

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)이베데스다대한제1호원탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 권 용 하

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층  
(삼성동, 아셈타워)

(전화번호)    02-528-7827

작 성 책 임 자 : (직책) 계장 성명 김 태 우 (인)

(전화번호)    02-528-7827

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	대전광역시 유성구 봉명동 (구체적 내역은 아래 <개별 토지 현황> 참조)		
전체면적	3,383.3㎡	2필지	구분소유시 대지면적(지분율)
용도지역	일반상업지역	지 목	-
공시지가	아래 <개별 토지 현황> 참조		
도로조건	아래 <개별 토지 현황> 참조		
토지형상	아래 <개별 토지 현황> 참조		

#### <개별 토지 현황>

순번	소재	면적(㎡)	지목	공시지가 (㎡당)	도로조건	토지형상
1	대전광역시 유성구 봉명동 449-4	2,887.5	대	2,355,000원	-	-
2	대전광역시 유성구 봉명동 449-13	495.8	대	2,355,000원	-	-

### 2) 건물의 현황

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 449-4번지 일원		
규모	지상 24 층/지하 5층, 2개동	용도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설
준공일	2028.03(예정)	구조	철근콘크리트조
연면적	35,227.68㎡	건폐율/용적률	69.98%/646.01%
관리상태	-	내외벽	-
주요 부대시설	주차 가능대수 : 266대		

## 2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
-	신한자산신탁(주) (위탁자: (주)이랜드건설)	-	(담보)신탁에 기한 신탁등기 경료 (신탁원부 제2022-65호, 제2022-66호)

(\*) 부동산등기부에 의하면 위 1.1)의 토지(이하 총칭하여 ‘본건 부동산’)에는 위 담보신탁 외에는 제한물권이나 가압류 등 등기된 부담은 존재하지 않음.

## 3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액(원)	비 고
거래 가격		39,584,610,000	일시납 금액 (감정평가금액 내 사업자 제안)
거래비용	부동산 조세	미정	
	중개수수료	미정	
	기타 비용	미정	
	거래비용 소계	미정	
합 계		미정	

## 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

가. 본건 부동산은 현재 건축물이 모두 철거되어 없는 나대지 상태로 임대차가 없음.

나. 매도인의 채권자 및 채권내역

No.	채권자	계약체결시 채권금액	만기	이자율	비고
1	광안신용협동조합	2,000,000,000	2025. 7. 28.	연 7.0% 고정금리	위 3. 기재 담보신탁의 우선수익자
2	장안신용협동조합	2,000,000,000			
3	한빛신용협동조합	1,300,000,000			
4	청운신용협동조합	4,200,000,000			
5	월배농업협동조합	3,500,000,000	2025. 7. 28.		
6	동대구농업협동조합 신천지점	3,000,000,000			
7	김천축산업협동조합	2,000,000,000			
8	인천강화웅진 축산업협동조합	2,000,000,000			
합계	-	20,000,000,000	-	-	-

(\*) 매도인은 본건 부동산을 담보신탁한 뒤 위 채권자들을 우선수익자로 지정하는 방식으로 본건 부동산을 물상보증에 제공함

## 다. 부동산 담보부부채 및 권리 분석

본건 부동산은 주식회사 이랜드건설(이하 ‘**본건 매도인**’ )을 위탁자로 하여 현재 신한자산신탁 주식회사에게 담보신탁(이하 ‘**본건 신탁**’ ) 되어 있으며, 주식회사 이베데스다대한제11호위탁관리부동산투자회사(이하 ‘**본건 매수인**’ )는 신한자산신탁 주식회사(본건 신탁에 따른 수탁자의 지위에서)가 소유한 본건 부동산을 본건 매도인으로부터 매수할 예정임.

본건 매수인은 본건 신탁의 우선수익자인 광안신용협동조합 등(4-나. 매도인의 채권자 및 채권내역 참조)으로부터 “거래종결일까지 우선수익권의 피담보채권액 금 이백억원(₩20,000,000,000) 및 이에 대한 이자, 지연손해금 등 우선수익자가 대출약정에 따라 지급 받아야 하는 모든 금액이 전액 변제되면 그 즉시 본건 신탁을 해지함에 동의한다” 라는 내용이 담긴 신탁해지 동의서를 징구할 예정임.

신탁해지 동의서를 징구한 이후, 본건 부동산의 매매계약에 따른 거래종결일 당일 본건 매수인이 본건 부동산의 매매대금을 본건 매도인에 지급하면, 본건 매도인은 그 즉시 본건 신탁 해지 및 신탁등기 말소 절차를 진행하며 본건 매수인은 본건 매도인과 공동으로 본건 부동산에 관한 소유권 이전 절차를 진행할 예정임.

## 5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2025년 5월 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	본건 매도인 (주)이랜드건설	
처분		

- < 첨부서류 > 1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사  
 - 붙임1. 조사보고서(사업성평가, 법률, 재무) 참조  
 2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격  
 - 붙임2. 감정평가서 참조  
 3. 당해 부동산의 재무자료  
 - 해당사항 없음  
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소  
 - 해당사항 없음