

SE EUN

---



## Introduction

본 자료는 잠재적 매수인에게 제공되는 간략한 예비  
자료입니다.  
희망 매수인은 향후 매도인이 지정하는 절차에 따라  
'매수의향서 (LOI)'를 제출해주시기 바랍니다.

본 건의 현장 방문을 원하시거나,  
매각에 관한 문의가 있으시면  
기입된 연락처로 연락 주시기 바랍니다.

본 IM은 부동산에 대한 투자를 고려하는 투자자를 위하여  
작성되었으며,  
본 IM의 일부 혹은 전체를  
고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여  
사용될 수 없습니다.

## Corporate Service

### 전략사업본부

영업 총괄이사 이자연  
010-4582-2712  
[nature@seeun.co.kr](mailto:nature@seeun.co.kr)

영업1팀 과장 김홍용  
010-2101-2122  
[hyk@seeun.co.kr](mailto:hyk@seeun.co.kr)

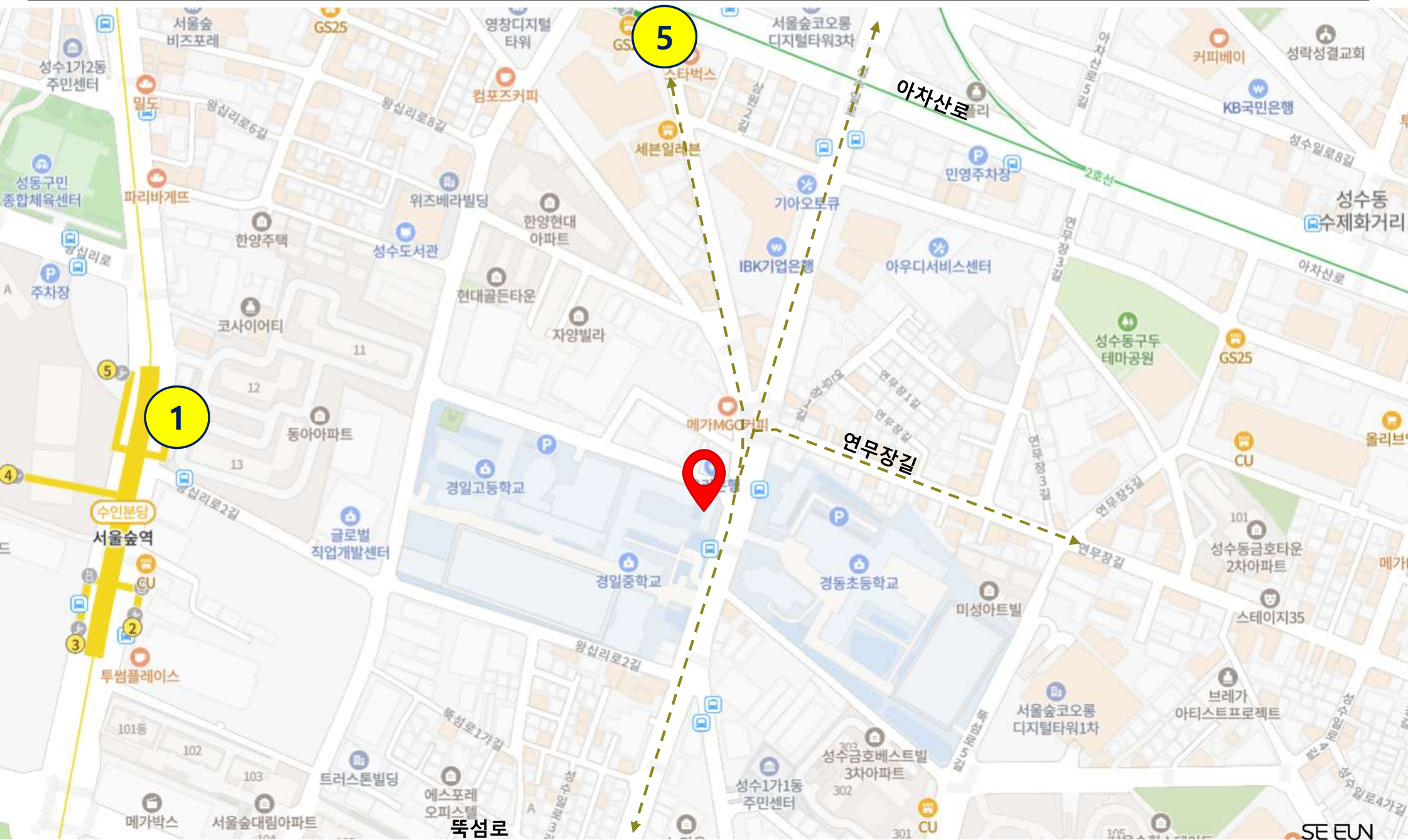
### 중개사업본부

대표 공인중개사 조장춘  
010-5415-8668  
[clcki76@seeun.co.kr](mailto:clcki76@seeun.co.kr)

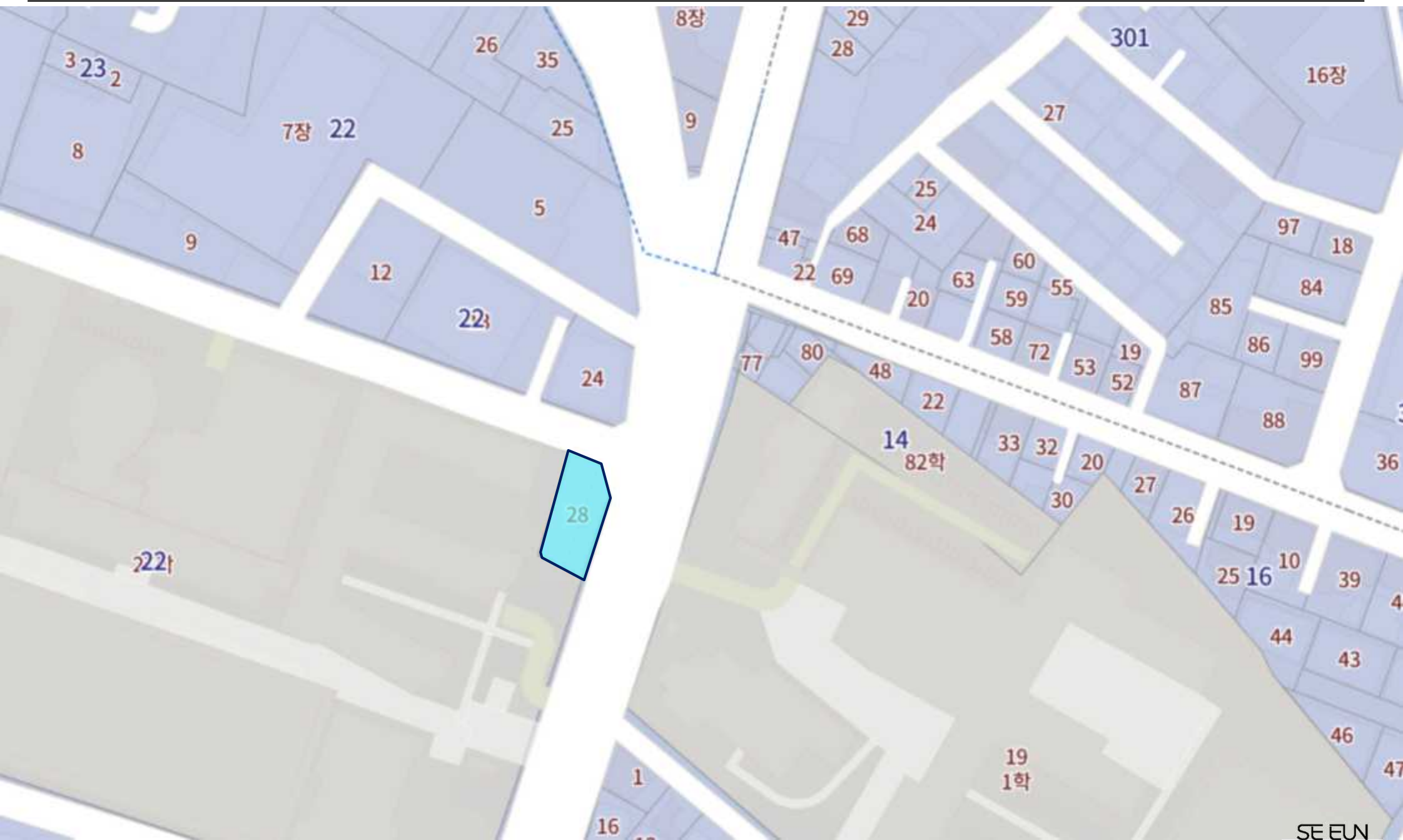


| 소재지   | 서울시 성동구 성수동1가 22-28 (성수일로 33) |                       |         |            |
|-------|-------------------------------|-----------------------|---------|------------|
|       | 위 치                           | 독섬역,서울숲역              | 도로상황    | 20m이상*8m이상 |
| 토지 정보 | 면 적                           | 337.00 m <sup>2</sup> | 102 평   |            |
|       | 용도지역                          | 준공업지역                 |         |            |
|       | 공시지가                          | 4,661 만원/평            | 합 계     | 475,152 만원 |
| 건정 물보 | 연 면 적                         | 752.39 m <sup>2</sup> | 227.6 평 |            |
|       | 건축면적                          | 200.00 m <sup>2</sup> | 60.50 평 |            |
|       | 건 폐 율                         | 0.00 %                | 용 적 률   | 0.00 %     |
|       | 규 모                           | B1 / 3F               | 주차대수    | 0대         |
|       | 준공년도                          | 1970년 7월              | 승 강 기   | 0대         |
| 금정 액보 | 보 증 금                         | - 만원                  | 임대료     | 7,000 만원   |
|       | 용 자 금                         | 매도자 책임 명도 가능          |         |            |
|       | 수 익 율                         | 3.23 %                | 관리비 지출  | 만원         |
|       | 토지평단가                         | 25,505 만원             | 연건평단가   | 만원         |
|       | 매매가                           | 260 억원                | 실 인수자금  | 260.0 억원   |

- 20m 이상 \*8m이상 도로 접한 코너면에 위치하여 상당한 가시성과 뛰어난 접근성을 자랑하는 최상의 입지조건!!!
- 성수일로,상원길,상원1길,연무장길이 교차하는 중심에서 가장 뛰어난 가시성 확보 !! 건물 전면, 후면 고층 빌딩 없음으로 조망권 확보함.
- 2호선 독섬역 도보 3분 이내, 수인분당선 서울숲역 도보 5분 더블 역세권 & 대로변 위치 & 버스정류장 바로 앞
- 본 건물 기준 반경 100m이내 공실률 0%에 수렴할 정도로 공실 리스크 현저히 낮은 지역임 < 본 건물은 2025년 리모델링 직 후 공실 없이 팝업스토어 (단기) 진행 중으로 하반기 까지 예약 대기 가능하며 전 층 명도도 가능한 건물로, 신축 시 400% 이상 건축할 수 있는 성수동 100평 이상의 반듯한 유일한 땅!!!
- 인근 트리마제, 갤러리아포레, 아크로포레스트 등 하이엔드 복합주거시설 및 SM엔터, 영창디지털타워, 누디트, 서울숲 A타워 등 대형 유명 오피스 대거 포진. 구매력 높은 유동인구 준비함. "''' 실제 현장감 매우 뛰어난 건물로 필히 현장답사 적극 권유!!!!'''"









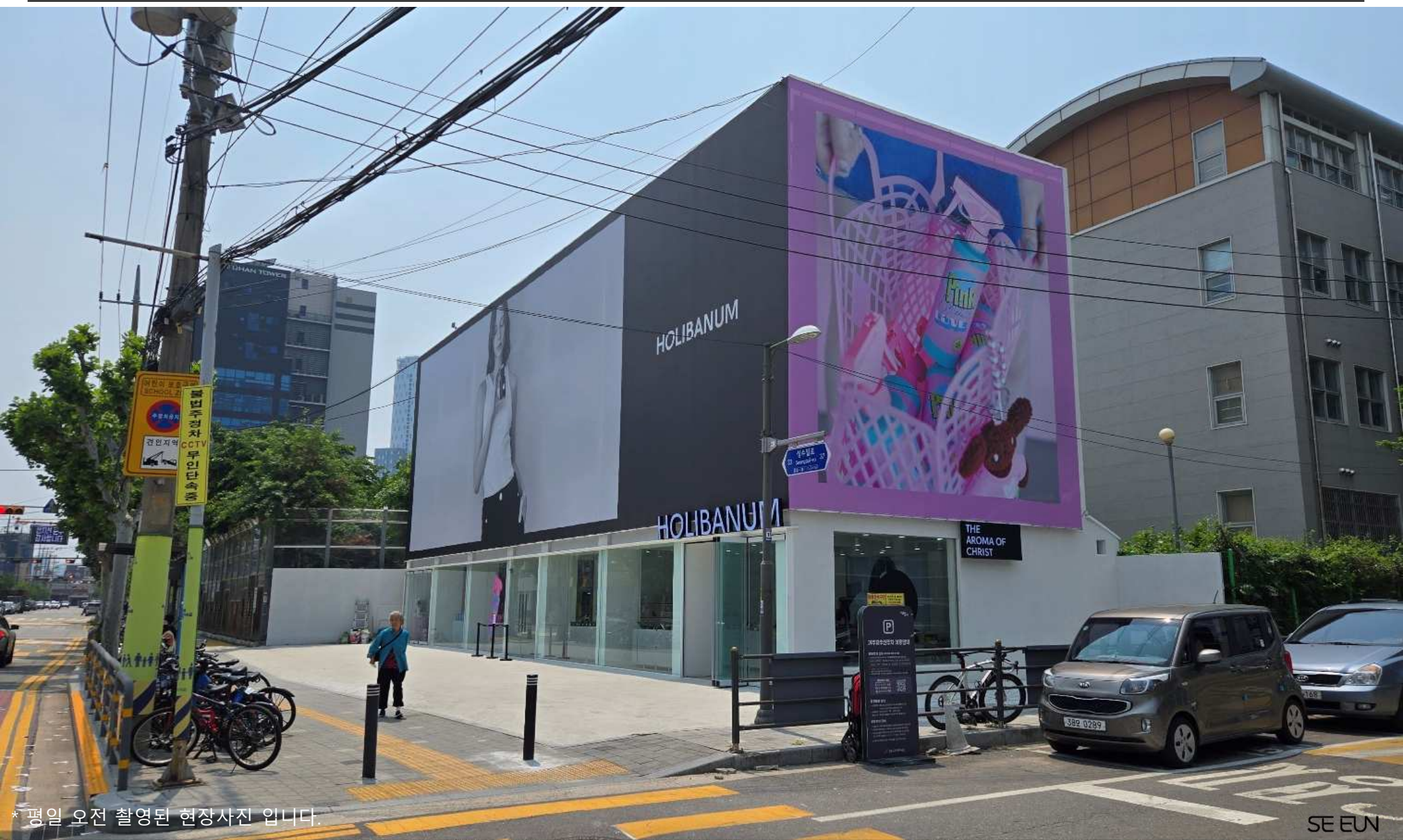
\* 평일 오전 촬영된 현장사진 입니다



\* 평일 오전 촬영된 현장사진 입니다.



\* 평일 오전 촬영된 현장사진 입니다.



\* 평일 오전 촬영된 현장사진 입니다.





\* 평일 오전 촬영된 현장사진 입니다.

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

|       |                  |              |                       |                       |                |           |                           |  |
|-------|------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------|---------------------------|--|
| 건물ID  | 2120041050016459 |              | 고유번호                  | 1120011400-1-00220028 |                | 명칭        | 호수/가구수/세대수<br>0호/0가구/0세대  |  |
| 대지위치  | 서울특별시 성동구 성수동1가  |              |                       | 지번                    | 22-28          | 도로명주소     | 서울특별시 성동구 성수일로 33 (성수동1가) |  |
| *대지면적 | 0 m <sup>2</sup> | 연면적          | 752.39 m <sup>2</sup> | *지역                   |                | *지구       | *구역                       |  |
| 건축면적  | m <sup>2</sup>   | 용적률 산정용 연면적  | m <sup>2</sup>        | 주구조                   | 철근콘크리트         | 주용도       | 층수<br>지하: 1층, 지상: 3층      |  |
| *건폐율  | 0 %              | *용적률         | 0 %                   | 높이                    | m              | 지붕        | 부속건축물<br>동 m <sup>2</sup> |  |
| *조경면적 | m <sup>2</sup>   | *공개 공지·공간 면적 | m <sup>2</sup>        | *건축선 후퇴면적             | m <sup>2</sup> | *건축선후퇴 거리 | m                         |  |

| 건축물 현황 |     |        |    |                     | 소유자 현황                     |                                                |        |            |
|--------|-----|--------|----|---------------------|----------------------------|------------------------------------------------|--------|------------|
| 구분     | 층별  | 구조     | 용도 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 성명(명칭)                     | 주소                                             | 소유권 지분 | 변동일        |
|        |     |        |    |                     | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호) |                                                |        | 변동원인       |
| 주1     | 지1층 | 철근콘크리트 | 점포 | 251.57              | 주식회사비케이제이와이코퍼레이션           | 인천광역시 연수구 센트럴로 313, 씨동 2302호(송도동, 송도씨워크인테라스한라) | 1/1    | 2025.4.30. |
| 주1     | 1층  | 철근콘크리트 | 점포 | 166.94              | 284111-0*****              |                                                |        | 소유권이전      |
| 주1     | 2층  | 철근콘크리트 | 학원 | 166.94              |                            | - 이하여백 -                                       |        |            |
| 주1     | 3층  | 철근콘크리트 | 학원 | 166.94              | *이                         |                                                |        |            |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

성동구청장



발급일: 2025년 5월 29일

담당자:  
전화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



# 건축물대장

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

|       |  |                 |             |                           |
|-------|--|-----------------|-------------|---------------------------|
| 대지위치  |  | 서울특별시 성동구 성수동1가 | 명칭          | 호수/가구수/세대수                |
| 지번    |  | 지번 관련 주소        | 도로명주소       | 0호/0가구/0세대                |
| 22-28 |  |                 | 도로명주소 관련 주소 | 서울특별시 성동구 성수일로 33 (성수동1가) |

| 구분               | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | ※주차장 |        |        |        |    | 승강기     |            |        | 인허가 시기 |            |
|------------------|----------|----------|------|--------|--------|--------|----|---------|------------|--------|--------|------------|
|                  |          |          | 구분   | 옥내     | 옥외     | 인근     | 면제 | 승용<br>대 | 비상용<br>대   |        |        |            |
| 건축주              |          |          |      |        |        |        |    |         |            |        | 허가일    |            |
| 설계자              |          |          | 자주식  | 대<br>㎡ | 대<br>㎡ | 대<br>㎡ | 대  | ※하수처리시설 | ※급수설비(저수조) | 착공일    |        |            |
| 공사감리자            |          |          | 기계식  | 대<br>㎡ | 대<br>㎡ | 대<br>㎡ |    | 형식      | 지상         |        | 개<br>㎡ |            |
| 공사시공자<br>(현장관리인) |          |          | 전기차  | 대<br>㎡ | 대<br>㎡ | 대<br>㎡ |    | 용량      | 지하         | 개<br>㎡ | 사용승인일  |            |
|                  |          |          |      |        |        |        |    |         |            |        |        | 1980.3.14. |

| ※건축물 인증 현황 |      |    | 건축물 구조 현황      |  |                      | 건축물 관리 현황   |        |
|------------|------|----|----------------|--|----------------------|-------------|--------|
| 인증명        | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부     |  | 내진능력                 | 관리계획 수립 여부  |        |
|            |      |    | 비적용            |  |                      |             |        |
|            |      |    | 특수구조 건축물       |  | 지하수위                 | 건축물 관리점검 현황 |        |
|            |      |    | 미해당            |  | G.L m                |             |        |
|            |      |    | 기초형식 [ ] 지내력기초 |  | 구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 | 종류          | 점검유효기간 |
|            |      |    | [ ] 파일기초       |  | [ ] 동적해석법            |             |        |

| 변동사항                     |                                                                                                                                                  |  |     | 그 밖의 기재사항                                 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-------------------------------------------|
| 변동일                      | 변동내용 및 원인                                                                                                                                        |  | 변동일 |                                           |
| 1989.2.27.<br>2008.8.21. | 3층점포166.94㎡85㎡을 근린생활시설로 용도변경<br>건축과-13168(2008.08.20)호에 의거 지상2층 점포<br>92.43㎡와 탁구장 74.51㎡를 제2종근린생활시설(학원) 1<br>66.94㎡로, 지상3층 근린생활시설 85㎡와 점포 81.94㎡ |  |     | 를 제2종근린생활시설(학원) 166.94㎡로 표시변경<br>- 이하여백 - |

|                                       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소재지                                   | 서울특별시 성동구 성수동1가 22-28번지                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                            |
| 지목                                    | 대 ?                                                                                 | 면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 337 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         |
| 개별공시지가(m <sup>2</sup> 당)              | 11,910,000원 (2025/01) <a href="#">연도별보기</a> <a href="#">REB 한국부동산원 부동산 공시가격 알리미</a> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                            |
| 지역지구등 지정여부                            | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등                                                     | 도시지역, 준공업지역(지구단위계획수립 가능 여부 사전협의), 도로(접합)                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                            |
|                                       | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등                                                                  | 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역(최종확인인 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한 사항은 성동광진교육지원청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(자세한 사항은 성동광진교육지원청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> |                                                                                                                                                                                            |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                            |
| 확인도면                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 범례                                                                                                                                                                                         |
|                                       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>대공방어협조구역</li> <li>도시지역</li> <li>준공업지역</li> <li>교육환경보호구역</li> <li>절대보호구역</li> <li>상대보호구역</li> <li>가로구역별 최고높이 제한지역</li> <li>도로</li> <li>학교</li> </ul> |
|                                       |                                                                                     | <input type="checkbox"/> 작은글씨확대<br>축척 1 / 1200 <a href="#">변경</a> <a href="#">도면크게보기</a>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                            |



SE EUN