SECTION 01

표지 및 핵심 투자 판단 요약

가상 해온모텔 (가상도시 가상상권 · 총 32실 / 가용 30실) 사업성 검토서

종합 투자 판단: 조건부 추진 권고 | 우선 검토 대안: 필수 복구·부분 개선

[필수 복구·부분 개선] 단계적 추진을 조건부 권고합니다 (기준 단순회수 20.6개월 · 초기 경제적 부담 55,932,540원).

검토 대상 객실수	현재 월 총매출	현재 월 영업기여금
총 32실 (가용 30실)	40,800,000원	11,574,500원

기존 원리금 상환 후 잔여	대안 B 초기 경제적 부담	대안 B 기준 단순회수
7,774,500원	55,932,540원	20.6개월

1. 대안별 핵심 투자 지표 비교 요약 (단위: 원, 월 기준)

구분 대안	현금 공사지출	1회성 휴업손실	초기 경제적 부담	기준 월 추가기여금	기준 단순회수
현상 유지	0원	0원	0원	0원	기준안
필수 복구·부분 개선	55,000,000원	932,540원	55,932,540원	2,717,980원	20.6개월
전면 개선	198,000,000원	19,983,000원	217,983,000원	5,440,028원	40.1개월

2. 경영진 의사결정 핵심 요약

- 초기 경제적 부담 55,932,540원(현금지출 55,000,000원 + 휴업손실 932,540원) 대비 기준 월 추가기여금 2,717,980원으로 단순회수 20.6개월(목표 36개월 이내)이 산출되어 선행 조건 충족 시 단계 추진을 권고합니다.
- 기존 차입 원리금(월 3,800,000원) 상환 후 잔여 현금은 현행 월 7,774,500원에서 기준 월 10,492,480원으로 개선되는 가정입니다.
- 보수 시나리오에서는 월 추가기여금이 -976,100원(회수 없음)으로 전환되므로 단가·가동률 하락 방어가 필수입니다.

SECTION 02

시설 현황 진단 및 입력 근거 6등급 검증표

증빙 확인·고객 진술·가정치·가상 예제·미제출 항목의 투명한 분리 (미확인값의 0원 임의 치환 배제)

1. 검토 대상 숙박시설 기본 개요

항목	내용	항목	내용
시설명 / 소재지	가상 해온모텔 (가상도시 가상상권)	객실 구성	총 32실 (가용 30실 / 판매불가 2실)
건물 경과연수	준공 후 약 20년	월 가용 객실일수	900객실일 (월 30일 정규화)
근거 완결성 등급	PARTIAL (증빙확인 0 / 가정·진술 6 / 미확인 1)	목표 회수기간 기준	36개월 이내 회수 기준

2. 입력 자료 및 증빙 검증 등급표 (M1·M2 근거 묶음 — 무절단 전체 표기)

증빙 항목	검증 등급	기준 기간	출처·근거	검토 비고
월별 매출 집계표 (숙박·대실·채널별 구분)	가상 시뮬레이션 예제	30일 정규화 기준	카드·현금영수증·PMS 매출 원장	실제 원장·견적서 대조 전 수치
OTA 플랫폼 채널별 정산내역서	가상 시뮬레이션 예제	30일 정규화 기준	주요 예약 플랫폼 월간 정산서	실제 원장·견적서 대조 전 수치
고정운영비 및 변동비 증빙 (급여·공과금·세탁·임차료)	가상 시뮬레이션 예제	30일 정규화 기준	급여대장·전기가스수도 고지서·임대차계약서·손익계산서	실제 원장·견적서 대조 전 수치
기존 차입금 상환일정표 (원금·이자 분리)	가상 시뮬레이션 예제	30일 정규화 기준	금융기관 여신 거래내역서 및 상환스케줄	실제 원장·견적서 대조 전 수치
공종별 비교견적서 및 예비비·부가세 기준	가상 시뮬레이션 예제	30일 정규화 기준	2개 이상 공종별 비교견적서 또는 표준 품셈	실제 원장·견적서 대조 전 수치
설비·방수·전기용량 현장점검표	가상 시뮬레이션 예제	30일 정규화 기준	열화상·배관 내시경·현장 점검표	실제 원장·견적서 대조 전 수치
보유 현금 및 최소 운영유보금 기준	미제출·미확인	미확인	미제출	필수 증빙 미확인

3. 현장 주요 현안 및 검토 전제

- 시설 노후도 및 설비 점검 필요

※ 주의: 가상 32객실 샘플 시뮬레이션 (실제 시설 실적 아님)

가상 32객실 샘플

SECTION 03

현재 월 운영 손익 및 원리금 상환 후 현금흐름

변동비·고정운영비와 기존 대출 원리금(이자+원금)의 엄격한 회계 분리

1. 현행 월평균 운영 손익 및 원리금 상환 후 잔여현금 명세

손익 및 현금흐름 항목	월 금액 (원)	산출 근거 및 회계 분리 기준
숙박 매출	37,800,000원	현재 월 숙박 매출 (가용 30실 기준)
대실 매출	3,000,000원	현재 월 대실 매출
월 총매출 합계	**40,800,000원**	**월 가용 900객실일 기준**
(-) 변동비 합계	**10,825,500원**	**청소·세탁 5,700,000원 / 에너지 1,260,000원 / OTA 3,865,500원**
(=) 고정비 차감 전 기여금	**29,974,500원**	**1객실일당 기초 기여금 33,305원**
(-) 고정운영비 합계 (원리금 제외)	**18,400,000원**	**인건비 9,200,000원 / 임차료 6,000,000원 / 일상수선 800,000원 외**
(=) 월 영업기여금 (Operating Contribution)	**11,574,500원**	**순수 영업활동 현금창출력**
(-) 기존 대출 이자비용	800,000원	기존 차입원금 0만원 기준
(-) 기존 대출 원금상환액	3,000,000원	원금 상환분 별도 차감 (누락 방지)
(=) 원리금 상환 후 월 잔여현금	**7,774,500원**	**기존 원리금 합계 3,800,000원 차감 후**

가상 32객실 샘플 보고서

SECTION 04

공사 범위 대안(A·B·C) 및 휴업 기회손실 산출

현금 공사지출(공급가+예비비·VAT)과 공사 기간 중 1회성 휴업 기회손실의 통합 산정

1. 대안별 공사비·예비비(VAT) 및 1회성 휴업 기회손실 산출표

대안명	순공사비	예비비·VAT	현금 공사지출	휴업 객실일수	1회성 휴업손실	초기 경제부담
현상 유지	0원	0원	0원	0실×0일 (0일)	0원	0원
필수 복구·부분 개선	50,000,000원	5,000,000원	55,000,000원	4실×7일 (28일)	932,540원	55,932,540원
전면 개선	180,000,000원	18,000,000원	198,000,000원	30실×20일 (600일)	19,983,000원	217,983,000원

2. 주요 대안 공종별 세부 내역 및 시공 방식

■ 필수 복구·부분 개선 — 판매중단 2실 복구와 공용·객실 일부 개선. 기존 영업객실 4실을 7일간 순차 폐쇄하는 28객실일 손실 가정.
■ 전면 개선 — 기존 건물 리모델링 가정이며 신축비가 아니다. 현재 판매가능 30실이 20일간 판매중단되는 600객실일 손실 가정.

가상 32객실 샘플 보고서

SECTION 05

대안별 증분 손익 및 목표 회수기간 역산 비교

목표 회수기간(36개월) 달성에 필요한 월 최소 추가기여금 역산 대조

1. 대안별 기준 시나리오 월 손익·추가 기여금 및 단순회수기간 비교

대안 구분	기준 월매출	월 영업기여금	원리금후 잔여	월 추가기여금	목표필요 증분	단순회수
현상 유지	40,800,000원	11,574,500원	7,774,500원	0원	0원	기준안
필수 복구·부분 개선	44,472,000원	14,292,480원	10,492,480원	2,717,980원	1,553,682원	20.6개월
전면 개선	48,475,200원	17,014,528원	13,214,528원	5,440,028원	6,055,083원	40.1개월

2. 목표 회수기간(18·24·36·48개월) 달성 필요 월 추가기여금 역산표 (G11)

대안	목표 회수기간	필요 월 추가기여금	기준 시나리오 대비 과부족	달성 판정
대안 B	18개월	3,107,363원	-389,383원 부족	목표 미달 (추가 개선 필요)
대안 B	24개월	2,330,523원	+387,458원 여유	기준 시나리오 달성
대안 B	36개월	1,553,682원	+1,164,298원 여유	기준 시나리오 달성
대안 B	48개월	1,165,261원	+1,552,719원 여유	기준 시나리오 달성
대안 C	18개월	12,110,167원	-6,670,139원 부족	목표 미달 (추가 개선 필요)
대안 C	24개월	9,082,625원	-3,642,597원 부족	목표 미달 (추가 개선 필요)
대안 C	36개월	6,055,083원	-615,055원 부족	목표 미달 (추가 개선 필요)
대안 C	48개월	4,541,313원	+898,716원 여유	기준 시나리오 달성

가상 32객실 숙

SECTION 06

보수·기준·낙관 시나리오 민감도 분석

매출 상승 둔화(보수) 시 손실 전환 위험과 손익분기 안전마진 점검

1. 보수·기준·낙관 시나리오별 월 추가기여금 및 회수기간 매트릭스

대안 구분	보수 추가기여	보수 회수	기준 추가기여	기준 회수	낙관 추가기여	낙관 회수
현상 유지	0원	기준안	0원	기준안	0원	기준안
필수 복구·부분 개선	-976,100원	회수 없음	2,717,980원	20.6개월	6,585,340원	8.5개월
전면 개선	-1,825,636원	회수 없음	5,440,028원	40.1개월	13,887,308원	15.7개월

2. 민감도 분석 핵심 해석 원칙

• 보수 시나리오에서 월 추가기여금이 0원 이하(음수)인 경우, 숫자 회수개월을 표기하지 않고 '회수 없음(No Payback)'으로 엄격히 분류합니다.

• 공사기간 중 발생하는 1회성 휴업 기회손실은 초기 경제적 부담(분자)에 합산하며, 완공 후 월 상시 영업기여금(분모)에서 중복 차감하지 않습니다.

• 정부·지자체 보조금은 승인 확정 전까지 초기 현금 공사지출에서 선차감하지 않으며, 사후 정산 유입 시에만 회수기간 단축 요인으로 별도 반영합니다.

가상 32객실 샘플 보고서

SECTION 07

자금 조달 일정·층별 분할 시공 및 리스크 통제

보유 자기자금(미확인) 대비 착수 전 자금 수지 및 기성고 분할 정산 원칙

1. 대안별 의사결정 판정 및 판정 사유 전문 (보유 자기자금: 미확인)

대안 구분	의사결정 판정	판정 사유 전문 (절단 없음)
현상 유지	기준선 비교 대안 (결함 방치 위험 점검)	추가 자본 지출은 없으나(현재 원리금 상환 후 잔여 월 7,774,500원), 설비·방수 노후 결함 방치 시 클레임 누적 및 향후 긴급 수선비 확대 위험이 있습니다.
필수 복구·부분 개선	조건부 추진 권고	초기 경제적 부담 55,932,540원(현금지출 55,000,000원 + 휴업손실 932,540원) 대비 기준 월 추가기여금 2,717,980원으로 단순회수 20.6개월(목표 36개월 이내)이 산출되어 선행 조건 충족 시 단계 추진을 권고합니다.
전면 개선	전면 투자 비권고 (범위 축소·재검토)	초기 경제적 부담 217,983,000원 대비 기준 단순회수기간이 40.1개월로 목표(36개월)를 초과하며, 목표 달성을 위해 월 615,055원의 추가 기여금이 더 필요하므로 일괄 투자를 비권고합니다.

2. 조건부 추진 시 필수 선행 조건 (Preconditions)

- 수선 완료 객실의 기준 시나리오 목표(월 추가기여금 2,717,980원 이상, 최소 목표 증분 1,553,682원 이상) 달성 여부 분기별 점검
- 층별·라인별 분할 시공을 통해 판매중단 객실일수를 28객실일(휴업 기회손실 932,540원) 이내로 통제
- 보유 현금 및 최소 운영유보금 기준을 확인하여 착수 현금 공사지출(55,000,000원) 조달 가능 여부 확정
- 임차 시설(월 임차료 6,000,000원)의 임대차계약 잔여기간 및 소유주 공사 동의 조건 사전 확인
- 현장 비파괴 실측 및 2개 이상 공종별 비교견적서 대조를 통해 총 현금지출 상한(55,000,000원, 예비비 포함) 확정

가상 32객실 샘플 보고서

SECTION 08

최종 의사결정 조건·실측 체크리스트 및 법적 고지

공사 계약 전 필수 확인 체크리스트 및 오아시스빌드 책임감리·컨설팅 고지

1. 착수 전 단계별 실행 로드맵 (Next Actions)

- 1단계: 필수 복구·부분 개선 대상 구역 현장 비파괴 실측 및 공종별 물량 내역서 확정
- 2단계: 비수기·평일 층별 분할 공정표(4실×7일) 확정으로 영업 중단 최소화
- 3단계: 1차 수선 객실 가동 후 60일간 실제 객단가·가동률 회복치 검측 후 후속 투자 여부 결정

2. 본 검토서 확정을 위한 추가 확인·수집 권장 서류 목록

- 최근 12개월 실제 운영·정산·비용자료
- 동일 범위의 실제 공사견적·제외공사·일정
- 건물·설비·누수 현장조사
- 실현 객단가·수요 개선의 근거
- 잔여 임대차기간·공사 동의·원상복구 조건
- 투자 가능한 자기자금과 최소 운영예비자금

법적·실무 고지사항 (면책 고지)

- 본 보고서는 제출된 운영 자료와 명시된 가정치를 바탕으로 산출한 사전 사업성 분석 자료이며, 미래의 영업 성과나 투자 원금 회수를 보장하지 않습니다.
- 정부·지자체 시설개선 보조금 및 정책자금 융자는 관할 기관의 공고 요건과 심의 결과에 따라 결정되며, 당사는 보조금 선정이나 무상 지급을 사전 확약하지 않습니다.
- 실제 착공 전 비파괴 설비 점검(열화상·내시경) 및 실시설계 물량 내역서 대조를 통해 공사비 상한과 층별 휴업 일정을 확정해야 합니다.

가상 32객실 샘플 보