

[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) ㈜코람코자산선택(자산관리회사)
차 장 문 민 식 (인)
(전화번호) 02-787-0072

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

구분/ 주유소명	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	도로조건	토지형상	지세	공시지가 (원/㎡)	비고
서울시 송파구/ 서원	가락동 146-6	337.7	3종일반 주거	주유소	광대소각	사다리형	평지	13,500,000	
서울시 송파구/ 서원	가락동 146-7	363.3	3종일반 주거	주유소	광대소각	사다리형	평지	13,500,000	

2) 건물의 현황

구분/ 주유소명	구조	용도	면적(㎡)	규모	사용승인일	비고
서울시 송파구/ 서원	철근콘크리트조	기계실	35.71	지하 1층	1994.10.28	
	철근콘크리트조	창고	26.01	지하 1층		
	철근콘크리트조	주유소	158.49	지상 1층		
	철근콘크리트조	세차장	123.5	지상 1층		
	철근콘크리트조	주차장	46.18	지상 1층		
	철근콘크리트조	근린생활시설(소매점)	112.07	지상 2층		

2. 거래가격 및 거래비용

구분		금액	비고
거래 금액	서원	135억	
거래비용	부동산 조세	-	
	중개수수료	-	
	기타 비용 주1)	0.14억	
	거래비용 소계	0.14억	
합 계		135.14억	

주1) 거래비용 추가 발생 가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 소유사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비고
1	교보자산신탁	-	수탁자

2) 권리사항

주유소명	주소	권리자	비고
-			

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부 부채 분석 등

1) 임대차 현황

주유소명	임차인명	면적(m ²)	비고
서원	현대오일뱅크(주)	501.96	

2) 담보부 부채 현황

차입처	이자율(%)	약정액	제4기 기말	비고
한국산업은행	2.7	192,200,000	167,874,891	만기일시 상환 (2025-06-01)
교보생명보험(주)일반계정	2.9	155,000,000	135,404,111	
교보생명보험(주)특별계정	2.9	43,900,000	38,349,939	
새마을금고중앙회	2.7	198,900,000	173,701,635	
신한은행	3.8	14,400,000	12,000,000	만기일시 상환 (2025-03-31)
한국산업은행	3.2	114,000,000	95,000,000	만기일시 상환 (2025-04-28)
교보생명보험(주)일반계정	3.5	84,000,000	70,000,000	
교보생명보험(주)특별계정	3.5	30,000,000	25,000,000	
우리은행	4.4	23,398,800	19,499,000	부가세환급조기상환 (2022-07-28)
소계		968,198,800	736,829,576	
(-)현재가치할인차금			(3,126,492)	
차감계			733,703,084	

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

<재무상태표>

제 4(당)기 2022년 05월 31일 현재

제 3(전)기 2021년 11월 30일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
자 산				
I.유동자산		89,109,901,485		77,306,522,552
현금및현금성자산	39,156,716,195		64,604,421,664	
매출채권및기타채권	1,018,099,466		986,053,674	
기타유동자산	22,366,777,404		1,142,249,643	
당기법인세자산	30,707,670		18,692,760	
매각예정자산	26,537,600,750		10,555,104,811	
II.비유동자산		1,226,360,019,303		910,211,233,126
투자부동산	1,226,360,019,303		910,211,233,126	
자산총계		1,315,469,920,788		987,517,755,678
부 채				
I.유동부채		43,498,097,439		15,936,784,831
단기차입금	19,499,000,000		-	
기타지급채무	6,753,129,428		8,780,601,840	
기타유동부채	16,118,718,011		7,156,182,991	
단기임대보증금	1,127,250,000		-	
II.비유동부채		802,743,345,689		610,139,906,888
장기차입금	714,204,083,131		529,308,337,575	
임대보증금	70,346,415,405		62,443,416,376	
장기선수수익	18,192,847,153		18,388,152,937	
부채총계		846,241,443,128		626,076,691,719
자 본				
I.자본금		44,267,237,000		34,810,000,000
II.기타불입자본		418,279,937,874		310,709,965,873
III.이익잉여금		6,681,302,786		15,921,098,086
자본총계		469,228,477,660		361,441,063,959
부채및자본총계		1,315,469,920,788		987,517,755,678

<손익계산서>

제 4(당) 기 2021년 12월 01일부터 2022년 05월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 06월 01일부터 2021년 11월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I.영업수익		26,811,084,482		40,987,464,527
II.영업비용		6,597,362,441		10,317,263,428
III.영업이익		20,213,722,041		30,670,201,099
IV.금융수익		191,569,837		128,448,875
이자수익	191,569,837		128,448,875	
V.금융비용		9,552,100,239		9,284,869,738
이자비용	9,552,100,239		9,284,869,738	
VI.기타수익		2,105,214,462		9,076,320
잡이익	2,105,214,462		9,076,320	
VII.기타비용		-		1,273,695,198
투자부동산손상차손	-		1,272,523,055	
잡손실	-		1,172,143	
VIII.법인세비용차감전순이익		12,958,406,101		20,249,161,358
IX.법인세비용		-		-
X.당기순이익		12,958,406,101		20,249,161,358
XI.기타포괄손익		-		-
XII.총포괄손익		12,958,406,101		20,249,161,358
XIII.주당손익				
기본주당손익		177		291

첨부. 자산목록 현황

순번	주유소명	주소	면적	매각진행
1	고속셀프	서울 강동구 둔촌동 600-1	399.91평	
2	명일셀프	서울 강동구 명일동 305-51	200.26평	매매계약체결
3	강서제일셀프	서울 강서구 화곡동 20-1	344.88평	
4	장호셀프	서울 광진구 자양동 677-5	408.19평	
5	대명셀프	서울 광진구 화양동 302-13	392.95평	
6	금천제일	서울 금천구 독산동 900-4	158.90평	
7	하계	서울 노원구 하계동 243-3	324.28평	
8	흑석동셀프	서울 동작구 흑석동 9-46	344.85평	
9	마포제일	서울 마포구 창전동 13-5,6	443.47평	처분 완료
10	아리랑	서울 성북구 정릉동 113-61	257.13평	
11	북악셀프	서울 성북구 정릉동 428	440.14평	
12	서원	서울 송파구 가락동 146-6	212.05평	매매계약체결(신규)
13	올림픽셀프	서울 송파구 오금동 4	497.19평	
14	양천	서울 양천구 목동 123	552.67평	
15	남부순환셀프	서울 양천구 신월동 525-1	698.59평	
16	영등포제일셀프	서울 영등포구 대림동 667-9	229.05평	
17	강변현대	서울 용산구 청암동 168-22	474.99평	
18	한남동	서울 용산구 한남동 726-370	309.16평	
19	재동	서울 종로구 경운동 96-18	165.74평	
20	독립문	서울 서대문구 홍제동 103-9	271.04평	
21	능곡역	경기 고양시 덕양구 토당동 866-3	300.08평	처분 완료
22	화경2호셀프	경기 고양시 덕양구 화경동 695-1	199.05평	처분 완료
23	장항IC셀프	경기 고양시 일산동구 장항동 541	491.26평	
24	탄현셀프	경기 고양시 일산서구 덕이동 260-3	274.07평	
25	새광주셀프	경기 광주시 쌍령동 113-8	436.21평	
26	토평1호셀프	경기 구리시 토평동 989	449.21평	
27	김포셀프	경기 김포시 북변동 800	485.63평	
28	강변셀프	경기 남양주시 삼패동 604	409.89평	
29	상동셀프	경기 부천시 원미구 상동 499-6	330.63평	
30	중동대로셀프	경기 부천시 원미구 약대동 192-3	605.00평	
31	부천	경기 부천시 원미구 중동 3-374	399.00평	처분 완료
32	서현셀프	경기 성남시 분당구 분당동 130	302.53평	
33	수내동	경기 성남시 분당구 수내동 86	650.56평	
34	이매동셀프	경기 성남시 분당구 이매동90-2	471.30평	
35	남문	경기 성남시 수정구 태평동 6537	99.34평	
36	영통제일셀프	경기 수원시 영통구 매탄동 540-5	376.92평	
37	영통현대셀프	경기 수원시 영통구 원천동 328-6	366.93평	처분 완료
38	송죽현대셀프	경기 수원시 장안구 송죽동 200-5	459.50평	
39	경수대로	경기 수원시 장안구 영화동 104-28	1,448.67평	
40	북수원셀프	경기 수원시 장안구 율전동 114-3	616.50평	
41	천천현대셀프	경기 수원시 장안구 천천동 521	426.10평	
42	군자셀프	경기사흥시거모동1770-12	243.57평	
43	목감	경기 시흥시 목감동 202-7	1,736.05평	
44	안산공원셀프	경기 안산시 고잔동 779-1	599.80평	

45	신도시셀프	경기 안산시 상록구 월피동 445-5	334.78평	
46	제이셀프	경기 안산시 선부동 1076-16	402.02평	
47	동양	경기 안산시 단원구 신길동 1743	317.78평	
48	안산중앙	경기안산시와동852	266.90평	
49	반월셀프	경기안산시일동648	457.74평	
50	팔곡셀프	경기 안산시 팔곡이동 445-4	365.12평	
51	안성TG	경기안성시공도면진사리2-6	652.19평	
52	관양현대셀프	경기안양시동안구관양동1466-3	300.93평	
53	비산현대셀프	경기 안양시 동안구 비산동 576-13	1,441.59평	
54	호계현대셀프	경기 안양시 동안구 호계동 1006-7	261.97평	
55	석수현대셀프	경기 안양시 만안구 석수동 259-1	706.58평	
56	목련	경기 안양시 만안구 석수동 319-3	501.45평	
57	드림셀프	경기 양주시 광사동 659-3	426.77평	
58	오산셀프	경기 오산시 원동 513	427.43평	
59	동백스카이셀프	경기 용인시 기흥구 상하동 639-1	872.11평	
60	기흥현대셀프	경기 용인시 기흥구 구갈동 270-1	262.45평	
61	기흥TG셀프	경기용인시기흥읍농서동267-2	300.99평	
62	용인현대셀프	경기 용인시 남동 404-2	453.15평	
63	마평현대셀프	경기 용인시 마평동 533-7	397.49평	
64	백암	경기 용인시 백암면 근곡리 690-2	298.27평	
65	수지현대셀프	경기 용인시 수지구 상현동 373-3	309.16평	
66	성북현대	경기 용인시 성북동 54-6	327.91평	
67	죽전현대셀프	경기 용인시 수지구 죽전동 889	434.09평	
68	용인IC셀프	경기 용인시 유방동 245	527.86평	
69	둔전셀프	경기 용인시 포곡면 둔전리 52-1	394.46평	
70	민락셀프	경기 의정부시 용현동 2-1	427.43평	
71	이천제일셀프	경기이천시대월면사동리382-6	1,113.50평	
72	교하	경기 과천시 문발동 549-2	431.70평	
73	도일셀프	경기평택시도일동707-5	1,356.71평	처분 완료
74	서동대로	경기 평택시 오성면 죽리 10-1	376.92평	
75	송탄제일셀프	경기 평택시 장당동 477-2	354.83평	
76	포천대로셀프	경기 포천시 소흘읍 이동교리 338-30	544.80평	
77	동탄제일	경기 화성시 반월동 539-1	370.26평	
78	봉담IC셀프	경기 화성군 봉담읍 동화리 357-1	418.06평	
79	프리미엄셀프	경기 화성시 석우동 3-6	507.05평	
80	효행로셀프	경기 화성시 안녕동 39-1	125.54평	
81	향남현대	경기 화성군 향남면 제암리 286-4	614.38평	
82	유화셀프	인천 계양구 효성동 206-3	527.89평	
83	인천셀프	인천 남구 도화동 53-1	478.43평	
84	미추홀셀프	인천 남구 주안동 1468	321.26평	
85	공단2	인천 남동구 고잔동 673-10	1,099.80평	
86	공단1	인천 남동구 남촌동 624	998.89평	
87	만수동셀프	인천 남동구 만수동 884-5	594.05평	처분 완료
88	부평공단셀프	인천 부평구 갈산동 181-8	552.64평	
89	산곡셀프	인천 부평구 산곡동 411-16	390.80평	
90	서인천셀프	인천 서구 연희동 711-5	502.12평	

91	인천대교	인천 연수구 동춘동 913-4	846.40평	
92	송도셀프	인천 연수구 송도동 158-4	539.45평	
93	송도역	인천 연수구 옥련동 304-6	636.76평	
94	신공항	인천 중구 운서동 2797-1	524.05평	
95	영종셀프	인천 중구 증산동 1878-4	597.44평	
96	샘터	강원 강릉시 연곡면 방내리 187-18	1,250.84평	
97	삼천리	강원 속초시 조양동 1534-1	372.35평	
98	단계	강원 원주시 단계동 879-1	469.84평	처분 완료
99	평원현대	강원 원주시 평원동 184-3	360.19평	
100	신철원	강원 철원군 갈말읍 지포리 38-4	545.11평	
101	춘천제일	강원 춘천시 석사동 167	436.27평	
102	개나리셀프	강원 춘천시 석사동 818-6	448.76평	
103	장미셀프	강원 춘천시 퇴계동 623-2	253.80평	처분 완료
104	춘천	강원 춘천시 후평동 753-6	398.09평	
105	현대보령셀프	충남 보령시 내항동 374	235.95평	
106	잠흥셀프	충남 서산시 잠흥동 752-1	353.32평	
107	아산셀프	충남 아산시 풍기동 474	982.61평	
108	천안푸른	충남 천안시 봉명동 146-2	513.04평	
109	쌍용대로셀프	충남 천안시 봉명동 204-29	269.44평	
110	대양셀프	충남천안시서북구쌍용동394-10	728.12평	
111	옥암	충남홍성군홍성읍옥암리227	804.65평	
112	조양	충북제천시천남동30-3	1,478.02평	
113	제천대로셀프	충북 제천시 청전동 125-12	418.27평	
114	보라매	충북 청주시 상당 방서동 블록로트 24-1	242.30평	
115	수암골셀프	충북 청주시 상당 수동 448-1	321.13평	
116	동서셀프	충북 청주시 상당 지북동 206-3외 1	441.95평	
117	서원경	충북 청주시 흥덕구 봉명동 1614	551.73평	
118	교대셀프	충북 청주시 서원구 분평동 246-3	957.11평	
119	신탄진	대전대덕구덕암동49-8	662.84평	처분 완료
120	대덕	대전대덕구상서동442-2	676.09평	
121	4공단	대전 대덕구 신일동 1684	453.81평	
122	럭키셀프	대전대덕구오정동60-17	247.32평	
123	동원	대전동구삼정동95	330.94평	
124	홍도셀프	대전 동구 홍도동 11-24외 1	572.36평	
125	대전청사셀프	대전 서구 둔산동 1161,2	505.39평	
126	노은	대전 유성구 노은동 534-11	400.18평	
127	침단	대전유성구신성동160-2	552.75평	
128	스마트셀프	대전 유성구 원촌동 49-3외1	316.11평	
129	세종관문셀프	대전 유성구 하기동 511-1	771.98평	
130	중앙로셀프	대전 중구 대흥동 522-1	857.44평	
131	중촌셀프	대전 중구 선화동 155-8	303.95평	
132	구봉산셀프	전남여수시여서동497-1	372.56평	
133	산북	전북 군산시 산북동 1055외 1	1,151.32평	
134	무궁화셀프	전북 익산시 모현동 1가 292	333.96평	처분 완료
135	이리	전북익산시팔봉동848-1	906.80평	
136	하남제일	광주 광산구 도천동 295-1	1,051.79평	

137	장덕셀프	광주 광산구 장덕동 85-3	308.25평	
138	백운셀프	광주 남구 주월동 398-11	365.12평	처분 완료
139	동천마을셀프	광주 북구 동림동 885-12	513.65평	
140	양산	광주 북구 양산동 610-17	315.81평	
141	빛고을로셀프	광주 북구 용두동 1043-1	479.77평	
142	베스트현대셀프	광주 서구 치평동 203-5	267.41평	
143	고현셀프	경남 거제시 신현읍 고현동 963-4	499.97평	
144	조선해양	경남 거제시 아주동 246-7	363.61평	
145	차사랑셀프	경남 김해시 내동 1144-4	466.88평	처분 완료
146	김해대로셀프	경남 김해시 삼계동 1492-1	303.17평	
147	장유대로셀프	경남 김해시 신문동 524-3	444.98평	
148	밀양현대	경남 밀양시 삼문동 358-110	452.84평	
149	양산대로	경남 양산시 상북면 소토리 563	559.63평	
150	진주셀프	경남 진주시 평거동 194-2	351.69평	
151	중리현대셀프	경남 창원시 내서읍 삼계리 240-4	534.22평	처분 완료
152	극동셀프	경남 창원시 석전동 270-32	629.93평	
153	녹원	경남 창원시 용원동 1237	312.12평	
154	해안셀프	경남 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-261	294.00평	처분 완료
155	마산현대	경남 창원시 마산회원구 합성동 132-8	905.35평	
156	거북셀프	경남 통영시 북신동 663-8	752.50평	
157	진량현대	경북 경산시 진량읍 신상리 1083	484.00평	
158	새화랑	경북 경주시 동천동 936	723.16평	
159	하이웨이셀프	경북 구미시 오대동 163-5	438.02평	
160	가산IC셀프	경북 칠곡군 가산면 천평리 4	723.88평	
161	포항제일	경북 포항시 대신동 949-3	576.87평	
162	포항셀프	경북 포항시 대잠동 948-6	351.11평	
163	대잠셀프	경북 포항시 대잠동 98-59	512.44평	
164	영일대셀프	경북 포항시 두호동 1087-2	380.36평	
165	법원앞셀프	경북 포항시 북구 장성동 1370-8	512.16평	
166	열린	경북 포항시 연일읍 생지리 379-1	647.65평	
167	포항나루밭셀프	경북 포항시 우현동 142-20	295.24평	
168	인덕	경북 포항시 인덕동 85-2	565.68평	
169	대구제일셀프	대구 남구 대명동 332-9	562.08평	처분 완료
170	송현셀프	대구달서구성당동830-27	467.73평	
171	남대구IC셀프	대구 달서구 월성동 210	670.34평	
172	공단제일	대구 달서구 호산동 720-2	647.20평	
173	중앙셀프	대구 북구 복현동 375-9	551.58평	
174	경대셀프	대구 북구 침산동 13-49	441.65평	
175	범물셀프	대구 수성구 범물동 1275-7	360.07평	처분 완료
176	동광	울산 북구 화봉동 982-8	867.27평	처분 완료
177	대성	울산 울주군 청량면 상남리 624	785.29평	
178	함월셀프	울산 중구 성안동 826-13	362.58평	
179	금사셀프	부산 금정구 금사동 145-6	740.64평	처분 완료
180	부경셀프	부산 남구 대연동 574-2	975.26평	
181	우암로셀프	부산 남구 우암동 184-348	400.51평	
182	안락대로셀프	부산 동래구 안락동 437-3	544.77평	처분 완료

183	동래	부산 동래구 은천동 504-3	409.28평	
184	낙동로	부산 사상구 삼락동 409-1	563.80평	
185	괴정제일셀프	부산 사하구 괴정동 273-3	225.67평	
186	연산셀프	부산 연제구 거제동 1-1	1,215.26평	매매계약 체결
187	반송대로셀프	부산 해운대구 반송동 15-9	359.40평	처분 완료
188	남청라 물류센터	인천 서구 원창동 394-20 외 3	42,336.08평	
189	죽전 물류센터	경기도 용인시 수지구 죽전동 1351	1,798.72평	
190	광교 희망주유소	경기도 수원시 영통구 하동 1030	732.47평	

* 면적: 주유소 자산(1~187, 190)은 대지면적, 그 외 자산(188, 189)은 건물 연면적 기준