

김사부의
만민하고
우수한후지

Since JUNE 2004

부동산 투자의 정석 by 김사부



아직도 투자가치 있는 지역

2023년 하반기

2 부

1. 경매에 나온다면 반드시 낙찰받아야할 물건

투자금: 2억5000~ 3억5000

2022 타경 42172 | 인천지방법원 부천1계

담당계 (032) 320-1131

♡

📌

📄

🖨

🖨

🏠

👻

찜하기 메모 공유 인쇄 사진 인쇄 제보 오류신고

소재지	경기 김포시 북변동 112-18 1층 108호 [북변로 37-23] 외 2개 목록 도로명 검색				
물건종류	다세대/빌라	사건접수	2022.11.01	경매구분	임의경매
건물면적	64.91㎡ (19.64평)	소유자	유민호 외 3명	감정가	416,000,000원
대지권	111.7㎡ (33.79평)	채무자	망 0000 000 000 외 4명	최저가	(49%) 203,840,000원
매각물건	건물전부, 토지지분	채권자	농협자산관리	입찰보증금	(10%) 20,384,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격
1차	2023-03-14	416,000,000
2차	2023-04-18	291,200,000
3차	2023-05-23	203,840,000

물건 사진



오늘 조회수 0

전체 조회수 767

평균 조회수(2주) 10

[관할법원](#)

[대법원](#)

관련 자료 보기

[사진보기](#)

[감정평가서](#)

[현황조사서](#)

[매각물건명세서](#)

[부동산표시목록](#)

[건축물 현황](#)

[토지등기](#)

[건물등기](#)

[사건내역](#)

[기일내역](#)

[문건/송달내역](#)

[토지이용계획열람](#)

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

3. 명도가 간단한가?

- 소유자가 채권자이거나

- 세입자가 전액 배당 받는 물건

4. 가격 결정

시세 > 급매 (-5~-10%) > 낙찰가 (-5~ -10%)

부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자									
점유자의 성명	점유부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자,사업 자등록 신청일자	확정일자	배당요구여부 (배당요구일자)
조사된 임차내역없음									
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.									
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것									
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요									
비고란									
1. 일괄매각 2. 북변4구역 주택재개발정비사업이 진행중인 현장 안에 위치하고, 현재 관리처분계획인가를 받아 정비사업을 위하여 기존건물 철거 및 택지조성사업을 진행중임. 3. 조합의 사실조사회신서에 의하면, 이 사건 소유자 망 조정자는 74A형(분양면적:98.05㎡, 전용면적:74.80㎡)을 분양신청을 하고 확정되었으며 동,호수 는 특정되지 않았고 상속인에게 승계된다고 함. 권리가액은 238,619,900원이고, 74A형 분양가는 342,342,188원(조합원 부담금 103,722,288원)임. 4. 조합의 사실조사회신서에 의하면, 매수인은 조합원의지위를 승계취득하고, 2023년 4-5월 경 분양신청절차를 다시 진행할 예정이어서 분양신청을 하지 않으면 현금청산자로 변경된다고 함. 자세한 내용은 조합에게 문의, 확인이 필요함. 5. 사업에 편입되는 면적이 증가되어 사업시행계획 변경절차를 진행하고 있으며 변경결과에 따라 2023년 4-5월경 분양신청절차를 다시 진행할 예정이고, 분양신청을 하지 않으면 조합원 지위가 박탈되고, 현금청산 대상이 된다고 함.									

주1 : 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2 : 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저장권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

비고란

1. 일괄매각

2. 북변4구역 주택재개발정비사업이 진행중인 현장 안에 위치하고, 현재 관리처분계획인가를 받아 정비사업을 위하여 기존건물 철거 및 택지조성사업을 진행중임.

3. 조합의 사실조회회신서에 의하면, 이 사건 소유자 땅 조정자는 74A형(분양면적:98.05㎡, 전용면적:74.80㎡)을 분양신청을 하고 확정되었으며 동,호수 는 특정되지 않았고 상속인에게 승계된다고 함. 권리가액은 238,619,900원이고, 74A형 분양가는 342,342,188원(조합원 부담금 103,722,288원)임.

4. 조합의 사실조회회신서에 의하면, 매수인은 조합원의지위를 승계취득하고, 2023년 4-5월 경 분양신청절차를 다시 진행할 예정이어서 분양신청을 하지 않으면 현금청산자로 변경된다고 함. 자세한 내용은 조합에게 문의, 확인이 필요함.

5. 사업에 편입되는 면적이 증가되어 사업시행계획 변경절차를 진행하고 있으며 변경결과에 따라 2023년 4-5월경 분양신청절차를 다시 진행할 예정이고, 분양신청을 하지 않으면 조합원 지위가 박탈되고, 현금청산 대상이 된다고 함.

권리가액

감정평가

p

재개발 북변4구역

2843세대(예정) / (주)한 양 / 건폐율 29% / 용적률 316%

사업시행단계 **관리처분인가** 더보기

매매가 2억 7,068 ~ 6억 5,800

전세가 -

위치 경기도 김포시 북변동 북변4구역

추진위 및 조합 031-997-2770

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순** | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

소유자 북변4구역 · 다세대

매매 2억 7,068

재개발 · 35m², -/-층

힐링Xi. 34A.P2역 초기자금 낮은 실투자 재개발권 강추.

자이힐링공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.12.

북변4구역 · 다세대

매매 2억 7,068

재개발 · 24m², -/-층

북변4구역 84A 초기부담금 저렴한 급매물

급매

골드공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.05.16.

북변4구역 · 매매 2억 7,068

골드공인중개사사무소 031-988-5784 **길찾기**

허위매물신고 | 인쇄



매물정보

입주가등일	즉시입주	시공예정사	(주)한 양
구역특징	-	건립총세대수	2843세대
용적률/건폐율	316/29%	추진현황	관리처분인가
조합전화번호	031-997-2770	건축물 용도	공동주택
주차가능여부	불가능		
매물번호	2320830953		
매물설명	북변동에 위치한 재개발 전문 골드공인중개사사무소입니다 권리가 7,068만원 프리미엄 2억 이주비 3,750만원		
중개사	골드공인중개사사무소 길찾기 대표 신성호 등록번호 경기도 김포시 북변중로 33 1층일부(북변동) (북변동) 전화 031-988-5784, 010-6365-5784 매매 7 전세 0 월세 0 단기 0		

최초게재 2023.05.16 | 부동산써브 제공

중개보수 및 세금정보

재개발 북변4구역

2843세대(예정) / (주)한 양 / 건폐율 29% / 용적률 316%

랭킹순 | 최신순 | 낮은가격순 ↓ | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

북변4구역 · 다세대

매매 4억 3,450

재개발 · 71/71㎡, -/-층

힐링Xi.59A신청분 추후 84A재분양신청가능 감정가1억4만원

역세권

자이힐링공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.23.



매물정보

↻ 평

매물설명

사 시세파악 및 매물감정 전문기관 공개
♡계약에 따른 민사, 형사 책임법무사알선및 저리 맞춤대출 전문상담
사 직접 참여 가계부채 대한대출 소개
♡소유권절차 셀프등기 동행및 양도소득세신고, 각종세금과 민사전자
소송절차, 분쟁 법정변론 진행과정 제공

■ 매물특징

- * 이주비 승계가능 (8,370만원)
- * 감정평가 : 13,950만원
- * 권리가액 : 15,345만원
- * 프리미엄 : 25,000만원

■ 지역호재

- *국가철도망 구축계획 확정 인천2호선↔걸포킨텍스(GTX A)
- *걸포4지구 도시개발사업(신세계스타필드Mou체결)
- 지구 지정 행정절차 진행 중

권리가액	
p	
이주비	
투자금	

비례율		
비례율 이익		
이익 차이		
비례율		
비례율 이익		
이익 차이		

권리가액	
p	
이주비	
투자금	

권리가액		
p		
이주비		
투자금		

권리가액		
p		
합		
투자금 차이		
이익		
수익률		

권리가액	
적정 p	
합	
경매 디스카운트	
시세대비 이익	

낙찰가	36000
대출	0.5
합	18000
투자금	18000
권리가액	24000
비례율 이익	
이익	
조합원 분양가	
추가분담금	
주변가	
예상가(신규 + 시간)	
p	
예상 차익(예상가-권리가-추분-p)	
이자율	
연이자	
4년 이자	
실제 이익	
상승률	

낙찰가	36000	
대출	0.5	
합	18000	
투자금	18000	
권리가액	24000	
비례율 이익	0.2	
이익	4800	
조합원 분양가	39000	
추가분담금	10200	
주변가	70000	
예상가(신규 + 시간)	80000	
p	12000	
예상 차익(예상가-권리가-추분-p)	31800	
이자율	0.05	
연이자	900	
4년 이자	3600	
실제 이익	28200	
상승률	168%	

	최악	현상 유지	좋아질 경우	좀더 좋아질 경우
기준가				
매입가				
추가이익				
실제 매입가				
상승				
투자금				
상승여지				

2022 타경 42172 | 인천지방법원 부천1계

담당계 (032) 320-1131

♡

📌

📄

🖨

🖨

📁

👻

찜하기 메모 공유 인쇄 사진 인쇄 제보 오류신고

소재지	경기 김포시 북변동 112-18 1층 108호 [북변로 37-23] 외 2개 목록 도로명 검색				
물건종류	다세대/빌라	사건접수	2022.11.01	경매구분	임의경매
건물면적	64.91㎡ (19.64평)	소유자	유민호 외 3명	감정가	416,000,000원
대지권	111.7㎡ (33.79평)	채무자	망 0000 000 000 외 4명	최저가	(49%) 203,840,000원
매각물건	건물전부, 토지지분	채권자	농협자산관리	입찰보증금	(10%) 20,384,000원

입찰 진행 내용

구분	입찰기일	최저매각가격	상태
1차	2023-03-14	416,000,000	유찰
2차	2023-04-18	291,200,000	유찰
3차	2023-05-23	203,840,000	낙찰



물건 사진



매각 물건 현황 감정원 윤창구감정 가격시점 2022.11.24

오늘 조회수 0

전체 조회수 767

평균 조회수(2주) 10

[관할법원](#)

[대법원](#)

- 관련 자료 보기
- [사진보기](#)
- [감정평가서](#)
- [현황조사서](#)
- [매각물건명세서](#)
- [부동산표시목록](#)
- [건축물 현황](#)
- [토지등기](#)
- [건물등기](#)
- [사건내역](#)
- [기일내역](#)
- [문건/송달내역](#)
- [토지이용계획열람](#)

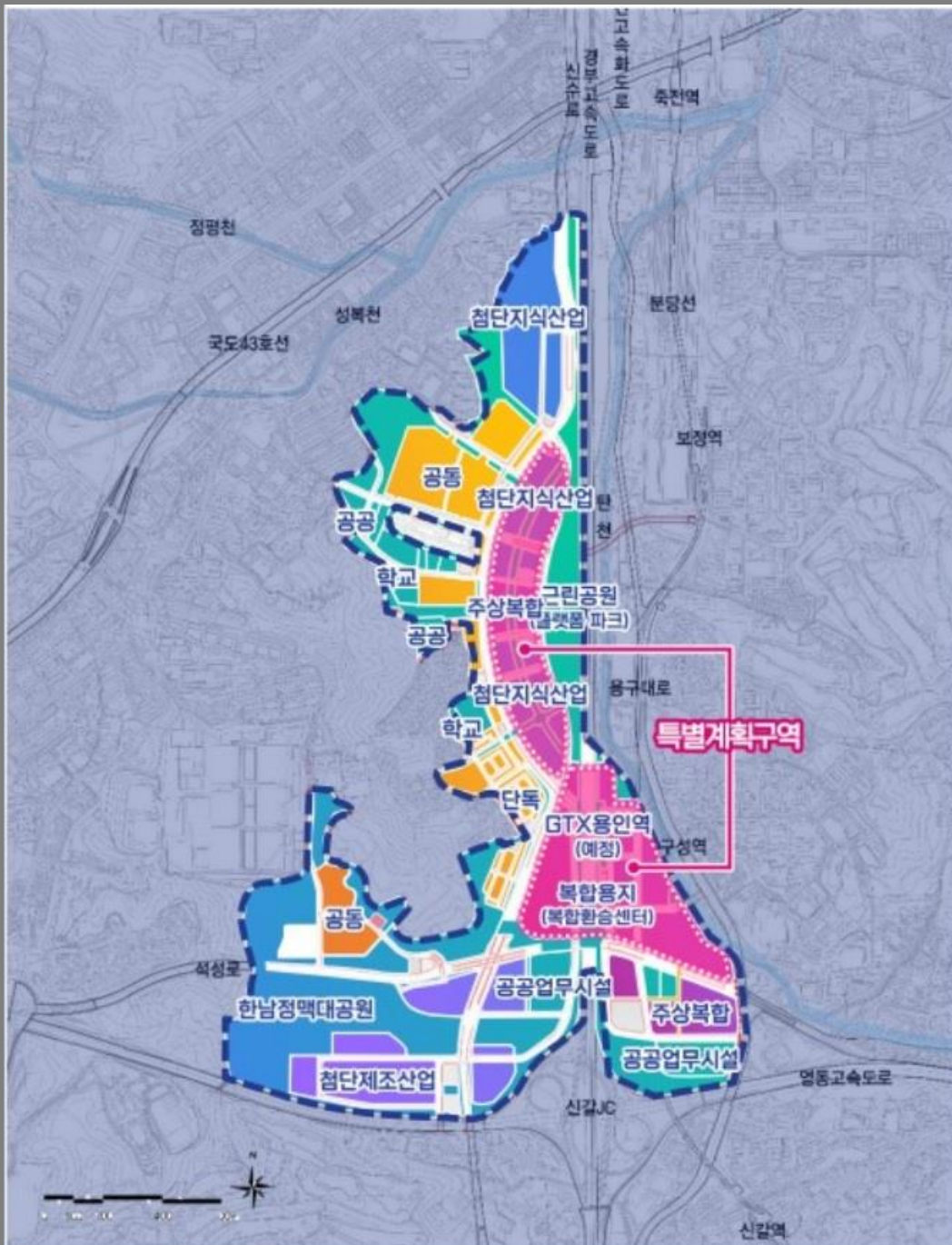
정리하면

- 1. 개발지 물건 경공매 초관심 대상**
- 2. 주변에 휘둘리지 말고 적정가 차분히 분석**
- 3. 적당한 이익 추구 -> 충분한 보상 가능**
- 4. 일년에 하나만, 이라는 마음가짐으로**

2. 강남 라인 중 지금 주목해야할 곳

(part 3)

투자금: 2억 ~ 3억



주거
(305,429㎡/11.1%)

- 단독주택 41,993㎡ (1.5%)
- 공동주택 236,788㎡ (8.6%)
- 준주거 26,648㎡ (1.0%)



산업
(446,431㎡/16.2%)

- 첨단지식산업 258,020㎡ (9.4%)
- 첨단제조산업 188,411㎡ (6.8%)



상업
(141,561㎡/5.1%)

- 상업시설 11,896㎡ (0.4%)
- 주상복합 129,665㎡ (4.7%)



도시기반시설 등
(1,863,765㎡/67.6%)

- 도로 551,740㎡ (19.9%)
- 공공시설 111,033㎡ (4.0%)
- 학교 48,993㎡ (1.8%)
- 공원녹지 921,447㎡ (33.4%) 등



Key map



멀티플렉스

PLEX 몰

영화관
복합쇼핑몰
대형서점

PLEX파크

액티비티
파크

업무복합

SkyPlatform
Park

컨벤션홀

PLEX 타워

컨퍼런스 룸

백화점

PLEX 허브

호텔

주상복합
(문화/공공)

PLEX 타운

PLEX 센터

엔터테인먼트
시설

주상복합
(분양)

용인 플렉스

PLEX : Platform city Exhibition & Convention center

시공간을 뛰어 넘는
다차원 포털개념을
공간으로 구현한
경기남부 MICE산업의
신거점 용인플랫폼 도시 구현



특별계획구역 :
약 30만㎡, 민간합동방식 추진검토

Sky Platform Park

가칭: 하늘공원

약10,000㎡ 규모
폭원 50m, 길이 200m



※ 향후 특별계획구역 수립 결과에 따라 변경될 수 있음



[로컬이슈] 문화재 교통 토지보상 암초 수두룩... 교산신도시 난항

승인 2022-01-20 11:43



강영호 기자 yhkang@kyeonggi.com

기자페이지 >

철도 개통까지 10년... 선교통 후개발 약속 물건너가
면적절반 이상 문화재 발굴조사 등도 사업지연 불러



교산신도시 전경. 경기일보DB

정부가 지난 2018년 12월 수도권 3기 신도시 중 하나로 지정·발표한 하남 교산신도시(631만4천㎡·3만3천37호) 공공주택 추진사업이 3년 이상 각종 암초에

3기신도시 하남교산 '맹꽁이' 이주계획에 공사지 연 우려

환경영향평가 중 맹꽁이 서식 발견

5월부터 3개월간 포획·이주 계획 진행 예정

"생물 서식지 이주 단기간 마무리 어려울 것"

등록 2022-04-05 오후 5:29:42
수정 2022-04-06 오전 11:11:00

가

가



신수정 기자

N 기자구독

[이데일리 신수정 기자] 3기 신도시로 기대를 모으는 하남교산 지구 전역에 보호종 맹꽁이가 발견돼 토지 조성에 영향을 끼칠지 주목된다. 일각에선 보호종의 이주대책이 길어질 경우 조성계획에 차질이 생길 수 있다고 우려했다.

< > Kim Dae Ho

2014. 06. 12



Kim, Hyun-tae
2012. 6. 30



3기 신도시 토지보상률 현황

(2023년 4월 30일 기준, 단위 : %/ 자료 : LH)



LH 토지보상 지연에 후발 3기 신도시 주민들 단체행동 예고

지구발표 2년내 보상 진행되는데
보상지연 현실화에 주민 불만 폭발
광명시흥, 의왕군포안산, 화성봉담3
토지주들 연합회 구성해 공동대응

등록 2023-06-07 오전 10:30:00
수정 2023-06-07 오후 7:31:12

가 가



김아름 기자

N 기자구독

[이데일리 김아름 기자] 한국토지주택공사(LH)가 지구 지정 2년이 지난 후발 3기 신도시에 대해 당장 보상은 어렵다고 통보했다. 광명시흥, 의왕군포안산, 화성봉담3 등 후발 3기 신도시 주민은 LH가 대책도 없이 무책임하게 3기 신도시 개발을 지연하고 있다며 천문학적인 금융 비용을 주민에게 떠넘기고 있어 지구지정 철회 등 단체행동에 나서겠다고 했다. LH는 비용 문제로 보상 절차에 따른 지연을, 주민은 이에 반발해 단체 행동을 예고해 보상을 둘러싸고 양측의 진통이 불가피할 전망이다.

뉴스홈 | 최신기사

용인 플랫폼시티 토지 69% 보상 완료...사업추진 기준면적 확보

송고시간 | 2023-05-30 10:15

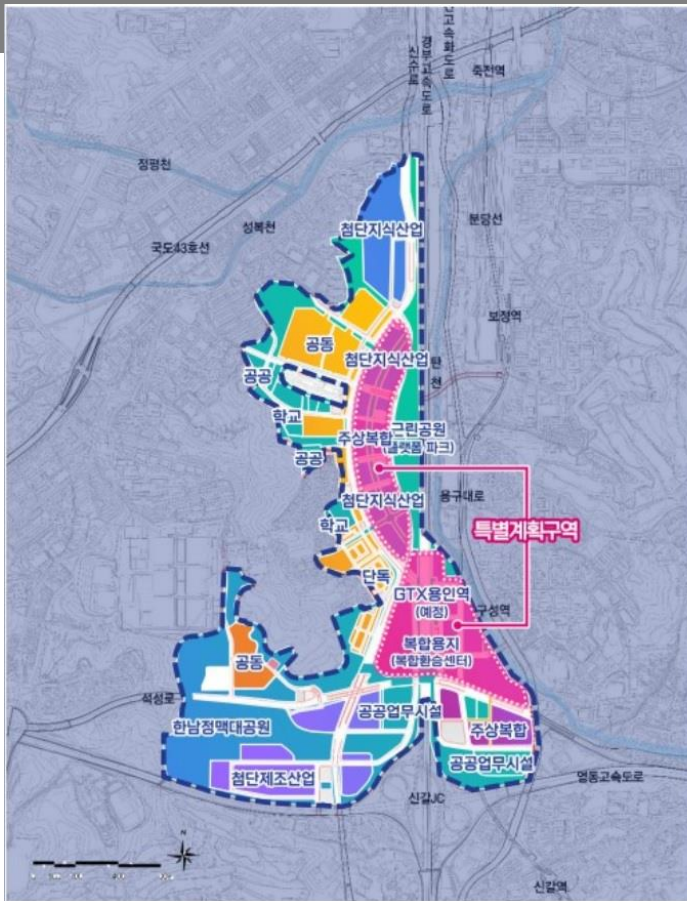


최해민 기자

[기자 페이지](#)

| 사유지 보상 시작 6개월만...나머지 부지도 추가 협의·수용 예정

(용인=연합뉴스) 최해민 기자 = 경기 용인시 기흥구 플랫폼시티 사업 구역 내 사유지 보상 절차를 시작한 지 6개월 만에 사업 추진을 위한 기준 면적(67%) 이상의 토지 보상이 완료됐다.



주거

(305,429㎡/11.1%)

- 단독주택 41,993㎡ (1.5%)
- 공동주택 236,788㎡ (8.6%)
- 준주거 26,648㎡ (1.0%)



상업

(141,561㎡/5.1%)

- 상업시설 11,896㎡ (0.4%)
- 주상복합 129,665㎡ (4.7%)



산업

(446,431㎡/16.2%)

- 첨단지식산업 258,020㎡ (9.4%)
- 첨단제조산업 188,411㎡ (6.8%)



도시기반시설 등

(1,863,765㎡/67.6%)

- 도로 551,740㎡ (19.9%)
- 공공시설 111,033㎡ (4.0%)
- 학교 48,993㎡ (1.8%)
- 공원녹지 921,447㎡ (33.4%) 등



14

토지이용계획

구분	계	주택용지	상업용지 (주복+공복+중복)	도시지원 시설용지	공공시설 용지
면적(천㎡)	6,316	1,471	364	755	3,726
비율	100%	23%	6%	12%	59%



단지명	
면적	
준공	
세대수	
매	
전	
투	
전세비율	

단지명	
면적	
준공	
세대수	
매	
전	
투	
전세비율	

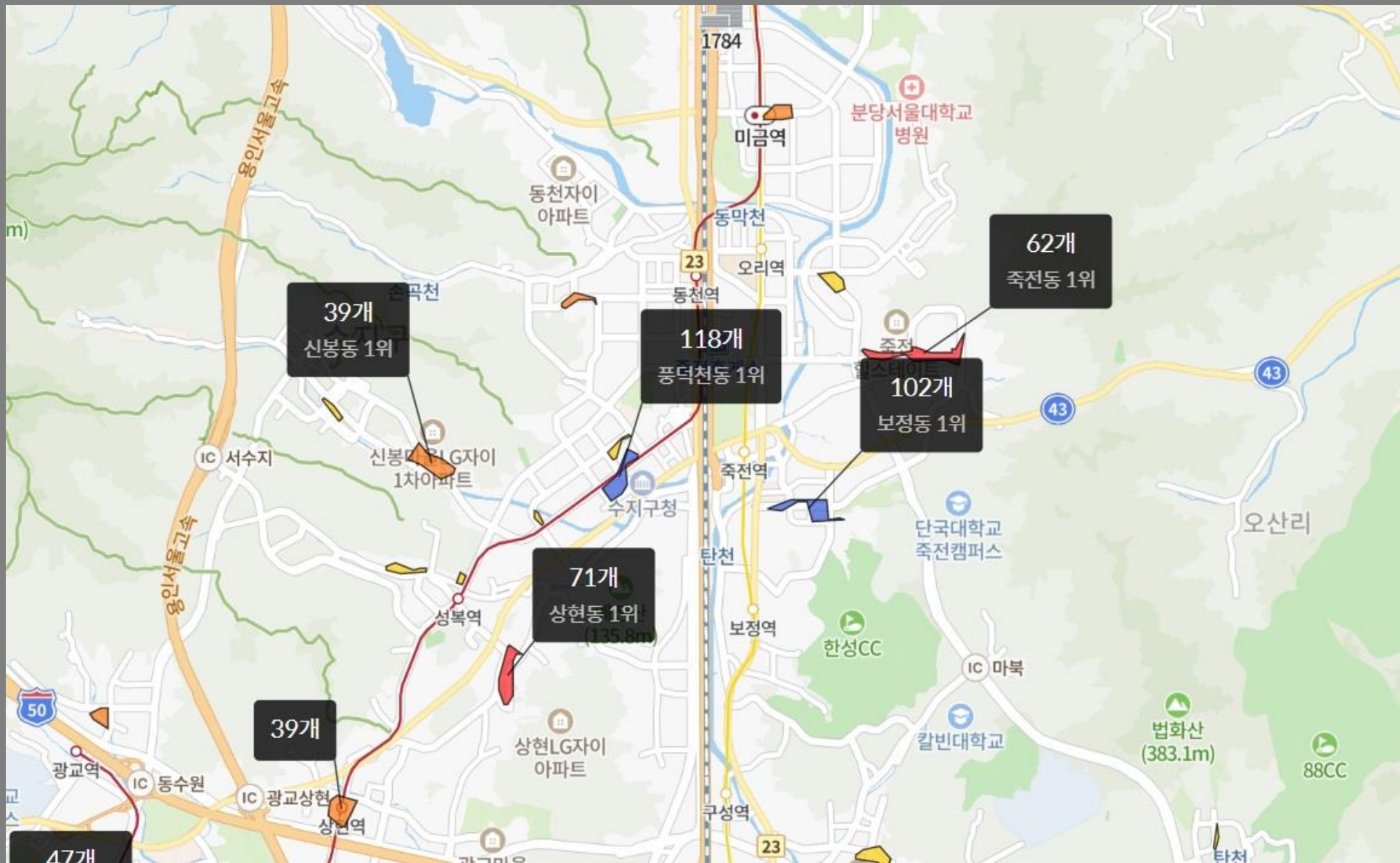
수혜 입을 가능성이 있는 이유

1. 신규 택지개발지구의 후광 효과

수혜 입을 가능성이 있는 이유

1. 신규 택지개발지구의 후광 효과

2. 택지개발지구 효과



수혜 입을 가능성이 있는 이유

1. 신규 택지개발지구의 후광 효과

2. 택지개발지구 효과

3. 학군지 효과

4. 가격 기저효과

**역세권 + 택지개발지구 +
신규**

**비역세권 + 택지개발지구 +
구축**

기흥역 파크푸르지오

구갈동 기흥역파크푸르지오

경기도 용인시 기흥구 구갈동 663

매매 35평 911

768세대 2018년 7월(6년차) 용적률 523% 건폐율 65%

거리뷰

구갈동 주간 방문자 4위 지금 38명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인

집 내놓기 가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매 전월세

35평

최근 실거래 기준 1개월 평균

7억 1,400

매물 가격 평균

7억 9,400

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교



국토교통부에서 10분 전 확인

구갈동 강남마을5단지코오롱하늘채

경기도 용인시 기흥구 구갈동 597

매매 34평 300

530세대 2004년 9월(20년차) 용적률 205% 건폐율 19%

거리뷰

구갈동 주간 방문자 11위 지금 5명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인

집 내놓기 가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매 전월세

34평

최근 실거래 기준 1개월 평균

5억 5,000

매물 가격 평균

5억

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교



국토교통부에서 11분 전 확인

← 광고 이의동 자연앤힐스테이트 ×

경기도 수원시 영통구 이의동 1344

매매

33평

1,826



1,764세대
용적률 209%

2012년 11월(12년차)
건폐율 14%

거리뷰



👑 이의동 월간 방문자 1위

지금 159명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

33평



최근 실거래 기준 1개월 평균

13억 4,700

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2017.04~2018.09 (1년 5개월) +3억 5,340 (52.49%)





우만동 월드메르디앙



경기도 수원시 팔달구 우만동 600

매매



35평



969



중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

35평



최근 실거래 기준 1개월 평균

5억 8,300

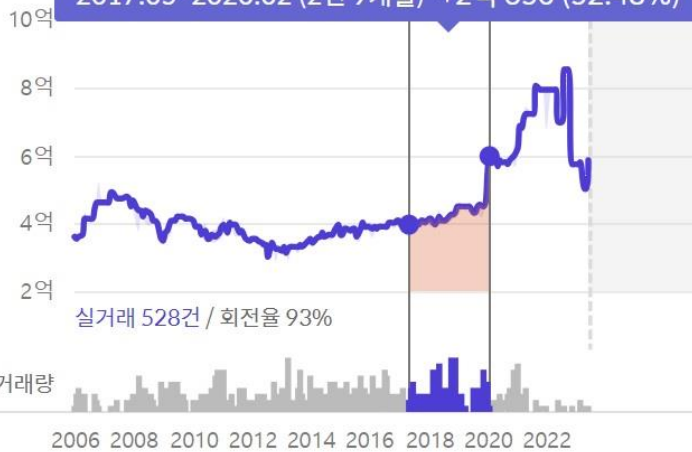
최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2017.05~2020.02 (2년 9개월) +2억 650 (52.48%)



← 매탄동 현대힐스테이트 ×

경기도 수원시 영통구 매탄동 176

매매

33평

1,154



2,328세대
용적률 280%

2006년 2월(18년차)
건폐율 19%

거리뷰



매탄동 주간 방문자 2위

지금 43명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

33평

최근 실거래 기준 1개월 평균

5억 1,800

매물 가격 평균

5억 8,666

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2017.04~2020.02 (2년 10개월) +1억 7,367 (46.19%)



단지명	
면적	
준공	
세대수	
매	
전	
투	
전세비율	

단지명		
면적		
준공		
세대수		
매		
전		
투		
전세비율		

분양예정

용인 플랫폼시티와 GTX-A 용인역 최대 수혜단지

e편한세상 용인역 플랫폼시티



관심고객 등록



SNS 공유

분양상담 1533-3442



※가. 일러스트는 소비자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다

EKN 에너지경제 | 2023.05.07.

"이 가격이 됐다"...용인 12억원 고분양가에도 선방

◇ 12억원 분양가에도 선방 e편한세상 용인역 플랫폼시티는 부동산 디벨로퍼 엠디엠(MDM)이 발주하고 DL이앤씨가 시공하는 단지다. 용인시 기흥구 마북동 옛 서...



뉴스핌 | 2023.05.07.

[김정태의 부동산주간뷰] '용인 분양가 12억' 이 가져올 나비효과 ...

급매는 사라지고 매도자와 매수자 간의 호가 간극이 커지며 기싸움이 진행 중인 최근 부동산 시장 분위기에서 상급지 아파트들이 '용인 12억'에 향후 어떻게 반응할...

[파트의 청약 경쟁률]	
단지명	분양물량
희망하이 디앤시아	329가구
관산도시 공강행태리울 6차 센트럴파크	640가구
동탄 파크팩스	438가구
창주 테크노폴리스 힐스테이트	897가구
김아영 미술가지	

MT 머니투데이 PICK | 2023.05.04. | 네이버뉴스

"용인 아파트가 12억, 과연 팔릴까" 했는데...3천명 몰렸다, 왜?

용인 최초로 국민평형으로 불리는 전용 84㎡ 분양가가 12억원을 돌파하면서 청약 흥행에 대한 우려가 컸다. 하지만 1순위 청약 접수 결과 시장에서는 의외라는 반...



'12억' 서울 맞먹는 분양가에도...e편한세상 용인역 플랫... 땅집고 | 2023.05.04.
'고분양가' 불구 e편한세상 용인역 플랫... 서울경제 | 2023.05.04. | 네이버뉴스
'e편한세상 용인역 플랫폼시티' 1순위 청약 3,000명 몰... SR타임스 | 2023.05.04.

MT 머니투데이 PICK | 2023.05.11. | 네이버뉴스

비싸다 했던 '광명 10억, 용인 12억' 청약 흥행...서울 분양가 뛰나

e편한세상용인역플랫폼시티의 전용 84㎡의 평균 분양가는 11억6983억원이다. 이 중 일부 타입의 분양가가 12억원이 넘어 화제가 됐다. 고분양가 논란을 딛고 청...



한국경제 PICK | 2023.05.04. | 네이버뉴스

"용인이 12억? 이게 되네요"...예상 갯 최고가 아파트

"제가 졌습니다", "전용 84㎡C 넣을 걸 그랬나봐요", "이게 1순위 마감이 되는군요", "이번 결과로 GTX 주변 한 번씩 들쭉이지 않을까요"...(주요 부동산 커뮤니티) 경...



'e편한세상 용인역 플랫폼시티' 경쟁률 3.8대 1...3015명 몰려

이인혁 기자 ☆

입력 2023.05.04 17:31 수정 2023.05.05 00:42 지면 A18

가가



반도체 클러스터 등 호재 영향
GTX-A 용인역 신설 기대감도

'용인 12억' 역시 무리였나...3000명 몰린 플랫폼 폼시티 '반전 상황'

김하나 기자 ☆

입력 2023.05.27 10:10 수정 2023.05.27 16:25

가가



3000명 청약했지만 '계약률 41%'

e편한세상 용인역 플랫폼시티, 오늘부터 무순위 청약

전용 59㎡는 완판...84㎡ 계약률은 28.8%

"서울보다 높은 84㎡ 분양가 부담"

 서울경제 **PiCK** | 2023.05.25. | 네이버뉴스



최고 경쟁률 36대 1...e편한세상 용인역 플랫폼시티 '줍줍' 열린다

전용 84m² 최고분양가 **12억원**에 달했음에도 1순위 청약 평균 경쟁률 3.8대 1을 기록한 'e편한세상 용인역 플랫폼시티'가 27일부터 무순위청약을 시작한다. 경기도...



3000명 몰린 'e편한세상 용인역 플랫폼...' 머니투데이 | 2023.05.25. | 네이버뉴스

"1순위 청약통장 3000개 접수"...e편한세상 용인... 위키리크스한국 | 2023.05.25.

서울경제



증권

부동산

경제 · 금융

산업

정치

사회

국제

오피니언

문화 · 스포츠

정책·제도

분양

주택

오피스·상가·토지

건설업계

간접투자

부동산일반

홈 > 부동산 > 정책·제도

반세권 수혜 'e편한세상 용인역 플랫폼시티' 잔여세대 선착순 분양

입력 2023-06-08 09:28:32

수정 2023.06.08 09:28:32

한동훈 기자



뉴스듣기

가



| 전용 74·84㎡ 대상



선크림 바르기 귀찮은 분들 필수!
더위가 싹 가세요!

AD | X

아파트 **삼거마을삼성래미안1차** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

1282세대 / 총 17동 / 2002.12.31 / 122.3㎡ ~ 218.55㎡

매매 122㎡ 전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순 | ☐ 동일매물 묶기

아파트 · 122/84㎡, 저/20층, 남향
정상입주,조정가능,방1및거실확장

부자공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.05.25.



집주인 삼거마을삼성래미안1차 103
동

매매 9억 5,000 ↓

아파트 · 122/84㎡, 4/15층, 남향
입주가능,로알동,선호라인,전망굿,정남...

대원공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.06.01.



삼거마을삼성래미안1차 103동

매매 9억 5,000

아파트 · 122/84㎡, 저/15층, 남향
정상입주,로알동,전망굿,구성역인근

구성역행운공인중개사사무소 | 부동산114 제공

확인 23.06.08. [네이버에서 보기 >](#)



삼거마을삼성래미안1차 103동

매매 9억 5,000 ↓

아파트 · 122/84㎡, 저/15층, 남향
입주협의를,입구동으로 인기,GTX수혜지역으로 투자굿.대단...

상주 공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

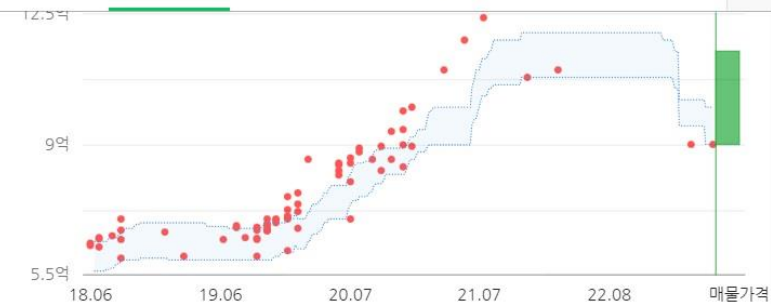
삼거마을삼성래미안1차 101동 · 2층 · 매매 11억

새롬공인중개사사무소 031-287-5959 [📍길찾기](#)

[❤️취원매물신고](#) | [🔍인쇄](#) | [☆](#)

매물정보 **시세/실거래가** 동호수/공시가격 학군정보

↻ 평



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.06.	9억(3일,10층)
2023.04.	9억(26일,8층)
2022.03.	11억(30일,9층)
2021.12.	10억 8,000(6일,2층)
2021.08.	12억 4,000(23일,6층)

[실거래가 더보기 >](#)

매매 시세

✓ 한국부동산원 KB부동산 부동산뱅크

기준일	하한가	상한가	평균변동액	매매가 대비 전세 가
2023.06.05.	9억	10억	-	38~40%
2023.05.29.	9억	10억	-	38~40%

단지명	구성 삼성래미안
매	95000
신규 아파트	
적정가	
신규 아파트	
적정가	

비역세권 신규 아파트

VS

**역세권 택지개발지구
신규 아파트**



파스 하나로 무릎 회춘하기!
채험팩 증정 이벤트!

AD | X

아파트 **센트라스** ☆ 단자정보 더보기 >

2529세대 / 총 30동 / 2016.11 / 57.6㎡ ~ 149.73㎡

매매 110D㎡, 110... 전세동

랭킹순 | 최신순 **낮은가격순** | 면적순 | 동일매물 묶기

센트라스114공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.23.



센트라스 102동

매매 15억 5,000↑

아파트 · 111A/84㎡, 중/25층, 남향
33 컨디션굿. 확장. 에5. 더블역세권. 트인 뷰. 아늑한 동이에요
미래공인중개사사무소 | 선방 제공

확인 23.05.23.



센트라스 102동

매매 15억 5,000↑

아파트 · 111A/84㎡, 중/25층, 남향
2256 7700 더블역세권, 생활편리동, 풀에어컨, 입주협의
열린공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.05.20.



집주인 **센트라스 103동**

매매 16억

아파트 · 111A/84㎡, 고/25층, 남향
입주가능한 귀한 매물, 고층, 탁트인뷰, ...

센트라스합공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.06.09.



집주인 **확인 23.06.09.** 아파트

허위매물신고 | 인쇄 | ☆

센트라스 103동 · 고층

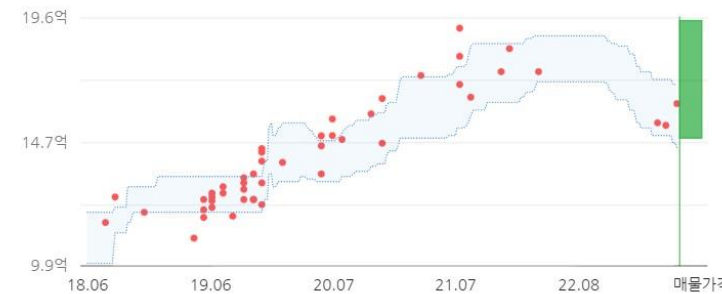
매매 16억 (4,763만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 6분 | 공급/전용 면적:111.04㎡/84.99㎡

매물정보 **시세/실거래가** 동호수/공시가격 학군정보 사진 ↺ 평

매매 전세 월세 - 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2023.06.05. 한국부동산원 기준 / 2023.06. 국토교통부 기준



매매 실거래가 2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.06.	16억 2,500(3일,19층)
2023.05.	15억 4,000(8일,8층)
2023.04.	15억 5,000(28일,23층)
2022.04.	17억 5,000(8일,23층)
2022.01.	18억 4,000(19일,22층)



뿌리면 누수부터 균열까지 완벽해결!
강력한 방수 효과!

AD | X

아파트 **왕십리자이** ☆ [단지정보 더보기](#)

713세대 / 총 7동 / 2017.07.28 / 73.14㎡ ~ 112.79㎡

매매

112㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순** ↓ | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

집주인 왕십리자이 101동

매매 12억

아파트 · 112/84㎡, 저/20층, 남향
강추급매 갭4억 로얄동 전체확장 트인시아 깔끔해요
미소자이공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.25.



왕십리자이 104동

매매 12억 5,000

아파트 · 112/84㎡, 중/20층, 남서향
남서향 조망권 일조권 양호 급매물 쾌적한커뮤니티 넓은주차
코끼리공인중개사사무소 | 아실 제공

확인 23.06.08. [네이버에서 보기](#)



집주인 왕십리자이 104동

매매 13억

아파트 · 112/84㎡, 13/20층, 남서향
갭투자 판상형 남산타워조망 밝은일조권 쾌적한 커뮤니티 넓...
코끼리공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.06.10.



집주인 확인 23.06.07. 아파트

허위매물신고 | 인쇄

왕십리자이 101동·저층

매매 12억 (3,517만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 19분 | 공급/전용 면적: 112.79㎡/84.99㎡

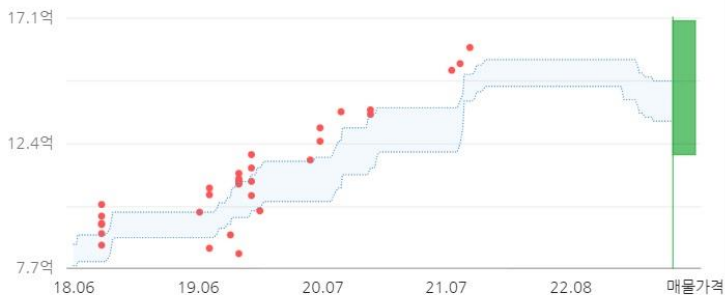
매물정보 **시세/실거래가** 동호수/공시가격 학군정보

평

매매 전세 월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2023.06.09. KB부동산 기준 / 2023.06. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2021.10.	16억(28일,12층)
2021.09.	15억 4,000(7일,9층)
2021.08.	15억 1,500(27일,6층)
2020.12.	13억 5,000(3일,5층) 13억 6,700(3일,16층)

단지명	센트라스	왕십리자이
면적		
준공		
세대수		
매		
연차		
디스카운트		



선크림 바르기 귀찮은 분들 필수!
더위가 싹 가세요!

AD | X

아파트 매교역푸르지오SK뷰 ☆

3603세대 / 총 52동 / 2022.07 / 54.65㎡ ~ 149.85㎡

최근 매매 실거래가

8억 1,000

2023.06.01, 5층, 101㎡

매매가 6억 3,000~11억

전세가 1억 9,700~5억 5,000

단지정보

시세/실거래가

매매

115㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

집주인 매교역푸르지오SK뷰 133동

매매 10억

아파트 · 115/84㎡, 6/15층, 남향

○나이스한내집마련O4.5억세안고 로얄동 후회없는거래 최선...

나이스부동산공인중개사사무소 | 산업부동산 제공

확인 23.06.12.



집주인 매교역푸르지오SK뷰 133동

매매 10억

아파트 · 115/84㎡, 6/15층, 남향

전세4.5억, 에어컨2대, 조합원 옵션 포함, 로얄동, 로얄층

믿음공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.06.10.



집주인 매교역푸르지오SK뷰 133동

매매 10억

아파트 · 115/84㎡, 6/15층, 남향

에어컨, 인덕션등 옵션 갖춰진 집, 전세...

정인부동산공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공



집주인 확인 23.06.12. 아파트

허위매물신고 | 인쇄



매교역푸르지오SK뷰 133동·6층

매매 10억 (2,854만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 7분 | 공급/전용 면적:115.84㎡/84.97㎡

매물정보 시세/실거래가

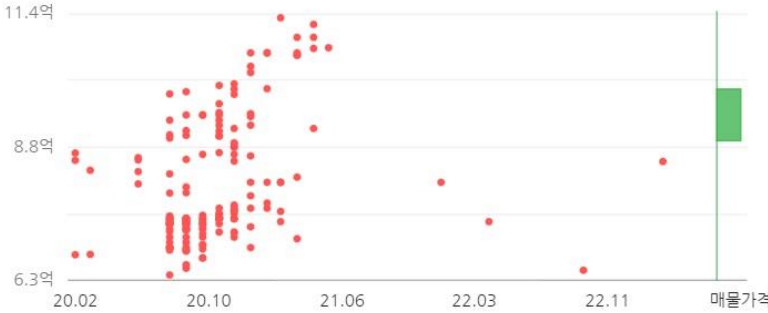


매매 전세 월세

5년

실거래가 현재 매물가격

2023.06. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월 매매가

2023.03. 8억 6,000(3일,5층)

2022.10. 6억 5,000(4일,1층)

2022.04. 7억 4,380(18일,2층)

2022.01. 8억 1,980(5일,10층)

2021.06. 10억 7,980(21일,8층)

실거래가 더보기

단지명	매교역푸르지오 sk뷰	수원성중흥 s클래스
면적		
준공		
세대수		
매		
연차		
디스카운트		

e편한세상 적정가	
역세권 + 택지개발	
예상가	



이 낄창이면 제주도 돌레길은 겁!

부모님 어버이날 효도템

AD | X

[아파트] 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) ☆

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

최근 매매 실거래가

11억 9,500

2023.05.27, 30층, 116㎡

매매가 10억 8,000~20억

전세가 6억 5,000~9억

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

매매

전체면적

전체동

랭킹순

최신순

가격순

면적순

☐ 동일매물 묶기

집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 105동

매매 11억 3,000

아파트 · 115A/84㎡, 33/34층, 남향
에어컨4.중문,불박이장.정상입주.전망...

퀀츠롯데물공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.06.12



집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 109동

매매 11억 5,000

아파트 · 115A/84㎡, 2/34층, 남향

성북스퀘어(롯데캐슬,261-0909)공인중개사사무소 | 한경부동산 제공

확인 23.06.13

집주인 성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 102동

매매 12억

아파트 · 115B/84㎡, 16/31층, 남향

트인뷰 중문 불박이 주위건물참고 이...

대림롯데 우리공인중개사 | 선방 제공



집주인 확인 23.06.12. 아파트

허위매물신고

인쇄

☆

성북역롯데캐슬골드타운(주상복합) 105동·33층

매매 11억 3,000 (3,225만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 6분 | 공급/전용 면적:115.85㎡/84.91㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

사진

평

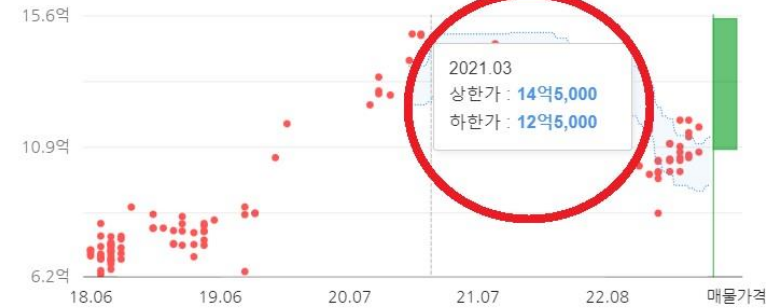
매매

전세

월세

5년

■ 시세 ■ 실거래가 ■ 현재 매물가격 2023.06.05. 한국부동산원 기준 / 2023.06. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.05.	11억 6,000(22일,19층) 10억 7,000(3일,4층)
2023.04.	11억 2,500(30일,34층) 11억 4,000(23일,13층) 10억 6,000(9일,5층) 11억 8,500(8일,30층) 10억 5,000(6일,3층)

**역세권 택지개발지구
신규 아파트**

VS

**비역세권 택지개발지구
구축 아파트**



판매도 나이스 매출도 나이스
성장 파트너 샵링크

AD | X

[아파트] 미사강변푸르지오 ☆

1188세대 / 총 15동 / 2016.04.22 / 97.66㎡ ~ 112.33㎡

최근 매매 실거래가

9억 5,000

2023.05.11, 2층, 111㎡

매매가 9억 5,000~14억 7,000

전세가 5억 8,000~6억 8,000

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

매매

111Am², 111B...

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순 | ☐ 동일매물 묶기

집주인 미사강변푸르지오 103동

매매 9억 7,000 ↓

아파트 · 111A/84㎡, 중/20층, 남향
최저가 급매 입주가능 집깨끗함 역세권...

푸르지오플러스공인중개사... | 부동산써브 제공

확인 23.06.13.



집주인 미사강변푸르지오 103동

매매 9억 7,000 ↓

아파트 · 111A/84㎡, 중/20층, 남향
최저가 급매 판상형 입주가능 집깨끗함...

푸르지오플러스공인중개사... | 매경부동산 제공

확인 23.06.12.



집주인 미사강변푸르지오 103동

매매 9억 7,000

아파트 · 111A/84㎡, 중/20층, 남향



미사강변푸르지오 103동 · 중층 · 매매 9억 7,000

허위매물신고 | 인쇄



푸르지오플러스공인중개사사무소 031-795-9933 톡톡문의 | 길찾기

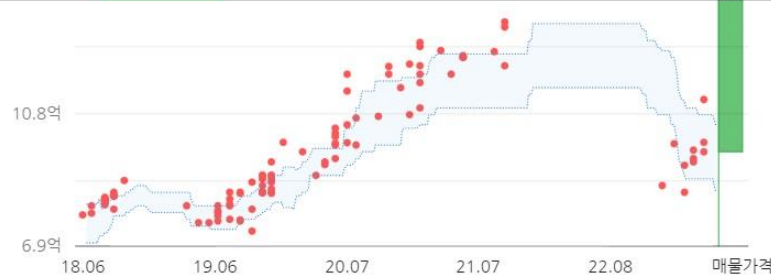
매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

사진



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가	
2023.05.	9억 7,000(9일, 17층)	9억 9,800(5일, 13층)
	11억 2,500(2일, 6층)	
2023.04.	9억 7,500(22일, 8층)	9억 5,000(14일, 11층)
	9억 4,000(1일, 13층)	

실거래가 더보기 ↓

매매 시세

✓ 한국부동산원

KB부동산

부동산뱅크

기준일	하한가	상한가	평균변동액	매매 대비 전세 가
2023.06.05.	8억5,000	10억5,000	▼ -3,500	56~58%
2023.05.29.	8억9,000	10억8,000	-	52%



미국/유럽 렌터카 15% 할인

차량 예약 6/19까지

AD

X

아파트

꿈동산신안

☆

1704세대 / 총 21동 / 1994.12.20 / 107.68㎡ ~ 107.7㎡

최근 매매 실거래가

매매가 6억 5,000~7억 7,000

6억

전세가 3억 6,000~4억 5,000

2023.05.17, 9층, 107㎡

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

매매

전체면적

전체동

랭킹순

최신순

낮은가격순 ↓

면적순

☐ 동일매물 묶기

집주인

꿈동산신안 414동

매매 6억 5,000

아파트 · 107S/84㎡, 2/18층, 동향

입주가능.검단산조망.앞뒤 틈인 동.조용하고 지하철 버스정...

신안월드공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.05.20.

☆

꿈동산신안 414동

매매 6억 5,000

아파트 · 107S/84㎡, 2/18층, 동향

검단산조망 입주가능

신안부동산공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.26.

☆

집주인

꿈동산신안 419동

매매 6억 6,000

아파트 · 107S/84㎡, 3/18층, 남향

초역세권,남향,예전수리,입주

쌍용공인중개사 | 매경부동산 제공

집주인

확인 23.06.06.

아파트

허위매물신고

인쇄

☆

꿈동산신안 419동 · 3층

매매 6억 6,000 (2,026만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 5분 | 공급/전용 면적:107.7㎡/84.96㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

↻ 평

매매

전세

월세

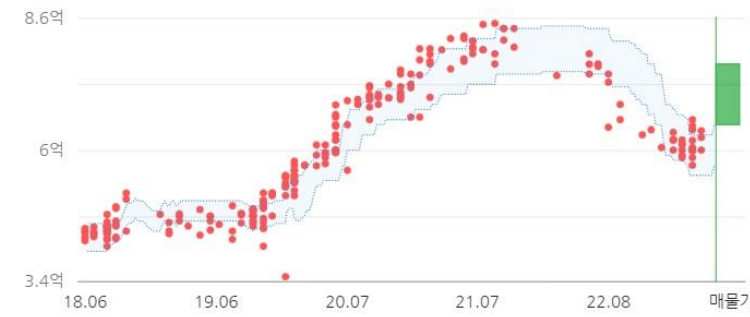
5년

■ 시세

● 실거래가

■ 현재 매물가격

2023.06.05. 한국부동산원 기준 / 2023.06. 국토교통부 기준



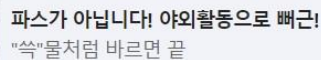
매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.05.	6억(17일,9층) 6억 3,800(6일,6층) 6억 2,500(2일,17층)
2023.04.	5억 8,500(30일,1층) 6억 6,000(29일,17층) 6억 4,800(26일,8층) 6억 4,000(18일,14층) 5억 7,000(17일,13층) 6억 1,900(15일,5층) 6억(13일,10층) 6억(10일,2층) 6억 500(7일,3층) 6억(7일,12층) 5억 9,800(5일,6층)

실거래가 더보기 ↓

단지명	
면적	
준공	
세대수	
매	
연차	
디스카운트	



아파트 수원역푸르지오자이 ☆

4086세대 / 총 43동 / 2021.02 / 81.53㎡ ~ 114.81㎡

최근 매매 실거래가

7억

2023.05.19, 4층, 100m²

매매가 6억 4,000~14억

전세가 2억 5,000~5억

단지정보

시세/실거래가

매매

114Am²

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순** ↓ | 면적순 | ☐ 동일매물 묶기

집주인 수원역푸르지오자이 133동

매매 8억 2,000

아파트 · 114A/84m², 2/20층, 남서향
내집앞마당뷰 에어컨4대 드레스룸 펜...

단지내권공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 23.06.09.

집주인 수원역푸르지오자이 133동

매매 8억 2,000

아파트 · 114A/84m², 2/20층, 남서향
시스템에어컨4대, 인기있는 타입, 생활...

OKI공인증개사사무소 | 선방 제공

확인 23.06.01.

집주인 수원역푸르지오자이 133동

매매 8억 2,000

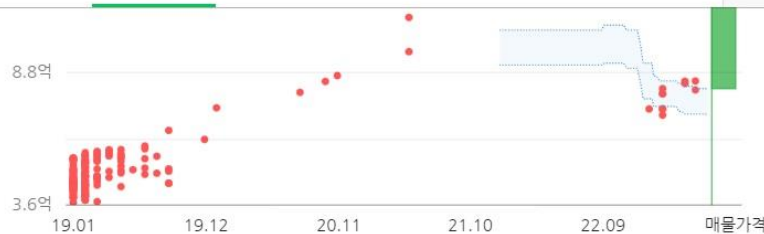
아파트 · 114A/84m², 2/20층, 남서향
수원역세권, 동간거리 넓고 이쁜 정원뷰, 에어컨 4대, 드레스...

자이퀸공인증개사사무소 | 부동산뱅크 제공

수원역푸르지오자이 139동·8층·매매 9억

신박(031-252-7977)공인중개사사무소 031-252-7977 [↗ 길찾기](#)

허위매물신고 | 인쇄



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.05.	8억 1,500(14일,5층) 8억 5,000(13일,9층)
2023.04.	8억 4,000(10일,9층) 8억 4,900(7일,13층)
2023.02.	8억 2,000(28일,13층) 7억 1,600(24일,1층) 8억(18일,7층) 8억(11일,7층) 7억 4,000(10일,8층) 7억 4,000(6일,11층)

실거래가 더보기 v

매매 시세

✓ 한국부동산원

KB부동산

부동산뱅크

기준일	하한가	상한가	평균변동액	매매가 대비 전세 가
2023.06.05.	7억2,000	8억2,000	-	48%
2023.05.29.	7억2,000	8억2,000	-	48%
2023.05.22.	7억2,000	8억2,000	-	48%
2023.05.15.	7억2,000	8억2,000	-	48%



미국/유럽 렌터카 15% 할인
차량 예약 6/19까지

AD | X

아파트 **비단마을베스트타운** ☆

1032세대 / 총 12동 / 2001.11.22 / 113.52㎡

최근 매매 실거래가

5억 7,000

2023.05.22, 21층, 113㎡

매매가 **5억 8,000~6억 5,000**

전세가 **3억 5,000~4억**

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

매매



113㎡



전체동



랭킹순

최신순

가격순

면적순

☐ 동일매물 묶기

비단마을베스트타운 736동

매매 6억 2,000

아파트 · 113/84㎡, 4/19층, 남동향
최고의 공원뷰, 최근 올인테리어, 풀딩도어, 정상이사
호박공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.06.08.



비단마을베스트타운 738동

매매 5억 8,000

아파트 · 113/84㎡, 9/25층, 남향
로얄동, 로얄층으로 정사이사 가능합니다.
호박공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.06.08.



비단마을베스트타운 736동

매매 5억 9,000

아파트 · 113/84㎡, 7/19층, 남향
전망이 아주 좋은동의 매물로 학군등 생활권이 훌륭합니다.
백설에듀빌 공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

javascriptvoid(0);

비단마을베스트타운 738동 · 9층 · 매매 5억 8,000

허위매물신고 | 인쇄



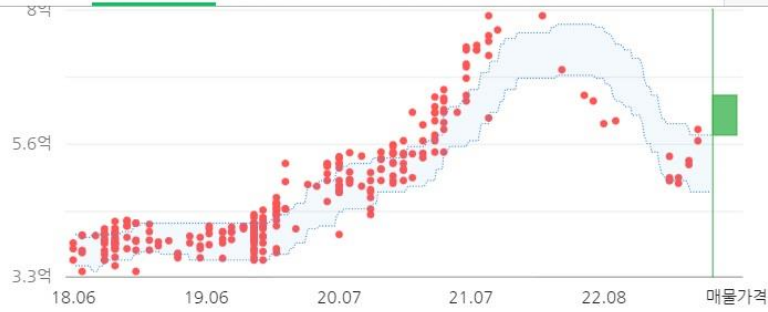
베스트타운공인중개사사무소 **031-268-8700** [길찾기](#)

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보



매매 실거래가

2023.06. 국토교통부 기준

계약월	매매가	
2023.05.	5억 7,000(22일, 21층)	5억 9,000(1일, 16층)
2023.04.	5억 3,500(28일, 1층)	5억 2,800(17일, 3층)
2023.03.	4억 9,500(2일, 13층)	5억 500(1일, 3층)

실거래가 더보기 ▾

매매 시세

▼ 한국부동산원

KB부동산

부동산뱅크

기준일	하한가	상한가	평균변동액	매매가 대비 전세 가
2023.06.05.	4억8,000	5억8,000	-	63~64%
2023.05.29.	4억8,000	5억8,000	-	62%
2023.05.22.	4억8,000	5억8,000	-	62%
2023.05.15.	4억8,000	5억8,000	-	63~64%

단지명	수원역 푸르지오자이	비단마을 베스트타운
면적		
준공		
세대수		
매		
연차		
디스카운트		

용인역 플랫폼 시티 신규

VS

35%

죽전 구축 아파트

e편한세상 적정가	
역세권 + 택지개발	
예상가	
연수(4년후)	
예상 시세	
디스카운트	
죽전 적정가	
현재 가격	
상승여지	
투자금액	
상승률	



45조 규모 '도심 철도 지하화' 추진한다

머니투데이 | 이민하 기자, 김평화 기자

VIEW 22,383 | 2023.06.13 05:10



| 국토부, '철도시설 지하화 및 상부개발 등에 관한 특별법'(가칭) 제정 속도

도심지상철

— 국철 — 도시철도

국철구간 지상철도: 71.6km

도시철도구간 지상철도: 29.6km



그래픽: 이지혜 디자인기자

판정 결과 : 변경

윤석열 대통령은 국민의힘 대선 후보시절인 **2022년 1월 16일** 서울 정책 공약 중 하나로 '서울 구로·창동·서울역 북부 등 10개 철도차량기지 약 221만㎡(67만평)을 지하화·데크화를 통해 주거·상업·문화·녹지 공간 조성하겠다'고 약속했다. ▲구로 차량기지(25만㎡)에 청년 스타트업·상업 단지 ▲창동 차량기지(18만㎡)에는 바이오메디컬 단지 ▲서울역 북부역세권(5.5만㎡)에는 호텔 및 컨벤션 복합단지 등 개발하겠다고 밝혔다. 다만 그 외의 차량기지에 대해 설명하지 않았다.

1

더 넓어지는 서울 : 미래지향적 도시 공간 창출

지상에 평면적으로 나열된 철도와 고속도로를 지하화하여 서울시민에게 보다 빠르고 편리한 교통서비스를 제공할 것입니다. 철도차량기지 역시 지하화·데크화하여, 지하는 교통 네트워크 중심으로, 지상은 주거·상업·문화·녹지 공간으로 입체화하겠습니다. 도시에 활력을 높이고 더 쾌적한 서울로 만들겠습니다.

국민의힘이 약속합니다

- ▶ 경부선(서울역 ~ 당정), 경원선(청량리 ~ 도봉산), 경인선(구로 ~ 인천역) 지하화
- ▶ 고속도로(한남IC ~ 양재IC) 단계적 지하화
- ▶ 신분당선 서북부(용산역 ~ 고양시 삼송) 연장
- ▶ 서울 구로·창동·서울역 북부 등 10개 철도차량기지 지하화·데크화
- 지상에 주거·상업·문화·녹지 공간 조성

전 후 복합개발하고 기존시설을 활용한 입체복합개발 방식으로 추진하기로 했다. 구로차량기지는 광명 노온사동 일대로 이전하는 사업으로 추진되는 가운데, 광명시 **시민들의 반대**에 부딪히고 있다. **2023년 2월 13일 서울시는 3호선 수서 차량기지(20만4280㎡)** 입체복합개발하겠다고 밝혔다. 서울시는 직접 개발이 가능한 철도차량기지(8개) 중 수서를 우선 대상으로 선정했다. 같은 달 23일 서울시는 **이문 차량기지(약 20만 ㎡)의 개발을 위한 기본구상 용역**을 추진한다고 밝혔다. 서울 동북권 지역경제를 살리고 지역 특성과 연계한 새로운 일자리를 창출한다는 목표다. **창동 차량기지(24만6998㎡)**도 올해 12월까지 **전략적 개발방안** 실시한다. 2026년 1월 기반시설 설치 등 개발사업 착수한다는 계획이다. 지난 2월 15일 **신내 차량기지**의 경우 박승진 서울시의원(더불어민주당, 중랑3)이 **통합개발 마스터플랜 수립 용역**이 추진한다고 밝혔다. 다만 이 차량기지 사업들은 윤석열 대통령 취임 이전부터 계획·진행하던 사업이다.

2023년 4월 27일 해당 공약의 추진 현황에 대해 서울시 대변인 언론담당관, 복합개발팀 등에 질의했다. 몇 차례 시도했으나, 답변해 줄 수 있는 담당자도 총괄·주관하는 부서도 없었다. 또한 추진되고 있는 차량기지는 사업별로 나뉘어 추진되기 때문에 지역별로 물어보아야한다는 답변만 돌아왔다. 서울시 공공개발기획담당관 복합개발팀 이성환 주무관은 해당 부서에서는 **수서·이문 차량기지 사업만 추진**하고 있다고 답했다. 다만 해당 공약과 사업 관련성에 대해 "(서울시가) 자체 발굴해서 별도로 하는 것"이라며 국토교통부(국토부)에 질의할 것을 권했다.







상부 공원화 공사 중인 분당~수서 도시고속화도로

정리하면

- 1. 용인플랫폼 시티 진행 원할**
- 2. 죽전은 플랫폼시티의 후광을 입을 가능성**
- 3. 택지개발지구 + 학군지 효과 두드러질 듯**
- 4. 가격 기저 효과 감안 100% 상승 가능할 듯**

3. 현재 유일한 수도권

소액 재개발 투자처

투자금: 1억2000~ 2억

단계주공아파트 주택재건축정비사업조합

우)26474, 강원도 원주시 이화1길 56, 1층 (단계동), 전화 (033)748-2562, FAX(033)748-2563

시행일자 : 2023. 06. 14.

문서번호 : 단계조합 제23-40호

수 신 : 원주시장 귀하

참 조 : (주택과장)

발 신 : 단계주공아파트 주택재건축정비사업조합

제 목 : 관리처분계획인가 신청의 건

1. 시민행복을 위한 자치행정구현을 위해 노력하시는 귀 시의 노고에 깊이 감사드리며 원주시의 무한한 발전을 기원합니다.
2. 단계주공아파트 주택재건축정비사업의 관리처분계획인가를 신청하고자 합니다.
3. 이에, 붙임과 같이 자료를 첨부하여 제출하오니 검토하여 처리하여 주시기 바랍니다.

- 붙임
1. 관리처분계획인가 신청서 1부.
 2. 관리처분계획을 증명하는 서류 각 1부, 끝.

단계주공아파트 주택재건축정비사업조합



매가	
추가분담금	
합	

단지명	더샵원주센트럴파크
면적	84
준공	
세대수	
매	



이카운트 ERP 월 4만원
ERP 모든 기능

AD X

아파트분양권 **힐스테이트원주레스티지** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

975세대 / 총 13동 / 2025.02 / 110.68㎡ ~ 165.37㎡

매매 ▼

전체면적 ▼

전체동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

☐ 동일매물 묶기

매매 4억 4,410

아파트분양권 · 111B/84㎡, 16/16층, 남동향
급매,지금 잡으세요.

예원공인중개사 사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.06.

☆

힐스테이트원주레스티지 106동

매매 4억 5,350

아파트분양권 · 110A/84㎡, 5/15층, 남동향
P 100, 중도금무이자

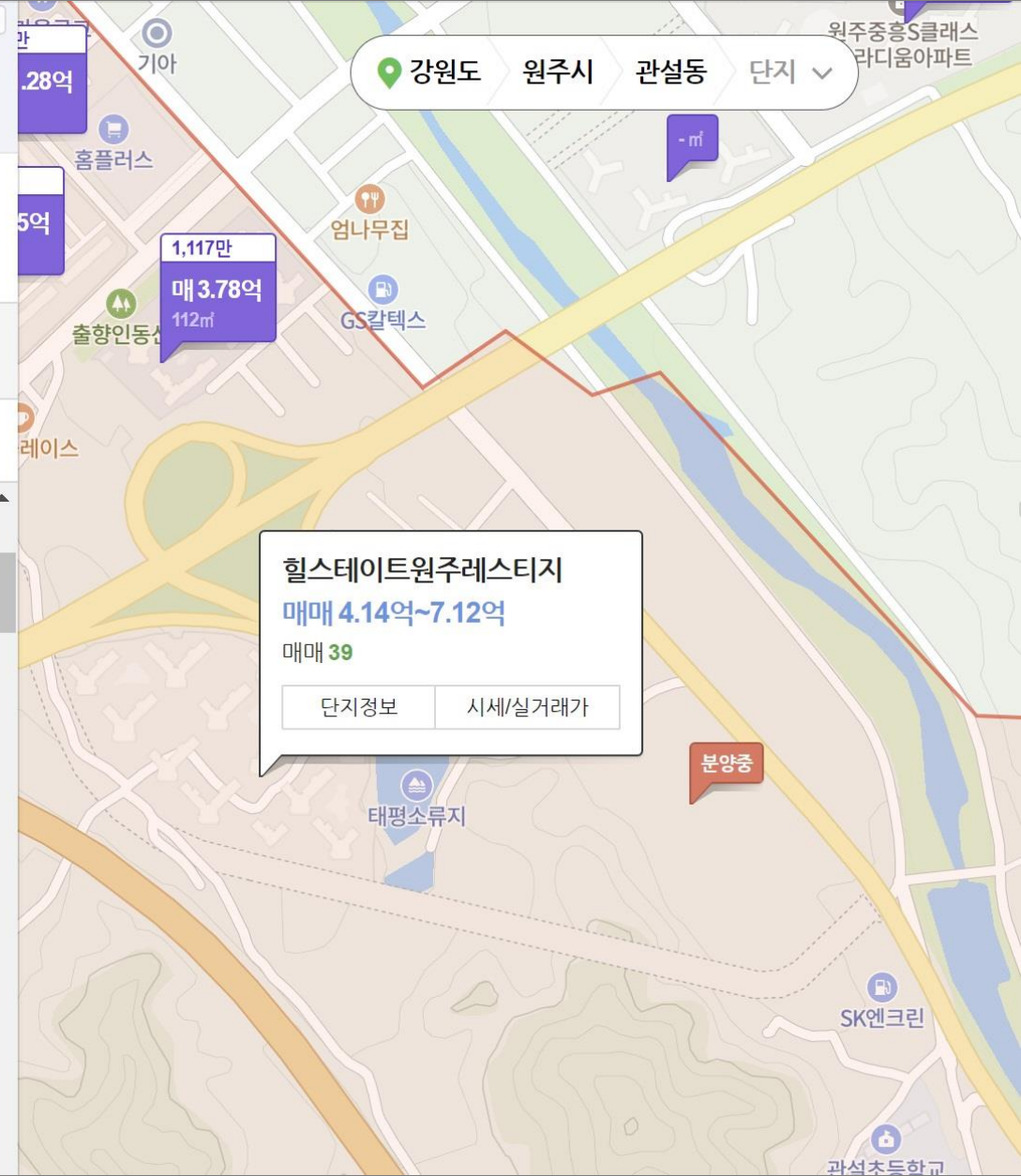
더샵진공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.03.

☆

힐스테이트원주레스티지 106동

javascript:void(0); **140**



아파트 **더샵원주센트럴파크1단지** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

936세대 / 총 8동 / 2021.11.04 / 80㎡ ~ 112.73㎡

전세 ▼ 전체면적 ▼ 전체동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

집주인 더샵원주센트럴파크1단지 108동

전세 3억 3,000

아파트 · 111A/84㎡, 21/24층, 남서향
12월초입주가능, 인기타입

포스코114공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.01.



집주인 더샵원주센트럴파크1단지 107동

전세 3억 1,000

아파트 · 111A/84㎡, 저/28층, 남서향
에어컨4대 생활권편리함 입주협의가능

한솔더샵공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.06.



더샵원주센트럴파크1단지 108동 · 21층 · 전세 3
억 3,000

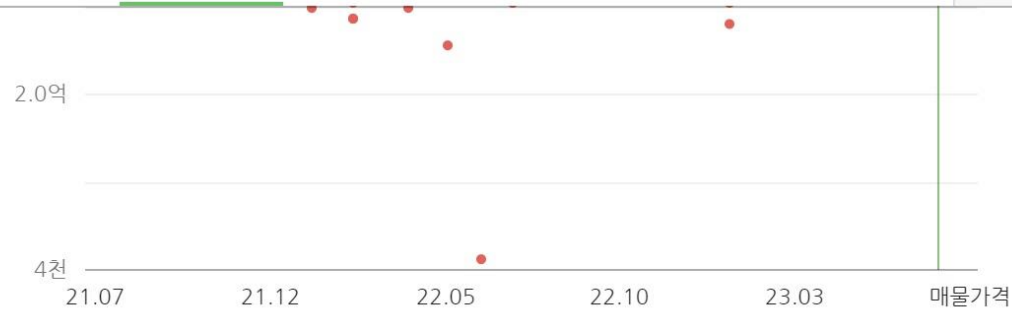
포스코114공인중개사사무소 033-763-8947

허위매물신고 | 인쇄



매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보

평



전세 실거래가

2023.07. 국토교통부 기준

계약월	전세가
2023.07.	3억 1,000(3일, 13층)
2023.06.	3억 2,000(1일, 4층)
2023.05.	3억 1,000(18일, 14층)
2023.03.	2억 9,800(15일, 2층) 3억 3,000(5일, 14층)

실거래가 더보기 ▼

AD | X

아파트 원주무실세영리첼2차 ☆

526세대 / 총 9동 / 2015.04.30 / 110.42㎡ ~ 117.56㎡

최근 매매 실거래가

3억 4,800

2023.06.17, 4층, 111㎡

매매가 3억 6,500~5억 1,000

전세가 2억 8,000~3억 2,000

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

전세

▼

전체면적

▼

전체동

▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

☐ 동일매물 묶기

집주인 원주무실세영리첼2차 203동

전세 3억 2,000

아파트 · 110/84㎡, 2/20층, 남향

하루종일 해 잘들. 앞동이라막힘없는뷰. 즉시협의입주.방4개

무실우미란공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.03.



집주인 원주무실세영리첼2차 203동

전세 3억 2,000

아파트 · 110/84㎡, 2/20층, 남향

원주무실세영리첼2차 203동 · 2층 · 전세 3억 2,000

허위매물신고 | 인쇄



무실우미란공인중개사사무소 033-764-4589 길찾기

매물정보

시세/실거래가

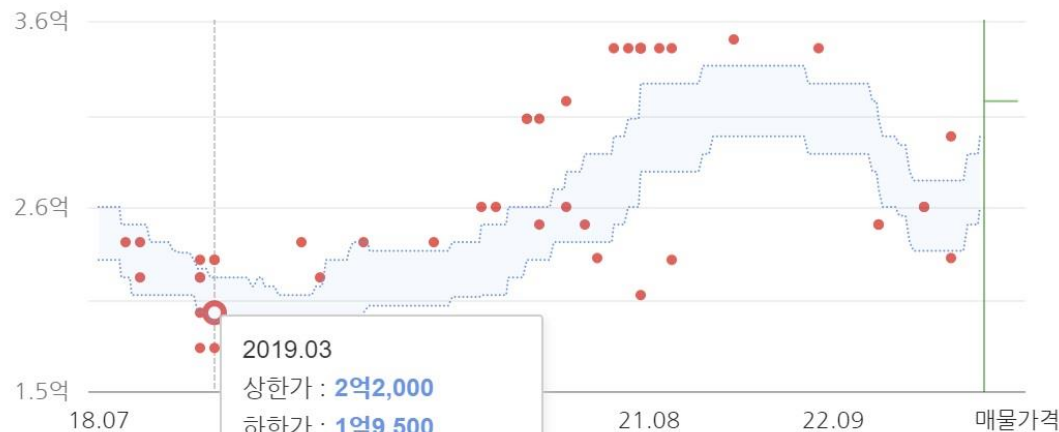
동호수/공시가격

학군정보



■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2023.07.03. 한국부동산원 기준 / 2023.07. 국토교통부 기준



전세 실거래가

2023.07. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2023.05.

2억 3,100(22일,2층)

3억(19일,19층)

2023.03.

2억 6,000(26일,4층)

2억 6,000(26일,4층)

2022.12.

2억 5,000(27일,2층)

2억 5,000(27일,2층)

2019년 전세	
2023년 전세	
상승폭	
상승률	

현재 전세가

32000

상승률

예상 전세가

매가	17000
감정가	
비례율	
권리가액	
p	
조분	
추분	
총매가	
이주비대출	
회수금	
최종 투자금	

총 매가			
예상 매가			
연차 + 시장 프리미엄			
예상가			
예상 상승액			
투자금			
상승률			

현재 전세가

32000

상승률

예상 전세가

문제점

1. 시장이 약세로 돌아섰다는 것

2. 비례율

매가	17000
감정가	14600
비례율	87%
권리가액	12702
p	4298
조분	32700
추분	19998
총매가	36998
이주비대출	0.5
회수금	6351
최종 투자금	10649

**보유하고 있는
사람**



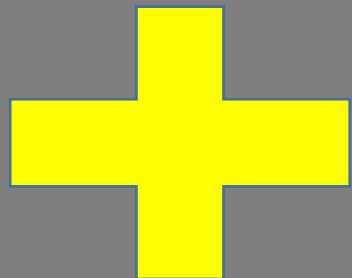
지속 보유

**신규 진입
계획하는 사람**



**입주 2년 전부터
본격 관심**

신규 아파트



전세가 수준에서 매입

인천기간별 수요/입주





	84형 신청	59형 신청
감정가		
p		
매		
조합원 분양가		
총합		



이번 여름엔 이거 꼭 입으세요!
너무 시원해서 깜짝놀람

AD | X

아파트 **서히스타힐스스타디움센트럴시티(주상복합)** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

992세대 / 총 6동 / 2022.04.14 / 87.26㎡ ~ 113.23㎡

전세 ▼ 전세면적 ▼ 전세동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

텔시티(주상복합) 102동
전세 2억 8,000

아파트 · 88B/59㎡, 25/39층, 남서향
도원역세권 신축아파트,오션뷰,아래층 ...

스타디움씨티공인중개사사무소 | 알터 제공



확인 23.06.27.



집주인 서히스타힐스스타디움센트럴시티(주상복합) 104동

전세 2억 9,000

아파트 · 87A/59㎡, 중/47층, 남서향
에어콘2대,중문, 바다조망 최고의 조망...

스타디움정문부동산써브공... | 부동산써브 제공



확인 23.07.03.



집주인 서히스타힐스스타디움센트럴시티(주상복합) 101동

전세 3억 2,000

아파트 · 102A/74㎡, 36/39층, 남동향
역세권신축 전세.에어컨4대.막힌뷰없이 좋아요 이사협의

sk팔부자공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.06.27.



집주인 서히스타힐스스타디움센트럴시티(주상복합) 102동



집주인 **확인 23.07.03.** 아파트

허위매물신고 | 인쇄

서히스타힐스스타디움센트럴시티(주상복합) 104동 · 중층

전세 2억 9,000 (1,098만원/3.3㎡)

남서향 | 역까지 6분 | 공급/전용 면적:87.26㎡/59.93㎡

매물정보 시세/실거래가 동호수 학군정보 사진



매물특징	에어콘2대,중문, 바다조망 최고의 조망, 이사일 협의해 주세요		
공급/전용면적	87.26㎡/59.93㎡(전용률69%)		
해당층/총층	중/47층	방수/욕실수	3/2개
용자금	없음		
방향	남서향(거실 기준)		
현관구조	계단식	난방(방식/연료)	개별난방/도시가스



온라인 판매할 때 샵링크

시간 비용 일손 절감

AD X

[아파트] 인천석정한신더휴 ☆ 단지정보 더보기 >

185세대 / 총 3동 / 2023.03 / 50.15㎡ ~ 90.49㎡

전세



전체면적



전체동



랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

☐ 동일매물 묶기

인천석정한신더휴 103동

전세 2억 3,000

아파트 · 90/66㎡, 14/18층, 남동향

제물포 북부역 7분거리 한신더휴 66제곱미터

광개토공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.06.21.



인천석정한신더휴 101동

전세 2억

아파트 · 81A/59㎡, 고/20층, 남향

송의동 한신더휴 첫입주 전세

한신공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.06.26.



인천석정한신더휴 101동

전세 1억 8,000

아파트 · 70/51㎡, 고/20층, 남향

송의동 한신더휴 첫 입주

한신공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.06.26.



확인 23.06.26.

아파트

허위매물신고

인쇄



인천석정한신더휴 101동·고층

전세 2억 (815만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 12분 | 공급/전용 면적:81.17㎡/59.93㎡

매물정보

학군정보

사진

평



매물특징

송의동 한신더휴 첫입주 전세

공급/전용면적

81.17㎡/59.93㎡(전용률74%)

해당층/총층

고/20층

방수/욕실수

3/2개

HUG 주택도시보증공사

전세금 제때 받지 못할까 걱정될 땐?

모바일에서 가입 신청

네이버앱/코드스캔 앱으로

QR코드를 스캔해 주세요



아파트분양권 **힐스테이트푸르지오주안** ☆ [단지정보 더보기](#)

2958세대 / 총 22동 / 2023.06 / 64.99㎡ ~ 123.62㎡

전세

79A㎡, 79C㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순** ↓ | 면적순 | ☐ 동일매물 묶기

확인 23.06.09.

집주인 **힐스테이트푸르지오주안 107동**

전세 2억

아파트분양권 · 79A/59㎡, 저/26층, 남향
채광좋은 정남향 판상형 교통.생활 편리동 아로마가든 6월이...

금두꺼비공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.06.07.

현장 **힐스테이트푸르지오주안 121동**

전세 2억 1,000

아파트분양권 · 79C/59㎡, 9/25층, 남서향
신규첫입주 전면동으로 막힘없고 채광...

열린부동산공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.03.

집주인 **힐스테이트푸르지오주안 120동**

전세 2억 1,000

아파트분양권 · 79A/59㎡, 4/20층, 남향
공원뷰.초등학교 가까움

뉴타운공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.05.



집주인

확인 23.07.01.

아파트분양권

일반분양

허위매물신고

인쇄

☆

힐스테이트푸르지오주안 118동 · 2층

전세 2억 (823만원/3.3㎡)

남서향 | 계단식 | 공급/전용 면적: 80.35㎡/59.72㎡

매물정보

시세/실거래가

사진

평



매물특징	엘베기다리는 스트레스가 없어요.		
공급/전용면적	80.35㎡/59.72㎡(전용률74%)	총주차대수	3613대(세대당 1.22대)
해당층/총층	2/29층	방수/욕실수	3/2개
분양가	-	프리미엄	-
용자금	없음		
방향	남서향(거실 기준)	현관구조	계단식

관심 포인트

1. 수도권 소액 + 개발 후반/ 전세가 비율

	84형	59형
매		
전		
비율		

관심 포인트

1. 수도권 소액 +개발 후반/ 전세가 비율

2. 약세장에서도 강한 수도권의 힘

3. 신규 아파트 선호 트렌드

4. 중도금 무이자

5. 예상 가능한 시간

인천기간별 수요/입주



관심 포인트

6. 인천물량 정상화

7. 인천에 대한 재평가

8. 전세가격의 회복

아파트 솔빛마을주공1차 ☆

2711세대 / 총 27동 / 2003.04.15 / 56.2㎡ ~ 109.05㎡

최근 매매 실거래가

2억 8,000

2023.07.06, 6층, 108㎡

매매가 1억 5,500~3억 5,000

전세가 1억 3,500~2억 1,000

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

전세

88C㎡,88B...

전체동

랭킹순 | 최신순 | **높은가격순 ↑** | 면적순

☐ 동일매물 묶기

집주인 솔빛마을주공1차 110동

전세 2억

아파트 · 88C/59㎡, 7/25층, 서향
신축급 울수리.청소만하고 들어오세요
신성공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.08.



집주인 솔빛마을주공1차 110동

전세 2억

아파트 · 88C/59㎡, 7/25층, 서향
전체 완벽 울수리 집상태는 설명이 필요...
호박공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.06.19.



집주인 확인 23.07.08. 아파트

허위매물신고 | 인쇄 ☆

솔빛마을주공1차 110동 · 7층

전세 2억 (746만원/3.3㎡)

서향 | 역까지 15분 | 공급/전용 면적:88.65㎡/59.81㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

사진

평

매매

전세

월세

5년

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2023.07.03. 한국부동산원 기준 / 2023.07. 국토교통부 기준



전세 실거래가

2023.07. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2023.06.

1억 7,000(24일,5층) 1억 7,000(5일,15층)

1억 7,850(1일,6층)

2023.05.

1억 6,000(30일,21층) 1억 6,000(30일,21층)

아파트 더샵인천스카이라워1단지(주상복합) ☆

1309세대 / 총 8동 / 2020.11.25 / 101.59㎡ ~ 114.8㎡

최근 매매 실거래가

5억 4,000

2023.07.03, 45층, 114㎡

매매가 4억 6,000~6억 5,000

전세가 2억 8,000~3억 6,000

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

전세

114A㎡, 114B㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

집주인 더샵인천스카이라워1단지(주상복합) 107동

전세 3억 1,000

아파트 · 114A/84㎡, 27/49층, 남서향

방4 에어컨4, 남서향 단지뷰

포스코모세공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.04.



집주인 더샵인천스카이라워1단지(주상복합) 107동

전세 3억 1,000

아파트 · 114A/84㎡, 27/49층, 남서향

시스템에어컨4대. 방4개. 이사협의

행운공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.01.



집주인 더샵인천스카이라워1단지(주상복합) 105동

집주인 확인 23.06.15. 아파트

허위매물신고 | 인쇄 ☆

더샵인천스카이라워1단지(주상복합) 101동·21층

전세 3억 5,000 (1,008만원/3.3㎡)

남서향 | 역까지 13분 | 공급/전용 면적: 114.8㎡/84.93㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

평

매매

전세

월세

-

5년

+

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2023.07.07. KB부동산 기준 / 2023.07. 국토교통부 기준



전세 실거래가

2023.07. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2023.06.

3억(29일, 16층) 2억 9,000(24일, 33층)

2억 8,000(22일, 13층) 3억 1,000(17일, 31층) 3억(5일, 28층)

2023.05.

2억 7,000(20일, 40층)

2023.04.

3억(27일, 21층) 3억(27일, 21층) 2억 7,000(16일, 8층)

	59형	84형
구축 전세		
신축 프리미엄		
신축 전세		

아파트 **주안역센트레빌** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

1458세대 / 총 12동 / 2021.07 / 71.9㎡ ~ 110.85㎡

전세 ▼ 86A㎡, 110A㎡ ▼ 전체동 ▼

랭킹순 | **최신순** | 가격순 | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

확장, 이사협의
100억공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.07.08.



집주인 주안역센트레빌 108동

전세 2억 5,000

아파트 · 86A/59㎡, 저/29층, 남동향
확장형 상태 좋음

한신더휴웬은집공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.08.



집주인 주안역센트레빌 101동

전세 3억 2,000

아파트 · 110A/84㎡, 21/26층, 남서향
확장, 에어컨 4대

100억공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.07.07.



집주인 주안역센트레빌 101동

전세 3억 2,000

아파트 · 110A/84㎡, 21/26층, 남서향



확인 23.07.08.

아파트

허위매물신고

인쇄



주안역센트레빌 110동·고층

전세 3억 3,000 (993만원/3.3㎡)

남동향 | 역까지 12분 | 공급/전용 면적: 109.87㎡/84.81㎡

매물정보 **시세/실거래가** 학군정보 사진



매매 전세 **월세**

— 5년 +

전세 시세

2023.07.07. KB부동산 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가
2023.07.07.	3억	3억2,000	3억3,000	61~62%
2023.06.30.	3억500	3억2,000	3억3,000	63%

시세 더보기 ▼

KB 부동산 시세정보 더보기 >

본 시세는 국민은행에서 제공합니다.

제공처 : 해피트리두손부동산공인중개사사무소 032-873-8924, 100억공인중개사사무소 032-875-3999, 20230707

	84형	59형
매		
전		
비율		
수정 전세가		
전세비율		

	84형	59형
매		
수정 전세가		
전세비율		
상승		
수정 전세가2		

리스크

1. 전세수요 부족

2. 추가분담금

3. 뉴스테이

총 1,705세대

타입	세대수
37m ² (17)	86세대
59m ² A(25)	457세대
59m ² B(25)	261세대
76m ² A(31)	427세대
76m ² B(31)	247세대
84m ² A(33)	114세대
84m ² B(33)	113세대

아파트 더샵부평센트럴시티 ☆

5678세대 / 총 28동 / 2022.05.02 / 37.94㎡ ~ 116.34㎡

최근 매매 실거래가

4억 4,500

2023.06.28, 35층, 87㎡

매매가 4억 4,000~6억 2,000

전세가 2억 5,000~3억 6,000

단지정보

시세/실거래가

매매

87A㎡,87B...

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

동일매물 묶기

집주인 더샵부평센트럴시티 118동

매매 4억 5,000

아파트 · 87A㎡/59㎡, 19/45층, 남서향
전세끼고매매 정문바로앞 남서향 트인뷰

서희공인중개사사무소 | 알터 제공

확인 23.07.07.



집주인 더샵부평센트럴시티 116동

매매 6억 2,000

아파트 · 116C/84㎡, 21/39층, 남동향
첫입주.공실.가격조정협의가능

센시티공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.07.



집주인 더샵부평센트럴시티 119동

매매 5억 2,000

아파트 · 87A㎡/59㎡, 고/41층, 남서향
고층의 시원한 뽕뷰.로얄동.로얄층.채광일조권 좋은 남서향.에어...

집주인 확인 23.07.07. 아파트

허위매물신고 | 인쇄



더샵부평센트럴시티 118동 · 19층

매매 4억 5,000 (1,707만원/3.3㎡)

남서향 | 역까지 15분 | 공급/전용 면적:87.15㎡/59.8㎡

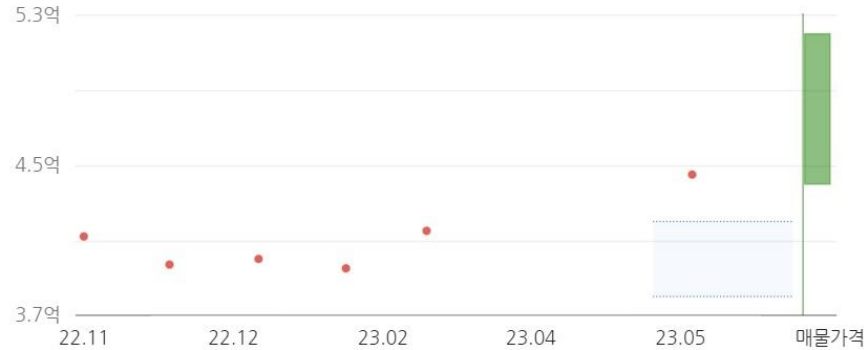
매물정보 시세/실거래가 학군정보

평

매매 전세 월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2023.07.07. KB부동산 기준 / 2023.07. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2023.07. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.06.	4억 4,500(28일,35층)
2023.03.	4억 1,500(11일,8층)
2023.02.	3억 9,500(23일,9층)
2023.01.	4억(3일,13층)
2022.12.	3억 9,700(31일,16층)

집주인 **확인 23.07.08.** 아파트분양권 일반분양

허위매물신고 | 인쇄 | ☆

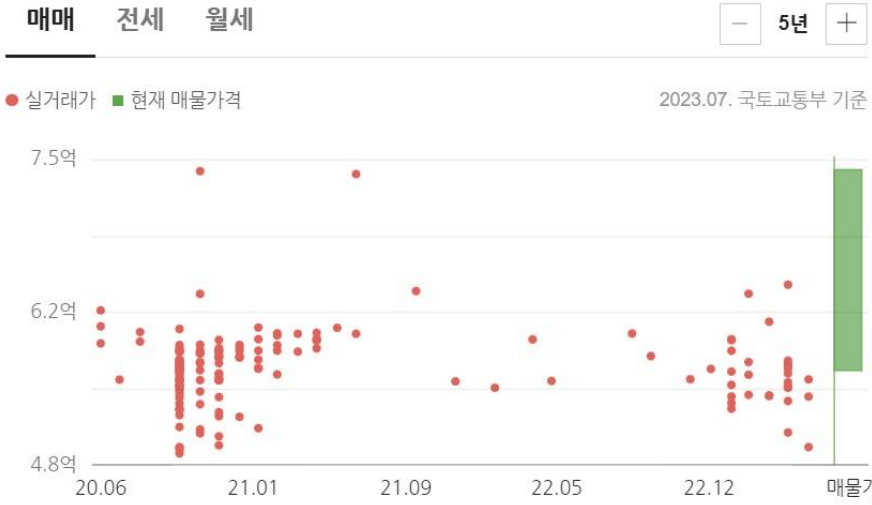
힐스테이트부평 105동·16층

매매 **6억 3,940** (1,936만원/3.3㎡)

남동향 | 역까지 6분 | 공급/전용 면적:109.18㎡/84.99㎡

매물정보 **시세/실거래가** 학군정보

↻ 평



매매 실거래가 2023.07. 국토교통부 기준

계약월	매매가		
2023.06.	5억 6,488(24일,13층)	5억 4,977(9일,4층)	5억 548(2일,2층)
2023.05.	5억 4,588(31일,27층)	5억 7,008(25일,26층)	
	5억 7,390(24일,11층)	5억 7,688(22일,37층)	
	6억 4,790(22일,18층)	5억 5,751(21일,6층)	
	5억 6,228(15일,14층)	5억 7,773(13일,29층)	
	5억 5,805(12일,7층)	5억 7,860(10일,5층)	
	5억 5,838(10일,16층)	5억 8,128(6일,31층)	

아파트분양권 힐스테이트부평 ☆ 단지정보 더보기 >

1409세대 / 총 9동 / 2023.06 / 56.25㎡ ~ 109.18㎡

매매 82A㎡,83B... 전세동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

집주인 힐스테이트부평 108동

매매 **4억 2,250**

아파트분양권 · 83B/59㎡, 3/36층, 남동향

P 4,000, 급매 피4천 59B타입 이쁜단지조망

채움공인중개사사무소 | 부동산렛츠 제공

확인 23.07.10. ☆

집주인 힐스테이트부평 108동

매매 **4억 4,086**

아파트분양권 · 83B/59㎡, 3/36층, 남동향

P 4,000, 옵션모두포함금액 급매

당근부동산공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.07.10. ☆

집주인 힐스테이트부평 105동

매매 **6억 3,940**

아파트분양권 · 109/84㎡, 16/19층, 남동향

P 1억 1,000, 앞뒤로 개방감좋은뷰.휴게정원뷰.채광통풍좋은 4...

백승부동산공인중개사사무소(합동) | 매경부동산 제공

확인 23.07.08. ☆

집주인 힐스테이트부평 106동

감사부의
만평하고
우수한후자

단지명	서초포레스 타2	래미안강남 힐즈	강남 데시앙포레	래미안포레
타입	84형	91형	84형	84형
준공	2015년 6월	2014년 6월	2014년 8월	2014년3월
세대수	1077세대	1020세대	787세대	1070세대
매	2000000	200000	210000	180000
특이사항		입지 비슷	입지 우위	입지 비슷
		민간 분양	민간 분양 + 대형평형	임대 다수

정리하면

1. '시장의 힘' + '인천 물량'으로 하락 해소

2. 전세가 향후 정상 가능성

3. 추가분담금, 뉴스테이 리스크 크지 않음

4. '소액 + 다주택자' 투자처로 주목

5. 수도권 신규 아파트 전세가 85% 목표로

4. 이제부터 본격 시세 상승시작될 서울 재건축

투자금: 2억~ 3억

단지명	신월시영
준공	
세대수	
최고층	
용적율	

신월시영, 신통기획 자문방식 추진… 3,100가구 넘는 대단지 조성

재건축 추진준비위, 신통기획 신청
내년 상반기 내 정비구역지정 목표
현 2,256가구→3,100여가구 계획





양 천 구



수신 신월시영아파트 재건축추진준비위원회

(경유)

제목 「주택 재건축판정을 위한 안전진단 기준」 개정에 따른 안전진단 등급 통지(재건축)

1. 우리 구 주택행정 발전을 위하여 협조하여 주시는 귀 위원회에 감사드립니다.
2. 서울시 공동주택지원과-465(2023.1.6.) 및 양천구 도시재생과-325(2023.01.09.)호와 관련입니다.
3. 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」(국토부 고시 제2023-9호)이 2023.1.5.일자 개정·시행됨에 따라 조정된 평가항목 배점 비중과 조건부재건축 범위를 적용하여 기 제출된 안전진단 결과 보고서의 판정등급을 확인한 결과 귀 단지의 안전진단 등급이 “조건부 재건축”에서 “재건축”으로 변경되었음을 알려드립니다.
4. 아울러, 정비계획의 입안 제안과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 동법 시행령 제12조제1항에 토지동소유자가 정비계획 입안을 제안하려는 경우 해당 토지동소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1이상의 동의와 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조에서 정하는 제안서, 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류 등을 첨부하여 제출하여야 하는바, 정비계획을 충실히 수립하여 입안 제안하여 주시기 바라며 정비계획에 포함되어야 할 사항을 붙임과 같이 알려드리니 정비계획 수립 시 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 정비계획의 내용 1부. 끝.

주목하는 점

1. 용적률

2. 안전진단 통과 -> 재건축 확정

3. 대단지

4. 신속통합기획

5. 상당한 하락폭 / 서울에서 가장 싼 재건축



AD | X

리퍼마켓 최대 91% 할인
입소문난 잇템 초특가!

재건축

신월시영 ☆

2256세대 / 총 20동 / 1988.04.30 / 59.34㎡ ~ 81.7㎡

최근 매매 실거래가

매매가 4억 7,500~9억

5억 4,500

전세가 1억 4,500~3억

2023.07.14, 12층, 69㎡

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

매매

전체면적

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순 ☒ 동일매물 묶기

집주인

신월시영 5동

매매 4억 7,500

재건축 · 59/43㎡, 10/12층, 남동향

25년이상 대단지 급매 소형평수

확인 23.08.11.

중개사 3곳 ↓

신월시영 6동

매매 4억 9,700~5억 1,000

재건축 · 59/43㎡, 4/12층, 남향

25년이상 대단지 소형평수 방두개

확인 23.08.11.

중개사 6곳 ↓

집주인

신월시영 3동

매매 5억

재건축 · 59/43㎡, 6/12층, 남향

25년이상 대단지 소형평수 방두개

확인 23.08.10.

중개사 2곳 ↑

집주인

확인 23.07.27.

재건축

🔥 허위매물신고

📄 인쇄

☆

신월시영 5동·2층

매매 5억 (2,786만원/3.3㎡)

동향 | 복도식 | 공급/전용 면적: 59.34㎡/43.2㎡

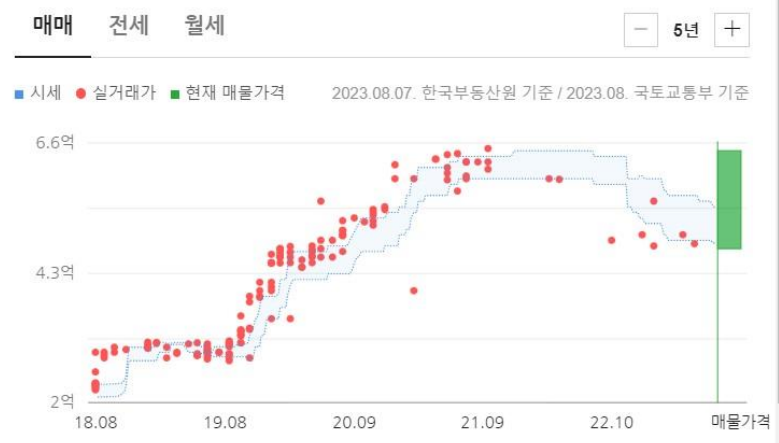
매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

↻ 평

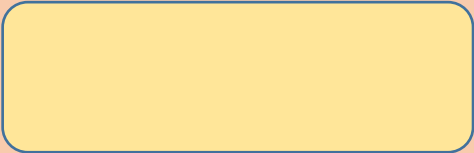
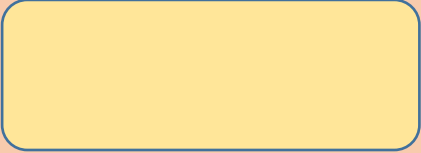
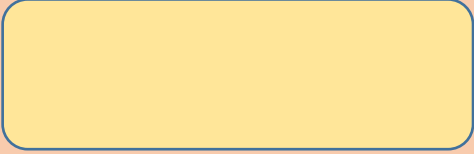
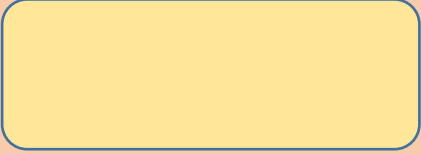
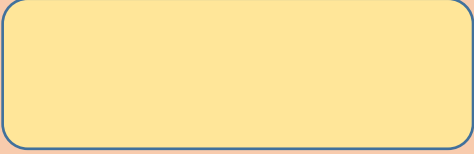
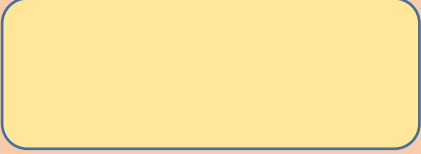
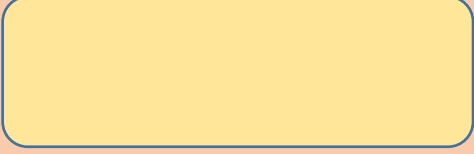
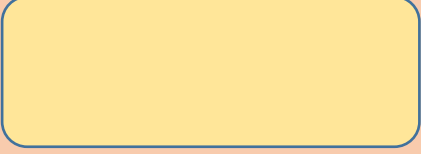


매매 실거래가 2023.08. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2023.06.	4억 8,400(2일, 12층)
2023.05.	5억(4일, 11층)
2023.02.	5억 6,000(1일, 5층) 4억 8,000(1일, 5층)
2023.01.	5억(15일, 7층)

실거래가 더보기 ↓

단지명	신월시영
안전진단 통과	2023년 1월
최저가	47000
전세가	
투자금	

단지명	성산시영	서초현대
준공		
세대수		
안전진단 통과		
최저가		
전세가		
투자금		







1월
1







신원
20

20

입주민 전용 주차장
출입통제기
신원시영아파트 관리사무소

309 9926

신원

20





그림만아 내
화
2601-7

청아피
교육
상담 2601-7

도움돌어 부동산
공인중개사 사무소
대표 최규성 2065-110



동서남북 부동산

이펜하우
푸른마을

경희대 라이온스
함부로
& 파워점핑줄넘기
02-2604-5044

경희대 라이온스
태권도

인성교육
유아체육

키르기체조
음악줄넘기

경찰·공무
체대입시

동서남북 부동산
2690-6900 010-5
3-1645

친필상담
매매
전세

동서남북

부동산
동서남북

시영아파트

다

사랑확보

투자상담

충남부동산

동서남북

이펜하우스 푸른마을 시영아파트전문

동서남북

2
-6900

이펜
시영아파트전문

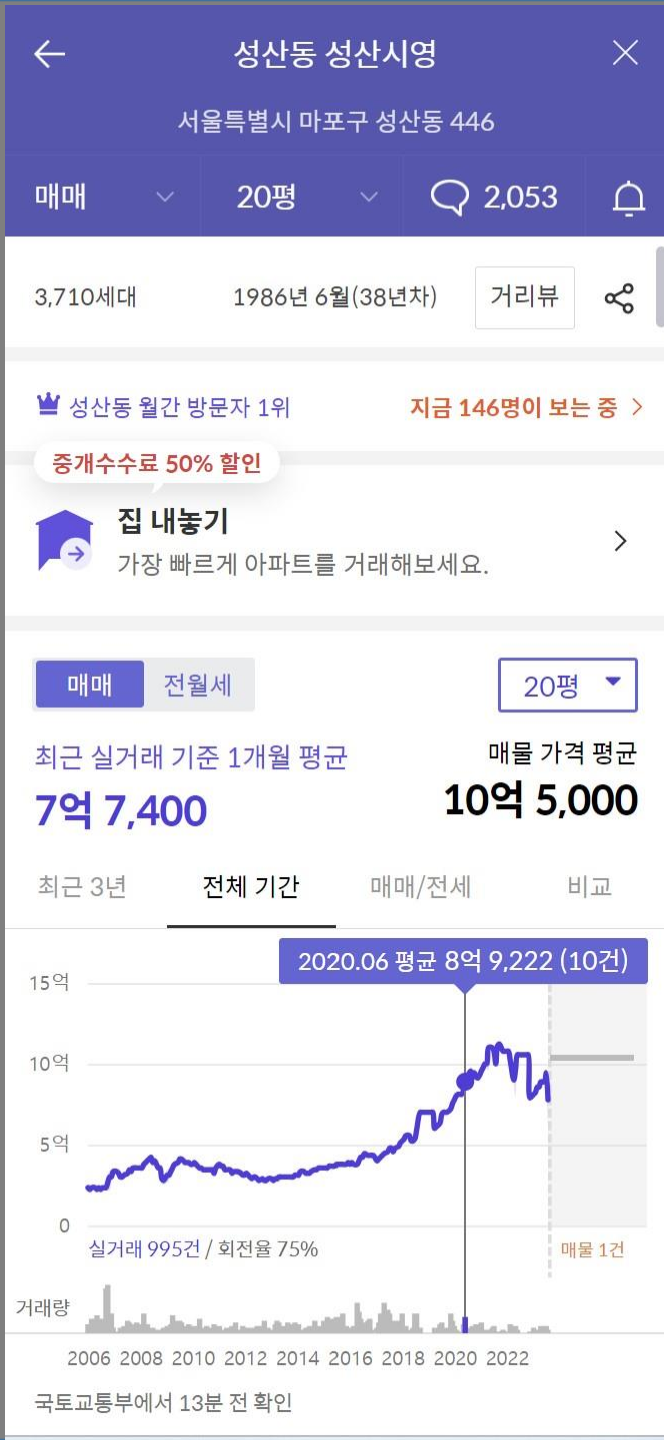
부동산

충남부동산









안전진단 통과 잠실 주공5단지 집값은?

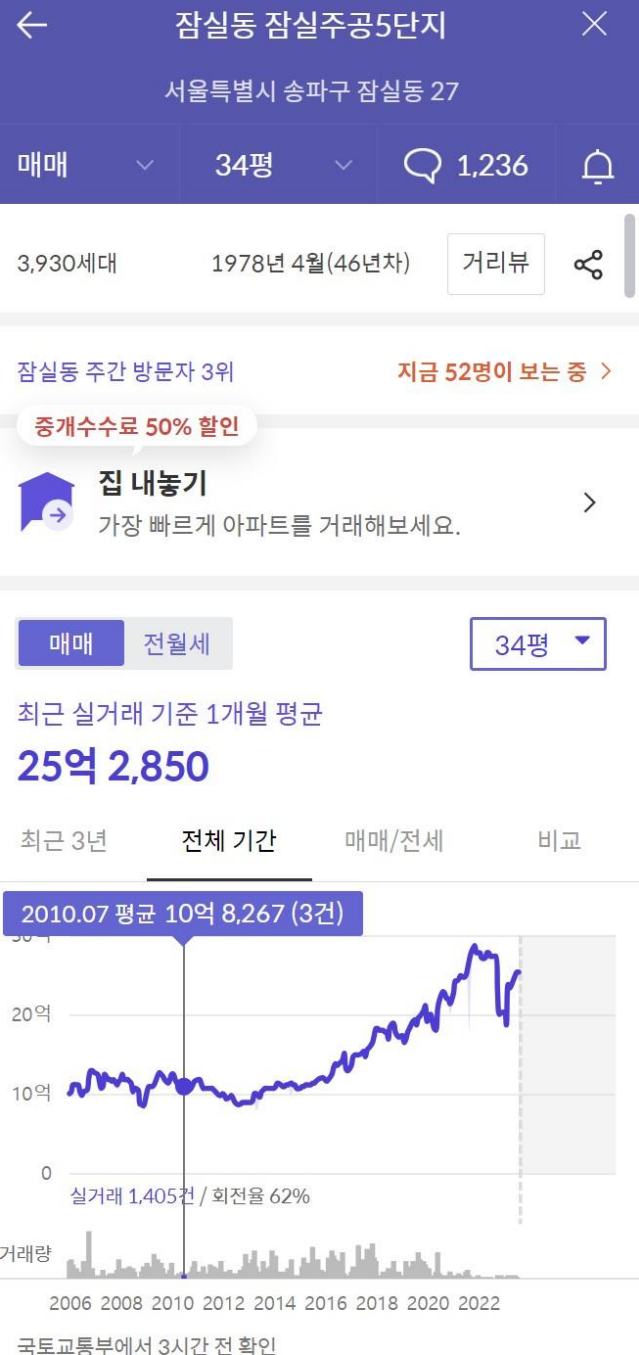
입력 : 2010-06-28 16:51:33 수정 : 2010-06-29 11:07:45

가   

호가 올랐지만 계약까지는 `글썄`



28일 안전진단을 통과해 재건축을 본격적으로 추진할 수 있게 된 서울 송파구 잠실 주공아파트 5단지 전경. 단지 뒤로 보이는 고층아파트는 잠실 주공2단지를 재건축한 리센츠 아파트 단지다. <김호영 기자>



잠실 주공 5단지		
2010년 7월		
2012년 11월		
2021년 11월		

과천주공 4개단지 안전진단 통과

입력 : 2010-04-29 16:47:26 수정 : 2010-04-30 08:17:05

가

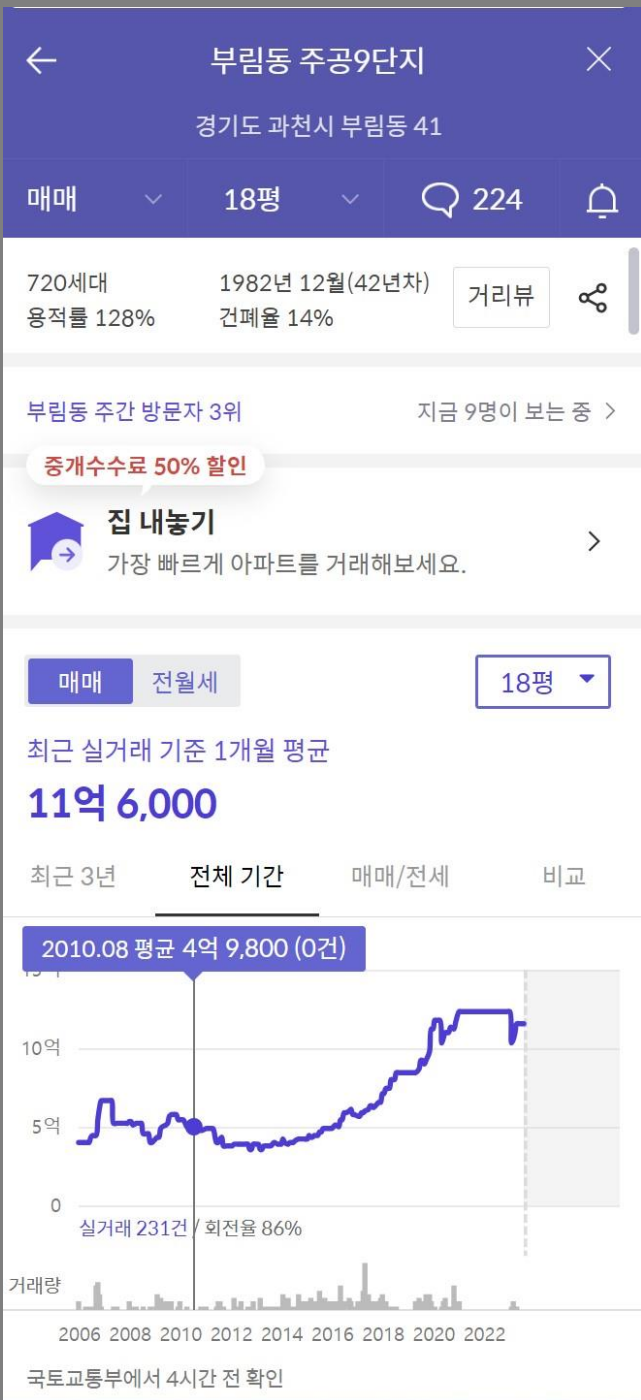


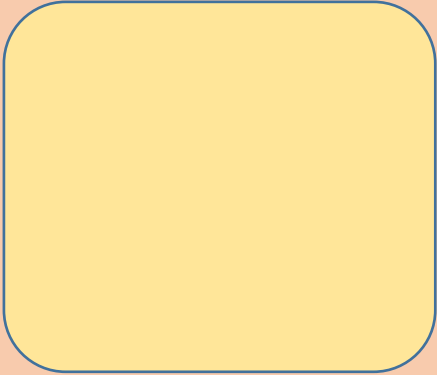
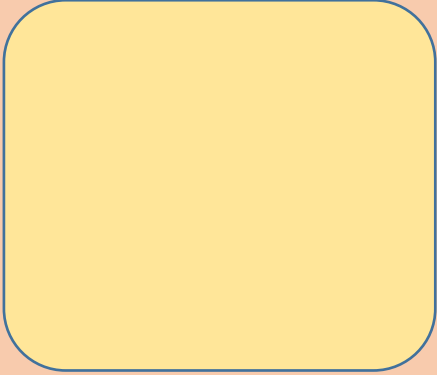
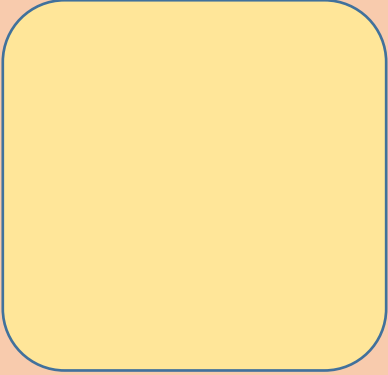
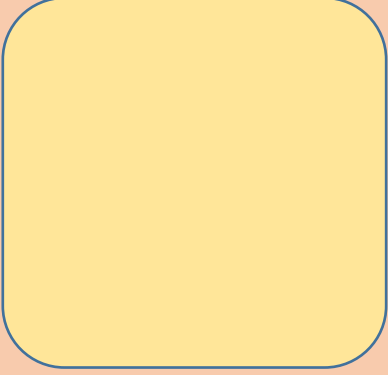
저층 1·6·7·9단지 4143가구...연말까지 정비계획 수립



재건축 안전진단을 통과한 과천주공아파트 1단지 전경.

재건축 대상 아파트가 밀집해 있는 경기도 과천의 4개 아파트 단지가 동시에 안전진단을 통과했다. 과천시는 지난해 말 주공1·4·5·6·7·8·9·10단지 등 8개 단지 8090가구에 대한 정밀 안전진단을 실시한 결과 1·6·7·9단지가 안전진단을 통과했다고 29일 밝혔다.



2010년 7월		
2012년 11월		
2021년 11월		

은마아파트 안전진단 최종 통과

입력 2010.03.05. 오전 10:55 기사원문



서울 강남구 대치동 은마아파트가 최종적으로 안전진단을 통과했습니다.

강남구청은 5일 정밀안전진단업체가 '조건부 재건축' 허용으로 판정한 안전진단 결과에 대해 전문가들이 이날 오전 8시부터 10시까지 심의위원회를 열어 심의한 결과 안전진단 결과가 적합하다고 판정했다고 밝혔습니다.

강남구청 관계자는 "이 판정에 따라 은마아파트 재건축을하기로 결정했다"면서 "'조건부 재건축'의 '조건'은 재건축을 위한 이주와 착공시기를 구청장이 시장상황을 봐서 조절할 수 있다는 것"이라고 설명했습니다.

1979년 말 지어진 은마아파트는 2002년부터 2005년까지 세 차례 안전진단을 통과하지 못해 재건축 사업에 제동이 걸렸으나 이번 '조건부 재건축' 판정으로 재건축 사업을 추진할 수 있게 됐습니다.

은마아파트는 이후 구청장이 정비계획을 수립하고 서울시 도시계획위원회에서 정비구역을 지정하게 됩니다.



재건축 아파트의 움직임에 대해

1. 안전진단 후에는 꾸준히 상승

2. 그러나 시장의 흐름을 따른다

3. 기준은 주변 새아파트 가격

계산이 되는가?

묻지마 투자인가?

서울특별시 강남구 대치동 316

매매 30평 1,656

4,424세대
용적률 204%
1979년 8월(45년차)
건폐율 20%
거리뷰

대치동 월간 방문자 1위
지금 82명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인

집 내놓기
가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매 전월세 30평

최근 실거래 기준 1개월 평균

22억 3,750

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2010.08~2021.11 (11년 3개월) +17억 6,490 (202.84%)



잠실 주공 5단지			역삼 래미안	
2010년 7월	108000		2011년 10월	
2012년 11월	88000	81%	2012년 11월	
2021년 11월	287000	266%	2021년 9월	



도곡동 개포한신



서울특별시 강남구 도곡동 464

매매



22평



302



중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

22평



최근 실거래 기준 1개월 평균

16억 4,000

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2013.01~2021.08 (8년 7개월) +15억 5,500 (248.8%)



2013년 01월~2021년 08월 (8년 7개월)





역삼동 역삼푸르지오



서울특별시 강남구 역삼동 754-1

매매



31평



227



중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

31평



최근 실거래 기준 1개월 평균

24억 3,000

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2013.01~2021.08 (8년 7개월) +17억 7,750 (203.72%)



2013년 01월~2021년 08월 (8년 7개월)





대치동 대치아이파크



서울특별시 강남구 대치동 888

매매



32평



234



768세대

용적률 274%

2008년 6월(16년차)

건폐율 14%

거리뷰



대치동 주간 방문자 7위

지금 27명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

32평



최근 실거래 기준 1개월 평균

26억 5,000

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2013.02~2020.12 (7년 10개월) +18억 4,750 (182.47%)



	개포한신	역삼 푸르지오	대치 아이파크
시점(안전진단 & 준공)			
당시 가격			
당시 전세			
당시 투자금			
최고가 (21년11월)			
상승률			
차익			
투자금 대비			

배우는 점

1. 상승률은 재건축이 높거나 같다

2. 투자금액 대비 수익률로 보면 새아파트

3. 전세금 상승분, 안정성 등 고려하면 새아파트



	신월시영	광명 아크포레자이	미사강변 센트리버
매가	47000		
전세가	17000		
투자	30000		

	신월시영	광명 아크포레자이	미사강변 센트리버
매가			
전세가			
투자			
상승			
매가			
상승액			
투자금 대비			

	신월시영	광명 아크포레자이	미사강변 센트리버
매가			
전세가			
투자			
상승			
매가			
상승액			
투자금 대비			

**그럼에도 불구하고
지금 이 시점
재건축을 해야하는
매우 분명한 이유!!**

**월 40만원의
현금 흐름 만들기!!**

[#블로그수익](#)[#애드포스트](#)[#네이버애드포스트](#)[#애드포스트신청](#)[#애드포스트신청하는방법](#)[#애드포스트승인](#)[#수익창출](#)[#블로그수익창출](#)[#블로그광고](#)[#블로그돈벌기](#)[♡ 공감 34](#)[💬 댓글 8](#)[인쇄](#)

파워링크 광고입니다.

[광고안내 >](#)



국비지원 블로그쇼핑몰 제작 <http://blog.naver.com/kks11266>

블로그쇼핑몰 강의, 홈페이지형블로그 만들기, 블로그수익창출, 파워블로그 만들기



컴맹도 해냈다 헬로우드림투유 <https://blog.naver.com/jyuring11>

당일수익후기 . 업무요약안내 . 365일상담
폰으로 가능한 단기성공노하우 / 365일 친절상담 / 주부 직장인 N잡 집에서가능



블로그성장관리, 마케팅멘토! <https://mktmentor.co.kr>

블로그진단 + 계정육성 및 활성화 + 최적화노출SEO, 성과 없으면 100% 환불

블로그활성화/최적화 200,000원

인스타활성화/최적화 200,000원

유튜브활성화/최적화 200,000원

정보를 나누는 즐거움에 수익을 더하는 기쁨까지!

네이버 애드포스트 *Beta*

애드포스트 시작하기

애드포스트 시작하기 영상 가이드 ▶

네이버 애드포스트는?

미디어에 광고를 게재하고 광고에서 발생한 수익을 배분받는

[#블로그수익](#)[#에드포스트](#)[#네이버에드포스트](#)[#에드포스트신청](#)[#에드포스트신청하는방법](#)[#에드포스트승인](#)[#수익창출](#)[#블로그수익창출](#)[#블로그광고](#)[#블로그돈벌기](#)[♡ 공감 34](#)[💬 댓글 8](#)[인쇄](#)

파워링크 광고입니다.

[광고안내 >](#)



국비지원 블로그쇼핑몰 제작

<http://blog.naver.com/kks11266>

블로그쇼핑몰 강의, 홈페이지형블로그 만들기, 블로그수익창출, 파워블로그 만들기



캠맹도 해냈다 헬로우드림투유

<https://blog.naver.com/jyuring11>

당일수익후기 · 업무요약안내 · 365일상담
폰으로 가능한 단기성공노하우 / 365일 친절상담 / 주부 직장인 N잡 집에서가능



블로그성장관리, 마케팅멘토!

<https://mktmentor.co.kr>

블로그진단 + 계정육성 및 활성화 + 최적화노출SEO, 성과 없으면 100% 환불

블로그활성화/최적화 200,000원

인스타활성화/최적화 200,000원

유튜브활성화/최적화 200,000원

돈 버는 방법

1. 광고료

2. 원고료

포인트

1. 다양한 주제를 가지고 시작

2. 점점 주제를 좁혀나가고

3. 주제 중에서도 대상을 좁혀나가고

4. 그 대상 중에서도 자신감의 강점 만들기

추가 이득

1. 생각 정리 & 지식 강화

2. 전자책 출간



크몽 - 700개 분야의 비즈니스 전문가가 필요한 순간

크몽

4.5★

리뷰 1만개 ①

100만회 이상

다운로드

3

3세 이상 ①

설치

휴대전화에 설치, 더 많은 기기에 설치 가능



앱 정보



크몽까지 내 능력!

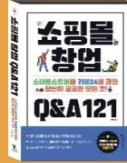
비즈니스

데이터 보안



보안은 개발자가 데이터를 수집 및 공유하는 방식을 파악하는 것에서 시작됩니다. 데이터 개인 정보 보호 및 보안 관행은 사용자의 앱 사용, 지역, 연령에 따라 다를 수 있습니다. 이는 개발자가 제공한 정보이며 추후 업데이트될 수 있습니다.

BestSeller
상세페이지 디자인 가이드북
쇼핑몰 창업 Q&A121



네이버+카페24 공식강사 단아쌤TV 유튜브

강의/제휴/출판 문의는 dana@w2a.co.kr 로 보내주세요:D

구독+따봉
부탁 드려용



단아쌤TV

@danasam 41.1K subscribers 573 videos

네이버에서 단아쌤을 검색해 주세요! >

HOME

VIDEOS

SHORTS

LIVE

PLAYLISTS

COMMUNITY

STORE

CHANNELS



무료 컨설팅 받으실분! 스마트스토어 쿠팡 카페24 쇼핑몰 창업 ...

3,696 views • 5 months ago

단아쌤TV 구독하기 : <https://bit.ly/2UT62H2>

단아쌤의 쇼핑몰 진단&강좌 : <https://bit.ly/2Ghkkta>

단아쌤의 컨설팅 : <https://bit.ly/3CJRvQX>

단아쌤 커뮤니티 : <http://cafe.naver.com/talkingshop>

강의 의뢰 문의 : dana@w2a.co.kr

후원 : <https://toon.at/donate/63748054128988...>

추가 이득

1. 생각 정리 & 지식 강화

2. 전자책 출간

3. 강의 제안

4. 정보를 제공하고 고객 유치

5. 인터넷 판매

N 네이버쇼핑 ⓘ

다른 사이트를 보시려면 클릭하세요 다른 사이트 더보기

찾으시는 상품과 유사한 상품도 함께 노출합니다. '북유럽 선풍기망'으로만 검색하기



다샵 북유럽 선풍기망 커
버 선풍기 안전망 화이트
5,900원
구매 1,599 | 리뷰 9,999+
다샵 +



북유럽 선풍기망 고급메
쉬원단 선풍기커버
최저 **1,282원**
★ 5.0(10)
판매처 141



북유럽 선풍기망 커버 선
풍기 안전망
최저 **1,556원**
판매처 124



북유럽 선풍기망 커버 선
풍기 안전망
최저 **1,620원**
판매처 65



엠디 MY ETN 북유럽 선
풍기망 고급메쉬원단
최저 **1,459원**
★ 5.0(1)
판매처 56



ETN 북유럽 선풍기망고
급메쉬 안전망안전선풍...
최저 **1,530원**
★ 4.0(2)
판매처 51



ARQ 아크 북유럽 선풍기
망 선풍기 커버 안전망 ...
최저 **1,700원**



북유럽 선풍기망 선풍기
메쉬안전망 안전커버
최저 **2,140원**

정리하면

1. 일단 해봐라

2. 자신의 지식을 정리 & 강화

3. 목표는 월 30만~ 40만

4. 본인의 재능과 시장 니즈 파악

5. 다른 수익원으로 사업 확대







신반포로



반포대로

	신월시영	광명 아크포레자이
매가		
취득세율		
차이		
투자금액		
투자금액 대비 차이		

	신월시영	광명 아크포레자이
매가		
취득세율		
차이		
투자금액		
투자금액 대비 차이		

대출 활용

- 1. 60% 대출 가능**
- 2. 절대적 이자 수준 낮음**
- 3. DSR에서 유리**
- 4. 투자금액을 줄이는 효과**

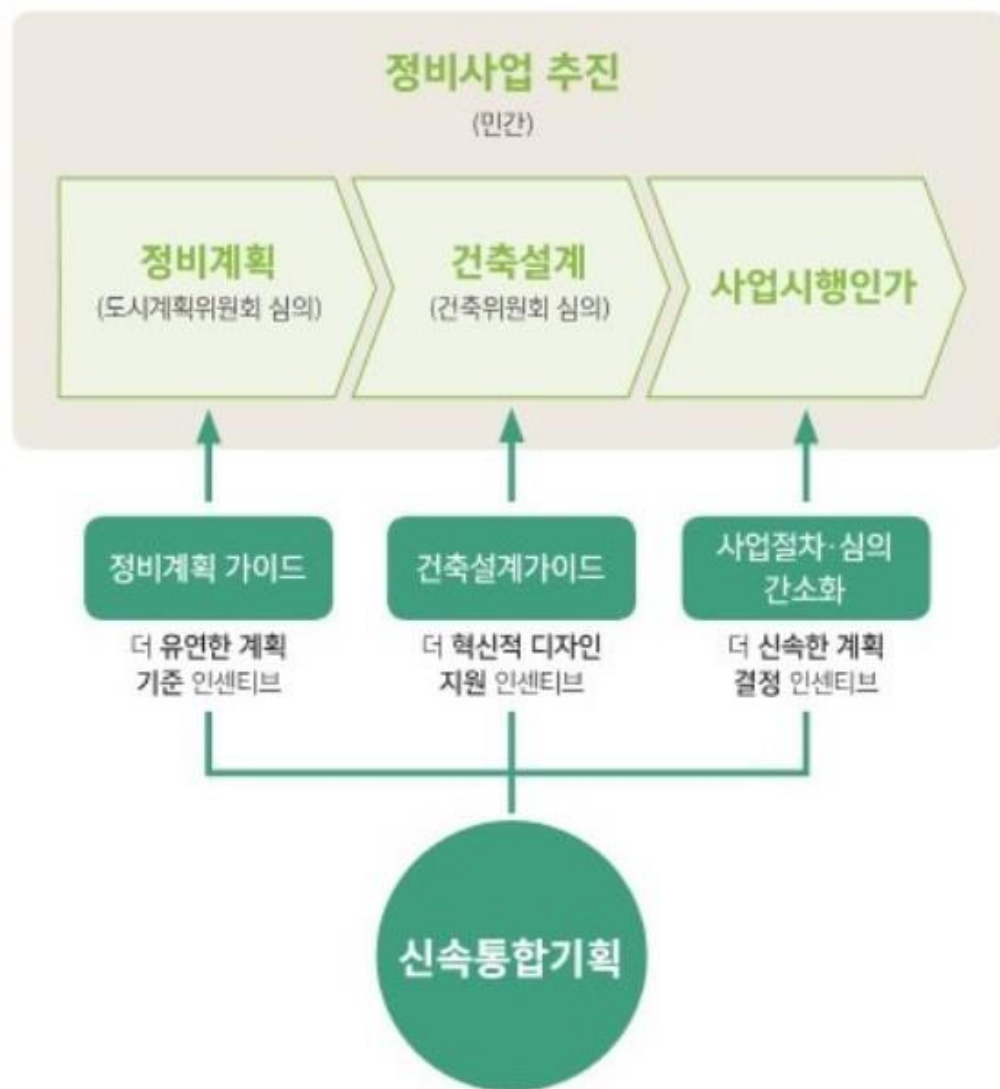
	신월시영	광명 아크포레자이
매가		
대출		
대출액		
이자율		
이자		
월세		
연		
연수입		
부담수준		
투자금액		

	광명 아크포레자이	미사강변 센트리버		신월시영
매가 전세가			매가 대출	
투자			대출액	
			투자금	
상승 미래 가격				
상승액				
투자대비 상승률				

	광명 아크포레자이	미사강변 센트리버		신월시영
매가			매가	
전세가			대출	
투자			대출액	
			투자금	
상승				
미래 가격				
상승액				
투자 대비 상승률				



공공에서 민간의 계획과 절차를 지원하는 제도





신통기획 발표 후보지 21곳 선정, 신속통합기획 투자 방법 [투미TV]



Watch later



Share

서울시 신통기획 21곳 선정



민간 재개발 시대 열 · 린 · 다!

Watch on  YouTube



사회

4차 뉴타운 선정 12월부터 착수..구청서 후보지 추천

입력 2006.10.29 18:05 수정 2006.10.30 11:10

가가



서울시는 4차에 이어 매년 조건에 부합되는 곳을 뉴타운으로 지정할 계획이다. 지금까지 3차에 걸쳐 뉴타운으로 지정된 곳은 모두 25곳이며 오세훈 서울시장은 임기 중 25개를 추가해 뉴타운을 모두 50개로 늘리겠다고 공약한 바 있다.

서울시는 도시재정비촉진을 위한 특별법이 만들어짐에 따라 앞으로 뉴타운이란 이름 대신 재정비촉진지구라는 이름을 사용키로 했다. 이미 기존 뉴타운 중 길음 한남 등 16개 뉴타운은 지난 17일 재정비촉진지구로 지정됐다.



전재욱 기자

목동6 통과(강)

목동·3·5·7·1

좋지만 비용이 문제다. 갈수록 공사비가 오르는 추세인데 사업비는 한정돼 있기 때문이다.

결국 인프라 확충과 규제 완화에 주민 의견이 모인다. 공항소음을 감수하면서까지 거주할 유인책을 마련해달라는 것이다. 지역은 인근 서부트럭터미널 개발사업이 교육과 복지, 문화 인프라 강화로 이어지기를 기대한다. 2030년 개통 예정인 목동선의 조기 착공도 요구사항이다. 규제 완화로는 기부채납 부담을 낮춰달라는 요구가 대표적이다. 서울시는 임대주택 비중을 줄여달라고 지역민 요구에 난색을 보이는 것으로 알려졌다.

김시영 신월시영 재건축추진준비위원장은 "특별법을 제정해 공공임대 비율과 기부채납을 완화하는 대책이 필요하다"며 "복지와 문화 시설을 확대하고 교육 기반을 다져야 정비 사업 이후에 인구가 정착할 것이다"고 말했다. 이어 김 위원장은 "지금도 이 지역은 빈 상가가 늘고 주민이 떠나는 상황을 고려해야 한다"고 했다. 지난해 신정7동 인구는 5년 전보다 14% 감소한 1만9000명이다. 같은 기간 양천구 인구가 5% 감소한 것보다 감소폭이 크다.

단지명	상계주공5단지
위치	서울시 노원구 상계동 721번지
단지규모	19개동, 최고 5층
용적률	93% → 299%
세대수	840세대 → 996세대
면적	전용 31㎡(공급 11평)
대지지분	12평
사업방식	신탁방식
시공사	GS건설

높은 분담금에 재건축 사업장마다 '몸살'...상계주공5단지도 '적신호'

“재건축 속도가 빠르면 뭐합니까. 분담금 5억씩 내고 진행할 수 있는 사람이 몇이나 될까요?”(서울 노원구 상계주공5단지 소유주 A씨)

재건축 사업시행인가를 앞둔 서울 노원구 상계주공5단지가 높은 분담금 문제로 조합원간 내분을 겪고 있다. 상계주공 19개 단지 중 사업속도가 빠른 편에 속했던 5단지 재건축 사업에 빨간등이 켜진 셈이다. 조합원 내분은 사업 지연으로 이어지기 마련이다. 속도가 중요한 재건축 사업에서는 치명적인 이슈인 셈이다.

상계주공5단지는 1987년 11월 준공한 단지로 19개동, 지상 1층~지상 5층 총 840가구 규모다. 전용 31㎡ 단일 주택형 단지가 재건축을 통해 지하 3층~지상35층 5개동 996가구로 탈바꿈할 예정이다. 2018년 5월 안 전진단을 통과하고 5년만인 지난 1월 GS건설이 시공사로 선정됐으며 오는 7월 사업시행인가 앞두고 있다. 상계주공5단지는 조합방식이 아닌 신탁방식으로 사업을 진행 중이다. 신탁사가 정비사업을 직접 시행하는 방식이라 공식적으로 조합이나 추진위 설립 절차가 생략된다.

문제는 이 단지 조합원 분담금을 추정한 결과 소유주들의 예상치보다 크다는 점이다. 최근 건축비가 오르고 고금리 기조가 지속되면서 금융비용이 늘어난 탓이다. 현재 31㎡ 단일 주택형인데 59㎡ 한 채를 받으려면 3억~4억원을, 84㎡를 받으려면 5억~6억원대의 분담금을 내야하는 것으로 추산된다. 이에 따라 분담금을 감당하지 못하는 소유주들은 최근 아파트를 전고가에 비해 2억원 이상 낮은 금액에 매도하는 사례도 나타나고 있다. 이 단지 31㎡는 2021년 8억원에 최고가로 거래됐으나 지난달 5억3000만원~5억4500만원에 거래됐다. 재건축 사업이 속도를 내고 있지만 이례적으로 집값이 하락한 것이다.

상계주공5단지 외에도 최근 서울에서 분담금 폭탄으로 골머리 앓는 단지들이 늘고 있다. 서울 강남구 대치 은마아파트 조합원도 최대 7억원 넘는 분담금을 내야 할 전망이다. 은마아파트 조합원 분양가 추정액은 전용 59㎡ 17억5400만원, 84㎡ 23억2800만원, 109㎡ 26억8500만원으로 추정된다. 전용 76㎡를 보유한 은마 아파트 소유주가 전용 109㎡를 받으려면 약 7억7700만원의 분담금을 내야 한다. 강남구 일원동 '개포한신 아파트'의 경우도 전용 84㎡ 보유 조합원이 같은 주택형을 분양받으려면 3억~4억원의 추가 분담금을 지불해야한다.

전문가들은 사업성이 떨어지는 단지의 경우 고액의 추가부담금이 도화선이 돼 사업을 포기하는 사태가 생길 수 있다고 했다. 실제 서울 용산구 원효로4가 '산호아파트'의 경우 지난해 8월 당시 전용 113㎡를 보유한 조합원이 재건축 이후 비슷한 평형인 전용 112㎡를 받으려면 7억2000만원 분담금을 내야 하는 것으로 추산됐다. 이에 일부 조합원이 반발해 사업시행계획안이 부결됐는데, 조합이 용적률 목표를 300%까지 올려 일반분양 물량을 늘리기로 하면서 사업시행계획안이 통과될 수 있었다.

김제경 투미부동산컨설팅 소장은 “공사비, 금융비용이 높아지면 향후 분담금이 더 늘어날 가능성이 높다”며 “용적률을 높이는 등의 방법으로 사업성을 높이지 못하는 단지는 사업을 포기할 가능성도 배제할 수 없다”고 했다.

/전현희 땅집고 기자 입력 : 2023.03.20 07:31



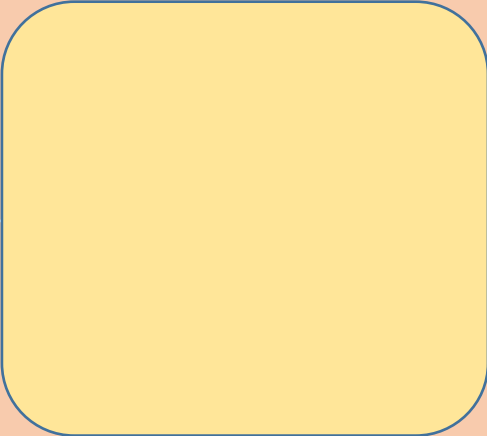
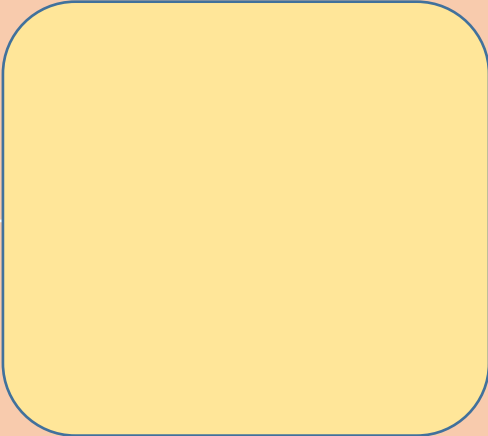


용적률 상한은 250%(현재 148%)다. 이 단지는 2020년 5월 정밀안전진단을 최종 통과했다.

계획안에 따르면 추정 비례율(종전 자산총액 대비 재개발 사업 이익 비율)은 100.46%다. 재건축 후 종전 자산가치보다 0.46% 많은 이익이 생긴다는 의미다. 추정 조합원 분양가는 전용 49㎡는 10억500만원, 전용 118㎡는 19억6100만원이다. 비례율에 따라 현재 전용 59㎡를 소유한 조합원이 재건축 후 같은 면적을 분양받을 경우 3264만원의 청산금을 환급받을 것으로 예상된다. 전용 84㎡를 분양받으려면 2억5000만원가량의 추가 부담금을 내야 한다. 재건축 추진 기대에도 불구하고 주택 경기 침체로 성산시영 전용 59㎡는 지난달 이전 최고가(13억5000만원)보다 4억원 가까이 내린 9억8000만원에 팔렸다.

하헌형 기자 hhh@hankyung.com



	성산시영	신월시영
현재	3710	2256
재건축후		
증가분		
증가율		



이거 쓰고나서 1년에 한번 청소해요
물때 생길 틈이 없어요

AD | X

아파트 목동센트럴아이파크위브 ☆

3045세대 / 총 35동 / 2020.05.28 / 76.04㎡ ~ 130.88㎡

최근 매매 실거래가

7억 500

2023.08.05, 4층, 77㎡

매매가 6억 7,000~15억

전세가 4억 2,000~7억

단지정보

시세/실거래가

전체거래방식

110J㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

동일매물 묶기

집주인 목동센트럴아이파크위브 305동

매매 14억

아파트 · 110J/84㎡, 3/18층, 남향

4년이내 대단지 방세개

확인 23.08.15. 중개사 3곳



집주인 목동센트럴아이파크위브 302동

매매 10억

아파트 · 110J/84㎡, 저/16층, 남서향

4년이내 대단지 방세개

확인 23.08.14. 중개사 2곳



집주인 목동센트럴아이파크위브 305동

전세 6억 3,000

아파트 · 110J/84㎡, 중/18층, 남향



단지정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

사진

평

76A㎡

76B㎡

76C㎡

77E㎡

77D㎡

77F㎡

84E㎡

84B㎡

84H㎡

85D㎡

85G㎡

85F㎡

85A㎡

85C㎡

101㎡

109K㎡

109N㎡

110J㎡

110A㎡

110E㎡

110L㎡

110H㎡

110C㎡

110M㎡

111I㎡

111D㎡

111G㎡

111F㎡

111B㎡

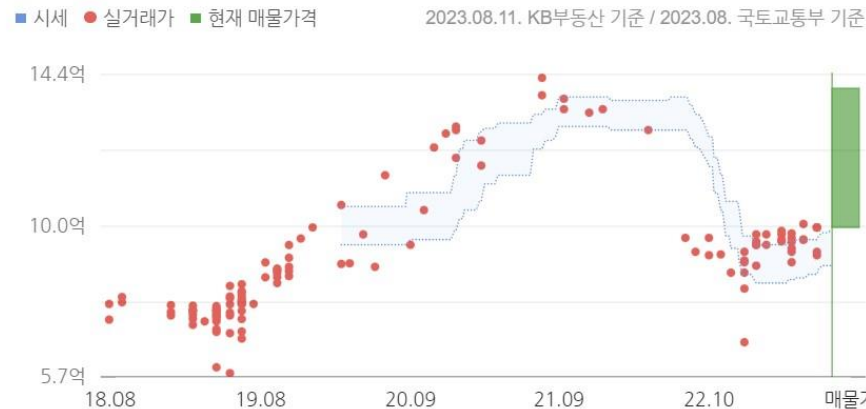
130㎡

매매

전세

월세

5년



8억 9,000

하한가

9억 9,000

상한가

55~59%

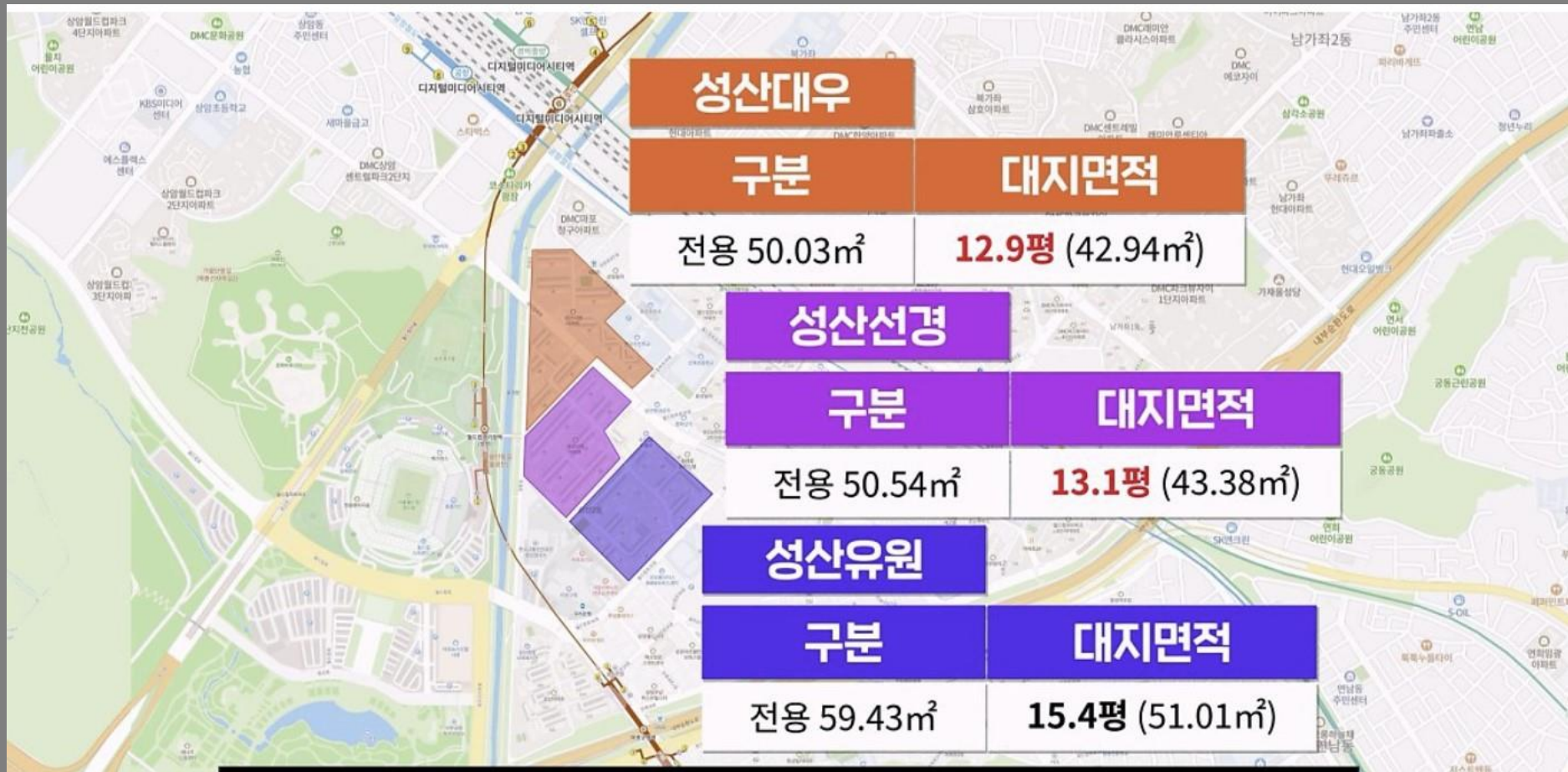
매매 대비 전세가

제공처 :

상계주공 아파트

단지명	준공연도	세대수	용적률(%)	대지지분(평)	진행단계(23.1.16)
1단지	1988	2,064	176	11.8	정밀안전진단 통과
2단지	1987	2029	171	12.3	정밀안전진단 통과
3단지	1988	2,213	178	13.6	정밀안전진단 추진
4단지	1988	2,136	204	10.2	예비안전진단 통과
5단지	1987	840	93	12.2	조합설립인가
6단지	1988	2,646	193	10.7	정밀안전진단 통과

공급면적(평)	세대수	대지지분(평)
18	792	12.65
21	937	14.84
25	527	17.42



현재가				
추가분담금				
총매입가				
주변가				
상승액				
투자금 (대출시)				
상승률				

그외의 이익

- 1. 조합설립인가 이후 거래 불가 아님**
- 2. 비과세 실거주 의무 없음**
- 3. 2년후 보유후 일반과세 매각 가능**