

# 경매 2025타경33712

진행내역 : 경매개시 91일 배당요구종기일 156일 최초진행

## 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  | 50.7099m <sup>2</sup> (15.34평)  | 소유자 | 윤미라      | 감정가 | 546,000,000       |
| 건물면적 | 84.9823m <sup>2</sup> (25.707평) | 채무자 | 윤미라      | 최저가 | (70%) 382,200,000 |
| 개시결정 | 2025-06-10(임의경매)                | 채권자 | 한국자산관리공사 | 보증금 | (10%) 38,220,000  |

| [ 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 |        |           |



[ 전경도 ] 도로명 주소



[ 전경도 ] 전경

## 토지/건물 현황

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

| 구분(목록) | 면적   | 감정가                                | 비고  |
|--------|--|------------------------------------|---|
| 토지(1)  | 전체 65939.8m <sup>2</sup> (19946.79평) 중 50.7099m <sup>2</sup> (15.34평) / 301동 6층 601호 | 273,000,000원                       |   |
| 구분(목록) | 현황/구조  | 면적                                 | 감정가   |
| 건물(1)  | 23층 중 6층 / 301동 6층 601호<br>공동주택(아파트)   | 84.9823m <sup>2</sup><br>(25.707평) | 273,000,000원<br>사용승인일: 2014-04-09   |
| 감정가    | 대지권 : 50.7099m <sup>2</sup> (15.34평) / 건물면적 : 84.9823m <sup>2</sup> (25.707평)        | 546,000,000원                       | * 가격비(대지권:건물) 50% : 50%<br>* m <sup>2</sup> 당 6,424,867원 / 평당 21,239,351원 |
| 공시가격   | 6층 601호  |                                    | 공동주택공시가격(25-01) : 312,000,000원  |

\* 경기도 김포시 운양동 소재 '운양역' 북서측 인근에 위치, 본건 주위는 아파트단지 및 각종 균린생활시설 등이 소재하는 지대임.

\* 본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남동측 인근에 "운양역"이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

### 현황·위치 주변환경

\* 인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.  
\* 본건 소재 부지 사면으로 종로변의 포장도로에 접함.

\* 도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

## 임차인 현황

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

| 점유<br>목록 | 임차인 | 점유부분/기간 | 전입/확정/배당 | 보증금/차임 | 대항력 | 분석 | 기타 |
|----------|-----|---------|----------|--------|-----|----|----|
|----------|-----|---------|----------|--------|-----|----|----|

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

### 기타사항

\* 현장에 임하였으나 이해관계인을 만나지 못하여 점유관계 알 수 없었음. 전입세대확인서(동거인포함) 및 주민등록등본 발급받아 확인 한 바, 소유자가 세대주로 등재되어 있었음. 안내문을 현관문 틈에 끼워 두었음.

## 건물등기

(채권합계금액: 610,147,645원)

| 순서   | 접수일<br>(접수번호) + | 권리종류        | 권리자                  | 채권금액                | 비고                          | 소멸 |
|------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|----|
| 갑(4) | 2024-03-29      | 공유자전원지분전부이전 | 윤미라                  |                     | 매매<br>거래가액:552,500,000원     |    |
| 을(2) | 2024-03-29      | 근저당권설정      | 한국자산관리공사<br>(인천지역본부) | 404,250,000         | 말소기준등기<br>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<br>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.<br><br>(오픈론 앱에서 개인 맞춤형 대출한도와 유선 상담을 받을 수 있습니다) |    |        | * 제공:  오픈론 |           |

## 매각사례

(경기 김포시 운양동 아파트)

| 구분          | 평균감정가        | 평균매각가        | 평균매각률  | 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 / 84.9823m<sup>2</sup>)

| 구분 | 계약일        | 거래금액        | 전용면적                          | 동   | 총  |
|----|------------|-------------|-------------------------------|-----|----|
| 전세 | 2025.11.29 | 전 3억 8,000만 | 84.9823m <sup>2</sup> (25.7평) | -   | 10 |
| 매매 | 2025.11.08 | 매 5억 3,500만 | 84.9823m <sup>2</sup> (25.7평) | -   | 15 |
| 매매 | 2025.09.05 | 매 5억 2,000만 | 84.9823m <sup>2</sup> (25.7평) | 301 | 3  |
| 전세 | 2025.08.14 | 전 3억 7,000만 | 84.9823m <sup>2</sup> (25.7평) | -   | 3  |
| 매매 | 2025.08.07 | 매 5억 2,000만 | 84.9823m <sup>2</sup> (25.7평) | 301 | 2  |
| 전세 | 2025.07.23 | 전 3억 7,000만 | 84.9823m <sup>2</sup> (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  | 용적률   | 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<sup>N</sup>

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 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         |
| 공용면적   | 72.22㎡ (21.85평)                           | 주용도       | 아파트           |
| 사용승인일자 | 2014-04-09                                | 구조        | 철근콘크리트구조      |
| 구분     | 상세구분                                      | 층         | 상세용도          |

|       |    |    |          |                |                 |
|-------|----|----|----------|----------------|-----------------|
| 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             | 0.02m <sup>2</sup> (0.01평)   |
| 부속건축물 | 공용 | 1층    | 철근콘크리트구조 | 경로당,보육시설        | 0.46m <sup>2</sup> (0.14평)   |
| 부속건축물 | 공용 | 지1~1층 | 철근콘크리트구조 | 주민공동시설,주민운동시설   | 1.34m <sup>2</sup> (0.41평)   |
| 부속건축물 | 공용 | 지3~1층 | 철근콘크리트구조 | 지하주차장           | 40.79m <sup>2</sup> (12.34평) |
| 부속건축물 | 공용 | 지3~지1 | 철근콘크리트구조 | 지하층코아(계단실,제연팬룸) | 2.43m <sup>2</sup> (0.74평)   |
| 부속건축물 | 공용 | 지3~지2 | 철근콘크리트구조 | 전기,펌프실          | 0.60m <sup>2</sup> (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)<br>하늘빛 (991m) | 하늘빛중 (829m)<br>푸른솔중 (1km)<br>운양중 (1km)<br>장기중 (2km)<br>고창중 (2km) | 김포제일 (318m)<br>운양 (2km)<br>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 재배포 금지)