

감정평가 리뷰(Review)

글 이용훈 감정평가사(주)대화감정평가법인

1. 들어가며

학위와 라이선스. 어느 한 분야의 전문성을 공식적으로 인정받기 위한 대안을 고민할 때 실무자의 유력한 선택 수단이다. 실무적 능력으로는 전혀 부족함이 없어도 박사학위 소지자에게, 자격자에게 기회와 자리를 타의에 의해 양보해 본 이라면 저들의 무게감을 익히 느끼고 있을 것이다. 보이지 않는 견고한 진입장벽일 수 있다. 그래서일까. 가방끈과 자격증이 힘을 발휘하지 못하는 평범한 영역은 ‘파워’를 스스로 키워낸 열정 있는 자들이 왕성히 활동하고 있다. 매일 수천에서 수 십 만 명의 조회 수를 기록하기 위해 남들보다 서둘러 정보를 올리는 파워블로거도 초창기 많은 시간 지면을 채우고 꾸미는데 공 들였을 것이다. 한 번 찾아온 이가 재방문하게 되면 조짐이 괜찮다. 이들의 추천을 받은 이가 발걸음하게 되면 본격적인 성장세로 접어든다. 특정 단어로 검색해서 스크롤을 내리지 않아도 눈에 들어올 위치에 포진하게 되면 바이흐로 고정매출이 발생하는 단계에 안착한다. 그렇다고 가려운 부분을 긁어주는 소중한

정보를 담은 포스팅이 뜸하다는 인상을 줘서는 안 된다. 잘 관리되고 있다고 안심시키는 데는 최신 정보만 한 게 없다. 이렇게 쌓은 인지도가 곧 광고매출로 이어지기도 한다. 이를 노려 의욕적으로 파워블로거가 되려는 이들도 적잖은 게 현실이다.

영향력 있는 누군가로 남고 심은 바람이 크게 문제될 것이 없다. ‘북 카운슬러’로 정착한 상당수는 꽤 많은 신간 고르기 버거워하는 이를 위한 순수한 조언부터 출발했을 것이다. 그렇게 쌓여진 영향력이 신간 홍보를 원하는 출판사와 자연스레 접점을 만들어내며 상업성이 덧칠해졌을 뿐이다. 이때부터는 이들의 신간 후기에 균형감 대신 ‘편애’가 묻어난다. 사심이 드러난 문장은 날카로운 누군가에게는 속내가 드러나기 마련. 항의성 댓글이 많은 포스팅은 사심과 사심의 충돌이 빚은 ‘현장’이 될 공산이 크다.

광팬의 비이성적 옹호글과 댓글도 ‘파워’를 발휘하는데 결격사유를 갖추고 있다. 전문 연기자가 아닌 젊은 가수가 주연을 꿰 찬 드라마를 보고 주인공의 발언기를

지적하는 댓글을 달았다가 성난 팬의 무차별 공격을 받았던 전력 탓에, 필자는 연예인 기사에 일체 댓글을 달지 않는다. 배달음식점이 앱과 결합해 시간과 장소에 구애 없이 음식 주문이 가능해진 요즘, 메뉴별 후기가 천편일률적일 때는 일단 의심해야 한다. 주문·결제한 이들만 댓글을 달 수 있다고 홍보하는 특정 회사는 이런 우려를 자사 홍보의 콘텐츠로 삼은 것이다.

2. 회계 감사 이모저모

그러나 여전히 특정 분야에서는 자격증을 지닌 이만 이 영향력을 행사하도록 하고 있다. 전문성, 책임, 적정

보수를 세트로 결합시킨 것이다. 매년 결산법인의 회계 감사업무가 대표적이다. 회사가 작성해 감사인에게 제시한 '재무제표(주석포함)'에 대해 감사인(공인회계사)이 감사를 실시하고 그 수행결과를 요약한 '감사보고서'는 그 결과물이다. 그 안에 담길 중간문단과 의견문단, 특기사항은 회사와 주주, 투자자, 감독기관 모두 예의주시하는 대목이다. 재무상태표 등에 기재된 항목과 숫자는 출처가 분명해야 하고 회계기준에 부합해야 한다. 감사보고서의 '중간문단'은 외부 감사 시 발견한 잘못, 예컨대 재무제표에 회계기준 위반사항이 있을 경우 그 내역을 기재하도록 하고 있다. 물론 '해당사항 없음' 의견이 회사 입장에서는 최상이다.

표 1 회계감사 의견

의견 구분	상세
적정	재무제표가 기업회계기준을 준수하여 기업의 재무상태와 경영성과가 전체적으로 적정하게 작성돼 어떠한 예외사항을 포함하고 있지 않을 때 표명할 수 있는 의견으로 다음과 같은 요건을 모두 충족할 경우 ☆독립성이 유지될 것 ☆감사범위의 제한이 없을 것 ☆재무제표가 기업회계기준에 따라 적정하게 작성되었을 것
한정	일정한 사항에 약간의 결함이 있지만 재무제표가 전체적으로 적정하게 표시돼 재무제표를 신뢰할 수 있는 경우에 감사인이 중간문단이나 범위문단에 그 내용을 기술하고 의견문단에는 감사의견을 표명하는 경우 ☆감사범위의 제한이 있는 경우 ☆회사가 채택한 회계정책, 적용방법, 재무제표 공시의 타당성 등에 관하여 경영자와 의견이 일치하지 아니한 경우
부정적	재무제표가 기업회계기준을 위반하여 작성되었고 그 사실이 매우 중요하여 이를 수정하지 않으면 재무제표 자체의 의미가 상실되거나 전체를 오도할 가능성이 있다고 판단될 경우 감사인이 기업회계기준을 위반한 사항을 중간문단에 간단·명료하게 설명하고 의견문단에서 중간문단에 기술된 내용이 매우 중대하여 부적정 의견을 표명한다는 뜻을 기재하는 경우
의견거절	감사인이 기업의 재무제표에 대하여 의견을 표명하지 않는 것으로 감사인의 의견을 표명할 만큼 충분한 근거를 갖지 못했을 때 또는 감사의 독립성이 결여되었을 경우

‘의견문단’에는 충분한 감사절차 수행 여부와 재무제표 기재의 충실성을 평하고 있는데, ‘적정’ 의견을 제외한 ‘한정’, ‘부적정’, ‘의견거절’로 표기되면 상장회사에게는 상장폐지 위험 경고와 다를 바 없다. 감사보고서의 특기사항 역시 신경 써 읽어봐야 한다. 감사의견에는 영향이 없으나 이해관계자의 합리적인 의사결정에 참고가 될 사항을 여기 기재하고 있는데, 중요한 회계변경, 특수관계자와의 중요한 거래, 영업환경 및 지배구조의 변경, 중대한 불확실성 존재 등의 사항이 해당되며, 향후 회사의 재무상태와 경영성과에 적잖은 영향을 미칠 위험인자로 볼 수 있다. 금융감독원이 이 감사보고서에 대한 일반인의 오해를 불식시키기 위해, 몇 가지 사항을 주의시키고 있다. 회계기준의 불확실성 및 감사와 감사대상의 한계 등이 있으며, 감사의견이 ‘적정’으로 표시된 경우라도 기업의 재무건전성과 경영성과 지표를 좋게 본 것으로 오해하지 말라는 것 등이다.

3. 감정평가업계의 기존 Review

(1) 금융기관에서의 Review

감정평가업계는 어떨까. 감정평가사의 근무지에 시중 은행이 포함되며, 전문계약직인 여신 심사역 자리에 적잖이 자리잡고 있다. 감정평가법인에 근무하는 감정평가사의 이직처로 선호되기도 하는데, 이곳에서의 짧은 근무기간을 안식년 정도로 여기는 평가사도 적지 않다. 그들은 감정평가와 심사업무를 병행한다. 전자는 그들 본연의 업무고 후자는 대출 실행 전 외부 감정평가서의 적정성을 심사하는 새 업무다. 간혹 심사역 감정평가사가 담당 감정평가사에게 직접 연락해 담보평가서의 이것저것에 대해 질의하기도 한다. 사실관계만을 혹독하게 다그친다는 인상을 받았다면 성실한 심사역임에 틀림없다. 종전 같은 법인에서 자신이 배정한 업무를 처



리하던 소속 평가사가 선배 평가사의 평가서를 검토하면서 이전 상하관계에 얽매어 느슨한 감사를 한다면 그것이 더 문제이지 않겠는가.

금융기관 측에서 감정평가법인 지사에서 발행한 감정평가서의 적정성을 본사가 직접 확인해 달라는 요청을 넣을 때도 있다. 주변 시세, 거래가격에 비해 튀는 가격으로 보인다는 의견을 피력하기도 하고, 3~40년 된 숙박시설인데 2~30년은 더 쓸 수 있다고 판단한 근거가 구체적으로 무엇인지 소명해 보라는 것이다. 연 단위로 부실이 발생한 담보부채권의 시발점인 담보 감정평가서를 일괄 취합해 적정성 검토 용역을 의뢰할 때도 있다. 다른 감정평가사의 평가서를 객관적으로 검토해 달라는 것. 가격이 너무 지나치다 싶으면 일선 지점 여신 담당자의 읍소와 통사정이 담당 감정평가사를 설득시켰겠거니 추론이 된다.

(2) 감정평가업계에서의 Review

검산과 심사, 최소한의 내부 자정 수단

감정평가법인 자체적으로는 감정평가서 발송에 앞서 검산과 심사의 2가지 단계를 거친다. 검산은 오산·오기, 기재사항의 미비점을 큰 채로 한 번 거르는 작업이라면, 심사는 평가액의 적정성을 본격적으로 검토하는 본 메뉴에 해당된다. 의뢰자 측의 요구로 촉급히 작성된 평가서는 잔 실수가 많이 보인다. 격차율 값에는 1.1이 들어가 있으면서 ‘열세’하다고 표기하거나, 1이 아닌 값이 들어가 있는데 ‘대등’하다는 의견이 등장하기도 한다. 내부 심사자에게는 감정평가서 기재사항도 신경 쓰이지만 여전히 심사의 핵심은 가격수준이라 할 수 있다. 담당 감정평가사와 불가피한 마찰을 빚게 되는 것

은 다반사다. 담보 평가금액이 살짝 시세를 넘길 때 심사자의 마음은 편치 못하다. 일반거래 목적의 평가금액이 시세보다 한참 낮게 결정되었다면 의도적인 저평가 냄새가 풍긴다. 전자는 은행 지점 측에서 평가 예정액만으로는 우량 고객의 대출액이 조금 모자란 난처한 상황에 기인한다. VIP고객에게 추가 담보를 내놓으라고 했다가는 심기 건드릴 게 뻔해 계속 거래관계인 평가법인에 양해를 구하면서 평가금액 상향을 조심스레 부탁했을 것으로 짐작된다. 후자라면 상속세 신고를 위한 평가보고서라 최대한 절세할 수 있도록 뽀뽀하게 금액을 낮춘 저간의 사정이 숨어 있을 것이다. 심사자가 이런 개별적인 사정을 너그럽게 받아들일지는 미지수다. 일부 통신사의 경우, 무한 데이터 요금제를 쓰고 있어도 데이터 사용량이 2기를 넘어가면 LTE에서 3G로 전환되며 동영상 재생이 매끄럽지 못하다. 이처럼 적정 가격수준을 살짝 벗어나는 지점에서 심사자의 심경 변화는 도드라진다. 말도 안 되는 가격보다 애매한 가격에 심사자가 서명을 넣을 때의 찻찻함 때문일 것이다.

심사의 변천 과정은 어땠나

이처럼 평가법인의 자체적 리뷰(Review) 관행은 이미 정착돼 있다. 담당 감정평가사 외에 심사 평가사가 평가보고서를 검토하고 서명하고 있는 실정이다. 원래는 임의사항이었다. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조제3항에서 ‘감정평가업자는 감정평가를 한 소속 감정평가사가 작성한 감정평가서의 적정성을 다른 소속 감정평가사로 하여금 심사하게 한 경우에는 그 적정성을 심사한 감정평가사로 하여금 감정평가서에 그 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하게 할 수 있다.’고 했기 때문이다. 그런데 외부 공신력 차원에서 일개 평가사의 의견이 아닌 회사 전체가 보증한 적

정한 평가 금액임을 내세우기 위해 자발적으로 심사평가사의 서명을 넣어 평가서를 발급해 오던 관행 탓에 예외 없이 모든 감정평가서에 심사 서명이 들어간 것이다. 임의사항이 의무사항처럼 근래에까지 이른 것은 순전히 자원함의 결과다. 「감정평가에 관한 규칙」 제28조(그 밖의 감정평가 기준)에서 ‘이 규칙에서 규정하는 사항 외에 감정평가업자가 감정평가를 할 때 지켜야 할 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.’고 해 탄생한 ‘감정평가실무기준’은 감정평가업계의 공신력 제고를 위한 그간의 자구 노력을 명문화시켜줬다. 심사평가사로 하여금 ‘감정평가의 위산·오기 여부’와 ‘감정평가관계법규 등 관련 법령에서 정하는 바에 따라 대상물건이 적정하게 감정평가 되었는지 여부’를 성실하고 책임감 있게 심사하도록 해 심사 평가사를 담당 평가사와 운명공동체로 묶어 준 것이다.

표 2 감정평가실무기준 500 감정평가서
4. 감정평가서의 서명과 날인

- ① 감정평가서에는 다음 각 호의 서명과 날인을 하여야 한다.
 1. 감정평가를 한 감정평가사의 서명과 날인
 2. 감정평가법인의 경우 대표사원 또는 대표이사의 서명이나 날인
- ② 감정평가서의 적정성을 다른 소속 감정평가사로 하여금 심사하게 한 경우에는 그 적정성을 심사한 감정평가사로 하여금 감정평가서에 그 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하게 할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 따라 적정성을 심사하는 감정평가사는 다음 각 호의 사항을 성실하고 책임감 있게 심사하여야 한다. [신설 2014.12.12.]
 1. 감정평가서의 위산·오기 여부
 2. 감정평가관계법규 등 관련 법령에서 정하는 바에 따라 대상물건이 적정하게 감정평가 되었는지 여부

이 정도 내용이야 심사자가 마땅히 검토해야 할 부분이라고 쉽게 생각할 사항이 아니다. 감정평가서가 서식과 절차에 따라 적정하게 ‘작성’되었는지 여부와 적정하게 ‘평가’되었는지는 구두경고와 업무정지의 간극만큼이나 틈이 벌어져 있다. 우스갯소리로 연간 몇 천 건

의 평가서에 서명하는 심사자는 회사 내 모든 감정평가사의 도덕성에 보증을 서 준 셈이라는 말도 들린다.

부실감정평가의 일벌백계 차원에서 최근 감정평가실무기준의 심사관련 항목 신설은 심사 평가사의 책임 소재를 분명히 하고 강화시켰다는 긍정적 평가도 있다. 내부에서는 외부 공신력 차원의 요식행위가 부메랑이 돼 평가법인을 옥죄게 된 것이라는 불멘소리도 들린다. 심사자의 고충이야 십분 이해된다. 담당 평가사의 실수로 인해 심사 평가사에게 공동 책임이 전가된 상황은 충분히 내부적으로 해결할 수 있을 것이다. 다만, 평가업계 전체의 외부 대응은 일사불란해야 한다. 이제 돌이킬 수 없는 상황이라면, 시장에 연착륙하기 위한 저비용 고효율 경쟁 시장을 조성하는 계기로 만들어야 한다는 목소리도 있다. 평가법인의 경쟁력을 소속 평가사 수, 매출액, 특정 업무 실적 등의 몸집으로만 평가받던 것을, 징계와 사고 건수를 공식적으로 집계한 ‘공정평가 지표’를 외부에 공표해서 이를 통해 경쟁할 수 있는 총칼 없는 전쟁터로 바꿔 나가는 계기로 삼자는 것이다. 심사의 공정성으로 확보한 ‘무사고 감정평가’ 기간 혹은 건수를 선출직에 대한 이력 공개 제도와 같이 지혜롭게 활용할 여지가 왜 없을까.

강제적인 Review 절차에는

결산법인의 회계감사와 같이 강제적인 리뷰(Review) 절차는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제42조 제3항에서 ‘국토교통부장관은 제32조에 따라 감정평가서가 발급된 후 직권 또는 관계 기관 등의 요청이 있는 경우 해당 감정평가가 이 법과 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 조사할 수 있다.’고 규



정하고 있다. 동법 시행령 제83조에서는 구체적으로 1. 해당 감정평가가 법 및 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등(이하 이 조에서 "법령상 절차등"이라 한다)을 위반하였는지에 대하여 조사가 필요하다고 인정하는 경우 2. 관계 기관 또는 제3항에 따른 이해관계인이 법 제32조에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 법령상 절차등을 위반하였는지에 대하여 조사를 요청하는 경우 3. 감정평가 관련 제도를 개선하기 위하여 무작위추출방식으로 표본조사를 하려는 경우를 제시하고 있다. 앞선 두 개를 '정밀조사', 마지막을 '표본조사'의 성격으로 볼 수 있다. 직권이나 이해당사자의 요청 혹은 표본에 포함돼 '타당성 조사'인 리뷰(Review)를 거친다 해도 규정을 준수했고 재량의 일탈이 없었다면 불편해 할 이유가 없다. 절차와 과정에 전혀 문제가 없는데도 이해당사자 모두가 평가금액에 불만을 제기한 경우라면 오히려 안심이다. 한 쪽이 과다보상을 외치고 상대방은 헐값보상이라고 맞서고 있는 것만큼 감정평가 결과의 중립성을 향변하는 목소리도 없다.

표 3 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」

- 제42조(지도·감독 등) ① 국토교통부장관은 감정평가업자 및 협회에 대하여 감독상 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류등을 검사하게 할 수 있다.[개정 2008.2.29., 2013.3.23.]
- ② 제1항 규정에 의하여 출입검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제32조에 따라 감정평가서가 발급된 후 직권 또는 관계 기관 등의 요청이 있는 경우 해당 감정평가가 이 법과 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 조사할 수 있다.[신설 2013.8.6.]

표 4 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 시행령

- 제83조(타당성조사의 절차 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법 제42조제3항에 따른 타당성조사를 실시할 수 있다.
1. 법 제32조에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 법 및 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등(이하 이 조에서 "법령상 절차등"이라 한다)을 위반하였는지에 대하여 조사가 필요하다고 인정하는 경우
 2. 관계 기관 또는 제3항에 따른 이해관계인이 법 제32조에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 법령상 절차등을 위반하였는지에 대하여 조사를 요청하는 경우
 3. 감정평가 관련 제도를 개선하기 위하여 무작위추출방식으로 표본조사를 하려는 경우

4. 감정평가업계의 새로운 Review

(1) 회계감사와 맞물린 감정평가 Review

Review를 의뢰하는 목적은

업무확대의 측면에서 긍정적으로 볼 수 있는, 간간히 수행되는 새로운 Review 업무의 발주자는 회계감사인이다. 회계감사 기간 중 평가법인에 의뢰되는 검토용역(Review)은 기업체의 자산과 관련된 평가보고서의 적정성을 식탁에 올린다. 원 평가보고서를 작성한 감정평가기관은 제 3자의 입장에서 용역을 수행했음에도, 평가결과에 의구심이 들면 감정평가업체의 선정에 회사의 입김이 작용했을 가능성이 있다고 판단해서 또 다른 독립적인 평가기관에 검토를 맡기는 시나리오다. 내부자 거래를 하며 모회사나 자회사 어느 한 쪽에 일방적으로 유리한 평가가 이뤄졌다는지, 재무구조 개선을 위해 시행한 자산재평가를 통해 새롭게 장부에 기재된 자산 가치가 부풀려진 의혹이 있었을 경우 검토 대상에서 빗겨가지 못한다. 심지어, 외부 감정평가를 거치지 않고 장부가격을 조정했다가 이를 지적받고 그 가격을 지지하는 평가보고서를 서둘러 납품받은 상황을 듣기도 한다. 당시 이 용역을 수주한 평가업체는 이 회사의 요구사항에 무방비로 노출될 가능성이 다분해 역시 적정성을 확인해 봐야 할 대상에 포함된다.

(2) 새로운 감정평가 Review는 어떤 내용?

검토할 항목은

어떤 점에 주안점을 두고 검토할 지 굳이 요청하지 않아도, 회계법인은 검토보고서에 담길 내용을 지정해 준다. 평가방법론 및 모델의 적정성, 사용된 가정과 데

이터의 적정성, 평가결과의 적정성에 대한 검토까지 크게 3단락으로 구성된다. 가급적 보고서 양을 축약해 달라는 요청도 빠지지 않는다. 내용이 짧을수록 특이사항이 없고 간결한 느낌을 주기 때문이다. ‘적정’이라는 단어와 ‘해당 사항 없음’이라는 문구가 가장 선호될 수밖에 없다.

구체적으로 살펴보면, 자산을 평가함에 있어서 자산의 종류, 평가 목적, 시장 상황, 관련규정에 따라서 사실상 강제되는 평가방법이 있게 마련이다. 시장, 비용, 소득접근법 중 어떤 방법론을 선택했고 그것이 합리적인지를 검토하는 것이 첫 단락에 담길 내용이다. 방법론에 문제가 없다고 해도 방법론을 실현하기 위한 ‘모델(model)’에 대한 검토를 연이어 거쳐야 한다. 토지를 평가함에 있어 시장접근법의 큰 틀에 표준지공시지가기준법, 거래사례비교법을 배치시킨다면 표준지공시지가기준법이 시장접근법의 틀을 구현하는 적정한 모델인지를 언급해야 할 경우가 등장할 수 있다. 국내 평가기준을 적용받는 감정평가서는 관련 규정에 따라 표준지공시지가기준법을 사용한 것이라고 기재하는 것만으로 감시의 눈을 여유 있게 비켜간다. 그러나 해당 기업이 외국에 상장된 회사라면, 이 회사의 자산재평가 보고서에 등장하는 토지평가액은 표준지공시지가기준법을 적용해 최종 결정하더라도 이 평가모델이 시장접근법의 틀에 부합함을 앞서 적시해야 한다. 즉, 표준지공시지가기준법이 거래사례비교법의 산식과 형태는 조금 달라도 실질 면에서는 시장접근법 내 동일 부류의 모델임을 밝혀야 한다는 것.

표 5 회계법인에서 Review 담당자에게 요구하는 '독립성 확인서'**독립성 확인서(Independence confirmation)**

본인 (또는 당사)은 **회계법인(이하 '법인')을 위하여 전문용역업무에 참여하는 하도급계약자(컨설턴트 또는 독립된 용역공급자)로서, 법인의 독립성 규정과 관련하여 현재까지 독립성 이슈가 존재하지 아니하며, 계약기간 동안 법인의 독립성과 관련하여 다음 사항을 준수할 것을 확인합니다.

- 용역제공회사가 법인의 Restricted Entity(이하 'RE', 법인의 '독립성 준수대상회사'를 의미) 또는 RE가 될 예정인 회사인 경우에는, 본인 및 본인의 직계가족은 당해 기업의 경영진 또는 의사결정권자가 아니며 계약기간 내에 이러한 위치에 있지 아니한다.
- 법인과의 계약으로, 외부인에게 The Member Firms of **회계법인 및 법인의 임직원으로 인식되는 경우에는, RE의 임직원의 업무를 동시에 수행하지 아니한다.
- 법인의 RE에 대한 감사업무에 참여하는 경우에는, 본인 및 본인의 직계가족은 감사팀에 적용되는 법인의 독립성 규정을 동일하게 준수한다.
- 법인의 RE에 대한 비감사업무에 참여하는 경우에는, 본인 및 본인의 직계가족은 당해 RE에 대한 재무적 이해관계를 갖지 아니한다.
- 본인이 수행하는 업무가 본질적으로 법인의 파트너나 전문직원이 수행하는 업무와 동일한 경우에는 이들과 동일한 독립성 규정준수 의무가 있음을 알고 이를 준수한다.
- 예외사항이 있는 경우에는, 언제든지 법인의 독립성 담당임원에게 알리고 상의한다.

일 자 : 년 월 일
주 소 :
직 장 :
이 름 : (인)

*Review 담당 감정평가사에게 요구하는 서식

표 6 평가방법론에 대한 검토 예시**1. 평가방법론 개요**

구분	자료의 활용 가능성	대상 토지의 성격
시장접근법	■ 기준시점 최근 인근에 거래되는 유사용도 토지의 매매사례 ■ 인근 비교가능한 표준지 공시지가 ☞ 적용 가능	■ 빈번하게 거래될 수 있음 ☞ 적용 타당
비용접근법	■ 후보지의 취득 가능 가격 ■ 일반적인 조성비용 ☞ 적용 가능	■ 기성 시가지 또는 기성 공장용지 내 위치하여 후보지의 취득 가능성이 낮음 ☞ 적용 불합리
소득접근법 (토지잔여방식, 지대환원방식)	- ☞ 적용 불가	■ 부지만의 임대 시장이 형성되어 있지 않음 ■ 부동산의 수익은 토지, 건물일체로 창출하는 수익으로 토지귀속소득 파악 난이 ■ 현금흐름예측, 환원율 산정 난이 ☞ 적용 불합리

2. 평가방법론 검토

- 감정평가서상 기호 '1', '3~7'은, 토지의 경우 시장접근법, 건물은 비용접근법을 적용하였고 구분소유부동산인 기호 '2'는 시장접근법을 활용하였습니다.
- '1', '3~7' 대상 토지는 관련 규정 및, 공업용 및 상업용 부지로 시장성 및 수요성이 있으며 가격 자료 또한 대상과 비교가능한 표준지공시지가, 거래사례를 포착할 수 있어 시장접근법에 의한 감정평가 방법은 합리적입니다.
- '1', '3~7' 대상 건물은 관련 규정 및, 공업용 및 상업용 건축물로 건물만의 거래가능성이 확보하고 건물 단독 매매사례 포착이 현실적으로 어려운 점, 토지와 건물이 함께 소득을 창출하지만 자산별 기여도 및 적정 배분비율을 결정하는 것이 난이하여 건물만의 수익 배분의 정밀성이 떨어지는 점을 고려할 때 비용접근법에 의한 감정평가 방법은 합리적입니다.
- 기호 '2'는 업무용 구분소유부동산으로 관련 규정 및, 일정한 범위 대의 거래사례가 풍부한 점을 고려할 때 시장접근법에 의한 감정평가 방법은 합리적입니다.

3. 중간결론

감정평가서는 감정평가 방법의 결정에 있어 관련 규정, 자산의 종류, 시장의 특성, 취득 가능한 가격 자료 등이 고려되었고, 토지 및 구분소유부동산은 시장접근법, 건물은 비용접근법에 따라 합리적으로 감정평가가 이뤄졌습니다.



표 7 평가모델에 대한 검토 예시

토지의 경우 모두 시장접근법에 의하였으며, 감정평가기준으로 정하고 있는 시장접근법의 모델은 다음 2가지입니다.

□ 모델 1

거래사례	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인	=	시산가격
------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------

□ 모델 2

표준지공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인	×	그 밖의 요인	=	시산가격
---------	---	------	---	------	---	------	---	---------	---	------

모델 '1'은 거래사례비교법, 모델 '2'는 공시지가기준법입니다.

검토 대상인 감정평가서는 표준지공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 적정성을 검토한 후 전자의 시산가액으로 최종 결정했는바 시장접근법에 의한 합리적인 모델을 적용했습니다.

(국내평가기준에 따른 경우 방법론과 모델에 대한 검토를 각각 수행하는 것은 불필요하며, 검토보고서 수요자가 외국인 경우 국제평가기준 IVS를 기준으로 검토할 때 모델 '2'가 시장접근법에 속한 평가모델임을 모델에 대한 검토에서 다를 필요가 있음.)

사용된 가정과 데이터의 적정성을 검토하는 단락은 적용 자료가 해당 항목을 설명할 수 있는 설득력 있는 자료인지, 출처는 분명한 지를 다룬다. 거래시점과 기준시점의 시간적 격차를 '지가변동률'로 보정했다면, 국토교통부에서 공식적으로 발표하는 토지 물가지수임을 내세우는 것만으로 충분하고, 연장 적용한 경우 등은 계산 결과를 검산해야 한다. 거래조건은 등기사항전부증명서에 기재된 실거래내역을 확인해야 하며, 투자수익률을 고려해서 환원율을 결정한 이상 인용한 투자수익률이 매 분기 상업용 부동산에 대한 보고서의 수치에 어긋나지 않는지 들춰봐야 한다.

표 8 사용된 가정과 데이터의 적정성 예시

1. 감정평가서는 평가선례의 경우 한국감정평가협회 데이터베이스, 거래사례의 경우 등기사항전부증명서 및 한국감정원 데이터베이스에서 오류 없이 선별 적용되었으며, 표준단가 및 내용연수는 한국감정원 발행 2014년 '건물신축단가표'에서, 사용승인일은 '건축물대장'에서, 공실률 및 투자수익률은 한국감정원 '상업용 부동산 분기별 임대동향조사 보고서'의 내용을 그대로 인용하였고, 임대료 수준은 인근 시장 임대료 수준을 분석하여 적의 적용하였습니다.
2. 기호 '4'는 현황 독립된 상업용 및 주거용 건축물 부지이나 의뢰인의 요청에 따라 멸실 후 일단의 활용 조건을 전제로 감정평가가 이뤄졌으며, 멸실신고가 있는 점, 해당 부지 5월에 걸쳐 신축 허가를 받은 점을 고려할 때 상정한 조건의 실현가능성, 합리성, 합법성 등의 요건 검토가 충분히 이루어졌다고 판단돼 사용된 가정은 합리적입니다.

평가결과의 적정성 검토는 평가방법과 모델, 데이터의 적정성이 선행 검토된 후 산출 과정을 들여다보아 최종 결과물의 합리성을 확인하는 작업이다. 전문가의 의견이 적정했는지를 판단한다는 일은 예민한 문제다. 우열관계의 판단근거가 명확하다면, 관련 데이터를 종합해 볼 때 무리 없는 최종 가격이라면, ‘적정’ 의견에 이르게 된다.

표 9 평가 결과의 적정성 예시

기호 '3', '4', '5' 토지는 관련 규정, 자산의 종류, 시장의 특성, 취득 가능한 가격 자료 등이 고려되어 시장접근법 내 표준지공시지가기준법에 의해 평가되었으며, 시장접근법 적용 시 입지 및 시장분석을 선행하고 비교표준지, 거래사례 및 평가선례의 특성 파악, 합리적인 가치형성요인 비교 등의 과정을 오류 없이 수행했으며 오기, 오산 역시 발견되지 않습니다. 기호 '3', '5' 건물의 비용접근법 적용 시 결정된 재조달원가는 신축단가표의 동일·유사 구조 및 용도 건물의 표준단가 하한과 상단의 범위 내에 위치하며, 경과연수 및 감가수정의 과정 역시 오기 및 오산 없이 수행되었습니다. 결론적으로 토지와 건물의 평가액을 합산한 최종 평가액은 오류 없이 결정되었습니다.

본문에 일부 미흡이라는 표현이 담기고 최종 결론은 적정하다고 판단한 검토보고서(Review)는 뒷맛이 개운치 못하다. 판단 근거를 제대로 적지 않고 중간 결론에 이른 경우가 ‘미흡’의 대표적인 실례로 볼 수 있을 것이다. 단순한 오기, 오산만으로 흠결이 있다고 판단할 수는 없다. 오산, 오기의 결과로 인해 최종 평가액이 흔들렸을 때 ‘부적정’의 영역으로 자리를 옮겨줘야 한다. 평가의 전 과정을 일반인의 시각에 맞춰 설명할 수는 없지만, 이러저러해서 그런 판단을 내렸다는 사유는 알맞은 위치에 적어 놓아야 할 것이다. 현학적인 표현을 즐겨 사용하며 언어유희에 맞들인 영화평론가나 자기만의 어법만을 구사하며 상식적인 선에서 소통이 힘든 일부 공인들의 행태를 거울삼아야 한다. 가독성 높은 객관적이고 충실한 평가보고서가 양산되는 환경에서는 사실 감정평가서 Review만큼 손쉬운 작업도 없을 것이다.

5. 마치며

한 금융기관과 담보평가에 대한 업무협약을 체결했던 담당 감정평가사는 요즘 하소연이 깊어졌다. 개인정보 보호 강화 조치로 평가법인의 개인정보 보호에 문제가 없는지 확인 차 개인정보 보호 팀의 한층 더 찾아진 내방 탓이다. 담당 평가사는 업무를 진행하면서 수집한 개인정보를 도대체 어디에 사용할 가치가 있냐고 불만을 토로한다. 금융기관에서 해당 업무에 독립된 컴퓨터를 사용해야 할 것, 개인정보를 접하는 모든 사람의 서약서를 받을 것, 매 달 접속자의 로그기록을 제출해야 하는 일까지는 감수할 용의가 있다고 한다. 그런데, 주기적으로 내방해서 한나절 전산담당자와 담당 평가사를 대동하고 시스템 확인을 거치는 시간적 부담이 과도하다는 것이다. 모든 이에게 ‘점검’과 ‘감사’는 불편하고 두렵게 다가온다. 감사관들이 자신들의 부실한 감사를 지적당하지 않기 위해 꼬투리라도 잡고 늘어지려는 경향이 있음을 알기 때문이다. 물론 그들의 입장에서는 최선을 다하는 모양새다. 피감대상은 어쨌든 피곤하다는 말이다.

감정평가 보고서는 사후에 보완할 수 있는 길이 대부분 막혀 있다. 사전에 평가자는 뒤탈 없도록 원칙을 따르고 균형 잡힌 시각으로 보고서를 꾸며야 한다. 장마 때면 떠밀려오는 폭참지뢰의 위험을 알고 있지 않은가. 허술한 감정평가서는 담당 평가사와 평가법인에게 인적 드물지 않은 마을길에 부실하게 매설된 지뢰와 다를 바 없다. 누군가에게 Review의 대상이 되더라도 발 뻗고 잘 수 있는 길은 정도(正導)를 따라 평가 업무에 매진하는 길 뿐이다. **KAPA**