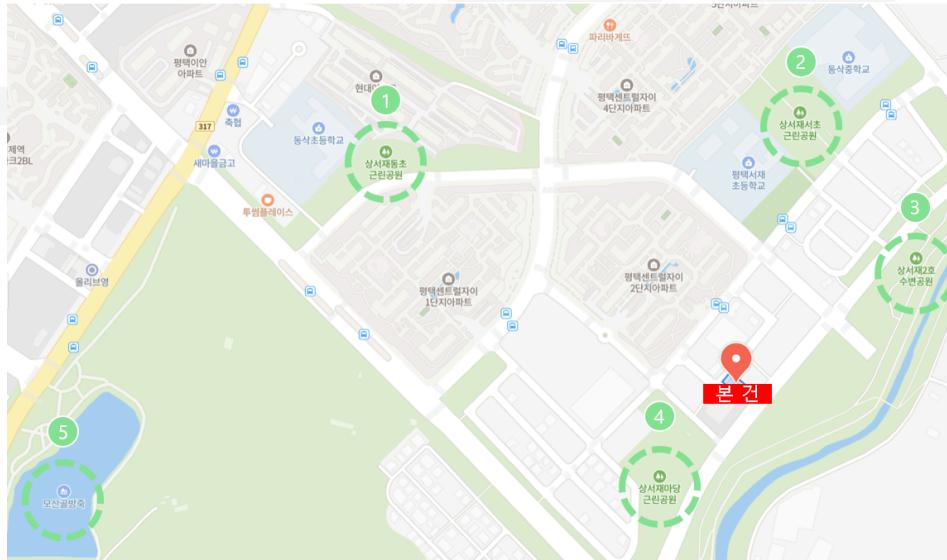
- ✓ 동삭동에 지제역자이 등이 2023년 분양을 진행함으로 인해 유동인구가 폭발적으로 증가함.
- ✓ 동삭동 2022년 유동인구수는 평균 8,000명대였으나 2023년 약 3배가량 증가됨. 동삭동은 2023년 1월을 기점으로 월별 일평균 유동인구수가 기하급수적으로 증가 중에 있음.
- ✓ **동삭동의 유동인구 수는 지속적으로 증가할 것으로 기대됨.**
- ✓ **풍부한 유동인구로 인해 상가 이용 고정고객을 확보하기 수월할 것으로 예상됨.**



(출처: 나이스비즈맵)

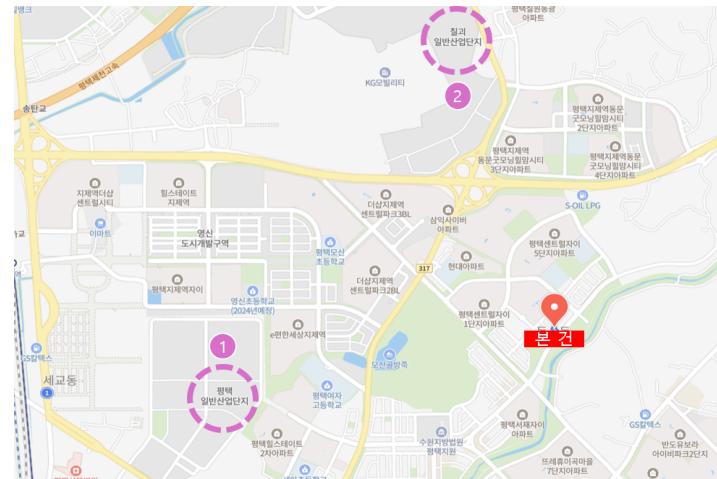
- ✓ 본 건 반경 1km의 일평균 유동 인구는 1,110~1,197명임.
- ✓ 본 건 도보 5분 거리(반경 600m)에 수변공원과 아파트 단지와 위치하여 유동인구 유지에 영향을 줌.
- ✓ 일평균 2~3등급(1,110~1,335명)의 풍부한 유동인구와 배후수요가 기반하여 근린생활시설 매출이 안정적으로 확보될 것으로 예상됨. 또한 용이한 임차인 수급으로 공실 우려를 경감할 수 있기에 본 건이 안정성 높은 투자처로 분류될 것으로 예상됨.

### 3) 생활 사회기반시설(SOC) - 공원



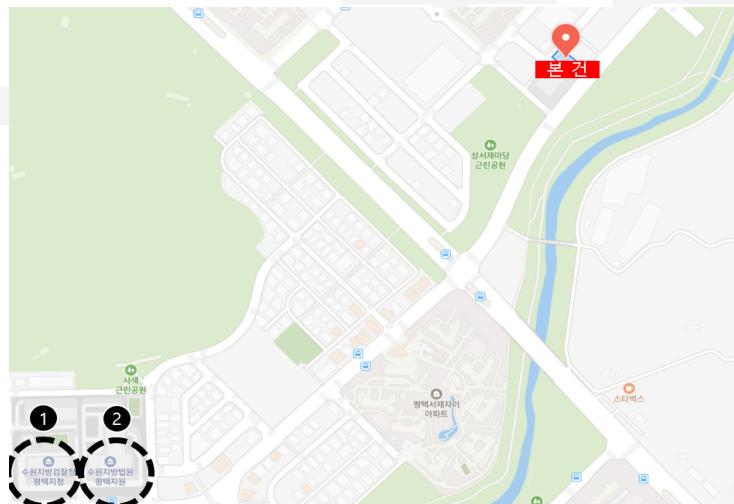
- ✓ 본 건 1km 반경 내 3개의 근린공원, 1개의 수변공원, 1개의 저수지가 위치하며 추가적인 근린공원 조성이 계획 중임.
- ✓ 본 건 인근 자연생태하천이 조성되어 있어 쾌적한 자연환경이 확보 되며 수변 문화, 자연 체험, 레포츠, 테마정원 공간 등 기존 근린공원의 약 10배에 달하는 공원이 계획 중임. 이는 배후 인구의 유인 요소이므로 근린생활시설 이용도에 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대됨.

#### 4) 생활 사회기반시설(SOC) - 산업단지



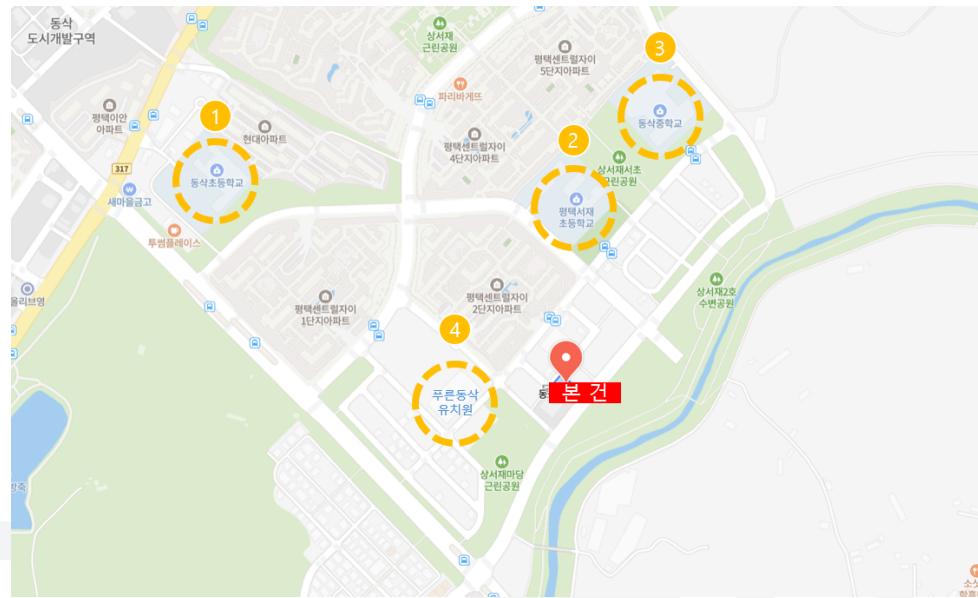
- ✓ 삼성반도체, LG 진위 산업단지, 브레인시티 등 대형 개발 호재로 남부권 자족도시화가 진행 중임.
- ✓ 본 건으로부터 반경 3km 부근 2개의 산업단지가 위치함. 산업단지가 창출하는 양질의 일자리로 **향후 몇 년간 대상지 인근 인구 및 상가 이용도의 꾸준한 증가가 예상됨. 산업단지 근로자의 배후 수요를 기대할 수 있음.**

#### 5) 생활 사회기반시설(SOC) - 행정기관



- ✓ 본 건으로부터 1km 반경에 수원지방검찰청 평택지점, 수원지방법원 평택지점 행정기관의 안정적인 사회기반시설이 존재함. 상가 투자에서 필수적으로 고려해야 하는 요소인 고정배후수요가 높은 수준으로 유지될 것으로 예상됨.
- ✓ **특히 1,000가구 이상의 대단지 입주민을 배후수요로 하여 상권이 안정적일 것으로 예상됨. 이 배후수요로 형성되는 상권은 공실 비율이 상대적으로 낮기에 본 건의 공실 우려는 경감될 수 있을 것으로 예상됨.**

## 6) 생활 사회기반시설(SOC) - 교육기관



- ✓ 대상지 내 2025년 개관 예정된 도서관과 2026년 준공 예정된 평생학습관이 추진 중에 있어 다양한 교육과 문화프로그램이 제공될 예정임.
- ✓ 본 건 반경 1km 이내에 1개의 유치원, 2개의 초등학교, 1개의 중학교가 위치함. **탄탄한 교육환경으로 교육 관련 업종의 소비 역시 증가할 것으로 예상됨. 이는 동작동 인구 유입에 영향을 미칠 것으로 예상되며 본 건 근린생활시설 이용도 마찬가지로 높아질 것으로 예상됨.**



<p><b>입지환경 분석</b></p>	<p><b>1) 풍부한 배후인구</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 동삭동은 평택의 중심부에 위치하며 <b>16개 행정동 중 4번째로 인구가 많은 행정동임.</b></li> <li>✓ 대상지는 3만 명 이상의 거주인구를 보유하고 있으며, 30~40대의 주요 경제활동 인구가 전국 평균의 1.6배가량 많아 <b>고가치 소비 잠재력이 높아 보임.</b></li> <li>✓ 0~10대 인구도 전국 평균의 1.6배로, 가족 단위 구성원이 다수 차지하기에 교육 서비스, 어린이 놀이 시설, 가족 친화적 식당과 카페 등의 정기적 수요가 발생함. 이러한 <b>지속적인 수요는 상가에 안정적인 임대료 수입을 보장하며, 장기적인 임차인 유치에도 유리함.</b></li> </ul> <p><b>2) 인구증가 요인</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 평택시는 삼성전자와 LG전자의 대규모 투자로 인한 경제적 성장이 두드러지며, 이를 통해 다수의 <b>근로자와 그 가족이 본 건이 위치한 평택 지역으로 유입됨.</b> 그 중 동삭동은 다양한 주거 시설이 개발되어 <b>젊은 가구들의 유입을 촉진하고</b> 있음.</li> </ul>
<p><b>입지종합</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 평택시에서 동삭동은 4번째로 인구가 많은 행정동이자 0~10대 인구, 30~40대 인구는 전국 평균의 약 1.6배임.</li> <li>✓ 본 건이 위치한 <b>동삭동은 소득수준과 소비수준이 인접한 타 지역에 비해 높아</b> 본 건의 상가 매출에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.</li> <li>✓ 본 건 <b>인근 아파트 단지로부터 비롯한 풍부한 배후인구가 존재함.</b></li> <li>✓ 유동인구와 배후인구의 유인요소로 본 건이 위치한 지역의 교육기관, 행정기관, 공원, 사회기반시설, 3개의 산업단지 등 <b>생활사회기반시설</b>이 잘 갖춰져 있음.</li> <li>✓ 풍부한 유동인구와 배후인구는 상가이용 고정 고객 확보를 용이하게 함.</li> <li>✓ 이는 상가 투자 수익과 직결되는 요소이며 <b>임차인 수급이 쉬워 본 건의 공실 우려를 덜 수 있음.</b></li> <li>✓ 본 건이 위치한 동삭동 상권에 대한 지속적인 수요가 높을 것으로 예상되며 <b>안정적인 임대료 수입이 보장될 것으로 기대됨.</b></li> </ul>

## 6. 사업성 분석

### a. 인근 제2종 균린생활시설 거래/공급 사례



구분	본 건			① 해밀프라자			② 센트럴프라자		
사진									
위치	동작동 849-3, 4			동작동 847-4			동작동 849-2		
연/대지면적	5,584.09 m <sup>2</sup> /1,117 m <sup>2</sup>			9,945.95 m <sup>2</sup> /2,233 m <sup>2</sup>			7,169 m <sup>2</sup> /1,540 m <sup>2</sup>		
건축규모	지하 2층~지상 5층			지하 1층~지상 6층			지하 2층~지상 6층		
사용승인일	2023.10 예정			2022.11			2021.04		
거래시점	-			2022.03			2021.09		
분양가	층수/계약면적	거래 금액	평단가 (계약)	층수/계약면적	거래 금액	평단가 (계약)	층수/계약면적	거래 금액	평단가 (계약)
분양가	1층/31.6평	880	27.7	1층/35평	910	26	1층/13.2평	330	26
	4층/72평	787	10.9	3층/25.1평	477	19	2층/23.6평	212.4	9

구분	본 건			③ 메인프라자			④ 헤리움 비즈타워 2차		
사진									
위치	동삭동 849-3, 4			동삭동 350-4			고덕동 2164-3		
연/대지면적	5,584.09 m <sup>2</sup> /1,117m <sup>2</sup>			2,692.32m <sup>2</sup> /1,077.7m <sup>2</sup>			6,824m <sup>2</sup> /1,064m <sup>2</sup>		
건축규모	지하 2층~지상 5층			지하 1층~지상 4층			지하 3층~지상 7층		
사용승인일	2023.10 예정			2020.02			2019.12		
거래시점	-			2019.06			2020.01		
분양가	총수/계약면적	거래 금액	평단가 (계약)	총수/계약면적	거래 금액	평단가 (계약)	총수/계약면적	거래 금액	평단가 (계약)
	1층/31.6평	880	27.7	1층/20.8평	644	31	1층/23.3평	1,298	55.7
	4층/72평	787	10.9	2층/24.3평	240	10	4층/18.2평	221	12.1

### 사업성 소결론

- ✓ **인근 유사사례의 1층 계약평단가는 약 3,470만원으로, 본 건 2770만원대비 약 1.2~1.3배 높음.**
- ✓ 전면에 아파트 단지와 수변공원이 위치하여 본 건과 유사한 입지 특성을 보유하나, 본 건보다 작은 규모의 '헤리움 비즈타워 2차'의 평단가는 5,770만 원으로 본 건 대비 2배 이상 높음.
- ✓ 본 건 1층 계약평단가 2,770만원은 본 건이 위치한 동삭동 내 비교사례인 '해밀프라자'와 '센트럴프라자' (1층 계약평단가 2,600만원) 대비 높은 편이지만, ① 본 건의 계약평단가가 시세를 크게 상회하는 수준이 아니며 ② 1층을 제외한 계약평단가 비교시 '센트럴프라자'는 본 건과 유사한 수준이고, ③ '해밀프라자'의 1층을 제외한 계약평단가는 본 건이 약 2배 저렴하다는 이점을 가짐.
- ✓ **이에 본 건 분양가는 경쟁력 있는 수준으로 적정하다고 판단됨.**
  
- ✓ 제 2종 근린생활시설인 '해밀프라자'와 '센트럴프라자'는 본 건과 도보 1분 거리로 매우 인접하여 본 건에 입점할 집재성 점포의 유인력을 상승시키는 효과가 기대됨.
- ✓ 상가 분양 및 매매가는 인근 지역 유동인구와 밀접한 연관을 가지는데, 이는 아파트 공급계획에 의해 많은 영향을 받음. 현재 사업지 인근 평택캠퍼스 준공으로 발생한 지역 불균형을 해소하기 위해 동삭동 주거타운 개발이 진행되고 있으며, 평택시 지제세교지구는 LH의 평택 지제역세권 공공주택지구 개발사업 진행으로, 평택시 영신지구는 민간도시개발사업으로 고층 아파트단지가 건설될 예정임.
- ✓ **사업지 인근 유동인구 증가와 잠재수요 성장이 예측되는 바, 본 건의 분양계약이 빠른 시일 내로 완료될 것으로 기대됨.**

## 7. 채권 회수가능성 검토

### a. 민감도 분석

(단위: 천 원)

EXIT	분양률	대출상환	Tr.A 대출잔액	대출잔액	미분양금액	미분양 LTV
	0.00%	-	13,000,000	13,000,000	27,006,729	48%
	10.0%	2,430,606	10,569,394	10,569,394	24,306,056	43%
	20.0%	4,861,211	8,138,739	8,138,739	21,605,383	38%
	30.0%	7,291,817	5,708,183	5,708,183	18,904,710	30%
	40.0%	9,772,423	3,277,577	3,277,577	16,204,037	20%
	50.0%	12,153,028	846.927	846.927	13,503,365	6%
Tr.A EXIT	<b>53.48%</b>	<b>13,000,000</b>	-	-	<b>12,563,530</b>	<b>0</b>
	60.0%	14,583,634	-	-	10,802,692	0
	70.0%	17,014,239	-	-	8,192,019	0
	80.0%	19,444,845	-	-	5,401,346	0

## b. 용도별 낙찰가율 분석

(단위: %)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	평균
근린생활시설	55.5	61.9	61.1	69.0	64.6	56.0	59.4	68.2	77.4	63.7
아파트	83.4	86.2	91.4	88.2	86.5	80.5	81.2	82.8	91.9	85.8
연립주택/ 다세대/빌라	69.7	71.2	77.7	76.1	74.3	67.1	66.3	72.2	73.4	72.0
단독주택/ 다가구	70.8	72.5	75.2	81.7	84.1	77.2	76.1	79.0	81.9	77.6
주거용건물	77.6	79.4	83.9	83.7	81.6	75.6	75.5	78.3	82.0	79.7
비주거용건물	55.2	60.6	61.0	68.3	62.8	58.2	57.5	62.2	74.0	62.2
기타 주거용건물	79.2	78.8	79.0	81.4	77.9	69.4	74.6	76.5	72.7	76.6
기타 비주거용건물	80.1	68.9	72.0	80.4	77.7	63.0	64.1	69.3	69.8	71.7
기타토지	71.8	72.1	83.1	91.0	93.8	81.0	80.2	79.3	84.2	81.8
답	68.4	69.9	72.3	81.2	83.9	79.3	77.5	80.0	85.5	77.6
대지	73.0	78.4	87.3	89.3	91.2	88.9	88.6	90.3	99.8	87.4
산업용 및 용도복합용 건물 등	72.8	73.0	74.7	70.5	71.4	63.8	63.6	67.5	72.9	70.0
숙박시설	54.7	60.1	58.9	61.2	59.1	64.5	56.3	52.8	68.8	59.6
임야	71.7	72.7	74.0	87.1	88.6	78.0	73.3	74.8	83.0	78.1
전	69.4	71.6	74.4	83.1	86.6	78.9	75.4	74.2	81.5	77.2
토지	70.7	72.6	76.7	85.8	88.3	80.2	77.1	77.9	84.9	79.3
판매 및 영업시설	44.9	53.1	55.0	60.8	52.6	56.8	52.8	60.4	73.5	56.6

## 8. 리스크 분석

구분	내용
토지확보 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 본 건 토지는 현황상 나대지로 확인되며 이는 유치권 등의 사법상 제한을 받지 않는 사업부지임. 또한 등기부상 권리자가 지원건설(주)로 되어있어, 소유권의 취득에 있어 문제가 될 여지가 없음.</li> <li>✓ 해당 사업 건 토지는 적법한 권원이 형성되어있기 때문에, <b>토지확보 리스크는 제한적일 것으로 판단됨.</b></li> </ul>
시행사 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 차주 태환개발(주)은 동삭동을 비롯한 비전동, 세교동 등에서 다수의 시행을 진행하였으며 <b>확실한 공사기간 염수를 수행하였음. 이에 시행사 리스크는 낮은 것으로 판단됨.</b></li> </ul>
인허가 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 해당 건은 2022년 9월 건축 허가가 승인이 완료하여 <b>인허가 리스크에서 문제가 발생할 가능성은 적다고 판단됨.</b></li> </ul>
준공 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 본 건의 필수사업비 확보율은 101%로 집계되어 추가적인 사업비 조달로 인한 사업지체 발생 가능성은 낮을 것으로 추정됨.</li> <li>✓ 본 건 사업준공과 관련하여 시공사 지원건설(주)은 공사 진척도에 있어 지연된 전력이 없어 <b>준공에 대한 리스크도 상대적으로 낮을 것으로 파악됨.</b></li> </ul>
분양, 입차 RISK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 동삭동에 위치한 '메인프라자'는 본 건 대비 작은 규모와 19년도 분양에도 불구하고, <b>본 건에 비해 높은 수준의 평단가를 갖추고 있음.</b></li> <li>✓ 인근 대단지 아파트 및 수변공원 등 본 건과 유사한 입지환경을 공유하는 '헤리움 비즈타워 2차'의 평단가는 5,770만원으로 본 건 대비 2배 이상 높은 가격을 형성함. 이에 <b>본 건 분양가는 상권 내 평균 주요상가 분양가와 유사한 범위 내 충분히 경쟁력있는 수준으로 산정된 것으로 판단됨.</b></li> <li>✓ <b>본 건의 투자수익률은 1층 약 4.8%, 2층 약 4.7%로 상당히 높은 수준</b>이며, 충분한 경쟁력을 확보하고 있다고 판단됨.</li> <li>✓ 본 건이 위치한 동삭동은 지구단위계획 등 다양한 도시관리계획 사업이 진행되고 있음. 이에 근거하여 <b>초등학교 및 종학교 등의 교육시설이 확충되고 있으며, 이는 장기적으로 풍부한 교육 인프라를 제공하는 데에 우호적일 것으로 예상됨.</b></li> <li>✓ 본 건에서부터 약 300m 거리에 위치하는 동삭2도시개발구역에 2개의 초등학교, 1개의 중학교, 1개의 유치원, 2개의 공공청사를 포함한 다수의 고객유도시설이 입지할 계획임. 해당 도시개발사업의 효과로 <b>동삭동의 인구유입 및 유동인구 증가에 긍정적 영향이 미칠 것으로 기대됨.</b></li> <li>✓ '평택 지제 자이' 등 대단지 아파트의 분양이 진척되는 바, <b>동삭동의 배후인구가 증가할 것으로</b> 예상되며 이는 지속적인 수요 증가를 이끌어내 <b>대상지의 상권을 뒷받침할 것으로</b> 기대됨.</li> </ul>