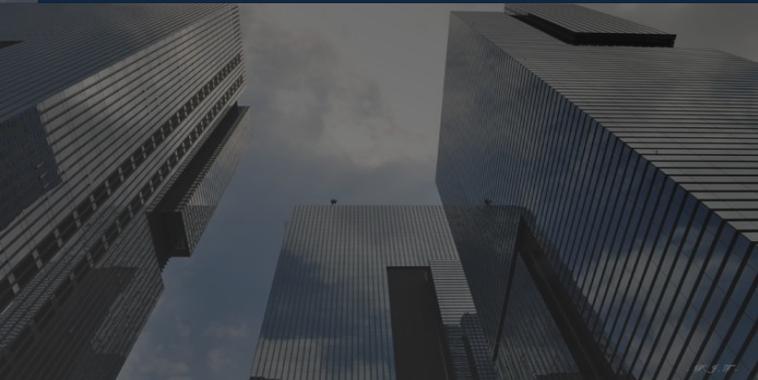


대덕 비즈 센터 상가 입점 제안서



주식회사 디엔에스코리아
Building & RealEstate Management Co.,Ltd



귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

대덕비즈센터 분양대행사 (주)디엔에스코리아 오원빈 대리입니다.

1. 저희 (주)디엔에스코리아는 대전시 유성구 관평동 684일대에 대지면적 7,285평, 연면적 31,498평 규모의 지하2층, 지상7층 최첨단 지식산업센터인 대덕비즈센터를 분양 중에 있습니다.
2. 그 중 상가 18개점에 대한 MD구성과 함께 귀사의 입점 제휴를 검토 요청 드리는 바, 입점제안서를 보내드리오니, 검토하여 주시기 바랍니다.
3. 자세한 사항은 검토 후 연락 주시면 친절히 안내 해 드리겠습니다.

Mobile : 010-7625-6469

E-mail : wbin9208@naver.com

Chapter _ 1 . 사업지분석

01. 사업 개요

02. 대상지 입지위계



사업 개요

대 지 위 치	대전광역시 유성구 관평동 684번지(대덕 테크노밸리 내)	
지 역 / 지 구	지구단위계획구역	
대 지 면 적	사업대지면적	24,083.10㎡(7,285평)
연 면 적	지상 + 지하	104,399.92㎡(31,578평)
건 축 면 적	16,495.94㎡(4,990.02평)	
건 폐 율	68.50% (법정 : 70%)	
용 적 륜	298.93% (법정 : 300% 이하)	
규 모	지하 2층 ~ 지상 7층 / 최고높이 33.69m	
주 차 대 수	778대(지상 : 200㎡ 당 1대)	

용도별 면적표

Type	면 적(㎡)	면 적(평)	구 성 비(%)
지식 산업 센터	46,036.15	13,925.94	82.1%
업무 지원 시설	6,177.83	1,868.79	10.9%
근린 생활 시설	2,652.92	802.51	4.6%
기 숙 사	1,360.93	411.68	2.4%
합 계	56,227.83	17,008.92	100.0%

대전 테크노밸리에 위치하며 사통팔달의 도로 교통망



- 대전과 세종의 첨단산업단지, 과학단지 축의 중심에 위치
- 대전시청, 세종시청과 인접(차량 이동시 20분 이내)
- 대덕 연구개발 특구 내에 위치하여 인근 산업단지 다수
 - 대덕 연구단지, 대전 1,2산단, 대전3,4산단
- 광역 교통망으로는 경부, 호남, 당진-영덕 고속도로 인접
 - 전국 도로 교통의 중심지
 - 신탄진 IC, 북대전 IC 인접으로 기업활동에 유리한 지역

◆ 대덕 특구 II 단계(테크노밸리)



1. 주변 산업단지

- 죽동 / 신성 / 방현 / 전민 / 둔곡 / 신동지구로 이어지는 과학벨트의 축
- 신한진 3,4단지와 인접하고 대화1,2공단과도 연계가능

2. 대덕연구단지 기관정보

▶ 정부출연기관 - 4개소

한국산업안전공단대전지역본부, 국방과학연구소, 연구개발특구진흥재단, 산업안전보건연구원

▶ 정부출연연구기관 - 25개소

국가보안기술연구소, 국가수리과학연구소, 국가핵융합연구소, 나노종합기술원, 안전성평가연구소, 정보통신산업진흥원, 한국산업기술평가관리원, 한국과학기술정보연구원, 한국연구재단, 한국기계연구원, 한국기초과학지원연구원, 한국생명공학연구원, 한국에너지기술연구원, 한국원자력안전기술원, 한국원자력연구원, 한국원자력통제기술원, 한국전자통신연구원, 한국지질자원연구원, 한국천문연구원, 한국표준과학연구원, 한국한의학연구원, 한국항공우주연구원, 기초과학연구원, 한국해양과학기술원 부설 선박해양플랜트연구소

▶ 국·공립기관 - 14개소

관세청대전세관, 국립과학수사연구소중부본원, 국립문화재연구소, 국립중앙과학관, 국제지식재산연수원, 금강유역환경청, 대전광역시보건환경연구원, 대전교육과학연구원, 대전교육정보원, 대전시민천문대, 대전인재개발원, 대전·충남지방중소기업청, 대전지방기상청, 범정부 통합산전센터

▶ 공공기관 - 13개소

한국수력원자력, 한국수자원연구소, 한국전력기술 원자로설계사업본부, 한국조폐공사, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 한전원자력연료, 한전전력연구원, 중소기업진흥공단 대전지역본부, 한국원자력 환경공단 방폐물기술개발센터, 교통안전공단 중부지역본부, 한국장애인 고용공단 대전직업능력개발원, 대전 테크노파크, 대전창조경제혁신센터

▶ 일반기업체 - 1,900여개 기업체

(주)한국타이어, (주)한화 대전 사업장 외 1,900여개

Chapter _ II . 시장동향

01. 트렌드 변화

02. 공급사례분석

03. 부대시설 및 특화시설 차별화 예시

단순 공장시설이 아닌 복합업무시설로 변화 ▶ 부동산 투자상품으로 인식 시작

상품변화



지역LAND-MARK化 / 소속감부여

설계변화

전용률	60% ▶ 50% 이상
주차공간	120% ▶ 170% 이상
단위호실	40평~60평 ▶ 20평~30평

편리성 / 효율성 / 실용성 선호

기능변화



- Intelligent Office
- 복합상가

- 분양형 편의시설
- 기숙사(주거)

산업-업무-주거-상업 기능 복합화

수요변화



수도권의 경우 다수공급으로
투자상품으로의 가치를 인식하기 시작함

지식산업센터



지식산업센터 특성

입주업종지정 _ 제조/지식산업/정보통신

세제혜택 _ 취득세 및 재산세 감면

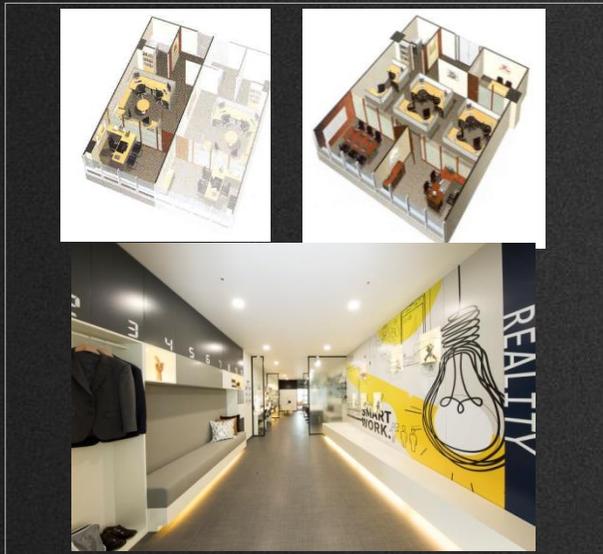
정책자금지원 _ 중소기업청 / 지자체 등

“근무환경개선 / 사옥마련실현 / 자산가치상승”

단순 편의시설이 아닌 독립된 개별상품화로 변화

업무지원시설의 섹션오피스화 / 기숙사의 오피스텔화 / 근생 시설의 테마형 상가화 진행

업무지원시설(섹션오피스)



지식산업센터 입주제한업종 입주 및 업무기능강화

섹션오피스 복합개발화

기숙사(오피스텔)



최초 계약대상

지식산업센터 계약자 대상

근린생활시설(근린상가)



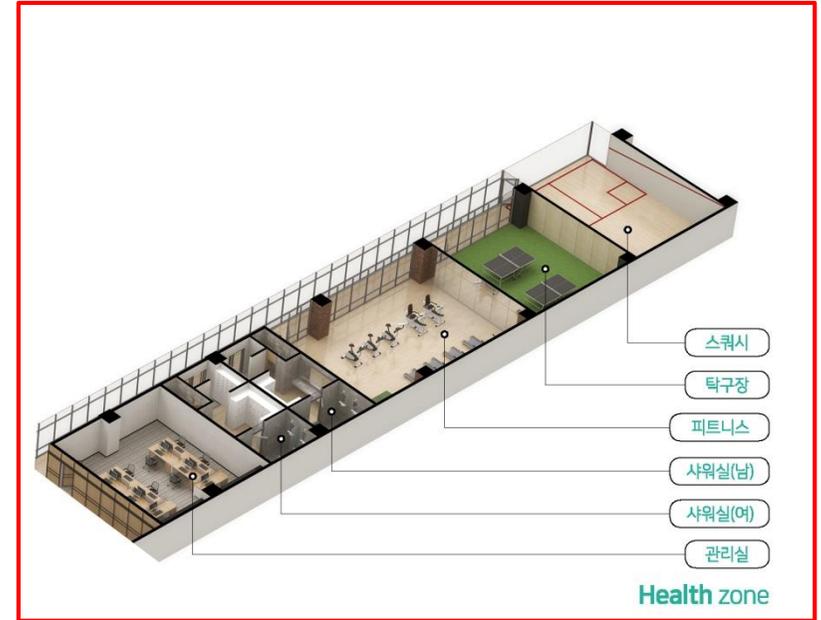
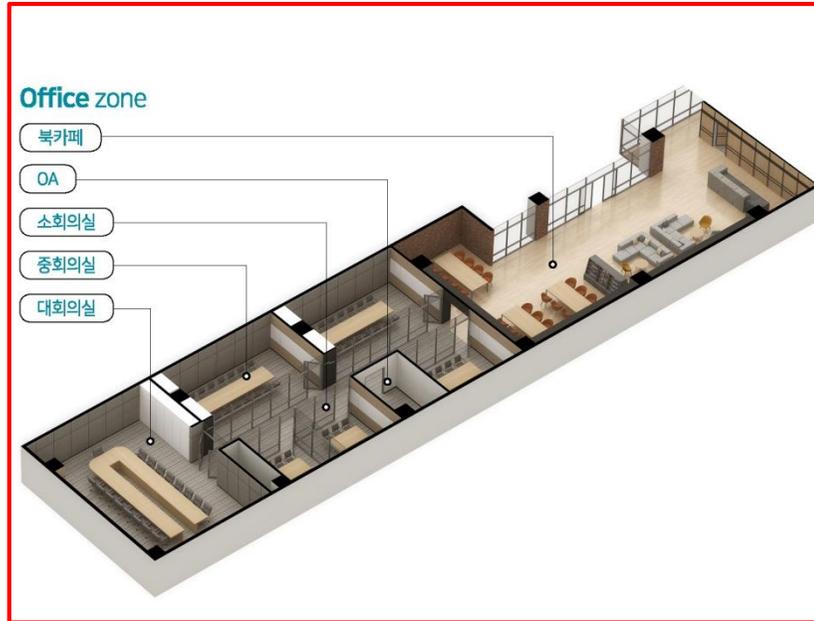
일반 상가 차이점

입주업종 일부 제한

부대시설 및 특화시설 차별화 예시

Office zone

Health zone



복카페, 소, 중, 대회의실, OA실 등

스쿼시, 탁구장, 휘트니스, 샤워실 등

오피스존, 헬스존 제공

차별화된 직원복지

부대시설 및 특화시설 차별화 예시

Sports zone



RC카 레이싱장, 풋살장, 족구장, 트랙 등

Healing zone



휴게 공간, 쉼터, 옥상정원 등

스포츠존, 힐링존 제공

다양한 직원복지

Chapter _ III . 연구개발 특구현황

01. 대덕 특구 지식산업센터 시장 현황

02. 대덕 특구 관리 체계

대전권역 지식산업센터 장시간 공급이 전무한 상황

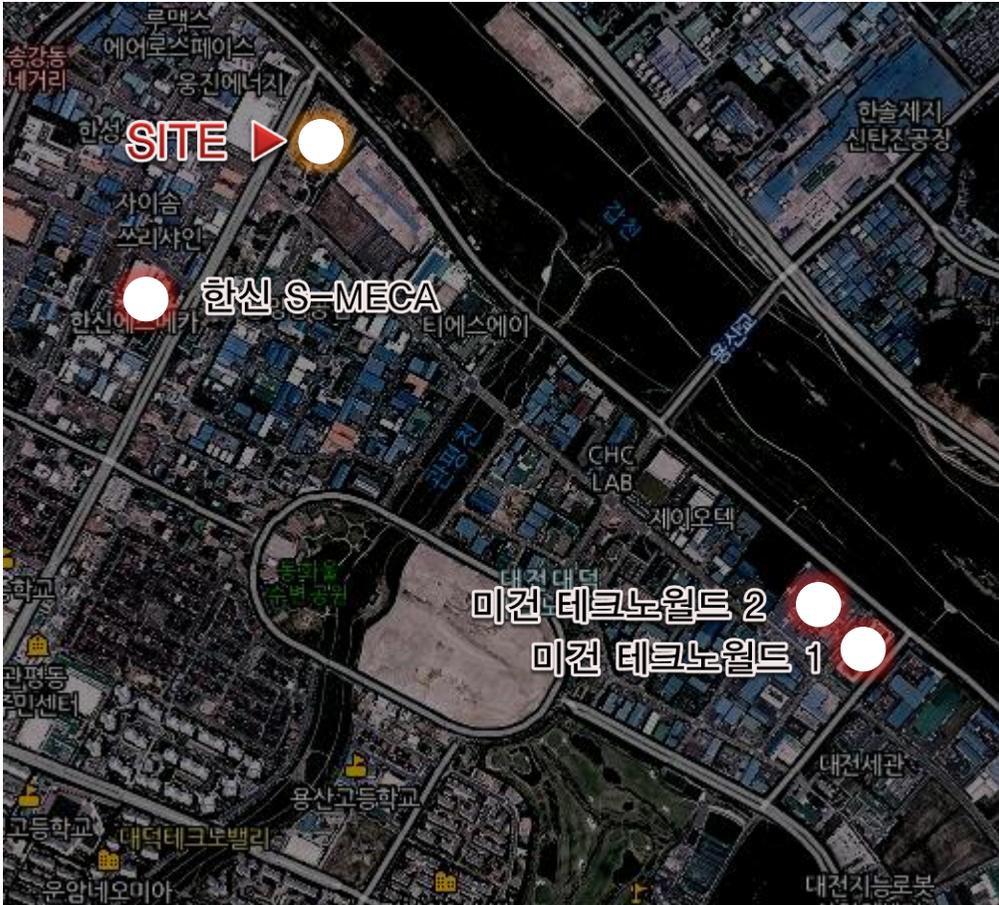
공급동향

공급 부족현상

- 2008년 미건 테크노월드 2의 공급 이후 현재 10년간 공급이 전무한 상황
- 지식산업센터의 입주를 희망하는 대기수요는 일부 있으나 현재 수요에 비해 공급이 없는 현상으로 매물 품귀 현상
- 임대수요는 다수 존재하나 필요충분이 부족(ex : 소형 면적을 희망하는 임차인 다수)
- 기존 지식산업센터의 획일적인 대형 평형대 구성 : 소형 평형에 입주를 희망하는 기업에게는 부담

- 1 기업당 근무 인원은 약 7명 내외이며 현재 3개 아파트형 공장의 기업체는 약 600업체와 근무인원은 약 4,000여명으로 당 PJT 의 준공과 더불어 대덕 테크노밸리에 추가로 약 600여 업체와 4,200여명의 고용 인구가 증가할 것으로 예상
- 대전시 내에서는 최대의 지식산업센터로서 각종 편의시설과 쾌적한 근무환경 제공
- 2007년 이후 대덕 특구의 매출액이 급격하게 증가하였으나 2011년 이후 약간의 정체기
- 당 PJT 준공시점인 2019년 준공 완료 후 다수업체의 입주로 매출액 상승이 기대됨

대덕 특구 지식산업센터 시장동향



한신 S-MECA		
위 치	• 대전 유성구 테크노3로 65	
연 면 적	• 23,114평	
공 급 일 정	• 2007년 상반기	
분 양 가	• @3,000 ~ 3,600천원	

미건 테크노월드 1		
위 치	• 대전 유성구 테크노2로 199	
연 면 적	• 12,375평	
공 급 일 정	• 2007년 9월	
분 양 가	• @2,600~@2,870 천원	

미건 테크노월드 2		
위 치	• 대전 유성구 테크노2로 187	
연 면 적	• 24,684평	
공 급 일 정	• 2008년 10월	
분 양 가	• @2,970 ~ 3,170천원	

지식산업센터 3EA 현장 준공 후 입주 완료

대덕 테크노밸리 지식산업센터 공급 현황

사업지명	대덕 비즈 센터	한신 S-MECA	미건 테크노월드 I	미건 테크노월드 II
조감도				
사업지	대전시 유성구 관평동 684	대전 유성구 테크노3로 65	대전 유성구 테크노2로 199	• 대전 유성구 테크노2로 187
연면적	31,578평	23,114평	12,375평	24,684평
분양시기	2018년 1월	2007년 상반기	2007년 9월	2008년 10월
분양가	@3,500 ~ 4,500천원	@3,000 ~ 3,600천원	@2,600~@2,870 천원	@2,970 ~ 3.170천원
장단점	<ul style="list-style-type: none"> • 10년만의 공급으로 최신시설 완비 • 최대 규모의 지식산업센터 • 다양한 평형대 구성 • 각종 스포츠 시설 및 부대시설 • 사무의 편의성을 극대화한 OA실 • 옥상 휴게시설 극대화 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양 면적 73평(전용 44평) : 25,000,000원 (308만원/평) • 임대가 : 전용면적 당 30,000원 대 전용 44평 : 2,000만원/120만원 • 1층 상업시설 : 동선의 배치가 적절치 못하여 상권 활성화가 어려움 • 주차시설 부족 • 공장 진출입, 접근성 및 물류 동선 불편 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양 면적 144평(전용 94평) : 530,000,000원 (368만원/평) 임대가 : 전용면적 당 30,000원 대 형성 • 주차장과 공장이 이격 되어 있어 화물 및 승객의 동선이 길어짐 • 1층 지원시설이 주차장과 인접 • 소형평수, 편의시설 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양 면적 252평(전용 164평) : 830,000,000원 (329만원/평) 임대가 : 전용면적 당 30,000원 대 형성 • 단조로운 건물형태로 인지성 부족 • 주차장과 공장이 이격 되어 있어 화물 및 승객의 동선이 길어짐

대덕 테크노밸리 오피스텔 공급 현황

현장명	대덕 비즈 센터	디티비안	디티비안 W	디티비안 S	메종 드 세이
주요 이미지					
주소	대전시 유성구 관평동 684	대전 유성구 테크노1로 12-22	대전 유성구 테크노3로 66	대전 유성구 관평동 940외 2필지	대전 유성구 관평동 1343
연면적	411.68평	14,188.97평	7,129.24평	10,859.57평	15,071.78평
세대수	38세대	520세대	257세대	275세대	584세대
입주일	2019년 3월	2011년 2월	2012년 10월	2018년 4월	2019년 10월
평당가	@5,700천원	@3,450 ~ 4,100천원	@4,000 ~ 5,500천원	@5,700 ~ 6,170천원	@5,500 ~ 5700천원
분양율		100%	100%	80%	90%
임대가		전용면적 : 13.06평 10,000천원/450천원 약 34,500원/평	전용면적 : 13.69평 10,000천원/490천원 약 35,800원/평		

1층 상업시설 평면도

대덕테크노밸리 대덕비즈니스센터 층별 평면도



1 FLOOR 범례 ■ 지식산업센터 ■ 지원시설(근생)

가격표 (부가세 별도)

호실	전용평형	분양평형	분양가	평당가	지정업종
101	36.2	67.3	740,000,000	11,000,000	편의점
102	25.7	47.6	571,500,000	12,000,000	푸드
103	25.7	47.6	571,500,000	12,000,000	푸드
104	25.7	47.6	595,300,000	12,500,000	푸드
105	25.7	47.6	595,300,000	12,500,000	푸드
106	25.7	47.6	595,300,000	12,500,000	푸드
107	36.2	67.3	874,500,000	13,000,000	푸드
108	36.2	67.3	874,500,000	13,000,000	제과
111	25.7	47.6	738,200,000	15,500,000	-
112	26.6	49.4	765,900,000	15,500,000	통신
113	41.6	77.3	1,121,935,000	14,500,000	커피
114	40.2	74.6	932,300,000	12,500,000	편의점
115	40.2	74.6	932,300,000	12,500,000	은행
116	40.2	74.6	932,300,000	12,500,000	-
117	40.2	74.6	932,300,000	12,500,000	-
118	41.7	77.4	967,200,000	12,500,000	문구