

TRUEVALUE FREE TOOL · VERSION 1.0

경매·공매 물건 10분 1차 스크리닝 체크리스트

입찰 결론을 내리는 문서가 아니라, 즉시 중단할 위험과 추가로 확인할 문서를 빠르게 구분하는 기록 도구입니다.

법원경매

Onbid 공매

권리·점유

토지·인허가

비용·시장성

truevalue.co.kr

공식 공고와 공적 장부를 직접 확인하고, 미확인 항목은 미확인으로 남겨두세요.

사용법: 각 항목을 확인한 자료의 URL과 확인일을 함께 기록합니다. 변경·연기·취소 가능성이 있으므로 입찰 직전에 다시 확인합니다.

물건 식별

- ☐ **사건번호 또는 공고번호**
표기 전체를 원문과 대조
- ☐ **기관·담당 법원**
관할과 담당 부서 확인
- ☐ **매각대상과 제외 항목**
토지·건물·제외·기계기구 범위
- ☐ **소재지와 물건종류**
등기·대장·현황 주소 불일치 여부

일정·가격

- ☐ **매각기일 또는 입찰마감**
기준일과 시간대 기록
- ☐ **변경·연기·취소 여부**
현재 상태를 공식 화면에서 재확인
- ☐ **감정가와 최저가·시작가**
유찰 이력과 가격 기준일 확인
- ☐ **보증금과 납부 조건**
비율·금액·환급·물수 조건

공식 출처 URL	문서·화면명	확인일	상태
			☐ 확인 ☐ 재확인
			☐ 확인 ☐ 재확인

권리·점유

- ☐ 말소기준권리 후보
등기부상 권리의 접수일과 순위
- ☐ 임차인·대항력·배당
전입·점유·확정일자·배당요구
- ☐ 점유자와 인도 가능성
현황조사서와 실제 점유 불일치 주의
- ☐ 특수권리·제한
유치권·법정지상권·가처분·신탁 등

토지·건축·인허가

- ☐ 도로와 진입 조건
지적도·현황도로·도로 지정 여부
- ☐ 용도지역·지구·구역
토지이용계획과 중첩 규제
- ☐ 농지·산지·개발행위
취득자격·전용·허가 가능성
- ☐ 건축물대장과 현황
위반건축물·용도·면적 불일치

즉시 보류 신호

- ☐ 공식 원문을 확보하지 못함
- ☐ 매각대상 범위가 불명확함
- ☐ 점유·임차 정보가 서로 충돌함
- ☐ 도로·허가 가능성을 추정에 의존함
- ☐ 특수권리 검토가 완료되지 않음
- ☐ 현장 확인 없이 가격만 비교함

이 체크리스트는 법률·세무·중개·감정평가 또는 투자 자문을 대체하지 않습니다.

총투입비용

☐ 취득 관련 비용
세금·등기·법무·수수료

☐ 명도·인도 비용
협약·소송·보관·이사비 시나리오

☐ 수선·철거·정비 비용
현장 상태와 견적 범위

☐ 보유·금융·공실 비용
보수적 기간을 별도 가정

시장성 검토

☐ 유사 거래와 현재 매물
면적·층·상태·시점 차이 보정

☐ 임대·매각 수요
실거래와 광고호가를 구분

☐ 보수·기준·공격 시나리오
단일 예상가 대신 범위로 기록

☐ 예측 불가 변수
확인되지 않은 비용과 기간 명시

판정	남은 확인사항	필요 문서·전문가	재확인 기한
☐ 진행 ☐ 보류 ☐ 제외			
☐ 진행 ☐ 보류 ☐ 제외			
☐ 진행 ☐ 보류 ☐ 제외			

마지막 확인: 입찰 직전 공식 공고의 현재 상태, 기일, 보증금, 제출 방법을 다시 확인하고 미확인 핵심 위험이 남아 있으면 결론을 보류합니다.

권장 보관 항목: 원문 URL, PDF 또는 화면명, 확인일, 담당 기관, 질문과 답변, 현장 사진, 견적서, 계산 가정, 최종 판단 이유.