2026 TEASER MEMORANDUM

HUGEL BUILDING



GenstarMate

DISCLAIMER

Hugel Building

본 Teaser Memorandum (이하 "본 TM")은 매도자가 보유하고 있는 휴젤빌딩의 매각과 관련하여, 본 거래 관련 자문 및 매각주관 업무를 담당하고 있는 Cushman & Wakefield – RSQUARE – 젠스타메이트(이하 "본 컨소시엄")가 매도자를 위해 작성한 것입니다.

본 TM은 잠재투자자에게만 제공되는 것으로, 그 이외의 제 3 자에게 제공되어서는 안되며, 입찰 참여 여부를 결정하기 위한 목적 이외의 어떠한 다른 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 본 TM을 제공 받은 잠재투자자는 본 TM에 포함되는 모든 자료 및 정보에 대해서 비밀을 유지해야 합니다. 본 TM에 포함된 정보는 완전하지 않으며, 본 TM 은 참고목적으로만 사용되어야 합니다. 본 TM 의 수신인은 본 TM 에 명시된 정보에 대하여 자신이 독립적으로 조사 및 검토를 수행해야 하고, 최종적으로는 각자의 독자적인 책임 하에 의사결정을 하여야 합니다.

매도자 및 매각자문사는 본TM 에 포함된 정보의 정확성 및 완전성에 대하여 어떠한 보장이나 보증을 제공하지 않습니다. 본 TM은 매각자문사가 잠재투자자에게 투자의 조언으로서 제공하는 것이 아니고 투자 여부 결정을 위한 자료로 사용되어서는 안됩니다. 매도자 및 매각자문사는 본 TM 에 근거한 투자 의사결정 결과 발생된 손실이나 손해에 대해서 일체의 책임을 지지 않습니다.



INVESTMENT HIGHLIGHTS

1

청담역 도보 3분 초역세권 프리미엄

임직원 출퇴근 및 방문객 접근성이 탁월한 7호선 청담역 초역세권에 위치하고 있습니다.
또한, 영동대로, 도산대로 등 주요 간선도로 진출입이 용이하여 GBD 핵심 상권 및 업무지구 전역으로의 이동이 매우 수월합니다.



2

GBD 권역 내 희소성 높은 준주거지역

GBD권역 이면도로 자산 대다수가 일반주거지역인 반면, 본 자산은 희소성 높은 준주거지역에 속해 최대 400%의 용적률을 적용받습니다.
이는 주변 자산 대비 동일 대지면적당 월등히 넓은 연면적을 확보할 수 있는 압도적인 토지 활용도와 프리미엄을 제공합니다.



3

다양한 수요가 공존하는 청담역 핵심 입지

청담역 일대는 업무시설, 병·의원, 메디컬 서비스, 부티크 호텔, 하이엔드 주거 수요가 복합적으로 형성된 상권으로, 본 자산은 입지 특성에 기반한 다목적 활용 가능성을 보유하고 있습니다.



4

전면적 즉시 활용 가능한 전략적 운용 유용성 확보

본 자산은 전체면적에 대해 사옥 활용 중인 자산으로, 임차인과의 협의를 통해 매입 후 전체 면적을 즉시 활용할 수 있는 자산입니다.
이에 따라, 자가 사용, 임대운영, 리모델링, 용도변경 등 매수자 전략에 따라 다양한 운용계획 수립이 가능한 자산입니다.



PROPERTY SNAPSHOT



단일 소유
전체 매각



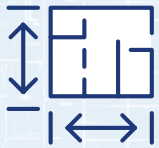
GBD Sub
입지



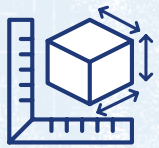
준주거지역
용도지역



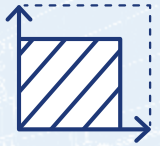
400%
법정 용적률



243 py
대지면적



1,303 py
연면적



63.3%
전용률



40 대
주차대수

PROPERTY OVERVIEW

휴젤빌딩

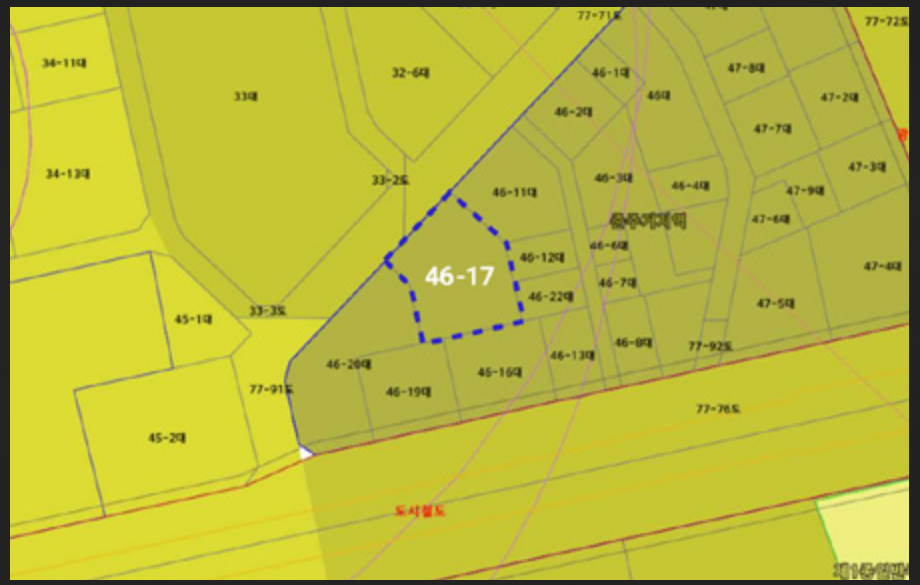
소재지	서울시 강남구 청담동 46-17
용도지역·지구	준주거지역
대지면적	803.8m^2 (243py)
건축면적	476.4m^2 (144py)
연면적	4,307.5m^2 (1,303py)
건폐율 / 용적률**	59.27% / 399.98%
규모	B2 / 8F
주용도	업무시설
주구조	철골철근콘크리트
승강기	총 2대
주차대수	총 40대 (옥내자주식 1대 / 옥내기계식 38대/ 옥외자주식 1대)
사용승인일	2003년 01월

Source : 매도인제공자료 및 건축물대장



LAND INFORMATION

지적도



■ 준주거지역 ■ 제1종일반주거지역 ■ 제2종일반주거지역 ■ 제3종일반주거지역

토지기본사항

소재지	서울시 강남구 청담동 46-17
대지면적	803.8m² (243평)
개별공시지가 (2025.01, 원/m²)	23,450,000원

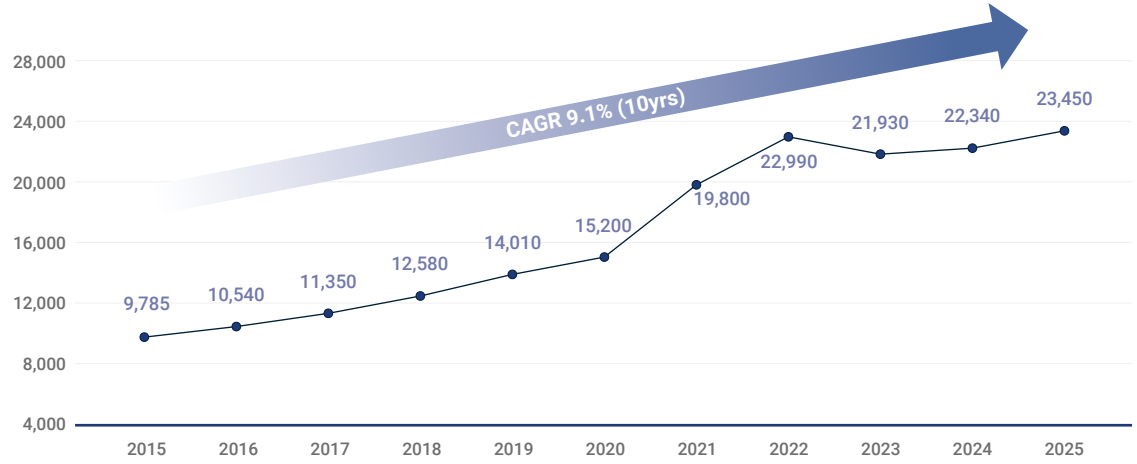
토지이용계획

지역지구 등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(청담지구)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비사업)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 / 용도 : 단독 다가구 아파트 연립 다세대 / 지정기간 : 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역 (지정간 : 2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역 (지정기간 : 2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)

Source : 토지이음

연도별 개별공시지가

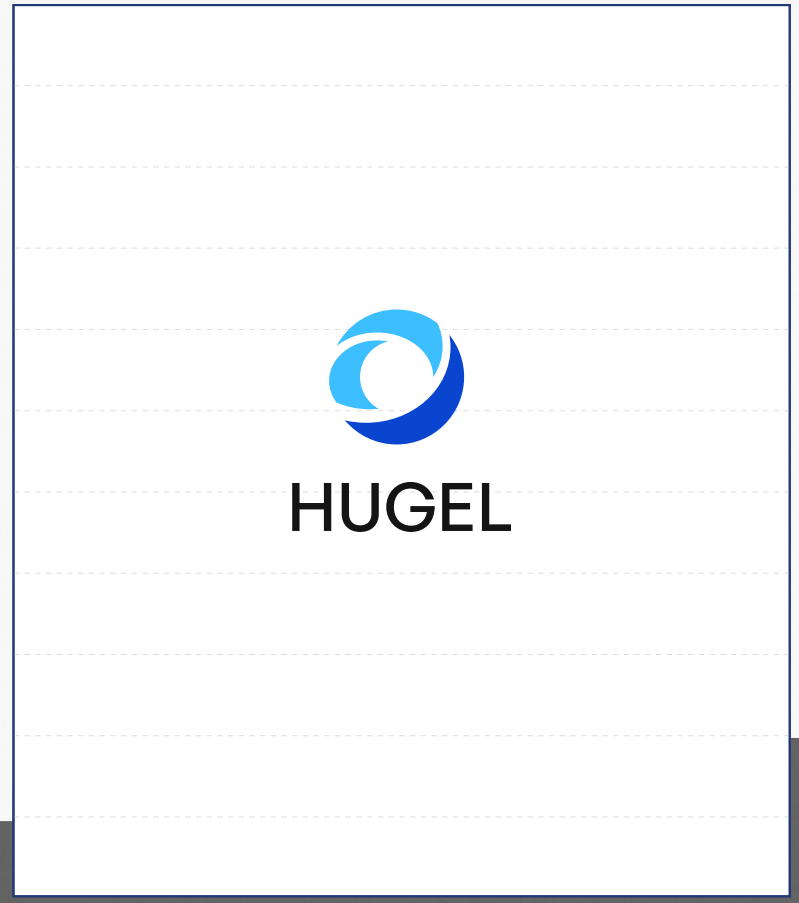
기준 : 2015-2025 / 단위 : 천 원/m²



STACKING PLAN

HUGEL 휴젤(주)

2019년 1월부터 현재까지 마스터리스로 건물 임차 중이며,
임대차 만기시점 2026년 4분기 내로 퇴거예정



메인 출입구(B1F)

층	임대면적		전용면적		용도
	m^2	py	m^2	py	
RF	-	-	-	-	계단실
8	406.7	123.03	257.58	77.92	업무시설
7	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
6	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
5	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
4	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
3	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
2	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
1	483.34	146.21	306.12	92.60	업무시설
B1	517.42	156.52	327.70	99.13	업무시설, 주차장 통로
B2	-	-	-	-	기계실, 전기실, 주차장
Total	4,307.50	1,303.02	2,728.12	825.25	

Source : 건축물대장, 매도인제공자료 기준

DEVELOPMENT PLANS

지속적인 교통 환경 및 주변 개발 계획

서울 강남권역은 대한민국의 주거, 교육, 문화, 비즈니스의 중심지로 자리 매김하고 있으며, 교통 인프라 확충 및 복합 자산 개발이 지속적으로 이루어지고 있습니다. 특히 본 자산이 위치한 청담역 인근은 위례신사선 및 신분당선 연장 등 대중교통 접근성 향상을 위한 핵심 노선이 계획되어 있으며, 현대차 글로벌비즈니스센터(GBC), 국제교류복합지구 등 업무·주거·호텔이 포함된 복합 개발이 예정되어 있습니다. 이에 따른 업무 수요 확대 및 권역 가치 상승이 예상됩니다.

경전철 위례신사선



사업구간	신사~위례중앙(14.74km)
개통시기	2030년 이후
사업내용	위례신도시와 3호선 신사역을 잇는 경전철 노선. 26년 3월에 신속 예비타당성조사를 통과

현대차 글로벌 비즈니스 센터 (GBC)



사업구간	서울시 강남구 영동대로 512
준공시기	2031년 예정
사업내용	현대·기아차 사옥을 조성하여 업무·호텔·MICE 산업시설 신규 공급 목표

영동대로 복합 환승센터



사업구간	봉은사역과 삼성역 사이
준공시기	2028년 예정
사업내용	영동대로 봉은사~삼성역 구간 지하화 후 광장·정류장·상업·공공시설 통합역사 조성

국제교류 복합지구



사업구간	코엑스~서울종합운동장(199만m²)
준공시기	2032년 예정(종합운동장)
사업내용	삼성역 일대를 MICE·스포츠·문화가 융합된 서울 국제 비즈니스 중심지로 육성하는 사업

PHYSICAL FEATURES



1F 로비



회의실



화장실



옥상정원



Contact Point

GenstarMate

윤성준 상무
010-2549-3019
sj.yun@genstarmate.com

전민석 팀장
010-4678-7613
jms3416@genstarmate.com

최윤석 과장
010-7767-3911
ys.choi@genstarmate.com

유용석 주임
010-8686-6018
ys.yoo@genstarmate.com