

부동산투자회사법 제24조 제3항의 규정에 의거 거래 부동산의
실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 서울투자운용(주) 법인이사

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



1 해당 부동산의 현황

□ 부동산 개요

구분	건물명	소재지	연면적(m ²)	용도	호수
1	경희궁 자이	종로구 행촌동 211외 1필지	16,971	공동주택(아파트)	188
2	왕십리 자이	성동구 하왕십리동 999번지	5,007	공동주택(아파트)	54
3	아크로타워스퀘어	영등포구 영등포동7가 146번지	2,854	공동주택(아파트)	48
4	꿈의숲 코오롱하늘채	성북구 장위동 319	4,319	공동주택(아파트)	50
5	서울역 센트럴 자이	중구 만리동2가 176-1	3,155	공동주택(아파트)	36
6	힐스테이트서울숲리버	성동구 금호동4가 56-1번지	3,636	공동주택(아파트)	40

2 거래가격 및 거래비용

- 해당 부동산은 도시환경 개선을 위한 정비사업에 따라 재개발조합이 의무적으로 건설하는 임대주택(재개발주택)으로서,
- 매매가격 산정 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 관련 규정에 의거 실제 투입된 건축비에 부속토지의 가격과 가산항목을 합산하여 산정함.

(단위: 천원)

구분	거래금액	거래비용					합계
		취득세	매입비용	기타비용	금융비용	소계	
경희궁 자이	52,930,971	89,479	172,217	1,696	159,665	423,057	53,354,028
왕십리 자이	9,084,838	15,926	43,999	717	17,204	77,845	9,162,683
아크로타워스퀘어	5,019,035	8,529	35,952	383	18,117	62,981	5,082,016
꿈의숲코오롱하늘채	7,903,986	13,374	39,969	602	17,470	71,415	7,975,401
서울역 센트럴 자이	8,007,684	13,539	30,967	602	3,568	48,676	8,056,360
힐스테이트서울숲리버	7,169,039	12,128	32,774	604	2,287	47,793	7,216,832

3 해당 부동산의 소유 및 권리사항

구분	건물명	소유자	수탁자	권리사항
1	경희궁 자이	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	-
2	왕십리 자이			
3	아크로타워스퀘어			
4	꿈의숲 코오롱하늘채			
5	서울역 센트럴 자이			
6	힐스테이트서울숲리버			

4 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

임대차현황

- 총 416호 중 임대 377호, 공실 39호

(기준일: 2018.11.30. 단위:원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료
1	경희궁자이	188	159	29	13,001,852,000	51,961,000
2	왕십리자이	54	48	6	4,354,572,000	16,290,000
3	아크로타워스퀘어	48	48	-	3,048,880,000	11,072,000
4	꿈의숲코오롱하늘채	50	46	4	2,935,600,000	10,935,000
5	서울역센트럴자이	36	36	-	3,421,456,000	12,967,200
6	힐스테이트 서울숲리버	40	40	-	4,011,240,000	14,708,000
소계		416	377	39	30,773,600,000	117,933,200

□ 담보부부채 분석

구분	단지명	주택도시기금(원)	차입기관	대출금액(원)
1	경희궁자이	5,076,000,000	국민은행	28,000,000,000
2	왕십리자이	1,344,600,000	-	
3	아크로타워스퀘어	1,416,000,000	-	
4	꿈의숲코오롱하늘채	1,635,000,000	-	
5	서울역센트럴자이	972,000,000	-	
6	힐스테이트 서울숲리버	888,000,000	-	
소계		11,331,600,000		28,000,000,000