

# 영 업 보 고 서(2012년도 제2/4분기)

(주)가온감정평가법인

2012년 4월 1일부터  
2012년 6월 30일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

- 1975. 01. 정일토지평가사 사무소 설립
- 1991. 07. 정일감정평가법인 설립
- 2001. 07. (주)정일감정평가법인 출범
- 2006. 08. (주)가온감정평가법인으로 상호 변경  
(주)정일감정평가법인, (주)동아감정평가법인,  
(주)아세아감정평가법인 통합
- 2007. 06. 대형감정평가업자 지정(국토해양부 공고 제2007-219호)
- 2012. 04. 본사 및 지사 13개소의 대형감정평가법인

### 2. 영업의 개요

#### 1) 감정평가

- 부동산가격 공시제도 관련업무
  - 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 표준지 가격의 평가
  - 개별공시지가의 검증
  - 지가변동률의 조사
  - 임대료 조사
- 공공사업관련 보상감정평가
  - 공익사업의 시행에 따른 공공용지의 매수·수용 등 각종 공공사업과 관련된 보상 및 보상관련 자문
  - 징발법에 의한 징발목적물의 보상감정평가

- 금융기관 등의 감정평가

- 은행, 보험회사 등의 대출관련 담보감정평가
- 기업체의 대리점 개설 및 관리를 위한 담보

- 국유재산, 조성용지, 체비지 매각을 위한 감정평가

- 국유재산의 취득, 처분, 교환을 위한 감정평가
- 공공택지로 조성된 주거, 상버, 공업용지 등의 가격산정을 위한 감정평가
- 환지청산 및 체비지의 매각을 위한 토지의 감정평가

- 부동산의 세금 및 자산관리를 위한 감정평가

- 상속세, 증여세, 법인세, 부가가치세 등과 관련되는 각종 세금관련 감정평가
- 공공단체, 사립학교, 사회복지법인의 자산 매입 및 매각을 위한 감정평가

- 경매(공매) 및 각종 소송을 위한 감정평가

- 법원에서 의뢰하는 부동산 경매 및 공공기관등에서 의뢰하는 압류재산의 공매 감정평가
- 법원 선입에 따른 민사, 형사, 행정소송 등을 위한 감정평가

- 기업관련 감정평가

- 법인설립, M&A, 자산재평가, 현물출자 등에 따른 감정평가
- 영업권, 특허권, 상표권 등 무형고정자산의 감정평가

- 기타

- 각종 인허가, 이민수속 등을 위한 감정평가
- ABS, NPL 및 REITs관련 부동산실사업무 및 평가업무
- 어업권, 광업권, 건축중인 부동산, 골프장, 광천지 등의 감정평가
- 상장·비상장 주식, 채권 등의 감정평가

※ 감정평가 대상

- 부동산 : 토지, 건물, 아파트, 임야(산림), 과수원, 염전 등
- 기업체(사업체 등) : 공장, 자동차, 중기, 선박, 항공기, 동산 등
- 특수물건 : 광산 및 광업권, 어장 및 어업권, 상장주식 및 비상장 주식, 유가증권, 기타 무형고정자산 등

## 2) 일반부동산 컨설팅 업무

### - 최유효 이용분석

- 개발계획수립 및 효율적 이용방안 제시
- 부동산 용도전환, 형질변경 방안 분석

### - 부동산 입지분석 및 선정

- 선정목적에 맞는 분석을 통해 최적의 입지 선정
- 선정된 입지의 취득 알선

### - 개발 및 투자 타당성 분석

- 최적의 개발 방안 수립
- 나지상 적정건축물 건축 방안 수립
- 특정 부동산개발의 투자 타당성 분석

### - 경매 컨설팅

- 적정 응찰가격 산출, 권리분석, 응찰대행

## 3) 토털 부동산컨설팅 업무

- 부동산 개발과 관련된 시장분석
- 상업유통시설개발 타당성 분석
- 공업입지분석 및 공장설립 타당성 분석
- 관광단지 개발 타당성 분석
- 부동산 관리방법 연구
- 부동산 투자수익성 연구·분석
- 주상복합 건물의 상권분석
- 실버산업시설개발 타당성 분석
- 레저·스포츠시설 개발 타당성 분석
- 부동산 개발사업 타당성 분석 및 평가
- 손해사정업무와 관련한 제반업무

- 최적의 부동산 활용방안

- 유형별 최유효 활용방안 수립
- Remodeling 활용방안 수립
- 타당성 분석
- 비용·편익분석
- 기타 개발관련 자문

- 선진 금융기법의 활용

- REITs 투자자문
- 부동산 경제지표 분석 및 예측
- Project Financing 자문
- 부동산 증권화·유동화 관련자문

- 성공적인 부동산 마케팅

- 부동산 마케팅 기획
- 개발사업 분양대행
- 입지여건 분석 및 입지선정
- 적정 매입·매도 가증금액 추정

- 합리적 분쟁해결방안 제시

- 일조권 등 주거환경 침해로 인한 가치하락액 산정
- 환경분쟁에 따른 자산가치 하락액 산정
- 층별·위치별 효용격차지수 산정
- 기타 가치산정 관련 자문

- 부동산 컨설팅 업무절차

상담 접수 → 사전협의 → 제안서 제출 → 계약체결 → 실지조사·연구분석 →  
보고서작성 → 최종검토 → 보고서제출 및 프리젠테이션

#### 4) 도시정비사업 관련평가

##### - 재개발 및 재건축 관련업무

- 조합설립 자문
- 사업의 타당성 분석
- 관리처분계획 수립을 위한 종전토지, 분양 예정대지 또는 건축시설의 추산액 산정
- 보류지 매각 및 상가분양 평가
- 공동주택(아파트)층별 위치별 효용격차지수 산정 및 동·호수 배정 컨설팅
- 국공유지의 매각, 임대, 환매시 평가
- 국민주택 조합주택 건설을 위한 대지조성 목적인 경우 매각 또는 임대 평가
- 2년 이내 사업미시행시 환매평가
- 기타 재개발 재건축·관련 컨설팅

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
-	보통주식	-	4,389,000,000	변동사항없음.

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
전우희	대표이사	2012.03.13	2014.	감정평가사	Y	N
박상목	기획이사	2012.03.13	2014.	감정평가사	Y	N
최종근	총무이사	2012.03.13	2014.	감정평가사	Y	N
최봉순	재무이사	2012.03.13	2014.	감정평가사	Y	N
송희상	감사	2012.03.13	2014.	감정평가사	Y	N
노용호	부회장	2012.03.13	2014.	감정평가사	Y	N

## 5. 자산운용전문인력 현황

직 위	성 명	주민등록번호	주요경력 및 자격
이사	민병오		자산운용 및 투자자문 (주)정일감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
이사	박현기		부동산컨설턴트 및 부동산운용 (주)정일감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
이사	임세환		부동산자산운용 (주)아세아감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
이사	송유신		자산운용 (주)아세아감정평가법인 (주)가온감정평가법인 이사/감정평가사
계	4명		

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치 연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
본 사	1991. 07.01	서울특별시 송파구 충민로10(문정동 292) 가든파이버 툴 8층 S-33호 (T.02-3460-4100, F.02-535-1815)	·감정평가사(64명) ·수습평가사(6명) ·직원(44명)
경기남부지사	1991. 07.01	경기도 수원시 팔달구 권광로180번길 24(인계동1123-24) 학영빌딩 5층 (T.031-238-8920, F.031-238-8927)	·감정평가사(14명) ·직원(11명)
경기동부지사	2003. 03.05	경기도 성남시 분당구 성남대로 934(야탑동 360-4) 궁전프라자Ⅱ 404호 (T.031-712-0090, F.031-712-0248)	·감정평가사(13명) ·직원(10명)
경기북부지사	2001. 07.13	경기도 의정부시 청사로 50(금오동 474-1) 금오플러스빌딩 901호 (T.031-879-6600, F.031-879-6085)	·감정평가사(13명) ·수습평가사(2명) ·직원(5명)
경인지사	1991. 07.01	인천광역시 남동구 구월남로 126 (구월동 1132-14) 동우메트로피아 2층 (T.032-428-9966, F.032-434-4141)	·감정평가사(12명) ·수습평가사(2명) ·직원(10명)
강원지사	2008. 08.01	강원도 춘천시 동면 소양강로 142 (장학리 785-31) 교차로빌딩 3층 (T.033-241-6050, F.033-256-0664)	·감정평가사(5명) ·직원(6명)
충남지사	2001. 03.20	충청남도 천안시 서북구 불당17길27 (불당동 734) 그랜드프라자 9층 (T.041-554-8500, F.041-554-8502)	·감정평가사(8명) ·직원(15명)
충북지사	2010. 05.04	충청북도 청주시 흥덕구 구룡산로 216 (산남동 357) 2층 (T.043-291-7700, F.043-291-7714)	·감정평가사(4명) ·직원(8명)
부산경남지사	1997. 03.29	부산광역시 연제구 명륜로 10 (거제동 150-6)한양타워빌 9층 901호 (T.051-507-0667, F.051-507-0688)	·감정평가사(14명) ·직원(14명)
울산경남지사	1991. 07.01	울산광역시 남구 돌길로60(신정2동 647-4) 신정코아빌딩10층 (T.052-274-8811, F.052-274-8812)	·감정평가사(9명) ·수습평가사(1명) ·직원(8명)
대구경북지사	1991. 07.01	대구광역시 동구 동대구로 432 (신천동 299-2) 국제오피스텔 6층 601호 (T.053-742-1431, F.053-751-4300)	·감정평가사(12명) ·수습평가사(1명) ·직원(12명)

영업소 명칭	설치 연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수
전북지사	2010. 06.16	전라북도 군산시 조촌4길 40(조촌동)송학빌딩 4층 (T.063-452-6969, F.063-452-6971)	·감정평가사(4명) ·직원(8명)
제주지사	2003. 05.01	제주특별자치도 제주시 동광로1길 1(이도1동 1736-15) 한라신협 3층 (T.064-722-1739, F.064-752-4982)	·감정평가사(5명) ·직원(8명)
계		본사의 12개소	·감정평가사(177명) ·수습평가사(12명) ·직원(162명)

## 7. 대차대조표 및 손익계산서(서식생략)

- 투자자문수익은 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문수익(이하 “주된 투자자문수익”이라 함)과 기타의 투자자문수익으로 구분 기재

## II. 투자자문현황

### 1. 투자자문계약현황

- 1) 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
				해당사항없음.

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



## 2) 기타의 투자자문계약

투자자문업무의 종류	고객	투자자문 업무담당자	진행여부	비고
				해당사항없음.

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

## 2. 투자자문종류별 투자자문수수료 현황

### 1) 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

※ 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(분기) 수수료		당(분기) 수수료		증감율(%)	비고
	금액	비율(%)	금액	비율(%)		
						해당사항없음.

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

### 3. 고객별 투자자문수수료 증감현황

#### 1) 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 영업활동과 관련된 투자자문계약

(단위 : 백만원)

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

※ 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(%)		
						해당사항없음.

※ 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