

동탄역 그란비아 스타

상가 임대차 제안

(경기도 화성시 청계동 564)



(주)부동산중개법인 부공연
<http://bugongyeon.com>

본 자료는 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없고, 투자자에게 배포될 수 없습니다.

본 자료에 수록된 내용은 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사는 그 정확성이나 안정성을 보장할 수 없습니다.
따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

Copyright © 2022 bugongyeon. Co.Ltd. All rights reserved.

Copyright © 2022 Bugongyeon Co.,Ltd. All rights reserved.



회사 소개



(주)부공연

(주)중개법인 부공연

(주)부공연플랫폼

Everything in Real Estate

부동산에 대한 모든 것, 부동산종합서비스 기업

‘(주)부동산중개법인 부공연’은 ‘(주)부공연’, (주)부공연플랫폼과 함께 부동산중개업, 시행/개발업, CM/PM/PF, 분양업, 부동산 자산관리, 투자컨설팅, 건축물 하자 컨설팅 등의 업무를 전문으로 하는 종합부동산 서비스(전문)기업입니다. 각 분야의 전문가 50여명이 오직 여러분의 성공과 가치 증진을 위해 최선을 다하고 있습니다. 자만하지 않고 항상 고객의 ‘신뢰’와 ‘성공’을 최우선의 가치로 삼으며 발전하는 최고의 종합부동산 회사가 되겠습니다.

(주)부동산중개법인 부공연 대표이사 유 병 진 (인) / 업무 담당이사 장 용 석 (인)



부동산
중개업



시행·개발/
CM·PM·PF



공공사업컨설팅
(LH/SH)



부동산 분양
(대행)



부동산
자산관리



부동산투자
컨설팅



플러스
업선사업



건축물하자컨설팅
(하자진단/관리)



지하4층 ~ 지상8층 연면적 약 2만8천평 규모의 운동시설 및 상업시설로 구성된 복합몰

설계 개요

구분	내용			
사업명	동탄2신도시 스포츠파크 건립공사			
대지위치	경기도 화성시 동탄(2)신도시 체육시설용지 1BL			
지역/지구	준주거지역, 지구단위계획구역			
대지면적	17,285.00㎡ (5,228.71평)			
건축면적	8,456.072㎡ (2,557.96평)			
연면적	91,823.102㎡ (27,776.49평)			
건폐율/용적률	48.92% / 269.42%			
주용도/규모	근린생활시설 지상1층~지상4층 / 운동시설 지하1층~지상8층			
주차대수	용도	법정	계획	비고
	근린생활시설	131대	210대	160.8%
	운동시설	428대	689대	160.8%
	합계	559대	899대	160.8%

용도별 면적 개요

(단위 : 평)

구분	전용	공용	총계	비율
운동시설	8,838.10	10,828.03	19,666.13	70.80%
근린생활시설	3,704.40	4,405.96	8,110.36	29.20%
합계	12,542.50	15,233.99	27,776.49	100.00%

시설별 면적 개요

(단위 : 평)

구분	전용	공용	소계	기타공용	주차장	계약면적	비고	
운동시설	지상8층	848.759	328.143	1,176.903	46.931	634.425	1,858.259	45.67%
	지상7층	1,116.557	431.678	1,548.234	61.739	834.597	2,444.570	45.67%
	지상6층	1,108.767	428.666	1,537.434	61.308	828.775	2,427.516	45.67%
	지상5층	1,297.357	501.578	1,798.935	71.736	969.741	2,840.411	45.67%
	지상4층	530.435	205.074	735.509	29.330	396.486	1,161.325	45.67%
	지상3층	684.109	264.487	948.597	37.827	511.354	1,497.778	45.67%
	지상2층	605.296	234.016	839.312	33.469	452.443	1,325.223	45.67%
	지상1층	-	-	-	-	-	-	
스파	지하1층	2,646.818	1,231.508	3,878.326	146.354	2,086.363	6,111.043	43.31%
총계	8,838.097	3,625.152	12,463.249	488.693	6,714.184	19,666.125	44.94%	

구분	전용	공용	소계	기타공용	주차장	계약면적	비고	
근생시설	지상4층	405.467	156.761	562.228	22.420	303.077	887.725	45.67%
	지상3층	738.069	285.349	1,023.418	40.811	551.688	1,615.917	45.67%
	지상2층	801.751	309.969	1,111.721	44.332	599.288	1,755.341	45.67%
	지상1층	1,736.559	671.380	2,407.940	96.021	1,298.033	3,801.994	45.67%
	지하1층	22.557	8.721	31.278	1.247	16.861	49.386	45.67%
총계	3,704.405	1,432.180	5,136.585	204.831	2,768.947	8,110.363	45.67%	

서울 수도권 광역 교통망과 동탄대로에 접한 동탄역세권 내 위치



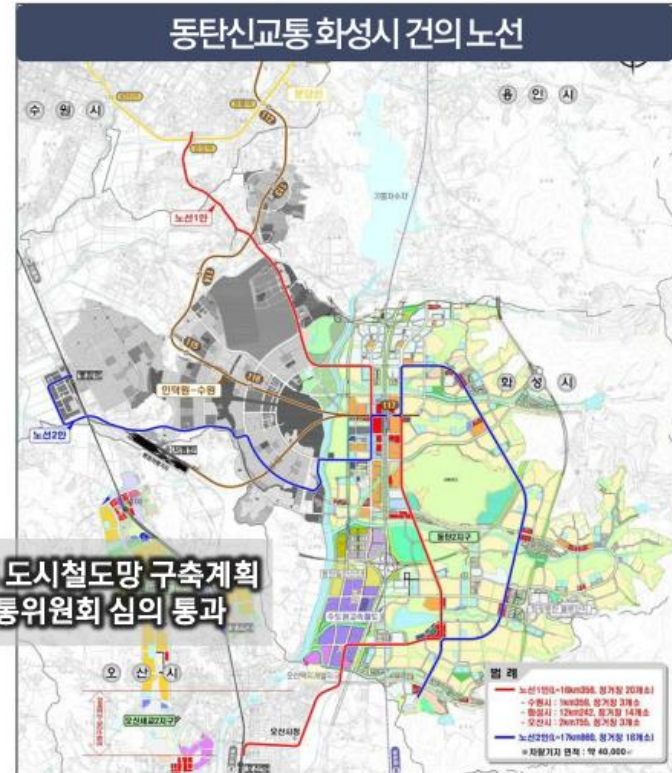
- 입지환경 ▶ 동탄대로 인접, 가시성 우수**
 - 동탄역 직선거리 약 600m, 도보 접근 시 약 800m(15분)
 - 동탄 주요대로 인접으로 가시성 우수
 - 동탄 역세권 상권확장으로 인근 배후 수요 유입 기대
- 교통환경 ▶ 광역 교통망 매우 우수**
 - 경부고속도로 및 동탄 주요도로(동탄대로, 동탄 청계로) 인접으로 수도권 진출입 편리
 - 동탄역 광역환승센터 조성 중
 - M버스 이용시 강남 1시간 내 접근 가능
 - 동탄 트램(예정)을 통한 동탄 내 수요 접근 용이
- 수요환경 ▶ 시범단지, 역세권 내 업무시설 다수 계획**
 - 시범단지 인접 및 롯데백화점(예정), 동탄구청(예정), 이마트(예정) 등 집객력 높은 시설 밀집
 - 의료복합시설(예정) 및 업무시설 다수 계획
 - C16BL 주상복합, 광역비즈니스 콤플렉스 배후 수요 풍부

오산역에서 수원 망포역까지 계획중인 동탄 트램 2호선을 통한 접근성 우수

동탄 트램 노선도(예정)



동탄신교통화성시건의노선





(주)부동산중개법인 부공연 | bugongyeon.com

동탄역 그란비아 스타

조감도





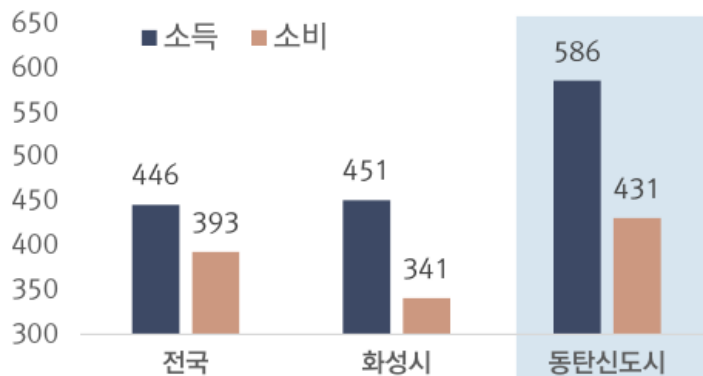


동탄2신도시는 구매력 높은 30~40대 중심의 가족단위 소비 상권 형성

동탄2 인구현황

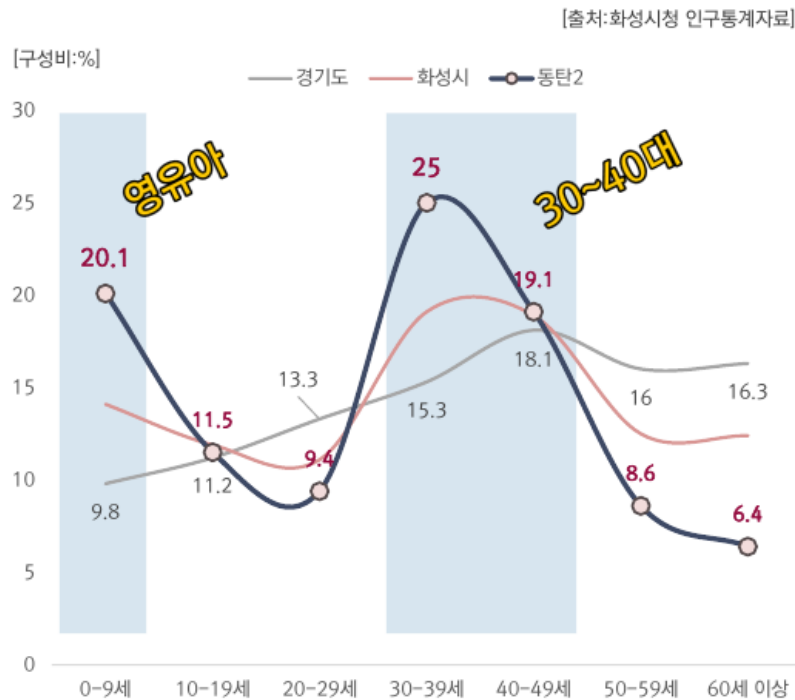
- ✓ 2018년 말 현재 : 59,956세대 (168,725명)
- ✓ 2023년 까지 115,878세대 (285,878명) 목표
- ▶ 2021년말 계획 인구의 약 90% (24만명) 예상

소득 수준



- ✓ 전국 평균 대비 높은 소득수준 및 소비력
 - 월평균 소득 약 600만원 (전국평균 대비 130%)
 - 월평균 소비액 약 430만원 (전국평균 대비 130%)

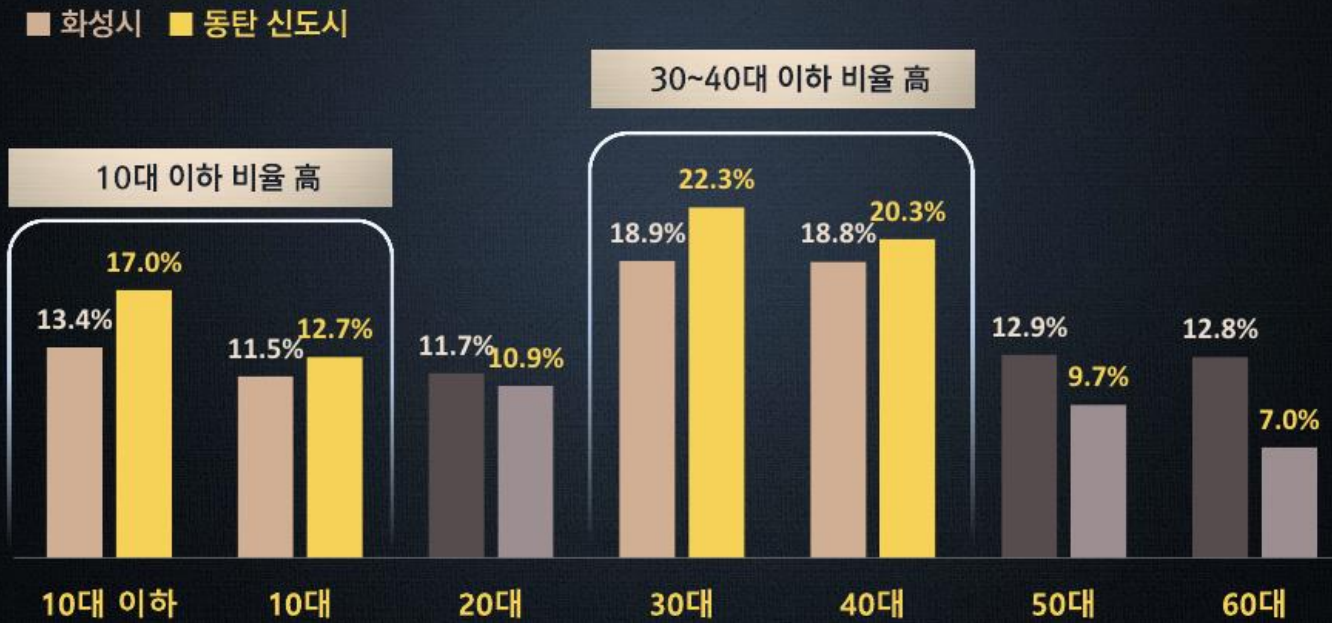
연령대별 인구 분포



- ✓ 10대 미만의 영유아 및 구매력 높은 30~40대 비율 높으며, 특히 동탄2기 영유아 증감률 약 41%

사업지 배후수요 특성 ▶ 어린자녀를 둔 20~40대 3~4인 가구 구성비율 높음 영유아 가족동반 고객 Target “Family Entertainment” 시설 도입

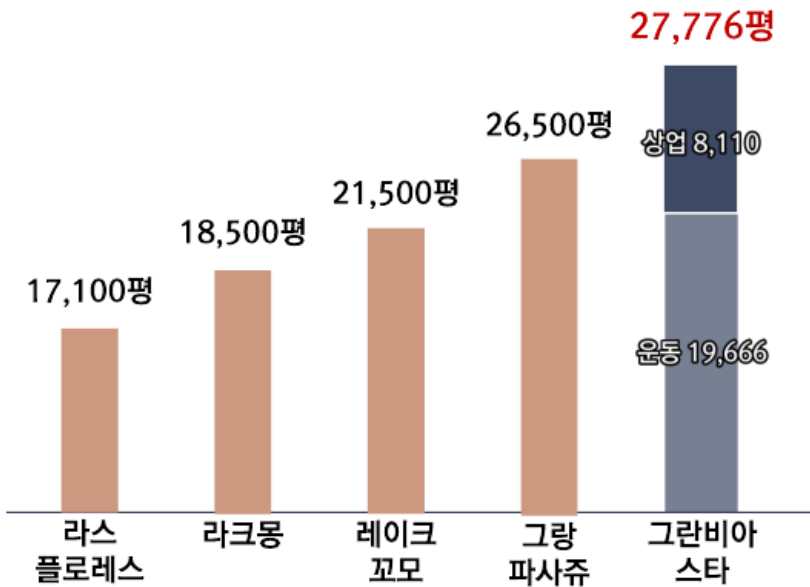
[화성시 및 동탄신도시 인구현황 비교]



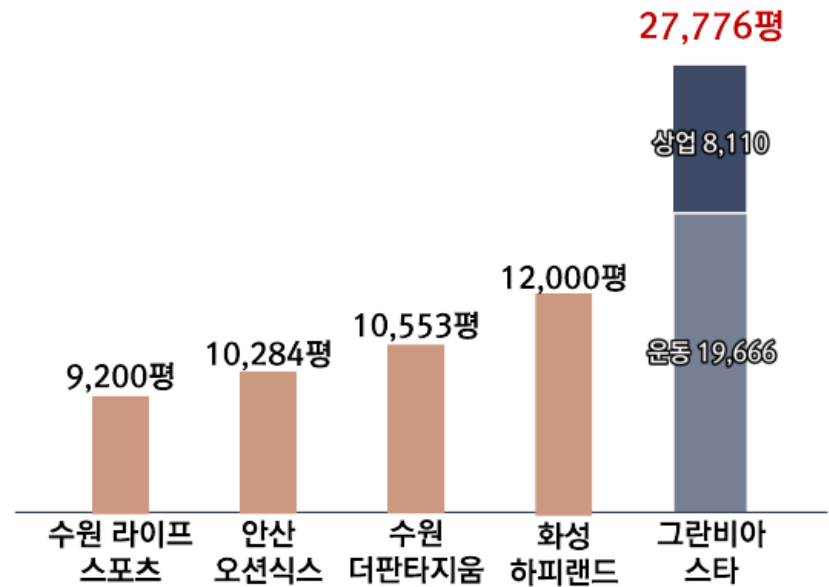


경기 남부권 최대 규모 패밀리 엔터테인먼트 스포츠 파크몰

동탄 2신도시 상업시설 규모



유사 스포츠 파크몰 규모



- ✓ 동탄2신도시 내 최대규모 랜드마크 복합몰
- ✓ 쇼핑+레저+문화+힐링을 한곳에서 즐기는 커뮤니티몰
- ✓ 동탄역세권 광역형 상업시설

- ✓ 경기 남부권 최대 규모 패밀리 스포츠 파크몰
- ✓ 부천 웅진플레이도시 규모(28,400평) 수준
- ✓ 수원, 용인, 평택, 오산 등 경기남부권 경쟁시설 無



스페인 광장 & 거리가 있는 핫플레이스 / 고객유입 극대화 특화 설계

실내형 스포츠파크

미세먼지와 황사 굿바이!
365일 맘놓고 즐기는
실내형 스포츠파크

넉넉한 주차공간

걱정 제로! 주차 바로!
900여대의 주차공간으로
사람들의 쉽고 용이한 방문 가능

스페인 광장 / 테라스상가

대한민국 스페인으로 놀러와!
스페인 그란비아 거리를 모티브로 한
테마광장 설계 및 광장부 테라스 상가



이미지컷



이미지컷

특화 조형 및 조경

걸어서 즐기는 뽀뽀 스페인!
투우사&황소 조형물/스페인풍 차양막/
스페인 정원을 재연한 조경설계

- ✓ 대림산업 시공 (예정)
- ✓ 1군 건설사, 대규모 상업시설 협업 전문 설계업체 및 상환경 업체



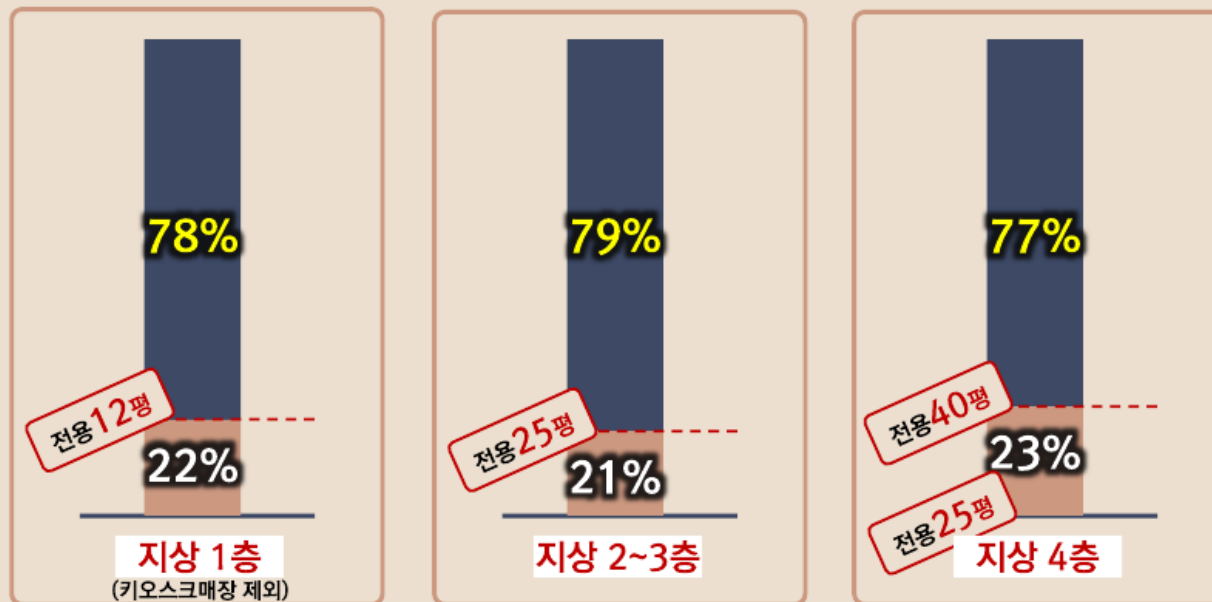
단일 점포로 임대 가능한 점포별 면적 계획

| 단일점포로 식음시설 임대시 최소 면적은 전용 14평 이상...

외식 프랜차이즈 최소 출점 가능 면적 고려시 단일점포로 임대가능한 면적 수준

- ✓ 임대를 위해 2개 점포 '합점포'시 정상적인 담보 대출 불가능
- ✓ 전면 2개 점포 합점포시에는 임대가 상승 요인으로 작용, 우량 임차인 확보 불가능

동탄역 그란비아 스타
1층 평균 점포면적
전용 14평 내외
 (키오스크매장 제외)





체육시설(운동시설)의 높은 집객력 및 희소성

| 운동시설내 상업시설의 희소성

- ✓ 운동시설은 안정적 집객 요소 (운동시설 비율 및 용도변경 불가)
- ✓ 건축법에 따라 500㎡ 이상 '기타유원시설(기구, 시설을 이용한 놀이시설-키즈카페, 물놀이시설, 놀이형테마파크등)은 운동시설내 가능
- ✓ 운동시설은 상가 대비 많은 법정주차대수 및 시설투자비 등이 소요

| 롯데백화점, 이마트 Open시에도 상호 보완적 업종인 당 PJT의 경쟁력 유지

- ✓ 당 PJT는 롯데백화점, 이마트(트레이더스) 도입시설과 중복되지 않는 테마시설 도입으로 동탄내 대형 유통점 오픈 이후에도 경쟁력 유지

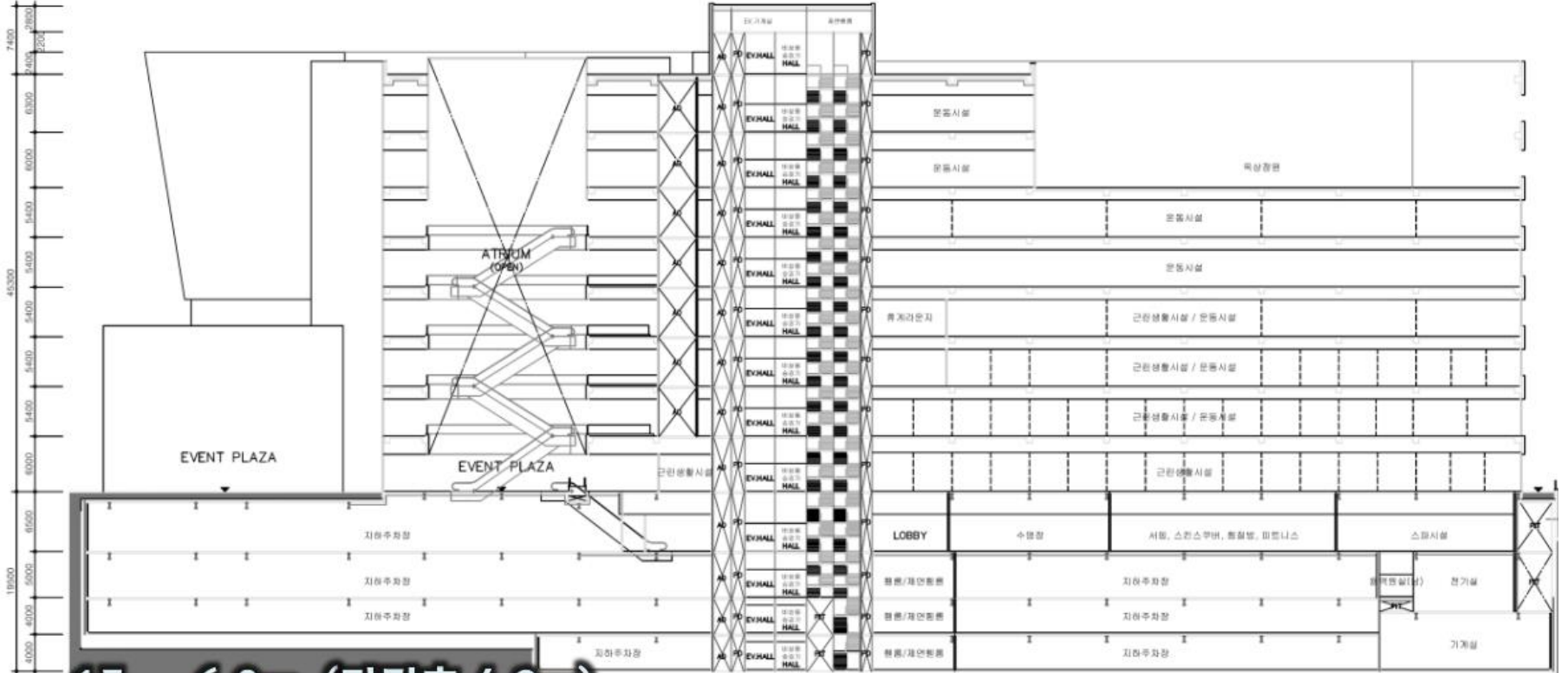
| 동탄 중앙어울림센터 수영장 1,150명 모집 7,000명 신청, 7:1 경쟁률 기록

- ✓ 사업지 반경 5km 내 공공체육시설 4개소 운영중

| 대규모 상업시설 방문시 이용 교통수단 자가용 비율 60%~70%

- ✓ 동탄지역 상업시설 이용고객의 가장 불편한 점으로 '협소한 주차공간' 문제 제기
- ✓ 그란비아 스타는 동탄지역내 최대 주차공간 확보로 이용객 편의성을 극대화

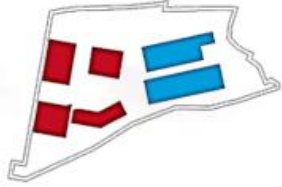
그란비아스타 단면도



1F - 6.0m (마감후 4.2m)

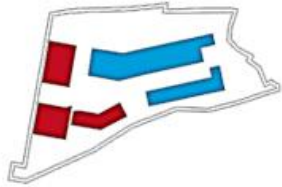
2F~6F - 5.4m (마감후 4.0m)

7F~8F - 6.0m (마감후 4.2m)



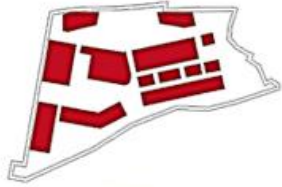
3F — 뷰티 & 클리닉 Zone

헤어/네일숍 등 뷰티 클리닉 및
다양한 메디컬 시설



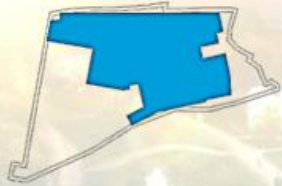
2F — 파인 다이닝 & 서비스

프랜차이즈 중대형 식음시설,
은행/증권/여행 등 서비스 시설



1F — 테라스 Café & 라이프스타일

스페인 테마거리와 광장을 중심으로 한
오픈형 카페거리



B1F — Healing Spa + Swimming pool

수영장/스파/서핑/스킨스쿠버/피트니스/
찜질방 등 도심형 힐링 레저 공간(확정)



저층부(B1~3F)

B1 대규모 스파/풀 및 상업시설 배치

분수효과

저·중층 이용객 증가

※ 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

MD PLAN

지상1층

소비 Trend, 중앙광장 테마, 대로변 접근성, 방문객 특성 등 고려
F&B · Trendy Retail · Sports · Fashion & Accessory 등



Key 테넌트 특화 매장

- 집객력 및 소비선호도 높은 Trendy 업종
- 체험형 IT - 애플스토어, 삼성 익스피리언스 스토어
- H&B 스토어 - 올리브영, 롬스, 랄라블라
- 캐릭터샵 - 카카오프렌즈, 마블샵, 라인프렌즈
- Life Style 편집샵 - A랜드, 원더플레이스

Coffee & Dessert

- 커피·디저트·카페 등 체류형 Cafe
 - 고객 선호도 및 인지도 높은 브랜드
 - Cafe Street 테마 지향
-

F&B (Fast Food/Deli/Bakery 등)

- 유명 맛집 편집샵 선호도 높음
 - 가족단위·여성·주근방권 Target
 - ex) 오버더다쉬, 발만죽, 온더테이블 등
-

Life Style Shop (금융/전시/홈데코)

- 금융, 전시(가구, 가전, 자동차), 생활용품 샵
- 전면 대로변 가시성 고려 중대형 매장
- ex) 다이소, 자동차대리점, 가구전시장 등

필수근생 & Service

- 상업시설 주동선을 활용한 MD 존
- 외부 유동객 흡수 및 동선 접근성을 고려한 배치
- ex) 안경점, 애견, 부동산, 약국, 편의점, 세탁소 등

Fashion (Sports/Outdoor/KIDS)

- 선호도 높은 아울렛형 스포츠 아웃도어
- 키즈 교육, 놀이, 리테일 결합 ▶ 방문 선호도 증가
- ex) 나이키, 아디다스, K2, 노스페이스, 나이키 등



※ 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

MD PLAN 지상2층

가족단위 고객 및 기업/직장인 타겟 커뮤니티 시설 Fine Dining / Pub / 금융 / Mega Store Zone 구성



Fine Dining & Casual Buffet

- 가족단위 외식, 비즈니스 모임 등 고급 식음시설
고객 선호도 및 인지도 높은 브랜드형 식음시설
ex) 사대부집공간, 샷바로, 투블등심, 데블스도어 등

사대부
집
공간

샷바로

Mega Store Zone

- 중대형 규모의 영업공간이 필요한 전문점들을 위한 공간
서점, 완구 전문점, 생활용품 전문점 등



※ 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

MD PLAN 지상3층

소비력 높은 여성 타겟 뷰티케어 서비스 및 생활편의 업종 Beauty & 메디컬 서비스 / Adult Sports Park 구성



Men's Sports Park

- 남성 선호도 높은 레저 스포츠 공간
스크린 골프, 격투스포츠, Personal Training, 크로스핏 등 남성 중심 레저 스포츠 시설 도입

Reebok CrossFit GOLFZON ACADEMY

여성 Beauty & Health

- 뷰티관련 헤어샵, 네일, 피부에스테틱 등 소비력 강한 여성 타겟 뷰티케어 서비스 업종 배치
목적형 소비 업종 배치로 체류 시간 증가

JUNO HAIR, LEE CHUL HAIRKERKER, RIAHN, PARK JUN BEAUTY LAB, CELLENIQUE, the Red Club, Nail Doctor FIVE SENSES NAIL CLINIC, THE FOOT SHOP 더풋샵

Women's Sports Park

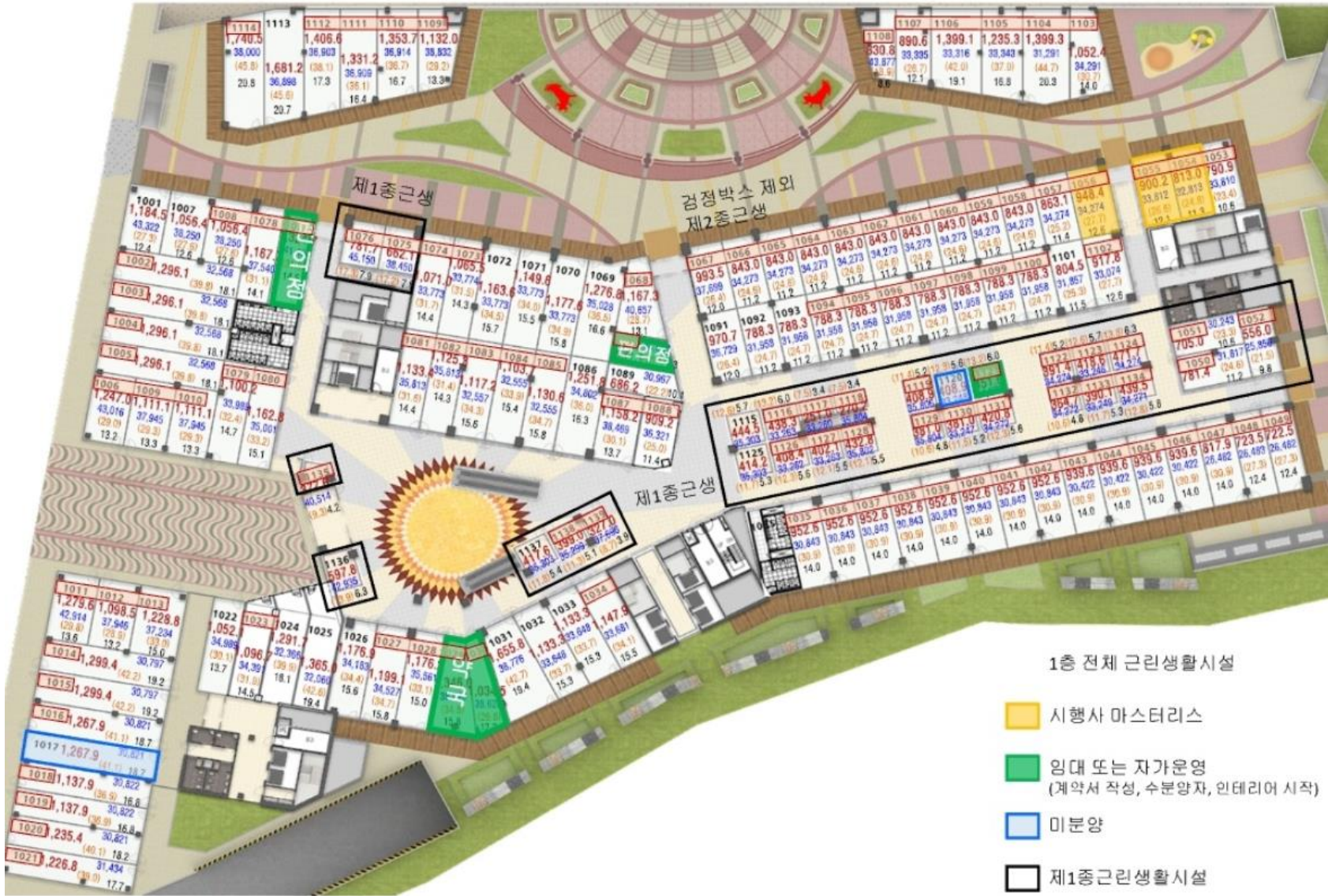
- 여성 선호도 높은 레저 스포츠 공간
요가, 필라테스, 발레핏, 여성전용 휘트니스 등

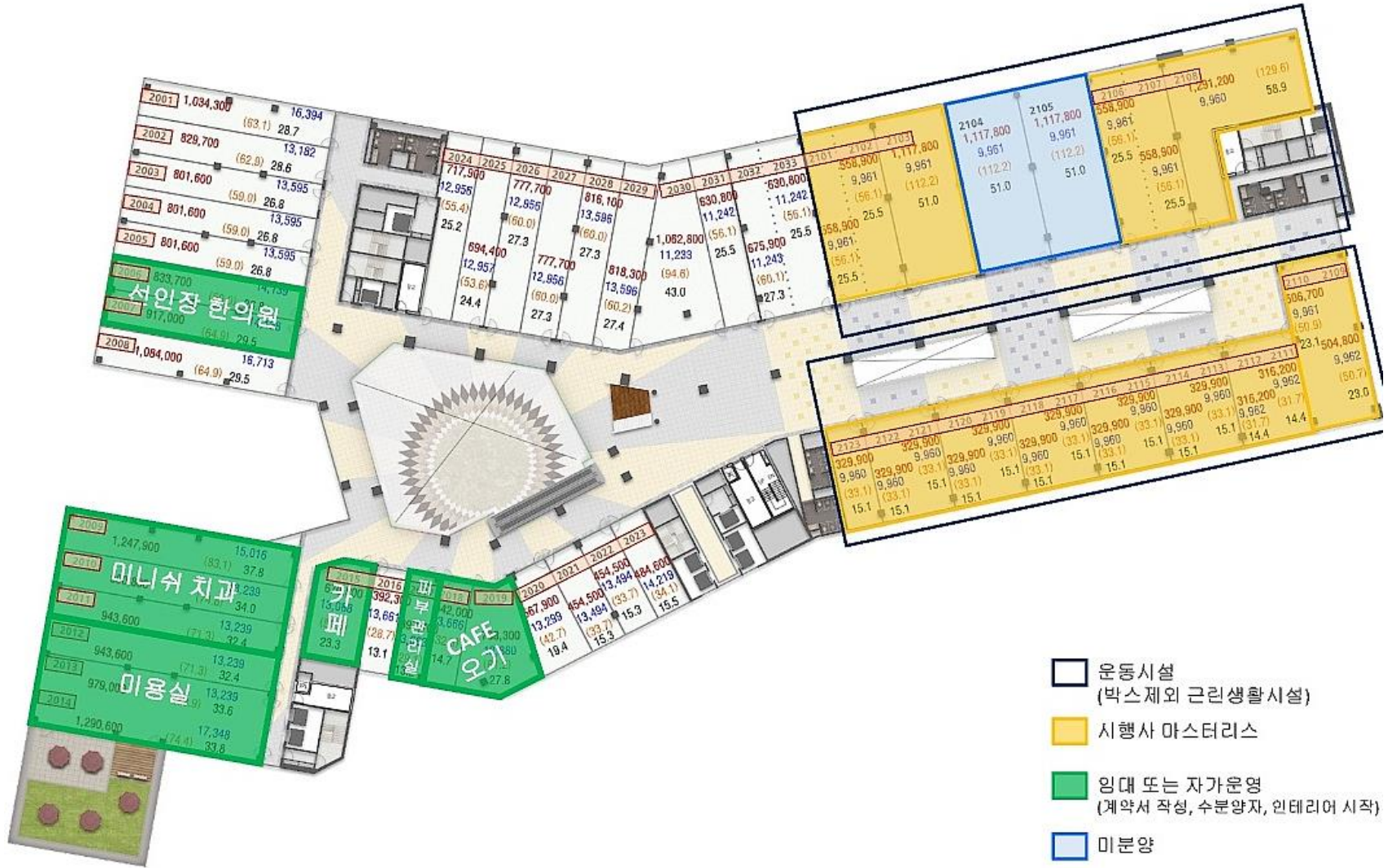
Curves, ZUMBA, Ballet FIT KOREA, 어우공간 필라테스, 아이러브 핫요가 & 댄스, BUNGEE Dance FIT

메디컬 서비스

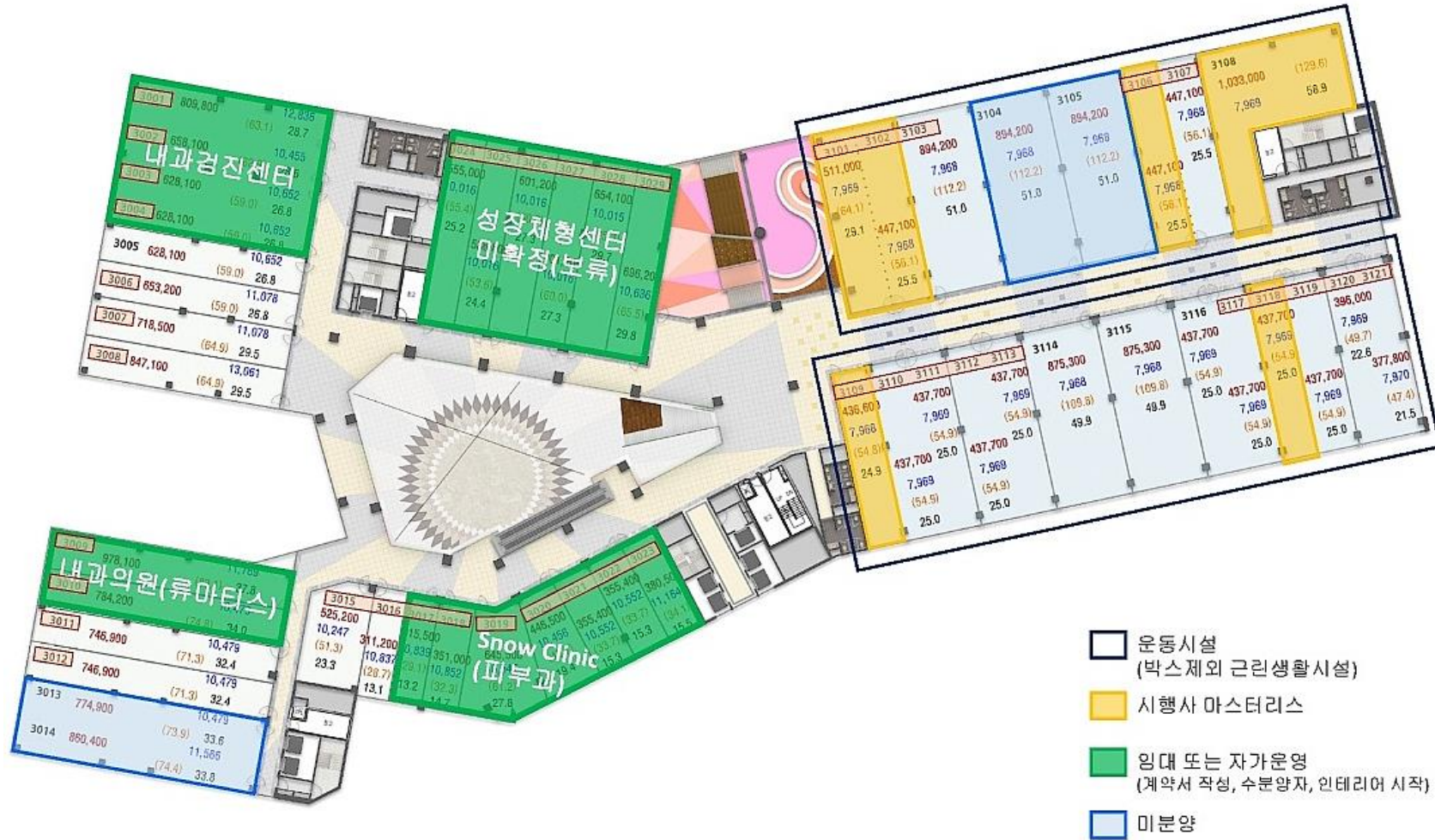
- 지역형 클리닉 시설 유치
지역내 필수 생활 편의 업종
목적형 소비 업종으로 타시설 연계성 높음

* 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.





- 운동시설
(박스제외 그린생활시설)
- 시행사 마스터리스
- 임대 또는 자가운영
(계약서 작성, 수분양자, 인테리어 시작)
- 미분양



시작부터 마무리까지 최선을 다해 하겠습니다.
감사합니다.

(주)부동산중개법인 부공연

담당자	장 용 석 이사
Mobile	010-7940-7981
Tel	02-2068-5253
Fax	02-544-9114
e-Mail	dotcom74@naver.com
Address	서울 서초구 서초대로46길 93. 3층



(주)부동산중개법인 부공연 | bugongyeon.com