

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

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 서울투자운용(주) (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6 층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2382

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 박 소 영 (인)

(전화번호) 02-6958-2382

다음 각호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부자료에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)한다.

- 해당 부동산의 현황, 소재지, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등을 기재

1 해당 부동산의 현황

□ 부동산 개요

구분	건물명	소재지	연면적(m)	용도	매입호수
1	백련산해모로	서울 은평구 응암동 455-0 일대	4,900.38	공동주택(아파트)	54
2	DMC 롯데캐슬 더퍼스트	서울 은평구 수색동 361 번지 일대	12,516.77	공동주택(아파트)	129
3	신길센트럴자이	서울 영등포구 신길동 337-246 번지 일대	2,165.44	공동주택(아파트)	24
4	e편한세상 서울대입구 2차	서울 관악구 봉천동 1544-1 일대	2,363.31	공동주택(아파트)	27
5	목동 센트럴아이파크위브	서울 양천구 신월동 551 번지 일대	14,231.29	공동주택(아파트)	187
6	녹번역 e편한세상캐슬	서울 은평구 응암동 36,37,53 번지	14,476.36	공동주택(아파트)	163

※ 「도시 및 주거환경정비법」 관련 규정에 의거하여 주택재개발사업에 따라 건설하는 주택으로서, 이전고시 이후 면적 및 주소가 일부 변동될 수 있음.

2 거래가격 및 거래비용

- 해당 부동산은 도시환경 개선을 위한 정비사업에 따라 재개발조합이 의무적으로 건설하는 임대주택(재개발주택)으로서, 철거민세입자에 우선 공급 후 잔여 물량을 매입함.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 관련 규정에 의거 매매가격은 도시정비법 및 관련 규정에 의거 실제 투입된 건축비에 부속토지의 가격과 가산 항목을 합산하여 산정함.

(단위: 백만원)

구 분	거래금액	거래비용					합 계
		취득세	매입 부대비용	기타 비용	금융 비용	소계	
백련산해모로	8,151.7	13.8	32.4	3.7		49.8	8,201.6
DMC 롯데캐슬 더퍼스트	24,325.6	41.1	77.4	8.1	19.9	146.5	24,472.1
신길센트럴자이	4,049.2	7.5	14.4	6.6		28.4	4,077.7
e편한세상 서울대입구 2차	3,967.1	6.7	16.2	3.3	6.7	32.9	4,000
목동 센트럴아이파크위브	29,934.9	50.6	112.2	21.4		184.2	30,119.2
녹번역 e편한세상캐슬	26,106.1	44.2	97.8	15		156.9	26,263

※ 거래금액(매매가격)은 준공 및 이전고시로 확정된 면적에 따라 매매가격을 확정하고 최종 정산
예정으로 매매가격 변동 가능성 있음.

3

해당 부동산의 소유 및 권리사항

(기준일: 2020.06.25., 단위: 원)

구분	단지명	소유자(예정 포함)	수탁자(예정 포함)	권리사항(예정 포함)
1	백련산해모로	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	주택도시보증공사 또는 차입은행 근저당권
2	DMC 롯데캐슬 더퍼스트			
3	신길센트럴자이			
4	e편한세상 서울대입구 2차			
5	목동 센트럴아이파크위브			
6	녹번역 e편한세상캐슬			

※ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 이전고시 이후 보존등기 및 소유권이전등기가 가능한
재개발임대주택으로, 이전고시 및 보존등기 완료 후 소유권이전등기 및 신탁등기를 진행하여 소유권 취득 및
권리 설정 등을 진행할 예정임.

※ 매입자금 차입 협의에 따라 보증기관 또는 차입은행에서 근저당권 설정이 진행될 수 있음.

4

해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

☐ 임대차현황

(기준일: 2020.06.25., 단위: 원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료
1	백련산해모로	54	임대공급절차 진행 중 (모집공고 2020.05.22., 입주 2020 년 4 분기 예정)			
2	DMC 롯데캐슬 더퍼스트	129				
3	신길센트럴자이	24				
4	e 편한세상 서울대입구 2 차	27				
5	목동 센트럴아이파크위브	187				
6	녹번역 e 편한세상캐슬	163				
소계		584				

☐ 담보부부채 분석

(기준일: 2020.06.25., 단위: 원)

구분	단지명	주택도시기금(원)	차입기관	대출금액(원)
1	백련산해모로	1,994,760,000	-	-
2	DMC 롯데캐슬 더퍼스트	4,625,940,000	-	-
3	신길센트럴자이	860,640,000	-	-
4	e 편한세상 서울대입구 2 차	968,220,000	-	-
5	목동 센트럴아이파크위브	6,705,820,000	-	-
6	녹번역 e 편한세상캐슬	5,845,180,000	-	-
소계		21,000,560,000		-

※ 매입자금 차입 협의에 따라 대출금액이 발생할 수 있음.