



The Bareun 더 바른

This report is intended solely for the use of client's personnel. No part of it may be circulated, quoted, or reproduced for external distribution without prior written approval from The Bareun.

Disclaimer

본 자료는 고객사와 투자자의 이해를 돕기 위하여 (주)더바른과 (주)티에이치이바른부동산중개법인에서 제작한 자료입니다.

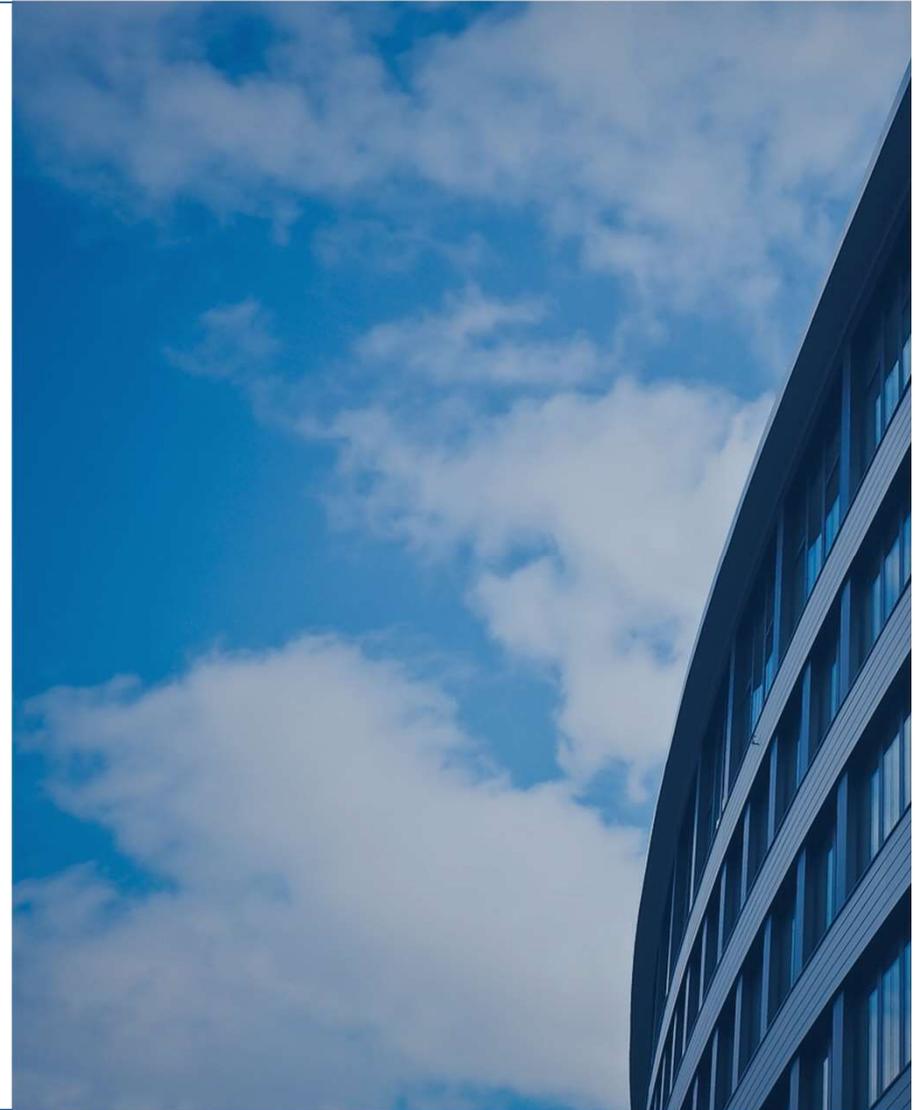
본 자료는 참고자료로 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종 자료와 통계자료를 이용하여 작성한 것이나, 본 자료의 내용이나 그와 관련된 기타 정보의 정확성, 완전성에 대하여 묵시적 또는 명시적으로 어떠한 진술이나 보장을 하지 않으며, 투자자에게 구두 또는 서면으로 전달한 모든 자료에 대한 책임을 지지 않습니다.

최종적인 투자결정은 고객의 판단이며, 투자결과는 외부조건에 따라 달라질 수 있고, 투자에 따른 이익 또는 손실은 투자자에게 귀속되며, (주)더바른과 (주)티에이치이바른부동산중개법인이 이를 보증하거나 투자결과에 대하여 법적으로 책임이 없음을 알려드립니다.

또한, 추후 본 보고서에 언급되지 아니한 추가적인 발견사항 또는 변경사항이 있을 수 있습니다.

본 자료는 본 목적 이외의 목적으로는 사용할 수 없으며, 당사자의 서면 동의 없이 제3자에게 본 자료를 공개하거나 제공할 수 없습니다.

본 보고서의 이용시에는 당사가 수행한 업무의 범위 및 한계점 등을 충분하고도 명확하게 고려하여야 합니다.



CONTENTS

00. EXECUTIVE SUMMARY	1
01. 자산 개요	2
02. 위치도	3
03. 토지 현황	4
04. 건축물 현황	6
05. 평면 구성	9
06. 거래 사례	10
07. UPSIDE POTENTIAL	13

Executive Summary

- 사옥 용도로 최적화된 물리적 환경
- 수도권 동남부의 핵심 교통 허브
- GBD 중 가장 성장 가능성이 높은 입지
- GBD 내 희소성 있는 오피스 자산

사옥 용도로 최적화된 물리적 환경

대지면적 약 640평, 연면적 약 4,200평, 기준층 전용면적 약 240평으로 중견기업 사옥용으로 최적화된 물리적 환경

기준용적률 대비 초과 용적률 176%로, 약 1,120평 가량의 추가 면적 확보

수도권 동남부의 핵심 교통 허브

지하철 2호선 삼성역에서 도보 3분 거리 위치

영동대로 복합환승센터 개발로 향후 GTX(A, C), 위례신사선 등이 추가 개통됨에 따라 수도권 동남부의 핵심 환승센터 역할을 할 것으로 예상

영동대로변은 다양한 버스 노선이 확보되어 있어 주요 간선도로 및 수도권 전역으로 편리한 이동 가능

GBD 중 가장 성장 가능성이 높은 입지

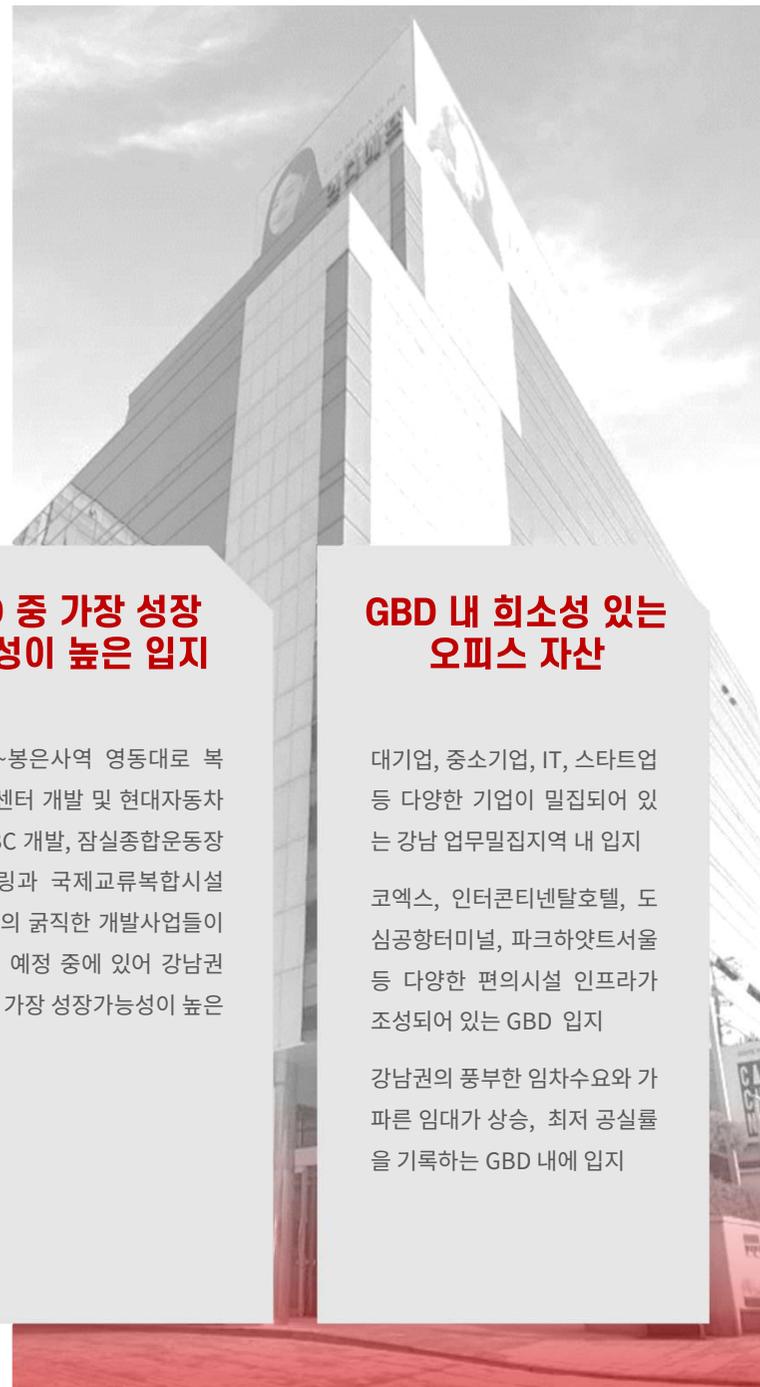
삼성역~봉은사역 영동대로 복합환승센터 개발 및 현대자동차 그룹GBC 개발, 잠실종합운동장 리모델링과 국제교류복합시설 조성 등의 굵직한 개발사업들이 진행 및 예정 중에 있어 강남권 지역 중 가장 성장가능성이 높은 입지

GBD 내 희소성 있는 오피스 자산

대기업, 중소기업, IT, 스타트업 등 다양한 기업이 밀집되어 있는 강남 업무밀집지역 내 입지

코엑스, 인터콘티넨탈호텔, 도심공항터미널, 파크하얏트서울 등 다양한 편의시설 인프라가 조성되어 있는 GBD 입지

강남권의 풍부한 임차수요와 가파른 임대료가 상승, 최저 공실률을 기록하는 GBD 내에 입지



01 자산 개요

● 소재지

서울특별시 강남구 대치동 1000-12 (테헤란로104길 21)

● 토지현황

대지면적	634.46평 2097.4㎡
용도지역 / 지구	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구)

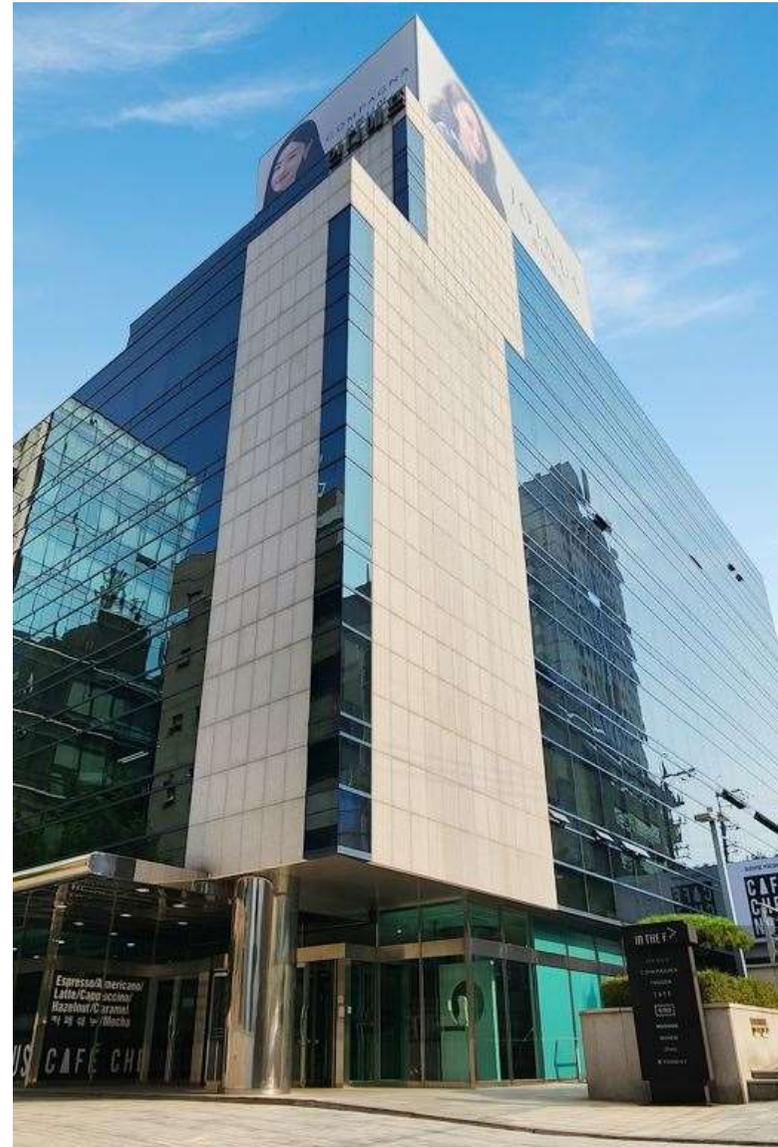
● 건축물 현황

연면적	4221.59평 13955.67㎡
지상연면적	2386.98평 7890.84㎡
건축규모	B4 / 9F
준공연도	2001년 9월
건축면적	365.53평 1208.34㎡
건폐율	57.61%
용적률	376.22%
주용도	업무시설, 교육연구 및 복지시설
주구조	철골철근콘크리트조
E/V	3대
주차	68대 (자주식)

● Asking Price

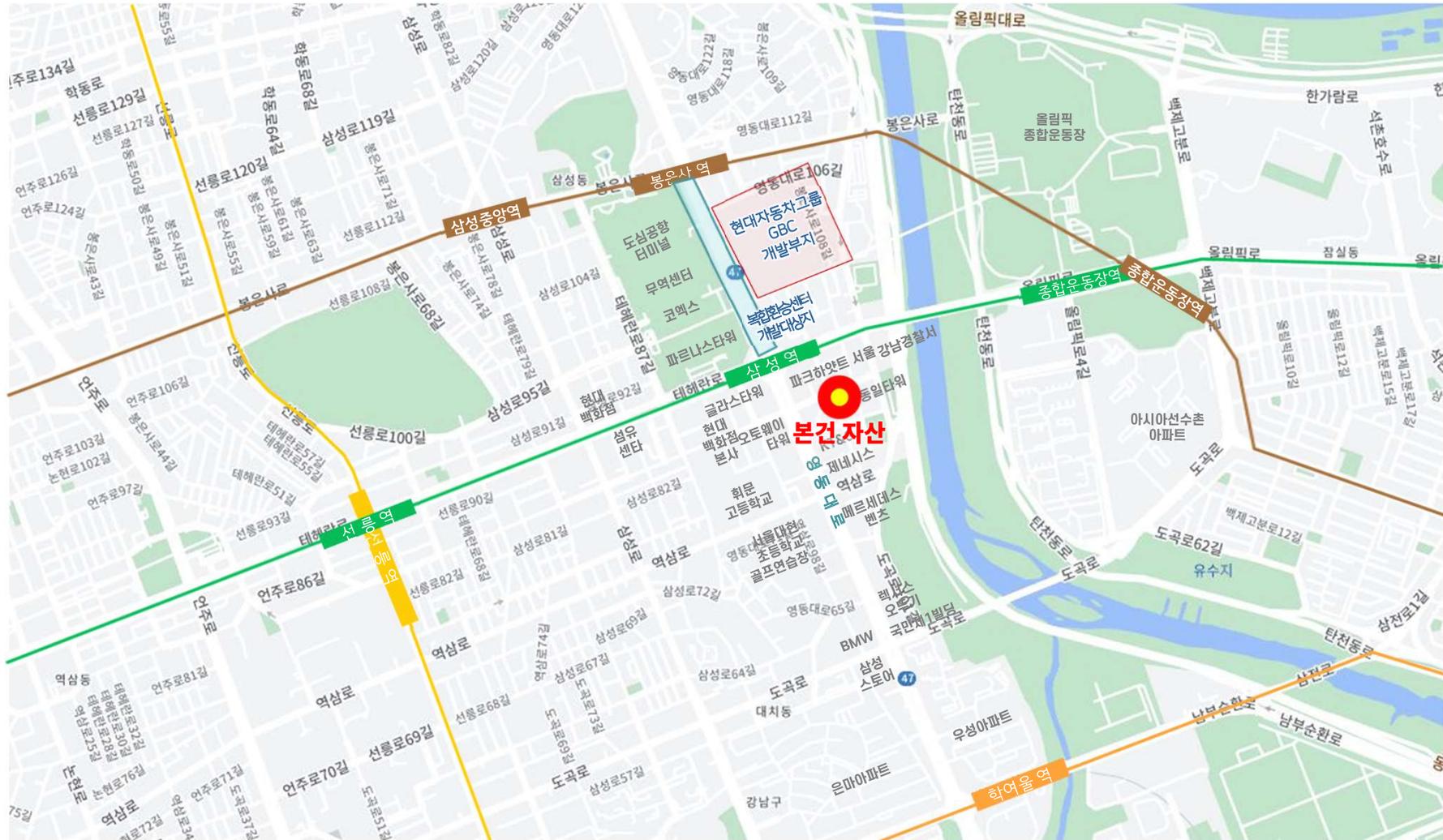
대지면적 단가	2억 8,370만원/평
연면적 단가	4,264만원/평
매각금액	1,800억 원

※ 토지 및 건축물 현황은 각종 대장을 토대로 작성하였으며, 실제 현황과 차이가 있을 수 있습니다.



02 위치도

- 본 건 자산은 지하철 2호선 **삼성역**에서 도보 약 3분 거리, 영동대로변 바로 이면에 입지하고 있습니다.
- 삼성역 일대는 강남권 **현대자동차그룹GBC**, 영동대로 **광역복합환승센터** 등의 대규모 개발사업이 확정되어 진행 중에 있어 강남권 중 성장 잠재력이 가장 풍부한 지역입니다.
- 삼성역에서 학여울역 영동대로변은 특히 외제차 전시장과 갤러리가 밀집되어 있어 강남지역 고소득층 인구의 방문 빈도가 높은 지역입니다.



03 토지 현황

- 본 건 자산 토지는 대지면적 2,097.4㎡(약 634.46평)의 장방형 구조의 **단일필지** 부동산입니다.
- 용도지역상 **제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구)**에 입지하고 있고, 토지이용규제기본법 시행령에 따른 토지거래계약에관한허가구역으로 지정되었으나, 2023년 11월 16일부터 지정 대상이 일부 해제되어 본건 자산은 강남구청의 허가 없이 거래 가능합니다.

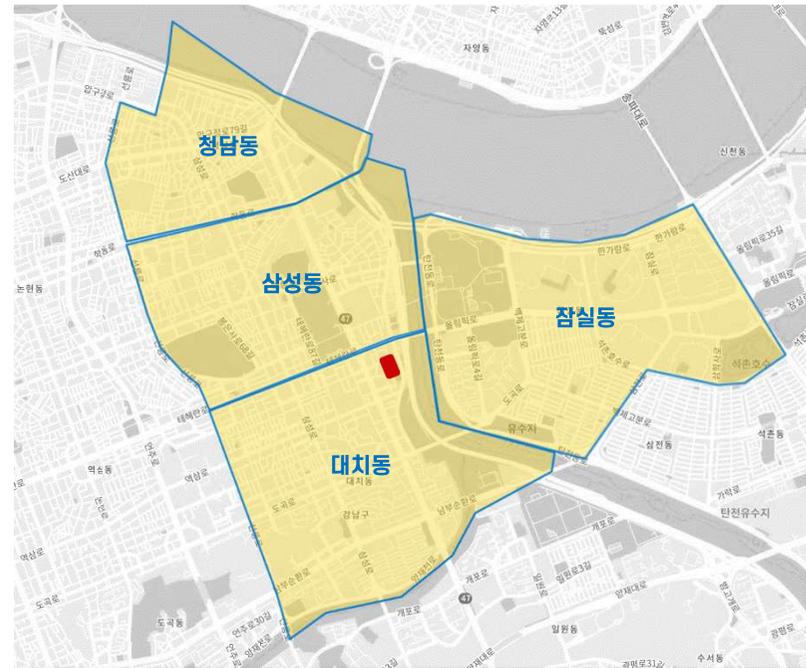
● 토지이용계획

지 적 도	
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역, 지구 등	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구)
다른 법령 등에 따른 지역,지구 등	대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역 <한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항각호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역

● 토지거래계약에관한허가구역

본 건 자산은 강남구(청담동, 삼성동, 대치동), 송파구(잠실동) 토지거래허가구역으로 지정되어, 주거지역의 경우 6㎡를 초과하는 면적을 거래할 시 강남구청으로부터 토지거래허가를 받아야 하나,

서울시 공고 제2023-3231호 '토지거래허가구역 조정 공고'에 따라 허가구역 조정 대상지역 및 지정대상 용도를 일부 해제하여, 허가 대상을 '아파트' 용도로 한정하고, 타 용도는 모두 해제하였습니다. [2023. 11. 16. 부터 효력 발생]



※ 토지 및 건축물 현황은 각종 대장을 토대로 작성하였으며, 구체적인 토지이용계획과 관련된 내용은 별도 확인이 필요합니다.

03 토지 현황

● 국제교류복합지구

서울시는 코엑스~잠실종합운동장을 잇는 199만㎡에 달하는 지역을 국제교류복합지구로 지정하고, 서울의 미래 경쟁력을 담보하는 공간으로 육성하고 있습니다.

본 건 자산은 지구단위계획구역(국제교류복합지구)으로 지정되어 있고, 해당 구역의 건축 규제를 적용 받아, **건폐율 최대 60%, 용적률 200%, 높이 최대 45M** 까지 개발 가능합니다. 권장용도는 **업무시설**(오피스텔 제외)이나, 제2·3종 일반주거지역 내 오피스텔을 제외한 **업무시설의 면적 제한은 완화**됩니다.



※ 토지 및 건축물 현황은 각종 대장을 토대로 작성하였으며, 구체적인 토지이용계획과 관련된 내용은 별도 확인이 필요합니다.

구 분	내 용
권장 용도	업무시설 (오피스텔 제외)
	· 1층 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 보행친화적 가로활성화 용도
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 미관지구 불허용도 · 단독주택 및 공동주택 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 문화 및 집회시설 중 관람장, 집회장 중 예식장, 마권장의 발매소, 마권 전화투표 · 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 동물 및 식물관련시설 · 공장시설 · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) · 운수시설 · 판매시설 중 도매시장 · 의료시설 중 격리병원 · 자동차관련시설(단, 주차장 제외) · 위락시설(관광숙박시설 중 관광호텔 내 위락시설 제외) · 숙박시설(관광숙박시설 제외)

04 건축물 현황

- 본 건 자산의 건축물은 지하4층부터 지상 9층 규모로, 지하4층부터 지하2층까지는 주차장 및 기계실 등이고, 실제 사용가능한 공간은 지하1층부터 지상 9층까지입니다.
- 건축물의 현재 사용용도는 **업무시설과 교육연구 및 복지시설**이 대부분이고, 1층 카페 공간인 제1종근린생활시설이 일부 있습니다.
- 총 임대면적은 약 4,220평, 총 전용면적은 약 2,160평으로, **전용률 약 51.23%**가량 수준입니다.

● 용도 및 면적표

층	용도	면적표						비고
		임대면적		전용면적		바닥면적		
		㎡	py	㎡	py	㎡	py	
9F	업무시설	904.47	273.60	463.36	140.17	620.40	187.67	
8F	교육연구 및 복지시설	1,233.29	373.07	631.82	191.12	788.88	238.64	
7F	업무시설	1,233.29	373.07	631.82	191.12	788.88	238.64	
6F	업무시설	1,233.29	373.07	631.82	191.12	788.88	238.64	
5F	교육연구 및 복지시설	1,545.63	467.55	791.82	239.53	948.89	287.04	
4F	교육연구 및 복지시설	1,545.63	467.55	791.82	239.53	948.89	287.04	
3F	교육연구 및 복지시설	1,545.63	467.55	791.82	239.53	948.89	287.04	
2F	교육연구 및 복지시설	1,520.17	459.85	778.78	235.58	935.86	283.10	
1F	제1종근린생활시설 / 현관홀	1,100.00	332.75	563.53	170.47	1,121.34	339.21	
B1	교육연구시설(연구소)	2,094.26	633.51	1,072.89	324.55	1,486.20	449.58	
B2	주차장, 창고	-	-	-	-	1,572.44	475.66	
B3	주차장, 창고	-	-	-	-	1,618.68	503.26	
B4	주차장, 창고, 기계실, 전기실	-	-	-	-	1,387.44	419.70	
Total		13,955.67	4,221.57	7,149.49	2,162.72	13,955.67	4,221.57	

04 건축물 현황

- 본 건 자산은 (주)인디에프 외 4개 업체에서 임차 중에 있고, 모두 계열사 및 관련사로써 **임차인 구성이 단순하고, 명도 이슈가 크지 않은 안정적인 투자자산**입니다.
- **기준층 전용면적 약 200평 ~ 240평**으로 중견기업 사옥용으로 가장 활용도가 높은 면적으로 구성되어 있습니다.

● Stacking Plan

Floor	Tenant
9F	(주)S&A
9F	S&A시스템(주)
9F	세아상역(주)
8F	(주)S&A
7F	(주)인디에프
6F	(주)인디에프
5F	세아상역(주)
4F	(주)인디에프
3F	(주)인디에프
3F	(주)S&A
2F	(주)S&A
1F	(주)인디에프
1F	(주)태범
1F	세아상역(주)
B1	세아상역(주)
B2	주차장, 창고
B3	주차장, 창고
B4	주차장, 창고, 기계실, 전기실

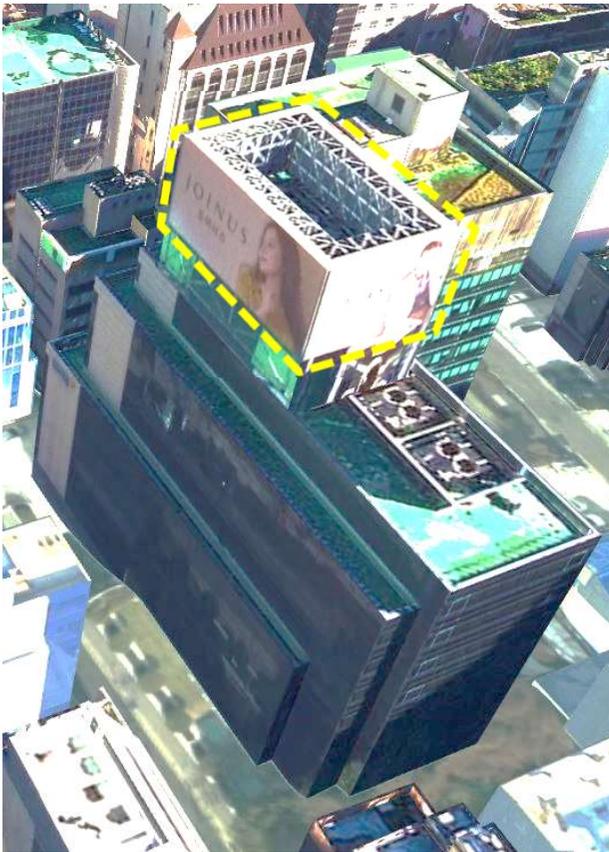
(단위 : 평)

Floor	Tenant	면 적		비 고
		임대면적	전용면적	
9F	(주)S&A	105.58	54.09	
9F	S&A시스템(주)	17.74	9.09	
9F	세아상역(주)	150.28	76.99	자가사용
8F	(주)S&A	373.07	191.12	
7F	(주)인디에프	373.07	191.12	
6F	(주)인디에프	373.07	191.12	
5F	세아상역(주)	467.55	239.53	자가사용
4F	(주)인디에프	467.55	239.53	
3F	(주)인디에프	278.29	142.57	
3F	(주)S&A	189.26	96.96	
2F	(주)S&A	459.85	235.58	
1F	(주)인디에프	39.90	20.44	
1F	(주)태범(카페쉐누)	4.66	2.39	
1F	세아상역(주)	125.91	64.50	자가사용
B1	세아상역(주)	795.79	407.68	자가사용
합 계		4,221.57	2,162.71	

04 건축물 현황

- 본 건 자산의 가장 많은 면적을 임차 중인 (주)인디에프에서 옥상 광고탑 설치를 허가 받아 현재 총 4개 면에 자체 브랜드 광고를 하고 있습니다.
- 옥상 광고탑은 강남권 일대 및 동부 간선도로에서 가시권에 있어, 추가 비용 부담 없이 회사 브랜드 등의 광고효과를 기대할 수 있습니다.

● 옥상 옥외광고물

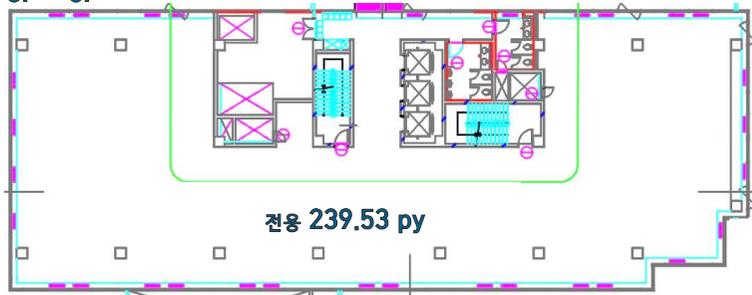


05 평면 구성

- 본 건 자산의 평면은 지상 3층부터 지상 5층까지 전용면적 239.53평, 지상 6층부터 지상 8층까지 전용면적 191.12평으로 동일합니다.
- Core는 중앙 측면에 배치되어 사무공간이 'ㄷ' 자 형태로 되어 있고, 내부 기둥이 대부분 외벽측으로 배치되어 사무공간의 레이아웃을 그리기 용이한 구조로 되어 있습니다.

● 층별 평면도

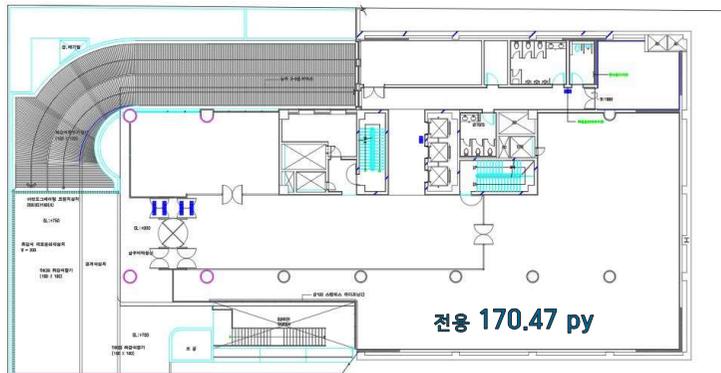
3F ~ 5F



6F ~ 8F



1F



9F



06 거래사례

- 본건 자산과 비교 가능한 GBD(강남권) 오피스빌딩의 최근 5년 이내 거래사례 14건의 **연면적 단가 평균가격은 42,922,257원**, 감가 후 건물가격을 제외한 **순수 대지면적 단가 평균 가격은 405,192,375원**으로 나타납니다.

(※ 거래사례중 연면적 단가가 월등히 높은 ①삼성대세빌딩과 ④영보빌딩은 연면적 단가 평균가격 계산시 제외, 순수 대지면적 단가 평균가격 계산시 ①삼성대세빌딩은 제외함)

● 오피스빌딩 거래사례 (2-1)

(단위 : 원)

빌딩외관								
빌딩명	본건 자산	1 삼성대세빌딩	2 바른빌딩	3 T412빌딩	4 영보빌딩	5 오토웨이타워	6 페코빌딩	7 안제타워
소재지	대치동 1000-12	대치동 945-2	대치동 945-27	대치동 890	삼성동 168-1 외	대치동 948	삼성동 168-22	역삼동 718-2
건축규모	B4 / 9F	B2 / 10F	B6 / 15F	B6 / 19F	B2 / 5F	B5 / 9F	B2 / 7F	B5 / 20F
㉠ 대지면적	634.46 평	191.57 평	276.88 평	505.90 평	396.58 평	1250.40 평	287.92 평	199.59 평
㉡ 연면적	4221.59 평	1404.11 평	3433.25 평	7982.61 평	1291.54 평	7217.83 평	1319.63 평	2907.85 평
준공년도	2001년	1995년	2009년	2000년	1992년	2014년	1991년	2003년
거래시기	-	2022년 3Q	2021년 3Q	2023년 4Q	2021년 3Q	2023년 1Q	2020년 2Q	2021년 4Q
매도인	세아상역(주)	개인	이지스자산운용	한화자산운용	개인	한국교직원공제회	개인	교정공제회
매수인	-	(주)빗섬코리아	바로자산운용	알레르망	이지스자산운용	넥슨	원일종합건설(주)	(주)클래시스
㉢ 거래금액 (total)	180,000,000,000	163,000,000,000	130,500,000,000	331,280,000,000	225,432,000,000	297,500,000,000	56,500,000,000	125,000,000,000
대지면적 단가 (㉢/㉠)	283,704,264	850,849,479	471,326,296	654,831,677	568,443,747	237,924,078	196,235,406	626,285,451
연면적 단가 (㉢/㉡)	42,637,962	116,087,670	38,010,654	41,500,216	174,544,860	41,217,374	42,814,965	42,987,074
㉣ 감가후 건물가격	13,509,088,560	3,089,044,695	17,166,239,750	25,544,348,720	2,066,467,040	43,306,979,925	1,847,484,870	11,049,833,135
순수 대지면적 단가	262,412,119	834,724,865	409,327,061	604,338,895	563,232,995	203,289,546	189,818,735	570,922,653
비고						지분 50% 거래		

※ 감가 후 건물가격 : 평당 신축비 800만원, 내용년수 40년 적용

※ 순수 대지면적 단가 : 매매금액(㉢) - 감가 후 건물가격(㉣) / 대지면적(㉠)

06 거래사례

● 오피스빌딩 거래사례(2-2)

(단위 : 원)

빌딩외관							
빌딩명	8 세신빌딩	9 형지빌딩	10 APE타워	11 SKW타워	12 쌍봉빌딩	13 삼성SDS 멀티캠퍼스	14 백영청담빌딩
소재지	청담동 129-11	역삼동 776-14 외	역삼동 719-1 외	역삼동 720-6	신사동 638-13	역삼동 718-5	청담동 6 외
건축규모	B5 / 16F	B3 / 7F	B3 / 16F	B4 / 17F	B2 / 8F	B8 / 20F	B1 / 15F
㉠ 대지면적	311.42 평	590.15 평	439.23 평	101.07 평	718.38 평	398.36 평	282.84 평
㉡ 연면적	4106.83 평	2810.87 평	4373.42 평	1094.02 평	2638.59 평	6435.36 평	2694.63 평
준공년도	1994년	2007년	2020년	2017년	1985년	1997년	2013년
거래시기	2022년 4Q	2022년 2Q	2021년 2Q	2022년 3Q	2021년 2Q	2022년 2Q	2023년 2Q
매도인	세신홀딩스(주)	개인	페블스톤자산운용	(주)클래시스	개인	삼성SRA자산운용	개인
매수인	(주)한섬	(주)크리에프앤씨	이지스자산운용	개인	대신자산운용	한국토지신탁	(주)일신글로벌홀딩스
㉢ 거래 금액 (total)	166,800,000,000	130,000,000,000	174,800,000,000	60,000,000,000	115,000,000,000	258,187,000,000	125,000,000,000
대지면적 단가 (㉢/㉠)	535,604,622	220,284,005	397,969,173	593,675,868	160,083,076	648,121,151	441,949,883
연면적 단가 (㉢/㉡)	40,615,290	46,249,037	39,968,739	54,843,681	43,583,842	40,120,069	46,388,546
㉣ 감가후 건물가격	8,213,655,450	12,929,998,895	31,488,609,240	7,220,521,935	527,718,510	16,731,930,215	15,628,857,915
순수 대지면적 단가	509,230,091	198,374,221	326,278,694	522,231,707	159,348,478	606,119,354	386,692,507
비고							경매 낙찰가

※ 감가 후 건물가격 : 평당 신축비 800만원, 내용년수 40년 적용

※ 순수 대지면적 단가 : 매매금액(㉢) - 감가 후 건물가격(㉣) / 대지면적(㉠)

07 Upside Potential

● 삼성역 일대 주요 개발계획

1) 영동대로 복합환승센터

서울특별시 강남구 삼성동 영동대로 중 삼성역과 봉은사역 사이에 연장 597m, 폭 63m, 깊이 53m 지하공간으로 광역복합환승센터를 건설 중입니다. 국제교류복합지구 등 주변지역 종합개발계획에 대비한 교통시설을 확충하고 정비하기 위해 만들어진 환승센터이며, 5개 철도교통이 들어서게 되고, 그 위에 공공·상업시설 및 버스종합환승센터가 세워질 예정입니다.

광역복합환승센터의 지하4~7층 사이에는 5개의 철도 노선 및 환승 공간이 들어서고, 지하2, 3층에는 공공 상업공간으로 조성하며, 기존 도로는 지하1층으로 지하화하고 그 지상에 녹지 광장을 걸립합니다.

복합환승센터 및 여러 개의 철도용 터널이 지나가는 가운데, 그것보다 더 깊은 곳에 도로용 터널을 뚫는 영동대로 지하화 사업도 병행되고 있습니다.

영동대로 복합환승센터
· 계획 시행자 : 서울특별시
· 공사기간 : 2021. 06. 30 ~ 2028. 04. 07(예정)
· 주요시설 : 철도통합역사, 버스환승센터, 공항터미널, 주차장, 시민편의공간 등
· 사업비용 : 1조 2,389억 원
· 삼성역과 봉은사역 사이 연장 597m, 폭 63, 깊이 53m 지하공간 건설 - 지상 : 녹지광장 - 지하1층 : 기존 도로 - 지하2, 3층 : 공공상업공간 - 지하4~7층 : 5개 철도노선 및 환승공간 · 철도 : GTX-A, C, 위례~신사 경전철
· 추진 현황 - 2016년 기본구상 - 2021. 06. 30. 착공 - 2022. 11. 28. 1,2공구 건설공사(건축 및 시스템) 발주



(source : 서울시, 연합뉴스)

07 Upside Potential

2) 현대자동차그룹 글로벌비즈니스센터

서울특별시 강남구 삼성동에 소재한 구 한국전력공사 본사 부지를 매입하여 철거하고 건설 중인 현대자동차그룹의 통합 신사옥입니다. 서울시의 2번째로 100층이 넘는 랜드마크 빌딩이 될 것으로 보이고, 오피스와 컨벤션 호텔이 들어설 예정입니다.

현대자동차그룹 글로벌비즈니스센터	
. 현대자동차그룹 통합 사옥 건립 목적으로 개발 진행 중	
. 위 치 : 서울특별시 강남구 영동대로 512	
. 개발면적 : 74,148㎡	
. 공사기간 : 2020. 05. 20 ~ 2028. (예정)	
. 건축규모	
- 메인타워 : B7 / 105F (569m)	
- 컨벤션 호텔 : B7 / 35F (193m)	
(2020년 하반기부터 50층(260m) 3개 건축물로 변경하는 방안 논의 중)	
. 공사비 : 2조 8,164억 원	
. 시공사 : 현대건설, 현대엔지니어링	



3) 잠실운동장 MICE 복합공간 조성 사업

서울시는 잠실운동장과 한강 탄천 수변을 활용하여 잠실 일대를 첨단 스포츠·전시 컨벤션 시설 조성계획을 발표하고 수변 생태·여가 문화공간을 품은 세계적 수준의 문화·산업 거점으로 육성한다는 구상을 내놓았습니다. 최근에는 잠실야구장을 캐나다 온타리오주 토론토 로저스센터(토론토 블루제이스 홈구장)처럼 호텔 직관이 가능한 첨단 돔구장으로 건설한다는 방침을 내놓아 삼성역부터 잠실운동장 일대가 새롭게 재편될 것으로 예상됩니다.

잠실운동장 MICE 복합공간 조성 사업	
. 잠실운동장 리모델링 및 스포츠, MICE 복합공간으로 개발	
. 위 치 : 서울특별시 송파구 올림픽로25 일대	
. 부지면적 : 357,576.2㎡ (수상면적 포함)	
. 주요시설 : 주경기장(리모델링, 보조경기장(이전, 신축), 테크시설(별도 증축)	
. 사업기간	
- 잠실운동장 리모델링 : 2015. 11 ~ 2026. 02 (예정)	
- MICE복합공간 조성 : 2023. ~ 2029. (예정)	
. 총사업비 : 2조 1,672억 원 (전액 민자)	
. 우선협상대상자 : (가칭)서울스마트마이스파크(주)	
. 추진 현황	
- 2021. 12. 10. 우선협상대상자 지정	
- 2023. 상반기 실시협약 체결	
- 2023. 하반기 착공 목표	





CONTACT.

주식회사 더바른 | (주)티에이치이바른부동산중개법인

서울특별시 강남구 강남대로308, 18층(역삼동, 랜드마크타워)

Tel. 02. 522. 8285 / 8338

Fax. 02. 522. 2688

Hompag. www.thebareun.co.kr