

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 강남구 역삼동 840-5 부동산

NC2024-0715-0002

2024-07-26

(주)하나자산신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



인증번호 : 2024-07643

본사 가격 심사 인증서

감정평가서번호	NC2024-0715-0002	심사일	2024-07-29
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물건소재지	서울특별시 강남구 역삼동 840-5 소재 부동산		
감정평가액	\25,095,213,060		

審査畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2024-07-29

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 신재범



(토지, 건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정
평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
이재호



(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

경기지역본부
김기현



(서명 또는 인)

감정평가액	이백오십억구천오백이십일만삼천육십원정 (\25,095,213,060.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목적	공매		
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	주식회사 리트코 (수탁자:(주)하나자산신탁)		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.19	2024.07.19	2024.07.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	597.2	토지	597.2	36,800,000	21,976,960,000
	건물	1,882.17	건물	1,882.17	-	3,118,253,060
		이	하	여	백	
	합계					₩25,095,213,060.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사  (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 강남구 역삼동 840-5		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트조
용도지역	3종일주	이용상황	주상용
개별공시지가	@11,150,000/㎡	도로조건	소로한면

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(@/㎡)	감정평가액	구성비율(%)
토지	597.2	36,800,000	21,976,960,000	87.6%
건물	1,882.17	-	3,118,253,060	12.4%
합계			25,095,213,060	100.0%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	이용상태	시세수준	비고
3종일주	도곡로 이면	주상용	@37,000,000/㎡ 내외수준	실거래가자료 및 현장조사등

4. 기타사항

본건은 업무시설 및 다가구주택 등으로 구성된 부동산으로서, 지하1~지상4층은 (주)리트코의 업무공간으로 이용중이며, 지상5~7층은 다가구주택 18개호로서 임대운영중인 것으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 뱅뱅사거리 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 (주)하나자산신탁의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 22일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 07월 22일자고, 가격조사 완료일은 2024년 07월 22일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 전입세대 열람내역

열람대상건물 또는 시설소재지		서울특별시 강남구 역삼동 840-5 / 서울특별시 강남구 논현로63길 63(역삼동)							
세대 순번	세대주/ 최초전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인사항	순번	성명	전입일자	호수
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박세리	2023.08.21	거주자	동거인				704호
	최초전입자	2023.08.21							
2	세대주	유시안	2022.10.25	거주자	동거인				701호
	최초전입자	2022.10.25							
3	세대주	임민혁	2020.09.18	거주자	동거인				504호
	최초전입자	2020.09.18							

2) 임대차 정보제공 요청서 (구 등록사항열람) 내역

- 본건 상가건물에 대하여 제공할 정보 없어 상가건물임대차 현황서 발급이 불가함. (2024.07.19)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3 -

3) 임대차 정보제공 (확정일자 부여현황) 요청내역

주택의 소재지	서울특별시 강남구 역삼동 840-5, 리트코 504호
정보제공기간	2019.07.19 ~ 2024.07.19
기준시점	지방법원, 그 지원과 등기소기준(2024.07.19. 17:20) 읍.면사무소, 동주민센터 및 시.군.구 출장소 : 2024.07.18. 24:00)
현 황	확정일자 부여일 / 번호 : 2020.09.18 / 2883 확정일자 부여기관 : 서울특별시 강남구 역삼1동 임대차 기간 : 2020.09.18부터 2020.12.17까지 보증금 / 차임 : 금1,700,000원 / 금1,700,000원 기 타 사 항 : 특이사항 없음.

4) 본건 부동산의 임대, 점유관계, 유치권행사 등에 관한 내역

- 본건 건물은 근린생활시설 및 업무시설, 다가구주택으로 구성된 부동산으로서, 지하1층~지상4층(공부상 근린 생활시설, 업무시설) 부분은 (주)리트코(신탁자)의 사업장(업무공간 등)으로 자가사용중이며, 지상5~7층(다가구 주택 18개호 / 통칭 리트코하우스) 부분은 임대중인 상태인 것으로 탐문조사됨.

※주택부분 임대내역(6월 정산기준)

* 예치금 16,000,000.- / 월임대료 16,050,000.- / 정산금(하우스맨-주택관리업체) 15,087,000.-

* 세부내역 후면 별지 참조.

5) 본건 주요 등기사항

- 기준시점 현재, 주요 등기사항 없음.

6) 그 밖의 참고사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4 -

II. 대상 부동산의 개요

물 건 명	서울특별시 강남구 역삼동 840-5 (서울특별시 강남구 논현로 63길 63)
-------	--

	기호	소재지 지 번	지목	면적	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	개별지가
토지	1	역삼동 840-5	대	597.2	주상용	3종일주	소로한면	가장형 평지	11,150,000
	합 계			597.2					

건물	명 칭	리트코빌딩	연 면 적	1,882.17㎡
	주 구 조	철근콘크리트구조	지 붕	(철근)콘크리트지붕
	주 용 도	업무시설, 근린생활시설, 다가구주택	층 수	지하2층 지상7층
	주 차 장	기계실 26대, 자주식1대	승 강 기	승용2대
	사용승인일	2020.03.11	비 고	-

본 건 전 경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5 -

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지현황

기재 항목	기재 사항
지리적 위치	본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 뱅뱅사거리 북동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 제반 차량의 접근 용이하고, 인근에 도곡로, 강남대로 등 위치하여 도심내 간선도로상황 대체로 양호한 편임.
전철역과의 거리	도보 15~20분여 거리에 강남역, 양재역 등 소재함.
버스정류장과의 거리	도보 5분여 거리 이내에 노선버스정류장 소재함.
주 위 환 경	인근은 간선도로 이면에 위치하는 주택 및 상가 혼용지대로서, 본건 서측 뱅뱅사거리~강남역 구간으로 상가지대 형성되어있으며, 제반 상권의 성숙도 및 입지여건 등 대체로 무난한 편임.

2. 토지현황

기재 항목	기재 사항
형 태	가장형 평지임.
이 용 상 황	근린생활시설 및 업무시설, 다가구주택 건부지로 이용중임.
인접도로상태	본건 북측으로 노폭 약8미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	도시지역, 제3종일반주거지역 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
제시외물건	-
공부와외의 차이 그 밖의 사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 6 -

3. 건물 현황

기재 항목	기재 사항
건물 구조	기호(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상7층건으로서, 외벽 : 외장석판재 붙임 및 미장타일 등 마감. 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어, 벽지도배 등 마감. 창호 : 샷시 창호임. 바닥 : 타일, 아스타일, 마루재 등 마감.
이용 상황	본건 전체는 근린생활시설 및 업무시설, 다가구주택 등으로 이용중임. (후면 건물이용상태 참조)
부대 설비	위생 및 급.배수설비, 냉,난방설비, 도시가스설비, 승강기, 화재탐지, 소화설비, 방송설비, 주차설비(기계식26대), 주택부분 난방설비 등 되어있음.
부합물 및 종물 관계	-
공부와 의 차이 및 임대 상황	기준시점 현재, 지하1~지상4층은 임대없이, 신탁업체(주)리트코의 업무공간 등으로 자가 사용중이며, 5~7층 주택부분은 임대중인 상태임. (세부 임대내역 후면 임대내역 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 7 -

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지 공시지가

[서울특별시 강남구]

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	공시지가 (원/m ²)
가	역삼동 835-61	대	245.9	상업기타	3종일주	소로각지	세장형 평지	10,950,000
나	역삼동 799-1	대	363.7	상업기타	3종일주	세로(가)	정방형 평지	9,941,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #가】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 8 -

3. 시점수정

- 표준지 (가)

서울특별시 강남구 (주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	1.937	2024년 06월 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.466	2024년 06월
누 계 2024.01.01 ~ 2024.07.22	2.285	$(1 + 0.01937) \times (1 + 0.00466 \times 22/30)$ ≈ 1.02285

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

- 9 -

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	가	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	
결정의견		본건은 비교표준지와 비교하여 면적, 획지의 도로접면상태 등 획지조건 다소 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 10 -

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 인근 감정평가 사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	평가목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별지가) (원/㎡)		기준시점
#1	역삼동 799	대	3종일주	소로각지	39,200,000	11,928,560,000	담보
		304.3	상업용	정방형/평지	(10,910,000)		2023.07.26
#2	역삼동 836-37	대	3종일주	소로각지	36,500,000	9,022,800,000	담보
		247.2	주상기타	세장형/평지	(12,000,000)		2023.07.31
#3	역삼동 839-2	대	3종일주	소로한면	35,900,000	9,592,480,000	담보
		267.2	주상기타	세장형/평지	(11,880,000)		2023.03.13
#4	역삼동 839-8	대	3종일주	광대소각	51,500,000	16,577,850,000	담보
		321.9	상업용	세장형/평지	(17,610,000)		2023.10.20
본건1	역삼동 840-5	대	3종일주	소로한면	21,700,000	12,959,240,000	담보
		597.2	상업기타	가장형/평지	(10,010,000)		2021.08.06
본건2	역삼동 840-5	대	3종일주	소로한면	22,200,000	13,257,840,000	시가참고
		597.2	상업기타	가장형/평지	(10,010,000)		2021.02.22

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 11 -

(2) 인근 거래사례

거래 사례 #A	소재지	서울특별시 강남구 역삼동 797-27				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	420.7	12,870,000	14,000,000,000
	건 물	-		-	-	2024.01.11
토지단가		$14,000,000,000 / 420.7 \approx @33,300,000\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		종로각지, 상업나지, 가장형평지				
건물구조		-				

거래 사례 #B	소재지	서울특별시 강남구 역삼동 836-40				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	216.1	8,805,000	5,520,000,000
	건 물	-		-	-	2022.10.07
토지단가		$5,520,000,000 / 216.1 \approx @25,500,000\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		세로(가), 단독주택, 가장형평지, 지상 건물 매입후 멸실 (436.58㎡)				
건물구조		-				

※ 출처 : 감정평가정보체계 (한국부동산원)

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사토지의 지가수준

용도지역	주위환경	이용상태	시세수준	비고
3종일주	도곡로 이면	주상용	@37,000,000/m ² 내외수준	실거래자료 및 현장조사 등

(4) 경매통계자료

[기준 통계 기간:2023/07/01 ~ 2024/06/30]

1. 낙찰분석 개요

용도	삼각 / 주상복합(삼각)
소재지	서울 강남구 역삼동

2. 지역/기간별 통계

지역통계	서울			강남구			역삼동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	69.88%	70.90%	32	100.40%	100.40%	1	0%	0%	0
6개월 평균	68.90%	76.39%	20	100.40%	100.40%	1	0%	0%	0
3개월 평균	66.68%	77.00%	14	100.40%	100.40%	1	0%	0%	0

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

사례 토지단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교
표준지공시지가 × 시점수정

(2) 사례 선정

선정사례	사례#1
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 (가)의 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례#1	39,200,000	1.00	1.03679	1.00	0.922	37,472,079	3.35
표준지#가	10,950,000	-	1.02285	-	-	11,200,208	
사정보정	적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	[서울특별시 강남구 (주거지역)] 2023.07.26 ~ 2024.07.22						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.922
	비교표준지는 사례와 비교하여 접면도로의 상태 등 가로조건, 상권형성의 정도 등 환경조건 등 열세임.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그밖의 요인 보정치	비교표준지#가 3.35
결정의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정 평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 14 -

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,950,000	1.02285	1.00	0.980	3.35	36,770,281	36,800,000

2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	597.2	36,800,000	21,976,960,000	
합계	597.2		21,976,960,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 #A	소재지	서울특별시 강남구 역삼동 797-27				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	420.7	12,870,000	14,000,000,000
	건 물	-		-	-	2024.01.11
토지단가		14,000,000,000 / 420.7 ≒ @33,300,000원/㎡ 거래가액/토지면적=토지거래단가				
토지특성		중로각지, 상업나지, 가장형평지				
건물구조		-				
거래사례 선정의견		위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.				

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 16 -

4. 시점수정

사례	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
A	서울특별시 강남구 주거지역	2024.01.11 ~ 2024.07.22	2.230	1.02230

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

6. 개별요인 비교

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	A	0.98	1.05	1.07	0.98	1.00	1.00	1.079	
결정의견		본건은 사례와 비교하여 접면도로의 폭, 획지의 도로접면상태 등 가로, 획지조건 다소 열세이나, 주요 상가지대와의 접근성, 주위환경 등 접근 및 환경조건 우세함.							

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	33,300,000	1.00	1.02230	1.00	1.079	36,731,955	36,700,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	597.2	36,700,000	21,917,240,000	-
합계	597.2		21,917,240,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 17 -

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
전체	21,976,960,000	21,917,240,000	

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	597.2	36,800,000	21,976,960,000	-
합계	597.2		21,976,960,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 18 -

V. 건물가액 산출

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국 부동산원 신축단가표 [2023년 1월 기준]

분류	용도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	1	1,603,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	2	1,470,000	50(45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트층	2	1,779,000	50(45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	2	1,920,000	50(45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
지2층	철근콘크리트구조	900,000	주차장
지1~4층	철근콘크리트구조	1,650,000	근린생활/업무시설
5~7층	철근콘크리트구조	1,900,000	다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 19 -

2) 부대보정설비 보정단가 결정

본건 부동산에 구비된 전기설비, 위생설비, 냉난방설비, 소화설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 보정하였음.

구분	보정단가(원/㎡)	보정내역	비 고
지2층	300,000	기계식주차설비 (26대)	주차장
지1~4층	100,000	전기설비, 위생 및 급.배수설비, 승강기설비 등	근린생활/업무시설
5~7층	200,000	전기설비, 위생 및 급.배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등	다가구주택

3) 재조달원가 결정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
지2층	900,000	300,000	1,200,000	주차장
지1~4층	1,650,000	100,000	1,750,000	근린생활/업무시설
5~7층	1,900,000	200,000	2,100,000	다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 20 -

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구분	사용승인일(증축)	총 내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	2020.03.11	50	4	4	46	

3) 건물단가 결정

구분	구 조	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
지2층	철근콘크리트구조	1,200,000	46	50	1,104,000	주차장
지1~4층	철근콘크리트구조	1,750,000	46	50	1,610,000	근린생활/업무시설
5~7층	철근콘크리트구조	2,100,000	46	50	1,932,000	다가구주택

4. 건물가액 결정

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
지2층	188.36	1,104,000	207,949,440	주차장
지1~4층	1,124.65	1,610,000	1,810,686,500	근린생활/업무시설
5~7층	569.16	1,932,000	1,099,617,120	다가구주택
합 계	1,882.17		3,118,253,060	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 21 -

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분	사정면적(원/㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액	비 고
토지	597.2	36,800,000	21,976,960,000	
건물	1,882.17	-	3,118,253,060	
합 계			25,095,213,060	

2. 결정의견

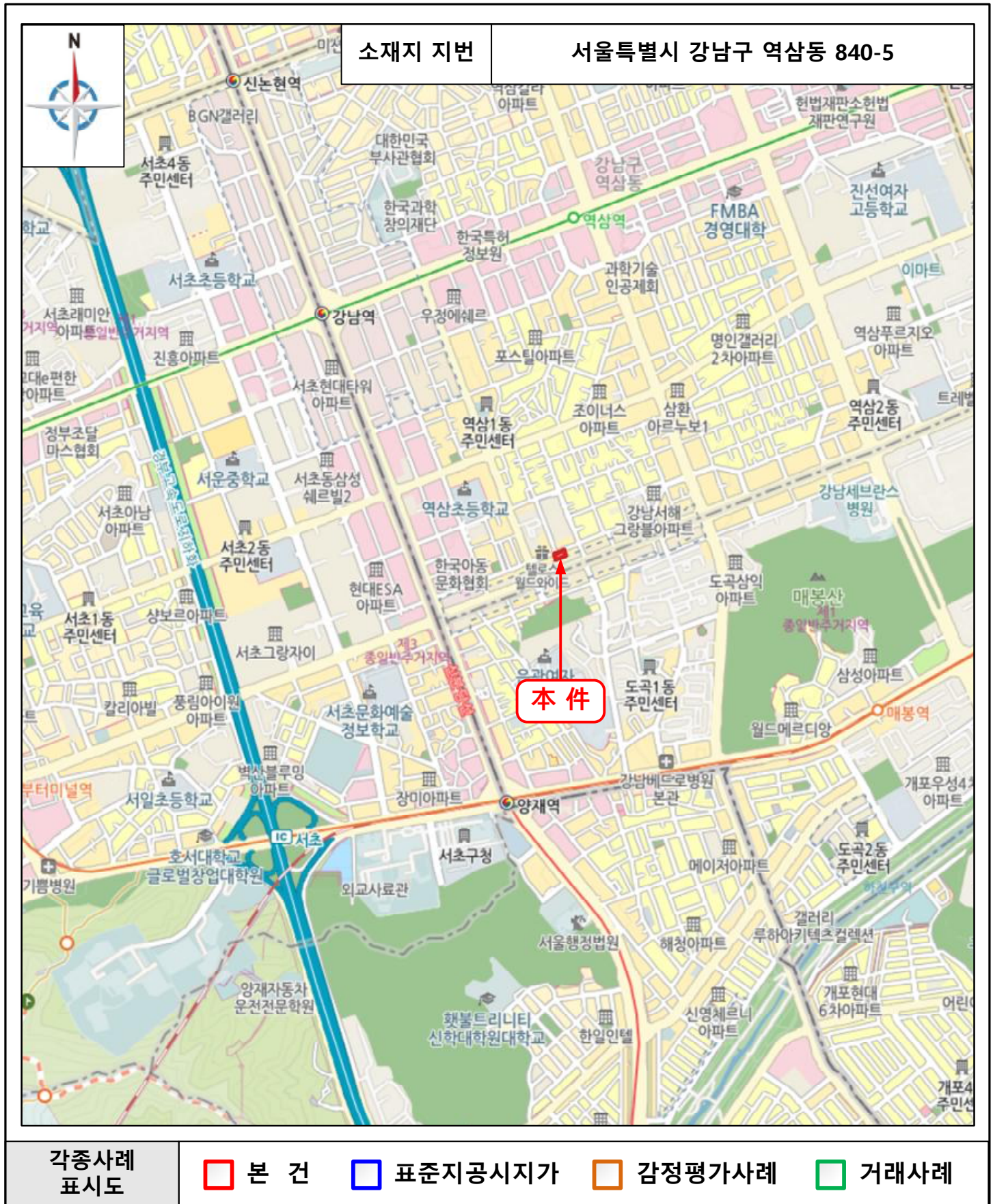
상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지, 건물 감정평가 명세표

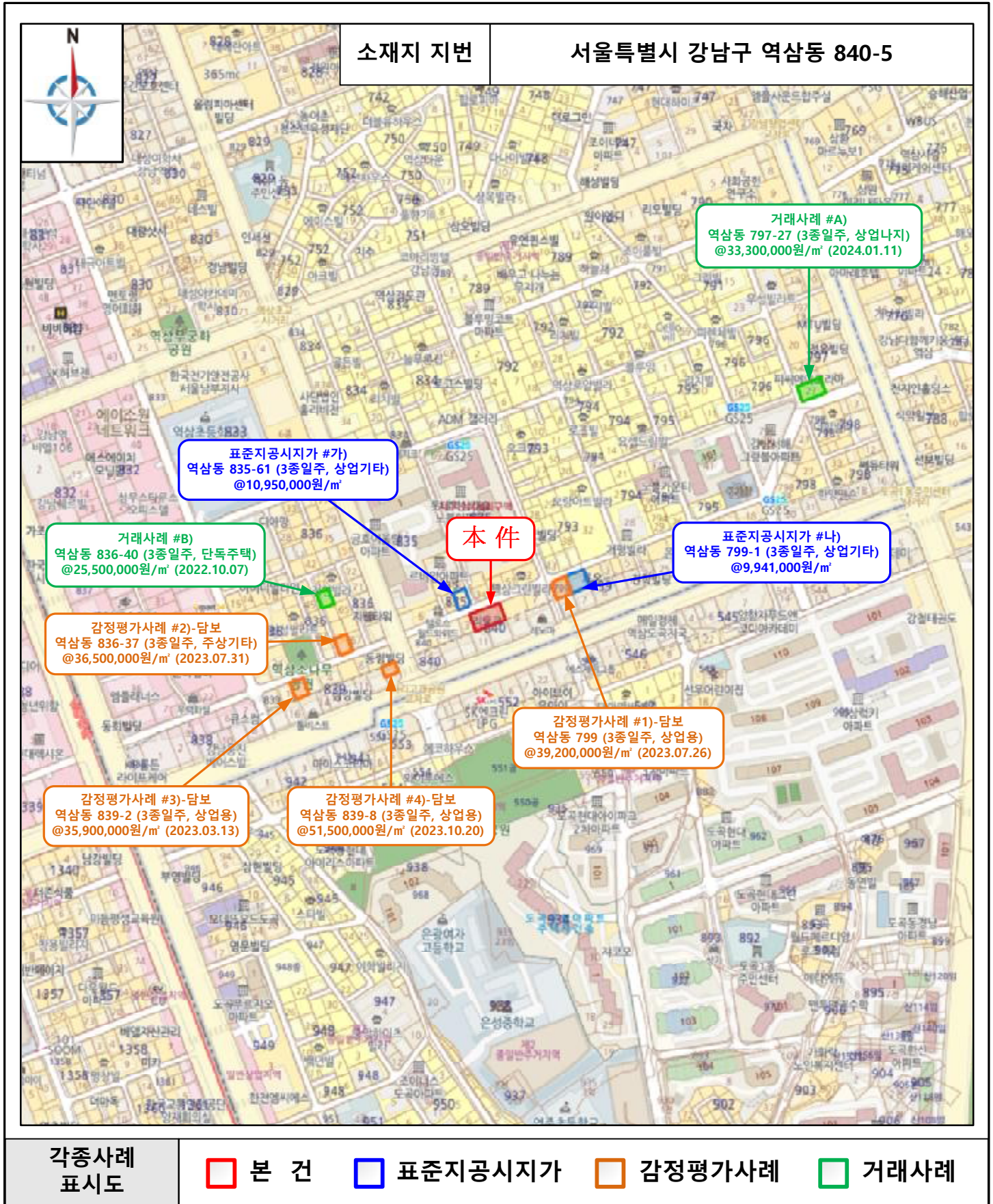
< 1 / 1 >

일련 번호	소재지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공부	사정	단 가 (원/㎡)	금 액 (원)	
가	서울특별시 강남구 역삼동 840-5	대	제3종 일반주거지역	597.2	597.2	36,800,000	21,976,960,000	
	동 소 840-5 리트코빌딩	업무시설, 근린생활시설, 다가구주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층					
	[도로명주소] 서울특별시 강남구 논현로63길 63		지2층	188.36	188.36	1,104,000	207,949,440	1,200,000 ×46/50
			지1층	217.99	1,124.65	1,610,000	1,810,686,500	1,750,000 ×46/50
			1층	174.38				
			2층	228.73				
			3층	254.37				
			4층	249.2				
			5층	189.72	569.16	1,932,000	1,099,617,120	2,100,000 ×46/50
		6층	189.72					
	7층	189.72						
	합 계					25,095,213,060		
		이	하	여	백			

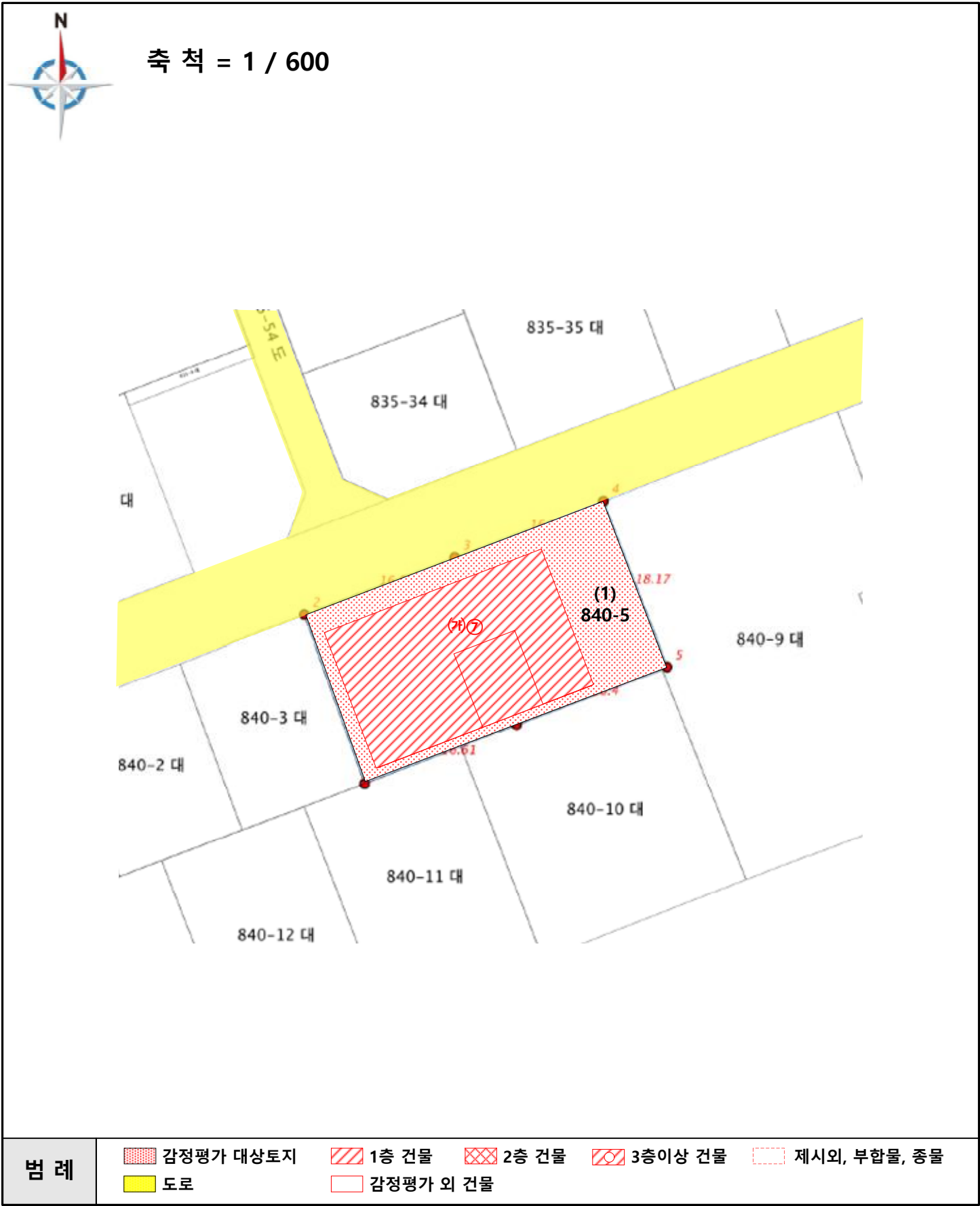
광역위치도



위 치 도

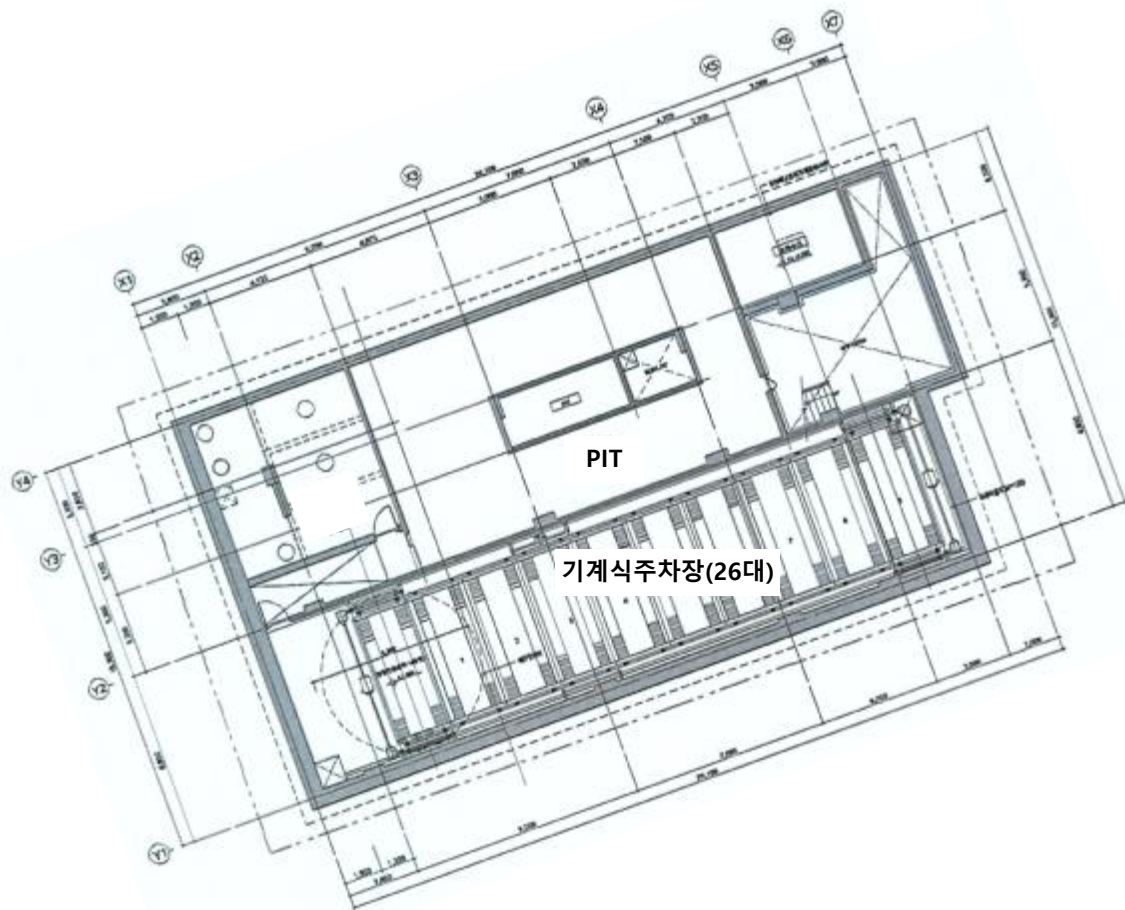


지 적 및 건물 개 황 도



건 물 개 황 도

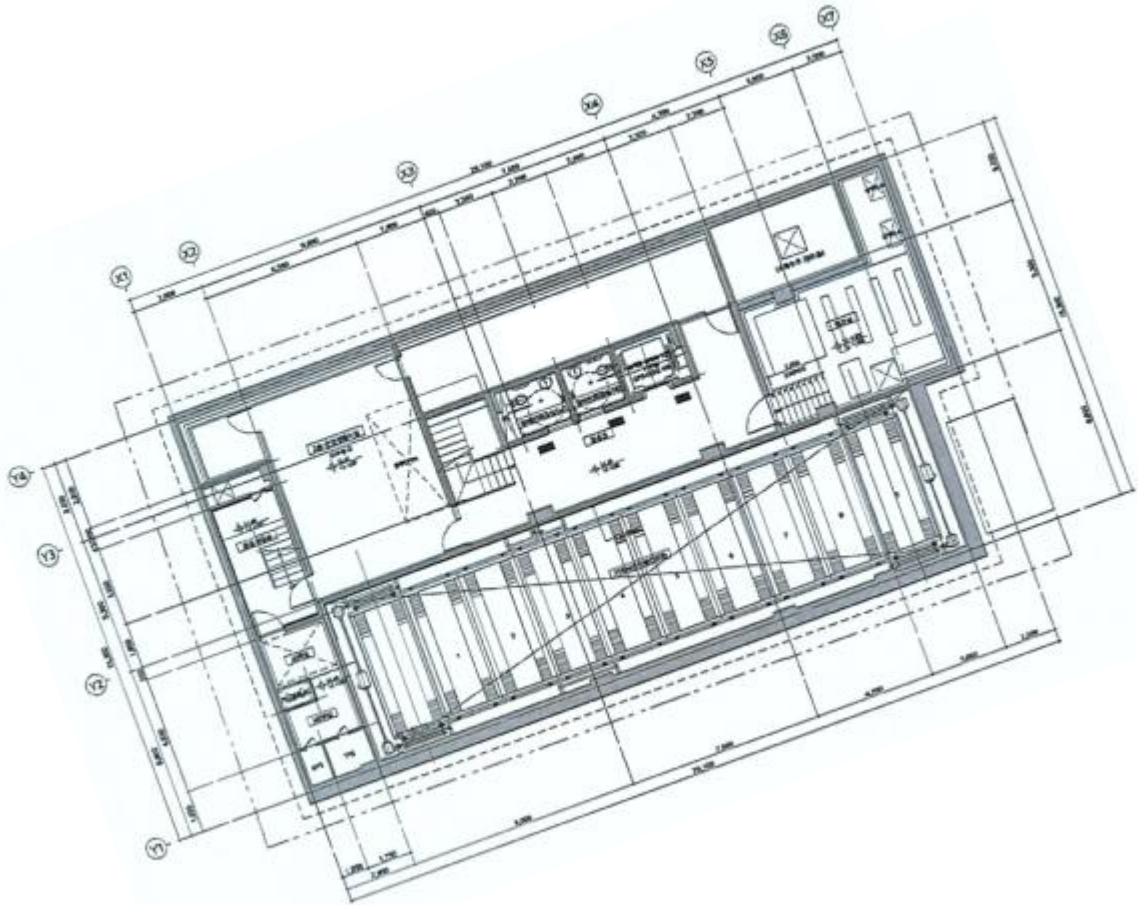
【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale



[기호(가) 지2층]
공부면적 : 188.36㎡

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale

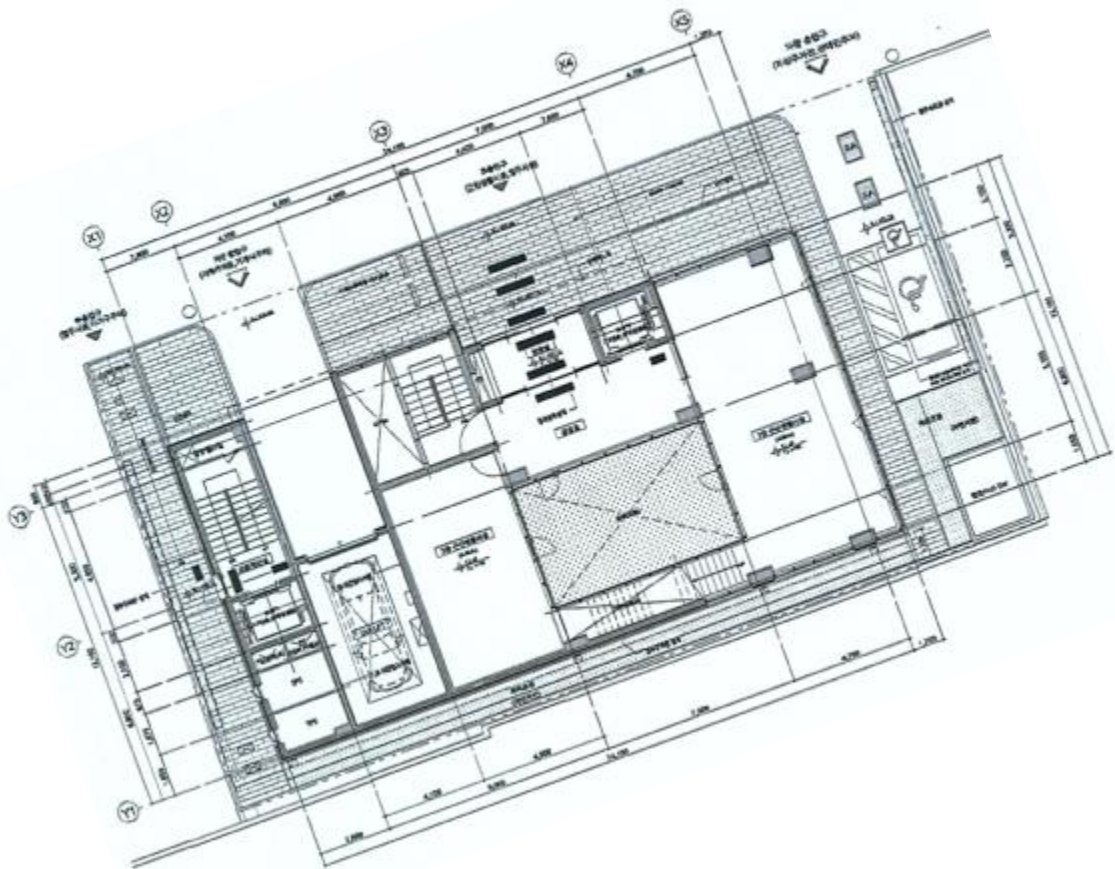


[기호(가) 지1층]
공부면적 : 217.99m²

공부상 제2종근린생활시설, 현황 (주)리트코(신탁업체)의 사무.업무공간

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale

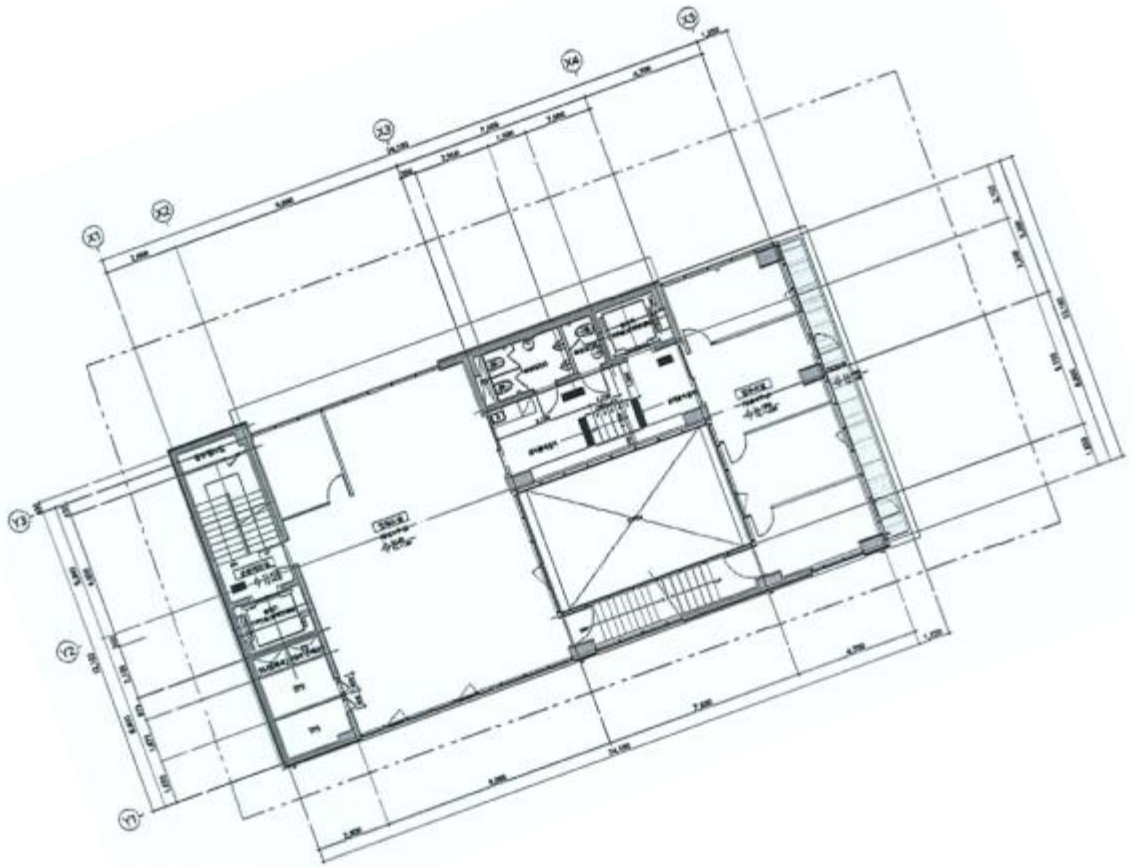


[기호(가) 1층]
공부면적 : 174.38m²

공부상 제2종근린생활시설, 현황 (주)리트코(신탁업체)의 사무.업무공간

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale

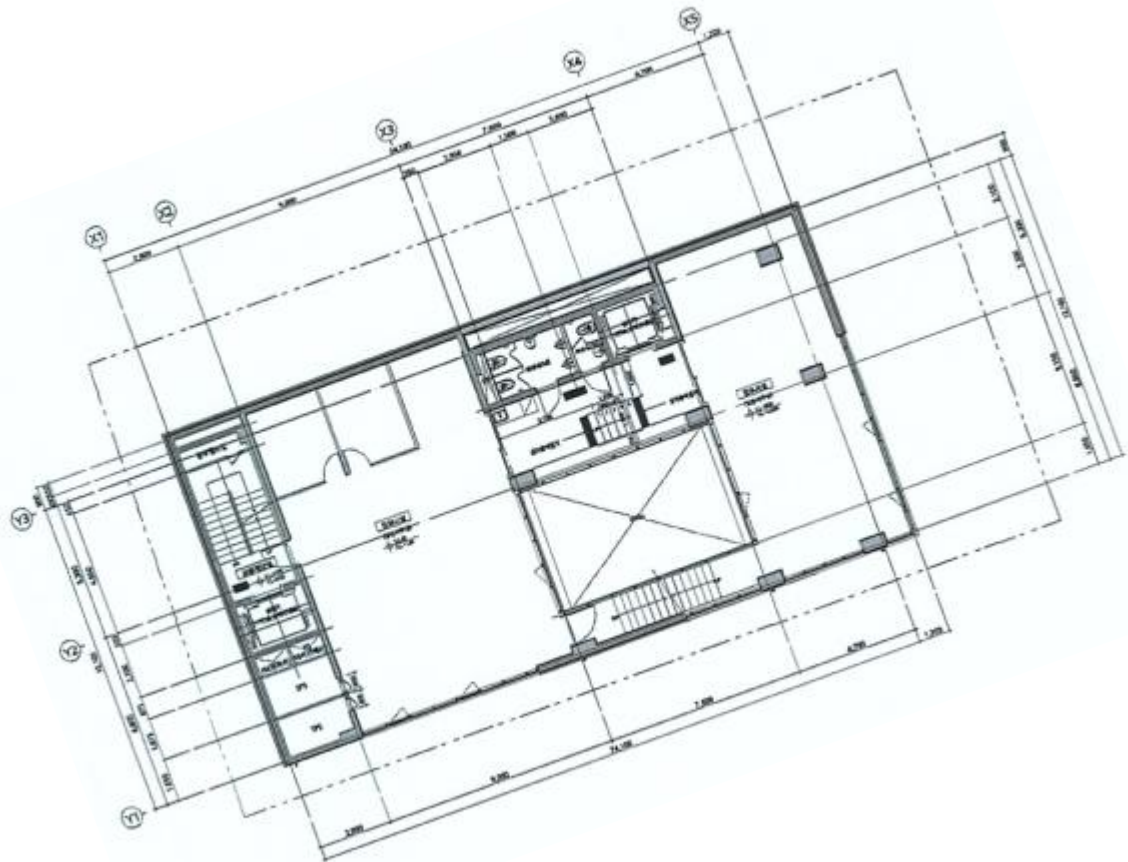


[기호(가) 2층]
공부면적 : 228.73m²

공부상 기타일반업무시설, 현황 ㈜리트코(신탁업체)의 사무.업무공간

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale

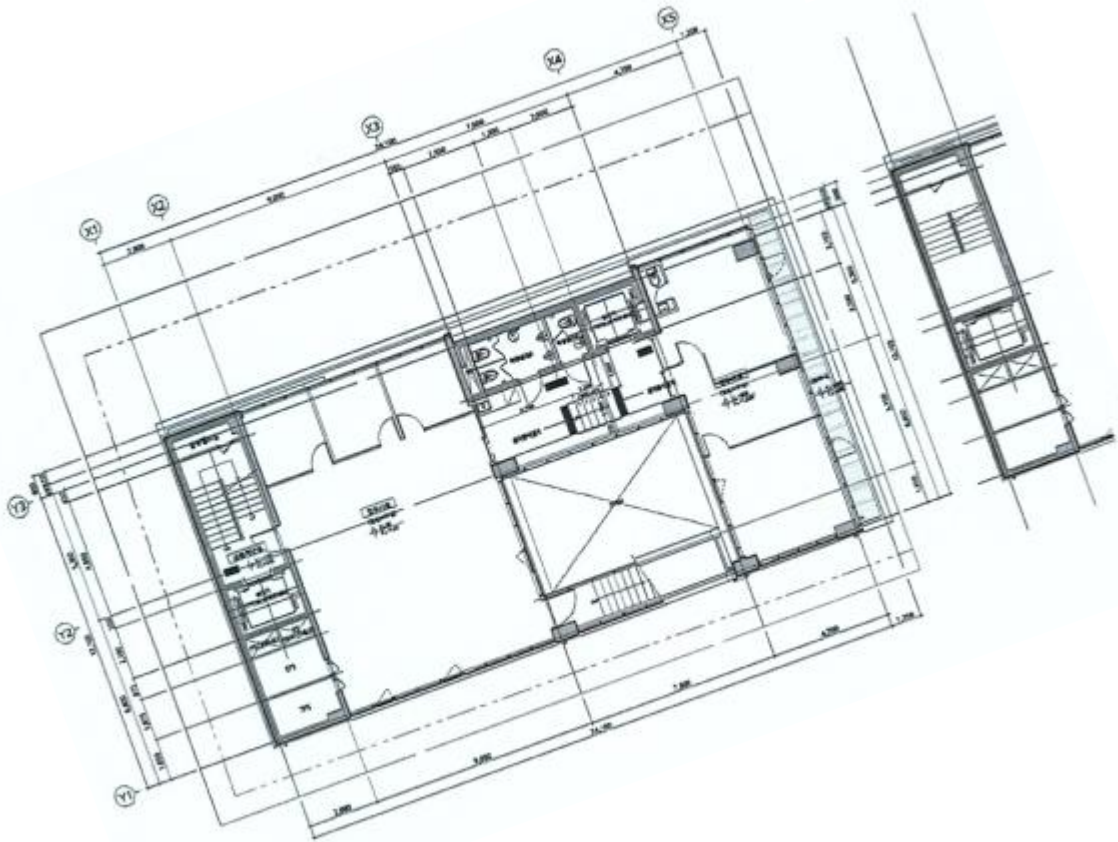


[기호(가) 3층]
공부면적 : 254.37m²

공부상 기타일반업무시설, 현황 (주)리트코(신탁업체)의 사무.업무공간

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale

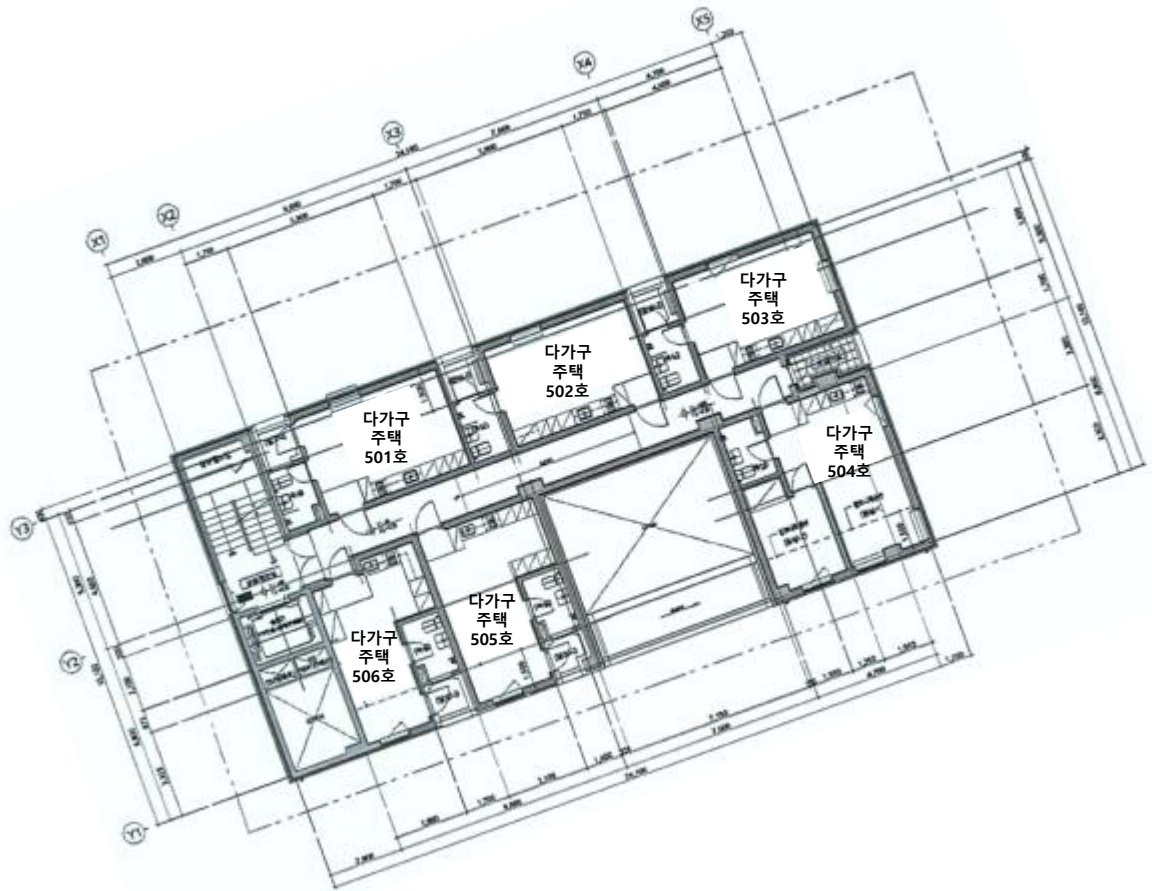


[기호(가) 4층]
공부면적 : 249.18m²

공부상 기타일반업무시설, 현황 (주)리트코(신탁업체)의 사무.업무공간

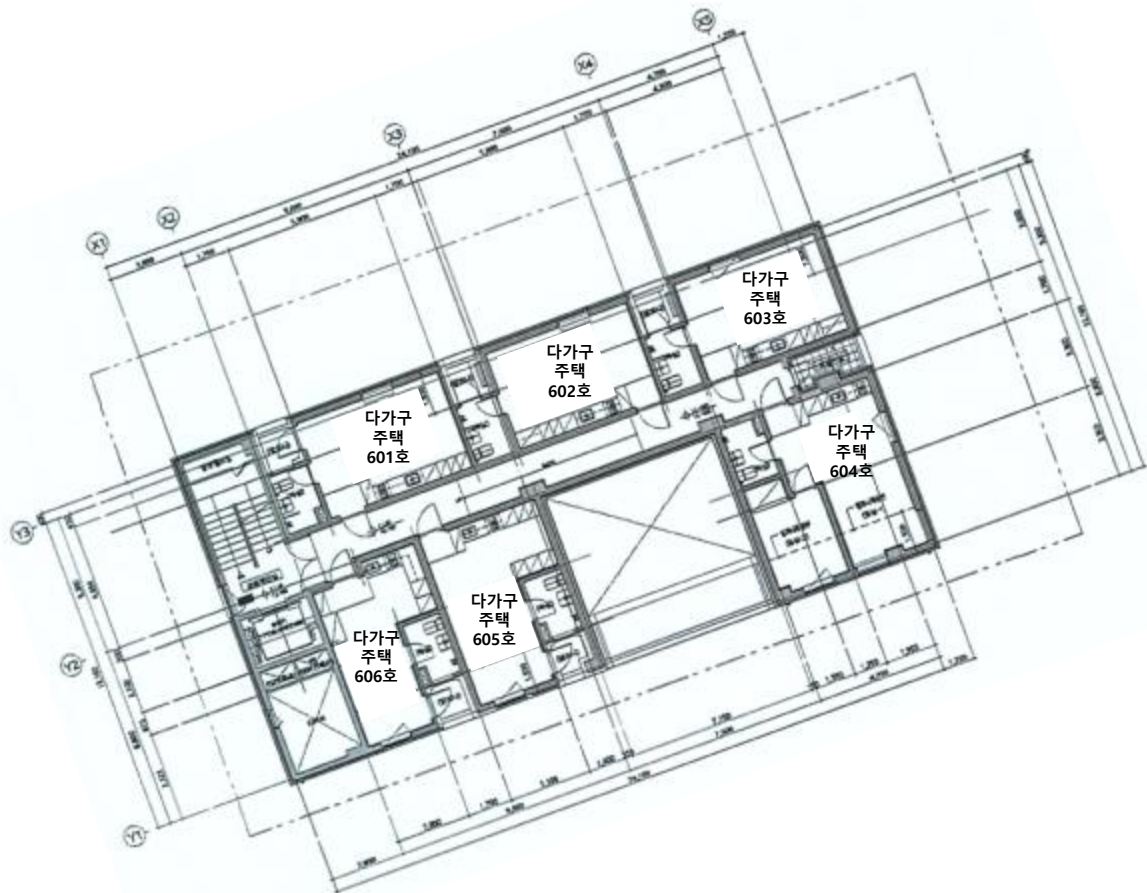
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale



건 물 개 황 도

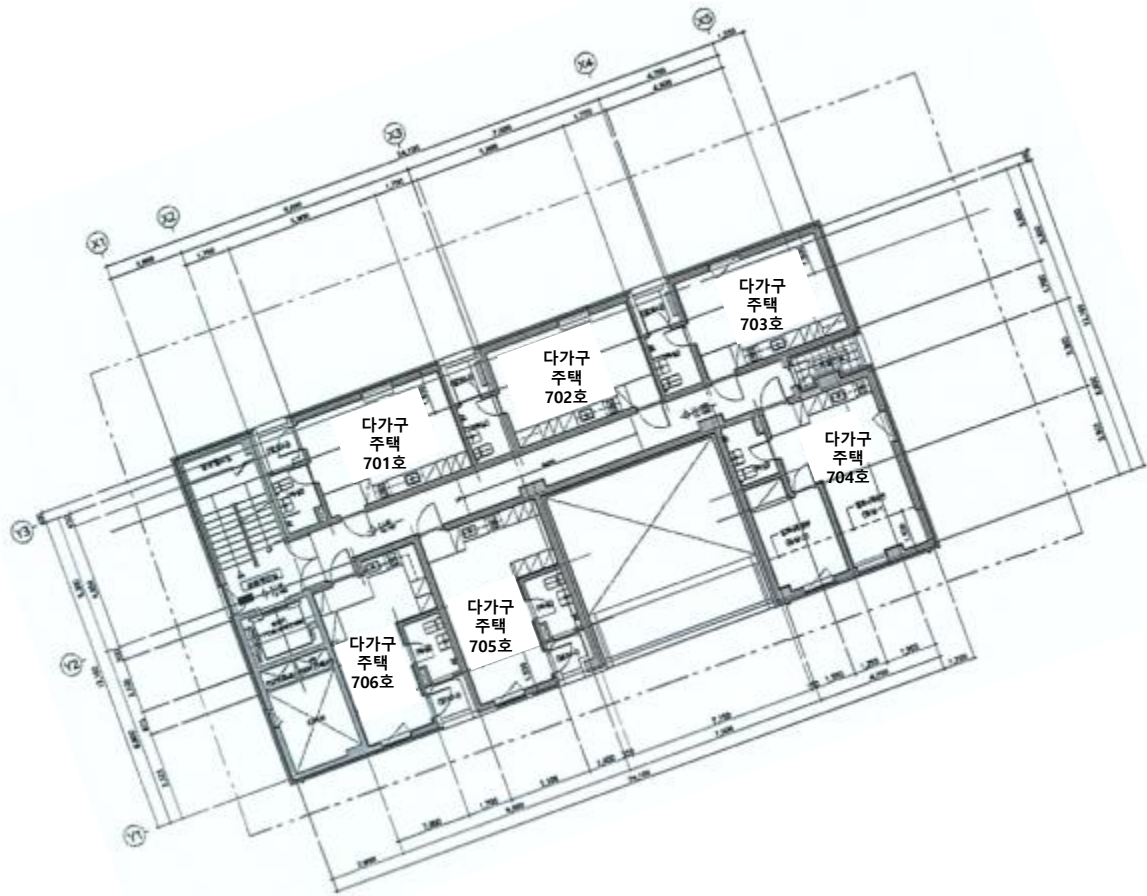
【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale



[기호(가) 6층]
공부면적 : 189.72m²

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 축 척 = None Scale



[기호(가) 7층]
공부면적 : 189.72m²

This architectural floor plan shows a building layout with various rooms and dimensions. The plan is oriented diagonally. Key features include:

- Rooms and Labels:**
 - Top left: Staircase labeled "STAIRS".
 - Top right: Room labeled "OFFICE".
 - Bottom left: Room labeled "RECEPTION".
 - Bottom right: Room labeled "CONFERENCE".
 - Center: A large open area labeled "HALL".
 - Small rooms labeled "TOILET" and "CLOSET" are also present.
- Dimensions:**
 - Overall width (top): 12.00m, 12.00m, 12.00m, 12.00m, 12.00m.
 - Overall height (left): 12.00m, 12.00m, 12.00m, 12.00m, 12.00m.
 - Internal dimensions for rooms and corridors are also provided.
- Grid Lines:** The plan uses a grid system with letters A through F along the top and bottom edges, and numbers 1 through 6 along the left and right edges.

[기호(가) 옥답층]

《 임대내역 》

연번	층	통칭 (호)	용도	임차인	보증금	월임대료	정산금 (하우스맨)
1	지하1	-	본건 부동산의 신탁업체인 '(주)리트코'의 업무 및 사무공간 등으로 이용중임.				
2	1						
3	2						
4	3						
5	4						
6	5	501	주택	하보미	1,250,000	1,250,000	1,175,000
7		502	주택	민홍기	1,250,000	1,250,000	1,175,000
8		503	주택	(주)리트코	-	-	
9		504	주택	공실	-	-	
10		505	주택	김영은	1,250,000	1,250,000	1,175,000
11		506	주택	신예린	1,550,000	1,550,000	1,457,000
12	6	601	주택	문예슬	1,200,000	1,200,000	1,128,000
13		602	주택	임지민	1,200,000	1,200,000	1,128,000
14		603	주택	황진주	1,250,000	1,250,000	1,175,000
15		604	주택	공실	-	-	
16		605	주택	공실	-	-	
17		606	주택	문열매	1,550,000	1,550,000	1,457,000
18	7	701	주택	공실	-	-	
19		702	주택	김예진	1,200,000	1,200,000	1,128,000
20		703	주택	정소현	1,250,000	1,250,000	1,175,000
21		704	주택	이서원	1,800,000	1,800,000	1,692,000
22		705	주택	이예림	1,250,000	1,300,000	1,222,000
23		706	주택	공실	-	-	
합 계					16,000,000	16,050,000	15,087,000

※ 지상5~7층(다가구주택 18개호 / 통칭 리트코하우스) 부분은 주택관리업체 '하우스맨'을 통하여 상기 금액에 임대운영되고 있는 것으로 탐문조사됨. (주)리트코 제시 2024년 6월 정산내역 근거)

사 진 용 지



북동측에서 촬영

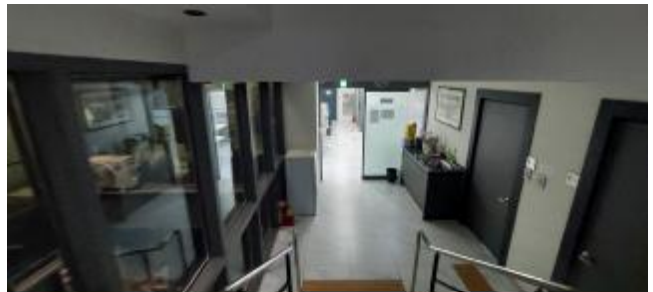


북측에서 촬영



북동측에서 촬영

사 진 용 지



지1~4층 내부전경

사 진 용 지



지1~4층 내부전경



기계실



기계식주차장(CAR LIFT)

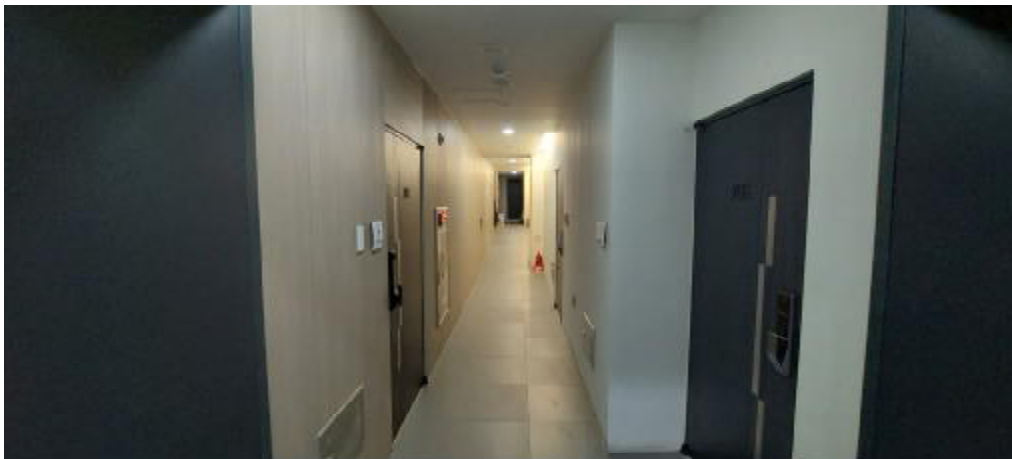
사 진 용 지



5층 주택부분



6층 주택부분



7층 주택부분