

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 황 상 민

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 619 6층

(전화번호) 02-6958-2360

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 박창윤

(전화번호) 02-6958-2362



1. 해당 부동산의 현황

○ 해당 부동산

- (개요) 해당 부동산은 서울사회주택위탁관리부동산투자회사(이하 '사회주택리츠')의 사업 유형에 따라 재건축형, 신축형, 매입형으로 분류되며 총 17개 사업지(소)임
- (재건축형) 서울주택도시공사가 보유하고 있는 다가구매입 사회주택을 재건축하여 공급
- (신축형) 서울주택도시공사가 보유하고 있는 토지에 사회주택을 신축하여 공급
- (매입형) 개별 소유주가 보유하고 있는 주택을 매입하여 사회주택으로 리모델링 후 공급

구분	소재	용도	면적 (㎡)	유형	연면적 (㎡)	주거시설	
						유형	세대수
1	성북구 안암동 160-28	2종일반	330	재건축형 (다가구매입 임대주택)	467	원룸	17
2	도봉구 창동 746-35	준공업	301	재건축형 (다가구매입 임대주택)	1,197	고시원	42
3	도봉구 쌍문동 339-1	2종일반	270	재건축형 (다가구매입 임대주택)	513	원룸	17
4	강동구 천호동 210-7, 8	2종일반	561	재건축형 (다가구매입 임대주택)	963	다세대	34
5	성북구 정릉동 266-488, 491	2종일반	397	재건축형 (다가구매입 임대주택)	793	다세대	27
6	강남구 대치동 959-5	3종일반	308	신축형 (SH 보유 부지)	859	다세대	15
7	마포구 성산동 451	3종일반	330	신축형 (SH 보유 부지)	771	다세대	17
8	충무로4가 120-3	진양 912호	71.93	매입형	-	아파트	1
9	충무로4가 120-3	진양 1652호	95.8	매입형	-	아파트	1
10	인현동2가 192-30	신성 725호	42.31	매입형	-	아파트	1
11	매입4	세운일대 (진양, 신성 아파트 등)	물량 미확정	매입형	-	아파트	1
12	매입5					아파트	1
13	매입6					아파트	1
14	매입7					아파트	1
15	매입8					아파트	1
16	매입9					아파트	1
17	매입10					아파트	1

2. 거래가격 및 거래비용

1) 재건축형

- 재건축형의 토지는 서울주택도시공사 소유 부지로 토지임대차 계약을 통하여 리츠가 토지를 임대할 예정으로 토지임대료는 사업추진 시기에 최종 결정됨(감정평가액의 1%)

2) 신축형

- 신축형의 토지는 서울주택도시공사 소유 부지로 토지임대차 계약을 통하여 리츠가 토지를 임대 할 예정으로 토지임대료는 사업추진 시기에 최종 결정됨(감정평가액의 1%)
- 감정평가 금액 : 대치동 약 71억원 / 성산동 약 47억원

3) 매입형

- 매입형은 개인이 소유하고 있는 주택을 매입하여 사회주택으로 운영하는 유형으로 세운일대 주택(청계, 대림, 진양, 신성상가아파트 등) 중 매물로 나온 주택을 감정평가하여 감정평가 이하일 경우 매입함
- 추후 10세대까지 매입할 예정으로 현재 3세대 계약이 완료된 상태이며 진양 912호는 2018. 06. 27에 소유권 이전 완료되었고 나머지 2개 세대는 2018. 07.12 잔금지급 후 소유권 이전예정임

구분	소재	용도	면적 (㎡)	거래가격	비고
1	충무로4가 120-3	진양 912호	71.93	370,000,000	거래완료
2	충무로4가 120-3	진양 1652호	95.8	510,000,000	잔금지급 예정 (2018. 07. 12)
3	인현동2가 192-30	신성 725호	42.31	200,000,000	
4	매입4	세운일대 (진양, 신성 아파트 등)	미정	미정	
5	매입5				
6	매입6				
7	매입7				
8	매입8				
9	매입9				
10	매입10				

- 계약 시 발생하는 거래비용은 취득세, 지방교육세, 신탁등록세, 대법원증지, 인지, 법무 관련 보수 등이며 계약이 완료된 진양상가 912호의 거래비용은 다음과 같음

구분	금액(원)	비고	
거래 금액	370,000,000	감정가액 4억원	
거래 비용	부동산 조세	2,632,360 1.1% (6억원 이하, 85㎡이하) 지방세특례제한법 제31조의4에 따라 30% 감면	
	지방교육세	263,230	-
	신탁등록세	7,200	-
	대법원 증지	26,000	-
	등본	10,000	-
	인지	150,000	-
	중개수수료	1,480,000	0.4%
	법무비용	330,000	부가세포함
	거래비용 소계	4,898,790	-

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

구분	소재	용도	소유자	권리사항
1	성북구 안암동 160-28	2종일반	서울주택도시공사	-
2	도봉구 창동 746-35	준공업		
3	도봉구 쌍문동 339-1	2종일반		
4	강동구 천호동 210-7, 8	2종일반		
5	성북구 정릉동 266-488, 491	2종일반		
6	강남구 대치동 959-5	3종일반		
7	마포구 성산동 451	3종일반		
8	충무로4가 120-3	진양 912호	유안타증권(자산보관사) - 사회주택리츠로 소유권 이전 후 신탁	-
9	충무로4가 120-3	진양 1652호	정용환(개인)	농협은행 채권최고 3.1억원
10	인현동2가 192-30	신성 725호	강경용(개인)	SC제일은행 채권최고 0.48억원
11	매입4	세운일대 (진양, 신성 아파트 등)	-	-
12	매입5			
13	매입6			
14	매입7			
15	매입8			
16	매입9			
17	매입10			

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

○ 임대차 현황

- (재건축형) 현재 임대차 현황이며 퇴거 후 재건축 추진 및 신규 입주자 모집예정

단지명	동	호	성명	소재지주소	계약일자	실입주일자
다가구매입임대 (강동구)	0001	0101	김길자	서울특별시 강동구 천중로32길 38, (천호동210-7)	20120629	20120725
	0001	0102	남기선		20120629	20120817
	0001	0103	고은자		20120821	20121113
	0001	0104	지현주		20060412	20060512
	0001	0201	김만수		20121017	20121107
	0001	0202	전제규		20121017	20121116
	0001	0203	안현경		20171018	20171031
	0001	9101	이정옥		20130102	20130322
	0001	9103	김진경		20150804	20150825
	0001	9104	성기광		20041230	20050123
다가구매입임대 (도봉구, 창동)	0007	0101	김승덕	서울특별시 도봉구 도봉로140길 15-18, (창동746-35)	20140520	20140625
	0007	0201	윤영옥		20160907	20161026
	0007	0202	권창숙		20170103	20170116
	0007	9102	주희남		20131227	20140209

다가구매입임대 (도봉구, 쌍문동)	0012	0102	안성수	서울특별시 도봉구 노해로42길 11, (쌍문동339-1)	20040721	20040728
	0012	0103	이송순		20131204	20140114
	0012	0104	구미지		20171017	20171025
	0012	0201	최기월		20130909	20131021
	0012	0203	함정의		20131007	20131115
	0012	0204	황정민		20161207	20170216
	0012	0301	박인숙		20170126	20170222
	0012	B102	황수민		20170118	20170223
다가구매입임대 (성북구, 정릉동)	0003	0101	문순희	서울특별시 성북구 서경로21길 57-3, (정릉동266-491)	20141020	20141029
	0003	0102	이송호		20141021	20141031
	0003	0201	손병기		20130510	20130604
	0003	0202	박병철		20050415	20050521
	0003	0301	강영수		20050216	20050306
다가구매입임대 (성북구, 안암동)	0007	0101	강순자	서울특별시 성북구 개운사길 83-13, (안암동160-28)	20051202	20051218
	0007	0102	영락사회 복지재단		20081203	20101204
	0007	0103	김인철		20050630	20050815
	0007	0104	영락사회 복지재단		20110429	20110504
	0007	0202	영락사회 복지재단		20081203	20101204
	0007	0203	김도영		20160503	20160513

- 신축형 및 매입형은 현재 나대지 상태이거나 개인소유 물건으로 사업계획 확정 및 매입이 완료된 후 입주자 모집예정

○ 담보부 부채

- 재건축형 : 서울주택도시공사 소유로 부채없음
- 신축형 : 서울주택도시공사 소유로 부채없음(건설 준비 중)
- 매입형 : 개인소유 물건으로 매입 시 근저당권 설정 해지 예정

5. 기타사항

- 매입형에 대한 미확정 물량 7건은 물량 확정 후 별도보고 예정