

[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	1,920.70㎡ (1필지)	평수	581.01
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	23,300,000원 / ㎡ (2022-01-01 기준)		
도로조건	서측으로 약 12미터, 동측으로 약 12미터의 포장도로에 각각 접하고 있음		
토지형상	사다리 평지		
시세	평지		

2) 건물의 현황

규모	지상 20층 지하 9층	용도	업무시설, 근린생활시설
준공일	2022년 4월 29일	구조	철골철근콘크리트조
연면적	27,611.5㎡	연면적	8,352.48평
관리상태	구축 / 양호	내외벽	AL커튼월, THK24파스텔복층유리, 화강식 등
주요 부대시설	주차 158대		

2. 거래가격 및 거래비

구분	금액	비고	
거래금액	1,965억원	건물분 부가가치세 제외	
거래비용	부동산 조세	92억원	취득세 등
	중개수수료	22억원	대출취급수수료
	기타 비용	5억원	
	거래비용 소계	119억원	
합계	2,084억원		

※ 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 에스원빌딩’에 대해 매매계약을 체결하고 매매대금을 지급함과 동시에 소유권을 취득할 예정임

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차현황

임차인	임대면적	임대규모	임대기간
(주)에스원	20,162.35㎡	지하1층~21층	2020.01.01~2024.12.31
(주)신한은행삼성대기업금융센터	-	본건 건물내 (설치대수 1대)	2022.04.01~2024.03.31
(주)우리은행 봉래지점CD기	-	본건 건물내 (설치대수 1대)	2022.04.01~2024.03.31

2) 담보부부채 분석

순번	등기접수일	등기된 권리	채권최고액	채무자	근저당권자	비고
1	2022.10.28	근저당권	금6,555,057,600원	매도인	(주)에스원	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