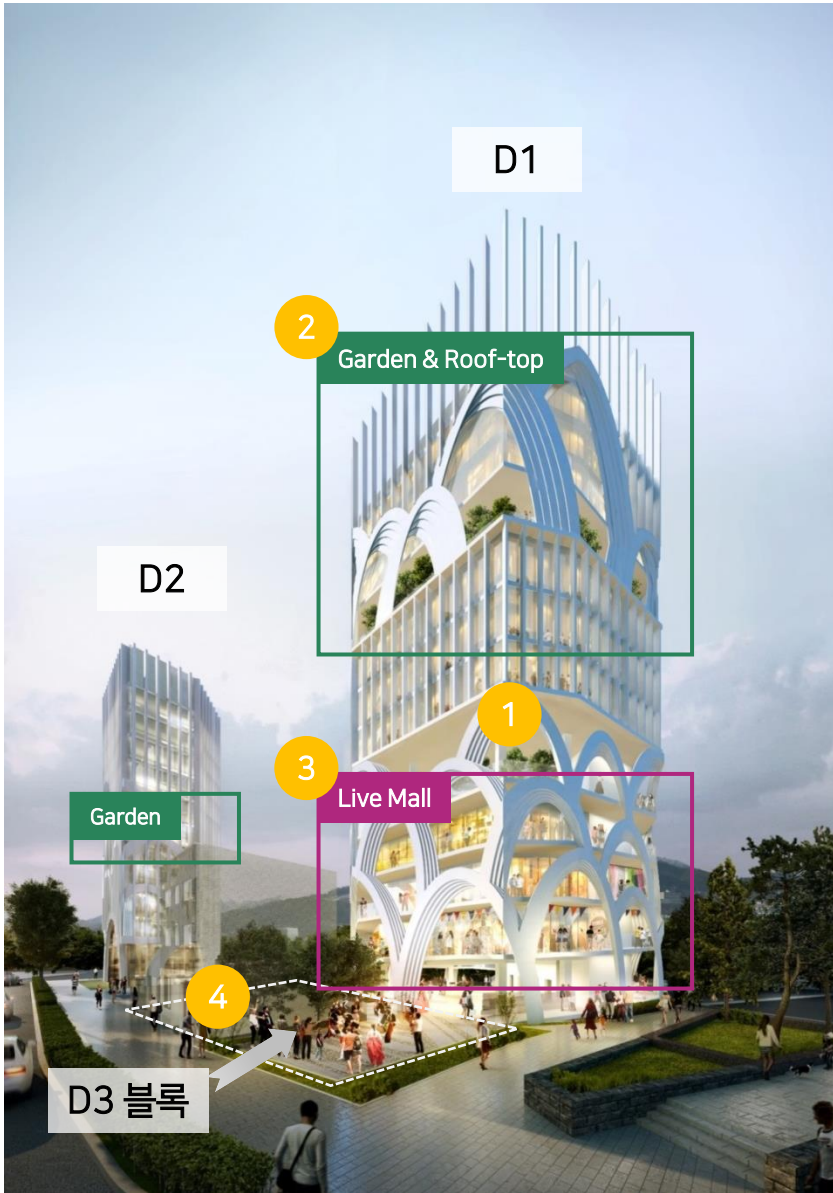


“도화서길 복합문화시설”

서울특별시 종로구 율곡로 18, 도화서길 디원 / 서울특별시 종로구 율곡로 26, 도화서길 디투



도화서길 복합문화시설



1 **도화서길의 랜드마크**

인왕제색도를 모티브로 한국의 미를 심미적으로 표현한 Exterior

2 **Garden & Roof-Top**

경복궁과 인사동을 조망할 수 있는 정원과 루프탑 테라스의 마련

3 **Live Mall 운영 예정**

트렌디한 상품의 실시간 라이브 커머스를 통해 온·오프라인 고객 유치

4 **Open Space**

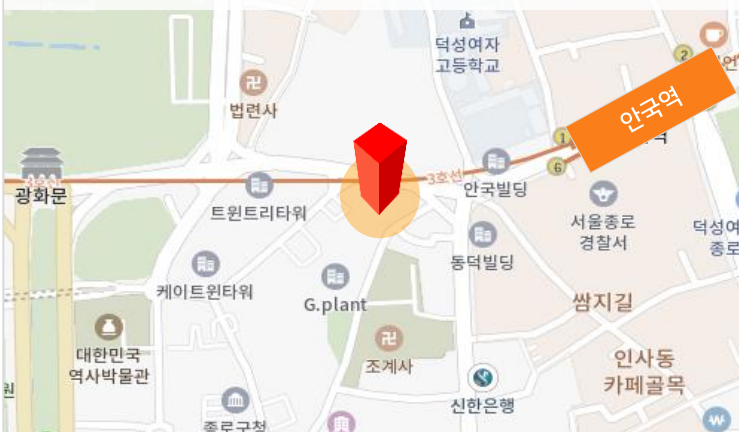
D1, D2를 연결하는 D3블록인 공개공지를 전시·공연 등 마케팅 공간으로 활용 가능

도화서길 복합문화시설 건물 현황



건 물 명	도화서길 복합문화시설 D1
위 치	서울 특별시 종로구 율곡로 18
대지면적	810.58㎡
연 면 적	6,715.72㎡
규 모	B4/14F
구 조	철근콘크리트
엘리베이터	승용 2대, 비상용 1대
주차대수	자주식 옥외 주차 2대
사용승인일	2020년 03월 18일

- 종로구 도화서길에 위치한 2020년 준공된 신축 건물
- 광화문, 종로, 인사동과 인접, 안국역 도보 3분 거리 위치



건 물 명	도화서길 복합문화시설 D2
위 치	서울 특별시 종로구 율곡로 26
대지면적	308.10㎡
연 면 적	2,480.85㎡
규 모	B4/11F
구 조	철근콘크리트
엘리베이터	승용 2대
주차대수	-
사용승인일	2020년 03월 18일

도화서길 인근 시장환경

도화서길 복합 문화시설 주변 환경



- : 오피스 상권
- : 광화문광장 조성사업 예정('21)
- : 관광 상권
- : 서울공예박물관 개관 예정('20)

입지 분석



안국역 도보 3분, 경복궁역 도보 10분
여의도, 강남 등 서울 주요권역행 버스 정류장 도보 5분



국내 대기업 본사 약 60개소, Big 4 대형 로펌,
외국계 기업 및 공공청사와 대사관 인근 위치



고궁, 인사동, 북촌 한옥마을과 인접
(광화문 광장 도보 10분, 경복궁 도보 8분)

- ▶ 경복궁, 광화문 광장, 인사동 등 다수의 관광객이 몰리는 지역에 입지하고 있으며, 국내외 대기업 본사가 위치한 지역인 만큼 구매력 있는 직장인 인구의 수요를 기대 가능

강점 Point

- ✓ 내·외국인 관광객과 인근 고소득 직장인 수요 동시 창출 가능
- ✓ 역사와 현대가 공존하는 중심 권역에 위치하여 랜드마크로서 상징성 보유

도화서길 인근 시장환경

도화서길 복합 문화시설 주변 현황

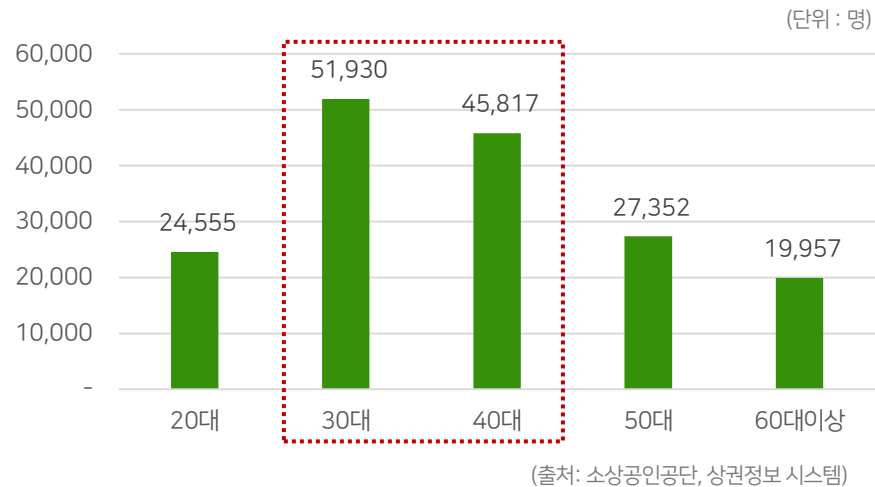
고소득 오피스 인구와 광화문을 찾는 내·외국인 관광객을 타깃으로 한 상업시설 유치

TARGET 1.



고소득 오피스 인구
소비력이 높고, 트렌드에 민감

<반경 700m 내 직장인구 현황>



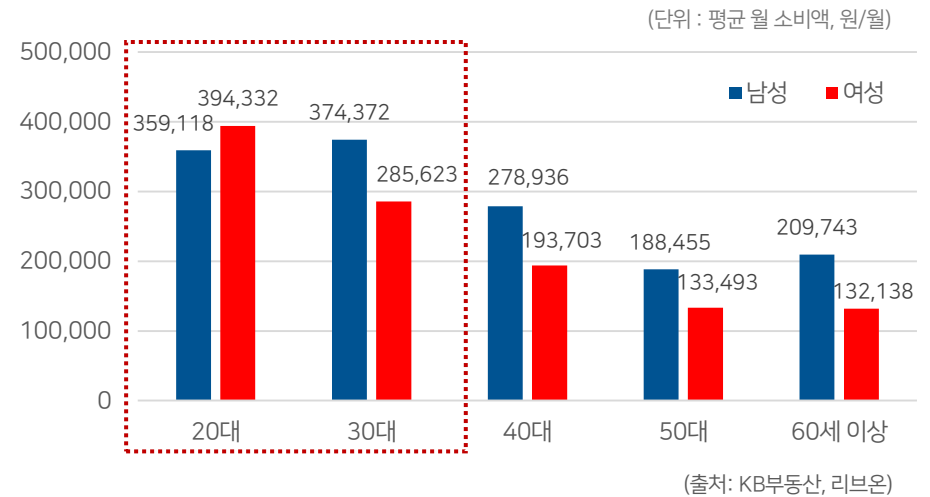
- 해당 상권은 구매력 있는 30대, 40대 직장인구가 57.63%로 소비력 여력이 충분

TARGET 2.



내·외국인 관광객
광화문 및 인사동, 북촌 관광객

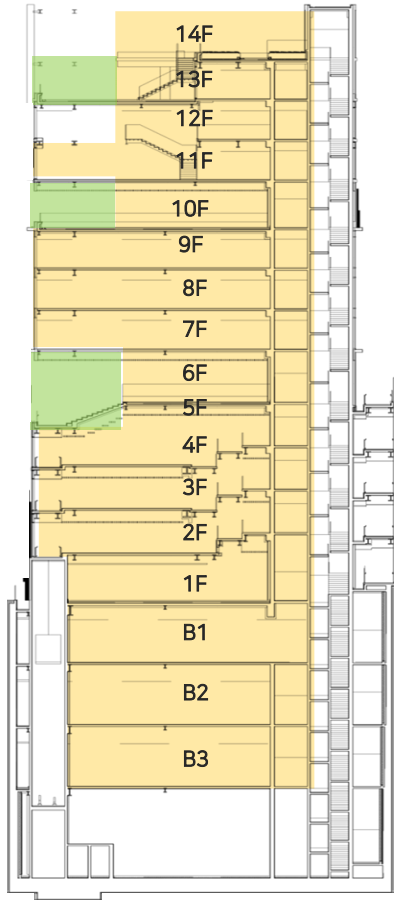
<도화서길 반경 700m 내 연령별 소비 현황>



- 20대 여성과 30대 남성의 소비 비중이 높은 만큼 상업시설 활성화를 위한 수요가 충분

도화서길 복합문화시설 층별 임대기준가_D1

: 상업시설
 : 정원

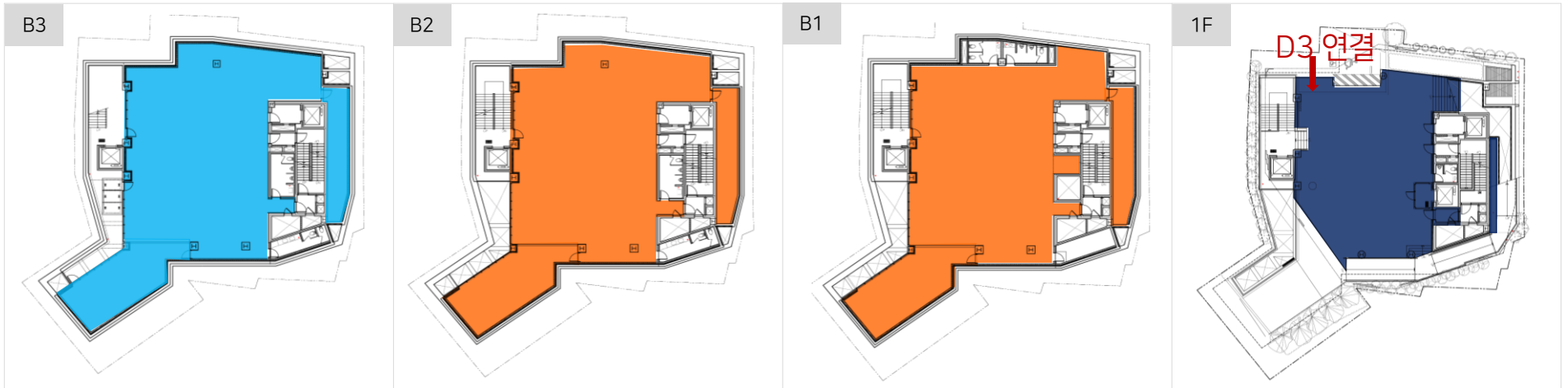


(단위: 천원)							
층	임대면적(3.3㎡)	전용면적(3.3㎡)	보증금(6개월)	월 임대료	월 관리비	층고(m)	
14F	39.51	23.55	240,000	40,000	4,064	4.2	
13F	95.94	72.93				3.4	
12F	91.80	65.37	360,000	60,000	6,635	3.4	
11F	129.36	98.75				3.4	
10F	129.36	98.75	300,000	50,000	7,762	4.0	
9F	129.36	98.75				3.4	
8F	129.36	98.75				3.4	
7F	129.36	98.75	168,000	28,000	3,881	3.4	
6F	106.70	82.48	210,000	35,000	3,201	4.5	
5F	Live Mall(운영 예정)						
4F							
3F							
2F							
1F	150.49	85.53	210,000	35,000	4,515	3.5	
B1	189.20	130.46	150,000	25,000	5,676	5.2	
B2	193.27	136.48	150,000	25,000	5,798	5.2	
B3	201.06	135.49	120,000	20,000	6,032	5.2	
합계	1,714.77	1,226.04	2,076,000	346,000	51,443	-	

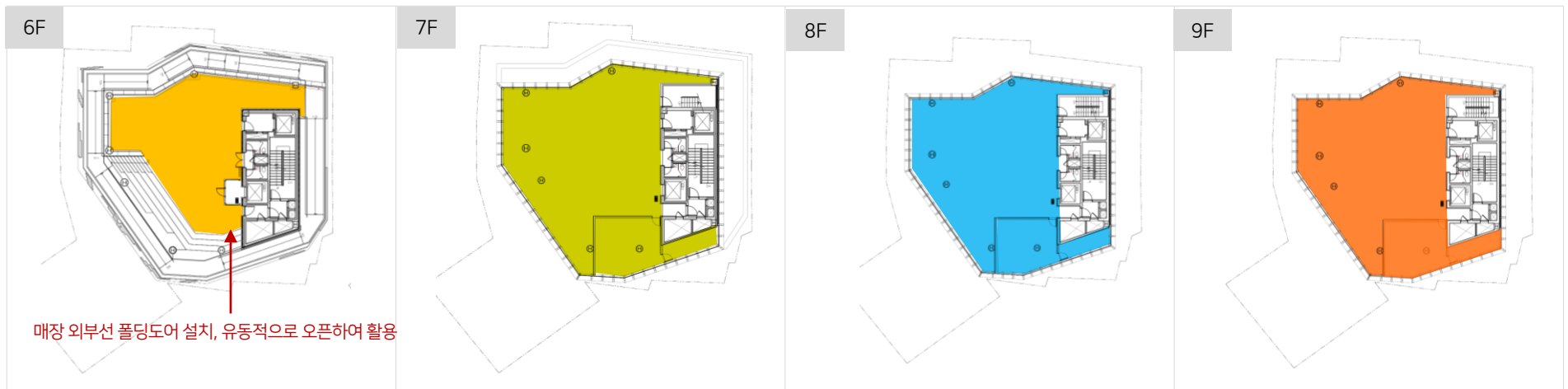
*기본 관리비 30,000/3.3㎡ 외 실비 관리비 별도

도화서길 복합문화시설 층별 평면도_D1

B3 - 1F

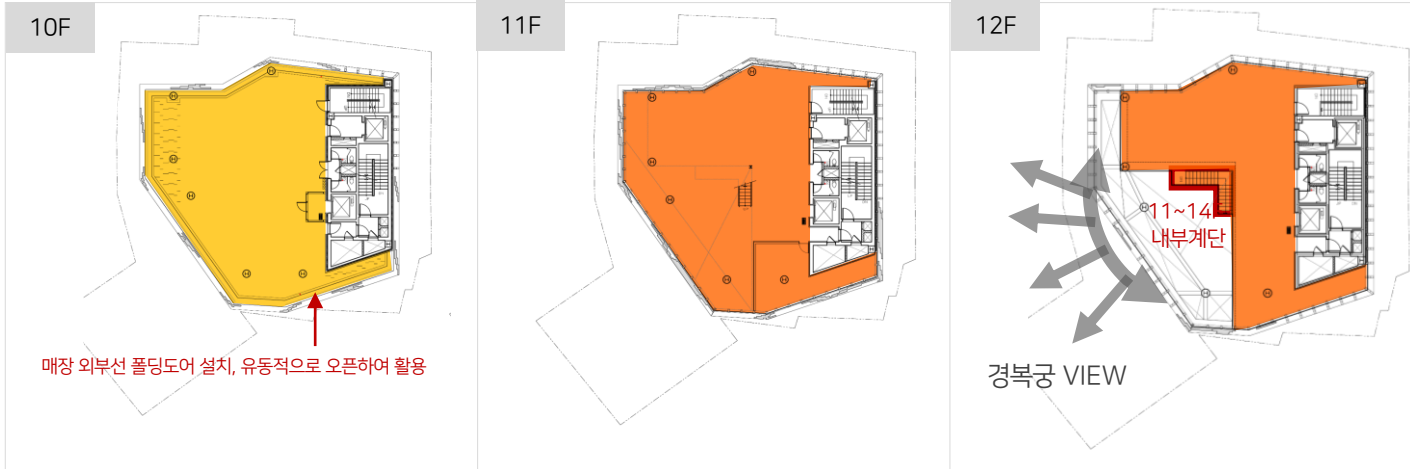


6F - 9F

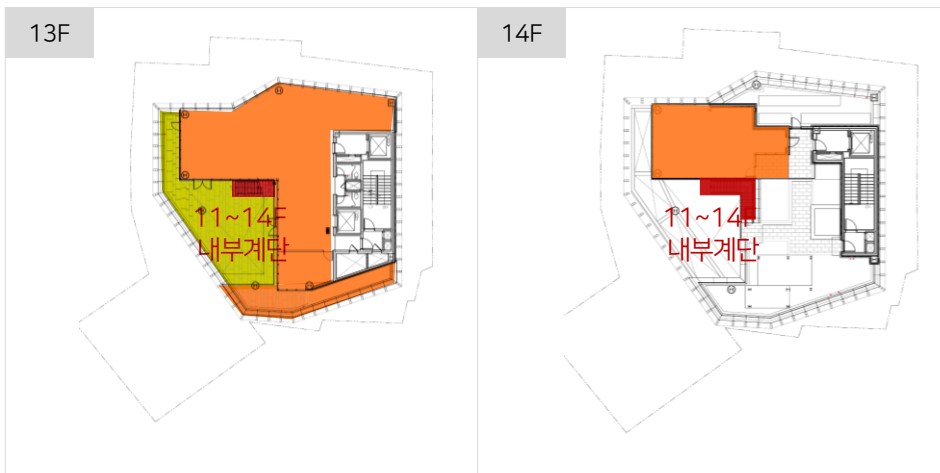


도화서길 복합문화시설 층별 평면도_D1

10F - 12F

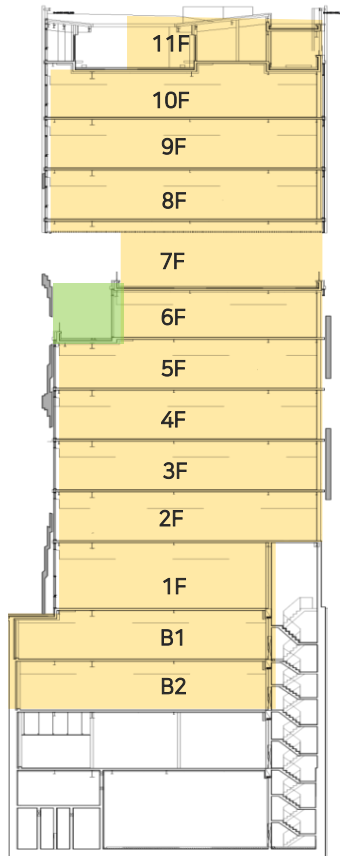


13F - 14F



도화서길 복합문화시설 층별 임대기준가_D2

: 상업시설
 : 정원



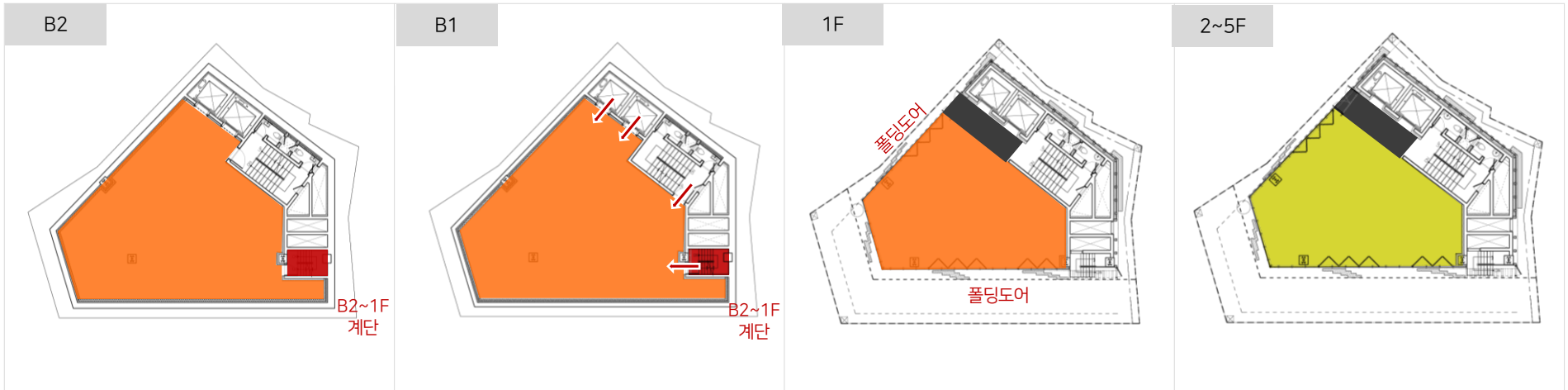
(단위: 천원)

층	임대면적(3.3㎡)	전용면적(3.3㎡)	보증금(10개월)	월 임대료	월 관리비	층고(m)
10F	59.24	44.01	130,000	13,000	1,777	4.2
9F	59.24	44.01	130,000	13,000	1,777	4.2
8F	59.24	44.01	130,000	13,000	1,777	5.6
7F	40.95	28.63	100,000	10,000	1,229	4.2
6F	53.67	39.33	130,000	13,000	1,610	4.2
5F	53.67	39.33	130,000	13,000	1,610	4.2
4F	53.67	39.33	130,000	13,000	1,610	4.2
3F	53.67	39.33	130,000	13,000	1,610	4.2
2F	53.67	39.33	130,000	13,000	1,610	4.2
1F	49.51	35.83	180,000	18,000	1,485	5.6
B1	70.36	50.29	100,000	10,000	2,111	4.2
B2	70.74	52.30	80,000	8,000	2,122	4.2
합계	677.63	495.73	1,500,000	150,000	20,329	-

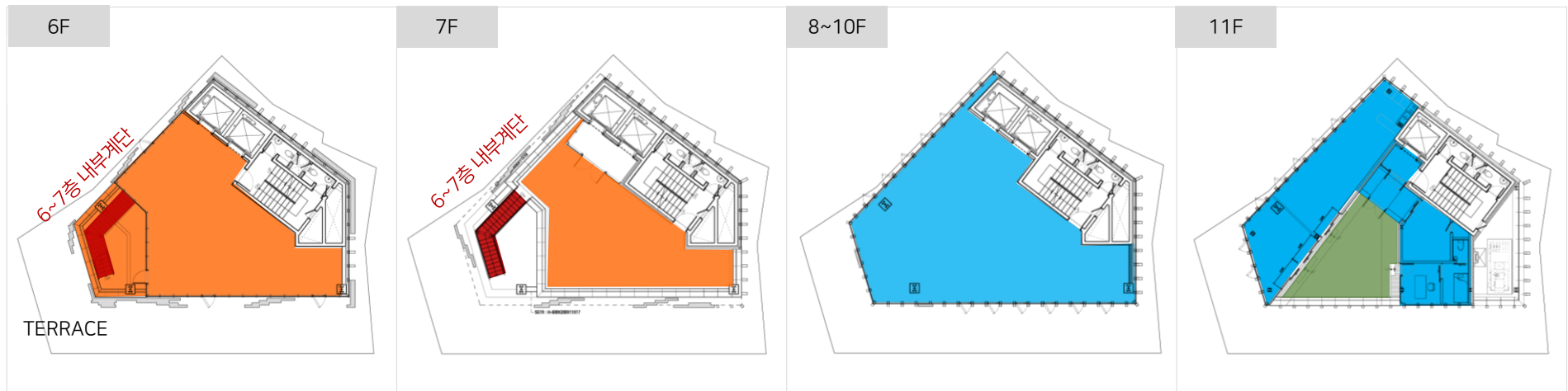
*기본 관리비 30,000/3.3㎡ 외 실비 관리비 별도

도화서길 복합문화시설 층별 평면도_D2

B2 - 5F



6F - 11F



도화서길 복합문화시설 D1_Live Mall

2F~5F 에 운영 예정인 "Live Mall"를 활용하여 입주사 제품 온라인 홍보 가능

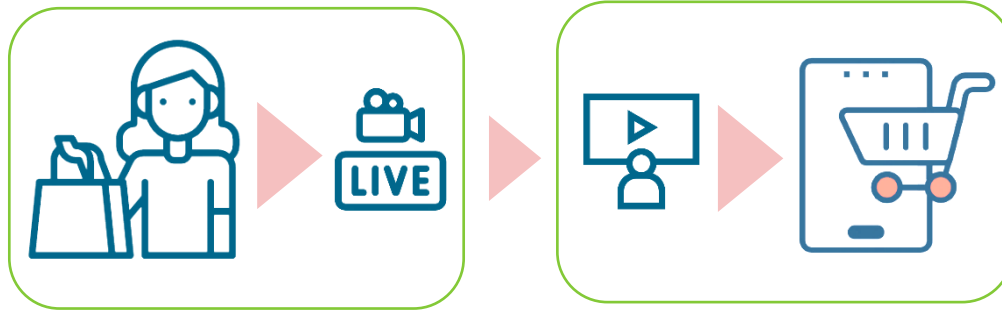
(*본 Live Mall 실시 여부는 최종 확정된 사항이 아니며 향후 변경될 수 있으므로 해당 층 임차 희망 시 협의 가능)



* 위 사진은 실제 2F~5F에 조성된 공간임

도화서길 복합문화시설 D1_Live Mall

Live Mall_Live Commerce 공간



라이브 커머스 방송

라이브 방송 시청 및 구매

Live Commerce(라이브 커머스)
= Streaming Video + E - Commerce

- ✓ 코로나 19 사태로 최근 비대면 소비 증가에 따른 라이브 커머스 이용자 급증
- ✓ 향후 운영 예정인 Live Mall 활용을 통해 최소의 필요비용으로 적극적인 온라인 마케팅 실시 가능
- ✓ 라이브 방송 콘텐츠를 기획하고 판매하는 공유 오피스로도 사용 가능
- ✓ 방문객과 라이브 커머스 이용자 등 온·오프라인 고객 동시 유치를 통해 판매 채널 다양화

* 본 Live Mall 실시 여부는 최종 확정된 사항이 아니며 향후 변경될 수 있음

도화서길 복합문화시설 내·외부 사진



건물
외관



내부정원
조망



내부
전경



경복궁 / 송현동부지

Thank You!

Master Of Value Enhancement MOVE



Contact Us

하유진 대리
T _ 010-9151-1266
E _ yj.ha@movepmc.co.kr

천경근 사원
T _ 010-4756-4526
E _ kg.cheon@movepmc.co.kr