



# (주)삼창감정평가법인

수신자 국토교통부장관  
(경 유)  
참 조 부동산산업과장

## 제 목 2014년 제1분기 부동산 투자자문 영업보고서 제출

---

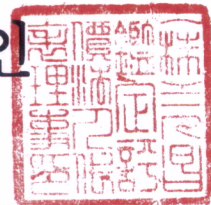
1. 귀 부의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인에 협조하여 주심에  
깊이 감사드립니다.

2. 우리법인의 2014년 제1분기 부동산 투자자문 영업보고서를 제출하  
오니 업무에 참고하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 2014년 제1분기 부동산 투자자문 영업보고서 2부. 끝.



(주)삼창감정평가법인  
대표이사 이 은 태



---

담당자 전 기 영

팀장 심 수 진

담당팀 총무기획팀

시행 업무300 - 239호 ( 2014. 04. 18 )

우137-876 서울특별시 서초구 반포대로14길27(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 1 분기)

(주)삼창감정평가법인

2014년 01월 01일부터

2014년 03월 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
2014.03.26	보통주식	444	6,001	법인의 업무확장을 위한 주식배당

※ 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 탑스벤처타워2층 (TEL. 02-540-7100, FAX. 02-549-7263)	97명
계			97명

## 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(분기) 수수료		당(분기) 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	200,000원		
5천만원 초과 5억원 이하	(1만분의 11)×0.8	1만분의 11	(1만분의 11)×1.2
5억원 초과 10억원 이하	(1만분의 9)×0.8	1만분의 9	(1만분의 9)×1.2
10억원 초과 50억원 이하	(1만분의 8)×0.8	1만분의 8	(1만분의 8)×1.2
50억원 초과 100억원 이하	(1만분의 7)×0.8	1만분의 7	(1만분의 7)×1.2
100억원 초과 500억원 이하	(1만분의 6)×0.8	1만분의 6	(1만분의 6)×1.2
500억원 초과 1,000억원 이하	(1만분의 5)×0.8	1만분의 5	(1만분의 5)×1.2
1,000억원 초과 3,000억원 이하	(1만분의 4)×0.8	1만분의 4	(1만분의 4)×1.2
3,000억원 초과 6,000억원 이하	(1만분의 3)×0.8	1만분의 3	(1만분의 3)×1.2
6000억원 초과 1조원 이하	(1만분의 2)×0.8	1만분의 2	(1만분의 2)×1.2
1조원 초과	(1만분의 1)×0.8	1만분의 1	(1만분의 1)×1.2

# 재무제표

## 재무상태표

제 10(당) 기 2013년 12월 31일 현재

제 9(전) 기 2012년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 삼창감정평가법인

(단위 : 원)

과목	제 10(당) 기	제 9(전) 기
자산		
Ⅰ.유동자산	9,645,394,436	8,719,916,116
(1)당좌자산	9,645,394,436	8,719,916,116
1.현금및현금성자산	2,364,138,171	1,778,962,192
2.단기금융상품(주석3,8)	1,418,821,213	1,511,566,399
3.매출채권	5,467,767,125	5,140,087,210
대손충당금(주석2)	(232,445,915)	(268,576,427)
4.매도가능증권(주석2,4)	136,610,000	16,815,000
5.미수금	184,177,005	20,488,833
6.단기대여금(주석5)	50,000,000	55,000,000
7.미수수익	54,595,570	59,047,028
8.선급금	52,697,495	209,586,340
9.선급비용	49,240,620	54,653,858
10.당기법인세자산	-	83,235,514
11.이연법인세자산(주석2,14)	99,793,152	59,050,169
Ⅱ.비유동자산	6,621,450,977	6,067,036,627
(1)투자자산	769,693,920	655,225,930
1.장기금융상품(주석3,8)	577,844,660	478,775,930
2.매도가능증권(주석2,4)	56,849,260	41,450,000
3.장기대여금(주석5)	135,000,000	135,000,000
(2)유형자산(주석2,6,8)	4,018,489,034	3,436,647,457
1.토지	1,729,878,000	1,385,000,000
2.건물	1,271,344,137	1,037,324,533
감가상각누계액	(47,820,652)	(19,449,835)
3.시설장치	426,161,891	423,224,691
감가상각누계액	(268,878,098)	(139,915,585)
4.차량운반구	2,898,046,607	2,551,420,908
감가상각누계액	(2,232,406,633)	(2,034,371,273)
5.비품	1,604,968,521	1,507,452,138
감가상각누계액	(1,362,804,739)	(1,274,038,120)
(3)무형자산(주석2,7)	63,457,855	76,151,515
1.소프트웨어	63,457,855	76,151,515
(4)기타비유동자산	1,769,810,168	1,899,011,725
1.보증금	1,733,697,421	1,784,330,421



2.이연법인세자산(주석2,14)	36,112,747		114,681,304	
자산총계		16,266,845,413		14,786,952,743
부채				
Ⅰ.유동부채		6,390,752,467		5,936,002,266
1.미지급금(주석20)	2,589,613,173		2,801,706,932	
2.선수금	213,844,887		133,624,570	
3.단기차입금(주석5,8,9)	1,897,760,892		1,366,502,440	
4.미지급비용	2,015,457		2,449,972	
5.예수금	440,068,140		590,033,700	
6.부가세예수금	907,115,274		864,650,845	
7.당기법인세부채	155,341,457		-	
8.유동성장기부채(주석8,10)	184,993,187		177,033,807	
Ⅱ.비유동부채		1,824,215,311		1,643,327,108
1.장기차입금(주석8,10)	1,443,157,476		1,308,602,062	
2.퇴직급여충당부채(주석2,11)	1,013,826,958		627,633,713	
퇴직연금운용자산	(682,769,123)		(319,586,870)	
3.임대보증금	50,000,000		-	
4.장기미지급금	-		26,678,203	
부채총계		8,214,967,778		7,579,329,374
자본				
Ⅰ.자본금(주석1,12)		5,556,285,000		5,556,285,000
1.보통주자본금	5,556,285,000		5,556,285,000	
Ⅱ.자본잉여금(주석12,16)		176,059,656		176,059,656
1.감자차익	176,059,656		176,059,656	
Ⅲ.자본조정		-		(85,510,000)
1.자기주식	-		(85,510,000)	
Ⅳ.기타포괄손익누계액		(5,494,507)		-
1.매도가능증권평가손실	(5,494,507)		-	
Ⅴ.이익잉여금(주석15,16,19)		2,325,027,486		1,560,788,713
1.손해배상준비금	1,049,879,251		1,049,879,251	
2.미처분이익잉여금	1,275,148,235		510,909,462	
자본총계		8,051,877,635		7,207,623,369
부채와자본총계		16,266,845,413		14,786,952,743

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."



손익계산서

제 10(당) 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

제 9(전) 기 2012년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지

(단위 : 원)

회사명 : 주식회사 삼창감정평가법인

과목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업수익(주석2)		39,164,484,854		40,507,509,738
1. 감정평가수수료	39,164,484,854		40,507,509,738	
II. 영업비용 (주석18)		37,733,754,233		39,100,690,918
1. 급여	22,617,114,800		22,791,582,138	
2. 퇴직급여	1,114,507,975		1,321,947,612	
3. 복리후생비	2,858,763,144		2,558,873,086	
4. 여비교통비	2,900,711,851		3,008,840,152	
5. 접대비	261,741,321		140,828,200	
6. 통신비	228,341,784		218,535,568	
7. 수도광열비	95,573,280		89,697,994	
8. 세금과공과	551,383,902		576,099,130	
9. 감가상각비	724,058,260		616,417,146	
10. 지급임차료	432,128,119		500,505,503	
11. 수선유지비	43,136,798		46,780,564	
12. 보험료	105,298,825		92,598,180	
13. 차량유지비	270,792,754		268,460,818	
14. 운반보관료	127,234,593		139,111,844	
15. 교육훈련비	66,704,764		22,947,057	
16. 도서인쇄비	146,126,353		182,237,277	
17. 회의비	35,969,355		21,215,680	
18. 사무용품비	26,419,429		35,145,529	
19. 소모품비	302,049,950		290,652,184	
20. 지급수수료	210,192,699		266,923,872	
21. 광고선전비	88,823,953		88,433,963	
22. 대손상각비	168,803,373		(43,019,249)	
23. 건물관리비	182,523,573		217,315,954	
24. 무형자산상각비	34,905,693		42,510,253	
25. 공제료	416,132,894		403,434,347	
26. 용역비	472,758,826		434,656,084	
27. 공부발급비	233,848,858		198,956,287	
28. 경조비	61,112,100		62,820,000	
29. 지가조사비	2,398,005,400		3,867,045,600	
30. 잡비	10,750,382		26,191,730	
31. 연구용역비	289,798,131		334,127,202	
32. 전산개발비	12,800,000		-	

33.리스료	245,241,094		278,819,213	
III. 영업이익		1,430,730,621		1,406,818,820
IV. 영업외수익		225,291,269		288,106,061
1. 이자수익	88,534,020		104,379,270	
2. 유형자산처분이익	23,135,743		46,898,086	
3. 잡이익	113,621,506		136,828,705	
V. 영업외비용		537,374,748		696,603,010
1. 이자비용	149,397,419		152,275,815	
2. 기부금	6,570,000		14,200,000	
3. 매도가능증권처분손실	4,673,482		6,086,043	
4. 유형자산처분손실	1,564,786		19,401,603	
5. 무형자산처분손실	127,967		4,745,926	
6. 기타비유동자산처분손실	-		215,628,917	
7. 잡손실	375,041,094		284,264,706	
VI. 법인세비용차감전순이익		1,118,647,142		998,321,871
VII. 법인세비용(주석2,14)		354,408,369		277,564,676
VIII. 당기순이익		764,238,773		720,757,195

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."