

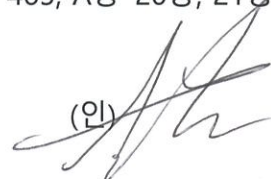
부동산투자회사법 제24조 제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)마스텐제16호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 석 연 (인)

본점소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, A동 20층, 21층
(전화번호) 02.3452-2260

작성책임자 : (직책) 과장 성명 박 성 호 (인)
(전화번호) 02-3472-2260



1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

면 적	2,875.9m ² 6필지		평 수	869.95평
용도지역	일반상업지역		지 목	대
공시지가	구분		면적	공시지가
	(1)	58-7	1,432.1m ²	28,200,000원/m ²
	(2)	120-20	1,017.5m ²	21,050,000원/m ²
	(3)	120-37	20.2m ²	6,946,000원/m ²
	(4)	85-1	49.1m ²	6,732,000원/m ²
	(5)	85-2	73.9m ²	6,732,000원/m ²
	(6)	116	283.1m ²	6,633,000원/m ²
	합계		2,875.9m ²	64,649,742,500원 (평균 22,479,830 원/m ²)
도로조건	(1): 28m(북측) / 10m(동측) / 7m(남측) (2), (3): 7m(북측) / 6m(동측) / 4m(남측) / 9m(서측) (4), (5): 6m(남, 북측) (6): 3m(남측) / 6m(동측)			
토지형상 및 지세	(1): 사다리형 토지로서 동화빌딩 본관으로 이용 중 (2): 사다리형 및 부정형 토지로서 동화빌딩 별관으로 이용 중 (3): 부정형 토지로서 현황 도로 (4), (5): 각각 사다리형, 삼각형 토지로서 도로로 이용 중 (6) 사다리형 토지로서 공원으로 이용 중			

2) 건물의 현황

규 모	본관 : 지하 2층 / 지상 16층 별관 : 지하 2층 / 지상 10층	용 도	본관 : 업무시설 별관 : 주차장 / 업무시설
준 공 일	1970년 07월 18일	구 조	철근콘크리트구조
연 면 적	본관 : 18,983.11m ² 별관 : 9,138.94 m ²	연 면 적	본관 : 5,742.39평 별관 : 2,764.53평
관리상태	노후되었으나 관리상태는 양호	내외벽	석재, 알루미늄 복합패널 등
주요부대시설	위생 및 급/배수시설, 소화설비, 피난설비, 화재탐지설비, CCTV, 수변전설비 등		

2. 거래가격 및 거래비용

(단위: 원)

구 분		금 액	비 고
거래금액		263,200,000,000	VAT 없음
거래비용	부동산조세	-	
	중개수수료	394,800,000	매각자문수수료, VAT 별도
	매각 관련 수수료	300,000,000	법률자문수수료, VAT 별도 (협의 후 확정)
	거래비용소계	694,800,000	
합계		262,505,500,000	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

순위	소유/권리자	권리금액	비 고
	국민은행		소유권(자산보관회사)
1	현대해상	48,000,000,000 원	근저당권
1	수협중앙회	48,000,000,000 원	근저당권
1	KDB 생명보험	17,520,000,000 원	근저당권

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- (1) 부동산의 임대차현황
- 임대차현황 없음

- (2) 담보부부채 분석

(단위: 원)

대출구분	대출기관	대출금액	권리금액	권리사항	순위	담보물건
담보대출	현대해상	40,000,000,000	48,000,000,000	근저당권	1 순위	토지: 서소문동 58-7 외 6 필지 건물: 동화빌딩(본관, 별관)
담보대출	수협중앙회	40,000,000,000	48,000,000,000	근저당권	1 순위	
담보대출	KDB 생명	14,600,000,000	17,520,000,000	근저당권	1 순위	
합계		94,600,000,000	113,520,000,000			

(*) 위 부채는 거래종결 시 전액 상환 예정

<첨부서류>

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서

- 해당사항 없음(매수인 책임 하에 실사 실시)

2. 대상 부동산의 감정평가 금액: 162,600,000,000원

(단위: 원)

구분	금액	가중치
수익방식에 의한 시산가액	158,600,000,000	70%
비교방식에 의한 시산가액	171,800,000,000	30%
원가방식에 의한 시산가액	133,245,111,470	0%



3. 당해 부동산의 재무자료(최근 감사자료)

손익계산서		
제 13 기 2022년 04월 01일 ~ 2022년 09월 30일		
제 12 기 2021년 10월 01일 ~ 2022년 03월 31일		
(주)마스텐제 16호위탁관리부동산투자회사		(단위 : 원)
과목	당기	전기
	금액	금액
영업수익	161,611,816	741,237,256
임대료수익	10,990,600	438,915,130
관리수익	0	151,949,460
주차료수익	150,621,216	150,372,666
영업비용	1,364,198,566	1,293,828,647
관리비용	500,000,000	145,130,260
임원보수	4,000,000	4,000,000
보험료	3,753,143	3,899,314
감가상각비	372,629,889	372,629,889
자산관리위탁수수료	3,600,000	3,600,000
자산보관수수료	14,000,000	14,000,000
일반사무수탁수수료	15,000,000	15,000,000
부동산관리용역위탁수수료	147,060,000	401,928,000
PM 수수료	51,060,000	51,060,000
FM 수수료	96,000,000	350,868,000
시설유지관리비	32,403,000	26,679,400
유지보수및수선비	32,403,000	26,679,400
지급수수료	77,701,730	13,627,300
세금과공과	132,239,520	101,642,206
수도광열비	61,806,795	182,095,310
간주임대료	4,489	367,549
광고선전비	0	420,000
임대중개수수료	0	8,809,419
영업이익(손실)	-1,202,586,750	-552,591,391
영업외수익	134,458,482	14,304,724
이자수익	130,448,837	14,279,714
잡이익	4,009,645	25,010
영업외비용	1,453,513,722	1,423,436,925
이자비용	1,453,498,342	1,423,436,925
잡손실	15,380	0
법인세차감전순이익	-2,521,641,990	-1,961,723,592
당기순이익	-2,521,641,990	-1,961,723,592

4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

- 당해 부동산 관련하여 발생하는 수익 없음.

