



# (주)삼창감정평가법인

수신자 국토교통부장관

(경 유)

참 조 부동산산업과장

## 제 목 2013년 제3분기 부동산 투자자문 영업보고서 제출

---

1. 귀 부의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인에 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

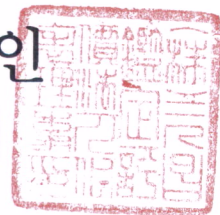
2. 우리법인의 2013년 제3분기 부동산 투자자문 영업보고서를 제출하오니 업무에 참고하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 2013년 제3분기 부동산 투자자문 영업보고서

2부. 끝. ↑송



(주)삼창감정평가법인  
대표이사 이 은 태



담당자 전 기 영

팀장 심 수 진

담당팀 총무기획팀

시행 업무300 - 618호 ( 2013. 10. 22 )

우137-876 서울특별시 서초구 서초동 1591-3 탑스벤처타워 2층 <http://www.isamchang.com>

전화 02)540-7100 전송 02)549-7263 / [scav@chol.com](mailto:scav@chol.com) / 공개

## 영 업 보 고 서(제 3 분기)

(주)삼창감정평가법인

2013년 07월 01일부터

2013년 09월 31일까지

### I. 회사 개황

#### 1. 회사의 연혁

1991.07.01 (주)삼창감정평가법인 설립

2011.10.31 부동산투자자문회사 등록

#### 2. 영업의 개요

- 동산, 부동산 기타 재산의 감정평가에 관한 업무
- 부동산 등에 관한 상담 및 용역제공 업무
- 부동산 관리업
- 부동산 중개업
- 부동산 관련 정보의 제공 및 유통업무
- 감정평가 관련 조사·연구 업무
- 보상업무와 관련한 물건조사용역업무
- 부동산 임대업
- 부실채권의 매입·매각 등의 대행 및 유동화자산의 관리
- 부동산 정보와 관련한 교육 및 출판업무
- 부동산 투자자문 회사의 업무
- 재개발 재건축 및 주거환경 개선관련 정비사업전문 관리자의 업무
- 위 각 호에 부대 또는 관련되는 업무

#### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
해당사항 없음				

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
이은태	대표이사	2013.07.01	2015.06.31	18년3월	상근	부
최승조	업무이사	2013.07.01	2015.06.31	9년6월	상근	여
김지광	기획이사	2013.07.01	2015.06.31	6년3월	상근	부
임재남	재무이사	2013.07.01	2015.06.31	12년4월	상근	여
김상윤	감사	2013.07.01	2015.06.31	35년7월	상근	부
이우철	감사	2013.07.01	2015.06.31	11년4월	상근	부

#### 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주민등록번호	주요경력 및 자격
이사/ 감정평가사	고성균	661124-1*****	공인중개사
이사/ 감정평가사	권재영	710209-1*****	CCIM
감정평가사	노정연	701129-2*****	프로젝트파이낸싱 전문가
이사/ 감정평가사	박삼수	610825-1*****	부동산 컨설턴트
이사/ 감정평가사	이관태	720421-1*****	건축기사 1급
이사/ 감정평가사	김명환	611009-1*****	공인중개사
이사/ 감정평가사	최승조	651027-1*****	주거환경정비사, 부동산 컨설턴트
이사/ 감정평가사	임재남	750630-1*****	세무사, 미국공인회계사(AICPA), 공인중개사
계	8명		

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
(주)삼창감정평가 법인 본사	1991.07.01	서울특별시 서초구 서초동 1591-3 탐스벤처타워2층 (TEL. 02-540-7100, FAX. 02-549-7263)	91명
계			91명

## 7. 대차대조표 및 손익계산서(서식생략)

- 투자자문수익은 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사  
의 영업활동과 관련된 투자자문수익(이하 “주된 투자자문수익”이  
라 함)과 기타의 투자자문수익으로 구분 기재

※ 별첨

## II. 투자자문현황

### 1. 투자자문계약현황

#### 1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
해당사항 없음				

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

#### 2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
해당사항 없음				

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

## 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(%)		
해당사항 없음						

※ 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(분)기 수수료		당(분)기 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
해당사항 없음						

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

## 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(%)		
해당사항 없음						

※ 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(%)		
해당사항 없음						

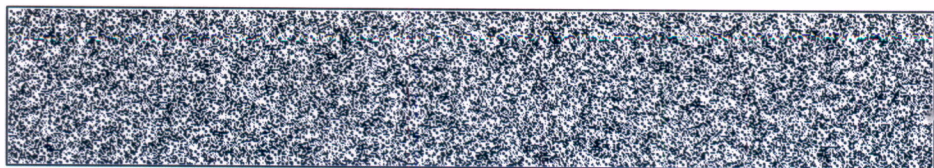
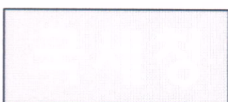
※ 수수료는 기업회계기준에 따라 인식될 해당 분기의 수수료 수익을 의미하여 회계연도말의 경우 전기 및 당기 수수료를 기재함

고객은 개인과 법인으로 구분기재하며 또한 법인은 업종별로 구분기재함

## 4. 투자자문수수료 체계

평가금액	수수료 요율체계		
	하한	기준요율	상한
5천만원이하	150,000원		
5천만원 초과 5억원 이하	$(1\text{만분의 } 11) \times 0.8$	1만분의 11	$(1\text{만분의 } 11) \times 1.2$
5억원 초과 10억원 이하	$(1\text{만분의 } 9) \times 0.8$	1만분의 9	$(1\text{만분의 } 9) \times 1.2$
10억원 초과 50억원 이하	$(1\text{만분의 } 8) \times 0.8$	1만분의 8	$(1\text{만분의 } 8) \times 1.2$
50억원 초과 100억원 이하	$(1\text{만분의 } 7) \times 0.8$	1만분의 7	$(1\text{만분의 } 7) \times 1.2$
100억원 초과 500억원 이하	$(1\text{만분의 } 6) \times 0.8$	1만분의 6	$(1\text{만분의 } 6) \times 1.2$
500억원 초과 1,000억원 이하	$(1\text{만분의 } 5) \times 0.8$	1만분의 5	$(1\text{만분의 } 5) \times 1.2$
1,000억원 초과 3,000억원 이하	$(1\text{만분의 } 4) \times 0.8$	1만분의 4	$(1\text{만분의 } 4) \times 1.2$
3,000억원 초과 6,000억원 이하	$(1\text{만분의 } 3) \times 0.8$	1만분의 3	$(1\text{만분의 } 3) \times 1.2$
6000억원 초과 1조원 이하	$(1\text{만분의 } 2) \times 0.8$	1만분의 2	$(1\text{만분의 } 2) \times 1.2$
1조원 초과	$(1\text{만분의 } 1) \times 0.8$	1만분의 1	$(1\text{만분의 } 1) \times 1.2$

발급번호	<b>표준재무제표증명</b> □ 개인 ■ 법인			처리기간
2281-731-5270-657				즉시
상 호 (법인명)	(주) 삼창감정평가법인	사업자등록번호	114 - 86 - 33202	
성 명 (대표자)	이은태	법인등록번호	110111 - 2926446	
업 태	부동산업			
종 목	부동산감정 , 부동산컨설팅			
사 업 장	서울특별시 서초구 반포대로 14 길 27 (서초동, 탑스벤처타워 2층)			
사 업 년 도	2012년 01월 01일 ~ 2012년 12월 31일	첨부서류명	- 표준대차대조표 - 표준손익계산서	
<p>붙임의 표준재무제표는 법인세 과세표준 확정신고시 세무서에 제출한 표준재무제표와 같음을 증명합니다.</p> <p style="text-align: right;">2013년 10월 23일</p>				
담당부서	민원봉사실	<b>서초세무서장</b> 		
담당자	김형주			
연락처	02)3011-6235			



◆ 본 증명은 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 『민원증명 원본확인』 메뉴를 통해 문서발급번호로 위·변조 여부를 확인하거나, 문서 하단의 바코드로 확인해 주십시오. 다만 문서발급번호를 통한 확인은 발급일로부터 90일까지 가능합니다.



# 표준대차대조표

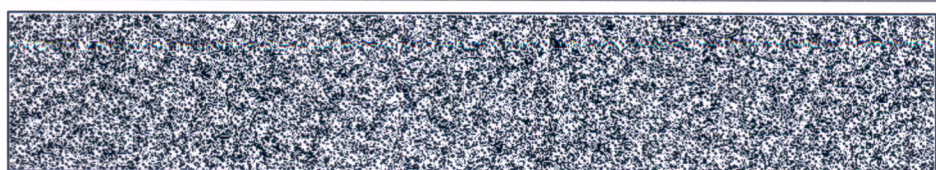
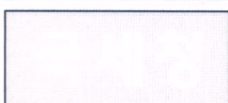
(일반법인용)

(단위: 원)

사업자등록번호	114 - 86 - 33202	법인명	(주) 삼창감정평가법인	2012년 12월 31일 현재
법인등록번호	110111 - 2926446			

## ■ 자산항목

계정과목	코드	금액	계정과목	코드	금액
<b>I. 유동자산</b>	01	8,719,916,116	4. 장기대여금	40	135,000,000
(1). 당좌자산	02	8,719,916,116	① 관계회사대여금	41	0
1. 현금및현금성자산	03	1,778,962,192	② 주주·임원·종업원대여금	42	135,000,000
2. 단기예금	04	1,511,566,399	③ 기타	43	0
3. 유가증권	05	16,815,000	5. 투자부동산	45	0
4. 매출채권	06	4,871,510,783	6. 기타	49	0
5. 단기대여금	07	55,000,000	(2) 유형자산	50	3,436,647,457
① 주주·임원·관계회사	08	55,000,000	1. 토지	51	1,385,000,000
② 기타	09	0	2. 건물	52	1,017,874,698
6. 미수금	10	20,488,833	3. 구축물	53	0
① 분양미수금	11	0	4. 기계장치	54	0
② 공사미수금	12	0	5. 선박·항공기	55	0
③ 기타	13	20,488,833	6. 건설용 장비	56	0
7. 선급금	14	209,586,340	7. 차량운반구	57	517,049,635
8. 이연법인세자산	73	59,050,169	8. 건설중인 자산	58	0
9. 기타	15	196,936,400	9. 기타	59	516,723,124
(2). 재고자산	16	0	(3). 무형자산	60	76,151,515
1. 상품	17	0	1. 영업권	61	0
2. 제품	18	0	2. 산업재산권	62	0
3. 반제품	19	0	3. 광업권	63	0
4. 재공품	20	0	4. 어업권	64	0
5. 원재료(원자재)	21	0	5. 차지권	65	0
6. 가설재	22	0	6. 창업비	66	0
7. 저장품	23	0	7. 개발비	67	0
8. 미착상품(미착재료)	24	0	8. 사용수익기부자산가액	68	0
9. 완성주택	25	0	9. 개업비	69	0
10. 미완성주택	26	0	10. 사채발행비	70	0
11. 용지(건설업)	27	0	11. 기타	71	76,151,515
12. 미성공사	28	0	(4). 기타비유동자산	75	1,899,011,725
13. 기타	29	0	1. 장기매출채권	44	0
			2. 장기미수금	76	0
<b>II. 비유동자산</b>	36	6,067,036,627	3. 장기선급금	77	0
(1). 투자자산	37	655,225,930	4. 보증금	46	1,784,330,421
1. 장기예금	38	478,775,930	5. 이연법인세자산	47	114,681,304
2. 장기투자증권	39	41,450,000	6. 기타	78	0
3. 지분법적용투자주식	74	0	<b>자산총계(I + II)</b>	72	14,786,952,743



◆ 본 증명은 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 『민원증명 원본확인』 메뉴를 통해 문서발급번호로 위·변조 여부를 확인하거나, 문서 하단의 바코드로 확인해 주십시오. 다만 문서발급번호를 통한 확인은 발급일로부터 90일까지 가능합니다.

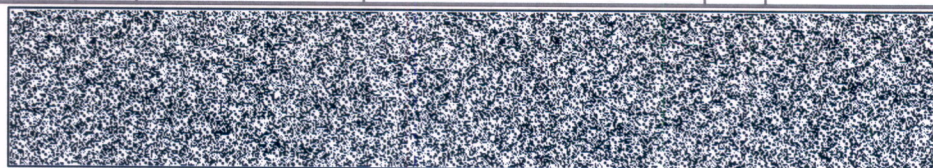
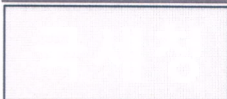


# 표준대차대조표

(일반법인용)

(단위: 원)

사업자등록번호	114 - 86 - 33202	법인명	(주) 삼창감정평가법인	2012년 12월 31일 현재	
법인등록번호	110111 - 2926446				
<b>■ 부채 및 자본항목</b>					
계정과목	코드	금액	계정과목	코드	금액
<b>I.유동부채</b>	01	5,936,002,266	<b>III.자본금</b>	41	5,556,285,000
1.매입채무	02	0	1.보통주자본금	42	5,556,285,000
2.단기차입금	03	1,366,502,440	2.우선주자본금	43	0
3.미지급법인세	04	0	<b>IV.자본잉여금</b>	44	176,059,656
4.미지급배당금	05	0	1.주식발행초과금	45	0
5.선수금	06	133,624,570	2.감자차익	46	176,059,656
①공사선수금	07	0	3.합병차익	47	0
②분양선수금	08	0	4.재평가적립금	48	0
③기 타	09	133,624,570	5.기타자본잉여금	49	0
6.유동성 장기부채	10	177,033,807	<b>V.자본조정</b>	57	-85,510,000
7.공사손실충당부채	11	0	1.주식할인발행차금	58	0
8.수선충당부채	12	0	2.배당건설이자	59	0
9.이연법인세부채	72	0	3.자기주식	60	-85,510,000
10.기 타	14	4,258,841,449	4.미교부주식배당금	61	0
<b>II.비유동부채</b>	15	1,643,327,108	5.기 타	64	0
1.사 채	16	0	<b>VI.기타포괄손익누계액</b>	68	0
2.전환사채 등 신종사채	67	0	1.매도가능증권평가손익	62	0
3.장기차입금	17	1,308,602,062	2.해외사업환산손익	63	0
①관계회사	18	0	3.지분법자본변동	69	0
②주주.임원.종업원	19	0	4.파생상품평가손익	70	0
③기 타	20	1,308,602,062	5.기 타	71	0
4.장기성 매입채무	21	0	<b>VII.이익잉여금</b>	50	1,560,788,713
5.퇴직급여충당부채	22	308,046,843	1.이익준비금	51	0
6.단체퇴직급여충당부채	23	0	2.기업합리화적립금	52	0
7.장기제품보증충당부채	13	0	3.재무구조개선적립금	53	0
8.기타충당부채	24	0	4.«조세특례제한법»상 준비금	54	0
9.제 준비금	25	0	5.기타임의적립금	55	1,049,879,251
10.이연법인세부채	26	0	6.미처분이익잉여금 또는 미처리결손금	56	510,909,462
11.장기공사선수금	27	0	<b>자 본 총 계(III+ ~VII)</b>	65	7,207,623,369
12.기 타	28	26,678,203			
<b>부 채 총 계(I + II)</b>	29	7,579,329,374	<b>부채와 자본총계</b>	66	14,786,952,743



◆ 본 증명은 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 『민원증명 원본확인』 메뉴를 통해 문서발급번호로 위·변조 여부를 확인하거나, 문서 하단의 바코드로 확인해 주십시오. 다만 문서발급번호를 통한 확인은 발급일로부터 90일까지 가능합니다.



## 표준손익계산서

(일반법인용)

(단위: 원)

사업자등록번호	114 - 86 - 33202	법인명	(주) 삼창감정평가법인	2012년 01월 01일 부터	
법인등록번호	110111 - 2926446			2012년 12월 31일 까지	
계정과목	코드	금액	계정과목	코드	금액
I.매출액	01	40,507,509,738	2.배당금수익	39	0
1.상품매출	02	0	3.임대료	40	0
2.제품매출	03	0	4.유가증권처분이익	41	0
3.공사수입	04	0	5.유가증권평가이익	42	0
4.운송수입	05	0	6.외환차익	43	0
5.부동산임대수입	06	0	7.외환환산이익	44	0
6.분양수입	07	0	8.지분법이익	45	0
7.기타매출	08	40,507,509,738	9.장기투자증권손상차손환입	46	0
II.매출원가	09	0	10.투자자산처분이익	47	0
(1)상품매출원가	10	0	11.유무형자산처분이익	48	46,898,086
1.기초재고액	11	0	12.사채상환이익	49	0
2.당기매입원가	12	0	13.법인세환급액	50	0
3.기말재고액	13	0	14.충당금·준비금환입	51	0
4.타계정대체액	91	0	15.전기오류수정이익	86	0
(2)제조,공사,임대,분양,운송, 기타원가	14	0	16.자산수증이익	73	0
1.기초재고액	15	0	17.채무면제이익	74	0
2.당기총원가(명세 별첨)	16	0	18.보험차익	75	0
3.기말재고액	17	0	19.기타영업외수익	52	136,828,705
4.타계정 대체액	18	0	VII.영업외비용	53	696,603,010
III.매출총이익	19	40,507,509,738	1.이자비용	54	152,275,815
IV.판매비와관리비	20	39,100,690,918	2.기타대손상각비	55	0
1.급여	21	22,791,582,138	3.유가증권처분손실	56	6,086,043
2.퇴직급여(충당금전입액포함)	22	1,321,947,612	4.유가증권평가손실	57	0
3.보험료	83	92,598,180	5.재고자산감모손실	58	0
4.복리후생비	23	2,558,873,086	6.외환차손	59	0
5.여비교통비	84	3,008,840,152	7.외화환산손실	60	0
6.임차료	24	779,324,716	8.지분법손실	61	0
7.접대비	25	203,648,200	9.장기투자증권손상차손	62	0
8.감가상각비	26	616,417,146	10.투자자산처분손실	63	0
9.무형(이연)자산상각비	27	42,510,253	11.유무형자산처분손실	64	24,147,529
10.세금과공과	28	576,099,130	12.기부금	65	14,200,000
11.광고선전비	29	88,433,963	13.사채상환손실	66	0
12.차량유지비	85	268,460,818	14.보상비(건설업)	67	0
13.연구비	30	0	15.법인세추납액	68	0
14.경상개발비	31	334,127,202	16.준비금 등 전입액	69	0
15.대손상각비 (충당금전입액포함)	32	-43,019,249	17.전기오류수정손실	87	0
16.미분양주택관리비	33	0	18.재해손실	78	0
17.수주비	34	0	19.기타영업외비용	70	499,893,623
18.기타판매비와관리비	35	6,460,847,571			
V.영업손익	36	1,406,818,820	VIII.법인세비용차감전손익	80	998,321,871
VI.영업외수익	37	288,106,061	IX.법인세비용	81	277,564,676
1.이자수익	38	104,379,270	X.당기순이익	82	720,757,195