



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

金融機關 擔保鑑定評價節次變更의
效果에 관한 研究

-가격심의절차 및 감정평가법인선정을 중심으로-

2010年



HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

金 炯 球

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李龍萬

金融機關 擔保鑑定評價節次變更의
효과에 관한 研究

-가격심의절차 및 감정평가법인선정을 중심으로-

A Study on the Effect of Financial Institutions' Collateral
Appraisal Process Amendment

- Focused on the Price Review and Institution Selection of Appraisal -



2010年 06月 日

HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

金 炯 球

碩士學位論文
指導教授 李龍萬

金融機關 擔保鑑定評價節次變更의
效果에 관한 研究

-가격심의절차 및 감정평가법인선정을 중심으로-

A Study on the Effect of Financial Institutions' Collateral
Appraisal Process Amendment

- Focused on the Price Review and Institution Selection of Appraisal -

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2010年 06月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

金 炯 球

金炯球의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 06月 日

審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	2
제 2 절 연구의 방법 및 구성	3
1. 연구의 방법	3
2. 연구의 구성	4
제 2 장 감정평가에 대한 이론적 고찰	6
제 1 절 감정평가	6
1. 감정평가의 의의와 역할	6
2. 감정평가의 신뢰성 문제	7
제 2 절 감정평가제도의 발전과정	8
1. 감정평가이론의 발전과정	8
2. 감정평가제도의 발전과정	10
제 3 절 감정평가신뢰성제고를 위한 제도개선 현황	13
1. 감정평가 타당성 심의위원회	13
2. 감정평가심사위원회	15
3. 감정평가기관 추천위원회	17
4. 윤리조정위원회	18
5. 감정평가 신뢰성 저하요인에 대한 인식	19
제 4 절 선행연구의 검토	22
1. 담보감정평가에 관한 연구	22
2. 감정평가의 신뢰성에 관한 연구	23

제 3 장 담보감정평가절차개선 및 여신현황	25
제 1 절 담보감정평가절차	25
1. 담보감정평가의 절차	25
2. 시중은행 담보감정평가 절차의 변경	28
3. 가격심의 절차의 도입	31
제 2 절 시중은행 여신현황 분석	35
1. 총 여신액 및 부동산담보여신의 추이분석	35
2. 고정이하여신의 추이분석	36
3. 부동산 담보여신과 고정이하여신의 상관관계분석	37
제 4 장 은행여신관련 종사자의 인식조사	40
제 1 절 실증연구의 개요	40
1. 조사목적과 내용	40
2. 조사 응답자의 특성	40
제 2 절 담보감정평가에 대한 인식	42
1. 감정평가업계의 신뢰성에 대한 인식	42
2. 담보감정평가에 대한 인식	45
3. 부실감정평가의 원인에 대한 인식	47
4. 감정평가법인의 가격심의 절차에 대한 인식	48
제 3 절 감정평가법인 선정 방법 변경에 대한인식	53
1. 감정평가법인 선정방법 변경에 대한 인식	53
2. 감정평가법인 선정방법 변경에 따른 문제점	56
제 5 장 결론	58
제 1 절 연구의 요약	58
제 2 절 시사점 및 한계	59

【참고문헌】	61
【부 록】	63
ABSTRACT	68



【 표 목 차 】

<표 1-1>	부동산 담보여신비율	1
<표 2-1>	자격체계 일원화시 자격자 수	11
<표 2-2>	타당성조사업무처리현황	14
<표 2-3>	업계전체의 공신력 수준	19
<표 2-4>	다른 전문 분야에 비교된 감정평가업자 신뢰성의 중요성 ...	20
<표 2-5>	감정평가업계의 신뢰성을 저하시키는 가장 큰 원인	21
<표 3-1>	담보감정평가 필요서류	26
<표 3-2>	담보감정평가 절차 변경 현황	29
<표 3-3>	시중은행의 협약유지를 위한 요구자료	30
<표 3-4>	감사부서의 구조	32
<표 3-5>	담보감정평가의 심의 기준	33
<표 3-6>	시중은행 여신·부동산담보여신 추이	36
<표 3-7>	총여신과 고정이하여신추이	37
<표 3-8>	총여신과 부동산담보여신, 고정이하여신의 추이	37
<표 3-9>	총여신·부동산담보여신과 고정이하여신의 상관관계	38
<표 4-1>	응답자의 일반적 특성	41
<표 4-2>	감정평가업계의 신뢰성 수준	43
<표 4-3>	감정평가업계에 대한 신뢰성 판단 기준	44
<표 4-4>	감정평가업무수행과정에서 신뢰성이 요구되는 분야	45
<표 4-5>	담보감정평가의 신뢰성 수준	45
<표 4-6>	감정평가의 신뢰성과 담보감정평가의 신뢰성과의 관계	47
<표 4-7>	담보감정평가에 있어 부실감정평가의 주된 원인	48
<표 4-8>	감정평가에서 가격심의절차를 도입한 배경	48
<표 4-9>	가격심의절차를 도입한 효과	50
<표 4-10>	감정평가업계의 신뢰성수준과 가격심의절차를 도입한 효과의 상관관계	51
<표 4-11>	감정평가업계의 신뢰성 수준, 담보감정평가의 신뢰성 수준,	

가격심의절차를 도입한 효과의 상관관계	52
<표 4-12> 감정평가법인의 선정방법을 변경한 이유	53
<표 4-13> 감정평가법인을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과	54
<표 4-14> 감정평가법인선정방법 변경의 효과 분야	55
<표 4-15> 감정평가법인선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경하였을 때의 문제점	56



【 그림 목 차 】

<그림 1-1>	연구 흐름도	5
<그림 4-1>	감정평가업계의 신뢰성 수준 분포	42
<그림 4-2>	담보감정평가의 신뢰성 수준 분포	46
<그림 4-3>	감정평가에서 가격심의절차를 도입한 배경 분포	49
<그림 4-4>	가격심의 절차를 도입한 효과 분포	50
<그림 4-5>	감정평가법인선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과 분포	54



HANSUNG
UNIVERSITY

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

경제사회의 발전과 더불어 혼합형태의 경제생활이 요구되고 추가적인 수요를 감당하기 위하여 다양한 형태의 자금조달이 금융권으로부터 중개되어지고 있다. 금융기관은 경제사회의 필요불가결한 서비스를 제공하는 영리주체로서의 기능과 동시에 그 기능이 무력화될 경우 사회·경제 전반적인 영향을 미치는 공공적인 측면을 동시에 수행하고 있다.

20세기말 우리나라를 뒤덮었던 외환위기 이후 금융권에 대한 새로운 시각을 가지고 지속적으로 건전성 확보를 위한 제도적 시스템적 개선과 시행이 되고 있다. 신용사회의 발달에도 불구하고 여전히 가장 선호하는 여신의 형태는 부동산담보관련 대출로 총여신금액의 증가에 더하여 부동산 담보대출액의 증가하는 경향을 보이고 있으며 그 비율 또한 증가하고 있다. 이는 신용사회의 발전과 함께 신용여신정책이 큰 효과를 보지 못하고 있는 것으로 평가할 수 있다.

<표 1-1> 부동산 담보여신비율 (단위 : 천억원, 비율 : %)

비 고	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
여신 합계	3,379	3,532	4,321	4,638	4,729	5,033	5,913	6,709	7,847
부동산 담보 여신	771	1,047	1,551	1,769	1,784	1,949	2,379	2,674	2,861
비 율(%)	22.8	29.6	35.9	38.1	37.7	38.8	40.2	39.9	36.5

자료 : 금융감독원 은행경영통계

부동산담보 취득은 국가의 금융정책이나 부동산을 규제하고 있는 법적 제한 등 더욱 더 복잡하고 다양해지고 있으며, 개별적 부동산 특성을 파악

하여 담보권을 저해할 수 있는 법적 물리적 요인들을 파악하고 적정가격의 확보를 통한 담보실행이 되어야 부실대출로 인한 손실을 줄일 수 있다.

부동산경기의 과열로 상승한 담보평가액이 경기하락으로 담보여력이 감소하고 그 결과로 인하여 금융기관의 부실채권이 증가하고 있다. 뿐만 아니라 개별담보를 실행하는 과정에서 사기업으로서의 은행 수익의 확대를 위한 부동산 담보대출경쟁과 산업사회에서 자금조달의 수단으로서 사용하고자하는 대출의뢰인의 영향으로 인하여 과다담보가격의 결정이 종종 발생하고 있다. 이러한 문제점을 개선하고자 금융기관이 감정평가업자 선정방법을 영업지점의 여신담당자가 담보감정평가가 필요한 건별로 개별적인 감정평가업자의 선정에서 금융기관본점의 여신관련부서에서 일괄 선정하는 방법으로 개선하고 있다.

한편 담보감정평가의 업무를 담당하고 있는 평가업계는 대외적인 신뢰성 제고를 위하여 다양한 변화를 모색하고 제도적 개선을 시도하고 있으며 이는 소속평가사들의 개별적 가격검토와 결정으로 발송되던 체계에서 전담심사역 및 가격심의위원회를 통한 평가서의 작성내용 뿐만 아니라 가격의 적정성 까지 검토 내지 심의과정을 거치고 있다. 이는 부동산의 개별성 다양성 고정성 등의 특성으로 이러한 가격의 형성요인의 다양성에서 오는 어려움을 해결 할 수 있는 방법이라고 보여진다.

2. 연구의 목적

97년 우리나라를 비롯한 아시아국가들의 외환위기와 2008년에 세계를 공포의 도가니로 몰아넣었던 세계금융위기를 겪으면서 금융의 건전성이 국가경제뿐만 아니라 세계 경제의 틀을 흔드는 근간으로 작용하게 됨을 목격하였다. 비록 세계금융 위기의 발단은 모기지 대출로부터 가공된 파생상품에서 시작되었지만 그 배경에는 담보권이 실행된 부동산의 가격하락으로 일순간에 관련파생상품이 부실화되면서 시작된 것을 보면 담보대출에서의 부동산의 담보력의 중요성은 보다 높아졌다고 볼 수 있다.

이에 우리나라 금융권 및 담보평가관련 기관의 개선 노력이 진행되었고 이는 2008년의 세계적인 금융위기 속에서도 비교적 안정된 상황을 유지하고 있는 우리나라 금융으로서 그 동안 건전성 제고를 위한 노력이 어떠한 영향을 미치고 있는지에 관하여 검토하고자 한다. 담보감정평가에서 감정평가업자선정방법의 변경과 같은 절차의 변경은 내부적으로 자산의 건전성확보를 위한 목적이지만, 이런 절차변경의 효과가 외부적으로 감정평가업계가 직면하고 있는 신뢰성저하의 시각에 대한 하나의 원인으로 파악된다면 다른 목적의 감정평가절차에서 전체적인 신뢰성을 제고하는 하나의 방향이 제시되는 데 목적이 있다.

감정평가사를 대상으로 신뢰성의 현황과 신뢰성제고 방안에 대한 인식을 중심으로 연구를 한 선행연구는 감정평가업계 내부의 인식에 대한 연구로 그 시각적 한계가 있다. 본 연구는 감정평가업계 내부의 시각이 아닌 감정평가업무와 밀접한 관련이 있는 금융기관의 여신관련 종사자를 대상으로 감정평가업계에 대한 인식과 시각을 분석하는데 의의가 있다.

제 2 절 연구의 방법 및 구성

1. 연구의 방법

본 연구는 외부환경 변화와 부정적인 시각을 해소하고 신뢰성을 개선하고자 노력하는 감정평가업계의 절차적 변경 사항을 검토하고 이러한 절차적 변경이 어떠한 효과를 가져왔는지 분석함으로써 감정평가업의 신뢰성 제고를 위한 하나의 방향을 제시하고자 한다.

첫째, 이론적 검토를 통하여 감정평이론과 감정평가제도의 전개 과정을 분석하고 신뢰성 제고를 위한 전반적인 노력이 있었는지를 고찰하였다. 경제사회의 변화와 감정평가제도의 변화 및 감정평가의 절차적 변경을 정리하였다.

둘째, 시중은행의 여신과 부동산담보여신, 고정이하여신을 분석하여 부동산담보감정평가 절차의 변경이 고정이하여신비율의 축소와 관계를 분석

하였다.

셋째, 시중은행의 여신관련업무 종사자에 대한 절차변경의 효과에 대한 의식 조사를 통하여 절차변경의 효과를 분석하고 감정평가업의 신뢰성 제고를 위한 새로운 방향을 제시하고자 하였다.

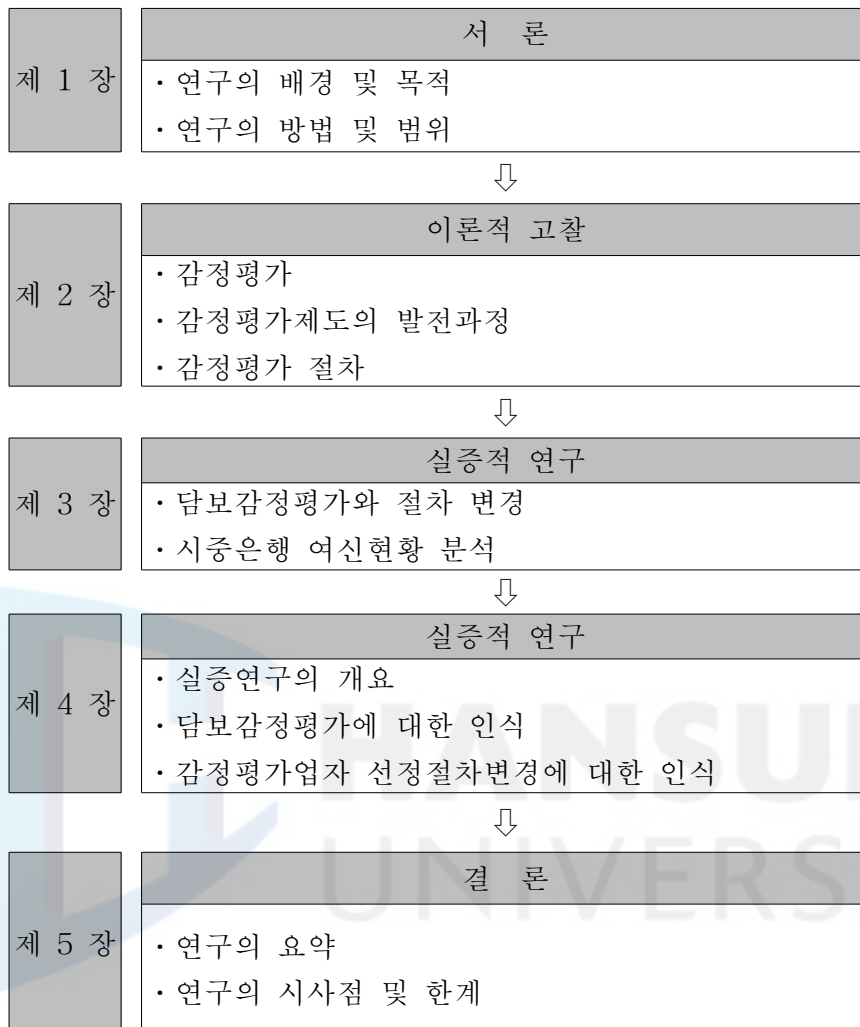
2. 연구의 구성

부동산 감정평가는 부동산경제의 기준을 제시하는 것으로 이해관계자의 경제활동에 지대한 영향을 미치고 있다. 이러한 감정평가의 기능이 일련의 사건들로 인하여 신뢰성이 의심받게 되고 전문가 집단으로서 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하고자 하는 노력이 진행되고 있다.

따라서 제 2장에서는 감정평가에 대한 이론적 검토로 감정평가의 의의와 이론적 제도적 발달과정을 검토하여 감정평가의 사회적 중요성을 분석하고 감정평가업계의 신뢰성제고를 위한 노력을 검토하였다. 제3장에서는 감정평가절차와 그 절차에서 새로 도입된 가격심의절차와 감정평가법인선정방법의 변경절차를 분석하고 금융기관여신현황과 부동산담보여신의 현황을 분석하였다. 제4장에서는 금융기관의 여신관련업무 대상자를 대상으로 금융건전성 개선을 위한 감정평가법인 선정방법의 변경과 감정평가법인 내부의 가격심의 제도의 도입이 어떠한 효과를 제공하고 있는지를 검토함으로써 감정평가업의 신뢰성을 제고할 수 있는 하나의 방향을 제시하고자 한다. 설문조사에서 모집단은 감정평가업자 선정절차를 변경하여 광범위하게 적용하고 있는 은행의 여신관련업무 종사자를 위주로 하였으며, 범위를 한정하여 지방은행과 특수은행은 제외한 시중은행을 중심으로 분석하였다.

본 연구의 구성은 <그림 1-1> 연구흐름도와 같다.

<그림 1-1> 연구 흐름도



제 2 장 감정평가에 대한 이론적 고찰

제 1 절 감정평가

1. 감정평가의 의의와 역할

감정평가라 함은 “토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것”이라고 우리나라 부동산감정평가의 근거법인 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 규정하고 있다.

미국의 AI (Appraisal Institute)의 정의는 “부동산의 가격 추산, 평정 및 그에 대한 활동, 절차이며 적정한 자료에 의해 뒷받침되는 가격시점의 부동산가격에 대한 전문가의 판단이자 의견이다.” 또한 일본의 부동산 감정평가 기준에 의하면 부동산 감정평가란 “부동산의 가격에 관한 전문가의 판단이자 의견”이라고 정의 하고 있다. 이는 부동산의 가치는 절대적이며 확정적으로 결정할 수 있는 것이 아니라 시간적 가변성과 범위적 가치판단이라 할 수 있다.

부동산의 특성인 개별성, 부증성, 부동성, 영속성 등으로 인하여 시장에서 객관적인 가격이 형성되기 어려운 문제가 있다. 감정평가는 부동산의 특성이나 정보의 비대칭성으로 형성되기 어려운 시장가치를 부동산전문가로 하여금 시장의 기능을 제시할 수 있도록 하는 것이다. 부동산평가란 학문적으로 정의할 경우 한마디로 요약하면 “부동산가격에 관한 평가주체의 활동을 말한다.”¹⁾ 이러한 정의는 전통적인 시각에서의 감정평가를 정의하는 것으로 최근에는 감정평가는 가치추계와 비가치추계를 포함하는 광의로 해석되어지고 있다.

부동산감정평가의 일반적 역할은 부동산이 가지는 객관적 가치를 평가하여 부동산 정책의 집행과 부동산시장의 형성을 가능하게 하여 불완전경쟁시장의 결함을 보완함으로써 부동산자원을 효율적으로 배분하고 경제질

1) 송태영, 『감정평가실무』 경영문화원, 1990년, pp.10~12

서를 확립하는 역할이다. 부동산평가의 일반적 기능은 정책적 기능과 경제적 기능으로 분류할 수 있으며, 이러한 기능은 국가의 공적 부동산 활동과 개인이나 기업의 사적 부동산 활동을 위해 중요하다.²⁾

이러한 기능은 부동산의 최유효이용을 모색하는 부동산의 효율적 이용과 관리기능, 비정상적인 가격형성을 억제하는 적정가격형성 유도기능, 공용수용에서 적정가격을 산정해주는 손실보상의 적정화기능, 국민 재산권에 대한 적정가격을 통한 과세의 합리화기능 등의 정책적 기능과, 불완전시장에서 균형가격을 제시하여 부동산 자원을 효율적으로 배분하는 기능, 부동산활동에서 불완전시장을 보완하는 거래질서 확립기능, 부동산개발사업, 부동산관련금융 등에서 의사결정의 판단기준을 제시하는 기능의 경제적 기능을 수행하고 있다.

2. 감정평가의 신뢰성 문제

감정평가의 가장 중요한 대상은 부동산이며 그중에서도 토지는 영속성, 부증성, 고정성, 개별성의 자연적 특성과 용도의 다양성, 행정적·사회적 위치의 가변성, 합병분할의 가능성 등의 인문적 특성을 지니고 있다. 이러한 부동산의 특성은 시장기능에 의한 가격의 형성을 제한하고 부동산의 거래에 많은 위험을 내포하게 된다. 감정평가에 의한 시장가격의 형성기능과 거래 등의 기준을 제시해 주는 감정평가는 개인이나 공공단체의 재산권에 중대한 영향을 미치게 된다.

이처럼 사회성과 공공성이 높으며 사회적 영향력이 큰 감정평가업무의 수행은 전문가로서의 소양과 전문지식을 함양하여 평가과정에서 대상물건의 위치확인이나 진위여부의 파악이 중요하며, 대상 부동산의 특성에 적절한 평가기법의 적용이나 관련 자료를 폭넓게 활용함으로써 가격결정에 신뢰성을 확보하여야 한다. 부동산감정평가에서 평가의뢰인과 이해관계자의 신뢰성을 확보하는 데는 전문적인 지식인으로서 소양과 함께 높은 윤리의식, 가격결정에 대한 객관적 근거자료 제시, 의뢰자 등 이해관계인과의 의사소통 및 사사로운 영향력 배제 등 신뢰성제고를 위한 노력이 필요하다.

2) 노용호 외, 『감정평가이론』 부연사, 2005년, pp.22~23

제 2 절 감정평가제도의 발전과정

1. 감정평가이론의 발전과정³⁾

1) 태동기

중세유럽에서 토지가치는 토지에서 발생하는 수확량의 몇 배에 해당하는가를 기준으로 이를 평가하였으며 이는 연 수확량에 배수를 곱하여 토지가치가 결정되는 것으로 이때 해당하는 수치를 연매계수라 하고 연매계수법은 오늘날의 소득환원법과 논리적으로 일맥상통한다.

현대적 의미에서의 평가이론은 19세기말 영국의 경제학자 Alfred Marsshall에 의한 것이며 현재 부동산평가에 사용되고 있는 수많은 개념을 개발하였다. 20세기 초 Irving Fisher는 소득으로 부동산가치를 평가하는 기법을 개발하였으며 이들의 업적에 힘입어 부동산평가가 하나의 독립적 학문으로 적립된 시기이다.

2) 정립기

제1차 세계대전이 끝난 이후 그 동안 정체되어 있던 주거용과 상업용 등에 대한 건축활동이 활발하게 진행되면서 많은 저당대부가 요구되고 평가업무가 증가되었다. 1920년대 말에 발생한 대공황은 시장가치에 근거한 부동산평가의 의문점의 계기로 세 가지 접근법의 개념이 평가과정에 지배적인 방법으로 정립되었다.

3) 성장기

이 시기의 평가이론은 대공황이후 시장가치의 하락으로 인한 부동산 담보여신의 불화를 계기로 시장접근법에 대한 인식의 제고와 비용접근법, 시

3) 안정근, 『부동산평가이론』 양현사, 2009년, pp.75-87

장접근법, 소득접근법의 세 가지접근법 중 무위험율과 위험할증율을 이용한 소득접근법의 부동산평가의 발달이 진행되었으며 소득환원법의 또 다른 방법은 잔여환원법으로 이후 미국 부동산시장에서 70년대까지 30여년 동안 가장 널리 사용된 기법이다.

4) 발달기

2차 대전 기간 중단되었던 민간건설로 그동안 증가한 가구로 인하여 새로운 주택에 대한 수요증가로 주거용부동산에 대한 건축 붐을 시작으로 상업용과 공업용으로 확대되면서 저당대부 수요를 증가시켰으며 저당대부를 위한 부동산평가도 활발하였다. 수익성부동산에 대한 평가가 증가하면서 미래소득의 추계는 잔존 경제적 수명이 아니라 전형적이 보유기간을 기준으로 추계하여 저당대부에 대한 원금상환과 보유기간 말 처분부동산의 지분가치를 고려한 저당지분환원법이 개발되었다. 또한 투자대안을 분석하는 데 효율적인 내부수익률법이 발달한 시기이기도 하다.

60년대 들어서 컴퓨터 사용이 일반화 되면서 컴퓨터를 이용한 계량적기법과 위험분석에 새로운 관심을 갖는 시기이다. 대량적 평가기법으로 수집된 여러가지 자료로부터 평가가치를 계산하는 회귀식을 만들고 대상 부동산의 특성자료를 입력하여 시장가치를 추계하는 회귀분석법이 적용되기 시작하였다.

80년대 중반 상업용 부동산의 공급과잉의 결과 거품의 붕괴로 이어지고 저축대부조합(S&L)의 줄도산이 발생하게 되고 부실평가에서 자유롭지 못한 평가업계에 큰 변화를 수반된다. 부동산평가 분야에도 위험관리의 측면에서 일반시장분석, 추세분석, 임대료, 이자율, 흡수율 등 현재가치를 구성하는 여러 구성 요소들에 대한 분석이 요구되고 감응도분석, 부분균형분석 등이 부동산평가에서 사용되는 기법이 되었다.

위험관리의 한 측면이 부동산의 특성상 발생할 수 있는 실수나 오류를 방지하기 위하여 평가검토이며, 이는 평가업무의 질적 수준을 개선하는 계기가 되었다.

2. 감정평가제도의 발전과정

1) 우리나라 감정평가의 효시

금융기관에서 자체감정을 비전문 감정인인 은행원에 의해 행하여 졌으며 금융기관 내부의 감정부서를 두고 자체감정을 진행하였다. 이후 경제개발과 함께 도시화와 산업화 및 중공업의 발달로 경제발전을 뒷받침하는 도로, 철도, 발전소 등의 사회간접자본시설의 수요확대로 금융기관의 전문적인 부동산감정의 필요성이 대두되었다.

2) 토지평가사 및 공인감정사제도의 도입

우리나라 최초의 부동산감정의 전문자격제도인 토지평가사는 1972년 제정된 「국토이용관리법」 제 29조에 명시하였고 이듬해인 1973년 시험을 통하여 토지평가사가 배출되었고, 1973년 금융기관이 같은 감정업무를 수행하면서 서로 다른 감정가격이 도출되는 문제점을 방지하기 위하여 「감정평가에 관한 법률」을 제정하여 1974년 최초의 공인감정사를 배출하게 된다.

토지평가사는 보상 등 공공기관의 업무를 주로 처리하였으며 공인감정사는 금융권의 담보감정평가를 담당하는 것으로 부동산관련 감정평가로 대상이 동일하나 그 목적에 따라 담당하는 자격을 제한하고 있다.

3) 자격제도의 일원화

1960년대 시작 되었던 산업화 공업화는 급격한 도시구조의 팽창과 대규모의 산업단지 개발로 인하여 통신·전력·항만 등 사회간접자본 시설과 의료·교육·상수도 등의 생활편익시설의 확충을 수반하게 된다. 이는 좁은 국토에서 개발수요의 집중으로 지가의 급등 및 불균형이 나타나고 토지의 부증성, 위치의 고정성, 영속성 등의 토지의 특성 및 정보의 비대칭으로

인하여 수요와 공급에 의한 가격의 결정이 아니라 개별적인 가격의 형성 및 적정가격⁴⁾의 파악 또한 어렵다.

이러한 경제상황의 변화는 이원화 되어 있던 자격증제도와 정부출자기관법의 보장에 따라 업무를 수행하는 한국감정원과 공인감정사사무소, 토지평가사사무소간 업무의 불균형으로 인한 갈등뿐만 아니라 경제사회의 변화에 따라 요구되는 전문가 집단으로서의 평가기법의 개발과 전문성 향상에 지장을 초래하는 원인으로 작용하였다. 이에 따라 「감정평가에 관한 법률」을 폐지하고 「지가공시 및 감정평가에 관한 법률」을 제정하여 토지평가사와 공인감정사로 이원화 되어 있던 자격체계를 감정평가사 제도로 일원화하게 되었다.

<표 2-1> 자격체계 일원화시 자격자 수

구 분	토지평가사	공인감정사	이중자격자	통합인원
자격자수	276	669	150	795

4) 감정평가법인의 주식회사 전환

이원화와 함께 새로운 환경에 적응해 가는 동안 1996년 WTO시대의 개막으로 각 분야의 서비스 분야와 함께 외국의 선진 부동산관련업체의 국내진출이 가시화되고 1997년 아시아 각국을 휩쓴 외환위기로 전반적인 경기의 위축과 부동산시장의 급격한 축소는 감정평가지장의 축소로 진행되었다. 전 산업분야의 구조조정의 여파가 감정평가업계에도 영향을 미치고

4) 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제6항에 적정가격이라 함은 “당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.”라고 정의하고 있다. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제4조의 용어정의 의하면 “정상가격”이라 함은 “평가대상 토지 등(이하“대상물건”이라한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격을 말 한다.”라고 정의 하고 있어 정상가격과 적정가격을 유사한 개념으로 정의 하고 있다.

외부적인 환경변화에 대응하기 위해 감정평가기법의 선진화, 감정평가업의 경영구조개선, 외국 부동산서비스업의 국내진출에 대한 대응 방안의 강구가 필요하게 되었다. 이에 따라 개인사무소, 합동사무소, 합명회사 체계의 평가업계는 주식회사 체계의 법인을 구성하게 되었고, 구성원들이 무한책임의 부담을 완화하여 전문성을 제고하고 평가서비스의 다양화와 대외 경쟁력의 제고를 통하여 외국 부동산서비스의 국내 진출에 대비할 수 있게 되었다.

5) 감정평가법인의 대형화와 우수감정평가업자 제도

급속한 정보화 사회로의 진입과 주택에 대한 공시제도의 도입, 보상평가, 국공유지관련평가 및 임대사례조사, 수익률 추계 및 부동산관련 컨설팅 등 감정평가업무가 다양해지고 부동산가격공시에 대한 국민의 관심이 증대하고, 부동산 정책의 사회적 영향력이 커짐에 따라 감정평가의 객관성, 신뢰성, 공정성이 강하게 요구 되었다.

대국민 공시제도의 질적 수준의 향상과 외부 환경 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 조직을 구성하기 위해 법인의 규모를 100명 이상으로 하는 대형 감정평가법인을 구성하였다. 감정평가법인의 대형화는 한편으로 대외적으로 감정평가업의 질적 수준의 향상에 더하여 관리감독기관의 관리의 효율성을 고려한 측면도 있다.

관리감독관청인 국토해양부는 감정평가법인의 대형화이후 우수감정평가업자 선정제도를 도입하기 위하여 「부동산가격조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준」을 개정하였다. 우수감정평가업자 선정을 위한 주요 내용은 ①감정평가법인의 전국적인 조직망 구성 ②매 회계 연도 외부감사 보고서 제출 ③법인별, 사무소별 경력 평가사의 일정비율확보 ④법인내부에 감사부서를 독립적으로 설치·운영하고 모든 감정평가서의 감사부서 심사 등의 요건을 제시하였다.

제 3 절 신뢰성 제고를 위한 제도개선 현황⁵⁾

1. 감정평가 타당성 심의위원회

1) 대상업무

감정평가타당성심의위원회는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제41조(업무위탁), 동법시행령 제81조제2항 제3호(토지 등의 감정평가에 대한 타당성조사)에 의거하여 국토해양부장관의 위탁을 받아 국토해양부, 토지수용위원회 등 관련자의 타당성 조사 의뢰가 있는 경우에 현장조사 등 관련절차에 의거 타당성조사여부를 조사·심의하여 그 결과를 회신하는 업무로 1991년부터 현재까지 시행해 오고 있다.

감정평가타당성조사위원의 구성은 초기에 감정평가사인 회원만으로 구성되어 있으나, 위원회의 객관성과 신뢰성을 제고하고자 2007년부터는 변호사, 교수, 관련 업계 전문가 등 총 11명의 외부위원을 위촉하였다.

2) 타당성조사 현황

감정평가타당성심의위원회는 타당성에 관한 조사·의뢰를 받은 경우 문서가 접수된 때로부터 3일 이내에 관련회원에게 감정평가 산출근거 및 의견을 제출토록 요청하고 관련회원은 7일 이내에 제출하여야 한다. 조사위원은 14일 이내에 현장조사 등을 거쳐 조사의견서를 작성하여 위원회에 제출한다. 관련회원의 의견과 조사위원의 조사보고서를 위원회에 회부하여 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 의견으로 의결하여 타당성을 결정한다. 위원회를 소집할 때에는 관련회원을 참석시켜 의견을 청취할 수 있다. 위원과반수의 참석과 참석위원과반수의 찬성으로 의결하고 관련회원은 심의결과에 이의가 있는 경우 결과를 통지 받은 날로부터 3일 이내에 재심을 요청할 수 있다.

5) 한국감정평가협회 『국민과 함께 해온 감정평가38년』 2010년, pp.324~353

1991년부터 시작된 타당성조사는 2008년까지 599건이 접수 되었으며, 타당성조사 유형은 국토해양부는 각종민원에 따른 적정성여부, 토지수용위원회
회의 경우는 기간별 금액차이가 10%가 넘는 경우, 지방자치단체의 경우는
감사원의 통보에 따른 감정평가의뢰자 자체업무에 대한 적정여부에 대한
내용 등이며, 법원의 경우는 소송계류중인 사항에 대한 사실조회, 일반평
가의 경우 평가금액 등에 대한 불만 등에 따라서 타당성조사를 의뢰하게
되는 것으로 과거에 비하여 일반인의 타당성 조사에 대한 요구 비율이 증
가하는 것을 볼 수 있다.

<표 2-2>타당성조사업무처리현황

년도 \ 의뢰기관		국토부	중토위	지토위	지자체	기타	합계
1991	의뢰건수	2	11	1	0	3	17
	처리건수	2	11	1	0	3	17
	비율(%)	11.8	64.7	5.9	0.0	17.6	100
1992	의뢰건수	1	21	1	3	3	29
	처리건수	1	21	1	3	3	29
	비율(%)	3.4	72.4	3.4	10.3	10.3	100
1993	의뢰건수	1	17	0	0	2	20
	처리건수	1	17	0	0	2	20
	비율(%)	5.0	85.0	0.0	0.0	10.0	100
1994	의뢰건수	2	14	0	6	6	28
	처리건수	2	14	0	6	6	28
	비율(%)	7.1	50.0	0.0	21.4	21.4	100
1995	의뢰건수	8	5	1	2	5	21
	처리건수	8	5	1	2	5	21
	비율(%)	38.1	23.8	4.8	9.5	23.8	100
1996	의뢰건수	7	8	0	5	7	27
	처리건수	7	8	0	5	7	27
	비율(%)	25.9	29.6	0.0	18.5	25.9	100
1997	의뢰건수	18	9	2	2	1	32
	처리건수	18	9	2	2	1	32
	비율(%)	56.3	28.1	6.3	6.3	3.1	100
1998	의뢰건수	15	5	1	3	6	30
	처리건수	15	5	1	3	6	30
	비율(%)	50.0	16.7	3.3	10.0	20.0	100
1999	의뢰건수	2	3	1	8	22	36
	처리건수	2	3	1	8	22	36
	비율(%)	5.6	8.3	2.8	22.2	61.1	100

년도 \ 의뢰기관		국토부	중토위	지토위	지자체	기타	합계
2000	의뢰건수	10	3	1	0	10	24
	처리건수	10	3	1	0	10	24
	비율(%)	41.7	12.5	4.2	0.0	41.7	100
2001	의뢰건수	6	6	0	1	12	25
	처리건수	6	6	0	1	12	25
	비율(%)	24.0	24.0	0.0	4.0	48.0	100
2002	의뢰건수	6	2	1	5	13	27
	처리건수	6	2	1	5	13	27
	비율(%)	22.2	7.4	3.7	18.5	48.1	100
2003	의뢰건수	13	3	1	2	14	33
	처리건수	13	3	1	2	14	33
	비율(%)	39.4	9.1	3.0	6.1	42.4	100
2004	의뢰건수	27	4	1	2	7	41
	처리건수	27	4	1	2	7	41
	비율(%)	65.9	9.8	2.4	4.9	17.1	100
2005	의뢰건수	27	1	0	2	11	41
	처리건수	27	1	0	2	11	41
	비율(%)	65.9	2.4	0.0	4.9	26.8	100
2006	의뢰건수	21	2	0	2	11	36
	처리건수	21	2	0	2	11	36
	비율(%)	58.3	5.6	0.0	5.6	30.6	100
2007	의뢰건수	37	0	1	2	18	58
	처리건수	37	0	1	2	18	58
	비율(%)	63.8	0.0	1.7	3.4	31.0	100
2008	의뢰건수	28	0	1	4	41	74
	처리건수	27	0	1	4	40	72
	비율(%)	37.8	0.0	1.4	5.4	55.4	100

2. 감정평가심사위원회

1) 대상업무

감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하고, 평가목적별로 감정평가사의 객관적 평가 품질을 높이기 위하여 「감정평가심사업무관리지침」에 의거 2007년 3월 “공적평가심사위원회”를 설치하여 보상평가를 중심으로 감정평가의 적정성을 심사 하였으나 감정평가의 공정성·객관성을 확보하기

위해 공공택지 외의 택지비, 국·공유지매각·교환평가 등으로 심사범위를 확대하였다. 주요 업무는 감정평가와 관련한 감정평가서 및 감정평가수수료의 적정성 등에 관한 사항과 감정평가 업무와 관련된 교육에 관한 사항, 기타 감정평가심사업무의 운영 및 관리에 관한 업무이다. 2009년 국제회계기준의 적용에 따른 기업회계기준의 변경으로 실시된 유형자산의 공적가치평가 업무와 관련하여 공적가치평가업무를 심사대상에 포함하고 그 명칭을 “감정평가심사위원회”로 변경하였다.

위원의 구성은 위원장 1인, 부위원장 2인, 간사 1인을 포함하여 감정평가 경력 10년 이상 된 31명의 내부위원과 변호사, 공무원 등 4인의 외부위원으로 구성되어 있으며, 위원장과 부위원장을 포함한 총 3인의 심사위원이 한 개의 팀으로 구성되어 운영하고 있다.

2) 심사대상 및 추진현황

감정평가심사위원회의 심사대상은 공익사업을 위한 협의보상평가금액이 500억 이상인 사업, 공공택지 외의 택지에 주택을 공급하는 경우의 택지가격에 대하여 감정평가 한 물건, 기업회계기준서에 따른 기업의 공정가치평가물건, 매각 및 교환하는 국·공유지의 평가금액이 100억원 이상인 경우, “사립학교법”에 의하여 기본재산의 처분을 위한 평가금액이 100억원 이상인 경우, 평가의뢰자가 협회에 감정평가기관의 선정·추천을 의뢰한 물건으로 하고 있다. 특히 국제회계기준에 따라 시행되고 있는 공적가치평가에 대하여는 공정하고 객관적인 평가품질을 보장하기 위하여 사전심사 후 심사필증을 교부하여 회계정보이용자 등 외부이해관계자의 신뢰성을 제고하고자 하고 있다. 사전심사에 따른 심사필증의 발급은 90년대 말 한시법으로 시행되었던 자산재평가법에 의한 자산재평가시에도 실행된바 있다.

2007년 3월 감정평가심사위원회가 설치된 이후 2007년 36건, 2008년 225건, 2009년 49건이며 기업회계기준 도입에 따른 공적가치평가 심사의 경우 3008건이다.

3. 감정평가기관 추천위원회

1) 개요

감정평가기관 선정과정에서 사업시행자와 감정평가기관의 유착이나 부적절한 관련으로 불공정한 사항의 발생을 방지하고 사업시행자의 감정평가기관 선정의 공정성·투명성을 확보하기 위한 방안으로 사업시행자가 감정평가기관 선정업무를 위탁하도록 하여 평가기관추천업무를 공정성과 감정평가의 신뢰성을 제고 하고자 2009년 2월 9일 한국감정평가협회에 감정평가기관추천위원회를 신설하였다.

이는 기존의 감정평가기관 추천시스템의 제도상·운영상·기술상의 문제점을 보완하고 보다 합리적이고 공정한 추천방안이 될 수 있도록 학계·법조계·사업시행자 등 외부기관의 위원을 위촉하여 감정평가 업무의 신뢰성 및 공정성을 제고하고자 하였다.

2) 추천위원회의 구성

감정평가기관추천위원회는 감정평가사뿐만 아니라 다양한 외부기관의 위원을 위촉함으로써 공정하고 신뢰성 있는 감정평가업무를 수행하고 대외적인 위상을 제고하기 위한 노력을 하고 있다. 위원의 구성은 대학교수 2명, 법조계변호사 2명, 보상사업을 시행하는 한국토지주택공사 등의 보상담당자 4명, 협회임원 2명, 감정평가기관 5명, 협회위원회위원장 2명 등 총 18명으로 구성하였으며 부동산 전문가인 부동산학과교수를 위원장으로 임명하였다.

감정평가기관추천위원회는 기존의 협회 감정평가업무를 승계하여 제도상의 문제점 등을 보완한 위원회로 그동안의 업무는 중앙토지수용위원회 의뢰 물건 및 협회에 감정평가기관선정위탁을 받은 일반추천물건 이였으며, 2007년 이후에는 분양가상한제와 관련하여 택지비평가물건에 대한 업무를 진행하고 있다.

4. 윤리조정위원회

1) 개요

감정평가사는 전문직업인으로서 책임과 의무를 다하여 업무를 수행함으로써 공신력과 명예를 지켜야한다. 회원사간 과당경쟁의 유발 등으로 부실감정평가를 초래하여 공신력의 실추와 감정평가사로서 품위를 손상시켜 업계발전을 저해하는 사례를 방지하기 위하여 윤리조정위원회를 설치 운영해오고 있다. 협회윤리조정위원회는 위원장 1인 부위원장 1인, 간사 2인, 위원 14인으로 구성되어 회원의 품위 및 윤리에 관한 사항, 회원의지도·감독에 관한 사항, 회원의 포상 및 징계에 관한 사항, 회원 상호 간의 업무조정에 관한사항, 업무조정에 수반되는 현지조사 또는 의견 등의 건의에 관한사항 등의 업무를 수행함으로써 감정평가의 공신력제고를 그 목적으로 하고 있다. 윤리위원회는 공신력 제고를 위한 업무 이외에도 제도적인 보완을 위하여 1990년 윤리강령과 윤리규정을 제정하였으며, 이후에도 수차례에 걸쳐서 감정평가업계의 공신력을 제고할 수 있도록 개정한 바 있다.

한편 2002년 윤리규정의 개정에 의해 윤리·조정위원회와는 별도의 기구로 상벌위원회를 신설하고 구성요건에 위원회업무의 공정성을 기하기 위하여 외부전문위원을 위촉할 수 있는 근거를 마련하고 3인의 학계와 법조계 인사를 외부위원으로 위촉하여 회원의 포상 및 징계에 관한 사항 등의 업무를 수행하고 있다.

2) 포상 및 징계

협회의 추천에 의하여 국토해양부장관은 정부의 토지정책에 기여하고 공이 현저한 회원이나 감정평가업계와 감정평가이론발전에 기여한 사람과 국민경제발전에 공헌한 모범감정평가사에게 표창장을 수여하고 있다. 또한 협회의 목적 및 사업에 공이 있는 회원이나 그에 준하는 공로가 인정되는

경우에 이사회의 의결에 의해 포상을 실시하고 있다.

징계의 유형은 감독관청인 국토해양부와 감정평가사의 자치단체인 한국 감정평가협회로 구분할 수 있으며, 국토해양부는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제42조의 2 및 동법시행령 제77조 1항 별표2에 의거하여 감정평가업자 및 감정평가사에 대한 징계를 징계위원회의 의결로 시행하고 있다. 협회는 「윤리·조정 및 상법규정」에 의거하여 감정평가업자 및 감정평가사에 대한 징계를 윤리·조정위원회의 심의 및 상벌위원회의 의결로 시행하고 있다. 1990년부터 2008년까지의 징계사항은 공시지가의 조사평가, 보상평가의 오류 및 부적정에 의한 주의·경고 등 다수의 징계사항을 보이고 있다.

5. 감정평가 신뢰성 저하요인에 대한 인식⁶⁾

1) 감정평가업 신뢰성 수준에 대한 인식

감정평가업자를 대상으로 한 신뢰성 수준에 대한 인식조사에서 나타난 사항으로 <표 2-3>은 업계전체의 신뢰성수준에 대한 인식을 보여주는 것으로 응답자의 46.6%가 보통이다 에 대답하고 있으며 25%수준이 높은 편이다 와 낮은 편이다 로 응답하고 있다.

<표 2-3> 업계전체의 공신력 수준

구 분		빈도	퍼센트	유효퍼센트	누적퍼센트
유효	매우 높다	1	0.4	0.4	0.4
	높은편이다	72	25.8	25.8	26.2
	보통이다	130	46.6	46.6	72.8
	낮은 편이다	74	26.5	26.5	99.3
	매우낮다	2	0.7	0.7	100.0
	합계	279	100.0	100.0	

6) 송계주(2009), 「감정평가업의 공신력 제고를 위한 연구」, 단국대학교. pp.(42~47).

감정평가업에 종사하는 감정평가사들의 신뢰성에 대한 인식은 보통 정도로 평가하고 있다. 이는 사회·경제의 발전과 투명화 된 사회로의 전환 및 감정평가업무상 내·외부적 여건이 급격히 변화하고 있을 뿐만 아니라 환경변화에 능동적으로 대처하지 못하고 있는 현실을 표현한 것으로 해석할 수 있다. 또한 업무수행과정에서 다양한 형태의 외부영향력에 노출됨으로써 전문적인 지식을 축적하고 활용하는데 전념할 수 없는 현실의 어려움을 반영하고 있는 것으로 볼 수 있다.

2) 감정평가업 신뢰성의 중요성에 대한인식

사회의 많은 전문가집단과 비교하여 감정평가업자의 신뢰성의 중요성에 대한 요구되는 수준에 대한 인식으로 <표 2-4>는 55.8%가 매우 그렇다에 응답하고, 37.4%가 그런 편이다에 응답했으며, 6.8%가 다른 전문분야와 비슷하다로 응답하고 있다. 이는 다른 전문자격자와 비교하여도 감정평가업의 신뢰성이 보다 중요하게 요구된다고 인식되는 것으로 알 수 있다. 이는 업계전체의 신뢰성 수준에 대한 응답 비율 중 신뢰성이 높은 편이다의 비율이 26.2%인 것을 감안하면 93.2%가 다른 자격자에 비하여 상대적으로 높은 신뢰성이 요구되는 업무로 생각하지만 현실적인 여건은 상당이 미흡한 것으로 볼 수 있다.

<표 2-4> 다른 전문 분야에 비교된 감정평가업자 신뢰성의 중요성

구 분		빈도	퍼센트	유효퍼센트	누적퍼센트
유효	매우 그렇다	155	55.6	55.8	55.8
	그런 편이다	104	37.3	37.4	93.2
	다른 전문 분야와 비슷하다	19	6.8	6.8	100.0
	합계	278	99.6	100.0	
결측	시스템 결측 값	1	0.4		
합계		279	100.0	100.0	

3) 감정평가업 신뢰성 저하요인

감정평가업의 신뢰성을 저하시키는 원인에 대한 조사항목에 대한 응답에서는 <표 2-5>에서 보여주는 바와 같이 58.8%가 업무수주를 위한 과당경쟁을, 35.1%가 의뢰자의 요구수용을, 4.3%가 감정평가사의 전문성 결여를, 1.1%가 감정평가업자별 매출액의 불균형에 응답하고 있다. 이는 감정평가사의 인원 증가가 전체적인 매출규모의 증가를 상회함으로써 감정평가업계의 경쟁이 심화되어 업무수주에 대한 경쟁이 심할 뿐만 아니라 업무수주를 위하여 의뢰자의 영향력에 노출되어 있다는 것을 보여주고 있다. 한편으로는 감정평가업계의 신뢰성저하의 원인을 업무수주경쟁 등으로 돌리는 것은 외부 영향력 배제할 수 있는 전문성의 향상을 위한 노력을 하지 않고 외부의 문제로 인식하고 있는 것으로 평가 할 수 있다.

<표 2-5> 감정평가업계의 신뢰성을 저하시키는 가장 큰 원인

구 분		빈도	퍼센트	유효퍼센트	누적퍼센트
유효	감정평가업자별 매출액의 불균형	3	1.1	1.1	1.1
	업무수주를 위한 과당경쟁	164	58.8	58.8	59.9
	의뢰자의 요구수용	98	35.1	35.1	95.0
	감정평가사의 전문성 결여	12	4.3	4.3	99.3
	기타	2	0.7	0.7	100.0
	합계	279	100.0	100.0	

제 4 절 선행연구의 검토

1. 담보감정평가에 관한 연구

유광춘(1984년)은 “담보감정평가에 관한 연구”에서 첫째는 부동산가격의 다원론을 전제로 기존의 담보감정평가가 시장가격(정상가격)을 획일적으로 구하는 방식으로 이루어져 금융기관이 추가적인 담보물의 권리관계 등을 조사하고 있어 비효율적으로 담보감정평가지 의뢰인의 감정평가목적에 따른 개별적 특수성을 감안한 담보가치를 평가하는 등 부동산의 특성 및 목적에 따른 적절한 평가가 이루어질 수 있는 부동산가격유형의 다원화와 표준화를 제시하였다. 둘째는 공공사업을 위한 토지수용 등에서 보상액을 평가하는 토지평가사와 금융기관 등의 여신관련 담보물의 가치를 결정하는 공인감정사로 이원화된 제도의 운영으로 동일한 경제에서 이원적인 기준의 제시로 경제사회적 혼란이 가중되고 있는바 공시제도의 일원화를 주장하였다. 셋째는 부동산의 가격이 권리의 가격으로써 등기의 공신력이 인정되지 않고 있을 뿐만 아니라 부동산의 개별성 등의 특성으로 다양한 권리가 상존하는바 부동산에 대한 권리분석사제도의 도입을 주장하였다. 넷째는 담보감정평가 후 발생하는 부실감정으로 인한 금융기관의 손실방지 및 신뢰성을 제고하기 위한 필요성으로 손해배상책임 및 감정평가업무의 감독기구의 설립을 주장하였다.

강경영(1996)은 “부동산담보감정과 권리분석에 관한연구”에서 가격 다원론적 측면에서 가격개념에 대한 개념의 명확화, 표준지공시지가기준으로 토지특성을 비교하는 가격비준율에 의한 평가에서 자의적비준율의 적용에서 탈피하여 통계적 접근이 필요하며, 부동산과 관련된 권리분석을 위한 권리분석전문가의 필요성을 제기하였다. 또한 토지의 특성 및 지가관련정보를 통계분석 할 수 있는 지리정보시스템(GIS : Geographic Information System)을 도입활용을 주장하였다.

윤동권 · 하태권 · 서은아 · 김미영(2003)은 “담보감정의 유의사항에 관한 연구”에서 담보평가의 유의성 사항과 관련하여 업무협약, 탁상감정, 수수

료경쟁 등의 측면에서의 실태를 파악하고, 대상물건 동일성, 공법상제한사항 현황 권리관계 등의 개별적 특성을 파악하여 고의 또는 과실로 가격시점의 적정가격과 현저한 차이가 있거나 허위감정서를 작성함으로써 부실감정이 발생하지 않도록 주의사항과 물건별 담보평가지의 유의사항을 구체적으로 제시하였다.

강용규(2004년)는 “금융기관 담보감정평의 실효성 제고에 관한 연구”에서 첫째는 부실화되었던 담보평가물건의 유형별 사례를 통하여 평가과정에서의 부실평가의 원인을 분석하고 절차적 요구사항의 구체화 등 부실감정평가를 예방하기 위한 기준을 제시하였으며, 현장조사시 대상물건의 임대차조사업무의 어려움을 지적하고 부동산거래시장의 건전화를 위하여 임대차계약의 정보공개 등의 제도적 개선을 주장하고 있다. 둘째는 물건의 유형별 적용하는 평가방식에 대한 문제점을 분석하고 물건별 적절한 평가방법의 적용 및 다른 평가방법의 적용을 통한 적정성검토로 담보평가의 효율성 제고방안을 모색하였다. 셋째는 감정평가서에 대한 감정평가법인의 심사절차를 법제화하여 법인내부에 독립심사부서를 신설하거나 외부의 전문심사기관의 설립을 통하여 감정평가서에 대한 신뢰성을 제고하는 방안을 제시하고 있다.

2. 감정평가의 신뢰성에 관한 연구

함세식(2006년)은 “부동산감정평가의 공정성 제고 방안에 관한 연구”에서 새로운 경쟁 환경에 직면한 감정평가업계의 신뢰성과 공정성을 제고하기 위한 제도적 정비와 전문성 강화 방안으로, 지나친 업무수주 완화를 위한 법인대형화 지속추진과 제도적 정비의 필요, 종합감정평가 정보체계의 구축 및 평가결과의 객관적 검증체계를 통한 신뢰성제고, 감정평가서의 질적 향상을 통한 감정평가 서비스 및 전문성함양을 통한 신뢰성제고, 법체계의 정비를 통한 실무지침의 구체화 및 윤리의식 고취를 주장하였다.

송계주(2009년)는 “감정평가업의 공신력 제고를 위한 연구”에서 감정평가업의 공신력과 관련된 원인과 대안을 모색하는 연구에서 업무영역확장,

공정경쟁, 신규평가사 수 조정, 감정평가업자 선정방식의 개선으로 신뢰성 제고, 구체적이고 체계적인 윤리규정의 개정 필요성, 자격등급화제도 도입 및 연수교육의 강화로 전문성향상을 논하였다.

선행연구는 크게 담보감정평가에 관한 연구와 감정평가의 신뢰성제고를 위한 부분으로 나누어볼 수 있다. 그동안의 담보평가에 관한 연구는 담보 감정평가의 적정성제고를 위한 감정평가사의 질적 수준의 향상과 제도적 정비를 주장하고 있으나 구체적인 원인을 설명하지 못하고 있다. 감정평가업의 신뢰성관련 연구에서 송계주는 감정평가업에 종사하는 감정평가사를 대상으로 감정평가 업계에 나타나는 여러 가지 문제점의 원인을 설문으로 연구하였다. 이는 업계 내부에서의 인식을 바탕으로 전반적인 문제점을 확인하고 개선해야 될 분야를 제시하고 있으나, 이는 감정평가업계의 신뢰성에 관한 내부적 시각으로 신뢰성의 근본적인 문제인 외부의 인식을 반영하지 못하는 한계가 있다.

따라서 본 연구에서는 감정평가업계의 신뢰성제고를 위한 인식과 대안을 감정평가업계 내부의 시각이 아닌 외부의 시각에서 찾고자 하였다. 이는 직접적으로 감정평가와 관련 업무에 종사하는 은행의 여신담당자의 인식을 통하여 절차적 개선의 효과를 분석함으로써 감정평가업계의 신뢰성 제고를 위한 방향을 제시하고자 하였다.

제 3장 담보감정평가절차 및 여신휘황분석

제 1 절 담보감정평가 절차

1. 담보감정평가의 절차

1) 담보감정평가 의의

금융기관은 실행되는 대출채권의 안전한 회수를 위하여 대출에 따른 특정의 물건을 담보로 확보하고자 하며 확보된 담보물은 실행된 대출이 예측 불가능한 상황으로 발생하는 채무불이행시 채권회수를 담보하기 위함이다. 담보감정평가는 확보된 담보물에 대한 적정한 담보가치를 결정하기 위하여 이루어지는 감정평가로 담보평가가격은 부실화된 대출채권의 손실 없이 채권의 회수를 위하여 언제라도 처분·환가될 수 있는 가격으로 가격시점 현재의 정상가격에서 미래회수 시점까지의 가격변동리스크를 반영한 가격이다⁷⁾.

2) 담보감정평가 의뢰

시중은행은 대출에 따른 담보권을 실행하기 위해서 담보물에 대한 적정 담보가격의 파악이 필요하고 적정담보가격의 파악을 위한 감정평가가 필요하다. 부동산감정평가의 근거법률인 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제29조는 감정평가업자의 업무를 제시하고 있다. 본조 제1항 6호에는 “금융기관, 보험회사, 신탁회사 등 타인의 의뢰에 의한 토지 등의 감정평가”라고 규정하고 있는 것은 시중은행이 담보감정평가를 의뢰하고자 할 때에는 감정평가업자에게 하여야 하고 따라서 금융기관과 감정평가업자는 업무협약을 하고 계속적으로 평가업무를 진행하게 된다. 업무협약에

7) 이계형, 『담보감정평가실무』, 한국금융연수원 도서출판실, 2004, p.177.

의한 계속적 반복적인 감정평가업무의 진행은 업무협약기간 동안 많은 건의 업무진행과 이에 따른 다양한 문제점을 담보하기 위한 것이다.

<표 3-1> 담보감정평가 필요서류

물건별	필요 서류	개별적 필요서류
토 지	토지 등기부 등본 토지이용계획확인원 지적도 및 임야도 토지(임야)대장등본	공유지분토지위치확인서 환지계획 ¹ 환지처분 등의 관련서류 토지형질변경허가서 사본 농지(산림)전용허가서 사본
건 물	건물등기부등본	건축물관리대장
공 장	토지 및 건물의 평가에 필요한 서류 기계기구 및 구축물 목록	건축허가서 사본 공장등록증사본 사업자등록증사본 공장재단등록증사본 기계·기구·구축물 구입계약서 및 그 영수증 수입기계 수입면장 또는 신고필증 기계기구배치도
자동차 건설기계	자동차(건설기계)등록원부등본 자동차(건설기계)등록증사본	
선 박	선박등기부등본	
입 목	입목등록원부등본 또는 입목 등기부등본(등록 또는 등기되어 있는 경우)	

감정평가 의뢰시에는 대상물건을 확인할 수 있는 기초적인 자료를 제시하고 평가하고자 하는 목적을 기재하여야하며 위의 <표 3-1>중 필수서류⁸⁾는 대상이 확정된 물건을 평가할 때 대상물건의 확정과 확인 및 권리분석을 위한 기초자료이며, 필요시 받는 서류는 대상물이 확정되지 아니하

8) 한국감정평가협회의 평가목적별 평가지침 중 「담보감정평가지침」 제2조 평가의뢰 접수시 받는 서류.

고 미래의 어느 시점에 확정되는 경우에 그 변경의 진실성을 확인할 수 있는 자료이다.

금융기관으로부터 담보감정평가의뢰를 받은 감정평가법인은 평가대상물건을 검토하여 평가대상물건이 평가실익이 없다고 판단되는 경우와, 기타의 사유로 사실상 평가가 불가능한 경우, 권리자나 점유자의 거부 또는 방해 등으로 평가실시가 사실상 곤란한 경우 등에는 감정평가서를 작성하지 아니하고 반려 한다⁹⁾.

3) 감정평가

담보감정평가의뢰를 받은 감정평가법인은 필요서류를 통하여 평가대상물건의 권리관계 등 서류상의 하자유무를 확인하고 자료검색을 통하여 부동산의 위치, 가격수준 등 대상 부동산의 가격에 영향을 미치는 가격형성요인관련 자료검토 및 정리를 하고 현장조사를 통하여 파악한 자료와 현황의 일치여부 및 주위환경의 변화 등을 확인한다.

수집된 자료를 검토하고 대상 부동산이 소재하는 지역의 가격형성요인과 개별부동산의 가로조건, 접근조건, 환경조건 등의 개별적 가격형성요인을 분석한다. 가격형성요인분석이 완료되면 대상 부동산에 적용할 평가방법을 선택하게 된다.¹⁰⁾ 감정평가의 일반적인 평가기법은 원가법, 거래사례비교법, 수익환원법이 적용되는 데 개별물건에 적절한 평가방법을 선택하고 적용하는 것이 담보물의 목적인 채권의 확보를 위한 환가성을 확보할 수 있기 때문이다. 현재 토지 및 토지와 건물로 구성된 물건의 감정평가의

9) 한국감정평가협회의 평가목적별 평가지침 중 「담보감정평가지침」 제8조 평가의뢰 반려.

10) 감정평가방법은 흔히 3방식 6방법이라고 하는데, 3방식은 감정평가에 적용하는 자료의 출처를 기준으로 분류한 것으로 대상 부동산의 투입비용자료를 기준으로 평가하는 방법이 원가법이며, 대상과 유사한 부동산의 거래자료를 근거로 평가하는 방식을 거래사례비교법이라 한다. 또한 대상부동산서 발생하는 수익자료를 근거한 수익가치를 평가하는 방식을 수익환원법이라 한다. 6방법은 각각의 방식에서 부동산의 가치를 구하는 방법과 임료를 구하는 방법으로 구분하여 6방법이라 한다. 원가법에 의한 가격과 임료를 “적산가격”, “적산임료” 라하고, 거래사례비교법에 의한 가격과 임료를 “비준가격”, “비준임료”, 수익환원법에 의한 가격과 임료를 “수익가격”, “수익임료” 라 한다.

경우 일반적으로 토지는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인비교, 개별요인, 기타요인보정을 통하여 적정담보가액을 산출하고 건물의 경우에는 재조달원가에서 기간경과 및 관리정도, 추가적 자본지출 등을 고려하여 감가수정을 하는 방법으로 가격시점의 적정담보가격을 산정하는 방법을 사용하고 있다. 「집합건물의 관리 및 소유에 관한 법률」에 의한 집합건물의 평가는 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사한 거래사례나 평가전례를 기준으로 하는 거래사례비교법을 사용하며, 시중은행에 따라 상업용부동산의 물건은 수익방식에 의한 가격으로 검토를 요구하는 경우도 있다. 하지만 수익방식에 의한 평가가격은 대상 부동산 및 대상 부동산이 속한 시장의 개관적인 수익 자료와 비용자료를 확보하기가 어려워 수익가격의 검토 수준에 머물고 있는 실정이다.

4) 감정평가서검토 및 발송

시중은행의 부동산담보감정평가가 의뢰되어 현장조사 및 적절한 평가방법의 선택과 적용으로 작성된 감정평가서는 발송전에 감정평가서를 검토하여야 한다. 감정평가서의 검토사항은 대상 부동산의 공부내용과 현황의 일치여부, 평가가격 산출과정의 적절성, 감정평가서의 필수적 기재사항 누락여부, 감정평가 수수료 산정의 적정성 등이다.

감정평가서의 작성이 완료되어 그 적정성이 검토된 감정평가서 “감정평가업자의 보수에 관한 기준”에서 정하는 바에 따라 평가수수료를 받은 후 발송함을 원칙으로 한다. 다만 금융기관과 일반적인 업무협약은 작성된 감정평가서를 발송하고 차후에 담보권이 실행된 이후 수수료가 입금되고 있다.

2. 시중은행 담보감정평가 절차의 변경

현재 시중은행은 담보물건의 적정담보가격을 파악하기 위하여 감정평가법인과 업무협약을 하고 지속적으로 업무를 진행하고 있다. 업무협약은 각

은행에 따라 세부사항에서 다소의 차이는 있으나 전반적인 절차는 유사하며, 절차의 변화 중 감정평가법인 선정 방법의 변화는 대한민국의 구제금융 이후 금융감독기관이 시행하는 금융여신 건전화 방안의 일환으로 진행되었다. 가격심의를 위한 위원회의 구성 및 운영은 국토해양부의 감정평가업무의 신뢰성 제고방안의 일환으로 도입하게 된 우수감정평가사법인의 선정기준에 의해서 이다. 가격심의 절차는 법인내부의 독립된 감사부서(심사위원회)를 설치하여 모든 감정평가서를 심의하도록 하는 규정에 의하여 도입되게 되었다.

<표 3-2> 담보감정평가 절차 변경현황

기 준	변 경
감정평가업무협약 ↓ 은행 각 지점 대출담당자의 평가의뢰 ↓ 평가접수 ↓ 가격조사 ↓ 평가서 작성 ↓ 발 송 (일정금액이상 본점심사)	감정평가업무협약 ↓ 본점 여신부서의 일괄의뢰 ↓ 평가접수 ↓ 가격조사 ↓ 평가서 작성 ↓ 법인 가격심의 ↓ 발 송 (본점 심사)

<표 3-2>에서 보는 바와 같이 기존의 담보감정평가절차는 각 지점의 여신담당자가 대출에 필요한 담보물건의 적정담보가격을 파악하기 위해 개별적 친분이 있는 감정평가업자에게 담보감정평가업무를 의뢰하고, 이후 회보된 담보감정평가서를 근거로 적정담보가격을 파악한 후 은행내부에

규정되어 있는 담보물건별·지역별 담보비율에 따른 가능대출 금액을 파악하여 대출을 실행하였다.

<표 3-3> 시중은행의 협약유지를 위한 요구자료¹¹⁾

서 류 명	비 고
법인등기부 등본 및 정관	
본·지사 현황	
감정평가사의 자격증사본 및 경력증명서	신분 변동자
감정평가금액 적정성 확보를 위한 내부통제제도, 감사부서 설치 및 이행관련서류	가격심의위원회, 가격심의 전산시스템구축현황
윤리강령제정 내용 및 이행실태현황	자체 내부기준
재무제표	
감정평가 업무협약 및 해지현황	금융기관 관련
최근의 감정평가사 제재현황	금융기관 ,주무관청
감사보고서	
감정평가법인 설립인가서 사본	신설지사
보험가입증명서 또는 공제사업가입증명서	

그러나 이제는 대출을 위한 담보감정평가가 필요한 경우 각지점의 여신 담당자는 본점의 여신담당부서에 담보목록을 송부하고, 본점의 여신부서에서 일괄 취합하여 감정평가업무를 협약한 감정평가법인에 내부의 업무의뢰규정에 따라 배정한 후 본점여신담당부서에서 회보된 담보감정평가서를

11) 2009년 특정 시중은행의 업무협약 유지를 위하여 자료제출을 요청한 내용이다.

분석하여 적정담보가격을 파악하고 있다.

시중은행은 감정평가법인과 협약을 통하여 지속적인 업무를 진행하고 주기적으로 협약유지를 위하여 추가적인 자료의 제출을 요구하고 있다. 제출된 자료를 바탕으로 협약을 유지할지 중단할지를 결정하게 있다. 또한 지속적인 협약이 유지되더라도 감정평가법인의 업무범위를 제한하는 이른바 등급제를 시행하여 감정평가법인의 감정평가서의 질적 수준 및 업무진행의 신속성 등 서비스수준을 통제하고 있다.

3. 가격심의 절차의 도입

1) 가격심의

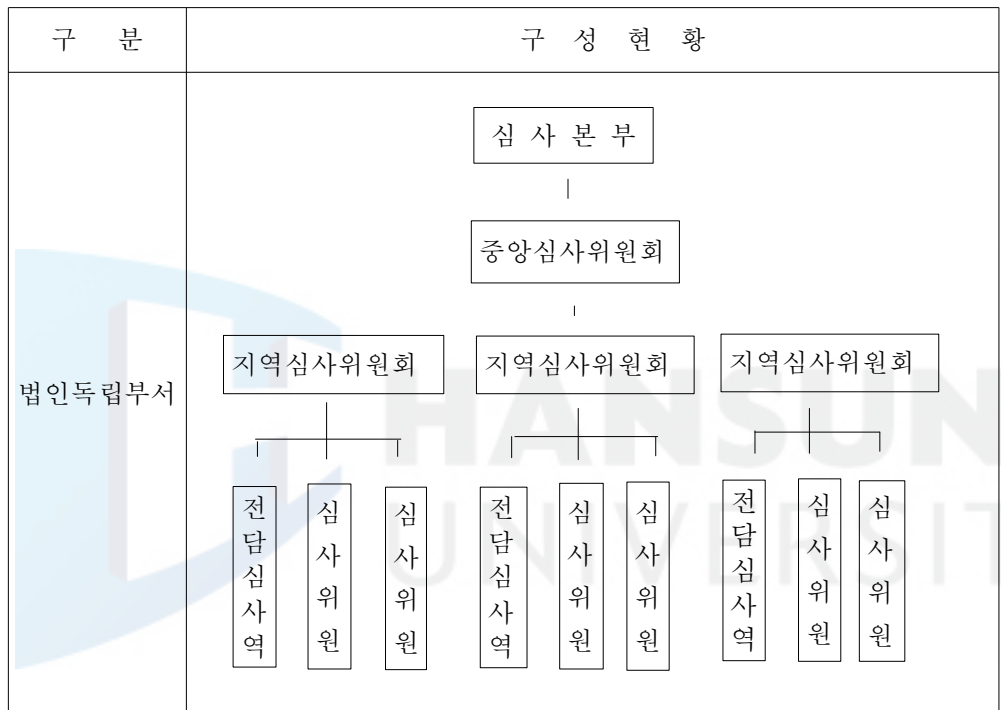
초기의 감정평가는 별도의 검토절차가 존재하지 아니하였으나 1990년대 후반이후 검토평가의 도입에 대한 논의가 있었고 그 적용방법으로 감정평가서에 평가자 서명난에 부가하여 심사자 서명난이 등장하게 된다. 초기에는 동료평가사의 감정평가서를 검토하는 것에 대한 거부감으로 형식적인 검토가 이루어졌으나 점차 감정평가서의 검토에 대한 이해가 높아졌다. 감정평가서의 검토는 개별적으로 진행하는 과정에서 발생할 수 있는 오류와 오타 및 감정평가서 작성의 적정성을 검토함으로써 감정평가서의 질을 향상시킬 수 있기 때문이다.

2006년 건설교통부(현 국토해양부)는 감정평가업의 선진화 및 공정성, 신뢰성을 제고하기 위한 방안으로 우수감정평가업자제도를 도입하였다. 우수감정평가업자제도도입 기준의 하나가 감사부서의 설치이다. 감사부서는 주사무소에 독립적으로 설치·운영하고 동 감사부서에서 모든 감정평가서의 심사를 수행하는 것으로 하고 있다. 이는 “부동산가격조사·평가를 위한 감정평가업자추천기준”이라는 국토해양부훈령을 개정함으로써 2007년 7월 1일자로 시행되었다.

2) 가격심의 위원회 구조

각 법인은 심사본부를 설치하고 심사본부에는 심사위원회를 두고 있다. 심사위원회는 중앙심사위원회와 지역심사위원회를 두고 있으며 전담심사역과 심사위원 들로 구성되어 있다.¹²⁾ 이는 업무의 효율적인 처리와 실질적인 심사가 이루어질 수 있도록 하기위하여 각각의 평가건별이나 평가목적별로 평가금액의 수준에 따라 각각의 단계에서 심사를 하도록 하고 있다.

<표 3-4> 감사부서의 구조



본사나 지사에 가격심사위원을 선임하고 모든 감정평가서는 심사위원이 서명을 하며 심사위원 중 전담심사역을 선임하고 심사위원회에 회부되는 심사대상 물건은 1차서명과 2차서명을 통하여 절차적 심사를 거치도록 하

12) 가격심사위원회의 구성이나 심사형태는 법인별로 각각 구성하는 것으로 구성형태는 유사하나 구체적인 방법에서는 다를 수 있다.

고 있다. 또한 감정평가서의 작성 및 발송과정을 전산화하여 실질적으로 심의대상 평가서는 심사위원장의 전자서명을 거치도록하고 있어 각 지사에서 이루어지는 지역심사위원회 대상도 본사의 독립된 감사부서의 통제 하에 있도록 하고 있다.

3) 가격심의구조

심사본부는 법인 내부의 독립된 부서로 운영하고 있으며 법인의 효율적 운영과 공정성 신뢰성을 확보하기 위해서 평가금액 수준 및 평가목적에 따라 개별 심사와 지역심사위원회, 중앙심사위원회 심사대상을 구분하고 있다.¹³⁾

<표. 3-5> 담보감정평가의 심의 기준

구 분	토 지	건 물	6개월 이내 재평가 대상
중앙심사위원회	군 지역 : 50억원이상 시 지역 : 70억원이상 광역시이상 : 100억원이상	재조달원가 1,500,000/m ² 이상	본건전례대비 가격격차가 30%이상
지역심사위원회	군 지역 : 20억원이상 시 지역 : 30억원이상 광역시이상: 40억원이상 각 필지별 평가액이 개별지가의 2.5배이상	재조달원가 1,400,000/m ² 이상	본건전례대비 가격격차가 20%이상
전담심사역	군 지역 : 10억원이상 시 지역 : 20억원이상 광역시이상 : 30억원이상	재조달원가 1,300,000/m ² 이상	본건전례대비 가격격차가 10%이상

<표 3-5>표는 담보감정평가에서 감정평가심사위원회의 심사대상을 금

13) 가격심사금액의 기준 구분은 법인별로 각 각 분류하고 있으나 그 범위는 유사한 구조이나 개별적으로는 약간의 차이가 있을 수 있다.

액별, 지역별, 특수조건별로 구분 하고 있다. 중앙심사위원회의 심사대상은 광역시이상의 지역에서는 토지평가금액이 100억원이상, 시지역의 경우 70억원이상, 군지역의 경우 50억원 이상인 경우와 건물의 경우 재조달원가가 1,500,000/㎡이상 경우, 6개월 이내 재평가지 전례와 30%이상 차이가 난 경우로 중앙심사위원회의 심의를 통하여 평가가격의 적정성, 가격산출근거의 객관성 등을 검토하도록 규정하고 있다.

지역심사위원회 대상은 광역시 이상은 40억원이상, 시 지역은 30억원이상, 군 지역은 20억원 이상이며, 각 필지별 개별지가와 차이가 2.5배 이상인 경우와 건물의 경우 1,400,000/㎡이상, 6개월 이내 재평가지 전례대비 20%이상 격차가 발생한 경우이다.

전담심사대상은 광역시 지역 이상은 30억원이상, 시 지역은 20억원이상, 군 지역은 10억원 이상이며, 건물의 경우 1,300,000/㎡이상, 6개월 이내 재평가지 전례대비 10%이상 격차가 발생한 경우이다.



제 2 절 시중은행 여신현황 분석

1. 총 여신액 및 부동산담보여신의 추이분석

시중은행의¹⁴⁾ 여신규모는 2000년에 3백37조9천억 원에서 2008년 7백84조 7천억 원으로 증가하여 년 평균 여신규모 증가율이 11.31%를 기록하고 있다. 특히 2002년 증가율이 22.3%로 총여신의 약 1/5이상이 증가한 것은 1997년 겪었던 외환위기 이후 경제가 활성화되는 과정에서 그동안 미루어 왔던 경제활동이 일시적으로 집중된 현상으로 판단된다.

이는 외환위기로 인하여 부실화 되었던 일부 금융기관이 구조조정을 통하여 외국계자본에 인수되고 시중은행의 대형화를 통한 국제적인 경쟁력을 강화하면서 위기에서 벗어난 시중은행의 적극적인 업무, 시중은행금리의 안정화로 풍부해진 자금의 유동성 확보, 부동산경기의 활성화 등으로 급격히 여신관련시장이 팽창한 것으로 분석된다.

부동산 담보여신을 보면 2000년 77조1천억 원이던 금액이 2008년 약 3.7배증가한 2백86조1천억 원으로 년 평균 부동산담보여신 증가율이 19.4% 기록하여 총여신증가율보다 높게 나타나고 있다. 년도 별 증가율을 보면 2002년에 48.1%를 기록하여 비교년도 대비 약 1/2이 증가하였고 2001년에는 35.8% 증가로 2년 동안 약2.28배로 가히 폭발적인 증가를 보여준다. 외환위기 이후 극도로 침체되어 있던 부동산시장의 회복과 은행금리의 하향 안정이 주된 원인인 것으로 보인다. 이러한 증가율 추이는 부동산경기과 밀접하게 연관되어 있는 것으로 보이며, 2003년부터 증가율이 정체되다 부동산경기가 좋았던 2006년 21.7%를 기록하고 있다.

총여신 중 부동산담보여신 비율은 2000년 22.8%에서 2001년 29.6%, 2002년 35.9%로 급격히 증가한 이후 그 변동폭이 감소하여 2005년 이후에는 40% 내외의 비중에서 증감을 반복하고 있다. 이는 부동산시장의 활성화나 침체등과 연동되어 부동산담보여신의 증가율이 변하는 것으로 보이

14) 은행경영통계상 은행유형을 시중은행 일반은행 특수은행 등으로 분류하고 2008년 현재8개의 시중은행과 지방은행을 포함하는 일반은행, 특수은행을 포함한 국내은행으로 구분하고 있다 .

며, 평균적인 담보여신 증가율은 총여신 증가율보다 높게 나타나고 있으며 이는 총여신 중 담보여신비율의 증가로 연결되고 있다. 특히 2008년은 부동산 담보여신 비중이 상대적으로 감소하였으며 2008년 8월에 도래한 세계적 금융위기의 여파로 미래에 대한 불확실이 반영된 것으로 판단된다.

<표 3-6> 시중은행 여신·부동산담보여신 추이 (단위 : 천억, 비율 : %)

비 고	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
총여신 합계	3,379	3,532	4,321	4,635	4,729	5,033	5,913	6,709	7,847
증가율(%)		4.5	22.3	7.3	2.0	6.4	17.5	13.5	17.3
부동산 담보 여신	771	1,047	1,551	1,769	1,784	1,955	2,379	2,674	2,861
증가율(%)		35.8	48.1	14.0	0.8	9.6	21.7	12.4	7.0
담보여신 비율(%)	22.8	29.6	35.9	38.1	37.7	38.8	40.2	39.9	36.5

2. 고정이하여신의 추이 분석

고정이하여신¹⁵⁾비율의 추이를 보면 고정이하여신 비율은 2000년 8.8%에서 2001년 3.3%로 급격하게 감소하고 있는 것은 외환위기 이후 경제의 안정과 부동산시장의 회복, 정책금융에 따른 구제금융의 투입 효과로 판단된다. 이시기 부동산 담보여신 비율도 2000년 22.8%에서 29.6%로 상승하고 있어 부동산담보여신 증가가 금융여신의 건전성확보에 도움이 되는 것으로 판단된다. 고정이하여신비율은 2007년까지 지속적으로 하락하고 있으나

15) 은행의 자산건전성은 정상, 요주의, 고정, 회수의문, 추정손실의 5단계로 분류한다. 고정이하여신은 차주의 미래채무상환능력에 주안을 두어 추정손실, 회수의문과 고정을 포함하는 개념으로 이자가 발생하더라도 신용도가 악화되어 채권회수에 위험이 존재한다고 판단되면 고정이하로 분류하는 반면, 무수익여신은 이자수익의 발생에 주안을 두어 미래채무상환능력의 악화로 인한 고정이하여신도 현재 이자가 발생하면 무수익여신에서 제외된다. 본 연구에서 고정이하여신을 분석하는 것은 담보감정평가물의 목적이 부실여신이 발생한 경우 최종적으로 채권을 회수 하는 데 있기 때문에 부실감정평가는 담보물에서 확보하지 못하는 채권의 문제로 실질적 손실이 발생할 부분의 변화를 검토하고자 한다.

2008년에는 다시 증가하고 있어 총여신에서 부동산담보여신의 비율 감소와 2008년의 세계적인 금융위기로 인한 신용경색이 한 원인이라 판단된다.

<표 3-7> 총여신과 고정이하여신의 추이 (단위 : 천억, 비율 : %)

비 고	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
총여신합계	3,379	3,532	4,321	4,638	4,729	5,033	5,913	6,709	7,847
고정이하 여신	298	117	106	131	94	65	53	49	91
고정이하 비율(%)	8.8	3.3	2.4	2.8	2.0	1.3	0.9	0.7	1.2

3. 부동산 담보여신과 고정이하여신의 상관관계분석

2000년 이후 시중은행의 총여신은 급격하게 증가하고 있으며 총여신 중 부동산담보여신의 비율은 2001년에 22.8%에서 2002년 29.6%로, 2002년에는 29.6%에서 35.9%로 급격히 증가하다, 2003년 이후에는 부동산담보여신 비율이 증가와 감소를 반복하면서 일정수준을 유지하고 있다. 고정이하여신 비율은 2000년 8.8%에서 2001년 3.3%로 급격히 감소 후 2007년까지 꾸준히 감소하는 것으로 나타나고 있다.

<표 3-8> 총여신과 부동산담보여신, 고정이하여신의 추이 (단위 : 천억, 비율 : %)

비 고	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
총여신 합계	3,379	3,532	4,321	4,638	4,729	5,033	5,913	6,709	7,847
부동산 담보여신	771	1,047	1,551	1,769	1,784	1,955	2,379	2,674	2,861
부동산담보 비율(%)	22.8	29.6	35.9	38.1	37.7	38.8	40.2	39.9	36.5
고정이하 여신	298	117	106	131	94	65	53	49	91
고정이하 비율(%)	8.8	3.3	2.4	2.8	2.0	1.3	0.9	0.7	1.2

총여신 중 부동산담보여신의 비율이 증가하고 고정이하여신의 비율이 감소하는 것은 부동산담보여신의 건전성이 높아지고 있는 것으로 해석 될 여지를 가지고 있는 것으로 판단된다. 다만 2000년의 높은 고정이하여신 비율은 외환위기의 영향으로 과도하게 높아진 면도 작용하고 있으며, 고정이하여신의 비율은 시중은행의 총여신에서 발생하는 모든 고정이하여신을 포괄하고 있다. 부동산담보여신 비율의 증가는 고정이하여신비율의 감소와 반비례관계에 있는 것으로 판단된다.

<표 3-9> 총여신·부동산담보여신과 고정이하여신의 상관관계

구 분	년 도	총 여신	부동산담보여신	담보여신 비율	고정이하여신
년 도	1				
총 여신	.965(**)	1			
부동산담보여신	.986(**)	.970(**)	1		
담보여신비율	.740(*)	.603(*)	.776(*)	1	
고정이하여신	-.729(*)	-.599(*)	-.742(*)	-.909(**)	1

<표 3-9>에서 보는바와 같이 시중은행의 총여신 금액은 2000년 이후 꾸준히 증가($r=.965(p<.01)$)하고 있으며, 부동산 담보여신 또한 년도가 지나면서 계속 증가($r=.986(p<.01)$)하고 총여신의 증가와도 밀접한 관계($r=.970(p<.01)$)가 있다. 담보여신 비중은 년도가 지나면서 증가하는 경향을 보이며($r=.740(p<.05)$), 총여신의 증가와 밀접한 관련($r=.603(p<.05)$)이 있다는 것을 보여준다. 고정이하여신을 보면 년도가 증가하면 고정이하여신이 감소($r=-.729(p<.05)$)하고, 총여신의 증가에도 불구하고 고정이하여신은 감소($r=-.599(p<.05)$)하고 있으며, 부동산담보여신의 증가에도 감소($r=-.742(p<.05)$)하고 있다. 또한 부동산 담보여신의 비율이 증가함에 따라 고정이하여신이 감소($r=-.909(p<.01)$)하는 부의 관계가 있음을 보여준다.

총여신 및 부동산 담보여신의 변화와 고정이하여신의 변화를 분석해 보면 2000년 이후 총여신은 년도가 증가하면서 시중은행 총여신금액이 증가하는 것을 볼 수 있다. 이는 2000년 이후 사회·경제의 발달과 함께 우리나라의 경제규모가 급격히 확대되고 있는 것으로 해석된다. 부동산담보여신을 보면 년도가 증가하면서 부동산담보여신이 증가하고 총여신의 증가와도 관련이 있다. 부동산담보여신 비율을 보면 년도가 증가하면서 부동산담보여신의 비율이 증가하고 총여신이 증가하면서 부동산담보여신의 비율도 증가하는 것을 볼 수 있다. 이는 경제규모의 성장으로 금융기관의 사회적 역할이 확대되고 있을 뿐만아니라 부동산금융의 다양한 발전이 진행되고 있는 것으로 해석 할 수 있다.

고정이하여신을 보면 년도가 증가하면서 고정이하여신이 감소하고, 총여신의 증가와 부동산담보여신의 증가에도 불구하고 고정이하여신은 감소하고 있다. 년도가 증가하면서 고정이하여신이 감소하고 총 여신이 증가하면서 고정이하여신이 감소하는 것은 외환위기 이후 단행되었던 금융기관의 구조조정의 성과와 경제가 안정화 되고 있는 것을 반영하는 것으로 볼 수 있으며, 고정이하여신과 총여신의 상관계수보다 고정이하여신과 부동산담보여신이나 부동산담보여신비율과의 상관관계계수가 높은 것은 부동산담보여신의 증가가 고정이하여신의 감소에 보다 큰 영향을 미치고 있는 것으로 해석할 수 있다.

이는 부동산담보여신을 실행하기 위한 부동산에 대한 담보감정평가에 있어 담보평가가격의 적정성을 제고하기 위한 감정평가법인선정방법의 변경이나 감정평가법인 내의 가격심의절차의 도입 등 절차적개선이 부동산 담보여신의 부실화를 방지하고 나아가 고정이하여신 축소에 기여함으로써 전반적인 금융자산의 건전성제고에 기여 한 것으로 해석 할 수 있다.

제 4 장 은행여신관련 종사자의 의식조사

제 1 절 실증연구의 개요

1. 조사목적과 내용

본 연구를 위하여 설문 대상은 감정평가업자선정 방법을 개선한 시중 은행 중에서 여신업무 담당자를 대상으로 하였다. 이는 일반은행과 지방은행, 특수은행이 있으나 지역적 한계와 업무의 특성이 상이 할 수 있어 개인과 기업을 대상으로 여신업무를 하면서 절차를 변경하고 본점여신부서에서 일괄의뢰 및 지속적인 피드백으로 관리하는 은행으로 제한하였으며 표본 74명중 본점여신관련업무종사자 약50명과 지점의 여신업무담당자24명을 대상으로 하였다.

설문의 내용은 감정평가업계의 일반적 인식에 대한 사항과 직접업무관련성이 있는 담보감정평가의 신뢰성 및 감정평가업자선정방법을 변경한 효과로 구성되어 있다.

감정평가업계에 대한 일반적 인식에서는 감정평가업계의 신뢰성 정도, 신뢰성의 판단기준, 신뢰성이 요구되는 분야의 항목으로 구성되어 있으며, 담보감정평가의 신뢰성에서는 신뢰성 수준, 부실감정평가의 원인에 대한 인식, 요구되는 신뢰성 분야, 감정평가절차에서 가격심의제도 도입에 다른 효과 등으로 구성되어 있고, 감정평가업자 선정방법 변경에서는 절차변경 사유 및 효과, 문제점 등의 항목으로 구성되어 있다.

2. 조사 응답자의 특성

본 연구의 대상인 응답자들은 <표4-1>와 같이 성별로는 남자가 82.4%, 여자가 17.6%로 남자의 비중이 많고, 연령별로는 30대가 40.5%, 40대 37.8%, 50대 16.2%, 20대 5.4% 순으로 나타났으며 주로 3,40대의 비중이 많았다. 학력별로는 대졸이 73.0%, 고졸 17.6%, 전문대졸 및 대학원졸이

각각 4.1%, 기타 1.4% 순으로 나타났으며 대졸이 대부분을 차지하였다. 업무경력별로는 15년 이상의 비중이 45.9%로 가장 많았고, 5년 미만 및 5-10년 미만이 각각 23.0%, 10-15년 미만 8.1% 순으로 나타났다. 성별빈도수에서 남성의 비율이 높고, 경력에서 15년 이상의 업무경력자의 비율이 높은 이유는 은행업무경력 중 시중은행 여신관련업무에 종사하지만 설문 의 특성상 감정평가절차에 대한 충분한 지식을 가지고 있는 종사자의 응답자를 설문의 대상자로 하였기 때문이다.

<표4-1> 응답자의 일반적 특성

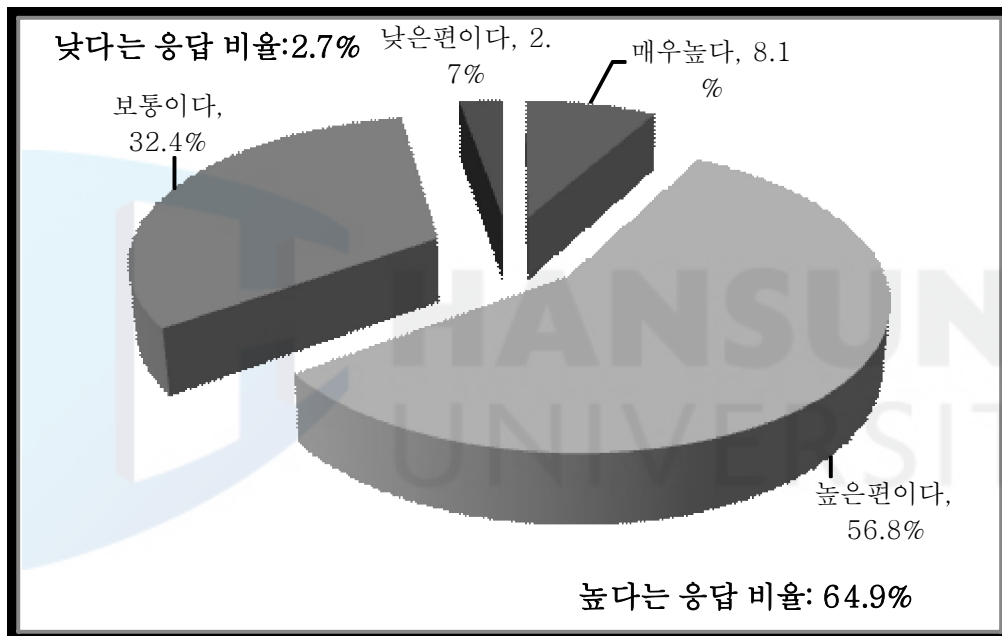
구 분		빈 도	퍼 센트
성 별	남 자	61	82.4
	여 자	13	17.6
	합 계	74	100.0
연 령	20 대	4	5.4
	30 대	30	40.5
	40 대	28	37.8
	50 대	12	16.2
	합 계	74	100.0
학 력	고 졸	13	17.6
	전문대졸	3	4.1
	대 졸	54	73.0
	대학원졸	3	4.1
	기 타	1	1.4
	합 계	74	100.0
업무경력	5년 미만	17	23.0
	5-10년 미만	17	23.0
	10-15년 미만	6	8.1
	15년 이상	34	45.9
	합 계	74	100.0

제 2 절 담보감정평가에 대한 인식

1. 감정평가업계의 신뢰성에 대한 인식

<표 4-2>와 <그림 4-1>에서 보는 바와 같이 감정평가업계의 신뢰성 수준에 대한 인식을 보면 매우 높다가 8.1%, 높은 편이다가 56.8%로 매우 높다는 것과 높은 편이다 를 합한 긍정적인 응답이 64.9%로 낮은 편이다의 부정적인 응답 2.7%보다 훨씬 높게 나타나서, 감정평가 업계의 신뢰성 수준은 높음을 알 수 있다.

<그림 4-1 > 감정평가업계의 신뢰성 수준 분포



그러나 보통이다 와 낮은 편이다 에 응답이 35.1%로 감정평가업무가 사회성 공공성이 높게 요구되는 분야로 전문직업인으로서 높은 공정성과 신뢰성 수준을 고려한다면, 보통이다 에 응답한 32.4%는 감정평가업계의 신뢰성수준에 문제가 있음을 보여주는 수치이다. 보통이다 에서 나타나고 있는 인식수치인 32.4%는 감정평가업계가 신뢰성 제고를 위한 최소한의 노

력만으로도 신뢰성을 효과적으로 제고할 수 있는 가능성을 제공하는 것으로 판단된다.

<표 4-2> 감정평가업계의 신뢰성 수준

구 분		빈도	퍼센트
감정평가 업계의 신뢰 성 수준	매우 높다	6	8.1
	높은 편이다	42	56.8
	보통 이다	24	32.4
	낮은 편이다	2	2.7
합 계		74	100.0

<표 4-3>에서 보는 바와 같이 감정평가업계에 대한 신뢰성 판단의 기준에 대해 우선순위를 살펴보면 1순위로는 감정평가서의 질적 수준이 63.5%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 사회적 평판 20.3%, 업무수행에 따른 서비스 수준 10.8%, 감정평가의뢰인과의 관계 5.4% 순으로 나타났다.

2순위로는 업무수행에 따른 서비스 수준이 52.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 감정평가서의 질적 수준 25.7%, 사회적 평판 16.2%, 감정평가의뢰인과의 관계 1.4% 순으로 나타났다.

3순위로는 사회적 평판이 37.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 업무수행에 따른 서비스 수준 25.7%, 감정평가의뢰인과의 관계 21.6%, 감정평가서의 질적 수준 4.1% 순으로 나타났다.

대체로 감정평가업계에 대한 신뢰성 판단의 기준으로 중요하다고 생각하는 것은 감정평가서의 질적 수준이라는 의견이 가장 많았고, 다음으로 사회적 평판, 업무수행에 따른 서비스 수준의 순으로 나타났다. 이는 전문가로서의 기본적인 소양의 소지와 업무를 수행할 수 있는 전문적인 지식을 습득하고 업무에 적절히 활용하는 것이 사회적인 신뢰성을 제고 할 수 있는 근본이며, 감정평가업무의 사회적인 책임의 의미를 함축하고 있는 것으로 판단된다.

<표 4-3> 감정평가업계에 대한 신뢰성 판단의 기준

구 분	1순위		2순위		3순위	
	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트
감정평가의뢰인과의 관계	4	5.4	1	1.4	16	21.6
사회적 평판	15	20.3	12	16.2	28	37.8
감정평가서의 질적 수준	47	63.5	19	25.7	3	4.1
업무수행에 따른 서비스 수준	8	10.8	39	52.7	19	25.7
무응답	0	.0	3	4.1	8	10.8
합 계	74	100.0	74	100.0	74	100.0

* 우선순위

<표 4-4>에서 보는 바와 같이 감정평가업무수행과정에서 신뢰성이 요구되는 분야에 대해 우선순위를 살펴보면 1순위로는 가격산출근거관련 분야가 60.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 평가가격관련 분야 24.3%, 업무수주 및 감정평가 의뢰인과의 관련분야 13.5%, 수수료관련분야 1.4% 순으로 나타났다.

2순위로는 평가가격관련분야가 62.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가격산출근거관련분야 24.4%, 업무수주 및 감정평가 의뢰인과의 관련분야 및 수수료관련분야가 각각 5.4% 등의 순으로 나타났다.

3순위로는 업무수주 및 감정평가 의뢰인과의 관련분야가 43.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 수수료관련분야 28.4%, 평가가격관련 분야 10.8%, 가격산출근거관련분야 9.5% 등의 순으로 나타났다.

대체로 감정평가업무수행과정에서 신뢰성이 가장 높게 요구되는 분야로 중요하다고 생각하는 것은 가격산출근거관련 분야와 평가가격관련분야라는 의견이다. 이는 가격산출분야와 평가가격분야가 불가분의 관계에 있는 것으로 가격결정의 이론적 방법적 산출근거의 명확한 명시를 통하여 결정된 가격에 신뢰성을 확보 할 수 있는 것으로 판단된다. 또한 업무수주 및 감정평가 의뢰인과의 관련분야의 응답이 낮은 편이지만 실질적인 부실채권발생의 원인으로 가장 높은 비중을 차지하고 있는 분야가 의뢰인과의 관계를 들고 있어 신뢰성에 중요한 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

<표 4-4 > 감정평가업무수행과정에서 신뢰성이 요구되는 분야

구 분	1순위		2순위		3순위	
	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트
업무수주 및 감정평가 의뢰인과의 관련분야	10	13.5	4	5.4	32	43.2
가격산출근거관련 분야	45	60.8	18	24.4	7	9.5
평가가격관련 분야	18	24.3	46	62.2	8	10.8
수수료관련분야	1	1.4	4	5.4	21	28.4
기 타	0	.0	0	.0	1	1.4
무응답	0	.0	2	2.7	5	6.8
합 계	74	100.0	74	100.0	74	100.0

* 우선순위

2. 담보감정평가에 대한 인식

<표 4-5 >와 <그림 4-2>에서 보는 바와 같이 담보감정평가의 신뢰성 수준에 대해 살펴보면 매우 높다가 9.5%, 높은 편이다가 66.2%로 매우 높다와 높은 편이다의 긍정적인 응답이 75.7%로 나타나고 있으며, 낮은 편이다의 부정적인 응답 1.4%보다 훨씬 높게 응답하고 있어 담보감정평가의 신뢰성 수준은 높은 수준임을 알 수 있다.

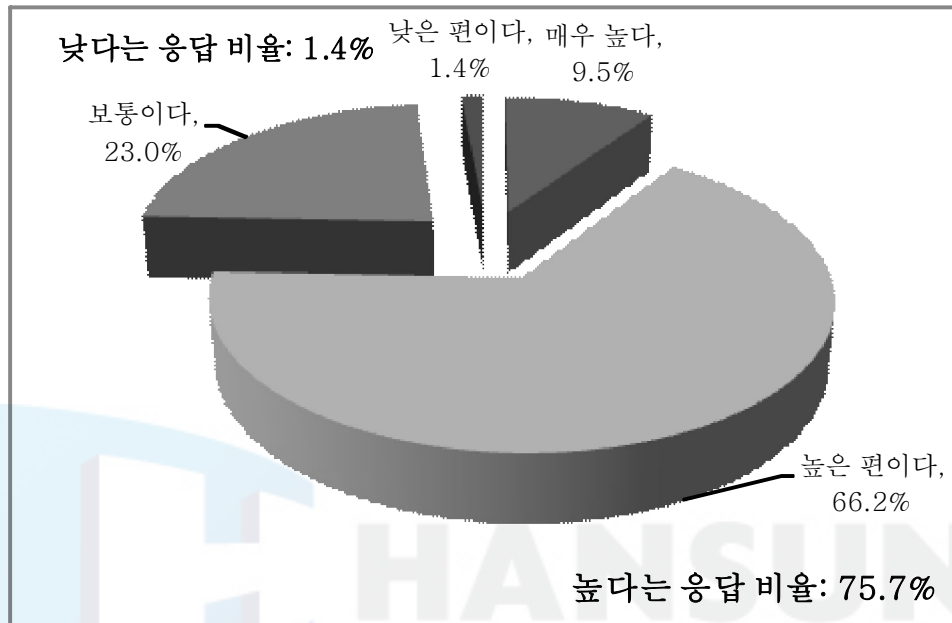
<표 4-5> 담보감정평가의 신뢰성 수준

구 분		빈 도	퍼센트
담 보 감 정 평 가의 신뢰성 수준	매우 높다	7	9.5
	높은 편이다	49	66.2
	보통이다	17	23.0
	낮은 편이다	1	1.4
합 계		74	100.0

다만 보통이다의 비율이 23.0%로 감정평가의 사회적 역할과 전문가집단으로서 요구되는 수준을 고려할 때 사회적으로 용인되는 수준으로 볼 수 없으며, 신뢰성제고를 위한 개선이 필요함을 보여주고 있다. 담보감정평가

에 대한 신뢰성 수준은 감정평가업계의 일반적 신뢰성 인식수준과 유사한 응답을 보이지만 감정평가업계의 일반적 인식수준보다는 다소 높은 것은 담보감정평가와 관련되지 아니한 여타의 평가와 관련하여 사회적 평판의 문제를 반영하는 것으로 판단된다.

<그림 4-2> 담보감정평가의 신뢰성 수준 분포



<표 4-6>에서 보는 바와 같이 감정평가업계의 신뢰성 수준에 따른 담보감정평가의 신뢰성 수준 차이에 대해 살펴보면 감정평가의 신뢰성 수준이 높을수록 담보감정평가의 신뢰성 수준이 높아졌으며, 통계적으로도 유의미한 차이를 보였다($p < .001$).

이는 담보감정평가에서의 신뢰성 제고는 전체감정평가업의 신뢰성제고와 상호관련이 있으며, 담보감정평가에서 절차적 변경이 신뢰성제고에 긍정적인 효과가 있으면 감정평가전체의 신뢰성제고에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 반대로 담보감정평가에서 신뢰성에 문제가 생기면 감정평가의 전반에 신뢰성을 저하시키는 작용을 하는 것으로 판단할 수 있다.

<표 4-6 > 감정평가의 신뢰성과 담보감정평가의 신뢰성과의 관계

구 분		감정평가업계의 신뢰성 수준				전 체	$\chi^2(p)$
		매우 높다	높은 편이다	보통이 다	낮은 편이다		
담 보 감 정 평가의 신 뢰성 수준 차이	매우 높다	6	1	0	0	7	110.629 *** (.000)
		100.0%	2.4%	.0%	.0%	9.5%	
	높은 편이다	0	36	13	0	49	
		.0%	85.7%	54.2%	.0%	66.2%	
	보통 이다	0	5	11	1	17	
		.0%	11.9%	45.8%	50.0%	23.0%	
전 체	낮은 편이다	0	0	0	1	1	
		.0%	.0%	.0%	50.0%	1.4%	
		6	42	24	2	74	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

***p<.001

3. 부실감정평가의 원인에 대한 인식

<표 4-7>에서 보는 바와 같이 담보감정평가에 있어 부실감정평가의 주된 원인에 대해 우선순위를 살펴보면 1순위로는 의뢰인 또는 채무자의 요구수용이 48.6%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 업무수주경쟁 35.1%, 감정평가사의 전문성부족 13.5% 등의 순으로 나타났다.

2순위로는 업무수주경쟁이 40.5%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 의뢰인 또는 채무자의 요구수용 37.8%, 감정평가의 전문성부족 12.2% 등의 순으로 나타났다.

3순위로는 감정평가의 전문성부족이 37.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 업무처리 과정의 시간적 제약 33.8%, 업무수주경쟁 12.2% 등의 순으로 나타났다.

대체로 담보감정평가에 있어 부실감정평가의 주된 원인은 의뢰인 또는 채무자의 요구수용이라는 의견이 가장 많았고, 다음으로 업무수주경쟁, 감정평가의 전문성부족 순으로 나타났다. 담보감정평가에 따른 부실감정의

발생은 은행여신에서 발생한 부실여신 중 상당부분이 의뢰인과의 유착에 따른 결과로 발생하며, 이러한 영향은 감정평가가격의 구체적인 가격산출 근거의 제시 없이 높게 평가된 감정평가서에서 발생하는 문제로 볼 수 있다. 이는 감정평가사가 업무를 수행하는 과정에서 의뢰인이나 이해관계인으로부터 독립되어 업무를 수행할 수 있어야 하며, 감정평가가격의 산출근거를 명확히 제시할 수 있도록 전문성의 확보가 필요함을 시사하고 있다.

<표 4-7 > 담보감정평가에 있어 부실감정평가의 주된 원인

구 분	1순위		2순위		3순위	
	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트
업무수주경쟁	26	35.1	30	40.5	9	12.2
의뢰인 또는 채무자의 요구수용	36	48.6	28	37.8	6	8.1
감정평가의 전문성부족	10	13.5	9	12.2	28	37.8
업무처리 과정의 시간적 제약	1	1.4	4	5.4	25	33.8
기 타	1	1.4	0	.0	2	2.7
무응답	0	.0	3	4.1	4	5.4
합 계	74	100.0	74	100.0	74	100.0

* 우선순위

4. 감정평가법인의 가격심의 절차에 대한 인식

<표 4-8> 감정평가에서 가격심의절차를 도입한 배경

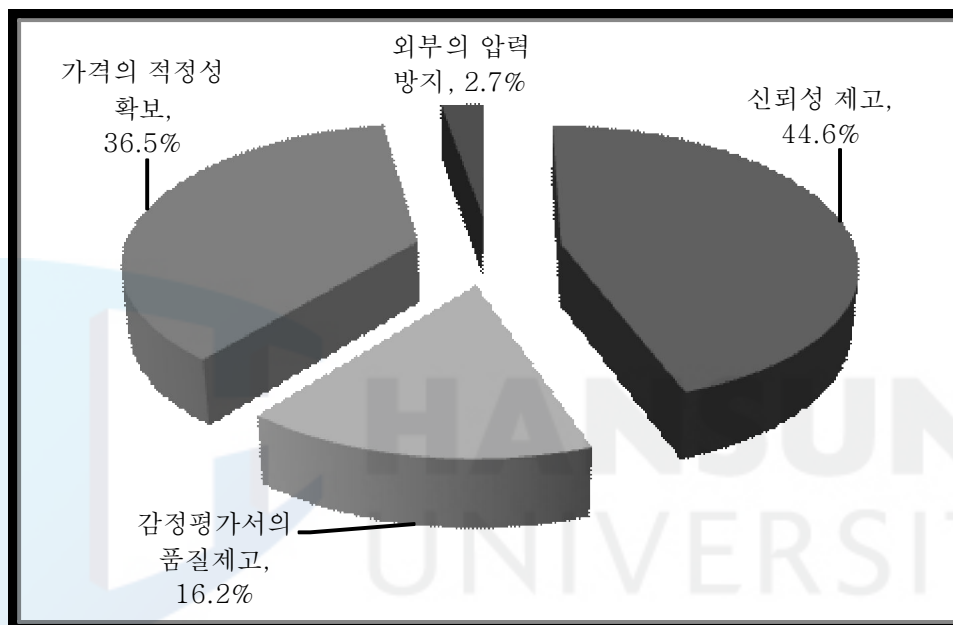
구 분		빈 도	퍼센트
감정평가절차에서 가격심의 제도를 도입한 배경	신뢰성 제고	33	44.6
	감정평가서의 품질제고	12	16.2
	가격의 적정성 확보	27	36.5
	외부의 압력 방지	2	2.7
합 계		74	100.0

<표 4-8>와 <그림 4-3>에서 보는 바와 같이 감정평가절차에서 가격심의절차를 도입한 배경으로 신뢰성 제고의 응답이 44.6%로 가장 높으며,

다음으로 가격의 적정성 확보가 36.5%, 감정평가서의 품질제고가 16.2%, 외부의 압력 방지가 2.7% 순으로 나타났다.

감정평가업계의 신뢰성을 제고하기 위한 가격심의절차의 도입목적이 외부의 시각에서도 효과적인 방법으로 인식되고 있는 것으로 판단 할 수 있다. 이는 가격심의과정을 통하여 가격의 적정성확보 및 감정평가서의 품질제고에 영향을 미치고 이러한 영향은 감정평가의 신뢰성에 영향을 주고 있는 것으로 해석될 수 있다.

<그림 4-3> 감정평가에서 가격심의절차를 도입한 배경 분포



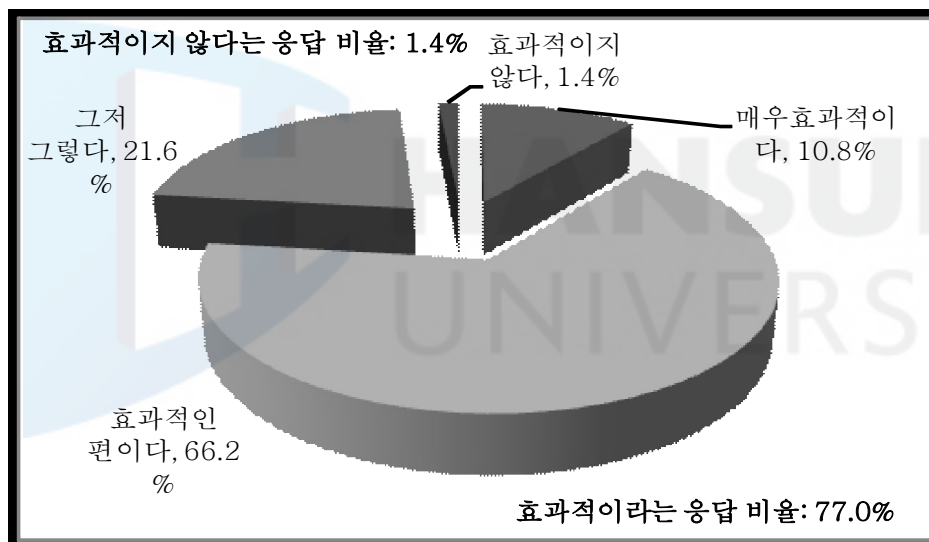
<표 4-9>와 <그림 4-4>에서 보는 바와 같이 가격심의절차를 도입한 효과에 대해 살펴보면 매우 효과적이다가 10.8%, 효과적인편이다가 66.2%로 매우 효과적이다 와 효과적인 편이다의 긍정적인 응답이 77.0%로 효과적이지 않다 의 부정적인 응답 1.4%보다 훨씬 높게 나타나서, 감정평가절차에서 가격심의절차의 도입에 따라 전체적으로 긍정적인 효과가 있는 것으로 판단되며 가격심의절차의 실질적인 운용은 감정평가업계의 전반적인 신뢰성확보에 유용한 제도로 판단된다.

<표 4-9> 가격심의절차를 도입한 효과

구 분		빈 도	퍼센트
가 격 심 의 제 도를 도입한 효과	매우 효과적이다	8	10.8
	효과적인 편이다	49	66.2
	그저 그렇다	16	21.6
	효과적이지 않다	1	1.4
합 계		74	100.0

가격심사절차는 지도감정관청인 국토해양부의 우수감정평가법인제도의 일환으로 도입되어 감정평가법인 내에 독립적인 심사기구로 설치되고 운용되어 대외적인 신뢰성 제고, 평가가격의 적정성제고, 감정평가서의 품질 제고 등의 효과를 발휘하고 있다.

<그림 4-4 > 가격심의절차를 도입한 효과 분포



<표 4-10>에서 보는 바와 같이 가격심의 절차의 도입한 효과가 높으면 감정평가업계의 신뢰성 수준이 높아짐을 알 수 있으며, 통계적으로도 유의미한 상관관계를 보였다($p < .01$). 이는 가격심의절차의 지속적이고 효율적이며 실질적인 운용을 통하여 감정평가의 신뢰성을 제고하는 역할을 할

수 있는 것으로 판단된다.

<표 4-10> 감정평가업계의 신뢰성 수준과 가격심의절차를 도입한 효과의 상관관계

구 분		감정평가업계의 신뢰성 수준				전 체	$\chi^2(p)$
		매우 높다	높은 편이다	보통 이다	낮은 편이다		
가 격 심 의 절 차 를 도 입 한 효과	매우 효과적이다	4	4	0	0	8	25.631** (.002)
	효과적인 편이다	66.7%	9.5%	.0%	.0%	10.8%	
	그저 그렇다	2	29	17	1	49	
	효과적이지 않다	33.3%	69.0%	70.8%	50.0%	66.2%	
		0	9	6	1	16	
		.0%	21.4%	25.0%	50.0%	21.6%	
		0	0	1	0	1	
		.0%	.0%	4.2%	.0%	1.4%	
전 체		6	42	24	2	74	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

**p<.01

<표 4-11>에서 보는 바와 같이 감정평가업계의 신뢰성 수준, 담보감정평가의 신뢰성 수준, 가격심의절차를 도입한 효과의 상관관계에 대해 살펴보면 감정평가업계의 신뢰성 수준과 담보감정평가의 신뢰성 수준과는 $r=.679(p<.01)$ 의 정적인 관계를 보여 상관값이 가장 높게 나타났고 감정평가업계의 신뢰성 수준과 가격심의절차를 도입한 효과와는 $r=.381(p<.01)$ 의 정적인 상관관계를, 담보감정평가의 신뢰성 수준과 가격심의절차를 도입한 효과와는 $r=.356(p<.01)$ 의 정적인 상관관계를 보였다.

이는 감정평가업의 신뢰성 수준과 담보감정평가의 신뢰성 수준이 밀접하게 연관되어 있으며, 가격심의절차를 도입한 효과가 높아지면 담보감정평가의 신뢰성 수준이 높아지고, 감정평가업계의 신뢰성 수준이 높아짐을 알 수 있다. 또한 감정평가업계의 신뢰성 수준이 높아지면 담보감정평가의 신뢰성 수준이 높아지며 가격심의절차를 도입한 효과가 높아지는 상호

작용을 하는 것을 알 수 있다.

<표 4-11> 감정평가업계의 신뢰성 수준, 담보감정평가의 신뢰성 수준,
가격심의절차를 도입한 효과의 상관관계

구 분	감정평가업계의 신뢰성 수준	담보감정평가의 신뢰성 수준	가격심의절차를 도입한 효과
감정평가업계의 신뢰성 수준	1		
담보감정평가의 신뢰성 수준	.679(**)	1	
가격심의절차를 도입한 효과	.381(**)	.356(**)	1

**p<.01



제 3 절 감정평가법인 선정 방법 변경에 대한 인식

1. 감정평가법인 선정방법 변경에 대한 인식

<표 4-12>에서 보는 바와 같이 감정평가법인의 선정방법을 변경한 이유에 대해 살펴보면 여신의 건전성확보가 41.9%로 가장 많았고, 다음으로 채무자 등의 영향력 방지 25.7%, 감정평가업자의 과당경쟁방지 13.5%, 여신담당자의 도덕적 해이 방지 10.8% 등의 순으로 나타났다. 감정평가법인 선정을 각 지점 여신담당자가 개별적으로 감정평가법인에 의뢰하던 것을 담보감정평가가 필요하면 각 지점의 여신담당자는 본점여신관리부서로 전송하고 본점여신관리부서에서 취합하여 업무가 협약된 감정평가법인으로 의뢰하는 방법으로 변경함으로써 채무자의 영향력과 감정평가법인의 과당경쟁과 같은 부실감정평가의 가능성을 내포하는 요인들을 사전에 예방하여 여신의 건전성을 확보하고자 하는데 있는 것으로 볼 수 있다.

<표 4-12> 감정평가법인의 선정방법을 변경한 이유

구 분		빈 도	퍼센트
감정평가법인의 선 정 방 법 을 변경한 이유	여신의 건전성 확보	31	41.9
	채무자 등의 영향력 방지	19	25.7
	여신담당자의 도덕적 해이 방지	8	10.8
	감정평가서의 질적 수준의 향상	6	8.1
	감정평가업자의 과당경쟁방지	10	13.5
합 계		74	100.0

<표 4-13>과 <그림 4-5>에서 보는 바와 같이 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과에 대해 살펴보면 효과적인 편이다가 77.0%, 매우 효과적이다가 10.8%로 매우 효과적이다 와 효과적인 편이다 를 합한 긍정적인 응답이 87.8%로 그저 그렇다 의 12.2% 대비 높게 나타났다. 이는 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 절차의 변경은 효과적인 제도개선으로 인식하고 있음을 알 수 있다. 절차변경의 효과는 감정평가과정에서 감정평가법인의 과당경쟁이나 이해관계자

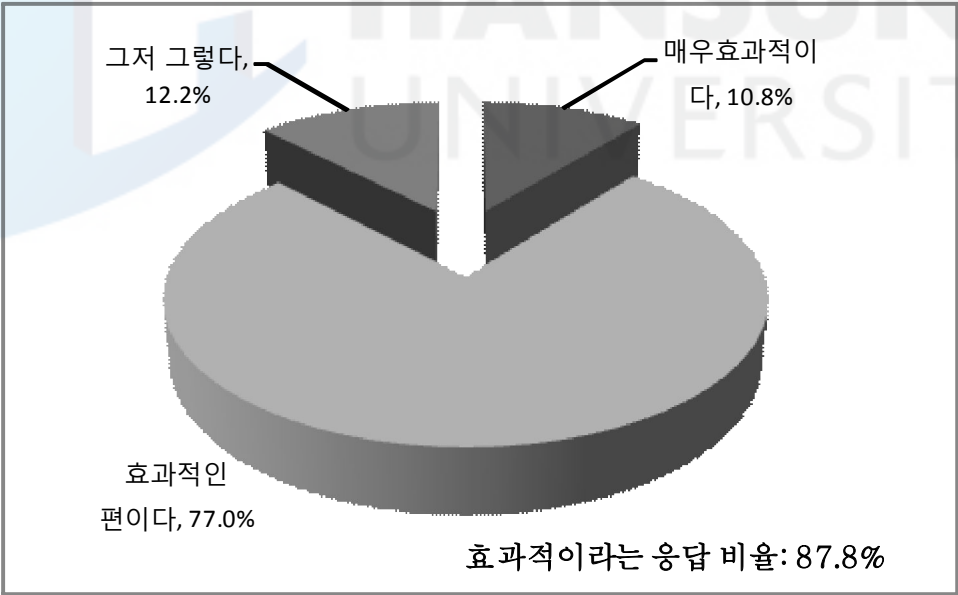
의 요구를 거절하지 못함으로써 부실여신이 발생하는 것으로 판단한 응답자의 성향을 반영한 것으로 볼 수 있다.

<표 4-13> 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과

구 분		빈 도	퍼 센트
감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과	매우 효과적이다	8	10.8
	효과적인 편이다	57	77.0
	그저 그렇다	9	12.2
합 계		74	100.0

감정평가사의 인원은 1990년 공인감정사와 토지평가사의 통합으로 일원화 된 이후 급격히 증가하여 2010년 현재 3000명을 상회하고 있다. 감정평가사 인원의 증가는 한국경제 성장 수준을 초과할 뿐만아니라 감정평가시장의 매출액 증가율을 압도하여 과당경쟁시장에 노출되어 있는 현실을 반영 하는 것으로 해석 된다.

<그림 4-5 > 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과 분포



<표 4-14>에서 보는 바와 같이 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과에 대해 우선순위를 살펴보면 1순위로는 여신의 건전성확보가 44.6%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 채무자 등의 영향력 방지 24.3%, 여신담당자의 도덕적 해이 방지 12.2%, 감정평가법인의 과당경쟁방지 10.8% 등의 순으로 나타났다.

2순위로는 채무자 등의 영향력 방지가 29.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 여신담당자의 도덕적 해이 방지 18.9%, 여신의 건전성확보 17.6%, 감정평가법인의 과당경쟁방지 14.9% 등의 순으로 나타났다.

3순위로는 여신담당자의 도덕적 해이 방지가 37.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 여신의 건전성확보 18.9%, 감정평가법인의 과당경쟁방지 14.9%, 채무자 등의 영향력 방지 12.2% 등의 순으로 나타났다.

<표 4-14> 감정평가법인 선정방법 변경의 효과분야

구 분	1순위		2순위		3순위	
	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트
여신의 건전성확보	33	44.6	13	17.6	14	18.9
채무자 등의 영향력 방지	18	24.3	22	29.8	9	12.2
여신담당자의 도덕적 해이 방지	9	12.2	14	18.9	28	37.8
감정평가사의 질적 수준의 향상	3	4.1	8	10.8	5	6.8
감정평가법인의 과당경쟁방지	8	10.8	11	14.9	11	14.9
무응답	3	4.1	6	8.1	7	9.5
합 계	74	100.0	74	100.0	74	100.0

* 우선순위

대체로 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과를 발휘하는 분야는 여신의 건전성확보라는 의견이 가장 많았고, 다음으로 채무자 등의 영향력 방지, 여신담당자의 도덕적 해이 방지 순으로 나타났다. 설문은 부실여신의 발생을 방지하는 것은 담보평가가격의 적정성확보에 있으며, 담보가격의 적정성을 저해하는 원인을 찾고자 하는 것으로 감정평가과정에서 이해관계인 영향력의 배제, 감정평가법인의 과당경쟁방지, 여

신담당자의 도덕적 해이 방지 등을 통하여 부실감정을 사전에 예방할 수 있다고 인식한 것으로 분석된다. 감정평가사가 전문적 소양과 지식의 배양을 통하여 평가 대상을 분석하고 판단하여 적정가격을 도출할 수 있도록 제도적 정책적 뒷받침의 필요성을 제시하는 것으로 판단된다.

2. 감정평가법인 선정방법 변경에 따른 문제점 및 해결방안

<표 4-15>에서 보는 바와 같이 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경하였을 때의 문제점에 대해 살펴보면 여신업무의 시간적 지체가 43.2%로 가장 많았고, 다음으로 감정평가법인의 업무 지체 28.4%, 담보여신규모의 축소 16.2%, 기타 8.1%, 감정평가서의 질적 수준의 저하 4.1% 순으로 나타났다. 이는 업무단계가 추가되는 결과로 인하여 대출업무의 상담에서 실행까지의 소요시간이 길어짐으로써 일선지점의 여신담당자의 추가적인 업무량의 증가의 문제가 되는 것으로 볼 수 있다.

<표 4-15> 감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경하였을 때의 문제점

	구 분	빈 도	퍼센트
감정평가법인 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경하였을 때의 문제점	여신업무의 시간적 지체	32	43.2
	담보여신규모의 축소	12	16.2
	감정평가법인의 업무 지체	21	28.4
	감정평가서의 질적 수준의 저하	3	4.1
	기 타	6	8.1
합 계		74	100.0

감정평가법인선정 방법을 변경한 문제점에 대한 해결방안을 살펴보면 전체 응답자 중 27%가 해결방안을 제시하고 있으며, 대출업무의 시간적 지체를 문제점으로 지적한 응답자 중 28.1%가 해결책을 제시하고 있고 제시된 해결책으로는 업무시간 단축, 인원증대 및 평가모형의 세분화, 기관의 서비스마인드 고취, 긴급업무의 구분처리, 은행본점과 지점의 병행처리

등을 제시하고 있다. 감정평가법인의 업무지체를 문제점으로 지적한 응답자 중 28.6%가 전문인력 등 인원확충, 법인접수 후 적극적 대응, 진행상황 문자발송, 필요시 영업점자체지정의 해결책을 제시하였으며, 기타사항으로 지적한 응답자는 감정평가법인의 지속적 평가 후 배정차등, 적절한 경쟁유도 및 과다감정에 대한 패널티부여, 본점과 지점을 구분하지 않는 평가업자의 마인드 등을 제시하고 있다.

전반적으로 감정평가법인선정방법의 변경은 여신업무가 시간적으로 지체되는 경향을 보이는 것으로 볼 수 있으며, 이는 은행의 입장에서 긴급하게 요구되는 여신업무의 처리에서 고충을 겪고 있는 것으로 해석된다. 문제의 해결방안으로 제시된 내용 중 가장 많은 응답은 전문인력의 확충을 들고 있다. 관련 업무를 수행하는 은행여신담당자나 감정평가법인의 인원은 평균적인 수준에서 유지할 수 있는 인원을 구성하고 운용하는 것으로 긴급업무에 어떻게 대처하고 일을 처리하여야 할지에 대한 검토가 필요한 것으로 판단된다.



제 5 장 결론

제 1 절 연구의 요약

한국경제의 세계화는 감정평가업무가 새로운 경쟁의 환경에 직면하여 많은 문제점을 야기하면서 감정평가 전체의 신뢰성에 의구심을 표시하는 시각이 많아지고 있다. 이러한 환경변화에 대응하기위한 전반적인 노력이 있었으나 사전적 대응이 아닌 사후적 대응으로 전문성, 공정성, 신뢰성의 회복이 더디어지는 상황이다. 그 동안 사회·경제환경 변화에 대응하기위한 제도의 개선이 어떠한 효과를 실현하고 있는지에 대한 실질적인 검토 없이 시행되어 옴으로써 신뢰성 저하에 대한 대책이 피상적으로 실행되고 있었음을 알 수 있다.

본 연구를 통하여 감정평가업계는 신뢰성을 제고하고자 부단한 노력을 하고 있다. 감정평가의 신뢰성을 저해하는 요인을 제거하고자 하는 노력으로 부실감정평가에 대한 타당성을 조사하고 있는 감정평가타당성 심사위원회운영, 공공성이 강한 평가업무의 적정성을 심사하는 감정평가 심사위원회, 사업시행자 등의 불필요한 영향력을 배제하기위한 감정평가 추천위원회제도를 운영하고 있으며, 감정평가사의 전문직업인으로서의 신뢰성을 담보하기위한 윤리조정위원회 등 신뢰성 제고를 위한 제도적 개선 노력을 하고 있다.

시중은행의 부동산담보여신과 고정이하여신의 추이를 분석해보면 2000년 이후 총여신의 증가율 보다 담보여신의 증가율이 높게 나타나고 있을 뿐만 아니라 부동산담보여신의 비중이 높아지고 있다. 또한 고정이하여신 추이는 부동산담보여신 추이와 역의 방향의 추이를 보이고 있으며, 고정이하여신의 감소추이와 부동산담보여신의 비중의 증가가 상관관계가 높은 것으로 나타나고 있다. 이러한 흐름은 부동산담보여신이 부실여신의 가능성이 낮을 뿐만아니라 담보감정평가시 감정평가기관 선정방법을 변경하여 부동산담보여신의 건전성을 제고하기위한 노력과 감정평가법인 내부의 가격심의제도의 도입이 전체여신의 건전성을 확보하는데 효과적인 것으로

판단된다.

여신업무 담당자의 의식조사에서 감정평가업의 신뢰성 수준은 높은 편으로 보이나 감정평가가 전문직업인으로서 사회적 책임이 필요함을 고려한다면 높은 신뢰성을 보여주는 정도는 아닌 것으로 전체적인 신뢰성 수준을 제고할 필요가 있는 것으로 해석 할 수 있다. 또한 감정평가업계의 신뢰성수준과 담보감정평가에서의 신뢰성 수준이 상호 관련성을 보이고 있다. 또한 신뢰성제고를 위한 가격심의절차의 도입과 감정평가법인선정방법의 개선이 신뢰성제고와 밀접한 관계를 보이고 있는 것으로 해석된다. 부실감정평가의 원인에 대한 인식에서 의뢰인 또는 채무자의 요구수용이 원인이라는 답이 48.6%, 업무수주경쟁이라는 응답이 35.1%를 보이고 있어 의뢰자나 이해관계인으로부터의 영향력이 부실감정평가의 직접적인 원인 보고 있다. 이는 담보감정평가에 있어서 은행의 부실여신과 관련한 몇몇의 사건이 감정평가사와 의뢰인 그리고 여신담당자와 연계되었던 사례를 반증하는 결과로 해석된다.

감정평가에서 가격심의절차의 도입은 감정평가서의 질적 수준을 높이고 평가가격의 적정성을 확보하는 역할을 수행하고 있으며 궁극적으로 감정평가업계의 신뢰성제고에 도움이 되는 절차로 해석될 수 있다. 감정평가법인선정방법의 변경은 금융기관의 여신업무와 관련하여 감정평가서의 질적 수준의 향상, 여신관련자의 영향력 배제, 감정평가법인의 업무수주경쟁배제, 여신담당자의 도덕적 해이 방지를 통하여 담보감정평가액의 적정성을 확보하고 나아가 시중은행의 부동산담보여신의 건전성에 기여하였을 뿐만 아니라 감정평가업계의 신뢰성 제고에도 긍정적인 영향을 미치고 있다고 판단된다.

제 2 절 시사점 및 한계

이상에서 고찰한 바와 같이 본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 감정평가업계가 대외적인 여건변화에 대응하여 노력하는 신뢰성 제고를 위한 노력은 그 제도개선의 효과에 대한 검증 없이 사후적인 대응

으로 신뢰성 제고에 한계가 있다. 전문직업인으로서의 신뢰성제고를 위한 제도개선의 효과 검증과 미비점의 보완으로 사전적인 대응이 필요하다.

둘째, 부동산 담보대출을 위한 평가에서 감정평가업자 선정방법의 변경과 감정평가법인 내의 가격심의제도의 도입은 부실감정의 여지를 축소시키고 시중은행 여신의 건전성확보에 일조를 한 것으로 보인다.

셋째, 감정평가의 신뢰성의 판단은 감정평가서의 질적 수준이다. 수준 높은 감정평가서는 평가대상 물건의 감정평가시 가격형성요인분석 등 가격산출에 대한 객관적이고 과학적인 접근을 통하여 외부의 부당한 요구를 배제할 수 있는 전문직업인으로서 신뢰성을 제고해야 한다.

넷째, 담보감정평가에서 부실감정의 가장 큰 원인은 감정평가과정에서 의뢰인이나 이해관계인의 요구수용과 감정평가업무수주의 과당경쟁에 있다. 부실감정의 발생을 감정평가의 신뢰성에 지대한 영향을 미치는바 감정평가업무가 전문직업인으로서 지식과 식견을 발휘할 수 있도록 감정평가과정에서 의뢰인이나 이해관계자의 영향력을 배제할 수 있도록 제도개선이 이루어져야 할 것이다.

본 연구에서 담보감정평가 절차변경에 따른 효과를 통하여 감정평가제도 개선이 감정평가업 신뢰성 개선의 효과를 검토하고자 하였으나 변경절차의 적용이 단계적으로 진행되어 구체적인 효과를 분석하는데 한계를 가지고 있다. 또한 시중은행의 여신과 고정이하여신의 추이분석에서 자료의 한계로 각각의 여신유형별 고정이하여신의 규모를 고려하지 못하고 총 고정이하여신의 추이와 부동산담보여신의 추이 수준에서 분석의 한계를 가지고 있다.

부동산의 감정평가는 다양한 목적을 가지며 평가목적에 따라 단수평가와 복수평가로 시행될 뿐만 아니라 평가목적에 따른 가격의 다원개념 속에서 모든 평가업무에서 부실감정이 발생하는 근원적인 원인에 대한 연구를 진행함으로써 최근 논의 되고 있는 국제회계기준의 도입에 따른 공정가치평가에서 신뢰성제고를 위한 제도개선의 방향이 제시되었으면 하는 바이다.

【참고문헌】

1. 문헌

1) 단행본

- 노용호, 박정화, 백일현 공저, 『감정평가론』, 부연사, 2003.
- 송태영, 『감정평가실무』, 경영문화원, 1990.
- 안정근, 『부동산평가이론』, 양현사, 2009.
- 안정근, 『현대부동산학』, 범문사, 2001.
- 윤동건·하태권·서은아·김미영, 『담보감정평가의 유의사항에 관한연구』, 한국 감정평가연구원, 2003.
- 이계형, 『담보감정평가실무』, 한국금융연수원, 2004.
- 이창석, 『부동산학개론』, 형설, 2001.
- 한국감정평가협회, 『국민과 함께 해온 감정평가 38년』, (주)건설교통저널, 2010.

2) 논문

- 강경영, 「부동산담보감정과 권리분석에 관한연구」, 단국대학교 경영대학원, 1996.
- 강원철·이재우, 「감정평가사선발규모에 관한연구」, 감정평가연구 제17집 제2호, 2007.
- 권오억, 「우리나라금융기관의 부동산담보평가 실태에 관한연구」, 건국대학교 행정대학원, 1994.
- 김원탁, 「우리나라 금융기관의 부동산 담보평가제도에 관한 연구」, 동국대학교 경영대학원, 1991.
- 방경식·노용호·허장식, 「감정평가법인 대형화의 필요성과 과제」, 감정평가학 논집 통권 제 3호, 2004
- 송계주, 「감정평가업의 공신력 제고를 위한 연구」, 단국대학교 경영대학원, 2009

유광춘, 「부동산 담보감정평가에 대한 연구」, 건국대학교 행정대학원, 1984.

이동과, 「감정평가업자의 윤리`의무와 책임일고」, 감정평가학 논집 통권 제5호, 2006

이상열, 「금융기관 부동산 담보평가제도에 관한 연구」, 동의대학교 경영대학원, 2005

장서방, 「한국과 중국의 부동산감정평가제도에 관한 비교연구」, 영남대학교 대학원, 2008

최인근, 「부동산담보대출 금융사고유형 및예방책에 관한 연구-주택임대차보호법을 중심으로」, 동국대학교 경영대학원, 2004

함세식, 「부동산 감정평가의 공정성 제고 방안에 관한 연구」, 광운대학교 경영대학원, 2006

2. 웹사이트

건설교통부, www.moct.go.kr

금융감독원, www.fss.co.kr

한국감정평가업협회, www.kapanet.or.kr

한국부동산연구원, www.kreri.re.kr

한국은행, www.bok.or.kr

【부 록】

금융기관담보평가절차변경 효과에 관한 설문조사

안녕하십니까?

저는 (주)삼창감정평가법인에서 근무하면서 한성대학교 부동산 대학원에서 “ 담보감정평가절차 변경의 효과에 관한 연구”라는 주제로 석사학위논문(지도교수 : 이용만)을 준비 중인 김형구 평가사입니다.

본 설문조사는 논문작성에 필요한 자료를 수집하기 위해 실시하는 것으로, 최근 시행된 금융기관의 담보감정평가 절차 변경에 따른 효과를 확인하고, 이를 통해 감정평가 업무의 신뢰성을 제고하고자 하는데 그 목적이 있습니다. 본 설문조사를 통하여 수집된 정보는 통계법에 따라 비밀이 보장되며, 본 연구의 목적이외의 다른 목적으로는 사용하지 않을 것입니다. 잠시만 시간을 내시어 귀하의 고견을 말씀해 주신다면, 저에게는 더 없이 귀중한 자료가 될 것입니다. 감사합니다.

2010년 5월

연구자 : 김 형 구

연락처 : 010-9198-8582

이메일 : hounngooo@hanmail.net

응답자의 일반적 사항

1. 귀하의 성별은 ?

- ① 남 ② 여

2. 귀하의 연령은 ?

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 ⑥기타

3. 귀하의 학력은 ?

- ① 고졸 ② 전문대졸 ③ 대졸 ④ 대학원졸 ⑤ 기타

4. 귀하의 업무 경력은 ?

- ① 5년미만 ② 5년 -10년미만 ③ 10년-15년미만 ④ 15년이상

담보감정평가 절차변경의 효과에 대한 인식

I. 일반적인 감정평가업무의 신뢰성에 관한 설문

1. 감정평가업계의 신뢰성은 어느 수준이라고 생각 하십니까 ?

- ①매우 높다 ②높은 편이다 ③ 보통이다
④낮은 편이다 ⑤ 매우 낮다

2. 감정평가업계에 대한 신뢰성 판단의 기준으로 중요하다고 생각하시는 것을 순서대로 3가지만 선택해주세요? ()

- ① 감정평가의뢰인과의 관계 ② 사회적 평판
③ 감정평가서의 질적 수준 ④ 업무수행에 따른 서비스 수준
⑤ 잘 모르겠다 ⑥ 기타()

3. 감정평가업무수행과정에서 신뢰성이 가장 높게 요구되는 분야로 중요하다고 생각하시는 것을 순서대로 3가지만 선택해주세요? ()

- ① 업무수주 및 감정평가 의뢰인과의 관련분야 ② 가격산출근거관련 분야
- ③ 평가가격관련 분야 ④ 수수료관련분야
- ⑤ 기타()

II. 담보평가업무의 신뢰성에 관한 설문조사

4. 다른 목적의 감정평가와 비교하여 담보감정평가의 신뢰성은 어느 수준이라고 생각 하십니까?

- ① 매우 높다 ② 높은 편이다 ③ 보통이다
- ④ 낮은 편이다 ⑤ 매우 낮다

5. 담보감정평가에 있어 부실감정평가의 주된 원인이라고 생각하시는 것을 순서대로 3가지만 선택해주세요? ()

- ① 업무수주경쟁 ② 의뢰인 또는 채무자의 요구수용
- ③ 감정평가의 전문성부족 ④ 업무처리 과정의 시간적 제약
- ⑤ 기타()

6. 현재 감정평가업계에서는 일정금액이상의 담보감정서는 감정평가서 발송전에 법인내부의 가격심의의를 거치도록 하고 있습니다. 감정평가업계가 감정평가에서 가격심의절차를 도입한 배경은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 신뢰성 제고 ② 감정평가서의 품질제고
- ③ 가격의 적정성 확보 ④ 외부의 압력 방지
- ⑤ 기타()

7. 감정평가에서 가격심의절차를 도입한 효과가 있다고 보십니까 ?

- ① 매우 효과적이다 ② 효과적인 편이다
③ 그저 그렇다 ④ 효과적이지 않다
⑤ 전혀 효과가 없다

Ⅲ. 금융기관의 담보평가절차 변경에 관한 설문 조사

8. 최근 금융기관에서는 담보감정평가 시 감정평가업자를 각 지점에서 선정하던 것을 본점에서 선정하는 것으로 변경하였습니다. 이처럼 감정평가업자의 선정 방법을 변경한 이유는 무엇이라 생각 하십니까?

- ① 여신의 건전성확보 ② 채무자 등의 영향력 방지
- ③ 여신담당자의 도덕적 해이 방지 ④ 감정평가서의 질적 수준의 향상
- ⑤ 감정평가업자의 과당경쟁방지 ⑥ 기타()

9. 감정평가업자 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과가 있다고 생각 하십니까?

- ① 매우 효과적이다 ② 효과적인 편이다
③ 그저 그렇다 ④ 효과적이지 않다
⑤ 전혀 효과가 없다

10. 감정평가업자 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경한 효과가 크다고 생각하는 것을 순서대로 3가지만 선택하여 주세요?

- ① 여신의 건전성확보 ② 채무자 등의 영향력 방지
- ③ 여신담당자의 도덕적 해이 방지 ④ 감정평가서의 질적 수준의 향상
- ⑤ 감정평가업자의 과당경쟁방지 ⑥ 기타()

11. 감정평가업자 선정방법을 각 지점에서 본점으로 변경하였을 때의 문제점은 무엇이라 생각 하십니까?

- ① 대출업무의 시간적 지체 ② 담보여신규모의 축소
③ 감정평가업자의 업무 지체 ④ 감정평가서의 질적 수준의 저하
⑤ 기타()

12. 11번 응답과 관련하여 그 해결책을 제시 하신다면 ?

()

ABSTRACT

A Study on the Effect of Financial Institutions' Collateral Appraisal Process Amendment

- Focused on the Price Review and Institution Selection of Appraisal -

Kim, Hyung-Goo

Major in Real Estate Development
and Management

Graduate School of Real Estate

Hansung University

Although humanistic and natural features of real estate restrict price formation in the market, in an economic society, importance of real estate is growing bigger. Appraisal of real estate is to complement the distortion of real estate markets' price functions which occur from the features of real estate by professional groups so that it may support the economic system to be stabilized and real estate activity to become smoother. In market functions by professional groups, it is important to guarantee reliability and fairness in the progress and result of appraisal, but appraisal industries that didn't confront well with rapid changes of economic and social environment are now facing negative views of external reliability and fairness.

This research shows if efforts to promote reliability of appraisal industries had an effect by investigating changes of real estate collateral loan and sub-standard loan. Also, by surveying credit loan related workers of commercial bank, effects of procedure changes and recognition of cause

of non performing appraisal were investigated.

Among the total loan of commercial banks, through the real estate collateral loan rate and sub-standard loan rate, it was found that increase of real estate collateral loan affects in the decrease of sub-standard loan, and as procedural improvement of real estate collateral appraisal contributes to the decrease of sub-standard loan, it not only affects in promoting soundness of the financial institutions' credit loan, but also procedure change is one of the best ways in promoting reliability of appraisal industries.

Through this research, first, appraisal industries are recognizing the negative views of external reliability and fairness by not reacting initiatively to the external environmental changes so efficient and active efforts to promote reliability are necessary. By finding the cause of negative views, political system improvements to promote reliability and promoting reliability through qualitative improvement of all sorts of works by verifying the effects, fostering work professionalism are needed.

Second, in the appraisal for real estate collateral loan, effects of commercial banks in changing method for selecting appraisers from individual request of bank branches' credit loan workers to requesting together by credit loan department of the bank head office, and introducing price deliberation system which installs independent auditing department and examines every appraisal document have lowered the possibility of non-performing appraisal so that commercial banks' soundness were improved and this procedure change not only helped financial institutions but also helped in the improvement of appraisal industries' external recognition.

Third, the best judgment criterion of appraisal is the qualitative level of appraisal document. Thus, in price determination which is the result of appraisal, by having thorough analysis, professional knowledges of price

calculating opinion, and objective explanation for appraisal clients' to easily understand, professionalism must be heightened to exclude injustice pressures and unofficial requests.

Fourth, as non-performing appraisal highly affects in the drop of reliability, injustice pressures from the clients or the persons concerned which are judged as the biggest cause of non-performing appraisal must be blocked and systematic improvements for displaying abilities as professional workers are needed. Appraisal needs fairness which must not be one-sided, but current appraisal work is done by clients' leverage because of the competition of obtaining work orders and agreement between clients and commission payers. Eradicating the root of the problem through systematic improvement is necessary.

