

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)

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	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	서울특별시 용산구 한강로3가 63-70번지 일대	9,732.77	공동주택(아파트)	97
2	e 편한세상 송파파크센트럴	서울특별시 송파구 거여동 234번지 일대	2,325.30	공동주택(아파트)	30
3	힐스테이트신촌	서울특별시 서대문구 북아현동 1-954번지 일대	2,808.44	공동주택(아파트)	32
4	공덕 SK 리더스뷰	서울특별시 마포구 공덕동 385번지 일대	2,484.25	공동주택(아파트)	25
5	꿈의숲아이파크	서울특별시 성북구 장위동 189-3번지 일대	12,024.54	공동주택(아파트)	137

※ 「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	
용산센트럴파크 해링턴스퀘어	26,282.0	44.4	58.2	8.0	-	110.7	26,392.6
e 편한세상 송파파크센트럴	5,370.4	9.1	18.0	11.1	-	38.2	5,408.6
힐스테이트신촌	6,511.5	11.0	19.2	10.8	-	41.0	6,552.5
공덕 SK 리더스뷰	5,099.0	8.6	15.0	2.0	-	25.6	5,124.6
꿈의숲아이파크	20,154.5	34.1	82.2	13.6	-	129.8	20,284.3

※ 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: 2020.10.29, 단위: 원)

구분	단지명	소유자(예정 포함)	수탁자(예정 포함)	권리사항(예정 포함)
1	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	주택도시보증공사 또는 차입은행 근저당권
2	e 편한세상 송파파크센트럴			
3	힐스테이트신촌			
4	공덕 SK 리더스뷰			
5	꿈의숲아이파크			

※ 「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: 2020.10.29, 단위: 원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료
1	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	97	임대공급절차 진행 중 (모집공고 2020.05.22., 입주 2020.10.12.~2020.12.11.)			
2	e편한세상 송파파크센트럴	30	임대공급절차 진행 중 (모집공고 2020.09.29., 입주 2021년 1분기 예정)			
3	힐스테이트신촌	32				
4	공덕 SK 리더스뷰	25				
5	꿈의숲아이파크	137				
소계		321				

## □ 담보부부채 분석

(기준일: 2020.10.29., 단위: 원)

구분	단지명	주택도시기금(원)	차입기관	대출금액(원)
1	용산센트럴파크 해링턴스퀘어	3,478,420,000	-	-
2	e편한세상 송파파크센트럴	-	-	-
3	힐스테이트신촌	-	-	-
4	공덕 SK 리더스뷰	-	-	-
5	꿈의숲아이파크	-	-	-
소계		3,478,420,000	-	-

※ 매입자금 차입 협의에 따라 대출금액이 발생할 수 있음.