


[별지 제5호 서식]


부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 기 환 (인) 

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
(삼성동, 아셈타워)

(전화번호) 02-528-7821

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 성명 신 동 주 (인) 

(전화번호) 02-528-7821

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 (총 137개 필지)

| 구 분 | 대구광역시 동구 신암동 | |
|----------------------------|------------------|-----|
| | 아래 <개별 토지 현황 참조> | 합 계 |
| 면 적 m ² (평) | 아래 <개별 토지 현황 참조> | |
| 용도지역 | 일반상업지역 | - |
| 지 목 | 아래 <개별 토지 현황 참조> | - |
| 공시지가 (m ² 당) | 아래 <개별 토지 현황 참조> | - |
| 도로접면 | 아래 <개별 토지 현황 참조> | - |
| 지형형상 | 아래 <개별 토지 현황 참조> | - |
| 지형높이 | 아래 <개별 토지 현황 참조> | - |

<개별 토지 현황>

| 순번 | 소재 | 면적(m ²) | 지목 |
|----|---------------------|---------------------|----|
| 1 | 대구광역시 동구 신암동 221-1 | 159.9 | 대 |
| 2 | 대구광역시 동구 신암동 221-2 | 165.8 | 대 |
| 3 | 대구광역시 동구 신암동 221-3 | 111.7 | 대 |
| 4 | 대구광역시 동구 신암동 221-4 | 183.8 | 대 |
| 5 | 대구광역시 동구 신암동 221-5 | 615.5 | 대 |
| 6 | 대구광역시 동구 신암동 221-6 | 185.8 | 대 |
| 7 | 대구광역시 동구 신암동 221-7 | 186.8 | 대 |
| 8 | 대구광역시 동구 신암동 221-8 | 153 | 대 |
| 9 | 대구광역시 동구 신암동 221-9 | 18.8 | 도로 |
| 10 | 대구광역시 동구 신암동 221-10 | 149.8 | 대 |
| 11 | 대구광역시 동구 신암동 221-11 | 176.5 | 대 |
| 12 | 대구광역시 동구 신암동 221-12 | 20.8 | 도로 |
| 13 | 대구광역시 동구 신암동 221-13 | 188.1 | 대 |
| 14 | 대구광역시 동구 신암동 221-14 | 167 | 대 |
| 15 | 대구광역시 동구 신암동 221-16 | 154.1 | 대 |
| 16 | 대구광역시 동구 신암동 221-17 | 97 | 대 |

| | | | |
|----|---------------------|-------|----|
| 17 | 대구광역시 동구 신암동 222-1 | 129.2 | 대 |
| 18 | 대구광역시 동구 신암동 222-2 | 261.2 | 대 |
| 19 | 대구광역시 동구 신암동 222-3 | 209.9 | 대 |
| 20 | 대구광역시 동구 신암동 222-4 | 139.2 | 대 |
| 21 | 대구광역시 동구 신암동 222-6 | 141.5 | 대 |
| 22 | 대구광역시 동구 신암동 222-7 | 170.2 | 대 |
| 23 | 대구광역시 동구 신암동 222-8 | 140.2 | 대 |
| 24 | 대구광역시 동구 신암동 222-9 | 136.8 | 대 |
| 25 | 대구광역시 동구 신암동 222-10 | 136.8 | 대 |
| 26 | 대구광역시 동구 신암동 222-11 | 135.9 | 대 |
| 27 | 대구광역시 동구 신암동 222-12 | 152.7 | 대 |
| 28 | 대구광역시 동구 신암동 222-13 | 135.9 | 대 |
| 29 | 대구광역시 동구 신암동 222-14 | 140.2 | 대 |
| 30 | 대구광역시 동구 신암동 222-15 | 346.1 | 대 |
| 31 | 대구광역시 동구 신암동 222-18 | 170.2 | 대 |
| 32 | 대구광역시 동구 신암동 222-19 | 162.6 | 대 |
| 33 | 대구광역시 동구 신암동 222-20 | 145.8 | 대 |
| 34 | 대구광역시 동구 신암동 222-21 | 286.3 | 대 |
| 35 | 대구광역시 동구 신암동 222-23 | 93.9 | 대 |
| 36 | 대구광역시 동구 신암동 222-24 | 245.8 | 대 |
| 37 | 대구광역시 동구 신암동 222-26 | 251 | 대 |
| 38 | 대구광역시 동구 신암동 222-27 | 169.2 | 대 |
| 39 | 대구광역시 동구 신암동 222-28 | 186.8 | 대 |
| 40 | 대구광역시 동구 신암동 222-33 | 150.4 | 대 |
| 41 | 대구광역시 동구 신암동 223-1 | 190.1 | 대 |
| 42 | 대구광역시 동구 신암동 223-2 | 158 | 대 |
| 43 | 대구광역시 동구 신암동 223-3 | 157.7 | 대 |
| 44 | 대구광역시 동구 신암동 223-6 | 97.5 | 대 |
| 45 | 대구광역시 동구 신암동 223-8 | 4.3 | 도로 |
| 46 | 대구광역시 동구 신암동 223-11 | 142.8 | 대 |
| 47 | 대구광역시 동구 신암동 223-12 | 173.6 | 대 |
| 48 | 대구광역시 동구 신암동 223-14 | 91.9 | 대 |
| 49 | 대구광역시 동구 신암동 223-15 | 36.7 | 도로 |
| 50 | 대구광역시 동구 신암동 223-16 | 147.1 | 대 |
| 51 | 대구광역시 동구 신암동 223-17 | 114 | 대 |
| 52 | 대구광역시 동구 신암동 223-18 | 151.4 | 대 |
| 53 | 대구광역시 동구 신암동 223-19 | 151.4 | 대 |
| 54 | 대구광역시 동구 신암동 223-20 | 11.6 | 대 |
| 55 | 대구광역시 동구 신암동 223-23 | 120 | 대 |
| 56 | 대구광역시 동구 신암동 223-24 | 141.8 | 대 |
| 57 | 대구광역시 동구 신암동 223-25 | 188.1 | 대 |
| 58 | 대구광역시 동구 신암동 223-26 | 185.8 | 대 |
| 59 | 대구광역시 동구 신암동 223-27 | 143.2 | 대 |
| 60 | 대구광역시 동구 신암동 223-28 | 90.6 | 대 |

| | | | |
|-----|---------------------|-------|----|
| 61 | 대구광역시 동구 신암동 223-29 | 143.1 | 대 |
| 62 | 대구광역시 동구 신암동 223-30 | 145.1 | 대 |
| 63 | 대구광역시 동구 신암동 223-31 | 120 | 대 |
| 64 | 대구광역시 동구 신암동 223-32 | 22.8 | 대 |
| 65 | 대구광역시 동구 신암동 223-33 | 23.8 | 도로 |
| 66 | 대구광역시 동구 신암동 223-35 | 134.2 | 대 |
| 67 | 대구광역시 동구 신암동 223-36 | 113.7 | 대 |
| 68 | 대구광역시 동구 신암동 223-37 | 18.5 | 도로 |
| 69 | 대구광역시 동구 신암동 223-38 | 143.8 | 대 |
| 70 | 대구광역시 동구 신암동 223-39 | 137.5 | 대 |
| 71 | 대구광역시 동구 신암동 223-41 | 172.6 | 대 |
| 72 | 대구광역시 동구 신암동 223-42 | 126.9 | 대 |
| 73 | 대구광역시 동구 신암동 223-43 | 169.2 | 대 |
| 74 | 대구광역시 동구 신암동 223-44 | 126 | 대 |
| 75 | 대구광역시 동구 신암동 223-45 | 180.2 | 대 |
| 76 | 대구광역시 동구 신암동 223-46 | 132.6 | 대 |
| 77 | 대구광역시 동구 신암동 224-1 | 153 | 대 |
| 78 | 대구광역시 동구 신암동 224-3 | 276.4 | 대 |
| 79 | 대구광역시 동구 신암동 224-4 | 125.6 | 대 |
| 80 | 대구광역시 동구 신암동 224-5 | 131.2 | 대 |
| 81 | 대구광역시 동구 신암동 224-6 | 143.1 | 대 |
| 82 | 대구광역시 동구 신암동 224-7 | 93.6 | 도로 |
| 83 | 대구광역시 동구 신암동 224-8 | 137.8 | 대 |
| 84 | 대구광역시 동구 신암동 224-9 | 123.3 | 대 |
| 85 | 대구광역시 동구 신암동 224-10 | 125.6 | 대 |
| 86 | 대구광역시 동구 신암동 225-1 | 332.5 | 대 |
| 87 | 대구광역시 동구 신암동 225-2 | 276.3 | 대 |
| 88 | 대구광역시 동구 신암동 225-3 | 15.5 | 도로 |
| 89 | 대구광역시 동구 신암동 225-4 | 170.2 | 대 |
| 90 | 대구광역시 동구 신암동 225-11 | 197.9 | 대 |
| 91 | 대구광역시 동구 신암동 225-15 | 247.4 | 대 |
| 92 | 대구광역시 동구 신암동 225-16 | 187.8 | 대 |
| 93 | 대구광역시 동구 신암동 225-18 | 158.3 | 대 |
| 94 | 대구광역시 동구 신암동 225-19 | 161.6 | 대 |
| 95 | 대구광역시 동구 신암동 225-20 | 174.9 | 대 |
| 96 | 대구광역시 동구 신암동 225-21 | 204.6 | 대 |
| 97 | 대구광역시 동구 신암동 225-23 | 152.4 | 대 |
| 98 | 대구광역시 동구 신암동 225-24 | 132.6 | 대 |
| 99 | 대구광역시 동구 신암동 225-25 | 135.9 | 대 |
| 100 | 대구광역시 동구 신암동 225-26 | 126.9 | 대 |
| 101 | 대구광역시 동구 신암동 225-29 | 155 | 대 |
| 102 | 대구광역시 동구 신암동 225-30 | 141.5 | 대 |
| 103 | 대구광역시 동구 신암동 225-31 | 139.2 | 대 |

| | | | |
|-----|---------------------|-------|----|
| 104 | 대구광역시 동구 신암동 225-32 | 165 | 대 |
| 105 | 대구광역시 동구 신암동 225-34 | 149.1 | 대 |
| 106 | 대구광역시 동구 신암동 225-35 | 138.2 | 대 |
| 107 | 대구광역시 동구 신암동 225-36 | 119.3 | 대 |
| 108 | 대구광역시 동구 신암동 225-37 | 90.2 | 대 |
| 109 | 대구광역시 동구 신암동 225-39 | 9.3 | 도로 |
| 110 | 대구광역시 동구 신암동 225-40 | 123.3 | 대 |
| 111 | 대구광역시 동구 신암동 225-41 | 125.3 | 대 |
| 112 | 대구광역시 동구 신암동 225-42 | 95.2 | 대 |
| 113 | 대구광역시 동구 신암동 225-43 | 97.5 | 대 |
| 114 | 대구광역시 동구 신암동 225-44 | 202.6 | 대 |
| 115 | 대구광역시 동구 신암동 225-45 | 105.1 | 대 |
| 116 | 대구광역시 동구 신암동 225-47 | 114 | 대 |
| 117 | 대구광역시 동구 신암동 225-50 | 126.9 | 대 |
| 118 | 대구광역시 동구 신암동 225-53 | 165.2 | 대 |
| 119 | 대구광역시 동구 신암동 225-7 | 348.8 | 대 |
| 120 | 대구광역시 동구 신암동 225-9 | 419.8 | 대 |
| 121 | 대구광역시 동구 신암동 225-12 | 144.9 | 대 |
| 122 | 대구광역시 동구 신암동 225-13 | 108.4 | 대 |
| 123 | 대구광역시 동구 신암동 225-14 | 99.2 | 대 |
| 124 | 대구광역시 동구 신암동 225-27 | 184.8 | 대 |
| 125 | 대구광역시 동구 신암동 225-28 | 188.1 | 대 |
| 126 | 대구광역시 동구 신암동 222-5 | 123.6 | 도로 |
| 127 | 대구광역시 동구 신암동 222-17 | 148.4 | 도로 |
| 128 | 대구광역시 동구 신암동 222-29 | 144.8 | 도로 |
| 129 | 대구광역시 동구 신암동 223-13 | 41 | 도로 |
| 130 | 대구광역시 동구 신암동 223-21 | 121.6 | 도로 |
| 131 | 대구광역시 동구 신암동 225-17 | 60.5 | 도로 |
| 132 | 대구광역시 동구 신암동 225-22 | 95.2 | 도로 |
| 133 | 대구광역시 동구 신암동 225-33 | 163.6 | 도로 |
| 134 | 대구광역시 동구 신암동 225-46 | 19.5 | 도로 |
| 135 | 대구광역시 동구 신암동 225-58 | 7.9 | 도로 |
| 136 | 대구광역시 동구 신암동 225-10 | 556.4 | 대 |
| 137 | 대구광역시 동구 신암동 223-10 | 777.5 | 대 |

2) 건물의 현황

| | | | |
|---------|-----------------------------------------|-----|-------------------------------------|
| 규 모 | 지하4층 / 지상23층 10개동 | 용 도 | 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 |
| 준공일 | 2028년 01월(예정) | 구 조 | 철근콘크리트조 |
| 연면적 | 169,909.5559m ² (51,397.64평) | | |
| 주요 부대시설 | 주차 가능대수 : 1,260대 | | |

2. 거래가격 및 거래비용

[단위 : 백만원]

| 구 분 | | 금 액 | 비 고 |
|-------|---------|---------|-----------------------------|
| 거래 금액 | | 202,200 | 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

- 등기부상 1. 1)의 토지에 대한 제한이나 부담은 존재하지 않음.
- 1. 1)의 토지는 모두 삼정건설 주식회사 또는 케이비부동산신탁 주식회사(이하 “KB부동산신탁”(삼정건설 주식회사의 수탁자 지위에서)가 소유하고 있음. 다만, 대구광역시 동구 신암동 222-2, 223-2, 225-1, 225-2, 225-7, 225-9 토지의 경우 부동산등기부상 현재 그 지상에 집합건물이 존재하여 소유권대지권의 등기가 경료되었으므로, 그 이후의 삼정건설 주식회사 및 KB 부동산신탁으로의 각 소유권이전 사실이 토지등기사항증명서에 기재되어 있지 않음(부동산 등기법 제61조 제4항 참조).

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

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

나. 매도인의 채권자 및 채권 내역

(단위: 원)

| No. | 채권자 | 차입금 | 담보설정금액 | 만기 | 이자율 | 비고 |
|-----|---------------|----------------|----------------|--------------|-------|----|
| 1 | (주)참저축은행 | 10,000,000,000 | 13,000,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 2 | 엔에이저축은행(주) | 4,000,000,000 | 5,200,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 3 | (주)에스엔티저축은행 | 1,000,000,000 | 1,300,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 4 | 유안타저축은행(주) | 5,000,000,000 | 6,500,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 5 | (주)대백저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 6 | (주)우리저축은행 | 6,000,000,000 | 7,800,020,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 7 | (주)드림저축은행원주점 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 8 | (주)한성저축은행대전지점 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 9 | 제이티저축은행(주) | 5,000,000,000 | 6,500,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 10 | (주)유니온저축은행 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 11 | (주)세람저축은행분당지점 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 12 | (주)다올저축은행 | 5,000,000,000 | 6,500,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 13 | (주)대한저축은행 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 14 | (주)오성저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 15 | (주)솔브레인저축은행 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |

| | | | | | | |
|----|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------|--|
| 16 | (주)대신저축은행 | 5,000,000,000 | 6,500,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 17 | (주)더블저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 18 | (주)상상인저축은행 | 10,000,000,000 | 13,000,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 19 | (주)진주저축은행부산 지점 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 20 | (주)모아저축은행 | 7,000,000,000 | 9,100,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 21 | (주)아이비케이저축은행 행서면지점 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 22 | (주)디에이치저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 23 | (주)남양저축은행 | 4,000,000,000 | 5,200,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 24 | 합자회사영진저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 25 | 더케이저축은행(주) | 5,000,000,000 | 6,500,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 26 | (주)센트럴저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 27 | (주)오투저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 28 | (주)스타저축은행 | 2,000,000,000 | 2,600,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 29 | 웰컴저축은행(주)을지 로입구역지점 | 3,000,000,000 | 3,900,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 30 | (주)케이비저축은행 | 4,000,000,000 | 5,200,010,000 | 2024. 8. 28. | 연9.0% | |
| 31 | 신암제일차(주) | 10,000,000,000 | 20,400,000,000 | 2024.11.08. | 연9.0% | |
| 32 | 신암제일차(주) | 38,000,000,000 | 45,600,000,000 | 2024.07.05 | 연5.0% | |
| 합계 | | 160,000,000,000 | 211,600,310,000 | | | |

(*) 매도인은 매매목적물을 담보신탁한 뒤 위 채권자들을 우선수익자로 지정하는 방식으로 매매목적물을 물상보증에 제공함

- < 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