PROVIDING
EXCELLENCE

대주단 & 신탁사를 위한 맞춤형 CM서비스

Customized CM Services for Lenders

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

대주단 LTA, 신탁사, 비상주CM

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
기획단계에서부터의 시공관리에 이르기까지
풍부한 경험을 바탕으로
One-Stop PCM Service를 제공합니다.

주요 서비스

- PMO (Program Management Office)
- 개발사업관리 (Project Development Management)
- 건설사업관리 (Construction Management)
- 클레임컨설팅 (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

부산 롯데타운

부산 해운대 엘시티 초고층

인제대학교 부산 해운대 백병원

이화 캠퍼스센터

정부 세종청사 1단계 2구역

덕수궁 디팰리스

Experience

MG 새마을금고 · pepper 페퍼저축은행 · 한국투자 저축은행 · 참저축은행 · 웰컴디지털뱅크 웰 컴 저 축 은 행 · 한국투자 캐피탈 · KOREA trust 코리아신탁 · KB부동산신탁 · 신한자산신탁 · KAIT 한국자산신탁 · 무궁화신탁 MUGUNGHWA TRUST CO., LTD. · KORAMCO REITS & TRUST · KYOBO 교보자산신탁 · 우리자산신탁

2021 여주시 상거동 375-62번지 생활형숙박시설 외 66건
2022 부산시 해운대구 중동 1227-2, 7 오피스텔 외 105건
2023 서울시 동대문구 장안동 414-1 오피스텔 외 35건

Prologue

사고 사례

공정확인서 실행률 기준으로만 기성지급

- 보할공정표 및 공정확인서 작성오류로 인한 과기성 발생
- 공정확인서 실적의 근거불충분으로 과기성 발생

초기 공사비 과다청구

- 직접공사비가 부족하나 간접비 비율을 높여 과기성 청구
- 시공사 중도 부도 발생시 잔여공사금 부족

기성금 실지급 미확인

- 하도급대금 미지급 발생
- 공사비 유용으로 인한 잔여 공사비 부족

사고 발생 시 주요 원인 파악 오류

- 현장과 소통창구부재로 현장의 문제점이 지연 파악되어 해결시점 놓침
- 현장 전문지식 부족을 악용하여 문제점을 은폐, 해결가능기간 놓침

LTA, 비상주 CM 추천 유형

LTA

50억 미만 소규모 공사

LTA – 기성고, A형 추천

LTA

50억 이상 관리형토지신탁, 신탁 책임 준공형

LTA – A, B형 추천

CM

50억 이상 관리형 토지신탁, 신탁 비 책임 준공형

비상주 CM – D, F형 추천

Concept

목표

"금융에 최적화된 건설사업 파트너"

공사기간 ↓ · 공사비 ↓ · 품질 ↑ · 고객만족 ↑

사업추진 로드맵

심의 Deliberate · 사업(공사)진행 Business progress · 준공 Completion

01 사전검토 · 02 공사착수 · 03 공사중 · 04 예비준공 · 05 준공

- 공사비, 기간 검토
- Kick off meeting
- 도서검토
- 기성검사
- 품질관리
- 공정확인
- 설계변경 관리
- Punch-list 작성/이행

다양한 DB	적정공사비 지급	전문가 조직	고객 만족
공사비검토 기초 자료로 활용	지급기준 제시	전문적 관리 원활한 의사소통	전문성, 경험으로 Risk 감소
고객사의 특성과 요구조건 파악, 공유	과기성 지급 사전차단	업무 일관성 유지 소통 오류로 인한 문제점 예방	공법, 자재, 법규 등 전문지식과 풍부한 경험

비상주 CM / LTA 용역 유형

- ✓ 관리현장 10개 이상의 발주처는 월말 종합보고서 제공
- ✓ 도서산간 현장 용역비 추가 (ex. 제주도, 거제도, 정선 등)
- ✓ 수행 업무 범위 및 금액은 협의 가능

기성고 (시설자금대출)
사전검토, 기성검사, 공정확인 — 150만원/월

LTA – A
사전검토, 기성검사, 공정확인 — 150만원/월

LTA – B
사전검토, 기성검사, 신탁책임준공형 공정관리 — 250만원/월

LTA – C
사전검토, 기성검사, 공정관리 대주단 기술자문 — 350만원/월

비상주 CM – D
사전검토, 기성검사, 공정관리 기술검토, 설계관리 — 450만원/월

비상주 CM – F
사전검토, 기성검사, 공정관리 기술검토, 설계관리, 준공관리 — 550만원/월

Detail

맞춤형 서비스 제공

1. 사업의 타당성 검토를 통한 발주자 의사결정 지원

- ✓ 건축개요 및 규모, 용도 검토
- ✓ 공사기간 / 공사비 적정성
- ✓ 공사환경 및 공사난이도 검토
- ✓ 사업수지분석 검토

기 A B C D F

2. 사업관계자간 사업일정, 기성금 집행기준 확립

- ✓ 사업관계자 대면
- ✓ 주요 공종 Milestone 확인
- ✓ 현장관리 기준 공정표 공유/확인
- ✓ 기성 주기 및 회의일정 협의

기 A B C D F

3. 사업 Risk요인 사전제거 및 법적 요구조건 검토

- ✓ 관계법규 및 허가 조건 등 준수여부 검토
- ✓ 실시설계도서 검토 및 DR회의 진행

D F

4. 수분양자 Claim 등 발생 가능한 Risk 제거

- ✓ 허가(변경)도서와 일치 여부 확인
- ✓ 과대 광고 등 분양 민원 Risk 검토
- ✓ 마감재 등 시공 기준 확인

D F

5. 사업일정 준수를 위해 철저한 공정관리

기 A B C D F
주공정(CP) 관리
전체 사업일정 관리 및 Milestone선정
기준층 Cycle 계획 및 적정성 확인
✓ 대출약정기일 내 준공확인

B C D F
월간공정회의 및 특별회의 주관
주/월간 공정확인서 및 주요 이슈사항 관리
✓ 월간공정회의록
✓ 월간 대주단 현황보고

B C D F
공기만회 대책 수립 및 관리
공기지연 만회대책 검토
만회공정표 검토
중점관리현장 지정, 관리 (잔여 공정계획 지속 관리)
✓ 부진공정 만회대책 검토
✓ Target day 관리표 운영

6. 기성기준과 내역서에 따른 과기성 제어. 공사비관리

필요 시
공사도급내역서 검토
산출내역서 확인 및 검토
실시설계도서 확정에 따른 산출내역서 확인 및 검토
✓ 산출내역서 기술검토의견서

기 A B C D F
시공에 따른 기성관리
기성기준에 따른 현장 기성 실사
실시물량 검토를 통한 청구 기성금액의 적정성 검토
✓ 기성실사보고서

C D F
설계변경에 따른 공사비 관리
사업관계자의 요청에 따른 설계변경 내용 확인
설계변경에 따른 계약금액 변경의 타당성 확인
✓ 설계변경 기술검토의견서

BAUM CM

PMO | PCM | QS

범씨엠

Copyright @BAUMCM. All right reserved