SEOUL UI-DONG

4억 9천 신축 빌라,
지금 2억 2천, 기회일까?

2025타경13598 · 서울 강북구 우이동 해밀하우스 2층 · 전용 65.76㎡ · 2023년 사용승인

권리·명도·대출 70/40%·2년 실거주·세금·입찰가



건물 외관 · 감정평가서 수록 사진(강림감정평가법인, 가격시점 2025.12.12)

생애최초 · 내 돈 합계

8,064만원

2억 4천 낙찰 · 대출 70% · 비용 864만 포함

2년 실거주 후 세전

3,504만원

시세 3억 매도 · 비과세 요건 충족 가정

가격보다 먼저, 네 가지를 확인합니다

떠안을 권리 0원 확인 → 소유자 가족 명도 계획 → 실제 대출 승인(생애최초 70% / 일반 무주택 40%) → 2년 살고 팔 가격. 영상의 숫자를 같은 식으로 다시 계산하고, 아직 확인되지 않은 것을 나눴습니다.

매각물건명세서·현황조사·감정평가서를 대조한 분석입니다. 매각기일(2026.12.1) 직전에 최신 명세서·등기·진행 상태를 다시 확인하세요. 자료별 확인 범위는 29~32쪽에 정리했습니다.

DECISION MAP

이 리포트로 무엇을 결정하나

영상의 핵심 숫자를, 서류 확인과 실제 준비 순서로 바꿨습니다.

법원 사진
감정 사진 5장
2025.12 감정 현장조사

3D 내부
예시 4컷
내부구조도 치수 기준

도보 동선
2곳
본건 기준 OSM 경로

읽는 순서	얻을 수 있는 것	페이지
사건과 위치	사건 한 장 · 지도 · 역·학교 동선 · 건물 · 골목 · 평면 · 3D 내부	3~9
권리와 시세	떠안을 권리 0원의 근거 · 명도 · 실거래와 감정가 구분	10~13
내 돈과 2년 뒤	대출 70/40% · 현금 흐름 · 영수증 · 전세 비교 · 2년 매도 · 민감도	14~19
세금과 거주 조건	1주택 비과세 요건 · 증빙 · 계획이 바뀔 때	20~22
입찰로 연결	상한가 역산 · 현장 체크 · 입찰 당일 · 지원 상담	23~26
증거와 이용 범위	원문 대조표 · 권리 해석 · 감정 근거 · 이용 조건	27~32

현재 판단: 무주택 실거주라면 검토, 다주택이면 패스

서류상 떠안을 권리는 없습니다. 남은 변수는 명도, 실제 대출 승인, 2년 뒤 팔 가격입니다. 이미 집이 있으면 취득세 8%와 양도세 중과로 숫자가 성립하지 않습니다.

읽는 법 | 확인 = 서류에서 본 사실 / 계산 = 가정을 넣은 결과 / 미확인 = 추가 자료가 필요한 항목 / 인테리어 예시 = 실제 내부 사진이 아님. 현장답사를 마친 것처럼 표현하지 않습니다.

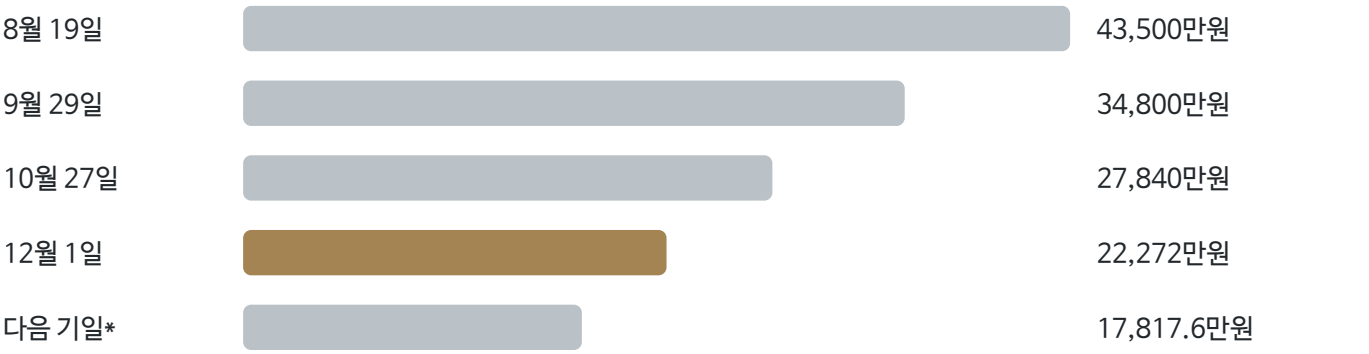
CASE FILE

한 장으로 읽는 사건

최저가와 예시 낙찰가, 2년 뒤 팔 가격을 구별합니다.

항목	현재 자료	확인 상태
사건 / 법원	2025타경13598 / 서울북부지방법원 경매4계	부동산강제경매
대상	강북구 우이동 155-4 해밀하우스 2층 (4층 건물)	호수는 리포트에 싣지 않음
면적 / 사용승인	전용 65.76㎡(19.89평) · 대지권 52.32㎡ / 2023.04.10	감정평가서
매각기일	2026.12.01(화) 10:00 / 최저 2억 2,272만원	기일 직전 재조회
매수신청보증금	2,227만 2,000원 (최저가의 10%)	기일 직전 금액 재확인
예시 낙찰 / 2년 뒤 매도	2억 4,000만원 / 3억원	확정 결과 아닌 가정

세 번의 유찰이 뜻하는 것



감정가 대비 51%는 할인율이 아닙니다

감정가 4억 3,500만원 대비 최저가가 51%라는 뜻입니다. 시세가 반으로 떨어졌다는 뜻이 아닙니다. *다음 기일은 12월 1일 유찰 시 20% 낮아진 예상 금액입니다.

출처 [1] 서울북부지방법원 매각물건명세서·기일 내역(마이옥션 사건 화면, 2026.11.16 열람), 감정평가서(강림, 가격시점 2025.12.12). 29쪽 참조.

LOCAL MAP

북한산 아래, 서울 북쪽 끝

서울 강북구 우이동 155-4 · 우이신설선 종점 북한산우이역 북서쪽 · 북한산국립공원 바로 아래



본건 주소로 위치 열기 (카카오맵) ↗

지도: © OpenStreetMap contributors (ODbL). 위치 표시·경로·범례는 KPG 작성(2026.11.16).

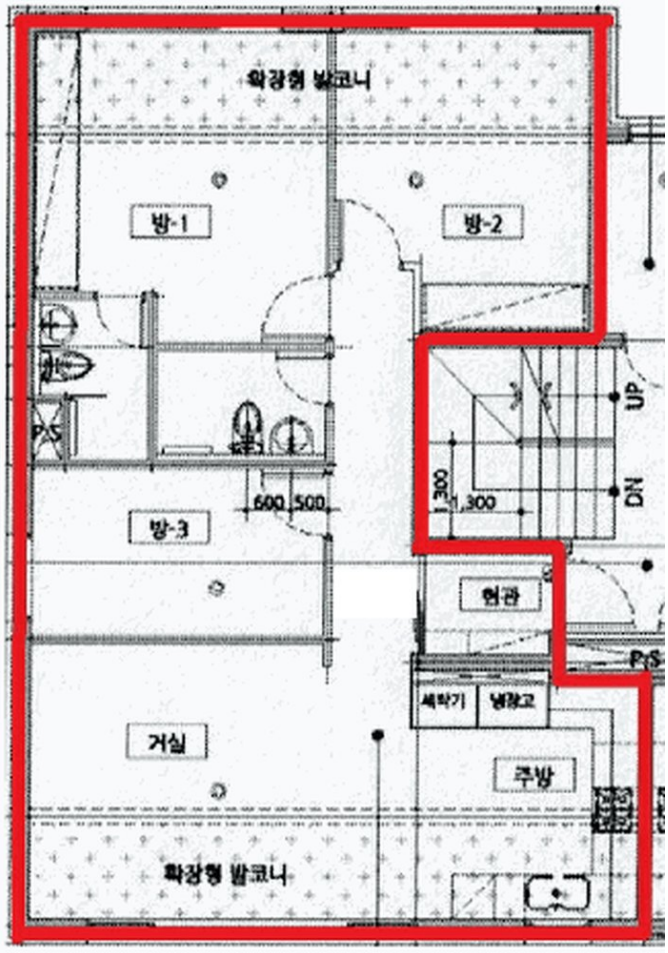
QR·링크는 카카오맵 검색 화면으로 연결됩니다. 보고서에는 카카오 지도·로드뷰 이미지를 싣지 않았습니다.

북쪽이 위인 일반지도. 대지 경계 측량도·학교 배정도 아님. 시설 위치는 OSM 데이터 기준이며 현장에서 다시 확인.

FLOOR PLAN

방 3 / 욕실 2 / 확장형 발코니 2

감정평가서 내부구조도 (호수 표기 지움) / 세대 내부는 감정 때 사진으로 확인되지 않음



구성

- 방-1: 욕실이 딸린 안방 위치
- 방-2 · 방-3: 복도 쪽
- 거실 + 주방(ㄱ자) + 냉장고·세탁기 자리
- 현관 옆 계단실 · 엘리베이터
- 앞뒤 확장형 발코니

면적

- 전용 65.76㎡ (19.89평)
- 대지권 52.32㎡ (15.83평)
- 공급·서비스면적은 대장·분양자료로 확인

확장 발코니는 대장과 맞는지 봅니다

확장형 발코니가 건축 당시 적법하게 설계·신고됐는지 건축물대장과 사용승인 도면으로 확인합니다. 내부 상태(누수·결로·마감)는 감정 때도 사진이 없어 미확인입니다.

신혼부부나 아이 한 명 있는 가족이 쓰기 좋은 구조입니다. 실제 방 크기는 도면 비율로 추정한 것이니 현장·분양 도면으로 다시 봅니다.

출처: 감정평가서 내부구조도. 숫자·글자 일부는 원본 해상도 때문에 흐릴 수 있습니다.

3D EXAMPLE

도면대로 지어 본 집 안 (인테리어 예시)

감정평가서 내부구조도 치수로 만든 3D입니다. 가구·마감·창밖은 예시이며 실제 내부 사진이 아닙니다.



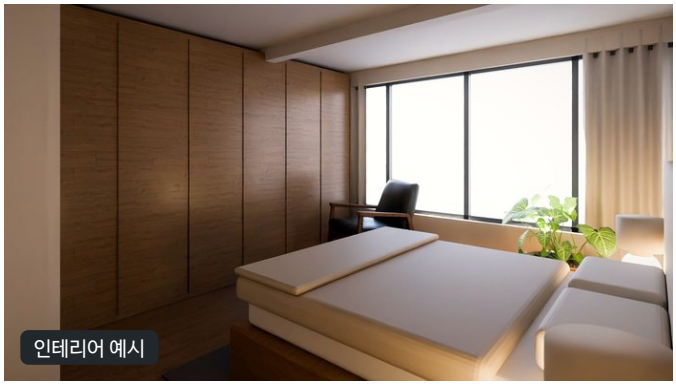
3D 전체 (위에서 본 구조)



거실 (확장 발코니 쪽)



주방 (ㄱ자)



방-1 (안방 · 욕실 딸림)

실제로 볼 때 다를 수 있는 것

벽·바닥 마감, 붙박이장, 조명, 창 크기와 조망. 3D는 방 배치와 동선을 이해하기 위한 그림입니다. 입찰 전 내부 확인이 어렵다면 수리 예산을 따로 잡습니다.

3D: KPG 제작(Blender). 재질·소품: Poly Haven(CC0). 그림 액자는 KPG 자체 추상화. 영상 "내부 둘러보기"와 같은 모델.

RIGHTS FIRST

떠안을 권리가 있나

말소기준권리를 찾으면, 그 뒤 권리는 낙찰로 지워집니다.

2023.04.10 — **건물 사용승인**
4층 신축 · 감정평가서 기재

2023.11.29 — **근저당 설정**
말소기준권리 · 이후 권리는 매각으로 소멸

2025 — **강제경매 개시**
개인 채권자 · 청구 5,000만원

2026.08~10 — **3회 유찰**
4억 3,500 → 3억 4,800 → 2억 7,840만원

2026.12.01 — **4차 매각기일**
최저 2억 2,272만원 · 12.8 매각결정

임차인: 조사된 임차내역 없음

매각물건명세서와 현황조사에 임차인이 없습니다. 대항력 있는 임차인의 보증금을 떠안는 구조(서울 빌라 경매의 가장 흔한 함정)가 이 사건에는 없습니다.

매각으로 소멸되지 않는 권리: 없음 / 지상권 설정: 없음 (명세서 기재). 말소기준권리 뒤의 가압류·압류·경매개시결정은 매각대금 납부로 말소됩니다.

근거: 매각물건명세서·현황조사(마이옥션 사건 화면, 2026.11.16 열람). 강제경매 개시 날짜는 사건 화면 재확인 후 기입 예정(29쪽).

ZERO TO TAKE OVER

인수 예상 0원, 남는 일은 명도

돈으로 떠안을 것은 없고, 집을 넘겨받는 일이 남습니다.

질문	서류에서 확인한 것	판단
보증금을 떠안나?	조사된 임차내역 없음	인수 보증금 0원
지워지지 않는 권리?	명세서: 매각으로 소멸되지 않는 권리 없음	인수 권리 0원
지금 누가 사나?	현황조사: 소유자 가족 거주	명도(인도) 필요
경매가 멈출 수도?	청구 5,000만원 강제경매	소유자가 갚으면 취하 가능

현재 결론: 인수 예상 0원

입찰 당일 명세서에도 임차인 없음·인수 권리 없음이 유지되고, 최신 등기에 말소기준보다 앞선 새 권리가 없다면 낙찰자가 대신 갚을 돈은 없습니다.

남는 일: 명도 순서

① 잔금 후 이사 날짜 협의 → ② 협의가 안 되면 잔금 납부 후 6개월 안에 인도명령 신청 → ③ 그래도 안 되면 강제집행. 이 리포트는 최악의 경우를 대비해 명도 예비비 400만원을 비용에 넣었습니다.

꿀팁: 청구 금액이 5,000만원이라 소유자가 갚으면 경매가 취하될 수 있습니다. 입찰 전날·당일 아침 법원경매정보에서 진행 상태를 확인하세요.

해석: 명세서·현황조사 원문에 근거한 분석이며 법원 확정 판단이 아닙니다. 인도명령: 민사집행법 제136조. 30쪽에 질문을 다시 정리했습니다.