

「서울사회주택리츠 리모델링형 사업대상물건 모집 공고」

청년 주거빈곤과 서민 주거난 해소를 위한 목적으로 설립 및 영업인가 예정인 「서울사회주택위탁관리부동산회사」(이하, '서울사회주택리츠')에서 고시원, 숙박시설, 사무실 등 비주거용 건축물을 매입하여 장기간 임대주택으로 활용하는 '리모델링형 사회주택'을 공급하고자 사업대상물건을 다음과 같이 공개 모집합니다. 매매계약은 '서울사회주택리츠'와 체결하며 서울투자운용(주)는 자산관리회사(AMC)로서 사업대상물건의 검토·실사·평가·매입 등 제반업무를 위탁받아 수행합니다.

2017. 11. 30.

서울투자운용주식회사
(서울사회주택위탁관리부동산투자회사)

1. 매입대상

- 매입물량 : 2개소 내외
- 매입요건
 - 연면적 330㎡ 이상의 고시원, 숙박시설, 업무시설 등 비주거용 건축물
 - 건축물대장상 주택이더라도 1년 이상 사무실, 쪽방 등 비주택 용도로 사용된 15년 이상 경과된 노후 건축물
 - ※ 비주거용과 주택이 혼재되어 있는 복합건물 가능
- 매입제외
 - 정비사업 등 개발이 예정되어 있는 지역 내의 부동산

- 불법구조 변경 상태가 과도하거나 붕괴위험이 있는 물건
- 부동산에 관한 권리관계가 해소되지 않은 부동산
- 잔금지급일까지 기존 입주자·임차인 등의 퇴거가 불가능한 물건
- 입지여건이 불량하거나 대중교통을 통한 접근이 불가능한 물건

대상지역 : 서울시 전역(아래 지역의 경우 가점부여)

- 신림동·노량진동 등 고시원 밀집지역
- G밸리, 성수동 등 서울시(자치구)가 추진하는 지역경제활성화 사업 또는 도시재생 활성화사업과 연계할 수 있는 지역

2. 신청자격

소유자

- 건축물과 토지에 대한 완전한 소유권을 보유하여야 하며 2인 이상이 공동으로 소유하는 경우 소유자 전원이 신청

중개인

- 상기 소유자로부터 권한을 위임받은 공인중개사 또는 공인중개법인
 - ※ 중개인에 의해 신청된 물건이 선정되는 경우 적정중개수수료 지급

3. 신청 접수

신청기간 및 접수방법

- 기 간 : 2017년 11월 30일 ~ 12월 14일 17시까지
(토·일·공휴일은 접수하지 않음)
- 접수방법 : 등기우편 또는 방문접수
 - 접수처 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층 (우편번호 06336)
서울투자운용주식회사 투자운용팀
Tel : (02) 6958-2363
E-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr
 - ※ 방문신청 시간 : 10:00부터 17:00까지 (점심시간 12:00~13:00)

□ 신청서 구비서류

구비서류		유의사항	발급처
1	사업대상물건 매입신청서	소정 양식에 개별사항 확인 기재	공고문 첨부양식 참조
2	개인정보 제공 및 이용동의서		
3	건축물대장 및 건축물현황도	총괄표제부 및 전유부 모두 발급	· 구청, 민원24 (인터넷)
4	토지이용계획 확인서		
5	등기부 등본		· 등기소 또는 대법원 인터넷등기소
6	임대차계약서 사본 또는 전입세대 열람확인서	임차인이 거주하는 경우 제출	· 주민센터
7	소유자 신분증 사본		

4. 매매협의 및 계약체결

□ 매입물건 선정 절차

- 서류심사, 현장실태조사 및 매입심의를 거쳐 선정된 물건에 한해 매입협의를 진행
- 매입절차는 다음과 같이 진행되며 일정기간 소요될 수 있습니다.

<사업대상물건 매입 절차>



□ 매입가격

- 매입가격은 복수의 공인감정평가기관 에서 평가한 금액의 산술평균 금액을 기준으로 자산실사 결과를 고려하여 협의

□ 계약체결 및 대금지급

- 매도자가 ‘서울사회주택리츠’가 제시하는 매입가격, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 동의하는 경우 계약 체결
- 계약체결 후 계약금을 지급하며 잔금은 소유권 이전등기 및 명도(기존 거주자, 임차인 등 퇴거) 후 지급
- 기존 임차인의 임대보증금 등 ‘서울사회주택리츠’에서 인수하는 채무가 있을 경우 해당 채무금액 및 소유자가 부담해야 할 제세공과금 등은 매매대금에서 공제함
- 금융기관 등의 채권이 있을 경우 채권자와의 합의로 소유권 이전에 문제가 없어야 함

5. 기타사항

- 신청내용 및 제출서류가 사실과 다르거나 당사 매입기준에 맞지 않은 물건은 매입하지 않으며, 매입기준을 충족하더라도 현장실사 결과에 따라 매입대상에서 제외될 수 있습니다.
- 물건소유자는 매입대상 물건의 선정에 필요한 현장실사와 감정평가에 적극 협조하여야 하며, 매입신청 이후 소유권이전등기 및 명도 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 합니다.
- 물건소유자는 기존 거주자 및 임차인의 확인을 받아야 하며 퇴거에 문제가 없도록 조치하여야 합니다.
- 최종 매입대상으로 선정될 경우 매매계약에 관한 사항 및 구비서류 등은 별도 안내할 예정입니다.
- ‘서울사회주택리츠’의 매입기준에 부적합한 주택은 매입계획물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

□ 공인중개사가 매도대상 주택을 중개하여 매매계약 및 '서울사회주택리츠'로 소유권 이전등기가 완료된 경우에는 해당 주택의 잔금 지급 후 중개수수료를 지급합니다.

□ 기타 자세한 사항은 서울투자운용(주) 투자운용팀으로 문의하시기 바랍니다.

※ 상담 가능시간 : 10:00부터 17:00까지 (점심시간 12:00~13:00)

(토·일·공휴일은 전화상담 불가)

붙임 : 1. 매입신청서 양식

2. 개인정보 수집·이용·제3자 제공 동의서

<붙임1> 신청서 양식

사업대상물건 매입신청서

※ 기재 유의사항을 읽어보신 후 굵은 선 안쪽의 항목만 기재하여 주시기 바랍니다.

① 접수번호		② 접수일자	
③ 물건소재지			
④ 물건면적	m ²	⑤ 건물사용 승인일	년 월 일
⑥ 실 갯수		⑦ 매입희망금액	원 (VAT 포함)
⑧ 운영현황	<input type="checkbox"/> 소유자 <input type="checkbox"/> 임차인	⑨ 현행임대조건 (단위 : 원)	임대보증금 월임대료 임대기간 (년월일~년월일)
⑩ 휴대전화 정보수신	<input type="checkbox"/> 당사가 매각신청과 관련하여 안내하는 감정평가 대상선정 확인, 매입대상 심사결과 및 계약일 통보 등의 정보를 휴대전화 문자 수신함에 동의합니다.		
⑪ 불법구조 변경여부	<input type="checkbox"/> 허가 없이 불법으로 구조변경하지 아니한 건축물입니다. (발코니 불법개조, 내력벽 철거 등)		
* 첨부서류	<ul style="list-style-type: none"> · 개인정보 제공 및 이용동의서 · 건축물대장 및 건축물현황도 · 토지이용계획 확인서 · 등기부 등본 · 임대차계약서 사본 (또는 전입세대열람확인서) · 소유자 신분증 사본 		
<p>※ 주택소유자가 '서울사회주택리츠' 관련법인(서울도시주택공사, 서울투자운용(주) 등)의 직원, 배우자, 직원의 직계 존·비속, 동일세대에 있는(동거인 포함) 배우자의 직계 존속인 경우에는 매입이 불가하며, 매매계약을 체결하였다더라도 취소할 수 있음</p>			
<p>위 기재사항의 내용이 틀림없음을 확인하고, 귀사의 현지 현장실사 시 적극 협조할 것을 확약하며 본 주택의 매입을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">2017년 월 일</p> <p>* 소유자 ⑫ 성 명 : (인) ⑬ 주민등록번호 : ⑭ 현거주지주소 : ⑮ 자택전화번호 : 휴대폰번호 :</p> <p>* 대리인 ⑯ 성 명 : (인) 상호명 : (중개업소) ⑰ 주민등록번호 : ⑱ 사무실주소 : ⑲ 사업자등록번호 : 휴대폰번호 :</p> <p># 첨부 : 사업자 등록증 사본 1부.</p> <p style="text-align: center;">서울투자운용(주) 대표이사 귀중</p>			

사업대상물건 매입신청서 작성 시 유의사항

1. 이 신청서는 총 19개의 항목으로 구성되어 있으며, 매도신청자께서는 ③~⑯까지 항목을 작성하여 주시기 바랍니다.
2. 글자는 한글로, 숫자는 아라비아 숫자로 기재하시기 바랍니다.
3. 항목별 세부 기재사항 안내
 - ③ 물건소재지 : 건물등기부등본상에 등재된 대상주택의 소재지를 작성
 - ④ 물건면적 : 건축물대장(전유부)에 등재된 주택의 전용면적(m²) 기재
 - ⑤ 건물사용 승인일 : 건축물대장(총괄표제부)에 등재된 건물사용 승인일 기재
 - ⑥ 실 갯수 : 현재 구획하여 사용중인 실 개수 기재
 - ⑦ 매입을 희망하는 금액을 기재 (부가세 포함)
 - ⑧ 거주현황 : 매입공고일 현재 대상물건의 운영자가 소유자인지 임차인인지 구분하여 해당칸에 표시
 - ⑨ 현행임대조건 : 매입신청일 현재 실별 평균 임대조건 및 임차기간을 계약서 기준으로 기재
 - ⑩ 휴대전화 정보수신 동의 : 당사가 매입신청과 관련하여 안내하는 감정평가 대상선정 확인, 매입대상 심사결과 및 계약일 통보 등의 정보에 대한 수신동의 여부 선택
 - ⑪ 불법구조변경여부 확인 : 발코니 불법개조, 내력벽 훼손·철거 등 불법 구조 변경 여부에 대한 확인
 - ⑫~⑮ 매도희망 물건의 소유자 이름 등 관련정보를 기재하며, 주소 및 전화번호는 안내사항이 있을 경우 꼭 필요하므로 정확히 기재
 - ⑯~⑰ 공인중개사를 통하여 중개된 물건인 경우 해당 중개업소 정보 기재

<붙임3> 개인정보 수집·이용·제3자 제공 동의서

개인정보 수집·이용·제3자 제공 동의서

「서울사회주택위탁관리부동산회사」(이하 '서울사회주택리츠')는 고시원, 숙박시설, 사무실 등 비주거용 건축물을 매입하여 장기간 임대주택으로 활용하는 '리모델링형 사회주택'을 공급할 예정이며, 서울투자운용(주)은 '서울사회주택리츠'의 자산관리회사(AMC)로서 물건의 검토·실사·평가·매입 등 제반업무를 위탁받아 수행합니다.

1. 본인은 다음과 같이 개인정보보호법 제24조 제1항에 따라 서울사회주택리츠(자산관리회사 서울투자운용(주))가 다음과 같이 개인정보를 수집·이용하는 것에 대하여 동의합니다. 동의하지 않습니다.
 - 가. 개인정보의 수집·이용자 : 서울특별시, 서울주택도시공사, 서울사회주택리츠, 「부동산투자회사법」 제22조의2에 따라 권한을 위탁받은 서울투자운용(주)
 - 나. 개인정보의 수집·이용 목적 : 서울사회주택리츠와 부동산매매계약을 체결하기 위한 본인 확인, 고지사항 전달, 매매계약 이행 등
 - 다. 수집하려는 개인정보의 항목 : 매입신청 및 매매계약 등과 관련하여 취득한 이름, 주민등록번호, 주소, 전화번호 등
 - 라. 개인정보의 보유 및 이용 기간 : 보유기간 경과 시 파기
2. 본인은 위 1호 가목에 해당하는 개인정보 수집·이용자가 본인의 개인정보를 다음과 같이 제3자에게 제공하는 것에 대하여 동의합니다. 동의하지 않습니다.
 - 가. 개인정보를 제공받는 자 : 매입 업무 관련 감정평가업자, 자산실사업자 및 법무사 등
 - 나. 개인정보를 제공받는 자의 개인정보 이용 목적 : 위 1호 나목과 같음
 - 다. 제공하는 개인정보의 항목 : 위 1호 다목에 해당하는 개인정보
 - 라. 개인정보를 제공받는 자의 개인정보의 보유 및 이용 기간 : 위 1호 라목과 같음
3. 본인은 위 1~2호에 대하여 동의를 거부할 수 있다는 안내를 받았으며, 위 1~4호의 동의사항에 대하여 개인정보보호법 제17조제2항 및 제18조제3항에 따른 안내로 같음하는 것에 대하여 동의합니다. 동의하지 않습니다.
4. 본인은 본 동의서 내용과 개인정보 수집·처리 및 제3자 제공에 관한 본인 권리에 대하여 이해하고 서명합니다.

성 명(법인명) : (인)

주민(법인)등록번호 :

주 소 :

전 화 번 호 :

20 . . .

서울투자운용(주) 대표이사 귀중