



부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)울산반구대한제45호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 한 창 훈

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

(전화번호) 02-528-0529

작 성 책 임 자 : (직책) 과 장 성명 박 건 민 (인)  

(전화번호) 02-528-0529

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	3,341.30㎡ (2필지)	평 수	1,010.74
용도지역	일반상업지역	지 목	주차장
공시지가	2,015,000원/㎡ (2023년 기준)		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)(접합)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		

### 2) 건물의 현황(예정)

규 모	지상 17층 ~ 지하 4층	용 도	공동주택, 근린생활시설
준공일	2026년 10월 31일	구 조	철근콘크리트
연면적	30,792.59㎡	연면적	9,314.76평
관리상태	-	내외벽	철근콘크리트
주요 부대시설	주차대수 249대		

## 2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 금액		104,247,238,153	토지 및 건축물(예정)
거래비용	부동산 조세	과세표준액에 포함	
	중개수수료		
	기타 비용		
	거래비용 소계		
합 계		104,247,238,153	-

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
소유권	울산반구동아파트피에프브이(주)	104,247,238,153	-

\* 현재 울산반구동아파트피에프브이(주) 소유의 토지이며, 건축물 준공 시 잔금 납부 후 당 리츠로 소유권 이전 예정

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

가. 본건 부동산은 현재 건축물이 없는 나대지 상태로 임대차가 없음

나. 매도인의 채권자 및 채권 내역

No.	채권자	계약채결시 채권금액	만기	이자율	비 고
1	한국생명보험(주)	25,000,000,000원	27.02.17	7.6%/연	-
합계	-	25,000,000,000원	-	-	-

- 울산시 중구 반구동 아파트 178세대 및 근린생활시설 매입 후 임대 운영
- 2026년 10월 준공예정이며, 준공 시 잔금 납부 후 당 리츠로 소유권이전 예정

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

