

진로특강

2017/4/12
18:40~19:25



LOUIS VUITTON

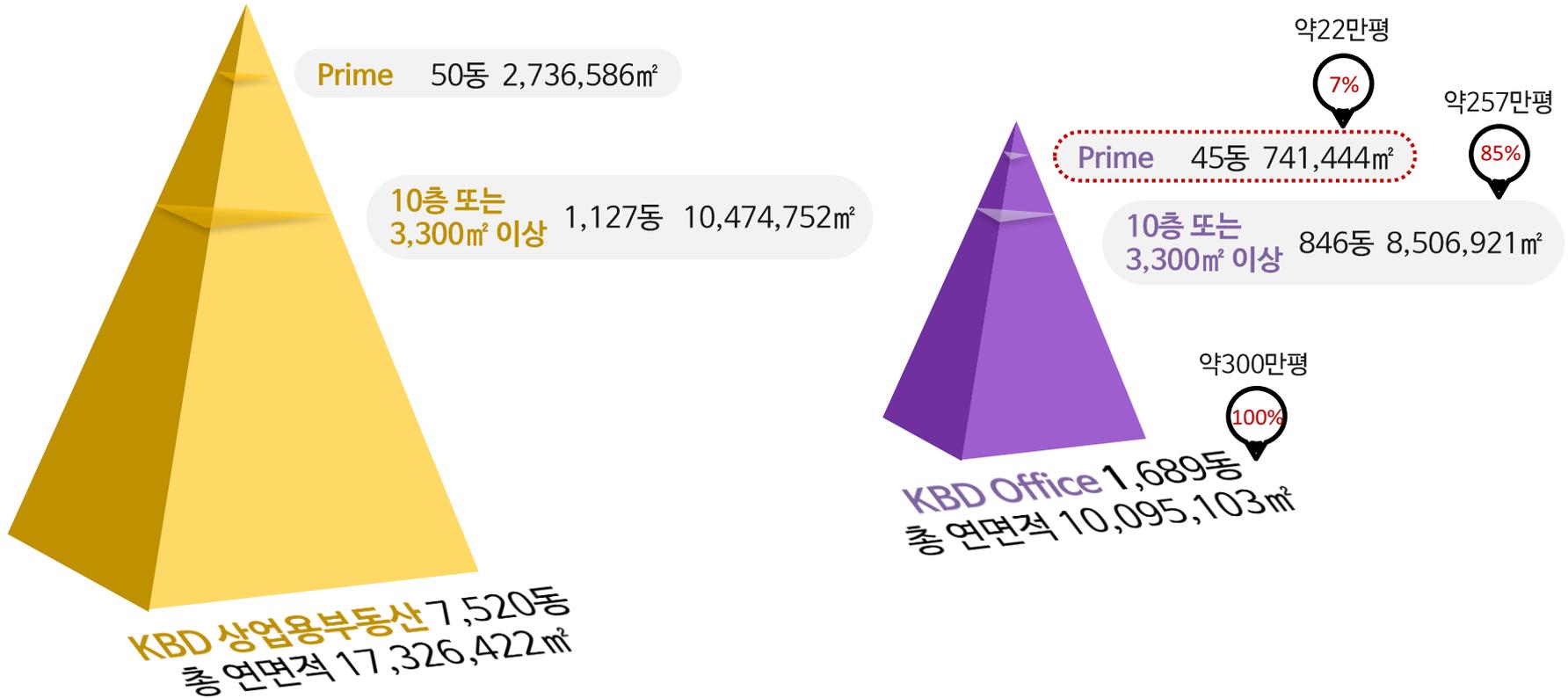
I . INTRO

상업용 부동산 개요

- KBD 권역 내 Office 면적은 10,095,103㎡(약 300만 평)으로, KBD 상업용 부동산 전체의 58% 비중을 차지
- ※ Prime Office: 강남파이낸스센터, 포스코빌딩, GS타워, SI타워, 코스모타워

KBD 임대면적

- 서울 건축물 연면적 577,536,291㎡ / 174,704,728평 / 건축물대장 599,022개
- 강남구 건축물 연면적 49,687,420㎡ / 15,030,445평 / 건축물대장 24,472개



NAI Propertree 소개

2017 Commercial Real Estate Brand Survey
Top 25 Presented by THE LIPSEY COMPANY

04 NAI Global.

NAI Global is a leading global CRE brokerage firm. NAI 375+ offices strategically located throughout North America, LATAM, Asia-Pacific and EMEA, with 6,700+ local market professionals, managing 400+ million SF of property. Annually, NAI completes \$20+ billion in CRE transactions.

01 CBRE
CBRE Group, Inc. is the world's largest commercial real estate services and investment firm, with 2016 revenue of \$11.8 billion and more than 10,000 employees (including affiliate offices). CBRE has been ranked in the Fortune 500 since 2008, ranking #219 in 2016. CBRE offers a broad range of integrated services, including building, transaction and project management, property management, investment management, appraisal and valuation, property leasing, strategic consulting, property sales, mortgage services and development services.

02 JLL
JLL is a financial and professional services firm specializing in commercial and estate services and investment management. JLL provides value for companies and institutions that invest in real estate. In the over 100 people across 80 corporate offices worldwide and serves the local, regional and global real estate needs of investors and institutions in more than 80 countries. They deliver integrated commercial real estate services built on insight and foresight, sound market research and robust knowledge.

03 CUSHMAN WAKEFELD
Cushman & Wakefield is a global leader in commercial real estate services, helping clients transform the way people work, shop, and live. The firm's 6,000 employees in more than 80 countries provide deep local and global insight for clients. Significant value for occupants and investors around the world. Cushman & Wakefield is among the largest commercial real estate services firms with revenue of \$1.6 billion across more than 60 agencies, leasing, asset services, capital markets, facility services, investment management, global occupier services, investment management services, JLL investors, project & development services, smart representation and valuation & advisory.

NAI Propertree CI

NAI Propertree

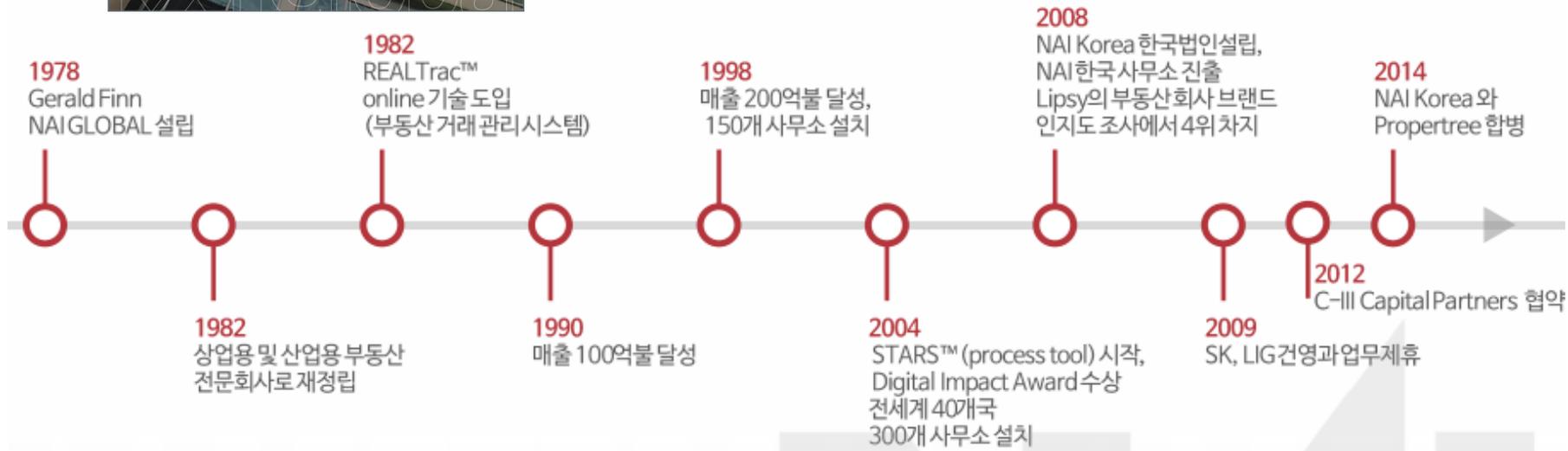
PROPERTY

+

TREE

부동산 자산

나무



Integrated Leasing Services

포스코센터



- 위치: 양재동 11번지
- 규모: B6-20F
- 연면적: 44,114㎡

한국루터회관



- 위치: 신천동 7-20
- 규모: B5-24F
- 연면적: 35,890㎡

유니팜타워



- 위치: 역삼동 719-33
- 규모: B3-10F
- 연면적: 4,218㎡

로알토토사옥



- 위치: 논현동 36-8
- 규모: B3-7F
- 연면적: 4,839㎡

두산랜드마크



- 위치: 역삼동 837-36
- 규모: B8-23F
- 연면적: 47,857㎡

BK타워



- 위치: 대치동 942-4
- 규모: B3-15F
- 연면적: 5,369㎡

K-TOWER



- 위치: 삼성동 158-23
- 규모: B6-15F
- 연면적: 19,648㎡

신웅타워



- 위치: 역삼동 719
- 규모: B3-15F
- 연면적: 6,264㎡

코스콤 사옥



- 위치: 서현동 246-4
- 규모: B3-4F
- 연면적: 6,100.95㎡

삼성테크놀로지 사옥



- 위치: 용인시 수지구 죽전동 1358
- 규모: B1-5F
- 연면적: 19,016㎡

Integrated Transaction Services

화진빌딩



- 위치 : 삼성동 157-36
- 규모 : B6-18F
- 연면적 : 15,426㎡

도곡동개발부지



- 위치 : 역삼동 956
- 규모 : 나대지
- 면적 : 1,183㎡

오키즈빌딩



- 위치 : 서초동 1445-14
- 규모 : B3-13F
- 연면적 : 17,457㎡

두산랜드마크(층별)



- 위치 : 역삼동 837-36
- 규모 : B8-23F
- 연면적 : 47,857㎡

SK에너지 물류 부지



- 위치 : 인천 항동 7가 58-44
- 연면적 : 33,989㎡

메트로빌딩



- 위치 : 신문로 2가 1-141
- 규모 : B1-4F
- 연면적 : 1,214㎡

멕켄리하이츠



- 위치 : 역삼동 726-2
- 규모 : B3-8F
- 연면적 : 7,394㎡

서대문 교회



- 위치 : 충정로 2가 58-1
- 대지면적 : 2,231㎡
- 연면적 : 1,106㎡

풍림 빌딩



- 위치 : 역삼동 823
- 규모 : B5-20F
- 연면적 : 41,365㎡

목동 리바트



- 위치 : 목동 600-1
- 규모 : B2-6F
- 연면적 : 1,881㎡

Integrated Consulting Services

서울 을지로 노루홀딩스 사옥 개발 컨설팅



POSCO E&C 송도 프로젝트 07'
국제 업무단지 오피스 빌딩 개발전략



서울 신천동 루터센터 07'
오피스 빌딩 개발전략 컨설팅



서울테크노파크 07'
운용전략수립 및 마케팅



성보문화재단 호림박물관
오피스 빌딩 개발 컨설팅



중곡동 의료복합단지 개발시행
시장조사 및 개발기획 자문 용역





LOUIS VUITTON

II. Research Center

인원구성 및 역할

구분	세부내용	
인원	7명	Full Time 4명 Part Time 3명
담당업무	전략사업팀	신규 사업에 대한 아이디어 수집 및 발굴 현장조사를 중심으로 정보 확인 시스템 개발자 미팅, 프로젝트 수행
	시장조사팀	시장동향 분석, 마켓리포트 작성 경쟁사 정보 수집 및 분석 일일 데일리 이슈, 분기 마켓리포트 발행

Market Report

NORTH SAN JOAQUIN VALLEY Economic Outlook

The North San Joaquin Valley, comprised of Stockton, Modesto, Merced, Tracy and Turlock, is California's agricultural heartland and is bordered by the Bay Area to the west and Sierra Nevada Mountains to the east. It remains a major producer of fruits, nuts, vegetables and other agricultural products. It contributes to San Joaquin Valley's agricultural output of \$25 billion per year to the United States and across the globe.

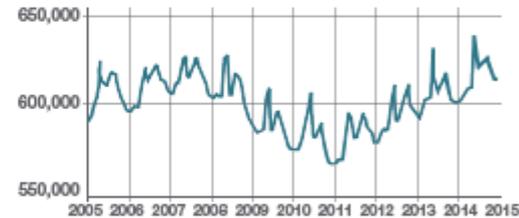
North San Joaquin Valley

Countries



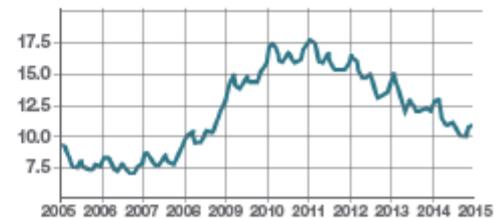
Employment

Number of persons, in thousands*



Unemployment Rate

In percent*



* Not seasonally adjusted.

Source: U.S. Bureau of Labor Statistics, 2014

Market Report

NORTH SAN JOAQUIN VALLEY Office

The North San Joaquin office market posted a decrease in vacancy rate to 12.2%, with net absorption positive 44,585 square feet in the fourth quarter of 2014.

Rental rates ended the fourth quarter at \$14.84, a decrease over the previous quarter. There was 6,048 square feet still under construction at the end of the quarter.

Tenants moving into large blocks of space in 2014 include: Computer Tutor Business & Technical Institute moving into 8,952 square feet at 4300 Sisk Road in Modesto; and Central Valley Autism moving into 8,500 square feet at 3620 W Hammer Lane in Stockton.

Cap rates have been higher in 2014, averaging 7.67% compared to the same period in 2013 when they averaged 7.30%. One of the largest transactions that occurred within the last four quarters in the North San Joaquin Valley market is the sale of 401 Paradise Road in Modesto. This 27,157 square feet office building sold for \$8,100,000 or \$298.27 per square foot.

Overall Office Vacancy Rates



Notable Transactions

*Notes, an NAI Benchmark Transaction

Source: CoStar Database, 2014

SALE

Property	Submarket	Buyer	Size	Sale Price
401 Paradise Road	Modesto	Albert Ghiam	27,157 SF	\$8,100,000
2101 Geer Road (10 bldgs)*	Turlock	Undisclosed	45,141 SF	\$4,415,000
4120 Prescott Road	Modesto	Cordova Family PtsHP LP	16,734 SF	\$3,800,000

LEASE

Property	Submarket	Tenant	Size
4300 Sisk Road	Modesto	Computer Tutor Business & Technical Institute	8,952 SF
3620 W Hammer Lane	Stockton	Central Valley Autism	8,500 SF
405 Pine Street*	Stockton	University of Pacific	7,764 SF

NORTH SAN JOAQUIN VALLEY Retail

The North San Joaquin Valley retail market experienced a slight improvement in market conditions in towards the end of 2014.

A positive 307,677 square feet of retail net absorption and a vacancy rate decrease of 6.3% by the end of the quarter. Average quoted asking rental rates in the retail market are up over previous quarter levels, and down from their levels four quarters ago.

The region's high unemployment rate affected retail in North San Joaquin Valley as people had less money to shop, driving many retail stores out of business. During the height of the recession, retail vacancy rates were between 12-15% in Stockton and 8-9% in Modesto, over the industry's benchmark rates of 5-7%.

News about the City of Stockton's bankruptcy has also as deterred investors because they are looking at the overall health of the economy. Now that bankruptcy is coming to an end, we expect the retail market to improve in 2015.

Overall Retail Vacancy Rates



Notable Transactions

*Notes, an NAI Benchmark Transaction

Source: CoStar Database, 2014

SALE

Property	Submarket	Buyer	Size	Sale Price
College Square*	Stockton	HL College Square	126,000 SF	\$12,532,000
3045-3085 N Tegner Road	Turlock	Ming Hong International, Inc.	35,795 SF	\$10,743,000
3019 Floyd Ave - Walgreens	Modesto	John Carrol	14,820 SF	\$8,080,000

LEASE

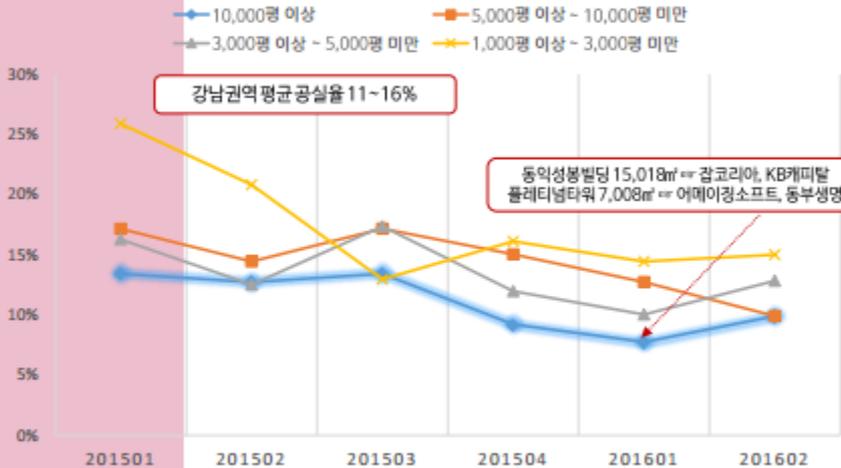
Property	Submarket	Tenant	Size
Monte Vista Crossing	Turlock	Dick's Sporting Goods	45,890 SF
Live Oak Plaza	Hughson/Oakdale/Waterford	Fitness Evolution	26,065 SF
Crossroads Shopping Center	Modesto	Durhill Furniture	20,710 SF

Market Report

공실율과 평균임대료

- 2015년 이후 공실률이 꾸준히 하향안정화 추세를 보이고 있는 가운데 10,000평 이상 대형 오피스 공실률은 하나금융그룹 강남사옥, 상록회관 크레듀 입주로 인해 초과공급에도 불구하고 공실이 해소되어 소폭 상승 후 유지, 반면에 1,000~3,000평 미만의 중소형 오피스 공실률은 올해 초 높은 상승을 보이며 공실해소에 시간이 필요해 보임

2015~2016 GBD 공실율



2016 평균 임대료

[단위: 천원/3.3㎡]

연면적 기준	기준 보증금	기준 임대료	기준 관리비	렌트프리
10,000평 이상	7,930	780	34	4개월
5,000평 이상 - 10,000평 미만	7,850	680	33	3~4개월
3,000평 이상 - 5,000평 미만	7,420	600	31	2개월
1,000평 이상 - 3,000평 미만	6,700	500	24	2개월

GBD권역 주요 오피스빌딩 거래사례

- 올해 3분기까지 GBD권역내에서 거래된 주요 오피스빌딩은 약 1조 7,500억원 규모이며, 자산운용사 거래와 일반거래의 거래금액 비중은 비슷한 수준이나 거래건수는 일반거래가 전체거래의 95%로 대부분의 비중을 차지함
- 최고가 매매는 캐피탈타워로 4,500억원에 거래됨

자산운용 거래

2016년 GBD 권역 자산운용사 거래

⇒ 8,830억 원, 총 4건

연도	빌딩명	연면적(㎡)	연면적(평)	매도자	매수자	금액(억원)
2016	나라빌딩	29,916	9,050	M&G리얼에스테이트	코람코자산신탁	2,084
	삼성SDS멀티캠퍼스	21,274	6,435	삼성SDS	삼성SRA자산운용	1,260
	삼성화재역삼빌딩	17,450	5,279	삼성화재해상보험	KB부동산신탁	986
	캐피탈타워	62,747	18,981	미래에셋자산운용	블랙스톤	4,500

일반거래

2016년 GBD 권역 일반 거래

⇒ 8,644억 원, 총 63건

※ 매각금액 상위 10위

빌딩명	매각시기	거래금액(억원)
청담M빌딩	2016/ 2Q	740
참관대치사옥	2016/ 2Q	600
케이알타워	2016/ 2Q	465
세명빌딩	2016/ 3Q	426
삼성빌딩	2016/ 2Q	390
신사동 652-14빌딩	2016/ 3Q	350
대현블루타워	2016/ 2Q	328
청담동 91-3 빌딩	2016/ 1Q	310
청담동 50	2016/ 3Q	257
원일	2016/ 3Q	240

거래금액 6,883억
계약건수 26건
100억 이상

100억 미만

거래금액 1,761억
계약건수 37건

Researcher

리서치 업무를 위해 필요한 기술

- 오피스 사용방법 숙지
- 정보 검색을 통해 타사 동향 확인
(온라인 마케팅 트렌드, 연구소 설립 등)
- 시장상황에 대한 신속한 정보 수집
(매각 및 임대차 사례: 정부3.0 등 공공기관 활용)



LOUIS VUITTON

III. Brokerage

홍보 / 광고

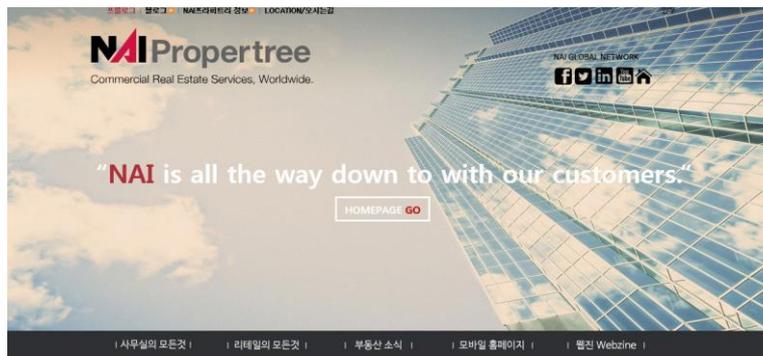
□ 2016년 홈페이지 리뉴얼 및 New Root System 구축 완료

[홈페이지] 총 방문자 1,283명 (신규 1,153회, 재방문 202회) → 1,121명

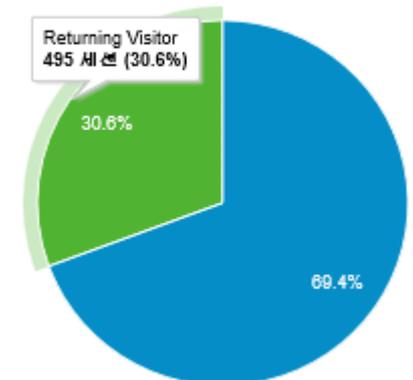


이탈률 ?	세션당 페이지수 ?	평균 세션 시간 ? ↓
63.43% 평균 조회: 63.43% (0.00%)	1.90 평균 조회: 1.90 (0.00%)	00:01:46 평균 조회: 00:01:46 (0.00%)
49.49%	2.27	00:03:54
69.58%	1.73	00:00:50

[블로그]
총 방문회수
18,186 회



■ New Visitor ■ Returning Visitor



홍보 / 광고

[홈페이지]

[Sales] 윤선빌딩 전속 매매(명지대학교)

Contact point : Daniel / 010-3206-5119 / daniel@naikorea.com

General Information



출근주소 서울시 서대문구 남가좌동 350-1
 대지면적 808.6㎡ (244.6필)
 연 면 적 1,489.34㎡ (450.7필)
 건축규모 지상 3층 / 지하 1층
 지역지구 2층 일반주거지역
 전용구조 발코니콘크리트 표
 공사지가 5,198,000㎡
 주차장 8대(실사용 16~18대 가능)
 준공년도 1984년 7월

Location



Specification

- 남가좌동 사거리 대로변 코너
- 중산역 가역역 이용 가능
- 엘리베이터 없고 인근 대로변
- 인근도로 확장 예정 / 3층 병합 사용
- 1,2층 5C은행 사용중 (2019년 12월 만기)
- 남가좌동 제1구역 주택재건축 공사용(사공: 현대산업개발 1000세대이상 시공)
- 가계용 뉴타운축전지구 인근 연계 발전 가능(시공: 삼성물산 래미안 997세대, 2016년 시공예정)
- 수익률 약 5% (매년 인상조건)
- 보증금 1억 / 월 2,948만원(관리인 필요 없음)

Land Registration Map

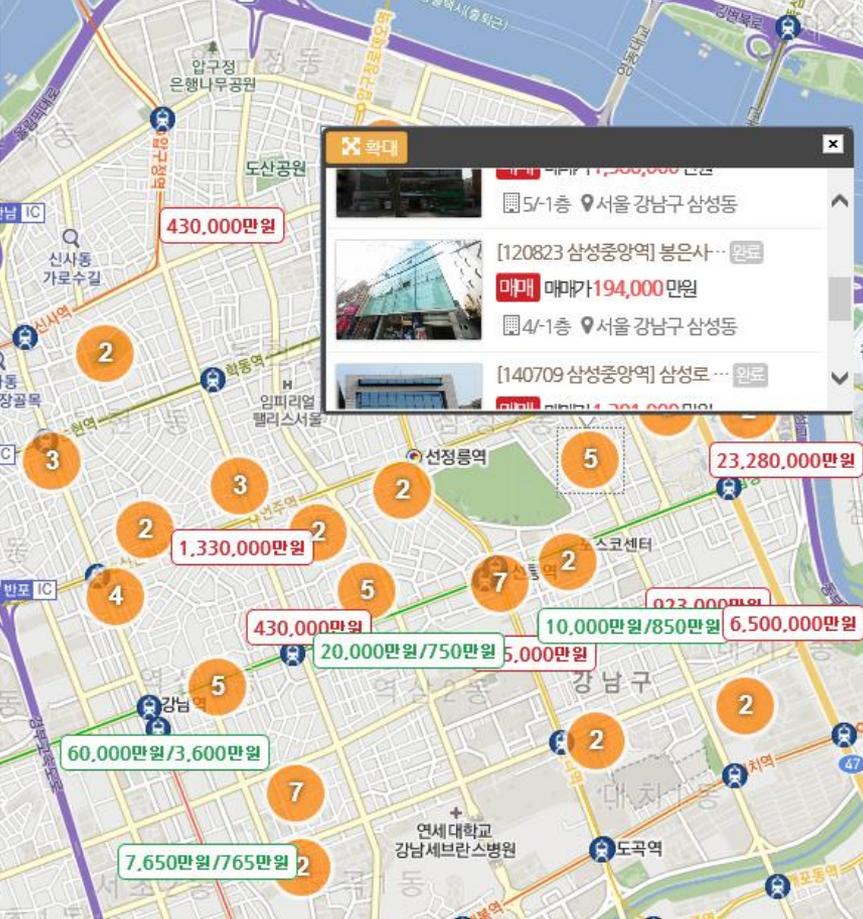


Asking Price

73억원

연면적 평당 : 1,619만원 / 토지가 평당 : 2,985만원

[New Root System]



The map displays several property listings with their respective asking prices and floor counts:

- 430,000만원 (5/1층)
- 1,330,000만원 (2층)
- 430,000만원 (2층)
- 60,000만원/3,600만원 (2층)
- 7,650만원/765만원 (2층)
- 20,000만원/750만원 (2층)
- 5,000만원 (2층)
- 10,000만원/850만원 (2층)
- 6,500,000만원 (2층)
- 23,280,000만원 (2층)

A search popup window is visible, showing results for properties in the Samsung Jungang area (서울 강남구 삼성동) with details such as floor count, area, and price.

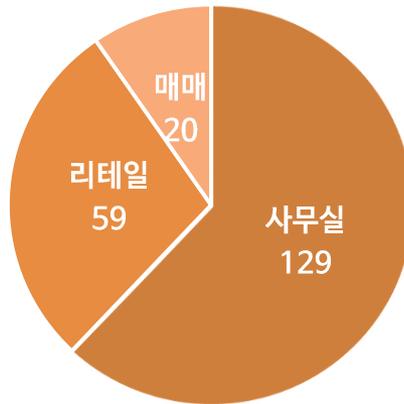
홍보 / 광고

온라인 마케팅- 블로그
(2015.11~2016.11)

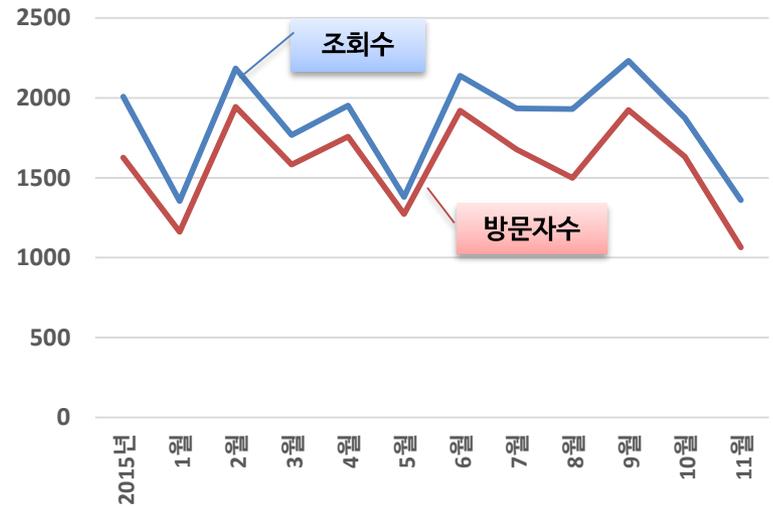
카테고리별 등록 현황



물건별 등록현황



조회수/ 방문자수 통계



※ 블로그 2015년 11월~2016년 현재까지 취지 및 방향

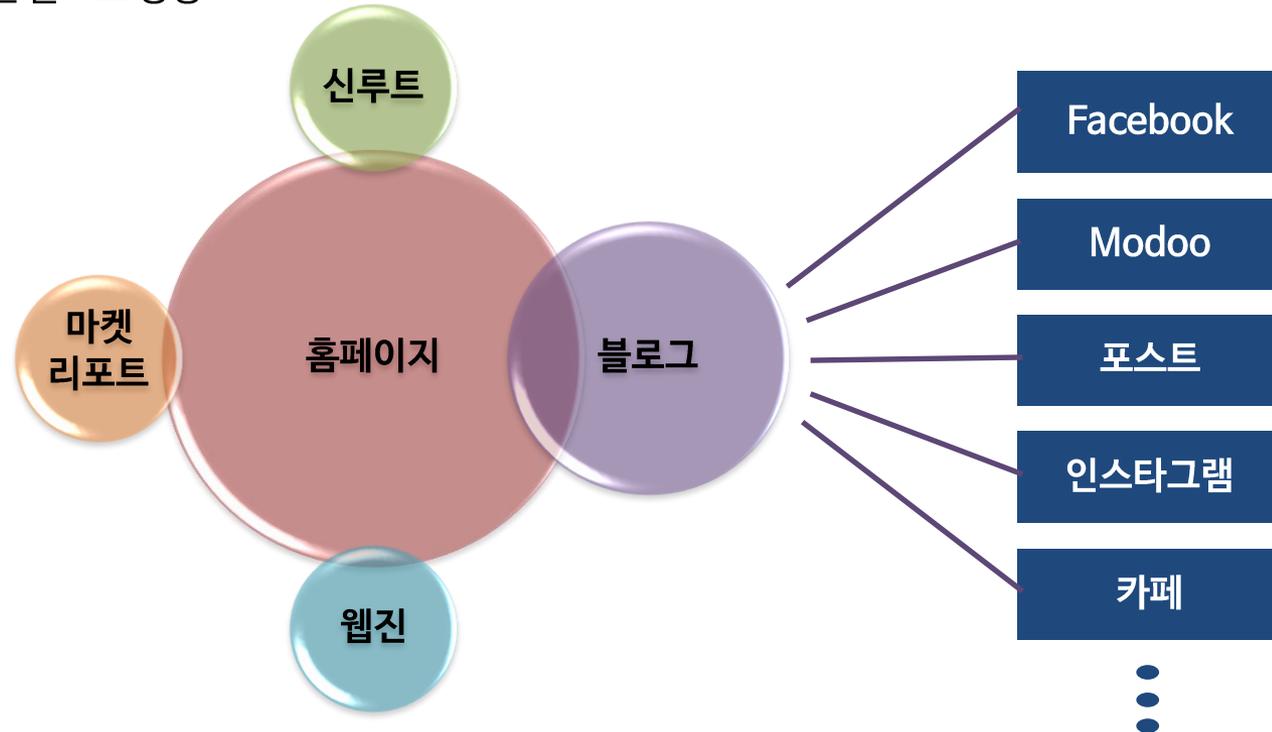
1. 취지: 온라인 마케팅 강화
2. 방향: 되도록 많은 물건등록 & 많은 방문자유인, 가망고객 창출

※ 참고: 블로그 물건 등록 현황

	인원수 (총 39명)	물건등록 (총 210개)
Senior	33명 → 84%	50개 → 24%
Junior	6명 → 16%	160개 → 76%

홍보 / 광고

온라인 마케팅- 2017년 블로그 방향



1. 콘텐츠의 다양화

2. 사내의 모든 홍보 매체와 상호 유기적 홍보

3. 다양한 모바일 마케팅 주력

오피스 매입, 매각



지난해 한화갤러리아가 매물로 내놓은 해운대 마린시티 내 백화점 부지 1만8,468㎡에 대한 매각 작업이 완료됐다.

6일 부동산 업계에 따르면 한화갤러리아는 최근 부산 지역 토목설계회사인 백송디엔씨가 세운 특수목적회사(SPC)에 해당 부지를 약 1,000억원에 매각했다.

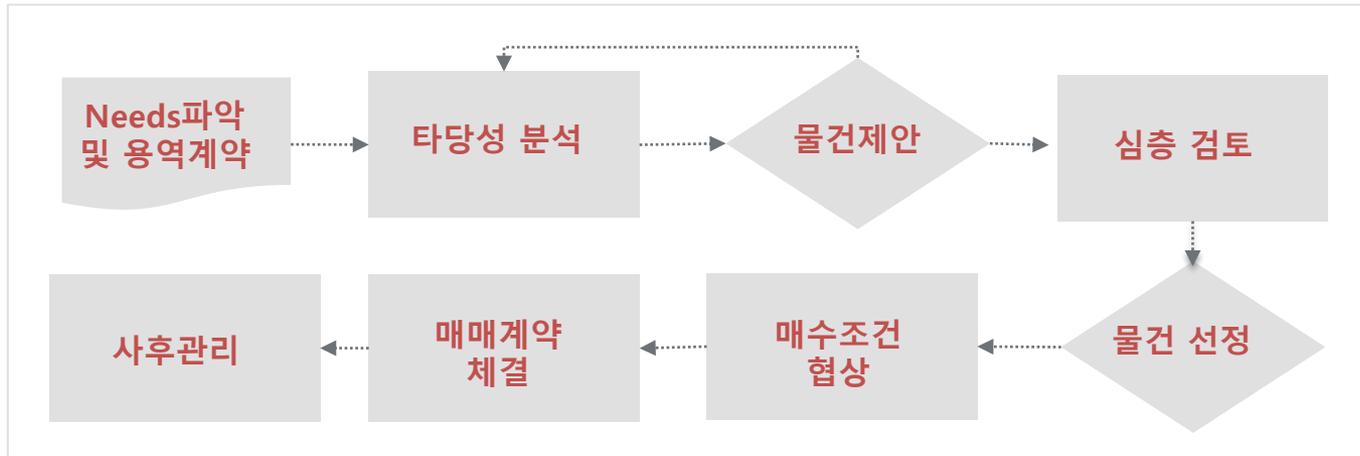
앞서 한화갤러리아는 지난 2013년 시행사인 대원프로서로부터 해당 부지를 사들인 바 있다. 당시 한화갤러리아는 지하5층~지상8층, 연면적 10만7,362㎡ 규모의 갤러리아백화점을 세울 예정이었다.

하지만 인근 센텀시티에 위치한 롯데와 신세계, 인근의 현대 등 유통 공룡들이 계속해서 몸집을 키우는 등 부산 지역 유통업계의 경쟁이 격화되면서 백화점의 경쟁력이 떨어진다고 판단하고 지난해 초부터 매각 작업을 진행해왔다. 실제 해운대에는 세계 최대 규모를 자랑하는 신세계 센텀시티가 영업 중이며 바로 옆에는 롯데백화점 센텀점도 있다.

부지를 매입한 백송디엔씨는 해운대 인근의 리테일 시장이 포화 상태인 점을 감안해 노인주거시설이나 다른 용도로 땅을 활용하는 방안을 고민하는 것으로 알려졌다. / 서울경제, 고병기기자

부동산 매수대행

업무 진행 흐름도



부동산 매수대행

- 입지분석**
 - 행정적요인- 지역별 제한사항, 재해 및 공해에 대한 민원발생 등
 - 운영요인 - 운영비용, 시장 및 노동력 확보용이, 관련산업과의 연계 등
 - 투자요인 -국토종합개발계획, 지역개발, 지가변동, 개발이익 등
- 법규분석**
 - 건축 인허가 관련 입지기준 확인 절차 진행 - 해당 관공서
 - 등기부등본, 토지대장, 지적도, 토지이용계획확인원, 기타 각종 계약서 등 자료 수집
 - 소유권 제한사항 확인 및 지적관련 확인
 - 인접 민원발생 여부 및 진입도로 등 확인
- 시장분석**
 - **가격 적정성 검토** - 인근 시세 및 거래사례 조사, 가격평가 3방식을 통한 가격 평가
 - 지역 검토 - 인구, 교통, 상권 등을 종합적으로 반영하여 적정성 검토
 - 제안부지 SWOT 분석
- 매매계약**
 - 매매계약서 검토 - 대금지불조건, 계약해지조건, 특약사항 등 검토
- 정기보고**
 - 착수보고, 수시보고, 최종보고 및 정기보고

매수대행 제안서



List of Proposal

1. 사업 현황
2. SITE 매각사례
3. Proper Reference

4. 가치평가

5. 매각동향

- 건축개요

주소	서울특별시 강남구 역삼동 645-19	
지역/지구	2종일반주거지역	
건축용도	업무시설	
대지면적	500.50 m ²	(151.40 평)
건폐율	49.65%	
용적률	189.24%	
건축면적	248.52 m ²	(75.18 평)
연면적	1,243.36 m ²	(376.14 평)
건물규모	지상4층 / 지하1층	
주차대수	자주식4대, 기계식4대	
준공년도	1989년 5월	
엘리베이터	승용 1대	



1. 사업현황



SITE



인구 유입 주요시설

- ① 2015년 개통예정 차병원 사거리
- ② 양재전화국 사거리 방향
- ③ 분당선 환승역 선릉역
- ④ 강남역

※ SITE Block 특징

- 주상복합 오피스텔 및 호텔 등이 입점
- 대로변으로 제1금융권의 은행 및 대기업 사옥이 위치 인근 유동인구 풍부
- 이면도로 먹자상권 형성



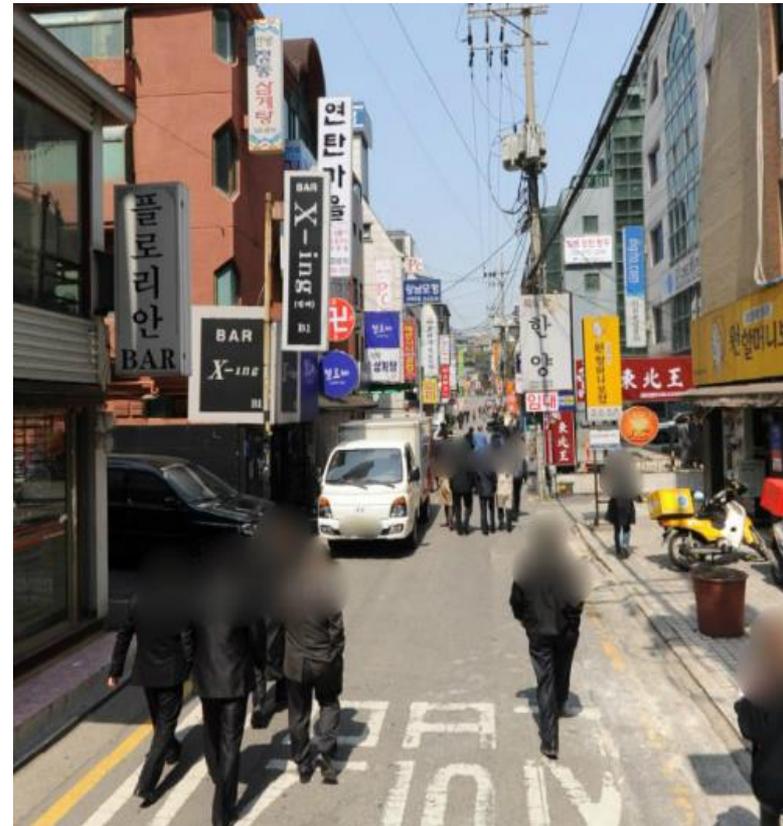
제1금융권 은행 및 대기업 사옥 위치

- 현장사진

외관



전면도로 (리모델링 이전)

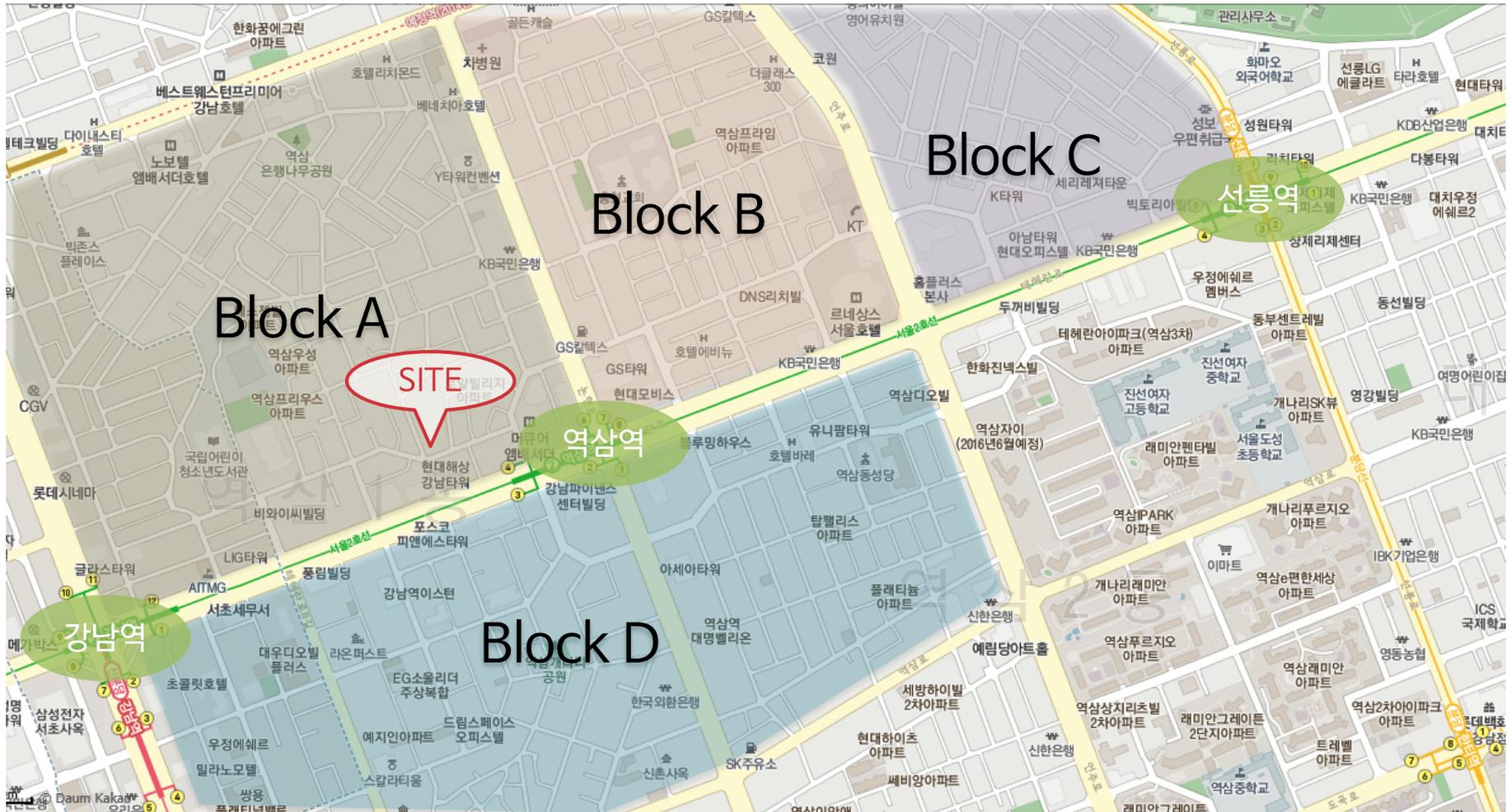


- 지적도

토지이용계획

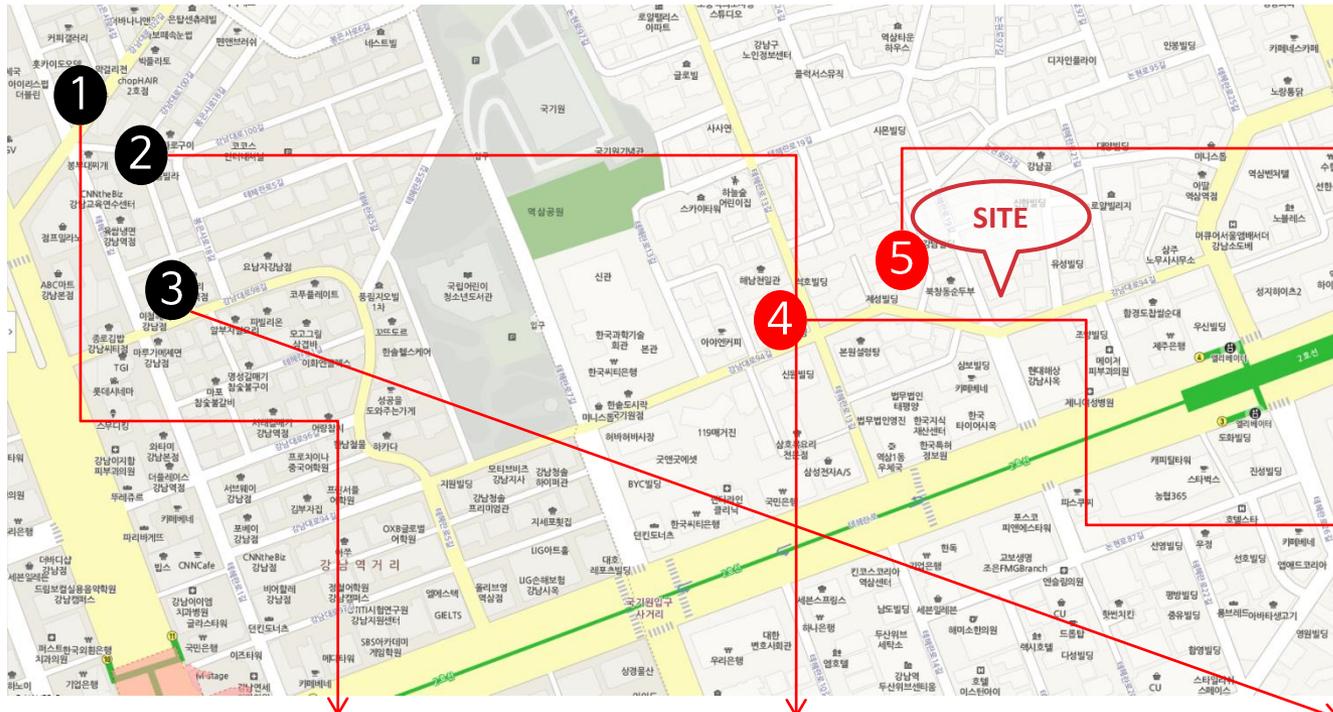
- 제2종 일반주거지역으로 지목은 '대지'





Block A 매각사례

(단위:원/평)



⑤ 역삼동 637-46



1. 95 py
2. 155 py
3. 29,016,627
4. 18,380,248
5. 157%
6. 2,750,000,000
7. 2012년 03월

④ 역삼동 636-15



1. 110py
2. 410 py
3. 59,015,664
4. 30,776,998
5. 192%
6. 6,500,000,000
7. 2010년 9월

①역삼동 813-13

1. 58 py
2. 147 py
3. 84,147,258
4. 29,157,156
5. 289%
6. 4,900,000,000
7. 2007년 3월

② 역삼동 619-5

1. 127 py
2. 339 py
3. 70,335,854
4. 29,157,156
5. 241%
6. 8,900,000,000
7. 2013년 7월

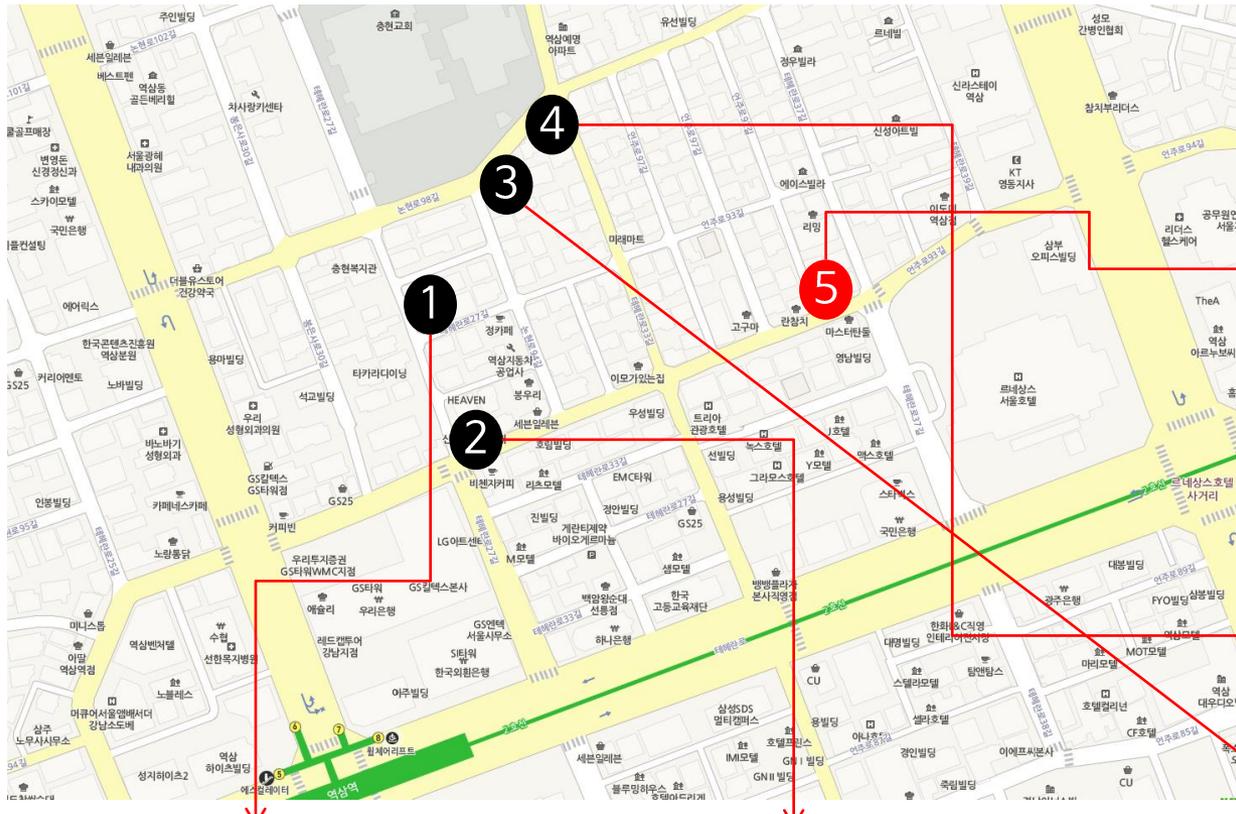
③ 역삼동 619-30

1. 101py
2. 297 py
3. 71,972,059
4. 40,000,180
5. 180%
6. 7,300,000,000
7. 2013년 05월

범례

1. 대지면적
2. 연면적
3. 토지평당가
4. 공시지가
5. 공시지가대비
6. 매매가격
7. 매매시기

Block B 매각사례



⑤ 역삼동 673-35

1. 76 py
2. 57 py
3. 41,911,697
4. 37,355,540
5. 112%
6. 3,200,000,000
7. 2009년 10월

④ 역삼동 671-31

1. 90 py
2. 196 py
3. 30,465,513
4. 21,057,946
5. 144%
6. 2,750,000,000
7. 2010년 6월

① 역삼동 670-9

1. 100 py
2. 263 py
3. 27,349,305
4. 21,619,932
5. 127%
6. 2,750,000,000
7. 2013년 04월

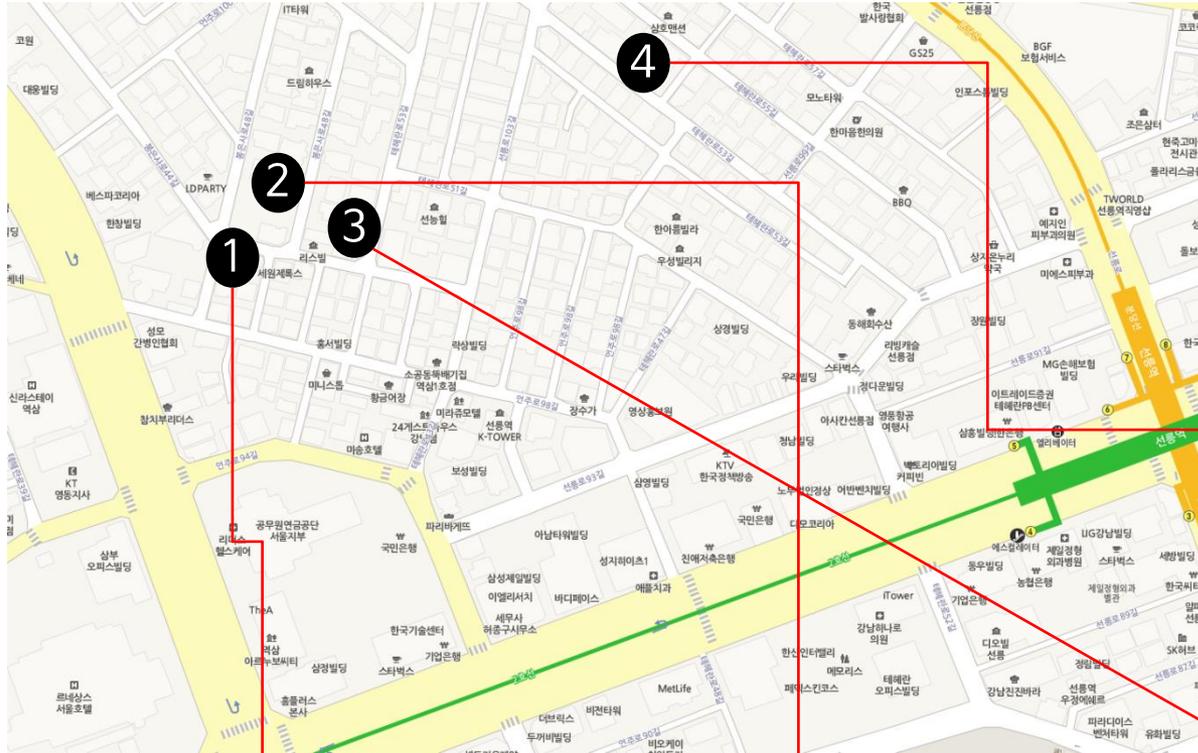
② 역삼동 670-21

1. 99 py
2. 147 py
3. 58,100,457
4. 31,405,100
5. 185%
6. 5,770,000,000
7. 2013년 10월

③ 역삼동 671

1. 182 py
2. 540 py
3. 37,978,550
4. 21,057,946
5. 180%
6. 6,900,000,000
7. 2008년 04월

범	례
1.	대지면적
2.	연면적
3.	토지평당가
4.	공시지가
5.	공시지가대비
6.	매매가격
7.	매매시기



④ 역삼동 695-8	
	1. 77 py
	2. 315 py
	3. 35,819,184
	4. 12,925,678
	5. 277%
	6. 2,750,000,000
	7. 2011년 1월

①역삼동 699	
	1. 65 py
	2. 199 py
	3. 40,088,812
	4. 24,462,920
	5. 164%
	6. 2,600,000,000
	7. 2010년 10월

② 역삼동 691-12	
	1. 99 py
	2. 199 py
	3. 29,695,694
	4. 12,694,272
	5. 234%
	6. 2,950,000,000
	7. 2011년 01월

③ 역삼동 691-26	
	1. 98 py
	2. 286 py
	3. 40,837,370
	4. 14,148,824
	5. 289%
	6. 4,000,000,000
	7. 2011년 04월

범	례
1.	대지면적
2.	연면적
3.	토지평당가
4.	공시지가
5.	공시지가대비
6.	매매가격
7.	매매시기

Block D 매각사례



⑤ 역삼동 724-41

1. 106 py
2. 277 py
3. 25,523,648
4. 18,942,234
5. 135%
6. 2,700,000,000
7. 2006년 6월



④ 역삼동 724-36

1. 64 py
2. 205 py
3. 35,424,687
4. 13,752,128
5. 258%
6. 2,275,000,000
7. 2013년 2월



① 역삼동 741-26

1. 48 py
2. 168 py
3. 49,378,865
4. 21,686,048
5. 228%
6. 2,375,000,000
7. 2009년 12월



② 역삼동 745-3

1. 86 py
2. 221 py
3. 37,287,671
4. 20,562,076
5. 181%
6. 3,200,000,000
7. 2009년 8월



③ 역삼동 725-62

1. 118 py
2. 301 py
3. 42,208,696
4. 16,727,348
5. 252%
6. 5,000,000,000
7. 2012년 11월



범례

1. 대지면적
2. 연면적
3. 토지평당가
4. 공시지가
5. 공시지가대비
6. 매매가격
7. 매매시기

3. 최유효 매각사례

(단위:원/평)



⑤ 역삼동 673-35

1. 76 py
2. 57 py
3. 41,911,697
4. 37,355,540
5. 112%
6. 3,200,000,000
7. 2009년 10월

③ 역삼동 725-62

1. 118 py
2. 301 py
3. 42,208,696
4. 16,727,348
5. 252%
6. 5,000,000,000
7. 2012년 11월

④ 역삼동 636-15

1. 110py
2. 410 py
3. 59,015,664
4. 30,776,998
5. 192%
6. 6,500,000,000
7. 2010년 9월

⑤ 역삼동 637-46

1. 95 py
2. 155 py
3. 29,016,627
4. 18,380,248
5. 157%
6. 2,750,000,000
7. 2012년 03월

② 역삼동 745-3

1. 86 py
2. 221 py
3. 37,287,671
4. 20,562,076
5. 181%
6. 3,200,000,000
7. 2009년 8월

범례
1. 대지면적
2. 연면적
3. 토지평당가
4. 공시지가
5. 공시지가대비
6. 매매가격
7. 매매시기

(단위:원/평)

사 진						
	스타문 빌딩	역삼동빌딩	에사이빌딩	역삼동 745-3	역삼동 725-62	역삼동 673-35
주소	역삼동 645-19	역삼동 636-15	역삼동 637-46	역삼동 745-3	역삼동 725-62	역삼동 673-35
건물규모	4/-1	5/-2	3/-1	4/-1	4/-2	2/0
대지면적	151	110	95	86	118	76
연면적	376	410	155	222	301	57
거래면적	376	410	155	222	301	57
용도지역	2층 일반주거지역	2층 일반주거지역	2층 일반주거지역	2층 일반주거지역	1층 일반주거지역	2층 일반주거지역
위치/업종	이면도로점 / 근생, 업무	사거리 코너 / 근생, 업무	이면도로점 / 업무	삼거리 코너 / 근생, 업무	사거리 코너 / 근생, 업무	대로/근생, 업무
용적률	189.24%	231.4%	109.5%	197.77%	149.85%	74.95%
준공년도	1989년 5월	1991년 7월	1989년 4월	1988년 9월	2012년 11월	1997년 6월
매각시기	-	2010 / 3Q	2012 / 1Q	2009 / 3Q	2012 / 4Q	2009 / 4Q
매매금액	-	6,500,000,000	2,750,000,000	3,200,000,000	5,000,000,000	3,200,000,000
평당매매금액 (토지기준)	-	59,015,664	29,016,627	37,287,671	42,208,697	41,911,697

- ▶ 주변매각사례의 토지평당가는 역세권 이면 일반주거지역 수익용 건물 토지를 비교하였음
- ▶ 일반주거지역이라도 상권이 형성될수 있는 지역은 평당 50,000,000원이상이며 일반주거지역에 업무시설로 사용하는 빌딩은 평당 30,000,000~42,000,000을 형성하고 있음

- 매매사례 접근

1) 산출 개요

- 본 물건은 비교 사례지의 거래가를 기준으로 하여 가격을 산정함.
- 토지의 지목, 위치, 부근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 일반수요, 유용성 등은 대상지와 동등하게 평가됨.

2) 비교 사례지 내역

지번	매각금액	대지면적		대지평균 원/평
		m ²	평	
역삼동 636-15	6,500,000,000	363	110	59,090,909
역삼동 637-46	2,750,000,000	314	95	28,947,368
역삼동 745-3	3,200,000,000	284	86	37,209,302
역삼동 725-62	5,000,000,000	389	118	42,372,881
역삼동 673-35	3,200,000,000	251	76	42,105,263
평균	4,130,000,000	320	97	41,945,145

3) 대상지 가격의 산출

구분	대비율	대지 단가		대지면적	가격 산출
대상지	1.025	12,688,406 원/m ²	41,945,145 원/평	499.6 m ²	6,509,257,327
				151.4 평	

- 대비율 - 2013년 공시지가 대비 2014년 공시지가 상승률 / 가격산출 - 대비율 * 대지단가 * 대지면적
- 비교사례법에 의한 매각가 산출 자산가치는 **총 6,509,257,327원, 약 65억원 산정 됨.**

- 수익성 접근

기대수익률별 금액별 매각가 산출

General Information		
연면적	376	평
대지면적	151	평
보증금	285,000,000	원
월임대료	24,850,000	원

2,4 층 후면공실 적용

할인률(요구 수익률)	
Cap rate.	4.5%
예상가	6,911,666,666

할인률(요구 수익률)	
Cap rate.	5.0%
예상가	6,249,000,000

할인률(요구 수익률)	
Cap rate.	5.5%
예상가	5,706,818,182

- ▶ 현 강남권 상가 혹은 빌딩수익률 5%정도를 기대함
- ▶ 현 임대상태로 연간 수익률 5%이상 기대하기 어려움
- ▶ 적정 매입가는 62억원~63억원으로 예상함.

- 매입시 효과 (최유효 활용방안 검토)

A

대지면적	500.50 m ²	(151.40 평)
건폐율	49.65%	
용적률	189.24%	
연면적	1,243.36 m ²	(376.14 평)
건물규모	지상4층/지하1층	
주차대수	자주식4대, 기계식4대	

B

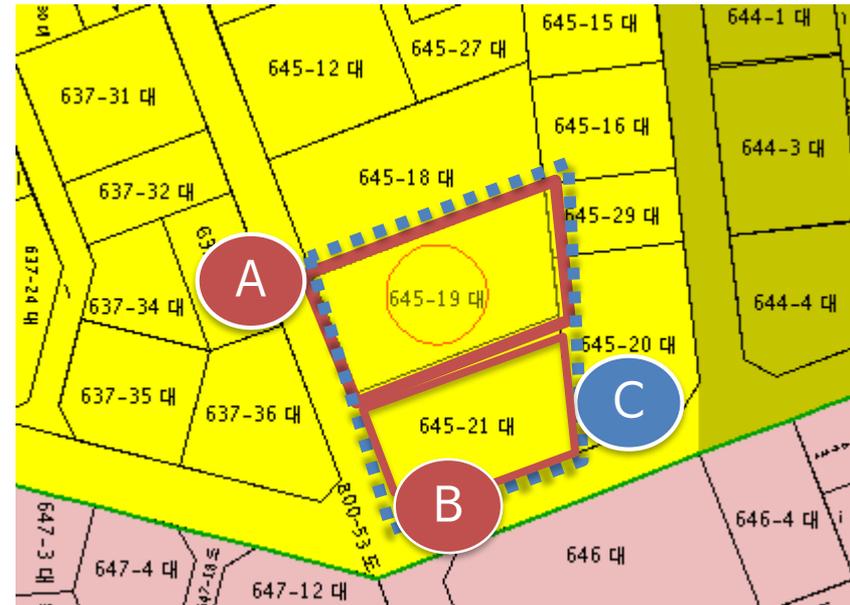
대지면적	464.90 m ²	(140.63 평)
건폐율	53.46%	
용적률	167.42%	
연면적	1,105.16 m ²	(334.33 평)
건물규모	지상4층/지하1층	
주차대수	자주식4대, 기계식4대	

C

- 대지면적: 965.40m² (292.03평)

- 현재 역삼동 내 대지면적 **292.03평 이상 필지는 5개** 확인. (cf. 강남구 내 166개)
- 식음상권의 수익용 부동산 기본 수요층을 포함, 추후 300평 이상의 Target 수요군 추가 발생 가능성 있음.

[합필 후 지적도]



- 매입시 효과 (최유효 활용방안 검토)

인상률 5%

대지면적	292
예상연면적	770
지상	580
지하	190

	연간임대료
1년차	494,450,000
2년차	519,172,500
3년차	545,131,125
4년차	572,387,681
5년차	601,007,065
합계	2,732,148,372

	건축면적	전용면적	보증금/평	월임대료/평	보증금	월임대료	연간임대료
4층	145	116	500,000	50,000	72,500,000	7,250,000	87,000,000
3층	145	116	700,000	70,000	101,500,000	10,150,000	121,800,000
2층	145	116	800,000	80,000	116,000,000	11,600,000	139,200,000
1층	145	116	1,100,000	110,000	159,500,000	15,950,000	191,400,000
지하1층	190						
합계	770				449,500,000	44,950,000	494,450,000

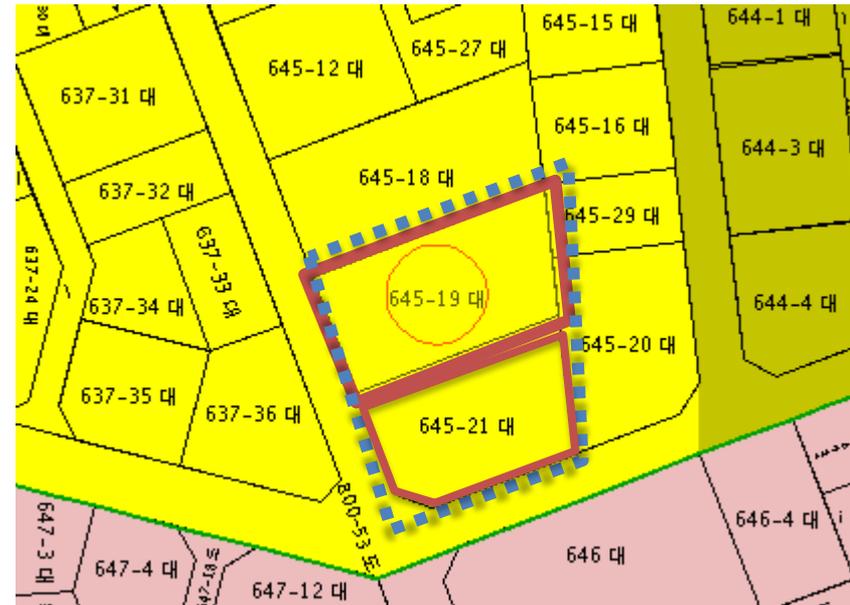
- ▶ 1층의 경우, 전용 20평 내외의 3개~4개 정도의 상가로 구분하여 임대
- ▶ 2층, 3층은 별도의 계단을 활용한 임대유치 _ 커피, 헤어, 네일, 외식업 등

- 매입시 효과 (가격평가)

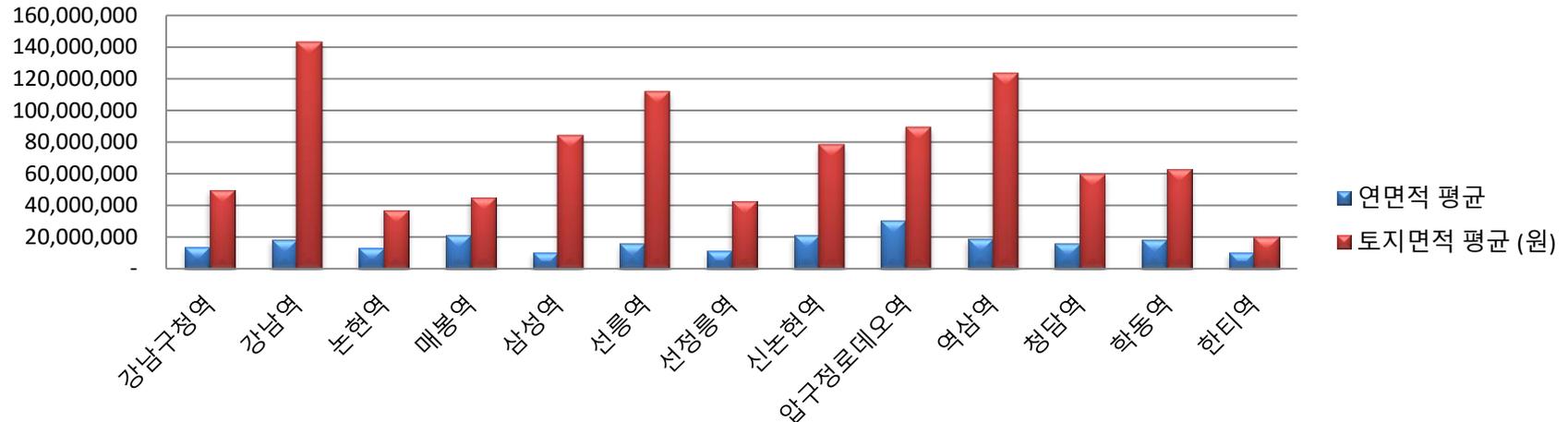
	A부지	B부지	합필 시 평가
대지면적	151.40	140.63	292.03
연면적	376.14	334.33	770.00
토지가	42,000,000	47,000,000	48,000,000
합계	6,358,800,000	6,609,610,000	14,017,440,000

- 합필 시 연면적은 예상연면적 적용
- 전면부지에서 후면 부지매입 시 전면부지의 가격을 평가하게 되고, 토지의 모양상 도로 두 면을 잘 활용한다면 상가활용도가 상당히 높은 수익용 자산으로 변신

[합필 후 지적도]



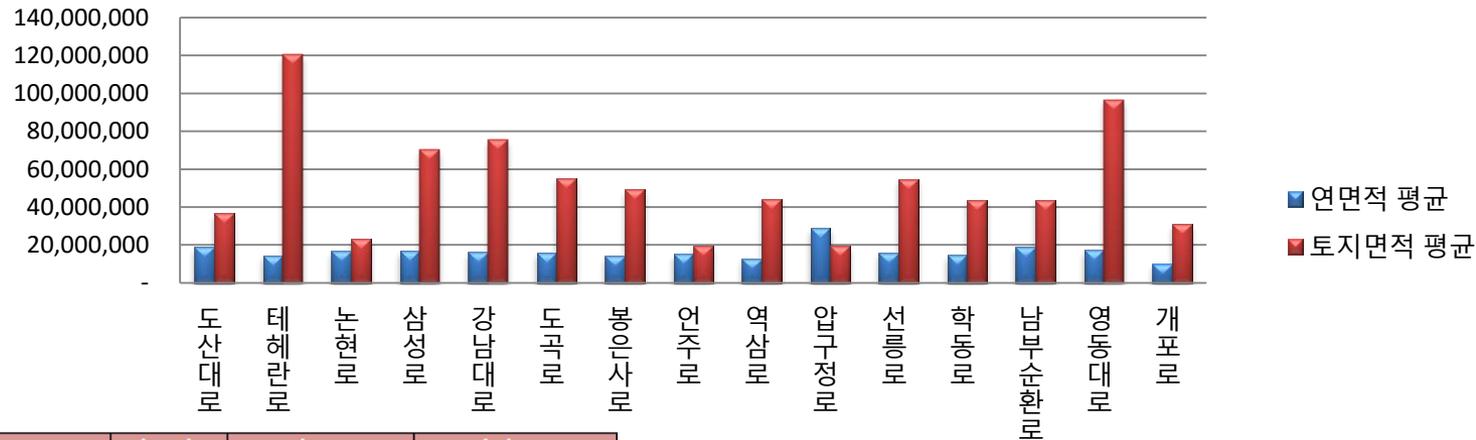
- 역세권 오피스 연면적 & 토지면적 평균금액



역명(驛名)	건물건수	연면적 평균	토지면적 평균 (원)
강남구청역	21	13,663,166	49,720,459
강남역	12	18,225,850	143,449,315
논현역	6	13,287,982	36,887,846
매봉역	13	21,222,218	44,931,884
삼성역	12	10,265,993	83,880,717
선릉역	23	15,545,171	112,030,702
선정릉역	32	11,272,871	42,275,071
신논현역	13	21,167,062	78,147,826
압구정로데오역	34	30,438,513	89,290,352
역삼역	40	18,945,560	123,397,181
청담역	17	15,814,926	59,807,352
학동역	30	18,016,170	63,046,909
한티역	3	10,226,492	19,880,769

- **역삼역** 거래건수가 가장 많음

- 대로별 오피스 연면적 & 토지면적 평균금액



• 테헤란로 가장 높은 가격형성

구분	건물건수	연면적 평균	토지면적 평균
도산대로	95	18,966,639	36,660,270
테헤란로	88	14,450,092	120,397,168
논현로	141	16,605,562	22,934,964
삼성로	57	16,942,443	70,265,669
강남대로	74	16,146,831	75,560,099
도곡로	35	15,906,889	55,359,073
봉은사로	80	14,152,167	49,299,800
언주로	64	15,200,266	19,697,826
역삼로	38	12,760,312	44,181,760
압구정로	57	28,939,384	19,377,758
선릉로	100	15,647,340	54,682,867
학동로	46	14,648,249	43,661,425
남부순환로	12	18,922,109	43,830,660
영동대로	19	17,259,642	96,244,710
개포로	12	9,994,602	30,862,759

NAI
Globalis
the world's
leading
managed
network of
commercial
real estate
firms

Tel 02-508-1180 Fax 02-508-1184 www.naikorea.com

Broker

중개업무를 위해 필요한 기술

- 현장과 고객의 Needs에 대한 탁월한 감각
(건물 하자에 대한 확인, EV설계점검, 신탁 물건 등)
- 현장 밀착이 가능한 기동력
(활동 관련 건강은 필수)
- 본인의 성향에 맞는 부동산 산업분야 집중
(다양한 경험은 최소기간으로, 이후 전문분야 집중)
 - * 리테일(다국적기업, 중소가맹점),
인더스트리얼, 오피스(FIRE)



LOUIS VUITTON

IV. Consulting

Consulting

컨설팅업무를 위해 필요한 기술

- 데스크 업무 중심, 리포트 작성 능력 필요
- 시장에 대한 통찰력 및 분석력 중요
(세계, 전국 부동산 시장에 대한 이해)
- 시장환경 분석, 임대가 조사, 수익성 분석, 개발컨셉 설정 등
다양한 부문에 대해 지속적인 연구 필수



LOUIS VUITTON

V. Vision

Together



1. 다양한 경험, 현장체험
2. 자기 자산증식
3. 함께하는 사람들

