

# 공간지원리츠 제1차 매입 사전공고 (도시재생활성화구역)

(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사(이하 ‘리츠’)는 민간사업자의 초기 자금부담을 덜어주기 위해 도시재생사업의 자산을 선매입하는 리츠로 매입자산 규모, 위치 등을 파악하기 위하여 아래와 같이 사전 공고합니다.

## 추진일정

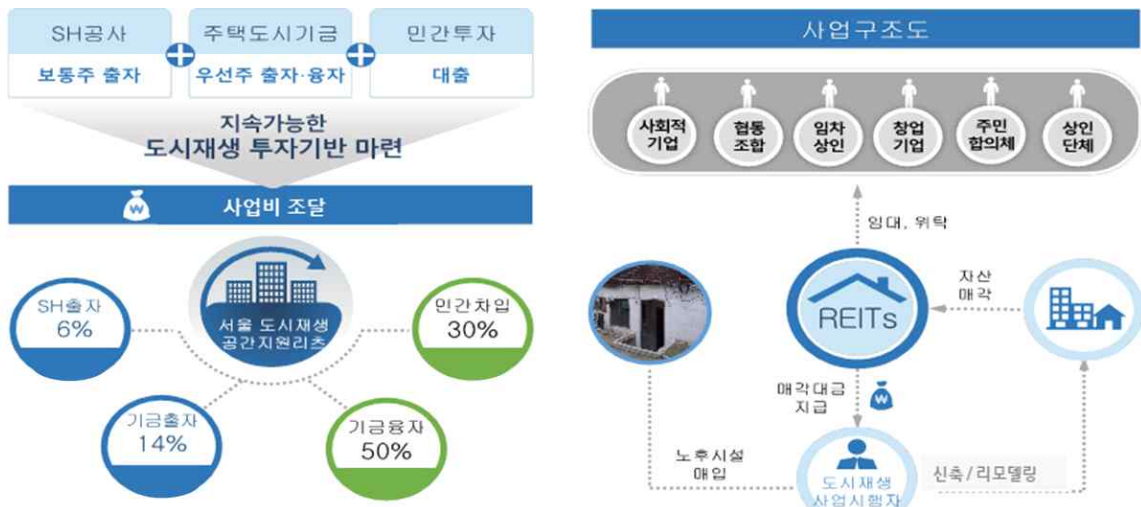
- 1) 공고 기간 : 2020. 08. 13(목) ~ 2020. 08. 26(수)
- 2) 추가 공지사항
  - 추가 공지사항이 있을 경우 수시로 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시 될 예정으로 참가 예정자는 상시 확인하여야 하며, 참가 예정자가 확인하지 않아 발생한 불이익에 대하여는 책임지지 않음
- 3) (사전) 매도 의향서 접수 (별첨 양식 참조)
  - 접수기간 : 2020.08.26(수) 09:00 ~ 17:00
  - 접수방법 : 지정 이메일(spacereits@seoulreits.co.kr)로 접수

## 1. 사업개요

### 1) 사업목적

- 도시재생사업 등을 통해 조성되는 시설을 선매입, 저렴하게 공급함으로써 도시재생사업 시행자의 초기 자금부담 경감
- 장기·저수익의 현행 도시재생 투자구조를 개선하여 도시재생 거점공간 창출

### 2) 사업구조



## 2. 매입대상 : 서울시 도시재생활성화구역 내 시설

도시재생활성화구역 확인
<p>서울시 도시재생포털 홈페이지 도시재생활성화 구역 및 첨부파일 참조 (現 47개소, 활성화구역 추가 시 추가 구역도 포함)</p> <p>· 리스트 : <a href="https://uri.seoul.go.kr/surc/propProgress/businessOneStep.do?s_text_m=">https://uri.seoul.go.kr/surc/propProgress/businessOneStep.do?s_text_m=</a> · 지 도 : <a href="https://map.seoul.go.kr/smgis/short.jsp?p=6Mnsa">https://map.seoul.go.kr/smgis/short.jsp?p=6Mnsa</a></p>

## 3. 매입유형 및 규모

### 1) 구분

구분	매입유형	매입규모	비고
신축형	주거형, 비주거형, 복합형	최소 25억원 이상 (50억원 이상 권장)	—
리모델링형	주거형, 비주거형, 복합형		
건설진행형	주거형, 비주거형, 복합형		

- 신 축 형 : 사업참여자가 토지 매입 후 신축한 시설을 리츠가 매입
- 리모델링형 : 사업참여자가 매입 후 리모델링한 시설을 리츠가 매입
- 건설진행형 : 사업참여자가 현재 건설 중인 시설을 리츠가 매입
- 현재 건설 중으로, (사전)매도 의향서 접수 시점 사용승인 전 시설로 한정

### 2) 매입유형 (근거 : 주택법 및 건축법 등 관련법령에 따른 유형)

- 주 거 형 : 도시형생활주택, 주거용 오피스텔, 다세대, 다가구
- 비주거형 : 근린생활시설, 업무시설, 판매시설, 다중이용시설
- 복 합 형 : 주거 + 비주거

### 3) 매입규모 (감정평가액 기준, 인·허가 및 시공 오차 등을 고려 여유 있는 계획수립 필수)

- 단일 건축물(토지+건물) 기준 최소 25억원 이상 이어야 하며 50억원 이상을 권장

## 4. 신청자격

### 1) 매도 신청자 자격

- 토지주, 토지 또는 부동산 매입예정 개인 및 법인, 건설 중인 부동산의 시행법인
- 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄은 불허(단독명의)
- 토지 (신축형) 또는 부동산 확보(리모델링형) 완료 시점에 해당물건 신탁
- ※ 건설진행형의 경우 신탁 후 사업추진 중인 사업장으로 한정

2) 설계사 및 시공사 자격

- 설계사 : 「건축사법」에 따라 ‘건축사사무소’를 등록한 업체 등
- 시공사 : 「주택법」 제4조에 따른 등록 업체 등

※ 설계사 및 시공사의 자격은 본 공고 시 별도 안내 예정으로 신탁에 따른 신탁사의 요구 자격 동시 충족필요

## 5. 매입대금 결정

1) 매입가격 : 감정평가 금액 이하 합의 매입 (추정가 94% 이하)

※ 리츠 선매입에 따른 사업비용 절감 분 반영, 본 공고 시 별도 안내

2) 감정평가 방식

- 국토교통부가 지정·고시하는 13개 대형 감정평가법인 중 리츠 1개사, 사업참여자 1개사 선정 후 각각의 평가액을 산술평균

3) 감정평가 시기

구분	시기	비고
신축형	· 제1차 감정평가(컨설팅) : 매입심의 결과 통보 후	부동산 감정 (토지+건물 또는 집합건물)
리모델링형	· 제2차 감정평가(본감정) : 건축물 사용승인 및 실사 완료 후	
건설진행형	· 제1차 감정평가(컨설팅) : 착공용 도면 검토 후 · 제2차 감정평가(본감정) : 건축물 사용승인 및 실사 완료 후	

## 6. 매입대금 지급

- 1) 공통사항 : 신축 및 리모델링형은 사업 선정 후 토지(리모델링형의 경우 부동산) 매입완료 시점에 신탁하여야 하고 건설진행형은 신탁 후 건설 진행되는 사업장에 한하여 사업 참여 가능

2) 매입계약금 지급

2-1) 신축형 및 리모델링형

- 산정기준 : 원 토지주·사업참여자 간 체결된 매매계약서상의 토지비(리모델링의 경우 매매가)와 감정평가에 의해 산정된 토지비(리모델링의 경우 매매가) 중 작은 금액의 최대 80%
- 지급시기 : 원 토지주·사업참여자 간 매매계약 체결 후 잔금 지급일

## 2-2) 건설진행형

- 산정기준 : 1차 감정평가 금액의 80% 내에서 사업참여자가 지출한 금액
  - 지급시기 : 리츠와 매매계약 체결 후 사업참여자의 신청 시
- ※ 사업참여자의 기존 신탁계약에 따른 지급 또는 필요시 변경

## 3) 매입중도금 지급 (신축, 리모델링, 건설진행형 동일)

- 산정기준 : 1차 감정평가 금액의 80% 이하에서 매입계약금을 제외한 금액

### 중도금 지급 예시

- 1차 감정평가 금액(토지+건물 또는 집합건물) : 100억원
- 토지비(리모델링의 경우 매매가) : 50억원
- 매입계약금 지급액 : 40억원 (50억원 × 80%)
- 매입중도금 총 규모 : 100억원 × 80% - 40억원 = 40억원

- 지급시기 : 공사 기성에 비례하는 등 신탁계약에 따라 지급

## 4) 매입잔금의 지급 (신축, 리모델링, 건설진행형 동일)

- 산정기준 : 2차 감정평가 금액에서 기지급금(계약금, 중도금)을 제외한 금액
- 지급시기 : 사용승인 및 제2차 현장실사 완료 후 사업참여자 청구 시

## 7. 신청서류 (원본제출)

- 1) (사전)매도 의향서 1부 (양식 첨부) / 동일 사업자 최대 2건 접수 가능
- 2) 토지이용계획 확인서 1부 (원본)
- 3) 토지대장, 건물 및 토지 등기사항전부증명서 각 1부

## 8. 기타사항

- 금회 공고는 참여 예정자의 이해를 돕고 자산의 규모 및 위치 등을 파악하기 위한 사전 공고로 실제 매도 요청을 위해서는 추후 공지 예정인 본 공모에 참여하여야 함
- 금회 공고 이후 본 공모 시 일부 내용이 변경 될 수 있으며(9월 예정) 리츠는 금회 공고 내용의 활용으로 파생되는 직/간접적 손해에 대해 어떠한 법적 책임도 없음
- 금회 사전공고 이후 정부의 정책변경 등으로 사업추진 재검토가 필요할 경우 본 공모가 연기될 수 있음
- 금회 공고에 따라 (사전)매도 의향서를 접수한 참여 예정자는 접수한 사업장에 대하여 본 공모 시까지 리츠와 사업관련 협의를 할 수 있음
- 본 공모 시에는 사업목적 및 해당구역의 도시재생활성화 계획에 부합하는 사업계획을 수립하여야 함

## 9. 문의처

- 서울투자운용 투자운용팀 : 02-6958-2362 / 2364

2020. 08

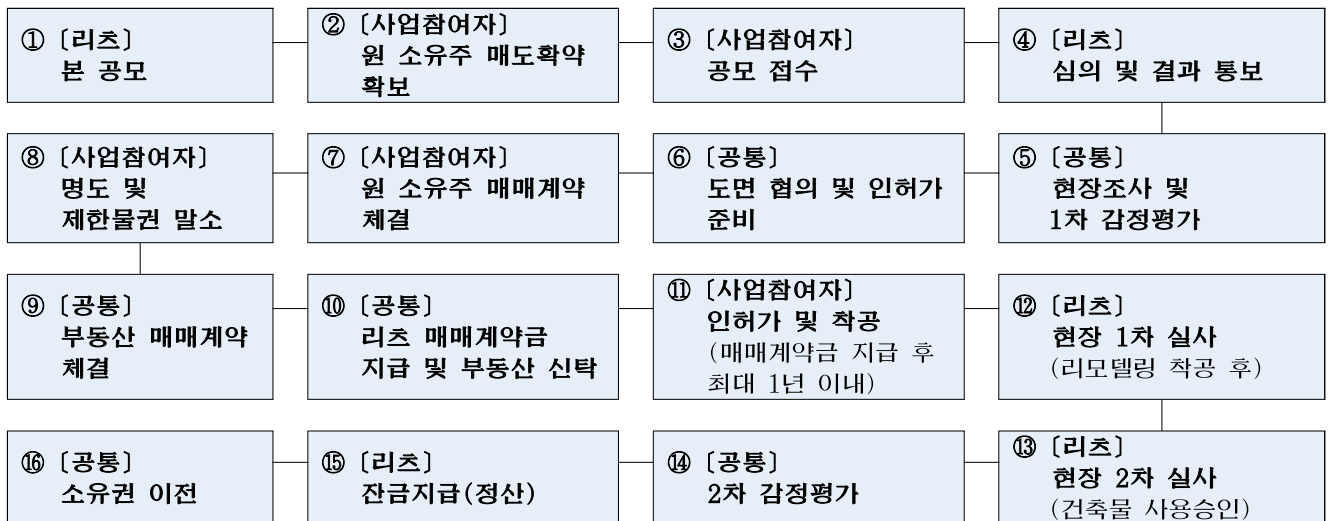
(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

## [참고 #1] 매입절차

### - 신축형



### - 리모델링형



### - 건설진행형



[참고 #2] 도시재생활성화 구역 List (47개소)

- 추후 추가되는 활성화구역도 대상지로 인정되며 상세 지역 확인은 첨부파일 참고

사업명		개소수	대상지
경제기반형 (일자리거점육성형)		5	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ('15) 서울력, 창동·상계, 장안평</li> <li>· ('17) 영등포·경인로</li> <li>· ('19) 홍릉 연구단지</li> </ul>
근린 재 생 형	중심시가지형 (생활중심지특화형)	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ('15) 세운상가, 창덕궁앞 도성한복판</li> <li>· ('17) 용산전자상가, 마장동, 청량리, 안암동, 4·19사거리, 독산우시장, 정동</li> <li>· ('19) 홍제역, 효창공원, 북촌가회동, 구의역, 풍납동, 면목패션봉제진흥지구</li> </ul>
	일반근린형 (주거지재생형)	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ('15) 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 암사, 장위, 상도4동</li> <li>· ('17) 창3동, 천연·충현동, 묵2동</li> <li>· ('18) 송정동, 인수동, 사당4동, 성내2동</li> <li>· ('19) 사근동, 응암3동, 묵3동, 공향동, 중화2동, 청운효자사직동</li> </ul>
	주거지지원형 (주거지재생형)	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ('17) 수유1동, 불광2동, 난곡·난향동</li> <li>· ('18) 도봉2동</li> <li>· ('19) 신월3동, 구로2동</li> </ul>

# ( 사 전 ) 매 도 의 향 서

대지조건	위치	
	지역 / 지구 / 지목	
	면적	
	現 건축물 규모	지하 00층 ~ 지상 00층 / 연면적(지하포함) :
활성화구역	해당 활성화구역 명칭 기재	
계획 면적 (예정)	건축면적	
	연면적	
	용적률산정용 연면적	
	계획 규모	지하 00층 ~ 지상 00층
사업유형	<input type="checkbox"/> 신축형 <input type="checkbox"/> 리모델링형 <input type="checkbox"/> 건설진행형	
매입유형	<input type="checkbox"/> 주거형 <input type="checkbox"/> 비주거형 <input type="checkbox"/> 복합형	
사업규모(억원)	(예시) 개략적인 사업규모로 범위 형태로 기입 (ex. 100~120억원)	
주거	<input type="checkbox"/> 도시형생활주택 <input type="checkbox"/> 주거용 오피스텔 <input type="checkbox"/> 다세대 <input type="checkbox"/> 다가구	
비주거	<input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 업무시설 <input type="checkbox"/> 판매시설 <input type="checkbox"/> 다중이용시설	
신청자(사)		
*첨부서류	1. 신청자(사) 인감증명서 2. 토지이용계획확인서 1부 3. 소유권 관련서류 3-1. 토지/건물등기사항전부증명서(말소사항 포함) 각1부 3-2. 토지대장 1부 ※ 건설진행형일 경우 상기 자료 외 착공계 및 공정 확인서 등 건설 현황 관련 확인서류 제출	
<div style="text-align: center;">2020년      월      일</div> <div style="text-align: right;">(사전) 사업참여자 :                                      (인)</div>		