

다우 LG 스마트팜 빌리지 양평

양평 가현리 주거 연계형 공동영농 사업

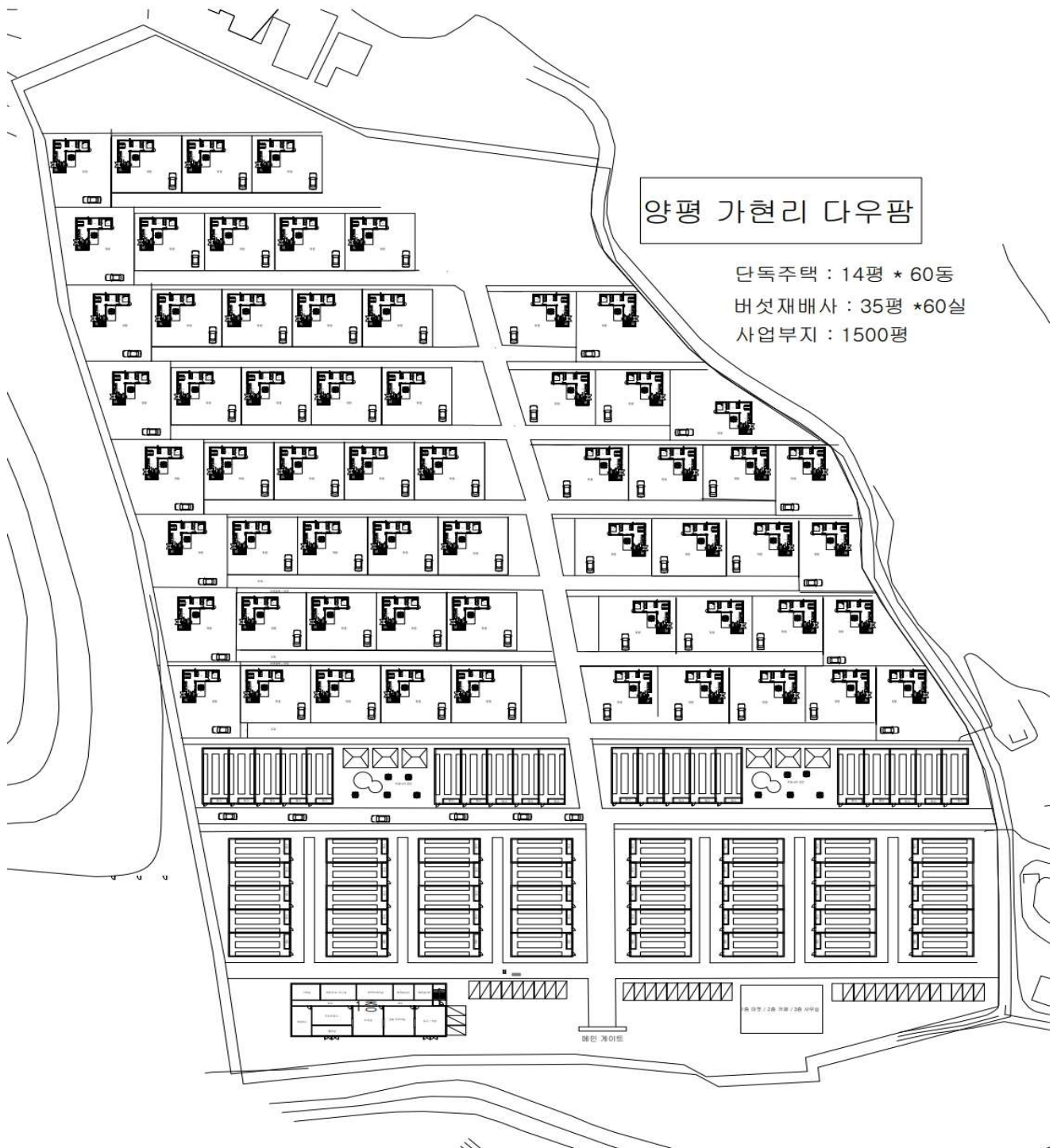


조합원 제공 기본 시설	조합원 및 참여금(주택취득+조합출자금)	다우팜 투자비용
14 평 주택 60 동 35 평 재배실 60 실 및 커뮤니티 시설	조합원 60 명 × 3.9 억원(참여금) = 234 억 원	투자금 150 억 원

요약문

60 명의 조합원 참여금 234 억 원과 다우팜 본사 시설투자금 150 억 원을 결합한 총 384 억 원의 개발 및 초기 운영자금 조달. 대왕버섯 생산·판매와 주거연계형 공동영농 시설의 운영을 통해 조합원에게 영농수익 정산금을 지급 후 다우팜의 수익금을 창출함.

단지 배치도



사업 개요

본 사업은 경기도 양평군 가현리 일원 약 17,000 평의 부지를 대상으로, 이 중 약 15,000 평을 개발하여 **단독주택 60 세대, 대왕버섯 스마트 재배사 10 개동 및 커뮤니티·공동운영시설을** 조성하는 **주거연계형 공동영농 복합 개발 사업** 이다. 다우팜 영농조합의 조합원에게는 **세대별 단독주택 1 동과 대왕버섯 재배사 내 35 평 규모의 전용 재배구획 1 실**을 배정하고, 단지 내에는 **생산·선별·포장·저장·관리** 및 조합원 커뮤니티 공간 과 공동영농에 필요한 제반 시설을 구축한다.

대왕버섯의 생산, 품질관리, 선별·포장, 유통·판매 및 시설관리는 **다우팜의 통합 운영체계를** 통해 공동으로 수행하며, 이를 통해 조합원에게 안정적인 주거환경과 공동영농 참여기반을 제공하고, 공동 생산·판매를 통한 지속가능한 영농수익 창출을 목표로 한다.



다우 LG 스마트 팜 빌리지 양평 조감도

다우팜 사업수익 및 운영구조

다우팜은 본 사업의 개발과 안정적인 초기 운영을 위하여 총 150 억 원의 자체 사업자금 투입하고 공동 영농 사업을 통해 발생하는 영농수익 중, 조합원에게 약정된 월 300 만 원의 영농수익 정산금을 준공후 3 개월차부터 10 년간 우선 지급하고, 해당 조합원 수익 정산 이후 다우팜에 연간 약 23.76 억 원의 운영수익이 발생하며 매 5 년마다 약 6 억 원 규모의 시설 갱신·보수비를 반영함.

핵심 지표	사업 기준	투자 관점
개발 규모	주택 14 평 × 60 동 재배실 35 평 × 60 실 및 커뮤니티시설외	
소요자금 (토지 및 시설)	384 억 원	개발비 376 억 원 + 초기 운영유보 8 억 원
조합원 납입금	234.00 억 원	60 명 × 3.9 억 원
다우팜 투자금	150 억 원	개발비 부족분 142 억 원 + 운영유보 8 억 원
대왕버섯 연평균매출 (예상)	75.60 억 원	35 평 재배사 1 개실 월 1,050 만 원 × 60 실
조합원영농수익지급액(확정)	21.60 억 원	조합원 1 인당 월 300 만 원 × 60 명 * 12 개월
다우팜 연간 수익금(예상)	23.76 억 원	세전시설 대규모 시설갱신(매 5 년) 차감 전

현재 사업계획 기준으로는 다우팜의 초기 사업투입금 150 억 원에 대해 운영 7 년차 누적 회수액 약 160 억 원, 이후 운영 7 년차 중에 초기 사업투입금 150 억 전액을 회수하는 구조임

또한, 조합원의 지속적은 수익금을 위해 , 다우팜 운영 11 년차부터는 기존 월 정액 영농수익 지급방식에서 장기 공동영농 수익배분 방식으로 전환하고, 전체 조합원에게 다우팜 공동영농사업의 총 20%에 해당하는 조합원 공동지분을 부여하여 60 명의 조합원에게 수익금을 균등 배분하는 구조 (조합원 1 인당 총 수익금의 0.3% 지급 – 약 120 만원~150 만원)

또한, 이 모든 조합원에게 지급되는 영농 수익금은, 조합원의 장기적인 자산가치 및 권리 승계를 위하여 조합원에게 부여되는 지분을 상속 가능한 권리로 설정하고, 관련 사항을 영농조합 정관 및 조합원 계약에 명문화하는 구조.

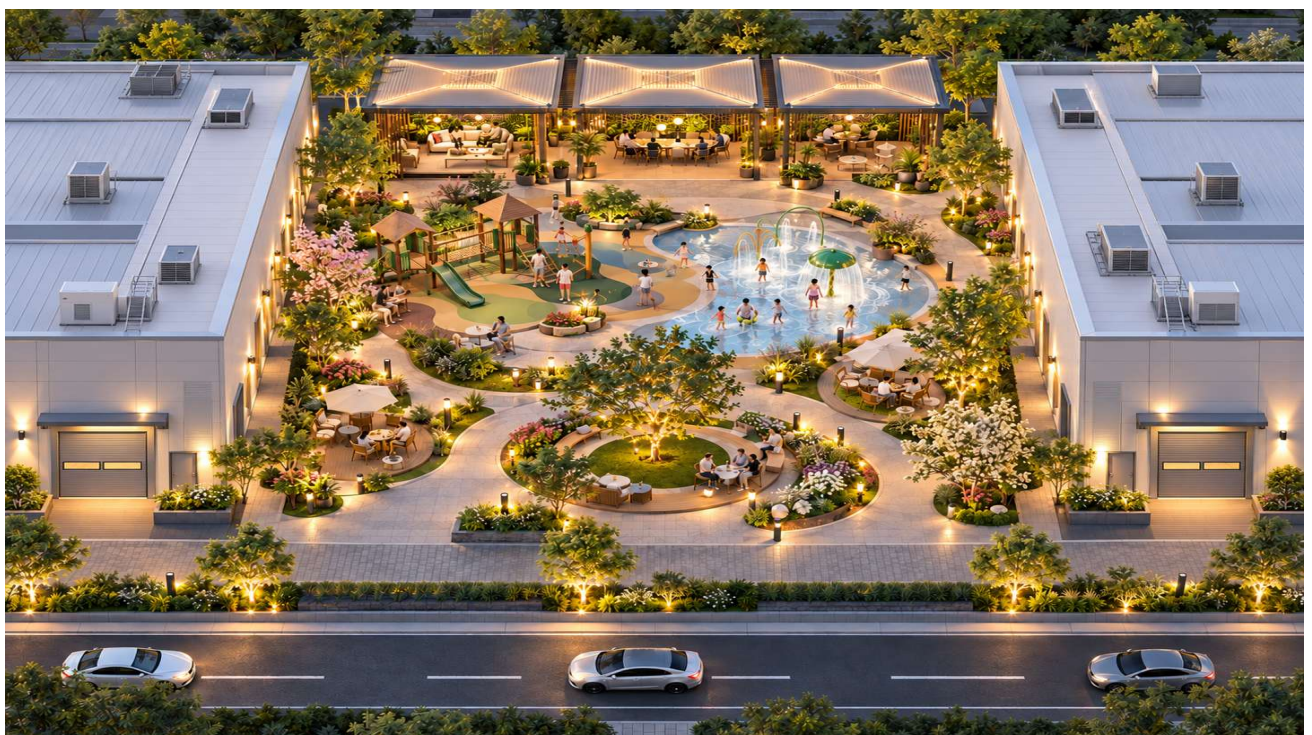
다우 LG 스마트팜 빌리지 시설

구성	계획 규모	주요 기능
조합원 주택	14 평 × 60 동 = 840 평 / 개별토지 90 평	단층 독립형 주거 데크,정원,주차
대왕버섯 재배사	210 평 × 10 동 = 2,100 평	1 동 6 실 실별 공조·환경 제어 4 단 재배랙
저온·선별·관리시설	70 평 + 70 평 + 40 평 = 180 평	저온 보관 선별·포장 공동 운영
커뮤니티 공간	파고라 및 놀이터 공간 120 평 규모 2 개소	휴식 가족 방문 및 입주민 휴식 및 커뮤니티 공간
직원 기숙사	20 명 * 5 평 = 총 100 평	숙소 및 공동 주방 , 휴게공간 포함 (관리시설동 2 층)
플래그쉽 센터	1 층(70 평)	1 층 버섯 관련 팜 스토어 조합원 전용 일반 마켓 다우팜 비즈니스 / LG 스마트 코티지 쇼룸
플래그쉽 센터	2 층(70 평)	브런치카페 , 일반 카페 및 휴게공간
플래그쉽 센터	3 층(실내 40 평 + 실외 30 평	3 층 사무실 및 상담공간 야외 테라스 미팅 및 휴게공간

조합원 주택 (토지 90 평/ 건물 LG 스마트 코티지 14 평)



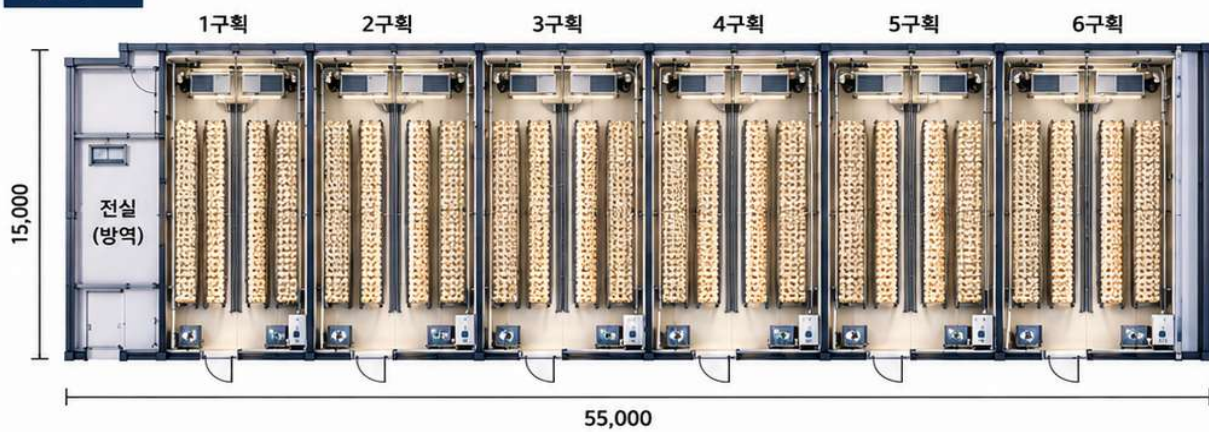
스마트 팜 단지내 조합원 전용 커뮤니티 공간 (120 평 규모 * 2 개 소)



대왕 버섯 스마트팜 (토지 400 평/ 건물 210 평)



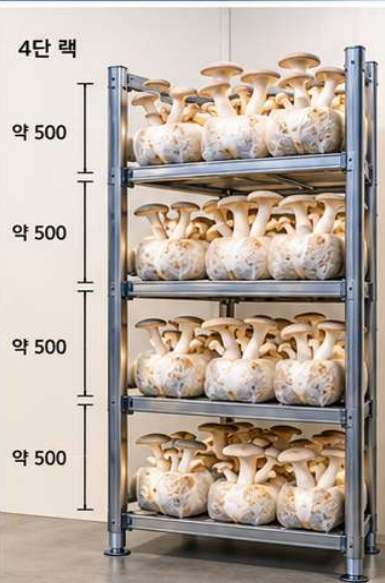
평면도



내부 재배실 (4단 랙)



재배랙 상세도 (4단)



저온 선별관리 시설 및 출하실 (180 평 1 개동)



버섯재배 스마트 직원 기숙사 (100 평 / 선별관리실 2 층)



다우팜 플래그십 센터



스마트팜 공동운영 원칙과 조합원의 권리

지급 개시일은 준공 후 3 개월로 이후부터 시작하고 10 년간 월 300 만 원의 명목 지급 합계는 세대당 3.6 억 원. 주택·재배실의 소유권 또는 사용권, 관리비, 양도·상속 조건을 본계약에 명시하는 구조. (단 주 20 시간이상 근무조건)

다우팜의 공동 운영 범위는 배지·종균 조달, 생산 계획, 환경 관리, 품질 선별, 포장·출하, 시설 유지관리 및 판매처 운영. 참여자는 배정구획 운영 확인과 계약상 정해진 영농 활동에 참여. HiON 은 출입·에너지·설비 상태와 점검·보수 이력을 통합 관리하며 장애 접수와 운영 보고를 지원.

생산 매출과 사업 수익구조

운영원가 40%는 배지·종균, 에너지, 물류, 인건비, HiON 연 3.6 억 원, 시설 일상관리와 판매관리 비용을 포함

.

연간 현금흐름	평균 예상 매출	산출 기준
대왕버섯 판매매출	75.60 억 원	1,050 만 원 × 60 실 × 12 개월
생산 및 운영원가	30.24 억 원	매출의 40% (배지,종균,인건비,출하비용,관리비용 포함)
총 수익금	45.36 억 원	매출 – 운영원가
조합원 월 300 만 원 지급	21.60 억 원	300 만 원 × 60 명 × 12 개월
다우팜 잔여금액 (수익금)	23.76 억 원	세전 수익금, 금융이자, 설비갱신비(매 5 년) 불포함

--

판매와 생산 관리

재배실별 온습도·공조 제어, 배지 투입·수확·출하 이력의 표준화, 공동 선별·저온보관을 통한 품질 관리. 출하단가와 수매 물량을 확정할 판매계약, 배지 수율과 불량률을 확인할 시험생산 실적이 본 투자집행 전 운영 검증자료.

자금 조달계획

재원	금액	자금 사용
조합원 납입금	234.00 억 원	개발사업비 조달 (60 명*3.9 억)
다우팜 투자금	150 억 원	365.24 억 원 개발사업비 중 참여금 초과분
초기 운영유보금	8.00 억 원	시운전·초기 생산·운전자금
총 조달금액 합계	384 억 원	개발사업비 365.24 억 원 + 운영유보 8 억 원

총사업비 사용계획

구분	항목/산출기준	규모	단가	단위	사업비 (억원)	비고	세대당 (억원)
토지	매입비	17,000		평	18.0	토지 17억원 확정	0.30
	취득·등기 부대비		0.05	억원	0.9	5% 예산 가정	0.02
	토목공사전체 × 25만원	15,000	25.00	만원	37.5	15,000평·단가 25만원 확정	0.63
단독주택	15평 주택 60동	60	1.50	동	90.0	LG 스마트 코티지 동당 1.5억원 (내부시설포함)	1.50
재배사	스마트팜 재배사 350평 × 6동	2,100	560.00	평	117.6	설비 포함 600만원/평	1.96
	전기·통신·수전시설			식	6.0	6억원 잠정 / 수전비용 포함	0.10
	용수·오폐수·소방			식	5.0	5억원 개략공사비용 산정	0.08
공용시설	저온·냉장시설	80	600.00	평	4.8	80평×600만원 예산	0.08
	선별·포장센터 및 창고	100	500.00	평	5.0	100평×500만원 예산	0.08
	직원기숙사	100	600.00	만원	6.0	100평 * 600만원 예산	0.10
	오픈 커뮤니티 시설 (2개소)	240	200.00	만원	4.8	오픈 커뮤니티 센터 2개소 (조합원및 방문객 전용)	0.08
	플래그쉽 센터 및 직원시설	180	700.00	평	12.6	180평×700만원 예산	0.21
용역비	설계·감리, 인허가	308.20	6.0%	억원	18.5	개발행위,분담금포함, 환경영향/재해영향평가포함	0.31
	PM·CM 구축 및 운영		4.0%	억원	12.3	사업기획 및 프로젝트 총괄 관리, 분양 운영비	0.21
	분양수수료		3.0%	억원	7.0	총 3.9억*60세대 조합원 참여비	0.12
	예비비율		5.0%	억원	15.4	공사비 변동 리스크 및 설계변경대응	0.26
	건축관련 각종 세금		4.0%	억원	9.6		
	운영관리 시스템 구축비			식	4.9	운영관리 시스템 구축비	0.08
개발사업비 합계					376.0		6.27
초기 운영유보금					8.00		0.13
총 필요 사업자금					384.0		6.40
수입	조합원참여금 총계				234.0	총 수입의 58.9%	3.90
	다우팜 투자금				150.0	총 수입의 41.1%	2.50
	자금조달 합계				384.0		

조합원 운영 수익 배분안

다우팜 투자자금 150 억 원을 해당 법인의 투자금으로 납입하고, 조합원 참여자 납입금 234 억 원은 별도 계약에 따른 사업재원으로 유입. 다우팜 지분율·우선권·담보권·운영 의사결정은 정식 투자계약에 반영.

배분 단계	조합원 몫	다우 측 몫
1 단계 준공후 3 개월차~10 년간	총 수익금의 50% (300 만원 확정수익)	비용(40%) 및 조합원 확정 지급금(300 만원) 제외 후 잔여금액
2 단계 11 년차 이후	전체 수익의 20% (조합원 60 명 균등지급)	비용 및 조합원 수익금 지급후 잔여금액
청산 또는 자산 매각	별도 계약의 우선순위에 따라 분배	잔여분 분배

기본 시나리오의 회수 시점

운영 1~4 년차 각 23.76 억 원, 5 년차 17.76 억 원, 6 년차 23.76 억 원을 우선 배분한 누적 회수액 136.56 억 원. 7 년차의 첫 2.68 억 원으로 투자원금 139.24 억 원 회수 완료. 7 년차 남은 배분 가능 현금 21.08 억 원의 절반인 10.54 억 원 추가 배분. 7 년차 투자자 총 수령액 13.22 억 원.

시점	프로젝트 누적 배분 가능 현금	총 조합원 누적 수령	상태
운영 5 년차	112.80 억 원	108.0 억 원	원금 26.44 억 원 잔여
운영 6 년차	136.56 억 원	136.56 억 원	원금 2.68 억 원 잔여
운영 7 년차	160.32 억 원	149.78 억 원	원금 회수 및 추가 배분
운영 10 년차	225.60 억 원	182.42 억 원	원금 초과 수령 43.18 억 원

회수 시점은 상업 운영개시 후 경과 연수. 첨부 공정표의 개발기간 약 60 주, 준공 후 시운전과 지급 개시 준비기간은 별도. 각 연도는 정상가동 12 개월을 적용한 사업연도 기준.

다우팜 투자금 회수 시나리오

운영연도	배분 가능 현금	다우팜	누적 수령	원금 대비
1 년	23.76	23.76	23.76	17.1%
2 년	23.76	23.76	47.52	34.1%
3 년	23.76	23.76	71.28	51.2%
4 년	23.76	23.76	95.04	68.3%
5 년	17.76	17.76	112.80	81.0%
6 년	23.76	23.76	136.56	98.1%
7 년	23.76	13.22	149.78	107.6%
8 년	23.76	11.88	161.66	116.1%
9 년	23.76	11.88	173.54	124.6%
10 년	17.76	8.88	182.42	131.0%

운영 10 년의 투자 성과

투자원금	10 년 누적 수령	원금 초과 수령	사업연도 기준 회수
139.24 억 원	182.42 억 원	43.18 억 원	운영 7 년차

투자 원금의 회수와 이후 이익 배분을 연도별로 분리한 현금흐름. 매각대금·토지 및 시설의 잔존가치, 배당세·법인세, 투자자 지분의 처분가치는 표에 포함하지 않음. 운영개시 이전의 투자기간과 실제 단계별 납입시점 역시 수익률 계산에 반영되지 않음.

장기 수익과 매출 민감도

운영 11~20 년차에 세대별 월 지급액 125 만 원을 적용하면 프로젝트의 정상가동 잔여현금은 연 36.36 억 원으로 증가. 15 년차와 20 년차 시설갱신비 각 6 억 원 차감 후 10 년 누적 배분 가능 현금 351.60 억 원. 투자금 회수 이후 50% 배분안의 투자자 몫 175.80 억 원.

기간	배분 가능 현금	투자자 수령	투자자 누적
운영 1~10 년	225.60 억 원	182.42 억 원	182.42 억 원
운영 11~20 년	351.60 억 원	175.80 억 원	358.22 억 원
운영 1~20 년 합계	577.20 억 원	358.22 억 원	원금 초과 218.98 억 원

매출 수준별 원금 회수

배지·에너지·포장비 등 매출연동 비용 22%와 연간 준고정비 13.608 억 원을 분리한 생산·원가 구조 적용. 첫 10 년간 참여자 연 21.6 억 원 지급과 5 년·10 년차 시설갱신비 각 6 억 원 반영.

50 평 환산 월매출	기준 대비	연 매출	갱신 전 연 잔여현금	10 년 누적 현금	139.24 억 회수
1,050 만 원	70%	52.92	6.07	48.70	10 년 이후
1,200 만 원	80%	60.48	11.97	107.66	10 년 이후
1,350 만 원	90%	68.04	17.86	166.63	운영 9 년차
1,500 만 원	100%	75.60	23.76	225.60	운영 7 년차

단위 억 원 | 10 년 누적 현금은 프로젝트의 배분 가능 금액으로, 우선 회수기간에는 투자자에게 귀속. 11 년차 이후의 참여자 지급 기준은 월 125 만 원을 사용한 장기 시나리오이며 본계약 확정값에 따라 장기 배분액 조정.

사업 추진 일정과 투자 집행

통합 사업 공정표의 기준 공기 D Day 부터 D+60 주. 설계·인허가·참여자 모집을 병행하고 주요 인허가 완료 이후 본공사 착수. 준공·사용승인과 시험재배를 거쳐 정식 운영으로 전환.

단계	주요 작업	투자자 확인 자료
기획 및 기본설계	측량 60 동 주택과 6 동 재배사 배치 비용	필지·면적·배수·수전 검토
인허가 및 모집	개발행위·건축 협의 참여계약 판로 확보	허가 협의 결과 계약 구조 모집현황
조달 및 공사	토목·도로 주택·재배사 공용동 설비 설치	도급계약 기성률 예산 대비 집행
시운전 및 준공	공조·랙·HiON 통합시험 사용승인	성능시험 준공도서 하자 처리
상업 운영	입주 시험재배 출하 안정화 정기 배분	월별 출하·판매 원가·배분 보고

자금관리 제안

프로젝트 전용계좌에 참여자 납입금과 투자금을 구분 입금. 투자자 동의 예산을 기준으로 공종별 지급 및 월별 잔액 보고. 운영개시 이후 판매대금의 수금, 운영원가, 참여자 지급, 시설갹신 적립, 투자자 우선 배분을 순서대로 확인할 수 있는 관리계정 운영.

공동 휴게공간 렌더링 예시 인허가와 실시설계에 따라 규모 확정

투자 실행조건과 사업 관리

검토 항목	확정 자료 및 조건
토지 및 인허가	필지별 등기·토지이용계획 15,000 평 적용 개발안과 60 동 건축 가능성
공사비	주택 1.5 억 원/동 재배사 600 만 원/평 등 복수 견적과 상세 사양
참여자 모집	3.9 억 원 납입 구조 계약금·잔금 일정 주택과 재배실의 권리 범위
생산 실적	대왕버섯 배지 수율 월별 출하량·단가 6~12 개월 실거래 확인
판로	수매 물량·단가·대금 회수조건을 갖춘 판매계약

검토 항목	확정 자료 및 조건
현금 배분	139.24 억 원 우선 회수권 이후 50% 배분 시설갱신비 차감 순서
관리 및 보고	프로젝트 전용계좌 예산 변경 승인 월간 공정·매출·원가 보고

투자계약에 반영할 주요 조항

투자금의 법적 형식과 지분율, 단계별 납입 조건, 예산 초과 시 추가 자금의 부담, 프로젝트 자산과 계좌에 대한 권리, 투자자 우선 배분의 범위, 배분가능액 산정, 시설갱신 및 유보금 적립, 조기 매각·차환 시 분배, 사업 지연 및 목표 매출 미달 시 의사결정 권한.

수치 기준

본문의 14 평·35 평·3.9 억 원·월 300 만 원은 이번 사업계획 기준. 장기 현금흐름은 11 년차 이후 월 125 만 원 기준. 원본 자료에 병기된 주택 15 평, 참여금 3.7 억·4 억 원, 11 년차 이후 월 150 만 원 표기는 최종 계약·설계 수치와 일치시키는 작업 대상. 토지매입 입력 18 억 원과 비교 17 억 원의 차이 역시 계약 가격 확정 시 정리.