

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, 6층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2382

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 박 소 영

(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	매입 호수
1	휘경 SK 뷰	서울 동대문구 휘경동 128-12	789.09	공동주택(아파트)	9
2	래미안장위포레카운티	서울 성북구 장위동 144-24	5,051.68	공동주택(아파트)	64
3	백련산 Sk 뷰아이파크	서울 은평구 응암동 419 번지	6,147.62	공동주택(아파트)	80
4	e 편한세상 서울대입구	서울 관악구 봉천동 1553-1 번지 일대	1,564.78	공동주택(아파트)	23
5	래미안장위퍼스트하이	서울 성북구 장위동 173-114	10,728.92	공동주택(아파트)	126

※ 「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	
휘경 SK 뷰	1,177.4	0	11.97	3.1	.0	15.1	1,207.57
래미안장위포레카운티	8,607.2	14.6	38.40	.0	57.5	110.4	8,828.1
백련산 Sk 뷰아이파크	10,470.2	17.7	48.00	5.1	5.0	75.9	10,621.9
e 편한세상 서울대입구	2,920.1	4.9	38.30	8.1	.8	52.2	3,024.4
래미안장위퍼스트하이	18,350.8	31.0	106.53	9.7	9.7	157.1	18,664.83

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

※ 휘경 SK 뷰는 취득신고를 진행하였으나 최소납부세액 미달로 취득세 납부세액 없음.

### 3 해당 부동산의 소유 및 권리사항

(기준일: 2019.12.31.)

구분	단지명	소유자(예정 포함)	수탁자(예정 포함)	권리사항(예정 포함)
1	휘경 SK 뷰	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	주택도시보증공사 또는 차입은행 근저당권
2	래미안장위포레카운티			
3	백련산 Sk 뷰아이파크			
4	e 편한세상 서울대입구			
5	래미안장위퍼스트하이			

※ 「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: 2019.12.31., 단위: 원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료
1	휘경 SK 뷰	9	임대공급절차 진행 중 (모집공고 2019.08.29., 입주 2020년 1분기 예정)			
2	래미안장위포레카운티	64				
3	백련산 Sk 뷰아이파크	80				
4	e 편한세상 서울대입구	23				
5	래미안장위퍼스트하이	126				
소계		302				

### 담보부부채 분석

(기준일: 2019.12.31., 단위: 원)

구분	단지명	주택도시기금(원)	차입기관	대출금액(원)
1	휘경 SK 뷰	322,740,000	-	
2	래미안장위포레카운티	2,295,040,000	국민은행	6,025,000,000
3	백련산 Sk 뷰아이파크	2,868,800,000	국민은행	7,325,000,000
4	e 편한세상 서울대입구	824,780,000	-	
5	래미안장위퍼스트하이	4,518,360,000	우리은행	12,730,000,000
소계		10,829,720,000		26,080,000,000