

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 부산국제대한제47호위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 송 기 택 (인)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층

(삼성동, 아셈타워)

작 성 책 임 자 : (직책) 계장 (성명) 장병준 (인)


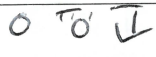
(전화번호) 02 - 528 - 0473

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, 소재, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등 기재

1) 토지의 현황(부산광역시 연제구 거제동 714-16번지 일원)

구 분	부산광역시 연제구 거제동 714-16번지 일원		
	714-16	676-256	합 계
면 적(m ²) (평)	4,309.8 (1,303.71)	21.0 (6.35)	4,330.8 (1,310.07)
용도지역	제2종 일반주거지역, 상대보호구역		-
지 목	대		-
공시지가 (m ² 당)	1,084천원	1,041천원	-
도로접면	 소로한면 		-
지형형상	사다리형	부정형	-
지형높이	완경사		-

2) 건물의 현황(신축예정 공동주택 설계 개요)

규 모	지하2층 / 지상14층	용 도	공동주택(아파트), 근린생활시설
준공일	2026년 6월(예정)	구 조	철근콘크리트조
연면적	16,765.42m ²	연면적(평)	5,071.54평
주요 부대시설	주차 가능대수 : 112대		

2. 거래가격 및 거래비용

구분		금 액(백만원)	비 고
거래 금액		16,197.12	일시납 금액 (감정평가금액 내 사업자 제안)
거래비용	부동산 조세	미정	토지취득세 등
	중개수수료	미정	
	기타비용	미정	법무사수수료 등
	거래비용 소계	미정	
합 계		16,197.12	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순위	소유/권리자	권리금액(백만원)	비 고
-	한국투자부동산신탁주식회사 (위탁자: (주)경기산업개발)	12,500	소유권

4. 해당 부동산의 임대차 현황, 담보부부채 분석 등

가. 본 건 부동산은 현재 건축물이 없는 나대지 상태로 임대차가 없음.

나. 매도인의 채권자 및 채권내역

(단위: 백만원)

No.	채권자	계약체결시 채권금액	우선수익권 금액	만기	이자율	비고
1	우리종합금융(주)	12,500	16,250	2024.07.05	8.00%	-
합계		12,500	16,250			

다. 부동산 담보부부채 및 권리 분석

본건 부동산은 주식회사 경기산업개발(이하 '본건 매도인')을 위탁자로 하여 현재 한국투자부동산신탁 주식회사에게 담보신탁 되어 있으며, 주식회사 부산거제대한제47호위탁관리부동산투자회사(이하 '본건 매수인')가 매도인이 소유한 해당 본 건 부동산을 매수할 예정임. 본건 매수인은 해당 본 건 부동산 신탁의 우선수익자인 우리종합금융 주식회사로부터 “거래일 전일까지 우선수익권의 피담보채권액 금 일백이십오억원(₩12,500,000,000)이 전액 변제되면 그 즉시 본건 신탁을 해지함에 동의한다”라는 내용이 담긴 신탁해지 동의서를 징구할 예정임. 신탁해지 동의서를 징구한 이후, 토지매매 거래당일 본건 매수인이 토지 매매대금을 본건 매도인의 수탁자인 한국투자부동산신탁 주식회사에 지급 하면, 본건 매도인은 그 즉시 담보신탁 해지 및 신탁등기 말소 절차를 진행하며 본건 매수인은 본건 부동산에 관한 소유권 이전 절차를 진행할 예정임.



0501

< 첨부서류 > 1. 대상 부동산의 현황 조사보고서

- 붙임1. 실사보고서(법률, 재무, 사업계획)
- 붙임2. 토지감정평가서
- 붙임3. 재무모델(영업인가 제출본)