부동산서비스 시장의 여건변화와 감정평가업의 발전방향

채 미 옥 *

Ⅰ. 서 론
Ⅱ. 감정평가업의 현황 및 문제점
Ⅲ. 감정평가업의 여건변화 전망
Ⅳ. 감정평가의 발전방향
Ⅴ. 결 론

Ⅰ. 서 론

21세기는 첨단기술의 시대이며 지식산업화 시대이고, 빈번한 국제교류가 이루어지는 지구촌 경제시대이다. 감정평가업은 감정평가와 관련된 전문지식과 기법을 활용하는 전형적인 지식산업의 하나이다.

외환위기 이후 우리 나라의 부동산서비스시장은 급격하게 변화하고 있다. 부동산서비스에 대한 수요형태가 변하고 있고, 이를 제공하는 조직구조도 변하고 있다. 수요주체도 국내인에서 외국인까지 다양화되었다.

뿐만 아니라 첨단정보시스템의 활용이 광범위해지면서 감정평가수요도 급격히 감소하고 있다. 업계의 경쟁체계도 심화되고 있고, 전문분야별 영역구분이 약화되면서 타업종간의 업무영역 침범도 빈번해지고 있다.

이러한 변화에 탄력적으로 적응하지 못할 경우 감정평가업의 영역은 크게 위협을 받을 수 있다. 이 논문에서는 부동산서비스시장과 감정평가시장의 여건변화를 살

* 국토연구원 연구위원

펴보고, 감정평가업이 21세기의 지식기반산업으로 발전해 나가는데 필요한 발전방향을 제시하고자 한다.

II. 감정평가업의 현황 및 문제점

1. 관련제도의 현황

가. 관련제도의 체계

우리 나라의 감정평가관련제도는 「국토이용관리법」과 「감정평가에관한법률」로 이원화되어 있었으나, 1989년 공시지가제도가 도입되면서 「지가공시및토지등의평가에관한법률」(이하 : 지가공시법)로 일원화되었다. 지가공시관련 사항, 감정평가자격자 관리, 감정평가 조직의 설립요건 등에 대한 일반 사항은 「지가공시법」과 「감정평가에관한규칙」에 명시되어 있다.

감정평가 방법 및 기준, 감정평가 업무의 대상 및 행위 제한 등에 대한 표준화된 기준은 없고, 개별법에서 각각의 목적에 따라 규정하고 있다. 즉 보상평가방법과 보상기준 등에 대해서는「토지수용법」,「공공용지수용및보상에관한특례법」,「수산업법」에서 규정하고,「국유재산법」,「금융기관의연체대출금에관한특별조치법」,「국민주택기금및운용및관리규정」,「자산재평가법」,「부동산시가등감정인의선정등에관한예규」등에서 관련 규정을 하고 있다.

이외에 평가실무에 필요한 평가지침은 한국감정평가협회와 한국감정원에서 보상평가지침(토지, 영업손실, 분묘, 어업권, 영업손실 등), 건물신축단가표, 동산시가조사표, 기계기구보정지수, 잔존가치율표, 내용년수표, 부대설비 보정자료, 평가전례 등과 같은 실무기준을 개발하여 이용하고 있다.

나. 감정평가 조직체계 및 자격제도

우리 나라 감정평가 업계의 조직체계는 1999년 2월 현재 공공기관인 한국감정원과 민간기관인 감정평가법인(17개), 합동사무소(3개), 개인사무소(181개)의 형태로 구성되어 있다. 1999년 7월 30일자로 입법예고된「지가공시법」 개정안에 의해 합명회

사로 하던 감정평가법인을 유한회사나 주식회사로도 설립할 수 있게 되었다.

감정평가사의 업무 범위는 한국감정원, 감정평가법인, 합동사무소, 개인사무소 등의 조직형태별로 차등화 되어 있다. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상평가는 평가 예정액에 따라 합동사무소와 개인사무소의 업무를 제한하고 있다. 자산재평가는 평가액 합계가 8천억 원 이상인 경우 한국감정원, 8천억 이하는 민간 감정평가법인이 수행한다(자산재평가법시행령 제3조). 이외에 유휴지 선매와 토지매수 평가, 징발토지 평가, 국가·지방자치단체 등 공공단체에 의한 토지의 관리·매입·매각·경매·재평가 평가, 소송 또는 경매에 관한 평가 등은 기관별 업무규제가 없다.

1999년 2월 현재 감정평가사 자격자는 1,460명이며, 이 중 감정평가협회에 등록하여 개업한 감정평가사는 1,360명으로 개업율이 93%이다. 개업한 정회원 중의 18.3%(249명)는 한국감정원에, 63.8%(867명)는 감정평가법인에, 15.8%(215명)는 감정평가사무소에 근무하고 있다.

2. 관련제도의 문제점

가. 평가방식의 낙후 및 감정평가 기준의 미비

우리 나라의 감정평가는 공적평가 주도로 되어 있고, 모든 평가는 공시지가를 기준으로 하도록 규정되어 있어, 감정평가기법의 개발에 한계가 있었다. 지가공시법에서는 평가목적에 따라 공시지가를 가감해서 적용할 수 있도록 규정하고 있고, 지가공시법 개정안에서 공시지가를 기준으로 평가하는 것이 적절하지 못한 경우에는 당해 토지의 수익 등을 참고하여 보완할 수 있도록 하여 공적평가와 사적평가를 부분적으로 분리시키고자 하였다. 그러나 공적평가에서 추구하는 가격개념과 사적평가에서 추구하는 가격개념의 차이 등이 정립되지 못하여, 가격평가체계의 혼돈을 야기시키는 문제가 여전히 잔존해 있다.

더구나 공적평가 시장이 과도하게 팽창하여 사적평가 부문의 시장개척 및 평가기법의 세련화를 통한 경쟁력 제고 등에 대한 유인력이 부족한 문제가 있었다. 공적평가 시장의 비중은 1970년대에 15~25% 사이이던 것이 1989년 공시지가제도 도입 이후부터 급격하게 증가하여 1997년에는 47.2%로 높아졌다.

평가방법 또한 부동산의 자산가치가 수익가치보다 높았던 우리 나라 부동산 시장 특성으로 인해 거래사례비교법에 주로 의존해왔다. 따라서 평가방법이 단순하고

관련 기준이 개발되지 못한 문제가 있었다.

국제적인 기업합병 및 기업매각, 부동산 거래 등의 증대로 국제적으로 인정받는 감정평가기준의 필요성이 높다. 그러나 우리 나라에서는 감정평가사의 주관적 판단에 따른 관행적 평가가 고착되어 있어, 국제평가기준과의 정합성을 논할 수 있는 감정평가기준 자체가 미비되어 있다. 이에 따라 국내 부동산투자에 관심이 있는 외국인 투자자나 외국인 부동산회사를 설득시킬 수 있는 감정평가자료와 결과물 제시가 어려운 실정이다.

나. 감정평가 조직체계의 미분화

부동산서비스업이 비교적 일찍 발달한 대부분의 나라에서는 공적평가 부문과 사적평가 시장이 엄격하게 구분 관리되어 왔다. 그러나 우리 나라는 공공이 사용하는 가격자료를 전문적으로 산정 하는 행정조직이 없기 때문에, 감정평가사에게 공적평가 업무를 위탁하여 공적평가와 사적평가조직의 분화가 이루어지지 않았다.

이러한 조직의 미분화는 공적평가와 사적평가의 고유한 특성에 맞는 감정평가기법이 발달하지 못한 근본 원인으로 작용하고 있다. 더구나 감정평가시장에서 차지하는 공적평가의 비중이 높아 감정평가의 품질제고를 통한 자율경쟁체제가 자리잡지 못했다. 이로 인해 사적평가 시장이 주도하고 있는 외국에 비해 낙후된 감정평가기법이나 기준문제가 초래되었다. 공적평가도 영리추구의 대상이 되어, 공적평가제도가 공공행정 변화 수준에 맞게 발전해 나가기 어려운 문제도 부수적으로 발생하고 있다.

다. 전문분야별 평가인력의 육성책 미비

우리 나라는 전문분야별 감정평가를 유도할 수 있는 제도적 장치가 없어 전문감정평사가 육성되지 않고 있다. 감정평가사 자격을 취득하고 나면 특정분야에 대한 전문적인 경험과 관계없이 모든 동산 및 부동산을 평가할 수 있다. 즉 감정평가사는 토지, 주택, 공장, 광산, 어업권, 공작기계 등 전 분야를 모두 평가할 수 있도록 되어 있어 평가의 비전문성을 초래할 수 있다.

전문평가사가 육성되지 않는 근본적인 원인은 크게 다음의 네 가지로 집약될 수 있다.

첫째, 획일적인 감정평가사 선발제도의 문제이다. 전문 분야별로 수립된 인력수

급계획에 의해 'specialist'로서의 감정평가사를 선발하는 것이 아니라 'generalist'로서의 감정평가사를 선발하고 있다.

둘째, 선발된 감정평가사에 대한 전문분야별 교육시스템의 부재도 전문감정평가사가 육성되지 않는 중요한 원인이다. 감정평가사 자격을 취득한 이후 지속적인 교육프로그램에 의해 새로이 대두되는 분야에 대한 평가전문가를 양성하는 교육시스템이 거의 없다.

셋째, 평가보수체계의 획일성도 전문평가의 저해요인이다. 평가보수체계가 평가의 전문성이나 난이도와 관계없이 평가가액에 따라 일률적으로 결정됨으로써 다양한 분야에 대한 전문적인 평가지식을 습득할 유인책이 없다.

넷째, 업무영역 구분의 비합리성으로 전문평가 육성이 어렵다. 감정평가업무의 전문성은 조직의 크기와 형태에 의해 좌우되는 것이 아니라, 감정평가사의 전공과 전문경험에 좌우된다. 현행법상 평가분야를 구분하는 기준은 조직형태(법인/합동사무소/개인)와 평가가액 규모의 두 가지이다. 조직형태별로 평가 가능한 분야와 평가가능 가격을 구분하고 있을 뿐, 전문영역별로 평가영역을 구분하지는 않는다.

라. 평가정보의 축적 미흡

현대는 정보화 사회이고, 소유한 정보의 질에 따라 경쟁력이 달라지게 된다. 감정평가 정보의 부실은 감정평가의 부실로 귀결된다. 시장의 거래가격이나 임대료 변화추이, 공실율 추이, 건축자재 가격추이 등 감정평가에 필요한 다양한 정보가 체계적으로 수집·분석되지 못함으로써 감정평가의 전반적인 수준저하를 초래하는 요인이 되고 있다.

수집되고 있는 정보도 표준화 등이 이루어지지 않은 상태에서 업종별·기관별로 산발적으로 수집관리 되고 있어 정보 상호간의 연계가 이루어지지 않고 있다.

Ⅲ. 감정평가업의 여건변화 전망

1. 공적 감정평가시장의 축소 전망

우리 나라의 감정 평가시장은 1969년 5억5,000만원에서 연평균 25.9%씩 증가하여

1997년에는 2,225억원 규모로 약 400배정도 성장하였다. 그러나 우리 나라의 감정평가 시장의 성장추세는 점차 둔화될 것으로 전망된다. 선진국 감정평가 시장의 공통적인 특성은 지속적인 시장 축소 현상이다. 선진국에서는 이미 10여 년 전부터 감정평가시장의 감소 추세가 진행되어왔다.

앞으로 정부 행정시스템의 선진화되면서 외국에 비해 크게 비대한 공적평가시장이 크게 축소될 것으로 전망된다. 공적평가시장의 축소를 초래하는 요인은 다음과 같다.

첫째, 고비용 저효율 구조의 공적평가시스템에 대한 개선 필요성이 제기되고 있다. 공적지가의 기준이 되는 공시지가 조사 및 산정체계는 감정평가사와 공무원에 의한 토지특성조사 및 지가평가체계로 되어 있어 많은 시간과 인력 비용이 소요되어 왔다.[1] 그럼에도 불구하고 현행의 공적지가는 실거래가격과 공시지가간의 괴리에 따른 공시지가의 신뢰도 저하, 공시지가와 보상가격 간의 괴리 등 공적지가 상호간의 격차발생으로 인한 민원 및 공공비용부담 증대로 공적지가 조사체계에 대한 비판 여론이 증대하고 있다. 따라서 고비용구조의 공적평가체계에 대한 재검토 필요성이 점증하고 있다.

둘째, 공공의 행정이 실거래가격을 기초로 수행되는 체계로 변화하고 있다. 「주택분양가원가연동제시행지침」이 폐지되어 택지가격평가 자율화가 이루어지면서 감정평가에 의존했던 택지가격평가가 건설업계 자체내에서 이루어지게 되어 택지평가시장이 크게 축소되었다. 양도소득세도 2000년부터 실거래가격을 기초로 부과하도록 바뀌었다.

공공행정시스템의 변화는 시장정보를 파악할 수 있는 공공의 정보망이 확충되고 있고, 이를 뒷받침할 수 있는 제도적 기반이 정비되는데 따른 것이다. 토지기록전산화자료, 토지거래허가자료 등의 대부분의 공적정보가 전산화되었거나 전산화될 예정으로 있고,[2] 이들 공적정보를 통합한 토지종합정보망이 가동되고 있다. 정확한 부동산 소유 및 거래내역을 파악할 수 있는 부동산실명제가 도입되었고, 부동산 등기부 기재내용의 정확성을 제고시키기 위하여 "부동산권리보험"(title insurance)제도의 도입도 검토되고 있다.(정재욱외, 1998. 6.)[3] 또한 실거래가격을 정확히 포착하기 위하

1) 공시지가를 산정하는데 감정평가사 910인, 공무원 및 일용직 15,148명이 동원되어 매년 10월부터 그 다음해 6월까지 약 9개월의 시간이 소요되고 있다. 공시지가 조사관련 예산은 표준지 공시지가 조사에 350억, 개별공시지가 산정에 350억 정도가 소요되어 연간 700억 원이 소요되고 있다. 이외에 공공수용보상, 국공유지 평가 등의 연간 예산이 약 580억 정도 지출되고 있어 공적평가에 매년 1,000억 이상의 예산이 지출되고 있다.

2) 공공업무중 전산화가 가장 늦은 부동산등기부 전산화가 2001년에 완료될 예정이다.

여 조세정보시스템(Tax Information System)이 운영될 계획으로 있으며, 실거래가격을 등기부에 기재하도록 하는 실거래가격 등기제도 검토되고 있다.

셋째, 공시지가관련 기초정보의 확충과 대량 지가 산정체계의 기반이 조성되었다. 1990년 이후 10여 년에 걸쳐 공시지가가 조사됨으로써 토지 및 지가관련 정보기반이 크게 확충되었다. 또한 대량지가산정시스템인 지가자동산정방법이 정착되었고, 지가도면전산화 추진 등으로 대량으로 지가를 조사하고 산정 할 수 있는 기반이 조성되고 있다.[4]

특히 지가도면전산자료는 속성자료 위주로 구축되어 있는 공시지가 데이타베이스를 공간정보와 연결시키는 것이라는 점에서 중요한 의미를 지니고 있다. 지가도면전산자료를 통해 각종 토지정책 및 계획의 기초자료를 도출할 수 있으며, 공시지가 산정의 기초가 되는 자료를 지가도면전산자료에서 컴퓨터로 조사하고, 행정업무 처리에서 발생되는 속성정보를 결합하여 기초자료 조사에서 지가산정까지 일괄적으로 추진할 수 있다.

넷째, 사적평가와 공적평가의 차별화를 통해 각각의 발전적 전문화를 도모해야할 필요성이 제기되고 있다. 한국의 감정평가시장은 공적평가 주도형으로 추진되어 공적평가와 사적평가의 고유특성이 간과되는 문제가 있었다.

공적평가는 행정의 기초가 되는 것으로 여기서의 지가는 시장에서 거래된 객관적인 정보로서의 '가격'이며, 이는 감정평가의 대상이 되는 '추계된 가치'와는 구별된다. 그 동안 객관적인 가격정보와 주관적인 가치추계에 대한 구분이 명확하지 않아 공적지가제도 운용에 있어 혼돈이 있었다. 사적평가도 공적평가의 틀에 묶여 있어 사적평가 고유영역의 평가기법 낙후를 초래하는 문제가 있었다.

2. 감정평가에 대한 사회적 수요 및 감정평가의 부가가치 감소

정보화의 발달로 고전적 의미의 감정평가에 대한 사회적 수요가 감소함으로써 감정평가업의 부가가치도 감소할 것으로 전망된다. 특히 부동산거래정보망의 발달에 따른 시장정보 활용도가 급격히 증가할 것으로 전망되어, 담보평가 등의 평가시장

3) 부동산권리보험은 우리 나라 등기의 공신력 결여문제를 해결하여 부동산의 거래안전과 부동산유동화에 따른 불특정 다수의 투자자를 보호하기 위해 도입이 검토되고 있다.

4) 지가자동산정프로그램은 전 시·군·구에서 모두 사용하고 있으며, 지가도면 전산화는 1997년 4월 현재 전국 시·군·구의 74%가 완료되었으며, 토지관리정보시스템 구축작업 등과 연계하여 전국적으로 추진될 계획으로 있다.

감소추세가 더욱 급격히 추진될 것으로 전망된다.

담보평가 의뢰율이 전체 담보대출건수의 3%에 불과한 A은행의 경우 표준지공시지가 데이터베이스 구입과 부동산뱅크사와의 업무협약을 통한 가격정보를 기초로 대출을 실시하고, B은행의 경우 대부분의 담보대출이 내부직원의 가격산정에 의해 이루어지고 있다.

Michael · Milgrim(1999, p. 48)에 의하면 미국에서도 지난 10여 년간 감정평가물량이 크게 감소하여 미국 부동산감정협회 회원수가 25%나 감소하였다고 한다.

이와 같이 감정평가 물량이 감소하게 된 원인은 금융기관의 전자정보 이용도가 높아졌고, 컴퓨터에 의거한 대량평가모델 활용도가 높아져 감정평가 물량이 감소한 데에 기인한다. 주택에 대한 감정평가의 경우 40~50%정도가 자동평가모델에 의해 감정평가액을 구하고 있다. (Michael · Milgrim(滕木一彦 역), 1999, p. 48.)

3. 부동산시장과 금융시장 통합에 따른 감정평가시장의 변화

1997년말의 외환위기 이후 공급자 주도의 부동산시장이 수요자주도 시장으로 변화하면서, 부동산수요기반을 확대하는 방안의 하나로 자산담보부증권(ABS)이 도입되었고,[5] 부동산투자신탁(REITs)의 도입도 검토되고 있다. 부동산유동화방안은 부동산시장과 금융시장을 하나의 시장으로 통합하는데 크게 기여하였고, 부동산에 대한 투자패턴의 변화와 그에 따른 감정평가시장의 변화를 예고하고 있다.

첫째, 직접적인 부동산투자에서 간접적인 부동산투자로 투자패턴이 변화한다. 우리 나라에서는 아직 시작단계이어서 단기간 내에 간접투자시장이 성장할 가능성은 크지 않다. 그러나 부동산시장의 국제화 추세에 따라 부동산시장과 금융시장이 통합되어 자산담보부증권, 부동산투자신탁, 상업저당채권(CMBS) 등의 간접적인 부동산투자형태가 점차적으로 증가할 것으로 전망된다.

부동산업이 발달한 미국, 영국, 호주 등의 국가에서는 간접적인 부동산투자패턴이 이미 보편화되었다. 미국에서는 부동산투자가의 투자패턴이 변화하여 1997년 연금기금에 의한 부동산투자의 72%가 부동산증권에 대한 것이었고, 1997년 3분기까지의 상업용 부동산매매의 55.6%를 REITs가 매수한 것으로 나타났다.(Michael · Milgrim(滕木一彦 역), pp. 14-27)

둘째, 간접적인 부동산투자 방법의 증대로 감정평가의 대상도 변화하게 될 것이다. 부동산 가치평가의 대상이 종래의 토지, 건물 등의 물적 유형자산으로부터 기술

5) 자산유동화에관한법률(1998. 9. 16)과 주택저당채권유동화회사법(1999. 1. 19)이 제정되었다.

력, 노하우, 수익성, 미래 위험요소, 신용도, 사업성 등이 바탕이 된 질적 무형자산으로 까지 확대되었다. 가치평가기준 또한 자산의 외형적 가치(물적가치)를 기준으로 한 역사적 가치, 상대적 가치, 물리적 투기가치에서 자산의 수익창출 잠재력과 내재적 가치(무형 가치)를 기준으로 한 장래가치, 수익가치, 잔여가치 중심으로 전환하게 될 것이다.(김일수, 1999 봄, p. 23)

4. 새로운 감정평가수요 발생과 종합부동산서비스

정보통신 기술의 발달과 저렴해진 교통비용, 자유무역 추세로 세계가 단일 시장으로 통합되었고, 부동산시장과 금융시장의 연계 추세로 인하여 부동산 투자시장이 국지적인 지역시장에서 국제적인 세계시장으로 변화하였다. 이러한 부동산시장의 국제화는 수익성 부동산을 중심으로 진행되는 것이 일반적이어서 상업용 건물에 대한 국제적인 투자가 많다.

외환위기 이후 부동산시장 개방조치로 우리 나라 부동산에 대한 외국인 투자가 늘고 있다. 우리 나라에서 REITs와 같은 간접투자형태가 자리잡는 데에는 다소 시간이 소요될 것이므로, 단기적으로는 상업용 부동산에 대한 직접투자로 인한 거래가 많을 것이다. 외국에서는 부동산 거래 시에 감정평가서를 첨부하도록 규정되어 있는 경우가 많다. 그리고 상업용 부동산은 주거용 부동산에 비해 가치추계 요인이 복잡하므로, 감정평가사의 가치평가가 중요한 역할을 할 수 있다.

중·장기적으로는 간접적인 부동산투자가 정착되어 REITs, CMBS 등으로 인한 새로운 감정평가 수요가 발생하게 될 것이다. 부동산투자신탁은 REITs 초기발행 시나 REITs 간 합병 등의 경우에 감정평가 수요가 발생할 수 있다. 특히 CMBS 발행에 있어서는 감정평가사의 감정평가서가 중요한 역할을 하게될 것이므로 감정평가 시장이 확대될 수 있다.

이와 같이 새롭게 성장하는 감정평가 시장은 감정평가 단독형태의 시장이기보다는 부동산실사, 부동산컨설팅, 자산 및 부동산관리, 부동산중개 등의 유사서비스업과 결합된 수요로 나타날 가능성이 높다.[6] 따라서 감정평가에 다른 분야의 부동산서비스를 부가하여 부가가치를 높이는 방안, 즉 종합부동산서비스를 제공하는 형태로 감

6) 상업용 건물의 임대계약서 분석, 개별임차인과의 관계, 투기사항 분석, 부동산유지관리 외부위탁계약 사항, 수지계산서 항목 검토, 지출항목 분석, 각종 토지이용규제 및 조세분석, 시장수급분석, 임대사례 및 거래사례분석, 수익비용분석 등이 결합된 형태의 업무수주가 늘어나게 될 것이다.

정평가업의 영역을 확대하는 구체적인 방안이 강구되어야 한다.

5. 부동산시장의 세계화에 따른 국제적인 감정평가기준 요구 증대

매매사례비교법을 주로 사용해오던 우리 나라의 감정평가는 객관적인 평가기준이 미흡하여 수요자를 설득시키기 어려운 문제에 직면해있다. 특히 국제적인 부동산 투자 및 거래가 증가하면서 국제적으로 인정받는 평가기준에 대한 요구가 늘고 있다. 감정평가의 주 대상도 직접투자에서 간접적인 투자시장으로, 주거용에서 상업용 평가시장으로, 고정자산과 무형자산을 포괄하는 형태로 평가의 대상이 광범위해지고 있다. 이에 따라 수익성을 기초로 하는 평가기준의 개발과 환경요소를 고려한 감정평가기준의 요구가 늘고 있다.[7]

6. 감정평가관련 조직의 변화

고전적인 의미의 감정평가시장의 축소로 감정평가조직에도 변화가 나타나고 있다. 즉 감정평가회사 규모가 축소되고 있는데 이러한 축소추세는 호주, 미국 등의 여러 나라에서 공통적으로 나타나고 있는 세계적인 추세이기도 하다.

감정평가조직이 축소되면서 앞으로의 감정평가회사들은 중간 규모의 회사운영비로 대규모회사를 운영할 수 있는 자본집약적인 형태로 변화하게 될 것이다. 즉 기반시설에 대한 자본지출이 인건비 지출보다 늘게되고, 소수의 숙련 인력을 중심으로 조직을 운영하게 될 것이다.(Robyn Grosvenor, 1998, p. 12) 따라서 시간제근무(part time)와 계약직으로 종사하는 감정평가사의 수가 증가하게 되고, 임금수준도 상대적으로 하락하게 될 것이다.

감정평가조직규모의 축소에 따라 데이터베이스와 분석설비 등을 공동으로 활용하는 감정평가 네트웍이 개발될 것이다. 즉 소규모 감정평가회사와 개인들은 필요한 기반설비를 확보하기 위하여 기반설비를 공동으로 활용하는 방안을 모색하게될 것이다. 그러나 연구개발 비용은 증대하여 운영비 중에서 연구개발비의 비중이 높아지게 될 것이다.

또한 부동산서비스시장에 대한 수요가 복합적이고 다양한 분야에 대한 전문지식

7) 선진국에서는 상업용 부동산을 구입할 때 3개의 보고서를 참고로 한다고 한다. 첫째, 부동산 감정서, 둘째 엔지니어링 리포트, 셋째, 환경보고서가 그것이다. 회계분야에서는 환경부문을 중시하여 환경 회계부문을 강조하고 있다.

을 요하는 형태로 변화하는데 따라 유관 전문직과의 업무연대 및 업무협약이 증가하게 될 것이다. 감정평가사 단독으로 일하기보다는 회계사, 변호사, 중개사, 컨설턴트 등과의 업무연대를 강화하여 상호 전문지식을 결합하여 시장수요에 대처해나가는 추세도 늘어나게 될 것이다.

7. 감정평가시장의 경쟁체제 심화

감정평가시장의 자연적인 축소로 인하여 감정평가업계의 경쟁이 심화될 것이다. 감정평가업계의 경쟁은 국내 업계간의 경쟁, 외국 부동산회사와의 경쟁, 인근 전문직종과의 경쟁구도로 집약될 수 있다.

우선 국내의 감정기관간의 경쟁이 심화만이 아니라 외국의 부동산회사와의 경쟁도 심화될 것이다. 1996년의 부동산시장 개방과 1997년의 외환위기를 거치면서 취해진 대대적인 시장개방조치로 인해 외국 부동산회사와의 경쟁체제가 본격화되었다. 부동산서비스업의 경쟁 심화 현상은 감정평가 자격자간의 경쟁에 국한되는 것이 아니라 중개인이나 회계사와 같은 인근 분야 자격자와의 경쟁에까지 확산될 것이다. 부동산서비스 제공시스템이 종합화함에 따라 회계사, 공인중개사, 법무사, 감정평가사 등의 전문업종간의 업무영역 구분이 희미해지게 되어 전문자격자간의 경쟁이 심화될 것으로 전망된다. 그 예로 부동산컨설팅의 경우 부동산중개업, 개발업, 감정평가업간의 시장 선점 경쟁이 이루어지고 있고, 기업감정은 회계사와의 치열한 경쟁관계로 진입하게될 이다.

Ⅳ. 감정평가업의 발전방향

1. 기본방향

21세기 감정평가업계는 사적평가와 공적평가를 구분하여 각각 독자적인 영역으로 발전시키는 것이 바람직하다.[8] 공적평가부문은 시장에서 결정된 객관적 정보를

8) 공적평가와 사적평가의 분리 움직임은 매우 소극적이긴 하나 이미 추진되고 있다. 1999년 7월 30일 입법 예고된 「지가공시법」 개정안에서 담보나 경매 등을 목적으로 토지를 평가하는 경우 종전과 같이 공시지가를 기준으로 평가하되, 공시지가를 기준으로 평가하는 것이 적절하지

기초로 운영하여 정책의 현실 적합성과 실효성을 제고하는 방향으로 추진하고, 사적 평가부문은 부동산유동화와 연계한 일련의 가치추계 수요에 부응할 수 있도록 분리하여 평가의 전문화를 도모하는 것이 바람직하다.

2. 공적평가의 발전방향

공적평가는 행정의 기초자료이므로 시장에서 이루어진 객관적인 정보가 중요하다. 현금흐름이나 수익가치 등을 중시하는 오늘날의 사적평가와는 다른 특성을 가지고 있다. 따라서 공적평가체계는 전문가에 의한 가치추계시스템에서 시장정보 중심 즉 실거래가격 중심의 가격산정시스템으로 전환하는 것이 바람직하다.

가. 공적평가관련 조직의 개선

공적평가와 사적평가가 개별적 특성에 맞게 발전되기 위해서는 감정평가관련 조직구조의 개편이 이루어지는 것이 바람직하다. 공적평가관련 조직은 공공기관에서 전담(공적평가 전담기구)하거나 전문공무원 체제를 확립하는 방안으로 추진되는 것이 바람직하다.

대부분의 선진국은 사적평가업무와 공적평가업무를 엄격히 구분하고 있다. 공공행정에 필요한 평가업무는 공적평가기관을 설치하여 전담하게 하거나 공무원이 직접 조사하는 체계를 유지하고, 전문적인 평가사는 사적평가 영역에서 활동하고 있다.

싱가포르에서는 공적평가사와 사적평가사를 엄격히 구분하여, 공적평가사는 공적평가업무외에는 수행할 수 없도록 규정되어있다. 미국의 과세평가는 지방정부별로 공무원인 부동산세 평가관이 평가를 담당한다. 영국에서도 내국세청(Inland Revenue)의 독립적인 집행부서인 평가청 에서 토지 및 건물평가를 하고 있고, 지방세의 과표산정, 양도소득세 및 상속을 위한 평가, 보상평가, 국공유재산의 매각·매수 평가 등을 하고 있다. 프랑스에서는 대부분의 평가사들이 평가업체나 은행의 자
회사 및 부동산컨설턴트 등의 민간부문에 고용되어있고, 공공부문의 평가는 재경부와 토지관리국에 근무하는 세금평가사들과 정부기관에서 근무하는 평가사들에 의해 이루어진다. 이와 같이 공적평가와 사적평가를 구분한 예는 독일, 호주, 뉴질랜드 등

못한 경우에는 당해 토지의 수익 등을 참고하여 보완할 수 있도록 규정하고 있다.

에서도 쉽게 찾아볼 수 있다.[9]

나. 공적정보 인프라 구축

행정시스템을 통해 실거래가격을 파악할 수 있는 장치가 마련되어야 한다. 독일, 호주, 뉴질랜드, 덴마크 등 중앙정부 주도의 공적평가시스템을 운영하는 국가에서는 공적평가 주체에게 거래계약서 사본이 의무적으로 제출되고 관련 정보시스템이 구축되어 있다. 공적평가 주체는 신고된 실거래가격을 분석하여 대량평가모델을 작성하고, 전국의 지가와 부동산가격을 산정하고 있다.

덴마크의 경우를 예로 보면, 덴마크에서는 부동산거래자가 거래 등기를 하려면 거래가격, 거래유형(양도, 경매, 가족간 거래 등)을 신고하도록 되어 있다. 신고된 가격은 99% 정확한 실거래가격이며, 이것은 거래대장(Sales Register)에 전산 입력된다. 평가에 필요한 각종 속성정보는 행정수행과정에서 자동적으로 수집 보관되도록 하고 있다.[10]

우리 나라에서는 전술한 실거래가격 등기제 등을 통하여 실거래가격 파악체계를 마련하고, 이를 과세전산망, 도면정보전산망, 공시지가전산망으로 연결하여 평가에 필요한 기초정보를 구축하여야 한다.

다. 실거래가격에 기초한 공적지가 산정시스템 구축

9) 호주와 뉴질랜드는 각각 1996년과 1998년부터 정부의 공적평가기능을 분리하여 공기업으로 전환하였으나, 그 이전에는 중앙정부 주도의 공적평가체계를 유지해왔다. 호주와 뉴질랜드는 정부 부처 내에 지가를 평가하는 기구가 있어서 중앙정부 주도로 전국의 지가를 산정 하였다. 즉 정부부처인 Valuer-General's Office가 공적지가 조사의 독점적인 권한을 갖고 있었다. 뉴질랜드는 정부부처인 Valuation Department만이 공적평가업무를 담당해왔다.

10) 덴마크에서는 1960년 전 까지는 토지소유자에게 엽서를 보내 토지와 건물에 대한 기본적인 정보를 파악하였다. 그러나 각종 대장을 전산화 한 이후부터는 별도의 조사 없이 행정수행과정에서 정보가 자동적으로 수집 보관되도록 하고 있다. 각종 대장의 전산화는 1960년 평가대장(Valuation Register)의 전산화를 시작으로 하여, 1967년 거래대장(등기부) 전산화, 1980년에는 건물대장 전산화를 완료하였다. 건물대장은 현재 건축허가를 발부하면서 지속적으로 수정 갱신되고 있다. 평가대장은 지적행정에서 공급되는 토지정보와 모든 평가결과를 수록하고 있어 재산세 징수의 기초자료로 활용된다.
Danish Ministry of Taxation(1996), 전게서, pp. 11~19.

공적평가는 시장에서 거래되는 실거래가격을 기초로 대량평가시스템을 구축하여 필지별 가격을 산정하는 시스템으로 유지한다. 즉 실거래가격을 수집하고 분석하여 전국의 공시지가를 산정 관리하며, 보상 및 국공유지 등의 지가를 산정하는 형태로 수행되는 것이 바람직하다.

중앙정부 주도로 공적평가를 실시해온 국가에서는 대부분 컴퓨터에 의한 대량평가시스템을 구축해놓고 있다. 덴마크에서는 토지평가시스템과 건물평가시스템, 그리고 이를 포괄하는 총평가시스템을 갖추고 공공행정에 필요한 가격을 산정하고 있다. 덴마크 조세국(Danish Ministry of Taxation, 1996, p. 13, p. 25)에서 발표한 자료에 의하면 컴퓨터화된 대량평가시스템 도입으로 시가근접도와 필지간 지가균형이 제고되었고, 전산화된 평가시스템에 의해 평가위원회가 수행하던 업무의 상당부분이 대체되어 평가관련 행정 경비가 크게 절감된 것으로 평가되고 있다.

장기적으로 공적평가시스템은 현행의 지가산정·공시시스템에서 부동산가격 공시체계로 전환하는 것이 바람직하다. 이를 위해서는 토지특성정보와 같이 건물특성에 대한 정보를 표준화하여 정보망을 구축할 필요가 있다. 부동산가격에서 토지와 건물가격의 상대비, 건물의 유효내용연수, 감가상각비율 등에 대한 심층적 분석이 필요하다.

3. 사적 감정평가시장의 발전방향

가. 감정평가기준의 표준화 필요

21세기는 지식산업의 사회이다. 우리 나라 감정평가업이 지식기반산업으로 발전해나가기 위해서는 추상적인 평가기준이나 달관법에 의한 평가가 아니라 실증적인 논리성, 객관성, 투명성이 뒷받침된 평가보고서가 작성되어야 한다. 이는 감정평가기법의 고도화와 함께 감정평가 기준의 표준화를 통해서 가능해질 수 있다.

선진국의 경우 감정평가기준이 표준화되어 있어 감정평가의 질을 높이고 전문성을 제고시키는데 도움이 되고 있다. 미국은 통일전문평가실무기준(USPAP : Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)에 평가방법과 기준, 자료수집방법, 평가서 작성 등을 구체적으로 규정해 놓고 있다. 일찍부터 부동산서비스업이 발달한 영국은 왕립감정협회(RICS)에서 작성한 Red Book 즉, 자산평가실무지침(Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes)를 준수하도록 되어 있다.[11]

11) Red Book에는 감정평가시의 물건별 평가기준가격, 물건별 평가방법에서 평가보고서 기재사

감정평가기준의 표준화는 국내적인 표준이 아니라 국제적인 투자의 안전성을 높이고 투자의 질을 높이는데 기여할 수 있도록 국제적인 표준을 충족시킬 수 있어야 한다. 국제적인 투자가 증대하면서 국제적인 투자자를 설득시키고, 다국적 기업이나 단체 기금 등이 보유하고 있는 자산의 가치를 평가하기 위해서는 국제적으로 통용되는 기준, 즉 감정평가의 국제적 표준화가 필요하다.

아직 전세계적으로 공인된 감정평가의 "국제표준"은 없다. 미국 감정평가재단에서 작성한 통일전문평가기준 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice : USPAP)과 국제평가기준위원회(the International Valuation Standards Committee : IVSC)에서 작성한 국제평가기준(International Valuation Standards : IVS)가 일부 국가에서 공통적으로 사용되고 있다.[12]

IVSC는 자산평가기준과 수속지침을 작성 공표해서 세계 각국의 평가기준을 조화시키고, 국제평가기준이 국제회계기준이나 기타의 국제보고기준에 의해 인정받도록 하는 데에 그 목적을 두고 있다. IVSC는 설립이후 각국으로부터 제안을 받아 IVSC 이사회에서 토의하고, 여기서 작성된 초안을 각 가맹단체에 공표해서 검토를 거친 후 최종 결정분을 일반에 공표한다. 1986년3월에 12개 지침과 16개의 배경집을 발표하였으며, 1997년 7월에 4개의 기준과 3개의 지침을 발표했다.(International Valuation Standards Committee, 1997, p. 3)

IVSC는 민간단체이기 때문에 국제평가기준에 대한 강제적인 구속력은 없다. 그러나 국제평가기준은 옵저버까지 포함하면 약 60개국의 평가전문가 단체가 검토하고 관여하여 만든 것이다. 이것은 국제적인 회계기준[13]에 맞게 작성되어 있기 때문에 국제적인 거래에 있어 다국적기업의 연결재무제표 작성 등의 근거로 활용될 가능성이 높다.

이미 영국에서는 국제평가기준과 자국의 평가기준(Red Book) 중에서 선택해서

항 까지 상세하게 규정되어 있다. Red Book을 보완하기 위하여 White Book이라고 불리우는 평가매뉴얼(Manual of Valuation)도 작성되어 있다. White Book에는 감정평가사가 평가를 할 때 적정 평가를 하기 위해 지키는 것이 좋은 평가절차, 수집해야 할 기초정보, 조사해야 할 사항 등이 기재되어 있다.

The Royal Institute of Chartered Surveyors, Manual of Valuation, 1994. The Royal Institute of Chartered Surveyors, Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes, 1992.

12) 국제사회에서 미국의 영향력이 증대되면서 미국적 기준이 국제기준으로 암묵적으로 받아들여지는 추세에 따라 최근 USPAP에 대한 관심이 증대하고 있고, 일부 국가에서는 미국의 USPAP를 자국의 평가기준으로 채택한 나라도 있다.

13) 국제회계기준위원회는 모두 법적으로 권한을 갖지 않은 민간단체이나, 국제적인 회계분야에 큰 영향력을 가지고 있다.

쓸 수 있도록 하였다. 뉴질랜드에서는 국제평가기준을 도입하여 국내기준으로 책정하였고, 평가서도 IVSC기준에 따라서 작성하도록 요구하고 있다.(International Valuation Standards Committee, 1997, p. 6)

따라서 우리 나라에서는 이미 발표된 국제평가기준을 기초로 우리 나라 여건에 맞는 평가기준을 작성하는 것이 필요하다. 우리 나라의 부동산시장 상황에 맞는 적정할인율 등의 각종 평가기준의 표준화 필요성이 높아지고 있다. 특히 최근의 부동산시장과 금융시장의 통합 움직임에 적합한 감정평가를 수행하기 위해서는 감정평가기준을 작성하여 표준화시켜야 한다. 이를 위해서는 매매사례비교법만이 아니라, 수익환원법과 다양한 계량분석기법을 동원하여 부동산시장의 움직임을 분석하여 적정패턴을 찾아내는 등의 작업이 수행되어야 한다.

국제평가기준 중에서 우리 나라 여건과 맞지 않는 사항이나 우리 나라에는 필요없는 사항, 또 국제기준에는 없으나 우리 나라에서는 필요한 사항의 분석도 필요하다. 이러한 작업을 통해서 우리 나라 기준과 국제기준이 서로 다른 부분은 조정하여 국제적인 평가기준에 접근하도록 한다. 또한 국제적인 기준으로 바꿀 수 없는 우리 나라만의 고유한 시장특성이나 관행은 국제평가위원회에서 토의를 거쳐 합의점을 찾고, 이것이 국제기준으로 채택되도록 하는 노력도 경주되어야 한다.

나. 전문평가사 육성을 통한 전문평가시장의 발전 유도

앞으로 주거용 부동산과 같이 시장정보로 대체될 수 있는 부분에 대한 감정평가 수요는 크게 감소하게 될 것이다. 반면 영업권, 어업권, 저작권, 환경피해에 따른 보상, 첨단 기계설비 등 고도의 전문성이 요구되는 평가 수요는 증대하게 될 것이다. 따라서 감정평가의 본 영역이라 할 수 있는 이들 특수영역에 대한 평가기법과 기준을 고도화하여 감정평가의 부가가치를 높여야 한다.

또한 전문적인 기업평가와 상업용 평가시장을 개척할 필요가 있다. 우리 나라에서는 아직 부동산에 대한 간접투자시장이 정착되지 않았기 때문에, 가까운 시일 내에 부동산증권과 관련된 시장이 본격적인 감정평가 시장으로 대두되기는 어렵다. 간접투자시장이 성숙되기 전까지는 종래의 부동산투자패턴인 직접투자방법에 의한 상업용 부동산투자 시장이 계속 형성될 것이다. 따라서 간접투자시장에 대비하면서 동시에 감정평가의 핵심영역으로 발전시킬 수 있도록 기업평가와 상업용 부동산 평가에 대한 기초자료 수집 및 분석에 대한 투자가 확대되어야 한다.

이러한 전문평가시장을 개척하고 발전시키기 위해서는 전문평가사의 육성이 무

엇보다 중요하다. 전문평가사를 육성하기 위해서는 다음과 같이 감정평가사 선발제도와 전문교육체계 등이 갖추어져야 한다.

첫째, 감정평가사 선발시험제도를 바꾸어야 한다. 현행의 일괄적인 선발방법으로는 다양한 배경의 전공자가 감정평가업에 진입할 수 없다. 전공분야별로 평가 인력 수급현황을 분석하여, 전공분야별로 일정 수 이상을 선발하는 방법으로 바꾸어야 한다.

둘째, 시험과목도 법학의 비중을 대폭 낮추고 통계적인 계량 분석력을 측정할 수 있는 과목의 비중을 높이는 것이 바람직하다. 아울러 전공분야별 전공과목과 영어과목을 첨가하여 전공분야에 대한 전문지식과 국제적인 업무능력 수행 가능자를 선발하여야 한다.

셋째, 지속적인 교육시스템을 도입하여 감정평가사의 자질관리 및 전문성 제고를 추진하여야 한다. 전문분야별 교육프로그램을 개발하여 교육을 받은 등급별로 해당 전문분야에 대한 감정평가를 할 수 있도록 유도하여야 한다.

넷째, 감정평가의 수수료율 체계도 개선하여야 한다. 감정평가가액을 기초로 감정평가 수수료가 책정되는 현행의 종가제 시스템에서 평가의 난이도에 따라 평가수수료가 책정되는 시스템으로 전환하여야 한다. 시장정보를 기초로 간단히 도출할 수 있는 주거용 토지평가 등은 저율의 수수료를 부과하도록 조정한다. 반면, 특수분야의 전문지식과 평가기법, 장기간의 시간을 요하는 분야의 평가수수료는 높게 책정하거나, 또는 수요자와 계약에 의해 책정하도록 개선하여, 특수 분야의 평가에 대한 부가가치를 높이도록 한다. 이와 같이 분야별 수수료 책정방법이나 수수료 체계를 달리함으로써 전문분야별 감정평가를 유도하도록 한다.

독일에서는 HOAI(Honorarordnung fur Architekten und Ingenieure : Fee Ordinancd for Architects and Engineers)에 감정평가수수료를 규정하고 있는 데, 이 규정에 의하면 보통수준의 감정평가와 어려운 수준의 감정평가로 나누어 감정평가 수수료를 차등 적용하도록 되어 있다.(Howard C. Gelbtuch, David Mackmin, Michael R. Milgrim (ed), 1997, p. 151)

다. 부동산증권화시장을 감정평가의 기본 시장으로 개척

부동산에 대한 인식이 고정자산에서 유동성자산으로 변화하여 일정시점의 부동산가치, 즉 REITs간 합병시점이나 소유하고 있는 부동산증권에 대한 매각시점의 가치 평가가 감정평가업의 영역으로 대두하고 있다.

국내에서는 아직 부동산투자신탁 시행 여건이 정비되지 않았지만 중·장기적으로 부동산투자신탁이 활성화되면 부동산시장에 커다란 변화를 초래하게 될 것이다. 따라서 이러한 변화에 대비하여 감정평가업의 주요 전략이 수립되어야 하고, 관련 준비 작업이 이루어져야 한다.

라. 회계기준 변경에 따른 투자용 부동산 평가시장 개발

부동산과 금융의 통합추세와 국제적인 투자증대 추세로 감정평가업과 회계업은 매우 밀착될 가능성이 높다. 앞으로 회계업 부문과의 유대관계를 증진시킴으로써 회계사들이 담당했던 분야를 감정평가영역으로 개척할 필요가 있다. 국제평가기준위원회에서 평가기준을 회계기준에 통일시키는 등 국제회계사회와 긴밀한 유대관계를 유지하는 것은 이러한 필요성을 단적으로 나타내는 것이라 할 수 있다.

최근 국제회계기준위원회(IASC)[14]에서 투자부동산에 대한 시가를 회계기준에 포함시킬 계획으로 있다. 투자부동산 시가평가제는 기업이 매 회계 연도 말 시점의 시세를 기준으로 부동산가격을 평가하여 이를 손익계산서에 이익 또는 손실로 기록하는 것이다. 시가평가제가 회계기준으로 포함될 경우 회계업무에 감정평가사가 참여할 수 있는 영역이 넓어지게 된다.

실제로 국제회계기준에는 평가에 해당되는 사항은 감정평가사가 평가하도록 규정되어있다. 따라서 앞으로 회계부문과 긴밀한 협조체제를 구축하여 회계부문에서 감정평가가 필요한 부분을 적극적으로 개척하여 감정평가의 영역으로 할 필요가 있다.[15]

---

14) IASC는 일본의 대장성 증권국이나 미국의 SEC등 각국의 규제당국이 가맹해서 증권감독자국제기구(IOSCO) 인정을 얻었고, 국제금융시장에서 기채하는 기업에 적용하려는 움직임이 있다. IASC는 IOSCO가 구하는 핵심적인 기준을 1998년 12월까지 완성해서 빠르면 1999년 가을까지 IOSCO에 의한 IASC의 승인이 날 것으로 기대되고 있다. 이것이 실현되면 IASC가 국제회계기준에 준하는 지위를 갖게 된다.(International Valuation Standards Committee(일본부동산감정협회),전게서, p. 6)

15) 국제회계기준에 명시된 내용 전문을 소개하면 다음과 같다.

국제회계기준(IAS) 16, Revaluations(평가대체(교환)) ;

31. The fair value of land and buildings is usually its market value for existing use...,This value is determined by appraisal normally undertaken by professionally qualified valuers.

32. The fair value of items of plant and equipment is usually their market value determined by appraisal. When there is no evidence of market value....., they are

부동산시가 평가제는 일종의 자산재평가를 매년 실시하는 것과 유사한 효과를 지니게 된다. 프랑스에서는 보험회사를 통제하는 기관인 Comission de Controle des Assurances이 보험회사로 하여금 매 5년마다 독자적으로 투자자산에 대한 감정평가를 하도록 요구하고 있다. 현재 영국, 프랑스, 덴마크, 벨기에, 핀란드 등은 시가평가를 인정하고 있다.(黑澤泰, p. 37) 앞으로 국제적인 회계기준이 시가주의로16) 바뀌고 빈번한 기업합병과 기업매각 등이 이루어지게 되면, 자산재평가 수요는 일시적인 수요가 아니라 지속인 수요로 정착될 것이다.

마. 부동산투자지표 산정 및 부동산 등급부여 업무 개발

부동산에 대한 종래의 투자가 장기적인 관점에서 이루어지던 것과 달리 부동산투자신탁 등은 단기적인 시장상황에 대한 신속하고 정확도 높은 가치판단을 필요로 하기 때문에 각종 정보를 기초로 한 투자지표 의존도가 높아진다. 감정평가 지식과 경험을 활용하여 부동산투자지표를 산정하고 부동산 투자 등급을 부여하는 업무를 감정평가의 새로운 영역으로 개발할 필요가 있다.

감정평가업계에서 부동산투자지표를 개발하고 부동산투자등급 설정업무를 수행하게 되면, 새로운 부동산시장 환경에서 감정평가업계가 주도적인 위치를 차지할 수 있다. 즉 투자상담기관으로서의 공신력을 갖출 수 있고, 투자분석지표를 기초로 부동산컨설팅 등의 업무도 수행할 수 있게 되어 감정평가업의 새로운 영역을 개발하는데 중요한 기반이 될 수 있다. 부동산투자지표 작성은 감정평가의 적정성을 높이는 자료로도 활용될 수 있다. 부동산투자지표의 기초자료가 되는 시계열별, 부동산 형태별, 수익률 분석자료 등에서 감정평가의 각종 기준 지표들이 도출될 수 있기 때문이다.

부동산투자신탁이 발달된 미국에서는 많은 기관투자가들이 NCREIF(The National Council of Real Estate Investment Fiduciaries)에 의한 부동산지수를 이용하고, 각종단체나 민간컨설턴트회사가 정기적으로 다양한 투자판단지표를 발표하고 있다.

---

valued at their depreciated replacement cost.

16) 재무제표에서 자산재평가를 위한 기준으로는 원가기준과 시가기준이 있다. 여기서 시가기준은 재조달원가기준과 (구입예상액) 매각시가기준을 전제로 한 것이다. 현재까지 매각시가를 시가로 보는 견해와, 재조달원가를 시가로 보는 견해, 매각시가와 재조달원가를 동시에 시가로 보는 견해가 아직 혼재해 있다. 이러한 상황은 미국, 독일, 일본 등의 각국의 회계기준에서도 마찬가지 이다(黑澤泰, p. 39)

NCREIF부동산지수는 연금기금의 부동산 투자메니져 등의 NCREIF회원이 갖고 있는 데이터를 근거로 전 미국 각 지역마다 투자부동산을 종류별(오피스, 상업시설, 아파트, 호텔, 창고 등)로 집계하고 있다. NCREIF는 1977년 제4분기부터 4분기마다 집계하고 있어 20년 가까운 데이터가 축적되어 있다.(The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd "住友信託不動産投資인덱스(STIX) : 1999)

일본에서도 스미토모신탁&은행회사(Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd)에서 동경 도심의 주요지구마다 표준적인 오피스건물의 수익률을 지수화한 주우신탁부동산투자인덱스(STIX : Sumitomo Trust Property Index)를 개발하여 투자자에게 제공하고 있다.

바. 종합부동산서비스 개발

앞으로 특수평가와 기업평가를 제외한 대부분의 감정평가수요는 부동산컨설팅이나 부동산관리, 실사[17] 등과 결합하여 이루어지게 될 것이다.

향후의 부동산시장에서는 감정평가업만으로 그 존재가치를 인정받기 어렵다. 감정평가업을 바탕으로 투자자문과 부동산 실사, 부동산관리 등의 업무를 부가하여 제공하는 것이 바람직하다. 이를 위해서는 제도적으로 업종간 진입장벽을 해소할 수 있도록, 감정평가제도만이 아니라 다른 제도에 잔류해 있는 겸업제한 규정도 과감히 해제될 수 있도록 하는 노력이 필요하다.

감정평가 이외에 다른 부동산서비스를 부가하거나 종합부동산서비스를 제공하기 위해서는 회사규모를 대형화하여 부동산서비스 전체를 일괄적으로 제공하는 것이 바람직하다. 그러나 기존의 감정평가업은 대부분 소규모이므로 종합서비스를 제공하는 회사로 키우는데 어려움이 있다. 규모의 경제면에서도 모든 업체가 모두 대규모 종합부동산서비스회사로 탈바꿈하는 것은 오히려 비효율적일 수 있다.

17) 여기서 실사란 의뢰자의 지시나 미리 결정된 사항 등에 대해 의뢰자에게 보고하기 위한 작업 또는 연구 조사 분석 등을 총칭한다. 실사는 미국에서 1990년대부터 독립적인 업무영역으로 발전한 것으로 거래의 종결과 협상에 필요한 각종 정보를 신속하고 정확하게 제공하는 업무이다. M&A에서의 실사는 인수자가 매도 대상 자산의 실제 존재 여부, 향후 수익 창출 가능성, 부외부채, 환경문제 등 잠재적인 채무의 존재 여부 등을 확인하는 작업을 주로 의미한다. 부실채권처리에서의 실사는 대출채권의 현재 가치 또는 부동산가치를 산출하기 위한 사전작업이나 조사를 의미한다. 실사는 부동산 투자결정을 위한 계획 및 통제시스템에서 핵심적인 요소이므로 향후 감정평가업계에서 종합부동산서비스업으로 진출하기 위해서는 적극적으로 진출할 필요가 있는 분야이다.

따라서 대형화할 능력이 있는 업체는 대형화하되, 대형화할 능력이 않되는 업체는 컨설팅업, 자산관리업, 실사, 부동산중개업체, 정보조사업 등의 전문업체와 네트워크를 구성하여 종합부동산서비스를 제공하는 방법도 좋은 대안이 될 수 있다. 이는 수요자에게 제공되는 서비스는 종합적으로 이루어지되, 업무를 수행하는 내부 시스템은 전문집단별로 나누어서 하는 방법으로서, 각 부문별 특화된 전문성을 연계시켜 경쟁력을 높이고 공동이익을 추구할 수 있는 장점이 있다. 특히 많은 비용이 소요되는 정보망 확충이나 기술개발 등은 업종간·업체간 공동네트워크를 통해서 공동으로 추진하여 기반시설 확충비용이나 연구개발비용을 줄이는 것이 바람직하다.

끝으로 종합부동산서비스를 제공하는 체계의 표준화가 필요하다. ISO(International Organization for Standardization) 인증시스템[18]과 같은 서비스제공업무의 표준화를 통하여 수요자에게 부동산서비스 품질에 대한 신뢰감을 높이고 업무의 효율을 높이는 방안도 강구되어야 한다.

사. 정보 수집·분석의 체계화

감정평가업이 지식기반산업으로서의 경쟁력을 갖추기 위해서는 정보인프라가 구축되어야 한다. 감정평가의 적정성은 기초자료의 정확성에 의해 크게 좌우된다. 어업권, 광업권, 환경관련 특수전문평가 등을 뒷받침하고 평가의 적정성을 높이기 위해서는 감정평가의 기초가 되는 정보가 축적되어 있어야 한다. 특히 장기적인 관점에서 이루어지던 부동산투자패턴이 단기화하면서 단기적인 시장상황에 대한 신속하고 정확도 높은 가치판단을 필요로 하기 때문에 정보 의존도가 높아지고 정보의 부가가치도 증대하고 있다.

평가정보, 부동산의 매매 및 임대차 관련정보, 건물 신축비용, 시세자료(매매사례, 임대료), 공실률 등 평가기초자료의 체계적인 수집체계가 구축되어야 한다. 수집된 정보는 분석하여 각종 지표와 기준으로 가공되어 제공하는 정보분석 및 제공체계도 갖추어야 한다.

정보인프라 구축은 개별기관에서 전담하기는 어려우므로 감정평가업과 중개업 등의 부동산서비스업계가 공동으로 정보망을 구축하여 정보를 공유하는 것이 바람

18) ISO는 1947년 설립된 국제표준화기구이다. ISO인증은 주로 제조업 부문에서 많이 활용되었으나, 최근에는 서비스업종에도 적용되고 있다. ISO인증은 제3자 품질보증체제이므로, 이를 통해 부동산서비스에 대한 신뢰를 높이고 업체 및 부문별로 상이한 서비스 제공 내용과 형식을 표준화할 필요가 있다.

직하다.

아. 감정평가 자격자의 확대를 통한 감정평가업의 저변 확대

우리 나라의 감정평가사 개업률(93%)은 다른 자격자에 비해 높고, 외국의 감정평사에 비해서도 높다. 회계사의 경우 개업률은 77.8%정도이고,[19] 미국의 경우 감정평가사의 80% 정도만이 감정평가업에 종사하고 있다. 외국의 경우 감정평가사 자격증을 가진 사람이 반드시 감정평가회사에 종사하는 것이 아니라 일반회사나 금융기관, 보험회사, 공무원 등으로 근무하고 있다.

감정평가업이 발전하기 위해서는 유능한 신규 인력이 감정평가업에 진입하여야 하고, 감정평가지식을 가진 인력이 다양한 분야에 진출되어 있어야 한다. 이를 위해서는 감정평가사 수를 확대하여 감정평가 지식을 기초로 한 각종 업무를 수행하여 감정평가의 저변을 확대할 필요가 있다.

자. 지식기반산업화를 위한 교육시스템의 정비 및 연구개발 활성화

21세기는 첨단기술의 시대이며 지구촌 경제시대로 진입하는 시기이다. 지식문화산업시대에서는 고부가가치형 지식산업이 중요하다. 지식기반산업의 기반은 전술한 기술혁신, 정보인프라와 교육·훈련이다. 감정평가업은 감정평가업 자체로서보다는 부동산서비스업의 범주내에서 지식기반산업으로의 전환이 모색되어야 한다.

컴퓨터를 중심으로 한 첨단정보시스템이 발달하면서, 선진국에서는 계량평가모형을 통해 인터넷을 통한 감정평가서비스도 제공하고 있을 정도로 서비스제공체계가 변화하고 있다. 빠른 속도로 변화하는 흐름에서 도퇴되지 않으려면 지속적인 연구개발과 정기적인 교육 훈련체계를 통하여 전문지식과 기법을 전파시키는 시스템이 갖춰져야 한다. 즉 지속적인 교육을 통하여 감정평가서비스의 질을 높이고, 첨단정보시스템의 발전속도에 맞게 서비스제공시스템도 선진화시킬 필요가 있다.

그러나 감정평가업계 자체내에서 교육프로그램을 개발하고 새로운 지식과 기술을 모두 개발하고 이를 교육하는 시스템을 갖추기는 어렵다. 감정평가업계는 대학 및 연구소와의 연계를 통하여 감정평가업의 선진화에서 나아가 21세기 지식산업의 선두주자로 격상되는 발판을 마련할 필요가 있다.

19) 회계사 자격자 4500여명 중 회계사업무에 종사하고 있는 자격자는 3500여명이다.

V. 결 론

정보화 추세의 진전, 자본시장과 부동산시장의 통합, 국제적인 부동산 투자의 증대로 감정평가업은 커다란 변화에 직면해 있다. 전자정보 활용과 컴퓨터 평가프로그램 의존도 증가 등으로 감정평가시장이 감소하게 될 것이고, 감정평가업계 내부만이 아니라 타업종과의 경쟁체계도 심화될 것이다. 공적평가와 사적평가의 차별화 요구도 높아지게 될 것이며, 감정평가 단일의 서비스보다는 자산관리, 부동산실사, 컨설팅 등과 결합된 형태의 종합부동산서비스에 대한 수요가 늘게될 것이다.

21세기는 지식기반사회이며, 전문화시대이다. 감정평가업이 21세기의 지식기반사업으로 발전해나가기 위해서는, 전문감정평가사를 육성하여 전문 감정시대를 정착시켜야 한다.

부동산서비스에 대한 수요변화에도 부응해야 한다. 그간의 부동산서비스에 대한 수요는 업종별 단절적 수요에서 종합적 수요형태로 변화하고 있다. 따라서 유관 업종과의 업무연계를 통하여 변화된 시장수요에 대처할 필요가 있다. 부동산컨설팅, 부동산실사, 자산관리업, 부동산중개 등의 업무영역을 개척하거나 업무연계를 강화하여 종합적인 부동산서비스 수요를 충족시키는 방안이 모색되어야 한다.

새로운 시장개척을 위한 적극적인 노력이 필요하다. 자산유동화에 따른 간접적인 부동산투자시장에서 감정평가영역을 개발하고, 회계업부문과의 업무연계도 강화하여 기업회계와 관련하여 발생하는 제반 업무중 감정평가와 관련이 높은 업무를 주요 업무영역으로 개발하는 작업도 필요하다.

끝으로 가속화되고 있는 부동산시장의 국제화에 대응할 수 있도록 감정평가의 국제적 표준화 작업을 서둘러야 한다. 감정평가의 국제적인 표준화는 감정평가의 질을 높이고, 우리 나라 감정평가서비스의 국제적인 설득력을 높인다는 측면에서 대단히 중요한 작업이다. 감정평가의 국제적인 표준화는 감정평가기준과 절차 방법을 국제적인 기준에 맞추는 것만이 아니라, 이를 뒷받침할 수 있는 제반 여건이 정비될 때 비로소 가능해진다. 감정평가관련제도를 개선하여 표준화된 평가가 정착될 수 있는 기반이 마련되어야 하며, 제반 기준의 표준화에 필요한 시장정보를 제공하는 감정평가정보망이 구축되어야 한다. 그리고 변화하는 여건에 맞는 표준을 찾아내는 지속적인 연구개발체제가 갖추어져야 하고, 양질의 인력을 재창출해내는 전문교육시스

템이 갖추어질 때 설득력 있는 표준화가 이루어질 수 있다.

<참 고 문 헌>

1. 경응수, "부동산 유동화와 미국 감정평가업계의 변화", 감정평가, 1999, 여름.
2. 국토연구원, 한국 관광산업의 활성화와 지식산업화 방안(중간보고서), 1999. 7. 3.
김일수,「"부동산 증권화와 가치평가의 과제", 부동산리서치, 한국감정원, 1999 봄.
4. 不動産鑑定實務研究會, "鑑定評價と國際評價基準", 不動産鑑定, 1998. 5.
5. 정재욱, 김성호, 권순일, 저당권의 유동화와 부동산권리보험, 보험개발원, 1998. 6.
6. 高橋雄三, "不動産鑑定業界 3つの未來", Appraisal & Finance, 1999.8
7. 滕木一彦, 米國における最近の不動産證券化の動きと不動産鑑定人の位置づけ, 不動産研究 제40권 2호.
8. 黑澤泰, "土地再評價法の 會計學的 意義と 土地の 時價概念", 不動産研究, 제41권 1호, p. 37.
9. Danish Ministry of Taxation, "Property Valuation and Taxation in Denmark : Computer valuation Systems", 1996. 1, Danish Ministry of Taxation, "Annual Property Valuation in Denmark", 1997. 5.
10. Howard C. Gelbtuch, David Mackmin, Michael R. Milgrim (ed), Real Estate Valuation in Global Markets, Appraisal Institute, Chicago, 1997.
11. International Valuation Standards Committe(日本不動産鑑定協會 國際委員會譯), International Valuation Standards : Principles, Standards, and Applications and Performance Guidance, 東京布井出版, 1997. 7.
12. Marvin L.Wolverton. MAI, Paul Gallimore, "Inside The Profession:Job Satisfaction and Realizable Goals", Appraisal Journal, 1998, 10.
13. Michael · Milgrim, 滕木一彦 역, "米國の不動産鑑定業と不動産鑑定協會の史的概觀", 不動産研究, 제41권 제1호.
14. New Zealand Institute of Valuers, Annual Report for the year 1998, 1998.
15. Robyn Grosvenor, "The Valuation Profession : Current Trends and Future Directions", New Zealand Valuers' Journal, 1998. 7.
16. The Royal Institute of Chartered Surveyors, Manual of Valuation, 1994. The Royal Institute of Chartered Surveyors, Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes, 1992.

17. The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd "住友信託不動産投資인덱스(STIX) : 東京都心오피스投資의 收益指標로서", 1999, http://www.stbri.co.jp/cafe/7024-1/24-1 contents.htm/