



■ 현장조감도-1



※본 계획안은 관련법령 및 기타사항에 따라 다소 변경될 수 있음 (일조권에 따른 면적, 보행자도로 사정 및 1층 타용도 등)

■ 현장조감도-2



※본 계획안은 관련법령 및 기타사항에 따라 다소 변경될 수 있음 (일조권에 따른 면적, 보행자도로 사정 및 1층 타용도 등)

■ 대표사례 1183-4 요양원 (완공)

민들레요양원



건축개요

구분	내용
위치	수원 권선구 오목천동 1183-4
대지면적	124.99평
건축면적	74.64평 (건폐율 59.72%)
연면적	382.76평 (용적율 229.81%)
층수	지하1층-지상5층
주차대수	6대 (법정 6대)
입소정원	49~53베드
기타	1층 필로티/ 5층 테라스

특징

- 입구에 석재조형문을 설치하여 품격 있는 분위기
- 테라스를 활용한 식재 조경 공간 연출
- 고급스런 외관 마감자재 사용
- 단지내로 쪽 뺨은 보도 동선에 잔디조경

✦ 토지감정가는 11억 3천만원/ 시세는 30-40% 높음

공급가 4,437,530,000원 (VAT포함)

※본 계획안은 관련법령 및 기타사항에 따라 다소 변경될 수 있음 (일조권에 따른 면적, 보행자도로 사정 및 1층 타용도 등)

건축개요

구 분	내 용
위 치	수원 권선구 오목천동 1183-6
대지면적	122.88평
건축면적	73.51평 (건폐율 59.83%)
연 면 적	315.63평 (용적율 179.795%)
층 수	지하1층-지상5층
주차대수	6대 (법정 6대)
입소정원	41~43인
기 타	1층 필로티/ 층 일부 테라스

지하	1층	2층	3층	4층	5층
94.71	23.83	71.83	51.75	41.39	32.12

바른요양원

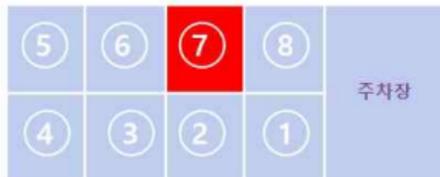


건축개요

구 분	내 용
위 치	수원 권선구 오목천동 1183-7
대지면적	122.94평
건축면적	73.51평 (건폐율 59.80%)
연 면 적	315.63평 (용적율 179.70%)
층 수	지하1층-지상5층
주차대수	6대 (법정 6대)
입소정원	41~43인
기 타	1층 필로티 / 층 일부 테라스

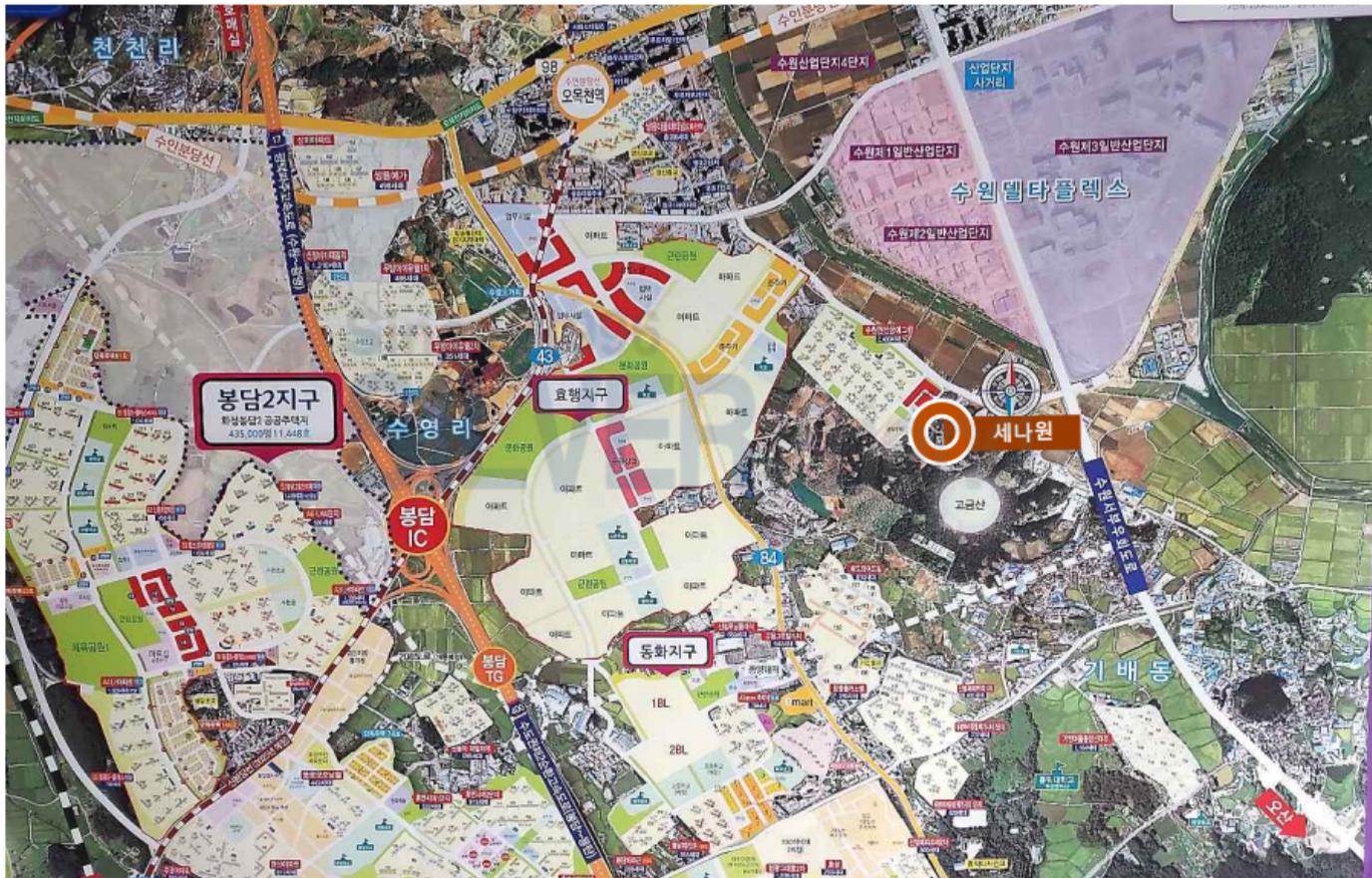
지하	1층	2층	3층	4층	5층
94.71	23.83	71.83	51.75	41.39	32.12

우리집요양원



■ 상세한 사업부지





■ 수원 메타플렉스 산업단지



■ 세나월드 수원점 요양원 사업부지

43-99 베드 투자선택



근린생활시설용지

<p>5</p> <p>1183-5 124.97평 47-49베드</p>	<p>6</p> <p>1183-6 122.88평 41-43베드</p>	<p>7</p> <p>1183-7 122.94평 41-43베드</p>	1183-8
<p>4</p> <p>1183-4 124.99평 49-52베드</p>	<p>3</p> <p>1183-3 122.75평 44-46베드</p>	<p>2</p> <p>1183-2 122.85평 44-46베드</p>	1183-1

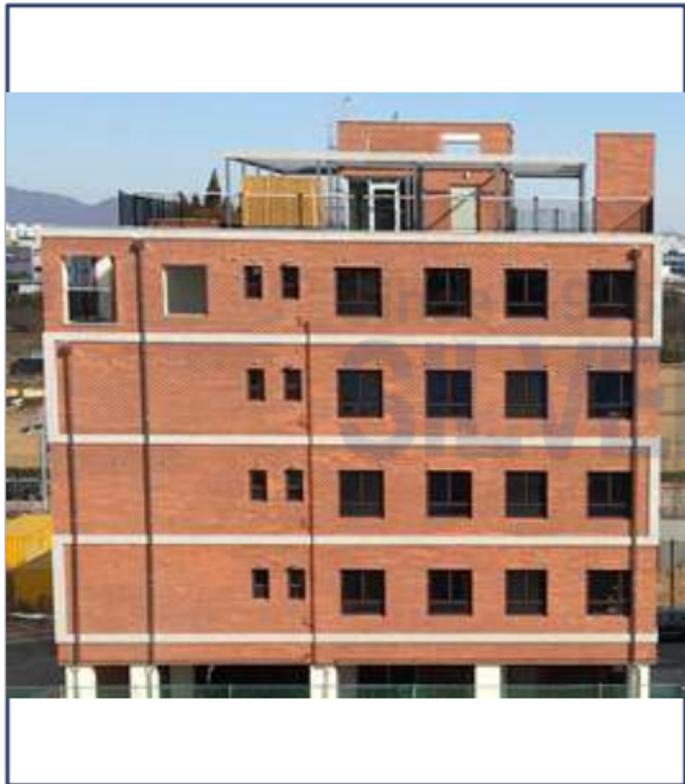
주차장부지

어린이공원

근린생활시설용지

한화꿈에그린아파트 방향

■ 현장 공사상황



■ 고품격 단지형 요양원 세나원



■ 세나원 지원시스템

- 1) 어르신 식사는 365일 지원센터에서 공급하여 주방과 영양사 조리원이 필요 없습니다.
- 2) 식기를 요양원 문 밖에 내놓으시면 지원센터에서 즉시 수거하므로 냄새가 전혀 없습니다.
- 3) 어르신이 사용한 모든 세탁물을 문 밖에 내놓으시면, 즉시 수거하여 이를 후 배달 해드립니다.
- 4) 발생하는 모든 쓰레기와 재활용품을 문 밖에 내놓으시면 즉시 수거 처리하여 드립니다.
- 5) 요양원에서 필요한 모든 비품과 소모품을 오전에 주문하시면 오후에 즉시배달 해드립니다.
- 6) 요양원 입소시, 병원 진료시, 가족방문시 가족과 어르신을 최고급 차량으로 모셔 드립니다.
- 7) 입소어르신 모집에 필요한 온라인광고, 홈페이지, 블로그, 유튜브 등에 광고하여 드립니다.
- 8) 입소어르신 모집에 필요한 오프라인광고, 현수막, 지하철, 버스, 지역신문에 광고하여 드립니다.
- 9) 상담전문가를 배치하여 입소어르신 유치를 지원하며, 근무할 전직원을 채용하여 드립니다.
- 10) 요양원단지 세나원에 입주한 6개동을 관리하고, 가로수길에 각종공연으로 활성화 하겠습니다.
- 11) 세나원 요양원 6개동의 어르신 입소가 100% 입소될 때까지 책임져 지원하여 드립니다.
- 11) 세나원 요양원 CI와 카탈로그, 브로슈어 등을 표준화하여 디자인을 제공하여 드립니다.

■ 세나원 관리지원센터

지원센터는

요양원운영자를
위한 시설입니다

“오직 입소자와 요양원을 위한 세나원 지원센터”

수원세나원 지원센터

급식 지원팀 (외주 및 관리)

세탁 지원팀 (외주 및 관리)

차량 지원팀 (외주 및 관리)

보수 지원 담당

홍보·인력 지원 담당

마케팅 담당

실버프렌드본사지원

■ 세나원 장점 및 고수의투자상품

세나원 수원점은

- (주)메디&실버프렌드는 1996년에 설립된 국내 최고의 병원·요양원전문 컨설팅업체 입니다.
- 세나원 요양원 1등을 분양받으면 각종 업무 행정지원으로 최소 인력 운영이 가능하도록 기획하였습니다.
- 요양원 운영시 지출은 직원인건비, 공과금, 지원센터관리비 납부 등 3건으로 줄여서 경리가 필요 없습니다.
- 본 요양원은 지원센터에서 한꺼번에 제공합니다.(식사·차량·소모품·청소·세탁·관리·홍보·구인등 어르신유치)
- 분양가격의 80%는 용자로 대체하여 계약금, 증도금, 1차증도금(합 12억원)만 납부하면 준공하여 드립니다.
- 수원점은 50베드 위주로 매매가 쉽도록 하였으며, 1차증도금시, 지급시 토지를 등기이전해 드립니다
- 본 토지는 건폐율60%, 용적율230%로 일반대지(150%)에 비하여 높은 근린생활용지로 감정가가 높습니다.
- 본 요양원 인근에 신도시 효행지구 1만4천, 고금산지구 2만 세대의 아파트단지 개발로 토지값이 상승합니다.
- 본 요양원은 건축공사 마감후 인테리어 공사를 별도업체에서 시공하여 건물내부를 디자인화 하였습니다.
- 공격적인 홍보 마케팅으로 온라인, 오프라인 홍보를 하여 요양원의 입소가 100%가 될 때까지 홍보합니다.
- 세나원 요양원 전체에 CI와 간판, 카탈로그, 브로슈어 등을 표준화하여 내부 사인물도 통일하였습니다.
- 건물과 건물사이 가로수길을 만들어 정기적인 공연과 가족들의 내방시 함께 즐길 수 있도록 하였습니다.
- 어르신을 유치하기 위하여 홈페이지, 블로그 등 SNS에 홍보하고 마을버스, 지하철 등에도 홍보합니다.
- 본 요양원단지는 요양원 최초로 "단지내 요양원"으로 브랜드화하여 랜드마크가 되도록 하였습니다.

■ 동별 매매가격 내역

계약금과 1차중도금으로 50베드 신축 요양원 취득 가능

동	공급가	VAT	매매가 (VAT포함)	청약금	계약금 (10%)	중도금				잔금(50%)
						1차 (10%)	2차(10%) 토지대출금으로대체가능(8-9억)	3차(10%)	4차(10%)	
1	3,757,006,000	252,760,600	4,009,766,600	20,000,000	400,976,660	400,976,660	400,976,660	400,976,660	400,976,660	2,004,883,300
2	4,023,712,000	279,521,200	4,303,233,200	20,000,000	430,323,320	430,323,320	430,323,320	430,323,320	430,323,320	2,239,616,600
3	4,022,592,000	279,509,200	4,302,101,200	20,000,000	430,210,120	408,210,120	408,210,120	408,210,120	408,210,120	2,239,050,600
6	4,007,979,000	277,917,900	4,285,896,900	20,000,000	428,589,690	395,589,690	395,589,690	395,589,690	395,589,690	2,274,948,450
7	4,008,651,000	277,925,100	4,286,576,100	20,000,000	428,657,610	395,657,610	395,657,610	395,657,610	395,657,610	2,275,288,050

※ 중도금1차 5%착공시/ 중도금2차 5%착공후한달/ 중도금3차 10%착공후 3달/대출 정도에 따라 3차는 신용에 따라 변동

※ 대출 진행 시 자기 자본금도 참조함

Since 1995

THANK YOU!

SILVERFriend

