

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희



본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 511

(전화번호) 02-6205-6363

작 성 책 임 자 : 팀장 임 수 진

(전화번호) 02-6205-6978

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

- 해당 부동산의 현황, 소재지, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등을 기재

1) 토지의 현황(삼평동 619)

면적	8,627.40㎡	평수	2,609.79평
용도지역	준주거지역	지목	대
공시지가	5,570,000원/㎡ (개별공시지가, 2022)		
도로조건	중로각지		
형상 및 지세	가장형 평지		

2) 건물의 현황(삼평동 619)

규모	지상 9층, 지하 3층	용도	교육연구시설(연구소)
준공일	2012년 8월 9일	구조	철근콘크리트구조
연면적	56,690.31㎡	연면적	17,148.82평
관리상태	양호	건폐율/용적률	59.95% / 417.43%
주요 부대시설	주차대수 308대 (옥내 303대, 옥외 5대)		

2. 거래가격 및 거래비용

구분		계	토지	건물
부동산매입금액		400,000	240,000	160,000
취득부대 비용	매입수수료	4,000	2,400	1,600
	대출수수료	4,816	2,890	1,926
	감정평가수수료	200	120	80
	법률자문수수료	100	60	40
	재무자문수수료	40	24	16
	시장조사수수료	40	24	16
	물리실사수수료	40	24	16
	법무사수수료	30	18	12
	VAT불공제액	305	305	-
	자본적 지출	4,000	-	4,000
	담보설정비용	704	422	282
	취득세 등	22,397	13,438	8,959
	소계	36,672	19,725	16,947
합계	436,672	259,725	176,947	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- (주)에이치엘제2호위탁관리부동산투자회사는 매입예정 부동산에 대해 매매계약을 체결하고 매대금을 지급함과 동시에 소유권을 취득할 예정임.

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 본건은 (주)에이치엘클레무브를 임차인으로 하는 임대차계약이 체결되어 있음(계약 기간은 2021년 9월 2일에서 2022년 9월 1일이며, 2022년 12월 31일로 임대차기간 종료일 변경 예정)
- 그 외는 (주)만도(매도자)가 사옥으로 사용하였음에 따라 별도의 임대차계약이 체결되어 있지 않음
- 본 건에 설정되어 있는 근저당권, 전세권 등의 제한물권은 별도로 없음

< 첨부서류 >

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
 - 물리실사보고서, 법률실사보고서, 재무실사보고서 참조
2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
 - 감정평가보고서 참조
3. 당해 부동산의 재무자료
 - 재무실사보고서 참조
4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
 - 2022년 8월 31일 소유권 취득과 동시에, 매도자인 (주)만도와 전체면적을 사용하는 임대차계약을 체결함(현 임대차 (주)에이치엘클레무브를 (주)만도에서 전대차로 전환). 자산 매입시점부터 리츠 운용기간인 7년동안 78%에 해당하는 임대면적을 (주)만도가 사용하는 임대차계약을 체결하여 안정적인 임대수익 창출함(잔여면적은 2022년 12월까지 (주)만도와 임대차계약 유지 후 신규임차인과 임대차계약을 체결할 예정)
5. 대상 부동산 토지 및 건물 등기부등본