

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

1. 해당 부동산의 현황

- 고양시 덕양구 성사동 876(舊 성사동 408-54)에 신축되는 ‘고양성사혁신지구 획지1(이편한세상시티 원당)’을 일반분양을 통해 매각하였으며 부동산의 현황은 아래와 같습니다.

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 876(舊 성사동 408-54)		
면적	2339.9㎡	평수	707.82평
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	3,049,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)(2023-01-20)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(성사도시재생혁신지구)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-01-20)(접합)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 건물의 현황(신축)

규모	지상 20층 ~ 지하 3층	용도	주상복합
사용승인일	2024. 11. 26.	구조	철근콘크리트
연면적	15,013.8238㎡	연면적	4,541.68평
용적률	430.14%	건폐율	40.05%
관리상태	신축	내외벽	철근콘크리트
시설현황	공동주택	13,510.69㎡	
	근린생활시설	1,503.13㎡	
	합계	15,013.82㎡	

3) 매도대상 건축물 개요

- 공동주택

구분			전용면적 (A)	공용면적 (B)	공급면적 (C=A+B)	기타공용 (D)	시설면적계 (E=C+D)	주차장 (F)	계약면적 (G=F+E)	대지면적
TYPE	세대수	비율								
TYPE	17	17.0%	49.19	36.48	85.66	7.29	92.96	41.42	134.38	세대당20.42
49A	34	34.0%	49.51	36.74	86.25	7.34	93.59	41.70	135.29	세대당20.55
49C	17	17.0%	49.39	36.62	86.01	7.32	93.33	41.59	134.93	세대당20.5
49C	16	16.0%	49.56	37.04	86.60	7.35	93.94	41.74	135.68	세대당20.57
49D	16	16.0%	49.44	36.69	86.13	7.33	93.46	41.64	135.10	세대당20.52
합계	100	100%	4,943.27	3,671.53	8,614.80	732.88	9,347.67	4,163.02	13,510.69	2,051.96

- 근린생활시설

층	호수	전용면적	공용면적	공급(분양)면적	기타공용	주차장면적	계약면적	대지지분
1F	101	54.98	33.29	88.26	7.00	23.87	119.14	22.82
1F	102	77.20	46.74	123.94	9.83	33.52	167.28	32.04
2F	201	66.26	40.12	106.37	8.44	28.77	143.58	27.50
2F	202	79.31	48.02	127.33	10.10	34.44	171.87	32.92
2F	203	70.59	42.74	113.33	8.99	30.65	152.97	29.30
2F	204	78.79	47.70	126.49	10.03	34.21	170.73	32.71
2F	205	92.39	55.94	148.32	11.76	40.12	200.20	38.35
2F	206	127.55	77.23	204.77	16.24	55.38	276.40	52.95
2F	207	46.59	28.21	74.80	5.93	20.23	100.97	19.34
합계		693.65	419.97	1,113.62	88.32	301.20	1,503.13	287.94

2. 매각가액

- 인근 분양사례 참조 및 사업계획 반영하여 분양가 산정

1) 공동주택 분양가

(단위: 원)

타입	동	호수	동호수	대지비	건축비	분양가
49A	101	406	101-406	175,000,000	175,000,000	350,000,000
49A	101	506	101-506	175,000,000	175,000,000	350,000,000
49A	101	606	101-606	177,000,000	177,000,000	354,000,000
49A	101	706	101-706	177,000,000	177,000,000	354,000,000
49A	101	806	101-806	178,500,000	178,500,000	357,000,000
49A	101	906	101-906	178,500,000	178,500,000	357,000,000
49A	101	1006	101-1006	180,500,000	180,500,000	361,000,000
49A	101	1106	101-1106	180,500,000	180,500,000	361,000,000
49A	101	1206	101-1206	180,500,000	180,500,000	361,000,000
49A	101	1306	101-1306	180,500,000	180,500,000	361,000,000
49A	101	1406	101-1406	180,500,000	180,500,000	361,000,000
49A	101	1506	101-1506	182,500,000	182,500,000	365,000,000
49A	101	1606	101-1606	182,500,000	182,500,000	365,000,000
49A	101	1706	101-1706	182,500,000	182,500,000	365,000,000
49A	101	1806	101-1806	182,500,000	182,500,000	365,000,000
49A	101	1906	101-1906	182,500,000	182,500,000	365,000,000
49A	101	2006	101-2006	183,500,000	183,500,000	367,000,000
49B	101	405	101-405	162,500,000	162,500,000	325,000,000
49B	101	505	101-505	162,500,000	162,500,000	325,000,000
49B	101	605	101-605	164,000,000	164,000,000	328,000,000
49B	101	705	101-705	164,000,000	164,000,000	328,000,000
49B	101	805	101-805	166,000,000	166,000,000	332,000,000
49B	101	905	101-905	166,000,000	166,000,000	332,000,000
49B	101	1005	101-1005	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1105	101-1105	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1205	101-1205	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1305	101-1305	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1405	101-1405	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1505	101-1505	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1605	101-1605	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1705	101-1705	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1805	101-1805	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1905	101-1905	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	2005	101-2005	170,500,000	170,500,000	341,000,000
49B	101	404	101-404	162,500,000	162,500,000	325,000,000
49B	101	504	101-504	162,500,000	162,500,000	325,000,000
49B	101	604	101-604	164,000,000	164,000,000	328,000,000
49B	101	704	101-704	164,000,000	164,000,000	328,000,000

49B	101	804	101-804	166,000,000	166,000,000	332,000,000
49B	101	904	101-904	166,000,000	166,000,000	332,000,000
49B	101	1004	101-1004	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1104	101-1104	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1204	101-1204	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1304	101-1304	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1404	101-1404	168,000,000	168,000,000	336,000,000
49B	101	1504	101-1504	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1604	101-1604	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1704	101-1704	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1804	101-1804	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	1904	101-1904	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49B	101	2004	101-2004	170,500,000	170,500,000	341,000,000
49C	101	403	101-403	176,500,000	176,500,000	353,000,000
49C	101	503	101-503	176,500,000	176,500,000	353,000,000
49C	101	603	101-603	178,000,000	178,000,000	356,000,000
49C	101	703	101-703	178,000,000	178,000,000	356,000,000
49C	101	803	101-803	180,000,000	180,000,000	360,000,000
49C	101	903	101-903	180,000,000	180,000,000	360,000,000
49C	101	1003	101-1003	182,000,000	182,000,000	364,000,000
49C	101	1103	101-1103	182,000,000	182,000,000	364,000,000
49C	101	1203	101-1203	182,000,000	182,000,000	364,000,000
49C	101	1303	101-1303	182,000,000	182,000,000	364,000,000
49C	101	1403	101-1403	182,000,000	182,000,000	364,000,000
49C	101	1503	101-1503	184,000,000	184,000,000	368,000,000
49C	101	1603	101-1603	184,000,000	184,000,000	368,000,000
49C	101	1703	101-1703	184,000,000	184,000,000	368,000,000
49C	101	1803	101-1803	184,000,000	184,000,000	368,000,000
49C	101	1903	101-1903	184,000,000	184,000,000	368,000,000
49C	101	2003	101-2003	185,000,000	185,000,000	370,000,000
49D	101	502	101-502	164,500,000	164,500,000	329,000,000
49D	101	602	101-602	166,000,000	166,000,000	332,000,000
49D	101	702	101-702	166,000,000	166,000,000	332,000,000
49D	101	802	101-802	167,500,000	167,500,000	335,000,000
49D	101	902	101-902	167,500,000	167,500,000	335,000,000
49D	101	1002	101-1002	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49D	101	1102	101-1102	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49D	101	1202	101-1202	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49D	101	1302	101-1302	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49D	101	1402	101-1402	169,500,000	169,500,000	339,000,000
49D	101	1502	101-1502	171,500,000	171,500,000	343,000,000
49D	101	1602	101-1602	171,500,000	171,500,000	343,000,000
49D	101	1702	101-1702	171,500,000	171,500,000	343,000,000

49D	101	1802	101-1802	171,500,000	171,500,000	343,000,000
49D	101	1902	101-1902	171,500,000	171,500,000	343,000,000
49D	101	2002	101-2002	172,500,000	172,500,000	345,000,000
49E	101	501	101-501	179,500,000	179,500,000	359,000,000
49E	101	601	101-601	181,500,000	181,500,000	363,000,000
49E	101	701	101-701	181,500,000	181,500,000	363,000,000
49E	101	801	101-801	183,000,000	183,000,000	366,000,000
49E	101	901	101-901	183,000,000	183,000,000	366,000,000
49E	101	1001	101-1001	185,500,000	185,500,000	371,000,000
49E	101	1101	101-1101	185,500,000	185,500,000	371,000,000
49E	101	1201	101-1201	185,500,000	185,500,000	371,000,000
49E	101	1301	101-1301	185,500,000	185,500,000	371,000,000
49E	101	1401	101-1401	185,500,000	185,500,000	371,000,000
49E	101	1501	101-1501	187,000,000	187,000,000	374,000,000
49E	101	1601	101-1601	187,000,000	187,000,000	374,000,000
49E	101	1701	101-1701	187,000,000	187,000,000	374,000,000
49E	101	1801	101-1801	187,000,000	187,000,000	374,000,000
49E	101	1901	101-1901	187,000,000	187,000,000	374,000,000
49E	101	2001	101-2001	188,500,000	188,500,000	377,000,000
합계				17,498,000,000	17,498,000,000	34,996,000,000

2) 근린생활시설 분양가

- 근린생활시설은 최고가입찰방식으로 분양

(단위: 원)

구분		낙찰가			
		대지비	건축비	부가세	낙찰가
1F	101	179,439,900	418,691,000	41,869,100	640,000,000
	102	282,057,000	658,130,000	65,813,000	1,006,000,000
2F	201	81,901,100	191,099,000	19,109,900	292,110,000
	202	97,501,100	227,499,000	22,749,900	347,750,000
	203	88,599,200	206,728,000	20,672,800	316,000,000
	204	98,411,400	229,626,000	22,962,600	351,000,000
	205	110,701,100	258,299,000	25,829,900	394,830,000
	206	84,393,500	196,915,000	19,691,500	301,000,000
	207	42,336,500	98,785,000	9,878,500	151,000,000
합계		1,065,340,800	2,485,772,000	248,577,200	3,799,690,000

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 해당 부동산은 고양성사혁신지구재생사업 2개의 건축허가 중 획지1에 해당하며, 각 수분양자에 매각 및 소유권이전등기 진행 중

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 매각대상 주택 100개호실 / 근린생활시설 9개호실 분양계약 완료
- 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 건축물 전세대(공동주택 및 근린생활시설) 소유권이전등기 완료 전 실사보고서 제출

