입찰 전 7가지 판단 체크

물건 하나를 놓고 각 항목에 '명확 / 애매 / 모름'으로 답해 보세요.

부동산 프로파일러 주과장
건설 관련 공무원 7년 · 실전 투자 10년

사건번호 _____ 물건 종류 _____

감정가 _____ 최저가 _____

1. 포기 가격
이 물건, '이 금액을 넘으면 즉시 포기'할 마지노선 숫자를 말할 수 있나요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 고수는 낙찰가가 아니라 '팔고 난 뒤 통장에 남는 돈'에서 거꾸로 이 숫자를 정합니다.

2. 한 사이클 총비용
살 때 + 보유하는 동안 + 팔 때 나갈 돈을 모두 더한 실제 투자금을 계산했나요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 취득세·법무비·명도비·수리비, 대출 이자·관리비, 중개수수료·양도세까지 한 바퀴를 다 돌려 봐야 합니다.

3. 인수되는 권리
등기부와 매각물건명세서에서 '낙찰자가 떠안는 것'이 무엇인지 명확한가요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 말소기준권리 하나로 끝나지 않는 경우가 있습니다. 선순위 임차인, 유치권 신고, 법정지상권 표시를 따로 봅니다.

4. 점유자의 정체
지금 그 집·상가를 쓰는 사람이 누구이고, 어떻게 내보낼지 그림이 있나요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 배당을 받는 임차인인지, 대항력이 있는지, 서류상 임차인과 실제 사는 사람이 같은지부터 확인합니다.

5. 현실적인 매도가
층·향·수리 상태·경쟁 매물·급매까지 반영한 '진짜 팔릴 가격'인가요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 실거래가 평균이 아니라, 내가 팔 시점에 내 물건과 경쟁할 매물의 가격을 기준으로 봅니다.

6. 잔금 플랜 B
대출이 생각보다 적게 나와도 잔금을 치를 수 있나요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 상담 때 들은 한도와 낙찰 후 실제 한도는 달라질 수 있습니다. 부족분을 메울 방법을 입찰 전에 정해 둡니다.

7. 돌발 변수 대응
수리·명도에서 예상 못 한 일이 생기면 어떻게 할지 정해 두었나요? ☐ 명확 ☐ 애매 ☐ 모름
└ 임차인이 연락을 끊거나, 견적이 두 배로 나오는 일은 흔합니다. 미리 정한 대응 순서가 손실을 줄입니다.

결과 읽는 법

- **전부 명확** — 판단 기준이 선 상태입니다. 혼자 진행하셔도 됩니다.
- **1~2개 애매** — 그 지점만 1페이지 판단 보고서(3만 원)로 교차 검증하세요.
- **여러 개가 흐릿함** — 단계별 로드맵(30만 원)으로 사이클 전체를 설계하세요.
- **실행까지 혼자 불안함** — The One 컨설팅(100만 원)을 권합니다.