



광진구 광장동 337-4

November, 2023

김 호 정 팀장 RE/MAX Platinum Partners

서울시 강남구 삼성동 1번지 천마빌딩 2층
T 822 540 6715 | F 822 6305 7123 | M 82 10 2486 4466
Email: sejann@remax.co.kr

■ Contact

(주)플래티넘파트너스 부동산중개법인

주소 : 서울시 강남구 삼성동 1번지 천마빌딩 2층

대표 : 김수완 (02-575-0110)

등록번호 : 11680-2020-00334

RE/MAX
COMMERCIAL[®]

A BETTER WAY IN
Commercial Real Estate



Summary

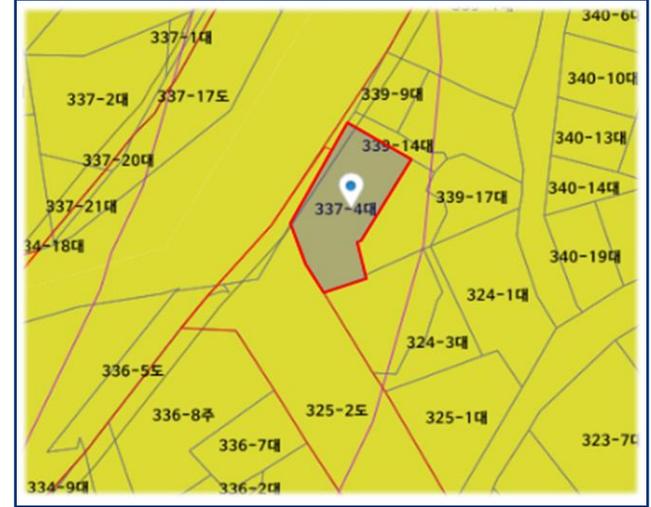
/ PHOTOGRAPHY



/ LOCATION



/ SPECIFICATION



/ DETAILS

물건위치	서울특별시 광진구 광장동 337-4		
토지면적	360㎡ (약109/3.3㎡)		
지목	대	용도지역	도시지역, 제2종일반주거지역
물건종류	근생	건축물용도	근린생활시설
건물규모	지상 4층 지하 1층	건축구조	철근콘크리트조
건물연면적	963.34㎡ (약291/3.3㎡)		
주차	5대(자주식)	승강기	1대
냉난방시설	개별난방	향(출입구)	복서
사용승인일	1987.08.24 (2024년 1월 대수선 완료 예정)		

/ FEATURES

- 지하철5호선 광나루역 도보5분 이내 위치
- 6차선+3차선 대로변 삼거리 위치로 가시성, 홍보성이 매우 뛰어남
- 소득수준이 높은 3,300세대의 풍부한 배후세대
- 리모델링 진행중으로 건물 외관 상태가 수려함
- 전체 명도 완료, 근린생활시설로 용도 변경 완료

/ PRICE

*건물분 부가세 별도

매각금액	85억
------	-----

대지면적당 매매가 : 7,798 만원

예상임대내역	
보증금	40,000 만원
월세	2,510 만원
관리비	250 만원
수익률	4.09 %

1. 대상자산 개요

- 본건은 대지면적 360m²(약109/3.3m²), B1/4F 규모의 근린생활시설 빌딩임
- 임대면적 963.34m²(약291/3.3m²), 전용면적 860.84 m²(약260/3.3m²) 의 대수선 완료 예정인 빌딩임

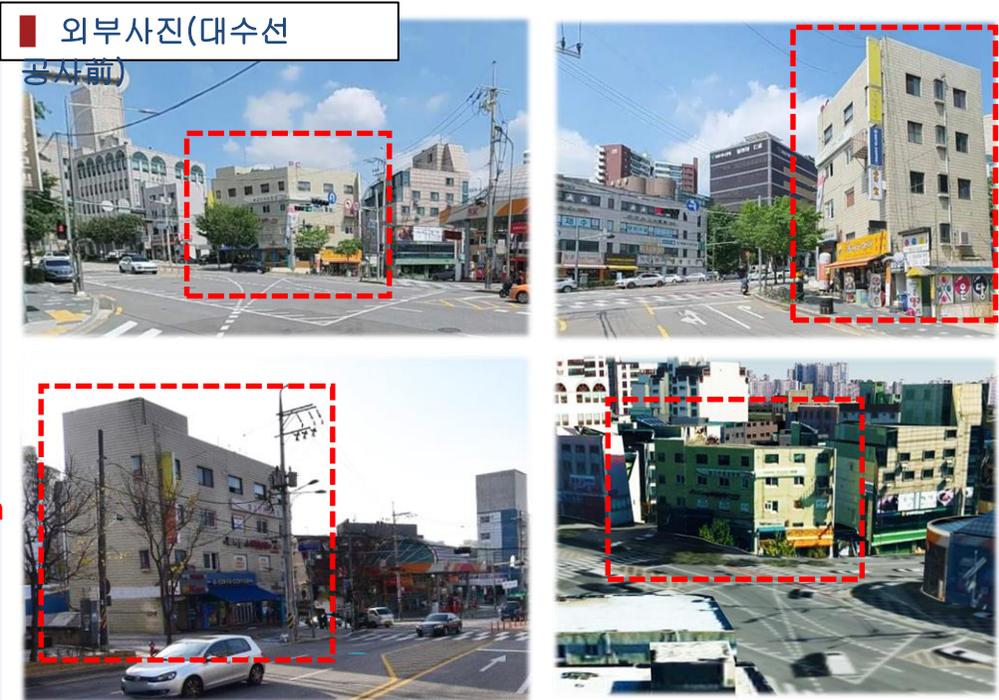
위 치	• 서울특별시 광진구 광장동 337-4
지역지구	• 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합)
건물용도	• 근린생활시설
대지면적 / 건축면적	• 360m ² (약109/3.3m ²) / 177.57m ² (약54/3.3m ²)
연면적	• 963.34m ² (약291/3.3m ²)
건폐율/용적률	• 49.33% / 197.30%
건물 규모 / 구조	• 지하 1층 ~ 지상 4층 / 철근 콘크리트
주차대수	• 총 5대(자주식 5대)
엘레베이터	• 총 1대
사용승인일	• 1987년 08월 24일
대수선 예정일	• 2024년 1월경
임대면적 / 전용면적	• 963.34m ² (약291/3.3m ²) / 860.84m ² (약260/3.3m ²)
예상임대금액	• 보증금 : 40,000만원 / 월임대료 : 2,510만원 (부가세별도)



외벽마감재 변경으로 세련된 건물 외관, ELEV 신설 및 건물전체 대수선!

2-1. 대상자산 입지 및 교통환경

- 지하철 5호선 **광나루역 도보 5분** 이내에 도달 가능하고, **6차선+3차선 대로변 삼거리 입지**로 가시성, 홍보성이 매우 뛰어남
- 반경 500m 이내에 **약 3,300세대** 가량의 배후세대가 존재하고, 재적 학생수 약1000명 가량의 신학대학교가 위치함



- ✓ 지하철 도보 5분 거리 **편리한 대중 교통!**
- ✓ 가시성, 홍보성이 뛰어난 **대로변 삼거리 코너 입지!!**
- ✓ 소득수준이 높은 **3,300세대의 풍부한 배후 세대!!!**



2-2. 대상자산 입지 및 교통환경





3. 임대 개요

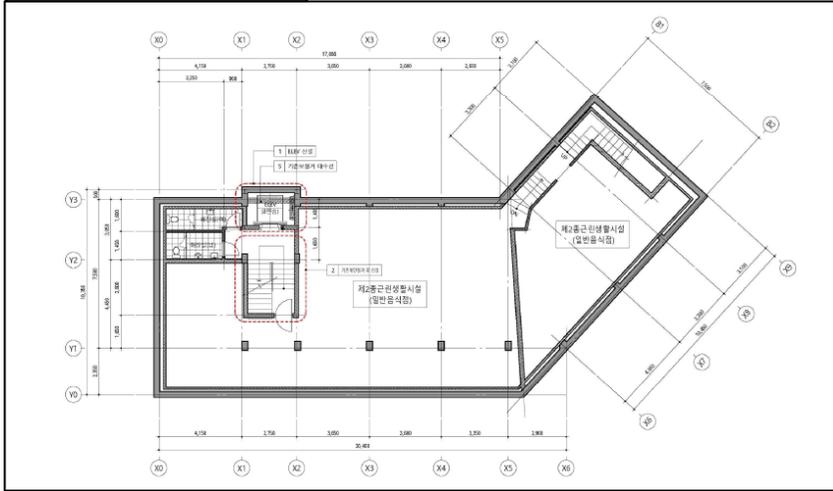
- 리모델링 대수선 예정으로 건물 컨디션 매우 우수
- 전체 명도 완료 및 근린생활시설로 용도 변경 완료



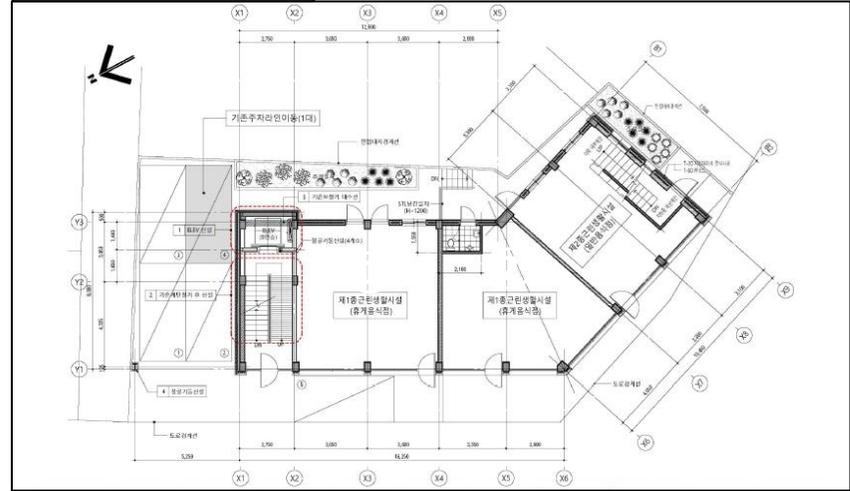
층	전용면적		공용면적		임대면적		임대가 (단위:원)			
	m ²	3.3m ²	m ²	3.3m ²	m ²	3.3m ²	보증금	월세	관리비	
4F	2중근린생활시설(48/3.3m ²)	158.67	48.00	18.9	5.72	177.57	53.71	50,000,000	4,200,000	500,000
3F	2중근린생활시설(48/3.3m ²)	158.67	48.00	18.9	5.72	177.57	53.71	50,000,000	4,200,000	500,000
2F	1중근린생활시설(48/3.3m ²)	158.67	48.00	18.9	5.72	177.57	53.71	50,000,000	4,200,000	500,000
1F	1중근린생활시설(46/3.3m ²)	158.67	48.00	18.9	5.72	177.57	53.71	200,000,000	9,000,000	500,000
B1	2중근린생활시설(68/3.3m ²)	226.16	68.41	26.9	8.14	253.06	76.55	50,000,000	3,500,000	500,000
합계		860.84	260.41	102.5	31.02	963.34	291.39	400,000,000	25,100,000	2,500,000

4. 내부 상세도

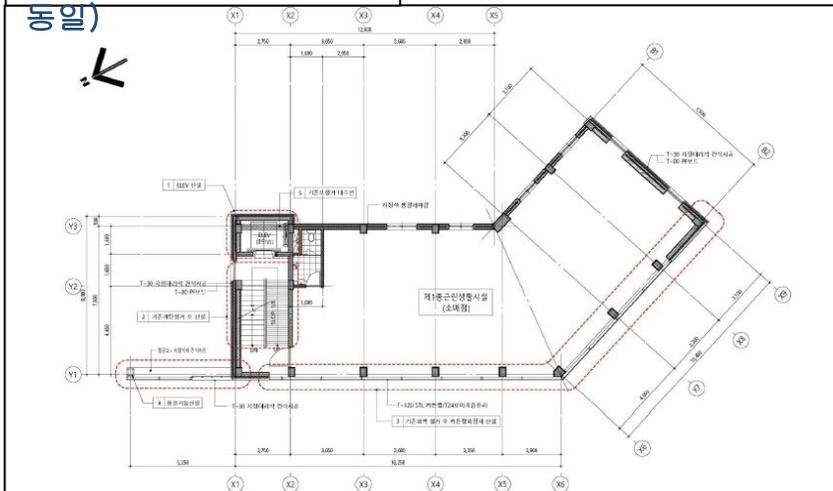
■ 지하1층 평면도



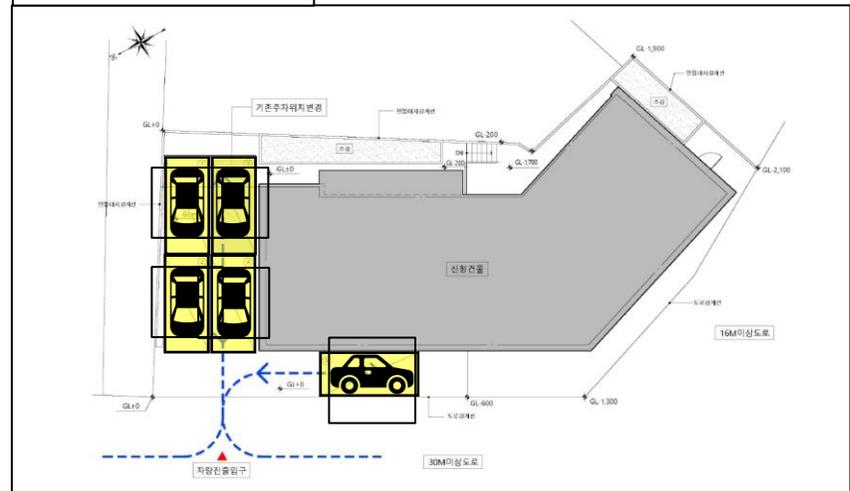
■ 1층 평면도



■ 2층 평면도 (3, 4층 동일)



■ 주차공간





5. 상권분석 및 업종 제안

- ✓ 풍부한 배후세대에 비해 의료시설이 적어 **의료시설** 입점시 경쟁력이 높음
- ✓ 생활용품점, 안경, 제과점 등 **생활필수품** 관련 업체 및 프랜차이즈 업체 입점시 안정적인 수익 창출 기대
- ✓ 스터디 카페, 무인 독서실 같은 **교육 관련 사업** 추천



주변 상권분석

의료시설

- 해당 상권 500m 주변으로 한의원 2개, 치과 3개, 의원 1개 등이 존재
- 3,200세대 배후지를 갖춘 입지에 비해 의료시설이 현저하게 적음

생활필수품

- 배후세대에 비해 생활용품점, 안경, 제과점 등 생활필수품 시설이 부족함
- 관련 프랜차이즈 입점시 경쟁력이 높을 것으로 판단

학원

- 해당 자산의 대로변 건너편과 이면에 교습학원을 포함하여 6개 학원이 존재
- 스터디 카페, 무인 독서실 등 교육 관련 사업 추천