

[전속매매]서초동 1570-12 The Terrace

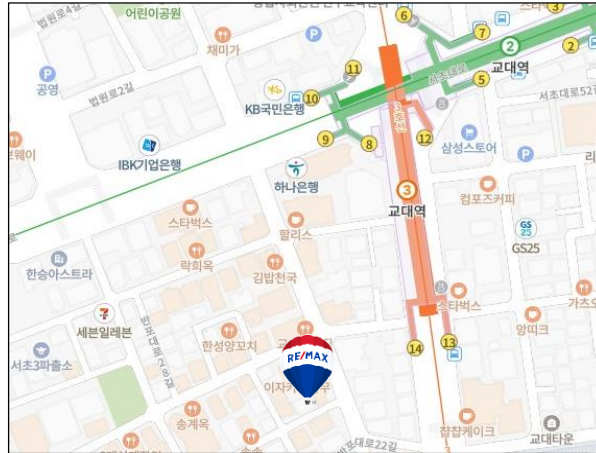
FOR SALE
2024년 12월 기준



건물사진



위치



FEATURES

▶ 입지 조건 양호

- 교대역 : 서울시 TOP 20 상권중 9위
(꾸준한 임차수요로 공실률 낮음)
- 지하철 2호선, 3호선 더블 역세권 도보 1분, 사통팔달 입지

▶ 서초로지구단위계획구역 - 배후지로서 최우선 수혜지역

- 개발호재 다수
(롯데칠성음료부지, 라이온미싱부지, 코오롱부지)
- 진흥아파트 단지 편입
- 서초법조타운 고도제한 해제

▶ 서리풀지구단위계획구역 - 배후지로서 최우선 수혜지역

- 서리풀공원과 연계한 미래형 업무·문화를 담은 자연친화형 복합업무거점 조성
- 특별계획구역 지정 : 연면적 176,181.99평의 한국판 실리콘밸리 조성중

▶ 건물상태 양호(신축급 건물 컨디션) - 23년 4월 사용승인

▶ 감정평가액 대비 저렴한 매각가(23년 4월 대일감정원)

- 감정평가액 60,313,341,500원

▶ 편리한 자주식 주차장(주차장 운영수익 연 12,000만원 예상)

- 대형세단, 대형 SUV 입고 가능, AMANO 무인정산 시스템 도입

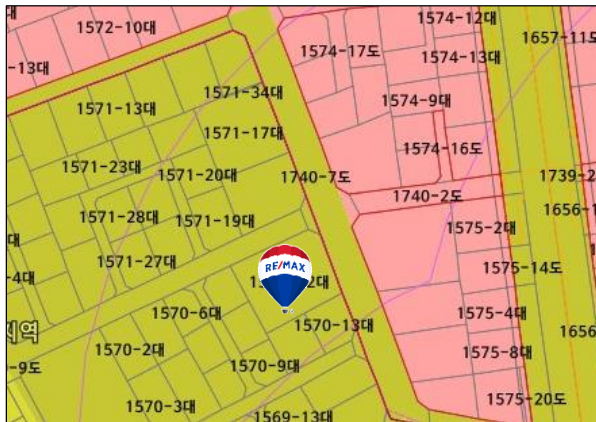
▶ 추천

: 일부 사옥 + 일부 수익형 투자자 또는 수익형 투자자에게 적합

부동산 개요

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1570-12
지역 지구	도시지역, 제3종일반주거지역
대지면적	931.4㎡ (281.74평)
건축면적	465.08㎡ (140.68평)
연면적	4,663.5㎡ (1,410.70평)
건폐율	49.93%(법정50%)
용적률	249.16%(법정250%)
건물규모	지하3층/지상7층
사용승인일	2023년 04월 03일
주차	32대(옥내30대/옥외2대)
승강기	2기
공시지가(평)	62,215,156원(2024년)

지적편집도



Asking Price : **590억원** (건물분 VAT별도) 대지면적평당 2.1억 건물면적평당 0.4억

Introduction

본 Information Memorandum은(이하 “본 IM”)은 주식회사 디에센스(이하 “매도자”)이 보유하고 있는 서울시 서초구 서초동 1570-12 The Terrace 매각(이하 “본 거래”)과 관련하여, 본 거래 관련 자문 및 매각주관 업무를 담당하고 있는 리맥스아리지파트너스부동산중개법인(이하 “매각주관사”)이 매도자를 위해 작성한 것입니다.

Disclaimer

본 IM은 매각주관사와 비밀유지약정서를 체결한 잠재투자자에게만 제공되는 것으로, 그 이외의 제3자에게 제공되어서는 안되며, 본 거래와 관련된 목적이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 매각주관사는 본 IM을 입수한 제3자에 대해서 어떠한 책임도 지지 않습니다. 또한 본 IM의 수신인은 IM 내용에 대해서 비밀을 유지해야 합니다.

본 IM에 포함 된 정보의 정확성, 완전성, 개발가능성에 대한 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성에 대해서 어떠한 보장이나 보증을 하지 않습니다.

본 IM의 이용자는 본 IM에 명시된 정보에 대하여 자신이 독립적으로 조사하고, 자신의 평가에 의존해야 하고, 본 거래에 대한 투자 의사결정은 전적으로 자신의 책임하에 이루어져야 하며 본 IM에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서도 매각주관사는 책임을 지지 않음을 주지하여 주시기 바랍니다.

본 IM의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 사용될 수 없습니다. 본 IM의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 이에 대해서 매각주관사는 어떠한 법적인 의무를 부담하지 않으며, 잠재투자자는 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.

본 거래에 관심을 가져 주시는 것에 대해 깊은 감사를 드리며, 본 거래 및 IM과 관련한 모든 사항은 매각주관사인 리맥스아리지파트너스부동산중개법인의 담당자들에게 연락 주시기 바랍니다.



RE/MAX 아리지파트너스부동산중개법인

(주)아리지파트너스 부동산 중개법인 주소: 서울특별시 서초구 서초중앙로 63-63
등록번호 11650-2019-00286 TEL 02-522-9401 대표 이메일

1-1 개요 : 기본정보



Asking Price : **590억원** (건물분 VAT 별도)

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1570-12
지역지구	도시지역, 제3종일반주거지역
주 용 도	근린생활시설, 업무시설
대지면적	931.4㎡(281.74평)
건축면적	465.08㎡(140.68평)
연 면 적	4,663.5㎡(1,410.70평)
건 폐 율	49.93%(법정 : 50%)
용 적 륜	249.16%(법정 : 250%)
건물규모	지하3층/지상7층
건축구조	철근콘크리트조
주차대수	32대(옥내30대/옥외2대)
승 강 기	2기
사용승인일	2023년 04월 03일
대지면적당 매매가(평)	209,412,933원
건물면적당 매매가(평)	41,823,208원
공시지가(평)	62,215,156원(2024년)



지번	서초구 서초동 1570-12
지역지구	도시지역, 제3종일반주거지역
대지면적	931.4㎡(281.74평)
지목	대
지형높이	평지
지형형상	정방형
도로접면	종로각지(12m x 8m)
개별공시지가	18,820,000원/㎡(62,215,156원/PY)



※ 그림에 표시된 토지경계는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

■ 층별 임차현황

7F	근린생활시설(사무소)
6F	지엠케이
5F	업무시설
4F	근린생활시설(일반음식점)
3F	근린생활시설(일반음식점)
2F	나무이자까야
1F	더블린, 백미당
B1F	육가온(명도진행중)
B2F	시설(창고)
B3F	

■ 층별 면적표

층	전용면적		공용면적		층별바닥면적 합계		비 고
	m ²	평	m ²	평	m ²	평	
7F	239	72	44	13	283	86	근린생활시설(사무소)
6F	239	72	44	13	283	86	업무시설
5F	239	72	44	13	283	86	업무시설
4F	242	73	25	7	267	81	근린생활시설(일반음식점)
3F	314	95	48	15	362	110	근린생활시설(일반음식점)
2F	371	112	51	16	423	128	근린생활시설(일반음식점)
1F	340	103	110	33	449	136	근린생활시설(일반음식점)
B1F	589	178	118	36	707	214	근린생활시설
B2F	176	153	616	186	792	240	업무시설/지하주차장
B3F		-	814	246	814	246	지하주차장,기계, 전기실
합계	2,750	832	1,913	579	4,664	1,411	

- 지하철 2호선, 3호선 더블 역세권인 교대역 도보 1분 초역세권 (교대역 14번 출구에서 104m)
- 주요도로와 접근성 편리 : 테헤란로, 남부순환로, 올림픽대로, 경부고속도로 등 주요 도로 접근 편리
- 홍보효과 우수 : 교대역 먹자골목 중심상권의 신축 코너 건물로 접근성, 가시성, 홍보효과 우수



- 본 자산은 교대역과 서초역 사이의 먹자상권 초입에 위치하여 법조단지, 아파트단지, 오피스인구, MZ세대 수요를 모두 충족 시킬 수 있는 입지조건임

2024 서울 주요 상권 TOP 20		(단위:억원)
순위	상권명	매출액
1	강남	1조8,805
2	신사	1조561
3	논현	7,263
4	입구정로데오	6,341
5	홍대입구	6,223
6	선릉	5,044
7	통여의도	4,283
8	압구정	4,096
9	교대	3,803
10	노원	3,490
11	성수동	3,310
12	신촌	3,323
13	잠실새내	3,144
14	서울대입구	3,068
15	역삼	3,049
16	종로3가	2,971
17	명동	2,937
18	신림	2,786
19	가산디지털단지	2,559
20	건대입구	2,518

*2024년 1~6월 카드결제 기준 *자료 :나이스지니데이터
*성수동은 성수동2가 1동+3동

■ 상권분석

교대역 상권은 서울에 위치한 주요 상업지역 중 하나로, 교통의 중심지이자 직장인과 학생들이 많이 모이는 특성을 가지고 있음. 2호선과 3호선이 교차하는 더블 역세권으로 접근성이 뛰어나며, 인근에 법원과 검찰청이 위치해 있어 상권에 큰 영향을 미침

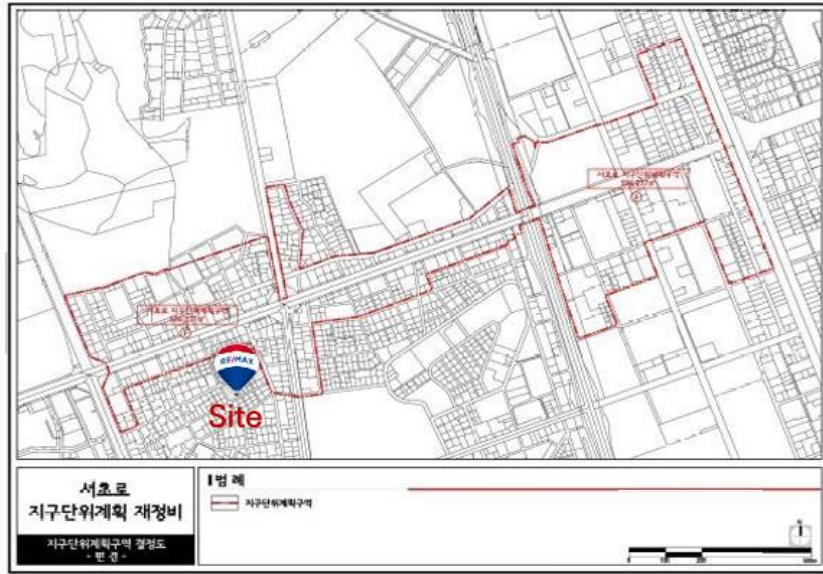
1. 입지적 특징

- ✓ 교통 접근성 양호 : 2호선과 3호선의 환승역으로, 서울 전역에서 접근용이 하며 강남대로와 서초대로가 교차하는 위치로 지선,간선,광역버스 노선이 풍부
- ✓ 주변시설 :
 - 1) 법조타운(서울중앙지방법원, 대검찰청, 변호사회관 등)이 인근에 있어 법률관련 종사자와 방문객 많음
 - 2) 학원가로 유명한 강남역과 이어지는 교육관련 상권의 연장선
 - 3) 오피스 건물과 고급 주택단지가 혼재해 있어 직장인과 중산층 거주민이 주요 고객층

2. 상권 전망

- ✓ 직장인 중심 이었던 소비층으로 인해 주말에 상권이 약세 했으나 사랑의 교회 이전으로 인해 주말 소비 수요가 풍부해짐
- ✓ 인근 지 각종 지구단위계획으로 지속적인 개발 예정이 있으며 교대역 먹자상권은 이의 배후지 상권으로써 무궁한 발전 가능성 있음

■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



서초로 지구단위 계획안



(출처 : 서울시)

■ 계획구역

서초역-교대역-강남역 까지의 서초대로 일대 면적 59만㎡

■ 개발호재 다수

롯데칠성음료 부지(43,438㎡), 라이온미싱 부지(35,316㎡), 코오롱 부지(5,363㎡) 총 84,117 ㎡ 등을 특별 계획구역으로 지정

→ 일반상업지역으로 종상향, 용적률 600%, 높이 250m까지 개발가능

■ 서초 법조단지 고도지구 해제

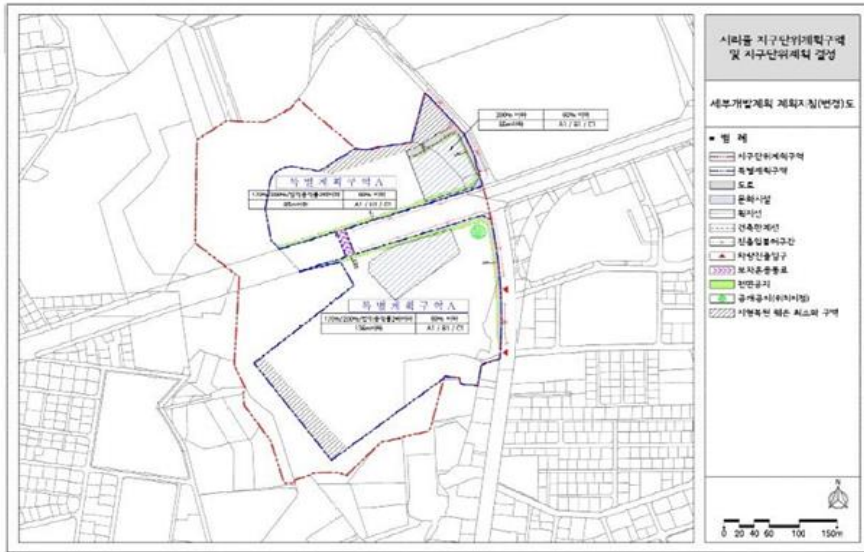
서울시의 '신 고도지구 구상안' 을 통해 건물 최고 높이 28M, 최고 층수 7층이었던 고도지구가 해제됨으로써 낙후지역 활성화 등을 통해 효율적 토지이용이 가능해짐

■ 진흥아파트 부지 편입

신속통합기획 진행단지로 선정된 진흥아파트 부지를 재건축 정비계획 수립 시 신규 편입

→ 준주거지역으로 종상향, 용적률 372%, 857세대의 도심형 복합주거단지로 계획

■ 특별계획구역 계획지침(변경)도



(출처 : 서울시, 서초구청)

- **장기간 방치된 과거 국군정보사령부 부지가 서리풀지구단위계획구역 결정으로 인해 서리풀공원과 연계한 미래형 업무-문화를 담은 자연친화형 단지로서 동남권을 새로운 복합업무거점 조성을 목표**

■ 공간구조

- 테헤란 밸리로 이어지는 첨단업무 산업축 형성
- 우면산-서리풀공원-한강을 연결하는 자연녹지축 및 공공성강화
- 예술의전당-한강(세빛섬)을 연결하는 남북 문화예술축 형성

■ 서리풀 복합개발사업 : 사업개요

- 사업목표 : 4차 산업혁명 관련 기업 유치를 통한 '한국판 실리콘밸리' 조성
- 사업위치 : 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설(주거시설 제외)
- 규모
 - 1) 남측 : 지하7층, 지상19층(최고 높이 135.7m)
 - 2) 북측 : 지하4층, 지상7층
 - 3) 연면적 : 582,419.83㎡(지상 253,417.11 ㎡, 지하 329,002.72 ㎡)
 - 4) 건폐율 : 36.99%(법정60%이하)
 - 5) 용적률 : 285.98%(허용/상한 200%/286%)
 - 6) 주차 : 총 4,551대(남측 3,778대, 북측773대)

2-4,5 투자분석 : 신축 급 건물 컨디션 및 감정평가액 대비 저렴한 매도희망가

■ 신축 급 건물 컨디션 - 2023년 4월 3일 사용승인

대지위치	서울특별시 서초구 서초동			지번	1570-12
대지면적	931.4㎡	연면적	4663.5㎡	명칭 및 번호	
건축면적	465.08㎡	용적률 산정용 연면적	2320.63㎡	건축물수	등
건폐율	49.93%	용적률	249.16%	층수	0세대/0가구
주용도	근린생활시설,업무시설	주구조	철근콘크리트구조	부속건축물	등
허가일자	2019.6.27.	착공일자	2020.1.8.	사용승인일자	2023.4.3.
위반건축물 여부	해당없음	특이사항			

■ 감정평가액 대비 저렴한 매도 희망가

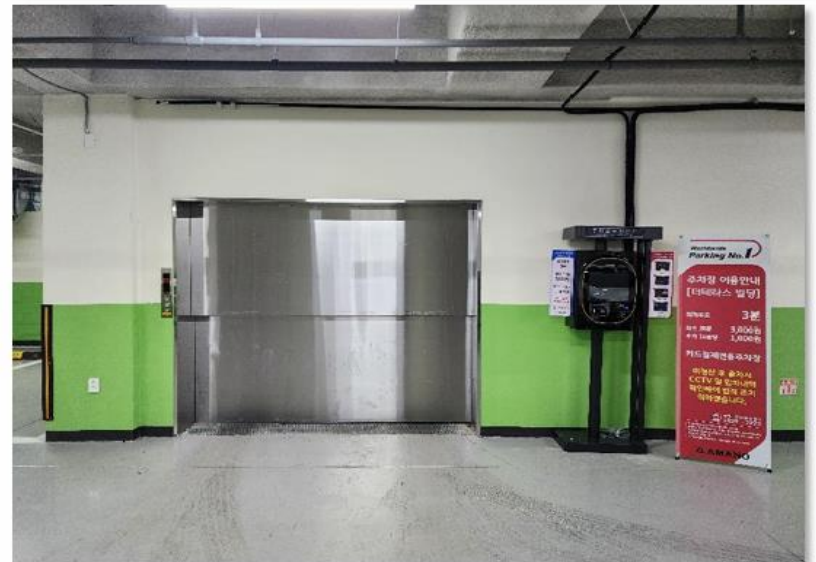
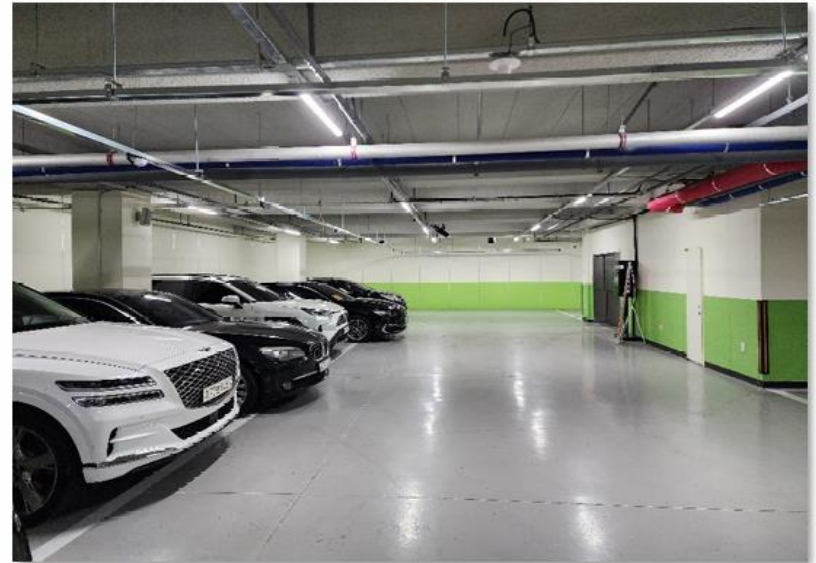
1) 감정평가액(23년 4월 대일감정원) 60,313,341,500원

2) 매도인 매도 희망가 59,000,000,000원

감정평가액	육백삼억일천삼백삼십사만일천오백원정(W60,313,341,500.-)			
의뢰인	(주)우리은행 여신업무센터장(교내역지점)	감정평가목적	담보	
제출처	(주)우리은행 여신업무센터(교내역지점)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)디에센스	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지, 건물)	기준시점	조사기간	작성일
채무자	(주)디에센스	2023.04.21.	2023.04.21.	2023.04.24.



카리프트 제원 (단위:cm)			
구분	전장	전폭	전고
규격	610	250	210
세단	570	230	155
SUV	570	230	190



- ✓ 인근지 교대 먹자골목 주차 수요대비 공급 여건 열악함
- ✓ AMANO 무인 정산 주차시스템 계약
- ✓ 카리프트를 이용한 자주식 주차시스템으로 총 주차대수 32대, 대형세단 입고 가능(벤츠 마이바흐 롱바디 등), 대형 SUV(GV80 등)입고 가능
- ✓ 건물 임대료 외 부수적인 주차수입으로 연 12,000만원 예상

- 추천 투자자 : 본 자산은 인근 다수의 개발 호재로 꾸준한 가치상승이 기대되는 자산으로써 1) 일부 사육·일부 수익형 투자자 또는 2) 수익형 투자자에게 적합

■ 세부 추천 사유

1. 입지조건 양호

- 1) 서울시 TOP 20 상권중 9위 - 꾸준한 임차수요로 인해 공실률 낮음
- 2) 지하철 교대역 2호선, 3호선 더블역세권 도보 1분거리로 초역세권에 위치하며 주요 지선,간선,광역버스가 운행중이고 이어지는 주요도로(남부순환로, 경부고속도로, 올림픽대로, 테헤란로)를 통해 분당, 판교, 강남, CBD, YBD 등 서울 주요 지구, 수도권 주요 도시로의 접근성이 탁월

2. 서초로 지구단위계획구역

- 1) 서초역부터 강남역으로 이어지는 서초대로 일대 59만㎡를 지구단위계획구역으로 설정해 롯데칠성음료부지, 라이온미싱부지, 코오롱 부지를 특별계획구역으로 지정해 대형 개발호재가 다수 있으며
- 2) 진흥아파트 단지를 서초로지구단위계획구역에 편입
- 3) 법조타운의 높이제한 28m, 층수 7층 이하가 해제 됨으로써 집중적인 개발가능
 - 2호선 서초역과 2호선, 신분당선 강남역을 잇는 서초대로를 지구단위계획으로 묶어 유희부지를 개발하는 주요 사업이 예정되어 있어 경부고속도로의 지하화 사업과 함께 단절되었던 테헤란로와 서초대로의 사업적 연계성이 증가할 것으로 예상
 - 본 자산은 서초로 지구단위계획구역의 이면에 위치하고 있어 서초대로 개발에 따른 수혜를 최우선으로 받게 될 배후지 자산으로 평가

- 추천 투자자 : 본 자산은 인근 다수의 개발 호재로 꾸준한 가치상승이 기대되는 자산으로써 1) 일부 사옥·일부 수익형 투자자 또는 2) 수익형 투자자에게 적합

- 세부 추천 사유

3. 서리풀 지구단위계획

- 1) 장기간 방치된 과거 국군정보시령부 부지를 서리풀지구단위계획구역 결정해 서리풀공원과 연계한 미래형 업무-문화를 담은 자연친화형 단지로서 동남권을 새로운 복합업무거점 조성
- 2) 서리풀지구단위계획구역 내 특별계획구역을 지정하여 연면적 약 582,419.83㎡(176,181.99평)의 ‘한국판 실리콘밸리’를 조성중
→ 본 자산은 서리풀지구단위계획구역과 강남역사이에 위치한 가장 활성화된 상권에 위치해 있으므로 최우선 수혜지로서 지속적인 지가 상승과, 수요 상승을 불러 올 것으로 평가

4. 건물 상태 양호(신축 급 컨디션)

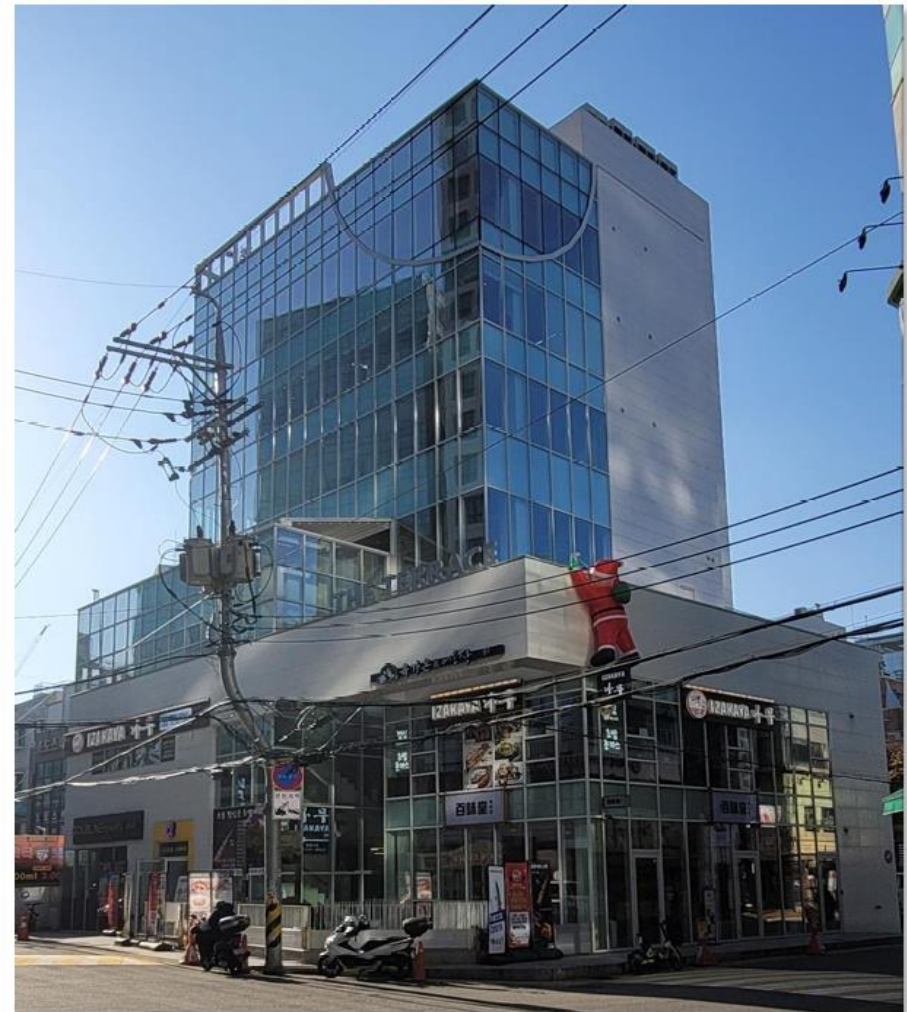
본 자산은 2023년 4월 준공된 대지면적 281평 위의, 연면적 1,410평의 근린생활시설 건물과 토지로서 서초3동 교대역과 서초역 사이 서초대로의 이면에 위치한 먹자상권내의 랜드마크로서 손색이 없음

5. 감정평가 대비 저렴한 매각가

감정평가액 60,313,341,500원(23년 대일감정원) 대비 저렴한 매각가 59,000,000,000원

6. 뛰어난 자주식 주차환경(주차장 운영수익 별도 발생)

- 1) 대형 세단, 대형 SUV입고 가능한 카리프트 설치
- 2) 무인정산 시스템 도입으로 연 12,000만원의 운영수익 예상





- 루프탑에 임대공간 외 별도의 공간이 구성되어 있어 스카이라인을 즐기며 휴게공간 또는 가든파티 장소로 이용 가능함



