

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

대 표 이 사 : (주)코람코자산신탁

(인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 삼성로 511 4층(삼성동, 아이콘삼성)

(전화번호) 02-787-0177

작 성 책 임 자 : (직책) 팀장

성명 서 승 환

(인)

(전화번호) 02-787-0061

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

1) 토지의 현황

소재지	서울특별시 마포구 동교동 159-5			
전체면적	1,693.8㎡	1 필지	구분소유시 대지면적(지분율)	㎡ %
용도지역	근린상업지역		지 목	대
공시지가	24,590,000원/㎡ (2026/01)			
도로조건	광로3류(폭40m~50m) 접합			
토지형상	가장형의 토지			

2) 건물의 현황

소재지	서울특별시 마포구 동교동 159-5		
규 모	지상 12층 / 지하 3층	용 도	업무시설, 판매시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설
준 공 일	1995/12/29	구 조	철골철근콘크리트
연 면 적	11,146.37㎡	건폐율/용적률	58.43%/414/47%
관리상태	2017 제1차 리모델링 공사 1. 2,3F 후면부 증축 2. 1~4F 전면부 커튼월 교체 3. B2~4F 에스컬레이터 설치 4. B2F 지하철 연결통로 개선 2023 제2차 리모델링 공사 1. 3,4F 용도변경 (판매시설 → 업무시설) 2. 2~4F 일부 증축 -2F,3F : 에스컬레이터 철거 후 슬라브 증축 -4F : 에스컬레이터 철거 후 슬라브 증축, 옥상광장 증축 3. 2~4F 에스컬레이터 철거 4. 옥상 공조기 교체 5. 승강기 부품 교체 6. 기계실 냉온수기 및 보일러 교체 7. 기계식 주차창 전면 교체	내외벽	-
주요 부대시설	주차 105대		

* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 압구

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
1	주식회사코람코가치투자제 4의3호위탁관리자부동산투 자회사	57,000,000,000원	소유자
2	엔에이치투자증권주식회사	-	수탁자

2)을구

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
1	주식회사 경방	4,668,060,000원	근저당권
2	신한벽지 주식회사	452,725,000원	근저당권
3	주식회사 우리은행	48,054,000,000원	근저당권
4	주식회사 우리은행	15,300,000,000원	근저당권

3. 거래가격 및 거래비용

(단위: 억원, VAT 제외)

구 분		금 액	비 고
거래 가격		1,500	-
거래비용	부동산 조세	-	-
	중개수수료	10	매각자문수수료
	기타 비용	1	법률자문, 회계/세무자문 등
	거래비용 소계	11	-
합 계		1,511	

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차계약

임차인	계약목적물	체결일	임대차기간	보증금	임대료/월	관리비/월
신한벽지	12층 530.18㎡ 11층 530.18㎡ 10층 530.18㎡	2017-07-18	2022-11-01 ~ 2027-10-31	377,271,000	45,806,000	17,499,000
한화생명 금융서비스	9층 530.19㎡ 3층 977.83㎡	2023-02-28	2023-06-01 ~ 2028-05-31	467,997,570	51,139,361	18,049,184
패스트파이브	8층 530.19㎡ 7층 530.19㎡ 6층 530.19㎡ 5층 536.69㎡	2017-09-15	2018-02-01 ~ 2028-01-31	300,000,000	44,118,000	22,612,000
블리비의원	4층 1075.80㎡	2023-01-19	2023-08-01 ~ 2028-07-31	331,940,000	35,216,000	12,428,000

한화손해보험	3층 147.92㎡	2023-04-06	2023-06-01 ~ 2028-05-31	46,051,830	5,032,205	1,776,075
경방	2층 1061.47㎡ 1층 574.07㎡ 지하1층 1478.43㎡ 지하2층 1582.86㎡	2015-10-30	2017-08-01 ~ 2027-07-31	4,317,598,200	250,320,000	-

2) 담보부부채

부채금액	채권자	종류	비 고
4,668,060,000원	주식회사경방	근저당권	소유권 이전일에 상환
377,271,000원	신한벽지주식회사	근저당권	소유권 이전일에 채무자를 매수인으로 변경
51,795,000,000원	주식회사우리은행	근저당권	소유권 이전일에 상환

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2015/10/30	-
처분	2026/07/30	-

* 취득 또는 처분 시기는 대금 청산일과 등기접수일 중 빠른 날짜로 함

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득	현대라이프생명보험 주식회사	-
처분	신한은행(코람코어반호텔일 반사모부동산투자신탁제2호 의 신탁업자)	-

- < 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