

ST NETWORK CO.,LTD.
ST ADVISOR CO.,LTD.

2011. 10.

회 사 소 개 서



정직과 신뢰의 비결기업

(주)에스티네트웍

(주)에스티어드바이저

CONTENTS

01 | 회사 소개

02 | Business Model

03 | 업무실적

Chapter 01_회사개요

Chapter 02_경영이념

Chapter 03_조직도

Chapter 04_Main Client/Co-Work

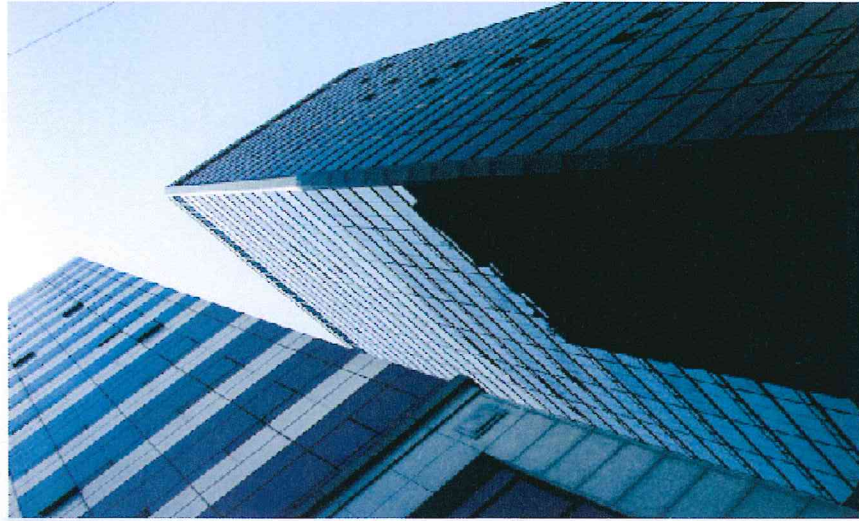
Chapter 05_오시는 길

01

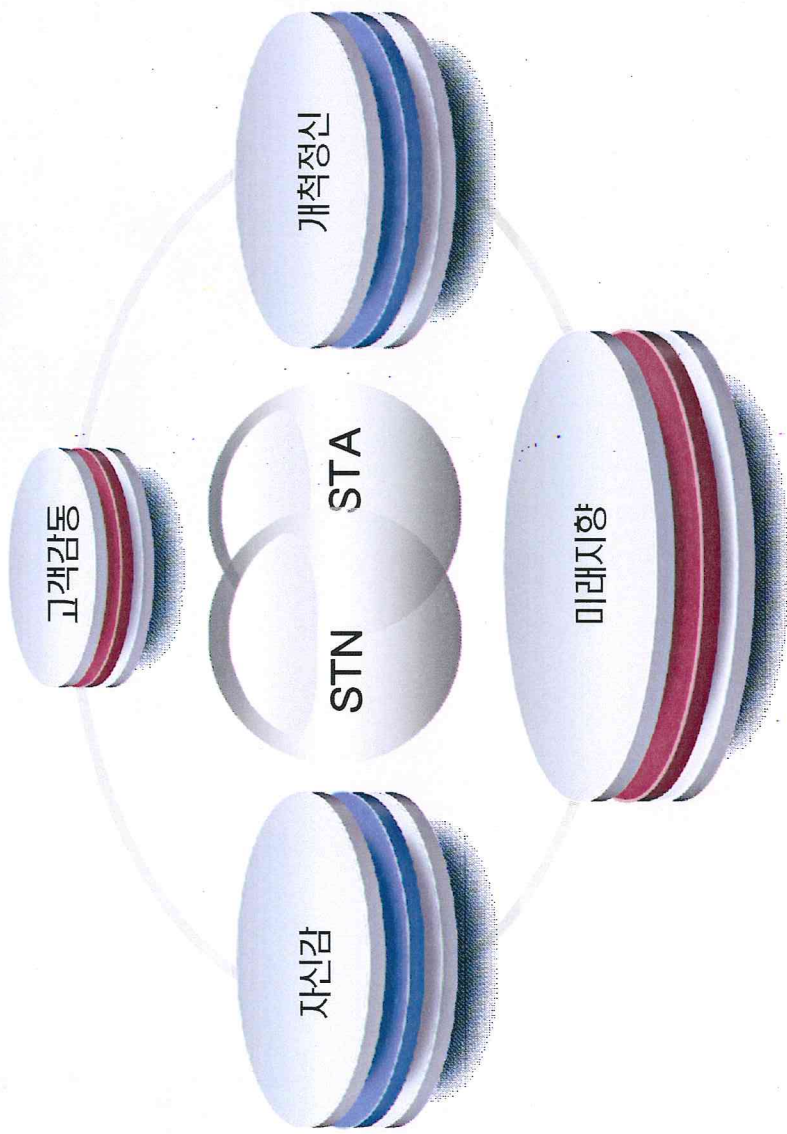
인사말

당사는 정직과 신뢰를 바탕으로 축적된 노하우를 통해 기존 업체의 한계에서 벗어나 부동산 관련 Doctor로서 약성현장의 정상화 단계부터 문제를 공유하여 근원적인 문제를 해결해 나가는 차별적인 전문 부동산금융종합회사로 자리잡고자 합니다.

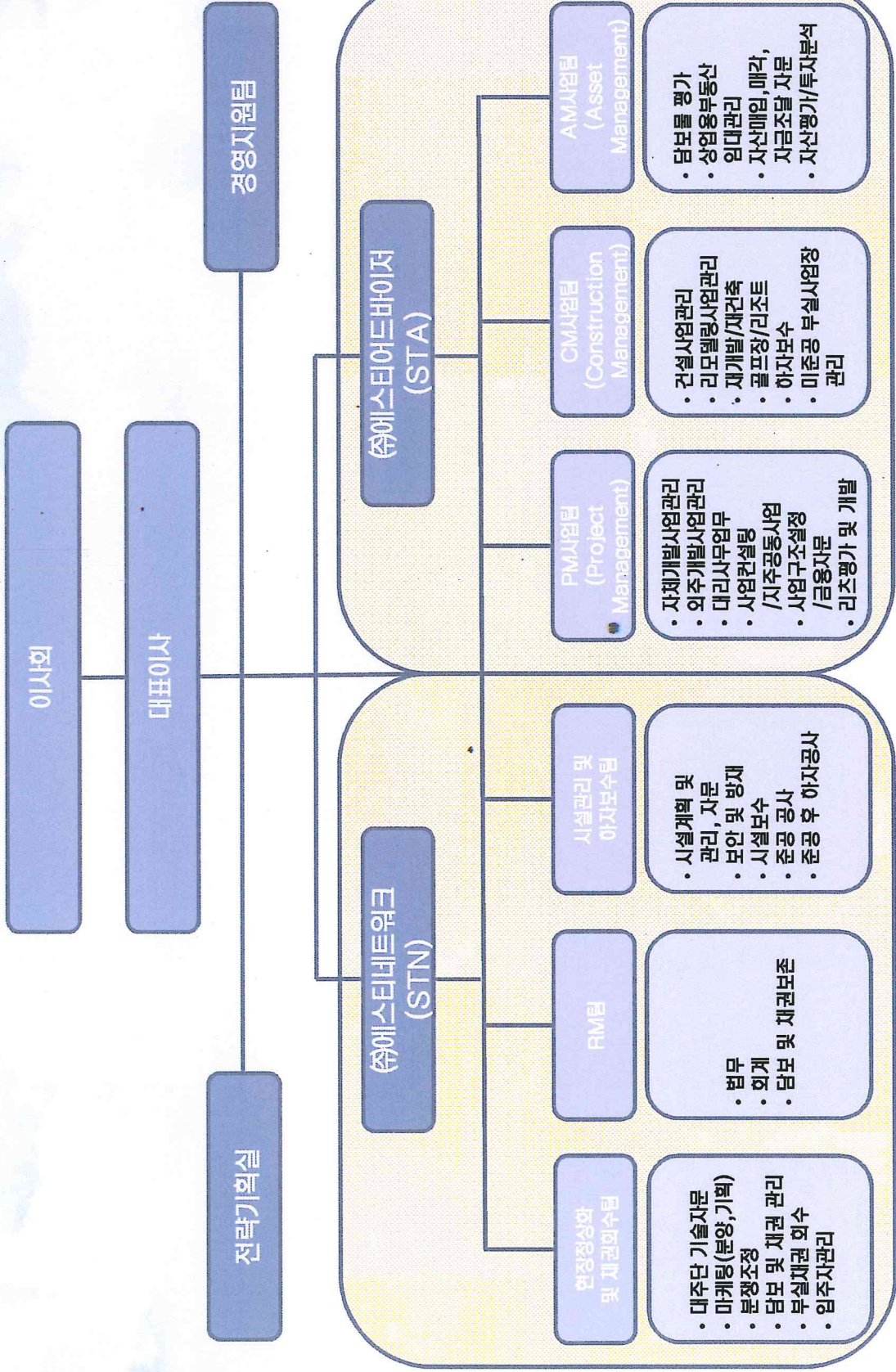
부동산 경기의 침체, 공금이 수요를 초과하는 주택시장 환경 변화 및 약성현장의 발생에 따른 전문가의 필요성이 대두되고 있는 시점에서 그간의 축적된 현장경험과 전문지식 및 전문기관의 네트워크를 통하여 현장에 가장 적합하고 차별화 된 Concept, 전략적인 방안 제시, 과학적이고 체계적인 분석으로 근원적인 문제를 해결해 나가는 진실한 동반자가 될 것을 약속 드립니다.

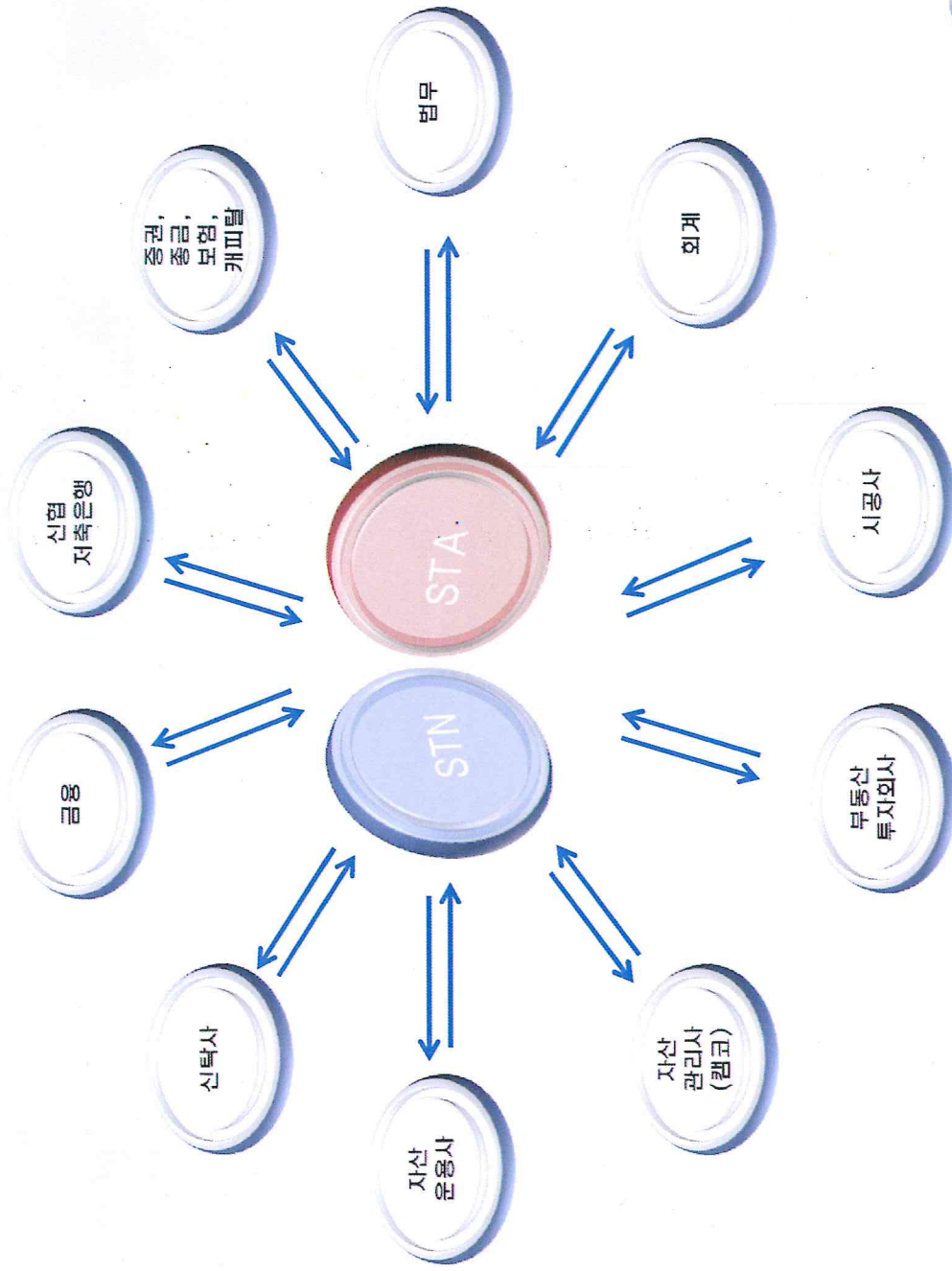


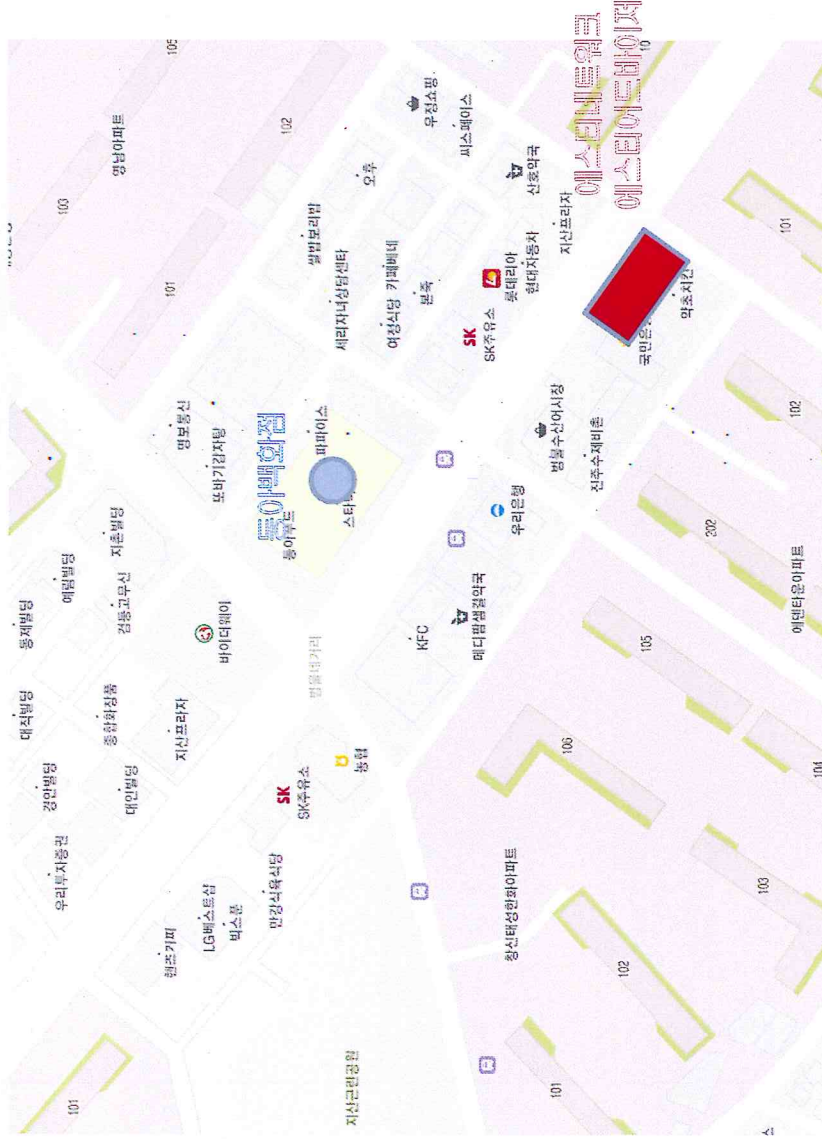
회 사 명	주식회사 에스티네트웍(STN)	주식회사 에스티어드바이저(STA)
홈페이지	www.stna.co.kr (제작중)	
소 재 지	대구광역시 수성구 범물동 1330-3 여은빌딩 8층	
대표이사	김희태	
설 립 일	2009.8.28.	2011.8.29.
자 본 금	1.5억	10억
주요업종	<ul style="list-style-type: none"> - 대주단 기술지문 - 마케팅(분양, 상품기획) - 현장 정상화 업무 - 무실자산 회수 - 준공 후 관리(시설, 임주자) - 분쟁 중재 - 하자 및 잔여공사 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산투자 자문 - 무실자산 정리 자문 - 부동산투자회사 상품 개발 및 평가 - 부동산 개발 및 컨설팅 - 재무 조달 자문/담보물 적정성 검토 - NPL 채권 회수 - 부동산 및 시설 관리, 운영



“일등 정신으로 고객감동과 가치창조를 실현”







706-814 대구광역시 수성구 범물동 1330-3 (여은빌딩 8층)
 Tel_053-782-0745 Fax_053-782-7045

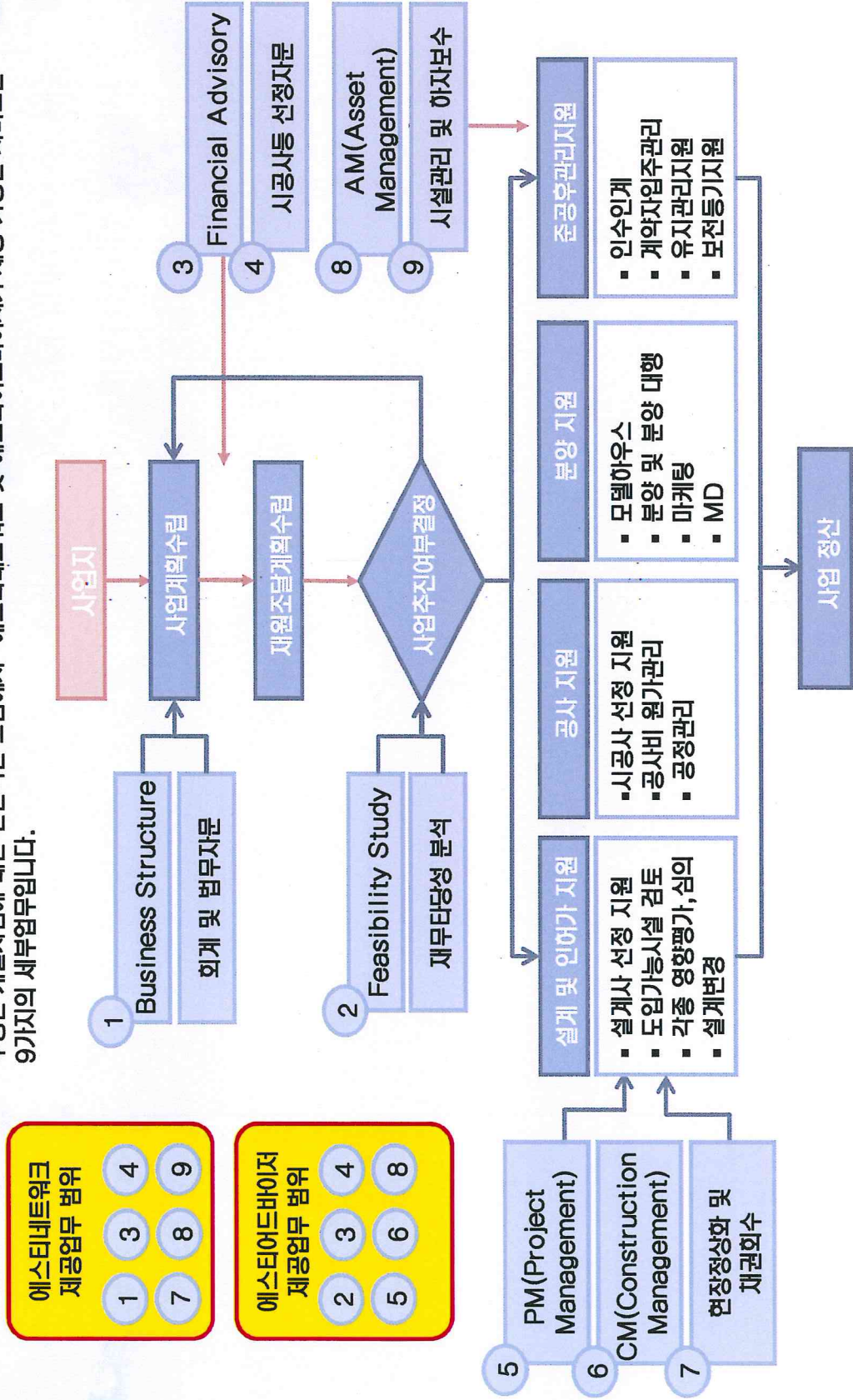
02

Business Model

부동산 개발사업의 Planning (사업계획수립 등) - Evaluating(사업에 대한 분석 및 평가)
- Financing-Project Management(분양관리, 사업비관리, 공사관리, 공시관리, 용역사관리) - Closing
& Post Deal(구조와 금융자문, 부동산 펀드 및 Reits 발행 자문) 등 사업 진보아에 대하여
사업주체를 비롯한 다양한 이해관계자 입장에서 Coordinator로서의 역할 및 자문 역할을 수행합니다.

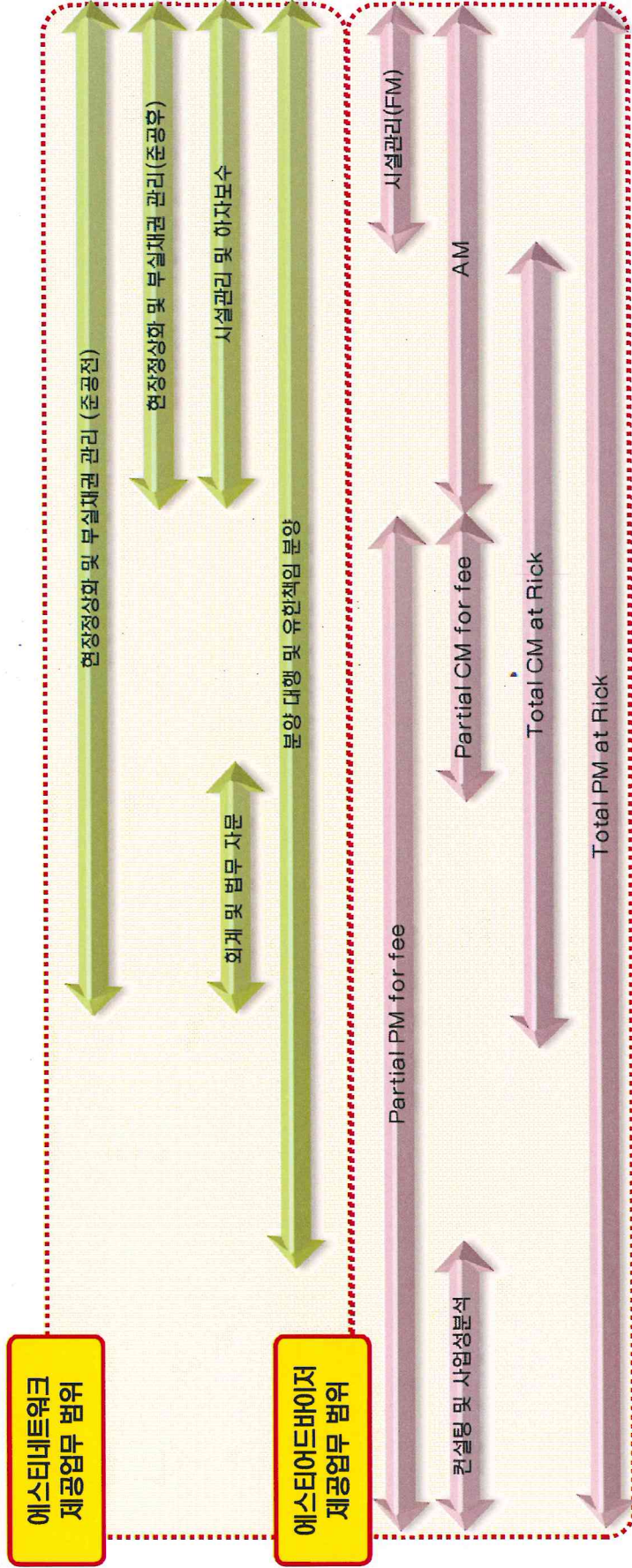
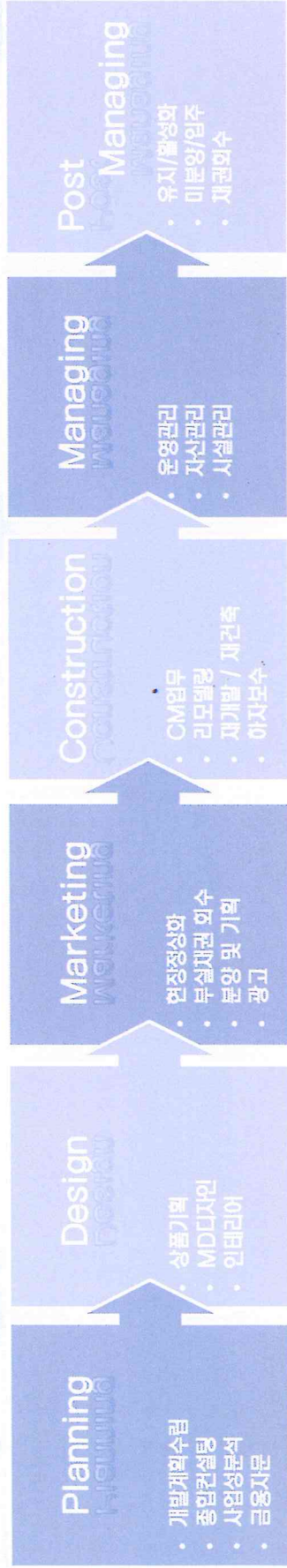
- Chapter 01_ 업무 SCOPE 및 FLOW
- Chapter 02_ 현장정상화 및 채권회수 업무
- Chapter 03_ PM업무(Project M, 컨설팅)
- Chapter 04_ CM업무(Construction M)
- Chapter 05_ AM 업무(Asset M)
- Chapter 06_ 외부전문기관 필요업무
- Chapter 07_ 제공업무 차별화 효과

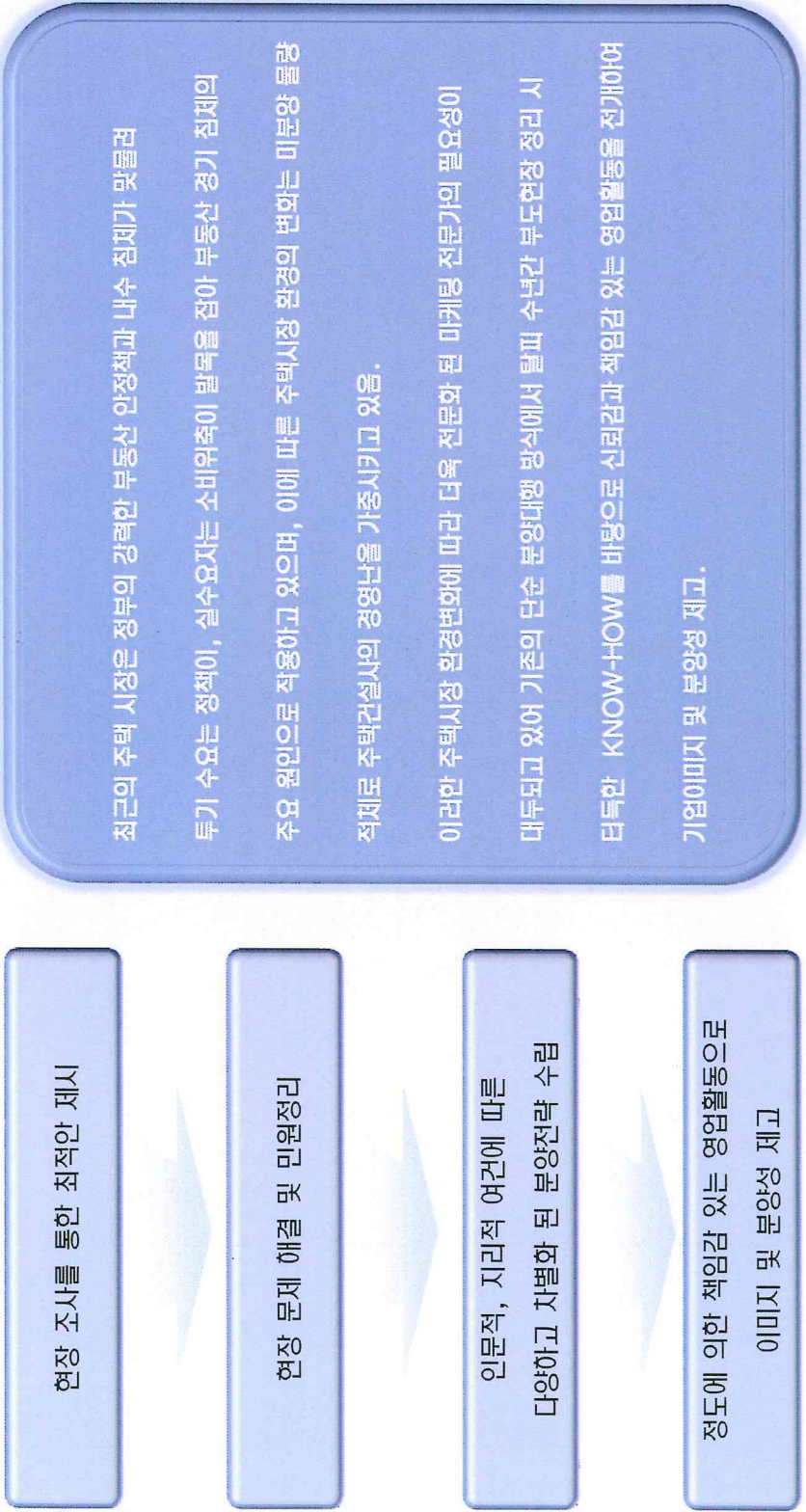
부동산 개발사업에 대한 전반적인 흐름에서 에스티네트워크 및 에스티어드바이저가 제공 가능한 서비스는 9가지의 세부업무입니다.



업무 SCOPE 및 FLOW

Chapter 1





최근의 주택 시장은 정부의 강력한 부동산 안정책과 나서 침체가 맞물려 투기 수요는 정책이, 실수요자는 소비위축이 발목을 잡아 부동산 경기 침체의 주요 원인으로 작용하고 있으며, 이에 따른 주택시장 환경의 변화는 미분양 물량 적체로 주택건설사의 경영난을 가중시키고 있음.

이러한 주택시장 환경변화에 따라 더욱 전문화 된 마케팅 전문가의 필요성이 대두되고 있어 기존의 단순 분양대행 방식에서 탈피 수년간 부동산 정리 시 특மான KNOW-HOW를 바탕으로 신뢰감과 책임감 있는 영업활동을 전개하여 기업이미지 및 분양성 제고.

1단계

현장정상화 및 업무계약 체결

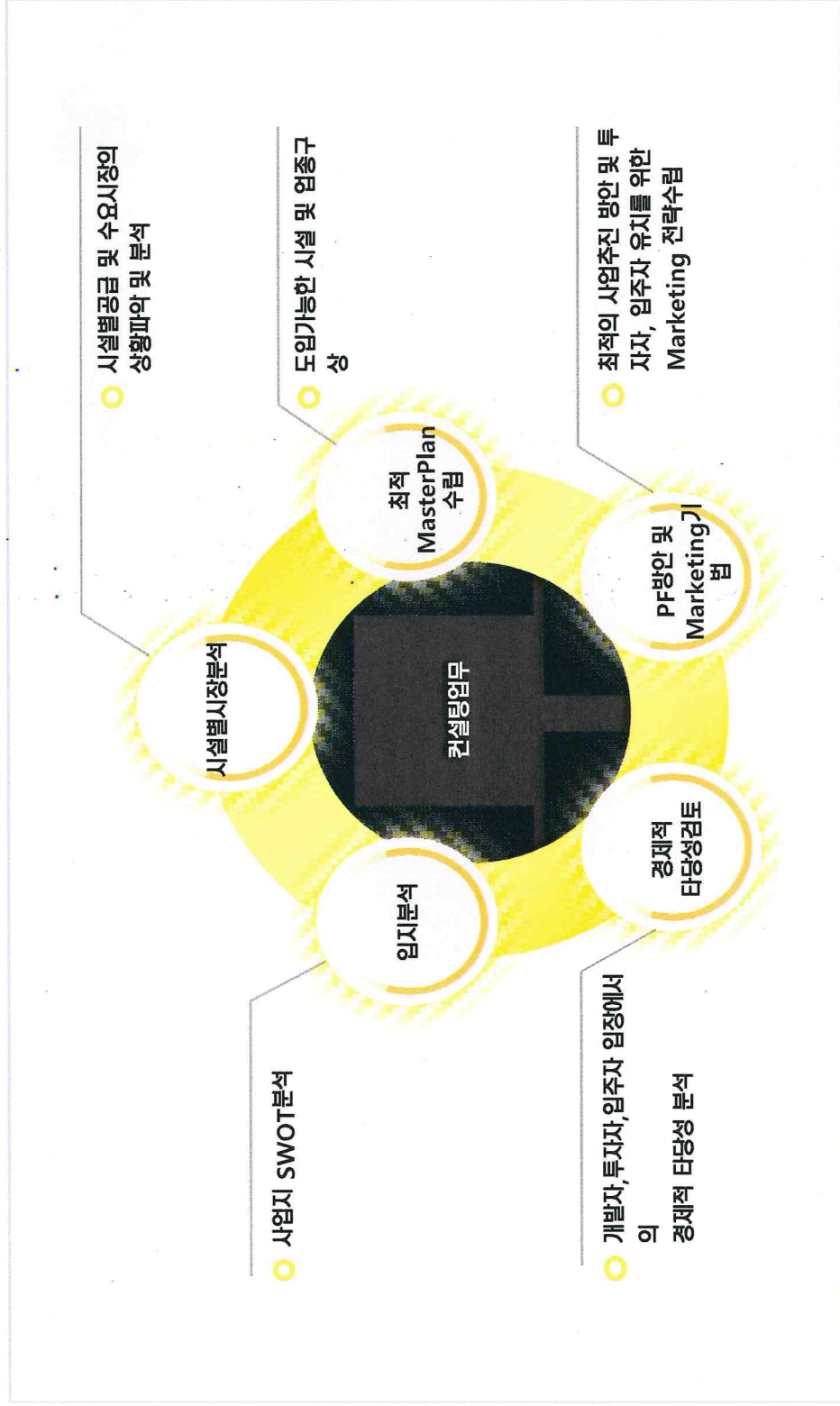
- 1) 현장 1차 조사
 - 문제점 파악 및 해결책 제시
 - 기밀이미지 및 상황 분석
 - 최적의 대인 선정
- 2) 현장 2차 조사 및 시장조사
 - 현장 정상화 절차 수립
 - 사업지 답사 및 지역 환경 (인문적, 지리적 등) 분석
 - 지역 개발계획 분석 (도로 및 장, 단기 개발 계획)
 - 인근지역 타사 현장 분양성 및 분양가격 조사
 - 주변 주택 시장 가격 조사
 - 잠재고객 및 수요자 분석, Target 시장 선정
- 3) 업무 진행 조건 협의
 - 업무 범위 협의
 - 정상화 절차 협의
 - 상호간 업무의 범위 결정
- 4) 업무내행 계약 체결
- 5) 현장 정상화 시행
 - 발견된 문제점 조기 해소
 - 향후 정상화를 위한 분양계획 수립
- 6) 단계별 분양전략 시행
 - 초기분양을 위한 계획 수립
 - 분양율에 따른 단계적 분양전략 시행
 - 분양전략의 수정 및 신규기법 도입

2단계

채권회수 관리

- 1) 대주단 지원
 - 대체시행사 선정 지원
 - 담보물건 처분 등에 대한 제안
- 2) 계약자 관리
 - 계약자 인력 사항에 대한 Data 전산시스템 등록
 - 분양계약 예지
 - 불진정세대 전매 및 명도
 - 신탁해지/이전등기 업무지원
 - 입주세대 입주물품 불출
 - 이차보수 및 민원 대응
- 3) 분양금 관리
 - 분양계약자에 대한 분양금 입금내역 관리
 - 분양계약서 작성사항에 따른 정기적 분양금 납부 안내
 - 분양금 미납계약자에 대한 납부 촉탁
- 4) 기타
 - 대주단 및 신탁사의 담보보존조치권한 위임
 - 시건장지 인계, 기존 분양영업 중단 등

컨설팅업무의 범위



Project Management Service는 토지주나 발주자, 조합을 대신하여 개발프로젝트의 기획, 설계단계에서부터 발주, 시공, 유지관리 단계에 이르기까지 프로젝트를 종합관리 하는 것을 의미합니다. 기획단계의 사업타당성 검토 결과를 기반으로 프로젝트의 최적개발 방향을 제시할 뿐만 아니라, 마케팅, 파이낸싱, 설계, 분양 그리고 시공단계에 이르기까지 보다 차별화된 서비스를 제공합니다.

따라서 사업주가 책정한 예산 내에서 최대의 수익을 창출할 수 있도록 함은 물론, 각 분야별 전문가들이 프로젝트를 전 단계를 종합 관리함으로써 사업비 절감, 공기단축 및 품질향상의 이점을 사업주에게 제공합니다.

체계적인 PM시스템을 이용한 프로젝트 운영으로 사업의 리스크를 최소화하고 성공적인 개발을 달성하기 위하여 아래와 같은 업무를 수행할 것입니다.

주요 수행 업무

- 자체 개발사업 관리(Total PM at Risk)
- 사업 컨설팅 / 지주 공동사업
- 외주 개발사업 관리(Partial PM for Fee)
- 사업 구조 설정 / 금융자문(PF)
- 대리 사무업무(사업비 및 공사)
- 리츠 평가 및 개발

효과

- 개발사업 초기부터 통합적, 체계적 프로젝트 관리시스템 구축 및 수행을 통한 효율적인 사업관리로 발주자 이익 극대화
- 발주자의 대리인으로 발주조직의 경량화 및 사업의 리스크를 효과적으로 관리
- 사업초기 단계부터 발주자를 대신하여 다양한 프로젝트 관계자들간의 조정자 역할로서 중복되는 업무를 줄이고, 이해관계를 조정하여, 발주자의 이익을 최대한 실현 할 수 있도록 일관성 있게 프로젝트 추진
- 공기(시간), 예산(비용), 품질의 3가지 요소를 균형 있는 관리를 통해 효과적 통합적으로 관리
- 모든 단계별 프로젝트 수행에 Value Engineering 기법을 도입하여 사업비 절감

업무범위

부동산 개발사업	사회간접자본 개발사업	재개발, 재건축, 리모델링 사업
<ul style="list-style-type: none"> - 아파트, 주상복합 등 주거시설 - 오피스, 오피스텔, 상가, 쇼펜네타 등 리테일 시설 - 콘도, 리조트, 골프장 등 유틸리티 시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시개발 - 기업도시, 혁신도시, 공공기관 이전 등 복합단지 개발 - 민관 합동 개발사업, SOC(BTL, BTO 등)사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 도심 재정비 사업 - 아파트 재개발, 재건축 - 아파트 및 주상복합 리모델링 사업

건설산업기본법에서의 정의(제2조 6호) '건설사업관리'라 함은 건설공사에 관한 기획, 타당성조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 감리, 평가, 사후관리 등에 관한 관리업무의 전부 또는 일부를 수행하는 것을 말합니다.

일반적으로 건설사업의 공사비절감(Cost), 품질향상(Quality), 공기단축(Time)을 목적으로 발주자가 전문지식과 경험을 지닌 건설사업관리자에게 발주자가 필요로 하는 건설사업관리 업무의 전부 또는 일부를 위탁하여 관리하게 하는 새로운 계약발주방식 또는 전문 관리기법입니다.

- 전체 건설사업 관리(Total CM at Risk)
- 외주 건설사업 관리(Partial CM for Fee)
- 대리 사무업무(기성 및 공정관리)

- 리모델링 사업관리

- 미준공 부실사업장 관리

- 하자보수



CM의 필요성

- 초기 단계에서 예상되는 문제점 및 낭비요소의 최소화
- 설계단계에서 시공성 검토를 통한 사업비 절감
- 공사기간의 단축요과 및 클레임 최소화
- 단계별 관리를 통한 부실시공 방지 및 품질확보
- 원활한 Communication 및 조정으로 발주자의 목표달성

건설공사에 관한

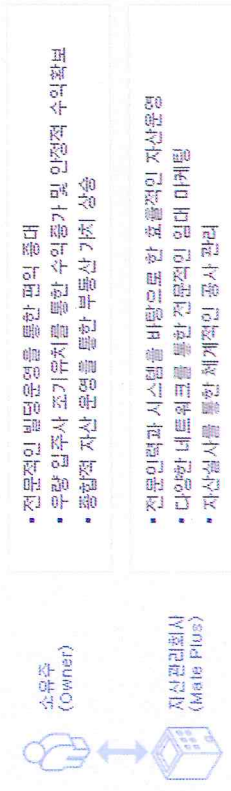
기획, 타당성조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가, 사후관리

Asset Management는 일반적으로 인식하는 부동산의 유지 보수 개념(Facility Management)과 임대 및 수지관리(Property Management)의 차원을 넘어서는 개념입니다. 자산 포트폴리오의 총체적 운영을 통해 자산가치를 극대화 시키는 경영의 개념을 도입한 적극적인 관리를 말합니다. 다시 말하면 부동산의 보유개념이 이용개념으로 패러다임 자체가 변환되면서, 시설과 임대 환경이었던 관리에서 수익성을 중시하는 경영으로 범위를 확대한 것으로 Property Management 보다 한 단계 더 발전된 포괄적 개념입니다.

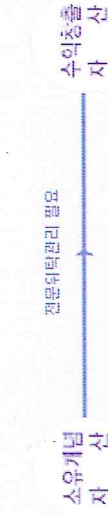
또한 부동산을 단순한 재산의 자원을 넘어 중요한 투자 자원으로 인식하여 해당 부동산에 대한 투자분석 및 자산운용계획을 수립하여 자산가치 극대화를 궁극적 목적으로 하는 최고의 자산관리 서비스입니다.

자산관리의 필요성

다양한 고객 Needs 충족



자산운영 Trend변화



업무범위

경영계획 수립 운영	임대 관리	임주사 관리	위험/안전관리	보고서 작성
<ul style="list-style-type: none"> 각종 경제지표 자료를 통한 차년도 자산운영 계획 수립 전년도 비용분석을 통한 효율적 비용 체계 확립 수지분석을 통한 수익 극대화 제고 	<ul style="list-style-type: none"> 신규 임대유지 및 우량 임주사 이탈방지로 안정적 임대수익 유지 임대시장 동향 조사 및 적정 임대가 책정 임대료, 관리비에 대한 미수 연체관리 	<ul style="list-style-type: none"> 주거적인 임주사 방문 면담으로 불편 및 개선 요청사항 해소 임주사와의 유대관계 강화로 원활한 Communication 유지 임주사 만족도 조사, 분석을 통한 고객 만족도 증대 	<ul style="list-style-type: none"> 불확실한 손해에 대한 보험가입 상시 안전점검을 통한 사고방지 투자 및 수선공사 실행 사고발생시 비상대처 시스템 운영 	<ul style="list-style-type: none"> 월간/년간 자산운영 Report 작성 주변 임대시장 및 경쟁사 동향 분석 Report작성 소유자 요청사항에 대한 보고서 작성

다음의 사항들은 해당 프로젝트를 위하여 당사와 별도의 외부전문기관과 Co-work를 통해 수행할 예정입니다.

1. VALUATION			2. DEALING			3. TENANT LAND		
개발자문	시장조사	투자자문	법률자문	부동산신탁	회계감사	TENANT	TENANT	건물관리
아이디어발굴 PM컨설팅	아이디어 객관화	사업성검토 REIT'S 가능	권리분석	신탁업무	PF 제안용 REIT'S 제안 실사	L.O.C MASTER LEASE 책임담보보증		소유관리 유지보수
에스티어드바이저 에스티네트워크 그외 발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	에스티어드바이저 에스티네트워크 그외 발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	에스티어드바이저 에스티네트워크 그외 발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	에스티네트워크 그외 발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	에스티어드바이저 에스티네트워크 그외 발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	

4. DEVELOPING			5. FINANCE			
광고기획	분양	시공업무	금융사	자산운용사	증권투신사	자산관리사
고객용 TENANT 용 REIT'S 용 PF 용	ANGRER- Tenant Key Tenant	설계업무 기획설계 건축,토목 도시계획	MEZZANINE FUND W.O FUND	R.E.F - PF P.E.F REIT 'S	I.P.O REIT'S 매매 ABS,ABCP	REIT'S 설계 제안 FUNDING 시행, 관리
에스티네트워크 그외 발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	에스티네트워크	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰	발주처 의뢰 또는 당사 거래처 의뢰

- 시공사 워크아웃 퇴출, 부도현장에 대한 **정확하고 빠른 현장실사**
- 많은 사업실적 보유 및 신용도가 우수한 **대체시공사 유치 및 선정유도**
- 성공적인 사업의 준공을 위하여 발주처 임장에서 프로젝트의 **이해관계사의 빠른 의사소통과 분쟁해결 유도**
- 사업진행에 관한 정보를 사업 참여자간에 **실시간으로 정보제공**
- 전문가조직의 과학적분석 및 평가를 통해 **최선의 의사결정안 제고**
- 설계 및 시공의 **추가비용 방지**
- 계획 대비 실적에 맞춰 공사자금 유보 및 통제로 **투명성확보**
- 사업주의 건설본부 및 기술자 조직의 최소화로 **비용절감**
- 단계별 전문분야의 관리로 부실시공 방지 및 **품질확보**
- 공정현황 및 기성확정내역이 포함된 **월별 Breifing Report 제출**
- 미분양의 원인분석에 따른 수용 가능한 분양가 제시로 **현장 정상화 조기 달성**
- 할인 분양 및 하자로 인한 임주자 민원에 대한 **합리적인 대응 방안 제시**

03

업무 범위

부동산 개발사업의 Planning (사업계획수립 등) - Evaluating(사업에 대한 분석 및 평가)
- Financing-Project Management(분양관리, 사업비관리, 공사관리, 용역사관리) - Closing
& Post Deal(구조화 금융자문, 부동산 펀드 및 Reits 발행 자문) 등 사업 전분야에 대하여
사업주체를 비롯한 다양한 이해관계자 입장에서의 Coordinator로서의 역할 및 자문 역할을 수행합니다.

업무 실적

주요 부실 채권 관리 실적 (현장정상화 및 채권회수 -자회사 및 협력사,개인 실적 포함)

지역	프로젝트 명	규모	분양시기	계약자	비고
대구 북구 침산동	대우푸르지오	4,847평	05. 11	대우건설	상업시설
대구 북구 침산동	대우푸르지오2차	2,550평	06. 03	대우건설	상업시설
서울 강서구 내발산동	현대홈타운상가	4,200평	06. 03	현대건설외	상업시설
대구 남구 봉덕동	코오롱이플채	390세대	06. 06	코오롱건설	
대구 수성구 범어동	래미안수성	467세대	07. 08	삼성물산	2차분양
대구 북구 칠성동	리지프라자	2,442평	07	태평양리츠	상업시설
대구 동구 각산동	각산 태영데시앙	839세대	08. 04	태영건설	
대구 달서구 진천동	월배 태영데시앙	431세대	08. 05	태영건설	
대구 동구 각산동	각산 태영데시앙	839세대	10. 02	태영건설	할인분양
대구 달서구 진천동	월배 태영데시앙	431세대	10. 02	태영건설	할인분양
부산 강서구 명지지구	퀀텀1차	2,866세대	11. 01~	KB은행 외 12개 대주	현장정상화및 할인분양
거제 아주동	대동다숲	772세대	11. 02~11.06	수협은행	할인분양
울산 신정동	강변센트럴하이츠	672세대	11. 06~	중앙건설	할인분양
대구 수성구 상동	동일하이빌	1411세대	11. 09~	캠코	현장정상화및 할인분양

업무 실적

주요 PM, CM 실적 for Fee (자회사 및 협력사, 개인 실적 포함)

지역	프로젝트명	규모	건설사/계약사	비고
서울 강남구 대치동	대치퍼스트 상가	5,674평	현대산업개발/신한은행	PM, CM
서울 서초구 서초동	서초동 꽃마을 주상복합	5,766평	롯데건설/신한은행	PM, CM
대구 동구 각산동	각산 태영 데시앙 아파트	839세대	태영건설/수협, 농협	CM
거제시 아주동	아주동 대동 다숲 아파트	712세대	대동종합건설/수협	CM
경기도 남양주 별내	별내 남광 하우스토리 아파트	720세대	남광토건/농협	CM
경북 김천시 덕곡동	덕곡 웰드메르디앙 아파트	360세대	웰드건설, 진흥기업/ 신한은행	PM, CM
경북 예천 호명면	경북 예천 대종골프장	701,129평	한솔건설/수협	PM, CM
강원도 횡성군 서원면	횡성 옥스필드 골프장	316,134평	금광기업/농협	PM, CM
전북 익산시 용포면	베어리버 골프장	811,671평	삼성에버랜드/동부화재	실사
경북 안동시 풍천면	안동 탐블리스 골프장	307,858평	한솔건설/동부화재	실사

주요 PM 실적 at Risk(자회사 및 협력사, 개인 실적 포함)

지역	프로젝트명	규모	건설사	비고
부산광역시 강서구 화진동	화진 에스티 오피스텔	1,169평	태상건설	PM

업무 실적

주요 부동산 매매 자문 실적 (담보물 적정성 검토 포함)

지역	프로젝트 명	규모	시행사(소유자)	비고
대구광역시 중구 삼덕동	지주 공동 사업	745평	인터씨티산업개발	
용인 처인구 포곡읍	라데팡스 1, 라데팡스 2	1,877평/1,547평	씨아이코리아	
인천 주안동	월드타워	3,577평	한국자산신탁	
인천시 청진동	프레시아타워	8,577평	에스티에스도시개발	
양천구 신정동	토피아빌딩	1,391평	토피아	
부르지오 미분양 아파트	부르지오 미분양 아파트			
경기도 파주시 교하읍	미소시티 근린상가	3042.79 평	현대스위스 저축은행	
인천광역시 부평구 부평동	부평 테마 프라자	1,239.46 평	현대스위스 저축은행	
상업지, 마트부지, 아울렛부지 등 토지매매 자문 진행중 도시형생활주택, 오피스텔 부지 매매 자문 진행중				
그외 다수 프로젝트 진행중 (1. 중소형 상가, 2. 미분양 아파트, 오피스텔, 상가 매매 등)				

업무 실적

주요 분양 컨설팅 실적(자회사 및 협력사, 개인 실적 포함)

업체명	위치	프로젝트명	비고
코오롱건설	대구시 중구	중구 대신동 코오롱 하늘채 분양성 조사	
삼보 리얼티	원주시 태장동	아파트 개발사업 타당성 조사	
삼보 리얼티	서울시 남가좌동	재래시장 리모델링 주상복합 MD구성 및 분양권설정	
극동건설	대구시 중구	중구 남산동 극동 스타클래스 분양타당성 조사	
서연 OMC	인천시 주안동	근생상가 리모델링 개발 타당성 조사	
대주건설	김천시 부곡동	부곡동 대주 피오레 사업제안	사업참여
에스디21개발	경주시 황성동	황성동 아파트 사업제안	
에스디21개발	경산시 중앙동	중앙동 아파트 사업제안	
에스디21개발	경남 진주시	집현면 아파트 사업계획 제안 및 분양성 조사	
에스디21개발	서울시 석간동	석간동 주상복합 사업타당성 조사	
코오롱건설	대구시 수성구	피동 31-1 코오롱 재건축 분양성 조사	
신일건설	대구시 북구	철성동 신일에피트리 미분양 판매 촉진안 제안	
에스디21개발	대구시 수성구	연호동 타운하우스 사업제안	사업참여
KCC건설	경북 성주시	성주 KCC 루시엔 분양 촉진 제안	
원건설	인천 청라지구	인천 청라 A24BL 아파트 및 상가 분양 제안	08.3 분양
코오롱건설	대구 수성구, 남구	수성3가 /강변 코오롱 하늘채 상가 및 오피스텔 분양제안	
대림산업	대구 북구	철곡 대림 e-편한세상 미분양 판촉 제안	

감사합니다