

---

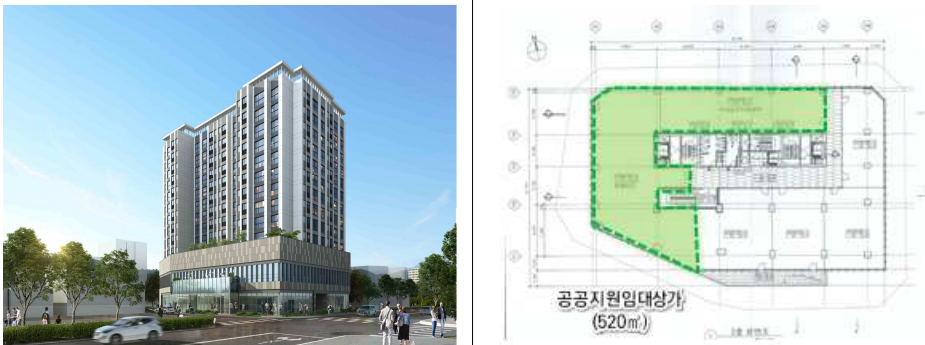
**양평동 동문디이스트 근린생활시설  
임차인 모집공고**

---

**2025. 4.**

**(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사**

## □ 사업 개요

구 분		내 용		
매입사업자(임대사업자)		(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사		
소 재 지		서울시 영등포구 양평동1가 30, 양평동 동문 디 이스트		
부지·건축 개요	대지면적(m <sup>2</sup> )	1,953.1m <sup>2</sup>	연면적(m <sup>2</sup> )	13,603.8431m <sup>2</sup>
	건폐율(%)	68.67%	용적률(%)	399.35%
	건축규모	지상12층, 지하4층 / 주택79세대, 근생 및 판매시설	임대물량 규모	201호 : 전용 190.8816m <sup>2</sup> 202호 : 전용 330.4778m <sup>2</sup>
투시도 및 평면도				

## □ 근린생활시설 개요

구분	건축물 용도	설비시설	공통시설
201호	제2종 근린생활시설	천장형 에어컨 4대 전열교환기 1대	상수도 배관, 배수관, 도시가스 배관, 벽체 도장마감, 바닥 데코타일 등
202호	제2종 근린생활시설	천장형 에어컨 5대 전열교환기 2대	

- 건축물 용도는 제2종 근생에서 제1종 근생으로 단순 신고 변경 가능한 경우 허용하며, 임대사업자의 판단으로 임차인의 입점 업종을 제한할 수 있음
- 2층에 남, 녀 각 1개의 공용 화장실, 상가용 엘리베이터 1대, 공용복도
- 지하주차장은 지하2층을 사용하며, 주차대수는 건물 관리단 구성 전까지는 정비사업 조합 및 관리사무소에서 결정하고 건물 관리단 구성 시에는 관리단에서 결정하므로 현재 임대호실별 주차대수 부여가 결정된 바 없음(임대사업자가 협조 예정)
- 관리비는 관리사무소에서 산출, 부과하므로 임대사업자에서 결정하지 않으며, 관리비 포함항목은 일반관리비, 수선유지비, 청소비, 소독비, 공용전기료, 승강기 유지비, 수도광열비 등으로 구성되어 있음
- 외부 사인물 설치 위치, 규정 등은 현재 결정된 바 없으며, 추후 협의 필요

## □ 근린생활시설 임대조건

- 당사의 임대물건은 아래의 임대조건을 충족해야 하므로 확인 후 계약체결 바람
  - ① 영등포구 내에서 사업장을 영위하는 **지역 내 사업자 우선**  
(영등포구 내의 사업자 중 임차의향자가 없을 경우 서울시 내의 사업자로 완화)
  - ② **중소기업 또는 소상공인 사업자** (상업, 업무, 제조 용도)
  - ③ 「**유통산업발전법**」 상의 '**대규모점포**' **요건 충족 필요** : 「건축법 시행령」 별표1의 제2종 근린생활시설 용도 또는 제1종 근린생활시설 중 나목에서 마목까지 용도
- **임대차계약 종료 및 해지 시 원상복구 조건 有**

## □ 근린생활시설 임대료

[단위 : m<sup>2</sup>, 원]

구분	전용면적	표준형 임대보증금	표준형 월임대료	선택형 임대보증금	선택형 월임대료
201호	190.8816m <sup>2</sup> (57.74평)	30,000,000	2,873,000	20,000,000	2,933,000
202호	330.4778m <sup>2</sup> (99.97평)	50,000,000	4,719,000	40,000,000	4,779,000

- 임대조건은 **표준형과 선택형 중에서 하나를 택하여 임대차계약 체결**하며, 보증금의 경우 계약체결 시 **계약금 10%**, 입주개시(렌트프리 개시) 시 **잔금 90%** 납부
- 상기 임대료는 시세(감정평가) 대비 80% 수준의 임대료를 적용
- 임대차계약은 기본 **2년 단위 계약**이며, 임차인 희망 시 **5년 계약 가능**
- 임대기간은 계약갱신을 계속 진행하는 경우 **최장 10년**까지 임대 가능
- 임대료는 2년 단위로 인근 임대료 상승, 물가지수 등을 고려하여 5% 이내의 상승률을 적용하며, 현재 적용된 전월세전환율 7.21%는 임대료 상승 시 영등포구 통계 적용
- 임차인의 내부 시설 및 인테리어 공사기간을 고려하여 **렌트프리는 1개월 적용**하며, 해당 1개월은 임대료는 면제이나 관리비는 임차인이 부담해야 함
- **해당 건물의 준공은 25년 4월말로 예정**되어 있으며, **임차인의 입주개시(렌트프리 개시, 내부공사 개시)는 25년 5월 1일부터 가능**

## □ 기타사항

- 해당 임차인 모집공고 및 계약 시 임대차계약서에 명기되지 않은 사항은 「상가건물 임대차보호법」을 준수 및 적용, 그 외 각종 사항은 계약 체결 시까지 협의 필요
- 준공 시 경계측량, 실측 등을 수행하면서 각종 면적이 부분적으로 변동될 수 있음
- 공인중개업소에서 임차의향자를 대신 및 경유하여 임차의향을 접수할 수 있음

## □ 일정 및 임차의향 접수

- 해당 임차인 모집공고일('25.04.08.)부터 각 호실별 우선임차협상자 각 1인 및 예비자 각 10번까지 **선착순으로 접수**(계약 불발 시 예비자 순번대로 연락예정)
- 우선임차협상자 선정 시 현장투어 가능(일정 협의 필요)
- 임대사업자의 **"임대관리업체 우리레오PMC(031-8068-6329)"**로 임차의향 접수