

복합용도개발 중심, 부동산 사업구조 변화

택지공급의 한계 및 주거선호 변화에 따라 도심 중심의 복합용도개발에 대한 개발수요 점차 확대될 듯 2018.06.28

신일수 가치평가본부장 shinis@scri.co.kr 02-6966-2493

SUMMARY

복합용도개발은 주거, 상업, 업무 등 3가지 이상의 상이한 기능요소들이 하나의 건물이나 건물군에 구현될 수 있도록 부동산 시설을 구성하는 부동산 개발방식으로서 한 용도의 부동산 시설이 전체 규모의 60% 이상을 차지하지 않는 부동산개발을 의미한다.

그 동안의 국내 복합용도개발은 상기 사전적 의미로 추진된 사례가 많지 않고, 주거 분양사업의 상품성을 높이기 위해 부가적으로 상업시설이나 오피스사업을 병행하는 수준에 머물러 왔으며, 과도한 분양수입의 의존과 영세한 시행사로 인하여 위험도가 높은 사업으로 인식되어 왔다.

공공택지 공급 규모 축소, 가계부채부담 증가, 고령화 추세 가속화, 지가 및 주택가격의 상승 등으로 주택분양사업의 성장동력이 둔화되고 있어 대체적인 차원에서 수익형 부동산의 수요 확대가 예상된다.

선진국의 사례에서 알 수 있듯이 고령화 사회 가속화 이후 점차적으로 교외 신규택지지구 위주 개발에서 낙후된 도심정비사업 위주로 부동산개발의 중심이 변모하는 모습을 보일 것으로 예상되며, 도심지역 정비사업의 경우 해당지역 활성화 및 토지이용가치 제고에 용이한 수익형 부동산 중심의 복합용도개발이 주력 부동산개발로 부상할 것으로 판단된다.

최근 들어 미국이나 유럽/일본의 사례나 국내의 경우에도 청장년세대가 소득 대비 지나치게 가격이 상승한 주택을 소유보다는 임대하는 방식을 선호하고 주택의 가치를 공간의 크기보다는 직장이나 도심의 근접성에 중점을 두는 성향이 커짐에 따라 도심지역 복합용도부동산의 수요는 점차 증가할 수 있을 것으로 예상된다.

국내 복합용도개발도 분양수입에 지나치게 의존하는 기존의 개발방식으로는 사전에 구성되고 설계된 운영 및 개발 Concept이 적절하게 구현되고 유지되지 못할 가능성이 높아질 것이므로 수익형 부동산 중심으로 개발의 중심이 옮겨질 것으로 보여지며, 이를 위하여 자본력이 있는 Developer의 사업 시행과 사업추진단계별로 적절한 형태의 자금조달을 통해 상황 별로 유연한 대응이 가능한 개발구조가 요구되고 있다.

특히, 기존 부동산개발구조에서 일반적이었던 사업구조에서 다음과 같이 자금조달/사업 구조가 변모할 것으로 예상된다.

1. 사전 사업비조달비중의 증가 및 레버리지 감소
2. 자금조달유형의 다변화 및 계층화
3. 지주공동사업비중 확대
4. 일괄적이 아닌 부동산 시설 별로 상이한 상환구조 마련
5. 부동산 시설 유형 및 사업규모에 따라 여러 단계로 나누어 사업 진행
6. 준공 위험 경감을 위한 시공사 부담 감소

이러한 사업구조 변경은 대형 Developer 육성 및 자산운용사의 부동산 개발관련 투자 확대, 메자닌 파이낸싱의 활성화의 계기가 될 것으로 보인다.

한편, 복합용도개발 프로젝트의 성공여부를 판단하기 위해서는 다음과 같은 요소들을 검토하는 것이 필요할 것으로 보인다.

[복합용도개발 평가요소]

구 분	세부평가요소
시장분석	관련 경기동향, 수급구조
입지여건	교통여건, 인근지역 배후인구/유동인구, 인근지역 경쟁시설 동향 등
시설경쟁력	가시성, 인접 도보도로 규모, 주차장시설 규모, 대중교통과의 연계성, 디자인 및 동선
사업경쟁력	주요 Tenant 수요유인능력, 기 확정된 임차 및 분양수입 규모. 사업진행단계 편성의 적절성, 부동산 시설별로 적정규모 여부
사업주체분석	시행사 및 시공사의 실적 및 신용도
자금조달/신용보강구조	사업규모 및 복잡성 대비 레버리지 비중의 적절성, 책임준공/책임임대 등 신용보강조건 등
기타	지역과의 갈등 및 민원 여부

결론적으로 수익형 부동산 중심 복합용도개발의 활성화는 대부분 토지가치에 의해 전체 부동산 가치가 결정되는 기존의 부동산 개발 방식에서 운영 컨셉 및 전략, 시설경쟁력을 바탕으로 한 비토지적 요소도 상당 부분 전체 부동산가치 상승에 기여하는 부동산개발방식을 국내 부동산 시장에 확산 시키는데 기여할 것으로 예상된다.

복합용도개발의 의미 및 국내 현황

복합용도개발은 주거, 상업, 업무 등의 3가지 이상의 상이한 기능요소들이 상호 밀접한 관계를 가질 수 있도록 연계하여 구성하는 복합용도건축물 또는 건축물군의 계획을 의미한다, 즉, 하나의 건물이나 건물군 안에 3가지 용도 이상의 부동산 시설을 구성하는 부동산개발사업으로서 한 용도의 부동산시설이 전체규모의 60% 이상을 차지하지 않은 부동산개발을 말한다.

국내에서도 복합용도개발은 2000년대 이후 기존 아파트보다 토지활용도가 높은 주상복합의 부상과 함께 본격적으로 등장하기 시작하였으며, 오피스텔/생활형 숙박시설+ 상가, 오피스+ 상가, 호텔+ 상가, 오피스+ 상가+ 호텔+ 주거시설 등으로 다양한 형태의 복합용도개발이 시행되어 왔다.

그러나 대부분은 주거시설이나 상가개발이 주가 되고 근린생활시설이나 오피스텔/호텔을 부가하는 방식으로 개발이 주로 진행되어 왔으며, 초기투자부담 및 토지매입작업의 어려움으로 인하여 도심지역보다는 신규 택지개발지구중심으로 복합용도개발이 주로 이루어져 왔다.

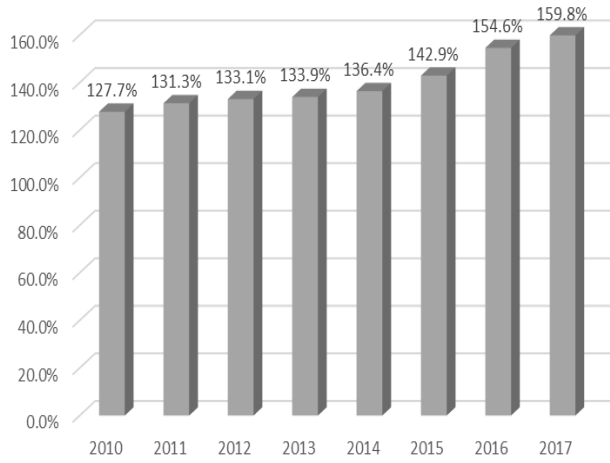
그리고 아직까지 국내에서는 사전적 의미의 복합용도개발은 진행된 사례가 많지 않으며, 주력 개발상품인 주택이나 상가의 분양을 촉진하기 위해서 전술한 바와 같이 부가적으로 1~2개 정도 다른 유형의 부동산상품을 함께 개발하는 것이 일반적인 추세였다. 이러한 방식의 한국식 복합용도개발에서는 부가적인 성격의 부동산시설의 경우 전체 사업면적의 30% 미만인 경우가 대부분이었다.

대부분의 복합개발이 영세한 시행사가 개발주체가 되다 보니 레버리지 비중이 높고 사업비의 상당부분을 분양수입에 의존해야 했다. 이에 따라 경기상황이 부진하거나 시공사 선정 및 자금조달에 어려움을 겪을 경우 장기간 사업이 표류하거나 부실사업장으로 전락하는 경우가 다수 발생하곤 하였다.

향후에는 국내에서도 복합용도개발이 주요한 부동산개발 유형으로 부상할 가능성 높아

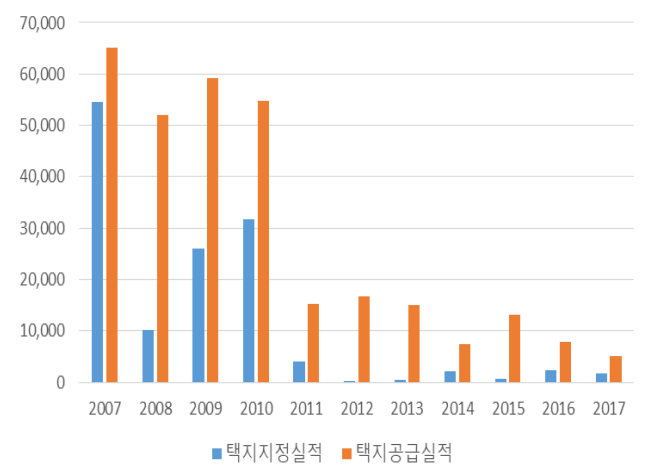
지가 및 주택가격의 상승, 공공택지 지정/공급 규모의 축소, 가계부채부담 및 관련 정부의 대출규제 시행 등에 따른 가계의 부동산 분양수요 저하 등으로 그 동안의 주택분양사업위주 부동산개발기조의 변화가 불가피할 것으로 보인다.

[그림 1] 가계부채비율 추이



자료: 한국은행

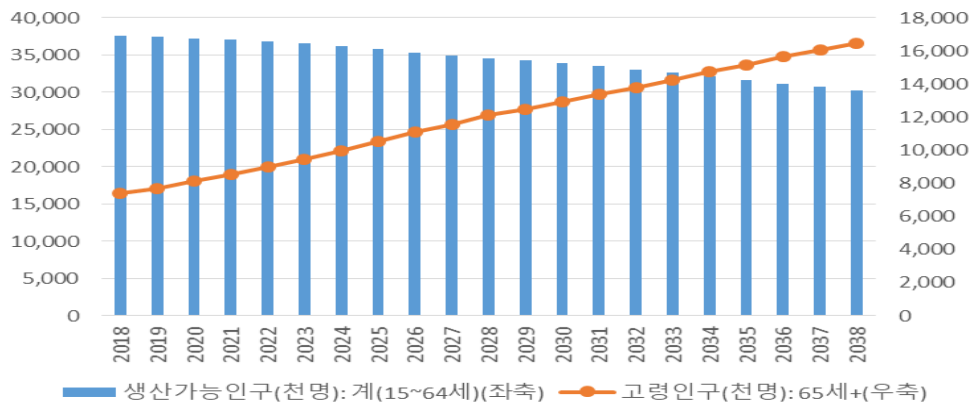
[그림 2] 택지지구 지정 및 공급 추이 (단위: 천 m^2)



자료: 국토교통부

최근 높아진 지가로 인하여 지속적으로 그 부담을 실수요 및 시세차익을 추구하는 투자목적의 주택분양수요자나 근린상업시설의 분양수요자에게 대부분 전가하는 부동산개발사업구조는 가계의 대출여력 고갈과 고령화 사회 진입 가속화에 따른 주요 부동산 보유자인 노년세대의 자산매각, 역모기지, 금융자산보유 수요 증가 등에 따라 점차 한계에 부딪힐 것으로 판단된다.

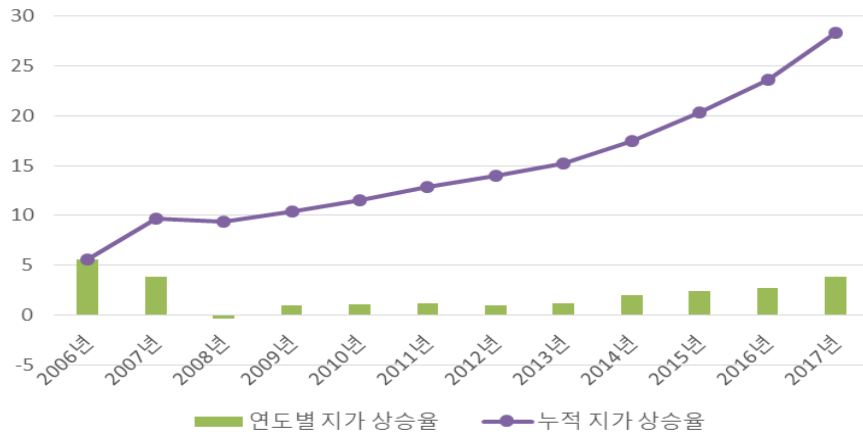
[그림 3] 고령화 전망 (단위: 천명)



자료: 통계청

[그림 4] 지가변동률추이(2006년 이후)

(단위: %)



자료: 통계청

따라서 향후 부동산개발의 주안점은 분양형보다는 수익형 부동산일 가능성이 높으며, 부동산 보유자의 경우에도 가계보다는 부동산펀드/리츠, 부동산투자회사 등의 비중이 점진적으로 커질 것으로 예상된다.

일본이나 유럽 등 선진국의 경우에도 고령화 사회 가속화 이후에는 도심지역기준 인구 순유출보다는 순유입으로 전환된 사례를 감안하면, 국내 도심지역 개발수요는 점차 증가할 것으로 보인다. 따라서 향후의 부동산개발의 주력은 택지지구공급을 통한 신규 주거지역 개발보다는 기존 도심지역의 정비사업위주로 전개될 가능성이 높을 것으로 판단된다.

기존 도심지역 정비사업은 노후아파트의 재개발/재건축 개발 건 소진 및 규제에 따른 개발이익 감소로 주택분양사업위주보다는 주거시설 분양과 상업 및 오피스, 호텔, 어뮤즈먼트시설 등 수익형 부동산을 동시 개발, 토지 활용도를 제고하는 것을 통해 전반적인 사업의 Value-up을 추진하고 도심지역의 높은 지가를 부담하고도 양호한 수익성과 현금흐름을 실현할 수 있는 복합용도개발방식이 주가 될 것으로 예상된다.

실제로 도쿄 록폰기힐스/미드타워, 파리 라데팡스 등이 대표적으로 구 도심지역을 정비하고 해당지역을 활성화 하기 위하여 복합용도개발방식으로 개발된 사례로서 이러한 복합용도개발 방식은 이미 선진국에서는 주요한 부동산개발 트렌드로 자리잡고 있다.

미국이나 유럽/일본의 경우 복합용도개발의 주요 수요 타겟층은 최근 주택가격의 가파른 상승으로 주택 소유를 포기하고 교외에 주거하기 보다는 도심 속에서 주거하면서 일, 생활, 여가를 균형 있게 영위하고자 하는 청장년 세대이며, 이 세대들은 개인공간이 작아지는 대신에 공유공간과 공공 생활편의시설을 확대하는 데 거부감이 덜한 세대이다. (이러한 양상은 국내 청년세대에서도 나타나고 있다.)

선진국의 청장년 세대의 이러한 주거/사회적인 특징은 소득대비 높은 주택가격수준으로 인하여 주택소유지 약화(임대 선호), Tech-worker 비중 확대, 직장과의 근접성 중시, 생활의

편리함과 소비욕구의 즉시만족 추구, 인터넷과 SNS의 확산에 따른 대면교류와 상호간 연결성에 대한 욕구 증가 등에 기인하고 있는 것으로 판단된다.

우리나라도 최근 10년간의 주택가격 상승수준 대비 상당히 더딘 소득수준 상승율, 높은 가계 부채 수준, IT/바이오 관련 산업비중 확대로 도심인근 및 도심 내 지식산업센터나 자택근무비중의 확산 등을 감안할 때 미국/유럽의 사례와 유사한 청장년세대의 주거 선호도 변화에 직면하게 될 것으로 전망된다.

국내 복합용도개발의 전개방향

최근 들어서는 비주택부문 부동산개발에서 분양위주의 사업방식은 점차 사라지고 있다. 과거에는 상가뿐만 아니라 호텔, 리조트, 지식산업센터, 중고차매매단지 등 거의 모든 유형의 비주택 부동산사업개발 시 분양방식으로 추진되는 것이 일반적이었으나 점차 주택보다 부동산 상품의 가치가 사전 확정되기 어려운 비주택 부동산상품의 특성 상 분양에 어려운 상황에 직면하는 경우가 많았던 점과 시공사의 부도 등으로 해당 부동산이 준공되지 못할 경우 분양대금 회수에 문제가 발생하여 사업전체가 중단되거나 부실화된 사례가 상당수 발생하였기 때문에 일단 사업비를 대부분 사전에 조달하고 준공 이후에는 임대 또는 직접 운영을 하는 개발방식이 점차 증가하게 되었다.

특히, 상가의 경우 분양을 통한 개발방식은 상가의 Concept 설정을 위한 MD구성 및 유지관리에 문제가 발생할 가능성이 높고 사업자금을 분양에 의존할 경우 원하는 시기에 준공하지 못할 리스크도 커지게 됨에 따라 분양형 개발방식의 복합쇼핑몰은 실패사례가 다수 존재한다.

[표 1] 복합쇼핑몰 실패사례

구 분	소 품	아이하니	네스앙스 (프리머스고릴라)	씨앤스퀘어 (신림백화점)
이미지				
위치	부천시 상동	인천 주안동	안산시 고잔동	서울 신림동
연면적(평)	60,105	10,181.5	10,330.	12,583
시설규모	B3/9F	B5/15F	B4/9F	B7/12F
개장시기	2007.08	2008.12	2005.04	-
분양방식	등기분양	등기분양	등기분양	등기분양
현황	영업중	영업중단	영업중단	공사중단

자료: 시장자료 취합 및 당사 재구성

이에 따라 상가개발의 경우 근린생활시설이나 택지개발지구의 중심상가를 제외하고는 더 이

상 단순분양방식으로는 개발이 진행되지 못하고 있으며, 운영 컨셉트와 MD구성을 미리 설정하고 토지를 기 확보한 상황에서 임대운영이나 직접운영을 통해 부가가치를 창출하는 방식으로 개발이 진행되는 것이 일반적이다(타임스퀘어, 고양스타필드 등).

다만, 아직까지는 부동산 Developer나 부동산전문투자회사보다는 자체 수요가 존재하고 자금여력이 있는 유통대기업이나 대형건설사가 이러한 임대형 복합개발상가를 주도하고 있는 실정이다.

[표 2] 임대형 복합쇼핑몰 사례

구 분	영등포타임스퀘어	판교 아브뉴프랑	김포 롯데몰	하남 스타필드
이미지				
위치	서울 영등포구	성남 분당구	서울 방화동	경기도 하남
연면적 (평)	113,861	21,318	94,985	138,998
시설규모	B2/5F	B1/2F	B5/9F	B4/지4F
개장시기	2009.09	2013.04	2011.12	2016.09
분양방식	임대형	임대형	임대형	임대형
운영사	신세계	호반건설	롯데	신세계

자료: 시장자료 취합 및 당사 재구성

국내 복합용도개발도 분양수입에 지나치게 의존하는 기존의 개발방식으로는 사전에 구성되고 설계된 운영 및 개발 Concept이 적절하게 구현되고 유지되지 못할 가능성이 높아질 것으로 수익형 부동산 중심으로 개발의 중심이 옮겨질 것으로 보여지며, 이를 위하여 자본력이 있는 Developer의 사업 시행과 사업추진단계별로 적정한 형태의 자금조달을 통해 상황 별로 유연한 대응이 가능한 개발구조가 요구되고 있다.

복합용도개발에서 수익형 부동산 비중 및 부동산 시설유형 갯수의 확대는 기존 분양사업 위주 부동산개발구도에 특화된 기존 자금조달구조의 변경을 불가피하게 만들 것으로 보이며, 다음과 같은 변화가 나타날 것으로 예상된다.

1. 사전 사업비 조달비중의 증가: 복합용도개발은 수익형 부동산 비중 확대, 복수의 다른 유형의 부동산시설 개발 진행에 따른 초기자금투입 확대 등으로 전체 사업비 중 사전조달비중이 80% 이상의 자금조달구조가 될 것으로 예상된다.
2. 레버리지 비중 감소: 초기자금부담 및 사업비 사전 조달비중의 확대로 레버리지 부담을 분양형 부동산 개발만큼 가져가기 어려워, 적어도 토지비용+ 초기투입비용만큼은 자기자본 및 메자닌 파이낸싱으로 조달해야 할 것이다.

3. 자금조달유형의 다변화 및 계층화: 복합용도개발은 사전 사업비 조달규모의 확대와 프로젝트에서 개발되는 부동산 시설 유형에 따른 Exit 전략의 상이, 비교적 장기간의 개발기간 등으로 인하여 기존과 같이 자기자본+ 선순위대출+ 후순위대출과 같은 자금조달구조로는 조달이 어려우며, 자기자본도 위험선호도별로 위험부담순위가 상이한 조달원 즉, 사업주체보다 손실부담순위가 낮은 제한적 위험부담을 지는 대신 이익참여도 제한적인 자본조달원을 발굴하는 등 상이한 위험선호도를 가진 다양한 자본조달원이 필요하며, 선순위 대출보다는 고수익 및 고위험을 추구하는 메자닌 투자비중 확대도 요구된다.
4. 지주공동사업의 강화: 복합용도개발에서는 무엇보다도 토지확보에 시간과 비용이 많이 소요되는 바 이것이 전체 사업성의 저해요인으로 작용하는 경우가 많으며, 특히, 도심지역에서는 토지확보의 문제가 더욱 장애요소가 될 가능성이 높다. 따라서 토지매입보다는 지주공동사업으로 사업을 추진하는 것이 합리적일 것으로 보인다. 실제로 일본의 롯폰기 힐스, 아크힐스 등의 복합용도개발사업은 지주공동사업으로 진행되었다.
5. 건설관련 Loan의 상황은 분양수입보다는 준공 후 시설 별 담보차입금이나 매각을 통해 차환/상환되는 구조: 향후 복합용도개발사업은 수익형 부동산 비중의 확대로 준공 이후 해당 자산의 건설차입금이 담보차입금으로 차환되거나 자산운용사 등에 매각되어 상환되는 구조가 일반화 될 것으로 보인다.
6. 부동산 유형구성 및 사업규모에 따라 여러 단계로 나누어 사업 진행: 사업규모가 크고 사업아이템이 다양할수록 전체 자금조달을 일시에 하기는 어렵다. 이럴 경우 상품성이 높고 전체 개발사업의 대표성을 가지는 부동산 시설개발을 위한 자금조달을 우선으로 하여 사업진행을 함으로써 전체 사업의 리스크를 경감하고 수익성 제고를 지향한다.
7. 준공 위험 경감을 위한 시공사 부담 감소: 사전 사업비 조달규모의 확대로 분양수입 등 사업수익으로 사업비를 조달하는 비중은 현저히 감소할 것으로 보이며, 이에 따라 책임준공관련 시공사 부담도 감소할 것으로 판단된다.

다만, 국내의 경우 이러한 부동산 자금조달구조 변경에 필수적인 요건이라고 할 수 있는 자본력이 있는 대형 Developer가 부족하고 아직까지 대출위주의 부동산 금융관행에서 크게 벗어나지 못한 상황으로서 현재로서는 전술한 부동산 자금조달구조가 당장 주요한 자금조달구조로 자리잡기 어려운 측면이 있다.

그러나 최근 5년간 주택사업의 호조를 통하여 자본을 축적한 중대형 건설사들이 주택분양경기의 정체 내지는 둔화에 따라 신규 성장동력발굴 차원에서 Developer로서 직접 비주택사업 비중확대를 추진할 가능성이 크며, 최근 들어 기존 주식/채권운용의 수익성 한계와 자산운용사 설립요건 완화에 따른 자산운용사수의 급격한 증가 등으로 자산운용사의 부동산투자비중 확대가 불가피할 것으로 예상됨에 따라 수익형 부동산의 지분참여나 메자닌 등의 투자에 자산운용사의 참여가 활발해질 수 있을 것으로 보인다.

복합용도개발 프로젝트 주요 타당성 평가요소

이러한 복합용도개발에 대한 사업타당성 평가업무를 수행함에 있어 당사가 고려하는 요소를 간략히 정리하면 아래와 같다.

1. 관련 경기동향: 전반적인 경기 동향 뿐만 아니라 추진되는 부동산 시설 즉, 호텔, 상가, 주거시설, 오피스 별로 관련 수요 동향 및 전망에 대한 분석
2. 교통/입지여건 및 주변 경쟁현황
 - 주요 도로와의 접근성, 인근 대중교통여건 및 근접성, 교통혼잡도 등 교통여건분석
 - 배후지역 및 인근지역의 밀집도, 부동산시설 현황, 유동인구 등 입지여건 분석
 - 주요 추진 부동산 시설의 인근지역 경쟁시설 현황 및 개발동향
3. 시설경쟁력: 운전자 및 도보자의 해당 시설 가시성, 충분한 인접 보행자도로의 확보, 주차장시설규모, 대중교통과의 연결성, 시선을 끄는 디자인 및 동선 확보
4. Value-up을 할 수 있는 보완시설 및 서비스 수준
 - 공유생활시설의 경쟁력(공원, 체육시설, 조식식당, 도서관, 카페, 문화행사시설 등)
 - 호텔식 청소서비스 제공 등 주거시설 유지관련 서비스 제공
5. 주요 Tenant의 수요층을 유인할 수 있는 지역범위: 복합용도개발의 주요 시설인 상가의 주요 Tenant 수요지역의 범위 및 지역인구수준
6. 기 확정된 임차 및 분양수입 비중: 착공 및 본 PF 파이낸싱 이전 기 확정된 임차규모 및 선 분양규모
7. 사업이 단계별로 진행될 경우 단계별 사업구성 및 시기의 적절한 편성여부
 - 우선 추진되는 사업의 상품성 및 전체 사업의 Anchor 가능여부
 - 자금조달이 가능한 규모인지 여부
8. 사업기간, 사업의 복잡도, 구성 사업유형의 수 등에 따른 적절한 레버리지 비중 및 자금조달유형
 - 복합용도개발의 경우 사업기간이 장기화되는 경우가 많아 자기자본 및 메자닌 비중이 최소한 30% 이상 확보 필요
9. 각 부동산 시설 별로 적정규모 여부: 각 부동산시설 별로 관련 수요분석 및 과거 공급규모 대비 적정규모 여부 판단
10. 지역과의 갈등 및 민원 여부: 개발지역과의 갈등 및 민원상황 파악, 해소가능성 판단.
11. 시행사 및 시공사 등의 실적 및 신용도: 사업주체인 시행사의 실적 및 재무여력, 시공사의 신용도 및 재무구조 파악
12. 신용보강구조 검토: 책임준공을 위한 시공사 조건의 강도, 준공 이후 담보차입금 확정여부, 준공조건부 선 매각조건, 책임임대조건 등

결론

토지의 이용가치를 높이기 위한 복합용도개발은 공공택지의 공급규모 축소, 도심정비사업의 부상, 주택분양사업의 성장동력 둔화 등으로 향후 국내 부동산 시장에서 주요한 부동산개발 아이템으로 자리잡을 가능성이 높다.

향후 국내 복합용도개발은 가계부채상황 및 고령화 추세로 인하여 가계가 부동산자산 보유 규모를 증가 시킬 수 있는 여력이 고갈되어 가고 있는 상황에서 분양형 위주보다는 임대수입을 지향하는 수익형 부동산 비중이 확대되는 방향으로 추진될 것으로 보인다.

이러한 수익형 부동산 중심 복합용도개발의 활성화는 대부분 토지가치에 의해 전체 부동산 가치가 결정되는 기존의 부동산 개발방식에서 운영 컨셉 및 전략, 시설경쟁력을 바탕으로 한 비토지적 요소도 상당 부분 전체 부동산가치 상승에 기여하는 부동산개발방식을 국내 부동산 시장에 확산 시키는데 기여할 것으로 예상된다.

또한, 수익형 부동산 위주의 복합용도개발의 부상은 전반적인 부동산투자 및 금융의 양상도 변모시키는 계기가 될 것으로 보인다.

우선적으로 대형 Developer의 육성의 계기가 될 것으로 보인다. 기존 대형 시행사 뿐만 아니라 그 동안 주택분양사업에서 두각을 나타낸 중견 시공사의 경우 성장동력이 저하된 주택분양사업 및 위험도가 높은 해외사업 대신에 복합용도개발의 시행 및 투자 사업을 주력사업 중의 하나로 추진할 가능성이 높다.

그리고 자산보유를 지향하는 자산 운용사 및 PEF 펀드의 부동산 투자비중확대로 부동산개발사업의 자기자본 조달원이 확대될 것으로 예상된다.

그리고 부동산 자금조달 시장에서 메자닌 파이낸싱의 규모 확대 및 다양한 관련 파이낸싱 유형이 발전할 수 있는 계기도 될 것으로 판단된다.

[유의사항]

- 1) 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약, 발행자 등의 상대적인 신용위험에 대한 현재시점에서의 서울신용평가사의 의견입니다. 신용등급은 신용위험을 제외한 다른 위험(시장가치 변동위험, 유동성위험, 운영위험 등의 여타 위험)에 대해서는 설명하지 않습니다. 특히, 구조화금융상품의 신용등급은 법령, 조세제도의 변경 등에 따라 발생하는 위험을 반영하지 않습니다. 또한 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사 고유의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
- 2) 신용등급, 평가의견 및 간행물은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자이사결정(매매, 보유 등)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견, 간행물 등은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 정보이용자들은 유가증권, 발행자, 보증기관 등 투자대상의 위험에 대해 자체적인 분석과 평가를 통해 투자에 대한 의사결정을 하여야 합니다. 특히 당사의 신용등급과 간행물은 개인투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않으며, 따라서 개인투자자들이 당사의 신용등급과 간행물을 이용하여 투자이사결정을 하는 것은 바람직하지 않습니다.
- 3) 신용평가서, 평가의견, 간행물 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료와 각종 공시자료 등 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 자료원으로부터 수집한 자료에 근거하고 있으며, 당사는 평가대상자 또는 의뢰인으로부터 제출자료에 거짓이 없고, 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 유발하는 내용이 들어있지 않다는 확인서를 받고 있습니다. 당사는 평가대상자 또는 의뢰인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있으며, 신용평가 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않습니다. 또한 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 분석자, 분석도구 또는 기타 요인에 의한 오류의 발생가능성이 있기 때문에 신용등급 결정시에 활용되었거나 본 보고서에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 제공된 정보의 오류, 사기 및 허위, 미제공 등에 따른 결과에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- 4) 신용등급 및 본 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 약속하지 않습니다. 본 보고서에 포함된 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 본 보고서에 포함된 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.
- 5) 본 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 서울신용평가사의 소유입니다. 따라서 당사의 사전서면동의 없이는 무단 전재되거나 복사, 인용, 재판매 또는 유포될 수 없습니다.