

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : ㈜제일하나제3호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 순 우 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 테헤란로 127, 15층

(전화번호) 02-3287-4776

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 김 희 현 (인)

(전화번호) 02-3287-4776

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

소재지	서울시 동대문구 청량리동 46번지 외 5필지		
전체면적	6,766.7㎡	구분소유시 대지면적(지분율)	-
용도지역	제3종일반주거지역	지 목	대
공시지가	-		
도로조건	광대세각		
토지형상	부정형평지		

2) 건물의 현황

소재지	서울시 동대문구 청량리동 46번지 외 5필지		
규모	지하 4층, 지상 20층 3개동	용도	공동주택, 오피스텔, 근린생활시설
준공일	2028년 03월 31일(예정)	구조	철근콘크리트구조
건축면적/연면적	3,103.8894㎡ / 38,177.8570㎡	건폐율/용적률	47.33% / 325.78%
관리상태	-	내외벽	-
주요 부대시설	총 주차대수 266 대		

* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
-	코리아신탁주식회사 / 동대문어반피에프브이주식회사(위탁자)	-	담보신탁

* 부동산 등기부등본의 압구, 을구 사항 기재



3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		104,190,000,000	토지매매대금
거래비용	부동산 조세	1,551,898,890	토지분 취득세
	중개수수료	-	-
	기타 비용	5,500,000	법무사 수수료
	거래비용 소계	1,557,398,890	
합 계		105,747,398,890	

* 실제 과표내역 등에 따라 일부 변동 가능

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

순위	우선수익자	대출금액	우선수익권금액
Tr.A	농협은행 주식회사	50,000,000,000	65,000,000,000
Tr.B	우리금융캐피탈	9,000,000,000	11,700,000,000
	고려저축은행	5,500,000,000	7,150,000,000
	리딩에이스캐피탈	500,000,000	650,000,000
Tr.C-1	주파수포승제일차	2,000,000,000	2,600,000,000
Tr.C-2	드림디오반제일차	3,000,000,000	3,900,000,000

* 거래 당일 담보신탁 해지 예정

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2025/02/27 예정	-
처분		

* 취득 또는 처분 시기는 대금 청산일과 등기접수일 중 빠른 날짜로 함

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취득	동대문어반피에프브이주식회사	-
처분		