■ 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 [별지 제5호서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 명 규 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 서초구 서초대로74길 4, 16층

(전화번호)02-310-2500

작 성 책 임 자 : (팀장) 김 형 진

(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

1) 토지의 현황

소 재 지	서울시 영등포구 국회대로 559(당산동4가 38-1)		
전체면적	3,244.5㎡ 1 필지	구분소유시 대지면적(지분율)	-
용도지역	도시지역, 준공업지역	지 목	대
공시지가	13,490,000원/㎡ (2026년 1월 기준)		
도로조건*	광대소각(남서측, 남동측으로 광대로의 포장도로에 2면이 접함)		
토지형상	가장형		

* 감정평가서 참조(경일감정평가법인)

2) 건물의 현황

소 재 지	서울시 영등포구 국회대로 559(당산동4가 38-1)		
규 모	지상 17 층 ~ 지하 6층	용 도	업무시설
준 공 일	2011년 12월 29일	구 조	철골철근콘크리트구조
연 면 적	27,991.94㎡	건폐율/용적률	32.57% / 476.77%
관리상태	구축 / 양호	내외벽	-
주요 부대시설	주차대수: 199대(옥내자주식) / 승강기: 6대(승용5대, 비상용1대)		

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
13	주식회사엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	-	갑구
1	서울특별시	구분지상권	을구
2	삼성생명서비스손해사정주식회사	3,242,613,600원	을구
3	원태환	12,252,000원	을구
4-5	삼성생명보험주식회사	1,065,651,034원	을구
합 계		4,320,516,634원	-

* 토지 등기사항전부증명서를 기준으로 작성
* 갑구 등기번호12에 따라 대한토지신탁으로 소유권이전(신탁)되었으나, 실질적인 소유권 이전이 아닌바 주식회사엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사를 기준으로 작성함
* 을구상 기입된 권리금액은 임차인 보증금에 대한 근저당권 설정계약에 근거한 채권최고 금액임

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		1,630.0억원	건물분 부가가치세 제외
거래비용	부동산 조세	76.6억원	취득세 등
	중개수수료	-	-
	기타 비용	31.1억원	실사비용, 수수료 등
	거래비용 소계	107.7억원	부대비용 합
합 계		1,737.7억원	-

* 거래비용은 자산을 매입하는데 까지 필요한 비용을 기준으로 기재하였고 그 외 유상증자, 담보대출관련 비용등은 거래비용에 미고려
* 거래비용 등 항목은 변동 가능
* 상기 기타비용은 자금조달과 관련된 부대비용을 포함한 금액임

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차현황(26년 6월말기준)

층	임차인	임대면적(m^2)	임대차기간
9~18	삼성생명서비스손해사정(주)	14,725.2	'18.12 ~ '28.12
6~8	삼성생명보험(주)	4,723.7	'23.12 ~ '26.12
6	삼성화재보험(주)	116.3	'25.12 ~ '26.12
6	삼성카드(주)	68.4	'25.12 ~ '26.12
5	삼성생명보험(주)	1,636.1	'23.12 ~ '26.12
3	현대해상보험	1,102.9	'25. 5 ~ '28. 5
3	성모바로이비인후과의원	422.2	'22. 1 ~ '26.12
2	서울본재활의학과의원	831.1	'24. 9 ~ '29. 9
1	삼성생명서비스손해사정	802.8	'24. 9 ~ '29. 9
1	삼성생명보험(주)	30.5	'23.12 ~ '26.12
1	헤드오버힐스 커피	-	'22. 1 ~ '26.12
B1	삼성생명서비스손해사정(주)	2,318.8	'18.12 ~ '28.12
B1	프렌즈아카데미	1,034.1	'21. 9 ~ '26. 8
B1	에이원약국	67.0	'22. 1 ~ '26.12
B1	판촉물매장	112.7	'25. 3 ~ '27. 2
합 계		27,991.9	-

① 임대차 현황은 임대차계약서를 기준으로 작성하였음
② '26.12 만기 예정인 임차인들은 협의 중으로 퇴기 없이 전부 재계약할 예정임
③ 헤드오버힐스 커피는 임대차계약서 작성시 공용면적 없이 전용면적 기준 계약체결

2) 담보부부채('26. 6월 기준)

- NH제3호위탁관리부동산투자회사(매도자)는 NH투자증권, 농협은행, 영등포농업협동조합으로부터 930억원 차입하여 운용중이고 대출만기는 '27. 4월 임
- 임차인 보증금에 대한 근저당권설정으로 채권최고액 43억 수준 설정(2. 참조)

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2026년 8월 13일(예정)	잔금 지급 및 등기접수일
처분	-	-

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득	엔에이치제3호위탁관리 부동산투자회사(주)	매도자
처분	-	-