

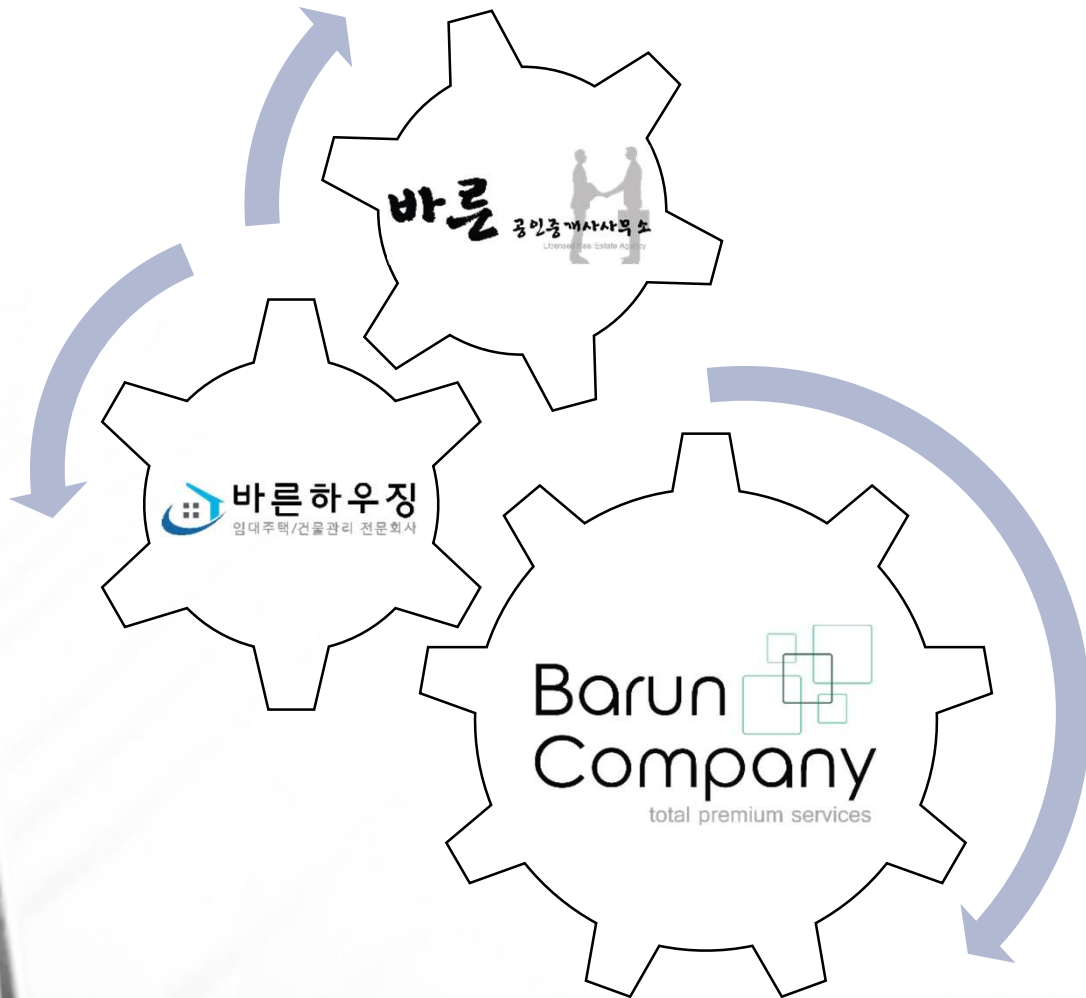


위탁관리 안내서

고객님의 삶을 바르게 관리합니다.

www.baruncp.com

바른하우징 소개



공인중개사의 건물관리전문회사, 바른하우징

임대, 임대료 수납, 시설물 관리, A/S, 수익률 관리
임대 주택 ONE-STOP 관리 이제 공인중개사에게
맡기십시오.

바른하우징은
바른컴퍼니의 자회사로써 건물관리 전문회사입니다.
단순하게 시설물 관리만 운영하는 것이 아닌
공인중개사사무소를 함께 운영하여 시장상황에 가장
알맞은 방향으로 건물을 운영하는 회사입니다.

Contents

03 대표자 인사말

04 전문 건물관리의 목적과 필요성

05 공인중개사와 관리의
결합

06 운영방향 소개

07 관리서비스 소개

08 바른하우징 실적

대표자 인사말

안녕하십니까. 대표 이정섭 입니다.

바른하우징은 바른컴퍼니의 자회사로써 토탈 프리미엄 서비스를 제공하는 임대주택,건물관리 전문회사입니다.

이른 나이부터 공인중개사사무소를 운영하며 부동산 분야의 전문가인 공인중개사들의 인식을 바꾸고 어떠한 관리회사보다 시장상황을 빠르고 정확하게 파악하고 있는 “**우리 공인중개사들이 중개부터 이사, 청소, 임차인 관리, 시설물 관리 그리고 고객님의 가장 큰 재산인 부동산을 자산관리를 할 수 있는 전문성을 갖추려면 어떻게 해야할까?**” 라는 생각을 많이 하였습니다.

저희 바른하우징 은 강남권에서 다년간 현장에서 쌓은 중개 경력을 갖춘 경쟁력 있는 공인중개사들이 직접 운영하고 있으며, **임대차 계약부터 임차인 관리, 시설물 관리, 수익률 관리 까지 처음부터 끝까지 책임감을 갖고 업무에 임하고 있습니다.**

“바른” 이라는 이름에 걸맞도록 고객님의 삶을 바르게 관리하겠습니다.
고객님의 곁에서 항상 노력하고 도움이 될 수 있는 삶의 동반자가 되겠습니다.

모든 고객님들께 진심으로 감사드립니다.

바른하우징 임직원 일동

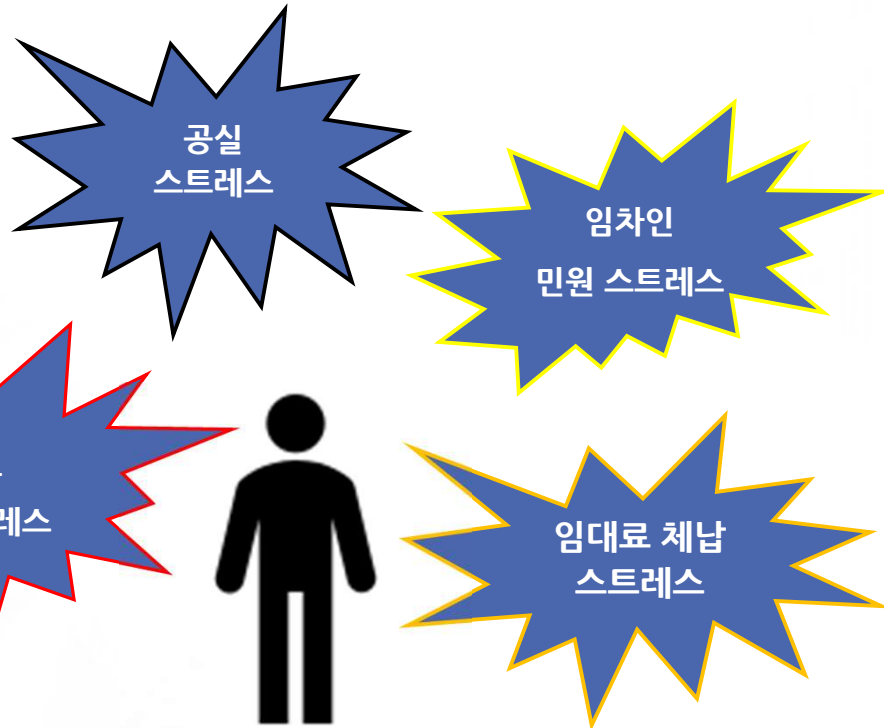
전문 건물관리의 목적과 필요성

현재의 임대 시장은 이전과 다릅니다.
임대인들은 중개업자들의 문의 스트레스,
그리고 공실에 대한 스트레스, 입주 후에는 민원과
체납에 대한 스트레스에 시달리고 있습니다.

이제는 임대인과 임차인과의 관계를 넘어서
공급자와 수요자의 관계로써 수요자에게는 지불하는
비용에 대한 확실한 서비스를 제공받아야 하며
공급자는 그에 걸맞는 서비스를 제공하여야 합니다.

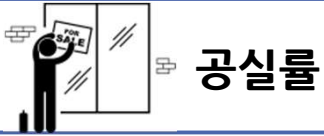
임대인과 임차인의 접점을 찾아 적재적소에 맞는
가장 알맞은 해답을 찾아야 합니다.

바른하우징은 고객님의 부동산의 가치와 삶의 여유를
찾아 드립니다.



전문 건물관리의 목적과 필요성

임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징 에서 **고객님의 부동산가치와 삶의 여유**를 되찾아 드립니다.



현장에 몸담고있는 공인중개사인 바른하우징 의 대표자는 타 업체들과 달리 시장상황을 반영하여 상황에 맞는 마케팅을 활용합니다.



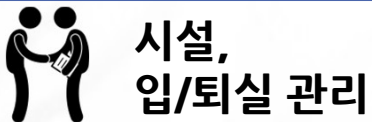
이전처럼 임차인들이 일자를 챙겨서 임대료를 꼬박꼬박 내는 시대는 끝났습니다. 전문회사에서 임대료 및 관리비 우편 및 문자, K메신저를 활용하여 정확한 납부를 유도하여야 합니다.



일반 관리업체와 다르게 저희 바른하우징은 전 직원 공인중개사입니다. 누구보다 계약서에 전문성이 있는 공인중개사가 철저한 계약서 작성과 계약서 관리, 그리고 고객님에게 정말 필요하고 확실한 특약사항으로 계약 관리가 필요합니다.



다양한 수요층이 모여드는 강남권의 특수성으로 별에 별 사람들이 모여드는 이곳 강남권. 그렇다고 임차인을 가려서 받기도 어려운 실정인 현재 임대차 시장의 상황. 좀더 전문적이고 열정이 있는 젊은 인력이 필요한 건물관리 그리고 임차인 관리입니다.



청소, 정화조, 시설물 보수 등 다양한 업체를 고객께서 모두 따로 정한다는 것은 쉬운 일이 아닙니다. 임차인이 입/퇴실 때 시설물체크부터 임차인이 갑작스러운 시설물 민원까지... 고객님이 놓칠 수 있는 불이익까지 더욱 확실한 관리업체의 전문성이 요구됩니다.



1달...2달... 체납되기 시작하면 감당이 안되는 임대료 수준. 닳달한다고 미납된 임대료를 청산하지 않습니다. 지속적인 임차인과의 대화와 관계 형성으로 원활한 방향을 신속히 모색하여 악성 임차인을 사전에 방지 해야합니다.

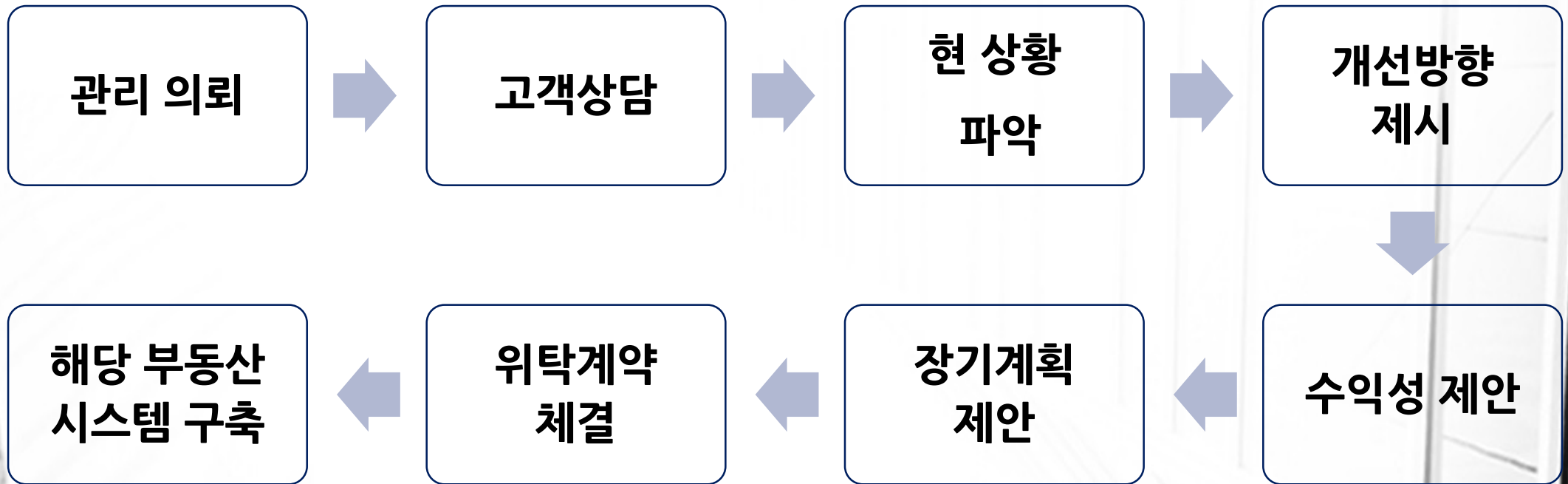
공인중개사와 관리의 결합

“이제는 젊고 유능한 공인중개사가
관리해야 합니다.”



- 현장상황에 가장 적절한 임대 방향을 제시합니다.
- 소유주와 임차인과의 관계에서 가장 적절한 해답을 제시합니다.
- 계약서 작성부터 입,퇴실 그리고 임차인 관리까지 ONE-STOP으로 해결됩니다.
- 직접 실무에서 경험하지 않으면 알 수 없는 상황을 대처하고 해결합니다.
- 다양한 임차인의 성향을 파악하고 공인중개사로서 어떠한 임차인도 상황에 맞게 준비하여 확실하게 관리합니다.
- 추후 매도 의향 시 정확하고 신속한 진행이 가능합니다.
- 소유주의 소중한 삶을 좀 더 여유 있게 즐길 수 있도록 합니다.

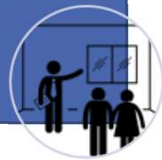
운영 방향 소개



운영 방향 소개

온라인 및 오프라인
마케팅을 통한 공실
최소화와 업무협력
공인중개사들의 적극적인
홍보를 활용하여 공실을
최소화

공실 관리



대표자가 직접
경쟁입찰로 선발한
시설물 보수팀과
미화팀을 파견하여 건물
감가 및 고정비용 지출
최소화에 집중

시설 관리



모든 임대차 계약에
바른하우징 대표자가 직접
관여하고 법적 대응이
가능한 특약사항 기재 및
연체 사전예방에 집중, 독촉,
내용증명, 신속한
명도소송으로 손해를
사전예방

미납금 관리



주간 관리실 민원 연락망,
24시간 메신저 민원서비스
운영으로 신속한 민원처리와
고지서, 문자 공지, 계산서
발행, 입/퇴실 정산 등 각종
행정업무를 체계적이고
신속하게 처리

민원 처리



현 시장상황에 적절한
내,외부 리모델링 공사,
매매 상담, 투자상담 등
현장에 몸 담고있는
공인중개사의 전문적인
서비스 제공

기타 부동산
종합서비스



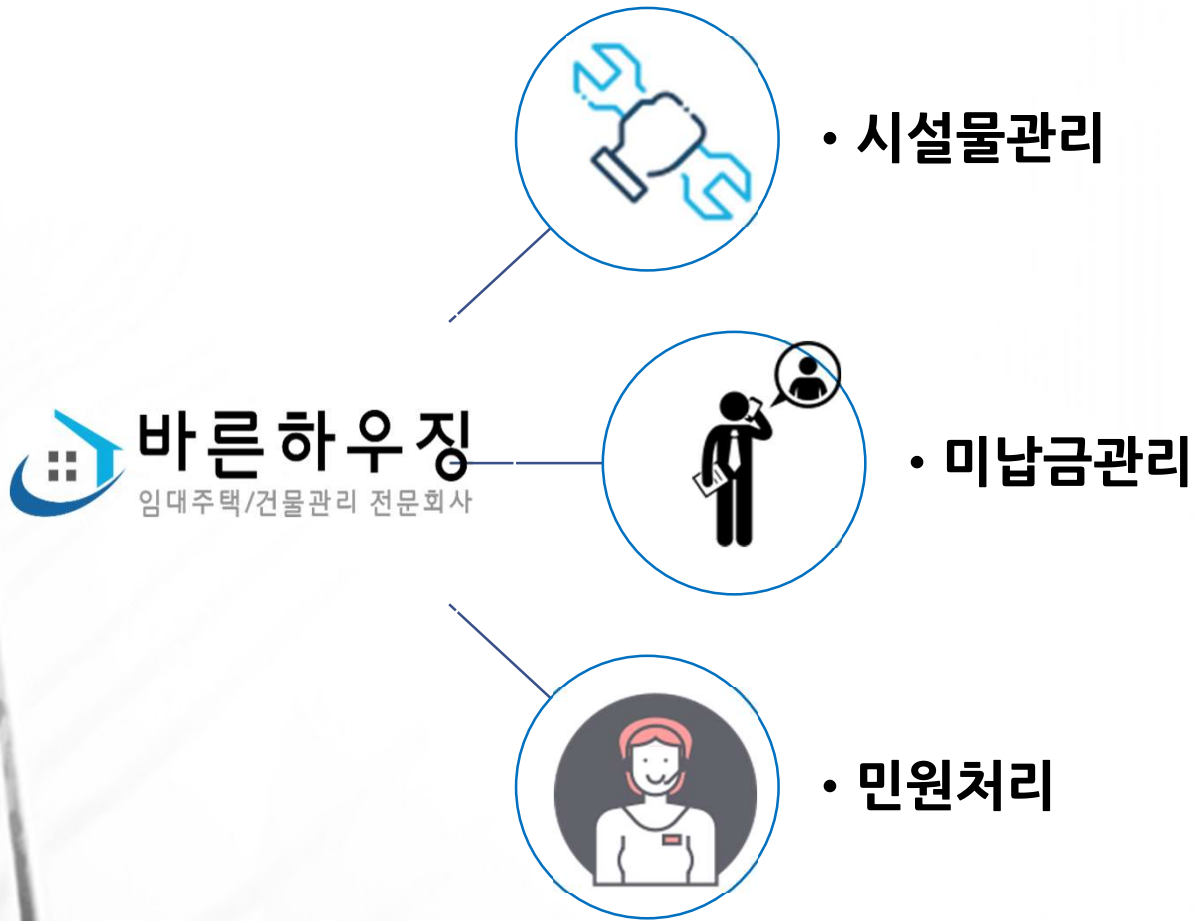
운영 방향 소개



“공실 처리”

- 강남권을 중심으로 업무하는 중개사무소와 업무협약관계 형성
- 온라인, 모바일 기반의 중개사무소 대표자들과의 업무협약
- 젊은 수요층의 적극적인 효과를 위해 SNS 활용으로 건물자체 홍보
- 기업연계와 학원, 외국인 등의 수요층을 타겟으로 한 연계 임대 운영
- 렌트 시장의 침체 분위기를 신속히 파악하여 소액보증금 임대차 변경 진행
- 기존 임차인의 민원을 적극 처리하여 장기 우량 임차인 적극 생산
- 대형 건물과 같은 기본적인 서비스 제공으로 임차인들의 만족도 상향(고지서 발송 등)

운영 방향 소개



“시설물 및 민원 관리”

- 1차 A/S접수 시 **신속하게 업무자를 파견**하여 입주민의 민원을 최소화하고 건물 감가를 최소화하는 방향을 추구합니다.
- 임대료 및 관리비를 **매월 우편 청구 및 메신저 청구로 신속하고 정확한 납부를 요청**하며 관리비 수납서에 항목을 기재하여 입주민들에게 투명한 사용내역을 공개하여 **신뢰를 형성**합니다.
- 미납금에 대해서는 입주민과의 **충분한 대화**로 적절한 대처를 하며 악성임차인에게는 **공급제한 등의 제재로 금액이 커지지 않도록 조치**합니다.
- 민원 전담직원이 전화 및 메신저를 활용하여 사소한 부분까지 파악하여 **입주민의 불편함을 최소화**하여 **우량 임차인 양성에 집중**합니다. 또한 입주민들과의 **짙은 교류**로 입주민과의 **관계형성에 집중**하여 **유효한 관리방향**을 모색합니다.

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(1)



“임대관리 서비스”

건물의 임대차와 관련한 모든 부분에 대해 관여하여 월 일정액을 납부 받아 **공실처리 방안 제시 및 임대차계약체결, 해지, 갱신, 재계약서 작성 등을 관리하며, 입주인 관리에 중점**을 두어 우량임차인 발굴 및 수익률 개선사항 제시하는 시스템

건물에 거주하여 시설물관리는 직접 가능하나 입주인 관리가 힘든 분들께 적합한 시스템

- 장기적인 수익률 개선
- 임대차관련 스트레스 해방
- 계약체결 조율의 합리성과 수월함
- 입주자들의 민원 스트레스 해방
- 부동산 광고관련 전화에 대한 해방
- 입/퇴실 체크 등 전문적 서비스 제공
- 월말 주변 시세 보고 자료 제공
- 건물 임대료 현황 보고 자료 제공
- 공실리스크에 대한 솔루션 제안

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(2)

임대주택·건물·건물관리 전문회사 바른하우징 www.barncp.com

임대료&관리비 청구서(관리소용)			
2023.11월분			
1 동 202호 - 귀하			
관 리 비 및 임 대 료 항 목			
일반관리비	40,578	세대전기	개별청구
공용청소비	18,750	전기료	공 동 569
음식물수거료	-	승강기	-
임대료	1,100,000	TV수신료	-
승강기유지비	-	인터넷,케이블	10,313
영란 1	-	수세대	15,500
외부 CCTV	6,250	도공	-
영란	-	하수도로	7,200
주차비	선착순무료	전월검침수	897
영란	-	당월검침수	950
전화조정소비	840	사 용 량	53
소 계	₩ 1,200,000		
납부계좌			
합 계	₩ 1,200,000		
미 납 금	₩ -		
총 계	₩ 1,200,000		
납 부 일	2023-10-30		
납 부 기 한	2023-11-02		
2023년 10월 04일			

바른하우징 임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징
서울특별시 강남구 논현로 76길 14, 1층(역삼동)
T. 02.508.3375/AM0930 - PM0730 F. 02.554.2229

서울특별시 강남구	
관리비수납의뢰서(은행용)	
2023.11월분	
1 동 202호 - 귀하	
과 목	금 액
합 계 (납 기 내)	₩ 1,200,000
미 납 금	₩ -
총 계	₩ 1,200,000
납 부 일	2023-10-30
납 부 기 한	2023-11-02
2023년 10월 04일	

위 금액을 은행(지점)에서 수납하여 주시기 바랍니다.

바른하우징 임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징
서울특별시 강남구 논현로 76길 14, 1층(역삼동)
T. 02.508.3375/AM0930 - PM0730 F. 02.554.2229

임대료&관리비 청구서(입주자용)			
2023.11월분			
1 동 202호 - 귀하			
관 리 비 및 임 대 료 항 목			
일반관리비	40,578	세대전기	개별청구
공용청소비	18,750	전기료	공 동 569
음식물수거료	-	승강기	-
임대료	1,100,000	TV수신료	-
승강기유지비	-	인터넷,케이블	10,313
영란	-	수세대	15,500
외부 CCTV	6,250	도공	-
영란	-	하수도로	7,200
주차비	선착순무료	전월검침수	897
영란	-	당월검침수	950
전화조정소비	840	사 용 량	53
소 계	₩ 1,200,000		
납부계좌			
합 계	₩ 1,200,000		
미 납 금	₩ -		
총 계	₩ 1,200,000		
납 부 일	2023-10-30		
납 부 기 한	2023-11-02		
2023년 10월 04일			

바른하우징 임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징
서울특별시 강남구 논현로 76길 14, 1층(역삼동)
T. 02.508.3375/AM0930 - PM0730 F. 02.554.2229


“임대관리 서비스”

1. 임대료,관리비 청구서
2. 납부일 당일 문자안내

이제는 기존처럼 임대료 납부일에 맞춰 꼬박꼬박 신경써 납부하고, 지출지가 명확하지 않은 관리비를 납부하는 것이 당연한 시대가 아닙니다.

이제는 중,소규모 건물들도 청구서가 발송되고, 정확한 내역을 공개하여 입주자가 납부하는 관리비가 어디에 사용되고, 어떤식으로 형성되어있는지 합리적이고 정확하게 공개해주어야 우량임차인을 양성할 수 있고 궁극적으로 지향하는 수익률 상승으로 이어집니다.

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(3)

서울특별시 강남구 [redacted] 입주 정산 내역서						
소재지	서울특별시 강남구 [redacted]				입주자명	[redacted] 남
계약조건	보증금	[redacted]	임대료	[redacted]	관리비	[redacted]
구분	납부자 명	납부 방식	금액	납부일자	특이사항/계좌번호	
예치금	[redacted]	계좌이체	[redacted]	23.06.29	23.06.24 작성시 50만원입금완료	
선불임대료	[redacted]	계좌이체	[redacted]	23.06.29		
관리비	[redacted]	계좌이체	[redacted]	23.06.29		
선불퇴실비	[redacted]	계좌이체	[redacted]	23.06.29		
공란			₩0			
입금액합계						₩3,300,000
중개보수	임대인	계좌이체	[redacted]	23.06.29	[redacted]	
전기	임대인	인수인계(검침 1236.1)	[redacted]	23.06.29	[redacted]	
가스	임대인		₩0		없음	
공란			₩0			
지출액합계						₩117,570
특이사항						
담당자	이정섭	작성일자	2023-06-29	T. 02.508.3375		


“임대관리 서비스”

3. 입주정산서

아직도 입주, 퇴실시에 확인하고 주먹구구식으로 공제하고, 입주자와 다투면서 정산을 하시나요?
 시간이 지나고 입, 퇴실한 입주민이 지나간 정산에 대한 의문을 제기했을 때 정리된 서류가 없어서 대응하지 못하고 얼버무리시나요?

바른하우징은 입, 퇴실 정산 시 철저하게 서류 및 파일로 보관하여 최소 5년을 보관, 관리하며 입, 퇴실 시 입주자에게 전송하여 인지시킨 후 소유주에게 송부하여 정산하고 있습니다.

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(4)

서울특별시 강남구				계약만료	퇴실 정산 내역서		
소재지	서울특별시 강남구			퇴실 명의자	님		
계약조건	보증금	임대료		관리비	퇴실일자 2023-06-08		
구분	출처	내용	금액	일자	비고사항/계좌번호		
예치금전액	임대인	계약만료		2023-06-08			
공란			₩0				
공란			₩0				
구분	내용	금액	비고사항/계좌번호	구분	내용	금액	비고사항/계좌번호
미납임대료, 관리비	없음	₩0		1일분 임대료, 관리비	23.06.07일분	₩42,739	예치금 공제
전기	검침수 : 1193	₩56,600		공란		₩0	
가스	검침수 : 1828	₩103,300		공란		₩0	
시설물		₩0	이상없음	공란		₩0	
폐기물		₩80,000	내부폐기물, 외부폐기물	공란		₩0	
퇴실비	계약서 특약사항	₩0	입주시선불납부	공란		₩0	
반환합계	₩2,000,000	차감합계	₩282,639	반환잔액	₩1,717,361		
반환물품	TV 리모컨, 에어컨 리모컨 외 비품리스트		반환계좌	우리은행			
작성일자	2023-06-09		임대인과 임차인은 상기 내용을 정확히 확인하였음				
특이사항	* 23.06.07 퇴실로 인하여 1일분 발생						
담당자	이정섭		T. 02.508.3375				

“임대관리 서비스”

4. 퇴실정산서

아직도 입주, 퇴실시에 확인하고 주먹구구식으로 공제하고, 입주자와 다투면서 정산을 하시나요?
 시간이 지나고 입, 퇴실한 입주민이 지나간 정산에 대한 의문을 제기했을 때 정리된 서류가 없어서 대응하지 못하고 얼버무리시나요?

바른하우징은 입, 퇴실 정산 시 철저하게 서류 및 파일로 보관하여 최소 5년을 보관, 관리하며 입, 퇴실 시 입주자에게 전송하여 인지시킨 후 소유주에게 송부하여 정산하고 있습니다.

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(5)

바른하우징 순환 필수check		건물명	순환일자	담당자
(체크외 이슈사항은 기존 처럼 촬영해서 업데이트해주세요)				
위치	점검내용	확인란(v)	비고, 특이사항	
외부	주차장 바닥 청소는 양호한가요?			
	주차장 바닥 배수가 잘되는 상태인가요?			
	건물 주변(해당 토지내)은 잘 정돈되어있나요?			
	쓰레기장, 분리수거장은 잘 정돈되어있나요?			
	주차장 모든 센서등 작동되나요?			
	1층 현관문 비밀번호 도어락 작동여부되나요?			
	우편함 상태는 깔끔한가요?			
	주차장 차단기 잘 작동하나요?			
	계량기함 내부 습기(물자국, 밑에쪽 물기 등)없이 안전한가요?			
	주차장 천정 누수, 누수의심 부위는 없나요?			
외부 특이사항	<u>유진빌라내방시 공용전기 7번확인해오기</u> <input type="checkbox"/> 없음	외부 수리 필요사항	<input type="checkbox"/> 없음	
내부	엘리베이터, 내부 버튼은 잘 작동하나요?			
	게시판의 게시물은 잘 게시되어있나요?			
	복도 청소는 양호한가요?			
	복도 천정 누수, 누수의심 부위는 없나요?			
	복도 천정 모든 센서등은 작동되나요?			
	옥상에 배수구멍에 막힘은 없나요? (헐스6차는 옥상키를 가지고가세요)			
	계단 난간 흔들림은 없나요?			
복도 적치물(택배물품 제외)은 있나요?				
내부 특이사항	<input type="checkbox"/> 없음	내부 수리 필요사항	<input type="checkbox"/> 없음	

“임대관리 서비스”

5. 정기 건물순환

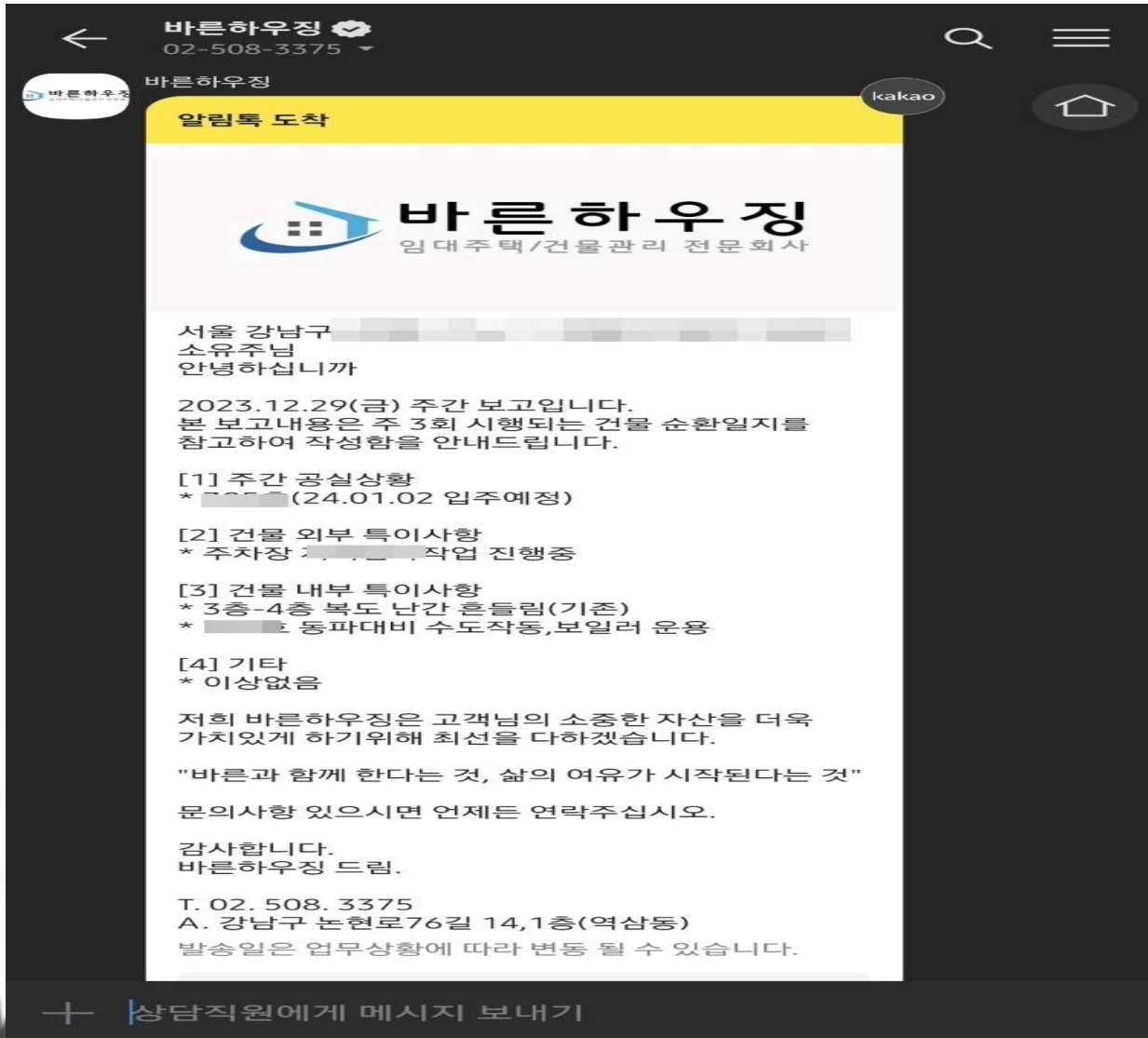
건물관리의 가장 큰 목적이 무엇일까요?

문제가 생겼을 때 대응하기위해? 입주민이 민원이 발생했을때 신속히 처리하기위해?

전부 옳은 말이지만 바른하우징은 ‘**건물의 감가를 최소화하여 수익률 및 가치를 최대화하고 발생할 수 있는 문제에 대해 한발짝 먼저 파악하여 예방하는 것**’ 입니다.

주2-3회 건물을 정기순환하여 관리하고 감독하여 발생할 수 있는 이슈에 대해 **미연에 방지함을 목적으로 합니다.**

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(6)



“임대관리 서비스”

6. 주 단위 보고

건물관리 서비스를 받는 입장에서
항상 고객의 건물에서 일어나는 일에 대해
확인하고 싶고, 파악하고 싶은 것은
당연한일 입니다.

저희 바른하우징은
**위 안내드린 다양한 서비스를 토대로
매주 간단한 주 단위 보고서를 메신저를
이용하여 발송하는 서비스를 제공하고
있습니다.**

고객님의 소중한 자산의 상황을
심플하지만 필요한 핵심 내용을
보고받고 고객님의 자산에 대한 상태를
파악하실 수 있도록 서비스를 제공합니다.

관리서비스 소개 - 임대관리 프로그램(5)



“임대관리 서비스”

- 6. 상,하반기 방역
- 7. 상,하반기 주차장물청소

임대료외 **관리비를 수령함**으로써
그만큼의 **관리행위가 수반**되어야
입주민들의 **미납율을 낮추고**
우량 임차인 형성이 가능합니다.

앞서 코로나와 같이 큰 전염병과 위험성을
내재하고 있는 병충해들을
정기적으로 방역하고
주차장, 건물주변 등을 정기적으로
물청소, 관리해줌으로써 **입주민들의 만족도를**
높여 소유주의 수익률 상승에 기여하기위해
정기 방역과 정기주차장 물청소 작업을
시행하고 있습니다.

관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(1)

“위탁관리 서비스”

건물의 전반적인 임대관리부터 시설물 관리, 미화 관리, 임차인 민원관리까지 관리비/월 일정액 및 임대료의 일정액을 납부 받아 관리하는 시스템

단기임대 운영/월세 임대 수익용 건물 및 건물에 거주하지않아 관리가 힘든 건물에 적합한 시스템

- 전문성과 기술성 향상
- 건물 감가 및 노후화 최소화
- 합리적인 비용 절감효과
- 계약체결 조율의 합리성과 수월함
- 입주자들의 민원 스트레스 해방
- 월말 주변 시세 보고 자료 제공
- 건물 임대료 현황 보고 자료 제공
- 공실리스크에 대한 솔루션 제안
- 전속임대관리서비스 제공

임대료 관리
비 수납/독
촉 대행

임대차 계약
서 작성 및
재계약서
작성

입주자와의
분쟁으로 인
한 대리행위

입주자
관리

임대 관련
마케팅 및
홍보

내,외부 시
설물 관리 및
유지보수

주2-3회
건물순환
체크

입주자 민원
처리 및 1차
A/S 대응

입/퇴실
체크 및
정산

전속임대
관리서비
스 제공

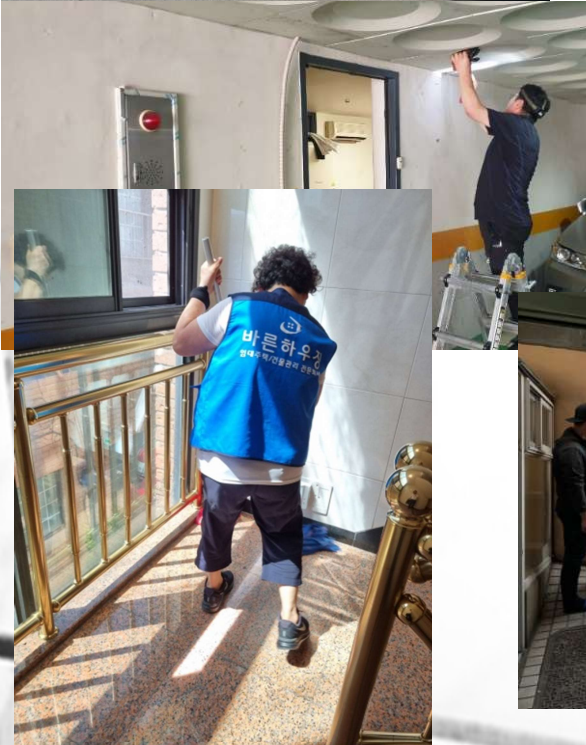
관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(2)



위탁관리 프로그램 운영 시 임대 관리, 임차인 관리에 더불어 시설물 관리에 중점을 맞춰 **주기적인 방역 및 주차장, 건물 주변 청소를 진행하며 건물 자체의 문제점이 발견될 시 신속히 대응하여 건물 감가를 최소화** 합니다.

또한 임대차계약시 **소유주측과 임차인측의** 걱정선을 찾아 가장 합리적인 계약을 체결합니다.

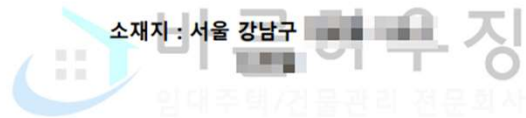
임차인들의 **민원 및 1차적인 A/S 대응을 바른하우징에서 처리하기때문에 소유주의 에너지소비가 줄어듭니다.**



매월 말 현재 임대료 현황 및 지출 보고서, 주변 시세 보고서를 작성하여 보고하여 현재 운영 상황을 확인할 수 있습니다.

만기 도래 업종에 대해서 새로운 솔루션을 제안하여 현재 시장에 가장 우량인 임차인을 선별할 수 있도록 지원합니다.

관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(3)



바른하우징  월간보고서

www.baruncp.com

“위탁관리 서비스”

매월 일정일 수납 정산 및
월말 보고서 송부

임대관리서비스의 모든 서비스(12p~17p)
+

임대료 수납, 월말 정산
매월 월간 보고서 발송

매월 위탁건물의 한달 운영 상황과 방향
그리고 수입, 지출이 한눈에 확인되며
1년간의 운영 비교분석이 가능하며
건물주변 임대시세와 매매거래현황
수익성 개선방향들이
기재된 보고서가 제공됩니다.

관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(4)

목차

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1. 월별 납입 현황 보고 | 8. 주변 매각가 시세 현황 보고(실거래가 현황) |
| 2. 입/출금 내역 보고 | 9. 관련뉴스 |
| 3. 월간 주요 업무 보고 | 10. 위탁후 임대 추이변동 보고 |
| 4. 항목별 지출 추이 보고 | 11. 위탁후 수익 추이변동 보고 |
| 5. 호실별 이슈 및 민원사항 보고 | 12. 호실별 방향 제시 |
| 6. 호실별 비품 상황 및 교체 일자 | 13. 문의 고객 |
| 7. 주변 임대 시세 현황 보고 | 14. 추천 부동산 |

2023.04월 현황보고									
호실	입주자명	청구액	납부일	보증금입금	임대료	관리비,선불퇴실비	주차비	미납액	비고
107호		₩90,000	23.04.27	₩0	₩0	₩90,000	₩0	₩0	
101호		₩1,180,000	23.04.27	₩0	₩1,000,000	₩80,000	₩100,000	₩0	
102호		₩930,000	23.04.17	₩0	₩850,000	₩80,000	₩0	₩0	
103호		₩1,030,000	23.04.14	₩0	₩950,000	₩80,000	₩0	₩0	
104호		₩930,000						(₩930,000)	
105호		₩950,000	23.04.13	₩0	₩870,000	₩80,000	₩0	₩0	
106호		₩950,000	23.04.10	₩0	₩870,000	₩80,000	₩0	₩0	
201호		₩930,000	23.04.15	₩0	₩750,000	₩80,000	₩100,000	₩0	
202호		₩100,000	23.04.05	₩0	₩0	₩100,000	₩0	₩0	
203호		₩830,000	23.04.05	₩0	₩750,000	₩80,000	₩0	₩0	
204호		₩90,000	23.04.03	₩0	₩0	₩90,000	₩0	₩0	
205호		₩1,050,000	23.04.10	₩0	₩970,000	₩80,000	₩0	₩0	
206호		₩980,000	23.04.07	₩0	₩900,000	₩80,000	₩0	₩0	
301호		₩930,000	23.04.14	₩0	₩850,000	₩80,000	₩0	₩0	
302호		₩90,000						(₩90,000)	
303호		₩0						₩0	
304호		₩90,000	23.04.08	₩0	₩0	₩90,000	₩0	₩0	
305호		₩1,080,000						(₩1,080,000)	
306호		₩980,000	23.04.25	₩0	₩900,000	₩80,000	₩0	₩0	
401호									
402호									
403호									
404호									
405호									
406호									
총 보증금 입금액	₩0	총 임대료 입금액	₩9,660,000	총 관리비,퇴실 비,주차비 입금액	₩1,450,000	총입금액(예치금,임 대료,관리비,선불퇴 실비,주차비등)	₩11,110,000	총 연체액	(₩2,100,000)

관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(5)

월간 주요업무

구분	2023.04월	2023.05월
임대관리	23.04.11 3개월연장서류작성완료	23.05.13 연장서류작성예정 23.05.29 만기,연장여부확인요함
시설관리	* 수리완료예정	
운영관리	<ul style="list-style-type: none"> * 노후호실이 많아짐으로써 옵션사항(에어컨,세탁기,냉장고 등)이 지속적으로 교체시기가 도래한것으로 보임. * 현재 단기임대물건들이 많고, 공실률이 커지고있음, 연장유도가 적극적으로 필요한것으로 보임. * 계약서 내 특약사항 추가, 변경 - 애완동물 사육시 퇴실조치 및 위약금, 7일간 임대료미납시 조치사항 준용함. * 익월 5월말 임대차신고 유예기간 종료(시행여부에 따라 신고필요) 	
제안사항	<ul style="list-style-type: none"> * 전세 호실들 신규 임대시 내부 옵션 전부 제거후 임대 추진(옵션노후화로 인한 지속적인 이슈 발생) * 임대분위기 반전시 수리되지않은 호실에 불박이장 설치하여 임대료를 인상 방향 제안 	
기타사항		

월별 항목별 지출추이 보고

항목	공사,내부수리	시설물	도배	청소	예치금반환	중개보수	A/S	공과금	폐기비용	
23년1월	₩60,000	₩0	₩0	₩0	₩0	₩0	₩0	₩0	₩0	
23년2월	₩0	₩40,000	₩0	₩150,000	₩2,539,170	₩100,000	₩0	₩336,550	₩100,000	
23년3월	₩0	₩0	₩0	₩150,000	₩572,154	₩100,000	₩0	₩82,090	₩250,000	
23년4월	₩1,670,000	₩0	₩350,000	₩0	₩0	₩0	₩0	₩0	₩0	
23년5월										
23년6월										
23년7월										
23년8월										
23년9월										
23년10월										
23년11월										
23년12월										
합계	₩1,730,000	₩40,000	₩350,000	₩300,000	₩3,111,324	₩200,000	₩0	₩418,640	₩350,000	
항목	기타	위탁비용	월별합계							
23년1월	₩10,000									
23년2월	₩0									
23년3월	₩0									
23년4월	₩0									
23년5월										
23년6월										
23년7월										
23년8월										
23년9월										
23년10월										
23년11월										
23년12월										
합계	₩10,000									

관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(6)

호실별 이슈 및 민원사항 보고(1)

호실	이슈 및 민원사항	처리사항	일자
공통			
107호			
101호			
102호	· 창문쪽으로 미상의 여성 출몰 · 3개월연장결정		· 23.04.11 · 23.04.24
103호	· 창문쪽으로 미상의 여성 출몰		· 23.04.11
104호			
105호	· 물보충 발생	· 처리완료	· 23.04.14
106호			
201호			
202호			
203호			
204호	· 심야시간 소음발생	· 전체 공지	· 23.04.26
205호	· 3개월연장서류작성완료		· 23.04.11
206호			
301호	· 임대료납부시 122,300원 초과승금함.	· 초과분 122,300원 반환완료	· 23.04.14
302호	· 만기퇴실결정	· 23.07.16~29일사이로 신규고객 요청함	· 23.04.01
303호	· 가스 명의 █████으로 전입신청함		· 23.04.11
304호	· 심야시간 소음발생		· 23.04.27
305호			
306호			

월별 호실별 비품상황 및 교체일자

항목/호실	107호	101호	102호	103호	104호	105호	106호	201호	202호	203호	204호	205호
침대											23.01 매트신규	
쇼파												
쇼파테이블												
TV												
TV장												
냉장고							22.06 교체			22.09신규		22.07신규
에어컨		21.06.04수리	22.02.14수리				22.06센서/누수수리	19.10.15수리		22.08누수수리	22.07누수수리	
세탁기									22.05.10수리			
기타				21.11.24 전자렌지구매	22.03.04 불링베탁수리		22.08도어락교체					
싱크대					22.03.17신규	22.04.18신규						
보일러				22.01.25신규		19.10.31신규				22.10 신규	22.03 신규	22.10월부수리(누수교체요청)
도배			22.01				22.04					
가스/인덕션												
가스후드		20.09.01수리							22.05신규			
항목/호실	206호	301호	302호	303호	304호	305호	306호					
침대	22.10신규					22.06신규						
쇼파												
쇼파테이블												
TV												
TV장												
냉장고						22.06신규						
에어컨	22.08.26수리	22.07센서수리	21.08교체	20.08.26수리		22.07누수수리						
세탁기	22.10중고						22.06신규					
기타		22.07도어락교체								22.08모뎀교체		
싱크대				23.04 신규		22.06신규	22.03 신규					
보일러			21.08신규									
도배	21.05.19	19.09.09	21.07.13			22.06신규	22.04/22.09부분					
가스/인덕션						22.06신규						
가스후드						22.06신규						

관리서비스 소개 - 위탁관리 프로그램(7)

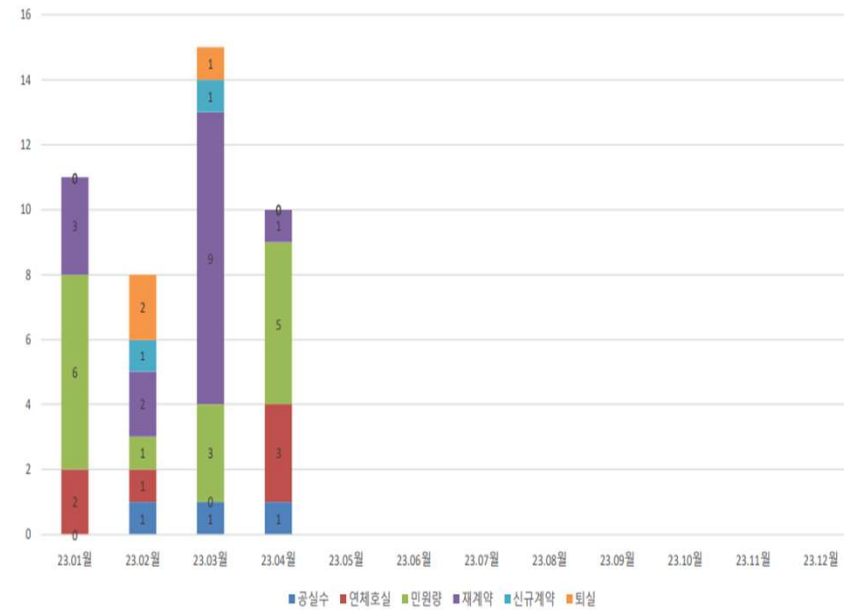
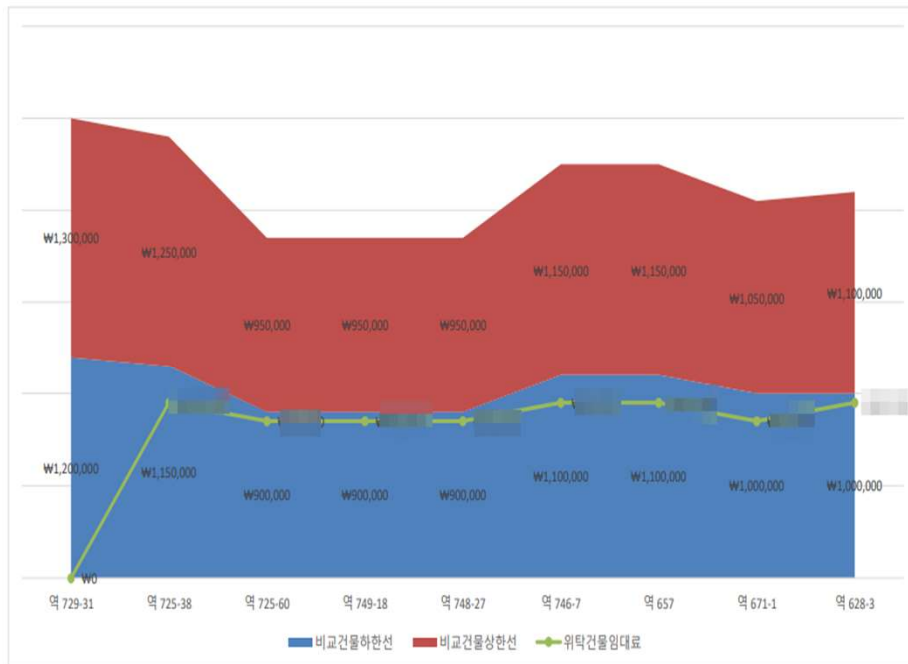
주변 임대 시세 현황 보고

주변 유사 구조의 단기임대시세(23.04.25 기준)(출처 : 네이버부동산 등)(단위 : 원)

구분	역 729-31	역 725-38	역 725-60	역 749-18	역 748-27	역 746-7	역 657	역 671-1	역 628-3
임대료 하한가	₩1,200,000	₩1,150,000	₩900,000	₩900,000	₩900,000	₩1,100,000	₩1,100,000	₩1,000,000	₩1,000,000
임대료 상한가	₩1,300,000	₩1,250,000	₩950,000	₩950,000	₩950,000	₩1,150,000	₩1,150,000	₩1,050,000	₩1,100,000
구조별	원룸원거실	오픈형	오픈형	오픈형	오픈형	오픈형	오픈형	오픈형	오픈형
년식별	2002	2010	2002	2002	2000	2002	2011	1998	2002

위탁후 임대 추이변동 보고

구분	23.01월	23.02월	23.03월	23.04월	23.05월	23.06월	23.07월	23.08월	23.09월	23.10월	23.11월	23.12월
공실수	0	1	1	1								
연체호실	2	1	0	3								
민원발생량	6	1	3	5								
재계약횟수	3	2	9	1								
신규계약횟수	0	1	1	0								
퇴실수	0	2	1	0								



관리서비스 소개 - 자기관리 프로그램



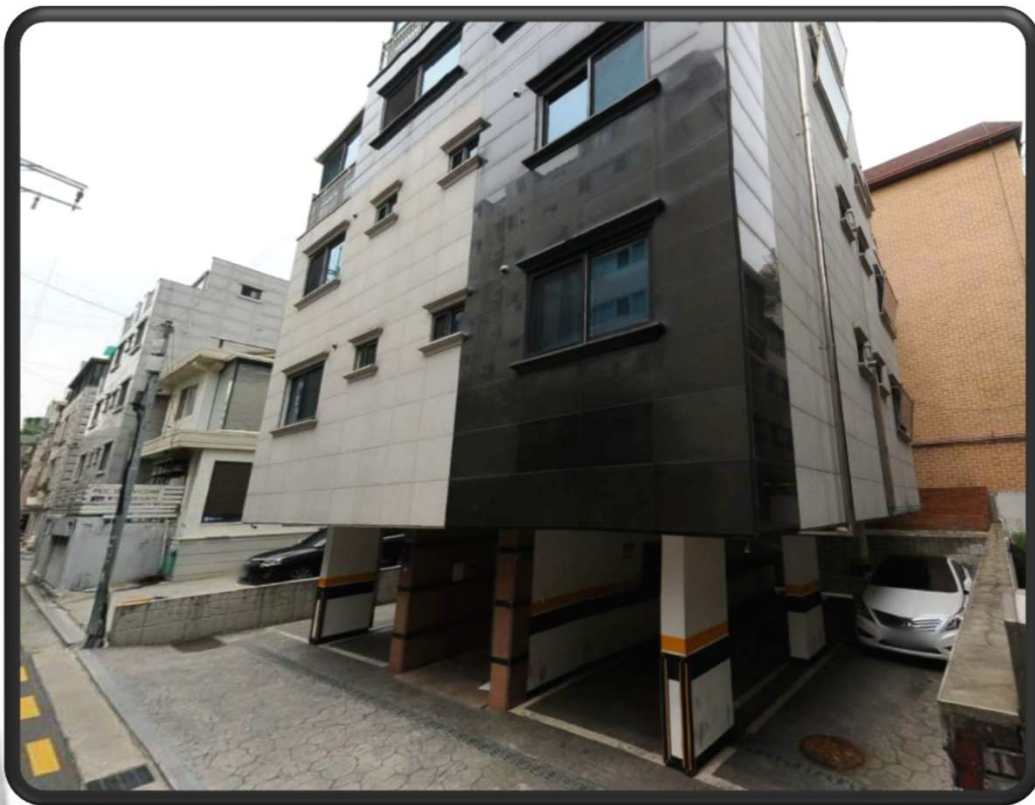
“자기관리 서비스”

관리회사에서 건물의 **확정 임대료 및 중개보수, 유지보수비용(건물자체 시설물수리는 임대인 부담)**을 부담하여 관리회사에서 운영하는 시스템

공실 유/무 관계없이 월정액 입금을 보장받을 수 있어 임대 스트레스에서 완전히 해방이 가능한 시스템

- 공실 유/무 관계없이 임대료 지급
 - 전문성과 기술성 향상
 - 건물 감가 및 노후화 최소화
- 중개보수, 유지보수비용 관리회사 부담
건물자체 하자 및 시설물 보수 비용만 부담
위탁관리서비스 제공

바른하우징 실적



에스빌

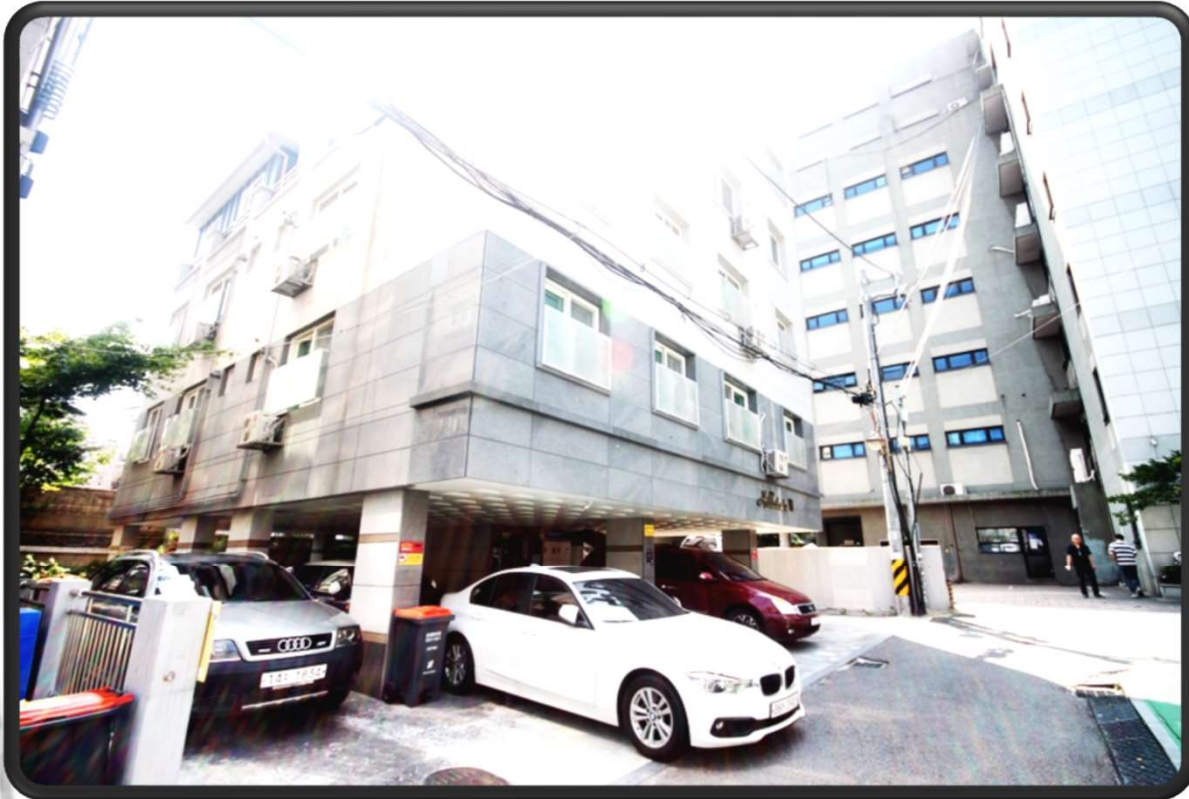
서울특별시 강남구 삼성동 소재

오픈형 원룸 / 분리형 원룸 구조

지상 1층 - 지상 5층

삼성동에 위치한 빌라로써 인근 대기업(P사)와
협약계약을 맺어 입주자를 지속적으로 임대하여
장기 우량 임차인 창출 및 위탁관리시스템 서비스 제공

바른하우징 실적



힐스테이트 6차

서울특별시 강남구 역삼동 소재

오픈형 원룸 / 분리형 원룸 / 투룸 구조

지상 1층 - 지상 5층

역삼동에 위치한 빌라로써 강남역 인근 학생들 및 직장인들의 꾸준한 임대수요와 3가지 구조로 다양한 임대수요층을 보유한 우량 관리 건물 꾸준한 매매가 상승과 우수한 회전율을 자랑 위탁관리서비스 제공

바른하우징 실적



뉴욕빌

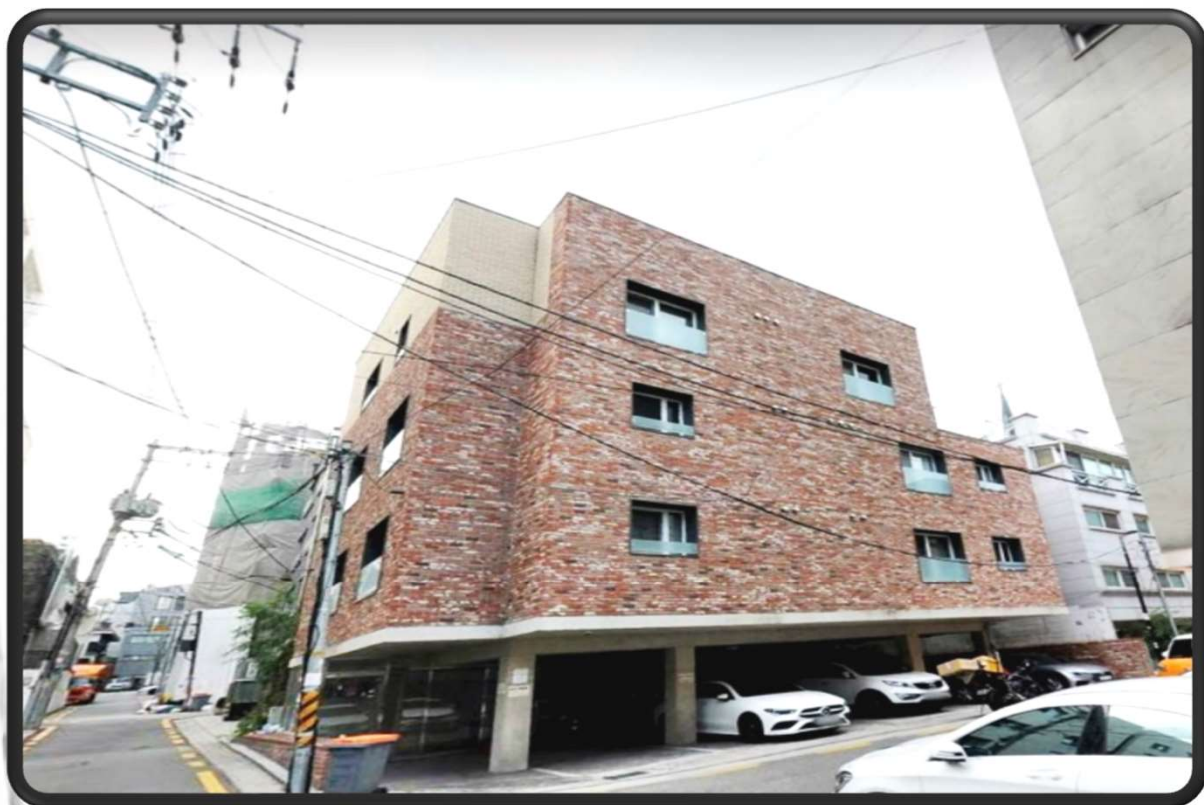
서울특별시 강남구 역삼동 소재

전세대 원룸 구조

지상 1층 - 지상 5층

역삼동에 위치한 빌라로써 수요층이 가장 많은 원룸 풀옵션 구조의 임대 방식으로 운영중이며 대로변 인접, 지하철역세권에 위치하여 젊은 직장인 및 여성, 인근 자영업 종사자분들의 다양한 임차수요로 임대수익을 향상시키고 있으며, 유료 추자 등 다양한 방향으로 부수적인 수익을 발생시키고 있는 건물로써 위탁관리서비스 제공

바른하우징 실적



오메가빌

서울특별시 강남구 역삼동 소재

전세대 원룸 구조

지상 1층 - 지상 4층

역삼동에 위치한 준신축급 주택으로써
임대관리 프로그램 진행중으로 입주자관리,
계약관리 등 공실없이 꾸준하게 만실
운영중인 주택

바른하우징 실적



삼진빌딩

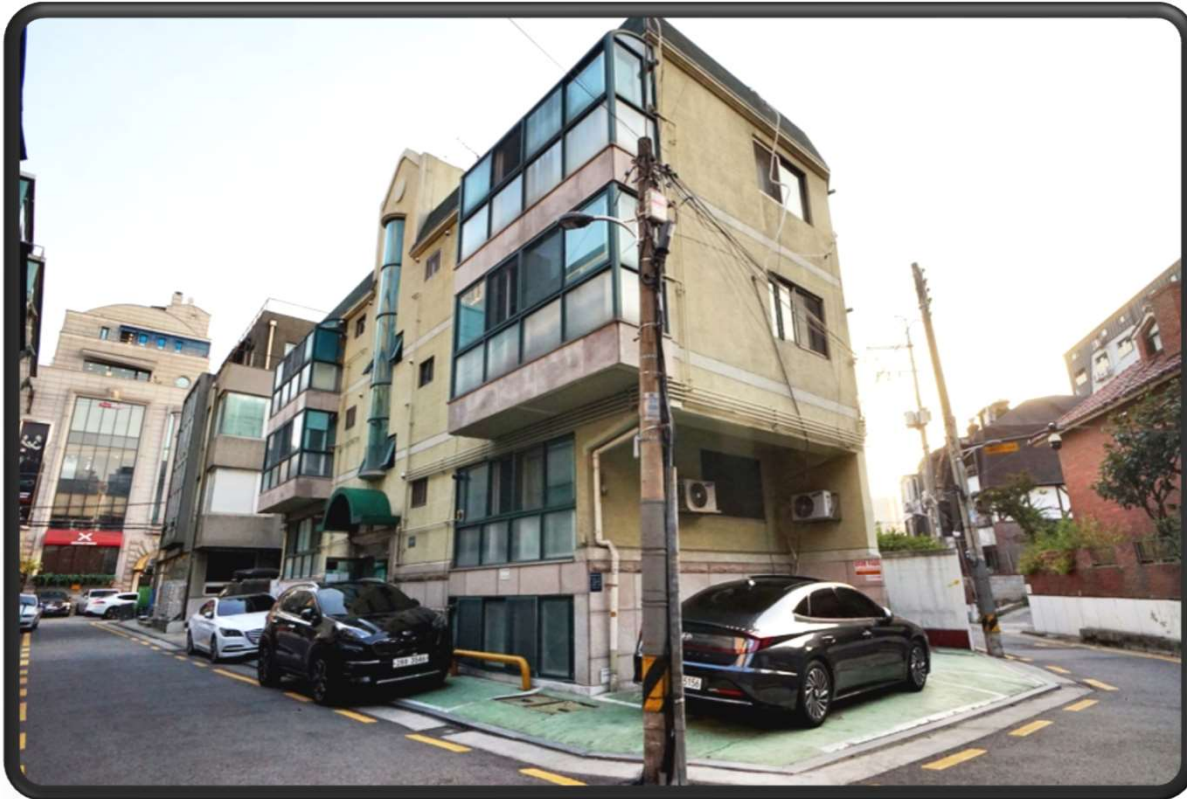
서울특별시 강남구 역삼동 소재

근린생활시설

지상 1층 - 지상 6층

강남역 인근 역삼동에 입지하고 있는
근린생활시설 사무실, 상가가 혼재 되어있는
입지로서 작은 대지에 비해 높은 수익률로
임대관리를 중점으로 위탁관리를 운영중인
건물
입주자 관리, 시설관리, 계약관리 등
종합적인 서비스를
제공 중

바른하우징 실적



세움아트빌

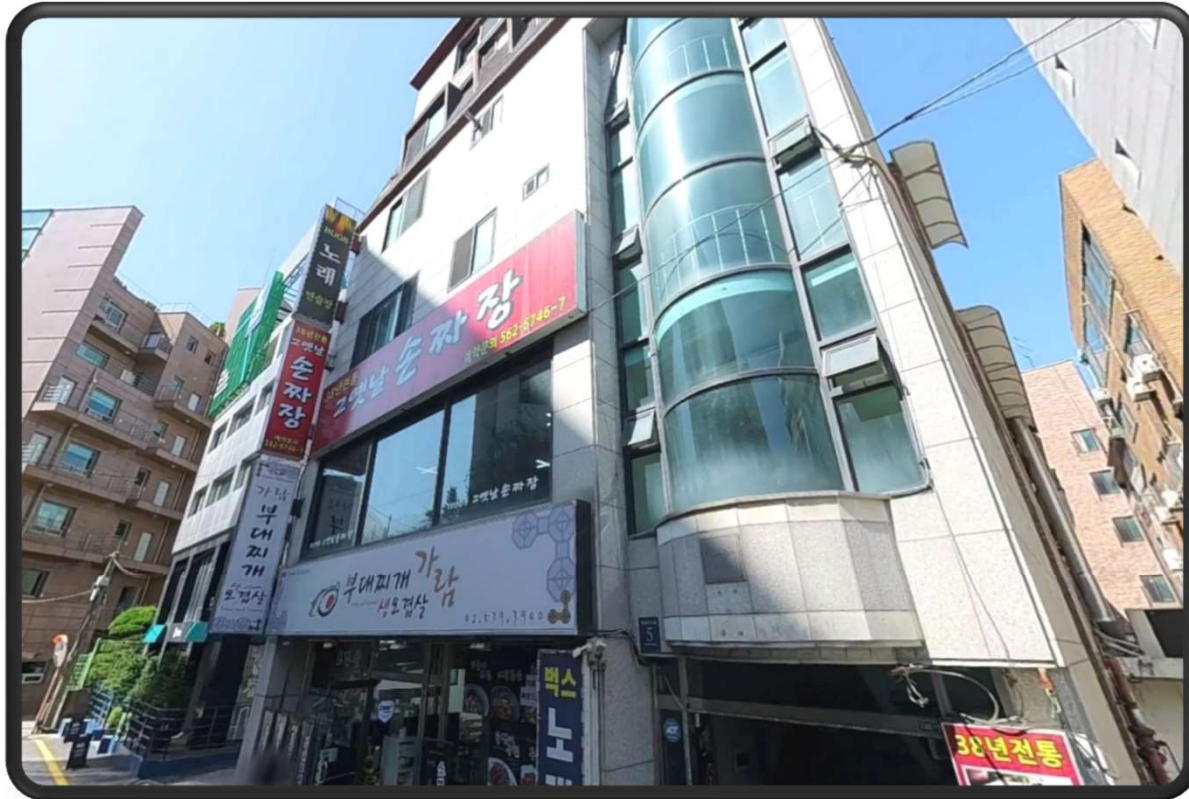
서울특별시 강남구 논현동 소재

전세대 원룸구조

지하 1층 - 지상 4층

언주역, 학동역 사이에 위치한 대로변이면의
입지좋은 오픈형원룸, 분리형원룸,
원룸원거실 구조의 내부 리모델링이 된
깔끔한 임대수익형 건물
풀옵션 단기임대 운영으로 꾸준히
년 4%이상을 상회하는 수익률을
유지하는 건물
입주자관리, 시설물관리, 임대료 수납 까지
전체적인 위탁관리 서비스를 진행중

바른하우징 실적



역삼동 748

서울특별시 강남구 역삼동 소재

근린생활시설
주택 원룸구조

지하 1층 - 지상 5층

역삼역, 강남역 인근에 위치한
근린생활시설, 다가구주택이 혼재된
건물

건물 년식 상승으로 인한 시설물 보수
및 관리, 임대관리를 집중적으로
꾸준하고 안정적인 임대방향을
제시

바른하우징 실적



마이바움

서울특별시 강남구 역삼동 소재

전세대 원룸구조

지상 1층 - 지상 5층

역삼동에 위치한 빌라로서
준공년도에 비해 관리가 잘되어
선호도가 상당히 높은 건물 대로변과
인접하며 세브란스병원, 조선팰리스 등
인근 대기업들 직장인들로 구성된 지속적
임차인들 수요로 전속임대관리 제공



바른하우징

임대주택/건물관리 전문회사

www.baruncp.com



바른하우징

임대주택/건물관리 전문회사

임대주택/건물관리 전문회사 바른하우징

서울특별시 강남구 논현로 76 길 14, 1층(역삼동)

T. 02.508.3375(AM09:30 - PM07:30) F. 02.554.2229