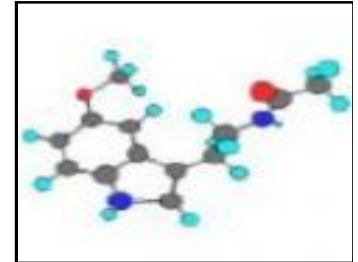
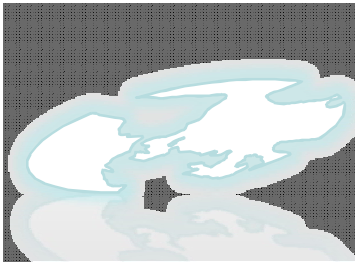


양주시 덕계동 영토빌딩 요양병원 사업 안

2013.3.



양주시 덕계동 영토빌딩 요양병원 사업제안안

1) 제안안

- ☞ 상 호 : 가칭 덕계양한방요양병원
- ☞ 소재지 : 양주시 덕계동 소재
- ☞ 이용 대상 : 60세 이상의 노인 및 노인성질환자 ,암환자
- ☞ 이용종별 : 노인요양전문병원

2) 면적 및 시설

- ☞ 분양평수 : 1059평형
- ☞ 전용평수 : 691.2평,복도(서비스면적:104평형)+실사용면적 :795.2평
- ☞ 층수 : 지하 2층/지상 9 층 중 5,6,7,8,9,층사용 (5개층사용)
- ☞ 시설정원상수 : 요양병원 160병상규모
- ☞ 주요 시설
노인건강검진 센터, 물리 치료실,운동치료실,심리치료실.
중환자실,투석실,기타부대시설

2)사업지 현황



상권분석

- 양주시 덕계역 근거리에 위치함
- 주변요양투석전문병원 없음
- 의정부시와 동두천시 요양병원과 연계
- 투석전문요양병원으로 적극추천
- 주위에 운영의 노하우와 질좋은 서비스를 하는 곳이 없음
- 향후 양주시의 최고 브랜드로 발전 할 수 있음
- 향후 발전 가치가 높고 노령인구 증가 급 증가 지역임

건물인수제안

1) 건물소유형태 및 현상황

- 분 양 가 : 68억 할인가 58억 호가
- 소 유 : 1 명 (개인)
- 용 도 지역 : 상업지역(복합건물상가)

☞ 요양병원 사업 안

**** 건물 용도 변경 및 인테리어 완공 후 의료법인전환**

**** 의료법인 대출로 건물주에 일부 상환 (분양가의 50%상당금액으로 추정)**

**** 나머지 부분은 1년 거치 5년 분할상환 약정 (병원경영정상화기간 1년 소요)**

**** 분할상환기간 동안 일정금액의 이자상당액의 금액지불포함조건**

☞ 건물주 용도 변경 및 인테리어 금액 지원협의 조건

- 건물에 후순위 설정 등으로 안전장치마련
- 운전자금, 장비 등은 운영자가 부담하는 조건임
- 의료법인내 이사진 구성협의

☞ 부동산 임대조건에 비하여 안정적인 구조의 건물 활성화 가능

덕계동 영토빌딩 요양병원 사업수지(1개월 단위로 계산)

(단위:만원)

구분	항 목			금 액	산 출 내 역
수 입	의료 수입	입원수입	입원환자	160*225=36,000	160명 입원시
					환자 본인부담금액 70만원(의료보험,비보험포함)
					입원환자 평균 의료보험청구금액 155만원
					식비, 간병비 포함금액(일일 6만5천원)
		외래수입	외래환자	10*25*30=7,500	외래 진료환자 수입은 투석환자만 계산
					기타 외래수입은 세금, 카드수수료 등 비용으로 사용
					투석환자 1인 투석진료비 10만원,
					인공신장기 1대 1일 2회 가동 하루 총 30회 투석
수 입 계(A)			43,500		
지 출	의료 비용	인건비	의 사	4,000	총5명 급여 1,000만원*3, 500만원*2
			간호사	2,510	총11명 급여 200만원 *8, 간호과장 250, 수간호사 230*2, 약사 200만원 – 시간제 근무
			간호조무사	3,220	총23명 * 급여 140만원
			의료기사	900	총4명 * 급여 180만원 임상병리, 물리치료3
			행정직원	1,180	총5명 * 급여 170만원*4, 행정원장 500만원
			기능직원	810	총6명 * 급여 130만원 조리사4, 기사1, 영양사 160만원
			간병사	3,000	20명 * 급여 150만원
		소 계		15,620	
		재료비	약품비	3,000	
			진료재료비	500	

(단위:만원)

구분	항 목		금 액	산 출 내 역	
지 출	의료 비용	재료비	검사재료비	150	검사시약, X-ray , 심전도기 등 소모품
			급식재료비	3,000	
		소 계		6,650	
		일반관리비	복리후생비	2,500	4대보험료, 퇴직적립금 포함
			임대료	1,500	대출금이자액으로 산정함
			건물관리비	300	평당 3,000원*1,000평
			공과금	1,000	전기, 상하수도,의료가스,냉난방비,전화요금 포함
			피복침구비	50	
			소모품비	30	사무용품, 소모품
			도서인쇄비	30	
			세금적립금	300	1년 세금을 3,600만원 납부할것으로 가정
			세탁비	250	
			차량유지비	150	
			폐기물처리비	300	
			지급수수료	40	세무기장료, 기타 위탁관리수수료
			판공비	500	병원장 300, 행정원장 100, 기타 100
			교육훈련비	40	
			접대비	100	
			광고선전비	100	
		소 계		7, 490	

(단위:만원)

구분	항 목			금 액	산 출 내 역
지출	의료비 용	일반관리비	보험료	50	화재보험료, 자동차보험료 등
			수선유지비	50	
			잡비	100	
		소 계		200	
	의료장 비 구입비	장비구입비	장비구입비	500	
		소 계		500	
	지 출 계(B)			30,460	
차 액(A-B)			13,010		
당 기 수 익			13,010	160병상 가동시 월 수익	

* 의료수입은 입원환자와 외래환자는 투석환자만 계산하였음

* 병영 경영 정상화 기간은 1년 소요 예상됨