true friend 한국투자 저축은행

심사의견서

Private and strictly confidential

R.S.C

차주명		사업장명	
고객 접수일		참조 심사팀	
접수채널		참조 심사역	
접수채널 비고			
심사 요청일		권유자	
승인 요청일		관리팀	
기표 예정일		관리자	
신청팀(점)		심사 전결권	
신청서 작성자		여신 전결권	
비고			

목차

- 현장조사보고서
  1. 차주현황 및 대출개요
  2. 대출신청내역
  3. 채권보전
  4. 담보현황
  5. PF사업계획및 사업수지
  6. 회수예상(PF)
  7. 채무관련인
  8. 종합의견

true friend

1. 현장사진

신청점	금융5팀	대출 신청액/금리	총 대출금 14,800 中 8,000 / 10.5%
담보 소재지	서울특별시 강서구 마곡동 782-3번지		
출장일자	2024.02.26	현장 조사자	

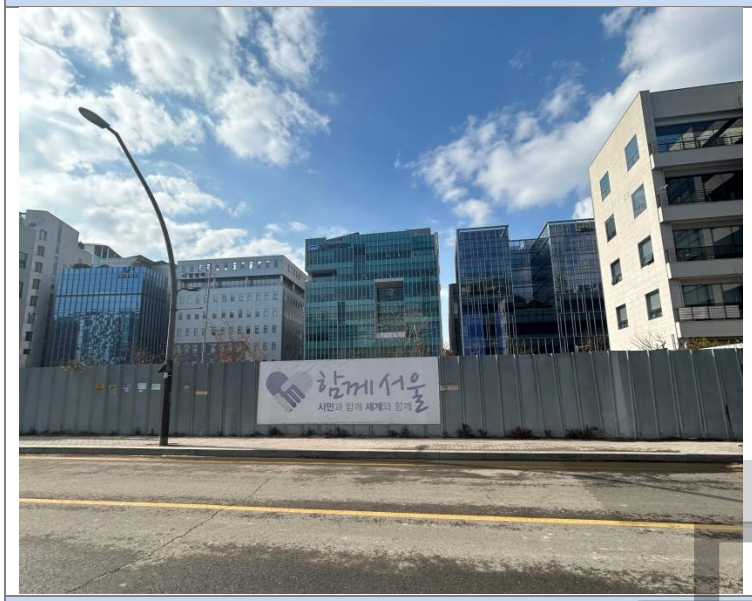
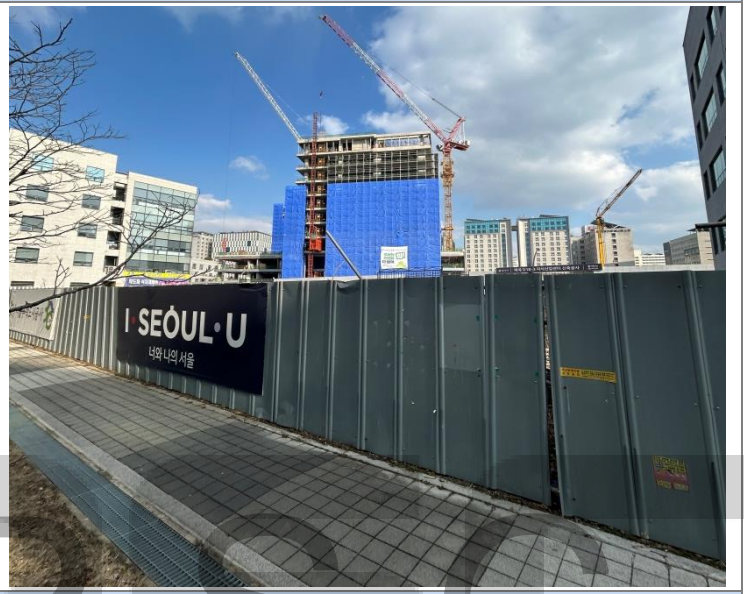
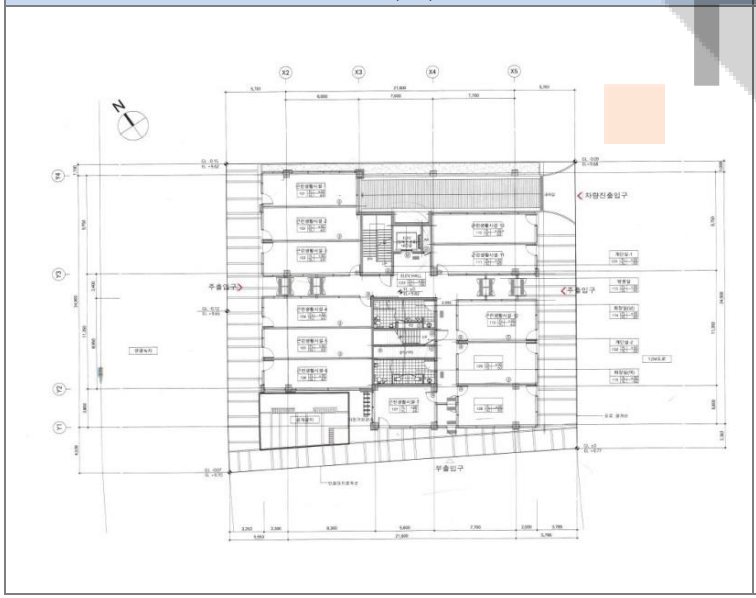
[입지여건 및 현황]

》 서울특별시 강서구 가양동 소재 지하철9호선 "양천향교역" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 업무 및 상업용 건부지 등이 밀집하며, 상업나지 등이 혼재하는 성숙중인 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
》 차량의 진·출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 지하철역(양천향교역) 등이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통임.
》 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 나지상태임.
》 남동측으로 폭 약 12미터의 포장도로와 접함.

마곡지구 지구단위계획도

광역 위치도

세부지적도

본건 전면	본건 후면
	
평면도(1F)	단면도
	

R.S.C

1. 차주현황 및 대출개요

1. 차주현황 및 대출개요

(단위:백만원)

차주	㈜제이원건설(대표이사 박희문: 68년생 男)	사업자/법인	107-86-79286 / 110111-3473595
업종	부동산업/주거용 건물 임대업(68111)	개설/자본금	2006.06.12 / 300.0
사업소재지	서울특별시 강남구 대치동 915-3, 비103호	신용등급	SOHO_5(721점) / CB_2(898점)
대표거주지	서울특별시 양천구 목동 804-4외 2필지 마에스트로제이 503호(KB일반가 416.0 / 차주사 소유)		
주주현황	박희문(50.0%), 김은춘(妻,25.0%), 박성은(女,12.5%), 박성준(子,12.5%)		

대출개요

》본건 서울시 강서구 마곡동 782-3번지 소재 지상에 근생(B2~5F)신축 및 분양 목적으로 당행에 PF대출 8,000 (총대출금 14,800)신청하는 건임.
》총 사업비 20,513.3 대비 Equity 5,077.0(24.8%), 유보 공사비 10% 제외 필수사업비 100% 확보되는 선분양 사업장임.
》차주사 소유 대치동 915-3번지 다세대 및 근생 담보대출(총대출금 7,100, 당행 3,600) 통해 에쿼티 4,000 추가투입 예정임.
》본건 전면 HDC현산 R&D센터 아이파크 디어반(1F상가 21실, 상가 외 지산 등 268실) 24.07 준공, 공공형 R&D센터(지산, 청년주택 등 985실)건축 중으로, 인근 산업시설용지 대부분 2024년 이후 순차적으로 준공 앞두고 있어 본건 준공 시점 상가수요 증대 예상됨.
》본건 2F~5F 소형업체 업무시설로 분양 예정으로, 현산R&D센터 등 대규모 지산시설 대비 가격경쟁력 있는 점 등 소형 업무시설 수요 확보 가능할 것으로 판단됨.
》본건 PF대출은 토지비(감정가 14,475.4)를 소액 상회하는 수준으로 실행되며 인근 분양가 대비 합리적으로 분양가 책정되어 있는 점 등 감안할 때 PF진행에 무리 없을 것으로 판단됨.
》추가견질 보강(1,000百)
- 견질담보 ①, ②각 500이상 상환 시 해지조건
  ① 서울시 구로구 개봉동 147-24 외1필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%)
  ② 경기도 여주시 신해리 611외 4필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%)
》담보이력 및 사업진행 현황

구분	일정	내용
완료	2018.12	- 마곡동 782-3 매매계약(매매가:9,996.7 / 서울주택공사)
완료	2019.05	- 건축허가 得(건축주: ㈜제이원건설 / 2019-건축과-신축허가-99)
완료	2022.04	- 신협 9,990 대출 실행
예정	2024.03	- 설계변경 접수 예정

구분	변경 전	변경 후	비고
규모	B3 - 5F	B2 - 5F	B3 삭제
주차대수	32대	30대	2대 감소(법정23대)
건축면적	582.34㎡	581.46㎡	0.88㎡(0.26평) 감소
건폐율	59.91%	59.82%	0.09% 감소
지하연면적	1,622.19㎡	1,141.26㎡	154.09㎡(46.61평) 감소
지상연면적	2,809.05㎡	2,805.70㎡	6.65㎡(2.01평) 증가
용적률	289.00%	289.68%	0.68% 증가

예정	2024.03	- 본건 PF 대출 취급 예정(공사기간 14개월, 만기 18개월)
예정	2024.04	- 착공 예정 > ※사업진척도 평가 시점: 기표일
예정	2025.06	- 준공(취급 후 14개월 예정) 및 본건 상환 예정

※ 본건 PF대출 소결
① 본건 준공 후 LTV: 52.0%(계획분양가 기준) / 견질담보 1,000설정 감안시 LTV: 48.5%
② Equity 비율: 24.8% / 감정가 기준: 37.0%
③ 주변 분양가 및 매매사례 비준할 때 본건 분양 및 타행 대환을 통해 대출금 Exit 가능한 수준임.

R.S.C

여신심사 가이드라인 Check	》LTI산출(소득대비대출비율): 해당사항 없음. 》RTI산출(부동산임대업대출 이자상환비율): 해당사항 없음.				
대출구분	PF	자산건전성	정상(2.0%)	담보분류	1101(대지)

2. 대출신청내역

1. 대출신청내역

(단위:백만원)

대출조건	종류	차주	과목	대출금액 당행	대출금액 타행	대출금액 계	금리	중도 상환F	참여F	대출기간
	신규/PF	㈜제이원건설	일대(일시)	3,500	3,500	7,000	10.5%	1.0%	1.0%	12+6M (자동연장)
			종대(한도)	4,500	3,300	7,800		-		
			계	8,000	6,800	14,800	-	-	-	-
	- 컨소시엄 구성에 따라 승인금액 내에서 대출금(일대/종대 비율 포함) 변동 可									

채권보전 (PF)		
	물적	》서울시 강서구 마곡동 782-3 관리형토지신탁 공동 1순위 우선수익권(대출금의 130%/대주별 안분)
	견질보강	》근저당권 설정 - 견질①, ② 각 500이상 상환 시 담보해지 (대주별 안분 상환) 단, 견질① 본건 계획분양가 기준 분양률 50% 달성시 해지 可 (분양률 기준: 계획분양가 기준 계약금 10%, 중도금 10% 입금기준) 견질 ① 서울시 구로구 개봉동 147-24 외1필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%) 견질 ② 경기도 여주시 신해리 611외 4필지 2순위 500 당행 단독 근저당권 설정(120%) 》서울특별시 강남구 대치동 915-3(토지+건물) 담보신탁 2순위 우선수익권(2,600 설정 / 대주별 안분)
	인적	》박희문(대표이사) 연대보증(대출금의 120%) 및 물상보증(견질담보 ②) 》시공사 ㈜에스앤비건설(대표이사 박희문) 책임준공확약 및 연대보증(대출금의 120%)
	자금관리	》신탁사 명의 자금관리 계좌 개설 (신탁사 단독명의 & 단독날인) - 자금인출 시 당행 단독동의(단, 필수사업비는 차주사 및 시공사 요청 없이도 당행 단독 인출 可) - 분양대금, 임대보증금/임대료, 부가세환급금 등 입금계좌 지정 관리(사업비 충당 可) - 대출금 완제시 까지 자금관리 유지 조건 》기성에 따른 자금 집행 - 기성실사 용역보고서 첨부(월 기성 집행시) 및 영업점 자체 자금집행 적정성 확인 후 공사비 집행 (하도급 직불 조건) - 자금집행 前 시공사의 선 지급 내역 확인 시, 해당금액 시공사에 지급 可 - 도급금액의 10% 범위 내 선급금(계약금, 자재비 등) 지급 可(하도급업체 직불 조건) → 단, 선급금 지급보증서 발행시 시공사 지급 가능 조건 - 항목별 잔여사업비 발생 시 예비비로 편입 후 총 사업비의 한도·항목 내 전용 可(담보전환 시에도 유지) 》직접공사비(최종기성 기준) 유보 10% → 본건 대출금 상환 시 지급 조건 (단, 계획분양가 기준 분양률 50%이상 달성 시 지급 可) 》사업비 증가 사유 발생으로 인한 Equity 20% 미달 시 자금보충 약정(미이행 시 기한이익상실 특약) - 영업점 해당사유 인지 시, 차주사로 통지 후 발송일 기준 1개월 이내 부족자금 보충 조건 》분양대행 수수료 발생 시 분양대금 사업비운영계좌에서 지급 可(총 분양가의 10%이내) - 계약금 입금 시 수수료 50%, 1차 중도금 납입 시 수수료 50% 지급
	공사관련	》시행권 · 시공권 및 유치권 포기각서 징구 》하도급업체 공사대금 완납증명서 및 유치권 포기각서 징구(계약액 100.0 이상, 건자재 업체 제외) 》책임준공확약서징구(취급 후 14개월 限)(단, 정당사유 인정 시 영업점 전결 2개월 限 연장 可)

KSC

	보험관련	》 사용승인 이전: 건설공사보험 부보(금액: 순공사금액의 100%이상) 》 사용승인 즉시: 화재보험 부보
	인출전 선행조건	》 취급 전 Equity 4,000이상 입금 조건(단, 기지출내역 증빙시 인정 可)
	준공 전 상환특약	》 분양 시: 호별 실분양가의 100% 이상 상환 시 호별 담보 해지(분양수수료 제외)
	준공 후 상환특약	》 분양 시: 호별 계획분양가의 80% 이상 상환 시 호별 담보 해지 》 임대 시: 보증금 전액 상환(선순위 인정 可, 담보유지) - 근생: 월세 운용(주선사 동의) 시 임대료 자금관리계좌로 입금 》 분양 및 임대에 의한 상환 및 사용승인 득할 시 기한전상환수수료 면제
	의결요건	》 일반의결: 총 대출금의 2/3이상 동의(단, 연장 및 기한의 이익 상실시 대주 단독의결 可) 》 연면적 5% 이내 설계변경 시 주선사 단독 의결 可(설계변경 이후 기준 / 단, 공사비 증액 없는 조건)
	기타	》 사용승인 후 4주 이내 규정에 의한 채권보전 이행(ex : 보존등기 등) 》 준공 후 기한 전 상환수수료 면제 조건 》 승인유효기간: 승인일로부터 2개월 》 채무관련인 국세·지방세 완납증명서 징구 》 감정평가수수료, 인지대 등 취급비용 주선사 부담 》 대출규정, 대출규정세칙, PF대출취급규정 등 여신관련 규정에 의한 채권보전 조치 이행 》 설계변경 인허가 완료 후 공사비 인출 가능 조건 》 사업성 평가 항목 중 분양률 평가 시점 : 최초분양개시일로부터 6개월 경과 시

3. 담보현황

1. 담보현황 토지

(단위:백만원)

담보현황 (주담보)	》 담보개요									
	소재지	》 서울시 강서구 마곡동 782-3번지								
	용도	면적 (평)	공시지가 (23.01)	매입가 (18.12)	감정가 (대화/24.02)	LTV	선순위	가용 담보가액	대출 가능금액	소유자
	대	293.9	5,180.0 (@17.6)	9,996.7 (@34.0)	14,475.4 (@49.3)	70%	-	14,475.4	10,132.8	㈜제이원건설
입지여건	》 서울특별시 강서구 가양동 소재 지하철9호선 "양천향교역" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 업무 및 상업용 건부지 등이 밀집하며, 상업나지 등이 혼재하는 성숙중인 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임. 》 차량의 진·출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 지하철역(양천향교역) 등이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통임. 》 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 나지상태임. 》 남동측으로 폭 약 12미터의 포장도로와 접함.									

R.S.C

위치도

비준사례

》서울시 강서구 마곡동·가양동 토지 비준사례 (출처: 등기부등본, 감정평가서)

구분	지번	지목	용도지역	면적(평)	거래시기 (감정시기)	거래가 (감정가)	토지 단가	비고
본건	마곡동 782-3	대	준공업	293.9	18.12	9,996.7	@34.0	매매가
					(24.02)	(14,475.4)	@49.3	감정가
					-	14,800.0	@50.4	대출금
①	마곡동 782-5	대	준공업	250.9	22.04	11,680.0	@46.6	거래사례
					22.07	(12,191.2)	@48.6	감정사례
②	마곡동 782-4	대	준공업	192.8	18.12	10,571.1	@36.1	거래사례
㉠	마곡동 763-6	대	준공업	324.5	23.06	(15,448.3)	@47.6	감정사례
㉡	마곡동 763-21	대	준공업	313.6	23.12	(15,032.2)	@47.9	감정사례
㉢	마곡동 772-1	대	준공업	914.7	23.10	(41,728.4)	@45.6	감정사례
㉣	가양동 129-11	대	준공업	91.1	22.08	(4,394.6)	@48.3	감정사례
㉤	가양동 116-2	대	준공업	51.1	22.09	(2,467.4)	@48.3	감정사례

소결

》사례①의 경우 본건 인접하여 위치한 사례로, 22.04 매매가 및 감정가 본건 감정가와 유사한 수준인 점 감안하였을 때 본건 감정가 수용 가능한 수준으로 판단됨.

》사례② 본건 좌측에 접해있는 필지로, 매입시기 등 유사하나 매입단가 본건대비 높아 본건 매입가 적정한 것으로 보임.

》마곡동 및 가양동 인근 최근 감정사례 고려 시 본건 지구단위계획구역 내 토지인 점, 인근 지산시설 규모 대비 지원시설 필지 면적 좁은 점 등 고려할 때 감정가 수용 가능함.

》인근 사례 고려 시 감정가 인정에 무리 없는 수준으로 판단되며, 인근 대규모 R&D센터 신축중인 점, 인근 지식산업센터

RSC

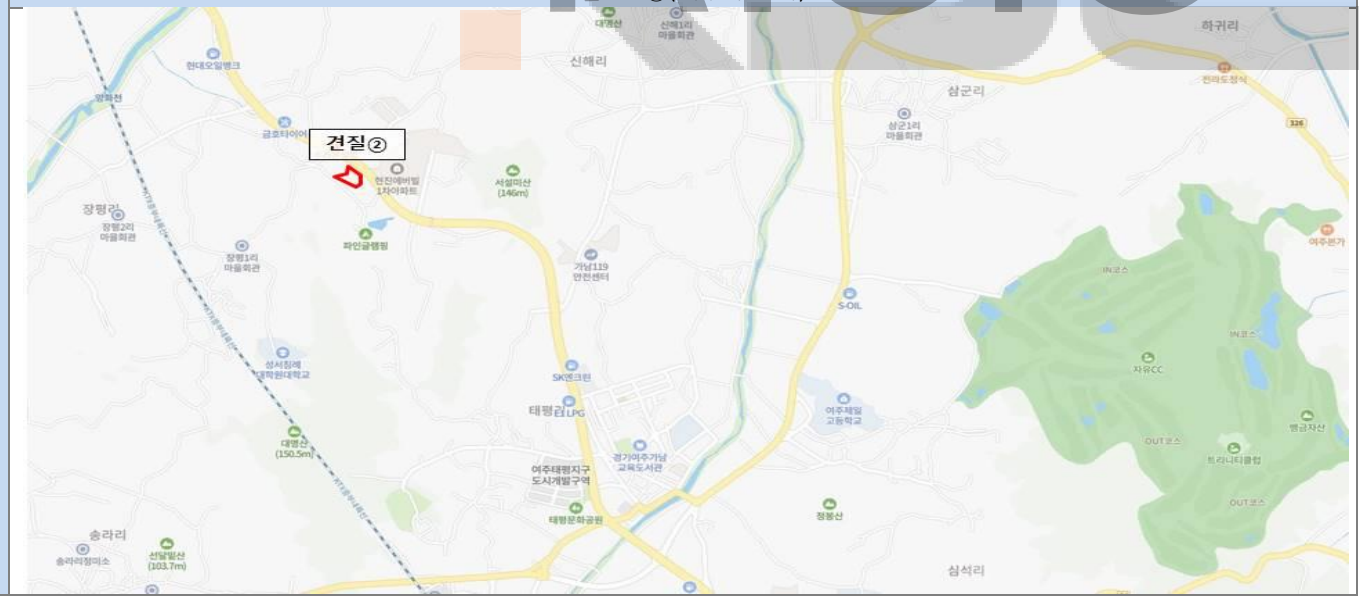
		규모 현황 등 고려할 때 가치유지 가능할 것으로 판단됨.

2. 담보현황(견질담보)

위치도
(견질담보)

견질담보①(개봉동 PF사업장)

견질담보②(여주시 토지)



RSC

<견질담보 ① 상세내역>
도시형 생활주택 14개호 / 대 119.8, 건 199.5평
매매예정금액 1차 감정평가금액의 최고 + 15%
최저-5% 범위 내에서 매입
2023.07.05 약정체결
매매계약 체결은 사용승인 후 소유권 보존등기를 완료한 날로부터 60일 내 체결 후 매매대금 80% 지급, 나머지 금액은 소유권이전 등기 후 지급.
보존등기 후 3,713.2(매입예정가 80%) 지급 시 기대출 2,850.0 상환 후 당행 500.0 상환 가능

<견질담보 ② 상세내역>
- 낙찰관련

구분	금액	평단가	시기
법사가	2,155.3	0.92	21.12
낙찰가	2,695.0	1.15	22.05
2위 응찰가	2,670.0	1.14	-
비고	- 총 응찰수 5명 - 낙찰 후 송파농협 20억 대출		

- 인근 신해리 토지 시세

지번	평	매매가	평단가	시기
본건	2,323.8	2,695.0	1.2	22.05
613외 1필지	997.3	1,250.0	1.3	23.01
635-6외 4필지	1,137.7	1,426.8	1.3	22.08

최근 토지 거래 사례 감안 시 차주 낙찰가 수준에서 거래됨.

담보현황 (견질담보)

》견질담보 ① 담보개요

소재지		》서울시 구로구 개봉동 147-24외 1필지									
구분	용도	면적 (평)	공시지가 (23.01)	건축 규모	매입가	매입시기	LH매입약정가	LTV	선순위	가용 담보가액	소유자
147-24	대	49.9	533.6	1F-5F	948.3	20.11	4,641.5	70%	수협 2,850.0	1,791.5	㈜제이원건설
148-12		69.9	739.4		1,470.0						
計		119.8	1,273.0	-	2,418.3	-	4,641.5	-	2,850.0	1,791.5	-
비고		- 견질① LH매입확약 주택신축 PF사업장으로, LH매입 이후 수익금으로 본건 500 상환에 무리 없을 것으로 판단됨. - 24.02기준 공정률 70%수준으로, 본건 취급 후 24년 상반기 내 준공 완료되어 본건 상환 가능할 것으로 판단됨.									

》견질담보 ② 담보개요

소재지		》경기도 여주시 가남읍 신해리 611외 4필지								
구분	용도	면적 (평)	공시지가 (23.01)	매입가	매입시기	탁상가 (대화/24.02)	LTV	선순위	가용 담보가액	소유자
611	답	193.9	29.8	2,695.0	22.06	2,800.0	70%	농협 2,000.0	800.0	박희문
611-1		186.0	28.6							
612-1		473.7	205.9							
612-2		330.9	50.9							
612-4		1,139.2	381.5							
計		2,323.7	696.7	2,695.0	-	2,800.0	-	2,000.0	800.0	-
비고		- 견질② 차주사 대표이사 소유의 여주시 토지로, 향후 카페 등 요식업 PF사업 진행 예정인 필지임. - 위 토지에 500견질 설정하여 채권보전 강화함.								

4. PF사업계획및 사업수지

1. PF사업계획

사업계획

》최초 사업계획

사 업 명	서울특별시 강서 마곡동 782-3 근린생활시설 신축공사(건축주: ㈜제이원건설 / 신탁사변경예정)		
건축허가	2019-건축과-신축허가-99	시 공 사	㈜에스앤비건설
대지면적	294.0	건축면적	176.2
연 면 적	1,340.5	건축용도	근린생활시설
건 폐 율	59.91%	건물규모	B3 - 5F
용 적 율	289.00%	주차대수	32대(법정 23대)

》설계변경 後 사업계획(예정)

사 업 명	서울특별시 강서 마곡동 782-3 근린생활시설 신축공사(건축주: ㈜제이원건설 / 신탁사변경예정)		
건축허가	-	시 공 사	㈜에스앤비건설
대지면적	294.0	건축면적	175.9(0.26 감소)
연 면 적	1,295.8(44.6 감소)	건축용도	근린생활시설
건 폐 율	59.82%(0.09% 감소)	건물규모	B2 - 5F
용 적 율	289.68%(0.68% 증가)	주차대수	30대(법정 23대)

》층별 운영 계획(변경 後 예정안)

층별	용도	전용면적(평)	공용면적(평)	계

B2	지하주차장(14대)	주차장 203.0	67.0	270.0
B1	지하주차장(16대)	주차장 220.0	19.6	239.6
1F	근린생활시설(소매점, 음식점)	111.2	46.5	157.7
2F	근린생활시설	122.8	48.8	171.7
3F	근린생활시설	122.8	50.6	173.5
4F	근린생활시설	122.8	50.6	173.5
5F	근린생활시설	125.2	48.3	173.5
옥탑층	계단실, 휀룸	-	21.9	21.9
계	-	1,027.9	353.3	1,381.2

분양계획

》본건 계획분양가 및 적정분양가 요약

구분		전용 면적	분양 면적	계획분양가			적정분양가(중위)			적정분양가(하한)			적정분양가(상한)		
				분양가 (vat제외)	전용 단가	분양 단가	분양가	전용 단가	분양 단가	분양가 (vat제외)	전용 단가	분양 단가	분양가 (vat제외)	전용 단가	분양 단가
근생	1F	111.2	234.0	8,191.2	73.7	35.0	7,454.0	67.0	31.9	7,208.3	64.8	30.8	7,617.8	68.5	32.6
	2F	122.8	258.4	5,427.1	44.2	21.0	4,938.6	40.2	19.1	4,775.8	38.9	18.5	5,047.2	41.1	19.5
	3F	122.8	258.4	5,168.6	42.1	20.0	4,703.5	38.3	18.2	4,548.4	37.0	17.6	4,806.8	39.1	18.6
	4F	122.8	258.4	4,910.2	40.0	19.0	4,468.3	36.4	17.3	4,321.0	35.2	16.7	4,566.5	37.2	17.7
	5F	125.2	263.3	4,739.9	37.9	18.0	4,313.3	34.5	16.4	4,171.1	33.3	15.8	4,408.1	35.2	16.7
계		604.8	1,272.5	28,437.0	-	-	25,877.7	-	-	25,024.6	-	-	26,446.4	-	-

사업 수지표

》사업수지표

구분	항목	세부항목	총사업비	필수사업비 EQUITY	필수사업비 대출금	필수사업비 유보금	비고 (부가세 제외 기준)
지출	토지비	토지비	9,996.7	496.7	9,500.0	-	매입가(취득 2019년)
			473.3	473.3	-	-	취득세 등
	공사비	직접공사비	6,363.3	-	5,727.0	636.3	10% 유보/50% 분양시 지급 可 @4.9
		인입비	38.2	-	38.2	-	-
		설계/감리비	350.0	107.0	243.0	-	-
	부대비	광고홍보비	284.2	-	284.2	-	-
		신탁보수	140.0	-	140.0	-	-
		일반관리비	140.0	-	140.0	-	10.0*14개월
		법무비용·LTA 등	50.0	-	50.0	-	법무법인약정, LTA, 사.평 등
		보존등기비 등	279.2	-	279.2	-	(건축비+금융비)*3.2%
		예비비1	994.4	-	994.4	-	제세공과금, 민원처리비 등
	금융비	PF 이자	820.0	-	820.0	-	금리 10.5% / 6개월
		취급수수료	584.0	-	584.0	-	-
		자기자본투입금		4,000.0	(4,000.0)	-	-
합계		금액	20,513.3	5,077.0	14,800.0	636.3	-
		비율	-	24.8%	72.2%	3.1%	-

손익분석 (매입가기준)	구분	매출액	총사업비	경상이익	이익률	비고
	계획분양가	28,437.0	20,513.3	7,923.7	38.6%	선분양 사업장
	적정분양가(상한)	26,446.4		5,933.1	28.9%	

R.S.C

	적정분양가(중위)	25,877.7		5,364.4	26.2%	
	적정분양가(하한)	25,024.6		4,511.3	22.0%	
손익분석 (감정가기준)	구분	매출액	총사업비	경상이익	이익률	비고
	계획분양가	28,437.0	24,518.9	3,918.1	16.0%	선분양 사업장

※사업수지 소결
- 본건 사업수지 상 Equity비율 24.8%로 양호한 수준이며, 토지취득 2019년인점 감안 시 토지감정가 기준 37.0%로 매우 양호함.
- 본건 계획분양가 기준 이익률 38.6%, 적정분양가 기준 26.2%, 토지 감정가기준(Equity 37.0%) 계획분양가 이익률 16.0% 수준으로 수익률 감안시 사업 진행 타당한 것으로 판단됨.

5. 회수예상(PF)

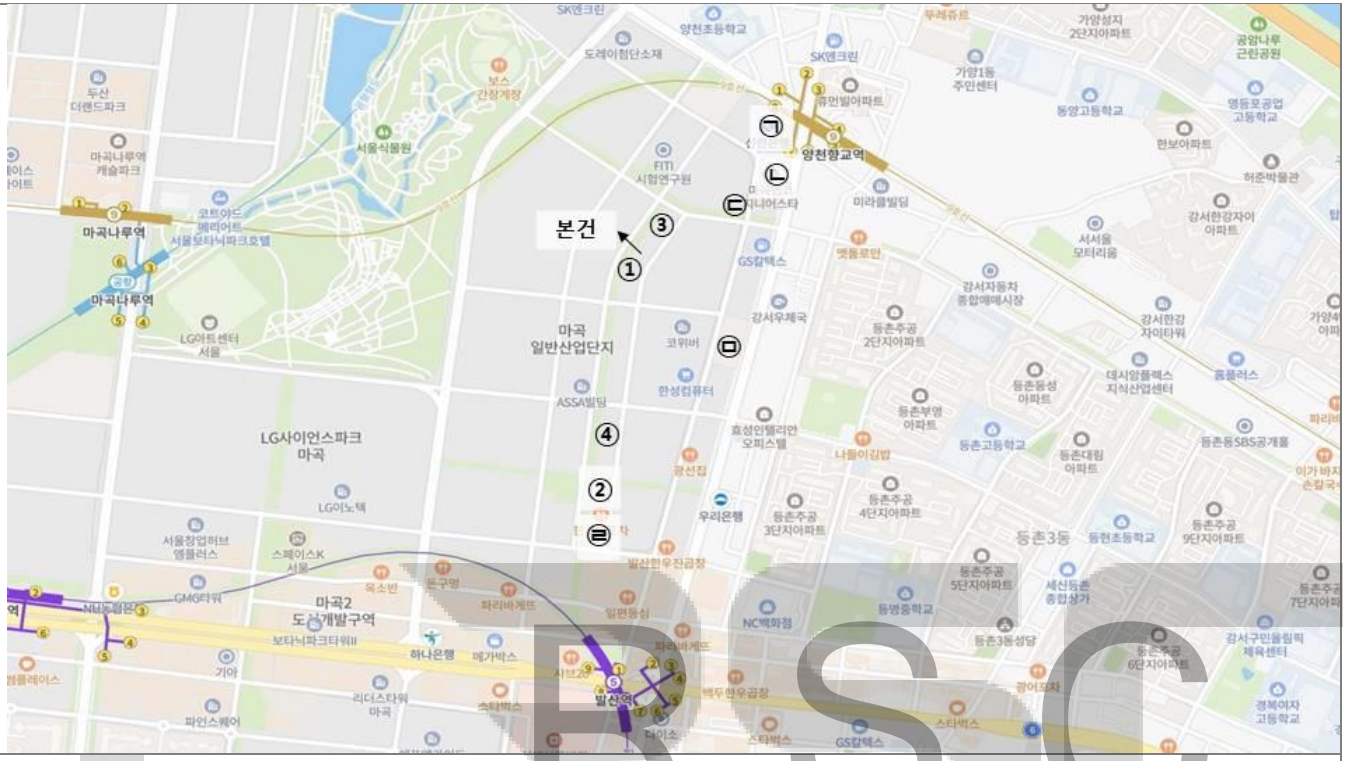
1. 분양성 검토

EQUITY	》24.8%(요건 충족)	PF 한도	596,051 (기준일자 2024.03.25)
부지매입	》2021.07 소유권 이전 完		
인허가	》건축허가 得(2019-건축과-신축허가-99)(설계변경 예정)		
건축주	》관리형토지신탁 구조로 건축주 리스크 최소화		
준공	》필수사업비 100.0% 확보, 기성에 따른 자금집행 방식(하도급직불)인 점을 감안할 때, 준공 리스크 미미할 것으로 판단됨. 》비에스비 건축사사무소 공사비 및 공사기간 적정성 검토 - 공사비는 자체공사가 가능한 실행금액으로 판단되며, 예정 공정표상 14개월 이내 공사 완료할 것으로 보여짐.		
시공사	》시공사 매출 규모 크지 않으나, 자체 시행·시공 사업장으로 준공에 무리없는 수준으로 판단됨. 본건 관리형 토지신탁 사업장으로 월 기성 집행 시 LTA를 통해 하도급 업체 직불인 점을 감안할 때 시공사 리스크 미미할 것으로 판단됨.		

R.S.C

- 위치도

위치도



사업성 검토

》인근 오피스 분양 및 거래사례(출처: 사업성타당보고서, 등기부등본)

구분	주소	건물명	층(호)수	거래시기	거래가	전용면적	전용단가 (대출단가)	사용승인	비고
본건	782-3	-	1F	-	8,191.2	111.2	@73.7(@40.1)	-	계획분양가
			2F		5,427.1	122.8	@44.2(@24.0)		
			3F		5,168.6	122.8	@42.1(@22.8)		
			4F		4,910.2	122.8	@40.0(@21.8)		
			5F		4,739.9	125.2	@37.9(@20.6)		
①	782-4	행복F&C재단	1F	21.10	7,315.1	111.2	@65.8	21.01	통매각사례
			2F		3,952.5	131.6	@30.0		
			3F		3,690.1	131.6	@28.0		
			4F이상		7,380.2	263.3	@28.0		
②	791-7	리더스 에비뉴마곡	5F 7개호	23.06	2,700.0	113.2	@23.9	20.07	7 개호 통매
③	782	마곡디엠프라자 1차	2F	19.04~22.05	8,818.9	267.6	@33.0	20.04	-
			3F		2,525.0	83.6	@30.2		
			4F이상		12,231.4	417.8	@29.3		
④	791-5	마곡파인스퀘어 3차	3F	19.06~22.02	2,222.9	63.3	@35.1	20.09	-
			4F이상		676.1	20.8	@32.5		
소결	- 본건 2F~5F 업무시설로 분양 계획중이며, 본건 인근 분양형 대규모 지산시설의 경우 본건대비 분양단가 높은 수준으로(HDC R&D 센터								

- 비교사례 근생 매물

구분	층	면적	매물가	평단가
㉢	3	16	430	27
	2	21	670	32
	4	15	530	35
	5	14	330	24
		11	400	36
②	1	11	1,307	120
	3	55	1,888	34
		69	2,347	34
		35	1,265	36
㉣	1	9	1,111	122
		10	1,252	122
		39	4,751	123
	3	10	744	73
	4	106	3,856	37

본건 하한가 전용단가 1F @65 / 2F~5F @33~@39로 인근 매물 평단가 대비 다소 높은편이나 본건 준공 시점 지식산업센터, 공공R&D센터 등 공급 예정되어 있어 향후 상권 개선 감안하여 차주 분양가 산정함.

- 인근 지식산업센터 분양가

R.S.C

	전용단가 2F~11F 최저단가 48.0 ~ 최고단가 58.0 수준), 본건 업무시설 분양 경쟁력 있어 조기 분양 가능할 것으로 판단됨. - 사례 ①, ③의 경우 본건과 동일한 DS14 블록에 위치한 사례로 비교가능성이 가장 높으며, 사례 ①의 경우 본건과 입지 및 규모 측면에서 가장 유사한 사례로 준공 이후 22,338 에 통매각 사례 존재함. 2F 이상부터 매수자 재단 및 기타 업체 사무실로 운영되고 있는바, 본건에 비준하여도 무리 없을 것으로 판단됨. - 외 사례 ②의 경우 5F, 7 개호 일괄매수 진행되어 해당 단가로 비준하였을 때 본건 분양가 및 대출단가 양호한 수준으로 판단 됨.

》인근 상가 분양 및 거래사례(출처: 사업성타당보고서, 등기부등본)

구분	주소	건물명	층(호)수	거래시기	거래가	전용면적	전용단가 (대출단가)	사용승인	비고
본건	782-3	-	1F	-	8,191.2	111.2	@73.7(@40.1)	-	계획분양가
			2F		5,427.1	122.8	@44.2(@24.0)		
			3F		5,168.6	122.8	@42.1(@22.8)		
			4F		4,910.2	122.8	@40.0(@21.8)		
			5F		4,739.9	125.2	@37.9(@20.6)		
㉠	776-2	마곡센트럴 대방디엠시티	1F	19.10-23.11	11,081.1	144.8	@76.5	17.01	-
			2F		4,743.6	153.2	@31.0		
㉡	776-4	마곡엠코 지니어스타	106	22.12	760.0	8.2	@92.6	15.08	-
			110	21.06	860.0	14.4	@59.9		
㉢	777-5	마곡보타닉 파크프라자	123	19.05	791.3	12.1	@65.2	18.09	주차시설
			217	20.12	554.0	12.5	@44.2		
			317	19.03	432.6	25.1	@17.3		
			519	23.04	160.0	8.5	@18.9		
㉣	791-9	마곡 파인스퀘어2차	1F	20.05~23.03	4,110.7	32.6	@126.1	20.09	-
			2F		943.5	20.3	@46.4		
			3F		3,104.1	72.9	@42.6		
			4F이상		3,892.0	105.8	@36.8		
㉤	784-9	마곡 오드카운티2차	127	23.01	1,050.0	11.4	@92.0	17.06	-
			128	23.01	1,050.0	11.9	@88.3		
②	791-7	리더스 에비뉴마곡	1F	19.08~23.08	5,949.1	61.9	@96.1	20.07	-
			2F		9,834.4	230.0	@42.8		
			3F		7,858.4	230.0	@34.2		
			4F이상		13,435.3	459.9	@29.2		
			404	23.08	605.0	19.2	@31.4		
③	782	마곡디엠프라자1차	1F	19.04~22.05	27,537.0	249.4	@110.4	20.04	-
④	791-5	마곡 파인스퀘어3차	1F	19.06~22.02	3,946.0	38.3	@103.0	20.09	-
			2F		2,194.2	56.0	@39.2		

소결	- 사례 ②, ③, ④의 경우 마곡지구계획도 상 같은 라인의 지원시설에 위치하여 비교가능성이 높으며, 상가활용 목표로 분양된 호실의 경우 분양단가 본건 대비 높은 것으로 판단됨. - 본건 인근 근생시설 분양 추세 판단할 때, 공실 다수 존재하며 23 년 이후 신규분양사례 많지 않은 점 등, 마곡지구 내 성숙되지 않은 상권에 입지한 것으로 파악되나, 본건 전면 HDC R&D 센터 및 공공형 R&D 센터 등 대규모 지산시설 및 지원시설이 본건 준공이전 또는 비슷한 시기에 입주예정 되어있어 상권 성숙에 긴 시간이 소요되지 않을 것으로 판단됨. - 따라서, 1F 상가 분양성 인근 대규모 지산 준공 이후 활성화 될 것으로 판단되며, 본건 2F 이상 업무시설 분양 계획함에 따라 신축 소규모 업무시설 및 가격경쟁력 있는 상가 분양 희망하는 수요 존재할 것으로 판단됨.

》사업성 검토 소결

구분	층	면적	매물가	평단가	사용승인
A	1 2	12	374	31	2023 준공
	6	15	507	35	
	7	20	640	32	
	3	24	745	31	
	소유권이전 25% (전체 호실 302실)				
B	2	11~98	583~5,549	52~55	분양중 2026 예정
	3				
	4				
	5				

A사례 본건 대비 위치 열위 본건 하한가 수준
B사례 본건 대비 위치 우수

R.S.C

구분	계획분양(전용)	적정분양(전용)	사례①단가	본건면적	예상가액
1F	@73.7	@67.0	@65.8	111.2	7,317.0
2F	@44.2	@40.2	@30.0	122.8	3,684.0
3F	@42.1	@38.3	@28.0	122.8	3,438.4
4F	@40.0	@36.4	@28.0	122.8	3,438.4
5F	@37.9	@34.5	@28.0	125.2	3,505.6
計	-	-	-	-	21,383.4

소결

- 본건과 입지 및 규모측면에서 가장 유사한 근생 통매각사례 ①로 비준함.
- 사례 매각시기 감안하였을 때 최근 인근 시세 정확히 반영하는 것으로 판단하기 어려우나, 위 통매각사례 회수예상가 대비 본건 대출금 72% 수준으로 대출금 회수에 무리 없을 것으로 판단됨.
- 사례 중 인근대비 전용단가 낮으며, 주차타워내 위치한 근생시설 사례ⓒ 단가로 비준하여도 회수예상가 19,489.6 수준으로, 대출금 양호한 수준으로 판단됨.
- 본건 업무시설 타켓으로 분양 목표하고 있는 바, 업무시설용도 1 개층 · 건물 통매각 사례 또는 일반상가용도 호별 분양가 양측면에서 비교하여도 본건 대출금 및 분양가 적정한 것으로 판단됨.

2. 민감도 분석

(단위:백만원)

민감도 분석

》 민감도 분석(대출금 기준)

분양율	분양금액		상환금액[1)]	대출잔액	잔여담보		LTV	
	계획	적정	90.0%		계획	적정	계획	적정
0.0%	-	-	-	14,800.0	28,437.0	25,877.7	52.0%	57.2%
20.0%	5,687.4	5,175.5	5,118.7	9,681.3	22,749.6	20,702.2	42.6%	46.8%
40.0%	11,374.8	10,351.1	10,237.3	4,562.7	17,062.2	15,526.6	26.7%	29.4%
57.8%	16,444.4	14,964.5	14,800.0	-	11,992.6	10,913.2	-	-

》 민감도 분석(견질담보감안)

분양율	분양금액		상환금액[1)]	대출잔액	잔여담보		LTV	
	계획	적정	90.0%		계획	적정	계획	적정
0.0%	-	-	-	13,800.0	28,437.0	25,877.7	48.5%	53.3%
20.0%	5,687.4	5,175.5	5,118.7	8,681.3	22,749.6	20,702.2	38.2%	41.9%
40.0%	11,374.8	10,351.1	10,237.3	3,562.7	17,062.2	15,526.6	20.9%	22.9%
53.9%	15,333.3	13,953.3	13,800.0	-	13,103.7	11,924.4	-	-

1)계약금(10%)·중도금(40%)의 20% 운영계좌, 차액 대출금 상환계좌 적립

※민감도분석 소결

- 본건 계획분양가 대비 준공후 LTV 52.0% 수준으로 양호하며, 분양 57.8% 달성 시 본건 대출금 상환 가능함.
- 견질담보 1,000 설정 감안할 경우 48.5% 분양 시 대출금 상환 가능한 수준임.
- 차주사 업무시설로 한 층 통매각 목적으로 분양 계획 중인 점 감안할 때 3F~5F 통매각 시 LTV 수준 감안 시 분양민감도 양호한 수준으로 판단됨.

》 낙찰통계(대상기간: 2023.03.01~2024.02.29)

구분	통계	서울		강서구		마곡동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
근린상가	1년간	70.55%	217	83.56%	13	58.59%	3
	6개월	76.44%	133	93.62%	10	65.06%	2
	3개월	75.72%	73	87.25%	5	65.06%	2

》 1년간 낙찰사례(마곡동)

구분	주소	건물명	층(호)수	낙찰시기	낙찰가	전용면적	전용단가	사용승인	비고
1	791-7	리더스애비뉴마곡	308, 309	24.02.29	1,125.7	42.7	26.4	22.01	-
2	782	마곡디엠프라자1차	508	23.12.20	411.1	19.8	20.8	21.06	-
3	799-3	문영퀸즈파크12차	105	23.08.31	667.6	14.8	45.1	19.08	

※낙찰사례 소결
- 1년내 마곡낙찰 사례 중 3번사례 마곡지구 외 마곡역 아래 위치한 사례로, 본건과 유사한 1번, 2번 사례가 본건과 비교적합할 것으로 판단됨.
- 낙찰가 기준 단가 비교하였을 때, 3F 전용단가 26.4, 5F 전용단가 20.8로, 본건 면적 대입 시 3F~5F 회수예상가 8,400 수준임.
- 1번사례 본건과 비준어려우나 보수적으로 해당 단가 적용하였을때도 총 회수예상가 17,099.4로 산정 됨.
- 본건 대출금 14,800인 점, 견질 감안 시 13,800 수준인 점 고려하면 최근 낙찰사례 감안하여도 대출금 회수에 무리 없을 것으로 판단됨.

층	면적	적용단가(낙찰사례)	회수예상가
1F	111.2	45.1	5,015.1
2F	122.8	30.0	3,684.0
3F	122.8	26.4	3,241.9
4F	122.8	20.8	2,554.2
5F	125.2	20.8	2,604.2
-	604.8	-	17,099.4

6. 채무관련인

1. 관련인내역

(단위:백만원)

차주사

》차주사 개요

상호	㈜제이원건설(대표이사 박희문, 68년생 男)	사업/법인	107-86-79286 / 110111-3473595
업종	주거용 건물 임대업(68111)	설립일/자본금	2006.06.12 / 300.0
사업장	서울특별시 강남구 대치동 915-3, 비103호	신용등급	SOHO_5(721점) / CB_2(898점)
주주현황	박희문(대표, 50.0%) 김은춘(妻, 25.0%) 박성은(女, 12.5%) 박성준(子, 12.5%)		

》재무현황(출처: 차주사 제시자료)

회계연도	자산총계	부채총계	자본총계	자본금	매출액	영업이익	당기순이익
2023.12	27,564	25,858	1,706	300	635	79	77
2022.12	25,747	24,118	1,629	300	221	12	16
2021.12	20,307	18,694	1,613	300	154	△559	249
2020.12	19,303	17,938	1,365	300	164	55	58

》금융거래현황(출처: 은행연합회 조회자료/신용공여정보 요약조회 등)

구분	금융기관	대출금액	보증	비고
㈜제이원건설	신협	390.0	-	보유부동산①
	수협	1,700.0	-	보유부동산①
	수협	3,714.5	-	보유부동산②
	수협	2,500.0	-	보유부동산④
	신협	9,490.5	-	본건
	주택도시보증공사	-	1,463.0	임대보증금보증
계	-	17,795.0	1,463.0	-

》보유부동산(출처: 차주사 제시자료)

- 차주 보유부동산 이자비용

구분	금액	금리	月 이자 비용	비고
①	2,090.0	-	-	당행 취급 예정
②	3,714.5	6.5%	20.1	-
③	9,490.5	-	-	당행 취급 예정
④	2,500.0	-	-	준공 후 상환
⑤	2,000.0	5.4%	9.0	-

①,③,④ 담보 당행에서 금번 취급 예정인 물건으로 예비비 확보함.
② 월세로 이자 납입
④ 공사기간 이자 확보 / 2025.05 준공 후 상환 예정
⑤ 차주 보유 부동산 월세 수익에서 이자 납입
(차주 보유부동산 총 월세 32.0)

구분	소재지	종류	면적(평)	탁감가	권리제한	소유자
①	서울특별시 강남구 대치동 915-3 26개호(다세대24개, 근생2개)	공동주택	294.2	15,175.0	다세대 根1) 신협 960.0 상가 根1) 수협 2,040.0 보증금) 4,501.0	차주사
②	서울 양천구 목동804-4외 2필지 13개호	공동주택	159.8	5,790.0	수협 3,714.5 보증금) 460.0	신영신탁 (차주사)
③	서울 강서구 마곡동 782-3	대(본건)	293.9	14,475.4	신협 9,490.5	무궁화신탁 (차주사)
④	서울 구로구 개봉동 147-24 外	대(PF중)	49.9	4,641.5	根1) 수협 3,420.0	차주사
⑤	여주시 가남읍 신해리 611 外	대	2,323.8	2,600.0	根1) 농협 2,400.0	박희문
비고	- 보유부동산 ④의 경우 PF진행 중으로, LH 매입약정금액 기준가 기입함.					

연대 보증인

》 박희문(대표이사) 개요

성명	박희문(차주사·시공사 대표이사)	생년월일/신용등급	CB_2(898점)
거주지	서울특별시 양천구 목동 804-4외 2필지 마에스트로제이 503호(KB일반가 416.0 / 차주사 소유)		

》 금융거래현황(출처: 은행연합회 조회자료/신용공여정보 요약조회 등)

구분	금융기관	대출금액	보증	비고
개인	수협	-	7,914.5	보유부동산 ①, ②, ④
	신협	-	9,490.5	본건 채무보증
	신협	-	800.0	보유부동산 ①
	현대캐피탈	-	18.3	-
계	-	-	18,223.3	-
사업자	농협	2,000.0	-	보유부동산 ⑤
계	-	2,000.0	-	-
합계	-	2,000.0	18,223.3	-

시공사 및 연대보증 ㈜에스앤비건설

》 시공사 개요

상호	㈜에스앤비건설	사업/법인	138-81-55696/134111-0182571
업종	건설업/건축공사업	설립일/자본금	2009.10.09
사업장	서울 강남구 대치동 915-3번지 제이원B동 102호	신용등급	S0H0_4(784점) / CB_2(898점)
주주현황	박희문(대표, 50%), 김시호(각자대표 35%), 김성준(직원,15%)		

》 재무현황(출처: Cretop, 시공사 제시자료 참조)

회계연도	자산총계	부채총계	자본총계	자본금	매출액	영업이익	당기순이익
2023.12	3,773	1,000	2,773	600	5,409	18	28
2022.12	4,921	1,995	2,926	600	13,723	954	912
2021.12	6,318	4,255	2,062	600	15,313	316	306
2020.12	2,518	709	1,809	600	9,346	287	283

》 금융거래현황(출처: 은행연합회 조회자료/신용공여정보 요약조회 등)

구분	금융기관	대출금액	보증	비고
시공사	현대캐피탈	18.3	-	할부금융
	건설공제	199.7	-	유가증권담보대출
	서울보증보험	-	20.1	이행지보
	건설공제	-	2,270.0	이행지보

	수협	-	2,013.0	보유부동산 ④
계	-	218.0	4,303.1	-

》 시공사 시공이력(출처: 차주사 제시자료)

구분	공사명	소재지	공사기간	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	비고
1	서교동 근린생활시설 증축	마포구 서교동 396-15	18.11~19.07	-	-	B1~5F
2	연희동 근린생활시설 신축	서대문구 연희동 212-3	19.07~20.05	-	284.24	5F
3	서교동 근린생활시설 신축	마포구 서교동 364-19	19.12~20.07	173.9	581.9	4F
4	세곡복합문화센터 신축(공공)	강남구 자곡동 628	19.12~21.12	1,551.24	9,267.42	-
5	파주 성동리 루엔페 사옥 신축	파주시 성동리 126-6	20.01~20.10	471.6	534.5	2F
6	서울은로유치원 신설공사	동작구 서달로115	21.09~22.12	1,399.95	2,306.41	-
7	목동 다세대주택 신축공사	양천구 목동 840-4 외	22.03~22.11	234.99	659.72	보유부동산②
8	방학동 공공리모델링공사	방학동 313-7번지 외	22.04~23.02	195.42	741.08	-

7. 종합의견

종합의견

강점 요인	》 필수사업비 100.0% 확보(유보금 제외), 기성관리를 통한 하도급 직불 구조로 특별한 변수가 발생하지 않는 한 준공리스크 미미할 것으로 판단 됨. 》 차주 및 시공사 동규모 시행이력 및 시공이력 다수 존재하며, 업무시설 및 근생으로 분양양호할 것으로 판단되며, 준공 후 타행 대환 가능할 것으로 판단됨.
약점 요인	》 부동산 경기변동으로 인한 부동산 가치 하락 가능성 상존
결론	》 상기 약점요인 감안하여도 강점요인으로 인해 채권보전 가능할 것으로 판단되어 심사의견 요청드립니다.

심사의견

강점요인	- equity 24.8%,견질담보 추가 - 차주 및 시공사 금융거래 현황 양호함. - 매입가,공사비보다 낮은 대출 단가
약점요인	- 부동산 경기하락에 따른 대환 지연 리스크
결론	약점요인에도 불구하고 강점요인에 따른 채권보전가능 예상되어 긍정의견 제시함.

심사역 조건 제시

조회된 데이터가 없습니다

심사역 협의회 결과

참석 인원	3 명 중 (3 명) 참석
실시일	2024-03-26
협의 결과	승인

조회된 데이터가 없습니다

※여신심사가이드라인 체크

구분	체크항목	대상	해당여부	결과

조회된 데이터가 없습니다

R.S.C