

鑑定評價業의 市場開放에 따른 對應戰略*

안 정 근 **

<p>I. 머리말</p> <p>II. 優秀한 人的資源의 確保 및 開發戰略</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鑑定評價士 試驗制度의 改善 2. 資格制度의 多階層化 3. 事前教育의 強化 <p>III. 평가서비스의 專門性 提高戰略</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 評價實務價行의 先進化 2. 專門評價士 制度의 定着 3. 鑑定評價研究所의 活性化 	<p>IV. 評價關聯制度의 改善·整備戰略</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 關係法令의 整備 2. 評價情報體系의 確立 3. 評價檢討制의 導入 4. 綜合不動產서비스會社로의 變身 <p>V. 맺는말</p>
---	---

I. 머리말

1996년 1월 1일부터 감정평가업계의 개방이 본격적으로 시작되었다. 감정평가업을 위시한 부동산중개업, 부동산관리업, 그리고 달리 분류되지 않는 부동산관련서비스업¹⁾이 이미 개방되었고, 부동산임대업, 건물분양공급업, 토지개발공급업 등도 곧 개방될 예정이다. 이에 따라 세계적인 부동산 프랜차이즈회사인 ERA(Electronic Realty Association)의 한국 자회사인 Korea ERA가 개업을 시작하려고 하고 있고, Colliers Jardine, Century

* 본논문은 1996년 5월 28일 국토개발연구원 주최 「부동산서비스산업 개방에 따른 대응전략 세미나」에서 발표된 것을 수정·보완한 것임.

** 본학회 정회원, 대구대학교 지역사회개발학과 교수

1) 1992년 1월 1일부터 시행된 통계청 고시 標準産業分類에는 부동산산업을 크게 부동산임대 및 공급업, 부동산관련서비스업으로 양대 분류하고 있다. 그리고 부동산관련서비스업은 부동산중개업, 부동산감정업, 부동산관리업, 달리 분류되지 않은 부동산관련서비스업으로 소분류된다. 吳鏞模, 金元亨(1993), “不動產業의 課題 및 發展方向,” 「국토정보」, 1993년 3월호, 국토개발연구원, p.46. 따라서 이상에서 달리 분류되지 않는 부동산컨설팅업, 부동산산프랜차이즈업 등은 이미 율해부터 개방이 된 것으로 볼 수 있다.

21, 노무라 등 영국, 미국, 일본계의 10여개 부동산 컨설팅업체들이 이미 국내에 진입했거나 진입을 준비 중에 있다.²⁾

외국의 부동산관련업의 국내 진입에 따른 영향은 업종별로 상이할 것으로 생각된다. 건물분양공급업이나 토지개발공급업 등과 같은 유형의 실물을 생산하는 분야도 영향받기는 마찬가지겠지만, 부동산컨설팅, 감정평가, 중개 등 무형의 서비스를 생산하는 분야가 더 큰 타격을 입을 것으로 생각된다. 왜냐하면, 우리나라의 건설회사나 주택회사 등은 그 동안의 국가적 공간개발에 따라 상당한 정도의 경험을 쌓았고 규모도 커졌을 뿐만 아니라, 실물생산이란 것은 여러모로 地域性과 연관되어 있기 때문이다. 그러나 중개업, 평가업, 관리업 등과 같은 서비스 분야에서는, 국내기업의 규모도 작을 뿐만 아니라, 폐쇄적이고 고담적인 풍토에서 다른 선진국들과 경쟁할만한 노하우와 경험을 제대로 갖추지 못하고 있다.

그러나 실물생산에 있어서도 계획, 설계, 디자인, 컨설팅 등 전문서비스 부문은 상당한 충격이 있을 것으로 생각된다. 부동산관련업 중에서도 사업의 성질상 부동산중개 및 컨설팅 분야가 보다 많은 영향을, 감정평가업과 관리업은 상대적으로 적은 영향을 받을 것으로 생각된다. 국내의 학계, 연구계, 실무계의 부동산전문가를 대상으로 실제조사한 결과에 따르면, 국내의 가장 취약한 분야와 외국기업의 진출우선순위는 건설업, 컨설팅업, 중개업, 감정평가업의 順이 될 것으로 나타났다. 컨설팅업은 개방과 동시에 합작의 형태로 국내시장을 공략하여 10~25%의 시장점유율을 나타낼 것이라고 전망한 사람이 다수이나, 50%까지 시장을 잠식할 것이라고 보는 견해도 매우 큰 비율로 나타났다. 감정평가업은 2~5년 후 합작의 형태로 국내시장을 10~25% 정도 잠식할 것이라는 견해가 지배적이었다(김대환 정지환, 1996, p.32).

이에 따라 정부나 관계기관에서도 다각적으로 대책을 강구하고 있는 것으로 알고 있다. 그러나 사전에 철저한 준비과정을 거치지 못하고 안이하게 대처하다가, 막상 개방이 시작되니까 서두르는 듯한 인상을 받게 된다. 本考는 부동산관련업종 중 특히 감정평가 분야를 대상으로, 외국개방에 대한 문제점 및 대응전략을 논의하는 것을 목적으로 하고 있다. 감정평가업은 주지하다시피 부동산평가라는 전문적인 서비스를 제공하고 그에 대한 수수료를 지불받는 것을 業으로 하고 있다. 전문서비스업은 일반서비스업과는 달리 그 수준을 향상시키기 위해서는 상당한 노력과 시간을 필요로 한다. 일반서비스업일 경우에는 회사나 개인의 노력 여하에 따라 친절, 매너, 판매기술, 사전·사후서비스 등 비교적 빠른 시간내에 그 수준을 향상시킬 수 있다. 그러나 감정평가사와 같은 전문직이 제공하는 서비스는 고도의 지식과 기술을 요구하는 것이기 때문에, 서비스의 질적 수준이 단기간에 향상되기는 쉽지 않다. 전문지식의 습득과 기술의 체험은 많은 시간과 노력

2) 외국부동산회사의 국내 진출현황 및 예정에 대해서는, 오광철(1996), “부동산컨설팅의 산책,” 「鑑定評價」, 21호, 韓國鑑定評價業協會, p.34 참조.

이 투입되어야만 점진적으로 향상될 수 있는 문제이기도 하다.

그러나 이미 개방이 된 현상에서는 더이상 머뭇거리질 수도 없다. 따라서 서비스의 질적 수준을 단기간에 향상시킬 수 있는 捷徑을 찾는 데에 초점이 맞추어지지 않을 수 없다. 서비스의 주체는 어디까지나 사람이기 때문에, 그 개선방안도 우선적으로는 사람에 비중이 두어져야 할 것이다. 그 다음으로 이를 지원하는 각종 법령이나 제도적 개선책이 뒤따라야 할 것이다. 아무리 좋은 제도라 할지라도, 사람의 意識이나 수준이 그에 따르지 않는다면 아무런 소용이 없기 때문이다.

아래에서는 시장개방에 대한 감정평가분야의 대응전략을 ① 우수한 인적 자원의 확보 및 개발전략, ② 평가서비스의 전문성 제고전략, 그리고 ③ 평가관련제도의 정비·개선전략으로 나누어 고찰한다. 첫번째 전략은 평가인력의 선발과 확보방안에 관한 것이며, 두번째 전략은 확보된 평가인력을 대상으로 전문가가 가져야 할 전문성과 윤리성을 제고시키는 것이며, 세번째 전략은 앞의 두가지 방안이 효과적으로 수행될 수 있도록 전문협회나 관계기관이 지원할 사항에 관한 것이다. 그러나 이 세가지 전략은 별개의 것이 아니라 상호 깊은 연관을 가지고 있다. 따라서 이것은 단지 편의적 분류 이상의 의미를 지니지 않는다. 그리고 국내 감정평가업계의 현황과 문제점은 이 세 가지 대응전략을 논의하는 과정에서 지적되고, 이에 대한 구체적인 개선방안은 평가이론과 다른 나라의 경우와 비교되어 제시된다.

Ⅱ. 優秀한 人的 資源의 確保 및 開發戰略

우리나라는 매년 100명 정도의 감정평가사를 시험에 의해 배출하고 있다. 즉, 시험을 합격하지 않고서는 감정평가사가 될 수는 없는 것이다. 따라서 감정평가사의 자질 향상을 위한 첫번째 관건은 바로 자격시험제도의 개선이 된다. 매년 적게는 5,000명 많게는 10,000여명의 수험생들이 겨우 100명 정도 뽑는 시험에 응시하고 있다. 따라서 1차와 2차에 걸쳐 무려 100대 1이 넘는 경쟁률을 돌파해야만 감정평가사가 될 수 있다. 따라서 이 같은 시험에 합격한 사람들은 어느모로 보나 매우 우수한 사람임에는 틀림없다.

그렇다고 해서 이들이 전문가인 감정평가사로서의 자질이 우수하다고 말할 수는 없다. 우리의 문제는 바로 여기에 있는 것이다. 수험생들의 대부분은 부동산학의 비전공자이며, 단지 독학이나 학원수강을 통하여 시험에 필요한 지식만을 습득하고 있을 따름이다. 시민들의 재산가치를 산정하는 막중한 사회적 역할에 비추어 볼 때, 이같은 수준은 평가의뢰인들에게 전문적 서비스를 제공하기도 불충분할 뿐만 아니라, 개방화시대의 국제경쟁

력을 기대할 형편도 되지 못한다. 이에 대한 개선방안으로는 여러가지가 있을 수 있겠으나, 우선적으로는 감정평가사 시험제도의 개선책부터 언급한다.

1. 鑑定評價士 試驗制度의 改善

가. 출제수준의 향상

감정평가사는 수행하는 업무의 성질상 최소한 대학원졸 이상의 학력을 필요로 한다. 미국의 경우 Appraisal Institute에서 수여하는 SRA(Senior Residential Appraiser) 자격증 시험에 응시하기 위해서는 대졸 이상의 학력과 2년 이상의 평가경력을, MAI(Member, Appraisal Institute) 자격증 시험에 응시하기 위해서는 대졸 이상의 학력과 5년 이상의 경력을 요구한다. 그리고 5년 경력 중 3년 이상은 專門評價(specialized appraisal)의 경력일 것을 요구하고 있다(안정근, 1992, pp.52~53). 과거 우리나라에서도 부동산학이나 도시계획학 분야의 석사학위 이상 소지자만이 土地評價士 시험에 바로 응시할 수 있었고, 그렇지 못한 사람들은 그에 상응하는 경력이 있어야 했다. 지금은 학력 제한이 없어져 누구나 다 응시할 수 있도록 되어 있다.

그렇다고 해서 새삼스럽게 다시 학력 제한을 하자는 것은 아니다. 그러나 출제수준만 큼은 다른 나라와 경쟁할 수 있는 정도가 되어야 한다. 아무리 경쟁률이 세다고 하더라도, 수준이 낮은 시험에서 합격한 사람의 실력이란 것도 결국 그 정도밖에 되지 않기 때문이다. 예를 들어, 중학교 3학년 수준의 數學試驗에 합격한 사람이, 아무리 경쟁률이 세다고 하더라도 대학수준의 數學 실력을 갖출 수는 없다. 비록 학력 제한은 하지 않는다 하더라도, 감정평가사의 출제수준은 적어도 대학원 졸업 정도는 되어야 한다.

출제수준을 높이기 위해서는 출제위원의 수준 또한 높아야 한다. 출제위원의 수준이 높지 않고서는 높은 수준의 문제가 출제될 수가 없다. 낮은 수준의 동일한 유형의 문제가 매년 지겹도록 반복적으로 출제되고 있다. 이같은 현상이 발생하는 것은 우리나라의 鑑定評價學의 수준이 낮은 데에도 기인하지만, 출제위원 상당수가 감정평가를 전공하지 않은 사람들인 데에도 기인한다. 또한 이것은 출제위원들 스스로가 평가이론이나 기법의 최근의 발달 상황을 잘 알지 못하고 있을 뿐만 아니라, 혹시나 문제가 되었을 경우 돌아올 수 있는 비난이나 개인적 위험을 최소화시키기 위한 방어외도에 기인할 수도 있다.

그리고 수험생들의 상당수는 大學院卒 이상의 학력을 가지고 있는데도 불구하고, 오히려 학력 수준이 이에 못미치는 사람이 시험문제를 출제하고 채점한다는 것 자체도 역시 큰 문제가 아닐 수 없다. 최근에는 이같은 경향이 거의 없어졌지만, 과거에는 이같은 예가 빈번했던 것도 사실이다. 따라서 감정평가사 출제위원은 감정평가를 전공한 자로서, 가능한 한 박사학위 소지자 중에서 위촉되어야 할 것이다.

나. 시험과목의 조정

현재 감정평가사 1차 시험은 민법(총칙, 물권법), 경제원론, 부동산관계법규, 회계학의 4과목, 그리고 2차 시험은 감정평가 및 보상법규, 감정평가이론, 감정평가실무의 3과목으로 되어 있다.³⁾ 그런데 문제는 이같은 시험과목으로는 감정평가라는 전문적 서비스를 제공하기 어렵다는 데에 있다. 우선적으로 지적할 것은 부동산 관련과목이 거의 없고, 법 관련과목이 너무 많다는 데에 있다. 감정평가는 그 성질상 부동산개발론, 부동산금융론, 부동산투자론, 부동산시장론 등에 관한 지식을 필수적으로 요구한다. 특히 부동산개발론에 대한 이해는 감정평가사가 3가지 접근방법을 효율적으로 적용하고 운용하는 데에 많은 도움을 준다. 감정평가사는 법률전문가가 아니라 부동산전문가이다. 그럼에도 불구하고 법과목의 출제수준은 法學을 전공하지 않으면 고득점을 할 수 없도록 되어 있으며, 감정평가에 관련되는 사실적인 측면보다는 法理的인 측면에 치중되고 있다.

고객들은 감정평가사에게 법률적인 측면의 조언보다는 부동산전문가로서의 사실적인 측면의 조언을 원하고 있다. 법률적 조언이 필요한 사람은 감정평가사를 찾는 것이 아니라, 또다른 전문가인 변호사를 찾아갈 것이다. 法典에 쓰여진 법률 조항을 잘 해석하고 운용한다고 해서, 감정평가사 고유의 전문실무능력이 향상되는 것은 아니다. 앞으로 대부분의 법률정보는 인터넷을 통하여 제공될 것이므로, 많은 노력을 들여 그것을 암기한다는 것은 자원과 시간의 낭비일 뿐이다. 수험생활 기간 동안에 투입되는 그만큼의 노력을 부동산 관련부문에 투입한다면, 갈수록 전문화되는 세상에 적어도 감정평가의 고유영역 만이라도 다른 분야로부터 침해받지 않고 제대로 지킬 수 있는 데에 크게 보탬이 될 것이다. 개인적으로, 법률과목은 현재의 3과목에서 1과목 정도로 1차시험에서 테스트하는 정도면 족할 것으로 생각한다.

또한 우리나라 감정평가사 시험에서 도무지 이해하지 못할 것 중의 하나는, 시험과목에 경제학이나 회계학은 있는데 ‘不動產學原論’이 없다는 것이다. 물론 이같은 과목이 부동산평가와 아무런 연관이 없다는 것은 아니다. 이같은 과목에 대한 폭넓은 이해는 실제로 감정평가를 하는 데 많은 도움을 주는 것은 사실이다. 그러나 단순히 관련이 있다고 해서 시험과목에 넣는다면, 사회과학이나 자연과학의 상당수도 시험과목에 포함되어야 할 것이다. 감정평가사에게 보다 필요한 것은, 부동산금융론, 시장분석론, 부동산투자론 등 부동산에 관련된 지식이며, 경제학보다는 부동산경제론이, 회계학보다는 부동산회계론에 관한 지식이다.

그렇다고 해서 수험생들이 공부할 수 있는 마땅한 교재도 없는 판에, 지나치게 理想論에만 치우쳐 시험과목을 대폭 변경할 수도 없는 노릇이다. 따라서 우선적으로는 소폭의 개정을 한 후, 차후 여건이 성숙됨에 따라 점진적으로 진정한 의미의 부동산전문가를 양성할 수 있는 체제로 바뀌어야 할 것이다. 따라서 경제학과 회계학을 그대로 둔다고 하

3) 地價公示 및 土地 등의 取得에 관한 法律(이하 지가공시법으로 略稱) 시행령 제17조제1항 別表 참조.

더라도, 3과목으로 되어 있는 법과목은 '鑑定評價 關聯法規'로 하나로 묶고, 영어와 부동산학원론을 별도로 추가할 필요가 있다. 또한 오늘날의 부동산평가는 컴퓨터와 계량분석을 모르고서는 복잡한 평가기법을 적용시킬 수 없도록 되어 있으므로, 이에 관련된 과목도 시험에 포함될 필요가 있다."

최근의 추세에 의하면, 감정평가사는 대상부동산의 가치추계(valuation) 외에도 컨설팅 전문가로서의 역할을 요구받고 있다. 그런데 우리나라의 감정평가사 시험은 價値推計 위주로만 되어 있다. 이같은 시대적 요청에 따라 감정평가사 2차시험에는 기존의 감정평가이론, 감정평가실무와 더불어 부동산컨설팅론이 새로운 과목으로 들어가야 될 것으로 생각된다. 부동산컨설팅 과목은, 현재의 감정평가사 시험에서 전혀 취급하지 않는 부동산개발론, 부동산투자론, 부동산금융론, 부동산시장분석 등에 대해 부동산전문가로서의 眼目을 넓힐 수 있다. 또한 이것은 컨설팅 분야의 시장개방에 대한 적극적인 대응책의 일환도 된다. 이상의 논의과정은 <표 1>에 요약되어 있다.

<표 1> 감정평가사 시험과목의 조정(안)

구 분	현 행	조 정 안				
1 차	<ul style="list-style-type: none"> · 민법 · 경제원론 · 부동산관계법규 · 회계학 	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; border: none;"><u>필 수</u></td> <td style="text-align: center; border: none;"><u>선 택(택1)</u></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> · 부동산학원론 · 감정평가관련법규 · 계량분석론 · 영어 </td> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> · 경제원론 · 회계학원론 </td> </tr> </table>	<u>필 수</u>	<u>선 택(택1)</u>	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산학원론 · 감정평가관련법규 · 계량분석론 · 영어 	<ul style="list-style-type: none"> · 경제원론 · 회계학원론
<u>필 수</u>	<u>선 택(택1)</u>					
<ul style="list-style-type: none"> · 부동산학원론 · 감정평가관련법규 · 계량분석론 · 영어 	<ul style="list-style-type: none"> · 경제원론 · 회계학원론 					
2 차	<ul style="list-style-type: none"> · 감정평가 및 보상법규 · 감정평가이론 · 감정평가실무 	<ul style="list-style-type: none"> · 감정평가이론 · 감정평가실무 · 부동산컨설팅론 				

다. 선발인원의 확대

현재의 100명 정도의 수준을 매년 50명 정도씩 연차적으로 증가시켜 최소한 300명 수준까지 확대할 필요가 있다. 선발인원의 확대 필요성은 다음과 같다.

첫째, 국제화되고 개방화됨에 따라 감정평가사의 수요가 급증될 것이라는 것이다. 앞으로 점점 더 국제화되고 세계화되게 됨에 따라, 우리나라의 부동산관행도 서구의 그것과 점차 유사해질 것으로 전망된다. 앞으로 우리나라에서도 멀지 않은 장래에 저당제도

4) 국제화·세계화시대를 맞이하여, 감정평가사 1차시험에 영어를 포함시키는 것에 대해서는 많은 사람들의 공감대가 형성되어 있는 것 같다. 그리고 국토개발연구원의 관련보고서에서도 계량경제학 및 통계학 관련과목을 감정평가사 시험에 포함시킬 것을 주장하고 있기도 하다. 蔡美玉(1993), 「公示地價 標準地의 適正規模 推定 및 配分方法」, 서울 : 국토개발연구원, p.71.

(mortgage)가 본격화될 것으로 전망되는데, 抵當金融(mortgage financing)이 발달한 선진외국에서는 부동산의 담보제공이나 매매시마다 반드시 감정평가를 하는 것으로 되어 있다(윌터 박, 1990, p.62). 이것이 거의 관행화되어 있지 않은 우리나라의 경우에 비추어 볼 때, 이것만으로도 엄청난 감정평가 수요를 야기시킬 것이다.

둘째, 公的 部門으로부터도 많은 수요가 있을 것으로 전망된다. 현재에도 평가대상 표준지의 수가 늘어났을 뿐만 아니라, 개정된 지가공시법에는 개별지가에 대한 검증제도가 도입되어 있어⁵⁾ 감정평가사에 대한 일거리도 그만큼 많아졌다. 또한 선진외국의 경우에는, 감정평가사가 공무원으로 취직하여 課稅評價나 公的 評價를 전담하고 있는데, 우리나라의 경우에도 이의 필요성이 점차 제기되고 있다.⁶⁾

셋째, 현재 감정평가분야에서 실질적으로 평가를 담당하고 있는 사람들은, 장기적으로 볼 때 가능한 한 모두 자격증 소지자로 대체할 필요성이 있다. 평가서비스의 경쟁력을 제고하기 위해서는, 실질적으로 평가를 담당하는 사람들의 자질이 향상되지 않으면 안된다. 한국감정원이나 평가법인에서는 실제로 비자격자가 감정평가 업무의 상당 부분을 담당하고 있다. 따라서 이들의 업무능력의 향상은, 현실적인 여건에서 볼 때 우리나라 감정평가의 경쟁력 향상을 위한 실질적인 관건이 된다. 감정평가사 자격증 소지자는 앞으로 강화될 사후교육이나 훈련을 통하여 자질 향상을 도모할 수 있다. 그러나 실제로 감정평가를 담당하고 있는 사람들은 자격증 소지자가 아니기 때문에, 이같은 기회에 참여할 수가 없다. 따라서 선발인원을 확대하는 것은 이같은 문제점을 해결하는 방법도 된다.

넷째, 자격증 상호 인정시대를 맞이하여, 외국과의 형평성을 유지하고 국익을 보호하기 위해서도 선발인원의 확대는 필요하다. 사회적 추세에 따라 감정평가사 수요는 증가하는데, 감정평가사를 지나치게 적게 뽑게 되면, 외국의 평가사들이 이같은 틈새시장을 공략해 올 것이라는 것이다. 외국에서는 감정평가사 자격증 취득이 상대적으로 쉽게 되어 있다. 자격시험은 감정평가업계에서 업무를 수행할 수 있는 초보적인 자질을 테스트하는 수준에 머무르고 있다.

예를 들어, 미국에서는 요구하는 수준의 학력과 경력만 충족되면, 객관식 100문제를 테스트하는 정도로 州許評價士(state-licensed appraiser)와 州認評價士(state-certified

5) 1994년 7월 29일 헌법재판소의 '토지초과이득세법 헌법 불합치 결정' 시 개별공시지가의 조사·산정업무를 전문적 지식이 없는 행정기관의 공무원이 담당하므로, 전문성의 보완이 필요하다는 지적이 있었다. 김경중(1996), "개별공시지가의 검증과 감정평가사의 역할," 「鑑定評價」, 21호, 한국감정평가협회, p.19. 이에 따라 건설교통부는 1994년 12월 지가공시법의 개정안을 입법예고한 바 있으며, 이에 근거하여 동 개정안이 1995년 11월 27일 국회건설교통위원회의 심의를 통과하여 1995년 12월 국회 본회의에서 의결되었다.

6) 조주현교수는 부동산평가 공무원의 전문화를 위해서 감정평가사 자격을 가진 전문가를 사무관으로 특채하는 방안을 제시하고 있다. 曹周鉉(1994), "國際化 情報化時代 鑑定評價分野의 對應方案," 「사보 한국감정원」, 10월호, p.10.

appraiser) 자격증을 주고 있다(김희영, 1995, p.286). 미국에서는 사전교육이나 전공일치 여부, 경력 등에 근거하여 감정평가사를 선발하지, 우리나라처럼 낮은 수준의 높은 경쟁률의 시험에만 의존하여 선발하지는 않는다. 현재 우리나라는 감정평가사 자격증을 따기가 너무나 어렵게 되어 있다. 수 년씩 시험공부를 하면서도 계속 낙방을 하는 사람들이 많이 있다. 이런 사람들은 차라리 외국의 부동산학과에서 석사를 하고, 그 나라 자격증을 따서 우리나라로부터 인정받는 것이 오히려 감정평가사가 되는 지름길이 될 것이다.

혹자는 감정평가시장 규모로 볼 때, 현재 배출되는 인원도 많다고 주장할지 모른다. 시장규모는 제한되어 있는데 인원만 많이 배출하면, 감정평가사 자격증을 따고도 취업하지 못하는 사람이 생기게 될 것이라는 것이다. 그렇게 되면 이들이 새로 평가법인을 만들어, 그렇지 않아도 협소한 시장에 과당경쟁을 하게 되고, 그에 따라 적정수입의 확보가 점점 더 어려워질 것이라는 것이다. 그러나 이같은 논리에 따라 감정평가사의 수를 줄이려는 것은, 업계로서는 단기적으로는 이익이 될지 모르지만, 그렇다고 해서 이것이 국익을 증진시키는 방편은 되지 못할 것이다. 개방화시대를 맞이한 우리나라에서는 보다 능력있고 성실히 노력하는 감정평가사가 가능한 한 많이 있어야 한다. 그래야만 외국평가사가 들어왔을 때 국내시장이 잠식되는 것을 막을 수 있을 것이다. 업자들의 이익보호를 위해 감정평가사 수를 줄이는 것은, 경쟁을 사전에 봉쇄하여 감정평가업계에 무사안일한 태도를 만연시킬 수도 있다.

그리고 선발인원을 늘이는 것은 업계의 입장에서 볼 때도 결코 나쁜 것은 아니다. 업계에서는 유능한 감정평가사를 선택적으로 골라서 쓸 수 있고, 노력하지 않는 자는 경쟁을 통하여 자연스럽게 도태시킬 수 있다. 감정평가사의 수급문제는 시장메커니즘에 맡겨야지, 이것을 인위적으로 조정해서는 안 될 것이다. 경험적으로 볼 때, 시장메커니즘을 통하지 않은 인위적인 수급조절은, 많은 경우 특정집단에만 혜택을 주어왔지 사회발전에는 별로 도움이 된 것 같지 않다.

또한 명심해야 할 것은 감정평가사 시험은 자격고시이지 임용고시가 아니라는 사실이다. 국가에서 자격증을 주었다고 해서, 또 그 사람이 특정자격증을 땀다고 해서, 반드시 해당분야에 종사할 필요는 없는 것이다.⁷⁾ 국가에서는 매년 수많은 자격시험을 치르고 있지만, 그 사람의 고용문제까지도 모두 책임지고 있는 것은 아니다. 고용관계는 어디까지나 고용자와 피고용자간의 계약관계일 뿐이다. 수많은 자격증 배출자 중, 감정평가업의 경우만큼 자격증 소지자의 거의 전원이 감정평가업계에 종사하는 것도 드물 것이다.⁸⁾ 감

7) 일본의 경우, 현재 부동산감정사 자격증 소지자는 6,757명인데, 이중 59.6%인 4,026명만이 감정평가업에 종사하고 있다. 최재규(1996), "일본 부동산감정평가업계 현황," 「한국감정원 사보」, 88호, p.51.

8) 우리나라의 경우는 감정평가사 자격증 소지자의 거의 전원이 감정평가업계에 종사하고 있다. 본논문 제4절 4의 <표 2> 참조.

정평가업계의 진입과 탈퇴를 인위적으로 제한하는 것은, 시장매커니즘의 불완전성을 심화시켜 자원의 분배를 왜곡시킬 수도 있다.

2. 資格制度의 多階層化

미국의 경우 감정평가사 자격증은 대부분 전문협회에서 수여하고 있는데, 감정평가사 자격증은 住宅評價士(residential appraiser)와 不動產評價士(real estate appraiser)로 二元化되어 있다. 부동산평가사가 되기 위해서는 먼저 주택평가사 시험에 통과해야 한다. 주택평가사로서 일정기간 이상의 경력이 있을 경우, 부동산평가사 시험을 치루도록 하고 있다. 물론 이에 상응하는 학력이 있을 때에는 바로 부동산평가사 시험에 응시할 수 있다.

그리고 각 州에서 실시하는 평가시험도 州許評價士와 州認評價士로 이원화되어 있다. 주인평가사는 모든 종류의 부동산을 다 평가할 수 있는 반면, 주허평가사는 25만불 이하의 비주거용 부동산과 100만불 이하의 주거용 부동산에 한해 평가할 수 있다.” 한편 일본에서도 부동산감정사 시험은 1차, 2차, 3차로 나누어져 있다. 일본의 ‘不動產鑑定評價에 관한 法律’ 제3조~제10조에 의하면, 2차 시험을 합격하고 과 2년 이상 실무에 종사하면 不動產鑑定士補가 되도록 되어 있다. 그리고 부동산감정사보로서 1년 이상의 실무 보습을 받으면 3차시험 응시가 가능하며, 3차시험에 합격해야 부동산감정사가 된다(최재규, 1996, pp.50~51).

우루과이라운드 협정에 따라 외국의 감정평가사 자격증을 가진 사람도 상호주의의 원칙이 충족되는 한, 국내의 감정평가사와 동일한 업무를 수행할 수 있게 되었다. 따라서 개정된 지가공시법은 이를 반영하여 제14조제1항의 감정평가사 자격요건 중 종전의 ‘국민’의 요건을 삭제하고 있다(류지태, 1996, p.15). 그러나 우리나라는 이원화된 자격증제도를 가지고 있지 못하여, 다른 나라의 자격증을 인정하려고 할 경우, 어떤 자격증을 어떤 조건으로 인정할지가 불분명하게 되어 있다. 상호인정이 되기 위해서는 자격증의 유형과 업무내용 등에 유사성이 있어야 할 것이다. 따라서 우리나라의 현재의 감정평가사 자격증 제도도, 내용과 형식에 있어 선진국의 그것과 보조를 맞출 필요성이 있다.

이에 대한 대안으로서 우리나라도 鑑定評價士補 내지는 住宅評價士 제도를 신설하는

9) 1989년 ‘Federal Financial Institution’s Reform, Recovery and Enforcement Act’이 제정되기 전까지만 하더라도, 연방정부나 주정부는 평가사 자격증에 대해서 아무런 규제를 하지 않았다. 그러나 이 법이 제정됨에 따라, 정부에서 인정하는 자격증이 있는 사람만이 ‘聯邦關聯去來’(federally related transaction)를 할 수 있게 되었다. 연방관련거래란 연방기관이나 연방에서 인정하는 금융기관이 계약당사자가 되는 부동산의 매매, 임대차, 금융, 투자, 교환거래를 지칭한다. 安正根, 전계서(1992), pp.814~816 참조할 것.

방안을 생각할 수 있다. 즉, 현행의 감정평가사 시험과는 별도의 시험과목과 시험방법으로 매년 500명 정도를 선발하여 감정평가사보 자격증을 부여하는 것이다. 그러면 감정평가법인이나 유관기관에서는 이들 중 적정인원을 채용해 쓰고, 일정한 경력이 있는 사람들 중에서 다시 감정평가사를 선발하는 것이다. 이것은 먼저 住宅管理士補 자격증을 준 후, 이들 중에서 주택관리사를 선발하는 현재의 주택관리사 제도와 거의 동일하다. 이같은 제도가 정착되기까지는, 일정기간 동안의 적절한 경과조치가 필요할 것이다. 또한 이같은 제도가 실효를 건우기 위해서는, 감정평가 관련기관에서 일정 수 이상 이들을 채용하는 것을 의무화하는 등 관련제도의 정비도 아울러 필요할 것이다.

이것은 현실적으로는 현재의 실무수습제도를 개선한 것과 유사한 효과를 낸다. 현재의 실무수습제도는 원래의 의미를 되살리지 못하고 있다. 가장 큰 문제점은 실무수습이 거의 형식적으로 운영되고 있다는 것이다. 평가기관이나 유관기관에 근무하여 실질적으로 업무수행능력을 획득하든 그렇지 않든, 일정기간 동안의 실무수습연수에 단지 참가만 하면 그뿐이다. 실제적으로 그들의 실무능력 향상에 대해 아무도 책임지지 않고 있는 것이다. 이같은 현행의 실무수습제도는 합격자에게 시간낭비와 고통만 안겨줄 뿐이다. 또한 수습기간 중 실무능력 향상을 위한 제도적 장치가 미흡하기 때문에, 2년 후¹⁰⁾ 이들을 채용하는 감정평가법인에게도 별다른 도움이 되지 못하고 있다.

3. 事前教育의 強化

우수한 감정평가인력을 확보하기 위해서는 사전교육이 강화될 필요가 있다. 미국의 경우, 감정평가사보에 해당하는 州許評價士가 되기 위해서는, 최소한 2년 이상의 평가경험이 있어야 하며, 75시간 이상의 평가관련과목을 수강해야 한다. 그런데 75시간의 과목 수량은 부동산관련학과의 대졸 이상의 학력으로 대체할 수 있다(Shenkel, 1992, p.16). 사전교육을 강화하기 위해서는, 우선적으로 대학에 부동산학과를 많이 개설될 필요성이 있다(오진모, 김원희, p.52).

이미 언급한 바와 같이, 감정평가사 시험의 합격자들은 대부분 독학이나 학원수강만 했을 뿐, 대학에서 체계적인 평가교육을 거의 받지 못하고 있다. 현재 우리나라 학부과정의 부동산학과는 강원대학교,¹¹⁾ 건국대학교, 강남대학교, 전주대학교 4군데밖에 없다. 물론 전문대학원에 부동산과정이 많이 설치되어 있지만, 전문대학원의 수준은 오히려 학부수준을 하회하고 있다는 데에 문제가 있다. 전문대학원 부동산학과에 입학하는 사람들은 대체적으로 직장인이며, 학부과정에서 부동산학을 전공하지 않은 사람들이다. 따라서 전

10) 개정된 지가공시법에서는 실무수습기간이 2년이 아니라, "대통령이 정하는 기간 이상"으로 변경되었다.

11) 강원대학교는 1996년 1학기부터 토지행정학과와 명칭을 부동산학과로 변경하였다.

문대학원에서는 수준 높은 강의를 할 수가 없으며, 그에 따라 강의수준도 대체적으로 입문과정을 넘지 못하고 있는 실정이다. 따라서 최소한도 1개 시·도에 하나 이상씩 학부 과정에 부동산학과가 반드시 설치될 필요성이 있다.

이같은 필요성은 비단 감정평가업계만을 위한 것은 아니다. 감정평가분야뿐만 아니라 다른 관련분야에 필요한 인원을 공급하기 위해서도 이것은 절대적으로 필요하다. 현재 우리나라에서는 시대적 요청에 따라, 감정평가사 외에도 부동산중개사, 주택관리사 등 관련자격증 제도를 실시하고 있다. 그러나 국가적 필요성에 따라 자격시험은 실시하고 있으면서도, 정작 전문인력을 양성할 교육기관은 거의 없다. 도대체 이같은 인력들이 어디서 전문지식을 습득하라는 것인지 도무지 알 수가 없다.

물론 그 동안 부동산학과가 제대로 설치되지 않은 것에는, 교수요원의 확보문제, 수도권 인구분산, 정부의 이공계통의 육성방침 등 여러가지 원인이 있을 것이다. 앞으로 부동산학과의 설치문제는, 교육부의 대학정원 자율화 정책에 따라 많이 완화될 것으로 보이지만, 부동산학과나 부동산학부의 설립 및 운영에는 주무부처인 건설교통부의 정책의지가 특히 중요하다고 생각된다. 그리고 대학에서 학부 및 대학원에 부동산학과를 설치하고 양질의 교육을 시키기 위해서는, 감정평가사 업무수행에 필수적인 일정과목을 이수했을 경우에는, 감정평가사보 자격증을 부여한다거나 일부 과목을 면제해 주는 등의 유인정책도 필요할 것이다.

Ⅲ. 평가서비스의 專門性 提高戰略

1. 評價實務慣行의 先進化

우리나라의 평가실무관행은 선진국에 비해 많이 낙후되어 있다. 현행의 실무관행으로서는 평가사의 전문성 향상을 기대하기는 難忘한 형편이다. 감정평가사의 전문성이 이처럼 낙후된 원인은 여러가지가 있지만(안정근, 1994b, pp.51~62 참조), 그 중 가장 중요한 것은 매매사례비교법에 지나치게 의존하는 관행과 서술형 보고서(narrative report)를 작성하지 않는 관행에 있다고 생각한다. 감정평가사는 3방법 중 주로 매매사례비교법에만 의존하여 평가를 하고 있으며, 상투적이고 요식적인 용어로 서식형 보고서(printed-form report)를 떼우고 있다.

가. 평가 3방식의 적용 의무화

평가사의 전문성을 빠른 시간 내에 향상시키기 위해서는, 3가지 접근방법을 대상부동

산에 모두 적용할 필요성이 있다. 가까운 일본이나¹²⁾ 미국에서는,¹³⁾ 어느 물건에 대해서도 3가지 접근방법을 모두 적용할 것을 요구하고 있다. 평가이론이나 기법이 미국에서 특히 발달한 것도, 3가지 방법을 모두 적용하는 관행과 서술형 보고서를 작성하는 관행과 밀접한 관계가 있다고 한다. 우리나라의 법령에서도 3가지 방법을 모두 적용할 것을 요구하고 있기도 하지만, 또다른 법령에서는 이를 적용할 필요가 없다고 하고 있다.¹⁴⁾ 당연히 3가지 방법을 모두 적용하는 것으로 통일되어야 할 것이다. 또한 관계법령의 곳곳에서는 특정물건에 대해서는 특정한 평가기법만을 사용하도록 되어 있는데, 이것도 평가사의 전문성을 제고하기 위해서는 폐지되어야 할 것으로 생각된다.

이미 언급한 바와 같이, 우리나라에서는 감정평가사가 비용접근법, 소득접근법, 매매사례비교법의 3가지 접근방법 중에서 특히 매매사례비교법에만 의존하는 경향이 있다. 그러나 사실 매매사례비교법의 근거가 되는 유사부동산의 시장가격에 대한 전문가의 증개사이지 감정평가사가 아니다. 감정평가사가 더 어려운 시험에 통과하고 더 높은 전문지식을 갖추고 있음에도 불구하고, 중개사들이 감정평가사들이査定한 평가가치의 신뢰성에 종종 의문을 제기하는 것은, 감정평가사들이 지나치게 매매사례비교법에 의존하는 평가관행에 기인한다고 볼 수 있다.

매매사례비교법에 대한 지나친 의존이 문제라는 사실은, 감정평가사들도 스스로 인정하고 있는 것 같다. 최근 전국의 감정평가사를 대상으로 한 조사에서, "감정평가사에 대한 신뢰도를 저하시키고 있는 이유"를 묻는 질문에 대해, 평가사의 대부분(62.6%)은 그 원인이 매매사례비교법에 의존하면서 적용할 객관적 수치나 데이터가 부족한 데에 있다고 답변하고 있다.¹⁵⁾

컨설팅업무는 오늘날 부동산평가의 중요한 부분이 되고 있다. 평가사가 컨설팅의 주담당자라는 것은 평가사가 비용추계와 소득추계의 전문가이기 때문이다. 컨설팅업무 증가

12) 일본에서는 대상부동산에 3가지 접근방법을 모두 병용할 것을 원칙으로 하고 있으며, 적용이 곤란할 경우에도 가능한 한 각 방법을 참조하도록 노력할 것을 요구하고 있다. 또한 일본의 평가과정에는 우리나라에는 없는 '試算價値의 調整'이라는 절차를 두고 있어, 3가지 접근방법의 적용결과를 조정할 것을 명문화하고 있다. 韓國鑑定院譯(1990), 「不動產鑑定評價」, 서울: 한국감정원, p.47, 72, 75.

13) Arthur J. Mertzke(1890~1970)는 1933년에 세 가지 접근방법을 모든 부동산의 평가에 다 적용해야 한다고 주장했다. Mertzke의 이같은 제안은 미국부동산평가사협회에서 채택되었고, 그로부터 현재에 이르기까지 평가협회는 어떠한 부동산의 평가에도 세 가지 접근방법을 모두 적용하도록 권고하고 있다. 安正根, 전계서(1992), p.96.

14) 공특법시행규칙 제3조의1에서는 3가지 방식을 모두 적용해야 한다고 규정하고 있으나, 감칙 제10조에서는 "이 규칙에 의한 평가방법 중 가장 적절한 평가방법에 따라야 한다"라고 하여 3가지 방식을 반드시 적용할 필요가 없다고 규정하고 있다.

15) 方京植(1992), "公示地價 評價와 評價士의 意識," 「不動產政策研究」, 제2집, 건국대학교 부동산정책연구소. 이 설문조사는 1992년 8월 17~28일 전국의 평가사 780인에게 우송하여 회수된 210통을 회수하여 분석한 결과임.

장 중요한 것 중의 하나가 妥當性分析인데, 그 중에서 경제적 타당성분석은 費用便益分析(cost-benefit analysis)을 주도로 사용하고 있다. 그렇기 때문에 비용과 수익추계를 일상업무로 하고 있는 평가사가, 다른 어떤 분야의 전문가보다도 컨설팅업무에는 적격이 되는 것이다.

그럼에도 불구하고, 이같은 분석능력을 함양할 수 있는 비용접근법과 소득접근법을 일상의 평가업무에 사용하지 않는 것은, 전문성을 배양할 수 있는 기회를 스스로 박탈하고 있는 셈이 된다(안정근, 1994b, p.69). 평가사가 일상업무에서 3가지 접근방법을 常用하지 않는 한, 감정평가사는 결코 비용편익분석의 전문가가 될 수 없을 것이다. 그에 따라 평가업계가 최대의 돌파구로 생각하고 있는 컨설팅업무는, 유사분야의 전문가에게 그 몫을 빼앗기는 상황이 벌어질 것이다.

나. 서술형 보고서의 작성

평가보고서에는 구두보고서, 편지형 보고서, 서식형 보고서, 서술형 보고서의 4가지 형태가 있다. 이 중에서 구두보고서와 편지형 보고서는 오늘날 거의 사용되지 않고, 주로 서식형 보고서와 서술형 보고서가 사용되고 있다. 서식형 보고서는 주택과 같은 간단한 부동산의 평가나 세금목적이나 저당대부(mortgage loan) 목적으로 부동산을 평가할 때에 흔히 쓰이고 있다. 서술형 보고서는 주거용 부동산 외에 수익성 부동산이나 공업용 부동산 등 좀더 복잡한 부동산의 평가에 흔히 쓰이고 있다. 서술형 보고서는 최종적인 가치결론에 이르기까지의 전과정을 충분히 설명하는 가장 완전한 형태의 평가보고서이다.

서술형 보고서의 목적은 평가의뢰인이 알기를 요구하는 질문에 대하여 상세한 답변을 제공하는 것이다. 평가사는 적절한 자료와 논리적 분석결과를 제시하여 이같은 질문에 답변을 한다. 평가사는 공식적인 評價過程(appraisal process)의 틀을 적용하여, 최종적인 가치결론에 이르기까지의 자료분석이나 평가기법에 의한 추론과정 등을 요약한다. 서술형 보고서에는, 주어진 평가목적에 위하여 관련자료를 분석하고, 적합한 평가기법을 선정하고, 운용하는 평가사의 경험과 능력이 잘 드러난다. 훌륭한 보고서를 작성한다는 것은 전문가로서의 평가사의 능력을 보이는 셈이 된다(안정근, 1992, pp.169~171). 평가의뢰인이나 관계인들은 평가사들이 작성한 서술형 보고서를 검토함으로써, 과연 그 사람이 능력이 있고 성실하게 노력을 하고 있는지를 알 수 있게 된다. 서술형 보고서가 일반화되면, 평가사는 노력하지 않고서는 좋은 평판과 높은 보수를 획득하지 못하게 될 것이다. 따라서 서술형 보고서를 관계법령이나 전문협회에서 요구하는 것은, 평가사의 전문능력을 향상시키는 좋은 도구가 될 것이다.

2. 專門評價士 制度의 定着

전문평가사 제도를 조속히 도입하고 정착할 필요가 있다. 앞에서 언급한 바 있지만, 미국에서 MAI 자격증 시험에 응시하기 위해서는 대학 졸업 후 5년간의 경력이 필요하다. 이 중에서 적어도 3년 이상은 專門評價(specialized appraisal)의 경력일 것이 요구된다고 했다. 즉, 미국의 부동산평가사들은 주택평가 외에, 각각의 전문분야를 필수적으로 개발하도록 되어 있다. 그런데 우리나라의 평가관행은 전문평가사가 오히려 발을 붙이지 못하도록 되어 있다. 시험제도가 일원화되어 전문평가사를 선발할 수 없도록 되어 있는 것도 그렇고, 감정평가사 자격증을 딴 후에도 계속 노력하여 특정분야의 전문가가 되도록 유도하는 제도가 없는 것도 그렇다.

감정평가사들은 똑같은 수험서에 똑같은 학원에서 공부한 만큼, 지식의 양이나 질적인 측면에서 상호간에 별다른 차이가 있을 리도 만무하다. 또한 현행법규상 자격증만 소유하면, 해당실무분야에 아무런 경험이 없어도 모든 부동산을 평가할 수 있도록 되어 있다. 공업용부동산이나 농업용부동산에 대해 아무런 지식이 없는 사람도 농업평가를 하고 공장평가를 한다. 심지어는 광산 근처에도 가 본적이 없는 사람이 광산평가를 하고, 어장에서 養殖物이 어떻게 생산되되는지도 모르는 사람이 어업권 평가를 하며, 나무 이름조차도 모르는 사람이 立木評價를 한다.

또한 감정평가사 시험에 합격한 후 실무수습기간이 지나 감정평가법인에 취업할 경우, 법인이 합명회사 형태로 되어 있어 기존 감정평가사와 취업업무나 보수, 직급 서열상 거의 수평관계를 유지하도록 되어 있다. 따라서 특정분야에 전문가가 되어야 하겠다는 의식을 자극할만한 보수나 신분상의 誘引制가 거의 없다. 현행 우리나라 감정평가업의 報酬體系는, 담당평가사의 업무능력이나 전문지식의 정도가 아니라 評價價額에 거의 비례하도록 되어 있기 때문에, 이같은 현상은 더욱 두드러진다. 일단 자격증을 획득한 감정평가사는 평가업무의 受注에만 신경쓰면 되지, 더 이상 전문지식의 습득에 신경 쓸 필요가 없다. 그러나 감정평가는 업무의 성격상 난이도에 따라 여러 단계로 나누어진다는 사실에 주목할 필요가 있다. 초보자가 해야 될 업무와 지식과 경험이 많은 사람이 해야 될 업무가 뚜렷히 구분된다.¹⁶⁾ 감정평가업이란 자격증을 획득했다라도 더 높은 보수와 더 높은 지위를 위해 꾸준히 노력해야 할 필요성이 특히 많은 직업이다.

개정된 지가공시법에 의하면, 평가법인은 사원이 아닌 소속평가사를 둘 수 있게 되어 있다. 즉, 평가사의 경험이나 지식 정도에 따라 다르게 대우받을 수 있는 제도적 여건이 어느 정도 조성되어 있어, 이같은 관행은 앞으로 다소 변화할 것으로 보인다. 또한 관계기관에서 구상 중인 '부동산 컨설턴트' 제도도 조속히 시행될 필요성이 있다. 우리나라의 경우 공인중개사나 감정평가사로 하여금 부동산컨설팅을 하도록 하고 있으나,¹⁷⁾ 그 구

16) 평가업무에 요구되는 상대적 지식과 경험의 차이는, Donald A. Nielson and Frank D. Wilson(1976), "Training a New Appraisal Employee," *The Real Estate Appraisers*, 42: 5 (September-October), p.26을 참조할 것.

17) 부동산중개업법 제9조의제2호 및 개정된 지가공시법 제20조제2항5의2 참조할 것.

체적인 자격증 제도가 아직 시행되지 않아 실효를 거두지 못하고 있다. 미국의 경우에는 전문컨설턴트로서 SREA(Senior Real Estate Analyst)와 CRE(Counselor of Real Estate)라는 자격증 제도가 있으며, 일본도 얼마 전부터 부동산 컨설턴트 자격증 제도를 시행하고 있다. 일반적으로 컨설팅에 대한 수수료는 컨설턴트의 지식이나 경험의 정도에 따라 다르게 책정되고 있으므로, 전문평가사에 대한 우대제도가 정착될 수 있는 자극제가 될 수 있을 것으로 기대된다.

3. 鑑定評價研究所의 活性化

감정평가이론과 실무는 하루가 다르게 무섭게 변화하고 있다. 그러나 현재 우리나라의 감정평가이론과 실무수준은, 그야말로 3~40년 전 그대로일 뿐 아무런 발전이 없는 상태이다. 관련학과도 많지 않고 관련학자도 많지 않은 상태에서, 감정평가사들이 스스로 노력하고자 하더라도 그들의 업무능력이나 전문지식을 향상시킬 수 있는 서적은 거의 찾아보기 힘들다. 따라서 감정평가의 여러 부문에 관한 전문서적이 조속히 간행될 필요가 있다. 감정평가사들을 대상으로 한 실제조사에서도 이같은 필요성이 강력히 제기되고 있다. 전국의 감정평가사들은 감정평가협회가 해야 될 일 중의 가장 중요한 일로서, 감정평가기준의 충실 및 평가매뉴얼의 개발을, 2순위로서는 평가자료의 구축과 전산화, 그리고 3순위로서는 평가사의 전문지식 재충전을 들고 있다(방경식 1992).

그러나 이같은 일을 관련학자 개인이 하는 것은, 상대적으로 많은 시간이 많이 걸릴 뿐더러, 현재 우리나라 학계의 실정상 한계가 있다. 따라서 이같은 일은 개인보다는 집단이 하는 것이 훨씬 효율적일 수 있다. 즉, 감정평가연구소를 설립하고 이를 적극적으로 활용하는 것이다. 현재 우리나라 입장에서 볼 때는, 우리 실정에 맞는 독자적인 평가모형을 개발하는 것도 중요하지만, 그보다는 선진국과의 이론 및 실무 격차를 가능한 한 빠른 시간 내에 극복하는 것이 더욱 긴급하고 시급하다. 감정평가연구소를 통하여 전문서적의 간행, 학술지의 발행, 감정평가사의 재교육 등을 활발하게 실시해야 할 것이다. 이런 차제에 한국감정평가업협회의 내부규정이 바뀌어 감정평가연구소 설립을 준비하고 있다는 것은,¹⁸⁾ 비록 때늦은 감이 있지만 크게 환영할 만한 일이 아닐 수 없다.

18) 한국감정평가업협회는 정관 제25조를 개정하여 鑑定評價研究所를 둘 수 있도록 했다. 정관변경에 관한 사항은, 1996년 1월 31일 제72차 정기이사회 심의를 거쳐 동년 2월 23일 정기총회의 승인을 받았다. 韓國鑑定評價業協會, 鑑定評價, 21호(1996년 봄호), p.44.

IV. 評價關聯制度的改善・整備戰略

1. 關係法令의 整備

현재 우리나라 감정평가에 관한 법령은 '鑑定評價에 관한規則'(이하 감칙으로 약칭), 지가공시법, '公共用地的取得 및 損失補償에 관한特例法'(이하 공특법으로 약칭)으로 분산되어 있다. 이 중에서 평가방법에 관한 사항은 특히 공특법과 감칙에 구체적으로 소개되어 있다. 그러나 이것들의 애초의 제정 목적은 감정평가업무의 질적 수준을 제고하는 것이었겠지만, 무려 3~40년 전의 기법이나 이론들이 그대로 법령상에 존치되어 있어 개정이 시급한 실정이다.

국내의 감정평가기준은 일본의 평가체계에 그 모형의 기본을 두고 있다. 그러나 일본 기준은 1990년 10월 26일자로 전면개정되었으며, 일본기준의 기초가 되고 있는 미국의 평가기준도 계속해서 개정되고 있다(신중용, 1995, p.137). 그럼에도 불구하고, 관계법령이 오랫동안 그대로 존치되다 보니, 오히려 감정평가사의 업무능력 향상을 가로 막는 걸림돌로 작용하고 있는 것이다. 이 중 몇 가지 중요한 것을 들면 다음과 같다.

가. 평가용어의 통일

먼저 관계법령에서 사용하고 있는 용어를 통일할 필요가 있다. 현재 관계법령에서는 ① 잘못되거나 부적절한 표현이 사용된 경우, ② 다른 의미가 같은 용어로 표현된 경우, ③ 같은 의미가 다른 용어로 표현된 경우 등 많은 잘못이 있다(안정근, 1994a, pp.71~91). 관계법령 내에서 조차도 용어의 통일이 이루어지지 않다 보니, 전문가들도 제대로 해석을 하지 못하는 등 많은 혼돈과 혼란이 일어나고 있다. 그 중에서도 가장 심각한 것은, 관계법령에서는 개념상 가치에 해당하는 것을 전부 가격으로 표현하고 있는 것이다. 예를 들면 적정가격, 정상가격 등과 같은 것이 그것이다.

현대의 부동산평가이론에서는 價値(value)와 價格(price)의 개념을 엄격하게 구분하고 있다. 가치란 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이며, 가격이란 시장에서 매도자와 매수자가 교환의 대가로 지불한 실거래액이다(Kau and Sirmans, 1985, p.218). 관계법령의 적정가격이나 정상가격이라는 표현은 당연히 적정가치나 시장가치(market value)로 바뀌어야 한다. 만약 이 용어 하나만을 바꾼다고 하더라도, 토지수용시 補償價値(compensurable value)에 대한 異議申請은 크게 줄어들 것이다.

일반시민들은 가치와 가격에 대해 서로 다른 개념을 가지고 있다. 일반사람들은 수용되지 않은 인근토지의 시장가격(market price)을 대상토지의 적정가격이나 정상가격으로 생각하는 경향이 강하다. 즉, 관계법령에서는 분명히 적정가격 또는 정상가격으로 보상한

다고 되어 있는데, 왜 인근토지의 시장가격대로 보상하지 않는다는 것이다(안정근 1994a, p.74). 관계법령의 용어상의 이같은 혼돈은 조속히 시정되어야 할 것이다.

나. 관계법령의 일원화

관계법령에서는 부동산평가기법에 대해서도 일일이 규정하고 있다. 법이란 일단 만들어지게 되면, 쉽사리 변경할 수 없는 경직성을 띠게 된다. 그러나 평가이론이나 기법은 계속적으로 유연하게 변화해 나가고 있다. 법의 경직성 때문에 평가이론이나 기법에 관한 사항이 시대적 변천에 따라 적절히 수정되지 못하다 보니, 3~40년 전의 기법이나 이론이 현재에도 그대로 쓰이게 된 것이다. 또한 감정평가사들도 공적 평가에 있어서는 관계법령을 준수해야 하니, 관계법령에서 요구하고 있는 낮은 수준의 이론과 기법만을 익히면 되지, 그 이상 새로운 이론이나 기법에 대해서 연구하고 노력해야 할 필요성을 느끼지도 못하는 것이다. 평가사의 수준 향상을 위한 제도적 장치가 오히려 평가사의 질적 향상을 방해하고 있는 것이다.

관계법령에 산재되어 있는 평가이론이나 기법에 관한 사항은, 가칭 '鑑定評價에 관한 法律'로 일원화할 필요성이 있다. 그리고 이 법에서는 감정평가에 관한 중요사항만을 규정하고, 평가이론이나 기법에 관한 사항은 전문협회로 이관하는 것이 필요하다. 감정평가협회에서는 평가지침을 수시로 변화시켜 평가이론이나 기법의 발달에 대처하는 것이 훨씬 바람직할 것이다.

다. 평가실무윤리기준의 제정

국제화시대와 개방화시대에는 외국의 평가사나 평가법인들과 경쟁하지 않을 수 없다. 이들과 경쟁하기 위해서 전문성을 향상시키는 것도 필요하겠지만, 그 보다 더욱 중요한 것은 전문인으로서 倫理性을 제고하는 것이다. 전문성과 윤리성은 전문가로 하여금 사회적 존경과 신뢰를 받게 하는 양대 德目이다. 만약 이것이 무너진다면 전문가에 대한 사회적 존경과 신뢰는 크게 손상될 것이다.

그런데 문제는 우리나라의 경우에는 평가사의 전문성도 뒤떨어지지만, 그에 못지 않게 윤리성도 뒤떨어진다는 데에 있다. 전문가의 업무상 비윤리적 행위는, 마치 의료사고의 경우와 같이, 일반인이 쉽사리 알 수가 없고 이를 안다고 하더라도 제대로 시정받을 수 없는 속성을 지니고 있다. 특히 부동산은 개인이나 기업에 있어 재산의 가장 중요한 부분을 차지하고 있으므로, 감정평가사의 고의 또는 과실에 의한 잘못된 평가는 평가의뢰인의 이익에 큰 영향을 줄 수 있다. 따라서 부동산분야에서는 다른 어떤 부문보다도 윤리성에 관한 문제를 중요시하고 있다.

사실 우리나라에서는 감정평가사 자신도 업무상 어떤 행위가 비윤리적인지를 알 수 없도록 되어 있다. 그러다 보니 감정평가사가 인식하지 못하는 사이에 비윤리적인 행위를 계속 반복하고 있는 것이다(안정근, 1995, pp.47~46). 그러나 선진외국의 경우에는, 어떤

행위가 비윤리적인 행위에 해당하는지를 누구나 쉽게 알 수 있게 평가의 매과정마다 구체적으로 적시하고 있다. 미국의 “Uniform Standard of Professional Appraisal Practice”에서는 평가윤리를 평가행위, 평가관리, 평가비밀, 평가기록, 기타규정의 5개 항목으로 나눈 후, 이 각각을 다시 세부항목으로 나누어 무엇이 비윤리적인 행위에 해당하는지를 무려 37페이지에 걸쳐 상세히 설명하고 있다(Shenkel, 1992, pp.455~461). 그리고 평가윤리에 대한 해설이나 사례연구가 별도의 책으로 발간되고 있다.¹⁹⁾

그렇다고 해서 우리나라에 평가윤리가 없다는 것은 아니다. 지가공시법 제27조와 감칙제2조에서는 평가윤리에 관한 사항을 언급하고 있고, 한국감정평가업협회에서도 1990년 6월, 7개 항목에 이르는 윤리강령을 제정·보유하고 있으며, 이사회 산하에 윤리위원회를 두어 평가윤리 문제를 취급하고 있다. 그런데 문제는 포괄적인 ‘基本倫理基準’은 있지만 구체적인 ‘實務倫理基準’이 없다는 것이다. 우리나라도 추상적인 기본윤리기준을 평가과정(appraisal process)에 구체화시키는 실무윤리기준을 조속히 제정할 필요성이 있다. 그렇지 않을 경우, 앞으로 평가업계는 수많은 소송사건에 시달릴 가능성이 있다. 앞으로 우리나라는 모든 분야에 걸쳐 외국인과의 접촉이 빈번해질 텐데, 소송을 제기하는 것이 일상화된 그들로부터나 또는 그들로부터 영향받게 될 우리나라 사람으로부터도, 현재보다 훨씬 많은 소송이 제기될 것이다. 사실 선진국의 경우, 평가이론과 기법의 발달은 소송과 밀접한 관계를 맺으면서 발달해 왔다는 것도 부인 못할 사실이다.

2. 評價情報體系의 確立

부동산분석은 대상부동산에 관한 각종 정보를 손쉽게 알 수 있을 때, 정확하고 신속하게 이루어질 수 있다. 부동산분석은 필요에 따라 다양한 내용과 사실관계 등을 정확히 파악함을 필요로 한다. 물건의 구성재료, 개량계획, 가격, 주위환경에 관한 정보는 필요에 따라 정확하게 파악되어야 한다(이창석, 1995, p.114).

오늘날 부동산평가는 거의 모두 컴퓨터로 처리되고 있어, 評價情報體系(appraisal information system)의 확립이 절실히 요구되고 있다. 미국의 경우에는 Appraisal Institute 산하에 Market Data Center가 있어, 평가사는 여기서부터 필요한 정보를 공급받고 있다(Shenkel, 1978, p.319). 물론 평가법인이나 사무실은 별도의 정보체계를 가질 수 있다. 부동산평가 데이터베이스는 ‘專用 데이터베이스’(proprietary data base)와 ‘公用 데이터베이스’(public data base)의 두 가지 범주로 나누어진다. 前者는 개인, 금융기관, 전문협회 등이 그들의 필요에 따라 지역평가정보(local appraisal information),

19) 예를 들어, 미국부동산상담사협회(American Society of Real Estate Counselors)에서는 ‘Real Estate Issue’라는 전문잡지를 간행하고 있는데, 일 년에 3번씩(4월, 8월, 12월) ‘Ethics in Real Estate’라는 별책을 발간하고 있다.

평가기록, 평가보고서, 평가파일 등을 유지하는 것이며, 後者는 지방정부나 중앙정부가 경제, 고용, 인구, 소득 등에 관한 정보를 유지하는 것이다.

평가사들은 이같은 데이터베이스들로부터 필요한 정보를 획득하고 이를 통계적인 기법으로 분석하여, 대상부동산의 보다 정확한 가치를 추계하고 있다. 이에 따라 평가가치의 추론방법도 과거의 '演繹的 推論法'에서 '歸納的 推論法'으로 바뀌고 있다. 연역적 추론법(deductive reasoning)이란 과거에 주로 행해졌던 것으로, 이미 만들어진 일반적인 평가원리, 예를 들면, 깊이계수표나 가각법칙 등과 같은 가치산정지표를 개별부동산에 적용시켜 평가가치를 추계하는 방법을 말한다. 그리고 귀납적 추론법(inductive reasoning)이란 무수히 많은 시장의 '반복적인 관찰'(repeated observations)로부터 대상부동산에 적용할 논거를 마련하고, 이를 토대로 평가가치를 추계하는 방법을 말한다. 오늘날 일반화된 귀납적 추론법은 데이터베이스와 계량적 기법에 크게 의존하고 있다(Shenkel, 1975, pp.17~18).

부동산평가정보는 부동산에 관한 매매나 임대차를 전문적으로 취급하는 중개사들의 정보체계와 특히 연결지을 필요가 있다. 즉, 매매나 임대차에 관한 정보를 보다 세분하여 입력하게 한 후, 이를 평가정보로 활용하는 것이다. 현재 우리나라의 부동산중개정보체계는 한국감정원, 금호그룹, 그리고 전국부동산중개업협회 등에서 구축하기 시작하는 것으로 되어 있다. 그런데 문제는 이것들이 서로 별개로 되어 있어 평가체제로 활용하기 곤란하다는 것에 있다. 부동산산정보체계는 정부기관, 중개협회, 감정평가협회 등 유관기관들끼리 서로 공유하고 활용할 수 있는 시스템이 될 필요가 있다.

3. 評價檢討制의 導入

評價檢討制(appraisal review)란 하급평가사가 작성한 평가보고서를 동등 또는 상위의 평가사가 일정한 양식에 따라 再檢하고 檢討報告書(review report)를 작성하는 제도이다. 미국의 경우, 평가보고서가 완전한 보고서로 인정받기 위해서는 반드시 담당평가사와 검토평가사의 사인이 있어야 하는 것으로 되어 있다. 그리고 이를 토대로 저당금융을 신청할 경우, 은행에서는 다시 자격있는 평가사로 하여금 이를 검토·인수하는 절차를 밟고 있었다. 선진외국에서는 이처럼 여러 단계를 마련하여, 부실평가나 평가윤리문제가 발생할 수 있는 가능성을 사전에 차단하고 있다. 평가검토제의 도입은 평가사의 자질을 높이고 고객에게 양질의 서비스를 하는 데 크게 기여할것으로 전망된다.

사실 모든 평가는 보다 전문적인 지식과 경험이 있는 상위의 평가사로부터 검토를 거칠 필요가 있다. 평가대상이 되는 부동산은 종류도 다양할 뿐만 아니라 각각 독특한 측면이 있기 때문에, 아무리 뛰어난 평가사라고 하더라도 이 모든 사항에 대해 능숙할 수가 없다. 그리고 평가사 자격증이 있다고 해서, 모두 같은 수준의 능력과 경험을 가진 평

가사라고 볼 수도 없다. 따라서 다른 사람의 검토를 거친다고 하면, 평가사는 보다 진지한 자세로 평가과제를 수행하게 될 것이다. 평가사 자신은 다소 부담스럽겠지만, 자신의 전문능력의 향상에 크게 도움이 된다는 사실을 인식할 필요가 있다.

미국 연방정부의 '評價財團'(Appraisal Foundation) 산하의 '평가기준위원회'(Appraisal Standards Board)에서는 평가검토를 필수적으로 요구하고 있는데, 검토평가사들은 평가보고서에 부착된 검토양식을 기입해 나감으로써 검토를 하게 된다. 그리고 검토가 끝나면 檢討保證(review certification)을 하게 되는데, 이것은 검토자가 최선의 지식과 신뢰를 다하여 자료의 사실관계를 확인했으며, 대상부동산에 대해 그는 아무런 개인적인 이해관계가 없으며, 자신의 검토는 진실된 것이며 정확한 것이라는 것을 확인하고 서명하는 행위를 가리킨다(안정근, 1992, pp.828~830).

4. 綜合不動產서비스會社로의 變身

외국의 부동산회사와 경쟁하기 위해서, 평가법인은 대형화되고 종합부동산서비스회사로 변신할 필요성이 있다. <표 2>에 의하면, 1996년 4월 10일 현재, 한국감정원에는 206명의 감정평가사가 있으며, 708명이 15개 감정평가법인에 재직 중에 있어, 법인당 평균 47.2명에 이르고 있다. 그리고 <표 3>의 입지계수(location quotient)에 의하면,²⁰⁾ 이들은 주로 서울, 부산, 대구 등 6대 광역시에 집중하고 있음을 알 수 있다. 즉, 한국감정원을 제외하고는 대형화된 평가법인이 없으며, 공간적으로도 6대 도시에 집중되고 있는 실정이다.

선진외국에서는 대부분 토지개발, 건축, 분양(임대), 관리 등 부동산에 관련된 여러가지 업무를 하나의 거대한 종합부동산회사(developer)에서 취급하고 있다. 그러나 우리나라에서는 토지개발, 건축, 분양, 임대, 관리 등이 각각 별도로 행해지도록 되어 있다. 이렇게 관계회사의 업무영역을 제한하는 것은, 필요한 기술과 지식을 축적하지 못하게 하여, 외국회사와의 경쟁에서 뒤지게 하는 요인을 제공할 수 있다. 현재 정부에서도 이에 관한 허용문제를 신중하게 검토하고 있는 것으로 알고 있다. 조속한 시일 내에 우리나라의 주택회사나 관련업체들도 종합부동산회사 체제로 정비되어야 할 것이다

그러나 감정평가업계의 형편으로 볼 때, 대부분의 감정평가법인은 종합부동산개발회사로 변신할 만큼의 자본도 없고 그만한 기술력도 갖추고 있지 못하다. 종합디벨로퍼로의 변신은 우리나라의 기존의 주택회사나 건설회사에 해당되는 이야기지, 감정평가법인에 해당되는 이야기는 아닌 것이다. 감정평가업계는 부동산의 하드웨어적 측면이 아니라 소

20) <표 3>의 입지계수는 1995년말 현재 전국인구와 해당 시·도별 인구를 기준으로 해서 계산되었다. 입지계수가 1 이상이라는 것은, 인구에 비해 감정평가사가 해당지역에 상대적으로 집중되어 있음을 나타낸다.

소프트웨어적 측면에서, 종합부동산서비스회사로 변신을 시도해야 한다. 물론 '綜合不動產開發會社'와 '綜合不動產서비스會社'가 그 영역상 서로 중첩되는 부분이 없는 것은 아니지만, 감정평가업계는 상대적으로 경쟁력이 있는 평가, 컨설팅, 임대, 금융, 관리, 중개, 프랜차이즈 등의 분야로 서비스 영역을 확대하고 特化할 필요가 있다.

이럴 경우에는 기존의 중개사, 관리자 등과 업무영역이 상당히 중복된다. 예를 들어, 컨설팅 분야가 바로 그것이다. 그런데 종합부동산서비스회사의 설립 자체가 이에 대한 자연스런 해결책이 될 수 있다는 것이다. 즉, 종합부동산서비스회사는 감정평가를 고용하여 평가업무를 하고, 중개사를 고용하여 중개업무를 하고, 관리사를 고용하여 관리업무를 하면 될 것이다. 그리고 정부에서는 부동산회사로 하여금 특정부문의 업무를 취급하기 위해서는, 최소한의 자자격증 소지자를 고용하도록 의무화하는 것이다.

그렇다고 하더라도, 종합부동산서비스회사 체계를 갖추지 못한 평가법인(사무소)이나 중개사무실 간에는 컨설팅을 둘러싸고 여전히 마찰이 있을 수 있다. 그러나 같은 컨설팅이라고 하더라도, 중개사가 할 수 있는 것은 주로 매매컨설팅이며, 개발업자가 할 수 있는 것은 개발컨설팅이며, 감정평가사가 할 수 있는 것은 시장분석이나 투자분석에 관한 컨설팅이라고 할 수 있다. 컨설팅이란 문자 그대로 고객이 요구하는 모든 것에 대해, 적절한 수수료를 받고 자문을 제공하는 것이다. 이처럼 복잡하고 업무가 서로 얽혀 있는 컨설팅업 분야를 세분하여 법으로 규제한다는 것은 사실상 불가능하며, 한다고 하더라도 별다른 실익이 없을 것이다. 고객의 입장에서 볼 때, 그들은 수수료를 지불하고 컨설팅을 제공받으므로, 제공자의 질과 수준에 극히 민감할 것이다. 따라서 시간이 지남에 따라 컨설팅의 전문영역은 자연히 분화될 것이며, 업무영역도 별다른 잡음없이 조정될 것이다.

혹자는 현행법 체계하에서도 부동산신탁회사를 차릴 수 있으므로, 종합부동산개발회사나 종합부동산서비스회사의 설립이 불필요하다고 주장할 수 있다. 현행법상으로는 감정평가법인이 지가공시법에 규정된 업무 외에는 할 수 없도록 되어 있지만, 信託業法에 의해 신탁회사를 차릴 경우에는 거의 종합적인 서비스를 제공할 수 있도록 되어 있다. 현재 신탁업법에 의해 설립이 허가된 한국부동산신탁, 대한부동산신탁, 한국토지신탁²¹⁾ 등은 합법적으로 컨설팅, 관리신탁, 개발신탁, 처분신탁, 담보신탁 등의 업무를 동시에 취급하고 있다. 그러나 信託은 어디까지나 타인의 재산을 위탁받아 이에 따른 업무를 수행하는 것이지, 자신의 사업을 자신의 자본으로 수행하는 것은 아니다. 우리나라의 부동산업계도 이제는 타인의 위탁으로 유사업무를 취급하는 수동적인 입장에서 벗어나, 자신의 자본으로 자신의 사업계획에 따라 보다 능동적으로 업무를 수행할 필요가 있으며, 그 법적 근거가 마련되어야 할 것이다.

21) 韓國土地信託은 한국토지공사의 자회사로서 자본금 500억원으로 1996년 5월 1일부터 업무를 개시하였다.

〈표 2〉 한국감정평가협회 회원 현황(1996. 4. 10. 현재)

구 분	개인회원	법인회원	준회원	미가입자	자격자수
한국감정원	207	1			206
감정평가법인	708	15			708
평가사무소	178		29	80	178
기 타					109
합 계	1,092	16	29	80	1,201

〈표 3〉 지역별 감정평가사 자격자 현황(1996. 4. 10. 현재)

구 분	합 계	입지계수	한국감정원	평가법인	단독사무소
합 계	1,092		206(1, 47)	708(15, 38)	178(148)
서울	486	1.88	78(1, 8)	314(14, 1)	94(91)
부산	102	1.11	11(4)	81(1, 4)	10(10)
대구	63	1.12	10(2)	45(6)	8(6)
인천	64	1.21	10(2)	46(3)	8(5)
광주	49	1.60	4(1)	38(5)	7(7)
대전	40	1.35	4(1)	31(4)	5(5)
경기	113	0.63	26(8)	74(4)	13(13)
강원	28	0.76	11(3)	14(2)	3(3)
충북	22	0.64	6(2)	14(2)	2(2)
충남	16	0.36	6(2)	7(1)	3(3)
전북	33	0.69	9(2)	16(2)	8(6)
전남	11	0.21	7(3)	0(0)	4(4)
경북	17	0.25	10(3)	7(1)	0(0)
경남	42	0.44	11(4)	21(3)	10(10)
제주	5	0.41	2(1)		3(3)
기 타	1		1(1)		

▶ 자료 : 한국감정평가협회, 기타는 한국감정원 동경사무소임.

()의 첫번째 숫자는 본점(주사무소), 두번째 숫자는 지점(분사무소)의 數임.

V. 맺는말

올해부터 부동산시장이 개방됨에 따라 감정평가업계는 새로운 국면을 맞고 있다. 국내의 감정평가시장의 상당 부분이 외국업체에 의해 잠식 당할 것으로 예측되며, 감정평가사의 또다른 주요 시장인 컨설팅업은 그 정도가 더욱 심할 것으로 전망되고 있다. 따라서 우리나라의 감정평가업계는 비상한 각오로 이 난국을 헤쳐나가지 않으면 안된다. 本考에서는 외국개방에 대한 대응전략을 다음과 같이 3가지 범주로 나누어 모색하고 있다.

첫째로 우수한 인적자원을 확보하고 개발해야 할 것이다. 그러기 위해서는 현재의 감정평가사 시험의 출제수준을 대학원졸 수준으로 높이고, 시험과목을 조정할 필요성이 있다. 현재 3과목으로 되어 있는 법과목은 1과목으로 줄이고, 국제화시대에 부동산전문가로서의 경쟁력을 향상시키기 위해, 영어, 부동산학원론, 계량분석론, 부동산컨설팅론이 새로 삽입되어야 할 것이다. 또한 선발인원을 연차적으로 늘여나가 증대되는 평가수요에 대비하고, 감정평가사 자격증을 多階層化하여 자격증 상호인정시대에 외국과 균형을 맞추어야 한다. 그리고 우수한 인적 자원을 부동산분야에 항구적으로 공급하기 위해서는, 학부 과정에 부동산학과가 많이 설치되어야 할 것이다.

둘째, 평가서비스의 전문성을 제공하고 서비스의 질을 향상시켜야 한다. 그러기 위해서는 3가지 평가방법을 모두 사용하고, 평가대상에 따라 서술형 보고서의 작성을 의무화하는 등 평가실무관행을 선진화할 필요성이 있다. 그리고 감정평가사의 경험과 지식에 따라 보수 및 신분이 달라지는 제도적 방안을 강구하고, '부동산 컨설턴트' 제도를 조속히 시행하여 전문평가사가 정착될 수 있는 기반을 조성해야 한다. 또한 감정평가연구소를 설립하여, 새로운 평가이론과 기법의 도입, 교재의 개발, 감정평가사의 재교육 등을 위한 기관으로 활용할 필요가 있다.

셋째, 이와 같은 대응전략이 효과를 거두기 위해서는 정부 및 협회 차원의 적극적인 지원이 필요하다. 난맥상을 보이고 있는 평가관련용어는 조속히 정비되어야 하며, 낙후된 평가이론과 기법을 평가실무에 강제하는 관계법령은 대폭 개선되어야 한다. 산재된 관계법령은 가칭 '鑑定評價에관한法律'로 일원화되어야 할 것이다. 이 법률에서는 감정평가에 관한 중요사항만을 정하고, 평가기법 및 이론에 관한 사항은 전문협회로 이관하여, 협회로 하여금 수시로 평가지침을 변경하여 시대적 변화와 이론적 발달에 대처할 수 있도록 해야 한다. 또한 '實務倫理基準'을 제정하고 '評價檢討制'를 도입하여, 평가의 질적 수준을 제고하고 부실평가나 윤리문제의 발생을 방지해야 한다. 그리고 다른 부동산분야와 상호 연결되는 평가정보체계를 구축하여 감정평가의 선진화를 도모해야 한다. 아울러 평가법인은 국제경쟁력을 갖출 수 있도록 대형화되고 특화된 종합부동산서비스회사로 체제를 정비하여 외국과의 경쟁력을 갖추어야 할 것이다.

〈참고문헌〉

1. 金大煥, 鄭址煥(1996), “不動產市場의 開放과 우리의 對應,” 韓國鑑定院, 「제2회 經濟論文懸賞公募 受賞 論文集」.
2. 김희영(1995), 「미국에서 만나는 도시계획과 부동산투자」, 서울: 씨앤씨 그룹.
3. 方京植(1992), “公示地價 評價와 評價士의 意識,” 「不動產政策研究」, 제2집, 건국대학교 부동산정책연구소.
4. 신종웅(1995), “鑑定評價에 관한 規則改正을 위한 小考,” 「不動產學研究」, 제1권 제1호, 한국부동산분석학회.
5. 安正根(1992), 「不動產評價理論」, 서울: 法文社.
6. 安正根(1994a), “不動產評價 關聯用語의 適切性 檢討,” 「鑑定評價論集」, 제4호, 한국감정평가협회.
7. 安正根(1994b), “鑑定評價 實務基準의 適切性 檢討,” 「韓國地域開發學會誌」, 제6권 제1호, 한국지역개발학회.
8. 安正根(1995), “鑑定評價業者의 倫理 및 報酬規程의 適切性 檢討,” 「不動產學研究」, 제1권 제1호, 한국부동산분석학회.
9. 오광철(1996), “부동산컨설팅의 산책,” 「鑑定評價」, 21호, 韓國鑑定評價業協會.
10. 吳鎮模, 金元喜(1993), “不動產業의 課題 및 發展方向,” 「국토정보」, 3월호, 국토개발연구원.
11. 윌터 박(1990), 「알기 쉬운 미국 부동산투자」, 한국일보 미주본사.
12. 柳至泰(1996), “地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律의 改正意義,” 「鑑定評價」, 21호, 韓國鑑定評價業協會.
13. 李昌錫(1995), “우리나라 不動產業의 發展方向,” 「對外開放對備 不動產仲介制度 改善方案에 관한 研究」, 대한부동산학회, 전국부동산중개업협회.
14. 曹周鉉(1994), “國際化 情報化時代 鑑定評價分野의 對應方案,” 「사보 한국감정원」, 10월호, 한국감정원.
15. 蔡美玉(1993), 「公示地價 標準地의 適正規模 推定 및 配分方法」, 국토개발연구원.
16. 최재규(1996), “일본 부동산감정평가업계 현황,” 「사보 한국감정원」, 88호, 한국감정원.
17. 韓國鑑定院譯(1990), 「不動產鑑定評價」, 서울: 한국감정원.
18. Kau, James B. and C. F. Sirmans(1985), *Real Estate*, New York: McGraw-Hill.
19. Nielson, Donald A. and Frank D. Wilson(1976), “Training a New Appraisal Employee,” *The Real Estate Appraisers*, 42: 5 (September-October).

20. Shenkel, William M.(1975), "Developing and Using an Appraisal Data Base," *The Real Estate Appraisers* , January-February.
21. Shenkel, William M.(1978), *Modern Real Estate Principle*, New York: McGraw-Hill.
22. Shenkel, William M.(1992), *Real Estate Appraisal*, Cincinnati: South-Western.