RE/MAX Widepartners

Information Memorandum

방배동 상가주택 51

2024. 12

Strictly Private
and Confidential

문의 리맥스 이지윤 이사
010 2696 0151

RE/MAX Widepartners

RE/MAX Widepartners

주식회사 와이드파트너스(이하 매각주관사)는
서울특별시 서초구 방배동 474-20빌딩(토지 및 지상건축물 / 이하 매각 대상자산)에 대한 매각주관사입니다.

본 Information Memorandum(IM)은 소유주가 제공한 자료와 매각주관사가 확보한 정보 및 자료를 기초로 매각 대상자산의 매입을 고려하는 잠재적인 투자자들에게 본 건 투자를 위한 기본적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었습니다.
본 IM의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 소유자 및 매각 주관사는 어떠한 경우에도 본 IM에 구속되지 아니하며, 본 IM의 진정성 또는 정확성을 보장하지 아니하고, 본 IM에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.

본 IM은 수령인의 단독 사용을 전제로 제작되었으며, 매각주관사의 서면 동의 없이 외부 혹은 제3자에게 복사, 인용 또는 유통될 수 없으며, 보다 상세한 정보와 문의 사항은 본 IM에 명시된 매각주관사의 담당자에게 연락해 주시기 바랍니다.

Contact Point

[redacted]

금액정보

매매금액	토지금액	건물금액	연면적 평당금액
520,000만원	351,000만원	169,000만원	3,969만원
	6,882만원(평)	1,290만원(평)	

※ 탁상감정가: 52억 / 공시지가 대비 3.4배

임대정보

보증금	월임대료	관리비 (수입 0%)	총수익	수익률
10,000만원	620만원	-만원	620만원	1.46%

※ 지하1층, 1층, 4층, 5층 현 매도인 직영 사용중

※ 지하1층, 1층, 4층, 5층 임차구성 시 예상 임대료 총수익 1,305만원 / 수익률 3.11% 예상

기본정보

주소	서울특별시 서초구 방배동 474 – 20/ 방배동 빌딩51		
토지면적	167㎡ (**51평**)	대지면적	167㎡ (51평)
연면적	434.07㎡ (**131평**)	건축면적	100.14㎡ (30평)
건폐율	**59.96%**	용적율	**197.63%**
용도지역	제2종일반주거지역	공시지가합계	150,050만원 [평당: 2,942만원]
주용도	제2종근린생활시설	주구조	철근콘크리트구조
규모	지하 1층 | 지상 5층	도로너비	6m
주차대수	**4대**	승강기	1대
준공년도	**2021년 9월 13일**	리모델링	-
냉/난방식	개별 냉/난방	위법여부	해당없음

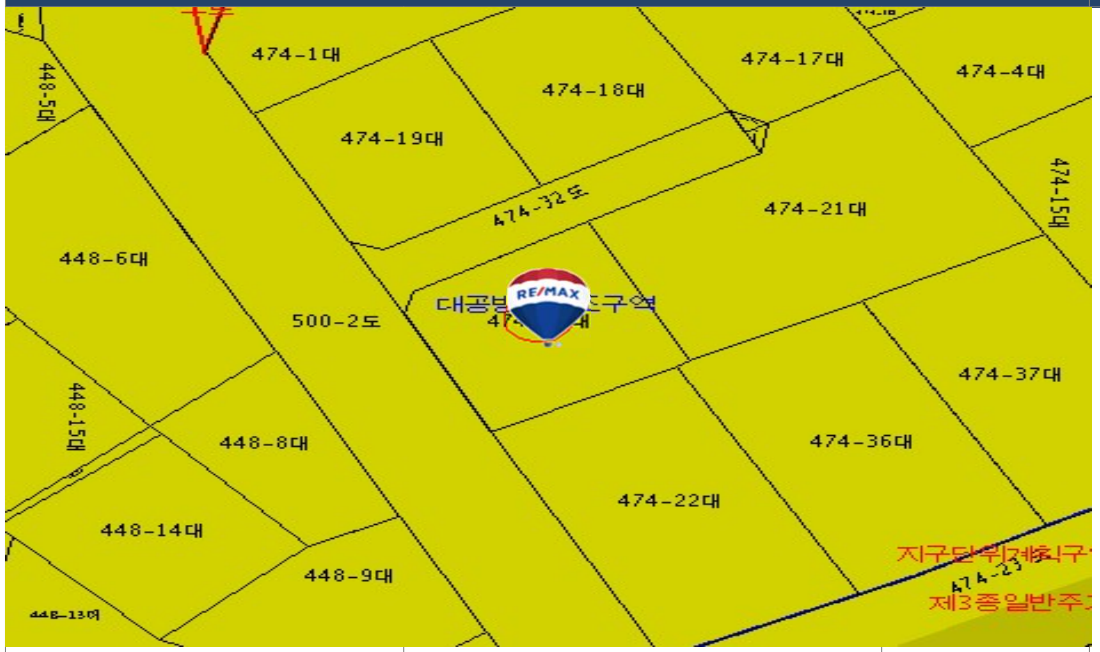
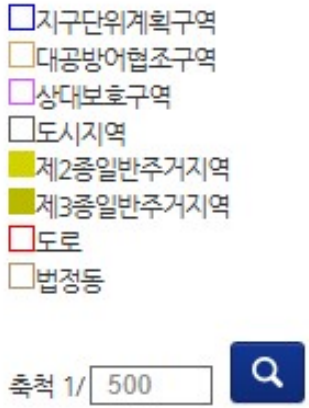
2) 위치도

도보 5분 거리
방배동 474-20
S-OIL LPG
나이스파크 사당역
세븐일레븐
이수초등학교
세븐일레븐
공영
영풍문고
세븐일레븐
신주리츠빌 아파트
사당역
사당역
전문건설공제조합
공영
컴포즈커피
까리따스방배 종합사회복지관
방배우성 아파트
CU

제2종일반주거지역
474
448
448
20
474
25
447
도시철도

본 매각대상 대지는 제2종일반주거지역(지목 : 대)에 위치하며, 면적은 167㎡ (50.52평), 공시지가(2024.01 기준)는 평당 2,942만원임

소재지	지번	지목	면적(㎡)	면적(평)
서울특별시 서초구 방배동	474-20	대	167	50.52
지역지구 등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역・지구등	도시지역, 제2종일반주거지역		
	다른 법령 등에 따른 지역・지구등	상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		해당없음		

도면	범례
	

개별공시지가 추이 (10년)

현재 임대 내역 (개인사업자)_ 수익률 1.46%

[단위: 평 / 만원]

층	임대평수	용도	보증금	월임대료	관리비	비고	평당 임대료
지하1층	31.47	카페(직영)	-	-	-		-
1층	15.99	카페(직영)	-	-	-		-
2층	24.82	원룸, 투룸	7,000	310	25	201,202호	12.5
3층	24.82	원룸, 투룸	3,000	310	25	301,302호	12.5
4층	20.68	사무소(직영)	-	-	-		-
5층	13.52	사무소(직영)	-	-	-		-
루프탑	30.86	-				연면적 제외	
합계	131.3		10,000	620			12.5

예상 임대 내역 (법인사업자)_수익률 3.11%

층	임대평수	용도	보증금	월임대료	관리비	비고	평당 임대료
지하1층	31.47	카페	3,000	220			7.0
1층	15.99	카페	2,000	192			12.0
2층	24.82	사무소	4,000	273		근생 용도변경	11.0
3층	24.82	사무소	4,000	273		근생 용도변경	11.0
4층	20.68	사무소	3,000	207			10.0
5층	13.52	사무소	2,000	140			10.0
루프탑	30.86	루프탑	-	-		연면적 제외	
합계	131.3		18,000	1,305			

본 내용은 매도자의 진술에 의한 것이므로 사실과 차이가 있을 수 있습니다.

6) 인근현황

순위	하루 평균 승하차인원 가장 많은 역	
	역 명(노선)	인원 수(명)
1	강남역(2호선)	203,210
2	서울역(1,4,경의선)	189,296
3	잠실역(2,8호선)	161,994
4	사당역(2,4호선)	153,961
5	신림역(2호선)	149,617
6	삼성역(2호선)	149,332
7	고속터미널역(3,7호선)	149,009
8	선도림역(1,2호선)	146,075
9	선릉역(2,분당선)	145,409
10	건대입구역(2,7호선)	126,455

외식 매출 많이 늘어난 상권은 어디 (단위:억원)	
상권명	매출 증가
가산디지털단지	84
청량리	82
명동	80
경동시장	49
이태원역	47
충무로	45
창동	40
사당	36

*전년 대비 2024년 상반기 음식 업종 매출 증감 기준

6) 인근현황

도구머리공원 산책로

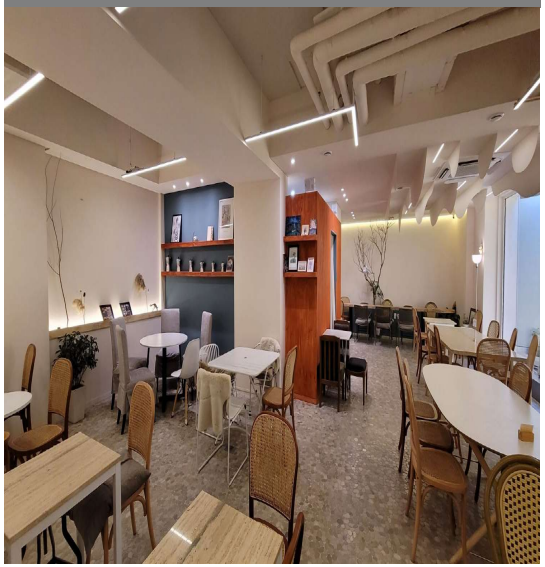
방배체육공원 산책로

방배근린공원 산책로

1) 사진

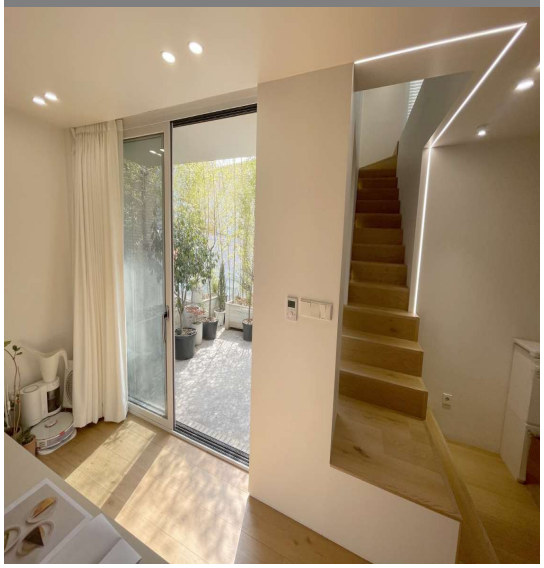
1층 카페

지하1층 카페

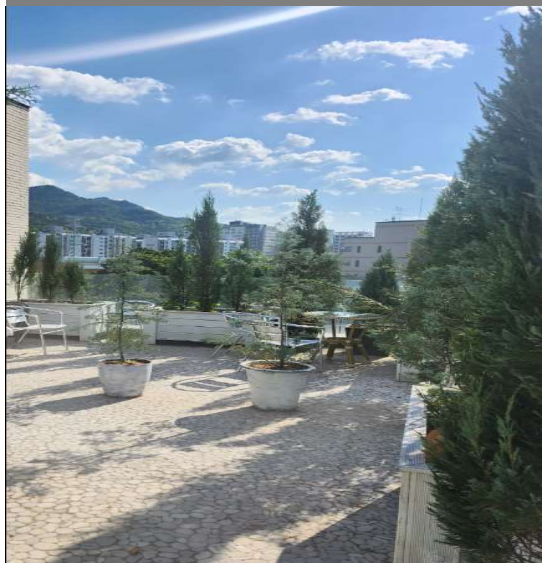


2~3층 내부

4~5층 내부



루프탑



주차장

2) 투자금액 및 수익률

빌딩 투자금액 및 수익률 (법인사업자 매입 기준)

(단위: 만원)

내용		비율 / 금리		대출금: 매입가의 50% 예상 금액	대출금: 매입가의 70% 예상 금액
1. 매입가				520,000	520,000
2. 건축비용		용도변경	+	1,000	1,000
총 투자금액			=	521,000	521,000
3. 보증금			-	18,000	18,000
4. 대출금		4.0%	-	260,000	364,000
실투자금액 (총 투자금액 - 보증금 - 대출금)			=	243,000	139,000
5. 취득비용	(1) 취득세	4.6%	+	23,920	23,920
	(2) 등기비용	0.2%	+	1,040	1,040
	(3) 중개수수료	0.9%	+	4,680	4,680
	(4) 건물분 부가세 *		+	8,600	8,600
실제필요자금 (실투자금액 + 취득비용)			=	281,240	177,240
6. 월 임대수익(예상)				1,305	1,305
7. 월 관리비수익				0	0
8. 월합계 수익(예상)				1,305	1,305
9. 연 총 수익금(예상)				15,660	15,660
연수익률 [연 총 수익금 / (총 투자금액-보증금)]				3.11%	3.11%

* 추후 부가세 환급 가능

※ 1년 대출이자(금리4.0% 가정) 26억: 10,400만원 / 36.4억: 14,560만원

Thank you

매각주관 | ㈜와이드파트너스

| 서울특별시 강남구 논현로 503 송촌빌딩 15F

| http://www.widept.co.kr | TEL [redacted] | FAX: 02-558-5335

대표이사 [redacted]

RE/MAX Widepartners