

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 이성균 (인)
본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동 골든타워)
(전화번호) 02-787-0000
작 성 책 임 자 : (직책) (주)코람코자산신탁(자산관리회사)
과 장 문 민 식 (인)
(전화번호) 02-787-0052

1. 해당 부동산의 현황

본 건 부동산은 현대오일뱅크 직영주유소 부지 및 관련 건축물 등 전국에 소재한 15개 주유소입니다. 그 지역별 소재 현황은 아래와 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	서울	경기·인천	지방광역시	기타	합계	
주유소 수	1	5	7	5	15	
대지면적(평)	443	2,423	3,558	1,416	7,840	
공시지가	14,247	12,434	23,619	4,060	54,360	
토지(감정가) 주1)	21,697	22,335	37,011	7,968	89,011	
건물(감정가) 주2)	2,494	1,835	3,252	1,242	8,823	
합계	24,191	24,170	40,263	9,209	97,833	
용도지역	상업지역(일반, 중심, 근린)	0	0	3	0	3
	주거지역(준, 3종)	1	1	0	2	4
	주거지역(1종, 2종)	0	1	3	2	6
	공업지역(일반, 준)	0	1	0	0	1
	기타지역(관리, 녹지)	0	1	0	0	1

주1) 2021년 5월 11일 기준, 중앙 감정평가법인(매도자 측 평가법인) 진행/주2) 건축물 및 주유 탱크 포함

1) 토지의 현황

구분/ 주유소명	소재지	면적(m ²)	용도지역	지목	도로조건	토지형상	지세	공시지가 (원/m ²)	비고
서울 마포구/ 마포제일	창전동 13-5	728.0	3종주거	대	광대소각	사다리	평지	9,718,000	
	창전동 13-6	738.0	3종주거	주유소	광대소각	사다리	평지	9,718,000	
고양시 덕양구/ 능곡역	토당동 866-3	992.0	2종주거	주유소	광대소각	가장형	평지	3,243,000	
경기 부천시/ 부천	중동 32-1	63.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동 32-2	286.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동 33-12	21.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동 3-347	61.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동 3-348	104.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동 3-374	165.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동 3-74	44.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	
	중동	575.0	3종주거	대	광대한면	사다리	평지	2,740,000	

경기 평택시/ 도일셀프	3-80								
	도일동 707-5	2,689.0	자연녹지	주유소	중로한면	부정형	평지	664,300	
	도일동 706	615.0	자연녹지	주유소	중로한면	부정형	평지	664,300	
	도일동 706-2	774.0	자연녹지	주유소	중로한면	부정형	평지	664,300	
	도일동 1125-2	259.0	자연녹지	주유소	중로한면	부정형	평지	664,300	
	도일동 1125-3	148.0	자연녹지	주유소	중로한면	부정형	평지	664,300	
수원시 영통구/ 영통현대	원천동 328-6	1,188.0	일반공업	주유소	광대소각	부정형	평지	2,163,000	
	원천동 328-25	25.0	일반공업	잡종지	광대소각	사다리	평지	2,163,000	
인천 남동구/ 만수동셀프	만수동 884-3	189.5	준주거	주유소	광대소각	사다리	평지	3,222,000	
	만수동 884-4	347.8	준주거	주유소	광대소각	사다리	평지	3,222,000	
	만수동 884-5	759.1	준주거	주유소	광대소각	사다리	평지	3,222,000	
	만수동 884-6	667.4	준주거	주유소	광대소각	사다리	평지	3,222,000	
강원 춘천시/ 장미셀프	퇴계동 623-2	204.0	2종일주	대	광대세각	가장형	평지	1,130,000	
	퇴계동 623-3	76.0	2종일주	대	광대세각	가장형	평지	1,130,000	
	퇴계동 623-6	103.0	2종일주	대	광대세각	가장형	평지	1,130,000	
	퇴계동 623-7	290.0	2종일주	대	광대세각	가장형	평지	1,130,000	
	퇴계동 624-1	166.0	2종일주	대	광대세각	가장형	평지	1,130,000	
대전시 대덕구/ 신탄진	덕암동 49-10	943.6	2종일주	주유소	중로한면	사다리	평지	940,000	
	덕암동 49-8	696.8	2종일주	주유소	중로한면	사다리	평지	940,000	
	덕암동 49-9	550.8	2종일주	주유소	중로한면	사다리	평지	940,000	
전북 익산시/ 무궁화셀프	모현동1가 292	1,066.0	2종일주	대	광대세각	사다리	평지	1,072,000	
	모현동1가 296-7	9.0	2종일주	대	광대세각	사다리	평지	599,200	
	모현동1가 806-100	29.0	2종일주	대	광대한면	사다리	평지	1,199,000	
광주 남구/ 백운셀프	주월동 398-11	1,207.0	일반상업	주유소	광대소각	사다리	평지	2,356,000	
대구 남구/ 대구제일	대명동 332-9	1,858.1	근린/ 2종일주	주유소	광대한면	부정형	평지	2,140,000	
대구 수성구/ 범물셀프	범물동 1275-7	1,190.3	일반상업	주유소	광대소각	가장형	평지	4,727,000	
창원시 마산합포구 /해안셀프	중앙동3가 4-261	971.9	준주거	주유소	광대소각	삼각형	평지	1,460,000	
창원시	삼계리	1,067.0	3종일주	주유소	광대한면	가장형	평지	839,400	

마산회원구 /중리현대	240-4								
	삼계리 1423-60	699.0	3종일주	주유소	광대한면	가장형	평지	839,400	
경남 김해시/ 차사랑셀프	내동 1144-4	744.1	일반상업	대	광대소각	가장형	평지	2,530,000	
	내동 1144-5	799.3	일반상업	대	광대소각	가장형	평지	2,530,000	
울산 북구/ 동광	화봉동 982-8	2,843.0	2종일주	주유소	광대소각	부정형	평지	1,357,000	
	화봉동 983-13	24.0	2종일주	도로	광대한면	세장형	평지	442,200	
부산 금정구/ 금사셀프	금사동 145-6	2,448.4	2종일주	대	광대한면	가장형	평지	2,142,000	

2) 건물의 현황

구분/주유소명		구조	용도	면적(m ²)	규모	사용승인일	비고
서울 마포구 창전동 13-5외 1/ 마포제일	가	철골철근콘크리트조	제2종근린생활시설	1,384.06	지하 1층/ 지상 5층	2015.07.09	
	나	일반철골구조	주유소, 근린생활시설, 세차장	243.47	지상 1층, 지상 2층	2007.11.30	
	나	일반철골구조	개노피	201.22	지상 1층	2007.11.30	
고양시 덕양구 토당동 866-3/ 능곡역	가	철근콘크리트조 및 철골조 펄스라브 및 티3랙산시트 및 조립식경량판넬조 지붕	위험물저장 및 처리시설(주유소) 2종근린생활시설 (수리점) 자동차관련시설 (세차장)	499.91	지하 1층/ 지상 2층	1996.12.04	
경기 부천시 중동 32-1 외 7/ 부천	가	철근콘크리트조 슬래브지붕	위험물처리시설 (주유소) 등	623.52	지하 1층/ 지상 3층	1996.07.24	
	나	철근콘크리트조 슬래브지붕	자동차관련시설 (세차장)	90	지상 1층	1996.07.24	
	다	철근콘크리트조 슬래브지붕	근린생활시설 (경정비)	60	지상 1층	1996.07.24	
경기 평택시 707-5외 4/ 도일셀프	가	철골철근콘크리트구조 기타지붕(판넬)	위험물저장 및 처리시설 등	324.72	지상 1층	2003.08.05	
	나	일반철골구조 기타지붕(골강판)	개노피	211	지상 1층	2003.08.05	
	다	철골철근콘크리트구조 기타지붕(판넬)	제2종근린생활시설 (수리점)	172.8	지상 1층	2003.08.05	
	라	철골철근콘크리트구조 기타지붕(판넬)	세차장	58.91	지상 1층	2003.12.31	
수원시 영통구 원천동 328-6외1 /영통현대	가	철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브지붕	위험물저장 및 처리시설	222.66	지상 2층	1985.10.08	
	나	강파이프구조 기타지붕	위험물저장 및 처리시설(기계실)	11.16	지상 1층	2014.07.02	
	다	일반철골구조 기타지붕(철골구조)	위험물저장 및 처리시설 (부속세차장)	64.75	지상 1층	2017.01.05	
	라	일반철골구조 기타지붕	위험물저장 및 처리시설(주유소)	16	지상 1층	2014.07.02	
	마	일반철골구조 기타지붕	위험물저장 및 처리시설(주유소)	16	지상 1층	2014.07.02	

인천 남동구 만수동 884-3외 3/ 만수동셀프	가	철근콘크리트조, 철골조 콘크리트슬라브지붕	위험물저장 및 처리시설, 근린생활시설, 자동차관련시설	1,752.38	지하 1층/ 지상 3층	1993.12.15	
강원 춘천시 퇴계동 623-2외 4/ 장미셀프	가	철골조스틸샌드위치 그라스울판넬지붕	위험물저장 및 처리시설 (주유소,숙소)	159.10	지상1, 2층	2000.07.06	
	나	철골조샌드위치 그라스울판넬지붕	자동차관련시설 (세차장)	57.21	지상1층	2000.07.06	
	다	철골조	자동차관련시설 (캐노피)	210.91	지상1층	2000.07.06	
대전시 대덕구 덕암동 49-10/ 신탄진	가	철근콘크리트조 스라브지붕 2층	주유소 및 사무실	314.28	지상 2층/ 지하 1층	1985.07.09	
전북 익산시 모현동1가 292외 2/ 무궁화셀프	가	철근콘크리트조	주유소, 근린생활시설	100.6	지상 1층	1993.11.26	
	나	경량철골조	주유소캐노피	99	지상 1층	1993.12.23	
광주 남구 주월동 398-11/ 백운셀프	가	철골및 경량철골, 철근콘크리트조, 슬래브 및 조립식판넬지붕	주유소, 근린생활시설	682.02	지상 2층	1995.03.30	
대구 남구 대명동 332-9/ 대구제일	가	철골조 및 철근콘크리트조 평스라브지붕	위험물 처리시설(주유소) 부속용도:사무실, 숙소	1,466.66	지하 1층/ 지상 3층	1995.10.21	
대구 수성구 범물동 1275-7/ 범물셀프	가	철근콘크리트조 슬라브지붕	위험물저장및처리 시설, 근린생활시설, 자동차관련시설	582.2	지하 1층/ 지상 2층	1992.10.28 (1997.11. 15증축)	
	나	경량철골조/판넬지붕	주유소캐노피	190	지상 1층	1992.10.28	
창원시 마산합포구 중앙동3가 4-261/ 해안셀프	가	철근콘크리트구조 스라브지붕	주유소	426.1	지상 2층	1995.12.19	
창원시 마산회원구 삼계리 240-4외 1/ 중리현대	가	일반철골구조 칼라골강판지붕	위험물저장 및 처리시설, 제1종근린생활시설	449.6	지상 2층	2008.11.27	
	나	일반철골구조 그라스울판넬지붕	자동차 관련시설 및 근린생활시설	258	지상1층	2008.11.27	
경남 김해시 내동 1144-4외1/ 차사랑셀프	가	철근콘크리트조/조적조 /철골조 평슬라브/칼라골강판 지붕	위험물저장 및 처리시설 등	695.18	지하1층~ 지상2층 (캐노피 포함)	1996.12.05	
울산 북구 화봉동	가	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	327.74	지상 2층	2020.01.20	
	나	일반철골구조	위험물저장 및	101.92	지상 1층	2020.01.20	

982-8외 1/ 동광		기타지붕	처리시설(캐노피)				
	다	일반철골구조 기타지붕	기계식세차설비 및 주유소	93.12	지상 1층	2020.01.20	
부산 금정구 금사동 145-6/ 금사셀프	가	벽돌구조 및 경량철골구조 (철근)콘크리트지붕 및 기타지붕	위험물저장 및 처리시설 등	203.82	지상 2층	1996.07.22 (2007. 04.26 일부증축)	
	나	일반철골구조 기타지붕	위험물저장 및 처리시설	347.12	지상 1층	1996.07.22 (1996.12.3 1, 2007.04.26 일부증축)	
	다	철근콘크리트구조 및 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕	위험물저장 및 처리시설	44.98	지상 1층 지하 1층	1996.07.22	
	라	경량철골구조 기타지붕	자동차관련시설	55	지상 1층	2007.04.26	
	마	일반철골구조 그리스올판넬지붕	수리점	103.68	지상 2층	2009.12.11	

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 금액		1,024.8억	
거래비용	부동산 조세	-	
	중개수수료	-	
	기타 비용 주1)	1.5억	
	거래비용 소계	1.5억	
합 계		1,023.3억	

주1) 거래비용 변동 가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 소유사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
1	교보자산신탁	-	수탁자

2) 권리사항

주유소명	주소	소유/권리자	비 고
해당사항 없음			

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부 부채 분석 등

1) 임대차 현황

주유소 명	임차인명	면적(m ²)	비고
마포제일	현대오일뱅크(주)	444.69	
마포제일	(주)엠펜엠펜	1,384.06	
만수동셀프	현대오일뱅크(주)	996.47	
만수동셀프	에스케이네트웍스(주)	215.08	
만수동셀프	롯데지알에스(주)	243.32	
부천	현대오일뱅크(주)	640.37	
부천	에스케이네트웍스(주)	103.90	
도일셀프	현대오일뱅크(주)	594.63	
도일셀프	덴트장인유진로지텍	172.80	
능곡역	현대오일뱅크(주)	436.16	
능곡역	에스케이네트웍스(주)	63.75	
영통현대	현대오일뱅크(주)	330.57	
잠미셀프	현대오일뱅크(주)	437.22	
신탄진	현대오일뱅크(주)	314.28	
무궁화셀프	현대오일뱅크(주)	199.60	
백운셀프	현대오일뱅크(주)	449.72	
대구제일셀프	현대오일뱅크(주)	1,305.86	
대구제일셀프	에스케이네트웍스(주)	160.80	
범물셀프	현대오일뱅크(주)	454.57	
범물셀프	두꺼비모바일	40.00	
범물셀프	쉬즈미용실	42.90	
해안셀프	현대오일뱅크(주)	426.10	
중리현대셀프	현대오일뱅크(주)	563.60	
중리현대셀프	에스케이네트웍스(주)	144.00	
차사랑셀프	현대오일뱅크(주)	538.25	
차사랑셀프	에스케이네트웍스(주)	156.93	
동광	현대오일뱅크(주)	197.21	
동광	(주)비케이알	325.57	
연산셀프	현대오일뱅크(주)	766.51	
연산셀프	에스케이네트웍스(주)	232.88	
연산셀프	한국맥도날드(유)	464.51	
연산셀프	지엘건설	342.00	
금사셀프	현대오일뱅크(주)	754.60	

2) 담보부 부채 현황

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	약정액	당기말 주1)	비고
한국산업은행	2.7	192,200,000	192,170,000	만기일시 상환 (2025-06-01)
교보생명보험(주)일반계정	2.9	155,000,000	155,000,000	
교보생명보험(주)특별계정	2.9	43,900,000	43,900,000	
새마을금고중앙회	2.7	198,900,000	198,840,000	
소계		590,000,000	589,910,000	
(-)현재가치할인차금			(3,719,672)	
차감계			586,190,328	

※ 장기차입금과 관련하여 당사의 보험금 수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보 신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있음

주1) 제1기(2019.12.10.~2020.11.30.) 결산 기준

<재무상태표>

제 1(당)기 2020년 11월 30일 현재

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
자 산		
I.유동자산		25,217,660,993
현금및현금성자산	23,473,793,130	
매출채권및기타채권	702,306,549	
기타유동자산	1,038,926,594	
당기법인세자산	2,634,720	
II.비유동자산		1,015,594,228,503
투자부동산	1,015,594,228,503	
자산총계		1,040,811,889,496
부 채		
I.유동부채		12,139,324,101
기타시급채무	5,907,830,016	
기타유동부채	5,898,790,209	
단기임대보증금	332,703,876	
II.비유동부채		675,990,409,144
장기차입금	586,190,328,479	
임대보증금	66,669,805,068	
장기선수수익	23,130,275,597	
부채총계		688,129,733,245
자 본		
I.자본금		34,810,000,000
II.기타불입자본		310,709,965,873
III.이익잉여금		7,162,190,378
자본총계		352,682,156,251
부채및자본총계		1,040,811,889,496

<손익계산서>

제 1(당)기 2019년 12월 10일부터 2020년 11월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I. 영업수익		24,513,055,226
II. 영업비용		5,433,378,252
III. 영업이익		19,079,676,974
IV. 금융수익		29,006,123
이자수익	29,006,123	
V. 금융비용		11,949,428,687
이자비용	11,949,428,687	
VI. 기타수익		2,935,968
잡이익	2,935,968	
VII. 기타비용		-
VIII. 법인세비용차감전순이익		7,162,190,378
IX. 법인세비용		-
X. 당기순이익		7,162,190,378
XI. 기타포괄손익		-
XII. 총포괄손익		7,162,190,378
XIII. 주당손익		
기본주당손익		224