02 / DECISION MAP

숫자보다 먼저 읽는 판단 지도

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

가격 비교

감정가 대비 이번 최저가는 49%입니다. 실거래 대비 51% 할인이라고 표현하지 않습니다. 4층과 고층의 가격 차이도 따로 봅니다.

절차 리스크

2026.02.24 최고가 7억1,990만원 후 03.03 매각불허가 기록. 법원 결정문 사유는 아직 확보하지 못했습니다.

입찰 전 필수

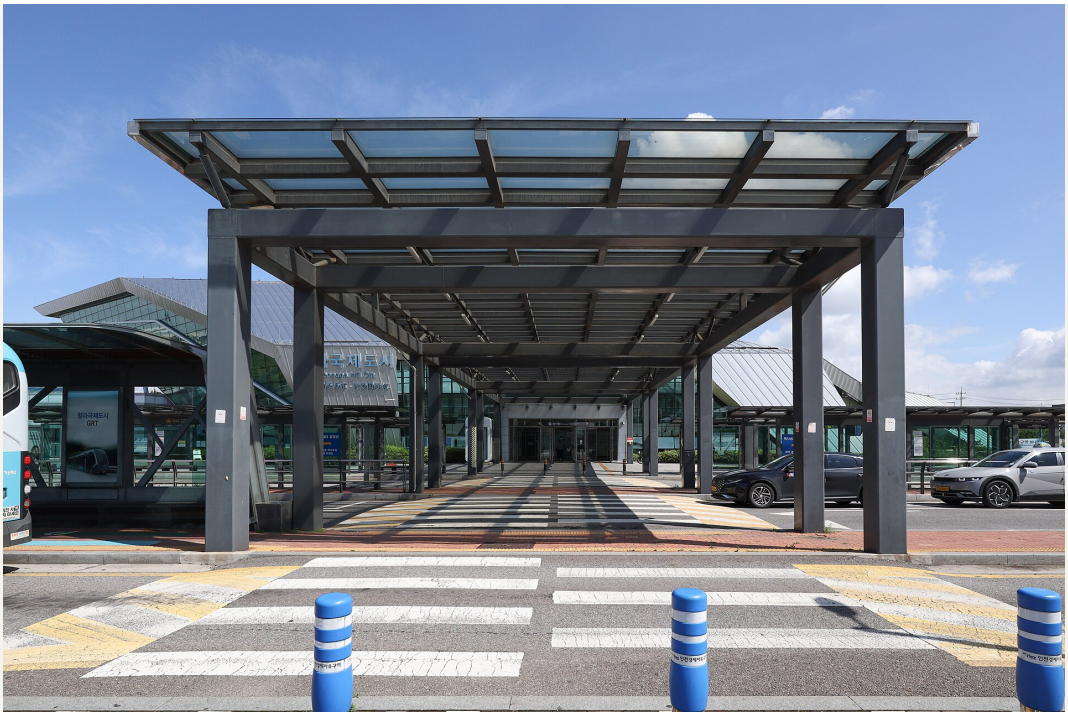
불허가 결정·중복사건 진행·점유·잔금대출·체납을 확인해야 합니다. 낮은 최저가만 보고 과거 낙찰가까지 따라갈 근거는 부족합니다.

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

공항철도, 역까지가 첫 번째 구간

자료사진의 촬영 시점과 오늘의 현장 상태를 구별합니다.



청라국제도시역 · Mobius6 / 2022.07.01 / CC BY-SA 4.0 / 크기 조정

영상에 나온 인천공항·홍대입구·서울역 연결은 공항철도 축입니다. 이 아파트의 문 앞에서 바로 철도를 타는 것은 아닙니다. 단지→역의 버스·택시·보행 구간과 역→목적지 구간을 나누어 통근비와 시간을 비교해야 합니다.

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% / 6개월

매각 전 현금

26,305.0만원

인수금·예비비·양도세 별도

대출 0%일 때 현금 58,315.0 만원



대출 40%일 때 현금 36,975.0 만원



대출 60%일 때 현금 26,305.0 만원



대출 80%일 때 현금 15,635.0 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	550,000,000원	모의 입찰
취득 관련 세금	18,150,000원	3.3% 예산률
등기·취득 부대비	1,500,000원	견적 전 가정
공사비	12,000,000원	견적 전 가정
이자	9,900,000원	6% × 6개월
보유비	1,500,000원	월예산 × 기간
매도 중개비	3,712,500원	0.55% 예산
세전 모의차익	78,237,500원	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 →

	62,000.0	67,500.0	74,000.0
38,906.0	19,268.8	24,738.5	31,202.8
50,000.0	7,609.0	13,078.8	19,543.0
55,000.0	2,354.0	7,823.8	14,288.0
60,000.0	-2,901.0	2,568.8	9,033.0

기본 5억5,000만원 입찰·6억7,500만원 매도는 예시입니다. 매각불허가 사유가 권리·절차상 장애라면 수익 표가 좋아도 입찰 상한을 정할 수 없습니다.

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.

연 총월세 가정 1,680.0 만원

기본 대출 연이자 1,980.0 만원

차액 / 운영비 전 -300.0 만원

구분	조건·해석
전세 표시 사례	동일면적 24층 4.5억 등 제공처 사례 / 정확 동·층·갱신·해제 공식 재조회 필요
월세 표시 사례	보증금 1.06억·월140만원 / 18층 갱신 / 신규 4층 계약의 확정 임대료 아님
연 월세 수입 예시	140만원×12 = 1,680만원 / 공실·관리·수선·세금 전

위 월세 예시에 기본 대출을 그대로 쓰면 총 월세가 연이자보다 작습니다. 임대보증금을 상환에 쓴다면 대출잔액과 반환 책임을 모두 다시 계산해야 합니다.

KPG / 청라 한양수자인 레이크블루

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.

청라국제도시역 · Mobius6 · 2022.07.01. 사진 크기만 조정. CC BY-SA 4.0. 해당 사진의 재사용에는 원저작자 표시와 같은 라이선스 조건을 따릅니다.

사진 원본·저작자·이용조건 확인 ↗

CC BY-SA 4.0 라이선스 ↗

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 ↗