

나의 관심물건 : ☆  그냥관심  문자 (등록/수정 : 2026-02-09)

이건 무조건 한번 유찰이지

경매 2025타경33712

진행내역 : 경매개시 **91일** 배당요구종기일 **156일** 최초진행

TANK
AUCTION
(32-320-1136)

부천지원 6계 (032-320-1136)

아파트

토지·건물 일괄매각 공시가 3~4억

매각일자 **2026.04.02 (목) (10:00)**

경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 301동 6층 601호
(도로명주소:경기 김포시 김포한강11로 275)

대지권	50.7099㎡(15.34평)	소유자	윤미라	감정가	546,000,000
건물면적	84.9823㎡(25.707평)	채무자	윤미라	최저가	(70%) 382,200,000
개시결정	2025-06-10(임의경매)	채권자	한국자산관리공사	보증금	(10%) 38,220,000



[전경도] 도로명 주소



[전경도] 전경

[입찰 49일전]

오늘: 4 누적: 68 평균(2주): 4

구분	매각기일	최저매각가격	결과
1차	2026-02-12	546,000,000	유찰
2차	2026-04-02	382,200,000	

토지/건물 현황

감정원 : 중앙 / 가격시점 : 2025-06-17 / 보존등기일 : 2014-06-02


구분(목록)	면적		감정가	비고
토지(1)	전체 65939.8㎡(19946.79평) 중 50.7099㎡(15.34평) / 301동 6층 601호		273,000,000원	
구분(목록)	현황/구조	면적	감정가	비고
건물(1)	23층 중 6층 / 301동 6층 601호 공동주택(아파트)	84.9823㎡ (25.707평)	273,000,000원	사용승인일:2014-04-09
감정가	대지권 : 50.7099㎡(15.34평) / 건물면적 : 84.9823㎡(25.707평)		546,000,000원	* 가격비(대지권:건물) 50% : 50% * ㎡당 6,424,867원 / 평당 21,239,351원
공사가격	6층 601호		공동주택공사가격(25-01) : 312,000,000원	

현황·위치
주변환경

- * 경기도 김포시 운양동 소재 '운양역' 북서측 인근에 위치, 본건 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.
- * 본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남동측 인근에 “운양역”이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.
- * 인접 도로와 대채로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
- * 본건 소재 부지 사면으로 중로변의 포장도로에 접함.
- * 도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

임차인 현황

말소기준일(소액) : 2024-03-29 배당요구종기일 : 2025-09-09

점유 목록 	임차인	점유부분/기간	전입/확정/배당	보증금/차임	대항력	분석	기타
--	-----	---------	----------	--------	-----	----	----

===== 임차인이 없으며 전부를 소유자가 점유 사용합니다. =====

기타사항

* 현재에 임하였으나 이해관계인을 만나지 못하여 점유관계 알 수 없었음. 전입세대확인서(동거인포함) 및 주민등록등본 발급받아 확인 한 바, 소유자가 세대주 로 등재되어 있었음. 안내문을 현관문 등에 끼워 두었음.

건물등기

(채권합계금액:610,147,645원)

순서	접수일 (접수번호) +	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸
갑(4)	2024-03-29	공유자전원지분전부이전	윤미라		매매 거래가액:552,500,000원	
을(2)	2024-03-29	근저당권설정	한국자산관리공사 (인천지역본부)	404,250,000	말소기준등기 확정채권양도전:삼성생명보험(주)	소멸
을(3)	2024-03-29	근저당권설정	김선애	130,000,000		소멸
갑(5)	2024-11-14	가압류	(주)아이엠캐피탈	40,475,446	2024카단13726	소멸
갑(6)	2025-02-28	가압류	스마트저축은행	35,422,199	2025카단3383	소멸
갑(7)	2025-06-10	임의경매	한국자산관리공사	청구금액 385,416,441	2025타경33712	소멸

주의사항

▶ 2025년 6월 17일까지의 관리비 체납개월수는 6개월이며, 그 체납액은 2,475,550원으로 구체적인 체납 내역 및 금액은 관리사무소에 확인을 요함.

예상대출한도

예상입찰가	382,200,000	적용	기준소득수준 ?	연 1억	적용
예상대출한도	343,980,000 (입찰가의 90%)		예상최저금리	4.8%~4.8%	
상세설명	(25.10.15 대출 규제가 반영되었습니다.) 추천 대출 상품의 한도는 3억 4,398만 원, 금리는 4.8% 입니다. 변동형 상품으로 3단계 스트레스DSR의 100%가 적용되었습니다. 중도상환수수료는 없습니다. 25.06.28 정부 정책 시행에 따라, 수도권 비규제지역 내 무주택자의 실거주용 LTV는 70입니다. 6개월 이내 전입이 필요합니다. 기존 대출이 없는 상황(DSR = 0)을 가정합니다. 개인(가계대출) 가능한 최대 한도는 3억 4,398만 원, 최저 금리는 4.8 %입니다. 신탁으로 대출 가능한 상품이 없습니다. (오픈론 앱에서 개인 맞춤형 대출한도와 유선 상담을 받을 수 있습니다)				* 제공: 오픈론

매각사례

(경기 김포시 운양동 아파트)

구분	평균감정가	평균매각가	평균매각가율	평균입찰인수	매각사례에 의한 예상매각가
최근1개월(2건)	689,000,000원	521,656,900원	75.48%	3명	412,120,800원
최근3개월(3건)	615,000,000원	490,743,684원	80.93%	7.67명	441,877,800원
최근6개월(15건)	561,933,334원	451,652,937원	81.8%	6.33명	446,628,000원
최근12개월(27건)	568,074,075원	467,241,002원	83.44%	9.93명	455,582,400원

국토부 실거래가

(한강신도시 롯데캐슬 / 84.9823㎡)

		동	층	84.9823㎡	거래년도	
구분	계약일	거래금액	전용면적	동	층	
전세	2025.11.29	전 3억 8,000만	84.9823㎡(25.7평)	-	10	
매매	2025.11.08	매 5억 3,500만	84.9823㎡(25.7평)	-	15	
매매	2025.09.05	매 5억 2,000만	84.9823㎡(25.7평)	301	3	
전세	2025.08.14	전 3억 7,000만	84.9823㎡(25.7평)	-	3	
매매	2025.08.07	매 5억 2,000만	84.9823㎡(25.7평)	301	2	
전세	2025.07.23	전 3억 7,000만	84.9823㎡(25.7평)	-	7	

구분	계약일	거래금액	전용면적	동	층
매매	2025.07.19	매 5억 9,000만	84.9823㎡(25.7평)	306	14
매매	2025.07.01	매 5억 4,000만	84.9823㎡(25.7평)	313	4
매매	2025.06.29	매 5억 6,000만	84.9823㎡(25.7평)	310	16
매매	2025.05.10	매 5억 1,000만	84.9823㎡(25.7평)	313	3

단지정보

단지명	한강신도시롯데캐슬	세대수	1,136세대	동 수	14개동	사용승인일	2014-04-09
시공사	롯데건설(주)	주차 수	1,691대	세대당 주차	1.49대	난방 방식	지역난방
난방 연료	열병합	용적율	219.00%	건폐율	17.00%	최고층	29층
최저층	16층	관리소번호	031-997-7320				
편의시설	관공서(김포시청) 공원()						
교육시설	초등학교(청수초등학교) 중학교() 고등학교(김포제일고등학교)						
휴식/공원	관리사무소, 노인정, 보육시설, 문고, 주민공동시설, 어린이놀이터, 휴게시설, 커뮤니티공간, 자전거보관소						
면적 종류	110A㎡, 111C㎡, 112B㎡, 130A㎡, 131B㎡, 159A㎡, 161B㎡						
전기차충전소	61대(지상 0대, 지하 61대)						

동호수/공시가격^N

전체동	301동	302동	303동	304동	305동	306동	307동	308동	309동	310동	311동	312동	313동
314동													

체납내역

조사일	2026-01-27	체납금액	5,400,000	비고	- 난방, 전기, 수도 포함/취사용 도시가스 별도
-----	------------	------	-----------	----	-----------------------------

건축물정보

총괄표제부	표제부	전유부 ▾	601호			
소재지	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 301동 6층 601호			총 가구/세대/호	0 / 1136 / 10	
전용면적	84.98㎡ (25.71평)	층	지상 6층	층수(지하/지상)	2층 / 23층	
공용면적	72.22㎡ (21.85평)	주용도	아파트	승강기(비상/승용)	3대 / 0대	
사용승인일자	2014-04-09	구조	철근콘크리트구조	총 주차수	1,691대	
구분	상세구분	층	구조	상세용도	면적	
주건축물	전유	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	84.98㎡ (25.71평)	
주건축물	공용	각층	철근콘크리트구조	계단실	20.09㎡ (6.08평)	
주건축물	공용	각층	철근콘크리트구조	벽 체	6.31㎡ (1.91평)	
부속건축물	공용	지1	철근콘크리트구조	관리사무소,MDF실,방재실	0.18㎡ (0.05평)	

부속건축물	공용	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.02㎡ (0.01평)
부속건축물	공용	1층	철근콘크리트구조	경로당,보육시설	0.46㎡ (0.14평)
부속건축물	공용	지1~1층	철근콘크리트구조	주민공동시설,주민운동시설	1.34㎡ (0.41평)
부속건축물	공용	지3~1층	철근콘크리트구조	지하주차장	40.79㎡ (12.34평)
부속건축물	공용	지3~지1	철근콘크리트구조	지하층코아(계단실,제연팬룸)	2.43㎡ (0.74평)
부속건축물	공용	지3~지2	철근콘크리트구조	전기,펌프실	0.60㎡ (0.18평)

인근역세권

인근역	수도권 김포도시철도 운양 (487m)
-----	----------------------

행정기관

인천지방법원 부천지원 김포등기소(등기소)
[10108] 경기도 김포시 봉화로 16(사우동 240-2) / 전화: 1544-0773 / 팩스: (031)982-6997
관할구역 : 김포시

인천지방국세청(세무서)
[03490] 인천 남동구 남동대로 763 (구월동) / 전화: 032-718-6200 / 팩스: 032-718-6021

관할구역 : 인천권(인천, 김포, 부천, 광명), 경기 북부권(의정부, 양주, 포천, 동두천, 연천, 철원, 고양, 파주) (관내 세무서 : 인천,북인천,서인천,남인천,김포,부천,의정부,포천,고양,동고양,파주,광명)

김포세무서(세무서)
[03493] 경기 김포시 김포한강1로22/ 강화민원:강화읍 강화대로 394 / 전화: 031-980-3200 / 팩스: 031-983-8125
관할구역 : 경기 김포시, 인천 강화군

운양동 행정복지센터
[10078] 경기 김포시 모담공원로 32 / 전화: 031-5186-3869 / 팩스: 031-5186-3879

교육환경

초등학교 (2)	중학교 (5)	고등학교 (3)
청수 (221m) 하늘빛 (991m)	하늘빛중 (829m) 푸른솔중 (1km) 운양중 (1km) 장기중 (2km) 고창중 (2km)	김포제일 (318m) 운양 (2km) 장기 (2km)



QR코드를 찍으면 해당 물건의 간략한 정보와 현재 진행 상황을 확인할 수 있습니다.(출력시간 : 2026-02-12 10:47 PM)

본 정보는 대법원 경매정보 및 감정평가서 기타 공부 상의 내용을 기초로 하여 제공되는 정보입니다.
입력 착오 및 기타 내용의 변경으로 사실과 다를 수 있으니 법원 공부를 재확인 후 입찰하시기 바랍니다. (면책 조건 정보제공, 무단 복제 및 재 배포 금지)