

‘감정평가에 관한 규칙’의 改正意義와 理論的 檢討*

안 정 근

한성대학교 경상학부 부동산학전공 교수

Kahn@hansung.ac.kr

Theoretical Reviews on the ‘New Standards Rule of Real Estate Appraisal Practice’

Ahn, Jeong-Keun

Professor, Dept. of Real Estate, Hansung University

Abstract: ‘The Standards Rule of Real Estate Appraisal Practice’ which regulates appraiser’s behavior and professional conduct was newly changed. The purpose of this study is to review the New Standards Rule theoretically and to suggest some ideas for the next revisions.

The provisions in the existing Standards Rule for depreciation adjustment, depreciation method, capitalization method, concept of capitalization rate and expected rate of return were eliminated in the new rule. The new rule emphasizes Competency Provision, concise writing of appraisal report, objectivity and impartiality of appraisal practice. It also encourages the discounted cash flow analysis in applying income approach, recognizes appraisal consulting and business valuation as important areas of real estate appraisal, and requires to reconcile indicated values of three approaches in deriving final value conclusion.

The efforts of government and related associations to consist underdeveloped existing appraisal practices with recent appraisal theories and techniques are highly evaluated. To maintain the highest level of professional practice, the continuing process of evaluation and reconsideration of Standards Rule should be needed, especially in the

* 본 연구는 2003년도 한성대학교 교내연구비 지원을 받아 작성된 것임.

problems related with the concept of Normal Value, appraisal review, Appraisal Standards Boards, specifications of appraisal manual, forms of appraisal reports, appraisal information systems, and so on.

중요어: 감정평가에 관한 규칙, 평가실무기준, 평가윤리

Appraisal Rule, Appraisal Practice Standards, Appraisal Ethics

I. 서론

그 동안 상당한 시간을 두고 논란을 거듭해 왔던, ‘감정평가에 관한 규칙’ (이하 감칙으로 약칭)의 개정안이 2003년 4월 4일부로 재입법예고되었다. 원래 이 규칙의 최초 개정안은 2001년 3월 2일에 입안된 것이었는데, 관련 협회 및 학회의 논의와 전문가 및 이해 관계인들의 공청회를 거쳐 그 수정안이 건설교통부에 제출되었고¹⁾, 마침내 최종안이 이번에 재입법예고되기에 이른 것이다.

기존 감칙은 원래 1989년 12월 21일 건설부령 제460호로 제정된 것이었다. 물론 그 동안 약간의 변동은 있었지만, 그 골격은 크게 달라지지 않았다. 기존 감칙은 관련 법령 상호간 용어의 불일치, 발달된 평가이론

과 기법의 未反映, 평가업무의 국제화와 세계화, 외환위기 후 국내 시장상황의 변화, 감정평가업자의 전문성 제고와 윤리성 강화 등에 비추어 볼 때, 미흡한 점이 많다는 지적을 받아 왔었다. 따라서 건설교통부도 “감정평가의 적정성을 제고하기 위하여, 감정평가업자의 윤리성을 강화하고, 평가방법의 적용을 다양화하는 등, 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것”이라고 감칙의 개정이유를 밝히고 있다²⁾.

개정안은 기존 감칙의 많은 문제점을 대폭 시정하고 있다는 데에 상당한 의의를 지닌다. 하지만 개정안도 역시 수정·보완되어야 할 사항을 많이 안고 있다. 그리고 평가실무 매뉴얼의 개발, 평가검토제의 도입, 감정평가 기준위원회의 설치, 서식형·서술형 평가보고서의 개발과 작성, 감정평가 실천윤리의 구체화 등 추가적으로 연구되어야 과제도 산적해 있다.

본 연구는 몇 가지 중요사항을 중심으로, 기존 감칙과 개정안과의 차이점을 비교·분석하는 데 주안점을 두고 있다. 보다 구체적으로는 기존 감칙, 최초 개정안, 최종개정안을 대상으로 하되 기존 감칙과 개정안에 비중을 두어, 개정안에 신설된 내용, 기존 감칙에서 삭제된 내용, 그리고 수정·보완된 내용의 순

1) 한국감정평가협회는 2001년 3월 19일 회의를 열어 의견을 수렴하는 동시에, 감정평가협회 내에 실무작업반을 구성하여 개정안을 검토했다. 동협회는 2002년 6월 11일 개정안에 대한 공청회를 개최하고 의견을 수렴하여 2002년 8월 건설교통부에 제출하였다. 또한 한국감정평가학회에서도 2002년 9월 3일 세미나를 통하여 의견을 수렴하였고, 이를 동년 10월 건설교통부에 제출하였다. 방경식, 김형순, 韓國의 鑑定評價基準 內容 및 改正方向, 월간 감정평가사, 2003년 6월호, pp. 21-22.

2) 건설교통부, 감정평가에 관한 규칙 개정(안) 입법예고, 제1절 개정이유, 2003년 3월.

<표 1> 기존 감칙, 최초개정안, 수정개정안의 비교

기 존 감 칙	2001년 3월 최초 개정안	2003년 4월 수정 개정안
제2조 감정평가업자의 기본윤리: 공정성실의 의무, 비밀누설금지, 수행가능성, 이해관계 평가금지	제2장 감정평가업자의 윤리 등 제14조 성실성·공정성, 제15조 수행가능성, 제16조 비밀유지, 제17조 기록유지, 제18조 신뢰성, 제19조 책임확보	제2장 감정평가업자의 기본윤리 제9조 성실공정의무 등, 청탁이나 외부 압력으로부터 독립성 유지, 품위유지의무 등 제10조 비밀유지의무
제5조 정상가격주의	제4조 적정가격주의	제4조 정상가격주의
제9조 감정평가서의 기재사항	제8조 감정평가서의 기재사항 제9조 감정평가서 작성의 원칙	제8조 감정평가서의 작성
제10조 평가방법의 적용	제10조 병용의 원칙	제3장 평가방법의 적용 제11조 평가방법 적용의 원칙
제11조 감가수정방법	제3장 평가방법의 적용 제20조 복성식평가법, 제21조 복성식평가법의 적용, 제22조 재조달원가, 제23조 재조달원가의 산정, 제24조 감가수정, 제25조 적산법, 제26조 기초가격	
	제28조 거래사례비교법, 제29조 사례의 선정, 제30조 임대사례비교법, 제31조 임대사례의 선정	
제12조 환원방법	제32조 수익환원법, 제33조 수익환원법의 적용, 제34조 순수익의 산정, 제35조 수익분석법, 제36조 수익분석법 적용시 유의사항	제12조 수익환원법의 적용
	제12조 자료의 수집 및 분석	
	제13조 사례자료의 분석	
	제48조 기업가치의 평가	제30조 기업가치평가
	제56조 목적별 감정평가	
		제16조 토지·건물의 일괄평가
		제17조 구분소유건물 및 대지사용권의 평가
		제32조 구분지상권의 평가
		제33조 소음 등으로 인한 손해의 평가
	제5장 컨설팅 제57조 일반적 의무, 제58조 확인사항 등, 제59조 대안분석, 제60조 지역경제분석, 제61조 시장분석, 제62조 시장성분석, 제63조 현금흐름분석, 제64조 위험분석, 제65조 컨설팅보고서의 기재사항, 제66조 컨설팅보고서의 작성	제5장 컨설팅 제35조 일반적 고려사항 제36조 컨설팅보고서의 작성

자료: 방경식, 김형순(2003, p.25)의 <표 1>을 필자가 발췌·재작성한 것임.

으로, 그것의 개정의의와 문제점을 살펴본다. 위에서 언급한 추후 연구과제는 많은 논의를 필요로 하는 것이므로, 본고의 연구범위에는 포함시키지 않는다. <표 1>에는 3가지 규칙(안)의 항목별 차이가 간단히 언급되어 있다.

II. 신설된 내용

1. 감정평가업자의 기본윤리

개정안은 현행보다 감정평가업자의 윤리를 강화하고 있다. 기존 감칙 제2조 제1항에서는 “감정평가업자는 평가업무를 수행함에 있어 공정하고 성실하게 평가하여야 하며, 직무상의 비밀을 누설해서는 아니 된다” 라고 하여, 공정·성실의무와 비밀유지의무를 동일 항목에서 취급했다. 그러나 개정안에서는 이를 제9조와 제10조로 각각 분리하고 있다.

개정안 제9조 제1항에서는 “감정평가업자는 평가업무를 수행함에 있어 공정하고 성실하게 업무를 수행하여야 한다” 라고 하여 공정·성실의무를 천명하고 있다. 제2항에서는 “감정평가업자는 그 업무를 행함에 있어, 청탁 또는 외부의 압력 등이 있는 경우에도 독립성을 유지하고 객관적으로 업무를 수행하여야 한다” 라고 하여, 어떠한 경우에도 평가의 독립성과 객관성을 유지할 것을 요구하고 있다.

그리고 제3항에서는 “감정평가업자가 평가업무를 수행함에 있어, 자기능력에 의한 업무수행이 불가능하거나 극히 곤란한 경우 또는 이해관계 등의 사유로 자기가 평가함이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에는 이를 평가하여서는 아니 된다” 라고 하여, 자신의 능력을 벗어나는 과제와 이해관계가 있

는 평가업무는 수행하지 말아야 한다는 것을 언급하고 있다.

마지막 제4항에서는 “감정평가업자는 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 다만 의뢰인의 동의가 있거나, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니 하다” 라고 하여, 비밀유지의무를 언급하는 동시에 이에 대한 예외규정을 두고 있다.

미국의 통일전문평가실무기준(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: USPAP)의 윤리규정은, 평가행위, 평가관리, 비밀유지, 기록유지의 4개의 절로 구성되어 있으며, 별도의 ‘능력규정’(Competency Provision)을 두고 있다. 그리고 그 각각에 대해 5-6 페이지에 걸쳐 상세히 설명하고 있다.³⁾ USPAP에서는 ‘평가관리’ 부문에서 평가수수행위, 광고행위, 평가수수료에 관한 사항을 언급하고 있으며, ‘기록유지’ 부문에서는 평가기록의 보관기간, 보관자료 등에 관한 사항을 언급하고 있다. 또한 ‘능력규정’에서는 능력범위를 벗어나는 과제를 맡지 말아야 한다는 것과, 지식이나 경험이 부족할 경우에는 이를 의뢰인에게 알리고 전문가의 조언을 구하는 등, 적절한 조치를 과제수락 전에 취할 것을 요구하고 있다.

감칙의 윤리규정은 평가업무(가치추계업무)에만 국한되는 것인지, 또는 감정평가사가 수행하는 다른 업무, 즉 평가검토와 컨설팅서비스에 대해서도 적용되는 것인지를 분명히 할 필요가 있다. 미국의 USPAP에서는 “본 기준은 평가, 검토, 컨설팅서비스를 행

3) Appraisal Standards Board, *A Guide for Instructors Teaching the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, Appraisal Foundation, 1997, VII-1에서 VII-6. 안정근, *不動産評價實務*, 서울: 法文社, 1999, pp. 463-468 참조.

함에 있어 준수해야 할 절차와” 라 하여, 다른 업무에도 적용된다는 것을 밝히고 있다.⁴⁾ 윤리규정의 성격상, 다른 업무에도 적용된다고 해석하는 것이 타당할 것이다.

2. 평가보고서의 작성방법과 형식

(1) 평가보고서의 작성방법

개정안 제8조 제1항은 감정평가서의 기재사항을 언급하고 있다. 감정평가서에는 감정평가업자의 사무소 또는 법인의 명칭, 평가의뢰인, 평가목적, 평가조건, 가격시점, 조사기간, 작성일자, 대상물건의 내용, 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견, 대상물건 목록의 표시근거 등 9가지 사항을 기재하도록 되어 있다(제1항의 1에서 9까지). 그리고 제10항의 10에서는 “공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률(이하 토지보상법으로 약칭) 시행규칙 제16조 제4항에 의한 심사자의 서명날인” 과,⁵⁾ “다른 전문가의 자문을 받아 평가한 경우 그 자문내용” 을 기재하도록 되어 있다. 이 중에서 제1항의 1에서 9까지는 종전과 동일하고, 토지보상법 시행규칙에 의한 서명날인 부분과 전문가의 자문내용 부분이 신설되었다.

또한 동조 제4항에서는, “감정평가업자는 평가내용과 과정 등이 의뢰인에게 명확하게 전달될 수 있도록, 감정평가서를 충실히 작

성하여야 한다” 라고 하고 있다. 즉, 감정평가서는 평가과정과 내용을 의뢰인이 충분히 이해할 수 있을 정도로, 상세하고 충실하게 감정평가서를 작성하여야 한다는 것이다.

(2) 평가보고서의 형식

개정안 제8조 제3항에서는, “감정평가서는 의뢰인의 요구에 따라 서식형·서술형 또는 혼합형으로 작성할 수 있다” 라 하여, 서식형 외의 다른 평가보고서를 작성할 수 있도록 하고 있다. 그런데 평가보고서의 기재사항과 내용의 상세 정도는, 보고서의 유형에 따라 서로 달라질 수 있다는 점을 감안해야 한다.

첫째, 同條 제1항에서는 감정평가서의 기재사항을 한정해 놓고 있다. 따라서 서술형 보고서도 그 나머지 사항에 대해서는 법적으로 기재할 필요가 없다는 의미로 해석될 수 있다. 즉, 서술형 보고서라고 할지라도, 규정된 사항에 대해서만 보다 충실하게 기재하면 되는 것인지에 대한 의문이 있다. 미국의 USPAP는 반드시 준수해야 할 羈束基準(binding requirements)과 그렇지 않은 指針基準(specific guideline)으로 구성되어 있다. 그리고 모든 기준을 준수한 평가를 完全評價(complete appraisal)라 하고, 가속기준은 준수하였으나 지침기준은 일부 또는 전부 이탈한 평가를 制限評價(limited appraisal)라 한다.⁶⁾ 따라서 우리나라에서도 감칙의 기재사항은 ‘필수적 기재사항’ 으로 하고, 나머지는 ‘임의적 기재사항’ 으로 하여야 할 것이다. 즉, 제8조에는 의뢰인의 요구나 보고서의 유형에 따라, 임의적 기재사항은 달라질 수 있다는 내용을 규정할 필요성이 있다.

4) 상계서, p. 462 참조.

5) 토지보상법 시행규칙 제16조 제4항에서는, “감정평가업자는 평가를 한 후, 별지 제16호 서식의 보상평가서를 작성하여 심사자 1인 이상의 심사를 받고, 보상평가서에 대해 심사자의 서명날인을 받은 후, 제1항 제3호의 규정에 의한 제출기한 내에 사업시행자에게 이를 제출하여야 한다” 라고 하여, 보상평가의 경우에는 1인 이상의 다른 감정평가사의 심사를 거쳐도록 하고 있다.

6) 安正根, 不動産評價理論, 서울: 法文社, 2000, p. 854.

둘째, 개정안 제8조 제4항은, 감정평가서는 의뢰인이 충분히 이해할 수 있도록 상세히 작성되어야 한다고 되어 있다. 그런데 문제는 어느 정도 상세히 작성해야 하는가 하는 것이다. USPAP는 평가보고서를 그 내용의 상세정도에 따라, 다시 완비보고서(self-contained report), 약식보고서, 한정보고서로 나누고 있다. 물론 평가유형과 보고서의 형태에 따라 평가수수료가 달라진다.

셋째, 개정안은 서술형 보고서의 기재내용, 기재순서, 용도 등을 보다 구체적으로 언급할 필요가 있다. 서술형 보고서는 주어진 평가목적에 따라 관련자료를 분석하고 적절한 평가기법을 선정하고 운용하는, 평가사의 경험과 능력이 가장 잘 드러나는 보고서이다. 따라서 서술형 보고서의 기재내용과 순서 등을 구체화하지 않았을 경우에는, 평가수수료 문제와 더불어 의뢰인과 갈등이 빚어질 가능성이 있다.

서술형 보고서는 수익성부동산이나 공업용 부동산의 경우에 흔히 쓰이고 있다. 그러나 주거용부동산의 경우에도 법적 소송과 결부되었을 때에는 서술형 보고서가 사용된다(안정근, 2000, p.158). 따라서 단순히 의뢰인의 요구가 있을 때뿐만 아니라, 감정평가가 법적으로 문제가 될 때에도, 서술형보고서를 작성하도록 하는 것이 필요할 것이다.

넷째, 동조 제5항에서는, “감정평가업자가 의뢰인에게 송달한 감정평가서(전자거래 기본법 및 전자서명법에 의한 전자문서를 포함한다)는 정본으로서의 효력을 지닌다”라고 하고 있다. 여기에 대해서, 송달하지 않고 감정평가업자가 보유하고 있는 감정평가서도 正本에 해당되는지 또는 그렇지 않은지에 대한 의문이 있다. 또한 本條에서 말하는 감정평가서의 ‘正本’ 과 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률(이하 지가공시법으로 약칭) 시행규칙 제17조에서 말하는 ‘原本’ 이 같은 개념인지 또는 그렇지 않은지도 분

명히 할 필요가 있다. 지가공시법 시행규칙 제17조에는 감정평가서 원본은 교부일로부터 10년 이상, 관련서류는 5년 이상 보관하도록 되어 있다. USPAP의 윤리규정에 따르면, 평가보고서는 작성 후 5년 동안 또는 사법소송의 최종처분이 내려진 후 적어도 2년 동안 보관하도록 되어 있다(안정근, 1999, p.466).

3. 할인현금수지분석법

개정안 제12조에서는 ‘수익환원법의 적용’이라는 제목 하에, 과거에는 없던 割引現金收支分析法(discounted cash flow analysis)을 도입하고 있다. 제1항에서는 “수익환원법은 정상적인 순수익을 산출할 수 있는 물건의 평가에 적용한다”라고 하여, 수익환원법의 적용범위를 언급하고 있다. 즉, 수익환원법은 ① 순수익을 산출하지 않는 부동산이나, ② 순수익을 산출하더라도 그것이 정상적인 것이라고 볼 수 없는 부동산의 경우에는 적용하지 않는다는 것이다. 따라서 단독주택과 같은 주거용부동산, 청사, 학교, 항만 등과 같은 특수목적의 부동산, 수익성부동산이라고 하더라도 유희부동산이나 저활용부동산 등 최고최선의 이용에 할당되지 않는 부동산의 평가에는 이를 적용하지 말아야 한다.

또한 同條 제2항에서는, “수익환원법은 직접환원법, 할인현금수지분석법 등의 방법 중, 대상물건의 성격에 따라 적절한 방법을 선정하여 적용한다”라고 있다. 소득접근법은 한 해의 소득으로 대상부동산의 가치를 구하는 直接還元法(direct capitalization method)과 여러 해의 소득으로 대상부동산의 가치를 구하는 ‘yield capitalization method’로 나누어진다.⁷⁾

7) 감칙에서는 소득접근법을 수익환원법

기존 감칙은 이 중에서 직접환원법만을 언급하고 있어, 보다 발달되고 정치한 할인현금수지분석법과 같은 'yield capitalization method' 는, 적어도 公的 評價에서는 배제되는 모순을 가져왔다. 개정안은 평가이론과 기법의 발달에 뒤늦게나마 발맞춘 것으로서 바람직한 으로 평가된다.

그러나 직접환원법과 할인현금수지분석법 중 하나를 선정하여 적용한다는 것은 잘못된 것이다. 감정평가란 결국은 자료를 분석하여 대상부동산의 적정한 가치를 '추계 (estimation)' 하는 과정에 불과하다. 따라서 이 둘 중 하나만을 선정하는 것이 아니라, 이들을 並用할 수 있는 길을 열어 놓아야 했다. 미국의 '評價財團(Appraisal Foundation)'에서 개발한 '통일상업용·공업용평가보고서(Uniform Commercial/Industrial Appraisal Report)' 의 10쪽에서는, 직접환원법과 수익환원법(DCF Analysis)을 병용할 수 있도록 하고 있다.

4. 컨설팅

개정안 제5장에서는 컨설팅에 관한 사항을 신설하고 있다. 제35조 제1항에서 감정평가업자는 지가공시법 제20조 제1항의 규정에 의해, 감정평가에 관련된 사항에 대하여 제한적으로 컨설팅을 하도록 되어 있다.⁸⁾

(income capitalization method)으로 명명하고 있다. 그런데 소득접근법은 다시 직접환원법과 'yield capitalization method (收益還元法)' 으로 나누어진다. 여기서 'yield capitalization method' 를 원어 그대로 쓴 것은, 이같은 번역상의 혼동을 피하기 위해서이다.

- 8) 지가공시법 제20조 제1항의 5에 의하면, 감정평가사는 감정평가와 관련된 상담 및 자문업무와 토지 등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공업무에 종사할 수 있도록 되어 있다.

감정평가사가 컨설팅업무를 수행하는 경우에는, 컨설팅의 목적, 업무범위, 대상물건 및 자료수집의 범위, 컨설팅의 의뢰조건 및 시점을 확인하여야 한다. 그리고 제35조 제2항에서는 컨설팅과 관련한 모든 분석은 합리적이어야 하며, 객관적인 자료에 근거해야 한다고 하고 있으며, 제36조에서는 컨설팅보고서의 작성에 있어서 포함되어야 할 내용을 열거하고 있다.

감정평가업무는 크게 ① 가치추계업무, ② 컨설팅업무, ③ 평가검토업무의 3가지로 나누어진다. 이 중에서 우리나라 감정평가업계는 극히 최근에 이르기까지만 하더라도, 첫 번째 가치추계업무에 치중해 왔었다. 그러다가 1990년대 국제화와 세계화 추세에 따라, 감정평가 업무영역의 확대책의 일환으로, 컨설팅업무가 감정평가의 한 분야로 들어오게 되었다. 그러나 나머지 한 분야인 평가검토(appraisal review)는 여전히 제한적으로만 활용되고 있을 따름이다.

5. 기업가치

개정안 제30조에서는 기업평가에 관한 사항을 언급하고 있다. 제1항에서는 “企業價値는 자산가치와 수익가치를 고려하여 평가한다” 라고 하고 있으며, 제2항에서는 “자산가치는 순자산가액으로 결정하며, 수익가치는 기업의 미래 수익력을 적정 할인율로 할인하여 결정한다” 라고 하고 있다. 그리고 제3항에서는 “제1항의 규정에 의한 기업가치는, 유사기업과의 상대가치 등을 고려하여 조정할 수 있다” 라고 하고 있다.

기업가치(business value)란 아직까지도 사용자들간에 일치된 개념이 없는 매우 모호한 개념이다. 이것은 기업의 持分價値(equity value)를 의미하기도 하고, 투자자본가치(value of invested capital) 또는 業

體價值(enterprise value, business enterprise value, business entity value)를 의미하기도 한다.⁹⁾ 제30조 제2항에서 “자산가치는 순자산가액으로 결정한다”라고 한 것은, 기업가치를 資産接近法(asset-based approach)으로 평가할 경우, 기업가치는 지분가치의 미한다는 것을 명확히 하고 있는 것이다.

기업가치의 평가에도 부동산평가의 3방식이 援用되고 있다: 즉, 자산접근법, 시장접근법, 소득접근법이 그것이다. 개정안 제30조가 의미하는 바는, 기업가치는 자산접근법과 소득접근법으로 평가하되, 시장접근법에 의해 조정할 수 있다는 것이다. 자산접근법이란 기업평가 목적으로 수정된 대차대조표를 근거로 기업가치를 추계하는 방법이다. 여기에는 다시 순자산가치법(net asset value method), 수정순가치법(adjusted net worth method), 수정장부가치법(net book value method), 자산누적법(asset accumulation method) 등이 있다.(안정근, 1998, pp.2-3.)

5. 기타

(1) 토지·건물의 일괄평가

개정안에서는 토지·건물의 一括評價에 관한 사항과, 구분소유건물 및 대지사용권에 관한 사항을 신설하고 있다. 제16조 제1항에서는 “토지와 건물은 일체로 하여, 거래사례비교법이나 수익환원법으로 평가할 수 있다”라 하고 있으며, 제2항에서는 “일괄평가가격은 합리적인 기준에 따라, 토지가격과 건물가격으로 구분하여 표시할 수 있다”라 있다.

9) 안정근, 기업평가와 부동산평가, 21세기 부동산개발의 발전방향, 제4회 대구경북부동산분석학회 학술세미나, p. 1.

신설된 제16조는 제13조 제1항을 재차 언급한 것에 지나지 않는다. 왜냐하면, 제13조 제1항에서 “평가는 대상물건마다 개별로 행하여야 한다. 다만 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나, 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가할 수 있다”라고 하여, 토지와 건물을 일괄평가 또는 區分評價할 수 있는 근거가 以前 조항에 이미 마련되어 있기 때문이다.

(2) 구분소유건물 및 그 대지사용권의 평가

제17조 제1항에서는 제16조의 경우와 마찬가지로, “구분소유건물과 그 대지사용권의 경우에도, 일괄평가를 원칙으로 하되 구분평가를 할 수 있다”라고 언급하고 있다. 그리고 제2항에서는 구분소유건물과 대지사용권은 거래사례비교법에 의한 평가를 원칙으로 하되, “거래사례비교법이 적정하지 아니 한 경우에는, 원가법 또는 수익환원법에 의할 수 있다”라고 하고 있다.

III. 삭제된 내용

1. 감가수정의 개념과 감가수정의 방법

개정안에서는 기존 감칙 제3조 4의 감가수정의 개념과 제11조의 감가수정방법을 삭제하고 있다. 기존 감칙에서는 “감가수정이란 합은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 물리적 감가·기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여, 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여, 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말한다”라고 정

의하고 있다. 따라서 그 동안 감가상각과 감가수정이 서로 다른 개념인 것처럼 인식되어 왔다. 예를 들면, 감정평가에서는 감가수정하지만, 회계학에서는 감가상각한다는 것 등이 그것이다. 그러나 원어로서는 감정평가학이나 회계학이나 모두 'depreciation' 일 뿐이다. '감가수정' (depreciation adjustment) 은 감정평가에서만 하는 것이 아니라, 회계학에서도 역시 하고 있다. 따라서 감가수정의 개념을 삭제한 것은 적절한 조치라 생각된다.¹⁰⁾

개정안에서는 또한 제11조의 감가수정방법을 삭제하고 있다. 기존 감칙 제11조 제1항에서는, 감가수정의 방법을 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법으로 한정하고 있다. 하지만 정률법은 부동산의 평가보다는 기계·설비 등 動産評價에 주로 쓰이는 기법이며, 상환기금법은 감가상각법이 아니라 資本回收法에 속하는 기법이다. 또한 감가상각법에는 정액법과 관찰감가법 외에도 최근에 발달된 여러 방법이 있다. 그리고 연수-수명법(age-life method)에도 정액법(실제연수법) 외에도 유효연수법과 未來壽命法이 있다. 이 외에도 시장추출법, 임대료손실환원법, 분해법 등이 있다. 기존의 감칙에 따르면, 그 동안의 평가이론과 기법의 발달에 의한 새로운 정치한 감가상각기법은 사용해서는 안 되는 것으로 되어 있다. 따라서 감가상각기법을 열거하는 현행 방식을 삭제하여, 평가이론과 기법의 발달에 따라 적절한 기법을 선택하도록 한 것은 정당한 개정방향인 것으로 판단된다.

2. 환원방법과 환원이율

10) 보다 상세한 것은, 安正根, 不動産評價 關聯用語의 適切性 檢討, 鑑定評價論集, 제4호, 1994, p.75를 참조할 것.

(1) 자본환원방법

기존 감칙 제12조와 제13조에서는, 환원방법과 환원이율을 구체적으로 규정하고 있다. 그러나 개정안에서는 이 조항들을 삭제하여, 대상부동산의 성격이나 유형에 가장 적합한 환원방법과 환원이율을 채택할 수 있게 하였다. 기존 감칙 제12조에서는 "수익환원법에 의한 수익가격은 직접법·직선법·연금법 또는 상환기금법 중에서, 대상물건에 가장 적합한 방법을 선택하여 순수이율을 환원이율로 환원하여 결정한다" 라고 되어 있다.

소득접근법은 직접환원법과 'yield capitalization method' 로 나누어지는데, 본 조항은 직접환원법만을 언급하고 있다. 즉, 보다 정치한 기법인 'yield capitalization method' 는 사용해서 안 된다는 것이다. 또한 본條에서 규정하고 있는 직접법, 연금법, 상환기금법은 자본환원법이 아니라 자본회수법에 속한다. 기존 감칙은 자본환원법과 자본회수법을 서로 혼동하고 있다.

또한 기존 감칙에서 언급하고 있는 자본회수법도, 잔여환원법 중 토지잔여법과 건물잔여법에서만 쓰이고 있는 것들이다. 따라서 기존 감칙에 따르면 자본환원방법으로는 전통적 소득접근법과 토지잔여법과 건물잔여법만 사용하지, 잔여환원법에 속하는 부동산잔여법, 저당잔여법, 지분잔여법과 같은 다른 기법과 저당지분환원법, 조소득승수법, 할인현금수지분석법 등 보다 발달된 다른 소득접근법은 사용하지 못하도록 되어 있다.

(2) 자본환원이율

기존 감칙 제13조에서는, "수익환원법에 적용하는 환원이율은 순수이율에 대상물건의 위험률을 가산한 율로서, 위험률은 위험성·비유동성·관리의 난이성·자금의 안전성 등을 참

작한 것이어야 한다” 라고 규정하고 있다. 즉, 시장추출법, 조성법, Ellwood법, 투자결합법, 부채감당법 등 여러 가지 자본환원율 결정방법에서, George L. Schmutz가 1938년에 개발한, 현재에는 거의 쓰이지 않는 組成法(built-up method)만을 사용해야 한다는 것이다.

또한 제3항에서는 “2개 이상의 대상물건이 함께 작용하여 순수익이 산출된 경우에는 종합환원율을 적용할 수 있다” 라고 하여, 綜合還元率(overall capitalization rate)은 물리적 투자결합법만 사용하도록 하고 있다. 투자결합법의 종합환원율은 부동산을 토지자본과 건물자본의 결합으로 보는 물리적 투자결합법에서, 이를 지분자본과 저당자본의 결합으로 보는 금융적 투자결합법으로 발달하여 왔다. 따라서 본 규정에 의하면, 보다 발달된 금융적 투자결합법은 사용해서는 안 된다는 것이다.

개정안은 이를 삭제하여 진보적인 입법태도를 보이고 있다. 이에 따라 감정평가사는 기존 감칙에서 정하는 전통적 소득접근법, 건물잔여법, 토지잔여법 외에도, 부동산잔여법, 저당잔여법, 지분잔여법을 사용할 수 있게 되었다. 또한 전통적 소득접근법인 직접환원법 외에도 조소득승수법과 저당지분환원법과 할인현금수지분석법과 같은 yield capitalization method도 사용할 수 있게 되었다.

3. 기대이율

기존 감칙 제14조에서는, “적산법에 적용되는 기대이율은, 임대차에 제공되는 물건을 취득하는 데에 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율로서, 제12조의 규정을 준용하여 결정한다” 라고 되어 있다. 그런데 제12조는 환원

방법에 관한 것으로서, “..... 순수익을 환원이율로 환원하여 결정한다” 라고 하고 있다. 따라서 기존 감칙에서 기대이율은, ① 積算法에 의한 임대료 산출과 ② 순수익에 대한 환원이율의 결정에 사용되는 것으로 되어 있다.

(1) 적산법

제12조와 제14조는 환원이율과 기대이율의 개념을 동일시하고 있다. 그러나 오늘날 부동산평가이론에서는 자본환원율을 자본수익률과 자본회수율의 합으로 생각하고 있다.

$$\begin{aligned} \text{자본환원율} &= \text{자본수익률} + \text{자본회수율} \\ &= \text{기대수익률(기대이율)} + \text{감가상각률} \end{aligned}$$

그런데 부동산의 가치는 순영업소득을 자본환원율로 나눈 것이며, 순영업소득은 가능조소득에서 공실 및 불량부채와 영업경비를 뺀 것이다. 그러므로 다음과 같은 관계가 성립한다.

$$\begin{aligned} \text{가능조소득} &= (\text{부동산의 가치} * \text{기대이율}) + \\ &(\text{감가상각비} + \text{공실 및 불량부채} + \text{영업경비}) \\ &= \text{기초가치(basic value)} * \text{기대이율} + \text{필요제경비} \end{aligned}$$

위 수식은 적산법에 의한 임대료의 결정방법과 일치하고 있다. 즉, 적산법의 필요제경비에는 기존의 영업경비 외에도 감가상각비와 공실 및 불량부채가 포함된다. 하지만 평가이론상 소득접근법의 영업경비에는 감가상각비와 공실 및 불량부채가 포함되지 않는다. 즉, 적산법의 필요제경비와 평가이론상의 영업경비가 서로 다르다는 것이다. 위 수식은 다음과 같이 변형된다.

$$\begin{aligned} (\text{가능조소득} - \text{필요제경비}) &= \text{기초가치} * \text{기대이율} \\ \text{순수익} &= \text{기초가치} * \text{기대이율} \end{aligned}$$

(2) 감가상각전의 순수익과 감가상각 후의 순수익

따라서 기존 감칙에 의한 순수익은 ‘감가상각후의 순수익’ 이 된다. 이럴 경우, 기초가치(부동산의 가치) = 순수익 / 기대이율이 되어, 기대이율과 환원이율이 일치하게 된다. 즉, 기존 감칙에서는 ‘감가상각후의 순수익’ 을 ‘감가상각후의 환원이율’ 로 할인하여 대상부동산의 가치를 구하는 것으로 되어 있다. 그런데 문제는 이것이 오늘날의 평가이론과 어긋난다는 것이다. 오늘날의 평가이론에서는 ‘감가상각전의 순수익을 감가상각전의 환원이율’ 로 할인하고 있다.

$$\begin{aligned} \text{부동산의 가치} &= \text{감가상각후의 순수익} / \\ &\quad \text{감가상각후의 환원이율} \\ &= \text{감가상각전의 순수익} / \\ &\quad \text{감가상각전의 환원이율} \end{aligned}$$

과거에는 전자의 방법도 사용된 적이 있지만, 오늘날에는 후자의 방법만 사용되고 있다. 그리고 별다른 언급없이 자본환원이율이라고 하는 것은, ‘감가상각전의 환원이율’ 이지, ‘감가상각후의 환원이율’ 이 아니다. 따라서 본규정을 삭제한 것은, 평가이론과의 相馳點을 해소할 수 있는 바람직한 방향이다.

개정된 감칙에서는 기대이율과 환원이율의 개념적 차이를 인지하고 있다. 즉, 기대이율은 적산법이나 수익분석법에서 임대료를 산출하는 데 쓰이는 비율이며, 환원이율은 대상부동산의 순영업소득을 환원하여 대상부동산의 가치를 구하는 데 쓰이는 비율이라는 것이다.

IV. 변경 및 수정된 내용

1. 형식적 체계

기존 감칙은 章의 구별없이, 33개조의 條文과 부칙으로 구성되어 있다. 그러나 개정안은 제6장 37개조로서, 그 형식적 체계를 달리하여 기존 감칙에는 없는 章을 신설하고 있다. 제1장은 총칙으로서 8개조의 조문이, 제2장은 감정평가업자의 기본윤리로서 2개의 조문(9조에서 10조)이, 제3장은 평가방식의 적용으로서 3개의 조문(11-13조)이, 제4장은 물건별 평가로서 21개의 조문(14-34조)이, 제5장은 컨설팅으로서 2개의 조문(35-36조)이, 그리고 제6장은 補則으로서 1개의 조문이 들어 있다.

2. 3방식 6방법에서 3방식으로

(1) 3방식

과거에는 부동산의 가치의 평가방법과 임대료의 평가방법이 동등하게 나열되어 동급으로 취급되고 있었다. 즉, 법령의 기술방식에 있어 복성식평가법, 적산법, 거래사례비교법, 임대사례환원법, 수익환원법, 수익분석법의 順으로, 수평적으로 나열하는 형식을 취했었다. 그러나 개정안 제3조에서는 6방법 중 각각 2개씩을 포괄하는 원가방식, 비교방식, 수익방식이라는 개념을 도입하고, 이것들이 각각 비용성의 원리, 시장성의 원리, 수익성의 원리에 따르는 것으로 명시하고 있다. 그리고 그 하위개념으로 가치평가방법과 임대료평가방법을 기술하고 있다.

과거 평가이론이 발달하는 과정에서, 여러 실무가나 학자들은 대상부동산의 성격이나 유형에 따라, 11방법, 8방법, 6방법 등 나름대로 다른 평가방법을 적용하곤 했었다. 그

러던 것이 1930년대 이후 결국 소득접근법, 비용접근법, 시장접근법으로 통일되었는데, 개정안은 이것과 맥을 같이 하는 것이라 하겠다.

(2) 임대료의 평가방법

개정안에서는 3가지 가치의 평가방법과 더불어, 3가지 임대료 평가방법에 상당한 비중을 두고 있다. 이것은 기존 감칙과 일본의 감정평가기준에 영향받은 것으로 볼 수 있다. 오늘날 3방식은 모든 물건이나 권익의 평가에 적용되고 있다. 따라서 권익의 일종인 賃借權의 평가에 특히 비중을 두어, 감칙의 형식적 체계를 이렇게 설정할 필요는 없다. 실제로 개정안 제30조에서는, “임료의 평가는 임대사례비교법에 의한다. 다만 임대사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는, 대상물건의 종류 및 성격에 따라 적산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있다” 라 하여, 임대료의 평가를 물건별 평가의 하나로 취급하고 있다. 따라서 총칙 부분의 형식적 체계에서 임대료 평가방법을 강조한 것은, 일종의 蛇足이라 할 수 있다.

(3) 복성식평가법을 원가법으로

새로운 개정법령에서도 여전히 原價라는 용어를 사용하고 있다. 사실 原價라는 용어는 원래의 가격이라는 의미이므로, 회계학에서는 의미가 있을지 모르나 감정평가에서는 아무런 의미를 지니지 못한다. 왜냐하면, 비용접근법에서는 원가(original cost)를 기준으로 감가상각하는 것이 아니라, 그것의 재생산비용(reproduction cost)이나 대체비용(replacement cost)을 기준으로 감가상각하기 때문이다. 따라서 원가라는 용어는 費用으로 바꾸었어야 했다. 그러나 그 하단에 원가방식이란 결국 비용성의 원리에 따르는 평

가방법이라고 하여, 원가라는 용어를 둘러싼 이론적 논쟁과 실무가들의 사용관행을 합리적으로 조정하려고 애쓴 흔적이 보인다.

용어 자체에 대한 논의를 떠나, 復成式評價法을 원가법으로 바꾼 것은 진일보한 것으로 평가된다. 이것은 토지보상법에서 원가법이라는 용어를 사용하고 있으므로, 이것과 일치시킨 것으로 보인다. 앞서 언급한 바와 같이, 대상부동산을 비용접근법으로 평가할 경우에는, 재생산비용과 대체비용이라는 개념을 사용한다. 그런데 복성식평가법이라는 문자그대로의 의미는, 두 가지 개념 중 주로 前者를 의미하는 것으로 해석될 여지가 많기 때문이다.

3. 3방식 병용주의

(1) 평가방식 적용의 원칙

기존 감칙 제10조 제1항에서는, “평가는 대상물건의 성격 또는 평가조건에 따라, 이 규칙에 의한 평가방법 중 가장 적정한 방법에 따라야 한다” 라고 하여, 3방식 중 가장 적정하다고 생각되는 하나의 방법만 선택하면 되는 것으로 되어 있었다. 그러나 이것은 과거의 ‘공공용지의취득및손실보상에관한법률’의 시행규칙과 상치되는 문제가 발생하였다.¹¹⁾ 또한 대부분의 나라가 3방식을 모

11) 과거의 ‘공공용지의취득과손실보상에관한특례법’과 ‘토지수용법’은 서로 합쳐져서, 2002년 2월 4일 법률 제 6656호로 ‘공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률’로 공포되었고, 2003년 1월 1일부로 시행되고 있다. 과거의 공특법 시행규칙 제3조의 1에서는 “.....특정방식(주방식)으로 구한 가격을 다른 방식(부속방식)”으로 구한 가격과 비교하여 그 합리성을 검토함을 원칙으로 한다”라고 3방식 병용주의를 채택하고 있었다. 安正根,

두 적용하도록 하는 것과 비추어 볼 때, 이 규정으로 인하여 지나치게 매매사례비교법에 의존하는 등, 우리나라의 평가실무관행이 낙후되는 하나의 요인이 된다는 지적도 많이 있었다(방경식, 1992). 따라서 개정안 제11조 제1항에서는 “... 이 규칙에서 정한 가장 적절한 방식을 적용하되, 적용가능한 다른 방식을 병용하여 그 합리성을 검토하여야 한다” 라고 하여, 다른 방식의 병용을 의무화 내지는 강제화하고 있다.

(2) 제10조 제2항의 규정과의 충돌

제10조 제1항의 3방식 병용주의는, 문맥상 제2항의 규정과 충돌하는 문제가 발생한다. 제2항에서는 “이 규칙에 의한 평가방법을 따를 경우, 평가가격이 심히 부적정하게 될 염려가 있을 때에는, 보다 적정하다고 판단되는 다른 평가방법에 의하여 평가할 수 있다. 이 경우 그 이유나 처리방법을 감정평가서에 기재하여야 한다” 라고 하고 있다. 즉 제1항에서는 3가지 방법을 모두 사용하여야 한다고 해 놓고, 바로 제2항에서는 “다른 방법을 택했을 경우에는, 그 이유나 처리방법을 감정평가서에 기재하여야 한다” 라고 하고 있다. 즉 제1항과 제2항의 文句가 바로 충돌하고 있는 것이다.

제2항이 제1항과 충돌하지 않기 위해서는, 제1항의 문구가 특정한 방식만 적용하고 다른 방식을 적용하지 말라는 식으로 되어 있었어야 했다. 기존 감칙에서는 특정한 방식만 사용하도록 하고 있었기 때문에, 제2항은 나름대로의 법적 근거를 가질 수 있었다. 그러나 지금은 제1항의 규정이 바뀌었다. 따라서 제2항은 삭제하든지, 또는 3방식을

병용하지 않았을 경우 그 이유를 기재하는 식으로 변경되었어야 했다. 3방식 병용주의를 고수하고 있는 다른 나라의 경우, 특정방식을 제외했을 경우에는 배제이유(reasons for excluding an approach)를 기재하도록 되어 있다.¹²⁾

(3) 물건별 평가방법과의 모순

제4장 물건별 평가방법도 3방식 병용주의와 상호 모순되는 문제가 발생한다. 왜냐하면, 제4장 물건별 평가에서는 물건별로 각각 主方式을 정하고, 이것이 적정하지 아니 할 경우에는 다른 방식을 적용할 수 있다 라는 식으로 기술되어 하고 있기 때문이다. 예를 들어, 제15조에서는 “건물의 평가는 원가법에 의한다, 다만 원가법에 의한 평가가 적정하지 아니 한 경우에는, 거래사례비교법 또는 수익환원법에 의할 수 있다” 라고 하고 있다. 그리고 제17조부터 31조까지도 개별 물건별로 마찬가지로 표현으로, “...의 평가는 ...법에 의한다. 다만 이에 의한 평가가 적정하지 않을 경우에는, ...법 또는 ...법으로 할 수 있다” 라고 하고 있다. 그리고 제26조 광산의 평가, 제28조 주식 등의 평가, 제32조 구분지상권의 평가, 제33조 소음 등으로 인한 손해의 평가에는, 특정한 평가방법을 구체적으로 정하고 있다.

따라서 여기에 대해서는 다음과 같은 의문이 발생한다. 즉, 제11조의 3방식 병용주의와 제15조 이하 물건별 평가방법 중, 실제평가시 어느 것을 우선시해야 하는가 하는 것이다. 물론 경우의 수는 2가지밖에 없다. 하나는 제11조를 우선시하는 것이며, 다른

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, 1994년 6월, pp. 67-68.

12) 미국 '評價財團(Appraisal Foundation)'의 서식형 보고서인 Uniform Commercial/ Industrial Appraisal Report의 p.5 참조.

하나는 제17조 이하 물건별 평가방법을 우선시하는 것이다.

만약 제11조를 우선시한다고 하면, 물건별 평가방법에 대한 문구는 수정되어야 한다. 그런데 만약 後者의 물건별 평가방법을 우선시한다면, 실제로 3방식 병용주의는 단지 선언상의 문구에 지나지 않게 된다. 왜냐하면, 제34조 기타 물건의 평가에서도, “제14조 내지 제33조에 규정되지 아니 한 물건·권리 등은 이와 유사한 물건·권리 등의 경우에 준하여 평가한다” 라고 되어 있기 때문이다. 그러므로 현실적으로 3방식을 병용할 물건이나 권리는 거의 없어지게 된다. 이같은 모순을 피하기 위해서는, 물건별 평가의 ‘적정하지 않을 경우에는’ 이라는 문구를, ‘필요할 경우에는’ 이나 또는 다른 적절한 표현으로 변경할 필요가 있다.

V. 결 론

본고는 ‘감정평가에관한규칙’의 개정안을 중심으로, 신설된 내용, 삭제된 내용, 수정·변경된 내용의 중요사항에 대해, 그것의 개정의의와 이론적 功過를 검토하고 있다. 개정안에서는 감정평가업자의 기본윤리를 상당히 강화하고 있으며, 감정평가서의 작성방법과 평가보고서의 유형 등에 있어, 새로운 내용을 대폭 보완하고 있다. 또한 기존 감칙에는 없던 할인현금수지분석법을 소득접근법에 도입하고 있으며, 컨설팅분야와 기업가치의 평가에 관한 사항도 감정평가의 새로운 업무영역으로 신설·보완하고 있다.

개정안에서 삭제된 내용으로는 감가수정의 개념과 방법, 환원방법과 환원이율의 결정방법, 기대이율을 환원이율로 사용하는 것 등이 있다. 감가상각법이나 자본환원법에는 여러 가지 기법들이 있다. 그러나 기존 감칙에

서는 이 중에서 특정 기법만을 강제하고 있었기 때문에, 이론적으로나 실무적으로 많은 문제를 야기시켰다. 따라서 이같은 조항을 삭제함으로써, 감정평가사는 평가이론과 기법의 발달에 부응하고, 대상부동산에 가장 적합한 평가기법을 선택할 수 있게 되었다.

개정안에서는 과거의 3방식 6방법에서 3방식 위주로 형식적 체계를 변경하고, 복성식평가법이라는 용어를 원가법으로 변경하고 있다. 또한 과거에는 3방식 중 특정방법을 선택하도록 했던 것을, 3방식 병용주의로 그 원칙을 변경하고 있다.

새로운 개정안의 이같은 수정은, 시대적 상황의 변화와 평가이론과 기법의 발달에 발맞추려는 노력의 일환으로 높이 평가될만하다. 하지만 개정·변경된 규정 자체도 여전히 많은 문제점을 안고 있으며, 그 동안 학계나 관계기관의 연구결과가 반영되지 않은 것도 많이 있다. 또한 평가관련용어의 정비, 정상가격의 개념, 평가검토체의 확대·도입, 감정평가기준위원회의 설치, 실무윤리강령의 구체화, 평가메뉴얼의 제정, 평가보고서의 형식 개발, 평가정보체계의 정비 등 무수히 많은 현안문제와 발전방향도 추후 더 많은 논의의 필요로 하고 있다.

참고문헌

1. 건설교통부, 공시지가제도 개선에 관한 연구, 2000. 9.
2. 방경식, 김형순, “한국의 감정평가기준 내용 및 개정방향,” 부동산시장의 여건변화와 감정평가기준의 재조명, 제3회 한일감정평가협력회의, 2003년 4월.
3. 방경식, “일본감정평가기준 개정의 내용,” 월간 감정평가사, 2002년 12월

- 호, pp. 59-90.
4. 방경식, “公示地價 評價와 評價士의 意識,” 不動產政策研究, 제2집, 건국대학교 부동산정책연구소, 1992.
 5. 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>): 감정평가에 관한 규칙
 6. 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>): 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률, 시행령, 시행규칙
 7. 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>): 자가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률, 시행령, 시행규칙
 8. 안정근, "성립될 가능성이 가장 많은 가격에 대한 概念的 論議와 시물레이션기법에 의한 市場價値 추계," 不動產學研究 제7집 제2호, 2001.
 9. 安正根, 不動產評價理論, 제3판, 서울: 法文社, 2000.
 10. 安正根, 不動產評價實務, 서울: 法文社, 1999
 11. 安正根, “不動產評價 關聯用語의 適切性 檢討,” 鑑定評價論集, 제4호, 1994.
 12. 安正根, “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, 1994.
 13. 안정근, “企業評價와 不動產評價,” 21世紀 不動產開發의 發展方向, 제4회 대구·경북부동산분석학회 학술세미나, 1998.
 14. 임재만, “감정평가에 관한 규칙 개정(안) 공청회 주체발표,” 한국감정평가협회, 2001.
 15. 채미옥, 문경희, 公示地價制度의 先進化 方向에 關한 研究, 국토연구원, 1999년 10월.
 16. 최영찬, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률: 법령해설 및 심의경과, 월간 감정평가사 2003년 4월호.
 17. 韓國鑑定評價協會, 鑑定評價 및 公示地價制度의 改善方案에 關한 研究, 1999.
 18. The Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 12th ed., AI: Chicago, 2001.
 19. The Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate*, 3rd ed., AI: Chicago, 1993.
 20. The National Association of Review Appraisals & Mortgage Underwriters, *Principles and Techniques of Appraisal Review*, 5th ed., Scottsdale, Arizona: Todd Publishing, 1995.
 21. Appraisal Standards Board, *A Guide for Instructors Teaching the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, Appraisal Foundation, 1997.