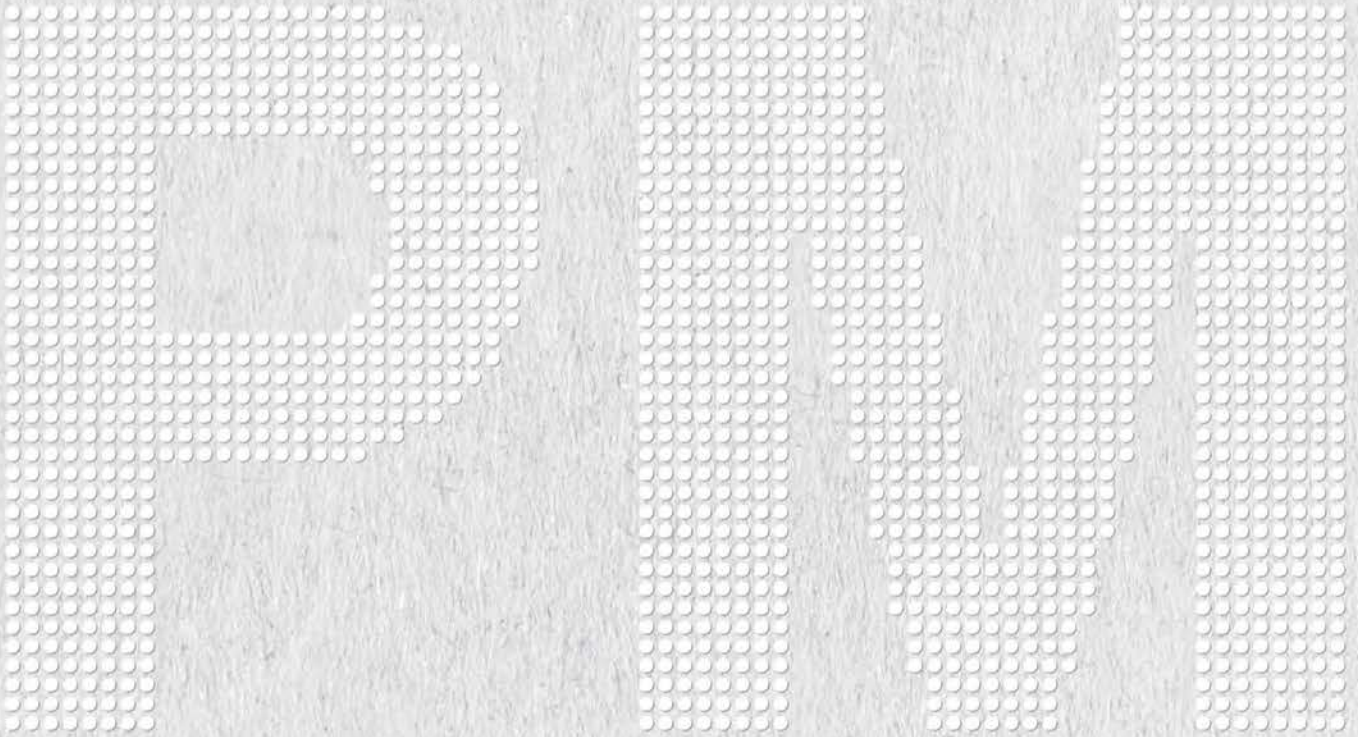


# GUNIN PM



**건인도시개발(주)**  
GUNIN Urban Development Co., Ltd

# 왜 PM이 필요한가?

PM은 사업 성공을 위한 경영 기법과 리스크 관리를 제공하여 정비사업의 안정성과 수익성을 향상해 드립니다.

## WHY PM?



**수익성공** - 수익성이 없다면 뭐하러 정비사업을 하나요? 법적인 한계와 행정의 재량권을 융합하여 최상급 수익성을 확보하는 것이 PM의 업무입니다.

**경영성공** - 정비사업 때문에 동네가 싸움판이 되고 분열이 커졌다면 수익을 내더라도 실패한 경영입니다. 분쟁을 최소화하는 것이 PM의 역할입니다.



**협력만족** - 조합원과 집행부가 협력할 수 있다면 기간이 단축되어 수익도 높아 집니다. PM은 서로가 공감할 수 있는 근거를 제시하고 설명해 드립니다.

**품질만족** - 결과물인 건축물 품질과 주거 환경을 최상으로 해야 합니다. 기술에서 전문성이 부족하면 초기 설계도면에서 품질과 환경을 잡을 수 없습니다.

## WHAT is PM?



**예측경영** - 막대한 정비사업을 경영 전문성 없이 하는 것은 대단히 위험합니다. 정비업체의 행정/절차만으로는 수익과 효율에서 별 도움이 안 됩니다.

**수치경영** - 사업 변수를 수치로 추정해내지 못하면 불안/의구심을 떨쳐낼 수 없습니다. 정확한 수익/결과 산출은 모든 수익 사업에서 필수적인 것입니다.



**리스크예측** - 사업이란 불확실성(리스크)의 연속입니다. 단계별/분야별 리스크 분석을 미리 실시하고 앞 단계 리스크의 영향을 수치로 예측해야 합니다.

**리스크대응** - 상당히 대비를 해도 여기저기 리스크가 계속 발견됩니다. 발생한 리스크를 약화시키거나 악영향을 피해가려면 경험과 판단이 필요합니다.



**상시지원** - 정비사업에서는 많은 분야를 연결해야 합니다. 필수적인 지원분야에 상시지원 네트워크가 취약하면 시간이 낭비되고 성공할 때를 놓칩니다.

**다양한협력** - 건설, 금융, 회계, 법률, 설계, 이주, 자재, 법무, MD, 분양, OS, 견적, 감정평가, 정비 등 사업에 필수적인 상시지원 네트워크를 보유해야 합니다.



# PM과 정비는 업무가 다릅니다.

정비사업에서  
일정 지연은  
손해 직결

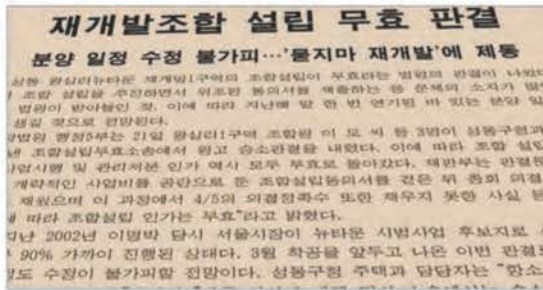
### 작은 실수도 손해로 직결됩니다.

회사가 업무를 능숙하게 처리해내지 못하면 손해가 발생합니다. 마찬가지로 정비사업도 업무처리가 능숙하지 못하면 손해로 직결됩니다. 모든 분야에서 능숙하기 어려운 운영진은 자신의 의도와 다르게 실수를 하게 됩니다. 실수를 막는 것이 조합원의 이익으로 직결됩니다.

# PM = Essence for Solutions

### 관리처분부터 엄청난 이자 발생

많은 현금액이 지출되기 시작하는 매도청구, 토지구입, 현금청산은 모두 금융 대출을 받아야 합니다. 본공사가 시작되기도 전에 이주비, 보상비 등 막대한 금액이 필요하고 대출 이자만 매년 수십~수백 억 원씩 발생합니다. 일정 지연은 손해로의 지름길입니다.



경영을  
잘 못하면  
모두가 손해

### 대책이 부족하면 혼란이 가중됩니다.

정비사업이란 수많은 문제들을 풀어야 가야 하는 복합적 부동산 사업입니다. 다가오는 문제를 모르거나 닦친 문제의 해결책이 잘못되면 운영진과 사업은 혼란에 빠지게 됩니다. 이웃 조합에서 어떤 도움을 받을 수도 있지만, 문제마다 근본 배경과 발생 상황이 달라서 또다른 실수의 원인이 되기도 합니다.

### 누구나 자기 주장을 관철하려 합니다.

사업이익 못지 않게 중요한 요소가 구성원의 성취감입니다. 소외감을 가진 조합원이라면 집행부에 반대하고 방해하려 합니다. 개인에게는 타당한 행동이라도 전체에게는 큰 손해를 줄 수 있는 경우가 많습니다. 반대의견을 잘 듣고 적절한 성취감 요인을 제공하는 기법은 사업 성공에 필수적인 것입니다.



# 건인의 PM Services

성공적인 건인도시개발의 PM은 정비사업의 핵심을 리드하여 조합과 조합원에게 안정된 사업진행을 약속드립니다.

## PM의 이익

### 수익성향상 Profitability

**수익/지출** - 전체 사업비 마스터플랜 수립으로 시기별 사업수입과 지출을 추정할 수 있으므로, 사업상황 변동에 따라 사업성 재검토가 가능합니다.

**기간감축** - 불필요한 절차 반복과 여유시간을 줄여 기간을 단축함으로써 운영비와 대출금이자 발생을 최소화하여 사업 수익성을 향상하도록 합니다.

### 리스크관리 Risk Mgt

**내부리스크** - 정비사업에 상존하고 있는 조합원, 대의원 등의 이익충돌에 대비하고 사전에 사업과 진행 절차에 대한 의문사항을 제거하도록 합니다.

**외부리스크** - 사업의 진행에 필요한 수많은 협력사, 시공자와 종종 의견차이가 발생하게 되며 이를 제때 해결하지 못하면 커다란 문제로 발전합니다.

### 협력사관리 Partners Mgt

**설계/공사** - 설계가 잘못되면 근본이 잘못된 것입니다. 설계의 품질을 높이고 공사과정에 제대로 시공하는 것이 입주 후 주거민족의 첫걸음입니다.

**경영협력사** - 금융사, 법무법인, 세무회계법인 등의 경영분야 협력사의 정확한 지원업무는 복잡한 정비사업을 일관성있게 추진하도록 도와줍니다.

### 평온한진행 Flow Peace

**비대위/반대자** - 상반된 의견은 항상 존재하게 됩니다. 의견 차이가 감정대립으로 발전하지 않도록 수치적인 손익 자료를 제공/설명해드립니다.

**예측/대책** - 예측할 수만 있다면 큰 어려움을 피할 수 있습니다. 곤경이 다가올 때 적절한 대책을 찾아내는 능력은 사업의 혼란을 막도록 해줍니다.

### 만족한품격 Quality Mgt

**용역수준** - 많은 협력사들이 진행하는 용역을 효율적으로 연결하고 성과물의 수준을 향상하는 것은 정비사업의 성공에 필요한 바탕이 됩니다.

**건축품격** - 정비사업의 최종 만족은 좋은 건물과 품격있는 주거환경을 만드는 것입니다. 건인의 기술진은 두 가지 만족을 달성하도록 도와드립니다.



## 정비와는 다른 PM의 목표

### 건인의 대표 TOOLS

#### 3단계로 사업일정을 관리해드립니다.

제대로 수립된 계획도 없이 큰 규모의 정비사업을 추진한다는 것은 어려움을 자초하는 일입니다. 건인PM은 300 개 이상으로 세분화된 연결관계 이벤트로 전체 마스터플랜을 수립합니다. 연간과 월간 일정 계획도 지원하며 1/2 기간 단위로 업데이트 합니다.

일	이벤트	시작	종료	일	이벤트	시작	종료
112	사업일정기 단계	11월 18-08-04	17-03-18	112	사업일정기 단계	11월 18-08-04	17-03-18
113	환경영향 및 사업시행도서작성	4월 18-08-04	18-10-05	113	환경영향 및 사업시행도서작성	4월 18-08-04	18-10-05
114	환경영향 및 사업시행도서작성	5월 18-08-04	18-10-05	114	환경영향 및 사업시행도서작성	5월 18-08-04	18-10-05
115	지능형건축물 인증 준비	5월 18-08-11	18-08-31	115	지능형건축물 인증 준비	5월 18-08-11	18-08-31
116	사업시행안건도서 작성	6월 18-08-11	18-10-05	116	사업시행안건도서 작성	6월 18-08-11	18-10-05
117	일반기반시설 설계	10월 18-08-18	18-08-31	117	일반기반시설 설계	10월 18-08-18	18-08-31
118	공도 및 주차지 설계(일반)	10월 18-08-18	18-09-28	118	공도 및 주차지 설계(일반)	10월 18-08-18	18-09-28
119	공간시설 등 일반공사 준비	10월 18-08-18	18-10-05	119	공간시설 등 일반공사 준비	10월 18-08-18	18-10-05
120	사업시행총괄계획	10월 18-08-28	18-10-26	120	사업시행총괄계획	10월 18-08-28	18-10-26
121	사업시행총괄계획	10월 18-08-28	18-10-26	121	사업시행총괄계획	10월 18-08-28	18-10-26
122	일반부속인 기록	10월 18-09-22	18-10-01	122	일반부속인 기록	10월 18-09-22	18-10-01
123	필리자 및 세외지 조사	10월 18-09-22	18-10-01	123	필리자 및 세외지 조사	10월 18-09-22	18-10-01
124	주공공사 발행허용/조사	5월 18-09-22	18-09-28	124	주공공사 발행허용/조사	5월 18-09-22	18-09-28
125	주공공사 수발	5월 18-09-22	18-09-28	125	주공공사 수발	5월 18-09-22	18-09-28
126	사업시행계획 준비	20월 18-09-22	18-10-01	126	사업시행계획 준비	20월 18-09-22	18-10-01
127	이사회 의결	3월 18-09-22	18-09-28	127	이사회 의결	3월 18-09-22	18-09-28
128	대리인명 지정	10월 18-09-27	18-10-01	128	대리인명 지정	10월 18-09-27	18-10-01
129	공보청 서면결정서 접수	10월 18-10-11	18-10-24	129	공보청 서면결정서 접수	10월 18-10-11	18-10-24
130	사업시행계획 검토	2월 18-10-23	18-10-26	130	사업시행계획 검토	2월 18-10-23	18-10-26
131	사업시행계획 검토	10월 18-10-26	18-10-26	131	사업시행계획 검토	10월 18-10-26	18-10-26



#### 정비사업 전문 네트워크를 운용합니다.

정비사업은 한꺼번에 대규모 자본이 투입되는 특수 부동산 개발사업입니다. 설계/시공 이외에도 법률, 회계, OS, 총회용역, 법무, 분양, 도시, 감정평가, 정비전문관리, 등기/이주 법무관리 등 여러 전문가가 필요합니다. 건인은 상시 정비사업 네트워크를 운용합니다.

## 건인의 PM Services

#### 전체 사업비 계획을 수립해드립니다.

수익성을 바탕으로 하는 정비사업에서 수입과 지출이 얼마고 언제 발생하는지 모르는 것은 작은 낭비와 실수가 생기는 주요인입니다. 건인PM은 계간 단위로 수입/지출을 추정하며, 필요한 경우 월간 단위로 세분된 사업비 계획을 지원하여 드립니다.

구분	2017년		2018년		2019년		합계
	12월	12월	12월	12월	12월	12월	
총계	400,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	4,800,000
매출	300,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	3,600,000
지출	100,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	1,200,000
이익	200,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	2,400,000

구분	2017년	2018년	2019년	합계
매출	300,000	900,000	900,000	3,600,000
지출	100,000	300,000	300,000	1,200,000
이익	200,000	600,000	600,000	2,400,000

#### 사업성과 품격을 향상해드립니다.

같은 땅이라도 사업자와 사업기법에 따라 수익성이 완전히 달라집니다. 사업자는 수익성 기법을 활용할 수 있어야 합니다. 건인은 경영/리스크/법령을 통합하여 최상급 수익성을 만들고, 건축 계획과 자재 검토로 품격 높은 거주공간을 창출하도록 도와드립니다.



# 건인의 기술지원 System

보다 앞서 가는 건인PM의 기술지원 시스템은 오늘도 계속 향상되고 있으며, 매년 새롭게 업데이트되고 있습니다.

## PM Data집 발간

## PM 4대 자료집 제작



본사 임원  
PM Books

### 정비사업 관계법령 Data 4단비교 요약집 발간



도시및주거환경정비법, 도시재정비촉진법, 국토계획및이용에관한 법률, 주택법, 건축법, 공익사업보상에관한법률, 집합건축물법률, 학교용지확보특례법, 국토부/서울시 주요고시 및 기준 등 요약집

### 국토부 법제처 질의회신/유권해석 요약집 발간



도시및주거환경정비법과 관련하여 민원인 등이 제기한 질의 국토교통부 발간 정비사업 질의회신사례집 및 Q&A 요약 법제처의 법령해석 사례 및 정비전문 언론 법령 관련 주요기사

### 대법원 등의 정비사업 관련 판례 요약집 발간



도시및주거환경정비법 및 관련법의 분쟁에 대한 법원판결 결과 대법원, 고등법원의 정비사업 각종 판례 내용 요약 정비전문 언론의 판례 관련 주요 오피니언 기사 요약

### 정비사업 PMr를 위한 매뉴얼 Data집 발간



사내 정비사업 관리 임직원을 위한 PM기술 매뉴얼 작성 실제 정비사업 현장의 PM수행 Data 수집 정리 서울시 정비사업 매뉴얼, 부산시 정비사업 매뉴얼 등 정리



정비구역 지정단계

추진위원회 설립단계

정비조합 설립단계

사업계획 승인단계

관리처분 인가단계

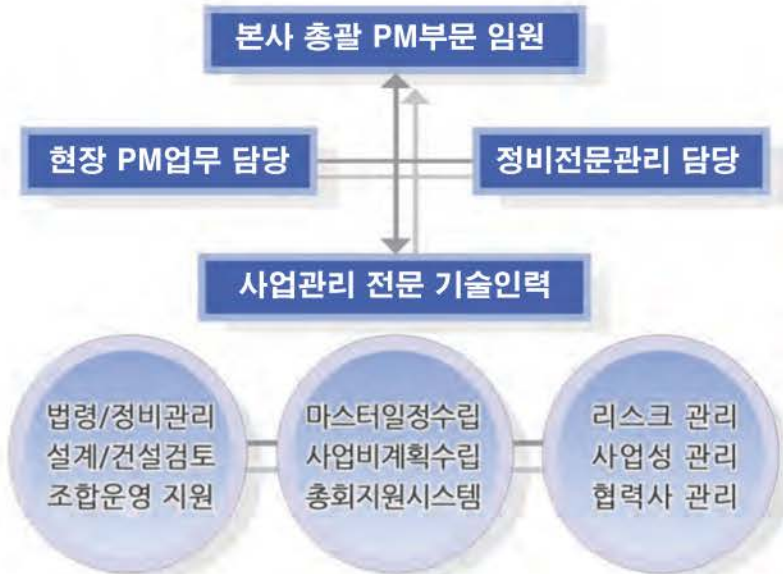
주인이주 철거단계

본공사 착공단계



건인PM의 기술지원은 본사 임원들이 현장에 필요한 업무를 직접 파악하고 한 발 앞서 제공합니다.

**기술지원 System**



**단계별/분야별 지원**

- 설계전 단계**

정비사업의 전반적인 기획사항 및 계획 수립 단계  
 전체사업일정계획 / 전체사업비계획 / 설계지침지원 / 리스크전반예측
- 설계 단계**

아파트와 주거환경에 대한 기본적인 품질/품격 확보 단계  
 단지 배치계획 / 차량,보행동선 / 채광,통풍,방향 / 옥외특화 / 단위세대계획
- 시공사 선정**

아파트브랜드 및 공사비용 / 공사수준, 이주비 범위 결정 단계  
 입찰준비 / 입찰자료 객관평가 / 선정총회준비 / 계약서검토 / 계약내용 조정
- 용역사 계약**

설계와 공사를 보완하는 기술용역 및 경영보완 용역 결정 단계  
 각종 부대설계 / 경영지원용역 / 총회용역 / 자문용역 / 직영업무 지원용역
- 조합원 총회**

정비사업의 의사결정 및 반대의견 통합과 사업절차 압축 단계  
 총회일정기획 / 필요안건기획 / 사전홍보 / 서면결의 / OS용역 / 사회,경호



# 건인의 PROJECTS

남보다 앞서가는 건인은 새로운 PM기술 개발뿐만 아니라 정비사업 분야에서 전문관리 실적을 보유하고 있습니다.

## Gunin PM / CM PROJECTS



Location 서울시 은평구 응암동  
Total Area 107,642㎡ (32,562평)  
Households 760세대 (25층/B2층)  
Client 응암11구역 재개발정비사업조합  
Main Service 건설사업관리(CM)업무



Location 전라북도 전주시 인후동  
Site Area 31,106㎡ (9,409.6평)  
Households 526세대 (15층/B2층)  
Client 중광대2구역 재개발정비사업조합  
Main Service PM(사업관리) 업무

## Gunin임원 PM / CM PROJECTS



Location 서울시 동대문구 전농동  
Total Area 378,433㎡ (114,476평)  
Households 1,452세대 (65층/B7층)  
Client 청량리4구역 도시환경사업 시행자  
Main Service PM(사업관리)/CM 업무



Location 충청북도 청주시 운천신봉동  
Total Area 251,665㎡ (76,128평)  
Households 1,893세대 (29층/B2층)  
Client 운천주공 재건축정비사업조합  
Main Service PM(사업관리)/CM 업무

## Gunin 정비사업관리 PROJECTS



Location 광주광역시 월산1동 재개발  
Site Area 59,553㎡ (18,015평)  
Households 889세대 (25층/B2층)  
Client 월산1구역 재개발정비사업조합  
Main Service 정비사업전문관리업무



Location 경기도 안양시 비산2동  
Site Area 52,237㎡ (15,801평)  
Households 1,199세대 (37층/B2층)  
Client 비산2동 재건축정비사업조합  
Main Service 정비사업전문관리업무



정비사업전문관리 PROJECTS

Gunin  
정비전문관리  
PROJECTS



서울 강동 고덕3단지 재건축  
세대수 4,066세대, 지상34층  
구역 211,408㎡ (63,950평)



서울 동대문 답십리18재개발  
세대수 1,009세대, 지상30층  
구역 33,878㎡ (10,266평)



인천광역시 주안7구역 재건축  
세대수 1,458세대, 지상31층  
구역 44,178㎡ (13,363평)



인천광역시 효성1구역 재개발  
세대수 1,598세대, 지상33층  
구역 73,301㎡ (22,173평)



광주광역시 산수1구역 재개발  
세대수 1,074세대, 지상25층  
구역 59,553㎡ (18,015평)



부산시 전포1-1구역 재개발  
세대수 1,386세대, 지상34층  
구역 50,921㎡ (15,403평)



경기 구리시 수택E구역재개발  
세대수 3,055세대, 지상30층  
구역 147,073㎡ (44,489평)



강원 속초시 중앙동 재개발  
세대수 1,100세대, 지상40층  
구역 56,142㎡ (16,982평)



경기 구리시 딸기원2 재개발  
세대수 1,120세대, 지상15층  
구역 84,023㎡ (25,417평)

Gunin임원  
정비전문관리  
PROJECTS

- \* 울산광역시 중구B-04재개발, 세대수 4,080세대, 구역 176,303㎡, 지상29층 GS+롯데, 관리처분준비
- \* 서울 마포구 아현4구역재개발 세대수 1,164세대, 구역 64,397㎡, 지상21층, GS건설 자이, 입주완료
- \* 경기 의정부 장암1구역재개발, 세대수 764세대, 구역 37,022㎡, 지상29층, 대우건설, 관리처분준비
- \* 인천광역시 학익3구역재개발, 세대수 1,497세대, 구역 87,367㎡, 지상49층, 대우건설, 조합설립인가
- \* 서울 마포구 공덕5구역재개발, 세대수 794세대, 구역 42,713㎡, 지상17층, 삼성 레미안, 입주완료
- \* 경남 마산시 회원2구역재개발, 세대수 1,692세대, 구역 103,636㎡, 지상27층, 대림+두산, 철거공사
- \* 경남 마산시 회원3구역재개발, 세대수 1,253세대, 구역 63,773㎡, 지상29층, 대림건설, 본공사중
- \* 서울 성동구 금호14구역재개발, 세대수 707세대, 구역 33,291㎡, 지상15층, 대우건설, 입주완료
- \* 서울 노원구 인덕마을 재건축, 세대수 859세대, 구역 43,303㎡, 지상30층, 현대산업, 입주준비
- \* 울산광역시 일산1지구재건축, 세대수 1,342세대, 구역 77,191㎡, 지상35층, 대림건설, 입주완료

- 이외 다수 프로젝트 수행 실적 보유 -



# 건인PM 자문Brains

건인이 보유한 PM기술 Brains과 더불어 상시협력이 가능한 건인의 자문 Brain들은 여러분을 만족시킬 것입니다.

## 법률 / 법무



### 정비사업 전문 변호/법무법인

박종국 변호사(법무법인 을지)  
장동훈 변호사(법무법인 주원)  
현인혁 변호사(법무법인 한별)

## 회계/세무/감정평가

### 정비사업 전문 세무/회계/감정평가

채교설 회계사(동남 회계법인)  
주환용 회계사(현도 회계법인)  
심재용 세무/회계사(태성 회계법인)  
천경옥 세무사(세무법인 우진)  
김진용 평가사(에이원 감정평가법인)  
김황중 평가사(통일 감정평가법인)



## 건설 기술사/건축사



### 건설을 리드하는 최고 기술사 등

윤영철(건축시공), 송원영(건설안전)  
강승범(도시계획), 진승영(건축시공)  
김민웅(건축시공), 홍기선(건축시공)  
현종철(건축사), 허 익(건축사)  
노 현(건축사), 건인임원건축사 2명  
정지웅(현대측량), 유앤미도시/조경

## 건설/금융/신탁/자재

### 정비사업의 근간 : 건설과 금융

국내 우수1군 건설회사들  
제1금융/보험사/증권사들  
다양한 신탁사들  
인테리어 수입자재 전문사



# 건인의 기타사업

다양한 기술과 노하우를 보유한 건인PM은 여러 가지 사업을 수행합니다.

## 건인 기타사업 PR

### 조합원 이주관리



#### 체계적이고 신속한 이주관리

이주단계는 전체 사업비의 절반이 지출되는 시기이며, 이주기간이 늘어나면 대출 이자가 눈덩이처럼 커지게 된다. 건인 PM은 사업시행인가부터 이주를 기획하여 이주 기간을 단축하도록 합니다.

### 분양 및 마케팅

#### 분양성 향상과 분양업무 수행

건인PM은 보유기술과 상시협력 네트워크를 바탕으로 분양 홍보와 마케팅 업무를 수행한다. 사업 초기부터 분양 및 MD계획을 수립하며, 최종 분양업무까지 수행하게 됩니다.



### 신탁사 PM 용역



#### 신탁사 정비사업 PM용역 수행

건인의 PM기술은 신탁사도 인정하여 정비사업을 대행하는 00신탁으로부터 사업관리 PM업무 부분을 의뢰받아 용역을 제공한다. 이러한 신탁사 네트워크는 정비사업에 큰 도움이 됩니다.

### 일반개발사업 PM

#### 청년주택, 오피스텔 등 개발사업 PM

건인PM은 정비사업에 머무르지 않고 사업분야를 확장하여 일반 부동산개발의 PM을 수행하고 있다. 개발사업의 수익성을 향상하고, 리스크를 대비하여 모두의 상생과 사업의 성공을 도모합니다.



## 건인도시개발(주)

PM기술의 전문성  
정비사업의 전문성  
성공적 핵심기술 활용

### 조합의 최종 수익성 향상기술

사업 수익성을 좌우하는 요인은 아주 다양하지만, 적절한 시기와 중요 요인을 놓치게 되면 많은 노력을 기울여도 좋은 결실을 거두기 어렵습니다. 건인PM은 사업의 수익성 향상을 제1의 원칙으로 두고 PM업무를 수행합니다.

### 민/형사 위법 리스크 최소화

열심히 한 집행부라도 작은 실수가 있게 되면 반대 조합원의 예리한 공격에는 대항하기 어렵게 됩니다. 건인PM은 조합업무에서 상식과는 사뭇 다른 위법적 요소를 미리 감지해 드리며, 불가피한 경우라도 위법 가능성을 최소화합니다.

### 의결안건의 충분한 기술 지원

사업에 필요하고 집행부가 책임질 안건이라도 철저한 관련근거와 기술자료가 제시되지 않으면 의결과정에 어려움이 생기게 됩니다. 건인PM은 의결에 참여하는 위원들이 충분히 공감하도록 가능한 수처 기술자료를 지원해 드립니다.

### 원만하고 안정된 사업진행

사업진행이 자주 멈칫거리거나 흔들린다면 조합원과 집행부는 항상 불안함을 느낄 수밖에 없기에 간단하게 끝날 일에도 복잡한 설명과 절차가 필요합니다. 건인PM은 사업의 전후관계를 꿰뚫어 불안 요인을 제거하고 대비합니다.

### 체계적인 조합경영 지원

수백명의 조합원들은 선출된 집행부를 신뢰하고 전권을 위탁하여 사업을 진행합니다. 집행부가 경영 기술의 어려움을 겪으면 조합원 전체가 혼란에 빠지게 됩니다. 건인PM은 조합이 경영 기술에서 어려움을 벗어나도록 지원해드립니다.

### 합리적인 조합원 설명 지원

정비사업의 주인은 개별 조합원입니다. 조합원이 사업진행과 필요성을 제대로 이해하지 못하게 되면 불필요한 잡음들이 일어날 수밖에 없습니다. 건인PM은 조합원들이 사업을 잘 이해하고 협조할 필요성을 느끼도록 도와드립니다.

GUNIN Urban Development Co., Ltd

서울시 마포구 마포대로15 현대빌딩 15층 / TEL 02-761-0722 FAX 02-706-0722