

# 경매 물건 보고서

2024. 09.

URID | 노태현 · 임지원 · 김연지  
서영진 · 이윤 · 나하연



# Executive Summary

## 1. 경매 물건 개요

- 경기도 수원시 영통구 매탄동 임광아파트(사건번호 2023 타경 84047)로, 전용면적 74.25 m<sup>2</sup> 규모의 주거용 아파트임. 1차 유찰 후 2024년 7월 17일 재경매 예정이며, 감정가는 388,000,000 원, 최저매각가는 271,600,000 원임.

## 2. 입지 특성

- 매탄권선역과 수원시청역 도보 9~13분 거리에 위치하며, GTX-C 노선과 인동선 개통 예정으로 교통 여건이 우수함. 인근 학군과 대형 편의시설도 매우 양호하여 주거 수요가 높음.

## 3. 권리 관계

- 말소기준권리는 한국스탠다드차타드은행의 근저당권이며, 소유자가 직접 거주 중임. 임차인 문제는 없으나 체납 관리비와 명도 절차는 추가 검토가 필요함.

## 4. 가격 및 낙찰가 분석

- 감정가 대비 예상 낙찰가는 약 291,000,000 원(75%)으로 추정됨. 인근 경매 낙찰가율이 70~80% 수준으로, 본 물건도 유사한 가격에서 낙찰될 가능성이 높음.

## 5. 수익률 분석

- 전세가 255,000,000 원 기준, 예상 전세 수익률은 약 13.19%이며, 2년 내 매각 시 자본차익 포함 예상 순수익률은 약 9.44%임. 교통망 확장과 재건축 가능성으로 자산 가치 상승이 기대됨.

## 6. 종합 의견

- 학군과 교통 호재, 재건축 가능성으로 인해 중장기적인 투자 가치가 높으며, 단기적 수익과 장기적 자본 차익을 기대할 수 있는 물건임. 낙찰 후 관리비 체납 여부와 명도 절차에 주의할 필요가 있음.



# Content

---

I. 경매 기본 정보

II. 경매 물건 기본 내역

III. 입지 특성 및 주변 환경과 변화 전망

IV. 권리 관계 및 임대차 관계 분석

V. 배당순위표

VI. 예상 낙찰가 제안 및 부대비용 산출

VII. 수익률 분석

Part

## I. 경매 기본 정보

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

표 1-1. 경매 기본 정보	
소재지	경기도 수원시 영통구 동수원로 316
경매진행법원	수원지방법원 13 계
경매일시	2024.07.17
물건용도	아파트
소유자	신경영
채권자	롯데캐피탈(주), 삼성카드(주), 한국주택금융공사, (주)유진대부금융, 한국금융자산대부(주), 정석구
채무자	신경영
경매개시결정일	경매개시일 : 2023.11.20
배당요구종기일	배당요구종기일 : 2024.02.02
감정평가액	388,000,000 원
최저매각가격	271,600,000 원
감정평가일	2023.12.06
감정기관	대화감정평가법인 경기지사
유찰 횟수	1 회(2024.06.13)
낙찰 여부	미낙찰
입찰보증금	29,100,000 원(예상 낙찰가의 10%)

자료 : 법원경매정보

Part

## II. 경매 물건 기본 내역

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

■ 토지 내역

표 1-2. 경매 물건 토지 내역	
소재지	경기도 수원시 영통구 매탄동 1162 번지 / 동수원로 316
지목	대
토지 면적	56,919.9 m <sup>2</sup>
용도 지역	도시지역, 제 2 종일반주거지역
용도 지구	시가지경관지구
용도 구역	지구단위계획구역
개별공시지가	2,899,000 원 (2024/01)

자료 : 법원경매정보

■ 건물 내역

표 1-3. 경매 물건 건물 내역	
명칭	임광아파트 5 동
층수	지하 1 층 / 지상 15 층
세대수	150 세대
층별면적	914.57 m <sup>2</sup>
연면적	13,627.21 m <sup>2</sup>
용적률 산정용 연면적	12,769.77 m <sup>2</sup>
허가일	1989.06.22
사용승인일	1989.06.23
최근 매매 실거래가	3 억 8,000 만
시공사	임광토건 (주)

자료 : 법원경매정보

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

■ 매물 정보

표 1-3. 경매 물건 매물 정보	
주소지	경기도 수원시 영통구 동수원로 316, 매탄임광아파트 5 동 5 층 509 호
면적	74.25 m <sup>2</sup> (22.5 평 / 27 평형)
소유자	신경영
구조	철근콘크리트조

자료 : 법원경매정보

■ 매물 위치 (지도)



자료 : 네이버지도



사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

■ 지적도



■ 전경 사진 1



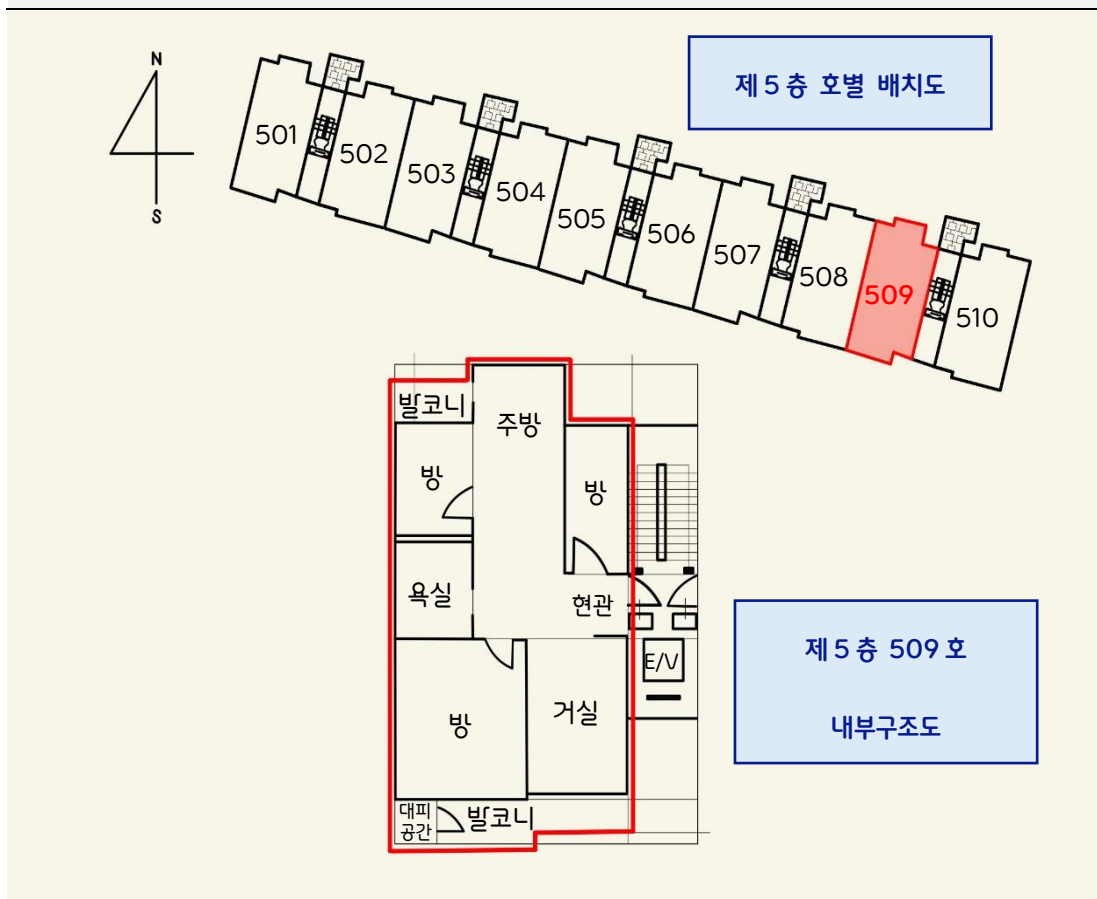
■ 전경 사진 2



사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

### ■ 호별 배치도 및 내부 구조도

사진 1-4 호별 배치도 및 내부 구조도



자료 : 지지옥션

2023 타경 84047 는 90S 타입으로 방 3 개 화장실 1 개이며 남향에 계단식 구조를 가지고 있음. 한 층당 호실이 두 개이며 가운데 엘리베이터를 두고 양쪽으로 호실이 구성되어 있다. 평수는 22.4 평(74.35)로 신혼부부, 1 인가구 등이 살기에 적합할 수 있음. 난방은 열병합에 의한 지역 난방임.

## Part

### III. 입지 특성 및 주변 환경과 변화 전망

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

■ 주거 환경

표 2-1. 주택특성자료

단지특성	용도	용도지역	건물구조
	아파트	제 2 종일반주거지역	철근콘크리트구조
	사용승인연도	동수	세대수
	1990	10	1,320
	건폐율	용적률	전체 주차대수
	19.1%	232.41%	649
	최고/최저층수	공시면적 종류	
	15 / 1	73.91 m <sup>2</sup> , 74.25 m <sup>2</sup> , 84.95 m <sup>2</sup> , 108.11 m <sup>2</sup> , 124.52 m <sup>2</sup> ,	
세대특성	공시면적	해당세대수	향
	74.25	300	남서

자료 : 한국부동산원

매탄동임광아파트 1,320 세대, 10 개동, 최고 15 층으로 건축됨.1990 년 12 월에 완공된 아파트로 현재 35 년차의 연식을 가짐. 지상주차 649 대가 가능하지만 주민들의 의견에 따르면 주차시설이 매우 부족한 편이라고 함.

■ 주변 환경

표 2-2. 주변 환경

교육시설	효원초, 매탄중, 효원고
편익시설(대형마트, 백화점 등)	센터블 SPA, 홈플러스(주)동수원점
의료시설(대형병원)	수원본바른한방병원, 에덴메디여성병원
행정시설(관공서)	수원매탄우편취급국, 수원남부소방서, 수원매탄 3 동우체국
교통시설(지하철)	매탄권선(수인분당선)역, 수원시청(수안분당선)역

자료 : 한국부동산원

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

## ■ 주변 환경

본 건물은 매탄동에 위치하고 총 1,320 세대이며 1990 년도 사용승인 된 5 동 509 호 74.25 m<sup>2</sup>로서, 인근에 효원초,매탄중,효원고 등 교육시설이 위치함. 또한, 의료시설은 수원본바른한방병원,에덴메디여성병원, 편의시설은 센터블 SPA,홈플러스(주) 동수원점 등이 주위에 위치한다는 점을 가격형성요인으로 고려함. 또한, 본 건물은 남서향 및 5 층에 위치한 호로서 단지 내에 층별 효용과 위치별 요인을 지니고 있음.

## ■ 공원

참새공원 도보로 1 분, 효원공원 도보로 3 분내로 위치하여 거주민들의 만족도가 높은 편으로 나타남.

## ■ 도로/교통 현황

그림 2-1. 수원시청역과의 도보 거리

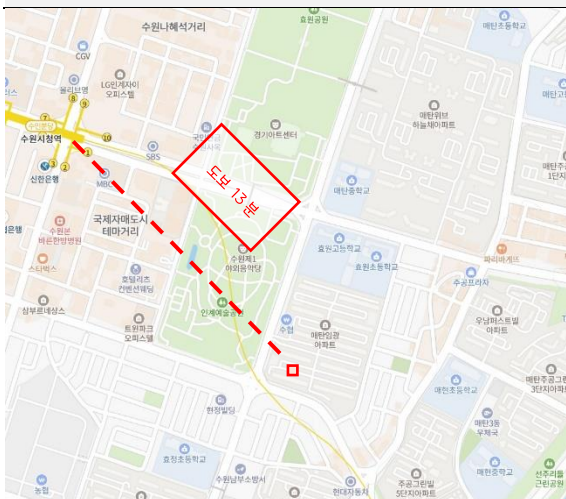
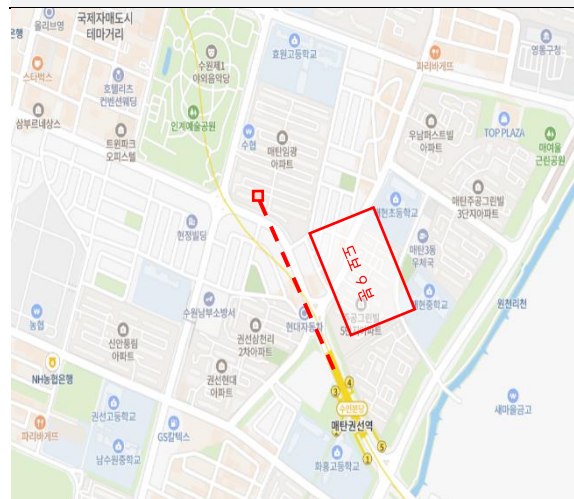


그림 2-2. 매탄권선역과의 도보 거리



단지 내에서 도보로 9 분 거리에 매탄권선역, 도보로 13 분 내 수원시청역이 위치함. 또한 바로 앞 버스 정류장이 있으며 광역버스 3008, 3007, M5342, 8800, 7001 이 있어 서울과의 이동이 편리하다 판단할 수 있음.

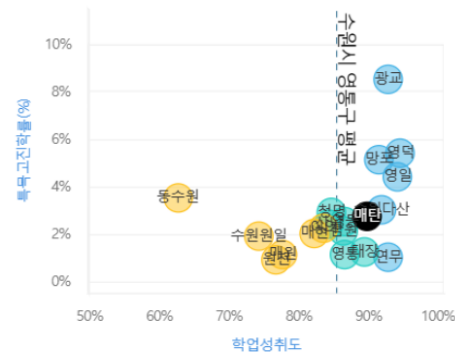
사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

## ■ 학군

표 2-3. 수원시 영통구 중학교

수원시 영통구 학군 정보

중학교

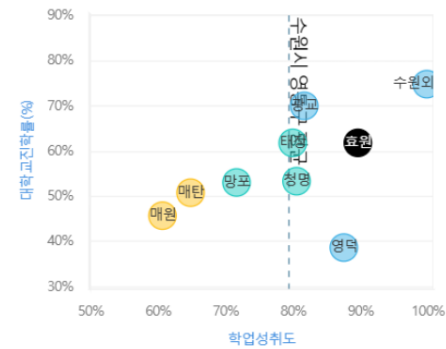


※ 진학률 : 졸업생 대비 특목고(과학고, 외교국제고) 진학한 비율  
 ※ 학업성취도 : 보통학력 이상 비율(국영수 평균)  
 ※ 차트 우측 상단에 위치할수록 상대적으로 우수합니다.

표 2-4. 수원시 영통구 고등학교

수원시 영통구 학군 정보

고등학교



※ 진학률 : 졸업생 대비 대학교(4년제) 진학한 비율  
 ※ 학업성취도 : 보통학력 이상 비율(국영수 평균)  
 ※ 차트 우측 상단에 위치할수록 상대적으로 우수합니다.

자료 : 아실

본 건의 위치에서 다닐 수 있는 매탄중학교는 국가수준 학업성취도 평가(국영수 평균)은 89.5%이며 수원시 영통구 내 중학교 19 개교의 평균 85.1%, 경기도 평균 74.6%를 넘어섰음. 매탄중학교 학력은 보통학력 이상으로 평가됨. 또한 특목고(과학고, 외교 진학률의 총합)의 진학률은 2.7%임. 매탄중학교는 수원시 영통구 내 중학교 19 개교 중 종합적 평가 순위는 7 위임.

본 건의 위치에서 다닐 수 있는 효원고등학교는 국가수준 학업성취도(국영수 평균)은 89.3%이며 수원시 영통구 내 고등학교 10 개교의 평균 79.1%, 경기도 평균 76.5%를 넘어섰음. 효원고등학교 학력은 보통학력 이상으로 평가됨. 또한 대학교 진학률은 61.7%이다. 효원고등학교는 수원시 영통구 내 고등학교 10 개교 중 종합적 평가 순위는 2 위임.

본 건 위치에서 다닐 수 있는 중, 고등학교의 종합적인 평가를 하면, 보통이상의 학력수준의 학군을 지녔음을 알 수 있음.

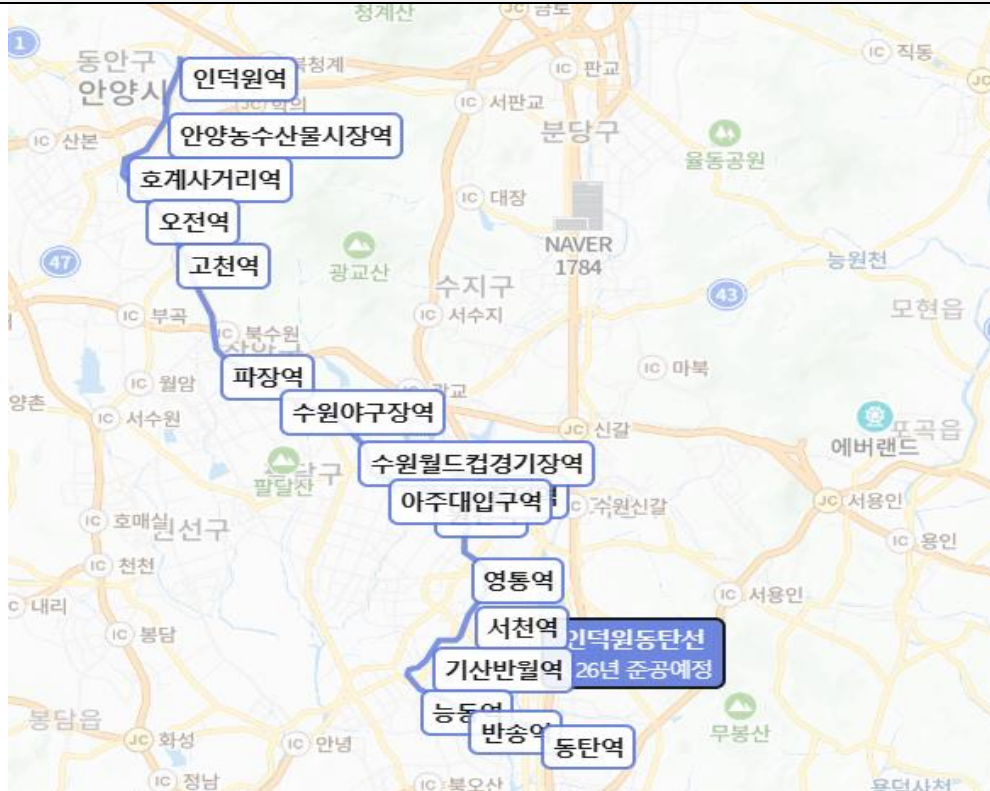


사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

## ■ 인근 교통 개발 현황

### 1) 인동선

사진 2-3. 인동선 착공 지도



인동선은 안양 인덕원과 의왕, 용인, 수원, 화성, 동탄을 잇는 약 39Km 길이를 연결하는 복선철도이다. 서동탄역과 차량기지를 제외하면 전 구간 지하화로 조성되며, 5 개역(인덕원, 오전, 수원월드컵경기장, 영통, 동탄)에는 급행열차도 운영될 예정임. 인동선이 개통되면 수도권 요지를 잇는 핵심 교통망과 환승도 가능하게 된다. 인덕원역에서는 4 호선, GTX-X(예정), 월판선(예정)으로 갈아탈 수 있고, 동탄역에서는 GTX-A 노선(예정)과 SRT 를 이용할 수 있게 됨. 또한 인덕원-동탄까지 약 30 분이면 도달이 가능하기 때문에 수도권 서남부지역 이동 시간이 크게 줄어들어 지역 주민들의 교통난도 상당 정도 해소될 수 있을 것으로 기대됨.

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

## ■ 인근 교통 개발 현황

### 2) 수원역 GTX-C 노선

강남으로의 교통망이 부족한 경기 동북부 및 서울 동북부와 최근 집중적인 개발로 교통수요가 늘어난 군포, 의왕, 안양, 수원에서의 교통접근성을 개선하기 위해 제안된 사업임. 1호선, 4호선의 강남 접근성을 향상시키는 효과도 있음. 기점하고 종점 근처 구간이 경원선-경부선으로 1호선과 겹치며 대신 1호선은 영등포를 경유하는 반면 GTX-C는 강남을 경유하는 열차임. 운행방식의 경우 분기선이 있는 상황이라 1호선, 5호선처럼 수원행과 상록수행을 번갈아가면서 운행할 예정임. 또한 수도권 제1순환도로 남동부구간(의정부-구리-하남-판교-안양)의 교통정체를 덜어줄 것으로 전망함.

사진 2-4. GTX-C 예상 노선





사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

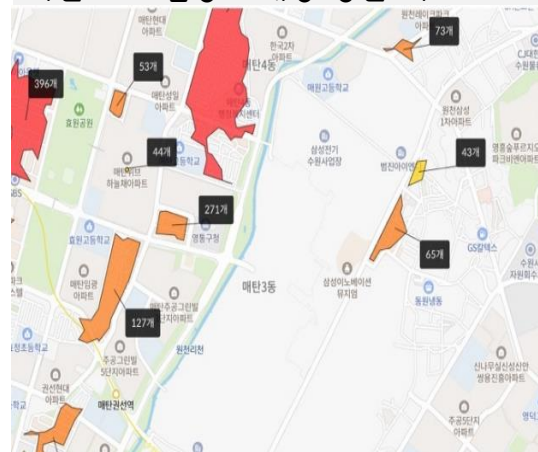
## ■ 상권

표 2-5. 최다 유동인구 상위 5 개



자료 : 수원특례시 빅데이터포털

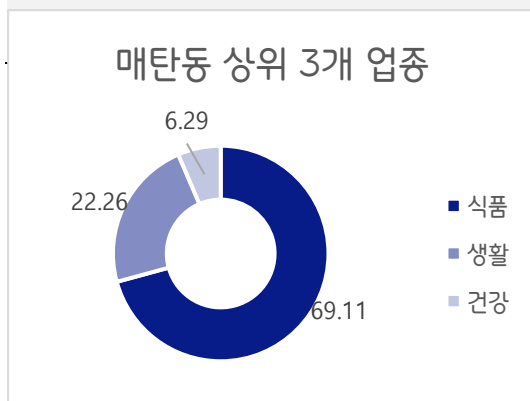
사진 2-5. 임광 초대형 상권 지도



자료 : 호갱노노

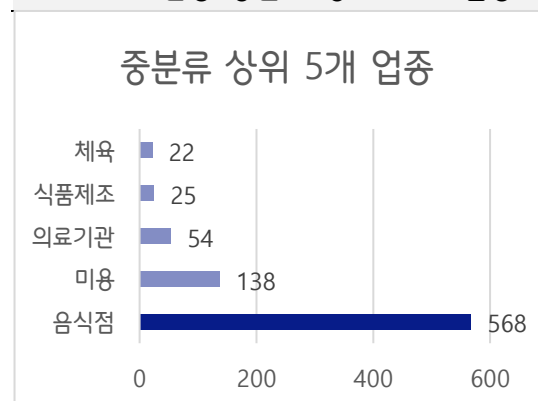
2023 타경 84047 이 위치한 행정동은 매탄 3 동이다. 매탄 3 동은 수원시 최다 유동인구 상위 5 개 행정동 중 4 위이다. 매탄 3 동과 인근에 인계동이 위치해 있기에 전반적으로 유동인구수가 많은 지역에 해당함. 영통구청이 소재한 영통구의 법정동이며 삼성전자의 본사 삼성디지털시티가 매탄 3 동에 위치해 있음. 삼성디지털시티의 앞 매탄동 중심상가가 크게 분포하여 큰 상권이 형성되어 있음.

표 2-6. 최다 유동인구 상위 5 개



자료 : 한국부동산원

표 2-7. 매탄동 중분류 상위 5 개 업종



자료 : 한국부동산원

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316/매탄동 임광아파트)

### ■ 재건축/ 리모델링 추진 가능성

아파트 리모델링 조합을 생성하였으나 무산이 되고 재건축 추진 위원회가 설립되었음.  
연식이 35 년차인 아파트에 입지환경이 매우 우수한 편이라 재건축을 추진하는 중임.

현재 영통 2 구역 주택재건축정비사업이 추진되었을 당시 지금으로부터 10 년전 매탄주공 5 단지 아파트는 연식이 30 년차였다. 재건축사업으로 진척될 수 있었던 이유는 용적률이 73%로 낮은 편에 해당하기 때문일 가능성이 높음. 그러나 제 2 종 주거지역의 용적률이 250%이하인데 매탄임광아파트는 용적률 232%이라는 높은 용적률을 보유 중임. 재건축 사업에서는 연식과 입지도 중요하지만 용적률이 아주 크게 작용하기 때문에 재건축 사업이 가능성은 조합원의 능력에 달린 부분임.

국토교통부에서 최근 재건축 재개발사업 촉진에 관한 특례법과 도시 및 주거환경정비법을 발표하며 재건축 절차 통합과 간소화로 정비사업 초기에 수립하는 기본계획과 정비계획을 필요한 경우 동시에 처리할 수 있도록 함.

아울러 조합 설립 이후 구체적인 사업계획을 수립하는 단계인 사업시행계획과 관리처분계획도 동시 처리가 가능해지게 규정함. 또한 3 년 한시로 재건축 재개발사업 용적률을 법적 상한보다 최대 30%포인트 높여준다고 제안함. 도시정비법 개정안에는 재건축사업의 조합 설립 동의 요건을 전체 구분 소유자의 75%에서 70%로 낮출 수 있게 한다는 내용을 확인할 수 있음.

2022 년 11 월 수원은 투기과열지구 해제가 되었기에 매탄임광아파트 재건축 추진에 박차를 가할 수 있어 보임.

Part

## IV. 권리관계 및 임대차 관계 분석

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 소유지분현황(갑구)

표 3-1. 소유지분현황(갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
신경영(소유자)	800808- *****	단독소유	경기도 수원시 영통구 동수원로 316, 5 동 509 호(매탄동, 임광아파트)	5

자료 : 대법원 인터넷등기소

■ 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

표 3-2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2023 년 8 월 23 일 제 73306 호	청구금액 금 44,375,345 원 채권자 롯데캐피탈(주)	신경영
9	가압류	2023 년 9 월 20 일 제 83479 호	청구금액 금 12,907,128 원 채권자 삼성카드(주)	신경영
10	임의경매 개시결정	203 년 11 월 20 일 제 112199 호	채권자 한국주택금융공사	신경영

자료 : 대법원 인터넷등기소

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ (근)저당권 및 전세권 등 (올구)

표 3-3. (근)저당권 및 전세권 등 (올구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요 등기사항	대상소유자
15	근저당권설정	2019 년 11 월 19 일 제 109709 호	채권최고액 금 205,200,000 원 근저당권자 (주)한국스탠다드차타드은행	신경영
30	근저당권설정	2021 년 8 월 20 일 제 98049 호	채권최고액 금 279,500,000 원 근저당권자 (주)파인솔루션대부	신경영
30-2	근저당권변경	2021 년 9 월 2 일 제 103803 호	채권최고액 금 309,400,000 원	신경영
30-3	근저당권변경	2021 년 10 월 12 일 제 116635 호	채권최고액 금 327,600,000 원 채권자 (주)유진대부금융	신경영
30-5	질권	2023 년 8 월 18 일 제 64554 호	채권액 금 327,600,000 원 채권자 (주)유진대부금융	신경영
30-6	근저당권이전	2023 년 7 월 7 일 제 87066 호	근저당권자 한국금융자산대부(주)	신경영
34	근저당권설정	2021 년 11 월 26 일 제 133501 호	채권최고액 금 13,000,000 원 근저당권자 (주)파인솔루션대부	신경영

자료 : 대법원 인터넷등기소

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

표 3-3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요 등기사항	대상소유자
34-1	질권	2021 년 11 월 21 일 제 92260 호	채권액 금 13,000,000 원 채권자 정석구	신경영
37	근저당권설정	2022 년 5 월 30 일 제 42437 호	채권최고액 금 7,800,000 원 근저당권자 미켈란대부(주)	신경영

자료 : 대법원 인터넷등기소

■ 권리분석표

표 3-4. 권리분석표

번호	접수일자	권리종류	권리자	권리금액	상태
1	2019.11.05	소유이전	신경영		전소유자:홍애숙 증여(2019.11.01)
2	2019.11.19	근저당권	(주)한국스탠다드 차타드은행	205,200,000 원	말소기준권리
3	2021.08.20	근저당권	한국금융자산대부(주)	327,600,000 원	-
4	2021.11.26	근저당권	(주)파인솔루션대부	13,000,000 원	-
5	2022.05.30	근저당권	미켈란대부(주)	7,800,000 원	-
6	2023.08.23	가압류	롯데캐피탈	44,370,000 원	-
7	2023.09.20	가압류	삼성카드	12,900,000 원	-
8	2023.11.20	임의경매 개시결정	한국주택금융공사	0	-

자료 : 대법원 인터넷등기소

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

### ■ 분석 사항

사건번호 2023 타경 84047 는 등기부상 말소기준권리가 ‘(주)한국스탠다스차타드은행’이다. 예상 낙찰가액 291,000,000 원에서 경매 비용 3,845,901 원이 최우선으로 변제가 되며, 2 순위 채권자인 ‘(주)한국스탠다스차타드은행’이 205,200,000 원을 배당 받는다면, 245,645,901 원이라는 금액을 미수금으로 남기고 후순위 채권은 모두 소멸됨.

전입세대확인서를 열람해 본 결과, 본 주소에는 채무자이자 소유자인 신경영을 세대주로 하는 세대가 전입되어 있다. 점유자가 있다면 협의와 명도를 촉구해야 할 것으로 예상됨.

본 물건(매탄임광아파트)의 연평균 관리비는 236,198 원이다. 그러나 체납 관리비가 존재하기 때문에 미납된 관리비는 낙찰자가 부담함.

Part

## V. 배당순위표



사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 배당순위표

표 4-1. 배당순위표

순위	권리	권리자	등기/ 확정일	전입/ 사업	채권액	채권배당금
1	-	법원경매	-	-	-	3,600,000
2	근저당권	(주)한국스탠다드 차타드은행	2020.09.11	-	205,200,000	205,200,000
3	근저당권	한국자산대부(주)	2019.02.13	-	327,600,000	62,790,000
4	근저당권	(주)파인솔루션 대부	2019.12.31	-	13,000,000	0
5	근저당권	미켈란대부(주)	2020.02.14	-	7,800,000	0
6	근저당권	롯데캐피탈(주)	2021.09.27	-	44,370,000	0
7	근저당권	삼성카드(주)	2023.01.26	-	12,900,000	0
8	근저당권	임의경매	2023.01.26	-	-	-
합계					610,870,000	271,590,000

순위	권리	권리자	등기/ 확정일	미수금	인수 여부	비고
1	-	법원경매	-	0	-	-
2	근저당권	(주)한국스탠다드 차타드은행	2020.09.11	0	말소	말소기준권 리
3	근저당권	한국자산대부(주)	2019.02.13	264,800,000	말소	-
4	근저당권	(주)파인솔루션 대부	2019.12.31	13,000,000	말소	-
5	근저당권	미켈란대부(주)	2020.02.14	7,800,000	말소	-
6	근저당권	롯데캐피탈(주)	2021.09.27	44,370,000	말소	-
7	근저당권	삼성카드(주)	2023.01.26	12,900,000	말소	-
8	임의경매	한국주택금융	2023.01.26	-	말소	-
합계				342,870,000	-	

## Part

### VI. 예상 낙찰가 제안 및 부대비용 산출

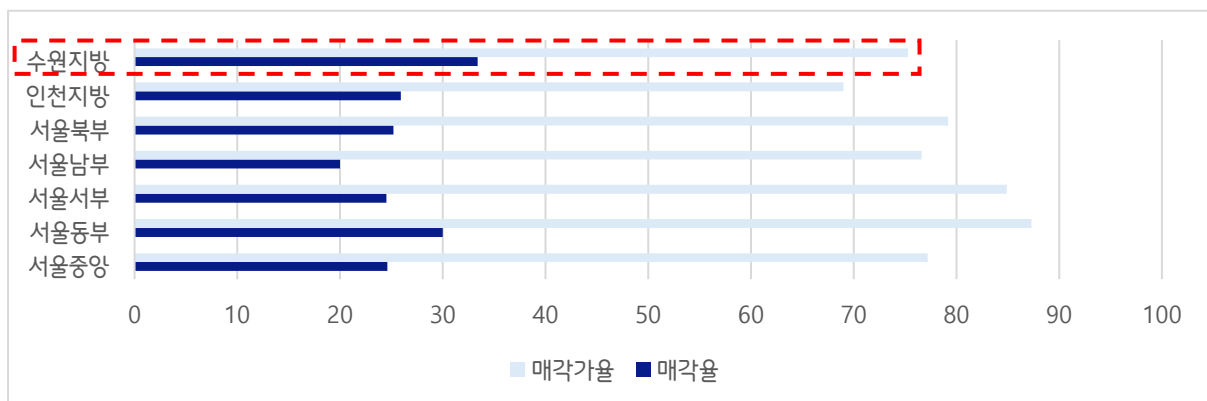
사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

## ■ 예상 낙찰가

부동산 경매 물건에 있어 매수 희망자가 얼마나 될지, 예상 낙찰가를 얼마나 추정할 지 계산하는 것은 어려운 부분이 있음. 그럼에도 불구하고 본 물건과 관련하여 예상 낙찰가를 감정가격 대비 75%의 금액인 291,000,000 원으로 제안하고자 함.

표 5-1. 각 지방법원별 경매 평균

법원명	경매 건수	매각 건수	감정가 (원)	매각가 (원)	매각율 (%)	매각가율 (%)
서울중앙 지방법	4,026	989	924,035,638,046	713,423,817,910	24.6	77.2
서울동부 지방법	1,551	465	434,087,363,926	379,055,366,635	30	87.3
서울서부 지방법	2,174	533	396,666,240,870	336,684,945,532	24.5	84.9
서울남부 지방법	11,423	2,282	792,155,213,502	606,650,101,545	20	76.6
서울북부 지방법	3,636	915	476,943,715,524	377,535,513,408	25.2	79.2
인천지방법	11,995	3,105	852,229,075	588,337,985,512	25.9	69
수원지방법	6,049	2,018	1,031,643,261,922	777,178,738,815	33.4	75.3



자료 : 대한민국 법원

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

## ■ 예상 낙찰가 제안

대한민국 법원에서 제공하는 법원경매정보에 의하면, 본 물건을 담당하고 있는 수원지방법원의 매각가율(낙찰가율)은 경매 사건이 접수되어 경매 개시 결정이 난 2023년 11월부터 2024년 8월까지 75.3%를 기록하고 있음.

경·공매 데이터 전문기업 지지옥션에 따르면, 2024년 9월 첫째 주 기준으로 해당 주차 최다 응찰자 수를 기록한 물건(수원시 영통구 매탄동 임광아파트) 2동이 선정되었음. 해당 물건은 전용면적 84㎡, 감정가 4억 7천 3백만원, 낙찰가 3억 3천 1백 10만원(낙찰가율 70%)를 보였음. 당시 해당 물건에만 37명이 몰려, 매수자들로 하여금 매우 높은 관심을 끌었음. 이와 동일한 아파트인 본 물건은 비슷한 낙찰가율을 형성할 것이라 예상할 수 있음.

시세차익을 노리고 진입하는 경매 투자의 특성상, 감정가격보다 저렴하게 매물을 매수하려는 경향이 높음. 유찰이 되면 될수록 감정가격보다 더 낮은 금액으로 가격이 제안됨. 이에 따라서 유찰이 되어 감정가격 대비 70%에 해당하는 가격으로 아파트를 매수하는 방법을 채택하는데, 본 물건도 이러한 범주에서 낙찰가가 형성될 가능성이 높음.

인접한 위치에 있는 경매 매물 2023 타경 67226(매탄주공 5단지) 감정가격 1,050,000,000 원 대비 낙찰가율 78%에 해당하는 819,000,000 원에 매각됨. 이에 근거하여 본 매물 역시 70%대 범주로 낙찰가율이 형성될 것이라고 예상할 수 있음.

본 물건과 관련된 사항을 확인하기 위해 임광아파트 관리사무소에 연락을 취한 결과 체납 관리비에 관해 연락을 건 사람이 최소 8-9명이라는 사실을 확인함. 체납 관리비는 매각 시 인수될 수 있는 금액에 해당할 수 있는 만큼, 본 물건에 많은 사람들이 관심을 가지고 있는 것으로 추정할 수 있음.

따라서 본 물건은 보통 이상의 학군, 다양한 편의시설이 많음에 더불어 인동선과 GTX-C 노선 개통과 같은 개발 호재가 있기 때문에, 저가 매수를 노린 많은 응찰자가 몰릴 것을 예상하여 감정가액의 75%인 291,000,000 원으로 제안하는 바임.

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 인근 지역 경매물건

표 5-2. 인근 지역 경매물건

번호	소재지	용도	감정가/최저가	결과	입찰일자
1	경기 수원시 영통구 하동 1001 번지 광고마을 40 단지 4011 동 1503 호	아파트	830,000,000/ 830,000,00	신건	2024.09.10
2	경기 수원시 영통구 망포동 298-5 번지 다원하우스 가동 403 호	다세대	288,000,000 288,000,000	신건	2024.09.10
3	경기 수원시 영통구 신동 940 번지 래미안영통마크원 2 단지 205 동 2501 호	아파트	1,020,000,000 714,000,000	진행 (1 회)	2024.09.09
4	경기 수원시 영통구 이의동 1332 번지 써밋플레이스광고 102 동 2303 호	아파트	1,566,000,000 1,096,200,000	진행 (1 회)	2024.09.09
5	경기 수원시 영통구 원천동 204-3 번지 가동 502 호	다세대	287,000,000 200,900,000	진행 (1 회)	2024.09.09
6	경기 수원시 영통구 영통동 970-3 번지 벽적골 9 단지주공아파트 904 동 1503 호	아파트	476,000,000 476,000,00	신건	2024.09.09
7	경기 수원시 영통구 영통동 1052-2 번지 쌍용아파트 247 동 401 호	아파트	348,000,00 348,000,000	신건	2024.09.09
8	경기 수원시 영통구 망포동 524-7 번지 3 동 비 02 호	다세대	111,000,000 26,651,000	진행 (4 회)	2024.09.06

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 인근 지역 경매물건

표 5-2. 인근 지역 경매물건

번호	소재지	용도	감정가/최저가	결과	입찰일자
9	경기 수원시 영통구 매탄동 1260 번지 주공그린빌 206 동 1302 호	아파트	473,000,000 331,100,000	진행 (1 회)	2024.09.02
10	경기 수원시 영통구 하동 1032 번지 광고호반마을 21 단지 2104 동 1901 호	아파트	798,000,000 798,000,000	신건	2024.08.30

■ 인근 지역 낙찰사례

표 5-3. 인근 지역 낙찰사례

번호	소재지	면적	용도	감정가/최저가	낙찰가/낙찰가율	낙찰일자
1	경기 수원시 영통구 매탄동 810-2 동남아파트 1 동 504 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	290,000,000 203,000,000	272,111,000 93.83%	2024. 07.22
2	경기 수원시 영통구 매탄동 1260 주공그린빌 205 동 706 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	485,000,000 237,650,000	435,000,000 89.81%	2024. 06.07
3	경기 수원시 영통구 매탄동 810-1 현대아파트 104 동 1401 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	432,000,000 302,400,000	391,000,000 90.51%	2025. 05.07

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 인근 지역 낙찰사례

표 5-4. 인근 지역 낙찰사례

번호	소재지	면적	용도	감정가/최저가	낙찰가/낙찰가율	낙찰일자
4	경기 수원시 영통구 매탄동 897 주공 5 단지아파트 517 동 1101 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	1,050,000,000 0 735,000,000	819,000,000 78.00%	2024. 08.13
5	경기 수원시 영통구 매탄동 810-3 삼성1 차아파트 7 동 608 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	400,000,000 280,000,000	353,900.000 88.48%	2024. 01.24
6	경기 수원시 영통구 매탄동 176 현대힐스테이트아파트 104 동 1201 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	433,000,000 433,000,000	445,200,000 102.82%	2024. 01.12
7	경기 수원시 영통구 매탄동 810-1 매탄현대아파트 103 동 503 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	355,000,000 248,000,000	358,001,000 100.85%	2024. 03.26
8	경기 수원시 영통구 매탄동 1282 주공그린빌 508 호 1205 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	311,000,000 311,000,000	311,090,111 100.03%	2024. 07.22
9	경기 수원시 영통구 매탄동 1211 한국아파트 104 동 508 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	300,000,000 210,000,000	225,010,000 75.00%	2024. 01.19
10	경기 수원시 영통구 매탄동 176 현대힐스테이트아파트 122 동 1202 호	대지 30.23 m <sup>2</sup> 건물 49.14 m <sup>2</sup>	아파트	552,000,000 386,400,000	516,000,000 93.48%	2023. 12.19



사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 인근 지역 낙찰 통계

표 5-5. 낙찰 통계

	평균 감정가	평균 낙찰가	평균 유찰 횟수
3 개월 평균	231,000,000	175,000,000	1 회
6 개월 평균	232,770,000	205,055,450	0.5 회
12 개월 평균	232,770,000	205,055,450	0.5 회

■ 예상 낙찰 금액 및 소요 금액 계산

표 5-6. 예상 낙찰 금액 및 소요 금액 계산

감정평가금액	388,000,000
최저매각금액	271,600,000
낙찰 금액	291,000,000
경락잔금대출금	211,072,000
입찰보증금	₩27,160,000
要 납부 잔금	₩52,768,000

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 경매 부대비용 계산

1) 부동산 경매 신청비용

표 5-7. 부동산 경매 신청비용

신청비용	등록면허세	1,221,560
	지방교육세	244,312
	송달료	572,000
	등기신청 수수료	3,000
예납금	감정평가 수수료	257,040
	감정평가 실비	88,000
	현황조사수수료	70,000
	신문공고료	220,000
	매각수수료	1,813,000
총계(VAT 별도)		4,488,912

\* 경매 신청 비용은 낙찰 후 최우선적으로 배당 받기에 납부하지 않는다.

2) 등기비용(취득세, 법무비용 등)

표 5-8. 등기비용(취득세, 법무비용 등)

취득세	취득세	2,910,000
	지방교육세	291,000
국민주택채권 매입 할인금액		314,935
법무비용	등기보수	365,900
	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
총계(VAT 별도)		4,286,835

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 경매 부대비용 계산

2) 등기비용(취득세, 법무비용 등)

국민주택채권 매입금은 24.09.19 채권할인율 8.66%에 따라 계산되어 36,360,000 원임.

3) 명도비용

표 5-9. 명도비용		
1 차	집행관수수료	200,000
2 차	집행관수수료	200,000
	노무비용	1,100,000
	운송비용	1,600,000
	보관비용	900,000
총계		4,000,000

4) 실제 납부해야 할 부대비용

표 5-10. 실제 납부해야 할 부대비용	
8,286,835	

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

## ■ 경락잔금대출 전제

경락잔금대출이란, 최초 입찰보증금 10%를 제외하고 나머지 잔금을 납부하기 위해서 금융기관에 해당 금액을 조달받는 것을 의미함. 경매 투자를 하는 개인이라면 자본금이 필히 있어야하기 때문에 자기자본금을 5-6 천 정도 보유하고 있다는 가정 하에 계산을 하고자 함.

경매 투자에 있어서 경락잔금대출은 1 금융권보다 2 금융권에서 받는 것이 보다 많은 선택지와 더욱 높은 대출한도에서 자금조달을 진행할 수 있기 때문에, 본 건 역시도 키움 yes 저축은행과 같은 2 금융권에서 자금 조달을 받게 됨.

아래 표는 이러한 고려사항을 반영한 결과임.

## ■ 경락잔금대출 비용 분석

## 1) 대출 기본 정보

표 5-11. 대출 상품 기본 정보	
대출상품명	키움 YES 저축은행 경락잔금대출
대출금액 (예상낙찰금액-입찰보증금)	211,072,000 원
대출기간	60 개월
대출금리	8.0% (고정)
대출 상환 방법	원리금균등분할상환

## 2) 要 상환 원리금 계산

5-12. 要 상환 원리금 계산	
要 상환 총 이자	45,714,746
要 상환 총 원리금	256,786,746
월 상환 금액	4,279,779
연간 상환 금액	51,357,349

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 경락잔금대출 비용 분석

4) 예상 원리금 계산

표 5-13. 예상 원리금 계산

개월	원금	이자	월상환액
1 개월	2,872,632	1,407,147	4,279,779
2 개월	2,891,783	1,387,996	4,279,779
3 개월	2,911,062	1,368,717	4,279,779
4 개월	2,930,469	1,349,310	4,279,779

(생략)

57 개월	4,167,529	112,250	4,279,779
58 개월	4,195,312	84,467	4,279,779
59 개월	4,223,281	56,498	4,279,779
60 개월	4,251,436	28,343	4,279,779

표 5-14. 연간 경매 비용 정리

연간 상환 금액	51,357,349
----------	------------

■ 경락잔금대출 비용 분석

5) 대출 관련 부대비용

표 5-15. 대출 관련 부대비용

인지세	150,000
-----	---------

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 잔금 관련 신용대출 비용 계산

1) 신용 대출 상품 비교(5 대 시중은행, 24.09.19)\*\*

표 5-16. 신용 대출 상품 비교(5 대 시중은행, 24.09.19)

은행		KB 국민은행	NH 농협은행	우리은행	신한은행	하나은행
구분		대출금리	대출금리	대출금리	대출금리	대출금리
신용점수별 금리(%)	1000~951 점	4.7	4.98	4.67	4.74	4.93
	950~901 점	4.98	5.37	4.92	5.2	5.18
	900~851 점	5.44	5.86	5.49	5.83	5.69
	850~801 점	5.84	6.18	6.35	6.56	6.08
	800~751 점	6.53	6.74	7.03	7.04	6.57
	750~701 점	7.38	7.07	7.41	7.98	6.9
	700~651 점	8.44	7.63	7.67	8.58	7.5
	650~601 점	9.46	8.16	8.62	10.19	8.11
	600 점이하	9.8	8.51	9.89	9.92	9.58
	평균금리	5.23	5.44	5.05	5.4	5.3
	서민금융제외평균금리	4.74	5.02	4.73	4.86	4.99
평균신용점수		918	924.58	938.54	922.8	930
CB 회사명		KCB	KCB	KCB	KCB	KCB

\*\*5 대 시중은행 모두 신용대출 차주들의 신용점수 평균이 950 점~901 점인 점을 들어, 신용점수 950 점~901 점 구간의 대출금리가 가장 낮은 은행의 상품을 선택.

2) 대출 기본 정보

표 5-17. 대출 기본 정보

대출상품명	우리은행 신용대출
대출금액(원)	52,768,000
대출기간(개월)	60
대출금리	4.92%
원리금 상환방법	원리금분할상환

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 잔금 관련 신용대출 비용 계산

3) 要 상환 원리금 계산

표 5-18. 要 상환 원리금 계산

要 상환 총 이자	6,863,863
要 상환 총 원리금	59,631,863
월 상환 금액	993,864
연간 상환 금액	11,926,373

■ 경매 과정에서 총 실투입 비용

표 5-19. 경매 과정에서 총 실투입 비용

경매 투입 비용	입찰보증금	27,160,000
경매 부대비용		8,286,835
경락잔금대출 상환 원리금		256,786,746
잔금 신용대출 상환 원리금		59,631,863
대출 부대비용		220,000
총계		352,085,444

## Part

## VII. 수익률 분석



사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 2년(24개월) 보유 후 매각 시 수익률 (가정 1)

부동산 가격은 기준 금리, 시장 상황 등 매우 다양한 변수들에 의하여 결정됨. 그리하여 2년 뒤의 부동산 시장 상황을 전혀 예단할 수 없기에 부득이하게 현재의 시세로 수익률을 산정함.

■ 2년(24개월) 전세 수익률 (가정 1)

1) 전세가 시세

표 5-20.시세

1. KB 부동산 시세		
89 m <sup>2</sup> /73.91 m <sup>2</sup>	상위 평균가	270,000,000
	일반 평균가	255,000,000
	하위 평균가	240,000,000
90 m <sup>2</sup> /74.25 m <sup>2</sup>	상위 평균가	270,000,000
	일반 평균가	255,000,000
	하위 평균가	240,000,000
2. 국토교통부 실거래가		
	거래일자	실거래가
89 m <sup>2</sup> /73.91 m <sup>2</sup>	24. 08. 17	250,000,000
	24. 08. 09	265,000,000
	24. 08. 07	260,000,000
90 m <sup>2</sup> /74.25 m <sup>2</sup>	24. 09. 06	232,000,000
	24. 09. 03	240,000,000

	24. 06. 17	230,000,000
3. 매물 시세(네이버 부동산 참고)		
	등록일자	가격
89 m <sup>2</sup> /73.91 m <sup>2</sup>	-	-
90 m <sup>2</sup> /74.25 m <sup>2</sup>	24. 09. 12	260,000,000
	24. 09. 09	280,000,000

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

## ■ 2 년(24 개월) 전세 수익률 (가정 1)

## 2) 전세가 제시

현재 등록된 매물은 KB 부동산 상위 평균가 시세에 준하는 가격으로 형성되어 있지만, 가장 최근 실거래가들은 KB 부동산 하위 평균가와 일반 평균가 부근에 형성되어 있기에 KB 부동산 일반평균가인 2 억 6,000 만원이 적정하다고 판단함.

표 5-22. 전세가 제시

260,000,000

## 3) 정기 예금 상품 비교(24 개월 만기, 24.09.17 기준)

표 5-23. 정기 예금 상품 비교

	국민은행	신한은행	우리은행	하나은행	농협은행
상품명	KB Star 정기예금	스편한 정기예금	WON 플러스예금	하나의 정기예금	NH 올원 e 예금
기본금리 (단리이자)	2.60	2.70	2.70	2.60	3.04
최고금리 (단리이자)	2.70	2.95	2.70	2.90	3.04

## 4) 정기 예금수익률(농협은행 NH 올 e 예금 상품 기준)

표 5-24. 정기 예금 수익률

원금	260,000,000
세전이자	15,808,000
이자과세	2,434,432
세후이자	13,373,568

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 2 년(24 개월) 전세 수익률 (가정 1)

5) 보유시 발생 부대비용

표 5-25. 보유시 발생 부대비용

재산세	56,860
도시지역분	121,604
지방교육세	11,372
합계	189,836

6) 수익률

표 5-26. 수익률

투입 비용	352,275,280
순수익	13,373,568
수익률	3.80%

■ 2 년(24 개월) 보유 후 매각 시 수익률(가정 2)

1) 보유 및 매도 시 발생 부대비용

표 5-27. 보유 및 매도 시 발생 부대비용

보유 시	재산세	56,860
	도시지역분	121,604
	지방교육세	11,372
합계		189,836
매도 시	중개수수료	1,560,000
	양도소득세	-
합계		1,560,000
총계		1,749,836

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 2 년(24 개월) 보유 후 매각 시 수익률(가정 2)

2) 매매가 시세

표 5-28. 매매가 시세

1. KB 부동산 시세		
89 m <sup>2</sup> /73.91 m <sup>2</sup>	상위 평균가	390,000,000
	일반 평균가	375,000,000
	하위 평균가	350,000,000
90 m <sup>2</sup> /74.25 m <sup>2</sup>	상위 평균가	390,000,000
	일반 평균가	375,000,000
	하위 평균가	350,000,000
2. 국토교통부 실거래가		
	거래일자	실거래가
89 m <sup>2</sup> /73.91 m <sup>2</sup>	24. 08. 17	380,000,000
	24. 07. 22	393,000,000
	24. 07. 20	360,000,000
90 m <sup>2</sup> /74.25 m <sup>2</sup>	24. 08. 02	390,000,000
	24. 07. 10	354,000,000
	24. 07. 06	365,000,000
3. 매물 시세(네이버 부동산 참고)		
	등록일자	가격
89 m <sup>2</sup> /73.91 m <sup>2</sup>	24. 09. 07	400,000,000
	24. 08. 22	400,000,000
90 m <sup>2</sup> /74.25 m <sup>2</sup>	24. 09. 09	400,000,000
	24. 09. 07	450,000,000
	24. 08. 27	400,000,000

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

■ 2년(24개월) 보유 후 매각 시 수익률(가정 2)

3) 매도가 제시

현재 등록된 모든 매물 가격이 4 억원 이상이기때문에, 보수적으로 생각하였을 때, KB 부동산 시세 상위 평균가 3 억 9 천만원을 적용하는 것이 적정하다고 판단함.

표 5-29. 매도가 제시

390,000,000
-------------

4) 경락잔금대출 중도상환수수료

표 5-30. 경락잔금대출 중도상환수수료

상환 금액(원)	211,072,000
중도상환수수료율	2%
총 대출 기간(개월)	60
잔존 기간(개월)	36
중도상환수수료(원)	2,532,864

5) 수익률

표 5-31. 2년 보유 후 매각시 수익률

투입 비용	356,368,144
순수익	33,631,856
수익률	9.44%

표 5-31 에서 투입 비용은 경매 과정에 투입된 비용과 보유 및 매도 시 발생하는 부대비용 그리고 대출 중도상환수수료를 합한 비용이다. 순수익률은 매도가에서 투입비용을 제한 비용임.

사건번호 : 2023 타경 84047 (동수원로 316)

## ■ 결론

매각과 전세 중 더 높은 수익률을 올릴 수 있는 것은 전자이다. 하지만 매각과 전세를 함께한다면 더 큰 수익을 얻을 수 있을 것으로 보임. 만약 해당 물건을 2년 동안 보유 후, 매각하면 2년 동안 전세를 놓고 매각하는 것이 가장 수익률을 극대화할 수 있는 방안일 것임.

우선, 세입자로 하여금 받은 전세금을 2년 동안 은행 정기 예금에 예치를 해두면서 예금 이자 수익을 올리고, 이후 매각 차익을 실현한다면 47,005,424 원의 순수익을 얻을 수 있음.

이를 경매 과정에 소요된 총 투입 비용과 비교하게 된다면, 총 13.19%의 수익률을 얻을 수 있을 것으로 기대됨.