

김사부의
맡편하고
우수한후지

Since JUNE 2004

부동산 투자의 정석 by 김사부



1. 경매로 이런 상가를 노려라

투자금: 2억~ 4억



2022 타경 4465 | 대전지방법원 대전3계

매각기일 2023-01-25(수) 10:00 (입찰 46일전) 담당계 (042) 470-1803



찜하기



메모



공유



인쇄



사진 인쇄



제보



오류신고

소재지	대전 서구 관저동 1896 건양타워 1층 129호 [관저동로 170] 외 1개 목록 도로명 검색				
물건종류	근린상가	사건접수	2022.06.24	경매구분	임의경매
건물면적	96㎡ (29.04평)	소유자	정수희	감정가	1,100,000,000원
대지권	44.6㎡ (13.49평)	채무자	정00	최저가	(70%) 770,000,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	남대전농협	입찰보증금	(10%) 77,000,000원

입찰 진행 내용 입찰 46일전

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-12-05	1,100,000,000	유찰
2차	2023-01-25	770,000,000	-

물건 사진

[사진 더 보기](#)



점유관계조사

임차인/대항력		점유부분	전입/확정/배당	보증금/월세	예상배당액 예상인수액	비고
최유찬(129호,130호)	없음	129호, 130호 전부 / 점포 (점유: 2018.09.01.~현재까지)	사업 : 2018-10-17 확정 : - 배당 : 2022-09-30	보증 : 200,000,000 월세 : 4,400,000 환산 : 640,000,000	배당액 : 0 미배당 : 200,000,000 인수액 : 없음	상가임차인환산보증금 한도초과(한도 : 240,000,000원 이하)
총보증금 : 200,000,000 / 총월세 : 4,400,000						

감정가	
취득	
비용	
보증금	
월세	
연	
연수입	
투자금	
수익률	

기대수익률		
연수입		
보증금		
낙찰 도전		

2022 타경 4465 | 대전지방법원 대전3계

매각기일 2023-01-25(수) 10:00 (입찰 46일전) 담당계 (042) 470-1803



찜하기



메모



공유



인쇄



사진 인쇄



제보



오류신고

소재지	대전 서구 관저동 1896 건양타워 1층 129호 [관저동로 170] 외 1개 목록 도로명 검색				
물건종류	근린상가	사건접수	2022.06.24	경매구분	임의경매
건물면적	96㎡ (29.04평)	소유자	정수희	감정가	1,100,000,000원
대지권	44.6㎡ (13.49평)	채무자	정OO	최저가	(70%) 770,000,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	남대전농협	입찰보증금	(10%) 77,000,000원

입찰 진행 내용 [입찰 46일전](#)

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-12-05	1,100,000,000	유찰
2차	2023-01-25	770,000,000	-

물건 사진

[사진 더 보기](#)



감정가	110000
취득	0.05
비용	5500
보증금	20000
월세	400
연	12
연수입	4800
투자금	95500
수익률	5.0%

기대수익률	0.07	0.06
연수입	4800	4800
	68571	80000
보증금	20000	20000
낙찰 도전	88571	100000

낙찰가	
세율	
비용	
대출	
대출액	
이자율	
연이자	
보증금	
월세	
연	
연수입	
실제 수입	

낙찰가	
비용	
대출액	
보증금	
투자금	
연수입	
수익률	

낙찰가	
세율	
비용	
대출	
대출액	
이자율	
연이자	
보증금	
월세	
연	
연수입	
실제 수입	

낙찰가	
비용	
대출액	
보증금	
투자금	
연수입	
수익률	

2022 타경 4465 | 대전지방법원 대전3계

담당계 (042) 470-1803

- 찜하기
- 메모
- 공유
- 인쇄
- 사진 인쇄
- 제보
- 오류신고

소재지	대전 서구 관저동 1896 건양타워 1층 129호 [관저동로 170] 외 1개 목록 도로명 검색				
물건종류	근린상가	사건접수	2022.06.24	경매구분	임의경매
건물면적	96㎡ (29.04평)	소유자	정수희	감정가	1,100,000,000원
대지권	44.6㎡ (13.49평)	채무자	정OO	최저가	(70%) 770,000,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	남대전농협	입찰보증금	(10%) 77,000,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-12-05	1,100,000,000	유찰
2차	2023-01-25	770,000,000	낙찰



물건 사진

[사진 더 보기](#)



지방 대도시

5%~ 5.5%

수도권

4%~ 4.5%

감정가 12억원



1회 유찰



최저가 9억

입찰

10억

70% 대출



투자금 3억

재계약

보증금회수

재투자



2. 돈을 잘 벌기 위한 실전 부동산 공부법은?

부동산의 실무적 역사

부동산 비교군 확대

현실의 변화와 적용



한국은행 기준금리 추이 (단위: %)



*자료: 한국은행
그래픽: 이승현 디자인기자

MT 머니투데이

3. 지금 시점, 가장 주목해야할 투자처

투자금: 3억5000~ 4억

지금 재개발, 재건축을 해야하는 이유

- 1. 평균보다 높은 수익률**
- 2. 새 아파트에 대한 수요 및 프리미엄**
- 3. 가격이 충분히 하락**
- 4. 추가자금이 들어가지 않는다**
- 5. 입주시점까지 시간이 많이 남아있다**

	북변4구역
감정가	16000
p	23000
소계	39000
이주비대출	0.5
대출금(무이자)	8000
취득세 및 비용	5.00%
비용합	1950
실투	32950



구 분	내 용
사업명	구리수택E구역 주택재개발정비사업
주 소	경기도 구리시 수택동 496-6
건설사	SK에코플랜트, GS건설, EL E&C
규 모	B3 ~ 35층
세대수	3,050세대(일반분양 1,525세대)
건폐율 / 용적률	17.1% / 279%
주차대수	3,965대
분양일정	2023년 상반기
준공일자	2025년 하반기

주택E구역		
타입		
p		
감정가		
이주비		
투자금		
조분		
최종 매입가		

단지명	
준공	
면적	
세대수	
매	
전	
전세비율	

주변가		
입지		
신규		
수정가		
매입가		
차액		
투자금		
상승률		

주변가	110000	110000
하락		
하락시 가격		
입지		
신규		
수정가		
매입가		
차액		
투자금		
상승률		

주변가	110000	110000
상승		
입지		
신규		
수정가		
매입가		
차액		
투자금		
상승률		

체크사항

1. 전매 금지에서 풀림
2. 중도금 대출 다주택자도 가능
3. 기존 주택 처분 조건 없음
4. 이주비대출 2주택자까지 (기존 1주택자)
5. 취득세 2주택까지 1.1%

별내선(암사-별내) 복선전철 건설구간



싱크홀 등으로 지연된 별내선 개통 2024년 6월로 연기

등록 2022.12.21 16:46:48 | 수정 2022.12.21 16:54:41



기사내용 요약

2020년 지반침하 사고 발생한 구리지역 3공구 공정율 78%에 그쳐
내년 6월까지 3공구 시설공사 마무리될 듯

□ 전체 6공구 중 암사동과 한강 하부를 지하로 통과해 구리시 토평동까지 연결하는 1~2공구(3.72km)는 서울시가 맡아 시행하고 있으며, 총 사업비는 5,214억원으로 2023년 완공을 목표로 추진되고 있다. 2021년 6월 현재 69%의 공정률을 보이고 있다.

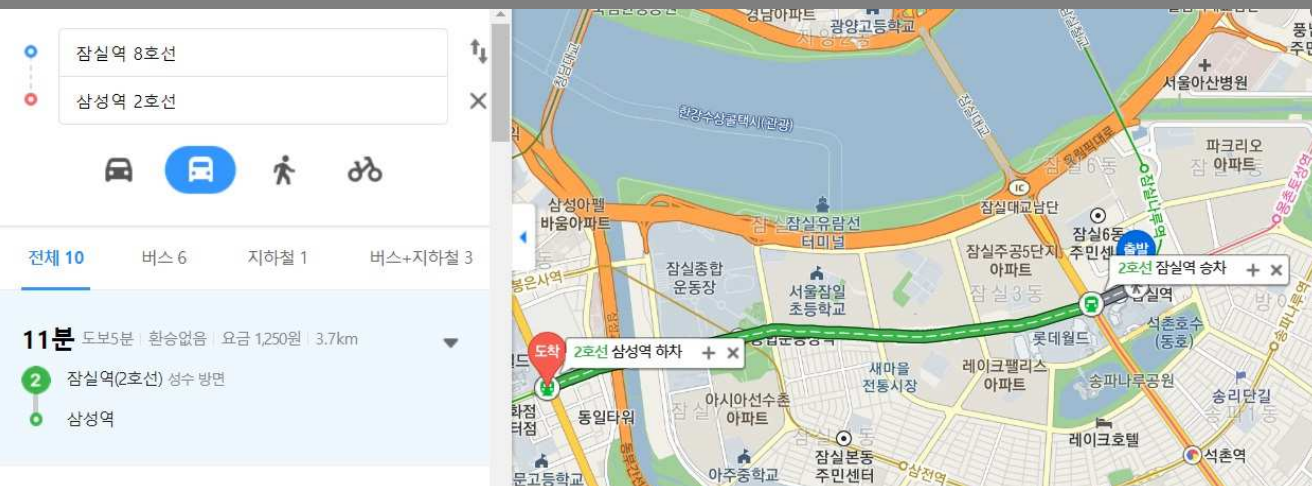
□ 별내선 한강하저터널은 상·하행 분리터널로 지난 '19.12월부터 구리시 토평동에서 쉴드TBM 터널공법으로 터널 굴착공사가 착수되어 9개월 만인 지난 '20.8월 하행선(강동구 암사동 방향)이 관통되었다. 또, 장비해체·이동 및 보수 후 '20.12월부터 구리시 토평동에서 상행선(강동구 암사동 방향) 굴착공사가 시작되어 7개월 만인 '21.6월 관통한다.

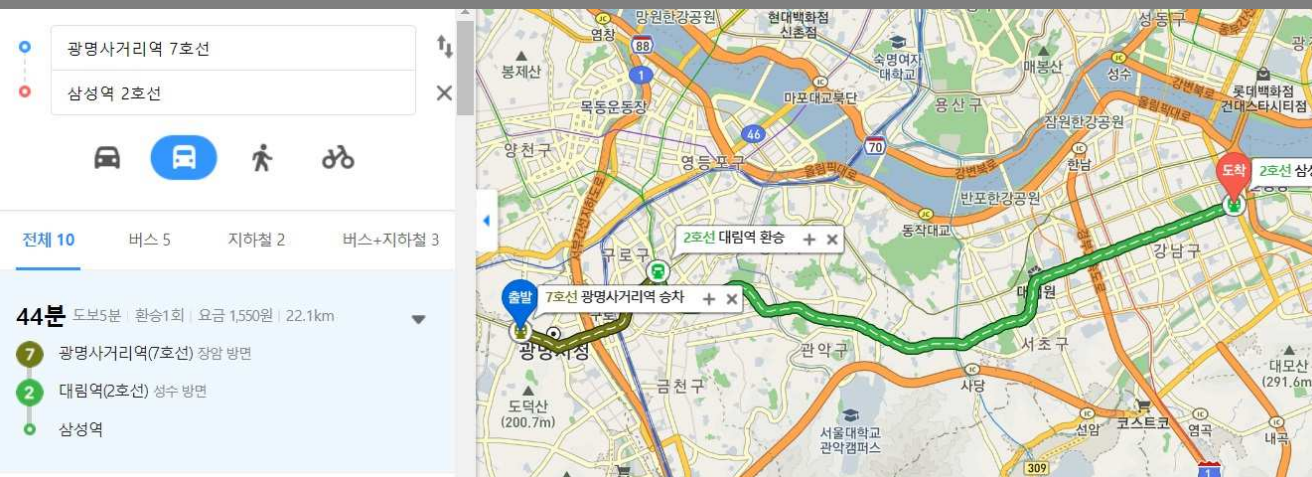
○ 한강하저 구간은 지리적인 특성상 지반에 절리, 단층 파쇄대 등으로 터널에 큰 수압이 작용할 수 있는 어려운 구간이나 철저한 현장관리로 안전사고 없이 당초 계획보다 약 3.5개월 단축되어 상·하행선이 관통된다.

□ 쉴드TBM 터널공법(Shield Tunnel Boring Machine)은 원통형 커터 날을 회전시켜 암반을 잘게 부숴 수평으로 굴진한 후 공장에서 제작한 콘크리트 구조물(세그먼트)을 조립하여 터널을 시공하는 방법으로 직경 7.66m, 길이 10.7m, 무게 392톤의 초대형 쉴드TBM 장비가 사용되었다.

□ 김진팔 서울시 도시기반시설본부장은 "남양주시 별내에서 송파구 잠실까지 이동 시간이 27분으로 기존 도시철도 노선 이용시 보다 약 17분 정도 단축된다."라며, "남양주시 별내와 구리시를 강동구 암사동과 바로 연결해 수도권 동북부 지역 주민의 서울 강남권 접근성이 좋아질 것으로 기대된다."고 말했다.

지하철 8호선 연장(별내선) 사업개요





아파트 **광명아크포레자이워브** ☆

2104세대 / 총 19동 / 2021.04.16 / 48.44㎡ ~ 106.16㎡

최근 매매 실거래가

4억 4,386

2022.12.15, 13층, 48㎡

매매가 3억 9,000~11억 9,000

전세가 2억 5,000~7억

단지정보	시세/실거래가
------	---------

매매	105A㎡,105...	전체동
----	--------------	-----

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **넓은면적순 ↑** | 동일매물 묶기

광명아크포레자이워브 1105동

매매 10억 2,000

아파트 · 106B/84㎡, 18/25층, 남서향
첫입주, 급매물, 로열층,로열층,막힘없는 뷰

OK공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.01.04.



광명아크포레자이워브 1105동

매매 10억 2,000

아파트 · 106B/84㎡, 고/25층, 남동향
초급매물 로열층 막힘없이확트인뷰 첫입...

광명최고부동산공인중개사사... | 부동산뱅크 제공

확인 23.01.09.



광명아크포레자이워브 1105동

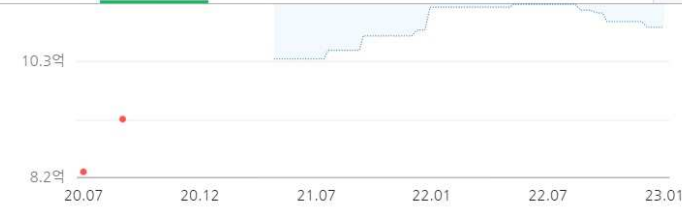
매매 11억

아파트 · 106B/84㎡, 고/25층, 남동향
1단지 로얄층 실입주 상태양호 급추천

4989공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보

평



매매 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2020.09.	9억 3,015(24일,22층)
2020.07.	8억 3,820(2일,21층)

매매 시세

2023.01.06. KB부동산 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2023.01.06.	10억9,000	11억4,000	11억9,500	58~61%
2022.12.30.	10억9,000	11억4,000	11억9,500	58~61%
2022.12.23.	10억9,000	11억4,000	11억9,500	58~61%
2022.12.16.	10억9,000	11억4,000	11억9,500	58~61%

시세 더보기

KB 부동산 시세정보 더보기 >

아파트 **광명아크포레자이위브** ☆

2104세대 / 총 19동 / 2021.04.16 / 48.44㎡ ~ 106.16㎡

최근 매매 실거래가

4억 4,386

2022.12.15, 13층, 48㎡

매매가 3억 9,000~11억 9,000

전세가 2억 5,000~7억

단지정보

시세/실거래가

전세

105A㎡, 105...

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **넓은면적순 ↑** ☐ 동일매물 묶기

덕조본공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.01.02.



광명아크포레자이위브 1105동

전세 5억

아파트 · 106B/84㎡, 고/25층, 남동향
7호선 광명사거리역과 도덕산공원 인접

아크포레(2060·8940)공인중... | 부동산써브 제공



확인 22.12.27.



광명아크포레자이위브 1105동

전세 4억 5,000

아파트 · 106B/84㎡, 고/25층, 남서향
에어컨2대 입주협의

현진공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.12.26.



매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보

↻ 평



전세 시세

2023.01.06. KB부동산 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2023.01.06.	6억4,000	6억8,000	7억3,000	58~61%
2022.12.30.	6억4,000	6억8,000	7억3,000	58~61%
2022.12.23.	6억4,000	6억8,000	7억3,000	58~61%
2022.12.16.	6억4,000	6억8,000	7억3,000	58~61%

시세 더보기 ▼

단지명	광명아크포레자이	
준공		
면적		
세대수		
시점		
매		
전		
전세비율		

아파트 **성북역롯데캐슬골드타운(주상복합)** ☆

[단지정보 더보기 >](#)

2356세대 / 총 13동 / 2019.06.28 / 115.85㎡ ~ 136.44㎡

매매 ▼ 115A㎡ ▼ 전채동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **넓은면적순 ↑** ☐ 동일매물 묶기

세안고 중문 드레스룸 에어컨 전망최고

대림롯데 우리공인중개사 부동산뱅크 제공

확인 23.01.10.



집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 107동

매매 11억 5,000

아파트 · 115A/84㎡, 28/31층, 남동향
빠른입주가능 중문 볼파크 로얄등 성북역...

대림롯데 우리공인중개사 선방 제공

확인 23.01.10.



집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 101동

매매 11억

아파트 · 115A/84㎡, 3/31층, 남서향
필로티 에어컨4 중문 인덕션 식세기 주전...

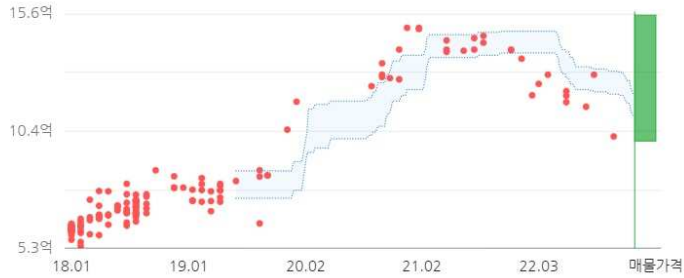
대림롯데 우리공인중개사 부동산뱅크 제공

확인 23.01.10.



매매 전세 월세 - 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2023.01.06, KB부동산 기준 / 2023.01, 국토교통부 기준



11억 500

하한가

12억 500

상한가

57~58%

매매가 대비 전세가

제공처 : 대림롯데천사공인중개사사무소 031-266-1040 / 롯데물우리들공인중개사사무소 031-261-0707

매매 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2022.11.	10억 2,000(26일, 31층)
2022.09.	12억 9,000(28일, 32층)
2022.08.	11억 5,000(11일, 15층)

인덕원역 도보 7분
특화 설계 지식산업센터

아파트

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) ☆

2356세대 / 총 13동 / 2019.06.28 / 115.85㎡ ~ 136.44㎡

최근 매매 실거래가

10억 2,000

매매가 9억 5,000~20억

2022.11.26, 31층, 115㎡

전세가 5억 5,000~9억 5,000

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

전세

115A㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

넓은면적순 ↑

☐ 동일매물 묶기

집주인

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 107동

전세 5억 8,000

아파트 · 115A/84㎡, 16/31층, 남동향
 예3 불박이 부부수리 커뮤니티 물이용편리 초역세권 관리잘됨요.
 365 (261-0365) 공인중개사사무소 | 부동산렛츠 제공

확인 23.01.09.

☆

집주인

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 102동

전세 6억

아파트 · 115A/84㎡, 5/31층, 남서향
 에어컨5대, 중문, 안방 불박이장, 인덕선, ...
 롯데명가(031-261-1006)공인... | 부동산114 제공

확인 23.01.10.

☆

집주인

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 107동

전세 6억

아파트 · 115A/84㎡, 16/31층, 남동향
 에어컨3 중문 불박이 로얄동 이쁜집

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

매매

전세

월세

시세

실거래가

현재 매물가격

2023.01.06. KB부동산 기준 / 2023.01. 국토교통부 기준

6억 4,000

7억 500

57~58%

하한가

상한가

매매가 대비 전세가

TIP. 보증금 6억 4,000만원을 안전하게 지키는 방법

연간 782,705원

전세금 반환보증 자세히 보기

제공처 :대림롯데천사공인중개사사무소 031-266-1040 / 롯데물우리들공인중개사사무소 031-261-0707

전세 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월	전세가
2022.12.	5억 7,000(17일,11층)
2022.11.	4억 2,600(23일,10층) 7억 5,000(1일,28층)
2022.10.	7억 4,000(14일,31층) 7억 4,000(14일,31층)

실거래가 더보기 ▾

단지명		
준공		
면적		
세대수		
매		
전		
전세비율		



인덕원역 도보 7분
특화 설계 지식산업센터

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) ☆

2356세대 / 총 13동 / 2019.06.28 / 115.85㎡ ~ 136.44㎡

최근 매매 실거래가
10억 2,000

매매가 9억 5,000~20억
전세가 5억 5,000~9억 5,000

2022.11.26, 31층, 115㎡

단지정보 | 시세/실거래가 | 동호수/공시가격

매매 | 115A㎡ | 전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **넓은면적순 ↑** | 동일매물 묶기

집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 103동

매매 11억

아파트 · 115A/84㎡, 33/34층, 남향
트인뷰최상, 판상형, 에어컨3대, 드레스룸
이편한월드(276-1234)공인중개사사무소 | 선방 제공

확인 23.01.10.

집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 104동

매매 10억 5,000

아파트 · 115A/84㎡, 24/34층, 남동향
밝고해잘드느집, 판상형, 로얄추천, 에어컨, 중문, 인덕션, 냉장고음...

이편한월드(276-1234)공인중개사사무소 | 선방 제공

확인 23.01.10.

집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 109동

매매 12억 7,000

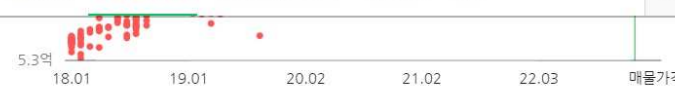
아파트 · 115A/84㎡, 32/34층, 남향
에어컨4, 조용한동, 주전가능, 관리잘된집

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 103동 · 33층

· **매매 11억**

이편한월드(276-1234)공인중개사사무소 031-276-1234 [특특문의](#) | [관](#) [길찾기](#)

매물정보 | **시세/실거래가** | 동호수/공시가격 | 학군정보 | 사진



5.3억 18.01 19.01 20.02 21.02 22.03 매물가격

매매 실거래가 2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2022.11.	10억 2,000(26일, 31층)
2022.09.	12억 9,000(28일, 32층)
2022.08.	11억 5,000(11일, 15층)
2022.06.	11억 7,000(18일, 5층) 12억 1,800(11일, 29층) 11억 9,800(4일, 4층)
2022.04.	12억 9,000(30일, 32층)
2022.03.	12억 5,000(11일, 23층)
2022.02.	12억(12일, 5층) 12억(12일, 5층) 계약취소
2022.01.	13억 6,000(28일, 23층)
2021.12.	14억(4일, 7층) 13억 9,700(1일, 11층)
2021.10.	14억 9,000(5일, 29층) 계약취소
2021.09.	14억 6,000(10일, 21층) 14억 3,000(2일, 25층)
2021.08.	14억 5,000(28일, 25층) 14억(10일, 26층)

아파트 **광명아크포레자이워브** ☆

2104세대 / 총 19동 / 2021.04.16 / 48.44㎡ ~ 106.16㎡

최근 매매 실거래가

4억 4,386

2022.12.15, 13층, 48㎡

매매가 3억 9,000~11억 9,000

전세가 2억 5,000~7억

단지정보

시세/실거래가

매매

105A㎡, 105...

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **넓은면적순 ↑** | 동일매물 묶기

광명아크포레자이워브 1105동

매매 10억 2,000

아파트 · 106B/84㎡, 18/25층, 남서향
첫입주, 급매물, 로열층, 로열층, 막힘없는 뷰

OK공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.01.04.



광명아크포레자이워브 1105동

매매 10억 2,000

아파트 · 106B/84㎡, 고/25층, 남동향
초급매물 로열층 막힘없이확트인뷰 첫입...

광명최고부동산공인중개사사... | 부동산뱅크 제공

확인 23.01.09.



광명아크포레자이워브 1105동

매매 11억

아파트 · 106B/84㎡, 고/25층, 남동향
1단지 로얄층 실입주 상태양호 급추천

4989공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보

평

10.3억

8.2억

20.07

20.12

21.07

22.01

22.07

23.01

매매 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월

매매가

2020.09.

9억 3,015(24일, 22층)

2020.07.

8억 3,820(2일, 21층)

매매 시세

2023.01.06. KB부동산 시세

기준일

하위평균가

일반평균가

상위평균가

매매가 대비 전세
가

2023.01.06.

10억9,000

11억4,000

11억9,500

58~61%

2022.12.30.

10억9,000

11억4,000

11억9,500

58~61%

2022.12.23.

10억9,000

11억4,000

11억9,500

58~61%

2022.12.16.

10억9,000

11억4,000

11억9,500

58~61%

시세 더보기

KB 부동산 시세정보 더보기 >



인덕원역 도보 7분
 특화 설계 지식산업센터

아파트
 e편한세상인창어반포레 ☆

632세대 / 총 7동 / 2020.08 / 60.75㎡ ~ 114.38㎡
 매매가 6억~12억 5,000
 전세가 3억~6억 5,000

단지정보

시세/실거래가

매매

113A㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순
 ☐ 동일매물 묶기

e편한세상인창어반포레 104동
매매 11억
 아파트 · 113A/84㎡, 고/25층, 남서향
 급매,시스템에어컨2대,중문,볼파크장설치,8호선개통예정,교통...
 예감좋은부동산공인중개사사무소 | 매경부동산 제공
 확인 23.01.03.

e편한세상인창어반포레 104동
매매 11억 8,000
 아파트 · 113A/84㎡, 21/25층, 남향
 하시입주 깨끗
 뉴미래부동산 | 매경부동산 제공
 확인 22.12.28.

공인중개사협회매물

e편한세상인창어반포레 104동

확인 23.01.03.

아파트
 허위매물신고
 인쇄
 ☆

e편한세상인창어반포레 104동 · 고층
매매 11억 (3,217만원/3.3㎡)
 남서향 | 역까지 11분 | 공급/전용 면적:113.04㎡/84.99㎡

매물정보
 시세/실거래가
 학군정보

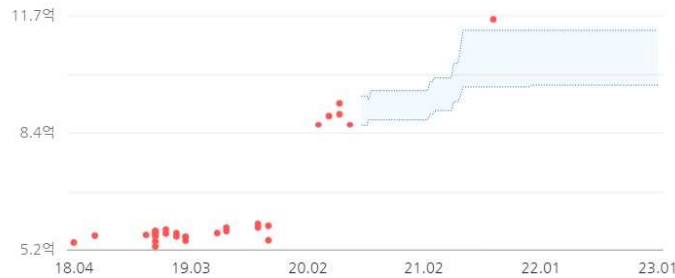
↻ 평

매매
 전세
 월세

-
 5년
 +

■ 시세
 ● 실거래가

2023.01.06. KB부동산 기준 / 2023.01. 국토교통부 기준



매매 실거래가
2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2021.09.	11억 6,000(27일,17층)
2020.07.	8억 7,000(24일,20층)
2020.06.	9억(18일,2층) 9억 3,000(15일,17층)
2020.05.	8억 9,500(5일,19층)

인창동 어반포레 84A
대동부동산 (이 선화)
01-

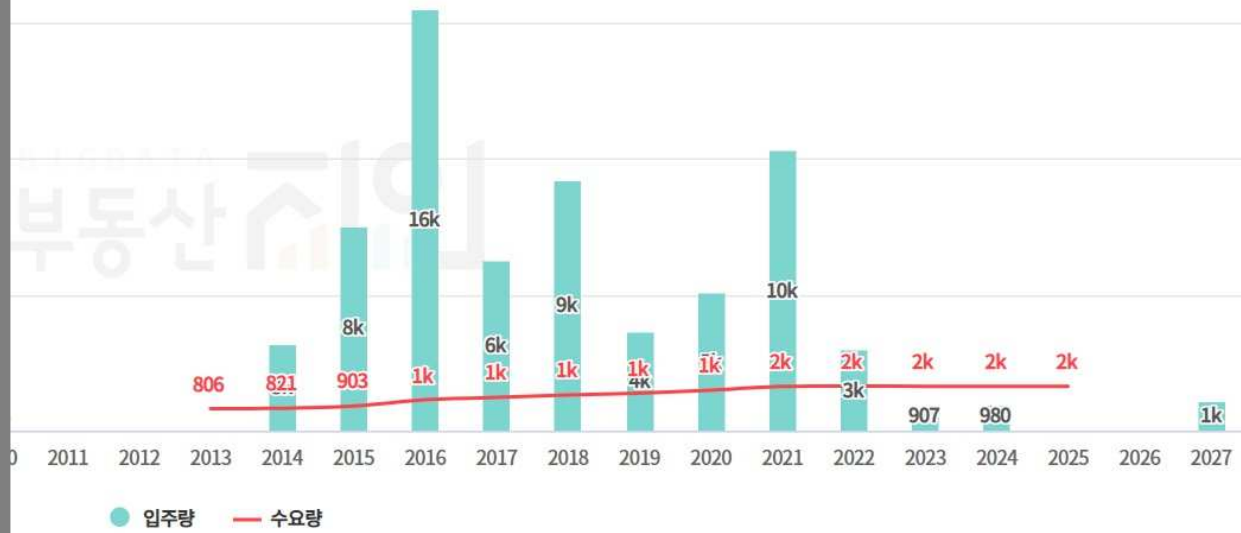
분양금액	5억2000	용자승계가능(5회)
프리미엄	2억3000	
매도가격	7억5000	
실투자금	2억8500	
평형신청	84A	
특징	확장했음 남서향	



경기 구리시기간별 수요/입주



경기 하남시기간별 수요/입주



경기 남양주시기간별 수요/입주





인덕원역 도보 7분
 특화 설계 지식산업센터

아파트

e편한세상인창어반포레 ☆

632세대 / 총 7동 / 2020.08 / 60.75㎡ ~ 114.38㎡
 매매가 6억~12억 5,000
 전세가 3억~6억 5,000

단지정보

시세/실거래가

매매

113A㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

☐ 동일매물 묶기

e편한세상인창어반포레 104동
매매 11억
 아파트 · 113A/84㎡, 고/25층, 남서향
 급매,시스템에어컨2대,중문,볼박이장설치,8호선개통예정,교통...
 예감좋은부동산공인중개사사무소 | 매경부동산 제공
 확인 23.01.03.

e편한세상인창어반포레 104동
매매 11억 8,000
 아파트 · 113A/84㎡, 21/25층, 남향
 하시입주 깨끗
 뉴미래부동산 | 매경부동산 제공
 확인 22.12.28.

공인중개사협회매물

e편한세상인창어반포레 104동

확인 23.01.03.

아파트

허위매물신고

인쇄

☆

e편한세상인창어반포레 104동 · 고층
매매 11억 (3,217만원/3.3㎡)
 남서향 | 역까지 11분 | 공급/전용 면적:113.04㎡/84.99㎡

매물정보

시세/실거래가

학군정보

↻ 평

매매

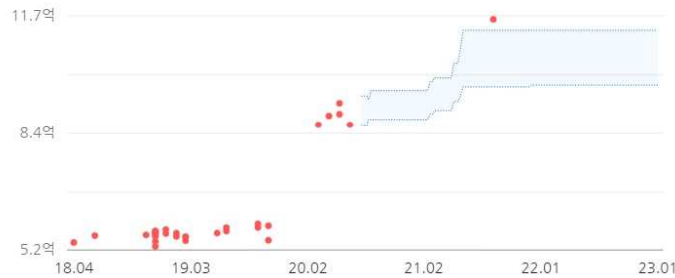
전세

월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가

2023.01.06. KB부동산 기준 / 2023.01. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2021.09.	11억 6,000(27일,17층)
2020.07.	8억 7,000(24일,20층)
2020.06.	9억(18일,2층) 9억 3,000(15일,17층)
2020.05.	8억 9,500(5일,19층)

단지명	성북역롯데캐슬	e편한세상어반포레
준공	2019년 6월	2020년 8월
면적	84	84
세대수	2356세대	632세대
매	110000	110000
전	58000	60000
전세비율	53%	55%

주변가	110000	110000
하락	0.9	0.9
하락시 가격	99000	99000
입지	0.95	0.95
	94050	94050
신규	1.1	1.1
	103455	103455
수정가	110000	110000
매입가	74600	74600
차액	35400	35400
투자금	40000	32000
상승률	89%	111%

주변가	110000	110000
상승	1.1	1.1
	121000	121000
입지	0.95	0.95
	114950	114950
신규	1.1	1.1
	126445	126445
수정가	130000	130000
매입가	74600	74600
차액	55400	55400
투자금	40000	32000
상승률	139%	173%

4. 안정적인 연금을 위한

소액 투자처

(part 2)

투자금: 10만

rt | save to portfolio | create alert | compare perf.

Candle - advanced

Intraday

Daily

Weekly

Monthly

📅

🔗 Draw

🖥 Fullscreen

PLD

Nov 2 O:107.70 H:111.38 L:106.68 C:106.74 Vol:10.32M

SMA 20
SMA 50
SMA 200



PLD [NYSE]

Prologis, Inc.

Real Estate | REIT - Industrial | USA





Portfolio

MORE >



이천 물류센터 2

경기도 이천시 호법면 덕평로 472-96 매곡리 580-1



부천 물류센터 (저온)

경기도 부천시 신흥로 511 번길 112 오정동 801



고양 물류센터

경기도 고양시 덕양구 관울대로 570 원흥동 701

Portfolio

MORE >



용인 물류센터 1

경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120 가창리 434



안성 물류센터 1

경기도 안성시 죽산면 녹배길 35 장능리 35-3



이천 물류센터 1

경기도 이천시 마장면 역만리로 140-27 회역리 452

매입자산현황

- ESR켄달스퀘어리츠에 편입된 물류 자산은 총 18개 자산(추가 예정 포함)으로 (도심권 2, 수도권 14, 부산권 2) 총 연면적 1,158,445㎡ 규모
- '용인 3'은 2021년 6월 매입(약 83.5%)하였고 추가로 약 14.5%의 지분 추가 취득
- '김해 2, 이천 5, 안성 2, 안성 3, 안성 4'는 2021년 말까지 매입 완료
- '이천 6'은 2022년 6월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2022년 매입 완료

비고

- 1 이천 물류센터 6 매입금액 중 2021년 유상증자를 통해 계약금 100억 원 지급하고, 2022년에 추가 자금을 조달하여 잔금 지급 후 편입 예정
2. 2021. 12. 7 공시 기준
3. 안성 물류센터 4는 2021년 11월, 이천 물류센터 6은 2022년 6월 준공 예정



일

주

월



ESR켄달스퀘어리츠 시 3,930 고 4,045 저 3,880 종 4,030 ▲100 +2.54% 거 223,127

이동평균 5 20 60 120

Linear ▼



2022-07-19

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제6기 반기	제5기	제4기
주당액면가액(원)		1,000	1,000	1,000
(연결)당기순이익(백만원)		5,015	30,175	9,485
(별도)당기순이익(백만원)		25,170	18,933	18,889
(연결)주당순이익(원)		118	146	66
현금배당금총액(백만원)		-	28,554	19,197
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	94.63	202.38
현금배당수익률(%)	-	-	1.97	2.03
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	-	-	134	134
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

배당금

최저가

매입 가능 구간

매입가

수익률

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

KENDALLSQUARE
REIT

Who We Are - 대한민국 대표 물류 리츠

KENDALLSQUARE
REIT

1,158,523m² ⁽¹⁾
GFA

AUM
KRW 2.3조원 ⁽¹⁾

시가총액
KRW 0.96조원 ⁽²⁾

외인지분율
52.5% ⁽²⁾

물류자산 평균 준공 연한
3.6년 ⁽³⁾

임차인 중
이커머스 및
3자물류사의 비중
81.8%

자산 평균 WALE
3.5년 ⁽⁴⁾

임대율
99.99% ⁽⁷⁾

LTV 약 c.49.8% ⁽⁵⁾



이커머스에 기반한
견조한 임차 수요



안정적인 임대차 계약
구조



연간 57%의 높은
자산 성장 ⁽⁶⁾



안정적인 재무 구조

지역	연번	포트폴리오 자산	연면적(m ²)	준공 연도	매입금액(억원)
도심권	1	부천 물류센터 (저온)	58,264	2019.07	1,970
	2	고양 물류센터	199,678	2019.01	4,780
수도권	3	용인 물류센터 1	70,028	2017.11	1,290
	4	용인 물류센터 2	43,176	2017.01	764
	5	용인 물류센터 3 (BRIC)	43,045	2020.06	919
	6	이천 물류센터 1	47,653	2017.02	655
	7	이천 물류센터 2	33,365	2018.04	490
	8	이천 물류센터 3	18,421	2018.12	285
	9	이천 물류센터 4	49,616	2018.06	809
	10	이천 물류센터 5	84,545	2020.02	1,983
	11	이천 물류센터 6	62,195	2022.06	1,223
	12	평택 물류센터	43,212	2013.08	839
	13	안성 물류센터 1	95,265	2020.02	1,600
	14	안성 물류센터 2	154,191	2020.06	3,245
	15	안성 물류센터 3	63,471	2021.04	1,270
	16	안성 물류센터 4	27,039	2021.11	590
부산권	17	김해 물류센터 1	25,733	2000.12	460
	18	김해 물류센터 2	39,941	2019.12	712
합계			1,154,015		2,388,375

Sponsor를 통한 우수한 Pipeline 보유

+ 우량입지 개발이 제한된 상황에서 ESR그룹의 우수한 Pipeline에 기반한 차별화된 경쟁력 및 미래 성장 동력을 확보한 리츠

수도권 물류센터 추가 공급 제한 사항

1	도시 계획 상 물류 개발 목적의 토지 부족	3	수도 시설 부족
2	인허가 취득 가능성 ↓	4	주요 인프라와의 근접성 제한적 (고속도로IC)

ESR켄달스퀘어의 소유 및 운영 자산 - 향후 리츠에 편입 가능한 자산 Pipeline(1)

현재
포트폴리오
대비 비중



1,022,714 m²

Pipeline은 현재 포트폴리오의
216%의 규모⁽²⁾

문제점

1. 이자 상승에 따른 수익 악화

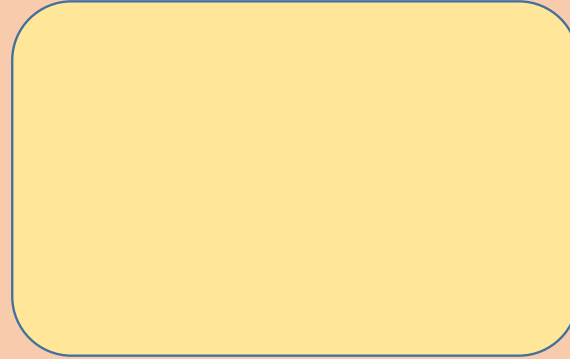
2. 차입금 반환 압박

3. 공실 우려

4. 배당 감소

차입규모(억)	이자율	만기	비고
2,550	2.22%	23.12	고정금리
343	2.50%	24.11	고정금리
1,955	2.50%	25.12	고정금리
1,687	2.50%	25.12	고정금리
3,035	2.50%	24.12	고정금리
1,145	2.70%	26.12	고정금리

현재 배당



15% 축소



예상 배당



23년 반기 배당금	
23년 후반기 배당금	
합	
최저가	
매입 가능 구간	
매입가	
수익률	

표 4. ESR 켄달스퀘어리츠 실적 추이 및 전망

(십억원, 원, %, X)		3기 21.05 A	4기 21.11 A	5기 22.05 E	6기 22.11 E	7기 23.05 E	8기 23.11 E	f2021 A	2022 E	2023 E	2024 E
실적지표	영업수익	23.7	30.1	46.8	47.2	47.5	47.9	53.8	94.0	95.4	96.8
	영업비용	15.6	15.3	16.0	16.0	16.0	16.0	30.9	32.0	32.0	32.0
	감가상각비	5.9	7.7	8.1	8.1	8.1	8.1	13.6	16.2	16.2	16.2
	영업이익	8.1	14.7	30.8	31.1	31.5	31.8	22.8	61.9	63.3	64.8
	EBITDA	14.0	22.4	38.9	39.2	39.6	39.9	36.4	78.1	79.5	81.0
	영업외수익	3.4	4.4	4.5	4.6	4.6	4.6	7.8	9.1	9.2	9.4
	영업외비용	6.1	9.7	13.2	13.2	13.2	13.2	15.8	26.3	26.3	33.8
	세전이익	5.4	9.5	22.2	22.5	22.9	23.3	14.9	44.7	46.3	40.4
	당기순이익	5.4	9.5	22.2	22.5	22.9	23.3	14.9	44.7	46.3	40.4
배당지표	배당	20.2	7.0	28.7	29.1	29.5	29.9	7.0	29.1	29.9	26.3
	DPS (원)	141	49	135	137	138	140	190	272	278	268
	시가배당률 (%)	2.1	0.7	2.0	2.6	2.6	2.7	2.9	4.6	5.3	5.1

자료: ESR 켄달스퀘어리츠, 대신증권 Research Center

최저가

매입 가능 구간

매입가

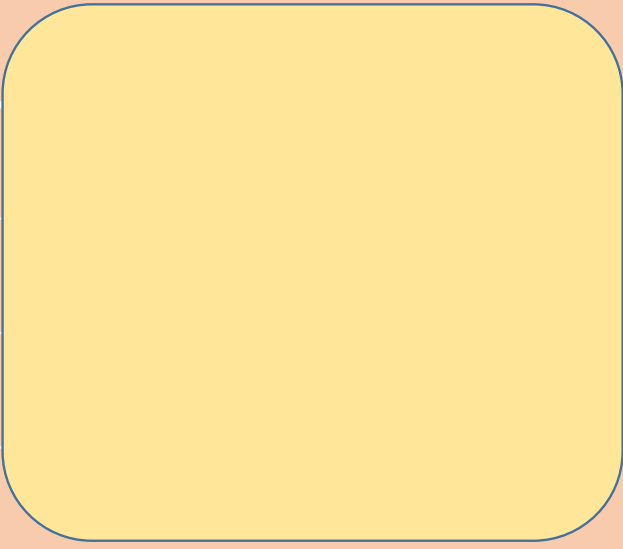
23년 예상 배당

예상 배당 수익률

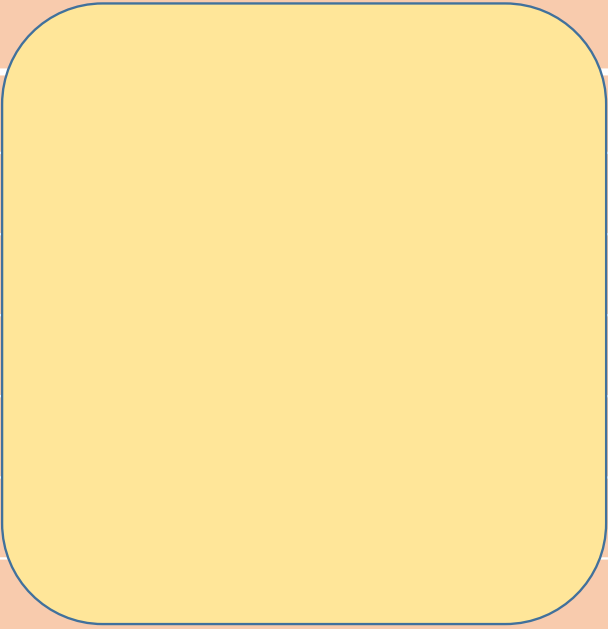
배당금(현재수준)	
적정 수익률	
예상 주가	
매입가	
상승	
상승률	

적정수익률	
배당금	
연수	
배당금 상승	
예상 배당금	
예상 주가	
상승액	
상승률	

연 배당 수익률	
연수	
합산 수익률	
총 수익률 (배당+차익)	

최저가	
매입 가능 구간	
매입가	
23년 예상 배당	
예상 배당 수익률	

적정수익률	
배당금	
예상 주가	
상승액	
상승률	

적정수익률	
배당금	
연수	
배당금 상승	
예상 배당금	
예상 주가	
상승액	
상승률	

연 배당 수익률	
연수	
합산 수익률	
총 수익률 (배당+차익)	

하락 원인

1. 금리인상으로 인한 불안

2. 섹터 악화로 인한 프로그램 매매

3. 기관들의 현금화

4. 동반매도

**지금 같은 상황이
계속되면?**



**높은
배당금**

상황이 좋아지면



주가 상승

더 나빠지면



**높은
배당금 +
5년**

좋은 것을,

좋은 시점(낮은 가격)에 사면

무조건 이익!!!!

정리하면

1. ESR켄달은 역사는 짧지만 세계적 규모

2. 국내 주요 위치 + 희소성 + 안정성

3. 물류시장의 성장 기대

4. 금리 충격 완화시 주가 상승 기대

5. 10, 12, 20 법칙으로 매입

10, 12, 20 법칙!

투자 비중은?



투자자산의
10%

매입 시점은?



12개월 동안

매입 가격은?



저점에서
20% 이내

정리하면

6. 5년 이상 보유

7. 고배당 + 주가 상승 기대

5. 딱 30분만에 익히는 실전 경매 기법



● 빠른물건검색

공고 중인 지역만 검색 가능합니다.

☒ 부동산 ☐ 동산 서울중앙지방법원

시/도 시/군/구 전 동/도로명

검색

물건상세검색 > 지도검색 > 자동차 중기검색 > 경매사건검색 >

● 금주의 경매일정

부동산	동산
공고 >	광주 9계 1.11 (기일)
정정	의성 2계 1.11 (기일)
취하	서울중앙 4계 1.11 (기일)
취소	여주 2계 1.11 (기일)
	고양 10계 1.11 (기일)

QUICK

물건
상세검색
지도검색
사이트
이용안내
FAQ
종합법률
정보
등기정보
광장

입찰참가전
유의사항

● 공지사항

더보기

- 공인중개사의 매수신청대리 실...
- 2022, 2023년 공인중개사의 매...
- 공인중개사의 매수신청대리 실...

● 용도별 물건정보

더보기

아파트 | 빌라 | 대지 | 임야 | 다세대주택 | 전
답 | 근린생활시설 | 오피스텔 | 단독주택 | 도로 | 승용차

● 다수관심물건

더보기



- 아파트
- 서울특별시 서초구 반포대로 275, 128동 ...
- 최저 : 2,960,000,000원
- 감정 : 3,700,000,000원



경매절차



관련법률

- 부동산경매절차
- 동산경매절차
- 경매비용
- 매수신청대리안내

- 주택임대차
- 상가임대차

비로그 투명한 법원경매
제공서비스안내 >

법원경매 100%
잘~활용하기 >

나의동산집행정보 >

1. 지정된 대상인가?

1. 아파트

2. 1층 상가

3. 택지개발지구의 오피스텔

4. 용도변경 가능한 주택 (다가구)

2. 권리분석이 간단한가?

- 말소기준 권리 이후로 모두 삭제

- 가등기, 유치권, 가처분 등 취급 한 함

무조건 수익 내는

**서초동
경매 1타 강사
나땅의**

실전

부동산

경매

나땅(이소관) 지음

NO.1 경매 채널
행품사TV

경매로 자산을 50배
불린 비법

**“권리분석, 물건 검색, 입찰가 산정, 수익화 전략까지
경매 공부 한 권으로 끝내드립니다.”**



★초판 한정★〈실전에서 써먹는 경매 물건 검색법〉 강의 제공!



11번

주의사항

- 1. P52 ~145 까지만 집중적으로**
- 2. 배당에 대한 부분은 이해만 되는 수준으로**
- 3. 기본적인 절차 숙지**
- 4. 과한 사례 무시**

3. 명도가 간단한가?

- 소유자가 채권자이거나

- 세입자가 전액 배당 받는 물건

4. 가격 결정

시세 > 급매 (-5~-10%) > 낙찰가 (-5~ -10%)

구축

85%이상

신축

70% 이상

재건축

사업시행인가 이후

재개발

관리처분인가 이후

가격은 정석대로

2022 타경 4184 | 인천지방법원 인천25계

담당계 (032)



찜하기



메모



공유



인쇄



사진 인쇄



제보



오류신고

소재지	인천 연수구 송도동 190-2 글로벌캠퍼스푸르지오 202동 11층 1101호 [송도문화로28번길 28] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2022.04.14	경매구분	임의경매
건물면적	39.95㎡ (12.08평)	소유자	김주희	감정가	223,000,000원
대지권	21.5㎡ (6.5평)	채무자	김OO	최저가	(70%) 156,100,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	부산은행	입찰보증금	(10%) 15,610,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-11-10	223,000,000	유찰
2차	2022-12-12	156,100,000	낙찰

물건 사진

[사진 더 보기](#)



임차인 현황 말소기준권리일 2020-07-16 소액임차기준일 2020-07-16 배당요구종기일 2022-07-07

점유관계조사

임차인/대항력	점유부분	전입/확정/배당	보증금/월세	예상배당액 예상인수액	비고
김효은(양수인: 주택도시보증공사)	있음	전입 : 2020-06-19 확정 : 2020-06-08 배당 : 2022-07-05	보증 : 157,500,000	배당액 : 157,500,000 미배당 : 0 인수액 : 없음	임차권등기자
총보증금 : 157,500,000					

전입세대 / 관리비 체납

전입세대	관리비 체납내역
전입 없음 열람일 2022.10.31	관리비 체납내역 내역이 없습니다
대항력이란? 보기 ▼	

등기부 현황(집합) 채권액 합계 267,500,000 열람일자 2022.10.27

집합등기

유의사항

접수번호	등기목적	권리자	채권금액	기타등기사항	소멸여부
2014.08.04 (74593)	소유권이전	김주희	174,950,000	전소유자:송도글로벌대학캠퍼스(주) 매매(2014.05.10)	
2020.07.16 (328101)	근저당권	부산은행	110,000,000	말소기준권리	소멸
2021.08.31 (358539)	압류	국민건강보험공단			소멸
2021.09.07 (368468)	압류	국민건강보험공단			소멸
2022.04.15 (126976)	임의경매	부산은행	청구금액 64,879,817	2022타경4184	소멸
2022.06.29 (222318)	임차권	김효은(양수인: 주택도시보증공사)	157,500,000	전입:2020.06.19 확정:2020.06.08	소멸
2022.08.22					

UP TO 50% 할인



[간투간] 연중 최대 감사 행사
최대 50만원 쿠폰발급

AD X

오피스텔

글로벌캠퍼스푸르지오 ☆ 단지정보 더보기 >

606세대 / 총 2동 / 2013.10.15 / 60.54㎡ ~ 212.17㎡

전체거래방식

99B㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

좁은면적순 ↓

동일매물 묶기

현대탑공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.01.04.

☆

집주인

글로벌캠퍼스푸르지오 202동

매매 2억 1,000

오피스텔 · 99B/39㎡, 5/35층, 남서향

10년이내 방한개 화장실한개 세대당1대

확인 22.12.29.

중개사 5곳

집주인

글로벌캠퍼스푸르지오 202동

전세 1억 8,000

오피스텔 · 99B/39㎡, 22/35층, 남서향

2023년3월중순입주,용무,1.5룸,남서향,탁트인시원한뷰

송도사랑공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.12.26.

☆

글로벌캠퍼스푸르지오 202동 · 18층 · 매매 2억 3,000

하위매물신고

인쇄

☆

현대탑공인중개사사무소 032-891-7272 [특특문의](#) | [길찾기](#)

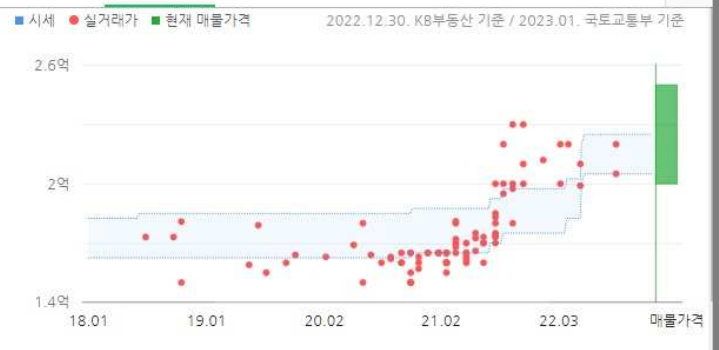
매물정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

평



매매 실거래가 2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가	
2022.09.	2억 2,000(8일,33층)	2억 500(6일,17층)
2022.05.	2억 1,000(29일,4층)	1억 9,900(13일,23층)
2022.04.	2억 2,000(16일,26층) 계약취소	2억 2,000(16일,26층) 계약취소

UP TO 50만원

[칸투칸] 연중 최대 감사 행사

최대 50만원 쿠폰발급

오피스텔

글로벌캠퍼스푸르지오

☆ 단지정보 더보기 >

606세대 / 총 2동 / 2013.10.15 / 60.54㎡ ~ 212.17㎡

전체거래방식

99B㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

좁은면적순 ↓

동일매물 묶기

현대탑공인중개사사무소

부동산써브 제공

확인 23.01.04.

☆

집주인

글로벌캠퍼스푸르지오 202동

매매 2억 1,000

오피스텔 · 99B/39㎡, 5/35층, 남서향

10년이내 방한개 화장실한개 세대당1대

확인 22.12.29.

중개사 5곳

집주인

글로벌캠퍼스푸르지오 202동

전세 1억 8,000

오피스텔 · 99B/39㎡, 22/35층, 남서향

2023년3월중순입주,용무,1.5룸,남서향,탁트인시원한뷰

송도사랑공인중개사사무소

매경부동산 제공

확인 22.12.26.

☆

글로벌캠퍼스푸르지오 202동 · 18층 · 매매 2억 3,000

허위매물신고

인쇄

☆

현대탑공인중개사사무소 032-891-7272

특독문의

길찾기

매물정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

평

18.01

19.01

20.01

21.02

22.03

매물가격

전세 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2022.09.

1억 6,275(27일,3층)

1억 6,800(3일,21층)

2022.08.

1억 6,800(27일,20층)

2억(25일,4층)

1억 9,700(17일,13층)

실거래가 더보기 >

전세 시세

2022.12.30. KB부동산 시세

기준일

하위평균가

일반평균가

상위평균가

매매가 대비 전세 가

2022.12.30.

1억8,500

1억9,250

2억

88~90%

2022.12.23.

1억8,500

1억9,250

2억

88~90%

2022.12.16.

1억8,500

1억9,250

2억

88~90%

2022 타경 4184 인천지방법원 인천25계

담당계 (032)



찜하기



메모



공유



인쇄



사진 인쇄



제보



오류신고

소재지	인천 연수구 송도동 190-2 글로벌캠퍼스푸르지오 202동 11층 1101호 [송도문화로28번길 28] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2022.04.14	경매구분	임의경매
건물면적	39.95㎡ (12.08평)	소유자	김주희	감정가	223,000,000원
대지권	21.5㎡ (6.5평)	채무자	김00	최저가	(70%) 156,100,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	부산은행	입찰보증금	(10%) 15,610,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-11-10	223,000,000	유찰
2차	2022-12-12	156,100,000	낙찰

물건 사진

[사진 더 보기](#)



2021 타경 66816 | 수원지방법원 수원16계

담당계 (031) 210-1276

♡

📌

🔗

📄

📄

🏠

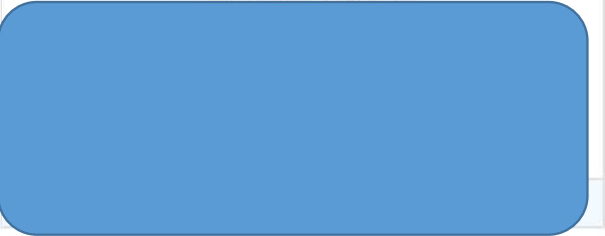
👤

첨하기메모공유인쇄사진 인쇄제보오류신고

소재지	경기 수원시 영통구 이의동 1338 광고센터플루르지오시티 비동 8층 829호 [도청로 10] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2021.09.02	경매구분	강제경매
건물면적	27.48㎡ (8.31평)	소유자	박경숙	감정가	235,000,000원
대지권	6.4㎡ (1.94평)	채무자	박OO	최저가	(70%) 164,500,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	박녹영	입찰보증금	(10%) 16,450,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-08-16	235,000,000	유찰
2차	2022-09-21	164,500,000	낙찰



물건 사진



임차인 현황 말소기준권리일 2019-03-18 소액임차기준일 2019-03-18 배당요구종기일 2021-11-22

[점유관계조사](#)

임차인/대항력		점유부분	전입/확정/배당	보증금/월세	예상배당액 예상인수액	비고
박녹영	있음	829호 전부 / 주거 (점유: 2 016.10.26.~)	전입 : 2016-10-26 확정 : 2016-10-26 배당 : 2021-10-05	보증 : 160,000,000	배당액 : 160,000,000 미배당 : 0 인수액 : 없음	경매신청채권자
총보증금 : 160,000,000						

전입세대 / 관리비 체납

전입세대	관리비 체납내역
전입 박** 2016.10.26 열람일 2022.08.03	관리비 체납내역 내역이 없습니다
대항력이란? 보기 	

등기부 현황(집합) 채권액 합계 285,047,374 열람일자 2022.07.25

[토지등기](#)

[집합등기](#)

[유익사항](#)

접수번호	등기목적	권리자	채권금액	기타등기사항	소멸여부
2015.10.13 (139546)	소유권이전	박경숙		전소유자:(주)코크렙광고개 발전문위탁관리부동산투자 회사 매매(2014.06.23)	
2019.03.18 (24442)	근저당권	이경화	100,000,000	말소기준권리	소멸
2020.01.06 (1556)	가압류	강원신용보증재단	39,340,804	지원 2019카단1187	소멸
2020.10.29 (113127)	가압류	국민건강보험공단	145,706,570	지원 2020카단10927	소멸
2021.09.06 (105212)	강제	박녹영	청구금액 160,000,000	2021타경66816	소멸
2022.01.04 (470)	압류	동수원세무서장			소멸



추운 겨울, 따뜻한 밑반찬
절실한 아이들

AD X

오피스텔 **광교센트럴푸르지오시티** ☆

1712세대 / 총 2동 / 2015.09.28 / 55.63㎡ ~ 105.57㎡

최근 매매 실거래가

2억 3,500

2022.10.04, 9층, 72㎡

매매가 1억 6,000~4억 2,000

전세가 1억 4,000~2억 9,000

단지정보

시세/실거래가

매매

68C1㎡, 69C...

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

동일매물 묶기

집주인 광교센트럴푸르지오시티 B동

매매 2억 4,000

오피스텔 · 68C1/27㎡, 8/17층, 남서향

월세안고 입주는 23년11월 협의 상태곳 갤러리아 백 맞은편

로얄(단지내)공인중개사 | 부동산뱅크 제공

확인 22.12.22.



광교센트럴푸르지오시티 B동

매매 2억 7,000

오피스텔 · 68C1/27㎡, 5/17층, 남동향

호수뷰 확장형 갤러리아 백화점 맞은편 초역세권

광교경남시티(031-2167-114)공인중개사 | 부동산헛초 제공

광교센트럴푸르지오시티 B동 · 8층 · 매매 2억 4,000

허위매물신고 | 인쇄

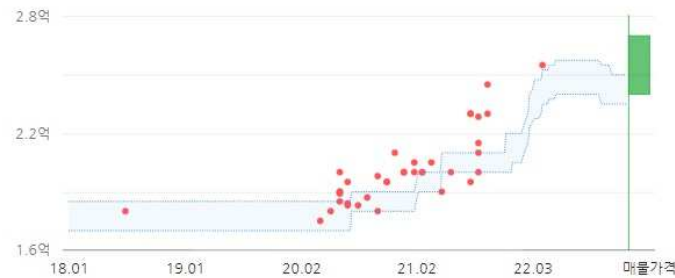


로얄(단지내)공인중개사 031-211-7211 | 특목문의 | 길찾기

매물정보 **시세/실거래가** 학군정보

평

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2022.12.30. KB부동산 기준 / 2023.01. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약일	매매가	
2022.04.	2억 5,500(16일, 10층)	
2021.10.	2억 4,500(18일, 8층)	2억 3,000(5일, 6층) 계약취소
	2억 3,000(5일, 6층)	
2021.09.	2억 2,850(25일, 9층)	2억(14일, 6층)
	2억 1,000(10일, 9층)	2억 1,500(3일, 9층)



오피스텔 **광교센트럴푸르지오시티** ☆

1712세대 / 총 2동 / 2015.09.28 / 55.63㎡ ~ 105.57㎡

최근 매매 실거래가

2억 3,500

2022.10.04, 9층, 72㎡

매매가 1억 6,000~4억 2,000

전세가 1억 4,000~2억 9,000

단지정보

시세/실거래가

매매

68C1㎡, 69C...

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

동일매물 묶기

집주인 광교센트럴푸르지오시티 B동

매매 2억 4,000

오피스텔 • 68C1/27㎡, 8/17층, 남서향

월세안고 입주는 23년11월 협의 상태곳 갤러리아 백 맞은편

로얄(단지내)공인중개사 | 부동산뱅크 제공

확인 22.12.22.



광교센트럴푸르지오시티 B동

매매 2억 7,000

오피스텔 • 68C1/27㎡, 5/17층, 남동향

호수뷰 확장형 갤러리아 백화점 맞은편 초역세권

광교경남시티(031-2167-114)공인중개사 | 부동산헛트 제공

광교센트럴푸르지오시티 B동 • 8층 • 매매 2억 4,000

로얄(단지내)공인중개사 031-211-7211 [특목문의](#) | [길찾기](#)

매물정보

시세/실거래가

학군정보

18.01 19.01 20.01 21.02 22.03 매물가격

전세 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2022.11.

2억(17일, 8층)

2022.09.

2억 3,500(23일, 7층) 2억 500(23일, 9층)

2022.07.

2억 4,000(16일, 7층)

2022.04.

2억 1,000(18일, 4층) 1억 7,850(6일, 9층)

실거래가 더보기

전세 시세

KB부동산

부동산뱅크

기준일

하위평균가

일반평균가

상위평균가

매매가 대비 전세가

2022.12.30.

2억2,500

2억3,250

2억4,000

95~96%

2022.12.23.

2억2,500

2억3,250

2억4,000

95~96%

2021 타경 66816 | 수원지방법원 수원16계

담당계 (031) 210-1276

-
- 찜하기 메모 공유 인쇄 사진 인쇄 제보 오류신고

소재지	경기 수원시 영통구 이의동 1338 광교센트럴푸르지오시티 비동 8층 829호 [도청로 10] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2021.09.02	경매구분	강제경매
건물면적	27.48㎡ (8.31평)	소유자	박경숙	감정가	235,000,000원
대지권	6.4㎡ (1.94평)	채무자	박OO	최저가	(70%) 164,500,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	박녹영	입찰보증금	(10%) 16,450,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-08-16	235,000,000	유찰
2차	2022-09-21	164,500,000	낙찰



물건 사진

[사진 더 보기](#)



경매에 임하는 현명한 투자자의 자세

- 1. 투자성 있는 물건을 찾아내기**
- 2. 비교적 현실적이면서도 충분한 이익 가격 설정**
- 3. 수많은 패찰 각오 & 끈기**

2022 타경 514452 | 인천지방법원 인천7계

담당계 (032) 860-1607

- ♡
- ✍
- 🔗
- 📄
- 📄
- 🏠
- 👤
- 찜하기
- 메모
- 공유
- 인쇄
- 사진 인쇄
- 제보
- 오류신고

소재지	인천 연수구 송도동 149 롯데캐슬캠퍼스타운 201동 12층 1215호 [송도과학로27번길 55] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2022.06.09	경매구분	강제경매
건물면적	33.34㎡ (10.08평)	소유자	김수연	감정가	206,000,000원
대지권	12.4㎡ (3.75평)	채무자	김OO	최저가	(70%) 144,200,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	이정희	입찰보증금	(10%) 14,420,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-11-15	206,000,000	유찰
2차	2022-12-15	144,200,000	낙찰

물건 사진

[사진 더 보기](#)



임차인 현황 말소기준권리일 2022-06-10 소액임차기준일 2022-06-10 배당요구종기일 2022-08-29

점유관계조사

임차인/대항력		점유부분	전입/확정/배당	보증금/월세	예상배당액 예상인수액	비고
이정희	있음	전부 / 주거 (점유: 2018.10.02.~현재 까지)	전입 : 2018-10-15 확정 : 2020-10-08 배당 : 2022-08-03	보증 : 160,000,000	배당액 : 160,000,000 미배당 : 0 인수액 : 없음	경매신청채권자
총보증금 : 160,000,000						

전입세대 / 관리비 체납

전입세대	관리비 체납내역
전입 이** 2018.10.15 열람일 2022.11.02	관리비 체납내역 내역이 없습니다
대항력이란? 보기	

등기부 현황(집합) 채권액 합계 160,000,000 열람일자 2022.10.31

집합등기

유의사항

접수번호	등기목적	권리자	채권금액	기타등기사항	소멸여부
2016.09.22 (330480)	소유권이전	김수연		전소유자:송도국제화복합단지개발(주) 매매(2014.10.27)	
2022.06.10 (200009)	강제	이정희	청구금액 160,000,000	말소기준권리 2022타경514452	소멸
2022.08.10 (274254)	가압류	주택도시보증공사	160,000,000	지원 2022카단103694	소멸



롤렉스 출신 워치 메이커와의 합작
특별한 나를 위한 시계

AD X

오피스텔 롯데캐슬캠퍼스타운 ☆ 단지정보 더보기>

1835세대 / 총 2동 / 2016.03.10 / 67.26㎡ ~ 88.63㎡

매매 ▼ 전세연적 ▼ 전세등 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순 ☒ 동일매물 묶기

송도롯데캐슬공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.01.05.



집주인 롯데캐슬캠퍼스타운 202동

매매 1억 9,000

오피스텔·85A/33㎡, 저/46층, 남동향
초역세권, 월세안고매매, 사업자없어요, 편리한상권, 임대수익보장

송도캐슬공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.01.05.



집주인 롯데캐슬캠퍼스타운 202동

매매 1억 8,000

오피스텔·88A/34㎡, 저/46층, 남서향
무갸, 취득세만 내고 가져가세요

캠퍼스타운공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.01.05.



롯데캐슬캠퍼스타운 202동·저층·매매 1억 8,000
0

허위매물신고

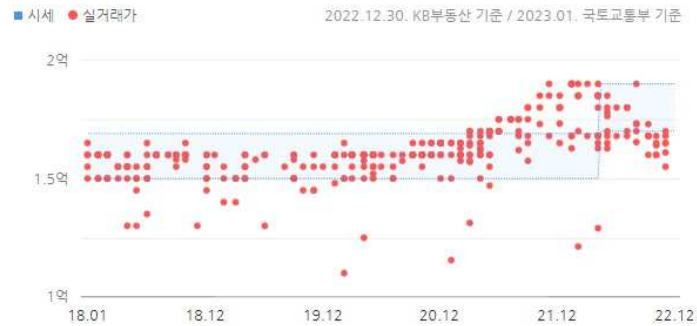
인쇄



캠퍼스타운공인중개사사무소 032-832-8000 [갈찾기](#)

매물정보 시세/실거래가 학군정보 사진

평



전세 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월	전세가
2022.12.	1억 7,000(21일,13층) 1억 6,800(17일,14층)
	1억 6,100(17일,14층) 1억 6,500(16일,9층)
	1억 5,500(4일,13층) 1억 6,500(1일,14층)

실거래가 더보기▼

2022 타경 514452 | 인천지방법원 인천7계

담당계 (032) 860-1607

-  [찜하기](#)
-  [메모](#)
-  [공유](#)
-  [인쇄](#)
-  [사진 인쇄](#)
-  [제보](#)
-  [오류신고](#)

소재지	인천 연수구 송도동 149 롯데캐슬캠퍼스타운 201동 12층 1215호 [송도과학로27번길 55] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2022.06.09	경매구분	강제경매
건물면적	33.34㎡ (10.08평)	소유자	김수연	감정가	206,000,000원
대지권	12.4㎡ (3.75평)	채무자	김OO	최저가	(70%) 144,200,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	이정희	입찰보증금	(10%) 14,420,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-11-15	206,000,000	유찰
2차	2022-12-15	144,200,000	낙찰

물건 사진

[사진 더 보기](#)





컴퓨터 있는 사람이면 해야하는 게임
고퀄리티 RPG 게임

AD X

오피스텔

분당인텔리지2 ☆ 단지정보 더보기 >

1127세대 / 총 3동 / 2004.12.24 / 49.78㎡ ~ 143.86㎡

전체거래방식

648㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

면적순

동일매물 묶기

매매 2억 3,000

19타입,주거용,반전세안고,탁트인전망,상태 좋음

인텔리지2공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.01.04.

☆

매매 2억 3,000

19타입 주거용 상태 월세안고매매

인텔리지114공인중개사 | 부동산뱅크 제공

확인 22.12.28.

☆

분당인텔리지2 C동

매매 2억 3,000

오피스텔 · 64B/34㎡, 23/34층, 복서향

19타입 업무용 사업자포괄매매 전망 좋고 상태 좋아요

인텔리지114공인중개사 | 부동산뱅크 제공

확인 23.01.04.

☆

분당인텔리지2 C동 · 23층 · 매매 2억 3,000

허위매물신고

인쇄

☆

인텔리지114공인중개사 031-713-2400 [갈찾기](#)

매물정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

사진

평

매매 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2022.08.	2억 3,300(11일,24층) 2억 2,900(9일,31층)
2022.06.	2억 3,000(29일,6층) 2억 2,000(24일,26층)
	2억 3,000(13일,29층)

실거래가 더보기 >

매매 시세

KB부동산

부동산뱅크

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2022.12.30.	2억3,000	2억3,100	2억3,200	97%
2022.12.23.	2억3,000	2억3,100	2억3,200	97%
2022.12.16.	2억3,000	2억3,100	2억3,200	97%
2022.12.09.	2억3,000	2억3,100	2억3,200	97%

시세 더보기 >

컴퓨터 있는 사람이면 해야하는 게임
고퀄리티 RPG 게임

오피스텔

분당인텔리지2

☆

단지정보 더보기>

1127세대 / 총 3동 / 2004.12.24 / 49.78㎡ ~ 143.86㎡

전체거래방식

648㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

면적순

동일매물 묶기

확인 23.01.04.

중개사 2곳 ^

매매 2억 3,000

19타입,주거용,반전세안고,탁트인전망,상태 좋음

인텔리지2공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.01.04.

☆

매매 2억 3,000

19타입 주거용 상태굿 월세안고매매

인텔리지114공인중개사 | 부동산뱅크 제공

확인 22.12.28.

☆

분당인텔리지2 C동

매매 2억 3,000

오피스텔 · 64B/34㎡, 23/34층, 복서향

19타입 업무용 사업자포괄매매 전망좋고 상태좋아요

인텔리지114공인중개사 | 부동산뱅크 제공

분당인텔리지2 C동 · 23층 · 매매 2억 3,000

허위매물신고

인쇄

☆

인텔리지114공인중개사 031-713-2400

길찾기

매물정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

사진

↺

평

2012.07.	1억 5,000(30일,14층)	1억 4,000(3일,18층)
2012.05.	1억 5,000(25일,13층)	1억 4,000(21일,15층)
	1억 3,000(17일,21층)	1억 4,000(9일,12층)
2012.02.	1억 4,000(18일,34층)	
2012.01.	1억 4,000(19일,13층)	1억 5,000(6일,32층)
	1억 4,000(3일,23층)	
2011.12.	1억 4,000(31일,5층)	1억 4,000(7일,7층)
실거래가 더보기 ▾		

전세 시세

KB부동산

부동산뱅크

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2022.12.30.	2억2,500	2억2,600	2억2,600	97%
2022.12.23.	2억2,500	2억2,600	2억2,600	97%
2022.12.16.	2억2,500	2억2,600	2억2,600	97%
2022.12.09.	2억2,500	2억2,600	2억2,600	97%



컴퓨터 있는 사람이면 해야하는 게임
고퀄리티 RPG 게임

AD | X

오피스텔 분당인텔리지2 ☆

1127세대 / 총 3동 / 2004.12.24 / 49.78㎡ ~ 143.86㎡

최근 매매 실거래가

1억 8,700

2022.12.26, 26층, 49㎡

매매가 1억 9,000~7억 5,000

전세가 1억 8,500~6억

단지정보

시세/실거래가

전세

648㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

동일매물 묶기



해당되는 매물이 없습니다.

분당인텔리지2 C동 · 23층 · 매매 2억 3,000

인텔리지114공인중개사 031-713-2400 [길찾기](#)

하위매물신고

인쇄



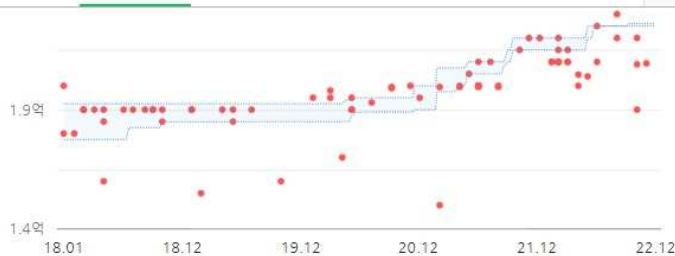
매물정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

사진



전세 실거래가

2023.01. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2022.12.

2억 940(12월, 24층)

2022.11.

1억 9,000(30일, 30층) 2억 900(5일, 13층)

2억 2,000(1일, 23층)

2022.09.

2억 3,000(3일, 28층) 2억 2,000(2일, 19층)

실거래가 더보기

2022 타경 892 수원지방법원 성남5계

담당계 (031) 737-1325

- 찜하기
- 메모
- 공유
- 인쇄
- 사진 인쇄
- 제보
- 오류신고

소재지	경기 성남시 분당구 정자동 24 분당인텔리지2 26층 에이-2607호 [정자일로 177] 도로명 검색				
물건종류	오피스텔	사건접수	2022.02.28	경매구분	임의경매
건물면적	33.12㎡ (10.02평)	소유자	송광현	감정가	218,000,000원
대지권	5.2㎡ (1.57평)	채무자	주000 0000(0000000 00...	최저가	(70%) 152,600,000원
매각물건	건물전부, 토지전부	채권자	민국저축은행외1	입찰보증금	(10%) 15,260,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2022-10-31	218,000,000	유찰
2차	2022-12-05	152,600,000	낙찰

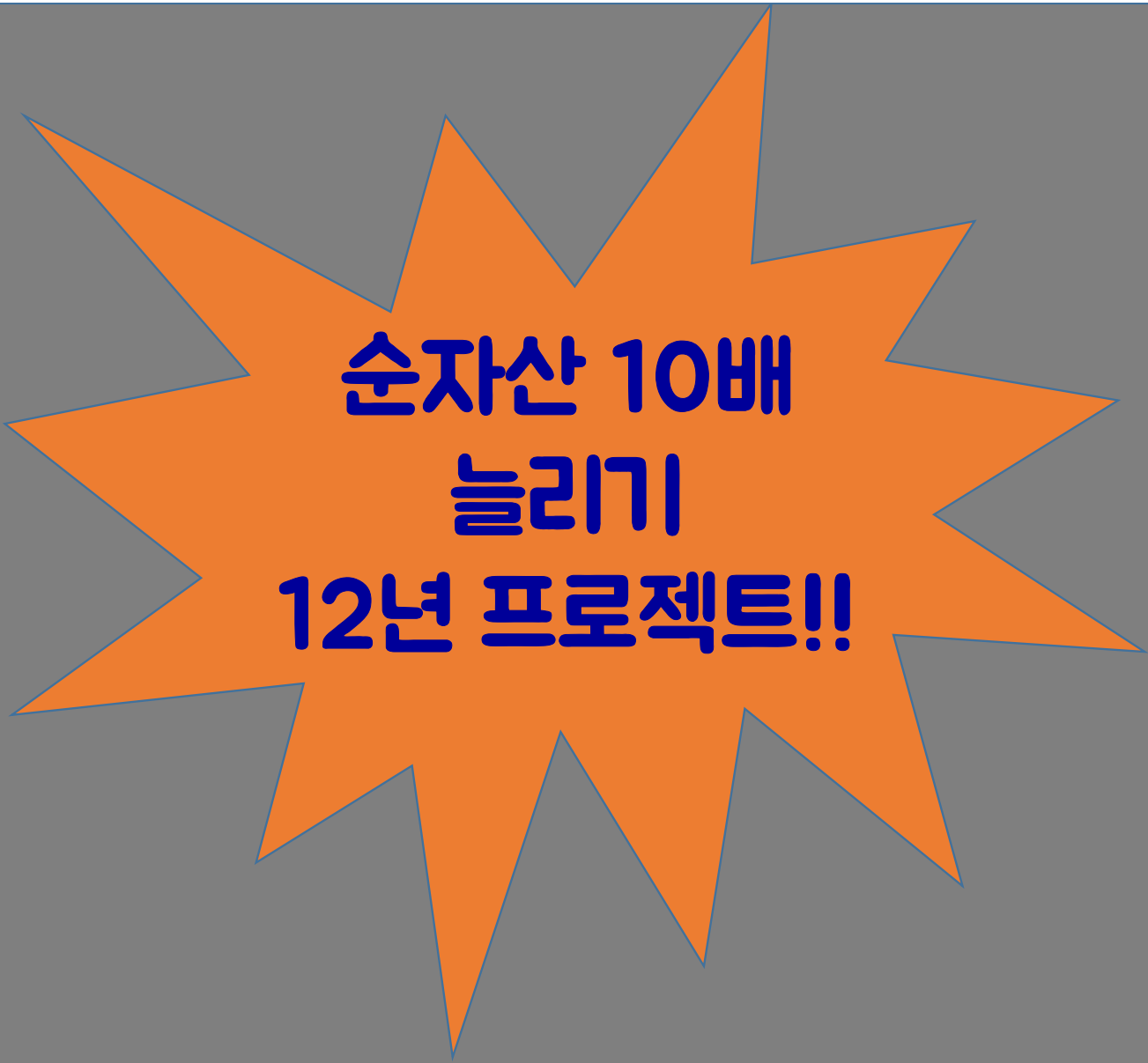
물건 사진

[사진 더 보기](#)

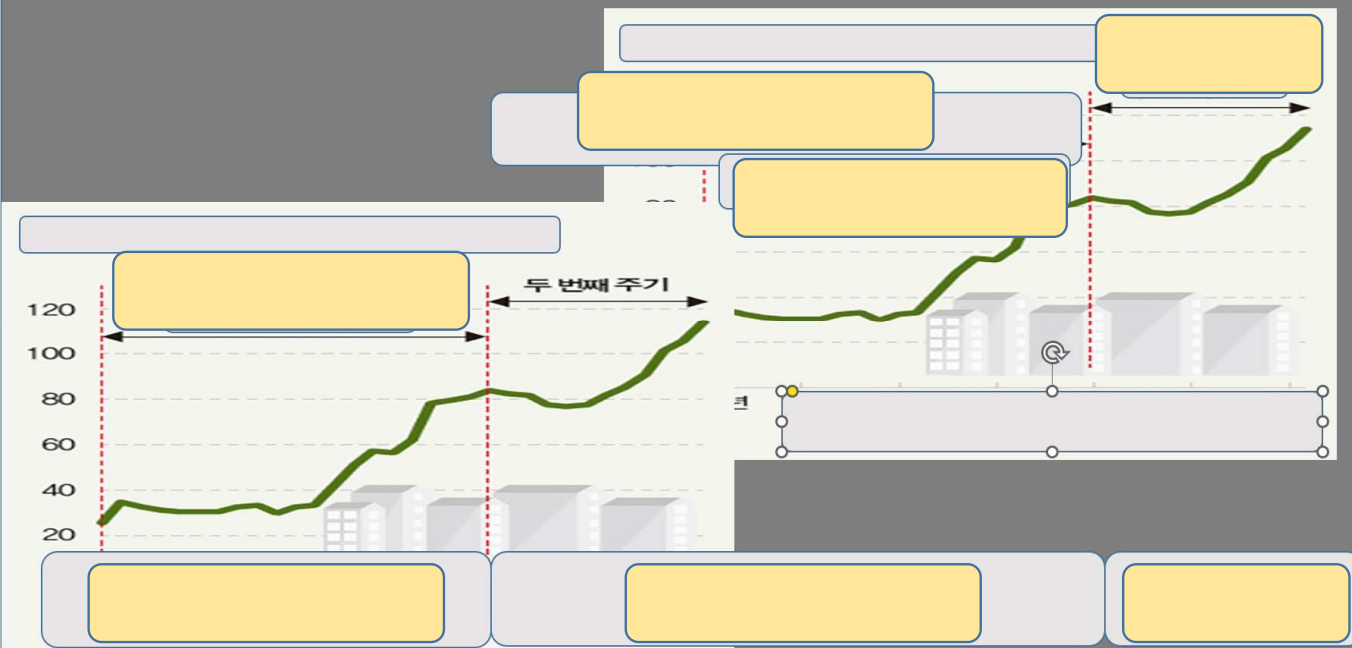


매각 물건 현황

**6. 단 12년만에
순자산 10배로 불리는
역사가 입증한 비법**

A large, multi-pointed orange starburst graphic with a thin blue outline, centered on a solid gray background. The starburst has approximately 12 points of varying lengths, creating a dynamic, explosive shape.

**순자산 10배
늘리기
12년 프로젝트!!**



침체기부터 준비한다면

12년만에 (한 Term)

순자산을 10배로!!

12년만에 순자산 10배 늘리기 프로젝트

1. 1년에 하나씩을 목표로 한다.

매입가, 낙찰가	
취득세	
기타 비용	
투자금	
매입갯수	
총 투자금	

매입가	
전세 상승분(2년)	
연수	
전세갱신회수	
총 전세 상승분	
예상 전세가	
예상 매가비율	
예상 매가	
상승분	

상승분	
개수	
상승분 합	
양도세율(공동)	
양도세	
수입합	

매입가	
매가	
상승분	
개수	
상승분 합	
양도세율	
양도세	
수입합	
총 현금합	

투자금	
전세비율	
환산 매가	
매가	
전세가	
상승률	
예상 매가	
상승분	
하락	
예상 매가	
순자산	
개수	
순자산	

최초 투자금

12년후 순자산

상승

투자금	5000
매가	45000
전세가	40000
전세비율	88.89%
상승률	2
예상 매가	90000
상승분	45000
하락	0.7
예상 매가	63000
순자산	23000
개수	4
순자산	92000

최초 투자금

7800

12년후 순자산

92000

상승

11.79

이러한 결과를 만들기 위한 전제조건

- 1. 침체기의 지루함과, 부정적 생각을 견뎌냄**
- 2. 침체기에도 작은 성장을 이뤄냈다.**
- 3. 늘 시장을 주시하고 있었기에 상승장을 인지**
- 4. 상승장에서 뭘 팔고, 뭘 사야하는지를 인지**

투자금	
조분	
감정가	
추가분담금	
현 전세	
4년후 전세	
예상 전세	
회수금	
회수 비율	

추가 투자금

회수금

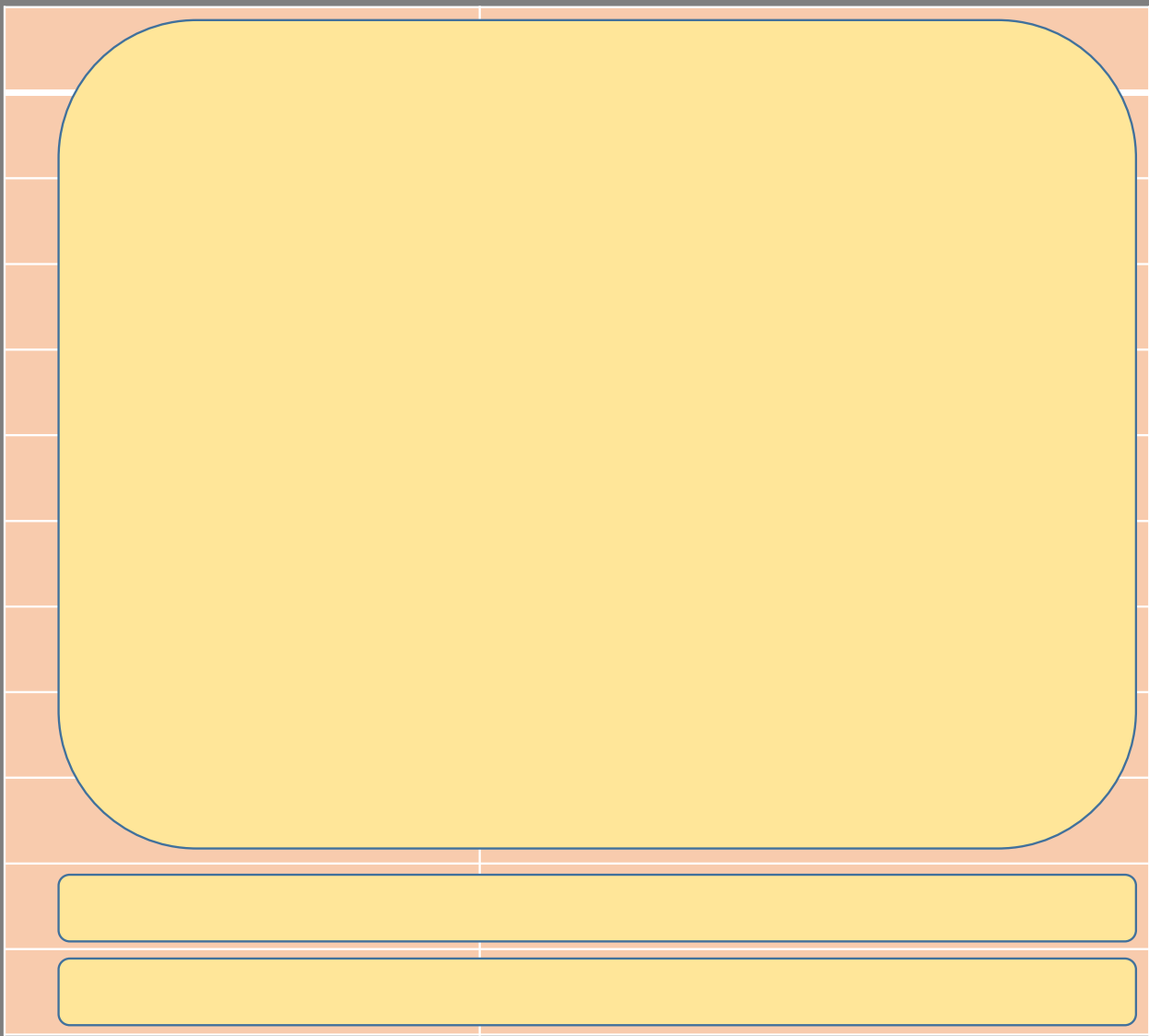
합

회수율

회수금

예상매가

현재가	
상승	
예상 매가	
전세가	
전세가 급등	
전세금 상승분	



현재가	140000	120000
전세가		
하락		
미래 예상가		
순자산		
합		

12개의 순자산합

신축1

신축2

총합

순자산 총합

최초 투자금

중간 회수

실 투자금

상승률

전제조건

- 1. 침체장부터 투자해야한다는 것**
- 2. 최고로 좋은 게 아니면 무조건 패스**
- 3. 오른다고 생각하지 말 것**
- 4. 자신을 가혹하게 대하지 말 것**
- 5. 김사부를 떠나지 말 것**

최초 투자금	
12년후 순자산	
상승	

보통사람들 1

1. 상승장이 오면 그때부터 투자

2. 올랐다고 흥분 -> 부자가 된 줄 착각

3. 영끌

4. 하락장

5. 대출 금리에 시달려 물건 헐값에 -> 원위치

보통사람들 2

1. 상승장이 와도 꿈쩍도 안한다

2. 부동산은 끝났다고 계속 버틴다

3. 결국 매수에 나선다 -> 고점 매수

4. 하락장

5. 부동산 시장을 떠난다

순자산

상승률

12년후

상승률

12년후

순자산	
상승률(6년)	
순자산	
상승률(6년)	
12년후	
상승률(6년)	
순자산	
상승률(6년)	
12년후	

이런 거 믿고 놀기만 하려고 하지 말고

오랫동안 일할 생각!!

건강한 정신 유지와 세상의 변화 파악을 위해

7. 한 해에 하나씩만 !!

무자본 투자법

투자금: 0원

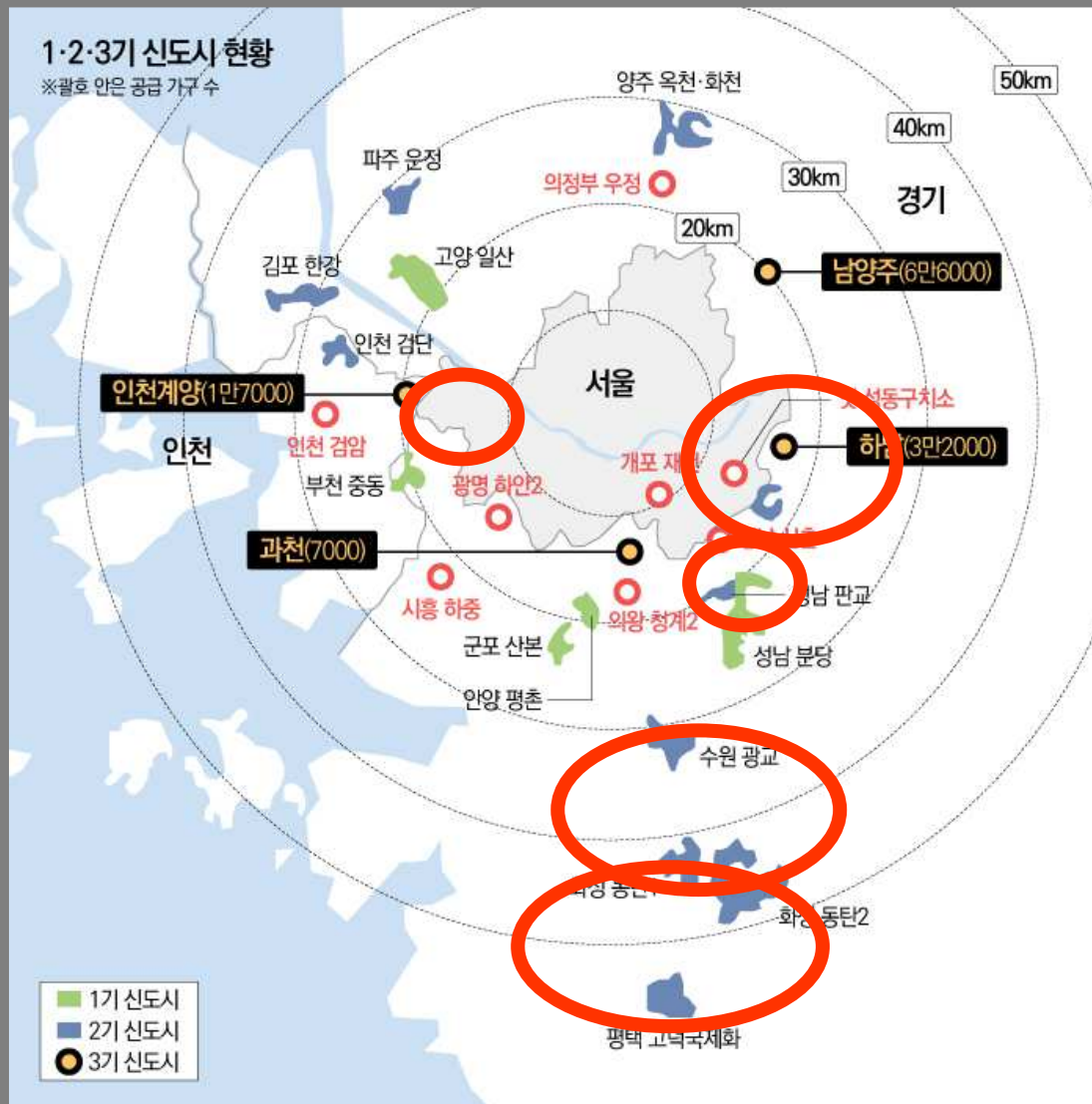
원룸 오피스텔도

투자성이 있을까?

조건 1. 택지개발지구에 있어야

1·2·3기 신도시 현황

※괄호 안은 공급 가구 수



그래픽=강기영 기자 kykang@newsway.co.kr

뉴스웨이

조건 2. 연수 10년 이하

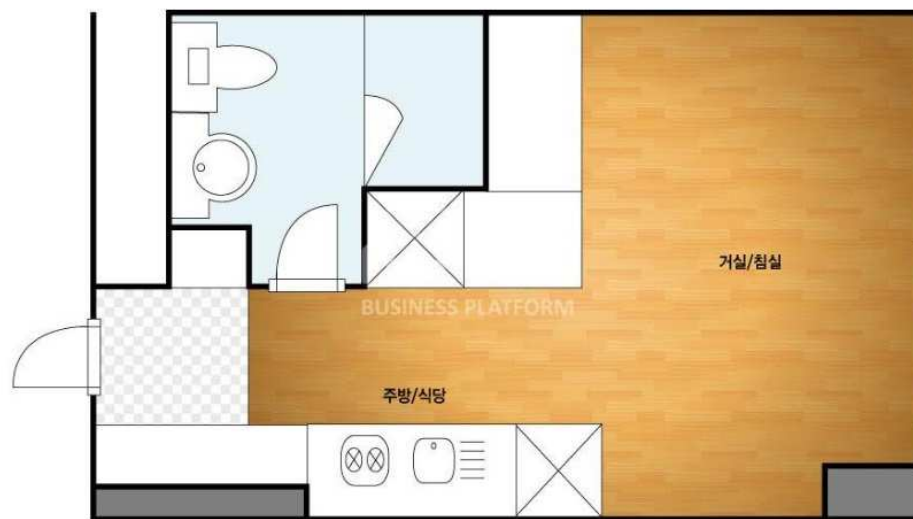
조건 3. 택지개발지구 외곽이 아니어야

[백현동] 판교SK허브

지사진 단지시설 (2/27)



공급면적 31.23㎡ | 전용면적 22.68㎡ | 현관구조 복도식 기본형



전용:22.68, 공용:8.55, 공급:31.23, 기타공용:2.03, 계약:55.13



품질대란! 호랑이 생화탕 2만원대~
한의사가 만든 생화탕

AD X

오피스텔 판교SK허브 ☆

1084세대 / 총 3동 / 2014.10.31 / 55.13㎡ ~ 206.56㎡

매매가 2억 2,500~12억

전세가 2억 1,000~6억

단지정보

시세/실거래가

매매



전체면적



전체동



랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** ☐ 동일매물 묶기

판교SK허브 B동

매매 2억 2,500

오피스텔 · 55A/22㎡, 저/8층, 동향

소자본투자,가성비좋은 원룸,선호도좋은 오피스텔

SK허브공인중개사사무소 | 텐컴즈 제공

확인 23.02.08.



판교SK허브 A동

매매 2억 4,000

오피스텔 · 55A/22㎡, 고/8층, 동향

전월세잘나가는집 전세안고 고층 전망굿

sk판교공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.02.04.



판교SK허브 B동

매매 2억 5,000

오피스텔 · 55A/22㎡, 5/8층, 동향

판교역, 캡투자, 탁트인 전망, 내부갈끔, 개별창고, 귀한라인 매매

판교메트로공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

판교SK허브 B동 · 저층 · 매매 2억 2,500

SK허브공인중개사사무소 031-8017-4100 [길찾기](#)

허위매물신고

인쇄



매물정보 **시세/실거래가** 학군정보

평

2020.06.	2억(18일,4층)
2020.05.	2억 1,000(23일,8층)
2019.12.	2억 500(25일,8층)
2019.04.	1억 6,500(26일,6층)
2018.02.	2억 1,200(5일,5층)
2018.01.	2억 1,300(18일,3층)
2017.07.	2억 500(4일,7층)
2017.06.	2억 400(28일,8층)
2016.12.	2억 2,000(30일,8층)

매매 시세

▼ KB부동산

부동산뱅크

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세가
2023.02.10.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
2023.02.03.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
2023.01.20.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
2023.01.13.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%

시세 더보기 ▼

조건 4. 플피여야

매입가	
취득세율	
취득세	
중개요율	
중개비	
매입가	
전세가	
투자금	

조건 5. 전세가 맞춰져있어야

조건 6. 전세가가 현재 수준과 비슷해야

조건 7. 전세 만기일은 최소 6개월 이상

조건 8. 대단지 또는 가시성이 뛰어나야

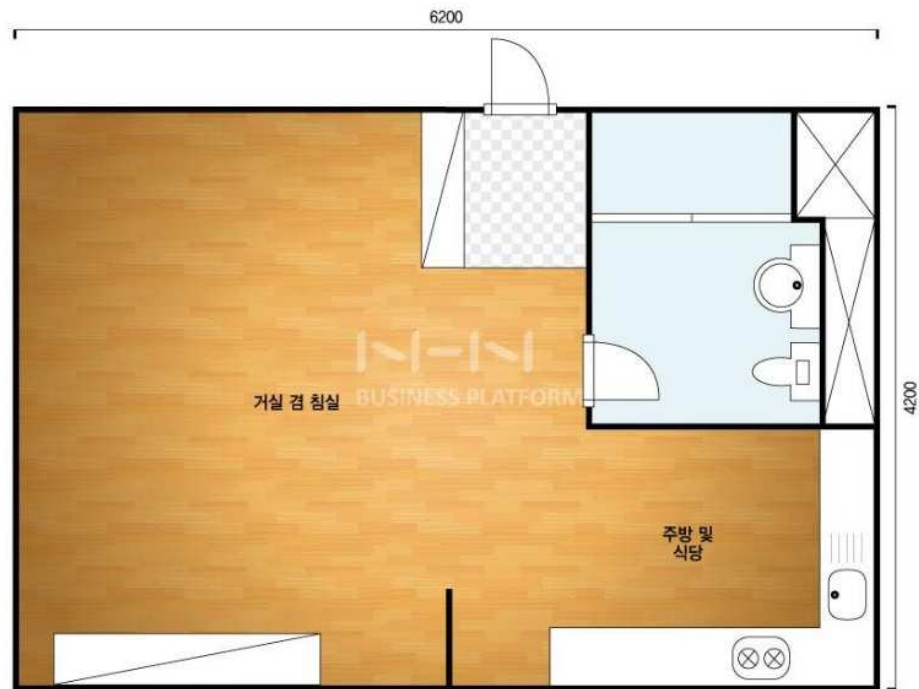
단지명	백석역 동문굿모닝힐2차
준공	
면적	
세대수	

[백석동] 백석역동문굿모닝힐2차

물사진 단지사진 단지시설 (2/33)



공급면적 34.23㎡ | 전용면적 26.99㎡ | 현관구조 복도식 기본형



전용:24.93, 공용:7.11, 분양:32.07, 주차장:17.72, 공급:49.82



품질대란! 호랑이 생화탕 2만원대~
한의사가 만든 생화탕

오피스텔

백석역동문굿모닝힐2차 ☆

1543세대 / 총 4동 / 2004.06.15 / 49.88㎡ ~ 106.78㎡

최근 매매 실거래가

1억 900

2023.01.27, 9층, 58㎡

매매가 1억 200~1억 6,000

전세가 1억 100~1억 4,000

단지정보

시세/실거래가

전체거래방식

전체면적

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** | ☐ 동일매물 묶기

백석역동문굿모닝힐2차 202동
단기임대 100/70

오피스텔 · 53A/26㎡, 10/10층, 남동향
공실, 단기임대, 복층, 가전포교체, 남동향, 빠른임주
하나로 공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.02.08.

☆

백석역동문굿모닝힐2차 204동
매매 1억 1,000

오피스텔 · 53A/26㎡, 6/10층, 북동향
승용폭박, 근심거점, 전망

백석역동문굿모닝힐2차 202동 · 10층 · 단기임대 100/70

위위매물신고

인쇄

☆

하나로 공인중개사사무소 031-811-9000 **길찾기**

매물정보 **시세/실거래가** 학군정보

↻ 평

2011.08.	7,200(30일,4층) 7,500(29일,10층) 7,500(25일,3층)	8,000(30일,2층) 7,200(29일,7층) 8,000(20일,3층)	7,100(30일,3층) 8,000(26일,9층) 7,000(11일,3층)
2011.07.	7,000(27일,4층) 7,300(25일,6층) 8,000(16일,4층)	8,000(26일,6층) 7,800(21일,2층) 7,900(13일,8층)	7,300(25일,4층) 8,000(16일,8층) 7,500(13일,2층)
2011.06.	7,500(27일,8층)	8,000(16일,4층)	
2011.05.	7,500(21일,9층) 5,500(7일,10층)	7,500(19일,10층) 7,000(3일,4층)	7,500(16일,5층)
2011.04.	7,000(21일,7층) 7,500(4일,3층)	7,500(18일,9층)	7,300(14일,7층)
2011.03.	5,500(29일,9층) 7,500(9일,3층)	7,500(28일,4층)	6,300(17일,8층)
2011.02.	5,500(25일,10층) 7,300(16일,4층)	5,500(23일,8층) 6,500(7일,2층)	5,500(22일,9층) 5,500(7일,3층)



AD X

오피스텔 **백석역동문굿모닝힐2차** ☆

1543세대 / 총 4동 / 2004.06.15 / 49.88㎡ ~ 106.78㎡

최근 매매 실거래가

1억 900

2023.01.27, 9층, 58㎡

매매가 1억 200~1억 6,000

전세가 1억 100~1억 4,000

단지정보	시세/실거래가
------	---------

전체거래방식 ▼ 전체면적 ▼ 전체동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** ☐ 동일매물 묶기

백석역동문굿모닝힐2차 202동

단기임대 100/70

오피스텔 · 53A/26㎡, 10/10층, 남동향
공실, 단기임대, 복층, 가전포교체, 남동향, 빠른입주

하나로 공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.02.08.



백석역동문굿모닝힐2차 204동

매매 1억 1,000

오피스텔 · 53A/26㎡, 6/10층, 북동향
수요풍부, 공실걱정no, 전망굿

삼익공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.02.01.



백석역동문굿모닝힐2차 202동

전세 1억 500

오피스텔 · 53A/26㎡, 5/10층, 북서향



백석역동문굿모닝힐2차 202동 · 10층 · 단기임대 100/70

허위매물신고 | 인쇄 | ☆

하나로 공인중개사사무소 031-811-9000 [길찾기](#)

매물정보 **시세/실거래가** 학군정보

↻ 평

	1억 2,000(12일, 8층)	1억 2,000(5일, 2층)
	1억 1,500(2일, 3층)	
2017.05.	1억 2,000(25일, 2층) 1억 2,000(12일, 3층)	1억 2,000(17일, 4층) 1억 2,000(3일, 7층)
2017.04.	1억 2,000(27일, 2층) 1억 2,000(3일, 3층)	1억 2,000(11일, 4층)
2017.03.	1억 2,000(28일, 2층) 1억 2,000(24일, 2층)	1억 2,000(24일, 10층) 1억 2,000(4일, 2층)
2017.02.	1억 2,000(14일, 3층) 1억 2,000(8일, 2층) 1억 2,000(3일, 2층)	1억 2,000(9일, 10층) 1억 2,000(7일, 8층) 1억 2,000(2일, 10층)
2017.01.	1억 2,000(24일, 2층)	1억 2,000(6일, 2층)
2016.09.	8,500(28일, 2층)	8,500(21일, 10층)
2016.08.	8,000(23일, 10층)	8,500(4일, 4층) 8,500(4일, 2층)
2016.07.	8,500(25일, 5층)	
2016.06.	8,500(6일, 8층)	
2016.05.	9,000(19일, 8층)	8,500(12일, 5층)
2016.04.	9,000(22일, 3층)	8,500(1일, 7층)
2016.03.	8,500(31일, 6층) 8,000(10일, 10층)	8,500(24일, 5층) 8,500(21일, 2층) 8,500(2일, 6층)

매입가	
매도가	
차익	
양도세율	
양도세	
수익	

양도차익	
개수	
차익합	
양도세율	
양도세	
수익합	

단지명	대림아크로텔(정자역)
준공	
면적	
세대수	

[정자동] 대림아크로텔

보 평면도 단지사진 단지시설 주변/기타 (3/32)



공급면적 33.41㎡ | 전용면적 27.04㎡ | 현관구조 계단식 기본형



매물정보	시세/실거래가	동호수	학군정보	평
2019.01.	1억 7,000(28일,3층)			
2018.08.	1억 6,500(31일,5층)			
2017.11.	1억 7,000(9일,7층)			
2017.08.	1억 6,000(5일,10층)			
2017.06.	1억 6,000(29일,2층)			
2017.05.	1억 6,500(30일,7층)	1억 5,000(6일,4층)		
2017.02.	1억 6,000(22일,3층)			
2017.01.	1억 7,000(25일,3층)			
2016.10.	1억 5,500(19일,8층)			
2016.09.	1억 5,000(29일,5층)			
2016.08.	1억 4,000(18일,3층)			
2016.05.	1억 5,000(28일,2층)			
2016.04.	1억 5,500(2일,7층)			
실거래가 더보기▼				

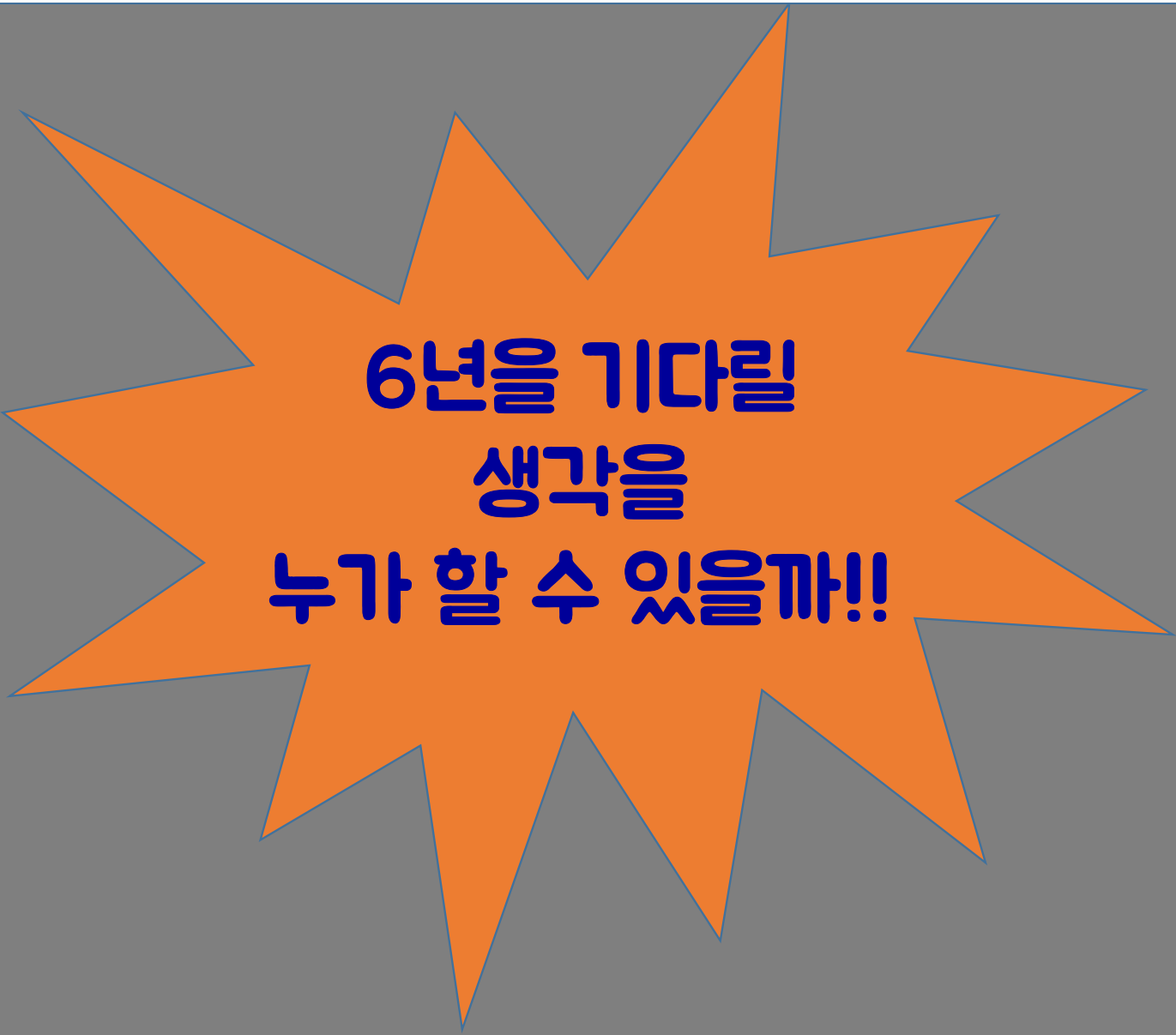
매입가	
매도가	
차익	
양도세율	
양도세	
수익	

양도차익	
개수	
차익합	
양도세율	
양도세	
수익합	

투자포인트

1. 좋은 물건을 플피로 사는 것!!

2. 기다리는 것이 관건!!



**6년을 기다릴
생각을
누가 할 수 있을까!!**

투자포인트

1. 좋은 물건을 플피로 사는 것!!

2. 기다리는 것이 관건!!

3. 급등시 반드시 매각!!

문제점 및 주의사항

1. 역전세란

2. 규제에 따른 상대적 불리함

3. 세금

4. 전세금 상승분 중 일부는 세금용으로

조건

1. 택지개발지구 내

2. 연수 10년 이하

3. 택지개발지구 외곽이 아니어야

4. 플피로 매수

조건

5. 전세가 맞춰져있어야

6. 전세가가 현재가와 비슷

7. 전세 만기일이 최소 6개월 이상

8. 대단지 또는 가시성이 뛰어난 걸로

택지개발지구에

시장이 좋지 않을 때

전세가 수준에서 매입

A bright yellow starburst shape with multiple points, centered on a solid gray background. The starburst has a thin blue outline.

단, 급등시 매각!!



임플란트 디자인 미루지 마세요!
강남역 11번 출구

AD X

오피스텔 **아이엔유포비스타** ☆

394세대 / 총 1동 / 2006.06.09 / 56.34㎡ ~ 63.3㎡

최근 매매 실거래가

9,000

2023.01.28, 4층, 56㎡

매매가 8,800~1억 2,000

전세가 7,500~1억 1,500

단지정보

시세/실거래가

전세

전체면적

전체동

랭킹순 최신훈 가격순 **좁은면적순 ↓**

☐ 동일매물 묶기

아이엔유포비스타 1동

전세 1억 1,000

오피스텔 · 56/29㎡, 5/19층, 서향
특물수리, 복층, 입주협의가능

스타공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.02.07.



아이엔유포비스타 1동

전세 1억

오피스텔 · 56/29㎡, 3/19층, 서향
복층, 빠른입주가능

스타공인중개사사무소 | 부동산써브 제공



아이엔유포비스타 1동 · 5층 · 전세 1억 1,000

스타공인중개사사무소 032-329-8288

하위매물신고 | 인쇄 ☆

매물정보 **시세/실거래가** 학군정보 사진

2012.02.	7,500(22일,3층)	6,500(20일,11층)	7,000(4일,3층)
2012.01.	7,500(28일,8층)		
2011.10.	7,500(23일,12층)	6,100(21일,14층)	7,500(1일,19층)
2011.09.	7,500(8일,9층)	7,000(6일,10층)	
2011.08.	5,500(31일,4층)	8,000(20일,9층)	
2011.07.	7,500(29일,3층)	7,000(26일,17층)	
2011.06.	7,000(9일,7층)		
2011.05.	7,000(30일,15층)		
2011.03.	7,000(23일,4층)	7,000(7일,3층)	
2011.01.	6,100(4일,14층)		

전세 시세

▼ KB부동산 부동산뱅크

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2023.02.10	9,000	9,550	9,900	94~99%

아이엔유포비스타 1동·5층·전세 1억 1,000

스타공인중개사사무소 032-329-8288

하위매물신고 | 인쇄



매물정보 시세/실거래가 학군정보 사진

평

2019.03.	1억(23일,4층)		
2019.02.	1억(25일,4층)		
2019.01.	9,000(28일,14층) 8,000(9일,3층)	9,000(15일,15층)	9,500(12일,4층)
2018.10.	9,000(8일,12층)	9,500(5일,8층)	
2018.08.	7,000(7일,6층)		
2018.07.	9,500(27일,15층)		
2018.05.	1억(11일,4층)		
2018.03.	1억(1일,4층)		
2018.02.	9,500(24일,4층) 7,500(7일,6층)	9,500(12일,19층)	9,500(9일,7층)
2017.12.	1억(18일,3층)		



서울 공유오피스 가격 궁금하다면?
초역세권 41개 지점

오피스텔 판교SK허브 ☆

1084세대 / 총 3동 / 2014.10.31 / 55.13㎡ ~ 206.56㎡

매매가 2억 2,500~12억

전세가 2억 1,000~6억

단지정보

시세/실거래가

전체거래방식

전체면적

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** | ☐ 동일매물 묶기

판교SK허브 A동

전세 2억 2,000

오피스텔 · 55A/22㎡, 4/8층, 북동향

판교역위치 빠른입주 저렴한귀한전세 화이트니스시설이용가 무료...

판교스마트공인중개사사무소 | 부동산썬브 제공

확인 23.02.07.



판교SK허브 B동

전세 2억 1,000 ↓

오피스텔 · 55A/22㎡, 8/8층, 동향

급전세 아담한원룸 전입 용무 고품 깨끗

sk판교공인중개사사무소 | 부동산썬브 제공

확인 23.02.03.



판교SK허브 A동 · 4층 · 전세 2억 2,000

판교스마트공인중개사사무소 031-703-5500 [길찾기](#)

하위매물신고

인쇄



매물정보 **시세/실거래가** 학군정보

↻

2015.09. 1억 6,000(22일,6층)

2015.07. 1억 3,000(11일,4층)

2015.03. 1억 4,000(2일,2층)

2015.02. 1억 3,500(16일,4층)

2015.01. 1억 4,000(30일,5층) 1억 3,000(26일,4층)
1억 3,800(24일,6층)

2014.12. 1억 2,000(31일,7층) 1억 3,500(21일,3층)
1억 4,000(21일,8층) 1억 4,500(6일,6층)

2014.10. 1억 5,000(29일,7층) 1억 4,000(24일,7층)
1억 4,000(14일,4층)

전세 시세

▼ KB부동산

부동산뱅크

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
-----	-------	-------	-------	----------------

2023.02.10.	2억2,000	2억3,000	2억4,000	94~96%
-------------	---------	---------	---------	--------

2023.02.03.	2억2,000	2억3,000	2억4,000	94~96%
-------------	---------	---------	---------	--------



품질대란! 호랑이 쌍화탕 2만원대~
한의사가 만든 쌍화탕

AD | X

오피스텔 판교SK허브 ☆

1084세대 / 총 3동 / 2014.10.31 / 55.13㎡ ~ 206.56㎡

매매가 2억 2,500~12억

전세가 2억 1,000~6억

단지정보

시세/실거래가

매매

전체면적

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 **좁은면적순 ↓** ☐ 동일매물 묶기

판교SK허브 B동

매매 2억 2,500

오피스텔 · 55A/22㎡, 저/8층, 동향

소자본투자, 가성비좋은 원룸, 선호도좋은 오피스텔

SK허브공인중개사사무소 | 텐컴즈 제공

확인 23.02.08.



판교SK허브 A동

매매 2억 4,000

오피스텔 · 55A/22㎡, 고/8층, 동향

전월세잘나가는집 전세안고 고층 전망굿

sk판교공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.02.04.



판교SK허브 B동

매매 2억 5,000

오피스텔 · 55A/22㎡, 5/8층, 동향

판교역, 캡투자, 탁트인 전망, 내부갈끔, 개별창고, 귀한라인 매매

판교메트로공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

판교SK허브 B동 · 저층 · 매매 2억 2,500

SK허브공인중개사사무소 031-8017-4100 [구갈찾기](#)

허위매물신고

신고



매물정보 **시세/실거래가** 학군정보



2020.06.	2억(18일, 4층)
2020.05.	2억 1,000(23일, 8층)
2019.12.	2억 500(25일, 8층)
2019.04.	1억 6,500(26일, 6층)
2018.02.	2억 1,200(5일, 5층)
2018.01.	2억 1,300(18일, 3층)
2017.07.	2억 500(4일, 7층)
2017.06.	2억 400(28일, 8층)
2016.12.	2억 2,000(30일, 8층)

매매 시세

▼ KB부동산

부동산뱅크

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세가
2023.02.10.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
2023.02.03.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
2023.01.20.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
2023.01.13.	2억3,250	2억3,750	2억4,750	94~96%
시세 더보기 ▼				



임플란트 더이상 미루지 마세요!
강남역 11번 출구

AD X

오피스텔 아르디에 ☆

188세대 / 총 1동 / 2015.05.06 / 44.35㎡ ~ 70.3㎡

최근 매매 실거래가

1억 3,000

2023.01.13, 9층, 44㎡

매매가 1억 2,500~1억 3,600

전세가 1억 3,000~1억 3,500

단지정보

시세/실거래가

전세

전세면적

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** | 동일매물 묶기

집주인 아르디에 1동

전세 1억 3,500

오피스텔 · 44A/18㎡, 2/10층, 남향
남향 깨끗 호서대 바로앞 3월부터 입주가능

다인공인중개사사무소 | 매경부동산 제공



확인 23.01.31.



아르디에 1동

전세 1억 3,500 ↑

오피스텔 · 44A/18㎡, 저/10층, 서향
발산역 부근 빠른입주가능 4년전금역으...

마곡에비알공인중개사사무소 | 매경부동산 제공



아르디에 1동 · 2층 · 전세 1억 3,500

다인공인중개사사무소 02-2668-8040 [📍길찾기](#)

허위매물신고 | 인쇄



매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보 사진



2016.01. 1억 1,500(6일, 10층)

2015.12. 9,500(31일, 4층) 8,000(1일, 4층)

2015.11. 9,500(6일, 4층)

2015.10. 1억(22일, 4층)

2015.08. 8,500(1일, 3층)

2015.07. 8,500(2일, 3층)

2015.06. 8,500(23일, 7층) 8,500(19일, 6층) 8,500(18일, 10층)
8,500(16일, 3층) 8,000(11일, 8층) 8,000(9일, 3층)

2015.05. 8,500(27일, 5층) 8,000(18일, 4층)

2015.04. 9,000(29일, 7층)

전세 시세

2023.02.10. KB부동산 시세

기준일	허위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2023.02.10.	1억3,000	1억3,500	1억4,000	96%

2020.01.	1억 3,500(6일,10층)		
2019.12.	1억 2,190(31일,6층)	1억 2,390(19일,5층)	
	1억 1,000(18일,6층)	1억 1,550(6일,4층)	
2019.11.	1억 2,000(30일,3층)	1억 2,200(16일,6층)	
	1억 2,200(16일,6층)	1억 1,550(11일,2층)	
2019.10.	1억 2,180(15일,9층)	1억 3,500(11일,9층)	
2019.09.	9,300(2일,10층)		
2019.08.	1억 3,650(21일,2층)	1억 2,600(16일,4층)	
2019.07.	1억 1,000(20일,4층)		
2019.06.	1억 500(17일,2층)	1억 1,130(4일,3층)	
	1억 2,400(1일,6층)		
2019.05.	9,135(29일,3층)	1억 1,850(24일,3층)	8,925(1일,3층)
2019.04.	1억 140(22일,7층)	9,300(15일,10층)	1억 1,025(3일,7층)

택지개발지구에

시장이 좋지 않을 때

전세가 수준에서 매입

A bright yellow, multi-pointed starburst shape is centered on the left side of a solid gray background. The starburst has approximately 12 points of varying lengths, creating a dynamic, explosive effect. Inside the starburst, the Korean text '단, 급등시 매각!!' is written in a bold, red, sans-serif font.

단, 급등시 매각!!

조건

1. 택지개발지구 내

2. 연수 10년 이하

3. 택지개발지구 외곽이 아니어야

4. 플피로 매수

조건

5. 전세가 맞춰져있어야

6. 전세가가 현재가와 비슷

7. 전세 만기일이 최소 6개월 이상

8. 대단지 또는 가시성이 뛰어난 걸로

택지개발지구에

시장이 좋지 않을 때

전세가 수준에서 매입