

THE KINGS

After its inception VOL.02

MIND DIFFERENT

신뢰가 성공이다
부산 지역 최고
부동산 그룹 더킹스

상업용 부동산 중개, 컨설팅
사무실 중개, 컨설팅
빌딩건물종합자산관리
해외부동산
분양대행



REAL ESTATE GROUP
COMMERCIAL PROPERTY NO.1

THE KINGS

THE MIND DIFFERENT

우리나라의 개인 자산비중에 70%이상을 차지하는 것이 부동산이다. 그러므로 부동산이라는 것은 굉장히 중요하다.

그럼에도 불구하고 우리나라 고객의 시각에서는 부동산을 취급하고 다루는 부동산중개 회사의 이미지와 서비스는 굉장히 좋지 않은게 사실이다.

더킹스는 부동산 비즈니스를 하는 목적이 분명하다. 그렇기 때문에 여느 부동산회사와는 다른 생각으로 사업을 한다.

그럼 더킹스가 왜 부동산사업을 하는지 그 목적은 무엇에 두고 모든 직원이 협업하고 열정적으로 일하는지 그리고 어떠한 마음가짐으로 다르게 일하는지 얘기하겠다. 그것은 놀라운 테크닉, 프로그램, 마케팅등이 아니다. 이런것들은 목적을 이루기 위한 과정일 뿐이다.

13년전 제가 처음 부동산업에 입문하였을 때 나는 놀라울 만큼 큰 실망을 하게 되었다. 그 이유는 우리나라의 경제 성장에 비하여 부동산업에 대한 전반적인 수준이 굉장히 열악하였으며 그로 인한 업무에 대한 서비스와 부동산 중개업자들의 수준 또한 굉장히 낮았기 때문이었다.

그랬었기에 결국 고객에게 만족할만한 서비스가 제공 되어 지지 않았고, 고객은 부동산업자(회사)를 신뢰하지 않게 되었다. 자연스럽게 부동산 일을 한다고 하면 좋지 않은 시각과 이미지가 구현되곤 하였다. 지금은 많이 좋아 졌지만 아직까지도 소비자들의 마음은 예전이나 지금이나 변함이 없다. 나는 우리 회사의 모든 직원들에게 우리의 경쟁상대는 주변 부동산회사가 아니고, 세상이라고 강조한다. 왜냐하면 우리는 이러한 세상을 변화시켜야 하기 때문이다.

결국, 우리의 목적은 국내 부동산중개업 변화의 실제적인 행동과 문화를 우리 더킹스가 이끌어 가는 것이다.

그럼으로 더킹스는 잠언 말씀을 인용해 사랑과 성실한 마음가짐으로부터 모든 것을 시작함으로 이를 통해 더킹스에 속한 모든 공동체와 함께하는 자부심. 신념 그리고 동일한 가치관을 통해 목표를 향해 함께 나아가고 있다. 때론 우리가 가는 길이 어렵고 힘들지만 서로의 신념을 믿고 기존과는 다른 마인드와 생각을 통해 작은 것부터 하나씩 하나씩 실천에 옮기고 있으며 노력중이다.

앞으로의 더킹스 행보를 지켜봐 주시고 응원해 주길 진심으로 바란다.

CEO | Kyung han, CHUN



부동산 그룹 더킹스 | 천경훈 대표

부동산자산 관리 진단 서비스 제공

더킹스는 최근 건물이나 토지를 보유한 고객을 대상으로 '부동산 활용 방안 디자인 캠페인'을 진행하고 있다. 건물(토지)에 대한 전체적인 진단을 통해 부동산의 가치를 높이고, 투자 기획과 컨설팅을 구축하는 일이 핵심이다. 부동산 디자인은 과거 재건축 정도에 그쳤지만 지금은 리모델링, 토지개발 등으로 영역이 확대되고 있다. 수익성이 악화되고, 최우효율용 방안을 찾지 못한 개인, 기업들에게 유용한 서비스이다.

더킹스는 고객이 보유한 부동산의 전체 포트폴리오를 재검토하고, 가치와 현황, 주변 상권, 환경 등의 상담을 진행한다.

천 대표는 “부동산 집중 분석을 통해 유지관리와 리모델링, 매각, 개발 등의 전체적인 디자인 컨설팅과 방향을 제시하고, 서면 보고서 제출 등으로 고



부동산 그룹 더킹스 | 한충한 본부장, 천경훈 대표, 김영혁 본부장

객들이 안전하게 부동산을 관리할 수 있도록 도움을 줄 예정이다”고 말했다.

부산 최초 사무실 중개 전문 스타트

더킹스가 내놓은 브랜드 오킹은 주먹구구식으로 진행해오던 기존 부동산 컨설팅과는 달리 30여 명의 직원이 1년 5개월가량 직접 현장을 누비며 얻은 정보를 고객에게 제공한다.

부산지역 사무실 수요자와 공급자를 파악했고, 지역 업종 건축물 세부내역 등을 종합해 정보를 체계적으로 구분했다. 현재 최신 자료와 빅데이터로 최적의 오피스 정보를 축적한 상태다.

고객들은 오킹 서비스를 통해 집이나 사무실, 거리 등에서 사진과 평형, 주차, 특이 사항 등 관련 정보를 쉽게 확인할 수 있다. 또 매물별 담당 에이전트의 신상이 표기되기 때문에 보다 안전하게 부동산 거래를 할 수 있게 됐다.

오킹의 주요 파트너는 한국원자력안전재단과 신협, 롯데손해보험 등 국내의 굵직한 대기업 및 공공기관들이다. 체계적인 부동산 정보를 공유한 탓에 업계로부터 높은 신뢰를 쌓고 있다. 이를 발판 삼아 올 하반기에는 부산혁신도시 내 공공기관들을 대상으로 부동산 컨설팅을 할 계획이다.

이 밖에 고객들에게 다양한 서비스를 마련해 눈길을 끈다. 오킹은 사무실 계약을 한 고객에게 세콤 설치 비용 등을 면제해주고, 사무실 인테리어, 사무가구 배치, 전세권 설정 등기비용 등을 할인한다.

고도형 오킹 사업총괄본부장은 “건물주를 직접 만나 매물의 실태를 파악하고, 임차인에게 더 유리한 조건으로 계약을 이끌어 내기위해 협상에 집중했다”며 “덕분에 고객들은 인근 부동산 사무실을 통하는 것보다 훨씬 유리하게 거래를 성사시킬 수 있어 만족감을 보이고 있다”고 말했다.

에이전트들이 직접 현장 방문 조사

부동산 시장이 확대됐지만 그만큼 허위 매물이나 정보도 많아 투자자들이 환심을 사는 경우가 많다. 이에 김영혁 본부장은 “부동산 투자를 할 땐 자금의 출처와 건물 실소유자를 반드시 확인해야 한다”며 “허위매물에 대한 끊임없는 분석으로 고객의 재산을 보호하겠다”고 말했다.

더킹스는 소속 에이전트들의 실제현장방문과 협상을 통한 전수조사한 생생한 매물만을 제공하고 있으며, 고객과의 신뢰를 쌓는 일이 우선이라고 믿고 있다. 앞으로 마주할 도전과 위기는 전보다 훨씬 많지만 두려움보다 자신감이 가득 차 있다. 부동산 업계를 주름잡을 이들의 행보가 더욱 주목되는 이유다.

해외부동산 철저한 법률 검토부터

글, 김영혁 해외사업본부장

투자 국가별 주(State)별 다른 법률 해외투자자 별도 법안 적용기도

해외부동산 투자는 리츠(부동산 투자 회사)나 펀드와 같은 간접투자상품을 활용하거나 투자자 본인이 직접 혹은 지인이나 중개인의 도움을 받아 투자하는 형태로 이루어진다. 종전에는 간편하고 안정적인 간접투자상

품이 큰 비중을 차지 했다면, 근래에는 불안정한 국내 부동산 시장을 벗어나 해외로 눈길 돌리는 자산가들이 상당수 증가했다.

일본의 경우 대출금리가 1%를 밑돌아 자기자본수익률(ROE)이 8% 이상 달하는 경우가 있고, 호주는 외국인에게 대출이 안되지 만 순운영소득을 매입가로 나눈 투자수익률이 7%를 보이고 있다.

해외부동산이 공실률이 적고 꾸준한 임대수익을 보이고 있어 많은 투자 수요가 늘어나자 전문성 없는 현지 지인을 통해 투자하다보 니 적지 않은 사기를 당하거나 손해를 보는 사례도 늘어나고 있다.

국가별 외국인이 취득할 수 있는 부동산은 종류가 정해져 있다.

호주의 경우 외국인은 새로 지어진 아파트나 주택(하우스)만 투자 가능하다. 하지만 영국은 별 다른 규제 없이 취득이 가능하다. 제2의 중국을 기대하는 베트남은 아직 해외투자자들에 대한 규제가 악하고 베트남 경제의 부흥을 기대하는 투자자들이 몰리고 있다. 하지만 베트남의 토지는 모두 정부의 소유다. 건물은 모두 땅을 50년, 최대 100년을 임대하는 형식으로 지어졌고 ‘핑크북’이라는 책자 하나로 ‘소유권’보다 ‘점유권’으로 해석해야 하는 상황이다. 그리고 대다수 선진국은 Solicitor라는 부동산 전문 변호사를 선임하여 계약이 이루어진다. 우리나라 같이 중개인을 통해서 계약할 수 없다. 일부 국가는 대리인 선정도 할 수 없어 본인이 직접 계약하는 곳에 참석해야 한다. 베트남은 기혼자일 경우 계약시 배우자가 반드시 같이 참석하여 서명해야 한다. 대출도 쉽지 않다. 해외부동산 시장이 과열된 국가들은 이미 외국인에 대출이 불가능 하다. 취득금액 100%가 본인 자산으로 투자해야 한다는 이야기다. 하지만 비자 종류에 따라 대출 승인이 나는 경우가 있다. 호주 시드니에 주재원 신분으로 발령 받은 한 투자자는 대출이 불가능한 호주이지만, 특정 비자를 발급 받아 대출이 70%까지 가능해 회사에서 나오는 숙소 렌트비용을 이자로 충당하여 아파트를 매입할 계획에 있다.

이외에도 확인해야할 법률이 무수히 많다. 해외 송금하면서 이루어지는 해외부동산 취득 신고의 경우에도 복잡한 일이 한 두가지가 아니다. 취득 전부터 심지어 처분한 이후에도 신고 수리해야 할 일이 있다. 하지만 해외부동산 시장은 투자자들에게 큰 메리트가 있는 것이 분명하다. 심지어 환율도 많이 낮아지고 경기 침체가 심화되고 있는 지금이 투자 적기다.

해외의 부동산은 한국보다 복잡한 법률을 적용하고 있고 외국인 투자자들에게 보수적인 성향을 띄고 있어, 단기간 갭(Gap)투자를 선호하는 투자자들에게 적합하지 않은 시장이다. 전문가를 통해 각 나라별 부동산 취득에 관한 법률을 꼼꼼하게 확인 한 후에 투자자 본인만의 수요에 맞는 해외부동산 투자 전략을 세워야 한다.

더킹스에션 해외부동산의 복잡한 법률 문제를 상담해드리고 도와드리고 있다. 그리고 올해 해외부동산 신규사업으로 전문가와 함께 투자국으로 떠나 눈으로 부동산시장을 체험하는 부동산 투어 상품을 개발중에 있다.



부동산 그룹 더킹스 | 김영혁 본부장

년도	신고접수 (건)	송금횟수 (건)	투자금액(천 달러)
2011	221	378	1,010,958
2012	237	350	1,336,009
2013	332	450	4,863,131
2014	364	525	3,974,807
2015	356	481	3,396,415
2016	384	546	6,099,638
2017	420	612	7,739,512

* 해외직접투자 현황 (통계청)

건물주가 꼭 알아야 하는 팁!

글, 허인오 상무이사

명도소송 전 필수인 가처분 신청

명도소송에서 가장 유의할 점은 그 소송 전에 반드시 점유이전금지 가처분을 신청해야만 한다는 것이다.

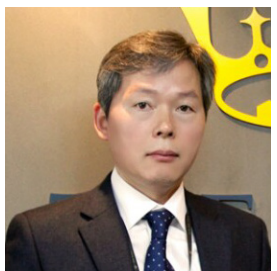
그 이유는 명도소송을 제기할 당시 점유자가 소송진행 중에 부동산을 다른 사람에게 이전해버리면 기존의 점유자를 상대로 받은 승소판결문으로 새로운 점유자를 상대로 집행할 수 없기 때문이다.

그런데 상가건물에 대한 명도소송을 진행할 경우에는 주의를 요한다. 일반적으로 상가건물의 점유는 사업자등록명의를 기준으로 판단하게 된다. 그리고 임차인이 사업자등록명의를 바꾸려면 임대인의 동의를 얻은 적법한 전대차계약서 등이 필요하다.

그런데 실무상 살펴보면 임차인이 명도소송의 변론종결 전에 임의로 전대차계약서를 만들어서 임대인이 서명을 위조한 채 세무서에 신고해 사업자등록명의를 바꿔버리는 경우를 종종 볼수 있다.

물론 임차인의 위와 같은 행위는 나중에 사문서위조 등의 형사문제가 될 가능성이 있으나, 문제는 세무서에서 그 임대인의 동의가 위조된 전대차계약서를 보관하지 않는 경우에는 그나마 이를 증명하기도 쉽지 않다. 그리고 어쨌든 이 경우 임대인은 원래의 임차인에 대한 명도소송의 승소판결문으로 변론종결 전에 점유를 취득한 전차인에 대해 집행을 할수 없게 된다.

따라서 상가의 경우도 사업자등록명의를 변경이 쉽지 않다는 것을 과신한채 점유이전금지가처분을 하지 아니하고 명도소송을 제기하다 낭패를 볼 수 있으므로 반드시 이 경우도 가처분을 해 놓아야 한다.



부동산 그룹 더킹스 | 허인오 상무이사

향후 중앙동 오피스 시장 전망, 맑음

글, 이재욱 에이전트 / 과장

부산 중앙동은 관공서, 무역, 해운, 물류, 유통사 등이 밀집해 있는 오피스 지역이다. 굵직한 기업들이 대로변 프라임급 빌딩에 입주해 있고 이와 관련된 금융, 세무, 회계, 법률 사무실 등이 임대차 시장을 형성 하고 있다.

더킹스의 전수조사에 따르면 2017년 4분기 오피스 공실률은 20%대로 2017년 1분기 대비 소폭 하락 하였다. 한진해운 파산 등 해운업 침체로 오피스 임대차 시장이 위축 될 것으로 예상 했었다. 하지만 현장 상황은 노후 빌딩은 공실률은 증가 했지만, 최근 건축한 빌딩이나 리모델링 등 시설 고급화를 진행한 곳은 공실이 거의 없는 상황이다.

해운시장 전망 / 조선 4.0 연구모임 에서 "현재의 조선해운 산업의 시황이 급락하고 있는 것은 2006년 이후 과도하게 팽창한 산업이

정상으로 돌아가는 과정의 일환이지 사양산업이라는 사실을 보여주는 것이 아니다" 면서 "조선해양산업은 향후 급락을 멈춘 뒤 시황이 안정될 것"이라고 전망하고 있다. 2017 Korea Maritime Conference(해운, 조선, 금융 국제컨퍼런스, KOMAC) 2108년 세계 해운시황은 전반적으로긍정적이라는 전망이 나왔다. “올 들어 회복세를 탄 벌커 시황은 올해의 연평균 수준은 유지할 것”으로 예측되고 “탱커 시황은 바닥을 치고 올라갈 일만 남았다”는 예상과 함께 “컨테이너선 시황도 올해 회복세가 이어질 것”이라는 전망이다. 한진해운 파산사태로 크게 위축된 한국 해운산업이 전국민적 관심을 받고 있는 가운데 정부가 해양진흥공사 설립 등 해양산업의 강력한 지원의지를 표명했다. 중앙동 오피스 시장은 부산역 오피스 시장과 땔 수 없는 시장이다. 부산역~중앙동 일대 북항 재개발이 진행 중 이고 2018년은 해운 산업이 하락 시장을 극복 하고 상승장을 시작 하는 시기라 여러 기관이 예측 하고 있다. 파생 산업으로 연결되어 오피스 임대차 시장도 상승장으로 올라갈 시기라 전망 해본다.



부동산 그룹 더킹스 | 이재욱 에이전트

THE KING POHTO STYORY

더킹스 부동산 그룹의
2017년 여러가지 모습들

▼ 부울경 부동산 박람회 초청 참가



▼ 호주 해외 부동산투자 세미나



▼ 에스원 업무협력 제휴체결식



▲ 호텔 M&A 부분 참가



▲ 중소형 빌딩 투자 세미나



▲ 더킹스 공식 현수막



▲ 소속 에이전트들의 물건 직접 방문 사진



업계 1위 여행사 연계 / 세무법률 세미나 / 부동산상품 투어 / 1대1 상담 / 관광지 관광 등

더킹스와 떠나는 해외 부동산 투어

호주(Australia)편

브리즈번 / 골드코스트 / 멜버른 / 시드니 / 퍼스

세부일정 및 예약문의 | 더킹스 해외사업부 051)505-3533

부산지역 4분기 리포트 요약

오피스 / 빌딩

BBD권역은 부산역이라는 교통편의 이점과 북항 재개발 및 주변 호텔증가로 인해 임차 수요가 증가하고 있다. 2016년대비 공실률은 전체적으로 줄어들고 있는 상황이며, 부산역 주변 실평수 100평이상의 빌딩의 공실은 없는 상태이다. G빌딩은 2016년 공실률이 20~30% 수준이었으나, 현재는 거의 완실 수준이다. 중앙동역 주변 T빌딩 및 K빌딩은 공실률이 5~10% 내외이며, H빌딩을 포함한 프라임빌딩급 전체 공실률은 20% 내외이다. 해운, 조선 관련 업체들이 신항이나 센텀 쪽으로 이동하고 있어, 작년대비 공실률이 소폭 증가하고 있는 추세이다. 향후 부산역 근처가 포화 상태가 되면, 중앙역 근처로 수요가 몰릴 것으로 관측된다. 단, 입주자들의 눈높이가 높아짐에 따라 노후화되고 열악한 시설의 일부 대형, 프라임급 빌딩은 예외로 공실률이 늘어가는 상태이다.

SBD권역은 서면로타리 라인으로 현대컨소시엄빌딩과 금융회사 사옥으로 사용하는 건물들이 많은 관계로 주변대기업 캐피탈 및 보험회사 업체 자사사옥으로 이동하는 형세이다. H은행 리모델링으로 인해 임차인 주변 빌딩으로 이동하고 있으며, 신축 빌딩들이 공실률들이 높아 평균 공실률이 높아졌다. 빌딩 조건에 따라 다르나, 공실률은 10~20%, 최대 30% 선도 있다. 그러나 안정적인 상권이 보장되어 있는 만큼 빠르게 공실률을 회복할 전망이다.

HBD권역은 지가 상승에 따라 90% 이상이 집합건물이다. 공실을 파악하기 힘들으나 대기업 및 소규모 법인들이 센텀 오피스쪽 40~50평대를 선호하고 있

는 등 현재 분위기를 보아 거의 5~10%대라고 판단하고 있다. 공유 오피스의 수요증가 및 실평수 100평 이상의 공급이 부족해서 센텀지역의 대형평수 수요는 증가할 예정이다. 2017년에 준공된 S빌딩의 경우는 대형평수는 찾아보기 힘들며, 꾸준한 임차 수요가 있어 공실률이 빠르게 낮아질 전망이다. 2017년 10월에 준공한 지식산업센터의 효과로 2018년에는 많은 업체들이 HBD권역으로 이주 할 전망이다. 따라서 2018년 상반기에는 HBD권역 공실률이 더욱 낮아질 전망이다.

(출처 : 더킹스 리서치 팀)

상가

2017년 10월 카드사 가맹점 매출통계를 기반으로 조사한 결과에 따르면 서면역권이 부산에서 가장 높은 매출을 올린 상권으로 나타났다.

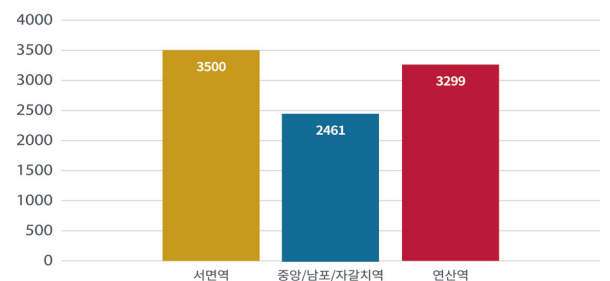
더킹스 리서치 팀의 조사에 따르면 서면역권은 평균 3,500만원이고, 그 뒤로 연산역권이 평균 3,299만원으로 2위, 중앙/남포/자갈치역권은 평균 2,461만원 3위를 차지했다.

1위인 전통적으로

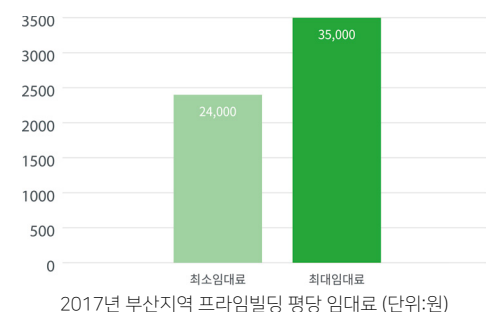
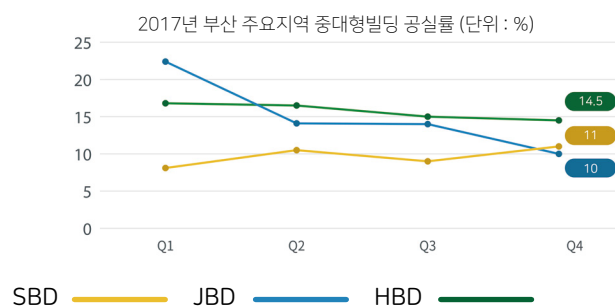
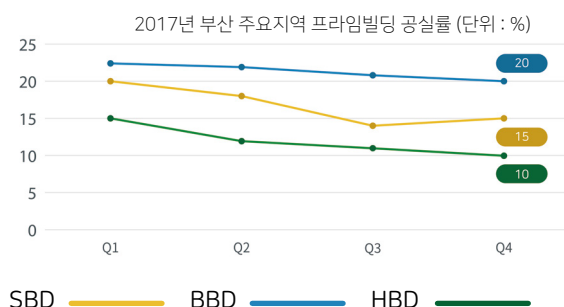
상권이 좋은 서면역권은 여전히 강세를 보이고 있다. 연산역권 또한 상가 밀집지역으로 꾸준한 매출을 이어나가며, 서면

역권과 비슷한 매출액을 보이고있다. 중앙/남포/자갈치역권은 트리축제 및 관광객들이 몰리는 연말에 매출이 높았으나 이번 조사에서는 집계되지않아 아쉽게 3위를 기록했다.

부산 주요지역 월평균매출액 (17년10월 기준/단위 : 만원)



*자료참조 : 소상공인시장진흥공단 (카드사 가맹점 매출통계를 기반)



참고 : SBD-서면권, BBD-부산역권, HBD-해운대권 / 자료출처 : 더킹스, 온나라부동산정보, 한국감정원, 소상공인시장진흥공단

입사지원 선호도 최고,
입사지원률 최고인
더킹스의 미래를 함께 할
열정적인 인재!

#업무용/상업용 임대차 및 매매, 중개, 컨설팅
#부동산 자산관리분야 (빌딩 건물 종합관리)

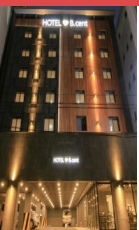
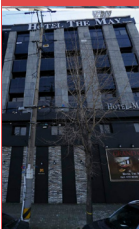
채용담당자

이세름 대리 (MANAGER)

T. 051- 505 - 3533

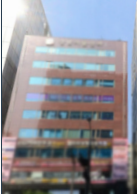
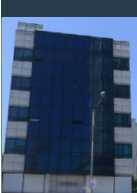
E. 1000joseph@naver.com

전속 매각 물건 공고

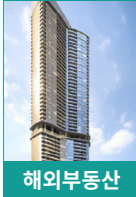
울주 온양 전원주택  울산 울주군 온양읍 지상 2F / 지하 0F 대지면적 79평, 연면적 38평 - 인근 전원주택 마을 형성 중 - 대지 추가 매입 가능 - 2층 구조 - 방3개/화장실2개/주방1개 전속매매010-4943-1463	역삼동 상가건물  서울 강남구 역삼동 지상 2F / 지하 1F 대지면적 120평, 연면적 106평 - 명칭수정 : YS빌딩 - 제1종전용주거지역 - 주택 및 빌라부지 용도 - 서울9호선 연주역 역세권 전속매매010-4943-1463	양산시 하북면 전원주택  경남 양산시 하북면 지상 2F / 지하 0F 대지면적 933평, 연면적 60평 - 통도환타지아 1km, 통도사 3km, 하북체육공원 3km 거리 - 인근 울산하이테크밸리 일반산업단지 예정 - 주변 컨트리클럽 다수 전속매매010-4943-1463	해운대구 중동 다용도 건물  해운대구 중동 지상 3F / 지하 1F 대지면적 307평, 연면적 300평 - 미포~청사포~송정 을 잇는 중간 - 지역으로 해운대를 조망할 수 있는 - 대단지아파트와 백병원 학교 등 인근 전속매매010-7450-4555
연화리 바다전망 상가  기장읍 연화리 지상 3F / 지하 1F 대지면적 32평, 연면적 63평 - 연화리 앞바다의 특급 지역에 위치 - 복합해양레저도시로 개발할 - 오시리아 관광단지과 인접. 전속매매010-7450-4555	(구) 경주 불국사 관광호텔  경주시 진현동 지상 3F / 지하 1F 대지면적2,544평, 연면적1,369평 - 부지 및 건물전체 매매 - 주변 유스호텔, 연수원 밀집지역 - 울산, 포항, 부산해운대 접근용이 - 불국사, 코오롱호텔,골프장 인접지 전속매매010-3560-8616	울산 고급별장 펜션  울산 울주군 온양읍 지상 3F / 지하 0F 대지면적 934평, 연면적 122평 - 건물 내부 편백나무 소재 - 조정 관리 우수 (고가 소나무 식재) - 인근 환경정비사업 진행중 전속매매010-4943-1463	밀양 글램핑 오토캠핑장  경남 밀양시 산외면 지상 2F / 지하 0F 대지면적10,444평, 연면적129평 - 밀양IC 5분소요 - 펜션, 글램핑, 오토캠핑장, 수영장, 산책로 - 2017년 캠핑러가 선정한 우수 캠핑장 전속매매010-6461-6235
북항재개발 인근 사업부지  동구 수정동 지상 3F / 지하 0F 대지면적 545평 - 부산1호선 부산진역 인근 - 일반상업지, 고도제한 66m - 다용도 사업부지 용도 전속매매010-6461-6235	핑크스비오토피아  제주 서귀포시 안덕면 지상 1F / 지하 0F 대지면적 2,262평, 연면적 327평 - 제주 국제학교 인근 - 대지지분면적 450평 - 방3개, 화장실3개, 거실1개 - 주방가구, 침실가구, 거실가구 일 체 완비 전속매매010-4943-1463	대전 원룸 매매  동구 용전동 지상 3F / 지하 0F 대지면적 58평, 연면적 87평 - 한남대학교, 대전복합버스터미 널 인근 - 18세대 / 건물관리 우수 - 풀옵션(침대/책상/TV/냉장고 등) - 수익률 8.5% / 대출포함 11.3% 전속매매010-6461-6235	대전 신탄진 공장 매매  대덕구 신일동 지상 3F / 지하 0F 대지면적3,002평, 연면적3,634평 - 신탄진IC, 북대전IC 3분거리 - 건축물 9개동 - 전자, 제조 공장 용도 - 18년 3월 경 사용가능 전속매매010-6461-6235
까멜리아 힐(거제)  경남 거제시 옥포동 지상 15F / 지하 1F 대지면적 231평, 연면적 1,919평 - 까멜리아힐 특별분양 총 75세대 - 15% 할인 분양 - 외국인렌탈 전용(1년치 선임대금) - 1년 임대보증 / 수익률 10% 전속매매010-4573-8290	천일빌  동구 초량동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 37평, 연면적 156평 - 부산역 도보 2분거리 - 만실시 보 18,500 / 월 720 - 지하 사무실 (30평, 3천) - 5층 주택(30평, 방3&거, 1억2천) 전속매매010-4573-8290	호텔 B.CENT  중구 중앙동 지상 8F / 지하 1F 대지면적 145평, 연면적 604평 - 개실 40개 - 객실 50% 예약완료 - 2017년 리모델링 완료 전속매매010-4573-8290	영광빌딩  중구 중앙동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 112평, 연면적 256평 - 중앙동 사무실 밀집지역 먹자골목, 중앙역 인근 위치 - 1층 자가, 5층 거주, 2층 공실 전속매매010-4573-8290
호텔 THE MAY  사상구 삼락동 지상 6F / 지하 1F 대지면적 109평, 연면적 438평 - 월매출 3,000 - 객실 37개 - 주차장 5대 전속매매010-4573-8290	엄궁동 상가건물  사상구 엄궁동 지상 3F / 지하 0F 대지면적 450평, 연면적 593평 - 부산지하철5호선 공사중 (504스테 이션 도보 10분내) - 농산물시장 이전 후 향후 개발에 대 한 내재적 지가 상승요인 전속매매010-6461-6235	밀양 전원주택  경남 밀양시 산내면 지상 2F / 지하 0F 대지면적 781평, 연면적 67평 - 밀양 IC 인근 - 밀양강이 국도옆으로 흐르고 있어 오토캠핑장, 민박, 펜션이 많이 있고 리더스cc도 인근에 있음 - 숲속의 캐슬처럼 낭만적인 공간연출 전속매매010-7450-4555	

전속 임대 물건 공고

신일빌딩 (4층/5층)  동구 범일동 지상 6F / 지하 0F 보 1,000 / 임 65 / 관 192 - 지하철 1호선 범일역 도보 5분거리. - 부산시민회관 인근 코너에 위치하 여 전면이 좋고 광고효과 우수, 접 근성 양호 전속임대010-7540-4555	호텔 헤이(지하/2층/8층)  수영구 민락동 지상 8F / 지하 1F 보 700 / 임 60 / 관 0 - 광안리 바닷가 바로 앞 - 현재 단독주택 용도 - 민락화센터 라인 전속임대010-2447-3419	JB빌딩 (전층)  중구 중앙동 지상 3F / 지하 0F 보 10,000 / 임 600 / 관 0 - 중앙역 1번출구 앞 코너입지 - 18년 1월 내/외부 리모델링 예정 - 입주가능 시기 18년 3월 - 전층 사용 (전용 75평) 우대 전속임대010-6461-6235	광안 샤인빌딩 (4층/5층)  수영구 민락동 보 5,000 / 임 400 / 관 30 - 부산 광안리 해변테마거리 인근 - 바닷가뷰로 음식점 또는 커피숍 추천 - 2층 전용계단 있음 - 엘리베이터 있음 전속임대010-6461-6235
청라빌딩 (7~8층)  남구 대연동 지상 9F / 지하 1F 보 5,000 / 임 250 / 관 1 - 경성대부경대역 앞 - 일대 유일한 신축건물로 가시성 우수 - 7층 8층 내부계단 있음 - 인테리어 철거 상태 전속임대010-6461-6235	대한통운빌딩  동구 초량동 1211-1 지상 15F / 지하 1F 평당 보 25 / 임 2.5 / 관 2.2 - 지하철 부산역 2번 출구 초역세권 - KTX, SRT 부산역 초역세권 - 각종 해운, 물류 관련 회사 다수 입주 - 평수 전용20평부터 200평까지 다양 전속임대010-2447-3419	동명동 빌딩 (1~4층)  광주 동구 동명동 지상 4F / 지하 0F 보 10,000 / 임 700 / 관 0 - 조선대학교 앞 대로변 위치 - 조선대 정문, 후문 도보 5분 거리 - 건축물 용도 : 소매점(근린생활시설) - 건물 전체 임대 희망 전속임대010-4943-1463	

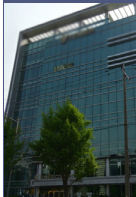
매각 물건소개			
 구서동 빌딩 금정구 구서동 지상 7F / 지하 3F 대지면적 188평, 연면적 1,208평 -구서 IC 바로 올릴수 있는 위치 -부산사옥 추천 -임대평수 40~160평까지 다양 매매 010-4815-2981	 범일동 빌딩 동구 범일동 지상 12F / 지하 2F 대지면적 141평, 연면적 1,471평 - 가구거리 / 모델하우스 밀집지역 - 만실시 월임대로 3,900만원 - 베드용 E/V 1대/ 승객용1대 매매 010-4815-2981	 범일동 학원건물 동구 범일동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 177평, 연면적 702평 - 1~5층까지 실평수 100평 - 1층 주차장부지 사무실로 사용 - 전문학원으로 내부 인테리어 되어 있음 매매 010-4815-2981	 용당동 교회건물 남구 용당 지상 4F / 지하 1F 대지면적 283평, 연면적 615평 - 대지 283평 - 주위 시세 평당 1,500만 - 준주거지역 - 주차 약 20대 매매 010-4573-8290
 김해 숙박건물 김해시 어방동 지상 5F / 지하 2F 대지면적 92평, 연면적 375평 - 객실 총 28개(일반12개, 존특실 12개, 특4개) - 옆낚시터 건물 주차 5대가능 바로 앞 공원주차가능 매매 010-6380-8088	 부전동 상가건물 부산진구 부전동 지상 9F / 지하 3F 대지면적 591평, 연면적 4,817평 - 6층 전체 매매 - 현 임차인 불링장 - 운동시설/근린생활시설 - 수익률 5% 매매 010-4943-1463	 범천동 빌딩 부산진구 범천동 지상 4F / 지하 1F 대지면적 24평, 연면적 89평 - 초등학교,아파트단지 인근 - 문현 금융단지 인근 - 범내골역 도보 3분 - 2층 월세 전환시 수익률 6% 예상 매매 010-4573-8290	 부전동 빌딩 부산진구 부전동 지상 4F / 지하 0F 대지면적 60평, 연면적 190평 - 서면 영광도서 안쪽 상가 라인 - 서면역 도보 3분 거리 - 현 임차상황 (보 8,000, 월 1,100) 매매 010-4573-8290
 논현동 빌딩 서울 강남구 논현동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 194평, 연면적 492평 - 연주역 사거리 코너 입지 - 대지평당 6,200여만원 (인근 거래사례 평당 7,100여만원) 시세 대비 저렴한 수준으로 판단 매매 010-6461-6235	 대저동 스크린골프 강서구 대저동 지상 8F / 지하 2F 대지면적 331평, 연면적 651평 - 경전철 서부산유통지구 역 앞 - 타석 6개/ 골프존 비전 1개 - 월 매출 2,300 / 월수익 1,200 이상 매매 010-4573-8290	 부전동 주차장부지 부산진구 부전동 대지면적 211평 - 서면 1번가 근처 - 서면역 도보 10분 내 - 주차장 사용 중 매매 010-4573-8290	 거제 등부면 호텔 거제시 등부면 학동리 지상 4F / 지하 1F 대지면적 400평, 연면적 826평 - 객실 78개 가능 - 옆동 한체 1억/250만 임대 가능 - 1층 직영 운영 월수익 : 금융비 포함 월 2,500만 매매 010-4573-8290
 용호동 음식점 남구 용호동 지상 2F / 지하 0F 대지면적 49평, 연면적 57평 - 주차 옥외 1대 - 제2층 일반주거지역 - 제2층 근린생활 매매 010-4573-8290	 장림동 공장건물 사하구 장림동 지상 6F / 지하 1F 대지면적 1,266평, 연면적2,519평 - 준공업지역, 준주거지역 혼합 - 1호선 신장림역 역세권 - 2018년 7월 명도가능 (신축 이전) 매매 010-4573-8290	 울주군 공장 울산 울주군 웅촌면 지상 0F / 지하 0F 대지면적 1,862평 - 울산CC 국도 인근 - 도시지역자연녹지 매매 010-2581-1893	 거제동 빌딩 연제구 거제동 지상 10F / 지하 1F 대지면적 154평, 연면적 795평 - 도시철도3호선 거제역 인근 - 배후지로 거제푸르지오,거제동 원타워,대우아파트 현대아파트 등 1,600세대 주거밀집 지역. 매매 010-7450-4555
 부전동 빌딩 부산진구 부전동 지상 15F / 지하 2F 대지면적 124평, 연면적 1,424평 - 순수익율 : 5.4% - 회사 사옥으로 빌딩전체 임대중 - 임차회사가 관리비 등 전체 관리 - 서면 지하철역 부전역 초역세권. 매매 010-3560-8616	 해운대 빌딩 해운대구 좌동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 215평, 연면적 892평 - 해운대신도시 안정적인 상권위치 - 금융,의원,학원등 우량임차인 - 동해남부산 신해운대역개통으로 유동인구 증가 매매 010-3560-8616	 부전동 호텔 부산진구 부전동 지상 6F / 지하 1F 대지면적 462평, 연면적 1,513평 - 호텔(3~6층) 객실 64개, 객실 점유율 약95% - 일반상업지역 462평, 고도제한 3 6m 있음. 매매 010-3560-8616	 중앙동 빌딩 중구 중앙동 지상 6F / 지하 1F 대지면적 195평, 연면적 1,343평 - 중앙동 지하상가1번출구 / 용두산 공원 인접지 - 주변 금융, 신규호텔이 많은 일반 상업지역 매매 010-3560-8616
 부민동 빌딩 서구 부민동 지상 10F / 지하 1F 대지면적 174평, 연면적 1,232평 - 동아대부민캠퍼스앞 대로변위치 - 부산1호선 토성역 인근 - 근린생활시설+업무시설+오피스텔(원룸)+단독주택 매매 010-3560-8616	 하동 한옥주택 경남 하동군 화개면 지상 1F / 지하 0F 대지면적 362평, 연면적 65평 -별장,전원주택,펜션주택(펜션사 업가),주거용주택 등 - 금강송으로 지어진 고급한옥주택/ 최근 올리모델링 매매 010-3560-8616	 양산 식당건물 경남 양산시 하북면 지상 2F / 지하 0F 대지면적 130평, 연면적 40평 -국도와 내선도로 접점지역 코너 -1층은 식당용도로, 2층은 주거용으로 건축 -cc 많은 지역 -4억3천 매매 010-9091-7249	 언양 한우식당건물 울산 울주군 언양읍 지상 3F / 지하 1F 대지면적 314평, 연면적 276평 - 언양대로변 - 식당 및 판매시설 용도로 건축 - 외부주차공간 넉넉함 - 19억5천 매매 010-9091-7249
 부산역 인근 5층건물 동구 초량동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 89평, 연면적 415평 - 31억 - 부산역에서 북향연결하는 공중보행테크 2020년 준공 - 현재 입점 업체들 흑자 경영 중 매매 010-9091-7249	 해운대 빌딩 해운대구 우동 지상 15F / 지하 2F 대지면적 260평, 연면적 2,913평 - 해운대 역세권 대로변 15층 건물 중 13층(전용면적 총145.68평) - 층 전체 매도 (5개 분리한 상태, 벽 제거하면 큰사무실 사용 가능) 매매 010-4877-5303	 문현동 상가주택 남구 문현동 지상 5F / 지하 0F 대지면적 72평, 연면적 172평 - 문현동 대로변, 지하철 2분거리 - 사무실,고시원(건물주운영),투룸 3개,창고 임대 - 주차 7대 가능 매매 010-4877-5303	 반여동 상가건물 해운대구 반여동 지상 3F / 지하 1F 대지면적 92평, 연면적 239평 - 반여2,3동 상권, 유동인구 밀집지역 도로변 위치 - 준주거지역 대지93평, 지하1층~3층 규모 건물 매매 010-4877-5303
 신호동 빌딩 강서구 신호동 지상 7F / 지하 0F 대지면적 429평, 연면적 1,404평 - 2016년 건축 - 배후지 부영사랑으로 아파트 1,2,3,5차 아파트 4800세대 - 사무실, 상가 빌딩 매매 010-37682002	 망미동 학원건물 수영구 망미동 지상 3F / 지하 0F 대지면적 52평, 연면적 80평 - 2016년 1억정도 시설비로 내외부 전체 인테리어 완료 - 냉난방, 심야전기, LNG, 전기 10K 증설 매매 010-3768-2002	 우동 빌딩 해운대 우동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 200평 - 해운대 최요지 - 도로변 접합 - 매각금액 문의 매매 010-3673-2375	 초읍동 빌딩 부산진구 초읍동 지상 5F / 지하 1F 대지면적 90평 - 수익률 5%이상 - 도로변 접합 - 매각금액 문의 매매 010-3673-2375
 좌천동 공장 및 창고 동구 좌천동 지상 1F / 지하 0F 대지면적 292평 -준공업지역 - 북항재개발 수혜지역 - 매각금액 문의 매매 010-3673-2375	 양정동 빌딩 부산진구 양정동 지상 7F / 지하 1F 대지면적 95평 - 양정 최요지 코너건물 - 도로변 접합 - 유동인구 가장 많은 위치 - 매각금액 문의 매매 010-3673-2375	 부전동 빌딩 부산진구 부전동 지상 20F / 지하 8F 대지면적 537평, 연면적 10,300평 - 부산 도시철도 서면역 1,2호선 더블역세권 (부산 대표적인 중심상권, 서면 메디컬스트리트 시작점) 매매 010-4943-1463	 부전동 빌딩 부산진구 부전동 지상 6F / 지하 2F 대지면적 169평, 연면적953평 - 도시철도 1,2호선 더블역세권 - 서면1번가, 서면특화거리 중심 위치 - 전통적으로 부산 유명한 건물 매매 010-4943-1463

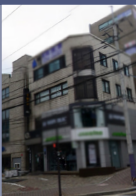
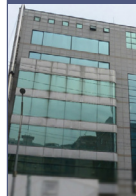
매각 물건소개

 문현동 식당건물 남구 문현동 지상 3F / 지하 1F 대지면적 310평, 연면적 256평 - 지게골역 인근 - 대연2,3주택 재개발지역 인근 - 임대 매매 동시진행 매매 010-4943-1463	 초량동 빌딩 동구 초량동 지상 5F / 지하 0F 대지면적 111평, 연면적 155평 - 2호선 초량역 인근 - ROOM 19개(원룸1개,투룸18개) - 풀옵션 (TV,침대,에이컨, 비데 등) - 각종별로 냉,온정수기 설치 매매 010-6380-8088	 호주 골드코스트 스타레지던스 호주 골드코스트 지상 53F - 레지던스 - 골드코스트 내 유일한 카지노 - 브로드비치 도보 10분 - 수익률 7% 이상 - 분양가 5억원 선 해외부동산 매매 010-6461-6235	 호주 멜버른 MSQ 호주 멜버른 - 아파트 - 멜버른 South Bank 위치 - 수익률 6% 이상 - 분양가 6억원 선 해외부동산 매매 010-6461-6235
---	--	---	--

임대 물건소개

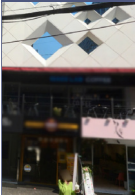
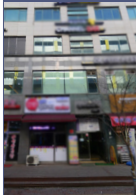
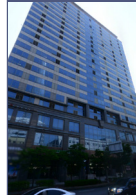
 중앙동 빌딩 중구 중앙동 지상 15F / 지하 2F 대지면적 590평, 연면적 6,121평 -2017년 10월 내외부 리모델링 -롯데백화점 광복점 인근위치 -중앙동 대로변 대형빌딩 넓은 임대면적 임대 010-3560-8616	 해운대 호텔 해운대구 중동 지상 14F / 지하 3F 대지면적 337평, 연면적 4,114평 - 바닷가 대로변위치 - 임대료등 절충가능 - 사무실, 사옥, 가구, 호텔, 병원, 스포츠용품 매장, 대형음식점 등 업종자유 임대 010-3560-8616	 해운대 식당 해운대구 중동 지상 2F / 지하 1F 대지면적 828평, 연면적 149평 - 청사포 유명횡집 임대 - 고급 고가집, 횡집, 레스토랑,카페등 가능 - 청사포 바다조망 최고, 조경 양호 -임차인이 건물 신축후 장기임 임대 010-3560-8616	 해운대 빌딩 해운대구 중동 지상 7F / 지하 1F 대지면적 315평, 연면적 1,617평 -신축빌딩 5층,6층 임대(연층임대 가능) -해운대 중동역 출입구앞 건물 -1~4층 유명음식점 입점 임대 010-3560-8616
--	---	---	--

 부전동 빌딩 부산진구 부전동 -1층 실평수 80평 10,000 / 600 -2층 실평수 110평 10,000 / 500 - 서면에서 유동인구 가장많은 곳 임대 010-3673-2375	 연산동 빌딩 연제구 연산동 지상 4F / 지하 0F 2,3층 전용면적 각64평 - 연산동 물만골역 초역세권 대로변 위치(물만골역,연산역 더블역세권) - 1층 약국 입점해 있어서 병의원 임차 희망 임대 010-4877-5303	 해운대 빌딩 해운대구 우동 지상 10F / 지하 2F 전용면적 60평 6~9층 임대 - 해운대해수욕장, 해운대역, 동백역 인근 신축 건물 - 지하철, 버스 등 교통 용이 -병의원,웨딩관련업종,사무실 등 추천 임대 010-4877-5303	 거제동 빌딩 해운대구 중동 지상 8F / 지하 2F 대지면적 499평, 연면적 2,650평 - 거제역 역세권 대로변 오피스빌딩 - 건물 컨디션 좋음 - 관리비에 중앙냉난방,비데有,세콤포함 임대 010-4877-5303
--	---	---	---

 반여동 상가 해운대구 반여동 지상 3F / 지하 1F 대지면적 92평, 연면적 239평 - 반여2동주민센터, 반여2,3파출소, 반여동우체국 인근(재송동, 반여동점경지역) 도로변 - 시장, 상가 지역 유동인구 많음 임대 010-4877-5303	 수안동 빌딩 동래구 수안동 지상 13F / 지하 5F 대지면적 521평, 연면적 4,404평 - 전용면적33,66,105,182평 - 수안역 인근에 있는 대형오피스빌딩 - 금융권,외국계 기업 입주 임대 010-4877-5303	 수안동 빌딩 동래구 수안동 지상 12F / 지하 3F 대지면적 353평, 연면적 2,297평 -수안역 인근, 역세권 대로변 위치 -금융회사가 대부분 입점 -보증금,임대료비율은 조정 가능 -평수 다양 임대 010-4877-5303	 수안동 빌딩 동래구 수안동 지상 9F / 지하 4F 대지면적 415평, 연면적 3,279평 - 수안역 최고 입지 오피스빌딩 - 은행, 증권사, 보험사, 공기업 입주 빌딩 - 평수 다양 임대 010-4877-5303
--	---	---	--

 부전동 빌딩 부산진구 부전동 지상 17F / 지하 5F 대지면적 792평, 연면적 7,452평 - 1층 우체국 입점 넓은 주차공간 확보 - 임대면적 45평당 1대 무료주차 - 보증금요율 최대 70% 설정 가능 임대 010-4943-1463	 범일동 빌딩 동구 범일동 지상 15F / 지하 4F 대지면적1,254평, 연면적7,848평 - 부산 전통적 상업지역 범일동 위치 - 부산 금융센터 가까운 위치이나 상대적으로 저렴한 임대료 책정 - 풍부한 유동인구, 재래시장 인근 임대 010-4943-1463	 연산동 빌딩 연제구 연산동 지상 5F / 지하 2F 대지면적1,172평, 연면적4,998평 -부산 연산역 도보5분거리 -주변 사무실보다 저렴한임대료 -중앙집중식 냉난방 -여름,겨울 냉난방 부담없이 이용가능 임대 010-4943-1463	 온천동 빌딩 동래구 온천동 지상 7F / 지하 3F 대지면적 147평, 연면적 1,117평 - 부산 도시철도 1호선 온천장역 - 병원만 임대 가능 - 4,5층만 임대 - 무료주차 지상1대, 지하1대 임대 010-4943-1463
--	---	---	--

 거제동 빌딩 연제구 거제동 지상 6F / 지하 1F 대지면적2,318평, 연면적4,238평 - 부산 교대역 인근 - 동해남부선, 교대역 더블역세권 - 인근 주거밀집지역으로 1만세대 이상 거주임대로 부담 해소 임대 010-4943-1463	 남산동 빌딩 금정구 남산동 지상 3F / 지하 0F 대지면적 445평, 연면적 649평 - 남산역 출구 인근 - 준공 2년 신축건물 - 커피전문점 직접 운영 중 - 인근 커피전문점이 없음 임대 010-4943-1463	 부전동 빌딩 부산진구 부전동 지상 20F / 지하 8F 대지면적 537평, 연면적 10,300평 - 부산 도시철도 서면역 1,2호선 더블역세권 (부산 대표적인 중심상권, 서면 메디컬스트리트 시작점) 임대 010-4943-1463	 구서동 빌딩 금정구 구서동 지상 15F / 지하 1F 대지면적 185평, 연면적 1,787평 - 구서IC 입구 코너 위치 - 구청, 경찰서, 방서 인근 - 높은 전용률 (72%) - 구서역, 금정문화회관 공영주차장 임대 010-4943-1463
---	--	---	---

 연산동 빌딩 연제구 연산동 지상 15F / 지하 5F 대지면적1,266평, 연면적9,624평 - 1,3호선 연산역 도보 3분 - 대로변 메이저빌딩 - 대로변 방향 호실 - 넓은 주차공간 임대 010-4943-1463	 대저동 빌딩 강서구 대저동 지상 8F / 지하 2F 대지면적 331평, 연면적 651평 - 서부산유통단지 내 - 인근 프랜차이즈 커피전문점 없음 - 월매출 2500 / 순수익 750 이상 임대 010-4573-8290	 명지동 빌딩 강서구 명지동 지상 4F / 지하 0F 대지면적 139평, 연면적 282평 - 명지국제신도신내 대규모 아파트 단지 인근에 위치 - 발전 가능성 높은 단지 임대 010-3768-2002	 부전동 상가 부산진구 부전동 지상 19F / 지하 0F 대지면적 86평, 연면적 3,025평 - 183세대 신축원룸의 1층 상가 - 접근성 양호, 광고효과 우수 - 층고가 8m여서 가독성 매우 높음 - 보증금 임대료 조율가능 임대 010-3768-2002
---	--	---	---

 범일동 빌딩 동구 범일동 지상 4F / 지하 0F 대지면적 99평, 연면적 336평 - 치과 시설이 100% 갖춰진 메디컬 오피스 적극 추천 - 시설권리금 無 - 현대백화점 및 재래시장 상권 임대 010-3768-2002	 남천동 메디컬 수영구 남천동 지상 12F / 지하 1F 대지면적 136평, 연면적 1,137평 - 남천역 인근 - 남천동 학원가 - 메디컬 신축 건물 임대 010-3768-2002	이외 물건 상담 및 문의 051.505.3533	비즈니스 사업제휴 문의 1000joseph @naver.com
--	---	--	--