

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 인천간석대한제49호위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 변 경 섭 (인)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층

(삼성동, 아셈타워)

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 (성명) 장철웅 (인)

(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, 소재, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등 기재

1) 토지의 현황(인천광역시 남동구 간석동 173-2번지 일원)

구 분	인천광역시 남동구 간석동 173-2번지 일원											
	173-2	173-3	173-4	173-9	173-14	173-18	173-19	173-22	173-24	173-27	173-32	합 계
면 적(m ²) (평)	427.8 (129.4)	304.9	298.2	236.5	152.1	152.7	206.0	206.0	213.1	231.7	805.2	5,922.2 (1,791.47)
용도지역	일반상업지역, 중심미관지구, 방화지구											-
지 목	대											-
공시지가 (m ² 당)	2,782천원											-
도로접면	광대세각											-
지형형상	사두형											-
지형높이	평지											-

2) 건물의 현황(신축예정 공동주택 설계 개요)

규 모	지하4층 / 지상29층, 2개동	용 도	공동주택(아파트), 근린생활시설
준공일	2027년 5월(예정)	구 조	철근콘크리트조
연면적	45,888.22m ²	연면적(평)	13,881.19평
주요 부대시설	주차 가능대수 : 361대		

2. 거래가격 및 거래비용

구분		금 액(백만원)	비 고
거래 금액		53,800	일시납 금액 (감정평가금액 내 사업자 제안)
거래비용	부동산 조세	미정	토지취득세 등
	중개수수료	미정	
	기타비용	미정	법무사수수료 등
	거래비용 소계	미정	
합 계		미정	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순위	소유/권리자	권리금액(백만원)	비 고
-	대한토지신탁(주)	35,600	부동산담보신탁 (위탁자:(주)리드)



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
1-1	성남중부새마을금고	5,000	6,000	2024.08.25	7.0%	-
1-2	중원새마을금고	2,000	2,400	2024.08.25	7.0%	-
1-3	성남수정새마을금고	5,000	6,000	2024.08.25	7.0%	-
1-4	삼척도원새마을금고	600	720	2024.08.25	7.0%	-
1-5	선영새마을금고	2,100	2,520	2024.08.25	7.0%	-
1-6	고양동부새마을금고	5,000	6,000	2024.08.25	7.0%	-
1-7	부천중앙새마을금고	3,500	4,200	2024.08.25	7.0%	-
1-8	용주새마을금고	700	840	2024.08.25	7.0%	-
1-9	동대문상가새마을금고	1,000	1,200	2024.08.25	7.0%	-
1-10	용호새마을금고	700	840	2024.08.25	7.0%	-
1-11	감만동새마을금고	1,000	1,200	2024.08.25	7.0%	-
2	칸서스자산운용 주식회사	2,000	2,400	2024.08.25	12.0%	-
3	칸서스자산운용 주식회사	5,000	6,000	2024.08.25	20.0%	-
4	주식회사 케이알씨	2,000	2,400	2024.08.25		-
합계		35,600	42,720			

다. 부동산 담보부부채 및 권리 분석

- 매매목적물과 관련하여 매도인, 대한토지신탁 주식회사 간에 2021년 11월 25일 체결된 부동산담보신탁계약서(이에 대한 변경계약이 있는 경우, 이를 포함함)에 따라 매도인이 매매목적물에 대한 담보신탁을 해지하기 위해서는 위 채권자(우선 수익자)의 서면 동의 필요

- < 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