

〈별지 제5호 서식〉

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

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) 차장 박 창 윤 
(전화번호) 02-6958-2362

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

- 소재지 : 서울특별시 양천구 목동 641-5, 641-8
- 진입도로 : 목동 중앙남로 16나길 (폭 6m), 목동중앙북로8길 (폭 4m)
- 주변현황 : 작은 공원과 골목길에 인접한 조용한 주택가



- 교통 현황
 - 가. 버스정거장: 도보 5분 (정거장 번호 15-127)
 - 나. 지하철: 도보 14분 (등촌역 9호선)
- 사업대상지 근처 주요시설
 - 가. 관공서: 목3동 주민센터(도보 2분), 등촌2파출소(도보 7분)
 - 나. 교육시설: 서울등마초등학교(도보 11분), 양동중학교(도보 12분), 영일고등학교(도보 11분)
 - 다. 상업시설: 목동개비시장(도보 8분)

1) 토지의 현황

면적	439㎡ / 2필지	평수	132.8평
용도지역	도시지역, 제2종일반주거지역	지목	대
공시지가	3,270,000원/㎡		
도로조건	목동 중앙남로 16나길 (폭 6m), 목동중앙북로8길 (폭 4m)		
토지형상	정방형		
지세	평지, 완경사지		

2) 건물의 현황

규모	지상 5층	용도	주택, 근생
준공일	2021. 11. 16	구조	철근콘크리트
연면적	844.77㎡	연면적	255.5평
관리상태	신축 (리츠 소유권확보 전으로 사업자 관리)	내외벽	
주요 부대시설	11대		

2. 거래가격 및 거래비용

구분	금액	비고
거래 금액	6,335,600,000	
거래비용	부동산 조세	190,068,000 취득세 등 (약 3% 가정)
	중개수수료	-
	기타 비용	10,000,000 감정평가수수료 등
	거래비용 소계	200,068,000
합계	6,535,668,000	실제 취득시 세율 등으로 변동가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 도시재생자산을 선매입하는 공간지원리츠의 사업 특성 상 현재 사업자가 신탁 후 신축한 상태
- 신탁사 소유권보전등기 → 사업자 소유권이전등기 → 리츠 소유권이전등기 순으로 소유권 확보할 예정 (1월 말~2월 초 예상, 현재 사업자가 신탁한 상태)

순 위	소유/권리자	관리금액	비 고
-	-	-	-
-	-	-	-

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 해당 없음

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사
 2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격
 3. 당해 부동산의 재무자료
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소