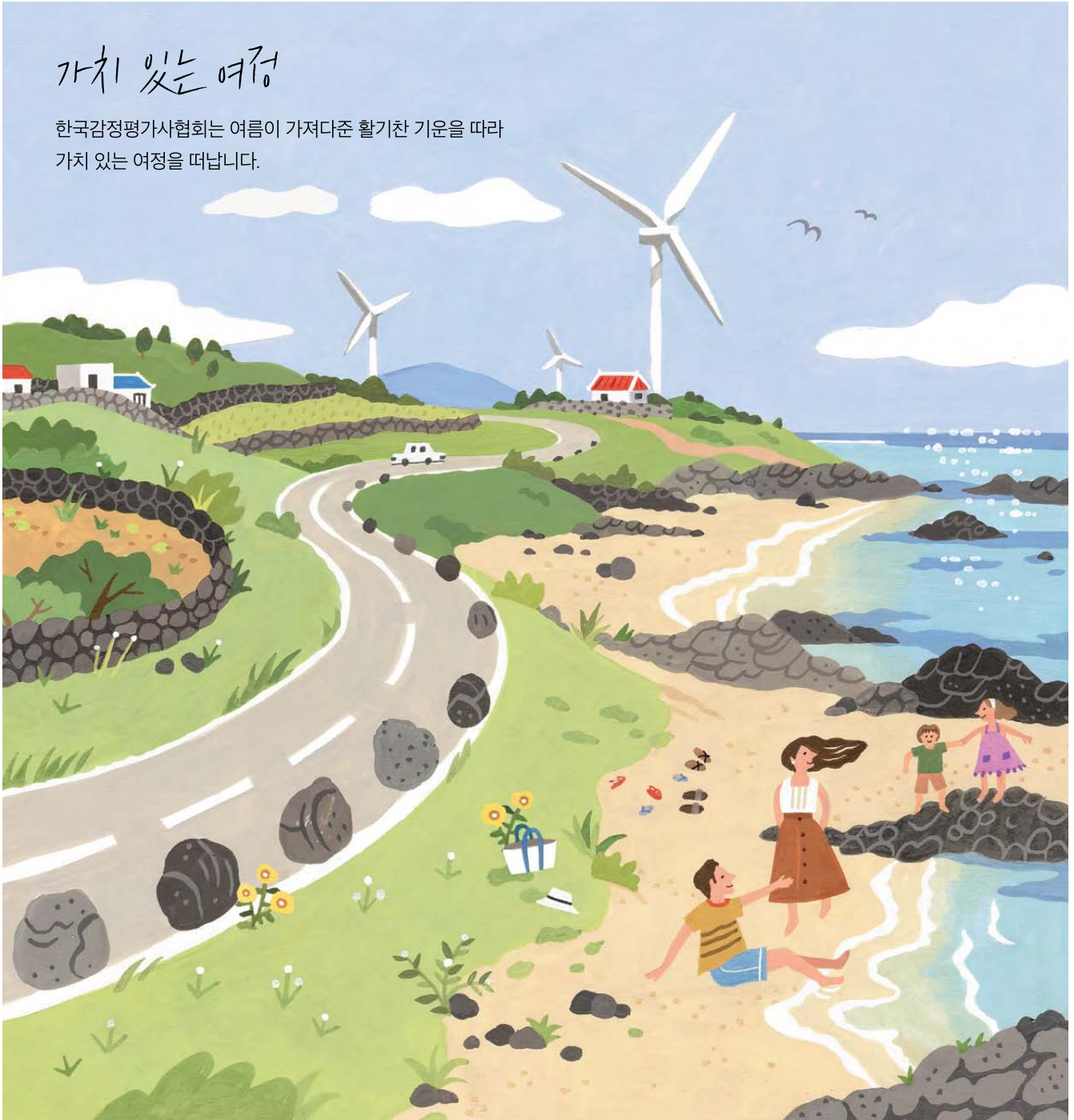


감정평가



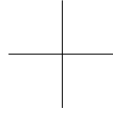
가치 있는 여정

한국감정평가사협회는 여름이 가져다준 활기찬 기운을 따라
가치 있는 여정을 떠납니다.



감정평가

| 2022 Summer vol. 146 |



모바일에서도
<감정평가>를
만날 수 있습니다.



14

리포트 ①

감정평가액 결정구조의 체계 구축과
기준가치의 개선방안



58

여행의 발견

계절의 선물,
담양의 여름을 걷다



70

인사이트

조각투자,
휴지조각 피하려면

KAPA Contents

발행인 양길수(한국감정평가사협회 회장) 편집위원장 이능복(한국감정평가사협회 기획이사) 발행처 한국감정평가사협회
발행일 2022년 7월 전화 02-3465-9862 팩스 02-581-9124 원고 투고 kapapr@kapanet.or.kr 디자인·인쇄 경성문화사

KAPA

+
인사이드

04
선량한 KAPA

06
제2회 감정평가사 수기 공모전
최우수상작
일의 기쁨과 슬픔
임세환 감정평가사(가은감정평가법인 본사)

10
피플
감정평가사 인터뷰
김승우 감정평가사

집중

+
리포트

14
리포트 ①
감정평가액 결정구조의
체계 구축과 기준가치의
개선방안
서광채 교수(웅지세무대학교 부동산감정평가과)

34
리포트 ②
부동산 외 유형자산의
감정평가 활성화를 위한
과제
정주희 부동산학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)

심표

+
교양

58
여행의 발견
계절의 선물, 담양의 여름을 걷다
장은정 여행작가

62
NOW 부동산 키워드
최신 키워드로 알아보는 부동산 트렌드

64
방방곡곡 맛남
감정평가사의 방방곡곡 맛집 소개

66
책 읽는 즐거움
유럽 최후의 대국,
우크라이나의 역사 외 3

68
슬기로운 직장생활
직장인에게 필요한
가장 현실적인 공부법
이형재 작가

70
인사이드
조각투자, 휴지조각 피하려면
노유선 기자(포브스코리아)

74
POETRY
사거리 감정평가서
배종영 감정평가사(동명감정평가법인 본사)

똑똑

+
부동산

78
부동산을 보는 눈
엔데믹 시대,
다시 생기 찾는 도보 상권
심은지 기자(한국경제신문 건설부동산부)

82
찾이슈
5년간 집값 올랐는데...
새 정부, 내 집 마련 '구원투수' 될까
노해철 기자(서울경제신문 건설부동산부)

86
논문 맛보기
· 빈집의 가치하락을 추정
· 부동산 공시가격현실화정책의
재정립과 향후과제

90
궁금한 감정평가
국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

92
KAPA 카툰

94
독자 이벤트

선량한



K A P A

감정평가사는 가치 있는 세상을 위해 노력합니다. 주변을 둘러보고 따뜻한 마음을 전하는 감정평가사들의 이야기를 소개합니다.



가람감정평가법인 경남지사, 적십자 희망풍차 나눔사업장 참여

가람감정평가법인 경남지사가 3월 24일 대한적십자사 경남지사에서 추진하는 희망풍차 나눔사업장 가입 릴레이 캠페인에 참여했습니다.

희망풍차 나눔사업장은 적십자에서 어려운 이웃을 위해 실시하는 '희망풍차' 긴급지원 프로그램에 정기후원으로 동참하는 사업장을 말합니다.

가람감정평가법인 경남지사장은 "이번 릴레이 캠페인을 통해 지역사회의 어려운 이웃과 함께 발전하는 감정평가법인이 되도록 노력하겠다"고 말했습니다.



나무감정평가법인, 희망브리지에 산불 피해 성금 1,000만 원 기부

나무감정평가법인이 3월 17일 경북 울진·강원 삼척 등 산불 피해 지역 복구를 위해 희망브리지 전국재해구호협회에 1,000만 원 성금을 전달했습니다.

울진 산불 현장에서 지원 활동을 하고 있는 희망브리지 김정희 사무총장은 “나무감정평가법인에서 전달해주신 성금이 피해를 복구하는 데 큰 도움이 될 것 같다”고 감사함을 전하며, 하루라도 빨리 피해를 복구하겠다는 의지를 표명했습니다.

나무감정평가법인 관계자는 “산불로 많은 주민이 삶의 터전을 잃게 된 것을 위로하고자 기부를 결정했다”며 “집과 재산을 감정평가하여 재산권을 보호하는 데 힘쓰는 것이 우리의 업무인 만큼 이번 기부의 의미가 더욱 뜻깊다”고 전했습니다.



한국감정평가사협회 부산지회, 지역사회공헌사업 기부금 전달 및 헌혈 봉사활동

한국감정평가사협회 부산지회가 5월 가정의 달을 맞이하여 부산지역 대안학교 1곳과 재단법인 이음에 지역사회공헌사업 기부금을 전달했습니다.

또한 5월 25일 최근 혈액 부족 상황 극복에 동참하기 위해 단체 헌혈 봉사활동도 진행하였습니다.





일의 기쁨과 슬픔

글. 임세환 감정평가사(가온감정평가법인 본사)

일이 의미있게 느껴지는 건 언제일까? 우리가 하는 일이 다른 사람들의 기쁨을 자아내거나 고통을 줄여줄 때가 아닐까? 우리는 스스로 이기적으로 타고났다고 생각하듯 종종 배우웠지만, 일에서 의미를 찾는 방향으로 행동하려는 갈망은 지위나 돈에 대한 욕심만큼이나 완강하게 우리의 한 부분을 이루고 있는 듯하다.

- 「일의 기쁨과 슬픔」, 알랭 드 보통 -

“형님, 협회에서 감정평가 경력증명서를 발급받는데 우리가 벌써 17년이나 이 일을 했다는 거야. 정말 이렇게나 많이 시간이 지났네요.”

“그래. 2004년이지? 협회 3층에서 연수받을 때가 어제 같은데 벌써 그렇게 되었네.”

어제 다른 회사 동기들을 만났습니다. 어느새 돌아보니 정년퇴임의 자리에 와 있다는 선배들의 말을 무심코 흘려보냈는데 뒤돌아보니 정말 맞는 말이더라고요. 참 시간이 빨리 지나가 있었습니다.

그동안 술한 현장에서 만났던 물건들과 사람들이 떠오릅니다. 기억에 남는 물건, 생각하고 싶지 않은 공간, 소중한 인연으로





남은 사람들, 다시는 만나고 싶지 않은 사람들, 감사한 시간, 불쾌한 순간들, 다가서게 하는 말들과 물리치게 하는 말들과 함께였습니다. 감정평가 현장에서 만난 물건과 사람, 시간과 말들이 하나하나 쌓여서 지금의 저를 만들고 있습니다.

일에서 재미와 의미를 찾으려 합니다. 일하며 슬픔보다는 기쁨을 보려 합니다. 어쩔 수 없는 상황에선 내가 할 수 있는 최대치를 설정하고 도달하고자 노력해 왔지만 늘 부족했습니다.

지난 주말 아이들과 함께 종로4가 세운상가를 다녀왔습니다. <다시세운광장> 앞에서 아이들에게 이야기했죠.

“이곳에 원래 어마어마하게 큰 상가와 아파트가 있었어. 아빠가 너희들 태어나기 전에 이 건물 구석구석을 돌며 일을 했거든. 서현이도 태어나기 전에 말이야. 재현이 네가 서 있는 곳이 세계에서 정말 유명한 곳이었어. 미국에 우주 비행선을 만드는 NASA라는 데가 있는데, 거기서도 찾아와서 우주 비행선을 만들어 달라고 했던 곳이야.”

“에이. 거짓말 말도 안 돼. 미국에서 여길 왜 와. 여기 공원이고 저기 로봇인 세봇 밖에 없는데 뭐”

아이들은 아빠 말을 믿지 않네요. 2008년 서울시는 종묘부터 남산까지 세운상가를 허물고 공원을 조성해 녹지 축으로 연결하는 남북 녹지 축 조성 1단계 사업을 시작했습니다. 그 이전부터 계획된 세운 재정비촉진구역의 정비사업과 연계해서 말입니다. <다시세운광장>이 있는 자리는 세운상가 총 8개 동 중 첫 번째인 현대상가였습니다.

세운상가의 ‘세운’은 ‘세계의 기운이 이곳으로 모이랴’는 뜻입니다. 세운상가는 건축가 김수근의 설계 작품이며, 1960년대 후반 당시 파격적인 주상복합건축물로 용산전자상가가 들어서기 전까지 도심 속의 메카 역할을 했습니다. 그중 종묘 맞은편에 위치한 현대상가는 1층부터 4층은 전자상가, 5층부터 13층까지는 아파트였습니다. 누구나 종로를 가면 이곳을 지나게 되었죠.

그해 여름부터 겨울, 세운상가 1층부터 4층까지 영업 보상평가를 수행했습니다. 처음에는 각 층의 임차인 대표님들, 전체 임차인 대표님들은 감정평가현장조사를 거부했습니다. 두어 달은 대표님들에게 밀려서 현장조사도 못 하고 그냥 돌아와야만 했습니다. 감정이 격해진 사장님들에게 욕도 얻어먹어야 했었죠. 이유도 없이 말입니다.



임차인들은 보상에 대한 준비가 되어있지 않았습니다. 부가가치세 과세표준 증명 상의 매출과 실제 매출의 차이를 입증할 길이 없었습니다.

“사장님 매출장부 있으시죠? 저희 믿고 그거 주세요. 일일이 정리하실 수 없으시잖아요. 저희가 할게요. 저희가 정리한 거 보시고 확인만 해주세요”

저희의 진심이 통했는지 매출전표, 매출장부 몇 년 치를 몇 박스 씩 가온감정평가법인 사무실로 보내주셨습니다. 지금은 변호사도 겸업하고 있는 나라감정평가법인의 서덕인 감정평가사와 자료 정리만 하는데 20여 일이 넘게 걸렸습니다. 내가 감정평가사인지 경리직원인지 분별이 되지 않을 정도였습니다. 30년 넘게 영업해온 이분들이 법이 허용하는 범위 내에서 보상을 받기 위해 정리를 도와드린 겁니다.

“선배님. 우리가 꼭 이렇게까지 해야 하는 거죠?”
“할 필요는 없지. 주장하는 자가 입증해야 하니까. 그런데 말이야. 이분들이 법적인 전문가들도 아니고 언제 보상받을지 알아서 따로 정리를 해 봤겠어? 70~80년대에는 영광의 시절이었겠지만 지금은 그렇지도 않고 말이야. 지금이

마지막이잖아. 다들 연세도 있으시고 대체사업장에서 영업을 재개한다는 보장도 없어 보여. 우리라도 도와주자. 그게 일의 기쁨이지 않을까?”

새벽 3시
밤새 자료 정리를 하며 감정평가사들과 이야기했습니다. 잘 따라준 후배들이 고마웠던 시절이었죠. 그 소중한 인연은 지금도 이어지고 있습니다. 그렇게 수일을 밤새가며 자료 정리를 한 후에야 평가를 마칠 수 있었습니다.

2008년 12월 평가가 완료되고 다음 해 건물은 철거되었습니다. 그 자리에 <세운초록띠공원>이 조성되었습니다. 남북 녹지 축 조성사업은 딱 거기까지였습니다. 결국, 현대상가만 철거되었습니다.

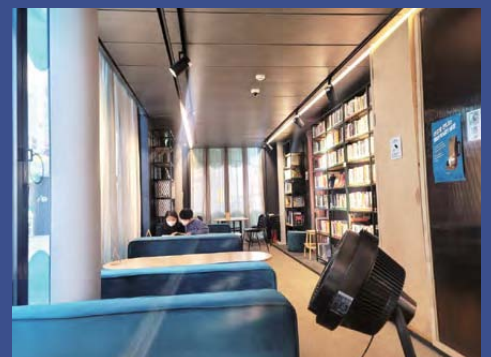
‘서울의 역사적인 공간, 세계의 역사적인 공간일 수 있는 이곳을 굳이 철거해야 할까’라는 의문은 계속 있었습니다. 건물은 물리적인 콘크리트 덩어리에만 머물지 않거든요. 그곳에서 생활하는 사람들, 그 사람들의 역사가 모여 건물의 역사, 도시의 역사를 만드는 겁니다. 수십 년간의 세월 동안 공간이 지녀온 가치는 충분했고 그 역사를 시대적 흐름에 맞게 다시

되살리는 것도 하나의 방법이었는데 말이죠.

지난 주말 아이들과 찾은 세운상가는 도심 재생의 방법으로 다시 살아나고 있었습니다. <다시 세운 프로젝트>로 다시 사람들을 모으고 있었습니다. 거대자본의 씬씬이가 아니라 사람들의 소소한 움직임과 공공의 지원으로 건물과 사람, 도시의 역사를 잇고 있었죠. 곳곳에는 조그마한 미술관, 책방, 카페, 음식점 등이 기존의 공간을 대체해 가고 있었습니다. 코로나19로 사람들이 모이지 못하고 있지만, 사회적 거리 두기가 완화되고 나아진다면 다시 사람들이 모이게 될 것입니다.

과거에 공을 들여 평가했던 공간을 다시 찾은 소감은 남달랐습니다. 일의 기쁨과 슬픔이 공존했던 자리여서 그러했는지도 모릅니다. 아이들도 생소한 공간이지만 세운상가를 좋아했습니다. 다행이고 감사한 일입니다.

앞으로도 일의 기쁨과 슬픔이 함께할 겁니다. 기쁨만 있는 일, 슬픔과 힘든 일만 있는 일은 없을 겁니다. 향시 둘은 같이 있습니다. 그 속에서 재미와 의미를 찾고 슬픔보다는 기쁨을 찾는 일은 오롯이 나의 몫입니다. 그렇게 하루하루를 또 쌓아갑니다.



Interviewee

김승우

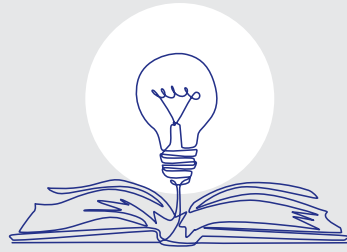
감정평가사(건국대학교 부동산학과)



공정한 감정평가로
신뢰 있는 사회를 만들어가는
사람들, 감정평가사의
특별한 이야기를
소개하는 코너입니다.
이번 호에서는 유능한
감정평가사를 꿈꾸는
32기 감정평가사 시험
최연소 합격자의 주인공인
김승우 감정평가사를
만났습니다.

언제나 부지런히 공부하고, 배워야 하는 직업

“특정 분야의 전문성 인정받는
감정평가사가 되고 싶습니다”



안녕하십니까. 감정평가사 시험에 합격하신 걸 다시 한번 축하드립니다. 자기소개 간단히 부탁드립니다.

안녕하세요. 2022년도 제32회 감정평가사 시험에 최연소로 합격하게 된 2000년생 김승우입니다.

김승우 감정평가사님의 수험생활 이야기가 궁금합니다. 어떤 계기로 감정평가사 시험을 준비하게 되셨나요?

부동산 업계에 계셨던 부모님의 영향으로 고등학생 때부터 부동산에 흥미를 갖게 되었습니다. 그중에서도 부동산 전문가로 인정받는 감정평가사에 대해 큰 관심이 생겼고, 이러한 관심이 이어져 대학에 입학하고 나서 1학년 2학기에 바로 감정평가사 시험을 준비하게 되었습니다.

감정평가사를 꿈꾸는 수험생에게 소개하고 싶은 시험 합격 노하우가 있으신가요? 김승우 감정평가사님의 시험 준비 과정을 듣고 싶어요.

2019년 대학 입학 후 1학년 1학기를 신나게 즐기고 여름방학부터 공부를 시작했습니다. 불합격에 대한 두려움과 불안감을 느끼며 약 2년간의 수험기간을 거쳤고, 운이 좋게도 2021년도 11월에 합격 소식을 받을 수 있었습니다. 누구나 하는 말이지만 가장 중요한 점은 역시 꾸준함과 일관성이었습니다. 하루하루를 실제 시험시간과 같은 일정으로 보냈고, 일어나는 시간부터 식사시간, 취침시간 모두 철저히 지키려고 했습니다.

다. 물론 매일 계획한 바를 지키지는 못했지만 실천하려는 마음을 포기하지 않고 꾸준히 유지했던 것만으로도 작은 하루하루가 쌓여 합격에 다가설 수 있었습니다. 더불어 시험에 먼저 합격하신 선배분께 조언을 듣는 것이 정말 큰 도움이 되었습니다. 시행착오를 줄이고, 효율적인 공부방법을 찾고, 장기간의 수험생활에 따른 멘탈 관리 상담을 받은 점이 가장 좋았습니다.

최근에 실무수습을 마쳤다고 들었습니다. 소감이 어떠신가요?

실무수습 연수 과정에서 수험생활 당시 책으로만 공부했던 내용을 실제 현업에 적용하여 활동하시는 분들의 이야기를 들을 수 있어서 좋았습니다. 또 다양한 과제를 통해 감정평가에 대한 이해도를 높일 수 있었다는 점이 유익했습니다. 특히 조별 과제 및 개인별 과제로 현장조사를 하고, 직접 감정평가서를 작성해 볼 수 있었던 프로그램이 실제 현업에서 일을 처리하는 방법을 경험해 보는 것 같아 설렘이었습니다. 다만, 코로나로 인해 교육이 온라인으로 진행되면서 동기분들을 직접 만나 뵙지 못한 점은 아쉬웠습니다.

감정평가사는 어떤 직업이라고 생각하시나요?

감정평가사는 가치를 평가하는 전문가입니

다. 이때 가치는 개인마다, 시대마다, 국가마다, 지역마다 다르며, 이러한 가치를 평가한다는 것은 해당 시점 당시의 모든 이해관계와 상황을 고려하여 가치를 결정한다는 것입니다. 이러한 측면에서 감정평가사는 통찰력이 필요한 직업이라고 생각합니다. 또한, 세상이 끊임없이 변화하는 만큼 언제나 부지런히 공부하고, 배워야 하는 직업인 것 같습니다.

어떤 감정평가사가 되고 싶으신가요?

만 21살에 감정평가사 시험에 합격한 만큼 비교적 나이가 어려 현업에 들어가시기까지 남은 시간 동안 감정평가업계 외 분야에서 최대한 많은 경험을 쌓고 싶습니다. 향후 이러한 경험을 활용하여 저만의 특화된 감정평가 분야를 가지고, 전문성을 인정받는 감정평가사가 되고 싶습니다.

감정평가 이외의 관심 분야가 있으시면 소개해주세요.

감정평가사 시험에 합격한 후 수험기간 동안 하지 못했던 검도를 다시 시작했습니다. 거의 2년간 쉬었던 만큼 몸도 굳고, 실력도 나오지 않아 예전 실력을 찾기 위해 열심히 운동하고 있습니다. 현재는 실력을 쌓아 대학검도대회에서 출전하여 우승하는 걸 목표로 정진하고 있습니다. 감정평가사분들 중에도 검도를 즐기시는 분이 계시면 언제든지 한번 교감을 해보고 싶습니다.



집중 리포트



●
리포트 ①

감정평가액 결정구조의 체계 구축과 기준가치의 개선방안

●
리포트 ②

부동산 외 유형자산의 감정평가 활성화를 위한 과제

한국감정평가사협회는 감정평가산업 관련 이슈를 전문적으로 다룬 연구 자료를 독자 여러분께 소개합니다.
자료물이 협회의 입장을 대변하지 않습니다.

감정평가액 결정구조의 체계 구축과 기준가치의 개선방안¹

글 서광재 교수(웅지세무대학교 부동산감정평가과)



¹ 본고는 “한국감정평가사협회, 2022. 감정평가액 결정구조 및 기준가치 연구용역”의 내용을 발췌한 후 수정·보완한 것임을 밝힙니다.



Basis of Value

I. 들어가며

1972년 토지평가사제도를 시작으로 1973년 공인감정사제도를 거쳐 1989년 감정평가사제도가 확립된 이후 감정평가사는 공적·사적 영역을 불문하고 부동산을 위시한 다양한 경제재의 가치를 평가함으로써 국민의 재산권 보호와 경제발전에 큰 역할을 수행해왔다. 이처럼 감정평가가 다양한 영역에서 활용될 수 있는 배경에는 가치다원론(가치의 다원적 개념 또는 가격다원론)이 자리 잡고 있다.

가치다원론은 가치는 사용되는 목적이나 용도 등에 따라 다양하게 파악할 수 있다는 이론이다. 이러한 가치다원론은 감정평가제도를 지탱하는 근간으로 감정평가의 이론적 바탕이라 할 수 있다. 그런데 지금까지 가치다원론이 어떻게 감정평가에 적용되는지에 대한 설명이 제대로 이루어지지 못하고 있다. 이로 인해 동일한 물건에 대해 다른 감정평가액이 도출되었을 때 '고무줄 평가'라는 사회의 냉소적 평가를 받기도 하였다. 이는 감정평가업계가 그동안 쌓아 올린 사회·경제적 기여에 대한 긍정적인 면들을 퇴색하게 하는 주된 요인으로 볼 수 있다.

가치다원론에 근거하여 누가 어떤 목적으로 감정평가를 의뢰하느냐에 따라 감정평가조건, 기준가치, 감정평가방법 등이 설정 또는 선정되고 이에 따라 감정평가액은 동일한 물건이라도 얼마든지 달라질 수 있다. 그러나 현재 감정평가 관련 기준상 감정평가액 결정구조 및 감정평가 절차 관련 규정이 미비하여 감정평가액 결정구조를 이해 가능한 수준으로 서술하지 못하고 있다. 이에 따라 감정평가액을 도출하는 과정이 체계적이고 일관성 있게 표현되지 못하고 감정평가업계에 대한 외부 시각은 감정평가의 정확성과 신뢰성에 의문을 제기하기도 한다. 이러한 문제점을 근본적으로 해결하기 위해서는 감정평가액의 결정 과정을 논리적이고 합리적으로 설정하여 일반인들도 쉽게 이해할 수 있도록 감정평가액 결정구조의 체계를 정립해야 한다.

한편, 감정평가액 결정구조 체계 구축에 이어 기준가치에 대한 심도 있는 분석도 필요하다. 기준가치는 감정평가액 결정구조에서 가장 핵심적인 위치를 차지하는 요소다. 2013.1.1부터 시행되고 있는 현행 「감정평가에 관한 규칙」(이하 감칙)은 기준가치를 '시장가치'와 '시장가치 외의 가치'로 구분하고 '시장가치 외의 가치'의 사용 가능성을 열어 놓았다. 그러나 제도 도입 후 약 10년 동안 시장가치 외의 가치에 대한 활용실적은 매우 미미하고 시

장가치가 비정상적으로 과잉 적용되는 등 기준가치 제도가 제대로 확립되지 못하고 있다는 비판이 제기되곤 한다. 이에 기준가치의 문제점을 분석하고 이를 해결할 방안을 마련하는 게 필요하다.

이하에서는 감정평가업계의 신뢰성 제고를 위해 해결해야 할 두 가지 주제, 즉 감정평가액의 결정구조 체계 구축과 기준가치의 개선방안에 대해 살펴본다.



II. 감정평가액의 결정구조 체계 구축

1. 감정평가액 결정의 핵심 변수 선정

감정평가액의 결정구조 체계를 구축하기 위해서는 감정평가액에 영향을 미치는 핵심 변수의 선정이 선행되어야 한다. 감정평가액에 영향을 미치는 변수는 무수히 많지만, 감정평가액 결정구조를 확립하기 위해서는 현실적으로 감정평가액에 핵심적인 영향을 미치는 주요 변수로 한정할 수밖에 없다.

현행 감칙은 감정평가 수입계약의 성립을 위한 기본적 사항으로 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치, 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역에 관한 사항, 감정평가 수수료 및 실비의 청구와 지급에 관한 사항을 제시하고 있다. 이중 감정평가액 결정에서 고려해야 할 변수는 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치다.

감칙의 (구)별지 제1호서식은 필수적인 감정평가서 장표의 하나인 () 감정평가표에 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치 외에 제출처를 제시하고 있다. 제출처는 IVS(International Valuation Standards, 2020), USPAP(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2016-2017) 등 외국기준에서 규정하고 있는 Intended User(예상 사용자)와 유사한 개념으로 볼 수 있다. 하지만 제출처는 장소적 의미를 담고 있어 권리·의무의 주체가 될 수 있는 인적 의미를 담은 예상 사용자로 변경하는 것이 합리적으로 보인다.

또한, USPAP는 감정평가액 결정에 영향을 줄 수 있는 주요 변수로 Extraordinary Assumption과 Hypothetical Condition을 제시하고 있다. Hypothetical Condition은 감칙의 감정평가조건과 동일한 개념으로 파악할 수 있으나, Extraordinary Assumption과 관련한 내용은 감칙에 존재하지 않는다. Extraordinary Assumption에 따라 감정평가액이 크게 변화할 수 있으므로 감칙에 포함하는 것이 필요하다. 선행연구에서는 Extraordinary Assumption을 '이례적 가정', '추가 가정'으로 지칭하였지만, 감정평가조건과의 정합성을 고려하여 본고에서는 감정평가가정으로 지칭한다.

- **Extraordinary Assumption**: 대상물건의 물리적, 법적, 또는 경제적 특성, 시장상황이나 추세 등과 같은 대상물건의 외적 조건 혹은 분석에 이용된 데이터의 신뢰성 등에 대한 불확실한 정보를 사실로 간주하는 것이다.²
- **Hypothetical Condition**: 대상물건의 물리적, 법적 또는 경제적 특성, 시장상황이나 추세 등과 같은 대상물건의 외적 조건 혹은 분석에 이용된 데이터의 신뢰성 등과 반대되는 조건을 말한다.³

감정평가방법은 감칙의 (구)별지 제1호서식 중 감정평가액의 산출근거 및 결정의견에 필수적으로 기재되어야 할 사항으로 감정평가액 결정에 중요한 변수다.

감칙에 규정되어 있는 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치, 감정평가방법에

² Appraisal Foundation·한국감정평가사협회, 2017, 미국감정평가실무기준, p. 12.

³ 상계서, p. 13.

USPAP에서 제시하고 있는 변수 2가지(예상 사용자, 감정평가가정)를 추가하여 다음과 같이 핵심 변수를 제시한다.

감정평가액 결정의 핵심 변수
의뢰인, 예상 사용자, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가가정, 감정평가조건,
기준가치, 감정평가방법

2. 감정평가액 결정의 핵심 변수의 의미

감정평가액의 결정구조 체계를 구축하기 위해서는 감정평가액에 영향을 미치는 핵심 변수의 개념에 대한 심층적인 검토가 뒤따라야 한다.

의뢰인은 감정평가 수임계약의 주체이며 감정평가계약의 한쪽 당사자로서의 법률적 지위를 지닌다. 의뢰인은 감정평가 업무 수행의 시작을 결정할 수 있는 권한을 가진 당사자로서 감정평가액 결정구조의 시초 단계에 위치한다. 다만, 의뢰인에 따라 감정평가액은 달라지지 않는다. 예를 들어 특정 물건의 시장가치를 평가할 때 매수자와 매도자가 각각 의뢰인이 될 수 있는 경우 의뢰인이 누가 되더라도 감정평가액이 달라지지 않는다. 감정평가는 공정성과 객관성을 기반으로 수행되어야 하기 때문이다. 의뢰인은 감정평가액에 직접적인 영향을 미치는 것은 아니지만 감정평가 목적, 감정평가조건 등 다른 변수에 대한 결정 주체의 역할을 수행하기 때문에 간접적인 영향을 주는 변수의 성격을 지닌다. 예상 사용자는 감정평가 수임계약 당시 의뢰인으로부터 확인된 감정평가서를 이용하는 이해관계인을 의미한다. 예상 사용자에 따라 감정평가액이 직접적으로 영향을 받는 것은 아니다. 하지만 예상 사용자에 따라 감정평가 목적, 감정평가조건 등 다른 핵심 변수의 내용이 달라질 수 있다. 따라서 의뢰인과 함께 감정평가액에 간접적인 영향을 주는 변수의 성격을 지닌다. 따라서 예상 사용자에 대한 파악이 중요하다. 의뢰인이 법률상 계약당사자로서 감정평가액 결정구조에서 형식적인 의미를 지니지만, 예상 사용자는 감정평가액 결정에 실질적인 영향을 미치는 주체로 작용한다는 점에서 차이가 있다.

대상물건은 감정평가의 대상이 되는 객체로서 대상물건의 범위와 특성에 따라 감정평가액은 달라질 수 있다. 감정평가의 대상이 되는 물건의 범위와 특성에 따라 감정평가액이 달라진다는 것은 주지의 사실이다. 감정평가 목적은 감정평가 수임계약 당시 의뢰인으로부터 확인된 감정평가서의 용도를 의미한다. 감정평가 목적에 따라 적용 법령, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치, 감정평가방법 등이 달라질 수 있어 중요한 변수로 작용한다. 기준시점은 감정평가액 결정의 기준이 되는 날짜로 기준시점에 따라 감정평가액은 변화할 수 있다. 시장상황은 끊임없이 변화하므로 기준시점에 따라 감정평가액이 달라진다는 것은 분명한 사실이다.

감정평가가정은 기준시점 당시 특정한 상황에 적용되는 가정으로 감정평가가정의 내용에 따라 감정평가액이 변화할 수 있다. 감정평가가정은 가치형성요인 가운데 불확실한 정보가 존재할 때 특정한 정보를 사실로 간주하는 것으로 그 가정이 변화하는 경우에는 감정평가액이 달라질 수 있다. 감정평가사가 사실을 파악하기 위해

다양한 노력을 했음에도 불구하고 특정한 사실로 판단하기 어려운, 즉 불확실한 상황에서 감정평가가정을 설정하게 된다. 감정평가가정은 기준시점의 가치형성요인 등이 불확실하여 변경 가능성이 높다고 인정되는 상황에서 적용할 수 있다. 감정평가가정은 감정평가액의 변화에 결정적인 영향을 미칠 수 있어 분쟁의 소지가 될 수 있는 요인이므로 감정평가서에 명시적으로 기재하여야 한다.

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제 즉 현실과 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로 감정평가조건에 따라 감정평가액이 크게 변화할 수 있다. 감정평가조건은 법령의 규정, 의뢰인의 요청, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에 적용하게 된다(감칙 제6조제2항). 감정평가가정은 불확실한 정보에 기반하여 설정하는 반면, 감정평가조건은 사실과 다르다는 것이 명백한 상황에서 사실과 다른 사실을 전제로 감정평가할 때 적용하게 된다. 감정평가조건도 감정평가액의 변화에 결정적인 영향을 미칠 수 있어 분쟁의 소지가 될 수 있다. 현행 감칙은 감정평가조건에 대한 엄격한 제한과 함께 감정평가서에 관련 내용을 구체적으로 명시하도록 강제하고 있다.

기준가치는 대상물건의 감정평가액 결정에 기준이 되는 가치의 유형으로 기준가치에 따라 감정평가액이 달라질 수 있다. 기준가치는 가치의 기본적인 측정 가정에 따라 시장가치, 투자가치, 공평가치, 청산가치 등으로 다양하게 구분할 수 있다. 기준가치는 의뢰인과의 협의에 따라 독립적으로 결정되는 사항으로 감정평가 목적, 감정평가가정, 감정평가조건과 기본적으로 무관하다고 볼 수 있다. 그러나 감정평가 목적, 감정평가가정, 감정평가조건 등에 결부되어 기준가치가 결정되는 경우도 존재하므로 상호관련성에 유의해야 한다.

감정평가방법은 감정평가액을 구체적으로 도출하는 수단으로서 감정평가방법의 유형에 따라 감정평가액이 달라질 수 있다. 감정평가방법은 이론적으로 3방식 6방법에 근거하고, 우리나라의 경우 공시지가기준법이 추가되어 3방식 7방법이 일반적으로 적용되고 있다. 감정평가방법은 감정평가 목적이나 기준가치 등에 따라 특정한 유형으로 결정되기도 하고, 감정평가사의 독립적인 판단에 따라 선택되기도 한다. 감정평가액을 결정하는 과정에서 하나 이상의 감정평가방법이 적용될 수 있고, 시산가액 조정 절차를 통해 하나의 감정평가액을 도출하는 과정에서 감정평가방법의 통합이 이루어지기도 한다.



3. 감정평가액의 결정구조 체계 구축

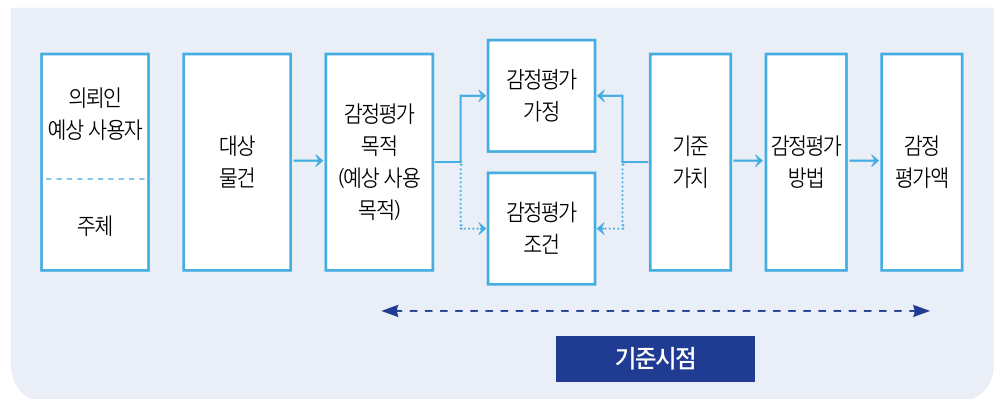
감정평가액의 결정구조 체계 구축은 핵심 변수 간의 유기적 관계를 파악하는 것이 관건이다. 의뢰인과 예상 사용자는 감정평가의뢰 및 사용의 주체로서 감정평가액 결정구조의 시초단계에 위치한다. 의뢰인이 감정평가를 의뢰하기 위해서는 감정평가의 객체가 되는 대상물건이 확정되어야 한다. 따라서 대상물건이 두 번째 단계에 위치한다. 의뢰인은 감정평가의뢰를 통해 추구하는 목적을 가지고 있으므로 이를 확정해야 하며, 감정평가 목적에 따라 적용 법령이 결정되므로 감정평가 목적이 세 번째 단계에 위치한다. 감정평가 목적이 확정되면 해당 법령 또는 의뢰인의 요청 등에 의해 기준시점, 감정평가가정, 감정평가조건, 기준가치, 감정평가방법 등이 순차적으로 결정된다.

감정평가가정, 감정평가조건을 명확히 하기 위해서는 기준시점이 먼저 결정되어야 하고, 기준가치 및 감정평가 방법 또한 기준시점과 깊은 연관성을 가지고 있으므로 기준시점은 감정평가가정, 감정평가조건, 기준가치, 감정평가방법의 토대가 되는 위계를 지닌 것으로 볼 수 있다. 기준시점이 정해지면 기준시점을 기준으로 감정평가 가정, 감정평가조건을 확정해야 한다. 한편 감정평가가정과 감정평가조건은 선후 관계가 아닌 대등한 위계를 지니고 있다.

기준가치는 감정평가 목적, 감정평가가정, 감정평가조건과는 독립적인 것이 원칙이나 감정평가 목적, 감정평가 가정, 감정평가조건에 따라 기준가치에 영향을 주는 경우도 발생할 가능성이 있다. 이에 따라 기준가치는 감정평가가정과 감정평가조건 다음으로 위치하는 것이 합리적이다. 기준가치가 확정되면 감정평가방법을 적용하여 구체적인 감정평가액을 도출하게 되므로 기준가치 다음에 감정평가방법과 감정평가액이 차례로 위치하게 된다.

감정평가액에 영향을 미치는 핵심 변수들 사이의 유기적 관계를 토대로 감정평가액의 결정구조를 제시하면 <그림 1>과 같다.

<그림 1> 감정평가액의 결정구조



4. 감정평가액의 결정구조 이해를 위한 모의사례

감정평가액 결정구조를 설명하기 위해 가상적 사례를 제시한다.

○ 감정평가액 결정구조 설명을 위한 가상 사례

- 대상물건 소재지: A시 B구 C동 100번지
- 토지이용규제사항: 제2종일반주거지역(자연녹지지역에서 당해 사업을 목적으로 제2종일반주거지역으로 변경)
- 지목 및 면적: 대, 100㎡
- 대상토지 인근에 정유공장이 소재하고 있어 토양 오염 가능성이 있는 것으로 알려져 있음
- 공익사업시행지구예 편입된 토지로 토지소유자는 이주대책대상자의 요건에 해당하여 향후 아파트의 특별분양을 받을 것으로 예상됨
- 향후 토지의 매수자가 무주택자일 경우 이주대책대상자의 지위는 승계되고, 아파트 가격의 상승추세가 지속할 것으로 예상되는 상황을 가정함

■ **Case 1:** 토지소유자 갑은 무주택자인 매수예정자 을과 매매계약을 체결하고 매매가격은 시장가치를 기준으로 결정하기로 하고, 의뢰인인 갑이 감정평가를 의뢰하여 감정평가사 A는 감정평가를 진행하기로 협의한 사례

- 의뢰인: 갑
- 예상 사용자: 갑, 을
- 대상물건: A시 B구 C동 100번지, 제2종일반주거지역, 대, 100㎡
- 감정평가 목적: 일반거래(시가참고용)
- 2022년 2월 24일 가격조사 완료

감정평가 목적이 일반거래이므로 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법), 감칙에 근거하여 감정평가를 진행하게 되는데, 감정평가액 결정의 주요 변수의 내용은 다음과 같다.

- **기준시점:** 감정평가사가 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 2월 24일
- **감정평가가정:** 대상토지에 토양 오염 가능성이 있으나 토양 오염에 관한 확실한 정보가 존재하지 않아 의뢰인과 협의하여 토양 오염이 없는 것으로 감정평가가정을 설정
- **감정평가조건:** 기준시점 현재 상태대로 감정평가를 진행하므로 별도의 감정평가조건은 없음
- **기준가치:** 감정평가 목적이 일반거래(시가참고용)로서 의뢰인이 시장가치의 결정을 요구하였으므로 시장가치로 결정
- **감정평가방법:** 토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 기준으로 하며(비교표준지는 제2종일반주거

집중 리포트

리포트 ①

지역 기준), 거래사례비교법으로 합리성 검토

- **감정평가액**: 공시지가기준법에 의한 가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되는지를 검토하고 감정평가액을 결정(해당 감정평가액에는 아파트 특별분양에 대한 기대이익이 반영)

■ **Case 2**: 사업시행자인 L공사가 협의보상을 실시하기 위해 감정평가를 의뢰하여 감정평가사 A가 감정평가를 진행하기로 확정된 사례

- 의뢰인: L공사
- 예상 사용자: L공사
- 대상물건: A시 B구 C동 100번지, 제2종일반주거지역, 대, 100㎡
- 감정평가 목적: 보상(협의)
- 2022년 2월 24일 가격조사 완료
- L공사에서 보상 협의 예정일을 2022년 5월 24일로 제시

감정평가 목적이 보상(협의)이므로 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 토지보상법)에 근거하여 감정평가를 진행하게 되는데, 감정평가액 결정의 주요 변수의 내용은 다음과 같다.

- **가격시점(기준시점)**: L공사가 협의 예정일로 제시한 2022년 5월 24일(토지보상법 제67조제1항에 의거 가격시점은 협의 성립 당시가 됨)
- **감정평가가정**: 대상토지에 토양 오염 가능성이 있어 L공사에 토양 오염에 관한 정밀조사를 요청하였으나 L공사의 요청으로 토양 오염이 없는 것으로 감정평가가정을 설정
- **감정평가조건**: 기준시점 현재 제2종일반주거지역이나 당해 사업을 목적으로 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 용도지역이 변경된바 용도지역은 자연녹지지역을 전제로 함(토지보상법 제67조제2항, 토지보상법시행규칙 제23조제2항)
- **기준가치**: 기준가치는 토지보상법에 의한 적정가격으로 결정함
- **감정평가방법**: 토지보상법 제70조에 따른 공시지가기준법을 적용
- **감정평가액**: 공시지가기준법에 의한 가액으로 감정평가액 결정(비교표준지는 자연녹지지역 기준). 당해 사업으로 인한 개발이익이 배제되기 때문에 Case 1과 서로 다른 감정평가액이 제시될 수 있음



<표 1> Case 1과 Case 2의 비교

구분	Case 1	Case 2
의뢰인	갑	L공사
예상 사용자	갑, 을	L공사
대상물건	A시 B구 C동 100번지, 제2종일반주거지역, 대, 100㎡	좌동
감정평가 목적	일반거래(시가참고용)	보상(협의)
기준시점	2022.2.24. (가격조사완료일)	2022.5.24. (협의 성립 당시)
감정평가 가정	토양 오염 여부 불확실한 상황이나 토양 오염 없는 것으로 간주	토양 오염 여부 불확실한 상황이나 토양 오염 없는 것으로 간주
감정평가 조건	없음	자연녹지지역으로 전제
기준가치	시장가치	적정가격
감정평가 방법	공시지가기준법, 거래사례비교법	공시지가기준법
감정평가액	감정평가액이 서로 달라질 수 있음	

Ⅲ. 기준가치의 개선방안

1. 기준가치의 개념 재정립

현행 감칙에서 사용되고 있는 '기준가치'는 외국의 "basis(bases) of value"를 번역한 것으로 기준가치의 용어 변경이 필요하다는 의견이 제기되어 왔다. 기준가치는 가치의 기본 측정 가정을 의미하고, 가정을 통하여 가치도출이 가능한바, 원문의 의미를 보다 명확하고 적절하게 반영할 수 있도록 기준가치라는 용어를 변경해야 한다는 주장이 대표적이다. 최경관(2014, p. 29), 서광채(2017, p. 31), 경응수(2020, p. 134)는 "가치기준"으로 변경할 것을 주장하였으며, 한국부동산연구원(2019, pp. 25-26)은 "가치의 기초(가치의 종류, 가치기준)"등으로 변경할 것을 주장하였다.

그런데 전문가 조사에 따르면 감정평가실무 전문가들은 기준가치라는 용어에 대해서는 크게 문제의식을 느끼지 않고 있다. 기준가치와 가치기준의 용어상의 차이가 크지 않다는 의견이 꾸준히 제시되어 온 것도 사실이다. 이처럼 기준가치라는 용어의 사용에 대한 업계의 합의가 되어 있는 상태에서 용어를 변경할 경우 또 다른 혼란을 야기할 우려가 있다. 이에 기준가치의 용어 변경에는 신중할 필요가 있는 것으로 판단된다.

그러나 기준가치의 개념 재정립은 필요하다. 현행 감칙은 정의 부분에서 기준가치를 "감정평가의 기준이 되는 가치"로 개념을 규정하고 있으나, 외국의 "basis(bases) of value"의 의미를 명확하게 포함할 필요가 있다. 전문가

집중 리포트

리포트 ①



조사에서 본 바와 같이 기준가치의 용어 정의 부적절성에 대해서 전문가들이 문제의식을 느끼지 않고 있지만, 용어와는 달리 정의 부분의 오류는 심각하게 인식되어야 하며 수정이 바람직해 보인다. 감척 개정 당시 기준가치는 해당 감정평가를 함에 있어 기준이 되는 가치가 무엇인가를 명확하게 규정하기 위한 것이라는 입법 의도를 고려할 때도 보완 필요성이 인정된다. 현재의 규정은 “모든” 감정평가의 기준이라는 의미로 해석될 여지가 있으므로 해당 감정평가를 함에 있어 기준가치가 무엇인지로 한정할 필요가 있다. 해당 감정평가의 기준임을 명확하게 밝히고 기준가치와 유사한 규정형식을 지닌 기준시점과의 정합성을 제고하며, “basis(bases) of value”라는 원문의 의미를 제대로 담아낼 수 있도록 다음과 같이 변경할 필요가 있다.

기준가치는 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 가치의 유형을 말한다.
기준가치는 가치의 기본측정가정으로 다음 각호와 같이 구분한다.

<표 2> 전문가 조사설계

구분	세부 내역
조사대상	감정평가법인 심사위원장, 한국감정평가사협회 심사위원회/기준위원회 위원
표본크기 및 회수율	표본크기: 57부, 회수율: 35%(20/57)
표본추출 방법	판단표본추출(Judgement Sampling)
조사방법	구조화된 설문지 배포
조사시기	2021년 11월 30일 ~ 2022년 1월 28일(60일)
조사내용	<ul style="list-style-type: none"> ① 응답자의 인구통계학적 특성 <ul style="list-style-type: none"> ○ 연령, 성별, 소속, 감정평가 업무 경력, 감정평가심사 업무 경력, 감정평가기준 관련 경력 ② 기준가치 적용과 관련한 실무적 쟁점 <ul style="list-style-type: none"> ○ 기준가치의 실무 적용상 문제점 ○ 시장가치기준 원칙의 적절성 ○ 시장가치의 용어 정의 적절성 ○ 시장가치 외의 가치의 구체적 유형의 선택 ○ 시장가치 외의 가치의 구체적 유형 규정 시 기준으로 삼아야 할 외국기준 ○ 개별법령에서 가격개념을 제시하는 경우 기준가치의 인정 여부 ○ 종후자산 감정평가에서 개별요인 비교 시 일정한 할인율을 적용하는 경우 시장가치 및 시장가치기준 원칙 해당 여부 ○ 보상 목적인 적정가격의 시장가치 여부 ○ 처분 목적인 시가의 시장가치 여부(단독필지, 인접지인 경우) ○ 도시정비평가 목적인 종전자산/종후자산평가액의 시장가치 여부 ○ 일반거래 목적인 감정평가액의 시장가치 여부

2. 기준가치의 분류체계 및 유형 제시

(1) 기준가치 분류체계 개선

현행 감칙은 기준가치를 시장가치와 시장가치 외의 가치로 이원화하고 있다. USPAP는 기준가치에 대해 구체적인 유형을 제시하지 않고 감정평가사가 자율적으로 결정할 수 있도록 완전한 자율을 제공하고 있다. 반면, IVS, RICS(RICS Valuation - Global Standards, 2020), EVS(European Valuation Standards, 2020), 일본 부동산감정평가기준(2014)은 기준가치의 유형을 구체적으로 분류하고 있다. 다만 기준가치의 분류체계는 법체계, 문화, 역사적 배경 등 각국이 처한 상황에 따라 상이하다.

USPAP에 근거하여 국내 감정평가실무에서 감정평가사의 자율적 판단에만 전적으로 의존할 경우 제도 도입에 대한 효과가 감소하고 오히려 역효과가 발생할 수도 있다. 미국은 판례법 중심으로 제도가 운영되고 있어 감정평가사에게 전적인 자율성을 보장하는 경향이 있다. 대륙법의 체계를 준용하고 있는 우리나라에서는 규정 중심의 제도가 활용되는 경향이 있어 폭넓은 자율성은 자칫 일반 국민들의 감정평가업계에 대한 부정적 시각을 양산할 수 있는 위험성이 있다. 이에 따라 IVS, RICS, EVS, 일본 부동산감정평가기준과 같이 구체적인 가치의 유형을 제시할 필요가 있다. 이를 통해 기준가치를 적용하면서 감정평가사들의 편의성과 안정성에 초점을 맞추는 것이 제도 안착에 더 효과적일 것이다.

기준가치의 분류체계는 국제적 표준으로 인식되고 있는 IVS의 체계를 토대로 우리나라의 현실을 고려하여 수정·보완하는 방향이 바람직할 것으로 판단된다. IVS의 국제적 기준성이 인정되고 있는 점을 고려할 때 한국의 감정평가기준도 IVS에 부합하는 체계를 마련할 필요가 있다. 전문가 조사에서도 기준으로 삼아야 할 외국 감정평가기준으로 IVS가 압도적으로 우세한 결과를 보여주었다(총 20명의 응답자 중 17명이 IVS를 1순위로 선택).

IVS는 IVS에서 정의한 가치의 종류와 기타 여러 단체 및 법령에서 정의한 가치의 종류로 이원화되어 있다. 다양한 법률에 근거하여 감정평가가 이루어지고 있는 우리나라의 현실을 고려할 때, 다양한 법률에서 규정하고 있는 가치의 종류를 포섭하는 데 IVS의 체계가 적합하다. 우리나라의 기준가치 체계는 IVS의 체계를 토대로 감칙에서 정의한 가치의 종류와 타 기관과 개별법령에서 정하는 가치의 종류로 구분하는 것이 타당해 보인다. 한편 의뢰인의 다양한 요구에 대응할 필요가 있으므로 감정평가사의 판단에 따라 가치의 종류를 규정할 수 있도록 그 밖의 가치도 포함하는 것이 필요하다.

기존

- 시장가치
- 시장가치 외의 가치



개선방안

- 감칙에서 정의한 가치의 종류
- 타 기관과 개별법령에서 정하는 가치의 종류
- 그 밖의 가치

(2) 기준가치의 유형(안)

감칙에서 직접 정의해야 할 가치의 종류를 결정하기에 앞서 선행연구와 외국 감정평가기준을 먼저 살펴볼 필요가 있다. 선행연구에서 제시한 기준가치의 유형은 <표 3>과 같고, 외국 감정평가기준의 기준가치 유형은 <표 4>에 제시되어 있다.

<표 3> 선행연구의 기준가치 유형

구분	최경관(2014)	서광채(2017)	한국부동산연구원(2019)
기준 가치의 유형	◆ 시장가치 - 시장가치	◆ 시장가치 - 시장가치	- 시장가치 - 투자가치
	◆ 시장가치 외의 가치 - 투자가치 - 공정가치 - 특별가치 - 기타	- 투자가치 - 공정가치 (회계목적의 감정평가) - 공정가치/특별가치 (일반적인 감정평가)	- 공정가치(회계 목적의 감정평가) - 공정가치(일반평가 목적의 감정평가) - 특수가치 - 그 밖의 가치

<표 4> 외국 감정평가기준의 기준가치 유형

구분	IVS	RICS	EVS	USPAP	일본 부동산 감정평가기준
기준 가치의 유형	◆ IVS 자체 정의에 따른 가치 - 시장가치 (Market Value) - 시장임대료 (Market Rent) - 공평가치 (Equitable Value) - 투자가치 (Investment Value/Worth) - 시너지가치 (Synergistic Value) - 청산가치 (Liquidation Value)	- 시장가치 (Market Value) - 시장임대료 (Market Rent) - 투자가치 (Investment Value) - 공정가치 (Fair Value)	◆ 시장가치 - 시장가치 (Market Value) - 시장임대료 (Market Rent) ◆ 시장가치 외의 가치 - 공정가치 (Fair Value) - 특별가치 (Special Value) - 투자가치 (Investment Value) - 담보가치 (Mortgage Lending Value) - 보험가치 (Insurable Value) - 과세가치 (Values for local and national taxation purposes) - 보상가치 (Values for compulsory purchase and/ or compensation)	시장가치 (Market Value)	정상가격 한정가격 특정가격 특수가격 정상임료 한정임료 계속임료
	◆ 그 밖의 가치 - 공정가치 (Fair Value, IFRS) - 공정시장가치 (Fair Market Value, OECD) - 공정시장가치 (Fair Market Value, IRS) - 다른 관할에서의 공정가치 (Fair Value, 법률상)				

한편, 실무적 적합성과 시의성을 확보하기 위해서는 감정평가업계의 의견을 반영할 필요가 있다. 이에 가치의 구체적 유형으로 규정할 필요가 있는 가치의 유형에 대한 전문가 조사를 실시하였다. 전문가 조사 결과 가장 높은 점수대를 보이는 가치의 유형 다섯 가지는 투자가치, 특수가치, 공정가치, 한정가치, 청산가치로 나타났다.

<표 5> 가치의 유형에 관한 전문가 조사 결과

가치의 유형	응답횟수의 단순합계	우선순위에 따른 가중치 ⁴ 고려한 합계	최종순위
투자가치	14	74	1
공정가치	11	62	2
시너지가치	5	18	6
시장임대료	2	8	8
특수가치	14	74	1
담보가치	6	33	5
청산가치	11	49	4
한정가치	12	57	3
기타	3	19	7

투자가치, 공정가치는 IVS를 비롯한 RICS, EVS 등 해외에서도 공통으로 인정되는 가치의 유형이다. 청산가치는 충분한 방매 기간의 요건을 충족하지 못하는 상황에서 파악할 수 있는 가치의 유형으로 IVS에서 규정하고 있는 가치의 유형이다. 반면, 특수가치, 한정가치는 일본에서 규정하고 있는 가치의 유형으로 앞의 외국기준 선택과 다른 양상을 보인다. 이는 우리나라의 감정평가실무 환경이 일본과 유사한 측면이 많기 때문으로 해석할 수 있다.

투자가치, 특수가치, 공정가치, 한정가치, 청산가치 다음으로 높은 점수대를 보이는 가치의 유형은 담보가치로 나타났다. 담보가치는 시장가치가 변형되어 사용되고 있는 현실을 우려하여 실무적으로 명쾌하게 해결할 수 없는 실무적 한계를 극복하기 위해 전문가들이 선택한 가치의 유형으로 볼 수 있다.

낮은 점수대를 보이는 가치의 유형은 시너지가치, 시장임대료, 기타이다. 시너지가치는 한정가치와 유사한 개념으로 한정가치와 중복되는 개념으로 인식하고 있는 것으로 볼 수 있다. 시장임대료는 시장가치 안에 포함된 개념으로 인식하고 있는 것으로 해석할 수 있으며, 기타의 가치로는 적정가치, 법정가치, 종전자산가치 등을 제시하여 개별법령의 목적과 취지를 고려한 새로운 가치의 유형이 필요하다는 인식을 보인다.

감칙에서 규정할 가치의 유형을 어느 범위까지 확정하고 감정평가실무에 적용할 것인지는 규제 환경, 일반 국민의 인식 수준, 전문가에 대한 신뢰도 등을 근거로 실무상의 활용성, 중요성, 시급성과 국제적 기준과의 부합성 등을 고려하여 결정하는 것이 바람직하다.⁵

가치의 기준성을 지니는 시장가치는 반드시 포함되어야 하며, 시장임대료는 시장가치에 포함되는 것으로 인식

4. 가중치의 경우 1순위는 7점으로 하고, 순위가 1단계 내려갈 때마다 1점씩 감점 적용하되 최저점수는 1점으로 하였다.
5. 서광채, 2017, 감정평가실무상 기준가치 적용의 문제점과 개선방안, 감정평가, p. 35; 한국부동산연구원, 2019, 감정평가 관련 규정 개정안 마련 연구, 국토교통부, p. 26.

6 USPAP FAQ에 따르면 시장임대료는 부동산의 이용 권리를 가치로 표현한 것으로 정의되어 있다(Appraisal Foundation·한국감정평가사협회, 2017, 미국감정평가실무기준, p. 447).

하는 우리나라 감정평가실무 관행을 고려하여 포함하지 않는 것이 합리적이다. 대부분의 외국기준에서 시장임대료는 시장가치와 구별하여 규정하고 있으나 USPAP처럼 가치와 임료를 구별하지 않는 경우도 있다.⁶ 전문가 조사에 따르면 우리나라 감정평가실무에서는 시장임대료가 시장가치에 포함되는 개념으로 인식되고 있는 것으로 판단할 수 있다.

공평가치는 IVS(2017)를 개정하면서 과거 공정가치(일반목적의 감정평가)를 대체한 용어로 국내 연구에서도 공정가치(일반목적의 감정평가)가 포함되어야 한다는 의견이 지속해 왔다. 한정가치는 전문가 조사에서 중요한 가치의 유형으로 제시되었지만, 공평가치의 개념과 중복되는 특성이 있어 배제하였다.

투자가치, 청산가치는 IVS에 포함되어 있고, 설문조사에서도 중요 가치로 인식되고 있어 포함될 필요가 있다. 시너지가치는 전문가 조사에서 상대적 관심이 적어 국내 업계의 활용성이 낮은 것으로 판단되어 포함하지 않았다. 특수가치는 IVS에는 포함되어 있지 않음에도 불구하고, 선행연구에서 가치의 유형으로 선택되었을 뿐만 아니라, 전문가 조사에서도 중요한 가치로 인식되고 있어 포함하였다.

타 기관과 개별법령에서 규정한 가치는 한국회계기준원과 같은 대외적 공신력을 갖춘 기관이나 개별법령에서 규정하고 있는 가치를 의미하는바 그대로 기준가치로 인정할 필요가 있다. K-IFRS 관련 공정가치와 토지보상법상의 적정가격이 대표적으로 이에 해당한다.

그 밖의 가치는 감정평가사의 판단에 따라 규정할 수 있는 가치로서 향후 가치의 확장 가능성과 감정평가 업무의 확대 가능성을 고려하여 포함하였다.

<표 6> 기준가치의 유형 체계

구분	감칙
기준가치의 유형	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 감칙에서 정의한 가치 <ul style="list-style-type: none"> - 시장가치 - 공평가치 - 투자가치 - 청산가치 - 특수가치 ◆ 타 기관과 개별법령에서 규정한 가치 <ul style="list-style-type: none"> - 공정가치(K-IFRS) - 개별법령에서 규정한 가치(예: 토지보상법상의 적정가격 등) ◆ 그 밖의 가치

3. 기준가치의 유형별 분석

감칙 제2조(정의)는 시장가치의 개념을 다음과 같이 정의하고 있다.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

7. 경응수, 2020, 감정평가론, 나무미디어, p. 138.

시장가치는 다양한 가치의 유형 중에서 실질적으로 기준 역할을 수행하고 있으며, 다른 가치의 유형과 직·간접적으로 연계되어 있어 감척상 정의의 적절성을 전문가들에게 조사하였다. 현행 감척상 용어 정의가 적절하다는 의견이 압도적으로 우세하게 나타났다(총 20명의 응답자 중 16명이 적절하다고 응답함).

그러나 외국 감정평가기준과의 비교를 통해 감척의 시장가치 용어 정의의 적절성을 추가로 검토할 필요가 있다. 시장가치는 IVS, RICS, EVS, USPAP에 규정되어 있고, 일본 부동산감정평가기준은 시장가치와 유사한 정상가격이라는 용어를 사용하고 있다. USPAP은 시장가치를 규정하고 있지만, 구체적인 정의를 특정하지 않으며, IVS, RICS, EVS와 일본 부동산감정평가기준은 통일된 시장가치/정상가격의 정의를 제시하고 비교적 구체적으로 기술하고 있음을 알 수 있다.⁷

<표 7> 외국 감정평가기준상 “시장가치” 관련 개념 정리

구분	평가기준	용어 정의
시장 가치	IVS (2020)	- Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion; 시장가치는 자산 또는 부채가 적절한 마케팅 후 충분한 기간 방매된 후, 정통하고 사려 깊고 강요됨이 없이 행동하는 매도 의사가 있는 매도자와 매수 의사가 있는 매수자 사이에 교환될 수 있는 기준시점 현재의 추정 가액임
	RICS (2020)	- IVS와 동일
	EVS (2020)	- The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing where in the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion; 시장가치는 부동산이 적절한 마케팅 후 충분한 기간 방매된 후, 정통하고 사려 깊고 강요됨이 없이 행동하는 매도 의사가 있는 매도자와 매수 의사가 있는 매수자 사이에 교환될 수 있는 기준시점 현재의 추정 가액임
	USPAP (2020~2021)	- Market Value: a type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property(i.e., a right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the value definition that is identified by the appraiser as applicable in an appraisal; 시장가치는 특정일 현재 감정평가에 적용할 수 있는 특정 조건하에서 대상물건(즉, 소유권 또는 권리의 일체)이 거래될 것을 가정하, 하나의 의견으로 제시된 가치의 한 유형임
정상 가격	일본 부동산감정평가 기준(2014)	- 정상가격이란 시장성을 갖는 부동산이 현실의 사회·경제 정세 하에서 합리적으로 판단되는 조건을 만족하는 시장에서 형성될 수 있는 시장가치를 표시하는 적절한 가격을 말함

외국 감정평가기준을 검토한 결과 시장가치 개념은 기준별 표현상의 차이는 있으나, 함의의 근본적인 차이점을 발견하기는 어렵다.⁸ 시장가치의 개념은 감정평가제도를 마련하고 있는 대다수 부동산시장에서 정립되어 각국 상황에 적합한 개념을 정의하여 활용하고 있다.

시장가치에 대한 제도적 차이는 각국의 감정평가 관련 법률 체계나 문화, 그리고 각국 고유의 역사적 배경 등에 따라 나타난 것이다. 각국의 시장가치는 기본적으로 객관화된 가치로서 다양한 가치 중 중심적 위치에 있다는 본질을 표현한 것으로 사실상 유사하다고 볼 수 있다.

우리나라의 시장가치 개념 정의는 외국 감정평가기준과 비교할 때 개념 자체에는 문제가 없는 것으로 판단할 수 있다. 그러나 시장가치를 구성하고 있는 개념 요소에 대한 설명이 존재하지 않아 시장가치에 대한 정확하고 통일된 해석에 지장을 줄 우려가 있다. 이를 해소하기 위해서는 시장가치의 개념 요소에 대한 추가적인 설명을 부가하는 것이 필요하여 다음과 같이 제시한다.

“시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다. 시장가치의 개념 요소에 대한 내용은 다음 각호와 같다.

1. 대상물건

대상물건은 시장성이 있는 물건을 전제로 하며, 시장성이란 시장참가자 간에 거래가 활발하게 이루어질 수 있는 상태를 말한다.

2. 통상적인 시장⁹

통상적인 시장이란 다수인이 참여하고 시장참가자의 의사에 따라 시장의 참여 또는 진출입이 자유로운 공개된 시장을 말한다.

3. 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개¹⁰

충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된다는 것은 거래에 참여하는 시장참가자가 대상물건에 대해 충분히 인지할 수 있을 정도의 시간 동안 공개되었다는 것을 말한다.

4. 대상물건의 내용에 정통한 당사자¹¹

대상물건의 내용에 정통한 당사자란 대상물건 자체의 내용뿐만 아니라 대체·경쟁관계에 있는 물건의 내용과 시장의 상황에 대해 정통한 당사자를 말한다.

5. 신중하고 자발적인 거래¹²

신중하고 자발적인 거래란 특별한 사정이나 동기에 의하지 않으며, 과도한 열의나 강요가 없는 상태의 자유의사에 의한 거래를 말한다.

6. 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액¹³

성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액이란 거래 가능한 가격의 범위 내에서 일어날 빈도수가 가장 높은 거래가능가격으로 인정되는 가액을 말한다.

8. 경응수, 2020, 전계서, p. 140; 김종성·유선중, 2021, 적정가격의 개념 재정립, 부동산분석, 한국부동산연구원, pp. 261-262, p. 270.

9. 일본의 부동산감정평가기준의 내용을 참조 (한국감정평가협회·한국감정원, 감정평가 실무기준 해설서(1): 총론편, p. 11).

10. 한국감정평가협회·한국감정원, 전계서, pp. 12-13.

11. APPRAISALFOUNDATION·한국감정평가사협회, 2017, 전계서, pp. 228-229.

12. IVS의 Market Value 참조함.

13. 한국감정평가협회·한국감정원, 전계서, p. 13.



시장가치를 제외한 다른 유형의 가치에 대한 용어 정의는 선행연구와 외국 감정평가기준을 기반으로 다음과 같이 정리하였다.

- “**공평가치**”란 충분한 지식을 가지고 자유의사에 근거하여 각 당사자의 이익을 위해 행동하는 특정 당사자 사이의 거래에서 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.¹⁴
- “**투자가치**”란 개별적인 투자 또는 운영 목적을 가진 특정 소유자 또는 잠재적 소유자에 대한 대상물건의 가액을 말한다.¹⁵
- “**청산가치**”란 개별 자산 또는 자산 그룹이 부분적으로 매각될 때 실현될 수 있는 대상물건의 가액을 말한다.¹⁶
- “**특수가치**”란 일반적으로 시장성이 없는 물건의 이용상황 등을 전제로 하여 대상물건의 경제적 가치를 적정하게 표시한 가액을 말한다.¹⁷
- “**공정가치**”란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이전할 때 지급하게 될 가격을 말한다.¹⁸
- **개별법령에서 규정한 가치**: 개별법령에서 가치의 개념을 규정하고 있는 경우 해당 내용을 감정평가서에 기재한다.

¹⁴ IVS의 Equitable Value 및 한국부동산연구원, 2019, 전계보고서, p. 30을 참조하되, 자산 또는 부채를 대상물건으로 수정함.
¹⁵ IVS의 Investment Value 참조함.
¹⁶ IVS의 Liquidation Value 참조함.
¹⁷ 한국부동산연구원(2019), 전계보고서, p. 32를 참조함.
¹⁸ 기업회계기준서 제1113호, 2021, 공정가치 측정을 참조함.

한편, 개별법령에서 규정한 가치(가격)로는 부동산 가격공시에 관한 법률(이하 부공법)상 적정가격, 토지보상법상 적정가격, 국유재산법상 시가, 공유재산 및 물품관리법상 시가, 상속세 및 증여세법상 시가를 예로 들 수 있다. 부공법상 적정가격, 토지보상법상 적정가격, 국유재산법상 시가, 공유재산 및 물품관리법상 시가, 상속세 및 증여세법상 시가는 모두 감척의 시장가치가 아닌 독립된 가치(가격) 개념으로서 법률가치로 해석할 수 있다. 법률가치는 각 법령의 고유한 목적과 취지 달성을 위해 도입된 가치(가격) 개념으로서 기준가치의 요건을 충족하고 있고, 해당 법률의 기준과 절차에 따라 결정되고, 해당 법률에서만 유효한 의미를 지닌다. 이에 따라 감정평가서의 기준가치에 시장가치가 아닌 적정가격, 시가라고 기재하는 것이 합리적이다. 다만, 동일한 용어가 사용됨으로써 발생할 수 있는 혼란을 피하기 위해 “부공법상 적정가격”, “토지보상법상 적정가격”, “국유재산법상 시가”, “공유재산 및 물품관리법상 시가”, “상속세 및 증여세법상 시가” 등으로 기재하는 것이 바람직하다.

IV. 나가며

감정평가제도가 시행된 이후 약 50년 동안 감정평가업계는 다양한 분야에서 국민의 재산권을 보호하고 국가 경제의 발전에 큰 역할을 수행해왔다. 이처럼 감정평가가 다양한 분야에서 활용될 수 있는 배경에는 가치다원론이 있다. 그러나 가치다원론이 어떻게 감정평가에 적용되는지에 대한 설명이 제대로 이루어지지 못해 감정평가에 대한 부정적 평가가 존재한 것도 사실이다. 이에 본고에서는 감정평가업계의 신뢰성을 제고하기 위해 감정평가액의 결정 과정을 논리적이고 합리적으로 설정하여 일반인들도 쉽게 이해할 수 있도록 감정평가액 결정 구조의 체계를 제시하였다.

한편, 감정평가액 결정구조에서 가장 핵심적인 위치를 차지하고 있는 요소인 기준가치는 제도 도입 후 약 10년 동안 시장가치 외의 가치에 대한 활용실적은 미미하고 시장가치가 비정상적으로 과잉 적용되는 등 문제점이 지적되곤 하였다. 이에 기준가치의 문제점을 해결할 개선방안을 제시하였다.

먼저, 감정평가액의 결정구조 체계를 구축하기 위해 감정평가액에 주요한 영향을 미치는 9가지(의뢰인, 예상 사용자, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가가정, 감정평가조건, 기준가치, 감정평가방법)의 핵심 변수를 선정하고 이들의 의미를 파악하였다. 이후 핵심 변수 간의 유기적 관계를 파악하여 감정평가액 결정구조의 체계를 구축하였다.

다음으로, 기준가치의 개선방안으로 기준가치의 개념 재정립, 기준가치의 분류체계 개선, 기준가치의 유형 제시 등 세 가지를 제안하였다. 기준가치의 개념 재정립과 관련하여 기준가치가 해당 감정평가의 기준임을 명확하게 밝히고 기준가치와 유사한 규정형식을 지닌 기준시점과의 정합성을 제고하며, “basis(bases) of value”라는 원문의 의미를 제대로 담아낼 수 있도록 기준가치의 개념을 새롭게 제시하였다. 한편, 기준가치의 분류체계는 IVS의 체계를 토대로 감척에서 정의한 가치의 종류와 타 기관과 개별법령에서 정하는 가치의 종류로 구분하고 감정평가사의 판단에 따라 가치의 종류를 규정할 수 있도록 그 밖의 가치도 포함하였다. 기준가치의 유형으

로는 시장가치, 공평가치, 투자가치, 청산가치, 특수가치, 공정가치(K-IFRS), 개별법령에서 규정한 가치(예: 토지 보상법상의 적정가격 등) 등을 제시하고 구체적인 정의를 내렸다.

그동안 감정평가업계는 부동산을 비롯한 다양한 경제재의 가치를 평가함으로써 국가와 사회를 위해 많은 기여를 해왔다. 이번 연구를 통해 동일한 물건에 대해서도 다양한 감정평가액이 도출되는 것이 지극히 자연스러운 일이며, 마땅히 그래야 한다는 인식이 자리 잡기를 바란다. 이를 통해 감정평가업계가 앞으로도 다양한 영역에서 국민의 다양한 요구에 부응하는 감정평가 서비스를 제공하고, 시장경제의 발전에 지속해서 기여할 수 있기를 기대해 본다.

참고문헌

- 감정평가이론연구회 편저, 장희순·방경식 공역, 2012, 해설 부동산감정평가기준.
- 경응수, 2020, 감정평가론, 나무미디어.
- 김원보, 2019, 개별법령에서의 시가의 의미와 산정방법에 대한 고찰.
- 김종성·유선중, 2021, 적정가격의 개념 재정립, 부동산분석, 한국부동산연구원, pp. 251-279.
- 김태훈 외, 2016, 시장가치외 가치기준 정립에 관한 연구, 부동산연구원.
- 김종성·유선중, 2021, 적정가격의 개념 재정립, 부동산분석, pp. 251-279.
- 국토연구원, 2020, 부동산 가격공시제도의 개선방안 연구(Ⅰ): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로.
- 박상수·유보람, 2016, 재산세 과표결정의 문제점 및 개편방향, 한국지방세연구원.
- 방경식, 2005, 부동산가격공시법의 적정가격 성격과 그 함의, 감정평가학 논집, pp. 1-26.
- 방경식, 2010, 감정평가 규칙의 제고, 감정평가논집, 한국감정평가학회: pp. 1-13.
- 법제처, 2020.
- 송관현, 2021, 감정평가 신뢰성 제고를 위한 감정평가기준체계 재정립 방향에 관한 연구: 해외사례와의 비교·분석을 중심으로, 서울시립대학교 석사학위 논문.
- 서경규, 2021, 부동산활용에 있어 적정가격제도의 재검토, 감정평가학 논집, pp. 3-27.
- 서광재, 2017, 감정평가실무상 기준가치 적용의 문제점과 개선방안, 감정평가, pp. 24-37.
- 유승동, 2017, 기준가치, 감정평가 전제, 감정평가조건, 감정평가 목적을 유기적으로 연계한 감정평가액 설명의 논리체계 구축에 관한 연구, 한국감정평가사협회.
- 유승동, 2021, 감정평가액의 다양성에 관한 이론, 감정평가학논집, pp. 3-17.
- 전동훈, 2021, 부동산공시법상 적정가격에 대한 헌법적 고찰, 감정평가학 논집, pp. 29-66.
- 정수연, 2012, 부동산공시제도의 가치와 가격개념 재정립에 관한 연구: 가격과 가치, 그리고 시장가치를 중심으로, 주거환경, pp. 239-257.
- 채미옥, 2006, 부동산거래가격신고제 실시에 따른 공시지가제도의 개선방안 고찰, 국토연구, pp. 127-146.
- 최경관, 2014, 시장가치 외의 가치기준에 관한 연구, 부동산연구, 24권 3호, 한국부동산연구원, pp. 23-34.
- 한국감정평가사협회, 2020, 감정평가 실무매뉴얼.
- 한국감정평가협회·한국감정원, 2014, 감정평가 실무기준 해설서(1): 총론편.
- 한국부동산연구원, 2019, 감정평가 관련 규정 개정안 마련 연구, 국토교통부.
- 한국회계기준, 2021, 기업회계기준서.
- APPRAISAL FOUNDATION·한국감정평가사협회, 미국감정평가실무기준, 2017.
- Appraisal Institute(2001), The Appraisal of Real Estate.
- Appraisal Institute of Canada, 1987, Real Estate Appraising in Canada.
- International Association of Assessing Officer(1996), Property Assessment Valuation.
- International Valuation Standards Council, 2020, International Valuation Standards.
- Royal Institution of Chartered Surveyors, 2020, RICS Valuation - Global Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, 2020, European Valuation Standards.



부동산 외 유형자산의 감정평가 활성화를 위한 과제¹

글 정주희 부동산학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)



¹ 본고는 한국부동산연구원의 연구보고서(한부연 2021-03) '부동산 외 유형자산의 감정평가 현황과 과제' 내용을 수정·보완한 것임을 밝힙니다.



2. 기계설비 전문평가사에게 중고기계류(플라 스틱기계, 특수기계, 산업기계, 공작기계, 냉 동공조기계, 건설기계, 전자부품기계)를 대 상으로 가치산정 등을 하고자 하였으나, 국 가전문자격사인 감정평가사와의 상충 등의 문제로 제도화되지는 않았다.

제1장 서론

1. 연구배경 및 목적

감정평가사는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 “감정평가법”）」에 따라 자산 전반에 걸쳐 감정평가를 할 수 있지만, 부동산 외 분야의 경우 전문성에 대한 외부 지적 등이 제기되어 왔다. 2020년 9월 국토교통부는 보도자료를 통해 감정평가사의 업무와 관련하여 대다수의 감정평가가 부동산 부문에 집중된 점, 동산이나 무형자산 등의 가치평가는 매출의 약 4.6% 수준(2019년 기준)에 불과한 점 등을 지적하였다. 이어 동년 12월에도 국토교통부는 감정평가업계가 동산 등 타 분야로의 업역 확장이 미흡하다고 지적하였다.

감정평가사는 국토교통부 소관 민간자격 신설 금지 분야(국토교통부 공고 제2019-572호)이다. 그런데도 과거 부터 부동산 외 분야와 관련한 전문평가사 도입 시도가 있었고, 유사한 업무를 수행하는 민간자격사 등이 신설 되었다. 최근에는 국무조정실 등에서 특수분야(미술품, 보석, 지식재산권 등)에 대한 감정평가 전문성 부족을 지적하면서 시장 개방을 요구했다.

구체적으로 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」 시행(2012. 6. 11) 이후 2015년경 산업통상자원부는 중고기계의 거래 활성화 등을 위해 기계설비 전문평가사를 도입하려고 하였다.² 미술품, 서화·골동품 등 관련 시장에서는 「감정평가법」상 ‘감정평가’라는 용어를 공공연하게 사용해왔고, 2014년 이후 보석감정상담사(jewelry appraisal counselor), 명품감정평가사(Masterpiece valuator) 등이 등록민간자격사로 신설되었다. 또한 2015년 1월 「자동차관리법」상 자동차진단평가사 등이 중고자동차의 성능·상태 외에 가격평가 업무도 할 수 있도록 법 제화되었다.

이렇듯 부동산 외 분야에 대한 시장 개방 요구가 있는데, 부동산 외 분야 중에서도 유형자산에 대한 감정평가의 정확한 현황조차 파악하기 어려운 상태이고, 이와 관련한 종합적인 연구도 부재한 실정이다. 이에 본 연구의 목적은 부동산 외 유형자산의 감정평가기준, 현황, 실무상 고려사항 및 애로사항 등을 분석하고, 감정평가 활성화 위한 향후 과제(감정평가기준 측면, 감정평가기준 외 측면)를 제시하는 것이다. 본 연구를 통해 부동산 외 유형자산 관련 감정평가 정책 마련 시 기초자료로 활용하고, 감정평가사의 업무 영역을 보호하는 동시에 경쟁력 강화를 통한 업역 확장에 이바지하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

본 연구의 시간적 범위는 감정평가 시 준수하여야 할 원칙과 기준을 규정하고 있는 「감정평가에 관한 규칙(이하 “감칙”）」이 제정·시행된 1989년부터 현재까지다. 다만, 현황분석의 경우 최근 5년간 감정평가 업무실적 혹은

전례자료(기 발급된 감정평가서)를 조사·분석하였다.

본 연구에서 일컫는 '부동산 외 유형자산'은 「민법」 제99조에서 규정하고 있는 협의의 부동산을 제외한 유형자산이고, 그 범위는 의제부동산, 기계기구류, 특수동산(미술품, 보석, 서화·골동품 등)으로 한정하였다. 광의의 부동산에 속하는 의제부동산은 「감정평가 실무기준(이하 "실무기준")」상 의제부동산으로 범위를 한정하였다. 동산에 해당하는 기계기구류의 경우 공장재단·광업재단에 속한 기계기구류, 국산/도입 기계기구류 등이 있는데, 한국감정평가사협회(이하 "협회") 감정평가전산센터에서는 이 유형을 구분한 통계자료를 구축하고 있지 않았다. 예술적 가치가 있는 미술품, 희귀한 고가의 보석, 오래된 서화·골동품 등의 경우 동산에 해당하지만, 일반적인 거래가격이 존재하지 않는 분야이므로 '특수동산'으로 통칭하였다.

2) 연구방법

부동산 외 유형자산의 감정평가기준 등의 분석을 위해 선행연구, 관계부처 자료 등의 문헌연구 검토와 「감칙」을 포함한 감정평가법령, 「실무기준」, 「실무기준 해설서」 외에 대상물건 관련 개별법령, 한국부동산원(舊 한국감정원)의 「감정평가 세부평가기준」 등을 검토하였다. 부동산 외 유형자산의 감정평가 현황분석을 위해 감정평가 업무실적 현황자료 및 전례자료 분석, 감정평가 업체별 현황분석, 전문가 자문 등을 실시하였다. 부동산 외 유형자산 대상물건별 감정평가 실무상 애로사항 등 파악을 위해 전문가 자문 외에 협회 홈페이지 등을 조사하였고, 감정평가 교육 및 연수 등과 관련하여 부분적으로 국외 사례를 살펴보았다.

제2장 부동산 외 유형자산의 감정평가기준

1. 「감칙」상 부동산 외 유형자산

감정평가 대상물건³ 중 부동산 외 유형자산의 「감칙」 규정을 살펴보면, 제20조(자동차 등의 감정평가)에서는 자동차(제1항), 건설기계(제2항), 선박(제3항), 항공기(제4항)의 감정평가방법에 대해 각각 규정하고 있다. 감정평가법인등은 자동차를 감정평가할 때 거래사례비교법을 적용해야 하고, 건설기계·선박·항공기를 감정평가할 때 원가법을 적용해야 한다. 상기 규정에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

속성상 동산에 해당하는 기계기구류의 경우 「감칙」에서 따로 규정하고 있지 않다. 미술품, 보석, 서화·골동품 등도 동산에 해당하는데, 「감칙」 제21조(동산의 감정평가)에서는 감정평가법인등이 동산을 감정평가할 때 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있고, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있도록 규정하고 있다. 한편 「감칙」 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)에서 "감정평가법인등은 제14조부터 제

3 「감정평가법」상 감정평가 대상물건은 '토지 등[토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산(기타 재산)과 이들에 관한 소유권 외의 권리]'이다. 여기서 기타 재산은 저작권·산업재산권·어업권·양식업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리, 공장재단과 광업재단, 임목, 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산, 유가증권이 해당된다(「감정평가법」 제2조 및 같은 법 시행령 제2조).

4. 기계기구는 「공장 및 광업재단 저장법」에 따른 감정평가뿐만 아니라 독립된 물건으로서의 감정평가가 이루어질 수 있다. 기계기구에 관한 「실무기준」은 당초 [620 공장재단과 광업재단] 부분에 규정하고 있어 감정평가 실무상 혼란이 야기되었다. 이에 2016년 12월 「실무기준」 개정을 통해 기계기구의 감정평가를 [620 공장재단과 광업재단] 부분에서 분리하여 [630 기계기구류] 부분을 신설(2016.12.14, 국토교통부 고시 제2016-895호)하였다(국토교통부, 2019: 111~112).
5. 특수건설기계는 국토교통부장관이 따로 정하는데, 국토교통부 고시 제2018-265호(2018. 5. 8) 「특수건설기계의 지정」에 따르면, 도로보수트럭, 노면파쇄기, 노면측정장비 등 총 8종이다.
6. 「실무기준 해설서」는 2014년 발간된 이후 업데이트가 이루어지지 않아, 현행 「자동차관리법 시행규칙」[별표 1]과 「건설기계관리법 시행령」[별표 1]의 개정사항이 반영되어 있지 않다.

25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가해야 한다.”고 규정하고 있다.

<표 1> 부동산 외 유형자산의 「감치」 규정

구분	「감치」 규정	감정평가방법	비고
자동차 등	① 자동차	제20조	효용가치 없을 시 해체처분가액
	② 건설기계		
	③ 선박	원가법	
	④ 항공기		
기계기구류	-	-	
동산	제21조	거래사례비교법	효용가치 없을 시 해체처분가액

2. 「실무기준」상 부동산 외 유형자산

물건별 구체적인 감정평가방법은 「실무기준」 [600 물건별 감정평가]에서 규정하고 있다. 의제부동산은 [640], 기계기구류는 [630], 동산 등은 [670]에서 규정하고 있는데, 「감치」에서 규정하고 있지 않은 기계기구류를 별도로 규정하고 있는 점이 특징적이다.⁴ 「실무기준」에서는 감정평가 대상물건별로 i) 정의, ii) 자료의 수집 및 정리(조사(사전조사, 실지조사), 가격자료 등), iii) 감정평가방법으로 구분하여 규정하고 있다.

부동산 외 유형자산의 대상물건별 i) 정의의 관련 규정을 살펴보면, 의제부동산 중 자동차는 「자동차관리법 시행규칙」 [별표 1]에서 승용·승합·화물·특수·이륜자동차 등 5가지 유형으로 구분하고 있고, 건설기계는 「건설기계관리법 시행령」 [별표 1]에 따라 볼더저, 굴착기, 로더, 지게차, 특수건설기계⁵, 타워크레인 등 27종이다.⁶ 선박은 기선, 범선, 부선으로 구분되고, 항공기는 비행기, 비행선, 활공, 회전익 항공기, 기타로 구분된다. 기계기구류는 「실무기준」에서 기계, 기구, 장치로 구분하여 정의하고 있고, 감정평가방법(제조달원가의 산정)은 국산기계기구류와 도입기계기구류로 구분하여 규정하고 있다. 동산은 '상품, 원재료, 반제품, 재공품, 제품, 생산품 등 부동산 이외의 물건'으로 정의하고 있다.

「실무기준」에서 부동산 외 유형자산의 ii) 자료의 수집 및 정리 부분에서는 거래사례, 제조원가(항공기는 비용자료 포함), 시장자료 등의 가격자료를 열거한 후, 대상물건별로 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리하도록 간략하게 규정하고 있다. iii) 감정평가방법과 관련하여 자동차와 건설기계, 기계기구류는 주된 방법과 보조 방법을 모두 규정하고 있다. 반면 선박과 항공기, 동산은 주된 방법만 규정하고 있고, 효용가치가 없을 시 해체처분가액으로 감정평가할 수 있도록 규정하고 있다. 부동산 외 유형자산 중 자동차, 동산은 거래사례비교법이 주된 방법이고, 건설기계, 선박(선체기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법 적용), 항공기의 경우 원가법을 주된 방법으로 규정하고 있다.

<표 2> 부동산 외 유형자산의 「실무기준」 규정

구분	정의	감정평가방법	
		주된 방법	보조 방법
의 제 부 동산	자동차	거래사례 비교법	원가법 (효용가치 없을 시 해체처분가액)
	건설 기계	원가법	거래사례비교법 (효용가치 없을 시 해체처분가액)
	선박	원가법	- (효용가치 없을 시 해체처분가액)
	항공기	원가법	- (효용가치 없을 시 해체처분가액)
기계기구류	① 기계란 동력을 받아 외부의 대상물에 작용을 하는 설비 및 수동식 구조물로 일정한 구속운동에 의하여 작용을 하는 설비 ② 기구란 인력 또는 기계에 의하여 이루어지는 모든 노동을 보조하는 것 또는 작업에 간접적으로 사용되는 물건 ③ 장치란 내부에 원료 등을 수용하여 이를 분해, 변형, 운동시키는 설비 ※ 「동산시기조사표」(2018b)상 15,200여개 품목	원가법	거래사례비교법
동산	동산이란 상품, 원재료, 반제품, 재공품, 제품, 생산품 등 부동산 이외의 물건	거래사례 비교법	- (효용가치 없을 시 해체처분가액)

3. 「실무기준 해설서」상 부동산 외 유형자산

「실무기준 해설서」에서는 특히 부동산 외 유형자산의 대상물건별 감정평가 조사내용(사전조사, 실지조사)에 대해 구체화하여 열거하고 있다.⁷ <표 3>에서 제시하는 것처럼 부동산 외 유형자산의 대상물건별 특성에 따라 사전 및 실지조사의 내용이 다양하고 상이한 것을 알 수 있다. 대상물건의 조사내용이 많을수록 조사가 용이하지 않을 수 있고, 고려할 것도 많아 시간 소요가 많을 수 있으며, 그 유형(종류)이 다양할수록 더욱 그러할 수 있다. 특징적인 부분은 항공기의 경우 기체·원동기·프로펠러·부대시설을 구분하여 실지조사를 진행하고, 기계기구류

⁷ 한국부동산원의 「감정평가 세부평가기준」에서는 실지조사 시 조사·확인사항으로 「실무기준 해설서」상 조사내용 외에 다른 사항들도 규정하고 있다. 자동차의 경우 부착된 부대시설 및 구조변경 여부, 침수 여부, 도난 차량 여부, 선박은 리모델링 및 불법구조 변경 여부 등을 조사·확인토록 하고 있다.

집중 리포트

리포트 ②

<표 3> 부동산 외 유형자산의 감정평가 조사내용

구분		조사내용	
의 제 부 동 산	자동차	사전	• 차종과 차적, 등록일자와 번호 및 용도, 검사의 조건 및 검사예정일자, 면허사항 및 그 밖의 참고사항 등
		실지	• 등록번호, 연식과 형식, 차대 및 기관번호, 사용연료와 기동수 및 엔진 출력, 정원이나 적재정량, 제작자, 제작연월일, 자동차의 주행거리 및 현황 등
	건설 기계	사전	• 종류·형식, 등록일자와 번호 및 용도, 검사의 조건 및 검사예정일자 등
		실지	• 종류와 등록번호, 사용지와 사용방법, 사용연료의 종류, 구조·규격·형식·용량, 제작자와 제작연월일, 사용 정도, 차량번호 및 기계번호 등
	선박	사전	• 선적 및 국적, 선력, 검사의 내용 및 면허사항, 선급협회가입 여부 등
		실지	• 선체·기관·의장별 규격, 형식, 제작자, 제작연월일, 선종 및 선적량, 선박의 관리, 운영상황 등
	항공기	사전	• 국적 및 등록기호, 항공기의 종류·형식 및 등록번호, 항공기 제작일련번호, 운용분류, 감항분류, 감항증명 유효기간 등을 조사함
		실지	<ul style="list-style-type: none"> • 기체: 종류, 형식, 제작자, 제작연월일, 제작 후 기준시점까지의 비행시간, 최종 오버홀한 시점부터 기준시점까지의 비행시간 • 원동기: 형식, 규격, 제작자, 제작연월일, 일련번호, 최종 오버홀한 시점부터 기준시점까지의 비행시간 • 프로펠러: 형식, 규격, 제작자, 제작연월일, 일련번호, 최종 오버홀한 시점부터 기준시점까지의 비행시간 • 부대시설에 대하여 무선시설, 객실, 조종위치, 계기비행 가능 여부 등 • 그 밖의 참고사항: 항공기의 수리현황, 최대이륙중량, 항공기의 속도, 원동기의 출력, 기종별로 국토교통부령으로 정하는 기체, 원동기, 프로펠러 등의 오버홀 한계시간 및 오버홀 비용, 로그 북 등
	기계기구류	사전	<ul style="list-style-type: none"> • 일반적인 기계기구의 경우 기계기구의 등기 유무, 견적서, 계약서, 세금계산서 및 기계설치도면 등을 통해 관련사항을 사전에 확인함 - 우선 기계기구의 종류·형식, 등록일자와 번호 및 용도, 검사의 조건 및 검사예정일자 등을 확인하고, 견적서·계약서 및 세금계산서 등을 통해 계약 내용 및 조건 등을 확인하며, 설치 및 부대비용과 옵션 등의 사항을 체크함 • 도입기계류의 경우 해당 도입기계류의 수입신고서 및 Invoice, Packing List, Offer Sheet 및 Catalogue 등을 징구하여 각 서류에 기재된 사항 및 내용을 점검하여 동일 기계기구 서류 여부 및 진위를 확인함
		실지	• 실제 공장 내 설치된 기계기구를 조사할 때 사전조사 시 구비된 서류를 바탕으로 기계기구 설치 및 배치현황, 명판 및 표지판 내용(명칭, 제조번호, 모델명, 제작회사, 제작연월일 및 구입처 등), 의뢰목록과 실제 기계기구의 동일성 여부를 확인함
동산	<ul style="list-style-type: none"> • 동산을 감정평가할 때에는 해당 동산의 가격 변동사항, 계절성의 유무 및 보관의 나이, 변질 또는 처분가능 여부, 수요 및 장래성, 그 밖의 참고사항 등을 확인함 • 불용품인 동산은 불용품의 발생원인, 불용품의 상태, 불용품의 보관 및 관리상태의 양부, 불용품의 유통과정, 불용품의 가격변동요인 등을 조사·확인하여야 함 		

자료: 한국감정평가사협회-한국감정원, 2014: 403: 428~447: 534 재구성

는 일반적인 기계기구와 도입기계의 사전 조사내용에 차이가 있다. 동산의 경우 「실무기준」상 동산의 정의가 제조 물건(상품)에 초점이 맞춰 있다 보니 「실무기준 해설서」상 동산 감정평가 관련 조사내용도 일반적인 동산과 불용품으로 구분하여 간략하게 다루고 있다.

부동산 외 유형자산의 대상물건별 가격자료의 경우 「실무기준 해설서」에서도 일반적인 사항만 다루고 있어 자료의 수집이 용이하지 않을 수 있다. 특히 기계기구류는 품목이 다양하여 현실적으로 대상 기계의 정확한 장비 가격을 파악하기 곤란하고, 기계마다 거래사례를 수집하는 데 많은 시간과 노력이 필요하다. 기계기구·설비에 관한 자료집 「동산시가조사표」(2018b)에서는 총 26개 업종, 411여 개 업체, 15,200여 개 품목에 대한 가격과 사양을 수록하고 있으므로, 제조달원가 산정 시 참고하여 결정한다.⁸

「실무기준 해설서」에서 동산의 가격자료는 거래가격(거래단계별 가격: 도매가격, 소매가격 등), 제조원가, 중고 시장 가격, 부품가격 등에 대해 다루고 있다. 제조 물건(상품)이 아닌 예술적 가치가 있는 미술품, 희귀한 고가의 보석, 오래된 서화·골동품 등의 경우 이를 적용하기에 한계가 있다.

제3장 부동산 외 유형자산의 감정평가 현황분석

1. 부동산 외 유형자산의 감정평가 대상물건별 현황분석⁹

먼저 최근 5년간 전체 감정평가시장 규모를 분석한 결과, 부동산(2016년 약 5,968억 원 → 2020년 약 8,896억 원) 및 부동산 외 분야(2016년 약 379억 원 → 2020년 약 562억 원) 모두 동시에 성장하고 있는 것으로 나타났다. 전체 감정평가시장에서 부동산 분야가 차지하는 비중은 최근 5년간 약 93~94%를 차지하는 것으로 나타났고, 부동산 외 분야 비중은 약 6~7%인 것으로 나타났다.¹⁰

<표 4> 부동산 및 부동산 외 분야 감정평가시장 규모 및 비중 (단위: 백만 원, %)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
부동산	596,813	681,460	705,207	792,158	889,616
	94.0%	93.6%	93.3%	94.1%	94.1%
부동산 외	37,895	46,816	50,469	49,446	56,200
	6.0%	6.4%	6.7%	5.9%	5.9%
합계	634,708	728,275	755,676	841,604	945,817
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

주 1: 부동산 = 토지 + 건물
 주 2: 부동산 외=의제부동산 + 기계기구 + 무형자산 + 동산 등
 자료: 협회 감정평가전산센터 내부자료(업무실적 자료)를 바탕으로 제작

8 그 밖에 수입기계류에 관한 자료집 「도입기계평가」(2018a)는 도입기계의 기본적 이해(수입동향, 수입통관 절차, 관련사항)·감정평가(평가방법, 제조달원가 산정 및 참고사항, 관세감면 및 사후관리, 평가 사례 등)·평가 관련 자료(작성기준 및 적용요령, 기계가격보장지수(20개국, 2002~2018년), 주요국 대미화환산율, 관세감면대상 번호 및 감면율 등) 관련 법규 등의 내용을 수록하고 있다. 기계기구류의 감정평가 시 내용연수는 「유형고정자산 내용연수표」(2013) 등을 참고할 수 있다.

9 부동산 외 유형자산의 감정평가 대상물건별 현황을 분석하기 위해서는 대상물건별로 세분된 통계자료가 필요하다. 현재 협회 감정평가전산시스템상에서 선박은 4개 유형(상선(화물선/여객선), 특수작업선(드릴십/세빙선 등), 함정, 보트/요트), 항공기는 2개 유형(헬리콥터, 비행기), 기계기구는 4개의 유형(공작기계, 전기전자통신기계, 실험기기, 기타기계)으로 세분되어있다. 반면 자동차, 건설기계는 유형이 세분되어있지 않고, 미술품 등 특수동산은 '해당하지 않는 모든 물건'으로 분류되고 있어 정확한 현황 파악에 한계가 있다. 이에 협회 감정평가전산센터 대상물건 코드가 세분되어있는 경우 업무실적 자료를 활용하였고, 그렇지 않거나 대상물건 코드가 없는 자동차, 건설기계, 미술품 등 특수동산의 경우에는 전례자료(기 발급된 감정평가서)를 추적 조사하여 대상물건의 유형별 현황을 분석하였다.

10 부동산 외 분야의 감정평가시장 비중이 부동산 분야에 비해 다소 낮게 보일 수 있다. 그러나 비중은 상대적 수치이고, 2020년 9월 10일 국토교통부가 보도자료(「감정평가, 시장개선을 통해 새로운 활로 모색」)에서 밝힌 부동산 외 분야의 비중(4.6%)보다는 높은 수치이다.

1) 의제부동산

최근 5년간 의제부동산의 감정평가시장 규모 및 비중을 분석한 결과, 부동산 외 분야에서 의제부동산(약 64~79억 원)이 차지하는 비중은 11.5~16.9% 수준이고, 의제부동산은 2019년까지 증가하다가 최근 다소 감소한 것으로 나타났다. 이는 외부적 요인 외에 시대적 환경 변화, COVID-19 등 시기적 특정 상황 등에도 영향을 받은 것으로 판단된다. 최근 5년간 의제부동산의 감정평가시장 규모는 평균적으로 건설기계(30.5~45.1%) > 선박(30.6~42.0%) > 자동차(23.6~27.7%) > 항공기(0.2~2.5%) 순으로 비중이 높고, 건설기계는 2018년 이후부터 최근까지 의제부동산 중 감정평가시장 규모가 가장 큰 것으로 나타났다.

이를 유형별로 세분하여 분석한 결과, 의제부동산 중 자동차(약 17~21억 원)의 경우 5개 유형 중 승용자동차(33.2~44.5%)와 화물자동차(30.0~39.9%)의 비중이 높게 나타났다. 건설기계(약 24~36억 원)는 27개 유형 중 지게차(36.0~63.3%)의 비중이 높고, 최근 5년 동안 평균적으로 공기압축기, 로더, 덤프트럭, 기중기 등의 비중이 높게 나타났다. 선박(약 20~33억 원)은 4개 유형 중 상선(94.8~97.1%), 항공기(약 9천2백만 원~1억8천만 원)는 2개 유형 중 헬리콥터(66.4~100.0%)의 비중이 높게 나타났다.

<표 5> 의제부동산의 감정평가시장 규모 및 비중

(단위: 백만 원, %)

구분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
의 제 부 동 산	자동차	1,773	2,123	1,925	1,868	1,654
		27.7%	27.1%	25.4%	23.6%	25.6%
	건설기계	2,577	2,385	3,140	3,568	2,566
		40.2%	30.5%	41.5%	45.1%	39.7%
	선박	1,966	3,287	2,317	2,465	2,209
		30.7%	42.0%	30.6%	31.1%	34.2%
	항공기	92	35	188	19	27
		1.4%	0.4%	2.5%	0.2%	0.4%
합계	6,409	7,831	7,570	7,920	6,456	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

자료: 협회 감정평가전산센터 내부자료(업무실적 자료)를 바탕으로 재구성

2) 기계기구류

최근 5년간 부동산 외 분야에서 기계기구류(약 139~206억 원)가 감정평가시장에서 차지하는 비중은 34.3~38.9% 수준인 것으로 나타나, 의제부동산(11.5~16.9%)보다 그 비중이 높은 것을 알 수 있다. 특징적인 부분은 기계기구류의 경우 감정평가시장 규모가 꾸준히 증가하고 있다는 점이다. 기계기구류 4개 유형 중에서 기타 기계가 감정평가시장 규모의 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났고, 그 비중이 95.6~98.1%를 차

지하는 것으로 나타났다.

<표 6> 기계기구류의 감정평가시장 규모 및 비중

(단위: 백만 원, %)

구분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
기계기구류	공작기계	572 4.1%	451 2.8%	454 2.6%	391 2.0%	322 1.6%
	전기전자 통신기계	32 0.2%	108 0.7%	18 0.1%	3 0.0%	32 0.2%
	실험기기	2 0.0%	2 0.0%	7 0.0%	9 0.0%	29 0.1%
	기타기계	13,315 95.6%	15,660 96.5%	16,816 97.2%	18,808 97.9%	20,248 98.1%
합계		13,921 100.0%	16,221 100.0%	17,295 100.0%	19,211 100.0%	20,630 100.0%

자료: 협회 감정평가전산센터 내부자료(업무실적 자료)를 바탕으로 재구성

3) 미술품 등 특수동산

미술품 등 특수동산은 협회 감정평가전산센터 등록시스템상 분류코드 자체가 없어서 정확한 현황조차 파악하기 쉽지 않은 상황이다. 이에 미술품 등 특수동산(미술품, 보석 및 귀금속류, 서화·골동품류)을 각각 6~7개 유형으로 임의 구분한 후,¹¹ 감정평가 전례자료를 바탕으로 사례를 추적 조사하였다. 그 결과, 최근 5년간 최소 195건(미술품류 27건, 보석 및 귀금속류 139건, 서화·골동품류 29건)¹²의 미술품 등 특수동산을 감정평가한 것으로 나타났다.

미술품류 중에서는 기타 미술품, 조각 회화 부문에서 수요가 있고, 보석 및 귀금속류는 대표적인 5대 보석보다는 기타 보석 및 귀금속류, 금 부문에서 수요가 있는 것으로 나타났으며, 서화·골동품류는 특히 도자기 부문에서 수요가 집중된 것으로 나타났다. 그리고 미술품류와 서화·골동품류의 감정평가시장은 2018년까지 미미한

<표 7> 미술품 등 특수동산의 (최소)감정평가 건수

(단위: 건)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	합계
미술품류	4	4	0	10	9	27
보석 및 귀금속류	13	73	1	52	0	139
서화·골동품류	0	5	7	2	15	29
합계	17	82	8	64	24	195

주: 감정평가 전례자료를 바탕으로 분석한 결과로, 실제 감정평가 업무실적 결과와는 차이가 있음
자료: 협회 감정평가전산센터 내부자료(전례자료)를 바탕으로 재구성

¹¹ 미술품류는 6개 유형(회화(동양화, 서양화), 조각, 공예, 판화, 서예, 기타 미술품)으로, 보석 및 귀금속류는 7개 유형(금(순금, 골드바 등), 진주, 다이아몬드, 루비, 사파이어, 에메랄드, 기타 보석 및 귀금속류)으로, 서화·골동품류는 6개 유형(서화·전적, 도자기·토기·철물, 목공예·민속장신구, 선사유물, 석공예, 기타 골동품)으로 구분하였다.

¹² 이 수치는 미술품 등 특수동산 감정평가시장의 최소 건수라고 할 수 있다. 왜냐하면 감정평가 건수의 경우 등록 과정에서 다수의 건을 1건으로 처리한 이상치도 관측되기도 하였고, 미술품 등 특수동산의 경우 분류코드 자체가 없다 보니 전례자료를 이용할 수밖에 없는데 누락되었을 가능성도 있으며, 6~7개 유형으로 임의 구분한 명칭(미술품류의 경우 회화, 조각, 공예, 판화, 서예 등)이 아닌 모델명 등 다른 명칭을 사용하여 등록된 경우 등이 있기 때문이다.

수준이었으나, 미술품은 2019년 이후, 서화·골동품류는 2020년에 증가한 것으로 나타났다.

2. 부동산 외 유형자산의 감정평가목적별 현황분석

1) 의제부동산

최근 5년간 의제부동산의 감정평가시장 규모 및 비중을 감정평가목적별로 분석한 결과, 의제부동산 중 자동차의 경우 법원평가(약 9억3천만 원~11억 원, 46.9~56.1%), 건설기계는 담보평가(약 12~15억 원, 38.9~56.5%), 선박은 담보평가(약 10~14억 원, 34.6~62.4%), 항공기는 일반거래기타(약 400만 원~1억7천만 원, 19.8~91.6%)의 감정평가시장 규모(비중)가 평균적으로 큰(높은) 것으로 나타났다. 자동차의 경우 감정평가목적별로 일정한 비율의 꾸준한 수요가 있고, 건설기계는 일반거래, 국·공유재산평가의 비중이 높아지고 있는 것으로 나타났다. 선박은 담보평가, 일반거래기타가 시장의 77.0~90.7%를 차지하고, 항공기도 일반거래기타, 담보평가가 시장의 90% 이상(2019년 제외)을 차지하는 것으로 나타났다.

2) 기계기구류

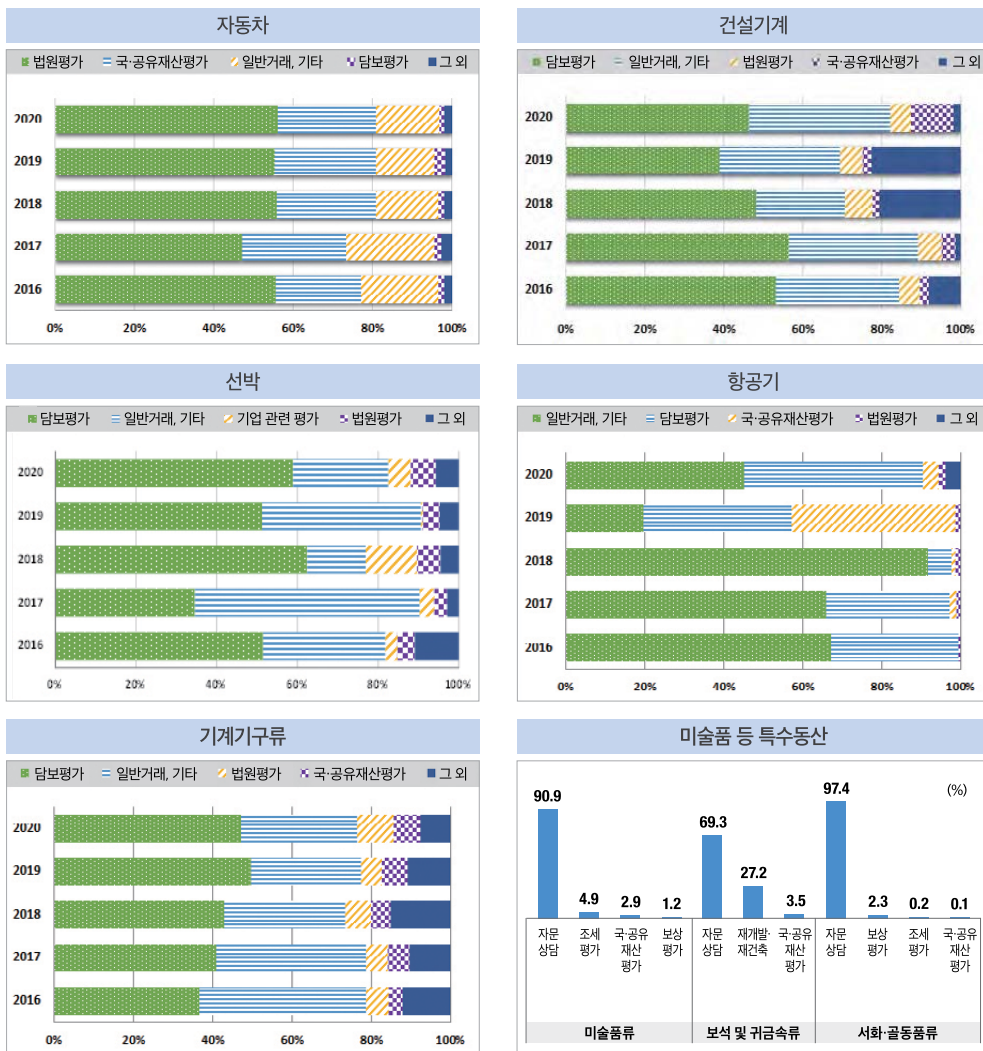
최근 5년간 기계기구류는 담보평가(약 51~97억 원, 6.7~49.7%)의 감정평가시장 규모(비중)가 평균적으로 큰(높은) 것으로 나타났다. 연도별로 살펴본 결과, 기계기구류의 담보평가 비중은 높아지는 추세지만, 일반거래기타는 낮아지고 있다. 기계기구류 감정평가는 담보평가와 일반거래기타가 많은 부분을 차지하지만 집중되지 않고, 법원평가, 국·공유재산평가 등 상대적으로 다양한 목적으로 감정평가가 이루어지고 있는 것으로 나타났다.



3) 미술품 등 특수동산

미술품 등 특수동산은 전례자료 추적의 한계로 목적별-연도별 감정평가 건수가 상대적으로 많지 않아 최근 5년 동안의 업무실적을 모두 더하여 분석하였다. 그 결과, 미술품류, 보석 및 귀금속류, 서화·골동품류는 모두 자문상담의 감정평가시장 규모(비중)가 평균적으로 큰(높은) 것으로 나타났으며, 2020년에는 미술품 류의 자문상담 규모(비중)가 최소 약 6억3천만 원(97.3%)에 이르는 것으로 나타났다. 그 외로 조세평가, 국·공유재산평가, 보상평가 등에서 미술품 등 특수동산의 감정평가가 이루어진 것으로 나타났다.

<그림 1> 부동산 외 유형자산의 감정평가목적별 비중



자료: 협회 감정평가전문센터 내부자료[업무실적 자료, 전례자료(미술품 등 특수동산)]를 바탕으로 재구성

13. 협회 홈페이지(법원감정인 정보센터)에 따르면, 특수분야는 건설기계, 공장재단, 광업권, 권리금, 기계기구, 동산, 비상장주식, 산업재산권, 선박, 수목, 어업권, 영업권, 자동차, 채권담보, 항공, 환경기초로 구분되어 있다.

3. 부동산 외 유형자산의 감정평가 업체별 현황분석

국내 대형 감정평가법인(총 13곳)의 홈페이지를 조사한 결과, 대부분 의제부동산, 기계기구류 등을 특수분야(특수평가) 혹은 기타평가(기타 감정평가)로 분류하고 있는 것으로 나타났다. 선박을 주요업무 분야로 소개하고 있는 법인이 9곳(그 외 항공기·건설기계·기계기구류 각각 3곳, 자동차 2곳 등)으로 가장 많고, 전담 평가사를 배정하는 법인도 있는 것으로 나타났다. 일반동산을 업무 분야로 분류하고 있는 곳은 있지만, 미술품, 보석 등 특수동산을 주요업무 분야로 소개하는 법인은 없는 것으로 나타났다.

중소형 감정평가법인(2021년 6월 30일 기준, 총 73곳 중 홈페이지 조회가 가능한 43곳)도 대부분 의제부동산, 기계기구류 등을 특수분야(특수평가)로 분류하거나 기업의 자산재평가 대상 중 하나로 유형자산으로 포괄하여 소개하는 법인도 있는 것으로 나타났다. 선박 감정평가를 주요 업무 분야로 소개하고 있는 곳이 21곳(그 외 항공기·자동차 각각 15곳, 건설기계 11곳, 기계기구류 10곳 등)으로 가장 많은 것으로 나타났다. 동산 등, 기타 동산, 기타 분야 외에 미술품 감정평가를 주요 업무 분야로 소개하고 있는 중소형 감정평가법인은 1곳이 있는 것으로 조사되었다.

한편 협회는 법원감정인 정보센터를 운영하고 있는데, 2018년도부터 총 16개의 특수분야¹³로 구분하여 특수분야 감정인(감정평가사)을 등록·관리하고 있다. 특수분야 감정인으로 등록(중복 지정 가능)된 감정평가사는 2018년 5,947명, 2019년 6,580명, 2020년 7,796명, 2021년 7월까지 8,084명으로 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타났다. 2018년부터 2021년 7월까지 연도별-대상물건별 특수분야 감정인 수와 그 비중을 살펴본 결과, 자동차, 기계기구, 건설기계, 동산, 선박(2018년은 선박, 동산 순), 항공기 순으로 등록이 많은 것으로 나타났다.

제4장 부동산 외 유형자산의 감정평가 시 고려사항 및 애로사항

1. 부동산 외 유형자산의 감정평가 특성 등 고려사항

1) 의제부동산

의제부동산의 감정평가 특성 등 고려사항을 살펴본 결과, 대상물건별로 감정평가 시 고려사항이 많고 상이하다는 것을 <표 8>을 통해 알 수 있다. 구체적으로 자동차는 동종 동년식의 차량이라고 하더라도 가격형성요인(주행거리 등)의 개별성이 강하고, 중고자동차의 가격격차요인(사용 정도 등)도 많은 특징이 있다. 건설기계는 보편화되지 않은 건설기계, 특수건설기계는 가격수준 검토가 용이하지 않을 수 있고, 감정평가 선례 등의 구득에 어려움이 따를 수 있으며, 외부적 가격 격차 요인(지역 및 건설경기)에 따른 가격 변동성도 고려해야 하는 특징이 있다. 선박은 동일한 성능이라고 하더라도 가격형성요인(선령 및 유지상태)의 개별성이 강하고, 선급별 다



양한 유형의 자료수집에 많은 시간과 노력이 필요하며, 외부적 가격 격차 요인(해운시장의 변동과 원자재 가격의 변동 등)에 따른 가격 변동성도 고려해야 하는 특징이 있다. 항공기의 경우 정확한 비행시간 및 오버홀 비용을 확인할 수 있는 경우에는 주요 부분별 가액을 합산하여 항공기 전체의 감정평가액을 산정할 수 있지만, 일반적으로 일체의 원가법을 적용하여 감정평가한다.

2) 기계기구류

기계기구류는 품목이 다양[동산시가조사표(2018b)상 15,200여 개 품목]한 점이 특징이다. 도입기계기구류의 경우 국산과 달리 수입통관 절차 등을 확인하는 것이 필요하고, 실지조사에서 기록 및 영상물 촬영, 리스 등 유의 기계기구류 여부, 정상작동 여부 확인 등 철저한 조사가 필요하고, 확인해야 하는 사항이 많은 것으로 나타났다. 기계기구류의 감정평가방법과 관련하여 국산 및 도입기계기구류의 재조달원가 산정과 고려사항이 상이하고, 기계기구류는 설치 및 가동 초기에 기계적 마모가 크게 일어나며, 장래보존연수의 결정이 대상물건의 가치에 영향을 미칠 수 있다.

3) 미술품 등 특수동산

미술품 등 특수동산은 물건의 제조공정 또는 사용 목적에 따른 재고자산의 구분상 완제품(상품, 제품)에 해당하지만,¹⁴ 여타의 완제품과 그 성격이 다른 특성이 있다. 즉, 미술품 등 특수동산은 가치형성요인이 일반적인 동산과는 다르고, 일반적인 시장에서 빈번히 거래되는 상품이 아니다 보니 일반적인 거래가격이 존재하지 않는 분야이다. 또한, 미술품 등 특수동산 관련 시장은 오랫동안 소수 감정기관(전문가)의 독과점 체제로 운영되어 오다 보니 폐쇄성을 가지고 있는데, 시장에 대한 이해도가 필요한 분야이다.

¹⁴ 제품은 과자류, 채소 및 과실의 조제품, 기타의 조제식료품, 음료 및 주류, 담배, 향료 및 화장품, 서적 및 인쇄물, 의류, 신발류, 모자류, 우산·지팡이, 도자제품, 유리, 귀석·반귀석 및 귀금속, 비금속제품, 전기기기, 광학·의료·측정·검사정밀기기, 시계, 악기, 무기, 가구류, 조명기구, 완구·운동용구, 잡품, 예술품, 골동품 등으로 분류할 수 있다 (한국감정평가사협회, 2013: 111).

<표 8> 부동산 외 유형자산의 감정평가기준 등 특성

구분	내용
의 제 부 동 산	자동차 <ul style="list-style-type: none"> • 일반적으로 해당 자동차가 동종 동년식의 차량일지라도 주행거리, 사고 유무, 엔진 교체 여부, 옵션 부착 여부, 자동차 차체검사 잔존유효기간의 장단, 총주행거리의 장단, 손모 정도, 전문 기사의 운전 여부 등에 따라 가격이 달라지므로, 면밀한 현장조사 및 충분한 가격자료를 수집·분석하여 평가하여야 함 • 특히 중고자동차의 경우에는 사용 정도, 관리상태 및 검사, 수리 등에 따라 가격 격차가 많이 발생하므로, 감정평가 시 충분한 가격자료 및 근거를 조사·수집하여야 함
	건설 기계 <ul style="list-style-type: none"> • 건설기계는 특성상 중고거래시장이 존재하므로, 감정평가 시 중고거래가격 수준에 대한 검토가 이루어져야 하며, 지역 및 건설경기에 따라 가격수준의 차이가 크므로 이를 고려하여 자료를 수집하여야 함 • 보편화된 건설기계의 경우 시중거래가격의 편차가 크지 않으므로 중고건설기계의 감정평가 시에는 보다 용이하게 가격자료를 조사할 수 있음 • 신품의 경우에는 제작처에 직접 문의하거나 물가자료 등의 가격자료를 이용하여 비교적 쉽게 조사할 수 있음 • 그러나 특수한 건설기계의 경우는 가격조사가 쉽지 않으므로 제작처, 판매처 등에 직접 조사하거나 가장 탐문법 등을 활용하여 조사하여야 함
	선박 <ul style="list-style-type: none"> • 선박은 선형, 규모, 구조, 성능 등이 다양하고 동일한 성능을 갖는 선박이라도 선령 및 유지상태에 따라 가격이 달라지므로, 선박의 거래사례를 수집할 경우 선종, 톤수, 선형, 속력, 의장품의 구성 및 성능, 선급, 조선소의 기술 수준 등 물적 요인이 유사한 것을 선택하여야 함 • 또한 해당 선박의 도면이나 사양서만으로 재조달원가를 산출하기에는 많은 시간과 노력이 필요하므로, 선급별로 다양한 유형의 자료를 수집하여야 함. 이때 선체, 기관, 의장별로 구분하여 선체는 총톤수(G/T) 당 기관은 엔진 출력, 의장품은 품목에 대한 Capacity별로 자료를 분류·작성함 • 한편 선박의 거래가격 및 신조가격 등은 영국의 Clarkson회사에서 주 단위로 조사·발표하는 자료와 한국조선협회, 한국해양수산개발원 및 국내 선박 중개회사 등에서 필요한 자료를 수집할 수 있음 • 또한 해운시장의 변동과 원자재 가격의 변동 등은 선박가격의 변동을 가져오므로, 항상 최신 자료수집에 많은 시간을 투자하여야 함
	항공기 <ul style="list-style-type: none"> • 특히 항공기의 정확한 비행시간 및 오버홀 비용을 확인할 수 있는 경우에는 주요부분별 가액을 합산하여 항공기 전체의 감정평가액을 산정할 수 있으므로, 제조원가 및 비용자료를 수집하는 것이 중요함
기계기구류	<ul style="list-style-type: none"> • 사전조사 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 기계기구에 대한 사전조사 시 관련 서류를 검토하고, 공장 내 동종·유사 기계 등의 유무를 미리 확인함 - 특히 도입기계의 경우에는 수입 관련 절차에 따른 적정 부대비용이 발생할 수 있으므로, 해당 도입기계의 수입 통관 절차에 대해서도 확인할 필요가 있음 • 실지조사 <ul style="list-style-type: none"> - 실지조사 시 기계기구에 대해 확인된 사항에 대해 기록 및 영상물 촬영(사진 및 동영상)이 중요하고, 유의 기계기구류(소유권유보부, 리스 등) 인지 여부 및 정상작동 여부와 유휴시설인지에 대해서도 확인할 필요가 있으며, 옵션의 부가 여부 및 환가성 정도 등에 대해서도 파악함
미술품 등 특수동산	<ul style="list-style-type: none"> • 예술적 가치가 있는 미술품, 희귀한 고가의 보석, 오래된 서화·골동품 등의 경우 동산 중에서도 일반적인 거래가격이 존재하지 않는 분야임 • 미술품의 경우 종류가 다양하고, 작가들도 많아 미술(사)에 대한 지식과 정보, 실무 경험, 미술품시장에 대한 이해도가 없으면 제대로 된 감정 혹은 감정평가가 이루어지기 어려움

자료: 한국감정평가사협회·한국감정원, 2014: 403; 429~447 재구성; 쿠키뉴스, 2020. 10. 24, "국내 유일 미술품 전문 감정사 김지효 미술품 특화 분야 개척 매력" 제작성

2. 부동산 외 유형자산의 감정평가 시 애로사항

1) 의제부동산

의제부동산의 감정평가 시 애로사항을 살펴본 결과, <표 9>에 제시한 바와 같이 자동차의 경우 차량 가격의 공인된 정보 부재, 유사한 거래사례 포착의 어려움, 거래사례 물건에 대한 현장 확인의 어려움 등이 있는 것으로 나타났다. 건설기계는 감정평가 수행 시 생산 중단, 내용연수 소진 등으로 인한 재조달원가 판단의 어려움, 수입품의 유사한 거래사례 포착의 어려움 등이 있는 것으로 나타났다. 선박은 건조 중인 선박이거나 부도 등으로 인해 감정평가방법 적용 판단에 어려움이 있는 경우, 공개된 시장거래가 제한적이어서 보조 방법(거래사례 비교법)을 적용하기 힘든 경우 등의 애로사항이 있는 것으로 나타났다. 항공기는 감항증명서상 유효기간이 지난 항공기의 감정평가대상 여부 및 유효기간 경과 감가 여부, 유사 감정평가 전례 혹은 가격조사 참고사이트 등에 대한 질의가 있는 것으로 나타났다.

의제부동산의 대상물건별로 감정평가 수행 시 애로사항에 다소 차이가 있다는 것을 알 수 있다. 의제부동산의 대상물건별 공통사항으로는 공인된 정보 부재, 유사한 거래사례 포착의 어려움, 공개된 시장거래의 제한으로 인한 어려움 등이 있는 것으로 나타났다.

2) 기계기구류

기계기구류는 보조 방법(거래사례비교법) 사례를 찾기 어렵고, 자체 제작한 기계기구, 부대설비 일부만 남은 경우의 감정평가방법, 시점수정방법이나 기대이율 결정방법 등에 대한 질의도 있는 것으로 나타났다. 그 외에 기계기구 소유자의 협조가 이루어지지 않거나, 동일 제품이라도 가격 격차요인이 많고, 감정평가액과 업무 난이도에 비해 수수료가 적은 점, 기계기구만 평가한 전례를 찾기 어려운 점 등이 있는 것으로 나타났다. 특히 기계기구의 특성(종류의 다양성)과 경매평가의 특징(물건 확인의 어려움)이 결합했을 때 실무상 어려움이 많은 것으로 나타났다.

3) 미술품 등 특수동산

미술품 등 특수동산은 대상 동산의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리하여야 하지만, 예술적 가치가 있는 미술품, 희귀한 고가의 보석, 오래된 서화·골동품 등의 사례에 적용하기에는 한계가 있고, 무엇보다 동산의 주된 감정평가방법이나 다른 감정평가방법을 적용하기 어려운 측면이 있다. 「감칙」 및 「실무기준」에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준해 감정평가하여야 하는데, 미술품 등 특수동산은 현행 규정상 비슷한 물건이 없기 때문이다. 미술품 감정평가 업무수행 시 애로사항에 대한 전문가 자문 결과, 감정평가업계 내부적으로 관련 전문인력 부족으로 인한 한계, 미술품 평가시장의 특성으

집중 리포트

리포트 ②

로 인해 객관적인 시가평가가 어렵고 난도가 높은 점 등을 언급하였다.

<표 9> 부동산 외 유형자산의 감정평가 시 애로사항

구분	내용
의 제 부 동 산	자동차 <ul style="list-style-type: none"> • 도난차량 등으로 차대번호가 없거나 상이한 경우 • 구조변경 등으로 차량 상태가 변경된 경우 • 내부 부품 등 차량의 상태를 파악하기 힘든 경우 • 주행거리를 확인할 수 없거나 조작 등으로 주행거리가 부정확한 경우 • 침수 여부를 파악하기 힘든 경우 • 자동차의 감정평가방법 관련 - 수입자동차, 튜닝자동차 등의 지속적인 증가, 차량가격의 공인된 정보 부재, 유사한 거래사례 포착의 어려움(대부분 판매사례), 거래사례 물건에 대한 현장 확인의 어려움 등
	건설 기계 <ul style="list-style-type: none"> • 유형(종류)의 다양성과 정보의 부족 및 비대칭성 • 공장용/건설용 판단, 등록 여부 등 대상물건 확정이 어려운 경우 • 오랜 기간 방치 등으로 운행·고장·수리가능 여부의 판단이 어려운 경우 • 도색·수리비용 산정이 어려운 경우 • 수입품일 경우 부품 공급·단종 여부 조사가 어려운 경우 • 건설기계의 감정평가방법 관련 - 주된 방법(원가법) 적용 시 생산 중단, 내용연수 소진 등으로 인한 재조달원가 판단의 어려움 - 보조 방법(거래사례비교법) 적용 시 수입품의 유사한 거래사례 포착의 어려움
	선박 <ul style="list-style-type: none"> • 발급받아야 할 필요 서류(공부)도 많고 발급기관도 다른데, 관련 서류(공부)가 없거나 엔진 교체 등으로 인해 서류(공부)와 현황이 상이한 경우 • 외국국적선 등으로 자료 구득에 어려움이 있는 경우 • 선박의 이동성으로 인한 문제(정박명령 등)가 있는 경우 • 물건확인, 승선허가 등 현장조사에 어려움이 있는 경우 • 재조달원가를 정확히 파악하기 어려운 경우(상이한 선형, 규모, 구조, 성능) • 선질(목선, 합성수지선, 강선, 경합금선)에 따른 선체의 잔존가치율 산정에 어려움이 있는 경우 • 의장품의 다양성 등으로 목록 작성에 어려움이 있는 경우 • 오랜 기간 방치 등으로 운행·고장·수리가능 여부의 판단이 어려운 경우 • 선박의 감정평가방법 관련 - 건조 중이거나 부도 등으로 인해 감정평가방법 적용 판단(동산집행설 vs 선박집행설, 원가법 vs 해체처분가액)에 어려움이 있는 경우 - 공개된 시장거래가 제한적이어서 보조 방법(거래사례비교법)을 적용하기 힘든 경우
	항공기 <ul style="list-style-type: none"> • 감항증명서상 유효기간이 경과한 경우 감정평가대상 여부 및 유효기간 경과 감가 여부 • 항공기명세표 양식 유무 • 유사 감정평가 전례 혹은 가격조사 참고사이트, 그 밖의 유의사항
기계기구류 <ul style="list-style-type: none"> • 기계의 복잡·다양성 • 물건확인 및 판단이 어려운 경우(소재 불명, 현존 여부, 동일성 여부, 정상작동 여부, 수리 가능 여부 및 수리비) • 목록이 특정되지 않거나(물건의 종류만 나열) 부실하여 물건의 동일성 확인이 불가한 경우 • 동일 제품이라도 가격 차이가 심한 경우(특수기계, 전용기계) • 세금계산서, 수입면장 등 취득자료가 없거나 자료 구득이 어려운 경우 • 중요 부품이 없거나 일부 부품이 해체 분해된 경우 • 관리부실이나 창고에 방치되어 상태 확인이 어려운 경우 	

구분	내용
기계기구류	<ul style="list-style-type: none"> • 공작기계 등 자체 제작한 기계를 사용하는 경우 • 오래된 기계의 명판이 없거나 허위로 부착된 경우 • 기계기구류의 감정평가방법 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있지만, 이러한 사례를 찾기 어려움 - 거래사례비교법으로 평가 시 시점수정방법에 대한 별도 규정이 없음 - 임료평가 시 기대이율 결정방법 - 자체 제작한 기계기구, 부대설비 일부만 남았을 경우의 감정평가방법 • 기타 <ul style="list-style-type: none"> - 평가목적(경매평가 vs 담보평가)에 따라 물건 소유자의 협조 정도 등에 차이가 있음 - 동일 제품이라도 가격격차요인(재질, 옵션, 제작처의 기술 수준, 사용재료, 대금 지불 조건, 경기변동, 품질보증 여부 등)이 많음 - 감정평가액, 업무 난이도에 비해 수수료가 적음(해체처분가격으로 평가 시에만 1.5배 할증) - 기계기구만 평가한 전례를 찾기 어려움
미술품 등 특수동산	<ul style="list-style-type: none"> • 미술품 평가에 대한 사회적 인식이 부동산처럼 감정평가사가 당연히 수행하는 것으로 인식되고 있지 않음 • 감정평가업계 내부적으로 관련 전문인력이 부족하여 미술품 평가시장을 적극적으로 개척하기에는 현실적인 한계가 있음 • 미술품 평가시장은 정보의 투명성이 부동산이나 일반재화와 같지 않으므로, 객관적인 시가평가가 어려울 뿐만 아니라, 난이도가 높음 • 미술품은 일반적인 동산과는 다르고, 진위감정에 대한 문제를 필수적으로 선결해야 하는 경우가 많은 실정임

자료: 협회 홈페이지(공개 게시판, 감정평가 업무 토론방) 조사, 전문가 자문 등을 실시하여 작성함



제5장 부동산 외 유형자산의 감정평가 향후 과제

1. 부동산 외 유형자산의 감정평가기준 측면 과제

1) 의제부동산

「실무기준 해설서」는 2014년 발간된 이후 업데이트가 이루어지지 않았다. 추후 업데이트를 통해 개별 법령상 개정사항(자동차의 종류, 건설기계의 범위 등)의 반영이 필요하다. 의제부동산은 대상물건에 따라 사전 및 실지조사의 내용이 다양한데, 「실무기준 해설서」상 조사내용 외에 한국부동산원의 「감정평가 세부평가기준」에서 규정하고 있는 다른 사항들(자동차: 부착된 부대시설 및 구조변경 여부, 침수 여부, 도난차량 여부, 선박: 리모델링 및 불법구조 변경 여부 등)도 조사내용 항목으로 고려할 필요가 있다.

의제부동산의 감정평가방법과 관련하여 「실무기준」에서 주된 방법과 보조 방법을 모두 규정하고 있는 자동차 및 건설기계와 달리, 선박과 항공기는 주된 방법인 원가법만 규정하고 있다. 타 규정과 충돌하는 부분(정합성 결여)이 있으므로 감정평가방법 규정 개정(보조 방법의 적용 가능성 규정 신설)의 검토가 필요하다.

선박의 경우 선체기관·의장별로 구분하여 감정평가를 하는 등 특별한 시간과 노력, 전문적 판단이 많이 요구되는데, 특수화, 첨단화되어가고 있는 선박의 가격 현실화, 최신 사항 등을 반영하기 위해 「선박감정평가」(2010) 도서 등의 업데이트가 필요하다. 또한, 감정평가 수행에 도움을 줄 수 있는 관련 도서 및 자료집(원가 자료, 내용연수 등)의 지속적인 업데이트, 대상물건의 유형별 감정평가 가이드 제공, 신뢰성 있는 가격자료, 관련 시장 정보, 자료의 구축 및 공유 등이 필요하다.

2) 기계기구류

기계기구류는 「감칙」에서 따로 규정하고 있지 않고, 「실무기준」 [630-1]에서 규정하고 있다. 기계기구는 공장재단 및 광업재단을 구성하는 자산에 해당하고, 속성상 부동산 이외의 물건인 동산에 해당하기도 한다. 기계기구가 공장재단(원칙 혹은 예외)이나 광업재단에 속하는지 등에 따라 감정평가방법 적용이 달라져 혼란스러운 측면이 있다. 기계기구류의 중요성을 부각하고 감정평가 관련 규정의 정합성을 제고하기 위해 「감칙」에서도 기계기구류의 감정평가 규정 신설이 필요하다(국토교통부, 2019: 155).

3) 미술품 등 특수동산

현행 「실무기준」에서 규정하고 있는 동산의 종류(상품, 원재료, 반제품, 재공품, 제품, 생산품 등 부동산 이외의 물건)는 재고자산의 종류에 가깝고, 재고자산 중에서도 물건의 제조공정 또는 사용 목적에 따른 구분을 나열

한 것이라고 할 수 있다. 제조 물건(상품)에 국한된 것이 아닌 동산의 모든 종류를 포괄하기 위해서는 오히려 「민법」 제99조제2항상 동산의 정의(부동산 이외의 물건)를 「실무기준」에서 규정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

동산의 감정평가방법과 관련하여 모든 대상물건의 주된 방법만 규정하고 있는 「감칙」 외에 「실무기준」에서도 선박, 항공기와 마찬가지로 동산의 주된 방법만 규정하고 있는데, 보조 방법의 적용과 관련된 「실무기준」 규정의 통일이 필요하다. 미술품 등 특수동산의 특수성을 반영하여 미술품 등의 감정평가에 대한 기준(규정) 신설이 필요하다. 또한, 미술품 등의 감정평가 시 진위감정(타 영역)이 필요하거나 불명확한 경우의 기준 및 처리 방법 등 구체적인 업무수행 절차뿐만 아니라, 감정평가서 작성, 수수료 등 체계화된 기준마련도 필요하다.

2. 부동산 외 유형자산의 감정평가기준 외 측면 과제

1) 감정평가제도 측면

부동산 외 유형자산의 감정평가는 상대적으로 복잡하고 어려울 뿐만 아니라 조사내용 및 유형별 고려사항도 많고 판단이 용이하지 않아 특수한 전문성이 요구된다. 그러나 현행 「감정평가업자의 보수에 관한 기준(이하 “보수기준”）」에서 감정평가수수료 산정 기본원칙의 예외 규정을 적용하거나 수수료 할증을 적용하는 특수평가에 해당하지 않고, 보수 특약사항에도 해당하지 않는다.



15. ASA는 1952년 부동산 및 모든 평가 분야를 대표하는 전문 감정평가사로 구성된 비영리 국제조직으로, 6개 분야의 전문가 인증 및 교육 프로그램을 운영하고 있다(ASA 홈페이지 참고).

「보수기준」 제5조제1항에서 “일반적인 평가대상 물건의 감정평가에 비해 평가 난도가 높고, 시간이 많이 소요되는 감정평가에 대해서는 감정평가수수료에 할증률을 적용한다.”고 규정하고 있다. 조사내용이 많거나 구분 평가를 해야 하는 선박, 항공기 등을 중심으로 감정평가 시 수수료 할증률을 적용할 수 있도록 협회 차원의 노력이 필요하고, 실비 규정 또한 모든 자산평가에 적용될 수 있도록 개선이 필요하다.

2) 감정평가시장 측면

의제부동산, 미술품 등 특수동산 모두 타 자격사의 유사 감정평가행위와 관련한 쟁점이 있었고, 기계기구류는 2015년경 기계설비 전문평가사 도입이 추진되었다가 무산되었다. 특히 미술품, 서화·골동품 등 관련 시장에서는 「감정평가법」상 ‘감정평가’라는 용어를 공공연하게 사용해왔는데, 감정평가법인등이 아닌 자가 ‘감정평가사’, ‘감정평가사사무소’, ‘감정평가법인’ 이외에 ‘감정평가’ 용어 자체를 사용하지 못하도록 「감정평가법」 제52조(과태료)의 개정이 필요하다(정주희, 2018; 2020; 120).

미술품 등 특수동산의 감정평가시장이 확대되고 있는 상황에서 업무 주체의 혼동을 주지 않기 위해 앞으로는 적극적인 대응이 필요하다. 또한 협회가 진위감정을 전문적으로 수행할 수 있는 공신력 있는 기관과 MOU 체결 등을 통해 업무제휴 또는 협업 논의를 전개해나갈 필요가 있을 것으로 판단되고, 나아가 협업의 형태, 비용 등에 대해서도 논의할 필요가 있다.

3) 감정평가 관련 운영 측면

(1) 감정평가 교육 및 연수

현재 협회는 전체 감정평가사를 대상으로 매년 의무연수(집합연수 및 사이버연수)와 전문연수를 실시하고 있고, 실무수습연수(자격시험 합격자 대상), 재교육 연수제도[1년 이상 휴·폐업자(준회원) 대상] 등을 운영하고 있다. 국외 사례를 살펴본 결과, 미국감정평가사회(American Society of Appraisers; ASA)¹⁵에서 항공기 평가 전문교육과정(Aircraft Valuation Program), 기계/기술 전문가 교육과정(Machinery & Technical Specialties Program), 동산 평가 전문교육과정(Personal Property Program)을 실시하고 있는 것으로 나타났다.

국외 사례 등을 참고하여 부동산 외 자산별(무형자산 포함)로 세분화한 교육연수 프로그램 마련이 필요하고, 일회성이 아닌 지속적인 교육(매년)이 필요하다. 이 밖에도 다양한 분석기법의 이해와 접목을 위한 활용 사례(예: 미술품 X-ray 분석 등 과학적 분석기법 등) 소개 및 과학적·체계적 기법개발, 노하우(know-how) 공유 및 토론의 장 마련 등 전문인력 육성을 위한 다양한 지원 및 활동도 필요하다.

(2) 감정평가 관련 자료 구축

감정평가 업무실적 자료는 업계 내부적으로도 시장의 규모 및 추이 등의 파악 측면에서 중요한 의미를 갖지만, 외부적으로도 중요한 의미가 있다. 감정평가시장의 규모, 건수 등 해당 수치는 대내·외적으로 감정평가업계의

전반적인 경쟁력과 전문성을 의미하는 객관적 지표이기 때문에 유사 자격사 등의 출현을 미연에 방지하기 위한 차원에서 중요하고, 신뢰성 있고 세분된 감정평가 업무실적 자료는 업계에 대한 외부공격 방어 차원에서 매우 중요하다.

현재 협회 감정평가전산센터 등록시스템상 대상물건 코드가 세분되어있지 않거나 없는 경우, 개별법령, 관련 도서 및 자료집, 사용 목적(용도) 등에 따라 재분류 및 세분화가 필요하다.¹⁶ 이와 관련하여 협회는 업무실적을 직접 입력하여 등록하는 감정평가사(혹은 직원)의 현실적 애로사항에 대한 청취 및 교육도 필요할 것으로 판단된다.

¹⁶ 자동차는 「자동차관리법 시행규칙」 [별표 1]상 5개 유형으로, 건설기계는 「건설기계관리법 시행령」 [별표 1]상 27개 유형(특수건설기계는 8개)으로 구분하여 관리·운영하는 것이 필요하다. 선박은 사용목적(용도), 운송 대상 등에 따른 6개 유형(상선(여객선), 상선(화객선), 상선(화물선), 어선, 군함, 특수 업무선), 항공기는 「항공법」 제2조제1호에 따른 5개 유형으로 재분류하는 것을 검토할 필요가 있다. 기계기구류 또한 유형을 보다 세분하는 것이 필요한데, 향후 「동산시가조사표」(2018b)상 대분류 기준을 참고하여 26개 유형으로 재분류하는 것을 검토할 필요가 있다. 미술품 등 특수 동산은 본 연구 제3장 현황분석에서 구분한 유형을 바탕으로 세분하는 것을 검토할 필요가 있다.

참고문헌

□ 국내문헌

- 국무조정실 정부업무평가실, 2021, 4차 산업혁명 시대 기술·지식재산(IP) 등 가치평가 활성화 방안
- 국토교통부, 2019, 감정평가 관련 규정 개정안 마련 연구
- 국토교통부, 2020, 제1차(2021~2025) 부동산서비스산업 진흥 기본계획
- 정주희, 2018, 감정평가업자가 아닌 자의 불법행위 등에 관한 연구, 한국부동산연구원
- 정주희, 2020, 타 자격사의 유사 감정평가행위 실태파악 및 유형별 대응방안, 한국부동산연구원
- 정주희, 2021, 부동산 외 유형자산의 감정평가 현황과 과제, 한국부동산연구원
- 한국감정원, 2010, 선박감정평가
- 한국감정원, 2013, 유형고정자산 내용연수표
- 한국감정원, 2018a, 도입기계평가
- 한국감정원, 2018b, 동산시가조사표
- 한국감정평가사협회, 2013, 동산담보평가 실무매뉴얼
- 한국감정평가사협회·한국감정원, 2014, 감정평가 실무기준 해설서(1)

□ 보도자료

- 국토교통부 보도자료, 2020. 9. 10, “감정평가, 시장개선을 통해 새로운 활로 모색”
- 쿠키뉴스, 2020. 10. 24, “국내 유일 미술품 전문 감정사 김지효 미술품 특화 분야 개척 ‘매력’”

□ 관련 사이트

- 국토교통부, www.molit.go.kr
- 법제처, www.moleg.go.kr
- 한국감정평가사협회, www.kapanet.or.kr
- 한국부동산원, www.reb.or.kr
- ASA, www.appraisers.org





심표 교양



여행의 발견

계절의 선물, 담양의 여름을 걷다

NOW 부동산 키워드

최신 키워드로 알아보는 부동산 트렌드

방방곡곡 맛남

감정평가사의 방방곡곡 맛집 소개

책 읽는 즐거움

유럽 최후의 대국, 우크라이나의 역사 외 3

슬기로운 직장생활

직장인에게 필요한 가장 현실적인 공부법

인사이트

조각투자, 휴지조각 피하려면

POETRY

사거리 감정평가서

한국감정평가사협회는 일상을 살아가는 모든 이들에게 힘이 될 심표를 전달합니다.

계절의 선물, 담양의 여름을 걷다

봄꽃을 즐길 새도 없이 바빴던 봄을 마무리하며 기말고사를 앞둔 학생처럼 수없이 되뇌었다.

“이번 일만 끝나면 담양에 가야지.” “바쁜 것만 정리되면 담양에 가서 자전거를 타야지.”

어지러운 마음을 담양으로 달래가며 바쁜 일들을 해결하고 담양으로 가는 버스에 비로소 몸을 실었다. 서울에서 꼬박 네 시간 반이 걸리는 먼 곳이지만, 가는 내내 담양의 여름 바람이 마음을 간지럽혔으므로 지루하지 않았다. 자전거를 빌려 바람을 맞으며 담양을 누빌 생각에 마음은 한없이 가벼웠고 대나무 사이로 불어오는 바람 소리가 귓가에 들리는 것만 같아 더없이 설레었다.

댓잎의 초록이 선명해지고, 관방제림의 숲길엔 짙푸른 녹음이 우거지며, 메타세쿼이아 길의 청량함이 절정을 이루는 계절, 댓잎을 스치는 바람 소리가 마음속 근심마저 시원하게 날려주는 계절, 여름. 담양의 여름은 그된 시간을 잘 견뎠노라고 나에게 건네는 선물과도 같았다. 초록으로 가득한 담양 곳곳을 누빈 후, 국수거리의 시원한 국수 한 그릇을 마주하면 행복은 결코 멀리 있지 않음을 다시 한번 깨닫는다.

글, 사진. 장은정 여행작가



걷기만 해도 건강해지는 죽녹원의 길

걸으며 치유하는 길, 담양 죽녹원

초록이 가득한 담양 죽녹원의 대나무숲길을 걸으면 마음에 싱그러운 대나무 바람이 분다. 일상을 괴롭히던 마음의 소란은 대나무 사이를 유평하는 바람과 함께 흘러보내고, 초록빛 싱그러움으로 다시 마음을 채운다. 몸과 마음을 편안하게 이완시키고, 머리를 맑게 해주는 피톤치드 가득한 대나무숲길은 걷는 것만으로도 치유를 경험할 수 있는 치유의 길이다.

거센 바람이 불어도 살짝 흔들리기만 할 뿐, 바람이 걷히고 나면 금세 본래의 울곧은 모습을 회복하는 대나무숲은 바라보는 것만으로도 마음이 편안해지고 단단해진다. 속은 비었으나 쓰러지거나 꺾이지 않게 지탱하는 굳센 마디를 가진 대나무. 우리의 삶도 필요 없는 것들을 비워내고 마디를 굳세게 다지며 살아가면 대나무처럼 강건하고 유연해질까. 걸으며 사색하고 사색하며 비워내다 보면 조금은 더 건강해진 나를 만난다.

담양의 죽녹원 대나무숲은 2003년 5월에 문을 열었다. 31만㎡의 울창한 대나무숲에는 운수대통 길, 죽마고우 길, 철학자의 길, 추억의 셋길 등 총 8개의 산책로가 2.4km에 걸쳐 조성되어있다. 죽녹원을 가득 채운 대나무는 소나무의 4배에 달하는 이산화탄소 흡수량을 자랑한다. 대나무가 이산화탄소를 흡수해 스트레스 해소, 신체 이완 등 몸과 마음의 안정을 가져오고 행복감과 편안함을 증대시

켜 뇌 기능을 활발하게 만든다. 또 대나무와 댓잎이 뿜어내는 피톤치드는 나무가 자신을 보호하기 위해 발산하는 천연 항균물질로, 피톤치드가 가득한 숲길을 걸으면 몸속에서 스스로 살균작용이 일어나 머리가 맑아지고 심폐기능이 강화된다. 걷기만 해도 건강해지는 치유의 길이다. 죽림욕을 즐기며 걷는 산책로 끝에는 담양을 대표하는 정자들을 재현해놓은 시가 문화촌과 한옥 카페, 숙박이 가능한 한옥체험장이 있다.

Tip

뚜박이 여행이라면 담양 공용버스 터미널에 도착한 후 담양읍사무소를 먼저 찾을 것 신분증을 맡기면 자전거를 무료로 대여할 수 있다. 짐보관이 가능한 사물함도 무료로 이용할 수 있다. 터미널에서 도보 10분. ♣ 주소: 전남 담양군 담양읍 중앙로 83



담양을 대표하는 아름다움, 메타세콰이아 길

1972년 담양읍과 순창을 잇는 약 8km 구간에 약 2,000여 그루의 가로수를 심은 것으로부터 시작된 울창한 가로수길이다. 조성 당시에 심은 3~4년생 정도의 어린 메타세콰이아 묘목은 50년 가까운 세월 동안 20~30m 내외의 키다리 나무가 되어 울창한 가로수 터널을 만들었다. 2011년에는 메타세콰이아 길 중 일부 구간의 아스팔트를 걷어내고 흙길을 조성해 죽녹원-관방제림-메타세콰이아로 이어지는 생태숲길을 복원했다. 바로 옆에 새로운 국도가 뚫리면서 기존의 메타세콰이아 길은 호수와 공원, 체험장, 지질공원센터 등을 갖춘 '메타세콰이아 랜드'라는 이름의 생태공원으로 거듭났다. 봄에는 연둣빛으로 가득한 봄의 향기를, 여름에는 울창한 숲 아래의 시원한 그늘을, 가을에는 단풍잎이 만들어낸 단풍 터널을, 겨울에는 눈 덮인 가로수길의 비현실적인 풍경을 만날 수 있어 사계절 내내 아름다운 곳이다.

강바람이 머무는 숲길, 관방제림

1648년 영산강의 범람으로 인한 수해를 막기 위해 제방을 쌓고, 그 제방을 보호하기 위해 나무를 심어 만들어진 숲이다. 제방의 이름은 '관방제', 제





2



3

1. 눈이 맑아지는 메타세쿼이아 길.
2. 나무 사이사이에 넉넉하게 벤치가 마련되어 있어 쉬어가기에 좋다.
3. 국수거리의 국수는 야외에서 즐겨야 제맛이다.
4. 영산강을 중심으로 산책하기 좋은 숲길이 조성된 관방제림.
5. 관방제림의 산책로는 걷기에도, 자전거를 타기에도 좋다.

방을 따라 만들어진 숲의 이름은 ‘관방제림’이다. 약 370여 년 전에 심은 나무는 아름답고 숲을 이뤄 시민들과 관광객들의 사랑을 받는 걸기 좋은 산책로가 되었다. 숲을 이루는 나무는 대부분이 푸조나무다. 푸조나무는 바람과 병충해에 강한 편이라 보호수로 매우 적합한 성질을 갖고 있는 반면, 추위와 공해에 약해 도시에서는 잘 자라지 못한다. 관방제림의 푸조나무숲은 담양의 공기가 그만큼 따뜻하고 깨끗하다는 것의 상징이다. 푸조나무 외에도 느티나무와 팽나무, 벗나무, 은단풍 등 여러 종류의 활엽수들이 섞여 아름답고 다채로운 숲을 이룬다. 숲길을 따라 걸으면 따뜻한 강바람을 타고 온 숲 향기가 코끝에 머문다.

추억 한 그릇, 담양 국수거리

1970~1980년대 죽세공품을 만들어 팔던 죽물(竹物) 시장을 찾은 상인들과 서민들이 자주 찾으면서 만들어진 먹자골목이다. 전라도는 물론이고 전국 각지에서 대나무로 만든 바구니와 채반, 소반, 소쿠리 등 담양의 다양한 죽세공품을 사기 위해 모여들었고, 저렴하고 따뜻한 국수 한 그릇은 상인들과 서민들에게 이보다 좋을 수 없는 먹거리였다. 세월이 흘러 죽물시장은 사라졌지만, 시장터가 있던 자리엔 자연스럽게 국수거리가 생겨났다. 팽나무 그늘이 드리운 야외 식탁에 앉아 유유히 흐르는 영산강을 바라보며 먹어야 제맛이다.



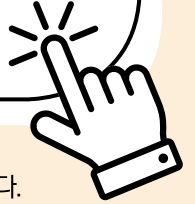
4



5



NOW 부동산 키워드



2022년 5월 10일, 새 정부가 출범하면서 많은 사람이 주목하고 있는 변화는 단연 ‘부동산 제도’이다. 특히 주택담보대출과 관련하여 개편에 대한 다양한 논의가 이루어지고 있는데, 이 과정에서 계속 언급되는 키워드들을 알아보자. 이를 알아두어야 새롭게 바뀌는 정책을 더 잘 이해할 수 있을 것이다.

DSR (Debt Service Ratio)



총부채원리금상환비율을 뜻하는 DSR은 개인이 받은 모든 대출의 연간 원리금을 연소득으로 나눈 비율로, 금융위원회가 대출 상환능력을 심사하기 위해 마련한 대출심사 지표이다. 이 대출에는 주택담보대출, 신용대출, 카드론 등 모든 대출이 포함된다. DSR 규제의 의의는 ‘갚을 수 있을 만큼 빌리자’는 대출 관행을 정착시켜 개인 차주의 부실은 물론 가계부채의 증가세를 억제하기 위함이다. 새로운 정부에서는 한때 부동산 정책을 언급하면서 DSR 규제 완화에 대해 거론하기도 했지만, 결국 규제를 그대로 유지하기로 했다. 하지만 최근 청년을 대상으로 미래 소득을 반영해 대출

한도를 늘리는 우회 완화 방안을 내놓고 검토하는 중이다. 이렇게 미래 소득이 반영되면 DSR의 분모인 소득이 증가해 DSR 비율도 함께 낮아져 대출 한도가 늘어나게 된다. 일부 금융권에서는 이를 두고 가계부채를 억제한다는 DSR 규제 본연의 취지가 무색해질 수 있다는 우려의 목소리를 내고 있다.

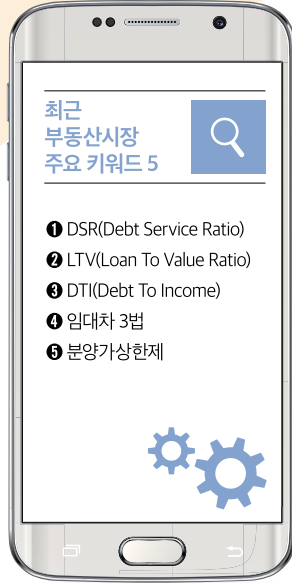
LTV (Loan To Value Ratio)



담보인정비율을 뜻하는 LTV는 자산의 담보 가치 대비 대출금액 비율로, 담보대출을 취급하는 하나의 기준이다. 주택담보대출에 부실이 발생할 때 은행은 담보물을 경매 등으로 처분하여 대출금을 회수하게 되는데 이때 회수액이 대출

액보다 부족하지 않도록 경매낙찰가와 부동산가격 하락 등을 고려하여 주택 가격 일정 비율 이하로 대출을 제한한다. 즉, LTV는 부동산시장의 변동에도 금융기관이 부실해지지 않도록 돕는 일종의 안전장치 역할을 하는 것이다. LTV의 규제는 DTI와 더불어 금융시장 및 부동산시장의 안정화를 위한 정부의 주요 정책수단이기도 하다. 새로운 정부에서는 이에 변화가 생겼는데, 지역과 상관없이 생애 첫 주택 구입자에 한해 LTV 상한을 현행 60~70%에서 최대 80%까지 확대하기로 했다. 또 생애 첫 주택 구입이 아니라도 규제 수준을 70%로 단일화하고 다주택자 LTV를 30~40%로 완화하는 방안도 추진 중이다.





DTI(Debt To Income)

총부채상환비율을 뜻하는 DTI는 주택을 구입하려는 사람이 주택담보대출을 받을 경우 채무자의 소득으로 대출 상환능력을 점검하는 제도다. 금융회사에 갚아야 하는 대출금 원금과 이자가 개인의 연 소득에서 차지하는 비중을 의미하며, 이는 부동산 담보물의 크기만으로 대출 한도를 결정하는 LTV와는 차이가 있다. 대출자의 상환능력을 검증한다는 점에서 개인신용평가시스템과 비슷한 개념이라고 할 수 있다. 현재 새로운 정부에서 규제를 완화하겠다고 밝힌 것은 LTV에 한해있는데, LTV를 아무리 높여도 DSR과 DTI 규제에 가로막혀 있으면 소득에 따라 대출 한계가 크기 때문에 세심한 보완책이 요구되는 바이다.

임대차 3법

2020년 7월부터 시행된 임대차 3법은 전월세상한제, 계약갱신청구권제, 전월세신고제 등을 핵심으로 하는 '주택임대차보호법' 개정안과 '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 개정안을 말한다. 전월세상한제를 통해 계약 갱신시 임대료 상승폭을 5% 이내로 제한하고, 계약갱신청구권제를 통해 임차인 계약 1회 연



장 권리를 부여하며, 전월세신고제를 통해 계약체결일로부터 30일 내 계약내용 신고를 의무화하는 것이다. 새로운 정부에서는 이를 '폐지'하기보다는 '개선'하는 데 방향을 맞추고 점진적으로 개편해 나갈 계획이다. 110대 국정과제로 시장의 혼선을 최소화하는 선에서 임대 리츠 활성화를 통한 민간임대 주택 공급 추진, 건설임대 등 등록임대 주택 확충도 추진하겠다고 밝혔다.

분양가상한제

주택 분양가를 일정 수준 이하로 설정하는 제도인 분양가상한제는 1999년 분양가 자율화 이후 고분양가 논란과 주택가격 급등에 따른 시장불안이 커지면서 2005년 투기수요 억제와 실수요자 보호를 위해 도입된 것이다. 분양가상한제의 목적은 분양가를 적정 수준으로 유지해 내 집 마련에 대한 부담을 줄이는 데 있다. 이전에는 공공택지와 공동주택에만 의무로 적용되었으



나, 2020년 7월 민간택지 분양가상한제가 시행되면서 모든 대상에 적용이 시작됐다. 새로운 정부에서는 현재 진행 중인 재건축사업을 가로막는 분양가상한제에 대한 검토에 들어갔으며, 폐지 논의도 이루어지고 있다. 이러한 결정이 집값을 자극할지, 공급을 활성화시켜 시장 안정에 기여할지는 지켜봐야 할 것이다.



감정평가 용어도 알아봅시다!

개별공시지가

시장·군수·구청장이 개별토지에 대해 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 결정·공시하는 단위면적당 가격을 말한다. 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 토지가격비준표상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준지공시지가에 곱하여 지가를 산정한다. 이후 감정평가법인·감정평가사사무소의 검증을 받고 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 결정·공시한다.

감정평가를 할 때 현장조사가 필수인데요! 그렇다 보니 감정평가사들은 오늘도 국민의 재산권 보호를 위해 전국 방방곡곡 열심히 다니고 있습니다. 감정평가사는 직업상 출장이 잦은 만큼 숨은 로컬 맛집을 종종 발견하기도 하는데요. 감정평가사가 출장 중에 만난 맛집은 어디가 있을까요? 감정평가사 맛집 로드 지금부터 소개합니다!

감정평가사의 방방곡곡 **맛집** 소개



※ 위 사진은 '마중한정식'의 메뉴 사진이 아닙니다.

더운 여름! 추천하고 싶은 가성비 한상차림

수도권에서 생활하다가 청주에 내려온 지 3년이 되어갑니다. 청주에는 특별한 맛집이 없다고들 하는데, 업무상 근처에 있어 알게 된 이곳 '마중한정식'은 신선한 재료를 사용하고 반찬 하나하나에도 정성이 느껴집니다. 시원한 녹차 물에 밥을 말아 굴비와 함께 즐기는 한상차림은 가성비 측면에서도 좋고 맛 또한 일품입니다. 지인들에게 적극적으로 추천하고 싶습니다.

✂ 상호_마중한정식 📍 위치_충북 청주시 상당구 문의면 대청호반로 845-5

- 신현기 감정평가사(감정평가법인삼일 충북지사)



방방곡곡 맛남 참여 이벤트

감정평가사 여러분, 출장 중 만난
맛집 이야기를 들려주세요~!
소정의 경품을 보내 드립니다.

시장인심 느껴지는 푸짐한 양과 저렴한 가격의 해장 칼국수

현장조사를 위해 대전에 방문했을 때였습니다. 전날 과음으로 인해 시원한 국물을 먹고 싶었는데 마침 대전역 앞 시장 골목에 칼국수 집이 있었습니다. 허름한 가게인데도 불구하고 사람들이 북적였던 기억이 납니다. 칼국수 가격이 5천 원으로 저렴하지만, 나오는 양은 8천 원은 족히 받아야 할 것 같이 푸짐합니다. 음식이 나오고 국물 한입에 숙취가 사라지는듯했고 맛 또한 좋았습니다. 또 방문하고 싶네요.

☞ 상호_ 김화칼국수 📍 위치_ 대전 동구 중앙로203번길 28

- 윤성준 감정평가사(삼참감정평가법인 본사)

신선한 전복이 느껴지는 사천 전복죽

전복죽을 좋아해서 전국에 유명하다는 곳을 많이 가봤는데, 제일 맛있다고 생각하는 곳입니다. 사천은 해산물 시장이 유명한데, 확실히 신선한 재료를 사용해서서 그런지 비린내도 나지 않고 전복도 많이 넣어주십니다. 포장도 가능합니다. 근방으로 출장 오는 평가사님들께 추천하고 싶습니다.

☞ 상호_ 삼다도전복죽 📍 위치_ 경남 사천시 팔포3길 2

- 김응복 감정평가사

에디터 Pick!



**“직접 만든 두부의 고소함이
진리인 지리산 맛집”**

지리산 근처 현지인이 추천한 두부 맛집을 소개합니다. 아침 일찍부터 영업하니 남원 쪽 현장 가시는 분들뿐 아니라 지리산 산행을 시작하시는 분들께도 추천하고 싶네요. 순두부부터 전골, 콩국수까지 콩 요리까지 국산 콩으로 만들어 더욱 고소하고 맛있으니 꼭 한번 들려보세요!

☞ 상호_ 산내순두부

📍 위치_ 전북 남원시 산내면 대정길 129



**“사장님이 직접 만드는
건강한 순대”**

경남 사천시에 위치한 ‘사천진짜순대’를 추천합니다. 이곳에서 나고 자란 친구에게 소개받은 맛집인데요. 사장님이 23가지 재료를 넣어 직접 건강식 순대를 만드시는 곳입니다. 순대 맛이 담백하고 깔끔해서 서울에 올라온 뒤에도 자꾸만 생각이 나네요. 근처 삼천포나 진주에 가볼 일이 있으시면 한 번 꼭 방문해 보세요 좋겠습니다.

☞ 상호_ 사천진짜순대

📍 위치_ 경남 사천시 사천읍 진삼로 1345-1



심포 교양

책 읽는 즐거움

유럽 최후의 대국, 우크라이나의 역사

장대한 동슬라브 종가의 고난에 찬 대서사시



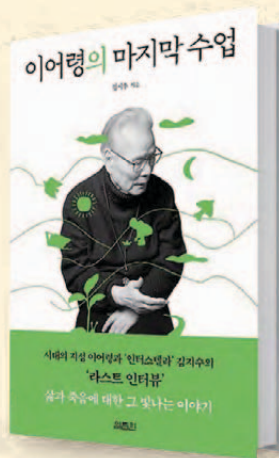
고대에서 현대까지 현장감 있게 담아낸 우크라이나 통사

러시아의 우크라이나 침공으로 세계가 떠들썩하다. 우크라이나에는 어떤 역사가 있을까? 우크라이나는 예부터 유럽의 곡창지대에 일찍이 과학기술 수준까지 높았고 문화예술인도 다수 배출했다. 하지만 우크라이나는 역사적으로 지배받고 독립하기를 반복하면서 고난의 시간을 보냈다. 저자는 전 우크라이나 대사이자 국제관계학 교수로서 우크라이나의 긴 역사를 풀어쓰고, 고초 속에도 어떻게 번창할 수 있었는지 계기를 소개한다. 전 세계가 긴밀하게 연결된 지금, 한 지역의 이슈는 전 세계에 영향을 미친다. 그리고 국가 간 분쟁은 다양한 질서를 뒤바꾼다. 우리는 이 소용돌이와 무관할 수 없고 이 책을 통해 우크라이나와 전쟁 발발의 역사적 배경을 이해할 수 있다.

저자: 구로카와 유지 역자: 안선주 페이지수: 296쪽 가격: 16,000원 출판사: 글항아리

이어령의 마지막 수업

삶과 죽음에 대한 그 빛나는 이야기



시대의 지성 이어령과 '인터스텔라' 김지수의 '라스트 인터뷰'

이어령 선생은 말했다. "마이 라이프는 기프트였다" 초대 문화부 장관을 역임한 이어령 선생은 문화 평론가, 언론인, 교수 등으로 활동하며 시대정신을 이끌었고 한국 문화를 전 세계에 알린 업적이 있다. 이 책은 시대의 지성이라 불리는 이어령 교수가 암 투병을 하면서 죽음 곁에 삶, 삶 속에 죽음을 주제로 대화한 내용을 담고 있다. 사랑, 용서, 행복, 과학, 종교, 꿈, 돈... 다양한 주제를 넘나들며 지혜로운 답이 쓰여있다. 삶에 대한 고민이 있다면 이어령 선생의 마지막 인터뷰를 읽어 보면 어떨까? 어쩌면 인생에 대한 새로운 시각을 찾게 될지도 모른다.

저자: 김지수, 이어령 페이지수: 320쪽 가격: 16,500원 출판사: 열림원

K A P A 가 추천 하는 책

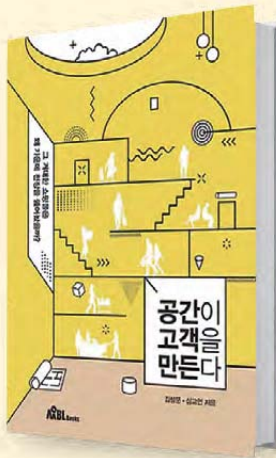


공간이 고객을 만든다

그 거대한 쇼핑몰은 왜 가운데 천장을 뚫어놨을까?

모든 공간은 기획된다

타임스퀘어의 뺑 뚫린 중앙, 이케아의 불편한 동선 구조는 어떻게 만들어진 걸까? 타임스퀘어는 천장이 흰히 보여 고객이 쾌적함과 개방감을 느끼고 더 즐겁게 쇼핑하게 만든다. 이케아의 복잡한 동선은 빙 둘러 가게 해 여러 물건을 사게 만든다. 많은 상업시설은 동선부터 물건의 위치와 구성, 개방감, 불편함, 재미, 향기와 같은 비가시적인 요소까지 치밀하게 설계해서 고객을 유치하고 오래 머무르게 한다. 이 책에서는 부동산 마케터와 도시계획가가 다년간의 경험과 연구를 바탕으로 공간 기획 전략을 이야기한다. 실무 사례와 이론이 만나 흥미로우면서도 신뢰 있는 이야기가 소개된다. 관련 종사자가 아니더라도 누구나 재미있게 읽을 수 있는 교양서다.



● 저자: 김성문, 심교언 ● 페이지수: 480쪽 ● 가격: 20,000원 ● 출판사: 무블출판사

취향의 경제

취향의 시대는 산업과 소비를 어떻게 바꾸는가

취향, 위대한 거부의 몸짓

그동안 사람들은 가족과 직장에서 안정감과 유대감을 얻었다. 하지만 우리가 살아가는 환경의 변동성이 심해지면서 결혼과 가정을 이루는 일, 직장에서의 전통적인 공동체를 찾는 건 더는 당연한 일이 아니다. 그 대신 사람들은 '취향'을 통해 정체성과 유대감을 발견한다. 회사 회식은 싫지만, 취향 모임에는 기꺼이 참석하며, 가족과 함께 TV를 보는 대신 SNS 활동을 활발히 한다. 취향을 매개로 하는 경제적 활동은 새로운 가치 창출의 중심이 되고 있다. 요즘 디깅소비*가 확산한다. 본인이 좋아하는 분야를 다양한 방식으로 향유하는 게 최근 트렌드다. 취향 존중의 문화가 무엇인지, 취향이 어떻게 문화가 되고 자본이 되었는지, 한국의 취향 시장은 어떠한지, 취향 추구가 불평등과 혐오를 완화하는 방향으로 나아가려면 어떻게 해야 하는지 이 책 한 권으로 알아보자!



● 저자: 유승호 ● 페이지수: 320쪽 ● 가격: 18,000원 ● 출판사: 따비

* 디깅소비: '파다'를 뜻하는 영어단어 'dig'에서 파생한 것으로, 소비자가 선호하는 품목이나 영역에 깊게 파고드는 행위가 관련 제품의 소비로 이어지는 것을 의미하는 신조어(출처: 시사상식사전)



‘지금 아는 것’보다 ‘앞으로 새로운 것을 알아나가는 방법’이 중요해진 시대, 직장인에게 필요한 가장 현실적인 공부법

다람쥐 쳇바퀴 도는 것과 같은 회사생활로 지친 당신, 더 나은 ‘내 모습’을 위해 ‘다시 공부해볼까?’ 고민하는 분들께 가장 필요한 ‘직장인 공부법’을 알려드립니다.

글. 이형재 작가

다시 시작! 직장인 공부

200만 원 남짓한 돈을 월급으로 받으며 야근을 밥 먹듯이 했던 그때, 저는 ‘직장 다니면서 공부를 해볼까?’ 하는 결심을 하게 되었습니다. 나름 어려운 시험에 합격해 공무원이 되었지만, 밤늦게 퇴근하고, 여러 잔심부름을 하며 몇 개월 직장생활을 하다 보니, 입사할 때의 포부는 이미 머릿속을 떠난 지 오래되었더군요. 경제적인 문제도 고민이 되었습니다. 아무리 열심히 일해도 서울 한 모퉁이의 원룸을 벗어나지 못했으니, 미래의 경제적인 풍요도 보이지 않더라고요.

“당장 이 직장을 그만둔다고 고민이 해결될까?”

저는 지치고 피곤한 날들을 뿌리치기 위해, 사표를 던지는 단기적 해결책이 아닌 근본적 해결책을 찾기 위해 다시 공부하기로 결심하게 되었습니다. 학생 때는 ‘부모님 또는 선생님이 공부하라고 하니깐’, ‘학생이니 까’라는 이유로 공부했지만, 직장인은 다르죠. 직장인이 공부하게 된 데에는 분명한 이유가 있습니다. 확실한 목표를 잡고 공부하기에는 직장인이 더 유리합니다.

목표에 ‘나의 생각이 얼마나 들어가 있는냐’에 따라 노력의 강도는 달라지게 됩니다. 예를 들어 볼까요? 주변 사람들이 “담배 끊어라!”라고 잔소리를 해서 어쩔 수 없이 시작한 금연 결심보다 의사의 “앞으로 계속 담배를 피면 건강이 악화될 수 있습니다.”라는 말을 듣고 한 금연 결심이

더 오래 유지됩니다. 결국 나의 생각이 많이 들어간 목표가 나를 움직입니다. 직장인의 공부는 내 생각을 많이 넣어서 출발할 수 있다는 점이 큰 장점입니다.

“앞으로 무엇을 하며 어떻게 먹고 살아야 하나?”

저는 공무원 생활을 하면서 전문성을 키워보기 위해 원래 근무하던 국무총리실에서 조세심판원으로 옮기기로 했습니다. 자리를 옮길 때만 해도 세법에 대해서는 거의 아는 바가 없었고, 그저 의욕적으로 전문성을 키워보기 위한 선택이었죠. 물론, 아무래도 세무 쪽으로 경력을 쌓으면 ‘퇴직 이후에도 일할 수 있지 않을까?’하는 마음도 있었습니다.

조세심판원에서 근무하는 직원 중 약 40%는 자격증(변호사, 공인회계사, 세무사, 관세사) 보유자더군요. 처음 저는 조금 움츠러들었습니다. ‘내가 잘 해낼 수 있을까?’ 처음 업무를 시작한 후 약 1년 동안은 말 그대로 ‘주경야독’하는 생활을 했습니다. 밤에는 세법과 회계학 공부, 낮에는 업무처리였죠. 과장님의 도움으로 업무는 소위 ‘뽕꾸’없이 근근이 버틸 수 있었네요. 아슬아슬하게 기한을 맞춘 경우도 많았습니다. 그런데 돌이켜보면 그때가 정말 소중한 시간이었습니다. ‘내가 무엇을 공부해야 하는지 정확하게 알고, 공부한 것을 바로 업무에 적용해보며 보람을 느낄 수 있는 시간이었으니까요. 결국 내가 하고 싶은 것이 뚜렷하고, 해야 할 것이 명확하게 보이니 오히려 공부하기는 수월했습니다. 보람도 있었고요. 이것이 직장인 공부의 매력 아닐까 생각합니다.

시간 관리가 직장인 공부의 핵심

직장인이 되어 공부하는 사람들은 많습니다. 제 주변도 마찬가지였죠. 대학원에서 박사과정을 밟고 있는 국장님, 유학을 가기 위해 점심시간에 전화영어를 하는 과장님, 이코노미스트지를 번역하여 함께 읽어보거나, 대법원 판례를 정리하는 학습 동아리에 참여하는 것과 같이 직장인들은 저마다의 방식으로 공부를 하고 있었습니다.

그런데 많은 경우 실패하였습니다. 실패하는 가장 큰 이유는 '시간 관리를 잘하지 못해서'였더군요. 사실, 일하며 공부하는 것이 쉬운 일은 아니죠. "퇴근하면 피곤한데 무슨 공부야?"라는 말이 나오는 것도 당연합니다. "그래! 공부 한번 해봐야겠다!"라고 결심을 해도 한 달을 지속하기 어렵습니다. 갑자기 업무가 바빠지기도 하고, 회식 또는 외근이 생기게 되면 하던 공부를 며칠간 손 놓게 됩니다. 그러면 공부의 흐름이 끊기게 되고, 다시 공부하기가 쉽지 않습니다. 이런 일을 몇 번 겪다 보면 공부할 의욕이 생기지 않게 되죠.

직장인의 공부는 '빡빡하게 공부하기'보다 '컨디션을 고려한 '느슨한 시간 관리'가 필요합니다. 너무 힘들게 공부하면 오래 공부할 수도 없습니다. 퇴근 후 밤 12시까지 공부하고 있다 보면 '내가 이렇게 살아야 해?'하는 생각이 들며, 소위 '현타'가 옵니다. 직장인이 효율적으로 공부하기 위해서는 주말과 주중의 공부시간을 잘 배분해야 합니다.

공부와 휴식의 징검다리 만들기

저는 자격증 시험을 공부할 때 주중에는 3일 정도, 하루 3시간 내외로 공부했습니다. 출퇴근 시간을 이용해서 1시간 정도 공부했고, 퇴근 후 2시간 이내로 공부해서 밤 11시 전에 그날 공부를 마무리했습니다. 그래야 휴식 후 자정 전후에 잠을 잘 수 있고, 자기 전에 조금 휴식을 하며 놀 수도 있습니다. 주말에는 오전과 오후로 나누어 하루에 6시간 정도 공부할 수 있도록 계획했습니다. 6시간이 많게 느껴질 수도 있지만, 시간 관리를 잘하면 충분히 확보할 수 있는 시간입니다.

주말 오전 9시부터 낮 12시까지 3시간의 공부시간을 확보하고, 낮 12시에서 저녁 7시까지의 낮잠 또는 여가시간으로 활용하였습니다. 여가시간에는 친구도 만나고 경조사도 챙깁니다. 이후 저녁에 7시부터 밤 10시까지 3시간 정도 공부를 합니다. 주말에도 가급적이면 밤 10시 이후에



는 공부를 하지 않았습니다. 10시 이후에는 하고 싶은 것을 하며 시간을 보내고 잠을 잤습니다. 이렇게 공부와 휴식을 섞으면 공부할 때는 집중력 있게 공부하면서도 여가생활을 챙길 수 있습니다.

"꾸준함은 의지에서 오는 것이 아니라 꾸준히 생활할 수 있도록 관리해야 하는 것이라 생각합니다." 밸런스를 맞춘 시간 관리를 통해 공부를 계속 이어나갈 수 있습니다.

직장인의 공부로 기회를 엿다

직장인이 공부를 할 때 주의해야 할 점이 있습니다. 절대로 초조해하지 말 것! 공부를 결심하고 목표를 세우고 나면, 단기간에 성과를 내고 싶은 조바심이 생기기 쉽습니다. 당장은 직장이 있습니다. 당장의 경제적 안정이나 스펙을 위한 자격 조건이 아닌, 온전히 나 자신의 성장을 위한 공부에 매진할 수 있다는 신분이 바로 직장인입니다. 멀리 보며 느긋하게, 그러나 단호한 발걸음으로 하루 한 발짝씩 나아가겠다는 마음으로 공부합시다.

차근차근 공부하다 보면 기회가 열리게 됩니다. 저 또한 마찬가지였어요. 3년 전까지만 해도 철밥통의 대명사였던 공무원이던 내가 지금 내 본캐는 '강사', 부캐는 '작가'로 살고 있습니다. 이 기회를 열게 된 것은 직장인이 되어 공부를 하면서 여러 자격증을 취득하였고, 직장인이 되어 탄 여러 자격증들 덕분에 <직장인 공부법>이라는 책을 쓰게 되었기 때문입니다. <직장인 공부법> 책 덕분에 학원에서 강의할 기회를 우연히 얻게 되었네요. 직장인이 되어 차근차근 공부를 하게 된 것이 '기회가 움츠름치게 된 첫 지점'이 아니었나 생각합니다. 이렇게 공부는 계속해서 긍정적인 시너지를 만들어내고 있습니다.

조각투자, 조각가.

글. 노유선 기자(포브스코리아)

휴지 조각 피하려면



매년 세계 곳곳에서는 합리적 가격대의 미술 작품을 소개하는 ‘어포더블 아트 페어(Affordable Art Fair·AAF)’가 열린다. 이름 그대로 감당할 만한 수준의 작품들이 전시된다. 어포더블 아트 페어는 한때 ‘귀가 아니라 눈으로 사세요(Buy with your eyes, not your ears)’라는 문구를 슬로건으로 내세운 적이 있다. 문구는 작품에 대한 주관적인 해석, 판단, 평가보다 전문가의 해설, 작품 판매이력, 작가 정보를 우선시하는 의존적 태도를 지적한다.

어포더블 아트 페어가 떠오른 건 최근 미술품 조각투자 열풍 때문이다. 신(新) 재테크 수단인 조각투자는 아직 소비자 보호장치가 불충분하고 투자 위험성이 높은 편에 속한다. 그럼에도 미술품 투자자들의 의존적 태도가 조각투자에도 반영된다면 그들의 투자는 ‘휴지조각’이 될 가능성이 높다. 조각투자 플랫폼 사업자가 제공하는 정보의 정확성 여부, 미술품 조각투자에 대한 법령 부재, 신종 증권 해당 여부 등을 살펴본다.



Affordable

Art Fair



“정보의 정확성? 저희 소관 아닙니다”

조각투자는 미술품, 부동산, 음악 저작권 등의 자산을 지분 형태로 쪼갬 뒤 다수의 투자자가 공동으로 투자하는 방식을 말한다. 소액으로도 고가 자산을 분할해 보유하고 거래를 통해 차익을 얻을 수 있어 새로운 재테크 수단으로 각광받고 있다. 하지만 초기 단계인 만큼 투자 위험성도 높다는 것이 금융당국의 입장이다.

금융감독원은 지난 4월 “운용구조나 투자위험에 관한 정보가 충분히 제공되지 않거나, 투자자가 확인할 수 있는 정보를 제공하는 사례가 있다”며 조각투자에 대해 소비자 경보를 발령했다. 또 “정보가 사실과 다를 수 있으며 과장 광고로 인해 투자자의 오인을 유발할 수 있음에 유의해야 한다”고 당부했다.

미술품 조각투자 플랫폼(웹, 앱 포함)들은 동일·유사 작품 연평균 가치 상승률을 비롯해 작가의 최근 3년간 평균 경매 횟수, 경매 총 거래 금액 추이, 경매 총 거래량 추이, 장르별 거래비율 등 상당히 다양한 정보를 이용자들에게 제공하고 있다. 특히 판매 작품의 호당 가격을 제시하며 투자 가치성을

조각투자가 실물자산의
소유권을 분할해
취득하는 방식이면,
다시 말해 증권이 아닐
경우 투자자는 민·상법의
적용을 받아 조각투자
사업자의 사업 성패와
무관하게 재산권 등
권리를 행사할 수 있다.



강조하고 있다.

하지만 일부 플랫폼들의 약관 및 유의사항을 보면, 작품 정보의 사실 여부에 대해 책임을 회피하려는 조치들을 확인할 수 있다. A사는 공동구매 약관에서 ‘회사가 제시하는 작품에 대한 모든 정보는, 회사가 아는 한, 사실에 부합하거나 그러한 사실을 근거로 한 의견이나, 회사가 그 정확성에 대하여 진술 및 보장하는 것은 아니다’라고 명시했다.

B사는 유의사항에서 ‘본 투자 보고서의 기초가 되는 미술품 판매 데이터는 제3자로부터 제공된 것으로 정확하지 않을 수 있다’고 했다. 정확성을 확신하지 못하는 정보를 제공해 플랫폼 이용자의 투자를 유도했을 뿐만 아니라, 사측에 정보를 줬다는 제3자가 누구인지도 명확하게 밝히지 않았다.

또 다른 플랫폼 C사는 작품 설명 시 작가의 여러 작품 중 가격상승추이가 급격한 것만 추려서 안내하는 등 선택적 정보를 이용해 투자자들의 지갑을 열고 있다. 작품 판매를 위해 다양한 정보를 제공하면서도 허위·과장 정보에는 책임지지 않겠다는 것이 일부 조각투자 플랫폼의 입장이다.

법의 사각지대에 놓인 미술품 조각투자

미술품 조각투자 관련 법령이 없다는 점도 우려스러운 대목이다. 이재경 건국대 상허교양대학 교수는 ‘미술품 분할소유권 거래의 법률적 성질(2021)’이란 논문에서 “조각투자에 대한 법령 또는 선형 판례 등 규율 체계가 전무한 실정”이라며 “기존 민법이나 상법으로 규율되지 못하고 이에 대한 실무적인 연구가 필요한 상황에 이르렀다”고 지적했다.

우선 미술품의 분할소유권(공동소유권)을 명확히 규정한 법령이 없다. 따라서 조각투자 플랫폼이 제공하는 권리증이나 소유권 계약서가 법적 효력을 가지는지 확인할 필요가 있다. 블록체인 기술을 도입해 회계장부의 위변조를 방지한다고 하지만 이마저도 법적 효력 여부가 뚜렷하지 못하다. 금융감독원은 “유통시장 감시장치가 없어 가격조작 등에 노출될 가능성이 크다”고 경고했다.

미술품 조각투자가 ‘신증증권’인지 여부도 투자자들이 눈여겨봐야 할 지점이다. 금융위원회는 지난 4월 “조각투자 상품의 경우 권리 구조, 세부 계약내용 등 개별 상품의 실질에 따라 증권에 해당할 가능성이 있음에도, 투자자들이 막연히 조각투자대상 실물자산 등을 직접 소유하는 것으로 인식하는 경우가 많다”며 ‘조각투자 등 신증증권 사업 관련 가이드라인’을 배포했다.

금융위원회는 조각투자 플랫폼 사업자조차 자사 상품이 증권에 해당하는지 검토하지 않은 채 증권 발행 및 유통 관련 규제를 준수하지 않고 있다고 지적했다. 조각투자가 실물자산의 소유권을 분할해 취득하는 방식이면, 다시 말해 증권이 아닐 경우 투자자는 민·상법의 적용을 받아 조각투자 사업자의 사업 성패와 무관하게 재산권 등 권리를 행사할 수 있다.

반면 조각투자가 자산에서 발생하는 수익에 대해 지분만큼 청구권을 가지는 경우라면 증권성이 인정돼 자본시장법의 적용을 받게 된다. 현재 미술품 조각투자의 증권 여부에 대해 금융당국은 검토에 들어간 상태다. 증권으로 인정될 가능성은 적



지 않다. A사의 경우 작품 소유권에 따른 '매각수익'과 '거래수익' 외에 '운영수익'이라는 또 다른 수익구조가 있다.

A사는 공동구매 약관에 '외부 임대 및 이벤트에 활용하는 방식 등으로 운영할 수 있다'며 '이 경우 조각권자는 작품의 보관, 관리 및 운영 위탁의 대가로서, 작품의 운영으로 발생한 수익금을 회사에 수수료로 지급한다'고 명시했다. 일각에서는 자산에서 발생한 운영수익을 '작품 보관 및 관리 수수료'로 활용한다면 증권성의 근거로 볼 수 있다고 말한다.

플랫폼 사업자의 노력에 따라 작품을 높은 가격에 매각할 수 있다는 점도 조각투자가 증권으로 인정받을 수 있는 부분이다. B사의 경우 국내외 갤러리, 아트 딜러, 개인 소장자 등이 구매 의사를 밝히면 작품 매각 여부에 대해 소유권을 가진 이용자들의 투표가 진행된다. 여기에서 잠재적 작품 구매자를 확보하는 일은 플랫폼 사업자의 역할이다. 사업자의 미술 시장 네트워크가 얼마나 견고한지에 따라 작품 매각 속도가 달라지는 셈이다.

조각투자 플랫폼을 전적으로 신뢰하기엔 아직 성급해 보인다. 플랫폼에 의존하기보다 양질의 정보를 찾아 스스로 발품을 팔아 보자. 작품 투자에 확신이 없다면 걸음을 조금 천천히 내딛어보자. 전문가들은 작품 보는 '안목'이 있어야 작품 가격을 내다보는 '촉'이 뒤따른다고 말한다. 시간이 다소 걸릴지라도 작품에 대한 이해도를 높이는 데 주력한다면 안전한 투자와 동시에 안정적인 수익 창출 모두 가능해질 것이다.

사거리 감정평가사

글 배종영 감정평가사(동명감정평가법인 본사)

반세기를 건너 찾은 사방四方은
어릴 적 내가 살았던 소읍의 작은 사거리다.

나는 그럭저럭 인간의 재화를 감정하는 직업을 얻었다.

사거리를 감정하기 위해선 우선
각지의 모서리를 달래야 한다.
사라지는 차량의 뒤를 세야 하며
햇볕의 노선도를 살펴야 한다.
각각 계절의 선두이거나 후미로 사라지는
길들의 방향도 살펴야 한다.

사거리의 평가가 애뜻한 것은
내가 떠나온 방향과 내가 기다린 방향이
서로 마주 보고 있다는 것이다.
사거리에서는 헤어지고 그리워하는 것이 바람처럼 둥글다.

다닥다닥 붙은 따개비 같은 집들과 늪어가는 대문들
장독대 옆 앵두나무도 헉헉 숨이 차다.
살아있는 것들은 모두 한때는 흥청거렸던 반경半徑으로
휘어지거나 잠잠해져 간다.

드라이버 끝의 수나사 같은 정착지들
빙글빙글 돌아서 뿌리내린 곳
사거리의 어느 쪽은 내 어머니가 끝까지 바라본
나의 뒷모습이거나 내가 애써 외면한 어머니의 눈빛이다.

어디든 갈 수 있는 사거리,
떠나고 기다리고, 사거리는 지금도 봄비지만
추정 불가의 이자율 같은 그리움이다.



배종영 감정평가사

고려대 법대 졸업
시 현실 등단(2014)
매일신문 매일시니어문학상(우수상)
경북일보 호미문학상(금상)
노계 박인로 전국 백일장
천강문학상(대상) 수상
전 (주)경일감정평가법인 대표이사 역임
현 (주)동명감정평가법인 재직

※ 본 작품은 2016년 매일신문
<매일시니어문학상> 우수상 수상작입니다.





똑똑 부동산



부동산을 보는 눈

엔데믹 시대, 다시 생기 찾는 도보 상권

핫이슈

5년간 집값 올랐는데...
새 정부, 내 집 마련 '구원투수' 될까

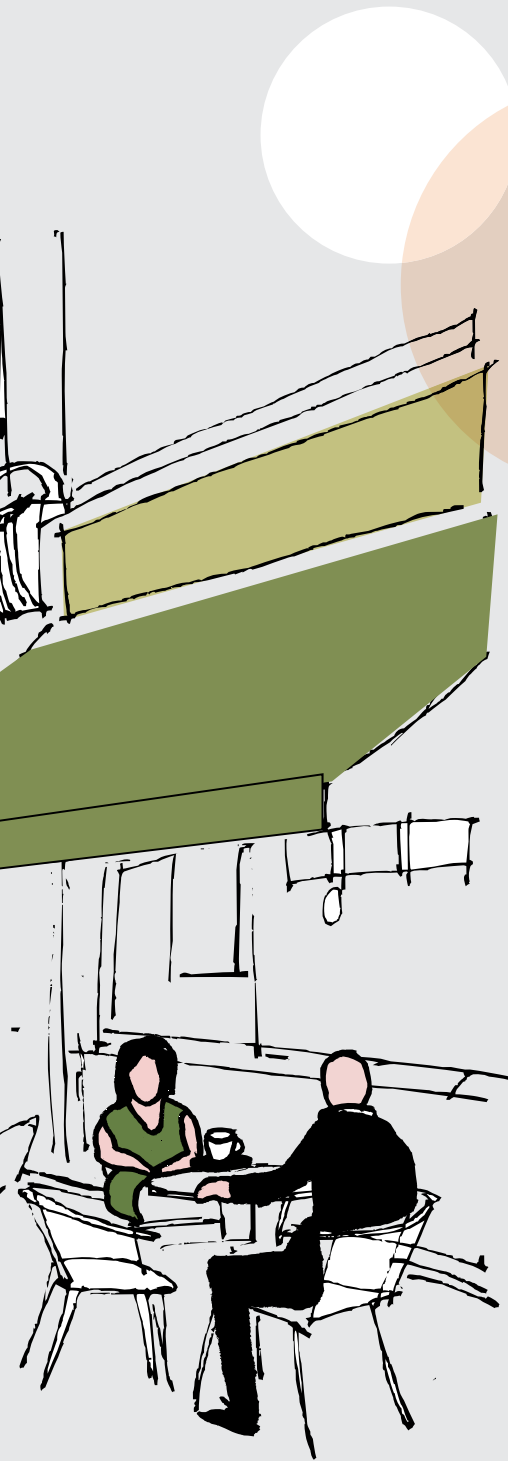
논문 맛보기

- 빈집의 가치하락을 추정
- 부동산 공시가격현실화정책의 재정립과 향후과제

궁금한 감정평가

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답





다시 생기 찾는 도보 상권

코로나19가 퍼진 지난 2년간 상업용 부동산시장은 암흑기를 겪었습니다. 대부분 상권은 정부의 거리두기 규제로 유동 인구가 줄고 상가 수익률이 바닥을 쳤습니다. 이제 코로나19 팬데믹(세계적 유행)이 종료되고 엔데믹(풍토병) 시대에 들어섰습니다. 일상이 회복되면서 움츠렸던 상권 회복에 대한 기대가 커지고 있습니다. 주택시장에 쏟렸던 뭉치돈이 상가 등 수익형 부동산으로 흐를 것 이란 관측도 나옵니다.

글. 심은지 기자(한국경제신문 건설부동산부)

답답함을 느꼈던 사람들 도보 상권으로

코로나 팬데믹 시기엔 누구나 답답함을 느꼈을 겁니다. 사람들과 만나고 싶은 마음과 거리를 거닐고 싶은 욕구가 어느 때보다 큰 시기였습니다. 엔데믹 시대가 본격화하자 가장 먼저 도보 상권이 주목받는 이유입니다. 사람들이 걸어 다니며 둘러보는 즐거움을 느낄 수 있는 도보 상권은 엔데믹 시대에 가장 각광받는 상권이 될 것이라고 전문가들은 입을 모읍니다. 친구, 가족, 회사 동료 등 지인들과 함께 시간을 보내는 기쁨도 크지만 이와 더불어 도보 상권에서 거리를 걷는 행인을 보는 것만으로도 일상을 찾은 안도감을 줍니다. 이국적인 상점과 매력적인 카페, 미술관 등이 어우러진 곳이라면 금상첨화입니다. 용산 한남동 상권이 대표적입니다. 전통적인 이태원 상권은 음식점과 술집, 유흥주점들이 주로 있는 데 비해 한남동

상권은 미술관, 갤러리, 고급 레스토랑 등이 자리합니다. 주로 제일기획 본사로부터 한강진역(블루스퀘어)까지를 한남동 상권, 녹사평역에서 제일기획 본사까지를 이태원역 상권으로 구분합니다. 한남동 상권은 패션 거리로도 부상 중입니다. 명품 브랜드 구찌가 작년 5월 서울 강북 지역 첫 플래그십 스토어인 '구찌 가옥'을 한남동에 선보이면서 골목 상권까지 활기를 띠고 있습니다. '나인원한남', '한남더힐' 등 초고가 주택가에서 접근하기 쉽고 남산 산책로를 끼고 있어 여러모로 핫플레이스의 면모를 갖췄습니다.

청와대 개발 최대 수혜지, 삼청동

대통령 집무실이 용산으로 이전한 여파로 삼청동, 서촌 등의 상권도 살아나고 있습니다. 그동안 청와대 통행이 제한됐던 만큼 이 일대 상권은 뻗어 나가는 데 한계가 있었습니다. 대통령실이 용산으로 옮겨가고 청와대가 개방되면 유동 인구가 당연히 급증하게 됩니다.

삼청동 상권은 74년 만에 청와대를 개방한 이후 활기가 넘치고 있습니다. 청와대를 둘러본 관광객들이 가까운 삼청동을 찾으면서 식당과 카페들이 북적입니다. 청와대 관람객은 하루 3만9,000여명에 이릅니다. 서울시 우리마을가게 상권분석서비스에 따르면 작년 4분기 삼청동 개업 건수는 17건으로, 전년 동기(9건)보다 8건 늘었습니다. 아직 올해 수치는 나오지 않았지만 삼청동 곳곳에서 상권이 살아나는 분위기를 느낄 수 있습니다.

삼청동 일대는 청와대 개방과 더불어 이견희 기증관 설립이라는 개발 호재도 있습니다. 서울시는 이를 계기로 걷기 좋은 길을 조성하려는 움직임을 보입니다. 바로 '송헌 지름길' 조성 사업입니다. 청와대 공원화와 더불어 이견희 기증관에 송헌동에 들어서고 삼청동 국군서울지구병원 부지가 주차장으로 개발되면 관광명소들이 하나의 길로 연결됩니다. 서울시는 송헌동을 광화문~북촌~인사동을 잇는 거점으로 삼아 이른바 '송헌 지름길'을 조성합니다. 송헌동 부지(3만6642㎡)는 공원으로 활용할 계획입니다.



사람들이 걸어 다니며 둘러보는 즐거움을 느낄 수 있는
 도보 상권은 엔데믹 시대에 가장 각광받는
 상권이 될 것이라고 전문가들은 입을 모읍니다.
 친구, 가족, 회사 동료 등 지인들과 함께 시간을 보내는
 기쁨도 크지만 이와 더불어 도보 상권에서 거리를 걷는
 행인을 보는 것만으로도 일상을 찾은 안도감을 줍니다.



MZ세대 놀이터 된 청담동 상권

MZ세대(1980년대 초~2000년대 초 출생한 밀레니얼 세대)들이 발길을 돌리면서 부활하는 상권도 있습니다. 바로 청담동 상권입니다. 이곳은 요즘 'MZ세대의 놀이터'라는 별칭을 얻었습니다. 고가의 명품 브랜드숍과 레스토랑, 바 등이 몰려있는 청담동 상권은 코로나19 시기를 겪으며 더 뜨고 있습니다.

글로벌 상업용 부동산 컨설팅사인 쿠시먼앤드웨이크필드가 발표한 리테일 보고서에 따르면 작년 4분기 기준 청담동 공실률은 전년 동기 대비 1.9% 떨어졌습니다. 같은 기간 서울 주요 상권인 명동(26.7%), 가로수길(17.3%), 한남-이태원(11%), 강남(10.1%), 홍대(5.9%) 공실률이 대폭 높아진 것과 대비됩니다. 이 기간 서울 6대 상권의 전체 공실률은 전년 대비 평균 10.8% 상승했습니다.

젊은 층이 해외여행 대신 고가의 명품을 사는 게 사회적 트렌드가 되면서 청담동 상권은 다시금 주목받고 있습니다. 명품에 대한 심리적 진입 장벽이 낮아진 만큼 엔데믹 시대에도 이런 분위기가 계속 이어질 것이라 전망입니다.

특히 청담동은 걷기에 좋은 도산공원이 근처에 있어 걷고 싶은 욕구를 충족시키는 상권이기도 합니다. 도산공원 근처는 수년 전부터 압구정로데오거리의 비싼 임대료를 피해 넘어온 식당, 편집숍 등이 들어섰습니다. 요즘엔 압구정로데오거리의 인기를 넘어서 서울을 대표하는 상권으로 꼽힙니다.

엔데믹 시대 상가 투자 비결은

도보 상권을 중심으로 상권이 회복되는 추세이지만 대내외 환경은 상가 투자자에게 녹록지 않습니다. 연내 금리 인상이 예고돼 있고 주휴수당을 포함한 최저임금이 시간당 1만 원인 시대가 도래했기 때문입니다. 코로나19 팬데믹 이전의 시각으로 상가 투자에 접근하면 안 된다는 게 전문가들의 조언입니다.

입자와 배후 수요가 탄탄한 초우량 상가 수요는 더 커질 것으로 전망됩니다. 코로나19 사태로 오피스보다 주거지를 기반으로 한 상권이 인기를 끌었었는데, 엔데믹 시대에도 이런 트렌드가 이어질 것으로 예상됩니다.

상가 투자를 위해선 특정 지역에 주목하기보다 각 지역 내 1급지 상가를 고르길 추천합니다. 상가별 양극화가 커졌기 때문입니다. 초우량 상가들은 코로나 기간에도 오히려 수익률이 높아졌고 상가 가격도 올랐습니다. 이전까지는 수익률이 좀 떨어지는 2, 3급지 상가도 가격이 싼 탓에 찾는 사람이 많았지만 이제는 초우량 상가가 아니면 폐점하는 상황으로 바뀌었습니다.

팬데믹 시기에 주목받은 아파트 단지 내 상가나 집합건물 내 상가는 옥석 고르기를 해야 한다는 조언입니다. 상품기획(MD)이 제대로 되지 않은 상태에서 분양하면 상권이 자리 잡는 데 한계가 있는 만큼 MD 특성화 여부를 따져봐야 합니다.

똑똑 부동산

하이슈



5년간 집값 올랐는데...
새 정부, 내 집 마련 '구원투수' 될까

글 노해철 기자(서울경제신문 건설부동산부)

지난 5월 문재인 정부가 막을 내렸습니다. 2017년 '촛불 혁명'으로 탄생한 문 정부의 임기 5년간 공과(功過)에 대한 평가는 역사의 몫이지만, 부동산 문제에 대해선 국민 기대에 미치지 못해 아쉬움으로 남았습니다. 급등한 집값에 성난 민심은 지난 20대 대통령 선거 과정에서 고스란히 분출되며 정권 교체에 큰 역할을 했습니다.

20번 넘는 대책에도 멈추지 않던 집값 상승

부동산, 특히 주택은 우리가 기본적인 삶을 살아가기 위해 갖춰야 할 3가지 요소(의식주) 중 가장 큰 비중을 차지합니다. 지난 정부가 20차례 넘는 부동산 대책을 내놓으며 주거 문제 해결에 공들인 이유겠지요.

그러나 결과만 보면 이러한 노력이 무색해집니다. KB국민은행 월간 주택 매매가격 시계열 통계에 따르면 지난 4월 서울 아파트 매매가격은 문 정부 출범 당시인 2017년 5월보다 61.85% 올랐습니다. 전 정권인 박근혜 정부(2013년 2월~2017년 5월) 10.45%, 이명박 정부(2008년 2월~2013년 2월) -3.16%와 비교해도 높은 상승률인 것은 분명합니다.

그 피해는 무주택 실수요자의 몫입니다. 오른 가격만큼 내 집 마련 문턱은 더 높아졌기 때문입니다. 4월 기준 서울 아파트 매매 중위가격은 10억 9,062만 원에 달합니다. 5년 전 6억 635만 원(2017년 5월)보다 무려 79.87% 오른 금액입니다. 중위가격은 아파트를 가격 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치한 값으로, 서울에서 중간 정도 하는 아파트를 구입하려면 최소한 10억 원 넘는 자금이 필요하다는 의미입니다.

오죽하면 “오늘 집값이 가장 싸다”는 말까지 나왔을까요. 집값 상승이 계속되자 젊은 세대들 사이에선 ‘영끌’, ‘빼니바잉’ 열풍이 불었습니다. ‘지금 아니면 주택 구입은 불가능하다’는 불안감이 커지면서 무리를 해서라도 서둘러 내 집 마련에 나선 겁니다. 이와 반대로 당시 정부가 경고했던 ‘집값 고점론’을 믿고 주택 구입을 미룬 무주택자들은 실망감을 감추지 못하고 있습니다. 꾸준한 집값 상승에 주택 보유자와 자산 격차만 더 벌어진 탓입니다.

이런 시장 상황을 초래한 원인에 대해선 다양한 의견이 존재합니다. 지난 정부의 ‘수요 억제 중심의 부동산 정책’은 그중 하나입니다. 투기 차단이라는 목적으로 강화해온 대출 및 세금 규제는 ‘현금부자’만 유리해지는 결과로 나타났다는 지적입니다. 또 재건축 안전진단·초과이익환수제 등 정비사업 규제는 도심 주택 공급의 걸림돌로 작용하며 수급 불균형 문제를 초래했습니다.

지난 2021년 ‘2·4 공급대책’ 등을 발표하며 뒤늦게 공급 확대를 추진했지만 별다른 성과를 내진 못하고 있습니다. 실제 공급까지는 시차가 존재하기 때문입니다. 이마저도 공공재개발·재건축, 도심 공공주택 복합사업 등 공공 개발에 편중돼 있어 한계가 있습니다. 특히 공공이 토지주의 소유권을 넘겨받아 개발하는 방식에 대해선 재산권 침해 논란이 불거지며 사업 추진에 어려움을 겪는 모습입니다.

수요 억제 → 공급 확대... 새 정부서 250만 가구+a 공급

반면 '부동산시장 정상화'를 내건 윤석열 정부는 주택 공급 확대에 무게를 두고 있습니다. 특히 선호도가 높은 도심 입지에 공급을 늘려 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회를 넓히겠다는 계획입니다.

구체적으로 올해부터 5년 임기 동안 전국에 250만 가구 이상의 신규 주택을 공급한다는 목표를 제시했습니다. 우선 신도시 등 공공택지 개발을 통해 142만 가구(수도권 74만 가구)를 공급합니다. 이 밖에도 △재건축·재개발 47만 가구(수도권 30만 5000가구) △도심·역세권 복합개발 20만 가구(수도권 13만 가구) △국공유지 및 차량기지 복합개발 18만 가구(수도권 14만 가구) △소규모 정비사업 10만 가구(수도권 6만 5000가구) △상생주택, 매입약정 민간개발을 포함한 기타 방법으로 13만 가구(수도권 12만 가구)를 계획하고 있습니다. 각 물량은 인허가를 기준으로 한 것으로 분양이나 입주까지는 더 많은 시일이 걸릴 것으로 예상됩니다.

목표치가 단순 숫자에 그치지 않으려면 촘촘한 이행 방안을 마련하는 게 중요할 텐데요. 부동산 정책 수장인 원희룡 국토교통부 장관은 지난 5월 16일 장관 취임식에서 정부 출범 후 100일 이내 '250만 가구+a 주택 공급 로드맵'을 발표하겠다고 공언했습니다. 연도·지역·유형별 상세 물량과 공급 방안을 토대로 실현 가능성을 높이겠다는 겁니다.

전문가들은 가장 시급한 대책으로 재건축·재개발 등 정비사업 규제 완화를 꼽았습니다. 최근 서울경제신문이 건설주택포럼, 건설주택정책연구원과 함께 국내 부동산 전문가 105명을 대상으로 설문 조사를 실시했는데, 응답자의 32.4%는 '윤 정부가 최우선 시행해야 할 정책'으로 '재건축·재개발 규제 완화'라고 지목했습니다. 이어 △세제 개편(21.0%) △1기 신도시 외 도심 지역 주택 대규모 공급(18.1%) △임대차 3법 개정(13.3%) 순으로 나타났습니다.

정비사업 규제로는 재건축 안전진단, 재건축초과이익환수제, 분양가상한제 등을 예로 들 수 있습니다. 준공 30년이 넘는 아파트가 재건축을 하려면 안전진단을 통과해야 하는데, 지난 정부에서 기준이 강화되면서 재건축 추진이 어려워진 상황입니다. 재건축초과이익환수제나 분양가상한제는 과도한 개발 이익을 환수하고 저렴한 분양가로 새 아파트를 공급하겠다는 취지이지만, 현장에서선 과도한 규제로 작동해 공급 가뭄으로 이어졌다는 비판이 제기됐습니다.



이에 따라 정부는 각 규제를 합리적으로 조정해 공급 확대에 이어지도록 한다는 방침인데요. 당장 6월에 분양가상한제 개편을 시작으로 순차적으로 손질에 나설 것으로 전망됩니다. 아울러 상대적으로 자금 여력이 부족한 무주택 청년층에 대해선 분양가의 20%를 내고 나머지 80%는 장기원리금 상환 방식으로 매입하는 '청년원가주택' 30만 가구, 반값 주택인 '역세권 첫 집' 20만 가구 등 총 50만 가구를 제공할 예정입니다.

새 정부 정책으로 내 집 마련 문턱이 낮아질 것이라 기대와 함께 자칫 시장을 자극할 것이라 우려의 시선도 적지 않습니다. 개발 기대감이 큰 지역에 투기 수요가 몰리며 불안 요인이 될 수 있기 때문입니다. 실제로 위에서 언급한 부동산 전문가 설문조사에서 전체 응답자의 73.4%는 올해 하반기 '서울 집값이 오를 것'이라고 봤습니다. 집값 상승 원인으로는 '주택 공급 부족(46.8%)', '윤석열 정부의 부동산 규제 완화(37.7%)'에 대한 응답이 많았습니다.

따라서 정부의 고민도 커질 수밖에 없습니다. 전문가들은 속도에 쫓기며 줄속으로 마련한 공급대책은 더 큰 혼란으로 변질 수 있어 경계해야 한다고 입을 모읍니다. 부동산시장은 정부 정책 하나하나에 즉각 반응하기에 반드시 신중한 검토가 있어야 한다는 겁니다. 공급 확대를 위해 불합리한 규제를 걷어내야 한다는 점에는 이견이 없지만, 그 시기와 범위에 대해선 다양한 의견이 존재합니다. 정부가 폭넓은 의견 수렴을 거쳐 최적의 시장 안정책을 마련하길 기대해봅니다.

논문

이번 논문 맛보기에서는
빈집의 가치하락을 추정에 관한 연구와
부동산 공시가격현실화정책의 재정립과 향후과제에 관한
연구를 소개하고자 합니다.

맛보기

먼저 소개하는 ‘빈집의 가치하락을 추정: 부동산 가치평가 전문가 조사를 중심으로’는 빈집의 가치에 관한 국내 최초의 연구로서 빈집의 가치를 추정하는 데 필요한 선도적인 기초연구로서 의미가 있습니다. 또한 빈집에 대한 효율적인 관리와 빈집의 거래 활성화에도 기여할 수 있을 것으로 보입니다. 다음으로 소개할 ‘부동산 공시가격현실화정책의 재정립과 향후과제’는 재건축부담금의 본격적인 부과·징수에 따른 제도적 보완으로 최근 도입된 조정 개시시점 주택가액을 위한 실거래가격 적용기준의 실무적용 가능성을 검토한 것에 그 의미가 있으며, 원활한 실무적용을 위한 제도 개선의 자료로 활용될 수 있을 것으로 보입니다.

더 자세한 연구내용을 알고 싶으신 분은 한국감정평가학회(www.kas.re.kr)에서 원문을 받아 보시기 바랍니다.

감정평가학 논집: 제21권 제1호 2022. 04(3~31)



빈집의 가치하락을 추정: 부동산 가치평가 전문가 조사를 중심으로

Estimating the Rate of Decline in the Value of Vacant Houses: Research about Real Estate Valuation Experts

서광채(웅지세무대학교 부동산감정평가과 교수, 감정평가사)

임미화(전주대학교 부동산국토정보학과 교수)

- ◎ 우리나라에서 빈집 문제는 저출산·고령화 현상과 함께 지속할 사회문제로 대두되고 있으나, 빈집의 관리 및 거래 시 핵심적인 요소인 빈집의 가치에 대한 연구는 전무한 실정이다. 이에 본 논문은 빈집 가치 산정의 토대가 되는 빈집의 가치하락률을 추정하고자 하는 것에 목적이 있다. 이를 통해 빈집에 대한 가치가 정확하게 파악되면, 빈집의 임대와 매매 등 부동산거래 활동에 도움을 줄 수 있고, 빈집과 관련한 감정평가활동에도 큰 기여를 할 수 있을 것이다.
- ◎ 본 논문은 내부적 감가와 외부적 감가에 의한 빈집의 가치하락률 추정으로 범위를 한정하고, 전라북도 내 쇠퇴도시의 특성을 명확하게 지니는 군산시를 사례지역으로 선정하였다. 빈집의 가치하락률을 직접적으로 도출하는 데 근본적인 한계가 존재하므로, 본 연구에서는 부동산 가치평가의 전문가인 감정평가사(판단표본추출을 통해 20명 선정)를 대상으로 전문가 조사를 실시하여 빈집의 가치하락률을 간접적으로 추정하였다.
- ◎ 주요 조사내용은 빈집의 가치하락 여부, 주택의 유형과 빈집의 등급에 따른 가치하락률, 주변 빈집의 밀집도에 의한 빈집의 추가적인 가치하락 여부, 주변 빈집의 밀집도에 따른 주택의 유형과 빈집의 등급별 가치하락률 등이다.
- ◎ 분석결과를 내부적 감가에 의한 가치하락률과 외부적 감가에 의한 가치하락률로 구분하여 정리하면 다음과 같다.

 - 먼저 내부적 감가에 의한 가치하락률은 일반건물에서 건



물 가치 기준으로 단독주택(35.1%) > 다중주택(32.8%) > 다가구주택(31.4%) > 복합부동산 내 주택(29.8%) 순으로 나타났다. 집합건물에서는 토지·건물 전체 가치 기준으로 다세대주택(28.7%) > 연립주택(28.1%) > 주거용오피스텔(26.2%) > 아파트(25.8%) 순으로 나타났다.

- 다음으로 외부적 감가에 의한 가치하락률은 일반건물에서 토지·건물 전체 가치 기준으로 단독주택(30.7%) > 다가구주택(29.5%) > 다중주택(29.2%) > 복합부동산 내 주택(28.3%) 순으로 나타났다. 집합건물에서는 토지·건물 전체 가치 기준으로 연립주택(25.7%) > 다세대주택(25.5%) > 주거용오피스텔(25.1%) > 아파트(24.9%) 순으로 나타났다.

- ◎ 빈집의 가치 추정은 감정평가사 본연의 업무 중 하나이므로, 감정평가업계를 중심으로 빈집의 가치에 관한 다양하고 심도 있는 연구가 이루어질 필요가 있다. 한편 빈집의 가치하락을 추정의 실효성을 제고하기 위해서는 제도적 정비가 선행되어야 한다. 이를 위해 해당 주택의 빈집 여부와 등급을 알 수 있도록 건축물대장에 표시를 의무화하는 행정적 보완이 필요하다. 또한 빈집에 대한 정확한 감정평가가 이루어질 수 있도록 하는 제도적 기반도 마련되어야 할 것이다.

감정평가학 논집: 제20권 제3호 2021. 12(47~74)



부동산 공시가격현실화정책의 재정립과 향후과제

A Study on the Reestablishment of the "Realization Plan" for the Officially Announced Price of Real Estate

전동훈 (법무법인 율촌 고문, 감정평가사)

- ◎ 정부는 공시가격현실화 추진계획을 수립하여 추진하고 있으나, 집값 상승과 현실화율의 복합적인 상승으로 세 부담 등이 급증하는 등 조세저항을 야기하는 부작용을 초래하게 되었다. 이에 본 연구는 공시가격의 주요 기능인 '거래지표와 평가 및 과세기준'으로서의 기능을 충실히 하도록 하고, 나아가 종합부동산세의 재산세로 통합과 관련하여 기초가 되는 부동산 공시가격현실화정책에 대한 문제점을 분석하고 향후 개선과제를 모색하는 데 목적이 있다.

- ◎ 부동산 공시가격현실화정책은 i) 공시가격현실화계획상 헌법적 가치요소의 훼손, ii) 공시가격현실

화 자체에 대한 내부모순, iii) 공시가격 현실화를 위한 기준가격 부재, iv) 적정 가격과 괴리에 따른 공시가격 결정과정의 자의성, v) 공시가격현실화 추진 방식의 한계와 급격한 인상률, vi) 공시가격현실화에 따른 각종 부담의 누적적 불형평, vii) 부동산 공시가격 산정 절차상 비적격성 등 불합리한 모순을 내재하고 있다.



- 본 논문에서는 부동산공시가격현실화 추진에 따른 문제점을 개선하기 위한 방안을 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 현행 공시가격현실화 방향을 재정립하기 위한 단계적 공시가격현실화 방향은 무작정 각종 부담을 급증하게 하는 부작용이 있는 만큼, '선 평준화, 후 일시현실화' 정책으로 전환하면서 '정책적 합의에 의한 부담수준'을 정한 다음 합리적 세율조정이 병행되어야 할 것이다. 또한 공시가격의 평준화를 위해서도 3년마다 공시가격을 공시하도록 공시주기의 개편을 검토할 필요가 있다.

둘째, 공시가격현실화를 추진하기 위한 기준가격제를 도입하여 투명성 있게 추진되어야 하고, 현실화의 주요소인 공시가격의 적격성을 제고시키도록 「부동산공시법」 등 관련 제도의 개선도 병행 추진되어야 할 것이다. 구체적으로는 ① 공시가격현실화 추진을 위한 기준가격제 도입, 그리고 적정가격과 공시가격의 법적 개념 구분이 필요하다. ② 부동산 공시가격 운영 체계의 왜곡 시정과 임장활동 강화체제로 전환이 요구된다. 이를 위해서는 공동주택의 공시가격 결정권 지방 이양이 불가피하다. ③ 공시가격 '조사·평가' 체계로의 개편과 검증기능을 강화함으로써 공시가격의 정합성을 제고하도록 하여야 한다. ④ 공시가격 결정과정에 대한 정보를 국민에게 제공하도록 국민의 공시가격에 대한 '정보공개요청권' 신설 및 공개 범위를 실질적으로 확대하여야 한다. ⑤ 공시가격 심사 시 준수법적 절차를 준용토록 개선하는 등 국민 권익 보호를 강화하여야 한다. ⑥ 오류나 불합리한 공시가격에 대하여 현장에서 시정하도록 지방정부에 조정권 및 검증권이 부여되어야 한다.

셋째, 재산세 세율체계와 과표구간, 종부세 세율체계 및 공시가격 관련 제도 개정을 동시에 병행하여야 할 것이다.



국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

협회는 온·오프라인을 통해 접수되는 감정평가 관련 질문에 대해 답변드리고 있습니다.
그 답변을 공유해 국민 여러분께 도움이 되고자 합니다.



① 재건축사업 매도청구 감정평가에 대하여

< 질의 배경 >

- 평가대상 현황(2020.8. 기준)

일련 번호	지번	지목	현실적 이용상황	비고
1	○○구 ○○동 ○○○-○○○	도로	연립주택부지	A 재건축조합 소유
2	○○구 ○○동 ○○○-○○○	대	상업용	B 재건축조합 소유
3	○○구 ○○동 ○○○-○	대	연립주택부지	B 재건축조합 소유

- 위 토지 중 기호(1)을 2020.11.12. 소유권이전등기 소송과 관련하여 ○○지방법
원으로부터 재건축으로 인한 개발이익을 포함하여 평가하라고 의뢰받음

- 이후 기호(2), (3)을 재건축조합으로부터 상기와 동일한 시점, 동일한 조건(개발
이익을 반영한 시가)으로 2022.2.11. 감정평가 의뢰를 받음

Q 본 감정평가 시 개발이익을 고려해야 한다는 조건이 있으므로 평가대상 전체를 일단의 아파트 예정부지 가격으로 동일하게 감정평가해야 하나요? 아니면 종전평가 시 평가금액 등 현실적 이용상황 등을 고려하여 평가해야 하나요?

A 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제64조 또는 제73조제2항에 따른 매도청구 시 감정평가는 개발이익을 반영한 시가를 고

려합니다. 대법원 판결에 따르면 이때의 “시가”란 매도청구권이 행사된 당시의 구분소유권과 대지사용권의 객관적 거래가격으로서, 노후되어 철거될 상태를 전제로 한 거래가격이 아니라 그 건물에 관하여 재건축 결의가 있었다는 것을 전제로 하여 구분소유권과 대지사용권을 일체로 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말합니다(대법원 1996.1.23. 선고 95다38172 판결 참조). 또한, 토지 현황이 인근 주민의 통행에 제공된 도로 등인 사안의 매도청구 소송에서 토지의 현황이 도로일지라도 주택재건축사업이 추진되면 공동주택의 일부로 편입되는 이상 시가는 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가하되, 각 토지의 형태, 주요 간선도로와의 접근성, 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당한데도, 현황이 도로라는 사정만으로 인근 대지 가격의 1/3로 감액한 평가액을 기준으로 시가를 산정한 원심판결에 법리 오해의 잘못이 있다고 판시한 사례가 있습니다(대법원 2014.12.11. 선고 2014다41698 판결 참조).

다만, 상기 ‘재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격’이 해당 재건축사업이 완료된 경우를 상정하여 감정평가하는 것은 아니며 주택건설사업이 진행됨에 따라 점차 구체화되는 기준시점 당시의 개발이익을 반영한 것을 의미하는 것으로 사료됩니다. 「감정평가 실무기준」[730-3.4 매도청구에 따른 감정평가]에서도 매도청구에 따른 감정평가는 기준시점에 현실화·구체화되지 않은 개발이익이나 조

합원의 비용부담을 전제로 한 개발이익은 배제하여 감정평가한다고 규정하고 있습니다. 즉, '시가'는 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서 주택건설사업계획이 반영되어 그로 인하여 발생할 것이 예상되는 개발이익이 포함된 가격일 것입니다. 따라서 매도청구 감정평가 시 기준시점 당시의 현실적 이용상황, 사업 진행 현황 및 현실화·구체화된 개발이익 등을 반영하여 감정평가해야 할 것입니다.

② 실제 도로인 토지에 대한 감정평가 시 해당 토지를 예정공도로 감정평가할 수 있는지

※ 예정공도?
공익계획사업이나 도시계획의 결정고시 때문에 이에 저촉된 토지가 현황도로로 이용되고 있지만, 공익사업이 실제로 시행되지 않은 상태에서 일반 공중의 통행로로 제공되고 있는 상태에서 계획제한과 도시계획시설의 장기미집행상태로 방치되고 있는 도로
(출처: 대법원 2019.1.17. 선고, 2018두55753, 판결)

Q 도시계획대로 개설공사 관련 협의보상평가 과정에서 보상 대상 토지가 사업인정 이전에 결정된 도시계획시설(도로)에 따라 도로개설허가를 득하고 자기 비용으로 도로를 포장, 차단기를 설치하여 현황도로로 독점해 사용하는 경우 “예정공도”로 평가할 수 있나요?

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”) 시행규칙 제26조(도로 및 구거부지의 평가)제1항은 도로부지에 대한 평가방법을 다음과 같이 규정하고 있으며, 제2항에서는 사실

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 (국토교통부령 제1099호)

제26조 도로 및 구거부지의 평가

① 도로부지에 대한 평가는 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 「사도법」에 의한 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 5분의 1 이내
2. 사실상의 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내
3. 제1호 또는 제2호외의 도로의 부지는 제22조의 규정에서 정하는 방법

② 제1항제2호에서 “사실상의 사도”라 함은 「사도법」에 의한 사도외의 도로(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다)로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다.

1. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

상의 사도에 대해 규정하고 있습니다. 대법원은 토지보상법 시행규칙 제26조제2항의 사실상의 사도는 ‘사도법에 의한 사도 외의 도로로서, 도로 개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로와 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로’를 의미한다고 규정하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것은 사실상의 사도에서 제외하고 있는바, ‘공익계획사업이나 도시계획의 결정·고시 때문에 이에 저촉된 토지가 현황도로로 이용되고 있지만, 공익사업이 실제로 시행되지 않은 상태에서 일반 공중의 통행로로 제공되고 있는 상태에서 계획제한과 도시계획시설의 장기미집행상태로 방치되고 있는 도로’, 즉 예정공도부지는 토지보상법 시행규칙 제26조제2항에서 정한 사실상의 사도에서 제외된다고 해석하고 있습니다(대법원 2019.1.17. 선고 2018두55753 판결 외).

또한 국토교통부에서도 국토계획법에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 경우에는 토지보상법 시행규칙 제22조의 규정에서 정하는 방법으로 평가하여야 할 것으로 보인다고 유권해석한 바 있습니다(토지정책과-2934호, 2013.08.27.참조). 따라서 귀 질의대상 토지와 같이 국토계획법에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 경우는 예정공도에 해당한다고 볼 수 있을 것이며, 이러한 경우 대법원 판례 및 국토교통부 유권해석에 따라 토지보상법 시행규칙 제22조를 기준으로 감정평가함이 타당할 것으로 사료됩니다.

< 참고 > 토지보상법 시행규칙 제22조

제22조(취득하는 토지의 평가)

- ① 취득하는 토지를 평가함에 있어서는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 한다.
- ② 토지에 건축물등이 있는 때에는 그 건축물등이 없는 상태를 상정하여 토지를 평가한다.
- ③ 제1항에 따른 표준지는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 다음 각호의 기준에 따른 토지로 한다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조부터 제38조까지, 제38조의2 및 제39조부터 제42조까지에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
 2. 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것
 3. 평가대상 토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것
 4. 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것



경매와 감정평가 이야기

경매평가관 집행법원이 경매에서 최저매각가격을 결정하기 위해 의뢰하는 감정평가를 말합니다. 감정평가사는 법원에 평가의뢰를 받은 감정인으로서 매각할 부동산을 감정평가하고, 법원은 이를 참작하여 최저매각가격을 결정합니다. 우리 감정평가사는 법원 행정·소송 경제의 조력자로서 최선을 다하고 있으며, 앞으로도 국민 재산의 가치 수호에 힘쓰는 국가전문자격사가 되겠습니다.

그림 이태욱



어느 정도의
가격 수준을
가능해보고
싶다면
감정평가액을
참고하면 돼.

감정평가액이요?
에?

경매에 나온 부동산이 과도하게 저렴한 가격으로
매각되는 걸 방지하기 위해 「민사집행법」에서는
최저매각가격을 규정하고 있는데, 그 가격이
감정평가액을 참고해서 만들어지거든.

짜잔!

참고!

‘민사집행법’

감정평가액

감정평가가 경매에서도 활용되네요!
감정평가는 일반 현황부터 입지,
권리관계 등 가치에 영향을
미치는 다양한 요인을
고려하잖아요.

몰랐어요!!

맞아. 감정평가를 통해서 자산의
가치를 객관적으로 알아볼 수 있어.
법원의 소송, 공익사업의 보상 등
다양한 제도와의
깊은 관련이 있지.

**1주일 전부터
감정평가서 열람**

감정평가서

열람
가능!

일반 국민도 매각기일 1주일 전부터
감정평가서를 열람할 수 있으니
관심 있는 물건이 있다면 잘 확인해봐.

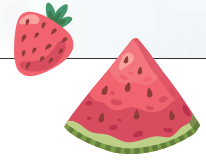
매수하는 입장에서
적정한 가격 수준을
알 수 있겠네요!

감사해요!



그렇지. 낙찰에
성공하길 응원할게!

화이팅!



이번호 잘 읽어보셨나요?

2022년 <감정평가> 여름호를 읽고 이벤트에 응모해보세요!

- 01 이번호 <감정평가>에 만족하십니까?
- 02 <감정평가>를 통해 가장 많은 도움을 받는 부분은 무엇인가요?
- 03 이번호에서 가장 좋았던 칼럼과 그 이유는 무엇인가요?
- 04 앞으로 <감정평가>에서 다루었으면 하는 주제나 보완되었으면 하는 점은 무엇인가요?
- 05 퀴즈의 정답을 맞춰주세요.



Quiz

Q1 부동산은 아니지만 경제가치가 크고 저당권의 대상이 되며 등기나 등록을 하기 때문에 법률에서 부동산처럼 인정하는 재산으로, 자동차, 건설기계, 선박, 항공기 등을 칭하는 것은?

○○○○○ [힌트: 리포트 ②]

Q2 합리적 가격대의 미술 작품을 소개하는 '어포더블 아트 페어'가 떠오른 원인이자 신 재테크 수단을 뜻하는 말은?

○○○○ [힌트: 인사이트]

Q3 새 정부에서 추진하는 부동산 정책 중 하나로, 자금 여력이 부족한 무주택 청년층을 대상으로 하며 분양가의 20%를 내고 나머지는 장기원리금 상환 방식으로 매입하는 주택은?

○○○○○○ [힌트: 핫이슈]

이벤트는 QR코드를 통해 응모하실 수 있습니다.

참여기간 2022년 8월 31일까지

참여방법 Step 1.
스마트폰으로 QR코드 스캔

Step 2.
이벤트 응모 입력 후 제출



당첨 선물



이벤트에 응모해주신 모든 분들께 감사드리며, 추첨을 통해 **백화점 상품권(3만원권)**을 지급해 드립니다!

2022년도 봄호 독자엽서 당첨자

정명희 서울 강서구 **이기람** 광주 광산구
정아름 서울 마포구 **김혜경** 서울 중구
김은진 경기 용인시

2022년도 봄호 독자의견

김혜경 _____
“부동산에 관심이 많은데 이것저것 알아가는 것 같아 좋아요.”

김은진 _____
“영업권 평가 글이 좋았습니다. 협회 연수에 대해서도 자세히 소개해 주세요.”

한국감정평가사협회는 '감정평가'지 원고를 모집하고 있습니다. 투고를 원하시는 경우 kapapr@kapanet.or.kr로 원고를 보내주세요! 회원 여러분의 많은 참여를 기다립니다. 감사합니다.



“오늘은 어떤 텀블러를 쓸까?”

일회용 종이컵보다 환경 보호 효과가 크기 위해서는 텀블러를 **최소 39번 이상*** 사용해야 합니다.

오래된 것일수록, 많이 쓴 것일수록 좋습니다.

텀블러는 하나면 충분합니다.

* (세라믹 재질 기준) | 미국 수명 주기 사용 에너지량 분석 연구소, <Reusable Vs Disposable>, 1994

공정한 감정평가는 신뢰 사회의 기본입니다



한국감정평가사협회는 국민의 재산권을 보호하고
국가 경제 발전에 이바지하는 것을 궁극적인 목표로 삼습니다.
국민과 국가를 위해서 세상의 가치를 밝히는 일을 공정하게 수행해
모두가 행복한 미래를 맞이할 수 있도록 노력하겠습니다.

