

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조 제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사

대 표 이 사 : 조 주 현 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동)

(전화번호) 02-6205-0467

작 성 책 임 자 : (직책) 김진숙 팀장 (인)

(전화번호) 02-6205-0474

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

- 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사는 아래 부동산을 소유한 펀드(켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호)의 수익증권 관련(신탁 자산 매각에 따른) 신탁계약을 해지할 예정이므로, 실사보고서를 제출합니다.

해당 부동산의 현황, 소재지, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등을 기재

1) 토지의 현황

일련 번호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	도로조건	형상지세	2022 공시지가 (원/㎡)
1	이천시 마장면 회역리 452	창고 용지	계획관리 농림지역 보전관리	12,894.50	소로한면	부정형 평지	293,100
2	이천시 마장면 이치리 698	창고 용지	계획관리 농림지역 보전관리	16,117.20	소로한면	부정형 평지	293,100
3	이천시 마장면 이치리 699	도로	계획관리	1,619.00	-	-	117,700
4	이천시 마장면 이치리 700	주차 장	계획관리	541.55	소로한면	부정형 평지	250,200
5	이천시 마장면 회역리 454	유지	계획관리	2,313.95	-	-	117,900
6	이천시 마장면 회역리 453	도로	계획관리	2,618.60	-	-	117,900
합 계				36,104.80			

2) 건물의 현황

일련 번호	구조	연면적 (㎡)	층수	주용도	사용승인일자	관리 상태
1	프리캐스트 콘크리트구조	47,652.78	지상2층 지하1층	창고용지	2017.02.27	양호

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액(백만원)	비 고
거래 금액		84,000	23.06.01
거래비용	중개수수료	180	매각자문수수료
	기타 비용	450	법률자문수수료, 매각보수 등
	거래비용 소계	630	
합 계		84,630	

※ 거래 비용의 경우 소폭 변동될 수 있음.

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

구분	권리자	권리금액
근저당권	한국산업은행	채권최고액: 금 33,600,000,000원
근저당권	주식회사 디피엘	채권최고액: 금 535,248,000원

- 매매대금을 통해 상기 한국산업은행 대출금 및 이자 상환으로 권리사항 소멸됨
- 매도자가 기 체결한 임대차 계약을 매수자가 승계함으로 디피엘의 근저당권도 승계됨

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

가. 임대차

임차인	기간	임대면적	비고
동원로엑스(주)	2020-04-01 ~ 2023-09-30	2,980.4sqm	2F
동원로엑스(주)	2020-12-01 ~ 2023-09-30	3,142.9sqm	2F
동원로엑스(주)	2023-01-01 ~ 2025-10-04	6,317.8sqm	2F
(주)디피엘	2022-03-01 ~ 2025-02-28	28,166.38sqm	B1F,1F

- 본 건은 매도자가 기 체결한 임대차 계약을 매수자가 승계함
- 본 건 부동산에 설정되어 있는 소유권 이외의 권리는 임대차계약에 따른 근저당권 1건이 설정되어 있음.

나. 담보부사채

- 해당 사항 없음

< 첨부서류 >

1. 매입 당시 감정평가보고서
2. 부동산의 재무자료