

경기도 시흥시 정왕동 군자지구 5-1BL, 5-2BL 롯데마트 개발 사업계획서

본 보고서는 국토교통부령 제55호 「감정평가에 관한 규칙」 제27조에 해당하는 부동산에 대한 조인·정보 등의 제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제30조 내지 제32조상의 감정평가서가 아닌 점을 알려드립니다.

또한, 본 보고서 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
Daeil Appraisal Board

대일감정원



대표이사 김재철 (인)

137-940 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 상호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

[제 출 문]

경기도 시흥시 정왕동 군자지구 5-1BL, 5-2BL 롯데마트 개발 사업계획서

(주)코람코자산운용 귀중

귀 사의 일이 번창하심을 기원합니다.

(주)감정평가법인 대일감정원은 경기도 시흥시 정왕동 군자지구 5-1BL, 5-2BL 롯데마트 개발 사업에 대한 사업계획서를 검토 그 결과를 보고합니다.

본 사업계획서는 경기도 시흥시 정왕동 군자지구 5-1BL, 5-2BL 롯데마트 개발사업을 위한 것이며, 상기 용도를 벗어나는 경우에는 (주)감정평가법인 대일감정원은 어떠한 책임도 없음을 알려 드립니다.

또한 (주)감정평가법인 대일감정원의 사전 동의 없이 제3자에게 본 보고서의 일부 또는 전부를 제공함에 따라 발생하는 손실에 대하여 (주)감정평가법인 대일감정원의 책임이 없음을 양지하시기 바랍니다.

본 사업계획서는 귀 사가 제시한 자료를 기초로 하여, 신뢰할 수 있는 자료 및 시세 수준 등을 참고하여 검토하였습니다.

끝으로 업무 수행기간 동안 협조해 주신 관계자 여러분께 감사를 드리며, 본 보고서의 내용에 대한 의문과 관련해서는 언제든지 연락 주시면 성실하게 답변 드릴 것을 약속 드립니다.

2015년 03월

(주) 감정평가법인 대일감정원 대표이사 김 재 철 (인)

담당평가사 성 열 훈 (인)



CONTENTS

I. 사업계획.....	1
1. 개요	1
2. 대상부동산의 위치와 현황	2
3. 대상부동산의 입지조건 및 건축계획	4
4. 사업환경 분석	8
5. 사업추진 일정	19
6. 사업 구조 및 구도	20
7. 입점사(롯데쇼핑㈜) 현황	22
II. 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항.....	24
1. 자금의 조달에 관한 사항	24
2. 자금의 투자에 관한 사항	26
3. 자금의 회수에 관한 사항	27
III. 추정손익에 관한 사항.....	29
1. 추정손익 기본가정	29
2. 현금흐름	30
3. 추정손익(평균분배율)	31

IV. 사업의 위험에 관한 사항	32
1. 일반위험	32
2. 특수위험	32
V. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항	34
VI. 기타 투자자 보호에 관한 사항	35

I. 사업계획

1. 개요

- 본건 사업은 코람코자산운용이 설립 예정인 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁제25호가 경기도 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-1BL과 5-2BL 지상에 할인매장(롯데마트)을 준공하고 책임임차인(롯데쇼핑(주))에게 장기임대차 임대방식으로 운용한 후 매각하는 것을 목적으로 하는 사업임.
- 사업개요

지역지구	일반상업지역, 지구단위계획구역	
대지면적	11,625.00 m ²	
도로현황	전면 북측 42M, 동측 16M, 서측 23M 접함	
건축면적	8,132.63 m ²	
연면적	지하층	931.11 m ²
	지상층	33,358.49 m ²
	합 계	34,289.60 m ²
용도	판매시설	
구조	철근콘크리트조	
층수	지하 1 층, 지상 5 층	
사용승인일	2016.09 예정	
임대인	농협은행주식회사 (코람코퍼스텝사모부동산투자신탁제 25 호의 신탁업자)	
임차인	롯데쇼핑 주식회사	
보증금/임대료	20,000,000,000 원 / 3,800,000,000 원/년(2 년마다 4% 인상)	

2. 대상부동산의 위치와 현황

가. 대상부동산의 위치

1) 광역위치도



2) 상세위치도



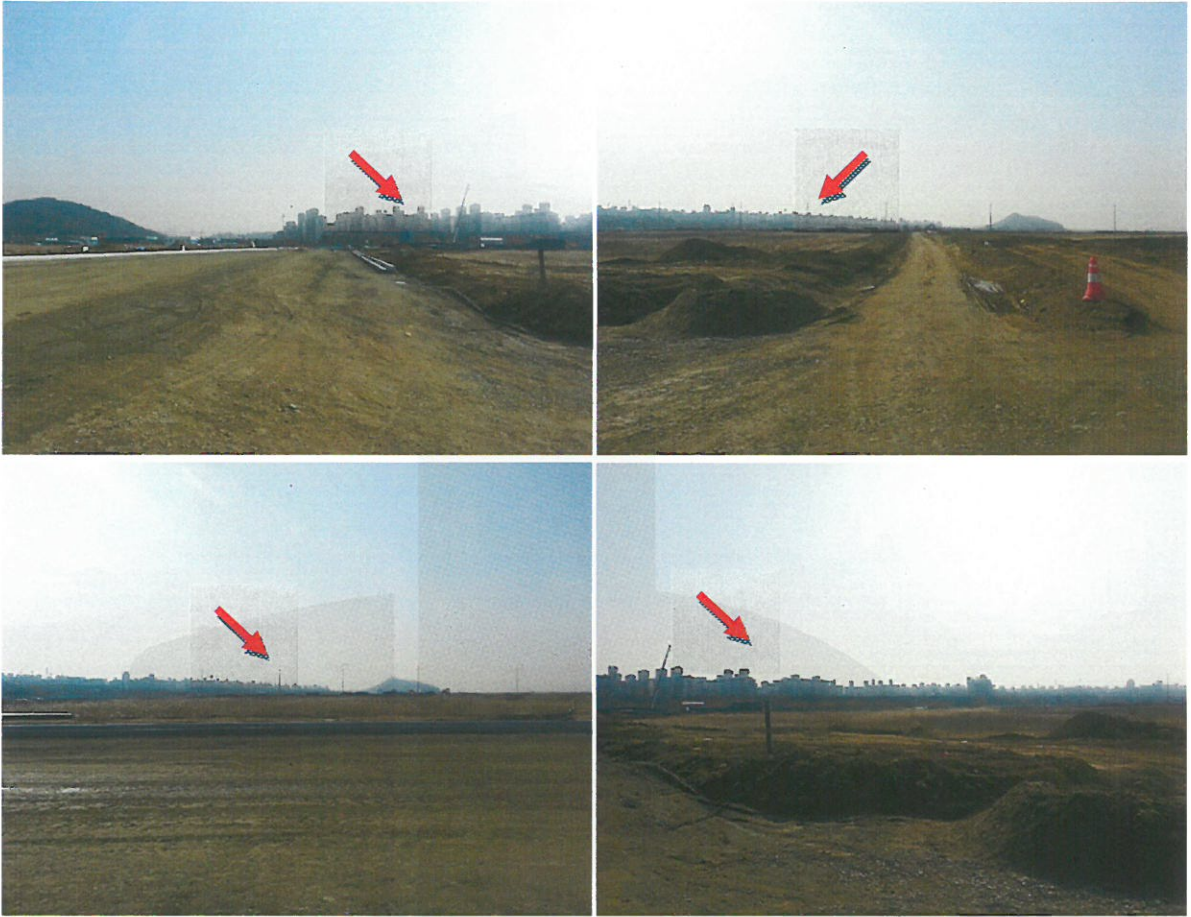
나. 대상부동산의 현황

1) 위성사진



2) 현황사진





3. 대상부동산의 입지조건 및 건축계획

가. 입지조건

1) 지리적위치

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 지하철 4호선 “오이도역” 북서측 인근에 위치함.

2) 부근상황

본건은 배곧신도시 내 신규분양 토지로 주변은 아파트 건축이 활발히 이루어지고 있으며, 분양사무소 등을 제외한 상업용지나 업무용지 등은 나지인 상태가 대부분임. 배곧신도시 주변으로는 대규모 아파트단지와, 산업단지, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 부근상황은 양호한 편임.

3) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근의 정왕IC를 통하여 서해안로에 대해 접근이 원활하며, 지하철 4호선 오이도역과 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 역시 양호한 편임.

4) 지세 및 형상

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄하며, 형상은 정방형임.

5) 이용상황

현황 상업나지로 이용 중임

6) 접면도로

북측으로 노폭 약 42m, 동측으로 노폭 약 16m, 서측으로 노폭 약 23m의 도로에 접함.

7) 도시계획현황

일반상업지역, 지구단위계획구역임.

나. 건축계획

1) 건축개요

건축면적	8,132.63 m²		
연면적	지하층	931.11 m ²	
	지상층	33,358.49 m ²	
	합 계	34,289.60 m ²	
용적율산정면적	33,358.49 m ² - 15,085.32 m ² (지상주차장면적) = 18,273.17 m ²		
건폐율	계획	69.95%	법정 70.00%
	용적율	157.19%	법정 700.00%
용도	판매시설		

구조	철근콘크리트조
층수	지하 1 층, 지상 5 층
최고높이	23.30M
주차계획	법정 19,204.28 m ² / 100 m ² = 192.04 대
	계획 608 대 계획(장애인주차 24 대 + 배려주차 68 대 포함)
공개공지	법정 1,162.50 m ² (대지면적의 10%)
	계획 1,184.28 m ² (대지면적의 10.18% 적용)
조경계획	법정 1,743.75 m ² (대지면적의 15%)
	계획 1,971.03 m ² (대지면적의 16.95% 적용)

출처 : 귀 제시자료

2) 건축도면 등



4. 사업환경 분석

가. 입지분석

1) 배곧신도시 입지 특성 개관

배곧신도시는 송도, 청라, 영종도를 잇는 서해안 개발 및 수도권 발전의 중심지로 45만명 시흥시를 기반으로 한 시흥권 개발의 핵심 신도시임.

서울대학교 시흥캠퍼스와 의료와 첨단 IT가 접목된 의료기술 클러스터로 조성하여 첨단의료 및 글로벌 메디컬 신도시로 육성계획 된 도시임. 수인선(월곶역), 수도권 전철 4호선(오이도역)과 인접하고, 향수 소사~원시선, 신안산선, 월곶~판교선과 연계, 제3경인고속도로, 영동고속도로, 서해안고속도로, 경인고속도로 및 외곽순환고속도로가 마주치는 교통의 요충지임.

관광자원으로 급부상하는 서해안 골드코스트 개발 계획의 중심지로 멀티테크노밸리, 스마트 허브를 통한 첨단시너지 효과가 기대됨.

2) 위치 및 주위환경



3) 접근성

가) 차량에 의한 접근성

남동측으로 왕복 8차선 서해안로와 인접해 있으며, 본건까지의 접근 및 진출입이 양호한 편임.

본건 토지와 접해있는 서해안로를 따라 오이도, 대부도 및 송도신도시로의 이동이 용이하며, 인근의 월곶 JC를 통해 영동고속도로 및 서해안고속도로를 통한 이동이 용이함.

나) 대중교통에 의한 접근성

본건 토지가 소재하고 있는 주변으로는 지하철역(4호선 오이도역 및 수인선 정왕역) 및 노선버스 정류장이 위치하여 대중교통을 이용하여 본건으로의 접근이 용이함.



나. 인구현황

1) 시군구 단위 인구변동 추이

사업대상지가 소재하는 시흥시 인구는 2004년도까지는 3% 이상의 증가세를 나타내었으나 2005년도 이후에는 인구 증가율이 둔화되어 2% 미만의 인구증가율을 나타내었고 2010년을 정점으로 2011년도 이후에는 인구가 감소세로 전환되었음.

구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2011	157,772	-0.75	401,149	-0.70%	2.54
2012	157,203	-0.36	399,485	-0.41%	2.54
2013	156,764	-0.28	396,765	-0.78%	2.53

2013년 말 기준, 시흥시 주민등록인구 통계

2) 읍면동별 인구변동 추이

동별 인구는 전체적으로 감소세를 나타낸 가운데, 군자동과 정왕동 일부는 인구가 증가하였음.

구분	2013년 인구변화		
	세대수	인구수	인구증감률
합 계	-439	-2,720	-0.68%
대야동	34	-431	-1.21%
신천동	-92	-352	-0.80%
신현동	-115	-309	-2.48%
은행동	-203	-664	-2.07%
매화동	30	-46	-0.34%
목감동	-66	-194	-1.69%
군자동	343	397	0.93%
정왕본동	28	675	2.89%
정왕 1 동	-444	-1,157	-3.70%
정왕 2 동	-42	-262	-0.72%
정왕 3 동	149	107	0.40%
정왕 4 동	4	-163	-0.65%
과림동	-9	-75	-2.91%
연성동	-28	-189	-0.42%
능곡동	-28	-57	-0.35%

2013년 기준 시흥시 주민등록인구 통계,

3) 연령별 인구구조

시흥시 인구분포의 특징은 20대와 50대 이상 연령대의 비율이 전국 평균에 비하여 낮 으며, 산업연령인 30~40세까지의 비중이 전국 평균에 비하여 높음(전국 평균연령 38.1세, 연령중위수 38.1세 임. 통계청 2010년 기준).

성별로는 남녀성비가 110.00으로 전국평균 100.31에 비하여 남성의 비율이 크게 높으 며, 이는 공업이 발달한 지역특성에 기인하고 있음.

2013년 말 기준, 시흥시 통계

연도	연령	연령별인구(명)	남자(명)	여자(명)
2013	합계	396,765	208,141	188,624
	0~9 세	41,435	21,244	20,191
	10~19 세	57,241	29,949	27,292
	20~29 세	51,453	27,688	23,765
	30~39 세	67,319	36,425	30,894
	40~49 세	83,858	44,129	39,729
	50~59 세	56,006	31,334	24,672
	60~69 세	20,500	10,266	10,234
	70 세이상	18,953	7,106	11,847

다. 상권현황

1) 대형마트 공급

가) 상권의 범위

배곧신도시 남측으로 대규모의 아파트 단지와 시화 산업단지가 위치하고, 북측으로는 남동 인더스파크와 논현 택지개발 예정지구가 위치하고 있어 본건과 같은 대규모의 할인매장은 이들을 배후지로 상권이 형성될 것임.

배곧신도시 인근의 상권은 시흥 유천아파트 앞, 시흥중앙도서관 앞, 유통상가사거리, 정왕동 옥구상가, 정왕시장 등을 연결한 지역임.¹

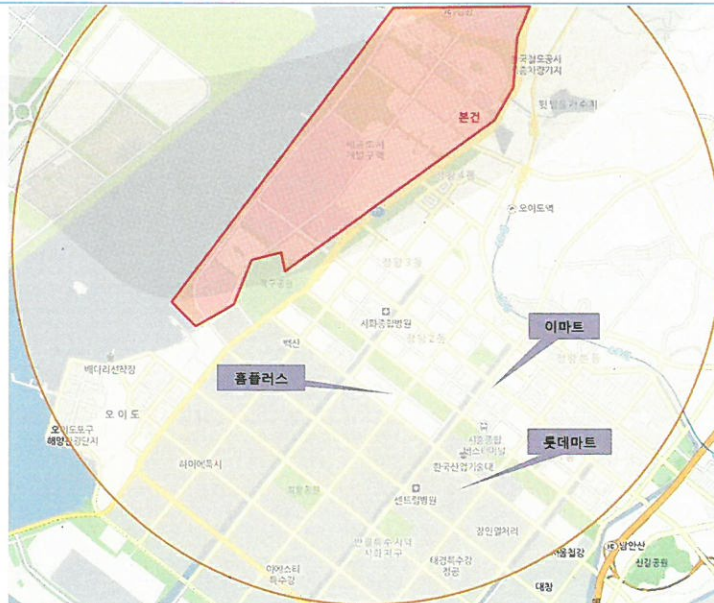


¹ 중소기업청 상권정보시스템

나) 유사 대형마트

시흥시 소재 인근 상권 범위 내에 이마트, 홈플러스 및 롯데마트가 소재함.

명칭	이마트	홈플러스	롯데마트
전경			
매장면적(m ²)	약 13,118 m ²	약 18,290.62 m ²	약 12,004.15 m ²
규모	B1/10F	B1/7F	B1/2F
개관년도	2000	2004	1997 GS 마트로 개점
소재지	경기도 시흥시	경기도 시흥시	경기도 시흥시
이용상황	푸드코트, 식품, 잡화, 의류 매장 및 문화센터 등	푸드코트, 식품, 잡화, 의류 매장 및 문화센터 등	편의시설, 식품, 잡화 매장 등
본건과의 거리	약 2.5Km	약 2.6Km	약 3.5Km



2) 대형마트 수요

가) 개요

시흥시 인구는 2011년도 이후 감소세로 전환된 가운데 정왕동 일부는 인구가 증가하였음.

시흥시 인구분포의 특징은 산업연령인 30~40세까지 비중이 전국 평균에 비하여 높음.

각종 개발사업에 힘입어 신규 주택 공급이 꾸준히 증가하고 있으며 특히 아파트, 주상복합 등의 공동주택 비중이 더욱 높아질 것으로 예상됨.

나) 배곧신도시 인구 및 주택 계획

주거 및 주상복합용지가 전체의 21.9%를 차지하며 사업지구 북측지역에 각종 편익시설과 연계하여 배치함으로써 편리하고 쾌적한 주거단지 조성 예정임.

일상생활의 중심이 되는 커뮤니티 중심지역에 준주거용지를 배치하여 주민생활의 다양한 편익활동을 지원 예정임.

[인구 및 주택계획]

구분	면적(㎡)	세대수	인구수	평균규모(㎡)	용적률(㎡)
합계	1,041,628	21,541	56,000	-	-
단독주택	50,532	185	481	273	150
공동주택 (아파트)	673,994	12,861	33,434	-	-
주상복합	317,102	8,495	22,085	149	400

출처: 시흥시청 홈페이지

다) 대형마트 이용행태

연령대	쇼핑	영화,공연,전시	외식,음료
20 대	63.8	50.0	23.1
30 대	42.9	57.1	22.9
40 대	57.1	59.5	26.2
50 대이상	52.0	46.0	52.0
전체	54.4	52.6	32.3

출처: 2013 유통업체연감

대한상공회의소는 쇼핑과 문화활동을 동시에 즐기는 몰링(Malling) 문화가 확산됨에 따라 511명을 대상으로 세대별 소비자 행태에 대한 조사를 수행하였음.

이 결과에 따르면, 20대는 쇼핑(63.8%), 30대와 40대는 영화, 공연, 전시(57.1%), 50대 이상은 외식,커피(52.0%)를 복합쇼핑몰 이용의 주된 목적으로 꼽았음.

평균 지출액(원)	평균방문 횟수(월)	연령별 방문횟수		성별 방문횟수		소득수준별 방문횟수	
		연령대	방문횟수	성별	방문횟수	소득수준	방문횟수
82,000	1.5	20 대	2.0	여성	1.7	300 만~400 만	1.2
		30 대	1.5	남성	1.1	400 만~500 만	1.9
		40 대	1.1			500 만원 이상	1.7
		50 대 이상	1.4				

출처: 2013 유통업체연감, 재구성

한편, 이들의 평균 지출액은 82,000원, 월평균 방문횟수는 1.5회로 집계되었으며, 연령 별로는 20대가 월평균 2회로 가장 빈번하고, 남성보다는 여성의 이용횟수가 더 높았 으며, 월평균 가계소득이 400만원~500만원 가구의 방문횟수가 가장 높게 나타났음.

복합쇼핑몰에서 주로 구입한 품목은 의류, 패션(69.3%), 화장품(29.9%), 서적,음반 (28.2%), 식료품(22.9%), 생활용품(19.4%), 전자제품(5.3%)의 순으로 나타났음.

3) 검토

최근 장기 저성장, 1-2인 가구 증가 및 몰링(malling)족 증가의 소비자 환경을 배경으로 근린형 소비 패턴이 강화됨. 본건 인근 상권내 정왕동의 대형마트 수요 일부를 흡수할 수 있고, 배곧신도시의 공동주택, 상업시설 및 교육 및 의료복합시설의 입지로 인한 인구유입을 통해 배곧신도시의 최 근거리 대형마트로 경쟁력이 강화 될 것으로 예상됨.

라. 소매유통업 현황

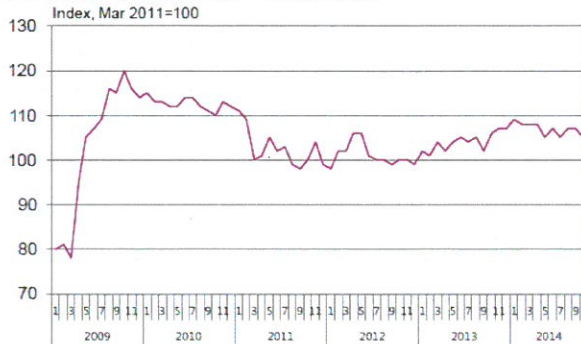
1) 소매유통업 시장동향

국내 소비심리가 서서히 회복 중인 가운데 유통업체들은 변화하는 소비트렌드에 맞춰 신성장 동력을 찾기 위해 노력 중이며, 해외 관광객들의 활발한 쇼핑활동은 소매유통업 시장에 긍정적인 영향을 주고 있음. 또한 기관 투자자들의 소매유통업 자산에 대한 투자는 지속적으로 이루어지고 있음.

한국은행은 2013년에 3.0% 성장한 한국경제가 2014년에 3.5%, 2015년 3.9% 성장할 것으로 전망하며, 현재는 저성장 기조를 보이고 있으나, 향후 성장세를 보일 것으로 예상하였음.

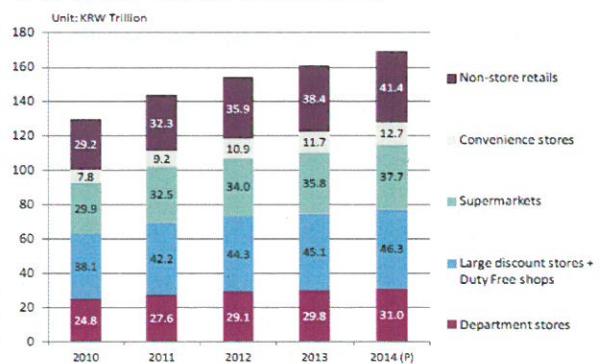
소비자물가 상승률은 1.4%이며, 올해 취업자수는 50만명 내외로 예상되어, 고용시장 환경은 개선되었으나, 현재 높은 가계부채 규모와 느리게 회복되고 있는 소비심리는 소비회복의 제약요인으로 작용할 소지가 있다고 예측하였음.

차트 1 소비자심리지수, 2009 - 2014 Oct.
Index, Mar 2011=100



출처 : 한국은행

차트 2 유통 업체별 매출규모, 2010-2014P
Unit: KRW Trillion



출처 : 통계청(승용차 및 연료 소매점, 전문 소매점 제외), 삼공회익소득 소매점 매출 예측자료(2014)

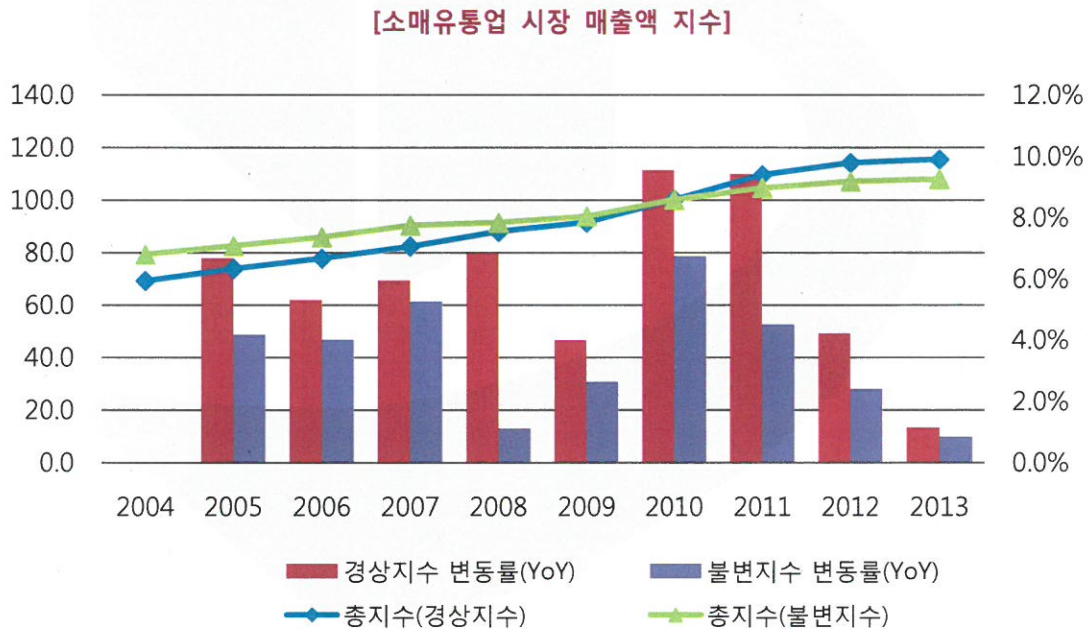
2) 소매유통업시장 현황

가) 소매유통업시장 규모

한국의 소매유통업 시장규모는 2004년부터 2013년까지 연평균 약 5.9%(CAGR, 경상지수 기준)를 보이며 지속적으로 성장하였음.

불변지수 연간복리성장률이 3.5%로 나타나는 점을 감안할 때 물가상승에도 불구하고 지속적으로 시장이 확대되었음을 알 수 있음.

다만 2009년에서 2010년 연간 성장률이 9.5%, 2010년에서 2011년 연간성장률이 9.4%를 기록한 이후로 급격히 성장률이 정체되는 양상을 나타내고 있음.



나) 소매유통업태별 시장현황

업태별로 우리나라 소매유통업 시장은 점포판매와 무점포 판매로 구분될 수 있음.

점포 판매에는 백화점, 대형마트, 슈퍼마켓, 편의점 및 기타 소매업(재래시장, 아울렛 및 기타)으로 구분되며, 무점포 판매는 온라인 쇼핑, 홈쇼핑 등을 포함함.

[업태별 매출액 현황(단위: 백만원)]

업태별	2010	2011	2012	2013	평균
백화점	24,751,551	27,563,655	29,055,545	29,796,871	27,791,906
대형마트	38,058,905	42,190,124	44,289,763	45,117,834	42,414,157
슈퍼마켓	29,909,718	32,462,514	34,006,079	35,803,511	33,045,456
편의점	7,808,550	9,202,853	10,884,095	11,728,402	9,905,975
전문소매점	100,553,003	105,814,620	105,793,769	103,045,201	103,801,648
무점포 소매	29,169,682	32,274,828	35,859,058	38,420,167	33,930,934
계	230,251,409	249,508,594	259,888,309	263,911,986	250,890,075
성장률(%)		8.4%	4.2%	1.5%	

출처: 국가통계포털, 재구성

[업태별 시장점유율]

업태별	2010	2011	2012	2013	M/S
백화점	10.7%	11.0%	11.2%	11.3%	11.1%
대형마트	16.5%	16.9%	17.0%	17.1%	16.9%
슈퍼마켓	13.0%	13.0%	13.1%	13.6%	13.2%
편의점	3.4%	3.7%	4.2%	4.4%	3.9%
전문소매점	43.7%	42.4%	40.7%	39.0%	41.4%
무점포 소매	12.7%	12.9%	13.8%	14.6%	13.5%
계	100%	100%	100%	100%	100%

출처: 국가통계포털, 재구성

점포 소매업은 2013년 약 225조원으로서 2010년 201조원 대비 약 12.1% 성장한 것으로 나타났음. 무점포 소매업은 정보기술 발달, 소매행태 변화 등에 힘입어 약 31.7%가 성장세를 나타냈음. 이는 2010년 무점포 소매업의 시장점유 수준이 12.7%(2010년)에서 13.5%(2013)으로 증가한 것에서도 확인됨.

최근 내수경비 부진 및 소비심리 위축 등으로 인해 직전 2년간의 성장세에 미치지 못하고 있음. 백화점, 대형마트, 슈퍼마켓 및 전문소매점 판매액에서도 이러한 성장 완화가 현저하게 나타남. 전문 소매점을 제외하고 단일 업태로는 대형마트의 매출규모가 4년 평균 약 42조원 수준으로서 가장 높으며, 슈퍼마켓이 약 33조원, 백화점이 27조원 수준을 나타내고 있음.

백화점은 매출이 2010년~2012년 동안 연 8.7% 수준의 성장세를 기록했으나 2013년에는 2.5% 성장하는데 그쳤음. 최근 주요 백화점 및 대형 유통 업체들은 추가적인 확장보다는 아울렛이나 쇼핑몰 개발에 보다 중점을 두고 있으며, 이러한 양상은 백화점의 성장세를 둔화시키는 요인으로 작용할 것으로 예상됨. 그러나, 외래 방문객 규모가 증가하고, 면세점 및 백화점에서 외래방문객들의 소비활동이 증가함에 따라 성장세가 다소 완화되더라도 지속적으로 성장할 것으로 예상됨.

대형마트의 경우 소비심리 위축과 정부규제 등으로 인해 둔화된 성장세를 보이고 있음. 그러나 향후 온라인을 통한 판매증진 및 롯데의 Vic Market과 같이 유통구조를 변화시킨 신규 비즈니스 모델개발을 통한 매출확대를 꾀하고 있어 향후 개선된 성장세를 보일 수 있을 것으로 예상됨. 슈퍼마켓 역시 강한 성장세를 보이고 있지 않으나 1인가구수의 증가나 노령화 등으로 인해 주거지와 인접한 슈퍼마켓에서의 소비활동에 대해서는 지속적으로 수요가 발생할 것으로 예상됨. 편의점은 지난 5년간 두 자릿수 가한 성장률을 보였으며 최근 의약품 판매 허용으로 추가 매출원이 확보됨에 따라 매출 성장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보임.

5. 사업추진 일정

본건 토지는 2014.03.31자로 주식회사 워너랜드가 경기도 시흥시로부터 매입하였으며, 현황 나지 상태이나 건물의 사용승인일 이후 임차인(롯데쇼핑주식회사)과 대형마트로 사용하는 장기임대차계약(20년, 연장가능)을 2014.11.05자로 체결한 상태임.

구분	내용	비고
2014.03	토지 매매계약 체결(시흥시 ↔ ㈜위너랜드)	
2014.11	롯데마트와 장기 임대차 계약 체결	
2015.02	REF 설립 및 사업 양수도 계약 체결	
2016.09	준공 및 임대운영 개시	
2019.09	부동산 사업 매각	
임대차 약정	보증금 및 년임대료 : 200 억/38 억 임대료 2 년마다 4% 인상 조건 재산세, 화재보험료, 수선비 등 임차인 부담	
인허가	건축심의 완료 - 2014.08 건축 심의 및 교통영향평가 완료 건축허가 - 2015 상반기 허가 완료 예정 착공시점 - 2015.07 예정	

(출처 : 회사제시자료)

6. 사업 구조 및 구도

가. 사업 구조



(※ 상기의 투자구조도는 투자자 협의에 따라 최종 변경될 수 있음)

나. 사업 구도

구분	내용	비고
사업일정	<ul style="list-style-type: none"> 부지입찰 : 2014.03 월 부지계약 : 2014.03 월 건축심의 : 2014.08 월 공사기간 : 2015.09 월~2016.08 월(12 개월/예정) 	
사업구도	<ul style="list-style-type: none"> 시행사 : 입점사 약정, 부지매입, 인허가, 개발관련 PM 등 입점사 : 입점 운영, 보증금 및 임대료 지급 등 주간사 : PF 및 Equity 조달 등 자산운용사 : 자금조달, 대상물건 매입 및 자산운용 등 시공사 : 단순 시공(기성 지급), 책임 준공 등 	
시행사	<ul style="list-style-type: none"> 입점사 협의 및 약정 체결 부지매입(입찰, 낙찰, 계약 등) 인허가(설계, 건축심의 등) 개발관련 PM 	
입점사	<ul style="list-style-type: none"> 20 년간 장기 임대 운영 보증금 약 200 억, 연간 임대료 38 억 2 년마다 4% 임대료 인상 대규모 점포 개설 	
주간사	<ul style="list-style-type: none"> 부지 중도금 및 잔금 조달 공사비 전액 기타 투입비용 전액 조달 	
자산운용사	<ul style="list-style-type: none"> 본사업 최종 매입 및 인수 입점자 협의 운용 업체선정 및 관리(설계, 감리, 시공, 금융 등) 	
시공사	<ul style="list-style-type: none"> 인허가(건축허가 등) 기성불 공사 책임 준공 	

(출처 : 회사제시자료)

7. 입점사(롯데쇼핑(주)) 현황

가. 개요

롯데쇼핑은 대한민국의 유통 기업으로 백화점 사업부문, 할인점 사업부문, 금융 사업 부문, 전자제품전문점 사업부문, 기타 사업부문을 영위하고 있으며, 국내 백화점 시장 점유율 1위 업체임.

최근 할인점은 생필품 뿐 아니라 패션, 의류 등 상품구색을 강화하고 매장 리뉴얼과 편의시설 입점 등 대형화, 고급화, 복합화되는 추세를 보이고 있음

백화점은 가격합리성과 편의 추구경향 확산에 따른 할인점, 홈쇼핑, 아울렛 등의 이중 업태 성장에 따라 이들 업태와 중복되는 식품, 가정용품의 경쟁력 약화가 예상되어 이에 따른 대책을 마련 중임

(2013. 유통업체연감)

법인명	롯데쇼핑(주)롯데마트사업본부(LOTTE MART)
소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 269(신천동, 롯데캐슬골드) 6-7층
설립연도	1998년

운영업태	상호명	총 점포수
대형마트	롯데마트	246(해외 142)
슈퍼마켓	롯데슈퍼	391
백화점	롯데백화점	29(해외 7)
백화점	영플라자	3
아울렛	롯데아울렛	6
프리미엄아울렛	롯데프리미엄아울렛	2

주:총 점포 수는 2013년 5월말 기준임.

나. 점포 및 매출현황

1) 지역별 점포현황

(2013. 유통업체연감)

지역	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	강원	경기
점포수	13	7	1	9	4	4	2	3	28

지역	충남	충북	전남	전북	경남	경북	제주	계
점포수	6	5	4	7	8	2	1	104

2) 매출현황

(2013. 유통업체연감, 단위:백만 원)

총 매출액	점포당 일평균 매출액
7,029,181	201

주:2012년 1~12월 부가가치세를 포함한 매출액 기준

II. 자금의 조달 · 투자 및 회수에 관한 사항

1. 자금의 조달에 관한 사항

가. 개요

본건 펀드의 모집금액은 200억원으로 사업기간의 양수도시점을 기준으로 투자액의 규모 및 투자 구성이 변경되는 형태로서, 사업의 개발기간 중 총 투자액은 793억원이며, 운영기간 중 총 투자액은 양수도금액을 포함한 875억원임.

구분	개발기간	운영기간
순자산	200 억원	200 억원
차입금	대출	475 억원
	보증금	200 억원
합계	793 억원	875 억원

나. 부동산펀드 설정

구분	내용
집합투자기구명	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제 25 호
투자대상 및 목적	경기도 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-①-1BL 과 5-①-2BL 에 롯데마트를 건설하여 임대운영 후 매각하는 사업을 목적으로 함.
총투자액 및 모집금액	총투자액 : 875 억원 모집금액 : 200 억원
상품유형	부동산투자신탁, 폐쇄형, 사모형, 단위형
설립예정일	2015 년 03 월
투자기간	펀드설정일로부터 5 년간(개발기간 2 년, 준공 후 운영기간 3 년)
자산운용회사	코람코자산운용

다. 재원조달 계획

■ 총 투자액 및 재원조달 계획 - 개발기간

(단위 : 억원, 출처 : 회사 제시자료)

총투자액	금액	비고	자금조달	금액	비고
토지비 등	313	토지비, 취득등록세 등	신탁원본	200	
건축비 등	324	공사비, 설계비 등	PF 대출	593	
제세금 등	54	제세공과금 부담금 등			
개발비 등	27	개발비, PM 수수료 등			
금융비용 등	50	금융비용, 예비비 등			
배당금	25	건설기간			
합계	793	개발기간 중 사업비	합계	793	

■ 총 투자액 및 재원조달 계획 - 운영기간

(단위 : 억원, 출처 : 회사 제시자료)

총투자액	금액	비고	자금조달	금액	비고
건축원가	793	토지비, 공사비 등	신탁원본	200	
양수도대금	82		보증금	200	
			부동산담보부대출	475	
합계	875		합계	875	

2. 자금의 투자에 관한 사항

본 개발사업에 소요되는 총 투자비는 약 875억 원이며, 그 상세내역은 다음과 같음.

(단위 : 백만 원, 출처 : 회사 제시자료)

항목	적요	금액
토지비		28,110
토지취득비	평당 756 만원 (토지면적 기준)	26,580
취득세	적용 세율 4.6%, 감면 미적용	1,363
법무사수수료 및 자문료	필지당 기본보수료 + 토지비 1 천만원 초과분의 0.07% 자문료	132
채권매입비(토지취득)	토지취득 시 매입한 국민택채권 할인액	36
공사비		30,931
도급공사비	평당 292 만원	30,288
인입공사비	평당 3 만원 (공사비의 1%)	303
미술장식품	표준건축비의 0.5%	340
설계감리비		1,352
설계비	평당 6 만원 (건물연면적 기준)	626
감리비	평당 7 만원 (건물연면적 기준)	726
제세공과금 및 부담금		2,096
재산세	보유기간 중 재산세	69
보존등기비	적용세율 3.16%, 감면 미적용	1,325
채권매입비(건물취득)	건물취득 시 매입한 국민주택채권 할인액	20
법무사수수료(건물)	회사제시자료	76
불공제 VAT 매입세액	-	243
지역난방부담금	분기당 73 백만원	363
금융비용		3,942
대출이자	대출 이자율 4.5%	2,002
대출수수료	대출약정금액의 1%	600
금융자문수수료	회사제시자료	640
초기사업비이자	회사제시자료	700
기타비용		5,953
업무추진비	회사제시자료	500
각종영향평가(교통 등)	회사제시자료	42
근저당보증	대출약정금액의 0.3%	216
법률자문/회계자문	회사제시자료	50

항목	적요	금액
사업성검토/감정평가	회사제시자료	50
측량, 지질조사 등	평당 5만원 (토지면적 기준)	176
PM 용역비	계발기간 중 월 150 백만원	2,100
예비비	준공시 매입보수 1,500 백만원 등	2,820
사업인수비		12,640
사업비 정산	기 투자된 사업비 정산	4,090
사업양수대금	회사제시자료	8,207
고정배당		2,258
운영자금		211
합계		87,493

3. 자금의 회수에 관항 사항

본 사업에 소요된 투자자금은 롯데마트로부터 매년 지급받는 임대료(38억/년)와 보증금(200억원)에 대한 운용이익, 운영기간 후 매각에 따른 매각수입을 통하여 회수하게 됨.

가. 임대차에 따른 자금의 회수

임대인	농협은행주식회사 (코람코퍼스텝사모부동산투자신탁제25호의 신탁업자)
임차인	롯데쇼핑 주식회사
계약면적	34,289.60m ² (전체)
보증금	20,000,000,000원
임대료	3,800,000,000원/년 (2년마다 4%씩 인상)
기타사항	제세공과금 등 임차인 부담

출처 : 회사 제시자료

나. 매각에 따른 자금의 회수

(단위:백만원)

구분	금액
최종연도 익년도 NOI (A)	3,956
자본환원율(Cap Rate) (B)	5.7%
보증금 (C)	20,000
재매도가치 (D)=(A)/(B)+(C)	89,636
장부가액 (E)	85,025
처분이익 (F)	4,611
개발기간 중 투자자 고정배당 (G)	2,258
매각수수료 (H)	269
자산운용사 성과보수 (I)	139
투자자 부동산매각이익 배당액 (J)=(F)-(G)-(H)-(I)	1,945

III. 추정손익에 관한 사항²

1. 추정손익 기본가정

운영수익

구분	보증금	임대료(Y)	임대료(M)	평당월임대료	상승률
롯데마트	20,000	3,800	317	30,531	4% per 2y

운영비용

[일반관리비]

건물관리비	운영기간 : 롯데마트 부담
제세공과금	
보유세	운영기간 : 롯데마트 부담
간주임대료부가세	개별산출
부담금	운영기간 중 교통유발, 환경개선 롯데마트부담
PM Fee	200 원(월/평당) 2
PM Fee 상승률	매 1 년마다 2%
예비비	month 0

[펀드수수료]

운용보수수수료	총자산	0.20%
수탁보수수수료	총자산	0.025%
사무보수수수료	총자산	0.02%
판매보수수수료	총자산	0.025%
성과보수수수료	투자기간 ROE 8.5% 초과시 초과금액의 8.5%	
회계및법무수수료	연간	3

² 추정 손익에 관한 사항은 회사제시자료를 근거로 작성하였음.

2. 현금흐름

(단위 : 백만원, 출처 : 회사제시자료)

	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	
자산운용활동으로인한 현금흐름	136,249	(42,292)	(22,308)	1,601	1,638	1,753	69,357
자산운용활동현금유입	122,942	32	20,983	3,812	3,851	3,967	90,296
임대수익	13,199	0	950	3,800	3,838	3,952	659
이자수익	108	32	33	12	13	15	2
임대보증금 유입	20,000	0	20,000	0	0	0	0
부동산처분	89,636	0	0	0	0	0	89,636
자산운용활동현금유출	113,194	42,325	43,291	2,212	2,213	2,214	20,940
부동산취득	85,025	42,237	42,788	0	0	0	0
양수후투자비	72,634	38,237	34,396	0	0	0	0
양수전투자비현금정산	4,000	4,000	0	0	0	0	0
사업양수도대금	8,391	0	8,391	0	0	0	0
일반관리비	285	0	16	83	83	84	19
건물운영비	87	0	6	25	25	26	4
제세공과금	198	0	10	58	58	58	15
보유세	0	0	0	0	0	0	0
간주임대료부가세	198	0	10	58	58	58	15
부담금	0	0	0	0	0	0	0
예비비	0	0	0	0	0	0	0
펀드수수료	1,137	87	174	233	233	233	177
운용보수수수료	728	63	126	170	170	170	28
수탁보수수수료	91	8	16	21	21	21	4
사무보수수수료	73	6	13	17	17	17	3
판매보수수수료	91	8	16	21	21	21	4
매각성과수수료	139	0	0	0	0	0	139
회계및법무자문수수료	16	3	3	3	3	3	1
이자비용	6,478	0	314	1,896	1,897	1,897	474
건설비용자본화	0	0	0	0	0	0	0
운영기간비용인식	6,478	0	314	1,896	1,897	1,897	474
이자비용(PL)	6,478	0	471	1,897	1,897	1,897	316
이자비용(CF)	6,478	0	314	1,896	1,897	1,897	474
매각수수료	269	0	0	0	0	0	269
임대보증금 유출	20,000	0	0	0	0	0	20,000

재무활동으로인한 현금흐름	(9,748)	44,405	20,502	(1,557)	(1,583)	(1,710)	(69,805)
재무활동현금유입	79,031	45,580	33,451	0	0	0	0
Equity	20,000	20,000	0	0	0	0	0
Loan	59,031	25,580	33,451	0	0	0	0
재무활동현금유출	88,779	1,175	12,949	1,557	1,583	1,710	69,805
Loan 상환	59,031	0	11,609	0	0	0	47,422
Equity 배당 및 상환	29,748	1,175	1,340	1,557	1,583	1,710	22,383
운영배당금의 지급	7,803	1,175	1,340	1,557	1,583	1,710	438
고정배당(개발기간)	2,258	1,175	1,083	0	0	0	0
실적배당(운영기간)	5,545	0	257	1,557	1,583	1,710	438
매각배당금의 지급	1,945	0	0	0	0	0	1,945
Equity 상환	20,000	0	0	0	0	0	20,000
잔여재산배당금의 지급	0	0	0	0	0	0	0

3. 추정손익(평균분배율)

본 사업의 운영기간 동안 연평균 분배율은 7.80%이며, 그 상세내역은 다음과 같음.

연도	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020
분배금	1,175	1,340	1,557	1,583	1,710	438
연간분배율	5.88%	6.70%	7.79%	7.91%	8.55%	2.19%
투자자 IRR	8.14%					
평균 분배율	7.80%					

상기 추정손익은 확정수익률이 아니며, 매매계약시 투자구조변동, 부동산시장변동, 금리변동 및 정부의 부동산 관련 세금 정책변화에 따라 변경될 수 있음.

IV. 사업의 위험에 관한 사항

1. 일반위험

가. 투자원금에 대한 손실의 위험

관계법령은 부동산펀드에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않음. 따라서 전반적인 국가경제 및 부동산시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 수 있음.

나. 경기변동에 따른 위험

본 부동산펀드의 수익은 운영 대상 자산인 부동산의 임대, 관리, 처분 등에 의하여 발생함. 그러나 부동산시장은 국내 경기 등에 민감하게 작용하여 전반적인 국내 경기의 침체는 임대료 및 공실률, 자산매각 용이성에 불리하게 작용할 수 있는 등 경기위험에 노출되어 있고 이로 인해 실제 배당수익률이 사업계획서상의 예상 배당수익률 보다 낮아질 수 있음.

2. 특수위험

가. 부동산자산 매입관련 위험

예상하지 못한 시장상황의 변화 등으로 건물이 준공되지 못하거나 지연되어 계획된 시점에 부동산자산을 매입하지 못할 수 있음. 다만 이러한 위험을 최소화 하기 위하여 시공사에게 책임준공조건을 부여하고 있음.

나. 부동산자산 운용관련 위험

본 부동산펀드의 예상배당률은 미래의 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었음. 그러나 이러한 가정은 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장이 없음.

또한 투자부동산에 대한 천재지변(지진, 홍수)등 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 테러 등에 의해 투자부동산이 일부 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 하락시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당이 감소될 수 있음.

다. 부동산자산 처분 관련 위험

매각시점의 시장상황 악화 등으로 인하여 적절한 매수처를 찾지 못하거나 예상보다 낮은 가격으로 매각된다면 처분손익을 고려한 예상분배율은 처분손익을 미고려한 예상분배율과 큰 차이가 나타날 수 있음.

V. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항

본 사업의 추진을 위하여 효성/진흥기업(주)와 도급공사계약을 추진 중에 있으며, 그 내용은 다음과 같음.

공사장소 : 경기 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시) 5-1BL 및 5-1BL

공사기간 : 착공일로부터 13개월

도급공사비 : 30,300,000,000원(@2,920,000원/평)

책임준공조건 : 펀드설정일로부터 24개월(2016.12.15까지) 이내 책임준공(사용승인)

완료, 미 이행 시 효성에서 채무인수 조건

상기 도급계약 내용은 추후 시공사와의 업무협약의 내용상 용역범위의 변경(설계 및 추가공사 등)에 따라 도급금액 등이 변경될 수 있음.

VI. 기타 투자자 보호에 관한 사항

본 상품은 운용성과에 따라 운용실적이 변동되는 실적배당상품이며, 이 투자신탁의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장을 하지는 않음.

또한 본 사업계획서의 일부 내용은 확정된 사항들이 아니므로 변경될 가능성이 있으며, 신뢰할 만한 자료 및 정보에 의거하여 작성되었으나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없음.

따라서, 원금손실의 가능성이 있는 투자상품이므로, 투자결정을 하기 전에 반드시 투자신탁설명서 및 약관을 수령하여 상품의 내용을 충분히 인지하신 후에 투자여부를 결정해야 함.