

감정평가전문기관  
[주]삼창감정평가법인 안내서



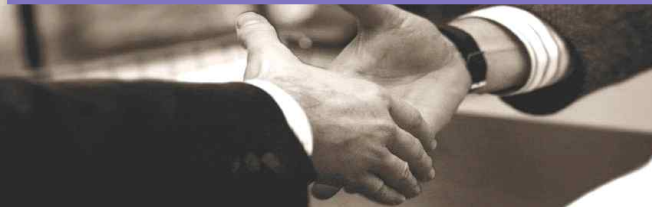
**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길 27, 2층 ( 서초동, 탑스벤처타워 )

Tel:02)540-7100, Fax:02)549-7263

# C O N T E N T S

I. 인사말씀	1
II. (주)삼창감정평가법인 현황	2
1. 법인연혁	2
2. 매출 및 자본금	2
3. 조직개황도	3
4. 본지사 조직망	4
5. 본지사 설립년도 및 인적현황	5
III. 법인 자체심사기준 및 손해배상 관련제도	6
1. 과다감정 예방을 위한 자체심사기준	6
2. 손해배상에 대비하기 위하여 운영중인 제도	9
IV. 법인의 특징 및 장점	10
V. 감정평가업무 관련 협약현황	11
1. 업무협약체결 금융기관현황	11
2. 정부기관 협약현황	16
3. 기업체 협약현황	16



## I. 인사말씀

우리법인은 공정.정확.신뢰를 설립이념으로 1978년 설립된 이래 그동안 수많은 감정평가업무의 처리를 통해 방대한 자료와 경험을 축적하며 성장.발전한 감정평가전문기관입니다.

전국적으로 16개의 본.지사망을 구축하고 있으며, 199명의 각 분야별 감정평가사 등 444명의 감정평가 요원 및 전산요원을 확보하여 고객의 부름에 항상 준비하고 있습니다.

우리법인은 감정평가업무와 더불어 부동산컨설팅, 부동산매매 및 투자에 관한 상담 등 부동산 정보사업, 기업M&A 및 경영관리에 관한 상담 등 업무영역을 확장시켜 고객의 Needs에 부응하고자 최선을 다하고 있습니다.

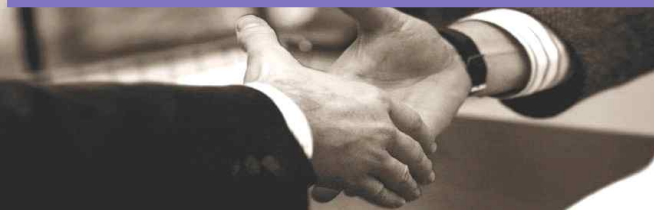
또한, 과대평가.과소평가 등 부실평가를 사전에 방지하고, 정확한 평가를 하기 위해 감정평가 심의기구를 운영하고 있습니다. 이러한 기구를 충분히 활용하여 우리법인은 현재까지 담보평가와 관련하여 과대평가, 부실평가 등의 문제가 단 한건도 없었습니다.

아울러 우리 법인은 자산의 객관적 가치를 공정하게 평가하여 고객의 재산권을 보호하고 건전한 자산운용이 가능할 수 있도록 최선을 다하고자 합니다.

더 나아가 고객여러분의 관심과 신뢰에 보답하기 위하여, 새로운 차원의 감정평가 서비스를 제공하고, 부동산업 발전의 선도적 역할을 하며 국가경제와 사회 공헌에 이바지할 것을 약속드립니다. 앞으로도 고객여러분의 지속적인 관심과 성원을 부탁드립니다.

2021

(주)삼창감정평가법인



## II. [주]삼창감정평가법인 현황

### 1. 법인연혁



- 2019 05/27 대전세종지사 개설
- 2015 07/28 경남중부지사 개설
- 07/10 제주지사 개설
- 2013 04/03 충북지사 개설
- 2010 12/14 충남지사 개설
- 2007 06/05 우수법인 지정(국토해양부)
- 2006 08/01 전북지사 개설
- 08/01 광주전남지사 개설
- 07/18 제주지사 개설
- 07/18 강원지사 개설
- 2004 07/19 대구경북지사 개설
- 03/02 경기남부지사 개설
- 02/16 경기북부지사 개설
- 01/01 법인형태 전환(주식회사)
- 2000 07/01 경인지사 개설
- 1996 09/20 경기지사 개설
- 08/10 울산경남지사 개설
- 1994 04/30 충청지사 개설
- 1991 07/01 부산경남지사 개설
- 07/01 삼창감정평가법인설립(합명법인)
- 1978 01/05 삼창토지평가합동사무소 창립

### 2. 매출 및 자본금

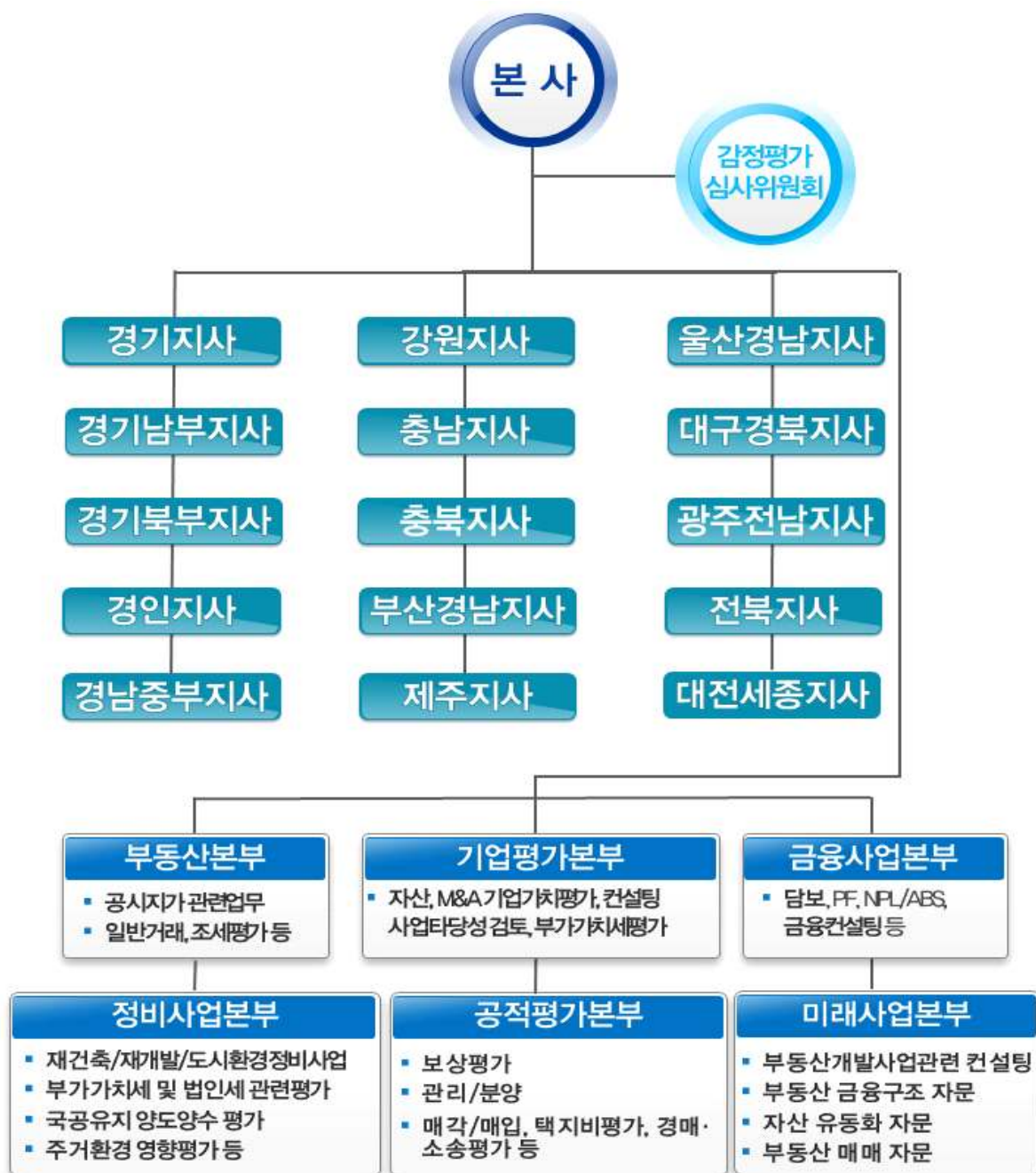


수권자본금	10,000,000,000원
납입자본금	7,084,905,000원
자산규모 현황 (2019년도)	29,296,100,607원
매출액 현황 (2019회계연도)	64,405,671,609원
감정평가사 및 인적현황	총 212명(수습평가사 13명 포함)
조직현황	본사 및 15개 지사



## II. (주)삼창감정평가법인 현황

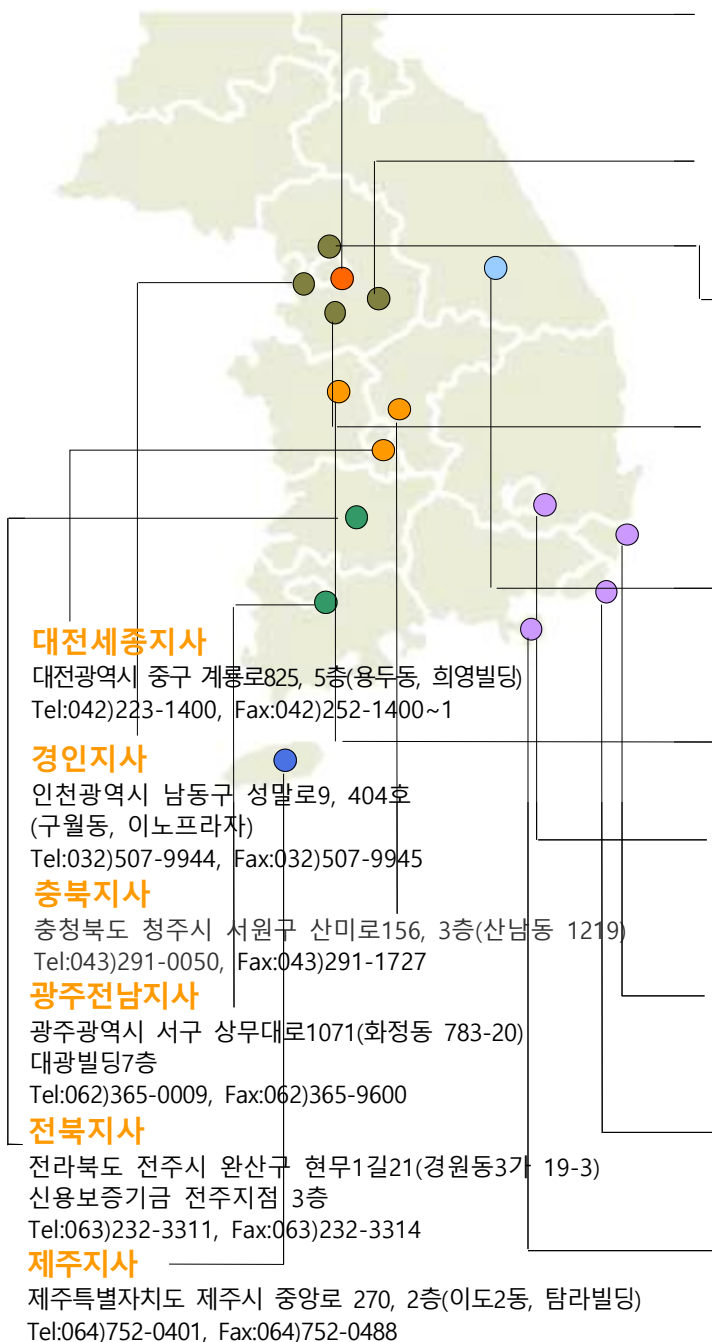
### 3. 조직개황도





## II. [주]삼창감정평가법인 현황

### 4. 본·지사 조직망



#### 본 사

서울특별시 서초구 반포대로 14길 27, 2층  
(서초동, 탑스벤처타워)  
Tel:02)540-7100, Fax:02)549-7263

#### 경기지사

경기도 성남시 중원구 도촌로8번길11, 3층 301호  
(도촌동, 씨앤씨프라자)  
Tel:031)709-7100, Fax:031)709-1727

#### 경기남부지사

경기도 수원시 장안구 경수대로 1110-12  
(광교빌딩2층)  
Tel:031)206-8700, Fax:031)206-8701

#### 경기북부지사

경기도 의정부시 의정로44(의정부2동526)석천빌딩5층  
Tel:031)826-9400, Fax:031)826-9770

#### 강원지사

강원도 원주시 능라동길 48-1, 301, 302호  
(무실동, 아트리움)  
Tel:033)732-1022, Fax:033)732-6459

#### 충남지사

충청남도 천안시 서북구 불당22대로86(불당동 1535)  
마블러스스타워 5층 507호  
Tel:041)567-1400, Fax:041)568-7600

#### 대구경북지사

대구광역시 수성구 동대구로 194, 7층(황금동, 우신빌딩)  
Tel:053)762-5806-7, Fax:053)762-5808

#### 울산경남지사

울산광역시 남구 변영로172(달동 1325-12)  
sony빌딩6층  
Tel:052)261-1800, Fax:052)261-3888

#### 부산경남지사

부산광역시 부산진구 중앙대로775번길5, 14층 1401호  
(부전동, 삼정기업빌딩)  
Tel:051)806-3040, Fax:051)806-3041

#### 경남중부지사

경상남도 거제시 서문로 3길 24(고현동, 4층)  
Tel:055)632-7000, Fax:055)635-9990



## II. [주]삼창감정평가법인 현황

### 5. 본·지사 설립년도 및 인적현황

구 분	설립년도	감정평가사	수습평가사	업무보조직원	계
본 사	1991.07.01	77	4	38	119
경기지사	1996.09.20	11	1	17	29
경기남부지사	2004.03.02	10	1	13	24
경기북부지사	2004.02.16	9	1	14	24
충남지사	2010.12.14	5		13	18
충북지사	2013.04.03	5		8	13
경인지사	2000.07.01	14	2	25	41
강원지사	2006.07.18	5		6	11
부산경남지사	1991.07.01	15		26	41
울산경남지사	1996.08.10	7		10	17
대구경북지사	2004.07.19	10		16	26
광주전남지사	2006.08.01	12	1	13	26
전북지사	2006.08.01	8		10	18
제주지사	2015.07.10	4		7	11
경남중부지사	2015.07.28	4		6	10
대전세종지사	2019.05.27	3	3	10	16
합 계	-	199	13	232	444



### III. 법인 자체심사기준 및 손해배상 관련제도

## 1. 과다감정 예방을 위한 자체심사기준

### ▶ 감정평가심사 제도

1. 우리법인의 감정평가가격 심사제도는 정관 제5장 감정평가심사위원회 규정(정관 제40조 내지 제40조의4에서 규정)에 근거를 두고 있으며 별도로 감정평가심사위원회 규정을 두고 있습니다.
2. 우리법인의 감정평가 심사제도는 크게 감정평가심사위원회제도와 심사역 제도로 구분할 수 있습니다.

#### ① 감정평가심사위원회 제도

기능: 감정평가심사위원회는 일정요건에 해당되는 물건에 대하여 감정평가에 경험이 풍부한 위원들이 감정평가의 적정성을 심사하는 제도입니다.

구성: 감정평가심사위원회는 본사에 구성된 중앙감정평가심사위원회와 각 지사에 지역감정평가심사위원회로 구분됩니다.

#### ② 심사역제도

기능: 감정평가심사위원회가 일정요건에 해당하는 물건에 집중하여 심사하는 데에 반하여, 심사역은 모든 발송되는 감정평가서에 대하여 기본적으로 가격심사를 하는 기능을 담당합니다.

구성: 심사역은 본사의 각 본부에 또는 각 지사별로 심사역을 배치하여 일반적인 감정평가서 심사를 하게하고 본사에는 심사업무만을 전담하는 전담심사역을 두고 있어 본지사를 통틀어 일정금액 이상의 물건에 대하여는 심사역과는 별도로 복수로 심사하게 하여 가격에 대한 복수검증 제도로 두고 있습니다.

따라서 우리법인은 발송되는 모든 평가건에 대하여 기본적으로 심사역의 심사를 받도록 의무화하고 여기에 일정금액 이상에 대하여는 지역감정평가심사위원회, 중앙감정평가심사위원회, 본사의 전담심사역 최종심사 등 많은 경우 총 4단계의 심사를 경유하게 하여 부실감정, 과대·과소평가 등을 사전에 예방하는 여러 가지 제도적 장치가 마련되어 있습니다.



### III. 법인 자체심사기준 및 손해배상 관련제도

#### ▶ 감정평가심사 절차

##### 1. 심사위원회

###### ① 절차

- 1) 담당 감정평가사는 심사위원회 심사요건에 해당하거나 별도로 심사를 요청하는 경우에는 그 심사사유와 의견을 서면으로 간사에게 제출
- 2) 간사는 그 내용을 검토하여 위원장에게 보고
- 3) 위원장은 회의를 소집하여 위원들과 함께 가격심사를 하며, 필요한 경우 위원 또는 다른 감정평가사에게 조사를 수행하게 함
- 4) 위원장은 필요한 경우 담당 감정평가사 또는 가격조사자 참고인(외부인사, 자문역)등을 출석하게 하여 필요한 의견을 청취
- 5) 심사결과에 이의가 있는 경우에는 담당감정평가사가 재심사 요청

###### ② 심사위원회의 의결방법

재적위원 1/3이상의 출석으로 개의, 출석위원 2/3이상의 찬성으로 의결  
(재심사의 경우에는 위원 2/3이상의 출석과 중앙심사위원장을 제외한 출석위원 2/3이상의 찬성으로 의결)

위원이 안건과 이해관계가 있는 경우에는 위원으로서 참여제한

##### 2. 심사역

각 본지사의 심사역은 발송되는 모든 감정서에 대하여 심사

이 중 본사 전담심사역의 심사대상에 해당하는 물건은 심사역의 의견을 참고하여 재심사



### III. 법인 자체심사기준 및 손해배상 관련제도

#### ▶ 감정평가심사 조직구성

##### 1. 중앙감정평가심사위원회

- ① 소재지: 본사
- ② 인원: 이사회에서 선임한 20인이상 30인 이내  
(심사본부장, 본사전담심사역, 상임임원중 1인, 부동산가격공시위원 등 포함)
- ③ 선임: 이사회에서 선임하되, 위원장은 위원 중 대표이사가 임명
- ④ 임기: 1년
- ⑤ 심사대상물건
  - 보상평가: 평가액 500억원 이상(소유자 추천 100억원 이상)
  - 공익사업 150억원 이상, 도로, 철도, 하천 등의 개설 사업 500억원 이상
  - 임야, 광천지, 유원지등(보상목적외의 평가)과 구분소유물건: 20억원 이상
  - 담보등 물건: 50억원 이상
  - 사업주체가 공공택지 외의 택지에 주택을 공급하는 경우 택지가격 평가물건
  - 국공유재산 매각등, 과세목적평가: 개별공시지가 85%이하
  - 건물등 재조달원가가 1,500,000원/m<sup>2</sup> 이상 적용건물(호텔, 15층 이상 건물은 제외)
  - 동일물건 6개월 이내 평가전례금액과 30%이상 차이나는 물건
  - 본사의 지역감정평가심사위원회 심사대상물건

##### 2. 지역감정평가심사위원회

- ① 소재지: 본사 및 각지사(본사는 중앙감정평가심사위원회가 지역위원회 기능 수행)
- ② 인원: 이사회에서 선임한 2인 이상 7인 이내  
(지사 심사역 포함)
- ③ 선임: 이사회에서 선임하되, 위원장은 위원 중 대표이사가 임명
- ④ 임기: 1년
- ⑤ 심사대상물건
  - ▷ 심사역
    - 발송되는 전 감정평가서에 대하여 심사
  - ▷ 전담심사역
    - 보상평가 : 200억원 이상(소유자 추천 100억원 이상)
    - 공익사업 150억원 이상, 도로, 철도, 하천 등의 개설 사업 500억원 이상
    - 임야, 광천지, 유원지등(보상목적외의 평가)과 구분소유물건: 10억원 이상
    - 담보등 물건: 20억원 이상, 개별공시지가의 2.5배 이상
    - 중앙토지수용위원회의 재결을 위한평가
    - 공공택지 외의 택지에 주택을 공급하는 경우 택지가격 평가
    - 국공유재산 매각등목적평가: 개별공시지가 이하
    - 건물등 재조달원가가 1,400,000원/m<sup>2</sup> 이상 적용건물(호텔, 15층 이상 건물은 제외)
    - 동일물건 6개월 이내 평가전례금액과 20%이상 차이나는 물건



### Ⅲ. 법인 자체심사기준 및 손해배상 관련제도

## 2. 손해배상에 대비하기 위하여 운영중인 제도

### 1. 정관 제43조의2에 의한 손해배상준비금 적립

- “제43조의 2 【손해배상준비금】 이 회사는 손해배상책임의 부담에 따른 일시적인 과다지출액을 보전하기 위하여 당기말 미처분 이익금에서 이익준비금, 법인세 및 배당금을 제외한 잔액의 100분의 50이상 해당액을 손해배상준비금으로 적립한다. 다만, 이월결손금이 있을 때의 적립금액의 계산은 당해사업년도의 잉여금에서 그 결손보전에 충당할 금액을 공제한 잔액에 대하여 이를 행한다.”

### 2. 한국감정평가협회 공제규정에 의거 손해배상책임에 관한 공제사업에 가입

<손해배상책임공제약관>

- 제2조(보상책임): 협회는 제1조의 규정에 의하여 계약이 성립된 회원이 부동산가액공시 및 감정평가에 관한 법률 제26조의 규정에 의하여 감정평가의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해배상책임을 부담하게 된 경우에 그 재산상의 손해를 입은 자에게 공제규정과 이 약관에서 정하는 바에 따라 보상한다.
- 제3조(보상한도): 협회가 보상하는 금액은 판결의 확정 등에 의하여 결정된 피공제가가 입은 손해액으로 하되, 손해액이 건당 1억원을 초과하거나 그 회원이 손해배상책임 공제료로 납부한 합계금액의 100배 해당액을 초과하는 경우에는 건당1억원 또는 그 100배해당액 중에서 적은 금액을 한도로 한다.

### 3. 손해배상 보증금 적립

- 우리은행 : 손해배상 보증금 1억원 적립
- 신한은행 : 예금담보 1억원 적립
- 국민은행 외 : 손해배상적립금 1,143,355,520원



## IV. 법인의 특징 및 장점

### 우리법인의 특징 및 장점

#### 1. 연륜있는 안정적 조직

1978년에 설립되어 2020년 현재 한국감정평가사협회 회원사 중 가장 연륜이 깊고 전통있는 안정된 조직입니다.

#### 2. 외부환경에 적응하는 유연한 조직

수많은 제도의 변혁과 환경의 변화에 적극적이고 유연하게 적응하여 감정평가 업계의 선도 법인으로 성장·발전시켜온 조직입니다.

#### 3. 감정평가업계의 선도적 조직

국가 및 공공기관의 공공사업에의 주도적인 참여뿐만 아니라 자산재평가 및 재건축 관련 평가에 선도적 역할을 수행하고 있는 조직입니다.

#### 4. 우수한 인적자원을 보유한 조직

풍부한 경험과 연륜을 지닌 숙련된 인적자원과 최신이론 및 감정평가 기법을 습득한 패기있는 젊은 인적자원이 적절하게 조화된 조직입니다.

#### 5. 풍부한 자료 확보와 KNOW-HOW를 구축한 조직

풍부한 감정평가 자료와 감정평가 기법을 보유하여 각종 평가업무를 신속·정확히 수행하여 신뢰받는 조직입니다.

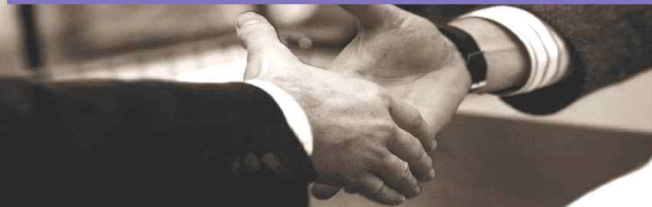


## V. 감정평가업무 관련 협약현황

### 1. 업무협약체결 금융기관 현황

#### ▶ 제1금융기관

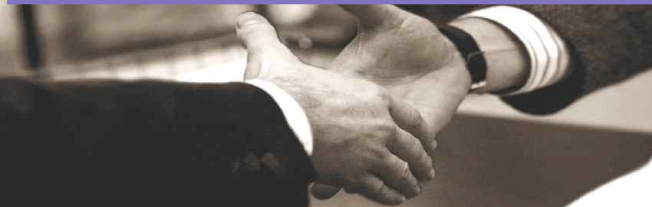
은행명	최초협약일자	최근갱신일자	비고
국민은행	1991.10.01	2019.05.17	자동갱신
신한은행	1994.01.03	2018.08.01	자동갱신
한국외환은행	1999.09.17	2013.10.15	자동갱신
스탠다드차타드은행	2000.05.08	2015.11.11	자동갱신
수협중앙회 (여신관리부)	1996.07.27	2014.01	자동갱신
수협중앙회 (상호금융부)	2004.02	2014.10	자동갱신
우리은행	1998.12.10	2014.02.26	자동갱신
중소기업은행	2003.07.01	2018.08.22	자동갱신
NH농협은행	1996.04.09	2015.08.01	자동갱신
농업협동조합중앙회 (단위농협,축협)	2012.04.30	2019.11.27	자동갱신
경남은행	1991.09.18	2014.07.10	자동갱신
전북은행	1997.01.01	2013.12.20	자동갱신
하나은행	1999.07.26	2014.01.01	자동갱신
한국씨티은행	1995.09.13	2017.09.30	자동갱신
대구은행	1992.12.07	2014.07.07	자동갱신
부산은행	1991.07.01	2014.05.19	자동갱신
광주은행	2006.09.11	2014.08.21	자동갱신
제주은행	2006.07.26	2014.11.04	자동갱신
한국수출입은행	2011.09.20	2013.10.31	자동갱신
KDB한국산업은행	2020.06.15	2020.06.15	자동갱신



## V. 감정평가업무 관련 협약현황

### ▶ 제2금융기관

은행명	최초협약일자	최근갱신일자	비고
서울보증보험(주)	1999.01.21	2008.11.12	자동갱신
새마을금고	2003.12.19	2017.12.21	자동갱신
교보생명보험(주)	1996.04.09	2015.04.01	자동갱신
삼성생명	1999.09.17	2019.07.17	2년
한화생명	1994.01.03	-	자동갱신
현대해상	2007.04.20	-	자동갱신
MG손해보험 (구 그린손해보험주식회사)	2008.12.11	-	자동갱신
융창저축은행	1998.12.10	2018.08.22	자동갱신
(주)민국저축은행	2006.09.28	-	자동갱신
새마을금고중앙회	2006.10.31	2019.12	자동갱신
산림조합중앙회	2007.10	2016.07.19	자동갱신
광명동부새마을금고	2008.05.22	-	자동갱신
청평, 가평 새마을금고	2010.08.23	-	자동갱신
대명신용협동조합	2008.03.03	-	자동갱신
연희신협	2008.09.04	-	자동갱신
스마일저축은행	2010.07.14	-	자동갱신
(주)인천저축은행	2011.01.26	-	자동갱신



## V. 감정평가업무 관련 협약현황

### ▶ 제2금융기관

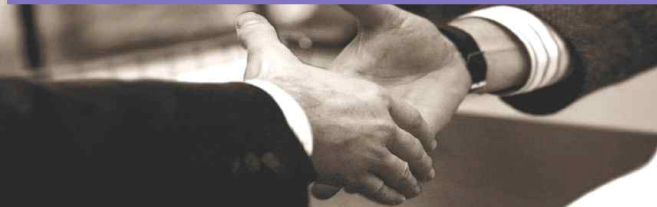
은행명	최초협약일자	최근갱신일자	비고
IBK 캐피탈	2011.02.15	-	자동갱신
한국양봉농업협동조합	2011.05.03	-	자동갱신
삼성화재해상보험	2012.07.02	2017.01.23	자동갱신
바로저축은행 (구. 신안저축은행)	2012.09.05	-	자동갱신
하나자산신탁	2012.10.18	-	자동갱신
더케이저축은행	2013.06.24	-	자동갱신
농협생명보험 주식회사	2013.09.25	-	자동갱신
대봉천신용협동조합	2013.10.10	-	자동갱신
안양만안새마을금고	2013.12.04	-	자동갱신
도화1동새마을금고	2014.01.03	-	자동갱신
제물포새마을금고	2014.01.03	-	자동갱신
연수새마을금고	2014.01.03	-	자동갱신
우리저축은행	2014.04.10	-	5년
하나저축은행	2014.04.01	-	자동갱신
재송동새마을금고	2014.04.24	-	자동갱신
고척1동새마을금고	2014.05.15	-	자동갱신
유니온저축은행	2014.06.02	2016.11.30	자동갱신
열린 새마을금고	2014.06.05	-	자동갱신



## V. 감정평가업무 관련 협약현황

### ▶ 제2금융기관

은행명	최초협약일자	최근갱신일자	비고
대관령신용협동조합	2014.06.16	-	자동갱신
안양농업협동조합	2014.08.12	-	자동갱신
노들새마을금고	2014.11.21	-	자동갱신
행당1동 새마을금고	2014.11.28	-	자동갱신
도림2동 새마을금고	2015.01.07	-	자동갱신
동대문동부새마을금고	2015.03.24	-	자동갱신
성서새마을금고	2015.03.24	-	자동갱신
영월신협	2015.04.27	-	자동갱신
태백새마을금고	2015.05.04	-	자동갱신
화광새마을금고	2015.05.04	-	자동갱신
포남새마을금고	2015.07.06	-	자동갱신
고창새마을금고	2015.05.20	-	자동갱신
서울개인택시조합 새마을금고	2015.09.17	-	자동갱신
스카이지축은행	2015.09.24	-	자동갱신
동수원신용협동조합	2015.09.30	-	자동갱신
우리종합금융 주식회사	2015.09	-	자동갱신
삼호저축은행	2015.11.10	-	자동갱신



## V. 감정평가업무 관련 협약현황

### ▶ 제2금융기관

은행명	최초협약일자	최근갱신일자	비고
관악새마을금고	2015.11.18	-	자동갱신
한국투자저축은행	2015.03.18	-	자동갱신
메리츠종합금융증권	2015.11.24	-	자동갱신
미래에셋생명보험	2016.04.12	-	자동갱신
NH저축은행	2016.06.29	-	자동갱신
신용협동조합중앙회	2016.09.22	2017.09.14	자동갱신
신한저축은행	2018.07.06	-	자동갱신
IBK저축은행	2018.06	-	자동갱신
조은저축은행	2018.12.31	-	자동갱신
안산신용협동조합	2019.04	-	자동갱신
키움에스저축은행	2019.05.29	-	자동갱신
인성저축은행	2019.08.08	-	자동갱신
한국투자캐피탈(주)	2020.03	-	자동갱신
홍국화재해상보험주식회사	2020.09.01	-	자동갱신



## V. 감정평가업무 관련 협약현황

### 2. 정부기관 협약현황

---

- ☞ 국토교통부, 중앙토지수용위원회 및 각 지방토지수용위원회, 서울지방국토관리청 등 정부 부서
- ☞ 서울특별시청 및 각 구청 등 지방자치단체, SH서울주택도시공사, 한국농어촌공사, 한국자산관리공사, 중소벤처기업진흥공단, 대한무역투자진흥공사(KOTRA), 한국토지주택공사(LH), 한국에너지공단, 한국수자원공사, 보건복지부, 서울시설관리공단, 한국철도공사, 한국도로공사, 한국전력공사, 주택도시보증공사(HUG) 국가보증처, 한국농어촌공사, 한국농수산물유통공사(aT) 외 다수

### 3. 기업체 협약현황

---

- ☞ GS칼텍스(주), 한국토지신탁, KB부동산신탁, 생보부동산신탁, 하나자산신탁 티존코리아, 동양인베스트먼트, 삼성전자주식회사, 젠스타, 대신에이엠씨(주), KB손해보험, 삼일회계법인, 삼정회계법인, 라셋파트너스, 키움투자자산운용, 롯데건설, 대우건설, 하나자산운용, NH투자증권, 유안타증권, S-oil, 한국기업평가, 제이비자산운용, 대웅제약 외 다수