

층간소음 큰 아파트 재건축 가능해진다

국토부, 안전진단 기준 이원화

건축물 연한 도래 등 고려 진단 의뢰

층간 소음이 취약하거나 배관설비가 낡아 주거환경이 열악한 공동주택의 재건축이 지금보다 쉬워진다. 국토교통부는 최근 재건축 안전진단을 구조안전평가와 주거환경중심평가로 이원화하는 내용의 '주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준'을 오는 29일부터 개정·시행한다고 밝혔다. 기존 재건축 안전진단에서는 구조안전성이 전체 평가 비중의 40%를 차지해 재건축 여부를 판정할 때 주민 불편사항이 충분히 반영되지 않는 한계가 있었

다. 그러나 안전진단 기준을 구조안전평가와 주거환경중심평가로 이원화하면 구조적·기능적 결함이 있는 노후불량 공동주택은 재건축 연한에 관계없이 구조안전성만 평가해 재건축 여부를 판정하게 된다. 또 구조 측면에서는 안전하지만 층간소음에 취약하고 배관설비의 노후화가 심해 주민 불편이 큰 공동주택은 신설된 주거환경중심평가를 통해 재건축 여부를 판정한다. 이때 주거환경중심평가의 재건축 판정을 위한 총점 기준은 종전 안전진단 기준과 같지만 구조안전성 부분 가중치가 현행 40%에서 20%로 낮아지고 주거환경부분 가중치는 15%에서 40%로 높아진다. 이에 따라 재건축 연한이 도래한 공동주택이 주거환

경부문에서 최하등급(E등급)을 받는 경우 다른 부문 평가점수와 무관하게 즉시 재건축 판정을 받을 수 있게 된다. 아울러 구조안전성 부문 점수가 최하등급인 경우에도 즉시 재건축 판정을 받게 된다. 안전진단 기준이 이원화되면서 시장과 군수는 건축물의 재건축 연한 도래 여부, 구조적·기능적 결함 여부, 층간소음 등 삶의 여건을 종합적으로 고려, 하나의 평가방식을 지정해 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하게 된다. 재건축 연한단축, 재건축 연면적 기준 폐지, 재개발 의무임대 비율조정 등이 포함된 '도시 및 주거환경정비법' 시행령 개정안도 오는 29일부터 시행된다. /임동률기자exian@kwangju.co.kr

■ 광주지역 주요 아파트 평균시세 (5월 22일 기준) (단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매			임대		
				하한	상한	등락폭	하한	상한	등락폭
동구	운림	라인 3차	60	120	135	0	98	110	0
		무등파크맨션1차	85	145	163	0	115	130	0
	학동	금호베스트빌	127	255	280	0	190	210	0
		삼익세라믹	77	145	165	0	120	130	0
서구	광천	e-편한세상	85	300	330	0	240	280	0
		대주파크빌1차	60	145	160	0	115	127	0
	치평	현대	85	205	225	0	160	175	0
		현대/삼환	135	265	305	0	210	230	0
남구	노대	휴먼시아5단지	76	230	260	0	180	205	0
		포스코the#	60	210	235	0	187	210	0
	봉선	한국아델리움1단지	85	330	360	0	260	310	0
		한국아델리움2차	130	460	520	0	390	430	0
북구	주월	호반베르디움2차	85	270	310	0	215	237	0
		한국아델리움	120	335	365	0	255	270	0
	진월	한국아델리움	94	305	355	0	240	280	0
		현대1차	137	400	450	0	290	340	0
광산구	각화	금호타운	72	117	130	0	90	100	0
		삼익	84	135	150	0	105	120	0
	동림	삼익	60	95	105	0	75	85	0
		금호타운	85	135	155	0	105	125	0
광진구	문흥	금호타운	85	185	210	12	150	170	0
		쌍용예가	116	225	260	15	190	200	0
	운암	쌍용예가	115	295	335	0	235	265	0
		롯데캐슬	126	340	365	0	270	290	0
광진구	일곡	동아1차	77	220	230	0	175	185	0
		한국아델리움2차	123	290	320	0	230	255	0
	임동	동아1차	100	210	240	0	160	180	0
		한국아델리움2차	135	238	270	0	175	190	0
광진구	송정	라인2차	85	210	230	0	165	185	0
		코오롱하늘채	123	265	300	0	200	240	0
	수완	라인2차	60	100	110	0	78	88	0
		코오롱하늘채	85	140	160	0	110	125	0
월계	동부	104	350	380	0	280	300	0	
	동부	124	360	385	0	280	310	0	
월계	동부	92	187	217	0	150	170	0	
	동부	127	221	260	0	195	230	0	

〈한국감정원 광주지사〉

스트리트형 상가 대세 ... '대광로제비앙 매곡 상가' 분양

총길이 128m에 유럽형 외관 ... 명품숍·피트니스센터 입점

상가 투자에 눈을 돌리는 투자자가 많아지고 있다. 임대수익형 부동산 중에서도 최근 공급과잉 논란이 일고 있는 오피스텔이나 도시형 생활주택보다 상대적으로 공급이 많지 않기 때문이다. 특히 상가 중에서도 대규모로 조성되면서 높은 층고와 더불어 외관을 특화한 스트리트(Street)형 상가가 대세다. 서울의 신사동 가로수길과 분당 정자동 카페 거리, 이태원 경리단지 등 소비자가 북적이는 곳 모두 스트리트형이다. 스트리트형 상가는 소비자가 거리를 거닐며 휴식도 취하고, 여유롭게 쇼핑이 가능하다는 점에서 유동인구 흡수가 용이하다. 또 상가에 머무르는 시간이 길어져 자연스럽게 매출이 높아질 수 있다. 광주에서는 현재 스트리트형 상가로 '매곡 대광로제비앙 상가'가 분양중이다. 북구 매곡동 옛 빅마트에 자리 잡은 이 상가는 총 길이 128m의 대형 스트리트형 상가로, 유럽형 외관

에 5.4m의 높은 층고로 설계됐다. 1층에는 테마형 식음시설과 프랜차이즈 카페, 뷰티숍, 학원, 의료시설 등 명품숍이 들어설 예정이다. 지하 1층은 1000㎡ 규모의 대형마트와 660㎡의 피트니스센터가 예정돼 있다. 입지는 용봉동과 매곡동의 중심으로, 1만2000여 가구의 배후 수요를 가지고 있다. 특히 도보로 5분 거리에 쌍용예가 730가구, 삼성아파트 544가구, 용봉주공 901가구, 서광인텔파크 722가구 외 5400가구의 독점상권 역할을 할 것으로 예상된다. 분양관계자는 "최근 상가분양 시장의 대세인 스트리트형 상가에 높은 층고와 유럽형 외관의 특화 설계 등 용봉, 매곡 지역의 랜드마크 상가로 성장할 가능성이 높다"며 "임대수익부터 시세차익을 노리는 투자자들의 관심이 잇따르고 있다"고 전했다. 문의(062-364-3000). /임동률기자 exian@kwangju.co.kr



광주·전남 관심 물건



◇광주시 동구 소재 전
-소재지 : 광주 동구 선교동 221
-관리번호 : 2015-01050-002
-면적 : 전 2,701㎡ 162,060,000원
-최저입찰가격 : 162,060,000원
-입찰기간 : 2015.06.22~06.24
-내용 : 광주시 광산구 도산동 및 동구 선교동 인근에 있다. 교통조건은 보통이다.

◇여수시 소재 아파트
-소재지 : 여수시 여서동 489-1 현대아파트 104동 1205호
-관리번호 : 2014-14750-001
-면적 : 대 24.84㎡ 지분(총면적 46.554.7㎡), 건물 48.52㎡
-감정가격 : 79,000,000원
-최저입찰가격 : 79,000,000원
-입찰기간 : 2015.06.22~06.24
-내용 : 여수시 여서동 여수부영초등학교 북서측 인근에 있다. 교통상황은 무난.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321) 〈한국자산관리공사 광주전남본부 제공〉

부동산 메모 <5월 셋째주>

남구 주월동 일대 매매가 상승... 서구 세입자 재계약 많아 전세 올라

◇매매

광주는 남구, 서구 일대 매매가가 올랐다. 남구는 주월동 일대 매매가가 상승했다. 지난달보다 매수세가 줄었지만 중소형 아파트를 중심으로 실 수요 문의가 꾸준한 편이다. 인근 봉선동에 위치한 제일 풍경채 분양가 대비 비교적 매매가가 저렴한 단지를 중심으로 매도호가 올라갔고 호가에 거리가 이뤄지면서 매매가가 상승했다. 서구는

치평동 일대 매매가가 올랐다. 매수문의가 꾸준 하지만 매물이 부족해 거래가 어렵다. 전세에서 매매로 선호하는 수요가 많다. 매매가는 남구 주월동 경남 75㎡가 1000만원 오른 1억5000만원이고 서구 치평동 금호대우 80㎡가 1000만원 오른 1억7000만~1억9000만원이다.

◇전세

광주는 서구 일대 전세가 상승했다. 세입자

문의가 여전히나 기존 세입자들이 재계약을 하는 경우가 많고 반전세나 월세 등으로 변경되는 물건들로 신규 전세 물건이 거의 없다. 전셋집을 구하지 못한 일부 세입자들은 월세로 계약하기도 한다. 전세가는 서구 치평동 금호대우 80㎡가 1억2500만~1억4500만원이고, 라인대주 83㎡가 1억3000만~1억5000만원이다.

〈부동산써브 제공〉

부동산 경매! 무엇이 정답인가!

NPL과 특수경매만이 정답이다!

특수경매 배우실 분!

- NPL과 특수물건만 전문취급
- 주 1회 2시간 3개월 완성
- 1대1 실전사례 교육
- 임대 / 교육비 등 2200만원
- 단, 상담 후 본사 결정

공동투자 하실 분!

- 지분이전으로 보장
- 연 12% 이상 수익률
- 투자금 1억원 이상
- 모든과정 공개 투명처리
- 처음부터 끝까지 함께함

돈 빌려주실 분!

- 근저당으로 보장
- 연 12~20% 이자 지급
- 차용금 1억원 이상
- 1년~2년 정도 기간
- 개인신상 비밀 보장

부동산 경매 전문회사
(주)오천경매 H. 010-3605-5000

- 월산동 110-8번지, 34평
- 5층 중 2층, 첫 입주, 정남향, 신축
- 신우APT 105동옆, 즉시 입주가능
- 매매가 1억 6400만원 (용자 1억 1천만원 안고)
- 전세 1억 4천만원 가능
삭월세 보 1천만원에 65만원 가능

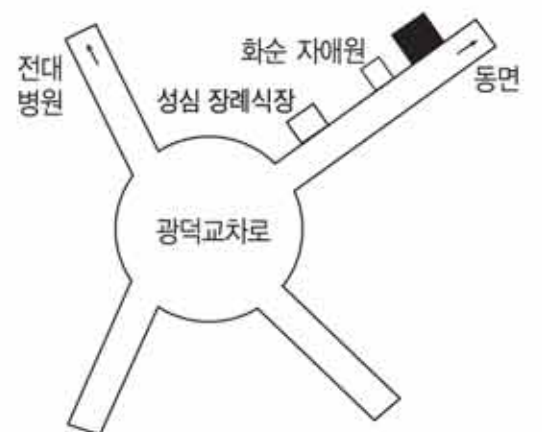
광전파크 빌라

주인직매 H. 010-3605-5000

- 월산동 110-18번지, 19평
- 5층 중 5층, 전망좋은, 베란다 있음
- 신우APT 105동옆, 즉시 입주가능
- 매매가 9500만원 (용자 7000만원 가능)
- 전세 8000만원 가능
삭월세 보 1천만원에 월 45만원 가능

화순 "전원주택지"

- 화순군(읍) 다지리 산 12-7번지
- 대지 328평, 33필지중 1필지
- 동면방향, 화순교차로에서 5분거리
- 기반시설 조성중(화순군청) 2015년 10월말 완공예정
- 매매가 1억 3천 120만원 (평당 40만원)



주인직매 H. 010-3605-5000