



주 가 온 감 정 평 가 법 인
GAON Appraisal Company Limited

문서번호 가온13.10-16호

시행일자 2013. 10. 11.

수 신 국토교통부

참 조 부동산산업과장

선 결			지 시	
접 수	일 자 시 간	13. . .	결 재 · 공 람	
	번 호			
	담 당 부 서			
	담 당 자			

제 목 2013년 3/4분기 영업보고서 제출

1. 귀 부의 무궁한 발전을 기원합니다.

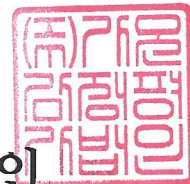
2. 부동산투자회사법 제37조 및 부동산자문회사 감독규정 제12조의 규정에 의하여 우리 법인의 2013년 3/4분기 영업보고서 붙임과 같이 제출합니다.

붙 임 : 1. 2013년 3/4분기 영업보고서 2부. 끝.



(주) 가 온 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 전 우 희



©담당자 : 신 형 일 대리(02-3460-4121)

©기획이사 : 박 상 목

우-138-962 서울시 송파구 충민로10(문정동 292) 가든파이프 TOOL 8층 S-33호

Tel : 02)3460-4100 / Fax : 02)581-1186 / E-mail : gaon01@empal.com / <http://www.igaon.co.kr>

영 업 보 고 서(2013년도 제3/4분기)

(주)가온감정평가법인

2013년 7월 1일부터

2013년 9월 30일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

- 1975. 01. 정일토지평가사 사무소 설립
- 1991. 07. 정일감정평가법인 설립
- 2001. 07. (주)정일감정평가법인 출범
- 2006. 08. (주)가온감정평가법인으로 상호 변경
(주)정일감정평가법인, (주)동아감정평가법인,
(주)아세아감정평가법인 통합)
- 2007. 06. 대형감정평가업자 지정(국토해양부 공고 제2007-219호)
- 2012. 10. 본사 및 지사 15개소의 대형감정평가법인

2. 영업의 개요

1) 감정평가

- 부동산가격 공시제도 관련업무

- 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 표준지 가격의 평가
- 개별공시지가의 검증
- 지가변동률의 조사
- 임대료 조사

- 공공사업관련 보상감정평가

- 공익사업의 시행에 따른 공공용지의 매수·수용 등 각종 공공사업과 관련된 보상 및 보상관련 자문
- 징발법에 의한 징발목적물의 보상감정평가

- 금융기관 등의 감정평가

- 은행, 보험회사 등의 대출관련 담보감정평가
- 기업체의 대리점 개설 및 관리를 위한 담보

- 국유재산, 조성용지, 체비지 매각을 위한 감정평가

- 국유재산의 취득, 처분, 교환을 위한 감정평가
- 공공택지로 조성된 주거, 상버, 공업용지 등의 가격산정을 위한 감정평가
- 환지청산 및 체비지의 매각을 위한 토지의 감정평가

- 부동산의 세금 및 자산관리를 위한 감정평가

- 상속세, 증여세, 법인세, 부가가치세 등과 관련되는 각종 세금관련 감정평가
- 공공단체, 사립학교, 사회복지법인의 자산 매입 및 매각을 위한 감정평가

- 경매(공매) 및 각종 소송을 위한 감정평가

- 법원에서 의뢰하는 부동산 경매 및 공공기관등에서 의뢰하는 압류재산의 공매 감정평가
- 법원 선임에 따른 민사, 형사, 행정소송 등을 위한 감정평가

- 기업관련 감정평가

- 법인설립, M&A, 자산재평가, 현물출자 등에 따른 감정평가
- 영업권, 특허권, 상표권 등 무형고정자산의 감정평가

- 기타

- 각종 인허가, 이민수속 등을 위한 감정평가
- ABS, NPL 및 REITs관련 부동산실사업무 및 평가업무
- 어업권, 광업권, 건축중인 부동산, 골프장, 광천지 등의 감정평가
- 상장·비상장 주식, 채권 등의 감정평가

※ 감정평가 대상

- 부동산 : 토지, 건물, 아파트, 임야(산림), 과수원, 염전 등
- 기업체(사업체 등) : 공장, 자동차, 중기, 선박, 항공기, 동산 등
- 특수물건 : 광산 및 광업권, 어장 및 어업권, 상장주식 및 비상장 주식, 유가증권, 기타 무형고정자산 등

2) 일반부동산 컨설팅 업무

- 최유효 이용분석

- 개발계획수립 및 효율적 이용방안 제시
- 부동산 용도전환, 형질변경 방안 분석

- 부동산 입지분석 및 선정

- 선정목적에 맞는 분석을 통해 최적의 입지 선정
- 선정된 입지의 취득 알선

- 개발 및 투자 타당성 분석

- 최적의 개발 방안 수립
- 나지상 적정건축물 건축 방안 수립
- 특정 부동산개발의 투자 타당성 분석

- 경매 컨설팅

- 적정 응찰가격 산출, 권리분석, 응찰대행

3) 토털 부동산컨설팅 업무

- 부동산 개발과 관련된 시장분석
- 상업유통시설개발 타당성 분석
- 공업입지분석 및 공장설립 타당성 분석
- 관광단지 개발 타당성 분석
- 부동산 관리방법 연구
- 부동산 투자수익성 연구·분석
- 주상복합 건물의 상권분석
- 실버산업시설개발 타당성 분석
- 레저·스포츠시설 개발 타당성 분석
- 부동산 개발사업 타당성 분석 및 평가
- 손해사정업무와 관련한 제반업무

- 최적의 부동산 활용방안

- 유형별 최유효 활용방안 수립
- Remodeling 활용방안 수립
- 타당성 분석
- 비용·편익분석
- 기타 개발관련 자문

- 선진 금융기법의 활용

- REITs 투자자문
- 부동산 경제지표 분석 및 예측
- Project Financing 자문
- 부동산 증권화·유동화 관련자문

- 성공적인 부동산 마케팅

- 부동산 마케팅 기획
- 개발사업 분양대행
- 입지여건 분석 및 입지선정
- 적정 매입·매도 가중금액 추정

- 합리적 분쟁해결방안 제시

- 일조권 등 주거환경 침해로 인한 가치하락액 산정
- 환경분쟁에 따른 자산가치 하락액 산정
- 층별·위치별 효용격차지수 산정
- 기타 가치산정 관련 자문

- 부동산 컨설팅 업무절차

상담 접수 → 사전협의 → 제안서 제출 → 계약체결 → 실지조사·연구분석 → 보고서작성 → 최종검토 → 보고서제출 및 프리젠테이션

4) 도시정비사업 관련평가

- 재개발 및 재건축 관련업무

- 조합설립 자문
- 사업의 타당성 분석
- 관리처분계획 수립을 위한 종전토지, 분양 예정대지 또는 건축시설의 추산액 산정
- 보류지 매각 및 상가분양 평가
- 공동주택(아파트)층별 위치별 효용격차지수 산정 및 동·호수 배정 컨설팅
- 국공유지의 매각, 임대, 환매시 평가
- 국민주택 조합주택 건설을 위한 대지조성 목적인 경우 매각 또는 임대 평가
- 2년 이내 사업미시행시 환매평가
- 기타 재개발 재건축·관련 컨설팅

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2013.03.27	보통주식 (1,071,310주)	195,000,000	5,356,550,000 (39,000주)	유상증자
2013.04.16	보통주식 (1,103,258주)	159,740,000	5,516,290,000 (31,948주)	유상증자
2013.07.04	보통주식 (1,135,206주)	159,740,000	5,676,030,000 (31,948주)	유상증자
2013.08.03	보통주식 (1,143,193주)	39,935,000	5,715,965,000 (7,987주)	유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
전우희	대표이사	2012.03.13	2014.02	감정평가사	Y	N
박상목	기획이사	2012.03.13	2014.02	감정평가사	Y	N
최종근	총무이사	2012.03.13	2014.02	감정평가사	Y	N
최봉순	재무이사	2012.03.13	2014.02	감정평가사	Y	N
송희상	감사	2012.03.13	2014.02	감정평가사	Y	N
노용호	부회장	2012.03.13	2014.02	감정평가사	Y	N

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
이사	민병오	510824-*****	자산운용 및 투자자문 (주)정일감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
이사	박현기	541017-*****	부동산컨설턴트 및 부동산운용 (주)정일감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
이사	임세환	740816-*****	부동산자산운용 (주)아세아감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
이사	송유신	751003-*****	자산운용 (주)아세아감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
계	4명		

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치 연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
본 사	1991. 07.01	서울특별시 송파구 충민로10(문정동 292) 가든파이버 툴 8층 S-33호 (T.02-3460-4100, F.02-535-1815)	·감정평가사(60명) ·수습평가사(7명) ·직원(44명)
경기남부지사	1991. 07.01	경기도 수원시 팔달구 권광로180번길 24(인계동1123-24) 학영빌딩 5층 (T.031-238-8920, F.031-238-8927)	·감정평가사(13명) ·직원(12명)
경기동부지사	2003. 03.05	경기도 성남시 분당구 성남대로 934(야탑동 360-4) 궁전프라자Ⅱ 404호 (T.031-712-0090, F.031-712-0248)	·감정평가사(14명) ·직원(11명)
경기북부지사	2001. 07.13	경기도 의정부시 청사로 50(금오동 474-1) 금오플러스빌딩 901호 (T.031-879-6600, F.031-879-6085)	·감정평가사(14명) ·직원(6명)
경인지사	1991. 07.01	인천광역시 남동구 구월남로 117 (구월동 1134-4) 가주프라자 4층 (T.032-428-9966, F.032-434-4141)	·감정평가사(12명) ·직원(11명)
강원지사	2008. 08.01	강원도 춘천시 동면 소양강로 142 (장학리 785-31) 교차로빌딩 3층 (T.033-241-6050, F.033-256-0664)	·감정평가사(5명) ·직원(6명)
충남지사	2001. 03.20	충청남도 천안시 서북구 불당17길27 (불당동 734) 그랜드프라자 9층 (T.041-554-8500, F.041-554-8502)	·감정평가사(8명) ·직원(16명)
충북지사	2010. 05.04	충청북도 청주시 흥덕구 구룡산로 216 (산남동 357) 2층 (T.043-291-7700, F.043-291-7714)	·감정평가사(8명) ·직원(10명)
부산경남지사	1997. 03.29	부산광역시 연제구 명륜로 10 (거제동 150-6)한양타워빌 9층 901호 (T.051-507-0667, F.051-507-0688)	·감정평가사(12명) ·수습평가사(1명) ·직원(15명)
울산경남지사	1991. 07.01	울산광역시 남구 돌길로60(신정2동 647-4) 신정코아빌딩10층 (T.052-274-8811, F.052-274-8812)	·감정평가사(9명) ·직원(8명)
대구경북지사	1991. 07.01	대구광역시 동구 동대구로 432 (신천동 299-2) 국제오피스텔 6층 601호 (T.053-742-1431, F.053-751-4300)	·감정평가사(12명) ·직원(15명)

영업소 명칭	설치 연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
경남지사	2012. 08.10	경상남도 창원시 의창구 남산로 17번길 28(팔용동 190) 팔용종합상가 202호 (T.055-264-2800, F.055-264-2801)	·감정평가사(8명) ·직원(12명)
광주전남지사	2012. 08.03	전라남도 화순군 화순읍 진각로 144(훈리38-1) (T.061-981-4500, F.061-807-4500)	·감정평가사(8명) ·직원(8명)
전북지사	2010. 06.16	전라북도 군산시 조촌4길 40(조촌동)송학빌딩 4층 (T.063-452-6969, F.063-452-6971)	·감정평가사(4명) ·직원(8명)
제주지사	2003. 05.01	제주특별자치도 제주시 동광로1길 1(이도1동 1736-15) 한라신협 3층 (T.064-722-1739, F.064-752-4982)	·감정평가사(5명) ·직원(8명)
계		본사의 14개소	·감정평가사(190명) ·수습평가사(8명) ·직원(190명)

7. 대차대조표 및 손익계산서(서식생략)

- 투자자문수익은 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문수익(이하 “주된 투자자문수익”이라 함)과 기타의 투자자문수익으로 구분 기재

II. 투자자문현황

1. 투자자문계약현황

1) 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
				해당사항없음.

※ 최근 1년간 계약된 투자자문업무를 기재
진행여부는 자문계약의 진행 또는 종료 여부를 기재함

2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
				해당사항없음.

※ 최근 1년간 계약된 투자자문업무를 기재
 고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 법인은 업종별로 구분기재함
 진행여부는 자문계약의 진행 또는 종료 여부를 기재함

2. 투자자문종류별 투자자문수수료 현황

1) 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분기) 수수료		당(분기) 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항없음.

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분기) 수수료		당(분기) 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항없음.

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하며 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

1) 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항없음.

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항없음.

※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 또한 법인은 업종별로 구분기재함

4. 투자자문수수료 체계