

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 마스턴제146호위탁관리

부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희

본 점 소 재 지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465,

에이동 20층(교보생명보험 서초사옥)

(전화번호) 02-2176-3934

작 성 책 임 자 : (직책) 과 장 김 응 준 (서명)

(전화번호) 02-2176-3934



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

1) 토지의 현황

- 대상지 주소: 서울특별시 마포구 염리동 85-2,1

면적	5,586㎡ / 2필지	평수	1,690평
용도지역	제3종일반주거지역, 개발행위허가 제한지역(해제완료)	지목	대(85-2)/ 도로(85-1)
공시지가	염리동 85-2번지('21년): 34,380천원/평(10,400천원/㎡) 염리동 85-1번지('21년): 21,597천원/평(6,533천원/㎡)		
도로조건	소로각지		
토지형상	염리동 85-2번지: 부정형평지 염리동 85-1번지: 사다리형평지		
지세	상동		

2) 건물의 현황

규모	지상7층 / 지하2층	용도	전신전화국 중앙전산소 (전산국사)
준공일	1989.12.28	구조	철근콘크리트조 평스라브지붕 7층
연면적	14,613.89 ㎡	연면적	4,421평
관리상태	양호	내외벽	-
주요 부대시설	업무시설(전산국사 및 사무실 등)		
특이사항	잔여 임차인 퇴거 및 시설물 이전 후, 건물철거하여 개발사업 예정		

2. 거래가격 및 거래비용

- 거래가격 및 비용총액: [83,137]백만원*

구 분		금 액	비 고
거래 금액		[77,120]백만원 /[2,100]백만원	토지 매매대금 /건물 매매대금
거래비용	부동산 조세	[1,389]백만원	취득세
	취득부대비용	[2,526]백만원	매입실사 등
	거래비용 소계	[3,915]백만원	
합 계		[83,137]백만원	

* 상기 금액은 취득세 신고시의 총 취득비용(과세표준액) 및 취득세 납부예정액 기준

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 현재 소유자 및 매수인(예정) 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
소유자 (현재)	(주)케이티에스테이트		
매수인* (예정)	(주)마스턴제146호위탁관리부동산투자회사 / (주)한국스탠다드차타드은행	채권최고액 금 67,200,000,000	부동산 담보신탁 계약체결에 따른 신탁등기 예정 (아시아신탁)

* 매수인(마스턴제146호위탁관리부동산투자회사)은 해당 부동산에 대하여 매매계약을 기 체결하였으며, 매매대금을 지급함과 동시에 소유권을 취득할 예정임

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 해당 부동산 매입 후 분석내용

1) 임대차 현황

임차인	임대면적(m ²)	보증금(천원)	임대료(천원)	관리비(천원)	계약만료일
와이티에스 (지상1층 /지하1층)	259.31	-	2,844	1,656	2022-05-31
	301.02	31,000	1,617	1,139	2022-07-31
컨피테크	233.56	24,800	2,546	1,455	2022-10-31
케이티	3,076.59	-	34,049	17,496	2022-06-30
	-	-	160	-	2022-10-31
치타에이아이랩	25.95	-	275	171	2022-03-31

2) 담보부 부채(예정): 근저당권(상기 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항과 동일)

가. 우선수익자: (주)한국스탠다드차타드은행

나. 대출금액: 금 56,000,000,000원 한도

다. 우선수익한도: 금 67,200,000,000원 (대출액*120%)

