

WithUs Asset Brochure
2025



WithUs Asset

(주)위더스에셋



(주)위더스에셋
WithUs Asset

C o n t e n t s



- 03 WITHUS ASSET 조직도
- 04 CEO MESSAGE-총괄대표이사
- 05 빌딩개발업무
- 06 (주)위더스에셋 사옥 개발 성공사례
(주)위더스에셋 개발대행 성공사례
- 07 당사사옥 매수선택물건
당사사옥 매수건 참고사례
- 08 중소형 빌딩 개발대행 견적서
- 09 중소형 빌딩 신축 및 리모델링 개발PM 용역 계약서
- 10 CEO MESSAGE-위더스에셋 매니지먼트 기업연혁
- 11 빌딩자산관리(PM)
(주)위더스에셋 매니지먼트 관리현황
- 12 (주)위더스에셋 매니지먼트 업무
- 14 자산관리 사례(PM CASE)
- 15 자산관리 현황(2025년 3월 기준)
- 16 빌딩 매입 · 매각
매입컨설팅
매각컨설팅
- 17 최근 빌딩매매 사례
- 18 자산관리 위탁 계약서
- 19 자산관리용역 기준(2025년 3월 기준)

WITHUS ASSET 조직도



총괄대표이사

(주)위더스에셋

(주)위더스리얼티

자산관리사업부

개발사업부

빌딩투자사업부

빌딩임대사업부

경영지원부



CEO MESSAGE - 총괄대표이사

‘With Us Asset’은 고객과 함께 나아가는
원칙과 신뢰를 지키는 부동산 개발 전문기업입니다.



(주)위더스에셋 총괄대표이사 **백상권**

전주대학교 부동산 대학원 2022년 박사 [졸]
건국대학교 부동산 대학원 2014년 석사 [졸]
건국대학교 미래지식교육원 겸임교수 2022년
전주대학교 부동산 대학원 객원교수 2021년
매일경제 노후건물 재건축 주임교수 2017년

(주)위더스에셋은 다년간의 빌딩관리 운영 노하우를 통해 자산관리 시스템인 One -Stop System을 구축하여 부동산 시장의 새로운 길을 개척하였습니다.

과거 일반적으로 제공되었던 빌딩임대, 매매 등의 한정된 단순 시스템에서 벗어나 **빌딩자산관리, 빌딩 매입.매각, 빌딩 개발 PM, 빌딩투자펀드 등의 전 프로세스를 통합한 진정한 One -Stop System을 실현하는 부동산 자산관리 전문회사**로 도약하고 있습니다.

창조 · 도전 · 책임정신으로 국내 중소형빌딩의 프로젝트를 성공적으로 이루어내며 **고객과 함께 성장하는 기업, (주)위더스에셋을 기대해 주십시오.**

- 2012** 대구가톨릭대와 산학 협력 체결 / 자산관리건물 20개 달성
중소형 빌딩 리모델링 및 신축 개발PM 사업영역 확대
- 2015** 주택임대 관리업 등록 / 자산관리건물 50개 달성
(주)위더스에셋 관리건물 자산가치 500억원
- 2016** 매일경제 “노후건물 재건축 수익률 2배 만들기” 교육과정
중소형 빌딩 매매거래가격 기준 1,000억 달성(1년)
- 2017** (주)위더스에셋 자산관리건물 80개 달성
(주)위더스에셋 자산관리 건물 자산가치 7500억원
- 2018** 위더스빌딩 (논현사옥) 신축개발1호
위더스빌딩 (당산사옥) 신축개발2호
위더스빌딩 (잠실사옥) 신축개발3호
- 2019** (주)위더스에셋 중소형 빌딩 100개 업체 자산관리계약 체결

- 2018** 위더스빌딩 (시청사옥) 리모델링1호
위더스빌딩 (광명사옥) 리모델링2호
- 2019** (주)위더스리얼티 중소형 빌딩 매매거래 총 1조원 달성
(주)위더스에셋 자가신축 및 개발PM 20건 달성
- 2022** 위더스빌딩 (송파사옥) 신축개발4호
리모델링PM2건(마포구 상현B/D, 송파구 삼화B/D)
- 2023** 위더스빌딩 (홍대사옥) 신축개발5호
위더스빌딩 (수서사옥) 신축개발6호
위더스빌딩 (종로사옥) 신축개발7호
- 2024** 위더스빌딩 (주교사옥) 신축개발 8호
위더스빌딩 (관악사옥) 신축개발 9호
신축및 리모델링 개발 성공 33건

빌딩개발업무

(주)위더스에셋은 중소형 빌딩 부동산 전문 기업으로 고객의 컨디션(condition)과 니즈(needs)를 분석하여 투자분석, 건물매입, 임차명도협상, 개발PM(신축/리모델링), 신축임대, 자산관리, 재매각등의 업무를 진행합니다.

개발PM업무 Process



개발PM업무 범위



(주)위더스에셋 사옥 개발 성공사례



1호 위더스 논현 (2018)

주 소 : 강남구 논현동
 매 입 : 2017년
 사 업 원 가 : 80억원
 현 재 가 치 : 210억원



2호 위더스 당산 (2019)

주 소 : 영등포구 당산동
 매 입 : 2016년
 사 업 원 가 : 30억원
 매 각 : 2019년 43억원



3호 위더스 잠실 (2019)

주 소 : 송파구 잠실동
 매 입 : 2018년
 사 업 원 가 : 60억원
 매 각 진행가 : 88억원



4호 위더스 시청 (2020)

주 소 : 중구 북창동
 매 입 : 2019년
 사 업 원 가 : 40억원
 현 재 가 치 : 60억원



5호 위더스 광명 (2020)

주 소 : 광명시 하안동
 매 입 : 2019년
 사 업 원 가 : 150억원
 현 재 가 치 : 300억원



6호 위더스 송파 (2023)

주 소 : 송파구 석촌동
 매 입 : 2021년
 사 업 원 가 : 168억원
 매 각 진행가 : 215억원



7호 위더스 홍대 (2023)

주 소 : 마포구 동교동
 매 입 : 2021년
 사 업 원 가 : 148억원
 매 각 진행가 : 195억원



8호 위더스 수서 (2024)

주 소 : 강남구 수서동
 매 입 : 2020년
 사 업 원 가 : 60억원
 매 각 : 2024년 120억원



9호 위더스 종로 (2025)

주 소 : 종로구 인사동
 매 입 : 2022년
 사 업 원 가 : 147억원
 매 각 진행가 : 210억원



10호 위더스 주교 (2025)

주 소 : 고양시 주교동
 매 입 : 2024년
 사 업 원 가 : 40억원
 현 재 가 치 : 100억원



11호 위더스 관악 (2026)

주 소 : 관악구 봉천동
 매 입 : 2024년
 사 업 원 가 : 125억원
 매 각 진행가 : 개발진행중



12호 위더스 사옥

역 세 권 : 100m이내
 매 입 평 수 : 60평~100평
 용 도 지 역 : 상업지역
 매 수 금 액 : 60억~100억

(주)위더스에셋 신축 개발 성공사례



NO.1 역삼 837타워 (2010)



NO.2 당산 수정빌딩 (2016)



NO.3 대치 카이로스빌딩 (2017)



NO.4 역삼 산돌빌딩 (2019)



NO.5 아현 마이바움빌딩 (2019)



NO.6 삼성 오션빌딩 (2019)



NO.7 역삼 블랑빌딩 (2020)



NO.8 잠실 현일빌딩 (2021)



NO.9 논현 인투빌딩 (2020)



NO.10 청담 림코사옥 (2022)



NO.11 당산 선유빌딩 (2023)

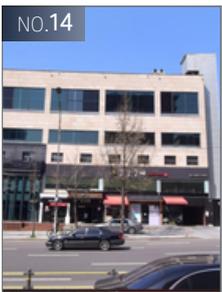


NO.12 능동 DS군자타워 (2025)

(주)위더스에셋 리모델링 개발 성공사례



NO.13 역삼 사갈빌딩 (2011)



NO.14 청담 용강빌딩 (2011)



NO.15 논현 용천빌딩 (2012)



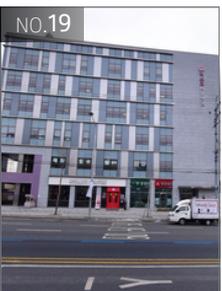
NO.16 한남 수도빌딩 (2013)



NO.17 서초 요셉빌딩 (2015)



NO.18 신사 휴에프빌딩(2018)



NO.19 망우 재성빌딩 (2020)



NO.20 합정 상현빌딩 (2023)



NO.21 송파 삼화빌딩 (2024)



NO.22 신설 블레스스1빌딩(2024)



NO.23 대치 천일빌딩 (2025)



NO.24 명동 세현빌딩 (2025)

당사사옥 매수건 참고사례

매수금액	60억 ~ 100억	선호임차	병의원, 학원 500평
매입평수	60평 ~ 100평	신축연면적	전.후 매도인 책임선
용도지역	상업지역	임차명도	호자주식 비율조건
건폐율	60% ~ 80%	주차	無
용적율	500% ~ 800%	역세권	100m이내 / 이면가능

당사사옥 매수건 참고사례



[신축 조감도]

위더스 B/D 홍대사옥 (2023)

주소	마포구 동교동 161-10
매수금액	76.3억
대지면적	85.5평
연면적	488평
건폐율	60%
용적율	450%
지하철	홍대입구역 1번출구 70M
예상임차	근린생활 및 사무실
주차	기계16 + 자주1



중소형 빌딩 개발대행 견적서

1. 개발PM용역비 산정 기준

신 축		리모델링	
기본용역비	1억원	기본용역비	5천만원
용역기간	최대1년	용역기간	최대6개월
연 면 적	최대300평	연면적	최대300평
공사기간 1개월 추가 시 월 500만원		공사기간 1개월 추가 시 월 250만원	
PM계약시 신축 전속임대 계약은 자동체결, 자산관리업무는 준공후 사업주의 의사에 따라 선택			

2. 개발PM용역비 산정 기준

구분	업무범위	기간 및 용역비용 책정
신 축 전 속 임 대	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 임대노하우와 우량 임차인DB 및 협력임대 중개업소를 이용해 적극적으로 임대마케팅 업무를 진행 ▶ 온라인, 오프라인 광고 및 홍보활동 (플랜카드 제작, 홍보자료작성 등)을 통한 임차인 발굴 ▶ 계약체결을 위한 계약조건 및 가격협상업무, 법률 및 세무관련 자문업무, 계약 사후 처리를 위한 서비스 등 계약관련의 총체적인 제반 활동 업무를 수행 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전속 임대 계약기간은 준공일로부터 ()개월 함을 원칙으로 한다. ▶ 전속임대 계약기간은 상호 계약해지가 없을 경우 개월씩 자동 연장한다. ▶ 계약 건 별 임대전세가 (보증금 + (임대료 X 100))기준의 0.9%를 신규 임대 중개수수료 명목으로 지급한다.

중소형 빌딩 신축 및 리모델링 개발PM 용역 계약서

■ 계약 목적물의 표

주소지			
개요	대지면적	용도지역	개발분류
	m ² (평)		신축 () or 리모델링 ()

위 개발사업의 프로젝트관리 및 업무대행 (이하 "PM"이라 한다.)과 관련하여 의뢰인 000 (이하 "甲"이라 한다.)는 수행자인 ㈜위더스에셋 (이하 "乙"이라 한다.)와 상호 협의 하에 아래와 같이 업무수행 계약을 체결하고, 상호 간 신의성실 원칙을 준수하기로 한다.

제 1 조 【계약의 목적】

상기 개발사업에 "乙"의 전문적인 사업기획과 자문 등을 지원함으로써 기획/금융/설계/시공/감리/준공/임대운용/자산관리 등 일련의 부동산 개발 절차를 진행 사업성에 대한 객관적인 분석과 체계적인 사업진행, 각종 민원해결, 원활한 사업관리를 통하여 안정적인 수익을 목적으로 한다.

제 2 조 【업무 범위】

단계별	1단계 - 개발 계획 수립	2단계 - 임차인 명도	3단계 - 신축 개발 PM
업무 내용	- 개발부지 상권분석 및 MD구성 - 임차명도 계획 및 보상금 협상 - 인근 지역의 토지 및 임대가격 - 신축개발에 따른 자금계획수립 - 담보대출 / 건축비 / 금리 방안 - 신축(리모델링) 후 예상임대수익 - 신축(리모델링) 후 미래가치분석	- 임대차계약서 조항별 권리분석 - 제소전 화해조서 협의 및 작성 - 임대시세 및 권리금 시세분석 - 각 임차인별 내용증명 발송업무 - 명도합의OR강제명도 대행업무 - 임차명도 보상금 조정 및 합의 - 전체 임대차 계약해지 및 정산	- 담보대출 / 건축비 / 금리 방안 - 신축 및 리/델 건축법 사전검토 - 설계사, 시공업, 감리자 알선업무 - 기획설계 및 조감도 직접참여 - 건물철거 업체 및 감리자 알선 - 신축과정 업무협의 및 민원대행 - 사용 승인에 따른 관련업무대행
기간	약 1개월 소요	임차명도완료일	착공일-준공 완료일
비고	PM 계약 시 신축 전속임대계약은 자동 체결되며, 자산관리계약은 준공 후 사업주 의사에 따라 선택		

제 3 조【용역 수수료】

본 개발사업과 관련한 총 용역비는 일금 _____ 만원정 (_____ 원 / 부가세 포함) 이며, 계약 체결 시 50%, 업무완료 시 50% 지급한다.

제 4 조【비밀 업무】

양 당사자는 본 계약 관련, 상대방으로부터 입수하게 되는 제반 정보 및 자료에 대한 일방의 사전동의가 없는 한 제3자에 대하여 비밀을 유지하여야 한다.

제 5 조【계약 해지】

다음에 해당하는 사유가 발생할 때에 "甲"은 본 계약의 일부나 전부를 해지 할 수 있으며, "乙"은 이에 대하여 이의 신청이나 손해배상을 청구할 수 없다.

1. 본 계약 각 조에서 정한 사항을 정당한 사유 없이 고의적으로 지체하거나 태만하게 할 때
2. "乙" 또는 그의 사용인이 계약이행을 위한 "甲"의 정당한 지시나 요구사항에 응하지 아니할 때

제 6 조【계약의 변경】

1. "甲"과 "乙"은 필요한 경우 상호 협의하여 본 계약의 일부 또는 전부를 변경할 수 있다. 단, 용역업무를 원활히 수행하는데도 불구하고 중도에 "甲"의 사정으로 용역기간

내 계약을 철회 할 경우 "乙"은 용역비 전액을 "甲"에게 청구할 수 있다.

2. "乙"은 용역 진도에 따른 용역 금액을 청구할 수 있으며, "甲"의 계약 직후의 해약은 계약금을 위약금으로 본다.

제 7 조【계약종료】

상호 합의가 되지 않는 한 계약을 용역기간까지 종료 시킨다는 것을 원칙으로 하며, "乙"은 계약기간의 연장의 사유가 발생하였을 때에는 사전에 "甲"에게 그 사유를 보고하고

상호 협의하여 연장할 수 있다.

제 8 조【기타사항】

1. 계약의 당사자는 계약의 내용을 신의 성실에 의거하여 준수하고, 효력은 기명날인 즉시 발생한다.
2. 본 계약서에서 정하지 아니한 사항은 본 계약서 전체 내용을 준용하여 해석하며, 기타사항은 일상 관례 및 민법에 준하여 "甲"과 "乙"이 협의하여 결정한다.

제 9 조【특약사항】

상기 계약 일반사항 이외에 아래 내용을 특약사항으로 정하며, 일반사항과 특약사항이 상충되는 경우에는 특약사항을 우선하여 적용하도록 한다.



20 년 월 일

“甲”의 성명	(인)	“乙”의 성명	(주) 위더스 에셋 (인)
사업자번호		사업자번호	448-87-00673
주 소		주 소	서울시 강남구 논현동 197-24번지 5층
연 락 처		연 락 처	02) 3016-7100

CEO MESSAGE – 위더스에셋 매니지먼트



자산관리사업부 상무이사 **최정화**

(주)위더스에셋 매니지먼트는

중소형 빌딩 부동산 전문 기업으로 고객의 컨디션(Condition)과 니즈(Needs)를 분석하여 투자분석, 건물매입, 임차명도 협상, 개발PM(신축, 리모델링), 신축임대, 자산관리, 재매각 등 빌딩 전분야의 영역 구분 없이 고객에게 가장 적합한 자산관리 솔루션을 제공하는 빌딩 자산관리 전문 회사입니다.

저희 (주)위더스에셋 매니지먼트는 다년간의 빌딩관리 운영노하우를 바탕으로 전문자산관리 시스템인 One-Stop System을 구축하여 개별 부동산의 특성에 맞는 합리적이고 효율적인 건물 운영방안과 최 적화된 서비스를 제공하고 있습니다.

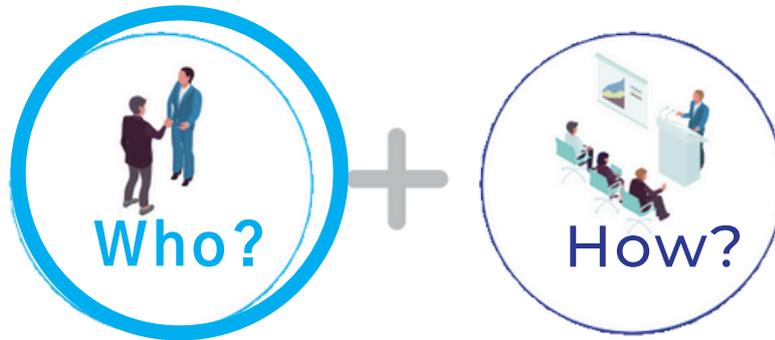
수익률 분석을 기본으로 임대관리, 연체관리, 행정관리는 물론 임차인 및 관리소장, 경비, 미화용역 및 시설관리, 세무기장, 소방, 승강기, 전기안전 관리 부분까지 포함된 체계화된 관리시스템으로 고객님의 Needs를 충족시켜 드리고자 합니다.

기업연혁

- 2012 대구가톨릭대와 산학 협력 체결 / 자산관리건물 20개 달성
중소형 빌딩 리모델링 및 신축 개발PM 사업영역 확대
- 2015 주택임대 관리업 등록 / 자산관리건물 50개 달성
(주)위더스에셋 관리건물 자산가치 500억원
- 2016 매일경제 “노후건물 재건축 수익률 2배 만들기” 교육과정
중소형 빌딩 매매거래가격 기준 1,000억 달성(1년)
- 2017 (주)위더스에셋 자산관리건물 80개 달성
(주)위더스에셋 자산관리 건물 자산가치 7500억원
- 2018 위더스빌딩 (논현사옥) 신축개발1호
위더스빌딩 (당산사옥) 신축개발2호
- 2019 위더스빌딩 (잠실사옥) 신축개발3호
(주)위더스에셋 중소형 빌딩 100개 업체 자산관리계약 체결

- 2018 위더스빌딩 (시청사옥) 리모델링1호
위더스빌딩 (광명사옥) 리모델링2호
- 2019 (주)위더스리얼티 중소형 빌딩 매매거래 총 1조원 달성
(주)위더스에셋 자가신축 및 개발PM 20건 달성
- 2022 위더스빌딩 (송파사옥) 신축개발4호
리모델링PM2건(마포구 상현B/D, 송파구 삼화B/D)
- 2023 위더스빌딩 (홍대사옥) 신축개발5호
위더스빌딩 (수서사옥) 신축개발6호
위더스빌딩 (종로사옥) 신축개발7호
- 2024 위더스빌딩 (주교사옥) 신축개발 8호
위더스빌딩 (관악사옥) 신축개발 9호
신축및 리모델링 개발 성공 33건

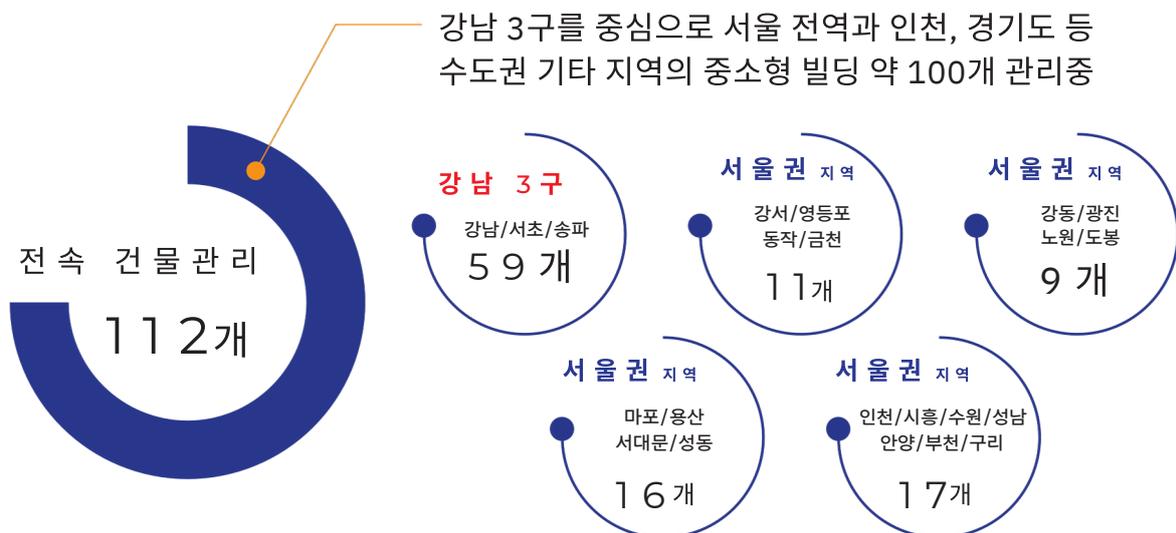
빌딩 자산 관리



건물 관리 '누가, 어떻게' 관리하느냐에 따라 그 가치는 달라집니다

고객의 부동산 가치를 극대화하기 위해 개별 부동산의 특성에 맞는 합리적이고 효율적인 건물 운영방안과 최적화된 서비스를 제공하고 있습니다.

(주)위더스에셋 매니지먼트 관리현황



WITHUS ASSET

지역별, 각 건물별 특성에 맞는 합리적이고 효율적인 건물관리를 통해 소유자의 수익 극대화 및 자산가치 증대를 목적으로 전속 관리건물, 운용, 유지관리

정확한 시장 분석 능력

지속적인 정보 수집과
정확한 시장 분석 능력을 바탕으로
다양한 마케팅 채널의 활용을 통해
성과를 창출합니다.



공실관리

다양한 영업전략 및 전문화 된 고객
응대를 통한 계약 성사율을 높여
수익을 보존하는 것을 말합니다.
임대 시장 분석 및 임대 Schedule
관리, Lease Managing 분석, 온라인
/오프라인 마케팅, 협력 부동산 및
담당 프랜차이즈 홍보

수익관리

주변시세조사를 바탕으로 물가상승
및 임차인의 내부사정을 고려하여
갱신계약을 이루어내는관리를 말
합니다. 계약 만료 전 명의변경을 통
한 임대 료 인상, 주변시세 및 부동
산 가치 상승에 의한 임대료 인상

연체관리

독촉, 이행확약서, 내용증명, 강제
명도 등 단계별 연체관리를 통한 수
익손실 예방하는 것을 말합니다. 안
정적인 수익 창출 및 불필요한 비용
절감 효과, 임차인과의 대립 및 마찰
감소, 건물 이미지 상승 및 우량 임
차인 유치 용이 효과

차별화된 전문 역량

각 분야별 전문가들이 개별 부동산에 적합한
운영 효용방안을 제시하고, 빌딩DB를 토대로
고객 맞춤형 서비스 체계를 구축하고 있습니다.





풍부한 경험과 노하우

다년간의 빌딩관리 운영 노하우의 전문 관리 서비스를 바탕으로 고객이 맡길 수 있는 관리 솔루션을 제공합니다.

행정관리

각종 안내문, 임대료고지서, 세금 계산서 발행, 연체금 산정 고지 등 체계적 관리를 진행하는 것을 말합니다. 제소 전 화해조서, 명도소송, 기타 법무관련 업무 대행, 부가세 신고 등 각종 세무 관련 업무

인적관리

경비, 미화, 관리인의 체계적 관리를 통한 쾌적한 임대 여건 조성 및 사건사고 예방하는 것을 말합니다. 임차인 요구사항 처리, 경비, 미화 직원교육 및 관리, 각 시설 담당자 (EV/전기/소방 등)관리업무, 인력 활용 능력 극대화

시설관리

업무환경 개선 및 편의제공에 의한 임차 수익보전 및 고정지출 최소화 하기 위한 관리를 말합니다. 계절별 하자 발생 사전 예방 및 빠른 대응 처리, 사전 점검을 통한 내용 연수 증대 효과, 아웃소싱업체 관리 및 통제



종합 솔루션 제공

위더스의 자산관리 시스템인 One-Stop System을 활용하여 빌딩의 수익률 분석을 기본으로 빌딩의 전문분야에 걸쳐 토털 솔루션을 제공합니다.

PM CASE (자산관리 사례)

장기공실



경기도 평택시 고덕동 빅토리빌딩
층 수 - 지하 2층 / 지상 5층
건물 입지 - 고덕지구 상업지역
주 용 도 - 근린생활시설

자산관리 전
준공 후 잔여 공사 미흡 전층 공실 / 2개 호수
분양 시설 하자 및 건물 누수

자산관리 후
시공사 독촉 후 공사 완료 전층 100% 임대완료 / 분양호수 인수 미화, 경비 선 임 후 관리 개선

연체관리



서울 서대문구 대현동 주라기타워
층 수 - 지하 2층 / 지상 10층
건물 입지 - 이화여대인근 이대역
주 용 도 - 근린생활시설

자산관리 전
6 ~ 10층(5개층) 장기연체 시설 노후 및 관리부실 건물 3개층 공실

자산관리 후
연체 임차인 명도(3개층) 공용부 수선, 미화업무 강화 다이닝, 카페 프랜차이즈 입점

리모델링



서울 강남구 신사동 휴에프빌딩
층 수 - 지하 1층 / 지상 7층
건물 입지 - 압구정역, 논현로
주 용 도 - 근린생활, 업무시설

자산관리 전
무분별한 간판 시설 노후 및 관리 부실 임대료 2,600만원

자산관리 후
건물 간판 정리 및 외벽 교체 승강기 교체 및 화장실 수선 임대료 3,850만원

신축건물



서울 강남구 삼성동 오션빌딩
층 수 - 지하 1층 / 지상 6층
건물 입지 - 삼성중앙역, 봉은사로
주 용 도 - 근린생활, 업무시설

자산관리 전
시설 노후 및 누수 발생 일부 층 주택 및 원룸 임대료 760만원

자산관리 후
공사비 16억원으로 신축 공사기간 1년 전층 만실 임대료 2,600만원

임대수익



서울 강남구 논현동 용천빌딩
층 수 - 지하 1층 / 지상 6층
건물 입지 - 신논현역, 강남대로 주 용 도 - 근린생활시설

자산관리 전
시설 노후 및 누수 발생 일부 층 주택 전세 임대료 2,300만원

자산관리 후
승강기 설치, 외관, 공용부 공사 주택 부분 근생으로 용도변경 전층 만실 임대료 6,000만원

임차재구성



서울 서초구 서초동 요셉빌딩
층 수 - 지하 1층 / 지상 7층
건물 입지 - 교대역, 서초중앙로 주 용 도 - 근린생활, 업무시설

자산관리 전
시설 노후 및 누수 발생 각층 연체 발생 임대료 2,600만원

자산관리 후
일부 임차인 명도 및 강제 명의변경 기계식 주차장 증설 전층 만실 임대료 5,000만원

자산관리 현황(2025년 3월 기준)

NO	빌딩명	주소지	NO	빌딩명	주소지	NO	빌딩명	주소지
1 2	MS컨설팅강남	강남구 역삼	39	아파트8채	강남구 수서동	77	E&S ville	용산구 이촌동 용
3 4	MS컨설팅강남	동 강남구 역	40	지웰타워	서초구 서초동	78	풍원상가	산구 이촌동 강서
5 6	2 MS컨설팅강	삼동 강남구	41	예전 디앤	서초구 서초동	79	리첸 수정	구 영창동 영등포
7 8	남3 MS컨설팅	역삼동 강남	42	에이 요셉	서초구 서초동	80	인투(양평)	구 양평동 영등포
9	역삼 MS컨설팅	구 역삼동 강	43	형덕 광영	서초구 서초동	81	엠에스 신	구 양평동 영등포
10	역삼2 디앤비	남구 역삼동	44	유로 아람	서초구 서초동	82	길동 형제	구 영등포동 영등
11	산돌 제니스	강남구 역삼	45	미래JJ 제	서초구 양재동	83	인산 준우	포구 신길동 동작
12	667 송원 백남	동 강남구 역	46	이제이 성	서초구 양재동	84	한일 남궁	구 사당동 노원구
13	세명 인포바인	삼동 강남구	47	원 우진 제	서초구 잠원동	85	중석 화성	상계동 도봉구 쌍
14	용강 박솔녀한	역삼동 강남	48	우피스 KH	서초구 반포동	86	정연 진성	문동 성동구 도선
15	복 JS 청담동빌	구 역삼동 강	49	디와이즈	서초구 반포동	87	상일동 주	동 성동구 용답동
16	딩 마크케이 위	남구 역삼동	50	대호 글로	서초구 반포동	88	현 윤중	동대문구 장안동
17	더스논현 용천	강남구 역삼	51	리아 위더	서초구 방배동	89	KPL빌딩	동대문구 용두동
18	제이더블유 인	동 강남구 역	52	스잡실 현	서초구 방배동	90	성말 주안	강동구 천호동 강
19	투 부광 일파 논	삼동 강남구	53	알 위더스	서초구 방배동	91	씨티프라자	동구 천호동 강동
20	현동10 원 강인	역삼동 강남	54	석촌 대왕	서초구 방배동	92	윤성 매교	구 상일동 금천구
21	오션 코원 라온	구 청담동 강	55	상가 석촌	송파구 방이동	93	동 부성 삼	독산동 광진구 능
22	휴에프 명신 이	남구 청담동	56	동 HS 신천	송파구 잠실동	94	정 세종 청	동 인천시 간석동
23	화 청호 MS컨	강남구 청담	57	삼화 리사	송파구 잠실동	95	솔 현진 액	인천시 구월동 인
24	설팅대처 대치	동 강남구 청	58	빌 주라기	송파구 잠실동	96	스큐브 SS	천서 주안동 인천
25	동 도림 가온	담동 강남구	59	감자 세현	송파구 석촌동	97	정일 현산	시 삼산동 서흥사
26		논현동 강남	60	정남 위더	송파구 석촌동	98	혜성 빅토	정왕동 수원시 매
27		구 논현동 강	61	스시청 을	송파구 석촌동	99	리	교동 안양시 안양
28		남구 논현동	62	지로 위더	송파구 삼전동	100		동 성남시 수진동
29		강남구 논현	63	스홍대 경	송파구 송파동	101		성남시 수진동 성
30		동 강남구 논	64	동 아현동	송파구 송파동	102		남시 수진동 여주
31		현동 강남구	65	상현빌딩	은평구 구산동	103		시 홍문동 아산시
32		논현동 강남	66	일앤집	서대문구 대현	104		배방읍 부천시 소
33		구 논현동 강	67		동 종로구 연지	105		사본동 부천시 심
34		남구 논현동	68		동 종로구 충무	106		곡동 구리시 인창
35		강남구 논현	69		로 종로구 내자	107		동 구리시 인창동
36		동 강남구 삼	70		동 중구 북창동	108		평택시 여역리
37		성동 강남구	71		중구 을지로2가	109		
38		삼성동 강남	72		마포구 동교동	110		
		구 신사동 강	73		마포구 신정동	111		
		남구 신사동	74		마포구 아현동	112		
		강남구 신사	75		마포구 합정동	113		
		동 강남구 신	76		마포구 상수동	114	당산동 예정	
		사동 강남구					와룡동 예정	

신사동 강남
구 신사동 강

빌딩 매입 · 매각

위더스에셋의 매입 · 매각컨설팅은

소유주, 투자자 및 임차인의 부동산 관련한 니즈를 충족시켜 드리는 서비스로 부동산시장과 금융환경을 고려한 투자 수익 극대화를 위한 맞춤 솔루션인 매입매각컨설팅을 제공합니다. 객관적인 부동산 자산가치 분석과 최종 의사결정에 이르기까지 계약과정 전반에 걸친 종합 서비스를 제공하며, 최적의 매매결과가 도출되도록 자문하여 드립니다.



매입컨설팅

고객의 요구사항(매수용도, 예산, 지역, 건물 규모, 기타 사항 등)을 종합하여 최적의 매입물건을 선별하여 제공하고, 향후 수익의 극대화 및 자산가치향상에 관한 종합적인 컨설팅 업무를 지원합니다. 계약협상부터 소유권 이전 완료까지 전 과정을 대행함으로써 매수에 꼭 필요한 업무를 지원해드리는 종합 서비스입니다.

매입 프로세스



매각컨설팅

매각물건의 현재가치와 미래가치를 분석하여 적정가치를 산정한 후 다양한 매각채널을 통해 신속하게 매수자를 발굴합니다. 매도를 위한 전략수립 및 지속적인 모니터링을 통하여 계약협상부터 소유권 이전까지 매각업무 전 과정을 대행해 드립니다.

매각 프로세스



TRANSACTION CASE (최근 빌딩매매 사례)



2020 관철동 덕산 B/D
144억원



2020 양평동 미디어비즈
135억원



2020 동교동 석정 B/D
88억원



2020 광명 위더스광명 B/D
180억원



2020 양재 광명 B/D
196억원



2020 관악 봉천 B/D
29억5천만원



2020 수정 수진 B/D
69억 6,500만원



2020 종로 성림 B/D
46억원



2021 석촌 대원 B/D
93억원



2021 도곡 로덴하우스
42억 5,000만원



2021 강남 논현 B/D
77억 6천만원



2021 청담 대호 B/D
87억원



2021 논현 영진 B/D
97억 3,500만원



2021 합정 NS B/D
67억원



2021 송파석촌 B/D
63억원



2021 마포 준옥 B/D
76억원



2021 중구 세현 B/D
67억원



2021 서대문 창천 B/D
64억 5,000만원



2021 방배 엠젠플러스 B/D
140억원



2021 장안 대영 B/D
58억원



2021 부평 동부 B/D
380억 1,736만원



2021 송파 홍우 B/D
58억 4,000만원



2021 염창 범한 B/D
44억2천만원



2021 역삼 배민 B/D
235억원



2021 부평 시티프라자
65억원



2021 방배 KH B/D
165억원



2021 성수 성수동 B/D
68억 4,000만원



2021 용산 이태원 B/D
38억원



2022 통의 이룸 B/D
115억원



2022 삼성 주택
127억원



2022 청담동 B/D
107억원



2022 성수동 B/D
27억원



2022 방이동 B/D
26억 6,000만원



2022 역삼 세명 B/D
250억원



2022 대조 토지
150억원



2023 인사동 B/D
86억원

매각 건물 총거래가
11,954 억원
(2025년 3월 기준)

2021~25년 거래가 현황
3,329 억원

자산관리 위탁 계약서

■ 자산관리 위탁자 : (이하 “갑”이라 한다.) ■ 자산관리 수탁자 :
(주)위더스에셋 매니지먼트 (이하 “을”이라 한다.)

“갑”과 “을”은 상호 합의하에 아래와 같이 계약을 체결한다.

제 1 조 【계약의 목적】

본 계약은 “갑” 소유의 빌딩에 대한 임대차 관리 및 빌딩과 관련된 여러 제반 관리업무를 수행하기 위한 계약이다. “갑”은 “을”에게 빌딩자산 관리 업무를 원활히 수행할 수 있도록 빌딩관리 위임장을 작성해 준다.

제 2 조 【목적물의 범위】

소재지				대지면	m2
층 수	지하	층 / 지상	층	적 연 면	m2

제 3 조 【관리 업무의 범위】

가. 수익률 관리 업무 - 공실 관리, 갱신계약, 명변경, 임대료 인상

나. 연체 관리 업무 - 미납 임대료 징수, 내용증명, 합의(강제)명도

다. 행정 관리 업무 - 안내문, 고지서, 세무, 전기 및 수도료 안분

라. 인적 관리 업무 - 청소, 경비, 주차, 관리소장, 임차인 관리 감독

마. 업무 보고서 제공 - 매월 월간 보고서 작성 정기보고

제 4 조 【계약기간】

가. 계약기간은 1년간 원칙이며, 2025년 월 일 ~ 2025년 월 일로 한다.

나. 쌍방이 계약만료 1개월 이내에 문서상 계약 해지 통보가 없는 경우, 자동으로 계약기간이 1년 연장된 것으로 본다. 단, 위탁관리 용역비는 물가 상승률 등을 고려하여 “갑”과 “을”이 매년 협의하여 결정하기로 한다.

제 5 조 【임대 영업 및 수수료】

“갑”은 “을”을 공식 전속임대 용역사로 지정하고 “을”은 전속 임대용역사로서 “갑”이 승인한 임대조건(보증금, 임대료, 업종 등)에 맞추어 임차인 유치 활동 및 계약협상 등의 업무를 수행하고 “갑”과 협의 후 임대차 계약을 체결한다.

가. 신규 임대수수료 - 진행 당시 공실이거나, 계약 만기 전 임대 계약 체결 시

전세가 (보증금 + (월 임대료 × 100)의 0.8%를 “갑”은 “을”에게 지급한다.

나. 갱신계약수수료 - 기존 임차인과 보증금 및 임대료를 증액하여 갱신계약을 체결할 경우

갱신된 후 보증금(보증금 × 0.1 / 12개월) + 임대료(1개월 분) 중 증액된 부분의 금액

예) 보증금 2천만원 증액 + 임대료 30만원 증액 = 166,000원 + 300,000원 지급총액 = 466,000원

위 항의 임대 수수료는 임대차 계약 체결 월에 제 6 조 자산관리 용역비 지급 시 함께 지급하기로 한다.

제 6 조 【자산관리 용역비】

가. “갑”은 본 계약에 따른 자산관리업무의 수행에 대한 대가로 “을”에게 월 자산관리 용역비

일금 원정 (원) / (VAT 포함)을 매월 25일 지급하기로 한다.

나. 입금계좌 : 우리은행 1005-404-147540 / 예금주 : (주)위더스에셋 매니지먼트

다. “을”의 자산관리 용역 제공일이 1개월에 미달하는 경우 일할 계산한 금액으로 “갑”은 지급한다.

라. “갑”은 자산관리업무와 관련한 소모품 비용(청소용품, 설비 자재비 등), 외주관리(E/V관리비, 방화 관리비, 전기안전관리비 등), 유지관리비(정화조 청소비, 물탱크 청소비, 방역비 등), 제 보험(화재보험, 주차장 영업배상 책임보험 등), 개보수 공사비, 우편 발송비, 소송비용, 제세공과금 등이 발생

하는 경우 상기 자산관리 용역비와 별도로 부담한다.

제 7 조 【부동산 수입의 관리】

“을”은 수입한 부동산에서 발생하는 모든 수입(보증금, 임대료, 관리비 등)을 “갑”이 지정한 예금계좌에 직접 입금되도록 조치하여야 한다.

제 8 조 【보험의 가입】

“갑”은 자산관리 대상 부동산에 필요한 제반 보험을 가입하여야 하며, 미가입한 상태에서 사고 발생 시 “을”은 즉시 제반 업무를 충실히 이행하되, 이에 대한 책임을 지지 않는다.

제 9 조 【특약사항】

상기 계약 일반사항 이외에 아래 내용을 특약사항으로 정하며, 일반사항과 특약사항이 상충하는 경우에는 특약사항을 우선하여 적용하도록 한다.

가. 나.

년 월 일

“갑”의 성명	(인)	“을”의 성명	(주)위더스에셋 매니지먼트 (인)
사업자번호		사업자번호	466-87-01796
주소		주소	서울특별시 강남구 강남대로 112길 25 5층
연락처		연락처	02) 3016-7100

자산관리용역 기준(2023년 3월 기준)

01. 용역비 규정

연면적 기준

	평당 금액	예시 금액 (1개월 기준)	
		연면적	금액 (원)
200평 미만 빌딩의 경우	1평 / 4,000원	190평	760,000
200평 이상 ~ 300평 미만	1평 / 3,800원	250평	950,000
300평 이상 ~ 400평 미만	1평 / 3,600원	350평	1,260,000
400평 이상 ~ 500평 미만	1평 / 3,400원	450평	1,530,000
500평 이상 ~ 600평 미만	1평 / 3,000원	550평	1,650,000
600평 이상 ~ 700평 미만	1평 / 2,800원	650평	1,820,000
700평 이상 ~ 800평 미만	1평 / 2,600원	750평	1,950,000
800평 이상 ~ 900평 미만	1평 / 2,400원	850평	2,040,000
900평 이상 ~ 1,000평 미만	1평 / 2,200원	950평	2,090,000
1,000평 이상	별도 문의		

02. 전속 임대규정

전속 임대 용역비용 책정 기준	
계약건 별 임대전세가 {보증금 + (임대료X100)}기준의 0.9%를 임대 중개수수료 명목으로 지급	
법정 수수료를 상한	위더스에셋 제안금액
거래 금액의 0.9%	거래 금액의 0.8%

마치며...

건물을 관리하다 보면 다양한 문제들을 마주하게 됩니다.

오랫동안 채워지지 않는 공실, 드센 임차인들의 임대료 연체, 말 꺼내기 어려운 임대료 인상, 항상 반복되는 시설 문제, 임차인 명도와 어떻게 시작해야 할지 모를 신축·리모델링에 대한 막연한 계획, 그 외 예상치 못한 법적 다툼 등.

이 모든 문제들을 어떤 업체가 아우를 수 있을까요.

감히 자신있게 말씀드립니다.

중, 소형 건물관리에 관해서는 저희가 국내 최고입니다. 가장 많은 건물을 관리 운영하고 있는 결과로 증명합니다. 매년 관리에 대한 재계약율 98%를 유지 하고 있습니다. 우리 고객분들께서 절대 후회하실 결과가 나오지 않게 만들겠다고 말씀드리겠습니다.

위의 말들이 거짓이 아니라는 것을 증명할 수 있는 기회가 오기를 바라겠습니다.

감사합니다.

- 위더스에셋 임직원 일동 -

