

영 업 보 고 서(제4/4분기)

(주)씨브감정평가법인

2013년 10월 1일부터

2013년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

- 1993. 05. 우리감정평가사무소로 상호변경
- 1996. 11. REIMS(인터넷감정평가시스템) 개발
- 1997. 03. 우리감정평가사무소에서 합동사무소로 전환
 - 11. KREIN(인터넷감정평가시스템) 개발
- 2000. 06. (주)미디어월 투자유치(6월24일) - 자본금 875백만원으로 증가
Inet-Value 출자(50백만원)
자본금 증자(6월7일) - 증자후 자본금 700백만원
우리감정평가법인으로 전환(자본금500백만원)
광주전남지사 설립
 - 08. 우리은행 감정평가 협약체결
 - 12. 인터넷감정평가 서비스실시
- 2001. 01. 인천지사 설립
 - 08. 신한은행 감정평가 협약체결
 - 10. 흥국생명보험 인터넷감정평가업무 협약체결
대전지사, 경남지사 설립
- 2002. 03. 전북지사 설립
 - 08. 경남중부지사 설립
 - 09. 신한은행 전입세대 및 임대차조사 협약체결
- 2003. 01. (주)부동산씨브와 (주)우리감정평가법인 합병 양해각서 체결
 - 02. 종로지사 설립
 - 03. 안양지사, 청주지사 설립
 - 04. (주)우리감정평가법인과 합병하여 자본금 100억의 종합부동산서비스 회사로
재출범
자본금 증자(203,217만원) - 증자후 자본금 10,004,670천원
 - 05. 야후 부동산과 제휴, 사이버가맹점 사업개시

- 08. 여의도, 부천 경기동부지사 설립
- 09. 부동산 프랜차이즈업체 최초 ISO인증 획득
교육사업부 신설
- 10. 도시정비사업단 신설
- 12. 사이버가맹점 4,000개 돌파
- 2004. 04. 아이넷밸류 인수
- 05. AMC(Appraisal Management Company) 인터넷감정평가업무 체인지사 업무
협약체결
- 06. 부동산써브 홈페이지 리뉴얼
Mortgage인터넷감정평가업무 협약체결(우리은행, 하나은행, 현대캐피탈)
한국증권전산 공인인증(전자서명)서비스 계약체결
- 08. 그린감정평가법인 흡수
그린지사, 경북북부지사, 성남지사, 광주지사 신설
여의도지사 일산으로 이전 설립
- 2005. 01. 호원대학교와 “부동산건설개발학과” 공동운영 협약체결
- 03. 삼성화재 모기지론 취급협약체결
삼성생명과 e-Realty거래협약
다음커뮤니케이션(Daum)과 부동산부분 공동사업전개협약
- 08. 열린사이버대학과 산학협정체결
대경대학교 “부동산경영과” 사내대학 운영 협약체결
- 2006. 04. 물적 분할에 의거 (주)써브감정평가법인으로 상호변경
- 09. 부동산정보tm-price 독립법인 설립
- 10. 자본금 증자(10월12일) - 증자후 자본금 1,120백만원
- 2007. 01. 양촌부동산중개법인 설립
- 03. 일산지사 신설
- 05. 용인지사, 화성지사 신설
- 07. 경남지사 설립
우리은행 인터넷감정평가 협약체결
- 2008. 02. 현대캐피탈 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 04. 자본금 증자(4월24일) - 증자후 자본금2,000백만원
- 05. 신한은행 온라인감정평가 협약체결
- 08. 한국씨티은행 감정평가 협약체결
- 09. 굿모닝신한증권과 전략적 제휴를 위한 양해각서체결
- 11. 벤처기업 인증 획득
양촌중개법인을 R&G 부동산클리닉으로 상호변경
삼성생명보험 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 2009. 01. 한국씨티은행 온라인감정평가 협약체결
- 02. 현대스위스 I, II, III, IV 저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 04. 솔로몬저축은행 감정평가 협약체결
HN캐피탈 온라인감정평가 협약체결
- 07. 교보생명보험(주) 온라인감정평가 협약체결

- 11. 벤처기업 재인증 획득
한국투자저축은행 온라인감정평가 협약체결
- 2010. 04. 부림저축은행 감정평가 협약체결
하나은행 온라인감정평가 협약체결
- 05. 수산업협동조합 온라인감정평가 협약체결
- 09. 서울보증보험 감정평가 협약체결
- 10. (주)W상호저축은행, 한화(구:새누리)저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 11. 동부화재해상보험, LIG손해보험 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 12. 스마일(구:미래Ⅱ)저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 2011. 01. LIG손해보험 감정평가 협약체결
- 02. IBK캐피탈 감정평가 협약체결
- 05. 새마을금고 온라인감정평가 협약체결
- 06. 신한생명 온라인감정평가 협약체결
우리금융저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
전기공사공제조합 감정평가 협약체결
- 07. 원주지사 설립
롯데카드, 우리파이낸셜 온라인감정평가 협약체결
우리은행 전세대출용 온라인감정평가 협약체결
- 10. HSBC은행 온라인감정평가 협약체결
- 11. 삼성화재보험 온라인감정평가 협약체결
- 12. 한국사이버대학교 산학협정체결
- 2012. 01. 예나래저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 03. 신민저축은행, BS저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 04. 김태훈 자산운용전문인력 퇴사
- 06. DGB캐피탈 온,오프라인 감정평가 협약체결
김태훈 자산운용전문인력 재입사
- 09. 송백천 이사 취임, 정해근 이사 사임
산림조합중앙회 온라인감정평가 협약체결
- 10. BS캐피탈, 효성캐피탈, 현대라이프생명보험 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 2013. 02. The-K저축은행, 인성저축은행, SKY저축은행, 한화손해보험 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 03. 오릭스캐피탈, 메리츠캐피탈, 삼성카드 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 05. 송동원 본부장(자산운용전문인력) 퇴사
김영산 사장 자산운용전문인력 취득
HK저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
중소기업은행 감정평가 재협약
- 06. 키움저축은행 감정평가 협약체결
- 10. 김영산 대표이사 취임
- 11. 페퍼저축은행 온,오프라인 감정평가 협약체결
- 12. 김태훈 팀장 자산운용전문인력 퇴사
이상윤 부장 자산운용전문인력 취득

2. 영업의 개요

1. 공시지가 표준지의 적정가격의 조사, 평가
2. 공공용지의 매수 및 토지의 수용사용에 대한 보상, 국공유 토지의 취득 또는 처분, 유흥지의 매수 또는 토지의 매수 목적을 위한 토지의 감정평가
3. 개별공시지가의 검증
4. 자산재평가법에 의한 토지 등의 감정평가
5. 법원에 계류중인 소송 또는 경매를 위한 토지 등의 감정 평가
6. 금융기관, 보험회사, 신탁회사 등 타인의 의뢰에 의한 토지 등의 감정평가
7. 감정평가와 관련된 상담 및 자문
8. 다른 법령의 규정에 의하여 감정평가사가 행할 수 있는 토지 등의 감정평가
9. 감정평가관련 소프트웨어 자문, 개발공급업
10. 감정평가관련 데이터베이스 및 온라인 정보제공업
11. 인터넷을 이용한 감정평가 관련사업
12. 감정평가 관련 신용조사업
13. 부동산관련 교육사업
14. 부동산투자자문회사의 업무
15. 기타 위에 부대되는 사업 일체

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
	해 당	사 항	없 음	

4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근여부	자산운용 전문인력여부
김영산	대표이사	2013.10.7 (취임)	2016.10.6	건국대 법학과 감정평가사 경력 5년	상근	○
호종일	이사	2012.4.6 (중임)	2015.4.5	부동산학박사(서울벤처정 보대학원) 감정평가사 경력 29년	상근	×
송백천	이사	2012.9.24 (취임)	2015.9.23	성균관대 농업경제학과 감정평가사 경력 14년	상근	○

5. 자산운용전문인력 현황

직 위	성 명	주민등록번호	주요경력 및 자격
대표이사	김영산	540318-*****	건국대 법학과 졸업 현 (주)씨브감정평가법인 근무
임원	송백천	670510-*****	성균관대 농업경제학과 졸업 현 (주)씨브감정평가법인 근무
부장	이상윤	680210-*****	중앙대 법학과 졸업 현 (주)씨브감정평가법인 근무
계	3명		

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
본 사	2006.04	서울특별시 중구 수표로 7, 3층,5층(충무로2가, 인성빌딩) (Tel: (02)581-7800, Fax: (02)581-8900)	49
인천지사	2006.04	인천광역시 남구 주안로 115, 6층(주안동, 우리빌딩) (Tel: (032)434-0377, Fax: (032)434-0380)	11
동부지사	2006.04	경기도 구리시 이문안로 138, 401호(토평동, 우신빌딩) (Tel: (031)554-5900, Fax: (031)554-5990)	12
수원지사	2006.04	경기도 수원시 장안구 송원로 81, 602-1호(조원동, 메가플러스) (Tel: (031)242-4838, Fax: (031)242-4841)	10
원주지사	2006.05	강원도 원주시 시청로 3, 403호(무실동, 로얄타워) (Tel: (033)748-7820, Fax: (033)748-7830)	4
대전지사	2006.05	대전광역시 중구 대종로 611, 4층(선화동, 삼하빌딩) (Tel: (042)223-2700, Fax: (042)223-2704)	9
부산지사	2006.04	부산광역시 동구 조방로26번길 11, 201호(범일동, 동양오피스텔) (Tel: (051)646-5566, Fax: (051)646-5880)	8
대구경북지사	2006.04	대구광역시 수성구 무열로 137, 2층(만촌동) (Tel: (053)755-2077, Fax: (053)755-0488)	18
경기남부지사	2006.04	경기도 평택시 탄현로 319, 2층(신장동, 우리은행 송탄지점) (Tel: (031)668-1335, Fax: (031)668-1332)	11
계	9개사		132

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

1) 부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분기) 수수료		당(분기) 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항 없음.

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

고객	전(분기) 수수료		당(분기) 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항 없음.

4. 투자자문수수료 체계

- 업무의 특성 및 난이도에 따라 계약당사자의 별도계약에 의함.

별첨1 대차대조표

2013년 재무상태표(분기별)

단위: 원

과목	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
자 산				
I. 유 동 자 산	4,038,811,445	0	750,534,467	0
(1) 당 좌 자 산	4,038,311,445	0	750,534,467	0
현	7,878,502	0	4,723,785	0
보통예금	164,283,891	0	76,826,089	0
기타예금	6,160,000	0	840,000	0
정기예적금	947,169,454	0	0	0
유가증권	39,930	0	0	0
외상매출금	2,125,844,204	618,412,870	0	-250,150,312
대손충당금	5,116,870	2,120,727,334	0	-250,150,312
단기대여금	71,766,779	0	6,704,070	0
미수금	153,363,658	0	4,029,470	0
선급금	50,119,806	0	-2,091,094	0
선급비용	4,266,958	0	0	-2,066,367
가지금	292,456,859	0	3,742,706	0
부가세대금	30,314,074	0	38,546,591	0
선납세금	5,944,200	0	0	0
주임종장기대여금	183,700,000	0	0	0
(2) 재 고 자 산				
II. 비 유 동 자 산	3,474,140,423	0	-1,482,080	0
(1) 투 자 자 산	1,879,010,746	0	5,079,320	0
특정 현금과여금	1,010,000	0	0	0
투자유가증권	1,780,000,000	0	0	0
장기대여금	6,943,110	0	1,079,320	0
투자부채	16,000,000	0	0	-16,000,000
퇴직연금운용자산	73,057,636	0	4,000,000	2,000,000
(2) 유 형 자 산	397,867,019	0	-6,541,380	0
차량운반구	334,359,592	-21,644,392	0	-214,949,779
감가상각누계액	188,536,431	145,823,161	-11,428,239	-10,216,153
비품	749,626,064	3,874,773	0	-273,851,230
감가상각누계액	497,782,206	251,843,858	3,874,773	-487,782,206
(3) 무 형 자 산	0	782,387,658	0	0
영업권	782,387,658	0	0	0
(4) 기타 비유동자산	0	485,075,000	0	0
임차보증금	332,800,000	0	0	-47,000,000
기타보증금	101,225,000	0	0	0
전선전화가입권	1,250,000	0	0	0
자 산 총 계	0	7,512,451,868	0	749,072,407
부 채				
I. 유 동 부 채	0	6,264,659,747	0	214,428,811
미지급금	131,238,327	0	21,319,028	0
예수금	169,422,779	0	23,119,657	0
부가세예수금	318,197,086	0	113,394,592	0
가수금	870,817,840	0	41,625,474	0
선수금	78,444,830	0	3,100,000	0
단기차입금	3,191,796,885	0	11,132,322	0
미지급비용	1,020,892,613	0	-4,606,362	0
착수금	484,049,387	0	5,380,100	0
II. 비 유 동 부 채	0	279,879,270	0	-4,753,741
퇴직급여충당금	206,821,634	0	7,524,999	0
퇴직보험충당금	73,057,636	0	4,000,000	0
부 채 총 계	0	6,544,539,017	0	219,675,070
자 본				
I. 자 본 금	2,000,000,000	0	0	0
자본금	2,000,000,000	0	0	0
II. 자 본 잉 여 금				
III. 자 본 조 정				
IV. 기타포괄손익누계액				
V. 결 산 금	1,032,087,149	0	-523,118,597	0
미처리결손금	1,032,087,149	0	-523,118,597	0
(당 기 손 이 익)	0	0	0	0
당기 : 546,504,588				
전기 : 119,895,692				
자 본 총 계	0	967,912,851	0	529,397,337
부 채 및 자 본 총 계	0	7,512,451,868	0	749,072,407

별첨 2 손익계산서

2013년 손익계산서(분기별)

주세브라지병원		단위:원			
과목	계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
I . 매출액	10,199,275,010	2,109,911,724	3,093,671,395	2,593,704,554	2,401,987,337
수입수수료	6,185,634,762	1,284,703,812	1,947,567,553	1,549,683,369	1,413,680,026
인터넷담보감정	3,947,720,442	818,823,735	1,114,705,022	1,040,350,915	973,840,770
조사수수료	30,000,000	0	30,000,000	0	0
기타매출	21,237,988	6,384,177	1,398,820	3,670,270	9,784,721
컨설팅수수료	4,681,818	0	0	0	4,681,818
II . 매출원가	0	0	0	0	0
III . 매출총이익	10,199,275,010	2,109,911,724	3,093,671,395	2,593,704,554	2,401,987,337
IV . 판매관리비	9,319,608,942	2,096,232,876	2,512,952,020	2,308,539,759	2,406,884,287
임원급여	777,459,235	146,957,336	147,705,202	282,948,419	199,848,278
직원급여	3,267,260,544	839,911,125	894,568,350	718,900,181	813,880,888
삼여금	505,679,579	36,929,630	147,936,567	110,216,239	210,597,083
잡금	214,270	0	214,270	0	0
퇴직급여충당금전입	33,775,246	7,149,999	7,524,999	7,899,999	11,200,249
퇴직급여	40,225,763	6,088,414	8,706,354	9,565,450	15,865,545
퇴직보험충당금전입액	6,000,000	0	4,000,000	2,000,000	0
복리후생비	493,181,184	112,214,525	154,805,743	119,146,344	107,014,572
여비교통비	807,990,511	171,769,309	222,316,580	192,391,442	221,513,180
접대비	87,272,567	23,715,527	22,544,400	23,833,640	17,079,000
통신비	119,829,727	28,227,868	31,388,397	30,725,184	29,488,268
전력비	6,750,911	2,626,600	1,294,031	1,874,304	955,976
세금과공과금	124,081,120	39,106,870	44,715,070	22,914,440	17,344,740
지급임차료	379,856,602	88,156,746	115,653,911	87,442,125	88,603,820
수선비	14,376,999	3,774,000	4,274,817	3,535,000	2,793,182
보험료	93,600,580	36,476,490	23,093,080	14,988,810	19,042,200
차량유지비	77,746,121	15,839,936	17,316,162	18,225,781	26,364,242
운반비	16,448,300	3,785,500	4,357,300	3,842,000	4,483,500
교육훈련비	12,929,200	4,461,500	4,134,900	1,537,000	2,795,800
도서인쇄비	56,321,126	25,394,370	9,754,600	6,762,360	14,409,796
협회비	17,280,685	1,404,168	5,786,276	7,667,888	2,422,353
소모품비	87,028,371	30,512,671	25,511,024	14,980,966	16,023,710
지급수수료	2,250,587,858	463,283,661	600,581,681	609,498,029	577,224,487
광고선전비	3,398,000	690,000	690,000	318,000	1,700,000
건물관리비	22,880,880	6,178,571	5,497,856	6,048,535	5,155,918
잡비	17,433,563	1,598,000	8,580,450	6,177,613	1,077,500
V . 영업이익	879,666,068	13,678,848	580,719,375	290,164,795	-4,896,950
VI . 영업외수익	124,406,066	47,572,779	1,017,306	29,396,056	46,419,925
이자수익	47,357,142	42,861,498	429,312	401,991	3,664,341
유형자산 처분이익	37,339	0	37,339	0	0
잡이익	77,011,585	4,711,281	550,655	28,994,065	42,755,584
VII . 영업외비용	457,558,898	54,358,446	58,618,084	264,467,318	80,115,050
이자비용	206,059,495	48,781,316	53,122,102	49,128,781	55,017,296
기부금	400,000	300,000	0	0	100,000
유가증권 처분손실	224,109	11,093	81,962	23,351	107,703
유형자산 처분손실	561,074	0	0	0	561,074
잡손실	250,314,220	5,256,037	5,414,020	215,315,186	24,328,977
VIII . 법인세비용차감전순이익	546,513,236	6,883,181	523,118,597	55,093,533	-38,592,075
IX . 법인세비용	8,670	0	0	0	8,670
법인세등	8,670	0	0	0	8,670
X . 당기순이익	546,504,566	6,883,181	523,118,597	55,093,533	-38,600,745