

〈별지 제5호 서식〉

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

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 최 승 연 최승연
(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

- 소재지 : 서울특별시 강동구 성안로 119-9 (성내동 383번지)
- 진입도로 : 성안로 (폭 10m), 천호대로170길 (폭 8m)
- 주변현황 : 지하철역 및 천호대로 인근에 위치하여 교통 편의성이 좋은 입지



- 교통 현황
 - 가. 버스정류장: 도보 4분 (정류장 번호 25-011)
 - 나. 지하철: 도보 3분 (강동역 5호선)
- 사업대상지 근처 주요시설
 - 가. 관공서: 성내2동 주민센터(도보 6분), 서울강동경찰서(도보 15분)
 - 나. 교육시설: 성일초등학교(도보 11분), 동신중학교(도보 7분), 성내중학교(도보 9분), 둔촌고등학교(도보 20분)
 - 다. 상업시설: 성내전통시장(도보 8분), 현대백화점 천호점(도보 17분), 이마트 천호점(도보 15분)

1) 토지의 현황

면적	545.3m ²	평수	164.95평
용도지역	도시지역, 제3종일반주거지역	지목	대
공시지가	7,049,000원/m ²		
도로조건	성안로 (폭 10m), 천호대로170길 (폭 8m)		
토지형상	정방형		
지세	평지		

2) 건물의 현황

규모	지하 1층, 지상 6층	용도	주택, 근생
준공일	2023. 06. 19	구조	철근콘크리트
연면적	1,785.11m ²	연면적	539.99평
관리상태	신축 (리츠 소유권확보 전으로 사업자 관리)	내외벽	-
주요 부대시설	주차 21대(자주식 3대, 기계식 18대)		

2. 거래가격 및 거래비용

구분		금액	비고
거래 금액		15,333,750,000	
거래비용	부동산 조세	187,839,364	취득세(추정금액)
	중개수수료	-	-
	기타 비용	39,513,400	감정평가수수료 등
	거래비용 소계	227,352,764	-
합계		15,561,102,764	실제 취득 시 세금에 따라 일부 변동될 수 있음

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 도시재생 활성화 지역 내 자산을 선매입하는 공간지원리츠의 사업 특성 상 현재 시행 사업자가 신탁 후 신축공사 준공한 상태
- 신탁사 소유권보존등기 → 사업자 소유권이전등기 → 리츠 소유권이전등기 → 리츠 자산보관사 신탁등기 순으로 소유권 확보할 예정 (8월 초~중순 예상, 현재 사업자가 신탁한 상태)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 2023.08.23.~10.06 임차인 입주지정기간에 따른 입주 예정
- 담보부부채 해당 없음