

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, 6층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2382

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 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	이편한세상 신촌	서울 서대문구 북아현동 149번지 일대	10,374	공동주택(아파트)	130
2	목동2차우성	서울시 양천구 신정동 337외	60,944.4	공동주택(아파트)	1,140
3	서울숲 리버뷰 자이	서울 성동구 행당동 100번지	2,574	공동주택(아파트)	33
4	이편한세상 금호파크힐스	서울 성동구 금호동1가 228-7번지	6,737	공동주택(아파트)	72
5	힐스테이트 녹번	서울 은평구 녹번동 21-269번지(통일로 610)	9,073	공동주택(아파트)	106
6	마포자이3차	서울 마포구 염리동 45번지	2,338	공동주택(아파트)	28
7	롯데캐슬에듀포레	서울 동작구 흑석동 232번지	654.72	공동주택(아파트)	7
8	아크로리버하임	서울 동작구 흑석동 158-1번지	544.62	공동주택(아파트)	7
9	래미안베라힐즈	서울 은평구 녹번동 19번지	11,359	공동주택(아파트)	133
10	답십리파크자이	서울 동대문구 답십리동 25번지 일대	2,389	공동주택(아파트)	34
11	홍제원아이파크	서울 서대문구 홍제동 156번지 일대	3,785	공동주택(아파트)	52
12	신길뉴타운아이파크	서울 영등포구 신길동 347-50번지 일대	5,047	공동주택(아파트)	55
13	용산롯데캐슬 센터포레	서울 용산구 효창동 13-2번지 일대	2,078	공동주택(아파트)	25
14	래미안길음센터피스	서울 성북구 길음동 498번지 일대	1,705	공동주택(아파트)	25
15	래미안 아트리치	서울 성북구 석관동 58-56번지 일대	4,660	공동주택(아파트)	48

※ 재개발 정비사업에 따라 건설하는 주택으로서, 이전고시 이후 주소가 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 가산항목을 합산하여 산정함.

(단위: 백만원)

구 분	거래금액	거래비용					합 계
		취득세	매입 부대비용	기타 비용	금융 비용	소계	
이편한세상 신촌	22,650	39.8	141	48.8	1,072.8	1,302.4	23,952.4
목동2차우성(현물출자)	65,379	505	161	91	0	757	66,136
서울숲 리버뷰 자이	4,750	8.0	30.3	5.6	3.3	47.2	4,797.2
이편한세상 금호파크힐스	10,732	18.2	56.9	4.8	0	79.9	10,811.9
힐스테이트 녹번	16,143	27.3	68.9	6.0	107.4	209.6	16,352.6
마포자이3차	5,070	8.6	99.8	7.0	80.3	195.7	5,265.7
롯데캐슬에듀포레	1,242	2.1	4.6	1.6	0	8.2	1,250.2
아크로리버하임	1,403	2.4	15.0	4.0	0	21.4	1,424.4
래미안베라힐즈	22,055	37.3	99.8	7.0	80.3	224.4	22,279.4
답십리파크자이	4,390	7.4	22.1	2.4	0	32.0	4,422
홍제월아이파크	8,251	14.0	42.8	4.5	0	61.2	8,312.2
신길뉴타운아이파크	9,849	16.7	38.2	5.0	0	59.8	9,908.8
용산롯데캐슬 센터포레	5,438	9.2	20.0	2.1	0	31.3	5,469.3
래미안길음센터피스	2,670	4.5	30.4	15.0	11.0	60.8	2,730.8
래미안아트리치	7,176	12.1	38.2	28.8	5.0	84.1	7,260.1

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

\* 목동우성 2 차는 서울시로부터 현물출자된 부동산으로서 거래금액은 현물출자금액으로 작성함.

### 3 해당 부동산의 소유 및 권리사항

(기준일: 2019.05.24.)

구분	단지명	소유자(예정 포함)	수탁자(예정 포함)	권리사항(예정 포함)
1	이편한세상 신촌	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	주택도시보증공사 근저당권
2	목동2차우성(현물출자)			
3	서울숲 리버뷰 자이			
4	이편한세상 금호파크힐스			
5	힐스테이트 녹번			
6	마포자이3차			
7	롯데캐슬에듀포레			
8	아크로리버하임			
9	래미안베라힐즈			
10	답십리파크자이			
11	홍제월아이파크			
12	신길뉴타운아이파크			
13	용산롯데캐슬 센터포레			
14	래미안길음센터피스			
15	래미안아트리치			

※ 목동우성 2 차를 제외한 단지는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 이전고시 이후 보존등기 및 소유권이전등기가 가능하며, 이전고시 및 보존등기 완료 후 소유권이전등기 및 신탁등기를 진행하여 소유권 취득 및 권리 설정 등을 진행할 예정입니다.

## 4 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

### □ 임대차현황

(기준일: 2019.04.30., 단위: 원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료				
1	이편한세상 신촌	130	130	0	11,219,657,000	32,009,500				
2	목동2차우성(현물출자)	1,140	1,111	29	21,252,300,000	60,952,100				
3	서울숲 리버뷰 자이	33	32	1	2,702,997,000	8,653,600				
4	이편한세상 금호파크힐스	72	70	2	5,573,593,000	16,614,200				
5	힐스테이트 녹번	106	105	1	8,158,069,000	24,302,700				
6	마포자이3차	28	임대공급절차 진행 중 (모집공고 2019.03.29., 입주 2019년 하반기 예정)							
7	롯데캐슬에듀포레	7								
8	아크로리버하임	7								
9	래미안베라힐즈	133								
10	답십리파크자이	34								
11	흥제원아이파크	52								
12	신길뉴타운아이파크	55								
13	용산롯데캐슬 센터포레	25								
14	래미안길음센터피스	25								
15	래미안아트리치	48								
소계		1,895								

### □ 담보부부채 분석

(기준일: 2019.05.24., 단위: 원)

구분	단지명	주택도시기금(원)	차입기관	대출금액(원)
1	이편한세상 신촌	3,510,000,000	한화손해보험	13,699,000,000
2	목동2차우성(현물출자)	-	-	-
3	서울숲 리버뷰 자이	970,200,000	국민은행	3,100,000,000
4	이편한세상 금호파크힐스	1,605,600,000	-	-
5	힐스테이트 녹번	3,466,200,000	국민은행	11,200,000,000

6	마포자이3차	758,800,000	국민은행	3,547,000,000
7	롯데캐슬에듀포레	250,950,000	-	-
8	아크로리버하임	244,300,000	-	-
9	래미안베라힐즈	3,923,500,000	국민은행	15,433,000,000
10	답십리파크자이	921,400,000	국민은행	3,070,000,000
11	흥제원아이파크	1,534,000,000	국민은행	5,770,000,000
12	신길뉴타운아이파크	1,972,300,000	-	-
13	용산롯데캐슬 센터포레	896,500,000	국민은행	3,800,000,000
14	래미안길음센터피스	896,500,000	-	-
15	래미안아트리치	1,721,280,000	-	-
		22,671,530,000		59,619,000,000