02 / DECISION MAP

숫자보다 먼저 읽는 판단 지도

이 책은 영상의 요약이 아니라, 자료를 대조하고 결정을 준비하는 분석입니다.

운영의 전제

영상의 방 8개 운영안과 현재 신고 임차인 6명은 다른 숫자입니다. 제시외 공간을 포함한 객실 수를 적법한 임대 단위로 확정하면 안 됩니다.

권리의 핵심

기준 근저당 2015.09.09 이후의 전입 기재를 확인했습니다. 임차권등기·배당·실제 점유를 최신 등기와 함께 봐야 합니다.

가격 판단

최저 4억4,762만6,000원 외에 체납·인도·보수·적법화 비용이 필요합니다. 연 월세 수익과 매각 차익을 분리해 계산합니다.

읽을 구간	확인하는 질문
4~10쪽 / 장소와 건물	어디에 있고, 어떻게 접근하며, 실제로 무엇을 사는가
11~16쪽 / 원문과 가격	어떤 문서가 확보됐고 영상의 숫자는 어떻게 보완되는가
17~28쪽 / 자금과 운영	내 돈·차익·임대수입·세금·상한가는 어떻게 달라지는가
29~32쪽 / 실행과 출처	현장·입찰 준비와 추가 확인, 사진·자료 이용 범위

06 / NEIGHBOURHOOD 02

보라매 생활권과 실제 주거 성능

자료사진의 촬영 시점과 오늘의 현장 상태를 구별합니다.



보라매공원 · Striker9498 / 2024.04.27 / CC0 / 크기 조정

보라매공원·병원 접근은 생활권 검토 항목입니다. 동시에 지하 습기, 옥탑 단열, 진입 골목, 방별 채광 같은 건물 성능을 봐야 합니다. 목적지 몇 곳이 가까운 것보다 실제 임차인이 매일 사용하는 공간의 적법성·쾌적성이 우선입니다.

리포트의 판단

접근성은 수요를 조사할 이유입니다. 실제 임대료·공실·매수가격으로 연결하려면 같은 조건의 계약 사례, 현장 동선, 합법적인 사용 범위를 함께 확인해야 합니다.

17 / FINANCING

낙찰가와 내 돈, 따로 봅니다

대출은 수익이 아니라 갚아야 할 자금입니다. 승인 비율이 낮아지면 필요한 현금이 커집니다.

기본 대출 가정

60%

연 6.5% / 12개월

매각 전 현금

26,219.9만원

인수금·예비비·양도세 별도

대출 0%일 때 현금 51,331.7 만원



대출 40%일 때 현금 34,590.5 만원



대출 60%일 때 현금 26,219.9 만원



대출 80%일 때 현금 17,849.3 만원



현금 = 낙찰대금−대출+취득·등기·수리·보유이자·보유비. 대출80%는 승인 사실이 아닙니다. 소득·기존대출·담보평가·방공제·주택 수·지역과 상품 조건을 금융기관에 확인해야 합니다.

19 / COST RECEIPT

비용 영수증으로 남는 돈을 확인

모든 금액은 원 단위 가정의 계산값입니다. 실제 견적·실제 납부 내역은 아닙니다.

항목	금액	계산 근거
낙찰가	447,626,000원	모의 입찰
취득 관련 세금	20,590,796원	4.6% 예산률
등기·취득 부대비	1,500,000원	견적 전 가정
공사비	40,000,000원	견적 전 가정
이자	17,457,414원	6.5% × 12개월
보유비	3,600,000원	월예산 × 기간
매도 중개비	3,300,000원	0.55% 예산
세전 모의차익	65,925,790원	매도가 − 낙찰가 − 위 비용

아직 들어가지 않은 비용

인수 보증금, 체납, 인도 협의·절차, 중도상환수수료, 예비비, 양도 또는 사업소득세는 미확정입니다. 취득세 예산률도 납세자의 법정 적용세율 확정치가 아닙니다.

20 / PRICE SENSITIVITY

한 칸의 수익보다 전체 표를 봅니다

세전 모의차익 / 만원. 빨간 칸은 손실. 낮은 매도가에서 견디는지 먼저 봅니다.

입찰가 ↓ / 매도가 →

	55,000.0	60,000.0	65,000.0
44,762.6	1,620.1	6,592.6	11,565.1
48,000.0	-1,892.5	3,080.0	8,052.5
52,000.0	-6,232.5	-1,260.0	3,712.5
56,000.0	-10,572.5	-5,600.0	-627.5

이 표는 매각 시나리오입니다. 뒤의 연간 운영수익 표와 합쳐 이익을 중복 계산하지 않습니다. 4,000만원 수리비에도 증축 적법화·대규모 구조 보수는 확정 반영되지 않았습니다.

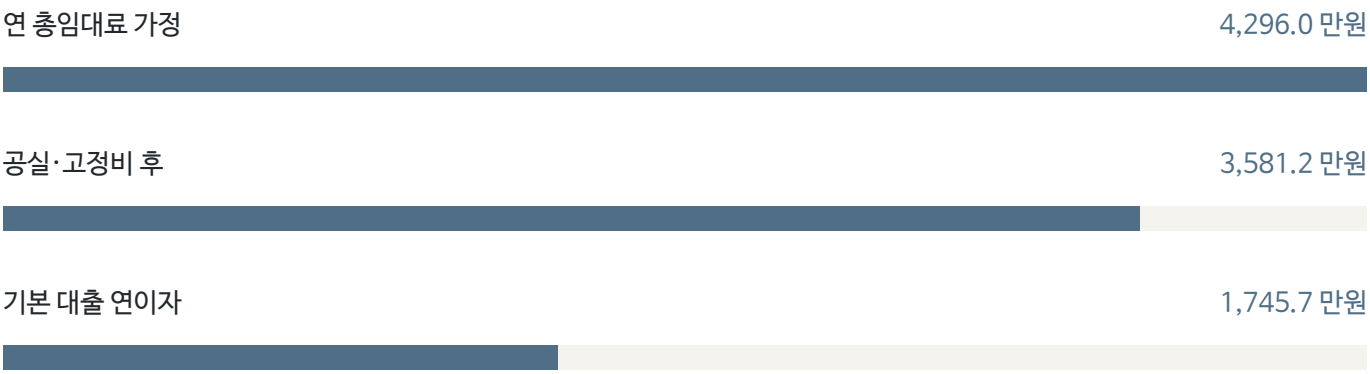
사용 순서

낮은 매도가 → 추가비용 발생 → 지연 → 대출 축소 순으로 불리한 조건을 겹쳐 봅니다. 불명확한 권리는 이 표만으로 승인하지 않습니다.

22 / OPERATING CASE

팔지 않고 운영하면 달라지는 것

매각 차익과 연 임대수익을 합쳐 같은 수익률로 표시하지 않습니다.



구분	조건·해석
영상 총 임대료	월358만원×12 = 4,296만원 / 신규 운영 가정
공실5% 차감	4,296만원×95% = 4,081.2만원 / 실제 공실률 아님
고정비500만원 차감	운영수익3,581.2만원/년 / 소득세·대출이자 전

수리·적법성 확인 뒤 운영안이 유지될 때만 유효합니다. 8실 운영이 6실로 줄거나 임대료가 낮아지면 다시 계산해야 하며, 임차보증금은 수익이 아니라 반환할 부채입니다.

KPG / 봉천동 다중주택

32쪽 상세리포트 중 공개 미리보기 7쪽

수록: 판단 지도(원본 2쪽), 주변 사진(6쪽), 대출별 현금(17쪽), 비용 영수증(19쪽), 가격 교차표(20쪽), 운영 가정(22쪽), 이 안내. 원본의 쪽 번호를 유지했습니다.

금액은 설명용 가정이며 실제 시세·대출 승인·확정 세율 또는 수익 보장이 아닙니다. 세금과 미확정 비용, 최신 권리관계는 본문의 조건과 함께 확인합니다.

보라매공원 연못 · Striker9498 · 2024.04.27. CC0. 사진 크기만 조정했습니다. 물건에서 보이는 조망 사진이 아닙니다.

사진 원본·저작자·이용조건 확인 ↗

자체 도표·분석: KPG, 2026.11.11. 이 공개 견본에는 감정평가서 사진, 등기 사본, 임차인 개인정보를 넣지 않았습니다.

전체 32쪽 리포트는 KPG 리포트 페이지에서 1만 원에 구매할 수 있습니다. 공개 미리보기는 구매한 전체 리포트가 아닙니다.

KPG 리포트 구매 페이지 ↗