

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산회사

대 표 이 사 : 서울투자운용주식회사

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

(전화번호) 02-6958-2360

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 원동제

(전화번호) 02-6958-2368



다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

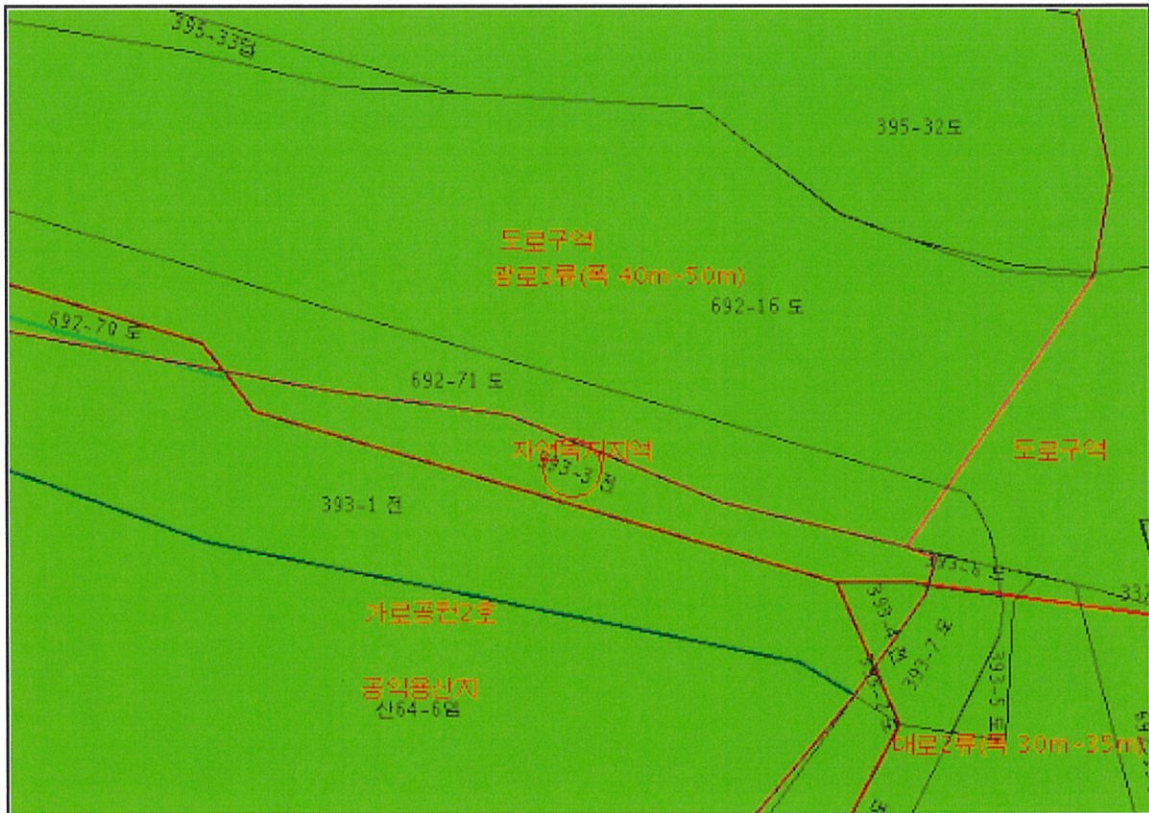
I. 성사동 393-3

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 393-3		
면적	33㎡	평수	9.98평
용도지역	자연녹지지역	지목	전
공시지가	-		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m), 대로2류(30m~35m)(접합)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 지적도



2. 거래가격 및 거래비용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "토지보상법")」에 따라 11월 13일 수용개시, 성사동 393-3 토지 33㎡ 중 15분의 13 지분 취득
- 「토지보상법」에 따라 수용재결 감정평가 후 금액 산정



1) 수용재결 보상 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)유앤아이감정평가	48,906,000원	48,763,000원
(주)대상감정평가법인	48,620,000원	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고
거래 금액	48,763,000원	재결 감정평가액
거래비용	부동산 조세	- 도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-
	기타 비용	-
	거래비용 소계	-
합 계	48,763,000원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 393-3 토지 33㎡ 중 15분의 13 지분 11월 중 소유권이전등기 예정
(성사동 393-3 토지 33㎡ 중 15분의 2 지분 소유권자 이은경 보상금 지급완료, 15분의 11 지분 소유자 이교덕 보상금 지급완료)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 수용개시 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성

II. 성사동 393-4

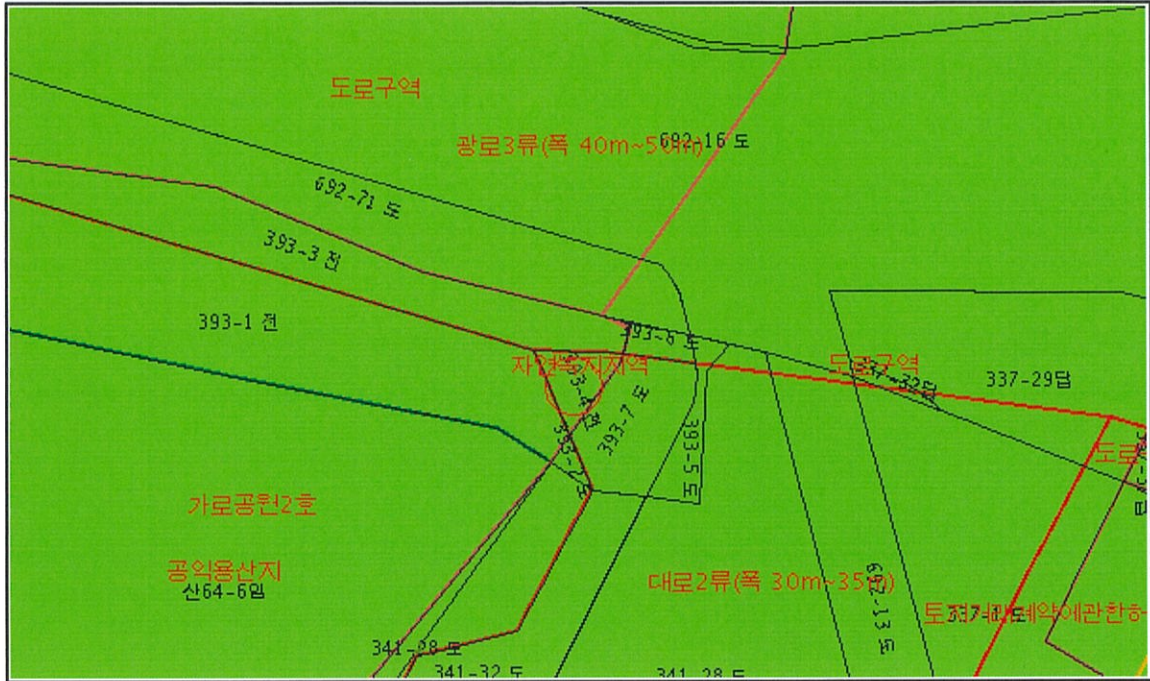
1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 393-4		
면 적	4㎡	평 수	1.21평
용도지역	자연녹지지역	지 목	전
공시지가	-		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(30m~35m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		



2) 지적도



2. 거래가격 및 거래비용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”）」에 따라 11월 13일 수용개시, 성사동 393-4 토지 4㎡ 중 15분의 13 지분 취득
- 「토지보상법」에 따라 수용재결 감정평가 후 금액 산정

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)유앤아이감정평가	5,928,000원	5,910,660원
(주)대상감정평가법인	5,893,320원	

2) 거래금액

구분	금액	비고	
거래 금액	5,910,660원	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정므로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계	5,910,660원		

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 393-4토지 4㎡ 중 15분의 13 지분 11월 중 소유권이전등기 예정
(성사동 393-4 토지 4㎡ 중 15분의 2 지분 소유권자 이은경 보상금 지급완료, 15분의 11 지분 소유자 이교덕 보상금 지급완료)



4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등
 - 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타
 - 수용개시 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성

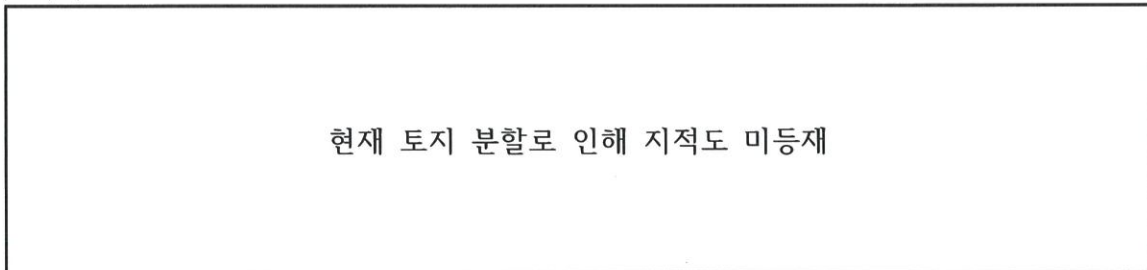
Ⅲ. 성사동 407-48

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 407-48		
면적	33m ²	평수	9.98평
용도지역	제2종일반주거지역	지목	도로
공시지가	현재 토지 분할로 미등재		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 지적도



2. 거래가격 및 거래비용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”）」에 11월 13일 수용개시, 성사동 407-48 토지 33m² 중 6480분의 780 지분 취득
- 「토지보상법」에 따라 수용재결 감정평가 후 금액 산정

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)유엔아이감정평가	8,659,390원	8,560,085원
(주)대상감정평가법인	8,460,780원	

2) 거래금액



구 분	금 액	비 고
거래 금액	8,560,080	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-
	중개수수료	-
	기타 비용	-
	거래비용 소계	-
합 계	8,560,080원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 407-48토지 33㎡ 중 6480분의 780 지분 11월 중 소유권이전등기 예정
(성사동 407-48토지 33㎡ 중 6480분의 60 지분 소유권자 김순이 보상금 공탁완료, 6480분의 15 지분 소유권자 김영국 보상금 지급완료, 6480분의 15 지분 소유권자 김영권 보상금 공탁완료, 6480분의 15 지분 소유권자 김영숙 보상금 지급완료, 6480분의 15 지분 소유권자 김영찬 보상금 지급완료, 6480분의 60 지분 소유권자 김정길 보상금 공탁완료, 6480분의 60 지분 소유권자 김영숙 보상금 지급완료, 6480분의 24 지분 소유권자 편원범 보상금 공탁완료, 6480분의 36 지분 소유권자 편종무 보상금 공탁완료, 6480분의 480 지분 소유권자 원당4구역 조합 보상금 공탁완료)
- 나머지 지분 수용 재결 진행 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 수용개시 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성

Ⅲ. 성사동 407-49

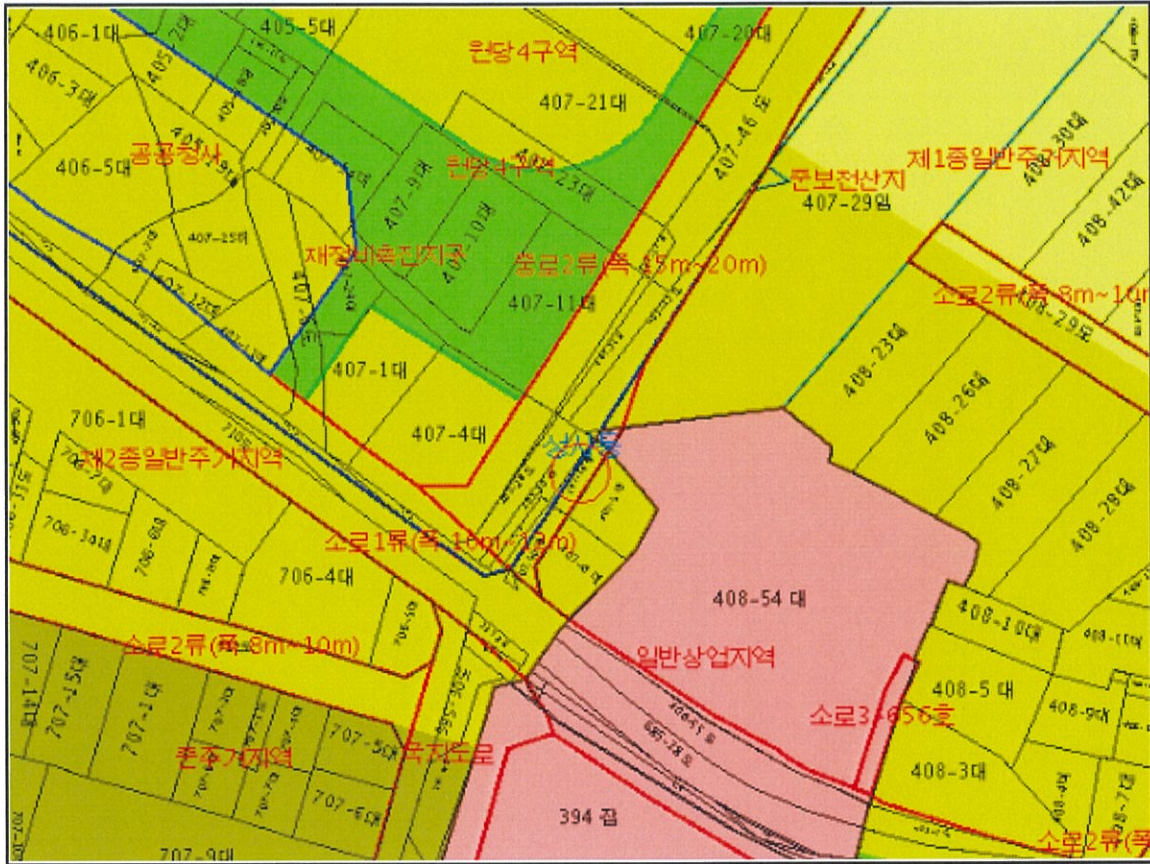
1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 407-49		
면 적	36㎡	평 수	10.89평
용도지역	제2종일반주거지역	지 목	대
공시지가	1,688,000		
도로조건	중로2류(폭 15m~20m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		



2) 지적도



2. 거래가격 및 거래비용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”）」에 11월 13일 수용개시, 성사동 407-49 토지 36㎡ 취득
- 「토지보상법」에 따라 수용재결 감정평가 후 금액 산정

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)유엔아이감정평가	226,440,000원	226,080,000원
(주)대상감정평가법인	225,720,000원	

2) 거래금액

구분	금액	비고	
거래 금액	226,080,000	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정므로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계	226,080,000원		



3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항
 - 성사동 407-49토지 36㎡ 11월 중 소유권이전등기 예정
4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등
 - 임대차 없음, 담보부부채 없음
5. 기타
 - 수용개시 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성

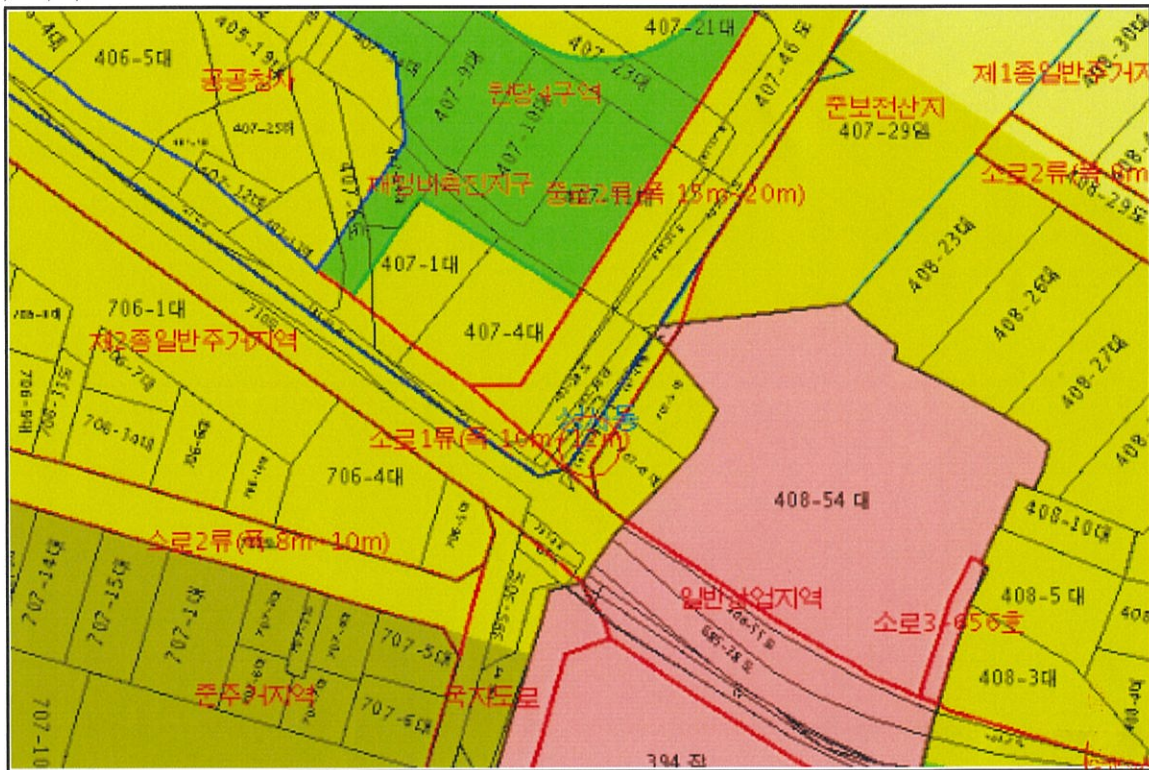
Ⅲ. 성사동 407-50

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 407-50		
면적	43㎡	평수	13.01평
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
공시지가	2,540,000		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)(2023-01-20)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-01-20)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 지적도



2. 거래가격 및 거래비용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”）」에 11월 13일 수용개시, 성사동 407-50 토지 43㎡ 취득
- 「토지보상법」에 따라 수용재결 감정평가 후 금액 산정

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)유엔아이감정평가	284,660,000원	282,940,000원
(주)대상감정평가법인	281,220,000원	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고
거래 금액	282,940,000	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	- 도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-
	기타 비용	-
	거래비용 소계	-
합 계	282,940,000원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 407-50토지 43㎡ 11월 중 소유권이전등기 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 수용개시 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성


Ⅲ. 성사동 407-51

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 407-51		
면 적	14㎡	평 수	4.23평
용도지역	제2종일반주거지역	지 목	대
공시지가	-		
도로조건	-		
토지형상	부정형		
지 세	평지		

2) 지적도

<p>현재 토지 분할로 인해 지적도 미등재</p> 

2. 거래가격 및 거래비용

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 “토지보상법”）」에 11월 13일 수용개시, 성사동 407-51 토지 14m² 취득
- 「토지보상법」에 따라 수용재결 감정평가 후 금액 산정

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)유앤아이감정평가	92,680,000원	91,560,000원
(주)대상감정평가법인	90,440,000원	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고	
거래 금액	91,560,000	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계	91,560,000원		

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 407-51토지 14m² 11월 중 소유권이전등기 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 수용개시 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성

<첨부>

01. 실시계획인가 고시문 1부
02. 재결서

