

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산회사

대 표 이 사 : 서울투자운용주식회사 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

(전화번호) 02-6958-2360

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 성명 원동제 (인)

(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.

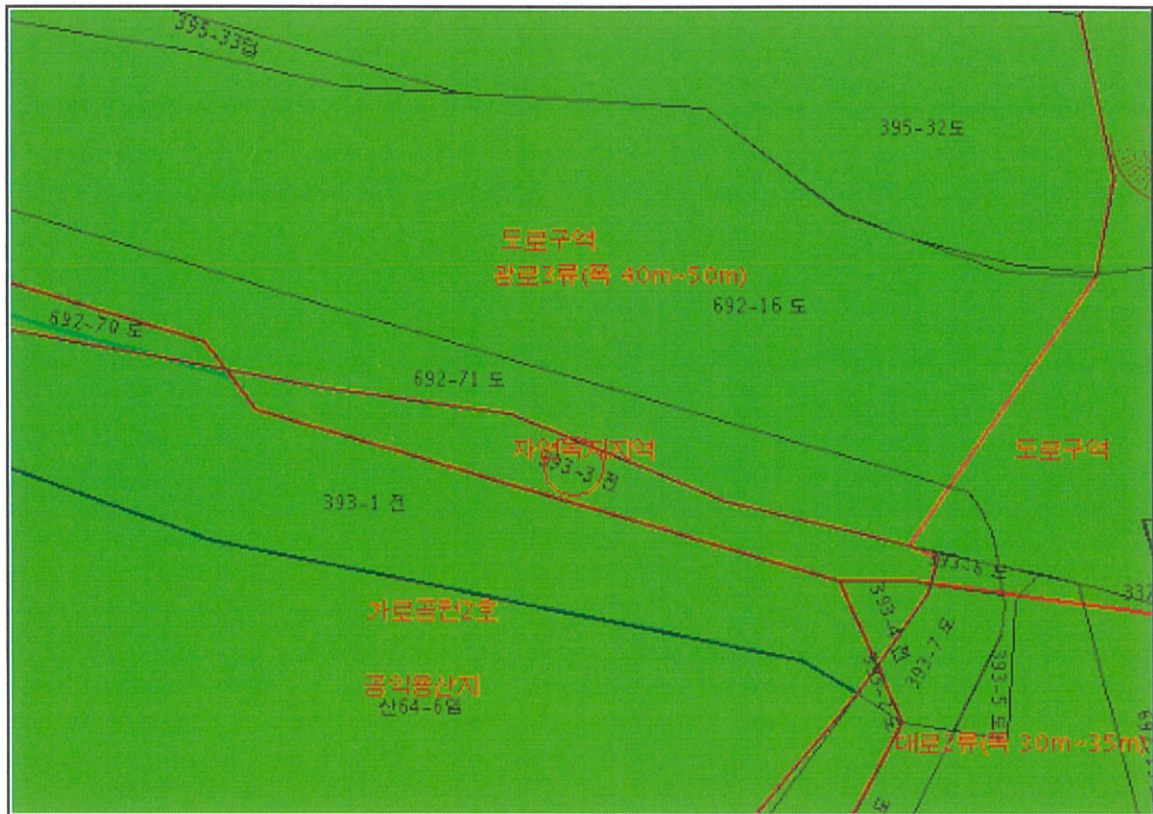
I. 성사동 393-3

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 따른 토지보상 협의 매수로 취득예정이며, 성사동 393-3 토지 33㎡ 중 15분의 2 지분을 협의 매수 함.
- 「토지보상법」에 따라 복수의 감정평가 금액의 산술평균한 금액으로 거래(감정평가 시점은 보상 협의 시점)

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	7,084,000원	7,370,000원
(주)리얼티뱅크감정평가법인	7,656,000원	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고
거래 금액	7,370,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	- 도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-
	기타 비용	-
	거래비용 소계	-
합 계	7,370,000원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 393-3 토지 33㎡ 중 15분의 2 지분 5월까지 소유권 이전 예정
(성사동 393-3 토지 33㎡ 중 15분의 2 지분 소유권자 문옥자님과 협의 매수 계약 체결)
- 나머지 지분 수용 재결 진행 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 소유지분권자 1인에 대한 가처분 등기 및 소유권이전 청구권 등기



5. 기타

- 본 토지 매입은 보상협의 시점에 이사회를 통한 의사결정으로 인해 보상 협의가 지연 될 것을 고려하여 계약체결의 신속한 결정을 위해 보상대상 토지 금액 및 협의매수 계약 체결을 사전의결 하였음
- 협의매수 계약 체결 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		

- (성사동 393-4 토지 4㎡ 중 15분의 2 지분 소유권자 문옥자님과 협의 매수 계약 체결)
 - 나머지 지분 수용 재결 진행 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 소유지분권자 1인에 대한 가처분 등기 및 소유권이전 청구권 등기

5. 기타

- 본 토지 매입은 보상협의 시점에 이사회를 통한 의사결정으로 인해 보상 협의가 지연 될 것을 고려하여 계약체결의 신속한 결정을 위해 보상대상 토지 금액 및 협의매수 계약 체결을 사전의결 하였음
 - 협의매수 계약 체결 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성

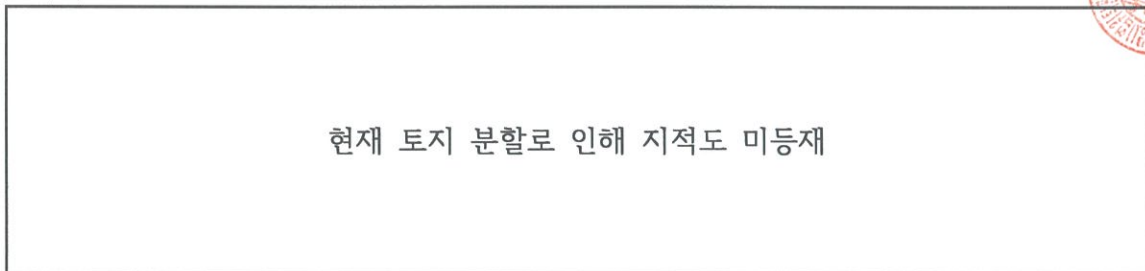
Ⅲ. 성사동 407-48

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 407-48		
면적	33㎡	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 따른 토지보상 협의 매수로 취득예정이며, 성사동 407-48 토지 33㎡ 중 6480분의 300 지분을 협의 매수 함.
 - 「토지보상법」에 따라 복수의 감정평가 금액의 산술평균한 금액으로 거래(감정평가 시점은 보상 협의 시점)

1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	3,131,940원	3,170,130원
(주)리얼티뱅크감정평가법인	3,208,320원	

2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		3,170,130원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	도시계획시설 조성 사업으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		3,170,130원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 407-48토지 33㎡ 중 6480분의 300 지분 5월까지 소유권 이전 예정
(성사동 407-48토지 33㎡ 중 6480분의 100 지분 소유권자 이명선님, 6480분의 100 지분
소유권자 이명순님, 6480분의 100 지분 소유권자 이명옥님과 협의 매수 계약 체결)
- 나머지 지분 수용 재결 진행 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 소유지분권자 1인에 대한 가처분 등기 및 소유권이전 청구권 등기

5. 기타

- 본 토지 매입은 보상협의 시점에 이사회를 통한 의사결정으로 인해 보상 협의가 지연
될 것을 고려하여 계약체결의 신속한 결정을 위해 보상대상 토지 금액 및 협의매수
계약 체결을 사전의결 하였음
- 협의매수 계약 체결 후 소유권 이전 전 실사보고서를 작성



<첨부>

01. 사업시행인가 고시문 1부
02. 감정평가서(주)대한감정평가법인, (주)리얼티뱅크감정평가법인) 각 1부
03. 보상협의계약서