

LIGHT REPORT · 물건 분석

SAMPLE · 가상 물건

오래된 모텔의 두 번째 가능성

강원 강릉 · 숙박시설 · 경매

사건번호 2026타경○○○○(가상). 이 리포트는 "더 검토할 만한가"에 답합니다
— 물건 개요·입지·수요, 권리·점유, 인수금과 추가 비용, 사업 아이디어와 핵심 리스크.

9.8억

낙찰가 가정 (감정가 12.4억의
79%)

12.5억

총 필요자금

6.62억

필요 자기자금 (대출 60%)

3.1억

인수·추가 비용 합계

01 · 결론

검토할 만합니다 — 단, 운영 출구 전제. 역 도보 8분·해변 600m, 객실 12개 규모가 로컬 스테이 전환에 맞습니다. 낙찰가율 79% 이하에서 가동률 60%면 월 잉여현금이 남습니다.

걸리는 것 둘. 선순위 임차인(보증금 4,000만) 인수 가능성과 소방·건축물 위반 이력. 둘 다 실사 전엔 숫자로 확정되지 않습니다.

02 · 물건 개요

항목	내용	확인 출처
소재지	강원 강릉시 ○○동 ○○-○ (가상)	매각물건명세서
용도·규모	숙박시설 · 지상 4층 · 객실 12 · 연면적 620㎡ · 대지 410㎡	건축물대장·토지대장
감정가·최저가	12.4억 · 2회 유찰 후 8.68억(70%)	법원 경매정보
용도지역	일반상업지역 · 용적률 800%	토지이용계획확인서
입지	KTX역 도보 8분 · 해변 600m · 대학 1.2km	지도 실측
현황	영업 중단 2년 · 관리 상태 보통 · 승강기 있음	현황조사서·현장

03 · 권리·점유 — 낙찰 후 무엇을 떠안나

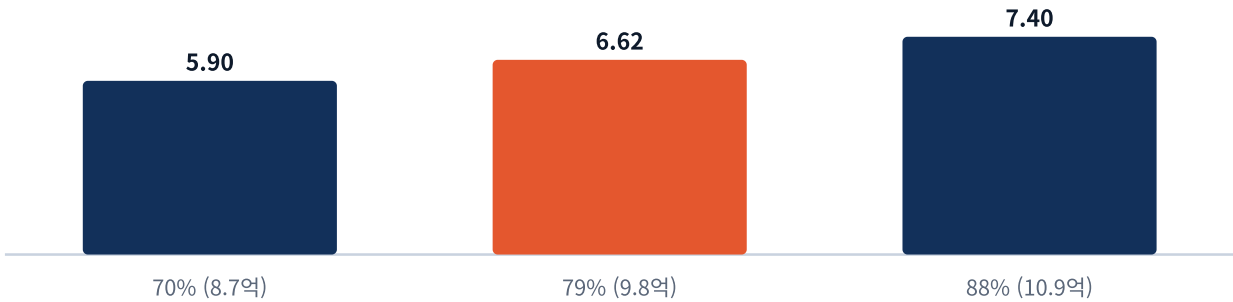
순위	권리	내용	인수 여부	영향
1	근저당(말소기준)	○○은행 채권최고액 9억	소멸	—
2	임차인 A	1층 식당 · 보증금 4,000만 · 전입·확정일자 말소기준 이전	인수 가능	+4,000만 또는 명도 협의
3	가압류	1.2억	소멸	—
—	유치권 신고	공사대금 8,000만 주장 · 점유 확인 안 됨	다툼 여지	실사 필요

실사 전 확정 불가 항목 — 임차인 대항력(배당 신청 여부), 유치권 점유 실체, 위반건축물 이행강제금. 법원 매각물건명세서·현황조서서·현장 3회 확인을 권합니다. 이 리포트는 예상배당표를 만들지 않습니다.

04 · 인수금과 추가 비용

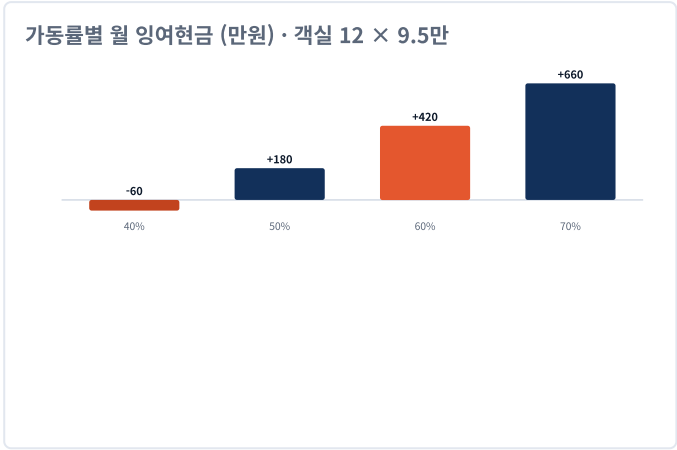
항목	금액	근거
낙찰가 가정	9.8억	감정가 79% · 최근 6개월 강릉 숙박시설 낙찰가율 72~85%
취득세·등기	4,900만	4.6% + 등기·법무 0.4%
임차인 보증금 인수(최대)	4,000만	대항력 인정 시
명도·이사비 예비	1,500만	가정
리모델링	1.8억	객실 12·공용부 · m ² 당 29만
운영 예비비	3,000만	3개월 고정비
총 필요자금	12.5억	자기자금 6.62억(대출 60%) · 월 이자 270만(5.5%)

낙찰가율 시나리오별 자기자금 (억원)



05 · 입지·수요

항목	내용
관광 수요	강릉 연 관광객 3,000만+ · 해변·KTX 접근
경쟁	반경 1km 숙박 38개 · 신축 스테이 6개(객실 10~20)
객단가	주변 부티크 스테이 평균 9~12만/박
비수기	11~2월 가동률 35~45%
규제	숙박업 신고·소방 · 상업지역 근생 병행 가능



06 · 사업 아이디어 3개

안	내용	초기비	장점	단점
A 로컬 스테이	객실 12 유지 · 1층 라운지·조식	1.8억	객단가 상승 · 예약 채널	운영 인력 상주
B 위탁 운영	운영사에 위탁 · 수익 배분	1.2억	손 안 감	수익률 하락
C 철거·신축(공공 매입)	상업지역 800% · 청년형 신축 → LH 매입약정	25억+	분양 없는 출구	규모·심의·기한

C안은 형제 서비스 모두의 공공개발에서 별도 검토합니다(수지분석 리포트). 이 리포트의 결론은 A안 기준입니다.

07 · 핵심 리스크와 대응

리스크	가능성	영향	대응
임차인 대항력 인정	중	+4,000만	배당요구 여부 확인 · 입찰가에 반영
유치권 다툼	중	명도 지연 3~6개월	점유 사실 현장 확인 · 인도명령
위반건축물	낮음~중	이행강제금·용도 제한	건축물대장 위반 표기 확인
비수기 가동률	높음	월 -60만(40%)	장기숙박·워케이션 상품
금리 상승	중	+1%p당 월 49만	대출 50% 이하 · 고정금리

08 · 입찰 전 확인 목록

- ☐ 매각물건명세서 · 현황조사서 · 감정평가서 열람
- ☐ 임차인 배당요구 종기 확인 · 전입세대 열람
- ☐ 유치권 신고 점유 실체 현장 확인(3회)
- ☐ 건축물대장 위반 표기 · 소방 필증
- ☐ 낙찰가율 상한 = 자기자금 한도에서 역산(7.4억 → 88%)
- ☐ 운영 방식 결정(A/B) · 위탁사 사전 견적

다음 단계 — 이 물건으로 운영을 결정하셨다면 상세 사업모델(48만 원)에서 운영 방식·손익 3안·실행 로드맵을 만듭니다. C안(철거·신축)을 보시려면 모두의 공공개발 수지분석 리포트로 연결합니다.

작성	검수	기준
모두의 땅 분석팀	신선생(자리그룹)	2026.09 · 가상 물건
이 리포트는 물건 분석이며 입찰·매수신청 대리, 법률 자문, 예상배당표 작성을 포함하지 않습니다. 실제 리포트는 실제 공부·시세·권리 자료를 기준으로 작성됩니다.		