

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 강북구 미아동 374-11, 374-42, 374-44

1) 토지의 현황

구분	지번	면적(m ²)	매매대금(천원)
토지 1	374-11	315.9	
토지 2	374-42	263.5	
토지 3	374-44	166	
총합		745.4	4,850,000

면적	총 3필지, 745.4m ²	평수	225.48평
용도지역	제3종일반주거지역	지목	대
공시지가	2,645,435,700원(2019.01기준)		
도로조건	대지 상 5M, 좌 8M도로 인접		
토지형상	사다리형		
지세	평지		

2) 건물의 현황

구분	지번	층호	면적(m ²)	매매대금(천원)
건물 1	374-11	지하1층	143.64	100,000
		지상1~2층	323.13	
건물 2	374-42	지하1층	24.3	
		지상1~2층	216.8	
총합			707.87	100,000

2. 거래가격 및 거래비용

- 해당 부동산은 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사가 공모를 통해 선정된 주거 관련 사회적경제주체가 제안한 부동산이며, 매매가격은 주거관련사회적경제주체와 리츠가 선정한 각각의 공인된 감정평가업자의 감정평가액을 산술평균한 금액이하로 매입함.

구분	금액(원)	비고	
거래 금액	4,950,000,000		
거래비용	취득세	229,324,743	
	중개수수료	19,800,000	
	감정평가수수료	4,331,000	
	경계측량수수료	2,002,000	
	리츠공통(자문)	9,187,500	회계자문, 법률자문, 건축자문 등
	기타 비용	12,173,300	
	거래비용 소계	276,818,543	
합 계	5,226,818,543		

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

지번	소유자	수탁자	권리사항
미아동 374-11, 42, 44	(주)서울사회주택토지지원위탁관리 부동산투자회사	(주)우리은행 (자산보관사)	-

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 현황

지번	임대인	임차인	임대료(월)
미아동 374-11, 42, 44	(주)서울사회주택토지지원위탁 관리부동산투자회사	(주)경성리츠	8,250,000원 (부가가치세 별도)

- 담보부부채 없음