

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 877(舊 성사동 394, 692-67)에 신축되는 '고양성사혁신지구 획지2(창조혁신 캠퍼스 성사)의 주택'을 '주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사'가 '주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사'에 매도 예정이며 해당 부동산의 현황은 아래와 같습니다.

### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 877(舊 성사동 394, 692-67)		
면적	7,685㎡	평수	2,324.71평
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	3,637,000원(성사동 394) 3,849,000원(성사동 692-67)		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)(접합),대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2023-01-20)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

### 2) 건물의 현황

- 전체 건축개요

규모	지상 25층 ~ 지하 3층	용도	복합건물
임시사용승인일	2024. 11. 26.	구조	철근콘크리트
연면적	84,823.6121㎡	연면적	25,659.1427평
용적률	706.43%	건폐율	73.37%
시설현황	공동주택		15,234.9354㎡
	근린생활시설		9,028.7978㎡
	판매시설		4,880.1688㎡
	업무시설(공공행정)		13,164.3138㎡
	업무시설(산업지원)		25,667.1482㎡
	업무시설(주민건강지원센터)		1,983.2382㎡
	노유자시설(어린이집)		474.5213㎡
	공영주차장		14,390.4886㎡
	합계		84,823.6121㎡

- 매도대상 건축물 개요

호수	유형	공 급 면 적			기타공용면적 (지하주차장 포함)	계 약 면 적	대지 지분
		전용	공용	소계			
A1103	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1104	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1105	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1106	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1107	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1108	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1201	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1202	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1203	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1204	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1205	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1206	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1207	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1208	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1301	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1302	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1303	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1304	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1305	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1306	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1307	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1308	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1401	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1402	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1403	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1404	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1405	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1406	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1407	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1408	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1501	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1502	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1503	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1504	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1505	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1506	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1507	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1508	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1601	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1602	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1603	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1604	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1605	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1606	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1607	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1608	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215

A1701	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1702	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1703	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1704	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1705	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1706	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1707	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1708	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1801	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1802	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1803	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1804	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1805	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1806	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1807	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1808	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1901	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1902	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A1903	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A1904	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1905	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1906	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A1907	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A1908	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2001	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2002	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2003	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2004	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2005	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2006	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2007	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2008	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2101	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2102	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2103	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2104	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2105	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2106	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2107	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2108	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2201	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2202	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2203	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2204	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2205	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2206	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2207	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2208	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2301	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2302	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2303	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2304	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366

A2305	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2306	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2307	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2308	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2401	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2402	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2403	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2404	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2405	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2406	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2407	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2408	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2501	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2502	49F	49.5234	51.7218	101.2452	70.8056	172.0508	9.7101
A2503	36A	36.7976	38.7046	75.5022	52.611	128.1132	7.215
A2504	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2505	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2506	26A	26.0039	27.9544	53.9583	37.1788	91.1371	5.0986
A2507	36B	36.9078	38.3238	75.2316	52.7685	128.0001	7.2366
A2508	36A	36.7976	38.704	75.5016	52.6126	128.1142	7.215
합계		4,377.93	4,597.69	8,975.63	6,259.31	15,234.94	8,583,888

## 2. 매각가액

- 관련법령의 근거에 따라 매도가를 산출하여 매도자-매수자간 협의한 금액임

(단위: m<sup>2</sup>, 백만원)

구분		금액				적용금액	
건축비	표준 건축비	타입	세대수	공급면적	표준건축 단가	적용금액	
		26A	30	59.9583	1.1626	1,882	
		36A	30	75.5022	1.1626	2,633	
		36B	30	75.2316	1.1626	2,624	
		49A	30	101.2452	1.1626	3,328	
	가산항목	지하층 가산	지하층면적	표준건축 단가	적용율	적용금액	
			6,259	1.1626	0.6300	4,585	
		전기차 충전시설	-	-	-	66	
	소계						15,117
	토지비	감정평가대비 토지비율	감정평가 산술평균	토지비율	토지금액	적용금액	
44,242			50%	22,121	22,121		
합계						37,238	

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 해당 부동산은 고양성사혁신지구재생사업 2개의 건축허가 중 획지2의 주택에 해당하며, 주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사에 매각 예정

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 매각대상 주택 118개호실 임대차계약 완료 및 임대차계약 매수자 포괄양수예정
- 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 건축물 매각 주주총회 전 실사보고서 제출

