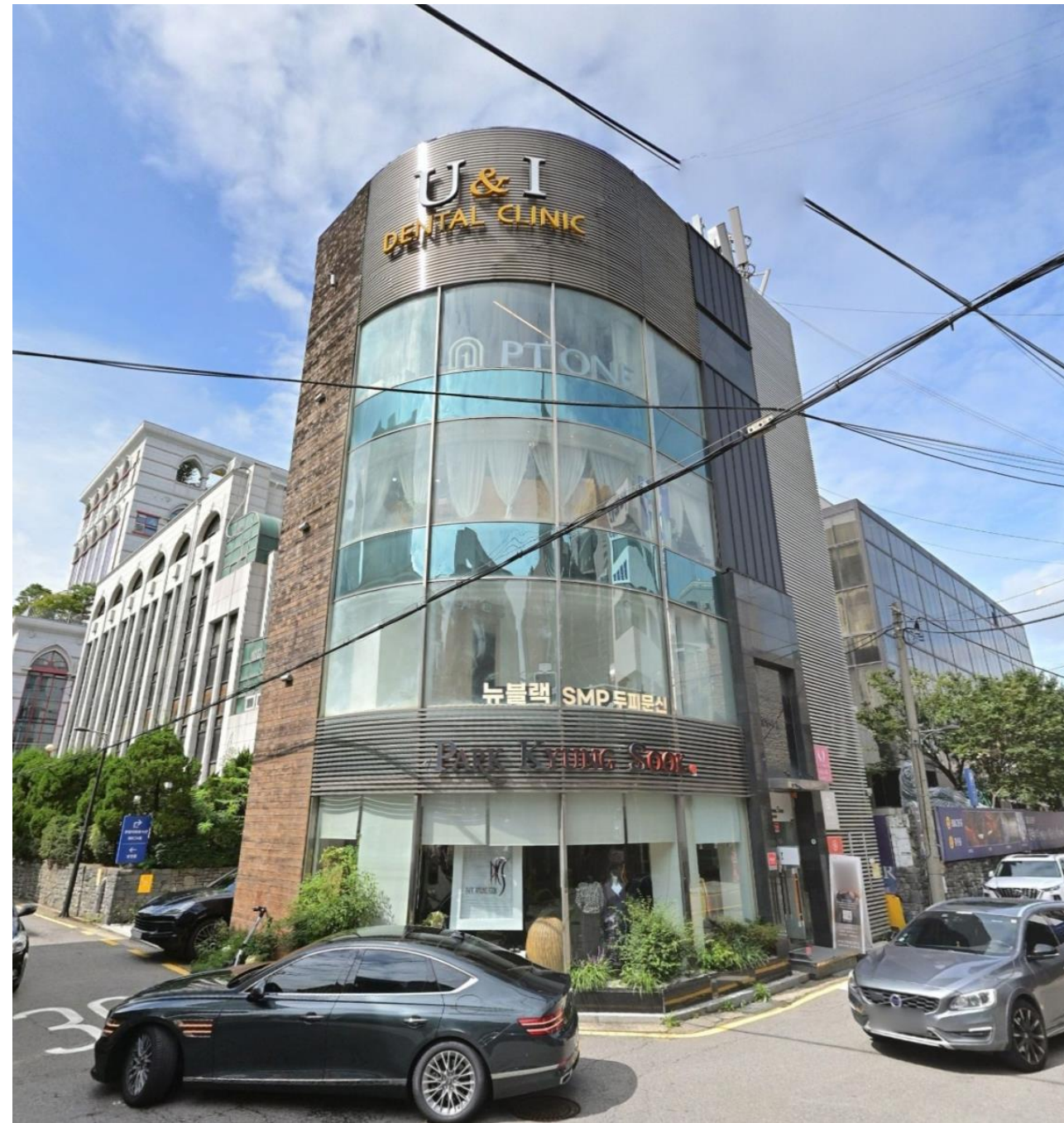


강남구 신사동 571-4
압구정 유앤아이 빌딩
매매 제안서



기본정보

개요

소재지	서울특별시 강남구 신사동 571-4
용도지역	2종일반주거지역
대지면적	61평(203m ²)
공시지가	71,305,785 원/평(2025년 01월)
주용도	근린생활시설
연면적 건축면적	196 평 31 평
주차 승강기	자주식 5대 승용 1대
건폐율 용적률	49.9 % 249 %
규모	지하 1층 ~ 지상 5층
구조	철근콘크리트구조
승인일자	1993년 11월6일 (2025년09월 5층 16평 증축승인완료)

예상 임대료

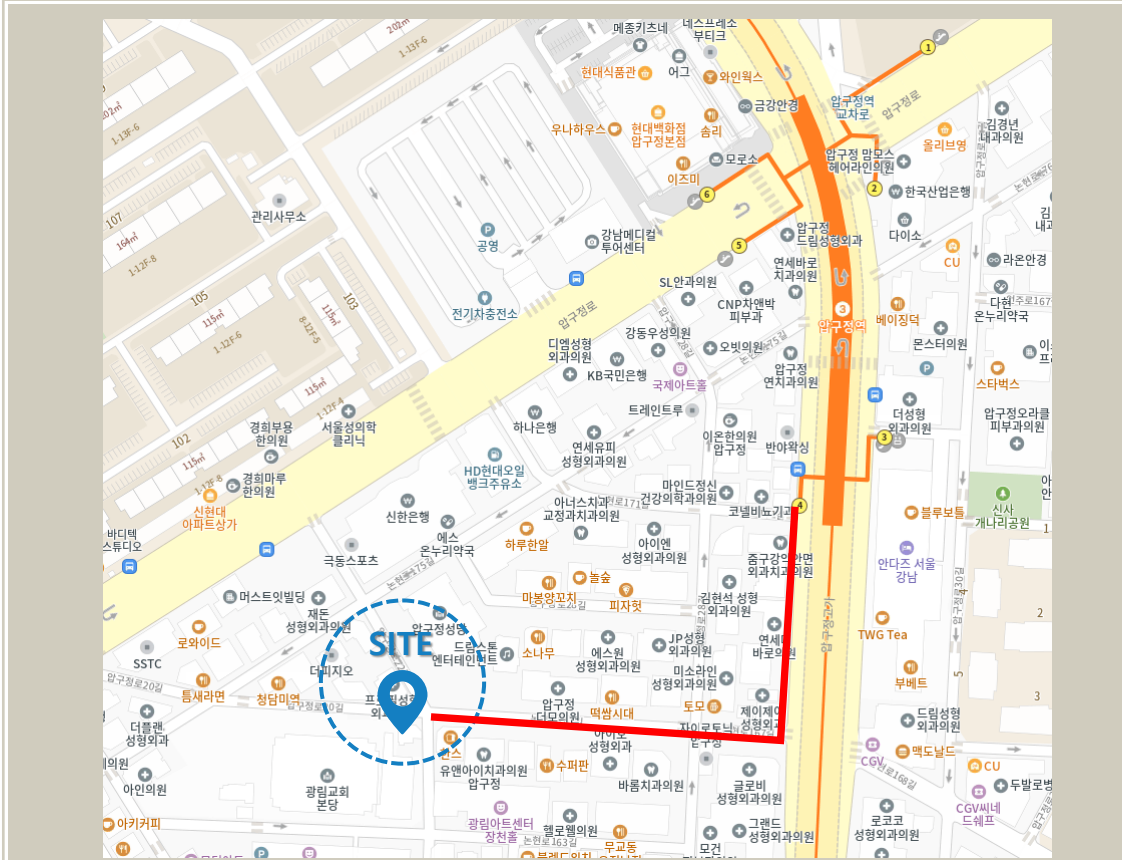
보증금	14,400	매매가	135억 원
임대료&관리비	1,174	매매단가(평)	22,131만 원

빌딩 이미지



위치도 및 지적편집도

자산 위치

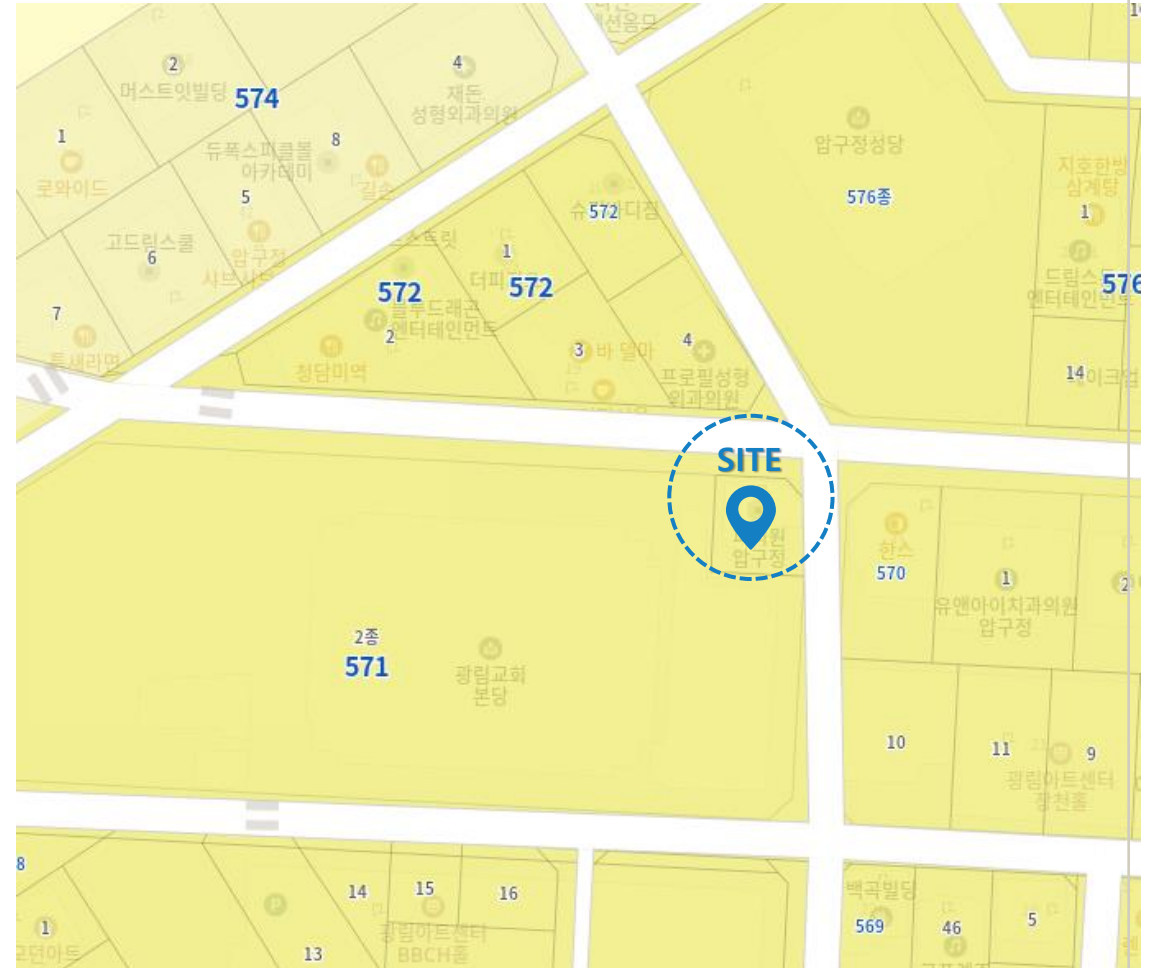


압구정역

317m 도보 약 5분



토지 정보







성형외과 메카 압구정, 반경 1Km내 의원 300곳 포진

김지은 기자 2024-11-15 12:09:51

- ▮ [전국 의원-약국 주요상권 분석] (5) 서울 압구정역 주변
- ▮ 의원 300곳 중 성형외과 182곳, 일 평균 매출 1억3389만원...평균 결제는 24만원대
- ▮ 약국 평균 객단가 3만650원...주거·직장보다 외부 유입 고객 많아

[데일리팜=김지은 기자] 성형외과의 메카 압구정역 반경 1km 내에는 300개의 병의원이 위치하는 것으로 확인됐다. 진료과 중 성형외과만 182곳에 달했고, 이들 병의원의 월 평균 매출은 1억3389만원이었다.

압구정역은 성형외과, 피부과, 치과 등 각종 뷰티 관련 진료과의 중심지로 꼽힌다. 이 지역 병원, 약국가에 따르면 코로나19로 침체됐던 상권이 의료 관광 재개로 서서히 회복되는 추세다.

- ▶ 성형외과가 많이 분포하면서 외부에서 소비력 있는 수요들이 지속 유입되는 상권(+의료 관광 수요)
- ▶ 배후 세대, 오피스 수요 뿐만 아니라 외부 수요로 인해 상권이 지속 좋을 수 밖에 없는 여건 조성

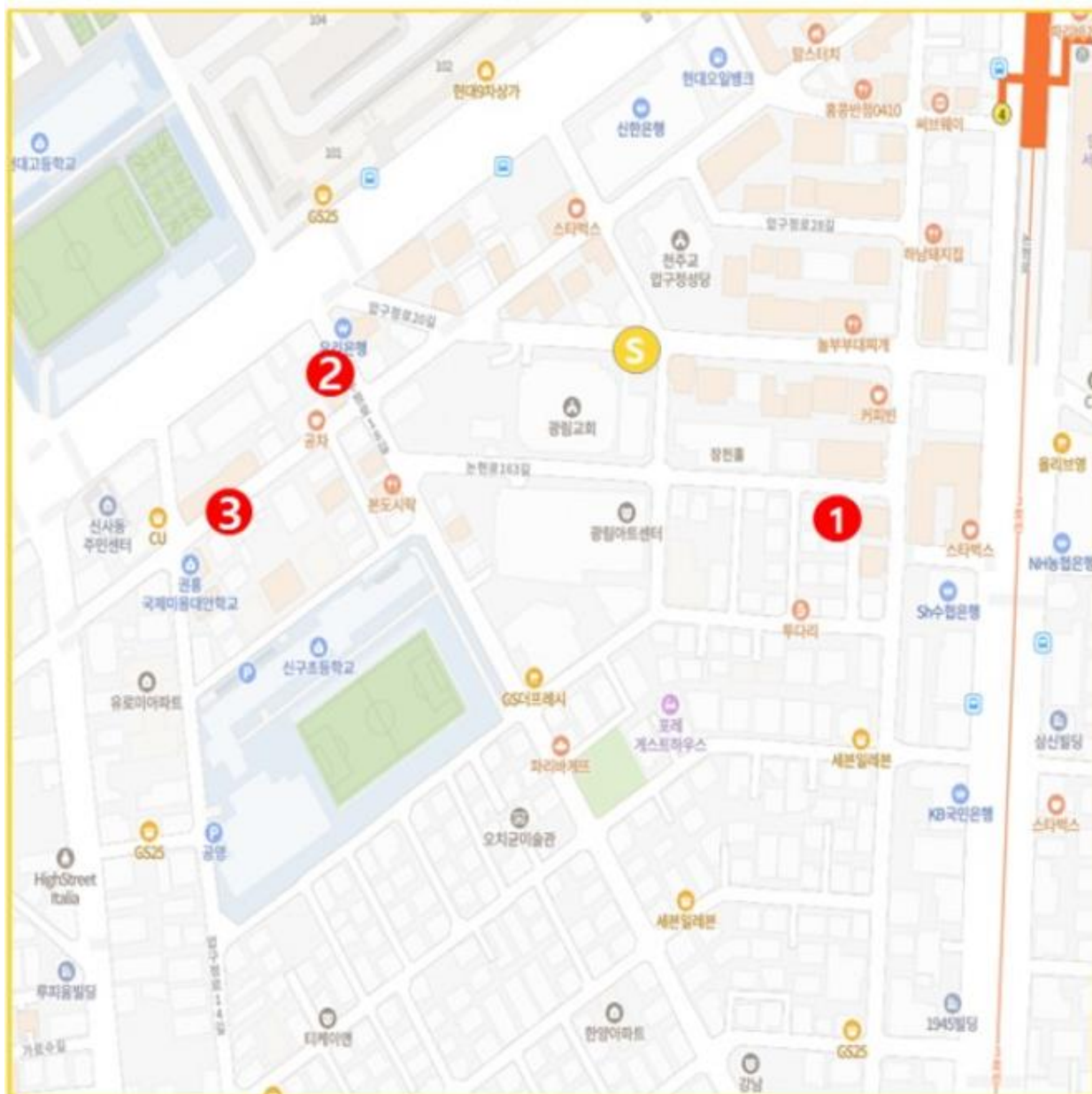
허가 건축물 면적 및 임대료

(단위 : 만 원)

층 별	용 도	면적(평)	보증금	임대료	관리비	비 고
-1	박경숙부띠끄	43.65	7,400	700	0	2004.05.19~
1	박경숙부띠끄	30.33				동일임차인
2	병의원	30.64				명도완료
3	사무실	30.64				명도완료
4	피티원 압구정	30.64	3,000	220	30	2022.01.01~
5	아띠ESTHE	30.64	4,000	150	20	2019.08.01~
옥탑	중계기			54		연 650만원

합계		196.54	14,400	1,124	50	
----	--	--------	--------	-------	----	--

명도



		본 건물	비교물건①	비교물건②	비교물건③
1	주소지	신사동 571-4	신사동 569-23	신사동 549-6	신사동 550-1
2	준공년도 (리모델링일)	1993.11.06	2015.10.20	2022.10.18	2008.04.30
3	규모(층수)	B1~5층	B1~5층	B2~6층	B1~4층
4	연면적	180.58py	167.64py	193.98py	179.27py
5	승강기	있음	있음	있음	있음

층별 평당 예상임대료

1	B1층	9.49만원 (동일임자인)	9.7만원	10.1만원	7.9만원
2	1층		14.6만원	26.28만원	19.5만원
3	2층	9.9만원	13.2만원	15.7만원	15만원
4	3층	11.4만원	9.8만원	14.3만원	12만원
5	4층	7.2만원	11.6만원	17.8만원	9만원
6	5층	10.2만원	11.4만원	15.3만원	-
7	6층	-	-	18.5만원	-

▣ [임대 시세] 인근 임대 시세 평당 1층 약 22만원 / 2층 이상 15만원 / 지하1층 12만원

▣ [임대 제안] 메디컬 빌딩으로 임대 재구성 시 임대료 및 수익률 큰 폭 상승 기대 가능

▣ [수익률 개선] 임대료 개선 시 임대료 약 1260만원 상향 / 수익률 2.8%까지 상승 예상

※ 위의 자료는 2025.08.14 기준 네이버 부동산, 다음 부동산, 로컬 부동산 등의 협조를 구하여 작성됨.

4~5층 임차인유지후 외관 리모델링시 예상임대료

(단위 : 만 원)

층 별	용 도	면적(평)	보증금	임대료	관리비	비 고
-1		43.65	5,000	550	30	
1	카페	30.33	10,000	700	30	
2		30.64	5,000	500	30	
3		30.64	5,000	500	30	
4	피티원 압구정	30.64	3,000	220	30	
5	아띠ESTHE	30.64	4,000	150	20	
옥탑	중계기			54		연 650만원

합계	196.54	32,000	2,620	170
----	--------	--------	-------	-----

전층 명도후 외관 리모델링시 예상임대료

(단위 : 만 원)

층 별	용 도	면적(평)	보증금	임대료	관리비	비 고
-1		43.65	5,000	550	30	
1	카페	30.33	10,000	700	30	
2		30.64	5,000	500	30	
3		30.64	5,000	500	30	
4		30.64	5,000	500	30	
5		30.64	5,000	500	30	
옥탑	중계기			54		연 650만원
합계		196.54	35,000	3,300	180	



본 건물 전면 도로 사진



본 건물 전면 도로 사진



본 건물 후면 도로 사진



본 건물 후면 자주식 주차장 사진



본 건물 공용공간 사진



본 건물 2층 피부과 내부 사진



본 건물 3층 공실 내부 사진

토지이용계획



부동산 통합열람 토지이용계획 항목들입니다.

토지소재지	지번	지목	면적(m ²)
서울특별시 강남구 신사동	571-4	대	203

부동산 통합열람 토지이용계획 항목들입니다.

지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	도시지역, 제2종일반주거지역
	다른 법령 등에 따른 지역지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<토지전산망의 내용은 참고사항일본 교육청에 반드시 확인요망><교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어원조구역<위탁고도 77-257m><군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

부동산 통합열람 토지이용계획 항목들입니다.



※본 도면은 "측량, 설계 등"과 그 밖의 목적으로 사용할 수 없는 "참고도면"입니다.