

강남구 논현동 요양원 사업제안서

Since 1996
SILVERFriend

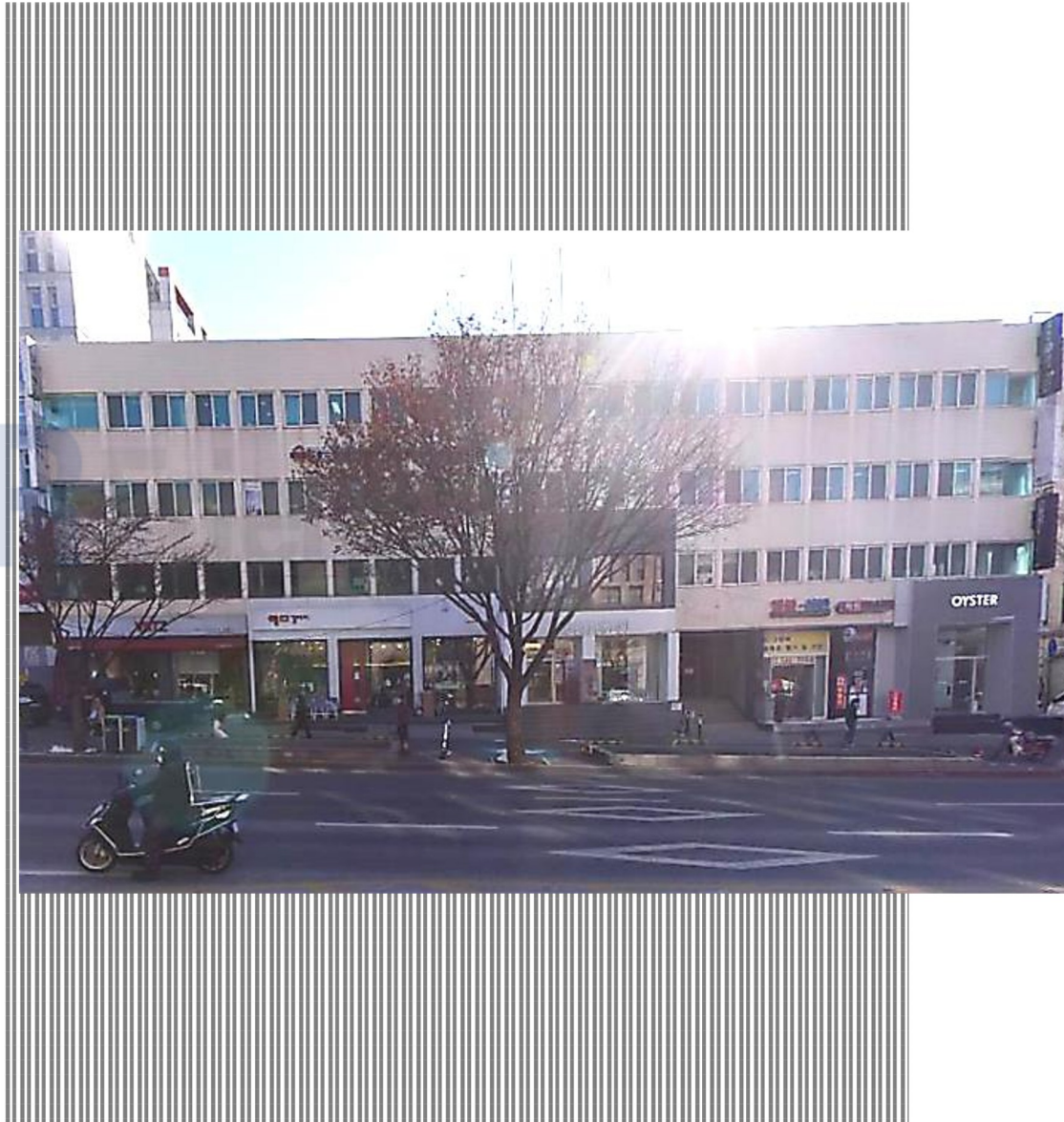


서울 강남구 삼성로86길 23 구일빌딩 2층
riend.co.kr/ 02-557-9053/ silvermedifr@naver.com

● 물건현황

● 물건개요

구분	내용		
위치	서울 강남구 논현동		
용도	준주거지역(준주거지역) 업무시설,근린생활시설		
대지면적	169.7 평	560.9 m ²	
연면적	1,353 평	4472.89 m ²	
건축면적	245.3 평	811.05 m ²	
층수	지하 1층 ~ 지상 4층		
주차대수	22대 (옥내 자주식 17대 / 옥외자주식 5대)		
건축구조	철근콘크리트조		
승강기	엘리베이터 1대		
지하 1층	18.2 평	60.0 m ²	제2종근린생활시설(일반음식점)
지하 1층	323.1 평	1,067.9 m ²	운동시설(당구장)
지하 1층	32.8 평	108.4 m ²	기계, 전기실
1층	243.0 평	803.4 m ²	근린생활시설
2층	245.3 평	811.1 m ²	사무실
3층	245.3 평	811.1 m ²	사무실
4층	245.3 평	811.1 m ²	사무실



● 용도 변경사항

지층	18.2 평	60.0 m ²	제2종근린생활시설(일반음식점)
지층	323.1 평	1,067.9 m ²	운동시설(당구장)
지층	32.8 평	108.4 m ²	기계, 전기실
1층	243.0 평	803.4 m ²	근린생활시설
2층	245.3 평	811.1 m ²	사무실
3층	245.3 평	811.1 m ²	사무실
4층	245.3 평	811.1 m ²	사무실



지층	18.2 평	60.0 m ²	요양시설
지층	323.1 평	1,067.9 m ²	요양시설
지층	32.8 평	108.4 m ²	기계, 전기실
1층	243.0 평	803.4 m ²	근린생활시설
2층	245.3 평	811.1 m ²	요양시설
3층	245.3 평	811.1 m ²	요양시설
4층	245.3 평	811.1 m ²	요양시설

● 용도 변경 후 시설 및 수지 추정

구분	시 설	베드수		
지층	물리치료실/ 진료실/ 자원봉사자실/ / 요양보호사실/ 프로그램실/ 식당.주방/ 세탁실	-		
1층	근린생활시설			
2층	로비/ 상담실 / 특별침실/ 대기실	1인실* 9	2인실*13	합계 35
3층	생활실/ 휴게공간	1인실* 9	2인실*13	합계 35
4층	생활실/ 휴게공간 (유료양로시설)	1인실* 29		합계 29
총 계		47	52	99 베드

※ 설계에 따라 베드수 변경이 있을 수 있습니다.

●사업수지분석

구분	월수	연수	사업수지(단위: 원)				사업수지 (연수합계 - 연수지출)
			매출액	매출세액	매출세액 환산액	매출세액 환산액	
1차년	12	12	100	210	40	210	110,000,000
2차년	12	12	100	210	40	210	110,000,000
3차년	12	12	100	210	40	210	110,000,000
합계		36					330,000,000

매출세액 환산액 = 매출액 × 4% = 100 × 4% = 40
 매출세액 환산액 = 매출세액 × 20% = 210 × 20% = 42
 매출세액 환산액 = 매출세액 × 20% = 210 × 20% = 42

합계

사업수지 - 매출세액 환산액 - 매출세액 환산액
 110,000,000 - 42,000,000 - 42,000,000 = 26,000,000

● 사업제안 및 협의사항

사업 제안

- ▶ 본 건물 전체를 요양원으로 변경, 설립하여 수익을 높이며 건물의 가치를 높여드립니다
- ▶ 20여년 동안 요양원을 컨설팅하고 직영도 하는 실버프렌드가 책임지고 운영 해드립니다

건물주 이행사항	컨설팅사 이행사항
<ol style="list-style-type: none"> 1. 현재 의료시설에서 요양시설로 용도를 변경 2. 노후 된 건물 외벽, 외관 수선 및 창문 보수공사 3. 냉난방 공조시스템 및 바닥 난방 공사 4. 스프링쿨러, 대피공간 설치 등 소방시설 가능하게 보수 5. 법규에 맞는 요양시설 구분 칸막이 및 장애인시설과 인테리어 6. 건물내 시설물 철거 7. 요양원 인허가 및 운영체제 진행에 협조 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 건물전체 설치구성 및 층별 배치도면 작성 2. 진행과 운영에 관한 사업계획서 작성 3. 건물 용도변경 기획 및 운영 비용산출 4. 건물 대수선 공사와 설계 및 공사비 산출 [전기.설비.소방.EV.냉난방.외벽.창문.인테리어 등] 5. 입소자 유치를 위한 홍보물 제작 및 홈페이지 제작. SNS. 언론배포 인터넷 노출 등 마케팅 6. 요양원 개설 인허가 진행 및 위탁 운영

비용추정	항목	단가(만원)	면적(평)	비용(만원)	계
	바닥난방	15	120	1,800	5억2,520
	공조시스템	10	374	3,740	
	스프링쿨러	20	374	7,480	
	인테리어	100	374	37,400	
	외관 (씽크판넬)	15	140	2,100	
	엘리베이터	7,000	정확한 것은 별도견적에 의함		

실버프렌드 직영 요양원			
지역	명칭	베드수	규모
남양주 금곡동	효와수요양원	80	연면적 1,608평 건축면적 179평 층수 3.4.7 층
인천시 가좌동	운학요양원	72	연면적 515평 건축면적 93평 층수 지하1층-지상 65층