



신사동 근생빌딩(대수선완료)

RE/MAX Golden Value

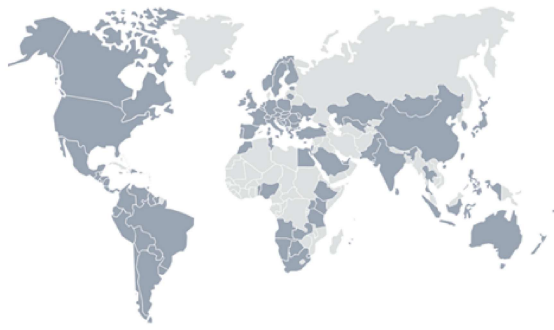
회사명 : 골든밸류 부동산중개법인 주식회사

주소 : 서울특별시 서초구 강남대로 247 2층(서초동, 르니드)

대표공인중개사 : 백일권

대표전화번호 : 02-508-5880

개설등록번호 : 11650-2023-00063



Outstanding Agents Outstanding Results®

110+

Countries & Territories

145,000+

Agents

9,000+

Offices

RE/MAX Golden Value은/는 본 부동산에 대한 매각자문 업무를 진행하고 있습니다.

본 자료는 매각대상자산의 매입을 고려하는 잠재적 매수자에게 매각대상 자산의 일반현황을 설명하기 위한 목적으로 작성되었습니다.

본 자료는 매도자가 제공한 자료와 매각자문사가 확보한 정보 및 자료, 기타 신뢰할 수 있는 시장 정보 등을 근거로 작성되었습니다.

그러나 매각자문사는 본 자료에 포함된 어떠한 정보, 의견, 결론 등에 대하여 그 정확성 및 완전성에 대하여 보증하지 않습니다. 잠재적 매수자는 자료를 수령한 후 자기 책임 하에 자체적인 조사와 분석을 병행하여야 합니다.

본 자료를 이용한 정보의 습득 등 일체의 책임은 잠재적 매수자에게 있으며, 매각자문사는 어떠한 손해에 대해서도 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료는 수령인의 단독적인 사용을 전제로 일정 절차를 거쳐 제공되었으므로 매각자문사의 서면 동의 없이 외부 혹은 제3자에게 복사, 인용, 유통될 수 없습니다.

본 매각 대상 자산에 관심을 가져 주셔서 진심으로 감사드립니다.

소속공인중개사 이지윤

문의전화번호 : 010-2696-0151

E-MAIL : jybuilding4949@remax.co.kr

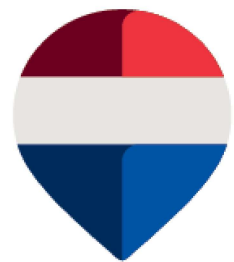
RE/MAX Golden Value

주소 : 서울특별시 서초구 강남대로 247 2층(서초동, 르니드)

대표공인중개사 : 백일권

대표전화번호 : 02-508-5880

중개등록번호 : 11650-2023-00063



• 대상 부동산 사진

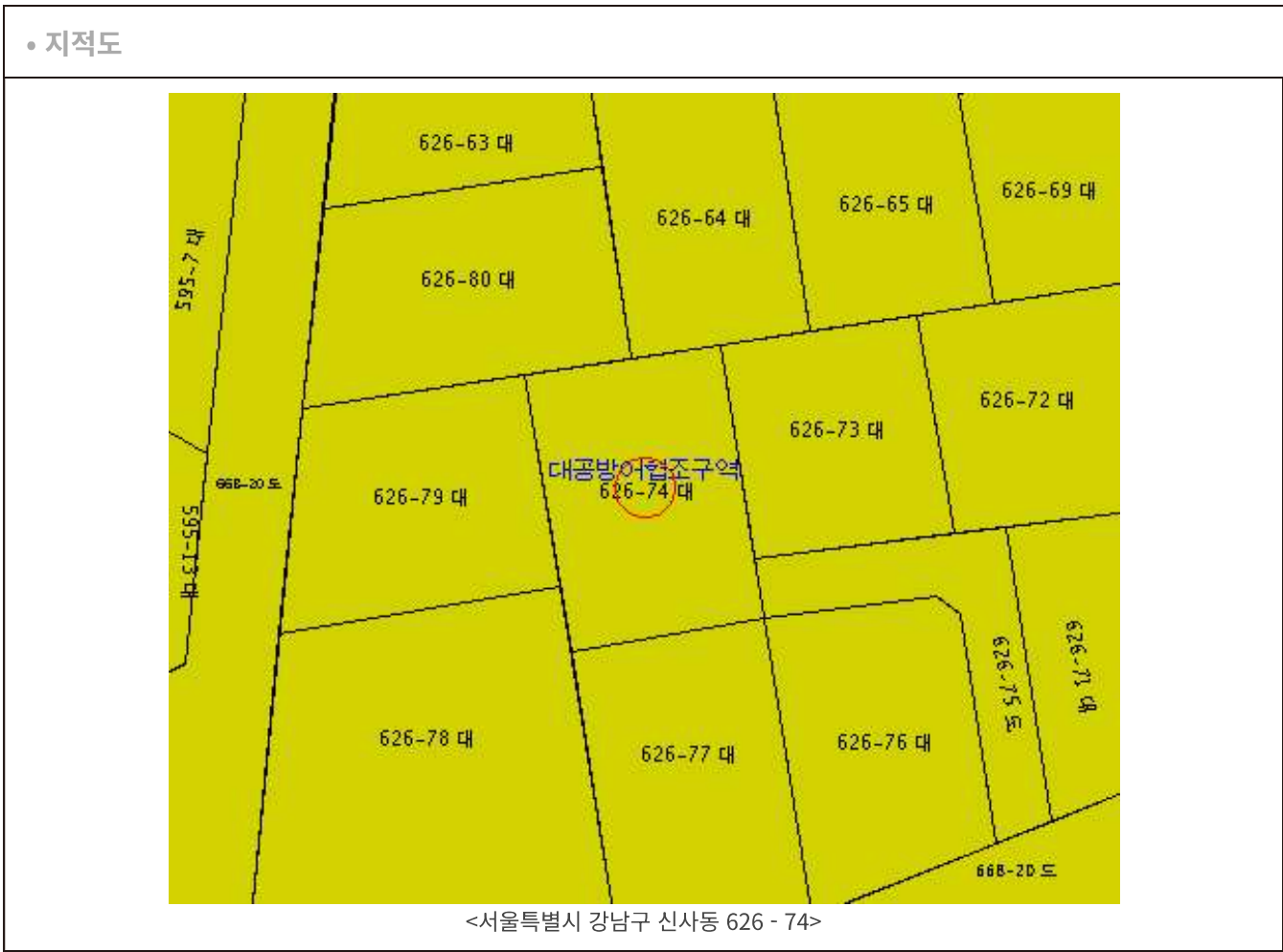


• 매매정보			
매도희망가	75 억원 (건물분 부가가치세 별도)		
• 예상임대내역			
보증금	2 억원	월임대료	2,000 만원
관리비	0 원	월수익계	2,000 만원

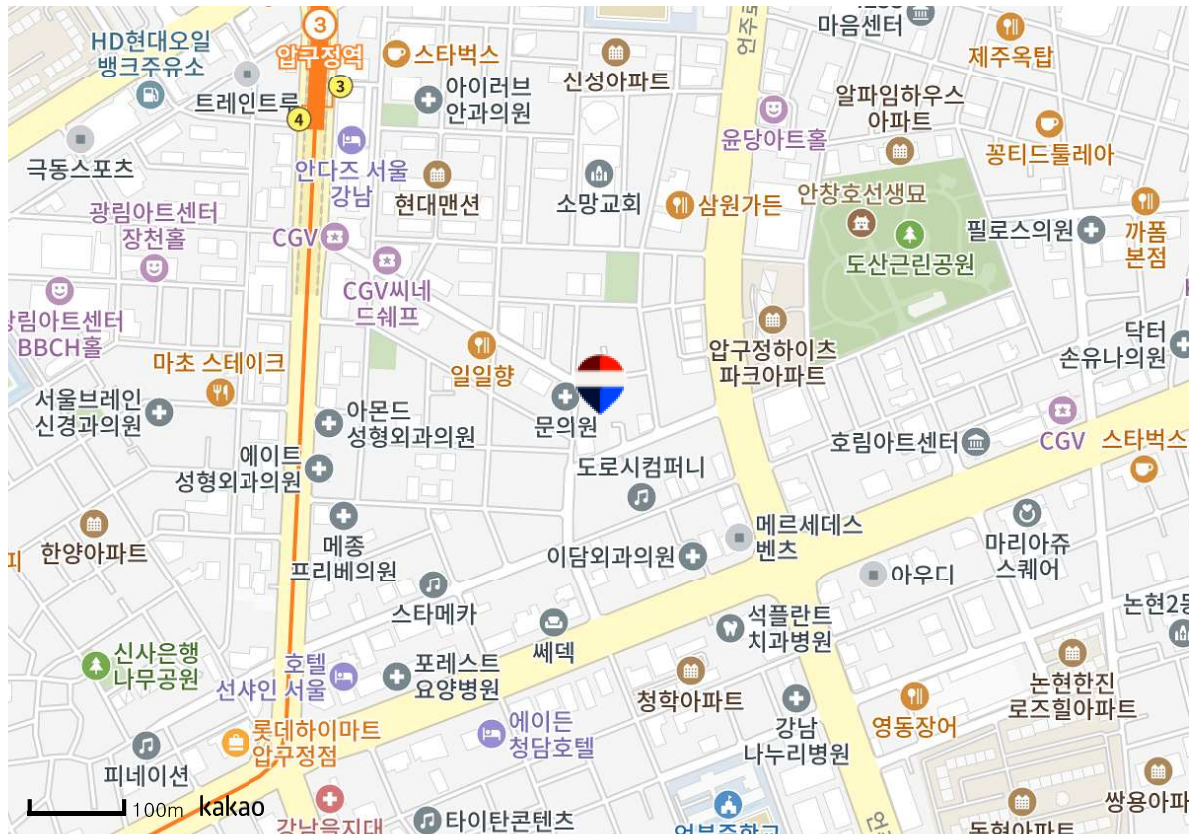
• 부동산 현황			
물건명		신사동 근생빌딩(대수선완료)	
면적	대지면적	243.9㎡	
	건축면적	144.74㎡	
	건축연면적	452.81㎡	
건축규모		지상3층/지하1층	
건축구조		철근콘크리트구조	
사용용도		제2종근린생활시설	
주차시설		총 4대(자주:4,기계:0)	승강기 0기
사용승인일		1996년 10월 17일	출입구 방향 남

• 주요사항			
-압구정역 도보 9분 -24년 05월 대수선한 깔끔한 근생건물 -대지면적 243.9 ㎡(73.9평)/ 연면적 452.81 ㎡(137.21평) -지하 1층~3층 건물 -지하1층 92.4㎡(28평)/ 1층 119.94㎡(36.34평)/ 2층 132.78㎡(40.23평)/ 3층 107.69㎡(32.63평) -엘리베이터X, 주차4대			

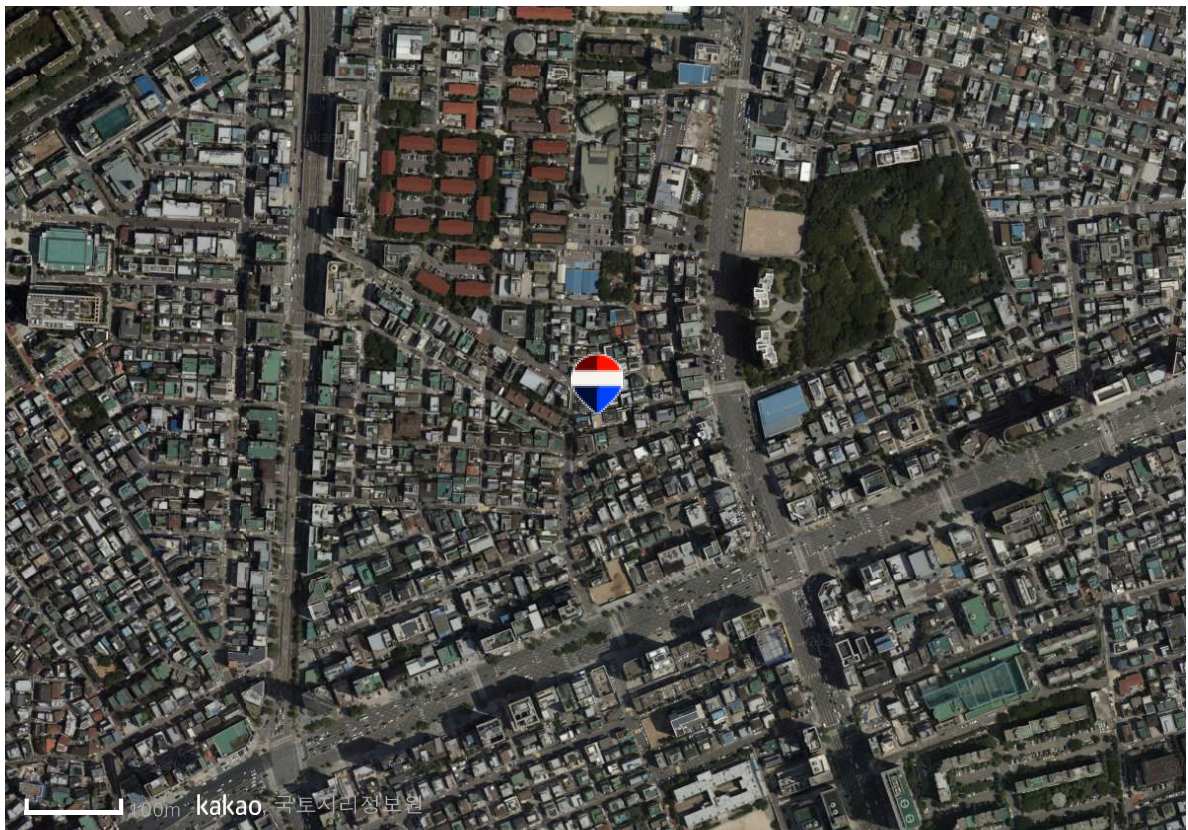
• 토지정보			
소재지	서울특별시 강남구 신사동 626 - 74	지목	대
토지면적	243.9㎡	공시지가	/㎡
지역·지구등 지정여부	도시지역, 제2종일반주거지역		
	토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기 간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기 간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)		



• 입지



• 위성 사진



• 수익계		
항목	금액	비고
연간 임대료	2 억 4,000 만원	월 2,000 만원
연간 관리비	0 원	월 0 원
공실 및 대손액	1,200 만원	자연공실률 5 %
연간 총수익	2 억 2,800 만원	
실질 관리비	0 원	관리비의 80 %
연간 순수익	2 억 2,800 만원	NOI
투자 수익률	3.04%	ROI

• 매매비용		
구분	금액	비고
취득세	3 억 4,500 만원	4.6 %
중개보수	6,750 만원	0.9 % (vat 별도)
계	4 억 1,250 만원	

※ 본 내용은 일반적인 사례를 기준으로 작성된 참고자료이며, 실제 상황에 따라 달라질 수 있으므로 구체적인 사항은 반드시 전문가와 상담하시기 바랍니다.

• 상세 사진

