

Sale Information

송파 연세빌딩 매각 TEASER

2024.08

© 2024 NAI Korea

The contents of this proposal are intended for the individuals to whom it is presented or delivered and their company associated. Any dissemination or replication, without the express authorization of NAIKorea is strictly prohibited.



DISCLAIMER

본 Teaser는 매각대상물건의 매각을 위하여 독점적 자문사로 선정된 NAI Korea에 의하여 작성되었습니다.

본 자산은 서울시 송파구 송파동 48-13번지에 위치하여 자산 매입을 고려하는 잠재적인 매수자를 위하여 작성되었으며, 본 Teaser의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 사용될 수 없습니다. 또한 잠재적인 투자자들에게 투자를 위한 기본적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었습니다. 작성된 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 매도자 및 매각자문사는 어떠한 경우도 본 내용에 구속되지 아니하며, 진정성 또는 정확성을 보장하지 아니하고, 내용에 대하여 그 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.

본 Teaser는 독립된 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 투자자가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지 아니하므로, 투자자는 본건 투자와 관련하여 자체적인 조사와 분석을 하여야 합니다. 또한 제공된 정보는 어떠한 제약의 근거로 사용될 수 없으며, 제공되는 정보의 어떠한 부분도 매도자 및 매각자문사의 사전 서면동의 없이 외부에 복사, 인용, 배포, 유통될 수 없습니다.

매각 등에 관련된 모든 의사소통 및 질의는 매각자문사 담당자에게 연락하여 주시기 바랍니다.

Investment Highlights

01

송파권역의 핵심 입지



- 송파나루역(9호선)1번출구 앞에 위치한 초역세권
- 본 자산 앞 30m 대로(백제고분로)와 접하여 뛰어난 교통접근성 확보
- 방이사거리 코너에 위치하여 훌륭한 가시성 보유

02

차별화된 물리적 스펙



- 서울시 송파구 역세권역 대지면적 약 500평 규모의 희소성 높은 투자가치
- 건물 자주식 35대의 여유로운 주차 공간 보유
- 허용 용적률 여유, 증축 리모델링 사업성 우수

03

우수한 주변 상권 및 개발 호재



- 송리단길 상권 내 본 자산 위치
- 본 자산 주변으로 다수의 재건축 및 재개발 등의 계획과 송파대로 명품거리 조성사업 등 개발호재를 통한 생활 · 문화 인프라 개선 등의 영향으로 자산가치 향상 기대
- 잠실·송파권역은 높은 주거 배후 수요 IT 기업 제조업 및, 학원시설, 의료시설 확장성 높음.

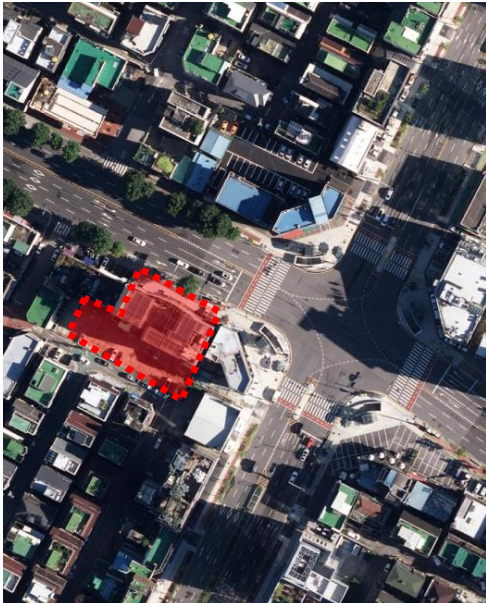
PROPERTY OVERVIEW & STACKING PLAN

연세빌딩 개요 및 층별 입차

• 건물사진



• 위치



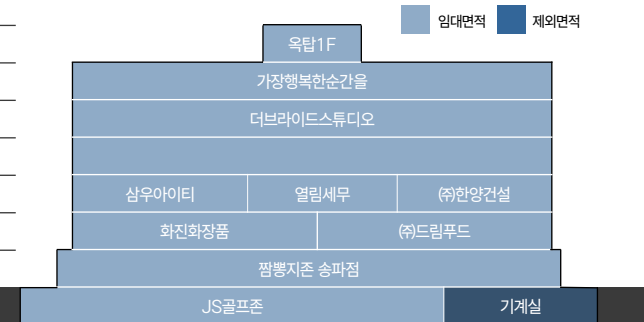
연세빌딩은 서울시 송파구 송파동 48-13번지에 소재하였으며, 대지면적 493.075py, 연면적 1,170.48py 규모로 업무시설, 근린생활시설로 사용되고 있습니다. 향후 자산 전체를 사옥 및 의료시설로 사용 가능합니다.

구 분	내 용
대 지 위 치	서울특별시 송파구 송파동 48-13
지 역 지 구	제3종일반주거지역, 역사문화미관지구
준 공 연 도	1989.07.03

계 획	법 정
건 폐 율	33.85% 50% 이하
용 적 륜	199.76% 250%이하

대 지 면 적	1,630.00m ² (493.075py)	매각가	540억 원
건 축 면 적	551.70m ² (166.88py)		
연 면 적	3,869.37m ² (1,170.48py)		
규 모	B1F / 6F		
주 차	35대(자주식)		
비 고	송파나루역 초역세권 (9호선), 30m대로접		

층 수	용 도	면적 구분(m ²)	면적구분(py)
옥탑1층	연면적제외	63.09m ²	19.08py
6F	업무시설	540.90m ²	163.62py
5F	업무시설	540.90m ²	163.62py
4F	제1종근린생활시설	540.90m ²	163.62py
3F	업무시설	540.90m ²	163.62py
2F	제2종근린생활시설, 종교시설	540.90m ²	163.62py
1F	제2종근린생활시설	551.70m ²	166.88py
B1F	근린생활시설, 기계실	613.17m ²	185.48py
합계		3,869.37m ²	1,170.48py



PROPERTY OVERVIEW

연세빌딩 토지개요

매각 대상 자산의 토지 대지면적은 493.07평이며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 제3종 일반주거지역입니다.

최근 10년간 연평균 약 3.74%의 개별공시지가 상승률을 보이고 있습니다.

• 토지 현황

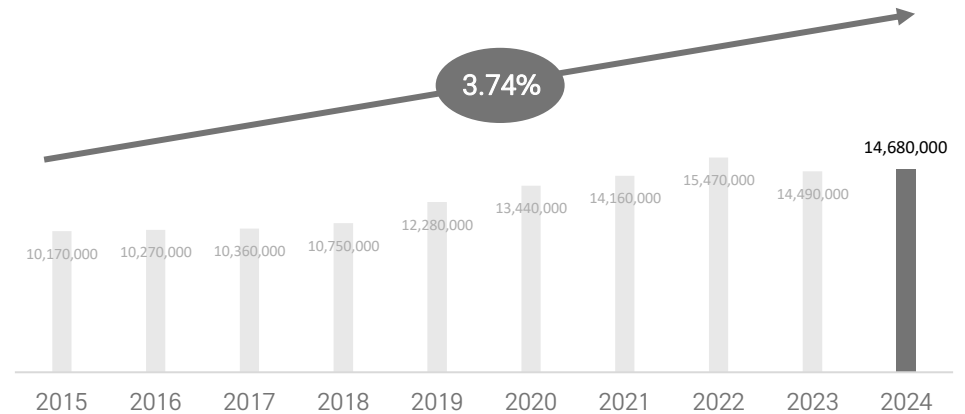


구분	내용
소재지	서울특별시 송파구 송파동 48-13
지목	대
개별공시지가 (㎡당)	14,680,000 (2024/01)
공시지가 총액	23,928,400,000원

• 토지이용계획

지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(송파나루), 도로 (접합)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축용 도지역기타(건축물 최고높이 지정구간으로 건축과 확인요함)<건축 법>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사 시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설 립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		건축선(2019-03-28)(3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과 문의))

• 개별공시지가 상승률

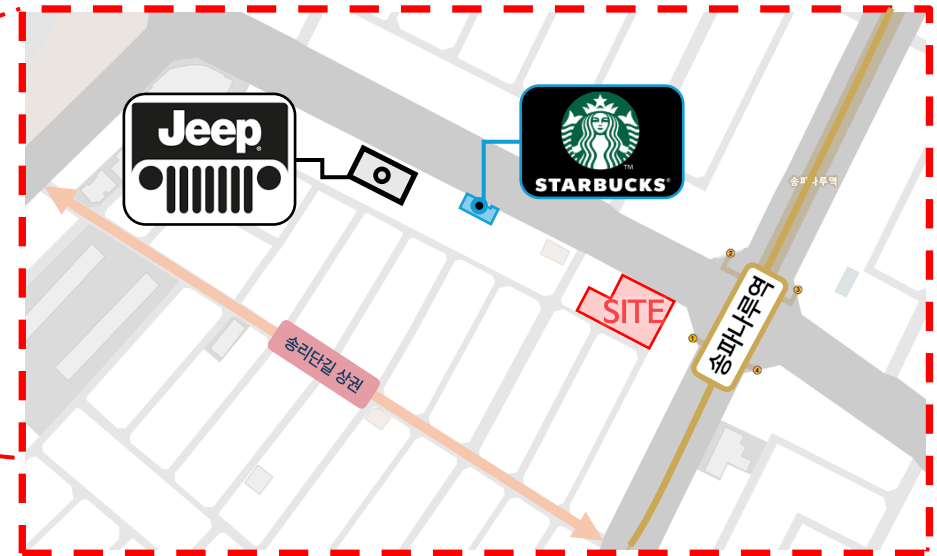
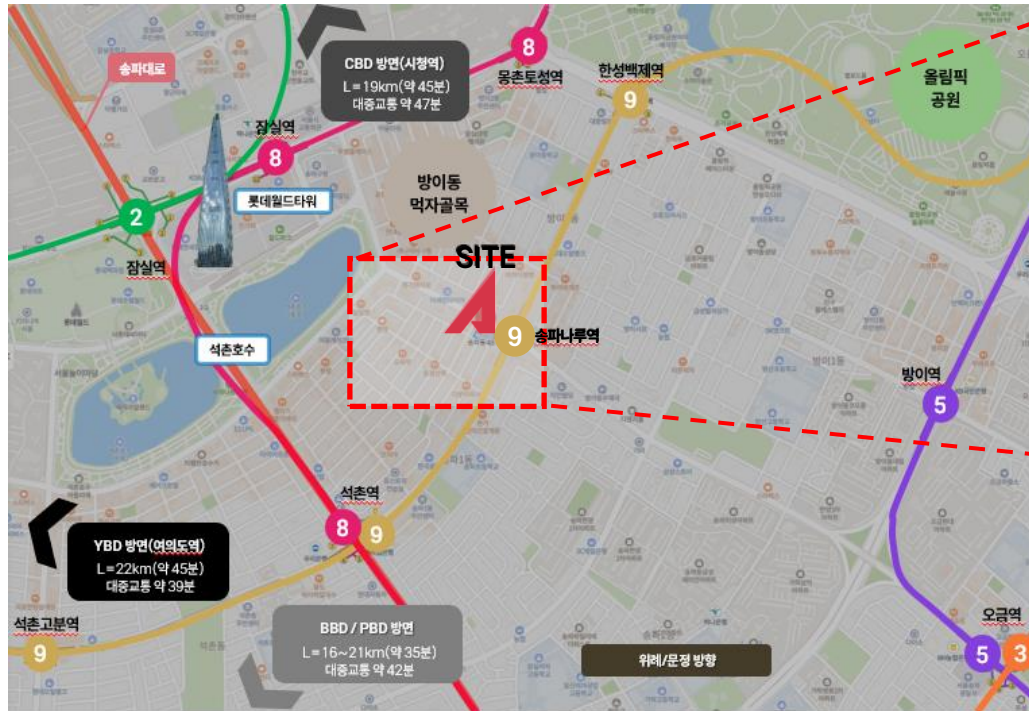


LOCAION ANALYSIS

자산 입지현황 및 분석

연세빌딩은 서울 내 핵심권역(GBD/CBD/YBD) 및 수도권(BBD/PBD) 등으로의 교통 접근성이 매우 우수하여, 향후 업무 및 생활 인프라 개선과 핵심 업무지구로 떠오를 잠재력을 지닌 입지에 위치하고 있습니다.

연세빌딩 입지현황



- 대상 자산은 송파나루역(9호선) 앞에 위치하고 있으며 30m 대로인 백제고분로(8차선)와 접하고 있어 차량 통행성이 우수합니다.
- 우수한 입지와 풍부한 향후 개발계획에 따라 자산가치 극대화 가능성이 높으며, 핵심 업무지역으로 성장 전망이 기대됩니다.
- 방이사거리 내 송파나루역 1번 출구 바로 앞에 위치하여 오금로와 백제고분로를 통한 매우 우수한 가시성을 확보하고 있습니다.
- 인근에 석촌호수와 잠실 롯데월드타워가 위치하고 있으며, 스타벅스 송파나루역DT점, JEEP 자동차 전시장 등 우수한 생활 · 문화 인프라 시설이 입지하여 문화/쇼핑생활을 영위할 수 있습니다.

PROPERTY OVERVIEW

신축 및 증축 검토사항

사업개요

구 분	내 용
대지위치	서울특별시 송파구 송파동 48-13번지
대지면적	1,630.00m ²
지역지구	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(송파나루)



구분	증축계획시
내용	<p>➢ 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축 면적이 500m²를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용. (지구단위계획 지침 제43조_기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행 지침의 적용)</p> <p>➢ 현재 사업지는 특별계획가능구역으로 지정되어 있어 개별 필지의 증축가능 여부는 지자체 도시·건축 공동위원회의 자문을 거쳐야 함 (송파구 도시계획과 의견)</p>

[특별계획가능구역으로 개발]신축계획시 - 건축물의 규모 및 용도에 관한 사항

구역면적	2,845.8m ²	용도지역	제3종일반주거지역 → 준주거지역
용적률(기준/허용/상한)	250% / 350% / 400%	최고높이	80m(약 20개 층)
건폐율	60%	순부담율	15%이상
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 법상 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 (서울 도시계획조례 제30조 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물) - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 - 운수시설(철도시설은 제외한다) - 숙박시설 중 생활숙박시설 - 창고시설(창고 및 하역장은 제외한다) - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 정비공장(자동차종합정비공장에 한한다) 나. 차고(「여객자동차 운수사업법」 및 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고는 제외한다) 및 주기장 - 동물 및 식물관련시설 중 가축시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 관광휴게시설 - 공동주택(주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마미술소, 다중생활시설 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위험물저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) - 성인시설 		
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM)기 제외) - 관광숙박시설 중 관광호텔, 의료관광호텔, 가족호텔 - 의료시설 중 병원(정신병원 제외) 		

[특별계획가능구역 해제시]신축계획 (일반 지구단위계획) - 건축물의 규모 및 용도에 관한 사항

구역면적	1,630m ²	용도지역	제3종일반주거지역 → 준주거지역
용적률(기준/허용/상한)	230% / 250% / 500%	최고높이	60m(약 9개 층)
건폐율	50%	효력기간	2024.12.26.
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(간선도로에 접한 필지에 한함) - 공동주택(단, 간선도로변 주거복합건축물과 이면도로변 공동주택 제외) - 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 안마미술소운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 성인시설 		
권장용도	전층	<ul style="list-style-type: none"> - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당) - 의료시설 중 병원(정신병원 제외) 	
	1층	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이·미용원 - 제2종근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 	

APPENDIX

연세빌딩 현장 사진



• 후면 사진



• 주차장 입/출구와 주 출입구



Thank You

Build on the power of our network.™

NAI Global is a leading global commercial real estate brokerage firm. NAI Global offices are leaders in their local markets and work in unison to provide clients with exceptional solutions to their commercial real estate needs. NAI Global has more than 400 offices strategically located throughout North America, Latin America, Europe, Africa and Asia Pacific, with over 7,000 local market professionals, managing in excess of 425 million square feet of property. Annually, NAI Global completes in excess of \$20 billion in commercial real estate transactions throughout the world.

(주)엔에이아이코리아부동산중개법인(등록9250-12042) 대표 고신 서울 강남구 테헤란로 516 대치동 경원빌딩 10F-02 508-1130 copyright© 2024 NAI Korea All rights reserved