02 / DECISION MAP

숫자보다 먼저 읽는 판단 지도

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

토지 관점

99㎡ 토지의 감정액 35억8,380만원. 이번 전체 최저가를 99㎡로 나눈 숫자는 토지만의 감정단가가 아닙니다.

운영 관점

카페·숙박으로 바꿀 수 있다는 결론은 건축·영업 허용 검토 전입니다. 관광객이 많다는 사실과 개별 건물의 영업 가능성은 별개입니다.

권리 관점

명세서의 보증금은 공란입니다. 전입일이 기준 근저당 이후라는 사실은 확인되지만 “인수 보증금 0원 확정”과 같지 않습니다.

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

서울숲 생활권, 방문 목적을 나누다

자료사진의 촬영 시점과 오늘의 현장 상태를 구별합니다.



서울숲 · JeongAhn / 2006.05.13 / Public domain / 과거 공원 자료사진

서울숲은 산책·휴식 목적, 성수 골목은 상점·식음·전시 목적의 방문 경로로 나누어 봅니다. 공원 사진은 오래된 자료이므로 현재 상권 모습이나 실시간 혼잡의 증거로 사용하지 않습니다. 공원 입구와 주택 사이의 실제 동선은 현장에서 다시 확인합니다.

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

40%

연 6.5% / 12개월

매각 전 현금

159,380.0만원

인수금·예비비·양도세 별도

대출 0%일 때 현금 230,440.0 만원



대출 40%일 때 현금 159,380.0 만원



대출 60%일 때 현금 123,850.0 만원



대출 80%일 때 현금 88,320.0 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	1,900,000,000원	모의 입찰
취득 관련 세금	87,400,000원	4.6% 예산률
등기·취득 부대비	5,000,000원	견적 전 가정
공사비	300,000,000원	견적 전 가정
이자	49,400,000원	6.5% × 12개월
보유비	12,000,000원	월예산 × 기간
매도 중개비	24,750,000원	0.99% 예산
세전 모의차익	121,450,000원	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 →

	220,000.0	250,000.0	280,000.0
184,146.1	-11,282.6	18,420.4	48,123.4
190,000.0	-17,558.0	12,145.0	41,848.0
210,000.0	-38,998.0	-9,295.0	20,408.0
230,000.0	-60,438.0	-30,735.0	-1,032.0

19억원 매입, 3억원 공사비, 25억원 매각은 개발·매각 가정입니다. 현재 상태로 그 가격에 팔린다는 뜻이 아닙니다. 세금 예산률도 용도와 납세자 요건에 따라 다시 확인해야 합니다.

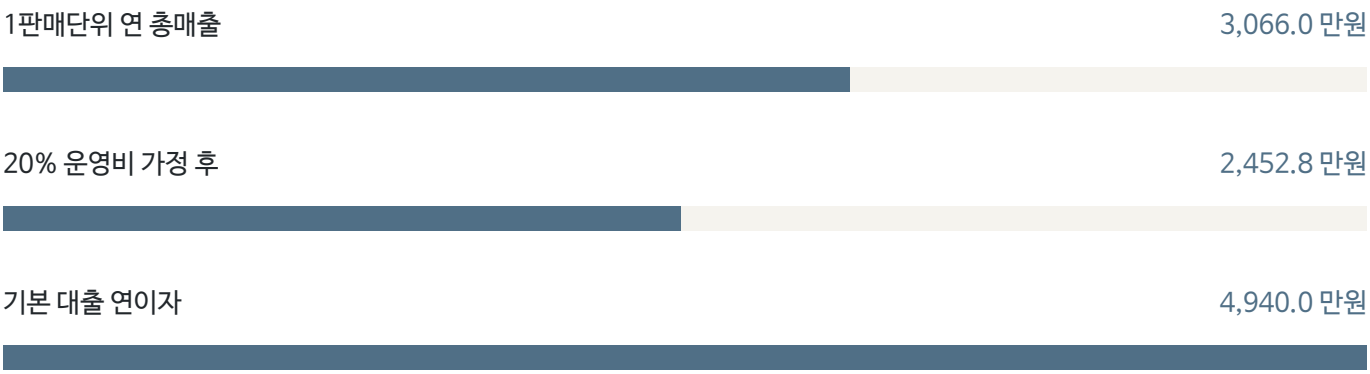
사용 순서

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 가정	취득비 포함19.4억 + 공사3억 / 총투자 기준22.4억으로 구분
1판매단위 숙박	12만원×365일×70% = 연3,066만원 / 객실/주택 단위가 무엇인지 확정 필요
총수입 / 총투자	3,066만원÷22.4억 = 약1.37% / 수수료·청소·관리·세금 전

한 주택을 하루12만원에 판매하는 가정이라면 세전 총수입 수익률부터 약1.37%입니다. 여러 객실을 별도 판매하려면 허용 객실 수와 단가를 증명해야 하며, 등록·실거주·안전 기준을 먼저 검토해야 합니다.

KPG / 성수동 서울숲 인근 주택

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.

서울숲 · JeongAhn · 2006.05.13. Public domain. 과거 자료사진이며 현재 공원·시설 상태를 증명하지 않습니다. 사진 크기만 조정했습니다.

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 ↗