

TRUEVALUE FREE FIELD TOOL · VERSION 1.0

경매·공매 물건 현장조사 체크리스트

현장에 들어가 결론을 내리는 문서가 아니라, 공개된 장소에서 합법적으로 관찰한 사실과 추가 확인이 필요한 위험을 분리하는 기록 도구입니다.

접근·도로

점유·이용

건물 외관

주변 수요

사진·확인일

truevalue.co.kr

무단출입·점유자 방해 금지 · 공식 문서와 현장 관찰을 반드시 구분

조사 전에 경계를 정합니다.

안전·권리 원칙: 소유자나 점유자의 동의 없이 건물·마당·울타리 안으로 들어가거나 문을 열어보지 않습니다. 사람·차량·우편물 등 개인정보가 드러나는 촬영과 점유자 접촉도 신중해야 합니다.

사전 문서

- ☐ 사건·공고 현재 상태
변경·연기·취소와 조사일 확인
- ☐ 매각대상 표시
토지·건물·지분·제외 항목
- ☐ 현황조사·감정평가
기존 사진과 조사 한계 표시
- ☐ 지적도·토지이용계획
도로·경계·규제 질문 준비

방문 준비

- ☐ 낮 시간 방문
시야·통행·주변 이용 확인
- ☐ 동행·안전장비
위험 지역은 혼자 조사하지 않기
- ☐ 공개 도로에서 관찰
사유지·출입제한 구역 구분
- ☐ 질문 목록 준비
현장에서 추정하지 말고 확인처 기록

오늘의 조사 범위

확인할 것	관찰 가능한 위치	금지·주의 사항	추가 확인처

현장 관찰은 법적 권리나 인허가 가능성을 확정하지 않습니다.

접근과 도로

☐ 차량 접근 가능 여부
실제 진입로의 폭·회전·경사

☐ 보행 접근
계단·경사·장애물·야간 조명

☐ 공도·사도 추정 구분
현장 모습만으로 법적 도로 확정 금지

☐ 막다른 길·교행
대형차·공사차량 진입 가능성

☐ 침수·배수 흔적
저지대·배수구·옹벽 주변

경계와 토지

☐ 현황 경계 표시
담장·축대·경작·주차 이용

☐ 인접 토지와 사용 관계
통로·배수·시설 공동사용 흔적

☐ 고저차와 사면
절토·성토·옹벽·낙석 위험

☐ 전선·관로·분묘 등
관찰 사실만 기록하고 권리관계 재확인

☐ 주변 개발·공사
공고판·현수막·도로 공사 표시

문서 대조: 현장 도로와 경계가 지적도·토지이용계획·감정평가서와 다르면 사진 위치와 차이를 기록하고 관할기관 또는 전문가에게 확인합니다.

관찰 위치	현장 사실	대조할 문서	상태
			☐ 확인 ☐ 보류
			☐ 확인 ☐ 보류
			☐ 확인 ☐ 보류

도로의 법적 성격과 건축 가능성은 현장 외관만으로 확정하지 않습니다.

건물 외관

- ☐ 균열·기울기·침하 흔적
위치와 범위를 사진으로 기록
- ☐ 지붕·외벽·창호
누수·부식·파손·임시 보수
- ☐ 증축·가설 구조물
대장·감정평가와 일치 여부 재확인
- ☐ 주차·승강기·공용부
공개 접근이 가능한 범위만 관찰
- ☐ 관리 상태
쓰레기·잡초·누수·시설 방치

점유·이용 신호

- ☐ 사용 중인지 여부
영업·거주·창고·공실의 외부 신호
- ☐ 여러 세대·구획
출입문·계랑기·우편함 수를 단정 없이 기록
- ☐ 상호·임대 안내
표시 시점과 연락처 촬영은 개인정보 주의
- ☐ 공용 관리 흔적
관리사무소·게시판·체납 공지 여부
- ☐ 점유자 접촉 여부
방해·압박 없이 사실 확인 범위 제한

주의: 우편함을 열거나, 창문 안을 촬영하거나, 잠긴 문·울타리를 넘어서는 행위는 하지 않습니다. 현황조사서에 없는 점유자가 보인다고 법률관계를 추정하지도 않습니다.

예상 보수 항목

위치	관찰 상태	추가 점검·견적	긴급도
			☐ 높음 ☐ 보통
			☐ 높음 ☐ 보통
			☐ 높음 ☐ 보통

구조·안전 진단은 자격 있는 전문가의 검토가 필요합니다.

생활·이용 환경

- ☐ 교통과 이동시간
도보·차량·대중교통 실제 경로
- ☐ 소음·악취·분진
시간대별 차이 가능성 기록
- ☐ 상권·생활시설
영업 중·공실·이전 흔적
- ☐ 학교·병원·행정시설
실제 접근성과 이용 편의
- ☐ 재해·안전 신호
급경사·하천·침수 흔적·화재 위험

시장성 신호

- ☐ 유사 매물 수
광고호가와 실제 거래를 구분
- ☐ 임대·매각 기간
현지 중개 정보는 출처·확인일 기록
- ☐ 공실·폐업 신호
한 번의 방문을 장기 추세로 단정 금지
- ☐ 수요자 유형
실수요·임차·사업·개발 수요 구분
- ☐ 처분 제약
주차·진입·관리·규제 질문으로 전환

시간대 비교

방문 시간	교통·소음	이용·점유	수요 신호	재확인
평일 낮				☐
출퇴근				☐
주말				☐

현장 인상은 표본 하나입니다. 실거래·매물·공실·임대수요 자료와 함께 봅니다.

방문 정보

사건·공고번호

방문일·시간·날씨

관찰 위치·동행자

사진 기록

사진 번호·방향

촬영 위치

문서와 다른 점

미확인 사항과 다음 행동

관찰 사실	추정하지 말아야 할 부분	확인할 문서·기관	상태
			☐ 확인 ☐ 보류
			☐ 확인 ☐ 보류
			☐ 확인 ☐ 보류

공식 확인처

법원경매정보 · <https://www.courtauction.go.kr/>

온비드 · <https://www.onbid.co.kr/>

토지이음 · <https://www.eum.go.kr/>

세움터 · <https://www.eais.go.kr/>

국토교통부 실거래가 공개시스템 · <https://rt.molit.go.kr/>