

# SA (주)씨브감정평가법인

(100-861) 서울시 중구 수표로 7 (충무로2가) 3,5층 / TEL)02-6430-2107 FAX)02-6430-2147 담당:정보람

문서번호 : 씨브(경영)제 14-125호

발신일자 : 2014. 4. 25.

수 신 : 한국부동산·리츠투자자문협회

참 조 : 김대식 사무국장

제 목 : 2014년도 1분기 영업보고서 제출의 건

선결			지시	
접수	일자 시간		결재 · 공람	
	번호			
	처 리 과			
	담 당 자			

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

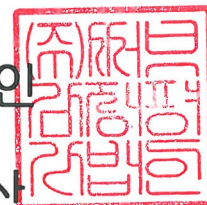
2. 부동산투자자문회사 감독규정 제12조에 따라 2014년 1분기 영업보고서를 제출하오니 업무에 참조하시기 바랍니다.



붙 임 : 1. 2014년도 1/4분기 영업보고서 2부. 끝.

(주)씨브감정평가법인

대표이사 김 영 산



# 영 업 보 고 서(제1/4분기)

(주)씨브감정평가법인

2014년 1월 1일부터  
2014년 3월 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. 열린사이버대학교와 산학협정체결  
대경대학교 “부동산경영과” 사내대학 운영 협약체결
- 2006. 04. 물적 분할에 의거 (주)써브감정평가법인으로 상호변경
- 09. 부동산정보팀r-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. 출판업, 도서판매업
16. 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 6년	상근	○
호종일	이사	2012.4.6 (중임)	2015.4.5	부동산학박사(서울벤처정 보대학원) 감정평가사 경력 30년	상근	×
송백천	이사	2012.9.24 (취임)	2015.9.23	성균관대 농업경제학과 감정평가사 경력 15년	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)	44
인천지사	2006.04	인천광역시 남구 주안로 115, 6층(주안동, 우리빌딩) (Tel: (032)434-0377, Fax: (032)434-0380)	13
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)	9
원주지사	2006.05	강원도 원주시 시청로 3, 403호(무실동, 로얄타워) (Tel: (033)748-7820, Fax: (033)748-7830)	5
대전세종지사	2014.03	대전광역시 서구 둔산북로 121, 1607호(둔산동, 아너스빌) (Tel: (042)471-4709, Fax: (042)471-3709)	5
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)	9
계	9개사		123



2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

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.

2) 기타의 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

4. 투자자문수수료 체계

- 업무의 특성 및 난이도에 따라 계약당사자의 별도계약에 의함.



## 재 무 상 태 표

제 9기 2014년 03월 31일 현재  
제 8기 2013년 12월 31일 현재

회 사 : (주)세브감정평가법인

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>자</b>				
<b>I. 유 동 자 산</b>		3,785,216,273		4,314,147,983
(1) 당 좌 자 산		3,785,216,273		4,314,147,983
예 수		28,522,399		20,063,873
예 수 외 기 타		177,246,201		333,277,018
예 수 외 기 타		9,870,000		9,180,000
예 수 외 기 타		934,369,454		936,969,454
예 수 외 기 타		39,930		39,930
예 수 외 기 타	1,963,525,491		2,173,156,274	
예 수 외 기 타	4,502,070	1,959,023,421	5,116,870	2,168,059,404
예 수 외 기 타		77,156,089		77,156,089
예 수 외 기 타		65,199,701		120,834,367
예 수 외 기 타		314,627,707		458,612,428
예 수 외 기 타		16,045,420		16,045,420
예 수 외 기 타		28,101,541		
예 수 외 기 타		14,410		
예 수 외 기 타		1,270,000		
예 수 외 기 타		173,700,000		173,700,000
(2) 재 고 자 산				
<b>II. 비 유 동 자 산</b>		3,344,302,064		3,369,409,387
(1) 투 자 자 산		1,852,819,414		1,860,197,579
특정 현금과 예금		10,000		10,000
투자유가증권		1,780,000,000		1,780,000,000
장기대여				12,425,460
회차연금운용자산		72,809,414		67,762,119
(2) 유 형 자 산		355,805,992		364,749,150
차량	103,269,349		103,269,349	
관과상각누계액	54,965,547	128,303,802	54,965,547	128,303,802
비	679,235,445		715,804,955	
관과상각누계액	451,733,255	227,502,190	479,449,607	236,445,348
(3) 무 형 자 산		762,387,658		762,387,658
영 업		762,387,658		762,387,658
(4) 기 타 비 유 동 자 산		373,289,000		382,075,000
임차보증금		270,600,000		279,600,000
기타보증금		101,439,000		101,225,000
전신전화가입료		1,250,000		1,250,000
<b>자 산 총 계</b>		7,129,518,337		7,683,557,370
<b>부 채</b>				
<b>I. 유 동 부 채</b>		6,190,945,380		6,157,012,950
(1) 예 수		179,980,124		169,047,001
(2) 부가세		254,687,418		198,970,272
(3) 선단기차임비		390,735,409		326,005,775
(4) 미지급수		793,304,389		780,496,614
(5) 학수		3,308,663,284		3,252,731,097
(6) 회차연금운용		955,528,162		1,137,305,817
(7) 회차보통		235,046,574		292,455,374
(8) 회차보통		153,591,370		269,245,669
(9) 회차보통		81,283,851		201,483,550
(10) 회차보통		72,307,519		67,762,119
<b>부 채 총 계</b>		6,344,536,730		6,426,258,619
<b>자 본</b>				
<b>I. 자 본</b>		2,000,000,000		2,000,000,000
(1) 자본잉여		2,000,000,000		2,000,000,000
<b>II. 자 본</b>				
(1) 자본주점				
<b>IV. 기타포괄손익누계액</b>				
<b>V. 결 산</b>		1,215,018,393		742,701,249
(1) 미처리		1,215,018,393		742,701,249
(2) 당기순손실				
(3) 당기순이익				
(4) 당기순이익				
(5) 당기순이익				
(6) 당기순이익				
(7) 당기순이익				
(8) 당기순이익				
(9) 당기순이익				
(10) 당기순이익				
(11) 당기순이익				
(12) 당기순이익				
(13) 당기순이익				
(14) 당기순이익				
(15) 당기순이익				
(16) 당기순이익				
(17) 당기순이익				
(18) 당기순이익				
(19) 당기순이익				
(20) 당기순이익				
(21) 당기순이익				
(22) 당기순이익				
(23) 당기순이익				
(24) 당기순이익				
(25) 당기순이익				
(26) 당기순이익				
(27) 당기순이익				
(28) 당기순이익				
(29) 당기순이익				
(30) 당기순이익				
(31) 당기순이익				
(32) 당기순이익				
(33) 당기순이익				
(34) 당기순이익				
(35) 당기순이익				
(36) 당기순이익				
(37) 당기순이익				
(38) 당기순이익				
(39) 당기순이익				
(40) 당기순이익				
(41) 당기순이익				
(42) 당기순이익				
(43) 당기순이익				
(44) 당기순이익				
(45) 당기순이익				
(46) 당기순이익				
(47) 당기순이익				
(48) 당기순이익				
(49) 당기순이익				
(50) 당기순이익				
(51) 당기순이익				
(52) 당기순이익				
(53) 당기순이익				
(54) 당기순이익				
(55) 당기순이익				
(56) 당기순이익				
(57) 당기순이익				
(58) 당기순이익				
(59) 당기순이익				
(60) 당기순이익				
(61) 당기순이익				
(62) 당기순이익				
(63) 당기순이익				
(64) 당기순이익				
(65) 당기순이익				
(66) 당기순이익				
(67) 당기순이익				
(68) 당기순이익				
(69) 당기순이익				
(70) 당기순이익				
(71) 당기순이익				
(72) 당기순이익				
(73) 당기순이익				
(74) 당기순이익				
(75) 당기순이익				
(76) 당기순이익				
(77) 당기순이익				
(78) 당기순이익				
(79) 당기순이익				
(80) 당기순이익				
(81) 당기순이익				
(82) 당기순이익				
(83) 당기순이익				
(84) 당기순이익				
(85) 당기순이익				
(86) 당기순이익				
(87) 당기순이익				
(88) 당기순이익				
(89) 당기순이익				
(90) 당기순이익				
(91) 당기순이익				
(92) 당기순이익				
(93) 당기순이익				
(94) 당기순이익				
(95) 당기순이익				
(96) 당기순이익				
(97) 당기순이익				
(98) 당기순이익				
(99) 당기순이익				
(100) 당기순이익				
(101) 당기순이익				
(102) 당기순이익				
(103) 당기순이익				
(104) 당기순이익				
(105) 당기순이익				
(106) 당기순이익				
(107) 당기순이익				
(108) 당기순이익				
(109) 당기순이익				
(110) 당기순이익				
(111) 당기순이익				
(112) 당기순이익				
(113) 당기순이익				
(114) 당기순이익				
(115) 당기순이익				
(116) 당기순이익				
(117) 당기순이익				
(118) 당기순이익				
(119) 당기순이익				
(120) 당기순이익				
(121) 당기순이익				
(122) 당기순이익				
(123) 당기순이익				
(124) 당기순이익				
(125) 당기순이익				
(126) 당기순이익				
(127) 당기순이익				
(128) 당기순이익				
(129) 당기순이익				
(130) 당기순이익				
(131) 당기순이익				
(132) 당기순이익				
(133) 당기순이익				
(134) 당기순이익				
(135) 당기순이익				
(136) 당기순이익				
(137) 당기순이익				
(138) 당기순이익				
(139) 당기순이익				
(140) 당기순이익				
(141) 당기순이익				
(142) 당기순이익				
(143) 당기순이익				
(144) 당기순이익				
(145) 당기순이익				
(146) 당기순이익				
(147) 당기순이익				
(148) 당기순이익				
(149) 당기순이익				
(150) 당기순이익				
(151) 당기순이익				
(152) 당기순이익				
(153) 당기순이익				
(154) 당기순이익				
(155) 당기순이익				
(156) 당기순이익				
(157) 당기순이익				
(158) 당기순이익				
(159) 당기순이익				
(160) 당기순이익				
(161) 당기순이익				
(162) 당기순이익				
(163) 당기순이익				
(164) 당기순이익				
(165) 당기순이익				
(166) 당기순이익				
(167) 당기순이익				
(168) 당기순이익				
(169) 당기순이익				
(170) 당기순이익				
(171) 당기순이익				
(172) 당기순이익				
(173) 당기순이익				
(174) 당기순이익				
(175) 당기순이익				
(176) 당기순이익				
(177) 당기순이익				
(178) 당기순이익				
(179) 당기순이익				

별첨 2 손익계산서

## 손 익 계 산 서

제 9기 2014년 01월 01일 부터 2014년 03월 31일 까지  
제 8기 2013년 01월 01일 부터 2013년 12월 31일 까지

회 사 : (주)써브감정평가법인

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금	액	금	액
I . 매 출 수 익	0	1,622,340,486	0	10,189,778,966
수 입 수 수 료	883,636,194	0	6,193,281,580	0
인 터 넷 담 보 감 정	725,121,293	0	3,935,577,580	0
조 시 수 수 료	0	0	30,000,000	0
기 타 매 출	2,219,353	0	21,237,988	0
컨 설 등 수 수 료	11,363,636	0	4,661,818	0
II . 매 출 원 가	0	0	0	0
III . 매 출 총 이 익	0	1,622,340,486	0	10,189,778,966
IV . 판 매 관 리 비	0	1,807,576,202	0	9,452,013,449
임 령 금 여	91,669,354	0	774,459,235	0
직 령 금 여	812,559,630	0	3,270,260,544	0
상 여 금	30,735,067	0	504,279,579	0
장 금	0	0	214,270	0
퇴 직 금 여 총 당 금 준 입	0	0	33,775,245	0
퇴 직 금 여	14,943,485	0	31,780,812	0
퇴 직 보 험 총 당 금 준 입	5,047,295	0	6,000,000	0
복 리 후 생 비	87,227,161	0	576,599,777	0
여 비 교 통 비	114,086,174	0	809,579,651	0
검 대 비	23,640,733	0	87,272,567	0
통 신 비	28,556,347	0	119,835,627	0
전 령 비	1,387,724	0	6,750,911	0
세 금 과 공 과 금	22,483,930	0	172,942,597	0
감 가 상 각 비	7,112,304	0	0	0
지 금 일 차 료	79,919,487	0	379,856,602	0
수 수 선 비	1,688,000	0	14,406,999	0
보 험 료	6,568,530	0	106,394,133	0
차 령 유 지 비	18,336,413	0	78,869,121	0
운 반 비	2,638,419	0	16,448,300	0
교 육 훈 련 비	288,000	0	12,929,200	0
도 서 인 쇄 비	7,965,490	0	56,321,126	0
합 회 비	2,277,135	0	20,647,480	0
소 모 품 비	24,967,897	0	87,108,291	0
지 금 수 수 료	412,871,320	0	2,250,482,938	0
광 고 선 전 비	4,034,545	0	3,398,000	0
건 물 관 리 비	5,224,262	0	22,880,880	0
집 비	1,347,500	0	8,519,563	0
V . 영 업 손 실	0	185,235,718	0	-737,765,517
VI . 영 업 외 수 익	0	33,503,999	0	118,712,290
이 자 수 익	602,871	0	47,357,309	0
유형자산 처분이익	891	0	37,339	0
합 이 익	32,900,237	0	71,317,642	0
VII . 영 업 외 비 용	0	80,886,966	0	800,072,488
이 자 비 용	46,792,396	0	205,059,495	0
기 부 금	0	0	400,000	0
법 인 세 후 납 령	0	0	6,358,870	0
유가증권 처분손실	17,228	0	224,109	0
유형자산 처분손실	437,604	0	561,074	0
잠 손 실	33,639,758	0	586,468,940	0
VIII . 법인세비용차감전순손실	0	232,618,703	0	-56,405,319
IX . 법 인 세 비 용	0	0	0	0
X . 담 기 순 손 실	0	232,618,703	0	-56,405,319