동탄2 BD3 블록형단독주택 필지분양 대지조성 개발사업

(신동 442-3번지 일원)

사업계획서

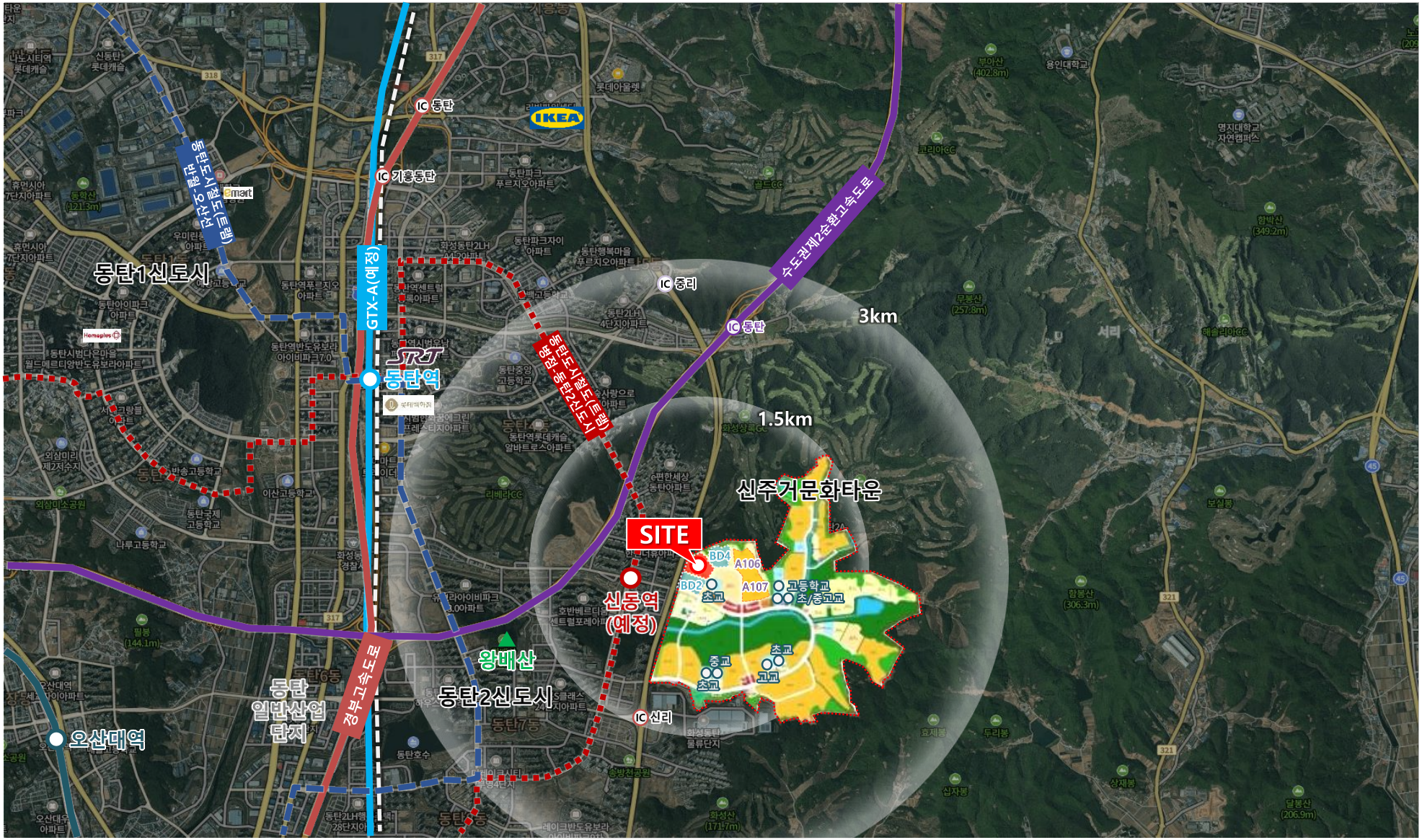
Strictly Private and Confidential
2023

www.kdcon.com

KD 건설(주)
KOREA DEVELOPMENT GROUP

2. 광역 입지 현황

2.1 위치도_광역



3. 협역 입지 현황

3.1 위치도_협역

입지환경

- 동탄2지구 마지막 계획지구이자 최대 주거타운
- 자연친화적 입지 및 골프장 등 신흥 부촌으로 부상 가능성 高
- 동탄 신주거문화타운 내 위치

교통환경

- 반경 1km 內 동탄 트램 신동역(가칭) 개통 예정
- 23번국도, 대로변 인접으로 동탄 시내권 이동 편리
- 반경 3km SRT, GTX-A 동탄역 위치

교육환경

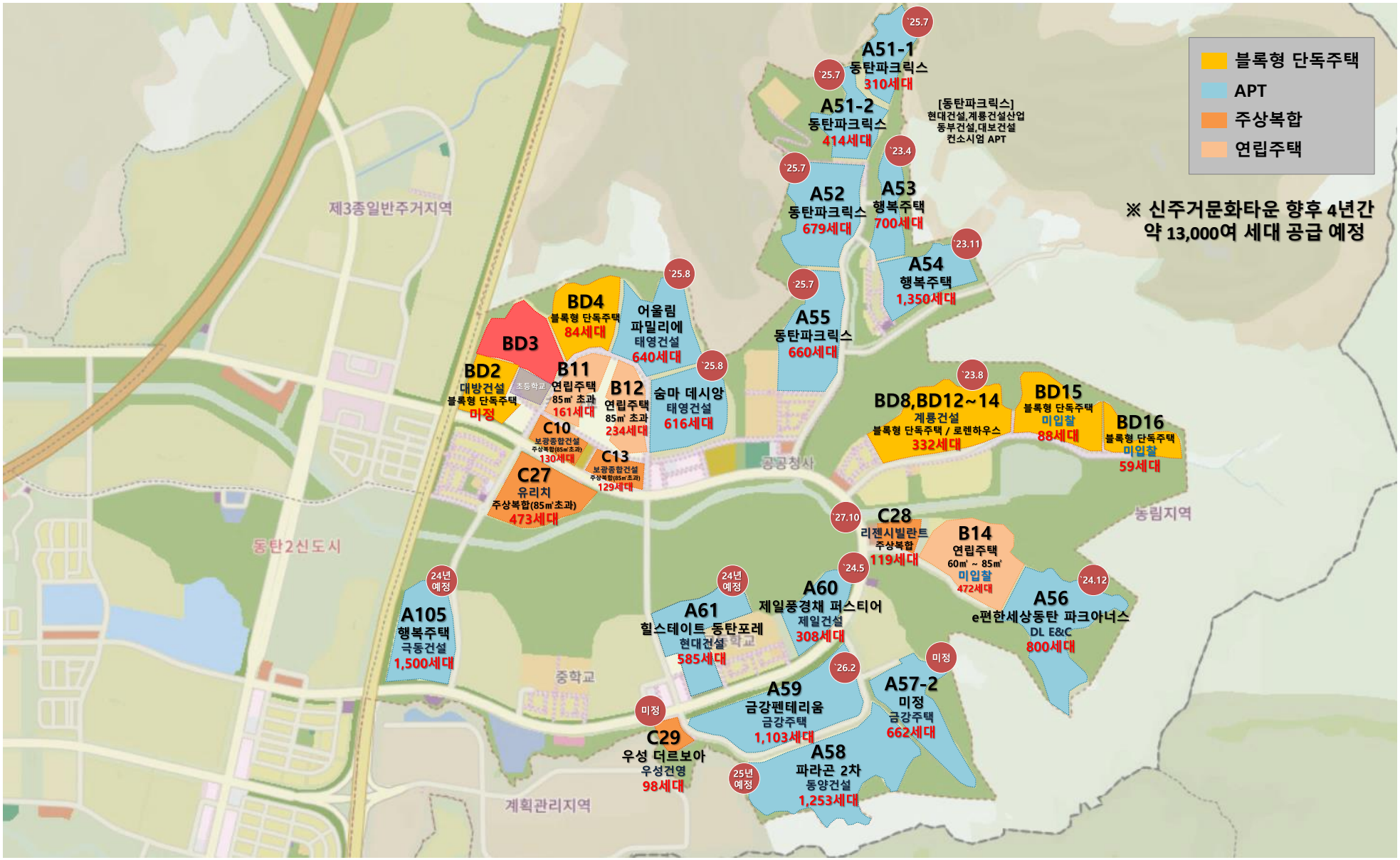
- 사업지 인근 유치원 및 초등학교 도보 통학 가능
- 반경 1km 내 초/중/고교 위치
- 주거 밀집 및 학군 형성으로 학원가 생성 가능

생활환경

- 신리천, 왕배산 3호공원 등 우수한 자연환경
- 롯데백화점, CGV 등 편의시설 차량 약 15분 소요
- 사업지 인근 상업시설 부지 위치로 편의시설 양호

3. 협역 입지 현황

3.2 신주거문화타운 공급 예정 현황



4. 프로젝트 개요

4.1 사업지 개요

당 사업지는 동탄신도시 2지구 BD3 위치

블록형 단독주택용지 10,324평 분양 예정 / 필지 및 커뮤니티 시설로 구성

조감도(안)

토지 개요

위 치	동탄 2지구 BD3 (신동 442-3)
용 도	블록형 단독주택용지
대지면적	34,128.00㎡ / 10,323.72평
전용면적	26,232.57㎡ / 7,949.26평
공유면적	7,835.70㎡ / 2,014.62평
건폐율 / 용적률	50% / 80%

세부면적표

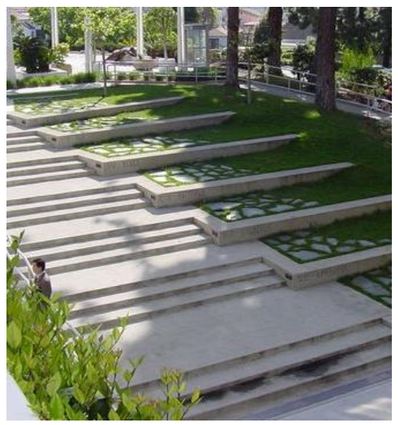
구 분	타 입	세대수	전용면적(평)	공용면적(평)	분양면적(평)	전용률
블록형 단독주택	80평형	25	2,423.56	723.92	3,147.48	77%
	90평형	19	1,841.90	550.18	2,392.08	77%
	100평형	22	2,132.73	637.05	2,769.78	77%
	110평형	5	484.71	144.78	629.50	77%
	120평형	9	872.48	260.61	1,133.09	77%
	130평이상	2	193.88	57.91	251.80	77%
	소 계	82	7,949.26	2,374.46	10,323.72	77%

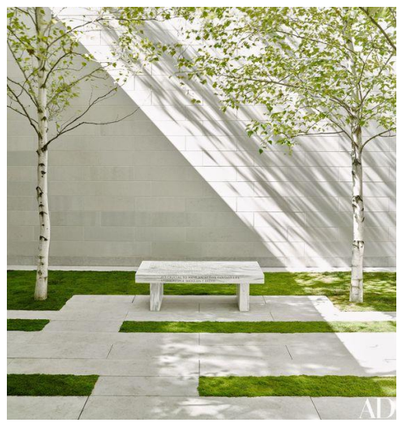
- 출입구 정면 투시도 - 1

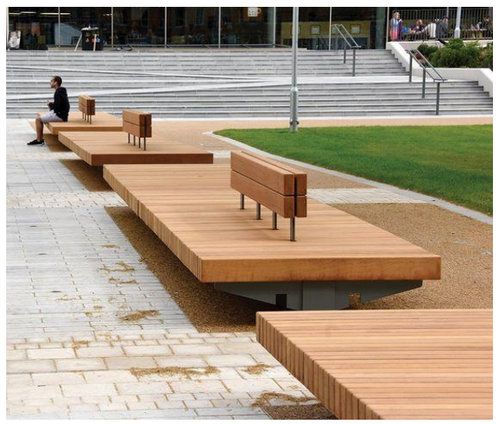
- 조감도

- 안마당

- 레퍼런스



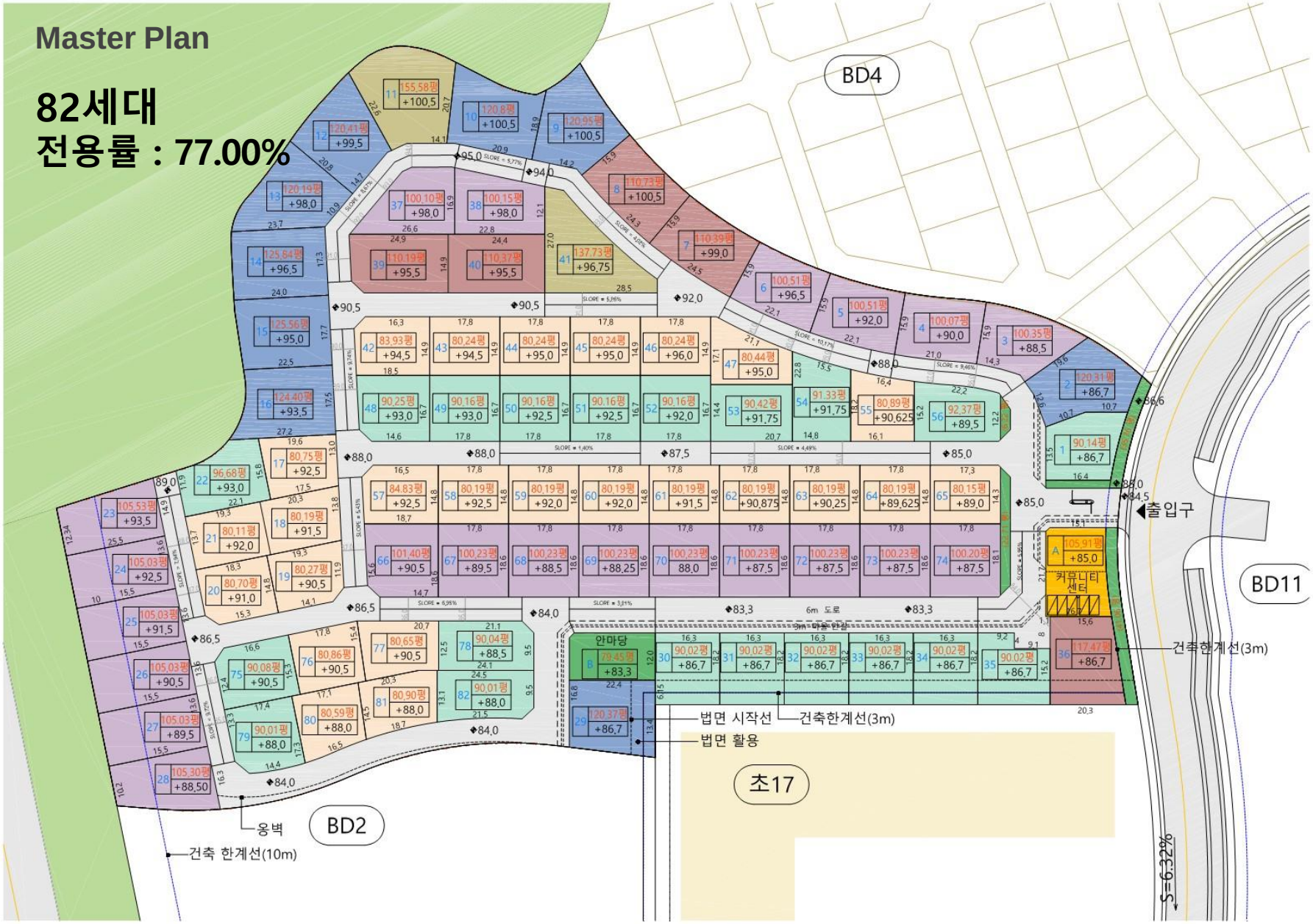




- 안마당 배치도

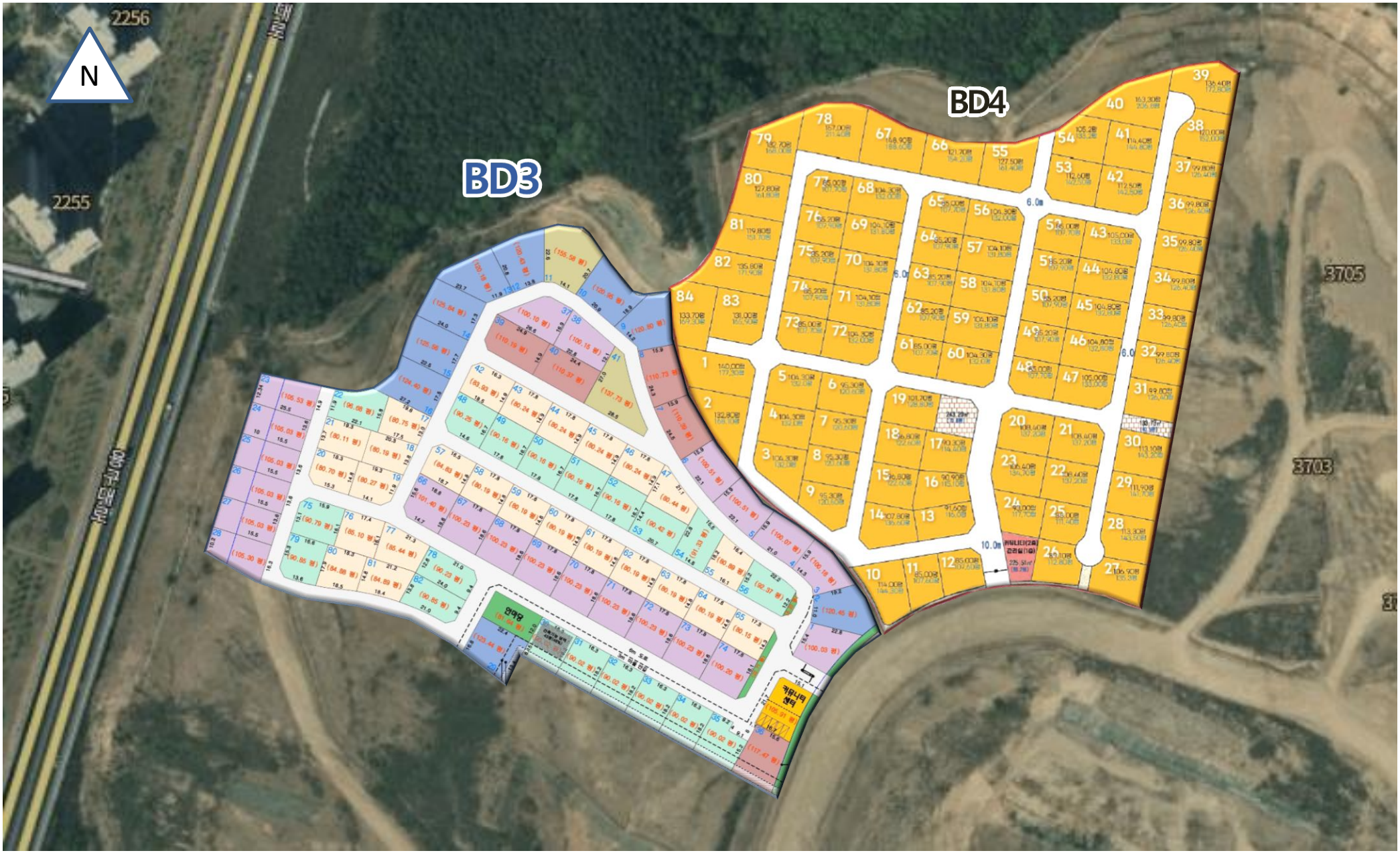
4. 프로젝트 개요

4.2 배치도(안)



4. 프로젝트 개요

4.2 배치(안)



5. 가격 검토

5.1 유사상품현황

동탄 글렌힐즈56 / 블록형 단독주택용지 56필지 분양

평균 분양가 @11,400천원(전용), 최근 실거래가 @16,504~20,305천원(토지)

글렌힐즈56

위 치	경기도 화성시 청계동 523
용 도	블록형 단독주택용지
대지면적	26,836.00㎡ / 8,117.89평
최고층수 제한	3층 이하 공동주택
총 세대 수	56세대
공용면적	21%
건폐율 / 용적률	50% / 100%
시행/시공/신탁	디케이도시개발/중우건설/아시아신탁
분양/준공	2017.11 / 2018.11(대지조성)
분양가 (전용평당가)	**필지당 800,000천원 ~ 2,150,000천원** **(전용 평균 @11,400천원)**

▶글렌힐즈56 실거래현황

※ 출처 : 국토교통부 [단위 : 천원]

거래일자	용 도	면 적(㎡)	면 적(평)	거래금액	평당가(토지)
21년 01월	토지	413	124.93	1,238,390	@9,912
21년 01월	토지	484	146.41	2,163,800	@14,779
21년 01월	토지	348	105.27	1,223,450	@11,622
21년 03월	토지	342	103.46	1,073,050	@10,372
21년 04월	토지	348	105.27	1,069,360	@10,158
21년 05월	토지	302	91.36	1,217,430	@13,326
21년 06월	토지	301	91.05	1,316,800	@14,462
21년 06월	토지	425	128.56	1,847,490	@14,370
21년 12월	토지	302	91.36	1,855,000	@20,305
22년 06월	토지	414	125.24	2,066,820	@16,504

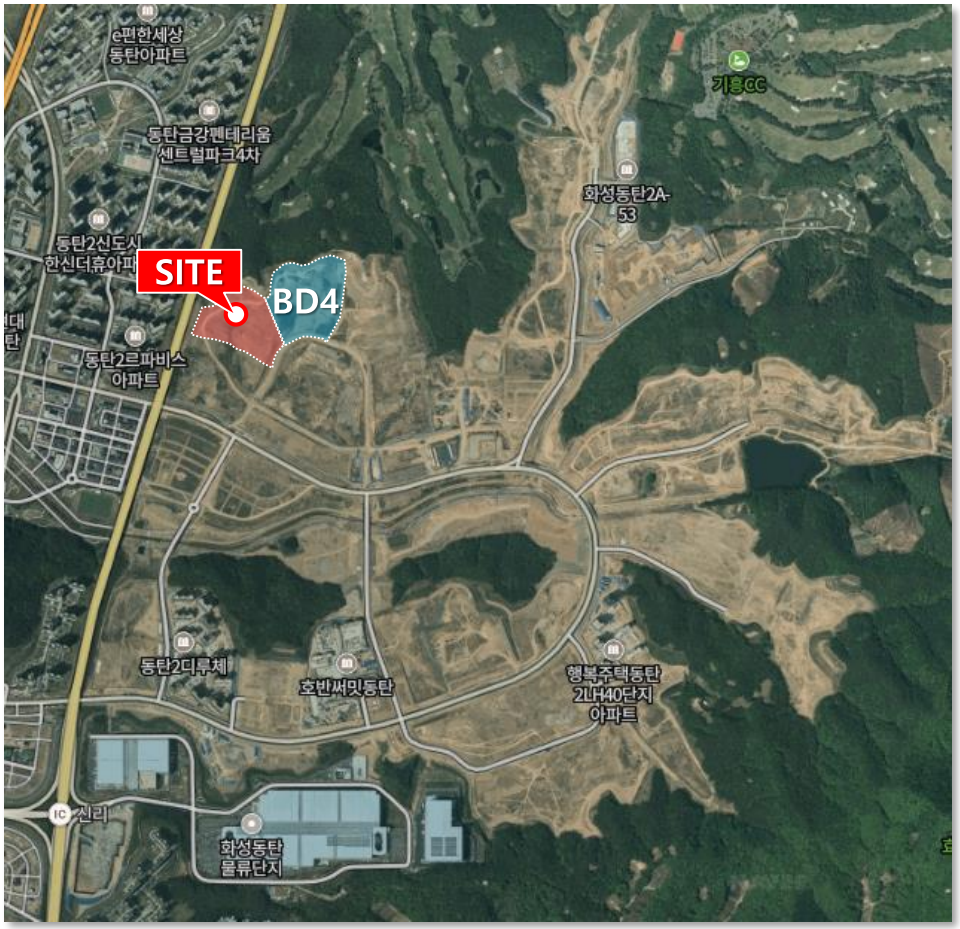
5. 가격 검토

5.3 신규분양_BD4

사업지 우측 BD4 동탄 베르테 블록형 단독주택 7~9월 중 신규분양 예정

총 84세대 / 평균 전용 평당가 @13,519천원

BD4 블록형 단독주택 – 동탄 베르테

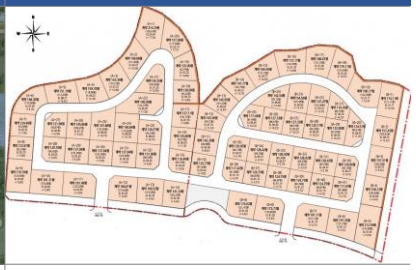


사업개요

위 치	동탄 2지구 BD4 (신동 442-4)
용 도	블록형 단독주택용지
대지면적	36,946㎡ / 11,176.2평
건축규모	지하 1층 ~ 지상 1층
총 세대 수	84세대
시행사	지엘종합건설㈜
최고층수 제한	지상 2층(지하 벙커 ~ 다락층 = 4개층)
주차방식	벙커주차장 (2 ~ 8대 가능)
총 세대 수	84세대
전용면적	평균 105평 (85평 ~ 167평)
공용면적	21%
건폐율 / 용적률	50% / 80%
전용평당가(평균)	**@13,519천원**
일 정	4월 : 사전청약 (5%) 5월 : 분양 홍보관 오픈 7~9월 : 정계약 예정

5. 가격 검토

5.4 유사상품비교

구 분	BD3 당 사업지	BD4 베르테	글렌힐즈56	운중 더 디바인
배치도				
위 치	화성시 신동 442-3	화성시 신동 442-4	화성시 청계동 523-33	분당구 운중동 995
용 도	블록형 단독주택용지	블록형 단독주택용지	블록형 단독주택용지	블록형 단독주택용지
세대 수(필지)	82세대(안)	84세대	56세대	73세대
시행사	동탄스카이	지엘종합건설	디케이도시개발	HMG
대지면적	10,324평	11,176평	8,118평	10,747평
건폐율/용적률	50%/80%	50%/80%	50%/100%	50%/100%
전용률	77%(안)	79%	78%	72%
분양/준공	2023년/미 정	2023년/미 정	2017년/2018년	2017년/2017년 12월
전용평당가(평균)	@13,000천원(안)	@13,519천원	@11,400천원	@28,556천원
계약조건	미 정	• 계약금 10% • 중도금 20% • 잔 금 70%	• 계약금 10% • 중도금 20% • 잔 금 70%	• 계약금 15% • 중도금 15% • 잔 금 70%
특 징	• 신설 트램 신동역 인접 • 초등학교, 주민센터(예정) 인접 • 커뮤니티 시설(100평)	• 최고층수 20층 APT 인접해 프라이버시 침해 가능성 有 • 협소한 커뮤니티 시설(68평)	• 리베라 CC 인접 • 동탄역 반경 1km 위치	• 고급주택 多 서판교 운중동 위치

6. 상품개발전략

6.1 유사상품현황

GLEN HILLS
Dongtan56

- 부족한 커뮤니티시설 – 라운지, 북카페
- 일반 보도블럭으로 고급스럽지 않은 느낌
- 낮은 담벼락으로 프라이버시 침해 가능성

UNJUNG
THE DIVINE

- 커뮤니티시설 – 라운지, 시네마, 피트니스, 루프 가든, 버틀러 관리 서비스 등
- 아스팔트 시공으로 통일감 및 고급스러움 추구
- 높은 담벼락으로 프라이빗 주거공간 완성
- 뛰어난 조경 및 보안

운중 더 디바인을 뛰어넘는 고급주택단지 조성 필요

6. 상품개발전략

6.1 유사상품현황

운중 더 디바인 커뮤니티

구 분		면 적
지하 1층	방제실	10.78평
	프라이빗 영화관	38.80평(25석)
	영화 라운지	15.73평
지상 1층	컨시어지	6.84평
	가든 라운지	54.70평
2층	주민 회의실	12.75평
	라운지	25.32평
3층	피트니스 센터	25.32평
	루프 가든	19.54평
합 계		209.78평

프라이빗 영화관

피트니스 센터

주민 회의실

루프 가든

6. 상품개발전략

6.2 건축사

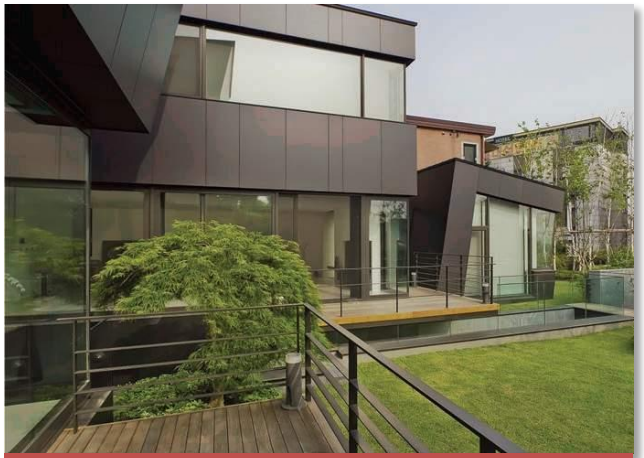
시건축 See Architects

종합건축사사무소 시건축은 1992년 설립 이후, 건축, 도시, 주거 및 인테리어 분야에 대한 컨설팅, 계획 및 설계, 감리 전문회사로서,
각 분야에 걸친 다양한 경험과 최고의 실적을 보유하고 있습니다.
자매회사인 시공작은 수십년간의 시공실적과 건축설계와의 협업에 관한 경험을 바탕으로 건축주가 원하는 설계의도를 가장 효과적이고 합리적으로 구현합니다.
시건축+시공작은 30년 이상의 축적된 전문지식과 경험을 바탕으로 건축주의 입장에 서서 건축의 계획부터 완공까지 모든 과정을 책임지고 이끌어 나갑니다.
그 결과 혁신적인 설계로 국내 건축계를 선도해 왔으며, 다수의 건축상을 수상한 바 있습니다.

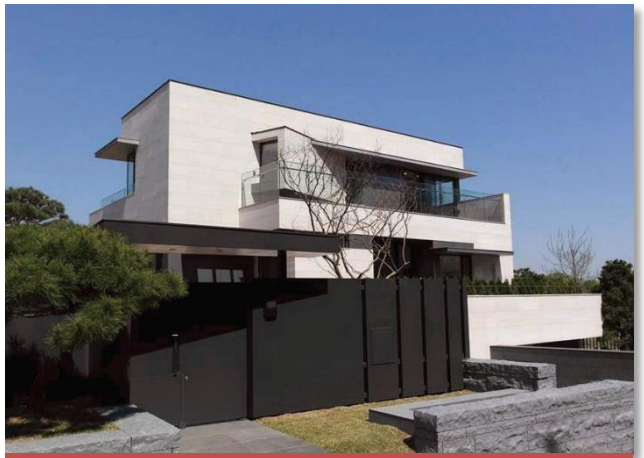
주요 수상 경력

2016 한국건축문화대상 우수상 – 제니타스빌딩/이태원로
2012 한국건축문화대상 우수상 – 보정성당/보정동
2011 서울특별시 건축상 우수상 – 이태원주택/이태원동
2011 서울특별시 건축상 우수상 – 서대문감리교회/냉천동
2010 한국건축문화대상 본상/서울특별시 건축상 우수상 – 을지로 119안전센터
2009 서울특별시 건축상 우수상 – DDP 인포센터/을지로 7가

SK 아펠바움



이태원 주택



하산운동 주택

SK 아펠바움 설계 참여한 시건축 협업 ⇒ 마스터플랜 및 커뮤니티 설계 예정

6. 상품개발전략

6.2 건축사

SIE건축

주요 수상 경력
2020 순천시 아름다운 건축상 주거부분 우수작
2017 한국건축문화대상 준공건축물부문 우수상
2016 제21회 경기도 건축문화상 사용승인부문 특별상
2015 한국건축가협회 특별상 "엄덕문 건축상"

솔토지빈

주요 수상 경력
2017 한국건축문화대상 우수상(다산동 문화공유주택)
2016 대한민국목조건축대전 본상(염치주택)
2013 서울특별시 건축상 최우수상(방배동집)
2013 TSK Fellowship Award

WISE 건축

주요 수상 경력
2018 AR Emerging Architects, Shortlist
2018 제36회 서울시 건축상, 우수상
2015 Korea Design Awards, 공간부문
2015 제33회 서울시 건축상, 최우수상

추가 건축사 협력 희망 시 시건축 협의 후 결정

Thank you

www.kdcon.co.kr

© 2023 KD건설 All rights reserved.