

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : ㈜이베데스다대한제10호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 권 용 하 (인)

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 우진영

(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

구 분	인천광역시 중구 신흥동3가			
	31-27	31-70	31-71	합 계
면 적 m <sup>2</sup> (평)	2,960.8 (895.6)	5,454.5 (1,650.0)	2,493.8 (754.4)	10,909.10 (3,300.00)
용도지역	일반상업지역, 지구단위계획구역			-
지 목	잡종지			-
공시지가 (m <sup>2</sup> 당)	1,256천원	1,164천원	1,256천원	-
도로접면	중로각지			-
지형형상	사다리형			-
지형높이	평지			-

### 2) 건물의 현황

규 모	지하3층 / 지상26층	용 도	공동주택(도시형 생활주택), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설
준공일	2028년 02월(예정)	구 조	철근콘크리트 구조
연면적	65,546.1253m <sup>2</sup> (19,827.70평)		
주요 부대시설	주차 가능대수 : 573대		

※ 사용승인 설계개요 기준

14.0

## 2. 거래가격 및 거래비용

[단위 : 백만원]

구 분		금 액	비 고
거래 금액		59,560백만원	일시납 금액
거래비용	부동산 조세	미정	취득세 산정 후 납부예정
	중개수수료	-	
	기타 비용	미정	
	거래비용 소계	미정	
합 계		59,560백만원	추정가액

## 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액 (원)	비 고
-	(주)이랜드건설	-	-
-	-	-	-

## 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

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

나. 매도인의 채권자 및 채권 내역

No.	채권자	계약체결시 채권금액	담보금액	만기	이자율	비고
1	서빙고동새마을금고	1,500,000,000	1,800,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
2	한양새마을금고	1,300,000,000	1,800,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
3	송파새마을금고	1,000,000,000	1,200,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
4	강남중앙새마을금고	700,000,000	840,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
5	청파새마을금고	1,800,000,000	2,160,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
6	이촌새마을금고	1,800,000,000	2,160,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
7	용문동새마을금고	800,000,000	960,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
8	성남제일새마을금고	2,000,000,000	2,400,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
9	광명동부새마을금고	1,000,000,000	1,200,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
10	석관동새마을금고	1,000,000,000	1,200,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
11	배봉새마을금고	1,500,000,000	1,800,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
12	중랑서부새마을금고	1,000,000,000	1,200,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
13	성남수정새마을금고	2,000,000,000	2,400,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
14	금천남부새마을금고	2,000,000,000	2,400,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권

15	평화새마을금고	800,000,000	960,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
16	이태원2동새마을금고	1,500,000,000	1,800,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
17	안산서부새마을금고	2,000,000,000	2,400,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
18	신길1동새마을금고	800,000,000	960,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
19	사가정새마을금고	500,000,000	600,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
20	종로송인새마을금고	1,000,000,000	1,200,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
21	가평군새마을금고	500,000,000	600,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
22	대전서부새마을금고	1,000,000,000	1,200,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
23	동해우리새마을금고	1,300,000,000	1,560,000,000	2025.08.29	6.56%	공동1순위 우선수익권
합계		28,800,000,000	34,800,000,000			

- < 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



1 - 0