사외비
Internal Use Only

수주관련 시공사 Tool, 수주심의_case study

DL건설 손승현

2023-11-03

1. RMC 상정 기준

구 분	내 용
전 제	▪ **사업의 개발(시행, 시공 등)을 전제로 하는 Project의 참여 or 변경 시 상정** - 당사가 사업 관련 의무를 부담하거나, Equity / 공사비 / 대여금 등 사업이익 또는 투자금 등의 회수가 불확실한 경우 ※ 개발계획(용도, 인허가 등)이 미확정인 프로젝트(자체사업 및 지분투자형 개발사업 등)의 부동산 취득/처분, 지분 취득/처분 등은 RMC 검토 후 경영위원회에서 의사결정(단, 50억 미만 시 경영지원본부장 및 대표이사가 결정)

대 상

구분			상정 대상 안건 (예시)
자체		• 기 보유 토지	• (단순도급) Credit : 발주처 < 당사 • 입찰참여, 입찰보증금 납부 • 토지매매계약, 도급계약, 신탁약정, 대출약정, 사업약정 등 주요 계약 체결 • (도시정비) 본계약 및 사업비 대출 약정 등 • PF, HUG 등 책임 준공 • 사업비 총괄 한도 설정, 대여금 집행 • 당사 보증(연대 등) or PF 대출 Re-financing으로 사업성 감소 or 리스크 증가 • 수분양자 중도금 대출 보증 • 사업방식 변경 등 (지구단위계획사업, 도시개발사업, 후분양 등) • 공공택지 추첨 : *"공공택지 추첨 심의 프로세스"* 첨부 적용 *※ RMC 대상에 관한 이견 발생 시 RMC 주관 심의위원이 상정 여부 결정*
		• 토지 매입	
		• 지분 투자	
도급	민간	• 단순도급	
		• 신탁사업(관리형/차입형/신탁형 도시정비)	
		• 책임준공형 PF 사업	
		• 일반 도시정비(재개발,재건축,리모델링 등)	
	공공	• 단순도급	
		• 설계공모	
	민간&공공	• 민관합동	
		• 도시정비 연계형 공공지원 민간임대	

Re-RMC

▪ 수익성 감소 (RMC 승인 기준 대비)

▪ Exposure 증가

– 사업비 총괄 한도 증액 (당사 신용공여 등) / 대여금 한도 증액(도시정비는 증액 한도 기준 초과 시) / 책임 준공 PF대출 한도 증액 / 컨소시엄 등 지분 변경 / 사업 일정 지연에 따른 사업성 악화 / 분양불 공사비 비중 증가 / 담보권 해지(질권 등) 등

※ 대면 회의를 원칙으로 하되, 사안의 여건(시급성, 중요도 등)에 따라 RMC 주관 심의위원의 판단으로 서면결의 가능

2. RMC Process

사업지 접수 → **시행자 포함 관계자 미팅** → **MOU 체결** → **도급계약 체결** → **착공 및 분양**

[사업팀]
· 공사비 및 분양가 개략견적(마케팅, 견적팀 요청) → 사업성 검증

[사업팀]
· 개략적 수지 및 당사 사업구도 브리핑

[사업팀]
· MOU 체결 및 사업권 확보
[설계팀]
· 당사 설계 가이드기준에 맞게 설계 및 인허가 진행(설계사 협업)

[사업팀]
· 도급계약서 협의(재무, RM, 회계, 견적, 공사, 현장, 경영기획, 토목 등)

[마케팅팀]
· 사업구도에 따라 관토사업시 당사 주관 개탁사업시 신탁사 주관에 따라 분양협의 (개탁사업시 당사 마케팅팀 상주 X)
[현장]
· 현장개설 이후부터 실질적으로 시행사와 도급증액 등 협의(사업팀 협업)

[기 한]* → **BCRM (Bare Cost Review Meeting)** → **사업성 심의 준비 및 상정 요청** → **사업성 심의 안건 공지** → **사업성 심의** → **RMC 상정 요청 [D-5day]**

[본부 견적담당팀]
· 견적/공기 적정성 검토

[사업팀]
· 심의자료(RMC Check-list 등) 작성 후, 사업성심의 상정 요청

[본부심의 주관팀]
· 사업성심의 상정 적정여부 검토 후, 안건 및 개최 일정 공지 (심의자료 일괄 배포)

[본부심의 주관팀/전문가 Group]
· 전문가 Group 검토 및 추가 Risk/Hedge 방안 제시

[사업팀]
· 심의자료 최종안 작성 완료 (전문가 Group 피드백 반영)
· 최종안 사업본부장 보고 완료
[본부심의 주관팀]
· 상기 사항 확인 후, RMC 상정 요청 (공문)
※ 미완료 시 상정 요청 불가

RMC 상정 적정성 검토 → **RMC 안건 공지 [D-3day]** → **RMC [D-day]** → *합의* **승인** / *미합의* **부결** → **경영위원회 결정** → **승인** / **부결**

[RM팀]
· Risk Profiling 완료 여부, Hedge 방안의 적정성 검토

[RM팀]
· 일정 확정 및 공지 (심의자료 일괄 배포)

[RM팀]
· RMC 위원 합의를 통한 사업추진 여부 결정

· 각 위원별 실장 의견 취합 후 경영위원회에서 결정

4. ’23년 수익성 기준

BU				2023년		
				매출총이익률 (A)	판관비 (B)	영업이익 (C=A-B)
주택	민간주택/일반건축	자체	민간택지	20%	4.8%	15.2%
			공공택지	10%+a*	4.8%	5.2%+a*
		지분투자		10%+a*	4.8%	5.2%+a*
		일반도급		10%	4.8%	5.2%
		단순도급	민간주택	10%	4.8%	5.2%
			일반건축	10%	3.2%	6.8%
	도시정비	일반정비		10%+a*	6.0%	4.0%+a*
		신탁형정비		10%+a*	6.0%	4.0%+a*
	공공	단순도급		7%	2%	5.0%
		종합심사제		6.5%	1.5%	5.0%
		민관합동 공공주택		9%	4%	5.0%

a: 투하자본부가 비용*

구분	Key Factor	사업참여 기준	비고
사업참여형태	시행/시공 사업	▪ 당사 단독 참여 및 연결재무제표 대상 사업	
사업수지	Cash-flow	▪ Equity IRR ≥ 9.5%, NPV>0	
	수익성	▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 반영 등)에 대한 사업비 편성 기준 적용 ▪ 민간택지 : 매출총이익률 20% 이상 ▪ 공공택지 : 매출총이익률 10% + 투하자본부가비용 이상 ▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 등)에 대한 유관팀 검토 완료	▪ 유관팀 검토 자료 제시
사업안정성	토지확보	▪ 사업진행 가능한 법적 기준 충족 조건 – 주택법(매도청구) 적용 PJ : 95% 이상 – 도시개발법(수용) 적용 PJ : 면적 ⅔, 소유자 총수 ⅔ 이상 – 도시개발법(환지) 적용 PJ : 면적 ⅔, 소유자 총수 ½ 이상 – 그 외 건축법 등 적용 PJ : 100% 확보 – 단, 지역별 지방토지수용위원회 기준 충족	
	명도/철거	▪ 임차인 명도 확약서 징구 완료	▪ 영업권, 임차보상 등을 수용할 수 있는 사업 제외
	인허가	▪ 현재 용도지역에서 건축물 용도, 건폐율, 용적률 충족 – 미충족 시, 인허가 달성 가능 근거 제시 (인허가 가능성 검토보고서 및 관계 기관 면담 보고서 등) ▪ 사업 관련 각종 평가 및 인허가 완료 – 미완료 시, 최종 인허가 접수 후 인허가 관청 사전 검토 의견 취합 완료	

구분	Key Factor		사업참여 기준	비고
Exposure	투자한도/금리		▪ 연간 주택사업본부 투자한도 內 – '22년 : 1,526억원 ▪ Equity 금리 : 투하자본부가비용 반영 – '22년 적용금리 5.5% 기준(국내/해외도급사업)	▪ Exit 분양율 달성 시 한도 재생성 · 투자한도=자체+지분투자사업
분양성	주거 상품	분양가 /분양기간	▪ 분양가 / 분양예산 : 분양 담당팀 제시 기준 적용 ▪ 분양기간 : (주거) D+1M 30% 이상, D+12M 100% (주거 단지 내 상가) D+3M 100% ▪ 미분양 대책 : 분양 담당팀 제시 방안 반영 *※ D는 각 상품 최초 분양일*	
		상가 면적	▪ 아파트 : 규모별 상세 가이드라인 준용 ▪ 주상복합 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 20% 미만 ▪ 오피스텔 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 40% 미만	▪ 아파트 규모별 상세 가이드라인 – 1,000세대 미만 0.2평 이하 – 2,000세대 미만 0.3평 이하 – 3,000세대 미만 0.4평 이하 – 3,000세대 이상 0.5평 이하
		평형 구성	▪ 전용 85㎡ 이하 80% 이상	
	비주거 상품	매각(임대)가 /매각(임대) 기간	▪ 매각(임대) 가 / 매각(임대) 비용 / 매각(임대) 기간 등 – 비주거 상품 담당팀 제시 기준 적용	▪ 사업방식에 따른 가격/기간 등 적정성 검토 별도 진행 (선매각, Sale & leaseback, 준공 후 매각, 임대 후 매각 등)
	브랜드		▪ 브랜드 적용 기준 준수	▪ 브랜드 담당팀 검토 의견 제시

5-2. 지분투자형 개발사업(1/3)

구분	Key Factor	사업참여 기준	비고
사업참여형태	시행/운영이익 확보	▪ Equity 출자하여 시공이익 외 시행이익, 운영이익 등 확보 가능한 사업 참여	
사업수지	시행수지	▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 반영 등) 유관팀 검토 여부 ▪ 할인 Buffer 15% 이상 확보 ▪ 주간사로 참여시 *자체사업 환산 시행이익률 20% 이상 확보 ▪ 당사 Equity IRR 9.5% 이상 ▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 등)에 대한 유관팀 검토 완료	▪ *자체사업 환산 시행이익률 - 시행수지 중 공사비를 당사 공사원가로 반영하여 산출한 시행이익률 ▪ 유관팀 검토 자료 제시
	시공수지	▪ 매출총이익률 10% 이상	
	공사비 상승	▪ 도급액 추가상승요인 입찰조건 명시	
사업안정성	토지확보	▪ 사업진행 가능한 법적 기준 충족 조건 – 주택법(매도청구) 적용 PJ : 95% 이상 – 도시개발법(수용) 적용 PJ : 면적 ⅔, 소유자 총수 ⅔ 이상 – 도시개발법(환지) 적용 PJ : 면적 ⅔, 소유자 총수 ½ 이상 – 그 외 건축법 등 적용 PJ : 100% 확보 – 단, 지역별 지방토지수용위원회 기준 충족	
	명도/철거	▪ 임차인 명도 확약서 징구 완료	▪ 영업권, 임차보상 등을 수용할 수 있는 사업 제외

5-2. 지분투자형 개발사업(2/3)

구분	Key Factor		사업참여 기준	비고
사업안정성	인허가		▪ 현재 용도지역에서 건축물 용도, 건폐율, 용적률 충족 – 미충족 시, 인허가 달성 가능 근거 제시 (인허가 가능성 검토보고서 및 관계 기관 면담 보고서 등) ▪ 사업 관련 각종 평가 및 인허가 완료 – 미완료 시, 최종 인허가 접수 후 인허가 관청 사전 검토 의견 취합 완료	
	사업 EXIT		▪ 단계별 Exit 방안 및 Sunk Cost 제시	
Exposure	투자한도/금리		▪ 연간 주택사업본부 투자한도 內 – '22년 : 1,526억원 ▪ Equity 금리 : 투하자본부가비용 반영 – '22년 적용금리 5.5% 기준(국내/해외도급사업)	▪ Exit 분양율 달성 시 한도 재생성 · 투자한도=자체+지분투자사업
분양성	주거 상품	분양가 /분양기간	▪ 분양가 / 분양예산 : 분양 담당팀 제시 기준 적용 ▪ 분양기간 : (주거) D+1M 30% 이상, D+12M 100% (주거 단지 내 상가) D+3M 100% ▪ 미분양 대책 : 분양 담당팀 제시 방안 반영 *※ D는 각 상품 최초 분양일*	
		상가 면적	▪ 아파트 : 규모별 상세 가이드라인 준용 ▪ 주상복합 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 20% 미만 ▪ 오피스텔 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 40% 미만	▪ 아파트 규모별 상세 가이드라인 – 1,000세대 미만 0.2평 이하 – 2,000세대 미만 0.3평 이하 – 3,000세대 미만 0.4평 이하 – 3,000세대 이상 0.5평 이하
		평형 구성	▪ 전용 85㎡ 이하 80% 이상	

5-2. 지분투자형 개발사업(3/3)

구분	Key Factor		사업참여 기준	비고
분양성	비주거 상품	매각(임대)가 /매각(임대) 기간	▪ 매각(임대) 가 / 매각(임대) 비용 / 매각(임대) 기간 등 – 비주거 상품 담당팀 제시 기준 적용	▪ 사업방식에 따른 가격/기간 등 적정성 검토 별도 진행 (선매각, Sale & leaseback, 준공 후 매각, 임대 후 매각 등)
	브랜드		▪ 브랜드 적용 기준 준수	▪ 브랜드 담당팀 검토 의견 제시

구분	Key Factor		사업참여 기준	비고
사업참여형태	지급보증		▪ 토지대 지급보증사업 불참	
사업수지	시행수지		▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 등)에 대한 유관팀 검토 완료	▪ 유관팀 검토 자료 제시
	수익성		▪ 매출총이익률 10% 이상	
	공사비 상승		▪ 도급액 추가 상승 요인 입찰조건 명시	
사업안정성	공사비 확보& 할인 Buffer		▪ 기성불 조건 공사원가 100% 확보 ▪ 할인 Buffer : 15% 이상	
분양성	주거 상품	분양가 /분양기간	▪ 분양가 / 분양예산 : 분양 담당팀 제시 기준 적용 ▪ 분양기간 : (주거) D+1M 15% 이상, D+24M 100% (주거 단지 내 상가) D+3M 100% ▪ 미분양 대책 : 분양 담당팀 제시 방안 반영 *※ D는 각 상품 최초 분양일*	
	주거 상품	상가 면적	▪ 아파트 : 규모별 상세 가이드라인 준용 ▪ 주상복합 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 20% 미만 ▪ 오피스텔 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 40% 미만	▪ 아파트 규모별 상세 가이드라인 – 1,000세대 미만 0.2평 이하 – 2,000세대 미만 0.3평 이하 – 3,000세대 미만 0.4평 이하 – 3,000세대 이상 0.5평 이하

구분	Key Factor		사업참여 기준	비고
분양성	주거 상품	평형 구성	▪ 전용 85㎡ 이하 80% 이상	
	비주거 상품	매각(임대)가 /매각(임대) 기간	▪ 매각(임대) 가 / 매각(임대) 비용 / 매각(임대) 기간 등 – 비주거 상품 담당팀 제시 기준 적용	▪ 사업방식에 따른 가격/기간 등 적정성 검토 별도 진행 (선매각, Sale & leaseback, 준공 후 매각, 임대 후 매각 등)
	브랜드		▪ 브랜드 적용 기준 준수	▪ 브랜드 담당팀 검토 의견 제시
기성불 조건 공사원가 100% 확보 불가 시	분양성		▪ 분양 담당팀 제시 "분양가 / 분양예산 / 미분양 대책" 충족 ▪ 분양기간 : (주거) D+6M 100% (주거 단지 내 상가) D+3M 100%	▪ 주거 / 비주거 의견 별도 제시
	상품 / 지역		▪ APT : 전국 시 이상 지역 ▪ APT외 주거상품 : 5대 광역시 이상 지역 ▪ 주거상품 외 : 적용 불가	
	할인 Buffer		▪ 분양 담당팀 제시 "분양가 / 분양예산 / 미분양 대책 / 분양기간" 적용 시, 할인 Buffer 15% 이상	▪ 주거 / 비주거 포함

5-4. 차입형 토지신탁사업(1/2)

구분	Key Factor	사업참여 기준	비고
사업참여형태	지급보증	▪ 토지대 지급 보증 사업 불참	
사업수지	시행수지	▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 등)에 대한 유관팀 검토 완료	▪ 유관팀 검토 자료 제시
	수익성	▪ 매출총이익률 10% 이상	
	공사비 상승	▪ 도급액 추가상승요인 입찰조건 명시	
사업안정성	공사비 확보& 할인 Buffer	▪ 기성불 조건 도급액 100% 확보 ▪ 신탁사 신탁계정으로 사업비 100% 조달 조건 ▪ 할인 Buffer : 10% 이상 ▪ 기준 분양가 : 분양팀 제시 분양가 적용	▪ 신탁사업약정서 및 도급계약서 조건 ▪ 책임준공은 HUG, 신탁사에 한정 - 당사 신용공여 미제공 조건 ▪ 분양성 관련 없이 도급액 100% 확보 ▪ 신탁사 분양 책임 조건
	신탁사	▪ 신탁사 선정 완료(미선정 시, 참여 조건 확인 완료) ▪ 신용등급 A- 이상 신탁사 or 금융계열 신탁사	▪ 신탁사별 재무재표 검토 필수
	토지확보	▪ 사업진행 가능한 법적 기준 충족 조건 – 주택법(매도청구) 적용 PJ : 95% 이상 – 도시개발법(수용) 적용 PJ : 면적 ⅔, 소유자 총수 ⅔ 이상 – 도시개발법(환지) 적용 PJ : 면적 ⅔, 소유자 총수 ½ 이상 – 그 외 건축법 등 적용 PJ : 100% 확보 – 단, 지역별 지방토지수용위원회 기준 충족	
	명도/철거	▪ 임차인 명도 확약서 징구 완료	▪ 영업권, 임차보상 등을 수용할 수 있는 사업 제외

5-4. 차입형 토지신탁사업(2/2)

구분	Key Factor		사업참여 기준	비고
사업안정성	인허가		▪ 사업 관련 각종 평가 및 인허가 완료 – 미완료 시, 최종 인허가 접수 후 인허가 관청 사전 검토 의견 취합 완료	
분양성	주거 상품	분양가 /분양기간	▪ 분양가 / 분양예산 / 분양기간 – 분양 담당팀 (안) 기준 준공 시 공사비 100% 회수 가능	▪ 신탁사(안) vs 분양 담당팀(안) GAP 비교 검토 필요
	주거 상품	상가 면적	▪ 아파트 : 규모별 상세 가이드라인 준용 ▪ 주상복합 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 20% 미만 ▪ 오피스텔 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 40% 미만	▪ 아파트 규모별 상세 가이드라인 – 1,000세대 미만 0.2평 이하 – 2,000세대 미만 0.3평 이하 – 3,000세대 미만 0.4평 이하 – 3,000세대 이상 0.5평 이하
		평형 구성	▪ 전용 85㎡ 이하 80% 이상	
	비주거 상품	매각(임대)가 /매각(임대) 기간	▪ 매각(임대)가 / 매각(임대) 비용 / 매각(임대) 기간 등 – 비주거 상품 담당팀 제시(안) 적용 기준 준공 시 공사비 100% 회수 가능	▪ 신탁사(안) vs 분양 담당팀(안) GAP 비교 검토 필요
	브랜드		▪ 브랜드 적용 기준 준수	▪ 브랜드 담당팀 검토 의견 제시
Exposure	투자한도		▪ 영업이익 범위 내 당사 대여 약정 (통상의 경우, 준공금 100% 수령 조건부 대여확약)	
	회수시기		▪ 분양수입금으로 입주기간 중 회수	

5-5. 지역주택조합사업(1/2)

구분	Key Factor	사업참여 기준	비고
사업참여형태	지급보증	▪ 토지대 지급보증사업 불참	
사업수지	시행수지	▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건 등)에 대한 유관팀 검토 완료	▪ 유관팀 검토 자료 제시
	수익성	▪ 매출총이익률 10% 이상	
	공사비 상승	▪ 도급액 추가상승요인 입찰조건 명시	
사업 안정성	확보율	▪ 토지 95% 이상 / 조합원 90% 이상	
분양성	분양가/분양기간	▪ 분양가 / 분양예산 : 분양 담당팀 제시 기준 적용 ▪ 분양기간 : (주거) D+1M 30% 이상, D+12M 100% (주거 단지 내 상가) D+3M 100% ▪ 미분양 대책 : 분양 담당팀 제시 방안 반영 *※ D는 각 상품 최초 분양일*	
	상가 면적	▪ 아파트 : 규모별 상세 가이드라인 준용 ▪ 주상복합 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 20% 미만 ▪ 오피스텔 : 전체 분양 총액 대비 상가 비중 40% 미만	▪ 아파트 규모별 상세 가이드라인 – 1,000세대 미만 0.2평 이하 – 2,000세대 미만 0.3평 이하 – 3,000세대 미만 0.4평 이하 – 3,000세대 이상 0.5평 이하
	평형 구성	▪ 전용 85㎡ 이하 80% 이상	

5-5. 지역주택조합사업(2/2)

구분	Key Factor	사업참여 기준	비고
분양성	브랜드	▪ 브랜드 적용 기준 준수	▪ 브랜드 담당팀 검토 의견 제시
사업안정성	조합 수권절차 및 도급계약	[조합 총회 의결 및 도급계약서 반영 조건] ▪ 조합 총 사업비용 산출에 따른 조합부담금 납부조건 : 전체 조합원 가입 변경 계약서에 반영 ▪ 일반분양분 할인에 따른 분양수입 부족분은 조합원 추가부담금으로 대체 : 전체 조합원 2/3 동의 ▪ 조합규약변경 필수사항 : 전체 조합원 가입 변경 계약서에 반영 – 분양계약/사업비입출금/용역계약체결 등은 시공사 동의 하에 진행 – 조합장 인장관리 주체는 시공사 또는 신탁사 ▪ 토지담보제공(시공사 및 PF 대주) : 전체 조합원 가입 변경 계약서에 반영 ▪ 사업약정 및 자금관리대리사무계약 체결 ▪ 조합장 및 시행대행사 실질대표의 당사에 대한 연대보증 ▪ 조합원 귀책으로 인한 계약 해제/해지 시, 특별손해금 부과 조항 반영(전체 조합원 가입 변경 계약서에 반영) ▪ 조합원 자납비율 : 총 분담금의 15% 이상 - 총 분담금 : 조합원가입비+업무대행비+추가분담금 단, 중도금이자후불, 발코니확장비 별도 시 제외 ▪ 업무대행사 업무대행 수수료 유보율 : 30% 이상	

사외비
Internal Use Only

제천 장락동 공동주택 신축공사 RMC

DL건설 / 주택건축사업본부 / 주택사업2팀

【 목 차 】

1. Executive Summary
2. 사업개요
3. 사업참여기준
4. 주요 RMC Check List

※Appendix

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

01. Executive Summary

- 당 사업지는 충북 제천 장락동 일원에 공동주택 630세대를 신축하는 사업으로 건축심의('21.11.02) 완료하였으며, 사업계획승인('21.12월 예정) 득하여 착공/분양('22.03월 예정) 예정임.
- 수탁자인 하나자산신탁을 통해 공사비 100% 확보하는 차입형 토지신탁사업임. 단, 할인버퍼 이상(16.0%)의 미분양 발생시 당사 ABL 100억 회수에 대한 손실 가능성 있음.
- 총 수입 2,576억, 지출 2,189억, 손익 386억(15.0%), Equity 24.5억, 할인 버퍼 410억(16.0%)임
- 총 공사비 1,361억, 매출총이익 13.0%(177억), 영업이익은 8.2%(111억) 사업임
- 본 사업부지 B/L대출('21.03.02)로 100% 소유권 확보 완료되었으며, 사업계획승인 이후 후순위 PF(250억) + 당사 공사비 ABL 채권(100억)으로 토지대 대환 예정임

사업 조건

- 사업구도 : 차입형토지신탁(하나자산신탁) / 공사비 100% 확보

사업방식	규모	도급액	매출총이익	영업이익	비고
차입형 토지신탁	아파트: 630세대 상가: 402평	총 1,361억원	177억 원 (13.0%)	111억원(8.2%)	• 도급제 : 기성불 2개월

상정안건	세부내용
▪ 공사도급계약 체결	▪ DL건설 & 위탁사간 공사도급계약 체결 이후 사업약정 체결
▪ 차입형 토지신탁 사업약정 체결	▪ DL건설 & 위탁사 & 하나자산신탁간 사업계획승인 이후 차입형 토지신탁 사업약정 체결
▪ 신탁사에 대한 책임준공확약서 제공	▪ 신탁사에 한해 책임준공확약서 제공조건 - 책임준공기한 32개월 미이행 시 지체상금 지급 - 지체상금: 공사계약금액의 0.5/1000*지체일수(단, 공사도급금액의 3~5%를 초과할수 없음)
▪ ABL을 통한 100억 공사비 유보	▪ 영업이익 범위 내 공사비 ABL(100억) : 도급액 대비 7.3% - 위탁자와 금전소비대차 계약서 체결

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

■ 사업개요

사 업 명	충북 제천 장락동 공동주택 신축사업
대 지 위 치	충북 제천시 장락동 469-7번지 일원
용 도 지 역	도시지역, 준공업지역
대 지 면 적	23,199.00㎡ (7,017.70평)
건 축 면 적	6,145.57㎡ (1,859.03평)
연 면 적	108,413.65㎡(32,795.13평)
건 축 규 모	지하2층, 지상29층 / 공동주택 630세대
용 적 률	333.87%(건폐율 27.15%)

■ 분양면적 개요(C2 적용)

구분		총 세대수	세대비율	전용면적		공급면적		비고
				㎡	평	㎡	평	
공동주택	84A타입	260	41.3%	84.99	25.71	109.07	32.99	
	84B타입	70	11.1%	84.99	25.71	109.22	33.04	
	84C타입	208	33.0%	84.98	25.70	110.04	33.29	
	116A타입	92	14.6%	116.61	35.28	148.35	44.88	
	소계	630	100%	56,451.63	17,076.62	72,541.08	21,943.68	

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

03. 사업참여기준(차입형토지신탁)

구분	Key Factor	사업참여 가이드라인	당 Project	적합 여부	비고
사업 참여형태	지급보증	▪ 토지대 지급보증사업 불참	▪ 해당사항 없음	적합	-
분양성	사업참여 최소규모	▪ 아파트 : 300세대 & 400억원 이상	▪ 630세대 ▪1,361억 ▪ 연면적 32,795평	적합	-
	분양기준	▪ D+ 1M 30% 이상 ▪ D+12M 100% 분양	▪D+1M 44% 이상 ▪ D+6M 100% 분양	적합	D+6M 100% 분양 예상(이견 없음)
	상가분양	▪ 아파트 : 규모별 상세 가이드라인 준용 - 1,000세대 미만 0.2평 이하 - 2,000세대 미만 0.3평 이하 - 3,000세대 미만 0.4평 이하 - 3,000세대 이상 0.5평 이하	▪ 상가 면적 1,329.05㎡(402평) ▪ 세대당 0.64평	부적합	- 상가 미분양촉진비 30억 반영하였음
	평형구성	▪ 전용 85㎡이하 80% 이상 구성	▪ 전용 85㎡이하 85.4% ▪ 전용 85㎡초과 14.6%	적합	
사업 안정성	공사비 확보 & 할인Buffer	▪ 기성불 조건 도급액 100% 확보 ▪ 신탁사 신탁계정대 한도 사업비 100% 조달 조건 ▪ 할인 Buffer : 10% 이상 ▪ 기준 분양가 : 분양팀 제시 분양가 적용	▪ 기성불 조건 공사비 100% 확보 ▪ 신탁사 신탁계정대 한도 사업비 100% 조달 ▪ 할인 Buffer 16.0% ▪ 분양팀 제시 분양가 적용 : 평균 @1,133만원, 발코니 @20만 별도	적합	평균 @1,133만원, 발코니 @20만 별도 (이견 없음)
사업수지	시행수지	▪ 사업비 항목 적정성(인허가 조건반영 등)에 대한 유관팀 검토 여부	▪ 사업비 항목 적정성에 대한 유관팀 검토하여 필수사업비 반영	적합	
	수익성	▪ 매출총이익률 10% 이상	▪ 매출총이익률 : 13.0% ▪ 영업이익: 8.2%	적합	
	공사비 상승	▪ 도급액 추가 상승요인 입찰조건 명시	▪ 사업계획승인 이전 도급계약 체결 예정으로 사업계획승인 조건에 따른 도급액 상승요인 도급계약서에 명기하겠음 ▪ 착공 전 지장물 철거, 오염토 처리 등으로 실착공이 지연될 시 이에 따른 도급액 상승요인 도급계약서에 명기하겠음	적합	-

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

04. 주요 RMC Check-List(1/4)

RMC Check-list 개수	적정 (●)	보완 필요 (▲)	미흡 (X)	비 고
105	83	22	-	보완필요 22개 중 13개 발표

No.	구분	RISK	Hedge 방안	비고
4	사업구도 (신탁사 등급)	신용등급 A- (CP등급 A2-) 이상의 신탁사 필요/ 신탁약정, 도급계약 상 신탁사 의무 명확화 필요 1. 시공사 공사비 기성불 지급 - 시공사에 대한 독립적인 채무부담 2. 사업비 조달 의무 (연장, 증액, 대환 등 포함) -HUG한도 확인 필요 3. 분양 책임	* 발주처 하나자산신탁 신용등급 양호 - 한기평 2021.06.29(기업신용등급 ICR A+) * 신탁약정, 도급계약상 신탁사 의무 명확히 반영하겠음 - 공사기성 지급 : 도급공사비의 100%까지 매2개월 단위로 기성률에 따라 기성금 지급 - 사업비 조달 : 분양대금 반환의무, 분양수입금 재원 외 신탁자금 차입 의무 * 분양 책임 : 당사의 분양책임은 없으며, 시행사, 시공사, 신탁사가 상호 협력하여 수행하고, 분양, 분양방법 등 신탁사가 주관	
3	사업구도 (차입형토 지신탁)	신탁사는 선정되었는가?, 발주처와 적법한 신탁계약에 RISK는 없는가?	- '21.01.22 당사, 발주처, 하나자산신탁간 MOU 체결하여 사업 추진중임 - 공사비 및 사업비 100% 신탁사에서 조달하는 것으로 하나자산신탁과 합의를 마쳤으며, 이에 대한 발주처와의 적법한 신탁계약에 RISK는 없음. 추후 당사, 발주처, 신탁사간의 신탁약정 체결시 공사비 및 사업비 조달에 대한 문구 삽입하도록 하겠음. - 신탁사 제공 책임확약제공에 대해 책임준공 기한 32개월 미 이행시 지체 상금 지급(공사계약금액의 0.5/1000*지체일수(단, 공사도급금액의 3~5%를 초과할수 없음))으로 당사 표준도급계약내용에 준용하여 약정 진행.	첨부31 (P.45)
5	사업구도 (ABL)	공사비 유보(ABL)구조인가? 선투입대여(토지대) 구조인가? 유보금과 선투입대여금은 세전이익 범위 내 한정되었는가?	- 공사비 유보(ABL)구조이며 유보금은 100억임. 유보금(100억)은 영업이익(111억) 범위 내 한정되며, 전체 공사비의 7.4%임. 준공 시점에 공사비 유동화를 통한 대여로써 회수(준공 후 3개월)까지의 기간이 오래 소요되지 않으며, 현재 사업지 인근의 분양가가 상승중인 것을 감안하였을 때 회수에 대한 리스크는 낮을 것으로 예상됨.	첨부2 (P.11)

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

05. 주요 RMC Check-List(2/4)

No.	구분	RISK	Hedge 방안	비고
6	사업구도 (ABL)	대여금 조건 및 지급시기는 확인하였는가?	- 대여금은 공사비 유보(ABL) 조건임. 시행사와 당사는 공사비 유보 100억에 대해 당사가이드라인에 맞춰 금전소비대차 계약서 체결하여 대여 예정임. 금전소비대 계약서는 신탁약정 체결 시점에 체결 예정이며 당사 공사비를 기성율에 따라 준공 때 58억, 준공 후 2개월 후 42억을 신탁사에게 지급받는 동시에 시행사에 대여하는 조건으로 계약서 체결 예정임. 시행사는 이 금액으로 ABL 담보채권 대주단에게 즉시 상환하며, 당사는 2순위 우선수익권자로써 후순위 PF 250억(1순위 우선수익권자) 상환이후 대여금 상환받게 되는 순서임	첨부1 (P.9)
21	PF (대주구성)	후순위 대주 exit 분양율은 몇퍼센트인가? 당사의 공사비(유보, 대여포함) 확보 EXIT 분양율은 몇%인가?	- 후순위 대주 exit 분양률은 81%이며, 1순위 우선 수익권자로써 당사보다 앞서 exit 하게 됨. 당사는 2순위 우선 수익권자이며 공사비 확보 exit 분양율은 당사 공사비 유보금 100억을 포함하여 84%임	
12	PF (대주구성)	PF 후순위 대주 및 금액, 금리적정성여부는 검토 하였는가?	* 전체 대출금액 350억(후순위 250억 + 공사비 ABL 담보 채권 100억) - 후순위(250억) : 대주는 신협 컨소시움(예정)으로 수수료 2%, 이자 7%임 - 공사비 ABL (100억) : 대주는 신한캐피탈(예정)로 수수료 1%, 이자 5.5%임	첨부6 (P.15)

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

05. 주요 RMC Check-List(3/4)

<table>
<tr><th>No.</th><th>구분</th><th>RISK</th><th>Hedge 방안</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>38
104</td><td>BCRM</td><td>BCRM 미결사항에 대한 담당자는 지정되어 있으며 모니터링 가능한가? (사업팀)

민원보상비의 적정성은 확인하였는가?</td><td>- BCRM 진행결과 1. 인허가 관련 Risk로 사업승인 관련 인허가 진행시 추가조건 발생 2. 기존 사업부지 용도에 따른 매립폐기물, 오염토 발생 가능성 有 3. 장락주공 3단지, 장락천일 베리굿 등 사업지 근접 공동주택 2개 단지 및 남/동측 식당 및 마트 등의 민원예상 으로 3개 항목 모두 中 정도의 리스크로 예상됨 건축기술견적팀 공정현 차장 담당으로 지정되어 모니터링중임
- 현장민원(인근 공동주택, 상가, 공장 등) 관련하여 공사성 민원처리비 4.8억원 반영및 방음벽 H=6M 계획 반영하였음.</td><td>첨부26
(P.41)

첨부27
(P.42)</td></tr>
<tr><td>103</td><td>토질오염</td><td>사업부지 토질 오염고려시 지장물 철거 및 토질 오염조사 계획은?</td><td>- 사업부지 매립 폐기물 및 오염토 발생 가능성에 대비하여 차주부터 지장물 철거 진행 예정이며, 당사 공사관리팀 직원 현장에서 모니터링하기로 확정되었음.철거 완료 후 시험터파기 실시하여 12월까지 매립폐기물 및 오염토 유무 및 처리기간 확인하고, '22.01월 PF 기표하도록 하겠음
- 매립 폐기물 및 오염토 발생시 처리기간에 대한 Buffer를 고려하여 '22.01월 PF 기표 및 '22.03월 실착공 예정임
- 도급계약서 추가 조항 : 매립폐기물 및 오염토 발생시 처리비용은 시행사 부담으로 처리하며, 다량의 오염토 발생하여 예정된 PF 기표('22.01월) 및 실착공('22.03월)이 지연되게 되면 도급 증액 사유에 해당함</td><td></td></tr>
<tr><td>67</td><td>할인분양</td><td>할인분양 적용 권한 및 조건은 어떠한가?</td><td>할인분양 권한은 신탁사에게 있으며, 차입형토지신탁 계약서상 3단계 기준으로 할인분양실시와 관련한 협의완료하였음
<table>
<tr><th>구분</th><th>D+3개월</th><th>D+6개월</th><th>D+12개월</th></tr>
<tr><td>목표분양률</td><td>40%</td><td>60%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>분양촉진 등 실행범위</td><td>최초 분양가의 5%이내</td><td>최초 분양가의 10%이내</td><td>최초 분양가의 16%이내</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
</table>

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

05. 주요 RMC Check-List(4/4)

No.	구분	RISK	Hedge 방안	비고
98	상가 (미분양촉진비)	상가 미분양촉진비 30억에 대한 활용 주체 및 방법은 협의 완료되었는가?	- 상가 미분양촉진비 30억에 대한 활용 주체는 위탁사이며, 위탁사의 요청에 따라 신탁사가 집행하는 방법으로 합의되었음. - 당사가 미분양 촉진비 30억에 대한 자금통제에 대한 부분을 요구하였으나 신탁사와 협의가 이뤄지지 않았음. 하지만 당사 분양 프로세스에 따라 분양 시에 당사 분양소장을 투입하여 브랜드 관리 및 수금에 대한 관리를 진행하겠음. - 분양대행사를 당사 Pool 내 선정하는 것은 합의가 불발되었으나 당사 Pool 내 광고대행사를 선정하는 것은 가능한 것으로 합의완료하였음 - 상가 매출은 45억이며, 0% 분양시 할인버퍼는 16.0%→14.7%로 변동되나, 할인버퍼에 큰 영향은 없음	
94	심의일정	건축심의 및 잔여 인허가 주요 사항은?(충청북도 사전승인 사항, 이슈 및 해소방안 등)	- 제천시는 20층 초과 높이의 사업 진행시 사업계획승인 이전 충청북도의 사전승인을 받는 것이 조례로 되어 있으며, 사전승인시 사업계획승인 조건이 완전히 Fix 되는 것은 아님. 하지만 건축심의가 완료된 상태이므로 높이에 대해 이슈가 없을 것이라는 충청북도 사전의견 회신. - 충청북도 사전승인에서 큰 틀은 확정되나 제천시에서 일부 추가 승인조건을 추가할 수 있음. 아직 사전승인 접수전으로 충청북도와 사전미팅 단계이나 현재까지 특이한 이슈사항은 발생하지 않았음.	첨부18 (P.27)
80	계약조건	도급계약서 상에 도급증액에 대한 내용이 포함되어 있는가?	• 현재 심의를 진행하면서 시행사와 사업계획승인 이전 도급계약을 체결하는 것에 대해 아래와 같은 사항들이 계약서 상에 반드시 기입되어야 한다는 것을 공유하였고 합의완료하였음 - 사업계획승인 부기조건에 따라 도급 증액 요건 발생할 수 있음 - 매립폐기물 및 오염토 발생시 처리비용은 시행사 부담으로 처리하며, 다량의 오염토 발생하여 예정된 PF 기표('22.01월) 및 실착공('22.03월)이 지연되게 되면 도급 증액 사유에 해당함 - 표준도급계약가이드 제 12조(도급금액의 변경)에 따라 기타 도급증액 사유에 해당하면 도급증액 사항임	

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

Appendix

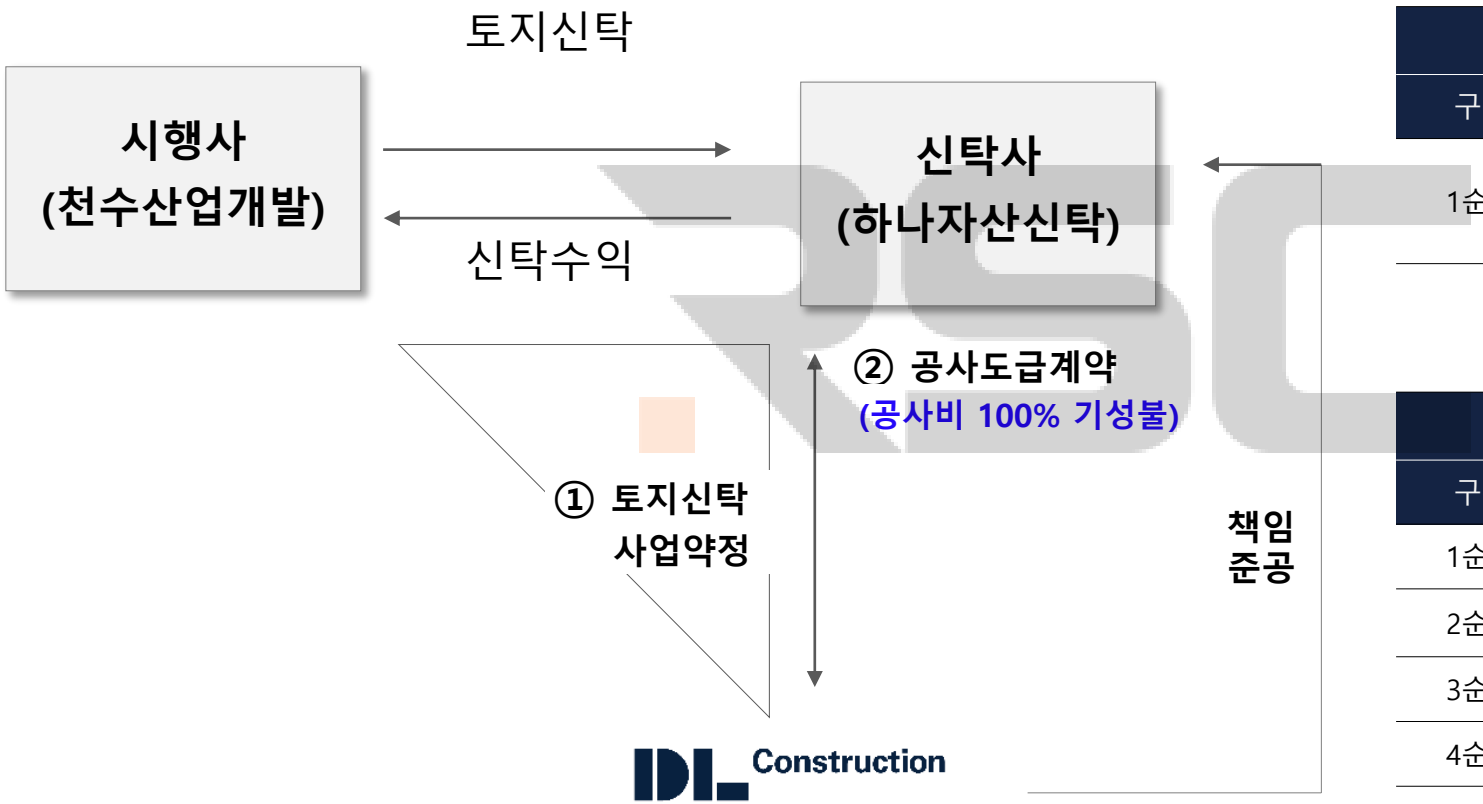
순서	제목	비고
1	사업구도	▶
2	사업수지(안)	▶
3	할인Buffer	▶
4	위치도	▶
5	입지현황분석	▶
6	후순위 PF 및 공사비 ABL 자금조달 및 사용계획	▶
7	현금흐름분석	▶
8	신탁사 Exit 분양률	▶
9	사업지 전경	▶
10	사업지 드론 촬영(지장물 설명)	▶
11	토지조서	▶
12	기부채납 및 도로편입 면적	▶
13	배치도	▶
14	교통영향평가 결과	▶
15	경관심의 결과	▶
16	건축심의 결과	▶

순서	제목	비고
17	초등학교 증축계획안	▶
18	분양 및 착공 스케줄(안)	▶
19	시장환경 분석 – 가격/수요 동향	▶
20	지역시세	▶
21	분양가 산정(안)_아파트	▶
22	분양가 산정(안)_상가	▶
23	공사비 견적조건	▶
24	공사비 견적조건 Check-list	▶
25	공기검토	▶
26	BCRM 주요 RISK	▶
27	민원보상비	▶
28	공사비 산출서	▶
29	발주처 현황	▶
30	사업 추진 일정	▶
31	신탁사 책임준공확안제출(안)	▶

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부1. 사업구도

본 프로젝트는 **개발신탁 방식으로**, 신탁사가 사업주체가 되고, **영업이익(111억)내 공사비ABL 100억 예정임.**
당사는 공사비 100%를 신탁사에게 **기성불로 지급받**는 구도임



분양수입금 집행순위(준공 전)		
구분	항 목	비고
1순위	신탁차입금 상환	

분양수입금 집행순위(준공 후)		
구분	항 목	비고
1순위	PF 대출 상환	250억
2순위	신탁차입금 상환	-
3순위	대여금(ABL) 상환	100억
4순위	Equity + 사업이익	410억

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

■ 시행사 사업수지

(단위:억원, VAT 별도)

구분		금액	비고
수입	공동주택	2,531	아파트@11,335천원/평(발코니 @200만 별도)
	상가	45	@11,176천원/평
	소 계	2,576	-
지출	공사비	1,361	연면적 32,795평(@4,150천원/평)
	토지대	262	@3,441천원/평(면적 7,017평, 용역비 등 포함)
	사업비	218	용역비, 부담금, 부가세 납부 등
	금융비	269	후순위 PF 수수료 및 이자, B/L 비용, 중도금 이자(무이자) 등
	판매비	79	M/H 관련비용, 광고홍보비 및 판매수수료 등
	소계	2,189	-
시행이익		386	15.0%
할인 Buffer		410	16.0%(시행이익 + 에쿼티 24억)

※ 분양률 : D+12M 100% 적용

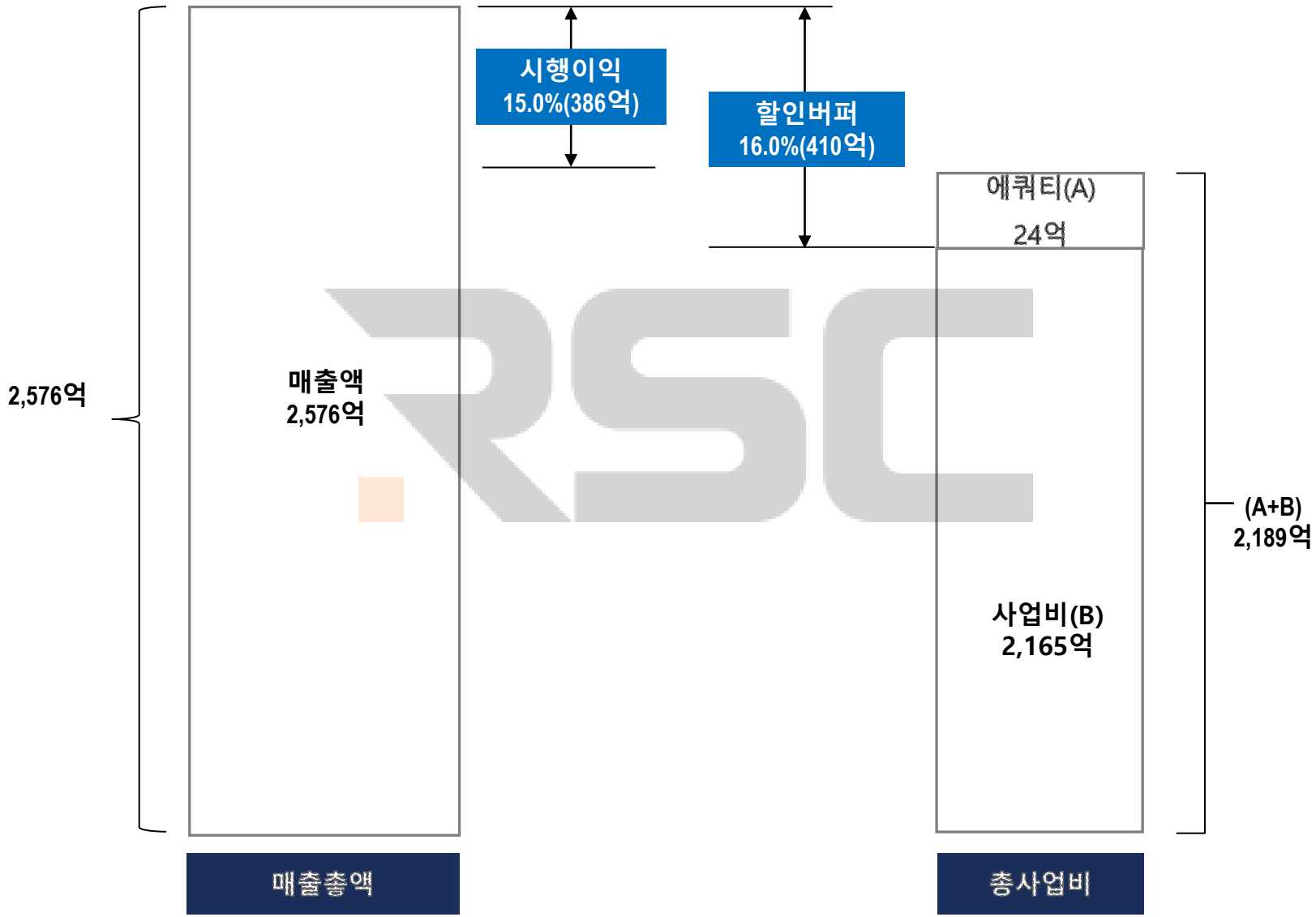
■ 시공사 사업수지

(단위:억원, VAT 별도)

구분		금액	비고
수입	도급공사비	1,361	@4,150천원/평
	소 계	1,361	-
지출	직접공사비	1,147	@3,481천원/평, 브랜드사용료
	간접공사비	37	
	소계	1,184	
	판관비	65	
	소계	1,249	-
매출총이익		177	13.0%
영업이익		111	8.2%

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

매출총액 대비 할인 Buffer



첨부7. 현금흐름 분석

본 프로젝트는 분양후 12개월까지 공동주택 100% 분양시, 총 신탁차입금 약 30억 발생하며, 기초현금 부족금 없이 공사비 100% 확보 가능한 사업지로 공사비 회수 리스크 없음.

(단위:백만원, VAT포함, 에쿼티포함)

구분		분양전	1~4개월	5~8개월	9~12개월	13~16개월	17~20개월	21~24개월	25개월~정산	계
공동주택 누계 분양율		0%	73%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
상가 누계 분양율		0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	100%	100%
수입	공동주택	-	17,007	27,018	29,405	26,500	24,873	24,873	103,434	253,110
	상가	-	449	449	449	-	449	449	2,246	4,491
	에쿼티	2,415	-	-	-	-	-	-	-	2,415
	브릿지론	26,500								26,500
	후순위PF, ABL	35,000								35,000
	신탁사차입금	-	3,000							3,000
수입 합계		63,915	20,456	27,467	29,854	26,500	25,322	25,322	105,680	324,516
지출	총사업비	36,891	15,596	19,665	23,185	25,317	27,277	28,163	42,834	218,928
	신탁사차입금	-	3,000	-	-	-	-	-		3,000
	브릿지론	26,500								26,500
	후순위PF, ABL								35,000	35,000
	에쿼티	-	-	-	-	-	-	-	2,415	2,415
지출 합계		63,391	18,596	19,665	23,185	25,317	27,277	28,163	80,250	285,843
수입-지출		**524**	**1,861**	**7,802**	**6,669**	**1,183**	**-1,955**	**-2,841**	**25,431**	**38,675**
기초현금		**524**	**2,385**	**10,187**	**16,857**	**18,040**	**16,085**	**13,244**	**38,675**	

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부8. Exit 분양률

당 사업지는 준공시까지 분양률 0%시 신탁차입금 약 2,100억 발생하며, 당사의 엑싯분양률은 약 84%임

■ Exit 분양률

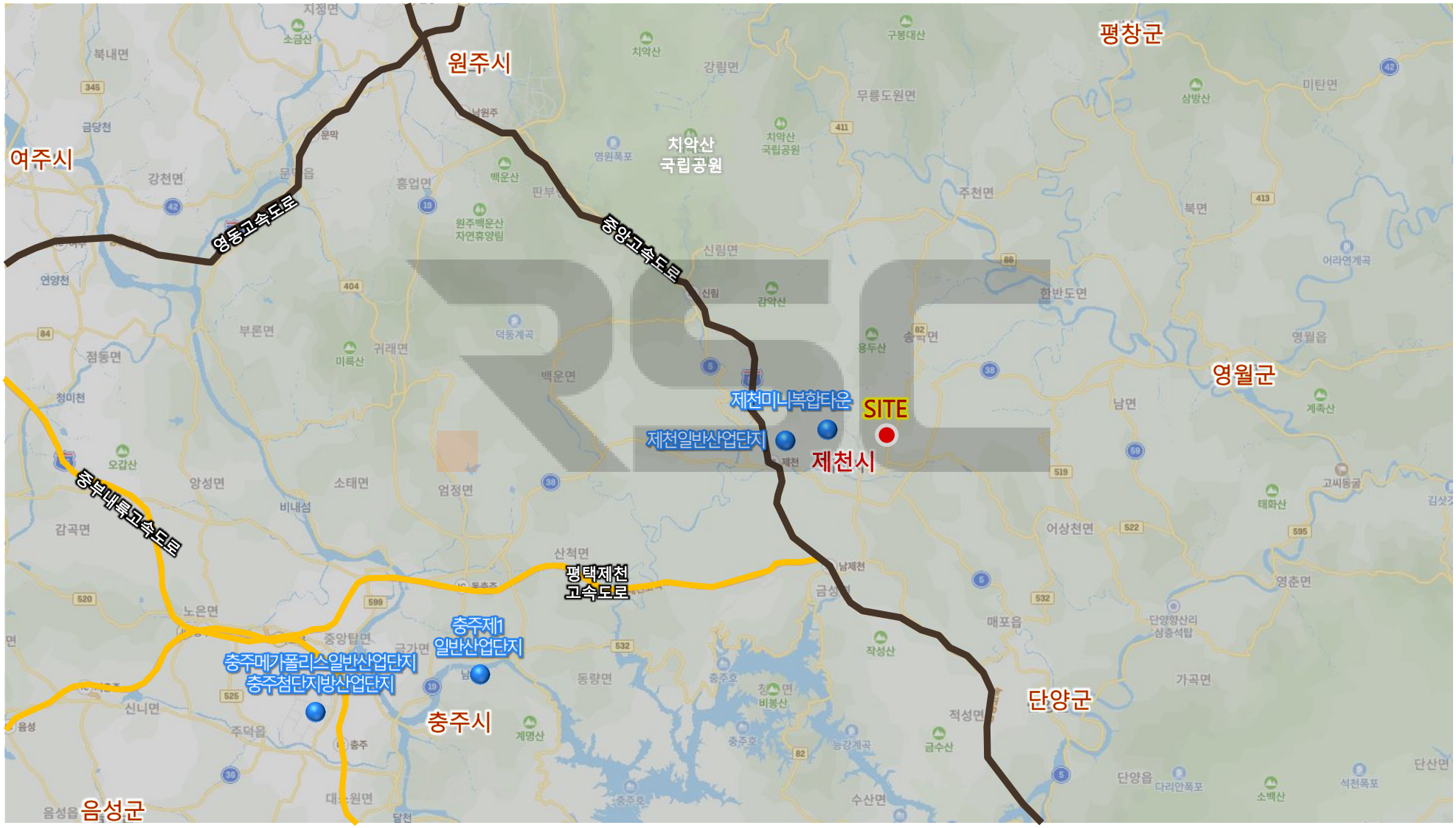
단위 : 백만

공동주택 분양률별 민감도			100%	90%	시공사 84.8%	대주 81.1%	신탁사 77.0%	60%	50%	0%
수입 (A)	분양수입	공동주택	248,731	223,858	210,924	201,721	191,523	149,239	124,365	-
		발코니확장	4,379	3,941	3,713	3,551	3,372	2,627	2,190	-
		상가	4,493	4,044	3,810	3,644	3,460	2,696	2,247	-
		소계	257,603	231,843	218,447	208,916	198,354	154,562	128,801	-
	시행사 에쿼티		2,415	2,415	2,415	2,415	2,415	2,415	2,415	2,415
	합계		260,018	234,258	220,862	211,331	200,769	156,977	131,216	-
지출 (B)	직접공사비		136,100	136,100	136,100	136,100	136,100	136,100	136,100	136,100
	필수사업비		65,636	65,636	65,636	55,636	44,636	44,636	44,636	44,636
	신탁보수		7,986	7,986	7,986	7,986	7,986	7,986	7,986	7,986
	분양대행수수료(주택)		2,079	1,871	1,763	1,686	1,601	1,247	1,040	-
	분양대행수수료(상가)		126	113	106	102	97	75	63	-
	중도금 무이자		6,984	6,286	5,923	5,664	5,378	4,191	3,492	-
	신탁차입이자		18	2,120	3,222	4,006	4,875	8,478	10,598	21,195
	합계		218,928	220,111	220,735	211,179	200,672	202,713	203,913	209,916
시행이익+에쿼티 (C=A-B)			41,089	14,147	127	152	98	-45,736	-72,697	-209,916

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부4. 위치도

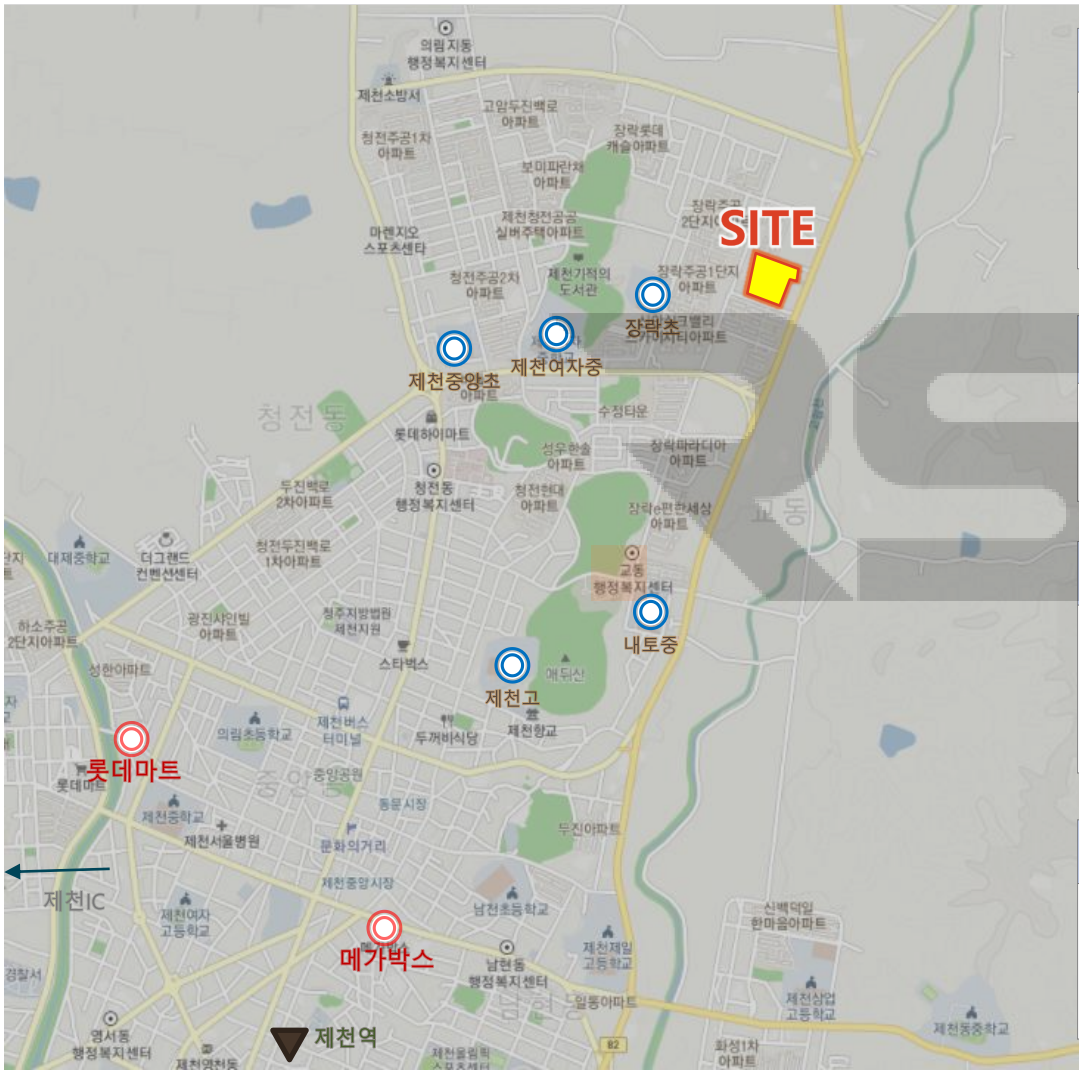
당 사업지는 인근 제천일반산업단지 및 제천미니복합타운의 배후 지역
중앙고속도로, 평택제천고속도로와 인접하여 광역교통망 양호



이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부5. 입지현황분석

당 사업지 교통 및 생활인프라 양호한 수준
신규 아파트 공급 부족(노후화 다수) 지역 → 신규 브랜드 아파트 공급 시, 지역 내 리딩단지 예상



교통환경	양호
✓ 3도 접경지역으로 중부내륙권 중심지 ✓ 제천IC 차량 17분 거리 이격 ✓ 제천역 왕복 버스 운행으로 20분 내외로 양호	

교육환경	보통
✓ 장락초, 제천여중 1km반경 내 위치(도보 9분 소요) ✓ 고등학교와 거리가 다소 있음(버스 16분 소요)	

생활인프라	양호
✓ 대형마트, 영화관 등 반경 3km 내 편의시설 이용 가능 ✓ 반경 1km내 제천시 신규 아파트 위치하여 향후 리딩주거단지 가능성 있음	

자연환경, 쾌적성	보통
✓ 3대 국립공원(월악산,소백산,치악산) 중심에 위치 ✓ 사업지 동측 개방감 확보 가능 ✓ 주변 노후 공업사 위치하여 일부 주거환경 선호도 저하	

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

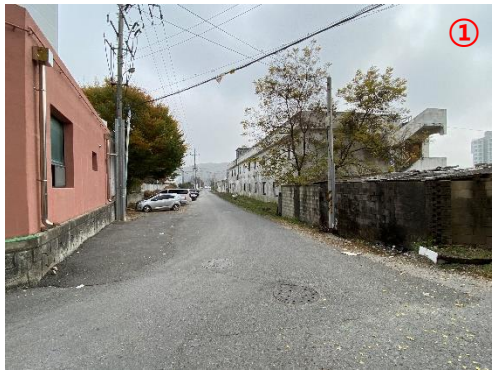
첨부6. 후순위 PF 및 공사비 ABL 자금조달 및 사용계획

(단위 : 억원)

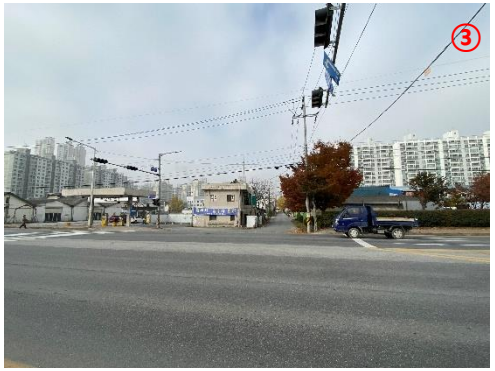
수 입			지 출		비 고
구 분	대 주 단	금 액	구 분	금 액	
Tranche A (후순위 PF)	신협 컨소시움 (동서울, 구즉, 창원 늘푸른, 경남중앙 등)	250	금융주관수수료	16	총액 350억 * 수수료 4.57%
			PF Tr-A 수수료	5	총액 250억 * 수수료 2%
			PF Tr-B 수수료	1.5	총액 100억 * 수수료 1.5%
			PF Tr-A · PF Tr-B 이자	60	총액 250억 * Tr-A 이자 7% 총액 100억 * Tr-B 이자 5.5%
Tranche B (공사비 ABL)	신한캐피탈	100	기대출 B/L 상환	265	기대출 B/L 265억 상환
계		350	계	347.5	2.5억 예비비

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부9. 사업지 전경


①

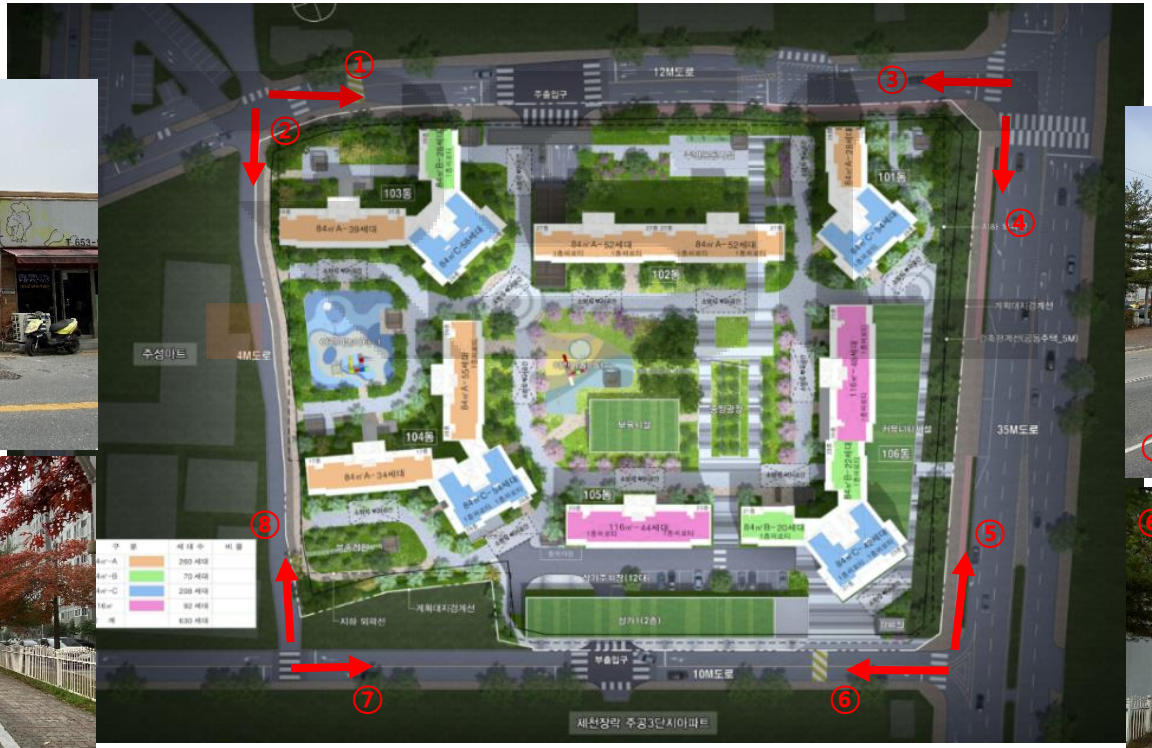
②


③

④

⑧

⑦


①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
12M도로
주출입구
103동
101동
102동
104동
105동
106동
4M도로
35M도로
10M도로
주성아트
부출입구
세천장락 주공3단지아파트

⑤

⑥

첨부9. 사업지 전경

시호터미널
천수산업개발(주)
진입금지

시호터미널
천수산업개발(주)
H.010-5218-9272
출입문
DOOR
당기시오
PULL
용무가 있으신 분은
마스크 착용을
부탁 드립니다.
010 7929 1250

별도 영상 재생

첨부11. 토지조서

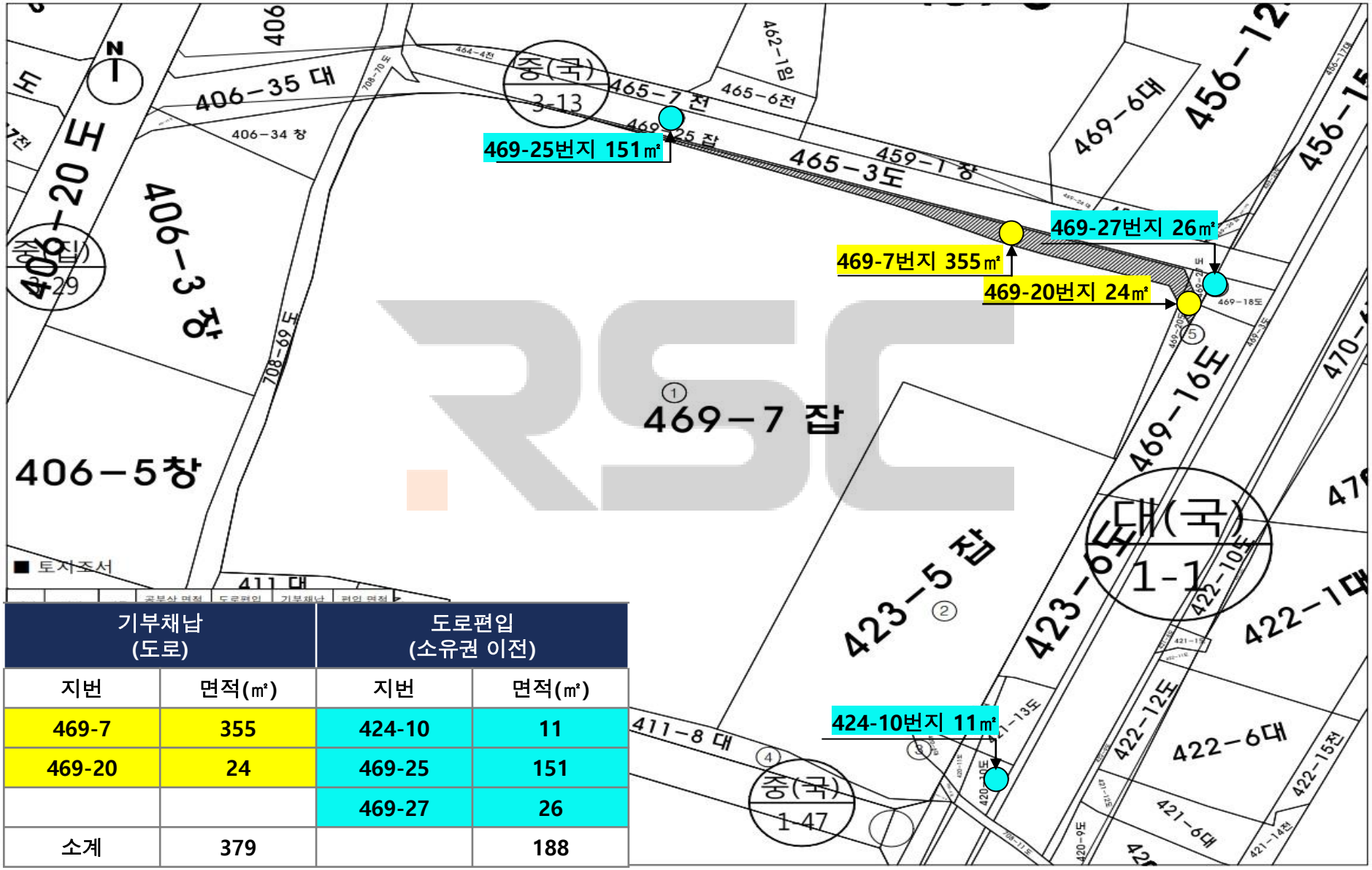
■ 토지목록

전체 면적	제외(기부채납, 도로편입) 면적	실사용면적 면적	비 고
23,199㎡ (7,017.7평)	567㎡ (171.5평)	22,632㎡ (6,846.2평)	소유권 100% 확보 (하나자산신탁으로 담보신탁 완료)

연번	지번	지목	면적		소유주
			㎡	평	
1	469-7	잡	18,014	5449.2	천수산업개발 (위탁자) ↓ 하나자산신탁 담보신탁 완료
2	423-5	잡	4,410	1,334	
3	411-8	대	415	125.5	
4	469-20	도로	108	32.7	
5	420-6	대	59	17.8	
6	469-23	잡	2	0.6	
7	424-10	대	11	3.3	
8	469-25	잡	154	46.6	
9	469-27	도로	26	7.9	
합계			23,199	7017.7	

DL Construction
이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부12. 기부채납 및 도로편입 면적



기부채납 (도로)		도로편입 (소유권 이전)	
지번	면적(㎡)	지번	면적(㎡)
469-7	355	424-10	11
469-20	24	469-25	151
		469-27	26
소계	379		188

DL Construction
이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

배치도

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

교통영향평가 개선필요사항

1. 사업개요

사 업 명	제천시 장락동 469-7번지 일원 공동주택 신축공사	사 업 자	주식회사 하나자산신탁
심의위원회	충청북도교통영향평가 심의위원회	심의 일시	2021년 09월 28일(화)
사업 기간	2021～2024년	평가대행자	(주)내일이엔시
위 치	충청북도 제천시 장락동 469-7번지 외 8필지	용 도	공동주택, 근린생활시설
사업 규모	· 대지면적 : 23,199.00㎡ · 건축면적 : 6,145.56㎡ · 연 면 적 : 108,413.65㎡ · 지하2층, 지상29층	사업 형태	건축물
교통유발량	<평일> 2027년 사업지 첨두시(08~09시) : 유입 11대/시, 유출 144대/시, 총 155대/시 주변가로 첨두시(17～18시) : 유입 77대/시, 유출 38대/시, 총 115대/시 2027년 1일 : 유입 750대/시, 유출 750대/시, 총 1,500대/시		

< 충청북도 교통영향평가심의위원회 심의결과 >

□ 제352회 위원회(심의번호 : 2021-566, 심의일자 : 2021. 09. 28.화) : 수정의결

① 주성마트앞 교차로 야간시인성 확보 방안(활주로형 횡단보도) 수립 : **수용**

② 외부 신호교차로 Timed Signal System 운용방안 수립 : **수용**

③ 제천교통 진출입차량과 인접 교차로 운영방안 재검토 : **수용**

④ 주출입구 진출입차량에 사전정보제공(차로안내 표지판) 방안 수립 : **수용**

⑤ 부출입구 위치는 상가중앙부로 이동하여 좌/우회전이 가능하도록 개선 : **부분수용**

* 상가중앙부 이전 불가, 사전검토보완안을 유지하여 좌/우회전이 가능하도록 계획(심의위원 검토 확인 완료)

⑥ 주성마트앞 교차로 Scramble 횡단보도 추가 설치 : **수용**

⑦ 내토로상 사업지측 버스정류장 Bus-Bay 형태로 조정·계획 : **수용**

⑧ 지하주차장 주차통로 중앙부에 기둥열이 설치되지 않도록 조치 : **수용**

⑨ 지하 1, 2층 주차장 램프1 전면부 교차점 축소(102동 방향 통로폐쇄) 조치 : **수용**

DL Construction 이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부15. 경관심의 결과

제 천 시

수신 수신자 참조
(경유)
제목 **2021년 10월 2차 제천시 경관위원회 심의결과 통보 / 경관 제2021-21호**

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 귀사에서 신청하신 제천시 경관위원회 심의 건**[위치: 제천시 장락동 469-7번지 일원, 용도: 공동주택 및 부대복리시설]**에 대한 심의 결과 내용을 아래와 같이 알려드립니다.

   □ **심의결과** : **원안의결**
   □ **심의의견**
   ① 메인 출입구 로고 디자인 재조정 필요
   ② 어린이집, 경로당 등 디자인에 대한 고민필요
   ③ 놀이터 놀이시설물에 대한 조정 필요

3. **붙임의 세부적인 심의결과 내용을 참고하시어 사업 진행하여** 주시고, 완료된 신청내용과 다르게 사업계획이 변경되는 경우에는 변경된 내용에 대하여 추가심의 신청을 하시기 바랍니다.

4. 아울러, 관련부서에서는 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 1. 심의 주요 내용 1부.
2. 경관위원회 심의서 1부(관련부서 별첨). 끝.

제 천 시 장

수신자 주식회사 하나자산신탁 귀하, (주)예공포럼 건축사사무소 귀하, 신속허가과장

주무관	공공디자인팀장	도시재생과장
이아란	김경수	전결 2021. 10. 29. 장만동

DL Construction
이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

■ 건축위원회 심의기준 [별지 2호서식]

건축위원회 심의 주요결과

• [ ]에는 해당하는 곳에 '○' 표시를 합니다.

운영기관	제천시	심의일자	2021-11-02

건축종별	[✓] 신축, [ ] 증축, [ ] 대수선, [ ] 기타				
건축주	성명(법인명) 주식회사 하나자산신탁 ※여러 명인 경우 ○○○외 ○명으로 적습니다				
대지현황	대지위치 충청북도 제천시 장락동 교동				
	지번 469 – 7	관련지번 8			
	대지면적 22632 ㎡	용도지역(지구,지역) 가축사육제한구역,도시지역,준공업지역			
건축물현황	건축면적 6145.5692 ㎡	건폐율 27.15 %	층수 지하 : 2 층/지상: 29 층		
	주용도 공동주택	구조 철근콘크리트구조	건축물 동수 6 동		
	최고높이 81.95 m	용적률 333.87 %	연면적 합계 108413.6554 ㎡		

구분	주요 심의결과
심의내용 (종합) 분야	원안의결

심의결과	[✓] 원안 의결 [ ] 조건부 의결 [ ] 재검토 의결 [ ] 부결 ※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련) • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결: 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단,「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)

발 언 내 용

□ 일 시: 2021. 11. 02.(화) 14:00~15:30
□ 장 소: 시청 박달재실
□ 참 석 자: 재적위원 14명 중 9명 참석
□ 안 건: 장락동 469-7번지 일원 공동주택 신축공사 심의안
□ 발언내용

발언자	발언내용(의견요지)
○.○.○	1. 주차장 진출입구 개수 부족 2. 106동 통경 확보될 필요성 있음 3. 106동 매스가 장변으로 외부에서 분절되어 보이게 할 필요가 있으며 전문가에게 보완 4. 10m 도로변 차량동선과 보행동선을 사용자 관점에서 검토 5. 부대복리 시설의 위치와 외부공간과의 연계성 필요
설계자	1. 교통영향평가 지침으로 400대 이상 집중될 때 2개소 검토 대상으로 해당 단지는 집중되는 차량이 200대 이하로 1개소 적용 2. 통경, 통풍 등 개방감 확보를 위하여 동간거리를 최대한 확보하였으며, 주동1층에 필로티를 적극 반영하여 개방감 확보 3. 입면의 장방형으로 길게 배치된 층의 단차를 이용하여 세로로 색재 분절한 후 1개층 형태의 가로패턴과 3개층 형태 세로패턴을 적용하여 장방형의 매스를 분절시키고 입면패턴의 강한 대비감을 상쇄시키기 위해 창주변에 커튼월느낌으로 연출한 색상의 명도를 밝게 하여 시각적 복잡함을 주는 흰색의 패턴들을 부드러운 색상대비가 되도록 조정 4. 남측의 10m도로와 근린생활시설 사이에 3m 보행자 보도를 설치하여 보행자가 단지내부로 바로 진입이 가능하며 차량 동선은 상가용 주차 출입구만 설치하여 반영 5. 중앙광장을 중심으로 단지내 주민운동시설과 커뮤니티시설, 보육시설, 경로당 등이 연계되도록 하였고, 커뮤니티 시설은 입주민들이 선호하는 시설을 배치하였으며 35m 도로변의 버스베이와 연계
○.○.○	장락초등학교의 학생 수가 증가될텐데 초등학교에 대한 추후 계획
설계자	현재 장락초등학교 기존 부지에는 증축할 여유가 없어 뒤쪽 임야(교육청 소유)에 증축 후 시설 기부체납 하는 것으로 교육청과 협의된 사항임
○.○.○	해당 부지가 저지대로 오.우수처리계획에 대한 대책 필요
설계자	현재 환경사업소와 관로 신설 추가 협의 중

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

"교육의 힘으로 더불어 행복한 제천교육"

충청북도제천교육지원청

수신 하나자산신탁
(경유)
제목 장락동 공동주택건설사업승인 신청(하나자산신탁)에 따른 장락초 증축계획안에 대한 의견 송부

1. 관련: 하나자산신탁 사업41-제702-12223호(2021. 8. 4.) 「장락동 공동주택건설사업승인 신청에 따른 장락초 학생 배치 방안 2차 협의에 따른 증축 계획안 제출의 건」
2. 장락동 공동주택건설사업승인 신청에 따른 장락초 증축계획안에 대한 검토 의견을 아래와 같이 송부합니다.
   ○ 필요 실 수: 총 7.5실(현관, 화장실, 계단실 등 공용실 별도)
   - 일반교실 4실, 기타 부대시설 3.5실
   ○ 검토 의견
   - 의견1) 증축부지는 주변 지형과의 고저차로 옹벽이 설치되어야 하며, 증축 시 기존 옹벽을 철거 후 증축교사와 옹벽간 5m 이상 이격을 두어 소방차 및 시설유지보수 차량의 이동이 원활하게 해야 함
   - 의견2) 증축부지 공사 시 공사진입로를 별도로 확보하여 학생들의 교육 활동에 전혀 지장이 없도록 해야 함
   - 의견3) 증축교사 전체는 일조량이 충분히 확보되고 통풍이 잘 이루어질 수 있도록 최적의 조건으로 설계되어야 함
   - 의견4) 증축 관련 공사 시 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제5조의 2항에 의거 산정된 학교용지부담금을 초과할 경우 초과한 금액은 사업주체가 부담을 할 수 있는지의 여부

3. 위 의견들을 수용할 경우, 장락초 증축계획 및 사업내역서를 첨부하여 의견을 회신하여 주시기 바랍니다. 끝.

하나자산신탁

우 06133 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥) / 전화:02-3287-4690 / FAX : 02-501-5565

문서번호: 사업41-제702-13062호
시 행 일: 2021-08-24
수 신: 제천교육지원청교육장
참 조: 행정과장
제 목: 장락동 공동주택건설사업승인 신청에 따른 장락초 증축계획에 따른 검토 의견 회신

1. 귀 교육청의 무궁한 발전을 기원합니다.

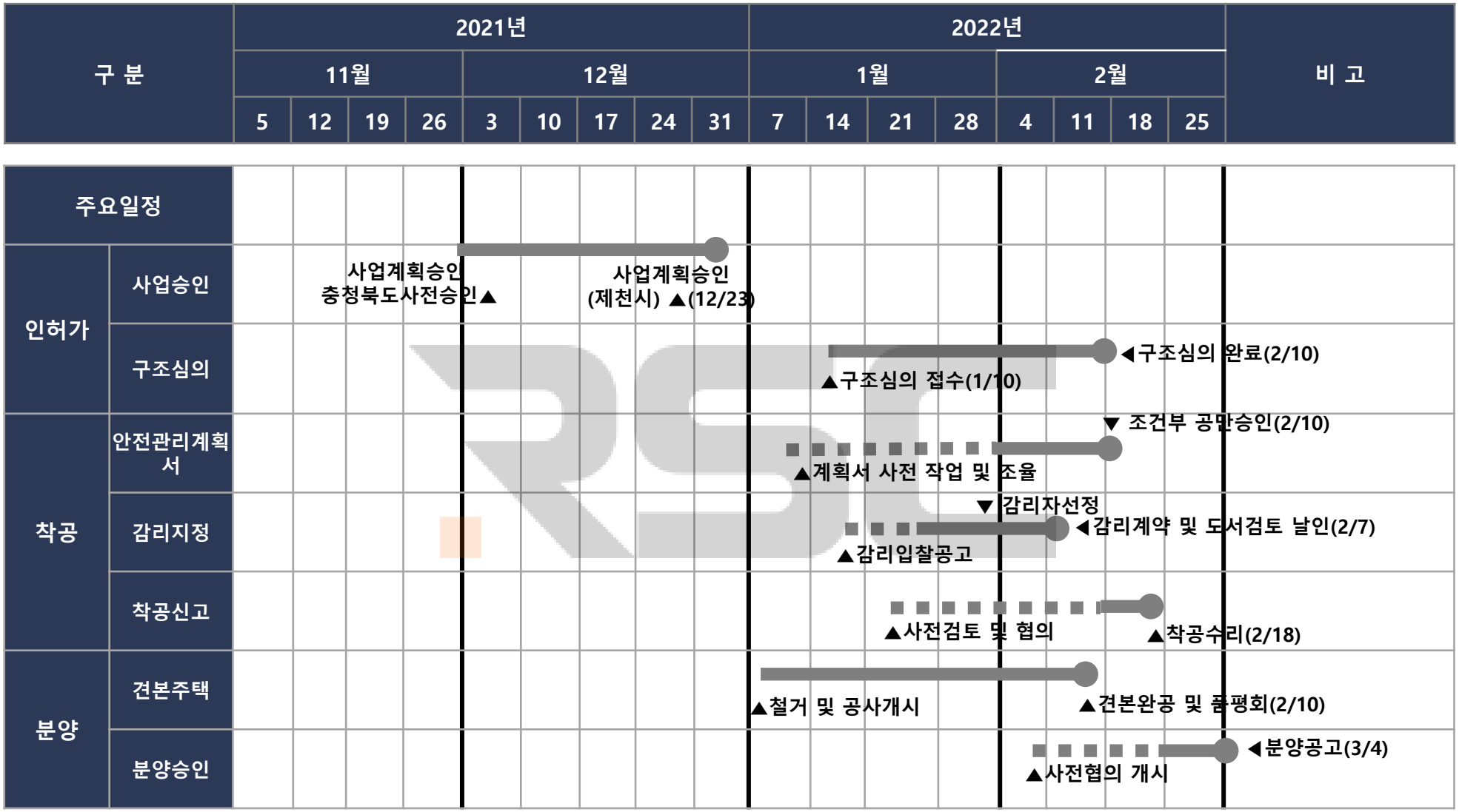
2. 관련: 충청북도제천교육지원청 행정과-17041(2021.08.23.)『장락동 공동주택 사업 승인 신청에 따른 증축 계획안』검토 의견에 대한 수용여부를 아래와 같이 송부 합니다.

○ 필요 실수 및 검토 의견 수용여부 : 전체 수용

3. 충청북도제천교육지원청에서 검토한 장락초등학교 필요 실수 및 검토 의견에 대해 전부 수용을 하겠으며, 증축계획 및 사업내역서는 제천교육지원청과 장락초등학교 등 관계자와 협의를 통하여 증축 계획안 확정 후 공사 사업내역서를 제출 하겠으며, 장락동 공동주택의 사용승인 전까지 책임지고 완료 할 것을 확약 합니다.

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부18. 분양 및 착공 스케줄(안)



※ 사업계획승인 충청북도사전승인 : 제천시는 20층 높이 초과의 사업 진행시 조례상 사업계획승인 이전 충청북도의 사전승인을 받는 것으로 되어 있음. 해당 사업지는 건축심의에서 높이에 대한 이슈 없이 원안가결되었으므로 충청북도 사전승인 상정시 중대한 이슈는 없을 것으로 예상됨. 사전승인에서 큰 틀은 확정되나 제천시에서 최종 사업계획승인시 일부 추가 승인조건이 생길 수는 있음. 현재 충청북도와 사전승인 상정 관련 사전미팅 중이며 현재까지 특이한 이슈사항은 발생하지 않았음

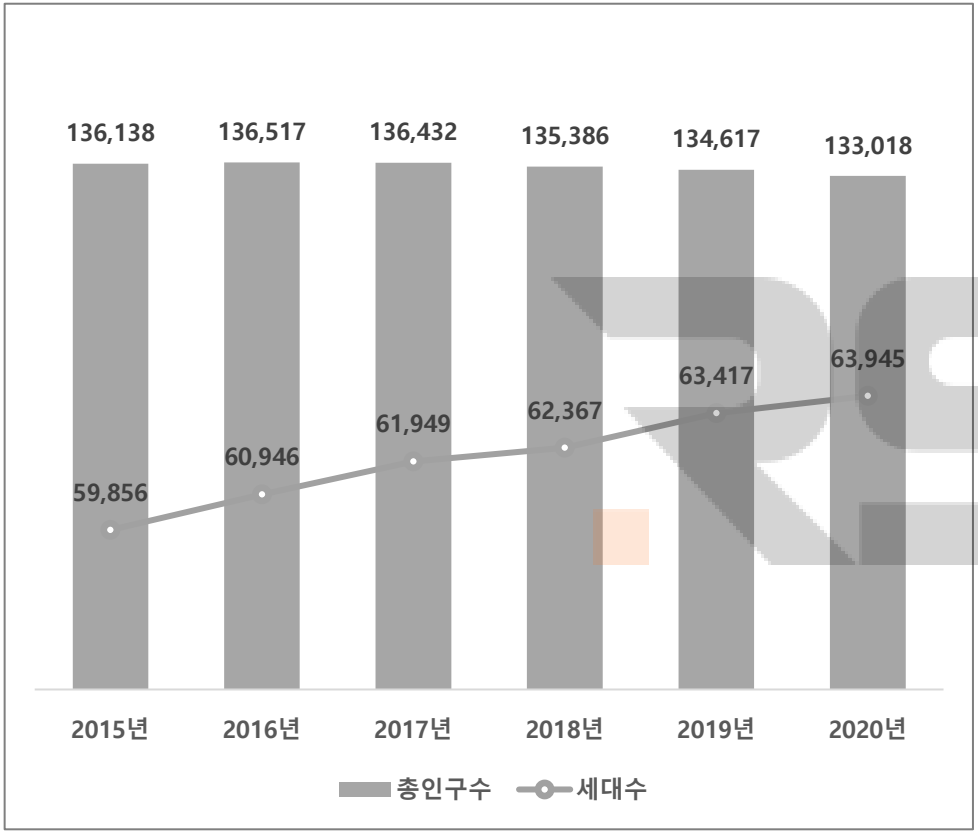
이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부19. 시장환경 분석 – 가격/수요 동향

제천시 15년도 대비 20년 인구수 약 3천명 감소하였으나, 세대수 4천세대 증가하여 세대 분화지역으로 판단
제천시 지역 내 노령인구 비율 32%, 주택구매 가능 연령대(30~50대) 약 42% 차지

■ 인구 및 세대수 동향

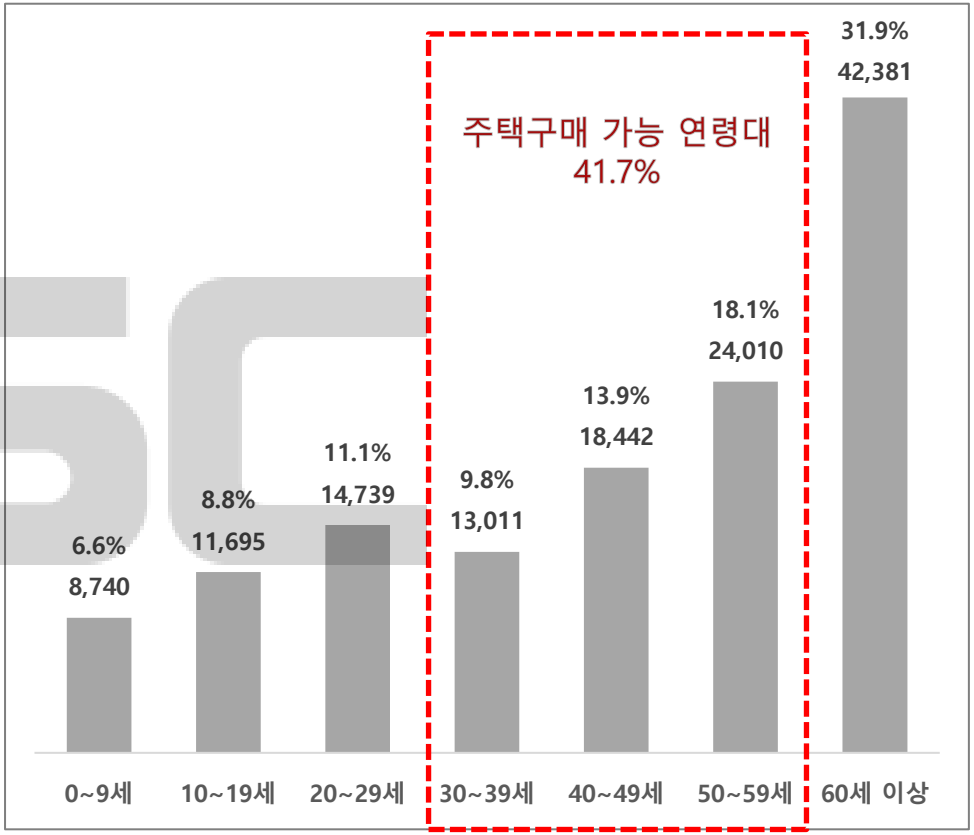
[출처 : 행정안전부 / 단위 : 명, 세대]



구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
총 인구수	136,138	136,517	136,432	135,386	134,617	133,018
세대수	59,856	60,946	61,949	62,367	63,417	63,945

■ 연령별 인구동향

[출처 : 행정안전부 / 단위 : 명, 세대]

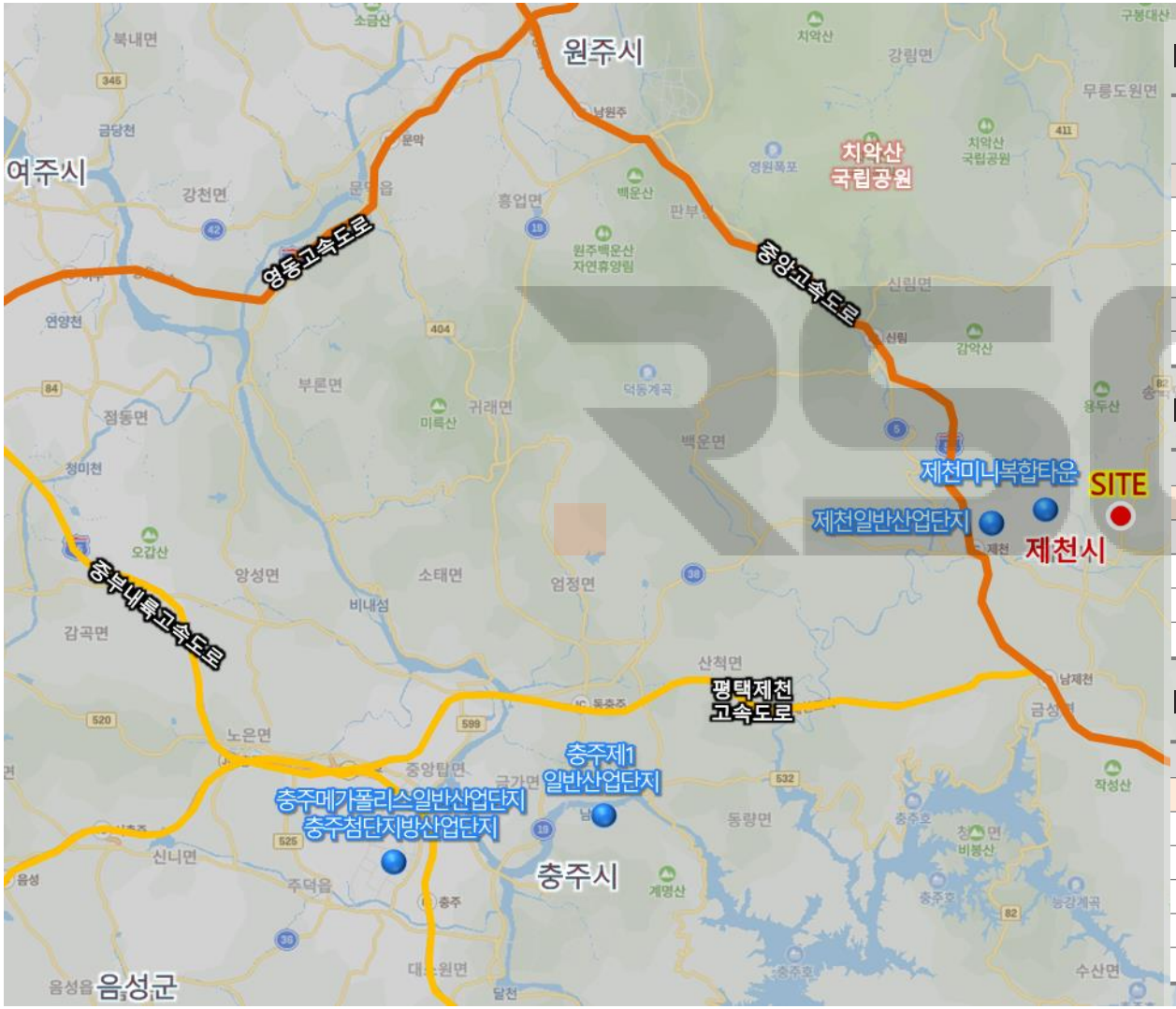


구분	0~9세	10~19세	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60세이상
인구수	8,740	11,695	14,739	13,011	18,442	24,010	42,381
비율	6.6%	8.8%	11.1%	9.8%	13.9%	18.1%	31.9%

첨부19. 시장환경 분석 – 가격/수요 동향

제천시 지역 내 계속거주비율 93%로 지역내 정주성 높은 지역으로 판단
제천시 내부 통근현황 65%로 지역생활권 기반, 인근 산업단지의 통근현황 또한 제천시 내 70% 거주로 높은 수준

[출처 : 행정안전부 / 단위 : 명, 천원]



■ 전입/전출 현황

구 분	시군구	전입(계속거주비율)		전출(계속거주비율)	
		이주비율	연소득금액	이주비율	연소득금액
충청북도	제천시	53.44(92.9)	38,930	53.19(92.9)	38,930
충청북도	단양군	2.51	40,890	1.30	41,130
강원도	원주시	2.33	39,320	3.33	40,470
충청북도	충주시	1.78	37,990	1.98	37,030
강원도	영월군	1.64	40,400	1.21	40,750
세종시	-	1.19	40,320	1.54	38,760

■ 제천시 통근 현황(주거지)

구 분	시군구	통근비율	연소득금액
충청북도	제천시	65.51	39,290
충청북도	단양군	4.96	45,310
강원도	영월군	3.04	46,830
충청북도	충주시	1.51	41,000
강원도	원주시	1.41	37,750

■ 제천시 통근 현황(근무지_제천일반산업단지, 제천미니복합타운)

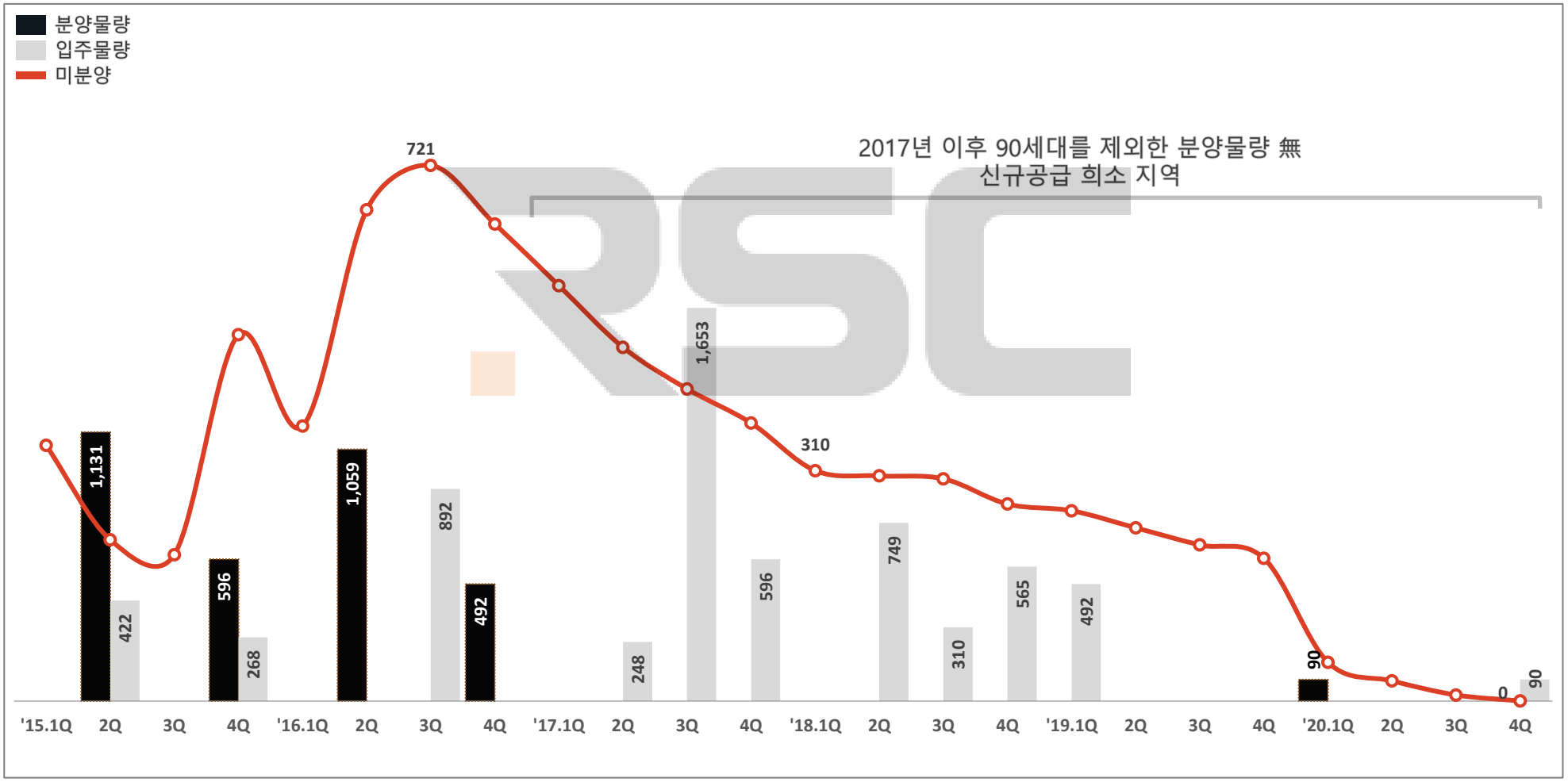
구 분	시군구	통근비율	연소득금액
충청북도	제천시	70.52	38,140
강원도	원주시	2.34	45,980
서울특별시	영등포구	1.87	37,640
충청북도	충주시	1.7	40,430
충청북도	단양군	1.42	34,920
강원도	영월군	1.06	38,980

첨부19. 시장환경 분석 – 가격/수요 동향

'17년도 이후 공급량 부족 및 미분양 급격히 감소, '20년도 분양 및 입주 90세대(공공실버) & 미분양 없음
분양물량 희소하여 지역 내 신규공급에 대한 기대감 상승 중

■ 공급 및 입주 현황

[자료 : 부동산 114 Reps / 단위 : 세대]



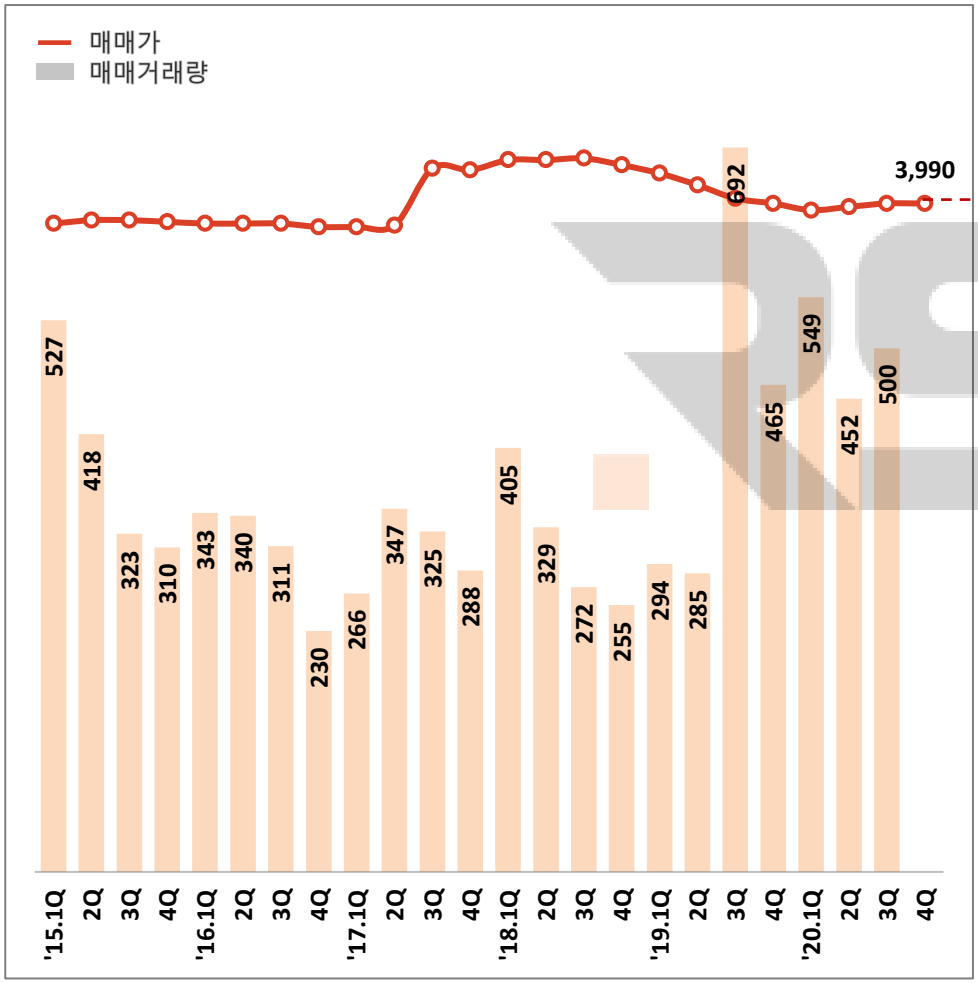
첨부19. 시장환경 분석 – 가격/수요 동향

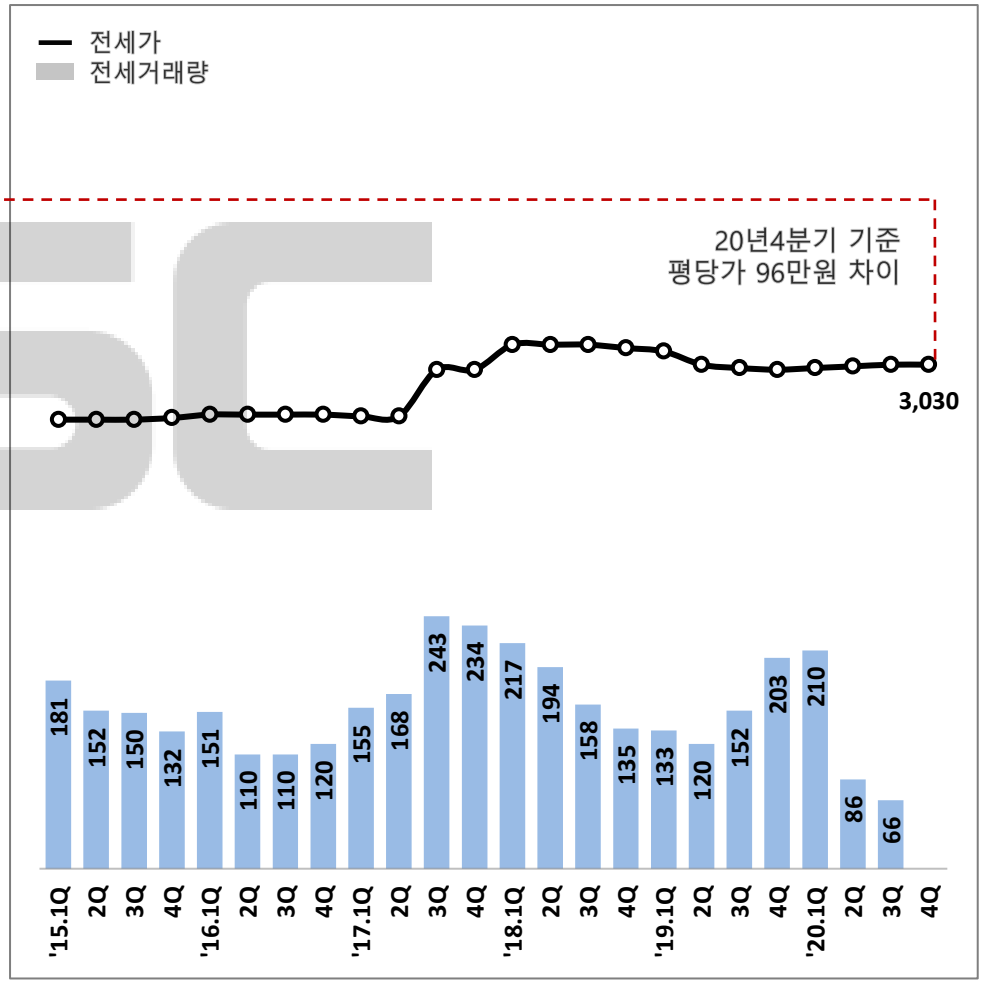
전세거래량 대비 매매거래량 약 2.5배 차이, '15년 3Q분기 이후 거래량 감소했으나 '19년 4Q 급증 이후 평균 상회
가격동향 매매가와 전세가 유사한 패턴 보이며, 20년 4Q 기준 평당가 약 96만원 차이

■ 매매 가격추이 / 거래량

■ 전세 가격추이 / 거래량

[자료 : 부동산 114 Reps / 단위 : 천원, 건]





첨부20. 지역시세

사업지 주변 기입주 단지 84㎡ 실거래기준 @10,760천원~11,620천원 형성 , 호가 기준 @12,100천원(강저롯데캐슬)
당PJ 비교 대상 → 신안실크밸리스카이시티 84㎡ 실거래 기준 @11,060천원 형성(외형 3.98억)

■ 사업지 인근 주요단지 시세분석

[자료 : 국토부 실거래가, 네이버부동산 / 단위 : 천원 / 기준 : 전용 84㎡]

No.		1	2	3
단지명		고암동 고암오네뜨	신안실크밸리스카이시티	강저롯데캐슬
세대수		596세대	790세대	863세대
입주일		2017.12월	2017.07월	2017.08월
매매가	실거래	**355,000** (@10,760)	**398,000** (@11,060)	**395,000** (@11,620)
	매물가	**350,000** (@10,520)	**390,000** (@10,740)	**415,000** (@12,100)
전세가	실거래	-	-	210,000 (@6,180)
	매물가	매물없음	매물없음	매물없음
비고		-	전용률 낮은 주상복합 전용 84㎡ = 36py	-

첨부21. 분양가 산정(안)_아파트

비교 단지(고암 오네뜨, 강저롯데캐슬, 신안실크밸리스카이시티) 입지평가 및 분양성적 근거 가격 산출
분양 Risk 감안 중도금 무이자 , 확장비 포함 조건 /84㎡타입(32.99평형)기준 @11,590천원(총액 3.82억) 적정 수준

■ 분양가 산출(안)

(단위:천원/평)

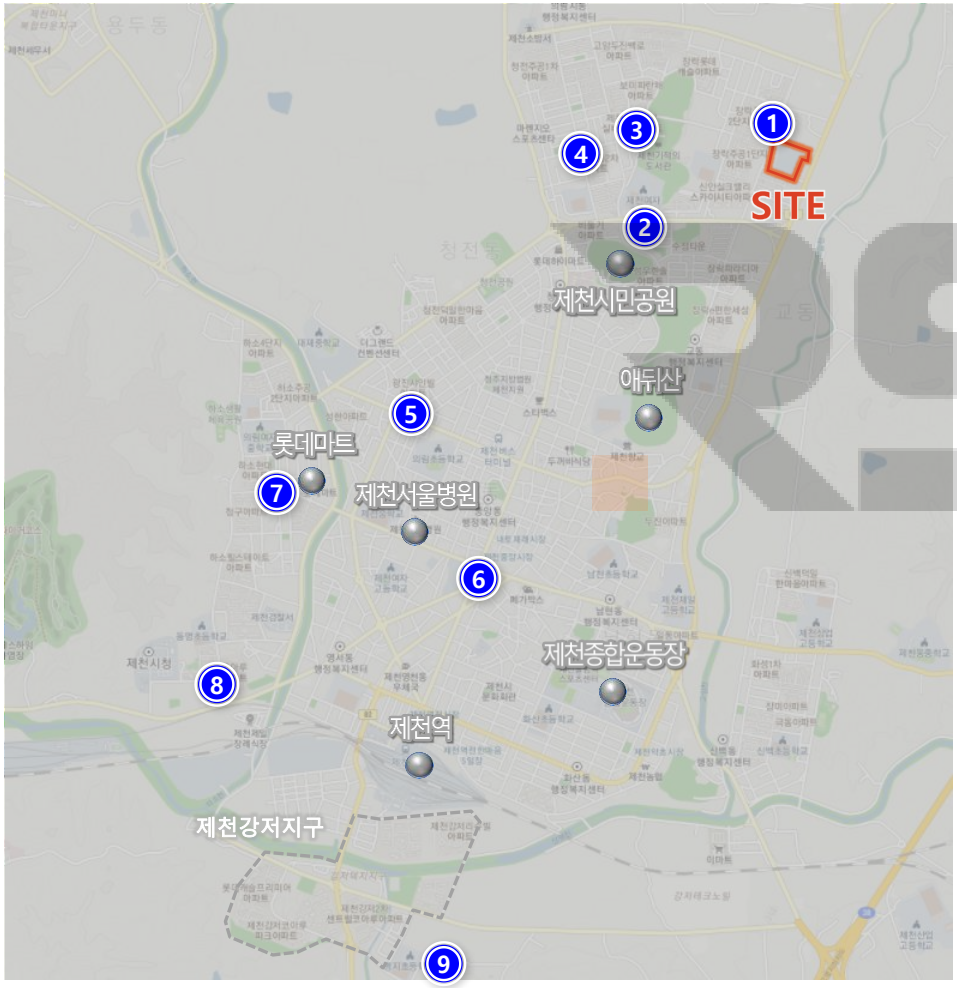
구 분		고암 오네뜨	강저롯데캐슬	신안실크밸리스카이시티	당사업지
비교 점수	입지환경요인	33.5	36.5	33.5	33.5
	단지내부요인	29	36	32	36
	합계	**62.5**	**72.5**	**65.5**	**69.5**
사업지 백분율 비교		111.20%	95.86%	106.11%	100%
분양가 (84타입 실거래가 평당가 적용)		@10,760천원 (355,000천원/33평형)	@11,620천원 (395,000천원/34평형)	@11,060천원 (398,000천원/36평형)	**@11,590천원/평**
분양조건		계약금 10%, 중도금 60%(무이자), 잔금 30% / 확장(@200천원) 포함			
기타사항		※ "e편한세상" 브랜드 및 C2하우스 설계 적용 기준 향후 정부정책 및 시장경기에 따라 분양가 조정 가능성 있음			

구분	세대수	공급면적(py)	평균평당가	평당가	분양가	보정	비고
84A	260	32.99	**@11,535**	**@11,590**	**382,354**	**100%**	
84B	70	33.04		**@11,590**	**382,934**	**100%**	
84C	208	33.29		**@11.350**	**377,842**	**99%**	**탑상형**
116	92	44.88		**@11,700**	**525,096**	**101%**	**부가세 포함**

인근 임대사례 시세 매각가 환산시 전용 @7,000~@22,600천원 수준→평당 임대료 @46천원 수준
입지에 따라 제천시 중심상권 > 주거권역(당사업지 위치) > 외곽지역 가격 차이 발생

(단위 : 천원/평)

■ 인근 임대시세현황



구분	전용(평)	보증금	월세	환산 매각가	전용 평단가	계약 평단가	평당 임대료
1	70	20,000	1,000	260,000	12,300	9,800	49
2	62	10,000	550	142,000	7,600	6,100	30
3	195	30,000	2,200	558,000	9,500	7,600	38
4	66	10,000	550	142,000	7,100	5,700	29
5	83	20,000	800	212,000	8,400	6,700	34
6	120	100,000	3,000	820,000	22,600	18,100	88
7	42	15,000	1,000	255,000	20,100	16,100	81
8	175	30,000	2,000	510,000	9,600	7,700	39
9	70	5,000	600	149,000	7,000	5,600	29
평균							46

※ 환산매각가 : 투자수익률 5% 적용 (한국감정원 `20년 부산시 투자수익률 4.90%)
※ 환산임대료 : 전월세 전환률 2.5% 적용 ※ **계약평단가 : 단지내상가 전용률 80% 가정**

전용 10평형 기준, 기대수익률 5% 적용시
전용 @14,000~@16,000천원→전용률 80% 가정시 계약 @11,200~@12,800천원 적정

(단위 : 천원/평)

구분	전용(평)	보증금	월임대료	대출	연 이자
산정기준	10	25,000	500	50%	4.0%

전용평당가		10,000	12,000	14,000	16,000	18,000	20,000
계약평단가		8,000	9,600	11,200	12,800	14,400	16,000
매각가		100,000	120,000	140,000	160,000	180,000	200,000
대출	대출원금	50,000	60,000	70,000	80,000	90,000	100,000
	대출이자	1,750	2,100	2,450	2,800	3,150	3,500
임차수익	보증금	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
	월 임대료	500	500	500	500	500	500
	임차수익	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
대출시	실수익금	4,250	3,900	3,550	3,200	2,850	2,500
	실투자금	25,000	35,000	45,000	55,000	65,000	75,000
대출시 수익률		17.00%	11.14%	7.89%	5.82%	4.38%	3.33%
미대출시 수익률		8.00%	6.32%	5.22%	4.44%	3.87%	3.43%
판단기준		안정적		적정		공격적	

기대수익률 5%, 전용률 80% 가정 적용시 기준층 기준

전용 @14,000~@16,000천원(@15,000천원)

계약 @11,200~@12,800천원(@12,000천원)

제시 자료

1. 건축심의 접수도면 기준(2021년 10월 14일 접수 도면)

주요 조건 (견적범위 및 견적제외사항 등)

-. 견적범위

1. 배포도서 기준 전체공사
2. 토목 / 건축 / 설비 / 전기 / 통신 / 소방 / 조경
3. 설계비, 감리비, 각종인입 부담금, 사업성 민원보상비, 안전관리 예치금, 미술장식품, M/H건립비
   설계도서에 명기되지 않은 사업시행인가사항 (교통영향평가, 사업승인조건 등), 기존건물 철거공사, 지중폐기물 수목이식공사, 지장물 이설공사, 사업부지 외 공사 (외부도로) 견적 제외
4. 불량토 및 오염토 처리 공사비 제외

-. 주요 견적 조건

1. 흙막이 CIP + E/A, RAKER, STRUT 공법 적용
2. 아파트(6개동) 파일기초, 지하주차장 지내력기초
3. 지반조사서(19공) 참조. 전 동 보통전단벽 반영
4. **석재마감 : *저층부 3개층 측벽 석재(청석화) 적용*.**
5. 토사 100% 기준 적용. ***(지반조사서 19공 참조)***
   (현황 레벨 및 지반조사 내용 상이 시 공사비 및 공기 조정 조건)
6. 부지정지공사, 지장물(토목 관로 등), 지중폐기물 등 견적제외

첨부24. 공사비 견적조건 Check-list

NO.	항목	내용						비고
1	설계도서 접수일은 언제인가?	접수일 : 2021. 10. 14						'- 건축심의 접수도면
2	설계도서의 형태는 어떠한가?	■	CAD	□	PDF	□	열람/사진	
3	설계도서의 완성도는 어떠한가?	□	실시도면	■	기본도면	□	계획도면	
4	지질주상도는 제공 받았는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 지질조사서 (2021.3.)
5	현황 측량도는 제공 받았는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	
6	당사의 업무범위 및 제외공종은 확인하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 지장물이설, 계획도로 오염(불량)토 처리공사 등 별도
7	공정은 공정담당부서의 결재를 득했는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- [ENG팀 검토] : 공사기간 29개월 검토
8	가설설비, 가설전기에 대하여 담당과 협의를 완료하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	
9	보호막/낙하물 방지망 설치 검토는 하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	
10	현장주변여건 및 민원을 고려한 가설계획을 적용하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- RPP방음벽 6M
11	지장물 여부, 전주이설, 도로점용, 주변도로 복구 관련사항은 확인하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 지장물공사 제외 '- 도로점용, 주변도로복구비 포함
12	지질조건 및 지하수위를 고려한 가시설 공법을 검토하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- CIP + E/A, RAKER, STRUT

첨부24. 공사비 견적조건 Check-list

NO.	항목	내용						비고
13	사업지 입지 및 민원, 지질을 고려하여 터파기 공법을 적용하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 토사 100%
14	현장 주위에 사토장을 확보할 수 있는지 검토하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 토목파트 검토
15	골조물량은 주동형태/호수별/층수 등 적정 factor 값을 통해 산정되었는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	
16	기초 공법 등 골조공법은 적정한가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 아파트 : 파일기초 - 지하주차장 : 지내력기초
17	최상층 지붕의 형태(평지붕/경사지붕/별도마감)에 대한 검토는 하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 평지붕 적용
18	필로티층에 대한 검토는 하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 부분 1층 필로티
19	피트층에 대한 검토는 하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 지하 2개층 PIT
20	저층부 석재 마감 적용여부는 검토하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	'- 저층부 3개층 석재 (청석화)적용
21	외부 및 내부마감 레벨은 확인하였는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	
22	특정 SPEC 에 대한 견적을 의뢰하였는가?	□	YES	□	NO	■	N/A	
23	전기, 설비 공사금액에 대한 결재문서를 전달받았는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	
24	간접비는 간접비편성기준에 의거하여 편성되었는가?	■	YES	□	NO	□	N/A	

첨부25. 공기검토

■ 충북 제천 장락 공동주택 신축공사 — 작성일 : 2021년 10월 25일

대지위치	충청북도 제천시 장락동 469-7번지외 8필지								
용도/규모	공동주택	지하층수	2층	지상층수	29층	동수	6	세대수(APT)	630
구조	철근콘크리트 벽식구조								
지질조건	지반조사서 O(19공) / 토사 100%(지층상이시 공사비 및 공사기간 재산정조건)								
사업일정	※ 기존구조물(지상 및 지하포함) 철거공사 제외								
면적	대지면적	23,199	M2	건축면적	6,360	M2	연면적	107,682	M2
		7,018	PY		1,924	PY		32,574	PY

1. 착공준비기간				착공기준일 2022-12-01	2022-12-01
철거 등	공사준비	철거/부지정리	-	※ 기존구조물(지상 및 지하포함) 철거공사 제외	
		착공준비	-		
		소계	-	0.0 개월	2022-12-01
2. 토공사 공기					
토공사	흙막이	CIP	32	건토파트 산정기준 / 장비 2대 기준	
	지지방식	E/A+Raker		전체 46일 중 70% 32일 반영	
		소계	32		
	골토공사	골토	33		
		소계	33		
	파일공사	파일항타	48	D600 1,500공(L 22M 가정) / 1일 28공 / 장비 2대	
		준비기간			
		소계	48		
	기타	우기	10	우기토공반영	
		민원보정	15	4면 민원인접지역 토사 100% 이상	
		휴일(1주1휴)	19	토공 W.D/6일	
		명절	5	1회 반영	
		소계	49		
		합 계	162	5.3 개월	2023-05-11
3. 골조공사 공기					
골조공사	지하층	기초	15	기초15	
		지하2층	26	최하층 기준	
		지하1층	22	지하층 기준	
		PIT	25	TRANSFER층(PIT미포함)	
		소계	88		
	지상층	1~3층	52	Form Setting : 42일(1층 20일, 2층 14일, 3층 8일) + 무분필로티 10일	
		4~29층	156	층당 6일 산정	
		최상층보정	6	평면변화+층고변경	
		소계	214		
	기타	동절기	25	1급지/충북 제천지역 예산반영기준	
		우기	31	2급지/충북 제천지역 기준	
		휴일(1주1휴)	51	골조 W.D/6일	
		52시간외 리스크대응	9	레미콘토요휴무제/골조 W.D*3.5%	
		명절	10	2회반영	
		소계	126		
			428	14.1 개월	2024-07-13
4. 마감공사 공기					
내부마감	마감	각종마감	160	16층이상 160일 적용	
		소계	160		
	보정	동절기	15	1급지/충북 제천지역 예산반영기준	
		휴일(1주1휴)	27	마감 W.D/6일	
		명절	10	2회 반영	
		소계	52		
			212	6.9 개월	2025-02-08
5. QC기간					
준공청소/입주준비		준공청소	30		
		입주준비	45	개정 주택법 적용	
		소계	75	2.5 개월	2025-04-28
총기간 1 + 2 + 3 + 4 + 5 =			877	28.8 개월	

구분		골토공사 토공량	골토공사 단위량	골토공사 일수	비고
터파기	토사	188,800	4,600	41	40 Part
합계		188,800		41	
80%진행시 파일공사 착수				33	

항목		공사기간	비고
1. 착공준비		0.0 개월	철거공사 및 기반시설공사 제외
2. 토공,흙막이		5.3 개월	CIP / E/A+Strut+Raker
3. 골조 공사	지하층	4.1 개월	
	지상층	10.0 개월	
4. 마감공사		6.9 개월	
5. QC		2.5 개월	
합계		**28.8 개월**	

▶사전검토

- 지하2층~지상29층, 6개동 , 공동주택 630세대
- 철근콘크리트 벽식구조, 지반조사보고서 : O(19공 참조)
- 부지 동측(35M 도로), 북측(12M 도로), 남측(10M 도로)
  진출입 각 1개소 (지하2층, 데크층 연결)
- 주차장 일부구간 작업통로 확보 및 후시공예정(CP반영 불필요)

▶ 공기산정

1. 토공사
   - 흙막이 : CIP / 지지방식 : E/A + Strut + Raker
   - 토공량 : 188,800M3 (토사 100%) 4.0part 적용
2. 파일공사 : D600 1,500공 / 천공길이 : 14~22M / 1일 28공 / 장비 2대
3. 골조공사
   - CP동 : 103동(토공 80%, 파일, B2F~29F)
   - 지하층 : 2개층 통합주차장 기준 / 지상층 : 층당 6일 CYCLE 산정
4. 마감공사 : 29층 160일

첨부26. BCRM 주요 RISK

항목	항목	내용	RISK	RISK 요인	검 토	비고
1	설계 관리	인허가 관련 Risk	중	• 사업승인 관련 인허가 진행시 추가조건 발생	✓ 인허가 진행에 따른 특이조건 발생시 공사비 변경조건 명기	
2	공정/원가 관리	· 토공사 공정/원가 관리	중	• 기존 사업부지 용도에 따른 매립폐기물, 오염토 발생 가능성 有	✓ 사업부지는 시외버스터미널 및 공장, 주유소 용도로 사용되었음. ✓ 시행사와 합의하여 금주부터 지장물 철거 진행 예정이며, 철거 완료 후 시험 터파기 실시하여 매립폐기물 및 오염토 유무 확인 예정임(~12월 완료) ✓ 이에 따른 도급변경조건 시행사와 합의 완료 1) 매립폐기물 및 오염토 처리비용 시행사 부담 2) 실착공 시기 지연시 이에 대한 공사비 상승 조건 명기하기로 합의	
3	민원 관리	· 현장민원 관리	중	• 장락주공 3단지, 장락천일 베리굿 등 사업지 근접 공동주택 2개 단지 및 남/동측 식당 및 마트 등의 민원예상	✓ 공사성 민원처리비 4.8억원 반영 ✓ 방음벽 H=6M 계획, 반영	

첨부27. 민원처리비

건물유형	인접거리	기타	금액	비고
공동주택	50m 이내	420	210,000,000	장락천일베리굿, 장락주공3단지
	50~100m	-	-	
	100~150m	748	187,000,000	장락주공 1,2단지
	150m~200m	270	40,500,000	
빌라	50m 이내		-	
단독주택	50m 이내		-	
	50~100m이내		-	
상가	50m 이내	10	13,000,000	
교회.유치원	100m이내		-	
	50m이내		-	
	근접시			
학교	100m이내		-	
	50m이내		-	
	근접시		-	
기타	50m이내	5	9,000,000	공장 등
명절선물대		4	24,000,000	
민원처리비 계			483,500,000	
			484,000,000	①

공 사 비 산 출 서

기 밀

2021/10/25

1. 공 사 명 : 충북 제천시 장락동 공동주택 신축공사
2. 위 치 : 충청북도 제천시 장락동 469-7번지 외 8필지
3. 공사개요 :
   - 대지면적 : 22,632.00M2 6,846.18평
   - 연 면 적 : 108,413.66M2 32,795.13평
   - 규 모 : 지하2층 지상29층 아파트 6개동
   - 평형/세대수: 84 : 538, 116 : 92 630세대
   - 공급면적: 72,540.45M2 21,943.49평 66.91%
4. 공사기간 : 부지정리 및 잔재처리 완료 후 29개월

견적기준 :
1. 마감재 별첨
2. 확장형공사비 제외
3. 사업승인관련 공사비 제외
4. 미술장식품 제외(간접비)
5. 한전불입금, 공과금 제외
6. 기부채납도로 공사비 제외
7. 공공공지 공사비 제외
8. 진입도로 공사비 제외
9. 부지정지 및 벌목공사 제외

5. 견적금액(V.A.T 별도) (단위 : 원/PY)

구 분		공사비 ('21.10)	구성비(%)	비 고
현장공사비	건축공사	@ 2,117,000	61.70%	
	토목공사	@ 155,000	4.52%	토공사 @125,000/py 투대토목 @30,000/py
	설비공사	@ 357,000	10.41%	
	전기공사	@ 321,000	9.36%	
	소 계	@ 2,950,000	85.98%	
	현장경상비	@ 146,000	4.26%	
	안전관리비	@ 59,000	1.72%	
	매입부가세	@ 166,000	4.84%	면세율 : 80.1897%
	산재보험료	@ 20,000	0.58%	
	퇴직공제부금	@ 13,000	0.38%	
	고용,건설공사보험	@ 16,000	0.47%	
	국민연금,건강보험료	@ 22,000	0.64%	
	소 계	@ 442,000	12.88%	
	계	@ 3,392,000	98.86%	
일반경비	하자보수충당금	@ 39,000	1.14%	요율(1.0074%)
	어음할인료		0.00%	
	계	@ 39,000	1.14%	
합 계		@ 3,431,000	100.00%	밀도 : 1.92

■ 견적조건

1 저층부 외벽 3개층 화강석(정석화), 기준층 수성페인트 마감적용
2 아파트 파일기초 및 주차장 지내력 기초 적용함.
3 단위세대 평면(건축/구조) C2적용 조건임.

※ 물가인상율(%/월) : 0.1%

※ 견적조건 : 별첨
※ 확장공사비 제외 (@50,000/py)

담 당	팀 장	임 원	본부장	대표이사
		전결		

※ 상기 공사비는 현재 시점을 기준으로 작성한 공사비이며, 유효기간은 3개월임, 3개월 초과시 0.1%/월 반영요망.

"이 정보(문서)는 DL건설(주)의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다."

첨부29. 발주처 현황

■ 시행사 개요

법인명	천수산업개발 주식회사	대표자	양일동
소재지	서울시 광진구 아차산로 229,917호(화양동,한림타워)	설립일	2004년 01월 13일
주요 업무	부동산개발업, 주택건설업	자본금	300,000,000 원

■ 주주 현황

주주명	주식수	대주주와 관계	금액	지분율(%)	비고
스카이글로벌	30,000	법인	300,000,000 원	100%	-
					-
					-
					-
합계	30,000	-			-

■ 대표이사 약력

성 명	양일동	비고
생년월일	1956.10.07	-
학 력	대학중퇴	-
경력	동서화학(주) 재직 , (주)은진상사 대표이사	현) (주)스카이글로벌 대표이사

첨부30. 사업추진일정

구 분ㅍ	일 시	사 업 경 과	비 고
경과 사항	2021.01.22	사업약정체결	
	2021.03.02	B/L 기표 및 토지확보 완료	소유권 100% 확보
	2021.03.12	사업계획승인 접수	제천시 건축과
	2021.06.30	교통영향평가 접수	
	2021.09.30	교통영향평가 심의	
	2021.10.07	건축심의 접수	
	2021.10.13	경관심의 접수	
	2021.10.28	경관심의 완료	
	2021.11.02	건축심의 완료	
향후일정	**2021.11**	**사업계획승인 사전승인**	충청북도
	2021.11	**공사도급계약 체결**	당사(DL건설) & 시행사(천수산업개발)
	2021.12	**사업계획승인 완료**	제천시 건축과
	2022.01	**신탁사업약정 체결**	당사(DL건설) & 시행사(천수산업개발) & 하나자산신탁
	2022.03	**착공 및 분양**	
	2024.10	**사용승인 및 준공**	

RSC

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

첨부31. 신탁사 책임준공확약제출(안)

구 분	신 탁 계 약
대상	하나자산신탁
책임준공 정의	천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고 시공사가 부도, 파산신청, 회생절차개시신청 또는 이러한 절차를 위한 보전처분이나 기타 이와 유사한 절차의 신청 내지 이에 준하는 상황이 발생하거나 이러한 상황이 발생될 위험에 직면하는 등의 사유, 공사성 민원 등 여하한 이유로도 공사를 중단하거나 지연할 수 없고 예정된 기간 내에 건축물을 완공하여 준공승인 또는 이와 동일시되는 승인(시공사와 귀책사유가 없는 임시사용승인 포함)을 얻는 것
책임준공 세부조건	책임준공 기한 착공후 32개월 미 이행시 지체상금 지급 - 공사계약금액의 0.5/1000*지체일수(단, 공사도급금액의 3~5%를 초과할수 없음)

이 정보(문서)는 DL건설의 자산으로서, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.