

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)상봉대한제42호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 권 용 하

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

(전화번호) 02-528-7802

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 성명 우 진 영

(전화번호) 02-528-7802

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 5개 필지)

구 분	서울특별시 중랑구 상봉동					
	116-26	116-40	116-49	116-69	116-71	합 계
면 적 m <sup>2</sup> (평)	32.60 (9.86)	18.20 (5.51)	1,878.50 (568.25)	74.10 (22.42)	23.60 (7.14)	2,027.00 (613.17)
용도지역	일반상업지역, 지구단위계획구역(공공지원민간임대주택)					-
지 목	대					-
공시지가 (m <sup>2</sup> 당)	7,657천원					-
도로접면	광대한면					-
지형형상	사다리형					-
지형높이	평지					-

### 2) 건물의 현황

규 모	지하5층 / 지상24층	용 도	공동주택(도시형생활주택), 근린생활시설
준공일	2026년 01월(예정)	구 조	콘크리트 라멘조 (주거부 : 벽식구조)
연면적	26,039.25m <sup>2</sup> (7,876.87평)		
주요 부대시설	주차 가능대수 : 123대		

## 2. 거래가격 및 거래비용

[단위 : 백만원]

구 분		금 액	비 고
거래 금액		52,080	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)상봉청년주택	52,080,000,000	일시납 금액
-	-	-	-

## 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)

N o.	Tranche	채권자	계약체결시 채권금액	만기	이자율	비고
1	Tranche A-1	(주)바로저축은행	4,500,000,000	2023.08.30	연 9.5%	
2		(주)에가람저축은행	5,000,000,000	2023.08.30	연 9.5%	
3		(주)유니온저축은행	5,000,000,000	2023.08.30	연 9.5%	
4		(주)키움에스저축은행	8,000,000,000	2023.08.30	연 9.5%	
5	Tranche A-2	신한캐피탈(주)	5,000,000,000	2023.08.30	연 9.5%	
6		하나캐피탈(주)	5,000,000,000	2023.08.30	연 9.5%	
합계			32,500,000,000	-		

(\*) 매도인은 매매목적물을 담보신탁 한 뒤 위 채권자들을 우선수익자로 지정하는 방식으로 매매목적물을 물상보증에 제공함.

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
    - 붙임1. 조사보고서(사업성평가, 법률, 재무) 참조
  2. 부동산의 기준 가격
    - 붙임2. 감정평가서 참조
  3. 당해 부동산의 재무자료
    - 붙임3. 재무모델 참조
  4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
    - 해당사항 없음

