

성공낙찰을 위한 마지막 체크리스트 No. 8

초지일관(初志一貫)	오늘 입찰하고자 하는 물건의 사건번호와 물건번호는 확실한가?
	매각기일이 변경되었거나 취하된 사건이 아닌지 확인하였는가?
	매각물건의 최저가와 입찰보증금은 정확한가?
	용도와 지목, 면적, 건축, 지적, 공시가격, 토지이용계획 자료를 검토하였는가?
	매각물건에 대한 정정공고가 있었는지 확인하였는가?
	매각물건명세서에 기재된 내용에 대해서 충분히 검토하였는가?
	문건송달내역을 최종확인 하였고 특별한 사항은 발견되지 않았는가?
	감정가격과 채권청구금액의 비교를 통해 취하 가능성을 판단하였는가?
동문서답(東問西答)	등기사항증명서에 최근 반영된 권리변동은 없는가?
	채권자와 채무자, 최초담보물 설정일자는 동일한가?
	대위변제를 통해 권리상의 변화가 생겼는지 최종 확인하였는가?
식자우환(識字憂患)	전세권자/선순위임차인의 배당금액 부족으로 인한 인수여부를 확인하였는가?
	우선배당(당해세, 임금채권 등등)으로 인해 권리가 인수되는 것은 없는지 확인하였는가?
	선순위 세입자의 배당요구와 철회로 인한 인수가능성은 없는지 확인하였는가?
	매수인에게 인수되는 권리와 특별매각조건이 있는지 여부를 파악하였는가?
과여불급(過如不及)	감정평가서 내용과 본인이 현지조사 한 내용과 차이가 없는지 확인하였는가?
	재경매사건인 경우 매각불허가 또는 대금미납 등의 원인에 대해 파악하였는가?
	유치권 신고내역에 대한 채권자의 배제신청 여부 또는 제보에 대해 충분히 검토하였는가?
	입찰시점까지의 관리비 미납내용과 명도시점까지의 예상금액을 확인하고 계산해 보았는가?
유비무환(有備無患)	감정평가 이후 용도지역, 지구 등의 토지이용계획에 대한 변화가 있었는지 확인하였는가?
	인근지역에 대한 최근 개발계획의 수립, 변경, 취소 및 지적고시 등을 충분히 파악하였는가?
	불법건축물여부와 이행강제금, 원상회복 또는 양성화 비용 등에 대해 확인하였는가?
	감정평가 당시와 비교 시 공시지가 또는 건축물 기준시가 등의 변화가 있었는지 확인하였는가?
	공시지가와 건물기준가격 변화로 인한 재산세와 보유세 변화내용을 충분히 파악했는가?
	제시외가 있는 경우 건축법을 비롯한 법적 책임에 대해 충분히 파악하였는가?
	제시외와 매각제외를 충분히 인식하고 사용상의 하자에 대해 충분히 검토하였는가?
	농지취득자격증명원 발급 하자여부와 이를 해결하기 위한 원상복구 등에 대해 검토하였는가?
	토지에 대해서 도로의 존재여부 또는 이용 시 애로사항에 대해서 충분히 검토하였는가?
토지 경매물건의 경우 형질변경과 개발 인허가 등의 제약요소는 없는지 확인하였는가?	
속수무책(束手無策)	지분경매인 경우 우선매수신청 대상여부인지 확인하였는가?
	채권유동화로 인한 NPL(부실채권) 또는 근저당 이전사항에 대해서 충분히 검토하였는가?
	감정가보다 채권액이 작아서 취하가능성이 존재하는지 검토하였는가?
	후순위 채권자의 배당액이 미비하여 후순위 채권자가 입찰에 참여할 가능성은 없는가?
심사숙고(深思熟考)	입찰가산정을 위한 낙찰통계에 대해서 세밀하게 분석하고 검토하였는가?
	예상경쟁률 판단을 위해 현장조사 방문 인원수 검토와 인터넷 조회수 등을 확인하였는가?
	유치권신고, 법정지상권 성립여지 등의 이유로 대출상의 문제 또는 하자가 있는지 확인하였는가?
	물건번호가 여럿인 물건의 일괄배당에 따른 인도명도 지연 및 명도일정 지연을 고려하였는가?
철두철미(徹頭徹尾)	일반임대사업자와 주택임대사업자 등의 취득과정 및 관련 세금에 대해 충분히 검토하였는가?
	종합소득세, 종합부동산세 등에 대한 절세목적의 입찰자(소유자) 선정을 위한 고려는 충분한가?