

씨앤엘빌딩 (C&L building) 상가임대요청제안서

주소: 신촌로12가길 24(노고산동 54-19)

첨부서류

- 설계개요, 면적표
- 외관디자인이미지
- 입면도, 단면도, 평면도
- 정면도, 좌측면도
- 주변상권, 입지유형표
- 임대수익예상표

주식회사 씨앤엘컴퍼니(C&L Compay Co., Ltd.)

경기도 남양주시 순화공로 282, 1111-15호(별내동)

대표이사 최효준

010-6211-7034, 010-7322-5775



설계 개요

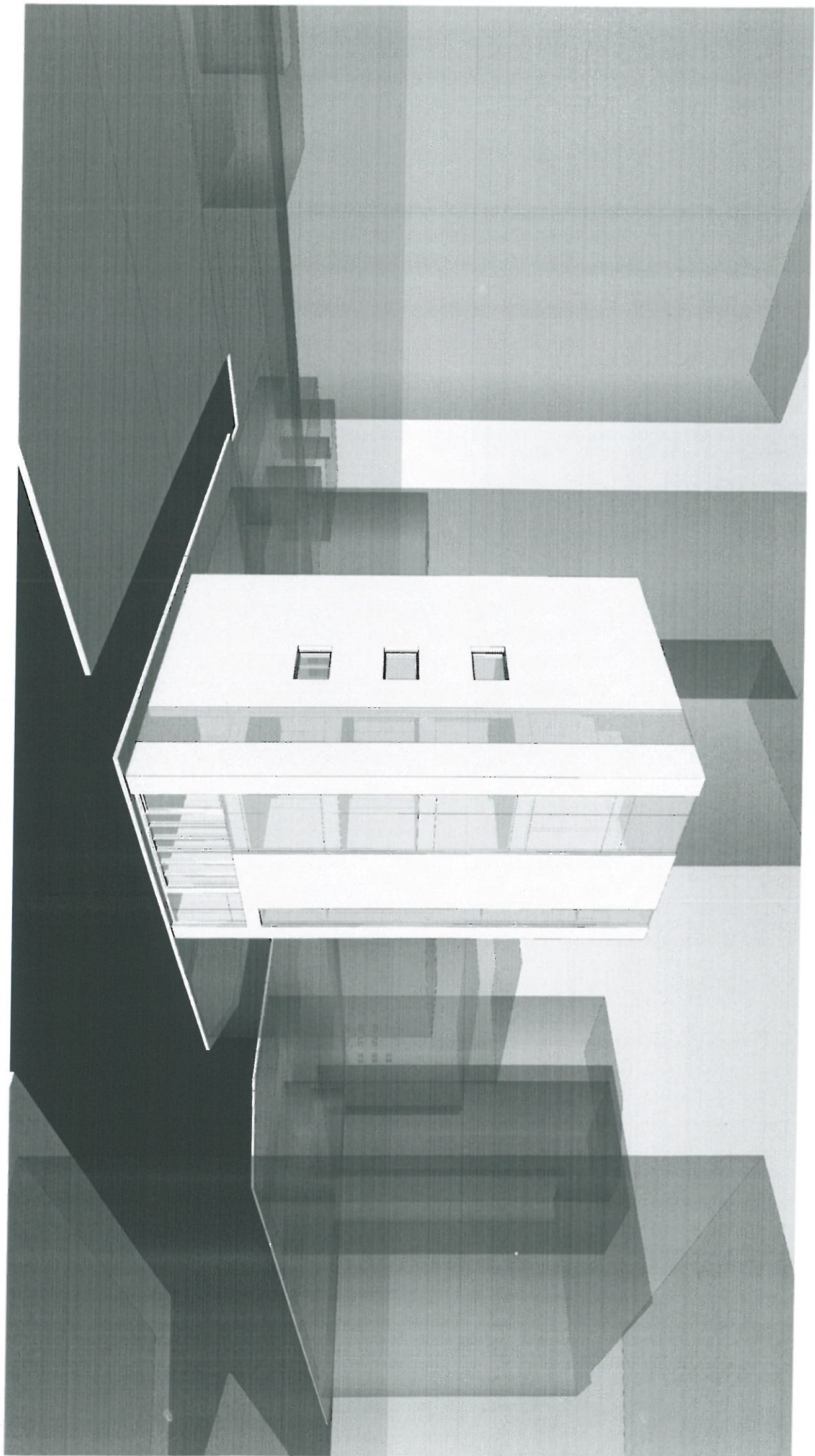
사업명	노고산동 54-19 근린생활시설 대수선 공사		
대지 위치	서울특별시 마포구 노고산동 54-19		
지역/지구	준주거지역, 지구단위계획구역		
대지 면적	116.7 m ²		
건물 구조	철근콘크리트		
용도	근린생활시설		
도로 관계	북측 8m 도로		
건축 면적	54.00 m ²	비고	
연면적	332 m ²		
용적률 산정용 연면적	245.51 m ²		
건폐율	46.27%	60%이하	
용적률	210.38 %	400%이하	
주차 대수	2대	-	
높이	15.0m	-	
규모	지하1층/지상5층		
조정 면적	해당없음.		
정화조	부패탱크방식 50인용		
주요미감제	외부미감제 : - 외단열 시스템 (준불연체) - T24 로이 북층유리		
기타	*장애인편의시설 설치대상 해당없음		

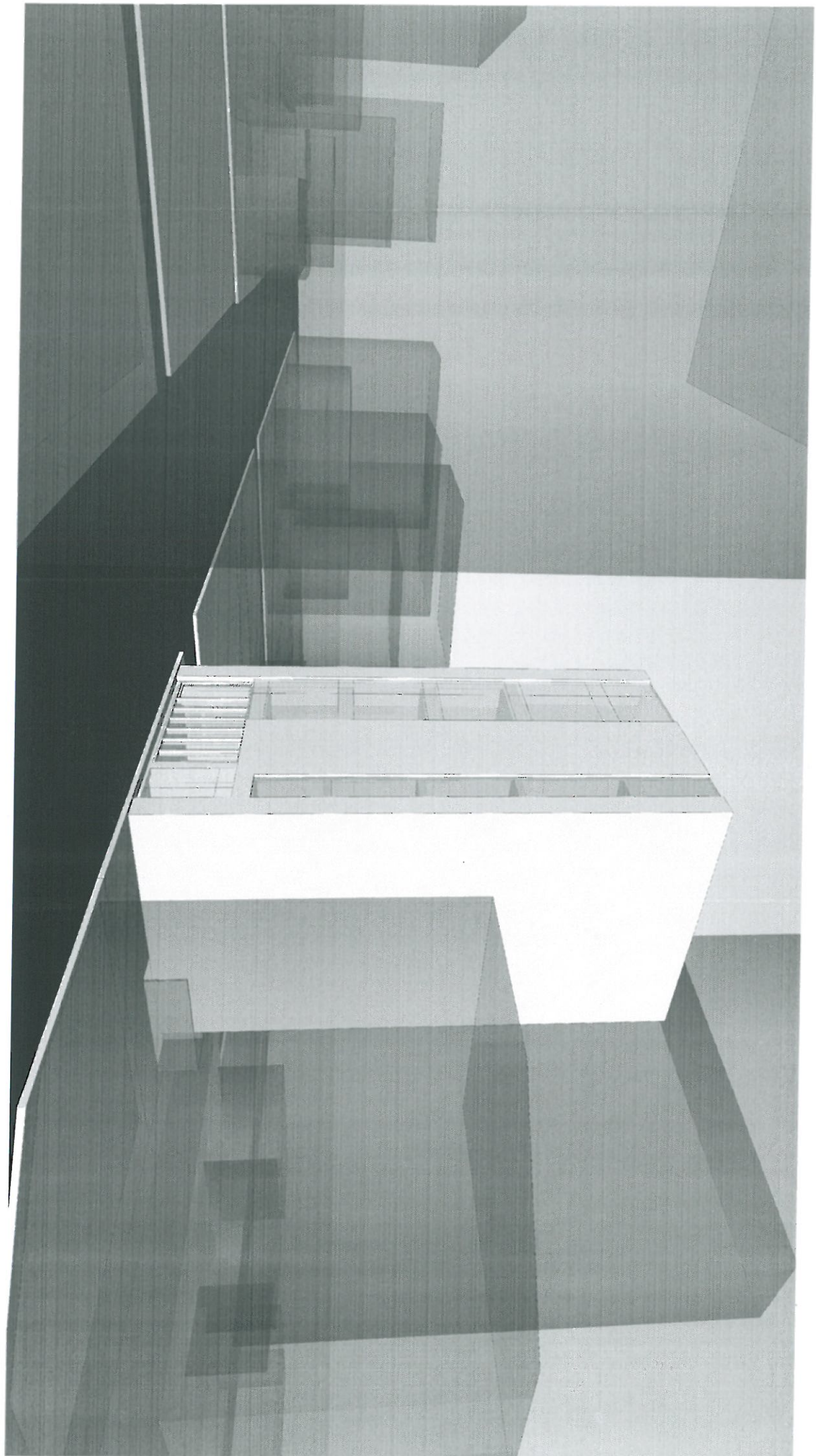
층별면적표

층수	용도	면적	비고
지하1층	대중음식점	65.25 m ²	
1층	스매점	50.75 m ²	
2층	대중음식점	54.00 m ²	
3층	제2종 근린생활시설 (사무소)	54.00 m ²	
4층	제2종 근린생활시설 (사무소)	54.00 m ²	
5층	제2종 근린생활시설 (사무소)	54.00 m ²	
연면적 합계		332 m ²	
용적률 산정용 합계		245.51 m ²	

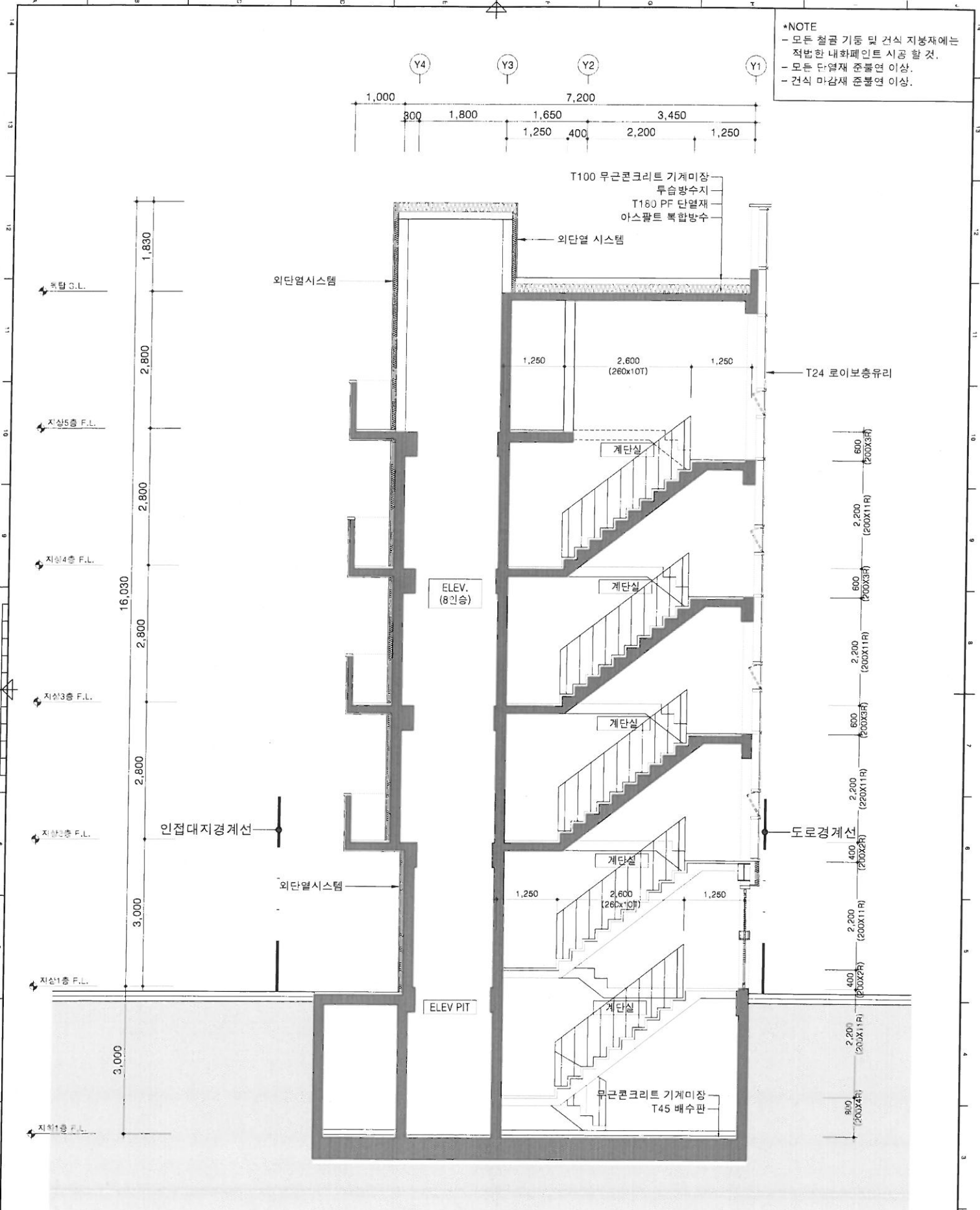
대수선 내용

- 주계단 수선
 - 기존 지하1~2층 주계단 철거 후 철골계단으로 제작
- 외부 마감 수선
 - 외부 입면 일부 철거 및 제작 후 외단열 마감
 - 기존 창호 철거 및 신설 창호 T24 로이 북층유리 설치
- 내부 벽체 수선
 - 내부 칸막이 벽 및 내력벽 철거
- 구조 보강
 - 구조안전진단 후 철골 기둥 및 보 추가 설치하여 구조보강





***NOTE**
 - 모든 철골 기둥 및 건식 지붕재에는
 적합한 내화페인트 시공 할 것.
 - 모든 단열재 두께 25 이상.
 - 건식 마감재 두께 25 이상.



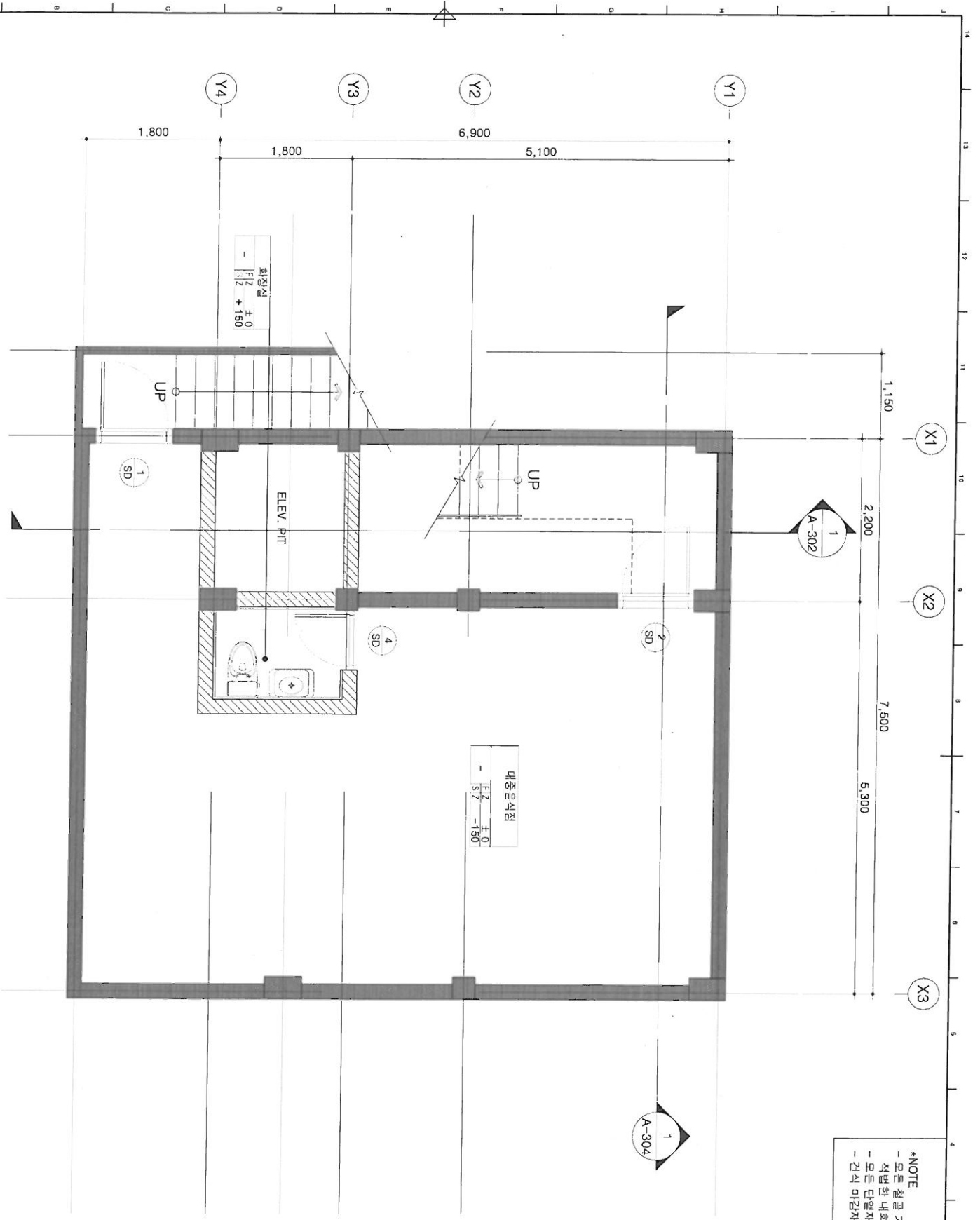
1 (후편) 1-도면

	A11/05, A31/10 A-302	2022.03	1:1 (후편)
	프로젝트명 54-19 대수선 공사	도면번호 C21056	1

*NOTE
 - 모든 철골 기둥 및 건설 자용재에는
 적합한 내화페인트 사용 할 것.
 - 모든 단열재 준불연 이상.
 - 건설 마감재 준불연 이상.

노고서동 44-10
 대수신 공사
 C21066

변경 후



1 지하 1층 평면도 (변경 후)

DATE	2022. 03.
PROJECT	지하 1층 평면도(변경 후)
SCALE	A1:1/25, A3:1/50
NO.	A-102

2-

6M도로

X1

X2

X3

2,200

7,500

5,300

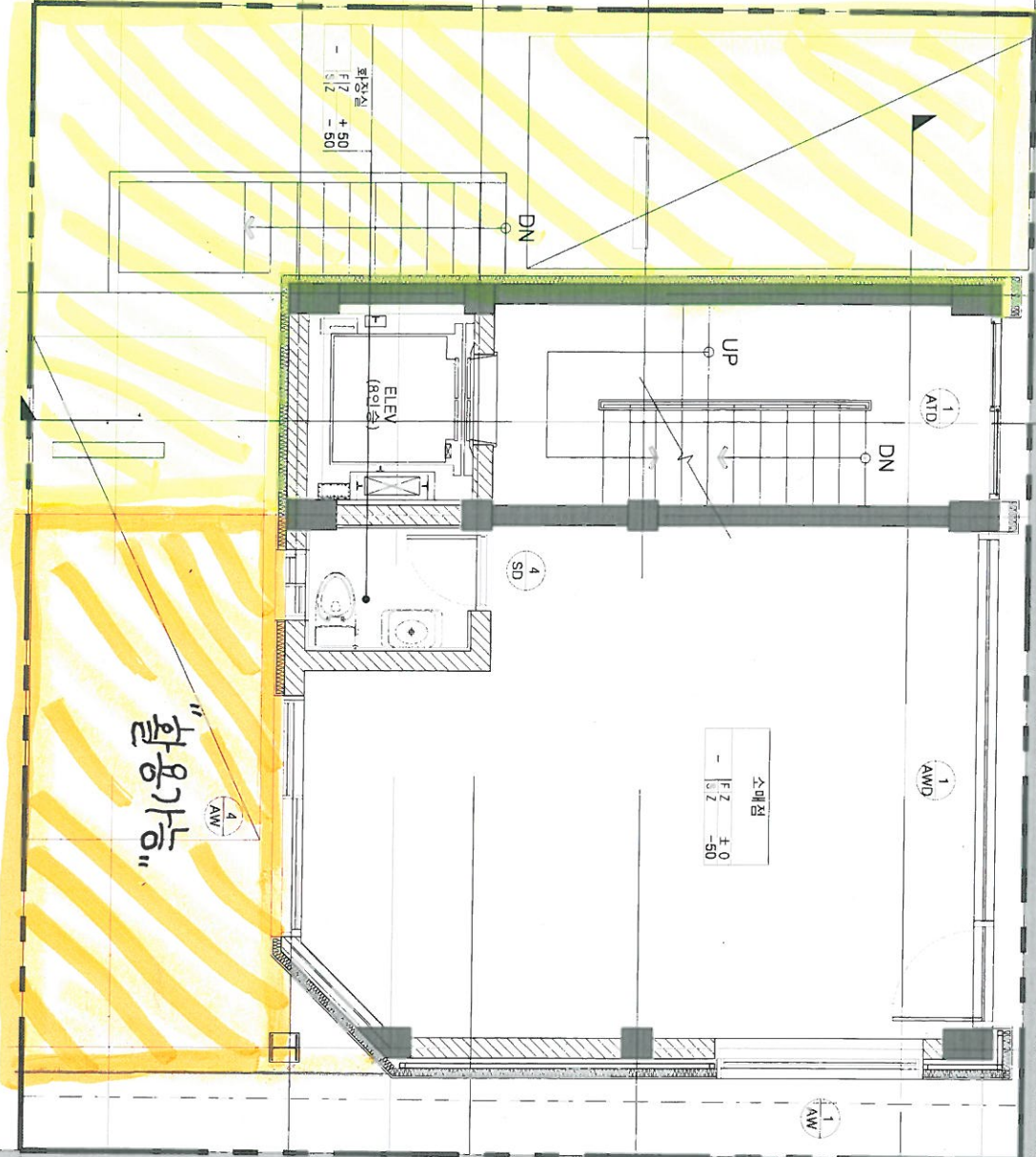
*NOTE
 - 모든 철골 구조 및 건축 자재에는
 적절한 내화페인트 사용 필수
 - 모든 단열재 중화염 이상
 - 건축 마감재 중화염 이상

노고서용 04-19
대수선 공사

021066

변경 후

3M도로



1 지상층 평면도 (변경 후)

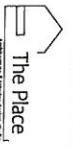
"환용가능"

지상1층 평면도(변경 후)

2022 03

A11/25, A31/50

A - 104

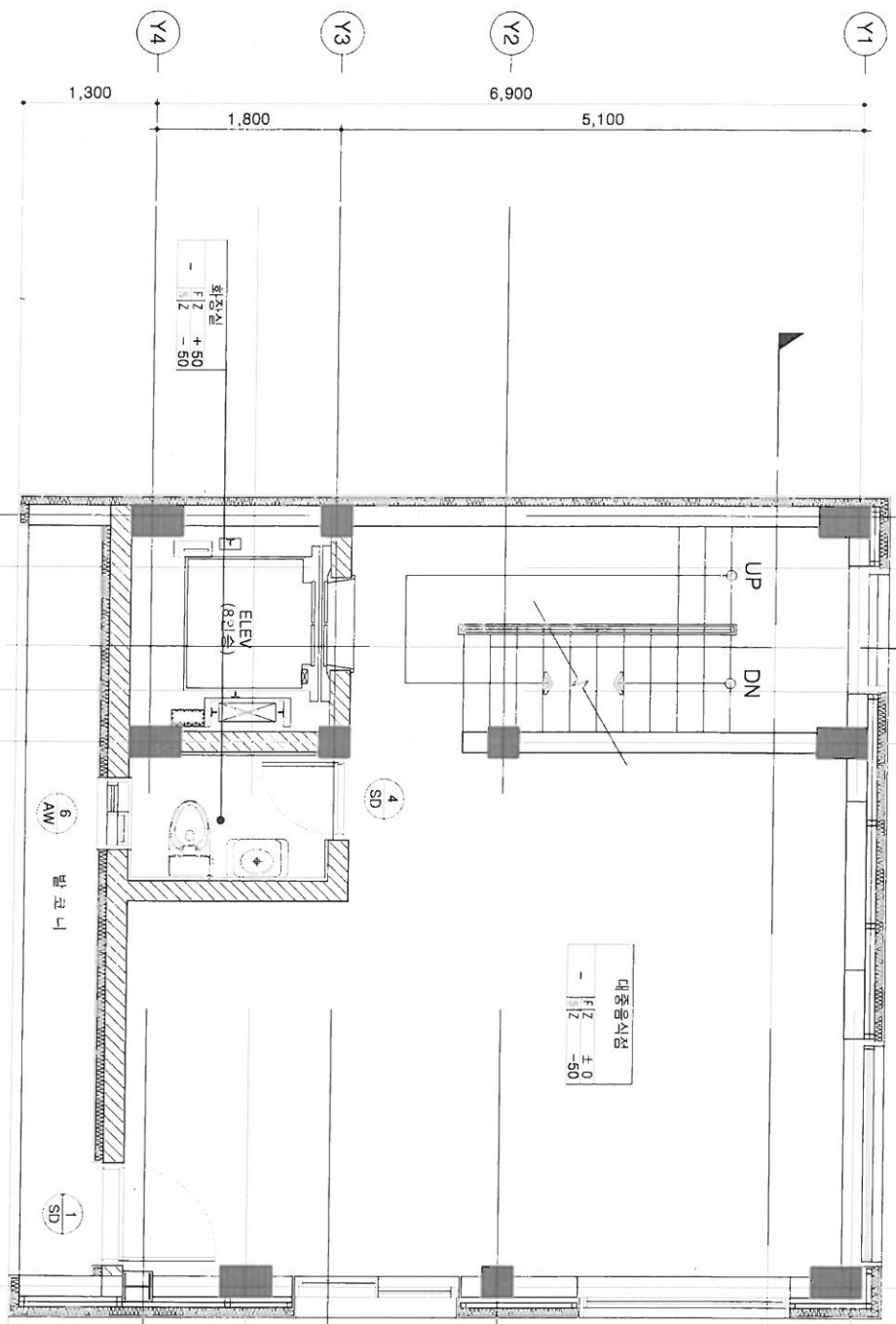


*NOTE
 - 모든 철골 기둥 및 건설 자물재에는
 석면한 내화페인트 시공 할 것.
 - 모든 단열재 준불연 이상.
 - 건설 마감재 준불연 이상.

노곡산동 54-13
 대수선 공사

C21056

변경 후



1 지상2층 평면도 (변경후)

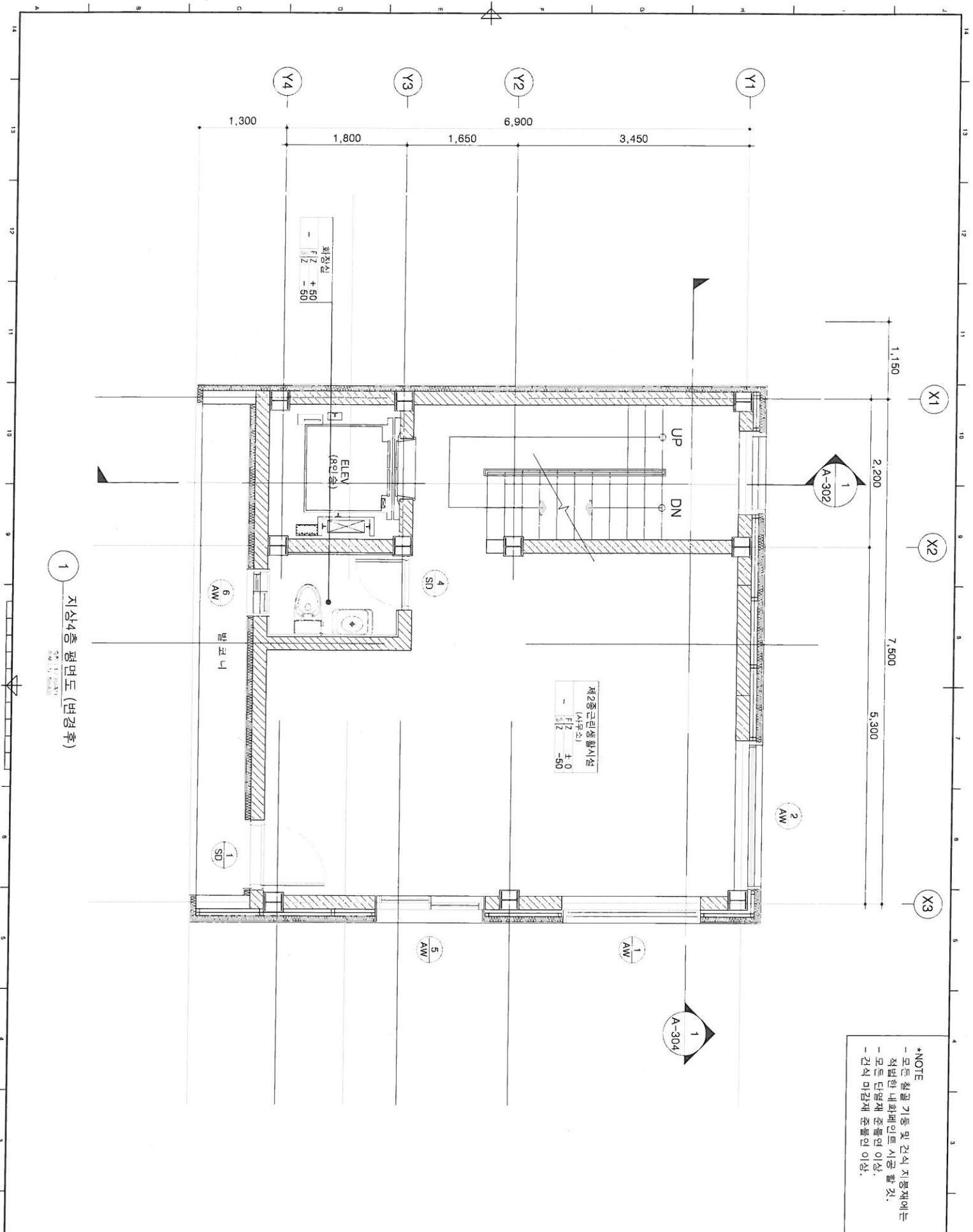
지상2층 평면도(변경후)

2022. 03.

A11/25, A31/50

A - 106

The Place



*NOTE
 - 모든 철골 기둥 및 건축 지동재에는
 적절한 내화페인트 시공 할 것.
 - 모든 단열재 준불연 이상.
 - 건축 마감재 준불연 이상.

변경 후

도기서동 54-119
 대수선 공사

1 지상층 평면도 (변경 후)

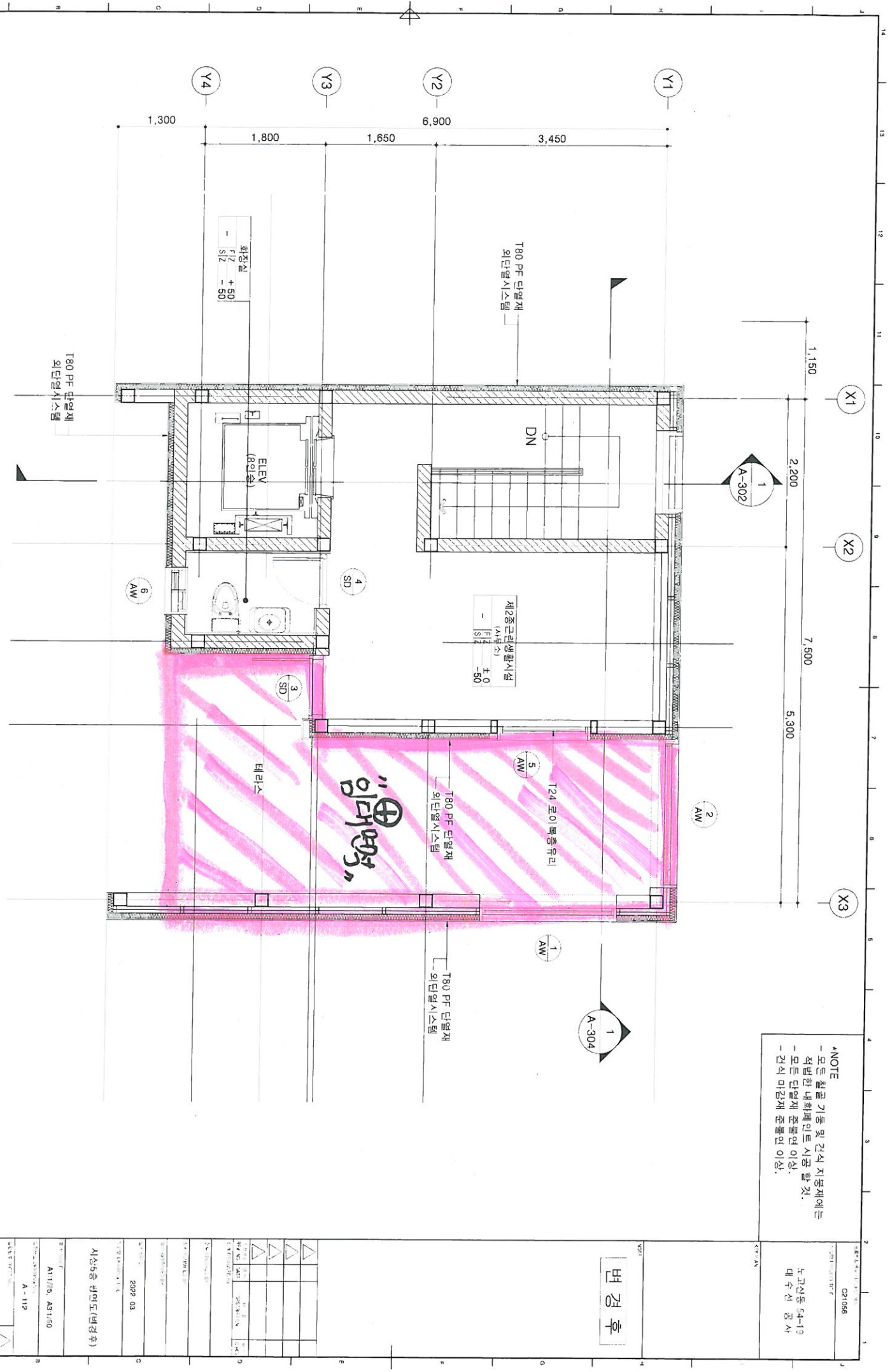
<p>The Place Architectural Design Group</p>	2002.03 2002.03	A11/26, A31/60 A-110	지상층 평면도 (변경 후)
--	--------------------	-------------------------	----------------

*NOTE
 - 모든 철골 기둥 및 건설 지붕체에는
 적법한 내화페인트 시공 할 것.
 - 모든 단열체 준불연 이상.
 - 건축 마감체 준불연 이상.

노고시동 24-119
 대수선 공사

C21066

변경 후



1 지상5층 평면도 (변경 후)

시상5층 평면도(변경 후)	2022. 03.
AI117/S, A311/0	
A - 112	

입지 유형

● 입지유형

영농구성에 따른 상권유형

음식형

상권규모에 따른 상권유형

1등급



1등급에 가격불수확 혹은 입지일몰의 위험입니다.

소비수준에 따른 상권유형

1등급



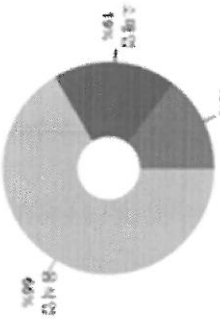
1등급에 가격불수확 혹은 입지일몰의 위험입니다.

배우치 토지용도에 따른 상권유형

상업지역

주요 고객구성에 따른 상권유형

20대여성



■ 영농구성

유형구분	설명
일반형	전체 영농구성의 기준 음식/서비스업 비중이 40% 정도로 형성된 일반 상권
음식형	전체 영농구성의 기준 음식업 비중이 45% 이상인 지역으로써 음식업 위주의 상권
복합형	전체 영농구성의 기준 소매업 비중이 35% 정도이면서 서비스업도 강화된 유형
유형형	전체 영농구성의 기준 소매업 비중이 45% 이상인 지역으로써 소매업 특수 유형
특수형	교육, 의료 서비스업 등 특수업종 비중이 20% 이상으로써 특화서비스업 비중이 높은 지역

① 영농구성의 다른 상권유형은 (KVIC 위식량영양연구) 및 영농구성 유형분류를 참조하십시오.

■ 배후지 토지용도

상권구분	설명	상권역시
주거지역	주거지역이 주로 주거목적 시설(아파트, 주택)로 구성된 상권	외곽, 신대방, 가양, 도곡동
상업지역	주거지역이 상업시설 위주로 구성된 상권	신선, 동성로, 성우지구, 원산동
오피스거리	주거지역이 오피스거리로 구성된 상권	역삼도, 홍도, 역삼동
공업지역	주거지역이 공업지역으로 구성된 상권	구로, 가산디지털단지 등
특수지역	고용시설(미세업, 거처업 등)이나 의료시설과 같이 특수목적 서비스 시설로 구성된 상권	고척대미널, 서문역, 학원가, 명원가 등
기타지역	산, 공원, 학교 등 기타용도로 구성된 상권	성계산입구, 역삼도공원 등

■ 상권규모

유형구분	설명	유형구분	설명
1등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 0~10%	6등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 50~60%
2등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 10~20%	7등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 60~70%
3등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 20~30%	8등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 70~80%
4등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 30~40%	9등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 80~90%
5등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 40~50%	10등급	상권 총매출액 기준 해당 시/도 상위 90~100%

■ 소비수준

유형구분	설명
1등급	해당 시/도별 전체 소비수준 대비 상위 0~20%
2등급	해당 시/도별 전체 소비수준 대비 상위 20~40%
3등급	해당 시/도별 전체 소비수준 대비 상위 40~60%
4등급	해당 시/도별 전체 소비수준 대비 상위 60~80%
5등급	해당 시/도별 전체 소비수준 대비 상위 80~100%

신축 후 임대 예상표

층	용도	임대평수	평당임대료	보증금	월세	관리비
지하1층	근생시설	19.73	6.6	3,000	130	20
1층	근생시설	15.35	15.6	5,000	240	16
2층	근생시설	16.33	11.6	3,000	190	18
3층	근생시설	16.33	8.6	2,000	140	18
4층	근생시설	16.33	8.6	2,000	140	18
5층	근생시설	16.33	8.6	2,000	140	18
총 계		100.40		17,000	980	108

*산출조건

관리비평당	1.1만원
-------	-------

신축 후 예상 매매 시세

금액		비고	
[1]매매시세	400,000	대지면적 * 평당가격	
[2]건축비용		연면적 100.40 * 평당 건축비	
[3]총 매입경비	400,000	[1] + [2]	
[4]보증금	17,000		
[5]대출 원금		승계가능시 or 근저당 설정시	
[6]실투자액	383,000	[3] - [4]	