

Báo cáo đầy đủ — căn của bạn

서울 마포구 합정동 · 아파트 84m² · Jeonse 5억 · (địa chỉ & số phòng đã ẩn)

56
/ 100

CẦN KIỂM TRA THÊM

Có thể cân nhắc, nhưng cần thương lượng & bảo hiểm cọc

Trong sale bình thường bạn thu hồi tốt, nhưng nếu giá nhà giảm và nhà bị đầu giá, biên an toàn mỏng dần. Tiền cọc cao hơn mặt bằng khu vực ~9%.

Tiền cọc của bạn
5억 0,000만Giá nhà ước tính
7억근저당 (thế chấp)
1억 2,000만Thu hồi (kịch bản hiện tại)
~84%

TỶ LỆ CỌC / GIÁ NHÀ

71%

Mức cần xem kỹ giấy tờ & bảo hiểm.

SO VỚI JEONSE KHU VỰC

+9%

Cao hơn trung vị 마포구 ~9%.

CHỦ SỞ HỮU

Khớp ✓

Tên chủ khớp người ký hợp đồng.

Phân tích 등기부등본 — căn của bạn

Bản trả phí

MỤC

NỘI DUNG (TỪ 등기부등본)

GHI CHÚ

Chủ sở hữu (갑구)

KIM ○○

Khớp người ký HĐ ✓

근저당권 (을구)

채권최고액 1억 2,000만 · ○○은행 · ĐK 2022.05

Ưu tiên trước cọc ⚠

가압류 / 압류

Không có

✓

전세권 / hạn chế khác

Không có

✓

🔒 1. Phân tích khả năng thu hồi cọc 🔒 Bản trả phí

Giá nhà ước tính	7억
Giá bán đầu giá ước tính (~80%)	5억 6,000만
– Ngân hàng (근저당, ưu tiên 1)	– 1억 2,000만
– Thuế/chi phí ưu tiên (ước tính)	– 2,000만
Còn lại trả cho tiền cọc	≈ 4억 2,000만
Tiền cọc của bạn	5억
→ Rủi ro không thu hồi (kịch bản hiện tại)	≈ 8,000만

Tỷ lệ thu hồi ước tính kịch bản hiện tại: ~84%. Đây là ước tính, không phải con số bảo đảm.

🔒 2. Mô phỏng thiệt hại nếu giá nhà giảm 🔒 Bản trả phí



GIÁ NHÀ	THU HỒI	MẤT ƯỚC TÍNH	MỨC
Hiện tại	4억 2,000만	8,000만	An toàn tương đối
-20%	3억 0,800만	1억 9,200만	Rủi ro TB
-40%	1억 9,600만	3억 0,400만	Rủi ro cao

Khi giá khu vực giảm 20–40%, phần cọc không thu hồi được tăng nhanh — đây là phần khó tự tính bằng tay.

🔒 3. JeonseGuard có ký hợp đồng này không? 🔒 Bản trả phí

✗ Chưa — chưa nên chuyển 5억 hôm nay

- Cọc cao hơn mặt bằng Jeonse khu vực ~9% → có cơ sở thương lượng.
- Có 근저당 1.2억 ưu tiên trước → cần tất toán hoặc mua 전세보증보험.
- Nếu giá giảm ≥20%, biên an toàn thu hồi cọc mỏng nhanh.

 4. So sánh thị trường **Bản trả phí**

Số giao dịch tương đương đã phân tích (24 tháng)	84 căn
Jeonse trung vị khu vực	4억 6,000만
Phân vị 75% (cao)	4억 8,000만
Tiền cọc của bạn	5억
Chênh so với trung vị	+8.7%

Cọc của bạn nằm trên cả phân vị 75% của khu vực — tức cao hơn ~3/4 giao dịch tương tự.

 5. Bộ câu thương lượng (copy gửi luôn) **Bản trả phí**

Gửi môi giới / chủ nhà (tiếng Hàn)

현재 시세 기준으로 보증금이 약 9% 높게 형성되어 있습니다. 보증금 조정이 가능할까요? 또한 근저당 1억 2,000만에 대한 상환 또는 전세보증보험 가입 가능 여부를 확인 부탁드립니다.

Bản tiếng Việt (để bạn hiểu)

Theo mặt bằng giá hiện tại, tiền cọc đang cao hơn ~9%. Anh/chị có thể điều chỉnh tiền cọc không? Ngoài ra nhờ xác nhận khoản căn 1.2억 có được tắt toán, hoặc căn có đủ điều kiện mua bảo hiểm tiền cọc (전세보증보험) không ạ?

 6. Checklist riêng cho căn này **Bản trả phí**

- ✓ Yêu cầu chủ nhà tắt toán/giảm căn 1.2억 trước khi đặt cọc, hoặc có giấy cam kết.
- ✓ Kiểm tra đủ điều kiện 전세보증보험 (HUG/SGI) cho căn này.
- ✓ Thương lượng giảm cọc về vùng 4억 6,000만 ~ 4억 8,000만.
- ✓ Yêu cầu 등기부등본 bản mới nhất ngay trước ngày ký (không quá 1–2 ngày).
- ✓ Sau khi ký: làm 전입신고 + lấy 확정일자 ngay trong ngày để giữ ưu tiên.

Miễn trừ trách nhiệm: Đây là báo cáo MẪU minh họa bản trả phí; số liệu là ví dụ. Phân tích dựa trên 등기부등본 khách cung cấp + mô hình ước tính kịch bản đầu giá — **không phải con số bảo đảm**, không phải tư vấn pháp lý, không thay thế ý kiến luật sư hoặc 등기부등본 chính thức tại thời điểm ký. JeonseGuard không khẳng định "an toàn 100%" hay "chắc chắn lừa đảo". Mọi quyết định ký HĐ & chuyển tiền là của người dùng.