

실사보고서

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, 6 층

(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2384

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 김 선 아 (인)

(전화번호) 02-6958-2384

1

해당 부동산의 현황

□ 부동산 개요

구분	건물명	소재지	연면적(m ²)	용도	매입호수
1	장위자이 레디언트	서울 성북구 장위동 62-1번지 일대	27,350.3840	아파트	260

※ 「도시 및 주거환경정비법」 관련 규정에 의거하여 주택재개발사업에 따라 건설하는 주택으로서, 이전고시 이후 면적 및 주소가 일부 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 당사에서 매입함.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 관련 규정에 의거 거래금액(매매대금)은 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	
장위자이 레디언트	50,150.4	87.1	104.0	2,534.7	22.7	2,748.5	52,898.9

※ 거래금액(매매대금)은 준공 및 이전고시로 확정된 면적에 따라 매매가격을 확정하고 최종 정산 예정으로 거래금액 및 비용 변동 가능성 있음.

3

해당 부동산의 소유 및 권리사항

(기준일: 2025.6.12., 단위: 원)

구분	단지명	소유자(예정 포함)	수탁자(예정 포함)	권리사항(예정 포함)
1	장위자이 레디언트	(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	(주)하나은행 (자산보관사)	주택도시보증공사 또는 차입은행 근저당권

※ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 이전고시 이후 보존등기 및 소유권이전등기가 가능한 재개발임대주택으로, 이전고시 및 보존등기 완료 후 소유권이전등기 및 신탁등기를 진행하여 소유권 취득 및 권리 설정 등을 진행할 예정입니다.

※ 매매대금 차입 협의에 따라 보증기관 또는 차입은행에서 근저당권 설정이 진행될 수 있음.

4

해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

□ 임대차현황

(기준일: 2025.6.12., 단위: 원)

구분	단지명	총 호수	임대	공가	보증금	임대료
1	장위자이 레디언트	260	임대공급절차 진행중 (모집공고 2024.12.27., 입주 2025.07~09 예정)			

□ 담보부부채 분석

(기준일: 2025.6.12., 단위: 원)

구분	단지명	주택도시기금	민간차입	
		대출금액(원)	차입기관	대출금액(원)
1	장위자이 레디언트	9,323,600,000	-	-
소계		9,323,600,000	-	-

※ 매매대금 차입 협의에 따라 추후 민간차입 대출금액이 발생할 수 있음.