

부동산투자회사법 제24조 제3항의 규정에 의거 거래 부동산의  
실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 서울투자운용(주) (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2386

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 조 재 형 (인)

(전화번호) 02-6958-2386

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

### 1. 해당 부동산의 현황

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

#### 1) 토지의 현황

소재지	서울시 강동구 명일동 333-8		
면적	2,156.7㎡ 1필지	평수	652평
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
공시지가	4,921,000(원/㎡)		
도로조건	대상건물 동쪽으로 노폭 약 7미터 내외의 도로와 접함		
토지형상	평탄한 사다리형 토지		

#### 2) 건물의 현황

규모	지상1층, 지하1층	용도	근린생활시설
준공일	1984.04.02	구조	철근콘크리트조
연면적	1,067.80 ㎡	연면적	323평
관리상태	- 급배수설비 및 공동위생설비 등 갖추었음		
주요 부대시설	- 대상물건 전체 근린생활시설(소매점 및 사무실 등)으로 이용중임 - 부지내 주차장(약 15대 주차가능)		

### 2. 거래가격 및 거래비용

구분	금액(원)	비고	
거래금액	12,624,619,370	건물분 부가세 24,619,370원 포함	
거래비용	부동산 조세	156,000,000	
	감정평가수수료	8,815,400	
	기타 비용	588,976,000	영업손실보상금, 경계복원 등
	거래비용 소계	753,791,400	
합계	13,378,410,770		

※ 거래비용(부동산 조세) 등 금액 변동가능

### 3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

구분	소유자 (예정 포함)	수탁자 (예정포함)	권리사항 (예정포함)
명일동 333-8	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	-

### 4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

#### 1) 임대차현황

구분	상호명	대표자	임대면적(m <sup>2</sup> )	보증금(원)	임대료(원)
1	(주)투우공영	김기원	129.88	5,000,000	160,000
2	양념마을	이무선	47.52	14,000,000	430,000
3	선진유통	박기영	47.52	15,000,000	480,000
4	리오쇼파천같이	최정숙	47.52	15,000,000	480,000
5	행복한나날	정영순	47.52	8,000,000	530,000
6	복음상회	정용행	47.52	15,000,000	380,000
7	장원철	장원철	47.52	15,000,000	440,000
8	항아리반찬	최준남	95.04	30,000,000	820,000
9	(주)푸드킹마트	윤여종	47.52	16,000,000	570,000
10	예원이불	강동선	47.52	14,000,000	450,000
11	(주)영운실업	송원식	47.52	10,000,000	430,000
12	강동리플렛	하홍백	47.52	10,000,000	430,000
13	공실	-	80.58	-	-
14	강송상사	이경희	57.42	10,000,000	500,000
15	드림프레젠티	박철휘	28.71	7,000,000	240,000
16	공실	-	28.71	-	-
17	리본스토리	강보인	28.71	6,000,000	210,000
18	주영컴텍	유민상	28.71	6,000,000	220,000
19	세바키즈	김록원	28.71	6,000,000	210,000
20	드림프레젠티	박철휘	28.71	6,100,000	210,000
21	공실	-	57.42	-	-
소계			1,067.8	208,100,000	7,190,000

※ 명일동 333-8 부지의 2030 역세권 청년주택 복합개발 사업의 추진을 위해 임차상인과 협약서를 체결하였고, 주택건설사업계획 승인일 이전까지 이주하기로 함

#### 2) 담보부부채 분석

- 해당사항 없음

- < 첨부서류 > 1. 사업계획 평가보고서  
2. 명일동 333-8 감정평가보고서