

10월 기초반 3주차 조별과제

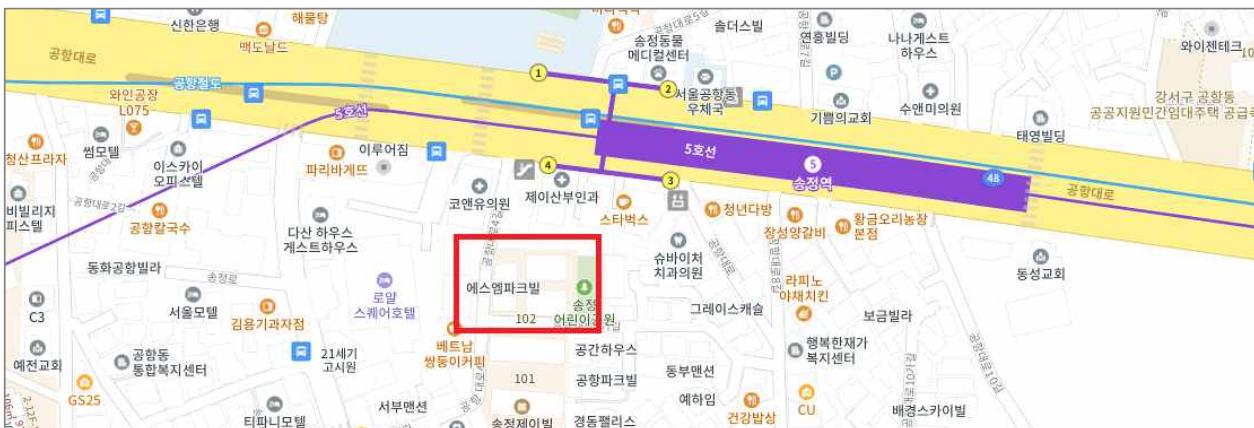
[12조] 임장 조사

입장지 선정(2022 타경 120555)

- (주소) 서울 강서구 공항동 1377, 제103동 203호(공항동, 엠스엠파크빌)

2022 타경 120555		서울남부지방법원 경매6계((02)2192-1973) 매각기일 2023-11-09(10:00)			
소재지	서울 강서구 공항동 1377, 제103동 제2층 제203호 (공항동, 에스엠팩크빌)		지도보기	주소복사	
도로명주소	서울 강서구 공항대로4길 11, 제103동 제2층 제203호 (공항동, 에스엠팩크빌)		지도보기	주소복사	
물건종별	다세대(빌라)	사건접수	2022.11.29	경매구분	임의경매
대지권	16.5m ² (4.99평)	소유자	홍경희	감정가	234,000,000
건물면적	26.75m ² (8.09평)	채무자	홍경희	최저가	(80%) 187,200,000
배당증기일	2023-03-08	채권자	㈜제이케이부동산지분대부..	보증금	(10%) 18,720,000
매각조건					
					
[임찰진행내용]					
구분	입찰기일	최저매각가격		결과	
신건	2023-10-05	234,000,000		유찰	
2차	2023-11-09	187,200,000			
3차	2023-12-14	20%↓	149,760,000	예정	
4차	2024-01-18	20%↓	119,808,000	예정	

- (선정 사유) 시세보다 낮은 금액으로 낙찰 시 소액 투자 가능



- 온라인 조사 결과, 거래가 210백만원, 전세 185~190백만원대로 파악되어 195백만원 이하 낙찰 시 소액 투자가 가능할 것으로 분석
 - 김포공항역과 1정거장 차이로 김포공항 직원 등 임대 수요는 높을 것으로 예상
 - 송정역(5호선) 4번출구에서 1분 이내 거리 초역세권으로 향후 가격 방어 측면에서도 유리할 것으로 판단

□ 입장 개요

- (일시) '23. 10. 28.(토) 13:00~15:30
- (참석자) 12조 조장님(송현), 콩두부, 돌구름



- (활동사항) 현장 주변 확인, 부동산 방문 및 시세 파악, 의견 교환 등

□ 입장물건 현장조사 결과

- (현황) 물건지는 1~3층은 1종 근린생활시설이며, 203호의 경우 현황 주거용으로 사용 중, 2~3층은 210백만원 4층 이상은 280백만원에 시세가 형성된 것으로 파악
 - 부동산 현장조사 결과, 임차인의 전세금 보장을 위해 전세보증보험 한도액 내에서 전세 시세가 형성되고 있으며,
 - 전세보증보험 가능 금액이 공시지가의 150%에서 126%로 하락, 공시지가도 전년 대비 하락하여 전세 시세가 낮게 형성되고 있음

- (토론결과) 근린생활시설이므로 입장 전 저렴하게 낙찰을 받을 경우 투자금 없이 현금 흐름을 만들 수 있을 것으로 예상하였으나,
 - 전세금을 돌려받지 못하는 사례가 왕왕 발생되며, 전세금 반환에 대한 임차인의 우려가 높아지고 있는 상황
 - 상가이기 때문에 국가가 지원하는 전세자금대출을 원칙적으로 받을 수 없는 점, 전세금 반환보증보험 가입할 수 없는 점 등으로 당초 예상보다 높은 금액의 전세금 설정이 어려울 것으로 판단하였음
- (결론) 공부상 근린생활시설이므로 불법 건축물, 현장조사 결과 현 최저가에 낙찰 받아도 위험요소를 떠안기에는 부담으로 판단

□ 입장지역 특이사항(임장을 통해 파악)

- (모아타운 선정) 5호선 송정역 인근 저층 빌라지역이 '서울시 모아 타운'으로 선정되어 추진위원회를 구성하여 진행 중
- (군부대 이전) 송정역 3번 출구 방향 군부대 이전 완료, 개발 예정이나 미확인 상황, LH에서 부지를 매입했다고 함
- (재개발) 공항동 송정역 건너편 '방화뉴타운5구역'이 철거가 완료되었으며, GS건설이 시공자로 선정되어 진행 중
 - 지하 3층~지상 15층, 28개동으로 1,657세대 규모로 9호선 공항시장 역과 신방화역, 5호선 송정역을 도보 5~10분 거리로 이용 가능
- (총평) 모아타운, 군부대 이전 부지에 공동주택 개발, 재개발 등으로 개발호재가 많으며, 5호선과 9호선 더블 역세권 이용이 가능하고 김포공항 등 배후 수요가 있어 송정역 인근은 지속적으로 모니터링이 필요한 지역으로 판단함