

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 서울투자운용주식회사



본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층  
(전화번호) 02-6958-2300

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 신 영 식 *신영식*  
(전화번호) 02-6958-2383

## 1. 해당 부동산의 현황

- 대상물건 : 서울시 동대문구 장안동 456-4, 456-20번지

### 1) 토지의 현황

구분	지번	면적(m <sup>2</sup> )	매매대금(천원)
토지 1	456-4	513	
토지 2	456-20	396.6	
<b>총합</b>		<b>909.6</b>	<b>8,000,000</b>

면적	총 2필지, 909.6m <sup>2</sup>	평수	275.15평
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
공시지가	456-4 : 3,970,000원(2020.01기준), 456-20 : 3,970,000원(2020.01기준)		
도로조건	대지 오른쪽 30M 도로 인접		
토지형상	정방형		
지세	평지		

### 2) 건물의 현황

구분	지번	층호	면적(m <sup>2</sup> )	매매대금(천원)
건물 1	456-4	지하 1층	159.3	800,000
		지상 1층	278.05	
		지상 2층	244.9	
		지상 3층	244.9	
건물 2	456-20	지하 1층	187	
		지상 1층	187	
		지상 2층	187	
		지상 3층	187	
<b>총합</b>			<b>1,675.15</b>	<b>800,000</b>

## 2. 거래가격 및 거래비용

- 해당 부동산은 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사가 공모를 통해 선정된 주거 관련 사회적경제주체가 제안한 부동산이며, 매매가격은 리츠가 선정한 감정평가업자의 감정평가액 금액이하로 매입함.

구분	금액(원)	비고	
거래 금액	8,800,000,000		
거래비용	취득세	406,850,220	
	감정평가수수료	7,777,000	
	기타 비용	37,500,000	자산관리수수료
	거래비용 소계	452,127,220	
<b>합 계</b>	<b>9,252,127,220</b>		

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

지번	소유자	수탁자	권리사항
장안동 456-4, 20	(주)서울사회주택토지지원위탁관리 부동산투자회사	(주)우리은행 (자산보관사)	-

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 현황

지번	임대인	임차인	임대료(월)
장안동 456-4, 20	(주)서울사회주택토지지원위탁 관리부동산투자회사	유니버설하우징 협동조합	14,660,000원 (부가가치세 별도)

- 담보부부채 없음