



서초구 양재동 328-9 신축급 자산 매각 TM

Yangjae-dong Newly Built Asset Property Sale

JAN 2026

Disclaimer

본 Teaser Memorandum(이하 “TM”)은 골든밸류(주)와 골든밸류부동산중개법인(주) (이하 ‘당사’)이 서울특별시 서초구 양재동 328-9 대상자산을 소개하기 위하여 관계사가 제시한 정보와 기타 공개된 정보 등을 근거로 매입을 고려하는 잠재적인 투자자에게 기본적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었습니다. 제공하는 모든 자료는 저작물권에 보호받는 저작물로 무단복제, 유포, 내용을 변경하지 않는다는 동의에 한하여 귀사에게 제공합니다. 이를 위반할 경우 법적 책임을 질 수 있습니다.

본 TM의 목적은 본 상품에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 이용자가 투자 의사결정에 대한 근거자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 이에 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

본 TM과 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 당사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 제안서 및 추가 제공자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적 또는 묵시적으로 어떠한 의견표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 TM 및 추가제공자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 당사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, 본 TM을 이용함에 있어서 본 TM에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 당사는 본 TM을 수정·갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.

본 TM의 제공 사실 또는 본 TM에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 본 프로젝트와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 TM의 이용자는 TM을 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사결과 및 판단에 의존하여 본 TM에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다.

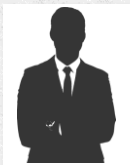
당사는 본 건 사업의 진행과 관련하여 언제든지 본 건 상품의 절차, 구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 회사는 아무런 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.

본 TM은 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것도 아닙니다.

본 TM의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 어떠한 경우에도 본 IM의 내용에 구속되지 아니하며, 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다. 또한, 본 TM의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 사용될 수 없으며 본사의 사전 서면동의 없이 외부에 복사, 인용, 배포, 유통될 수 없습니다.

추가 자료는 매도인이 제공한 양식의 비밀유지협약서를 제출한 잠재 투자자에 한하여 제공될 예정이며, 대상 물건 관련 기타 궁금하신 사항이 있으실 경우 아래의 담당자에게 연락 주시기 바랍니다.

Contact Information



[Redacted contact information]

[Redacted contact information]

리맥스골든밸류 이지윤 이사 010 2696 0151

Investment Highlight

양재시민의숲 역(매현역)역세권에 소재한 자산

- ✓ 양재시민의숲 역(매현역) 도보 5분 거리, 강남대로 이면에 소재하여 접근성 우수
- ✓ 안정적 배후수요를 지니고 있는 지역

고급자재를 사용한 신축급 리모델링으로 매수자 니즈에 맞게 개발 영위 가능 및 추가 용적률 이익

- ✓ 2023년 9월 사용승인 완료로 유지·보수 걱정없는 신축급 상태
- ✓ 용도 변경을 통한 사옥·리테일 혼합용 등 다양한 업종 유치가 가능
- ✓ 2종일반주거지역 200% 허용 용적률 대비 +30.61%(약 23평)을 추가 확보

우수한 투자 가치를 지닌 지역

- ✓ 국내 대표적인 업무 중심지로 성장 가능성이 매우 높고, 있으며 고급주거, R&D 집적 권역 및 문화가 복합된 단지로 발전이 전망
- ✓ 우수한 교통환경을 통한 서울 및 수도권 전역으로의 원활한 접근성
- ✓ 24.11 양재 인공지능(AI) 미래 융합 혁신 특구 지정으로 테헤란 밸리~양재동~판교 테크노 밸리로 연결되는 ICT AI 네트워크 구성

Property Overview 자산개요

■ 자산개요

본 자산은 양재시민의숲 역(매현역) 도보 5분 거리에 소재한 2023년 09월 리모델링 완료한 신축급 자산

위치		서울특별시 서초구 양재동 328-9 (강남대로10길 8)
토지	지역,지구	제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역 건축물절대높이 및 가로구역별 최고높이산식 적용 24m이하
	대지면적	251.4㎡ (76.05평)
	총 대지면적	750.73㎡ (227.09평)
건물	주용도	제2종 근린생활시설
	건축규모	지하 1층 / 지상 5층
	연면적	750.73㎡ (227.09평)
	건축면적	259.26㎡ (78.43평)
	용적률	230.61% (허용 200% + 30.61% Plus 이익)
	건폐율	48.12%
	사용승인	2003년 07월 24일 (2023년 09월 리모델링 사용 승인 완료)
	주차대수	자주식 5대
	엘리베이터 E/V	1대 (신설)
	매각가	88억원(토지평당 약 1.15억원)



Property Overview 예상 임대료 및 수익률

주변 노후화된 건물 대비 신축급의 리모델링 자산으로 상대적으로 높은 임대료로 임차 가능 예상

- 편리한 교통으로 대기업(현대·기아 등)을 기준으로 중·소규모의 다양한 업체들이 선호하며 양재ICT와 양재SI미래융합혁신지구로 인한 임차 수요 높음
- 사옥으로 사용시 B1~지상1층은 직원 편의시설(카페·라운지·회의실 등)으로 사용 가능
- 층별 테라스 활용을 통한 자유도 높고 쾌적한 시설로 이용 가능
- 리모델링으로 높은 층고를 이용한 층별 호실 인테리어 다양화 가능 및 전층 E/V로 편리한 사용 가능,
- 5층의 펜트하우스층 구현을 하여 개방감 있는 View 영위
- 현재 2, 4, 5층 공실 및 나머지 층은 명도협의 가능한 조건

※ 임대료는 주변 현황 및 조건에 따라서 변동될 수 있음

층	용도	임대면적(평)	전용면적(평) (계단, 화장실, E/V제외)	임대금액			
				보증금	임대료	관리비	총 임대료 + 관리비
5	제2종근린생활시설 (일반음식점)	29	22	40,000,000	3,000,000	300,000	3,300,000
4	제2종근린생활시설 (사무소)	36	28	40,000,000	3,000,000	300,000	3,300,000
3	제2종근린생활시설 (사무소)	36	28	40,000,000	3,000,000	300,000	3,300,000
2	제2종근린생활시설 (사무소)	18	14	10,000,000	2,000,000	200,000	4,400,000
		18	14	20,000,000	2,000,000	200,000	
1	제2종근린생활시설 (일반음식점)	19	12	90,000,000	7,000,000	1,000,000	8,000,000
		16(테라스)					
B1	제2종근린생활시설 (일반음식점)	52	38				
합계		219.62	156	240,000,000	20,000,000	2,300,000	22,300,000

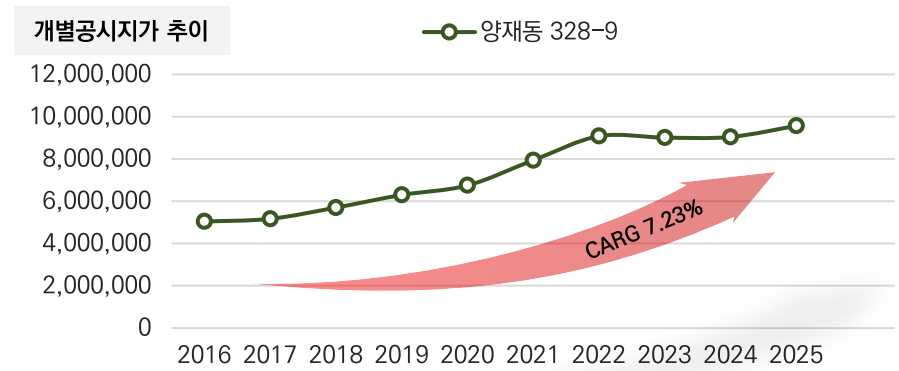
구분	매매가격	토지평당가격	예상보증금	월 예상임대료	평당임대료	월 관리비	평당관리비	총 임대료 + 관리비	수익률
양재동 328-9	8,800,000,000	115,713,346	240,000,000	20,000,000	91,324	2,300,000	10,472	22,300,000	3.12%

Property Overview 토지현황

토지 기본 개요 및 지적도

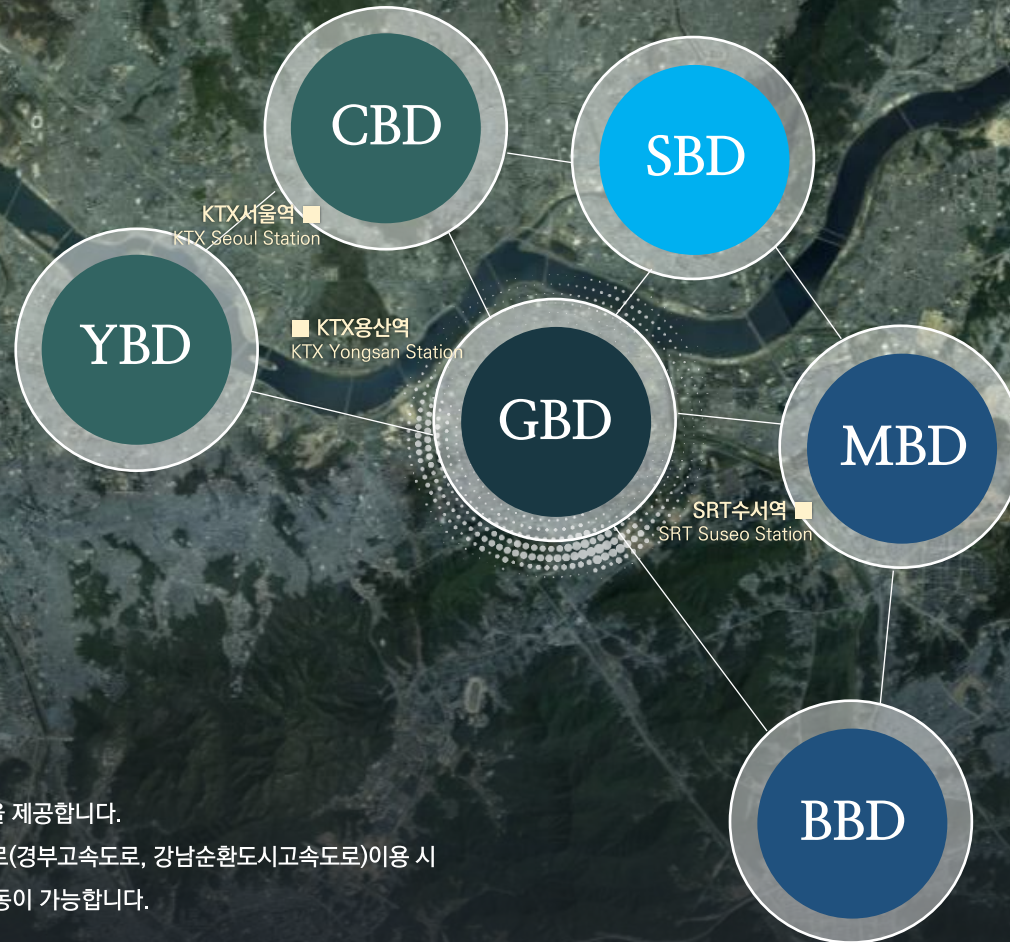
토지소재지		지목	면적
양재동 328-9	강남대로10길 8	대	117.67평
합계		-	117.67평

대상 필지 개별공시지가(2025년 기준, 원/㎡)			
토지소재지	개별공시지가(㎡/원)	공시지가(총액/원)	비고
양재동 328-9	강남대로10길 8	9,572,000	2,406,400,800
합계		2,406,400,800	



토지이용계획 Land-Use Plan		
지역 · 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한법률」에 따른 지역 · 지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 지구단위계획구역(양재택지), 도로(2023-09-12)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역 · 지구등	대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 / 허가대상: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트 / 기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.)

Location Analysis Wide Area Location Information



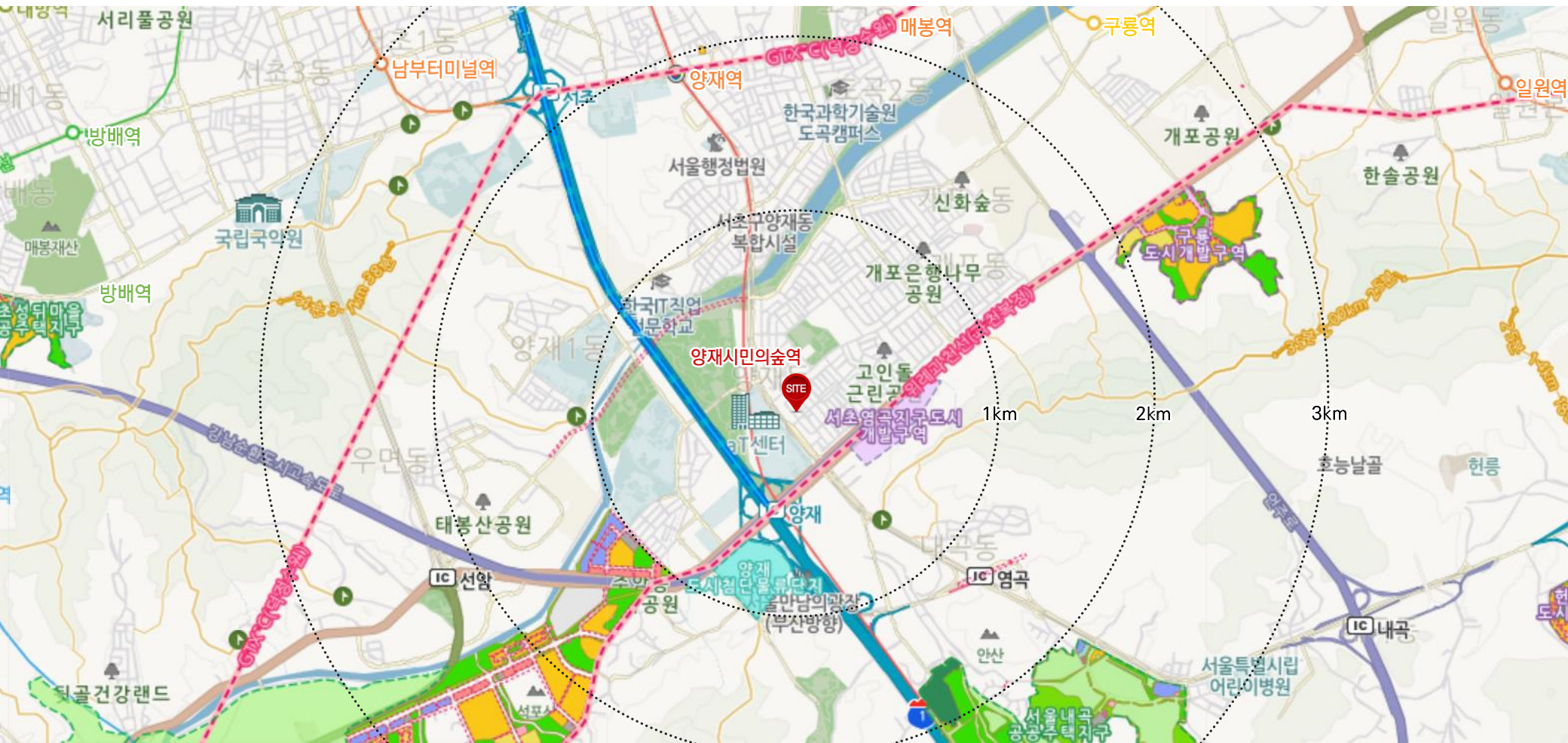
해당 자산은 양재시민의숲역 강남대로변 위치하여 우수한 광역 접근성을 제공합니다.

본 자산과 인접한 주요 IC(신양재, 양재, 서초, 내곡 등) 및 주요 고속도로(경부고속도로, 강남순환도시고속도로)이용 시 CBD, YBD, MBD, BBD 등 주요 업무권역으로 모두 30~40분내로 이동이 가능합니다.

Location Analysis Wide Area Location Information

신분당선 양재시민의숲역(매현역) 역세권 소재하여 우수한 교통여건과 편리성 확보

- 강남대로를 중심으로 인근에 사통팔달의 도로 여건이 갖춰져 강남 주요 소재지를 편리하게 이용
- 주거·상업 등 대규모 개발이 진행되거나 예정이 되어 있는 곳들이 반경 1~3km에 다수 포진



Location Analysis Detailed Area Location Information

신분당선 양재시민의숲역(매현역) 역세권 소재하여 우수한 교통여건과 편리성 확보

- 강남대로를 중심으로 인근에 사통발달의 도로 여건이 갖춰져 강남 주요 소재지를 편리하게 이용
- 주거·상업 등 대규모 개발이 진행되거나 예정이 되어 있는 곳들이 반경 1~3km에 다수 포진

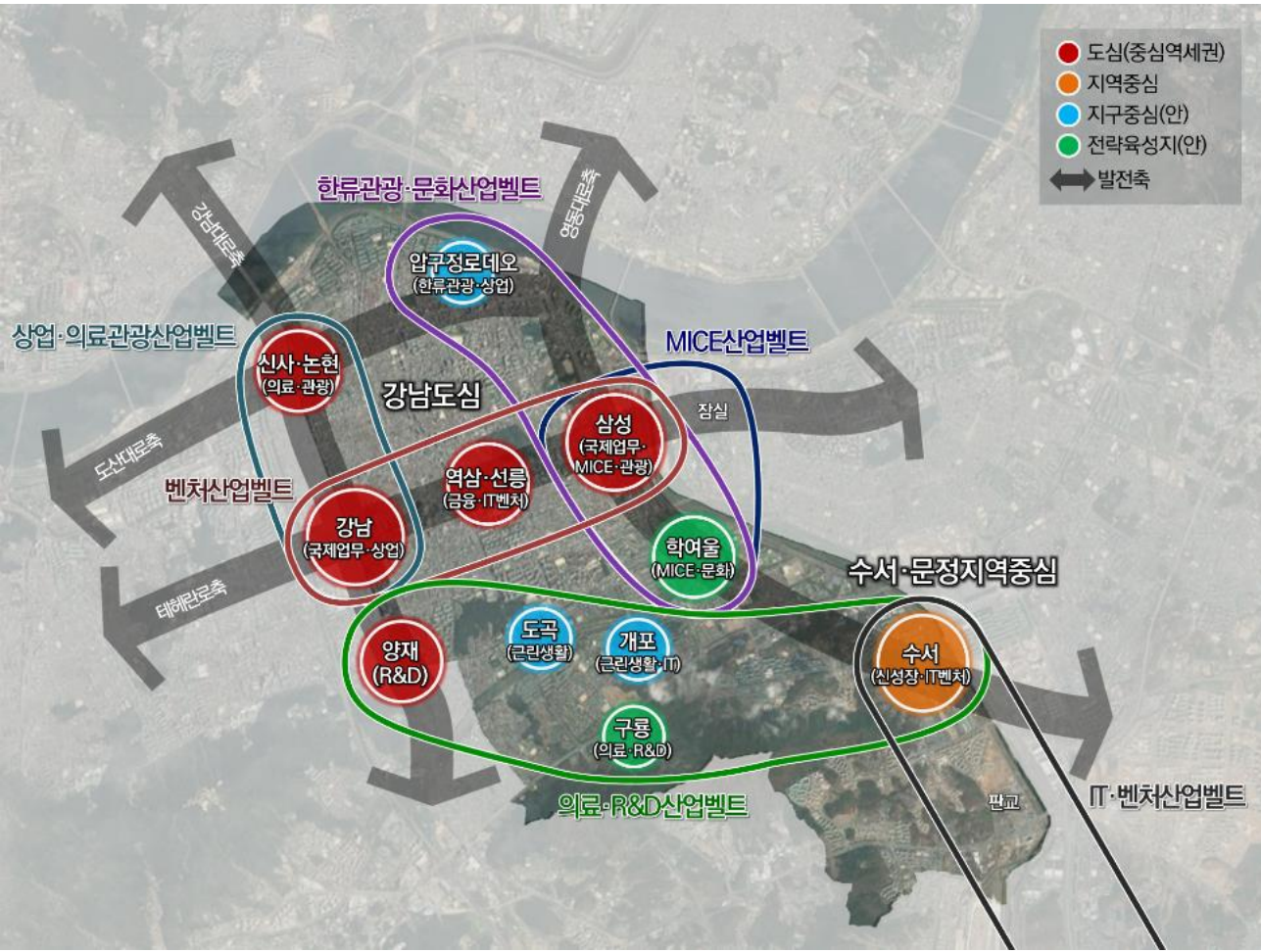


구분	내용
입지 환경	<p>사통발달된 권역으로 교통 편리성과 모아타운 결성 등 이상향 잠재력</p> <ul style="list-style-type: none"> • 인근 초, 중, 고 및 우수한 학군 • '모아타운'으로 재개발을 추진하며 빌라촌이 아파트 단지 형성 기대 • 주거 밀집 지역으로 임차 및 소비 수요 풍부 • 다변화되는 분위기로 상권형성을 통한 집객효과 상승 기대 지역
교통 환경	<p>지하철 더블역세권 및 도로를 통한 교통접근성 우수</p> <ul style="list-style-type: none"> • 반경 1km 내 지하철 및 버스 등 대중교통 발달 • 대상자산 인근 마을, 간선, 지선, 광역, 지선 버스 (강북, 강남 권역 이동 편리) • 강남대로 중심으로 주요IC 인접하여 광역접근성 우수
편의 환경	<p>기활성화된 역세권 인프라 및 주변 생활편의 밀집된 지역</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주민센터, 우편취급국 등 주변 관공서 및 업무 편의시설 다수 • 주변 업무시설 밀집 및 기활성화된 상권으로 생활편의성 우수 • 공원, 구룡산 등 주변 도심과 어우러지는 자연환경 우수 • 다양한 병, 의원급 병의원시설 접근성 우수 • 아파트를 비롯해서 오피스텔, 빌라 등 주거밀집지역 지역 소재하여 맛집 다수 입점

Location Analysis Upside Potential

강남구 비전 2030 실행전략

구분	실행전략
상업,의료 관광산업벨트	의료관광 활성화를 통한 관광객의 장기체류를 유도하고 숙박,쇼핑,음식문화 기능을 제공
한류관광 문화산업벨트	압구정로 패션거리 및 청담동 한류스타거리 조 성을 통한 한류문화와 공연 엔터테인먼트, 패션, 쇼핑관광을 연계
MICE 산업벨트	국제업무와 회의, 컨벤션, 이벤트와 전시 등의 복합적인 무역박람회, 비즈니스 관광산업을 조 성
벤처 산업벨트	테헤란로 축으로 형성되는 벤처산업벨트
의료 및 R&D산업벨트	의료 인프라와 결합된 신성장 동력 창출



Location Analysis Upside Potential

① 경부고속도로지하화

양재IC ~ 한남IC구간을 지하화 하여
교통난 해소 및 주변환경 개선

길이 약 7km
2025년 계획수립예정



② 신분당선 연장

수원시 광교역 ~ 용산역 복선전철노선
대도시권 교통난 해소 기대

길이 약 5.22km
2023년 완공 예정



③ GTX-C노선 개통

정부과천청사역 ~ 창동역을 잇는
광역급행철도

길이 약 85.9km
2028년 개통 예정



④ 양재시미래융합혁신지구

AI인재 육성부터 연구소 유치, 기업
성장 지원 등 전 주기를 지원하여
AI산업의 구심점으로 조성

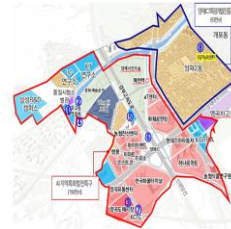
2022년 용역 착수



⑤ 양재ICT특정개발진흥지구

기업 및 연구소를 집중 유치하여
양질의 일자리 창출 및 지역경제
활성화 도모

2023년 지정 신청



⑥ 위례과천선 개통

북정~양재~정부과천청사를 잇는
광역급행철도

길이 약 20.7km
2022년 국토부 적격성 검토중



⑦ 서초타운 복합개발사업

광역교통 환승체계와 연계한 양재역
일대 공공청사, 문화시설, 환승 주차장
등 주요 거점시설의 입체복합 개발
규모 약 25만㎡
2026년 준공 예정



Market Analysis Development News



	① 서울 AI 허브	② 양재 도시첨단물류단지 (하림산업)	③ 더케이(The-K)호텔 재개발 사업
소재지	서초구 태봉로 108	서초구 양재동 225 일원	서초구 양재동 202번지
사업 규모	연면적 28,233㎡ (약 8,540평)	1,475,000㎡ (약 446,187평)	부지 98,820.8㎡ (약 326,680평)
특징	AI 분야 국내·외 기업, 교육, 연구 협력 핵심 거점 '서울 AI 허브' 앵커시설	R&D·업무·판매·주거 복합개발 아파트 998가구, 오피스텔 972실, 한대기술·한화전력 코퍼데빌 등 7개棟	R&D 혁신공간을 마련하고 AI 양재허브·R&D 캠퍼스 등 각 권역 별 R&D 기능을 지원하는 전시 복합 산업(MICE) 기능 도입

- 전국 최초로 AI 분야 특구로 지정되면서 이 지역이 AI 산업 전초기지로 발전, AI 등 첨단 기술 기업과 인력이 밀집한 강남 테헤란 밸리와 판교 밸리 중간에 있어 지리적 이점
- 2025.06월 준공 예정인 강남데이터센터의 9층 규모 오피스동 전체를 활용해 20~40인 규모의 우수 AI 스타트업 42개를 유치할 예정

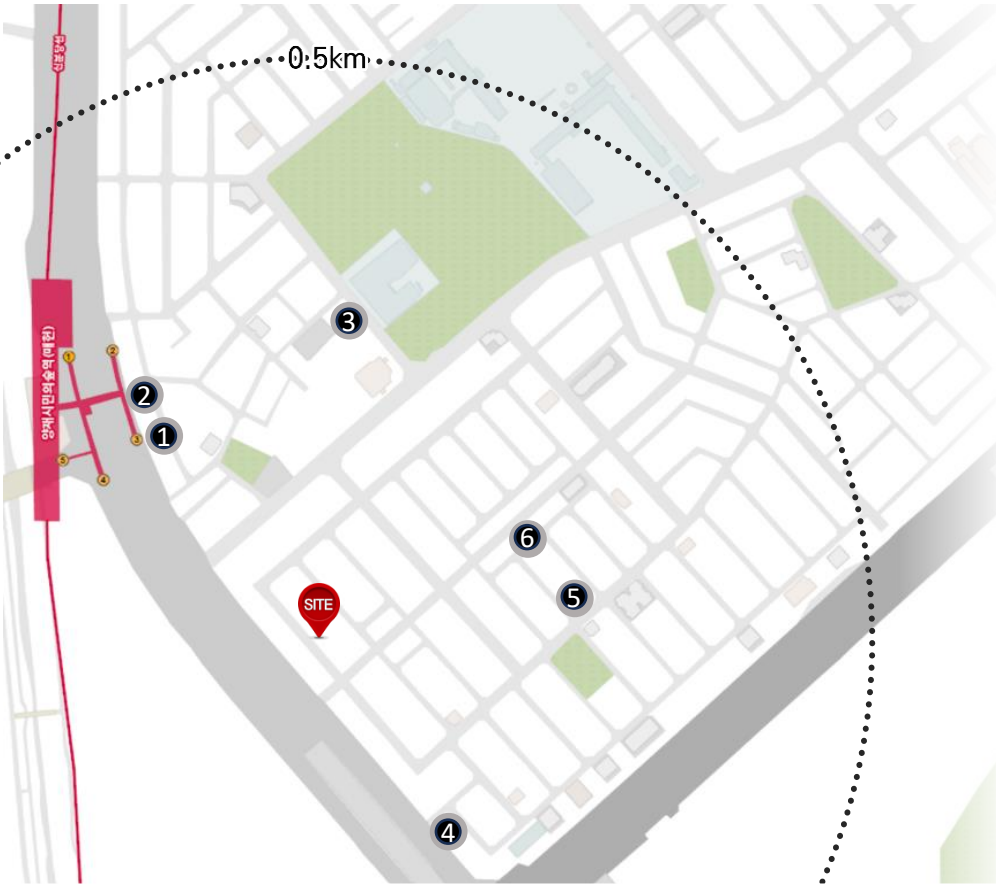


Market Analysis 거래현황

2025년도 인근 부동산 거래 현황

- 본건 기준 0.5km 내의 2025년도 실거래는 10건 이하이며, 가장 높게 거래된 건은 양재동 324으로 토지평당 약 1.5억원에 거래 완료
- 양재시민의숲역(매현역) 대로변 소재한 건물은 2025년도에 이미 평당 1억원 이상을 형성하고 있으며 건물 노후도는 평균 30년 이상 ↑으로 본 건과 같은 신축은 많지 않음
- 본 건은 다른 거래사례와 비교하면 신축급의 자산이며, 1개 층 정도의 용적률 이득을 본 자산으로써 경쟁우위에 있음.

Site Overview



거래사례

#	주소	용도지역	거래년도	매각가격		대지면적 (평)	연면적 (평)	준공일자	비고
				총매각가 (억원)	토지평당 (억원)				
본 건	양재동 328-9	2종일반 주거지역	-	88억	1.15억	76.05	227.09	2023	23.09 사용승인
1	양재동 316-6	2종일반 주거지역	2022.10	133.1억	1.33억	99.95	366.63	1997년	
2	양재동 316-4	2종일반 주거지역	2024.02	128억	1.2억	99.95	185.78	1999년	
3	양재동 324	2종일반 주거지역	2024.12	57억	1.5억	282.5	1,292	1988년	
4	양재동 352	2종일반 주거지역	2022.02	123억	1.05억	116.64	156.59	1988년	
5	양재동 344-6	2종일반 주거지역	2022.06	26.5억	7,336 만원	36.12	56.44	1988년	
6	양재동 340-3	2종일반 주거지역	2024.07	74억	7,377 만원	100.43	309.76	1991년	

TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



TEASER MEMORANDUM

APPENDIX 조감도



APPENDIX 설계도면 (개요)

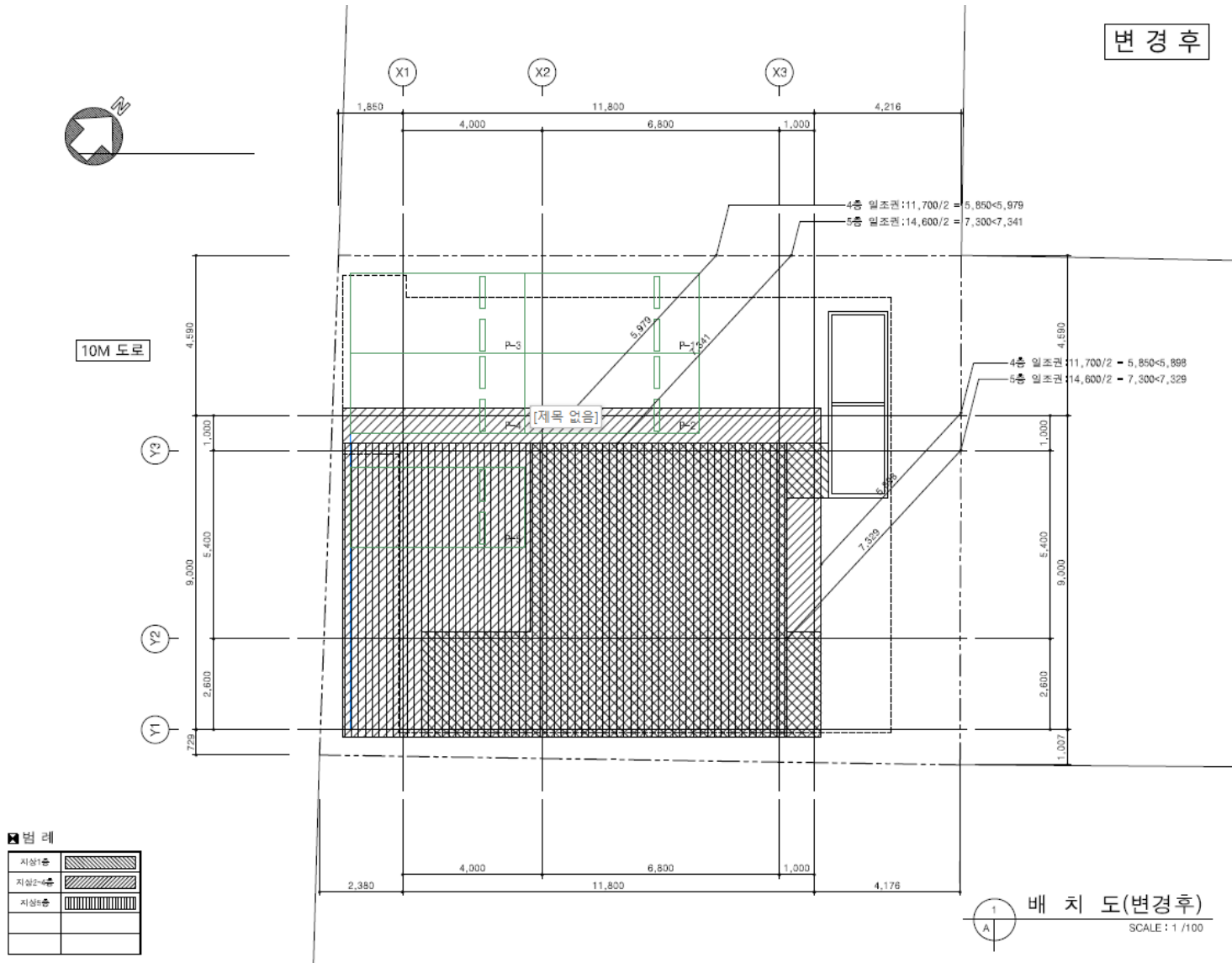
■설계 개요

구 분	내 용		비 고
	변경전	변경후	
공 사 명	양재동 328-9 리모델링공사		
대지위치	서울시 서초구 양재동 328-9번지		
대지면적	251,40 m ²		
지역지구	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역		
도로현황	8M 도로접합		
건축면적	120.98m ²		
연 면 적	750.73m ²		
용적율산정 연면적	579.76m ²	528.18m ²	
층 수	지하1층, 지상5층		
건 폐 율	48.12%		
용 적 율	230.61%	210.10%	
주요구조	철근콘크리트조		
주차대수	주차대수 : 자주식 5대		
정확조	* 산출근거 일반음식점 : 0.175 x 시설면적 = 0.175 x 239.09 = 42인 사무소 : 0.075 x 시설면적 = 0.075 x 460.06 = 35인 * 법 정 : 77인용 < 200인용(기존)		
비 고			

■층별 개요

구 분	변경전		변경후		비고
	용 도	면 적	용 도	면 적	
지하1층	제2종 근린생활시설 (노래연습장)	170.97 m ²	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	좌 동	
지상1층	제2종 근린생활시설 (소매점)	119.70 m ²	제2종 근린생활시설 (일반음식점) 주차장	68.12 m ² 51.58 m ²	용적률산정시 제외
지상2층	제2종 근린생활시설 (소매점)	120.98 m ²	제2종 근린생활시설 (사무소)	좌 동	
지상3층	제2종 근린생활시설 (사무소)	120.98 m ²	좌 동	좌 동	
지상4층	제2종 근린생활시설 (사무소)	119.70 m ²	좌 동	좌 동	
지상5층	제2종 근린생활시설 (사무소)	98.40 m ²	좌 동	좌 동	
합 계		750.73 m ²		좌 동	
비 고	* 대수선 사항 1. 외벽마감재료(단열재포함) 증설 및 해체 ; 지상1층 및 점면도 참조 2. 지붕틀 1개소 해체				

APPENDIX 설계도면 (배치도)



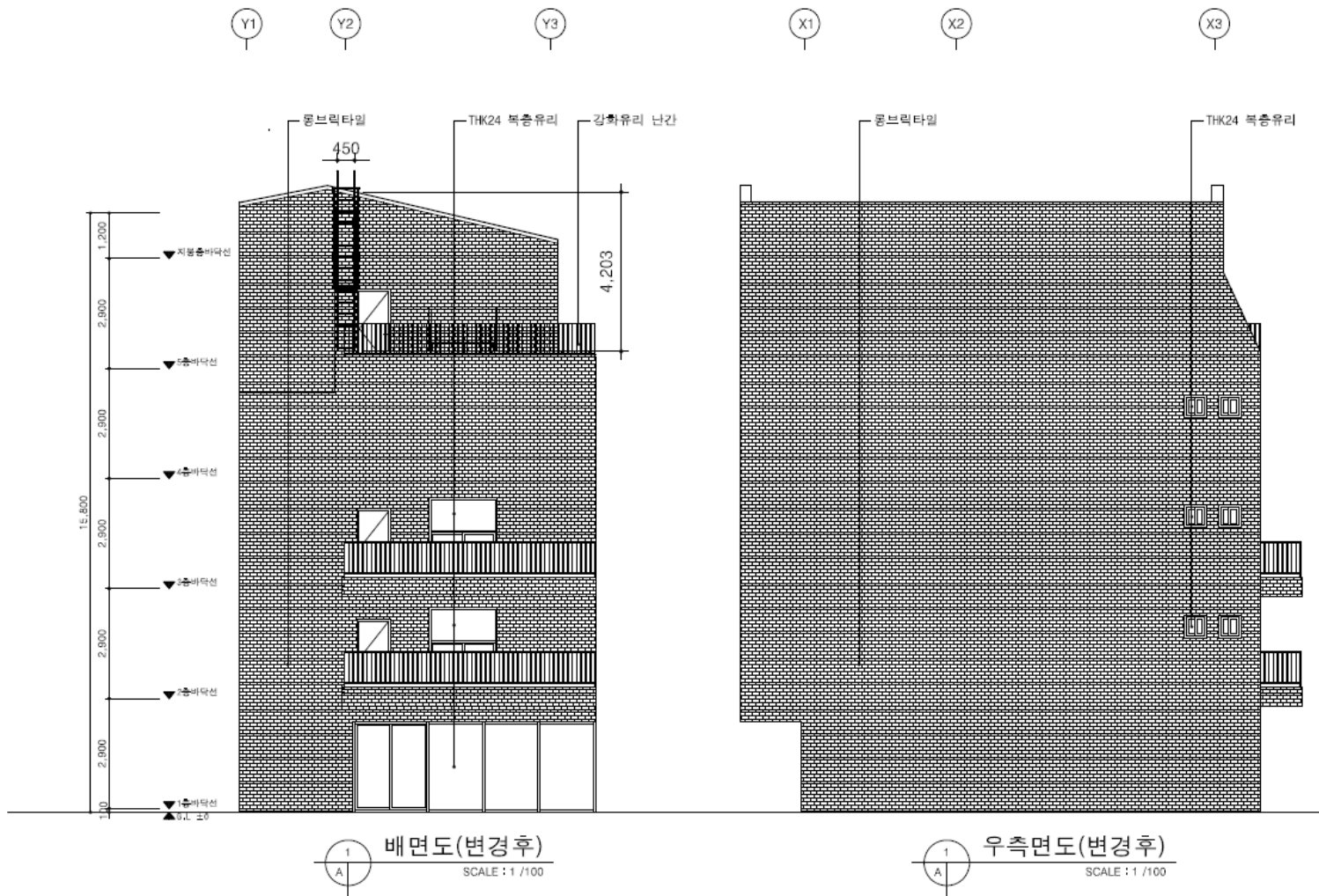
APPENDIX 설계도면 (정면도, 좌측면도)

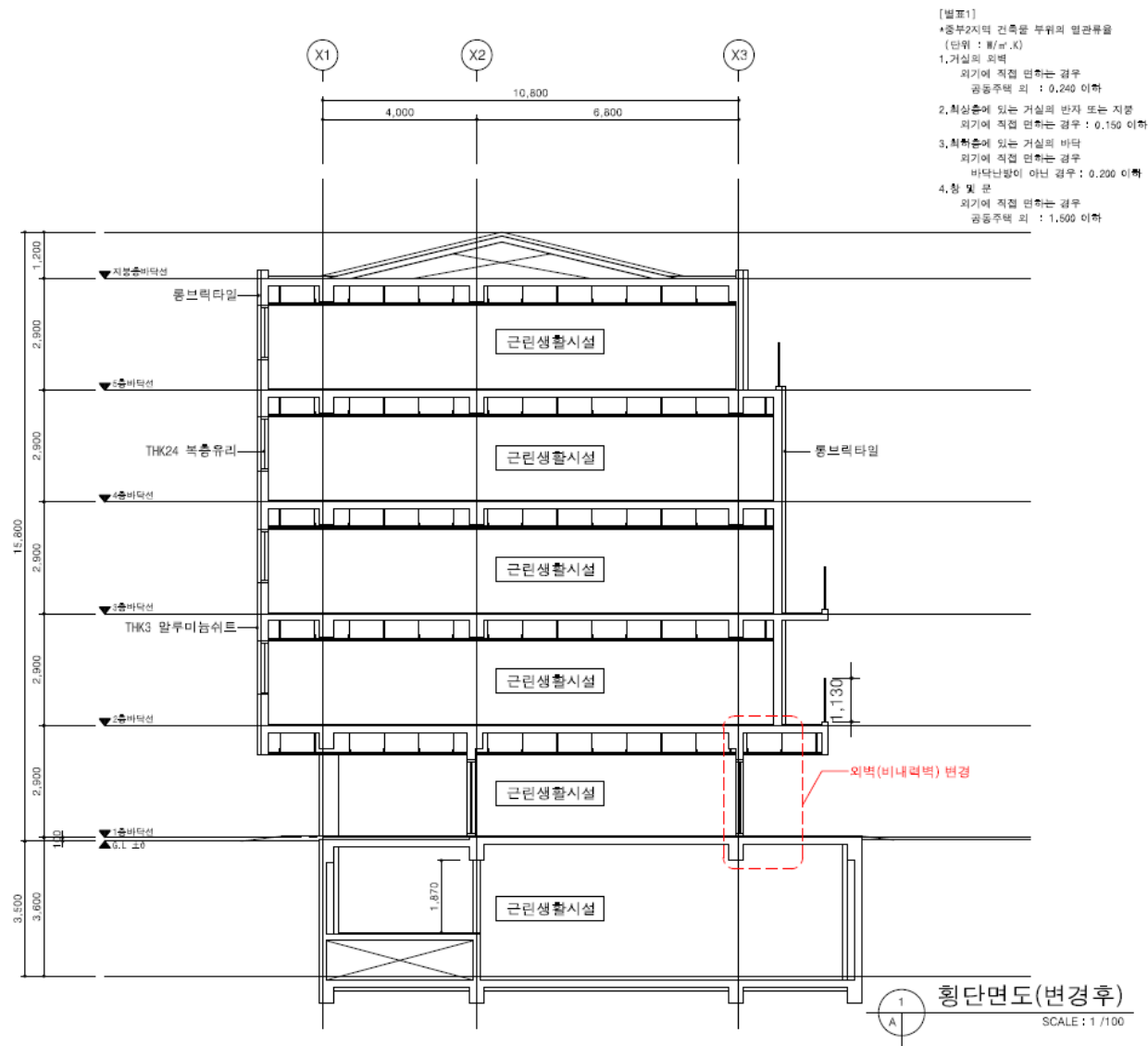
변경 후



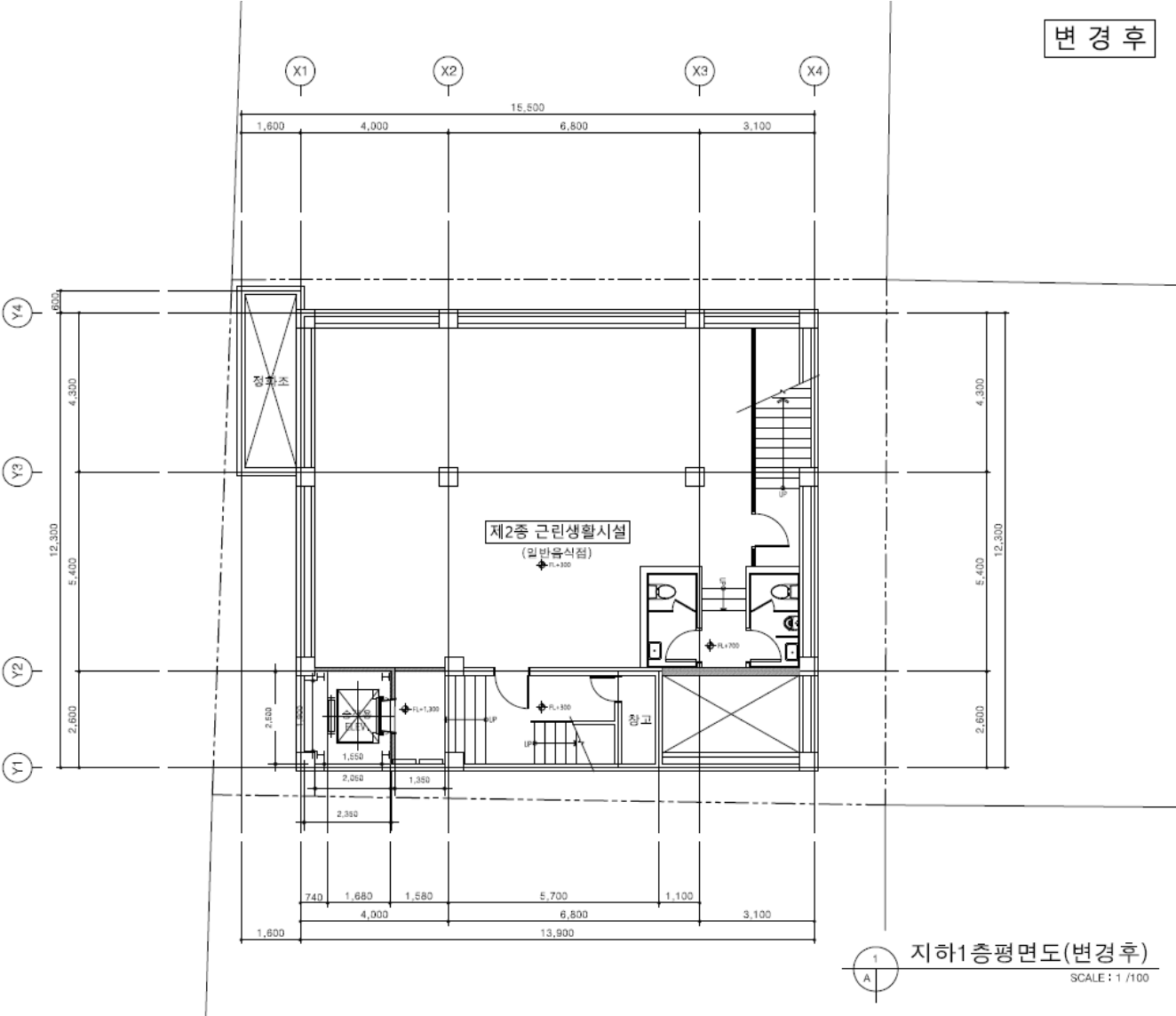
APPENDIX 설계도면 (배면도, 우측면도)

변경 후

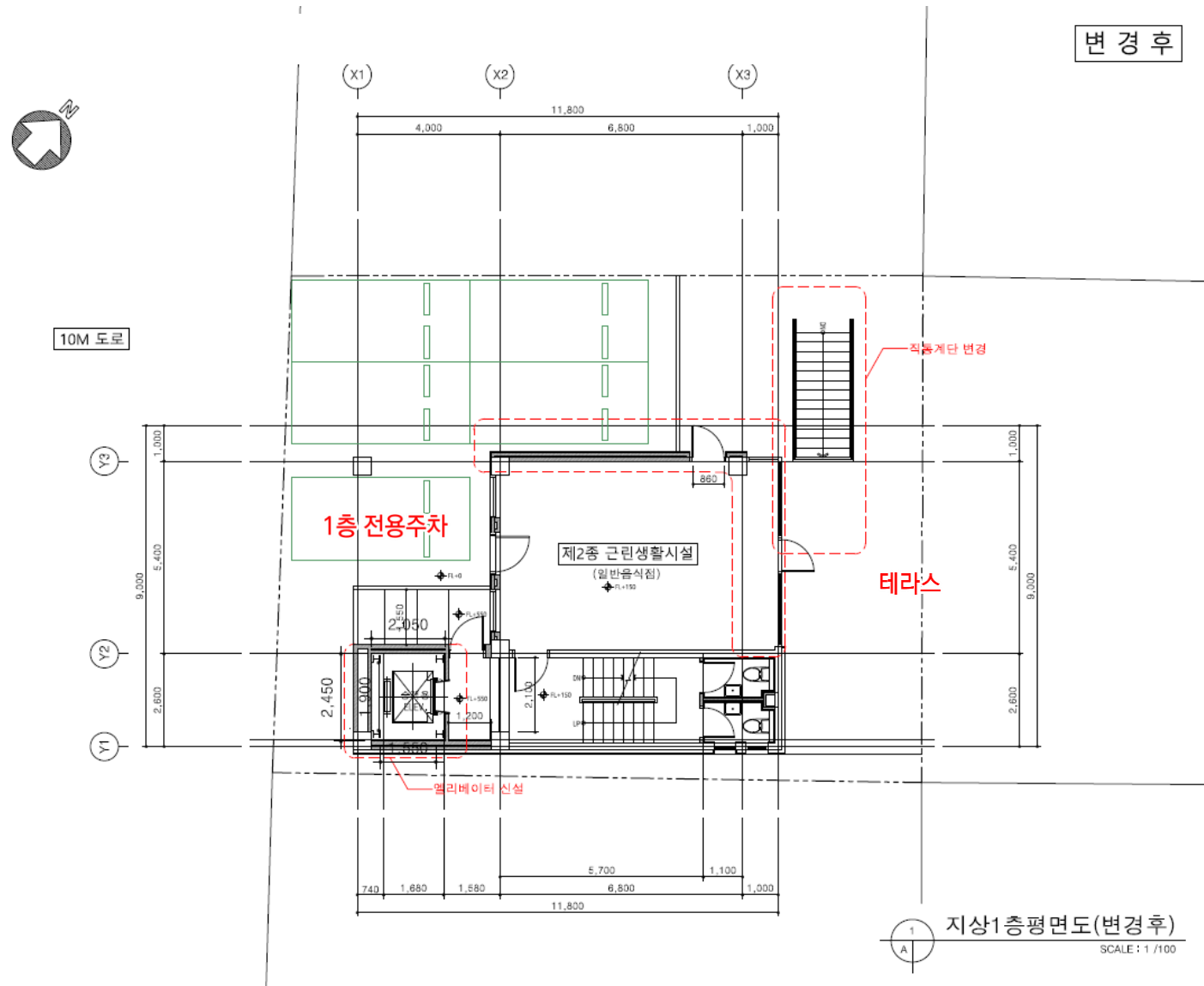




APPENDIX 설계도면 (지하 1층 평면도)

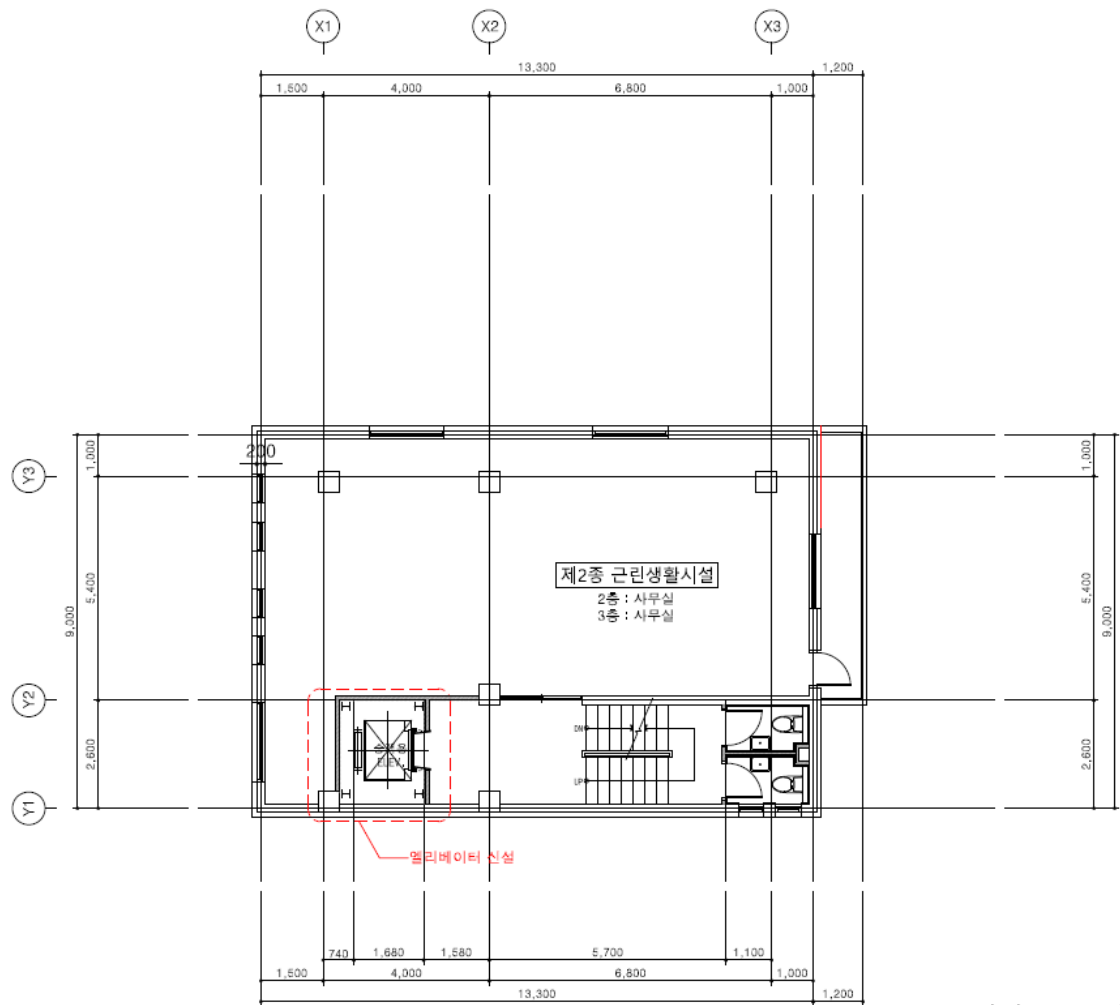


APPENDIX 설계도면 (지상 1층 평면도)



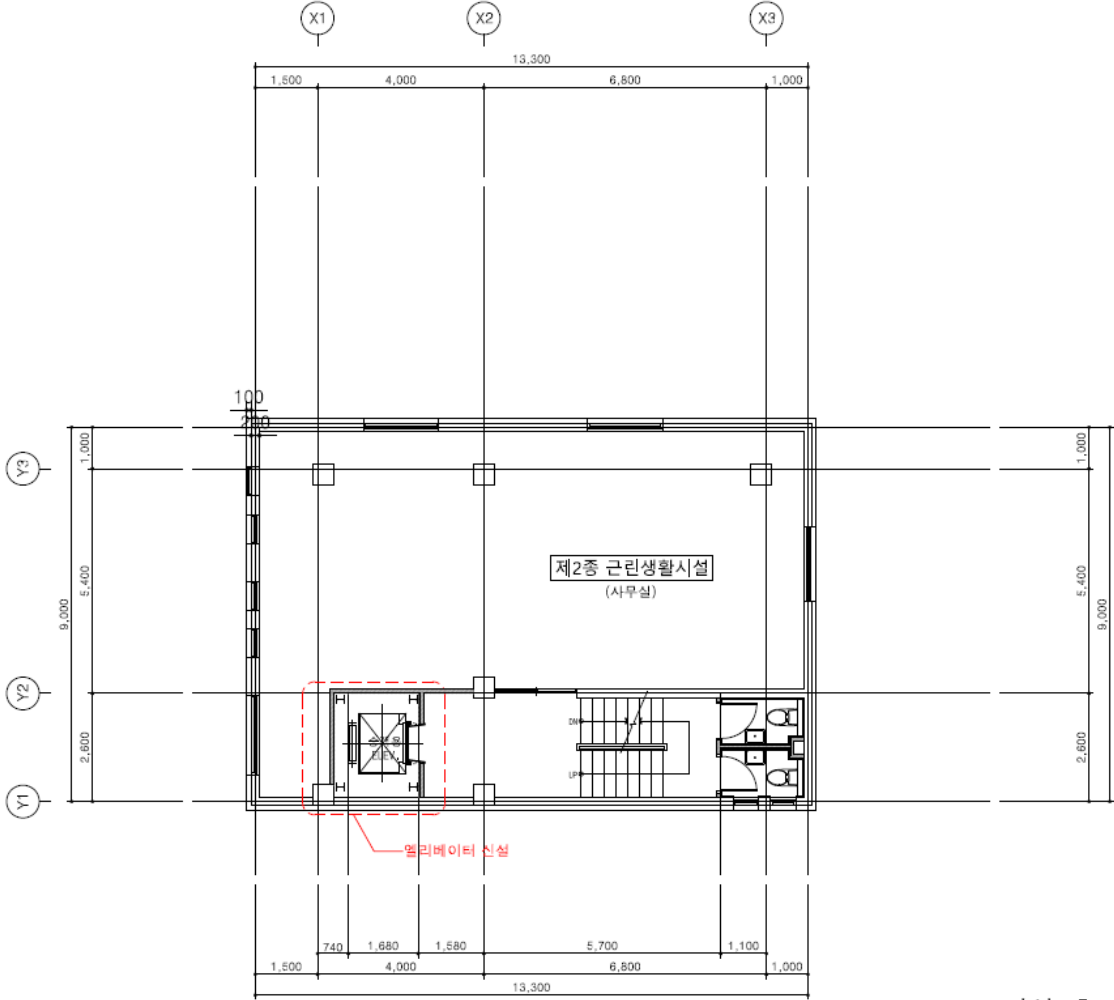
APPENDIX 설계도면 (지상 2~3층 평면도)

변경 후



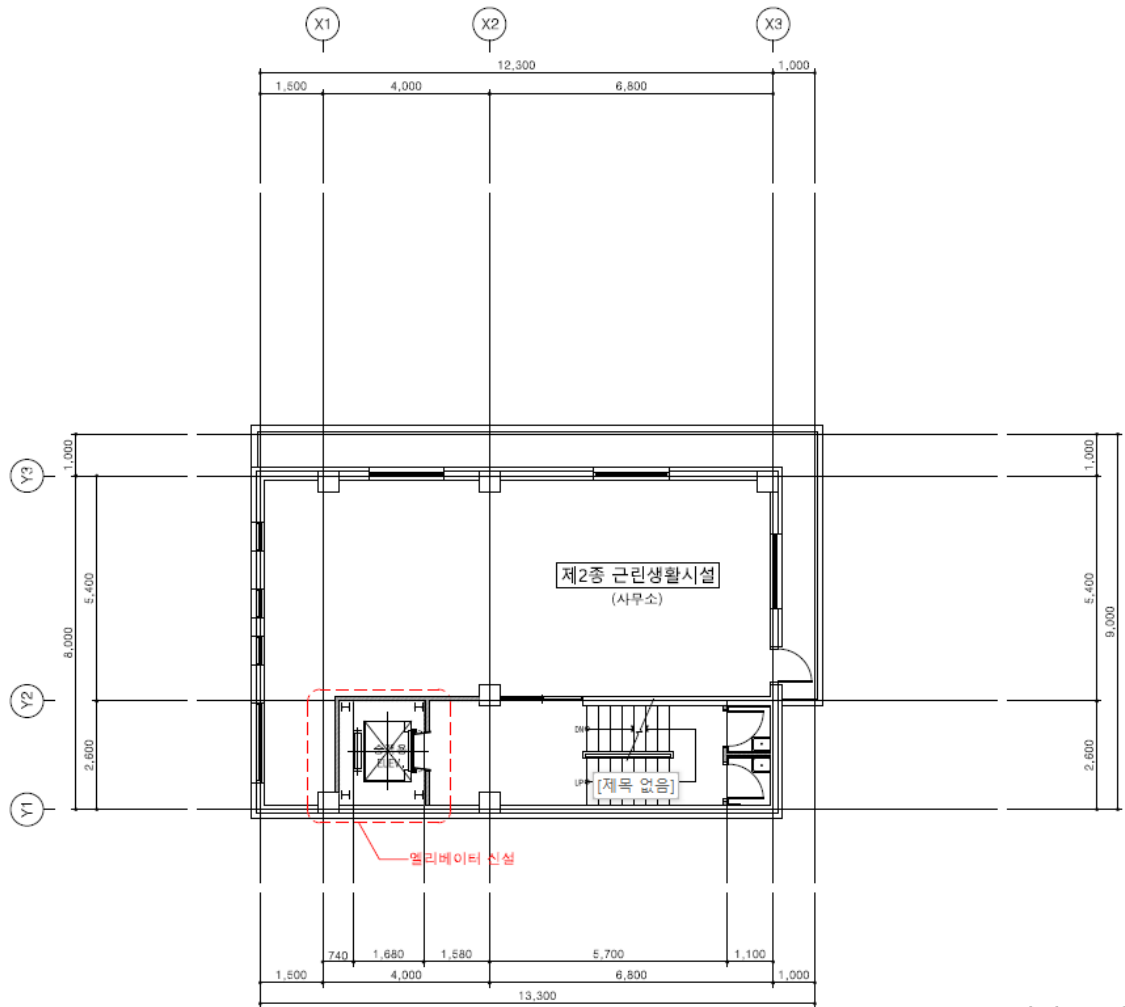
APPENDIX 설계도면 (지상 4층 평면도)

변경 후

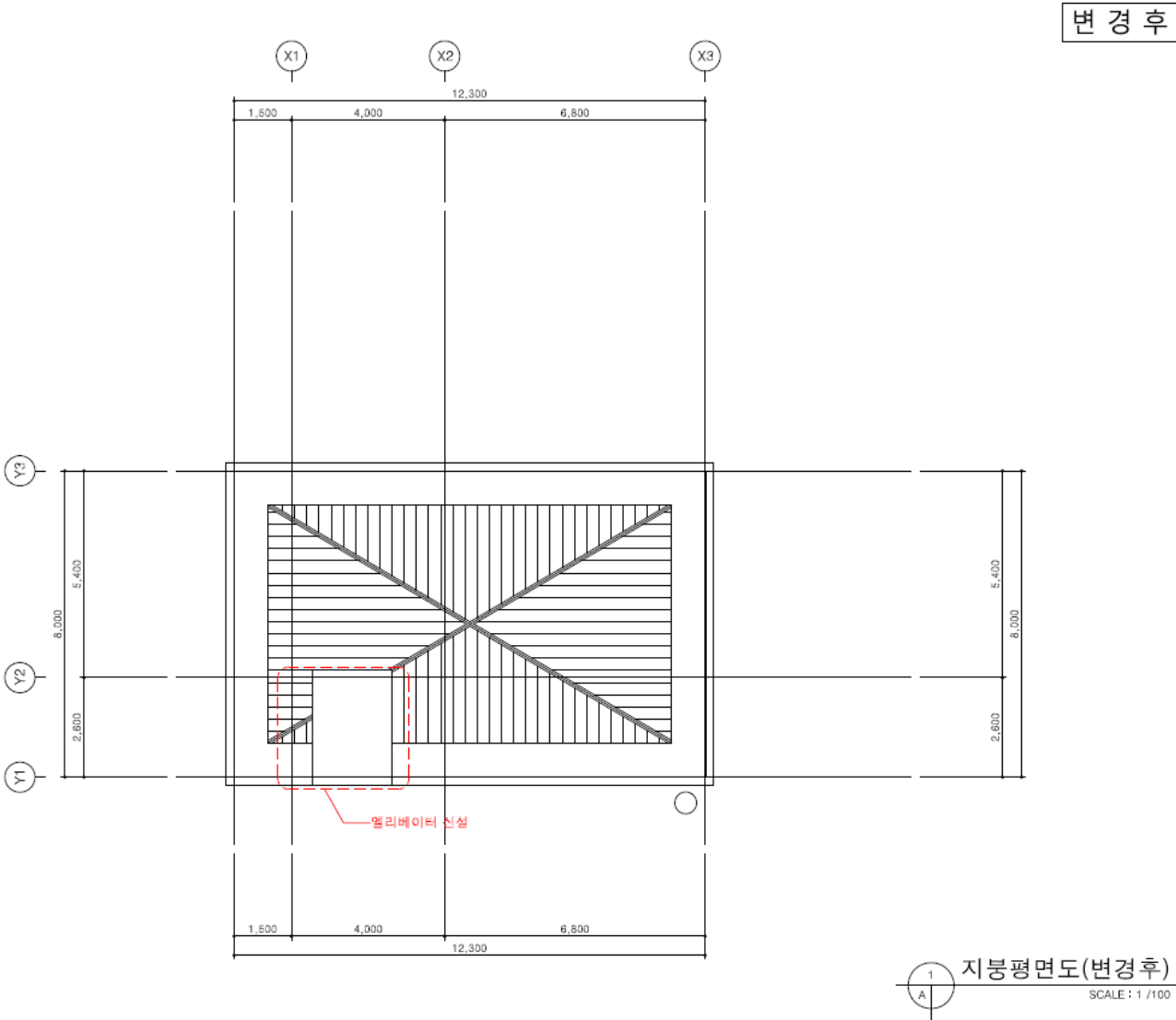


APPENDIX 설계도면 (지상 5층 평면도)

변경 후



APPENDIX 설계도면 (지붕평면도)



Thank You