# 삼정 KPIMG

# NPL(부실채권) 업무 Process

2020.03.27 KPMG 삼정회계법인 삼정 KPING

# Table of Contents

- I. NPL 시장 소개
- П. NPL 자문업무의 종류와 내용
- Ⅲ. NPL 평가방법론
- IV. 맺음말

# 삼정 *KPIMG*

# I. NPL 시장 소개

**п. NPL 자문업무의 종류와 내용** 

Ⅲ. NPL 평가방법론

IV. 맺음말

#### I. NPL 시장 소개

## 1. 부실채권(NPL)의 개념

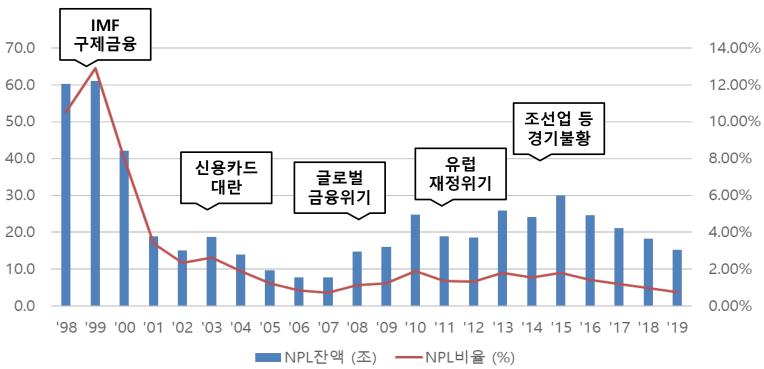
부실채권(不實債權, Non-Performing Loan)이란 금융기관이 보유하고 있는 무수익 여신으로서 자산건전성 분류 상 고정이하 여신을 의미합니다.



#### I. NPL 시장 소개

# 2. 국내 부실채권(NPL) 시장의 역사

1998년 이후 국내 은행권의 부실채권 잔액 및 비율의 추이는 아래와 같습니다.



구분	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
NPL잔액	60.2	61	42.1	18.8	15.1	18.7	13.9	9.7	7.8	7.7	14.7
NPL비율	10.50%	12.90%	8.00%	3.41%	2.33%	2.63%	1.90%	1.22%	0.84%	0.72%	1.14%

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
NPL잔액	16.0	24.8	18.8	18.5	25.8	24.2	30.0	24.6	21.1	18.2	15.3
NPL비율	1.24%	1.90%	1.36%	1.33%	1.79%	1.55%	1.80%	1.42%	1.19%	0.97%	0.77%

# 2. 국내 부실채권(NPL) 시장의 역사

국내 부실채권 시장은 경기변동을 포함한 여러 요소에 영향을 받아 왔습니다.

2017~현재	안정화 단계	<ul> <li>부실채권 비율이 점차적으로 감소하는 추세 (외부 매각과 꾸준한 관리)</li> <li>NPL 매각 물량도 감소추세이며 시장경쟁도 주춤한 상황</li> </ul>
2013~2016	무한 시장 경쟁	<ul> <li>저성장, 조선업 부실등의 여파로 NPL 물량 증가하고 가격경쟁이 심화됨.</li> <li>NPL 투자사 설립 및 참여가 늘어남. 외국계 직접 투자는 대부분 사라짐.</li> <li>대중적으로도 NPL 에 대한 관심이 높아짐.</li> </ul>
2010~2012	IFRS 도입 NPL 시장 활성화	<ul> <li>유럽 재정 위기로 인한 경기침체 지속. 국내 NPL Market 활성화</li> <li>IFRS 도입으로 인한, NPL 직매각 물량 증가, 국내투자자 시장 주도(유암코, 우리F&amp;I)</li> <li>부동산 경기 침체로 인한 부실 PF채권 증가 및 일부 저축은행 영업 정지사태</li> </ul>
2008~2009	글로벌 경제위기 NPL 채권 증가세	<ul> <li>미국 서브프라임 모기지 사태로 인한 경기 침체, 기업도산 확대 및 실물경제 위축</li> <li>NPL 물량의 증가했으나 국내외 주요 투자자들의 투자 관망세</li> </ul>
2006~2007	시장성숙기 NPL 비율 안정화	<ul> <li>국내 주요 은행 부실채권 비율 1% 미만 유지</li> <li>국내 NPL 투자자 및 상호저축은행 중심으로 NPL 투자 이루어짐</li> </ul>
2003~2005	시장성장기 카드대란	신용카드 대란으로 부실채권이 급증, 2003년 NPL 매각 규모 및 건수 최대    CRC·해외 및 국내 투자자가 시장에 두루 참여
1997~2002	IMF 구제금융 시장형성기	<ul> <li>대규모 부실채권 발생. 정부 주도적 NPL 매각으로 해외 투자자가 중심이 됨.</li> <li>KAMCO Bad Bank 기능 수행과 정리금융 공사를 통한 NPL 처리.</li> </ul>

#### I. NPL 시장 소개

## 3. 부실채권(NPL)의 종류

채권에 대한 담보 설정 유무에 따라 담보부, 무담보 채권으로 분류되며, 법적 or 제도적 지원을 받고 있는가에 따 라 일반채권과 특별채권으로 나눌 수 있습니다.

종류	일반채권(Regular)	특별채권(Special)
담보부채권 (Secured Loan)	일반담보부채권	회생채권(법인, 개인) 워크아웃채권
무담보채권 (Non-Secured Loan)	연체채권, 상각채권 전환무담보채권	개인회생채권(무담보) 신용회복채권(CCRS)

#### 실무상 NPL 채권 분류

담보 NPL

담보부 채권

특별 채권

- 부동산, 기계, 유가증권 등의 자산을 담보로 하는 채권
- 대부분의 담보자산은 부동산으로 이루어짐
- 주로 기업채권으로 채무자가 회생, 파산, 워크아웃 등의 절차를 진행하거나 경험이 있는 채권을 의미
- NPL 업무 실무상 회생절차 진행 중인 채권을 특별채권이라고 함

무닭보 NPL

- 순수무담보 채권은 대출 당시 채무자의 신용으로만 발생한 채권임 (ex.카드채권)
- 관리상태에 따라 연체채권/상각채권으로 구분됨
- 전환무담보채권은 대출 당시 담보채권이었으나, 자산처분후 남은 잔존채권을 의미함
- 개인회생, 신용회복채권은 무담보채권 중 특별채권으로 분류됨

# 삼정 KPING

I. NPL 시장 소개

**п. NPL 자문업무의 종류와 내용** 

Ⅲ. NPL 평가방법론

IV. 맺음말

## 1. 부실채권(NPL) Deal 의 발생

아래와 같은 이유로 부실채권은 태생적으로 처분이 예정된 자산이라고 할 수 있습니다. 부실채권의 처분과정에서 회계법인의 자문업무가 필요합니다.

금융 규제

국제결제은행(BIS)기준 자기자본비율 유지 금융감독원 부실채권 지도비율

신용리스크 관리

고정이하여신의 대손충당금 적립 부담 감소 경영실태평가의 악영향 방지

자금유동성확보

연체채권의 사후관리비용 절감 및 조기처분을 통한 자금 확보

처분 곤란 자산의 해결

민원리스크 등이 존재하여 자체처분 및 여신관리가 어려운 자산을 매각

# 2. 부실채권(NPL)의 업무의 종류

회계법인 수행하는 부실채권 업무는 대상 기관에 따라 매각 '매수자문업무로 크게 나눌 수 있습니다.

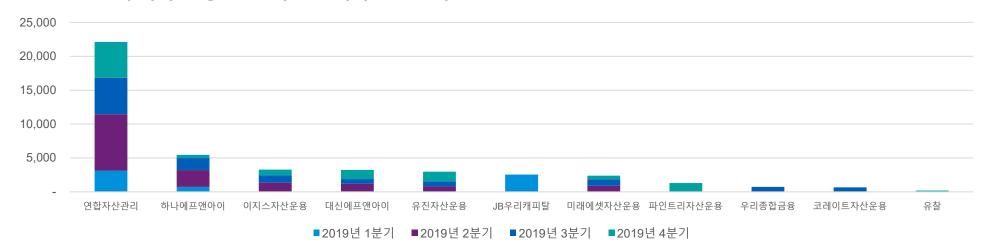


채권종류	구분	대상기관
담보부채권	매각자문	시중은행, 특수은행, 지방은행
(Secured Loan)	매수자문	NPL 투자사, 자산운용사 한국자산관리공사(KAMCO), 농협자산관리회사
무담보채권 (Non-Secured Loan)	매각자문	캐피탈사, 카드사, 저축은행 등
(	매수자문	한국자산관리공사(KAMCO), 농협자산관리회사

매각과 매수 업무 이외에 부실채권의 가치산정을 위한 순수한 평가업무도 존재하나, 이것도 장래의 채권 매각을 예정한 업무라고 할 수 있음.

# 3. NPL 투자자 현황

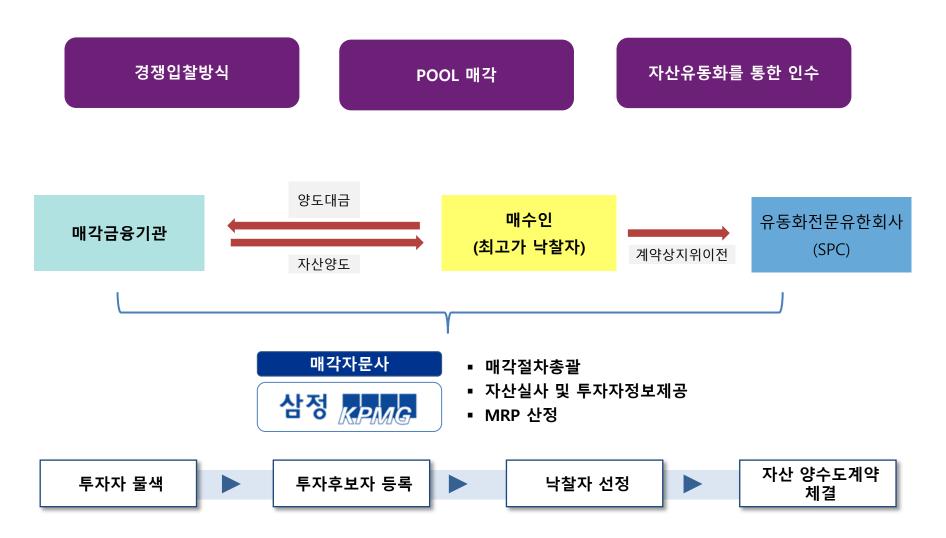
## 2019년 NPL 투자자 현황 및 실적은 아래와 같습니다.



7	분	연합자산 관리	하나에프 앤아이	대신에프 앤아이	유진자산 운용	JB우리 캐피탈	이지스 자산운용	미래에셋 자산운용	파인트리 자산운용	우리종합 금융	코레이트 자산운용	유찰	합계
10	OPB(억원)	3,142	721	-	-	2,536	-	-	-	-	-	-	6,399
1Q	점유율	49.10%	11.27%	0.00%	0.00%	39.63%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
20	OPB(억원)	8,297	2,483	1,181	798	-	537	892	-	-	-	803	14,991
2Q	점유율	55.35%	16.56%	7.88%	5.32%	0.00%	3.58%	5.95%	0.00%	0.00%	0.00%	5.36%	100.00%
20	OPB(억원)	5,390	1,767	707	758	-	1,095	934	-	732	660	-	12,043
3Q	점유율	44.76%	14.67%	5.87%	6.29%	0.00%	9.09%	7.76%	0.00%	6.08%	5.48%	0.00%	100.00%
40	OPB(억원)	5,288	470	1,332	1,417	-	827	544	1,290	-	-	182	11,350
4Q	점유율	46.59%	4.14%	11.74%	12.48%	0.00%	7.29%	4.79%	11.37%	0.00%	0.00%	1.60%	100.00%
느게	OPB(억원)	22,117	5,441	3,220	2,973	2,536	2,459	2,370	1,290	732	660	985	44,783
누계	점유율	49.39%	12.15%	7.19%	6.64%	5.66%	5.49%	5.29%	2.88%	1.63%	1.47%	2.20%	100.00%

## 4. NPL 매각자문 업무내용

NPL 매각은 경쟁입찰방식의 Pool 별로 매각을 진행하며, 대부분의 매수인들은 자산유동화 구조를 통해 자산을 매입하고 있습니다.



## 4. NPL 매각자문 업무내용

매도인인 금융기관 잠재적인 매수인인 입찰등록투자자가 매각의 양당사자가 되며, 회계법인은 매각자문사로서의 역할을 수행합니다. 자문업무의 Working Group 은 법무법인, 감정평가법인, 권리분석기관 등으로 이루어집니다

#### 매도인



#### 매각자문사



- 매각절차총괄
- 자산실사 및 투자자정보제공
- 평가업무(MRP 산정)

#### 매각참여기관



■ 자산권리분석기관(선택)



■ NPL 감정평가



■ 법률자문

### 입찰등록자



마이애셋자산운용㈜



대신에프앤아이㈜



연합자산관리㈜

## 4. NPL 매각자문 업무내용

NPL 매각자문에서 제공하는 용역범위는 아래와 같습니다.

#### 매각절차진행

IL, 입찰서류작성 배포 (LSPA 검토작성) 투자자 유치 및 대응

#### 실사 및 투자자 정보제공

DataDisk 제공 LoanFile(IRF) 제공 QnA(질의답변) 제공

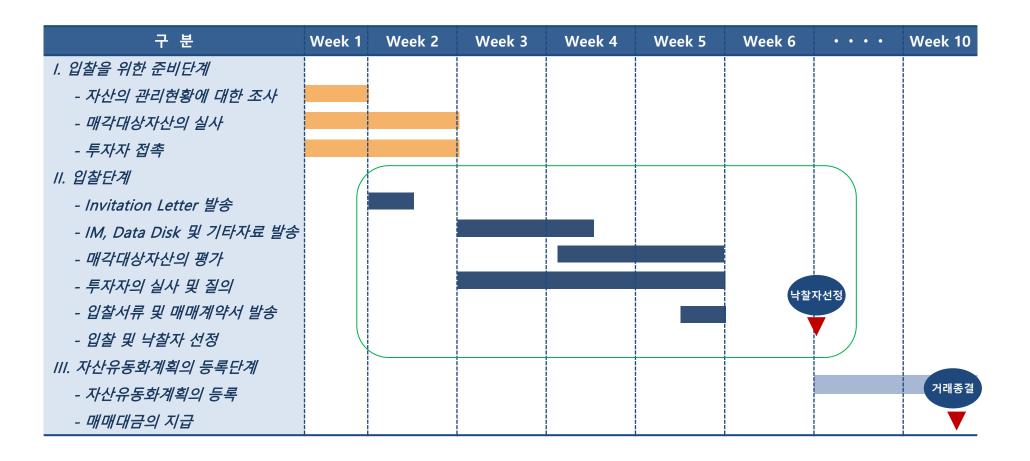
#### 평가업무

은행보고 MRP 산정 현장방문(선택)

정보제공구분	내용				
	차주정보요약				
	매각대상자산의 채권정보 OPB				
	담보물 일반정보, 근저당권 정보, 경매정보				
DataDisk 제공	신용보증서, 보증인정보, MCI 보증보험 정보				
	가압류, 가처분의 강제집행절차 정보				
	소송정보				
	특별채권 정보				
LoanFile (I.R.F.)	여신관리서류 일체의 복사본 제공 IRF- 론파일요약파일				
Additional Information	사후관리자료(경매열람자료, 경비용역계약서 등) NPL 감정평가보고서				
QnA	투자자들의 질문에 대한 답변				

## 4. NPL 매각자문 업무내용

NPL 매각은 약 2개월의 일정으로 진행됩니다. 회계법인이 주된 업무 투입기간은 5~6주 정도입니다.



# 삼정 KPING

- I. NPL 시장 소개
- П. NPL 자문업무의 종류와 내용
- Ⅲ. NPL 평가방법론

IV. 맺음말

# ш. NPL 평가방법론1. 개요

부실채권의 종류에 따라 상이한 특성을 고려하여 다양한 방법을 통해 채권의 적정가치를 도출합니다.

채권종류	평가방식	특징
담보부채권	청산가치 접근법	<ul> <li>경매절차 상 담보자산의 처분을 통해 배당금 및 배당시기를 추정하여 채권의 가치를 평가</li> <li>예상배당금과 배당시기의 추정이 담보부 채권 평가의 주요요소임</li> <li>경매 이외의 자산 염가 매각, 유입 등의 여러 가지 방법으로 채권 회수가 가능함</li> </ul>
특별채권 (회생채권)	계속기업가치 산정	<ul> <li>채무자의 미래 기업활동(영업,소득)으로부터 회수가능한 금액을 추정한 후 현재가 치로 할인하여 채권의 가치를 평가함.</li> <li>통합도산법의 규정 및 회생계획안의 내용에 따라 담보권 행사가 제약되고 변제스 케줄이 조정되어 회수일정이 장기적임.</li> <li>담보 자산의 가치 이외에도 기업의 영업활동을 통한 현금조달의 가능성과 그 정도가 평가 대상이 되어 담보부 채권에 비해 변동성이 큼.</li> </ul>
무담보채권	과거 회수율 적용	<ul> <li>담보부 채권에 비해 경기변동에 따른 수익변동성이 크며, 과거 경험에 따른 회수율을 기준으로 평가금액을 산정함.</li> <li>채권의 특성별 과거 회수율을 분석한 후 평가대상채권에 이를 적용하여 평가</li> </ul>

# **ш**. NPL 평가방법론**1. 개요**

채권별 특성이 다양하나 평가방법의 원론적인 이해가 필요합니다.

#### 채권

담을 수 있는 그릇의 크기가 얼마인가?

회생절차상 채권액 조정
근저당권부 채권의 경우 피담보채권 여부
소멸시효 완성여부
이자제한 정책으로 인한 채권액 변동



미상환원금잔액(OPB) 확정 각종 규정 및 제도 검토

#### 회수(추심)원천

회수할 수 있는 대상이 무엇이며? 얼마인가?

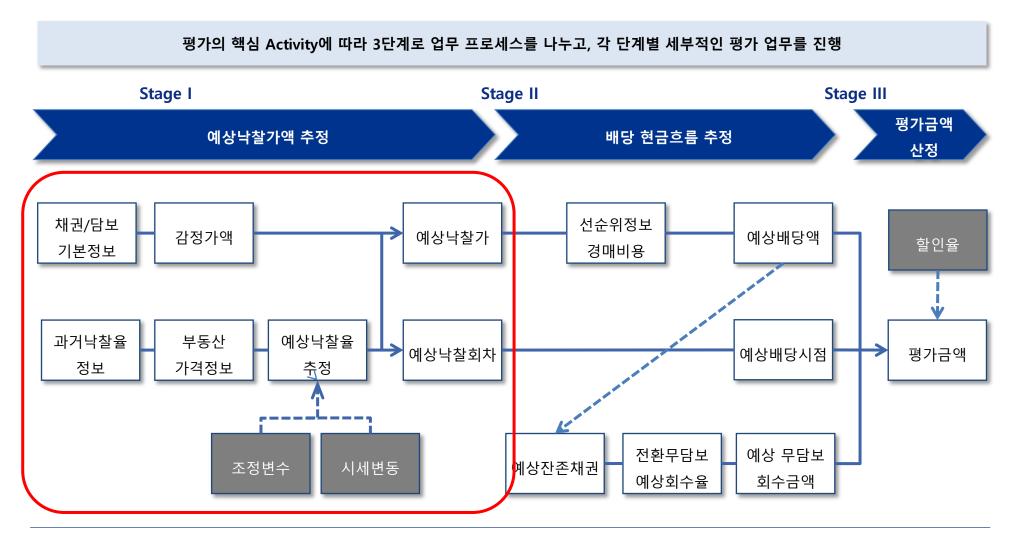
채무자 자력변제	자진변제	급여, 영업 소득을 통한 회수
담보	물적담보	근저당권, 양도담보, 신탁
	인적담보	연대보증인, 신용보증기관, MCI 보증
	가압류, 가처분	담보물이 아닌 책임재산에 대한 회수를 위한 강제집행절차
기타	소송정보	관련 소송을 통한 회수
	기타	기타



회수원천에 따른 절차 및 시기 검토 담보물에 대한 가치평가

## 2. 일반담보부 채권 평가

일반담보부 채권 평가는 경매 처분을 통한 채권 회수 방식을 일반적으로 사용하고 있습니다.



### 2. 일반담보부 채권 평가

일반담보부 채권 평가는 경매 처분을 통한 채권 회수 방식을 일반적으로 사용하고 있습니다.

### 담보부동산의 기초가액 평가 (A)

■ 법원의 경매 감정가액, 1년 이내의 감정가액 등을 통한 담보 부동산의 기초가액 평가

### 적용 낙찰가율 추정 (B)

- 담보 부동산의 낙찰가율(용도/지역별, 유사사례, 매매사례 등 )를 조사하여 추정
- 물건에 따라 필요시 일정비율을 가감하여 조정된 예상 낙찰가율을 추정

### 예상 낙찰가 추정 (C=A\*B)

■ 담보 부동산 감정평가액에 평가자가 추정한 낙찰가율을 적용하여 낙찰가 도출

### 선순위 금액 추정 (D)

- 경매비용, 법정선순위, 선순위 근저당권 등의 금액의 실사 및 추정
- 유치권 등 기타 권리관계에 영향을 줄 수 있는 선순위 금액을 추정

### 예상 배당금액 추정 (E=C-D)

• 예상 낙찰가에서 추정된 각종 선순위를 차감하여 예상 배당금액을 추정

### 현재가치 산정 (E\*할인율)

- 법원경매절차(경매기일, 유찰, 항고 고려)를 검토하여 배당금 수령시기를 추정
- 적정할인율을 고려하여 현재가치 산출(최종 채권평가액)

# 피. NPL 평가방법론2. 일반담보부 채권 평가

담보 부동산의 낙찰가율 산정 방식의 종류는 아래와 같습니다.

구 분	적용 낙찰가율	비고
통계적 기법	해당 용도별/지역별 낙찰가율	대상부동산과 동일용도와 지역의 12개월 이내 낙찰가율
유사 낙찰사례	경매낙찰사례 중 유사물건 낙찰가율	통계적 기법에 비해 물건의 특성에 맞는 사례를 수집할 수 있는 장점
매매사례 평가	과거 해당물건 또는 유사물건 매매사례 적용한 낙찰가율	실제로 거래된 매매사례
부동산 조사	부동산 조사를 통한 거래가능시세로 산출한 낙찰가율	부동산 탐문을 통해 중장기 시세 자료 수집가능
수익가치 평가	추정 수익가치로 산출한 낙찰가율	주로 수익형 부동산의 임대차정보를 통해 도출

## 2. 일반담보부 채권 평가

#### 담보 부동산 낙찰가율 추정 중 용도/지역별 낙찰가율

#### 통계적 기법 근거 자료 예시

INFOCARE

#### 통계분석

orderkmday\_last desc

지역별(사도) 지역별(상세

용도별 법원별

부동산지수

🖪 홈 > 법원경매 > 통계분석

#### 전색결과

[기준통계기간: 2014/03/01 ~ 2015/02/28]

1. 낙찰분석개요

용도	공장 / 공장
소재지	부산 강서구 송정동

#### 3. 지역/기간별 통계

	부산			강서구			송정동		
지역통계	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰율 평균	낙찰건수
1년간 평균	72.46%	88.83%	49	65.27%	85.37%	24	75.46%	83.11%	12
6개월 평균	76.08%	81.49%	24	74.80%	80.98%	14	73.67%	78.99%	8
3개월 평균	76.82%	77.88%	11	78.92%	80.00%	5	75.52%	76.49%	3

# 2. 일반담보부 채권 평가

## 담보 부동산 낙찰가율 추정 중 유사사례 낙찰가율

#### 유사낙찰사례 근거 자료 예시

### 부산광역시 강서구 송정동 공장 (물건수: 78건)

전체보기 선택보기	선택인쇄	▶ 사건번호	▷ 소재지	▷ 감정가	▶ 최저입찰가	▼ 매각기일	<b>▶</b> 조	회수 불목록	
사진	사건번호 <mark>(물번)</mark> 물건종류		소재지		감정 최저입		진행 상태	입찰일자 (시간)	조회수
	<b>14-4247</b> 공장	부산광역시 강서 [토지 4965.1㎡,			5,088,6	069,500 085,000 000,000	낙찰 (64%) (78%)	2014.12.18 (10:00)	1,328
- Supplemental Control of the Contro	<b>14-20348</b> 공장	부산광역시 강서 [토지 1799.8㎡,			1,842,5	.77,460 642,000 856,789	낙찰 (80%) (80%)	2014.12.17 (10:00)	936
	<b>14-11641</b> 공장	부산광역시 강서 [토지 4675.4㎡,		9–14	4,406,0	99,600 80,000 000,000	낙찰 (64%) (71%)	2014.12.05 (10:00)	1,124
The state of the s	<b>14-11160</b> 공장	부산광역시 강서				32,760 26,000	낙찰 (80%)	2014.11.12	959

## 담보 부동산 낙찰가율 추정 중 유사사례 낙찰가율

#### 유사낙찰사례 근거 자료 예시

#### 2014타경4247

• 부산지방법원 본원 • 매각기일: 2014.12.18(木) (10:00) • 경매 8계(전화:051-590-1820)

소 재 지 부산광역시 강서구 송정동 1650-1 도로명주소검색								
물건종별	공장	감정 가	7,951,069,500원	오늘조회: 1 2주누적: 10 2주평균: 1 조회동향				
				구분	입찰기일	최저매각가격	결과	
토지면적	4965.1㎡(1501.943평)	최저 가	(64%) 5,088,685,000원		2014-07-31	7,951,069,500원	변경	
				1차	2014-10-10	7,951,069,500원	유찰	
건물면적	5864.87m²(1774.123평)	보 증 금	(10%) 508,870,000원	2차	2014-11-13	6,360,856,000원	유찰	
매각물건	토지·건물 일괄매각	소 유 자	파산자 (주)의 파산관재인 김용민	3차	2014-12-18	5,088,685,000원		
				낙찰: <b>6, 200, 000, 000</b> 원 (77, 98%)				
				(입찰1명,낙찰:부산시 서구 주.				
-11 . L 74 T4	0044 00 40	채 무 자	파산자 하는 글로 (주)의 파산관재인 김용민	매각결정기일: 2014.12.24 - 매각허가결정				
개시결정	2014-02-18			대금지급기한 : 2015.01.20				
					대금납부 2015.01.20 / 배당기일 2015.02.24			
사건명	임의경매	채 권 자	유비제사차유동화전문 유한회사	배당종결 2015.02.24				

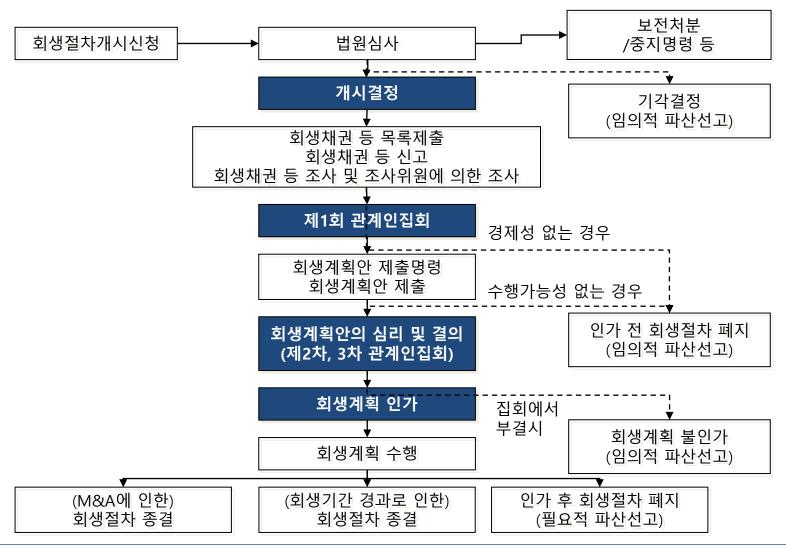






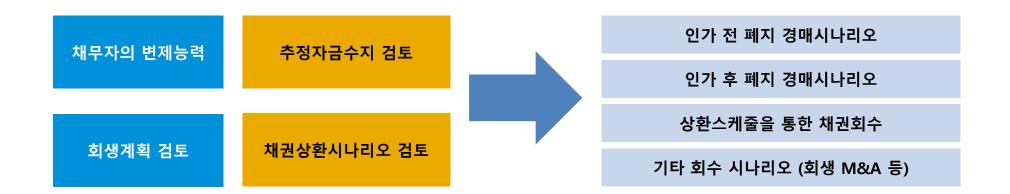
## 3. 특별 채권 평가

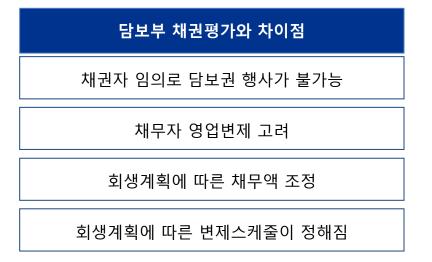
특별채권이 규율하는 법원회생절차의 구조는 아래와 같습니다.



## 3. 특별 채권 평가

특별채권의 평가는 채무자의 변제능력과 회생계획의 내용에 대한 검토 결과에 따라 여러가지 시나리오가 도출될 수 있습니다.





## 3. 특별 채권 평가

특별채권의 평가의 고려요소는 아래와 같습니다.

#### 1. 채무자 변제능력 검토

과거재무정보분석	차주의 과거재무정보 및 현황 분석하여 미래의 영업능력 검토
산업분석과 시장동향	기업회생차주의 경우 산업의 특성 및 시장동향을 파악하여 업종전망을 분석
경영정상화 검토	매출추이 및 매출거래처 현황을 파악하여 경영정상화 가능성 검토
추정자금수지 검토	제시된 추정자금수지표 혹은 평가자가 수립한 추정자금수지표의 적정성을 검토

회생차주에 대한 채권 회수시기와 회수되는 금액을 추정하기 위한 기초는 미래의 변제능력에 대한 추정임. 이는 과거와 현재의 차주 재무정보분석을 기초로 이루어 짐. 변제능력에 대한 추정은 회생계획인가 여부, 변제계획, Default 시점을 정하는데 영향을 미침.

## 3. 특별 채권 평가

특별채권의 평가의 고려요소는 아래와 같습니다.

#### 2. 회생계획의 검토

회생계획인가동의율 검토	전체 채권자들의 채권규모와 비율을 고려하여 인가가능성 및 의결권 행사 방향을 정함
회생담보권·채권의 확정	회생계획상의 회생담보권·채권 금액을 확인 또는 추정하여 회수가능채권액을 정함
변제계획의 적정성 검토	청산가치보장의 원칙, 채권자들간의 이해관계 등을 고려해 적정한 변제계획 여부 검토
정상회수 및 Default 시점 추정	정상회수가능성 및 인가 전 폐지 혹은 Default 후 폐지 등의 시나리오 검토 및 추정

회생절차의 규율을 받는 차주에 대한 권리행사가 제약되기 때문에, 채권회수시기와 채권금액의 조정은 회생절차의 틀안에서 이루어짐. 회생계획(안), 혹은 회생개시신청서나 조사보고서에 제시되는 추정자금수지표와 변제계획안을 검토·조정하여 회수액의 Cash Flow 나 Default 시점을 추정함.

이는 앞장에서 언급한 채무자의 변제능력의 검토와 동시에 유기적으로 진행되어야 함.

# 3. 특별 채권 평가

특별채권의 평가 Flow 는 아래와 같습니다.

평가대상채권 및 기업의 이해	• 각종 서류를 통한 평가대상채권 및 기업 현황 파악
과거 재무제표 수집 및 분석	■ 최근 재무제표 수집 및 분석
매출액 등 FCF 주요항목 추정	■ 매출액, 매출원가, EBIT, 감가상각비, 추가운전자본 등 추정
미래 기대현금흐름(FCF) 추정	■ 향후 영업활동을 통해 창출할 것으로 예상되는 현금흐름 추정
회사전체 및 평가대상채권 상환스케줄 작성	■ FCF와 회사전체 상환스케줄과의 비교를 통한 회사의 부채상환 능력 판단
시나리오 Test 를 통한 평가값 도출	<ul> <li>영업현금흐름, 비영업용자산 처분, Default 시기 등 고려하여 적정 시나리오 추정하여 채권자 귀속 현금흐름 도출</li> </ul>

채권자 귀속 현금흐름 도출

■ 채권자 귀속 현금흐름을 적정한 할인율로 할인하여 현재가치 산출

# 삼정 *KPING*

- I. NPL 시장 소개
- П. NPL 자문업무의 종류와 내용
- Ⅲ. NPL 평가방법론

IV. 맺음말

## QnA

NPL 업무는 구조화금융이라는 큰 틀 안에서 여러 업무로 확장할 수 있는 요소를 가지고 있습니다.

