

(별지 제8호 서식)

## 영 업 보 고 서(제 3/4 분기)

(주)미래새한감정평가법인

2013 년 07월 01일부터

2013 년 09월 30일까지

### I. 회사 개황

#### 1. 회사의 연혁

년 도	내 용
1989.05	새한감정평가사 합동사무소 창립
1991.07	(합)새한감정평가법인으로 확대·개편
1991.07	대전충청지사, 경북지사, 경남지사 설립
1995.05	(합)미래감정평가법인 설립
1996.04	광주전남지사 설립
1997.05	대구경북지사 설립
1997.08	강원지사 설립
1999.03	전북지사 설립
2000.06	부산지사 설립
2001.04	경기지사 설립
2001.07	(합)새한감정평가법인->주식회사로 전환
2002.08	경기북부지사 설립
2004.01	(합)미래감정평가법인->주식회사로 전환
2006.03	경인지사 설립
2006.07	합병으로 (주)미래새한감정평가법인 출범
2007.03	북경중련자산평가유한공사(중국의 최대 감정평가회사)와 업무협약 체결
2007.03	제주지사 설립
2007.06	국토해양부 우수감정평가법인 지정
2010.07	동부지사 설립
2012.12	부동산투자자문회사 등록(국토해양부 제2012-45호)

## 2. 영업의 개요

- 가. 부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률 제29조에 규정된 감정평가업무
- 나. 부동산 관련 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 컨설팅 등 용역제공업무
- 다. 부동산 및 감정평가 관련 시장조사 기타 조사·연구 업무
- 라. 부동산관련 정보의 제공, 유통, 출판 및 교육업무
- 마. 감정평가관련 데이터베이스 및 온라인정보 제공업
- 바. 부동산 관련 사업자를 대상으로 한 경영방법 및 경영정보의 제공업무
- 사. 부실채권의 매입·매각 등의 대행 및 유동화자산의 관리
- 아. 감정평가 업무에 관한 전문인력 양성
- 자. 부동산 관리업
- 차. 부동산 중개업
- 카. 부동산 임대업
- 타. 부동산 투자자문업
- 파. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관 등으로부터 위탁받은 보상업무에 관한 용역
- 하. 재건축·재개발 및 주거환경개선 관련 정비사업전문관리업무 및 건설사업 공정관리업무
- 거. 전 각호와 관련된 자료와 가격정보자료의 보급 및 판매업무
- 너. 전 각호와 업무에 부수 또는 관련된 업무

## 3. 자본금 변동사항

(단위 : 원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
-	보통주식	-	5,451,275,000	변동 없음

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력 여부
이경환	대표이사	2011.12.01	2013.11.30	고려감정평가법인	Y	N
김상우	총무이사	2011.12.01	2013.11.30	고려감정평가법인	Y	N
김용걸	기획이사	2011.12.01	2013.11.30	한국은행	Y	Y
이용희	재무이사	2011.12.01	2013.11.30	한국감정원	Y	N
이용삼	이사	2013.03.22	2015.02.28	한국감정평가협회	Y	N
김건희	이사	2011.12.01	2013.11.30	한국전산원	Y	N
김성철	이사	2011.12.01	2013.11.30	한국감정원	Y	N
설덕진	이사	2011.12.01	2013.11.30	한국감정원	Y	N
정문상	이사	2013.03.22	2015.02.28	한국토지공사	Y	N
박항순	이사	2013.03.22	2015.02.28	청솔감정평가사 사무소	Y	N
이경료	이사	2011.12.01	2013.11.30	새한감정평가법인	Y	N
이영창	이사	2011.12.01	2013.11.30	대화감정평가법인	Y	N
정금갑	이사	2012.03.16	2014.03.15	한국감정원	Y	N
윤영술	이사	2012.03.16	2014.03.15	대한주택공사	Y	N
곽도상	이사	2012.03.16	2014.03.15	고려감정평가법인	Y	N
박문영	이사	2012.03.16	2014.03.15	아세아감정평가법인	Y	N
박진수	이사	2012.03.16	2014.03.15	한국감정원	Y	N
김상걸	이사	2012.06.26	2014.05.31	새한감정평가법인	Y	N
최국진	이사	2012.03.16	2014.03.15	한국감정원	Y	N
김영민	이사	2012.03.16	2014.03.15	아세아감정평가법인	Y	N
길승균	감사	2012.03.16	2014.03.15	현대해상화재보험	Y	N
문명성	감사	2012.03.16	2014.03.15	한국감정원	Y	N

## 5. 자산운용전문인력 현황

직 위	성 명	주민등록번호	주요경력 및 자격
평가사	김정규	750523-1*****	미래새한감정평가법인
평가사	송남섭	710920-1*****	한국감정원
평가사	최철길	720310-1*****	한국감정원
계	3 명		



## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
본사	1989.05.15	서울특별시 송파구 문정동 289 가든파이버웍스 A동 9층 (T:02-558-5151, F:02-554-9184)	112명
경기지사	2001.04.03	경기도 수원시 권선구 권선동 1027-4 (주)한국투자상호저축은행 2층 (T:031-221-7878, F:031-221-0666)	31명
경기북부지사	2002.08.01	경기도 고양시 일산동구 장항동 869 M-City Office Tower 10층 10011호 (T:031-914-7411, F:031-914-1008)	25명
경인지사	2006.03.03	인천광역시 남구 주안동 1586-14 할렐루야빌딩 10층 (T:032-422-5678, F:032-422-5688)	25명
동부지사	2010.07.15	경기도 성남시 수정구 수진동 4587 성남낙원새마을금고 8층 (T:031-704-2266, F:031-704-2264)	22명
강원지사	1997.08.20	강원도 강릉시 홍제동 988 용지빌딩 5층 (T:033-647-8850 F:033-647-8860)	13명
대전충청지사	1991.07.01	대전광역시 서구 둔산북로 121 아너스빌오피스텔 306호 (T:042-488-2161, F:042-488-2162)	31명
광주전남지사	1996.04.07	전라남도 화순군 화순읍 진각로 144 EG오피스텔 3층 300호 (T:062-364-0006, F:062-362-1482)	17명
전북지사	1999.03.08	전라북도 전주시 완산구 서신동814-1 전북건축사회관 4층 (T:063-251-5270, 063-251-5273)	16명
대구경북지사	1997.05.20	대구광역시 북구 산격동 1666 크리스탈빌딩 3층 302호 (T:053-741-9757, F:053-741-7954)	25명
경북지사	1991.07.01	경상북도 구미시 구미대로 350-27번지 구미시종합비즈니스지원센터 401호 (T:054-453-9100, F:054-444-7667)	20명
부산지사	2000.06.10	부산광역시 연제구 연산5동 1122-2 BYC빌딩 5층 (T:051-853-3800, F:051-853-3801)	28명
경남지사	1991.07.01	경상남도 창원시 마산합포구 중앙동2가 2-8 경남은행 중앙동지점3층 (T:055-221-9921, F:055-242-8621)	23명
제주지사	2007.03.06	제주특별자치도 제주시 일도2동 416-3수협빌딩 3층 (T:064-723-7163, F:064-723-7164)	14명
계		총 14개 본·지사	402명

7. 대차대조표 및 손익계산서(별도 첨부)

II. 투자자문현황

1. 투자자문계약현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
-	-	-	-	-

2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
-	-	-	-	-

2. 투자자문종류별 투자자문수수료 현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
-	-	-	-	-	-	-

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

투자자문 업무의 종류	전(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
-	-	-	-	-	-	-

### 3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

#### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

#### 2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

### 4. 투자자문수수료 체계

- 투자자문의 수수료는 업무의 특수성과 난이도를 고려하여 당사자들이 합의한 별도계약에 의해 결정하되, 「부동산투자자문회사 감독규정」 제10조(수수료)에 의거하여 당초의 투자자문계약시에 약정한 수수료외의 대가를 추가로 받지 아니한다.



재무상태표  
제12(당)기 2012년 12월 31일 현재  
제11(전)기 2011년 12월 31일 현재

주식회사 미래세한감정평가법인

(단위 : 원)

과목	제12(당)기	제11(전)기
자산		
Ⅰ. 유동자산	8,150,350,300	9,786,597,834
(1) 당좌자산	8,150,350,300	9,786,597,834
1. 현금및현금성자산	1,985,324,546	4,396,282,636
2. 단기금융상품(주석4,13)	2,528,434,813	1,972,581,845
3. 단기투자증권(주석6)	30,800,000	136,370,000
4. 매출채권	3,365,382,470	3,055,649,974
대손충당금	(33,653,825)	(30,556,499)
5. 단기대여금	19,800,000	-
6. 미수수익	56,770,292	52,839,298
7. 미수금	492,790	-
8. 선급금	151,315,362	149,706,977
9. 선급비용	45,683,852	53,723,603
Ⅱ. 비유동자산	9,489,208,541	9,763,126,634
(1) 투자자산	964,680,277	917,880,277
1. 장기금융상품	25,800,000	36,400,000
2. 장기대여금(주석5)	923,400,000	866,000,000
3. 장기투자증권(주석6)	15,480,277	15,480,277
(2) 유형자산(주석7,8,9)	6,042,259,799	6,179,198,602
1. 토지	454,166,061	454,166,061
2. 건물	4,351,270,366	4,351,270,366
감가상각누계액	(344,475,570)	(235,693,811)
3. 차량운반구	4,628,964,056	4,516,383,478
감가상각누계액	(3,359,739,240)	(3,290,877,154)
4. 비품	3,057,597,934	3,156,820,338
감가상각누계액	(2,857,568,321)	(2,906,385,488)
5. 시설장치	765,113,986	742,897,895
감가상각누계액	(653,069,473)	(609,383,083)
(3) 기타비유동자산	2,482,268,465	2,666,047,755
1. 보증금	2,469,223,688	2,652,525,008
2. 비유동이연법인세자산(주석16)	13,044,777	13,522,747
자산총계	17,639,558,841	19,549,724,468
부채		
Ⅰ. 유동부채	4,063,249,046	9,662,020,606
1. 단기차입금(주석11)	430,000,000	4,300,000,000
2. 유동성장기차입금(주석11)	100,000,000	2,598,000
3. 미지급금	1,900,323,230	3,011,692,556
4. 미지급비용	9,947,309	11,164,833





5.선수금	312,211,717		452,355,257
6.예수금	415,889,413		853,892,120
7.부가세예수금	779,059,610		936,088,427
8.미지급법인세	103,328,303		82,604,767
9.유동이연법인세부채(주석16)	12,489,464		11,624,646
II.비유동부채		3,982,748,480	511,289,750
1.장기차입금(주석11)	3,963,003,760		482,066,670
2.퇴직급여충당부채(주석3, 12)	19,744,720		29,223,080
부채총계		8,045,997,526	10,173,310,356
자본			
I.자본금(주석14)		5,451,275,000	5,451,275,000
1.보통주자본금	5,451,275,000		5,451,275,000
II.자본조정		(526,330,000)	(189,459,374)
1.주식할인발행차금	-		(1,484,374)
2.자기주식(주석18)	(526,330,000)		(187,975,000)
III.이익잉여금(주석15)		4,668,616,315	4,114,598,486
1.이익준비금	48,053,000		48,053,000
2.손해배상준비금	1,500,000,000		1,500,000,000
3.미처분이익잉여금	3,120,563,315		2,566,545,486
자본총계		9,593,561,315	9,376,414,112
부채및자본총계		17,639,558,841	19,549,724,468

"별첨 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제12(당)기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

제11(전기) 2011년 01월 01일부터 2011년 12월 31일까지

주식회사 미래세한감정평가법인

(단위 : 원)

과목	제12(당)기	제11(전기)
I. 영업수익	38,073,999,203	41,405,871,219
1. 감정료수입	38,073,999,203	41,405,871,219
II. 영업비용	37,346,686,777	40,411,545,120
1. 급여(주19)	20,527,325,805	22,016,330,674
2. 퇴직급여(주19)	1,141,509,633	1,179,089,601
3. 복리후생비(주19)	1,911,432,081	2,000,510,351
4. 여비교통비	244,679,063	236,249,304
5. 접대비	298,271,014	279,577,367
6. 통신비	490,324,459	483,751,878
7. 수도광열비	99,633,372	83,972,797
8. 세금과공과(주17)	673,199,287	749,010,030
9. 감가상각비(주석7,19)	1,124,428,086	1,205,315,845
10. 임차료(주19)	425,160,775	427,389,448
11. 수선유지비	63,439,859	67,240,873
12. 보험료	152,778,411	157,066,102
13. 차량유지비	661,694,029	642,604,563
14. 경상개발비	82,030,866	100,871,627
15. 교육훈련비	91,262,242	151,668,384
16. 도서인쇄비	110,138,985	118,494,266
17. 소모품비	536,580,945	569,645,301
18. 지급수수료	396,709,318	345,763,462
19. 용역비	272,990,963	552,298,610
20. 광고선전비	81,742,322	59,399,270
21. 대손상각비	165,718,026	-
22. 건물관리비	235,714,853	240,684,585
23. 협회비	953,945,236	1,054,085,627
24. 회의비	52,435,201	75,975,590
25. 출장비	3,435,749,746	3,618,871,265
26. 공시지가조사비	3,117,792,200	3,995,678,300
III. 영업이익	727,312,426	994,326,099
IV. 영업외수익	327,456,246	286,116,178
1. 이자수익	124,960,243	112,533,122
2. 단기투자증권처분이익	9,120,379	2,020,499
3. 유형자산처분이익	125,591,674	110,168,032
4. 대손충당금환입	-	7,621,298
5. 잡이익	67,783,950	53,773,227
V. 영업외비용	299,143,688	343,120,187
1. 이자비용	222,672,259	282,263,652

2. 외환차손	-		23,550	
3. 기부금	10,950,000		4,640,000	
4. 단기투자증권처분손실	8,842,458		6,725,997	
5. 유형자산처분손실	14,425,782		-	
6. 잡손실	42,253,189		49,466,988	
VI. 법인세비용차감전순이익		755,624,984		937,322,090
VII. 법인세비용(주석16)		200,122,781		248,230,692
VIII. 당기순이익		555,502,203		689,091,398
IX. 주당순익(주석17)				
기본주당순이익		582		656

"별첨 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."