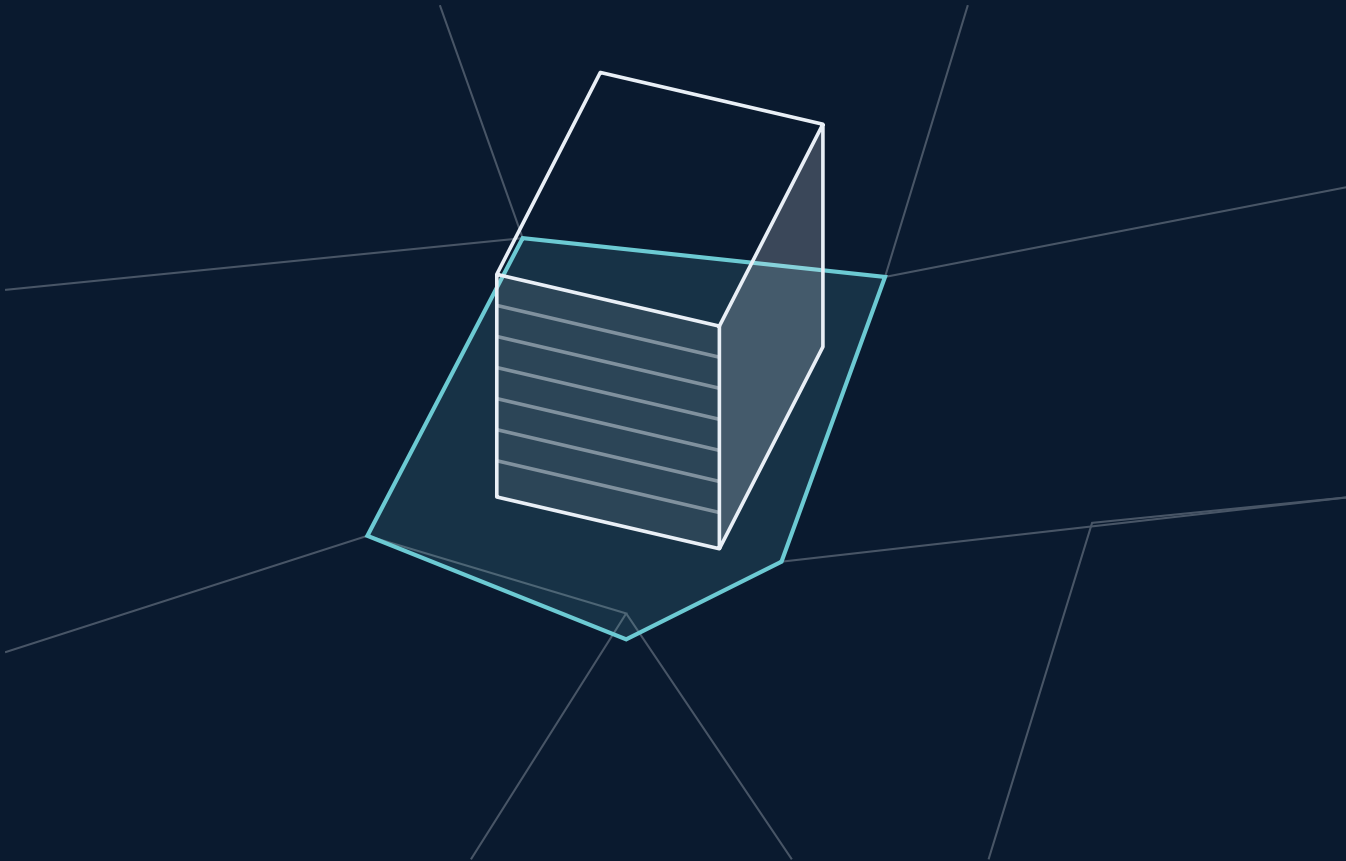


SAMPLE · 가상 자산으로 만든 예시 문서



매각 설명서 · 2026. 10.

서울 OO빌딩

업무·근린생활시설 · 일반상업지역 · 연면적 3,305.8m² (1,000.0평)



NOTICE · CONTENTS

유의사항과 목차

이 문서는 샘플입니다

IMWise가 IM 제작 수준을 보여드리기 위해 만든 예시입니다. 자산·임차인·거래 사례·권리관계는 모두 가상이며 실존 건물과 관계가 없습니다. 거시 금리(한국은행 ECOS)만 실제 조회값을 썼고, 해당 수치에는 실측, 가상 수치에는 가상 표시를 붙였습니다.

■ 비밀유지

본 설명서는 비밀유지약정(NDA)을 체결한 검토 대상자에게만 제공됩니다. 매도인의 서면 동의 없이 복제·배포하거나 매수 검토 외의 목적으로 쓸 수 없습니다.

■ 정보의 성격

본 설명서의 정보는 매도인이 제공한 자료와 공개 자료를 바탕으로 정리한 것입니다. 매도인과 제작사는 정확성·완전성을 보증하지 않으며, 매수 검토자는 자체 실사로 확인해야 합니다. 가치 추정과 수익 분석은 검토를 돕는 참고 자료로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가가 아니며 수익을 보장하지 않습니다.

■ 거래 방식

매도인은 거래 조건과 절차를 언제든지 변경하거나 중단할 수 있습니다. 매수 제안은 22쪽의 절차에 따릅니다. 본 설명서는 증권의 모집·매출이나 청약 권유가 아닙니다.

■ 목차

핵심 요약	3
투자 포인트	4
물건 개요	5
입지 — 위치와 교통	6
입지 — 수요 기반	7
층별 현황	8
건물 관리와 자본적 지출	9
임대차 현황	10
임대차 분석	11
임대료 비교	12
운영 수치	13
안정화 NOI와 직접환원가치	14
거래 사례 비교	15
금리 환경	16
현금흐름 할인(DCF)	17
민감도 분석	18
가치 제고 여지	19
권리관계 요약	20
리스크 요인과 대응	21
거래 방식과 일정	22
가정과 출처	23
문의와 유의사항	24

EXECUTIVE SUMMARY

핵심 요약

역세권 일반상업지역의 업무·근린생활시설입니다. 9개 임차 단위가 분산 입주해 있고, 1층 리테일과 2~7층 업무 공간이 수익을 나눕니다. 현 임대료가 시장 수준보다 낮은 층이 있어 재계약 시점마다 수익이 오를 여지가 있습니다.

연면적 3,305.8m² 1,000.0평 · 대지 661.2m²	임대율 94.0% 임대면적 840평 중 790평 임대	가중평균 잔여임대기간 1.9년 임대료 가중 · 2027-01 기준
현행 연 순영업소득 13.41억 보증금 운용수익 제외	안정화 연 순영업소득 13.83억 공실 임대·구조적 공실 3% 반영	직접환원가치 참고 범위 263~291억 환원율 4.75~5.25% 적용

■ 투자 포인트

- 01역 도보 4분, 일반상업지역. 대중교통 접근성이 임차 수요를 받칩니다.
- 02임대율 94.0%, 9개 단위 분산. 한 임차인의 이탈이 전체 수익에 주는 충격이 작습니다.
- 03시장 대비 낮은 업무 임대료. 업무층 평균 11.5만 원/평으로 시장 가정 11.8만 원보다 낮습니다.
- 041층 리테일 수익 비중 29%. 카페·약국이 평일·주말 수요를 모두 받칩니다.
- 052021년 공용부 리뉴얼 완료. 단기 대규모 자본적 지출 부담이 작습니다.

모든 수치는 가상 자산 기준 **가상** . 산식과 가정은 13·14·17·23쪽 참조.

■ 매각 개요

매각 대상	토지 및 건물 일체(소유권 이전)
매각 방식	제한경쟁입찰 → 우선협상대상자 선정
희망 가격	입찰로 제안가 접수(최저가 비공개)
보증금 처리	임대차 승계, 보증금 10.4억 매매대금에서 공제
종결 목표	2026년 12월(협의)
실사 자료	NDA 체결 후 가상 데이터룸 제공

INVESTMENT HIGHLIGHTS

투자 포인트

매수자가 가장 먼저 확인하는 다섯 가지를 근거와 함께 정리했습니다. 각 항목의 계산 근거는 괄호 안 쪽수에서 확인할 수 있습니다.

입지

**역세권·
일반상업지역**

지하철역 3번 출구에서 약 320m, 간선도로 이면 첫 블록입니다. 일반상업지역이라 업무·근생 용도의 폭이 넓고, 주변은 중소형 업무시설이 밀집한 권역입니다(6~7쪽).

수익 안정성

**임차 분산과 고른
만기**

9개 임차 단위가 업종별로 나뉘어 있고, 최대 임차인의 임대료 비중도 15%에 그칩니다. 임대료 가중 잔여기간은 1.9년으로 짧은 편이지만 만기가 2027~2030년에 고르게 나뉘어 한 해에 몰리지 않습니다(10~11쪽).

상승 여지

**시장 대비 낮은
임대료**

업무층 가운데 4개 단위가 시장 가점(11.8만 원/평)보다 낮게 계약되어 있습니다. 모두 시장 수준으로 재계약되면 연 임대료가 약 2,563만 원 늘어나는 구조입니다(12쪽).

리테일 기반

**1층 수익 비중
29%**

1층 카페와 약국은 평일 업무 수요와 주말 생활 수요를 함께 받습니다. 리테일 임대료는 평당 26만 ~30만 원으로 건물 수익의 하단을 받칩니다.

관리 상태

**2021 리뉴얼·예정
공사 공개**

공용부·외벽·화장실을 2021년에 개선했습니다. 2028년 예정된 승강기 교체(약 1.2억 원)는 현금흐름에 미리 반영했습니다(9·17쪽).

상승 여지 금액은 현재 계약 임대료와 시장 가점의 차이를 연 단위로 환산한 값이며, 재계약 시점과 확률은 17쪽 DCF에서 따로 반영했습니다. **가상**

PROPERTY OVERVIEW

물건 개요

소재지	서울특별시 〇〇구 〇〇동 (가상)
교통	지하철 〇호선 〇〇역 3번 출구 도보 4분(약 320m)
용도지역	일반상업지역
대지면적	661.2m ² (200.0평)
건축면적	390.1m ² (118.0평)
건폐율 / 용적률	59.0% / 400.0% (지상 연면적 800.0평 기준)
구조·규모	철근콘크리트조 · 지하 1층 / 지상 7층
준공	2009년 6월 · 2021년 공용부·외벽·화장실 리뉴얼
승강기	승객용 2대(2021년 제어반 교체)
주차	22대(자주식 12 · 기계식 10)
냉난방	층별 개별 냉난방(EHP)

면적은 건축물대장 표기(m²)를 기준으로 하고 평은 m² ÷ 3.305785로 환산합니다. 이 샘플의 면적은 가상값입니다. 가상

층별 면적

층	용도	m ²	평
7F	업무시설	330.6m ²	100.0평
6F	업무시설	390.1m ²	118.0평
5F	업무시설	390.1m ²	118.0평
4F	업무시설	390.1m ²	118.0평
3F	업무시설	390.1m ²	118.0평
2F	업무시설	390.1m ²	118.0평
1F	근린생활시설	363.6m ²	110.0평
B1	주차장·기계실·창고	661.2m ²	200.0평
합계	연면적	3,305.8m ²	1,000.0평

확인 포인트

용적률 400.0%는 서울시 일반상업지역 조례 상한에 여유가 있는 수준입니다. 다만 증축 가능 여부는 지구단위계획, 주차 기준, 구조 안전성에 따라 달라지므로 19쪽의 가치 제고 검토와 매수자 실사에서 확인해야 합니다.

LOCATION

입지 — 위치와 교통

역 출구에서 간선도로를 따라 걸어 두 번째 블록에 있습니다. 대중교통으로 주요 업무지구까지 30분 안에 닿아 업무 임차인의 출퇴근 조건을 충족합니다.



교통 접근

지하철 ○○역(○호선)	도보 4분 · 320m
지하철 △△역(환승)	도보 11분 · 850m
간선도로 진출입	차량 1분
도시고속도로 IC	차량 8분 · 3.1km
광역버스 정류장	도보 3분 · 7개 노선
주요 업무지구	지하철 15~25분

입지 판단

- 역세권 업무 수요: 도보 5분 이내 입지는 중소형 업무 임차인의 1순위 조건입니다.
- 가시성: 간선도로 이면이지만 교차로에서 건물 전면이 보여 1층 리테일 노출이 좋습니다.
- 차량 접근: 이면도로 진입이라 조업·주차 차량 동선이 간선도로와 겹치지 않습니다.

위치도는 개념도이며 지명·시설은 가상입니다. 실제 IM에서는 카카오 지도 API와 VWorld 지적도로 실측 거리를 표시합니다.

가상

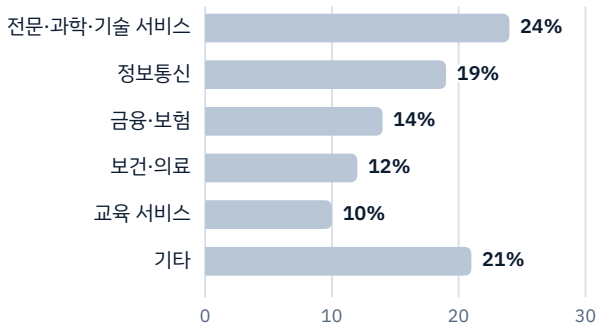
DEMAND

입지 — 수요 기반

건물의 임차 수요는 주변 사업체의 구성에서 나옵니다. 전문 서비스와 정보통신 업종 비중이 높아, 100평 안팎의 층 단위 임차 수요가 꾸준한 권역입니다.

반경 500m 사업체 수 2,840 개 가상 · 표기 예시	반경 500m 종사자 수 21,600 명 가상 · 표기 예시	○○역 일평균 승하차 38,400 명 가상 · 표기 예시	반경 1km 업무시설 연면적 612,000 m ² 가상 · 표기 예시
---	--	--	--

반경 500m 종사자 업종 구성(%)



대상 건물과의 적합성

대상 건물의 기준층 계약면적은 118평입니다. 권역 수요의 중심인 20~60인 규모 전문 서비스 기업이 한 층을 쓰기에 알맞고, 6층처럼 두 단위로 나눠 소형 임차인을 받을 수도 있습니다.

사업체·종사자·승하차 수치는 표기 예시입니다. 실제 IM에서는 통계청 사업체조사, 서울 열린데이터광장 역별 승하차, 소상공인 상권정보를 조회해 출처와 기준 연도를 함께 적습니다. **가상**

STACKING PLAN

층별 현황

층마다 누가 얼마나 쓰고 있는지 한눈에 보도록 계약면적 비례로 그렸습니다. 공실은 6층 일부 50평입니다.

■ 스택킹 플랜(계약면적 비례)



임차 단위

층·호	임차인	업종	계약면적	만기
7F	임차인 I	기업 본사	100평	~2028-11
6F-1	임차인 H	디자인 스튜디오	68평	~2027-11
6F-2	공실	—	50평	임차 마케팅 중
5F	임차인 G	회계·세무	118평	~2029-08
4F	임차인 F	교육 서비스	118평	~2028-06
3F	임차인 E	IT 서비스	118평	~2027-11
2F	임차인 D	의원	118평	~2030-02
1F-1	임차인 B	카페	55평	~2029-03
1F-2	임차인 C	약국	55평	~2028-09
B1	임차인 A	창고(근린생활시설)	40평	~2027-06

임차인은 익명 표기합니다. 실제 IM에서도 상호는 NDA 체결 후 데이터룸에서만 공개합니다. 가상

BUILDING CONDITION

건물 관리와 자본적 지출

준공 17년 차 건물이지만 주요 설비를 단계적으로 교체해 왔습니다. 예정된 공사는 숨기지 않고 비용까지 현금흐름에 넣었습니다.

개보수 이력

연도	내용	금액
2009	준공	—
2016	옥상 방수 전면 재시공	0.6억
2019	수변전 설비 교체	0.9억
2021	공용부·외벽·화장실 리뉴얼, 승강기 제어반 교체	4.8억
2024	외벽 줄눈·실링 보수	0.3억

향후 자본적 지출 계획(17쪽 DCF 반영)

연도	내용	금액
2027	경상 수선	0.2억
2028	승강기 2대 권상기·와이어 교체	1.2억 + 경상 0.2억
2029~2031	경상 수선	연 0.2억

■ 주요 설비

수변전	1,000kVA · 2019년 교체
냉난방	층별 EHP · 2021년 공용부 교체
소방	스프링클러 전층 · 자동화재탐지
에너지	건축물 에너지효율 등급 미인증(표기 예시)
통신	광케이블 인입 2개 통신사

매수자 실사 권고

구조 안전진단(정밀점검) 결과, 석면 조사 결과, 소방 시설 작동 기능 점검 기록을 데이터룸에서 확인하시길 권합니다. 이 샘플에는 해당 보고서가 없습니다.

이력·금액은 가상입니다. 실제 IM에서는 매도인의 공사 계약서·세금계산서로 검증한 금액만 적습니다.

가상

RENT ROLL

임대차 현황

2026년 12월 기준 계약 현황입니다. 금액은 만 원, 부가가치세 별도입니다. 잔여기간은 2027년 1월 1일 기준이며 합계 줄의 잔여기간은 임대료 가중평균입니다.

층·호	임차인 · 업종	계약면적(평)	보증금	월 임대료	평당 임대료	월 관리비	계약기간	잔여
B1	임차인 A 창고(근린생활시설)	40	3,000	240	6.0	120	2024-07~ 2027-06	0.5년
1F-1	임차인 B 카페	55	15,000	1,650	30.0	248	2024-04~ 2029-03	2.2년
1F-2	임차인 C 약국	55	12,000	1,430	26.0	248	2023-10~ 2028-09	1.8년
2F	임차인 D 의원	118	15,000	1,393	11.8	531	2025-03~ 2030-02	3.2년
3F	임차인 E IT 서비스	118	13,000	1,298	11.0	531	2022-12~ 2027-11	0.9년
4F	임차인 F 교육 서비스	118	13,000	1,322	11.2	531	2023-07~ 2028-06	1.5년
5F	임차인 G 회계·세무	118	13,500	1,357	11.5	531	2024-09~ 2029-08	2.7년
6F-1	임차인 H 디자인 스튜디오	68	7,500	789	11.6	306	2025-12~ 2027-11	0.9년
7F	임차인 I 기업 본사	100	12,000	1,230	12.3	450	2023-12~ 2028-11	1.9년
6F-2	공실	50	—	—	(시장 11.8)	—	—	—
합계	9개 단위 + 공실 1	840	104,000	10,709	—	3,496	—	1.9년

연 임대료 12.85억 월 10,709만 원 × 12	연 관리비 수입 4.20억 월 3,496만 원 × 12	보증금 합계 10.4억 매수인 승계 · 매매대금에서 공제
--	---	--

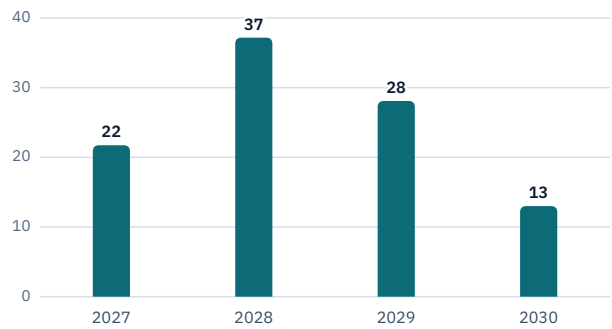
계약서 원본·임대료 입금 내역·연체 현황은 데이터룸에서 확인합니다. 상가건물 임대차보호법상 갱신요구권 행사 가능 여부는 법률 실사 항목입니다. 가상

LEASE ANALYSIS

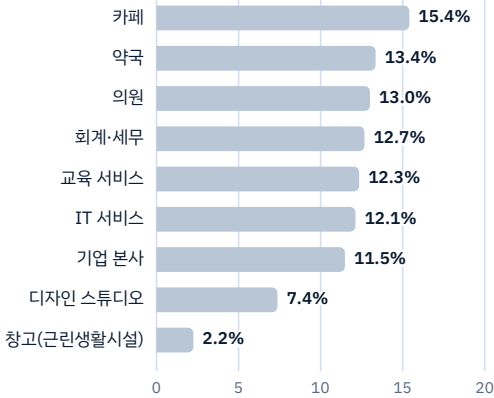
임대차 분석

만기가 특정 해에 몰리면 그해 공실 위험이 커집니다. 대상 건물은 2027~2030년에 만기가 고르게 나뉘어 있어, 한 해에 임대료의 40%를 넘는 만기가 없습니다.

연도별 만기 도래 임대료 비중(%)



업종별 임대료 비중(%)



가중평균 잔여임대기간

1.9 년

임대료 가중 · 2027-01 기준

최대 임차인 비중

15.4%

임차인 B(카페)

2027년 만기 비중

21.7%

3개 단위 · DCF에 갱신 확률 반영

갱신 가정

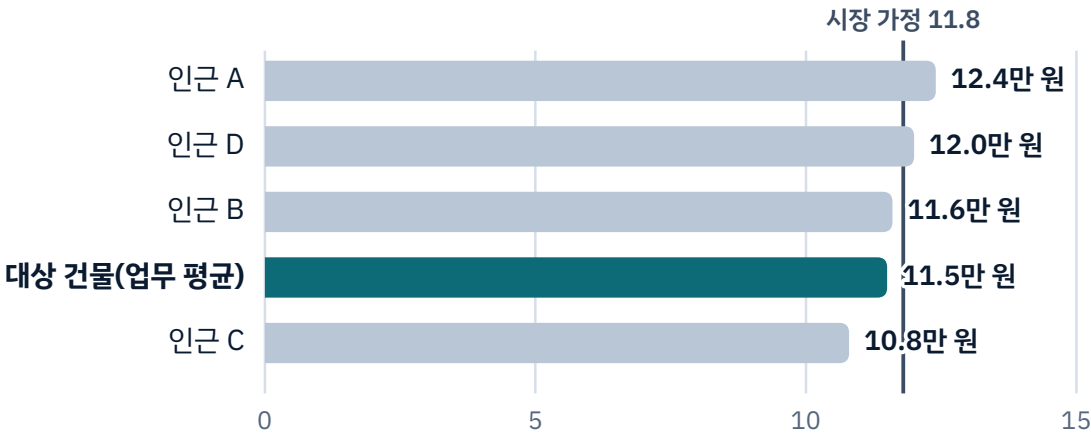
만기가 오면 75% 확률로 시장 임대료에 재계약하고, 25% 확률로 6개월 공실 뒤 시장 임대료로 새 임차인을 받는다고 가정했습니다. 신규 임대 시 월 임대료 2개월분을 임대 비용으로 반영했습니다(17쪽).

RENT BENCHMARK

임대료 비교

업무층 평균 임대료는 평당 11.5만 원으로 인근 신축·준신축보다 낮고 구축보다 높습니다. 시장 가정은 비교 사례의 준공 연도와 역 거리를 보정해 11.8만 원으로 잡았습니다.

3.3m²(평)당 월 임대료, 만 원 · 업무 공간 기준



인근 임대 사례

사례	준공	역 거리	임대료(만 원/평)	관리비(만 원/평)
인근 A	2025	200m	12.4	5.0
인근 D	2018	350m	12.0	4.8
인근 B	2012	400m	11.6	4.5
인근 C	2004	600m	10.8	4.2
대상 건물	2009	320m	11.5	4.5

인근 사례는 가상입니다. 실제 IM에서는 중개법인 임대 사례와 한국부동산원 상업용부동산 임대동향을 함께 대조하고, 사례마다 조사 시점을 적습니다.

가상

OPERATING STATEMENT

운영 수지

현행 임대차(2026년 12월)를 1년으로 환산한 수지입니다. 공실 50평은 수입에서 빠져 있습니다. 금액은 만 원입니다.

항목	연간(만 원)	EGI 대비
임대료 수입	128,508	75.4%
관리비 수입	41,952	24.6%
유효총수익(EGI)	170,460	100.0%
(-) 청소·경비·시설관리 용역 용역 계약 3건 합산	13,200	7.7%
(-) 공용 수도광열비 공용부 전기·수도·가스	7,200	4.2%
(-) 승강기·소방·전기 안전점검 법정 점검 포함	1,800	1.1%
(-) 수선유지비 경상 수선	3,000	1.8%
(-) 보험료 화재·영업배상	600	0.4%
(-) 보유세(재산세 등) 가정치 - 실제는 과세표준에 따름	6,200	3.6%
(-) 일반관리비 회계·세무·소모품	1,000	0.6%
(-) 임대관리 수수료 유효총수익의 2%	3,409	2.0%
운영비용 합계	36,409	21.4%
순영업소득(NOI)	134,051	78.6%

보증금 처리 기준

이 IM의 NOI는 **보증금 운용수익을 넣지 않은** 값입니다.
보증금 10.4억은 매수인이 임대차와 함께 승계하고
매매대금에서 공제하는 것으로 봅니다.

참고로 보증금을 연 4.0%로 운용한다고 보면 운용수익은
연 0.42억이고, 이를 더한 수익은 13.82억입니다.

관리비 정산

관리비는 임차인에게 받은 뒤 용역·공용 수도광열비로
지출합니다. 관리비 수입과 관리 비용이 모두 수지에
들어가며, 차액이 소유자의 운영 마진입니다.

보유세는 가정치입니다. 실제 IM에서는 최근 연도 재산세·종합부동산세 고지서 금액과 공시가격 추이를 근거로 적습니다.

가상

STABILIZED NOI · DIRECT CAPITALIZATION

안정화 NOI와 직접환원가치

공실이 채워지고 정상 수준의 공실만 남은 상태의 NOI를 안정화 NOI라 부릅니다. 이 값을 시장 환원율로 나누면 직접환원가치가 됩니다.

안정화 NOI 산정(만 원)

현행 유효총수익	170,460
(+) 공실 6F-2 임대료(시장 11.8만 원 × 50평 × 12)	7,080
(+) 공실 6F-2 관리비	2,700
잠재총수익(PGI)	180,240
(-) 구조적 공실·대손 3%	5,407
안정화 유효총수익	174,833
(-) 운영비용(고정비 + 임대관리 수수료)	36,497
안정화 순영업소득	138,336

환원율별 가치

환원율	가치	대지 평당	연면적 평당
4.75%	291.2억	1.46억	2,912만
5.00%	276.7억	1.38억	2,767만
5.25%	263.5억	1.32억	2,635만

환원율 근거

15쪽 거래 사례의 환원율(4.6~5.4%)과 16쪽 금리 환경(국고채 10년 4.39%)을 함께 보고 4.75~5.25%를 참고 범위로 잡았습니다. 국고채 대비 스프레드는 약 0.36~0.86%p입니다.

읽는 법

직접환원가치는 매수 검토를 위한 참고 범위이며 감정평가액이나 매도인의 희망가가 아닙니다. 실제 가격은 입찰로 정해집니다.

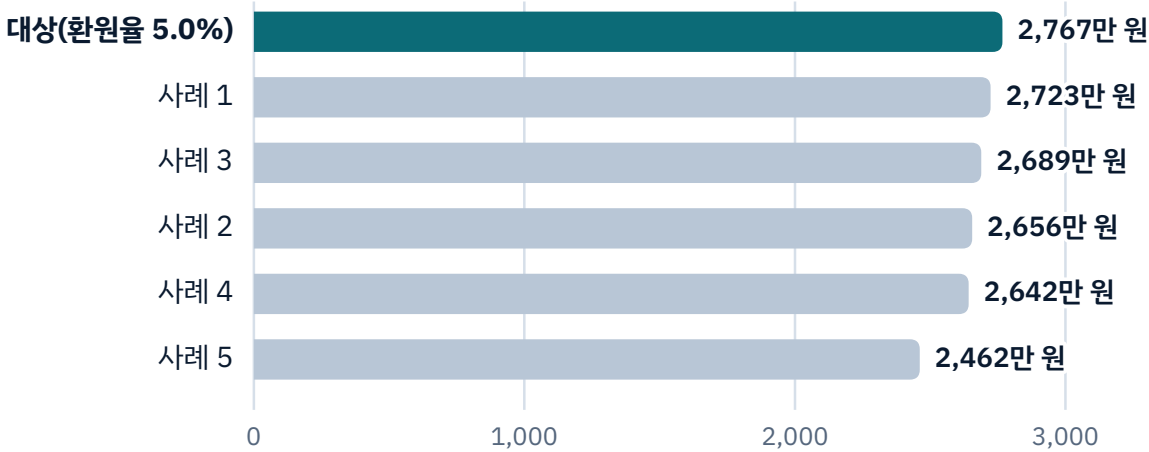
COMPARABLE SALES

거래 사례 비교

반경 1km 안에서 2025~2026년에 거래된 중소형 건물 5건입니다. 환원율 5.0%를 적용한 대상의 참고 가치는 연면적 평당 2,767만 원으로, 사례 범위(2,462만~2,723만 원)보다 약 1.6% 높습니다. 대상은 임대율 94.0%에 1층 리테일 수익 비중이 높아 매도인은 이를 프리미엄의 근거로 제시하고, 매수자는 그 타당성을 검토하게 됩니다.

사례	거래 시점	용도	대지	연면적	거래가	대지 평당	연면적 평당	환원율
사례 1	2026-05	업무시설	185평	1,120평	305억	1.65억	2,723만	4.9%
사례 2	2025-11	근린생활시설	142평	610평	162억	1.14억	2,656만	4.6%
사례 3	2026-02	업무시설	260평	1,480평	398억	1.53억	2,689만	5.2%
사례 4	2025-08	업무·근생	210평	950평	251억	1.20억	2,642만	5.4%
사례 5	2026-07	근린생활시설	120평	520평	128억	1.07억	2,462만	4.8%
대상(참고)	—	업무·근생	200평	1,000평	277억	1.38억	2,767만	5.0%

연면적 평당 거래가, 만 원



거래 사례는 가상입니다. 실제 IM에서는 국토교통부 실거래가 공개시스템(상업·업무용)과 등기부 매매가액으로 교차 확인하고, 환원율은 거래 당시 임대 수입을 확인한 사례만 표기합니다. 가상

RATE ENVIRONMENT

금리 환경

2026년 들어 기준금리가 2.50%에서 3.00%로 올랐고 국고채 금리도 4%대에 있습니다. 환원율과 조달금리의 차이가 좁아진 만큼, 매수자는 차입 구조를 신중하게 짤 것입니다.

한국은행 ECOS 조회값 실측

지표	값	기준
한국은행 기준금리	3.000%	2026년 8월
국고채(3년)	4.006%	2026-09-23
국고채(10년)	4.392%	2026-09-23
회사채(3년, AA-)	4.689%	2026-09-23

출처: 한국은행 경제통계시스템(ECOS) 통계표 722Y001(기준금리)·817Y002(시장금리 일별), 2026-09-25 조회.

환원율과 금리의 간격

참고 환원율 5.00%는 국고채 10년(4.392%)보다 0.61%p 높습니다. 조달금리를 국고채 3년 + 1.30%p = **5.306%**로 가정하면, 매입가 270억 원 기준 첫째 현금수익률은 무차입 4.93%, 50% 차입 4.57%입니다.

첫해만 보면 차입이 현금수익률을 낮추는 역레버리지 구간입니다. 다만 5년 보유 IRR은 무차입 6.46%, 차입 7.53%로, 임대료 상승과 매각 차익이 이자 부담을 넘는다는 가정에서만 차입이 유리합니다. 18쪽 민감도에서 이 가정이 깨지는 지점을 확인할 수 있습니다.

차입 구조 예시(매입가 270억 원 · 가정)

항목	값	비고
대출금	135억	매입가의 50%
연 이자	7.16억	금리 5.306% · 만기 일시상환 가정
1년 차 DSCR	1.94배	1년 차 NOI ÷ 연 이자
5년 보유 IRR(차입)	7.53%	무차입 6.46%

조달금리 가산폭 1.30%p와 차입비율은 예시 가정이며 금융기관의 실제 조건과 다를 수 있습니다.

DISCOUNTED CASH FLOW

현금흐름 할인(DCF)

매입가 270억 원을 예로 든 매수자 관점 5년 현금흐름입니다(만 원, 무차입). 만기 처리는 갱신 확률을 곱한 기대값으로 계산했습니다.

항목	2027	2028	2029	2030	2031
임대료 수입	132,558	136,082	139,565	146,787	153,555
관리비 수입	43,183	43,230	43,711	44,298	45,360
유효총수익	175,741	179,311	183,276	191,085	198,915
(-) 운영비용	36,515	37,411	38,336	39,359	40,404
순영업소득(NOI)	139,226	141,900	144,940	151,726	158,511
(-) 신규 임대 비용	2,424	2,145	1,558	753	0
(-) 자본적 지출	2,000	14,000	2,000	2,000	2,000
순현금흐름	134,802	125,755	141,382	148,973	156,511

투자자 현금흐름(매입가 270억 원, 만 원)

0년	2027	2028	2029	2030	2031
-2,733,700	134,802	125,755	141,382	148,973	3,095,338

분석 기간	2027~2031년(5년), 연 단위
임대료 상승	계약 기념월마다 연 2.5%, 시장 임대료도 연 2.5%
만기 처리	갱신 75% · 미갱신 시 공실 6개월 후 시장 임대료
공실 6F-2	6개월 후 시장 임대료로 임대
운영비용 상승	연 2.5% + 임대관리 수수료 EGI의 2%
매각가	2032년 NOI(16.14억) ÷ 출구 환원율 5.25% = 307.4억
매각 비용	매각가의 1.0%
취득 부대비용	매입가의 5.1%(취득세 등 4.6% + 실사 0.5%)
보증금	취득 시 승계액 10.4억 차감, 매각 시 동일액 승계

무차입 IRR

6.46%

매입가 270억 원 기준

자본 배수

1.33 배

회수 합계 ÷ 투입 자본

5년 차 현금흐름에는 순매각대금과 보증금 승계액 차감이 포함되어 있습니다. 모든 수치는 가상 자산 기준입니다.

가상

SENSITIVITY

민감도 분석

가정 하나가 바뀔 때 결과가 얼마나 움직이는지 보여줍니다. 색이 진할수록 값이 큼니다. 붉은 테두리가 기준 가정입니다.

무차입 IRR — 매입가 × 출구 환원율

매입가 ↓ / 출구 환원율 →	5.00%	5.25%	5.50%
260억	8.32%	7.38%	6.50%
270억	7.40%	6.46%	5.59%
280억	6.51%	5.59%	4.72%

무차입 IRR — 임대료 상승률 × 출구 환원율(매입가 270억 원)

임대료 상승률 ↓ / 출구 환원율 →	5.00%	5.25%	5.50%
1.5%	6.31%	5.38%	4.52%
2.5%	7.40%	6.46%	5.59%
3.5%	8.49%	7.55%	6.66%

직접환원가치 — NOI ±5% × 환원율

안정화 NOI ↓ / 환원율 →	4.75%	5.00%	5.25%
13.14억	276.7억	262.8억	250.3억
13.83억	291.2억	276.7억	263.5억
14.53억	305.8억	290.5억	276.7억

해석

매입가 260~280억 원, 출구 환원율 5.00~5.50%에서 무차입 IRR은 4.72%~8.32% 범위입니다. 기준 가정에서 출구 환원율이 0.25%p 오르면 IRR이 0.88%p, 매입가가 10억 원 오르면 0.88%p 내려갑니다. 두 변수의 영향이 비슷하므로, 가격 협상만큼 출구 시점의 시장 환원율 전망이 중요합니다. 16쪽의 금리 환경을 함께 보시길 권합니다.

VALUE-ADD

가치 제고 여지

매수자가 인수 후 수익을 늘릴 수 있는 방법을 확실성 순서로 정리했습니다. 가치 증가분은 늘어나는 연 수입을 환원율 5.0%로 나눈 단순 참고값입니다.

구분	방안	내용	가치 증가(참고)
단기 · 확실성 높음	공실 6F-2 임대	50평을 시장 임대료로 채우면 연 임대료가 약 7,080만 원 늘어납니다. 소형 임차 수요가 있는 권역이라 분할 임대가 유리합니다.	14.2억
중기 · 만기 연동	재계약 시 시장 임대료 반영	시장 가정보다 낮은 4개 업무 단위를 재계약 때 시장 수준으로 맞추면 연 약 2,563만 원 증가 여지가 있습니다.	5.1억
중기 · 검토 필요	1층·지하 리포지셔닝	지하 창고(40평)를 근린생활시설로 바꾸면 평당 임대료가 오를 수 있습니다. 용도변경·주차·소방 요건 검토가 먼저입니다.	검토 후 산정
장기 · 검토 필요	증축 가능성	용적률 400.0%로 조례 상한에 여유가 있습니다. 구조·주차·지구단위계획을 건축사가 검토해야 실현 가능성을 판단할 수 있습니다.	검토 후 산정

전문가 검토 연결

증축·리모델링 시나리오는 IMWise 전문가 네트워크의 건축사(성진용 건축사·교수, 이안종합건축사사무소)와 검토할 수 있습니다. 이 샘플의 증축 항목은 검토 전 단계의 가능성 표시이며 확정된 사업성이 아닙니다.

이중 계산 주의

공실 임대와 재계약 효과는 17쪽 DCF에 이미 기대값으로 들어 있습니다. 이 표의 가치 증가분을 DCF 결과에 더하면 이중 계산이 됩니다.

TITLE · ZONING

권리관계 요약

등기사항전부증명서와 토지이용계획확인서의 핵심을 요약했습니다. 원문은 데이터룸에서 확인할 수 있습니다.

등기 요약(갑구·을구)

구분	내용	거래 시 처리
소유권	(주)〇〇자산관리(가상) 단독 소유 · 2012년 매매 취득	—
근저당권	채권최고액 156억 원 · 〇〇은행(가상)	잔금일 말소 예정
임차권등기	없음	—
압류·가압류	없음	—
지상권·지역권	없음	—

■ 토지이용·건축

용도지역	일반상업지역
용도지구	해당 없음(가상)
지구단위계획	〇〇 지구단위계획구역(가상) — 건축 한계선 확인 필요
도로 조건	전면 35m 간선도로 이면 · 측면 8m 도로
건축물대장 위반 표시	없음(가상)

법률 검토 연결

권리관계에 대한 법률 의견은 변호사의 업무입니다. 이 요약은 공부
기재 사항을 옮긴 것이며, 필요한 경우 공식 법률 파트너(유니온
법률사무소)를 연결해 드립니다.

모든 권리 사항은 가상입니다. 실제 IM에서는 인터넷등기소에서 발급한 등기사항증명서를 업로드하면 ExitWise 플랫폼이 갑구·을구를 추출하고, 사람이 원문과 대조합니다.

가상

RISK FACTORS

리스크 요인과 대응

매수자가 실사에서 물어볼 위험을 먼저 적었습니다. 위험을 숨긴 IM은 협상 막바지에 가격 조정으로 돌아옵니다.

위험	내용	완화 요인·대응
임차인 이탈	2027년 만기 비중 22%	만기 1년 전 재계약 협의 착수, DCF에 갱신 75% 반영
금리 상승	조달금리 5%대, 환원율과 간격 축소	무차입 기준 수익률 제시, 18쪽 민감도로 출구 환원율 영향 공개
임대료 하락	권역 신규 공급 시 경쟁	시장 대비 낮은 현 임대료가 완충, 상승률 1.5% 시나리오 제시
노후화	준공 17년 차	2021 리뉴얼, 2028 승강기 교체 비용을 현금흐름에 반영
리테일 의존	1층 임대료 비중 29%	업종이 다른 2개 임차인으로 분산, 잔여기간 2년 이상
규제·제도	용도변경·증축 인허가 불확실	가치 제고안은 참고값으로만 표시, 실사 항목으로 분리

이 IM이 쓰지 않은 표현

「수익 보장」 「확정 수익」 「반드시 오르는」 같은 단정 표현은 쓰지 않았습니다. 모든 전망은 가정과 함께 제시했고, 가정이 바뀌면 결과가 달라질 수 있습니다.

TRANSACTION PROCESS

거래 방식과 일정

제한경쟁입찰로 진행합니다. 일정은 목표이며 매도인이 조정할 수 있습니다.

1주 차

티저 배포

블라인드 티저 · 관심 표명 접수

2주 차

NDA·IM 제공

비밀유지약정 체결 → IM 보안 링크 발송

3~4주 차

실사·현장 답사

가상 데이터룸 개방 · 답사 일정 조율

5주 차

입찰

매수의향서(LOI) 제출 · 가격·조건·자금 계획

6주 차

우선협상대상자 선정

조건 협의 · 확인 실사

8~10주 차

계약·잔금

매매계약 체결 → 잔금·소유권 이전

■ 입찰 시 제출 서류

- 매수의향서(LOI) — 제안가, 보증금 처리, 종결 일정
- 자금 조달 계획(자기자본·차입 구성)
- 실사 범위와 기간
- 매수 주체 개요(법인 등기, 투자 구조)

■ 가상 데이터룸 목록

- 건축물대장·등기·토지이용계획
- 임대차 계약서 원본·입금 내역
- 최근 3년 손익·관리비 정산
- 시설 점검·공사 이력
- 재산세·종부세 고지서

IM 열람 방식

이 IM은 비밀번호가 걸린 보안 링크로 제공됩니다. 링크는 열람 전 이메일을 확인하고, 화면에 열람자 이메일을 워터마크로 표시합니다. 열람 기록은 매도인에게 관심도 리포트로 전달됩니다.

ASSUMPTIONS · SOURCES

가정과 출처

숫자마다 어디서 왔는지 적는 것이 IMWise IM의 원칙입니다. 이 샘플은 실측과 가상을 구분해 표시했습니다.

데이터 출처

항목	실제 IM의 출처	이 샘플
면적·용도·준공	건축물대장	가상
권리관계	등기사항전부증명서	가상
용도지역·규제	토지이용계획확인서(VWorld)	가상
임대차·관리비	매도인 제공 임대차 계약서	가상
인근 임대 사례	중개법인 조사 · 한국부동산원 임대동향	가상
거래 사례	국토교통부 실거래가 공개시스템	가상
업종 구성·승하차	통계청 사업체조사 · 서울 열린데이터광장	가상
기준금리·국고채·회사채	한국은행 ECOS	실측

■ 주요 정의와 가정

평 환산	1평 = 3.305785m ² (400/121)
NOI 정의	유효총수익 - 운영비용 · 보증금 운용수익 제외
안정화	공실 임대 + 구조적 공실·대손 3%
환원율	4.75% / 5.00% / 5.25%
DCF	5년 · 연 단위 · 기대값 방식 만기 처리
IRR	투입 자본 = 매입가 × (1+5.1%) - 승계 보증금
차입 예시	LTV 50% · 금리 = 국고채 3년 + 1.30%p

검증 방식

이 샘플의 모든 수치는 하나의 재무 모델에서 생성했고, 별도 검증 스크립트가 면적·합계·평 환산·임대차→NOI·환원가치·IRR을 독립적으로 다시 계산해 대조했습니다.

CONTACT

문의와 유의사항

매각 문의(샘플 표기)

실제 IM에는 매도인 또는 매도인이 지정한 개업공인중개사의 연락처가 들어갑니다. IMWise는 문서 제작사로서 매수자 응대나 거래 중개를 하지 않습니다.

문서 제작

IMWise · (주)엔비트코리아
wise@exitwise.io · 010-5439-5353
서울 상담소 서울 서초구 서초중앙로22길 109 스톤캐슬 2층

■ 면책

본 설명서는 매수 검토를 돕기 위한 자료이며 투자 권유가 아닙니다. 매도인과 제작사는 본 설명서의 정보에 대해 명시적·묵시적 보증을 하지 않고, 이를 근거로 한 판단의 결과에 책임지지 않습니다. 가치 추정·현금흐름·IRR은 가정에 따른 예시로, 감정평가나 수익 보장이 아닙니다. 매수 검토자는 법률·세무·기술 실사를 직접 수행해야 합니다.

■ 샘플 고지

이 문서는 IMWise의 IM 제작 수준을 보여드리기 위한 샘플입니다. 자산·임차인·거래 사례·권리관계는 모두 가상이며, 한국은행 ECOS 금리만 실제 조회값(2026-09-23 기준)입니다.

