

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

대 표 이 사 : 에스케이리츠운용(주)

본 점 소 재 지 : 서울시 중구 세종대로 136, 15층

(전화번호) 02-6353-7070

작 성 책 임 자 : 본부장 주 인 규

(전화번호) 02-6353-7070



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

- 소재지 : 서울시 중구 충무로3가 43 충무로15빌딩(가칭, SK-C타워)

1) 토지의 현황

면적	2,116.2㎡	평수	640.2평
용도지역	중심상업지역	지목	대
공시지가	17,930,000원 / m ² (2024. 4. 30. 기준)		
도로조건	본건 동측으로 노폭 약 20m 내외의 충무로와 접하며, 서측 및 북측으로 약 노폭 5~6m 내외의 포장도로에 각각 접함		
토지형상	등고평탄한 사다리형 토지		
지세	평지		

2) 건물의 현황

규모	지상 15층 / 지하 4층	용도	업무시설, 제2종 근린생활시설
준공일	1989. 4. 25. 준공 2024. 5. 29 증축, 대수선, 용도변경 (숙박시설 > 오피스)	구조	철근콘크리트조
연면적	21,641.1㎡	연면적	6,546.4 평
관리상태	구축(리모델링) / 양호	내외벽	
주요 부대시설	자주식 주차 48대, 승강기 6대		

2. 거래가격 및 거래비용

(단위 : 억원)

구분	금액	비고	
거래금액	1,994		
거래비용	부동산 조세	93	취득세 등
	중개수수료	10	매입수수료
	기타 비용	3	실사비용, 수수료 등
	거래비용 소계	106	
합계	2,100		

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
-	우리은행 (이지스일반사모부동산투자신탁제412호의 신탁업자)	-	소유자
1	명동새마을금고, 남대문새마을금고, 이태원1동새마을금고, 노량진새마을금고, 풍기새마을금고, 서울누리새마을금고, 필동새마을금고, 신중양새마을금고, 우리새마을금고, 대전중부새마을금고, 대전동부새마을금고, 행복새마을금고, 대산새마을금고, 새마을금고중앙회, 중소기업은행, 한국증권금융(주), 하나캐피탈(주), (주)디비저축은행, 롯데카드(주), 수협은행	1,410억원	공동담보 : 본건 토지 및 본건 건물

※ 에스케이위탁관리부동산투자회사(이하 '매수인')는 매입 대상 부동산인 '충무로15빌딩'에 대해 매매계약을 체결하고 매매대금을 지급함과 동시에 소유권을 취득할 예정임.



4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차 현황

- 실사보고서 제출 시점에는 매도인인 우리은행(이하 '이지스펀드')과 SKC, 티맵모빌리티 및 SK(주)(이하 '임차인')의 임대차계약이 체결되어 있지 않으며, 본 부동산의 매매계약 체결 전에 이지스펀드와 임차인이 임대차계약을 체결하고 매수인은 이지스펀드로부터 해당 물건을 매입 후 임대차계약을 승계할 예정임

층	입주사	임대면적 (평)	전용면적 (평)	전용률	계약 기간	임대차 개시	임대차 종료	보증금 (원/평)	월임대료 (원/평)	월관리비 (원/평)
15F	SKC	454.86	278.86					1,668,600	166,860	46,350
14F	SKC	454.86	278.86					1,668,600	166,860	46,350
13F	SKC	454.86	278.86		7년	25-04-01	32-03-31	1,565,600	156,560	46,350
12F	SKC	454.86	278.86					1,225,700	122,570	46,350
11F	SKC	437.56	268.25					1,225,700	122,570	46,350
10F	SKC	437.56	268.25					1,225,700	122,570	46,350
9F	T맵모빌리티	437.56	268.25	61.3%				1,225,700	122,570	46,350
8F	T맵모빌리티	437.56	268.25		5년	25-04-01	30-03-31	1,225,700	122,570	46,350
7F	T맵모빌리티	437.56	268.25					1,369,900	136,990	46,350
6F	SK(주) C&C	437.56	268.25					1,369,900	136,990	46,350
5F	SK(주) C&C	458.07	280.83		5년	25-05-01	30-04-30	1,369,900	136,990	46,350
4F	SK(주) C&C	458.07	280.83					1,369,900	136,990	46,350
3F	SKC	458.07	280.83		7년	25-04-01	32-03-31	1,369,900	136,990	46,350
2F	SKC	265.81	162.96					1,369,900	136,990	46,350
오피스 소계		6,084.81	3,730.39	61.31%				1,376,930	137,693	46,350
1F	카페차	90.37	66.40		5년	24-10-26	29-10-25	1,659,769	121,716	29,999
B1	SKC	371.25	272.79	73.48%	7년	25-04-01	32-03-31	908,185	90,818	30,900
리테일 소계		461.62	339.19	73.48%				1,055,326	96,868	30,724
합계		6,546.44	4,069.58	62.16%						

2) 담보부부채 분석

- 해당 부동산은 전액 전자단기사채를 통해 매입할 예정임

5. 대상 부동산의 가격

(단위 : 억원)

구 분	금 액	비 고
토지	1,298	
건물	696	
부동산매매가액	1,994	