

딱쉬운 PT 5 강 학습 점검

빌라 입장 & 입찰가 산정의 기술

성명	
제출일	

과제 안내

- 본 과제는 입장의 체계적인 동선과 내부 확인 방법을 점검합니다.
- 입찰가 산정의 2 가지 방법과 실전 적용 능력을 확인합니다.
- 실제 입장 보고서를 작성하고 입찰가를 산정하는 과제가 포함됩니다.
- 100% 확신 있는 시세를 만드는 마인드를 점검합니다.

Part 1. 입장 프로세스 마스터

1. 일반 부동산 입장 vs 경매 부동산 입장 차이 (서술형)

1) 일반 부동산 입장과 경매 부동산 입장의 본질적 차이는?

2) 경매 입장에서 '기준'이 중요한 이유는?

2. 입장 당일 동선 3 단계 (순서형 + 시간 배분)

입장 당일 동선을 순서대로 작성해보세요.

순서	해야 할 일
1단계	
2단계	
3단계	



3단계(생각 정리)가 가장 중요한 이유는?

3. 경매물건 내 외부 확인하기 (실전 적용)

경매물건 내부를 확인할 때 체크해야 할 항목을 모두 고르세요.

- 주변 입지(역, 버스 거리)
- 뷰와 향
- 누수 여부
- 우편함(점유 유무, 전기수도가스 사용량)
- 내부 상태
- 탐문조사
- 주변 편의시설

4. 뒷집·아랫집 활용 전략 (실전 시나리오)

301호가 경매 물건일 때, 201호나 401호 주민에게 협조를 구하는 시나리오를 작성하세요.

- 나는 이미 _____자라고 말하기
- 남의 문제가 아니라 _____의 문제로 엮기

Part 2. 입찰가 산정의 기술

1. 입찰가 산정 2 가지 방법 비교 (이해 + 적용)

방법	장점	단점
수학적 계산		
감으로 맞추기		

2. 고정 비용 계산 (실전 적용)

시세와 예상 낙찰가의 차액에서 빼야 할 '고정 비용' 항목을 모두 쓰세요:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. (기본수리비: 도배 _____만원)

3. 목표 수익률의 함정 (핵심 이해)

왜 목표 수익률을 고정하고 입찰가를 산정하면 패찰 확률이 올라가나요?

4. 입찰가 바운더리 잡기 - 친구 조언 기법 (실전 적용)

왜 '내가 친구에게 조언한다'고 가정하면 객관적인 입찰가를 잡을 수 있나요?

5. 100% 확신 있는 시세 만들기 (핵심 질문)

생각 정리 시간에 스스로에게 반드시 던져야 할 질문은?

'_____?'

이 질문이 중요한 이유:



실전 과제

※ 평가 문항과 함께 반드시 제출해야 합니다

과제 1. 입장 & 입장 결과 보고서 + 입찰가 산정 (*별도 양식 참조)

제출 내용

- 실제 경매 물건 1 건 선택하여 입장 실시
- 입장 결과 보고서 작성
- 해당 물건 입찰가 산정 (근거 포함)
- 100% 확신 시세 결정 과정 상세 기록

입장 보고서 포함 내용 (*별도 양식 참조: 입장 보고서)

- 사건번호, 소재지, 감정가
- 경매물건 컨디션 (동, 층, 향, 연식, 방 개수 등)
- 주변 입지 확인 결과
- 내부 확인 방법 및 결과 (사진 가능 시 첨부)

- 부동산 방문하여 본 3 개 물건 비교 분석
- 각 물건의 컨디션과 가격, 우리 경매물건과의 비교
- 생각 정리 시간에 결정한 시세
- '나라도 살 것 같은가?' 질문에 대한 답변

입찰가 산정 포함 내용 (*별도 양식 참조: 입찰 상담표(빌라, 아파트))

- 결정한 시세
- 입찰가 바운더리 (최저~최고)
- 고정값 공제 내역
- 최종 입찰가
- 이 입찰가로 결정한 이유 (후회 없는 이유)
- 예상 수익 계산

제출 안내

- 제출 기한: 다음 주 오프라인 코칭 전까지
- 제출 방법: 딱쉬운PT 웹사이트 과제 제출란
- 필수 제출: 입장 보고서, 입찰 상담표 (*별도 양식 참조)
- 코칭 활용: 입장 결과와 입찰가를 함께 검토하며 피드백

100% 확신 있는 시세가 진짜 프로의 시작입니다.

후회 없는 입찰가로 낙찰을 받으세요!

