

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : ㈜코크랩제75호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 (주)코람코자산신탁 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)

02-787-0000

작 성 책 임 자 : 차장 황준하

02-2251-0375

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소재지	서울특별시 종로구 내자동 219		
전체면적	1,263.1㎡ / 1필지	구분소유시 대지면적(지분율)	-
용도지역	일반상업지역	지 목	대
공시지가	24,650,000원/㎡(2026년 01월 01일 기준)		
도로조건	중로각지		
토지형상	사다리형/평지		

2) 건물의 현황

소재지	서울특별시 종로구 내자동 219		
규모	지상 15층/지하 6층	용 도	업무시설
준공일	2000년 3월 23일	구 조	철골철근콘크리트조
연면적	13,007.82 ㎡	건폐율/용적률	40.51%/596.82%
관리상태	양호	내외벽	외벽: 화강석 버너구이(포천석) 창호: 파스텔복층유리
주요 부대시설	주차 66대(자주식)		

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 토지

순위번호		소유/권리자	매매/권리금액	비 고
갑구(9)	소유권	(주)신한은행	96,000,000,000원	토지 및 건물
을구(29)	구분지상권	국가(대한민국)	146,657,960원	철도시설의 소유
을구(32)	근저당권(공동담보)	(주)하나은행, (주)우리은행	86,400,000,000원	토지 및 건물

2) 건물

순위번호		소유/권리자	매매/권리금액	비 고
갑구(7)	소유권	(주)신한은행	96,000,000,000원	토지 및 건물
을구(44)	근저당권(공동담보)	(주)하나은행, (주)우리은행	86,400,000,000원	토지 및 건물

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		108,000백만원	-
거래비용	매입부대비용	9,201백만원	취득세, 매입보수 등
	기타 비용	8,799백만원	Value-add공사, CapEx 등
	거래비용 소계	18,000백만원	-
합 계		126,000백만원	-

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차현황

임차인	층수	임대면적(m ²)	비 고
KB국민카드	2~13F	10,245.90	-
정윤규(던킨도너츠)	1F	326.74	-

2) 담보부부채

구분	대출금	대출기간	이자방식	비 고
선순위담보대출	74,000백만원	2년	고정금리	-
중순위담보대출	11,000백만원	2년	고정금리	-

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2026년 6월 19일 (예정)	-

* 상기 일정은 거래 진행 상황에 따라 변경될 수 있음

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득	(주)신한은행	KB와이즈스타일반사모부동산투자신탁 제17호(적격)의 신탁업자

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
 - 물리실사보고서, 법률실사보고서, 재무분석보고서 각 1부
 2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
 - 감정평가서 각 1부.
 3. 당해 부동산의 재무자료
 - 상기 재무분석보고서 참고
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
 - 시장실사보고서 1부.