

알파리움 타워 6-4블록 오피스 Information Memorandum

2017年 10月

Important Message

본 Information Memorandum(이하“소개자료”)은 주식회사 알파돔시티(이하“매도인”)이 보유한 경기도 성남시 분당구 백현동 132-187번지 소재 판교 알파돔시티 6-4블록의 운영매각 입찰공고에 참여, 주식회사 한국토지신탁(이하 “매수인”)이 사업자로 선정되기 위한 참고자료로 작성된 것입니다. 6-4블록의 업무시설의 LOI(이하 “본 거래”)체결을 위한 참고자료로써, 본 소개자료에 대한 열람이나 이용권한은 수신인으로 기재된 자에 한하므로 이외 제 3자의 접근을 불허합니다.

IM의 사용 제한

본 IM은 매도인이 제시한 정보 및 기타 공개된 정보에 근거하여 작성된 것입니다. 본 IM은 본 거래에 관하여 사전에 관심을 표명한 일부 제한된 잠재적 임차인에게만 제공되고 있으며, 본 거래의 목적 이외의 다른 어떠한 목적으로도 이용되어서는 아니 됩니다.

Contents



Section 1. 개요

Section 2. 환경 분석

Section 3. 임대 조건

Appendix

An architectural rendering of a modern building complex. The main building has a curved glass facade and a prominent, rounded, metallic-looking structure on its upper level. A curved walkway or bridge connects different parts of the building. The ground level shows a busy pedestrian area with many people walking. There are trees and other buildings in the background under a blue sky with some clouds.

Section 1. 개요

1. 건축 개요

■ Building Image



■ Location



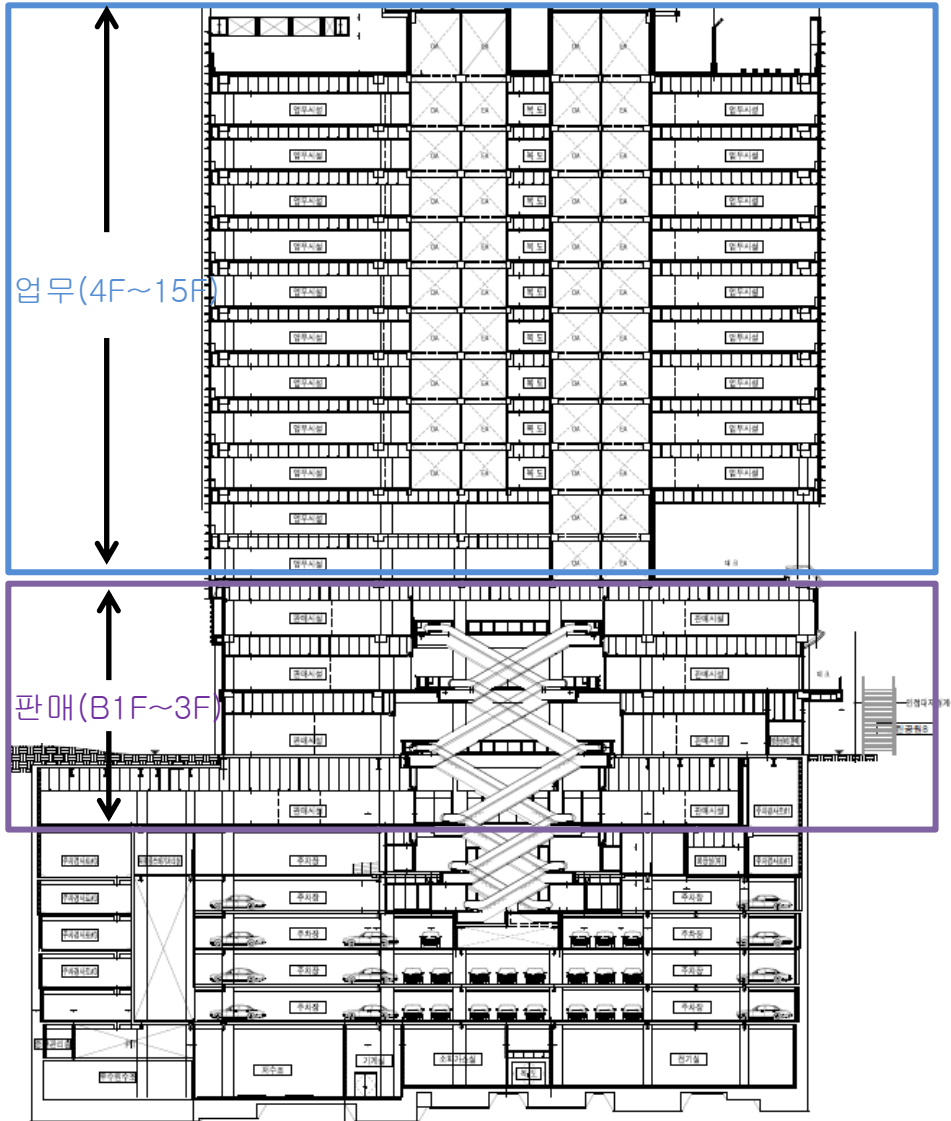
■ General Information

구분	내용	
건물명	알파리움 타워 4 업무동	
위치	경기도 성남시 분당구 백현동 132-187 일원 (판교 알파돔시티 업무시설 6-4블록)	
지역 및 지구	중심상업지역, 택지개발지구, 제1종 지구단위계획구역, 항공고도제한구역	
규모	지하7층 ~ 지상 15층	
대지면적	7,337.50㎡	(2,219.59평)
연면적	99,589.69㎡	(30,12.88평)
건폐율	74.20%(5,444.78㎡)	/ 법정 : 80.00%
용적률	809.42%(59,391.47㎡)	/ 법정 : 1,000.00%
구조	철근콘크리트 구조	
주용도	업무시설, 판매시설	
주차대수	지하 : 710대 (장애인 16대) / 법정 : 691대 (장애인 15대)	
조경면적	17.66%(1,295.97㎡)	/ 법정 : 15.00%(1,100.63㎡)
공개공지면적	10.64%(780.54㎡)	/ 법정 : 10.00%(733.75㎡)
준공시기	2018년 3월 예정	

2. 층별 면적

Leasing Information

■ 단면도



■ 층별 면적개요

층	층별면적		용도
	m ²	평	
15F	2,120.35	641.41	업무시설
14F	4,250.10	1,285.66	업무시설
13F	4,250.10	1,285.66	업무시설
12F	4,250.10	1,285.66	업무시설
11F	4,250.10	1,285.66	업무시설
10F	4,250.10	1,285.66	업무시설
9F	4,250.10	1,285.66	업무시설
8F	4,250.10	1,285.66	업무시설
7F	4,250.10	1,285.66	업무시설
6F	4,250.10	1,285.66	업무시설
5F	2,664.13	805.90	업무시설
4F	4,039.64	1,221.99	업무시설
3F	4,900.36	1,482.36	판매시설
2F	4,116.96	1,245.38	판매시설
1F	3,621.92	1,095.63	판매시설/주차장
B1F	5,761.65	1,742.90	판매시설/주차장/기계실
B2F	6,077.05	1,838.31	주차장/기계실
B3F	5,956.55	1,801.86	주차장/기계실
B4F	5,913.01	1,788.69	주차장/기계실
B5F	5,931.05	1,794.14	주차장/기계실
B6F	6,014.09	1,819.26	주차장/기계실
B7F	4,222.03	1,277.16	기계실
계	99,589.69	30,125.88	

3. 알파돔시티 현황

■ 알파돔시티

- ✓ 신분당선 판교역을 중심으로 개발하는 업무, 상업 및 주거 복합시설로서 현재 본 건 임대대상 6-4BL과 연접한 C2-2BL 및 C2-3BL과 현대백화점 판교점이 입지한 7-2BL의 개발 완료
- ✓ 알파돔시티 사업이 완료될 시, 업무시설 약 161,700평과 판매시설 약 115,000평 규모가 될 예정이며, 본 건 임대대상과의 연계하는 대형 오피스 및 상업시설 권역이 형성되어 판교역 상권의 주축을 담당할 것으로 예상



지역지구	단지	주용도	연면적(평)	개발시기	비고
주상 복합	C2-2BL	주거/판매/업무시설	46,470	13.04~15.11	알파돔시티 아파트 1, 2단지, La-street 알파돔시티 (공급완료)
	C3-3BL	주거/판매/업무시설	57,806		
중 심 상 업	6-1BL	업무시설/판매시설	44,733	15.01~	B7~15F 규모의 저층부 판매시설과 상층부 업무시설(예정)
	6-2BL	업무시설/판매시설	47,617	14.05~18(초)	
	6-3BL	업무시설/판매시설	26,578		
	6-4BL	업무시설/판매시설	30,121		
	7-1BL	호텔/오피스텔	45,732	14.09~	현대백화점(공급완료)
	7-2BL	판매시설	70,967	13.03~15.08	
합계			370,024		

An aerial photograph of a dense urban skyline, likely New York City, featuring numerous skyscrapers and a cloudy sky. The text "Section 2. 환경분석" is overlaid in the center.

Section 2. 환경분석

1. 입지분석

■ 사업지 현황

- ✓ 본 건 임대대상은 판교신도시 내에 위치하며, 판교신도시는 강남의 대체도시로서
 - ① 수도권 동남부의 새로운 업무거점
 - ② 수도권 남부의 다양한 주택 수요 충족
 - ③ 성남의 자족기능 강화를 목적으로 계획됨
- ✓ 풍부한 주거시설이 제공되었고, 업무기능은 판교 테크노밸리를 중심으로 자리를 잡았으며, 알파돔시티의 개발이 완료되면 메이저오피스 상권으로서의 모습을 갖출 것으로 예상함
- ✓ 본 건 임대대상 인근 판교 테크노밸리는 한국형 실리콘밸리를 표방하며 기획되어, 2015년기준 1,121개의 기업들이 포진한 최첨단 산업 클러스터로 연매출 70조원 규모의 매출을 기록하며 한국 경제의 신동력으로 자리매김함
- ✓ 본 건 임대대상이 위치한 알파돔시티는 단지 내에 상업, 문화, 판매시설(현대백화점)이 유기적으로 갖춰져 One-Stop 라이프가 가능한 미래형 복합문화도시로 판교역과 바로 연결되며 판교 중심부에 위치
- ✓ 본 건 임대대상은 판교 테크노밸리와 판교역 중심 상업지역의 교차지역에 자리로 현대백화점, 아브뉴프랑, 라스트리트몰 등 대형 복합상업시설 인접 위치



2. 교통여건

■ 뛰어난 접근성

✓ 지하철

신분당선 판교역 이용 시 강남역까지 14분 이내에 이동이 가능하며,
2·3호선 환승이 용이 :

- 신분당선 : 향후 서북부 연장선이 개통될 시 (서울)시청, 광화문까지 노선 확장
- 성남·여주 복선 전철 : 판교~광주, 이천 구간 2016년 연내 개통 예정
- 판교 트램 : 판교 테크노밸리-판교역 사이를 운행하는 노면 전차(2018년 개통 예정)

✓ 버스

본 건물 300m 이내에 30여 개의 간선,지선,광역 버스노선이 위치하여 서울 뿐 아니라 수도권 광역시(용인, 수원, 인천)로의 진출입이 편리

✓ 광역급행철도(GTX)

수도권 전역을 1시간 이내에 연결할 수 있는 광역급행철도로 2021년까지 단계별 개통 예정

✓ 국제공항

리무진버스 또는 고속도로를 이용하여 편리하게 국제공항 진출입이 가능

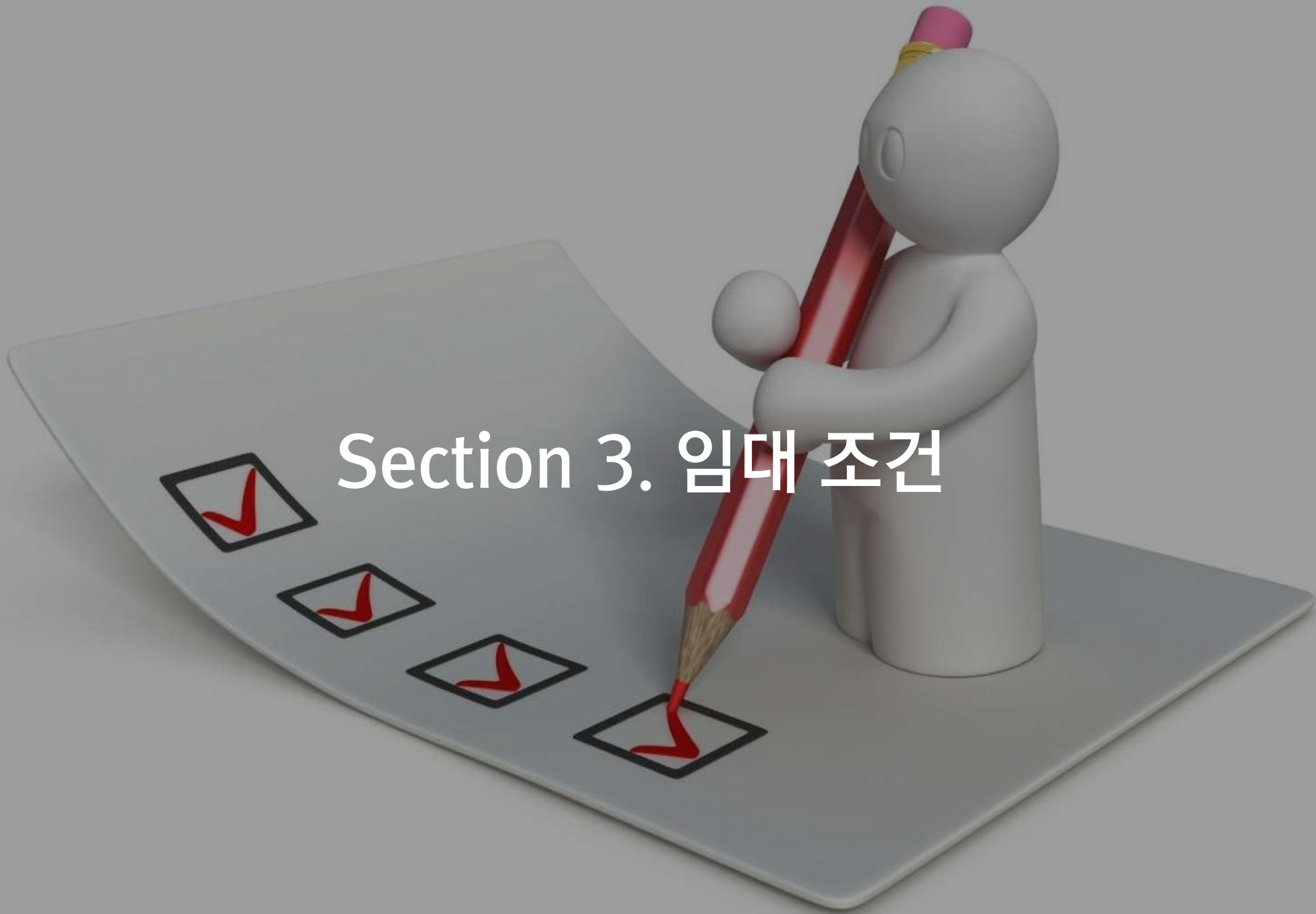
- 인천국제공항 : 30분 가격 공항버스 운행, 약 60분 소요 / 차량 이용 시 60여 분 소요
- 김포국제공항 : 30분 가격 공항버스 운행, 약 50분 소요 / 차량 이용 시 50여 분 소요

✓ 고속도로

경부고속도로 판교 IC에 인접하여 차량을 이용한 광역 접근성이 뛰어남



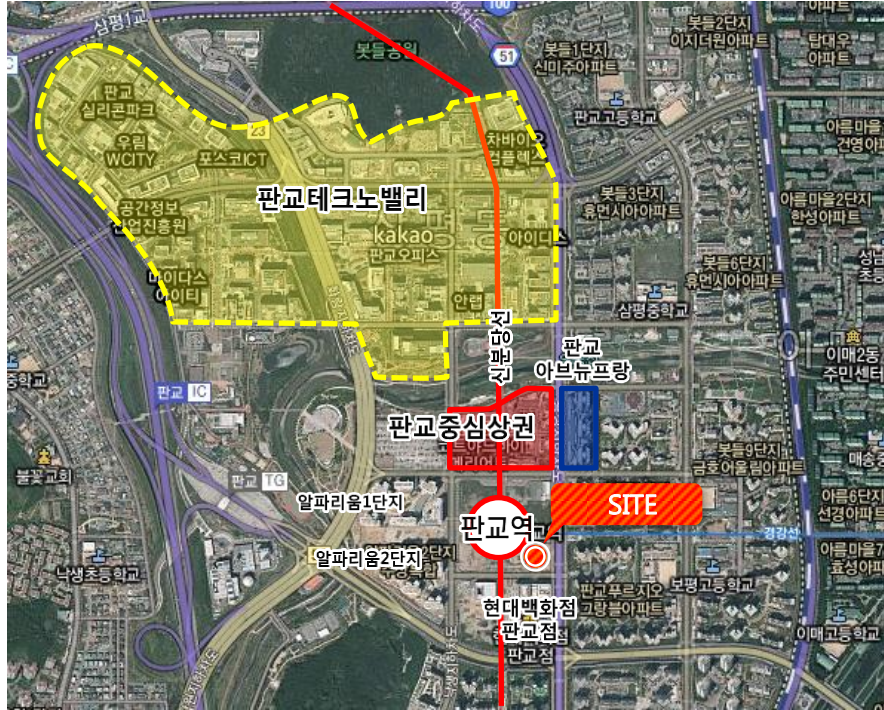
Section 3. 임대 조건



1. 임대 조건

Leasing Information

■ Location



■ Specification

- ✓ 판교역 바로 앞(지하연결) 및 대중교통 접근성 우수
- ✓ 판교 랜드마크 빌딩(판교내 최고 입지)
- ✓ 판교 테크노밸리 단지 및 현대백화점 인접
- ✓ 2018년 3월 준공 예정 신축 오피스 빌딩
- ✓ 업무, 상업, 문화, 판매시설이 유기적으로 갖추어져 One - Stop 라이프가 가능한 미래형 복합 건물

■ 층별 면적

Fl.	층별면적		입주시기
	m ²	Py	
15F	2,120.35	641.41	2018.3 준공 예정
14F	4,250.10	1,285.66	
13F	4,250.10	1,285.66	
12F	4,250.10	1,285.66	
11F	4,250.10	1,285.66	
10F	4,250.10	1,285.66	
9F	4,250.10	1,285.66	
8F	4,250.10	1,285.66	
7F	4,250.10	1,285.66	
6F	4,250.10	1,285.66	
5F	2,664.13	805.90	
4F	4,039.64	1,221.99	
계	47,075.02	14,240.24	

■ 예정 임대료 및 관리비

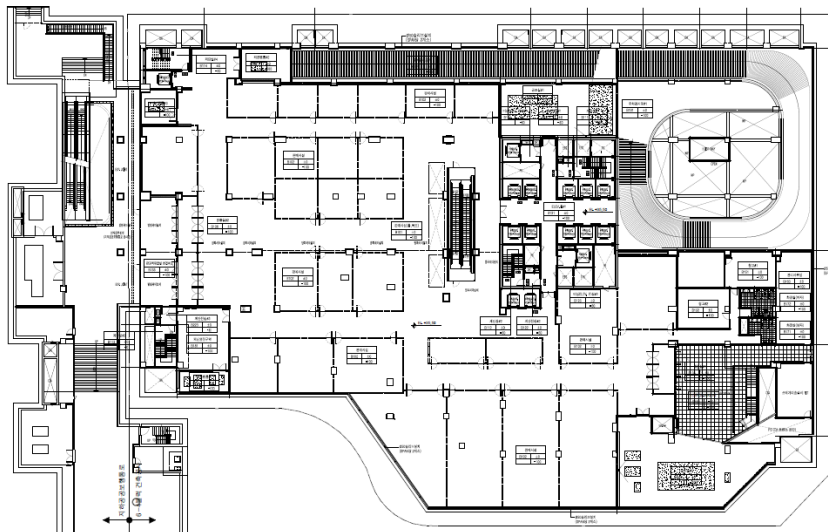
(단위 : 원, 평)

구분	보증금	월 임대료	월 관리비
업무시설	680,000	68,000	27,000
비고	무료 주차, Rent Free 추후 협의 가능 이외 기타 협의 가능 2018.3월 이후 입주 가능		

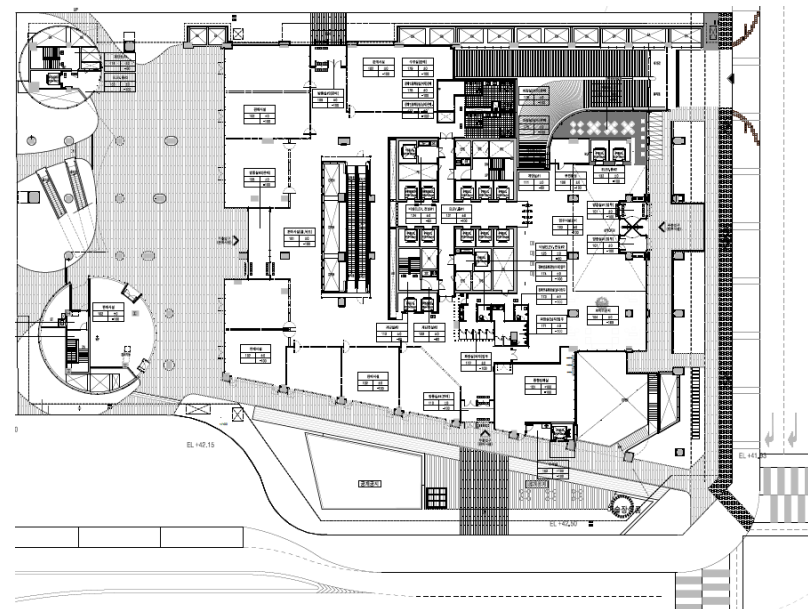
An aerial architectural rendering of a modern building complex. The complex features several interconnected buildings with unique, angular forms and glass facades. Each building has a large, flat roof that is partially covered with green landscaping, including trees and grass. A central courtyard area is visible, filled with people and greenery. The surrounding urban environment includes other high-rise buildings, streets, and a river in the background. The word "Appendix" is overlaid in the center of the image.

Appendix

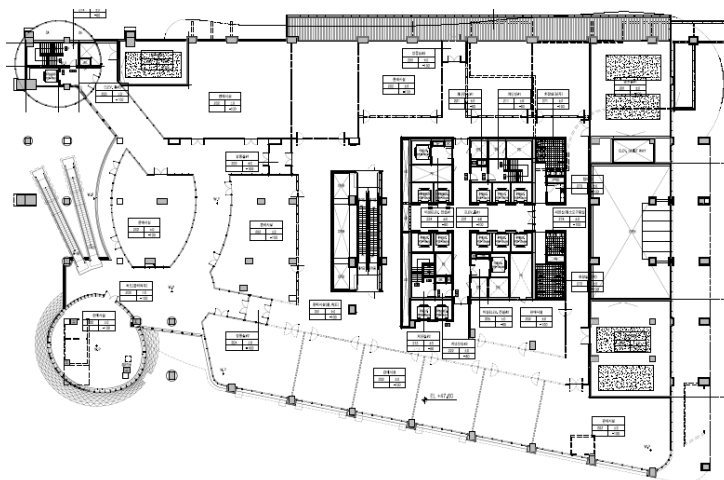
〈지하 1층〉



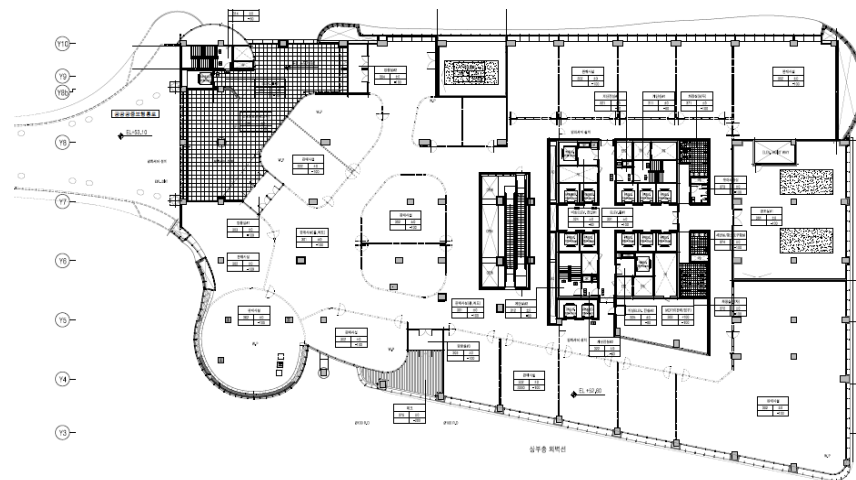
〈지상 1층〉



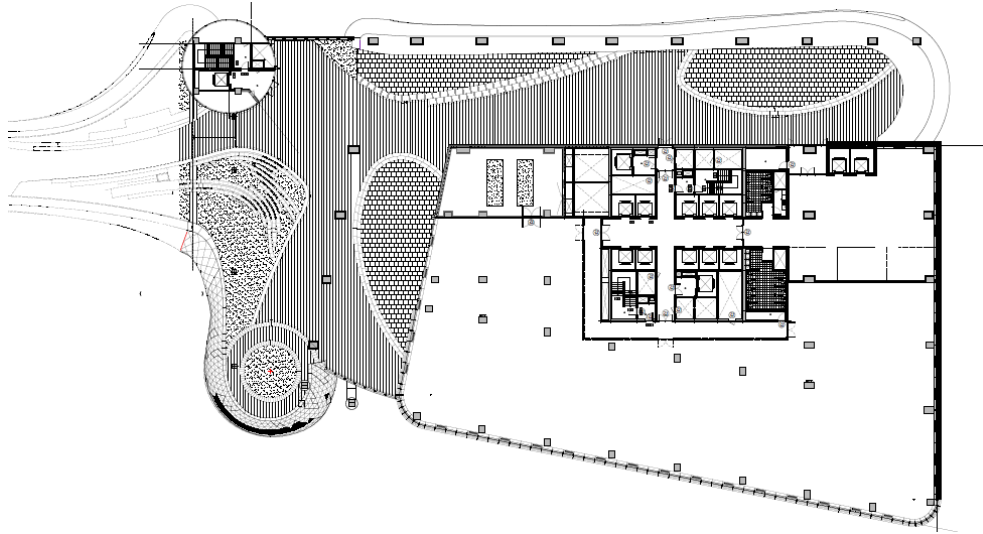
〈지상 2층〉



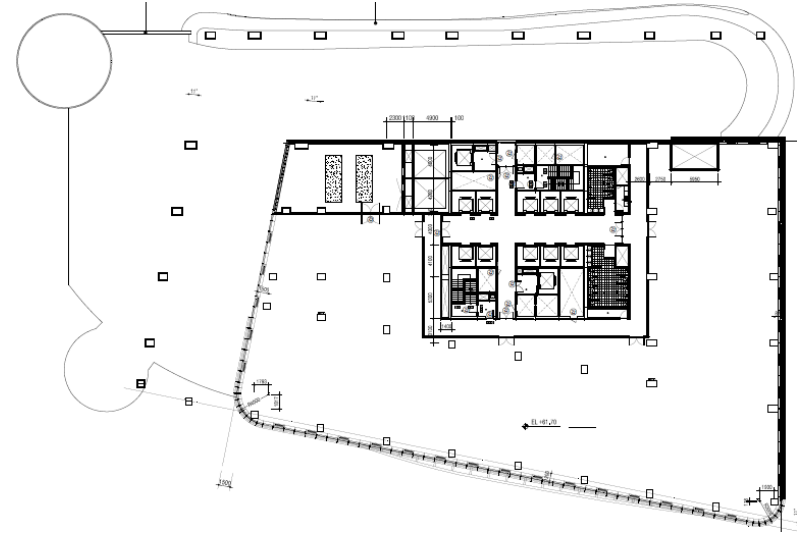
〈지상 3층〉



〈지상 4층〉



〈지상 5층〉



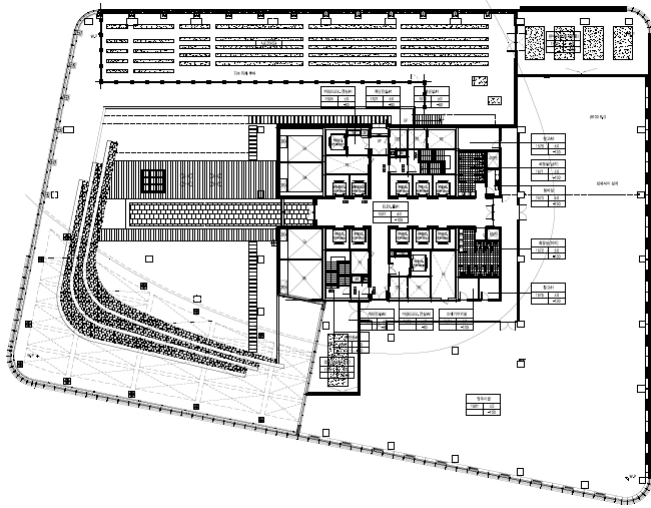
〈지상 6~10층〉



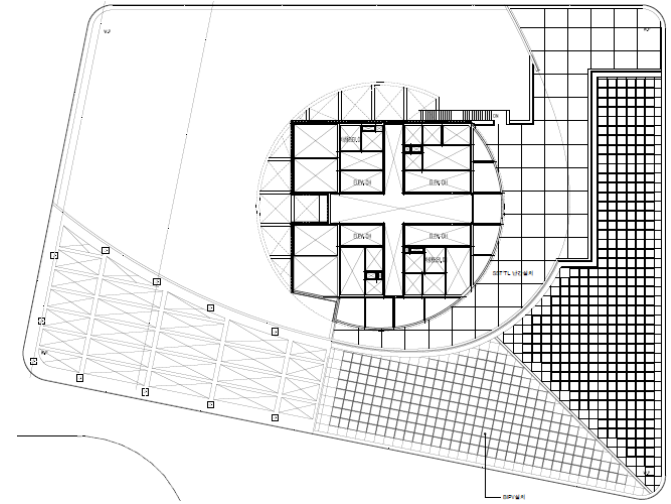
〈지상 11~14층〉



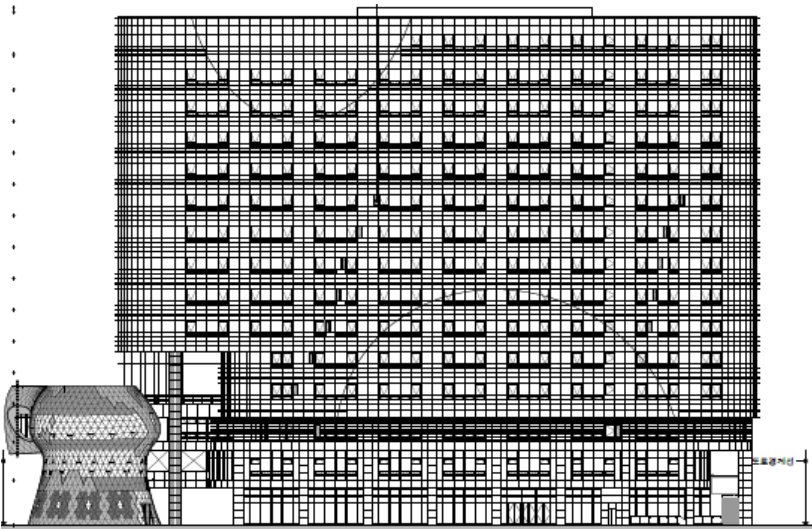
〈지상 15층〉



〈옥탑〉



〈남측면도〉



〈현장사진〉





감사합니다.



The Head Office
11F, Oksin Tower, 838-8, Yeoksam-dong, Gangnam-gu, Seoul, 135-080, Korea
Telephone +82 2 522 4488 Facsimile +82 2 525 7871
<http://www.idowoo.co.kr>