# 🏢 [F-05] 부동산 탱크옥션 경매 투자 AI 분석기

법원 경매 물건 권리분석, 낙찰가 예측 및 임대수익률 자동 계산 — 초보자 실전 완벽 가이드북 (Web Cloud & PC Desktop 겸용)

| 소속 패키지 · 분류 | 구동 엔진 아키텍처 | 권장 사용자 난이도 | 전용 매뉴얼 코드 |
|---|---|---|---|
| 돈버는공식 14대<br>창업·사업 운영 | HTML5 Standalone App | 입문자 ~ 실무자 겸용<br>(코딩 지식 0% 즉시 가동) | DOC-F-05-2026<br>총 4페이지 요약본 |

## 01 프로그램 핵심 가치 및 추천 도입 대상

🎯 **핵심 추천 대상:** 소액 종잣돈 부동산 경매 투자자, 공인중개사·분양 상담사, 월세 현금흐름 파이프라인 구축 희망자
💰 **기대 비즈니스 성과(ROI):** 복잡한 법원 경매 물건의 권리분석·적정 입찰가·대출 레버리지 수익률을 1분 만에 정량 시뮬레이션
🛡️ **스팸 방지 · 안전 운영 골든룰:** 최종 입찰 전 반드시 등기부등본 말소기준권리 및 현장 임장(관리비 체납·점유자 확인) 교차 검증 필수

## 02 4단계 자동화 시스템 파이프라인 (System Workflow)

| STAGE 01 | STAGE 02 | STAGE 03 | STAGE 04 |
|---|---|---|---|
| 사건번호·감정가·최저가 입력 | 시세·대출 LTV 레버리지 설정 | 원클릭 권리분석 체크 | 적정 낙찰가·ROE 산출 |

## 03 구동 방식 비교 안내 (① 클라우드 웹 즉시 실행 vs ② PC 정품 패키지 구동)

| 구분 항목 | ① 클라우드 웹(Web) 즉시 실행 모드 | ② PC 데스크톱 정품 패키지(ZIP/BAT) 모드 |
|---|---|---|
| **설치 필요 여부** | **무설치 즉시 실행** (PC·모바일·태블릿 브라우저 완벽 호환) | 정품 ZIP 다운로드 및 폴더 압축 해제 후 실행 (Windows 10/11) |
| **접속 경로 / 파일명** | 공식 웹: `https://prohubclass.com/apps/formula/F05/index.html`<br>로컬 확인: `http://localhost:8888/apps/formula/F05/index.html` | 패키지: `ProHub_Formula_05.zip`<br>실행기: `💰 [돈버는공식 05] 부동산 탱크옥션 경매 투자 AI 분석기 - 헤르메스 실행.bat` |
| **주요 활용 목적** | 외부 이동 중 빠른 기획·원고 생성·시뮬레이션·결과 즉시 복사 | 사내 PC 장시간 연속 스케줄링·대량 파일 로컬 폴더 저장·독립 구동 |

## 04 시작 전 1분 필수 준비 체크리스트

- **STEP A. 1초 간편 회원가입 & 라이선스 키 확인:** ProHub Class 상단 `카카오 1초 회원가입` 클릭 후 성함·연락처를 입력하면 전용 VIP 마스터 라이선스 키가 자동 발급됩니다.
- **STEP B. 세미나 인증 해제 및 브라우저 권장 환경:** 크롬(Chrome) 또는 엣지(Edge) 최신 브라우저 사용을 권장하며, 팝업 차단이 설정된 경우 `항상 허용`으로 변경해 주세요.
- **STEP C. 개인 AI API Key 연동 (선택 사항):** 기본 내장 클라우드 엔진으로 즉시 작동하며, 대량 전용 호출을 원할 경우 상단 `🔑 AI API Key 설정`에서 Gemini 또는 OpenAI 키를 입력할 수 있습니다.

## 05 표준 화면 레이아웃(UI/UX) 구조 한눈에 보기

**[상단 글로벌 헤더] 🏢 부동산 탱크옥션 경매 투자 AI 분석기 [📘 사용 매뉴얼 PDF] · [🔑 API 설정] · [📦 정품 ZIP] · [👑 41대 슈퍼포털]**

**① 좌측 / 상단 탭 네비게이션 & 입력 제어부**
- 단계별 핵심 워크플로우 메뉴 전환
- 타겟 키워드 / URL / 옵션 프리셋 지정
- 핵심 실행 버튼: 📘 **PDF 사용설명서 열기** · 🌐 **공식 사이트(Opal) 바로가기** · **원클릭 권리분석 & 수익률 계산**

**② 우측 / 중앙 실시간 작업 보드 & 결과 리포트 창**
- AI 분석·생성·수집 실시간 진행 상태 로그 출력
- 완성된 원고 / 기획서 / 마진표 / 슬라이드 미리보기
- **[📋 원클릭 복사]** 및 **[엑셀/CSV/폴더 내보내기]** 액션 지원

## 06 주요 메뉴 · 탭 · 핵심 버튼별 상세 기능 가이드

| 메뉴 / 기능 모듈명 | 상세 역할 및 실무 작동 설명 |
|---|---|
| 🏢 **경매 물건 기본정보 입력** | 사건번호/물건명, 법원 감정가, 현재 유찰 후 최저입찰가, 인근 국토부 실거래 시세를 입력합니다. |
| 🏦 **대출 비율(LTV) & 비용 설정** | 경락잔금대출 예상 비율(LTV %)과 취득세·명도비·수리비 등 부대비용 변수를 반영합니다. |
| ⚡ **원클릭 권리분석 & 수익률 계산** | 예상 낙찰가 대비 안전마진, 실투자금(자기자본), 매도 차익 및 월세 환산 수익률(ROE)을 즉시 도출합니다. |
| 📘 **경매 실전 체크리스트 리포트** | 선순위 임차인 대항력 확인 항목, 입찰 보증금(10%) 준비액, 명도 협상 가이드를 함께 출력합니다. |

## 07 필수 입력 항목(파라미터) 설정 기준 및 실전 입력 예시

| 입력 항목명 | 설정 가이드 및 의미 | 권장 실전 입력 예시 |
|---|---|---|
| **사건번호 / 물건명** | 대법원 경매정보·탱크옥션 기준 사건 식별자 | `2026타경 10482 (하남 미사 오피스텔 전용 28㎡)` |
| **감정가 / 최저입찰가** | 최초 감정 금액 및 1~2회 유찰된 현재 최저가 | `감정가 250,000,000원 / 최저가 175,000,000원` |
| **예상 낙찰가 & 실거래 시세** | 입찰 목표 금액 및 급매 실거래 기준가 | `입찰가 188,000,000원 / 실거래 시세 230,000,000원` |
| **대출 비율 (LTV %)** | 경락잔금대출 활용 예정 비율 | `70~80% (실투자금 최소화 레버리지 분석)` |

💡 **UI 빠른 활용 팁:** 모든 ProHub Class 프로그램 상단 우측에는 언제든 본 문서를 다시 열람할 수 있는 **[📘 사용 매뉴얼 (PDF)]** 버튼과 전체 포털로 복귀하는 **[👑 41대 슈퍼포털]** 바로가기 버튼이 상시 배치되어 있습니다.

## 08 초보자도 5분 만에 끝내는 클라우드 웹(Web) 실행 5단계 따라하기

**STEP 01** **포털 접속 및 [F-05 부동산 탱크옥션 경매 투자 AI 분석기] 제어반 열기**
ProHub Class 상단 `👑 41대 슈퍼 포털` 진입 후 검색창에
**'부동산 탱크옥션'**
또는
**'F-05'**
를 검색하여
**[🚀 즉시 실행하기]**
또는
**[🌐 웹앱 바로가기]**
를 클릭합니다.

**STEP 02** **기본 프리셋 불러오기 및 타겟 키워드·조건 입력**
화면 좌측(또는 상단) 입력 패널에 앞 페이지 표(섹션 07)의 예시를 참고하여 내 비즈니스에 맞는 타겟 키워드·URL·세부 조건을 기입합니다. 처음이라면 추천 프리셋 버튼으로 샘플을 먼저 실행해 보세요.

**STEP 03** **자동화 엔진 가동 및 실시간 처리 로그 확인**
메인 실행 버튼을 클릭하면 AI 분석·데이터 정제·콘텐츠 조판 파이프라인이 즉시 가동됩니다. 진행 상태 표시줄이 100% 완료될 때까지 약 2~10초간 결과를 확인합니다.

**STEP 04** **산출물 품질 검수 및 1분 커스터마이징 보완**
생성된 원고·기획안·수익 계산표를 검토하고, 내 매장/상품 고유의 특장점 한 줄(실제 가격, 이벤트 기한, 대표 연락처 등)을 덧붙여 신뢰도를 200% 완성합니다.

**STEP 05** **원클릭 복사 · 파일 다운로드 및 타겟 채널 실전 배포**
**[📋 복사]**
또는
**[다운로드(CSV/ZIP)]**
버튼으로 결과물을 저장한 뒤, 안전 운영 간격 수칙을 준수하여 실제 마케팅·이커머스·유튜브 채널에 등록합니다.

## 09 PC 데스크톱 정품 패키지(ZIP / BAT) 설치 및 독립 구동 방법

- **1단계 (패키지 다운로드):** 상단 헤더 또는 포털 카드의 `🔽 정품 ZIP 받기`를 눌러 `ProHub_Formula_05.zip` 파일을 PC 바탕화면에 저장합니다.
- **2단계 (폴더 전체 압축 해제):** ZIP 파일 우클릭 → **[압축 풀기]**를 반드시 먼저 수행합니다. (압축 프로그램 미리보기 창 내부에서 바로 실행하면 경로 오류가 발생할 수 있습니다.)
- **3단계 (원클릭 기동):** 폴더 안의 `💰 [돈버는공식 05] 부동산 탱크옥션 경매 투자 AI 분석기 - 헤르메스 실행.bat`(또는 `index.html`)을 더블클릭하면 필요한 로컬 환경과 브라우저 대시보드가 자동 실행됩니다. Windows 스마트스크린 보호창이 뜨면 **[추가 정보] → [실행]**을 누르세요.

## 10 권프로의 실전 수익화 공식 (Monetization Playbook) & 스팸 차단 예방 수칙

👑 **권프로 실전 노하우:** 경매는 '싸게 사는 것'보다 '실투자금 대비 연간 현금흐름(ROE 15% 이상) 또는 급매가 대비 안전마진 2,000만 원 이상'이 나오는 물건만 기계적으로 입찰하는 확률 게임입니다. 본 분석기로 매주 20개 물건을 30분 만에 스크리닝하세요.

✅ **계정 보호 핵심 원칙: 최종 입찰 전 반드시 등기부등본 말소기준권리 및 현장 임장(관리비 체납·점유자 확인) 교차 검증 필수**

## 11 성과를 200% 끌어올리는 고급 시너지 활용 PRO TIP 3선

- 입찰가는 감정가가 아니라 '오늘 당장 부동산에 내놓았을 때 1개월 내 팔리는 급매 실거래가'를 기준으로 역산해야 안전합니다.
- 공인중개사나 부동산 블로거라면 본 분석 리포트를 캡처·인용해 [H-08 블로그 자동글쓰기]로 경매 물건 분석 칼럼을 발행해 VIP 투자 고객을 모으세요.
- 입찰 보증금은 입찰가가 아닌 '최저매각가격의 10%' 수표 1장으로 준비하는 원칙을 꼭 체크하세요.

## 12 자주 묻는 질문(FAQ) 및 오류 즉시 해결 트러블슈팅 가이드

| 증상 / 자주 묻는 질문 | 주요 원인 | 즉시 해결 방법 (Solution) |
|---|---|---|
| **프로그램 실행 시 인증/로그인 안내창이 떠요** | 비회원 상태이거나 권프로 세미나 현장 인증 코드가 미입력된 경우 | 우측 상단 [카카오 1초 회원가입]으로 마스터 키를 발급받고, 세미나 안내창에서 현장 인증 비밀번호를 입력하면 즉시 해제됩니다. |
| **PC용 정품 ZIP 파일 실행이 안 되거나 화면이 안 열려요** | 알집/탐색기 미리보기 상태에서 압축을 풀지 않고 바로 더블클릭한 경우 | 바탕화면에 전용 폴더를 만들어 압축을 완전히 해제한 후 `💰 [돈버는공식 05] 부동산 탱크옥션 경매 투자 AI 분석기 - 헤르메스 실행.bat` 또는 `index.html`을 크롬(Chrome) 브라우저로 실행하세요. |
| **AI 생성 결과나 실시간 데이터 연동 품질을 더 높이고 싶어요** | 기본 클라우드 엔진 외 대용량 전용 생성·실시간 API 호출이 필요한 경우 | 상단 [🔑 AI API Key 설정] 버튼에서 본인 명의의 Google Gemini(`AIzaSy...`) 또는 OpenAI(`sk-...`) 키를 입력하면 초고속 전용 모드로 작동합니다. |
| **다운로드한 CSV/엑셀 파일의 한글이 깨져서 보여요** | 구형 MS 엑셀에서 UTF-8 인코딩 파일을 기본 CP949로 열었을 때 발생 | 엑셀 실행 → [데이터] 탭 → [텍스트/CSV에서] 메뉴로 파일 원본 인코딩을 `65001: 유니코드(UTF-8)`로 지정해 불러오면 완벽히 표시됩니다. |
| **자동화 작업 중 계정 보호(스팸 방지) 기준이 궁금해요** | 단시간 과도한 대량 요청 시 외부 플랫폼의 일시적 작업 제한 가능성 | 본 프로그램 권장 기준(최종 입찰 전 반드시 등기부등본 말소기준권리 및 현장 임장(관리비 체납·점유자 확인) 교차 검증 필수)을 준수하고, 동일 문구 반복 대신 AI 변주 문구를 사용하세요. |

## 13 ProHub Class 공식 오프라인 세미나 · 교육 · 기술지원 센터 안내

### 🏢 오프라인 실전 세미나장 안내

- **경기 하남 미사센터:** 경기도 하남시 미사강변중앙로 208 부강타워 7층 세미나장 (미사역 3번출구 도보 5분, 주차 지원)
- **서울 강남센터:** 서울 서초구 서초대로 77길 17 Block빌딩 11·12층 (강남역 10번출구 50M)
- **현장 참석 혜택:** 41대 프로그램 실전 마스터 특강 및 전용 인증 비밀번호 현장 안내

### 🌐 공식 플랫폼 & 직통 문의 채널

- **공식 통합 허브:** `https://prohubclass.com`
- **41대 매뉴얼 센터:** `https://prohubclass.com/manuals_center.html`
- **본 문서 웹 경로:** `https://prohubclass.com/manuals/F-05.pdf`
- **총괄 마스터 문의:** 권프로 대표 직통 (**010-7615-0844**)