Due Diligence

자산실사

BAUM CM
PMO | PCM | QS
범씨엠

서울시 송파구 송파대로 167,
테라타워 A동 1311호

TEL 02 6942 5100
FAX 02 6942 5114

http://www.baumcm.co.kr

About US

고객이 **진정으로 원하는 것**은 무엇일까?
범CM은 **풍부한 경험과 전문성**을 바탕으로,
고객의 꿈과 미래 실현을 위해 언제나 **고객의 입장**에서
고민합니다.

회사 개요

범CM은 범건축의 CM사업부문으로서 약 40년간 건설사업관리, 감리 그리고 각종 기술자문 용역을 수행하여 왔습니다. 이와 더불어 개발사업관리, 자산실사, LTA 및 시설물 관리 등 보다 다양하고 차별화된 서비스를 제공하기 위하여 범CM은 2016년 07월 독립된 PM 및 CM 전문회사로 새롭게 출발하였습니다.

범CM은 PM, CM, 부동산개발 및 사업비 관리(QS) 분야의 우수한 전문가 180여명과 함께 40년의 축적된 기술 Know-how를 바탕으로 고품질의 고객 지향적인 서비스를 제공하고 있습니다. 범CM은 레고랜드를 포함한 많은 프로젝트에서 좀 더 확대된 PM 및 PMO 서비스를 제공하고 있으며 미주, 유럽, 중동시장에 한국형 CM 또는 PM 서비스를 제공하고자 해외법인을 설립하여 운영 중에 있습니다.

범CM건축사사무소 대표이사 조 윤 성

부동산개발사업 기술력 및 전문가 보유

QS팀 및 본사 지원조직 운영
(프로젝트에 대한 전사적 지원)

PM, CM, IE 및 DD 등 다양한 용역수행

+180명 분야별 최고의 기술인력 보유

40년의 역사와 경험
(선진 건설사업관리 시스템)

Our Affiliate

BAUM CM USA
✓ 미국 PCM 전문법인

BAUM CM Poland
✓ 폴란드 PCM 전문법인

BAUM Project Management Saudi
✓ 사우디 Project Management 전문업체
M&S와 범CM의 합작투자회사

이정디앤씨
✓ 범CM의 시공법인(건축공사업)

Global Partners

TETRA TECH High Performance Buildings Group | NDY COSENTINI GLUMAC

✓ 데이터센터 건설사업 분야 Global Leader
✓ 최초의 신축 Tier III 인증 및 최초의 기존시설에 대한 Tier IV 인증시설 설계사

Century 3

✓ 1977년 설립된 글로벌 엔지니어링 회사(미국 South Carolina 본사)
✓ 북경 유니버셜스튜디오, 상해 디즈니랜드, 선전 레고랜드 등 수행

What We Do

범CM은 다양한 건축물의 신
기획단계에서부터의 시공관리에 이르기까지
풍부한 경험을 바탕으로
One-Stop PCM Service를 제공합니다.

주요 서비스

- PMO (Program Management Office)
- 개발사업관리 (Project Development Management)
- 건설사업관리 (Construction Management)
- 클레임 컨설팅 (Claim Consulting)
- CM형 감리 (Construction Supervision)
- 대주단 및 재무투자자 기술자문 (LTA)
- 자산실사 (Due Diligence)
- 사업비관리 (QS)

대표 실적

레고랜드 춘천

레고랜드 선전, 중국

레고랜드 상해, 중국

이케아 동부산점

코엑스몰 리모델링

송도국제신도시 컨벤시아

롯데백화점 광복점

부산 해운대 엘시티 초고층

인제대학교 부산 해운대 백병원

이화 캠퍼스센터

정부 세종청사 1단계 2구역

덕수궁 디팰리스

Experience

사업명	용도	연면적	규모
화이자 타워	업무시설	15,868㎡	B4F/15F
디타워 서울 포레스트	업무시설	110,185㎡	B7F/33F
오렌지 센터 빌딩	업무시설	34,172㎡	B6F/19F
밀레코리아 사옥	업무시설	2,791㎡	B2F/8F
강남 파이낸스 센터 (GFC)	업무시설	212,615㎡	B8F/45F
서울 파이낸스 센터 (SFC)	업무시설	119,397㎡	B8F/30F
을지로 유안타증권 본사 사옥	업무시설	28,024㎡	B4F/16F
전국교수공제회 부산지회 빌딩	업무시설	8,454㎡	B3F/14F
대구 호수빌딩	업무시설	42,967㎡	B6F/20F
여의도 현대캐피탈 사옥 제1관	업무시설	37,203㎡	B5F/11F
POBA 여의도빌딩	업무시설	40,439㎡	B6F/20F
청진 12-16지구 그랑서울	업무시설	175,537㎡	B7F/24F
3.1빌딩	업무시설	35,010㎡	B2F/31F
여의도 IFC	업무시설	506,205㎡	32F, 29F, 56F
판교 아이스퀘어 C1블럭	숙박시설	99,925㎡	B6F/10F
제주에어레스트시티 곶자왈빌리지	숙박시설	40,178㎡	B2F/2F
호텔 스카이파크 동대문 1호점	숙박시설	8,243㎡	B2F/19F
호텔 해담채 가산	숙박시설	6,681㎡	B2F/20F
로지스밸리 서이천 물류센터	물류센터	78,209㎡	B1F/4F
오산 냉동냉장 물류센터	물류센터	14,088㎡	B2F/4F
한울디앤씨 안성 물류센터	물류센터	54,859㎡	B2F/2F
부천 미래인 물류센터	물류센터	81,781㎡	B2F/12F
이천시 이황리 물류센터	물류센터	54,148㎡	B2F/4F
이천시 자석리 물류센터	물류센터	51,181㎡	B2F/4F
이천시 군량리 물류센터	물류센터	42,768㎡	B2F/4F
용인 기흥 복합물류센터	물류센터	59,345㎡	B4F/5F
인천 신흥동 물류센터	물류센터	164,491㎡	B1F/8F
여주 물류센터 A동	물류센터	36,983㎡	B1F/2F
여주 물류센터 B동	물류센터	33,456㎡	B1F/2F
안성 죽산 물류1센터	물류센터	29,317㎡	B1F/2F
안성 죽산 물류2센터	물류센터	24,996㎡	B1F/3F
여주 본두리 물류센터	물류센터	108,381㎡	B2F/4F
인천 아이푸드파크	물류센터	28,005㎡	B1F/6F
직산 월드메르디앙	공동주택	45,760㎡	B2F/20F
신당동 유보라 스테이	공동주택	67,938㎡	B4F/20F
광교 에듀하임 1309 오피스텔	오피스텔	130,278㎡	B4F/15F
W에비뉴 타워	오피스텔	7,670㎡	B2F/17F
광교 유니코어	오피스텔	33,138㎡	B5F/15F
디큐브시티 현대백화점	판매시설	163,161㎡	B8F/6F
용인 양지 수암원	교육연구시설	12,964㎡	B1F/4F

여의도 IFC

여의도 3.1 빌딩

디타워 서울 포레스트

POBA 여의도 빌딩

서울 파이낸스 센터

판교 창조경제밸리 C1블록 복합시설

디큐브시티 현대백화점

호텔 스카이파크 동대문 1호점

로지스밸리 서이천 물류센터

인천 석남동 물류센터

Our Capabilities

서비스 개요

■ 범CM은 고객이 건물이나 시설을 매입하기 전, 현재 부동산 상태를 점검하고 확인할 수 있는 자산실사 서비스를 제공 합니다. 고객이 자산소유주와의 유리한 협상을 이끌어낼 수 있도록 중요한 근거를 제공하고 고객의 투자가치 판단과 관련한 의사결정에 대한 지원 업무를 수행하고 있습니다.

■ 준공을 앞둔 프로젝트에서는 매매 계약서에 명시된 내용에 따라 건물이 시공되었는지를 파악하여 매도자와의 정산 및 향후 유지관리에 불리하지 않도록 고객이 지향하고 있는 목적에 적합하고 유용한 자료로서 전문가 견해와 기술 정보를 제공하는 준공실사 서비스를 수행합니다.

■ 부동산 매수자를 위한 자산실사 뿐만 아니라, 범CM은 고객이 보유하고 있는 건물의 향후 사업진행 방향 (개보수/증축) 선정에 도움이 되도록 기존 건물에 대한 실사와 예상 공사범위/공사기간/공사비 등을 검토하며 최적의 사업진행 방향을 제안해 드립니다.

■ 범CM의 자산실사 서비스는 해당 건물의 인허가서류, 각종 보고서, 도면 등 서류검토를 포함하며 물리실사를 통하여 건물의 현재 상태와 결함을 파악하고 각 결함에 대한 보수비용을 산정하여 제공합니다.

■ 부분적으로 완료된 프로젝트의 경우, 현재까지 진행된 공사 및 현장상태를 점검하고 관련 도서를 검토하는 등의 서비스 를 제공하며 이와 같은 DD 서비스 제공 완료 후 고객 요청 시 잔여공사에 대한 Independent Engineering 또는 CM 서비스를 제공합니다.

서비스 특징

■ 건물 매수자를 위한 자산실사

관련 도서검토

- ✓ 준공설계도서 검토
- ✓ 시방서 검토
- ✓ 정기안전점검 보고서 검토
- ✓ 장비운행일지 검토
- ✓ 장비이력카드 검토
- ✓ 각종 점검카드 검토
- ✓ 하자보수 내용 검토
- ✓ 각종 허가서류 검토
- ✓ 변경관련 서류 검토

본이한 현장 물리검사

- ✓ 건축물 내외장재 조사
- ✓ 구조물 결함/변형 조사
- ✓ 기계실 설비관련 장비 및 시설 조사
- ✓ 전기실 설비관련 장비 및 시설 조사
- ✓ 건물관리시스템 조사
- ✓ 건축물 용도에 따른 기타 필요 부위

건물관리 기술자와 인터뷰

- ✓ 건물의 현 상태 파악
- ✓ 최근 실시한 보수사항 파악
- ✓ 보수 및 수리가 필요한 사항 유무 파악
- ✓ 건물관리의 문제점 파악
- ✓ 건물관리 개성 필요사항 파악

Defect List 및 보수비용 산정

- ✓ 시설 사용 용도에 적합한 상태에서 미흡한 각 공종별 결함목록을 작성 목록을 기준으로 보수에 필요한 개략 비용 산출

업무범위

■ 향후 사업 진행방안 선정을 위한 자산실사

관련서류 사전검토	용역수행 방향 설정	자산실사 수행	전문업체 구조안전진단	자산실사 및 안전진단 결과 검토	공사범위, 공사비, 공사기간 검토	사업방안 분석 및 추천 안 검토
✓ 준공도서, 감리보고서, 유지보수 기록, 기타 전문용역보고서 검토 ✓ 발주자 기 작성 사업방안 (리모델링 및 증축 등) 검토	✓ 실사목적에 따른 방향 설정 ✓ 발주자 요구사항 및 추가사항 재 확인	✓ 분야별 육안실사 ✓ 정밀검사 : 배관내부 /구조체 안전 (필요 시)	✓ 설계도서, 구조계산서 검토 ✓ 균열, 시공상태, 압축강도, 중성화, 부재규격, 배근 간격, 접합부, 하중상태 등	✓ 분야별 실사내용 검토 및 취합 ✓ 전문업체 구조안전진단 수행 결과 검토 ✓ 보고서 중간 점검 및 작성	✓ 리모델링 공사범위 검토 ✓ 증축(수평/수직) 가능성 및 방안 검토 ✓ 리모델링 및 증축 공사비 검토 ✓ 철거 공사비 검토 ✓ 각 대안 별 공기 검토	✓ 실사 및 검토 결과에 따른 최적 안 도출 ✓ 최종 보고서 작성/제출

■ 부분적으로 완료된 프로젝트(선매입) : 자산실사(DD) + IE 서비스

사전협의	관련서류 검토 및 자산실사 수행	공정율/공사비 검토	실사보고서 제출	설계도서 검토	시공 모니터링	준공단계 업무
✓ 현장 방문 및 상태 평가, 고객을 대표하는 관리팀과 협의 및 관련서류검토, 현장 방문 일정 검토	✓ 구조물 검사 및 관련 도서 검토: 당초 공사도급 계약서, 시방서, 감리보고서, 시공도, 정산서류 등	✓ 현 공정율 파악 ✓ 잔여공사비 검토	✓ 구조물 결함 파악 및 보수공사의 개략견적 ✓ 고객과 향후 공사진행 및 준공 방안 협의	✓ 공종별 설계도서와 매매계약서 상의 계약조건 등 일치여부 확인 ✓ 설계변경에 따른 공사비 예측 및 보고	✓ 주기적 현장방문을 통한 시공품질 모니터링 ✓ 부적합 사항 발생 시 보고 및 조치방안 제시 ✓ 공정진행 현황분석 ✓ 계약내용과 실공사 내용 비교검토	✓ 준공실사 ✓ 하자보수 진행 및 완료 확인 ✓ 최종 공사비 정산 지원

자산실사(DD) | 잔여공사에 대한 IE 서비스

BAUM CM

PMO | PCM | QS

범씨엠

Copyright @BAUMCM. All right reserved