

[별지 제5호 서식]


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

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

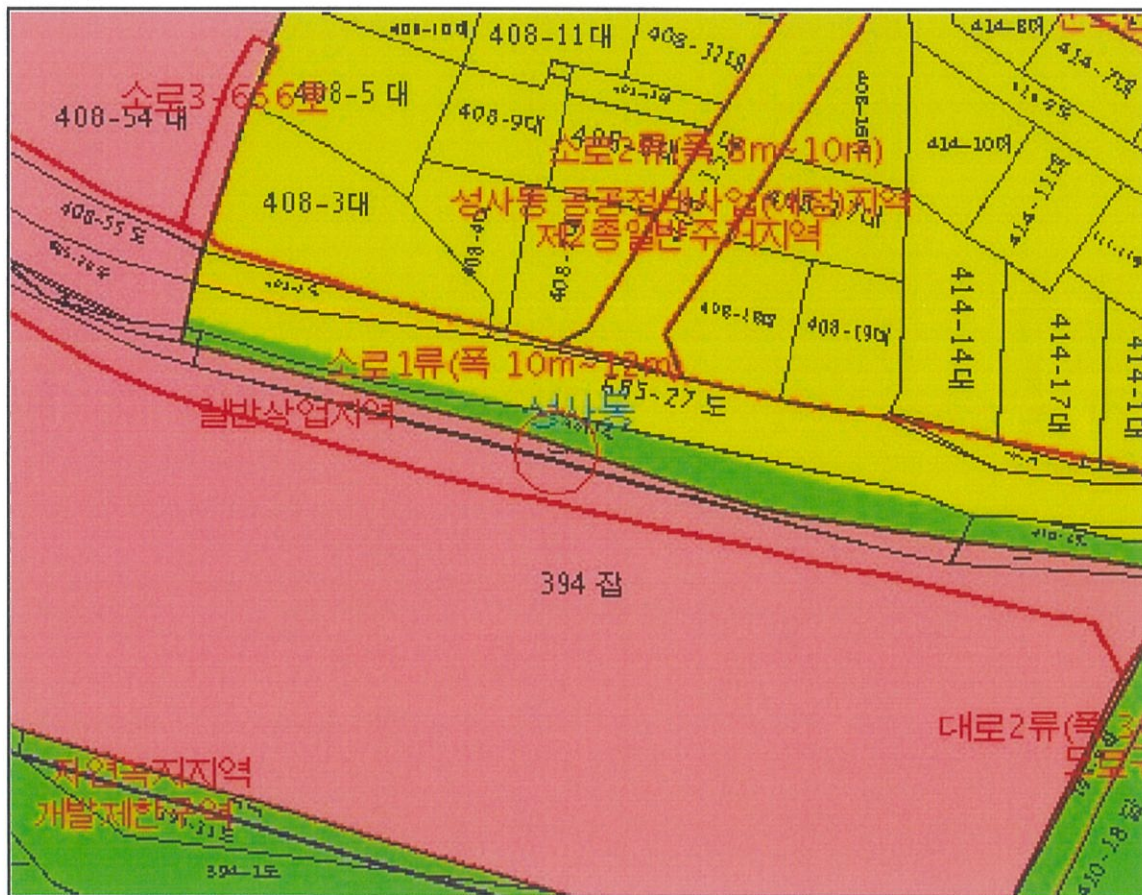
## 1. 성사동 395-38

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 395-38		
면적	151㎡	평수	45.68평
용도지역	일반상업지역	지목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

#### 2) 지적도



## 2. 거래가격 및 거래비용

### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	442,430,000원	438,655,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	43,4880,000원	

### 2) 거래금액

구 분	금 액	비 고
거래 금액	438,655,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-
	중개수수료	-
	기타 비용	-
	거래비용 소계	-
합 계	438,655,000원	

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

## 2. 성사동 396-10

### 1. 해당 부동산의 현황

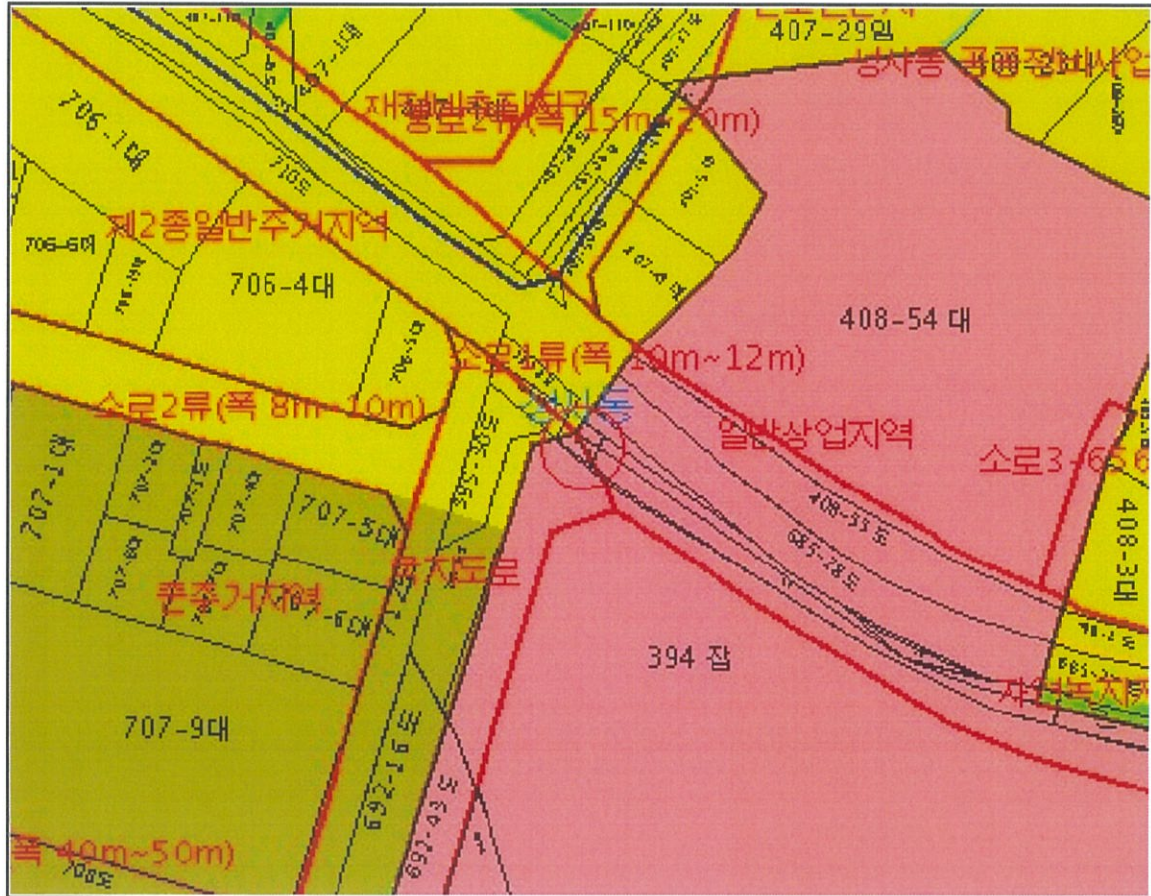
#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 396-10		
면 적	6㎡	평 수	1.82평
용도지역	일반상업지역	지 목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)((저축), ,중로2류(폭 15m~20m)(저축)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		





## 2) 지적도



## 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	17,040,000원	16,890,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	16,740,000원	

## 2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		16,890,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향 후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		16,890,000원	

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 7월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

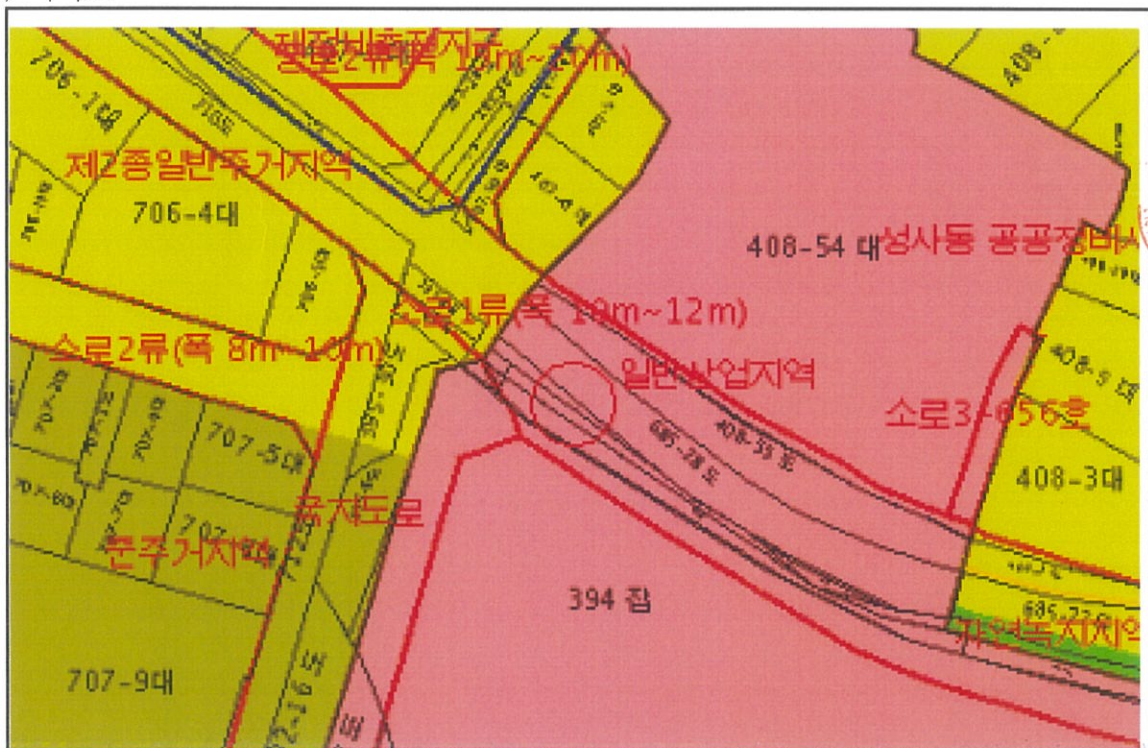
## 3. 성사동 396-12

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 396-12		
면적	3㎡	평수	0.91평
용도지역	일반상업지역	지목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

#### 2) 지적도





1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	8,520,000원	8,445,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	8,370,000원	

2) 거래금액

구 분	금 액	비 고
거래 금액	8,445,000	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-
	중개수수료	-
	기타 비용	-
	거래비용 소계	-
합 계	8,445,000원	본 사업 내 도로구역으로 향 후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 7월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

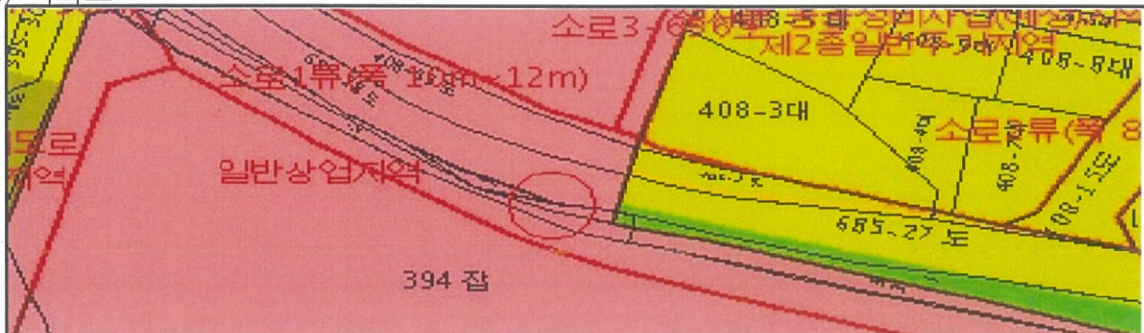
4. 성사동 396-13

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 396-13		
면 적	16㎡	평 수	4.84평
용도지역	일반상업지역	지 목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		

2) 지적도



1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	46,880,000원	46,480,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	46,080,000원	

2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		46,480,000	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향 후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		46,480,000원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 7월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출



5. 성사동 396-5

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 396-5		
면 적	44㎡	평 수	13.31평
용도지역	일반상업지역	지 목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	128,920,000원	127,908,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	126,896,000원	

구 분		금 액	비 고
거래 금액		127,908,000	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향 후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		127,908,000원	

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 7월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)



4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

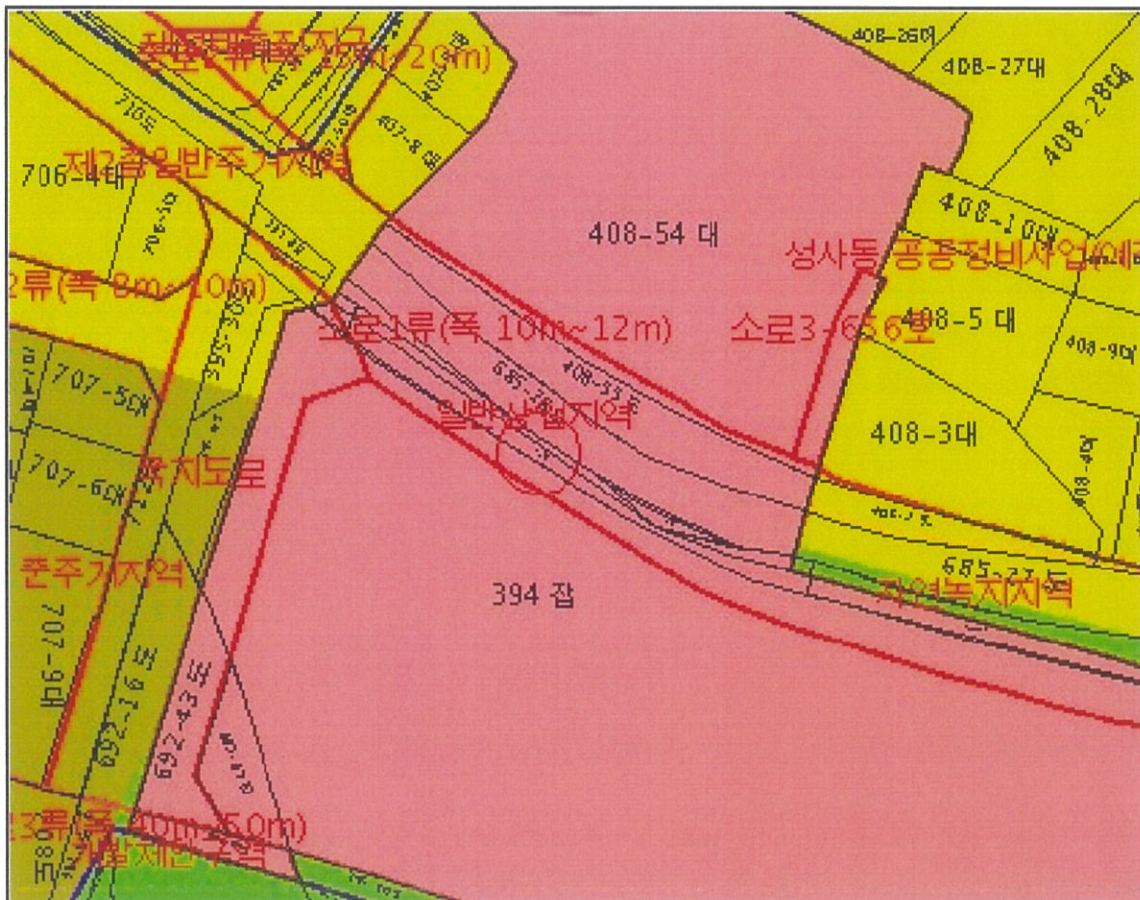
6. 성사동 396-9

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 396-9		
면적	105㎡	평수	31.76평
용도지역	일반상업지역	지목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(저촉)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

2) 지적도



## 2. 거래가격 및 거래비용

### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	307,650,000원	305,025,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	302,400,000원	

### 2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		305,025,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		305,025,000원	

## 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

## 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

## 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

## 7. 성사동 410-20



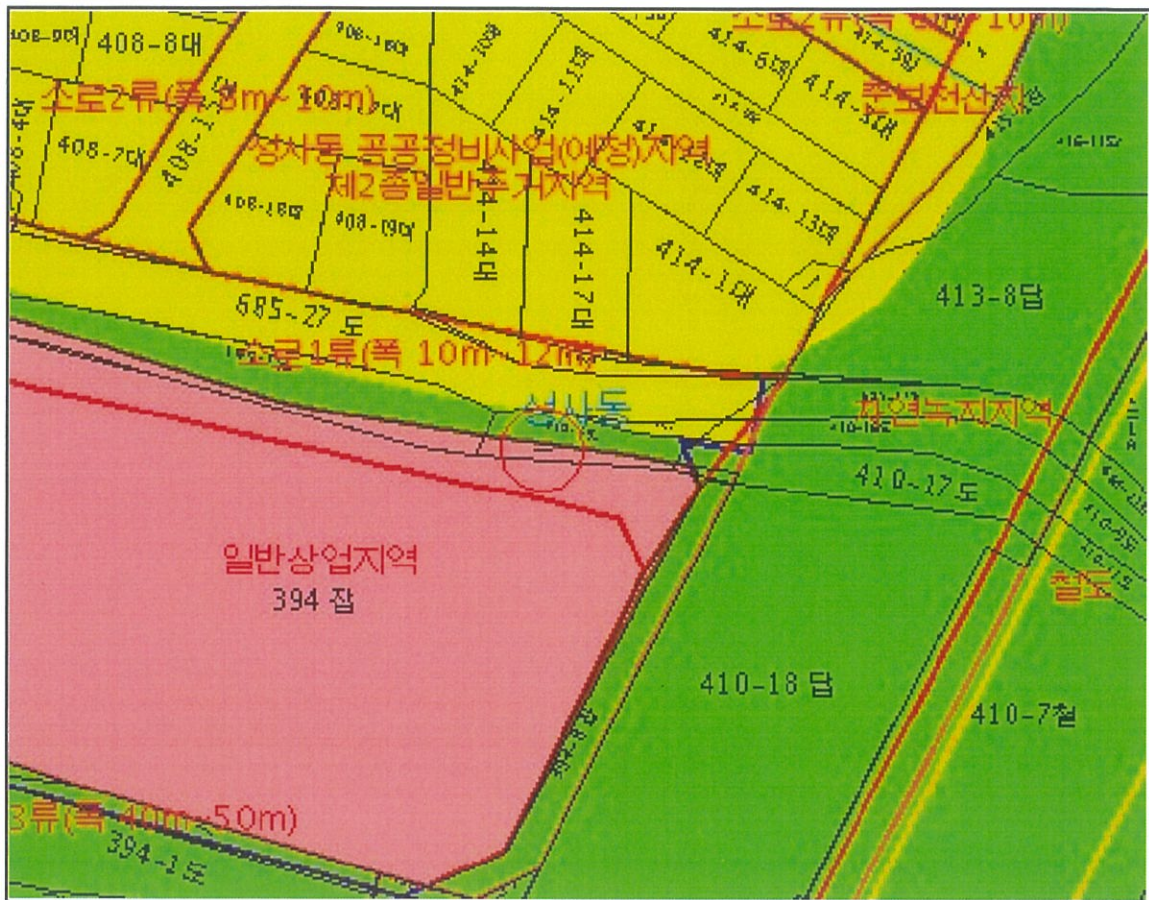
### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 410-20		
면 적	35㎡	평 수	10.59평
용도지역	일반상업지역	지 목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		



## 2) 지적도



## 2. 거래가격 및 거래비용

### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	102,550,000원	101,675,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	100,800,000원	

### 2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		101,675,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		101,675,000원	



### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

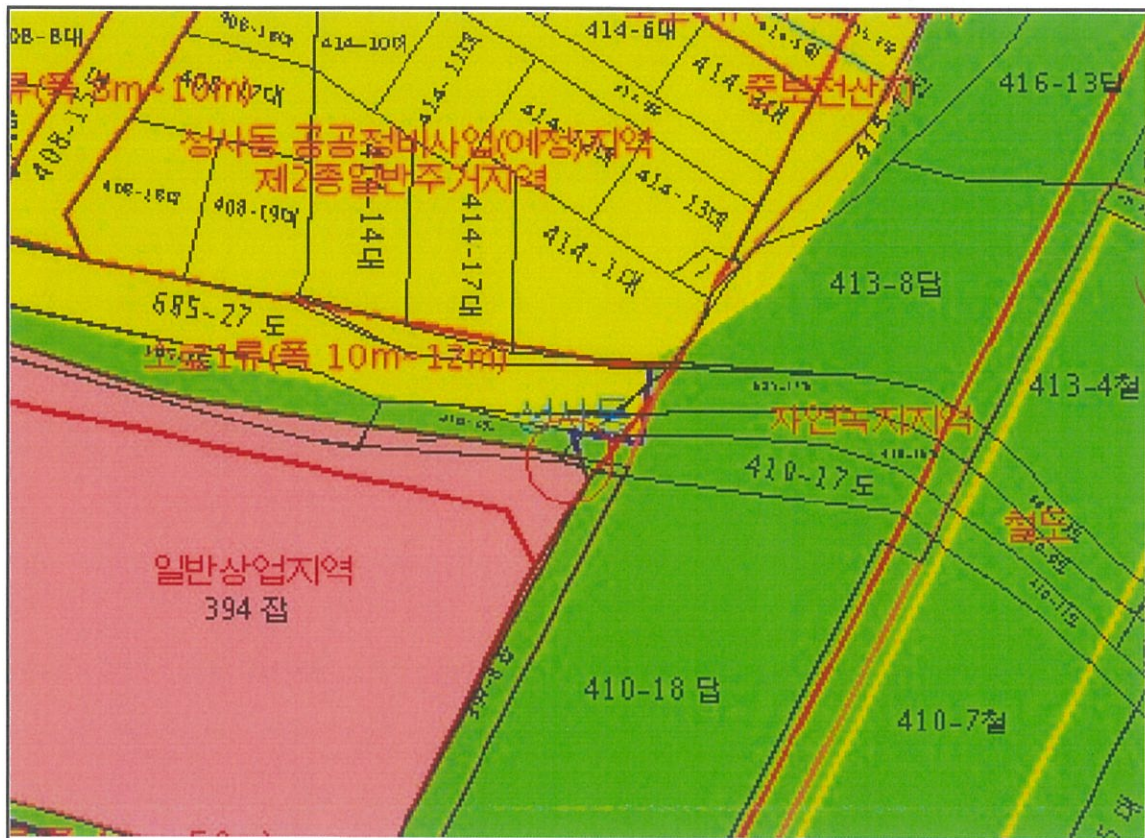
## 8. 성사동 410-28

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 410-28		
면적	2㎡	평수	0.61평
용도지역	일반상업지역	지목	도로
공시지가	1,167,000원		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

#### 2) 지적도



## 2. 거래가격 및 거래비용

### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	5,680,000원	5,630,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	5,580,000원	

### 2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		5,630,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		5,630,000원	

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출



## 9. 성사동 685-28

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 685-28		
면 적	317m <sup>2</sup>	평 수	95.89평
용도지역	일반상업지역	지 목	도로
공시지가	-		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		



감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	1,001,720,000원	995,380,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	989,040,000원	

구 분		금 액	비 고
거래 금액		995,380,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		995,380,000원	



### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

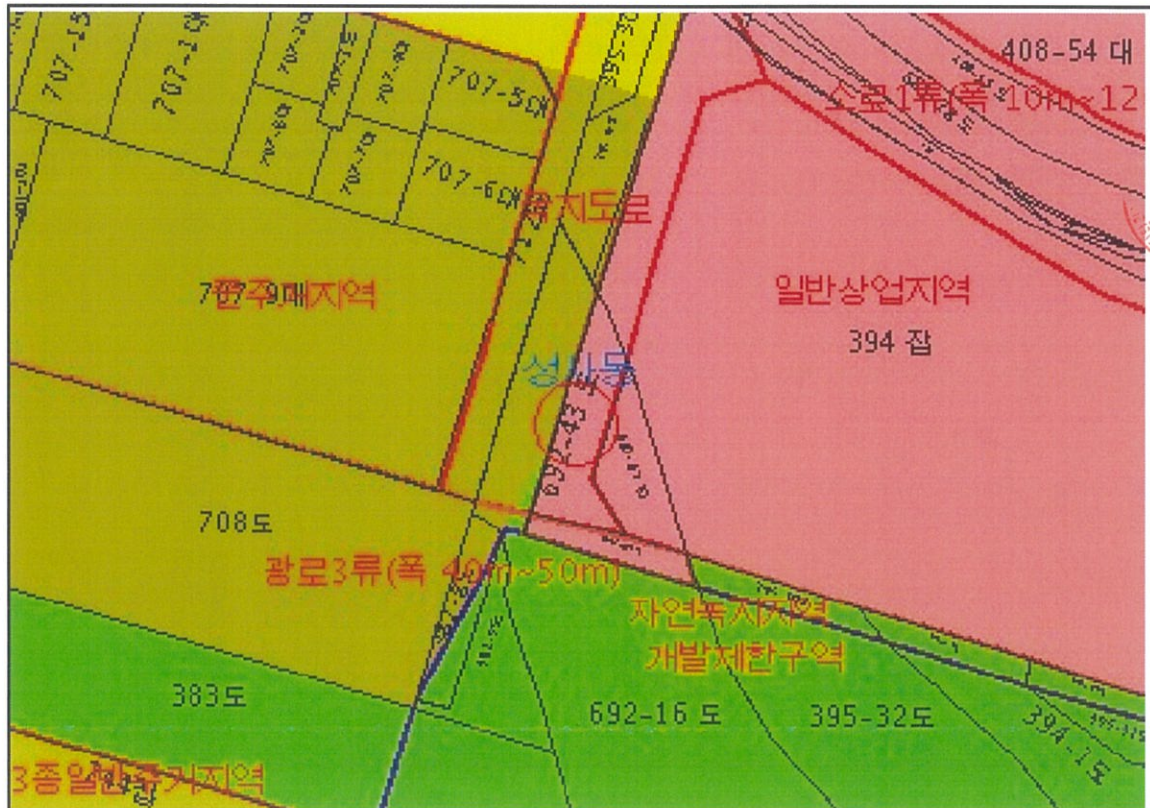
## 10. 성사동 692-43

### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 692-43		
면적	151m <sup>2</sup>	평수	45.68평
용도지역	일반상업지역	지목	도로
공시지가	1,167,000		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)		
토지형상	부정형		
지세	평지		

#### 2) 지적도



## 2. 거래가격 및 거래비용

### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	523,970,000원	520,195,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	516,420,000원	

### 2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		520,195,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		520,195,000원	

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

### 5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

## 10. 성사동 692-68



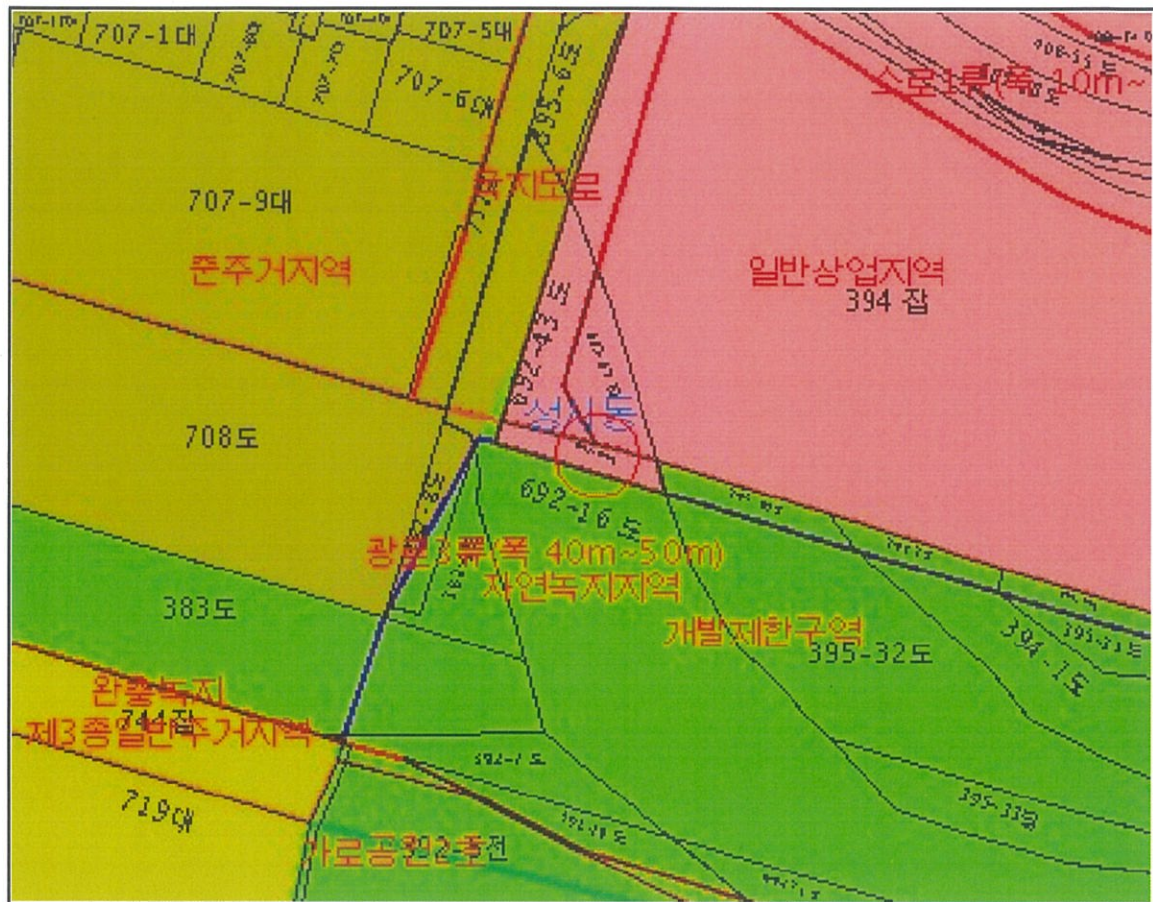
### 1. 해당 부동산의 현황

#### 1) 토지의 현황

지번	경기도 고양시 덕양구 성사동 692-68		
면 적	61m <sup>2</sup>	평 수	18.45평
용도지역	일반상업지역	지 목	도로
공시지가	1,167,000		
도로조건	광로3류(폭 40m~50m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		



## 2) 지적도



## 2. 거래가격 및 거래비용

### 1) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	211,670,000원	210,145,000원
(주)감정평가법인 대일감정원	208,620,000원	

### 2) 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		210,145,000원	산술평균 평가액
거래비용	부동산 조세	-	본 사업 내 도로구역으로 향후 국가 등에 기부채납예정으로 비과세
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	-	
합 계		210,145,000원	



3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 고양시 소유로 소유권 이외의 권리사항 없음
- 8월 중 소유권 이전 예정(고양시→리츠→우리은행 신탁)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차 없음, 담보부부채 없음

5. 기타

- 본 토지는 이사회, 주주총회 승인 후 매매계약 진행예정이며, 이사회, 주주총회 의결 전 실사보고서 제출

