

鑑定評價에 관한 規則 改正을 위한 小考

신 중 응*

하루가 다르게 변화해 가는 변화의 물결속에서 감정평가를 둘러싸고 있는 제도적 환경과 이들 종사자의 인식공간은 크게 변화하지 않는 고형의 껍질속에 남아 있다. 특히 관련제도적 틀 중에서도 감정평가를 이론적으로 규율해 주는 감정평가에관한규칙¹⁾은 공공용지의취득및 손실보상에관한특례법과 그 체계를 같이하나 감정평가에관한규칙은 감정평가이론에 대한 전반적인 기준을 제시하여 평가이론의 기준이 되고 있으나 제정 당시에 비해 크게 달라진 점이 없다. 그러나 동규칙은 주변 인문사회과학의 발달과 흐름을 같이하지 못해 그 격차가 심화되고 있으며 이것은 역설적으로 감정평가업제도의 체계적·이론적 구축을 저해하고 있다. 이러한 맥락에서 외국에서 행해지고 있는 감정평가이론을 국내상황에 맞게 새롭게 해석하고 이의 응용을 통해서 국내 감정평가이론의 국제화를 도모하기 위한 수단으로 시급히 이루어 져야 할 감정평가에관한규칙 개정에 대한 필요성과 이의 문제점을 제기코저 한다.

국내 감정평가기준은 일본 부동산 감정평가기준 체계에 그 모형의 기본을 두고 있으나 일본기준은 '90. 10. 26일자로 전면 개정²⁾되었으며 일본 부동산 감정평가기준의 기초가 되고 있는 미국 부동산평가기준³⁾도 계속해서 개정되고 있다. 이처럼 세계 각국의 평가기준은 꾸준히 개정되고 있으나 국내기준은 이러한 변화를 적극적으로 수용하고 있지 못하다.

현재 국내에서도 새로운 이론 도입이 학계와 실무계를 중심으로 일부 행해지고 있으나 용어 선택 및 해석의 차이로 같은 의미의 단어가 달리 번역되고 있어 감정이론 체계의 혼란을 가중시키고 있다. 따라서 본고에서는 이러한 문제의 제기위에 현재 감정평가에관한규칙의 각 조항을 해석하고 이에 대한 이론변화의 추세 및 이의 개정방향을 관련 조항별로 검토코저 한다.

먼저 감정평가에관한규칙의 체계는 개정전 일본 부동산 감정평가기준 체계대로 총칙, 가격, 평가방식, 평가기준, 감정평가서, 물건별 평가방법 등으로 구성되어 있다. 그러나 개정 일본

* 본학회 정회원, 감정평가사, (태평양감정평가법인)

1) 1973. 12. 31. 건설부령 제2663호로 제정된 감정평가에관한법률은 공인감정사와 토지평가사 제도가 일원화되면서 지가공시및토지등의평가에관한법률 제22호에서 근거하여 '89. 4. 1일자로 이 법이 폐기되고 '89. 12. 31일 건설부령 제460호로 제정되었다. 따라서 이 규칙 제정과 함께 재무부령 제 1032호 감정평가기준에관한규칙은 폐지되었다.

2) 일본기준은 '64년 제정되고 5년후인 '69년에 1차개정이 되었다.

3) 미국 부동산감정평가협회는 감정기준을 '51년 제정한 후 동협회 발간 "The Appraisal of Real Estate"을 통해 이를 개정하고 있다. 현재 10판이 나와 있으며 '96년에 제11판이 발행준비 중에 있음.

부동산감정평가기준은 국내 감정평가에 관한 규칙의 기준 체계에서 이를 전면 개편하여 총론과 각론으로 대별하고 총론은 부동산 감정평가에 관한 기본적 고찰, 부동산 종별 및 유형, 부동산 가격을 형성하는 요인, 부동산 가격에 관한 제원칙, 감정평가의 기본적 사항, 지역 분석 및 개별분석, 감정평가의 방식, 감정평가 절차 및 감정평가보고서로 세분하고 있으며 각론은 가격에 관한 감정평가, 임료에 관한 감정평가로 나누어 보다 상세하고 구체적인 절차 및 이론을 적기하고 있어 누구나 감정평가이론을 쉽게 접근할 수 있도록 재구성 하였다. 따라서 국내 감정평가에 관한 규칙도 개정시 이러한 이론적 구성체계를 응용할 수 있을 것이다.

관련조항별로 보면 국내 감정평가에 관한 규칙 제2조는 감정평가업자의 기본윤리⁴⁾를 적기하고 있는데 이는 지가공시및토지등의평가에 관한 법률 제27조(성실의무)와 중복되고 있으며 감정평가가 가격산정이란 업무에서 투자의사결정 과정에서 조언⁵⁾이라는 흐름으로 변해가는 추세하에서는 종합적인 부동산 관련활동으로 이루어져야 하는데 중개업등 부동산 관련활동을 적극적으로 억제하고 있어 외국의 사례와 모순되는 행태를 유지하고 있어 향후 이러한 positive방식은 개방이 본격적으로 이루어 질 경우 감정평가의 국제적 경쟁력을 저하시키는 요인으로 작용될 수 있을 것이다.

제4조제1호은 정상가격이란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건에 정통한 매매당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격을 말한다⁶⁾고 정의하고 있다.

상기 정의에서 통상적인 시장이란 용어는 상당히 애매한 기준으로 이는 국지적으로 그 기준이 달라질 수 있으며 가격(Price)과 가치(Value)를 동의적 개념으로 볼 경우 통상적인 시장은 합리적 시장(일본기준)⁶⁾ 또는 공개된 경쟁시장(미국기준)⁷⁾으로 바뀌어야 할 것이다. 또한 통상 성립한다고 인정되는 적정가격이란 귀절은 보다 구체적인 표현을 필요로 한다. 즉, 통상성립한다는 개념은 확률적 의미는 내포하고 있으나 그 의미가 확률구간내 어디서나 발생할 수 있는 바 이를 보다 구체적으로 성립될 가능성이 가장 높은 가격(The Most Probable Price)등으로 재정립하여야 할 것이다.

이 경우 정상가격과 시장가치(Market value)는 같은 의미로 해석되는 바 적정가격이란 단어

- 4) 일본기준은 국내기준에서 적시한 기준외에도 공평타당한 태도, 전문직업인으로서 주의의무, 연구 및 신뢰제고의무 등을 추가로 적기하고 있다.
- 5) Charles L. Hubbard와 Clark A. Hawkins는 부동산 감정평가는 판단결정의 과정으로써 이 판단과정은 확실성하의 결정, 위험하의 결정 및 불확실성하의 결정으로 나눌 수 있으며 위험하의 결정 및 불확실성하의 결정이 평가에서 가장 중시해야 할 사항이라고 주장하고 있다
- 6) 합리적 시장이란 시장통제가 존재하지 않고 매수자와 매입자가 특별한 동기하에 매매가 행해지지 않는 시장을 말한다.
- 7) 공개경쟁시장이란 다수의 매도자와 매입자가 존재하는 완전경쟁시장을 의미하나 부동산은 국지성이란 특성 때문에 다수의 거래자가 존재하는 시장을 상정기는 어렵다. 따라서 이의 해석은 매입자나 매수자가 독점적 지배력은 갖지 못하는 소극적 의미로 해석되어야 할 것이다.

를 추가로 첨가할 필요가 없을 것이다. 적정가격⁸⁾이란 개념은 합리적 시장을 기반으로 도출되는 개념이 아닌 규범적 요청을 담고 있는 의미로 해석 될수 있는 바 이는 정상가격이 합리적 시장을 바탕으로 하므로 불필요한 사족에 불과할 것이다.⁹⁾

여기서 가격이란 것도 부동산 금융시장이 본격적으로 가동되는 경우와 지불수단이 다양해지는 현상 등을 감안하여 현금 또는 현금등가 기준 등으로 그 탄력성을 가미할 필요가 있을 것이다. 실제 미국에서도 정상가격개념은 각 시대별로 그 개념을 재정립하여 사회적 변화에 대응하고 있다. 30년대와 50년대 사이에는 The Highest Price개념으로 설명되다가 '60년대에는 Richard U. Ratcliff에 의한 The Most Probable Selling Price로 정상가격개념을 해석하였으며 '70년대에는 부동산 금융조건(Creative Financing)이 다양해짐에 따라 현금등가 기준이 소개 되었으며 '80년대에 이르러서는 상기 논쟁을 종합한 The Most Probable Price로 재정립되었다. '90년대에는 방매에 소요되는 합리적 시간이란 개념에 대한 논쟁으로 이어지고 있어 정상가격개념은 사회환경이 변화함에 따라 꾸준히 변경되고 있음을 알 수 있다.

따라서 국내 감정평가에관한규칙도 이러한 시대적 조류에 부응하기 위해서 정상가격개념의 재정의가 필요하다.

제4조제2호는 거래사례비교법을 설명하고 있으나 지역요인 및 개별적 요인의 비교를 행하여 가격산정을 행하여야 한다는 방법이 누락되어 있어 방법론의 오해를 불러 일으킬 수 있다. 실제 이 방법은 외국에서 평가방법의 주류를 이루고 있으나 감정평가에관한규칙내에서는 동산, 염전, 임목, 과수원, 자동차의 평가에만 적용될 뿐 토지등의 평가에 적용될 수 있는 여지는 없다. 실제 미국에서 적용되는 이 방법과 현재 국내 평가업계에서 적용되는 방법론과의 차이점은 <표 1>과 같다.

따라서 상기 외국 평가방식을 참작하여 평가의 오류를 줄일 수 있는 방안과 향후 부동산 시장환경변화에 대비한 개념 정립의 필요성이 대두된다.

제4조제3호는 복성식평가법을 재조달원가에서 감가수정을 하여 가격을 구하는 방식이라고 정의하고 제11조에서 감가수정방식은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법,정률법,상환기금법을 열거하고 이의 방법이 적절치 않을 경우 관찰감가법을 적용하도록 규정하고 있다.

상기 규정은 재조달원가의 개념을 정의하고 있지 않고 있을 뿐만 아니라 개념정립에서 보다 근본적인 변화를 필요로 한다. 미국기준은 복성식평가법(원가방식)은 토지가격+(재조달 가격 혹은 대치원가-발생원가)로 규정하고 있으며 일본기준도 재조달 원가¹⁰⁾-감가수정으로 표기하면서 재조달원가를 토지가격에 건물가격을 더하는 것으로 규정하고 있다. 따라서 감정평가에관한규칙도 이를 원용하여 주로 건물등 상각자산의 평가에만 이용되고 있는 이 방법을

8) 국내에서는 적정가격과 정상가격을 달리보는 이원설과 이를 동일하게 보는 이원설이 있으나 이는 가격과 가치를 다른 개념으로 해석할 경우 일원설이 설득력이 있으나 가격과 가치를 같은 의미로 해석하고 있는 현재의 평가이론 체계화에서는 의미없는 논쟁으로 판단된다.

9) たかは"たけ ひて"お, 현대부동산 평가론, 청문사, 1991, p.60.

10) 재조달원가(또는 대치원가)는 토지의 재조달원가와 건물의 재조달원가로 항목을 구분하고 토지의 재조달원가는 택지조성지와 시가지로 구분하여 이를 정의하고 있다

부동산 전체 가격을 구하는 기준으로 응용될 수 있도록 변경하여야 할 것이다. 또한 감가수정이란 용어보다는 발생감가(Accrual Depreciation)가 보다 합리적인 용어선택으로 판단된다.

〈표1〉 한국과 미국의 거래사례비교법 비교

	미 국	한 국	비 고
개 념	대상부동산가격 산정	주로 토지가격산정에 적용(법적 타당성은 인정받지 못함)	개념적으로 부동산 가액 전체를 기준으로 해야 함.
절 차	가액방식 또는 비율 방식 적용	곱셈방식	곱셈방식 적용으로 오차를 누증시킴
보 정 항목	금융조건, 시점수점, 사정보정지역, 개별 요인 보정	금융조건 보정항목 제외	부동산 금융시장이 본격화 되면 금융조건보정 필요성 대두됨
특이점	토지, 건물 각각의 개별요인 항목을 비준절차에 포함	토지의 개별요인만 비준절차에 포함	

이것은 관찰감가법이 미국의 분해법(Breakdown Method)를 포함하는 개념으로 해석할 경우의 감가수정방식을 포용할 수 있기 때문이다. 상환기금법은 회계학적 개념으로서 미국기준, 일본 기준 어디에서도 등장하지 않고 있으며 발생감가란 개념하에서는 이 방법을 이용할 하등의 이론적 논거를 찾을 수 없는 바 이는 마땅히 삭제되어야 할 것이다.

제4조제5호는 적산법이란 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법이라고 명시하고 있다. 여기서 기대이율이라는 용어의 뜻은 임대주(공급자)의 입장에서 최소한 요구하는 수익률 즉 기회비용의 대가인 바 기대이율이란 용어보다는 경영, 경제학에서 응용되는 할인률(Discount rate) 또는 최소요구수익률(Minimum required rate of return)이란 용어가 주변 사회과학과 이론적 틀을 같이하는 용어로 판단된다. 필요한 경비항목에 포함되는 항목 중 감가상각비란 용어는 회계학적 개념과 혼용되는 바 이를 미국에서 정의처럼 자본회수액(Recapture of improvement)으로 변경시키는 것이 부동산 평가작업을 보다 확실히 이해시킬 수 있는 방안이 될 것이다.

제4조제6호은 수익환원법을 정의하고 제12조는 환원방식을, 제13조에서는 환원이율을 규정하고 있다. 국내기준에서는 환원이율은 순수이율에 대상물건의 위험률을 가산한 율로 정의하고 있는데 이는 할인률의 정의를 말하고 있으며 환원이율은 할인률에 자본회수율(Recapture rate)를 가산한 비율을 말한다.¹¹⁾

다음 〈표2〉는 미국에서 수익환원법의 구성체계를 변경한 흐름을 보여 주고 있다. 이러한 환원이율과 할인률의 오류는 다음과 같은 해석상의 오류에서 발생한 것으로 보여진다. 즉, 다음

11) Alfred A. Ring et al, The Valuation of Real Estate 3rd ed., Prentice-Hall, Englewood Cliffs, New Jersey 1986, p.287-288.

식에서 보듯이 토지등 비상각자산에서 수익이 영구히 발생하고 복귀가격을 전제로 하지 않는 경우 영구환원방식에서만 할인률과 환원이율은 일치하는 개념인데 이를 일반화하여 할인률과 환원이율을 동일시 함은 평가이론의 오용에서 비롯된 것으로 추정된다.

$$P = \frac{I}{R} \text{-----(1)}$$

[離散的인 경우]

$$P = \sum_{n=1}^{\infty} \frac{I}{(1+r)^n} \text{-----(2)}$$

$$= \lim_{n \rightarrow \infty} I \times \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$= I \cdot \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{(1+r)^{n-1} - 1}{r}$$

$$= I \cdot \lim_{n \rightarrow \infty} \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{(1+r)^{n-1}} \right)$$

$$= \frac{I}{r}$$

[連續的인 경우]

$$P = \int_0^{\infty} I(t) \cdot e^{-rt} dt$$

$$= \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{I}{r} (1 - e^{-rn})$$

$$= \frac{I}{r}$$

∴ R = r 단, R = 환원이율

r = 할인율

I = 순이익

P = 가격

또한 순수이율(Pure rate)은 1930년대에 사용되던 용어로 근래에서는 이를 무위험이자율(Risk-free rate)로 칭하고 대상물건의 위험률도 대상물건의 위험부담할중률(Risk-premium)로 변경하는 것이 주변 인문과학에서 사용하고 있는 용어와 맥을 같이 할 것이다. 또한 규칙의 환원이율의 정의방식도 합성법 하나만을 지칭하고 있는데 이를 다원화하여 규정할 필요가 있을 것이다. 이와 같은 맥락에서 환원이율의 산정방식도 저당지분방식 등을 포괄하는 다원적인 방법론을 열거할 필요가 있다. 이는 전술한 바와 같이 부동산 평가가 단순히 정적인 시장에서 가치산정작업이 아닌 현 시점에서 미래가치의 판정이란 동적인 작업으로 사회적 환경이

변화하고 있기 때문이다.

일본도 수익환원법의 적극적 개정을 위하여 국토청토지감정위원회에서 새로운 수익환원법 개념정립을 시도하였다. 이 위원회에서도 토지의 환원이율과 건물의 환원이율은 동일한 것으로 판단하며 상가대상 순이익을 상가전·후로 구분했던 것을 상가전 순이익 즉, 미국의 NOI(Net Operating Income)기준으로 통일하고 할인률 기본이율로 명명하고 이는 기초적 이율 즉, 자금조달 코스트율과 자기자본 수익율로 구성된다고 발표하고 있다.

일본의 수익환원법 검토소위원회의 모형이 되고 있는 미국의 수익환원방식은 끊임없이 발전을 거듭하여 1959년 Ellwood방식을 기점으로 저당지분방식의 환원방식이 주류를 이루고 있으며 '80년대 이후부터는 현금할인수지분석(Discounted Cash Flow:DCF)방식이 수익방식의 주류를 이루고 있다. <표3>은 이를 요약한 것이다.

<표 2> 미국 수익환원법의 추이

판	제4판	제5판 (1967)	제6판 (1973년)	제7판 (1978년)	제8판 (1983년)	제9판	제10판
주 요 목 차	I. 조수입 의 예측	I. 조수입 의 예측	I. 조수입의 예측	I. 수익환 원법	I. 수익환 원법	I. 조수입 의 예측	I. 조수입 의 예측
	II. 경비의 분석	II. 경비의 분석	II. 경비의 분석	II. 경비의 분석	II. 수익예 측	II. 수익및 비용의 예측	II. 수익및 비용의 예측
	III. 이자율 및 환원 이율	III. 이자율 및 환원 이율	III. 이자율 및 환원이 율	III. 이자율 및 환원 이율	III. 직접환 원법	III. 직접환 원법	III. 직접환 원법
	IV. 직접· 직선 환원법	IV. 직접· 직선 환원법	IV. 직접·직 선환원법	IV. 환원 이율	IV. 기대이 율환원법	IV. 기대이 율환원법 -이론과 기본적 적용법	IV. 기대이 율환원법 -이론과 기본적 적용법
	V. 연금 환원법	V. 연금 환원법	V. 연금환원 법	V. 직접· 연금환원 법		V. 기대환 원이율법 의 응용	V. 기대환 원이율법 의 응용
특 징		· 차입금 = 자기자 본방식 등장	· 차입금=자 기자본방식 · 자기자본투 자기대이율 · 자기자본수 익과 복귀가액 과의 관계	VI. 차입자 기자본분 석법 및 DCF법 · 차입금= 자기자본 방식 · DCF방식	· 전체구성 변경 · DCF법의 확대		

▶ 자료 : 高瀬博司, 부동산감정 9월, 주택신보사, 1995, p.41.

〈표3〉 수익환원법의 발전역사

시대구분	년 차	제 창 자	평 가 등 식	
↓ 수학적 경제학적 기초의 확립시기	1662	Petty	$V = I \times Y_p$ (매년매매가격)	
	1668	Newton	$V_n = 1/(1+i)^n$ (복리현가율) $A_n = 1/i [1 - 1/(1+i)^n]$ (복리년금현가율)	
	1726	Smart	$K = [i/(1+i)^n - 1] + i$ (연부상환률)	
	1877	Hoskold	$V = I \times R$ 단, $R = 1/[i/(1+i)^n - 1] + i$	
↕ 수익환원 법의확립 시기	1906	Fisher	$V = I/R$ $V = \sum a_i/(1+i)^i \cdot 1/i$ (일련의 수익의 자본가치) $V = 1/i [1 - 1/(1+i)^n]$ (유한년금의 자본가치) $V = \int da/(1+i)^t$ (계속되는 수익흐름의 자본가치) $V_m = a_1P_1/(1+i) + a_2P_1P_2/(1+i)^2 + \dots + a_nP_1P_2 \dots P_n/(1+i)^n$ (將來收益收入의 可能性을 가미한 자본가치)	
	1922	Hass	$V = f(X_1, X_2, \dots, C)$ (회귀분석이용)	
	1924	Babcock	$V = \sigma(f/\theta) - \sigma(A+C) + \sigma\theta(P)$ (최유효사용이 아닌 재산의 가치) $V = [R - (E+T+I+r+d)] / \theta$ (최유효사용인 재산의 가치)	
	1927	Mertzke	$V = I/R$ 단, $R = \text{이자율} + \text{회수율}$	
	1927	Cameron	$V = (A_n \times \text{NOI}) + (V_n \times \text{Rev})$	
	1932	Babcock	$V_e = V_f - [(A_n \times I) + (V_n \times P)]$ $V_e = V_f - (A_n \times \text{DS})$ (자기자본평가법)	
	↕ 전쟁시기	1938	Schmutz	$V = I/R$, 단 $R = R_s + R_r + R_m$ (집합환원법)
			Ross	$V = I/R$ 단, $R = (\text{LTV}\% \times R_m) + (\text{E}\% \times R_e)$ (Band of Investment)
		1944	Kazdin	$R = I/R$ 단, $R = (\text{LTV}\% \times K) + (\text{E}\% \times R_e)$ (차입금변제율을 감안한 투자결합법)
	↕	1955	Grebler	$V = (A_n \times \text{NOI}) + (V_n \times \text{SP})$ 가격 = 순이익의 현재가치 + 복귀가격의 현재가치

시대구분	년 차	제 창 자	평 가 등 식
개발 발전 시기	1959	Ellwood	$V=I/R$ 단, $R=Y-(MC)+(\%APP \text{ 또는 } DEF \times 1/S_n)$ $C=Y+(p \times 1/S_n)-f$
	↕		
발전과 성장기	1965	Ratcliff	$V_p = \text{예상판매가격}$
	1696	Wendt	$E = \sum_{i=1}^n \left(\frac{NCF_i}{(1+i)^i} \right) + \sum_{i=x}^n \left(\frac{NRC}{(1+r)^i} \right) + \frac{NRC+RES}{(1+r)^t}$ 세공제후 Cash Flow model
	1969	Hubbard & Hawkins	$V=f(CF, I, Br, Mr)$
인플레· 경기후퇴 리스크 증대에 대처하는 시기	↕		
	1971	Ellwood	$R=Y \div [1-n \div (S_n \times (1+y))]$
	1975	Messner & Findlay	$EMRR_n = \left(\sqrt{\frac{T_n}{D_n}} - 1 \right)$
	1976	Gettel	$R = \frac{M(f)}{DCR}$
	1978	Gaw & Kohlhepp	$Y_k = i + B_k(\bar{R}_n - i)$
	1980	Lusht & Zerbst	$V = \frac{NOI}{(DCR)(LC)} + \sum_{i=1}^n \frac{CTO}{(1+y)^i} + \frac{SP}{(1+y)^n}$
↓	1980	Albert & Pearson	$R_D = f \times D \times \frac{E}{f(D-1)+E}$
	1980	Jaffe	$V_n = \sum_{i=1}^n \frac{\frac{ai}{i}}{\pi(1+k_j)}$

따라서 이러한 추세에 대응키 위해서 국내평가방식 중 가장 낙후한 수익환원방식을 전면적으로 재개편하고 환원방식도 DCF방식을 첨가할 필요가 있을 것이다. 이의 모형으로는 일본 기준¹²⁾보다는 미국기준이 보다 탄력성 있는 평가기준이 될 것으로 판단된다.

또한 평가방식중 개발법은 일본기준¹³⁾에서 새롭게 적기되어 있을 뿐만 아니라 미국에서도 활용빈도가 높은바 금후 기준개정시 이 방법에 대해서도 언급이 필요할 것으로 보인다. 실제

12) 일본의 수익환원방식은 개정전 기준보다 크게 변경된 바가 없다. 전술한 국토청토지감정위원회, 수익환원법검토소위원회의 보고내용은 향후 이의 기준개정작업으로 이어질 것으로 보인다.

13) 일본기준 총론에 3방식에 이를 활용한 개발법 등이 있음을 명문화하고 각론에서는 당해개지면적이 인근지역의 표준적인 토지면적에 비해 큰 경우에는 이를 적용할 수 있음을 명시하고 있다. 실제로 이는 개발업자의 투자채산성을 기준으로 한 것이지만 전제조건이 합리적이면 비준가격, 수익가격, 및 적산가격에 대한 유력한 검증수단이 될 수 있을 것이다

이방식의 적용기법을 일본기준은 다음과 같이 설명하고 있다.

먼저 일체이용이 합리적이라고 인정되는 경우에는 가격시점에 당해 更地¹⁴⁾에 최유효이용의 건물이 신축될 것을 상정하고, 판매총액에서 통상의 건물 신축비 상당액 및 발주자가 직접 부담하여야 할 통상의 부대비용을 공제하여 얻은 가격을 기준으로 하고 나아가서 분할이용이 합리적이라고 인정될 때에는 가격시점에서 당해 갱지를 구획하여 표준적인 택지로 할 것을 상정하고, 판매총액에서 통상의 조성비 상당액 및 발주자가 직접 부담해야 할 통상의 부대비용을 공제하여 가격을 구할 수 있다고 설명하고 있다.

제5조에서는 평가기준으로 정상가격을 원칙으로 한다고 하고 그 예외로서 특정가격을 인정하고 있다. 그러나 일본기준은 한정가격제도를 인정하고 있다. 이는 시장이 상대적으로 한정되는 경우에 적용되는 개념으로 부동산 성격상 일반적으로 거래의 대상이 되지 않는 물건 즉 시장을 전제로 하지 않는 물건을 대상으로 하는 특정가격과는 분명한 차이가 존재하는 바 일본기준을 원용하여 한정가격개념을 별도로 부기할 필요가 있을 것으로 판단된다.

제9조부터는 각조 부분에 해당되는 것으로 물건별 평가방법을 적기하고 있다. 이를 정리하면 <표4>와 같다.

이중 토지평가의 근간이 되고 있는 공시지가 기준방식은 다양한 사회 구조적 변화와 더불어 가치(가격)다원론이 제기되고 있는 바 보상 등 공적 평가에서는 이의 준용이 필요하나 이의 평가 목적하에서는 다양한 평가기법이 응용될 수 있는 여지가 마련되어야 할 것이다. 획일적인 평가기준은 행정적 편의는 제공할 지 모르나 장기적으로는 평가기법의 개발을 저해하고 평가업계의 국제경쟁력을 저하시킬 뿐만 아니라 다양한 평가 수요자의 욕구에 부응할 수가 없어 평가제도 자체의 사회적 필요성을 상실시킬 수 있기 때문이다. 실제 다변량 통계기법을 응용한 평가기법, 로선가식방식, 조소득승수법, 불확실성하의 의사결정기법등이 실제로 응용되고 있으나 법적 타당성은 인정받지 못하고 있는 실정이다.

나아가서 일부 전근대적인 평가방법¹⁵⁾으로 규정되고 있는 평가방식은 삭제하든가 주변 인문 사회과학을 참고하여 새롭게 규정하여야 할 것이다. 또한 공중권, 지상권평가에 대한 수요가 새롭게 등장하는 부분은 선진외국의 사례를 응용하여 미래의 평가수요에 대비하여야 할 것이다. 또한 생산자물가지수로 용어가 변경된 도매물가상승률 등 용어가 바뀌거나 개념이 전환된 것은 이를 면밀히 검토하여 당연히 개정작업에 포함되어야 할 것이다.

14) 갱지는 제한물권이 설정되지 않는 상태하의 나대지를 말한다.

15) 대표적인 것으로는 주식 및 채권 평가 방식을 들 수 있을 것이다. 즉, 주식의 평가는 미래가치를 현재에 판단하는 과정으로 설명되어야 하나 과거의 증권거래소의 시세를 기준으로 가중산술평균하는 방식은 과거의 역사적인 가격으로 미래가격을 판정하는 우를 범하는 것이 된다. 또한 가입전화 사용권은 통신시설의 급증이 원활한 현재 그 의미를 상실하고 있다고 보아야 할 것이다.

〈표 4〉 물건별 평가방법

조 별	물 건 내 용	감 정 평 가 규 칙	
		주 방 식	부 방 식 등
제16조	동 산	거래사례비교법	복성식평가법 해체처분가격
제17조	토 지	공시지가기준평가	-
제18조	건 물	복성식평가법	거래사례비교법 수익환원법
제19조	염 전	거래사례비교법	수익환원법
제20조	산 림	임지는 제17조 토지평가방법 준용 입목은 거래사례비교법	소경목립은 복성식 평가법
제21조	과 수 원	거래사례비교법	유형수:복성식평가법 기타 : 수익환원법
제22조	공 장	유형고정자산평가액 + 무형고정자산평가액	수익환원법
제23조	광 산 광 업 권 광 산 시 설	수익환원법의 수익가격 장래소요기업비 광산-현존시설해당액 제22조 공장평가방법준용	
제24조	자 동 차	거래사례비교법	복성식평가법 해체처분가격
제25조	중 기	복성식평가법	거래사례비교법 해체처분가격
제26조	선 박	복성식평가법	거래사례비교법 해체처분가격
제27조	항 공 기	복성식평가법	거래사례비교법 해체처분가격
제28조	어 업 권	수익환원법상 수익가격-시설 소요액	-
제29조	무형고정자산	수익환원법	거래사례비교법 취득원가
제30조	임 료	임대사례비교법	적산법 수익분석법
제31조	주 식 채 권	상장주식 : 증권거래소의 시세 비상장주식 : 순자산가치÷발행주식수 증권거래소의 시세를 현가화한 수익	
제32조	기 타 물 건	제16조 내지 제31조 준용	

▶ 자료 : 정영철, 감정평가에 관한 규칙해설, 부연사, 1993, p158.

이제 부동산평가지장도 국제화, 개방화란 소용돌이 속에서 예외가 될 수 없을 것이다. 실제로 감정평가지장의 외형적 정체성과 이로 인한 경쟁심화가 이른 발전으로 이어지지 못했으며

토지평가가 공시지가기준 평가방식에 의존함으로써 이론적 발전의 여지가 제약을 받아온 것도 사실이다. 또한 대외 교류도 사회과학분야보다 활발하지 않아 감정평가규칙 개정에 관한 필요성이 강하게 대두되지 않았을지도 모른다. 그러나 대외 환경변화에 능동적이고 적극적으로 대처하기 위해서는 감정평가의 이론적 근거가 되고 있는 감정평가에관한규칙을 선진화 시켜야 함은 당연한 논리의 귀결이다. 이는 정부와 업계의 시급한 과제일 뿐만 아니라 대 국민 서비스측면에서도 소비자의 욕구에 부응하고 장기적으로는 이는 자원의 효율적 배분을 가능하도록 하는 데 일조를 할 수 있기 때문이다.

〈참고문헌〉

1. 건설부, 「감정평가에관한규칙」
2. 백영준외, 「최신감정평가론」, 부동산연구사, 1993.
3. 안정근, 「현대부동산학」, 법문사, 1991.
4. 일본국토청, 「부동산감정평가기준」
5. 정영철, 「감정평가에관한규칙해설」, 부동산연구사, 1993.
6. Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 10ed., 1992.
7. Ring, Alfred A. et al, *The Valuation of Real Estate*, 3rd ed., Prentice-Hall, Englewood Cliffs, New Jersey, 1986.
8. 高瀬博司, 「부동산감정」, 주택신보사, 1995. 9.
9. たかは"たけ ひて"お, 「현대부동산 평가론」, 청문사, 1991, p.60.