

부 동 산 실 사 보 고 서

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 제출합니다.

회 사 명 : ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 대 운 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 중구 세종대로 73, 17층

(서소문동, 태평로빌딩)

(전화번호) 02-2086-0858

작 성 책 임 자 : 자산관리회사: ㈜에이아이엠투자운용

현 나 영 (인)

(전화번호) 02-2086-0857

1. 해당 부동산의 현황

가. 토지의 현황

면 적	1,092.90㎡	평 수	330.60py
용도지역, 지구	일반상업지역, 방화지구, 인사동 지구단위계획구역	지 목	대
개별 공시지가 (2021년도 기준)	17,990,000원/㎡		
도로조건	서측으로 노폭 약 25-30m(우정국로), 남동측으로 노폭 약 4m(인사동 9길)의 포장도로와 접함		
토지형상 및 지세	사다리형 평지		

나. 건물의 현황

규 모	지하 1층 / 지상 11층	주 용 도	숙박시설(호텔)
준 공 일	1971년 04월 08일 (2012년 9월 18일 증축, 용도변경 및 대수선)	구 조	철근콘크리트조
연 면 적	6,074.37㎡	평 수	1,837.50py
관리상태	보통	내 외 벽	내벽: THK30mm 화강석버너 구이 / THK24mm 복층 유리 외벽: 수성페인트, 무늬코트, 대리석 등 마감
주요 부대시설	냉난방시설: EHP 냉난방, 전열교환기, FCU, 부스터펌프 등 승강기: 승객용 2대 주차설비: 옥외자주식 13대 전기시설: 수전설비, 비상용발전기 등 소방시설: 소화설비, 경보설비, 피난설비 등		

2. 거래가격 및 거래비용

(단위: 원, VAT별도)

구분		금액	비고
거래금액(A)		총액 : 48,700,000,000 (토지분 : 46,206,625,831 건물분 : 2,493,374,169)	건물분 부가가치세 (249,337,417원)별도
거래비용*	매각컨설팅용역비	292,200,000	매각 관련 자문 수수료
	기타 비용	3,000,000	소유권 이전 관련 법무사 수수료 등
	계 (B)	295,200,000	
차액 (A-B)		48,404,800,000	

* 상기 거래 비용은 예상 비용으로 변동가능하고, 자산관리회사 지급 수수료는 미포함되어 있음.

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 소유에 관한 사항

가. 토지 현황

- 2016년 10월 7일 매매, 소유자 ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사
- 2016년 10월 7일 신탁, 수탁자 주식회사 국민은행

나. 건물 현황

- 2016년 10월 7일 매매, 소유자 ㈜코리아밸류그로쓰호텔제4호기업구조조정부동산투자회사
- 2011년 10월 7일 신탁, 수탁자 주식회사 국민은행

다. 제한물권에 관한 사항

- 근저당권*

(단위: 원, VAT별도)

목적물	설정일자	근저당원자	채무액(원)	채권최고액(원)	공동담보목록
서울특별시 종로구 견지동 65-1	2021.10.7	주식회사우리은행 (중앙지점)	30,600,000,000	36,720,000,000	본건 토지 및 건물

* 매각에 따른 소유권 이전(이전일 2022.01.14 예정)과 동시에 해지 예정

4. 해당 부동산의 임대차 현황 (2022년 1월 기준)

(단위: 원, VAT별도)

임차인 (상호명)	위치	임대기간	보증금(원)	월 임대료 (원)
㈜아워홈	전층(100%)	2016.10.07 ~2026.10.06	1,500,000,000	66,991,935**

*월 매출액 임대료 = (객실 매출액 * 42%) + (식음료 매출액 *15%) + (편의점 매출액 * 10%)
+ (기타 매출액 * 15%) + (전대매장 매출액 * 80%)

**임대차계약서 제4조 1항 최소보증임대료에 의해 매매완결일(2022.01.14)까지 일할 산정된 금액임.

5. 해당 부동산의 전대차 현황 (2022년 1월 기준)

(단위: 원, VAT별도)

No.	목적물	전차인	전대차기간	월 전대료 (원)
1	본건 건물 1층 편의점 (전용면적 215.24 m ²)	오지영	2017. 10. 11. ~ 2022.10. 10. (계약만료 3 개월 전까지 통지가 없는 한 전대료 및 전대차보증금 외 동일한 조건으로 자동연장)	월 총 매출액의 10.2%
2	본건 건물 주차장 (면적 260 m ²)	지에스파크이십사 주식회사	2016. 10. 7. ~2022. 4. 30. (계약만료 1 개월 이전에 통지가 없는 한 동일한 조건으로 1 년 자동 연장)	200,000

<첨부서류>

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 해당사항 없음(매수자 책임하에 실사 실시)
2. 대상 부동산의 가격

(단위: 원, VAT별도)

구 분	금 액	비 고
원가법에 의한 시산 가격	58,332,132,800	매수자가 진행한 감정평가서상 금액
수익환원법에 의한 시산 가격	52,600,000,000	매수자가 진행한 감정평가서상 금액
거래사례비교법에 의한 시산 가격	59,753,402,800	매수자가 진행한 감정평가서상 금액
감정가액(A)	58,332,132,800	매수자가 진행한 감정평가서상 금액
매매금액(B)	48,700,000,000	
비율($B \div A \times 100$)	83.49 %	

3. 재무자료

1) 재무상태표

(단위 : 원)

계정과목	제 11 기 결산기 (2021.12.31 현재)
자산	
Ⅰ.유동자산	2,535,749,667
Ⅱ. 비유동자산	42,599,975,951
자산총계	45,135,725,618
부채	
Ⅰ.유동부채	2,122,492,348
Ⅱ.비유동부채	32,100,000,000
부채총계	34,222,492,348
자본	
Ⅰ.자본금	12,500,000,000
Ⅱ.이익잉여금(결손금)	(1,586,766,730)
자본총계	10,913,233,270
부채와 자본총계	45,135,725,618

2) 손익계산서

(단위 : 원)

계정과목	제 11 기 (2021.07.01~2021.12.31)
I. 영업수익	931,104,837
II. 영업비용	316,626,429
III. 영업이익(손실)	614,478,408
IV. 영업외수익	593,228
V. 영업외비용	560,965,477
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	54,106,159
VII. 법인세비용(수익)	54,106,159
VIII. 당기순이익(손실)	54,106,159
IX. 기타포괄이익(손실)	0
X. 총포괄이익(손실)	54,106,159

4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

1) 임대 및 공실 현황 (2022년 1월 현재)

구분	임대 및 공실내역			비고
	임대가능면적	임대면적	임대율	
임대	6,074.4㎡ (1,837.5py)	6,074.4㎡ (1,837.5py)	100%	-

2) 임차인 구성 (2022년 1월 기준)

임차인	임대면적 (㎡)	점유율 (면적대비)	월임대료 (원/3.3㎡)	월관리비* (원/3.3㎡)	점유율 (임대료대비)
㈜아워홈	6,074.4	100%	48,365,102	2,732,994	100%

*임대차계약서 제8조 2항에 의거하여, 임차인 부담 관리비(유틸리티비용)임.