

④ 서울시 강남구 역삼동 770-11 커피스미스2빌딩 : 기본정보



Asking Price : 250억원 (건물분 VAT 별도)

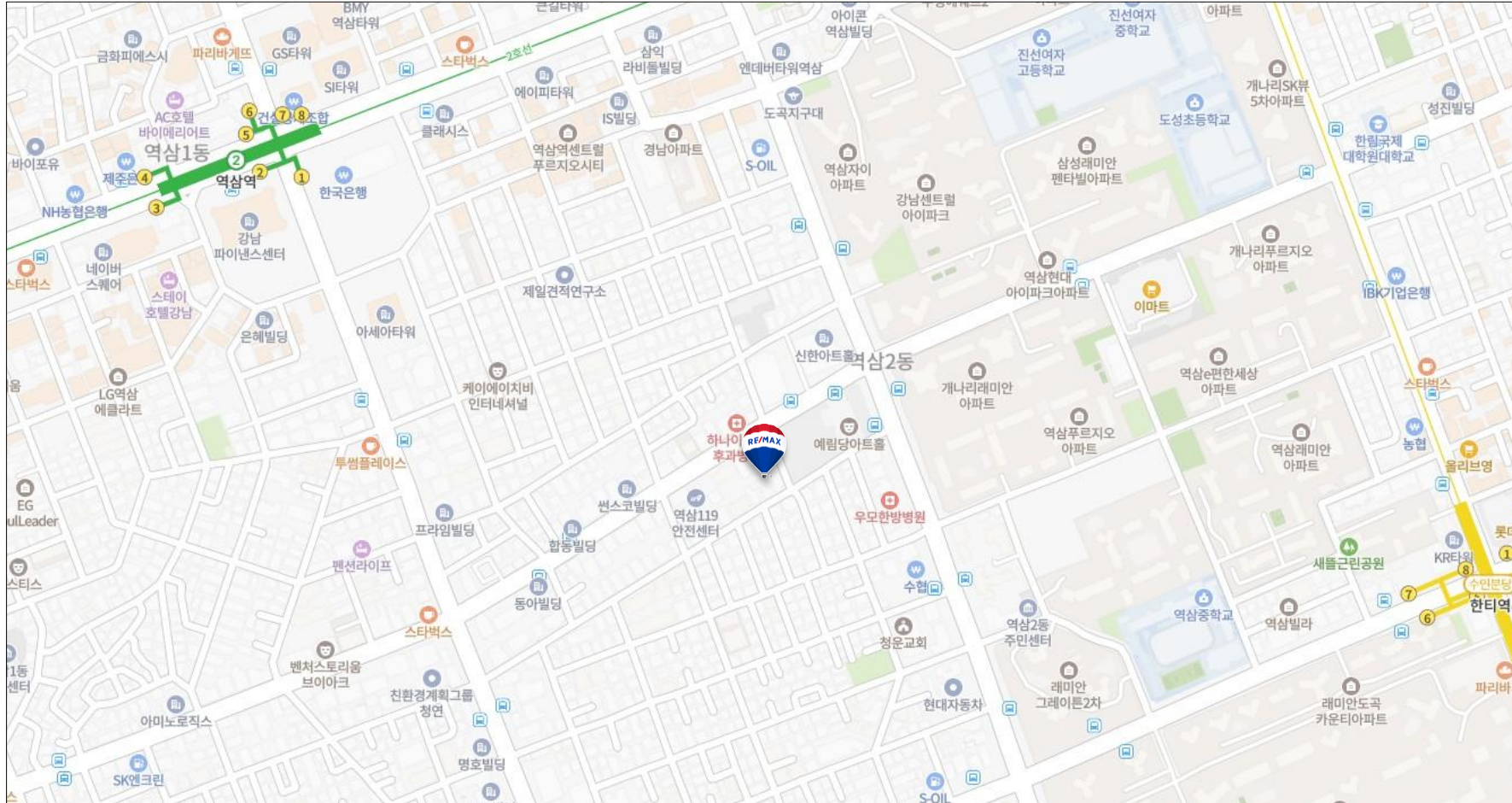
소재지	서울시 강남구 역삼동 770-11
지역지구	도시지역, 제2종일반주거지역
주용도	근린생활시설
대지면적	653.4㎡(197.65평)
건축면적	321.75㎡(97.32평)
연면적	2,343.75㎡(708.98평)
건폐율	49.24%(법정 60%)
용적률	297.18%(법정 200%)
건물규모	지하1층 / 지상7층
건축구조	철근콘크리트구조
주차대수	16대(자주식12대 / 기계식4대)
승강기	1기(승객용 8인승)
승인일	1991년 04월 24일
대지면적당 매매가(평)	1.26억
건물면적당 매매가(평)	0.35억
공시지가	52,529,162원(2025년)

④ 서울시 강남구 역삼동 770-11 커피스미스2빌딩 : 건축물현황

층	용 도	층별 면적(m ²)	층별 면적(평)
옥탑층	계단,물탱크실,연면적제외	36.62	11.07
7F	의원	270	81.67
6F	의원	270	81.67
5F	의원	270	81.67
4F	의원	270	81.67
3F	사무실	270	81.67
2F	의원	270	81.67
1F	주차장	51.75	15.65
1F	소매점(업)	270	81.67
B1	승강기,계단,화장실	50	15.12
B1	기계실	132	39.93
B1	소매점(업)	220	66.55
합계		2,343.75	708.98

④ 서울시 강남구 역삼동 770-11 커피스미스2빌딩 : 위치

2호선 역삼역 1번 출구 도보 13분(924.4m), 역삼로변 위치



④ 서울시 강남구 역삼동 770-11 커피스미스2빌딩 : 임대차현황

층	호 수(통칭)	임차인	임대보증금(원)	월임대료(원)	비 고
토지	-	정걸진	-	1,000,000	주차장 사용료
7F	-	(주)디자인이에스	50,000,000	3,900,000	
6F	-	(주)빅스톤스튜디오	50,000,000	3,410,000	
5F	제502호	(주)해솔네트웍스	55,000,000	2,400,000	
	제501호	(주)키즈넷	15,000,000	1,100,000	
4F	-	(주)나비환경설비컨설팅	50,000,000	3,400,000	
3F	-	(주)마케팅피플	50,000,000	3,900,000	
2F	-	(사)작은도서관만드는사람들	50,000,000	1,750,000	
	-	한길교회	50,000,000	1,750,000	
1F	제102호	(주)비지에프리테일	70,000,000	3,800,000	상호명 : CU편의점
	제101호	커피스미스(주)	5,000,000	3,000,000	
B1	-	김석조	50,000,000	1,800,000	상호명 : 빌아트캐롬 클럽
합계			495,000,000	31,210,000	

④ 서울시 강남구 역삼동 770-11 커피스미스2빌딩 : 감정평가서

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 서이석 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대표이사 김이건 (인)

감정평가액	이백구십억구백사십사만구천육백원정(W29,009,449,600.-)				
의뢰인	메리츠증권 대표이사	감정평가목적	담보		
제출처	메리츠증권	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사무궁화신탁(수탁자)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
채무자	(주)커피스미스2	2024.06.12.	2024.06.12.	2024.06.17.	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		653.4	토지	653.4	42,200,000	27,573,480,000
건물		2,380.37	건물	2,380.37	-	1,435,969,600
합계						₩29,009,449,600.-
			-	이 하 여 백	-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사 (인)