

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : ㈜계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 희 성

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 영동대로517, 26층

(전화번호) 02-528-0589

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 박 나 래 (인)

(전화번호) 02-528-0589



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

- 해당 부동산의 현황, 소재지, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등을 기재

### 1) 토지의 현황

면 적	39,989 m <sup>2</sup>	평 수	12,096.67평
용도지역	제3종일반주거지역	지 목	대
공시지가	해당사항 없음		
도로조건	진입도로 15m		
토지형상			
지 세	평지		

### 2) 건물의 현황

규 모	지상 25층 지하 3층	용 도	공동주택 (아파트 및 부대부대시설)
준공일	2020년 2월 25일	구 조	철근콘크리트
연면적	116,770.9676m <sup>2</sup>	연면적	35,323.22평
관리상태	신축	내외벽	철근콘크리트 벽식구조
주요 부대시설	주차 1,173대, 보육시설, 키즈센터, 재능기부센터, 경로당 외		

## 2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
신축 취득세 과세표준		144,146,322,203원	신축에 따른 취득
거래비용	부동산 조세	과세표준액에 포함	
	중개수수료		
	기타 비용		
	거래비용 소계		
합 계		144,146,322,203원	※ 첨부서류 참고

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
	(주)계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사	-	

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 김해율하2 A-2BL 리슈빌더스테이 공동주택 974세대 및 근린생활시설 10년간 임대

<첨부서류> 대상 부동산의 가격 자료(취득세 과세표준 신고서)

## 신축, 증축 취득세 과세표준 신고서

- ☐ 신증축건물소재지 : 경상남도 김해시 장유동 869  
☐ 건축주 : 주식회사 계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사  
☐ 시공자 : 계룡건설산업 주식회사  
☐ 건축물총연면적 : 116,770.9676㎡  
☐ 건축물의 용도 : 공동주택(아파트)  
☐ 토지의 취득일 : 2017년 09월 28일

### ▶ 과세표준내역

구분	항목	과세표준액	비고
도급공사(A)	소계(A)	137,302,776,527	
	설계	2,400,000,000	부가가치세제외
	감리	2,607,105,927	부가가치세제외
	건축공사	126,416,390,600	부가가치세제외
	추가공사1	5,879,280,000	부가가치세제외
	추가공사2		
	기타		
도급공사외비용(B)	소계(B)	6,843,545,676	별도서식작성(B)
	재료비		
	노무비		
	경비	6,843,545,676	
합계	( A + B )	144,146,322,203	
공사제외비용( C )	( C )		신축 과세표준확인사항 참조
총계	( A + B - C )	144,146,322,203	

※ 신축건물 사용계획서, 공사 관련 계약서 및 공사비내역서, 법인장부등 첨부

2020.

신고자 : (주) 계룡대한뉴스테이제2호위탁관리부동산투자회사



아파트	143,699,161,649
근생	447,160,554
	144,146,322,203



□ 도급공사 외 비용(B) (사전점검표)

대분류	중분류	세부항목	금액	비고
재료비	직접재료비	주요재료비		
		부분품비		
	간접재료비	소모재료비		
		소모공구, 기구, 비품구입비		
		가설재료비		
	가구등 옵션품목			
	미술품등			
	기타재료비			
	소계			
노무비	직접노무비	기본급		
		제수당		
		상여금		
		퇴직급여충당금		
		인정상여		
	간접노무비	기본급		
		제수당		
		상여금		
		퇴직급여충당금		
		인정상여		
	소계			
지급수수료		감정평가료		
		건설자금이자	3,710,595,006	취득일까지 일할 계산
		건설기계대여금지급보증		
		건설하도급대금지급보증		
		공사이행보증증서발급		
		관리행토지신탁수수료		
		교통영향분석수수료		
		금융자문수수료		
		대출수수료		
		법률자문수수료	36,510,700	
		PF보증료	886,294,320	
		자산관리수수료	852,000,000	
		신탁수수료		
		연체료		법인만 포함
		일반경제복원조사수수료		
		자산실사수수료		
		전기안전관리대행수수료		
		주변환경조사수수료		
		지반조사수수료		
		친환경건축물인증 용역비		
		컨설팅수수료(보존등기 취득세산정)		
		할부이자		법인만포함
		건물에너지효율등급인증용역비		
		기타 취득관련수수료	22,677,000	
		경비용역수수료		
		과월부담금		
		개발부담금		
		광역교통시설부담금		
		기반시설부담금		
		농지보전부담금		

경비 ③

각종 부담금	대체농지(산지)조성비		
	학교용지부담금		
	환경개선부담금		
	도로원인자부담금		
	상, 하수도 원인자부담금		
	전기시설부담금		
	기반시설 설치 부담금		
	기타 법령상 의무적으로 부담하는 취득관련 부담금		
외주가공비 (부분도급)	토공사(절토, 성토, 굴착등)		
	전기공사	148,809,000	
	상수도공사	16,979,900	
	인테리어공사		취득이후공사한 경우 제외
	정보통신설비공사		취득이후공사한 경우 제외
	엘리베이터공사		
	에스컬레이터공사		
	소방공사		
	설계비		
	도시가스 시설부담금	50,264,000	
	냉난방공사	1,064,695,320	
	굴조공사		
	감리비		
	옥상조경공사비		
	기타외주공사비		
보상비	지장물철거공사비		
	건물철거공사비		
	이주비		
전기수도료	전력비		
	수도광열비		
운반비	운송비		
	하역비		
	상하차비		
	조작비등		
감가상각비	건물감가상각비		
	기계장치 감가상각비		
	기타감각상각비		
수리수선비	건물수리비		
	기계장비수리비		
	차량운반구 수리비		
	공구및 가구 수리비		
지급임차료	건물임차료		
	토지임차료		
	장비임차료		
	기술임차료		
	기타임차료		
보험료	산업재해보험료		
	교통보험료		
	국민건강보험료		
	국민연금보험료		
	공사손해보험료		
	기타보험료		
채권매입액			
공과금			
폐기물처리비			



기존건축물철거비			
도서인쇄비			
기계경비			
특허권사용료			
기술료			
연구개발비			
품질관리비			
가설물설치비			
안전관리비			
건설근로자 퇴직공제부금비			
관급자재관리비			
복리후생비			
보관비			
소모품비			
기타경비		53,356,930	
여비교통통신비	여비		
	차량유지비		
	전신전화비		
	우편료등		
세금	등록면허세	1,363,500	
	재산분주인세		
	종업원분 주민세		
	군동분 주민세		
	인지세		
분담금	지역난방공사분담금		
	가스공사분담금		
	급수공사분담금		
	전기공사분담금		
소계		6,843,545,676	

