

BUSINESS SUPPORTER

STORE/OFFICE  
FOR LEASE

銀山 김대윤 이사

010-6836-1002

eunsan0206@naver.com

MatePlus Realty



# COMPANY PROFILE

---

투자자문

건물 관리

자산관리

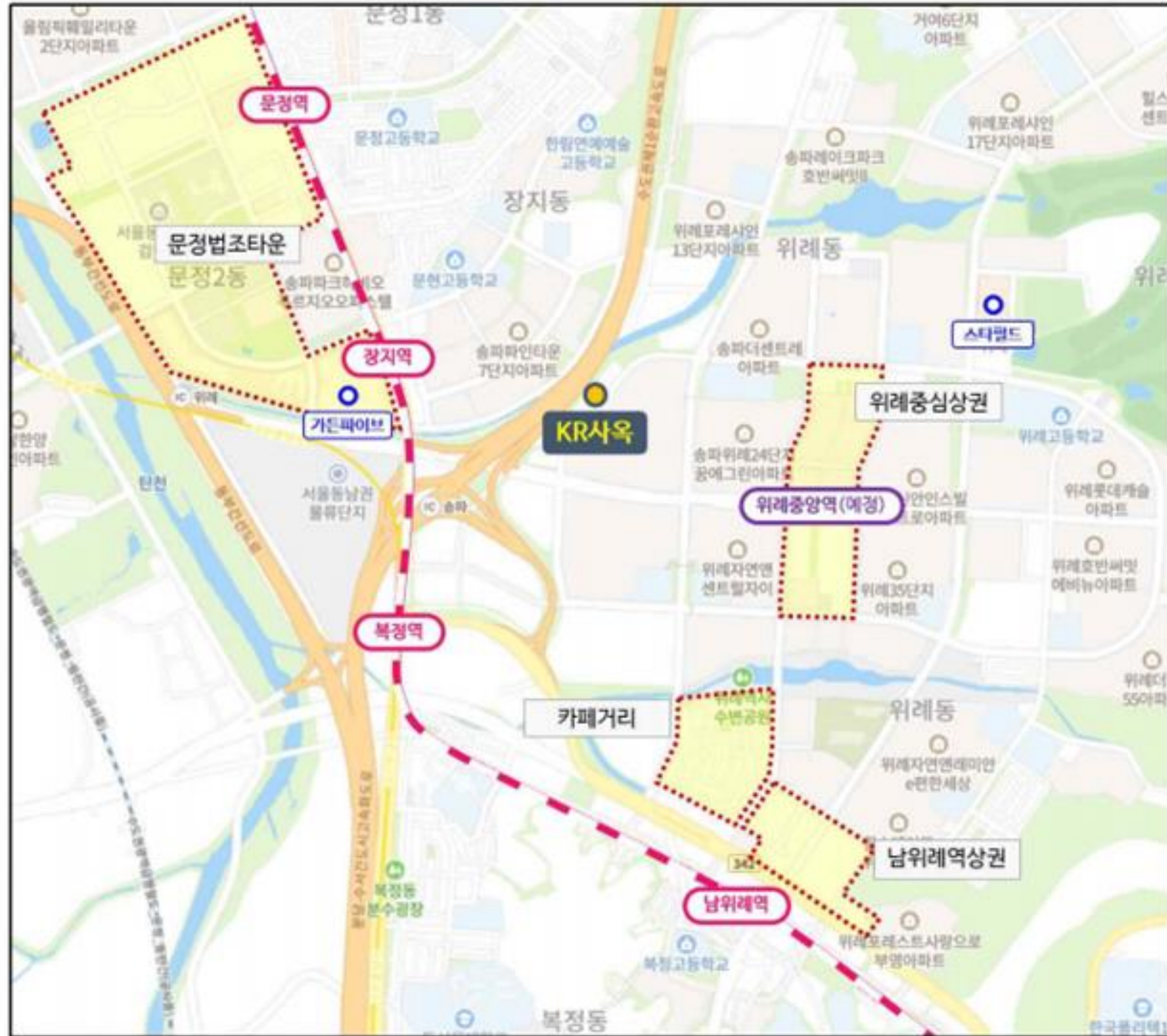
전속중개



# I 사업 개요

## 위례 신사옥 임대

### 1. 입지 개요



<p><b>입지여건</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위례신도시내 관문 위치 (서울외곽순환도로변)</li> <li>○ 문정법조타운, 동남권물류단지 인접</li> <li>○ 전면 포레샤인APT 2,200세대</li> </ul>
<p><b>교통여건</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수도권제1순환(서울외곽순환)고속도로, 동부간선도로 진출입 용이</li> <li>○ 장지역(8호선), 북정역(8호선,분당선) 수서 SRT 고속철도 인접</li> </ul>
<p><b>개발호재</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위례트램('25년 개통예정)</li> <li>○ 위례신사선('28년 개통예정)</li> <li>○ 8호선 판교연장, 위례~과천선 추진 中</li> <li>○ 북정역세권 스마트시티 복합개발사업 진행 中('26년 준공예정)</li> </ul>



## □ 현장사진



'22/11/24기준





## 2. 대상 개요

구분	내용		
대지현황	○ 서울시 송파구 장지동 904-3,4 / 대지면적 914평 / 준주거지역		
연면적	○ 5,796.7평 / 지상 3,653평 + 지하 2,144평		
건축규모	○ 지하 3층 ~ 지상 10층 1개동 (오피스 8개층, 근생 2개층) / 준공 '23/01/31예정		
층별구성	오피스 6~10층	KR산업 사옥	상주인원 약 200명
	오피스 5층	계룡건설 서울사무소	
	오피스 3~4층	임대 (각 전용 302평)	
	근생 2층	임대 (기본구획 8개호실, 전용 206평)	
	근생 1층	임대 (기본구획 8개호실, 전용 193평)	
주차대수	○ 157대 (법정 123.1대) - 자주식 100% - 입점사 배정 42대(지하 1F) ※ 세부 운용계획 별도		
시설현황	인테리어	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 천정고 (근생 1층 3.6m, 2층 3.3m, 오피스 2.7m)</li> <li>- 고효율 커튼월 로이복층유리</li> <li>- 오피스(3~4층) 기본마감 (OA바닥)</li> <li>- 근생(1~2층) 내부마감 없음(바닥,벽,천정 / 인테리어 설치고려)</li> </ul>	
	설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 층별 중앙공조 시스템(중앙 냉난방)</li> <li>- 원격통제 중앙방재 시스템</li> </ul>	
	편의시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입점사 전용 엘리베이터, 근생 전용 로비계단</li> <li>- 2층 후면부, 3층 전용 테라스</li> </ul>	





3. 임대대상 (층별)



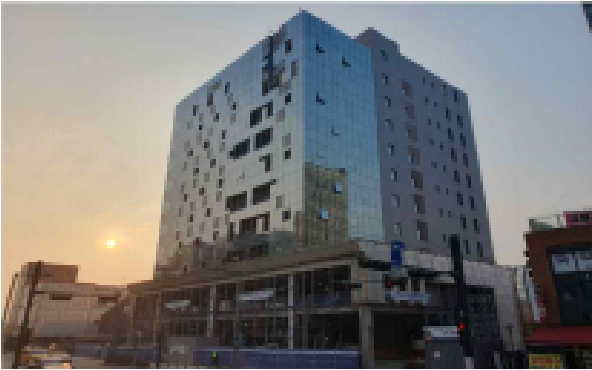



구 분(전용)		1호실	2호실	3호실	4호실	5호실	6호실	7호실	8호실	비 고
2층	근생	32평	19평	19평	26평	19평	20평	39평	32평	206평
1층	근생	66평	19평	17평	15평	19평	18평	18평	21평	193평

3. 임대대상 (층별)



4층	오피스	전용 302평
3층	오피스	전용 302평

1. MD계획

	<p>기준</p>	<p>○ 당사 사옥 감안, 선별 MD 요청</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1309 362 1459 470">지양업종</td> <td data-bbox="1459 362 2845 470"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이미지 관련 : 주점(음주가능 업종은 기본적으로 지양)</li> <li>- 소음·냄새 : 종교집회장, 체육, 영유아 교습소(태권도 등), 육류구이 식당</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1309 470 1459 632">선호업종</td> <td data-bbox="1459 470 2845 632"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 : 은행, 병의원, 약국, 편의점, 카페</li> <li>- 2순위 : 오피스, 판매시설, PT샵, 실내골프연습장(골프존, GDR), 독서실 등</li> <li>- 3순위 : 학원, 교습소(대형학원 및 영유아 관련 시설 제외), 샌드위치, 제빵, 일반식당</li> </ul> </td> </tr> </table>	지양업종	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이미지 관련 : 주점(음주가능 업종은 기본적으로 지양)</li> <li>- 소음·냄새 : 종교집회장, 체육, 영유아 교습소(태권도 등), 육류구이 식당</li> </ul>	선호업종	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 : 은행, 병의원, 약국, 편의점, 카페</li> <li>- 2순위 : 오피스, 판매시설, PT샵, 실내골프연습장(골프존, GDR), 독서실 등</li> <li>- 3순위 : 학원, 교습소(대형학원 및 영유아 관련 시설 제외), 샌드위치, 제빵, 일반식당</li> </ul>
지양업종	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이미지 관련 : 주점(음주가능 업종은 기본적으로 지양)</li> <li>- 소음·냄새 : 종교집회장, 체육, 영유아 교습소(태권도 등), 육류구이 식당</li> </ul>					
선호업종	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 : 은행, 병의원, 약국, 편의점, 카페</li> <li>- 2순위 : 오피스, 판매시설, PT샵, 실내골프연습장(골프존, GDR), 독서실 등</li> <li>- 3순위 : 학원, 교습소(대형학원 및 영유아 관련 시설 제외), 샌드위치, 제빵, 일반식당</li> </ul>					
	<p>1층</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1순위 : 은행, 병의원, 약국, 편의점, 카페</li> <li>○ 2순위 : 판매시설(가전 대리점 등), 일반식당, 소규모 조리(샌드위치, 제빵)</li> </ul>				
	<p>2층</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1순위 : 병의원, 은행, PT샵, 실내골프연습장(골프존, GDR, 카카오), 카페, 독서실</li> <li>○ 2순위 : 오피스, 일반식당, 학원, 교습소, 판매시설, 소규모 조리(샌드위치, 제빵)</li> </ul>				
	<p>3~4층</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 오피스, 스튜디오</li> </ul>				

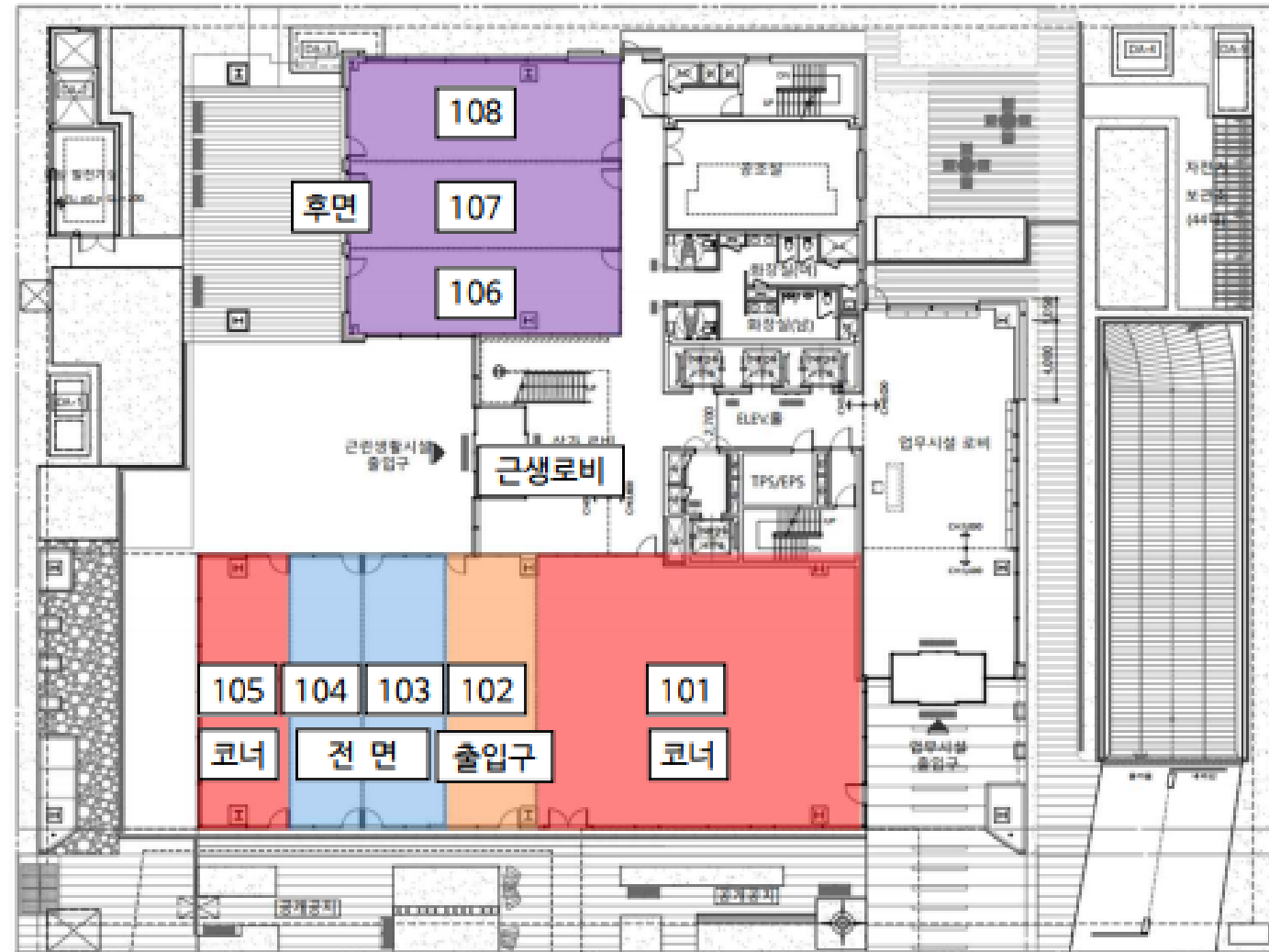


2. 임대방식

<p>임대 순서</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 층별 순차, 선착순 임대 (선순위 임대 소진시 차순위 임대)</li> <li>① 2층 전면 → ② 3, 4층 오피스 → ③ 2층 코너 → ④ 1층 전면 → ⑤ 1층 코너, 출입구</li> <li>○ 1,2층 후면부 임대는 순서에 상관없음</li> <li>○ 1,2층 통임대(3개호실 이상)시 우선순위 상관없음 (3,4층 제외)</li> </ul>
<p>임대 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기본 분할면적 기준 임대 추진 → 입점 업체 요구시 구획 변경 협의 가능</li> <li>① 1층 : 호실 면적 습만 가능 (분할 불가), 101호 통임대 원칙 (협의 가능)</li> <li>② 2층 : 전체 호실 면적 습가능 (분할 불가)</li> <li>③ 3,4층 : 전체 통임대 원칙 (협의 가능)</li> </ul>
<p>임대 가</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 책정 임대가 기준 임대 원칙 → 중복 임대 요청 호실 배정 (임대업종 → 임대면적 → 임대가順)</li> <li>○ 후면부 임차 및 임차 업종에 따른 조건 협의 가능</li> </ul>
<p>기타</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지 준공('23/01/31예정) 및 준공승인 이후 인테리어 가능 → 입점 가능일('23/02/20이후)</li> <li>※ 당사 및 공사 상황에 따라 변경 가능</li> </ul>



1. 근생 1층



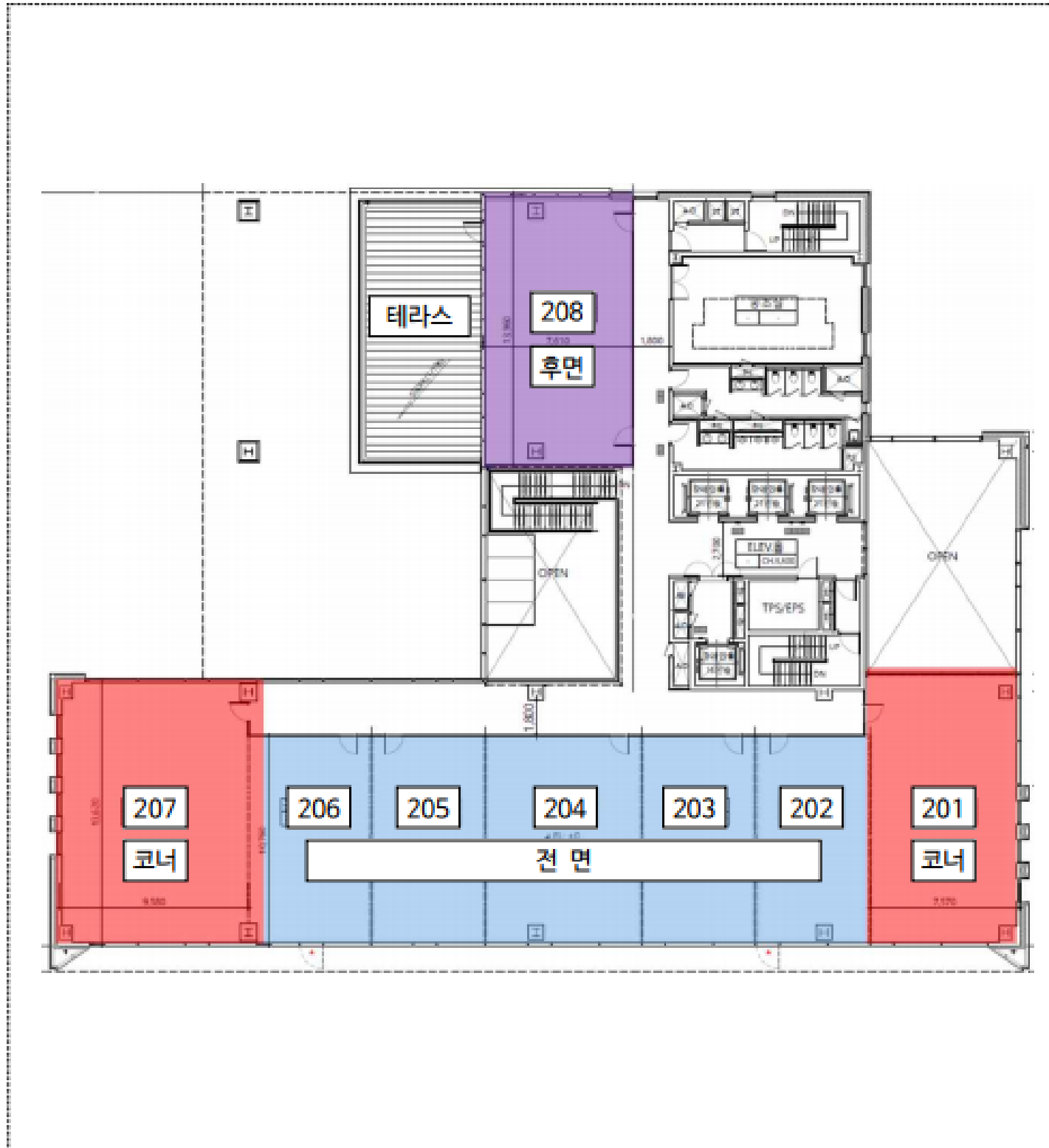
(단위 : 천원/VAT별도)

구분	면적(평)		임대료		비고
	전용	계약	보증금	임대료	
101	66	141	136,000	11,400	
102	19	40	35,000	2,900	
103	17	36	30,000	2,500	
104	15	32	28,000	2,300	
105	19	40	37,000	3,100	
106	18	38	21,000	1,700	
107	18	39	21,000	1,700	
108	21	45	23,000	1,900	
계			331,000	27,500	

※ 관리비 및 조건사항 별도 협의



2. 근생 2층



(단위 : 천원/VAT별도)

구분	면적(평)		임대료		비고
	전용	계약	보증금	임대료	
201	32	68	37,000	3,100	
202	19	40	19,000	1,600	
203	19	40	19,000	1,600	
204	26	55	28,000	2,300	
205	19	40	19,000	1,600	
206	20	43	21,000	1,700	
207	39	39	43,000	3,600	
208	32	68	28,000	2,300	
계			214,000	17,800	

※ 관리비 및 조건사항 별도 협의



3. 오피스 3,4층

(단위 : 천원/VAT별도)

구 분	면적(평)		임 대 료		비 고
	전 용	계 약	보증금	임대료	
301	302	596	310,000	26,000	
401	302	596	300,000	25,000	

※ 관리비 및 조건사항 별도 협의

한 번의 인연도 소중히 생각하겠습니다!