

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 미 영 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 511

(전화번호) 02-6205-6978

작 성 책 임 자 : 대리 김 선 웅

(전화번호) 02-6205-6978

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황(문정동 641-3)

면 적	3,780㎡	평 수	1,143.5평
용도지역	일반상업지역	지 목	대
공시지가	10,990,000원/㎡ (개별공시지가, 2025)		
도로조건	광대한면		
형상 및 지세	세장형 평지		

2) 건물의 현황(문정동 641-3)

규 모	지상 16층, 지하 4층	용 도	업무시설(사무소), 근린생활시설, 문화및집회시설
준공일	2016년 3월 17일	구 조	철근콘크리트구조
연면적	34,140.4㎡	연면적	10,327.5평
관리상태	양호	건폐율/용적률	47.79% / 599.98%
주요 부대시설	주차대수 260대		

2. 거래가격 및 거래비용

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고
부동산매입금액		250,000	
거래비용	취득세	12,018	취득세 등
	중개수수료		
	기타비용	12,174	자문수수료, 금융비용 등
	거래비용 소계	24,192	
합 계		274,192	

주) 취득세 최종 납부 및 관련 발생 시점에 따라 변동될 가능성이 있음

3. 해당 부동산의 가격

구분	시산가액
원가법에 의한 시산가격	205,316,407,280원
거래사례비교법에 의한 시산가격	280,300,000,000원
수익환원법에 의한 시산가격	286,000,000,000원
감정가액	일반거래 275,000,000,000원

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
주식회사 소노인터내셔널		매도인

2) 권리현황

권리자	담보권종류	권리금액
코그넥스코리아	전세권	190,000,000원

5. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 해당 부동산의 임대차

임대목적물 및 면적	임차인	임대차기간
전체 / 34,140.4㎡	주식회사 소노인터내셔널	2025.11.12.~2033.11.11
중계장비설치/운용약정	주식회사케이티	2024.8.24.~2026.8.23.
	주식회사엘지유플러스	2024.8.1.~2026.7.31.
	에스케이텔레콤주식회사	2024.8.29.~2026.8.28.

2) 담보부부채

구 분	대출금액
중소기업은행	50,000,000,000원
주식회사 하나은행	50,000,000,000원
한국산업은행	30,000,000,000원
주식회사 신한은행	20,000,000,000원
수협은행	9,000,000,000원
주식회사 아이비케이캐피탈	10,000,000,000원
주식회사 디비저축은행	10,000,000,000원
주식회사 신한캐피탈	4,000,000,000원
합 계	183,000,000,000원