

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

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 재 원



본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6 층

(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

토지의 현황

면적	매입면적 1062.25㎡	평수	321.33평
용도지역	2종 일반주거지역	지목	대
공시지가	3,310,000원/㎡ (2017년 1월 1일 기준)		
도로조건	북서쪽으로 약 35M, 북동쪽으로 약 6M의 포장도로와 접함		
위치 및 교통여건	서울특별시 강북구 번동 소재 '북서울꿈의 숲' 남서측 인근에 위치하며, 남서측 원거리에 지하철 4호선 '미아삼거리역', 북서측 인근에 간선·지선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건 보통임.		

건물 현황

건물명	꿈의숲 롯데캐슬 111동 105호 외 34호		
건물주소	서울특별시 강북구 미아동 4		
규모	지하 3층 ~ 지상 15층	용도	공동주택(아파트)
준공일	2017년 2월 27일	구조	철근콘크리트구조
연면적(㎡)	전용 1,390.5㎡ 계약 2,997.81㎡	연면적 (평)	전용 420.62평 계약 906.84평
매입호수	35호	관리상태	양호
주요 부대시설	주차대수 716대 (지상 9대, 지하 707대)		

2 거래가격 및 거래비용

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
거래 금액	5,398	
거래비용	부동산 조세	9 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세
	취득수수료	38 매입수수료
	기타 비용	11 자문수수료 등
	금융 비용	182 보증수수료, 대출이자 등
	소계	240
합 계	5,638	

3 해당 부동산의 소유 및 권리사항

(기준일: 2018.03.31., 단위:백만원)

항목	소유/권리자	권리금액	비고
소유자	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사		
수탁자	(주)하나은행		신탁등기
근저당권	주택도시보증공사	3,747	대출금의 120%

4

해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

□ 임대차현황

- 총 35호 중 임대 34호, 공실 1호

(기준일: 2018.03.31., 단위:원)

NO	동호수		임차인	임대조건	
	동	호		임대차보증금	월임대료
1	0111	0105	정창용	79,710,000	208,000
2	0111	0107	이정란	79,710,000	208,000
3	0111	0204	곽민희	56,190,000	309,800
4	0111	0205	오세하	65,850,000	247,000
5	0111	0207	김지혜	79,710,000	208,000
6	0111	0304	황재훈	70,240,000	263,000
7	0111	0305	이지나	55,440,000	306,200
8	0111	0404	최철민	80,760,000	210,400
9	0111	0406	정새롬	79,710,000	208,000
10	0111	0407	장명수	75,730,000	197,600
11	0111	0504	이계희	76,730,000	200,000
12	0111	0506	김현민	79,710,000	208,000
13	0111	0507	서준성	79,710,000	208,000
14	0111	0604	이제관	80,760,000	210,400
15	0111	0605	정영순	65,850,000	247,000
16	0111	0606	이욱	79,710,000	208,000
17	0111	0607	공실		
18	0111	0705	권상봉	79,710,000	208,000
19	0111	0707	김지은	79,710,000	208,000
20	0111	0805	홍성민	79,710,000	208,000
21	0111	0905	황세헌	79,710,000	208,000
22	0111	0907	김우환	79,710,000	208,000
23	0111	1004	이종선	80,760,000	210,400
24	0111	1005	김장미	69,310,000	260,000
25	0111	1007	김준환	79,710,000	208,000
26	0111	1104	이봉규	70,240,000	263,000
27	0111	1106	김도훈	79,710,000	208,000
28	0111	1107	박창석	79,710,000	208,000
29	0111	1204	조용성	80,760,000	210,400
30	0111	1205	김아름	79,710,000	208,000
31	0111	1206	백소담	79,710,000	208,000
32	0111	1207	김재돈	79,710,000	208,000
33	0111	1305	진기철	79,710,000	208,000
34	0111	1306	김용선	75,730,000	197,600
35	0111	1307	이효진	69,310,000	260,000
합계				2,588,150,000	7,544,800

□ 담보부부채 분석

(기준일: 2018.03.31., 단위:백만원)

항목	권리자	대출금액	비고
기금융자	주택도시기금	1,029	
민간차입	한화손해보험	3,123	
보증금	임차인	2,588	