



## 강남구 논현동 투자형, 임대수익형 빌딩 68억



7호선 학동역 바로 이면에 위치하고 접근성이 매우 훌륭한 건물에 리모델링하여 임대차와 매각을 동시에 진행 중이다. 제3종일반주거지역에 대지 193.1㎡ 연면적 506.56㎡, 지하1층~지상5층 규모로 전체가 사무실로 임대 진행 중이다. 2021년에 내,외관 리모델링을 했다. 주차가 불편한 강남지역에서 입주자의 편의를 위해 주차 6대 모두 자주식 주차가 가능하도록 설계한 결과 입주자들의 만족도가 매우 높다. 전철역에서 도보 1분이내이며 주차도 매우 편리하여 소호사무실임대수익형 빌딩으로 운영하기에 적합한 입지와 구조를 갖춘 수익형 및 투자형 빌딩으로 추천한다.

## 강남구 삼성동 현대GBC 블록 내의 집합건물 사무실 17억



삼성역(2호선)과 봉은사역(9호선)을 걸어서 5분 거리에 있고 교통여건이 우량한 집합건물의 3층 중 한 개 호실이 매물로 나왔다. 현대 GBC가 들어가는 일대의 빌딩매매규모가 대부분 200억~1,000억대의 한 필지씩 거래가 이루어 지는 지역으로 집합건물이 없는 지역의 유일한 구분등기 되어 있는 집합건물의 한 개 호실이 매물로 나와서 이목이 집중된다. 호실 별 구분등기 되어 있고 완전한 소유권이전이 가능하다. 장기적으로 지가 상승의 핵심지역에 소자본으로 접근하기 매우 좋은 기회의 물건이다.

## 송파구 잠실동 일반상업용지 호텔 120억



잠실종합운동장역이 걸어서 5분 거리로 왕복 4차선 도로변의 일반상업용지에 위치한 숙박시설이다. 대지259.7㎡, 연면적 1260.98㎡로 지하1층~지상 8층 규모다. 일반음식점과 호텔로 임대 중으로 현상태 그대로 임대수익형으로 유지가 가능하고 재건축 또는 리모델링 용도변경을 통해 임대수익과 가치상승이 가능하다.

## 중구 동대문구 사옥용 빌딩 100억



군자역(5호선,7호선 더블역세권)이 걸어서 2분이내의 2008년에 지어진 사옥용 건물로 대지 274㎡, 연면적 949.93㎡ 지상 8층 내,외관이 훌륭한 빌딩이다. 일반상업용지를 마주보고 있는 준주거지역에 지어진 빌딩이다. 주변입지가 오피스텔 및 오피스빌딩들로 입지해 있어서 사옥으로 사용하기에 적합한 배후지와 교통여건을 갖추고 있다. 건물 전면 1층에 자주식 주차 7대가 가능하다.

## 중구 을지로 37억 출구 앞 리모델링 빌딩 114억



을지로37가역(2호선,3호선 더블역세권) 7번 출구 바로 앞 교차로 건물목 코너에 위치한 신축급으로 리모델링 완료된 건물이다. 일반상업지역으로 대지 125.0㎡, 연면적 488.45㎡ 지상 5층 규모다. 4년 연속 건축명장을 수상한 업체가 리모델링한 건물이다. 현재 보증금 4억8천만원, 월임대료 4천만원, 관리비 450만원으로 건물 통임대로 임대차 진행 중이며 브랜드를 알리고 싶은 가맹점들의 입주문의가 이어지고 있는 임대수익 및 투자형 빌딩이다.

## 도봉구 쌍문동 대로변 수익형빌딩 103억



우이경전철 초역세권 20M와 4M 대로변에 위치하고 있으며 삼양로를 접한 대로변 코너 건물로써 가시성과 접근성이 우수하다. 대지 784㎡, 연면적 1887.92㎡ 규모로 보증금 4억, 월임대료 3000만원에 의료시설로 요양병원과 대형 상가로 임대 중이다. 수익을 3.64%의 안정적인 임대수익을 기대할 수 있다. 2016년에 대수선을 하여 빌딩 내외관 컨디션이 매우 우수하다. 초역세권 대로변의 이점과 함께 배후지로 덕성여대와 주거단지를 배후지로 두고 있어서 항상 유동인구가 풍부하며 병원, 금융기관, 일반판매점 등으로 우량임차인이 항상 선호하는 위치의 건물이다.

## 강동구 천호역 대로변 신축용 대지 270억



천호역(5호선,8호선) 환승역 대로변 사거리 코너의 부지로 대도로에 접한 면이 넓은 사거리 코너의 건물이 270억이다. 대지 1350㎡, 연면적 854.52㎡ 지상 2층의 건물로 명도 협의가 완료되어 있는 상태다. 넓은 대지면적에 신축 시 노출이 잘 되어서 병원, 사옥용으로 활용성이 좋다. 인근 천호정비구역 개발을 비롯하여 주변지 노후화한 블록들이 한창 개발 중인 지역으로 향후 상권이 더욱 확장되어 신축 후 임대료상승 및 투자가가치가 높아질 수 있는 신축부지로 추천한다.

## 송파구 잠실동 평단가 저렴한 건물 47억



종합운동장역(2호선,9호선)과 잠실새내역(2호선)을 이용 할 수 있는 먹자골목의 중앙에 위치한 평단가가 저렴한 건물이다. 제3종일반주거지역에 대지 210㎡ (63평), 연면적 485㎡(146.7평) 지하1층~지상4층 규모의 건물로 현재 보증금 4.9억원에 월 임대료 360만원이 나온다. 상권이 잘 형성되어 있어 주택을 근경으로 용도변경 할 경우 공실우려 없이 주변상권에 적합한 상가로 3층, 4층을 임대할 경우 수익률 상승이 가능할 뿐만 아니라 지속적인 지가상승이 예고되어 있는 토지이다.

## 강남구 삼성역 투자용빌딩 220억



삼성역 이면 도로 3분이내 일반상업지역에 위치한 투자용 빌딩이다. 대지 270.7㎡, 연면적 1387.64㎡ 지하2층 지상 6층 규모로 근린생활시설로 공실없이 운영되고 있다. 매매를 위하여 토지거래허가를 받아야 하는 조건이지만, 전문 컨설팅가이드를 제공하므로 실수요 및 투자용으로 무리없이 진행 가능하다. 최근 테헤란로 일대의 공실률이 낮아지고 기업들의 도심화귀환상으로 인해 테헤란로의 임대료는 오히려 상승하고 있는 지역이다. GTX A, C 노선 착공 및 현대 GBC 개발이슈로 인하여 지가가 안정적으로 상승하고 있는 핵심지역의 투자용 및 수익형빌딩이다.

## 강남구 역삼동 테헤란로 이면 상가주택 95억



더블 역세권 선릉역(2호선, 수인분당선)에 있고 먹자골목과 초대형 오피스빌딩 밀집지역에 위치한 상가주택이다. 제2종일반주거지역의 대지 240.3㎡, 연면적 726.21㎡ 지하1층, 지상 6층짜리 건물이다. 2종일반주거지역의 용적률을 초과하여 허가받은 면적만큼 동일지역의 타 빌딩들보다 높은 임대수익율을 창출 가능하다. 현재 보증금 5억5천만원, 월 임대료 1,500만원에 임대 중이다. 4층, 5층, 6층이 주택이어서 잔금 전 주택에서 근린생활시설로 용도변경이 가능할 수 있도록 매도가 협조가 가능하다.

## 송파구 풍납동 대로변 병원 및 사옥용 46억



천호역(5호선, 8호선) 더블 역세권의 대로변에 있는 재건축용 부지다. 천호역 출구 바로 앞 대로변 코너 건물로, 가시성과 접근성이 우수해 사옥용 및 소형 병원 단독부지로 사용하기에 적합하다. 교통여건이 좋아서 배후지가 사무실 및 아파트단지 및 주거단지가 고루 분포되어 유동인구가 항상 많다. 적은 자금으로 재건축하고자 하는 실수요자에게 적극 추천한다.

## 마포구 상암동 신축 수익형빌딩 200억



6호선 디지털미디어시티역에서 도보 4분 거리에 있는 대지 680㎡ (205.7평), 연면적 2623.5㎡ (793.60평) 지하 1층~지상 8층 규모의 2020년에 지어진 신축건물이다. 주거 및 대규모 상업시설 밀집지역을 배후지로 유동인구가 많은 동선의 초입에 위치한 건물이어서 공실걱정 없는 수익형 매물이다. 보증금 8.2억, 월임대료 6,600만원, 관리비 900만원으로 수익률 4.7%가 나오는 수익형빌딩이다. 당해 건물은 주차가 32대 가능하여 주변의 주차난을 겪지 않아도 되는 건물이어서 입주자들의 만족도가 매우 높다.

## 강남구 테헤란로 조망권을 갖춘 사옥용 빌딩 180억



황금라인인 선릉역(2호선과 수인분당선) 환승역세권에 위치한 사옥용으로 일반상업지역과 마주보고 있는 제2종일반주거지역의 건물로 대지면적 331.8㎡, 연면적 1108.97㎡이며 지하1층~지상 6층 규모다. 2004년에 준공하였으며 건폐율55%, 용적률 266%로 2종일반주거지역의 법정용적률을 초과하여 지어졌을 뿐만 아니라 승강기 인입 및 기계실이 아닌 자주식주차 7대가 가능하게 매우 효율적으로 건축한 빌딩이다. 선릉역에서 도보 10분이내에 입지하여 교통이 편리하며 복잡한 도심에서 혼잡하지 않은 탁 트인 공원뷰를 가지고 있다.

## 광진구 자양동 건대입구역 대로변 오피스텔 시행부지 350억



건대입구역(2호선, 7호선) 초역세권 출구 앞에 있는 부지로 특별계획구역 세부개발계획 결정고시에 따라 일반상업지역 적용 받는 초우량 매물이다. 왕복 8차선 (32M) 대로변 앞 건대입구역의 과밀한 유동인구가 넘쳐나는 지역으로 가시성과 접근성이 우수하여 일반 상업용지 적용받아 개발할 경우 활용도가 매우 높은 시행부지이다. 당해 매물은 3개 필지 합 763.3㎡가 매매가 350억으로 시세 대비 저가에 매물로 나와서 오피스텔, 병원, 상업용빌딩 등으로 개발할 경우 개발 이익이 발생할 수 있는 매물이다.

## 노원구 공릉동 대로변 메디컬 빌딩 200억



태릉입구역 환승 초역세권 대로변 코너에 있는 병원으로 입점을 마친 메디컬 빌딩이 200억에 매물로 나왔다. 대지734.4㎡, 연면적 2,365㎡으로 지하1층~지상6층 규모다. 자주식주차 2대, 기계식 20대 주차가 가능하고 가시성과 접근성이 좋고, 건물 전면에 횡단보도가 있어 유동인구가 풍부하다. 현재 보증금 8억7천만원, 월임대료 4천4백7만원, 관리비 847만원으로 임대수익률 2.8%(관리비제외)로 우량 임차인을 갖춘 수익형빌딩이다. 안과, 이비인후과, 내과, 치과 등이 입점한 메디컬빌딩으로 사용 중으로 안정적인 수익이 보장되는 빌딩이다.

## 마포구 성산동 신축 사옥용 · 병원용 170억



6호선 마포구청역 출구 바로 앞에 위치하고 있는 대지 466.8㎡(141.21평), 연면적 399.37㎡(120.81평) 규모의 2층 건물이 170억원이다. 유통상업지역 왕복 7차선 대로변 코너로 가시성과 접근성, 광고효과가 좋다. 편리한 교통여건과 유통상업지역이라는 장점 때문에 인근지는 모두 오피스텔로 대단지를 형성하고 있다. 전면 가로 길이가 넓은 대지면적과 유통상업지역의 권장업종 입점으로 용적률을 상향 적용받아재건축시 토지활용도가 상당히 높다. 단일 상가가 오랜 기간 임차하고 있어서 재건축을 위하여 임차인과의 협의과정이단축될 수 있는여건의재건축용 토지이다.