

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 서울투자운용(주)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

(전화번호) 02-6958-2360

작 성 책 임 자 : (직책) 차장 성명 이 태 훈 (인)

(전화번호) 02-6958-2361



*이태훈*

## 1. 해당 부동산의 현황

- 서울특별시 도봉구 창동 1-28에 신축되는 ‘창동 창업 및 문화산업단지(씨드큐브 창동)’ 부동산의 현황은 아래와 같습니다.

### 1) 토지의 현황

면적	10,746.3㎡	평수	3,250.8평
용도지역	일반상업지역	지목	대지(예)
공시지가	10,080,000(원/㎡, 2023.04.28.기준)		
도로조건	광대소각		
토지형상	세로장방형		
지세	평지		

### 2) 건물의 현황(신축)

규모	지상 49층 ~ 지하 7층		용도	복합시설
준공일	2023. 07. 20.		구조	RC조, SRC조
연면적	143,533.03㎡		연면적	43,418.7평
용적률	796.11%		건폐율	58.10%
관리상태	신축		내외벽	철근콘크리트
시설현황	업무시설(오피스)	46,209.15㎡	업무시설	
	업무시설(오피스텔)	58,197.95㎡	주거시설(공공지원민간임대주택)	
	제1종 근린생활시설	3,109.66㎡	상업시설	
	제2종 근린생활시설	13,381.95㎡		
	판매시설	6,706.09㎡		
	문화 및 집회시설	3,086.05㎡		
	운동시설	1,455.49㎡		
	공영주차장	11,386.69㎡	도시계획시설로 기부채납(예정)	
	합계	143,533.03㎡		

## 2. 취득가액

- 본 취득가액은 최대한 정확한 정보제공을 위해 관할구청 사전협의를 거쳐 산출한 취득신고 예정 과세표준으로 작성하였으나, 취득신고 이후 공사비 증액 및 정산 등에 따라 변동이 있을 수 있습니다.

구 분		금액	비고
산출 항목	건설비용	316,115,760,785 원	과표총계
	보증보험료 등	22,351,578 원	
	매입세액	11,821,160,189 원	
	금융비용	2,698,200,212 원	
	위탁보수	2,280,957,807 원	
	선급공제	-69,662,964 원	토지 취득원가 반영
	과표공제	-13,235,531,015 원	매입세액 및 각종부담금 등
합계		319,633,236,592 원	취득과표
<b>용도별 구분</b>		<b>일반시설</b>	<b>공영주차장</b>
연면적		132,146.34	11,386.69
취득과표	294,276,253,751 원		25,356,982,841 원
	319,633,236,592 원		

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 해당 부동산은 당 사 소유의 건설자산으로서 원시취득 즉시 자산보관사에 신탁 예정
- 「건축법」 제22조에 따른 건축물은 사용승인을 반영하여 집합건물 소유권 보존등기 진행
- 「도시개발법」 제50조에 따른 토지는 준공검사 완료 시점 집합건물 등기사항에 대지지분 반영
- 다만, 공영주차장의 경우 토지 준공검사 완료 시점 기부채납 절차를 거쳐 소유권 이전 예정

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 공영주차장을 제외한 일반시설을 임대운영 예정이며, 임차인 요청으로 임대보증금 질권 설정하는 경우 외, 별도 부동산 담보부부채 없음