

김포신곡6지구도시개발사업 신탁부동산(체비지) 공매(입찰)공고

1. 공매목적부동산(단독주택, 주차장P1)

물건번호	구분	소재지	지목(용도)	면적(m ²)
1	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R1-1	제1종 일반주거 단독주택지	282
2	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R1-2	제1종 일반주거 단독주택지	290
3	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R1-3	제1종 일반주거 단독주택지	283
4	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R2-1	제1종 일반주거 단독주택지	341
5	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R2-2	제1종 일반주거 단독주택지	314
6	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R3-1	제1종 일반주거 단독주택지	231
7	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R3-3	제1종 일반주거 단독주택지	239
8	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R3-4	제1종 일반주거 단독주택지	233
9	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R3-5	제1종 일반주거 단독주택지	233
10	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R4-1	제1종 일반주거 단독주택지	254
11	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R4-2	제1종 일반주거 단독주택지	267
12	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R4-3	제1종 일반주거 단독주택지	254
13	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R4-5	제1종 일반주거 단독주택지	261
14	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R4-6	제1종 일반주거 단독주택지	252
15	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R5-1	제1종 일반주거 단독주택지	295
16	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R5-2	제1종 일반주거 단독주택지	292
17	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R6-1	제1종 일반주거 단독주택지	242
18	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R6-2	제1종 일반주거 단독주택지	238
19	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R6-3	제1종 일반주거 단독주택지	239
20	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R7-1	제1종 일반주거 단독주택지	227
21	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R7-2	제1종 일반주거 단독주택지	229
22	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R7-3	제1종 일반주거 단독주택지	225
23	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R7-4	제1종 일반주거 단독주택지	229
24	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R8-1	제1종 일반주거 단독주택지	227
25	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R8-2	제1종 일반주거 단독주택지	233
26	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R8-6	제1종 일반주거 단독주택지	226
27	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R8-7	제1종 일반주거 단독주택지	226
28	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R9-2	제1종 일반주거 단독주택지	230
29	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R9-3	제1종 일반주거 단독주택지	230
30	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R9-4	제1종 일반주거 단독주택지	230
31	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R9-5	제1종 일반주거 단독주택지	231
32	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R9-6	제1종 일반주거 단독주택지	233
33	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-1	제1종 일반주거 단독주택지	226
34	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-3	제1종 일반주거 단독주택지	235
35	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-4	제1종 일반주거 단독주택지	234
36	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-5	제1종 일반주거 단독주택지	237
37	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-6	제1종 일반주거 단독주택지	235
38	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-7	제1종 일반주거 단독주택지	237
39	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R10-8	제1종 일반주거 단독주택지	234
40	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R11-1	제1종 일반주거 단독주택지	343
41	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R11-2	제1종 일반주거 단독주택지	288
42	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R11-3	제1종 일반주거 단독주택지	288
43	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R11-4	제1종 일반주거 단독주택지	288
44	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 R11-5	제1종 일반주거 단독주택지	282
45	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 P1-1	제1종 일반주거 주차장	666

- 주1: 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 물건감정평가서, 토지·건축물대장 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다. (등기사항증명서상 압류나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로 꼭 확인하시기 바랍니다.)
- 주2: 신탁사(이하 "당사"라 함)를 납부의무자로 하는 매매부동산의 세금(재산세, 종합부동산세, 교통유발금 등) 미납에 따른 압류는 낙찰부동산에 대한 전권을 양한 경우 해당 잔금으로 당사가 이를 납부합니다. 단, 2021년부터 신탁부동산세의 재산세, 종합부동산세는 세법 개정에 따라 당사를 납부의무자로 하지 않습니다. 따라서 2021년 6월 이후에 발생하는 재산세, 종합부동산세는 당사가 정산, 납부하지 않습니다.
- 주3: 본건 신탁 부동산산 공매는 세급 제납에 따른 국세징수법, 지방세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.
- 주4: 매도인은 현황 그대로 매각하여 매수자가 인수하는 조건으로 매수인은 현장 확인 등을 통하여 지형, 지세, 인접 도로 상황 등을 직접 확인하시기 바랍니다.
- 주5: 본 물건은 체비지 물건으로 지번이 확정되지 않은 상태이므로 환지처분 시 확정 측량 결과에 따라 공고면적과 실제면적 차이가 발생할 수 있으며, 신탁사는 토지의 환지처분공고, 소유권 보존증기의 지면 및 취소 등의 사유로 소유권이전이 불가능할 경우를 책임지지 않으며, 매수인은 소유권이전등기 청구권에 대하여 매매계약 체결함을 인지하여야 합니다.

1-1. 매각방법

【 일괄매각 / 개별매각 】

1-2. 차수별 최저 입찰가격 (일괄입찰)

1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차
44,228,054,000	40,825,896,000	37,423,738,000	34,021,580,000	30,619,422,000	27,217,264,000	23,815,106,000

2. 공매목적부동산(주차장P2)

물건번호	구분	소재지	지목(용도)	면적(m ²)
1	토지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 995-2번지 일원 P2-1	준주거지역 주차장	2,243

주1: 공매목적부동산 및 공매관련 세부내역은 물건감정평가서, 토지·건축물대장 또는 현장 확인 등을 통하여 직접 확인하시기 바랍니다. (등기사항증명서상 압류나 근저당 등 제한사항이 있을 수 있으므로 꼭 확인하시기 바랍니다.)

주2: 신탁사(이하 "당사"라 함)를 납부의무자로 하는 매매부동산의 세금(재산세, 종합부동산세, 교통유발금 등) 미납에 따른 압류는 낙찰부동산에 대한 전권을 양한 경우 해당 잔금으로 당사가 이를 납부합니다. 단, 2021년부터 신탁부동산세의 재산세, 종합부동산세는 세법 개정에 따라 당사를 납부의무자로 하지 않습니다. 따라서 2021년 6월 이후에 발생하는 재산세, 종합부동산세는 당사가 정산, 납부하지 않습니다.

주3: 본건 신탁 부동산산 공매는 세급 제납에 따른 국세징수법, 지방세징수법에 의한 공매와 관련이 없습니다.

주4: 매도인은 현황 그대로 매각하여 매수자가 인수하는 조건으로 매수인은 현장 확인 등을 통하여 지형, 지세, 인접 도로 상황 등을 직접 확인하시기 바랍니다.

주5: 본 물건은 체비지 물건으로 지번이 확정되지 않은 상태이므로 환지처분 시 확정 측량 결과에 따라 공고면적과 실제면적 차이가 발생할 수 있으며, 신탁사는 토지의 환지처분공고, 소유권 보존증기의 지면 및 취소 등의 사유로 소유권이전이 불가능할 경우를 책임지지 않으며, 매수인은 소유권이전등기 청구권에 대하여 매매계약 체결함을 인지하여야 합니다.

2-1. 매각방법

【 일괄매각 / 개별매각 】

2-2. 차수별 최저 입찰가격 (일괄입찰)

1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차
7974,986,500	7,361,526,000	6,748,065,500	6,134,605,000	5,521,144,500	4,907,684,000	4,294,223,500

[단위 : 원]

3. 차수별 입찰일시

회차	입찰일	입찰시간	개찰일	개찰시간
1	2026.06.30 (화)	10:00~12:00	2026.07.01 (수)	10:00
2	2026.06.30 (화)	15:00~17:00	2026.07.01 (수)	10:00
3	2026.07.02 (목)	10:00~12:00	2026.07.03 (금)	10:00
4	2026.07.02 (목)	15:00~17:00	2026.07.03 (금)	10:00
5	2026.07.07 (화)	10:00~12:00	2026.07.08 (수)	10:00
6	2026.07.07 (화)	15:00~17:00	2026.07.08 (수)	10:00
7	2026.07.09 (목)	10:00~12:00	2026.07.10 (금)	10:00

4. 체비지 지구단위계획

가. 단독주택용지

도면번호	위치	구분	계획내용
허용 용도	R1-7, R10-11	R1-7	건축법 시행령 별표1 제1호(단독주택) 중 가목(단독주택), 다목(다가구주택)
		R10-11	건축법 시행령 별표1 제3호(제1종근린생활시설) 및 제4호(제2종근린생활시설) 중 다목(종교집회장), 라목(서점), 바목(사건관, 표구점), 아목(휴게음식점, 제과점), 자목(일반음식점), 타목(독서실, 기원), 하목(금융업소, 사무소) - 근린생활시설 용도 사용외는 바닥면적의 합계가 총 연면적의 40% 이하로 허용하고 일반음식점은 1층만 허용.
R8, R9		R8	건축법 시행령 별표1 제1호(단독주택) 중 가목(단독주택), 다목(다가구주택)
		R9	건축법 시행령 별표1 제3호(제1종근린생활시설) 및 제4호(제2종근린생활시설) 중 라목(서점), 바목(사건관), 아목(휴게음식점, 제과점), 자목(일반음식점), 타목(독서실, 기원), 하목(금융업소, 사무소) - 근린생활시설 용도 사용외는 바닥면적의 합계가 총 연면적의 40% 이하로 허용하고 일반음식점은 1층만 허용.
불허용도			허용용도 이외의 시설 학교건립위생정화구역내 금지시설(학교건립위생 정화구역에 해당하는 블록에 한함)
R1-11	김포시 고촌읍 신곡리 891-2 일원	건폐율	60%이하
		용적률	200%이하
		높이	4층 이하
		배치	건축물의 주방향을 남향 또는 남동향 위주로 배치
		형태	김포시 건축규정 가이더라인을 반영 - 외벽의 재료 및 형태 - 점포주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 서서는 투시형 셔터를 설치토록 함 - 단독주택의 지붕형태는 경사지붕의 설치를 권장 - 물탱크의 옥상노출을 금지 - 담장, 대문 등 - 담장 및 대문의 높이는 1.2m 이하가 되도록 함 - 건축물의 담장 재료는 투시형 또는 화관류의 생활타일로 함
색채		색채	색채는 원색을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색 사용 권장 김포시 경관계획 색채경관 설계지침을 반영
		건축선	건축한계선 - 도로경계로부터 1m 후퇴

나. 주차장 용지

도면번호	위치	구분	계획내용
P1	김포시 고촌읍 신곡리 888-2 일원	허용용도	건축법 시행령 별표1 제20호(자동차관리시설)중 가목(주차장)
		불허용도	-허용용도 이외의 용도
		건폐율	60% 이하
		용적률	200% 이하
		높이	-최고 4층 이하
배치	-		
P2	김포시 고촌읍 신곡리 952-7 일원	형태	○ 건축물의 외벽 - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함 ○ 담장 - 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대기경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화관류 생활타리 권장
		색채	-색채는 원색을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색 사용 권장 김포시 경관계획 색채경관 설계지침을 반영
		건축선	-건축한계선은 도로경계로부터 1m 이상 후퇴 -단, 주차장용건축물의 경우는 주차장법 제12조의2를 적용함
		허용용도	건축법 시행령 별표1 제20호(자동차관리시설)중 가목(주차장)
		불허용도	-허용용도 이외의 용도
건폐율	60% 이하		
용적률	300% 이하		
높이	-최고 5층 이하		
배치	-		
P2	김포시 고촌읍 신곡리 952-7 일원	형태	○ 건축물의 외벽 - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함 ○ 담장 - 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대기경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화관류 생활타리 권장
		색채	주변 건축물과 어울리는 색채사용 김포시 경관계획 색채경관 설계지침을 반영
		건축선	1층부분 도로의 경계로부터 폭3m 이상 후퇴 -단, 주차장용건축물의 경우는 주차장법 제12조의2를 적용함 (주차선용건축물 이외의 용도로 사용할 경우 근린생활시설은 25%이하로 계획)
		허용용도	건축법 시행령 별표1 제20호(자동차관리시설)중 가목(주차장)
		불허용도	-허용용도 이외의 용도
건폐율	60% 이하		
용적률	300% 이하		
높이	-최고 5층 이하		
배치	-		

※공급대상 필지별 지구단위계획 상세내용은 김포신곡6지구 도시개발구역 지구단위계획 운영지침(시행지침)을 참조하시기 바랍니다.
※지구단위계획 운영지침(시행지침)은 김포시 및 김포신곡6지구 도시개발사업조합에서 확인하실 수 있습니다.

5. 매각방법 및 입찰에 관한 사항

매수인은 계약체결일로부터 90일 이내 전금을 납부하여야 하며 납부기일을 경과한 미납금에 대해서 연 12%의 연체이자를 부과합니다.

구 분	금 액	납부일
계약금	매매대금의 10%	낙찰일로부터 5영업일 이내, 입찰보증금으로 대체
잔 금	매매대금의 90%	계약체결일로부터 90일 이내

공매방법 및 입찰에 관한 사항은 아래주소의 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.

· 공매장소 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr)

· 공매공고 : Onbid 홈페이지(www.onbid.co.kr)

· 문 의 처 : 우리자산신탁(주) ☎ 02) 6202-5131

· 공매방법 : 본 공매 입찰은 한국자산관리공사(KAMCO)가 관리·운영하는 전자자산처분시스템(Onbid)을 이용한 인터넷 전자입찰로 입찰참가자는 입찰참가 전에 반드시 온비드에 회원가입 및 실명확인을 위한 공인인증서를 등록하여야 하며, Onbid 이용방법 및 인터넷 입찰참가자 준수규칙 등을 준수하여야 합니다.

· 대리인이 입찰자를 대리하여 입찰 참가 불가합니다.

2026년 06월 18일
김포신곡6지구 도시개발사업 조합장