

[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) 과장 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.

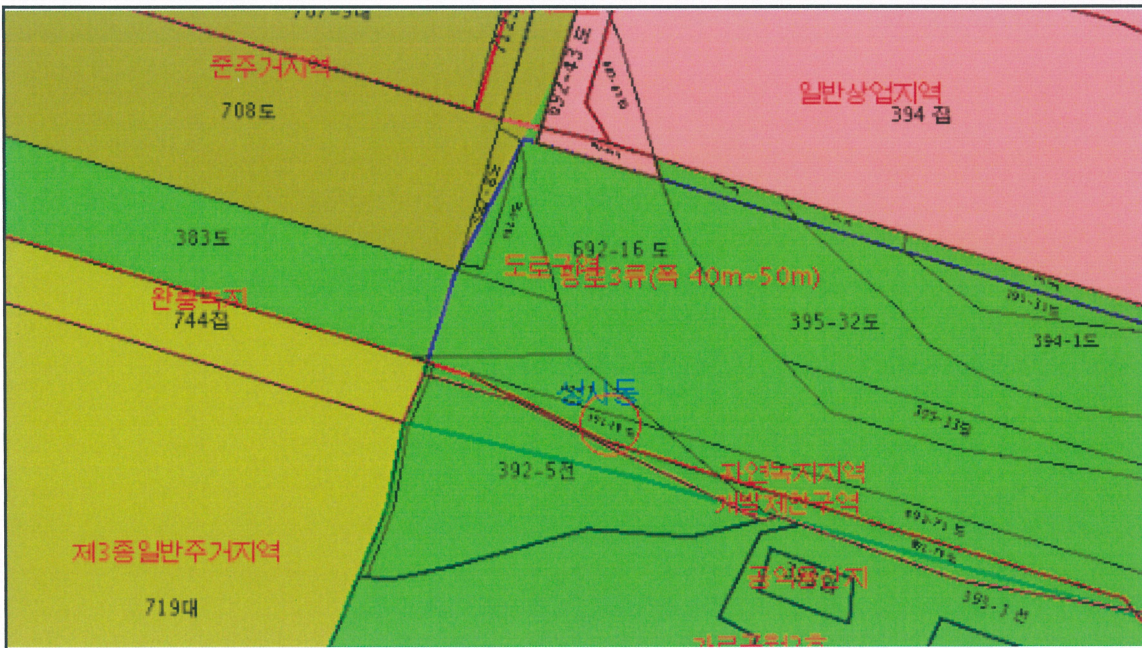
## 1. 성사동 392-10

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 392-10		
면적	81m <sup>2</sup>	평수	24.50평
용도지역	자연녹지지역	지목	도로
공시지가	137,200원		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

#### 2) 지적도



### 2. 거래가격 및 거래비용

#### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	78,408,000원	77,962,500원
(주)감정평가법인 대일감정원	77,517,000원	

2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		77,962,500원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		77,962,500원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 경기도 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 12월 중 소유권 이전 예정(경기도→리츠→우리은행 신탁)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회 의결 전 실사보고서 제출

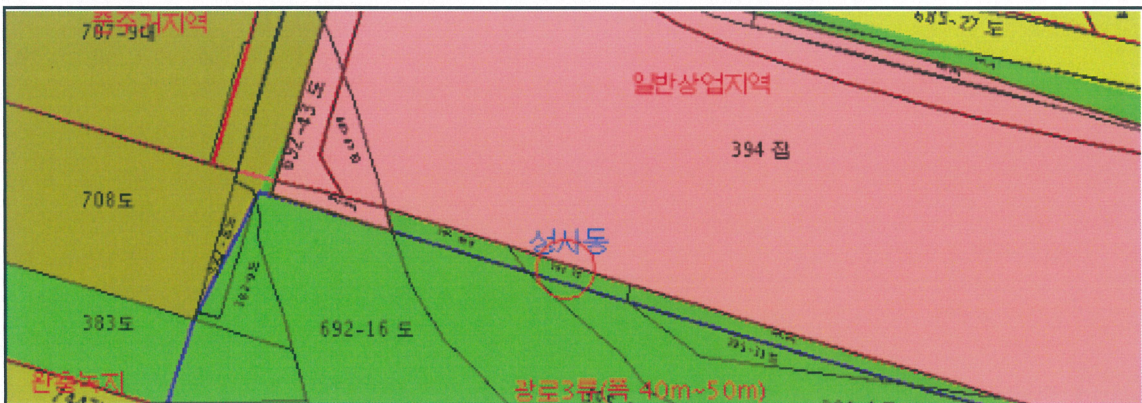
2. 성사동 394-3

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 394-3		
면 적	66㎡	평 수	19.97평
용도지역	자연녹지지역	지 목	도로
공시지가	143,000원		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)		
토지형상	부정형		
지 세	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 394-3 토지 66㎡ 중 66분의 41 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	125,050,000	123,615,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	122,180,000	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고	
거래 금액	123,615,000원	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계	123,615,000원		

**3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항**

- 경기도 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 12월 중 소유권 이전 예정(경기도→리츠→우리은행 신탁)

**4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등**

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

**5. 기타**

- 본 토지는 이사회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회 의결 전 실사보고서 제출

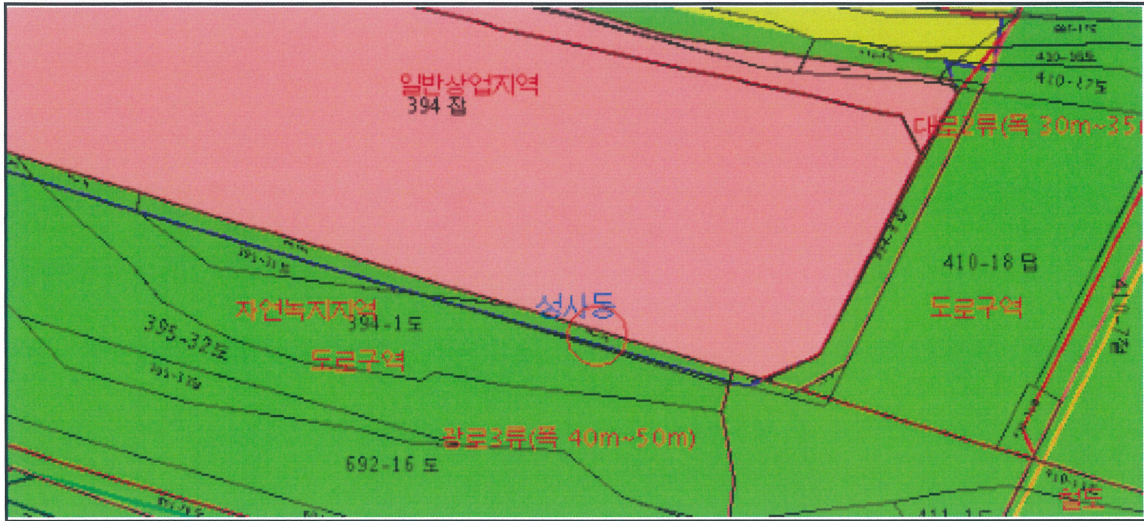
**3. 성사동 394-7**

**1. 해당 부동산의 현황**

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 394-7		
면 적	106㎡	평 수	32.07평
용도지역	자연녹지지역	지 목	도로
공시지가	143,000원		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)		
토지형상	부정형		
지 세	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 394-7 토지 106㎡ 중 106분의 59 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	177,590,000	175,230,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	172,870,000	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고	
거래 금액	175,230,000원	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계	175,230,000원		

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 경기도 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 12월 중 소유권 이전 예정(경기도→리츠→우리은행 신탁)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회 의결 전 실사보고서 제출

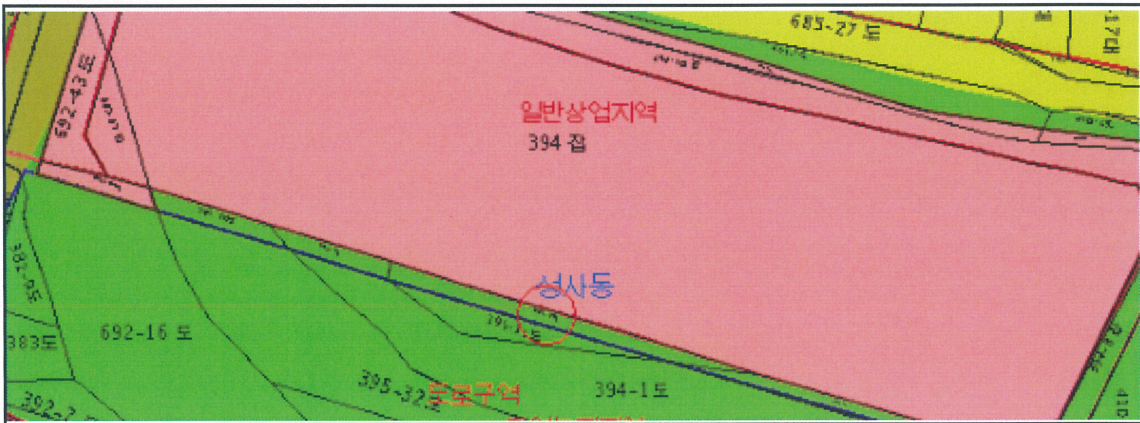
## 4. 성사동 395-39

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 395-39		
면적	172㎡	평수	52.03평
용도지역	자연녹지지역	지목	도로
공시지가	143,000원		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)		
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 394-7 토지 172㎡ 중 172분의 96 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	288,960,000	285,120,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	281,280,000	

#### 2) 거래금액

구분	금액	비고	
거래금액	285,120,000원	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정므로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합계	285,120,000원		

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 경기도 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 12월 중 소유권 이전 예정(경기도→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회 의결 전 실사보고서 제출

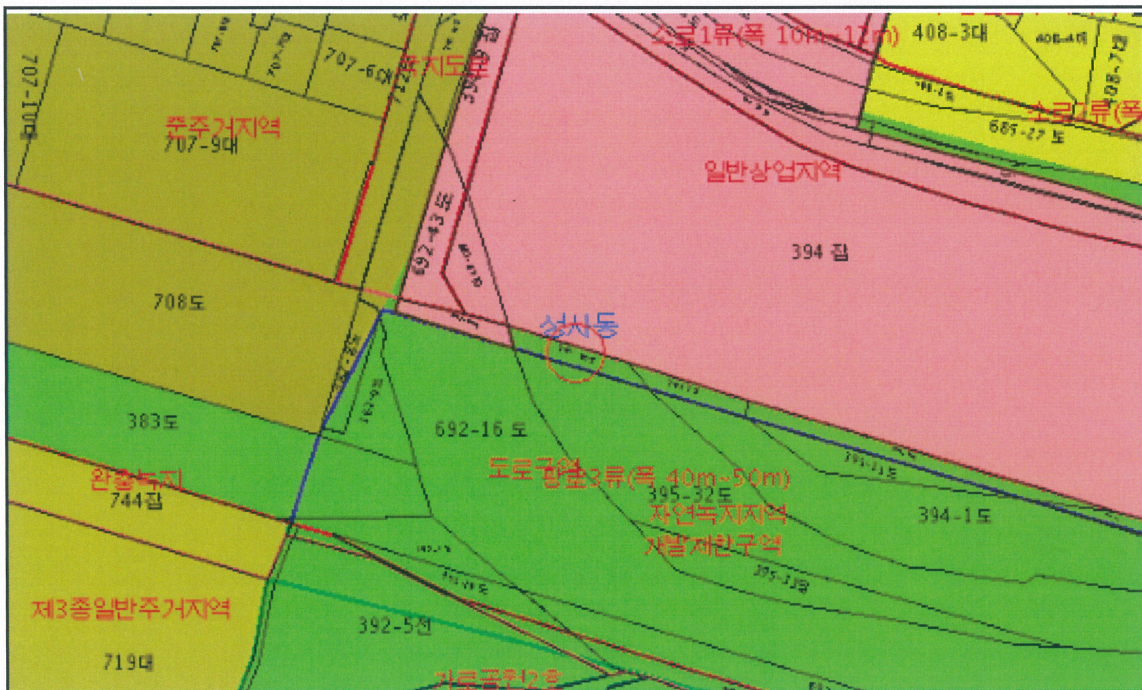
## 5. 성사동 395-40

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 395-40		
면적	88㎡	평수	26.62평
용도지역	자연녹지지역	지목	도로
공시지가	143,000원		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)		
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 395-40 토지 88㎡ 중 88분의 54 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	164,700,000	162,810,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	160,920,000	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고	
거래 금액	162,810,000원	산술평균 평가액	
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계	162,810,000원		

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 경기도 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 12월 중 소유권 이전 예정(경기도→리츠→우리은행 신탁)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회 의결 전 실사보고서 제출

6. 성사동 410-21

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 410-21		
면 적	21㎡	평 수	6.35평
용도지역	자연녹지지역	지 목	도로
공시지가	137,200원		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)		
토지형상	부정형		
지 세	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 410-21 토지 21㎡ 중 21분의 13 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	33,280,000	33,085,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	32,890,000	

2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		33,085,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		33,085,000원	

**3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항**

- 경기도 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 12월 중 소유권 이전 예정(경기도→리츠→우리은행 신탁)

**4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등**

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

**5. 기타**

- 본 토지는 이사회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회 의결 전 실사보고서 제출