

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

1. 해당 부동산의 현황

- 고양시 덕양구 성사동 876(舊 성사동 408-54)에 신축되는 ‘고양성사혁신지구
획지1(이편한세상시티 원당)’ 부동산의 현황은 아래와 같습니다.

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 876(舊 성사동 408-54)		
면적	2339.9㎡	평수	707.82평
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	3,049,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)(2023-01-20)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(성사도시재생혁신지구)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-01-20)(접합)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 건물의 현황(신축)

규모	지상 20층 ~ 지하 3층	용도	주상복합
사용승인일	2024. 11. 26.	구조	철근콘크리트
연면적	15,013.8238㎡	연면적	4,541.68평
용적률	430.14%	건폐율	40.05%
관리상태	신축	내외벽	철근콘크리트
시설현황	공동주택	13,510.69㎡	
	근린생활시설	1,503.13㎡	
	합계	15,013.82㎡	

2. 취득가액

- 본 취득가액은 취득세 납부를 위해 관할구청 사전협의를 거쳐 산출한 과세표준으로 작성하였으며, 취득신고 이후 공사비 증액 및 정산 등에 따라 변동이 있을 수 있습니다.

구 분		금액	비고
공동건축비	건설공사	26,964,691,081 원	전체사업(획지1, 획지2) 공통 비용
	건설사업관리용역	591,779,326 원	
	건설기간 용자이자	220,704,278 원	
	차입원가자본화	-160,049,422 원	
개별건축비	기타 건설공사	1,323,216,829 원	본 건축물(획지1) 관련 비용
합계		28,940,342,092	취득과표(취득가액)
용도별 구분		공동주택	근린생활시설
연면적		13,510.69 m ²	1,503.13 m ²
취득과표(취득가액)		25,991,320,671 원	2,949,021,397 원

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 해당 부동산은 고양성사혁신지구재생사업 2개의 건축허가 중 획지1에 해당하며, 사업계획상 분양물건으로 2024년 7월 분양계약 완료하여 원시취득 및 보존등기 후 수분양자에 소유권 이전 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 소유권 보존등기 및 수분양자에 소유권 이전 전 현재, 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 건축물 사용승인 후 보존등기 전 실사보고서 제출