

경기도 남양주시 호평동

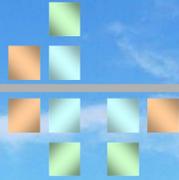


# 온누리 실버케어 사업계획서

2020.01.

Since 1996  
**SILVER** Friend

# CONTENTS



I. 사업 개요

II. 개발계획

III. 사업수지 분석

IV. 향후추진 일정

\* 첨부

- 참고 요양원 운영현황

- 현장진행사진

- 부동산종합증명서



No.	컨설팅 항목	컨설팅 업무내용	금액(VAT 별도)
1	요양원 사업계획 (조사·대관업무)	노유자시설 입지정보, 권역 내 경쟁 요양원 운영현황 등 서비스 수요·공급 사전조사, 개설관련 법령 검토 등 직종별 임금수준, 관리항목별 비용수준 검토 등 생활실, 병상 운영규모에 따른 손익분기 검토 등	계약체결
2	설계도면 검토 (토목·건축, 설계공사)	관계법령에 따른 시설·면적 규격 적합성 설계 소방, 승강기, 주차시설, 장애인 편의시설 관련 시설검토 토목 건축 공사업자 선정 시 협의	계약체결
3	건축공사, 인테리어	공사진행과정 관리 감독, 도면준수 시공 검토, 시공업체화 협의하여 공사진행, 준공 전 1-2층 인테리어 설계·시공	
4	개원준비팀 구성 (계약~개원)	요양원 개원 인허가 대행, 사업계획서(공공기관 제출용) 작성 인건비, 원장 사무국장, 조리원 섭외, 운영 단계별 적정 운영인력 제안	
5	구매대행	초기 의료기 및 집기류 목록 제공, 물류구매 예산액 추정 <b>(실 구매업무는 원장 사무국장 이 직접 집행함)</b>	
6	홍보·경영지원 (계약~개원)	홈페이지 개설 대행, 홍보용 전단지 디자인, 안내자료 제작	홈페이지제작 10,000,000원 월이용료 1,000,000원

\* 컨설팅 업무내용이 회색인 경우 본 컨설팅 건의 업무에 포함되지 않음, 별도의 계약으로 컨설팅 진행 할 수 있음

\* 시공비용 및 구매비용은 컨설팅 비용에 포함되지 않음

직접업무	컨설팅 업무	사무국장 및 임직원 업무	
<p>사업계획의 검토 승인 건축허가 및 용도변경(노유자시설) 원장·사무국장 선임/채용 사업자등록 책임보험 가입 화재보험 가입 승강기 보험 가입</p>	<p>사업계획의 작성/검토 건축 토목공사 현장 관리감독 등</p> <p>신고서 작성 최소인력(조무사, 보호사, 복지사) 확보 개설 신고서 접수 소방서 현장 확인(보건소 협조) 구청 노인복지과 현장확인 구청 지적사항(필요시) 보완 공사 노유자시설 개설 승인의 확인</p> <p>기타 etc.</p>	<p>주방설비 업체 견적/선정 주방설비 입고/설치/확인가동 축택의 선임/계약 실내 마감공사 완료 입주청소 현장방문 견적 입주청소 시작/완료 대표전화번호 신청 계약 홈페이지 주소 구매/제작/개설 외부 간판 부착 요양원 업무 프로그램 설치(엔젤) CCTV 공사 전화+팩스 우선 개통, 인터넷 가능 책상 등 사무비품 입고수량 확인 PC 등 전산비품 입고수량 확인 채용공고 등록(사람인, 워크넷) 현수막 업체 계약, 현수막 부착 전단지 제작, 전단지 배부 사무용 가전, 소독기 등/간호실 설치 세탁기/세탁실, 냉장고 등/탕비실 설치</p>	<p>린넨류 구매/설치 노무사 업체 계약 요양보호사 채용 사회복지사 채용 간호조무사 채용 조리사(원)채용 세스코 병원내 소독 및 방충 의료폐기물 수거업체 선정/계약 식기류 등 구매 식자재 업체 선정 사업자등록증 사본 승강기 재계약 정기안전 재계약 소방관리 재계약 가스안전 관리 명의변경 전기공급 명의변경/복지전기 신청 실내 사인물 부착</p> <p>기타 etc.</p>

Since 1996

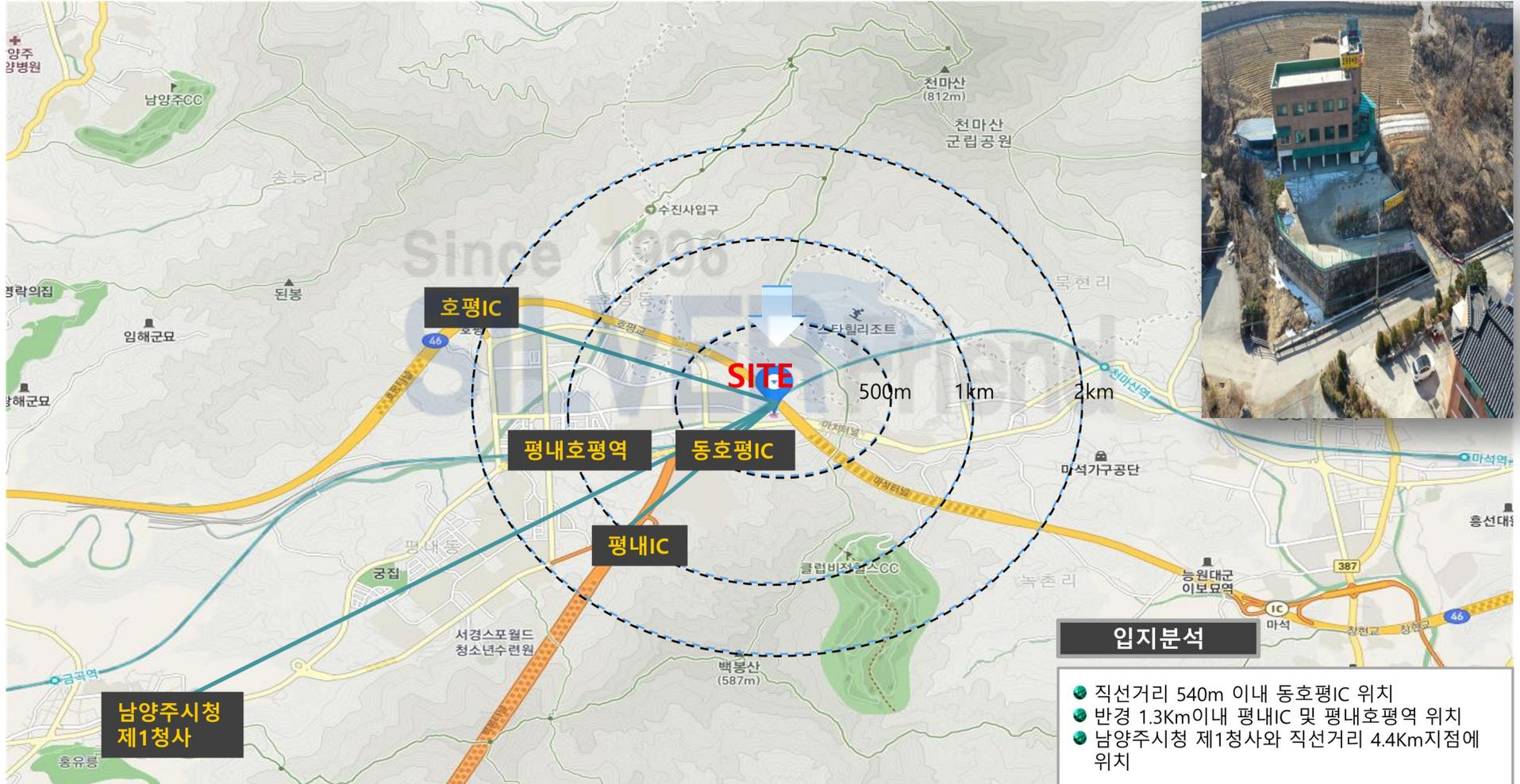
## I. 사업 개요

1. 입지여건 분석
2. 사업개요
3. 법규검토

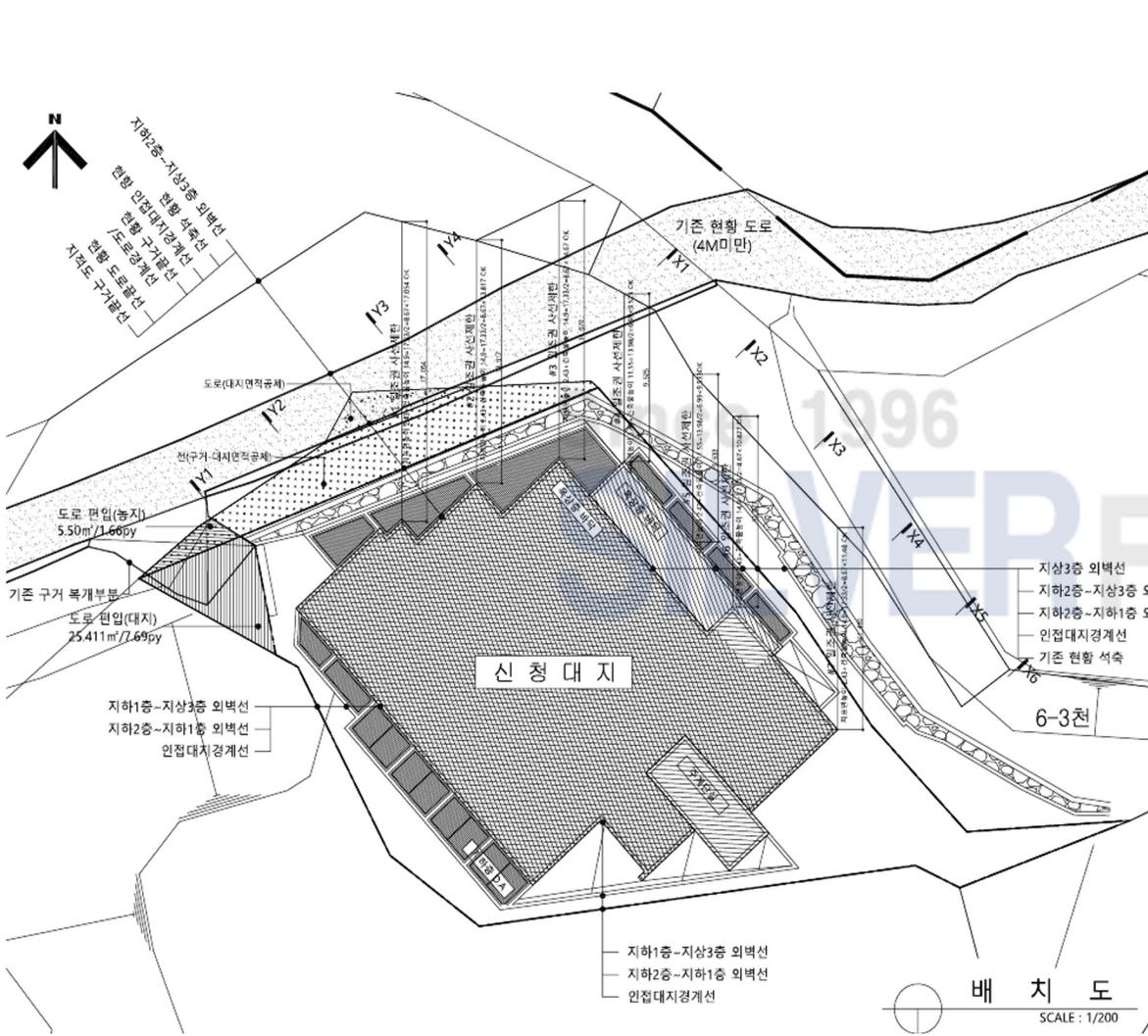
SILVER Friend

## 1. 입지여건 분석

- 해당 건물은 직선거리 540m 지점에 동호평IC, 1.3km 이내 평내IC, 2.2km 이내 호평IC
- 도보 3분 거리에 484세대, 636세대, 607세대 등 주변에 아파트 단지가 있는 성숙한 도심형 도심근거리형 입지



## 2. 사업 개요

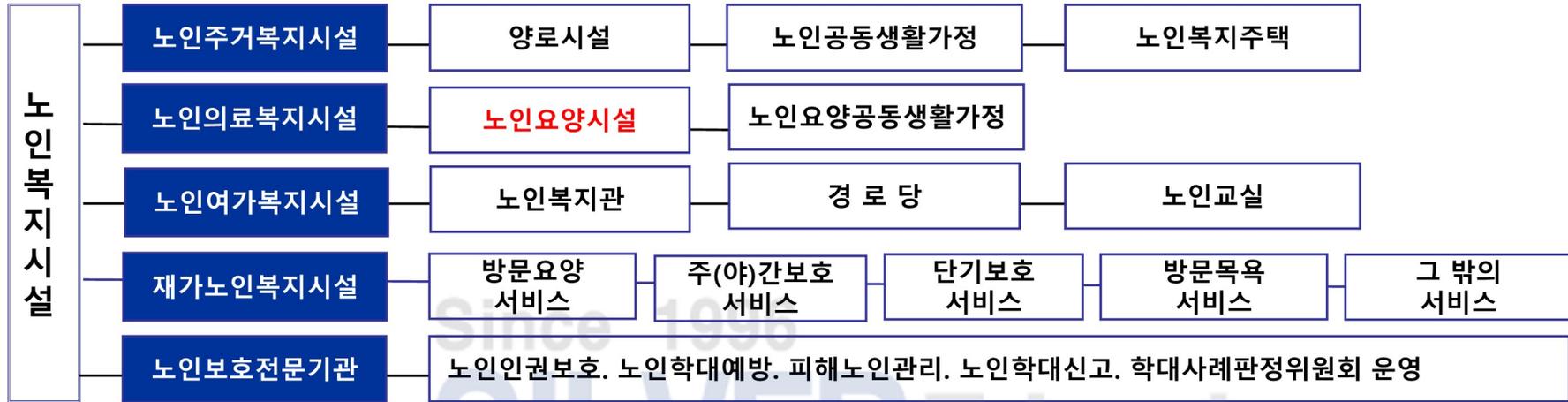


항목	토지정보
대지위치	경기도 남양주시 호평동
지역지구	제 1종 일반주거지역
대지면적	804.00 m <sup>2</sup> (243.21 PY)
공시지가	84,300원 /m <sup>2</sup> (2019-01)

건축물	건축정보
명 칭	온누리 실버케어
구 조	철근콘크리트구조
주용도	노유자시설(노인복지시설)
건축면적	444.85 m <sup>2</sup> (134.58 PY)
연면적	1,940.76 m <sup>2</sup> (587.08 PY)
건폐율	57.14%(60%이하)
용적률	170.91%(200%이하)
사용승인일	
건물규모	지하2~지상3
자주식	11대 , 장애인전용 1, 경차 1대 (13대)
승강기	침대/장애인 겸용 1대(1,600kg/24인승)
지역조례	<a href="#">경기도 남양주시 건축 조례</a>
법정주차	1940.76m <sup>2</sup> /200m <sup>2</sup> =10 대

### 3. 노인복지시설 관련 법제도 근거

❖ 노인요양시설로 심신이 상당한 장애로 도움이 필요한 노인을 입소시켜 급식·요양·편의를 제공함을 목적으로 하는 시설



❖ 사회복지사업법 내의 노인복지법 제31조~39조

- 양로시설: 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설.
- 노인공동생활가정: 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 노인복지주택: 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- **노인요양시설: 심身に 상당한 장애로 도움이 필요한 노인을 입소시켜 급식·요양과 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설**
- 노인요양공동생활가정: 심身に 상당한 장애의 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양과 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 노인복지관: 노인의 교양·취미 등에 대한 정보와 서비스를 제공, 건강증진 및 질병예방, 노인의 복지서비스를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 경로당: 지역노인들이 자율적 친목도모·취미활동 및 각종 정보교환 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 노인교실: 노인들의 건전한 취미생활·노인건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공함을 목적으로 하는 시설
- 재가노인복지시설: 노인서비스를위주로 방문요양, 주야간보호, 단기보호, 방문목욕, 그 밖의 서비스를 시행하는 기관
- 노인보호전문기관: 노인의 인권보호 및 학대예방 피해노인관리 등 노인을 보호하는 기관

Since 1996  
SILVER Friend

## Ⅱ. 개발계획

---

1. 개발 Concept
2. 연면적 대비 입소정원 검토
3. 시설배치 및 운영계획
4. 시설배치 단면도

1. 개발 Concept

건강+친환경+Life Style 변화에 대응한 新 요양 Trend 창조

라이프스타일의 실현

- ✓ 남양주의 Multi-culture 중심  
- 개성과 감성 수요 만족
- ✓ 건물외관 특화
- ✓ 개성있는 내부공간 (중앙 가변형 등)

도시적 편리함과 전원의 여유 공간

- ✓ 문화+자연의 연계  
→ 도시적 편리함과 자연환경 결합
- ✓ 시골 조망, 도시조망 등 다양한 뷰
- ✓ 남양주의 休 Trend 반영

주거 개념의 복합화

- ✓ 주거개념과 휴개념의 수직 복합화
- ✓ 새로운 공간적 시도와 인테리어
- ✓ 입주자Needs에 따른 부대시설 제공

II. 개발계획

2. 연면적 대비 입소정원 검토

입소정원산정 / 남양주시 지역조례

연면적-주차장면적=시설면적  
 1,940.76 m<sup>2</sup>-(옥외 자주식m<sup>2</sup>)=1,904.76m<sup>2</sup>

시설면적m<sup>2</sup>÷200m<sup>2</sup>=주차장 의무설치(반올림)  
 1,904.76m<sup>2</sup>÷200m<sup>2</sup>=8.521≒10대

의무설치 주차장면적 산정  
 10대x 11.5 m<sup>2</sup>=110.5m<sup>2</sup>

시설면적+주차장 면적  
 (1,904.76+110.5m<sup>2</sup>)=2,015.26m<sup>2</sup>

시설면적÷23.6m<sup>2</sup>=수용정원(절사)  
 2,015.26m<sup>2</sup>÷23.6m<sup>2</sup>=85.39 ≒ 85명

입소정원산정 / 설계 반영

연면적-주차장면적=시설면적  
 1,940.76 m<sup>2</sup>-(옥외 자주식m<sup>2</sup>)=1,904.76m<sup>2</sup>

시설면적m<sup>2</sup>÷200m<sup>2</sup>=주차장 의무설치(반올림)  
 1,904.76m<sup>2</sup>÷200m<sup>2</sup>=8.521≒10대

의무설치 주차장면적 산정  
 10대x 11.5 m<sup>2</sup>=110.5m<sup>2</sup>

시설면적+주차장 면적  
 (1,904.76+110.5m<sup>2</sup>)=2,015.26m<sup>2</sup>

시설면적÷23.6m<sup>2</sup>=수용정원(절사)  
 2,015.26m<sup>2</sup>÷23.6m<sup>2</sup>=85.39≒85명 = 78 BED



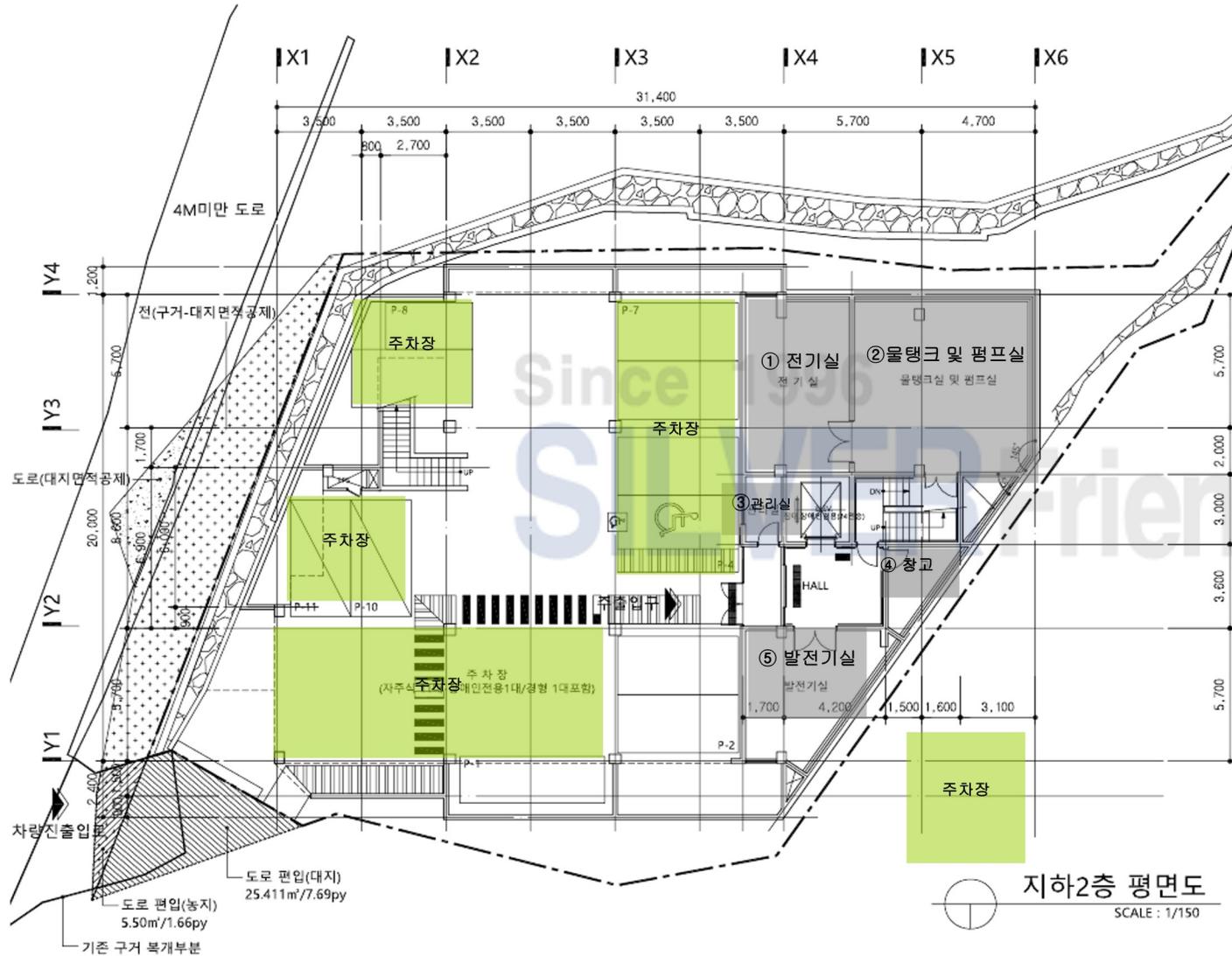
3. 시설 배치 및 운영계획

No.	층별	면적(m <sup>2</sup> )	병상	부속시설	설계컨셉
1	3 <sup>F</sup>	444.85	26	301호 <sup>3</sup> ~ 309호 <sup>3</sup> , 간이주방 및 배식실, 공동생활실/휴게실, 특별침실 여-화장실, 남-화장실, 샤워실, 여-화장실, 장애인 화장실, 남-화장실	일반 생활실 (2인실, 3인실: 9병상)
2	2 <sup>F</sup>	444.85	26	201호 <sup>3</sup> ~ 209호 <sup>3</sup> , 간이주방 및 배식실, 공동생활실/휴게실, 특별침실 여-화장실, 남-화장실, 샤워실, 여-화장실, 장애인 화장실, 남-화장실	일반 생활실 (2인실, 3인실: 9병상)
3	1 <sup>F</sup>	441.00	26	101호 <sup>3</sup> ~ 109호 <sup>3</sup> , 107호 <sup>2</sup> 간이주방 및 배식실, 공동생활실/휴게실, 특별침실 여-화장실, 남-화장실, 샤워실, 여-화장실, 장애인 화장실, 남-화장실	일반 생활실 (2인실, 3인실: 9병상)
4	B <sub>1</sub>	481.90	0	물리치료실, 강사실/자료실, 작업치료실, 창고, 부속실, 창고, 영양사실, 세탁실 식자재창고, 조리원휴게실, 주방, 식당, 요양보호사실, 자원봉사자실 남-화장실, 장애인화장실, 여화장실, 전기실, 발전기실, 기계실/탱크실 원장실, 간호사실, 면회실, 상담실, 사무실	생활지원 필수 부속시설
5	B <sub>2</sub>	128.16	0	주차장, 전기실, 발전기실, 기계실/탱크실, 창고	주차장 필수 시설

\*) 연면적: 시설면적: 2,015.26 m<sup>2</sup>, 최대 입소정원: 85명, 실제 정원: 78명, 1인당 시설면적 23.6m<sup>2</sup>, 주차장 제외

II. 개발계획

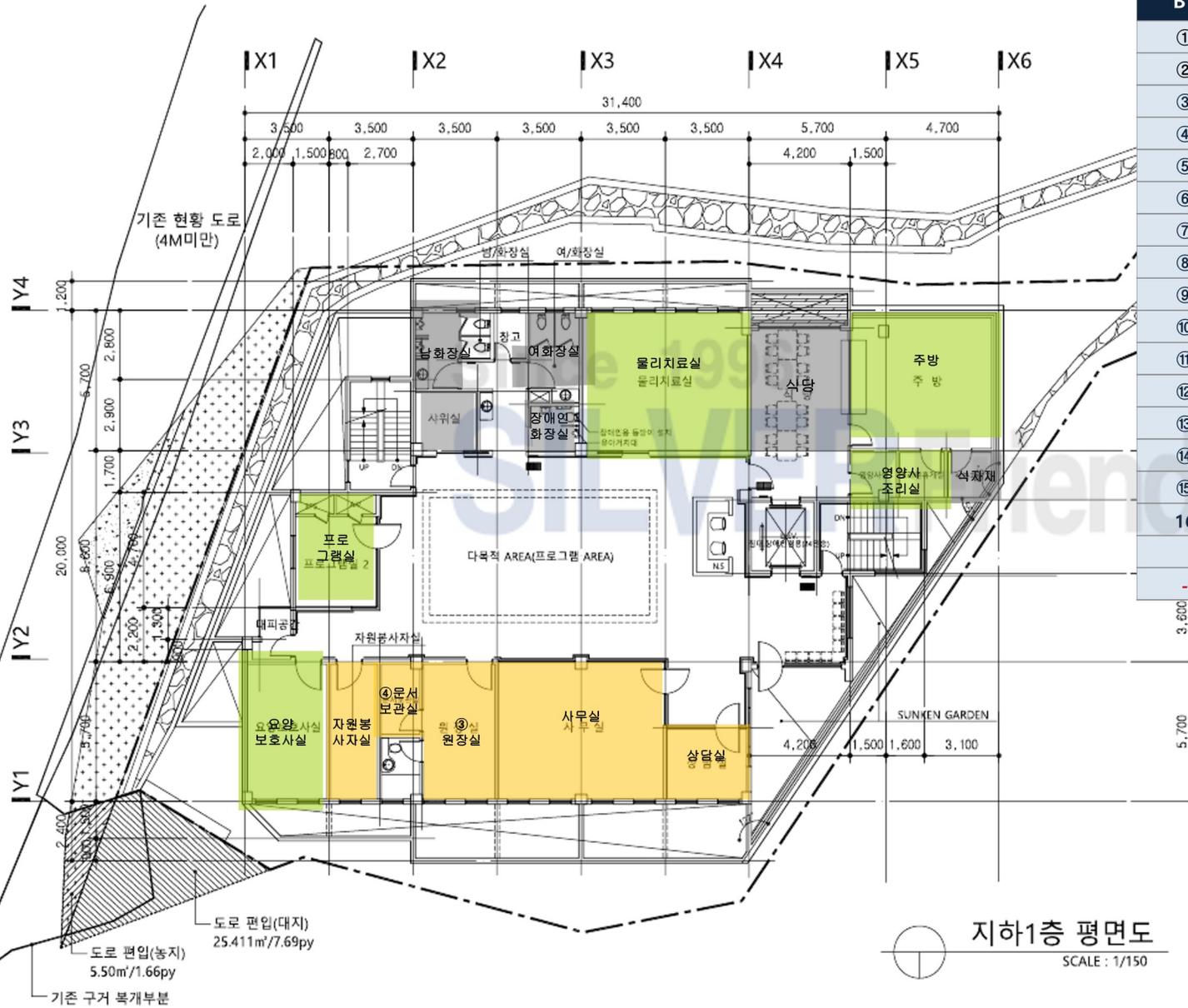
4. 시설배치 단면도 (B2)



B1	부속실	면적	정원	비고
①	전기실		-	
②	물탱크펌프실		-	
③	관리실		-	
④	창고		-	
⑤	발전기실		-	
⑥	주차장		-	13대
-	근무원		-	

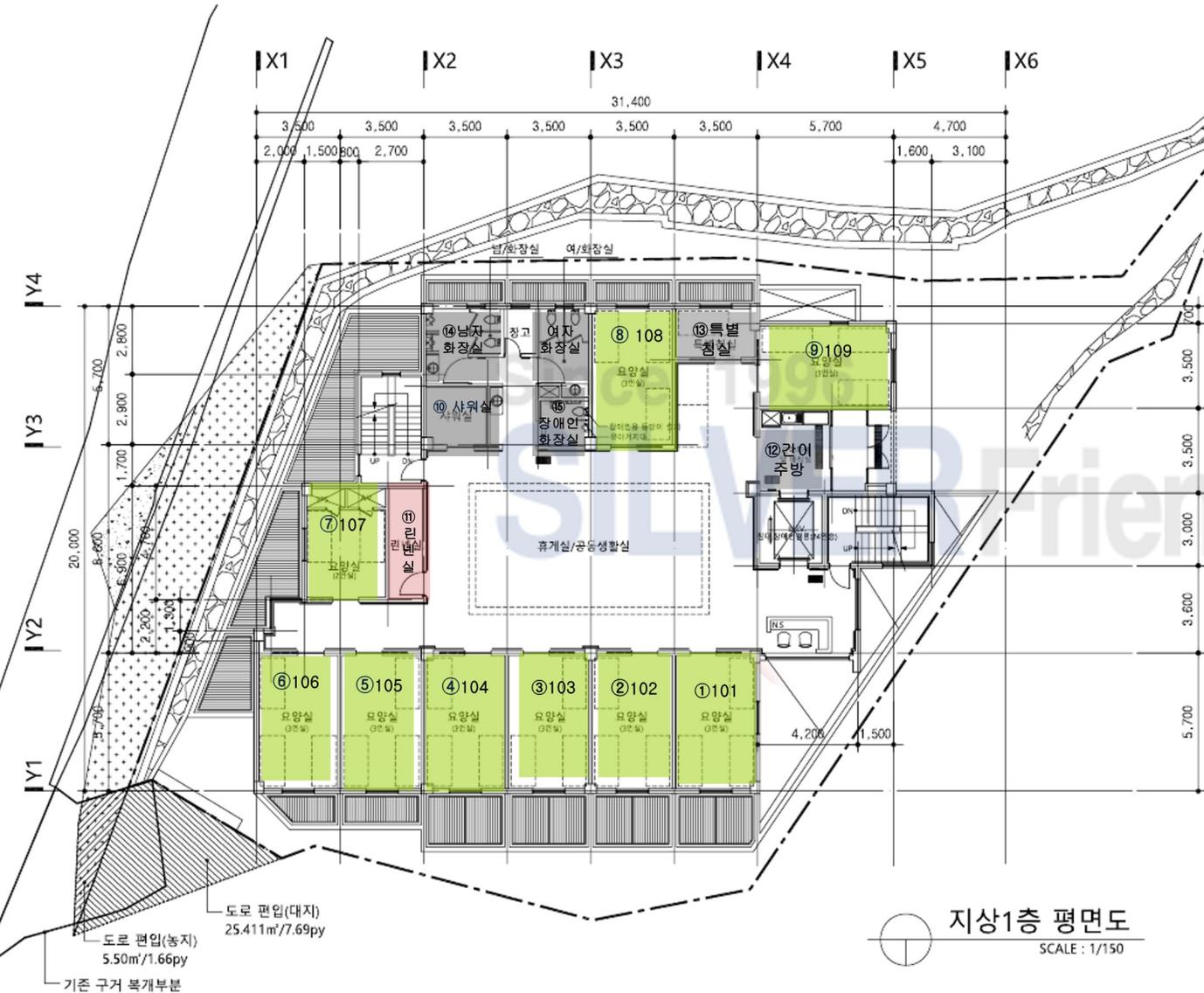
지하2층 평면도  
SCALE : 1/150

4. 시설배치 단면도 (부속지원시설 - B1)



B1	부속실	면적	정원	비고
①	상담실		-	
②	사무실		-	
③	원장실		-	
④	문서보관실		-	
⑤	자원봉사자실		-	
⑥	요양보호사실		-	
⑦	프로그램실		-	
⑧	물리치료실		-	
⑨	샤워실		-	
⑩	장애인화장실		-	
⑪	여/남 화장실		-	
⑫	샤워실		-	
⑬	주방		-	
⑭	영양사실		-	
⑮	조리원휴게실		-	
⑯	식자재실		-	
-	근무원		-	

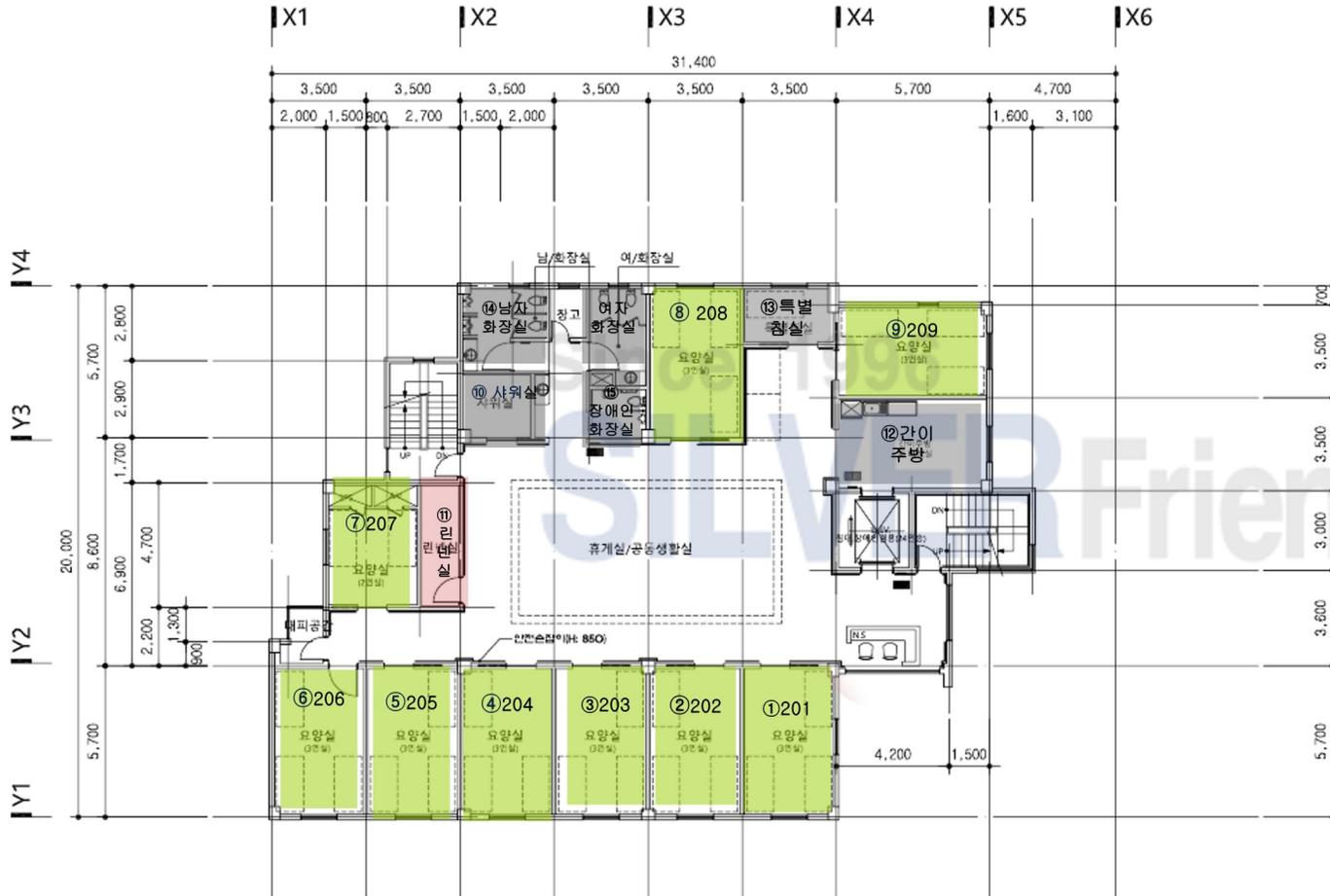
4. 시설배치 단면도 (요양시설 - 1F)



1F	부속실	면적	정원	비고
①	101호	20.73	3	
②	102호	20.73	3	
③	103호	20.73	3	
④	104호	20.73	3	
⑤	105호	20.73	3	
⑥	106호	20.73	3	
⑦	107호	13.82	2	
⑧	108호	20.73	3	
⑨	109호	20.73	3	
⑩	샤워실		-	
⑪	린턴실		-	
⑫	간이주방			
⑬	특별침실			
⑭	화장실			남여
⑮	장애인화장실			
			26	

지상1층 평면도  
SCALE : 1/150

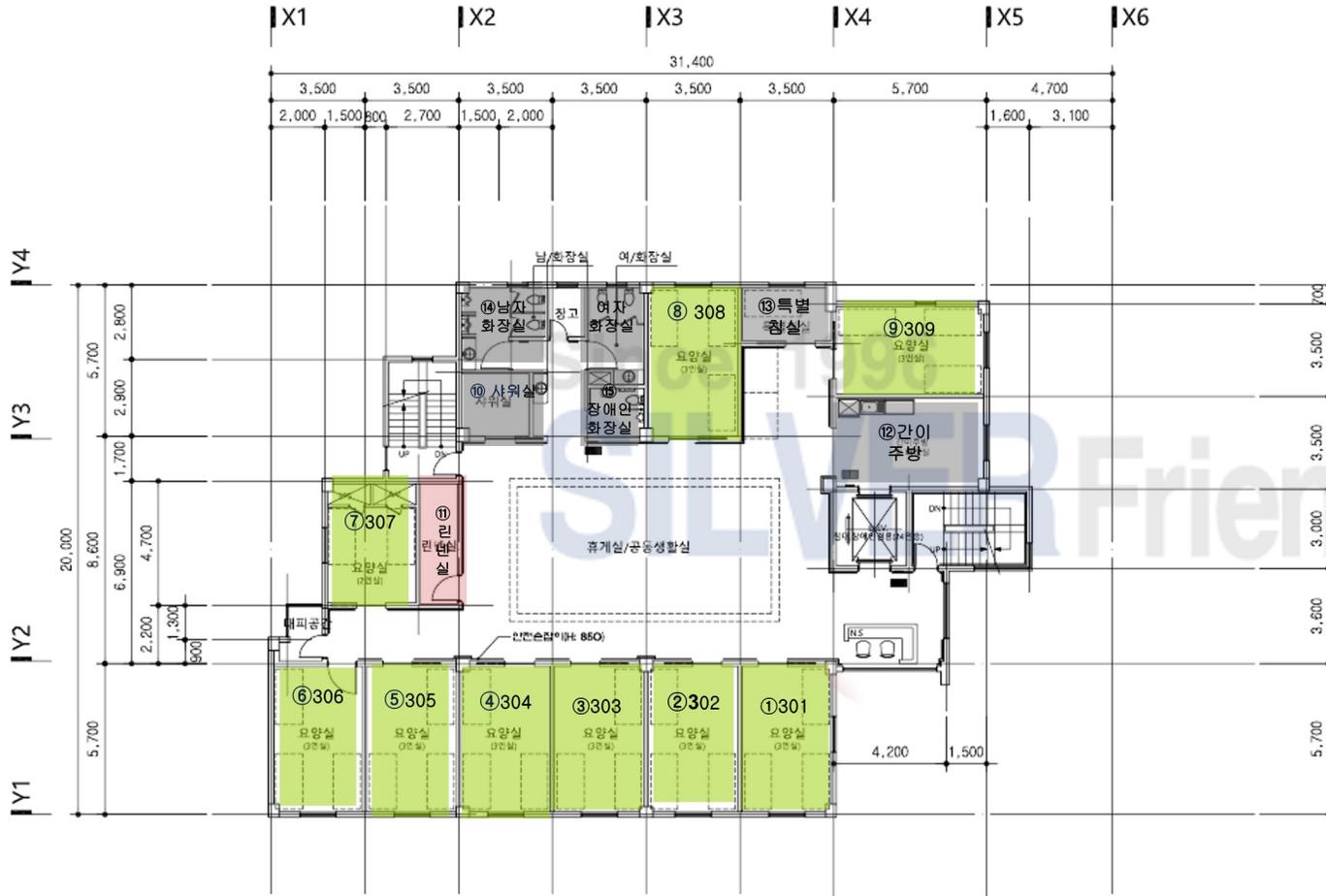
### 4. 시설배치 단면도 (요양시설 - 2F)



1F	부속실	면적	정원	비고
①	201호	20.73	3	
②	202호	20.73	3	
③	203호	20.73	3	
④	204호	20.73	3	
⑤	205호	20.73	3	
⑥	206호	20.73	3	
⑦	207호	13.82	2	
⑧	208호	20.73	3	
⑨	209호	20.73	3	
⑩	샤워실		-	
⑪	린턴실		-	
⑫	간이주방			
⑬	특별침실			
⑭	화장실			만여
⑮	장애인화장실			
			26	

지상2~3층 평면도  
SCALE : 1/150

### 4. 시설배치 단면도 (요양시설 - 3F)



1F	부속실	면적	정원	비고
①	301호	20.73	3	
②	302호	20.73	3	
③	303호	20.73	3	
④	304호	20.73	3	
⑤	305호	20.73	3	
⑥	306호	20.73	3	
⑦	307호	13.82	2	
⑧	308호	20.73	3	
⑨	309호	20.73	3	
⑩	샤워실		-	
⑪	린턴실		-	
⑫	간이주방			
⑬	특별침실			
⑭	화장실			남여
⑮	장애인화장실			
			26	

지상2~3층 평면도  
SCALE : 1/150

II. 개발계획

5. BED 수

층	No.	호실	정원	바닥 m <sup>2</sup>	1인당m <sup>2</sup>	창문 m <sup>2</sup>	창 비율
1F	1	101	3	20.73	6.63		
	2	102	3	20.73	6.91		
	3	103	3	20.73	6.91		
	4	104	3	20.73	6.91		
	5	105	3	20.73	6.91		
	6	106	3	20.73	6.91		
	7	107	2	13.82	6.91		
	8	108	3	20.73	6.91		
	9	109	3	20.73	6.91		

층	No.	호실	정원	바닥 m <sup>2</sup>	1인당m <sup>2</sup>	창문 m <sup>2</sup>	창 비율
2F	1	201	3	20.73	6.63		
	2	202	3	20.73	6.91		
	3	203	3	20.73	6.91		
	4	204	3	20.73	6.91		
	5	205	3	20.73	6.91		
	6	206	3	20.73	6.91		
	7	207	2	13.82	6.91		
	8	208	3	20.73	6.91		
	9	209	3	20.73	6.91		
3F	1	301	3	20.73	6.63		
	2	302	3	20.73	6.91		
	3	303	3	20.73	6.91		
	4	304	3	20.73	6.91		
	5	305	3	20.73	6.91		
	6	306	3	20.73	6.91		
	7	307	2	13.82	6.91		
	8	308	3	20.73	6.91		
	9	309	3	20.73	6.91		

\*) 각 병실은 외기와 직접 접하는 창이어야 하며 1인당 면적은 6.6m<sup>2</sup> 이상이어야 하며 창문의 면적은 바닥면적의 1/7 이상이어야 함

Since 1996

### Ⅲ. 사업수지 분석

---

1. 사업성 분석 전제 조건
2. 수입
3. 지출
4. 손익분석
5. **Cash flow**

SILVER Friend

1. 사업성 분석 전제조건

■ 일반조건

구 분	적용 기준	구 분	적용 기준
사업기간	2019 ~ 2020.12 (준공, 12.10월)	물가상승율	2.85 % /년 (과거 5년)
분석기준일	2019 ~ 2048.12청산('48.12)	금 리	4 % ( all- in cost 5% )
개발시설	요양시설	차입기간	2019 ~ 2028 (단계별 상환)
재무구조	타인자본 100% (건설자금 100%)		

■ 장기요양보험 요율 및 소비자 물가지수 적용기준

(단위:%)

구분	소비자물가지수		국고채만기수익률(5년만기)		국고채만기수익률(3년만기)		장기요양보험요율	
	2014=100	전년대비증감율	수익률	전년대비증감율	수익률	전년대비증감율	2015=100	전년대비증감율
2015	100.0	1.10%	1.31%	-2.46%	5.68%	-2.62%	6.55%	0
2016	101.1	1.10%	6.26%	0.05%	5.78%	0.10%	6.55%	0
2017	102.2	1.20%	4.76%	-1.50%	4.55%	-1.23%	6.55%	0
2018	103.4	2.25%	4.35%	-0.41%	4.11%	-0.44%	7.38%	0.83
2019	105.8	0.52%	4.52%	0.17%	4.27%	0.16%	8.51%	1.13
2020		0.51%	4.96%	0.44%	4.83%	0.56%	10.25%	2.74

2020년 1월1일 기준

0.96%	3.74%	4.17%	1.18%
-------	-------	-------	-------

\* 최근 급격한 인상에 따른 적용

표 4-10 : 장기요양보험 수급평가항목-사업자비용

노년형 장기요양보험				
세구명	세율	세액	구세액	합계
보험료	2.5%	2,500원	2,500원	2,500원
관리비용	0.5%	500원	500원	500원
기타비용	0.5%	500원	500원	500원
합계		3,500원	3,500원	3,500원

중년형 장기요양보험				
세구명	세율	세액	구세액	합계
보험료	2.5%	2,500원	2,500원	2,500원
관리비용	0.5%	500원	500원	500원
기타비용	0.5%	500원	500원	500원
합계		3,500원	3,500원	3,500원

장기요양보험				
세구명	세율	세액	구세액	합계
보험료	2.5%	2,500원	2,500원	2,500원
관리비용	0.5%	500원	500원	500원
기타비용	0.5%	500원	500원	500원
합계		3,500원	3,500원	3,500원

합계 - 사업자				
세구명	세율	세액	구세액	합계
보험료	2.5%	2,500원	2,500원	2,500원
관리비용	0.5%	500원	500원	500원
기타비용	0.5%	500원	500원	500원
합계		3,500원	3,500원	3,500원

<b>장기요양보험 부담액</b>	<b>10,500원</b>
-------------------	----------------



※ 2023년 일반 지출을 추정 지출 계층액

구분	구분	단위(천원)	항목명	단위(천원)	계정(천원)	추정(천원)	비율(%)	추정(천원)	단위(천원)
1	일반지출	27,000	인건비	100	2,200,000	800,000	36.36%	1,400,000,000	200,700
※ 2023년 지출을 계층액에 따라 일반지출, 후원지출, 보조금 지출, 기타 지출로 나누어 구분하여 총액인 2,200,000천원으로 추정함 ※ 후원지출 및 사업수입을 계층액에 따라 후원지출액의 수반은 할지 않을 수 있음									

구분	구분	단위(천원)	항목명	단위(천원)	계정(천원)	추정(천원)	비율(%)	추정(천원)	단위(천원)
2	일반지출	15,000	인건비	100	2,700,000	1,100,000	40.74%	16,700,000	270,000
3	일반지출	27,000	인건비	100	2,200,000	800,000	36.36%	1,400,000,000	200,700
4	합계	-	-	-	-	-	-	168,007,000	-

※ 2023년 지출을 계층액에 따라 일반지출, 후원지출, 보조금 지출, 기타 지출로 나누어 구분하여 총액인 2,200,000천원으로 추정함  
 ※ 2023년 지출을 계층액에 따라 일반지출, 후원지출, 보조금 지출, 기타 지출로 나누어 구분하여 총액인 2,200,000천원으로 추정함  
 ※ 후원지출 및 사업수입을 계층액에 따라 후원지출액의 수반은 할지 않을 수 있음  
**※ 2023년 일반 지출을 추정 지출 계층액에 따라 일반지출, 후원지출, 보조금 지출, 기타 지출로 나누어 구분하여 총액인 2,200,000천원으로 추정함**



3. 지출

■ 관리비 소요기준 (위)

구분	단위	기준
1. 전기요금	1,000,000	실제비용
2. 수도요금	1,000,000	실제비용
3. 가스요금	1,000,000	실제비용
4. 열요금(냉난방기 사용)	500,000	실제비용
5. 전기요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
6. 열요금(사무실/사무실)	500,000	기준
7. 가스요금(사무실/사무실)	500,000	기준
8. 전기요금(사무실/사무실)	500,000	기준
9. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
10. 열요금(사무실/사무실)	500,000	기준
11. 전기요금(사무실/사무실)	500,000	기준
12. 열요금(사무실/사무실)	500,000	기준
13. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
14. 열요금(사무실/사무실)	500,000	기준
15. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
16. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
17. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
18. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
19. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
20. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
21. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
22. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
23. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
24. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
25. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
26. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
27. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
28. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
29. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
30. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
31. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
32. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
33. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
34. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
35. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
36. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
37. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
38. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
39. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
40. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
41. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
42. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
43. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
44. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
45. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
46. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
47. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
48. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
49. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
50. 열요금(사무실/사무실)	500,000	실제비용
합계	50,000,000	

■ 이거비 소요기준

구분	단위	기준	기준	기준
1. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
2. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
3. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
4. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
5. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
6. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
7. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
8. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
9. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
10. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
11. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
12. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
13. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
14. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
15. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
16. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
17. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
18. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
19. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
20. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
21. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
22. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
23. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
24. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
25. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
26. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
27. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
28. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
29. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
30. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
31. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
32. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
33. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
34. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
35. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
36. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
37. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
38. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
39. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
40. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
41. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
42. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
43. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
44. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
45. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
46. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
47. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
48. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
49. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
50. 인건비	1	1,000,000	1,000,000	1,000,000
합계				50,000,000

각종 인건비 및 관리비 등 운영비용은 사업자가 인건비 및 관리비 등 운영비용을 부담하며, 인건비 및 관리비 등 운영비용 부담 비율은 100%로 책정한다.

■ 인력배치 계획

No.	직종	B1 <sup>(0)</sup>	1F <sup>(26)</sup>	2F <sup>(26)</sup>	3F <sup>(26)</sup>	합계
1	시설의장	-	1	-	-	1
2	사무국장	-	1	-	-	1
3	사회복지사	-	1	-	-	1
4	요양보호사	-	11	11	11	33
5	사무원	-	1	-	-	1
6	관리인(영선관리)	1	-	-	-	1
7	간호(조무)사	-	1	1	1	3
8	물리치료사	1	-	-	-	1
9	영양사	1	-	-	-	1
10	조리원	3	-	-	-	3
11	위생원	-	-	-	-	0
-		7	16	12	12	46

\*) 인력배치기준

요양보호사: 환자 2.5명당 1명, 간호(조무)사: 환자 25명당 1명, 조리원: 환자 25명당 1명  
 사무원: 환자 50명 이상부터 1명, 관리인: 환자 50명 이상부터 1명, 물리치료사: 환자 50명 이상부터 1명

\*) 최소인력으로 운영하는 경우 요양보호사의 업무가중(관리소홀) 발생가능

75병상을 넘지 않는 것이 유리함





■ 중기 손익계산서

(단위:천원)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
매출액													
매출세금													
매출총액													
매입액													
매입세금													
매입총액													
영업이익													
영업외수익													
영업외비용													
순이익													

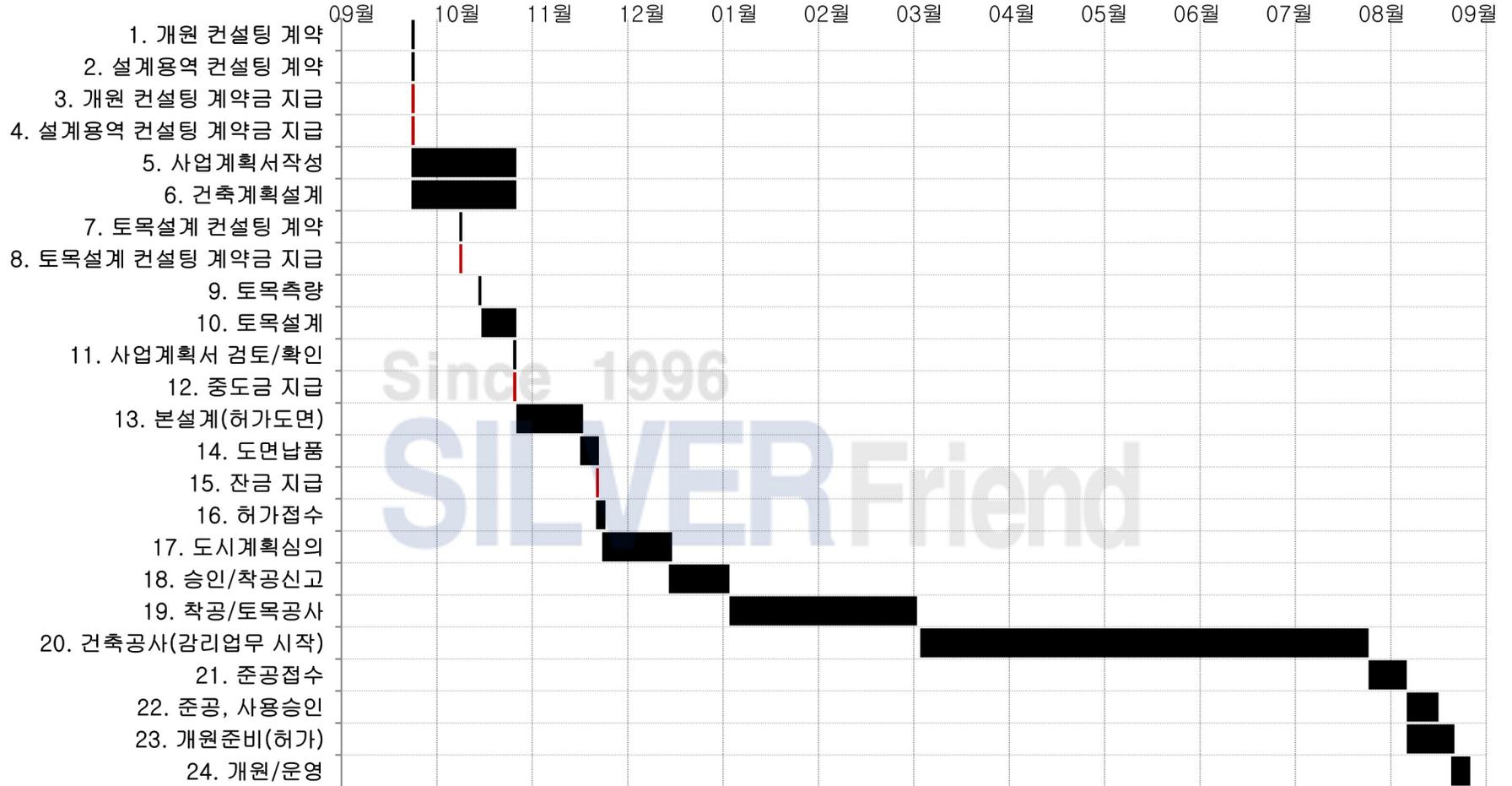
구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
매출액													
매출세금													
매출총액													
매입액													
매입세금													
매입총액													
영업이익													
영업외수익													
영업외비용													
순이익													

Since 1996

#### IV. 향후 일정

SILVERFriend





\*) 본 일정표는 대략적인 추정치에 의한 것으로 실제의 진행사정이나 양자간의 협의에 따라 변경·조정 될 수 있습니다.

확정적인 업무가 발생하는 경우 수시로 변경·조정 됩니다.

준공전 개원계획 : 세부항목 및 일정표 / 개원계획 품목 및 일정표

1.회원유치계획 2.홍보계획 3. 시설별운영 계획 4. 조직 및 인력 운영계획 은 향후 별도 제공위계

## ■ 현재진행사항 (2020년01월)

* 건축허가 표지판	
공사명	호평동 온누리 실버케어 신축공사
대지위치	호평동 11-4
용도	노유자시설 (노인복지시설)
대지면적	778.8 m <sup>2</sup>
건축면적	444.85 m <sup>2</sup>
연면적	1,940.76 m <sup>2</sup>
구조·규모	철근콘크리트조, 지하2층 지상3층
공사기간	2019년11월07일 - 2020년08월30일
감리자	한울 건축사사무소 (031-594-7404)
시공사	금강에이스건설(주) (02-529-4411)
현장대리인	원철승 (010-3089-3984)
공사를 시행함에 최대한 시민의 피해가 없도록 안전과 환경을 최우선으로 공사를 시행하겠습니다.	
금강에이스건설(주)	

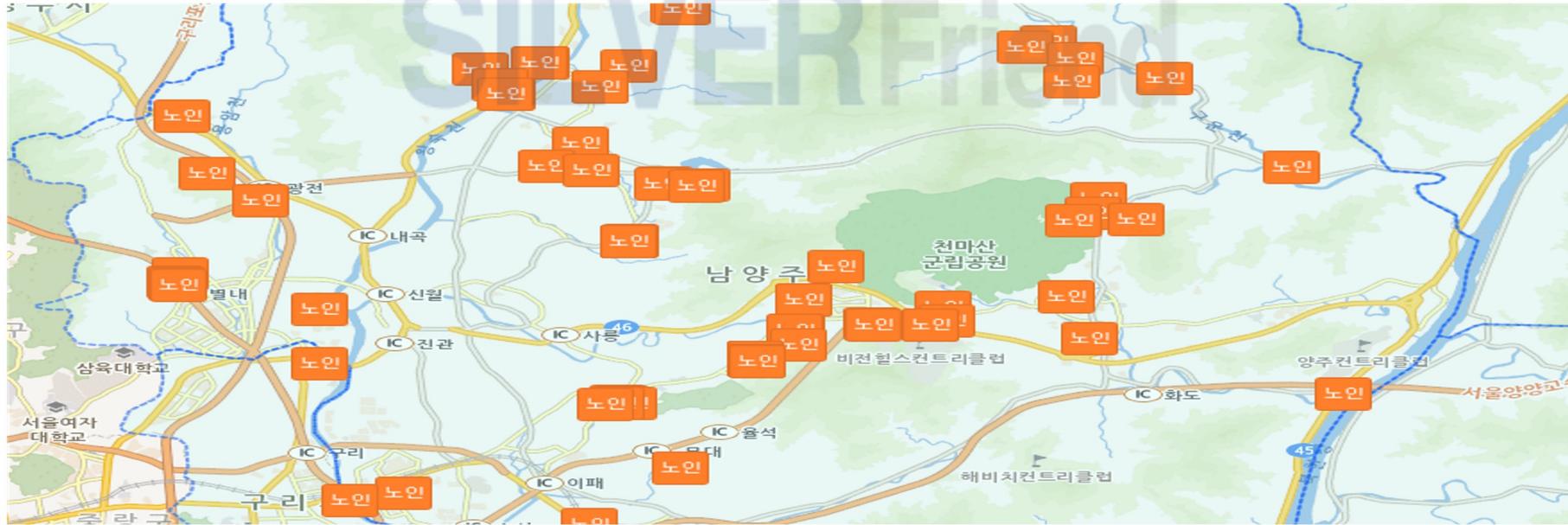


## ■ 현재진행사항 (2020년01월)



2018년 12월 기준

시·도	65세 이상 노인인구 (2018.12.31 주민등록 인구기준)	계				노인요양시설				노인요양공동생활가정			
		시 설 수	입 소 인 원		총 사 자 수	시 설 수	입 소 인 원		총 사 자 수	시 설 수	입 소 인 원		총 사 자 수
			정원	현원			정원	현원			정원	현원	
전국	7,650,408	5,287	177,318	158,097	106,530	3,390	160,594	142,774	94,691	1,897	16,724	15,323	11,839
경기	1,551,801	1,681	52,145	48,748	33,537	1,092	47,266	44,036	29,613	589	4,879	4,712	3,924
남양주시	86,681	136	4,079	3,560	2,462	82	3,597	3,127	2,096	54	482	433	366





운학요양원-상담실



운학요양원-병실



운학요양원-병실



운학요양원-병실



운학요양원-물리치료실



운학요양원-식당



운학요양원-생활동



운학요양원-세탁실



은누리 실버케어

고유번호	4136010100-1-0011-0004	<b>부동산종합증명서(토지)</b>	장번호	4 - 1	건축물유무	건축물대장 존재 안함
소재지	경기도 남양주시 호평동 11-4					

## 토지 표시

지목	면적(m <sup>2</sup> )	이동일자	이동 사유
대	804	2006.09.20	지목변경

## 소유자

변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등록번호	주소
2019.04.30	소유권이전	문점남	570804-2*****	경기도 부천시 경인로412번길 41, 카층 301호(주소분류,비밀관리촌)

## 등기 특정 권리사항 (등기기록의 권리정보 중 일부 특정권리의 유무만 기재한 것임, 기준시점 : 2020년/01월/26일 20시:34분)

구분	소유권	용익권 (지상권, 지역권, 전세권, 임차권)	담보권 (저당권, 근저당권, 질권, 근질권)	기타(압류, 가압류, 가처분, 경매개시결정, 강제관리, 가등기, 환매특약)
유/무	유	무	유	무

개별공시지가 연혁 (원/m<sup>2</sup>)

기준일자	2019.01.01	2018.01.01	2017.01.01	2016.01.01	2015.01.01	2014.01.01	2013.01.01	2012.01.01	2011.01.01	2010.01.01	2009.01.01
공시지가	1,150,000	1,104,000	1,116,000	1,093,000	698,600	675,800	632,000	621,000	536,000	574,000	574,000

토지이용 계획	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항
	도시지역, 제1종일반주거지역	과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>	[해당없음]

이 부동산종합증명서는 부동산종합공부의 기록사항과 틀림없음을 증명합니다.

2020년 01월 30일

종합형 수수료 : 1000원

경기도 남양주시

고유번호	4136010100-1-0011-0004
소재지	경기도 남양주시 호평동 11-4

## 부동산종합증명서(토지)

장번호	4 - 2	건축물유무	건축물대장 존재 안함
-----	-------	-------	----------------

## 토지 표시 연혁

지목	면적(m <sup>2</sup> )	이동일자	이동사유	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이동일자	이동사유
대	804	2006.09.20	지목변경	전	876	1989.01.01	행정관할구역변경
전	804	2006.09.20	분할되어 본번에 -7, -8부합	전	876	1958.12.30	11번에서 분할
전	876	1995.01.01	미금 시에서 행정구역명칭변경				

## 토지 소유자 연혁

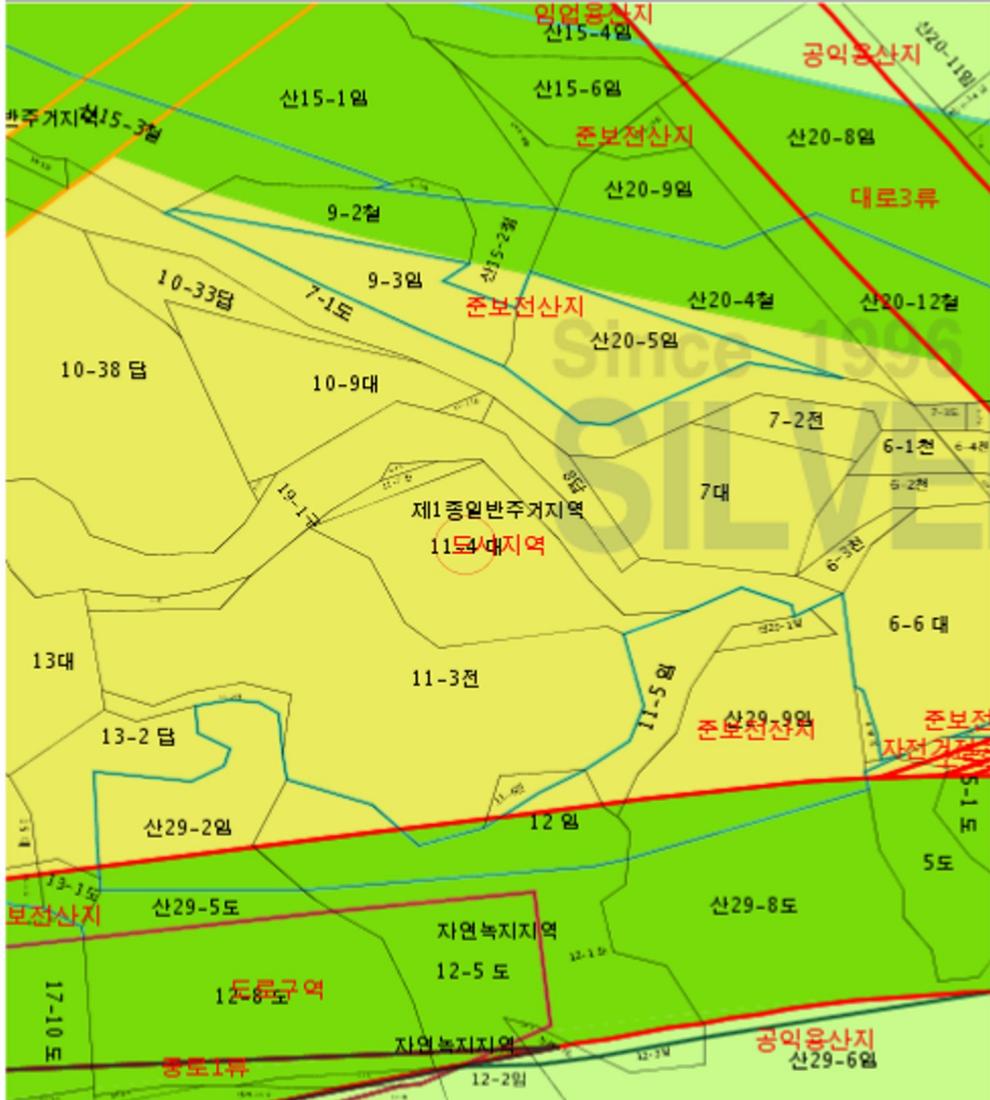
변동일자	성명 또는 명칭	주소	변동일자	성명 또는 명칭	주소
변동원인	등록번호		변동원인	등록번호	
2019.04.30	문점남	경기도 부천시 경인로412번길 41, 가동 301호(소사본동, 미림홈타운)	2019.04.30	정재승	남양주시 오남읍 오남리 101의3
소유권이전	570804-2*****		성명(명칭)변경	591104-1*****	
2001.10.11	정종만	오남읍 오남리 101-3	1998.01.21	김형규	구리시 사노동 360-3
소유권이전	591104-1*****		소유권이전	421002-1*****	
1985.04.29	이연익	205			
소유권보존	230115-1*****				

고유번호	4136010100-1-0011-0004
소재지	경기도 남양주시 호평동 11-4

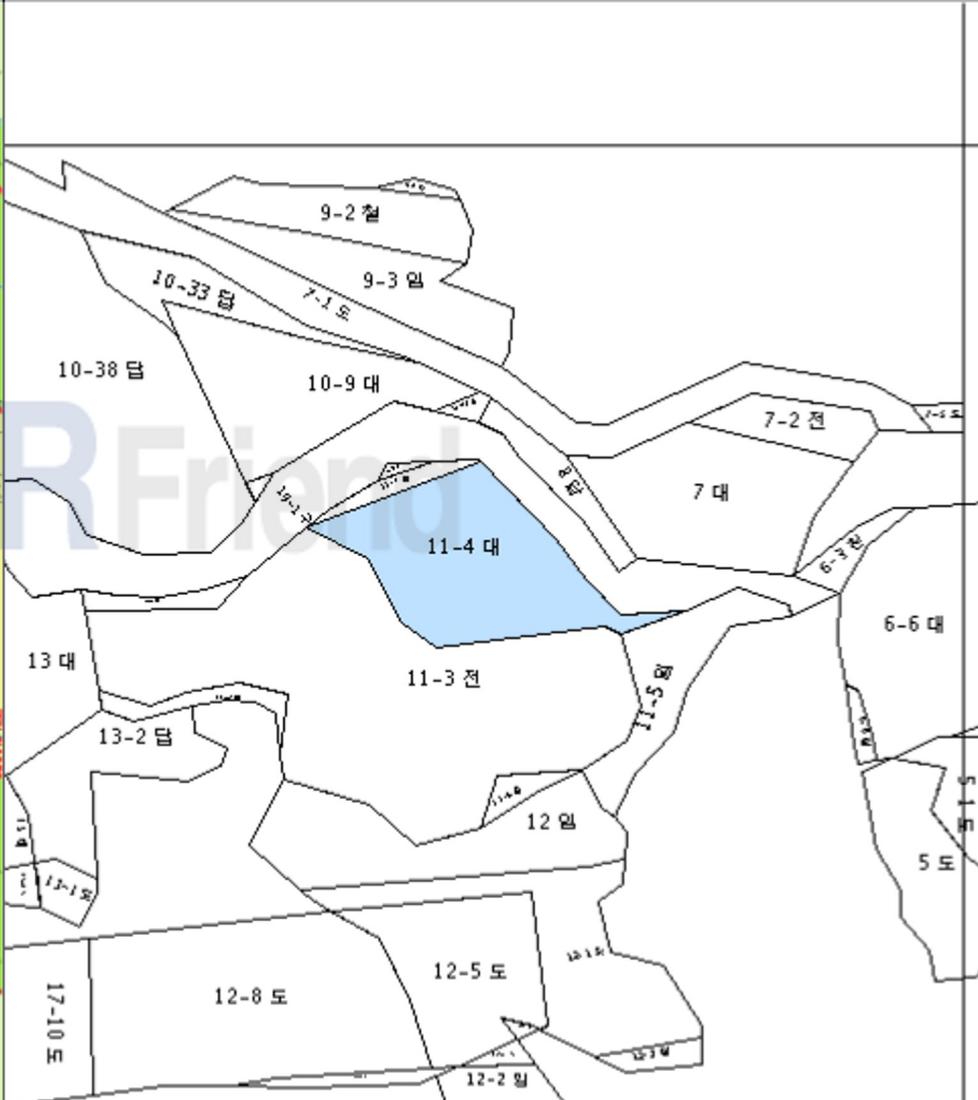
### 부동산종합증명서(토지)

장번호	4 - 3	건축물유무	건축물대장 존재 안함
-----	-------	-------	----------------

토지이용계획 확인도면 [출력축척 1:1200 ]



지적(임야)도[등록축척 1:1200 / 출력축척 1:1200 ]



\* 이 도면으로는 측량, 건축설계도면 등 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.

\* 이 도면으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

고유번호	4136010100-1-0011-0004
소재지	경기도 남양주시 호평동 11-4

## 부동산종합증명서(토지)

장번호	4 - 4	건축물유무	건축물대장 존재 안함
-----	-------	-------	----------------

### 안 내 사 항

[해당사항 없음]

### 토지이용계획도면 범례

일일농산지	농림농산지	농보농산지	도시지역	제1종일반주거지역	보전농지지역	자연농지지역	과밀억제권역
은둔주거	특출시업설치제한지역	자연거주농지로	대포지역	대포3류	농포1류	수포3류	칠도
관광광장	관광광장						

### 유의사항

#### [토지이용계획]

- 토지이용계획은 「토지이용규제기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구 등의 지정내용과 그 지역·지구 등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.
  - 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경 위생정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구 등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구 등의 지정여부를 확인해드리지 못 할 수 있습니다.
  - 「토지이용규제기본법」 제 8조 제 3항 단서에 따라 지역·지구 등의 지정 시 지형도면 등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제기본법시행령」 제 7조제 4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면 등의 고시 전에 해당지역·지구 등의 지정여부를 확인해 드리지 못 합니다.
  - "확인도면"은 해당필지에 지정된 지역·지구 등의 지정여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적효력이 없고, 측량이나 건축설계도면 등 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.
  - 지역·지구 등에서의 행위 제한내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위 제한 내용외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
- ※ 지역·지구 등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

#### [부동산종합증명서]

- ※ 부동산종합증명서는 지적공부, 건축물대장, 토지이용계획확인서, 개별공시지가확인서, 개별(공동)주택가격확인서 등 부동산공적장부 정보를 전자적으로 통합·발체하여 작성된 것으로 개별 부동산공적장부의 항목 중 일부는 출력되지 않을 수 있습니다.

#### [등기 특정 권리사항]

- 등기 특정 권리사항은 등기기록 중 특정권리만 표시한 것으로 일부 표시되지 않은 권리사항도 있을 수 있으니 반드시 등기기록을 확인하시기 바랍니다.
- 가등기는 소유권이전청구권가등기, 소유권이전담보가등기 및 지상권·지역권·전세권·임차권·(근)저당권·질권설정 청구권 가등기 만에 관한 것입니다.

---

# 제 출 문

---

온누리 실버케어 貴中

Since 1996  
SILVER Friend

---

본 보고서를 「호평 온누리 실버케어 사업계획서」의 최종  
보고서로 제출합니다.

---

2020. 01.

메디프랜드  
대표이사 회장 홍 완 희

본사에서 발간하는 자료를 공유하고자 하는 경우에는 본사와 사전에 별도의 협의를 하거나 동의를 구하여야 하며 협의 또는 동의를 얻어 자료의 내용을 공유·전달하는 경우에도 출처가 본사임을 밝혀야 합니다.

본 사업계획서를 통하여 제공되는 정보가 그 출처를 밝히지 않고 무단으로 사용되거나 타인에 의해 임의로 가공 또는 변조되거나 상업적인 용도로 사용되는 경우로 인하여 정보 이용자에게 피해를 끼치는 사례를 방지하기 위함입니다.

본 문서를 통해서 제공하는 모든 자료는 저작권법에 의하여 보호받는 저작물로 그 저작권은 본사에 있습니다. 따라서 본사가 발간하는 자료에 대한 무단 복제 및 배포를 원칙적으로 금합니다.

단순한 오류 정정 이외의 본 문서에 포함된 내용의 무단변경을 금지하며, 본 자료들을 무단 복제, 배포하는 경우에는 저작권법 제97조의 저작권 침해죄에 해당하여 저작권법에 의거 법적 조치에 처해질 수 있습니다.

**성공적인 개원을 지원합니다.  
감사합니다.**