

# 빅스테어스 빌딩 매각 안내문

서울 강남구 논현동 73-31

flaortmrhfems

리맥스골든밸류 이지윤이사 010 2696 0151



# 서울시 강남구 논현동 73-31

qoifb

REAL ESTATE COMPANY

## 빅스테어스 빌딩



## General Information

주 소	서울시 강남구 논현동 73-31	
용도지역	제2종 일반주거지역	
도로상황	5 X 3 M   코너	
토지면적	184.10 m <sup>2</sup>	55.69 평
건축면적	107.78 m <sup>2</sup>	32.60 평
연 면 적	562.44 m <sup>2</sup>	170.14 평
건폐율 · 용적률	59.18 %	183.75 %
사용승인일	2022-05-30	
규 모	B2 / 5F	
주 용 도	근린생활시설	
주 차	총 4대   자주식	
E / V	일반 1 대	
개별 공시지가	평	38,512,431 원
	합계	2,144,765,000 원

## Location



## Sale Information

보 증 금	임 대 료	관 리 비
30,000만	3,000만	포함
수 익 률	3.91%	

## 매물 설명

- 학동역 (7호선) 460M, 역세권 -> 도보 6분 | 코너 건물 -> 접근성 및 가시성 뛰어남
- 2022년 준공 신축급 컨디션 | 현 소유자 신축 매입 후 건물 내 외관 개발에 높은 비용 투자
- 레벨차이로 지하 1층 실제 외부 노출되어 1층 느낌 -> 활용도 높음
- 건물 전체 임대 완료 (2023년~2028년) -> 안정적인 수익 실현 가능

## 매 각 가

95억

## 토지 평단가

17,058만

## 건물 평단가

5,588만 [연면적당]

임대차 내역 - 2026년 1월 기준

- 단위 : 만 | VAT별도

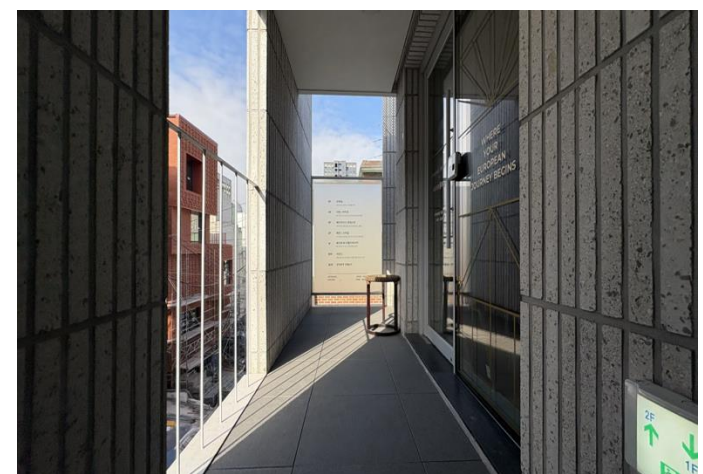
층	업 종	임대 면적		보증금	임대료	관리비	계약기간
		m²	평				
B2	STAFF ONLY						2023 ~ 2028년 5월
B1	비양드						
1F	베리에 IN 아뜰리에 비미						
2F	패션 / 스타일						
3F	베아트리스 퓨레스트						
4F	리빙 / 라이프						
5F	오피덤						
합계	통임대 조건	562.44	170.13	30,000	3,000	포함	2028년 5월 만기

소유자(법인) 자회사에서 전체 통임대  
3억 / 3,000만 / 관리비 포함 (5년 계약)



# 현장사진

REAL ESTATE COMPANY



대지위치	서울특별시 강남구 논현동			지번	73-31
대지면적	182.1㎡	연면적	562.44㎡	명칭 및 번호	
건축면적	107.78㎡	용적률 산정용 연면적	334.61㎡	건축물수	동
건폐율	59.187259%	용적률	183.75068%	층호수	0세대.호/0가구
주용도	근린생활시설	주구조	철근콘크리트구조	부속건축물	동 ㎡
허가일자	2020.2.11.	착공일자	2020.4.30.	사용승인일자	2022.5.30.
위반건축물 여부	해당없음	특이사항			

▶ 용도

용도지역	용도지구	구역
도시지역 외 2	대공방어협조구역	

▶ 층별현황

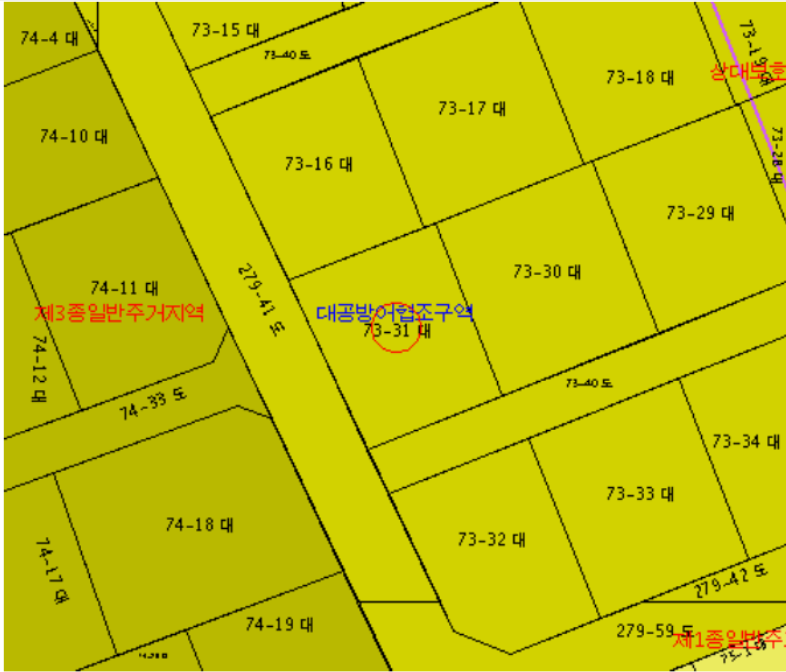
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
지하(주)	지2층	콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반업무시설)	131.23
지하(주)	지1층	콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	96.6
지상(주)	1층	콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	73.87
지상(주)	2층	콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	104.25
지상(주)	3층	콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	66.78
지상(주)	4층	콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반업무시설)	48.98
지상(주)	5층	콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반업무시설)	40.73

▶ 주차장

옥내기계식	0대 ㎡	옥내자주식	0대 ㎡	옥외기계식	0대 ㎡	옥외자주식	4대 50㎡
-------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	-----------

▶ 승강기

승용	1대	비상용	0대
----	----	-----	----

토지소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
서울특별시 강남구 논현동		73 - 31	대	184.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)		
도면		범례		
		<div><div>대공방어협조구역</div><div>도시지역</div><div>제1종일반주거지역</div><div>제2종일반주거지역</div><div>제3종일반주거지역</div><div>토지거래계약에관한허가구역</div><div>상대보호구역</div></div> <div>축척 1/ 500</div> <div>Q</div>		

— 감사합니다. —

