

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)에이치제5호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희

본 점 소 재 지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길219층

(전화번호) 02-6264-2836

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 (서명) 전 경 진 (인)

(전화번호) 02-6264-2842



## 1. 해당 부동산의 현황

### 1) 토지의 현황

- 도지물류센터 (경기도 이천시 백사면 조읍리 25 외 7필지)

면 적	경기도 이천시 백사면 조읍리 25		
	39,757㎡	평 수	12,026.49평
용도지역	계획관리지역	지 목	창고용지
공시지가	59,500 (원/㎡, 2020년 개별공시지가 기준) (2020년 7월 열람 개별공시지가 기준 : 226,900원/㎡)		
도로조건	대상물건 남서측으로 8m 포장도로에 접함		
토지형상	부정형		
지 세	완경사		

### 2) 건물의 현황

규 모	지상 3층 / 지하 2층	용 도	창고시설
준공일	2020. 05. 22	구 조	PC구조
연면적	45,876.22 ㎡	연면적	13,877.56 평
관리상태	양호	내외벽	철근콘크리트, 글라스울판넬
주요 부대시설	주차 204대(옥내 30대, 옥외 174대), 식당, 숙소, 관리실		

## 2. 거래가격 및 거래비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
거래금액	103,500	
거래비용	9,551	
취득부대비용	매입수수료	1,056
	감정평가수수료	33
	법률자문수수료	70
	재무자문수수료	65
	임대물리자문수수료	30
	법무사수수료	20
	매입세액불공제액	63
	취득세 등	4,918
	소계	6,255
차입관련비용	1,996	
자본비용	34	
예비비 등	1,566	
합 계	113,051	

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

□ 도지물류센터

- 매도자 : 이지스전문투자형20호사모부동산투자유한회사

#### 본건 토지

순 위	등기목적	접수정보	주요 등기사항
5	지역권설정	2019년2월20일 제6500호	목적 : 통행 특약 : 지역권은 요역지 소유권과 함께 이 전하지 않고, 요역지상의 소유권 이외의 권리의 목적으로 되지 아니한다.
8	근저당권설정	2020년7월16일 제35064호	채권최고액 금61,560,000,000원 근저당권자 주식회사한국스탠다드차티드 은행의 5명
9	근저당권설정	2020년7월16일 제35065호	채권최고액 금11,532,000,000원 근저당권자 주식은행대신저축은행

#### 본건 건물

순 위	등기목적	접수정보	주요 등기사항
1	근저당권설정	2020년7월16일 제35064호	채권최고액 금61,560,000,000원 근저당권자 주식회사한국스탠다드차티드 은행의 5명
2	근저당권설정	2020년7월16일 제35065호	채권최고액 금11,532,000,000원 근저당권자 주식은행대신저축은행

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 도지물류센터의 주요 임차인은 동원로엑스(주), (주)하나로티엔에스 및 티제이알로 구성되어 있으며, 창고 면적의 공실은 없음. 잔여 공실은 사무실 공간(2층)으로 전임대면적의 약 2.8%에 해당함.

- 주요 임대차 계약 내역 -

구분	용도	층수	임차인	임대면적 (평)	조건(월/평, %)				임대기간	
					보증금	임대료	관리비	인상률	시작일	종료일
채권 채권	상온창고 X1~2	B2F	동원로엑스(주)	228.20	139,821	24,000	2,000	주1)	2020-10-01	2026-02-28
	상온창고 X4~7			914.73					2020-11-01	
	냉동냉장 A1/전실			509.47					2020-08-01	
	냉동냉장 A2,A3			728.66					2020-08-16	
	냉동냉장 B4			288.77					2020-06-15	
	냉동냉장 B6			223.20					2020-08-06	
	사무실			B1F					56.36	
	상온창고	1F	(주)하나로 티앤에스	4,179.29	72,000	24,000	2,000	-	2020-06-25	2022-11-30
	사무실	2F	75.38							
	사무실	2F	공실	373.58	-	-	-	-	-	-
상온창고	3F	(주)하나로 티앤에스	1,952.02	72,000	24,000	2,000	-	2020-12-01	2022-11-30	
지 원 채 권	식당	1F	티제이알	94.89	52,692	5,000	-	주2)	2020-07-01	2022-07-31
	사무실	2F	무수익공간	76.13	-	-	-	-	-	-

주1) 3년차 1회 1.5% 상승

주2) 임대료 : 계약 시작일로부터 1년간 운영상태 고려하여 평당 10,000원 이내에서 협의 조정

< 첨부서류 >

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사

- 별첨 참조

2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격

구분	감정평가액(원)
일괄 거래사례비교법에 의한 시산가액	104,563,000,000
일괄 수익환원법에 의한 시산가액	104,837,000,000
<b>감정평가액 결정</b>	<b>104,700,000,000</b>

### 3. 당해 부동산의 재무자료

- 리츠 사업계획상 개년 예정 재무자료는 아래의 표와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	2021년		2022년		2023년	
	1기	2기	3기	4기	5기	6기
영업수익	2,513	2,513	2,513	2,549	2,584	2,584
영업비용	1,390	1,247	1,396	1,263	1,425	1,279
영업이익	1,123	1,266	1,117	1,286	1,160	1,305
영업외수익	2	3	3	3	2	2
영업외비용	2,513	1,294	1,297	1,300	1,302	1,305
당기순이익	(1,388)	(25)	(117)	(11)	(140)	2

### 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

- 본건은 서울 양재IC까지 55km 거리에 위치하여 45분 내외로 진입 가능하며, 수도권 주요 소비권역에 1시간대 배송 및 전국 당일배송이 가능한 입지에 위치하여 물류 거점으로 활용 가능함. 영동고속도로, 중부고속도로 등 주요 고속도로 접근성이 우수하고, 1.3km이 내에 위치한 도지IC로 무료도로인 일반국도 3호선(성남-장호원자동차전용도로)을 통해 서울과 주요 도시로의 이동이 원활함. 향후 인근 동이천IC 준공('25년 준공 예정)으로 영동고속도로에 대한 추가적인 접근성 향상을 기대할 수 있음.

- 접근성이 뛰어난 입지 조건 및 타 권역 대비 저렴한 임대료 수준으로 비용 절감에 관심이 높은 대기업 선호도가 높으며, 대형 임차공간을 제공할 수 있어 임차 경쟁력이 높음. 또한 020년 5월말 준공한 신축 물류센터로 신식 설비 및 글라스울 패널 등 높은 등급의 내연재를 적용하여 기존 타 자산 대비 화주 선호도가 높음.

- 기존 임차 계약에 따른 잔여 WALE은 약 3.5년이며, 동원로엑스는 2026년 2월까지 임차 계약이 체결되어 있어 안정적인 운용이 가능함. 참고 면적은 공실이 없으며, 잔여 공실인 2층 사무실 공간은 권역 내 사무실 임차 수요를 확보하여 유지할 계획임.