

팅스몰 개발 프로젝트

수원 팔달구 복합 엔터테인먼트 쇼핑몰 매입 개발 사업

(주)유엔티홀딩스 | 2024

2,609평

대지면적

20,483평

연면적

지하5 ~ 지상9층

규모

사업명

수원티스몰 매입 개발사업

위 치

수원시 팔달구 갯매산로 85 (매산로1가 23)

시행사

주식회사 유엔티홀딩스

대지면적

8,624.4m² (2,608.88평)

연면적

67,713.79m² (20,483.42평)

건축규모

지하 5층 ~ 지상 9층 (1개동)

사업형태

복합쇼핑몰 매입 후 임대/분양

용도지역

일반상업지역, 방화지구

 수원역 분당선 7번 출구에서 도보 약 4분 (270m) 거리 위치 | 시공사: 한화건설

층별 MD 구성

복합 엔터테인먼트 쇼핑몰

옥 상	에어돔, 하늘공원, 롤러블레이드장, 디스코 팡팡
7F~9F	CGV 9개관, 1,800석 (수도권 최대 규모)
6F	웨딩컨벤션, 뷔페 1,500석 (One-stop Total Service)
5F	세계 테마 식당가, 줄서서 먹는 집, 유명 맛집
4F	전문 클리닉센터, e-게임장, 동물병원, 펫몰

3F	에듀포레 도심형 영어마을 (유치반~성인반)
1F~2F	패션, 잡화, 스타벅스, 올리브영, 다이소, 이랜드
B1	힙합클럽, 테마 주점가, 대형 노래방
B2~B5	자주식 주차장 780대 (수원역 역세권 최대)

현황 개요

- 공정률 97% — 건물 등기 완료 (신탁사 소유)
- 소유주: 보영건설 (부동산신탁사 관리)
- 시공사: 한화건설 | 잔여 공사기간 약 3개월
- 준공 예정: 2024년 7월 (8월 그랜드오픈)
- 주변 집창촌 철거 완료 → 지가 상승 기대

인수 구조 (미준공 상태)

- ① 신탁해지 + 한미금융 400억원 지급
- ② 준공비용 150억원 예치
- ③ 수분양자 합의금 50억원 지급 (391억 중)
- ④ 보영건설 50억원 지급 (359억 중)
- ⑤ 잔금은 5개월 후 금융권 대출·임대·분양금으로 충당

추진 일정

계약 완료

보영건설-유엔티홀딩스 980
억 약정

인수 완료

1,150억 인수자금 집행

잔여공사

3개월 (한화건설)

준공·오픈

2024년 8월 그랜드오픈

임대·분양

6~12개월 내 상환 EXIT

자금 계획 및 수지 분석

1,150억원

요청 인수자금

수수료·이자 포함

2,000억원

담보대출 (EXIT)

준공 후 금융기관 대출

3,086억원

총 분양수입

최초 분양가의 61.41%

918억원

세전 이익

투자수익률 29.79%

지출 내역

인수비용 (인수금 + 미준공 공사비)	$1,650\text{억} \times 1.05 = 1,735.5\text{억}$
분양 수수료 (분양수입의 7%)	216억원
광고·홍보·운영비 (분양수입의 7%)	216억원
총 지출	2,167.52억원

채권 확보 방안

토지·건물 1순위 수익자 지정	대주단 우선 채권 확보
잔금 관련자 2순위 수익자 지정	이중 안전장치
준공 후 감정가 예상	약 3,000억원
과거 쿠팡 매입 희망가	3,500억원 (3년 전 기준)

감정평가 및 금융주선 현황

부동산 감정평가 (태평양감정평가법인)

구분	평가액
토지 (8,624.4㎡)	1,388억원 (16,100,000원/㎡)
건물 (67,713.79㎡)	712억원
합계 (감정가)	2,100억원
준공 후 예상 감정가	약 3,000억원

금융주선 계약 (흥국증권)

계약일	2024년 9월 20일
주선 금융기관	흥국증권 주식회사
대출 종류	담보대출
주선 금액	1,200억원 내외 (추후 변동 가능)
수수료율	조달금액의 2.0% (부가세 별도)

금융주선 계약 주요 조건

- 배타적 금융주선권: 을(흥국증권)이 본 사업의 배타적 수행 금융기관으로 지정
- 계약기간: 계약 체결일로부터 금융주선 업무 종료 시 또는 12개월간
- 지급 시기: 각 항목별 대출금 최초 실행(인출)일에 즉시 지급
- 위약 조건: 계약 위반 시 위약벌 즉시 지급 (지연손해금 연 19%)

입지 및 시장 분석



역세권 접근성

수원역 분당선 7번 출구에서 도보 4분 (270m)
수원역 환승센터 버스 108개 노선



배후 수요

수원 인근 14개 대학 대학생 약 5만명
25,000명이 수원역 환승센터 이용



주차 인프라

자주식 주차장 780대
수원역 역세권 최대 규모의 쇼핑몰



지가 상승

개별공시지가 2017→2021년 연속 상승
주변 집창촌 철거 완료로 환경 개선

로데오 상권 임대가 대비 텅스몰 임대가 약 54% 수준으로 초기 임대 경쟁력 우수 | 수원역 역세권 최대 복합쇼핑몰 (20,483평)

투자 하이라이트

01

역세권 핵심 입지

수원역 도보 4분, 버스 108개 노선 환승, 수도권
최대 복합 쇼핑몰

02

사전 EXIT 확보

한국증권 금융주선인향서 1,200억 발급, 준공 후
2,000억 대출 EXIT 구조 완성

03

높은 수익성

세전 이익 918억원, 투자수익률 29.79% — 임대·
분양 동시 전략

04

담보 안정성

태평양감정평가 2,100억 (준공 후 3,000억 예상)
— 1순위 수익자 채권 확보