



부동산 경매 1분반 중간 대체 과제

2023타경116839 투자물건 분석 리포트

2024.10.31

소속

단국대학교 도시계획부동산학부

학번/이름

32223844 임지원

Table of Contents

- 00 매물 선정기준 및 가정
- 01 사건 개요 및 물건 정보
- 02 대상물건 및 입지 특성
- 03 주변 환경 및 변화 전망
- 04 권리 관계 및 임대차 분석
- 05 매각 사례 분석 및 예상낙찰가 제안
- 06 경락잔금대출 사항 및 재무 계획
- 07 수익률 산정 및 투자 전망

00

매물 선정 기준 및 가정

● 매물선정기준

경매 매물 선정에 있어, **현실적으로 구매 가능한 주택**이어야 하며, 지나치게 높은 가격대의 물건은 제외함.

특히 서울 내 매수를 희망하는 이유는 서울이 제공하는 인프라와 교통 혜택을 충분히 누릴 수 있는 점뿐 아니라, **안정적인 투자 가치를 확보할 수 있기 때문임.**

해당 매물이 소재하는 답십리동 일대는 개발이 활발히 진행 중인 지역으로, **향후 가격 상승 가능성이 높은 것으로 판단됨.**

● 가정

본 경매 물건에 접근하는 투자자는 연봉 8천만 원 이상의 소득을 가진 50대 중견 또는 고위 직급의 개인으로, 안정적인 소득 외에도 초기 투자 자본을 확보하고 있는 상황을 가정함.

이에 따라서 안정적인 소득과 충분한 자본을 바탕으로 연간 원리금 상환액 1천만 정도는 감수할 수 있는 여력이 있다고 가정함.

또한, 등기부등본 상 시사점이 많은 물건으로서 법적 검토를 통해 추가적 가치 분석 및 리스크 관리를 고려할 수 있는 매물을 우선적으로 선정하였음.

이에 따라, 서울특별시 동대문구 답십리동 990 외 1필지, 두산아파트 103동 10층 1004호가 본 보고서의 경매 물건으로 최종 선정되었음.

01

사건 개요 및 물건 정보

● 사건 기본 내역

사건 번호	2023타경116839
법원	서울북부지방법원 본원
매각 기일	2024.10.29 (10:00)
물건 소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 990 외 1필지, 두산아파트 103동 10층 1004호
감정가	920,000,000원
1차 경매 결과	유찰
2차 경매 최저가	736,000,000원 (감정가의 80%)
토지면적	대지권 46.87㎡ (14.18평)
건물면적	114.97㎡ (34.78평)
경매 유형	부동산 임의 경매 (토지·건물 일괄 매각)
경매 개시 결정일	2023.11.22
소유자	안수경
채무자	유승길
채권자	디에스엔피엘인베스트먼트대부(주)

|출처: 옥션원

● 경매 토지 현황 정보

사건 번호	2023타경116839
소재지	서울특별시 동대문구 답십리동 990번지
지목	대
면적	19,990.9㎡
지역지구등 지정여부	도시지역, 제3종일반주거지역
다른 법령 등에 따른 지역, 지구 등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역 (2016-05-27)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역 (2019-05-29)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학 교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교 육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조 구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군 사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권 역<수도권정비계획법>

|출처: 토지e음

● 건축물 정보

사건 번호	2023타경116839
건설사	(주) 두산건설
총 동수	2024.10.29 (10:00)
총세대수	1049세대
최고층/최저층	23층/ 11층
총 주차대수	782대
난방방식	개별난방
난방연료	도시가스
면적 유형	46㎡,76㎡,82㎡,105㎡ ,138㎡
사용 승인일	2000년 08월
대지면적	28907.5
건축면적	6377.92
연면적	102271.1
용도	공동주택 (아파트)

|출처: 옥션원

● 경매 물건 정보

사건 번호	2023타경116839
주소	서울특별시 동대문구 답십리로56길 21, 두산아파트 103동 10층 1004호
면적	114.97㎡ (34.78평)
토지대지권	28907.5㎡ 중 46.87㎡
토지감정가	644,000,000원
건물감정가	276,000,000원
기타 참고	외필지 답십리동 990-2

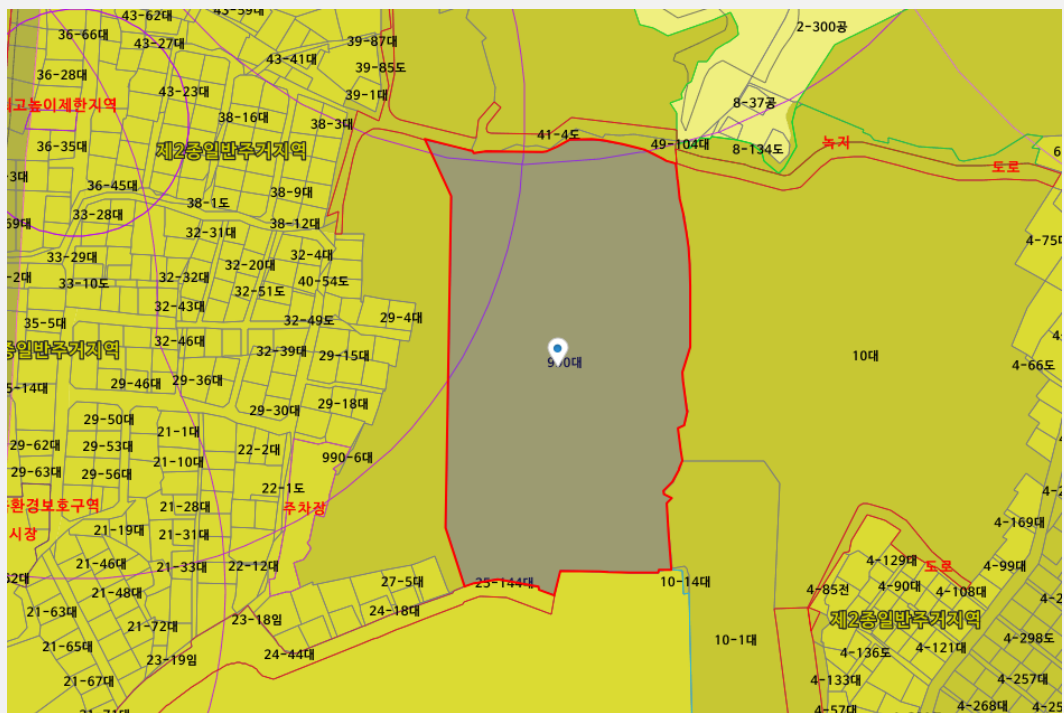
|출처:옥션원

- 관련사진

본 건 위치



도면 (축척 1/500)



02

대상물건 및 입지 특성

● 건물관련

건물 전경



정문 주변



단지 내 전경



단지 내 상가



조경



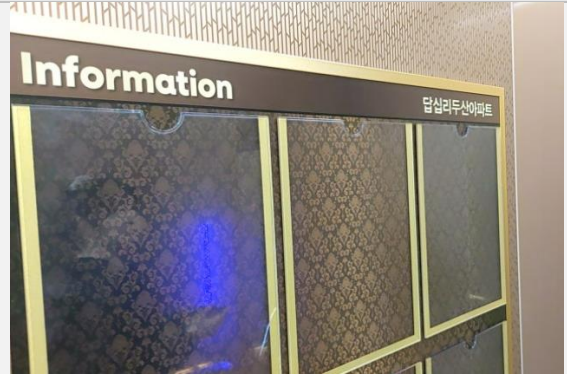
놀이터



엘리베이터 외부



엘리베이터 내부



지하주차장



단지 종합 안내도



● 본 건 관련

본 건 전경 (남동측)



본 건 전경 (남서측)



본 건 앞 엘리베이터



본 건 현관



호별 배치도



내부 구조도



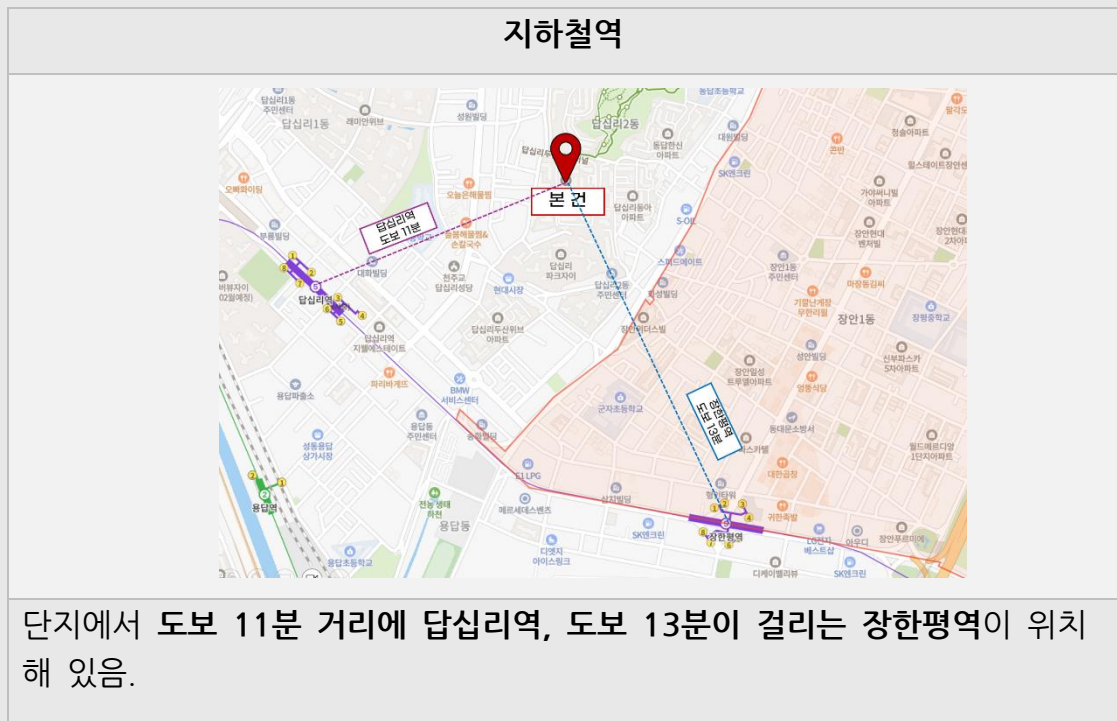
|출처: 옥션원

- 대상 물건 입지 특성
(ㄱ) 주변 환경

본 건은 답십리동에 소재하며, 총 1049세대의 대단지임. 2000년도에 사용승인이 되었고, 전용면적 34.78평으로, 주변에는 전농초, 답십리초, 동답초, 혜성여중, 장평중, 동대문여중, 휘경여고, 시립대 등이 있음.

의료시설로는 성바오로병원이 인근에 있고, 편의시설로서의 역할을 하는 롯데백화점 등이 위치해 있음. 또한, 배봉산근린공원이 인근에 있어 숲세권을 형성함.

- (ㄴ) 대중교통현황



버스정류장



도보로 4분 내에 '답십리 2동 시온교회 앞'과 '답십리 초등학교, 현대시장' 버스 정류장이 위치함. 간선버스 720번, 1218, 2221가 지나가므로 강북구, 은평구, 종로구, 송파구 등 접근성이 용이함.

(ㄷ) 주요 권역 접근성

왕십리	10분
을지로	25분
강남	35분
여의도	35분
홍대	35분
잠실	30분

|출처: 호갱노노

(ㄹ) 학군 정보

중학교	고등학교
<p>본 건 인근에 있는 장평중학교는, 동대문구 내에서 13위를 차지함. 특목고 진학률도 같은 구내 약 4위를 기록하고 있어, 학업 성취도가 보통학력 이상이라는 것을 표방함.</p>	<p>또한, 휘경여고 역시 동대문구 관내에 있는 고등학교 중 5위를 기록하고, 국가수준학업성취도 평가에서 대부분 80%를 뛰어넘는 학생들이 즐비함. 대학 진학을 역시도 347명 중 135명으로, 50.7%로 동대문구 전체에서 3위로 전해짐.</p>

(ㄹ) 주변 편의시설

마트
<ul style="list-style-type: none"> - 하나로마트 (동서울농협 장안점), 차량 4분 - 롯데마트 (청량리점), 차량 5분 - 롯데백화점 (청량리점), 차량 5분 - 하나로마트 (중앙농협 서중곡점), 차량 7분 - 홈플러스 (동대문점) 차량, 7분 - 이마트(왕십리점), 차량, 8분 - 홈플러스 (면목점), 차량 8분
종합병원
<ul style="list-style-type: none"> - 한양대학교병원, 6분 - 삼육서울병원, 7분 - 서울성심병원, 7분 - 서울특별시 동부병원, 9분 - 녹색병원, 10분 - 경희대학교병원, 10분

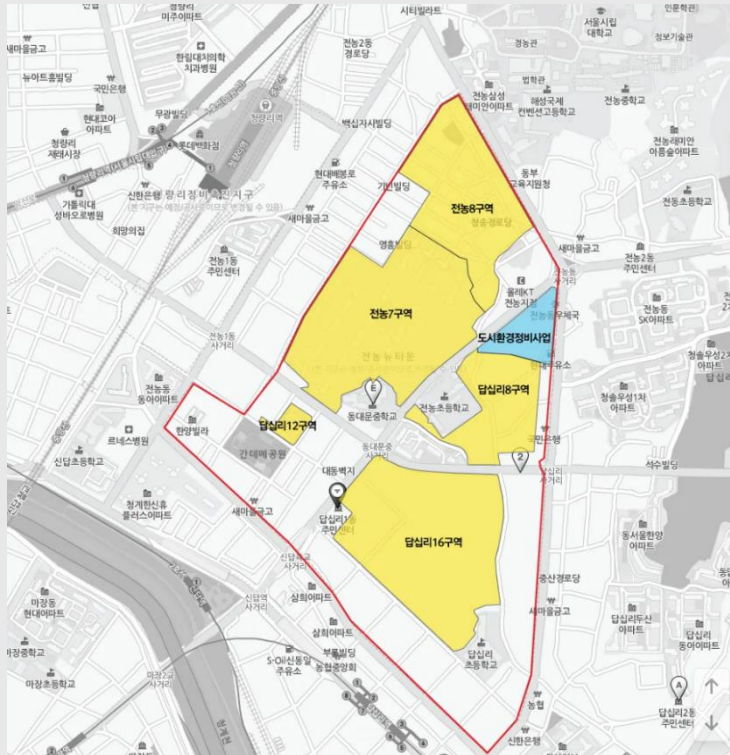
공원 (총 면적 여의도 1.2배)
<ul style="list-style-type: none"> - 동산공원 (테니스장 5.2배), 도보 1분 거리: 가장 가까운 공원 - 용마도시자연공원 (여의도 1배), 차량 9 분: 가장 큰 공원
어린이집
<ul style="list-style-type: none"> - 조은어린이집 60m - 동아개구쟁이어린이집 139m - 동아어린이집 139m - 지니맘어린이집 144m - 파크자이 어린이집 193m 외 15곳 위치
유치원
<ul style="list-style-type: none"> - 그림유치원 91m - 라온유치원 251m - 서울답십리초등학교병설유치원 422m

|출처: 호갱노노

03

주변 환경 및 변화 전망

- **주변환경 및 변화 전망**
(ㄱ) **답십리 뉴타운**



- ✓ 전농 답십리뉴타운은 서울 동대문구 전농동과 답십리동 일대의 재개발을 목표로 한 대규모 프로젝트로, 지역의 노후된 주거 환경을 현대적 아파트 단지로 탈바꿈시키는 사업임. 2010년대 초반부터 본격적으로 추진되었으며, 전농7구역(래미안 크레시티)과 답십리16구역(래미안 위브) 등 여러 구역에서 아파트 건설이 완료되거나 진행 중임. 특히 상업지구와 교육시설, 공공시설의 확충으로 인해 주민들의 생활 편의성이 크게 향상될 것으로 보임.
- ✓ 답십리 두산아파트 1단지는 전농 답십리뉴타운 구역에는 포함되지 않았지만, 뉴타운 개발로 인한 간접적인 혜택을 받을 가능성이 큼. 뉴타운 사업으로 인해 주변 인프라가 개선되고, 주거 환경이 향상됨에 따라 두산아파트 역시 긍정적인 영향을 받을 수 있음. 이는 두산아파트 주민들에게도 혜택이 될 것임.

(ㄴ) 청량리 뉴타운



- ✓ 청량리 뉴타운은 동대문구 청량리동, 제기동, 전농동, 용두동 일대를 포함한 대규모 재개발 프로젝트로, 서울 동북부의 핵심 교통 요지인 청량리역을 중심으로 이루어지고 있음. 청량리역은 수도권 전철 1호선, 경의중앙선, 수인분당선 등이 지나는 주요 환승역으로, GTX-B, GTX-C 노선이 추가될 예정이라 교통 접근성은 더욱 강화될 예정임. 이 지역은 1990년대 이후로 노후된 주거 지역이었으나, 뉴타운 개발을 통해 대규모 아파트 단지 및 상업지구로 변화하고 있음
- ✓ 답십리 두산아파트 1단지는 청량리 뉴타운에 직접 포함되지는 않았지만, 청량리 지역의 교통 및 생활 인프라 확충 덕분에 간접적으로 큰 혜택을 누릴 것으로 예상됨. 교통 편의성 증가, 생활의 질 향상, 지역 가치 상승 등 다양한 측면에서 긍정적인 영향을 받을 수 있을 것임.

(ㄷ) 청량리역 광역환승센터



[출처: 네이버]

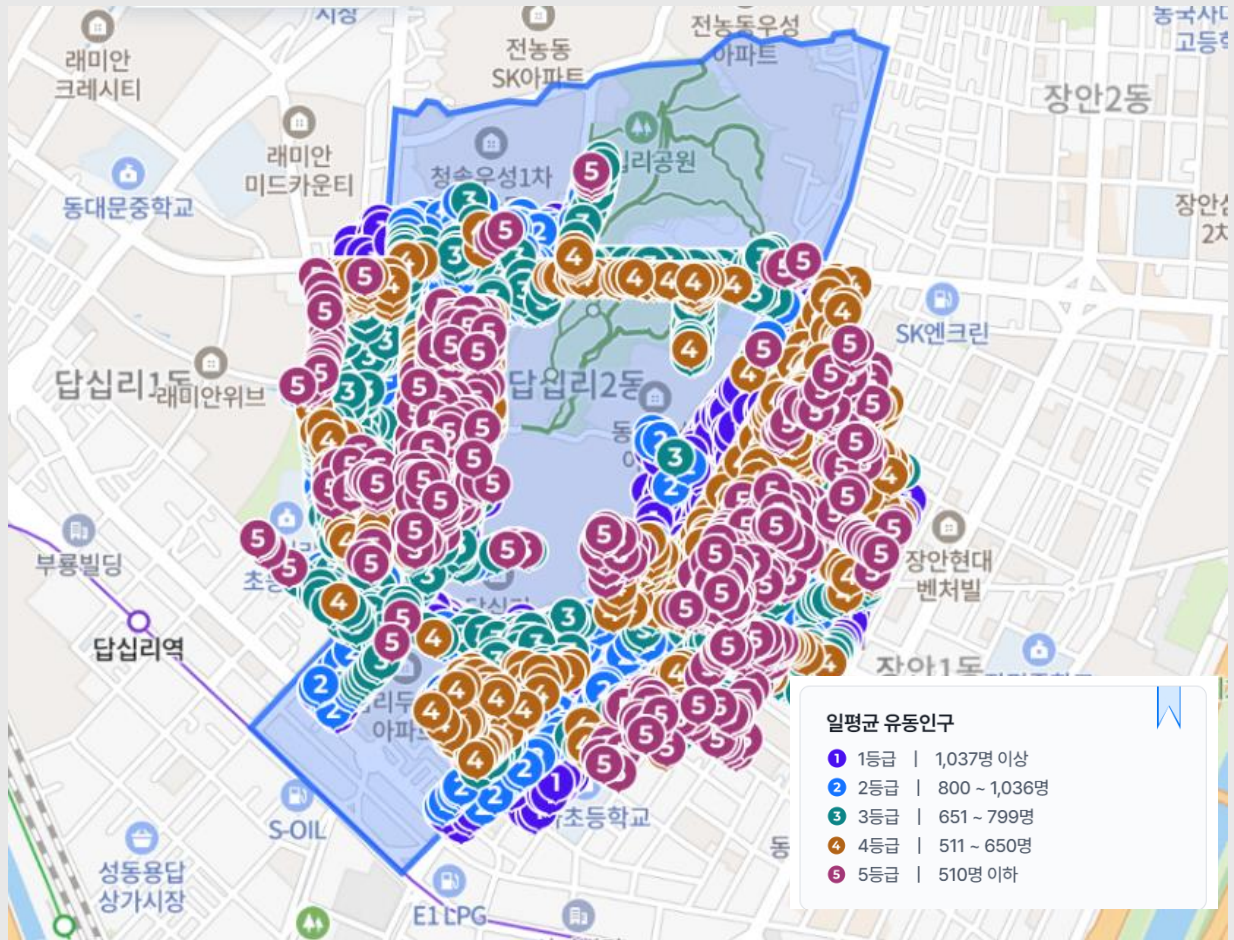
- ✓ 청량리역은 1호선과 수인분당선을 비롯한 7개의 철도노선 및 46개의 버스노선이 연결된 곳임. 이에 따라 하루 평균 15만명이 이용하는 대규모 환승역임.
- ✓ 현재 GTX_B와 C노선이 교차할 예정인 이곳은, 노선 간 이동할 필요 없이 바로 환승이 가능한 수평환승시스템을 구축하여 수도권 대중교통의 주축이 될 GTX의 효율과 효과를 극대화할 계획임.
- ✓ 이를 통해서 서울, 경기 동부와 북부 및 남부에 대한 접근성이 높아짐.

(ㄹ) 일자리, 주거, 문화 어우러진 복합개발 추진

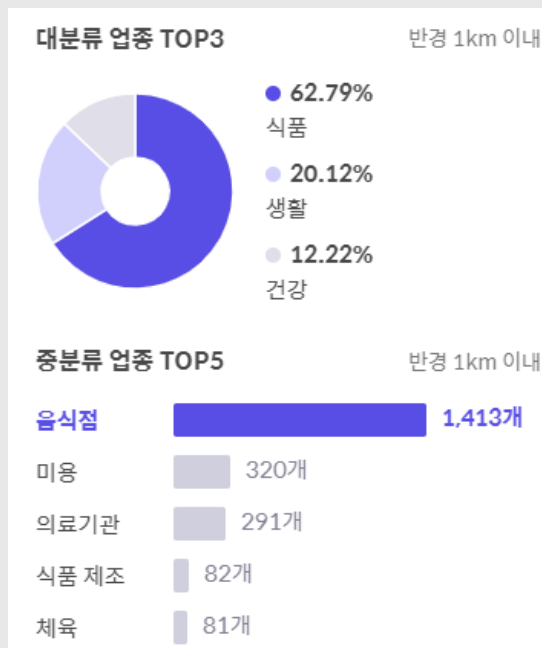


- ✓ 인근에 있는 홍릉연구단지와 고려대, 시립대, 경희대, 한국과학기술원등 인접 대학과 기관을 이용하여 지역에 특화된 일자리를 창출하고자 하는 계획임.
- ✓ 이에 따라서 신성장 산업 육성을 위한 상업기능을 강화하고 관련하여 청년주택과 문화시설도 같이 도입할 예정이라고 밝힘.
- ✓ 현재 홍릉 일대는 바이오 상업단지로 거듭나고 있으며, 서울시는 이 곳을 바이오, 의료, 연구, 개발 (R&D) 거점으로 구축하여 **바이오 의료 클러스터**를 조성할 계획이라고 밝힘. 이는 일자리가 늘어나고, 이는 자연스러운 임대 수요의 증가로 이어질 것으로 보임.

● 상권분석



|출처: 나이스비즈맵



주요 생활시설 개수		반경 1km 이내
	약국	76개
	병원	214개
	편의점	49개
	스타벅스	4개
	마트	9개
	학원	72개

- 상권분석

- ✓ 답십리 2동 상권을 분석하면, 유동인구는 일평균 1등급에 해당하는 구간이 많고, 인구 수가 1,037명 이상인 지역이 주를 이룸. 음식점이 상권의 주요 업종으로, 반경 1km 내에 1,413개나 있어 음식업의 비중이 매우 큼(62.79%).
- ✓ 그 외에도 미용 관련 업종(320개)과 의료기관(291개)이 두드러지며, 약국, 병원, 편의점 같은 생활 시설도 골고루 분포됨. 상권 내 4개의 스타벅스와 9개의 마트가 위치해 있어, 대형 브랜드의 입점도 활발한 지역으로 보임.

04

권리 관계 및 임대차 분석

- 경매 관련 서류 분석
(ㄱ) 감정평가서

(구분건물)감정평가표

Page : 1

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
원성규

(인)

감정평가액	구억이천만원정 (₩920,000,000.-)				
의뢰인	서울북지방법원 사법보좌관 김태원	감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업제명)	안수경 (2023타경116839)	감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2023.11.28	2023.11.24 ~ 2023.11.28	2023.11.28	

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
아파트	1	아파트	1	-	920,000,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩920,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

하보나감정평가사사무소

- ✓ 해당 감정평가서의 내용에 따르면, 해당 물건을 산정하는 기준가치는 시장가치이며, 조사 기간은 2023년 11월 24~28일임.
- ✓ 비교적 최근 진행된 감정평가이기에, **감정가격의 정확도는 높을 것으로 예상**함.
- ✓ 보통 시세와는 감정평가액과 차이가 나는 경향이 있는데, **본 물건의 가치는 KB부동산 일반매매가시세와 같거나 그 이상으로 파악되어, 시장가치가 충분히 있는 물건으로 간주된다고 생각하는 바임.**

(ㄴ) 세대열람내역서 (전입세대확인서)

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호

발급일자

2024년 9월 11일 16:16:53

주소 또는 거주불명 등록원 사람의 성명

전입일자 표시 여부

표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지

도로명 주소

서울특별시 동대문구 답십리로56길 21, 103동 1004호 (답십리동)

지번 주소

서울특별시 동대문구 답십리동 990 103동 1004호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
1	세대주	안혜경 (安惠敬)	2016-07-07	거주자	동거인				
	최초 전입자		2016-07-07						
2	세대주	이아람 (李아람)	2006-12-18	양소	동거인				
	최초 전입자		2006-12-18						

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 9월 11일

경기도 하남시 미사2동장

담당자 의견

(ㄷ) 토지현황조사서

기본정보

사건번호 :

2023타경116839 부동산임의경매

조사일시 :

2023년11월27일12시10분 2023년11월28일10시36분

부동산 임대차 정보

번호	소재지	임대차관계
1	서울특별시 동대문구 답십리로56길 21, 103동 10층1004호 (답십리동,두산아파트)	1명

부동산의 현황 및 점유관계 조사서

1. 부동산의 점유관계

소재지	1. 서울특별시 동대문구 답십리로56길 21, 103동 10층1004호 (답십리동,두산아파트)
점유관계	임차인(별지)점유
기타	* 소유자 안수경 진술에 의하면 소유자 안수경의 동생 안혜경(세입자) 및 가족이 거주중이며, 다른 임차인은 없으며, 보증금은 모른다고 함.

✓ 임대차에 대한 이해관계인은 총 1명임. 해당 임대차 계약의 임차인은 소유자 안수경의 동생인 안혜경과 그 가족 이아람임. 다른 임차인은 없을 것으로 보고 있음.

● 권리 관계 및 임대차 분석
(ㄱ) 임차인현황

임차인	점유부분	전입/확정/배당	보증금/차임	대항력	배당예상금액
안혜경	주거용 전부	전입일자: 2016.07.07 확정일자: 2016.08.25 배당요구: 2024.01.29	보증금 300,000,000 원	있음	배당순위 있음
임차인 분석	➔ 소유자 안수경 진술에 의하면 소유자 안수경의 동생 안혜경 (세입자) 및 가족이 거주 중임. ➔ 다른 임차인은 없으며, 보증금은 확실히 모른다고 이야기 함. ➔ 매수인에게 대항할 수 있는 임차인이 있으며, 보증금이 전액 변제되지 않으면 잔액을 매수인이 인수함.				
관리비 등 체납내역	현재 시점 (2024.10.24)에도 관리비 담당부서에 직접 전화해서 물어본 결과, 아직까지도 미납된 관리비는 없다고 함.				

(ㄴ) 등기사항전부증명서

[집합건물 표제부]

표제부 (전유부분건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물 내역	등기 원인 및 기타 사항
1 (전1)	2001년 1월 6일	제10층 1004호	철근콘크리트조 114.97㎡	도면편철장 제1책 제3장
				부동산 등기법 제 117조의 6 제1항 의 규정에 의하여 2001년 10월 24 일 전산 이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1 (전1)	1,2 소유권대지권	28907.50분의 46.87	2000년12월10일 대지권 2002년1월6일	
			부동산 등기법 제117조의 6 제1항 의 규정에 의하여 2001년 10월 24일 전산 이기	

- ➔ 이 부동산은 서울특별시 동대문구 답십리동 두산아파트 제 103 동 10 층 1004 호로, 답십리동 990 번지와 990-2 번지 두 필지에 걸쳐 있음.
- ➔ 건물 구조는 철근콘크리트조 슬래브지붕으로 되어 있으며, 23 층 아파트 건물 내에서 전유부분 면적은 약 114.97 ㎡임. 이 부동산의 대지권은 소유권 대지권 형태로 등록되어 있으며, 두 필지 전체 대지 중에서 약 28907.50 분의 46.87 의 지분을 갖고 있음. 이는 두 필지를 공유하는 형식으로 나타나며, 지번별 면적은 각각 19990.9 ㎡와 8916.6 ㎡임.’

(ㄷ) 등기사항전부증명서- 모든 내역 포함

[갑구] 소유권에 관한 사항				
순위 번호	등기목적	접수일자	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전1)	소유권보존	2001년1월6일 제564호		소유자 홍성주 250318-***** 서울 동대문구 답십리동 40
1-1	1번등기명 의인표시변 경		1993년6월26일 국외이주	홍성주의 주소 미합중국 캘리포니아 주 92371 필란시 몬타라로드 8981 2002년11월 22일 부기
2 (전2)	압류	2001년10월18일- 제44071호	2001년10월17일-	권리자 서울특별시 동대문구
3	소유권이전	2002년11월22일 제59278호	2002년10월22일 매매	소유자 최희식 391025-***** 서울 동대문구 강안동 427-12
3-1	3번등기명 의인표시변 경	2006년11월22일 제49675호	2004년3월3일 전거	최희식의 주소 경상남도 김해시 장유 면 장유리 502
4	2번압류등 기말소	2002년11월25일 제59378호	2002년11월21일 해제	
5	소유권이전	2006년12월1일 제52085호	2006년9월28일 매매	공유자 지분 2분의 1 김두영 700715-***** 서울 강남구 삼성동 79 홍실아파트 2-703- 지분 2분의 1 이현주 730814-***** 서울 강남구 삼성동 79 홍실아파트 2-703- 거래가액 금360,000,000원
5-1	5번등기명 의인표시변 경	2009년6월22일 제25456호	2006년12월18일 전 거	김두영의 주소 서울특별시 동대문구 답십리동 990 두산아파트 103동 1004호
5-2	5번등기명 의인표시변 경	2009년6월22일 제25461호	2006년12월18일 전 거	이현주의 주소 서울특별시 동대문구 답십리동 990 두산아파트 103동 1004호
5-3	5번등기명 의인표시변 경		2011년10월31일 도로명주소	김두영의 주소 서울특별시 동대문구 변경 답십리로56길 21, 103동 1004호(답십리동, 두산아파트) 2013년11월13일 부기
5-4	5번등기명 의인표시변 경		2011년10월31일 도로명주소	이현주의 주소 서울특별시 동대문구 변경 답십리로56길 21, 103동 1004호(답십리동, 두산아파트) 2013년11월13일 부기
6	5번김두영 지분압류	2012년5월9일 제 45208호	2012년5월9일압류- (재산세과2080)	권리자 국 채분청 동대문세무서
7	6번압류등 기말소	2013년1월 30일 제2452호	2013년1월30일 해제	
8	공유자전원	2016년6월30일	2016년4월23일	소유자 안수경 740926-*****

	지분 이전	제55551호	매매	충청북도 청주시 서원구 월평로34번길 5-5, 305호 (분평동) 거래가액 금445,000,000원
8-1	8번등기명 의인표시변경	2022년3월10일 제34166호	2020년5월12일 주소변경	안수경의 주소 충청북도 청주시 서원구 1순환로1138번길 130, 305동 1001호 (분평동, 분평주공아파트)
9	가압류	2023년7월13일 제102399호	2023년7월13일 서울남부지방법원의 가압류 결정 (2023카 단203232)	청구금액 금130,000,000원 채권자 김민성 750315-***** 서울 영등포구 영등포로64길 31, 3 층(신길동)
10	임의경매개 시 결정	2023년11월22일 제172383호	2023년 11월 22일 서울북부지방법원의 임의경매개시결정 (203타경116839)	채권자 주식회사 키움저축은행 124311-0008949 부천시 부천로 157 (춘의동)

-- 이 하 여 백 -

- ➔ 2001년 1월 6일, 홍성주 씨가 소유권 보존 등기를 통해 최초의 소유자가 되었고, 이후 2002년 서울특별시 동대문구청이 홍 씨의 세금 체납 문제로 인해 압류를 설정함.
- ➔ 같은 해 11월 22일에는 최희식 씨에게 매매로 소유권이 이전되었고, 압류는 해제됨. 2006년 12월 1일에는 김두영과 이현주 씨가 각각 지분 2분의 1씩 나누어 가지게 되며 소유권을 이전받음.
- ➔ 이후 2012년 국세 체납 문제로 김두영 씨의 지분에 대해 동대문세무서가 압류를 설정했지만, 이는 2013년 해제됨. 2016년 6월 30일에는 두 사람의 지분이 모두 안수경 씨에게 매매로 이전되면서 안 씨가 단독 소유자가 됨. 2023년 7월 김민성 씨가 130,000,000원의 채권 가압류를 설정했고, 그해 11월 키움저축은행이 임의경매 개시 결정을 받아 경매 절차가 진행 중임.

[을구] 소유권 이외의 권리에 관한 사항				
순위 번호	등기목적	접수일자	등기원인	권리자 및 기타사항
4	근저당권설정	2001년11월22일- 제49676	2006년11월20일- 설정계약	채권최고액 금168,000,000원- 채무자 김두영 서울 강남구 삼성동 79- 홍실아파트 2동 703호- 근저당권자 주식회사우리은행- 110111-0023393 서울 중구 화현동1 가 203 (장안복지점)
4-1	1번등기명의 인표시변경	2009년6월22일- 제25464호	2009년6월22일 취급지점변경	주식회사 우리은행의 취급지점본점- 여신서비스센터
4-2	1번근저당권 변경	2009년6월22일- 제26465호	2009년6월22일 변경계약	채권최고액 금106,000,000원
4-3	1번등기명의 인표시변경	2014년9월12일 제65683호	2014년9월12일 전거	주식회사 우리은행의 취급지점본점-
4-4	1번근저당권	2014년9월12일	2014년9월12일	채권최고액 금36,000,000원

	변경	제65684호	변경계약-	
2	근저당권설정	2009년6월22일	2009년6월22일	채권최고액 금240,000,000원
		제25471호	설정계약	채무자 김두영 서울특별시 동대문구 답십리동 990- 두산아파트 103동 1004호 근저당권자 주식회사우리은행 110111- 0023393- 서울특별시 중구 회현동1가 203- (장안복지점)-
2-1	2번등기명의 인표시변경	2010년9월1일 제 26836호	2010년9월1일 취급지점변경	주식회사우리은행의 취급지점 본점여신서비스센터
2-2	2번근저당권 변경	2010년9월1일 제26837호	2010년9월1일- 변경계약-	채권최고액 금30,000,000원
3	2번근저당권 설정등기말소	2014년9월12일 제65685호	2014년9월12일 해지	
4	1번근저당권 설정등기말소	2016년6월30일 제55355호	2016년6월30일 해지	
5	근저당권설정	2016년6월30일 제55554호	2016년6월30일 설정계약-	채권최고액 금154,000,000원 채무자 안수경 충청북도 청주시 서원구 월평로34번길 5-5 305호 (분평동)- 근저당권자 주식회사하나은행 110111- 0672538- 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2 가)- (을지로6가지점)-
6	5번근저당권 설정등기말소	2020년11월12일 제248447호	2020년11월12일 해지	
7	근저당권설정	2022년3월10일 제34205호	2022년3월10일 설정계약	채권최고액 금450,000,000원 채무자 류기진- 경기도 수원시 장안구 금당로10번길- 63, 703호 (조원동, 메가타워)- 근저당권자 주식회사베스트인베스트대 부 -284211-0086340 경기도 구리시 권원대로34번길 19,- 801호- (인창동, 세신해마리타운)-
8	7번근저당권 설정등기말소	2022년4월19일 제55970호	2022년4월19일 해지	
9	근저당권설정	2022년4월20일 제56518호	2022년4월20일 설정계약	채권최고액 금660,000,000원 채무자 유승길 경기도 성남시 중원구 시민로11번길 11(하대원동) 근저당권자 주식회사키움저축은행- 124311-0008949 경기도 부천시 부천로 157(춘의동)
9-1	9번근저당권 이전	2024년6월5일 제91656호	2024년5월30일 확정채권양도	근저당권자 디에스엔피엘인베스트먼트대부주식회

				사 110111-5638311 서울특별시 중구 삼일대로 343, 18층 (저동1가, 대신파이낸스센터)
10	근저당권설정	2023년8월21일 제123220호	2023년8월18일 설정계약	채권최고액 금174,000,000원 채무자 안수경 충청북도 청주시 서원구1순환로1137 번길 130, 305동 1001호 (분평동, 분 평주공아파트) 근저당권자 정정숙 580531-***** 서울특별시 송파구 중대로 24, 102동 1301호 (문정동, 올림픽훼밀리타운아 파트)
11	근저당권설정	2023년8월24일 제125979호	2023년8월23일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 안수경 충청북도 청주시 서원구1순환로1137 번길 130, 305동 1001호 (분평동, 분 평주공아파트) 근저당권자 김민호 750616-***** 서울특별시 관악구 신림로66길36, 901로 (신림동, 프라우드)

-- 이 하 여 백 --

- ➔ 2006 년 주식회사 우리은행은 김두영 씨를 채무자로 하여
168,000,000 원의 근저당권을 최초 설정하였고, 이후 채권액이 조정됨.
2016 년 하나은행이 154,000,000 원의 근저당권을 추가로 설정하였으나,
2020 년 해지됨.
- ➔ 이후 2022 년 키움저축은행이 660,000,000 원의 근저당권을 설정했으며,
이는 디에스엔피엘인베스트먼트대부로 양도됨. 2023 년 8 월에는 정정숙
씨와 김민호 씨가 각각 174,000,000 원과 60,000,000 원의 근저당권을
설정하며 안수경 씨를 채무자로 삼음.
- ➔ 현재 경매 절차로 인해 키움저축은행 및 근저당권자들이 우선 순위대로
채권 변제를 받을 가능성이 높음.

(ㄹ) 등기사항전부증명서-주요 등기 사항 관련

[소유지분현황.갑구]

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
안수경	740926- *****	단독 소유	충청북도 청주시 서원구 1순환로 1137번길 130, 305동 8 1001 호(분평동,분평 주공아파트)	8

[소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항. 갑구]

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	가압류	2023년7월13일 제102399호	청구금액 금 130,000,000 원 채권자 김민성	안수경
10	임의경매개시결 정	2023년11월22 일 제172393호	채권자 주식회사 키움저축은행	

[(근)저당권 및 전세권 등. 을구]

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2022년4월20일 제56518호	채권최고액 금 660,000,000원 근저당권자 주식 회사 키움저축은 행	안수경
9-1	근저당권이전	2024년6월5일 제91656호	근저당권자 디에 스엔피엘인베스 트먼트대부주식 회사	안수경
10	근저당권설정	2023년8월21일 제123220호	채권최고액 금 174,000,000원 근저당권자 정정 숙	안수경
11	근저당권설정	2023년8월24일 제125979호	채권최고액 금 60,000,000원 근저당권자 김민 호	안수경

(ㄴ) 등기부 현황, 권리분석

No.1	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1 (갑8)	2016.06.30	공유자전 원지분전	안수경		안수경	

		부이전				
2 (을9)	2022.04.20	근저당	디에스엔피 엘인베스트 먼트대부 (주)	660,000,000 원	말소기준 등기 확정채권 양도전 : 키움저축 은행	소멸
3 (갑9)	2023.07.13	가압류	김민성	130,000,000 원	2023카 단 203232	소멸
4 (을10)	2023.08.21	근저당	정정숙	174,000,000 원		소멸
5 (을11)	2023.08.24	근저당	김민호	60,000,000원		소멸
6 (갑10)	2023.11.22	임의경매	디에스엔피 엘인베스트 먼트대부 (주)	청구금액: 550,000,000 원	2023타 경 116839	소멸

(ㄴ) 배당순위표

순위	이유	채권자	채권최고액	배당금액	미배당금액
1	확정일자부 주택임차인	안혜경	300,000,000	300,000,000	
2	근저당 (신청채권자)	디에스엔피 엘인베스트 먼트대부 (주)	660,000,000	429,190,000	230,810,000
3	가압류	김민성	130,000,000	0	130,000,000
4	근저당	정정숙	174,000,000	0	174,000,000
5	근저당	김민호	60,000,000	0	60,000,000
계			1,324,000,000	736,000,000	594,810,000

(ㄷ) 분석

- ✓ 본 건물의 임차인 안혜경은 2016년 7월 7일에 전입하고 2016년 8월 25일에 확정일자를 받았으므로 **대항력과 확정일자를 모두 갖추고 있음**. 따라서 임차인은 경매 절차에서 우선 배당권을 행사할 수 있으며, 보증금 3억 원은 배당에서 최우선적으로 보호받을 수 있음.
- ✓ 임차인 안혜경은 2024년 1월 29일에 배당 요구를 했으므로 배당금이 우선 지급되며, 매각 대금이 부족할 경우 배당되지 않은 보증금은 매수인이 인수하게 됨. 즉, 매각 대금이 보증금 전액을 충당하지 못할 경우 미배당 금액은 매수인에게 인수되어 추가적인 부담이 발생할 수 있음. 그러나 본 물건은 임차인 보증금은 전액 변제가 되어, 보증금 인수 위험은 없을 것으로 보임.
- ✓ 말소기준등기는 2022년 4월 20일에 설정된 디에스엔피엘인베스트먼트대부의 근저당권임. 이로 인해 이후에 설정된 김민성의 가압류, 정정숙과 김민호의 근저당권 등 후순위 권리들은 경매로 말소될 가능성이 큼. 배당 순서대로 보면, 첫 번째로 임차인의 보증금 3억 원이 우선 배당되고, 그다음으로 신청채권자인 디에스엔피엘인베스트먼트대부의 근저당권 중 일부가 배당됨. 그러나 매각 대금이 근저당권 채권 최고액에 미치지 못해 약 2억 3천여만 원의 미배당금이 발생할 예정임. 후순위 채권자인 김민성, 정정숙, 김민호의 채권은 배당받지 못할 가능성이 큼.
- ✓ 또한, 관리비 담당부서에 확인한 결과, 현재까지 체납된 관리비는 없으므로 추가적인 관리비 부담은 발생하지 않을 것으로 보임.

05

매각 사례 분석 및 예상낙찰가 제안

● 매각 사례 분석 및 예상 낙찰가 제안

(ㄱ) 동일번지 매각 사례

사진	사건번호	소재지	감정가 최저매각가 최종매각가	매각 기일
	2016타경2109	104동 11층 1102호	490,000,000 392,000,000 466,234,600	2016.07.25
	2014타경26545	두산아파트 103동 18층 1804호	420,000,000 336,000,000 442,019,999	2015.06.29
	2014타경3078	두산아파트 104동 20층 2003호	360,000,000 288,000,000 343,780,000	2014.12.15

(ㄴ) 인근 매각 사례

사진	사건번호	소재지	감정가 최저매각가 최종매각가	매각 기일
	2023타경4912	답십리엘림퍼스트아파트 7층 706호	710,000,000 568,000,000 631,000,000	2024.,.1010
	2023 타경 4516	청솔2차우성아파트 301동 17층 1705호	787,000,000 629,600,000 630,030,000	2024.10.08
	2023타경5045	답십리동 999, 청계벽산 메가트리움 101동 11층 1101호	736,000,000 588,800,000 695,000,000	2024.08.13

(ㄷ) 옥션원 매각사례 분석

구분	평균감정가	평균매각가	매각가율	유찰횟수	입찰인원수	사례분석예상가
최근 1 년간	₩820,857,143	₩702,312,836	81.45%	1.93 회	8.64 명	₩749,340,000
6 개월간	₩760,416,667	₩674,735,000	82.71%	1.92 회	7.5 명	₩760,932,000
3 개월간	₩591,375,000	₩520,940,000	79.63%	2.25 회	5.5 명	₩732,596,000
1 개월간	₩544,000,000	₩424,343,333	59.27%	4.33 회	2.67 명	₩545,284,000

매각 사례 분석에 따른 본 건 예상 낙찰가액	매각가율 74%	680,080,000 원
-----------------------------	----------	---------------

(ㄹ) 예상 낙찰가 제안

- ✓ 해당 낙찰가를 산정하는 데에 활용된 매각 사례는 대상 부동산과 같은 지역에 소재하고, 같은 조건을 가지고 있는 부동산을 대상으로 활용되었음.
- ✓ 현재 본 글을 작성하는 시점 (2024.10.24) 에서는 본 건이 1회 유찰되어 2차 경매가 이루어지고 있음. 그러나 옥션원에 의하면, 본 건은 유찰이 한 번 더 이루어질 것으로 전망하고 있음. 이에 따라서 적정입찰시기를 유찰2회가 된 시점, 매각기일이 3차에 도래했을 때로 보고 있음.
- ✓ 본 건의 최저매각가는 감정가 100%인 920,000,000원에서 1회 유찰되어 감정가의 80%의 금액 736,000,000을 거쳐 유찰 2회시의 가격인 471,040,000원 (감정가격의 64%)으로 산정될 것으로 봄.
- ✓ 그러나 본 건 매각사례 분석, 지역의 입지와 개발 호재 등을 고려할 시에 입찰 인원수가 적지 않을 것으로 전망함. 이에 최저 매각가 471,040,000 원보다는 가격이 훨씬 높게 형성될 것으로 예상됨.
- ✓ 이에 옥션원에 의한 낙찰가율(감정가격의 74%에 해당하는 금액)을 기준으로 예상 낙찰가액을 680,800,000원으로 산정하고, 이에 따른 수익성 분석을 진행하고자 함.

06

경락잔금대출 사항 및 재무 계획

● 대상물건 가격 분석
(ㄱ) 감정평가서

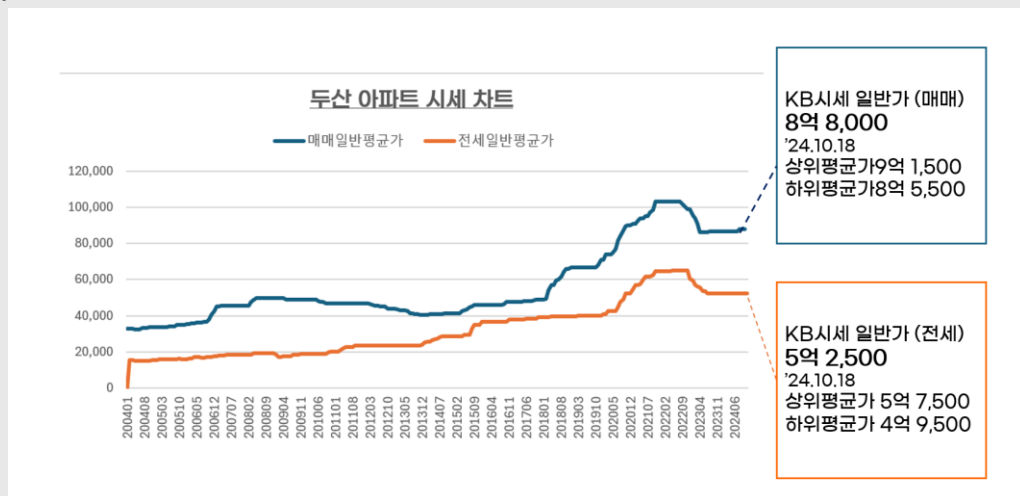
감정평가액	구역이천만원정 (₩920,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태완	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	안수경 (2023타경116839)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.11.28	2023.11.24 ~ 2023.11.28	2023.11.28

(ㄴ) 공동주택 공시가격 산정 기초자료

공동주택 공시가격 산정 기초자료				
□ 공시가격				
소재지	단지명	동/호	전년가격(원)	금년가격(원)
서울특별시 동대문구 답십리동 990	두산	103동 1004호	519,000,000	568,000,000

| 출처: 한국부동산원 2024.01.01 공동주택공시가격

(ㄷ) KB 부동산 시세 차트



| 출처: KB 부동산

매매	전세	월세
8억 8,000	5억 2,500	8000/173~198

(ㄹ) 결론

감정가격 920,000,000원, KB시세일반가(매매) 8억 8,000원의 중간에 형성된 상위평균가 9억 3,000만 원으로 본 물건을 매매하고자 함.

● **경락잔금대출 관련**

(ㄱ) **개요**

- ✓ 법원 경매를 통해서 대상 물건을 낙찰받은 낙찰자는 입찰보증금을 납부하고 제외한 잔금에 해당하는 부분에서 경락 대금을 납부하게 됨.
여기서 해당 부동산을 담보로 대출을 받는 것이 경락잔금대출임.
- ✓ 잔금 대출의 최대 금액은 투기과열지구(강남3구, 용산)를 제외하고 ‘감정가 X LTV (60%)’ 혹은 ‘낙찰가 X (80%)’ 중 낮은 가격이 됨.
- ✓ 대항력 있는 임차인이 있는 물건이라면 낙찰을 받은 뒤에 대출이 나오지 않지만, 본 물건은 낙찰 받은 금액으로 임차인의 보증금을 전액 변제할 수 있어 대출 제한 리스크가 없음.
- ✓ 일반적으로 경락잔금대출은 1금융권보다 시중보험회사 혹은 2금융권에서 받게 됨. 이유는 1금융보다 대출 상품이 많고 빌릴 수 있는 한도가 높기 때문임.
- ✓ 이러한 전제에 의거하여 경락 대출 상품을 선별한 결과, ‘키움 yes 저축은행 경락잔금대출’ 을 통해 자금을 조달하기로 결정함.

(ㄴ) **경락잔금대출 조달 비용 산정**

상세내역	비율	가격
입찰가	2차 대금의 74%	680,080,000
입찰보증금	최저 매각가의 10%	68,008,000
은행대출(키움)	감정가격 80%	544,064,000

(ㄷ) **부대비용 관련**

취득세(농어촌특별세+지방교육세 포함)	12,894,352
법무비용	800,000
이사비+관리비	3,000,000 (임의로 산정)
중개수수료	4,575,000
합계	21,269,352

|출처:부동산계산기

(ㄹ) 경락잔금대출 상품 소개

대출 상품	키움 yes 저축은행
대출금리	연 7%
원리금상환방법	원리금균등분할상환
대출기간	60개월 (5년)

|출처:키움 yes 저축은행 홈페이지

(ㄴ) 원리금 상환 계산

회차	상환일정	상환원금	이자	납입합계
1	2024-12-01	₩7,642,889	₩3,130,231	₩10,773,120
2	2025-01-01	₩7,583,987	₩3,189,133	₩10,773,120
3	2025-02-01	₩7,629,075	₩3,144,045	₩10,773,120

(중략)

58	2029-09-01	₩10,583,485	₩189,635	₩10,773,120
59	2029-10-10	₩10,650,493	₩122,627	₩10,773,120
60	2029-11-01	₩10,663,316	₩63,395	₩10,773,120

(ㄷ) 연간 경매 비용

연간 원리금 상환금액	129,277,440
최종 원리금 금액 (2년차)	258,554,880



07

수익률 산정 및 투자 전망

- 수익률 산정

- (ㄱ) 수익률 계산 전제

- ✓ 본 건을 2 (24개월)년 보유하고 매각하고자 함. 해당 기간은 2년 내에 대출금을 납입하게 되면 중도상환 수수료를 내어야 하는 은행의 지침과 비과세 요건, 시장상황 등을 고려하여 대출시점보다 2년 후의 기간으로 임의적으로 지정함.
 - ✓ 해당 기간동안 전세 계약을 체결하여 전세금을 통한 예금 수익을 창출하고자 함.

- (ㄴ) 국토교통부 실거래가 상세내역 (전세)

단위: 만 원

년도	전용면적	계약일	층	거래금액
2024	114.97	2024-05-17	14	59,500
2024	114.97	2024-03-13	15	54,000
2024	114.97	2024-01-06	21	55,000

[출처: 국토교통부 실거래가

- ✓ 전세가 책정의 정확도를 높이기 위해서 2024년에 체결된 전세가만 고려하기로 결정함.
 - ✓ KB 전세평균일반가의 경우 520,000,000로, 전세 가격 역시 이를 하한선으로 잡고 인근 개발 호재 등에 비롯하여 더 높은 전세가를 제시해도 충분히 임차인을 구할 수 있을 것이라고 보는 전망임.
 - ✓ 이에 630,000,000원으로 전세가를 결정하였고, 해당 전세가를 기준으로 예금 수익률을 계산함.

- (ㄷ) 수익률 기준 전세가 가정

전세기준가	630,000,000원
-------	--------------

(ㄹ) 예금 금리 비교

은행	상품명	기본금리	최고금리	전월취급 평균금리
NH농협은행	NH올원e 예금	3.05	3.05	3.34
NH농협은행	내가 Green 초록세상예금	2.65	3.05	3.21
신한은행	스편한 정기에 금	2.70	2.95	3.34
우리은행	WON플러스 예금	2.70	2.70	3.41
IBK기업은행	1석 7조 통장	2.91	2.91	3.01

* 전월취급 평균금리는 만기 12 개월 기준임

➔ 기본 금리, 최고금리 모두 NH농협은행의 NH올원e예금이 우세한 것으로 보이고 있음. 따라서 본 상품으로 예금 이자 수익을 확보하고자 함. 다만 본 예금상품은 12개월 만기 조건이라, 12개월+12개월 나누어서 예금을 예치해야할 것으로 보임.

(ㄱ) 연간 이자비용 산정

<1년차>

원금	580,000,000원
세금납부 전 이자	19,215,000원
세금납부 후 이자	16,255,890원
만기지급액	646,255,890원

<2년차>

원금	646,255,890원
세금납부 전 이자	19,710,805원
세금납부 후 이자	16,675,341원
만기지급액	662,931,231원

최종 예금 수익	32,931,231원
----------	-------------

(ㄴ) 국토교통부 실거래가 상세내역 (매매)

단위: 만 원

년도	전용면적	계약일	층	거래금액
2024	114.97	2024-10-11	15	88,800
2024	114.97	2024-07-31	10	88,000
2024	114.97	2024-06-07	23	90,750
2024	114.97	2024-04-08	20	84,000
2024	114.97	2024-03-23	11	86,000

|출처: 국토교통부 실거래가

➔ 전세가와 동일하게 이번년도 매각 사례만 취급함. 거래 금액은 대체로 8억 중후반을 달리고 있고, 현재 기준금리 인하 등과 같은 정책과 청량리뉴타운, 전답뉴타운 개발 호재 등으로 2년 보유 후 매각가는 더욱 높게 형성될 것으로 전망함.

➔ 이에 따라서 물건의 매도가는 930,000,000로 제안하고자 함.

(ㄷ) 보유 및 매도시 발생할 부대비용 관련

보유	재산세 등	383,808원
	종합부동산세 등	0원 (종부세 공제액 12억원을 초과하지 않아 비과세 대상)
양도	양도세	0원 (1세대 1주택 비과세 요건, 보유기간 2년 충족, 양도가액 12억 이하로 비과세 대상)
	중개수수료	4,650,000
계 (VAT 별도)		5,033,808

|출처: 부동산 계산기

(ㅇ) 2년 보유 후 매각시 수익률 산정

경매 투입비용	263,588,688
매도가	930,000,000
낙찰가	680,800,000
시세차익	249,200,000
예금 이자	32,931,231
시세차익+예금이자	282,131,231
순수익	13,688,192

수익률	14.2153473%
-----	-------------

[참고]

- * 투입비용은 경매 과정에서 투입된 비용 (경락잔금대출 원리금상환, 취득 양도 보유 시 부대비용) 을 합한 금액임.
- * 순수익 산정은 시세차익에서 예금 이자를 더한 금액에서 경매투입비용을 제한 금액 임. 순수익률은 경매투입비용을 순수익으로 나눈 비율임.

(㉞) 결론

- ✓ 본 경매물건은 2년 보유 후 매각을 목표로 하여 약 14.2%의 수익률이 추산될 것으로 예상됨. 매각가격 상승과 전세금 예치에 따른 이자 수익이 주요한 수익 창출 요인으로 작용할 것으로 보임.
- ✓ 전세금 630,000,000원을 NH올원e예금에 예치하여 연간 3%대 금리를 적용받고 2년간 총 32,931,231원의 이자 수익을 확보할 전망이며, 이를 통해 보유 중 안정적인 현금 흐름을 지원하고 순이익을 증대시킬 수 있을 것으로 기대됨.
- ✓ 매각가는 인근 개발 호재에 힘입어 현재 거래되는 8억 중후반대 실거래가를 바탕으로 9억 3천만 원에 이를 것으로 예측됨. 이는 기존 낙찰가 대비 약 27% 상승한 수치로, 두 해 동안의 시장 상승 기대를 반영한 결과임.
- ✓ 또한, 본 물건은 종부세 및 양도세 비과세 요건을 충족하여 중개수수료 외 추가 세금 부담 없이 매각 가능할 것으로 전망됨. 보유 기간 동안 발생한 부대비용과 경매 낙찰가를 포함한 총 투입 비용 대비, 매각에 따른 시세차익과 예치 이자 수익을 합산한 순이익으로 산정한 결과, 최종적으로 약 14.2%의 수익률을 기록할 것으로 전망함.
- ✓ 본 분석 결과, 해당 경매물건은 예상 수익률이 높아 안정적인 투자처로 평가되며, 인근 개발과 금리 인하와 같은 긍정적 요인이 지속된다면 더욱 높은 매각가를 달성할 가능성도 존재할 것으로 보임.
- ✓ 특히 초보 투자자임에도 불구하고 일반적인 경매 수익률인 5~9%를 상회하는 수준으로, 전세금을 예치해 이자 수익을 창출하고 매각가 상승을 예측하여 수익을 극대화할 수 있을 것으로 전망됨.
- ✓ 다만, 경매 부동산 투자에서는 보유 기간 동안 부대비용이나 세금, 매각 시 중개수수료 등 추가 비용이 달라질 수 있는 점에 주의해야 하며, 예상 수익률이 변동 가능성을 포함하고 있음을 감안할 필요가 있음. 시세 변동, 금리, 세금 요건이 예측과 다를 경우 수익에 직접적인 영향을 미칠 수 있으므로 안정적인 수익을 목표로 할 때는 충분한 현금 흐름을 확보하고 관련 비용 및 시장 상황을 주기적으로 점검하여 예상치 못한 리스크를 최소화하는 것이 중요함.