

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)코람코가치투자승례위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 (주)코람코자산신탁 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 삼성로 511, 4층

(전화번호) 02-787-0000

작 성 책 임 자 : (주) 코람코자산신탁(자산관리회사)

팀장 이 유 열

(전화번호) 02-787-0051

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	서울시 중구 남창동 51-1번지 외 5필지		
전체면적	5,278.2m <sup>2</sup> 6필지	구분소유시 대지면적(지분율)	4,788.9m <sup>2</sup> (90.73%)
용도지역	도시지역, 일반상업지역, 문화재보호구역	지 목	대
공시지가	27,770,000원/m <sup>2</sup> (2025년 01월 01일 기준)		
도로조건	동측, 남측 및 북측으로 노폭 약 10M, 서측으로 폭 약35M 이내의 포장도로에 각각 접함.		
토지형상	인접필지와 등고 평탄한 가장형 토지로서, 업무시설 건부지로 이용 중임.		

### 2) 건물의 현황

소재지	서울시 중구 남창동 51-1번지 외 5필지		
규모	지하 4층/ 지상 22층	용 도	업무시설, 판매시설
준공일	1980년 12월 31일	구 조	철골 및 철근콘크리트조
연 면 적	45,477.29m <sup>2</sup> (매입대상 38,531.51m <sup>2</sup> )	건폐율/용적률	57.34% / 810%
관리상태	-	내외벽	-
주요 부대시설	주차대수 166대(자주식) / 승강기 9대(승용 8대, 비상용 1대)		

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

## 2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
소유자	(주)우리은행	224,000,000,000원	캡스톤일반사모부동산투자신탁29호
1순위	선순위대주	132,500,000,000원	새마을금고중앙회 및 지역 새마을금고 한국투자캐피탈, 롯데손해보험, 국민은행
2순위	후순위대주	22,500,000,000원	과학기술인공제회, 한국투자캐피탈 등
3순위	임차인	7,698,773,973원	코리아세븐, 롯데손해보험, 에티버스 원자력안전위원회 등

\* 2026년 2월 기준 부동산 등기부등본의 값구, 을구 사항 기재

### 3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		264,732,000,000원	
거래비용	부동산 조세	12,738,107,472원	취득세 등
	중개수수료	-	
	기타 비용	10,322,693,189원	실사비용 등
	거래비용 소계	23,060,800,661원	
합 계		287,792,800,661원	

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

#### 1) 임대차현황

층	임주사	비고
16~22	(주)에티버스	-
15	(주)에티버스	-
15	쌍용정보통신(주)	-
12~14	원자력안전위원회	-
12	롯데손해보험(주)	-
3~11	롯데손해보험(주)	-
2	공실	-
1	신화은행	-
1	(주)신화은행	-
B1	남대문안경	-
B1	박중화(ING)	-
B1	금화안경	-
B1	에스전자	-
B1	홍성옥	-
B1	승례문광학	-
B1	신한화방	-
B1	영프라자	-
B1	디지털하이	-
B1	남대문미술상사	-
B1	불가리안경	-

2) 담보부부채

구 분	금 액	비 고
임대차 보증금	9,281,206,463원	2026년 3월 27일 기준
선순위 대출	190,000,000,000원	“
중순위 대출	45,000,000,000원	“


5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2026년 3월 27일(예정)	-

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득	캡스톤일반사모부동산투자신탁29호 (신탁업자: (주)우리은행)	-
처분	-	-

< 첨부서류 >

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적,  법률적, 경제적 조사  
- 법률실사, 물리실사, 시장실사 보고서 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