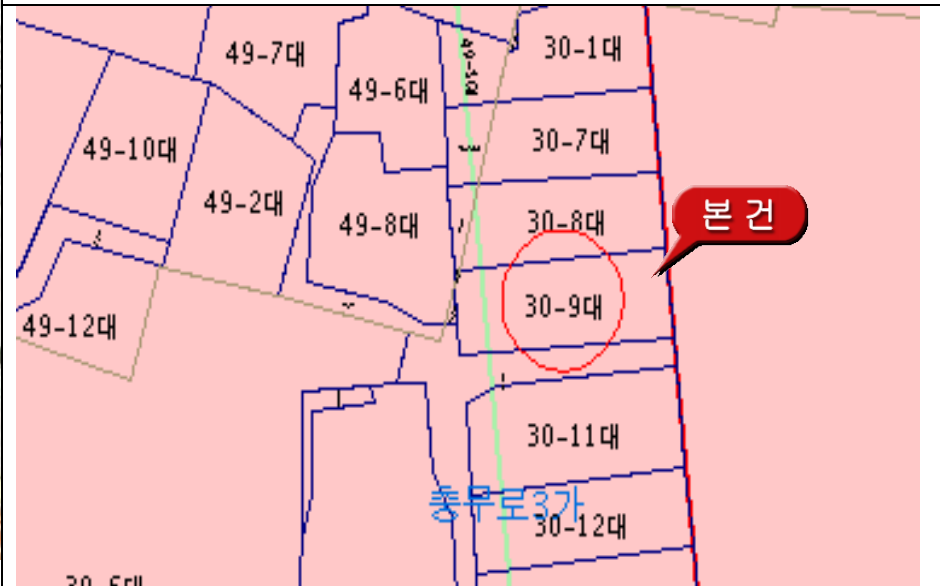


I. 대상 부동산 개요



구분	근린생활시설	
건물명	-	
토지 개요	소재지	서울특별시 중구 충무로3가 30-9
	위치	지하철3호선 "충무로역"인근
	대지면적	70.70㎡
	지역지구	일반상업지역,
	공시지가	12,000,000원/㎡(2013.01.01)
건물 개요	준공년도	-
	규모	지상3층/지하1층
	연면적	182.62㎡
	전용율	-
	건폐율/용적률	건폐율60%, 기준용적율:450%, 허용적 율:600%
	건물구조	연와조 및 목조 철근콘크리트지붕
	건물용도	상업용
	주차대수	-
	엘리베이터	-
소유자	이**외2인	

Ⅱ. 건물 위치도 및 지적도



입지 : 본건은 지하철3,4호선 충무로역 북측 인근에 소재하는 상업용 부동산임

주위 환경 : 주변은 소규모 근린상가, 업무용빌딩 등이 소재하고 있는 근린상가지대로서 상권의 성숙도, 배후지, 유동인구 등으로 보아제반 입지는 양호함

Ⅲ. 대상 부동산 세부 현황

1. 토지

단위 : m², 원

구분	소재지	지목	면적	공시금액	비고
1	충무로3가 30-9	대	70.70	848,400,000	상업용
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
합계					

2. 건물

단위 : m²

구분	층, 호	면적	용도	비고
1	1층	61.95	근린생활시설	-
2	2층	61.92	근린생활시설	-
3	3층	33.06	근린생활시설	-
4	지하층	9.16	근린생활시설	-
5	옥탑층	16.53	근린생활시설	-
합계		182.62		
7				
8				
9				
10				
11				
합계				

IV. 주변환경 및 대상 장점

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 본건은 서울특별시 중구 충무로3가 지하철 3,4호선 충무로역 북측에 위치함 ▪ 본건 인근은 소규모 근린상가, 업무용빌딩 등이 소재하고 있는 상가지대임 ▪ 본건 남측 충무로역과 명동역 주변에 고층빌딩들이 들어서 있으며, 충무로역은 3호선과 4호선의 환승역으로 유동인구가 많으며, 접근성이 양호함 	<p>▪ 도로접근성 및 대중교통 이용편리성 탁월</p> <table border="1" data-bbox="1160 268 2101 593"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구 분</th> <th style="text-align: center;">상세내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">도로현황</td> <td>본건 동측으로 왕복4차선의 대로변에 접해있으며, 북측으로 명모사거리, 남측으로 왕복6차선 퇴계로가 인접해 있음</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">대중교통</td> <td>본건 북측으로 2호선과 3호선의 을지로3가역, 동측으로 4호선과 5호선의 동대문역사문화공원역 등이 소재하여 지하철역과의 연계성 및 서울 도심 중심부에 위치하여 버스노선 및 대중교통 이용이 편리함.</td> </tr> </tbody> </table> <p>▪ 본건 역세권사이에 위치해 유동인구 풍부 -3호선과 4호선, 2호선과 3호선 환승역 및 인근 명동지역의 진출입</p>	구 분	상세내용	도로현황	본건 동측으로 왕복4차선의 대로변에 접해있으며, 북측으로 명모사거리, 남측으로 왕복6차선 퇴계로가 인접해 있음	대중교통	본건 북측으로 2호선과 3호선의 을지로3가역, 동측으로 4호선과 5호선의 동대문역사문화공원역 등이 소재하여 지하철역과의 연계성 및 서울 도심 중심부에 위치하여 버스노선 및 대중교통 이용이 편리함.
구 분	상세내용						
도로현황	본건 동측으로 왕복4차선의 대로변에 접해있으며, 북측으로 명모사거리, 남측으로 왕복6차선 퇴계로가 인접해 있음						
대중교통	본건 북측으로 2호선과 3호선의 을지로3가역, 동측으로 4호선과 5호선의 동대문역사문화공원역 등이 소재하여 지하철역과의 연계성 및 서울 도심 중심부에 위치하여 버스노선 및 대중교통 이용이 편리함.						
주변환경	입지 특성						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대중교통이용객 유동인구 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 지하철 3,4호선 '충무로역' 6번출구 도보 2~3분거리 - 본 건물 앞 도로 1분 거리에 버스정류장 소재 ▪ 전면(왕복4차선) 도로에 접해 있어서 도로조건 및 접근이 용이함. ▪ 본건 인근은 세운재정비촉진지구로 향후 개발 계획에 따른 지가 상승 기대 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정부정책에 의한 환경개선 작업을 통한 쾌적성 지속향상 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 특성에 맞는 소규모 맞춤형 개발 및 녹지대 개발 계획추진 - 인근 최고 높이의 업무,도심활성화 시설을 짓는 계획추진 ▪ 인근에 비즈니스호텔 건설이 추진됨에 따라 고객유동인구 및 상권의 성장성 양호 						
대상 장점	향후 전망						

V. 대상 부동산 전경 및 내부사진



1층전경



주위전경



내부



옥탑

VII. 기타 사항

- 구체적 도시계획사항

일반상업지역,방화지구,중심지미관지구,도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,4대문안<서울특별시 도시계획 조례>,과밀억제권역<수도권정비계획법>

- 현재 임대현황

구분	보증금	임대료	비고
본건	55,000,000원	5,510,000원	3층 일부공실

- 인근 임대시세

급 지	층수	면적(10 평)	보증금(만원)	월임대료(만원)	전세환산가(만원)
활성화지역	지하	33 m ²	248	29	3,148
	1층	33 m ²	885	88	9,685
	2층이상	33 m ²	540	49	5,440
비활성화지역	지하	33 m ²	144	15	1,644
	1층	33 m ²	513	45	5,013
	2층이상	33 m ²	313	25	2,813