

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 511

(전화번호) 02-6205-6978

작 성 책 임 자 : 대리 김 선 응 김선응

(전화번호) 02-6205-6978

## 1. 해당 부동산의 현황

### 1) 토지의 현황(다동 155)

면적	2,796.8㎡ 중 2,150.95㎡	평수	846.03평 중 650.66평
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	42,020,000원/㎡ (개별공시지가, 2024)		
도로조건	중로각지		
형상 및 지세	가장형 평지		

### 2) 건물의 현황(다동 155)

규모	지상 23층, 지하 6층	용도	업무시설, 근린생활시설, 판매시설, 위락시설
준공일	2011년 7월 5일	구조	철골철근콘크리트구조 , 철근콘크리트구조
연면적	42,541.69㎡ 중 32,718.08㎡	연면적	12,868.86평 중 9,897.22평
관리상태	양호	건폐율/용적률	59.97% / 999.89%
주요 부대시설	주차대수 172대		

## 2. 거래가격 및 거래비용

(단위 : 백만원)

구분		금액	비고
거래 금액		251,300	
거래비용	부동산 조세	12,035	취득세
	중개수수료		
	기타 비용	12,975	자문수수료, 금융비용 등
	거래비용 소계	25,010	
합계		276,310	

### 3. 해당 부동산의 가격

구분	시산가액
월가법에 의한 시산가격	262,092,937,880원
거래사례비교법에 의한 시산가격	281,900,000,000원
수익환원법에 의한 시산가격	296,300,000,000원
<b>감정가액</b>	<b>일반거래 289,100,000,000원</b>

주) 리츠로 소유권 이전 후 자산보관사인 (주)코람코자산신탁으로 소유권 이전 예정

### 4. 해당 부동산의 소유 및 권리현황(본건 거래 이전 현황)

#### 1) 소유현황

소유자	권리금액	비고
농협은행 주식회사		수탁자

#### 2) 권리현황

권리자	담보권종류	권리금액
주식회사 국민은행	근저당권	12,000,000,000원
한화생명보험 주식회사	근저당권	96,000,000,000원
삼성생명보험 주식회사	근저당권	60,000,000,000원
신한캐피탈 주식회사	근저당권	14,160,000,000원
주식회사 스파크플러스	전세권	1,059,505,650원

### 5. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

#### 1) 해당 부동산의 임대차

임대목적물및면적	임차인	임대차기간
4층104.83	공실	-
4층283.14	하나카드(주)	2022.10.12.~2027.10.11.
5층1,136.26	자이에너지운영(주)	2023.10.16~2028.10.15.
5층475.07	삼성화재해상보험(주)	2024.02.16.~2029.02.15.
6층1,676.56	SK텔레콤(주)	2023.07.01~2026.06.30.
7층564.96		
7층347.24	SK텔레콤(주)	2024.06.01.~2025.05.31.
7층192.73	SK하이닉스(주)	2024.06.01.~2025.05.31.
7층214.78	사이스여수열병합발전 유한회사	2024.08.01.~2025.07.31.
7층186.78	서울시노사민정협의회	2023.06.11.~2028.06.29.
7층186.78	서울시노사정협의회	2023.06.30.~2028.06.29.
8층1,709.09	삼성화재해상보험(주)	2024.02.16.~2029.02.15.
9층1,724.89		
10층1,575.04		
11층1,242.58		
10층82.84	삼성카드(주)	2022.01.01.~2025.12.31.
10층82.84	삼성생명보험(주)	2022.01.01.~

		2025.12.31.
11층513.98	공실	-
12층1,772.40	(주)MSC코리아	2022.03.01.~2027.02.28.
총7,247.80	하나카드(주)	2023.11.01.~2028.10.31.
13층1,788.23, 14층1,804.03, 15층1,819.83, 16층1,835.70		
총5,274.41	(주)하나은행	2023.08.03.~2026.08.02.
17층1,851.54, 18층1,787.70, 19층1,635.17		
총5,239.34	(주)스파크플러스	2019.08.01.~2026.07.31
20층1,493.36		
21층1,362.45		
22층1,244.23		
23층1,139.31		
증계장비설치/운용약 정	주식회사케이티	2023.4.1.~2025.3.31.
	주식회사엘지유플러스	2023.1.1.~2024.12.31.
	에스케이텔레콤주식회사	2023.4.1.~2025.3.31.

2) 담보부부채

구 분	대출금액
케이비증권 주식회사	160,000,000,000원
중소기업은행	12,000,000,000원
하나캐피탈 주식회사	10,000,000,000원
주식회사 디비저축은행	6,000,000,000원
신한캐피탈 주식회사	2,000,000,000원
합 계	190,000,000,000원