



㈜리얼티뱅크감정평가법인

수 신 (주)하나자산신탁

참 조 사업지원팀

제 목 '서울 상암 상암아이티컨소시엄 외 담보' 공매 관련 감정 대상
부동산 현장상황 및 감정평가금액의 변동여부 조사 요청에 대한 회신

1. 당 법인에 대한 귀사의 배려에 깊은 감사를 드립니다.

2. 귀 문서번호 '사업지원-제1202-2024-275호(2024.02.26.)' 로 요청하신
'서울특별시 마포구 상암동 1590 상암아이티타워 제1층 제비112호 외 27개호 구분
건물' 에 대한 현장상황 확인 및 감정평가금액 변동여부에 대하여 아래와 같이 회신
하오니 참고하시기 바랍니다.

-아 래-

가. 대상 부동산: 서울특별시 마포구 상암동 1590 상암아이티타워
제1층 제비112호 외 27개호 구분건물

나. 현장상황: 첨부한 "현장조사보고서" 참조하시길 바랍니다.

다. 감정평가금액 변동여부

- (1) 예상 감정평가금액: 4,342,000,000원(당초 대비 변동 없음)
(토지배분액: 1,519,700,000원, 건물배분액: 2,822,300,000원)
(2) 조사일: 2024.03.11.

첨부: 1. 현장조사보고서 1부.
2. 청구서 1부. 끝.

㈜리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
지사장 엄 정 호



담당자 엄정호

시행 알비 제2024-006호(2024.03.12.)

접수

우 10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12, 대흥빌딩 908호

전화 (031)978-2225 팩스 (031)965-3953 / 메일주소: rb0002@kapal.land.co.kr

현장조사보고서

의뢰인 :	(주)하나자산신탁
건명 :	서울특별시 마포구 상암동 1590 상암아이티타워 제1층 제비112호 외 27개 호 구분건물
보고서번호 :	RB240227-02-1401

본 보고서는 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제55호, 2014. 1.2.) 제27조에 해당하는 부동산에 대한 자문·정보제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조에 따른 감정평가서가 아닌 점을 알려드립니다.

본 보고서 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없
을뿐 아니라, 복사·개작·전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대한 책
임을 지지 아니합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

제 출 문

㈜하나자산신탁 귀중

귀사의 일익 번창을 기원합니다.

귀사에서 의뢰하신 '서울특별시 마포구 상암동 1590 상암아이티타워 제지1층 제비112호 외 27개호 구분건물'에 대한 현장조사를 완료하고 본 보고서를 제출합니다.

본 보고서는 의뢰 부동산에 대한 현장조사 및 제반자료의 수집·분석 등을 통하여 귀사의 업무진행에 필요한 참고자료를 제공함에 그 목적이 국한되어 있으며, 실사를 통하여 조사된 의견을 성실·공정하게 작성하였습니다.

끝으로 본 보고서 작성기간 동안 보여주신 귀사 관계자 여러분의 협조에 감사드리며 본 보고서의 내용에 의문이 있으시면 언제든지 문의하여 주시기 바랍니다.

2024년 03월 11일

제출자: **㈜리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사장 엄정효**
(담당 감정평가사 엄정효)

대상부동산의 개요

1. 건축개요

명칭	상암 IT Tower		
소재지	서울특별시 마포구 상암동 1590		
대지면적	4,930.0㎡	연면적	46,152.58㎡
건축면적	2,903.20㎡	용적률 산정용 연면적	28,581.92㎡
건폐율	58.89%	용적률	579.75%
층수	지하 5층/지상 12층	높이	52.10 m
착공일	2005.09.30.	사용승인일	2007.10.09.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕		
용도	업무시설, 근린생활시설, 교육연구시설		



대상부동산의 개요

II. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
1	지1층	비112	44.31	49.13	93.44	47.42	8.8927	일반음식점
2	지1층	비113	35.25	39.08	74.33	47.42	7.0745	일반음식점
3	지1층	비115	30.26	33.56	63.82	47.41	6.0730	일반음식점
4	지1층	비116	30.26	33.56	63.82	47.41	6.0730	일반음식점
5	지1층	비117	28.33	31.40	59.73	47.43	5.6857	일반음식점
6	지1층	비118	28.33	31.40	59.73	47.43	5.6857	일반음식점
7	지1층	비119	28.33	31.40	59.73	47.43	5.6857	일반음식점
8	지1층	비120	29.46	32.66	62.12	47.42	5.9125	일반음식점
9	지1층	비123	29.46	32.66	62.12	47.42	5.9125	일반음식점
10	지1층	비125	29.46	32.66	62.12	47.42	5.9125	일반음식점
11	지1층	비126	29.46	32.66	62.12	47.42	5.9125	일반음식점
12	지1층	비128	29.46	32.66	62.12	47.42	5.9125	일반음식점
13	지1층	비129	27.01	29.94	56.95	47.43	5.4200	일반음식점
14	지1층	비131	26.30	29.14	55.44	47.44	5.2778	일반음식점
15	지1층	비132	26.30	29.14	55.44	47.44	5.2778	일반음식점
16	지1층	비133-1	26.30	29.14	55.44	47.44	5.2778	일반음식점
17	지1층	비135	29.51	32.72	62.23	47.42	5.9224	일반음식점
18	지1층	비138	29.51	32.72	62.23	47.42	5.9224	일반음식점
19	지1층	비139	29.51	32.72	62.23	47.42	5.9224	일반음식점
20	지1층	비141	29.51	32.72	62.23	47.42	5.9224	일반음식점
21	지1층	비143	32.01	35.47	67.48	47.44	6.4242	일반음식점
22	지1층	비145	32.01	35.47	67.48	47.44	6.4242	일반음식점
23	지1층	비146	36.38	40.33	76.71	47.43	7.3012	일반음식점
24	지1층	비147	22.07	24.46	46.53	47.43	4.4294	일반음식점
25	지1층	비148	26.92	29.83	56.75	47.44	5.4027	일반음식점
26	지1층	비149	26.92	29.83	56.75	47.44	5.4027	일반음식점
27	지1층	비150	26.92	29.83	56.75	47.44	5.4027	일반음식점
28	지1층	비151	26.92	29.83	56.75	47.44	5.4027	일반음식점

대상부동산의 현황

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 마포구 상암동 1590 소재 상암아이티타워 제지1층 제비107호 외 27개 호로서 'MBC문화방송 본사' 서측 인근에 위치합니다.

2. 주위환경

본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 상가지대이며 입지여건은 보통입니다.

3. 인접도로상태 및 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하여 교통사정은 무난한 편입니다.

II. 구분건물의 현황

1. 건물의 구조

구조: 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 건물 내 제지1층 제비112호 외 27개호
(사용승인일: 2007.10.09.)

규모: 지하 5층/지상 12층

외벽: 복합판넬 및 페어그라스 마감 등

내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등

창호: 페어글라스 창호 등

2. 이용상황

일련번호(1-28)은 푸드코트 내에 소재하는 일반음식점으로 현황 공실상태입니다.

3. 부대설비

급·배수 및 위생설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차시설 등을 갖추었습니다.

대상부동산의 현황

III. 주요 등기사항 및 임대차조사 내용

1. 주요 등기사항(발급일: 2024.03.04.)

등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 및 제한물권 현황 기록사항 없습니다.

2. 임대차조사 내용

가. 전입세대 열람 내역(발급일: 2024.03.05.)

해당주소의 세대주가 존재하지 않습니다.

나. 상가건물임대차 현황서(발급일: 2024.03.11.)

확정일자 임대차계약 해당없습니다.

다. 임대차조사내용

일련번호(1-28)은 공히 공실상태입니다.

라. 관리비 미납 등

본 건물 지하1층에 '상암아이티타워상가관리단(전화: 02-307-4006)'이 소재합니다. 본건에 대한 유치권행사는 없는 것으로 탐문 조사되었으나 본건에 대한 관리비 체납 내역이 아래 표와 같이 있습니다.

<관리비 체납 내역, 2024년 2월 누계, VAT 포함>

호수	관리비 체납액(원)	호수	관리비 체납액(원)	호수	관리비 체납액(원)	호수	관리비 체납액(원)
제비112호	12,625,753	제비120호	9,798,626	제비132호	9,194,926	제비145호	10,281,783
제비113호	10,900,592	제비123호	9,798,626	제비133-1호	9,194,926	제비146호	10,281,783
제비115호	9,952,477	제비125호	9,798,626	제비135호	9,808,699	제비147호	8,391,237
제비116호	9,952,477	제비126호	9,798,626	제비138호	9,808,699	제비148호	8,391,237
제비117호	11,516,601	제비128호	9,798,626	제비139호	9,808,699	제비149호	8,391,237
제비118호	9,582,555	제비129호	11,886,719	제비141호	9,808,699	제비150호	8,391,237
제비119호	9,582,555	제비131호	9,194,926	제비143호	10,281,783	제비151호	8,391,237

종합의견

I. 용역의 목적

본 용역은 '서울특별시 마포구 상암동 1590 상암아이티타워 제1층 제비112호 외 27개호 구분건물'의 현장상황 확인 및 감정평가금액의 변동 여부 조사에 그 목적이 있습니다.

II. 조사 산정일

본 용역의 조사 산정일은 2024년 03월 11일입니다.

III. 종합의견

1. 현장상황 확인

일련번호(1-28)은 푸드코트 내에 소재하는 일반음식점으로 현황 공실상태입니다.

2. 감정평가액 변동 여부

가. 조사 산정일 현재 예상가치

공부(公脩)(의뢰) 및 사정		예상가치(원)		감정평가금액 변동여부
종류	면적(㎡) 또는 수량	적용단가(㎡/원)	금액(원)	
구분건물	28개호	-	4,342,000,000	당초 대비 변동 없음.
합계		₩4,342,000,000.-		

나. 가치형성요인의 변화 검토

기감정평가일(2020.08.18.)부터 조사 산정일(2024.03.11.)까지 한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사에 따르면 서울특별시 평균 집합매장용의 자본수익률은 약 '6.396%' 상승, 서울특별시 평균 집합매장용 임대가격지수는 약 '0.58%' 하락하였습니다.

종합의견

기감정평가일(2020.08.18.)부터 조사 산정일(2024.03.11.)까지 본건과 유사한 구분건물 감
정평가사례 및 거래사례는 아래의 표와 같습니다.

구분	소재지	건물명 등, 호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	상암동 1605	누리꿈스퀘어 제지1층 제비1061호	64.8	2023.11.17.	517,000,000	7,978,395	처분 평가사례
②	상암동 1590	상암아이티타워 제2층 208호	112.69	2023.09.11.	958,000,000	8,501,198	담보 평가사례
③	상암동 1590	상암아이티타워 제2층 203호	46.4	2022.03.17.	350,000,000	7,543,103	거래사례
④	상암동 1605	누리꿈스퀘어 제지1층 B1077호	35.01	2021.05.22.	260,000,000	7,426,449	거래사례
⑤	상암동 1601	케이시아이티센터 제지1층 제비128호	38.72	2021.05.29.	345,000,000	8,910,123	거래사례

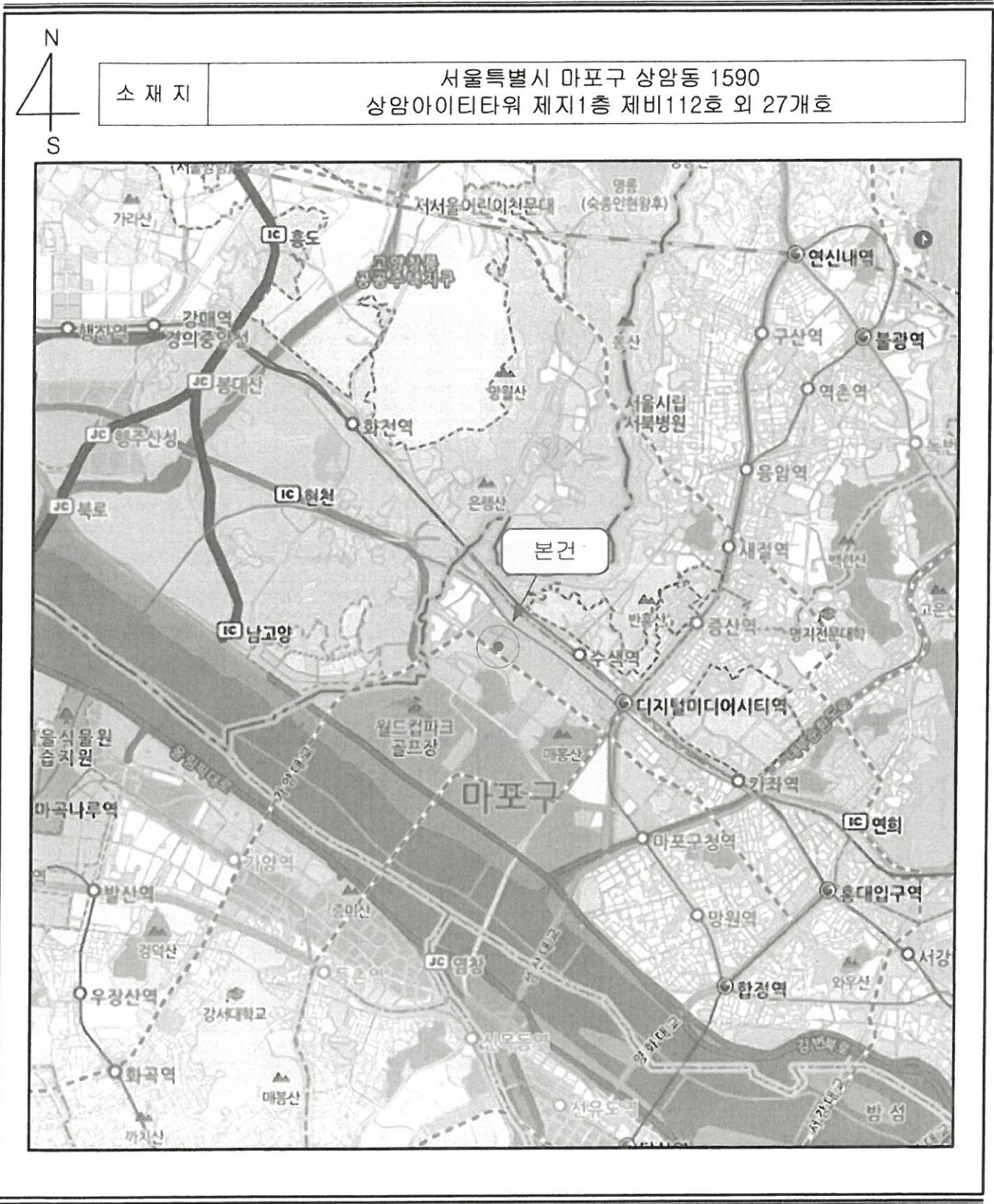
※ 자료출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 감정평가정보(한국감정평가사협회)

다. 감정평가액 변동 여부

서울특별시(평균) 집합매장의 자본수익률, 임대가격지수 등을 고려하고 시장금리 상황, 경기
하락, 고물가에 따른 소비심리 위축이 혼재되어 있는 시장상황 및 부동산 거래 위축 등을
종합적으로 고려해볼 때 집합매장 가격추세는 보합세가 유지될 것으로 판단됩니다.
본건은 상암아이티센터 지하1층 푸드코트 내에 소재하며 현재 전체 푸드코트 매장 중 3개호
만 음식점만 운영하고 있고 나머지 호수는 공실인 점, 본건과 유사한 구분건물 감정평가사
례 및 거래사례와 비교·검토해볼 때 기감정평가 이후 조사 산정일 현재까지 가격변동은 미
미한 것으로 판단됩니다.

240227-02-1401

광역위치도

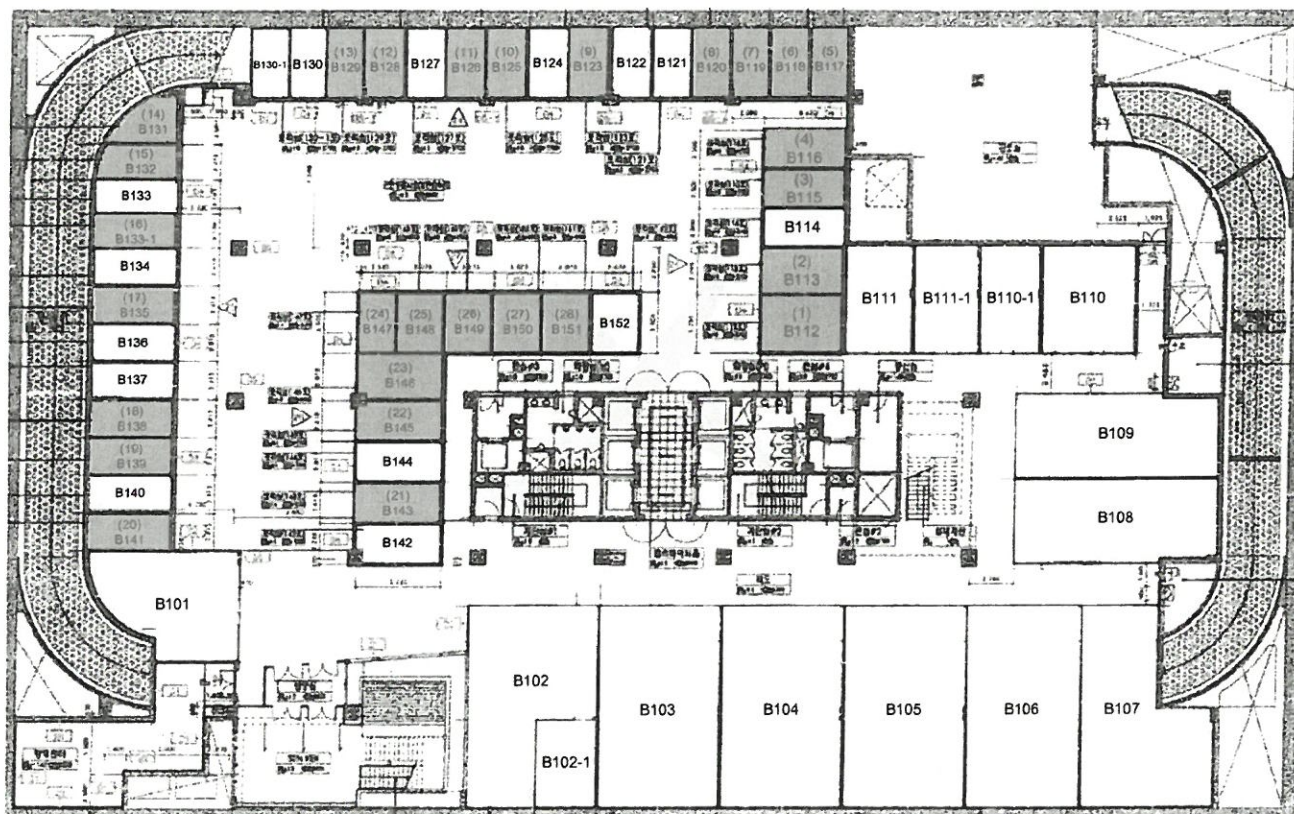


240227-02-1401

내부 구조도 및 입대 내역



NO SCALE



< 상암아이티타워 제1층 호별배치도 >

임대부분	상호	임대내역		비고
		보증금(원)	월임대료(원)	
일련번호(1) ~ (28)	-	공실		폐문부재

240227-02-1401

사 진 용 지

Page. 1



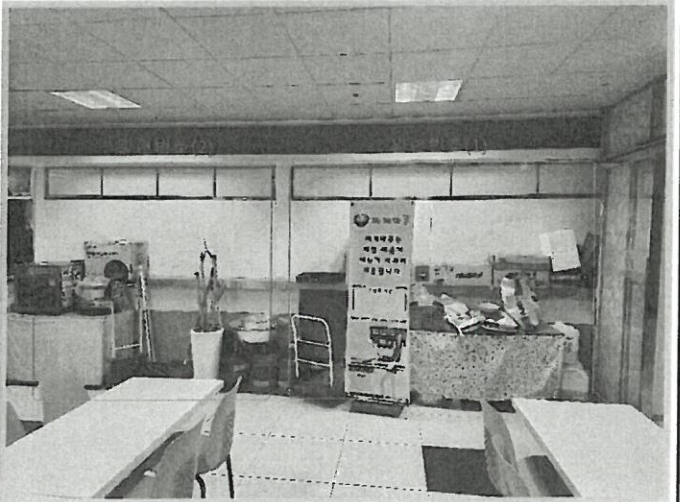
[본건 전경]



[푸드코트 출입문]



[푸드코트 출입문2]



[일련번호(1, 2)]

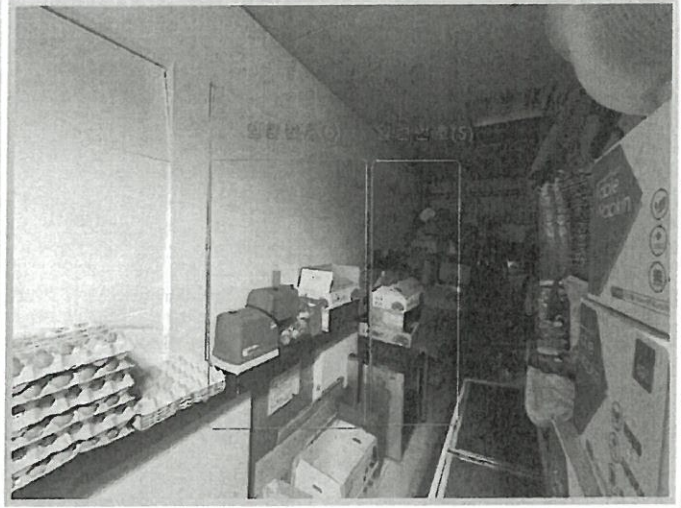
240227-02-1401.1

사 진 용 지

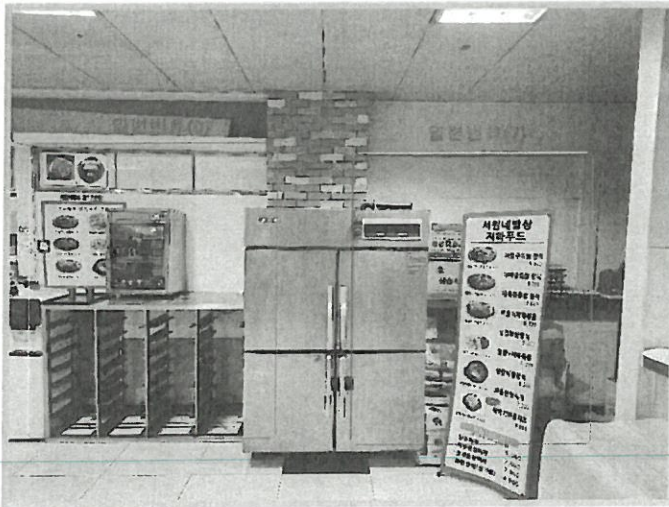
Page. 2



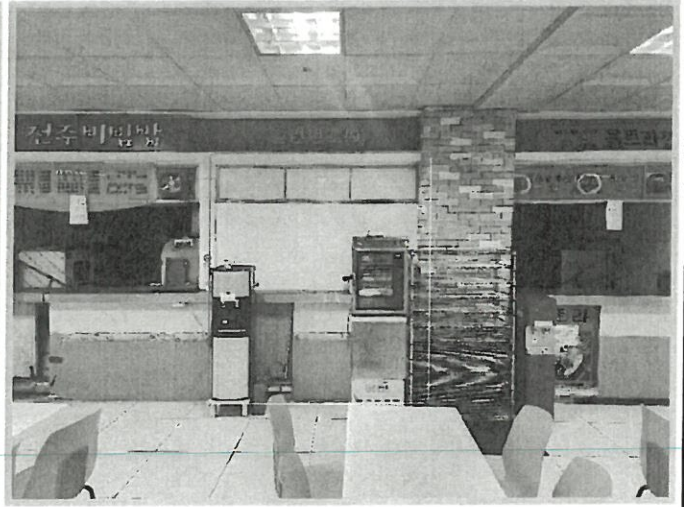
[일련번호(3, 4)]



[일련번호(5, 6)]



[일련번호(7, 8)]

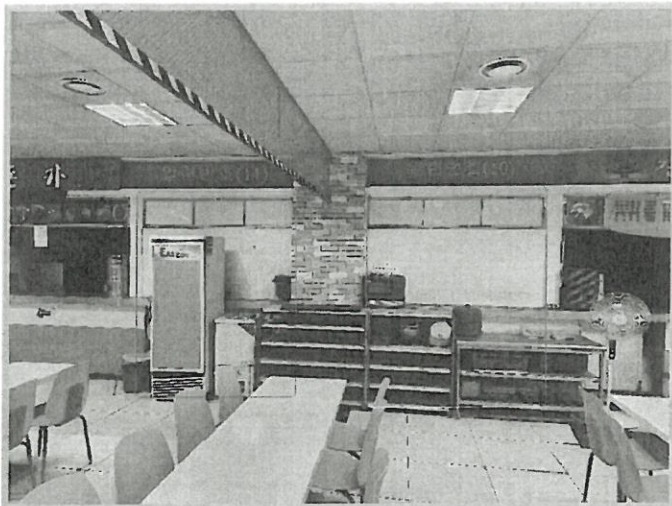


[일련번호(9)]

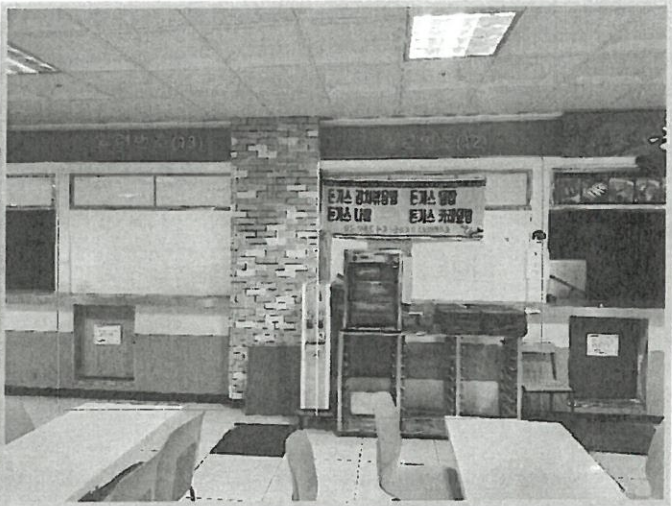
240227-02-1401.2

사 진 용 지

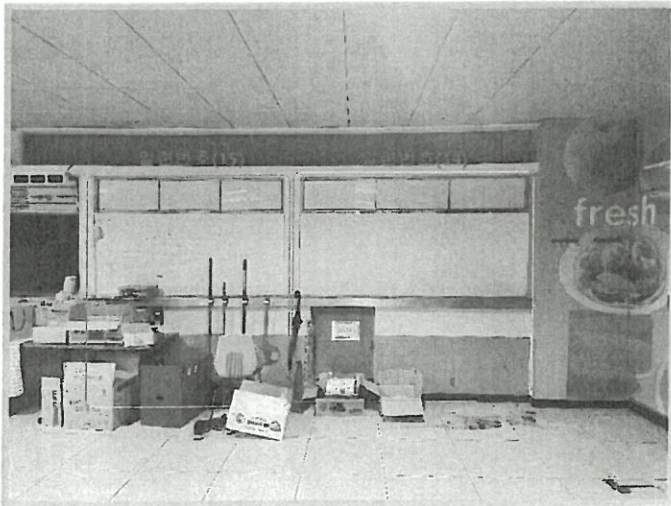
Page. 3



[일련번호(10, 11)]



[일련번호(12, 13)]



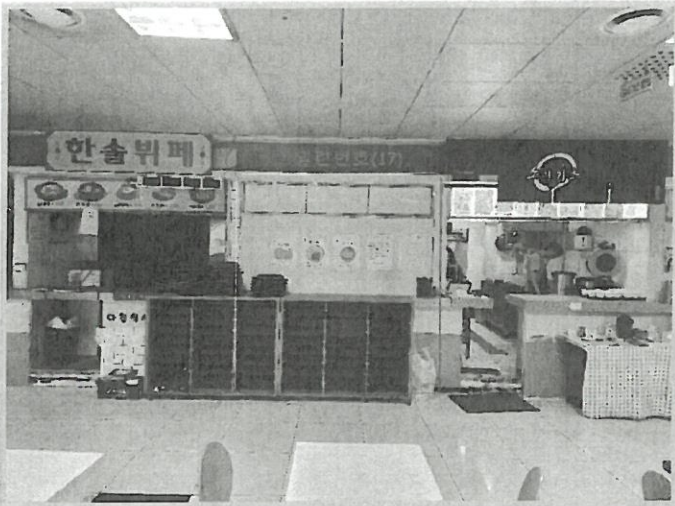
[일련번호(14, 15)]



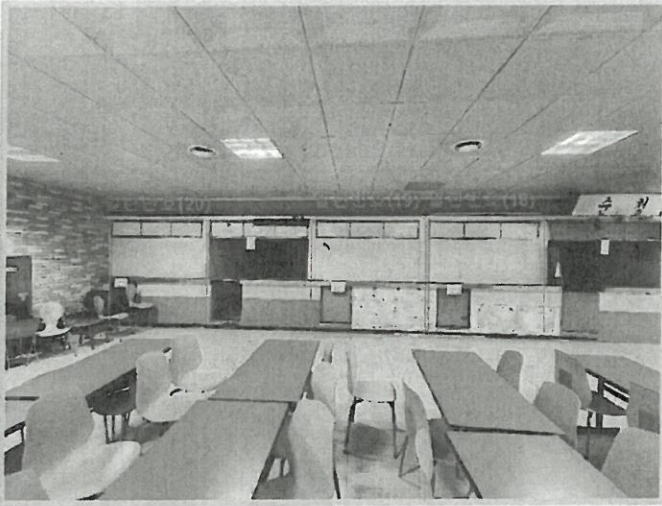
[일련번호(16)]

240227-02-1401.3

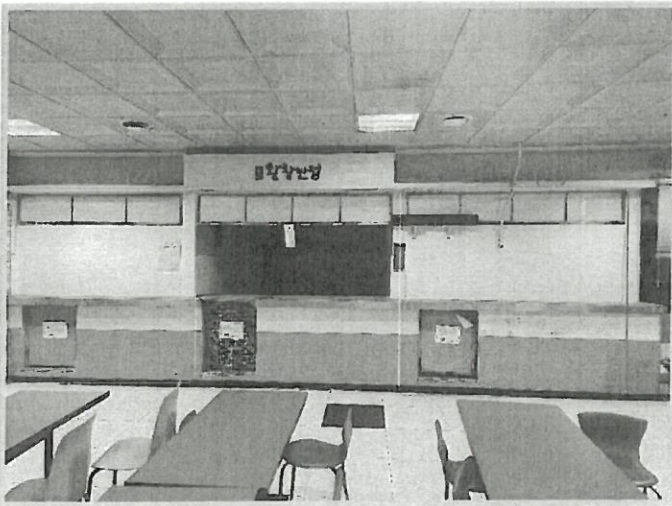
사 진 용 지



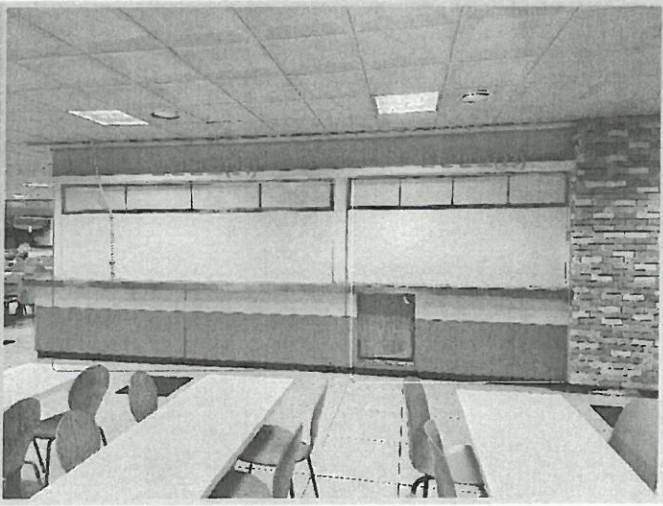
[일련번호(17)]



[일련번호(18-20)]



[일련번호(21, 22)]

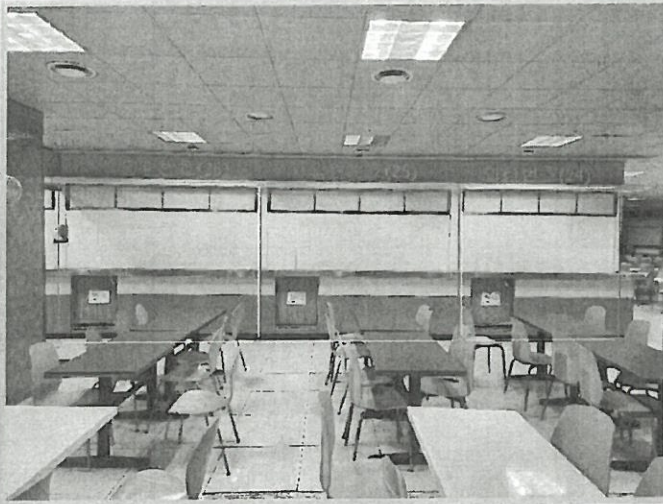


[일련번호(23, 24)]

240227-02-1401.4

사 진 용 지

Page. 5



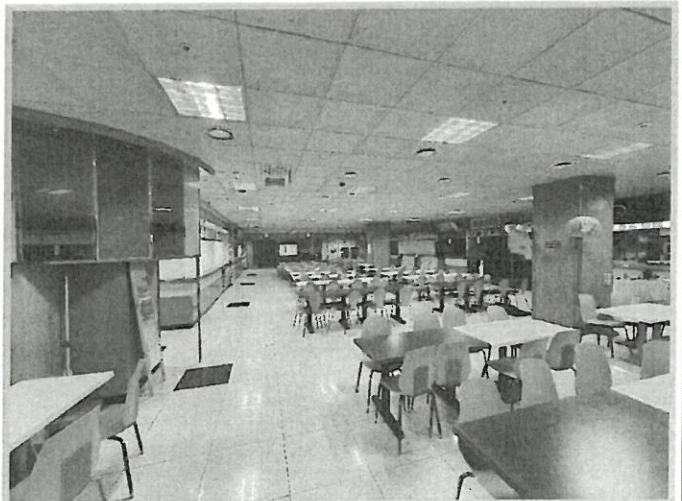
[일련번호(24-26)]



[일련번호(27, 28)]



[푸드코트 공용부분]



[푸드코트 공용부분2]

240227-02-1401

청 구 서

조사서번호: 240227-02-1401

2024 년 03 월 11 일

(주)하나자산신탁 귀하

— 金 오십오만원整 (₩550,000.-)

2024. 02. 27일자로 의뢰하신 『서울특별시 마포구 상암동 1590 상암아이티타워 제지1층 제비112호 외 27개호 구분건물』에 대한 현장조사보고서가 완료되었으므로 상기 금액을 아래와 같이 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
조사 수수료	500,000	
특별 용역비	-	
기 타	-	
소 계	500,000	
부 가 세	50,000	조사수수료의 10%
정산청구금액	₩550,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 조사서번호(240227-02-1401)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★		
◆ 국민은행	928701-01-156964	(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL. (031)974-3345

FAX. (031)965-3953

[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]