

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

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 신 영 식 *신영식*  
(전화번호) 02-6958-2383

## 1. 해당 부동산의 현황

- 대상물건 : 서울시 마포구 창전동 5-57, 5-142

### 1) 토지의 현황

구분	지번	면적(m <sup>2</sup> )	매매대금(천원)
토지 1	5-57	446	3,624,000
토지 2	5-142	45	476,000
<b>총합</b>		<b>491</b>	<b>4,100,000</b>

면적	총 2필지, 491m <sup>2</sup>	평수	148.53평
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
공시지가	2,742,780,000원(2019.01기준)		
도로조건	대지 좌 6M도로 인접		
토지형상	사다리형		
지세	완경사지(경사도 15도 이하)		

### 2) 건물의 현황

구분	지번	층호	면적(m <sup>2</sup> )	매매대금(천원)
건물 1	5-57	지하1층	153.16	100,000
		지상1~4층	740.17	
<b>총합</b>			<b>893.33</b>	<b>100,000</b>

## 2. 거래가격 및 거래비용

- 해당 부동산은 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사가 공모를 통해 선정된 주거관련 사회적경제주체가 제안한 부동산이며, 매매가격은 주거관련사회적경제주체와 리츠가 선정한 각각의 공인된 감정평가업자의 감정평가액을 산술평균한 금액이하로 매입한다. 단, 『서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업자 선정(18년1차) 공모지침서』 제7조(사업신청등) 제7항과 같이 토지주 요구금액과 정식감정평가금액의 차액이 10% 미만일 경우 민간사업자가 지분참여 없이 초과금액을 부담하는 등 별도 협약을 체결하는 방식으로 해당사업대상지의 매입을 추진할 수 있다.

구분	금액(원)	비고	
거래 금액	4,200,000,000	(주)안테나가 1억을 부담	
거래비용	취득세	194,447,175	
	중개수수료	16,800,000	
	리츠공통(자문)	10,312,500	회계자문, 법률자문, 건축자문 등
	기타 비용	9,230,000	
	거래비용 소계	230,789,675	
<b>합 계</b>	<b>4,430,789,675</b>		

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

지번	소유자	수탁자	권리사항
창전동 5-57, 5-142	(주)서울사회주택토지지원위탁관리 부동산투자회사	(주)우리은행 (자산보관사)	-

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 현황

지번	임대인	임차인	임대료(월)
창전동 5-57, 5-142	(주)서울사회주택토지지원위탁 관리부동산투자회사	(주)안테나	6,830,000원 (부가가치세 별도)

- 담보부부채 없음