인계동 아이타워 빌딩 임대
Information Memorandum

(수원시 팔달구 인계동 939-3 아이타워)

2022. 06

Strictly Private and Confidential

Disclaimer

골드에셋파트너스(주)는 "김**님(이하 임대인)"이 보유중인 수원시 팔달구 인계동 939-3 (이하 "대상자산")의 독점적 임대차 자문사 입니다.

본 INFORMATION MEMORANDUM(이하 "IM")은 위 대상자산의 임대차를 고려하는 잠재적인 실수요자를 위하여 작성되었으며, 본 문서의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위해 인용되거나 사용될 수 없습니다.

본 IM은 임대인이 제공한 자료를 근거로 골드에셋파트너스㈜에서 정보 제공을 목적으로 작성하였으며, 임대인이 제공하는 다른 정보들과 함께 해석하여야 합니다. 본 IM은 독립적인 검증절차를 거치지 아니하였으며 투자의사 결정의 기초를 제공할 목적으로 제작된 것도 아닙니다.
투자자는 본 프로젝트에 대해 자체적인 조사와 분석을 하여야만 합니다. 또한 본 IM에서 제공된 정보는 어떠한 계약의 근거로도 사용될 수 없습니다.

골드에셋파트너스㈜는 본 대상자산의 임대차 주관사로서 독점적인 업무를 수행하고 있습니다. 따라서 대상자산 및 임대차에 관련한 모든 사항에 대해서는 골드에셋파트너스(주)에 문의하시기 바랍니다.

본 IM과 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나 문의사항이 있으시면 아래 명시된 연락처로 연락 주시기 바랍니다.

■ Contact

임 정 / 대표

010-4312-6448
02-6011-3533

jjj-lim@hanmail.net
Fax 02-568-1958

황 서 우/ Agent

010-5462-2159
02-6011-3540

hhs2159@remax.co.kr
Fax 02-568-1958

임 주 성 /Agent

010-9046-9266
02-6204-5607

jslim@remax.co.kr
Fax 02-568-1958

송 성 용 / Agent

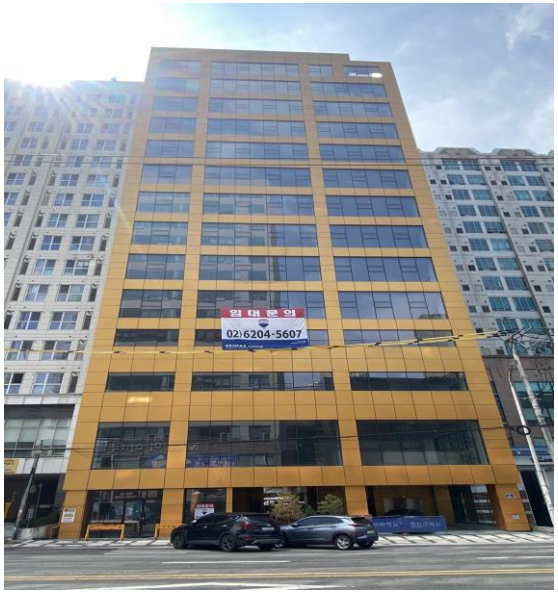
010-7554-3120
02-6204-5606

sysong@remax.co.kr
Fax 02-568-1958

기본현황

기본개요

구 분	내 용
위 치	경기도 수원시 팔달구 인계동 939-3
지역지구	일반상업지역
지목	대
토지면적	404.9㎡ (약 122.48/3.3m²)
건물연면적	4,401.18㎡ (약 1,331.3/3.3m²)
건축물용도	제1종근린생활시설
건축물구조	철근콘크리트구조
주 차	자주식 32대
건물규모	지상14층/지하2층
승강기	2대
향(출입구)	남동향(출입문 기준)
준공일자	2021년 8월 18일



/ SPACE AVAILABILITY & RENT

보증금 12억원/월 6,600만원
(부가세,관리비 별도)

층	계약면적 (평)	전용면적 (평)	전용률(%)	보증금 (만원)	월임대료 (만원)	월관리비 (만원)	입주시기
14F/테라스	97.31	52.58	54.03	10000	550	70	즉시
6F~13F	120.29	66.46	55.24	10000	550	70	즉시
5F	117.47	64.68	55.06	10000	550	70	즉시
2F	117.47	74.5	63.4	10000	700	70	즉시
1F	36.7	22	59.9	10000	400	40	즉시
합계	1331.3	745.44		120000	6600	810	즉시

희망임대료 (부가세, 관리비 별도)

층	계약면적(평)	전용면적(평)	전용률(%)	보증금(만원)	월임대료(만원)	전용면적(평)당 임대료
14층/테라스	97.31	52.58	54.03	10000	550	10.46만원
13	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
12	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
11	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
10	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
9	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
8	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
7	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
6	120.29	66.46	55.24	10000	550	8.27만원
5	117.47	64.68	55.06	10000	550	8.50만원
4	주차장					
3	주차장					
2	117.47	74.5	63.4	10000	700	9.39만원
1	36.7	22	59.9	10000	400	18.18만원
B1	주차장					
B2	주차장					
합계	1331.3	745.44		120000	6600	8.85만원

임대료 제안 1안 (부가세 별도)

: 마스터리스의 경우 임차인이 건물 전체 관리하는 조건으로 관리비는 제외함

층	계약면적(평)	전용면적(평)	전용률(%)	보증금(만원)	월임대료(만원)	전용면적(평)당 임대료
14층/테라스	97.31	52.58	54.03	8333.33	458.33	8.71만원
13	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
12	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
11	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
10	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
9	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
8	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
7	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
6	120.29	66.46	55.24	8333.33	458.33	6.89만원
5	117.47	64.68	55.06	8333.33	458.33	7.08만원
4	주차장					
3	주차장					
2	117.47	74.5	63.4	8333.3	583.33	7.82만원
1	36.7	22	59.9	8333.3	333.33	15.15만원
B1	주차장					
B2	주차장					
합계	1331.3	745.44		100000	5500	7.37만원

임대료 제안 2안 : 렌트프리 4개월 (부가세 별도)

: 마스터리스의 경우 임차인이 건물 전체 관리하는 조건으로 관리비는 제외함

층	계약면적(평)	전용면적(평)	전용률(%)	보증금(만원)	월임대료(만원)	전용면적(평)당 임대료
14층/테라스	97.31	52.58	54.03	9166.66	491.66	9.35만원
13	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
12	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
11	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
10	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
9	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
8	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
7	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
6	120.29	66.46	55.24	9166.66	491.66	7.39만원
5	117.47	64.68	55.06	9166.66	491.66	7.60만원
4	주차장					
3	주차장					
2	117.47	74.5	63.4	9166.66	625.75	8.39만원
1	36.7	22	59.9	9166.66	357.57	16.25만원
B1	주차장					
B2	주차장					
합계	1331.3	745.44		110000	5900	7.91만원

입지현황(지하철)

인덕원동탄선, 신분당선
수원월드컵경기장역
(환승역 예정)
광교중앙역
(신분당선)
반경 2.2km
차량 8분
인덕원동탄선
아주대삼거리역
(예정)
수원역(1호선,KTX,
GTX-C예정)
반경 3km
차량 13분
수원시청역
(분당선)
반경 1.7km
차량 6분

입지현황(도로)

영동고속도로
동수원IC
4.2km 차량 12분
용인서울고속도로
광교상현IC
4.3km 차량 10분
1번국도
서울방면
동수원사거리
1번국도
오산방면
용인서울고속도로
흥덕IC
5.3km 차량 15분

입지현황(배후세대, 편의시설)

입지 기본현황

경수대로변 대기업 사옥, 보험회사, 종합병원 등 밀집되어 있는 업무지구에 위치

성빈센트병원

삼성생명 사옥

한화생명 사옥

KB손해보험 사옥

현대캐피탈 사옥

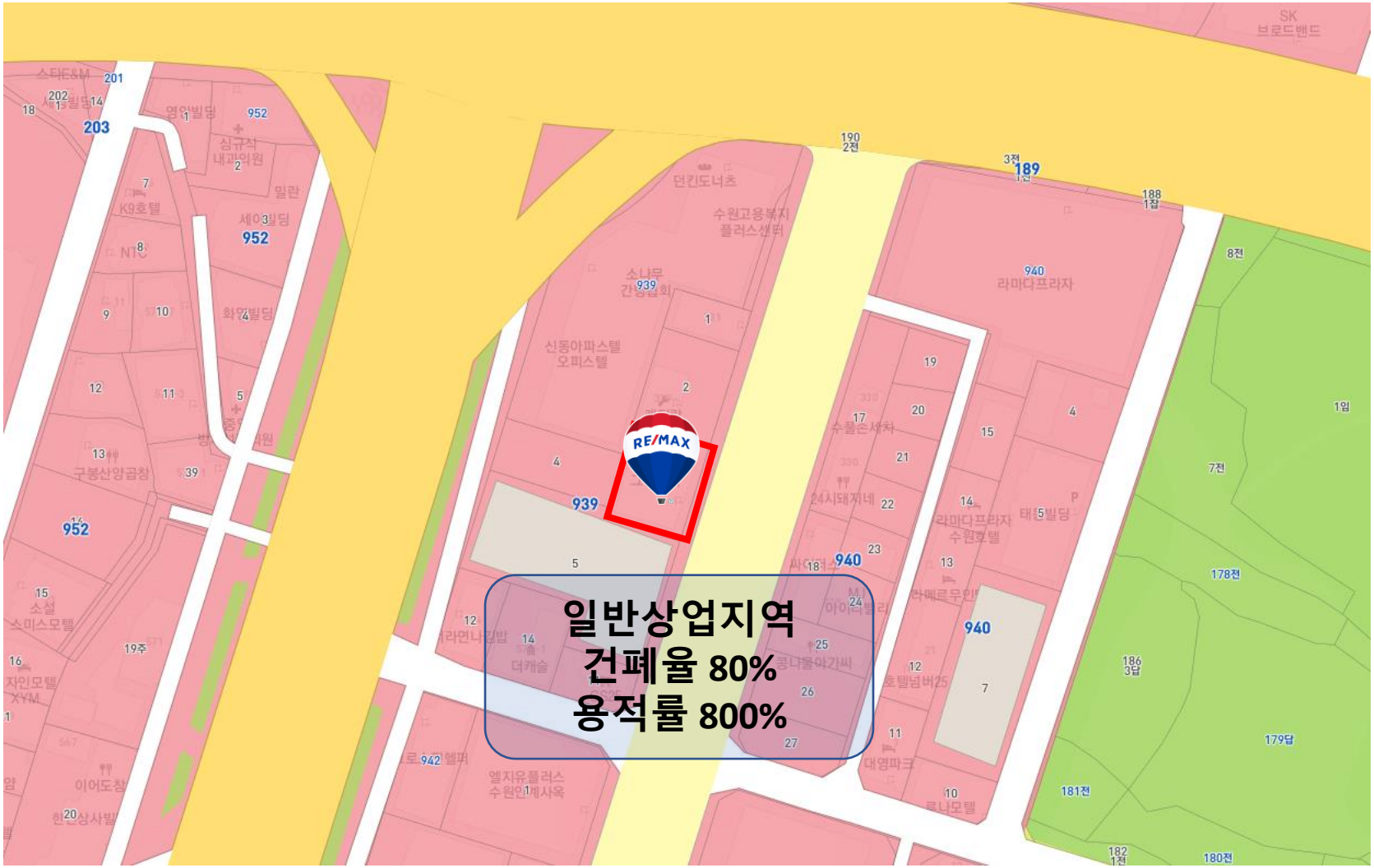
동수원병원

라마다호텔

LG유플러스 사옥

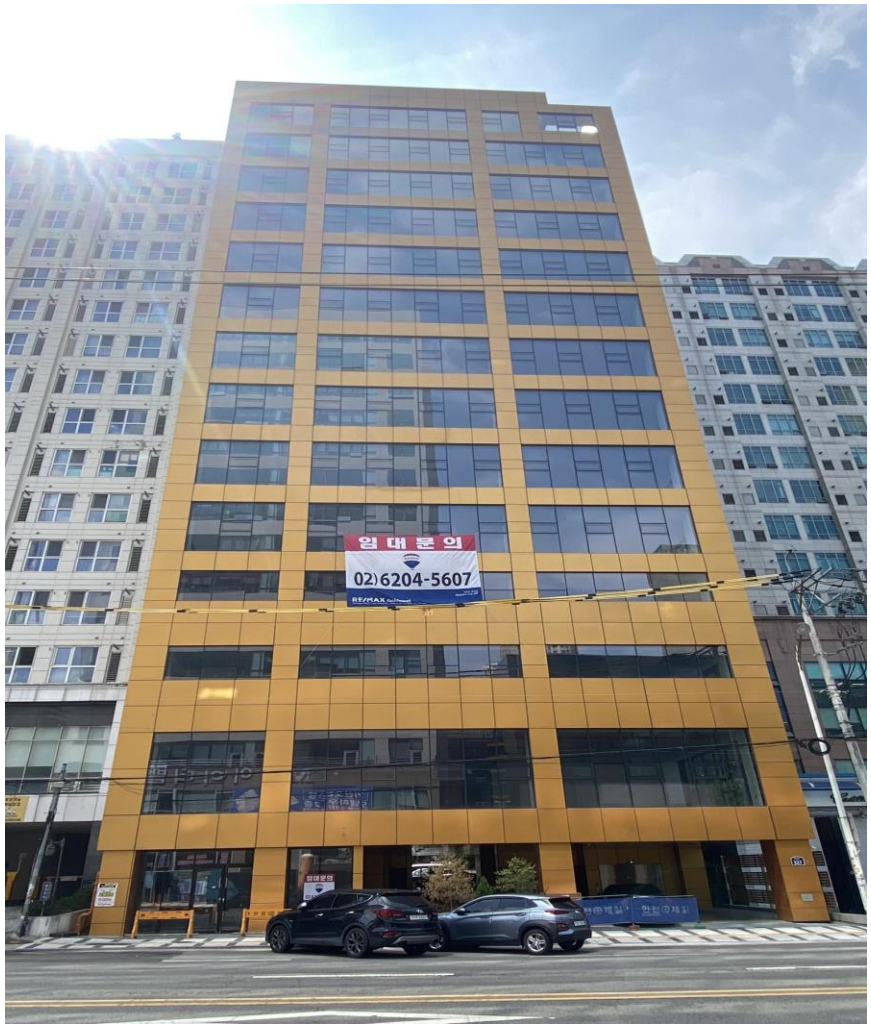
입지현황(지적도)

✓ 지적 현황 (일반상업지역)



기본현황

임대 자산 개요



인계동 아이타워 연면적 1,331.3P 전용 745.44P

기본현황

임대 자산 개요

2021년 8월 준공 신축 9개월차

동수원사거리 도보 2분 거리

기본현황

임대 자산 개요

기준층(5~13층) 전용66.5P 층고 2.7m

기본현황

임대 자산 개요

기준층(5~13층) 전용66.5P

기본현황

임대 자산 개요

14층/테라스 전용52.5P + 테라스 공간 활용

기본현황

임대 자산 개요

14층/테라스 전용52.5P + 테라스 공간 활용

기본현황

임대 자산 개요

2층 전용 74.5P 층고 3.25m(보 기준)

기본현황

임대 자산 개요

2층 전용 74.5P

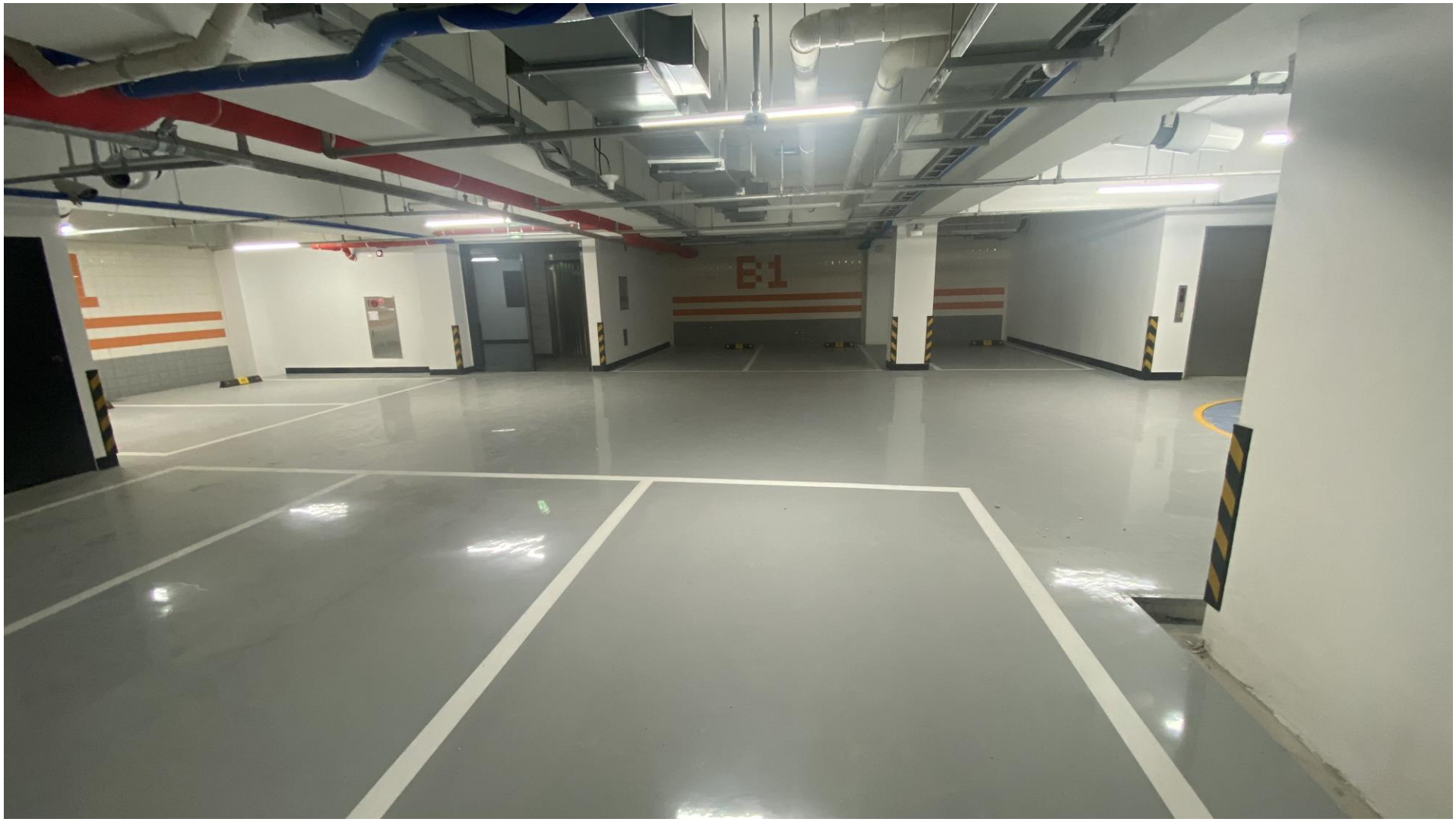
기본현황

임대 자산 개요

1층 전용 22P 층고 2.9m

기본현황

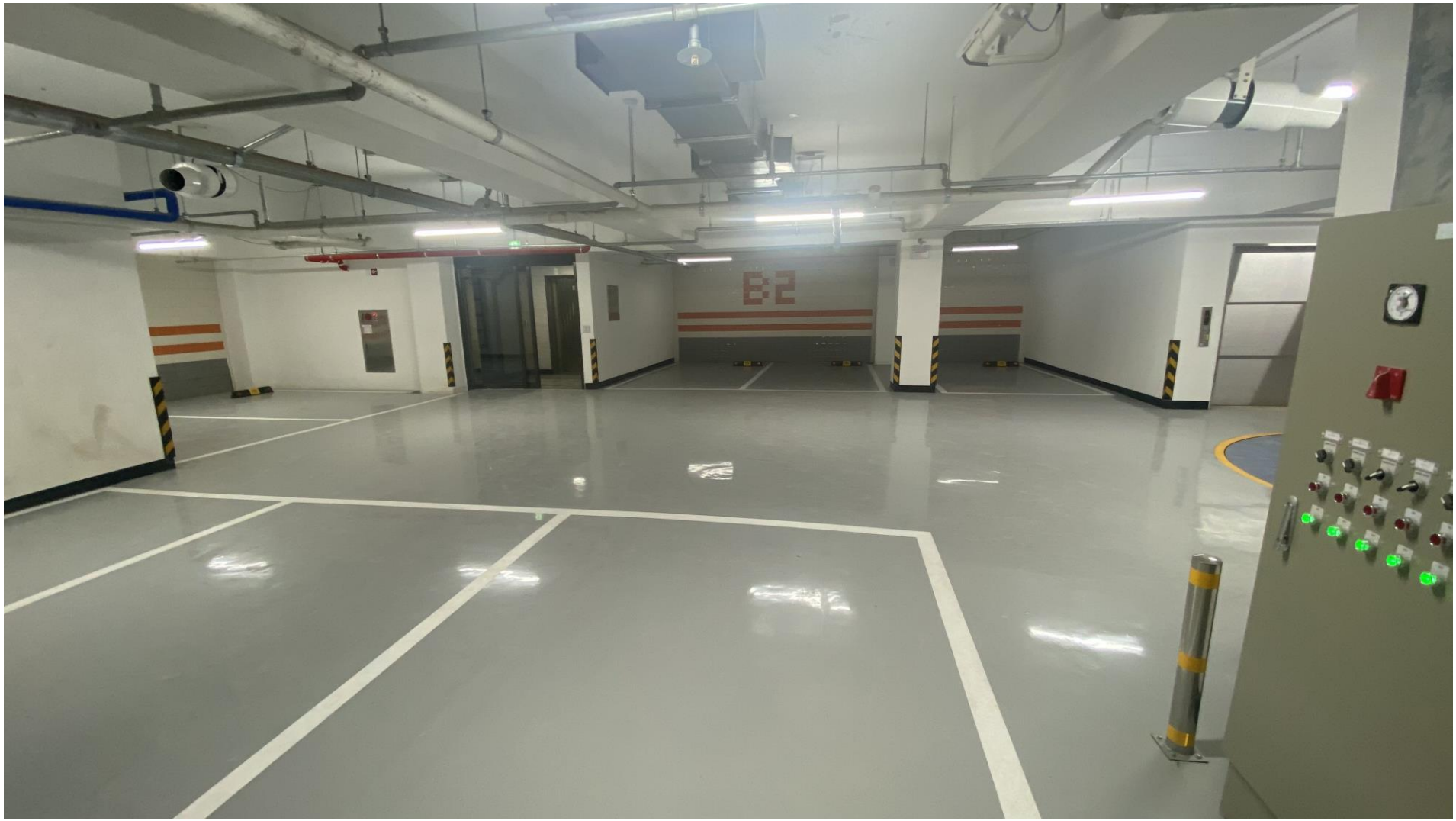
임대 자산 개요



지하 1층 주차장 8대 주차가능(자주식)

기본현황

임대 자산 개요



지하 2층 주차장 8대 주차가능(자주식)

기본현황

임대 자산 개요

3,4층 주차장 각 층당 7대 주차가능(자주식)

기본현황

임대 자산 개요

1층 차량용 엘리베이터(입구 폭 2.5m 높이 2m 깊이 5.5m), 자주식 2대(장애인구역 포함)

기본현황

임대 자산 개요

건물 옥상

기본현황

임대 자산 개요

공용구간 (엘리베이터 베드형 포함 2기, 비상계단 2실, 남녀 화장실)

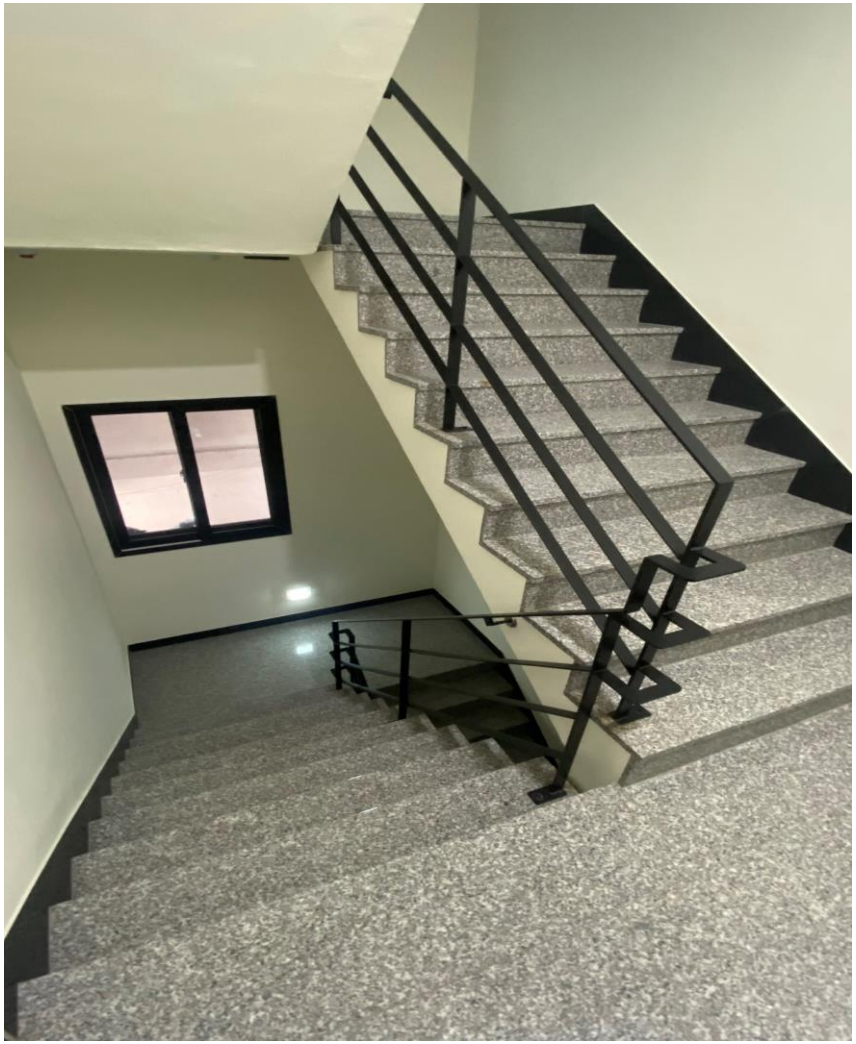
기본현황

임대 자산 개요

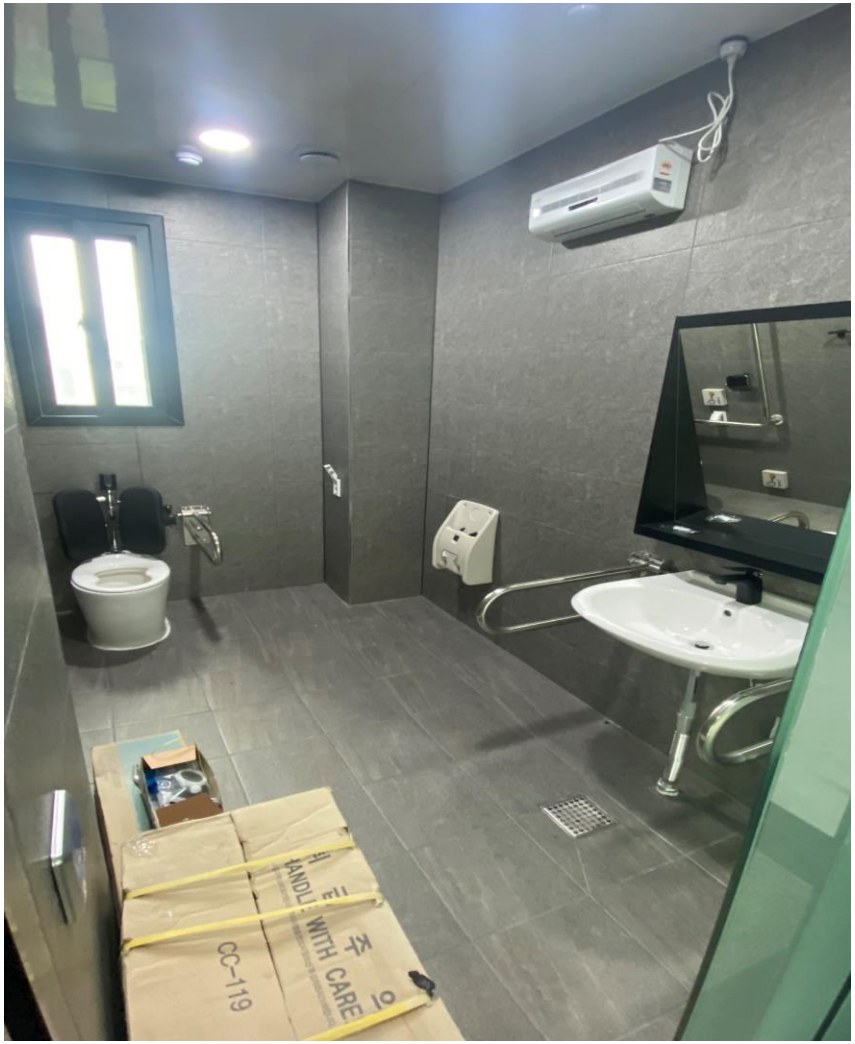
21인승 베드형 엘리베이터 (병원, 요양병원 사용허가 충족)

기본현황

임대 자산 개요



비상계단(2실)



화장실(여성, 장애인용)

기본현황

임대 자산 개요

건물 뒷편

주변 환경 (동수원사거리)

기본현황

설계 개요

■ 설계개요

공 사 명		언계동 근린생활시설 신축공사			
대 지 위 치		수원시 팔달구 언계동 939-3번지			
대지면적	공부상면적	404.90 ㎡			
	도로화면적	0.00 ㎡			
	제 외 면 적	0.00 ㎡			
	설 계 면 적	404.90 ㎡			
지 역 / 지 구		도시지역, 일반상업지역, 방화지구			
도 로 현 황		18m 도로에 22.25m 접함.			
건 축 면 적		312.71 ㎡			
연면적	지 하	538.10 ㎡			
	지 상	3,863.08 ㎡			
	계	4,401.18 ㎡			
건 폐 율		77.23 %	법 정	80 %	
용 적 율		796.50 %	법 정	800 %	
건 축 규 모		지하 2층 / 지상 14층			
처 마 높 이					
용 도		제1종근린생활시설-소매점,의원			
최 고 높 이		55.40m			
구 조		철근콘크리트구조			
주 차 계 획		설 계	법 정		비 고
		근린생활시설 32대	135M2당1대	24.91 대	
		계 32대			
조 경 계 획		설 계			법 정
		65.04 ㎡			16.06%
공 개 공 지 계 획		설 계			법 정
		-			-
오 수 처 리 계 획		콘크리트 정화조 설치			
냉 난 방 계 획					
외 벽 마 감 재 료					

■ 층별개요

-단 위 : M2

구 분	근린생활시설						전체공용면적(계단실등)			주차장	바닥면적	비 고
	전용면적	층공유면적	전용면적	층공유면적	전용면적	층공유면적						
지하 4층												
지하 3층												
지하 2층							26.19			242.86	269.05	
지하 1층							26.19			242.86	269.05	
지하층 계							52.38			485.72	538.10	
지상 1층	72.81	-					45.83			24.12	142.76	
지상 2층	213.83	31.98					36.16				281.97	
지상 3층							42.39			264.57	306.96	
지상 4층							42.39			264.57	306.96	
지상 5층	213.83	31.98					36.16				281.97	
지상 6층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 7층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 8층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 9층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 10층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 11층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 12층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 13층	219.42	31.98					36.16				287.56	
지상 14층	173.84	31.98					36.16				241.98	
지상층계	2,429.67	351.78					528.37			553.26	3,863.08	
총합계	2,429.67	351.78					580.75			1,038.98	4,401.18	

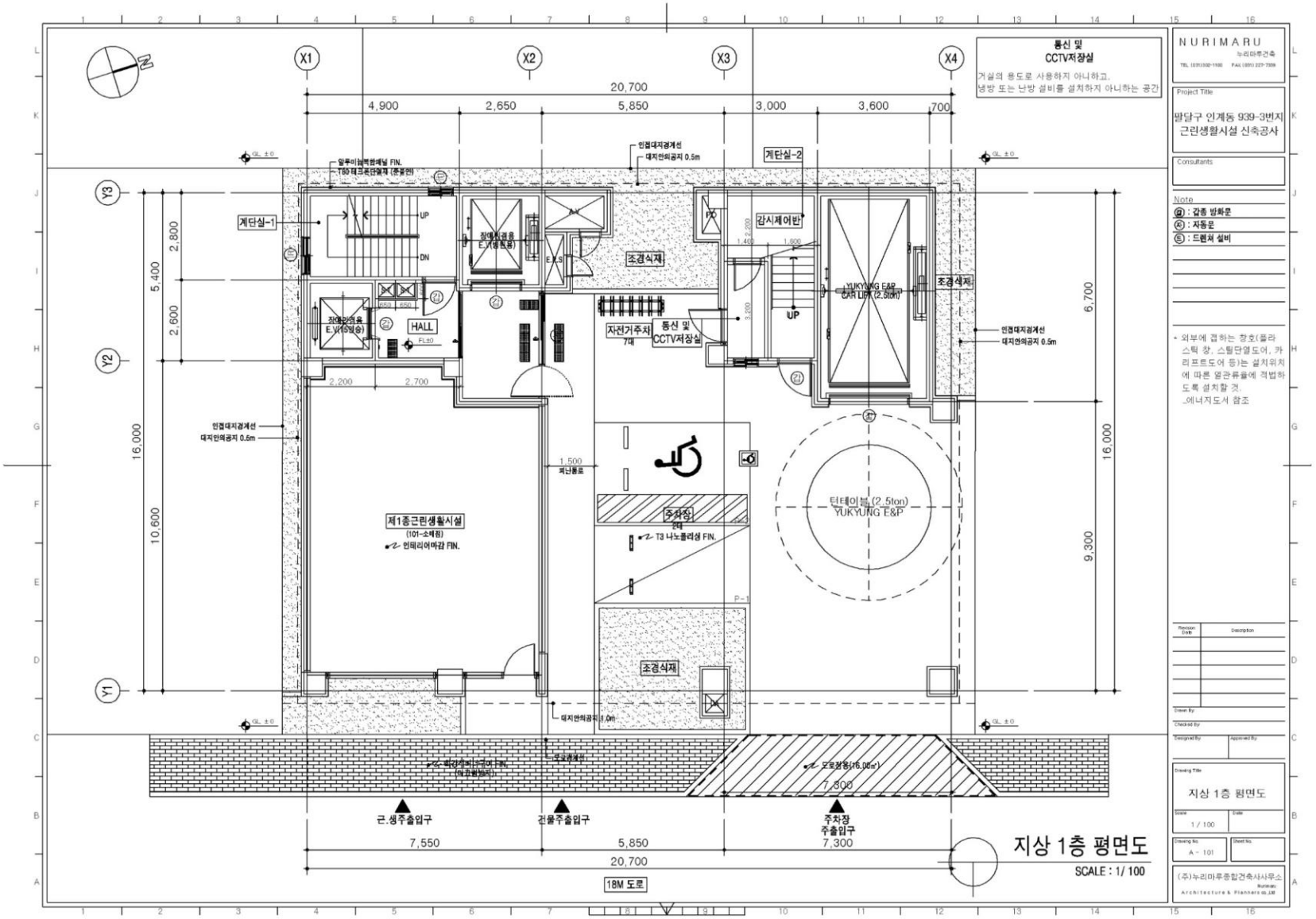
-단 위 : M2

시 설 명	전용면적	층공유면적	전체공유면적			시설면적	주차장면적	계약면적	용도별비율	전용율	비 고
근린생활시설	2,429.67	351.78	580.75			3,362.20	1,038.98	4,401.18	100.00%	55.20%	
합 계	2,429.67	351.78	580.75			3,362.20	1,038.98	4,401.18	100.00%	55.20%	

비 고	본 설계도서는 계획안이므로 분양계시 면적변동이 있을수 있음.

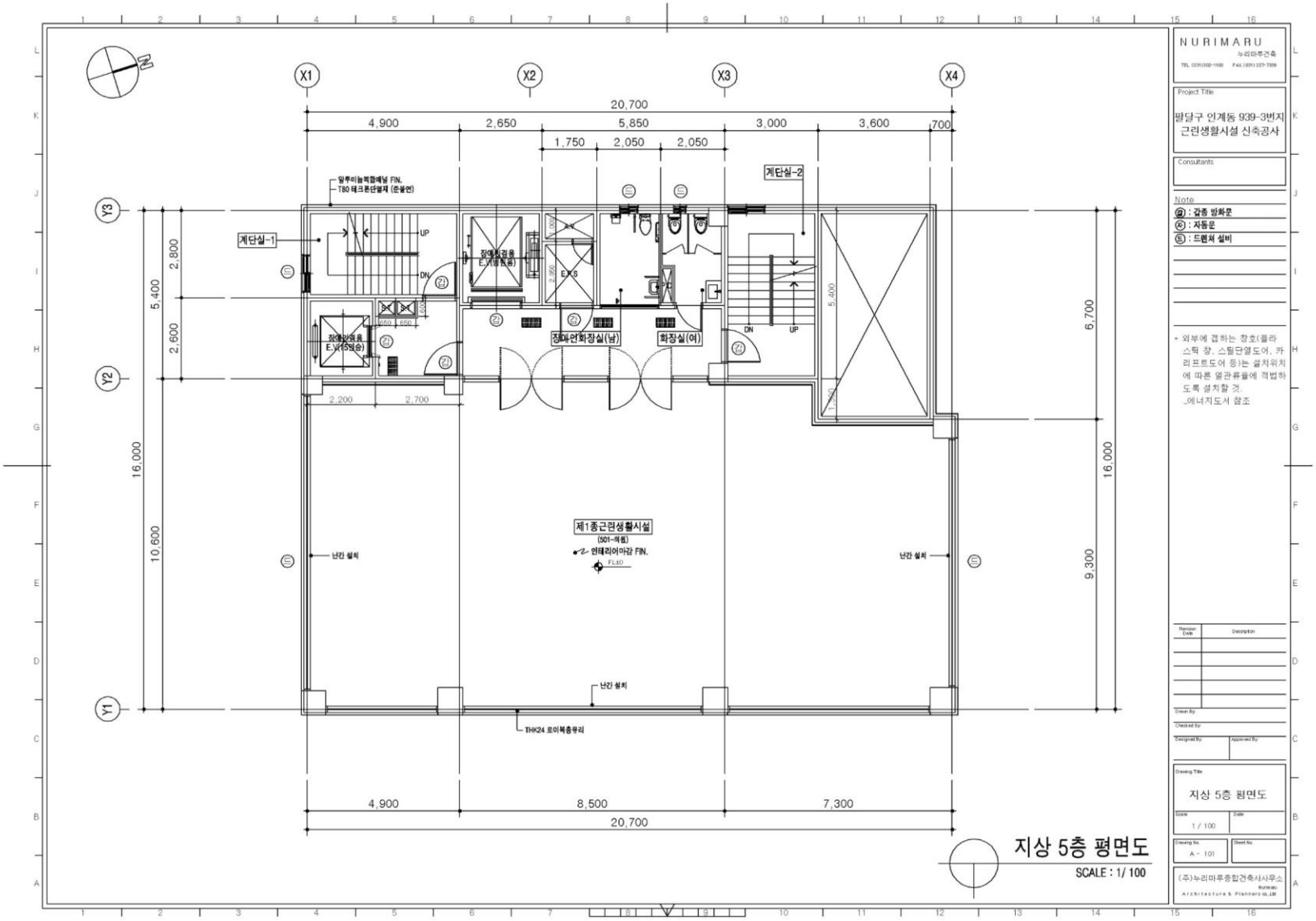
기본현황

설계 개요(지상 1층 평면도)



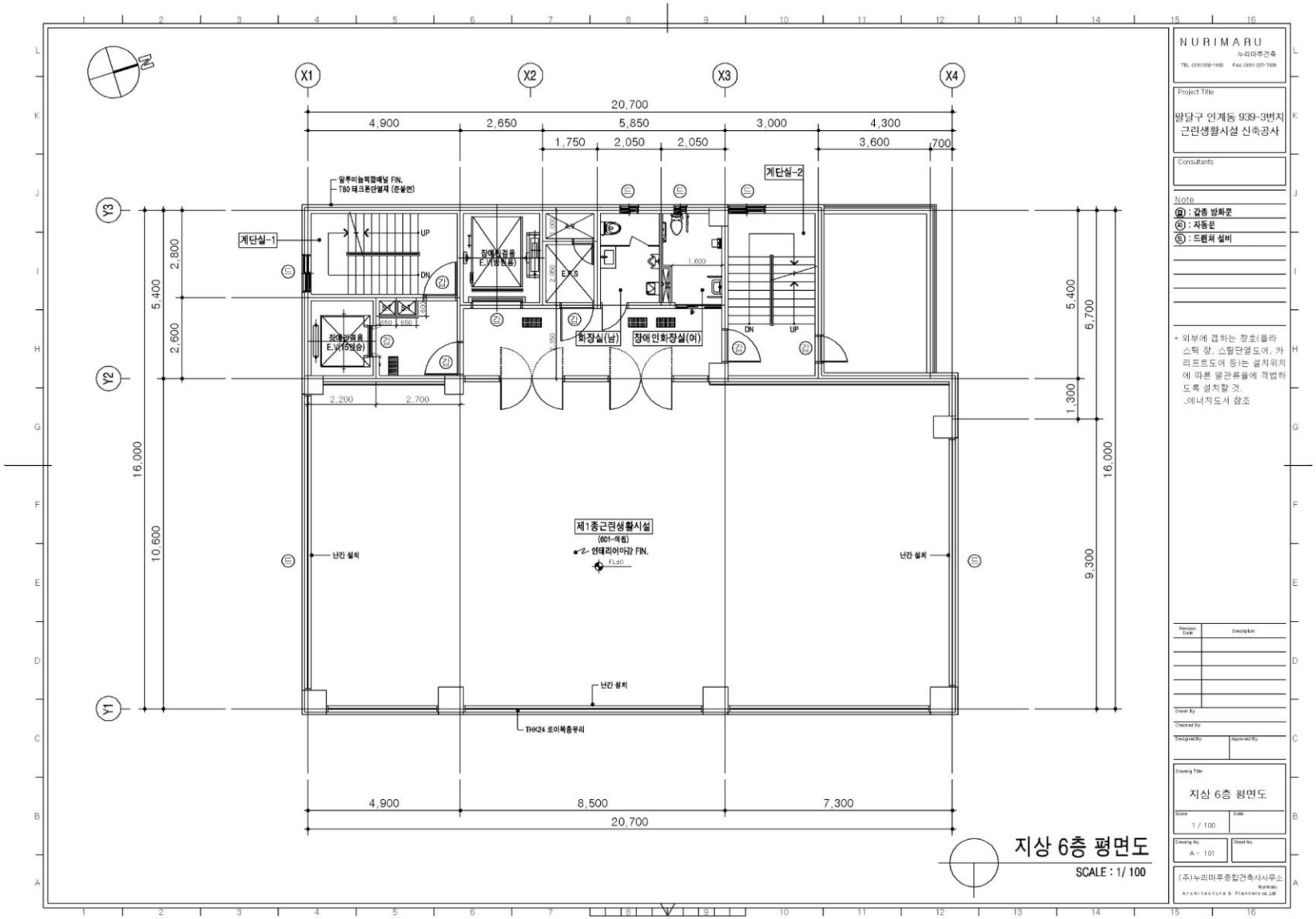
기본현황

설계 개요(지상 5층 평면도)



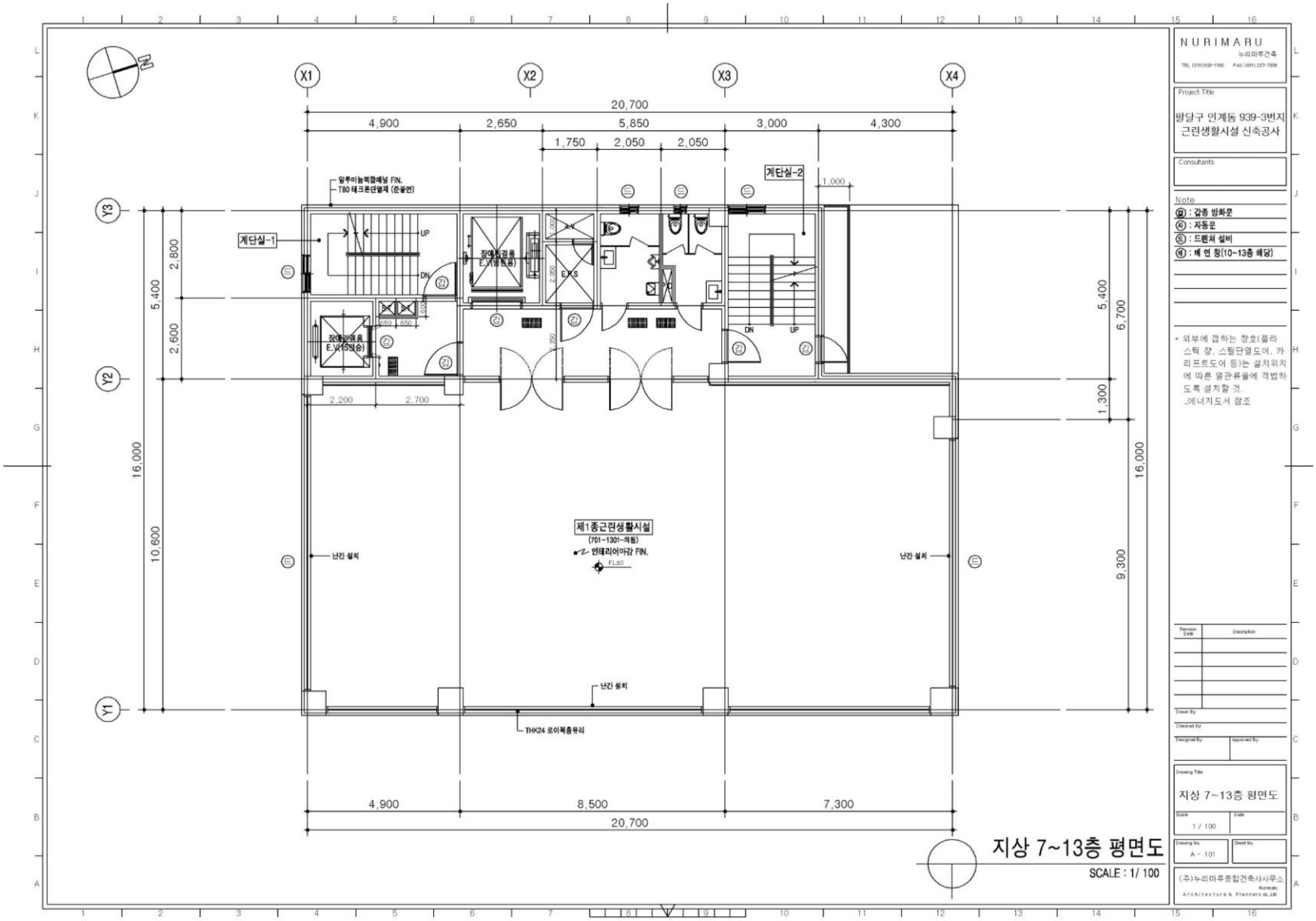
기본현황

설계 개요(지상 6층 평면도)



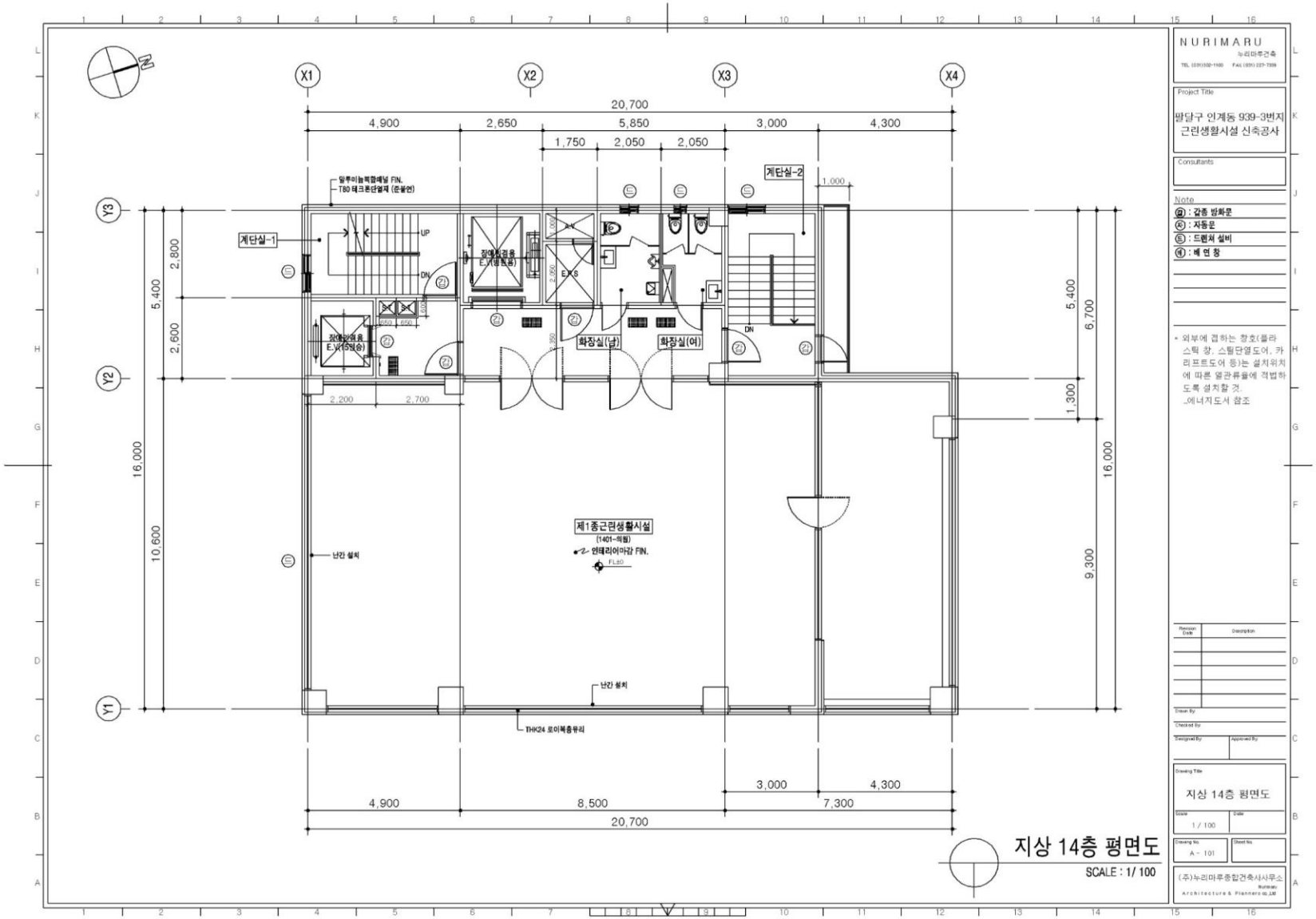
기본현황

설계 개요(지상 7~13층 평면도)



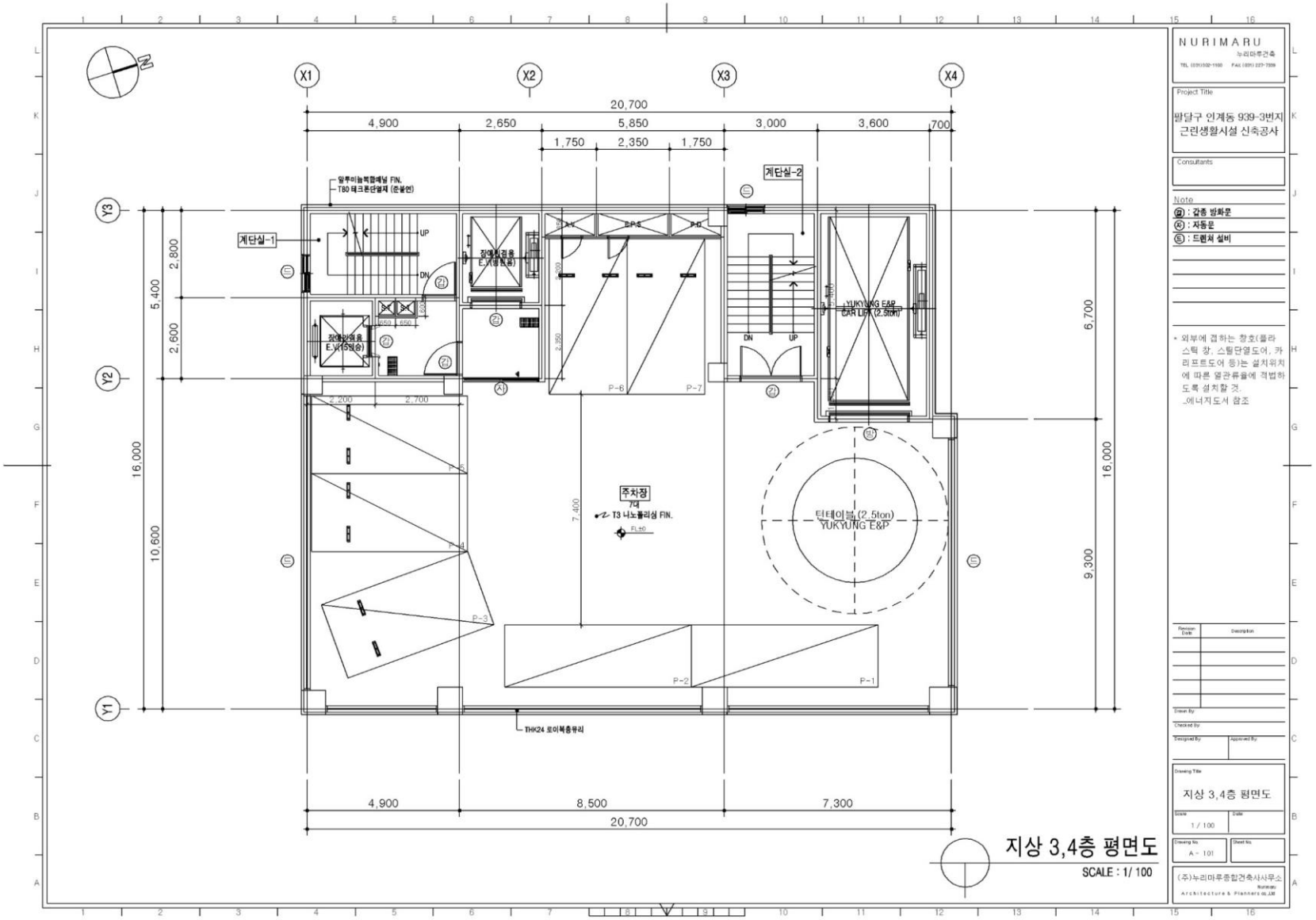
기본현황

설계 개요(지상 14층 평면도)



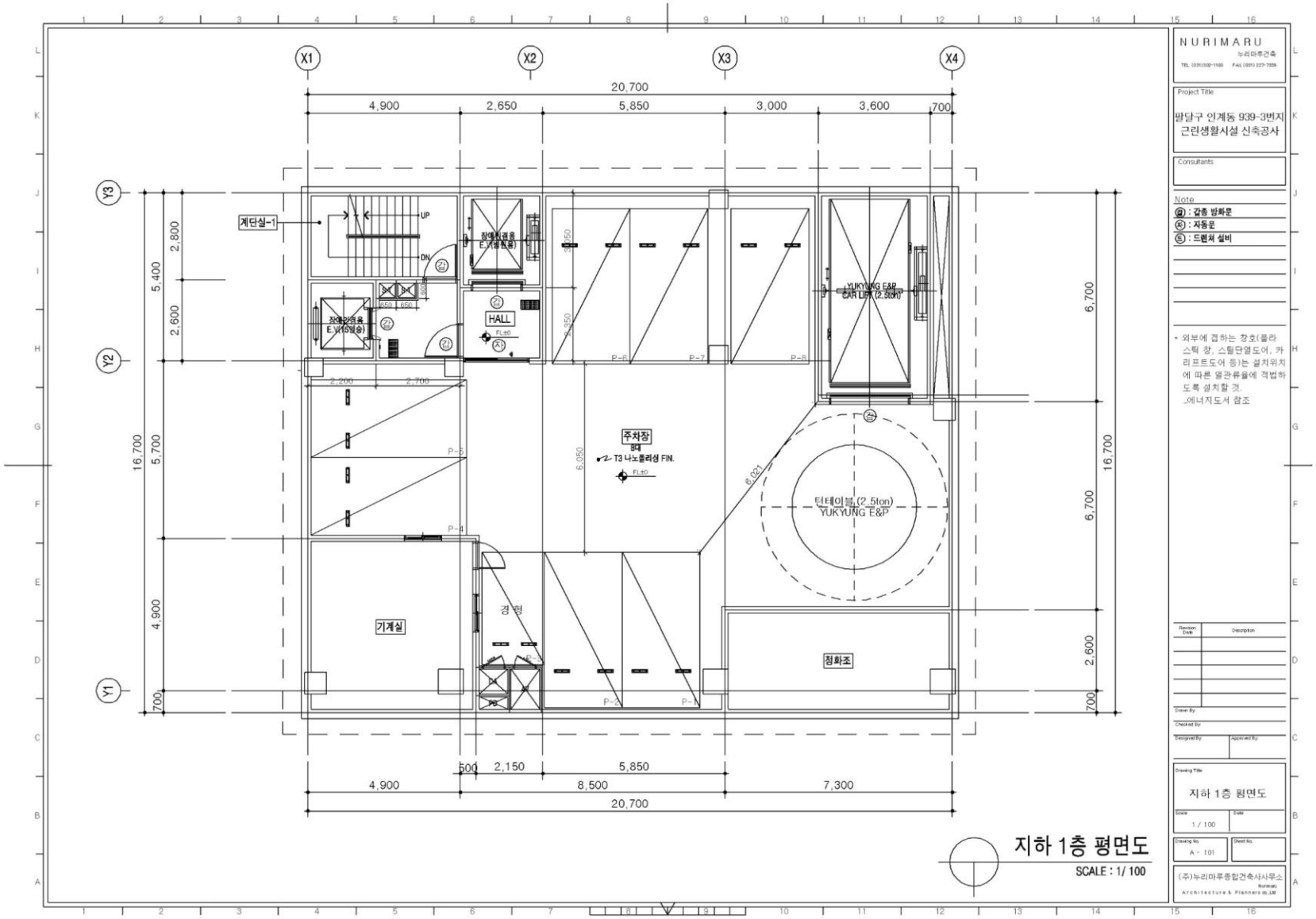
기본현황

설계 개요(지상 3,4층 평면도)



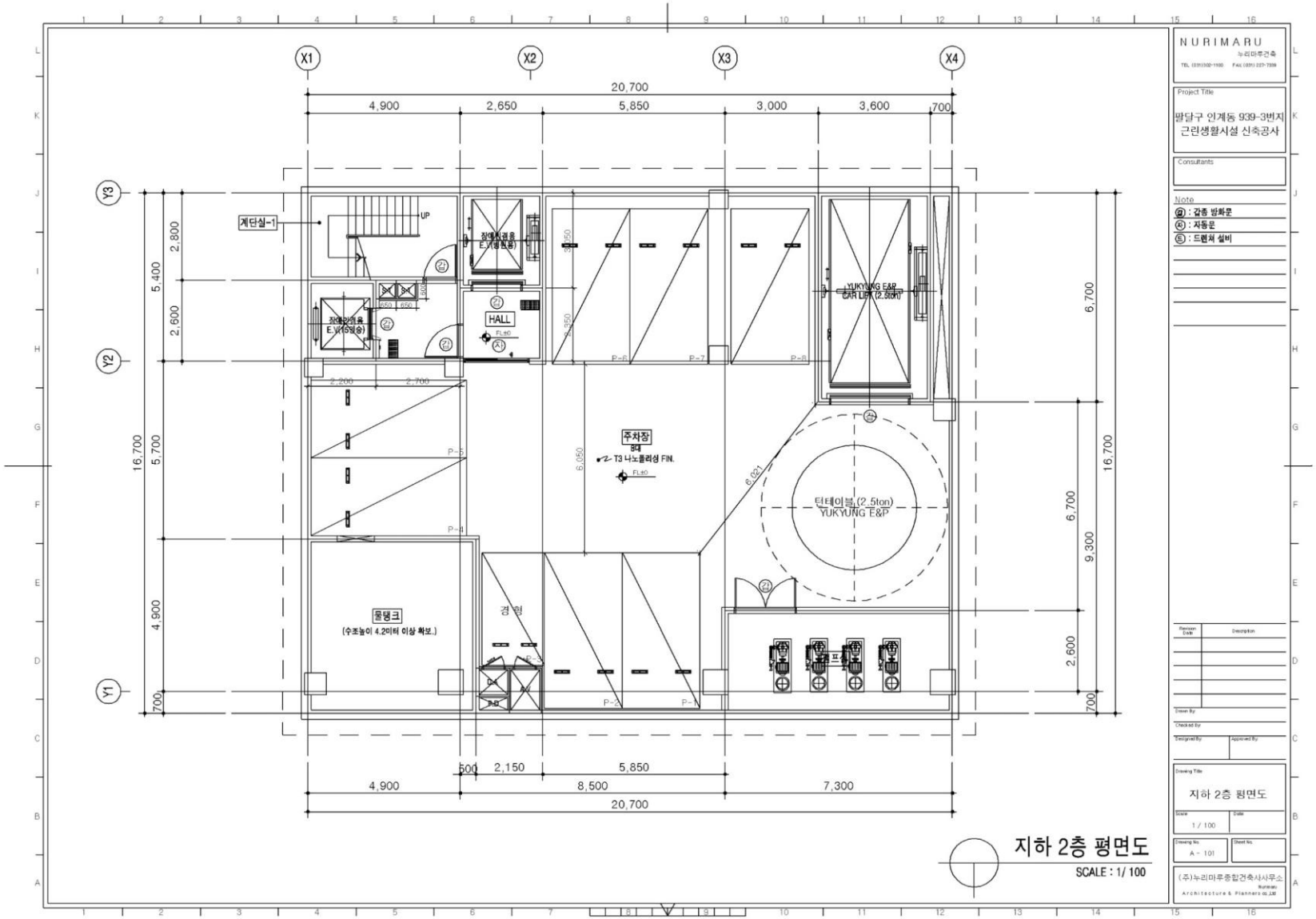
기본현황

설계 개요(지하 1층 평면도)



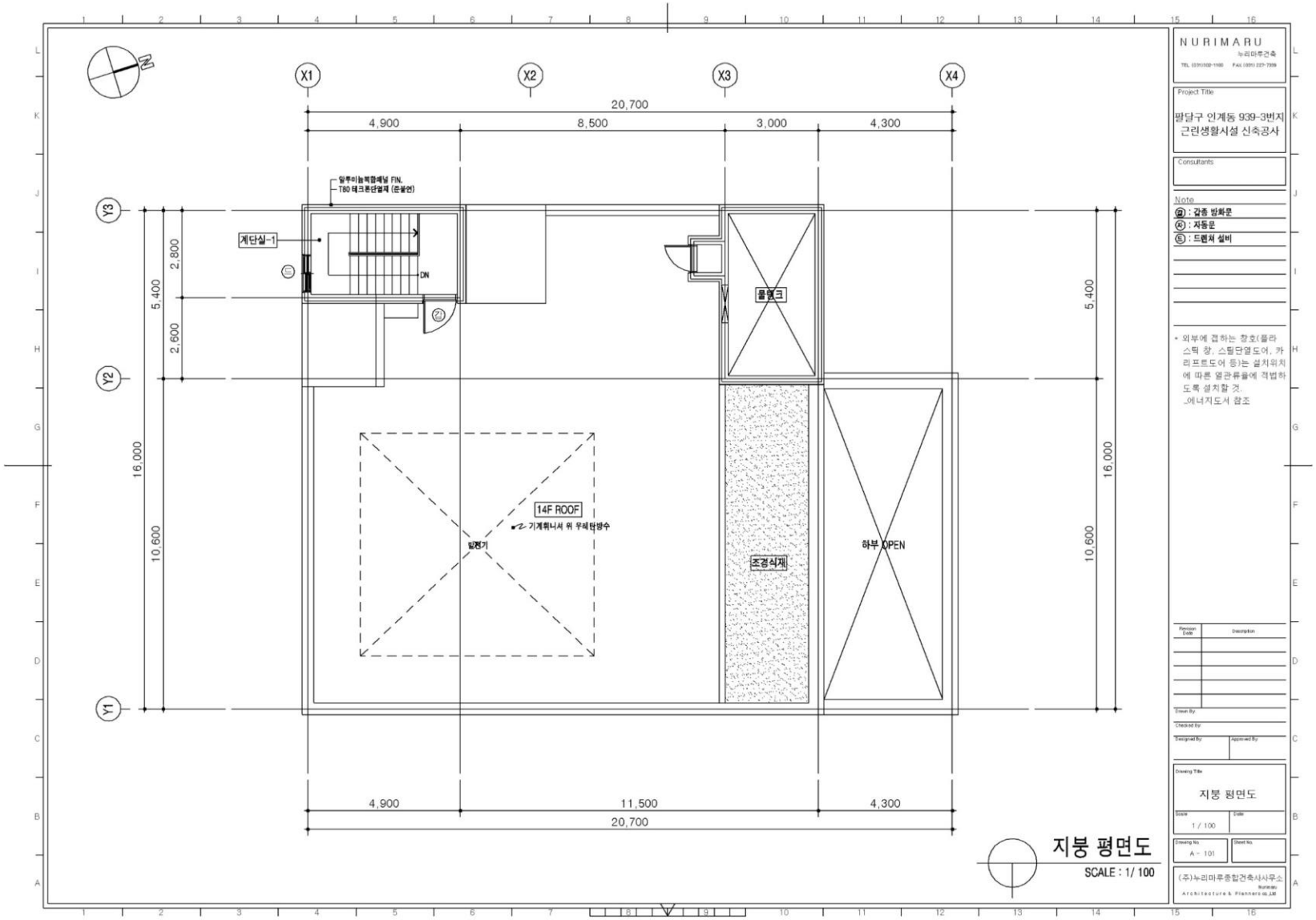
기본현황

설계 개요(지하 2층 평면도)



기본현황

설계 개요(지붕 평면도)



입지 기본현황

호재 기사 모음 (인덕원선)

사회

GTX-C노선 인덕원역·의왕역 정차 사실상 확정!

국토부, "실시협약(안) 반영, 민자적격성조사 결과 적격성 확보" 밝혀

강성봉 기자 | 기사입력 2022/02/25 [16:03] 본문듣기

▲ 2020년 7월 13일 열린 'GTX-C노선 인덕원 정차 범시민추진위원회' 발대식에 참석한 주요인사들. 왼쪽 네 번째 강득구 국회의원, 여섯 번째 최대호 안양시장. (C)

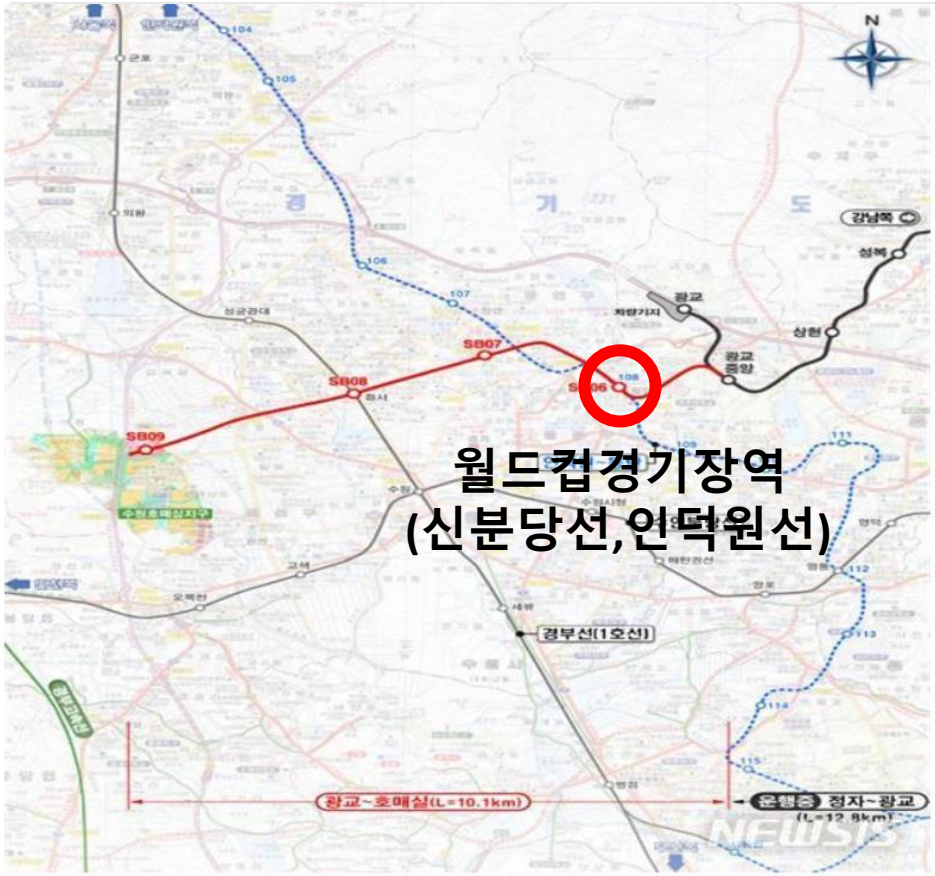
안양시와 의왕시의 숙원사업인 GTX-C노선의 인덕원역, 의왕역 정차가 사실상 확정됐다. 국토교통부는 지난 2월 24일 보도자료를 통해 "우선협상대상자가 제안한 4개 추가역(인덕원, 의왕, 왕십리, 상록수)에 대해 우선협상대상자의 민자적격성조사 결과 적격성이 확보되어 실시협약(안)에 반영하였으며, 실시협약(안)은 향후 KDI 검토, 민투심 심의절차를 거쳐 확정될 예정으로 적기에 GTX-C가 개통될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠다"고 밝혔다.

입지 기본현황

호재 기사 모음 (신분당선연장선)

신분당선 광교~호매실 구간 2024년 착공...4개역 신설

등록 2021.12.28 11:00:00 | 수정 2021.12.28 12:14:43



[서울=뉴시스] 신분당선 광교~호매실 노선도. (이미지=국토교통부 제공)

[서울=뉴시스] 이예슬 기자 = 신분당선 광교중앙역에서 수원 호매실을 잇는 사업이 2024년 첫 삽을 뜰 예정이다.

국토교통부는 오는 29일 신분당선 광교~호매실 연장 사업에 대한 기본계획을 확정 및 고시한다고 28일 밝혔다.

이번 연장 사업을 통해 광교중앙역에서 수원 호매실까지 10.1㎞ 구간이 신설된다. 정거장은 연장 사업의 시작점이 되는 광교중앙역 이외에 우만동, 조원동, 화서동, 금곡동 일원에 4곳이다. 총 사업비는 9657억원이다. 해당 노선이 개통되면 수원 호매실에서 강남까지 출퇴근 시간 버스를 이용할때보다 약 40분 단축된다.

입지 기본현황

호재 기사 모음 (오산용인고속도로)

서창~김포, 오산~용인 고속道 민자사업 우선협상자 선정 완료

기사입력 2020-07-14 15:00:18

폰트크기 변경 A A

모두 제안자 품으로...사업 본궤도

BTO-a(손익공유형 민간투자) 방식으로 건설 예정인 '서창~김포 고속도로'와 '오산~용인 고속도로'가 각각 사업 제안자 품에 안겼다.

두 사업의 주무관청인 국토교통부는 협상에 속도를 내 서둘러 실시협약을 체결하고, 착공에 들어간다는 방침이다.

14일 국토부는 서창~김포 고속도로와 오산~용인 고속도로의 우선협상대상자로 각각 HDC현대산업개발 컨소시엄과 현대건설 컨소시엄을 선정한다고 밝혔다. HDC현대산업개발 컨소시엄은 서창~김포 고속도로, 현대건설 컨소시엄은 오산~용인 고속도로 건설 제안자다.

입지 기본현황

동탄인덕원선 영통역(제9공구) 공사현장 : 2021년 12월 ~ 2026년 04월

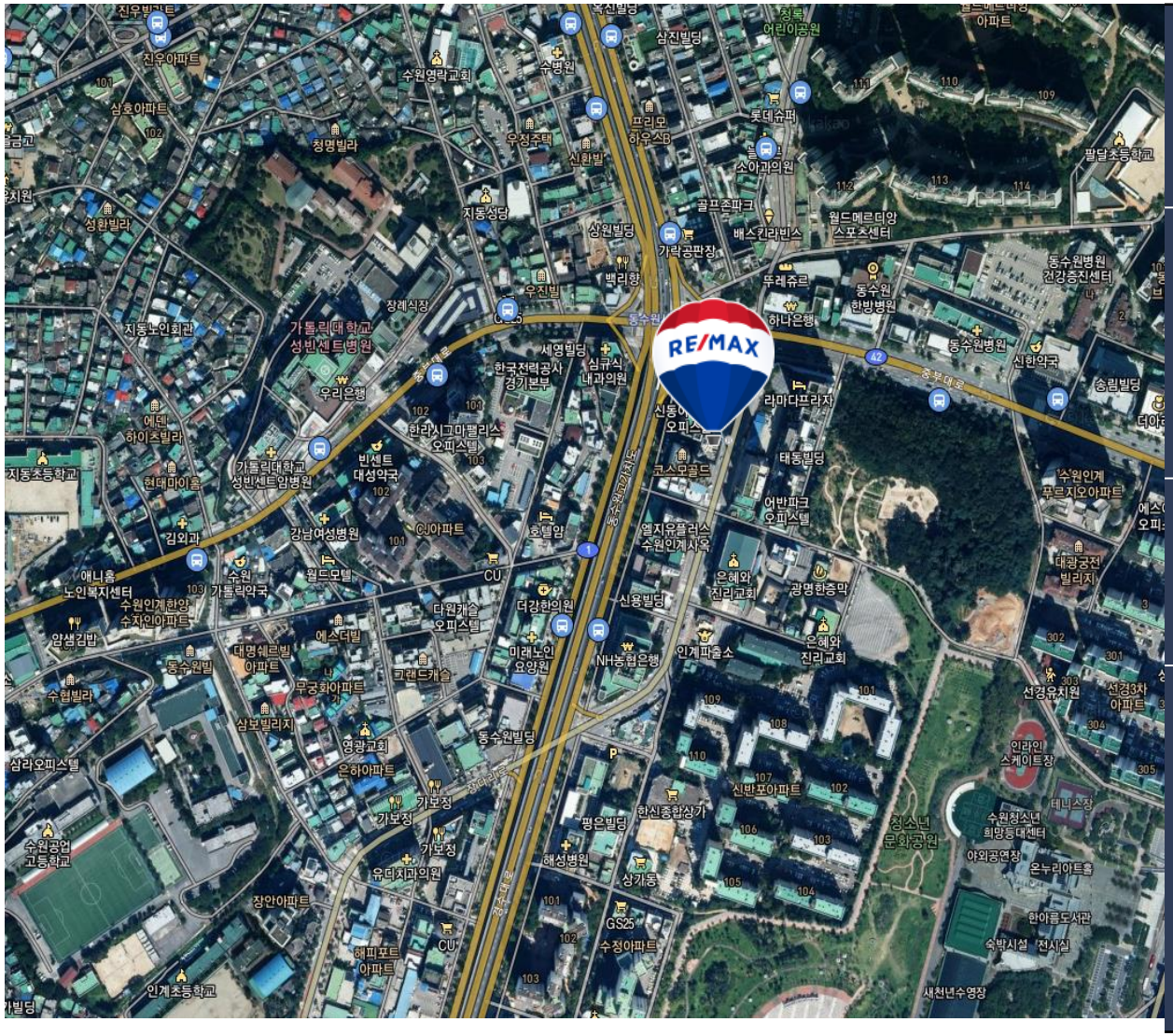
입지 기본현황

대상 자산의 장점 정리

- ✓ 동수원사거리 중심 업무지구에 위치한 입지적 강점 보유
- ✓ 인덕원-동탄선, 신분당선 연장선, 오산용인고속도로 등 교통 호재 다수
- ✓ 종합병원, 보험회사, 대기업 사옥, 사무실 등 밀집지역으로 관련 수요층 증가세 및 차량, 대중교통을 통한 접근성 양호
- ✓ 신축아파트 지속적 분양 입주중, 교통의 요충지로써 강남 접근성 용이함

입지현황

입지분석



위치특성	- 동수원사거리 1번,42번국도 교통 중심부에 입지 - 대로변에 접한 위치 - 강남, 주변도시 접근성 용이 - 대상지 주변 업무용 사옥, 사무실, 병원 수요 증가세
교통환경	- 서울간 광역버스, 용인서울고속도로, 영동고속도로, 경부고속도로 등 차량 접근성 우수 - 인덕원-동탄선, 신분당선연장선 등 지하철 확정된 호재 다수 - 오산용인고속도로 착공 예정 (팔달IC 영향권), 용인-서울 고속도로와 연계
생활환경	- 생활인프라 측면 양호 팔달문시장, 성빈센트병원, 동수원병원, 아주대학교병원, 수원시청, 뉴코아아울렛, 인계동 홈플러스, 등 **생활편의시설 다수** 유동인구 풍부, 각종 프랜차이즈 카페, 음식점 등
수요환경	- 주변 업무시설 및 사옥 이전 예상되는 대기업, 중견기업 수요층, 종합병원 및 재활,요양병원 등 - 서울 출퇴근 및 수원 근교 도시 출퇴근 30~40대 인구 지속적 증가 - 미용, 카페, 음식점, 학원 등 젊은 계층이 이용할 상업 시설 증가세 - 핵심수요 : 젊은 직장인 , 학생, 유년기 2세를 둔 가족층 보조수요 : 인접권 직장인 수요그룹

토지이용계획

대 지 개 요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 939-3번지		
지목	대 ?	면적	404.9 ㎡
개별공시지가(㎡당)	2,978,000원 (2022/01) 연도별보기		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구등	도시지역 , 일반상업지역 , 방화지구 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역 · 지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항			

확인도면

범례

- 도시지역
- 일반상업지역
- 대로1류(폭 35m~40m)
- 대로3류(폭 25m~30m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 시가지경관지구(일반)
- 방화지구
- 완충녹지
- 비행안전제6구역(전술)
- 법정동

작은글씨확대 축척 1 / 1200 변경 도면크게보기

Thank you

RE/MAX Gold Asset
All Right Reserved

리맥스 골드에셋
서울시 강남구 강남대로78길 12
(역삼동 예미프레스티지빌딩 7층)
TEL: 02.568.1957
FAX 02.568.1958

goldassetkr.com
blog.naver.com/goldasset6448
remax.co.kr
global.remax.com
remaxcommercial.com