

맞춤형 패키지 솔루션
자산실사 서비스 소개
(Due Diligence)

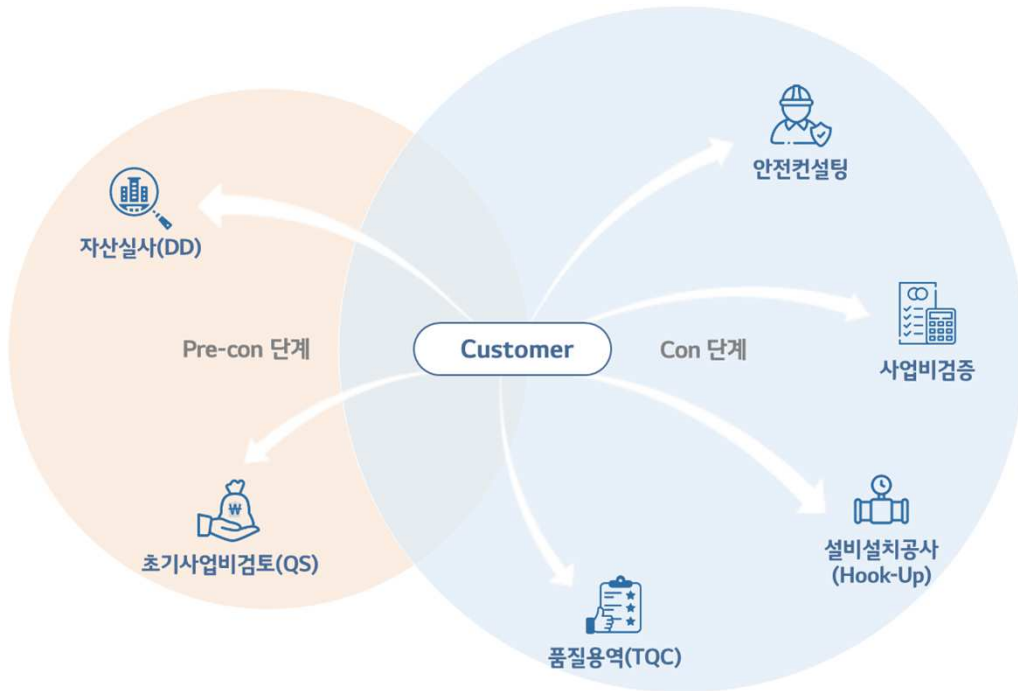
전문성 · DX기반의 차별화된 Global Top
건설 Solution Provider

D&O CM

자산실사 (Due Diligence)

■ 맞춤형 패키지 솔루션 (Customized Package Solution)

D&O CM에서는 고객이 필요한 전문 CM 서비스를 선택하여 제공받을 수 있는 고객 Needs 맞춤형 패키지 솔루션을 제공합니다.



■ 자산실사 (Due Diligence)

맞춤형 패키지에 하나인 자산실사 서비스는 건물 등 부동산의 물리적 상태, 주변 인프라, 운영 효율성 등을 평가하여 가치를 판단하는 과정을 말합니다. 이를 통해 프로젝트의 타당성, 리스크, 기회를 평가하여 성공 가능성을 높일 수 있습니다.

• 자산 실사의 유형

물리 실사	건설 인프라 실사	기술 실사	법적 실사
물리적, 기술적, 구조적인 현황을 평가	대상 프로젝트 주변의 인프라 상태를 평가	건축계획과 설계의 기술적 타당성을 평가	법적 요건 및 법적 리스크를 평가

※ 이외에도 재무, 환경, 세무, 시장 및 경제 실사 등 다양한 관점의 실사가 있음

D&O CM의 자산실사 서비스

2006년 CM 사업 진출 이래로 국내외 하이테크 제조시설, 업무시설, 문화 복지시설 등 다양한 프로젝트의 수행 경험을 바탕으로 차별화된 가치를 제공 드립니다.

신시장
건설환경 실사



건물 매입 전 실사



건물 노후도 실사
증.개축, 리모델링
검토



? Why D&O CM

- 고객의 요구 사항에 대한 높은 이해도
- 다양한 Case의 자산 실사 경험
- 해외 건설 사업관리 경험 풍부 (해외 매출 비중 60%)



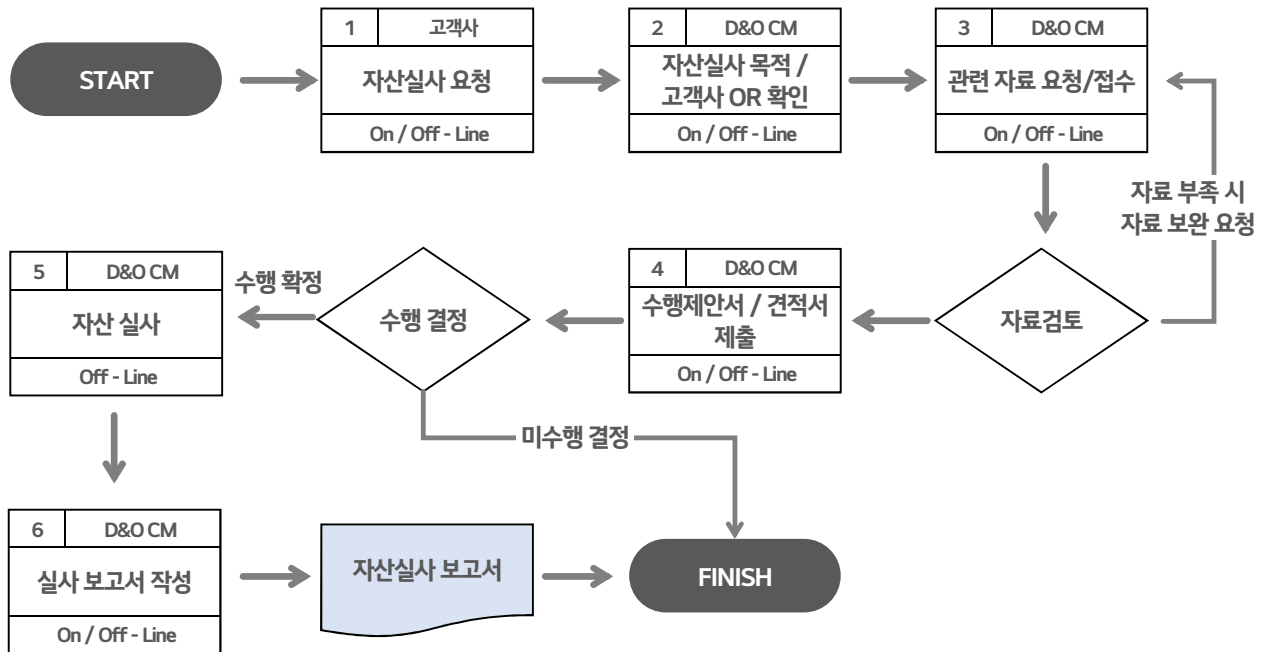
D&O CM 주요 자산실사 실적

실사 종류	세부 내용	지역	비고
물리 실사	인수 대상 건물/ 임차 부지 실사	멕시코	LGIT('22년)
	시설 확장 가능여부 실사	인도네시아	
	용도 변경(창고→공장) 실사	폴란드	
건설 인프라	신규 투자지역 건설 인프라 실사	인도	LGE ('24년)
	군수 창고 물류창고 전용 검토	카자흐	LGE ('24년)
물리 실사	LGU+ 데이터 센터 신축 外 건물 증,개축 사용 실사	국내·외	기획 단계 Pilot 수행 예정

자산실사 (Due Diligence)

■ 업무 Process

D&O CM에서는 자산실사 표준 Process와 매뉴얼을 적용하여 수준 높은 업무 성과물을 제공하고 있습니다.



■ Owner Requirements

정확한 커뮤니케이션을 통하여 고객이 원하시는 실사업무의 내용과 범위를 확정하는 과정은 매우 중요한 단계입니다.

- 자산실사의 목적 : 투자, 매입, 매각, 증축, 용도변경, 리모델링, 신시장 조사 등
- 실사의 범위 : 실사 기간, 공사 기간, 장비 반입 일정, 시생산 / Open 시점 등
- 요청 사항 : 구조진단, 진동평가보고서, CAPEX, OPEX 산출 등
- 수행 계획 : 실사 기간, 실사 방법, 예상 비용, 보고서 접수 일정 등

■ 자산실사 요청자료 목록

현장 실사 이전에 관련 자료가 많을 수록 실사의 성과는 높습니다.
고객사의 OR에 따라 요청하는 자료의 범위는 조정됩니다.

구분		자료명		유	무	비고
1	부동산관련 자료	1-1	토지대장			
		1-2	토지등기부등본			
		1-3	토지이용계획 확인서			
		1-4	확정 측량 성과도			
		1-5	건축물 대장			
2	건축물관련 기본 자료	2-1	건물관련 연혁표(최초 완공, 증축 or 개축, 용도변경 등)			
		2-2	건물 건축개요표(최신)			
		2-3	기계/전기통신 장비 목록표(용량 및 Spec. 포함)			
3	준공관련자료	3-1	건축 도면 (준공당시)			
		3-2	구조 도면			
		3-3	각종 설비 도면			
		3-4	전기/통신 관련 도면			
		3-5	기타 분야별 도면(소방,가스,조경, 토목, 인테리어 등)			
		3-6	분야별 시방서			
		3-7	건축관련 하자보증서류(사본)			
		3-8	법규 검토 리스트			
		3-9	구조 계산서			
		3-10	지질 조사 보고서			
		3-11	각종 전기/설비/소방 부하 계산서			
		3-12	장비 시방서 및 Manual			
		3-13	각종 심의 이행확인서(건축, 경관, 문화재심의 등)			
		3-14	각종 영향평가 이행확인서(환경, 교통, 사전재해영향평가 등)			
4	증축관련자료	4-1	건축도면			
		4-2	구조도면/계산서			
		4-3	각종 설비 도면			
		4-4	전기/통신 관련 도면			
		4-5	기타 분야별 도면(소방,가스,조경, 토목, 인테리어 등)			
		4-6	분야별 시방서			
		4-7	건축관련 하자보증 서류(사본)			
		4-8	법규 검토 리스트			
		4-9	구조계산서			
		4-10	지질 조사 보고서			
		4-11	각종 설비부하 계산서			
		4-12	장비 시방서 및 Manual			
		4-13	각종 심의 이행확인서(건축, 경관, 문화재심의 등)			
		4-14	각종 영향평가 이행확인서(환경, 교통, 사전재해영향평가 등)			
5	운영관련자료	5-1	각종 설비의 운전일지/점검일지/점검카드			
		5-2	년도별, 기기별, 용도별, 에너지원별 에너지사용량			
		5-3	년도별 수선공사 내역			
		5-4	정화조 수질관리 현황(수질측정자료,유지 보수내역)			
		5-5	승강기 정기검사 및 보수내역(유지보수업체 점검내용, 일지 포함)			
		5-6	전력 Peak치 관리 Data			
		5-7	장비(시설물)이력카드			
		5-8	매매 스펙 리스트 및 매도인 체크 리스트			
		5-9	Key System 다이어그램			
6	진단보고서	6-1	구조 안전 진단 보고서			

자산실사 (Due Diligence)

■ 자산실사 Check list

실사 항목과 내용을 Check list를 통해 체계적으로 관리하여 양질의 실사 업무를 수행하고 있습니다.

분야	구분	사전조사		현장조사		조사내용
		항목	조사 여부	항목	조사 여부	
1	일반	1.1 조사개요	1.1.1 고객사 요청사항			
			1.1.2 물리실사 목적 / 범위(수선 및 유지보수 비용 산정여부 등)			
		1.2 조사장비	1.2.1 필요 장비(슈미트해머, 줄자 등)			
		1.3 도면 및 자료	1.3.1 요청자료목록 및 현황			
2	건축		1.3.2 법규 및 법적 검사 현황			
		2.1 건축개요	2.1.1 건축개요 및 건축 현황			
		2.2 배치계획	2.2.1 배치 현황 / 차량, 인력 진입동선 현황 등	2.2.1	현재 상태 및 하자 유/무	
		2.3 평면계획	2.3.1 각 층별 주요실 및 실별 마감재 현황	2.3.1.1	마감재 변경 유/무, 현재 상태 및 하자 유/무	
			2.3.2 옥상 마감재 현황 / Spec	2.3.2.1	현재 상태 및 하자 유/무	
		2.4 입면계획	2.4.1 외장 마감재 현황 / Spec	2.4.1.1	현재 상태 및 하자 유/무	
		2.5 단면계획	2.5.1 층고, 천장고 현황	2.5.1.1	층고, 천장고 실측 / 현재 상태	
		2.6 기타	2.6.1 하자보수현황	2.6.1.1	현재 상태	
				2.6.1.2	담당자 면담(하자 빈도, 위치, 고충 및 의견)	
			2.6.2 건축물 변경 사용 여부	2.6.2.1	변경 상황 관리 상태	
3	구조	3.1 일반사항	3.1.1 구조기준 및 하중 등	3.1.1.1	현재 상태 및 하자 유/무(크랙, 기울기 등)	
			3.1.2 재료/설계강도	3.1.2.1	주요 구조체 기준강도 확인	
				3.1.2.2	현재 상태 및 하자 유/무	
		3.2 구조현황	3.2.1 보수보강 여부 및 적절성	3.2.1.1	보수/보강 현황 및 현재 상태	
			3.2.2 구조 변경 여부	3.2.2.1	변경 시설물 현황 및 관리 상태	
		3.3 기타	3.3.1 정기안전점검보고서현황	3.3.1.1		
4	기계	4.1 열원방식	4.1.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	4.1.1.1	용량 및 Spec 확인	
				4.1.1.2	작동 유무	
				4.1.1.3	현재 상태 및 하자 유/무	
			4.1.2 유지보수 이력	4.1.2.1	유지보수 상태	
		4.2 공조설비	4.2.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	4.2.1.1	용량 및 Spec 확인	
				4.2.1.2	작동 유무	
				4.2.1.3	현재 상태 및 하자 유/무	
			4.2.2 유지보수 이력	4.2.2.1	유지보수 상태	
		4.3 환기설비	4.3.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	4.3.1.1	용량 및 Spec 확인	
				4.3.1.2	작동 유무	
				4.3.1.2	현재 상태 및 하자 유/무	
			4.3.2 유지보수 이력	4.3.2.1	유지보수 상태	
		4.4 위생/급탕설비	4.4.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	4.4.1.1	용량(저수조 등) 확인	
				4.4.1.2	작동 유무	
				4.4.1.3	현재 상태 및 하자 유/무	
5	전기/통신		4.4.2 유지보수 이력	4.4.2.1	유지보수 상태	
		4.5 가스설비	4.5.1 인입 방식/용량	4.5.1.1	용량 확인	
				4.5.1.2	작동 유무	
				4.5.1.2	현재 상태 및 하자 유/무	
			4.5.2 유지보수 이력	4.5.2.1	유지보수 상태	
		4.6 자동제어설비	4.6.1 자동제어 방식	4.6.1.1	작동 유무	
				4.6.1.2	현재 상태 및 하자 유/무	
			4.6.2 유지보수 이력	4.6.2.1	유지보수 상태	
		4.7 기타	4.7.1 법적점검 현황	4.7.1.1		
		5.1 전력인입 및 수배전설비	5.1.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	5.1.1.1	용량 및 Spec(수배전반, 비상발전기 등) 확인	
				5.1.1.2	작동 유무	
				5.1.1.3	현재 상태 및 하자 유/무	
			5.1.2 유지보수 이력	5.1.2.1	유지보수 상태	
		5.2 전력간선 및 동력설비	5.2.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	5.2.1.1	용량 및 Spec	
				5.2.1.2	작동 유무	
				5.2.1.3	현재 상태 및 하자 유/무	
			5.2.2 유지보수 이력	5.2.2.1	유지보수 상태	
		5.3 전동/전열설비	5.3.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	5.3.1.1	작동 유무	
				5.3.1.2	현재 상태 및 하자 유/무	
			5.3.2 유지보수 이력	5.3.2.1	유지보수 상태	
		5.4 피뢰/접지	5.4.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	5.4.1.1	현재 상태 및 하자 유/무	
			5.4.2 유지보수 이력	5.4.2.1	유지보수 상태	
		5.5 통신/CATV	5.5.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	5.5.1.1	현재 상태 및 하자 유/무	
			5.5.2 유지보수 이력	5.5.2.1	유지보수 상태	
		5.6 방송설비	5.6.1 설비 개요 / 용량 및 Spec	5.6.1.1	작동 유무	
				5.6.1.2	현재 상태 및 하자 유/무	

■ 자산실사 보고서

실사의 목적, 범위 및 방법부터 건축, 구조, 기계, 전기, 소방 등 각 공종별 실사결과를 보고합니다. 사안에 따라서 CAPEX*, 구조진단, 진동계측 등의 업무를 수행한 경우에는 관련된 사항을 추가하여 제공합니다.

LGIT 멕시코 Project 구조물 실사
실사 결과 보고

구조물 실사 보고서 (샘플)

공종별 실사 내용
(용도 변경에 따른 구조 Simulation 포함)

구분	조사 결과	평가	비고
1. 외관조사	외관 상태 양호 SOG 승격의 상태 양호 주변 내지 이상 징후 없음	특이 사항 없음 상태 양호	
2. 방재 관련 최소 조사	방사능 또는 화학에서 도면과 일치하는 것으로 확인됨	설계도서와의 정합성 양호	
3. 철근 확인 당시			
4. 콘크리트 압축강도 조사			
5. 바닥 처짐 조사			
6. 구조검토 해석			
7. 보수보강 방안 검토			

1. 본 Site 실사 결과 보고

실사 현황 사진
(품질, 주요 하자, 인프라 여건 등)

도면 검토
(도면과의 정합성 Check)

구조 진단
(구조설계사 Co-Work)

구조점검 의견서

LG 이노텍 멕시코 공장
2차 사이트 실사 구조점검

2022년 11월

목 차

1. 개요
2. 건물실사 개요
3. 1차 구조실사 결과

건축구조기술사 김 지 상

