

[전속]

# 경기도 성남시 분당구 금곡동 35 근린생활시설

Information  
Memorandum

Nov. 2025



이사/공인중개사 **이지윤**  
010-2696-0151  
jybuilding4949@remax.co.kr

**RE/MAX** 골든밸류부동산중개법인주식회사



## Introduction

본 Information Memorandum은 매도자가 보유하고 있는 경기도 성남시 분당구 금곡동 35의 토지 및 건물 매각과 관련하여, 본 거래 관련 자문 및 매각주관 업무를 담당하고 있는 골든벨류부동산중개법인주식회사(이하 “매각주관사”)가 매도자를 위해 작성한 것입니다.

## Disclaimer

본 IM은 매각주관사와 비밀유지약정서를 체결한 잠재투자자에게만 제공되는 것으로, 그 이외의 제3자에게 제공되어서는 안되며, 본 거래와 관련된 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 매각주관사는 본 IM을 입수한 제3자에 대해서 어떠한 책임도 지지 않습니다. 또한 본 IM의 수신인은 IM 내용에 대해서 비밀을 유지해야 합니다.

본 IM에 포함 된 정보의 정확성, 완전성, 개발가능성에 대한 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성에 대해서 어떠한 보장이나 보증을 하지 않습니다.

본 IM의 이용자는 본 IM에 명시된 정보에 대하여 자신이 독립적으로 조사하고, 자신의 평가에 의존해야 하고, 본 거래에 대한 투자이사결정은 전적으로 자신의 책임하에 이루어져야 하며 본 IM에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서도 매각주관사는 책임을 지지 않음을 주지하여 주시기 바랍니다.

본 IM의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 사용될 수 없습니다. 본 IM의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 이에 대해서 매각주관사는 어떠한 법적인 의무를 부담하지 않으며, 잠재투자자는 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.

본 거래에 관심을 가져 주시는 것에 대해 깊은 감사를 드리며, 본 거래 및 IM과 관련한 모든 사항은 매각주관사인 골든벨류부동산중개법인주식회사의 담당자들에게 연락 주시기 바랍니다.



**RE/MAX** 골든벨류부동산중개법인주식회사

주소 서울특별시 서초구 강남대로 247, 2층(서초동)  
등록번호 11650-2023-00063 TEL 02-508-6880 대표 백인환

# 근린생활시설

경기도 성남시 분당구 금곡동 35



## Contents

### 1. 개요

- 1) 기본정보
- 2) 토지 개요
- 3) 위치

### 2. 투자분석

### 3. 사진

### 4. 별첨



## 1-1 개요 : 기본정보

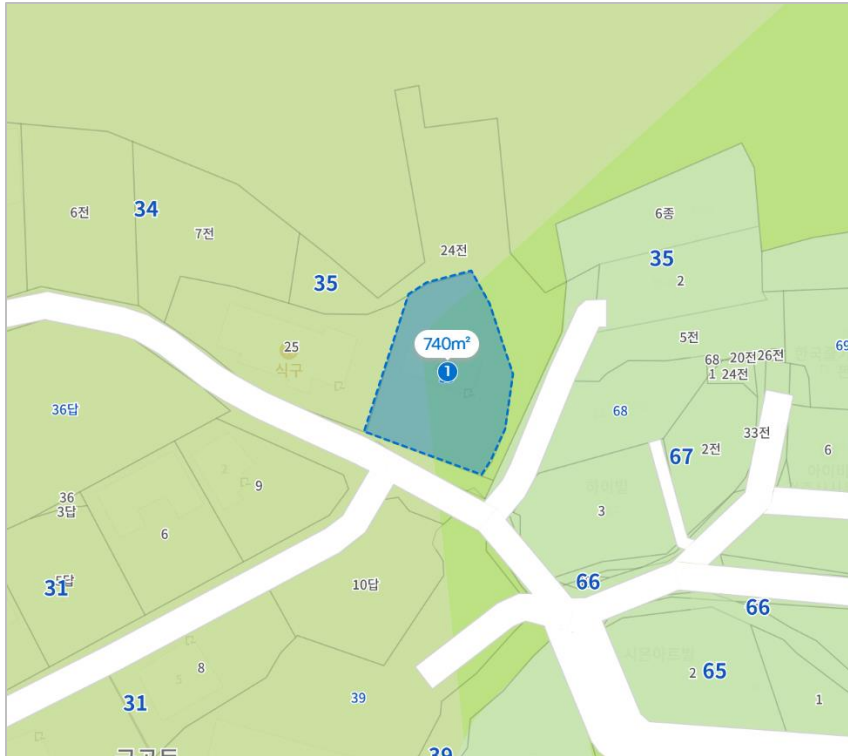


Asking Price : **33억원** (건물분 vat 별도)

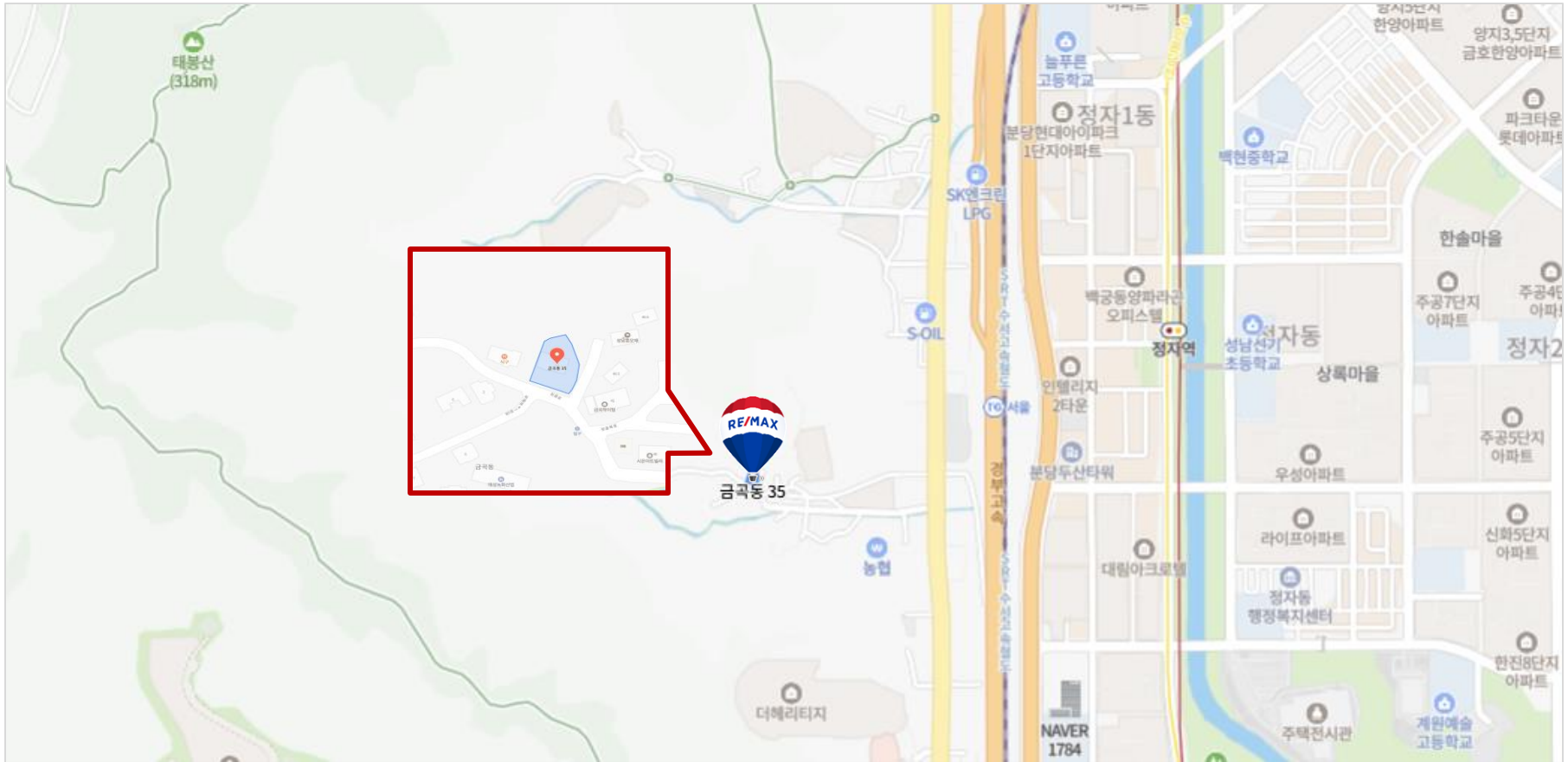
|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| 소재지          | 경기도 성남시 분당구 금곡동 35        |
| 지역지구         | 도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역      |
| 주 용 도        | 제1종근린생활시설                 |
| 대지면적         | 740㎡ (223.85평)            |
| 건축면적         | 144.26㎡ (43.63평)          |
| 연 면 적        | 359.43㎡ (108.72평)         |
| 건 폐 율        | 19.49% (법정 20%)           |
| 용 적 륜        | 38.47% (법정 88%)           |
| 건물규모         | 지하 1층 / 지상 2층 (높이 11.97m) |
| 건축구조         | 일반목구조                     |
| 주차대수         | 옥외 자주식 2대                 |
| 승 강 기        | 없음                        |
| 사용승인일        | 2007년 2월 15일              |
| 대지면적당 매매가(평) | 14,742,014원               |
| 건물면적당 매매가(평) | 30,353,200원               |
| 공시지가(평)      | 8,816,568원                |

## 1-2 개요 : 토지 개요

| 지번     | 지목 | 지역/지구  | 면적(㎡) | 면적(평)  | 개별공시지가(평)(2025) | 개별공시지가합계(2025) |
|--------|----|--------|-------|--------|-----------------|----------------|
| 금곡동 35 | 대  | 보전녹지지역 | 283.9 | 85.88  | 8,816,568원      | 1,973,580,000원 |
|        |    | 자연녹지지역 | 456.1 | 137.97 |                 |                |



※ 그림에 표시된 토지경계는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



- ▷ 경기도 성남시 분당구 대왕판교로 이면 위치
- ▷ 지하철 신분당선·수인분당선 정자역 차량 10분(4km)
- ▷ 경부·용인서울고속도로 진입 매우 용이

■ **추천 투자자** : 본 부동산은 경기도 성남시 분당구 내 근린생활시설 건물로 사옥, 상가 실사용자에게 추천

■ **세부 추천 사유**

1. 저렴한 매도희망가

- 탁상감정액 34.2억원(2025년 6월 기준)보다 저렴한 33억원

2. 접근성 양호

- 판교, 미금, 정자, 동천, 죽전 등 분당 및 용인중심권 인근
- 경부·용인서울고속도로 진입 매우 용이

3. 국지도23호선(대왕판교로)변 지구단위계획구역 개발 수혜 예상 (별첨 참고)

4. 신축 및 리모델링으로 가치상승 기대

5. 사옥, 종교시설, 전원주택, 베이커리 카페 등 추천

6. 현재 공실로 즉시입주 가능



### 3. 사진 : 건물 전경



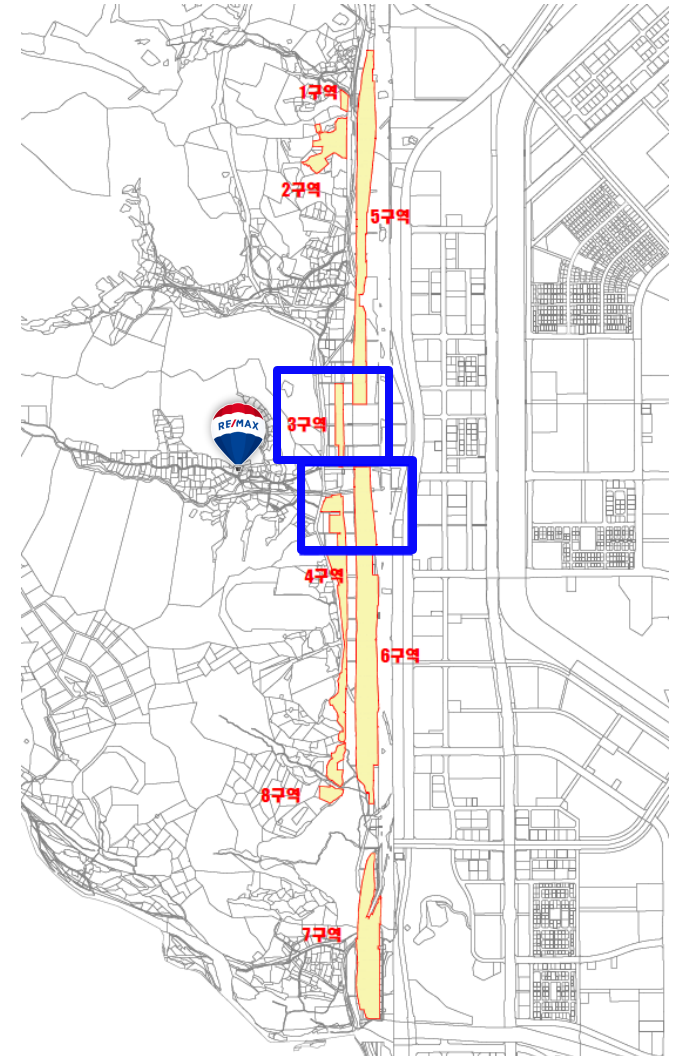


## 국지도 23호선변(대왕판교로) 녹지지역 지구단위계획

- 대상지역: 성남시 분당구 국지도23호선변(백현 IC ~ 용인시계) 녹지지역
- 면적: 228,209㎡(8개 구역)
- 배경: 도로 양쪽 무분별한 개발로 보전녹지 기능이 약화됨 → 용도지역은 유지하되 건축 규제를 완화
- 지정내용: 국지도23호선변지구 8개 구역을 지구단위계획구역으로 지정 (2018년 고시)
- 건축 기준: 건폐율 20% 이하, 용적률 70% 이하, 3층 또는 12m 이하(권장용도는 최대 15m까지)
- 허용 용도: 일반음식점, 업무시설, 자동차 관련시설, 문화 및 집회시설, 운동시설 등
- 제한 용도: 장례식장, 교정 및 국방·군사시설 등은 불허

☞ 본건은 해당 지구단위계획 3, 4구역 인근

☞ 상기 내용으로 대왕판교로 개발 시 간접 수혜지역으로 예상





## Contact

부사장/공인중개사 **윤일성**  
010-2368-3201  
fundpia@remax.co.kr

이사/공인중개사 **이지윤**  
010-2696-0151  
jybuilding4949@remax.co.kr

팀장/공인중개사 **김영기**  
010-9111-9921  
ttangki@remax.co.kr

팀장/공인중개사 **이수성**  
010-2709-1719  
soosung@remax.co.kr

**RE/MAX** 골든밸류부동산중개법인주식회사