



기초반 5조 입장조사 조별과제

고양지원 경매 11계 2021 타경 6187

2. “시세파악을 안한것은 물건분석을 안한것이다”

나만의 시세평가방법 : 아파트 시세를 4단계로 나누어 본다

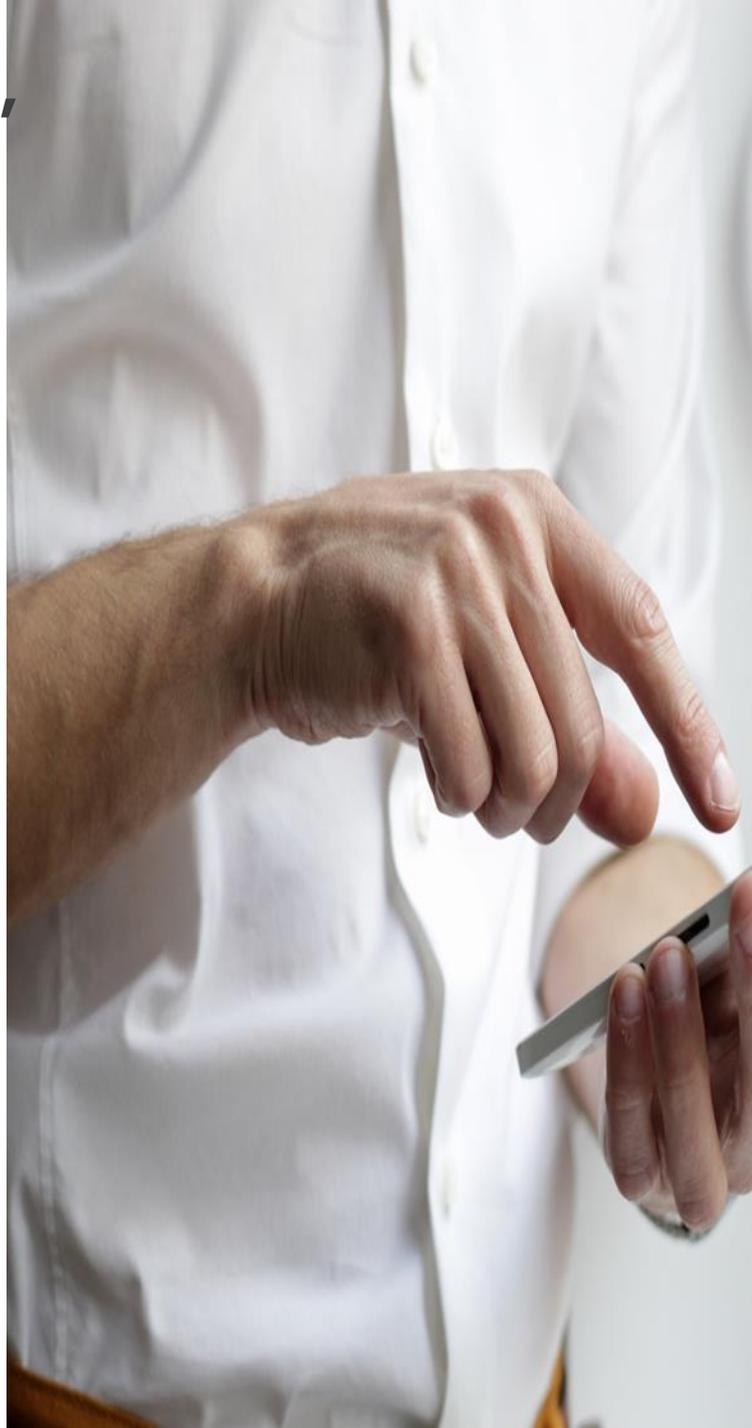


단지정보 시세/실거래가 동호수/공시가격 학군정보 사진

계공처: 행정안전부주택정보시스템 031-971-2000

매매 실거래가 2023.10. 국토교통부 기준

계약월	매매가	매매면적	매매층수
2023.10.	5억 4,800	141㎡	6층
2023.09.	5억 7,900 (19일, 7층)	5억 2,800 (16일, 16층)	4억 8,500 (16일, 1층) 5억 5,000 (14일, 14층)
2023.08.	5억 4,000 (24일, 6층)	5억 1,000 (23일, 17층)	4억 6,000 (7일, 15층) 5억 6,000 (7일, 15층)
2023.07.	5억 5,000 (25일, 10층)	5억 2,400 (22일, 5층)	5억 1,500 (20일, 3층) 5억 4,500 (19일, 20층) 5억 1,500 (15일, 16층) 5억 4,000 (13일, 3층)
2023.06.	5억 4,800 (29일, 13층)	5억 2,300 (22일, 11층)	5억 9,000 (9일, 16층) 5억 3,000 (6일, 4층) 5억 (2일, 7층) 5억 3,500 (2일, 9층)
2023.05.	5억 500 (30일, 11층)	5억 1,000 (29일, 8층)	4억 8,000 (22일, 18층) 5억 1,300 (21일, 7층) 4억 4,500 (12일, 1층) 5억 1,000 (4일, 9층) 5억 1,300 (1일, 6층)



3. “먼저 물건 분석 후 권리분석을 ”



권리분석

단지 정보 평면도보기

단지명/동호수	별빛9단지복산,코오동,한일,기산	난방방식코드/난방방식	지역난방
해당평형	32평형	평형종류	90㎡, 105
총세대수	2008 세대	최저층/최고층	12층/20층
공급면적/전용면적/전용율	105.88㎡/84.93㎡/80%	총주차대수/세대당주차대수	2017대/세대당1
방수/욕실수	3개/2개	사용승인일	1995.11.10
현관구조	계단식	관리사무소 전화번호	031-971-8578
응적률	189%	건폐율	16%

임차인 현황 | 매리콜인양세서 | 현황조사서

발소기준권리 : 1996-02-14, 배당요구종기 : 2022-01-03

임차인	점유현황	전입/확정/배당	보증금/월세/완산보증금	예상배당액 예상인수액	대당력
조사된 임차인 내역 없음.					
점유관계조사	채무자 가족이 거주함(채무자 가족에게 안내문 교부함)				

등기부 현황(집합) | 등기(집합)

순위	접수일자	권리종류	권리자	생권금액 예상배당액	말소	비고
1	1996-02-14 (26458)	소유권	김태호		이전	매매
2	1996-02-14 (26459)	근저당	웰스자산관리대부주식회사	32,500,000 원	말소기준	
3	1996-10-04 (159039)	근저당	주식회사국민은행	32,500,000 원	말소	
4	2009-09-18 (137954)	근저당	웰스자산관리대부주식회사	216,000,000 원	말소	
5	2016-07-27 (106273)	가압류	최규선	1,000,000,000 원	말소	
6	2018-06-29 (73780)	가압류	우리은행	81,350,444 원	말소	
7	2018-12-19 (150393)	근저당	김운태	200,000,000 원	말소	
8	2018-12-19 (150393)	근저당	윤한식	85,000,000 원	말소	
9	2019-02-12 (16015)	압류	국 처분청(동고양세무서)		말소	재산법안납세과-티4936
10	2021-10-12 (147518)	임의경매	주식회사국민은행	164,534,980 원	말소	2021타경6187
11	2021-11-05 (158699)	가압류	신한카드	15,833,095 원	말소	
12	2021-11-09 (159941)	가압류	중소기업은행	10,224,062 원	말소	

임장노트

- 고양지원 경매 11계 2021 타경 6187
- 경기도 고양시 덕양구 화정동 948 별빛9단지 909동 1203호.
- 32평 아파트, 준공연월일 1995. 11. 10
- 감정가 691,000,000 / 1회 유찰 483,700,000
- 임차인이 채무자로 인수할 권리 없는것으로 판단됨
- 등기부등본 확인완료. 전입세대열람완료, 관리비 확인완료

감정가는 21~22년 부동산 상승기 시세이며 유찰가는 금리상승 등으로 하락한 23년 1월 급매 시세로, 9월까지 1차 금리하락과 정부의 특례모기지론 등으로 5억 4천까지 상승하며 활발히 거래되다, 10월은 금리상승, 정부의 대출억제와 집주인 가격인상, 급매소진으로 거래가 안되는 상태로 비수기 가격 재 하락 상존

4. 기초반을 마치며

내가 배운점

- 가깝고 내가 잘 알고 있는 우리동네부터 시작
- 시세파악을 안한것은 물건분석을 안한것이다
- 먼저 물건분석 후 권리분석을
- 등기부 맞추어 보고, 전입세대 열람하고, 관리비 확인
- 입장을 많이 하고 보유하는 사람이 부자가 된다
- 10건중 1건 좋은 물건을 만나게, 단독 입찰(궁금증 해소) 할수있게
- 취소, 연기, 변경이 무엇인지 알게되다

경매 쌓이는 서울 아파트, '7년만에 최대'..

주담대 연체율도 '위험 수위'

