

서울시 송파구 장지동 KR산업 사옥 임대 계획서



리맥스 (주)세인파트너스 중개법인

❖ 담당 : 부동산서비스사업부

❖ 연락처 : 02-544-0069

010-6330-1996

❖ 이메일 : icyberk@remax.co.kr

1. 회사소개

1) 회사 프로필



1 no.1

에이전트당 부동산 계약건수 1위 (미국)

9 years

2018년 Franchise Times 선정 9년 연속
글로벌 프랜차이즈 부동산 업계 1위

5 years

2018년 Entrepreneur 잡지 선정 5년 연속
글로벌 프랜차이즈 부동산 업체 1위
(모든 브랜드 통합 5위)

전세계 100여개국 7,500여개의 사무실, 115,000여명의 에이전트
전세계 100여개국 RE/MAX 공동 전산망 사용으로 글로벌 네트워크를 통한 해외거래
국내 RE/MAX 오피스들을 통한 전국의 강력한 거래 네트워크 보유

REMAX.CO.KR

국내물건부터 RE/MAX 글로벌의 해외물건까지
검색이 가능한 remax.co.kr

+100
COUNTRIES
(over 100 countries)

7,500
OFFICES

115,000
AGENTS

1. 회사소개

2) 주요 Business Line



[CLIENTS | 주요고객]

현대자동차	두산중공업	아주그룹	한샘	GS리테일	GS파크	삼성화재	삼성에버랜드	삼성정밀화학	르노삼성	CJ	CJ푸드빌	CJ GLS	유한킴벌리
넥슨	엔씨소프트	KT	로비오코리아	휴맥스	골프존	홈플러스	나모인터랙티브	팬택	헬라	힐티	비트	볼보	세이브더칠드런
KB국민은행	KB생명보험	NH농협	비씨카드	하나대투증권	한화증권	KDB생명	동부화재	신영에셋	한국자산신탁	ING생명보험	인트러스투자운용	노루홀딩스	YG Plus
올리브영	매일유업	세컨스킨	대교홀딩스	대교씨엔에스	고려산업개발	한미글로벌이앤씨	튼튼영어	한독약품	패션그룹영지	법무법인다래	키이스트	코다차야	카페베네
스타벅스	폴바셋	할리스커피	커피빈	말리커피	코코브루니	맥도날드	버거킹	애슐리	홈스테드	롭스	까사미아	다이소	바르다김선생

2. 임대대상



1) 대상 개요

구 분	내 용		
대지현황	○ 서울시 송파구 장지동 904-3,4 / 대지면적 914평 / 준주거지역		
연 면 적	○ 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"> - 천정고 (근생 1층 3.6m, 2층 3.3m, 오피스 2.7m) - 고효율 커튼월 로이복층유리 - 오피스(3~4층) 기본마감 (OA바닥) - 근생(1~2층) 내부마감 없음(바닥,벽,천정 / 인테리어 설치고려) 	
	설 비	<ul style="list-style-type: none"> - 층별 중앙공조 시스템(중앙 냉난방) - 원격통제 중앙방재 시스템 	
	편의시설	<ul style="list-style-type: none"> - 입점사 전용 엘리베이터, 근생 전용 로비계단 - 2층 후면부, 3층 전용 테라스 	



2) 입지 및 교통환경

- 12만명 이상 거주하는 강남 3구 최초, 마지막 신도시 지역으로 향후 상권형성과 발전 잠재력 높음

입지 및 교통환경 분석



입지 및 교통환경

❖ 입지 특성

- 위례신도시내 관문 위치(서울외곽순환도로변)
- 문정법조타운, 동남권물류단지 인접
- 전면 포레샤인 APT 2,200세대
- 주변 대단지 APT 밀집 지역으로 잠재수요 높음
- 위례신도시 인구 약 12만명 거주

❖ 교통 환경

- 수도권 제1순환(서울외곽순환)고속도로, 동부간선도로 진출입 용이
- 장지역(8호선), 북정역(8호선, 분당선) 수서 SRT 고속철도 인접

❖ 개발 호재

- 위례트램(25년 개통예정)
- 위례신사선(28년 개통예정)
- 8호선 판교연장, 위례~과천선 추진 중
- 북정역세권 스마트시티 복합개발사업 진행 중 (26년 준공예정)

2. 임대대상



3) MD 기본 계획

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

2. 임대대상



4) 도면 및 임대료(오피스 3층, 4층)



층	호	임대면적		전용면적		임대료(만원)	
		m ²	평	m ²	평	보증금	임대료
4	-	1,970.26	596.0	998.35	302.0	30,000	2,500
3	-	1,970.26	596.0	998.35	302.0	31,000	2,600

* 오피스, 스튜디오
 * 천정고(오피스 2.7m)
 고효율 커튼월 로이복층유리
 오피스(3~4층) 기본마감 (OA바닥)
 * 관리비 및 기타 사항 협의 가능
 * 층별 중앙공조 시스템(중앙 냉난방)

2. 임대대상



5) 도면 및 임대료(근린생활시설 2층)



층	호	임대면적		전용면적		임대료(만원)	
		m ²	평	m ²	평	보증금	임대료
2	208	224.79	68.0	105.79	32.0	2,800	230
	207	128.93	39.0	128.93	39.0	4,300	360
	206	142.15	43.0	66.12	20.0	2,100	170
	205	132.23	40.0	62.81	19.0	1,900	160
	204	181.82	55.0	85.95	26.0	2,800	230
	203	132.23	40.0	62.81	19.0	1,900	160
	202	132.23	40.0	62.81	19.0	1,900	160
	201	224.79	68.0	105.79	32.0	3,700	310
	소계	1,299.18	393.0	680.99	206.0	21,400	1,780

- * 1순위 : 병의원, 은행, PT샵, 실내골프연습장(골프존, GDR, 카카오), 카페, 독서실
- 2순위 : 오피스, 일반식당, 학원, 교습소, 판매시설, 소규모 조리(샌드위치, 제빵)
- * 천정고(2층 3.3m)
- 고효율 커튼월 로이복층유리
- 근생(1~2층) 내부마감 없음(바닥, 벽, 천정 / 인테리어 설치고려)
- * 관리비 및 기타 사항 협의 가능
- * 층별 중앙공조 시스템(중앙 냉난방)

2. 임대대상



7) 층별 MD 계획 및 평당 임대료

층	호	임대면적		전용면적		임대료(만원)		전용평당 임대 기준가 (단위: 만원 / VAT별도)		비고
		m ²	평	m ²	평	보증금	임대료	임대료	관리비	
4	-	1,970.26	596.0	998.35	302.0	30,000	2,500	8.28	협의	* 오피스, 스튜디오
3	-	1,970.26	596.0	998.35	302.0	31,000	2,600	8.61	"	* 오피스, 스튜디오
2	208	224.79	68.0	105.79	32.0	2,800	230	7.19	"	* 1순위: 병의원, 은행, PT샵, 실내골프연습장(골프존, GDR, 카카오), 카페, 독서실 * 2순위: 오피스, 일반식당, 학원, 교습소, 판매시설, 소규모조리(샌드위치, 제빵)
	207	128.93	39.0	128.93	39.0	4,300	360	9.23		
	206	142.15	43.0	66.12	20.0	2,100	170	8.50		
	205	132.23	40.0	62.81	19.0	1,900	160	8.42		
	204	181.82	55.0	85.95	26.0	2,800	230	8.85		
	203	132.23	40.0	62.81	19.0	1,900	160	8.42		
	202	132.23	40.0	62.81	19.0	1,900	160	8.42		
	201	224.79	68.0	105.79	32.0	3,700	310	9.69		
	소계	1,299.18	393.0	680.99	206.0	21,400	1,780	8.64		
1	108	148.76	45.0	69.42	21.0	2,300	190	9.05	"	* 1순위: 은행, 병의원, 약국, 편의점, 카페 * 2순위: 판매시설(가전, 대리점등), 일반식당, 소규모조리(샌드위치, 제빵)
	107	128.93	39.0	59.50	18.0	2,100	170	9.44		
	106	125.62	38.0	59.50	18.0	2,100	170	9.44		
	105	132.23	40.0	62.81	19.0	3,700	310	16.32		
	104	105.79	32.0	49.59	15.0	2,800	230	15.33		
	103	119.01	36.0	56.20	17.0	3,000	250	14.71		
	102	132.23	40.0	62.81	19.0	3,500	290	15.26		
	101	466.12	141.0	218.18	66.0	13,600	1,140	17.27		
	소계	1,358.68	411.0	638.02	193.0	33,100	2,750	14.25		
합계		6,598.38	1,996.0	3,315.72	1,003.0	115,500	9,630	9.60	-	

Thank you

RE/MAX Top Co., Ltd.
All Right Reserved

리맥스 세인부동산서비스
서울시 강남구 논현동 708 금강빌딩 4층
TEL : 02.544.0069
FAX : 02.544.9877

remax.co.kr
global.remax.com

RE/MAX[®]
COMMERCIAL