옥션원 **서울서부지방법원 본원 1계(02-3271-1321)** / 매각기일 : **2025.02.11(火) (10:00)**

2024타경55760 서울특별시 은평구 대조동 76-10

소 재 지	**서울특별시 은평구 대조동 76-10** 디스코 네이버 **주택 | 상가 | 토지**		
물건종별	대지	감 정 가	1,011,015,190원 @1,943
토지면적	172㎡(52.03평)	최 저 가	(100%) 1,011,015,190원 @1,943
건물면적		보 증 금	(10%) 101,101,600원
매각물건	토지 매각	소 유 자	김인숙
개시결정	2024-05-23	채 무 자	김인숙
사 건 명	부동산강제경매	채 권 자	류숙정

오늘조회: **10** 2주누적: **94** 2주평균: **7**

구분	매각기일	최저매각가격	결과
1차	**2025-02-11**	**1,011,015,190원**	

본건 정비사업 공사 현장

본건 정비사업 공사 현장

매각토지.건물현황(감정원 : 혜윰감정평가 / 가격시점 : 2023.08.28)

목록	지번	용도/구조/면적/토지이용계획		㎡당 단가 (공시지가)	감정가	비고
토지	대조동 76-10	대공방어협조구역,도시지역,가축사육제한구역,제2종일반주거지역,정비...	대 172㎡ (52.03평)	(4,067,000원)	1,011,015,190원	
감정가	토지:172㎡(52.03평)			합계	1,011,015,190원	토지 매각

현황 위치	* 본건은 서울특별시 은평구 소재 "지하철(3,6호선)불광역" 북서측 인근에 위치한 "대조제1구역주택재개발정비사업구역"내 토지로서, 본건이 속한 사업구역 주변은 단독주택, 다세대주택, 근리생활시설 등이 혼재한 지역임. * 본건 사업구역까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 "지하철(3,6호선)불광역"이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의 정도는 무난함. * 본건은 부정형 토지로서 현황 "대조제1구역주택재개발정비사업구역" 아파트 신축 부지로 이용중임. * 본건이 포함된 재개발 사업구역은 포장도로에 접하고 있음.
참고사항	* 본 감정평가액은 인근 유사부동산을 거래사례로 선정하여 가액을 산출하는 것이 타당하나 유사 거래사례(분양권)을 포착하기 곤란하여 본건의 분양예정 아파트와 유사한 인근의 최근 신축된 아파트 거래사례를 기준으로 시장가치를 평가하였으며 본건의 준공 및 입주시기, 시장의 통상적인 거래관행, 권리가액, 프리미엄, 추가로 납부하여야 할 분담금 등을 고려하여 감정평가하였으며, 추후 사업계획 변경 등으로 인해 비례율 및 분양예정가액, 분담금 혹은 환급금 등이 변경될 수 있는바 경매 진행 및 참여시 이점 유의하시기 바랍니다. * 조합원 김인숙의 종전자산은 “대조동 76-10”의 토지와 건물이고, 건물 부분은 기준시점 현재 재개발 사업으로 인해 철거되었으나 기존 종전자산의 가치는 아파트 입주권(힐스테이트 메디알레 84타입, 59타입)으로 전환되었습니다. 본건은 토지 부분에 대한 평가인바, 아파트 입주권 일체의 평가금액에 종전자산의 토지와 건물의 가격비율 등을 고려한 토지 건물 배분 비율을 적용하여 토지 부분에 해당하는 감정평가액을 결정하였습니다. * 본건은『도시 및 주거환경정비법』에 의한 “대조제1구역주택재개발정비사업” 지역으로 지정되어 정비사업조합에 따르면 관리처분인가(2019.05.23) 착공신고(2022.09.30) 등을 진행하고 현재 신축 공사중으로 추후 변동이 있을 수 있으며 본건과 관련된 자세한 사항은 해당 재개발정비사업조합 및 관할 기관에 확인하시기 바랍니다. - 정비사업명칭: 대조1구역주택재개발정비사업, 정비구역위치: 서울특별시 은평구 대조동 88, 89번지 일대, 정비구역면적: 112,042.7㎡ * 본건 감정평가액은 대조제1구역주택재개발정비사업조합 김인숙 조합원 권리에 대한 것으로 향후 사업계획 변경 등으로 인해 비례율 및 조합원에 대한 분양예정가액, 분담금 혹은 환급금 등이 변경될 수 있는바 이점 참고하시기 바라며, 본 경매에 의한 낙찰자는 분담금 등을 추후에 추가로 부담하여야 예정된 종후자산을 취득할 수 있으므로 경매 입찰 시 유의하시기 바랍니다. * 본건 경매 진행시 김인숙 지분에 대한 조합원 지위 등이 경매 낙찰자에게 승계되는지 여부 및 이를 위한 별도 조치가 필요한지 여부, 정확한 추가 분담금의 납부 등을 경매 입찰시 필히 확인하시기 바랍니다. ☞현황서상 내용 : 목적물은 현대건설 시공의 힐스테이트 대조제1구역주택재개발현장(공사위치: 은평구 대조동 88번지 일원)의 대지로 편입된 것으로 보이고, 재개발 주변 현장은 높은 펜스를 두르고 공사중에 있음

임차인현황 (말소기준권리 : 2019.09.05 / 배당요구종기일 : 2024.10.01)

===== 조사된 임차내역 없음 =====	
기타사항	☞목적물을 찾기 위하여 주변 공인중개사사무실 등을 방문한 바 목적물은 시공사 현대건설의 힐스테이트 대조제1구역 주택재개발현장이라고 설명하여 이에 지적도 등을 참고하여 조사함

토지등기부 (채권액합계 : 526,800,000원)

No	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑1)	1999.08.13	소유권이전(매매)	김인숙			
2(을2)	2019.09.05	근저당	대조제1구역주택재개발정비사업조합	351,600,000원	말소기준등기	소멸
3(을4)	2020.06.19	근저당	대조제1구역주택재개발정비사업조합	175,200,000원		소멸
4(갑18)	2023.05.11	압류	은평구(서울특별시)			소멸
5(갑22)	2024.05.23	강제경매	류숙정	청구금액: 55,274,164원	2024타경55760	소멸

관련정보	**[관련사건]** [전자] 대여금-서울서부지방법원 2024가단205883 판결정본 **[관련사건]** [전자] 경매개시결정에 대한 이의-서울서부지방법원 2024타기1013 개시결정이의
주의사항	☞1. 본건은 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업이 진행 중에 있으며, 첨부한 대조제1구역주택재개발정비사업조합(02-385-0050)의 2023. 8. 31.자 사실조회 회신에 의하면, ① 본건의 채무자겸소유자 김인숙은 당 조합의 조합원임. ② 경매낙찰인은 조합원의 지위를 아래와 같이 승계취득할 수 있으며, 분양계약을 체결하지 않았을 경우 현금청산 대상자가 됨(감정평가금액으로 청산) 가. 분양호수(107동 1802호), 분양면적(84㎡), 분양대금(644,400,000원), 분담금(-23,918,985원) 나. 분양호수(201동 1003호), 분양면적(59㎡), 분양대금(491,150,000원), 분담금(491,150,000원) ③ 현금 청산의 경우, 청산금지급전에 토지, 건물의 소유자가 변동되면 청산금은 새로운 소유자에게 현금청산자 지위 승계됨 ④ 위 조합은 2011. 12. 1. 조합설립인가, 2017. 1. 26. 사업시행계획 및 고시, 2020. 12. 1~2021. 10 19. 분양신청기간, 2019.5. 23. 관리처분계획 인가 및 고시 등을 진행하고 있음 2. 재정비사업으로 인한 권리변동사항 유무, 분양의 시기 및 분양계약 여부, 비용부담 사항, 현금청산대상 여부, 권리변동사항·비용부담사항·현금청산대상의 매수인 승계여부 등 제반 사항을 위 조합(02-385-0050)에 확인하여 경매절차에 참여에 유의하시기 바랍니다. 3.위 재개발사업은 조합의 공사비미지급으로 공사가 중단된 상태이고, 조합내부의 분쟁과 소송으로 사업진행여부가 불확실한 상황임

지자체 정보 및 기타현황

인근역과의 거리 (반경 1㎞이내)	* 6호선 불광역 371m * 3호선 불광역 476m * 6호선 역촌역 578m * 6호선 구산역 704m * 6호선 연신내역 933m * GTX-A 연신내역 960m * 3호선 연신내역 960m
대조동 주민센터	[03389] 서울 은평구 연서로20길 24-3 / 전화: 02-351-5182

옥션원 **대표 080-625-7700 / 권리분석 02-588-7051~3** / 본 서비스는 면책조건으로 제공됨.(출력일2025.02.06)