

부동산투자회사법 제 24 조 제 3 항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제 1 호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 정 대 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6 층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2387

작 성 책 임 자 : (직책) 팀장 정 은 호 (인)

(전화번호) 02-6958-2387

1 해당 부동산의 현황

○ 취득(신축) 부동산 개요

구분	내용
취득부동산명	어울채
대지위치	서울특별시 광진구 자양동 680-63번지 일대
규모	행복주택(300세대) 및 기부채납시설 자하3층~지상27층

○ 세부 건물내역

(1) 어울채(행복주택)

(단위: m²)

호 번호	동	호	전용 면적	벽체	계단실	경비실, 관리 사무실	지하 계단실	부대복리 시설	기계실, 전기실, 제연환풍 장치	지하주차장	계	비고
1	101	301	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
2	101	302	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
3	101	303	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
4	101	304	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
5	101	305	39.02	4.20	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.99822	
6	101	306	39.02	4.55	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	93.34822	
7	101	307	23.09	3.55	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	56.09611	
8	101	308	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
9	101	309	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
10	101	310	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
11	101	311	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
12	101	312	23.09	2.99	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.53611	
13	101	401	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
14	101	402	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
15	101	403	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
16	101	404	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
17	101	405	39.02	4.20	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.99822	
18	101	406	39.02	4.55	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	93.34822	
19	101	407	23.09	3.55	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	56.09611	
20	101	408	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
21	101	409	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
22	101	410	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
23	101	411	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
24	101	412	23.09	2.99	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.53611	
25	101	501	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
26	101	502	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
27	101	503	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
28	101	504	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
29	101	505	39.02	4.20	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.99822	
30	101	506	39.02	4.55	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	93.34822	
31	101	507	23.09	3.55	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	56.09611	
32	101	508	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
33	101	509	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
34	101	510	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
35	101	511	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	

272	101	2508	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
273	101	2509	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
274	101	2510	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
275	101	2511	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
276	101	2512	23.09	2.99	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.53611	
277	101	2601	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
278	101	2602	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
279	101	2603	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
280	101	2604	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
281	101	2605	39.02	4.20	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.99822	
282	101	2606	39.02	4.55	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	93.34822	
283	101	2607	23.09	3.55	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	56.09611	
284	101	2608	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
285	101	2609	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
286	101	2610	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
287	101	2611	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
288	101	2612	23.09	2.99	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.53611	
289	101	2701	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
290	101	2702	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
291	101	2703	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
292	101	2704	39.02	4.12	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.91822	
293	101	2705	39.02	4.20	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	92.99822	
294	101	2706	39.02	4.55	16.7606	0.40521	0.67385	2.51832	2.95177	26.46847	93.34822	
295	101	2707	23.09	3.55	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	56.09611	
296	101	2708	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
297	101	2709	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
298	101	2710	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
299	101	2711	23.09	3.20	9.9180	0.23979	0.39875	1.49021	1.74670	15.66266	55.74611	
300	101	2712	23.09	2.99	9.9180	0.23979	0.39875	1.49071	1.74670	15.66266	55.53661	오차 반영
계			9,316.5	1,114.25	4,001.79	96.75	160.89	601.28	704.7705	6,319.6695	22,315.9	

(2) 어울채(지역편의시설)

(단위: m²)

번호	층구분	호명칭	전용면적	비고
1	1층	생활형SOC	43.75	
2	1층	사회적기업	38.82	
계			82.57	

2 취득가액

○ 취득가액

단지명	구분	건물가액 (취득 과세표준, VAT제외)	기준시점	비고
어울채	공동주택	45,392백만원	2024.12.31	
	지역편의시설	168백만원	2024.12.31	광진구청으로 즉시 기부채납

3

해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

○ 토지의 사용대차

- (1) 토지 소유자 : 서울주택도시공사
- (2) 사용 수익자 : 서울리츠1호
 - 공공임대주택 건설 후 30년 동안 행복주택으로 운영
- (3) 토지 사용 기간 : 2017.12.22. ~ 행복주택 운영 만료일
- (4) 토지 사용 형태 : 사용대차
- (5) 서울리츠1호는 사용대차기간 종료일 6개월 전까지 매각가격을 서울주택도시공사 (“공사”)에 통보하고, 통보받은 날로부터 2주일 이내에 임대주택 매각 계획을 공사에게 통지함. 공사는 임대주택에 대한 우선매수를 청구할 수 있으며, 리츠는 이에 응하여 임대주택을 매도할 의무가 있음
 - 임대주택 매각가격 : 건물·토지 합산 가격의 30%

○ 주요 임차인 현황

- (1) 임차 대상 : 공공주택 특별법에 따른 청년·신혼부부·고령자·주거급여수급자
- (2) 입주개시일 : 2025년 02월 17일