

# 사당역 유원빌딩 매각 안내문

Information Memorandum

## Introduction

매도자는 아래 매각자산에 대하여 효율적이고 투명한 매각 절차 이행을 위해 NAI Korea(이하 매각자문사)를 독점적 매각자문사로 선정 하였습니다. 매각자문사는 매도자를 대신하여 본 건에 대한 투자 판단과 이해를 돕기 위하여 본 Information Memorandum(이하 “매각안내서”)을 준비하였습니다. 본 매각안내서의 내용과 정보는 비밀을 요하는 사항이 포함되어 있으므로 매입 의향자께서는 이와 관련된 매도자 또는 매각자문사와 협약한 비밀 준수이행 의무를 주지하시기 바랍니다.

## Disclaimer

본 Information Memorandum(이하 “매각안내서”)은 매각대상 물건의 매각을 위하여 독점적 자문사로 선정된 NAIKorea(이하 “매각자문사”)에 의하여 작성되었습니다.본 매각안내서는 매각자산에 대하여 매입을 고려하는 잠재적 매수자를 위하여 작성되었으며, 본 IM의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 사용될 수 없습니다. 본 매각안내서의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 매도자 및 매각자문사는 어떠한 경우에도 본 매각안내서의 내용에 구속되지 아니하며, 본 IM의 진정성 또는 정확성을 보장하지 아니하고, 본 매각안내서의 내용에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다. 본 매각안내서는 독립된 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 투자자가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지 아니하므로, 투자자는 본건 투자와 관련하여 자체적인 조사와 분석을 하여야 합니다. 또한 본 매각안내서의 어떠한 부분도 매도자 및 매각자문사의 사전 서면 동의없이 외부에 복사, 인용, 배포, 유통될 수 없습니다. 본 매각 또는 본 IM과 관련한 모든 의사소통 및 질의는 매각자문사 담당자에게 연락하여 주시기 바랍니다.

## Contact Point



매각 담당자

02-6205-0416

steven@naikorea.com

02-6205-0464

jinny@naikorea.com



# Table of Contents

<b>I</b>	<b>투자 요약</b>	Exclusive Summary
<b>II</b>	<b>물건개요</b>	Property Overview
<b>III</b>	<b>입지 특성</b>	Location Analysis
<b>IV</b>	<b>개발 검토</b>	Investment Potential
<b>V</b>	<b>빌딩 특성</b>	Building Specification

---

## 2024년 리모델링 완료 럭셔리 수익형 빌딩 자산

### 층별 주요 용도



옥탑 1F~2F  
(기계실, 연면적제외)



고층부 6F  
(치과의원, 사무소)



저층부 B1~2F  
(대중 음식점, 일반음식점 등)



중층부 3F~5F  
(오피스, 사무소)



저층부 B2  
(골프연습장)

### 매각 금액

210억 원 (건물분 부가세 별도)



**신축시 일반상업지역 허용 630%**  
**유동인구 32만명 더블역세권 상권**

- ▶ 일반상업지 추가 중축 개발 가능(허용 630%)
- ▶ 20대 인구가 집중된 젊은 상권 활성화지역
- ▶ 10차선 대로변 홍보효과 및 가시성 최고

## 토지이용계획 및 주변 상권



일반상업지역, 지구단위계획구역  
(사당·이수 서울특별시 고시)



건폐율 59.63% (법정 건폐율 60%)  
용적률 349.59% (허용 용적률 630%)



경사지 없는 평지, 반듯한 모퉁이 대지  
(평지, 세장형, 소로 각지)



일평균 유동인구 주중 32만명, 주말 27만명  
주거인구 7만명, 직장인구 4.8만명



개발호재 - 사당역 복합환승센터  
태평백화점부지개발 | 방배역 인근 재개발



건폐율과 용적률은 법령 및 조례에서 규정한 수치를 단순 산출한 것으로서 모든 법률적 요건을 계산한 결과가 아닙니다. 용도지역별 면적은 단순 추출한 것으로서 전체면적과 일치하지 않을 수 있습니다. 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

## 2호선, 4호선 사당역 도보 1분 서울 수도권 사통팔달 교통의 요지

- ▶ 서울특별시청 12km, 차량 30분
- ▶ 김포국제공항 27km, 차량 50분
- ▶ 인천공항 64km, 차량 1시간

### 빌딩입지 특성



지하철 2호선, 4호선 사당역, 도보 1분  
지하철 4호선, 7호선, 이수역, 도보 15분



수도권광역급행철도 GTX-D 노선  
개통예정(2030년)



남부순환로 대로변 홍보효과  
10차선 대로변 가시성 최고



주요 간선도로와 인접  
강남순환도로, 경부고속도로, 올림픽대로 등



사당역 복합센터, 방배역 인근 재개발  
이수역 태평백화점 재개발 발전 기대감



자산 개요 | Asset Overview

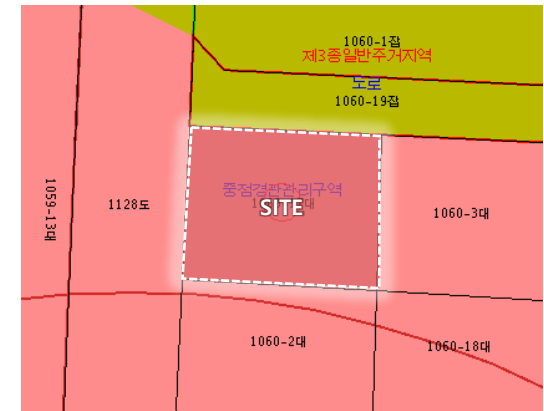


빌딩 개요

(자료확인: 2024-10-17)

자산명	유원빌딩	건폐율   용적률	59.63%   349.59% <b>(법정 60%   630%)</b>
소재지	관악구 남부순환로 2082-37	용도지역	일반상업지역, 지구단위계획구역 등
대지면적	339.10㎡ (102.58py)	빌딩규모	지상 6층 지하 2층
연면적	1,663.47㎡ (503.20py)	엘리베이터	총 1대 (승용 1)
건축면적	202.21㎡ (61.17py)	주차대수	총 자주식 4대 (공부상 1대)
건물 주용도	제2종 근린생활시설	방향	북서향(주 출입구 기준)
관리비	임대면적 3.3㎡ 당 18,000원 전기, 수도, 가스 요금 별도부과	입주가능일	일부 층 즉시 입주 협의 (3F 일부, 4F 전체, 5F 일부)

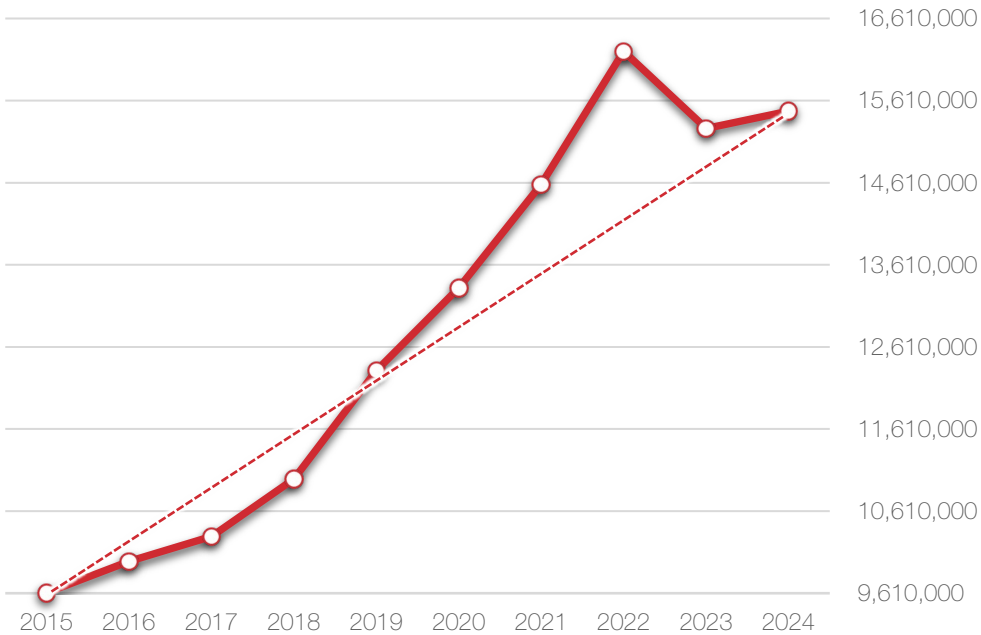
토지 개요



지번	관악구 남현동 1060-17
지목	대
지형높이	평지
지형형상	세장형
도로접면	소로각지
개별공시지가(2024)	1,548,000원/㎡ (51,173,554원/py)

건폐율과 용적률은 법령 및 조례에서 규정한 수치를 단순 산출한 것으로서 모든 법률적 요건을 계산한 결과가 아닙니다. 용도지역별 면적은 단순 추출한 것으로서 전체면적과 일치하지 않을 수 있습니다. 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

토지 개요 | Land Information



개별공시지가 추이 분석(2015 - 2024, 10년간)

전반적인 추세: 2015년부터 2022년까지 전반적으로 지가가 꾸준히 상승하였습니다.  
 성장률: 2015년에서 2016년 사이에는 약 3.99% 상승하였고, 2019년에는 12%로 가장 큰 증가율을 보였습니다. 2022년에도 11% 대폭 상승하였고, 2024년에는 다시 소폭 상승하여 1.38%의 증가율을 기록했습니다. 2023년에 일시적인 하락을 제외하고 전반적으로 지가가 계속 상승하는 추세를 보여주는 성장지속형 부지입니다.

투자 Value 기대감이 높고 일반상업지역으로 재개발시  
 투자가치가 높은 자산입니다. (법정 건폐율 60% | 허용용적률 630%)

토지이용계획은 공부상 서류를 조회하여 제공하는 것으로 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

토지이용계획

소재지	서울특별시 관악구 남현동		지번	1060-17번지
지목	대		면적	339.1㎡ (102.57py)
개별공시지가	15,480,000원/㎡ (51,173,554원/py)		가격기준년도	2024년
연도	개별공시지가 합계	개별공시지가 (원/py)	변동금액(원/py)	연간상승율
2024년	524,926,800,000원	51,173,554원	694,215원	1.38%
2023년	517,805,700,000원	50,479,339원	-3,107,438원	-5.80%
2022년	549,681,100,000원	53,586,777원	5,355,372원	11.10%
2021년	494,746,900,000원	48,231,405원	4,165,289원	9.45%
2020년	452,020,300,000원	44,066,116원	3,338,843원	8.20%
2019년	417,771,200,000원	40,727,273원	40,727,273원	12.00%
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(사당·이수 (서울특별시 고시 제2015-335호(2015.10.29.))), 도로(접합)		
다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:150m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(주요산 주변)		

층별 개요 | Stacking Plan

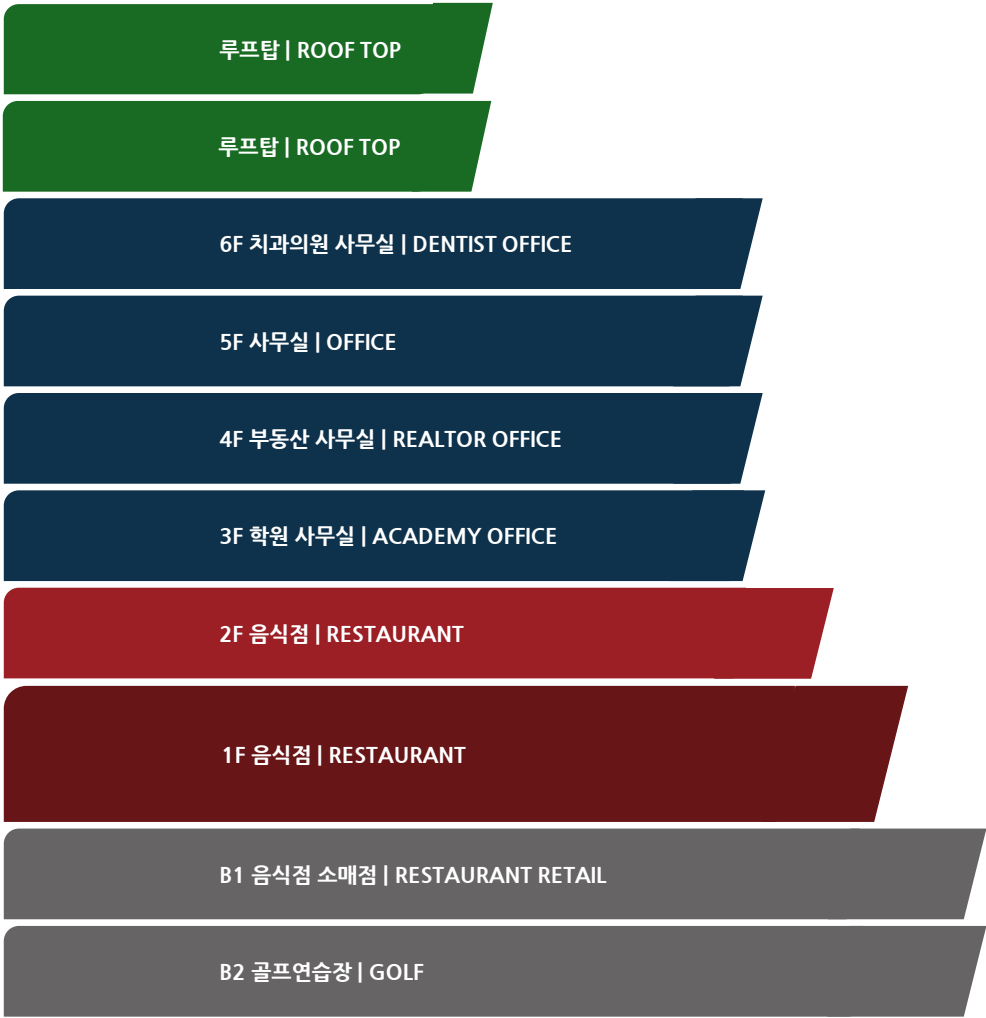
옥탑 2층과 1층은 각각 25.11㎡(7.60평)로, 기계실과 계단실로 사용되며 연면적에서 제외됩니다. 6층은 202.21㎡(61.17평)로 치과의원이 있으며, 3, 4, 5층은 동일한 면적의 사무소로 각각 202.21㎡(61.17평)입니다. 2층은 같은 면적의 휴게음식점으로, 1층은 음식점 174.42㎡(52.76평)로 유명 음식점이 운영되고 있습니다. 지하 1층은 254.37㎡(76.95평)로, 지하 2층은 223.63㎡(67.65평)로 각각 음식점, 소매점, 골프연습장 용도입니다. 건물의 총 면적은 1,713.69㎡(518.39평)입니다.

층	면적(㎡)	면적(py)	용도
옥탑2층	25.11	7.60	기계실(연면적제외)
옥탑1층	25.11	7.60	계단실(연면적제외)
6층	202.21	61.17	치과의원 사무소
5층	202.21	61.17	사무소
4층	202.21	61.17	부동산중개업소 사무소
3층	202.21	61.17	학원 사무소
2층	202.21	61.17	휴게음식점
1층	174.42	52.76	대중음식점 일반음식점
지하1층	254.37	76.95	일반음식점, 소매점
지하2층	223.63	67.65	골프연습장
합계	1,713.69	518.39	

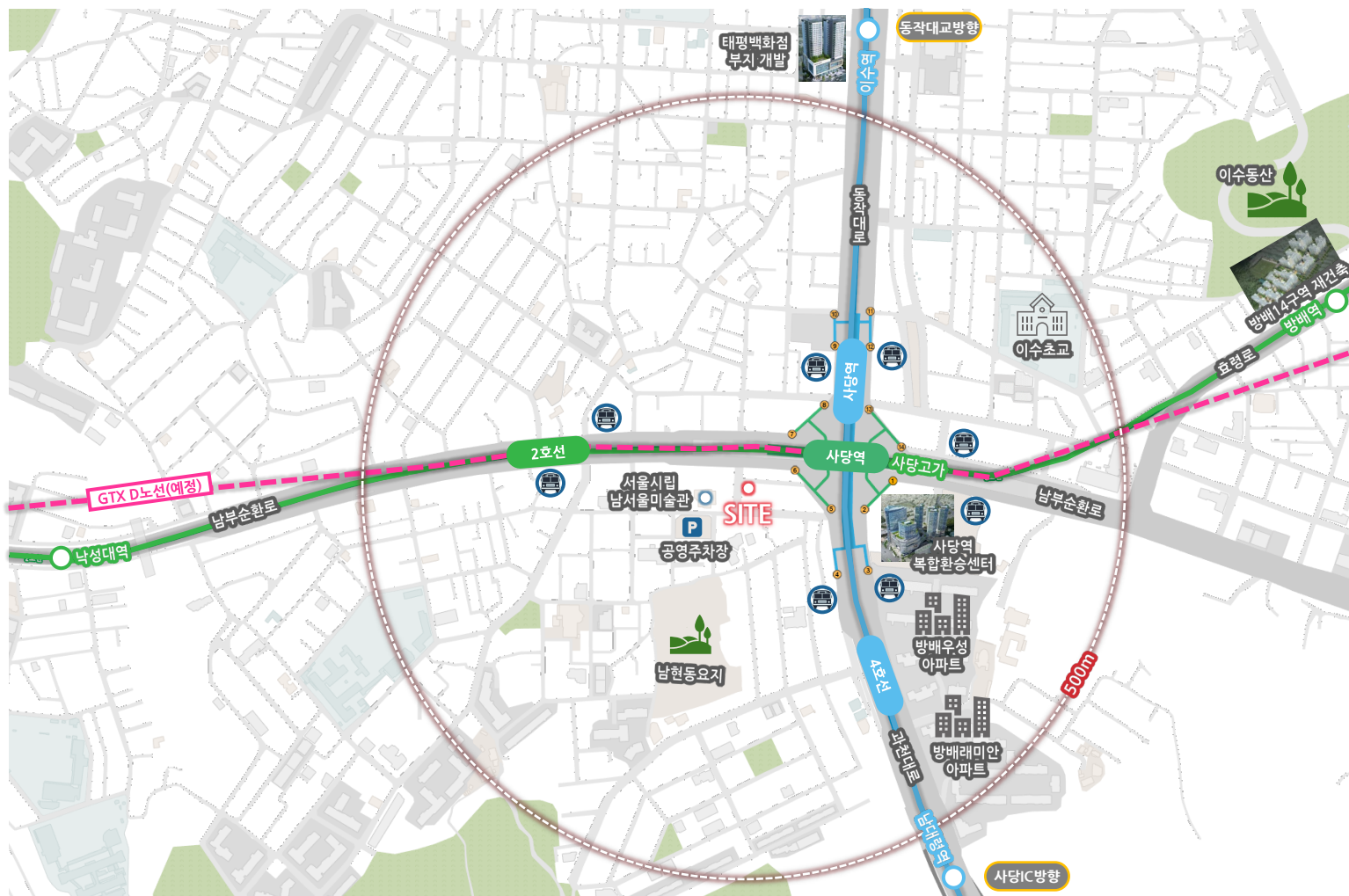
2024년 리모델링 및 임차인 재구성으로 수익성이 향상된 빌딩으로  
수익성 높은 근린생활시설 용도로 구성되어 있습니다.

층별개요는 공부상 서류를 조회하여 제공하는 것으로 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

층별 용도



## 빌딩 입지 | Building Location



## 남부순환로 대로변 사통팔달 교통 요충지

대중교통 이용이 매우 편리한 교통의 요지로 서울외곽순환고속도로 및 경부고속도로와 인접해 있어 차량을 이용한 이동도 편리합니다.

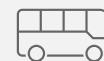
서울과 수도권 남부지역의 중심지로 강남과 가까워 직장인 및 학생들의 수요가 높은 지역이며, 다양한 교통수단이 모이는 환승 중심지로 역세권 상권이 발달한 지역에 입지하였습니다.

남부순환로 대로변에 위치하여 홍보효과 및 가시성이 뛰어납니다.

대중교통 | 교육환경



대중교통 지하철 2호선, 4호선 사당역  
지하철 7호선 4호선 이수역 7번출구



버스정류장 사당역 4번출구(21161)  
주변 버스정류장 15개 | 버스노선 67개

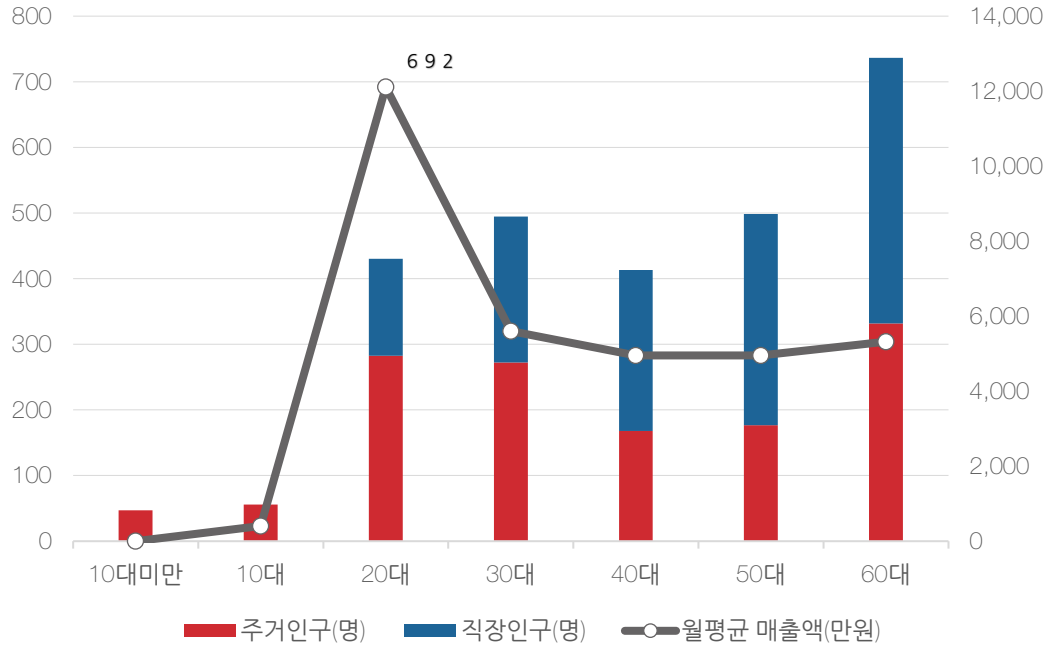


상권발달지역 일일유동인구 311,534명  
직장인구 23,473명 | 주거인구 23,355명

주변 개발호재 사당역환승센터  
방배14구역재건축 | 태평백화점 주상복합개발

수도권광역급행철도 GTX-D 노선  
개통예정(2030년)

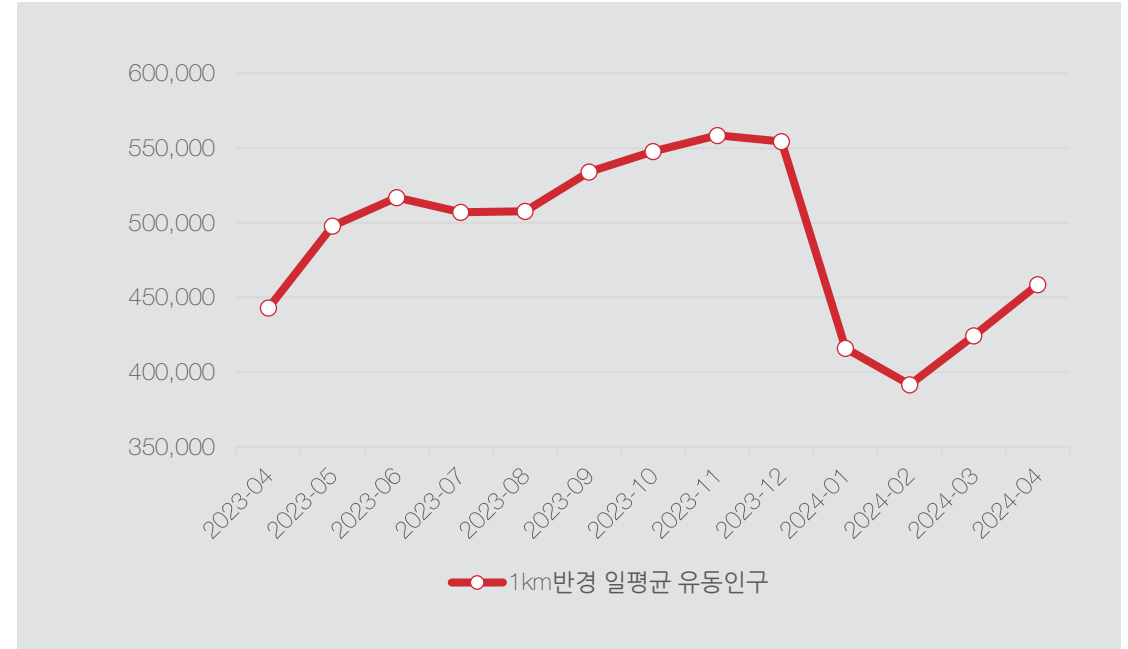
연령대별 인구 및 매출액 | Population and Sales



연령대	10대미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대
주거인구(명)	822	981	4,945	4,769	2,939	3,097	5,802
직장인구(명)	-	-	2,582	3,888	4,289	5,627	7,087
월평균 매출액(만원)	-	23	692	320	283	283	304

20대 30대 연령층이 집중된 더블역세권의 상권이 발달된 지역으로  
유동성이 풍부한 역세권상권에 입지하였습니다.

일일 유동인구 바글바글 20대 30대 젊은 상권



지역	구분	하루 평균 유동인구	성별		연령대별					
			남성	여성	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
반경 1km	인구	458,541	260,046	198,495	17,393	74,981	79,533	82,384	85,671	118,579
	비율		56.7%	43.3%	4.0%	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%	26.0%

[출처 : 소상공인시장진흥공단]

## 주변 개발 계획 | Development



## ■ 사당역 복합 환승센터 개발사업

사업주체	교통공사와 서울주택공사(SH) 주도의 공공주도 사업
소재지	서울특별시 서초구 방배동 2431일원
사업규모	총 사업비 8,251억원
사업기간	2024년~2028년(예정)

주변 개발계획은 참고로 제공하는 것으로 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

## ■ 방배14구역 재건축 사업



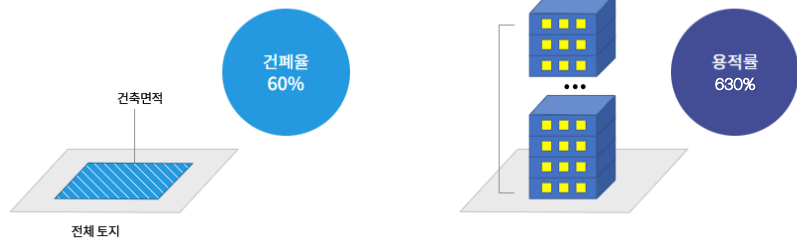
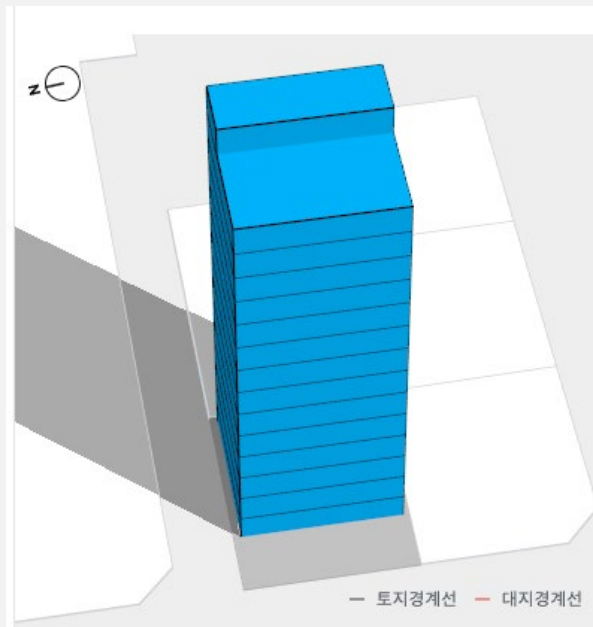
소재지	서초구 방배동 541-2번지 일대
주용도	공동주택 및 부대 복리시설
사업규모	지하 2층, 지상 15층
대지면적	22,405.3㎡
연면적	80350.30㎡
세대수	총 460세대

## ■ 이수역 태평백화점 주상복합 개발



소재지	동작구 사당동 136-1 일대
주용도	주거 상업 복합시설
사업규모	지하 6층, 지상 23층
대지면적	3653.42㎡
연면적	4,5993.4㎡
공공청사(공공기여)	지하 3층 지상 5층 5511.7㎡

## 신축 검토 | Brand new



## 허용 건축물 검토

권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>판매시설 중 소매시장(대형마트, 쇼핑센터에 한함)</li> <li>운동시설</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>숙박시설 중 관광숙박시설</li> </ul>
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독 및 공동주택(주거복합 제외)</li> <li>제2종 근린생활시설 중 옥외철타골프연습장</li> <li>종교시설</li> <li>운수시설</li> <li>의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>수련시설</li> <li>운동시설 중 옥외철타골프연습장</li> <li>숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> <li>위락시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외)</li> <li>자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>동물 및 식물 관련 시설</li> <li>자원순환 관련 시설</li> <li>묘지 관련 시설</li> <li>관광 휴게시설</li> <li>장례식장(의료시설의 부수시설 포함)</li> </ul>
구분	주요 내용
지역 지구	일반상업지역, 지구단위계획, 역사문화환경보존지구
토지이용규제 기본법	중점경관관리지역
건폐율	60% 이하 (법정)
용적률	기준 용적률 300% 이하   허용 용적률 630% 내외
건축물의 높이 및 배치	높이: 최고높이 100m 이하   건축한계선 남부순환로 3m

본 예시안은 실질적 검토를 거치지 않은 예시안이므로 실제와 다를 수 있으므로 반드시 매수자의 부담으로 건축 인.허가 관련 사항을 검토하여야 하며, 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

## 신축 검토 | Brand new

## ■ 건축 개요

구분	내용					
대지위치	서울특별시 관악구 남현동 1060-17					
지역 / 지구	일반상업지역, 역사문화환경보존지역, 지구단위계획구역(사당,이수)					
용도	제1종 근린생활시설					
대지면적	지번	공부상 면적	제척 면적	금회 사업 면적	비고	
	1060-17	339.10 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	339.10 m <sup>2</sup>		
비고	기존		신축 검토		증감율	
건축면적	155.36 m <sup>2</sup>		203.30 m <sup>2</sup>		+47.94m <sup>2</sup>	
전체 연면적	1,709.79 m <sup>2</sup>		2,777.05 m <sup>2</sup>		+1,067.26m <sup>2</sup>	
용적률 산정용 연면적	1,185.47 m <sup>2</sup>		2,135.17 m <sup>2</sup>		+949.70m <sup>2</sup>	
건폐율	45.82%		59.95%		+14.14%	
용적률	349.59%		629.66%		+280.06%	
규모 및 최고높이	6개층 (최고 19.50m)		11개층 (최고 44.50m)		+5층	
조경면적	0.00% (0.00 m <sup>2</sup> )		5.46% (18.50 m <sup>2</sup> )		+5.46%	
	지상층 조경	0.00 m <sup>2</sup>	지상층 조경	18.50 m <sup>2</sup>	+18.50m <sup>2</sup>	
	옥상 조경	계획 : 0.00 m <sup>2</sup> 인정 : 0.00 m <sup>2</sup>	옥상 조경	계획 : 12.00 m <sup>2</sup> 인정 : 8.00 m <sup>2</sup>	+12.00m <sup>2</sup>	
전면공지	해당없음		52.94 m <sup>2</sup>		+0m <sup>2</sup>	
주차대수	용도	주차대수	용도	주차대수	산식	
법정주차대수	근린생활시설	총 .00대	근린생활시설	총 20.00대	+20대	
	장애인전용 주차	총 .00대	장애인전용 주차	총 1.00대	+1대	
계획주차대수	자주식주차	총 1대	자주식주차	총 1.00대	+0대	
	기계식주차		기계식주차	총 20대	+20대	
구조	철근콘크리트구조					
NOTE	* 본 개요는 면적기준으로 산정되었으며 설계 진행에 따라 법적인 요건에 충족되는 사항등을 기반으로 변경 될 수 있음.					

본 예시안은 실질적 검토를 거치지 않은 예시안이므로 실제와 다를 수 있으므로 반드시 매수자의 부담으로 건축 인.허가 관련 사항을 검토하여야 하며, 법적 효력이 없으며, 참고 자료로만 활용이 가능합니다.

## ■ 층별, 용도별 면적표

구분	층 수	바닥면적 계		근린생활시설				기타공용면적				용적률 산정용 바닥면적	
				전용면적		공용면적		기전실		주차장			
지하2층	1	305.83 m <sup>2</sup>	(92.51평)	180.54 m <sup>2</sup>	(54.61평)	43.09 m <sup>2</sup>	(13.03평)	82.20 m <sup>2</sup>	(24.87평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	제외	
지하1층	1	254.37 m <sup>2</sup>	(76.95평)	211.28 m <sup>2</sup>	(63.91평)	43.09 m <sup>2</sup>	(13.03평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	제외	
지하층 합계	2	560.20 m <sup>2</sup>	(169.46평)	391.82 m <sup>2</sup>	(118.53평)	86.18 m <sup>2</sup>	(26.07평)	82.20 m <sup>2</sup>	(24.87평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)
지상1층	1	201.19 m <sup>2</sup>	(60.86평)	90.28 m <sup>2</sup>	(27.31평)	52.39 m <sup>2</sup>	(15.85평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	58.52 m <sup>2</sup>	(17.70평)	142.67 m <sup>2</sup>	(43.16평)
지상2층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상3층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)		(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상4층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상5층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상6층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상7층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상8층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상9층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상10층	1	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)	155.92 m <sup>2</sup>	(47.17평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	201.29 m <sup>2</sup>	(60.89평)
지상11층	1	180.89 m <sup>2</sup>	(54.72평)	135.52 m <sup>2</sup>	(40.99평)	45.37 m <sup>2</sup>	(13.72평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	180.89 m <sup>2</sup>	(54.72평)
옥탑1층	1	23.16 m <sup>2</sup>	(7.01평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	23.16 m <sup>2</sup>	(7.01평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	제외	
지상층 합계	11	2,216.85 m <sup>2</sup>	(670.60평)	1,629.08 m <sup>2</sup>	(492.80평)	529.25 m <sup>2</sup>	(160.10평)	0.00 m <sup>2</sup>	(0.00평)	58.52 m <sup>2</sup>	(17.70평)	2,135.17 m <sup>2</sup>	(645.89평)
전층 합계	11개층	2,777.05 m <sup>2</sup>	(840.06평)	2,020.90 m <sup>2</sup>	(611.32평)	615.43 m <sup>2</sup>	(186.17평)	82.20 m <sup>2</sup>	(24.87평)	58.52 m <sup>2</sup>	(17.70평)	2,135.17 m <sup>2</sup>	(645.89평)

## ■ 허용 용적률 인센티브

구분	세부항목	산식	인센티브	비고
친환경 인센티브	1.옥상녹화 적용	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	260.00%	허용용적률 산정 : 기준용적률 + 1(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용 용적률 1.친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브는 70% 이내만 인정 2.관광용도는 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시 인정
		300*(145.20/339.10)*0.1 = 1,284.58%		
계획유도 인센티브	2.관광용도 적용	기준용적률x(관광용도 면적/연면적) x1	70.00%	
		300*(1881.65/2389.73)*1 = 23,621.71%		
합계	최대 허용 용적률이 630%이므로 기준300%+인센티브 330% 최대 적용		330.0%	

빌딩 전면

리모델링 전

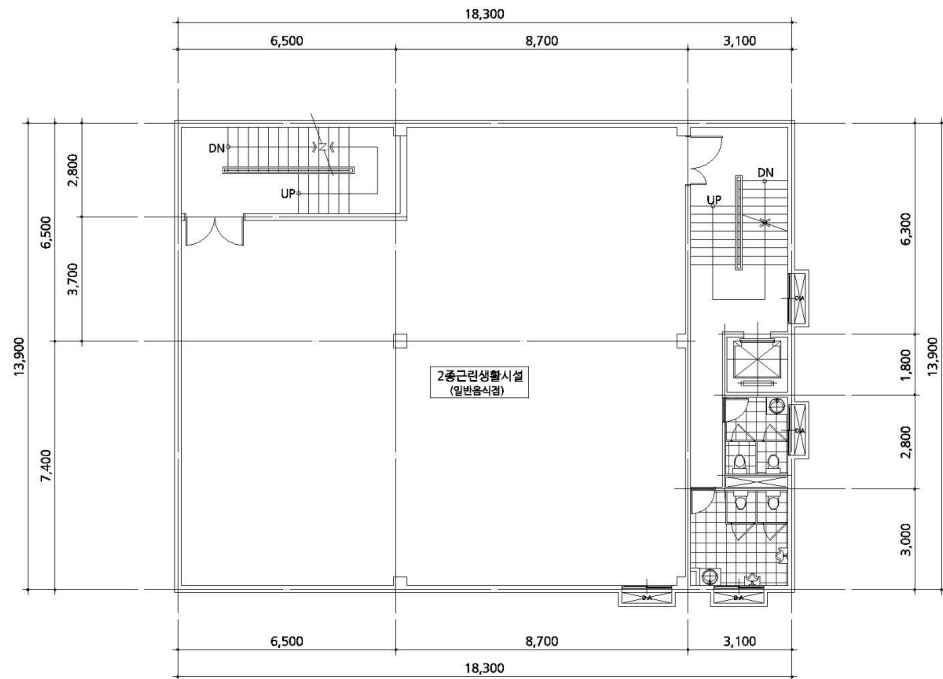


빌딩 조감도

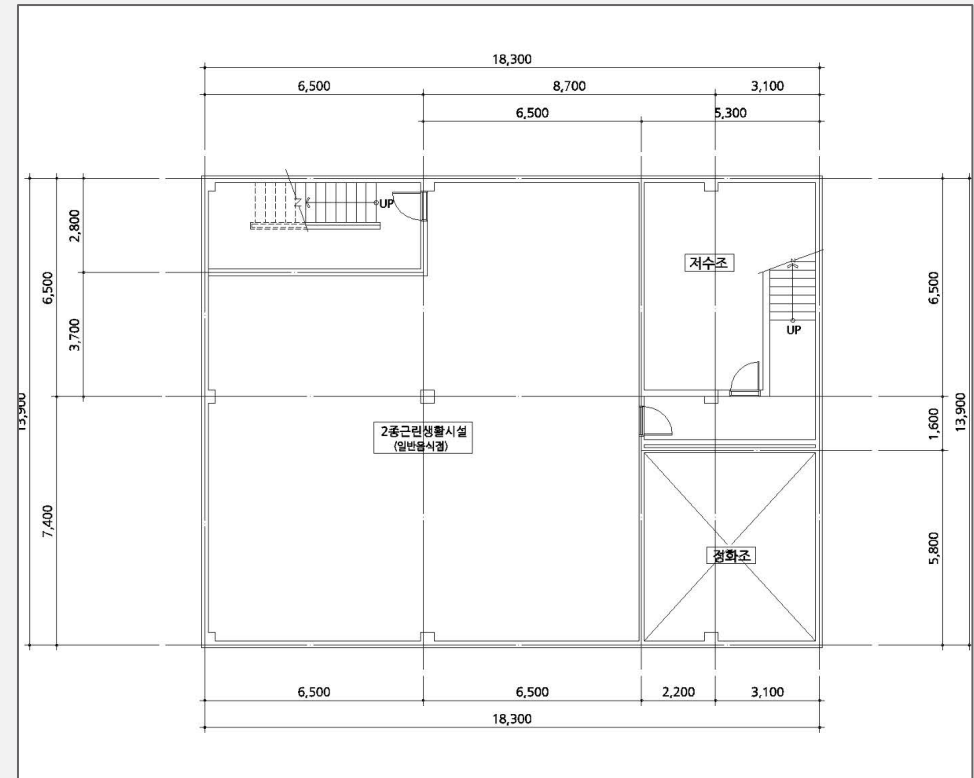
리모델링 후



B1 Floor Plan

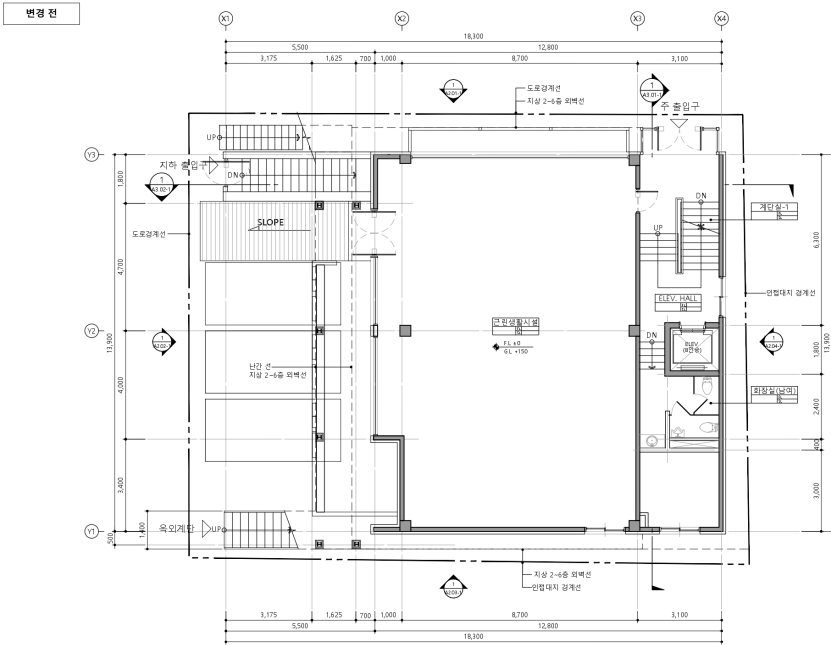


B2 Floor Plan



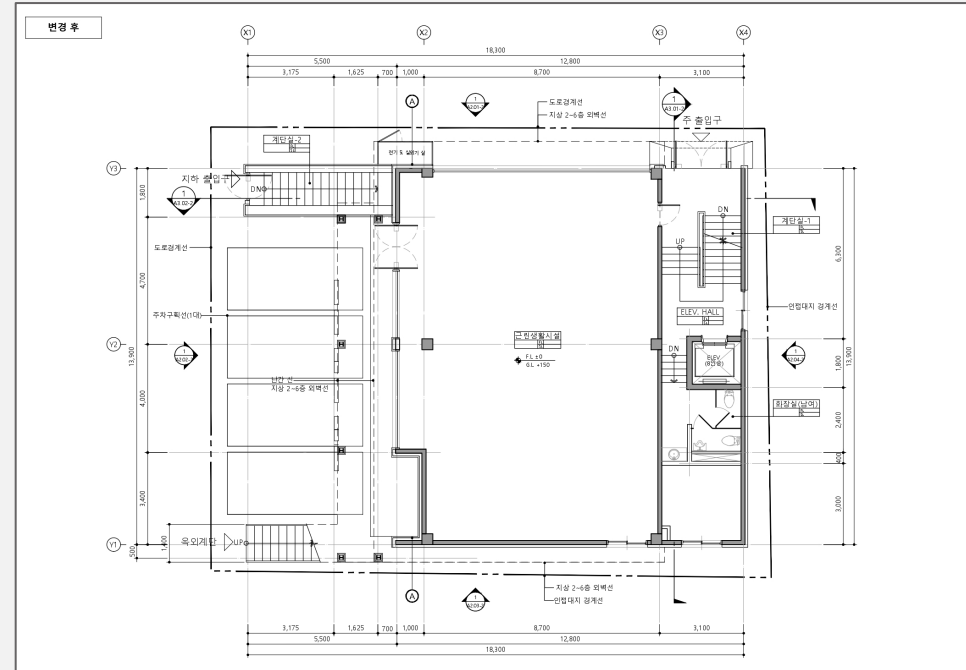
1F Floor Plan

리모델링 전



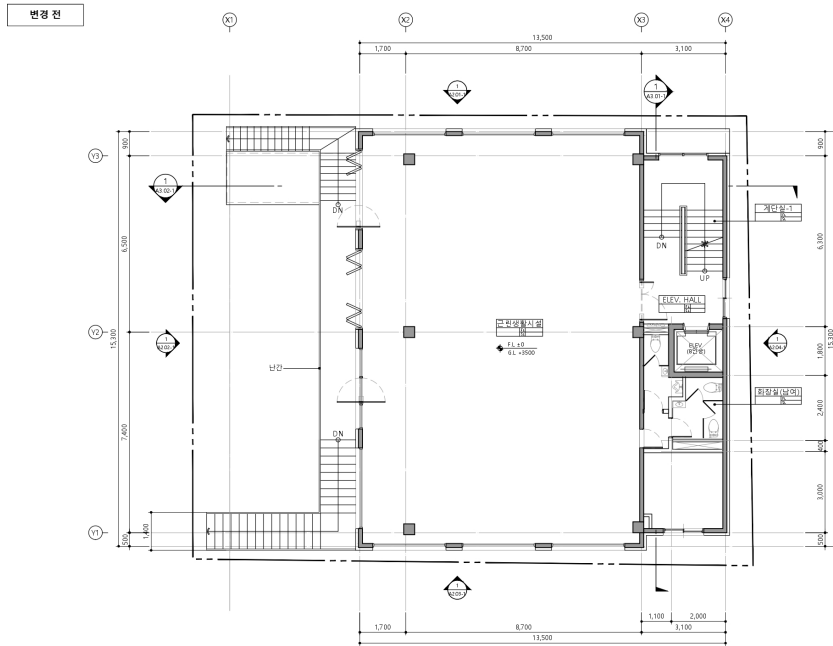
1F Floor Plan

리모델링 후



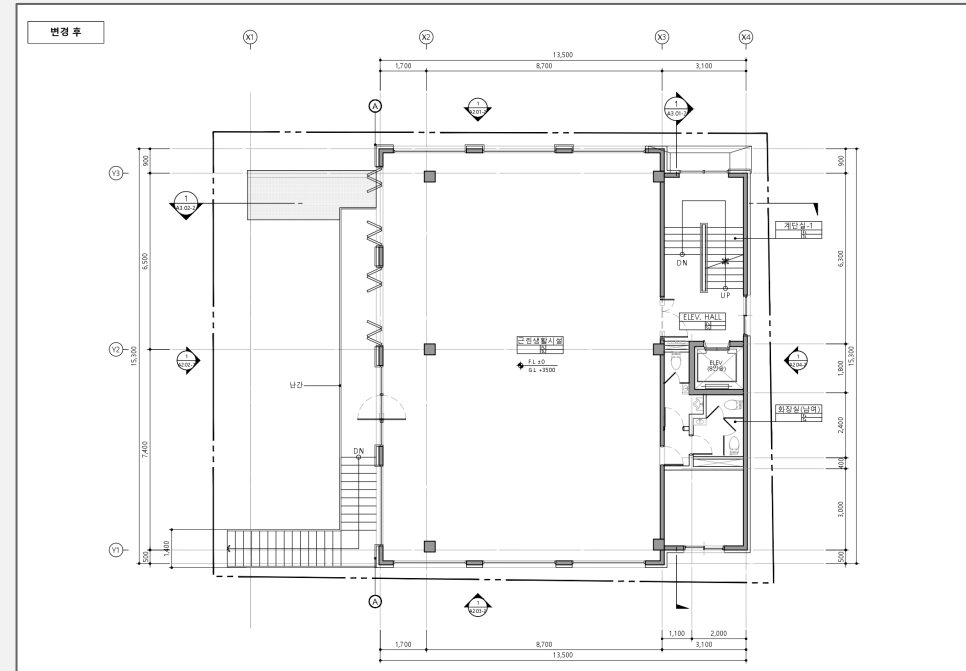
2F Floor Plan

리모델링 전



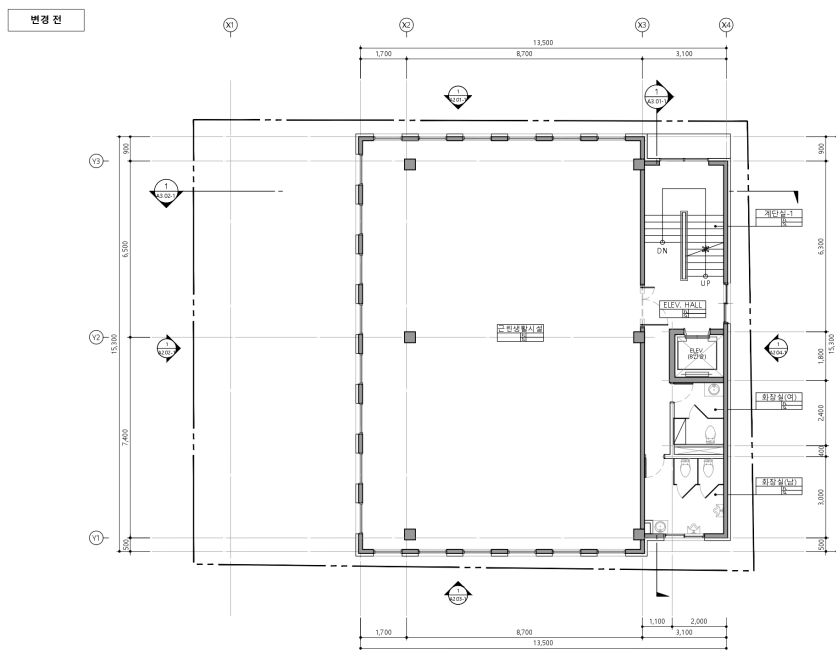
2F Floor Plan

리모델링 후



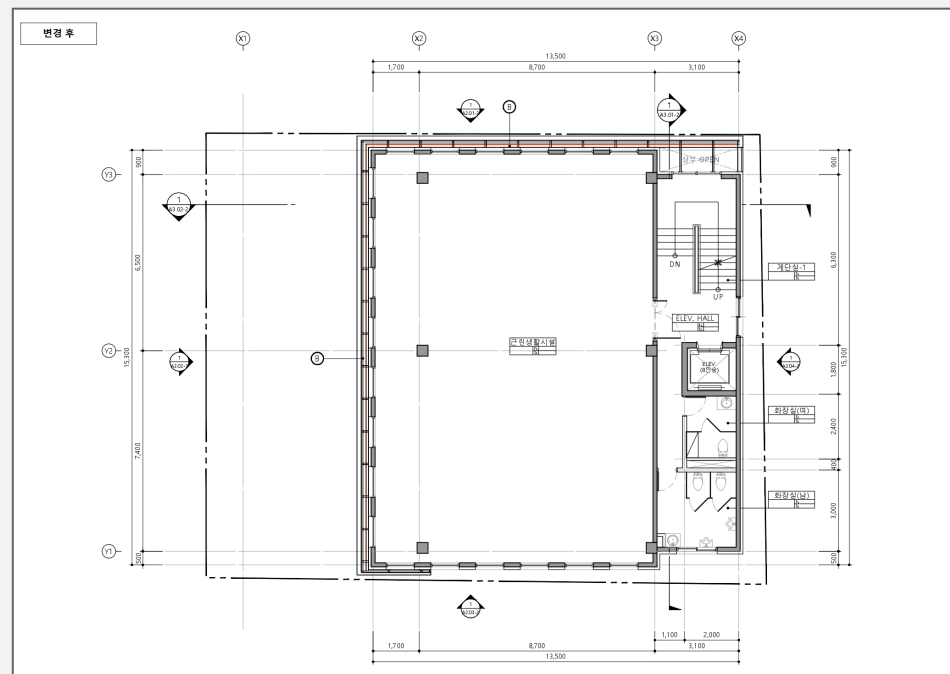
### 3F - 6F Floor Plan

## 리모델링 전



### 3F - 6F Floor Plan

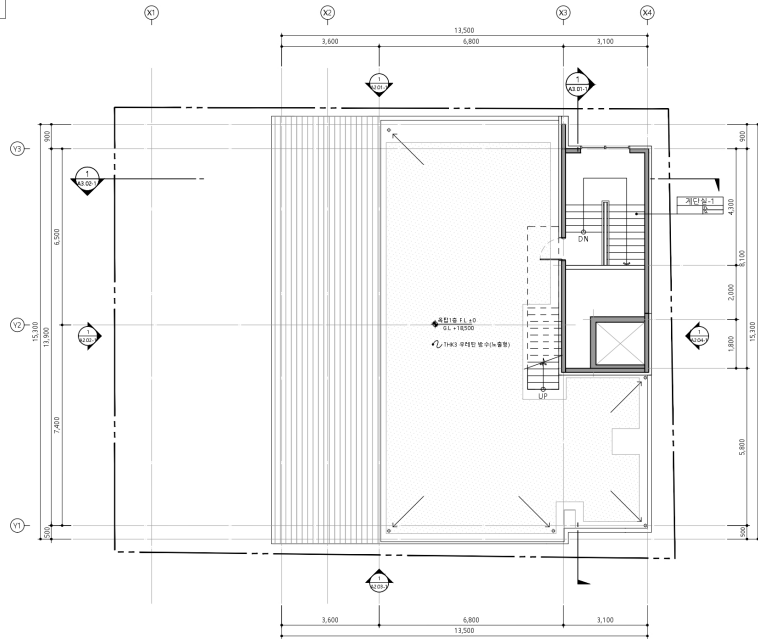
## 리모델링 후



Roof Top

리모델링 전

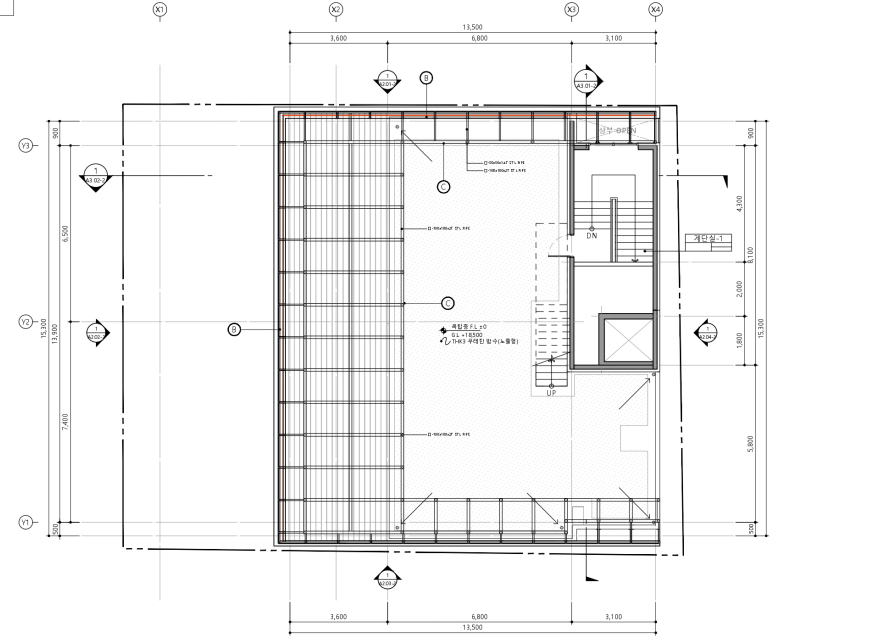
변경 전



Roof Top

리모델링 후

변경 후



## Overview



Front view



## Interior



## Office



# THANK YOU!

**NAI**Korea

(주)엔에이아이코리아부동산중개법인(등록9250-12042) 대표 고신 서울 강남구 테헤란로 516 대치동 경현빌딩 10F 02 508 1180 copyright© 2024 NAIKorea All rights reserved