

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 황 상 민

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 619 6층

(전화번호) 02-6958-2360

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 이태훈

(전화번호) 02-6958-2361



1. 해당 부동산의 현황

○ 해당 부동산

- (개요) 해당 부동산은 서울사회주택위탁관리부동산투자회사(이하 '사회주택리츠')의 사업 유형에 따라 재건축형, 신축형, 매입형(1.2)으로 분류되며 총 18개 사업지(소)임
- (재건축형) 서울주택도시공사가 보유하고 있는 다가구매입 사회주택을 재건축하여 공급
- (신축형) 서울주택도시공사가 보유하고 있는 토지에 사회주택을 신축하여 공급
- (매입형1) 개별 소유 주택을 매입하여 사회주택으로 리모델링 후 공급
- (매입형2) 개별 소유 부동산(비주거건축물)을 매입하여 주택으로 용도변경 및 리모델링 후 공급

구분	소재	용도	대지면적 (㎡)	유형	연면적 (㎡)	주거시설	
						유형	세대수
1	성북구 안암동 160-28	2종일반	330	재건축형 (다가구매입 임대주택)	467	원룸	17세대
2	도봉구 창동 746-35	준공업	301	재건축형 (다가구매입 임대주택)	1,197	고시원	42세대
3	도봉구 쌍문동 339-1	2종일반	270	재건축형 (다가구매입 임대주택)	513	원룸	17세대
4	강동구 천호동 210-7, 8	2종일반	561	재건축형 (다가구매입 임대주택)	963	다세대	34세대
5	성북구 정릉동 266-488, 491	2종일반	397	재건축형 (다가구매입 임대주택)	793	다세대	27세대
6	강남구 대치동 959-5	3종일반	308	신축형 (SH 보유 부지)	1,044	다세대	24실
7	마포구 성산동 451	3종일반	330	신축형 (SH 보유 부지)	1,017	다세대	24실
8	충무로4가 120-3	진양 912호	-	매입형	71.93(전용)	아파트	3실
9	충무로4가 120-3	진양 1652호	-	매입형	95.80(전용)	아파트	4실
10	인현동2가 192-30	신성 725호	-	매입형	42.31(전용)	아파트	2실
11	충무로4가 120-3	진양 1008호	-	매입형	107.90(전용)	아파트	4실
12	인현동2가 192-30	신성 810호	-	매입형	41.62(전용)	아파트	2실
13	인현동2가 192-30	신성 1005호	-	매입형	48.56(전용)	아파트	2실
14	매입7	세운일대 (진양, 신성 아파트 등)	-	매입형	물량 미확정	아파트	4실
15	매입8					아파트	3실
16	매입9					아파트	3실
17	매입10					아파트	3실
18	관악구 신림동 103-219,221	3종일반	407	매입형	1,512	다세대	36실

2. 거래가격 및 거래비용

1) 재건축형

- 재건축형의 토지는 서울주택도시공사 소유 부지로 토지임대차 계약을 통하여 리츠가 토지를 임대할 예정으로 토지임대료는 사업추진 시기에 최종 결정됨(감정평가액의 1%)

2) 신축형

- 신축형의 토지는 서울주택도시공사 소유 부지로 토지임대차 계약을 통하여 리츠가 토지를 임대 할 예정으로 토지임대료는 사업추진 시기에 최종 결정됨(감정평가액의 1%)
- 감정평가 금액 : 대치동 약 71억원 / 성산동 약 47억원

3) 매입형1

- 개인이 소유하고 있는 주택을 매입하여 사회주택으로 운영하는 유형으로 세운일대 주택(청계, 대림, 진양, 신성상가아파트 등) 중 매물로 나온 주택을 감정평가 하여 감정평가 이하일 경우 매입함
- 추후 10세대까지 매입할 예정으로 현재 6세대에 대하여 거래를 완료 함

구분	소재	용도	면적 (㎡)	거래금액	비고
1	총무로4가 120-3	진양 912호	71.93	370,000,000	거래완료
2	총무로4가 120-3	진양 1652호	95.8	510,000,000	거래완료
3	인현동2가 192-30	신성 725호	42.31	200,000,000	거래완료
4	총무로4가 120-3	진양 1008호	107.9	523,000,000	거래완료
5	인현동2가 192-30	신성 810호	41.62	200,000,000	거래완료
6	인현동2가 192-30	신성 1005호	48.56	230,000,000	거래완료
7	매입7	세운일대 (진양, 신성 아파트 등)	미정	미정	-
8	매입8				-
9	매입9				-
10	매입10				-

- 매입 시 발생하는 거래비용은 공과금(세금 및 등기 포함), 법무사비용, 중개수수료 등이며 매매가 완료된 6세대에 대한 총 거래비용은 다음과 같음

구분	금액(원)	비고	
거래 금액	진양 912호	370,000,000	감정가액 410,000,000
	진양 1652호	510,000,000	감정가액 511,000,000
	신성 725호	200,000,000	감정가액 207,000,000
	진양 1008호	523,000,000	감정가액 530,000,000
	신성 810호	200,000,000	감정가액 204,000,000
	신성 1005호	230,000,000	감정가액 232,000,000
소 계	2,033,000,000	-	
거래 비용	공과금 (세금 및 등기)	18,594,720	①1.1% (6억원 이하, 85㎡이하) ②지방세특례제한법 제31조의4에 따라 30% 감면 ③85㎡ 초과(농특세 납부)
	법무사비용	2,310,000	-
	중개수수료	8,132,000	시·도 조례로 정한 요율 근거 협의 지급 : 0.4% (2억원 이상 6억원 미만)
소 계	29,036,720	-	
합 계	2,062,036,720	-	

3) 매입형2

- 개인이 소유하고 있는 부동산(비주거건축물)을 매입하여 용도변경 및 리모델링 후 사회주택으로 운영하는 유형
- 매입 공모를 통해 선정된 부동산에 대하여 복수의 감정평가기관에서 평가한 금액의 산술평균 금액 이하로 매입
- 2018.12.20. 잔금지급 후 소유권 이전 예정(중도금지급이후 소유권이전청구권 가등기)

구분	소재	용도	면적 (㎡)	거래금액	비고
1	관악구 신림동 103-219,221	3종일반	1,512	4,100,000,000원	잔금지급 예정 (2018.12.20)

- 매입 시 발생하는 거래비용은 공과금(세금 및 등기 포함), 법무사비용, 중개수수료 등이며 다음과 같이 예상

구분		금액(원)	비고
거래 금액		4,100,000,000	평균가 : 4,103,562,020원 (감정가1 : 4,100,977,040원) (감정가2 : 4,106,147,040원)
거래 비용	공과금 (세금 및 등기)	141,691,330	* 취득세 신고시 변경될 수 있음
	법무사비용	1,234,927	-
	중개수수료	16,400,000	시·도 조례로 정한 요율 근거 협의 지급 : 0.4%
	소 계	159,326,257	-
합 계		4,259,326,257	* 매입시 거래비용은 세율 등에 따라 변동가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

구분	소재	용도	소유자	권리사항
1	성북구 안암동 160-28	2종일반	서울주택도시공사	-
2	도봉구 창동 746-35	준공업		
3	도봉구 쌍문동 339-1	2종일반		
4	강동구 천호동 210-7, 8	2종일반		
5	성북구 정릉동 266-488, 491	2종일반		
6	강남구 대치동 959-5	3종일반		
7	마포구 성산동 451	3종일반		
8	충무로4가 120-3	진양 912호	유안타증권(자산보관사) - 사회주택리츠로 소유권 이전 후 신탁	-
9	충무로4가 120-3	진양 1652호		
10	인현동2가 192-30	신성 725호		
11	충무로4가 120-3	진양 1008호		
12	인현동2가 192-30	신성 810호		
13	인현동2가 192-30	신성 1005호		
14	매입7	세운일대 (진양, 신성 아파트 등)	-	-
15	매입8			
16	매입9			
17	매입10			
18	관악구 신림동 103-219,221	3종일반	공동명의(개인): 백실단, 신백련, 신성룡	소유권이전예정

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

○ 임대차 현황

- (재건축형) 현재 임대차 현황이며 퇴거 후 재건축 추진 및 신규 입주자 모집예정

단지명	동	호	성명	소재지주소	계약일자	실입주일자
다가구매입임대 (강동구)	0001	0101	김길자	서울특별시 강동구 천중로32길 38, (천호동210-7)	20120629	20120725
	0001	0102	남기선		20120629	20120817
	0001	0103	고은자		20120821	20121113
	0001	0104	지현주		20060412	20060512
	0001	0201	김만수		20121017	20121107
	0001	0202	전제규		20121017	20121116
	0001	0203	안현경		20171018	20171031
	0001	9101	이정옥		20130102	20130322
	0001	9103	김진경		20150804	20150825
	0001	9104	성기광		20041230	20050123
다가구매입임대 (도봉구, 창동)	0007	0101	김승덕	서울특별시 도봉구 도봉로140길 15-18, (창동746-35)	20140520	20140625
	0007	0201	윤영옥		20160907	20161026
	0007	0202	권창숙		20170103	20170116
	0007	9102	주희남		20131227	20140209
다가구매입임대 (도봉구, 쌍문동)	0012	0102	안성수	서울특별시 도봉구 노해로42길 11, (쌍문동339-1)	20040721	20040728
	0012	0103	이송순		20131204	20140114
	0012	0104	구미지		20171017	20171025
	0012	0201	최기월		20130909	20131021
	0012	0203	함정의		20131007	20131115
	0012	0204	황정민		20161207	20170216
	0012	0301	박인숙		20170126	20170222
	0012	B102	황수민		20170118	20170223
다가구매입임대 (성북구, 정릉동)	0003	0101	문순희	서울특별시 성북구 서경로21길 57-3, (정릉동266-491)	20141020	20141029
	0003	0102	이송호		20141021	20141031
	0003	0201	손병기		20130510	20130604
	0003	0202	박병철		20050415	20050521
	0003	0301	강영수		20050216	20050306
다가구매입임대 (성북구, 안암동)	0007	0101	강순자	서울특별시 성북구 개운사길 83-13, (안암동160-28)	20051202	20051218
	0007	0102	영락사회 복지재단		20081203	20101204
	0007	0103	김인철		20050630	20050815
	0007	0104	영락사회 복지재단		20110429	20110504
	0007	0202	영락사회 복지재단		20081203	20101204
	0007	0203	김도영		20160503	20160513

- 신축형 및 매입형은 현재 나대지 상태이거나 개인소유 물건으로 사업계획 확정 및 매입이 완료된 후 입주자 모집예정

○ 담보부 부채

- 재건축형 : 서울주택도시공사 소유로 부채없음
- 신 축 형 : 서울주택도시공사 소유로 부채없음(건설 준비 중)
- 매 입 형1 : 주택도시기금 용자로 담보부 부채 11.2억
- 매 입 형2 : 부채없음

5. 기타사항

- 매입형1에 대한 미확정 물량 4건은 물량 확정 후 별도 보고 예정