

---

# 금곡엘지아파트

## 경매 권리분석보고서

---



URID 경매1조

강영인 배서연 유진우 황성희

# 1. 주택시장 및 경매 동향

2024년 부동산 시장은 고금리와 공급 감소로 인해 주택 매매가격 하락이 지속될 것으로 전망됨. 고자산가의 투자 선호도에서 부동산이 예금과 채권에 밀려난 가운데 PF대출 부실화 우려와 건설사의 경영 악화가 시장 심리를 위축시키고 있음. 2023년 신규 분양 물량은 10년 평균 대비 42% 감소했으며, 특히 고금리와 원자재 상승으로 인한 건설비 부담이 공급 축소의 주요 요인으로 분석됨. 아파트 경매 시장에서는 서울 외곽지역은 유찰 매물이 증가하며 낙찰률이 하락한 반면 지방의 낙찰률은 상승함.

## 1. 부동산 투자 선호도 하락

부동산시장 전문가와 공인중개사, 자산관리전문가(PB)를 대상으로 한 설문 결과, 시장 급락에 대한 우려는 다소 완화하나, 2024년 전국 주택 매매가격은 하락세가 이어질 것이라는 전망이 우세함. 매매가격 하락요인으로는 높은 금리에 따른 이자부담이 가장 중요한 이유로 관측됨.

PB 대상 설문조사에서 고자산가가 선호하는 투자 자산은 예금(29%), 채권(24%), 부동산(23%) 순으로 나타남. 부동산은 2017년 조사 이래 고자산가들이 가장 선호하는 투자 자산 부동의 1위 자리를 지켜왔으나, 최근 부동산시장이 위축되고 고금리 상황이 지속되면서 순위가 하락함.

## 2. 부동산 PF 리스크

PF대출 부실화 이슈는 최근 태영건설 사태로 재부각된 바, PF대출 부실화 우려는 어느 정도 인지된 상황이라는 점에서 태영건설 워크아웃으로 인한 영향은 제한적임. 그러나 건설사 부도가 현실화되면서 시장의 심리적 부담이 증가하였음.

2023년 PF대출 잔액은 증가세가 지속되고 있으며, 연체율 역시 지속적으로 상승할 것으로 전망됨. 전체적인 지표는 아직 양호한 상황이나 과거 금융위기 당시 주택경기 침체 후 후행적으로 부동산 PF 리스크가 현실화되었다는 점을 감안할 필요가 있음.

## 3. 주택공급의 급격한 감소

2023년 아파트 신규 분양물량은 21.1만 호로 직전 10년 연평균(36.8만 호) 대비 42.3% 감소하였음. 주택공급 감소는 2024년에도 지속될 것으로 전망됨. 주택 경기가 전반적으로 위축된데다 건설사의 사업 진행 여건 악화가 주된 원인인 것으로 추정됨.

과거 주택 경기는 호황과 불황을 반복하며 불황기에는 주로 공급 과잉으로 인한 미분양이 문제였음. 그러나 과거와 달리 금번 불황기는 고금리와 원자재 가격 상승으로 건설비 부담이 커지며 초기에 공급 감소가 큰 이슈로 떠오름. 특히 서울은 일부 미분양을 감내하며 분양가를 조정할 수 있으나, 전국적으로는 분양가 인상이 어려워 주택 공급이 크게

위축된 상황임.

#### 4. 주택시장 안정화를 위한 정책 기조

정부에서는 2022년 말부터 부동산 PF 리스크 억제를 위해 유동성 공급, 규제 완화 등 양한 정책을 발표해온 바 있음. 또한 정부는 부동산시장 규제를 지속적으로 완화하며 2023년 상반기에는 전세보증금 미반환 리스크와 전세 사기 예방이 핵심 화두였음. 규제 완화를 통한 공급 확대가 2024년에도 계속될 전망이나, 주택 경기 회복이 지연되는 상황에서 정책적 지원만으로는 한계가 존재함.

주택 경기 회복을 위해 필요한 주요 변수는 공급과 금리인 것으로 여겨짐. 이는 현재 주택시장 침체가 수요 감소에 따른 영향이 크며 수요 회복 여부가 향후 시장 흐름을 결정할 핵심 요인이라는 인식의 영향이 큼. 주택담보대출 지원, LTV·DSR 등 정부의 금융 규제 완화와 공급 확대 정책이 지속된다면 일정 부분 해소될 것으로 기대됨.

#### 5. 2020년 이후 전국 최다 아파트 경매 건수

고금리에 따른 이자 부담과 대출한도 축소에 따른 매수세 위축이 맞물리며, 올해 10월 경매시장에 매물로 나온 아파트가 크게 증가함. 지지옥션의 '10월 경매동향보고서'에 따르면 전국 아파트 경매 진행 건수는 3천493건으로, 전달(2천933건) 대비 19.1% 증가하였음. 고금리로 이자 부담을 이기지 못한 경매 물건이 대거 출현한 데다 대출 규제 매수세 위축이 심화하면서 매물이 쌓인 것으로 관측됨.

#### 6. 지방 아파트 낙찰률 오름세

지난 10월 전국 아파트 경매 진행건수는 총 2933건으로, 전월(2933건)보다 19.1% 증가하며, 2020년 11월(3593건) 이후 가장 큰 수치를 기록함. 앞서 설명한 고금리 및 시장 침체 여파로 전국에 아파트 경매 물건이 쏟아지면서 입찰을 통해 내 집 마련을 하려는 지방 무주택자가 늘어난 것이 원인으로 추정됨. 특히 5년 만기 준신축 아파트의 경우 시세보다 10~20%가량 저렴하게 구입하려는 수요가 매우 큰 것으로 나타남.

#### 7. 정체된 서울 주택 거래

전국적으로 경매 물건이 쌓이는 데 반해 서울의 경우 낙찰되는 물건은 많지 않은 상황임. 종전에는 한번 유찰된 매물은 곧바로 소진되는 경우가 많았으나, 현재는 한번 이상 유찰돼도 소진되지 않아 매물 적체현상이 두드러짐. 11월로 유찰될 매물이 많아 다음달 낙찰률은 더 떨어질 것으로 예상됨.

서울 강남권은 고가 낙찰이 이어지고 있으나, 수도권 외곽 지역은 대출 규제의 여파로 유찰이 거듭되고 있으며 매물이 계속 경매 시장에 남아 진행 건수도 줄지 않는 상황임. 지난달 경매시장에 올라온 서울 아파트 중 2회 이상 유찰된 총 35건 중 13건의 지역이 노원구·도봉구·강북구 등 서울 외곽지역으로 조사됨. 한번 이상 유찰된 매물들은 모두 감정가 대비 64% 이하로 가격이 하락하는데, 서울 외곽지역 비선호도 현상이 경매시장으

로 이어짐. 이로 인해 서울 외곽지역 아파트 위주로 두 번 이상 유찰되는 사례가 증가하여 서울의 낙찰률 하락에 영향을 미친 것으로 보임.

#### 8. 이어지는 경기도의 낙찰가율 내림세

대상물건이 위치한 경기도는 낙찰률이 48.7%로 전달보다 6.8%포인트 상승했지만, 낙찰가율은 87.4%로 전월보다 2.2%포인트 떨어지며 두달 연속 하락세를 나타냄. 평균 응찰자 수도 전월(6.6명)보다 1.4명 줄어든 5.2명으로 22개월만에 최저 경쟁률을 기록하였음. 반면 서울의 낙찰가율은 97.0%로 전월(94.3%)보다 2.7%포인트 상승함. 이는 2022년 6월 (110.0%) 이후 2년 4개월 만에 가장 높은 수치로, 강남권역의 아파트에 수요가 몰리면서 전체 낙찰가율을 끌어올린 것으로 관측됨.

## 2. 물건분석

### [ 경매 기본 정보 ]

사건번호	2024타경1902	물건번호	1
물건종류	아파트	감정평가액	404,000,000원
입찰방법	기입입찰	입찰금액	282,800,000원
매각기일	2024.11.12 10:00 제101호 법정		
목록1 소재지	(아파트) 경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 33, 304동 1층 102호(금곡동, 금곡엘지아파트)		
담당	수원지방법원   경매13계		
공급/전용	110.36m <sup>2</sup> /84.42m <sup>2</sup>	방/욕실	3개/2개
전용률	76.48%	청구금액	171,871,672원

### [ 사건 기본내역 ]

사건접수	2024.02.15	사건명	부동산임의경매
경매개시결정일	2024.02.16	배당요구종기	2024.05.01
청구금액	171,871,672원	최선순위 설정	2016.06.03 근저당
종국결과	미종국	사건항고/정지여부	-

## [ 본건 소재 단지 개요 ]

명칭	금곡 엘지아파트	세대당 주차대수	3941대(세대당 1.21대)
소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 530 외	도로명 주소	경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 33
용적률	300%	건폐율	40%
규모	3234세대(총38개동)	건설사	LG건설(주)
사용승인일	1998년 11월 28일	난방방식	개별난방, 도시가스

## [ 건물 정보 ]

주용도	공동주택		
주구조	철근콘크리트구조	지붕구조	기타지붕
높이	53.9m	지상/지하	20/1
대지면적	0m <sup>2</sup>	건축면적	555.42m <sup>2</sup>
연면적	8,555.5m <sup>2</sup>	용적률산정연면적	8,160.4m <sup>2</sup>
세대 수	80	외필지 수	2

## [ 임대차(점유)관계 ]

점유자	점유 부분	정보출처 구분	점유권원	점유기간	보증금	전입신고 일자	확정일자	배당요구 여부(일자)
김성희		현황조사	주거임차인	-		2022.04.25	-	-
	102호	권리신고	주거임차인	2022.04.22.~ 2024.04.22.	390,000,000	2024.03.27.	2022.01.05.	2024.03.27

## [ 기일내역 ]

기일	기일종류	기일장소	최저매각가격	기일결과
2024.09.02 (10:00)	매각기일	제101호 법정	404,000,000원	유찰
2024.10.11 (10:00)	매각기일	제101호 법정	404,000,000원	유찰
2024.11.12 (10:00)	매각기일	제101호 법정	282,800,000원	-
2024.11.19 (14:00)	매각결정기일	광교신청사 제101호 법정	-	-

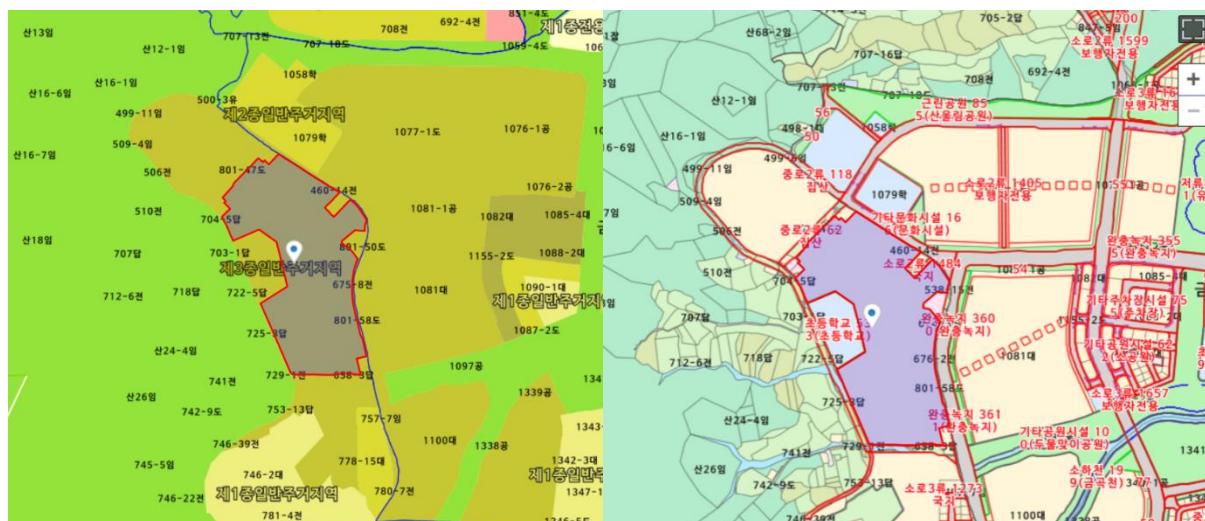
[ 부동산 표시 ]

목록번호	목록구분	상세내역
1	집합건물	<p>1동의 건물의 표시</p> <p>경기도 수원시 권선구 금곡동 530 경기도 수원시 권선구 금곡동 520 경기도 수원시 권선구 금곡동 648 금곡엘지아파트 [도로명 주소] 경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 33 철근콘크리트벽식구조 합각지붕 20층 1층 429.064m<sup>2</sup> 2층 ~ 4층 412.104m<sup>2</sup> 5층 ~ 20층 405.944m<sup>2</sup> 지층 395.024m<sup>2</sup></p> <p>전유부분의 건물의 표시</p> <p>건물의 번호: 304동 1층 102호 구조: 철근콘크리트 벽식구조 면적: 84.420m<sup>2</sup></p> <p>대지권이 목적인 토지의 표시</p> <p>토지의 표시: 1. 경기도 수원시 권선구 금곡동 520     대 42027m<sup>2</sup> 2. 경기도 수원시 권선구 금곡동 530     대 91096m<sup>2</sup> 3. 경기도 수원시 권선구 금곡동 648     대 28016m<sup>2</sup></p> <p>대지권의 종류: 1. 소유권                 2. 소유권                 3. 소유권</p> <p>대지권의 비율: 1. 162795 분의 45.4718                 2. 162795 분의 45.4718                 3. 162795 분의 45.4718</p>

## [ 대지권의 표시 ]

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1, 2, 3 소유권대지권	162795분의 45,4718	1998년 11월 28일 대지권 199년 1월 25일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000.03.31 전산이기

## [ 토지 정보 ]



소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 530		
면적	91,096m <sup>2</sup>	지목	대
용도지역	제3종일반주거지역	이용상황	아파트
소유구분	개인(공유인수O)	소유권변동일자	2019-11-11
도로접면	광대소각	소유권변동원인	공유분할
지형높이	평지	지형형상	부정형

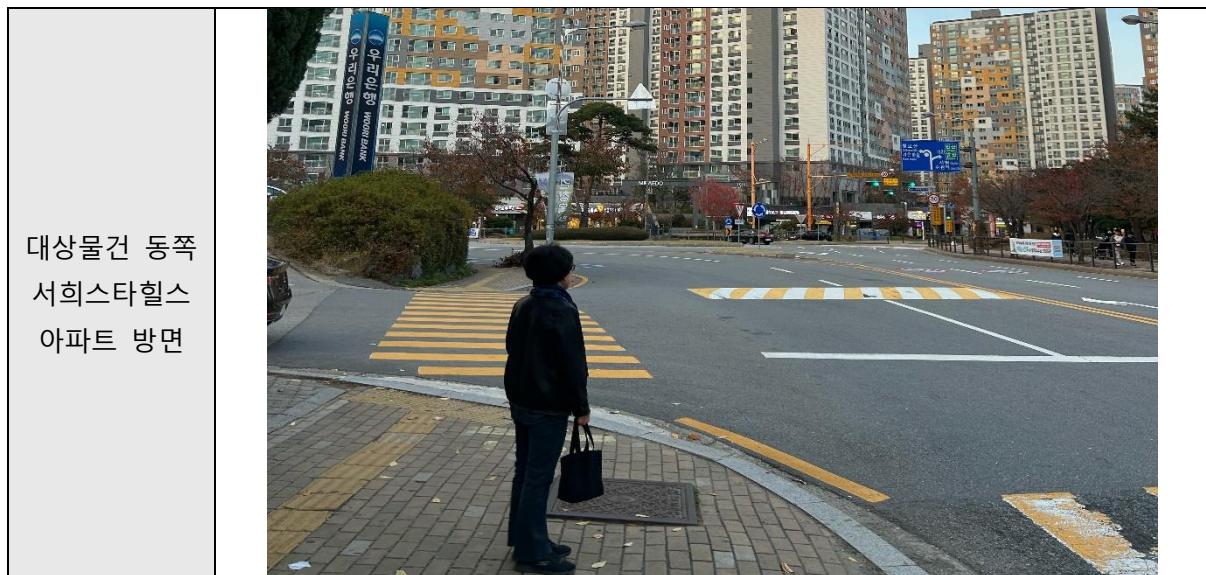
## [ 토지이력 및 특성 ]

소재지	경기도 수원시 권선구 금곡동 530			
토지정보	소유구분	공유인수	축척구분	기준일
	개인	0	1:1200	2024-11-01

토지특성	지형높이	지형형상	도로접면	기준일
	평지	부정형	광대소각	2024-07-30

### [ 인접 도로 현황 ]

구분	사진
가온초등학교- 상촌중학교 방면 사거리	
대상물건 서쪽 금곡LG아파트 2단지 방면	



### [ 소유권에 관한 사항 ]

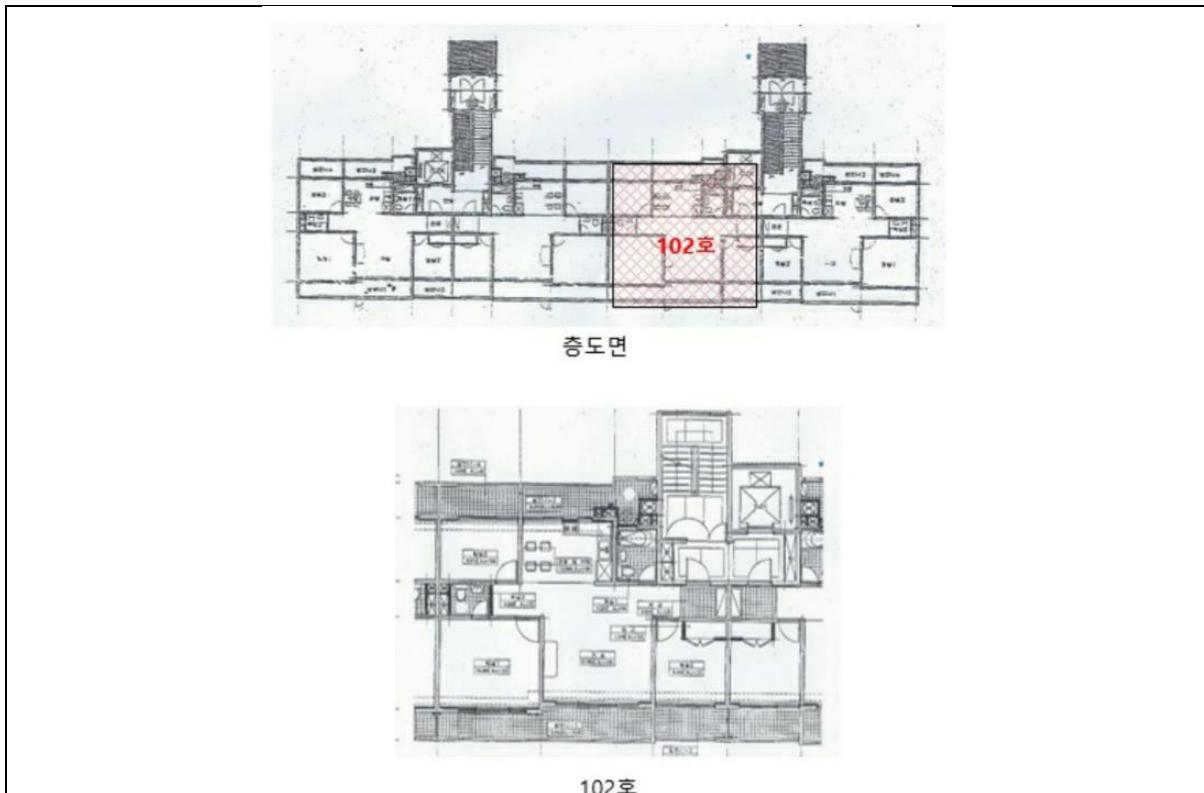
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	199년3월16 일 제31719호	1996년6월18일매매	소유자 김원기 수원시 권선구 금곡동 530 엘지빌리지아파트 304동 102호
				부동산등기법 제177조의 6 제1 항의 규정에 의하여 2000년 03 월 31일 전산이기
2	소유권이전	2001년6월1 일제82683호	2001년4월25일매매	소유자 김영국 수원시 권선구 금곡동 487
3	소유권이전	2005년5월17 일제59676호	2005년4월9일매매	소유자 김미영 경기도 수원시 권선구 금곡동 530 엘지빌리지아파트 206-1503
4	소유권이전	2008년6월30 일제64672호	2008년5월7일매매	소유자 정구복 경기도 수원시 권선구 금곡동 530 엘지빌리지아파트 202-506 거래가액 금262,000,000원
5	소유권이전	2016년6월3 일제49383호	2016년3월12일매매	소유자 송주현 <del>경기도 수원시 권선구 구운</del>

				로47번길 59, 102동 401호 (구운동, 엠코타운아파트) 거래가액 금253,000,000원
5-1	5번등기명 의인표시변 경	2016년10월 21일2097216 호	2016년7월12일전거	송주현의 주소 경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 33, 304동 102호(금곡동, 엘지빌 리지아파트)
6	압류	2022년10월 20일제82364 호	2022년10월20일압 류(체납징세과-티 57214)	권리자 국 처분청 동안양세무서장
7	가압류	2022년11월8 일제88230호	2022년11월8일서울 중앙지방법원의 가 압류 결정(2022카단 34803)	청구금액 금7,615,654 원 채권자 주식회사 하나저축은행 110111 4781129 서울 강남구 테헤란로 127, 16층(역삼동)(여신관리팀)
8	강제경매개 시결정	2022년11월 18일	2022년11월18일	채권자 장민수

## [ 위치도 ]



## [ 내부구조도 ]



## [ 임장 소결 ]

사진	 A photograph showing the exterior of a modern apartment building with many windows and a light-colored facade. The building is surrounded by trees and other residential structures. A yellow trash can is visible in the foreground on the left.
임장 소결	<ul style="list-style-type: none"><li>· 버스정류장까지 도보 약 5-13분, 13-4번 버스로 수원역까지 약 25분가량 소요하여 방문함.</li><li>· 대상부동산 및 금곡동의 유동인구가 많았으며 상권에 여러 시설들이 다양하게 입점하였음.</li></ul>

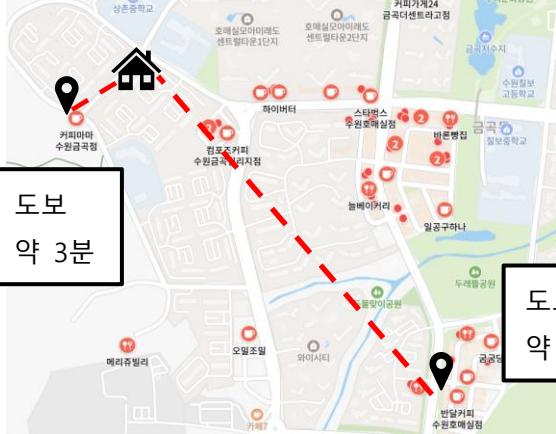
	<ul style="list-style-type: none"> <li>도보로 약 20분 거리의 호매실동 상권에는 롯데시네마와 홈플러스, 관공서가 위치하였음.</li> <li>직선 3.8km 거리에 신분당선 구운역의 신설이 확정되어 2029년 완공 예정임.</li> <li>아파트 단지 내 상촌초등학교가 위치함. 다만 대상부동산인 304동 입지의 경우 가온초등학교가 더 가까이 입지함.</li> <li>대상부동산의 사용승인일은 1998년 11월으로, <u>외벽이나 커뮤니티시설 등이 대체적으로 구식이었음</u>. 신축 아파트가 선호되는 근래 추세에서는 디메리트로 작용할 것으로 예상됨.</li> <li>아파트 입구에 차단기가 있고, 지상주차장과 지하주차장 모두 있으며 인도와 차도가 구분되어 있음.</li> </ul>
요약	<p><b>1) 위치 및 주위환경</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>본 건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 "상촌초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 균린생활시설, 학교 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.</li> </ul> <p><b>2) 교통상황</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>대상물건이 속한 단지까지 제반 차량의 진출이 용이하며 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 대중교통 편의는 보통 정도임.</li> </ul> <p><b>3) 건물의 구조</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>철근콘크리트 벽식구조 합각지붕 20층 중 1층 102호</li> <li>외벽: 몰탈위 패인팅 마감 등</li> <li>창호: 샷시창호 등</li> </ul> <p><b>4) 이용상태</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>아파트로 이용중임.</li> </ul> <p><b>5) 설비내역</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장설비 등임.</li> </ul> <p><b>6) 토지의 형상 및 이용상태</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3필지 일단의 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.</li> </ul> <p><b>7) 인접 도로상태</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.</li> </ul> <p><b>8) 토지이용계획 및 제한상태</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>520번지: 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(가온누리유치원, 상촌초등학교 등), 절대보호구역(꿈내리유치원, 상촌중학교 등), 도시교통정비지역, 과밀억제권역</li> <li>530번지: 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭</li> </ul>

---

	<p>8m~10m)(접합), 상대보호구역(금곡킹스키즈유치원, 꿈내리유치원 등), 절대보호구역(수원가온초등학교 등), 도시교통정비지역, 과밀억제권역</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· 648번지: 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역(금곡킹스키즈유치원), 도시교통정비지역, 과밀억제권역</li></ul> <p><b>9) 기타 참고사항</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>· 공부와의 차이: 3개 필지(경기도 수원시 권선구 금곡동 530외 2필지) 토지면적의 합계(<math>161,139\text{m}^2</math>)와 대지권비율의 분모(<math>162,795\text{m}^2</math>)가 차이가 있어 대지권면적에 차이가 있을 수 있음,</li><li>· 임대관계: 미상</li></ul>
--	---

### 3. 지역분석

#### [ 상권분석 ]

<p>반경 1km이내 편의점</p>	 <p>도보 약 3분</p> <p>도보 약 20분</p> <p>출처: 네이버지도</p> <ul style="list-style-type: none"><li>이마트24, gs25 등 16개</li><li>- 이마트24 금곡엘지점: 약 170m/ 도보 3분</li></ul>
<p>반경 1km이내 카페</p>	 <p>도보 약 3분</p> <p>도보 약 20분</p> <p>출처: 네이버지도</p> <ul style="list-style-type: none"><li>컴포즈커피, 메가커피 등 37개</li><li>- 컴포즈커피 수원금곡빌리지점: 약 170m/ 도보 3분</li><li>- 스타벅스 수원호매실점: 약 480m/ 도보 7분</li></ul>

	  <p style="text-align: right;">출처: 네이버지도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 금곡LG아파트 4단지 상가</li> <li>- 이마트24, 조미진해샵, 럭키그리닝 등이 입점함.</li> <li>- 약 220m/ 도보 4분</li> </ul>   <p style="text-align: right;">출처: 네이버지도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· LG빌리지 종합상가</li> <li>- 이마트24, 두부명가, 리라피아노, 예원인테리어, 예순피아노, LG공인중개사, 칠보부동산, LG옷수선, 하나로마트 금곡점, 파리바게트, 컴포즈커피 등</li> <li>- 약 175m/ 도보 4분</li> </ul>
행정기관	 <p style="text-align: right;">출처: 네이버지도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 호매실 지구대, 호매실 119안전센터, 금곡동 행정복지센터 (약 1.6km/ 도보 25분)</li> <li>- 금곡동 우편취급국 (약 2.4km/ 62-1, 13번 버스로 약 16분)</li> </ul>

<p><b>병원</b></p>	 <p>출처: 소상공인상권분석</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>새날의원, 달팽이이비인후과, 수원본내과의원, 미소플러스치과의원 등 10여개</li> </ul>
<p><b>공원</b></p>	 <p>출처: 네이버지도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>산울림공원, 두물맞이공원, 실개울공원, 어울림공원, 물빛찬공원 등 10여개</li> <li>대상물건에서 가장 가까이 위치한 산울림공원의 경우 약 800m로, 도보 12분 거리임.</li> </ul>

## [ 인근 대형 상권 분석 ]

	AK플라자 수원	스타필드 수원	타임빌라스 수원
조감 도			
위치	수원시 팔달구 덕영대로 924	수원시 장안구 수성로 175	수원시 권선구 세화로 134
개장 일	2002. 02. 14	2024. 01. 26	2014. 11. 27
연계 역	수인분당선/ 1호선 수원역	1호선 화서역	수인분당선/ 1호선 수원역
거리	<p>The map illustrates the spatial relationship between the three malls. A red dashed line connects AK Plaza (top left), Starfield (top right), and TimeVillas (bottom right). Other landmarks shown include Hwaseo Station, Hwaseo IC, and various apartment complexes like LG3, GS, and Hyundai.</p> <p><b>출처:</b> 네이버지도</p>		
교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>자차: 약 19분</li> <li>대중교통: 13, 13-4, 13-5 번 버스/ 약 30분 소요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자차: 약 18분</li> <li>대중교통: 19번 버스/ 약 26분 소요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자차: 약 18분</li> <li>대중교통: 13, 13-4, 11-1번 버스/ 약 36분 소요</li> </ul>

## [ 유동인구 및 주거인구 ]

		성별/연령대별 일평균 유동인구											
일평균 유동 인구	지역	구분	일일	성별		연령대별							
				남성	여성	10대	20대	30대	40대	50대	60대이상		
	분석영역	인구	55,193	29,829	25,364	5,684	4,898	8,023	12,745	11,626	12,218		
		비율		54.0	46.0	10.0	9.0	15.0	23.0	21.0	22.0		
	1km	인구	54,703	29,552	25,150	5,640	4,853	7,946	12,633	11,524	12,108		
		비율		54.0	46.0	10.0	9.0	15.0	23.0	21.0	22.0		
출처: 소상공인상권분석													
<ul style="list-style-type: none"> <li>일평균 유동인구: <b>54,703명</b></li> <li>남성: 29,552명(54%), 여성: 25,150명(46%)로 남성 인구가 더 많음.</li> <li>10대(10%), 20대(9%), 30대(15%), 40대(23%), 50대(21%), 60대이상(22%)으로, 40대 이상 인구가 가장 많음.</li> </ul>													
주거인구	성별/연령대별 주거인구												
	지역	구분	전체	성별		연령별							
				남성	여성	10대 미만	10대	20대	30대	40대	50대		
	분석영역	인구	26,729	13,136	13,593	2,080	3,067	3,379	3,716	4,703	4,465	5,319	
		비율	100.0	49.2	50.8	7.8	11.5	12.6	13.9	17.6	16.7	19.9	
	출처: 소상공인상권분석												
	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거인구: <b>26,729명</b></li> <li>남성: 13,136명(49.2%), 여성: 13,593명(50.8%)로, 여성과 남성 비율이 유사함.</li> <li>10대(7.8%), 20대(12.6%), 30대(13.9%), 40대(17.6%), 50대(16.7%), 60대이상(19.9%)로 60대이상 인구가 가장 많음을 알 수 있음.</li> </ul>												

## [ 인근 아파트 시세분석 ]

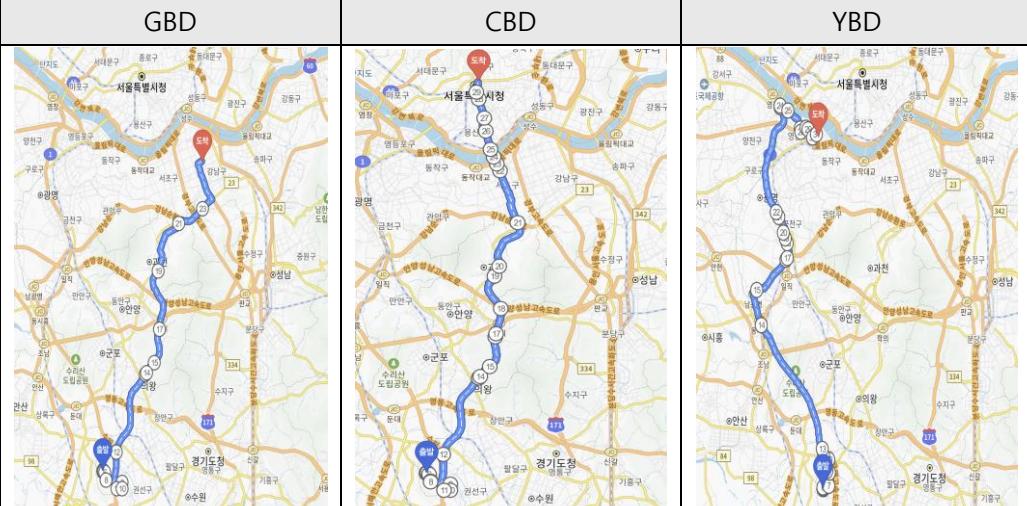
구분	수원모아미래도 센트럴타운1단지	수원모아미래도 센트럴타운 2단지	호매실역서희 스타힐스5단지	호매실더센트라고
조감 도				
시세	7.9억	7.4억	5.6억	5.4억
세대	680세대, 총 7개동	772세대, 총 7개동	450세대, 총 8개동	1318세대, 총 25개동
면적	112m <sup>2</sup> -130m <sup>2</sup>	110m <sup>2</sup> -130m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup> -114m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup> -116m <sup>2</sup>
용적 률	182%	189%	170%	180%
건폐 율	11%	13%	20%	19%

## [ 상권 총평 ]

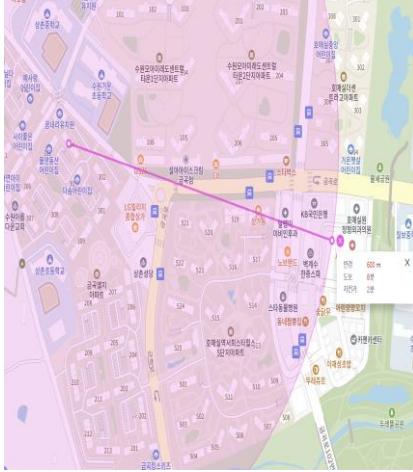
- 대상부동산 아파트 단지 내에 종합상가가 위치하여 주민들이 이용하기 적합할 것으로 보임. 병원과 편의점, 카페, 그리고 인근의 공원 녹지지역이 잘 조성되어 있어 주민의 주거환경의 질을 높일 것으로 판단됨. 특히 도보 생활권 내 공원이 다소 조성되어 있는 바, 쾌적한 주거환경이 확보됨.
- 자차로 약 18분, 대중교통으로 약 30분 거리에 대형상권이 여럿 위치함. 생활 인프라가 잘 갖춰져 있어 주거의 가치상승에 기여함.
- 유동인구는 약 5만 명으로, 남성이 여성보다 약 8%정도 많으며 60대 이상의 인구가 가장 많음. 인근지역 주거인구는 약 2만7천명으로 남성과 여성의 비율이 비슷했으며, 마찬가지로 60대 이상의 인구가 가장 많음.
- 매매가 기준 대상 부동산의 매매가는 4.4억 정도로 주변 아파트 시세보다 저렴하였음.

## [ 교통환경 현황 ]

### 1) 자차 통근 여건

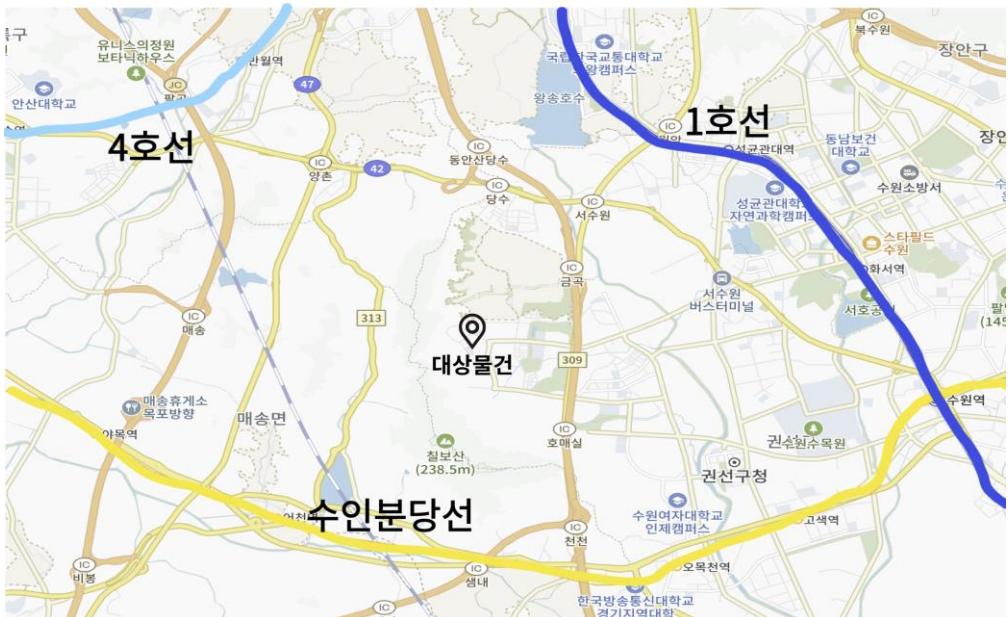
<p><b>도로현황</b></p> 	 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">GBD</th><th style="text-align: center;">CBD</th><th style="text-align: center;">YBD</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">           · 강남 업무지구까지 자차로 통근시 36.6km, 약 1시간 15분 소요            (테헤란로 기준)         </td><td style="text-align: center;">           · 서울 중심업무지구까지 자차로 통근시 42km, 약 1시간 27분 소요            (종각역 기준)         </td><td style="text-align: center;">           · 여의도 업무지구까지 자차로 통근시 43.3km, 약 1시간 32분소요            (국제금융로 기준)         </td></tr> </tbody> </table>			GBD	CBD	YBD	· 강남 업무지구까지 자차로 통근시 36.6km, 약 1시간 15분 소요 (테헤란로 기준)	· 서울 중심업무지구까지 자차로 통근시 42km, 약 1시간 27분 소요 (종각역 기준)	· 여의도 업무지구까지 자차로 통근시 43.3km, 약 1시간 32분소요 (국제금융로 기준)
GBD	CBD	YBD							
· 강남 업무지구까지 자차로 통근시 36.6km, 약 1시간 15분 소요 (테헤란로 기준)	· 서울 중심업무지구까지 자차로 통근시 42km, 약 1시간 27분 소요 (종각역 기준)	· 여의도 업무지구까지 자차로 통근시 43.3km, 약 1시간 32분소요 (국제금융로 기준)							
<p><b>통근 소요시간 (자차)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당물건에서 인근 도로로 진출입시의 여건은 양호함.</li> <li>· 근거리에 봉담과천로, 수원광명 고속도로 등 대로가 위치하여 자차 이용시 타 지역으로의 이동은 용이함. 다만 자차로 서울권 업무지구에 출퇴근 시 도로가 정체될 수 있다는 점 및 고속도로 통행료 등의 문제가 존재함.</li> </ul>								

## 2) 버스 통근 여건

<p><b>버스</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 버스정류장 반경 600m/ 도보 약 10분거리에 8개 위치함.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당물건 인근 버스 노선도</li> </ul>																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역버스: M5443, 7800, 8000, P9100</li> <li>• 마을버스: 26</li> <li>• 시내버스: 9,11-1, 13-1, 13-4, 13-5, 19, 62-1, 99</li> </ul>																									
<p><b>통근 소요시간 (버스)</b></p>  <p><b>GBD</b></p> <p><b>CBD</b></p> <p><b>YBD</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구간</th> <th>소요시간</th> <th>도보시간</th> <th>환승회차</th> <th>요금</th> <th>기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GBD → 동작구</td> <td>1시간 14분</td> <td>도보 11분</td> <td>환승 1회</td> <td>요금 2,900원</td> <td>35.4...</td> </tr> <tr> <td>GBD → 경기도청</td> <td>1시간 40분</td> <td>도보 13분</td> <td>환승 1회</td> <td>요금 3,100원</td> <td>43.6...</td> </tr> <tr> <td>GBD → 신사동</td> <td>1시간 22분</td> <td>도보 13분</td> <td>환승 1회</td> <td>요금 3,000원</td> <td>38.0...</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>1시간 14분</b> 도보 11분 환승 1회 요금 2,900원 35.4... ▾</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>호매실역서희스타힐스금곡LG2단지 정류장 02002 광역 M5443</li> <li>서초역1번출구 정류장 22136 마을 740</li> <li>한국자산신탁센터필드 정류장</li> </ul> <p>• 강남 업무지구까지 버스로 통근시 <b>환승1회, 도보 11/분</b> 약 1시간 14분 소요 (테헤란로 기준)</p> <p><b>1시간 40분</b> 도보 13분 환승 1회 요금 3,100원 43.6... ▾</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>호매실역서희스타힐스금곡LG2단지 정류장 02002 광역 M5443</li> <li>신분당선강남역(종) 정류장 22010 간선 470, 741</li> <li>종로2가 정류장</li> </ul> <p>• 서울 중심업무지구까지 버스로 통근시 <b>환승1회, 도보 13분/ 약 1시간 40분 소요</b> (종각역 기준)</p> <p><b>1시간 22분</b> 도보 13분 환승 1회 요금 3,000원 38.0... ▾</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>호매실역서희스타힐스금곡LG2단지 정류장 02002 직행 7800</li> <li>사당역(종) 정류장 22028 마을 7007-1</li> <li>KBS별관 정류장</li> </ul> <p>• 여의도 업무지구까지 버스로 통근시 <b>환승1회, 도보 13분/ 약 1시간 22분 소요</b> (국제금융로 기준)</p>	구간	소요시간	도보시간	환승회차	요금	기준	GBD → 동작구	1시간 14분	도보 11분	환승 1회	요금 2,900원	35.4...	GBD → 경기도청	1시간 40분	도보 13분	환승 1회	요금 3,100원	43.6...	GBD → 신사동	1시간 22분	도보 13분	환승 1회	요금 3,000원	38.0...	
구간	소요시간	도보시간	환승회차	요금	기준																				
GBD → 동작구	1시간 14분	도보 11분	환승 1회	요금 2,900원	35.4...																				
GBD → 경기도청	1시간 40분	도보 13분	환승 1회	요금 3,100원	43.6...																				
GBD → 신사동	1시간 22분	도보 13분	환승 1회	요금 3,000원	38.0...																				

요약	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상물건 인근에 광역버스, 시내버스, 마을버스 등이 배차된 정류장이 도보 10분 거리 이내 8개 존재함.</li> <li>버스를 이용한 인근 지역으로의 교통접근성은 양호함. 다만 버스만을 활용하여 서울 내 주요 업무지구까지 통근 시 광역버스를 이용하여 환승을 해야한다는 점과 버스의 배차간격, 도보로 이동하는 거리 등을 종합적으로 고려한다면 출퇴근 편리성이 우수하다고 단언하기에는 어려움이 있음.</li> </ul>
----	---

### 3) 지하철 통근 여건

지하철	 <p>1호선, 4호선, 수인분당선이 존재하나 <b>인접한 지하철역은 존재하지 않음.</b></p>
역까지의 거리	<p>&lt; 1호선 &gt;</p> <p>35분 도보9분   환승없음   요금 1,450원   7.5km</p>  <p>금곡LG23단지모아미래도아파트 정류장 02001 일반 13, 9</p> <p>수원역노보텔수원 정류장</p> <p>34분 도보11분   환승없음   요금 1,450원   7.0km</p>  <p>호매실역서희스타힐스금곡LG2단지 정류장 02002 일반 13-4</p> <p>수원역노보텔수원 정류장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>수원역까지 자차 이용 시 20분 소요</li> <li>13번, 13-4번, 9번 버스 이용 시 35분 소요</li> </ul>

### < 수인분당선 >



**21분** 6.2km

통행료 약 0원 | 택시비 약 10,200원 | 주유비 약 941원

**29분** 도보7분 | 환승1회 | 요금 2,800원 | 6.4km

금곡LG23단지모아미래도아파트 정류장 02001  
직행 7800

호매실스타힐스수원여대입구 정류장 02942  
마을 27-2

오목천역.영신여자고교청구아파트 정류장

**30분** 도보7분 | 환승1회 | 요금 1,450원 | 6.4km

금곡LG23단지모아미래도아파트 정류장 02001  
일반 19, 11-1

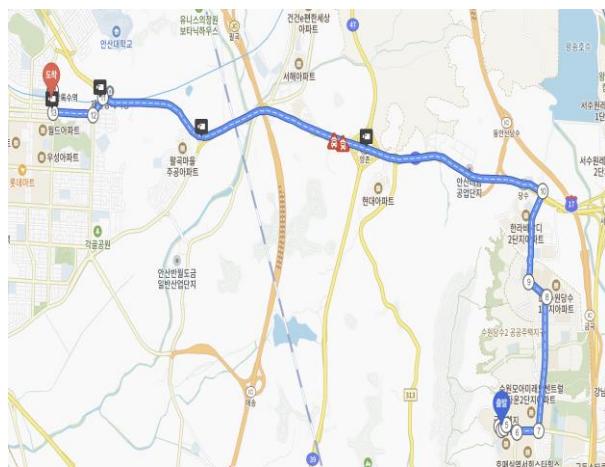
호매실스타힐스수원여대입구 정류장 02940  
마을 27-2

오목천역.영신여자고교청구아파트 정류장

· 오목천역까지 자동차로 이동 시 21분 소요

· 버스로 이동 시 환승 1회, 약 30분 소요

### < 4호선 >



**38분** 도보13분 | 환승1회 | 요금 2,800원 | 11.1km

호매실역서희스타힐스금곡LG2단지 정류장 02002  
일반 13-5, 11-1

대명고등학교 정류장 02015  
직행 9090  
상록수역앞 정류장

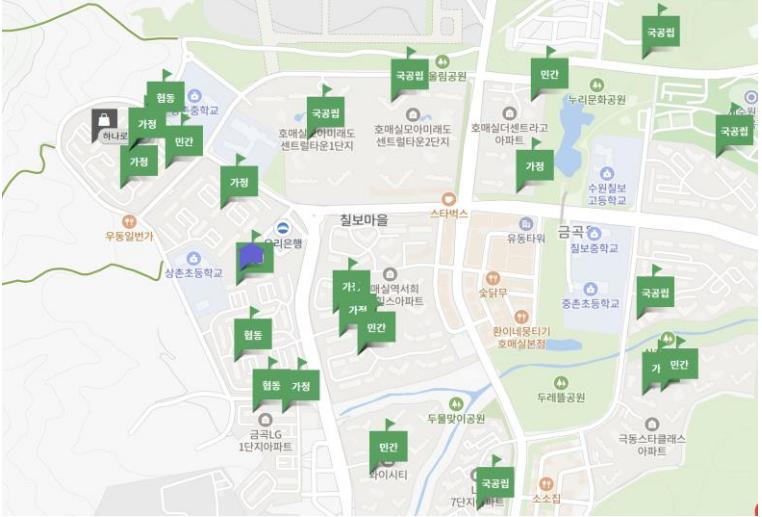
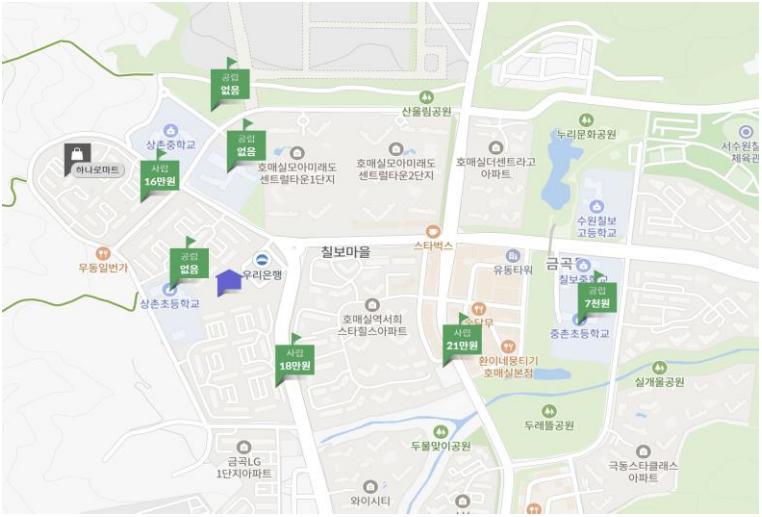
· 상록수역까지 자동차로 이동 시 22분 소요

· 버스로 이동 시 환승 1회, 38분 소요

요약	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하철 1호선, 수인분당선, 4호선이 전부 5~10km 정도 떨어져 있어 <u>도보로 이동하기엔 다소 무리가 있음.</u></li> <li>자차를 이용하거나 버스로 30분 이상 이동하여야 하는 불편함이 존재함.</li> <li>현재 대상물건의 지하철역 이용 편의는 다소 미흡하나, <u>향후 GTX 호매실역이 신설된다면 이 점이 해소될 것으로 기대됨.</u></li> </ul>
----	--

## [ 학군 현황 ]

### 1) 보육시설 현황

500m 반경 내 어린이집 및 유치원 현황	 <p>· 어린이집: 가정 8개, 민간 4개, 협동 3개, 국공립 2개로 총 17개</p>  <p>· 유치원: 사립 3개, 공립 3개로 총 6개  · 인근에 대단지 아파트가 다수 위치하여 어린이집과 유치원 공급이 많음.</p>
-------------------------	---

## 2) 초등학교 학군 현황

인근 초등학교 현황	
	<ul style="list-style-type: none"><li>상촌초(382m), 수원가온초(286m) 총 2개의 초등학교가 위치함.</li><li>대상물건은 상촌초등학교 통학구역에 해당됨.</li><li>상촌초등학교 학군에 해당하는 아파트 목록<ul style="list-style-type: none"><li>이 초등학교와 같은 학군인 아파트</li></ul></li></ul>

호매실역서희스타힐스5단지	34평	5.6억
Y-CITY(와이시티)	33평	5.5억
수원모아미래도센트럴타운1단지	39평	7.9억
수원모아미래도센트럴타운2단지	33평	7.4억
금곡엘지	33평	4.7억

### 3) 중학교 학군 현황

<p><b>인근 중학교 현황</b></p>	<p>• 대상물건은 <u>호매실중학교</u> 학군에 속함.</p> <p>• 해당 학군에는 상촌중(382m), 칠보중(708m), 호매실중(1.8km), 능실중(2.2km) 총 4곳의 중학교가 위치하며 네 곳 모두 공립중학교임.</p>
-------------------------	--

순위	학교	평균	국어	영어	수학	순위	학교	졸업생	과학고	외고
1	<b>상촌중학교</b>	83.9%	93.1%	80.6%	78.0%	1	<b>상촌중학교</b>	324명	1명	11명
2	화홍중학교	83.4%	91.3%	83.8%	75.2%	2	화홍중학교	253명	2명	8명
3	<b>호매실중학교</b>	79.7%	90.8%	77.7%	70.6%	3	<b>능실중학교</b>	165명	2명	3명
4	곡반중학교	78.5%	88.8%	79.2%	67.6%	4	영신중학교	198명	0명	3명
5	곡선중학교	72.0%	90.4%	69.9%	55.7%	5	곡반중학교	93명	0명	3명
6	<b>능실중학교</b>	70.4%	91.8%	63.2%	56.3%	6	<b>호매실중학교</b>	196명	0명	2명
7	고색중학교	70.2%	89.9%	64.9%	55.9%	7	곡선중학교	130명	0명	1명
8	<b>칠보중학교</b>	69.6%	89.3%	69.8%	49.7%	8	고색중학교	128명	0명	1명
9	영신중학교	67.0%	85.0%	62.1%	54.0%	9	세류중학교	114명	0명	1명
10	서호중학교	61.1%	83.2%	54.5%	45.5%	10	권선중학교	111명	0명	0명
11	구운중학교	59.9%	83.1%	53.9%	42.7%	11	구운중학교	192명	0명	0명
12	세류중학교	50.7%	74.3%	44.0%	33.9%	12	서호중학교	90명	0명	0명
13	권선중학교	47.7%	70.0%	37.5%	35.5%	13	<b>칠보중학교</b>	188명	0명	0명

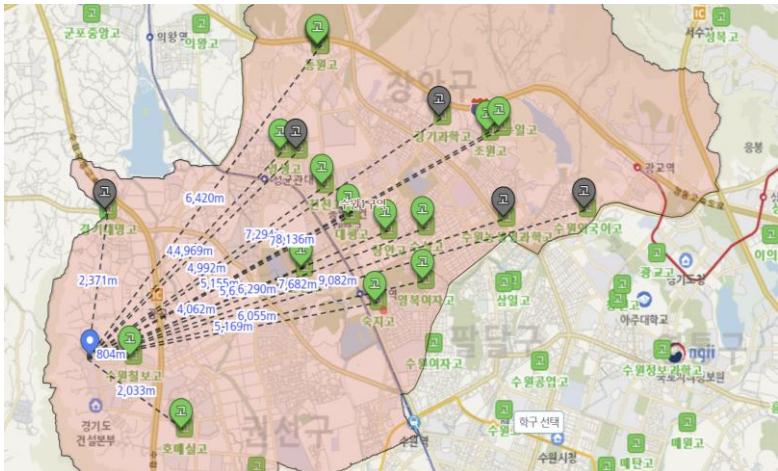
• 권선구 전체 중학교와 비교하여 상촌중, 칠보중, 호매실중, 능실중이 각각 1위, 8위, 3위, 6위의 우수한 학업 성취도를 기록함.

• 과학고 및 외고 진학자의 경우 상촌중, 칠보중, 호매실중, 능실중이 권선구 전체 중학교 대비 각각 1위, 13위, 6위, 3위를 기록함.

중학교 결산	학교명	직선거리
	상촌중학교	44m
	칠보중학교	925m
	호매실중학교	2,033m
	능실중학교	2,556m

· 중학교는 해당 학군에서 거리가 가까운 순서로 전산 배정이 됨. 대상물건에 실거주 시 호매실중 학군 중 상촌중학교에 배정될 확률이 가장 높음. 상촌중학교는 권선구 중학교 중 가장 우수한 학업성취도와 특목고 진학률을 기록하는 바, 대상물건의 중학교 학군은 양호한 것으로 파악됨.

#### 4) 고등학교 학군 현황

인근 고등학교 현황			
	수원칠보고등학교	804m	경기대명고등학교
	호매실고등학교	2,033m	경기체육고등학교
	율천고등학교	4,062m	수원농생명과학고등학교
	영생고등학교	4,768m	경기과학고등학교
	천천고등학교	4,992m	수원외국어고등학교

· 대상물건은 수원 1구역 학군에 속함.  
 · 수원 1구역 내 일반고교: 수원칠보고(804m), 호매실고(2km), 율천고(4km), 영생고(4.7km), 천천고(4.9km) 등  
 · 수원 1구역 내 학군설정예외학교(과학고, 외고, 특성화고 등): 대명고, 경기체고,

수원농생명과고, 경기과고, 수원외고 등																																											
학업성취도 /대학 진학율	<table border="1"> <thead> <tr> <th>순위</th><th>학교</th><th>평균</th><th>국어</th><th>영어</th><th>수학</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>권선고등학교</td><td>80.7%</td><td>84.6%</td><td>82.9%</td><td>74.7%</td></tr> <tr> <td>2</td><td>영신여자고등학교</td><td>75.0%</td><td>80.5%</td><td>80.6%</td><td>64.0%</td></tr> <tr> <td>3</td><td>화홍고등학교</td><td>71.3%</td><td>75.4%</td><td>74.3%</td><td>64.3%</td></tr> <tr> <td>4</td><td>수원칠보고등학교</td><td>69.0%</td><td>73.4%</td><td>73.8%</td><td>59.9%</td></tr> <tr> <td>5</td><td>호매실고등학교</td><td>68.8%</td><td>72.0%</td><td>77.6%</td><td>56.8%</td></tr> <tr> <td>6</td><td>고색고등학교</td><td>63.9%</td><td>66.8%</td><td>62.6%</td><td>62.2%</td></tr> </tbody> </table> <p>· 수원시 권선구 내에 위치한 고교 중 반경 3km 내의 칠보고, 호매실고는 학업성취도 부분에서 6개교 중 각각 4위, 5위를 기록함.</p>	순위	학교	평균	국어	영어	수학	1	권선고등학교	80.7%	84.6%	82.9%	74.7%	2	영신여자고등학교	75.0%	80.5%	80.6%	64.0%	3	화홍고등학교	71.3%	75.4%	74.3%	64.3%	4	수원칠보고등학교	69.0%	73.4%	73.8%	59.9%	5	호매실고등학교	68.8%	72.0%	77.6%	56.8%	6	고색고등학교	63.9%	66.8%	62.6%	62.2%
순위	학교	평균	국어	영어	수학																																						
1	권선고등학교	80.7%	84.6%	82.9%	74.7%																																						
2	영신여자고등학교	75.0%	80.5%	80.6%	64.0%																																						
3	화홍고등학교	71.3%	75.4%	74.3%	64.3%																																						
4	수원칠보고등학교	69.0%	73.4%	73.8%	59.9%																																						
5	호매실고등학교	68.8%	72.0%	77.6%	56.8%																																						
6	고색고등학교	63.9%	66.8%	62.6%	62.2%																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>순위</th><th>학교</th><th>졸업생</th><th>대학교</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>권선고등학교</td><td>344명</td><td>193명</td></tr> <tr> <td>2</td><td>화홍고등학교</td><td>316명</td><td>170명</td></tr> <tr> <td>3</td><td>영신여자고등학교</td><td>275명</td><td>158명</td></tr> <tr> <td>4</td><td>고색고등학교</td><td>247명</td><td>127명</td></tr> <tr> <td>5</td><td>수원칠보고등학교</td><td>247명</td><td>126명</td></tr> <tr> <td>6</td><td>호매실고등학교</td><td>205명</td><td>92명</td></tr> </tbody> </table> <p>· 대학교 진학률의 경우 칠보고, 호매실고가 6개교중 각 5위, 6위를 기록함.</p>	순위	학교	졸업생	대학교	1	권선고등학교	344명	193명	2	화홍고등학교	316명	170명	3	영신여자고등학교	275명	158명	4	고색고등학교	247명	127명	5	수원칠보고등학교	247명	126명	6	호매실고등학교	205명	92명															
순위	학교	졸업생	대학교																																								
1	권선고등학교	344명	193명																																								
2	화홍고등학교	316명	170명																																								
3	영신여자고등학교	275명	158명																																								
4	고색고등학교	247명	127명																																								
5	수원칠보고등학교	247명	126명																																								
6	호매실고등학교	205명	92명																																								
고등학교 결산	 공립 10년차 <b>수원칠보고등학교</b> <span>4.2등급</span> <span>전국상위 80%</span> <span>경기상위 61%</span>																																										
	 공립 13년차 <b>호매실고등학교</b> <span>3.9등급</span> <span>전국상위 73%</span> <span>경기상위 50%</span>																																										
<p>· 고등학교 진학의 경우 1구역 내 일반 고등학교 중 학생이 지망 순위를 작성한 것을 반영하여 전산 배정됨. (외고, 국제고, 자사고 등의 특목고 및 특성화 고를 지망하는 경우는 별도 배정됨)</p> <p>· 대상물건에 실거주하며 일반고에 진학한다고 가정할 시 칠보고, 호매실고에 진학하게 될 확률이 높음. <u>두 학교 모두 학업성취도, 대학진학률 부분에서 평균적인 수준으로 확인됨.</u></p>																																											

## 5) 학원가 현황

학원가 분포		
과목별 현황	<b>금곡동 학원가 내 수학학원 약 20곳</b>	<b>금곡동 학원가 내 영어학원 약 15곳</b>
요약	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상물건에서 약 450m 거리인 호매실서희아파트 인근 학원 밀집지역 및 금곡 엘지아파트 상가동 등에 학원가가 위치함.</li> <li>이 중 금곡동 학원가의 경우 <u>약 60개의 학원이 밀집하여 학원 공급은 충분한 수준으로 파악됨.</u></li> </ul>	

---

## [ 학군 총평 ]

- 대상물건 주변에 대단지 아파트들이 다수 입지하여 초등학교부터 고등학교까지 모두 근거리 도보로 등하교 가능한 여건이 마련됨.
- 중고등학교 진학은 자유로운 편이나, 상촌중학교를 제외한 중학교 및 학군 내 전반적 고등학교의 학업성취도, 특목고 진학률, 대학진학률이 수원시의 평균 수준임. 고교 학군의 경우 두드러지는 디메리트는 없으나 메리트 또한 없는 것으로 보임.
- 학원가의 경우 대상물건이 위치한 금곡동에 학원 밀집지역이 존재함. 다만 수원 영통, 광교 등 수원 내의 타 유명 학원가에 비하면 대규모 학원의 수 등 학원 규모 및 학생 수 측면에서 일부 미흡한 점이 발견됨.

## [ 개발호재 ]

수원특례시 '첨단 산업 클러스터' 조성	<p><b>수원특례시 환상형 첨단과학 혁신클러스터 조성</b></p> <p>반도체 · 바이오 · 인공지능 · 에너지 등 첨단과학연구도시로 도약</p>
GTX-C 노선 신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· GTX-C 노선은 양주 덕정에서 수원을 잇는 총 86.46km 길이 수도권 광역급 행철도로, 기존 노선에 인덕원, 왕십리, 의왕, 상록수역이 추가돼 총 14개 정거장이 들어설 예정임.</li> <li>· 현재 수원역에서 삼성역까지는 약 1시간 10~20분 정도 소요되지만, GTX-C</li> </ul>

	<p>가 개통될 경우 30분 내로 이동할 수 있음.        · 2028년 말 개통을 목표로 현재 착공에 들어간 상태임.</p>
신분당선 광교-호매실 건설 사업	<p>신분당선 광교-호매실 노선도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>구운역 추가 신설</li> <li>호매실~봉담 7.0km</li> <li>광교~호매실 10.1km</li> </ul> <p>· 수도권 남동권 지역(광교, 호매실, 영통)의 서울 강남 권역에 대한 접근성 향상 및 주변 철도 노선의 활성화 목적임.        · 지하철 이용 여건이 다소 부족한 대상물건의 대중교통 인프라 보완 효과를 기대할 수 있음.        · 현재 착공에 돌입한 상태이며 2029년 완공을 목표로 함. 완공 시 <u>수원</u> <u>호매실</u>에서 강남까지 약 40분대로 통근이 가능해짐.</p>

## [ 권선구 향후 아파트 공급계획 ]

### 1) 매교역 팰루시드

조감도		(출처- <a href="https://www.raemian.co.kr/sales/sub/s/palucid?menuSeq=9917">https://www.raemian.co.kr/sales/sub/s/palucid?menuSeq=9917</a> )	
위치	경기도 수원시 권선구 세류동 817-72 일원	규모	총 32개동(지하 2층 ~ 지상 최고 15층)
세대정보	총 2,178 세대 (일반분양 1,234 세대)	입주예정시기	2026.08

### 2) 오목천역 더리브

조감도		항공조감도
(출처- <a href="https://omokchonstationdrib.com/img/sub/air_view_img03.jpg?new">https://omokchonstationdrib.com/img/sub/air_view_img03.jpg?new</a> )		

위치	경기도 수원시 권선구 오목천동 319-1번지외 38필지	규모	지하 3층, 지상 21층
세대정보	총 201 세대	입주예정시기	2026.02

### 3) 힐스테이트 수원파크포레

조감도		(출처- <a href="https://apartment-by.com/page/img/index_pc.webp">https://apartment-by.com/page/img/index_pc.webp</a> )	
위치	경기도 수원시 권선구 서둔동 213-10번지	규모	지하 2층, 지상 14층, 10개동
세대정보	총 482 세대	입주예정시기	2024.12

### 4) 수원 아이파크시티 10단지

조감도		(출처- <a href="https://cdn.hkbs.co.kr/news/thumbnail/202208/688656_427633_5955_v150.jpg">https://cdn.hkbs.co.kr/news/thumbnail/202208/688656_427633_5955_v150.jpg</a> )	
위치	경기도 수원시 권선구 권선동 1340번지	규모	지상 14층, 3개동
세대정보	총 128 세대	입주예정시기	2024.11

## 4. 권리관계 및 점유관계 분석

### [ 등기부 현황 ]

- 채권액 합계: 719,554,444원

순서	접수	권리종류	권리자	채권금액	비고	소멸여부
1(갑5)	2016.06.03	소유권이전(매매)	송주현		거래가액: 253,000,000	
2(을12)	2016.06.03	근저당	우리은행 (본점)	185,200,000원	말소기준등기	소멸
3(을22)	2022.01.21	근저당	상상인저축은행	388,800,000원		소멸
4(갑6)	2022.10.20	압류	국(동안양세무서장)			소멸
5(갑10)	2023.01.30	가압류	에스비아이저축은행	41,988,376원	2023카단 802038	소멸
6(갑12)	2024.01.10	가압류	하나저축은행	7,166,068원	2024카단12	소멸
7(갑13)	2024.02.16	임의경매	우리은행 (여신관리부)	청구금액: 171,871,672원	2024타경1902, 한국주택금융공사의 업무수탁기관	소멸
8(갑14)	2024.02.23	가압류	편승만	96,400,000원	2024카단 501486	소멸
9(갑15)	2024.03.13	압류	국민건강보험공단			소멸
10(갑16)	2024.05.16	압류	수원시(권선구청장)			소멸

## [ 매각일정 ]

경과	회차	매각기일	최저가	비율	상태
200일	1	2024-09-02	404,000,000원	100%	유찰
239일	2	2024-10-11	282,800,000원	80%	변경
239일	3	2024-10-11	404,000,000원	100%	유찰
271일	4	2024-11-12	282,800,000원	70%	매각
<b>매각 350,000,000원 (87%)</b>					

## [ 예상배당표 ]

- 입찰예상가: 282,800,000원 (최저경매가 기준)

권리	권리자	채권액	채권배당금	미수금	소멸여부	비고
경매비용			3,993,474원		소멸	
압류	국	체납상당액	교부신청액		소멸	
압류	수원시	체납상당액	교부신청액		소멸	
근저당권	주식회사 우리은행	185,200,000원	185,200,000원	0원	소멸	말소기 준권리
근저당권	주식회사 상상인저 축은행	388,800,000원	93,606,526원	295,193,474원	소멸	
가압류	주식회사 에스비아 이저축은 행	41,988,376원	0원	41,988,376 원	소멸	
가압류	주식회사 하나저축 은행	7,166,068원	0원	7,166,068원	소멸	
가압류	편승만	96,400,000원	0원	96,400,000원	소멸	
압류	국민건강 보험공단	체납상당액			소멸	
임차인	김성회	390,000,000원	배당금없음	390,000,000원	소멸	
합계		1,109,554,444원	282,800,000원	830,747,918원		

## [ 임차인 현황 ]

가) 말소기준권리: 2016.06.03/ 배당요구종기일: 2024.05.01

임차인	점유부분	전입/확정/배당	보증금/차임	대항력	배당예상금액	기타
김성회	주거용 102호	전입일자: 2024.03.27 확정일자: 2022.01.05 배당요구: 2024.03.27	보증금 390,000,000원	없음	배당순위 있음	경매등기 후 전입 신고
신주영	주거용	전입일자: 2022.04.25 확정일자: 미상 배당요구: 없음	미상	없음	배당금 없음	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 임차인 수: 2명</li> <li>· 임차보증금 합계: 390,000,000원</li> <li>→ 해당 부동산에 대하여 현황조사차 방문을 하였는 바, 폐문부재로 소유자 및 점유자 등을 만날 수 없어 출입문에 안내문을 부착하여 두었으며, 전입세대확인서 등에 의하면, 해당 주소에는 소유자나 채무자가 아닌 세대주가 거주하고 있는 것으로 기재되어 있는 바, 일단 동인을 임차인으로 등재함.</li> <li>→ 김성회: 임대차관계조사서의 신주영은 임차인 김성회의 배우자임</li> </ul>					

나) 감정평가 현황 (감정원: 상명감정/ 가격시점: 2024.02.29)

목록	주소	구조/용도/대지권	면적	비고
대지권	금곡로73번길 33	162795분의 45.4718	45.009m <sup>2</sup> (13.62평)	
건물	금곡로73번길 33	1층102호 (금곡동, 금곡엘지아파트) 철근콘크리트 벽식구조	84.42m <sup>2</sup> (25.54평)	
토지이용계획	준보전산지, 도시지역, 도시교통정비지역, 종로2류, 공공주택지구, 대로3류, 소로2류, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 절대보호구역			

---

감정평가현황	<p>[구분건물]</p> <p>본건은 경기도 수원시 권선구 금곡동 소재 "상촌초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.</p> <p>대상물건이 속한 단지까지 제반 차량의 진출이 용이하며 인근에 노선 버스 정류장이 소재하여 대중교통 편의는 보통 정도임.</p> <p>아파트로 이용중이며, 단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연계됨.</p>
부동산현황	해당 부동산의 현황은 외관상 공부의 내용과 일치하는 것으로 보임.

## 5. 수익률 분석

### ● 낙찰가 제안

#### [ 인근지역 경매 사례 ]

구분	사건번호	인근물건	입찰일	감정액	최저가
신건	2024타경 51617	(근린상가) 수원시 권선구 금곡로 235, 지하1층 비104호	2024.11.29	908,000,000	908,000,000
유찰	2023타경 9718	(아파트) 수원시 권선구 금곡로73번길 33, 301동 3층302호	2024.11.29	927,000,000	648,900,000
유찰	2023타경 13601	(근린상가) 수원시 권선구 금곡로 201, 2층214호	2024.12.03	301,000,000	103,243,000
유찰	2023타경 87817	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 6층 603호	2024.12.04	170,000,000	83,300,000
재진행	2023타경 72518	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 35, 4층407호	2024.12.06	186,000,000	63,798,000
유찰	2024타경 52948	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 4층404호	2024.12.09	178,000,000	124,600,000
유찰	2023타경 75333	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 7층703호	2024.12.10	201,000,000	140,700,000
유찰	2023타경 87855	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 4층416호	2024.12.10	156,000,000	109,200,000
신건	2023타경 84832	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 4층408호	2024.12.11	178,000,000	178,000,000
재진행	2023타경 59935	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 9층914호	2024.12.11	168,000,000	28,236,000

## [ 인근지역 낙찰 사례 ]

입찰일 사건번호	물건기본내역	감정가 최저가	매각가격
2024.11.26 2023타경87787	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 5층511호	180,000,000 126,000,000	(99%) 179,048,243
2024.11.22 2024타경50676	<b>(아파트)</b> 수원시 권선구 금곡로 46, 512동 5층501호	<b>542,000,000</b> <b>379,400,000</b>	<b>(94%) 512,100,000</b>
2024.11.12 2023타경87824	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 6층605호	178,000,000 124,600,000	(96%) 170,464,835
2024.11.12 2023타경84092	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 6층607호	168,000,000 117,600,000	(99%) 166,199,835
2024.11.01 2023타경13601	(근린상가) 수원시 권선구 금곡로 201, 2층216호	320,000,000 156,800,000	(52%) 165,000,000
2024.10.04 2023타경87794	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 6층609호	169,000,000 118,300,000	(98%) 165,963,855
2024.09.23 2023타경11216	(근린상가) 수원시 권선구 금곡로 201, 1층116호	330,000,000 113,190,000	(38%) 125,000,000
2024.09.11 2023타경83884	<b>(아파트)</b> 수원시 권선구 금곡로 46, 524동 13층1301호	<b>588,000,000</b> <b>411,600,000</b>	<b>(96%) 563,800,000</b>
2024.08.28 2023타경86210	(오피스텔) 수원시 권선구 금곡로196번길 15, 4층407호	169,000,000 118,300,000	(83%) 139,850,000

## [ 인근 지역 평균 감정가액 및 매각가액 ]

읍/면/동	경매건수	매각건수	감정가	매각가	매각율	매각가율
금곡동	109	29	9,853,313,000	7,485,351,978	26.6%	76%
호매실동	60	20	8,689,596,000	7,103,491,999	33.3%	81.7%

## [ 낙찰가 제안 ]

입찰일 사건번호	물건기본내역	감정가 최저가	매각가격
2024.11.12 2024타경1902	(아파트) 수원시 권선구 금곡 로73번길 33, 304동 1층102호	404,000,000 282,800,000	(87%) 350,000,000
위의 인근지역 낙찰 사례를 보면, <u>아파트의 매각가격은 대다수 94%-97% 수준</u> 으로 설정되었음. 현재 본 경매 물건은 실제 낙찰이 완료된 사례로, 다소 낮은 수준의 매각가율인 87%인 <u>350,000,000원</u> 으로 설정됨. 본 건이 1층에 위치하여 선호도가 낮다는 점 등을 고려하여도 본 건의 매각가격이 비교적 과소 책정된 것으로 판단됨. 이에 유사사례와 비슷한 수준이나, 감가 요인을 감안하여야 함. 유사사례의 평균 매각가율보다 3-4% 낮은 수준인 <b>371,680,000원(감정 가의 약 92%)</b> 로 예상 낙찰가액을 설정함.			

## ● 경매 부대비용 계산

### [ 경매 기본정보 ]

감정평가금액	404,000,000	입찰보증금	28,280,000
최저매각금액	282,800,000	要 납부 잔금	143,400,000
낙찰 금액	371,680,000	공시가격	359,000,000
경락잔금대출금	200,000,000	채권금액	1,109,554,444

### [ 경매 부대비용 산출 ]

채권금액	1,109,554,444
이해관계자 수	9
목적물 수	1

### 가) 부동산 경매 신청비용

신청비용	등록면허세	2,219,109
	지방교육세	443,822
	송달료	624,000
	등기신청 수수료	3,000
예납금	감정평가 수수료	377,930
	감정평가 실비	88,000
	현황조사수수료	70,000
	신문공고료	220,000
	매각수수료	2,480,000
	총계(VAT 별도)	6,525,861

### 나) 등기비용

취득세	취득세	3,716,800
	지방교육세	371,680
국민주택채권 매입 할인금액		553,722

	등기보수	438,512
	등기 및 신고 대행	40,000
	세금 신고 및 납부 대행	40,000
	채권매입(할인)대행	40,000
	법무사 일당	70,000
	법무사 교통 실비	50,000
공과금	수입증지	15,000
	수입인지	150,000
<b>총계(VAT 별도)</b>		<b>5,485,714</b>

#### 다) 명도비용

1 차	집행관수수료	200,000
	집행관수수료	200,000
2 차	노무비용	1,300,000
	운송비용	1,300,000
	보관비용	900,000
<b>총계(VAT 별도)</b>		<b>3,900,000</b>

### [ 경락잔금대출 비용 산출 ]

#### 가) 대출 기본정보

대출상품명	하나원큐 아파트론
대출금액 (원)	220,000,000
대출기간 (개월)	120
대출금리	3.4%
원리금 상환방법	원리금분할상환

#### 나} 要 상환 원리금 계산

要 상환 총 이자	39,823,801
要 상환 총 원리금	259,823,801
월 상환 금액	2,165,198
연간 상환 금액	25,982,380

---

#### 다) 관련 부대비용

인지세	150,000
-----	---------

### [ 잔금에 대한 신용대출 비용 계산 ]

#### 가) 신용대출 상품 비교

은행	상품명	금리
국민은행	KB 직장인든든신용대출	5.34
신한은행	쓸편한 직장인대출 S II	4.78
우리은행	우리WON하는 신용대출	5.45
하나은행	하나원큐 신용대출	5.03
농협은행	NH직장인대출V	4.55

#### 나) 대출 기본정보

대출상품명	NH 직장인대출 V
대출금액(원)	50,000,000
대출기간(개월)	60
대출금리	4.55%
원리금 상환방법	원리금분할상환

#### 다) 要 상환 원리금 계산

要 상환 총 이자	5,997,290
要 상환 총 원리금	55,997,290
월 상환 금액	933,288
연간 상환 금액	11,199,458

#### 라) 관련 부대비용

인지세	40,000
-----	--------

---

## [ 경매과정 실투입 비용 ]

경매 투입비용	입찰보증금	28,280,000
경매 부대비용		9,385,714
경락잔금대출 상환 원리금		259,823,801
잔금 신용대출 상환 원리금		55,997,290
대출 부대비용		190,000
<b>총계</b>		<b>353,676,806</b>

## ● 수익률 분석

### [ 2 년(24 개월) 보유 후 매각 시 수익률(가정 1) ]

#### 가) 보유 및 매도 시 발생 부대비용

보유 시	재산세	63,740
	도시지역분	131,236
	지방교육세	12,748
합계		207,724
매도 시	증개수수료	1,680,000
	양도소득세	13,189,920
합계		14,869,920
총계		<b>15,077,644</b>

#### 나) 시세 분석

1. KB부동산 시세		
81	상위 평균가	345,000,000
	일반 평균가	335,000,000
	하위 평균가	305,000,000
110	상위 평균가	470,000,000
	일반 평균가	445,000,000
	하위 평균가	410,000,000
2. 국토교통부 실거래가		
81/59.99	거래일자	실거래가
	2024.11.12	345,000,000
	2024.11.08	370,000,000
110/84.42	2024.10.08	350,000,000
	2024.11.08	470,000,000
	2024.09.21	455,000,000
	2024.09.21	440,000,000
3. 매물 시세 (네이버 부동산 참고)		
81	등록일자	가격
	2024.12.03	340,000,000
	2024.12.03	330,000,000
110	2024.12.04	430,000,000

	2024.12.04	480,000,000
--	------------	-------------

#### 다) 매도가 제시

- **4억 2천만 원**에 매도가를 설정할 것을 제안함.
- 대상물건 인근 매물의 최근 거래가격과 매매 호가를 분석한 결과, 매매 일반 시세는 4억 4,500만 원, 실거래가 범위는 3억 8,500만 원~4억 6,000만 원으로 파악됨.
- 다만 부동산시장 침체 및 선호도가 낮은 1층 위치를 감안하여 보았을 때, 매매가 하락 가능성이 높으므로 상위 평균가(4억 7천) 수준에서 매도가를 설정하기는 어려움. 대신 실거래 하한 가(3억 8,500만 원)~일반 시세(4억 4,500만 원) 범위에 3~7%의 1층 감가 요인을 반영하여 매도가를 설정할 것을 제안함. 지방 아파트에 대한 무주택자의 수요 증가로, 시세 대비 10% 저렴한 가격에서 매도가를 시작해 경쟁을 유도하고자 하였음.

#### 라) 경락잔금 대출 중도상환수수료

상환 금액(원)	220,000,000
중도상환수수료율	1.4%
총 대출 기간(개월)	120
잔존 기간(개월)	96
중도상환수수료(원)	2,464,000

#### 마) 수익률

투입 비용	371,218,450
순수익	48,781,550
수익률	<b>13.14%</b>

## [ 2년(24개월) 전세 수익률(가정 2) ]

### 가) 보유 시 발생 부대비용

재산세	63,740
도시지역분	131,236
지방교육세	12,758
<b>합계</b>	<b>207,734</b>

### 나) 시세

1. KB부동산 시세		
81	상위 평균가	235,000,000
	일반 평균가	225,000,000
	하위 평균가	210,000,000
110	상위 평균가	302,500,000
	일반 평균가	287,500,000
	하위 평균가	272,500,000
2. 국토교통부 실거래가		
81/59.99	거래일자	실거래가
	2024.10.24	200,000,000
	2024.10.07	210,000,000
110/84.42	2024.08.30	210,000,000
	2024.10.17	300,000,000
	2024.09.20	280,000,000
	2024.08.07	270,000,000
3. 매물 시세(네이버 부동산 참고)		
81	등록일자	가격
	2024.11.07	230,000,000
110	2024.12.04	320,000,000

### 다) 전세가 제시

- 예상 매도가를 4억 원으로 설정한 바, 전세가율 63~64%를 적용하여 전세가를 2억 6,000만 원으로 제안함.
- 전세 시세 일반가는 2억 8,750만 원, 실거래가 범위는 2억 5,000만 원~2억 9,000만 원으로

파악됨. 다만 상한가(2억 9,000만 원) 수준으로 올리기엔 26년 된 노후화 아파트임을 감안해야 함. 대상물건은 98년 준공된 아파트로, 노후화로 인한 유지보수비용 증가로 전세가가 다소 낮아질 가능성 있음을 고려함. 이에 약 5%의 감가를 적용함.

### 라) 정기 예금 상품 비교(5대 시중은행, 24개월 만기)

상품명	국민은행 KB Star 정기 예금	신한은행 쓸편한 정기 예금	우리은행 WON플러스 예금	하나은행 하나의정기예금	농협은행 NH올원e예금
기본금리(단리 이자)	2.50	3.25	3.25	3.20	3.30
최고금리(단리 이자)	3.20	3.45	2.60	2.60	3.30

### 마) 정기 예금 수익률

원금	260,000,000
세전이자	17,160,000
이자과세	2,642,640
세후이자	14,517,360

### 바) 수익률

투입 비용	353,884,540
순수익	14,517,360
수익률	4.10%

### [ 수익률 결론 ]

- 낙찰가액 371,680,000원 중 220,000,000원을 경락잔금대출로, 50,000,000원을 신용대출로 자금을 조달하고 잔금 101,680,000원을 자기자본으로 충당하여 경매를 진행할 것을 가정함.
- 낙찰가액 371,680,000원 기준으로 24개월 보유 후 매각 시와 전세 임대 후 금융상품 운용 시의 수익률을 비교한 결과, **24개월 보유 후 매각**할 경우, 시세차익 약 50,000,000원을 기대할 수 있으며, 매도가를 420,000,000원으로 설정할 시 순수익은 48,781,550원, 수익률은 약 13.14%로 예상됨. 반면 **24개월간 전세를 운영**할 경우, 전세보증금 260,000,000원을 농협은행 NH올원e예금(금리 3.3%)에 예치할 시 세후 이자 수익은 14,517,360원으로, 투입비용 대비 수익률은 약

4.1%로 분석됨.

- 24개월 보유 후 매각하는 경우 부대비용은 더 발생하나 경매를 통해 시세보다 낮은 가격에 취득한 점을 활용하여 시세 수준으로 매각할 경우 차익을 실현 것으로 파악됨. 이는 수익률 측면에서 유리할 뿐만 아니라, 향후 대출 중도상환 등을 통한 현금 유동성 확보에도 용이할 것으로 판단됨. 이에 **24개월 보유 후 매각을 제안함.**