

한국 부동산평가 산업구조 특성 및 개편방안 연구*

The Characteristics of Korean Appraisal Profession and the Policy Recommendations

김용창**

최근 부동산평가 산업은 국내외적으로 컴퓨터 기반 자동평가의 역할, 수수료 수준, 평가사 자격제도 개편, 경쟁심화에 따른 전문가주의 네트워크 구축과 독립성 유지, 전문성 제고와 교육의 역할 등이 쟁점으로 떠오르고 있다. 이러한 쟁점들은 과거 금융위기를 계기로 이루어졌던 일국 단위의 산업구조 전환이 이제는 세계화, 정보화라는 새로운 차원이 부가되면서 한계에 봉착했다는 것을 의미하며, 모두 초국적 자본주의 체제 정립에 따른 결과이다. 본 연구에서는 종래의 공적평가 시장중심의 산업구조를 탈피하고, 이러한 환경변화에 우리나라 감정평가 산업이 능동적으로 대응하기 위한 방안으로서 우수법인제도, 전문실무윤리의 강화, 계속교육체제의 정립, 국가 기간 부동산정보생산체계의 구축 등을 제시한다.

주요어: 금융투자시장, 감정평가, 우수법인, 부동산정보

* 본 논문은 건교부에서 발주한 감정평가 신뢰도 향상을 위한 연구용역의 필자 연구 자료에 토대를 둔 것임을 밝혀둔다.

** 세종사이버대학교 부동산경영대학 교수(kimyc@cybersejong.ac.kr)

1. 머리말

최근 외국의 부동산평가 산업은 탁상평가의 역할, 수수료 수준, 평가사 자격제도 개편, 전문가 보상보험(indemnity insurance) 증가의 영향, 경쟁심화에 따른 전문가주의 네트워크 구축과 독립성 유지, 전문성 제고와 교육의 역할 등의 문제를 놓고 기로에 서 있다(Elliott & Warren, 2005) 이러한 쟁점들은 과거 금융위기를 계기로 이루어졌던 일국 단위의 산업구조 전환이 이제는 세계화, 정보화라는 새로운 차원이 부가되면서 한계에 봉착했다는 것을 의미한다.

그동안 우리나라의 부동산평가 산업은 주로 공적평가 업무 중심으로 시장을 형성하였고, 공적평가제도의 변화에 맞추어 산업구조 개편이 이루어지는 수동적인 대응으로 일관하였다고 볼 수 있다. 그러나 이제는 초국적 자본주의 체제의 정립에 따라 과거와 같은 대응전략으로는 성장한계를 보일 수밖에 없기 때문에 보다 능동적인 산업구조 및 산업문화를 개편전략을 수립할 필요가 있다.

본 연구에서는 이러한 인식하에 외국의 최근 부동산평가 산업구조 변화 특징을 살펴보고, 이에 기초하여 우리나라 부동산평가 산업의 개편방안을 모색하고자 한다. 우리나라 부동산평가 산업 및 시장의 특성을 분석하여 문제점을 도출하고, 이러한 문제점을 개선하기 위한 구체적인 개선방안을 제시한다. 여기서 감정평가라는 용어는 부동산 평가를 넘어서는 개념이지만 우리나라의 경우는 감정평가 시장이 사실상 부동산 평가 시장으로 구성되어 있기 때문에 두 개념을 같은 의미로 사용한다.

2. 외국의 금융투자시장 변화와 부동산평가 산업의 변화

부동산평가(감정평가) 산업구조의 변화는 대부분 국가금융위기로부터 촉발되며, 이를 계기로 감정평가기준 및 자격기준을 정비하게 된다. 금

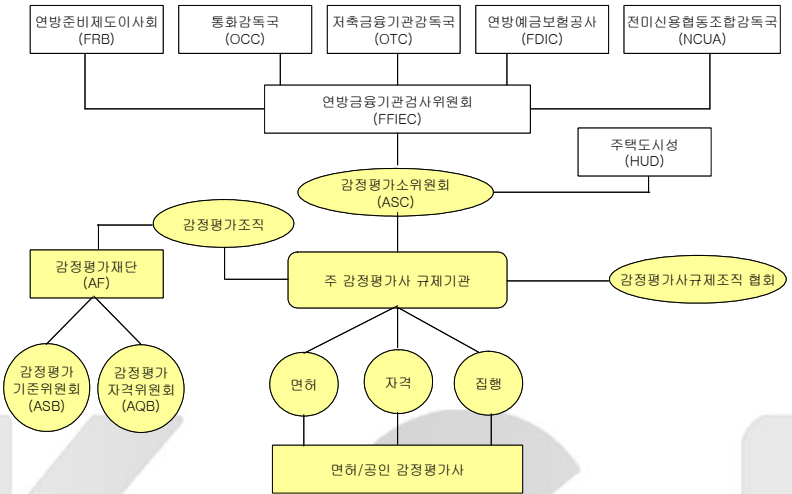
융위기의 주요 계기 가운데 하나가 부실 및 부정직한 감정평가에 의한 대규모 부동산 담보대출에서 발생하였다. 경우에 따라서는 비슷한 부동산에 대해서도 비현실적인 정도의 가치평가 차이가 발생할 정도였다.

대표적으로 미국은 1980년대 말 저축대부조합(Savings and Loan Association) 위기를 계기로 민간자격제도를 탈피하여 연방차원에서 전문평가기준 및 자격제도를 관리하기 시작하였다(김용창, 2002).¹⁾ 1989년 8월 9일 「금융기관개혁법(Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act: FIRREA of 1989)」을 통해 독특하고도 복잡한 부동산평가제도 및 자격체계를 만들었으며(그림 1 참조), 이 법 제11장 ‘부동산평가개혁(Real Estate Appraisal Reform Amendments)’에서 연방의 금융 및 공공정책 이해를 보호할 수 있도록 부동산평가 제도를 정비하였다(AI, 2005).

영국의 경우도 마찬가지로 1970년대 금융 및 부동산 붐괴를 경험하면서 부동산 가치추계에서 광범위한 오류를 노정시켰고, 이에 대응하기 위해 왕립감정평가협회(RICS)를 중심으로 감정평가기준 및 실무윤리기준을 정비하였다. 독일은 1994년 슈나이더 사건이라는 독일 역사상 최대의 부동산대출 붐괴사건을 경험하였다. 이 역시 부실 감정평가 및 기준 미비 때문에 발생한 것이었고, 40여개 대출은행의 지급능력(solvency)을 심각하게 위협하는 상황에까지 이르렀다. 아시아의 금융위기도 비슷한 계기로

1) 1970년대 후반 미국 저축대부조합들은 단기자금을 조달하여 고정금리 장기저당 대출로 운용하였는데, 단기조달 금리의 상승으로 인해 역마진이 발생하였다. 1987년과 1990년 사이에 미국 저축대부조합들은 부동산시장 침체와 정크 본드 등에 투자한 자산의 손실로 부실이 커졌지만 미국 금융감독당국은 초기에 부실 저축기관을 신속히 정리하지 않고 자력회생을 추구하였으며, 이는 고수익·고위험 경영을 추구하도록 만들면서 도덕적 해이를 부추기는 결과를 초래하였다. 이에 따라 부실저축대부조합들을 통합적으로 정리하기 위해 정리신탁공사(Resolution Trust Corporation: RTC)를 1989년 8월 9일 시한부로 설립하였다. RTC의 주요임무는 보전관리인(Conservator)이나 청산관리인(Receiver)으로서 부실 저축기관을 정리하는 것으로 과거 부실저축기관 정리를 담당하던 연방저축대부보험공사(FSLIC)의 임무를 대체하는 것이었다. RTC는 1989년 8월 9일부터 1995년 12월 31일까지 6년 5개월 동안 747개의 부실조합(총자산 4,026억 달러)을 정리하였으며, 정리비용은 875억 달러에 달하였고, 부동산증권화가 발전할 수 있는 계기를 형성하였다(예금보험공사, 1999).

<그림 1> 금융기관개혁법 체계에서 미국감정평가사 규제구조



자료: AI(2005)

발생하였으며, 1997년 태국의 경우 방콕상업은행은 부동산담보대출 위험을 견디지 못해 붕괴하였다. 태국 금융위기 사례 역시 부동산평가 전문성 결여와 엄정한 부동산 가치추계 기준을 정비하지 못하였기 때문에 발생하였다는 평가를 받고 있다(Gilberston & Preston, 2005).

이러한 금융위기를 경험하면서 일국 차원에서 산업구조 전환의 계기를 마련하였던 부동산평가 산업은 외부환경의 변화로부터 이번에는 세계적 차원의 구조적인 전환을 맞이하고 있다. 주요 변화 동인은 바젤협약, 증권화의 확대와 같은 세계 금융시장의 변화, 세계화의 진전에 따른 초국적 부동산투자의 확대, 정보통신 및 컴퓨터기술의 발전 등을 들 수 있다. 이러한 변화로부터 부동산평가 산업의 전문성과 독립성, 새로운 감정평가 영역의 개척, 세계 감정평가기준의 정립, 전문실무윤리 및 전문성의 강화, 자동평가기법의 확산 등과 같은 구조적 변화 압력에 직면하고 있다.

새로운 변화압력에 대한 대응전략과 관련하여 미국 감정평가협회는

부동산 가치추계 전문성에 영향을 미치는 요인들에 대한 점검을 통해 기존의 연방관리 개혁체계가 자격체계의 품질 저하를 가져왔다고 보고, 평가사의 전문성 강화를 위해 금융기관개혁법에 근거한 최소자격 기준을 넘어 숙련도(proficiency)를 반영하는 전문자격 부여체계로 전환을 제시하고 있다(AI, 2005).

아울러 과거 금융위기의 원인이기도 하였던 평가사의 독립성에서도 심각한 위기상황에 있음을 주목하고 있다. 부동산평가에서 시장가치에 대한 정의와 가치추계의 주관성이라는 특성상 고객이 영향력을 행사할 수 있는 여지가 근본적으로 존재한다. 미국의 경우 관련 이해당사자들이 사전에 결정한 가치를 맞추기 위해 평가사에게 압력을 행사하려는 시도가 자주 발생한다고 보고 있다. 이러한 압력을 거부하면 평가의뢰를 받기 어렵거나 시장에서 추방당하기도 한다는 것이다. 감정평가사 배제목록(Appraiser Exclusionary List)이 전국적으로 유포되고 있으며, 경우에 따라서는 유능하고 정직한 평가사를 차별하는 데 사용되고 있다는 것이다(Levy & Schuck, 2005; AI, 2005).

이 때문에 세계적 추세는 높은 투명성과 정보공개를 요구하고 있으며, 이를 통해 고객과 평가사 사이 계약방식의 변화를 유도하고, 궁극적으로 의뢰인의 가치추계 영향력을 축소하려고 한다. 기본적으로 부동산 가치추계 전문가는 중립적 제3자의 위치에 존재할 때 거래 당사자 모두에게 이익이 되기 때문이다. 예컨대 모기지대출의 경우 고객으로서 당사자의 영향력을 배제하여야 대출위험관리와 투자의 시장가치 판단에서 대출업자와 자금소비자 모두에게 도움을 준다는 것이다(Hummel, 2005; Levy & Schuck, 2005).

독립성과 더불어 새로운 위협으로 다가온 것이 자동평가모형(automated valuation model; AVN)의 출현과 확산이다. 가치추계과정에 필요한 객관적 요소들, 즉 자료의 수집, 조직 및 처리의 다수가 자동화되면서 감정평가 서비스가 점차 자동평가과정으로 이동하고 있다.²⁾ 과거에 감정평가

2) 상업용 부동산의 경우는 완전히 자동평가모형으로 대체하기는 어렵지만 자동평

사의 경쟁력은 시장에 대한 지식이었으나 이제는 자료처리과정에서 차별화능력이 중요하게 부상하고 있다. 이러한 현상은 대출은행 사이 경쟁이 심화되면서 가치추계의 컴퓨터화가 제공하는 시간과 비용의 효율성 및 절감효과에 때문에 더욱 강화되고 있고, 점차 위험관리와 고도의 의사결정에도 활용하고 있다(Stimson, 2003, Johnstone, 2004).

신용평가회사인 스탠더드 앤 푸어스 사(S&P)의 경우 거래사례 자료가 비교적 풍부한 미국에서조차 여전히 그 역할에 대해 비판적이지만 주거용 부동산 부분에서는 데이터베이스 규모가 커지고 새로운 접근방법이 개발됨에 따라 가치추계의 정확성이 향상되면서 시장에서 역할이 증가할 것으로 보고 있다(Standard & Poor's, 2004).

일부는 자동평가모형의 신뢰도에 의문을 제기하고 있지만 미국 감정평가협회는 자동평가모형이 상당한 통계적·이론적 기반을 가지고 있다고 보고 있다. 그러나 감정평가분야에서 자동평가모형의 활용은 조건과 기준 등의 측면에서 제한을 두어야 하고, 공인감정평가사의 지도·감독 하에서 활용이 이루어져야 하며, 전문자격평가사를 대체할 수 없다는 입장을 취하고 있다(Gilberston & Preston, 2005; AI, 2005).³⁾

그러나 지리정보시스템(GIS) 기술의 진보, 보다 풍부한 자료의 활용능력 증대 및 대출시장에 대한 위험관리 기법이 발전하면서 통계적 가치추계 방법론의 정확성이 제고되며, 향후 탁상가치추계(desktop valuation) 방법론이 주거용 담보대출업무에서 고객의 수요를 충분히 만족시킬 것으로 볼 수 있다. 따라서 산업환경의 변화가 불가피하다면 부동산 전문가

가모형이 복잡하게 진화하고 있으며, 주거용 부동산의 경우는 인간평가사와 자동평가모형과의 경쟁이 심화되고 있다. 북미의 경우 저당대출업자와 보험업자들이 특히 자동평가모형에 주목하고 있으며, 저당대출안전(origination)의 10% 정도를 자동평가모형이 담당하고 있다.

- 3) 미국 감정평가협회의 입장에서 판단할 때 최근 자동평가모형은 일정한 기준 없이 사용되고 있으며, 종종 감정평가사를 대체하여 부적절하게 사용되고 있다는 우려를 표명하고 있다. 따라서 부동산평가와 관련한 모든 문제에 전문적인 평가사가 주도적이고 의미 있는 역할을 수행하여야 한다고 보아 자동평가모형 산업계와 합작 특별대책반 형성에 참여하고 있다.

로서 새로운 기술을 흡수하는 것이 자동평가모형의 확산에서 그 어떤 전문가보다 유리한 위치에 있고, 업무측면에서도 효율적이면서 효과적일 수 있다(Elliott & Warren, 2005).

그러나 무엇보다도 최근 변화를 집약적으로 보여주는 것은 금융시장과 투자시장의 변화에 따른 결과이면서 과거 금융위기 극복방법과 달리 일국 차원의 대응을 넘어서는 것이 세계 가치평가기준의 정립과 준수이다.

먼저 2006년 말에 효력이 발휘되는 바젤협약 II(Basel II)는 은행의 위험 관리와 관련한 자본 적정성(capital adequacy)을 규정하고 있고, 이는 담보 대출의 안전성과 관련하여 부동산 가치추계에 중요한 영향을 미친다. 바젤협약의 자본적정성 강제규정에 따라 국제적 감정평가기준 정비에 대한 강력한 추진력을 제공하고 있다. 다음으로 증권화 역시 부동산의 가치를 추계하는 방법과 거래방법에 혁명을 가져오고 있으며, 금융부문의 새로운 조건을 수용하는 평가사들에게 새로운 기회를 제공하고 있다.⁴⁾ 여기에 초국적 부동산투자의 확대와 부동산투자성과지수의 출현 역시 초국적 통일기준 정비라는 마찬가지로의 변화를 가져오고 있다. 투자성과 비교는 입지의 차이에도 불구하고 투자한 부동산을 일관성 있는 토대 위에서 가치를 추계할 수 있을 때에만 가능한 일이기 때문이다(Gilberston & Preston, 2005; McParland et al, 2002)

부동산 평가기준은 평가과정의 핵심부분으로서 고객과 평가사에게 가치개념과 가치평가의 기본 토대를 제공한다. 따라서 초국적화, 증권화 등과 같은 사회경제 및 부동산시장의 변동에 부합하는 평가기준의 진화가 무엇보다도 근본문제가 된다. 특히 유럽에서 통일 평가기준을 작성하려는 움직임이 1990년대 이래 부쩍 힘을 얻고 있으며, 최근 유럽감정평가사협회(TEGOVA)와 국제평가기준위원회(IVSC)가 새로운 통일기준 초안

4) 부동산증권화, 부동산담보대출이 증가하고 있는 추세에서 투자가들은 형식적으로는 권리 증서를 사고팔지만 궁극적으로는 부동산 또는 부동산포트폴리오로부터 수익흐름이 거래의 토대를 형성하는 것이다. 따라서 투자가들은 기초가 되는 부동산이 정직하게 평가되고 세계적으로 승인된 규준에 입각하여 평가된다는 확신이 없다면 단순히 이들 증서조각을 믿고 안전하게 거래하려 하지는 않는다.

을 공개하면서 초국적 통일기준의 가능성이 더욱 주목을 끌고 있다 (McParland et al, 2002).

그리고 평가방법의 표준화는 회계원칙의 표준화와 동시에 진행되고 있다. 국제회계기준이 과거의 역사원가로 표시하는 것에서 자산의 공정 가치(fair values) 개념에 입각한 것으로 이동하고 있기 때문이다. 따라서 지금까지의 국가단위 평가기준 정립과 개혁으로는 세계화시대에는 더 이상 충분하지 않다. 국경을 넘는 거래와 투자의 성장은 세계적 차원에서 적용할 수 있는 기준을 요구하고 있는 것이다(Brett, 2002).

이러한 변화로부터 궁극적으로 전문실무윤리의 강화와 산업구조의 재편이 두드러지고 있다. 먼저 산업구조 측면에서 감정평가업이 가장 발달해 있다는 북미의 경우 대규모 회사도 있지만 대부분은 소규모 회사가 일반적이며 통상 1~2개 주에서 업무를 수행하고 있다. 그에 따라 훈련이 주로 감정평가기법에만 맞추어져 있고, 대규모 회사라고 하더라도 증권, 투자 등과 같은 광범위한 부동산서비스를 감정평가사들이 제공하지 못하고 있다. 따라서 시장과 기회가 이동하고 있는 상황에서 의뢰인들에게 일괄종합서비스(one stop shop)를 제공할 수 있어야 하며, 한 개별 전문가가 종합서비스 제공에 필요한 모든 숙련을 구비할 수 없기에 다분야 전문가 팀(multidisciplinary team)의 일원으로서 감정평가사의 위치를 찾는 구조 전환논리가 자리를 잡고 있다(Gilberston, B & D. Preston, 2005).

이제 19세기적 이념형에 해당하는 전문가적 배타적 전문성(exclusiveness)을 대체하는 21세기적 개념은 협동적 전문가주의(co-operative professionalism)로서 특정한 숙련과 구체적 지식에 기반을 두지만 인접 분야를 포괄하는 포괄적 접근(inclusive approach)에 기초하고 있다. 평가전문직도 독자적으로 작동할 수 없으며, 다른 분야 및 전문가와 동맹의 네트워크가 필요하다는 것이다(Grosvenor, 1999).

그에 따라 연구개발이 더욱 활발해지고 있고, 영역 및 학제 간 상호침투가 보편화되고 있다. Adair et al(2001)의 연구에 따르면 영국에서는 지난 30년 동안 강력한 부동산 연구문화가 출현하였고 유럽대륙에서도 지

난 10년 동안 마찬가지로 흐름이 형성되었다. 이러한 연구문화는 처음에는 경제학, 법학, 인문지리학, 도시계획, 건축 및 평가와 같은 전통적 부동산 관련 분야가 주도하였으나 최근에는 경영학과 금융 분야가 선도하는 미국흐름이 강화되고 있다. 따라서 부동산연구자 및 실무자의 다양한 학문적 배경은 자연스레 부동산분야를 도시경제학, 부동산투자금융, 부동산평가 및 부동산 미시경제학, 부동산 경영경제학 및 부동산개발과 같은 세부 전문분야로 나가게 만들고 있다.⁵⁾

다음으로 전문실무윤리의 강화측면에서는 감정평가 전문성의 토대를 이루는 근본개념은 윤리, 지식 및 고객서비스라고 볼 때, 기회의 창을 활용하기 위한 광범위한 기반의 전문훈련을 받을 필요가 있다는 것이다. 특히 교육과 훈련에서 전문가 단체의 역할이 매우 중요하다. 캐나다 감정평가협회의 경우 교육 분야를 아웃소싱하고 있으며, 새로운 시장 및 기회와 관련하여 광범위한 부동산 교육을 제공할 수 있는 대학을 선별하여 교육 및 훈련을 위탁하고 있다. 아울러 감정평가업계의 이해를 촉진하기 위해 세계적인 감정평가 전문조직(예컨대 WAVO; World Association of Valuation Organizations)을 통해 집단적 의지를 강화하는 것도 적극적으로 추구하고 있다. 그리고 이러한 진화에 기반 하여 과거 금융위기 시대와 달리 감정평가 전문성과 그 직무태만 및 과실 판단에서 법정의 판단기준도 더욱 엄격해지고 있다(Gilberston & Preston, 2005; Sevelka, 2004).

5) 이러한 다학문적 전문성을 배경으로 새로운 영역의 개척 가능성을 제시하고 있는 것이 미국감정평가협회의 노력이다. 미국의 일명 오염부지재생법이라고 일컬어지는 소기업구제 및 재생법(Small Business Liability Relief and Revitalization Act 2002, 일명 Brownfields Law)은 과거에 점유되지 않고 있거나 과소 이용되고 있는 토지를 구입 및 재개발하려는 미래의 부동산소유자를 보호하기 위해 오염부지재생법의 보호를 받을 수 있는 부동산조사실무기준을 제정하였는데 부동산전문가 및 독립적 가치추계자로서 보다 적극적인 감정평가사의 참여를 요구하고 있다(AI, 2005).

<표 1> 지가공시법 이전의 공적 지가체계

| 구분 | 기준지가 | 과세시가 표준액 | 기준시가 | 감정시가 (사적지가) | 공시지가 |
|------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|---|
| 주무부서 | 건설부 | 내무부 (시.군.구) | 국세청 | 재무부 (한국감정원) | 건설교통부 |
| 근거법률 | 국토이용관리법 | 지방세법 | 소득세법 법인세법 상속세법 | 감정평가에 관한법률 | 지가공시법 |
| 평가자 | 토지평가사 | 표준지: 토지평가사, 공인감정사 비준지: 공무원 | 공무원 | 공인감정사 | 감정평가사 |
| 평가목적 | 보상액산정기준, 가액하기등심사 기준, 거래지표 | 취득세, 등록세, 재산세 등의 과표 | 양도소득세 등의 과표 | 담보, 자산재평가 등 산정기준 | 지가정보제공, 거 래지표, 지가산정 및감정평가기준 |
| 대상지역 | 건설부장관이 지정 공고하는 고시지역 | 전국 과세대상 필지 | 국세청장이 정하는 특정지역 고시지역 | 전국수탁지 | 전국과세 대상필지 |
| 표준지수 | ' 73년 이후 33만4천 필지 | ' 88년: 121,211 필지 | 필지별 토지등급에 일정 배율 곱함 | - | ' 90이후:30만필 지 ' 95부터:45만필 지 ' 03:50만 필지 |

3. 한국 부동산평가 산업구조 특성

1) 감정평가사 제도와 업무영역

우리나라의 감정평가사 제도는 1972년 「국토이용관리법」을 제정하면서 동법 제29조 제4항에 토대를 두고 처음으로 ‘토지평가사’라는 전문가 자격제도를 도입하였고, 1973년에는 「감정평가에 관한 법률」을 제정하여 ‘공인감정사’라는 전문가자격제도를 도입하였다. 그리고 1989년 토지공개념 제도의 기반을 구축하기 위해 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한

<표 2> 전국 지가총액(2005년) 및 아파트시가총액 분포(2005. 4)

| 시도명 | 지가총액 (10억원) | 지가 총액 비중(%) | 아파트 시가총액(억원) | 총세대 수 | 아파트시가 총액비중 (%) | 총세대수 비중(%) | 감정평가 사수(명) |
|------|----------------|-------------------|---------------------|-----------|----------------------|---------------|---------------|
| 전국합계 | 2,041,722 | 100.00 | 10,006,358 | 5,415,552 | 100.00 | 100.00 | 2,196 |
| 서울 | 587,627 | 28.78 | 4,028,521 | 1,101,083 | 40.26 | 20.33 | 669 |
| 부산 | 106,005 | 5.19 | 539,993 | 430,784 | 5.40 | 7.95 | 153 |
| 대구 | 67,019 | 3.28 | 394,583 | 309,009 | 3.94 | 5.71 | 139 |
| 인천 | 97,783 | 4.79 | 481,074 | 361,958 | 4.81 | 6.68 | 138 |
| 광주 | 36,579 | 1.79 | 156,265 | 195,789 | 1.56 | 3.62 | 96 |
| 대전 | 56,130 | 2.75 | 288,797 | 197,922 | 2.89 | 3.65 | 67 |
| 울산 | 28,521 | 1.40 | 115,336 | 122,010 | 1.15 | 2.25 | 23 |
| 경기 | 562,762 | 27.56 | 3,069,180 | 1,526,211 | 30.67 | 28.18 | 521 |
| 강원 | 51,467 | 2.52 | 78,722 | 113,133 | 0.79 | 2.09 | 52 |
| 충북 | 48,079 | 2.35 | 97,841 | 129,083 | 0.98 | 2.38 | 55 |
| 충남 | 90,897 | 4.45 | 140,079 | 142,379 | 1.40 | 2.63 | 55 |
| 전북 | 49,155 | 2.41 | 106,858 | 162,527 | 1.07 | 3.00 | 57 |
| 전남 | 53,708 | 2.63 | 57,435 | 105,635 | 0.57 | 1.95 | 15 |
| 경북 | 81,402 | 3.99 | 139,476 | 205,233 | 1.39 | 3.79 | 36 |
| 경남 | 96,928 | 4.75 | 297,541 | 297,275 | 2.97 | 5.49 | 95 |
| 제주 | 27,660 | 1.35 | 14,649 | 15,521 | 0.15 | 0.29 | 25 |
| 수도권 | 1,248,172 | 61.13 | 7,578,775 | 2,989,252 | 75.74 | 55.20 | 1,328 |

자료: 건설교통부 전국 지가총액(2005), 부동산뱅크 아파트 시가총액(2005.4), 한국감정평가협회 감정평가사 수(2005.7)

법률(이하 지가공시법)을 제정하였고, 여기서 이전의 정부부처 및 목적별로 다원화되어 있던 공적지가체계를 공시지가 체계로 통합하면서 수행주체로서 ‘감정평가사’ 자격제도를 도입하였다(<표 1> 참조).

이후 종합부동산세 도입을 골자로 하는 부동산조세제도 개편을 뒷받침하기 위해 2005년 1월 14일부터 주택가격공시제도를 새로이 도입하면서 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 ‘부동산가격공시법’)로 감정평가제도의 근거법이 바뀌었으나 기존의 감정평가사제도를 그대로 계승하고 있다.

2005년 7월 현재 감정평가사 현황을 보면, 총 자격취득자는 2,269명이고, 현업에 종사하고 있는 취득자는 2,196명으로서 현업 종사율(개업률)이 96.4%(2004년에 달해 다른 전문 자격사에 비해 매우 높아 감정평가 시장이 매우 안정적이라는 것을 보여준다. 지역별 분포를 보면 서울, 인천, 경기의 비중이 평가사 수 기준으로는 60.5%, 중소형 법인과 감정평가사사무소는 70%를 넘어 수도권 비중이 절대적인 반면, 사무소 기준으로는 대형법인과 한국감정원이 각각 42.9%, 36.8%로서 비교적 전국적인 망을 가지고 있다.⁶⁾

이러한 분포는 지가총액의 경우 수도권 비중이 61.1%, 아파트 시가총액의 경우 75.7%로서 수도권의 비중이 절대적이라는 것을 고려할 때 부동산시장의 지역적 규모를 그대로 반영한다고 볼 수 있다.⁷⁾

다음으로 감정평가사의 업무범위를 살펴보면, 부동산가격 공시 업무 위탁을 규정하고 있는 부동산가격공시법과 기타의 개별법상 범위로 구분할 수 있다. 먼저 부동산가격 공시법상 업무범위는 2000년 5월 16일 시행령 개정 이전의 업무범위는 공적업무 평가와 관련하여 감정평가법인은 업무범위에 제한을 두지 않았으며, 합동사무소는 평가예정액 10억 원 이하, 감정평가사사무소는 5억 원 이하만 가능하도록 차별을 두었다.

지가공시법 시행령을 개정하면서 위와 같은 지가공시법상의 감정평가업자별 업무범위는 차이가 없어지게 되었고, 현재의 부동산가격공시법에 그대로 계승하고 있다. 그러나 공시지가 조사·평가를 위한 감정평가업자 세부추천기준은 건설교통부장관의 승인사항으로 되어 있으며, 소속 감정평가사 수가 50인 이상이면 주·분사무소의 주재요건을 충족하는 법인에게만 표준지공시지가 조사·평가업무를 위탁하도록 하고 있다. 이 수에 미달하는 법인은 공시지가평가 이외 담보, 경매 등의 평가를 하

6) 여기서 대형법인은 소속감정평가사 50명 이상인 법인을 지칭하며, 중소형 법인은 50명 미만인 법인을 말한다.

7) 다만 수도권 집중도가 매우 높은 감정평가사사무소와 중소형법인 평가사 수 분포를 제외하고, 대형법인과 한국감정원의 평가사 수와 사무소 분포는 부동산시장 집중도에 비해 지역별로 분산되어 있는 편이라고 할 수 있다.

게 되어 업무에 차별화가 계속되고 있다.

다음으로 개별법상의 업무범위는 법인으로 제한하는 경우와 업무수탁의 제한을 두지 않는 경우로 구분할 수 있다. 2005년 7월 현재 감정평가법인의 업무로 규정하는 법령은 「개발이익환수에 관한 법률 시행규칙」 제4조의3 제2항을 비롯해 28개가 있으며, 이에 따라 개인사무소인 감정평가사사무소는 해당 법령의 업무를 담당할 수 없다. 그리고 2005년 7월 현재 감정평가사사무소도 제한 없이 업무를 수행할 수 있는 ‘감정평가업자’의 업무로 규정하는 법령은 「간접투자 자산운용업법」 제143조 제4항을 비롯해 69개가 있으며, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하는 법령은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제19조 제2항을 비롯해 85개가 있다.

2) 부동산 평가시장 및 매출 특성

최근 10년간 감정평가산업 전체 매출액을 보면 2004년 기준 3,812억 원으로 1995년 1,450억 원에 비해 2.6배의 증가를 기록하였다. 그러나 이러한 총량적 시장규모의 성장에도 불구하고 자격을 취득한 감정평가사가 시장에 진입하는 비율(개업률)이 타 전문자격에 비해 매우 높고, 그 비율도 점차 증가하는 경향이어서 경쟁이 더욱 치열해지고 있다. 그 이유 가운데 하나가 독립채산제 성격의 수평적 조직체계라는 오래된 관행 때문이라고 볼 수 있다. 그에 따라 1인당 매출액은 총량적 성장에 따라 지속적으로 증가하기보다는 1998년을 정점으로 전후 대칭구조를 보이고 있으며, 2004년 현재 1인당 매출액은 1.95억 원이다(<표 3>참조).

감정평가 매출액 유형별로 살펴보면, 전통적으로 평가시장은 사적부문의 담보평가와 공적평가인 공시지가 및 보상평가 시장으로 양분되어 있고, 감정평가 제도 도입 이래 큰 변화가 없다. 1992년 이래 13년 동안 총 누계로 본 매출액은 2조 8,734억 원이며, 담보평가가 9,168억 원으로 전체의 31.9%로 가장 큰 비중을 차지하고 있고, 공시지가 평가는 총 누

< 표 3 > 감정평가시장규모의 변화

| 연도 | 매출액 (억원) | 개업평가사 수 (명) | 1인당 매출액 (억원) | 자격자 수 (명) | 개업률 (%) |
|------|-------------|----------------|-----------------|--------------|------------|
| 1992 | 1,067 | 773 | 1.38 | 897 | 86.2 |
| 1993 | 1,141 | 795 | 1.44 | 927 | 85.8 |
| 1994 | 1,222 | 831 | 1.47 | 954 | 87.1 |
| 1995 | 1,451 | 934 | 1.55 | 1,045 | 89.4 |
| 1996 | 1,815 | 1,016 | 1.79 | 1,123 | 90.5 |
| 1997 | 2,225 | 1,133 | 1.96 | 1,240 | 91.4 |
| 1998 | 2,913 | 1,236 | 2.36 | 1,341 | 92.2 |
| 1999 | 2,552 | 1,360 | 1.88 | 1,460 | 93.2 |
| 2000 | 2,165 | 1,458 | 1.48 | 1,524 | 95.7 |
| 2001 | 2,300 | 1,568 | 1.47 | 1,630 | 96.2 |
| 2002 | 2,821 | 1,663 | 1.70 | 1,724 | 96.5 |
| 2003 | 3,360 | 1,794 | 1.87 | 1,857 | 96.6 |
| 2004 | 3,812 | 1,957 | 1.95 | 2,030 | 96.4 |

자료: 한국감정평가협회 내부자료

계 4,934억 원 23.3%, 보상평가는 4,096억 원 14.3%를 차지하고 있다.

그리고 사적평가부문의 경매쟁송, 개발부담금 등도 공공기관이 의뢰하는 평가로서 사실상 공적평가부문이라고 할 수 있다. 이렇게 구분하여 볼 때 공적기관 의뢰 포함 공적평가부문의 비중은 48.3%로서 전체 감정평가시장에서 차지하는 비중이 매우 크다는 것을 알 수 있다. 이러한 실적추세를 통해서 볼 때 그간의 양적 성장에도 불구하고 감정평가사의 업무 다양화와 전문화가 매우 취약하다는 것을 보여준다. 자문상담 등의 실적이 매우 저조한 것에서 볼 수 있듯이 전통적인 평가영역 외에 달리 새로운 업무영역을 개척하지 못하고 있으며, 전문서비스 부문의 개방 및 통합추세에서 경쟁력이 약화될 소지가 많다고 할 수 있다.

그동안 다른 경제부문이 글로벌 경쟁체제로 진입하면서 새로운 업무영역 개척 및 확대, 전문성 제고 등의 측면에서 일정한 경쟁력을 확보하고 있고, 회계법인처럼 외국 법인과 광범위한 제휴관계를 형성하면서 글로벌 환경변화에 대응하고 있는 것에 비해 감정평가 부문은 공공부문을

<표 4> 매출유형별 실적 및 구성비

(단위 : 억 원)

| 구분 | 담보평가 | 일반기타 | 공시지가 | 보상평가 | 경매 등 | 합계 |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|
| 1992 | 408(38%) | 243(23%) | 139(13%) | 191(18%) | 86(8%) | 1,067 |
| 1993 | 420(37%) | 287(25%) | 138(12%) | 189(17%) | 107(9%) | 1,143 |
| 1994 | 437(36%) | 292(24%) | 137(11%) | 212(17%) | 144(12%) | 1,224 |
| 1995 | 453(31%) | 337(23%) | 235(16%) | 241(17%) | 185(13%) | 1,453 |
| 1996 | 562(31%) | 423(23%) | 278(15%) | 344(19%) | 208(11%) | 1,817 |
| 1997 | 624(28%) | 465(21%) | 471(21%) | 398(18%) | 267(12%) | 2,227 |
| 1998 | 571(20%) | 994(34%) | 502(17%) | 278(10%) | 568(19%) | 2,915 |
| 1999 | 582(23%) | 703(28%) | 501(20%) | 270(11%) | 496(19%) | 2,554 |
| 2000 | 527(24%) | 551(25%) | 422(19%) | 259(12%) | 406(19%) | 2,167 |
| 2001 | 734(32%) | 445(19%) | 473(21%) | 314(14%) | 334(15%) | 2,302 |
| 2002 | 1,182(44%) | 468(17%) | 513(19%) | 368(14%) | 181(7%) | 2,714 |
| 2003 | 1,308(39%) | 639(19%) | 559(17%) | 457(14%) | 397(12%) | 3,362 |
| 2004 | 1,360(36%) | 843(22%) | 566(15%) | 575(15%) | 467(12%) | 3,812 |
| 총누계 | 9,168(31.9%) | 6,690(23.3%) | 4,934(17.2%) | 4,096(14.3%) | 3,846(13.4%) | 28,734 |

주: 2004년 일반기타 범주에는 국공유재산, 개발부담금, 투자분석, 일반거래 및 기타 등을 포함
 자료: 한국감정평가협회 내부자료

<표 5> 2004년 감정평가의뢰 주체별·매출유형별 시장규모

(단위 : 백만 원, %)

| 구분 | 매출액 유형 | 금액 | 비율 | 금액 | 비율 |
|--------------|---------|---------|--------|---------|-------|
| 공적기관 의뢰평가 | 공시지가 | 56,642 | 14.86 | 184,142 | 48.31 |
| | 보상평가 | 57,533 | 15.09 | | |
| | 국공유평가 | 18,351 | 4.81 | | |
| | 경매쟁송평가 | 46,675 | 12.25 | | |
| | 개발부담금평가 | 4,941 | 1.30 | | |
| 사적평가 | 담보평가 | 136,012 | 35.68 | 197,007 | 51.69 |
| | 자문상담등 | 161 | 0.04 | | |
| | 일반거래평가 | 60,834 | 15.96 | | |
| 합계 | | 381,149 | 100.00 | 381,149 | 100.0 |

자료: 한국감정평가협회 내부자료

대상으로 하는 시장에 지나치게 의존하거나 안주하여 왔다는 것을 보여 준다.

다음으로 감정평가업자 형태별 업무실적을 보면 2004년 기준 한국감

<표 6> 감정평가업자 형태별 매출액 및 비중

(단위 : 백만 원, %)

| 연도 | 합계 | 한국감정원 | | | 대형법인 | | | 소형법인 | | | 감정평가사사무소 | | |
|------|----------|--------|-------|---------|----------|-------|---------|---------|------|---------|----------|------|---------|
| | | 매출액 | 비중 | 1인당 매출액 | 매출액 | 비중 | 1인당 매출액 | 매출액 | 비중 | 1인당 매출액 | 매출액 | 비중 | 1인당 매출액 |
| 2001 | 230,049 | 50,025 | 21.75 | 310.7 | 161,5521 | 70.23 | 137.5 | 8,1273 | 3.53 | 73.9 | 10,315 | 4.48 | 47.8 |
| 2002 | 282,137 | 56,390 | 19.99 | 311.5 | 199,468 | 70.70 | 153.7 | 17,1016 | 6.06 | 131.5 | 9,1785 | 3.25 | 48.2 |
| 2003 | 336,053 | 61,769 | 18.40 | 341.2 | 239,073 | 71.20 | 168.1 | 23,576 | 7.00 | 142.0 | 11,465 | 3.40 | 57.6 |
| 2004 | 381,1539 | 70,349 | 18.60 | 360.8 | 275,794 | 72.20 | 175.3 | 21,677 | 5.70 | 230.6 | 13,932 | 3.60 | 62.2 |

자료: 한국감정평가협회 내부자료

정원 18.6%, 감정정평가법인 77.9%(대형법인 72.2%, 소형법인 5.7%), 감정평가사사무소 3.6%로 나타났다. 감정평가업자 형태별 1인당 매출액은 한국감정원 3.61억 원, 대형법인 1.75억 원, 소형법인 2.31억 원, 감정평가사사무소 0.62억 원으로 나타나 1인당 생산성 측면에서는 한국감정원이 가장 높다(<표 6> 참조).

감정평가산업의 집중도를 살펴보기 위한 매출액 상위 10대 법인의 현황을 보면, 한국감정원을 제외하고 법인 1위의 비중은 최근 3년 동안 6%~6.4%대이며, 상위 10대 법인이 전체 매출액에서 차지하는 비중이 42%~43%대로서 총법인 수가 27개임을 고려하면 상당히 크다고 할 수 있다(표 7 참조). 다른 나라에 비해 상위 10대 법인의 점유비중이 높아 이러한 추세가 지속될 경우 양극화 경향을 보일 수도 있다.⁸⁾ 특히 감정평

8) 2005년 현재(2002년 조사기준) 미국 부동산업의 구조를 보면, 상위 50대회사가 사업장의 5.9%, 수입의 24.7%, 종사자의 12.9%를 차지하고 있으며, 50대회사 집중도가 상대적으로 높은 업종은 소형창고/자가저장시설 임대업이며, 부동산관리업의 집중도도 높은 편이다. 2000년 조사(1997년 기준)에 비해 전반적으로 집중도가 두 배 정도 심화되었다. 그만큼 경쟁심화와 도태과정이 일반화 되었다는 것을 의미한다. 수입금액 기준으로 보면 비주거용임대업, 부동산대리/중개업, 부

<표 7> 매출액 상위 10대법인의 매출액 규모와 비중

(단위: 백만 원, %)

| 연도 | 합계 (매출액/ 비중) | 법인1 | 법인2 | 법인3 | 법인4 | 법인5 | 법인6 | 법인7 | 법인8 | 법인9 | 법인10 | 소계 |
|------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 2002 | 282,137 (100) | 17,970 (6.37) | 14,268 (5.06) | 13,666 (4.84) | 13,594 (4.82) | 11,348 (4.02) | 10,312 (3.65) | 10,260 (3.64) | 10,138 (3.59) | 9,998 (3.54) | 9,682 (3.43) | 121,236 (42.97) |
| 2003 | 336,053 (100) | 20,455 (6.09) | 16,964 (5.05) | 15,957 (4.75) | 15,706 (4.67) | 15,219 (4.53) | 13,410 (3.99) | 13,093 (3.90) | 12,437 (3.70) | 12,186 (3.63) | 11,858 (3.53) | 147,284 (43.83) |
| 2004 | 381,153 (100) | 23,408 (6.14) | 18,306 (4.80) | 17,595 (4.62) | 17,163 (4.50) | 16,069 (4.22) | 15,417 (4.04) | 14,562 (3.82) | 13,804 (3.62) | 13,369 (3.51) | 12,596 (3.30) | 162,290 (42.58) |

주: 추계에서 한국감정원은 제외함
 자료: 한국감정평가협회 내부자료

가사사무소는 소속평가사가 2004년 현재 224명이며, 매출액은 139억으로 업계총매출액에서 차지하는 비중은 3.6%에 불과하고, 1인당 생산성도 가장 낮은 0.62억으로 나타나 사실상 독립 업체로서 존립위기에 처해 있다고 볼 수 있다.

마지막으로 한국감정원의 실적을 제외한 2004년 기준 지역별 시장규모를 보면, 총 2,593억 원 가운데 경기도 739.6억 원, 서울특별시 634.6억 원, 인천광역시 171.5억 원으로 수도권이 전체의 60%(1,545.8억 원)를 차지하고 있다. 우리나라의 부동산시장은 지역, 부동산상품 등의 측면에서 가격 양극화가 매우 심하며, 그 추세 또한 심화되고 있어 수도권 비중

동산관리업 분야도 집중도가 상대적으로 높은 업종으로 나타났다. 감정평가 산업의 경우 상위 50대 회사의 수입비중이 2000년 13.2%에 비해 다소 증가하였으나 19.5%에 불과하다.

9) 지역별 매출액 집계는 자료집계 절차상 다음과 같은 과정을 거친다. 한국감정평가협회에서 회원사에 지원하고 있는 프로그램(REP Program)의 입력 특성상 일괄 입력하는 한국감정원의 업무실적과 공시지가 평가(이의신청 포함), 개별공시지가 조사·산정, 검증, 이의검증, 지가정정, 지가변동률 조사·평가, 임대사례조사·평가에 관한 평가액 및 수수료는 제외한다. 2004년도 실적은 3,812억 원 중 공시지가 566억 원(한국감정원제외), 한국감정원 실적 703억 원을 차감하면 약 2,543억 원 정도로 파악된다.

이 절대적이다. 이에 따라 감정평가업의 경우도 기본적으로 종사자 수 및 매출액 측면에서 수도권 집중도가 높을 수밖에 없다는 것을 알 수 있다.

K C I

< 표 8 > 2004년 시·도별 매출액 및 구성비율 현황

(단위 : 백만 원)

| | | | | | | | | |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 구분 | 경 기 | 서 울 | 인 천 | 경 남 | 충 남 | 경 북 | 부 산 | 대 구 |
| 수수료 | 73,961 | 63,462 | 17,155 | 15,362 | 13,431 | 11,907 | 11,597 | 8,152 |
| 구성비 | 28.52% | 24.47% | 6.62% | 5.92% | 5.18% | 4.59% | 4.47% | 3.14% |
| 구분 | 전 남 | 충 북 | 강 원 | 전 북 | 광 주 | 울 산 | 대 전 | 제 주 |
| 수수료 | 7,478 | 6,802 | 6,452 | 6,349 | 4,818 | 4,683 | 4,529 | 3,166 |
| 구성비 | 2.88% | 2.62% | 2.49% | 2.45% | 1.86% | 1.81% | 1.75% | 1.22% |

자료: 한국감정평가협회 내부자료

3) 조직형태 및 운영방식의 특성

감정평가업자의 기업형태는 대부분 주식회사 형태의 법인(26개)이고, 합명회사 형태의 법인이 1개 있으며, 그 외 개인사무소 형태인 감정평가사사무소, 주식회사 한국감정원 등의 조직 형태가 있다. 감정평가업자의 자본금은 평균 약 13억 원이고, 한국감정원을 제외하면 약 12억 원 규모이다. 대략 10억 원 규모의 법인이 많고, 최대금액 법인은 22.8억 원이고, 최소규모 법인은 4천만 원이다.

감정평가산업의 조직형태는 IMF 외환위기를 계기로 경쟁력 강화 목적으로 2000년 이후 주식회사로 전환이 급속도로 이루어졌다. 2000년 2월 당시에는 한국감정원을 제외한 모든 감정평가법인이 합명회사 형태였다. 주식회사로의 전환은 공적업무 수탁 외에 자본과 소유의 분리를 통한 책임경영을 이루고, 업무 다각화를 위한 목적도 있었다.

그러나 감정평가 법인의 조직운영방식을 보면, 주주평가사 비율이 최저 23.9%, 최고 95.9%이며, 평균 71.7%에 달하고 있어 역설적인 의미에서 소유분산이 매우 잘되어 있다고 볼 수 있지만 기본적으로 조직 내부 형태는 수평식 조직이라는 것을 알 수 있다. 이는 실질적으로는 합명회사 시절의 사원이 그대로 동등한 출자지분비율을 가지고 이사로 주식회사에 참여함에 따라 합명회사의 문제점을 그대로 답습하고 있다. 즉, 외

형상의 현대적인 조직형태에도 불구하고 실제 운영체계에서는 과거의 문제점을 그대로 노출하고 있다고 할 수 있다.¹⁰⁾

수익배분방법을 보면, 공시지가, 협회배정 업무, 지가변동률 등 공적인 것을 제외한 대부분의 수익 배분은 영업성과 등을 고려하여 본·지사 각각의 재량으로 배분하고 있다. 공시지가 등 공적인 업무수익은 공통비용을 공제하고 본·지사 간 배분하고 있으며, 일부 법인은 수도권에서 합산제를 하고 있으나, 그 내용은 법인 성격에 따라 차이가 있다. 수익배분 방법 중 업무활성화를 위한 인센티브 등은 법인의 성격에 따라 다양하게 운영되고 있다.

이처럼 개인평가사 중심의 수평체계 때문에 본사 차원에서 체계적으로 이루어지는 지사에 대한 심사감사기능이 전무하고, 법인 본·지사는 각기 독립된 회계처리시스템(독립채산제)을 갖고 있어 사실상 본·지사는 상호만 같이 사용할 뿐 실질적으로는 별개의 조직이라고 할 수 있다. 대형 법인이라고 하더라도 사실상 개별 평가사의 독립채산제 형식에서는 개인영세자영업자의 성격을 지니게 된다. 이에 따라 종합적 조직역량 강화를 배경으로 가능한 연구개발 투자여력이 없게 되고, 새로운 업무영역을 개척하기 어려우며, 전문성을 강화하기 어렵게 된다. 그리고 본·지사는 물론 동일 소속 평가사 사이 업무수주를 위한 과당경쟁을 하게 되며, 개인 영세자영업자의 업무조직형태에서는 발주자 또는 의뢰인과 담합평가의 소지가 있다. 나아가 조직에 감정평가사 순종주의를 고착화시키면서 다른 전문자격사를 유입하여 업무의 전문성을 강화하고 새로운 업무영역을 개척하는 데 활용할 수 없게 된다. 일종의 악순환 체계를 반복하게 된다.

외형상 주식회사 형태임에도 전술한 것처럼 개인자영업자 성격의 조직문화와 공적평가업무 수탁요건의 변화에 따른 이합집산이 빈번하게

10) 회사의 경영을 책임질 이사로서의 주주와 직원으로서의 주주 사이에 권한의 배분과 지분비율 등에 있어서 차등이 있어야 하고, 이사 중에서도 그 출자비율에 있어서 기준에 따른 차등이 있어야 주식회사의 효율성이 발휘될 수 있다.

이루어져 조직역량에 기반한 전문지식의 축적체제 기반이 미약할 뿐만 아니라 10년 미만 경력자가 전체의 56.1%를 차지하고 있고, 조직변경에 따른 조직적 숙련지식과 실무경력 축적이 어려운 산업환경이다. 법인별 10년 이상 경력평가는 평균 29.4%, 15년 이상은 21.9%에 머물고 있고, 10년 이상과 15년 이상이 각각 4.1%, 1.4%에 불과한 법인도 있다.

이러한 숙련환경 미비체제에서 감정평가산업의 고도화를 꾀하기는 어렵다고 할 수 있다. 더 나아가 법인 소속감정평가사 수(평균 75명) 대비 직원의 수는 평균 150%(평균113명)로 비자격자에 의한 토지·물건의 조사 등에 따른 부실감정평가의 문제가 발생하고 있다.

4. 부동산평가 산업구조 개편방안

1) 부동산평가 산업구조 개편

외국의 부동산평가 산업구조 변화에서 살펴본 것처럼 부실감정평가 개혁과 부동산투자의 세계화, 증권화, 정보화 추세에 대응하기 위해 협동적 전문가 네트워크 구축 및 전문역량 제고, 평가기준과 기법의 재정비, 전문실무윤리 및 연구개발 기능의 강화 등과 같은 생존전략을 적극적으로 구사하고 있다.

국내의 대표적인 전문자격사인 변호사와 공인회계사의 경우도 급변하는 환경에 부응하고자 산업구조 및 조직구조를 개편하고 있다. 변호사의 경우 법률서비스 시장의 개방에 대비하여, 변호사업계의 국제경쟁력을 강화하고, 직무를 조직적으로 수행할 수 있도록 법인의 대형화·전문화를 유도하기 위해 유한회사 형태인 법무법인(유한)과 조합 형태인 법무조합 제도의 도입을 주된 내용으로 하는 개정 변호사법을 2005년 7월 28일부터 시행하고 있다(법제사법위원회, 2004).

공인회계사의 경우도 마찬가지로 급격한 구조변화를 경험하고 있고,

양극화가 심화될 가능성이 있는 가운데 2005년 6월 새로이 진입조건을 설치하여 국제 경쟁력 강화를 위해 업무차등화 제도를 도입하고 있다. 신설된 「외부감사 및 회계 등에 관한 규정」에 의해 피감기업 자산별로 4단계로 나뉘 소속공인회계사 수, 설립경과 연수, 매출규모, 손해배상능력, 외국법인과의 제휴 현황 등 일정요건을 갖춘 회계법인만 지정될 수 있도록 규정하고 있으며, 최고 등급의 업무는 회계사 수 100인 이상, 손해배상액 50억 원 이상을 포함하는 5개 요건 중 4개 요건의 충족을 요구하고 있다(금융감독위원회, 2005).

(1) 우수법인제도의 도입

이러한 외국의 부동산평가 산업구조 전환 및 국내의 전문자격 제도 개편방향을 고려할 때, 부동산평가 산업 분야에서도 업무 다각화 및 서비스품질의 제고, 경쟁력 강화를 위한 구조개편이 필요하다. 공적평가 위탁업무가 감정평가 시장에서 가장 중요한 부분이지만 업무위탁 기준이 단순히 인원수 기준으로 되어 있기에 산업발전에 기여하지 못하고 있다. 그러나 현행 부동산공시법령의 취지를 충분히 살리면 산업구조 고도화를 충분히 달성할 수 있다.

즉 부동산공시법 시행령 제7조에서 규정하고 있는 “감정평가업자에게 표준지(표준주택)의 적정가격 조사·평가를 의뢰함에 있어서는 이를 수행할 감정평가업자의 조직규모, 소속 감정평가사의 실무경력 및 감정평가 업무실적 그 밖의 업무수행능력을 고려하여야 한다”는 규정의 취지를 충실히 구현하여 업무 수행 법인의 구체적인 요건을 강화하는 방안이다.

이러한 방안은 부동산가격공시법 시행령 제81조를 개편하지 않고, 시행령 제7조 우수법인 요건을 충실하게 반영할 수 있는 세부추천기준을 마련하면 된다. 기존 감정평가 산업의 문제점으로 지적되어 왔던 조직체계, 회계방식, 업무수주방식 등에서 총체적 변화를 유도하여 영세자영업자 성격의 산업문화를 개편하기 위해서는 단순 인원수 기준을 넘어 법령의 취지를 반영할 수 있는 우수법인 제도를 도입할 필요가 있다. 우수법

<표 9> 최소 주재인원과 최소 잔류인원을 고려한 사무소 인원 조정

| 지역구분 | 최소 주재인원 | | 최소 잔류인원 (신설) | 비고 (잔류인원) | |
|------|--------------|--------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | 현행 | 개정(안) | | | |
| 주사무소 | 20인 이상 | 30인 이상 | 15인 이상 | 대표, 총무, 감사 및 심사, 소송·경매·담보·보상 등 업무처리 | |
| 분사무소 | 수도권·광역시 | 7인 이상 | 12인 이상 | 6인 이상 | 지사장, 총무, 소송·경매·담보·보상 등 업무처리 |
| | 기타시·도, 울산광역시 | 5인 이상 | 8인 이상 | 4인 이상 | 지사장, 소송·경매·담보·보상 등 업무처리 |
| | 강원도·제주도 | 5인 이상 | 5인 이상 | 3인 이상 | 지사장, 소송·경매·담보·보상 등 업무처리 |

인 구성요건으로는 다음과 같은 기준을 둔다.

첫째 지사구성요건을 둔다. 부동산은 기본 특성이 국지성이기 때문에 충실한 가치추계를 위해서는 현장 지역지식과 입장활동이 무엇보다도 중요하지만 특정지역 중심으로 부동산시장이 편성되어 있기 때문에 특정지역 중심으로 사무소가 입지할 수 있다. 그러나 공적평가의 경우 국가예산을 투입하는 전국단위 조사·평가이기 때문에 조사·평가의 충실성과 정확성을 기하기 위해서는 전국적인 네트워크가 필요하다. 따라서 시장성이 있는 일부 지역에만 지사를 설치하는 것을 방지하고 공적평가의 원활한 수행을 위해 전국단위 지사네트워크 구축요건을 둘 필요가 있다. 지사네트워크 구축은 <표 10>과 같이 구분한 시장지역을 고려하고 전국단위 네트워크를 구축하기 위해 최소 주재인원과 최소 잔류인원을 충족하는 주사무소 1개, 지사 7개 이상으로 구성하되, 서울과 수도권 이외의 지역에서 반드시 최소 주재인원과 최소 잔류인원을 충족하는 4개 이상의 지사를 개설하도록 한다.

둘째 회계규정요건을 둔다. 같은 소속이라고 하더라도 독립채산제 회계에 따른 부작용과 개인 영세자영업자 성격이 가져오는 문제점을 극복하기 위해 중앙집중회계방식 도입요건을 둔다. 회계 관행의 실질적 극복,

<표 10> 광역단위 평가시장 구분

(단위 : 백만원, 명, %)

| 시도 | 매출액 | 평가사 수 | 지역비중 | 광역구분 | 매출액 | 지역비중 | 평가사 수 | 1인당 매출액 |
|----|---------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|---------|
| 서울 | 51,993 | 575 | 23.0 | 서울 | 51,993 | 23.0 | 575 | 90.4 |
| 부산 | 15,723 | 131 | 7.0 | | | | | |
| 대구 | 8,039 | 136 | 3.6 | 경기인천 | 72,874 | 32.2 | 473 | 154.1 |
| 인천 | 14,443 | 133 | 6.4 | 부산경남울산 | 33,395 | 14.8 | 229 | 145.8 |
| 광주 | 5,152 | 89 | 2.3 | | | | | |
| 대전 | 4,738 | 45 | 2.1 | | | | | |
| 울산 | 3,892 | 18 | 1.7 | 대전충청 | 22,702 | 10.0 | 144 | 157.7 |
| 경기 | 58,431 | 340 | 25.8 | 대구경북 | 17,773 | 7.9 | 163 | 109.0 |
| 강원 | 6,216 | 40 | 2.7 | | | | | |
| 충북 | 6,573 | 49 | 2.9 | 호남 | 17,741 | 7.8 | 146 | 121.5 |
| 충남 | 11,391 | 50 | 5.0 | 강원 | 6,216 | 2.7 | 40 | 155.4 |
| 전북 | 6,450 | 52 | 2.9 | | | | | |
| 전남 | 6,139 | 5 | 2.7 | 제주 | 3,528 | 1.6 | 17 | 207.5 |
| 경북 | 9,734 | 27 | 4.3 | | | | | |
| 경남 | 13,780 | 80 | 6.1 | 합계 | 226,222 | 100.0 | 1,787 | 126.6 |
| 제주 | 3,528 | 17 | 1.6 | | | | | |
| 합계 | 226,222 | 1,787 | 100.0 | | | | | |

즉 본·지사 재량에 따른 회계가 아니라 본·지사 연결형 회계시스템을 위해서는 변호사 및 공인회계사와 같은 회계처리규정을 신설하고, 부동산 가격공시법 시행규칙 제27조 및 제28조의 개정을 통해 감정평가법인 설립인가, 정관변경 또는 합병의 인가 시 감사 및 심사부서의 필수적 설치를 명시한 직제규정 및 중앙집중 회계처리방식의 필수적 운영을 명시한 회계규정 제출하도록 할 필요가 있다.

셋째 경력요건을 둔다. 공적평가업무 수행에서 신구의 조화를 이루고, 평가업무의 숙련도 제고를 유도하기 위해 최근 변호사법 개정처럼 경력 10년 이상의 숙련평가를 포함하도록 한다. 이러한 경력요건은 잦은 소속변경과 이합집산에 따른 전문지식축적 장애, 시장질서 저해 등의 폐해를 막기 위한 것이다.

넷째 평가심사·감사부서의 독립요건을 둔다. 감정평가업무 과정에서 사

전·사후관리에 철저를 기하고 일정 금액 이상의 감정평가보고서에 대한 심사를 거치게 함으로써 평가서비스의 신뢰도를 제고할 수 있도록 한다.

다섯째 계속교육(CPD)요건을 둔다. 감정평가사의 전반적인 전문성 강화 및 분야별 전문평가사 활성화를 위해 계속교육 규정을 정비하고 교육 이수를 의무화한다.

여섯째 연구개발실적요건을 둔다. 급변하는 감정평가환경에 능동적으로 대처하고 감정평가사의 자질향상을 도모하기 위해 조직차원에서 평가서비스 품질제고를 위한 연구개발기능 강화를 유도한다. 연구개발실적에는 자체실적 및 위탁수행실적을 포함한다.

시행령 제7조의 업무위탁관련 우수법인에 대한 요건을 충실하게 반영하기 위해 법인에게는 지사구성요건, 회계요건, 경력요건, 평가심사·감사부서요건을 필수요건으로 하여 공적평가업무를 위탁하며, 개인에 대하여는 계속교육 요건을 충족한 경우에만 공적업무를 배정한다. 그리고 연구개발 요건은 선택사항으로 하되 공적평가 업무 위탁에서 인센티브 수단으로 활용할 수 있다. 이러한 개편대안은 법령을 바꾸지 않고 세부 추천기준만을 바꾸어 시행할 수 있기 때문에 제도적 탄력성이 높고, 환경변화에 유연하게 대처할 수 있는 장점이 있다.

(2) 우수법인제도와 인센티브 병용

<표 11> 공적평가업무 위탁조건

| 위탁요건 | 적용단위 | 적용기준 | 비고 |
|-------------|------|------|-------------------------|
| 지사구성요건 | 법인 | 필수 | 전국적인 조직네트워크 구성 |
| 회계요건 | 법인 | 필수 | 중앙집중회계방식 채택 |
| 경력요건 | 법인 | 필수 | 구성원 : 경력 10년 이상자 20% 이상 |
| 평가심사·감사부서요건 | 법인 | 필수 | 독립부서 설치 |
| 계속교육요건 | 개인 | 필수 | 의무교육 이수의 경우에만 업무배정 |

<표 12> 공적평가업무 인센티브를 부여받기 위한 법인구성 인원규모

| 최소운영단위 | | 법인 규모 1 | 법인 규모 2 | 법인 규모 3 | 법인 규모 4 | 법인 규모 5 | 법인 규모 6 | 법인 규모 7 | 법인 규모 8 |
|------------------|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 본사 | 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 | 1개 40인 |
| 수도권· 광역시 | 15인 | 1개 15인 | 1개 15인 | 2개 30인 | 2개 30인 | 3개 45인 | 2개 30인 | 3개 45인 | 3개 45인 |
| 기타 시·도, 울산광역시 | 10인 | 4개 40인 | 5개 50인 | 3개 30인 | 4개 40인 | 2개 20인 | 5개 50인 | 3개 30인 | 4개 40인 |
| 강원·제주 | 7인 | 2개 14인 | 1개 7인 | 2개 14인 | 1개 7인 | 2개 14인 | - | 1개 7인 | - |
| 소요인원 | | 109인 | 112인 | 114인 | 117인 | 119인 | 120인 | 122인 | 125인 |

본 대안은 기존의 50인 이상 업무위탁요건을 현재와 같이 그대로 두면서 상기의 대안에서 지정한 우수법인 요건을 갖추는 경우에 인센티브를 일정하게 부여할 수 있도록 세부추천기준을 개정하는 방안이다. 즉, 상기 대안은 우수법인 요건을 충족한 경우에만 공적평가 업무를 위탁하는 방안이지만 본 대안은 우수 대형법인과 요건을 일부 충족하지 못한 50인 이상의 중형법인을 구별하여 후자의 경우에도 일정 범위 내에서 공적평가업무를 위탁하는 방안이다. 본 대안의 장점은 점진적으로 감정평가법인 구조에 변화를 유도하면서 감정평가사사무소, 소형법인, 중형법인, 대형법인 등 감정평가 조직형태의 다양성을 유지할 수 있다는 것이다. 본 대안에서 쟁점은 어느 정도 규모의 인센티브를 부여할 것인가이다.

지사 및 인원수 요건은 우수법인의 요건을 최소 기준으로 준수하도록 하면, 현재와 같은 공적평가업무 위탁체계하에서 한국감정원을 제외한 공적평가업무 수행 법인에 참여하고 있는 감정평가사 수는 총 2,196명(2006년, 2007년 자격취득 예정자 약 300명 제외) 가운데 1,647명으로 75% 수준이다. 따라서 <표 12>와 같은 대안체계에서 구성 가능한 법인형태의 평균 인원수는 117.25인이며, 현재와 같은 75% 수준이 참여한다고 보면 약 14개 법인($1,647 \div 117.25 = 14.05$)이 구성될 수 있으나, 현행 지사 수

의 유지 또는 확대에 따라 실제로는 다수의 150명 이상 대형법인 출현이 예상되기에 약 11~12개 정도의 대형법인 구성이 예상된다.

통상 법령 개폐에 따른 유예기간 2년을 설정하면, 2007년도의 50인 이상 법인 소속 평가사 수는 약 2,150명(현행 1,647명+감정원 약 250명+신규 평가사 약 250명)수준으로 예상되는 바, 우수법인 소속 평가사 수를 80% 수준인 약 1,720명으로, 50인 이상의 중형법인 소속 평가사 수를 20% 수준인 약 430명으로 예상할 경우의 우수법인과 중형법인의 감정평가사 1인당 공적업무수행 수수료 배분은 <표 13>과 같이 산출된다.

또한 현재에도 법인 간 매출액 격차가 크고, 향후 치열한 경쟁환경이 지속된다고 보면 여타 전문자격사와 마찬가지로 법인 간 매출액 격차가 더욱 커지게 될 것이다. 2004년 현재에도 한국감정원을 제외한 상위 10대법인의 매출액 집중도는 42%~43%대이며, 한국감정원은 전체 감정평가업자 매출액에서 18.6% 정도임을 고려하면 상위법인의 집중도는 62% 정도에 달하고 있다. 그리고 1992년(139억 원)~2004년(566억 원) 동안 공시지가 매출액의 연도별 증감률은 연평균 14.93%를 보였다.

따라서 공적평가업무의 객관성과 신뢰도 향상을 위해서 부동산가격공시법상의 업무위탁 요건의 본래 취지인 여러 가지 요건을 갖춘 우수법인에게 인센티브를 부여하는 취지를 고려하여 신규로 성장하는 시장에 대해서는 이들 우수법인에게만 추가로 할당하게 되면 할당비율은 75% 내외가 될 것이다.

이상과 같은 시장변화 변화추세와 공적평가 신뢰도 제고라는 정책방향을 고려하고, 감정평가업 조직형태의 다양성을 유지한다고 하면 우수법인 인센티브 비율은 70% 내외 정도가 적정하다고 판단할 수 있다.

이러한 방안으로 우수법인에게 인센티브를 부여할 경우 2007년 기준 공시지가업무 수행 담당필지를 보면, 공시지가업무 수탁을 받을 수 있는 50명 이상 법인의 소속 감정평가사 1인당 공통배분 필지는 69.8필지이다. 그리고 70%의 인센티브를 부여받는 우수법인 소속 1인당 인센티브 필지는 203.5필지가 된다. 따라서 50만 필지에 대한 업무 배분은 우수법

<표 13> 2007년 우수법인과 중형법인의 감정평가사 1인당 수수료 및 필지 배분 예상

| 구분 | 우수법인 | 중형법인 | 비고 | |
|---------------------------------|----------------------|---------------|--|---|
| 법인 소속 1인당 공통 배분액 | 1,500만원+ a | 1,500만원+ a | $(1,063\text{억원}+a) \times 0.3 = 319\text{억원}+a$ | |
| 우수법인 1인당 인센티브 할당액 | 4,330만원+ a | - | $(1,063\text{억원}+a) \times 0.7 = 744\text{억원}+a$ | |
| 법인 소속 1인당 공적업무수행 수수료 | 5,830만원+ a | 1,500만원+ a | 2004년 직접참여자 대비 참여비율: 우수법인 64.1% 중형법인 16.5% | |
| 2004년 직접 참여자 1인당 수수료 | 9,101만원+a | 9,101만원+a | $(1,063\text{억원}+a) \div 1,168\text{명}$ | |
| 법인 소속 1인당 공통 배분필지 | 69.8필지 | 69.8필지 | $(50\text{만 필지} \times 0.3) / 2,150\text{명}$ | |
| 우수법인 1인당 인센티브 할당필지 | 203.5필지 | - | $(50\text{만 필지} \times 0.7) / 1,720\text{명}$ | |
| 법인소속 1인당 업무수행필지 | 273.3필지 | 69.8필지 | 2004년 직접참여자 대비 참여비율: 우수법인 63.8% 중형법인 16.3% | |
| 2004년 직접 참여자 1인당 배분필지 | 428.1필지 | 428.1필지 | 50만 필지/1,168명 | |
| 직 접 참 여 자 기 준 | 법인소속 1인당 공통배분 필지 | 111.5필지 | 111.5필지 | $(50\text{만 필지} \times 0.3) / (2150\text{명} \times 0.626)$ |
| | 우수법인 참여자 1인당 배분필지 | 325.1필지 | - | $(50\text{만 필지} \times 0.7) / (1720\text{명} \times 0.626)$ |
| | 직접참여자 1인당 배분필지 | 436.5필지 | 111.5필지 | '07년 기준으로 인센티브 미부여시 모든 법인의 1인당 직접참여자 배분필지수 = 50만 필지 / $(2150\text{명} \times 0.626) = 371.5\text{필지}$ |

인의 경우 1인당 273.3 필지, 중형법인 69.8 필지로 예상할 수 있다. 이러한 인센티브를 부여하지 않을 경우 50명 이상 법인의 1인당 배분필지는 232.6 필지로 예상된다.

이러한 공시지가 업무 필지배분을 업무에 직접 참여하는 감정평가사 기준으로 살펴보면(공시지가 참여율은 2004년 기준 62.6% 적용), 공시지가

업무수행 법인 소속 1인당 직접참여자의 공통필지 배분은 111.5 필지이며, 우수법인 소속 직접 참여자의 1인당 인센티브 필지는 325.1 필지로 우수법인의 경우 1인당 436.5 필지의 공지가 업무 수행하게 되고, 중형법인은 1인당 111.5 필지의 업무를 수행할 것으로 예상된다. 인센티브를 부여하지 않을 경우 2007년에 공지가 업무를 수행하는 법인의 직접 참여자 1인당 업무수행 필지는 371.5 필지로 예상되며, 2004년 기준 직접참여자의 1인당 업무수행 필지는 428.1 필지였다.

2) 전문실무윤리 강화

먼저 감정평가사 자격제도의 개선과 관련하여 현재 일반 사무직원이 업무에 투입되는 경우가 많다. 감정평가사의 충원속도를 고려하여 중장기적으로 사무직원의 감정평가 과정에서 업무를 금지하며, 이러한 감정평가 실무과정 업무에 자격취득 후 일정기간 이하의 감정평가사가 담당하도록 유도할 필요가 있다. 즉 일정한 실무경력에 미달하는 감정평가사로 하여금 감정평가가 보조업무에 투입하고, 사무직원은 평가 관련 행정사무만을 전담하게 하며, 물건조사, 현장조사 등은 반드시 감정평가사가 수행하도록 유도하여 감정평가의 부실 가능성을 사전에 방지할 필요가 있다.

그리고 감정평가 전문성 강화와 계속교육 강화를 위해서 위법행위를 하지 않고, 해당 전문분야 실무경력 요건 및 교육요건을 이수한 경우, 영국과 미국의 경우처럼 해당분야 전문평가사에게 칭호를 별도로 부여하는 제도를 중장기적으로 도입할 필요가 있다.

감정평가사의 실무윤리 강화를 위해 부실 감정평가관리와 등록제도를 도입할 필요가 있다. 감정평가사의 징계규정은 여타 관련 자격사에 비해 약한 편이다. 개인 감정평가사에 대한 등록제도를 시행하지 않고 있으며, 벌칙규정과 과태료 규정도 여타 자격사에 비해 처벌수위가 낮은 편이며, 징계관련위원회도 설치되어 있지 않아 위법행위에 대한 관리도 소홀한

< 표 14 > 전문자격사의 징계종류 비교

| 징계 내용 | 감정평가사 | 변호사 | 공인회계사 | 세무사 | 변리사 | 법무사 | 건축사 | 공인중개사 |
|---------------|---|--|---|--|---|---|---|---|
| 징계 의 종류 | 등록취소, 설립인가취소, 업무정지, 과태료(100만원 이하) | 영구제명, 제명, 3년이하의 정직, 3천만원이 하의 과태료 견책 | 등록취소, 2년이하의 직무정지, 1년이하의 일부직무정 지, 견책, 과징금 | 등록취소, 5년이내의 자격정지, 2년이내의 직무정지 | 등록취소, 5년이내의 자격정지, 2년이내의 전부 또는 일부의 업무정지, 500만원이 하의 과태료, 견책 | 제명, 등록취소, 1월이상 2년이하의 업무정지, 200만원이 하의 과태료 견책 | 업무신고 효력상실 업무정지 명령 시정명령 100만원이 하의 과태료 | 자격취소, 등록취소, 업무정지, 과태료(50 0만원 이하) |
| 벌칙 | 벌칙: 최고 2년 이하의 징역 또는 500만원이하의 벌금(토지보상법 : 2년이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금) | 벌칙: 최고 7년이하의 징역 또는 5천만원이 하의 벌금 | 벌칙: 최고 5년이하의 징역 또는 5천만원이 하의 벌금 | 벌칙: 최고 3년이하의 징역 또는 3천만원이 하의 벌금 | 벌칙: 최고 5년이하의 징역 또는 1천만원이 하의 벌금 | 벌칙: 최고 5년이하의 징역 또는 1천만원이 하의 벌금 | 벌 : 1년이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금 | 벌칙: 3년이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금 |

편이라고 할 수 있다.¹¹⁾

부동산가격공시법에서는 표준지 조사·평가업무뿐만 아니라 보상평가, 경매평가 및 재평가에 이르기까지 국가예산을 투입하는 평가업무, 공공 기관 의뢰 평가업무 등에 대해서는 형법을 적용하는 경우 공무원으로 본다 고 규정하고 있다. 그만큼 공적평가업무에 종사하는 감정평가업자 및 감정평가사는 일종의 공무수탁사인(公務受託私人) 신분으로서 실무윤리를 철저히 준수할 필요가 있다.¹²⁾

부실평가 등에 대한 사후 조치로서 정부에서는 감정평가 타당성 조사

11) 현재의 처벌규정으로는 정부에 의한 것으로 감정평가업자에 대한 제재는 지도 감독, 행정처분(등록 및 설립인가취소, 업무정지), 행정형벌, 행정질서벌(과태료), 기타 건설교통부 훈령에 의한 주의와 경고(공시지가 선정기준, 중앙토지수용위원회 선정 및 추천지침, 협회 규정에 의한 감정평가기관의 선정 및 추천에 관한 지침) 등이 있다.

12) 1990년 이래 16년 동안 업무정지 98건, 경고 387건, 주의 393건, 기관경고 168건 등 총 1,046건의 위법행위 징계가 이루어져 연간 65.4건의 적지 않은 징계가 발생하고 있다.

업무를 수행하고 있지만 부동산가격공시법에 의해 정부에서 협회에 해당 업무를 위탁하여 수행하고 있다. 그에 따라 감정평가 타당성 조사를 수행하는 감정평가심의위원회가 협회에 설치되어 있고, 감정평가 타당성을 조사하는 위원들도 감정평가사로만 구성되어 있다. 따라서 민원인이 감정평가에 대한 타당성 조사를 의뢰하더라도 판단의 공정성을 확보하기 어렵다. 감정평가 실무윤리를 강화하고 감정평가에 대한 신뢰도를 제고하기 위해 감정평가심의 기능과 징계기능을 통합하여 징계위원회를 설치하고 건설교통부의 감독관리 부서에서 운영을 관장하여야 한다.

징계강도와 관련하여 행정처분 및 행정형벌의 실효성을 강화하고, 양벌규정의 차원에서 감정평가의 품질을 제고하고, 위법행위를 방지하기 위해 최근 5년 이내에 위법행위를 한 감정평가사가 소속된 감정평가법인에 책임을 물어 공적평가 업무배정에서 제한을 둘 필요가 있다.

그리고 감정평가사 개인자격에 대해서도 자격등록제를 도입하여 일정한 경우 그 자격등록을 거부함으로써 개인자격의 상실에 근거 감정평가 업무를 수행하지 못하도록 하여야 한다. 이는 감정평가사의 경우 건설교통부장관에게 등록하도록 하고, 결격사유가 있는 경우 등록을 취소하거나 거부하도록 제도를 개선하는 것으로서 여타 전문자격제도처럼 개별 전문자격사에 대한 등록제도 운영체계를 [등록조항-등록갱신-등록거부-등록취소-징계]의 체계로 구성하도록 한다.

또한 외국의 산업구조 전환에서 살펴본 것처럼 전문실무윤리를 강화하는 가장 중요한 수단은 통일감정평가기준을 정비하고 글로벌 기준에 부합하여야 한다는 것이다. 우리나라의 감정평가기준은 통일적인 체계를 구축하지 못하고 있기 때문에 부실감정평가에 대해 고의 또는 과실 등의 판단을 어렵게 하고, 징계과정에서 소송을 남발하고 있으며, 감정평가 결과에 대한 신뢰도를 저하시키고 있다. 특히 일반적인 사적평가업무분야, 컨설팅분야, 무형자산 같은 신규분야에 대해서는 통일된 기준이 미비하고, 평가기법에 대한 개발도 소홀하여 감정평가 결과에 대한 객관성과 정확성을 판단하기 어렵게 되어 있고, 그만큼 시장의 신뢰를 상실

할 가능성이 높다.

따라서 전문평가실무기준과 관련한 시스템을 정비할 필요가 있다. 우선 관장할 조직으로서 중장기적으로 미국의 감정평가재단을 참고로 하여 감정평가사 관리를 위한 자격위원회와 평가기준 정비를 위한 평가기준위원회를 설치한다. 기준위원회에 부동산 및 각종 공적평가정보관리 위원회를 포함시킬 수도 있고 별도의 위원회로 구성할 수도 있다. 자격위원회는 감정평가사 자격제도, 감정평가사의 징계 등 평가사 윤리 및 관리 제고라는 목적을 가지며, 기준위원회는 감정평가실무기준의 제정 및 정비라는 목적을 가진다.

현행 법제상으로는 중앙부동산평가위원회의 역할을 확대하여 목적에 명시하고(법 제19조 1항 11호 ‘감정평가준칙의 제정 또는 폐기에 관한 사항’을 확대하는 방안) 하위 법령으로 위임할 수 있으며, 부동산가액공시법에 새로운 조항으로 둘 수도 있다. 또는 종합감정평가실무지침의 작성과 관련하여 부동산가액공시법 제40조 감정평가협회의 설립 규정에서 실무지침 작성을 의무적으로 하도록 규정하고, 그 운영방법에 대해서는 건설교통부령으로 별도로 규정할 수도 있다.

마지막으로 대부분의 선진 감정평가 국가에서 도입하고 있는 계속교육(CPD) 제도를 도입할 필요가 있다. 외국 감정평가사 제도 및 국내 다른 자격사와 달리 감정평가사의 경우 계속교육 의무요건은 없으며, 공적업무 수행과 관련하여 공적평가 진행에 대한 실무교육을 실시하고 있다. 현재 감정평가협회에서 감정평가사를 대상으로 실시하고 있는 교육은 표준지 공시지가 조사·평가 교육, 법원 감정인 직무 교육, 임대사례조사 교육 등이 있고, 직원 대상으로는 감정평가정보체계 교육을 하고 있는 정도이기 때문에 감정평가사의 전문성 향상을 위한 계속교육은 없다고 볼 수 있다.

법제화를 위해서는 부동산가액공시법에 별도의 조항으로 감정평가사의 의무교육 조항을 신설하거나 제42조 지도감독 등에 관한 조항에서 별도의 항을 두어 감정평가사의 의무교육 조항을 신설하고, 그 운영방법은

건설교통부령으로 구체적으로 정하도록 하며, 그 실무적 운영에 대해서는 감정평가협회 회칙에 위임할 수 있다.

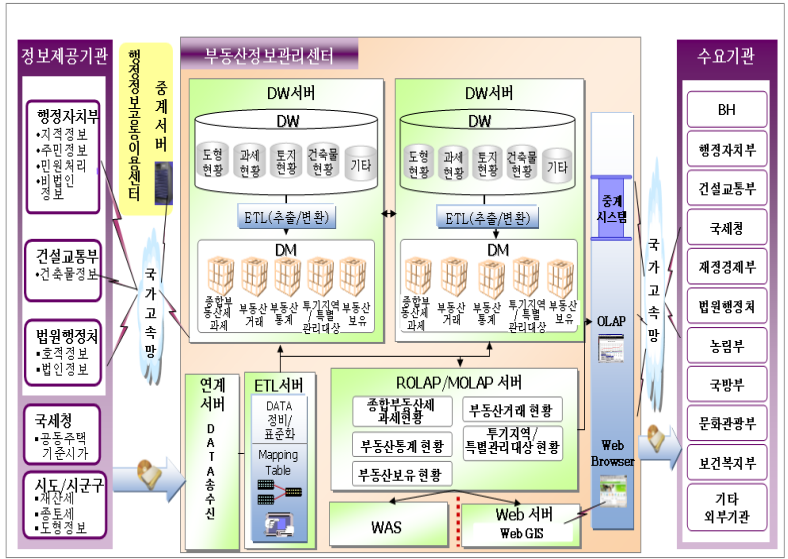
이때 기본적인 운영방법은 공인회계사의 규정을 준용할 수도 있다. 교육방법도 연수프로그램에 따른 강의 및 수강, 외국 연수프로그램의 강의 및 수강, 논문저술 등 자기학습프로그램, 세미나, 심포지엄 참석 등 교육위원회 인정 연수활동 등 다양하게 제시하며, 특히 전문성 강화를 위해 석사학위 이상 취득의 경우에는 교육점수를 높게 부여하는 방안도 강구할 필요가 있다.

3) 부동산가격 공시제도를 이용한 부동산정보 하부구조 구축

오늘날 미국의 부동산평가는 평가정보시스템에 의하여 처리되고 있으며, 정확한 평가를 위해서 미국 감정평가협회(AI)는 시장자료센터(Market Data Center)에서 경제지수(economic indicators)와 전국시장지수(national market indicators)를 조사발표하고 있다. 경제지수에는 시장금리와 채권수익률, 주식배당수익률, 일반주택저당대출조건 및 기타 벤치마크에 필요한 산업지수와 실업률, 소비자물가지수 등이 포함되어 있으며, 전국시장지수에는 할인율과 종합환원이율, 최종 환원이율의 범위와 평균, 변동폭이 실려 있다. 영국 RICS의 경우도 정기적으로 부동산시장조사를 시행하고, IPD와 공동으로 평가가격과 시장거래가격 사이 차이를 조사·발표함으로써 감정평가의 정확성과 신뢰도 향상을 위해 노력하고 있다.

현재 정부는 부동산 정보센타를 운영하고 있으며, 부동산가격 실거래가제도와 부동산등기가격제도의 본격적인 시행을 앞두고 있다. 2003년 10월 29일 주택시장안정 종합대책에서 향후 부동산 관련 정부정책을 효과적으로 지원할 수 있는 '부동산종합관리 정보센타'를 구축하기로 한 바 있다. 행정자치부(종합토지세망, 재산세망, 지적DB, 주민DB), 건설교통부(토지거래전산망, 주택전산망), 국세청(TIS: 국세통합전산망), 대법원(등기전산망) 등 각 부처별로 나뉘어 운영하고 있는 8개의 전산망을 통합하려는

<그림 2> 부동산 정보생성/관리조직 및 정보연계



자료: 행정자치부, 2004

것이다.

정부차원에서 진행하고 있는 이러한 부동산정보구축사업의 효율성을 높이고, 감정평가정보화와 연계하여 감정평가정보의 활용도를 높이는 것은 물론, 감정평가의 정확성과 객관성을 제고하기 위해서는 감정평가 관련 자료의 정보화도 필수적이다. 따라서 감정평가와 관련한 정보화를 통해 이러한 부동산정보 데이터베이스를 공시가격제도에 반영하여 공시가격의 정확성과 객관성 및 신뢰도를 확보함으로써 각종 정부의 부동산 정책 시행에서 공시가격이 최종적인 준거가격으로 기능할 수 있도록 역할을 제고하여야 한다.


나아가 현재의 부동산가격공시제도의 기본 구조를 개편하여 국가 부동산정보 하부구조의 기본 토대로 전환하여야 한다. 평가가격 개념을 현재의 ‘적정가격’ 개념에서 ‘공정시장가격’ 개념으로 전환하여 시장가격을

반영할 수 있도록 하며, 공시제도의 기본 목적을 과세평가를 위한 특정 단일가격의 산출에 두지 말고 국가 사회경제정책의 수행에 필요한 정보를 생산·공급할 수 있도록 다양한 통계정보를 생산하는 시스템으로 전환할 필요가 있다. 조사·평가체계의 근본목적과 조사표 구성을 국가기본부동산통계정보 생산으로 전환하여야 한다는 것이다.

5. 요약 및 결론

오늘날 감정평가사에게 미래가 있는가(do appraisers have a future?)라는 화두가 쟁점으로 떠오르고 있다. 종래에는 일국 단위에서 위기 대응전략을 수립하였지만 사회경제활동의 급속한 세계화 진전으로 더 이상 일국적 관점으로는 미래를 찾기 어려워지고 있다. 평가사는 여전히 현재의 대출업자, 기업, 개발업자, 조세당국 및 기타 정부기관의 요구를 충족시켜야만 한다. 그러나 단일 시점의 단일 가치견해로 대변되는 전통적인 평가시장은 축소되고 있다. 앞으로는 새로운 영역과 초국적 자본주의 체제하에서 초국적 전문성과 시각을 가져야 한다(Motta & Endsley, 2003).

감정평가는 공익적인 전문서비스로서(valuation is a public interest profession) 그 순수성과 독립성을 계속 유지할 수 있어야 하지만 그 목적을 위해서는 신뢰성 및 전문적 정보생산 능력의 제고가 필수적이다. 급변하는 사회경제환경에 능동적으로 대처하기 위해서는 우수법인제도를 도입하여 산업구조를 개편하고, 산업 내부적으로는 평가기준 정비, 평가자격의 차별화, 윤리기준의 강화, 계속교육제도의 도입, 공시가격제도의 부동산 기간정보 생산체제로의 전환 등이 무엇보다도 필요하다.

 Abstracts

The Characteristics of Korean Appraisal Profession and the Policy Recommendations

Kim, Yong Chang

In recent years like many other professions and industries the appraisal profession is experiencing a more competitive socio-economic environment and asked for answering to the question of what do appraisers have a future . The appraisal professions have had to address a number of significant issues including the automated valuation based on computerization, the level of fees, the supply of qualified valuers, the new logic of co-operative professionalism, the role of professional education. All of theses issues are resulted from establishment of global capitalism regime. This paper analyses the characteristics facing the appraisal profession in Korea and suggests the policy recommendations of "how Korean appraisal profession enhance the competitiveness" based on the restructuring appraisal industry, the enforcements of professional practices and ethics, the establishment of national property information system.

Key words: finance and investment markets, appraisal, superior appraisal company, property information system

참고문헌

- 감사원. 2004. 『공시지가 등 토지관련 자료 관리실태』.
- 감정평가사사무소협의회. 2005. 『감정평가 관련 법규 등 시정요구 및 감정평가법 인 유도화 정책폐지 건의』, 미발표자료.
- 건설교통부. 2004. 『공정거래위원회의 감정평가수수료 개선과제에 대한 검토』, 미 발표자료.
- 경응수. 1999. 『미국의 감정평가 업계의 최근 경향』, 《감정평가》, 36호, 한국감정평가협회, 74~81쪽.
- 금융감독위원회. 2005. 『외부감사 및 회계 등에 관한 규정 및 동 규정 시행세칙 개정 주요 내용』, 보도자료.
- 김용창. 2002. 『미국과 영국의 감정평가제도 정비에 대한 연구』, 《감정평가논집》, 제12집 제2호, 25~52쪽, 한국감정평가연구원.
- 김용창-양승철. 1999. 『외국의 감정평가제도』, 감정평가연구원.
- 법제사법위원회. 2004. 『변호사법 중 개정 법률안 심사보고서』, 국회.
- 안정근. 1997. 『감정평가실무윤리기준에 관한 국제비교연구』, 《부동산학연구》, 제3집, 한국부동산분석학회, 77~96쪽.
- 예금보험공사. 1999. 『미국 RTC에 의한 부실 저축대부조합 처리』, 《조사정보》, 99~3호.
- 조주현. 1994. 『정상가격과 적정가격의 개념적 차이와 실증적 의미에 관한 연구』, 《감정평가논집》, 제4집, 한국감정평가협회, 111~135쪽.
- 한국감정평가협회. 2004. 『감정평가법인 대형화에 관한 연구』.
- 한국부동산분석학회. 2005. 『감정평가 신뢰도 향상을 위한 연구』, 건설교통부.
- 한국토지공법학회. 2005. 『공적업무평가 감정평가법인의 대형화에 관한 법적 검토』.
- 행정자치부. 2004. 『부동산정보관리센터 구축을 위한 BPR/ISP 수립』 용역보고서.
- Milgrim, M. 1999. 『米國における不動産鑑定業と不動産鑑定協會の史的概観』, 『不動産研究』 第41卷 1號, 日本不動産研究所, 46~53쪽.
- Adair, A. et al(eds). 1996. European Valuation Practice Theory and Techniques, (社)日本不動産鑑定協會·國際委員會譯, ヨーロッパにあける不動産評價の理論と實務, 東京布井出版.
- Adair, A., Lim, L. C., Crosby, N., Watkins, C. 2001. "An Emerging European Valuation Research Agenda: Evidence from the European Real Estate Society and the RICS Cutting Edge Conferences." Paper to be presented at The European Group of Valuers' Associations Conference, Thursday 1 November 2001.
- Appraisal Institute. 2005. 2005 Issues Report: Issues Affecting the Real Estate Valuation

Profession.

- Appraisal Institute. 2005. *The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria.*
- Baum, A., Crosby, N., Gallimore, P., Gray, A. and McAllister, P. 2000. *The Influence of Valuers and Valuations on the Workings of the Commercial Property Market*, Report for the Education Trusts of IPF, RICS and Jones Lang Lasalle.
- Brett, M. 2002. *Valuation Standards for the Global Market*, The RICS Leading Edge series.
- Bureau of Land Management. 2003. *Appraisal and Exchange Workgroup Report.*
- Elliott, P & Warren, C. M. J. 2005. "The Valuation Profession in Australia: Profile, Analysis and Future Directions." Pacific Rim Real Estate Society Conference, Melbourne 24-27 January 2005.
- GAO. 2003. "Evolution and Use of Automated Valuation Models." *Regulatory Programs: Opportunities to Enhance Oversight of the Real Estate Appraisal Industry*, GAO-03-404, pp.67~71.
- GAO. 2003. *Regulatory Programs: Opportunities to Enhance Oversight of the Real Estate Appraisal Industry*, GAO-03-404.
- Gilbertson, B & D. Preston. 2005. "A Vision for Valuation." *Journal of Property Investment & Finance*, vol.23(2), pp123~140.
- Grosvenor, R. 1999. "An Australian Perspective the Valuation Profession beyond Post modernism." *The Canadian Appraiser*, vol 43(4), <http://www.aicanada.ca/>
- Hummel, A. E. 2005. "Legislative Solutions to Abusive Mortgage Lending Practices." Testimony presented to the HCFS and SFICC. <http://financialservices.house.gov/>
- Johnstone, V. 2004. "The Value of Automated Valuation Models Today and in the HIP New World." *CML Housing Finance*, Summer 2004, pp.24~32.
- Levy, D & Shuck, E. 2005. "The Influence of Clients on Valuations: the Clients' Perspective." *Journal of Property Investment & Finance*, vol.23(2), pp.182~201.
- Mallison, M & French, N. 2000. "Uncertainty in Property Valuation: the Nature and Relevance of Uncertainty and How it might be Measured and Reported." *Journal of Property Investment & Finance*, vol.18(1), pp.13~32.
- McParland, C., Adair, A., McGreal, S. 2002. "Valuation Standards : a Comparison of four European Countries." *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 20(2), pp.127~141.
- Motta, T. A & Endsley, W. E. 2003. "The Future of the Valuation Profession: Diagnostic Tools and Prescriptive Practices for Real Estate Markets." *The Appraisal Journal*, October 2003, pp.345~350.

Sevelka, T. 2004. "Appraisal Standards and Professional Negligence Claims." *The Appraisal Journal*, Fall 2004, pp.339~354.

Standard & Poor's. 2004. *Guidelines for the Use of Automated Valuation Models for UK RMBS Transactions*, Standard & Poor's

Stimson, P. 2003. "Speeding up the Selling Process." *Financial Adviser*, 6 February, <http://www.ftadviser.com/printerFriendly.aspx?m=11319&amid=38419>.

K C I