

대전 전자상가(6층) 인수·운영 계획서



2005년 8월

대전광역시 서구 탄방동 80-1번지 전자타운상가 6층

■ 일반현황

사업명	○○시 ○○구 ○○동 123-4번지 ○○상가 ○층 매입운영 수지분석
대지위치	○○시 ○○구 ○○동 123-4번지
사업부지면적	2743.6㎡ / 829.93PY
지역지구	제3종 일반주거지역
공시지가	760,000원/㎡ (760,000원 X 2743.6㎡ = 2,085,136,000원), 2005/1/1 기준

건축면적	1,613㎡
건폐율	58.9%
연면적	16,447㎡
용적율	314.74%
주용도	판매, 관람, 근린시설

※ 지하3층, 지상6층 / 높이 24.5m (승강기 2기)

■ 층별/용도별 면적구분

층별	용도	평(PY)	면적(㎡)
지하3층	주차장	473.59	1,565.60
지하3층	전기실	87.12	288.00
지하3층	기계실	136.85	452.40
지하2층	주차장	706.30	2,334.88
지하1층	판매시설	650.14	2,149.25
지하1층	주차장	85.19	281.63
지상1층	가전판매시설	459.68	1,519.61

층별	용도	평(PY)	면적(㎡)
지상2층	가전판매시설	482.92	1,596.44
지상3층	PC관련판매시설	485.60	1,605.30
지상4층	PC관련판매시설	485.60	1,605.30
지상5층	근린시설	81.92	270.81
지상5층	PC관련판매시설	406.70	1,344.46
지상6층	판매시설(계획)	436.82	1,444.04
합 계		4,957.44	16,447.75

※ 옥내주차장 (자주식 67대, 기계식 78대) / 옥외주차장 (자주식 12대)

■ 사업계획

구분	내용	비고
사업대상규모	2,071.292㎡ = 전용면적 980.050㎡ + 공용면적 1,091.242㎡	임대는 전용면적 기준
	626.56PY(100%) = 296.46PY(47.31%) + 330.01PY(52.68%)	
임대분양 및 입주계획	전용면적 296.46PY X 350,000원 = 103,761,000원	수신금리 3% / 년
	PC소모품 및 S/W판매업체 10업체, 플스방1업체, PC방1업체, 초중고 직영서점 3업체	PC 등 무상체험 구간

■ 자금계획

구분	자기자금(원)	타인자금(원)	합계(원)	비고
1. 매입가액	400,000,000	1,000,000,000	1,400,000,000	
2. 인테리어	150,000,000	-	150,000,000	PC/플스방 설비 포함
3. 집기비품	20,000,000	-	20,000,000	
4. 세금과 공과	44,240,000	-	44,240,000	
1) 취득세	28,000,000	-	28,000,000	매입가액의 2%
2) 농특세	2,800,000	-	2,800,000	취득세의 10%
3) 등록세	11,200,000	-	11,200,000	매입가액의 0.8%
4) 교육세	2,240,000	-	2,240,000	등록세의 20%
5. 운전자금(2개월)	77,833,333	-	77,833,333	연간지출계획의 2개월분
계	736,313,333	1,000,000,000	1,736,313,333	

■ 수입계획

과 목	내 용	금 액(원)
1) 수수료 수익	임대12업체 평균 연매출 각1억원의 순수익률 10% 가정 = 12억원 X 10% X 15%(수익률)	18,000,000
2) 과학서점 직영	연간 예상매출 200,000,000원 수준	200,000,000
3) 플스방/PC방 직영	연간 예상매출 300,000,000원 수준	300,000,000
4) 보증금 영업외수익	103,761,000원 X 수신금리 3% / 년	3,112,830
소 계		518,000,000

■ 지출계획

과 목	내 용	금 액(원)
1) 영업외비용	차입금 1,000,000,000 x 여신금리 10% / 년	100,000,000
2) 인건비	6명(관리소장1, 사무관리1, 직영점3, 기타1) x 2,000,000 x 12월	144,000,000
3) 당기상품매입	직영서점 : 기초상품매입 + 당기상품매입 - 기말상품재고	125,000,000
4) 당기상품매입	PC/플스방 : S/W 및 관련소모품, 보안솔루션, 업무S/W 등	73,000,000
5) 기타 판매관리비	수선비, 세금과공과, 복리후생비, 통신비, 운반비 등	25,000,000
소 계		467,000,000

■ 수입/지출 종합

지 출		수 입		비 고
항 목	금 액	항 목	금 액	
당기상품매입(직영서점)	125,000,000	수수료 수입	18,000,000	
당기상품매입(PC플스방)	73,000,000	과학서점 직영	200,000,000	
인건비	144,000,000	PC/플스방 직영	300,000,000	
기타 판매관리비	25,000,000	보증금 영업외수익	3,112,830	
차입금 영업외비용	100,000,000			
세전순이익	54,112,830			
지출합계	521,112,830	수입합계	521,112,830	

- 사업1차년도 54,112,830원의 세전순이익이 발생할 것으로 예상함.
- 매년 사업의 활성화와 경영안정화로 접어들 것으로 예상하여 그 이익폭은 증가할 것으로 예상함.
- 외부차입금 1,000,000,000원의 금융비용상환에도 전혀 지장이 없으며, 매년 이익증가로 원금상환에도 문제없음.
- 초기 자기자금 736,313,333원을 투입하여 1차년도 54,112,830원의 수익확보로 투자가치가 있음.