


부동산투자회사법 제 24 조 제 3 항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

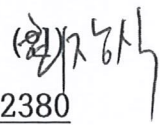
회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제 1 호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이정대 (인) 

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6 층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2385

작 성 책 임 자 : (직책) 부장 최장식 

(전화번호) 02-6958-2380

# 1 해당 부동산의 현황

## ○ 취득(신축) 부동산 개요

구분	내용
취득부동산명	푸르내
대지위치	서울특별시 강동구 강일동 730-2 외 2필지(730-3,730-4)
규모	행복주택(119세대) 및 근린생활시설, 기부채납시설 자하2층~지상11층(101동), 지상12층(102동)

## ○ 세부 건물내역

(1) 푸르내(행복주택)

(단위: m<sup>2</sup>)

호 번호	동	호	전용 면적	벽체 공용	계단실,복도	관리사 방수, M세 실, DF 대청 및 DIY 공방	지하 실, 수조 및 관 리 층	기계/전 기실	지하 주차 장/ 제 연 현 룸	계	비고
1	101	301	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
2	101	302	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
3	101	303	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
4	101	304	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
5	101	305	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
6	101	306	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
7	101	401	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
8	101	402	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
9	101	403	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
10	101	404	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
11	101	405	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
12	101	406	28.01	2.88	13.177	0.519	0.856	1.144	13.616	60.202	
13	101	501	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
14	101	502	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
15	101	503	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
16	101	504	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
17	101	505	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
18	101	506	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
19	101	507	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
20	101	508	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
21	101	601	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
22	101	602	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
23	101	603	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
24	101	604	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
25	101	605	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
26	101	606	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
27	101	607	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
28	101	608	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
29	101	701	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
30	101	702	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
31	101	703	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
32	101	704	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	
33	101	705	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298	



34	101	706	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
35	101	707	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
36	101	708	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
37	101	801	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
38	101	802	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
39	101	803	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
40	101	804	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
41	101	805	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
42	101	806	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
43	101	807	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
44	101	808	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
45	101	901	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
46	101	902	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
47	101	903	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
48	101	904	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
49	101	905	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
50	101	906	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
51	101	907	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
52	101	908	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
53	101	1001	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
54	101	1002	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
55	101	1003	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
56	101	1004	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
57	101	1005	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
58	101	1006	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
59	101	1007	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
60	101	1008	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
61	101	1101	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
62	101	1102	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
63	101	1103	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
64	101	1104	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
65	101	1105	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
66	101	1106	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
67	101	1107	28.14	2.71	13.238	0.521	0.86	1.15	13.679	60.298
68	101	1108	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
69	102	501	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
70	102	502	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
71	102	601	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
72	102	602	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
73	102	603	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
74	102	604	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
75	102	605	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
76	102	606	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
77	102	607	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
78	102	701	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
79	102	702	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
80	102	703	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
81	102	704	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
82	102	705	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
83	102	706	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
84	102	707	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
85	102	801	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
86	102	802	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
87	102	803	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
88	102	804	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
89	102	805	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
90	102	806	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
91	102	807	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769
92	102	901	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769



93	102	902	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
94	102	903	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
95	102	904	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
96	102	905	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
97	102	906	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
98	102	907	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
99	102	1001	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
100	102	1002	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
101	102	1003	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
102	102	1004	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
103	102	1005	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
104	102	1006	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
105	102	1007	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
106	102	1101	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
107	102	1102	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
108	102	1103	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
109	102	1104	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
110	102	1105	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
111	102	1106	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
112	102	1107	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
113	102	1201	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
114	102	1202	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
115	102	1203	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
116	102	1204	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
117	102	1205	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
118	102	1206	38.49	3	18.107	0.713	1.176	1.572	18.711	81.769	
119	102	1207	38.49	3	18.135	0.759	1.125	1.573	18.704	81.786	오차 반영
계			3947.4	341.35	1857.0200	73.1570	120.5690	161.255	1918.894	8419.645	

(2) 푸르네(상가)

(단위: m<sup>2</sup>)

번호	구분	층구분	호명칭	전용면적	공용	주차장면적	계
1	근생	1층	101동 101호	51.3900	24.2690	27.7980	103.4570
2	근생	1층	101동 102호	48.5300	22.9180	26.2510	97.6990
3	근생	1층	101동 103호	48.7500	23.0220	26.3700	98.1420
4	근생	1층	102동 101호	55.7100	26.3090	30.1340	112.1530
5	근생	1층	102동 102호	46.7100	22.0590	25.2660	94.0350
6	근생	1층	102동 103호	46.2900	21.8600	25.0390	93.1890
7	근생	1층	102동 104호	44.9500	21.2280	24.3140	90.4920
8	근생	1층	102동 105호	43.8800	20.7220	23.7350	88.3370
9	근생	1층	102동 106호	38.8600	18.3520	21.0200	78.2320
10	근생	1층	102동 107호	41.8300	19.7540	22.6260	84.2100
11	근생	1층	102동 108호	32.4500	15.3250	17.5530	65.3280
12	근생	2층	101동 201호	30.2800	14.3000	16.3790	60.9590
13	근생	2층	101동 202호	29.3000	13.8370	15.8490	58.9860
14	근생	2층	101동 203호	29.3000	13.8370	15.8490	58.9860
15	근생	2층	101동 204호	28.9100	13.6530	15.6380	58.2010
16	근생	2층	101동 205호	26.1400	12.3450	14.1390	52.6240
17	근생	2층	101동 206호	28.2000	13.3170	15.2540	56.7710
18	근생	2층	101동 207호	28.8200	13.6100	15.5890	58.0190
19	근생	2층	101동 208호	28.9900	13.6910	15.6810	58.3620
20	근생	2층	101동 209호	28.9900	13.6910	15.6810	58.3620
21	근생	2층	101동 210호	29.7300	14.0400	16.0810	59.8510
22	근생	2층	101동 211호	31.7500	14.9940	17.1740	63.9180



23	근생	2층	101동 212호	37.3500	17.6390	20.2030	75.1920
24	근생	2층	101동 213호	40.9200	19.3250	22.1340	82.3790
25	근생	2층	102동 201호	61.9700	29.2650	33.5200	124.7550
26	근생	2층	102동 202호	66.7900	31.5420	36.1280	134.4600
27	근생	2층	102동 203호	112.9100	53.3220	61.0750	227.3070
28	근생	2층	102동 204호	242.6300	114.5810	131.2410	488.4520
29	근생	2층	102동 205호	57.3600	27.0880	31.0270	115.4750
30	근생	2층	102동 206호	53.4900	25.2610	28.9330	107.6840
31	근생	2층	102동 207호	13.1200	6.1960	7.0970	26.4130
32	근생	3층	102동 301호	61.5400	29.0620	33.2880	123.8900
계				1,567.84	740.4140	848.0660	3,156.320

(3) 푸르내(지역편의시설)

(단위: m<sup>2</sup>)

번호	층구분	호명칭	전용면적	공용	주차장면적	계
1	3층	기부채납시설1	302.9100	134.4290	67.4550	504.7940
2	3층	기부채납시설2	244.9800	90.1250	54.5540	389.6590
3	4층	기부채납시설3	166.1700	59.3320	37.0040	262.5060
4	4층	기부채납시설4	198.9800	68.6440	44.3110	311.9350
5	4층	기부채납시설5	224.9600	79.6750	50.0960	354.7310
계			1,138.0000	432.2050	253.4200	1,823.6250

## 2 취득가액

### ○ 취득가액

단지명	구분	건물가액 (취득 과세표준)	기준시점	비고
푸르내	공동주택	10,120백만원	2020.01.20	
	상가	3,794백만원	2020.01.20	
	지역편의시설	2,192백만원	2020.01.20	강동구청으로 즉시 기부채납

## 3 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

### ○ 토지의 사용대차

- (1) 토지 소유자 : 서울주택도시공사
- (2) 사용 수익자 : 서울리츠1호
  - 공공임대주택 건설 후 30년 동안 행복주택으로 운영

- (3) 토지 사용 기간 : 2017.12.22. ~ 행복주택 운영 만료일
- (4) 토지 사용 형태 : 사용대차
- (5) 서울리츠1호는 사용대차기간 종료일 6개월 전까지 매각가격을 서울주택도시공사 ( “공사” )에 통보하고, 통보받은 날로부터 2주일 이내에 임대주택 매각 계획을 공사에게 통지함. 공사는 임대주택에 대한 우선매수를 청구할 수 있으며, 리츠는 이에 응하여 임대주택을 매도할 의무가 있음
  - 임대주택 매각가격 : 건물·토지 합산 가격의 30%

## ○ 주요 임차인 현황

- (1) 임차 대상 : 공공주택 특별법에 따른 청년·신혼부부·고령자·주거급여수급자
- (2) 입주개시일 : 2020년 02월 01일