

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.


회 사 명 : (주)서울도시재생공간지원

위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 서울투자운용 주식회사

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층

(전화번호) 02-6958-2300

작 성 책 임 자 : (직책) 최 승 연 차장 

(전화번호) 02-6958-2366

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	서울특별시 영등포구 양평동1가 30		
전체면적	1,953.1㎡ 1필지	구분소유시 대지면적(지분율)	672.5330㎡ (34.4%)
용도지역	도시지역, 준공업지역	지 목	대지
공시지가	6,702,000원/㎡		
도로조건	동측 22m 도로, 남측 8m 도로, 북 및 서측 6m 도로 접		
토지형상	사다리꼴 형상		

### 2) 건물의 현황

소재지	서울특별시 영등포구 양평동1가 30		
규 모	지상 12층, 지하 4층	용 도	공동주택, 근생, 판매시설
준 공 일	2025년 04월 23일	구 조	철근콘크리트조
연 면 적	13,603.8431㎡	건폐율/용적률	68% / 398%
관리상태	상태 上 (신축)	내외벽	-
주요 부대시설	주차 108대(주택 74대, 상가 34대)		

\* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재



## 2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 양남시장정비사업으로 조성된 부동산을 조합-리츠 간 매매계약하여 매입
- 해당 단지(공동주택, 근린생활시설, 판매시설) 부동산 중 공동주택 38세대, 근생 2호 매입
- 25년 04월 23일 사용승인, 현재 정비사업 이전고시 및 소유권 보존등기 미완료 된 상태로 추후 해당 업무 완료 후 리츠로 소유권 이전등기(취득) 및 2차 잔금(잔여 5%) 지급 예정
- 당 리츠는 블라인드 성격의 리츠로 리츠 영업등록 시 매입 부동산의 물건 목록이 특정되지 않은 특징을 가진 리츠임을 고려 필요

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
1	(주)서울도시재생공간지 원위탁관리부동산투자 회사(예정)	22,800,286,520원	소유권보존 및 이전 등기 시행 前

\* 부동산 등기부등본의 갑구, 을구 사항 기재

### 3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		22,800,286,520원	
거래비용	부동산 조세	116,791,240원	취득세
	중개수수료	-	
	기타 비용	30,085,000원	감정평가 수수료
	거래비용 소계	146,876,240원	
합 계		22,947,162,760원	

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 해당사항 없음(신축건물로 기존 임대차, 담보부부채 등 없음)
- 리츠 공급 임대의 경우 주택 계약률 100%, 상가 계약률 63%  
(면적기준 계약률, 실사보고서 제출일 기준 계약률)

### 5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2025년 12월 추정	2차 잔금, 소유권이전 예정
처분	-	-

\* 정비사업 이전고시 및 소유권보존등기 예정일 불확실하여 추정월로 기재(변동 가능성 有)

### 6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방



구 분	거래 상대방	비 고
취득	양남시장정비사업조합	-
처분	-	-

- < 첨부서류 >
1. 현황 조사보고서 : 리츠 법률실사보고서
  2. 대상 부동산의 가격 : 감정평가보고서
  3. 재무자료 : 리츠 재무분석보고서