

[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) 02-6353-7033

작 성 책 임 자 : 본부장 주 인 규

(전화번호) 02-6353-7033



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 : 경기도 성남시 분당구 판교로 264

1) 토지의 현황

면 적	6,717 m ²	평 수	2,031.9 평
용도지역	준주거지역	지 목	대
공시지가	5,790,000원 / m ² (2025년 1월 1일 기준)		
도로조건	서측 20m ² , 남측 15m ² , 북측 35m ² 도로를 접하고 있음		
토지형상	사다리형		
지 세	평지		

2) 건물의 현황

규 모	지상 10층, 지하4층	용 도	업무시설
준공일	2013년 10월 8일	구 조	철골철근콘크리트
연면적	49,679.1 m ²	연면적	15,028 평
관리상태	구축 / 양호	내외벽	-
주요 부대시설	자주식 주차 375대 / 승강기 10대		

2. 거래가격 및 거래비용

[단위 : 억원]

구 분		금 액	비 고
거래 금액		3,607	-
거래비용	부동산 조세	166	취득세 등
	중개수수료	18	매입수수료
	기타 비용	105	실사비용, 수수료, 예비비 등
	거래비용 소계	289	-
합 계		3,896	-

*기타 비용 등 항목은 변동 가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/관리자	관리금액	비 고
-	에스케이텔레콤(주)	-	소유자 (공유지분 59.8%)
-	에스케이플래닛(주)	-	소유자 (공유지분 40.2%)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석(매입 후)

1) 임대차 현황

층	임차인	면적(py)		전용률	임대차기간			임대조건(원/py)		
		전용면적	임대면적		개시	종료	기간	보증금	월임대료	월관리비
10F	SK텔레콤	505.4	1,015.40	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
10F	SK플래닛	274.8	552.1	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
9F	SK텔레콤	790.9	1,588.90	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
8F	SK텔레콤	818.8	1,645.00	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
7F	SK텔레콤	824.6	1,656.60	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
6F	신규임차	744.7	1,496.20	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
5F	SK플래닛	824.6	1,656.60	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
4F	SK플래닛	820.6	1,648.60	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
3F	SK텔레콤	929.7	1,867.90	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
2F	SK플래닛	600.5	1,206.40	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
1F	SK텔레콤	118.8	238.8	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
1F	SK플래닛	80.8	162.4	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
B1F	SK텔레콤	145.9	293.1	49.80%	2026-01-31	2030-12-31	5년	950,000	95,000	40,000
합계		7,480.10	15,027.90	49.80%						

2) 담보부부채 분석

[단위 : 억원]

순위	소유/관리자	담보대출금액	비고
-	대한토지신탁(주) (에스케이위탁관리 부동산투자회사(주)의 수탁자)	-	소유자
공동 1순위	SC은행	732	부동산담보신탁계약 우선수익권 설정
	SMBC은행	732	
	KB국민은행	700	