

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 노량진케이미트대한제41호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 남 궁 용

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층

(전화번호) 02-528-0571

작 성 책 임 자 : (직책)대리 성명 장철웅


(전화번호) 02-528-0571

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	6,631.00㎡	평 수	2,005.88평	
용도지역	일반상업지역	지 목	노량진동 19-6	대
			노량진동 13-22	대
			노량진동 13-19	도로
			노량진동 17-2	잡종지
			노량진동 18	잡종지
			노량진동 19-20	잡종지
			노량진동 19-5	수도용지
공시지가	12,353,553,000원(㎡ 당 1,863,000원)(2022년 기준)			
도로조건	중로한면			
토지형상	노량진동 19-6		부정형	
	노량진동 13-22		세장형	
	노량진동 13-19		부정형	
	노량진동 17-2		부정형	
	노량진동 18		부정형	
	노량진동 19-20		부정형	
	노량진동 19-5		부정형	
지 세	평지			

2) 건물의 현황

규 모	지하7층 / 지상43층	용 도	역세권 청년주택(아파트), 근린생활시설
준공일	2027년 6월(예정)	구 조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조
연면적	80,804.73㎡	연면적	24,443.43 평
관리상태	-	내외벽	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조
주요 부대시설	주차가능대수 : 526대		

2. 거래가격 및 거래비용

[단위: 백만원]

구 분		금 액	비 고
거래 금액		170,900	토지대금 일시납 금액 (감정평가금액 내 사업자 제안)
거래비용	부동산 조세	미정	
	중개수수료	미정	
	기타 비용	미정	
	거래비용 소계	미정	
합 계		미정	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액(원)	비 고
-	(주)케이미트	170,900,000,000	일시납 금액
-	-	-	-

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부채 분석 등

가. 본건 부동산은 현재 건축물이 없는 나대지 상태로 임대차가 없음

나. 매도인의 채권자 및 채권 내역

No.	채권자	계약체결시 채권금액	만기	이자율	비 고
1	(주)신한은행 (여의도대기업금융센터)	미화 15,000,000 달러	23.09.15	5.30%	한도대출
2	(주)신한은행 (여의도대기업금융센터)	미화 5,000,000 달러	23.08.07	6.99%	
3	신한캐피탈(주)	금 5,000,000,000 원	23.07.31	8.50%	
합계		미화 20,000,000 달러 5,000,000,000 원			

- < 첨부서류 > 1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
- 불임1. 조사보고서(사업성평가, 법률, 재무) 참조
 - 2. 부동산의 기준 가격
 - 불임2. 감정평가서 참조
 - 3. 당해 부동산의 재무자료
 - 해당사항 없음
 - 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
 - 해당사항 없음