

김사부의
만민하고
우수한후지

Since JUNE 2004

부동산 투자의 정석 by 김사부



아직도 투자가치 있는 지역

2023년 하반기

1 부

1. 반드시 이익을 내는 공매 활용법

투자금: 1억~ 3억

통합검색

검색어를 입력하세요.

Q 검색



나누는(÷) 공공자산
더하는(+) 국민 행복! 온비드

용도별 검색

부동산 >
동산/기타자산 >
부동산 수익계약 >
동산 수익계약 >



지역별 검색

지역별 부동산 물건을
보실 수 있습니다.
바로가기 >



공지사항 | 이용기관 공지사항 +

- [칼럼] 온비드 전문가칼럼을 소개합니다...
- [온비드 공매 참가시 유의사항]
- ※ (필독) 고액 입찰보증금 가상계좌...
- 체납 압류재산 공매업무 관련 대금 납...

온비드 뉴스 | 부동산/재테크 뉴:+

- [매일경제] "마세라티 기블리도 있네"....
- [연합뉴스] 캠코, 온비드서 K리그 선...
- [연합뉴스] 캠코, 베트남 공무원 초청 ...
- [서울경제_로터리] 도전과 혁신, 성년(...

전용관



온카랜드



공공기관
임대물건



기관별 전용관



부동산
입찰결과



동산/기타자산
입찰결과

캠코 관리건물 임대 안내

전국 각지의 국·공유재산과
캠코 보유재산 임대 가능

자세히 보기 >



동영상 매뉴얼



온비드 이용설명서



온비드 연수원



온비드 역사관



온비드 소식지



온비드 활용후기



아직도 투자가치 있는 지역 – 2023 상반기 – 3부

많은 사람들이 구매를 하지 않는 이유

1. 명도가 낙찰자 책임이라는 것

2. 물건이 많지 않다는 것

3. 물건 설명이 친절하지 않다는 것

공매를 해야하는 이유

1. 온라인 입찰이라는 것

2. 아주 좋은 금액에 낙찰을 받을 수 있다는 것

명도가 문제일까?

99%는 협상으로 끝남

물건이 너무 없다?

싸게 사는 게 중요하다!!

회차별 입찰 정보

입찰번호	회차/ 차수	구분	대금납부/ 납부기한	입찰기간	개찰일시	개찰장소	매각결정 일시	최저입찰가(원)
0050	017/ 001	인터넷	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-04-17 10:00~ 2023-04-19 17:00	2023-04-20 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr) 공매재산명세	2023-05-02 18:00	89,000,000
0050	018/ 001	인터넷	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-05-02 10:00~ 2023-05-03 17:00	2023-05-04 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-05-16 18:00	80,100,000
0050	019/ 001	인터넷	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-05-15 10:00~ 2023-05-17 17:00	2023-05-18 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-05-30 18:00	71,200,000
0050	020/ 001	인터넷	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-05-30 10:00~ 2023-05-31 17:00	2023-06-01 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-06-13 18:00	62,300,000
0050	021/ 001	인터넷	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-06-12 10:00~ 2023-06-14 17:00	2023-06-15 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-06-26 18:00	53,400,000
0050	022/ 001	인터넷	일시불/ 낙찰금액별 구분	2023-06-26 10:00~ 2023-06-28 17:00	2023-06-29 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-07-10 18:00	44,500,000



1년동안 기다려서

딱 한 개만 한다!!

2022-02313-002 | 압류재산-매각

- ♡
찜하기
- ✎
메모
- ↗
공유
- 🖨
인쇄
- 🖨
사진 인쇄
- 🏠
제보
- 👤
오류신고

소재지	경기도 용인시 기흥구 동백동 656 호수마을서해그랑블아파트 제1101동 제17층 제1702호 지도 보기				
물건종류	주거용건물	재산종류	압류재산	감정가	558,000,000원
세부용도	아파트	처분방식	매각	최저입찰가	(60%) 334,800,000원
토지면적	58.835㎡	물건상태	낙찰	집행기관	한국자산관리공사
건물면적	84.57㎡	배분요구종기	2022.09.05	담당부서	경기지역본부
주의사항	명도책임자 : 매수인	담당자	조세정리1팀 (☎ 1588-5321)	위임기관	용인세무서

물건 사진 [사진 더 보기](#)

배분요구 및 채권신고현황 예상내역이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

번호	권리종류	권리자명	설정일자	설정금액(원)	배분요구일	배분요구채권액 (원)	비고
1	임차인	임차인		0	배분요구없음	0	
2	근저당권	(주)신한은행(근저당권)	2014-12-23	278,400,000	배분요구없음	0	
3	근저당권	최성출(근저당권)	2020-09-02	176,000,000	2022-07-04	169,521,972	
4	근저당권	최성출(근저당권)	2021-01-11	36,000,000	배분요구없음	0	
5	근저당권	최성출(근저당권)	2021-03-02	30,000,000	배분요구없음	0	
6	질권	박경금(근저당권 부채권질권자)	2021-07-13	176,000,000	2022-07-04	161,000,000	
7	질권	박경금(근저당권 부채권질권자)	2021-07-13	36,000,000	배분요구없음	0	
8	질권	박경금(근저당권 부채권질권)	2021-07-13	30,000,000	배분요구없음	0	
9	물건지지방자치단체	용인시청		0	배분요구없음	0	
10	위임기관	용인세무서	2021-07-28	0	2022-05-23	123,418,400	

신탁공매

압류공매

▣ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	임차인	임차인			0	0	배분요구 없음
2	근저당권	(주)케이씨씨글라스(근저당)	1992-11-04		50,000,000	0	2022-12-21
3	근저당권	이용형(근저당)	1995-11-16		40,000,000	0	배분요구 없음
4	근저당권	(주)케이씨씨글라스(근저당)	2012-05-09		80,000,000	7,648,351	2022-11-28
5	압류	금천세무서	2003-11-25		0	0	배분요구 없음
6	압류	관악구청(건판)	2004-07-14	2000-08-17 ~ 2000-08-17	0	64,953,270	
7	압류	관악구청	2005-01-12		0	0	배분요구 없음
8	압류	안양세무서	2006-10-24	2006-05-30 ~ 2006-05-30	0	142,062,850	2022-11-17
9	압류	관악구청(교통지도과)	2012-06-11	2000-08-17 ~ 2000-08-17	0	64,953,270	
10	압류	관악구청(세외)	2013-12-18	2000-08-17 ~ 2000-08-17	0	64,953,270	2022-11-25
11	교부청구	관악세무서		2006-05-10 ~ 2010-11-01	0	1,172,440	2022-11-17
12	물건지지방자치단체	군포시청	2006-12-22	2006-09-10 ~ 2006-09-10	0	28,658,760	
13	위임기관	군포시청	2006-12-22	2006-09-10 ~ 2006-09-10	0	28,658,760	2022-10-25

* 채권신고 및 배분요구현황은 배분요구서를 기준으로 작성하였으며 신고된 채권액은 변동될 수 있습니다.

* 배분요구일자 미등록 건에 대해서는 담당자를 통해 배분요구 여부를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

아파트 호수마을서해그랑블 ☆ 단지정보 더보기 >

536세대 / 총 9동 / 2006.04.20 / 110.15㎡ ~ 111.16㎡

매매 전채면적 전채동

랭킹순 최신순 **낮은가격순 ↓** 면적순 ☒ 동일매물 묶기

확인 23.04.03. 중개사 4곳

집주인 호수마을서해그랑블 1109동

매매 4억 8,000

아파트 · 110A/84㎡, 5/20층, 남향
확장8월입주

동백서해공인중개사사무소 | 부동산헛트 제공

확인 23.03.28.



집주인 호수마을서해그랑블 1109동

매매 4억 9,000

아파트 · 110A/84㎡, 13/20층, 남향
25년이내 방세개 화장실두개 중층

확인 23.04.03.

중개사 2곳

집주인 확인 23.04.05. 아파트

허위매물신고 인쇄



호수마을서해그랑블 1104동 · 4층

매매 5억 3,000 (1,591만원/3.3㎡)

남향 | 계단식 | 공급/전용 면적:110.15㎡/84.57㎡

매물정보 시세/실거래가 동호수 학군정보 사진

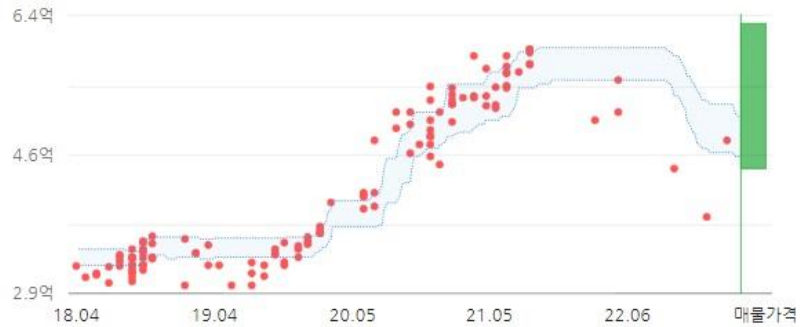


매매 전세 월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2023.04.07. KB부동산 기준 / 2023.04. 국토교통부 기준





컴퓨터 있는 사람이면 해야 하는 게임
고퀄리티 RPG 게임

AD | X

아파트 호수마을서해그랑블 ☆

536세대 / 총 9동 / 2006.04.20 / 110.15㎡ ~ 111.16㎡

최근 매매 실거래가

4억 8,500

2023.03.18, 3층, 110㎡

매매가 4억 5,000~6억 3,000

전세가 3억 1,000~3억 5,000

단지정보

시세/실거래가

전세

전체연적

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순 ☒ 동일매물 묶기

집주인 호수마을서해그랑블 1108동

전세 3억 1,000 ↓

아파트 · 111A/84㎡, 3/25층, 남향

추천, 화장실, 씽크대, 바닥교체, 전체도배, led등 리모델링해드려요

웰빙부동산공인중개사사무소 | 부동산렛츠 제공

확인 23.03.17.



집주인 호수마을서해그랑블 1101동

전세 3억 2,000

아파트 · 110A/84㎡, 14/19층, 남향

25년이내 용자금없는 방세개 화장실두개

확인 23.04.03.

중개사 소개

호수마을서해그랑블 1104동 · 4층 · 매매 5억 3,000 0

🔥 허위매물신고 | 📄 인쇄



동백사랑공인중개사 사무소 031-679-3900 [📍길찾기](#)

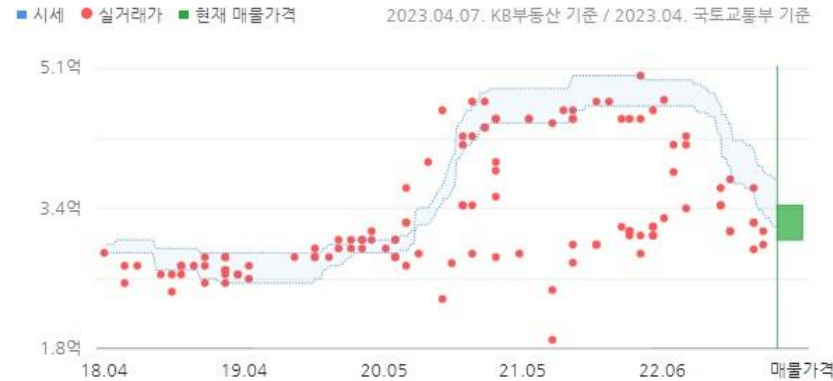
매물정보

시세/실거래가

동호수

학군정보

사진



전세 실거래가

2023.04. 국토교통부 기준

계약월

전세가

2023.03.

3억 2,000(16일, 14층)

3억 450(3일, 3층)

2023.02.

3억 3,000(18일, 7층)

3억 3,000(17일, 11층)

3억 7,000(13일, 6층)

2억 9,900(7일, 7층)

실거래가 더보기 ↓

2022-02313-002 | 압류재산-매각

- ♡
찜하기
- ✎
메모
- ↗
공유
- 🖨
인쇄
- 🖨
사진 인쇄
- 🏠
제보
- 👤
오류신고

소재지	경기도 용인시 기흥구 동백동 656 호수마을서해그랑블아파트 제1101동 제17층 제1702호 지도 보기				
물건종류	주거용건물	재산종류	압류재산	감정가	558,000,000원
세부용도	아파트	처분방식	매각	최저입찰가	(60%) 334,800,000원
토지면적	58.835㎡	물건상태	낙찰	집행기관	한국자산관리공사
건물면적	84.57㎡	배분요구종기	2022.09.05	담당부서	경기지역본부
주의사항	명도책임자 : 매수인	담당자	조세정리1팀 (☎ 1588-5321)	위임기관	용인세무서

물건 사진

[사진 더 보기](#)

매가				
전세가				
전세비율				

호수마을서해그랑블 1104동·4층·매매 5억 3,000

하위매물신고 | 인쇄



동백사랑공인중개사 사무소 031-679-3900 [길찾기](#)

매물정보 시세/실거래가 동호수 학군정보 사진



계약월	전세가	
2023.03.	3억 2,000(16일,14층)	3억 450(3일,3층)
2023.02.	3억 3,000(18일,7층) 3억 7,000(13일,6층)	3억 3,000(17일,11층) 2억 9,900(7일,7층)
2022.12.	3억 8,000(14일,1층) 3억 2,000(3일,3층)	3억 2,000(3일,4층)
2022.11.	3억 7,000(23일,9층) 3억 5,000(17일,14층)	3억 5,000(19일,6층)
2022.08.	4억 3,000(26일,1층) 4억 2,000(22일,16층)	3억 4,650(26일,2층)
2022.07.	4억 2,000(26일,1층)	3억 8,850(18일,12층)

실거래가 더보기

☐ 캠프물건 보기

정렬선택 ▼

10줄씩 보기 ▼

정렬

물건정보	최저입찰가 (예정금액)(원)	낙찰가(원)	낙찰가율 (%)	입찰결과	개찰일시	입찰상세
2022-02313-002 경기도 용인시 동백동 **** [주거용건물 / 아파트] [토지 58.835㎡] [건물 84.57㎡]	279,000,000	-	-	취소	2022-10-27 11:00	상세보기
2022-02313-002 경기도 용인시 동백동 **** [주거용건물 / 아파트] [토지 58.835㎡] [건물 84.57㎡]	334,800,000	-	-	취소	2022-10-20 11:00	상세보기
2022-02313-002 경기도 용인시 동백동 **** [주거용건물 / 아파트] [토지 58.835㎡] [건물 84.57㎡]	390,600,000	392,300,000	100.44%	낙찰 (해제)	2022-10-13 11:00	상세보기
2022-02313-002 경기도 용인시 동백동 **** [주거용건물 / 아파트] [토지 58.835㎡] [건물 84.57㎡]	446,400,000	-	-	유찰 (해제)	2022-10-06 11:00	상세보기
2022-02313-002 경기도 용인시 동백동 **** [주거용건물 / 아파트] [토지 58.835㎡] [건물 84.57㎡]	502,200,000	-	-	유찰 (해제)	2022-09-29 11:00	상세보기
2022-02313-002 경기도 용인시 동백동 **** [주거용건물 / 아파트] [토지 58.835㎡] [건물 84.57㎡]	558,000,000	-	-	유찰 (해제)	2022-09-22 11:00	상세보기

[총 6건]

부동산 HOME

물건

물건검색

- 신규물건
- 캠코 국유재산 전용관
- 캠코 압류재산 전용관
- 캠코 수탁·유입자산 전용관
- 수익계약가능물건
- 공공기관 임대물건
- 기관별 전용관
- 신탁사 전용관

공고

테마물건

입찰결과

e-소식지
온비드나들이
온비드 활용방법 / 추천물건 /
전문가 칼럼 등
자세히 보기 >

고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료



- 상세검색을 이용하여 감정금액, 최저입찰가, 토지면적, 입찰일자 등을 더 상세히 검색할 수 있습니다.
- 현재 입찰 중인 물건과 입찰 예정 물건이 검색됩니다.

지도검색

상세조건검색

상세보기

■ 처분방식 ☐ 전체 ☒ 매각 ☐ 임대(대부)

■ 물건명

■ 물건관리번호 ?

■ 입찰기간 2023-04-12 ~ 2023-04-19

■ 최저입찰가 전체 ~ 전체

■ 용도선택
(복수선택가능)
☒ 주거용건물
☐ 산업용및기타특수용건물
☐ 용도복합용건물

☐ 전체
☐ 주상복합
☐ 단독주택
☐ 다세대주택
☐ 도시형생활주택
☒ 아파트
☐ 빌라
☐ 다가구주택
☐ 다중주택
☐ 연립주택

· 주거용건물 > 아파트 X

■ 기관명

■ 감정평가금액 전체 ~ 전체

■ 소재지
(보관장소) ☒ 도로명 ☐ 지번

경기도 전체

■ 토지면적 m² ~ m²

■ 건물면적 m² ~ m²

■ 유찰회수 2 회 ~ 10 회

■ 지분물건 여부 ☐ 전체 ☐ 지분물건 ☒ 지분물건 제외 ?

■ 자산구분
☐ 전체
캠코물건 ☐ 압류재산 ☐ 국유재산 ☐ 수탁재산 ☐ 유입자산 ☐ 수탁담보주택
이용기관 ☐ 국유재산 ☐ 공유재산 ☐ 기타일반재산 ☐ 금융권담보재산

검색조건 저장

검색조건 저장내역

초기화

검색

물건정보

입찰이력

해당공고 보기

해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2022-10032-001

물건상태 : 입찰준비중 | 공고일자 : 2023-01-25 | 조회수 : 495

[주거용건물 / 아파트]

경기도 군포시 금정동 849 외 1필지 주공1단지 제104동 제12층 제1203호

일반공고 | 매각 | 인터넷 | 압류재산(캠코) | 일반경쟁 | 최고가방식 | 총액



사진 | 360° | 동영상 | 지도

지적도 | 위치도 | 감정평가서

[입찰유형]

- ☐ 전자보증서가능
- ☒ 2회 이상 입찰가능
- ☐ 2인 미만 유찰여부
- ☒ 공동입찰가능
- ☒ 대리입찰가능
- ☒ 차순위 매수신청가능

※ 공매재산명세서는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 [입찰정보](#) 탭에서 확인할 수 있습니다.

처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)
용도	아파트
면적	건물 51.66㎡, 대 33.61㎡
감정평가금액	402,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2023-04-10 10:00 ~ 2023-04-12 17:00 (104/001)
유찰횟수	2 회
배분요구종기	2023-02-27
최초공고일자	2023-01-25

공매대행의뢰기관	군포시청
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	경기지역본부 / 조세정리2팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액)

321,600,000원

관심물건 등록

낙찰



세입자 명도 협상



대출 / 잔금

2. 강남 라인 중 지금 주목해야할 곳

(part 1)

투자금: 2억 5000~ 3억

반도체 클러스터 들어서는 용인



■ GTX-A 노선 개발(수도권 광역급행철도)



국토부 "GTX-A 수서~동탄, 내년 상반기 운행 목표...적기에 개통"

김윤섭 기자 | 입력 2023-03-28 16:58



단지명			
준공			
면적			
세대수			
가격			
전세			
전세비율			
투			

단지명			
준공			
면적			
세대수			
가격			
전세			
전세비율			
투			

집주인 확인 23.04.11. 아파트

허위매물신고 인쇄

동탄시범다은마을삼성래미안 310동·고층

전세 3억 5,000 (1,070만원/3.3㎡)

남향 | 공급/전용 면적:108.17㎡/84.6㎡

매물정보 시세/실거래가 동호수/공시가격 학군정보

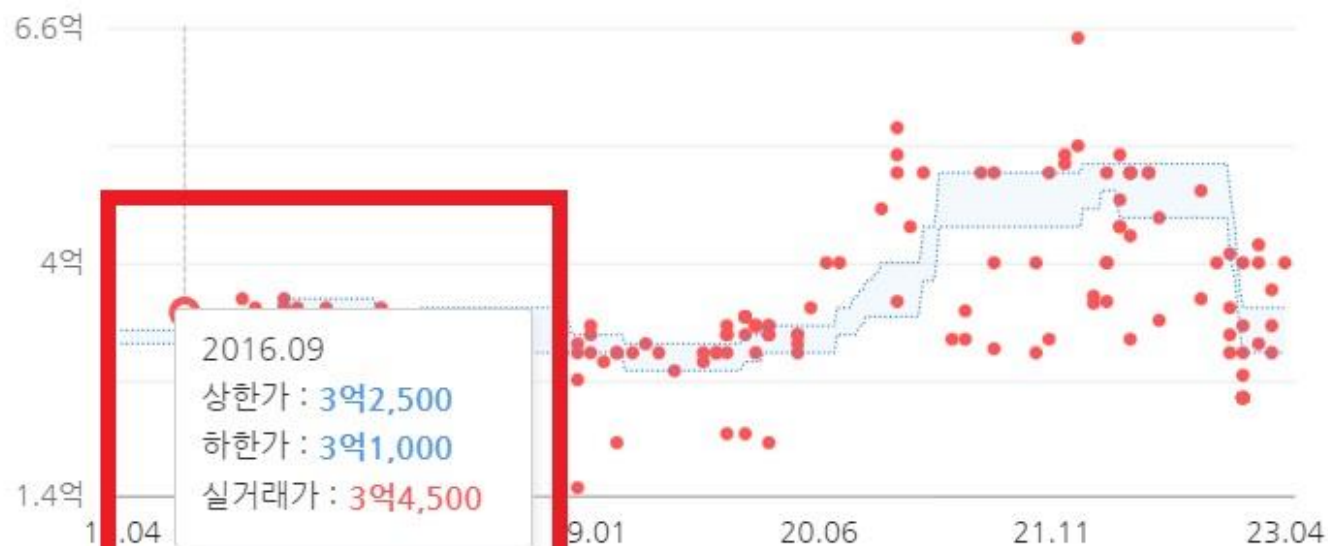
평

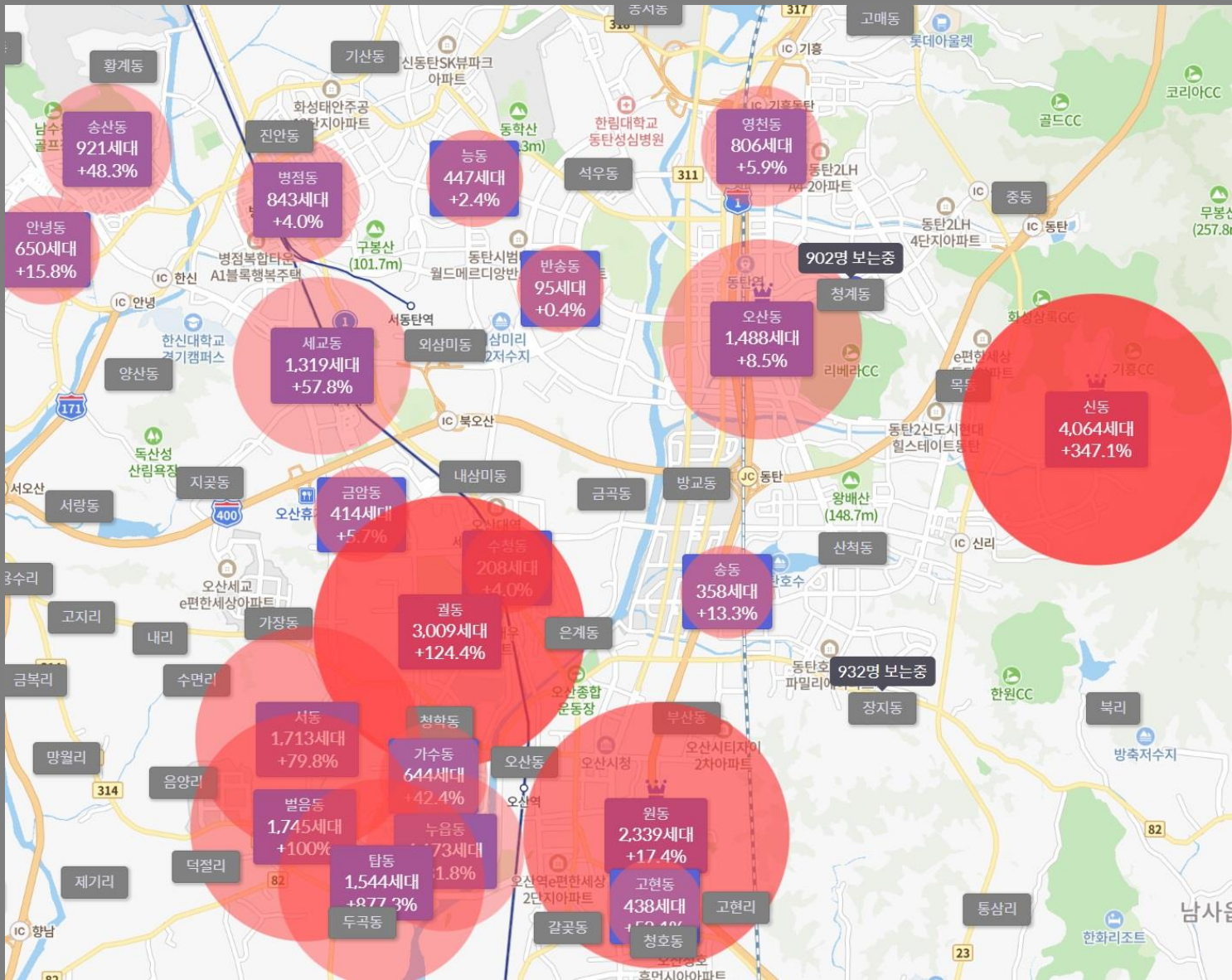
매매 전세 월세

- 7년 +

■ 시세 ● 실거래가

2023.04.03. 한국부동산원 기준 / 2023.04. 국토교통부 기준





반도체 클러스터 들어서는 용인



업계동향 ▾

신분당선 개통 한달, 시장 요지부동 "전셋값만 올랐다"

박충훈 기자·김종일 기자

입력 2011.11.24 08:31

○ 읽는 시간 1분 30초



신분당선이 개통 한달째를 맞았다. 인근 부동산 시장은 교통여건 개선에도 불구하고 전셋값만 올랐을 뿐 매매 거래는 뜸하다. 사진은 정자역 앞에 위치한 아파트 단지.

← 풍덕천동 신정마을7단지상록 ×

경기도 용인시 수지구 풍덕천동 1060

매매

24평

531



670세대
용적률 211%

2000년 4월(24년차)
건폐율 16%

거리뷰



풍덕천동 주간 방문자 13위

지금 52명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

24평

최근 실거래 기준 1개월 평균

5억 9,900

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2009.06~2014.12 (5년 6개월) +9,725 (40%)



매가 상승률

전세비율 50%시

기간

연간 상승률



매가 상승률

전세비율 50%시

기간

연간 상승률

현재가				
상승률				
예상가		단지명	시범다은마을	
			삼성래미안	
		준공	2007년 2월	
		면적	84	
		세대수	514세대	
			최고	최저
		현재		
		가격	85500	56000
		64000		
		전세	53000	29000
		35000		
		전세비율	62%	52%
		55%		
		투	32500	27000
		29000		



상승률				
기간				
연간 상승률				

상승률

기간

연간
상승률

상승률	66%	66%	66%	66%
기간	6	4	3	2
연간 상승률	11%	17%	22%	33%

상승률	80%	80%	80%	80%
기간	6	4	3	2
연간 상승률	13%	20%	27%	40%

17%~20% 정도의 상승률

투자

VS

현금

투자는 기다린다는 것이 맞는 경우

1. 시장이 과열되었을 때

2. 본인이 확실하게 투자의 내공이 있는 경우

좋은 입지의 부동산은

아무 때나 사도 되나?

**좋은 입지의 부동산을
고점 대비 30% 하락한 시점에
매입해서 잘못된 케이스는**

존재하지 않는다!!!!

경기도 부천시 중동 1027

매매 23평 383

1,201세대 1996년 4월(28년차) 용적률 204% 건폐율 15% 거리뷰

중동 주간 방문자 12위 지금 15명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인

집 내놓기 >
가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매 전월세

23평

최근 실거래 기준 1개월 평균

3억 6,250

매물 가격 평균

4억 3,000

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2006.01 평균 1억 2,475 (1건)



국토교통부에서 한 시간 전 확인

← 산본 산본동 우륵주공7단지 ×

경기도 군포시 산본동 1146-11

매매 24평 623

1,312세대 1994년 7월(30년차) 1,312세대
용적률 226% 건폐율 15% 거리뷰

산본동 주간 방문자 8위 지금 15명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매

전월세

24평

최근 실거래 기준 1개월 평균

3억 9,500

매물 가격 평균

4억 2,000

최근 3년

전체 기간

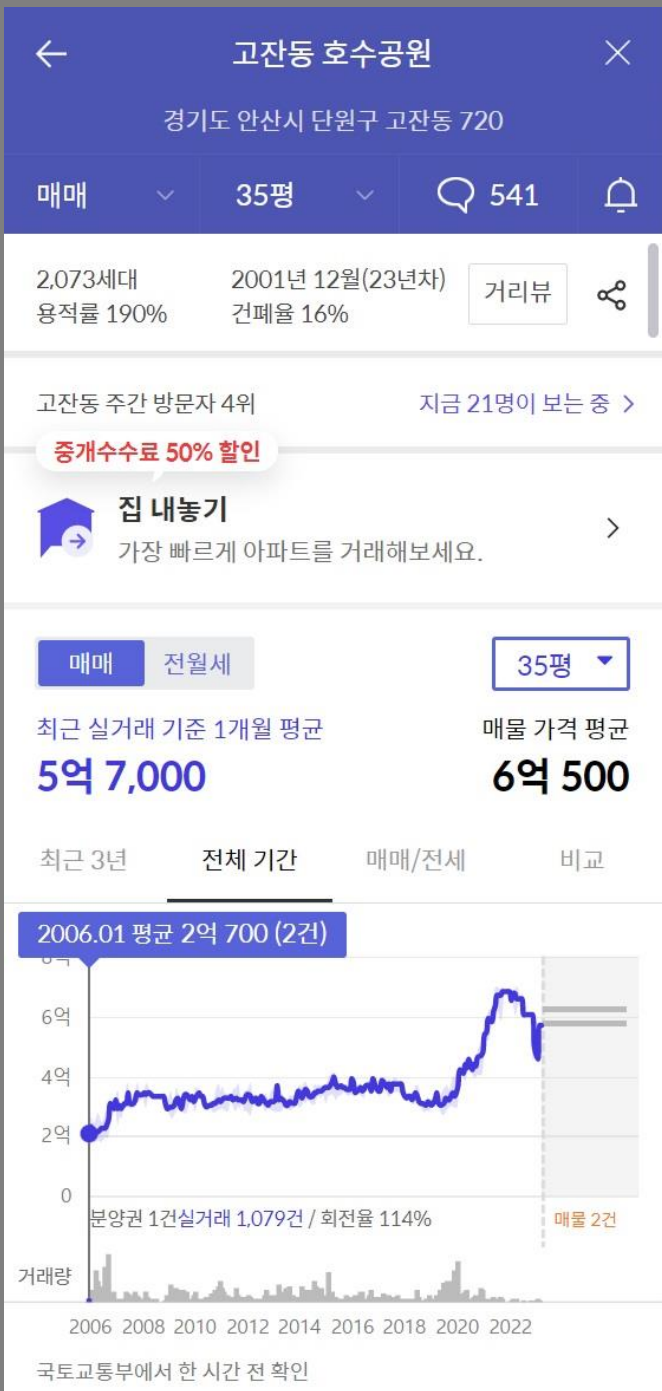
매매/전세

비교

2006.01 평균 1억 4,475 (4건)



국토교통부에서 한 시간 전 확인



중간에 매도 전략도 가능!!



원하는 집 마련

포인트

1. 부동산을 가지고 있었기 때문에 가능

2. 본인도 모르게 투자의 내공이 늘었기 때문에

포인트

1. 부동산을 가지고 있었기 때문에 가능

2. 본인도 모르게 투자의 내공이 늘었기 때문에

더 좋은 대상을 만나면

갈아타기

단, 기본적으로 6년은

보유할 생각

단지명			
준공			
면적			
세대수			
	최고	최저	현재
가격			
전세			
전세비율			
투			

단지명		
준공		
면적		
세대수		
	시세	매물
매		
전		
전세비율		
투		

단지명			
준공			
면적			
세대수			
	시세	매물	매물
매			
전			
전세비율			
투			

의외의 행운 기대해볼만!!

단지명		
준공		
면적		
세대수		
	현재	매물
가격		
전세		
전세비율		
투		

주의사항

**전세를 맞춰야하는 물건인
경우
반드시 매도자 책임
조건으로**

동탄시범다은마을월드메르디앙반도유보라 337동

• 18층 • 매매 5억

우남공인 031-613-7700 [📍길찾기](#)

[🔔 허위매물신고](#) | [📄 인쇄](#) | [☆](#)

매물정보 [시세/실거래가](#) 동호수/공시가격 학군정보

↻ 평

2022.04. 2억 7,300(29일,23층) 2억 7,800(29일,5층)
 3억 9,000(22일,16층) 2억 8,300(21일,4층)
 2억 5,200(20일,1층) 2억 8,350(20일,12층)
 4억 2,000(18일,22층) 3억 450(16일,17층)
 2억 7,300(16일,17층) 2억 8,350(16일,6층)
 3억 2,000(5일,21층)

2022.03. 3억 9,000(25일,19층) 2억 8,350(24일,21층)
 4억(19일,11층) 2억 5,000(17일,7층) 3억(14일,3층)
 3억 9,000(9일,19층) 2억 8,875(3일,15층)

2022.02. 4억(28일,16층) 4억(28일,16층) 3억 4,000(25일,25층)
 1억 9,000(25일,9층) 3억 8,000(23일,20층)
 3억 8,000(23일,20층) 3억 8,000(22일,9층)
 4억 1,000(22일,19층) 3억 8,000(19일,22층)
 3억 8,000(18일,17층) 3억 2,000(16일,2층)
 3억 2,000(16일,2층) 3억 6,000(14일,5층)
 3억 4,000(12일,3층) 2억 6,000(12일,13층)
 3억 7,000(11일,11층) 3억 8,000(4일,23층)

2022.01. 4억(28일,22층) 2억 7,300(24일,5층)
 2억 8,350(24일,16층) 2억 6,250(20일,21층)

투자금

성장율

미래 가치

	예시1	예시2		
투자금	10000	10000		
전세비율	50%			
전세가	5000			
투자금	5000			
매가 상승률	1.33			
미래 매매가	13300			
상승액	3300			
투자금액 대비 상승률	66%			

	예시1	예시2		
투자금	10000			
전세비율	50%			
전세가	5000			
투자금	5000			
매가 상승률	1.4			
미래 매매가	14000			
상승액	4000			
투자금액대비 상승률	80%			

정리하면

- 1. 용인 반도체 호재 1동탄에 직접적 영향**
- 2. 과거 용인 수지의 변화와 비슷할 것으로**
- 3. 적극적인 매물 탐색 노력**
- 4. 6년(4년) 기대 상승률 66%~80% (103~149%)**
- 5. 중간에 매도전략 활용할 수도**

정리하면

6. 현 시점에서 잘못될 가능성 희박

7. 교통호재까지 맞물려 충분한 상승 예상

3. 공매를 활용한

소액투자법

투자금: 5000만 ~ 1억

물건정보

입찰이력

해당공고 보기

해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2021-11366-001

물건상태 : 입찰준비중

공고일자 : 2023-02-28

조회수 : 984

[용도복합용건물 / 오피스텔]

경기도 하남시 망월동 1099 하남미사롯데캐슬스타 제4층 제407호

일반공고

매각

인터넷

압류재산(캠코)

일반경쟁

최고가방식

총액



사진

360°

동영상

지도

지적도

위치도

감정평가서

[입찰유형]

☐ 전자보증서가능

☒ 공동입찰가능

☒ 2회 이상 입찰가능

☒ 대리입찰가능

☐ 2인 미만 유찰여부

☒ 차순위 매수신청가능

※ 공매재산명세서는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 **입찰정보** 탭에서 확인할 수 있습니다.

처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)
용도	오피스텔
면적	대 6.63㎡, 건물 33.66㎡
감정평가금액	356,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2023-04-17 10:00 ~ 2023-04-19 17:00 (017/001)
유찰횟수	12 회
배분요구종기	2022-01-10
최초공고일자	2021-11-24
공매대행의뢰기관	경기광주세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액)

89,000,000원

관심물건 등록



물건정보

입찰이력

해당공고 보기

해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2021-11366-001

물건상태 : 입찰준비중

공고일자 : 2023-02-28

조회수 : 984

[용도복합용건물 / 오피스텔]

경기도 하남시 망월동 1099 하남미사롯데캐슬스타 제4층 제407호

일반공고

매각

인터넷

압류재산(캠코)

일반경쟁

최고가방식

총액



사진

360°

동영상

지도

지적도

위치도

감정평가서

[입찰유형]

☐ 전자보증서가능

☒ 공동입찰가능

☒ 2회 이상 입찰가능

☒ 대리입찰가능

☐ 2인 미만 유찰여부

☒ 차순위 매수신청가능

※ 공매재산명세서는 입찰시작 7일 전부터 입찰마감 전까지 **입찰정보** 탭에서 확인할 수 있습니다.

처분방식 / 자산구분	매각 / 압류재산(캠코)
용도	오피스텔
면적	대 6.63㎡, 건물 33.66㎡
감정평가금액	356,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2023-04-17 10:00 ~ 2023-04-19 17:00 (017/001)
유찰횟수	12 회
배분요구종기	2022-01-10
최초공고일자	2021-11-24
공매대행의뢰기관	경기광주세무서
집행기관	한국자산관리공사
담당자정보	서울동부지역본부 / 조세정리1팀 / 1588-5321

최저입찰가(예정금액)

89,000,000원

관심물건 등록

☐ 공매재산 이용 및 점유현황

[조사일자 : 2021-11-03 / 정보출처 : 현황조사서]

공매재산의 현황		오피스텔						
공매재산 기타		1. 본건 개요 및 현황 - 본건은 경기도 하남시 망월동 소재 “지하철 5호선 미사역” 북측 인근에 위치하며, 오피스텔로 관찰되나, 정확한 용도 및 이용 상태는 별도 재확인을 요함. 2. 전입세대열람 결과 - 전입세대주: 배**, 신** 등록됨. 3. 점유관계 현황 - 본건은 임차인이 사용 중인 것으로 탐문조사 되었으나, 정확한 점유관계 및 임차 내역은 별도 재확인을 요함.						
점유 관계	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록 신청일자)	확정일자	보증금	차임	임차부 분	비고
임차인	배**	미상	2020-04-17	미상	미상	미상	미상	전입세대열람 결과
임차인	신**	미상	2020-01-14	미상	미상	미상	미상	전입세대열람 결과

☐ 임차인 배분 요구 및 채권신고 현황

임대 차 구분	성명	계약일자	전입신고일자 (사업자등록 신청일자)	확정일자	보증금	차임	임차부 분	배분요구 일자	채권신고 일자	비고
임차인	주목도시보증공사 서울북부관리센터	미상	2020-01-14	2020-01-14	190,000,000	0	미상	2022-01-06	2022-01-06	
임차권	신정훈	미상	2020-01-14	2020-01-14	190,000,000	0	미상	2021-12-14	2021-12-14	

☐ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
1	임차인	임차인(주택)			0	0	배분요구 없음

■ 배분요구 및 채권신고 현황

번호	권리관계	성명	압류/설정 (등기)일자	법정기일 (납부기한)	설정금액(원)	배분요구 채권액(원)	배분요구일
2	임차인	주택도시보증공사 서 울북부관리센터			0	190,000,000	2022-01-06
3	임차권	신정훈			190,000,000	190,000,000	2021-12-14
4	교부청구	국민건강보험공단 경 기광주시사		2019-02-10 ~ 2022-06-10	0	51,040,930	2023-03-02
5	교부청구	광주시청		2019-04-10 ~ 2023-01-10	0	1,307,000	2021-10-14
6	물건지지방자 치단체	하남시청		2021-07-10 ~ 2021-09-10	0	308,880	
7	위임기관	경기광주세무서	2020-05-13	2018-12-01 ~ 2022-01-25	0	365,778,740	2021-09-29

* 채권신고 및 배분요구현황은 배분요구서를 기준으로 작성하였으며 신고된 채권액은 변동될 수 있습니다.

* 배분요구일자 미등록 건에 대해서는 담당자를 통해 배분요구 여부를 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

■ 공매재산에 대하여 등기된 권리 또는 가처분으로서 매각으로 그 효력을 잃지 아니하는 것

■ 매각에 따라 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

■ 기타 유의 사항

대항력 있는 임차인 (본건은 권리신고한 임차인의 서류에 의하여 대항력 있는 임차인이 있을 수 있으므로 사전
조사 후 입찰바람)



터치 한번했을뿐인데 바퀴벌레 안보여요
불만족시 100%환불!

AD | X

오피스텔 하남미사롯데캐슬스타 ☆

984세대 / 총 1동 / 2019.12.06 / 56.93㎡ ~ 322.07㎡

최근 매매 실거래가

1억 8,500

2023.04.25, 6층, 69㎡

매매가 1억 5,000~14억

전세가 1억 3,700~8억 5,000

단지정보

시세/실거래가

매매

89㎡, 89T㎡, ...

전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순

☐ 동일매물 묶기

집주인 하남미사롯데캐슬스타 1동

매매 2억 8,000

오피스텔 · 91A/34㎡, 고/29층, 남향
최저가 전세끼고투자용 주임사8년승계조건

미사금캐는공인중개사사무소 | 선방 제공

확인 23.04.22.



집주인 하남미사롯데캐슬스타 1동

매매 2억 9,000 ↓

오피스텔 · 91A/34㎡, 중/29층, 서향
초급매. 호수뷰. 집보기는힘들어요

미사영광공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.04.27.



집주인 하남미사롯데캐슬스타 1동

매매 3억 500 ↓

오피스텔 · 91A/34㎡, 저/29층, 서향
호수뷰. 세 끼고. 매우저렴

미사영광공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.04.28.



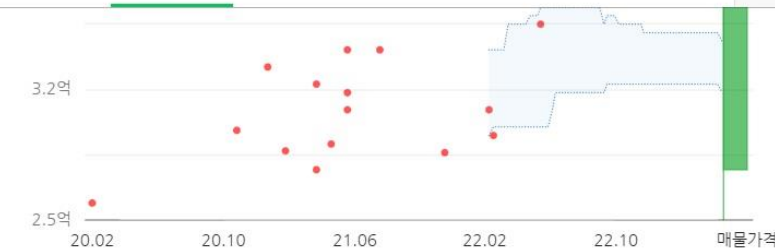
하남미사롯데캐슬스타 1동 · 고층 · 매매 2억 8,000

허위매물신고 | 인쇄



미사금캐는공인중개사사무소 010-2332-1681 길찾기

매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보 사진



매매 실거래가

2023.05. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2022.06.	3억 6,500(16일, 17층)
2022.04.	3억 8,400(16일, 20층)
2022.03.	3억(25일, 6층) 3억 9,500(14일, 20층)
2022.02.	3억 1,500(6일, 27층)

실거래가 더보기 ↓

매매 시세

2023.05.12. KB부동산 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세가
2023.05.12.	3억2,500	3억4,000	3억5,500	80%
2023.05.05.	3억3,000	3억4,500	3억6,000	79~81%
2023.04.28.	3억3,000	3억4,500	3억6,000	79~81%

터치 한번했을뿐인데 바퀴벌레 안보여요
불만즉시 100%환불!

오피스텔 **하남미사롯데캐슬스타** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

984세대 / 총 1동 / 2019.12.06 / 56.93㎡ ~ 322.07㎡

전세 ▼ 전체면적 ▼ 전체동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **넓은면적순 ↑** ☐ 동일매물 묶기

집주인 하남미사롯데캐슬스타 1동
전세 2억 6,500 ↓
오피스텔 · 91A/34㎡, 저/29층, 서향
탁트인호수뷰,보증보험가능
미사영광공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.05.10. ☆

집주인 하남미사롯데캐슬스타 1동
전세 2억 5,000
오피스텔 · 91A/34㎡, 저/29층, 남서향
신축급 1룸1거실 오피 전입가능
미사나무부동산공인중개사사무소 | 선방 제공

확인 23.05.10. ☆

집주인 하남미사롯데캐슬스타 1동
전세 2억 7,000
오피스텔 · 91A/34㎡, 저/29층, 서향
망월천뷰 귀한 전세 전입가능 대출가능 금액조정가능
미사1번지공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.09. ☆

하남미사롯데캐슬스타 1동 · 저층 · 전세 2억 5,000

미사나무부동산공인중개사사무소 010-7443-7789 [길찾기](#)

매물정보 **시세/실거래가** 동호수 학군정보 사진

전세 실거래가

2023.05. 국토교통부 기준

계약월	전세가
2023.04.	3억 3,000(19일,24층) 2억 3,150(18일,24층) 2억 5,467(13일,9층)
2023.03.	2억 2,500(15일,24층)
2023.02.	2억 6,000(17일,12층) 2억 7,000(10일,5층) 2억 5,000(7일,22층)

[실거래가 더보기 >](#)

전세 시세

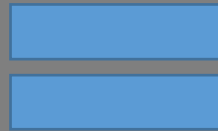
2023.05.12. KB부동산 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	매매가 대비 전세 가

25000



19000



6000

매가		
취득세율		
취득세		
이익		

초기자금	
취득세	
자금 합	
전세	
기존 세입자	
회수금	
최종 투자금	



오피스텔 효성해링턴타워더퍼스트 ☆ 단지정보 더보기 >

1420세대 / 총 2동 / 2018.09.19 / 46.39㎡ ~ 201.6㎡

전세 전세면적 전체동

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순** | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

유형,햇빛썬,방과 거실 분리형,넓은 수납공간

모드니공인중개사사무소 | 부동산포스 제공

확인 23.05.04.



집주인 효성해링턴타워더퍼스트 102동

전세 2억 2,000 ↓

오피스텔 · 70B2/29㎡, 중/29층, 동향

1.5룸 입주가능한 매물

백대표공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.05.04.



집주인 효성해링턴타워더퍼스트 102동

전세 2억 5,000

오피스텔 · 70B2/29㎡, 고/29층, 남서향

선호구조 LH대출가능 동충gut 생활편리 저렴한관리비

안산아이파크공인중개사사무소 | 텐컴즈 제공

확인 23.04.15.



집주인 효성해링턴타워더퍼스트 102동

전세 3억 7,000

오피스텔 · 122D/50㎡, 중/29층, 남동향

효성 투룸 구조 좋은 50D타입 종합운동장 뷰 신혼부부 추천

탱크공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.04.21.



매물정보 **시세/실거래가** 학군정보 사진

↻ 평

계약월	전세가
2023.04.	1억 6,200(12일,4층) 2억 1,000(10일,9층) 2억(5일,5층) 2억 1,000(5일,18층)
2023.03.	2억 1,000(27일,11층) 2억 1,500(11일,16층) 1억 2,128(9일,4층)
2023.02.	2억 3,000(27일,11층) 2억(26일,10층) 2억 3,000(21일,15층) 2억 500(18일,7층) 2억 500(11일,16층) 2억 1,000(5일,7층)
2023.01.	2억(21일,7층) 2억(20일,10층) 1억 3,230(14일,13층) 1억 4,994(7일,12층)
2022.12.	1억 9,677(29일,17층) 1억 6,537(21일,12층) 2억 800(19일,6층) 2억(17일,11층) 2억(15일,12층) 1억 2,730(10일,15층) 1억 6,785(7일,17층) 2억(6일,9층) 1억 9,000(6일,6층) 1억 9,500(3일,8층) 2억 800(3일,14층) 1억 2,733(3일,6층) 1억 2,154(3일,7층) 1억 3,892(3일,19층) 1억 9,800(1일,18층)
2022.11.	1억 9,500(25일,15층) 1억 5,200(22일,6층) 2억 475(21일,9층) 1억 2,128(19일,13층) 2억 2,000(16일,18층) 1억 1,550(13일,9층) 1억 6,206(12일,13층) 1억 5,000(12일,13층) 2억 1,000(10일,17층) 1억 6,200(9일,9층) 1억 3,200(9일,7층) 2억 500(5일,15층) 2억(5일,15층) 1억 2,726(4일,18층) 1억 1,550(4일,6층) 1억 7,590(2일,17층)



터치 한번했을뿐인데 바뀌벌레 안보여요
불만즉시 100%환불!

AD | X

오피스텔 | 효성해링턴타워더퍼스트 ☆ 단지정보 더보기 >

1420세대 / 총 2동 / 2018.09.19 / 46.39㎡ ~ 201.6㎡

전세



전체면적



전체동



랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

류쌍,햇말쌍,판과 거실 분리형,넓은 수납공간

모드니공인중개사사무소 | 부동산포스 제공

확인 23.05.04.



집주인 효성해링턴타워더퍼스트 102동

전세 2억 2,000 ↓

오피스텔 · 70B2/29㎡, 중/29층, 동향
1.5룸 입주가능한 매물



백대표공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 23.05.04.



집주인 효성해링턴타워더퍼스트 102동

전세 2억 5,000

오피스텔 · 70B2/29㎡, 고/29층, 남서향
선호구조 LH대출가능 동충곳 생활편리 저렴한관리비

안산아이파크공인중개사사무소 | 템플즈 제공

확인 23.04.15.



집주인 효성해링턴타워더퍼스트 102동

전세 3억 7,000

오피스텔 · 122D/50㎡, 중/29층, 남동향
효성 투룸 구조 좋은 50D타입 중합운동장 뷰 신혼부부 추천

탱크공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.04.21.



효성해링턴타워더퍼스트 102동 · 중층 · 전세 2억 2,000

허위매물신고 | 인쇄 |

백대표공인중개사사무소 031-794-6300 길찾기

매물정보 시세/실거래가 학군정보 사진

평

2020.05. 1억 7,900(24일, 10층) 1억 6,000(9일, 19층)

2020.04. 1억 2,700(13일, 14층) 1억 3,650(10일, 6층)
1억 4,330(10일, 6층) 1억 3,650(8일, 15층)

2020.03. 1억 1,550(30일, 5층) 1억 1,000(2일, 7층)

2020.02. 1억 2,600(28일, 13층) 1억 1,550(28일, 5층)
1억 6,000(21일, 13층)

2020.01. 1억 3,650(21일, 13층) 1억 7,000(13일, 17층)
1억 1,550(2일, 15층) 1억 2,600(2일, 19층)

2019.12. 1억 500(6일, 7층)

2019.11. 1억 1,550(25일, 6층) 1억 5,200(11일, 17층)

2019.10. 1억 2,600(27일, 11층) 1억 7,000(9일, 5층)
1억 7,000(9일, 6층)

2019.09. 1억 4,000(28일, 19층) 1억 4,000(7일, 4층)

2019.07. 1억 4,500(16일, 15층) 1억 2,075(12일, 12층)

2019.05. 1억 4,000(6일, 19층)

2019.01. 1억 5,500(23일, 19층) 1억 5,000(17일, 12층)
1억 3,000(8일, 13층) 1억 2,500(3일, 11층)

2018.12. 1억 5,000(28일, 14층) 1억 4,000(18일, 6층)
1억 5,000(18일, 16층) 1억 4,500(15일, 17층)
1억 1,500(8일, 9층)

2019년 평균 전세가	
2023년 평균 전세가	
상승분	
상승률	

아파트 래미안대치팰리스1단지 ☆

1278세대 / 총 13동 / 2015.09.22 / 88㎡ ~ 150.66㎡

최근 매매 실거래가

28억 2,000

2023.02.14, 18층, 113㎡

매매가 29억~49억

전세가 14억~27억

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

전세

전체면적

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** ☐ 동일매물 묶기

래미안대치팰리스1단지 106동

전세 14억 5,000

아파트 · 112B/84㎡, 고/35층, 남향

고층, 판상형, 짐상태깨끗, 빠른입주가능, 강력추천

골드공인중개사사무소 | 산업부동산 제공

확인 23.05.09.



래미안대치팰리스1단지 107동

전세 16억

아파트 · 112B/84㎡, 중/30층, 남향

34 판상형 커뮤니티동 입주협의

강남별공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.08.



전주인 래미안대치팰리스1단지 107동

전세 16억

아파트 · 112B/84㎡, 중/30층, 남서향

34, 커뮤니티동, 오래살수있는집

강남H부동산중개법인(주) | 매경부동산 제공

확인 23.04.26.



매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

평

2020.11. 20억(21일, 18층)

2020.10. 20억 2,000(21일, 14층)

2020.09. 19억(26일, 6층)

2020.08. 16억(18일, 17층)

2020.05. 15억 3,000(23일, 21층)

2020.01. 15억 5,000(28일, 6층)

2019.12. 15억(7일, 30층)

2019.11. 15억(28일, 28층) 13억(28일, 3층) 15억(28일, 28층)

14억 8,000(14일, 18층)

2019.10. 13억(30일, 3층) 14억(29일, 19층)

14억 3,000(26일, 23층) 14억 5,000(25일, 23층)

14억 2,000(23일, 10층) 14억 5,000(15일, 17층)

14억(8일, 12층)

2019.09. 13억 5,000(30일, 7층) 13억 5,000(28일, 16층)

14억(25일, 14층)

2019.08. 13억(31일, 5층) 13억(31일, 5층)

2019.07. 12억(31일, 5층)

2019.06. 12억 5,000(8일, 9층)

2019.01. 13억(2일, 2층)

2018.12. 13억(24일, 27층) 12억 5,000(14일, 11층)

	미사 오피	래미안 대치팰리스	래미안 대치팰리스 (최고가)
2019년 평균 전세가	14000		
2023년 평균 전세가	22000		
상승분	8000		
상승률	57.1%		

아파트 **삼성,한신** ☆ [단지정보 더보기](#) >

1781세대 / 총 33등 / 1991.09.30 / 73.4㎡ ~ 231.67㎡

전세

전체면적

전체등

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** ☐ 동일매물 묶기

아파트 · 107/84㎡, 6/10층, 남서향
싱크대 헤드리고 서현역세권입니다.

국제공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.11.



삼성,한신 126동
전세 6억 8,000

아파트 · 107/84㎡, 14/15층, 남서향
특울수리 시원한전망 서현역초역세권 입주합의됩니다.

굿모닝공인중개사 | 매경부동산 제공

확인 23.05.15.



집주인 삼성,한신 106동

전세 7억 3,000

아파트 · 107/84㎡, 6/9층, 남서향
샤시포함전체수리 용자없습니다

삼성공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 23.05.03.



삼성,한신 121동
전세 6억 5,000

아파트 · 107/84㎡, 2/10층, 남동향
32, 방3,울수리,서현역도보3분

우먼공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

매물정보 **시세/실거래가** 동호수/공시가격 학군정보

↺ 평

2019.09. 5억 7,000(27일,13층) 6억(23일,6층)
5억 4,000(21일,1층) 5억 6,000(20일,9층)
6억(20일,5층) 5억 3,000(11일,12층) 6억(7일,13층)

2019.08. 5억 5,000(24일,6층) 5억 1,100(20일,1층)
5억 8,000(14일,1층) 5억 2,000(12일,6층)

2019.07. 5억 4,000(22일,4층) 5억 5,000(20일,5층)
5억 5,000(19일,21층) 5억 8,000(16일,6층)
5억 4,000(12일,13층) 5억 2,000(6일,11층)

2019.06. 4억 4,000(30일,23층) 5억 3,000(18일,2층)
5억 2,000(17일,6층) 5억 6,000(14일,14층)
5억 4,000(6일,6층) 5억 5,000(6일,2층)
5억 5,000(6일,2층) 5억 5,000(6일,2층)
5억 4,000(6일,7층) 5억 1,000(5일,1층)

2019.05. 5억 9,000(27일,11층) 5억 7,500(23일,3층)
5억 2,000(18일,3층) 5억 4,000(18일,23층)
5억 3,000(13일,3층) 5억 5,000(2일,8층)

2019.04. 5억 2,000(20일,8층) 5억 3,000(20일,10층)
5억 7,000(19일,20층) 5억 4,000(17일,8층)
5억 2,500(12일,1층) 5억 2,000(2일,5층)
5억 2,000(2일,13층)

2019.03. 5억 7,000(27일,11층) 5억 6,000(18일,5층)
5억(15일,2층) 5억 7,000(4일,12층) 5억 7,500(2일,4층)

실거래가 더보기 >

	미사 오피	분당시범삼성
2019년 평균 전세가	14000	
2023년 평균 전세가	22000	
상승분	8000	
상승률	57.1%	

	미사 오피
2019년 평균 전세가	14000
2023년 평균 전세가	22000
상승분	8000
상승률	57.1%
4년후	

현 전세가	
4년간 상승분	
4년 후 예상 전세	
매매비율	
4년후 예상 매매	
매입가	
차익	
양도세율	
양도세	
순수익	
투자금	
수익률	

현 전세가	24000	24000
4년간 상승분	1.25	1.25
4년 후 예상 전세	30000	30000
매매비율	1.1	
4년후 예상 매매	33000	
매입가	25000	
차익	8000	
양도세율	0.15	
양도세	1200	
순수익	6800	
투자금	1280	
수익률	531%	

가능한 이유

1. 투자금액이 작다

2. 취득세 절감

3. 전세가의 꾸준한 상승 지역

현 전세가	24000	24000
4년간 상승분	1.25	1.25
4년 후 예상 전세	30000	30000
매매비율	1.1	
4년후 예상 매매	33000	
매입가	25000	
차익	8000	
양도세율	0.15	
양도세	1200	
순수익	6800	
투자금	1280	
수익률	531%	

선순위 세입자 있는 오피스텔

초관심!!

부동산은

4년은 보는 것이다!!

회차별 입찰 정보

입찰번호	회차/차수	구분	대금납부/납부기한	입찰기간	개찰일시	개찰장소	매각결정일시	최저입찰가(원)
0050	017/001	인터넷	일시불/낙찰금액별 구분	2023-04-17 10:00~ 2023-04-19 17:00	2023-04-20 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr) 공매재산명세	2023-05-02 18:00	89,000,000
0050	018/001	인터넷	일시불/낙찰금액별 구분	2023-05-02 10:00~ 2023-05-03 17:00	2023-05-04 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-05-16 18:00	80,100,000
0050	019/001	인터넷	일시불/낙찰금액별 구분	2023-05-15 10:00~ 2023-05-17 17:00	2023-05-18 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-05-30 18:00	71,200,000
0050	020/001	인터넷	일시불/낙찰금액별 구분	2023-05-30 10:00~ 2023-05-31 17:00	2023-06-01 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-06-13 18:00	62,300,000
0050	021/001	인터넷	일시불/낙찰금액별 구분	2023-06-12 10:00~ 2023-06-14 17:00	2023-06-15 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-06-26 18:00	53,400,000
0050	022/001	인터넷	일시불/낙찰금액별 구분	2023-06-26 10:00~ 2023-06-28 17:00	2023-06-29 11:00	전자자산처분시스템 (www.onbid.co.kr)	2023-07-10 18:00	44,500,000

* 공매재산명세서는 국세징수법 제77조제2항 및 지방세징수법 제82조제2항에 따라 입찰서제출(입찰) 시작 7일 전부터 입찰서제출(입찰) 마감 전까지만 게시 및 열람이 가능함을 알려드립니다.

■ 상세입찰결과

물건관리번호	2021-11366-001		
재산구분	압류재산(캠코)	담당부점	서울동부지역본부
물건명	경기도 하남시 망월동 1099 하남미사롯데캐슬스타 제4층 제407호		
공고번호	202302-07016-00	회차 / 차수	017 / 001
처분방식	매각	입찰방식/경쟁방식	최고가방식 / 일반경쟁
입찰기간	2023-04-17 10:00 ~ 2023-04-19 17:00	총액/단가	총액
개찰시작일시	2023-04-20 11:04	집행완료일시	2023-04-20 11:12
입찰자수	유효 1명 / 무효 0명(인터넷)		
입찰금액	91,000,000원		
개찰결과	낙찰	낙찰금액	91,000,000원
감정가 (최초 최저입찰가)	356,000,000원	최저입찰가	89,000,000원
낙찰가율 (감정가 대비)	25.56%	낙찰가율 (최저입찰가 대비)	102.25%

■ 대금납부 및 배분기일 정보

대금납부기한	2023-06-01	납부여부	납부
납부촉구(최고)기한	-	배분기일	2023-06-07

인쇄

닫기

지도검색

상세조건검색

상세보기

■ 처분방식 ☐ 전체 ☒ 매각 ☐ 임대(대부)

■ 물건명

■ 물건관리번호 ?

■ 입찰기간 2023-05-11 ~ 2023-05-18

■ 최저입찰가 전체 ~ 전체

■ 용도선택
(복수선택가능)
☐ 토지
☐ 주거용건물
☐ 상가용및업무용건물
☐ 산업용및기타특수용건물
☒ 용도복합용건물

☐ 전체 ☐ 주/상용건물
☐ 주·산용건물 ☒ 오피스텔
☐ 기타용도복합건물

· 용도복합용건물 > 오피스텔 X

■ 기관명

■ 감정평가금액 전체 ~ 전체

■ 소재지 (보관장소) ☒ 도로명 ☐ 지번 전체 전체

■ 토지면적 m² ~ m² ■ 건물면적 m² ~ m²

■ 유찰횟수 2 회 ~ 10 회

■ 지분물건 여부 ☐ 전체 ☐ 지분물건 ☒ 지분물건 제외 ?

■ 자산구분 ☐ 전체
캠코물건 이용기관 ☐ 압류재산 ☐ 국유재산 ☐ 수탁재산 ☐ 유입자산 ☐ 수탁담보주택
☐ 국유재산 ☐ 공유재산 ☐ 기타일반재산 ☐ 금융권담보재산

검색조건 저장

검색조건 저장내역

초기화

검색

지도검색

상세조건검색

상세보기



■ 처분방식 ☒ 전체 ☐ 매각 ☐ 임대(대부)

■ 물건명 ■ 물건관리번호 ?

■ 입찰기간 2023-05-11 ~ 2023-05-18

■ 최저입찰가 전체 ~ 전체

■ 용도선택 (복수선택가능)

☐ 토지	☐ 노유자시설	☐ 수련시설
☐ 주거용건물	☐ 운동시설	☒ 업무시설
☒ 상가용및업무용건물	☐ 숙박시설	☐ 위탁시설
☐ 산업용및기타특수용건물	☐ 교정및군사시설	☐ 방송및통신시설
☐ 용도복합용건물	☐ 발전시설	☐ 묘지관련시설

· 상가용및업무용건물 > 업무시설 x

■ 기관명 ■ 감정평가금액 전체 ~ 전체

■ 소재지 (보관장소) ☒ 도로명 ☐ 지번 전체 ~ 전체

■ 토지면적 m² ~ m² ■ 건물면적 m² ~ m²

■ 유찰횟수 2 회 ~ 10 회

■ 지분물건 여부 ☐ 전체 ☐ 지분물건 ☒ 지분물건 제외 ?

■ 자산구분

☐ 전체	☐ 압류재산	☐ 국유재산	☐ 수탁재산	☐ 유입자산	☐ 수탁담보주택
캠코물건 이용기관	☐ 국유재산	☐ 공유재산	☐ 기타일반재산	☐ 금융권담보재산	

검색조건 저장

검색조건 저장내역

초기화

검색

캠코 지도보기	2021-11348-001 서울특별시 강남구 자곡동 662 강남지웰홀스 제비동 제0층 제엘032호 [상가용및업무용건물 / 업 무시설] [토지 6.7247㎡] [건물 29.492㎡] 매각 일반경쟁	남은시간 : 6일0시간 2023-05-15 10:00 ~ 2023-05-17 17:00	149,100,000 213,000,000 (70%)	입찰준비중 유찰 3 회	664	공고이동 상세이동
지도보기	2023-0100-002576 제주특별자치도 제주시 노 형동 905-3 201호 업무시 설 [상가용및업무용건물 / 업 무시설] [토지 90.96㎡] [건물 719.93㎡] NEW 매각 일반경쟁	남은시간 : 14일23시간 2023-05-15 10:00 ~ 2023-05-26 16:00	1,513,955,000 1,510,000,000 (100%)	입찰준비중 유찰 4 회	62	공고이동 상세이동

정리하면

1. 공매를 통해 택지개발지구 오피스텔 검색

2. '1년에 한건만' 이라는 꾸준함과 인내 필요

3. 선순위 세입자 물건 관심

4. 레버리지로 인한 효과 극대화

5. 대중들이 흥분할 때 또는 전세 폭등시 매각 전략

4. 강남 라인 중 지금 주목해야할 곳

(part 2)

투자금: 2억 5000~ 3억5000

단지명		
준공		
세대수		
매		
전		
전세비율		
투		

단지명		
준공		
세대수		
매		
전		
전세비율		
투		

단지명	
준공	
세대수	
매	
전	
전세비율	
투	

수지

A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or diagram.

동탄

A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or diagram.

디스카운트

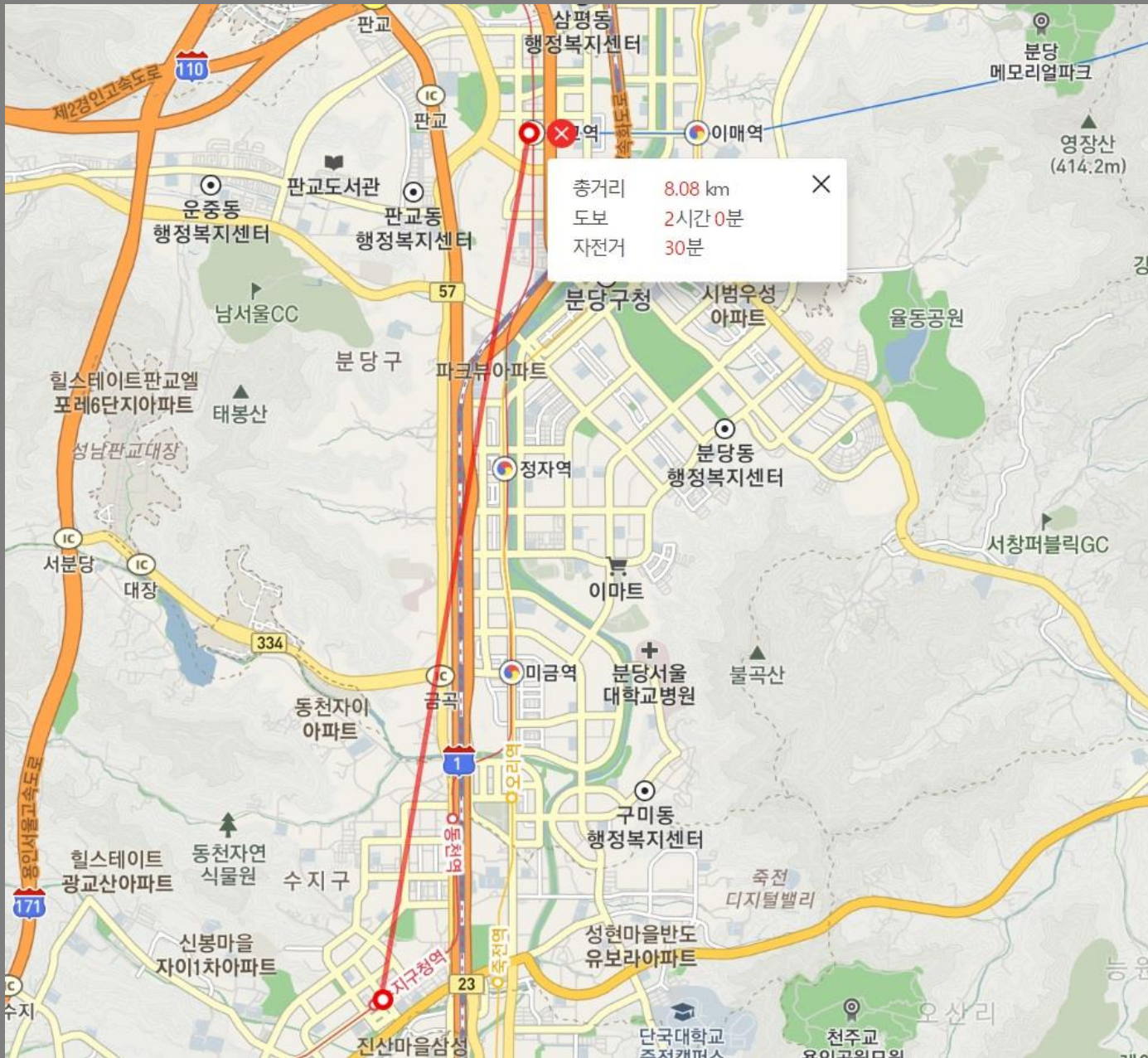
A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or diagram.

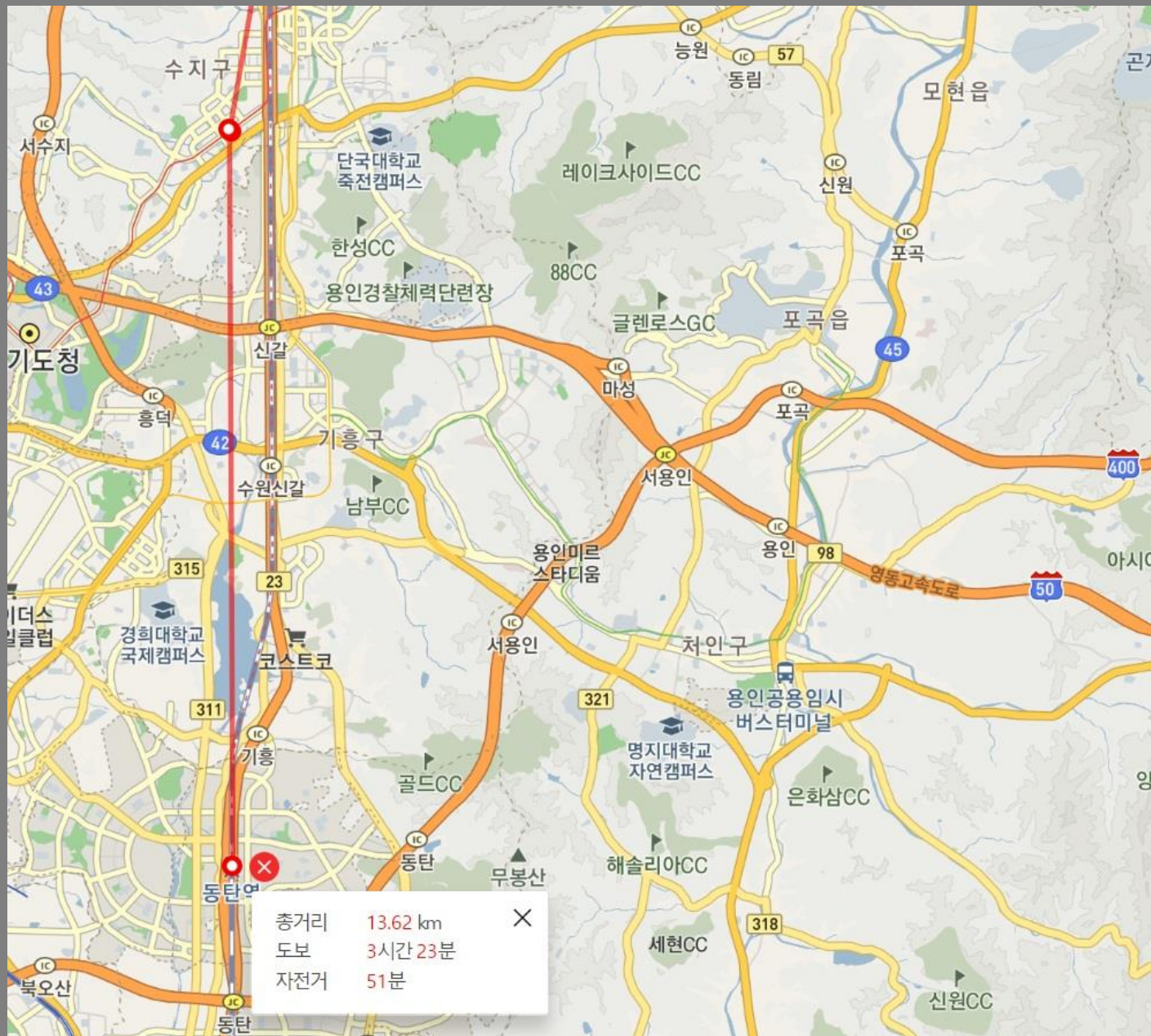
단지명	
준공	
세대수	
매	
전	
전세비율	
투	

판교

수지

디스카운트

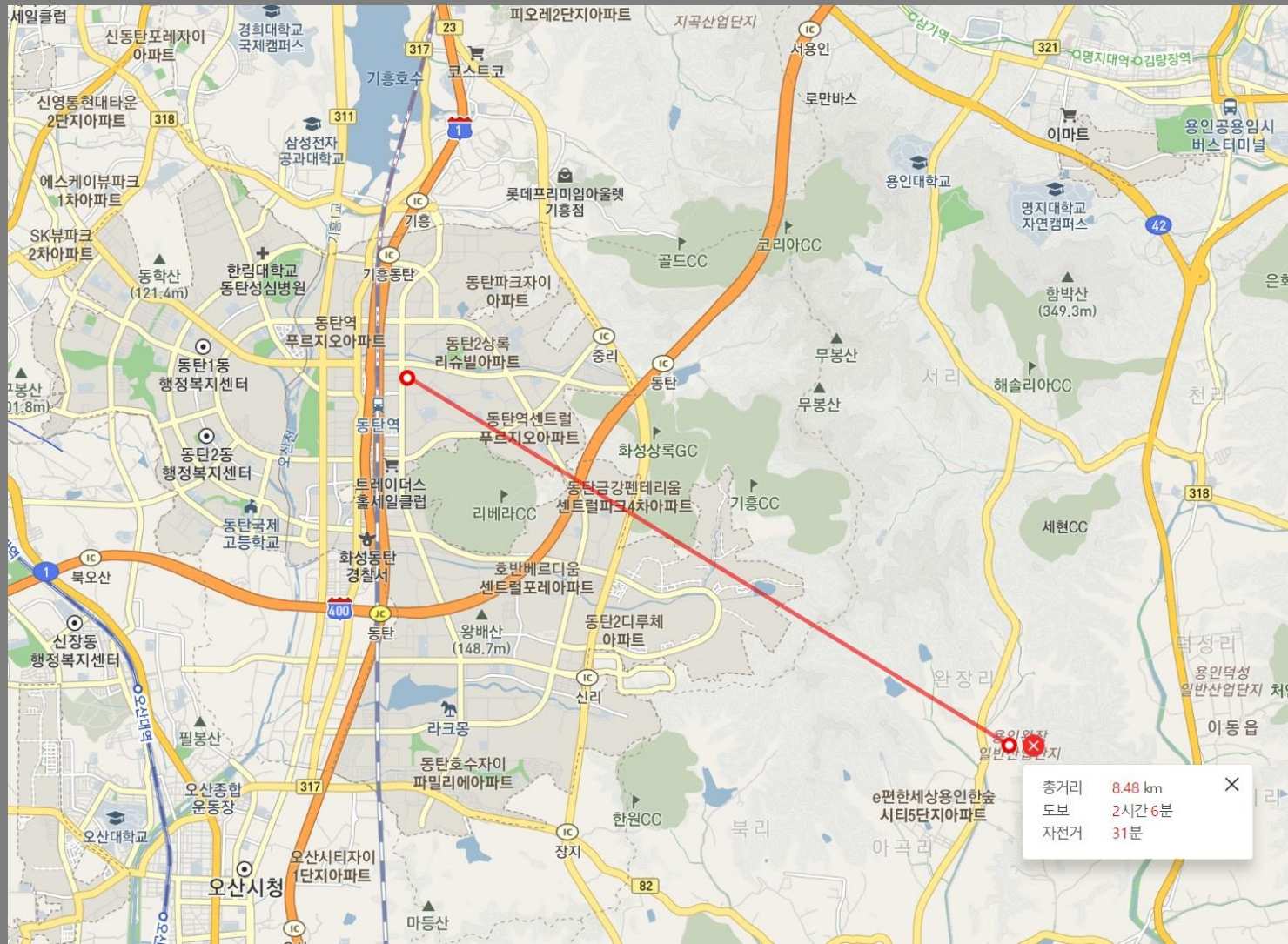


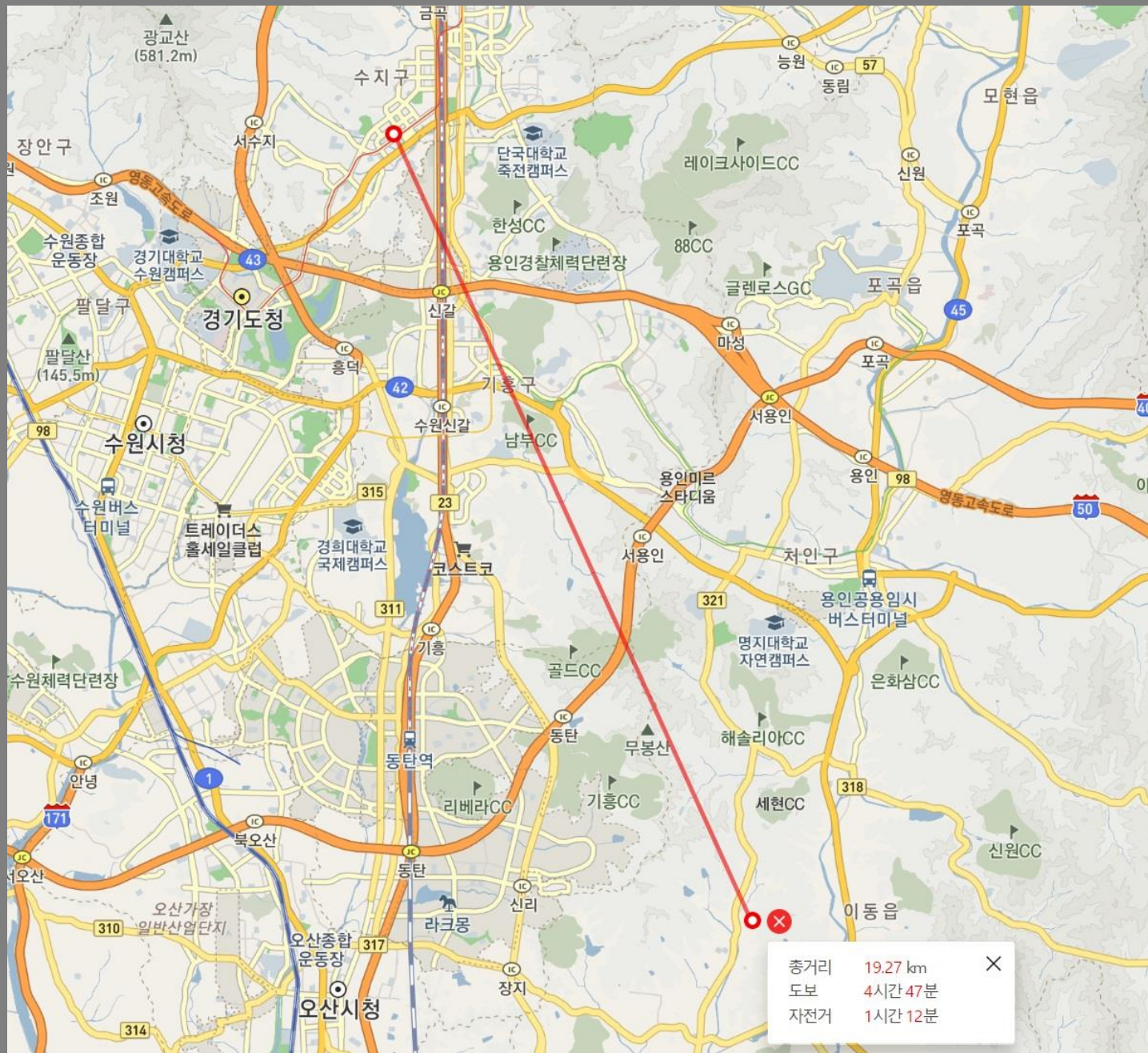


단지명		
준공		
세대수		
매		
전		
전세비율		
투		

단지명	
준공	
세대수	
매	
전	
전세비율	
투	

	59형	84형
동탄역 우남퍼스트		
20% 디스카운트		
구축 적정가		
입지 프리미엄		
적정가		
수지 현재가		
저평가 (상승여력)		





출발 용인수지신정마을1단지주공아파트

도착 한숲시티주유소

최적경로 42분 24.9km

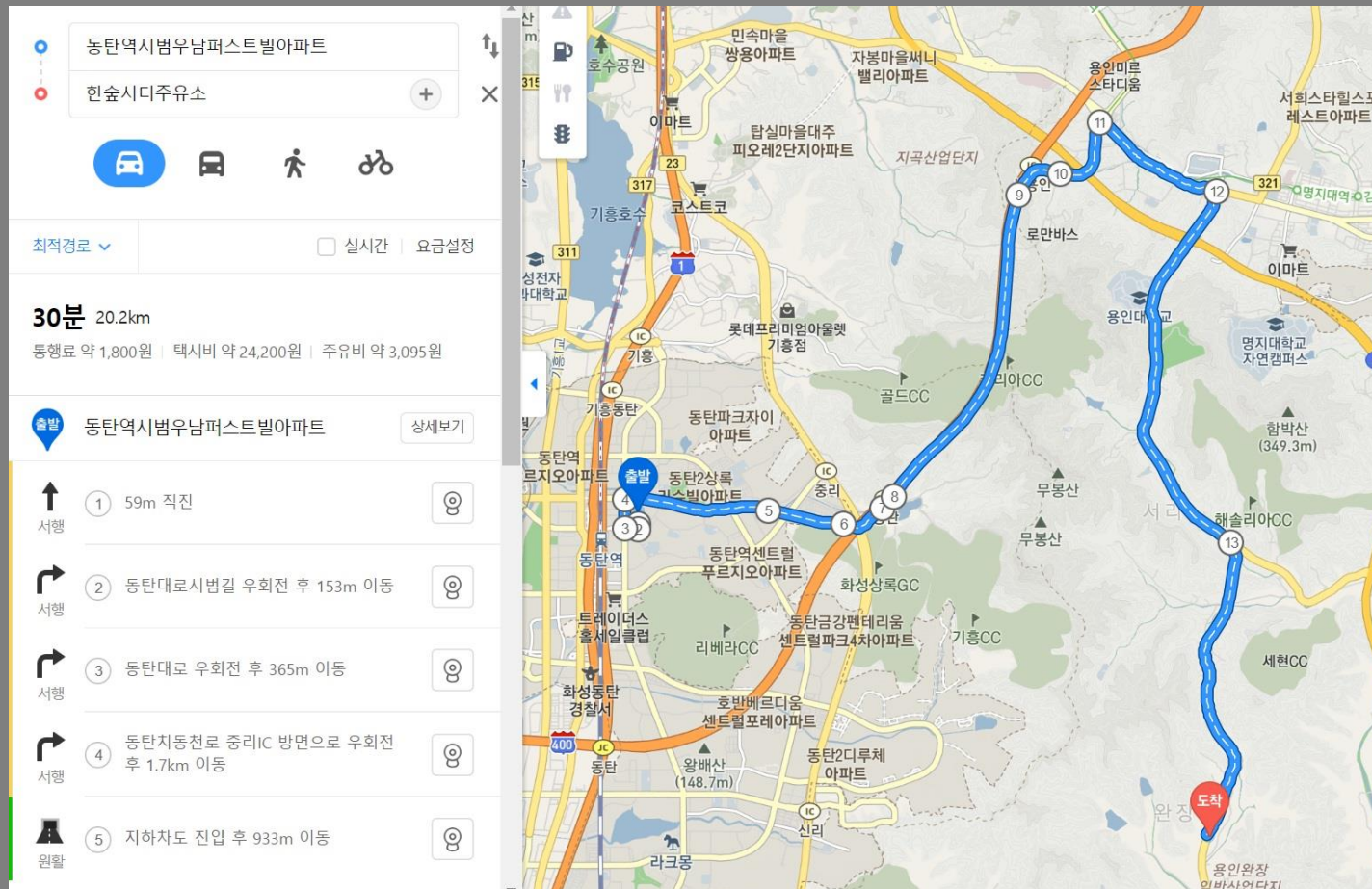
통행료 약 0원 | 택시비 약 26,900원 | 주유비 약 3,816원

출발 용인수지신정마을1단지주공아파트

상세보기

- 1 107m 직진
- 2 풍덕천로 좌회전 후 136m 이동
- 3 수지로296번길 수지구보건소 용인시여성회관 방면으로 우회전 후 167m 이동
- 4 문정로7번길 좌회전 후 220m 이동
- 5 문정로 우회전 후 597m 이동

도착



검색길찾기버스지하철MY

출발

용인수지신정마을1단지주공아파트

+

도착

용인반도제클러스터 (예정)

+

최적경로

실시간

요금설정

52분

41.8km

통행료 약 2,000원 | 택시비 약 43,000원 | 주유비 약 6,374원

출발

용인수지신정마을1단지주공아파트

상세보기

↑

지체

1

107m 직진

📍

↶

지체

2

풍덕천로 좌회전 후 350m 이동

📍

↷

정제

3

문정로 수지구청 광주 방면으로 우회전 후 765m 이동

📍

↷

서행

4

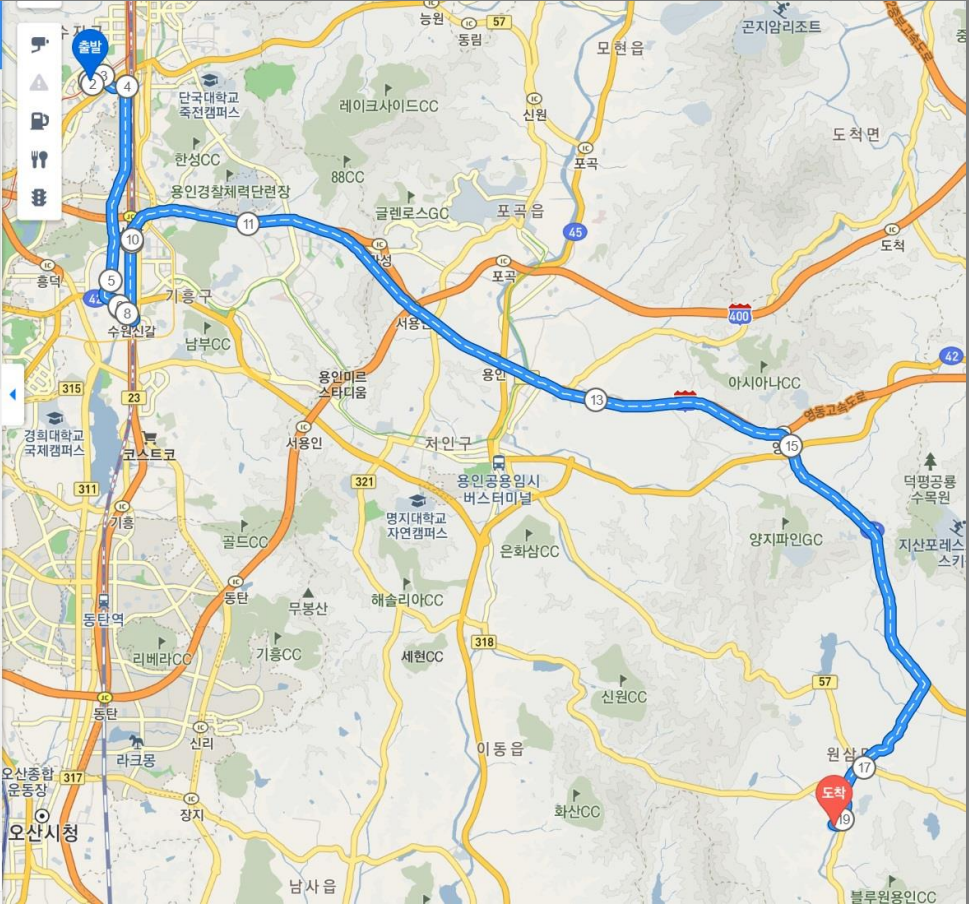
신수로 기흥구청 흥덕지구 방면으로 우회전 후 5.0km 이동

📍

경로인쇄

경로 한눈에

즐거찾기



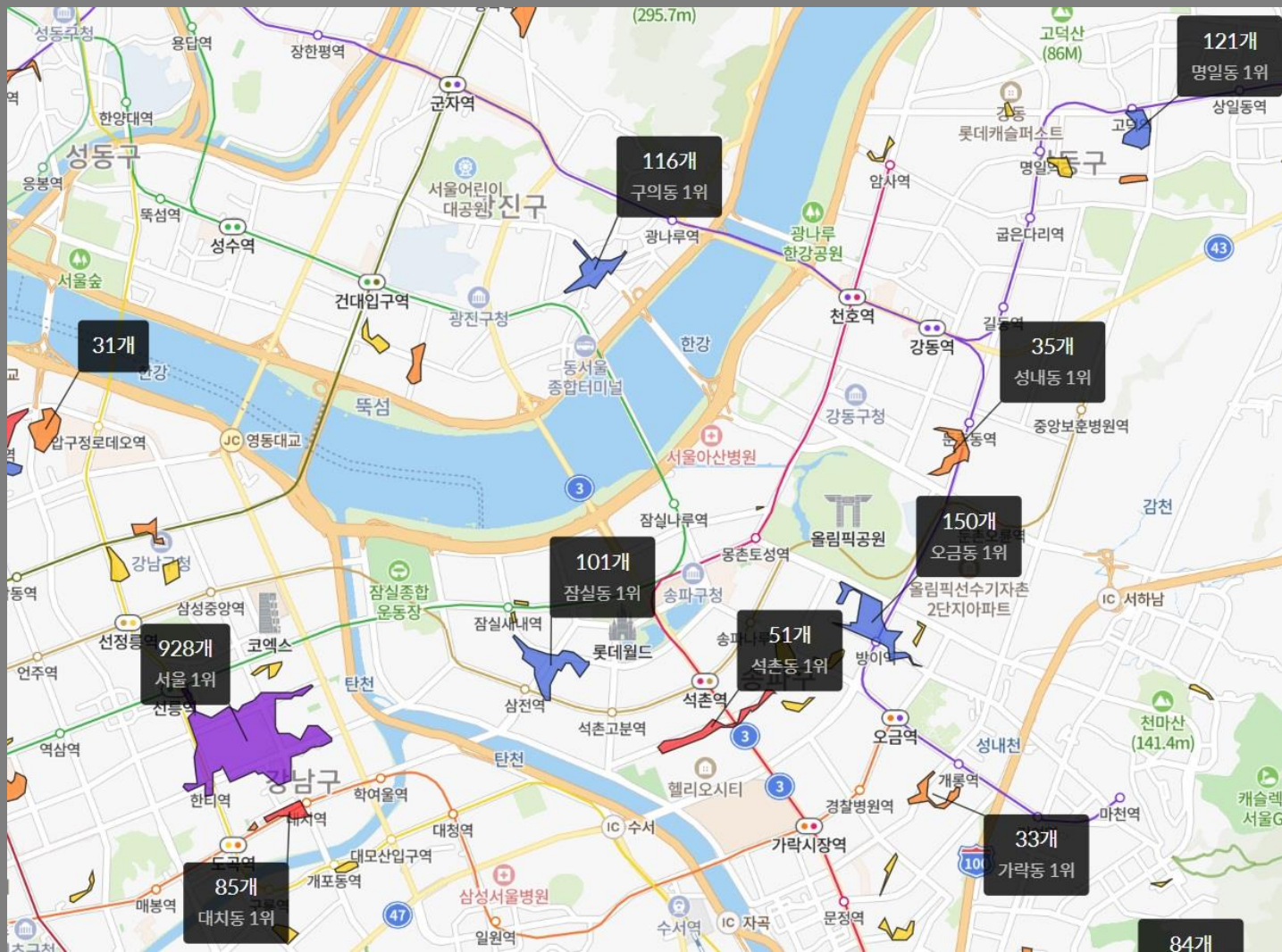
The screenshot displays the KakaoMap application interface. At the top, there's a search bar with the text "장소, 주소, 버스 검색" (Search for location, address, bus). Below it, there are tabs for "검색" (Search), "길찾기" (Find Route), "버스" (Bus), "지하철" (Subway), and "MY". The main area shows a route from "동탄역시범우남퍼스트빌아파트" (Dongtan Station Unam First Villa Apartment) to "용인반도체클러스터 (예정)" (Yongin Semiconductor Cluster (Planned)). The route is highlighted in blue on the map. The route list on the left shows 6 steps: 1. 59m 직진 (Go straight 59m), 2. 동탄대로시범길 좌회전 후 452m 이동 (Turn left on Dongtan-daero-si-beom-gil, then move 452m), 3. 동탄지동천로 중리IC 방면으로 우회전 후 1.3km 이동 (Turn right on Dongtan-ji-dong-cheon-ro towards Jungli IC, then move 1.3km), 4. 59m 직진 (Go straight 59m), 5. 452m 이동 (Move 452m), 6. 1.3km 이동 (Move 1.3km). The map shows the route passing through Dongtan Station, Dongtan-daero-si-beom-gil, and Dongtan-ji-dong-cheon-ro.

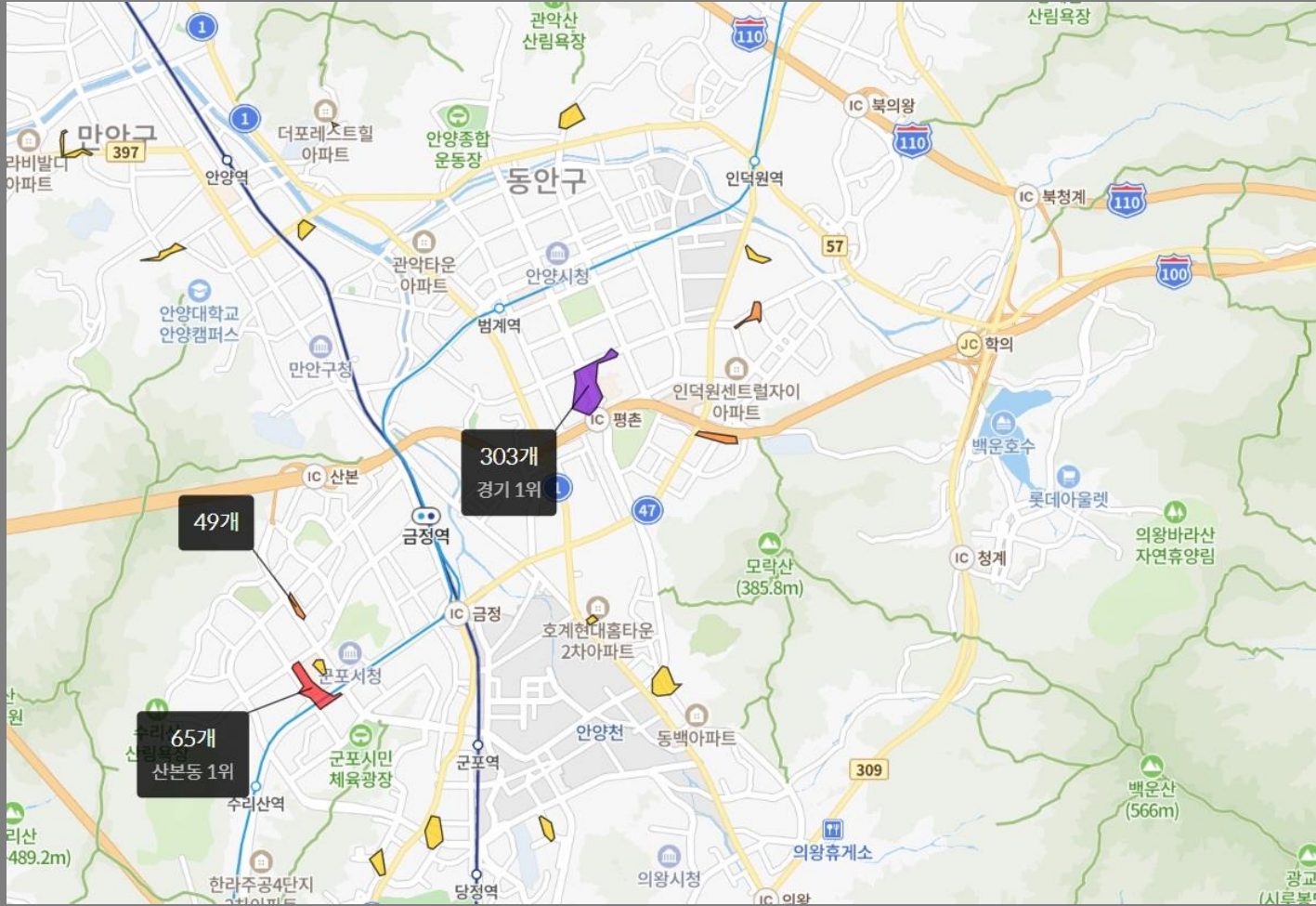
주변에 일자리가 늘어나는

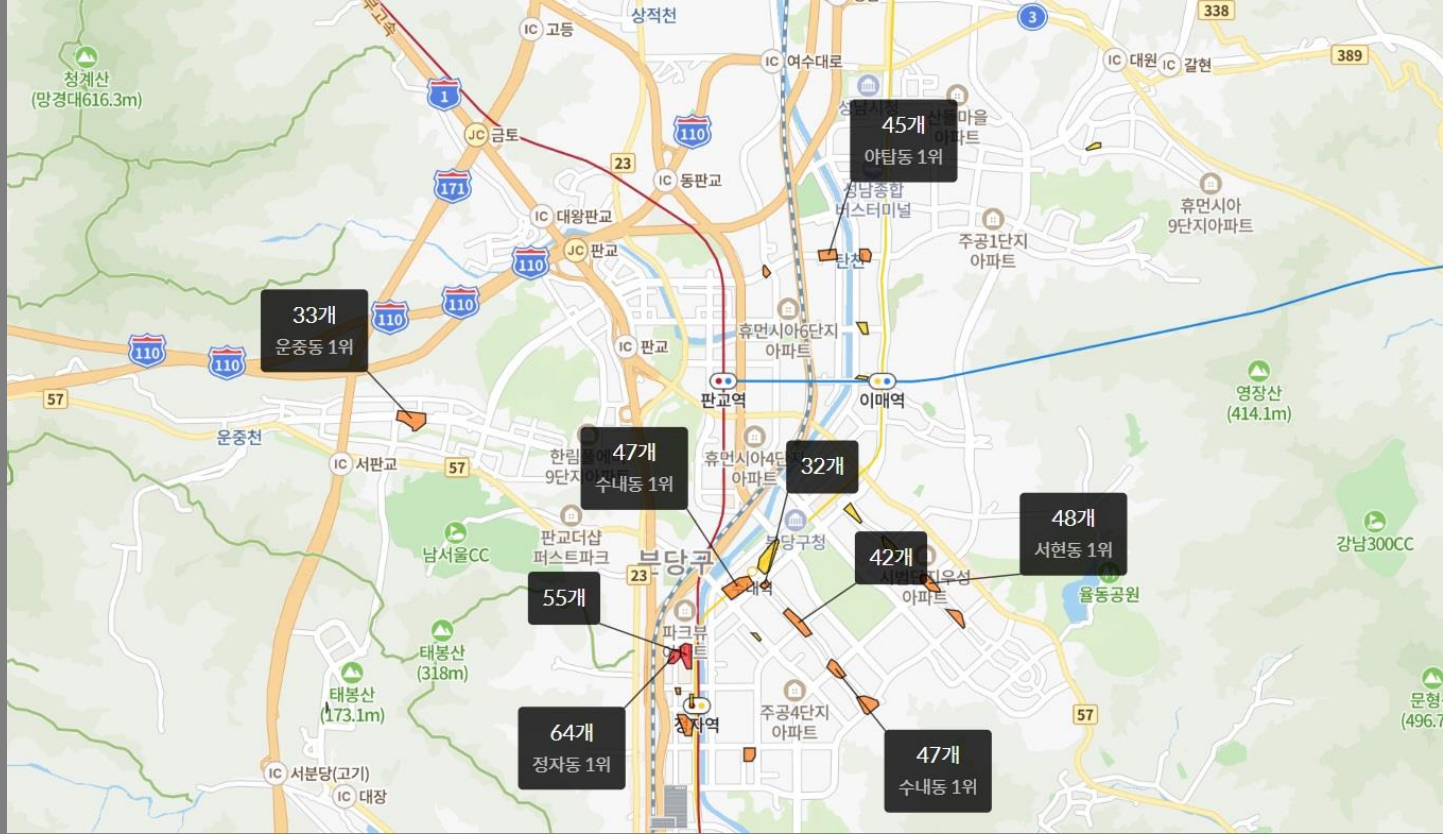
호재가 발생하는 경우

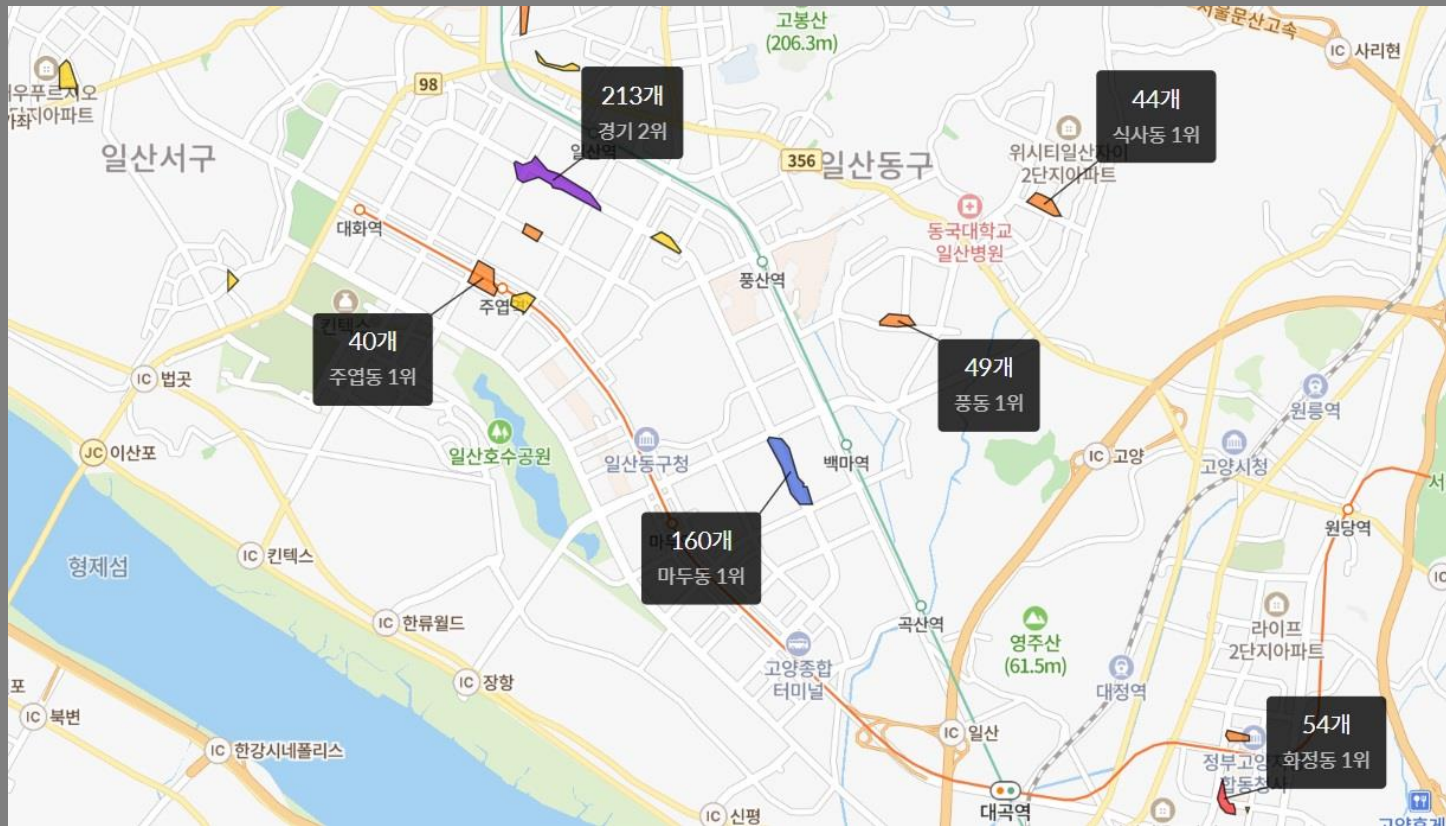
가까운 거리에 있는 지역보다

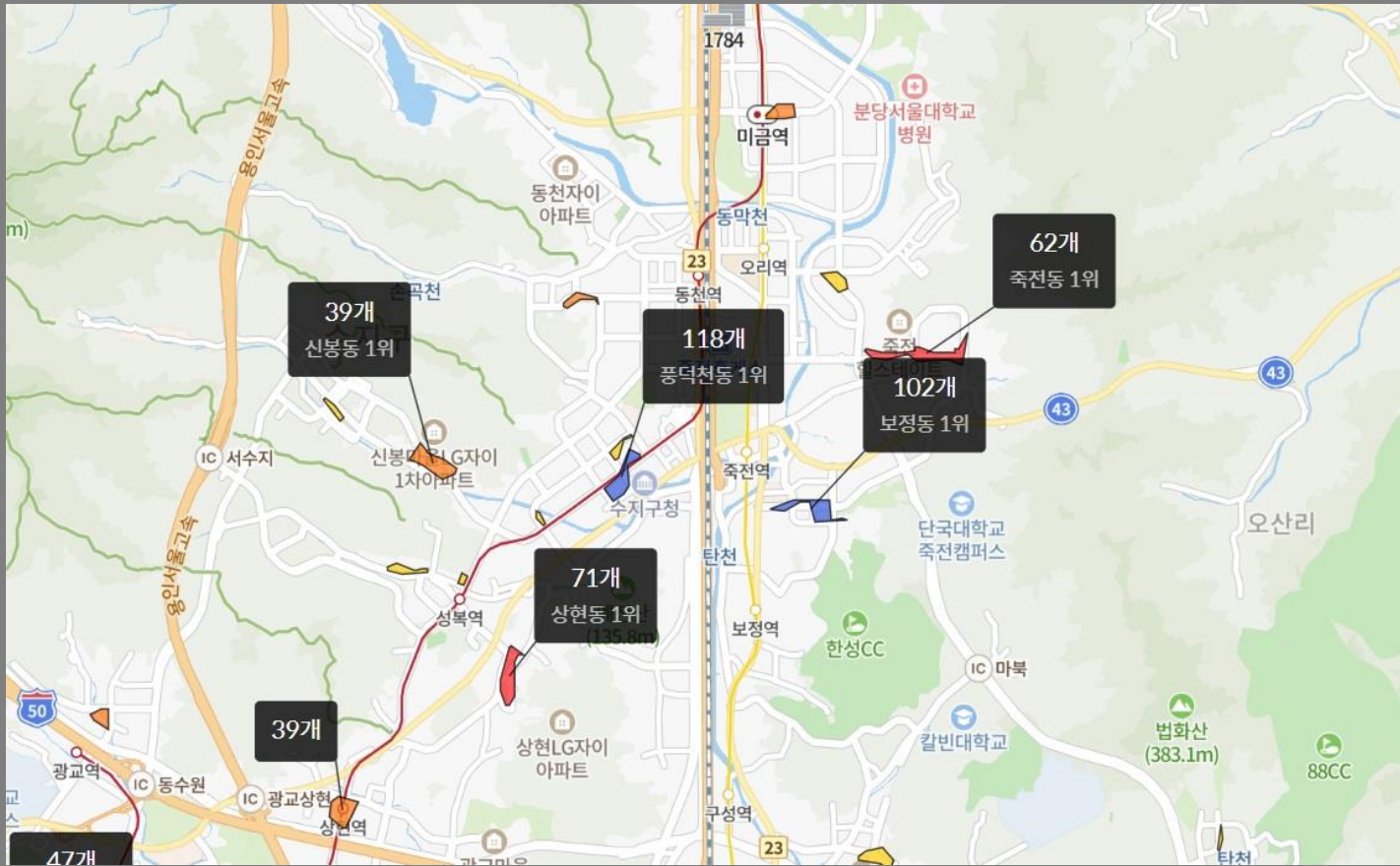
주변 학군지가 더 수혜!!











부동산

서울 `마곡지구` 첫삽 뚫다

입력 : 2009-10-27 16:43:11 수정 : 2009-10-28 09:55:52

가   

요트장 · 첨단산업단지 · 1만5000가구 수변도시

서울시청에서 승용차를 타고 떠난 지 20분, 차창으로 '마곡 도시개발사업 용지'라는 간판이 눈에 띈다. 서강대교를 거쳐 올림픽대로로 달리다 발산역 방향으로 꺾자 바로 나왔다. 차가 막히지 않으니 시내에서 상당히 가깝게 느껴진다.

공항로를 중심으로 좌우로 넓은 나대지가 보인다. 아직은 잡풀과 갈대가 섞여 있는 넓은 나대지다. 이곳이 2012년 총 1만1353가구의 대규모 아파트 단지가 들어설 마곡지구다.

아파트뿐만 아니라 첨단산업단지, 국제업무지구도 들어선다. 서울의 상징이 될 만한 '첨단 수변도시' 마곡이 3년 뒤 이 지역에 탄생하는 것이다.

마곡지구가 27일 첫삽을 뚫다.

서울시는 이날 오세훈 시장이 참석한 가운데 '서울의 마지막 남은 대규모 미개발지' 마곡지구 1공

서울시, 마곡산업단지 연내 공급 시작

머니투데이 | 뉴스1 제공

2011.10.21 07:32



| 2014년까지 단계적 분양...조성원가로 '평당 998만원'

(서울=뉴스1 박태정 기자) 서울시는 강서구 마곡 도시개발사업 구역내 산업단지 101개 필지 77만922㎡를 첨단 융복합산업 중심의 연구개발(R&D) 허브로 조성하기 위해 일부 산업시설용지를 연내 공급할 계획이라고 21일 밝혔다.

2008년 산업단지로 지정·고시돼 기반시설공사가 진행 중인 마곡산업단지는 20일 확정된 토지공급 기본계획에 따라 정보기술(IT)·바이오기술(BT)·녹색기술(GT)·나노기술(NT)과 융복합기술에 기반한 R&D 중심 클러스터로 조성된다.



정치

북한

사회

경제

IT/과학

금융/증권

산업

지방

국제

생활/문화

행정자치 | 서울 | 경기 | 인천 | 강원 | 세종·충북 | 대전·충남 | 전북 | 광주·전남 | 대구·경북 | 부산·경남 | 울산 | 제주

홈 > 지방 > 서울

서울시, 7일부터 마곡산업단지 투자설명회 시작

(서울=뉴스1) 박정양 기자

2012-11-05 21:01 송고



댓글



가



서울시는 지난달 본격적인 분양에 돌입한 마곡산업단지에 대한 투자설명회를 7일부터 시작한다고 밝혔다.

강서구 우림블루나인 비즈니스센터 3층 대회의실에서 개최되는 설명회는 강서구 상공회의소 회원 등 마곡지구가 위치한 강서구 지역 기업들을 대상으로 한다.

Google 광고

이 광고 그만 보기

이 광고가 표시된 이유 ①

← 내발산동 우장산힐스테이트 ×

서울특별시 강서구 내발산동 657

매매

33평

657



2,198세대
용적률 267%

2005년 5월(19년차)
건폐율 20%

거리뷰



내발산동 월간 방문자 1위

지금 43명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

33평



최근 실거래 기준 1개월 평균

11억 2,000

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2012.01~2016.01 (4년) +4,700 (7.86%)



← 화곡동 우장산아이파크이편한세상 ×

서울특별시 강서구 화곡동 1159

매매

32평

899



2,517세대
용적률 264%

2008년 1월(16년차)
건폐율 18%

거리뷰



강서구 주간 방문자 1위

지금 38명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

32평

최근 실거래 기준 1개월 평균

10억 7,250

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2012.01~2016.01 (4년) +1,125 (1.94%)





목동 목동신시가지7단지



서울특별시 양천구 목동 925

매매



27평



819



2,550세대
용적률 125%

1986년 10월(38년차)
건폐율 11%

거리뷰



목동 월간 방문자 1위

지금 85명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

27평



최근 실거래 기준 1개월 평균

16억 4,500

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2012.01~2016.01 (4년) +1억 2,500 (19.69%)



← 내발산동 우장산힐스테이트 ×

서울특별시 강서구 내발산동 657

매매 33평 657

2,198세대
용적률 267%
2005년 5월(19년차)
건폐율 20%
거리뷰

내발산동 월간 방문자 1위
지금 44명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인

집 내놓기
가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매 전월세

33평

최근 실거래 기준 1개월 평균

11억 4,000

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2016.02~2021.12 (5년 10개월) +8억 4,767 (131.97%)



← 화곡동 우장산아이파크이편한세상 ×

서울특별시 강서구 화곡동 1159

매매 32평 899

2,517세대
용적률 264%
2008년 1월(16년차)
건폐율 18%
거리뷰

화곡동 월간 방문자 1위
지금 31명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인

집 내놓기
가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매 전월세 32평

최근 실거래 기준 1개월 평균

10억 7,250

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2016.02~2021.12 (5년 10개월) +7억 7,000 (122.22%)





목동 목동신시가지7단지



서울특별시 양천구 목동 925

매매



27평



821

2,550세대
용적률 125%1986년 10월(38년차)
건폐율 11%

거리뷰



목동 월간 방문자 1위

지금 33명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기



가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매

전월세

27평



최근 실거래 기준 1개월 평균

16억 4,500

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2016.01~2021.12 (5년 11개월) +9억 8,000 (128.95%)



상승률	66%	66%	66%	66%
기간	6	4	3	2
연간 상승률	11%	17%	22%	33%

상승률	80%	80%	80%	80%
기간	6	4	3	2
연간 상승률	13%	20%	27%	40%

경기 용인시기간별 수요/입주



	59형	84형
수지 현재가		
적정가		
예상 성장율		
예상가		
상승액		
투자금		
상승률		

과거시세

홈 > 시세 > 과거시세

시/도 시/구/군 읍/면/동 단지명

잠실동 리센츠 109J m²

단지 프로필

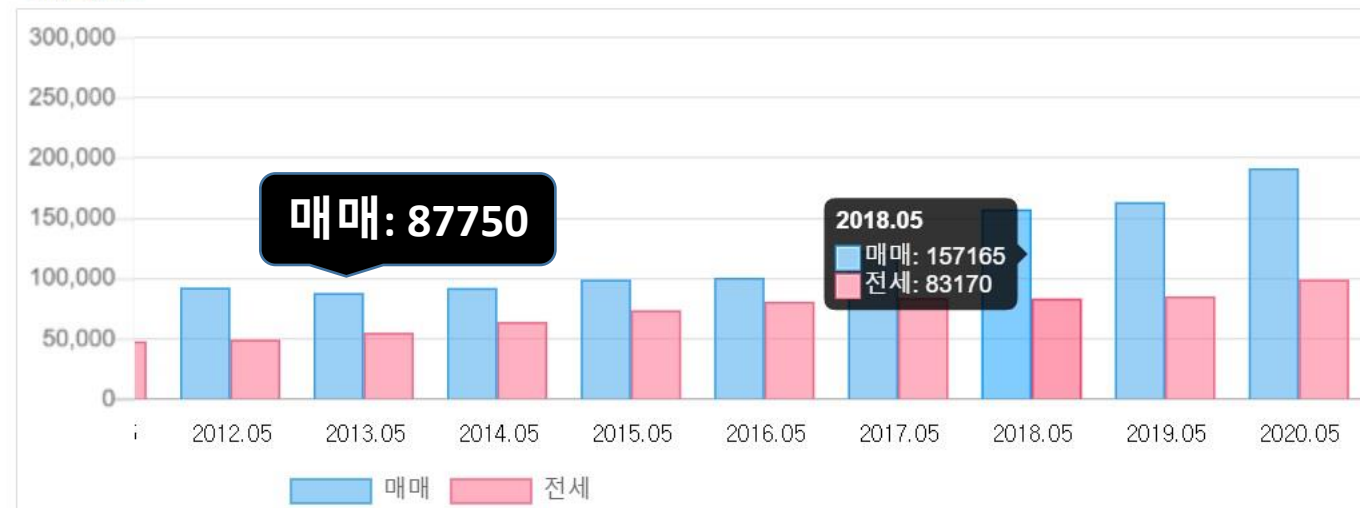
- 총 가구수 : 5,563가구
- 입주년도 : 2008.07.31
- 건설사 : ((주)대우건설외3
- 동수/층수 : 65개 동/21 ~ 33층
- 주차대수 : 7,876대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간 : 14년 9개월)

[매매] 시세 최고가	270,000 만원 (2022.06.06)	[전세] 시세 최고가	155,000 만원 (2021.12.27)
[매매] 시세 최저가	82,000 만원 (2013.09.23)	[전세] 시세 최저가	23,000 만원 (2008.12.29)

추세 그래프



시/도 ▼ 시/구/군 ▼ 읍/면/동 ▼ 단지명 ▼

삼평동 붓들9단지휴먼시아어울림 127A ▼ m²

단지 프로파일

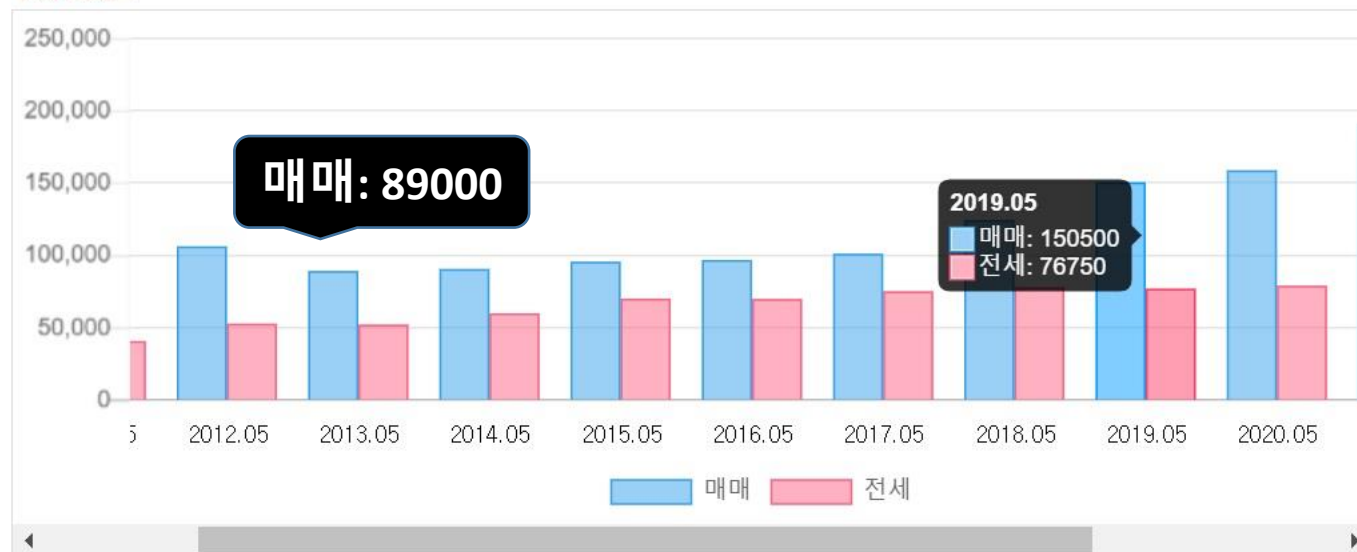
- 총 가구수 : 850가구
- 입주년도 : 2009.07.10
- 건설사 : 금호산업((주),삼환기업((주),티이씨건설((주)
- 동수/층수 : 14개 동/8 ~ 25층
- 주차대수 : 1,461대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간 : 13년 7개월)

[매매] 시세 최고가	230,000 만원 (2022.08.22)	[전세] 시세 최고가	115,000 만원 (2021.04.26)
[매매] 시세 최저가	86,000 만원 (2013.11.04)	[전세] 시세 최저가	25,000 만원 (2009.12.21)

추세 그래프



	84형	59형
현재가		
격차		
격차		
예상가		
예상가		
격차		

	59형	84형
수지 현재가		
적정가		
예상 성장율		
예상가		
상승액		
투자금		
상승률		

좋은 입지의 부동산은

아무 때나 사도 되나?

**좋은 입지의 부동산을
고점 대비 30% 하락한 시점에
매입해서 잘못된 케이스는**

존재하지 않는다!!!!

← 중동 중동 한라마을주공3단지 ×

경기도 부천시 중동 1027

매매



23평



383



1,201세대
용적률 204%

1996년 4월(28년차)
건폐율 15%

거리뷰



중동 주간 방문자 12위

지금 15명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.



매매

전월세

23평



최근 실거래 기준 1개월 평균

3억 6,250

매물 가격 평균

4억 3,000

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2006.01 평균 1억 2,475 (1건)



국토교통부에서 한 시간 전 확인

← 산본 산본동 우륵주공7단지 ×

경기도 군포시 산본동 1146-11

매매 24평 623

1,312세대 1994년 7월(30년차) 1,312세대
용적률 226% 건폐율 15% 거리뷰

산본동 주간 방문자 8위 지금 15명이 보는 중 >

중개수수료 50% 할인



집 내놓기

가장 빠르게 아파트를 거래해보세요.

매매

전월세

24평

최근 실거래 기준 1개월 평균

3억 9,500

매물 가격 평균

4억 2,000

최근 3년

전체 기간

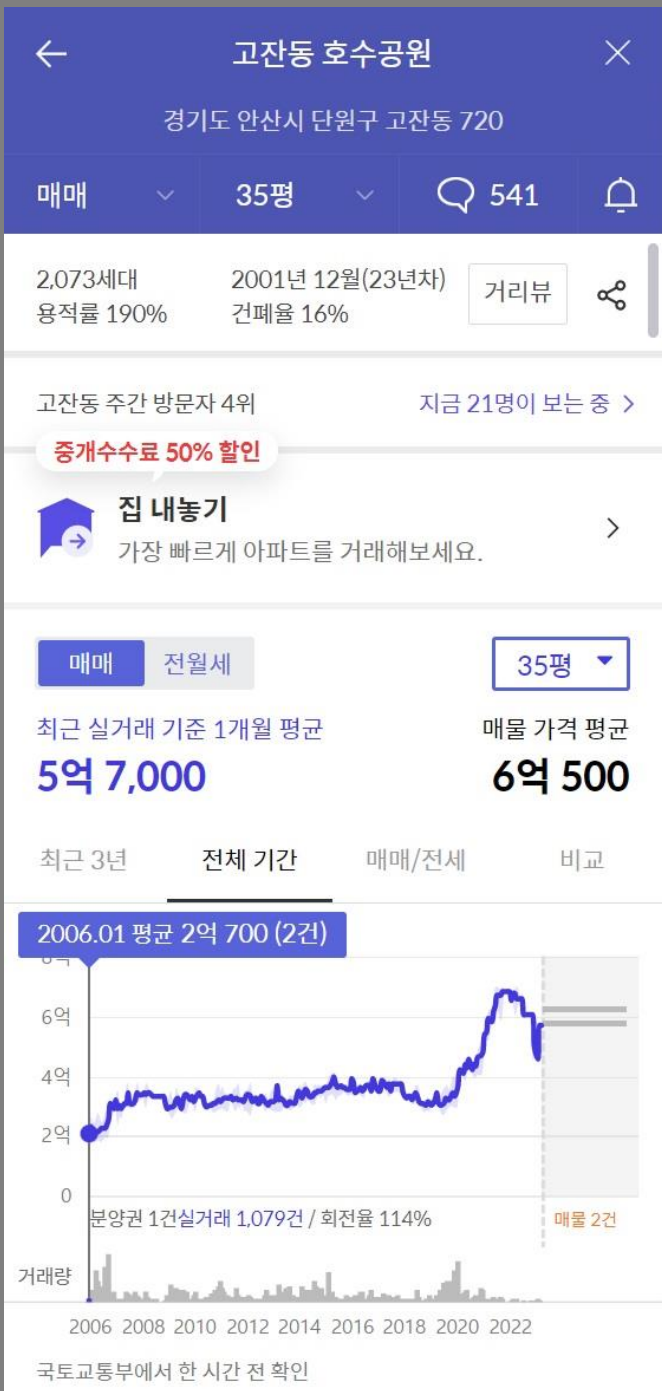
매매/전세

비교

2006.01 평균 1억 4,475 (4건)



국토교통부에서 한 시간 전 확인



**좋은 입지의 부동산을
고점 대비 30% 하락한 시점에
매입해서 잘못된 케이스는**

존재하지 않는다!!!!

정리하면

1. 현재 용인 수지는 동탄에 비해 저평가

2. 반도체 수혜는 수지에도 직접적 영향

3. 학군지 프리미엄 작용할 듯

4. 200% 이상의 상승 기대해볼 만

5. 충분히 낮아진 현재가 매력적