



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

영업1팀 차장 김홍용
010-2101-2122
ydhk21@seeun.co.kr

중개사업본부

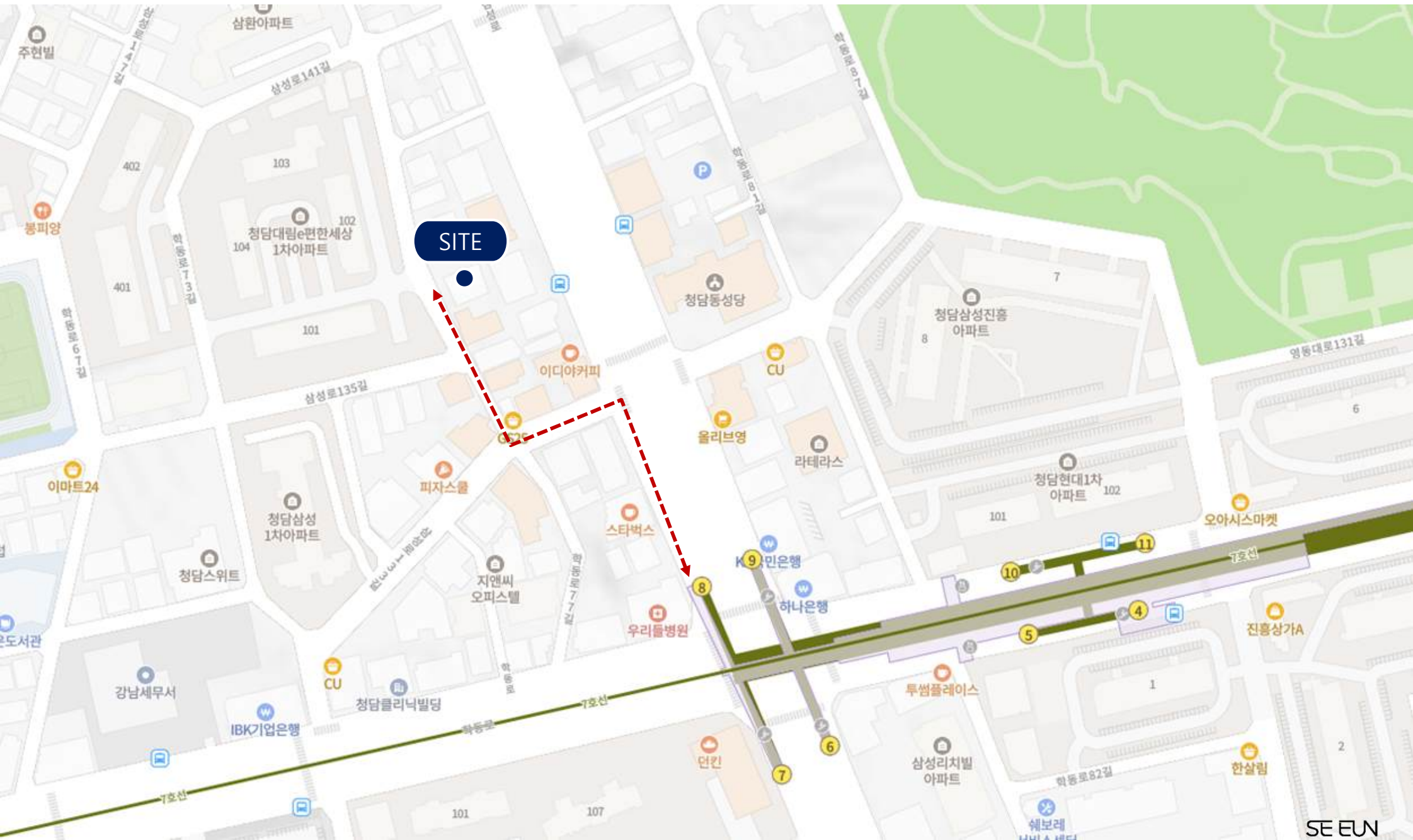
대표 공인중개사 조장춘
010-5415-8668
clck76@seeun.co.kr



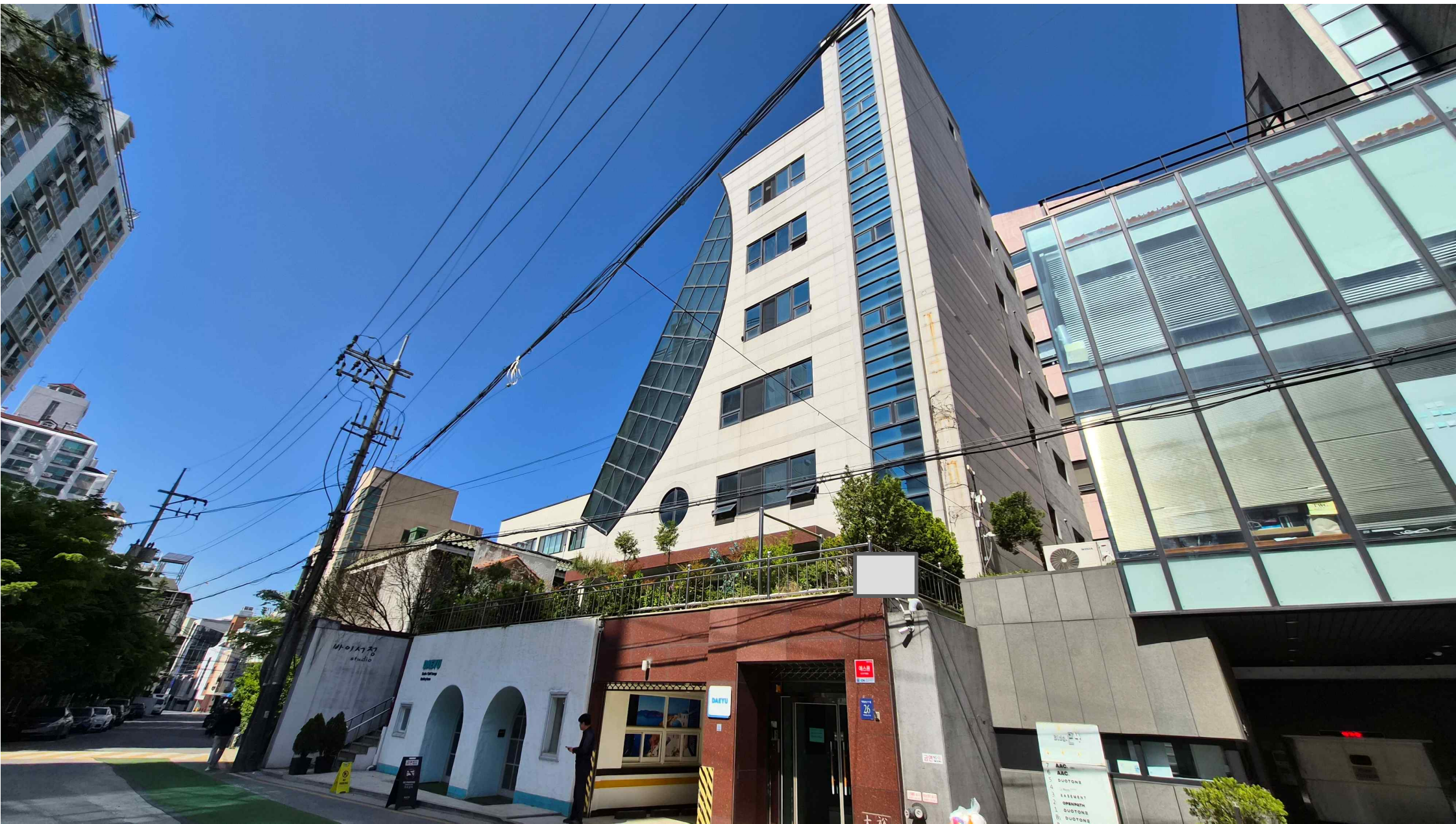
소재지	강남구 청담동 31-19 (학동로77길 26)			
	위 치	청담역	도로상황	8m
토지 정보	면 적	469.20 m ²	142 평	
	용도지역	제3종일반주거지역		
	공시지가	5,061 만원/평	합 계	718,320 만원
건정 물보	연 면 적	1,903.28 m ²	575.74 평	
	건축면적	233.58 m ²	70.66 평	
	건 폐 율	49.78 %	용 적 률	248.06 %
	규 모	지하2층,지상6층	주차대수	14대
	준공년도	2006년11월5일	승 강 기	1대
금정 액보	보 증 금	만원	임대료	만원
	용 자 금	명도 협의비		만원
	수 익 율	0.00 %	관리비 지출	만원
	토지평단가	13,387 만원	연건평단가	3,300 만원
	매매가	190 억원	실 인수자금	95.0 억원

- 7호선 청담역 8번출구 도보 3분거리 역세권 위치한 삼성로 대로이면 빌딩..
- 제3종일반주거지역 지하 2층~지상 6층 규모로, 특히 **지하 1층이 지상으로 노출된 구조**로 설계되어 일반 지하층 대비 활용도가 뛰어나며, 상업공간 및 다양한 용도로 활용 가능
- 청담동 입지 대비 경쟁력 있는 평당가로 형성된 급매물로 향후 시세 상승 및 자산가치 리레이팅 기대됨.
- 실사용(사옥)과 임대수익형 투자 모두에 적합한 희소성 높은 투자형 자산.





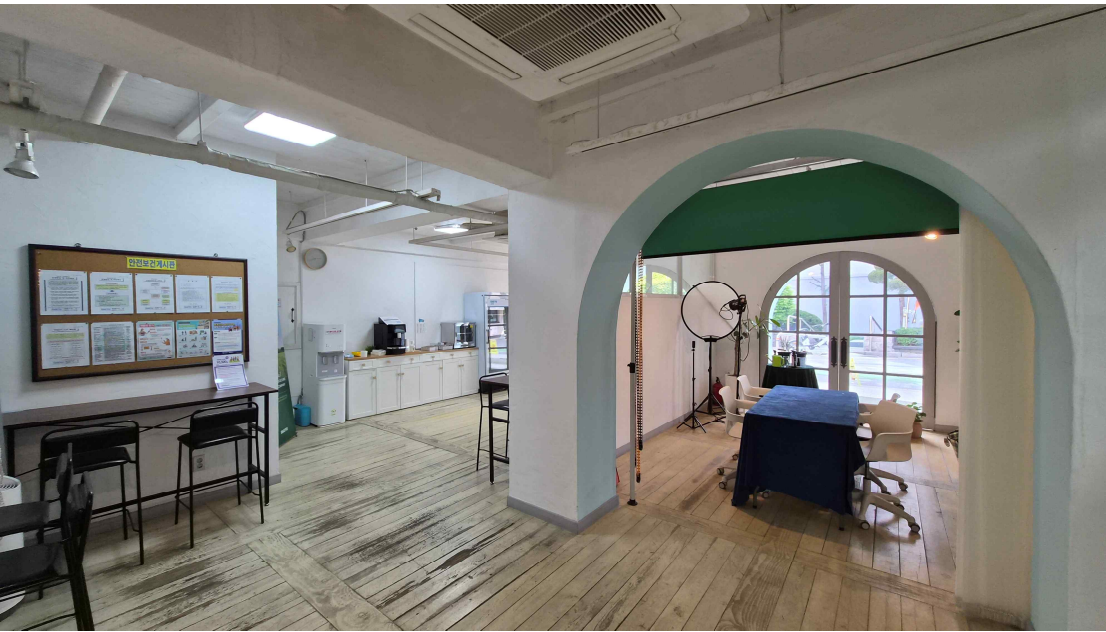






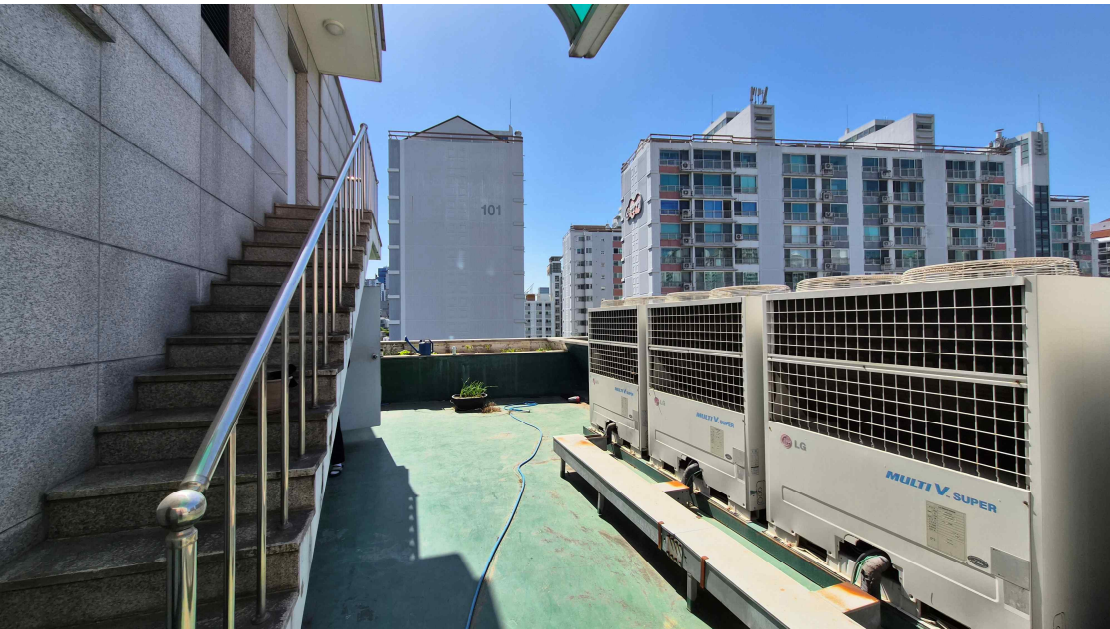








1층 사진



[단위 : 만원]

층	용도	면적(m ²)	면적(평)	보증금	임대료	관리비	비 고
-2	기타일반업무시설, 전기펌프실	95.14	29				
-2	기타일반업무시설,주차장	264.64	80				
-1	일반음식점	244.8	74				
-1	기타일반업무시설,주차장	134.82	41				
1	미용실	233.58	71				
2	사무소	233.58	71				
3	사무소	198.9	60				
4	사무소	198.9	60				
5	사무소	160.74	49				
6	사무소	138.18	42				
합 계							

자가 사용중

명도 협의

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120061240000426	고유번호	1168010400-1-00310019	명칭	대유빌딩	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 강남구 청담동		지번	31-19	도로명주소	서울특별시 강남구 학동로77길 26 (청담동)	
*대지면적	469.2 m ²	연면적	1,903.28 m ²	*지역	제3종일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	233.58 m ²	용적률 산정용 연면적	1,163.88 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수 지하: 2층, 지상: 6층 업무시설
*건폐율	49.78 %	*용적률	248.06 %	높이	24.09 m	지붕	부속건축물 동 m ² (철근)콘크리트
*조경면적	m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지하2층	철근콘크리트구조	주차장	264.64			1 / 1	2007.1.3.
주1	지하2층	철근콘크리트구조	전기,펌프실	95.14				소유권보존
주1	지하1층	철근콘크리트구조	일반음식점	244.8		- 이하여백 -		
주1	지하1층	철근콘크리트구조	주차장	134.82	*이		건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

강 남 구 청 장



발급일: 2026년 4월 24일
담당자:
전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



건축물 대장

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 서울특별시 강남구 청담동		명칭 대유빌딩	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대
지번 31-19	지번 관련 주소	도로명주소 서울특별시 강남구 학동로77길 26 (청담동)	도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기		인허가 시기
건축주	(주)대유		구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대	비상용 대	허가일 2005.10.4.
설계자	정태화 다우리건축사사무소	강남구-건축사사무소-2039	자주식	1 대 134.82 m ²	대 m ²	대 m ²	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조)	착공일 2005.12.28.
공사감리자	정태화 다우리건축사사무소	강남구-건축사사무소-2039	기계식	14 대 264.64 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 부패탱크방법	지상 개 m ²	
공사시공자 (현장관리인)	권성욱 세원산업개발주식회사	울산광역시-토목건축공사업-07-0033	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 320인용	지하 개 m ²	사용승인일 2006.11.5.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력
			적용		
			특수구조 건축물		지하수위
			미해당		GL m
			기초형식 [] 지내력기초 t/m ²		구조설계해석법: [] 등가정적해석법
			[] 파일기초		[] 동적해석법
					종류
					점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2006.11.5. 2006.11.10. 2019.5.28.	신규작성(신축) [표시변경]건축과31596 : 지상1층 일반음식점 → 제1 층 근린생활시설(미용실233.58m ²) 국토교통부 건축정책과281 (2018.1.11.)호에 의거 건		축물대장내진설계 여부 기재 -이하(여백) -	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120061240000426	고유번호	1168010400-1-00310019	명칭	대유빌딩	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 강남구 청담동		지번	31-19	도로명주소	서울특별시 강남구 학동로77길 26 (청담동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	미용실	233.58					
주1	2층	철근콘크리트구조	사무소	233.58					
주1	3층	철근콘크리트구조	사무소	198.9					
주1	4층	철근콘크리트구조	사무소	198.9					
주1	5층	철근콘크리트구조	사무소	160.74					
주1	6층	철근콘크리트구조	사무소	138.18					
주1	옥탑 1층	철근콘크리트구조	계단실, EV기계실(연면적제외)	29.16					
주1	옥탑 1층	철근콘크리트구조	EV기계실(연면적제외)	20.28					
		- 이하여백 -							

· 토지이용계획

지역 · 지구 등 지정여부	
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구 등	다른 법령 등에 따른 지역 · 지구 등
도시지역, 제3종일반주거지역	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호 법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

「토지이용규제 기본법 시행령」

제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항

토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)

31-21 대

31-20 대

31-19 대

31-18 대

31-17 대

31-16 대

31-15 대

31-14 대

31-13 대

31-12 대

31-11 대

31-10 대

31-28 대

31-29 대

31-30 대

30-33 대

상대보호구역

대공방어협조구역

광로3류

건축선

대공방어협조구역

도시지역

제3종일반주거지역

토지거래계약에관한허가구역

상대보호구역

광로3류
(폭 40m~50m)

건축선

500

▼

검색

SE EUN

