

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 윤양수

본 점 소 재 지 : 서울시 서초구 서초대로74길 4, 16층

(전화번호) 02-3019-7000

작 성 책 임 자 : (팀장) 김형진

(전화번호) 02-3019-7046

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	1,327.50㎡	평수	401.57
용도지역	중심상업지역	지목	대
공시지가	20,190,000원 / ㎡ (2023-01-01 기준)		
도로조건	서측으로 폭 약 30미터, 북측으로 약 20미터, 동측으로 약 12미터의 포장도로에 각각 접하고 있음		
토지형상	가장형 평지		
지세	평지		

2) 건물의 현황

규모	지하 7층 / 지상 13층	용도	업무시설
준공일	2014년 04월 01일	구조	철골철근콘크리트조
연면적	17,320.85㎡	연면적	5,239.56평
관리상태	구축 / 양호	건폐율/용적률	68.69% / 794.48%
주요 부대시설	주차 126대		

2. 거래가격 및 거래비용

구분	금액	비고	
거래금액	1,258.7억원	건물분 부가가치세 제외	
거래비용	부동산 조세	58.7억원	취득세 등
	중개수수료	-	
	기타 비용	24.9억원	실사비용, 수수료 등
	거래비용 소계	83.6억원	
합계	1,342.3억원		

※ 거래비용 등 항목은 변동 가능

※ 상기 기타비용은 자금조달과 관련된 부대비용을 포함한 금액임

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
-	삼성화재해상보험 주식회사	-	-

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

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차현황

임차인	임대면적	임대규모	임대기간
한화시스템(주)	17,320.85㎡	1~13층	2020.03.01~2026.02.28

2) 담보부부채 분석

순번	등기접수일	등기된 권리	채권최고액	채무자	근저당권자	비고
1	2016.09.08	근저당권	금2,163,912,000원	매도인	한화시스템(주)	토지/건물
2	2020.03.09	근저당권	금1,169,443,200원	매도인	한화시스템(주)	토지/건물
3	2021.10.01	근저당권	금33,566,400원	매도인	한화시스템(주)	토지/건물

5. 대상 부동산의 가격



구분	금액	비 고
토지	83,074,200,000원	-
건물	42,795,800,000원	-
부동산매매가액	125,870,000,000원	

- < 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