

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 마스틴제124호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 김 형 석 (인)
본 점 소 재 지 : 서초구 강남대로 465 마포타워 A동 22층
(전화번호) 02-3452-2077
작 성 책 임 자 : (직책)대리 성명 강병민 (인)
(전화번호) 02-2673-3654

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 광진구 구의동 683번지		
전체면적	2031.90㎡ 1필지	구분소유시 대지면적(지분율)	-
용도지역	일반상업지역, 지구단위계획구역(구의-자양 재정비촉진지구)	지 목	대
공시지가	16,920,000원/㎡ (2025년 01월 01일 기준)		
도로조건	남측으로 노폭 약 30미터, 북측으로 노폭 약 12미터의 포장도로와 직접하고 있습니다.		
토지형상	대상 토지는 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지입니다.		

2) 건물의 현황

소재지	서울시 광진구 구의동 683번지		
규모	지상 2층 지하 5층	용도	임대주택
준공일	2025.12.18	구조	철근콘크리트구조
연면적	25,906.24㎡	건폐율/용적률	59.32%/959.14%
관리상태	-	내외벽	-
주요 부대시설	주차 214대		

* 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
1 (갑구)	마스터제124호위탁관리부동산투자회사	보존 등기	
2 (갑구)	엔에이치투자증권주식회사		신탁

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
1 (을구)	근저당권자 우리은행	119,518,620,000원	- 근저당권설정 - 근생 9세대, 임대주택 354세대 호실별 안 분하여 개별 등기

* 부동산 등기부등본의 압구, 을구 사항 기재

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		128,318백만원	취득원가
거래비용	부동산 조세	-	취득세 납부분
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	817백만원	
합 계		129,135백만원	

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 본 건 부동산은 2026년 03월 말 입주개시 예정인 공공지원민간임대주택으로, 민간임대주택 특별법에 의거하여 10년간 임대운영 예정
- 2022년 06월, 임대주택 개발사업과 관련하여 프로젝트 파이낸싱 방식으로 1,019억을 차입하였음. 준공 이후 근저당 설정 시 상환액 약 23억원을 제외한 약정금액 996억원의 120%인 1,195억원을 채권최고액으로 설정하였음

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2026-01-09	신축건물 보존등기 접수일
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	-	-
처분	-	-

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
-주거용 부동산으로 해당사항 없음
 2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
-주거용 부동산으로 해당사항 없음
 3. 당해 부동산의 재무자료
-주거용 부동산으로 해당사항 없음
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
-주거용 부동산으로 해당사항 없음

