

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 서울장위대한제52호위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 임 종 대 (인)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
(삼성동, 아셈타워)

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 (성명) 신동엽 (인)

(전화번호) 02 - 528 - 7810

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(서울시 성북구 장위동 63-112번지 일원)

면적	6,857.00㎡	평수	2,074.24평
용도지역	근린상업지역, 지구단위계획구역(선관지구중심 특별계획구역2)	지목	대
공시지가	3,256,000원/㎡ (2024년 기준)		
도로조건	소로3류(폭 7.5m/동측), 대로2류(폭 30m/서측) 대로1류(폭 39/남측), 소로3류(폭 6m/북측) (4면 접합, 28년 07월 준공 예정)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 건물의 현황(신축예정 공동주택 설계 개요)

규모	지하6층 / 지상20층	용도	공동주택(아파트), 근린생활시설
준공일	2028년 7월(예정)	구조	철근콘크리트조
연면적	60,799.52㎡	연면적(평)	18,391.86평
주요 부대시설	주차 가능대수 : 465대		



2. 거래가격 및 거래비용

구분		금 액(백만원)	비 고
거래 금액		210,000	일시납 금액 (감정평가금액 내 사업자 제안)
거래비용	부동산 조세	3,002	토지취득세 등
	중개수수료	미정	
	기타비용	1,401	건설기간 보유세 등
	거래비용 소계	미정	
합 계		214,403	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순위	소유/권리자	권리금액(백만원)	비 고
-	대한토지신탁주식회사 (위탁자: (주)도다디엔씨)	208,500	소유권

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: 원)

No.	채권자	계약체결시	만기	이자율	비고
		채권금액			
1	동양생명보험(주)	50,000,000,000	2025-05-08	연7.00%	본건 우선수익자
2	케이비캐피탈(주)	25,000,000,000			
3	제이더블유디제일(주)	25,000,000,000			
4	신용협동조합중앙회	1,000,000,000			
5	세림신용협동조합	700,000,000			
6	안동행복신용협동조합	1,500,000,000			
7	제주동부신용협동조합	1,100,000,000			
8	동제주신용협동조합	700,000,000			
9	중문신용협동조합	600,000,000			
10	향수신용협동조합	300,000,000			
11	장연신용협동조합	200,000,000			
12	금마신용협동조합	200,000,000			
13	용산신용협동조합	400,000,000			
14	해남우리신용협동조합	900,000,000			
15	금빛신용협동조합	800,000,000			

16	압량신용협동조합	500,000,000			
17	순천동부신용협동조합	500,000,000			
18	제주와이신용협동조합	2,000,000,000			
19	광주우리신용협동조합	700,000,000			
20	영일만신용협동조합	800,000,000			
21	효천신용협동조합	700,000,000			
22	동촌신용협동조합	1,500,000,000			
23	제민신용협동조합	3,200,000,000			
24	삼원신용협동조합	2,000,000,000			
25	포항신용협동조합	2,000,000,000			
26	구로신용협동조합	3,000,000,000			
27	충주중앙신용협동조합	900,000,000			
28	동호신용협동조합	2,500,000,000			
29	완월천주교회신용협동조합	200,000,000			
30	경남치과의사신용협동조합	600,000,000			
31	무궁화신용협동조합	500,000,000			
32	제이더블유디제일차	7,400,000,000	2025-07-07	연 5.00%	
33	제이더블유디제일차	24,900,000,000		연 5.00%	
합계		162,300,000,000			

다. 부동산 담보부부채 및 권리 분석

본건 부동산은 주식회사 도다디앤씨(이하 ‘**본건 매도인**’)을 위탁자로 하여 현재 대한토지신탁 주식회사에게 담보신탁 되어 있으며, 주식회사 서울장위대한제52호위탁관리부동산투자회사(이하 ‘**본건 매수인**’)가 매도인이 소유한 해당 본 건 부동산을 매수할 예정임. 본건 매수인은 해당 본 건 부동산 신탁의 우선수익자인 동양생명보험 주식회사 등(4-나. 매도인의 채권자 및 채권내역 참조)으로부터 “거래일까지 우선수익권의 피담보채권액 금 일천육백이십삼억원(W162,300,000,000)이 전액 변제되면 그 즉시 본건 신탁을 해지함에 동의한다”라는 내용이 담긴 신탁해지 동의서를 징구할 예정임. 신탁해지 동의서를 징구한 이후, 토지매매 거래당일 본건 매수인이 토지 매매대금을 본건 매도인의 수탁자인 대한토지신탁 주식회사에 지급 하면, 본건 매도인은 그 즉시 담보신탁 해지 및 신탁등기 말소 절차를 진행하며 본건 매수인은 본건 부동산에 관한 소유권 이전 절차를 진행할 예정임.

< 첨부서류 > 1. 대상 부동산의 현황 조사보고서

- 붙임1. 실사보고서(법률, 재무, 사업계획)
- 붙임2. 토지감정평가서
- 붙임3. 재무모델(영업인가 제출본)