

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 <sup>2</sup> )	용도	매입호수
1	보문리슈빌 하우트	서울 성북구 보문로26길 13-9 일대	1,895.56	아파트	22
2	효창 파크뷰데시앙	서울 용산구 효창동 3-250 일대	1,519.92	아파트	15
3	호반써밋 목동	서울 양천구 신정동 1150-41 일대	1,605.01	아파트	17
4	더샵파크 프레스티지	서울 영등포구 신길동 145-40 일대	1,304.34	아파트	16
5	DMC SK VIEW	서울 은평구 수색동 30번지 일대	3,357.72	아파트	36
6	송파시그니처 롯데캐슬	서울 송파구 거여동 181, 202번지 일대	3,875.16	아파트	43

※ 「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	
보문리슈빌 하우트	3663.3	6.1	13.2	3.9	-	23.3	3686.5
효창 파크뷰데시앙	3730.0	6.2	9.	3.3	-	18.6	3748.6
호반써밋 목동	3554.2	5.9	10.2	4.1	-	20.3	3574.5
더샵파크프레스티지	2478.8	4.2	9.6	17.8	-	31.6	2510.3

DMC SK VIEW	5915.5	9.9	21.6	7.1	-	38.6	5954.2
송파시그니처롯데캐슬	8014.1	13.4	25.8	20.7	-	59.9	8074.

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

### 3 해당 부동산의 소유 및 권리사항

(기준일: 2021.11.30., 단위: 원)

구분	단지명	소유자(예정 포함)	수탁자(예정 포함)	권리사항(예정 포함)
1	보문리슈빌 하우트	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	주택도시보증공사 또는 차입은행 근저당권
2	효창 파크뷰데시앙			
3	호반써밋 목동			
4	더샵파크 프레스티지			
5	DMC SK VIEW			
6	송파시그니처 롯데캐슬			

※ 「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: 2021.11.30., 단위: 원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료
1	보문리슈빌 하우트	22	임대공급절차 진행중 (모집공고 2021.09.27., 입주 2022.03~(예정))			
2	효창 파크뷰데시앙	15				
3	호반써밋 목동	17				
4	더샵파크 프레스티지	16	임대공급절차 진행예정 (모집공고 21년 12월 예정)			
5	DMC SK VIEW	36				
6	송파시그니처 롯데캐슬	43				
소계		149				

## □ 담보부부채 분석

(기준일: 2021.11.30., 단위: 원)

구분	단지명	주택도시기금(원)	차입기관	대출금액(원)
1	보문리슈빌 하우트	-	-	-
2	효창 파크뷰데시앙	-	-	-
3	호반써밋 목동	-	-	-
4	더샵파크 프레스티지	-	-	-
5	DMC SK VIEW	-	-	-
6	송파시그니처 롯데캐슬	-	-	-
소계		-	-	-

※ 매입자금 차입 협의에 따라 대출금액이 발생할 수 있음.