

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)코람코에너지플러스위탁관리

부동산투자회사

대 표 이 사 : 도 병 운 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 삼성로 511, 4층

(전화번호) 02-787-0000

작 성 책 임 자 : 코람코자산신탁

주임 김 보 미

(전화번호) 02-787-0183

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(부동산 가격 포함)

본건 부동산은 SK네트웍스 직영주유소 부지 및 관련 건축물 등 전국에 소재한 187개 주유소입니다. 그 지역별 소재 현황은 아래와 같습니다.

(단위: 억원, 개)

구분	서울	경기·인천	지방광역시	기타	합계	
주유소수	20	75	39	53	187	
대지면적(평)	7,125	38,909	21,139	28,713	95,886	
공시지가	1,438	2,631	1,270	934	6,273	
토지(감정가) 주1)	2,329	4,055	2,161	1,558	10,103	
건물(감정가) 주2)	112	438	215	200	965	
합계(토지+건물)	2,441	4,493	2,376	1,758	11,068	
용도 지역	상업지역 (일반, 중심, 근린)	1	5	6	8	20
	주거지역 (준, 3층)	12	13	13	12	50
	주거지역 (1층, 2층)	6	29	10	20	65
	공업지역 (일반, 준)	0	6	3	2	11
	기타지역 (관리, 녹지)	1	22	7	11	41

주1) 2019년 11월 30일 기준, 중앙 감정평가법인(매수자 측 평가 법인) 진행 / 주2) 건축물 및 주유 탱크 포함

2. 거래가격 및 거래비용

(단위: 백만원)

내역		금액
부동산매입금액		962,879
취득부대비용	매입수수료	5,000
	자문수수료 등	1,936
	토양환경평가비용	3,100
	건물취득세	45,000
	VAT불공제액	900
계		1,018,815

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 허용된 등기 부담 목록

N O.	주유소명	주소	구분	허용된 부담
1	Happy Auto	서울특별시 마포구 창전동 13-5	토지	전세권 전세금 500,000,000원 전세권자 신호모터스주식회사 (서울서부지방법원 등기국 2014년12월15일 접수 제61021호로 경료된 전세권설정등기)
2	SKOK (서울양천)	서울특별시 양천구 목동 122-2	토지	구분지상권 지상권자 서울특별시 (서울남부지방법원 등기국 2007년3월6일 접수 제17470호로 경료된 지상권설정등기)
3	SK 흥국 (한남)	서울특별시 용산구 한남동 726-370	토지	지상권 지상권자 서울특별시도시철도공사 (서울서부지방법원 등기국 1996년9월19일 접수 제24795호로 경료된 지상권설정등기)
4	목감	경기도 시흥시 목감동 202-10	토지	지상권 지상권자 한국가스공사 (수원지방법원 안산지원 시흥등기소 1987년3월17일 접수 제19704호로 경료된 지상권설정등기)
5		경기도 시흥시 목감동 202-22	토지	
6		경기도 시흥시 목감동 202-26	토지	
7		경기도 시흥시 목감동 202-28	토지	
8		경기도 시흥시 목감동 202-29	토지	
9		경기도 시흥시 목감동 202-9	토지	
10		경기도 시흥시 목감동 239-14	토지	지상권 지상권자 한국가스공사 (수원지방법원 안산지원 시흥등기소 1987년3월17일 접수 제19706호로 경료된 지상권설정등기)
11		경기도 시흥시 목감동 239-28	토지	
12	신도시 (경기안산)	경기도 안산시 상록구 월피동 445-5	토지	전세권 전세금 100,000,000원
13		경기도 안산시 상록구 월피동 445-5 안산신도시주유소	건물	전세권자 주식회사아성다이소 (수원지방법원 안산지원 등기국 2019년9월2일 접수 제67171호로 경료된 전세권설정등기)
14	단계	강원도 원주시 단계동 879-1외	건물	임차권

		3필지 휴게동		임차보증금 없음 임차권자 한국맥도날드유한회사 (춘천지방법원 원주지원 등기과 2013년7월30일 접수 제44511호로 경료된 임차권설정등기)
15	남부 (신월)	서울특별시 양천구 신월동 525-1 남부주유소 휴게동	건물	임차권 임차보증금 없음 임차권자 한국맥도날드유한회사 (서울남부지방법원 등기국 2013년4월18일 접수 제17867호로 경료된 임차권설정등기)
16	비산	경기도 안양시 동안구 비산동 576-13 비산주유소 비동	건물	임차권 임차권자 한국맥도날드유한회사 (수원지방법원 안양지원 안양등기소 2012년3월21일 접수 제21300호로 경료된 임차권설정등기)
17	대양	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-10외 1필지 근생동및영업동	건물	임차권 임차보증금 없음 임차권자 한국맥도날드유한회사 (대전지방법원 천안지원 등기과 2012년11월22일 접수 제116327호로 경료된 임차권설정등기)
18	내전	대전광역시 중구 대흥동 522-1	건물	임차권 임차권자 한국맥도날드유한회사 (대전지방법원 남대전등기소 2012년3월27일 접수 제18552호로 경료된 임차권설정등기)
19	공단제일	대구광역시 달서구 호산동 720-2 에스케이이호림주유소 시이동	건물	임차권 임차보증금 없음 임차권자 한국맥도날드유한회사 (대구지방법원 서부지원 등기과 2013년2월25일 접수 제22617호로 경료된 임차권설정등기)
20	SK Self	부산광역시 연제구 거제동 1-1외 1필지 가동	건물	임차권 임차보증금 없음 임차권자 한국맥도날드유한회사 (부산지방법원 등기과 2013년2월25일 접수 제8591호로 경료된 임차권설정등기)

2) 말소예정 부담 목록

NO	주유소	주소	구분	말소예정 부담
1	한일	경기도 이천시 대월면 사동리 산15-2	토지	소유권이전등기청구권가등기 권리자 주식회사유공 (수원지방법원 이천등기소 1987년11월14일 접수 제22120호로 경료된 소유권이

				전등기청구권가등기)
2	SK Self	부산광역시 연제구 거제동 1-4	토지	소유권이전등기청구권가등기 권리자 부산직할시 (부산지방법원 등기과 1993 년11월25일 접수 제4691호 로 경료된 소유권이전등기청 구권가등기)
2	AUTO TOWN	충청북도 청주시 서원구 분평동 246-3외 1필지	건물	소유권이전등기청구권가등기 권리자 주식회사유공 (청주지방법원 등기과 1988 년3월10일 접수 제15639호 로 경료된 소유권이전등기청 구권가등기)

4. 임대차 계약 목록

[주요 임대차계약]

책임임차인	개수	비고
현대오일뱅크 주식회사	전국 내 187개	주유소 운영
에스케이네트웍스 주식회사 (스피드메이트)	전국 내 76개	차량 정비

[QSR]

주유소	임차인명	주소	비고
명일	주식회사 비케이알	서울 강동구 명일동 305-51	
흑석동	롯데지알에스 주식회 사 (크리스피크림)	서울 동작구 흑석동 9-46	
남부(신월)	한국맥도날드 유한회 사	서울 양천구 신월동 525-1	
송죽동	주식회사 비케이알	경기 수원시 장안구 송죽동 200-5 외	
제이	다도글로벌 (드롭탑)	경기 안산시 단원구 선부동 1076-16	
제이	주식회사 비케이알		
비산	한국맥도날드 유한회 사	경기 안양시 동안구 비산동 576-13	
죽전	주식회사 비케이알	경기 용인시 수지구 죽전동 889	

인천HW	롯데지알에스 주식회사	인천 남동구 만수동 884-3 외	
송도행복	주식회사 비케이알	인천 연수구 송도동 158-4	
영종행복	주식회사 비케이알	인천 중구 중산동 1878-4	
단계	한국맥도날드 유한회사	강원 원주시 단계동 879-1	
대양	한국맥도날드 유한회사	충남 천안시 서북구 쌍용동 394-10 외	
SK세종	주식회사 비케이알	대전 유성구 하기동 511-1	
대전	한국맥도날드 유한회사	대전 중구 대흥동 522-1	
백운(광주남주)	롯데지알에스 주식회사	광주 남구 주월동 398-11	
법원앞	주식회사 비케이알	경북 포항시 북구 장성동 1370-8	
공단제일	한국맥도날드 유한회사	대구 달서구 호산동 720-2	
동광	주식회사 비케이알	울산 북구 하봉동 982-8 외	
SK Self	한국맥도날드 유한회사	부산 연제구 거제동 1-1 외	