

부동산시장환경변화에 대응한 부동산산업의
경영다각화 방향에 관한 연구
- 감정평가업을 중심으로 -

강 정 규
창신대학 부동산정보학과 조교수
jkkang@csc.ac.kr

Real Estate Business Management Diversify for a
Changing Environment of the Real Estate Market
- Centered on real estate appraisal business -

Kang, Jeong-Gyu
Assistant Professor, Dept of Real Estate, Changshin College

Abstract: This study is intended to present the development methods to diversity the development strategies of the real estate appraisal business as part of the real estate business management strategies coping with a changing environment of the real estate market.

The development of a new market for the property appraisal business as well as the extension of the existing business scope will be a constructive way to set the property appraisal business firmly established in its sphere of influence and to secure a competitive edge under the present circumstances where the market for its contemporary business has been saturated. And such strategy can be carried out as a diversification plan for the property appraisal business, effectively coping with a paradigm shift in business activities in real estate.

For this reason this study centers on the understanding of the problem situation as to the contemporary findings of the study and institutionalized policies.

However, such diversified strategies of the property appraisal business development plan included many of normative and disjunctive suggestions, and simply listed them, as it dealt with too varied topics. It is therefore suggested that more positive and an in-depth study on the various topics be conducted in the future.

중요어: 부동산산업, 감정평가, 부동산시장환경
real estate business, appraisal, environment of the real estate market

I. 서론

도시화·산업화의 진전에 따라 부동산업도 과거와는 다르게 전문화·세분화·고도화되어 부동산환경변화에 적응하면서 발달하여 왔다.

21세기에는 과거 도시화·산업화로 대별되는 부동산 환경변화의 요인과 세계화·정보화·개방화로 일컬어지는 「신패러다임」이 더해지면서 부동산업의 변화가 빠르게 진행될 것이다.

이러한 변화의 과정에서 감정평가업은 부동산 활동의 심장으로서 부동산 활동 중에서도 아주 중요한 역할을 하고 있다.¹⁾

그러나, 감정평가업이 부동산활동의 중요 역할자로서 그 기능을 다하기 위해서는 기존 감정평가업 고유의 업무영역에서 벗어나 부동산 시장환경변화에 따른 업무영역의 확대와 경영의 다각화가 필요할 것이다. 그러나 기존 선행 연구에서는 감정평가업의 고유업무에 국한하여 감정평가제도의 개선, 감정평가기법의 개발, 감정평가 관련법규의 개정 등의 연구가 주를 이루었던 것이 사실이다.

이에 감정평가업이 부동산 시장환경변화에 능동적으로 대처하고 부동산업 분야에서 선도적 역할을 수행하며 정부의 규제와 지도감독에서 벗어나 시장자율경쟁원리에 부응하고 경쟁력을 제고시킬 수 있는 경영다각화 방향을 제시하고자 하는데 본 연구의 목적이 있다.

본 연구의 방법은 부동산시장의 환경변화를 살펴보고 우리나라 감정평가업이 경영다각화 차원에서 내포하고 있는 문제의식을 도출하기 위해 다양한 학문분야의 연구성과를 활용하고 전국의 감정평가사를 대상으로 설문조사방법을 병행하였다.

II. 부동산업의 시장환경변화

1. 시장환경의 거시적 변화

가. 디지털화와 e-비즈니스산업의 발달

디지털화가 향후 경제발전과 사회 변화를 주도

할 것이며 기술, 산업, 경제, 사회, 국가 간에 이르기까지 총체적이면서 획기적 변화를 유발할 것이다.²⁾

또한 e-비즈니스는 사회의 전반적인 활동에 영향을 미치는 도구로 등장하여 기업들의 필수적 생존 조건으로까지 대두되고 있다. 이러한 e-비즈니스가 부동산부문에 도 영향을 미쳐 레저·오락시설이 늘어나면서 부동산업에도 큰 영향을 줄 수 있다.

나. 경제시장구조의 국제화 및 글로벌화

우리나라 시장경제구조하에서 일고 있는 가장 큰 변화는 무엇보다도 국제화 또는 글로벌화라고 할 수 있는데 경제시장의 국제화 또는 글로벌화 과정은 일반 사회경제활동, 특히 금융자본의 초국적화가 급속하게 전개되면서 발생하고 있다.

또한 부동산부문에서는 1990년대 이후 더욱 활성화되고 있는 부동산의 증권화 현상이 금융자본의 국제화에 편승하여 부동산의 글로벌화를 더욱 촉진하고 있다.³⁾

그리고 부동산투자시장의 국제화가 동반하는 가장 큰 변화는 국지적 또는 각 국가별 차원에서 전개되던 부동산경기변동에 초국적화 현상이 나타나는 것이다.

다. 산업구조의 변동과 지식산업의 발달

우리나라는 1960년대 경제 개발이래 정부 주도로 공업화를 이루며 상대적으로 짧은 기간 내에 소위 선진국 클럽인 OECD에 진입할 정도로 빠른 성장을 보였다.

이러한 산업 환경은 우리나라의 수출 제품을 점차 고부가가치 제품이나 첨단산업 제품으로의 전환을 유도하고 있다.

그리고 최근 확산되고 있는 디지털 경제화는 중후장대형 산업구조에서 경박단소형 산업구조

1) Alfred A. Ring, 'The Valuation of Real Estate, Prentice-Hall, Englewood cliffs, N.J.1970.

2) 주택정책포럼 김선옥 외, 「21C 한국부동산이해」, 박영물출판사, 2002. p.12.

3) 김용창, 「부동산서비스업 선진화 방안」, 한국형사정책연구원, 2001

로의 변화를 더욱 촉진시킬 것으로 보인다.

2. 부동산시장의 구조적 변화

가. 부동산 관리측면의 중요성 부각

1960년대 이후 산업화의 고도성장의 과정에서, 서구에서는 수세기에 걸쳐 진행된 도시화 현상을 우리는 20~30년의 짧은 기간에 경험함으로써 대도시를 중심으로 부동산의 양적 부족이라는 문제가 야기되었다.

그러나 성숙된 도시화 시대에서는 부동산문제가 자연스럽게 양적인 문제로부터 질적인 문제로, 그리고 개발중심으로부터 관리중심으로 전환될 수밖에 없다.

또한 부동산에 대한 투기적 이익도 기대하기 어려우므로 자본차익보다는 부동산의 이용과 활용에 따른 경상수익을 취하려는 경향이 높아질 것이다.⁴⁾

이러한 상황에서 부동산 활동은 신규공급 못지않게 기존건물이나 토지의 활용도 제고에 관심을 기울이고 있으며, 재개발·재건축, 리모델링과 부동산자산관리분야 등이 이런 관점에서 성장가능 할 것으로 보인다.

나. 부동산시장의 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 전환

부동산문제가 양적인 문제로부터 질적인 문제로 변화함으로써 부동산 가격이 안정되고 그에 따라서 과거와 같은 투기적 수요 혹은 가수요가 사라짐으로써 부동산 시장은 자연스럽게 매도인이 주도하는 시장(sellers' market)에서 매수인이 주도하는 시장(buyers' market)으로 전환되고 있다.⁵⁾

이와 같이 매수자 주도의 시장에서는 부동산 마케팅이 매우 중요한 요소로 등장하게 되며, 이는 일회성 사업에서의 성공이 좌우하던 과거와는

달리 평소에 기업의 이미지를 어떻게 가꾸어 나가며 얼마나 창의적인 노력으로 소비자들의 욕구에 부응하느냐 하는 것이 중요할 것이다.

따라서 수요자중심의 부동산시장에서는 치밀하고 과학적인 시장조사와 수요분석, 그리고 그에 따른 제품설계, 가격책정, 입지 및 홍보전략이 필요한 시대가 되었다.

다. 부동산 투자패턴의 다양화

원래 부동산은 저량 상품으로서 구입하는데 많은 돈이 필요하며, 분리하여 소비하기 어렵고 환금성이 낮은 고유한 특성을 지니고 있다. 그러나 IMF를 겪으면서 이러한 부동산의 특성은 부동산 유동화 혹은 부동산증권화를 통해서 서서히 극복되고 있다.

그리고 부동산신탁제도가 도입되고 자산유동화법(속칭 "ABS법")과 주택저당채권유동화회사법(속칭 "MBS법"), 부동산투자회사법(속칭 REITs 법)이 발효됨으로써 본격적인 부동산 간접투자 시대가 전개될 것으로 전망된다.⁶⁾

라. 부동산시장의 개방화

우리 나라의 부동산시장은 IMF 이후에 외국인에게 국내 부동산투자를 완전히 개방하였다. 그 결과, 외국인의 부동산직접투자는 1997년 37,969천m²에서 개방 후인 2001.12.31 현재 외국인의 토지취득은 총 135,895천m²로 거의 세배나 증가하였다.

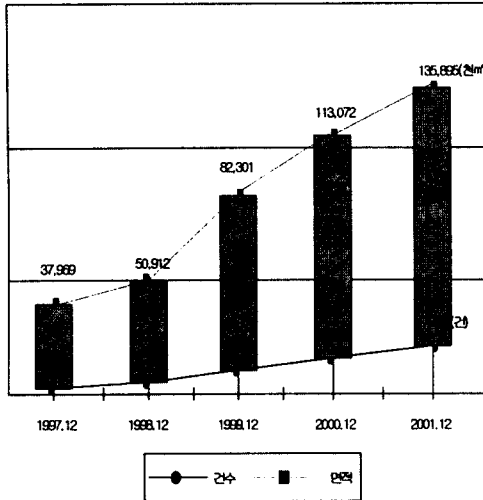
이러한 외국인의 국내 투자증가 추세로 인하여 우리의 부동산시장활동에도 많은 변화가 초래되어 부동산투자가치의 평가에 있어서 수익환원법의 중요성이 강조되고 자산관리적 측면의 관심이 고조되고 있다.

결국 외국인의 국내 부동산투자증대는 종래의 자본이익을 중심으로 한 부동산 투자관행으로부터 벗어나 운영수익을 극대화하기 위한 투자관행으로의 변화를 촉진할 것이다.

4) 조주현, "부동산활동의 새로운 패러다임과 시장의 변화". 감정평가연구원 창립기념세미나. 2001, p.4

5) 조주현, 앞의 논문, p.5

6) 장성수, 구본창, "주택산업의 새로운 방향, 프로젝트 파이낸싱을 중심으로", 주택산업연구원, 2001



자료 : 건설교통부

<그림 1> 97년 이후 외국인 토지보유현황

3. 감정평가업의 환경변화

가. 감정평가업의 경쟁력 약화 전망

감정평가시장의 규모는 1969년 5억 5,000만원에서 매년 2.5%의 증가를 보이며 1997년에는 2,225억원 규모로 약 400배정도 성장하였다.

그러나 우리나라의 감정평가시장의 성장추세는 점차 둔화될 것으로 전망된다. 선진국 감정평가시장의 공통적인 특성은 지속적인 시장축소 현상이다. 선진국에서는 이미 10여년 전부터 감정평가시장의 감소 추세가 진행되었다.⁷⁾

특히 외국과 비교해 그 규모가 매우 큰 공적평가시장은 「전자정부」 지향과 행정시스템이 전산화되면서 크게 축소되는 것이 불가피할 것으로 보여 감정평가시장 규모가 변화될 것으로 예상된다.

이에 감정평가업의 기본적인 고유업무에 대한 사회적 수요의 축소와 부가가치를 하락시켜 감정평가업의 경쟁력을 약화시킬 것으로 분석된다.

7) 채미옥, “감정평가업의 발전방향”, 「부동산학연구」 제5집 제2호, 한국부동산분석학회, 1999, p.12

나. 경쟁구도의 가속화

감정평가시장 규모의 축소는 감정평가업계의 경쟁을 유발시켜 국내 업체간의 경쟁, 외국 부동산회사와의 경쟁, 유사 전문직종과의 경쟁을 가속화시킬 것으로 보인다.

즉, 부동산시장개방과 IMF 외환위기를 거치면서 시행된 외국 부동산회사의 국내 진출 등으로 경쟁체제가 본격화되면서 감정평가업계간의 경쟁을 더욱 심화되고 있으며 부동산서비스업의 경쟁 심화 현상은 감정평가 자격자간의 경쟁에 국한되는 것이 아니라 유사분야의 전문가자격자와의 경쟁에까지 확산될 것이다.

다. 부동산시장과 금융시장의 단일화에 따른 신규 업무영역의 창출

부동산의 새로운 수요 창출을 위해 도입된 부동산증권화 관련제도⁸⁾가 부동산시장과 금융시장을 단일화시키면서 부동산에 대한 투자패턴을 변화시키고 감정평가업의 업무영역을 확대시킬 수 있을 것으로 판단된다.

중·장기적으로 간접적인 부동산투자가 정착되어 새로운 감정평가 수요가 발생하게 될 것인데, 이로 인해 감정평가사는 중요한 역할을 하게 될 것이다.⁹⁾

라. 부동산시장의 글로벌화에 따른 감정평가업무의 변화

부동산 시장이 세계화되면서 국제적인 부동산 투자 및 거래가 증가하고 국제적으로 인정받는 평가업무에 대한 요구가 늘고 있다.

수익성을 기초로 하는 평가기준의 개발과 국제적 기준의 감정평가 업무수행을 요구할 것으로 보인다.

또한, 미국·호주 등 여러 나라에서 공통적으로 나타나고 있는 감정평가회사 규모 축소 추세

8) 자산유동화에 관한 법(1998. 9. 16)과 주택저당채권유동화회사법(1999. 1. 19) 그리고 부동산투자회사법(2001. 7. 1) 등이 제정되어 시행되고 있다.

9) 채미옥, 앞의 논문, p.33

< 표1 > 조사대상자의 연령과 전문분야와의 관계

전문분야	연령 분포										$X^2 = 39.870^{**}$ df = 24 p < 0.22
	30대		40대		50대		60대		Total		
	Count	%	Count	%	Count	%	Count	%	Count	%	
보상평가	27	7.4%	73	19.6%	50	13.5%			150	40.5%	
담보	7	2.0%	3	8.1%	33	8.8%	7	2.0%	77	20.9%	
자산					3	7%			3	7%	
영업	3	7%							3	7%	
어업					5	1.4%			5	1.4%	
법원소송	3	7%	3	7%	7	2.0%	5	1.4%	17	4.7%	
경매	3	7%	17	4.7%	20	5.4%	17	4.7%	57	15.5%	
기타			3	7%			3	7%	5	1.4%	
전문분야 없음	10	2.7%	17	4.7%	20	5.4%	5	1.4%	53	14.2%	
Total	53	14.2%	142	38.5%	138	37.2%	37	10.1%	370	100.0%	

에 따라 감정평가조직에도 그 여파가 미칠 것으로 보인다.¹⁰⁾

Ⅲ. 부동산산업으로서의 감정평가업 의식에 대한 실증분석

1. 실증분석의 개요

부동산시장환경변화에 따라 감정평가업계도 여러 가지 변화의 움직임이 나타나고 있는 현 시점에서 감정평가사들을 대상으로 감정평가업에 대한 의식을 살펴보기 위해 실증분석을 실시하였다.¹¹⁾

본 실증분석은 2002년 7월 10일 ~ 2002년 7월

30일까지 전국의 감정평가 1,000명에서 설문지를 배부하여 이중 회수된 370부를 대상으로 분석하였으며 우편회수 방법과 직접 설문지를 내주고 기입하도록 하는 직접대면 면접방법을 자료수집에 활용하였다. 실증분석을 위한 측정도구는 회수된 설문지를 대상으로 SPSS를 이용하여 백분율에 의한 빈도처리와 X^2 검증을 통하여 분석하였다.

2. 실증분석 : 자료의 분석과 평가

조사대상자인 감정평가사들의 업무수행 분야 중 전문적으로 다루는 전문평가분야에 대한 분포를 조사한 결과 「보상평가(토지·건물)」가 40.5%로 가장 높았고 「담보평가」가 20.9%로 그 다음을 차지했다.

그리고 「경매평가」가 15.5%, 「법원소송평가」가 4.7% 순으로 나타났으나, 조사대상자 중에는 본인의 “특별한 전문분야가 없다”라고 응답한 비율도 14.2%이르고 있다.

이는 1999년 설문조사시 응답자의 39.7%가 “특별한 전문분야가 없다” 라고 응답한 결과보다

10) Robyn Grosvenor. "The Valuation Profession : Current Trends and Future Directions", New Zealand Valuers' Journal. 1998.

11) 본 연구는 임석희·이재우, "21세기 감정평가업계의 전망과 과제", 「창립 10주년 기념 설문조사」, 한국감정평가협회. 1999. 조사내용을 참고로 하였으며 일부 설문내용은 감정평가사들의 의식변화를 분석하여 연구에 활용하고자 같은 내용으로 포함하여 실증분석하였다.

는¹²⁾감정평가사들이 부동산 환경변화에 대처하면서 전문분야를 감정평가사들이 스스로 개척하고 있다고 볼 수 있다.

그러나 아직까지도 상당수의 감정평가사들이 감정평가업무에 대해 전문성을 확보하고 있지 못하다고 볼 때 전문성 확보가 매우 시급한 상황을 보여주고 있다.

조사대상자의 연령과 전문분야에 대한 대칭적 척도를 살펴보면 보상평가 분야와 담보평가분야가 연령대별로 고르게 분포하는 전문분야인 것으로 분석되었다.

그러나 30대~40대 연령층에서 “특별한 전문분야가 없다” 라고 응답한 비율이 50대~60대 연령층의 비율보다 높은 것으로 나타났는데 이는 현행 감정평가제도상 전문평가영역의 육성 또는 자격시험과정에서 전문평가사의 육성이 미흡하기 때문일 것을 분석된다.

조사대상자의 감정평가 업무수행에 따른 총수익에서 가장 큰 비중을 차지하는 분야는 어느 것이냐 하는 설문조사에 대해 「보상평가」가 32.4%, 「담보평가」 26.4%, 「경매평가」 22.3% 그리고 「공시지가」가 14.2%의 순으로 분석되었다.

이러한 분석결과는 선행 연구결과와 다소 차이를 보이고 있다. 1999년에는 공시지가-보상평가-경매평가-담보평가 순으로 조사되었는데¹³⁾ 이는 IMF 외환위기이후 경기부양책으로 인한 부동산 가격상승과 저금리에 따른 담보대출 증가 등 일시적 경제상황과 유관하다고 판단된다.

그러나, 이 같은 분석결과는 조사대상자의 수입구조가 「공시지가」와 「보상평가」 등 공적평가 시장이 차지하는 비율이 50%정도로서 여전히 높아 감정평가사의 공적평가시장 의존도가 매우 크다는 것을 알 수 있다.

지금까지의 결과들을 정리하면, 현재 감정평가 업계는 업무활동영역이 회사형태별로 편중되어 있으며, 이로 인해 소득원 역시 일부업무에 편중되어 있는 불안정한 구조를 보이고 있다고 볼

수 있다.

이에 대한 개선책으로 업무활동영역에 있어서 신규시장의 개척을 공감하고 적극적 의욕을 지니고 있으나, 감정평가 고유업무이외의 관련분야의 전문지식 부족으로 기회 마련이 어렵거나, 기회의 활용이 미약한 실정이다.

뿐만 아니라 감정평가업무영역에 있어서도 뚜렷한 전문성을 확보하지 못하고 있는 것으로 드러나고 있다.

“감정평가업무의 부동산 관련 다른 업무를 수행한 경험이 있느냐” 하는 물음에 대해 “있다” 라고 응답한 자는 35.1%에 그쳐 부동산 시장환경변화에 대처하면서 업무의 다각화를 통한 경쟁력을 제고하는데 아직까지 한계가 있음을 보여주고 있다.

감정평가업무의 부동산관련 다른 업무를 수행한 경험이 “없다” 라고 응답한 조사대상자 가운데에서는 “구체적인 계기가 없었기 때문”이라고 응답한 비율이 67%이며 이들 중 감정평가업무의 부동산관련 타 업무를 수행할 수 있는 기회가 주어진다면 “적극적으로 수행하겠다” 라고 61.9%가 응답하였다.

이러한 분석결과 감정평가사들은 부동산 환경변화에 따라 향후 “타 업무를 수행하겠다” 는 의욕은 매우 높은 것으로 보여 감정평가제도의 개선과 여건이 갖추어진다면 업무영역의 확대 등의 발전에 계기가 될 것으로 보인다.

그리고 감정평가업무의 부동산관련 다른 업무를 수행한 경험이 있는 응답자를 대상으로 수행업무의 분야를 분석해 본 결과 「부동산개발컨설팅」 58.2%, 「부동산시장분석」 18.1%, 「부동산마케팅」 7.3%, 「부동산관리」 9.1%, 「기타」 7.1%로 조사대상 응답자의 대부분은 「부동산개발컨설팅」 분야의 특정 업무만을 수행한 경험을 가지고 있을 뿐 다양한 업무를 수행하지 못한 것으로 분석되었다

이러한 분석결과를 보면 새롭게 성장하는 부동산 관련분야에 대한 지식과 역량을 축적하고, 신규시장 개척을 위한 감정평가사들의 적극적인 자세를 요구하고 볼 수 있다.

다음으로 감정평가업의 전망에 관한 분석을 살

12) 임석희·이재우, “21C 감정평가업계의 전망과 과제”, 창립 10주년 기념 설문조사, 한국감정평가협회, 1999. p.5

13) 임석희·이재우, 앞의 논문, p.3

펴보았는데 먼저 IMF이후 급격히 변화하고 있는 부동산 환경의 변화에 대해 감정평가업계의 적절한 대응방향을 조사해 본 결과 「신규시장개척」 35.8%, 「업무의 전문화·고도화·국제화 유도」 33.1%, 「감정평가사 자격제도 강화 및 전문심사제 도입」 17.6% 그리고 「감정평가정보체계의 효율적 구축을 통한 정보화」 8.8% 「감정평가사의 질적 수준의 제고와 계속교육의 강화」 4.1%의 순으로 나타났다.

이러한 감정평가시장의 환경변화에 대응하기 위한 방안에 대한 물음에는 「평가기법을 고도화하고 전문지식을 습득, 감정평가 관련 신규시장을 개척한다」가 48.6%로 가장 높은 응답을 보여 주었고, 「감정평가의 컨설팅등 다른 부동산관련 서비스업 진출을 추진한다」가 45.9% 그 다음을 나타냈고 「현 감정평가시장을 최대한 고수한다」 4.7%, 기타 0.7%순서로 조사되었다.

이는 감정평가사가 시장환경변화를 민감하게 인식하고 기존의 감정평가고유업무를 고집하기 보다는 새로운 업무영역을 창출해야겠다는 의식을 도출한 것으로 보이며 다양한 업무와 새로운 영역의 진출을 위해 제도적인 뒷받침이 시급하게 요구된다고 할 수 있다.

다음으로 향후 감정평가시장환경변화로 기존 감정평가시장 이외에 신규 감정평가시장의 개척이 필요로 한다고 볼 때 가장 시장전망이 좋은 분야를 묻는 질문에 대해서는 「기업가치 평가」 분야가 40.5%라고 응답해 가장 유망한 분야가 될 것이라고 전망했고 그 다음으로 「부동산증권화 관련 평가」 14.9%, 「지적재산권평가」 11.5%, 그리고 「보상평가 등 공적평가」라는 응답도 7.4%로 조사되었다. 그 외 담보평가, 영업권 평가등도 비교적 유망한 분야가 될 것이라고 응답하였다.¹⁴⁾

14) 선행연구결과에서는 전체 응답자의 24.6%가 “부동산증권화 관련 평가”를 꼽았으며, 다음으로 23.4%가 “기업가치평가”가 유망할 것이라 응답하였다. 또한 “지적재산권평가”가 13.6%, “보상평가 등 공적평가”가 11.4%, “영업권평가”가 5.1%의 순으로 조사되었다. 임석희, 이재우, 앞의 논문, 1999.

IV. 감정평가업의 문제의식 도출

1. 감정평가시장 성장 및 규모의 제한

우리나라 감정평가시장은 괄목할만한 성장을 하였다. 1996년도의 시장규모는 약 1,815억원에서 2000년도에 약 2,165억원으로 성장하였다. 특히 1998년의 경우는 가장 성장 폭이 컸던 것을 알 수 있으며, 아직까지 우리나라 감정평가시장 규모가 적지 않음을 알 수 있다.

외형적으로 보면 우리나라 감정평가시장은 안정적이고 큰 문제가 없을 것처럼 보인다. 하지만 시장전망은 그다지 밝지 않은 것이 사실이다. 1998년에 시장규모가 크게 성장한 것은 평가수요가 커졌기 때문이 아니라 금융위기로 인한 자산재평가업무가 일시적으로 증가하였기 때문이다.

그러나 자산재평가는 2001년까지 한시적으로 하도록 하고 있기 때문에 2002년부터는 시장축소가 불가피해 진다. 또한 공적 평가부문에 있어서도 공공사업의 감소로 인하여 수입의 증가를 기대할 수 없을 뿐 만 아니라 공시지가평가에 있어서도 예산절감 차원에서 제도개선을 요구받고 있는 실정이기 때문에 수수료의 증가를 기대하기 어렵다.¹⁵⁾

한 예로 담보평가를 보면, 전체 감정평가시장 규모에서 차지하는 수수료 비중이 점차 감소하였다. 시장점유 비율이 1996년 31.0%이던 것이 점차 감소하여 1998년에는 19.6%로 낮아졌다. 1999년부터는 회복추세로, 2000년에 24.5%까지 회복되었으나, 1990년대에는 미치지 못하고 있다.

이것은 법정평가가 아니어서 금융기관의 의뢰가 감소하고 또한, 동업자간에도 경쟁이 심하여 시장규모가 축소되고 있기 때문으로 보인다. 감정평가사는 담보평가의 수수료가 감소하는 원인을 다음과 같이 지적하고 있다.¹⁶⁾

15) 정병윤, “감정평가제도의 발전방향”, 「감정평가논집」 제6호, 한국감정평가협회, 2001, p.407

16) 임성규, “담보감정의 현황과 문제점”, 제2차 조찬세미나 발표자료, 한국감정평가학회, 2001.

< 표 2 > 감정평가시장 규모 및 감정평가업자의 수입구조

(단위 : 천원)

구분	1996	1997	1998	1999	2000
공시지가	27,819,747 (15%)	47,128,727 (21%)	50,288,397 (17%)	50,131,075 (20%)	42,199,144 (19%)
보상	34,424,518 (19%)	39,796,107 (18%)	27,898,153 (10%)	27,047,066 (11%)	25,865,177 (12%)
국공유재산 매입,매각	7,322,223 (4%)	7,756,848 (4%)	6,733,478 (2%)	8,399,255 (3%)	10,026,633 (5%)
자산 재평가	5,000,305 (3%)	3,074,178 (1%)	63,715,143 (22%)	32,401,414 (13%)	13,868,419 (6%)
담보	56,239,113 (31%)	62,423,701 (28%)	57,105,028 (20%)	58,230,768 (23%)	52,683,897 (24%)
경매, 쟁송	20,813,273 (11%)	26,728,407 (12%)	56,877,049 (20%)	49,633,031 (19%)	40,614,024 (19%)
개발부담금 택지비	9,763,797 (5%)	10,334,670 (5%)	2,642,623 (1%)	1,671,952 (1%)	1,714,672 (1%)
자문상담 투자분석	-	-	-	98,953	89,508
일반거래 기타	20,166,454 (11%)	25,255,557 (11%)	26,000,244 (9%)	27,598,046 (11%)	29,471,219 (14%)
합계	181,549,430 (100%)	222,498,195 (100%)	291,260,115 (100%)	255,211,560 (100%)	216,532,633 (100%)

자료 : 한국감정평가협회

< 표 3 > 담보감정 수수료 추이

(단위 : 억원)

구분	1996년	1997년	1998년	1999년	2000년
총실적	1,815	2,225	2,913	2,552	2,165
담보감정 (%)	562 (31.0)	624 (28.1)	571 (19.6)	582 (22.8)	527 (24.5)

자료 : 한국감정평가협회

첫째, 담보평가는 임의평가여서 금융기관은 상당부분 평가를 생략하고 있다. 기관에 따라 대출금기준 10억원까지 큰 경우는 50억원까지도 생략하고 있다.

둘째, 금융업계의 구조변화로 신용대출이 증가하고 있다. 일정기준 이상의 신용이 있는 자, 소액대출 등은 무담보로 대출하고 있다.

셋째, 약식 탁상감정의 무료제공이 있다. 감정원 및 감정업자는 탁상감정을 무료로 하고 있다.

넷째, 동업자간에도 수수료 할인경쟁이 일어나고 있다. 건교부 유권해석은 감정평가수수료 할인이 위법이 아니라고 판시하고 있다.¹⁷⁾

2. 업무영역의 다각화 미흡

Ⅲ장 실증분석에서 본 바와 같이 감정평가사들의 대부분은 전문영역을 가지고 있지 않으며, 기타 부동산관련 서비스를 제공하는 경우도 거의 없다.

전문영역을 가지고 있는 감정평가사들도 대부분 보상평가, 경매·소송평가, 담보평가 등으로 공적평가에 국한되고 있다는 것을 실증분석을 통해 볼 수 있었다.¹⁸⁾

17) 건교부, 「지일 58307-342」, 95. 6.

18) 연구자는 부동산활동 패러다임 변화에 따른 감

그리고 감정평가업자의 수입구조를 살펴보면, 공시지가, 보상평가, 담보평가, 경매평가 등의 전통적인 감정평가 영역이 대부분을 차지하고 있다.

이처럼 감정평가업자의 수입구조가 전통적인 영역에 묶여 있는 것은 감정평가업계가 새로운 업무영역으로 진출하지 못하고 있음을 반영한다.

부동산시장의 변화에도 불구하고 감정평가업계가 새로운 업무영역을 개척하는 등의 적절한 대응을 하지 못하는 이유로는 크게 세 가지를 들 수 있다.

첫째, 감정평가사 업무는 공공주도형으로 이루어져 있어 전문성 제고를 유인할 수 있는 경쟁적 요소가 희박하다. 특히 감정평가사들은 공시지가, 벌원업무, 중앙토지수용위원회 업무 등 국가에서 배정하는 업무에 치중하고 있어 업무영역을 기타 부동산서비스로 확장시키지 못하고 있다.

둘째, 전문성 확보를 위한 제도 정비가 미진하다. 특히 감정평가의 경우 분야가 다양하지만 현재 자격증만 소유하면 해당분야에 대한 경험이 없이도 평가를 할 수 있다.

또한 보수체제도 평가의 전문성이나 난이도와 상관없이 일률적으로 형성되어 있어 다양한 분야에 대해 전문적인 평가지식을 습득할 유인체계가 없다.

셋째, 부동산시장의 증권화, 개방화, 추세에 맞춰 소득접근법에 의한 수익가치의 중요성이 강조되고 있지만 아직까지 수익환원법을 적용한 평가가 일반적으로 이루어지고 있지는 않다. 또한 정밀한 평가의 세부기준이나 통일된 기준이 정립되어 있지 않은 상태이다.¹⁹⁾

따라서 이러한 이유에 적절히 대응하며 새로이 감정평가시장을 개척하지 않는 한 감정평가시장의 축소는 불가피할 것으로 보이며 그러한 노력을 소홀히 할 때 감정평가 업계의 미래는 비관적일 수밖에 없을 것이다.

정평가업계 의식에 관한 실증분석을 전국감정평가 1,000명에게 설문지 조사방법과 직접대면 조사방법을 통해 수집하여 자료를 분석하였다.

19) 건설교통부, “부동산업종별 전문인력 육성방안 연구”, 2002. p.42

3. 감정평가시장의 편향적 구조

우리나라 감정평가시장의 특성을 살펴보면 감정평가의 대부분은 법률에 의해 평가하도록 규정된 것이 많으며, 실제 부동산 거래시 수요자의 필요에 의해 의뢰되는 경우는 많지 않다.

이는 미국이나 일본의 경우 매매나 교환을 위한 감정평가업자가 사적평가가 가장 많은 비중을 차지하고 있는 점과 다른 우리나라 감정평가시장이 갖고 있는 특성이라 할 수 있다.

또한 이러한 감정평가시장의 특성은 우리나라 감정평가업의 환경 적응력을 강화시키고 있는 한 요인이라 할 수 있으며, 감정평가수요가 그동안 공시지가평가나 공공용지보상평가에 편중되어 부동산 시장변화에 따라 요구되는 다양한 평가의 활용기회가 많지 않았다고 할 수 있다.²⁰⁾

따라서 새로운 신시장의 개발 및 업무영역의 개척이 절실히 필요하다 하겠다.

<표 4> 한국과 일본의 감정평가시장의 비교

평가 목적별	국 가 별			
	한 국		일 본	
공적 평가	49%		32.6%	
사적 평가	51%	담보평가 70%	67.4%	매매교환 담보평가 13%

자료 : 전우희, 감정평가의 발전방향에 관한 소고, 「감정평가」 27호, 한국감정평가협회, 1996. p.27

V. 감정평가업의 경영다각화 방향

1. 부동산개발사업방식의 다양화에 따른 신시장의 개척

미국등 선진국의 경우 부동산활동의 패러다임 변화에 따라 도입된 부동산투자회사제도 관련

20) 윤창구, “한국감정평가제도의 문제점과 발전방안”, 「토지법학」 제115호, 한국토지법학회, 2000. p.132.

업무영역 개척을 비롯 전통적인 업무분야 외의 시장확대를 위해 감정평가 업무영역을 다각화하고 있다.

따라서 감정평가시장은 「소품종의 표준적인 대량평가」에서 「다품종의 전문적 소량평가」 체계로 변화되어져야 할 것으로 보인다. 이를 위한 부동산개발사업의 변화에 따른 감정평가업무의 확대 가능성에 대해 고찰해 보기로 하겠다..

가. pfi 개발방식

pfi의 이론적 배경을 살펴보면 pfi는 공공부문의 공공서비스를 주민에게 제공하기 위한 하나의 방식이라 할 수 있고 pfi 관해서 기본계획이나 사업평가 그리고 사업의 기본적인 사양에 관한 결정은 종래의 공공사업과 동일하며, 공공부문에 따르게 된다.

pfi는 공공부분에서 기본사양이 결정된 후의 사업조달을 행하는 수단이다. 즉, 민간사업자에게 설계에서 건설, 자금조달, 운영까지를 「일괄조달」하는 수단이라 할 수 있다.

이러한 pfi도입의 사회적 배경은 첫째 기존공공사업에 대한 비판과, 둘째 국가의 공공사업진행으로 인한 채무의 증대, 셋째 사회간접자본의 정비 육구의 증대, 넷째 「작은 정부」를 지향하기 위한 국가의 행·재정적 개혁차원, 마지막으로 기존의 공공사업을 독점시장에서 경쟁시장으로 전환하여 경쟁력을 제고하기 위한 차원에서 논의가 이루어지고 있다.

현재 우리나라에는 아직까지 제도적 정비가 미흡하여 도입 논의가 부족하지만 선진국에서는 pfi가 상당히 많은 성과를 거두며 정착하고 있다.

이와 같은 pfi에서 감정평가업의 업무영역확대를 위한 역할을 살펴보면 감정평가사가 pfi계획에 따른 외부전문가로서 참여가 가능할 것으로 보인다.

영국 pfi사업에서 보면 행정측, 민간사업자측에 각각에 다른 외부전문가가 있어, 교섭은 전문가 주체가 되어 진행되어 진다. 영국 대장성은 “How to appoint and manage advisors”라는 가이드스를 발행하여 전문가의 임명과 그 현명한 사용법이

pfi사업의 성공을 가져온다고 지도하고 있다.

이것은 pfi사업이 vfm의 최대화라는 대원칙을 추구하기 때문에 민관에서의 리스크 배분의 최적치 탐구, 종래형과 코스트 비교검증, 리스크 헷지를 위한 보험에 관한 것, 업계특유의 사정에 관한 것 등으로 구별될 수 있지만, 이러한 노하우 중에는 행정과 민간사업회사 내부에서 확보할 수 없는 것도 사실이다.

따라서 pfi사업이 도입되어 활성화 되면 이러한 업무영역에 감정평가사들이 전문가로서 참여하여 제 역할을 할 수 있을 것이다.

또한 감정평가사는 pfi사업의 주된 참여자인 공공기관, 민간사업자 및 금융기관 등의 개별적 사업참여에 대해서 전문가로서 각 참여자의 투자수익을 산정과 관련된 역할을 수행할 수 있을 것이다.

나. 프로젝트 금융

프로젝트금융이란 개별경제단위(particular economic unit)에 대한 금융으로 차주(lender)는 사업주(sponsor)에게 프로젝트가 갖는 현금흐름(cash-flow) 및 수익에 대해 환금성을 갖는 상환재원으로 하여 프로젝트의 자체자산을 융자 담보로 하는 금융 방법을 말한다.²¹⁾

부동산 개발사업은 초기 투입자금이 과다하며, 대부분의 사업이 장기간의 자금회수 기간을 요하는 바, 이런 프로젝트 자체의 기대수익(expected profit)에 초점을 맞추게 되는 것을 프로젝트 금융이라 한다.

이러한 프로젝트 금융의 수행에 있어 감정평가사의 역할은 금융기관 즉 차주가 어떤 기업의 부동산개발 프로젝트를 보고 자금을 빌려줄 때 대상기업의 기술력, 지식자산, 브랜드가치 등을 객관적으로 평가할 수 있는 기준이 요구되는데 이 업무를 수행함에 있어 감정평가사의 업무영역의 확대가 가능할 것이다.

21) Petter K. Nevitt, "Project Financing(4th) Euromoney", 1989

다. 부동산 증권화 시장

부동산투자시장 및 부동산서비스시장에 새로운 전기를 마련하게 될 부동산 투자회사제도가 본격적인 시행에 들어갔고 자산유동화에 관한 법, 주택저당채권유동화회사법을 도입하였기 때문에 우리나라도 이제 부동산 증권회사시대로 본격 접어들었다고 할 수 있다.

우리나라와 유사한 부동산 투자관행을 보였던 일본의 경우도 자본이득율이 1980년대 중반이후 계속 하락하여 소득수익에 기반을 두는 부동산 증권화제도를 본격 도입하게 되었다.²²⁾

따라서 우리나라도 아직 부동산 증권화시장의 활성화를 위한 시행 여건이 정비되지 않았지만 중·장기적으로 활성화되면 부동산 시장에 커다란 변화를 초래하게 될 것이다.

따라서 이러한 변화에 대비하여 감정평가업의 주요 전략을 수립하여야 하고, 우선 새로이 대두되는 부동산 증권시장에서 감정평가업의 중요성을 인식시키는 적극적인 시장 개척활동이 필요하다.²³⁾

부동산 증권화 시장의 전개에 따라 개척하여야 할 감정평가업무를 살펴보면 첫째, 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산담보부 채권의 평가에 감정평가기관도 포함시키도록 하여야 한다.

1998년 9월에 발표된 자산담보부 채권의 평가

는 「자산유동화에 관한 법률」에 의해 증권회사, 신용평가회사, 회계법인이 하도록 규정되어 있다.

이로 인해 연초까지 국내에서 추진된 자산담보부 채권발행 작업은 회계사를 중심으로 이루어졌으나 자산담보부채권의 평가에 감정평가기관도 반드시 포함되어야 하며 이를 통해 감정평가시장의 확대를 추구할 수 있을 것이다.

둘째, 부동산투자회사제도에서 감정평가사의 역할을 새로이 정립함으로써 감정평가의 업무영역을 개척할 수 있다. 부동산투자회사는 주식발행을 통하여 투자자로부터 모은 자금을 부동산에 투자하고 얻은 수익을 투자자에게 돌려주는 회사로 소액투자자를 대신하여 부동산에 투자하는 「간접투자기관」이라 할 수 있다.

2001년 7월이후 본격 시행된 우리나라의 「부동산투자회사법」과 선진국의 사례를 검토해 볼 때 감정평가업이 부동산투자회사제도에서 확대 개척하여야 전문영역은 크게 부동산투자회사의 자산평가 관련업무(현물출자, 부동산에 대한 감정평가 영역, 주식의 발행가액 산정평가영역, 자산구성비율 산정평가), 투자관련 보고서 작성업무(투자설명서, 실사보고서-due diligence, 부동산 개발사업계획서), 부동산투자자운용 전문인력으로서의 업무 등으로 구분하여 역할을 수행할 수 있을 것이다.

2. 미래지식산업의 활성화에 따른 업무영역의 확대 및 고부가가치 창출

가. 지적재산권

지적재산이라 함은 발명, 산업디자인, 상표, 상호, 등 영업상 표지(標識), 저작물, 컴퓨터프로그램, 반도체칩등을 포함하는 개념으로 지식정보사회인 현대에 이르러서는 「정보」에까지도 그 개념이 확장되어 가고 있다.²⁴⁾

즉, 지적무체재산에 대한 보호권인 지적재산권

22) 일본은 1998년 6월 「특정목적회사에의한특정자산의유동화에관한법률」을 도입하였고, 동 법을 2000년 「자산유동화에관한법률」로 개정하여 과거의 「특정목적회사(SPC)」에 더해서 「특정목적신탁」을 창설하였고, 같은 해에 투자신탁법을 개정하여 부동산투자신탁(이른바 J-REIT) 제도를 도입하였다.

23) 부동산증권화로 인한 감정평가시장의 확대에 대해서 藤木一彦은 부동산투자신탁의 경우 거래되는 REITs의 가치평가는 감정평가에 의한 것이 아니고 주식시장에서 매일 거래되는 것에 의해서 결정된다는 주장한다. 따라서 그는 상장된 REITs는 감정평가의 대상이 되지 않는다는 이유를 들어 감정평가 수요가 크지 않을 것으로 주장하고 있다.

Michael·Milgrim, 藤木一彦역, 「米國の不動産鑑定業と不動産鑑定協會の史的概観」, 「不動産研究」 제41권 제1호. 1999. p.22.

24) 김형렬, 「정보화시대의 새로운 권리, 지적재산권」, <http://my.netian.com/~kipri> 지적재산권 연구소, 논문, 2001

은 인간의 지적활동으로 얻어진 정신적, 무형적 재화에 대한 재산권을 지칭하는 것으로 보호대상에 따라 창작물을 보호하는 권리와 영업표지를 보호하는 권리, 권리부여의 목적에 따라 산업재산권과 저작권으로 분류된다.

따라서 지적재산권법은 정신적 재화인 지적재산 내지는 무형의 재화인 무체재산을 그 보호대상으로 하는 일련의 사법체계라고 할 수 있을 것이다.²⁵⁾

금융기관이 지적재산권을 담보로 해서 융자를 행하는 것이 우리나라에서도 사회적으로 중요하게 인식되어짐에 따라 최근 작은 흐름이나 변화가 일어나고 있다.

일본의 경우 일본개발은행이 1995년도부터 특허권이나 저작권을 담보로 하는 융자를 개시하여, 1996년 4월~9월에는 지적재산권 담보 융자를 6건(총액 5억엔) 행하고 있으며 중소기업금융공고는 이미 소프트웨어 담보의 융자에 적극적으로 몰두하고 있다.²⁶⁾

따라서, 지적재산에 대한 가치평가는 감정평가업의 업무영역확대에 큰 역할을 할 수 있을 것으로 기대되는바 건설교통부 산하 또는 감정평가협회(감정평가연구원)등을 중심으로 가칭 「지적재산권 평가위원회」 등의 Task Force를 구성하여 체계적인 대응을 할 필요가 있다.

나. 기업·기술가치 평가

우리나라 감정평가시장은 무한경쟁의 틀로 진입하고 있고 감정평가시장의 평가수요는 보다 전문화된 영역의 평가서비스를 요구하고 있다. 이러한 과정에서 기업가치와 기술가치 평가시장은 새로운 수요와 가능성을 제시하고 있는 분야로 급부상하고 있다.

그러나 현재 확실한 평가서비스 제공주체가 존재하지 않으며 체계적인 평가 틀도 준비되어 있지 않은 실정이다. 따라서 감정평가업계가 시장

선점을 위해 체계적인 역할을 할 필요가 있다.

기업·기술가치평가에 대한 필요성은 산업사회에서 지식 정보사회로 패러다임의 급격한 이전의 과정에 있다고 보는 상황에서 기인한다.

기업·기술가치와 관련된 평가시장 규모에 대해 기술거래 업체들은 대상 거래 기술의 규모를 약 2,500억원 정도로 예상하고 있다.²⁷⁾

<표 5> 기업·기술가치 평가시장 규모

구분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
성장률 (%)	70	60	50	40	30	25
시장 규모(억)	475	760	1,140	1,600	2,070	2,600
민간 부분	190 (40%)	342 (45%)	570 (50%)	880 (55%)	1,242 (60%)	1,820 (70%)
공공 및 기타	285 (60%)	418 (55%)	570 (50%)	720 (45%)	828 (40%)	780 (30%)

자료: 신종용(2000), "기업가치, 기술가치 평가의 현황 및 발전방향", 한국감정평가학회 창립 기념세미나, 한국감정평가학회.

기존의 기술가치평가 수요는 공공기술 중심의 기술성 분석과 산업재산권 및 기술담보를 위한 기술가치 평가를 중심으로 이루어지고 있으나 시장규모가 확대되면서 민간부분이 급부상할 것으로 예상되고 있다.

이렇듯 기업·기술가치 평가시장의 규모확대에도 불구하고 현재 우리나라의 현재 기술가치 평가기관으로는 주무관청별로 관계법령에 의해 여러 기관으로 나누어져 있고 대부분은 특정 정책 목적을 위한 기술력에 대한 평가가 주종을 이루고 있다.²⁸⁾

그리고 기업·기술가치 평가를 효율적으로 수행할 수 있는 기업가치 전문가 집단에 대한 수요가 어느 때 보다 커지고 있으나 일부 회계사나 컨설팅업체가 이 시장을 전담하고 있으며 이들은 대부분 회계적인 평가기법에만 의존하고 있다.

25) 송영식, 이상정, 황중환(이하 송영식 외), 「지적 소유권법(제4전정판)」, 육법사, 1996, pp.53~54.

26) 藤枝純(1997), "知的財産の 經濟價值評價法", 「知財管理」 제47권 11호, p.121

27) 이병민, 이기호, "기술가치평가사의 기능 및 역할", 「기술혁신」, 학회지 제3권 제2호. 2000. p.17

28) 이병민, 이기호, 앞의 논문, p.24

따라서 감정평가업계는 이에 대한 대안 평가기관으로서 역할을 증대하고 새로운 업무 영역분야로 개척하여야 할 것이다.

그 방안을 현재 미국의 경우를 통해 살펴보면 미국의 기업가치나 기술가치 평가 업무는 감정평가업무의 한 분야에서 발전된 분야로 미국 감정평가사협회(ASA : American Society of Appraisers)가 주도하고 있고 이들의 직업적인 배경은 감정평가사들로 구성되어 있음을 볼 수 있다.

VI. 결 론

본 연구는 부동산 시장환경변화에 대응한 부동산산업의 경영전략으로서 감정평가업의 경영다각화 방향을 제시하고자 하였다.

부동산 활동의 패러다임 변화에 능동적으로 대처하면서 감정평가업이 전문 부동산 활동분야로서의 확고한 자리 매김과 경쟁력을 제고시킬 수 있는 방향은 감정평가업의 경영다각화로서 고유업무의 시장규모의 확대가 불가능 한 상황을 인지하고 감정평가업이 신시장 개발과 업무영역의 확대를 추진하여야 할 것으로 판단된다.

따라서, 본 연구는 지금까지의 연구결과나 제도적 정책등의 이러한 문제상황(problem situation)을 인식하는 것에 중점을 두었다.

그러나 부동산시장환경변화에 대응하여 제시한 감정평가업의 경영다각화 방향 중에는 규범적이고 선언적인 제안이 많이 있었으며, 또한 너무 다양한 주제를 다루다 보니 나열식으로 제안된 한계점도 없지 않다. 향후 각 부문에 대한 보다 실증적이고 심층적인 연구가 요구된다 하겠다.

참고문헌

- 강효석·이원흠·조장연(1999), 「기업가치 평가론」, 서울: 홍문사
- 건설교통부(2002), “부동산 업종별 전문인력육성 방안 연구”, 건설교통부
- 경용수(1999a), “부동산유통화와 미국감정평가업계의 변화”, 『감정평가』 35호, 한국감정평가협회
- 경용수(2001b), “부동산시장 패러다임변화와 미국 감정평가업계의 대응”, 한국 감정평가학회 세미나 발표자료, 한국감정평가학회
- 김선덕외 8인, 주택정책포럼(2002), 『21세기 한국 부동산의 이해』, 서울: 박영출판사
- 김용창(2001), “부동산증권화와 감정평가업 발전 전략”, 한국감정평가연구원 설립기념 심포지움, 감정평가연구원
- 김용창·이성우(2002), “부동산투자회사(REITs) 제도와 감정평가”, 한국감정평가연구원
- 김형렬(2001), “정보화 시대의 새로운권리, 지적재산권”, <http://mynetian.co/~kipri> 지적재산권연구소
- 박병식(1997), “부동산시장의 국제화에 따른 대응 전략”, 『감정평가』 2호, 한국감정평가협회
- 삼성경제연구소(1999a), “디지털 시대의 경영전략”, 서울: 삼성경제연구소
- 삼성경제연구소(2000b), “디지털 혁명의 충격과 대응”, 서울: 삼성경제연구소
- 손재영(2002), “경제위기 이후 부동산시장의 구조 변화”, 한국감정평가연구원 개원1주년 기념 심포지움, 한국감정평가연구원
- 신종웅(2000), “기업가치, 기술가치평가의 현황 및 발전방향”, 한국감정평가학회 창립기념세미나, 한국감정평가학회
- 안정근(1994a), 『현대부동산학』, 서울: 법문사
- 안정근(1996b), “감정평가업의 시장개방에 따른 대응전략”, 『부동산학연구』 제2편, 한국부동산분석학회, 1996,
- 오택섭(1993), 『데이터 분석법 SPSSPC+』, 서울: 나남
- 윤창구(2000), “한국 감정평가제도의 문제점과 발전방안”, 『토지법학』 제15권, 한국토지법학회
- 이래영(2001), 『21C 한국 부동산의 변화』, 서울: 신광문화사

- 이병민·이기호(2000), "기술가치평가사의 기능 및 역할", 「기술혁신학회지」 제3권 2호, 한국기술혁신학회
- 임석희·이재우(1999), 「21세기 감정평가 업계의 전망과 과제」, 「감정평가」 37호, 한국감정평가협회
- 임재만·정승희(1998), "기업가치평가에 관한 연구", 서울: 감정평가연구원,
- 장성수·구본창(2001), "주택산업의 새로운 방향: 프로젝트 파이낸싱을 중심으로", 서울: 주택산업연구원, 2001.
- 전우희(1996), "감정평가업의 발전방향에 대한 소고", 「감정평가」 27호, 한국감정평가협회
- 정병윤(2001), "부동산시장의 환경변화와 감정평가업계의 역할", 「감정평가논집」 제11집, 한국감정평가협회
- 조주현(2000a), "새로운 부동산 금융상품과 감정평가", 한국부동산분석학회 창립기념 세미나 발표논문, 한국부동산분석학회
- 조주현(2001b), "부동산활동의 새로운 패러다임과 시장의 변화", 한국감정평가연구원 설립기념 심포지엄 발표 논문, 한국감정평가연구원
- 채미옥(1999), "감정평가업의 발전방향", 「부동산학 연구」 제5집 제2호, 한국부동산분석학회
- Ring, Alfred A.(1970), *The Valuation of Real Estate*, Prentice-Hall, Englewood Cliffs
- American Institute of Real Estate Appraisers(1987), *The Appraisal of Real Estate*, 9th ed, AIREA
- Dehesh, A & Pugh, C(1998), "Property Cycle in a Global Economy", the Cutting Edge, RICS.
- Milgrim, M.(1999), 「米國の不動産鑑定業と不動産鑑定協會の史的概観」『不動産研究』第41卷 1號, 日本不動産研究所
- 藤枝純(1997), "知的財産の經濟價值評價法", 「知財管理」 Vol.47 No11,
- 藤木一彦(1998), "米國における最近の不動産証券化の動きと不動産鑑定人の位置づ", 『不動産研究』第40卷 2號, 日本不動産研究所
- 小林信夫(1999) "不動産鑑定評價・コンサルティングから見た不動産証券化", 「不動産研究」 41卷3號, 日本不動産研究所