계약금 전 검산 워크북

지피티쌤 무료 특강 「월 1,000만 원 남는다」는 매물, 계약금 전에 무엇을 확인할까」 · 사례: 지역 프랜차이즈 베이커리 A점(익명) · 금액 단위 만 원 · 현금은 소득세 · 원리금 차감 전

조건 투자비 26,000 | 조건 월매출 9,000 | 조건 원가율 60% | 조건 기사 600 · 월세 200 | 조건 기대 월 이익 1,000

가정 판매 인력 900 · 공과금 220 · 기타 100 · 설비 적립 100 | 가정 수수료 · 판촉 순매출의 2% | 가정 점주 대체비 350

가정 회수 목표 36개월

	멈추고 적기	내 계산 · 메모	이 단계의 판단
①	**첫 판단**과 매출에 대해 가장 먼저 물을 질문 하나 1강 · 숫자는 매물 카드 여섯 장뿐		☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류
②	**월 1,000을 남기려면** 나머지 비용은 얼마 이하? 9,000이 부가세 별도라면? 2강 · 9,000 ÷ 1.1 → 원가 → 기사 · 월세 → 목표		☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류
③	**점주가 직접 일하면** 한 달 가용현금은? 3강 · 순매출 × (1 − 원가율 − 수수료율) − 고정 지출		☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류
④	**점주 시간을 유급 인력으로 채우면** 한 달 현금은? 노동 대가까지 넣은 비용 한도는? 4강 · 점주 노동 대체비 350		☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류
⑤	**매출 8,100 · 원가율 63%**가 겹치면 두 현금은? 5강 · 매출 10% 감소 → 원가율 3%p 상승		☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류
⑥	**36개월에 회수하려면** 월 얼마가 필요? 지금 속도면 몇 개월? 36개월 기준 가격 상한은? 6강 · 추가 투입 0 · 기간 내 회수 0 가정		☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류

⑦ 요청서	무엇을 · 언제까지 받을까
매도인 매출 · 원가 · 노동	
본사 승인 · 교육 · 리뉴얼 · 계약기간	
임대인 임대 조건 · 승계	
계약 조건 2.6억 구성 · 장비 · 비수기 현금 · 반환 · 가격 조정	

최종 판단	☐ 인수 ☐ 재협상 ☐ 보류	판단을 바꾼 숫자	

실제 장부 · 신고서 · 계약서를 확인한 숫자가 아닙니다. 실수령은 소득세 · 지방소득세 적립, 대출 원리금, 추가 운전자금 순증을 더 빼야 나옵니다 — 함께 드리는 손익 모델 파일(Inputs 시트)에 넣어 계산하세요. 정답은 따로 드리는 정답표에 있습니다.