


[별지 제5호 서식]


부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 윤양수 (인) 

본 점 소 재 지 : 서울시 서초구 서초대로74길 4, 16층

(전화번호) 02-3019-7000

작 성 책 임 자 : (팀장) 나익천 (인) 

(전화번호) 02-310-2522

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

면적	3,601.30㎡ (1필지)	평수	1,089.39
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	71,150,000원 / ㎡ (2022-01-01 기준)		
도로조건	북측으로 폭 약 50미터, 서측으로 약 8미터, 남측으로 약 4미터의 포장도로에 각각 접하고 있음		
토지형상	가장형 평지		
지세	평지		

#### 2) 건물의 현황

규모	지상 20층 지하 6층	용도	업무시설
준공일	1995년 10월 14일	구조	철골철근콘크리트조
연면적	45,191.76㎡	연면적	13,670.51평
관리상태	구축 / 양호	내외벽	AL커튼월, T24단열복층 유리, 테라코타 등
주요 부대시설	주차 366대		

### 2. 거래가격 및 거래비

구분	금액	비고	
거래금액	4,811억원	건물분 부가가치세 제외	
거래비용	부동산 조세	224억원	취득세 등
	중개수수료	54억원	대출취급수수료
	기타 비용	12억원	
	거래비용 소계	290억원	
합계	5,101억원		

※ 거래비용 등 항목은 변동 가능

※ 상기 거래비용은 상장과 관련된 부대비용이 제외된 금액임

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
-	삼성생명보험 주식회사	-	-

※ 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사(이하 “매수인”)는 매입 대상 부동산인 ‘삼성생명 대치타워’에 대해 매매계약을 체결하고 매매대금을 지급함과 동시에 소유권을 취득할 예정입니다

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

#### 1) 임대차현황

임차인	임대면적	임대규모	임대기간
삼성생명보험(주)	28,880.34㎡	3~12,17,18,21,22층	2022.11.23~2027.11.22
삼성화재해상보험(주)	131.97㎡	21층	2022.01.01~2022.12.31
삼성카드(주)	71.67㎡	21층	2022.01.01~2022.12.31
(주)프레시지	6,884.28㎡	14,15,16층	2021.11.16~2026.11.15
(주)상상인증권	2,445.12㎡	20층	2019.05.20~2024.05.19
(주)상상인증권	461.57㎡	2층	2019.05.15~2024.05.14
(주)엔터프라이즈블록체인	2,709.07㎡	2,19층	2022.11.21~2027.11.20
(주)보나비	571.87㎡	1층	2022.03.07~2027.03.06
(주)파리크라상	400.96㎡	1층	2022.03.07~2027.03.06
농협은행(주)테헤란로지점	999.87㎡	1층	2021.07.29~2026.07.28
(주)더휴컨벤션	1,216.69㎡	지하1층	2021.10.12~2023.10.11

#### 2) 담보부부채 분석

순번	등기접수일	등기된 권리	채권최고액	채무자	근저당권자	비고
1	2016.03.18	근저당권	금39,760,800원	매도인	삼성화재해상보험(주)	토지/건물
2	2016.03.23	근저당권	금21,592,800원	매도인	삼성카드(주)	토지/건물
3	2016.07.29	근저당권	금1,943,202,000원	매도인	농협은행(주)	토지/건물
4	2019.05.30	근저당권	금185,331,600원	매도인	(주)상상인증권	토지/건물
5	2019.05.30	근저당권	금736,692,000원	매도인	(주)상상인증권	토지/건물
6	2021.12.30	근저당권	금2,124,151,200원	매도인	(주)프레시지	토지/건물
7	2022.03.23	근저당권	금444,924,000원	매도인	(주)파리크라상	건물
8	2022.10.28	근저당권	금376,279,200원	매도인	(주)보나비	토지/건물
9	2022.10.31	근저당권	금42,618,000원	매도인	(주)상상인증권	토지/건물

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
  2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
  3. 당해 부동산의 재무자료
  4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소