

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(창조혁신캠퍼스 성사)' 부동산의 현황은 아래와 같습니다.

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 877(舊 성사동 394, 692-67)		
면적	7685㎡	평수	2,324.71평
용도지역	일반상업지역	지목	대
공시지가	3,637,000원		
도로조건	일반상업지역, 입지규제최소구역, 지구단위계획구역(성사도시재생혁신지구), 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(신축)


규모	지상 20층 ~ 지하 3층	용도	주상복합
임시사용승인일	2024. 11. 26.	구조	철근콘크리트
연면적	84,823.6121㎡	연면적	25,659.14평
용적률	706.43%	건폐율	73.37%
관리상태	신축	내외벽	철근콘크리트
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)	1,983.2383㎡	
	노유자시설(어린이집)	474.5213㎡	
	공영주차장	14,390.4886㎡	
	합계	84,823.6121㎡	

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	153,037,578,064 원	전체사업(획지1, 획지2) 공통 비용
	건설사업관리용역	3,407,221,779 원	
	건설기간 용자이자	1,401,221,722 원	
	차입원가자본화	-905,064,186 원	
개별건축비	기타 건설공사	8,294,950,325 원	본 건축물(획지2) 관련 비용
위탁보수		1,801,088,618 원	전체사업(획지1, 획지2) 공통 비용
합계		167,036,996,322 원	취득과표(취득가액)
용도별 구분		연면적	취득과표(취득가액)
공동주택		15,234.9354m ²	29,893,689,822 원
근린생활시설		9,028.7978m ²	17,790,929,477 원
판매시설		4,880.1688m ²	9,616,201,611 원
업무시설(공공행정)		13,164.3138m ²	25,943,681,552 원
업무시설(산업지원)		25,667.1482m ²	50,575,948,164 원
업무시설(주민건강지원센터)		1,983.2383m ²	3,907,880,780 원
노유자시설(어린이집)		474.5213m ²	935,254,326 원
공영주차장		14,390.4886m ²	28,373,410,593 원

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 해당 부동산은 고양성사혁신지구재생사업 2개의 건축허가 중 획지2에 해당, 2024년 12월 공동주택부분에 대한 매매계약 체결하였으며,  원시취득 및 등기 후 공동주택부분은 매수자에게 소유권 이전, 공영주차장, 노유자시설, 업무시설(주민건강지원센터)는 고양시로 소유권 이전, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설(공공행정), 업무시설(산업지원)은 리츠에서 10년간 운영 예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 소유권 보존등기 및 수분양자에 소유권 이전 전 현재(2025.01.24.)기준 22개업체 임대차 계약 체결 완료, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 건축물 임시사용승인 및 취득세 납부하여 실사보고서 제출