

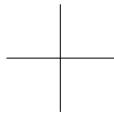
감정평가

+



감정평가

| 2022 Spring vol. 145 |



모바일에서도
<감정평가>를
만날 수 있습니다.

KAPA

+
인사이트

04

KAPA 뉴스

협회 행사 및 업계 소식

06

선량한 KAPA

08

모먼트

감정평가업계를 떠나며
박용수 감정평가사

●

12

피플

감정평가사 인터뷰

집중

+
리포트

16

리포트 ①

『지방세법』상 시가인정액제도
도입에 따른 감정평가산업의
향후 과제
전동훈 감정평가사

46

리포트 ②

영업권 및 기업가치
감정평가기준 마련 연구
김종일 교수(가톨릭대학교 경영학부)
김영돈 감정평가사(가림감정평가법인)

KAPA Contents

발행인 양길수(한국감정평가사협회 회장) 편집위원장 이능복(한국감정평가사협회 기획이사) 발행처 한국감정평가사협회
발행일 2022년 4월 전화 02-3465-9862 팩스 02-581-9124 원고 투고 kapapr@kapanet.or.kr 디자인·인쇄 경성문화사



16
리포트 ①
『지방세법』상 시가인정액제도 도입에 따른
감정평가산업의 향후 과제



70
여행의 발견
봄의 싱그러움을 마시는
하동 차(茶)여행



88
부동산을 보는 눈
부동산시장서 발 넓히는 'MZ세대'

쉼표

교양

70
여행의 발견
봄의 싱그러움을 마시는
하동 차(茶)여행
장은정 여행작가

74
NOW 부동산 키워드
최신 키워드로 알아보는
부동산 트렌드

76
방방곡곡 맛남
감정평가사의 방방곡곡 맛집 소개

78
책 읽는 즐거움
음식을 공부합니다 외 3

80
슬기로운 직장생활
낀 세대가 바라본 직장 내 세대 갈등
흔희 작가

82
Zoom In
술 마시는데도 자격증이 필요해?
이예슬 기자(뉴시스 경제부동산부)

똑똑

부동산

88
부동산을 보는 눈
부동산시장서 발 넓히는 'MZ세대'
이승렬 기자(한경닷컴 금융부동산부)

92
핫이슈
영끌족을 위한 변명
오진주 기자(대한경제신문 부동산부)

96
논문 맛보기
· 철거 예정 건물의 감정평가
· 재건축부담금 개시시점
주택가액의 합리적 조정방안

100
궁금한 감정평가
국민의 고민을 시원스레 해결하는
질의응답

102
감정평가의 세계
시험대에 오른 코로나 바이러스

104
KAPA 카툰

106
독자 이벤트

KAPA 뉴스

01

한국감정평가사협회·한국프롭테크포럼·프롭테크기업 「부동산서비스산업 발전을 위한 상호 업무협약」체결

- 감정평가사 집단지성과 프롭테크 기술, 상생·발전 꿈꾼다! -

한국감정평가사협회와 한국프롭테크포럼, 프롭테크기업(10곳)이 감정평가사의 집단지성과 프롭테크의 기술을 바탕으로 서로 협력하기로 했다.

※ **집단지성**(Collective Intelligence): 다수 전문가의 경쟁·협력에 기반한 지적 능력의 결과로 얻어진 집단적 능력

※ **프롭테크(Prop Tech)**: 부동산(property)과 기술(technology)을 결합한 용어로 정보 기술을 결합한 부동산서비스

협회와 프롭테크포럼, 프롭테크기업은 2021년 11월 30일(화) 11시 감정평가사회관에서 「부동산서비스산업 발전을 위한 상호 업무협약」을 체결했다.

프롭테크기업에서는 공간의 가치, 공감랩(하우스머치), 드론오렌지, 디스코, 랜드바이저, 명문감정평가법인, 밸류맵, 밸류모어, 밸류쇼핑, 빅밸류가 업무협약에 참여했다.

업무협약은 감정평가산업과 프롭테크산업의 발전을 위한 상생을 도모하고, 공동으로 협력하기 위해 마련됐다.

협약기관은 앞으로 ▲ 부동산서비스산업 발전을 위한 공동 과제 발굴, ▲ 상생·공동 발전을 위한 협력, ▲ 「감정평가-프롭테크 공동 협력 과제」 마련 및 구체화를 위해 노력하기로 했으며, 부동산서비스산업 발전이라는 공동의 목표를 달성하기 위해 필요한 경우 상생협의체를 구성할 방침이다. 협회 양길수 회장은 “협회는 부동산서비스산업 발전, 프롭테크기업과의 상생·협력을 위해 꾸준히 노력해 왔다”면서, “감정평가사 전문성과 프롭테크 기술의 융합을 통해서 국민과 국가에 더 나은 부동산서비스를 제공하는 데 최선을 다하겠다”고 말했다.



02

한국감정평가사협회, 「기술·IP가치평가 전문연수 기본과정」진행

- 기술·IP가치평가 전문연수로 감정평가사 역량 강화 -

유·무형자산의 경제적 가치를 평가하는 감정평가사가 기술·IP가치 평가 전문연수를 통해 역량을 더욱 강화한다.

※ IP(Intellectual property, 지식재산권) 발명·상표·디자인 등의 산업재산권과 문학·음악·미술·작품 등에 관한 저작권의 총칭

한국감정평가사협회는 2021년 12월 7일(화)부터 4일간 감정평가사 회관에서 「기술·IP가치평가 전문연수 기본과정」을 진행했다.

전문연수과정은 실무사례 중심으로 진행되며, ▲ 기술·IP가치평가 시장 현황과 전망, ▲ 기술·IP가치평가 기준, ▲ IP 및 특허제도의 이해, ▲ 기술·IP가치평가 사례 및 유의사항 등으로 구성됐다.

협회 양길수 회장은 “기업의 혁신성장을 지원하고 IP가치평가의 신뢰도를 높이려면 공정한 기술·IP가치평가가 뒷받침되어야 한다”면서, “전문연수를 통해서 감정평가사의 전문성을 강화함으로써 질 높은 기술·IP가치평가 서비스를 제공하는 데 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

한편 협회는 감정평가사가 시장 환경 변화에 맞게 전문성을 발휘하도록 다양한 분야의 전문연수를 지속해서 진행한다는 방침이다.

**03**

한국감정평가사협회-KB국민은행, 블록체인 기반 감정평가서 디지털화 첫 시행

- 감정평가서, 종이 없이 전자문서로 발급·보존한다! -

한국감정평가사협회와 KB 국민은행이 기존의 종이 감정평가서를 블록체인 기반 디지털 감정평가서(종이 없는 감정평가서)로 대체한다. 양 기관은 감정평가서를 전

자문서로 발급·보존할 수 있도록 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」이 개정됨에 따라 감정평가서 디지털화를 2022년 2월 14일(월)부터 처음 시행한다고 밝혔다.

협회는 블록체인을 기반으로 한 감정평가서 디지털화 시스템을 제공하고, KB국민은행은 금융권 최초로 담보 대출 업무 수행 시 디지털 감정평가서를 활용하게 된다.

이에 앞서 양 기관은 2020년 「감정평가서 디지털 업무」 협약을 체결하고 디지털 감정평가서 시범사업을 운영했으며, 블록체인을 기반으로 한 시스템 구축을 통해 감정평가서 디지털화의 기반을 다져왔다.

※ 「감정평가서 디지털 업무」 협약: 2020년 9월 16일 체결

※ 시범사업 운영: 2020년 9월부터 12월까지 총 3개월 진행



양 기관은 감정평가서 디지털화를 통해 ▲ 감정평가서 위·변조 방지, ▲ 감정평가사의 인쇄·발송 및 보관 비용 절감, ▲ 담보 대출 업무의 효율성 제고가 실현될 것으로 기대하고 있다.

협회 양길수 회장은 “감정평가 정보를 보호하고, 업무 비효율성을 줄이기 위해 디지털 감정평가서의 활용 범위를 확대해 나가겠다”면서, “금융기관과의 협력을 통해 양질의 감정평가서비스를 제공함으로써 대한민국 경제 발전에 보탬이 되도록 최선을 다하겠다”고 밝혔다.



감정평가는 가치 있는 세상
을 위해 노력합니다. 주변을 둘
러보고 따뜻한 마음을 전하는
감정평가사들의 이야기를 소
개합니다.

감정평가법인 상일 충북지사, 충주 이웃돕기 성금 기탁

감정평가법인 삼일 충북지사가 2021년 12월 19일(일) 충북사회복지공동모금회에 희망 2022 나눔캠페인 성금 200만 원을 기탁했습니다.



한국감정평가사협회 전국여성감정평가사회, 「사랑의 연탄 나눔」봉사활동 진행

한국감정평가사협회 전국여성감정평가사회가 2021년 12월 16일(목) 14시 서울시 서대문구 홍제동 개미마을에서 「사랑의 연탄 나눔」봉사활동을 진행했습니다. 사단법인 '따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔'과 연계해 마련된 이번 봉사활동은 다수의 연탄 나눔 행사가 코로나19로 인해 취소되는 상황에서 취약계층의 어려움이 커질 것으로 우려된다는 취지에서 진행됐습니다.

※ 사단법인 '따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔': 에너지복지사업을 통해 나눔운동을 펼치는 비영리단체 전국여성감정평가사회 오민경 회장을 비롯한 10명의 회원이 참석해 600장의 연탄을 직접 배달하고, 사단법인 '따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동'에 기부금을 전달했습니다.

기부금은 어려운 이웃의 월동사업에 사용됩니다. 전국여성감정평가사회 오민경 회장은 "코로나와 한파까지 어려움을 겪고 계신 이웃분들께서 따뜻한 겨울을 보내시는 데 조금이나마 도움이 되길 바란다"면서, "전국여성감정평가사회가 다양한 사회공헌활동을 지속하여 어려운 이웃 여러분께 온기를 전하겠다"고 밝혔습니다.

한편 이번 연탄 봉사활동은 감염병 확산 방지를 위해 참여 인원을 최소화하고, 마스크 착용과 일정한 거리 유지 등 방역수칙을 준수하며 진행됐습니다.



한국감정평가사협회 대전충남지회, 대전사회복지공동모금회 이웃돕기 성금 전달

한국감정평가사협회 대전충남지회가 2022년 1월 20일(목)

대전사회복지공동모금회를 방문해 이웃돕기 성금 1,840만 원을 전달했습니다.

이번 성금은 한국감정평가사협회 대전충남지회 소속 회원사가 어려운 이웃을 위한 마음을 함께 모은 것으로 대전, 충남, 세종 지역의 저소득층을 위해 지원됩니다.

대전충남지회 박영무 지회장은 “힘든 시기를 보내고 계신 분들을 위해 모금에 참여해주신 회원사 여러분께 감사한 마음을 전한다”며 “그분들의 소중한 마음을 담아 귀한 성금을 전달하게 되었다”고 말했습니다. 특히 “코로나19로 더욱 추운 겨울을 보내고 계신 어려운 이웃들에게 작지만 따뜻한 도움이 되길 바란다”고 밝혔습니다.

한국감정평가사협회 광주전남지회, 광주사회복지공동모금회 이웃돕기 성금 전달

한국감정평가사협회 광주전남지회가 희망 2022 나눔캠페인 성금 300만 원을 광주사회복지공동모금회에 전달했습니다. 광주전남지회 김영상 지회장은 “마음으로 생각해온 나눔을 실천하게 되어 무척 기쁘다”며 “광주가 살기 좋은 따뜻한 도시가 되었으면 한다”고 말했습니다.

미래새한감정평가법인, 아동주거환경개선 후원금 전달

미래새한감정평가법인은 2021년 12월 15일(수) 한국해비타트에 취약아동 가정의 주거환경개선을 위한 후원금을 전달했습니다.

미래새한감정평가법인은 이날 주거복지 비영리단체인 한국해비타트와 협약을 맺고 후원금 2,000만 원을 기부했습니다. 전달된 기부금은 열악한 주거환경에 고통받는 주거취약 가정의 주거환경개선사업을 위해 사용될 예정입니다.

유윤상 미래새한감정평가법인 대표는 “아이들에게 집은 단순히 사는 곳 이상의 의미를 갖고 있다”면서 “앞으로도 더불어 사는 삶과 사회적 배려를 실천하고 미래의 주인공인 아이들의 미래를 밝히는 등불이 되도록 노력하겠다”고 말했습니다.



※ 협회 회원 게시판에 올라온 박용수 감정평가사님의 회고록과 후배 감정평가사들의 응원 메시지를 소개합니다. 본 회고록은 협회의 입장을 표명하지 않음을 알려드립니다.

감정평가업계를 떠나며

글 박용수감정평가사

저는 2022년 2월 7일 자로 정민감정평가사사무소를 폐업하고 감정 평가업계를 은퇴합니다. 고등학교 졸업식도 하기 전인 1972년 2월 7일부터 제일은행에서 직장생활을 시작했고, 재직 중 공인감정사, 토지평가사 자격을 취득하여 1982년 7월 2일 자로 은행을 퇴직한 뒤 7월 10일 공인감정사합동사무소를 개업했으니 무려 반세기 동안 계속 일을 한 것입니다.

제가 개업한 40년 전에는 국민의 대부분이 한국감정원(현 한국부동산원)만 감정하는 것으로 알던 시절이라 감정평가사사무소를 개업해도 확실히 보장된 일은 거의 없었습니다. 그리고 한강 이남에는 임부택, 금만섭 감정평가사와 영등포에 개업한 우리 합동사무소가 유일하던 때이기도 하지요. 지금 가장 기억에 남는 것은 당시 집달관이 독점하던 남부지원의 경매감정을 제가 다니던 대학원에 출강하시던 동부지원 사무국장의 도움을 받아 그 1/2을 우리 사무소에서 처음으로 하게 된 것입니다. 지금 생각해보면 정말 격세지감이 드네요.

직장생활을 하던 50년 동안 저는 경제학사(국제대), 행정학사(방송통신대), 경영학석사(성균관대), 예술품감정학석사(명지대), 부동산학박사(강원대) 학위를 취득했고, 2020년에는 국가평생교육진흥원에서 학점은행제 미술학사(동양화전공) 학위를 취득했습니다. 작년에는 한국미술협회의 회원도 되었으니, 앞으로는 화가로 활동할 생 각입니다. 중학생 때 이미 밥벌이가 안 될 것이라는 생각에 포기했던 예술가의 꿈을 이제 이루어 보려는 것이지요.

직장생활을 하면서 학교에 다닌 50년 동안 저는 국내의 1,300m 이상인 산 61개 전부와 100대 명산 전부를 포함한 500여 개의 산을 등정하고, 200여 개의 섬을 답사했습니다. 그리고 1988년부터 총 127회 출국하여 3,000m 이상인 산 10개를 포함한 해외 산 56개를 등정하고, 중국 33개 성급행정구 전부와 북극(북위 82°) 및 6대주 103개 나라를 여행했습니다.

그동안 책도 4권을 썼습니다. 27,000권을 팔아 베스트셀러에 올랐던 ‘시민을 위한 부동산이야기(김영사, 1995)’를 비롯하여 ‘우리의 큰 산(산악문화, 2001)’, ‘수려한 명산(산악문화, 2009)’, ‘동아시아의 명산(지식과 감성, 2021)’을 출간했지요. 몇 년 전부터는 여러 단체전에 미술작품을 출품하기도 했습니다.

은퇴를 앞두고 지난해 여름부터 70세 전에 꼭 하려던 계획을 실천에 옮겼습니다. 오랫동안 간직한 자료와 유물을 기증하는 일입니다. 먼저 1913년 조선광문회에서 발행한 최초의 인쇄본 ‘산경표’와 틀들이 수집한 산악 관련 책들을 산악박물관에 기증했고, 지난 10월에는 실학의 비조라고 평가받는 반계 선생의 간찰과 화담 선생, 사가정 선생의 간찰을 실학박물관에 기증했습니다. 뜻밖에도 실학박물관에서는 제게 기증식까지 열어주더군요. 임시정부의 건국강령을 기초한 조소앙 선생의 친필 시고와 동농 선생의 간찰은 독립기념관에, 20여 년 동안 수집한 삼국시대부터 조선시대까지의 와당과 동경 45점은 경기도박물관에 기증했습니다. 마지막으로 임진왜란 때의 의병장 우복 선생의 간찰과 젊은 시절에 수집한 각종 형태의 조선시대 화살 촉은 전쟁기념관에 기증했지요.

마상 선현의 유물들을 기증하니 ‘무릇 재화를 간직하는 방법은 다른 사람에게 베푸는 것보다 더 좋은 것이 없으니, 그러면 도적에게

▶ 대만 옥산 정상에서

▼ 실학박물관 유물기증식



27,000권을 팔아 베스트셀러에
올랐던 ‘시민을 위한 부동산이야기
(김영사, 1995)’를 비롯하여
‘우리의 큰 산(산악문화, 2001),
‘수려한 명산(산악문화, 2009),
‘동아시아의 명산(지식과 감성, 2021)’을
출간했지요.

빼앗길 걱정도 불이 나서 타버릴 걱정도 없다’는 다산 선생의 말씀
이 조금은 이해되더군요.

저는 3인, 7인, 15인 합동사무소와 40인 법인을 거쳐 1993년부터 감
정평가사사무소를 시작한 이후, 한국감정평가사협회에서 여러 직책
을 맡았습니다.

2000년경 처음 맡은 직책인 감정평가심의위원이었을 때는 하천편입
토지 평가에 대해 심의했던 것이 기억에 남습니다. 미포 근처의 수천
평 토지로, 고아원이 있던 한강변의 정상적인 토지였는데 70년대 초
에 모래 채취를 위한 서울시의 무단준설로 하천부지가 되었다는 소
유자의 주장대로 미불용지로 보아 엄청난 거액으로 평가한 건입니다.
저는 지적선의 형태를 볼 때 그 주장이 틀렸다고 판단했고, 국립
도서관에서 오래된 항측도와 한강수위 측정 자료를 찾아 소유자의
주장이 잘못되었음을 밝혔습니다. 그 후 감정평가사사무소 회원으

로는 처음 심의위원회 간사를 맡게 되었지요.

이사 직책을 맡았을 때는 협회에 큰 문제가 발생했습니다. 그 문제 때문에 협회는 총회를 앞두고 전임회장단, 부회장, 감사로 구성된 대책회의를 열었으며, 거기서 이 문제를 총회에서 거론하지 않겠다고 결정했다는 소식을 들었지요. 그래서 제가 협회로 찾아가 이 문제를 총회에서 밝히지 않는다면, 협회 이사로서 이 문제를 모른 척을 할 수 없으니 총회에서 직접 밝히겠다고 했습니다. 결과적으로는 총회를 거쳐 정상적인 절차에 따라 잘 마무리되었지요. 그 일 이후 감사정원이 1명 더 늘었고, 제가 감정평가사사무소 회원으로는 처음 협회 감사가 되었습니다. 임대사례조사연구위원회 간사 겸 서울지역본부장이었을 때는 회원들의 조사자료를 검토하는 과정에서 재미있는 현상을 발견했습니다. ‘매장용 부동산의 층별 임대료 격차율은 그 부지의 가격이 높을수록 벌어진다’는 사실입니다. 저는 이 가설을 상관관계 분석을 통해 실증하여 부동산학 박사학위를 받을 수 있었습니다.

감정평가사사무소협의회 회장이 되었을 때는 매월 지급되는 회장의 업무추진비를 반으로 삭감하고 사무국장의 수당도 일부 줄여서 집합연수 시 회원분들께 식사를 제공하고 명절 선물도 드리기 시작했습니다. 그리고 저희 활성화를 위해 회칙을 개정하여, 회비의 일부를 저희활동비로 저희에 반환하고 법무위원회 위원 일부를 경기도 저희에 배정하기로 했습니다.

제가 협의회 회장이던 당시 가장 큰 당면 과제는 법원수수료 인상이었습니다. 그러나 협회는 미온적이어서 제가 직접 방법을 모색했습니다. 그 결과 협의회 회원이면서 변호사인 임형욱 감정평가사의 도움을 받을 수 있었고, 그분의 공헌과 협의회 회원들 및 협회의 지원

으로 2008년 3월부터 기본수수료를 20만 원에서 24만 원으로 인상할 수 있었습니다. 이 자리를 빌려 다시 감사드립니다.

제가 협회의 모든 직책에서 벗어난 2010년에는 한국감정원(현 한국부동산원) 공단화로 인한 업계의 혼란이 있었습니다. 저는 당시 협회장의 한국감정원 공단화 찬성 투표방법의 부당함에 항의하기 위해 협회 앞에서 1인 시위를 했습니다. 결국 임시총회에서 공단화 찬성안은 부결되었고, 협회장이 사퇴했습니다.

2011년에는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 부감법) 개정안으로 인한 혼란이 계속되었습니다. 새로운 협회장은 부감법 개정안에 찬성하는 입장이었습니다. 저는 센트럴시티 밀레니엄홀에서 열린 임시총회에서 2천여 명의 참석 회원을 앞에 두고 그 안건에 반대하는 연설을 했습니다. 개정안에 대한 투표를 진행한 결과, 반대하는 회원이 72.5%에 달했고, 신임 협회장은 사퇴했습니다.

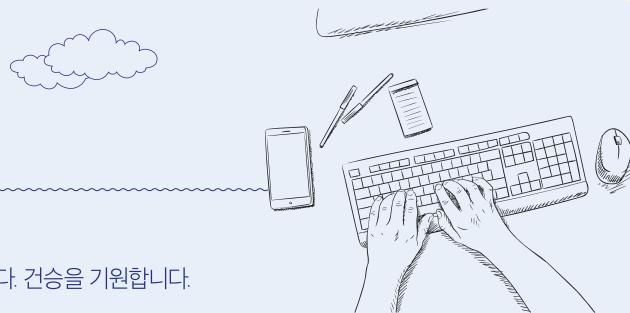
그 후 저는 감정평가제도독립성수호대책위원회 부위원장이라는 직책을 맡았지만, 무력함을 절감했습니다. 임시협회장도, 법인대표자들도 대책위원회의 활동에 부정적이었기 때문입니다. 저는 마지막 수단으로 2011년 12월 13일 과천 정부종합청사 앞에서 국토부에 항의하기 위한 1인 시위를 했습니다. 그 후 대책위원회 위원장이 협회 회장이 되어, 저는 대책위의 직책에서 물러날 수 있었습니다.

업계를 떠나면서 지난 40년을 돌이켜보면 부족한 감정업무 능력으로 타성에 젖어 너무나 오랫동안 업계 동료들의 밥을 축낸 것이 아닌가 부끄럽습니다. 그리고 ‘예(羿)’의 과녁 앞에서 40년을 보냈으면서도 화살을 맞지 않은 것은 다만 운이 좋았기 때문이 아닐까 생각합니다.

끝으로 오직 자신의 판단과 의견에 따라 공정한 감정평가를 위해 항상 노력하시는 감정평가업계의 동지들에게 커다란 존경을 드리며, 더욱 발전하시기를 기원합니다.



응원 Message



- └ 존경스럽습니다. 은퇴 후 어떤 일이라도 잘 해내실 겁니다. 건승을 기원합니다.
- └ 그동안 수고하셨습니다. 오늘의 업계는 선배님들이 계셨기에 가능했을 것입니다. 생면부지 선배님이지만 몇 줄만 읽어도 지나온 날들의 열정이 전해옵니다.
- └ 새 출발을 축하드립니다. 후배로서 존경스럽습니다.
- └ 박용수 감정평가사님과 같은 장소에서 함께한 지 어언 20년이 됩니다. 은퇴는 너무 섭섭하지만 앞으로 삶을 화가로서 보내신다고 하니 진심으로 축하드립니다. 그동안의 모습은 존경 그 자체입니다. 함께 해서 행복했습니다.
- └ 영광이었습니다. 많은 일을 하셨으며, 많은 감동을 주셨으며, 많은 깨우침을 주셨습니다. 리더로서, 선배로서, 감정평가사로서, 인간으로서. 짧은 시간이었지만 옆에서 함께할 수 있어 영광이었습니다.
- └ 감정평가업계 발전에 앞장서 온 그간의 노고에 감사드립니다. 새해 복 많이 받으세요. 화가로서 활동하신다니 좋은 작품 많이 그리시고 입신양명하시길 기원합니다.
- └ 예전 개인사무소협의회 회장님으로 계실 때 솔선수범하시던 모습이 눈에 선합니다. 존경합니다. 노고에 감사드립니다.
- └ 선배님 같은 분이 계셔서 우리 업계가 지금처럼 발전할 수 있었던 것 같습니다. 그동안 수고 많으셨고 새로 도전하는 화가의 길 또한 즐거움이 함께하시길 기원드립니다.
- └ 지금껏 수고하셨습니다. 또 다른 인생이 펼쳐지니 부럽기도 합니다. 멋진 선택을 축하드립니다. 후에 작품 전시회가 있으면 소식 전해주세요. 응원합니다.
- └ 그간 어려운 일이 있을 때, 기로에 섰을 때 도와주시고, 진심 어린 조언해 주셔서 선배님 말씀이 등불이 되었습니다. 감정평가사가 우리 사회에서 꼭 필요한 역할을 할 수 있도록 앞으로도 많은 관심과 도움을 부탁드립니다.
- └ 항상 올곧게 생활하시고 모든 일에 최선을 다하시던 모습이 그립습니다. 예술품 감정을 공부하시겠다고 하실 때 속으로 정말 대단하시구나 했는데, 화가로 활동까지하시는 줄은 몰랐습니다. 경제학사, 행정학사 박사까지 쉴 틈 없이 정진하시면서도 원칙에 맞지 않다고 생각하시면 과감히 맞서던 용기! 존경합니다. 감정평가업계를 떠나서 새롭게 하시는 일도 멋지게 펼쳐질 것을 믿습니다. 건강하시고 평안하시길 기원합니다.
- └ 새삼 치열하게 올곧게 인생을 살아오신 것을 느낍니다. 은퇴하시더라도 인생은 항상 현역입니다. 어디서나 열정 잃지 않고 건승하시길 빌겠습니다.

공정한 감정평가로 신뢰 있는 사회를 만들어가는 사람들!

감정평가사의 특별한 이야기를 소개하는 코너입니다. 이번 호에서는 유능한 감정평가사를 꿈꾸는

32기 감정평가사 시험 최고령 합격자의 주인공인 이대희 감정평가사를 만났습니다.

“책임의식과 윤리의식이 중요한 직업,

남들보다 배의 노력으로 유능한 전문가가 되겠습니다”

Interviewee. 이대희 감정평가사

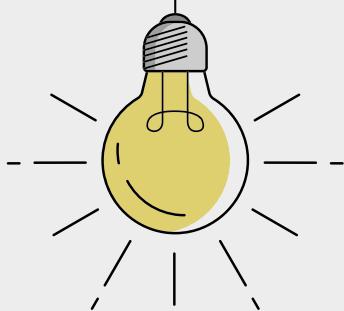
안녕하십니까. 감정평가사 시험 합격을 다시 한번 축하드립니다. 이 대희 감정평가사님의 수험 생활 이야기가 궁금합니다. 감정평가사 시험을 준비하신 계기가 있으신가요?

오랫동안 다니던 회사를 그만두고 향후 진로에 대해 고민하고 있을 때 동생이 저의 경험이나 작성 등을 볼 때 감정평가사에 도전하는 것이 어떠냐고 제안하여 감정평가사 시험을 준비하게 되었습니다. 감정평가사라는 직업은 상대적으로 나이에 대한 핸디캡이 다른 전문직보다 적고, 30년간 다녔던 기업근무 경험을 잘 활용한다면 감정평가 업무에 플러스가 되지 않을까 하는 제 나름의 기대를 한 것 같습니다.

미래의 감정평가사를 꿈꾸고 있는 수험생에게 소개하고 싶은 시험 합격 노하우가 있으신가요? 이대희 감정평가사님의 시험 준비 과정을 듣고 싶어요.

2018년 가을에 공부를 시작해서 2021년 2차 시험 합격할 때 까지 약 3년간의 공부 기간을 가졌습니다. 지금 시험을 준비하는 수험생에게 소개하고 싶은 저만의 노하우는 사실 특별한 것이 없습니다. 장기간의 수험 기간임을 고려하여 컨디션 관리를 위해 주 단위/일 단위로 공부, 휴식, 취침, 기상 시간 같은 루틴을 정확히 지키려고 노력하였습니다. 공부량이 목표 대비 미진하다고 생각되더라도 무리하지 않고 매일 7시간의 수면시간을 꼭 확보했고, 토요일 저녁 식사 이후부터 일요일 오전까지 리프레쉬하는 시간을 반드시 가졌습니다. 또한, 2차 시험 6개월 전부터 매일 오전에 100점 문제를 계속 풀었던 점이 주효하지 않았나 생각해 봅니다. 3년 동안의 수험기간 동안 때때로 슬럼프가 왔





지만, 어느 교수님이 말씀하신 대로 ‘길은 외줄기 남도 삼백리’라는 정신으로 차근차근, 끈질기게 앞으로 나아가다 보니 운이 좋게 합격한 것이 아닌가 생각합니다.

요즘 감정평가 업무를 수행하는 데 필요한 이론과 실무를 배우고 계신다고 들었습니다. 구체적으로 어떻게 지내시나요?

저는 에이원감정평가법인에 입사하여 작년 12월 중순부터 실무수습 업무를 하고 있습니다. 복잡하지 않은 담보평가 중심으로 현장조사와 평가 업무와 관련된 경험을 쌓고 있습니다. 실무수습 업무와 더불어 협회 실무수습 교육도 병행하고 있습니다. 협회 실무수습 교육은 감정평가의 각 분야 전문가가 본인의 경험을 바탕으로 강의하는 흔치 않은 기회라 집중해서 들으려고 노력하고 있습니다. 전문가 소양 교육 프로그램도 전문강사님들이라 그런지 시간 가는 줄 모르게 재밌게 교육을 듣고 있습니다. 코로나로 인해 실무수습 교육이 온라인으로 진행되어 32기 동기들을 직접 만나지 못하는 점이 아쉽습니다.

감정평가는 어떤 직업이라고 생각하시나요?

감정평가는 우리나라 국민의 삶에 근간이 되는 부동산의 가치를 주로 평가한다는 점에서 공적인 측면과 사적인 측면 모두에서 중요한 기능을 담당하고 있으므로 다른 전문가 집단과는 다른 특징이 있고, 이러한 측면에서 감정평가는 책임의식과 윤리의식이 중요한 직업이라고 생각합니다. 또한, 자산의 가치를 평가하는 직업이므로 숫자와 관계가 많은 직업이기는 하지만 다른 전문직처럼 숫자만 가지고 써름하거나 절차나 문서만을 다루는 직업이 아니고, 다양한 사례를 분석하고

참고하는 과정에서 숫자를 다룬다는 측면에서 차이가 있다고 봅니다.

그렇다면 어떤 감정평가사 되고 싶으신가요?

합격자 발표 이후 얼마 지나지 않아 우연히 제가 최고령 합격자는 사실을 알게 되었습니다. 쑥스럽기도 하고 자랑스럽기도 한 복잡한 심정이 들었습니다. 실무수습 교육 내용 중의 어느 전문강사님 말씀대로 무능한 초보 감정평가사에서 유능한 전문 감정평가사로 빠른 시간 안에 탈바꿈할 수 있도록 남들보다 배의 노력을 할 각오를 가지고 있습니다. 30년간의 기업 경험을 장점으로 잘 살리면 감정평가업계에 도움을 줄 수 있다고 긍정적으로 생각해 봅니다. 기회가 된다면 부동산대학원 등과 같이 전문지식을 심화하는 공부를 틈나는 대로 하고, 특정 분야에서 전문성을 발휘할 수 있는 감정평가사가 될 수 있도록 노력하겠습니다.

감정평가 이외의 관심 분야가 있으신가요? 감정평가사님의 소소한 일상을 짧게 소개해 주세요!

합격 이후에 쉬는 시간 동안 3구션 당구에 관심을 가지게 되어서 개인 큐대까지 구입했습니다. 지금은 주말에 한 번 정도 친구들과 정기적으로 당구 게임을 하고 틈틈이 관련 동영상 등을 보면서 실력 향상에 힘쓰고 있습니다. 전에는 골프가 취미였으나, 당분간은 시간과 비용 측면에서 자주 즐기기 쉽지 않을 것이라 지금은 초보 당구인으로서 본격적인 취미생활을 즐겨보려고 합니다. 당구 고수님들 계시면 한 수 가르침은 언제든지 환영합니다.



집중 리포트

“

리포트 ①

「지방세법」상 시가인정액제도 도입에 따른
감정평가산업의 향후 과제

리포트 ②

영업권 및 기업가치 감정평가기준 마련 연구

「지방세법」상 시가인정액제도 도입에 따른

감정평가산업의 향후 과제

글 전동훈¹ 감정평가사

¹ (現) 법무법인 율촌 고문, 세무학박사, 감정평가사
(現) 고려대학교 정책대학원 겸임교수, 연세대학교 법무대학원 겸임교수, 가천대학교 경영대학원 겸임교수
(前) 조세심판원 일반직고위공무원 상임조세심판관 등



1. 의의

지난해 12월 9일 국회 본회의를 통과한 「지방세법」 일부 개정안은 코로나19 극복과 지역경제 활성화를 위한 세제지원을 넘어 경제·사회적 환경 변화에 맞게 지방세법 과세제도의 합리적인 개선과 납세자 권익 보호 강화를 위한 것으로 분석된다. 행정안전부에서 이번 개정안을 코로나19의 장기화를 효율적으로 대응하고 지역경제 활성화 지원, 지방 세정 운영의 효율화 및 납세자 권익을 강화하는 데 초점을 두었는데 그 방향성이 매우 바람직하며 시기적절하다고 해석할 수 있다.

특히 이번 「지방세법」 일부 개정안 중 취득세 과표 적용과 관련하여 '시가인정액제도'가 도입된다. 시가인정액 제도의 도입은 지방 세정 운영상의 큰 틀을 개선하는 것으로 납세자인 기업과 개인, 그리고 감정평가산업에 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 그동안 「지방세법」상 취득세 등 과세표준은 사실상 취득가액과 시가표준액으로 적용되어 감정평가액은 보충적 과세표준으로 적용되지 못하였다. 그러나 이번 「지방세법」 개정에 따라 시가표준액을 우선하여 적용하게 되는 만큼 감정가액이 취득세 등 지방세 과세표준으로 활용된다는 점에서 향후 감정평가기관의 역할이 더욱 중요해질 것으로 보인다. 감정가액에 시가를 대체하는 역할이 부여됨에 따라 감정평가사의 역할과 책임은 더욱 중대해졌다.

본래 취득세의 과세표준은 사실상 취득가격을 적용하고 무상취득의 경우에는 사실상 취득가격을 적용할 수가 없다는 점에서 시가를 대체할 보충적 가액을 적용할 수밖에 없다. 여기서 시가는 불특정다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이뤄지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액이라고 규정하고 있다. 따라서 시가표준액이 시가에 부합해야 하나, 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 부동산공시법)에 따라 공시된 가액을 따르기 때문에 공시가격 현실화 문제 등으로 시가를 대체하기에는 부족함이 있다. 따라서 감정가액이 시가를 대체할 수 있는 시가인정액이 됨에 따라 향후 감정평가산업에 미칠 영향을 분석하고, 이에 대한 향후 과제를 살펴보고자 한다.

2. 지방세 과세표준의 이론적 고찰

(1) 과세표준의 일원주의와 이원주의

취득세 과세표준 적용기준을 취득가격으로 하는데, 이 취득가격은 취득자가 취득 당시 신고한 가격을 말한다. 즉 「지방세법」 제10조의 규정에 의거 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가인정액이나 시가표준액보다 적을 때에는 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 다만 법인과의 거래 등으로 사실상 취득가액이 확인되는 경우에는

사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. 이처럼 현행 「지방세법」상 취득세 과세표준의 구조는 『이원주의』를 취하도록 명확히 하고 있다. 여기서 취득세 과세표준을 적용하는 기준에 대하여 이원주의를 취하는 구조가 타당한 것인지 살펴본다.

(가) 이원주의

과세표준은 과세대상 물건에 대한 과세기준으로서 가액, 수량, 행정처분 등을 기준으로 하는데, 그중 가액을 기준으로 하는 것이 대부분이다. 그런데 가액을 기준으로 과세하기 위해서는 실제의 취득가액을 과세표준으로 삼는 것이 타당하나 실제의 취득가액을 과세기관에서 객관적으로 알 수 없는 경우에는 부득이하게 사실상의 취득가액을 과세표준으로 적용할 수 없는 예외를 인정할 수밖에 없다. 따라서 「지방세법」 제10조의 규정에 따라서 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하나 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액, 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의한다. 그러나 상속이나 증여 등과 같이 무상취득으로 사실상 취득가액이 없는 경우, 납세의무자가 취득세 신고를 하지 않았거나 신고가액의 표시가 없는 경우, 신고가액이 지방자치단체장이 결정고시한 시가표준액에 미달하는 때에는 보충적 평가액을 취득세 과세표준으로 정해야 한다는 것이다. 따라서 취득의 형태나 거래의 주체(법인과의 거래 등)에 따라 사실상의 취득가액을 적용할 수가 있는 부분과 적용할 수가 없는 부분이 발생하게 된다. 이처럼 거래의 형태나 취득의 주체에 따라 과세표준의 적용을 이원적으로 구분하는 입법형태를 적용하는 것이다. 이는 법인납세자와 개인납세자를 차별하고 공평과세를 저해한다는 불합리한 점이 있으나 현실적으로 설득력이 있고 취득세 과세표준의 적용이 쉽다는 장점이 있다.

(나) 일원주의

과세표준의 일원주의는 법인과 개인의 구분 없이 하나의 객관적인 가치를 기준으로 하여 적용하는 것이다. 취득세의 경우 이 원칙을 적용하지 않지만, 재산세나 지역자원시설세 등의 과세기준을 납세자 구분에 관계하지 않고 동일하게 적용하고 있다. 취득유형의 여하에도 불구하고 법인납세자와 개인납세자를 동등하게 취급하기 때문에 공평과세에 부합하고 이론적으로 간편하다는 장점이 있으나 하나의 객관적인 시가를 도출하여 적용해야 한다는 현실적인 어려운 점이 있다.

(다) 소결

취득세 과세표준에 대한 일원주의와 이원주의라는 논쟁의 이면에는 첫째, 객관적 가치를 어떻게 현실적으로 구현할 것인지와 둘째, 취득세는 유통단계의 거래 과세로서 취득행위가 완성되면 그 행위에 드는 사실상 취득가격을 포착하여 과세하는 것이 설득력이 있는지에 대한 문제가 있다. 이념적으로는 취득세 과세대상 물건의 객관적 가치인 시가를 과세표준으로 하여 과세대상 물건의 내재적 가치를 포착하여 과세하는 것이 타당성이



있다. 그러나 취득세의 과세표준은 취득유형, 개인·법인 구분 없이 사실상 취득가격을 동일하게 적용하는 것이 과세형평을 유지할 수가 있는 측면이 있지만, 무상취득의 경우나 신고하지 않는 때와 같이 사실상 취득가격을 적용할 수 없는 경우에는 보충적 평가방법에 따른 시가인정액이나 시가표준액을 적용할 수밖에 없다.

(2) 『취득행위 완성설』과 사실상 취득가격의 범위 : 비용설과 대가설

취득행위는 하나의 취득이라는 일련의 행위를 통하여 이뤄지는 과정이므로 이 견해에서 보면 취득세 과세표준인 취득가액은 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급해야 하거나 지급한 비용 중 취득물건의 자체 가격은 물론 그 외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 보는 가격으로 구성된다. 그에 준하는 취득 절차 비용도 간접비용으로서 이에 포함하게 된다. 사실상 취득가격은 당해 물건의 취득하는데 소요된 직접비용과 건설자금이자 등 각종 부수적인 비용인 간접비용을 합한 가액이 되는 것이다. 이때 취득자가 취득하기 위해 지급하는 비용을 기준으로 할 것인지 아니면 거래의 상대방이 그 취득의 대가로 지급받는 비용을 취득세 과세표준으로 할 것인지에 대하여 취득세 과세표준의 범위가 달리 구분될 수가 있다.

(가) 비용설(취득자 기준)

사실상의 취득가격이라 하면 과세대상 물건의 취득자가 그 취득을 위하여 실질적으로 투자하는 직접·간접의 모든 소요 금액을 말한다고 해석함이 상당하다. 예를 들면 매매대금 지급의 자체로 인한 연체료도 당해 물건의 취득을 위하여 간접적으로 투자한 금액으로서 사실상 취득가격의 일부를 이루는 것이다. 이 견해에 따르면 연체료를 토지의 취득에 따른 취득세의 과세표준에 포함하여야 하는데도 불구하고 이를 배제하는 것은 타당하지 않다고 볼 것이다. 사실상의 취득가격은 매매계약서상 매매대금으로 정해진 매각대금을 가리키는 것이고 매각대금 납부의 자체로 인한 연체료는 사실상의 취득가격 중 일부를 이룬다고 볼 때 「지방세법」상 사실상의

취득가격에 관한 법리에 적격성을 구비한다(대법원 82누94, 1984.2.28. 참조)는 점에 비추어 보면 취득세 과세 표준의 범위에 대하여 비용설을 취하여 판결한 것을 분석할 수가 있다.

(나) 대가설(상대방 기준)

취득세 과세표준을 양도자가 취득자로부터 지급받거나 지급받아야 할 일체의 비용은 취득의 대가인 그 비용으로 본다는 견해이다. 그러나 이 견해에서는 취득가액을 지급 원인이 발생 또는 확정된 당해 물건 자체의 가격에 한정한 범위에서 보고 있으므로 통상적으로 취득가액은 취득행위가 완성될 때까지 소요되는 비용이라고 보고 있는 이상 이 견해를 취하기에 어려움이 있다.

(3) 지방세법상 시가인정액(=감정가액)의 보충적 과세표준으로서 지위

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하되, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액으로 한다. 유상취득하는 경우 사실상 취득가액으로 하나, 무상취득하는 경우 취득 당시의 가액은 취득 시기 현재 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액인 매매사례가 액, 감정가액, 공매가액, 그 밖에 시가 등으로 인정되는『시가인정액』으로 한다.

따라서 무상취득 시 취득가액은 「지방세법」상 시가표준액을 적용해 왔으나, 시가인정액을 적용하는 경우 감정 가액 등은 「지방세법」상 시가표준액보다 우선하여 보충적 가액으로 적용하게 되는 것이다. 그러므로 시가인정 액은 시가를 대체하는 대체가격에 해당할 뿐 아니라 취득세 과세표준에 그대로 적용되기 때문에 감정가액은 사실상 취득세의 세 부담을 결정하는 중요한 과세기준에 해당하게 된다.

3. 지방세 과세표준과 시가인정액제도의 주요 내용

(1) 취득세 과세표준 적용 원칙

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 계약보증금을 포함)으로 한다. 취득 당시의 가액이 취득의 형태에 따라 다르므로 각각 과세표준 적용기준이 달리 정해진다.

첫째, 유상승계취득의 경우 실제 거래 상대방에게 지급하거나 지급할 비용이 나타나게 되므로 『사실상 취득가액』을 과세표준으로 적용한다. 이때 사실상 취득가액은 취득 시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 일체의 비용을 말한다.

둘째, 무상승계취득의 경우 실거래가격이 없으므로 과세표준은 당해 취득물건의 가액인 시가를 기준으로 하게 된다. 이 경우 취득가액은 취득 시기 당시 불특정다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 시가인정액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액, 그 밖에 시가로 인정되는 가액)으로 한다. 원칙적으로 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 제4조에 따른 시가표준액을 취득 당시 가액으로 적용하게 된다.

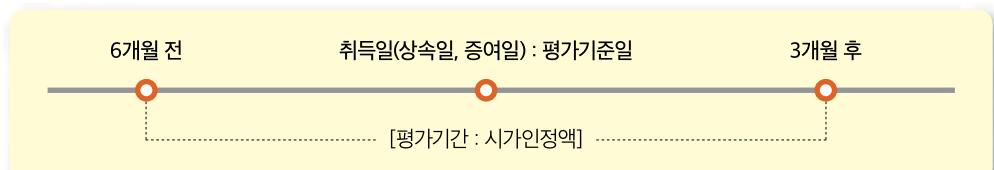
<표 1> 현행법상 시가와 시장가치의 구분

구분	내용
시가	[상속세 및 증여세법] 제60조(평가의 원칙 등) ② 제1항에 따른 시가는 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다.
시장가치	[감정평가에 관한 규칙] 제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.> 1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.
시가인정액	[지방세법] 제10조의2(무상취득의 경우 과세표준) ① 부동산등을 무상취득하는 경우 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 “취득 당시 가액”이라 한다)은 취득시기 현재 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액, 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 가액을 말하며, 이하 “시가인정액”이라 한다)으로 한다.

(2) 시가인정액의 개념과 범위

(가) 시가인정액의 범위

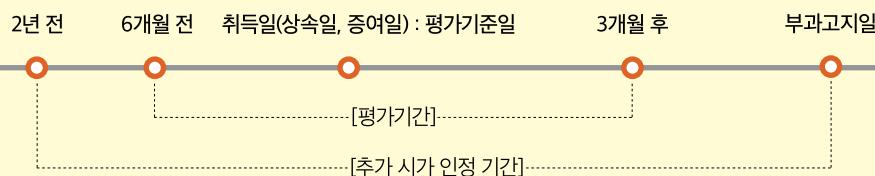
시가인정액이란 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액, 그 밖에 시가로 인정되는 가액)을 말한다.『시가인정액』의 범위는 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 기간(=“평가기간”) 중 매매·감정·경매(『민사집행법』에 따른 경매를 말함) 또는 공매(=“매매등”)가 있는 경우에 다음에 따라 확인되는 가액을 말한다. 이때 감정가액은 감정평가액 평균액을 지방세심의위원회의 심의 절차를 거쳐 인정된다.



- (1) 해당 재산에 대한 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액. 다만, 특수관계인과의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우는 제외함.
- (2) 해당 재산에 대하여 둘 이상의 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액. 다만, 다음에 해당하는 것은 제외하며, 해당 감정가액이 시가표준액과 시가인정액의 100분의 90에 해당하는 가액 중 적은 금액(=“기준금액”)에 미달하는 경우(기준금액 이상인 경우에도 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 감정평가목적 등을 고려하여 해당 가액이 부적정하다고 인정되는 경우를 포함)에는 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액에 의하되, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 그렇지 않음.
- (가) 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 해당 재산을 평가하는 등 취득세의 납부목적에 적합하지 아니한 감정가액
- (나) 취득일 현재 해당 재산의 원형대로 감정하지 아니한 경우의 해당 감정가액
- (3) 해당 재산에 대하여 경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 경매가액 또는 공매가액

다만, ① 평가기간에 해당하지 않는 기간으로서 평가기준일 전 2년 이내의 기간 중 매매 등이 있거나 ② 평가기간이 경과한 후부터 취득세를 부과하기 전까지의 기간 중 매매 등이 있는 경우에도 취득일부터 아래에 해당하는 날까지의 기간 중 시간 경과 및 주위 환경의 변화 등을 고려하여 가격 변동에 특별한 사정이 없다고 보아 취득세 납세자 또는 지방자치단체의 장이 신청하는 때에는 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매등의 가액을 시가인정액에 포함시킬 수 있다.

- (1) 해당 재산에 대한 매매 사실이 있는 경우: 매매계약일
 (2) 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우: 가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일
 (3) 해당 재산에 대한 경매 또는 공매 사실이 있는 경우: 경매가액 또는 공매가액이 결정된 날



또한 해당 재산과 면적·위치·용도 및 시가표준액이 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 매매 등에 해당하는 가액(취득세를 신고한 경우에는 평가기간 이내의 가액을 말함)이 있는 경우에는 해당 가액을 시가인정액으로 본다. 이에 따라 기존 취득세 과세표준의 체계는 사실상 취득가격과 시가표준액으로 구분되었으나, 시가인정액제도가 도입됨에 따라 시가를 원칙으로 하면서 시가인정액은 차순위로 적용되고 시가인정액이 없는 경우만 시가표준액이 적용된다는 점에서 삼분법적으로 구분된다. '시가'는 원칙적으로 정상적인 거래에 의해 형성된 객관적인 교환가격을 의미하지만, 이는 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액도 포함하는 개념이므로 거래를 통한 교환가격이 없는 경우에는 공신력이 있는 감정평가기관의 감정가격도 '시가'로 볼 수 있고, 그 가액이 소급감정에 의한 것이라 하여도 달라지지 않는다(대법원 2004두2356, 2005. 9. 30.참조). 그런데 시가에 대한 입증 책임과 관련하여 취득 당시의 시가를 산정하기 어려운 경우에 한해서는 비로소 택할 수 있는 보충적인 평가방법이고, 시가를 산정하기 어려워서 보충적인 평가방법을 택할 수밖에 없었다는 점에 관한 입증 책임은 과세관청에 있는 것이다(대법원 2000두406, 2001. 9. 14.참조). 이에 반하여 시가가 그 취득재산의 가액이 되나, 당해 재산의 감정평가액이 시가보다 크게 평가되었다는 점에 대한 주장·입증 책임은 납세의무자에게 있다(대법원 99두4860, 2001. 10. 30.참조).

[사례] 평가심의위원회 심의대상 감정가액의 범위(기획재정부 재산세제과-480, 2020. 6. 29)

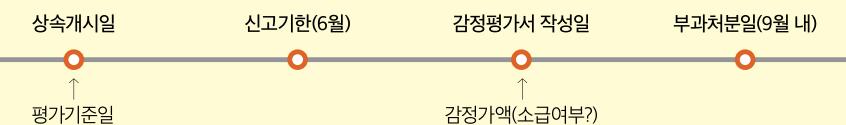
납세자 또는 과세관청이 「상속세 및 증여세법 시행령」제49조제1항에 따른 평가기간 다음날을 가격산정 기준일로 하고 감정가액평가서 작성일을 동 시행령 제78조제1항에 따른 법정결정기한 전까지로 하여 감정평가한 가액이 있는 경우 그 감정가액은 평가심의위원회의 심의대상에 해당하는 것임.

[사례] 평가심의위원회 심의를 통해 시가에 포함할 수 있는 감정가액의 인정 범위(기획재정부 재산세제과-92, 2021. 1. 27)

상속개시일을 가격산정기준일로 하고, 감정가액평가서 작성일을 평가기간이 경과한 후부터 법정결정기한 사이로 하여 2개 감정기관에서 감정평가받은 가액을 평가심의위원회에 회부하는 경우, 평가심의위원회의 심의대상에 해당함.

[사례] 감정평가액의 시가인정 범위(조심 2021서4912, 2021.10.13)

감정가액을 상속재산의 시가에 포함할 수 있는 요건이 법령상 명확히 규정되어 있는 점, 처분청은 관련 법령에서 정한 바에 따라 상속세과세표준 신고기한으로부터 9개월까지의 기간에 결정된 쟁점 감정가액을 쟁점 부동산의 시가로 적용한 것으로 보이는 점, 헌법 제107조 제1항과 제2항에 의하면 법률과 명령·규칙의 위헌·위법 여부에 관하여 각 헌법재판소와 대법원이 이를 최종적으로 심사할 권한을 가진다고 되어 있는데, 헌법재판소 또는 대법원이 쟁점 규정을 위헌·위법으로 판단한 사실이 없는 점 등에 비추어 처분청이 쟁점 감정가액을 쟁점 부동산의 시가로 보아 청구인에게 상속세를 매긴 처분은 타당함.



(나) 국세청 시가인정액과의 비교

국세인 「상속세 및 증여세법 시행령」(§49①) 개정(2019.2.12)으로 납세자가 신고한 후부터 법정결정기한까지 발생한 매매·감정·수용가액 등에 대해서도 평가심의위원회를 통하여 시가로 인정받을 수 있는 근거가 마련되었다.

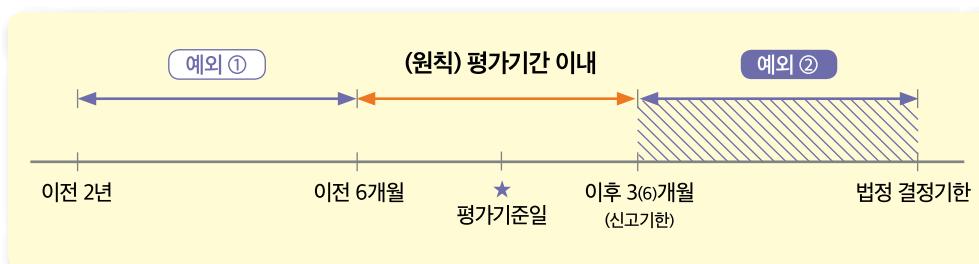
「상속세 및 증여세법 시행령」§49① 개정내용

- **(개정내용)** 납세자가 신고한 이후에도 법정결정기한(상속 9개월, 증여 6개월)까지 평가심의위원회를 통한 매매·감정가액 등에 대해 시가 인정이 가능해짐.

종 전	개 정(2019.2.12. 시행)
아래 기간 내 발생한 매매·감정가액 ① (원칙)전·후 6개월(증여 전·후 3개월) 시가 ② (예외)평가기간 외로서 평가기준일 전 2년 내	아래 기간 내 발생한 매매·감정가액 ① (원칙)전·후 6개월(증여 전 6개월·후 3개월) 시가 ② (예외)평가기간 외로서 평가기준일 전 2년 내 ③ (예외)평가기간 경과 후 법정결정기한까지

<적용례> 이 영 시행 이후 상속이 개시되거나 증여받는 분부터 적용

따라서 국세의 경우도 원칙적으로 시가는 평가기간 내(평가기준일 전 6개월 ~ 평가기준일 후 3(6)개월 이내의 매매가액 등으로 평가심의위원회의 심의를 받아 인정받은 경우에 시가인정액이 되나 예외적으로 평가기준일 전 2년 이내(예외①) 이거나 평가기준일 후 결정고지일(예외②)의 경우에는 시가인정액의 범위에 포함된다.



세부적으로 보면 『①가격산정기준일과 ②감정평가서 작성일』이 평가기간 내 포함되어야 시가인정액의 심의 대상에 해당하며 ①+②중 하나라도 평가기간을 벗어나는 경우에는 시가인정액 적용대상에서 배제되는 것이다.

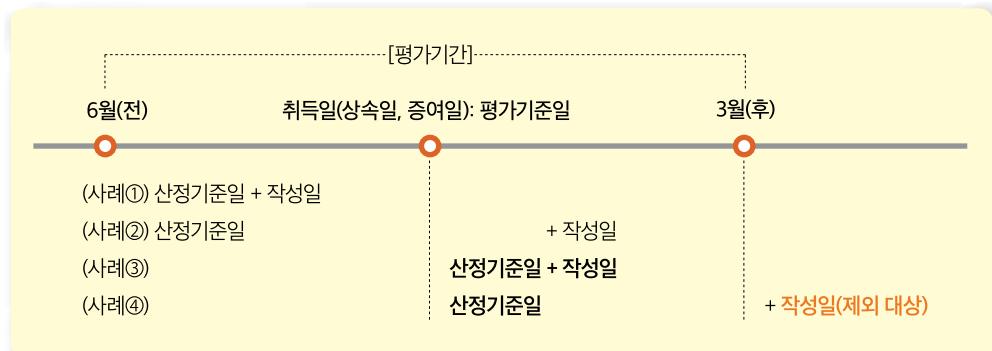


(다) 「지방세법」상 시가인정액 평가기간의 범위

『평가기간』의 인정은 아래의 구분에 따른 날을 기준으로 하여 판단하며, 시가로 보는 가액이 둘 이상이면 취득일을 전후로 가장 가까운 날에 해당하는 가액(그 가액이 둘 이상이면 그 평균액을 말함)을 적용한다. 다만, 해당 재산의 매매 등 가액이 있는 경우에는 유사한 다른 재산의 매매 등에 따른 가액을 적용하지 않는다.

- (1) 해당 재산에 대한 매매 사실이 있는 경우: 매매계약일
- (2) 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우: 가격산정 기준일과 감정평가서 작성일
- (3) 해당 재산에 대한 경매 또는 공매 사실이 있는 경우: 경매가액 또는 공매가액이 결정된 날

① 원칙적 평가기간



② 추가 인정 평가기간



(라) 기본적 지출액의 추가 인정

시가인정액을 적용할 때 매매계약일, 감정평가서 작성일, 공매(경매)결정일의 해당하는 날이 취득일 전에 해당하는 경우로서 그날부터 취득일까지 해당 재산에 대한 기본적 지출액이 확인되는 경우에는 그 기본적 지출액을 시가인정액에 합산할 수 있다.

$$\text{총 시가인정액} = \text{당초 시가인정액} + \text{자본적 지출액}$$

(3) 취득유형별 취득세 과세표준적용 범위

(가) 무상취득과 과세표준의 범위

① 원칙: 시가인정액 적용

부동산 등을 무상취득하는 경우 취득 당시가액은 취득시기 현재 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로서 그 범위는 매매사례가액, 감정가액, 공매가액, 그 밖에 시가로 인정되는 가액(시가인정액)으로 한다(법§10의2①). 2021년 이전에는 무상취득 시 지방세 시가표준액이 기준가액이 되었다. 토지는 개별공시지가, 주택은 개별주택가격이나 공동주택공시가격이 이에 해당한다. 상가 등 건물 등의 경우에는 지방자치단체의 장이 결정·고시하는 시가표준액이 과세표준이 되는 것과는 차이가 있다. 이 경우 납세자가 무상취득에 따른 취득세 신고납부를 할 때 과세표준으로 감정가액을 신고하려는 경우에는 둘 이상의 감정기관(10억 원 이하의 부동산 등의 경우에는 하나의 감정기관으로 함)에 감정을 의뢰하고 그 결과를 첨부하여야 한다(법§10의2③).

무상취득에는 원시취득(시효취득 등)과 승계취득(증여, 합병, 분할 등)이 있는데, 모두 취득에 따른 대가가 없는 것이므로 취득물건의 객관적 가치인 시가를 기준으로 과세표준을 적용하되 『시가인정액』으로 적용하게 된다.

그러므로 증여, 공유물이나 합유물 분할 등 무상취득 시 사실상 취득가액이 없는 경우나 법인이 기업 구조조정의 일환으로 합병, 분할 등의 사유로 무상취득하는 경우(대법원 98두19193, 2000.10.13. 참조)에 보충적 과세표준인 시가표준액을 적용하는 것이 아니라 취득 당시 가격인 시가인정액을 과세표준으로 적용하게 되는 것이다. 특히 법인합병의 경우 합병의 대가를 피합병법인의 주주들에게 시가로 평가된 주식가액으로 교부하는 점 등을 감안할 때 비적격합병의 경우 시가로 과세표준을 적용하도록 하고 적격 법인합병의 경우라도 법인세 이월 과세 요건으로 부합하는 경우 장부가액으로 승계하였으므로 공정가치로 기장된 시가상당액으로 동일하게 취득세 과세표준으로 삼도록 하게 된다.

그러나 「무상취득」의 경우 소요된 대가나 비용이 없으나 해당 취득물건의 「객관적 가치」를 취득한 것이므로 과세대상 물건의 내재적 가치인 객관적 가치인 시가를 반영하여 취득세 과세표준으로 정하고 있다. 그러나 객관적 가치인 시가를 어떻게 정할 것인지에 대해서는 입법 정책상의 문제로 세법마다 기준가액(과세표준 적용기준)을 두고 있다.

기준가격으로 현재 「지방세법」에서는 보충적 평가가액인 시가표준액제도를 두고 있고, 「상속세 및 증여세법」 제60조 제2항 규정에서는 과세표준을 시가로 하되 「시가는 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이뤄지는 때 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액」으로 한다고 규정하고 있다. 이에 헌법재판소(현재 1999. 12. 23. 99 헌가2 결정)에서 지방세 시가표준액이 재산의 객관적 가치, 즉 시가를 적절히 반영하는 한 시가표준액을 과세표준으로 보는 것은 세법의 집행과정에 개재될 수 있는 부정을 배제하고 실질적인 조세 부담의 공평과 조세정의를 실현하는 규정으로서 조세평등주의나 실질적 조세법률주의에 위반되지 않는다고 볼 것이고, 시가표준액이라는 것은 자산의 취득 당시의 가액을 계산하기 위한 기준이 되는 가액을 평가한 것이어야 한다고 판시하고 있다. 그러나 실무상 시가의 범위를 어떻게 정하고 인정할 것인지 문제가 제기되며 시가를 확인하는 데 어려움이 있어 시가표준액제도나 시가인정액이라는 보충적 적용 방법을 보완하여 적용하는 것이다.

② 예외: 시가표준액 적용

그러나 다음에 해당하는 경우에는 시가인정액에도 불구하고 무상취득 시 취득 당시의 가액으로 한다.

- (1) 상속에 따른 무상취득의 경우: 지방세 시가표준액
- (2) 시가표준액 1억 원 가액 이하의 부동산 등을 무상취득(상속 제외)하는 경우: 시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액
- (3) (1) 및 (2)에 해당하지 아니하는 경우: 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액

③ 부담부증여 특례

증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우 유상으로 취득한 것으로 보는 채무액에 상당하는 부분(채무부담액)에 대해서는 유상승계 취득 시 과세표준을 적용하고, 취득물건의 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액

에 대해서 무상취득에서의 과세표준을 적용한다. 이 경우 유상승계 취득에서의 과세표준을 적용하는 채무부담액(취득하는 부동산 등에 대한 채무액에 한정함)은 시가인정액을 한도로 한다(법§10의2⑥) 이와 같이 부담부증여의 경우 유상과 무상취득이 혼재되어 있어 이를 구분하기 위하여 유상분과 무상분으로 안분하여야 하나, 비율법이 아닌 공제법으로 하는 것이므로 전체 감정평가액인 시가인정액에서 채무인수액을 공제하게 된다. 그리고 채무부담액은 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 취득자가 입증한 경우로서 다음에 따라 확인된 금액에 한정한다.

- (1) 등기부등본으로 확인되는 증여 부동산 등에 대한 저당권, 가압류, 가치분 등에 따른 채무부담액
- (2) 금융기관이 발급한 채무자변경 확인서 등으로 확인되는 금융기관의 금융채무
- (3) 임대차계약서 등으로 확인되는 증여 부동산 등에 대한 임대차 보증금
- (4) 그 밖의 판결문, 공정증서 등 객관적 입증자료로 확인되는 취득자의 채무부담액

(나) 유상승계 취득 시 과세표준의 범위

① 원칙: 사실상 취득가액 적용

부동산 등을 매매 또는 교환 등 취득에 대한 대가를 지급하는 유상거래로 승계취득하는 경우 취득 당시 가액은 취득 시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 사실상의 취득가격으로 한다(법§10의3 ①).

여기서 『유상취득』의 경우 취득세 과세표준은 사실상 취득가격을 원칙으로 하는 것이며 그 대가 내지 지급한 비용을 과세표준으로 하는 것이므로 실제 소요 비용(비용설, 대가설)을 기준으로 적용하는 것이다. 그간 사실상 취득가격의 입증범위에 대하여 법인장부 등에 입증되는 가액을 인정할 수 있으나 실질적인 사실상 취득가격이 아니고 관련 법령에 따라 검증을 거친 경우의 검증가격은 사실상 취득가격으로 보는 데 한계가 있다. 즉, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 부동산거래신고법) 제3조에 따른 신고서를 제출하여 제5조에 따라 검증된 경우에는 사실상 취득가액의 법리상 검증가액은 사실상 취득가액이 될 수가 없는 것이다. 검증가액이 사실상 취득가액이 아님에도 불구하고 이를 기준의 사실상 취득가액으로 의제하는 것은 타당하지 못하며 어느 가액이 더 진정한 사실상의 가액인지 여부를 우선하여 판단해야 할 것이다(행자부 세정-454, 2004.2.3 참조). 따라서 검증가액은 단지 부동산거래신고법에 의거하여 공시가격 수준 정도로 신고하여 검증절차를 거친 것에 불과한 가액이지 검증가액 자체가 진정한 사실상의 취득가액을 입증하는 것은 아니다. 또한 개인의 취득가액 입증과 관련하여 국세청 통보가격은 사실상 취득가격이 아니며(대법원 2011.6.10. 선고 2008두17783 판결, 조심 2019지2315, 2019.12.24.참조) 시가나 시가상당액 제도로 대체할 수 있는 것이다.

② 부당행위 계산 부인 시: 시가인정액 적용

지방자치단체의 장은 특수관계인 간의 거래로 그 취득에 대한 조세 부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계

산을 한 것으로 인정되는 경우에는 사실상 취득가액을 적용하는 것이 아니라 시가인정액을 취득 당시 가액으로 결정하게 된다. 이 경우 조세 부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계산을 한 것으로 인정되는 경우란 특수관계인으로부터 시가인정액보다 낮은 가격으로 부동산 등을 취득하는 경우를 말한다. 다만, 시가인정액과 사실상 취득가격의 차액이 3억 원 이상이거나 시가인정액의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우만 해당한다.

[판례] 저가 양수인의 부당행위계산부인적용 범위(대법원 2018두60694, 2019.2.14.)

「지방세법」 제10조 제5항은 그 적용이 배제되는 경우로서 문언적으로도 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득"이라고만 표현하고 있을 뿐인 데다가, 자산을 저가양도 한 거주자나 법인이 부담하게 되는 소득세 또는 법인세와 저가양수한 해당 거래의 상대방이 부담하는 취득세는 납세의무자나 과세주체 및 과세요건을 달리하는 각 독립적인 세금이고, 취득세의 경우 취득가액을 적게 신고하여야 조세 부담이 감소된다는 점을 고려하면 매수인의 부당한 저가 양수행위는 「지방세법」으로 규제할 필요성이 크며 위 규정도 근본적으로 그러한 취지에서 마련된 것인 점 등에 비추어 볼 때, 부당행위계산 부인의 대상이 되는 거래의 상대방인 양수인도 오히려 그 적용대상에 포함하고 있는 것으로 보아야 함.

(다) 원시취득 시 과세표준의 범위

부동산 등을 원시취득하는 경우 취득 당시 가액은 사실상 취득가격으로 한다. 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우의 취득 당시 가액은 시가표준액으로 한다. 이 경우 원시취득의 판단은 수용재결로 취득한 경우 등 취득세 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다. 따라서 시효취득, 수용 등에 의한 취득의 경우 민법 등의 규정에서 원시취득에 해당하나 「지방세법」상 원시취득에 해당하지 않는 것이다. 여기서 법인격 없는 단체 등은 법인에 포함되지 않는다. 왜냐하면 「지방세법」 제15조의2 제1항 제1호의 규정에서 다주택자 중과세 적용 시 법인은 「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함하기 때문이다. 다만 무상으로 원시취득하는 경우에는 무상취득의 시가인정액을 적용하는 것인지 아니면 원시취득으로 사실상 취득가액이 없는 경우이므로 시가표준액을 적용해야 하는지에 대하여 별도 규정을 두고 있지 않다.

(라) 간주취득 시 과세표준의 범위

「지방세법」상 의제취득의 범위는 토지의 지목변경, 건축물의 개수, 차량 등 종류변경과 과점주주의 의제취득으로 구분한다. 현재 의제취득 시 과세표준은 원칙적으로 사실상 취득가격이 입증되는 경우 사실상의 취득가격으로 적용하고 있다. 개인의 경우 사실상 취득가격을 입증하기 어려워 시가표준액을 적용하고 있다.

① 토지의 지목 변경: 토지의 지목이 사실상 변경일 기준으로 (가) - (나) 가액

(가) 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산공시법」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말함)

(나) 지목변경 전의 토지에 대한 시가표준액(지목변경으로 인한 취득일 현재 해당 토지의 변경 전 지목에 대한 개별공시지가를 말함. 다만, 변경 전 지목에 대한 개별공시지가가 없는 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산공시법」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말함)

② 선박, 차량 또는 기계장비의 용도 변경 등: 법 제4조제2항에 따른 시가표준액

과점주주의 의제취득의 경우에는 과점주주의 취득세 납세의무 성립 당시의 장부가액을 과세표준으로 적용하고 있다. 이 경우 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산 등의 취득 당시 가액은 해당 법인의 결산서와 그 밖의 장부 등에 따른 부동산 등의 총 가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 하며 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 취득 당시 가액과 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 한다.

(마) 취득세 과세표준의 적용 특례

① 차량 및 기계장비의 취득 시 과세표준의 특례

차량 또는 기계장비를 무상취득하는 경우에는 시가표준액, 유상승계 취득하는 경우에는 사실상 취득가격으로 하되 사실상 취득가격에 대한 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우의 취득 당시 가액은 시가표준액으로 한다. 그리고 차량 제조회사가 생산한 차량을 직접 사용하는 경우에는 사실상 취득가격으로 한다.

그리고 천재지변으로 피해를 입은 차량 또는 기계장비를 취득하여 그 사실상 취득가격이 시가표준액보다 낮은 경우 등에는 그 차량 또는 기계장비의 취득 당시 가액을 달리 산정할 수 있다. 즉, 중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락하였음을 시장·군수·구청장이 인정한 경우에는 사실상 취득가격이 시가표준액보다 적더라도 그 사실상 취득가격을 취득 당시 가액으로 본다.

② 특수거래의 취득세 과세표준 특례

④ 대물변제는 등기가 필요한 요물계약에 따른 유상취득이므로 원칙상 사실상의 취득가액으로 해야 하나(대법원 98두17067, 1999.11.12. 참조), 특례 적용 시 대물변제액과 추가로 지급한 금액을 합한 가액을 과세표준으로 한다. 그러나 대물변제액이 시가인정액을 초과하는 경우에는 그 시가인정액을 취득 당시 가액으로 적

용하게 된다.

- ㉡ 교환의 경우 유상승계 취득으로 교환대상 목적물에 대한 시가 감정을 하여 그 감정가액의 차액에 대한 정산 절차를 수반하는 등으로 목적물의 객관적인 금전가치를 표준으로 하는 가치적 교환을 한 경우에는 사실상의 취득가격을 확인할 수 있다고 보고 있다(대법원 2013두11680, 2013.10.24 참조). 따라서 특례 적용 시에는 취득하는 부동산 등의 시가인정액과 제공하는 부동산 등의 시가인정액 중 높은 가액을 취득 당시 가액으로 취득세 과세표준으로 적용하게 된다. 이 경우 교환을 원인으로 이전받는 부동산 등의 시가인정액과 이전하는 부동산등의 시가인정액(상대방에게 추가로 지급하는 금액 및 상대방으로부터 승계받는 채무액이 있는 경우 그 금액을 합하고 상대방으로부터 추가로 지급받는 금액 및 상대방에게 승계하는 채무액이 있는 경우 그 금액을 차감함) 중 높은 가액을 적용한다.
- ㉢ 양도담보의 경우 유상취득의 일종으로 채권자가 채권자에게 부동산을 양도담보로 제공하여 채권자 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다가 그 후 양도담보계약을 합의해제하고 소유권이전등기를 말소한 경우에서 양도담보를 원인으로 하는 소유권이전등기 시 채권자 명의의 부동산 취득은 「지방세법」상 취득에 해당한다(대법원 98두11496, 1999.10.8 참조). 이에 따라 특례 적용 시에는 양도담보에 따른 채무액(채무액 외에 추가로 지급한 금액이 있는 경우 그 금액을 포함)으로 하나, 그 채무액이 시가인정액을 초과하는 경우에는 그 시가인정액을 취득 당시 가액으로 한다.
- ㉣ 법인의 경우 합병은 무상승계 취득으로 보는 것이므로 시가인정액을 적용하게 된다(대법원 98두19193, 2000.10.13 참조). 그리고 법인분할의 경우 유상으로 보는 견해와 무상으로 보는 견해가 혼선된 상태이나 적격, 비적격 여부에도 불구하고 법인의 분할 시에는 부동산 등에 대하여 감정평가를 하고 그에 상응하는 주식을 교부하기 때문에 객관적인 시가가 확인되므로 시가인정액(감정가액)으로 통일하여 적용하게 된다. 조세심판원 사례는 인적분할과 물적분할 전부 유상취득으로 보고 있다(조심 2018지0446, 2019.9.05, 조심 2019지2033, 2019.9.5. 참조). 이는 인적분할의 경우 무상승계 취득으로 보는 종전 조세심판원 사례와 서로 차이가 있다(조심 2013지0210, 2013.10.22; 행정자치부 세정-1892, 2007.5.23. 등). 법인의 명의변경이나 조직변경의 경우 별도 취득으로 보지 않아(조심 2011지803, 2013.4.24 참조) 취득세 과세대상에 해당하지 않으므로 취득세 과세표준에 별도 규정을 둘 필요가 없을 것으로 보인다. 그러나 특례 적용 시에는 시가인정액으로 하되 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액을 적용하게 된다.

(4) 시가인정액 신고납부와 과소신고가산세의 적용문제

그동안 무상취득 시 적용하는 지방세 시가표준액이 현저히 비현실적이어서 과세 불형평 문제와 조세 정의에 위배된다는 지적이 제기되어 온바, 국세와 같이 무상취득 시 시가인정액제도를 도입함으로써 유상취득 시 과세



표준과 비교할 때 공평과세를 도모할 수 있게 된다. 이에 따라 과세물건을 취득한 자는 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 취득세를 신고납부해야 하나 상속 외 무상취득으로 인한 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월까지 신고납부하도록 변경된다. 그런데 납세의무자가 취득 후 신고기한까지 취득세를 시가인정액으로 신고한 후 지방자치단체의 장이 세액을 경정하기 전에 그 시가인정액을 수정신고한 경우에는 「지방세기본법」 제53조(무신고가산세) 및 제54조(과소신고가산세)에 따른 가산세를 부과하지 않는다. 취득세 납세의무자가 취득세 신고기한 내에 취득세를 시가인정액으로 신고 또는 신고납부 후 당초 신고한 시가인정액과 다른 시가인정액으로 수정신고하거나, 지방자치단체장이 다른 시가인정액으로 부과하는 경우에도 「지방세기본법」의 규정에 따른 과소신고가산세 등을 징수하지 않는다. 따라서 무상취득 시 「지방세법」상 시가표준액으로 신고납부한 경우에는 가산세 적용배제규정이 적용되지 않기 때문에 추후 지방자치단체에서 시가인정액으로 추징하는 경우에는 과소신고가산세 등을 부과하게 되는 것이 큰 차이점이다.

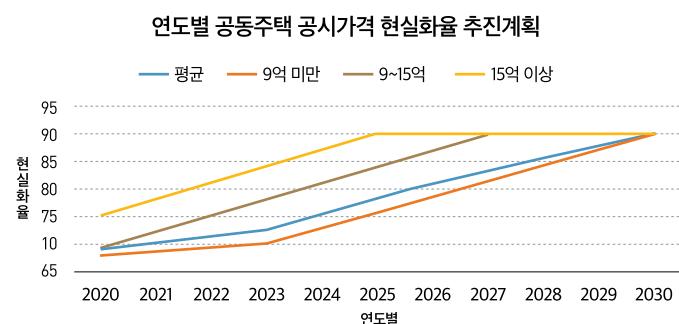
그런데 유상취득이라 하더라도 납세의무자가 신고하지 않는 경우 사실상 취득가액으로 신고가액이 없거나 과소 신고 시 지방자치단체에서 추징할 때 추징 기준가액을 무엇으로 할지가 쟁점이다. 원칙적으로 유상승계 취득 시에는 사실상 취득가액을 적용하여야 하나 사실상 취득가액으로 신고를 하지 않은 경우에는 사실상 취득가액이 없는 경우에 해당하므로 시가인정액이나 시가표준액을 기준으로 추징하여야 할 것으로 보인다.

4. 시가인정액의 지방세 과세표준 적용 시 영향 및 분석

(1) 시가인정액의 적용에 따른 공평과세기반 구축과 지방재정 확충

종전에는 무상취득의 경우 지방세 과세표준으로 시가표준액을 적용하여 신고납부했으나, 시가인정액을 지방세 과세표준으로 적용함에 따라 취득세 등 지방세의 세 부담이 급증하게 된다. 그 이유는 시가표준액을 적용하면 토지의 경우 개별공시지가, 주택의 경우 단독주택공시가격이나 공동주택공시가격을 적용하게 되는데, 이 가격이 현실화율이 낮아 시가를 반영하지 못하기 때문이다. 2020년 말 정부에서 발표한 부동산 공시가격의 현실화율을 보면 토지는 65.5%, 단독주택은 53.6%, 공동주택은 69.0% 수준이다. 이에 정부는 부동산 공시가격 현실화율 도달목표 3개 안(80%, 90%, 100%)을 제시하고, 단독주택과 아파트 등 공동주택 유형별 현실화율 제고 방식으로 다시 3가지를 제안하였다(2020.10.27. 공청회). 국토교통부에서는 향후 10년간 현실화율이 90%에 도달할 수 있도록 하는 계획을 수립하였고 2021년부터 부동산 공시가격 현실화 작업을 추진하고 있다.

<표 2> 부동산 공시가격 현실화 계획



시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
평균	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0
9억 미만	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0
9~15억	69.2	72.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	75.3	78.3	81.2	84.1	87.1	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

특히 무상취득의 일종인 법인 간 합병은 2개 이상의 법인이 1개의 법인으로 흡수합병(신설합병)하는 것을 말하며 법인합병 과정에서 소멸하는 피합병법인의 부동산 등 자산을 존속(신설)하는 합병법인으로 이전하게 된다. 합병과정에서 부동산 등 자산을 존속법인이 이전받게 됨에 따라 부동산 등 취득으로 인한 취득세 납세의무

(1.5%)가 발생한다. 2018년까지는 취득세가 전액 감면되었으나 2019년부터 50% 감면(0.75%)으로 전환되었다 (『지방세특례제한법』§57의2).

국세의 경우는 「법인세법」 등에서는 합병의 경우 시가²를 법인 장부가액으로 과세표준을 적용하도록 규정하고 있으며 법인합병 시 실제 시가를 반영한 감정가액으로 법인 장부가액을 기장하고 있으나³ 지방세의 경우 합병은 무상취득⁴이기 때문에 취득세 과세표준은 시가인 공정가치로 감정평가한 가액을 장부상 기장하고 있음에도 불구하고 개별공시지가 등으로 취득세액 등을 신고납부하게 된다.⁵

아래는 법인 간 합병사례에 따라 취득세 과세표준을 감정가액으로 신고납부하는 경우와 공시가격(=시가표준액)으로 신고납부한 경우를 취득세 부담에 차이를 비교한 자료이다.

【사례】 법인 흡수합병과 취득세 과세표준의 적용 사례

- (1) 주택건설업을 영위하는 A 존속법인과 B 피합병법인이 2019.5.31을 합병기일로 하여 합병계약을 체결하였다. 이에 S 회계법인이 합병 실무를 맡아 추진하면서 B 합병법인의 자산 등을 실사하기로 하였다.
- (2) 합병 당시 B 합병법인의 장부를 확인한 결과 보유하고 있는 법인 장부상 토지가액이 700억 원(= 취득 당시 장부가액), 미분양 공동주택 및 일반상가건물 등 300억 원(신축 당시 신축원가로 기장한 장부가액)으로 기재되어 있고 합병일 현재 개별공시지가는 400억 원, 공동주택가격 200억 원으로 공시되었다.
- (3) S 회계법인은 「법인세법 시행령」(§89)에 따라 2개 이상 감정평가법인등에 감정을 의뢰한 경우 공정가치로 감정평가한 평균가액은 토지 950억 원, 미분양 공동주택 350억 원으로서 법인세를 신고납부하였다.
- (4) 이 경우 S 회계법인이 합병차익에 대한 법인세 신고 후 취득세를 신고납부하는 경우 취득세 과세표준을 비교하면 다음과 같다.

구분	토지	공동주택 및 상가	합계
장부가액	700억 원	300억 원	1,000억 원
공시가격	400억 원	200억 원	600억 원
법인세 과표(감정가액)	950억 원	350억 원	1,200억 원

$$\text{(시가인정액 기준 신고납부 시)} : 1200\text{억 원} \times 1.5\% \times (1-50\%) = 9\text{억 원}$$

$$\text{(공시가격 기준 신고납부 시)} : 600\text{억 원} \times 1.5\% \times (1-50\%) = 4.5\text{억 원}$$

차액 비교
4.5억 원
(차이 발생)

법인합병 시 대기업 등은 취득세 과세표준을 부동산 공시가격 수준으로 낮게 신고납부하고 있어 절세수단 등으로 활용하고 있다. 이는 열악한 지방재정을 악화시키고 과세 불형평 문제에 영향을 줄 수 있다. 특히 부동산 공시가격이 시세에 현저히 미치지 않는 등 현실화가 이루어지지 않은 상태에서는 실제 시가인정액과 공시가격과의 차액이 법인합병으로 합병법인의 대주주 등에게 합병이익이 귀속·분여되므로 조세 정의가 해손된다.

2 「법인세법」 제52조 ② 제1항을 적용할 때에는 건전한 사회 통념 및 상거래 관행과 특수 관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격(요율·이자율·임대료 및 교환 비율과 그 밖에 이에 준하는 것을 포함하며, 이하 “시가”라 한다)을 기준으로 한다.

3 「법인세법」 제44조의2의 규정에 의거 적격 합병은 시가로 하나 「법인세법」 제44조의 3의 규정에 의거 적격 합병은 종전법인의 장부가액으로 승계하게 된다.

4 대법원 98두19193, 2000.10.13. 참조

5 법인합병 시 대법원판례에서는 무상승계 취득의 일종으로 보고 있지만 실제 법인합병 과정을 보면 시가인 공정가치로 평가한 주식을 피합병 법인의 주주에게 주식 교부하는 사례에 비추어 보면 법인세 과세표준과 괴리가 발생하게 된다.

❶ 「지방세법 시행령」 제30조 제3항 제2호 법
인 장부: 금융회사의 금융거래 내역 또는 「
감정평가법」 제6조에 따른 감정평가서 등
객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한
원장·보조장·출납전표·결산서

❷ 2022년도 시행 시가 기준으로 환원하기
위하여 공시가격현실화율을 기준으로 시
가인 감정가격을 산출하면 토지(65.5%),
공동주택(69.0%), 단독주택(53.6%), 평
균 62.7%일 경우 2020년도 현실화율을 추
정치 $62.7\% / (1+0.09.42) / (1+0.0633) / (1+0.1037) = 48.9\%$ 이므로 공시가격은 시가
(감정가격)의 약 50%로 추정.하는 경우 약
2배 정도 세수가 늘어나게 된다.

이에 따라 시가인정액을 취득세 과세표준으로 활용할 때 첫째, 법인의 경우 원칙적으로 취득세 과세표준을 법
인 장부가액 등 시가⁶로 적용해야 한다. 합병 시 피합병법인의 주주에게 합병의 대가로 시가 평가된 주식가액
을 교부하는 점, 부동산 공시가격이 현실화 부족이라는 한계가 있다는 점을 고려할 때 공시가격으로 신고납부
하는 것을 방지할 수 있어 공평과세 기반을 구축하는데 기여할 것으로 기대된다.
둘째, 비적격합병의 경우 시가로 과세표준을 적용하도록 하고 적격 법인합병의 경우라도 국세인 법인세 이월과
세 요건으로 적용하는 합병차익의 발생 가액기준은 시가로 승계하였으므로 감정가액으로 기장된 법인 장부가
액으로 동일하게 취득세 과세표준으로 삼도록 하여 납세자 혼선을 방지하게 된다.
셋째, 법인합병 시 취득세 일부가 감면됨에 따라 기업들은 감정가액으로 취득세 과세표준과 세액을 신고납부
해야 하는바 종전의 개별공시지가 등으로 신고하는 것을 공정가치로 평가된 시가인정액을 적용함으로써 지방
재정 확충에 기여하게 된다. <표 3>과 같은 경우 취득세는 약 2배 정도 증가하게 된다.
넷째, 법인합병 시 취득세 과세표준을 시가로 적용하도록 개정함으로써 시가와 공시가격과의 차액분을 종전에
는 법인 주주들이 받았던 그 분여 이익을 지방자치단체의 세입으로 환수하는 효과를 볼 수 있다.⁷

<표 3> 2019년도 부동산 무상취득 시 취득세 과세표준과 세입

구분	과표(시가표준액)	세액(천 원)	건수	단위당 과표(천 원)
상속	18,644,944,892	522,058,457	252,645	73,798
증여 등	21,102,289,200	738,580,122	194,960	108,239
합병 등	9,799,321,914	342,976,267	5,149	1,903,150
구조조정	103,515,857	3,623,055	16	908,033
합계	39,747,234,092	1,607,237,901		

(주) 2019년도 지방세정연감에서 발췌함. (2019년 시행 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」을 적용한 산출 세액 등 과세자료임)

(2) 부실감정과 시가불인정 감정기관 지정제 운영

(가) 의의

시가는 원칙적으로 정상적인 거래에 의해 형성된 객관적인 교환가격을 의미하는 것이지만 이는 객관적이고 합
리적인 방법으로 평가한 가액도 포함하는 개념으로서 공신력이 있는 감정기관의 감정가격도 시가로 볼 수 있
다(대법원 1993.02.12. 선고 92누9913 판결 참조). 따라서 공신력 있는 감정평가기관이 평가한 감정가액을 시
가로 보도록 한 「지방세법」 및 국세 관련 법령상의 규정에 따라 시가불인정 기관으로 지정되기 이전에는 원칙
적으로 공신력 있는 감정기관에 해당하는 것이다. 따라서 시가불인정 감정기관으로 지정하기 위해서는 그 감
정기관(=원감정기관)이 평가한 감정가액이 시가에 해당하지 않는다고 부정해야 할 것이다. 이를 근거로 정당한

지방세를 부과·징수하는 데 지장이 없도록 해야 한다.

이처럼 시가불인정 감정기관 지정제를 도입한 입법 취지는 감정기관으로 하여금 시가를 반영하여 정상가격을 평가하도록 해 납세자의 조세탈루를 방지하고 공평과세를 구현하고 제도의 수용성과 실효성을 제고하기 위함이다. 「지방세법」상 시가인정액제 도입 이전에 선행입법한 국세 입법 취지 역시 기획재정부에서 발간한 『2015 간추린 개정세법 책자(기획재정부 발간)』 133쪽을 통해 알 수 있다.

32. 부실감정기관 지정제도 상위 법령화(상증법 §60⑤, 상증령 §⑥~⑨, 상증칙 §15③ 신설)

(1) 개정내용

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> □ 부실감정기관 지정사유 <ul style="list-style-type: none"> ○ (지정사유) 원감정기관*의 감정가액이 세무서장이 다른 감정기관에 의뢰·평가한 가액의 100분의 80에 미달 시(승·則) <ul style="list-style-type: none"> * 납세의무자가 감정 의뢰한 감정기관 ○ (지정방법) 세무서장등*이 1년의 범위에서 부실감정의 고의성·미달 정도 등을 감안하여 국세청장이 정하는 기간 동안 지정(則) <ul style="list-style-type: none"> * 관할 세무서장 또는 지방국세청장 <p style="text-align: center;">< 신 설 ></p> <ul style="list-style-type: none"> - (기산일) 세무서장의 의뢰를 받은 감정기관의 감정가액평가서 작성일(則) 	<ul style="list-style-type: none"> □ 지정제도의 실효성 제고 <ul style="list-style-type: none"> ○ (좌 동) <ul style="list-style-type: none"> * 법률 및 시행령으로 상향입법 ○ (좌 동) <ul style="list-style-type: none"> * 법률 및 시행령으로 상향입법 <p style="text-align: center;">- (소명절차) 지정 전 사전통지* 및 의견제출 기회 부여(승)</p> <ul style="list-style-type: none"> * 사전통지할 사항: 지정할 내용, 법적 근거, 의견제출 방법 등은 국세청장이 정함 ** 의견제출: 사전통지를 받은 날부터 20일 이내 세무서장등에게 제출 <p style="text-align: center;">- (기산일) 세무서장이 원감정기관에 부실감정평가원 지정 통지를 한 날(승)</p>

(2) 개정이유

- 제도의 수용가능성 및 실효성 제고

(3) 적용시기 및 적용례

- '16.2.5 이후 평가하는 분부터 적용

출처: 2015 간추린 개정세법, 기획재정부



(나) 지정요건

납세자가 취득세 과세표준을 신고할 때 과세표준으로 시가인정액인 감정가액을 신고받은 지방자치단체의 장은 납세자가 제시한 원감정기관의 원감정가액이 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의뢰하여 평가한 재감정가액의 80%에 미달하는 경우 해당 감정기관을 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있다.

원칙: 원감정기관의 원감정가액 < 재감정기관의 재감정가액 × 80%

① 시가인정액으로 신고한 감정가액이 부동산 등 과세대상 물건이 토지, 건물, 차량 등 여러 개인 경우 각각의 물건별로 재감정가액과 차이가 80% 미달이 되는 것을 의미하는 것이 아니라 중여 등 무상취득신고 대상 물건 전체의 감정가 총액을 기준으로 판단해야 한다. 왜냐하면 감정평가서 상에는 각각의 물건별 가액이 적시되어 있으나 감정평가서상에는 전체가액을 표시하기 때문이다.

수 개의 물건인 경우: 원감정가액 총액 < 재감정가액 총액 × 80%

② 감정가액의 범위에 과세대상 물건이 아닌 권리의 가액을 포함하여 감정가액으로 표시하는 경우 이를 배제한 순수한 과세대상 물건의 감정가액을 기준으로 원감정가액과 재감정가액을 상호 비교해야 한다. 예를 들면 납세자가 부동산에 내재된 영업권 등을 포함하여 평가한 가액은 당연히 높게 평가되므로 이를 배제하고 80% 미달 여부를 판단해야 한다. 재감정 시에도 원감정기관의 감정평가 시 포함된 영업권 등 과세대상 물건이나 권리 부분을 배제한 감정가액으로 비교해야 한다.

과세대상 이외 권리, 물건 포함 시:
[원감정가액 - 권리나 과세대상이 아닌 물건가액] < 재감정가액 총액 × 80%

[사례] A 기업이 B 법인과 합병을 통하여 B 법인의 부동산 등을 취득하게 되어 C 감정평가법인과 D 감정평가법인에게 합병일(20×1.5.1)을 기준으로 감정평가를 의뢰하여 다음과 같이 감정평가서를 수령하였다.

구분	C 감정평가법인	D 감정평가법인	평균가액
토지	100억 원	105억 원	102.5억 원
영업권	10	8	9
기계장치	50	45	47.5
상가 건물	50	37	43.5
합계(감정평가서상)	210	195	202.5
영업권 등 공제시 계	150	142	146

그런데 처분청이 서울시 K 구청에서는 시세에 비하여 낮다고 보아 우수감정평가기관으로 지정된 재감정기관을 2곳(E, F)을 선정하여 재감정한 결과, 아래와 같이 감정평가서를 제출받았다(재감정 의뢰 시 영업권, 기계장치는 배제토록 요청함).

구분	E 감정평가법인	F 감정평가법인	평균가액
토지	120억 원	125억 원	122.5억 원
영업권, 기계장치	-	-	-
상가 건물	60	40	50
합계(감정평가서상)	180	165	172.5

[시가불인정 대상 감정기관의 여부 판단 분석]

- (1) 원감정기관(C) 150억 원 > (172.5 × 80% = 138억 원) → 시가불인정기관 지정 배제
- (2) 원감정기관(D) 142억 원 > (172.5 × 80% = 138억 원) → 시가불인정기관 지정 배제

(다) 지정기간 및 효과

시가불인정 감정기관으로 지정된 감정기관이 평가한 감정가액은 그 지정된 기간(1년 범위 내)동안 시가인정액으로 보지 않게 된다. 그 기간은 지방자치단체장이 원감정기관을 시가불인정 감정기관으로 지정하여 통지한 날부터 기산한다. 시가불인정 감정기관으로 지정된 경우 각 지방자치단체는 해당 감정기관이 평가하는 감정가액을 시가인정액 적용대상에서 제외해야 한다.

그리고 지방자치단체의 장은 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 부실감정의 고의성 및 원감정가액이 재감정가액에 미달하는 정도 등을 고려하여 1년의 범위에서 원감정기관을 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있다. 향후 시가불인정 감정기관 지정관련 세부 기준을 「지방세법 시행령」으로 보완할 것으로 전망된다.

(라) 지정절차

- ① 재감정평가 대상 선정 → ② 원감정기관에 통지 → ③ 해당 감정평가기관 의견제시(20일 이내 통보) → ④ 지방세심의위원회 심의 → ⑤ 결과 통보 및 공개

① 지방자치단체의 장은 재감정평가 대상 감정기관을 무상취득 시 감정가액을 취득세의 과세표준으로 신고납부한 납세자 중에서 시가 대비 현실화율이 낮은 상가 등 비주거용 부동산이나 토지 등을 중심으로 지방세 시가표준액으로 현저하게 낮게 신고한 경우를 분석한 다음 재감정평가 대상으로 선정하도록 해야 한다.

②~③ 재감정평가 대상으로 선정되면 지방자치단체의 장은 지방세심의위원회의 심의 전에 다음의 내용 등을

해당 감정기관에 통지하고 의견을 청취해야 한다. 이 경우 통지를 받은 원감정기관은 통지를 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출해야 하며, 정당한 사유 없이 의견을 제출하지 아니한 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

- (1) 시가불인정 감정기관 지정내용 및 법적근거
- (2) (1)에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 뜻과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법
- (3) 의견제출기한
- (4) 그 밖에 의견제출에 필요한 사항

④ 지방자치단체의 장은 재감정을 의뢰하기 위해 원감정기관과 관련이 없고 공신력이 있는 우수감정평가기관 중 2개의 감정평가기관을 재감정평가기관으로 선정하고 재감정기관이 제출한 재감정가액을 기준으로 원감정 가액이 80% 미달 여부와 납세자와의 담합 여부 등을 고려하여 지방세심의위원회의 심의를 위한 회의자료를 작성한다.

지방세심의위원회의 구성 시 감정평가사는 반드시 위촉되어야 한다. 시가불인정 감정기관을 심의할 때 지방세 심의위원 중 감정평가업무에 정통한 감정평가사가 반드시 참석하여 심의·의결하도록 해야 한다. 이는 감정평가의 업무가 부동산 가격변동요소 등 가격에 미치는 제반 사항에 대하여 고도의 판단이 요구되기 때문에 비전문가들로 구성된 지방세심의위원회로 구성하여 의결된 경우 의결된 사항에 대하여 정당한 심리 여부에 대한 적 법성 등 무효 문제가 발생할 수 있기 때문이다.

또한 재감정대상 물건을 감정평가한 원감정기관이 지방자치단체로부터 시가불인정 감정기관으로 심리대상 통보를 받은 경우는 통보내용 중『시가불인정 감정기관 지정내용』을 분석하여 원감정가액과 재감정가액의 차이가 80% 미만으로 발생하는 사유를 분석한 다음 이를 근거로 의견서를 제출해야 한다. 지방세심의위원회에 현장 참석하여 의견을 제시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 시가불인정 감정기관을 지정하는 경우 다음의 사항을 원감정기관에 통지하고 통지일 전날까지 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 지정정보처리장치에 공개해야 한다.

- (1) 시가불인정 감정기관(상호)명, 주소, 성명(법인인 경우 대표자 성명, 법인등록번호), 주민등록번호, 사업자 등록번호, 관계 법령에 따른 면허 또는 등록 번호
- (2) 시가불인정 감정기관 지정 기간
- (3) 시가불인정 감정기관 지정 사유
- (4) 시가불인정 감정기관 지정 처분이 정지된 경우 그 정지 또는 해제 사실

(마) 시가불인정 감정기관 지정에 대한 불복

시가불인정 감정기관으로 지정된 원감정기관은 시가불인정 감정기관으로 지정통지서를 받은 날로부터 90일 이내 「지방세기본법」에서 정하는 권리구제 절차에 따라 처분청에 이의신청이나 조세심판원에 심판청구를 하거나 감사원에 심사청구를 할 수 있다.

(3) 부당행위계산부인과 시가인정액과의 관계

(가) 부당행위계산 부인 요건

「지방세법」상 부당행위계산 부인과 관련하여 납세의무자는 사적 자치의 원칙과 계약 자유의 원칙에 따라 일정한 경제적 목적을 달성하고 법률적 효과를 실현하기 위하여 자유롭게 거래할 수 있다. 하지만 이를 무한정으로 인정하는 경우 조세 부담을 회피 또는 감소시킬 수 있다는 가능성을 내포하고 있다. 이러한 조세회피는 납세자는 물론 소수의 실권자가 실질적으로 회사를 지배하는 법인과 유사한 동족회사에서는 법인과 그 법인의 구성원 및 법인 또는 구성원과 특수관계자 사이에 있어서 부동산거래를 하는 경우 그 법인 또는 개인의 지방세 부담을 부당하게 회피할 가능성이 크다고 하겠다.

이처럼 당해 법인의 의사를 좌우할 수 있는 특수관계자들과의 거래는 그 외관을 그대로 인정하는 경우 실질과 세의 원칙이나 공평한 조세 부담의 원칙을 해칠 우려가 있다. 따라서 법인과 특수관계에 있는 자와의 거래가 법령에서 정한 제반 거래형태를 빙자하여 남용함으로써 경제적 합리성을 무시하였다고 인정되어 조세법적인 측면에서 부당한 것이라고 보일 때 과세권자가 객관적으로 타당하다고 인정되는 소득이 있었던 것으로 의제 과세하여 과세의 공평을 기하고 조세회피행위를 방지하고자 부당행위계산의 부인규정을 두는 것이다(대법원 2001두7268, 2002.9.4.참조).

또한, 부당행위계산 부인의 본질은 사법상으로는 적법·유효하게 성립된 납세의무자의 행위 또는 계산을 조세법상의 관점에서 그 효력을 부인하고 이를 정상적인 행위계산으로 의제하여 과세대상으로 파악하는 것이다. 그러므로 부당행위의 부인에 의하여 사법상 법률효과가 무효가 되는 건 아니므로 조세법상의 부당행위부인제도의 본질은 사법상 적법·유효한 진실의 행위계산은 조세법적인 관점에서 그 효력을 부인하고 이를 정상적인 행위계산으로 의제하여 조세 부담의 공평을 도모하기 위한 것이라 하겠다(대법원 95누18697, 1997.5.28.참조).

그러므로 부당행위계산 부인 시에는 법인 장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득의 경우 법인과의 거래로서 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 의한 거래로 인한 취득의 경우에는 비록 법인 장부 상 등재된 경우라고 하더라도 사실상의 취득가액으로 인정하지 않는다. 이는 「지방세법」상 부당행위계산으로 인정되는 것이기 때문에 사실상 취득가액으로 볼 수 없는 것이다. 즉 거주자의 행위 또는 계산이 그 거주자와 특수관계에 있는 자와의 거래로 인하여 당해 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때에 이에 해당하는 것이다.

(나) 유상승계 취득 시 부당행위적용기준: 감정가액 등

부당행위계산부인은 특수관계에 있는 자로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계 있는 자에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 때에 해당한다. 「지방세법」상 취득하는 물건을 「저가매입」하는 경우 역시 취득세 등 지방세의 부담이 감소된다는 점에서 부당행위계산 부인에 포함된다고 판단해야 한다(대법원 2018두60694, 2019.2.14. 참조). 따라서 시가(時價)의 범위와 평가기준이 부당행위계산의 부인의 판정 기준 요소가 되는 것이다.

시가는 당해 물건의 객관적인 교환가치를 의미하므로 불특정다수의 당사자 간 자유로운 거래가 이뤄진 경우 통상적으로 형성되는 가액이므로 정상가액을 의미한다(소령 §51 ⑤ 2호 참조). 그러나 판례에서는 자산의 시가라고 하는 경우에는 통상의 거래에 의해 정상적으로 형성되는 자산의 가액으로 보고 있다. 그러므로 시가는 거래자가 당해 거래와 유사한 상황에서 특수관계자 외의 불특정다수인과의 계속하여 거래한 가격이나 제3자 간 일반적으로 거래된 가격에 의해야 할 것이고, 시기가 불분명한 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 감정평가법)의 규정에 의하여 감정평가법인등이 감정한 가액에 의한다. 그러므로 부당행위계산을 하기 위한 기준가액을 산정하기 위해서는 다음과 같은 시가를 기준으로 판단하여야 한다.

- ① 당해 거래와 유사한 상황에서 당해 법인이 특수관계자 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계자가 아닌 제3자 간에 일반적으로 거래된 가격이 있는 경우에는 그 가격에 의한다.
- ② 시기가 불분명한 경우에는 다음 각호의 규정을 순차로 적용하여 계산한 금액에 의한다.
 1. 「감정평가법」에 의한 감정평가법인등이 감정한 가액이 있는 경우 그 가액(감정한 가액이 2 이상인 경우에 그 감정한 가액의 평균액)
 2. 「상속세 및 증여세법」제38조 내지 제39조의 2 및 동법 제61조 내지 제64조의 규정을 준용하여 평가한 가액

(4) 시가인정액의 과세표준으로서 적용과 입증 책임

취득세 납세의무자가 납세의무를 이행하지 않는 경우 추징 시 추징할 기준가액을 무엇으로 할 것인지에 대한 명확한 규정을 두고 있지 않다. 유상승계 취득 등의 경우에는 사실상 취득가액을 기준으로 하나 미신고시에는 사실상 취득가액을 알 수 없기 때문에 과세관청에서는 보충적 과세표준인 시가인정액이나 시가표준액을 기준으로 추징해야 할 것이다. 또한 무상취득에 따른 미신고 시에는 시가인정액을 기준으로 추징하여야 하나 시가인정액이 없는 경우에는 시가표준액으로 적용하여야 한다.

이는 미신고납부 시 처분청에서 추징할 경우 시가에 대한 입증 책임과 관련하여 취득 당시의 시가를 산정하기 어려운 경우에 한정하여 비로소 택할 수 있는 보충적인 평가방법이고, 시가를 산정하기 어려워서 보충적인 평가방법을 택할 수밖에 없었다는 점에 관한 입증 책임은 과세관청에게 부여되고 있다.⁸

그러나 대부분의 미신고납부로 인한 추징 시에는 보충적 평가방법을 택할 수밖에 없을 것이다. 그리고 사실상

⁸ 대법원 2000두406, 2001. 9. 14 참조

취득가액이 그 취득재산 가액이 되나, 당해 재산의 감정평가액이 사실상 취득가액보다 크게 평가되었다는 점에 대한 주장·입증 책임은 납세의무자에게 있다.⁹

5. 향후과제

(1) 감정평가 신뢰성 제고를 위한 공정한 감정평가환경 조성 필요

감정평가의 신뢰성을 더 강화하기 위해서는 지속적인 노력이 필요하다. 감정가격이 취득세 과세의 기준을 넘어 지방세 전반에 큰 영향을 미치는 ‘공공재(公共財)로서 역할’을 하는 점, 감정평가기관이 공무수행사인(公務修行私人)으로 임하게 되는 점을 고려할 때 공정한 감정평가환경은 반드시 조성되어야 한다. 이는 국민으로부터 감정평가에 대한 신뢰를 높이고 공평과세의 기반을 구축하는 계기가 될 것이다.

아울러 감정평가기관의 부실감정평가에 대해 타율적으로 지도감독하는 방안도 있지만, 감정평가기관의 자율에 의해 부실감정을 배제하려는 자정 노력이 더욱 중요하다. 또한, 납세자가 감정평가기관에 수임을 목적으로 무리한 감정평가를 요청하는 사례가 발생할 여지가 있으므로 부실감정평가를 방지하고 이러한 상황을 사전에 관리하기 위해 특정한 가액으로 감정평가를 유도 또는 요구하는 행위를 금지하도록 하는 등 관련 규정의 개정 등 제도적인 보완이 함께 수반되어야 한다.¹⁰

(2) 감정평가서(서식)의 개정과 지방세 과세표준 제출용 구분시행

「감정평가법」 제6조에서는 감정평가사사무소·법인은 감정평가를 의뢰받은 때에는 자체없이 감정평가를 실시한 후 [별지 제1호 서식]과 [별지 제2호 서식]에 따라 감정평가 의뢰인에게 감정평가서를 발급하도록 하고 있다. 감정평가에 관한 규칙에서는 감정평가서 서식 [별지 제1호서식]을 세분화하여 용도표시란에 과세목적용으로

<지방세 등 과세자료 제출용>

이 감정평가는 「지방세법」 제10조의 규정에 따라 시가를 목적으로 감정평가가 의뢰된 것으로 그 외 목적에는 사용할 수 없다. 의뢰목적 외 사용으로 인한 결과에 대해 감정평가기관은 어떠한 책임이나 불이익을 받지 않으며 「지방세법」 제10조의 규정에 적용하지 않는다.

<그 외의 사용 목적 제출용>

이 감정평가서의 감정평가 의뢰목적은 (○○용)으로 그 외 목적으로 사용할 수 없으며 이로 인한 결과에 대해 감정평가기관은 어떠한 책임이나 불이익을 받지 않는다.

⁹ 대법원 99두4860, 2001. 10. 30 참조

¹⁰ 「감정평가법」 제28조의2(감정평가 유도·요구 금지) 누구든지 감정평가법인등(감정 평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다)과 그 사무직원에게 토지등에 대하여 특정한 가액으로 감정 평가를 유도 또는 요구하는 행위를 하여서는 아니 된다.

사용하는 경우와 그 외의 부분으로 구분하여 명시하도록 서식을 이원화해야 할 것이다. 예를 들어 「지방세법」 등 관련 과세목적으로 감정평가하는 경우에는 다음과 같이 표기하여 감정평가서를 교부하도록 하는 것이다. 이처럼 감정평가서의 서식을 구분하는 것은 납세자에게 과세목적용으로 감정평가가 되는 점을 인식하게 하고 나아가 과세목적에 부합하는 평가를 하는데 기여할 것으로 전망된다.

(3) 시가불인정기관 지정처분에 대한 권리구제

「지방세법」상 시가불인정 감정기관으로 지정 고시처분을 하는 것은 감정평가기관에 대하여 행하는 불이익 행정처분에 해당하는 것이므로 이에 대한 권리구제방안을 모색해야 한다. 그러므로 사전에 청문 절차 등 의견제출 기회를 활용하는 등 적극적으로 대응하도록 해야 한다.

시가불인정 감정기관을 판단하는 기준은 「납세자가 제시한 감정기관(원감정기관)의 감정가액(원감정가액)이 지방자치단체의 장 등이 다른 감정기관에 의뢰하여 평가한 감정가액(재감정가액)의 100분의 80에 미달하는 경우」이다. 감정가액이 개별 물건별로 감정가액을 판단하는 것인지 아니면 여러 개 물건을 합산한 총 감정가액을 의미하는 것인지가 명확하지 않으므로 이를 명확히 규정할 필요가 있다. 예를 들면 지방세 과세대상 물건의 물건이나 권리의 가액이 있거나 여러 개 물건을 평가하면서 일부가 80%에 미달하여 평가되었다고 하더라도 전체 금액을 기준으로 보면 80%를 초과하는 경우 이를 시가불인정 감정기관으로 지정하는 기준에 문제가 있는 것이다.

또한 납세자가 선정하는 원감정기관과 처분청이 선정하는 재감정기관은 서로 다르게 감정평가기관을 정하는 것이 원칙이다. 이는 심사의 공정성을 높이는 조치이다. 처분청에서는 일정 요건을 갖춘 우수 감정평가법인 중 표본추출방식으로 재감정기관을 선정해야 할 것이다.



(4) 감정평가와 「지방세법」상 과세표준의 관련성 에 대한 교육 등 인식 제고

「지방세법」상 시가인정액제도가 도입됨에 따라 납세의무자가 취득세 신고납부를 위해 감정평가를 의뢰하게 될 것이다. 따라서 감정평가사는 감정평가액이 취득세 등 지방세 과세표준에 미치는 영향과 납세의무자의 세 부담에 직결된다는 점을 잘 이해해야 한다. 이를 위해 부실평가 방지, 감정평가액과 지방세 과세표준과의 관계와 역할을 중심으로 이해도를 높일 수 있는 교육 등이 병행되어야 할 것이다. 특히, 지방세 시가인정액 관련 감정평가를 하는 경우에는 교육이수자에 한정하여 업무를 담당하게 하는 방

법 등을 제도적으로 추진되어야 할 것이다.

6. 결어

감정평가는 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다. 감정평가의 결과물인 감정가액은 국민의 재산권에 중대한 영향을 미친다. 감정평가는 단순히 감정평가 서비스를 제공하는 것 이상으로 공익적이고 내재적인 가치가 있는 것이다. 감정평가는 전문지식을 겸비한 감정평가사가 감정가액을 감정평가서에 표시함으로써 이뤄진다. 감정평가사의 직무는 타인의 의뢰를 받아 토지 등을 감정평가하는 것이나, 타인의 의뢰에 따라 행해질 뿐 의뢰인의 요구 조건에 따라 감정평가 서비스를 제공한다는 것이 아니다. 감정평가는 토지, 주택, 비주거용 부동산 등이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이뤄질 때 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격(=적정가격)을 가액으로 표시하는 만큼 고도로 객관화되어야 하며, 더 나아가 공공의 이익에 부합해야 한다. 따라서 감정평가의 결과인 감정평가액은 감정평가사가 사인(私人)의 입장에서 단순히 고객의 요청에 따라 감정평가한 결과물이 아니고 해당 감정가액이 감정평가서를 통하여 제공되는 시점에 이미 공공재(公共財)로서 기능하게 되는 것이다. 앞으로 2023년부터 감정평가에 의한 감정가액이 시가인정액으로 대체되어 지방세의 과세표준으로 역할을 하게 된 만큼 감정가액의 공공성은 한층 더 요구되며, 감정평가사의 윤리적 책임은 더욱 수반되어야 한다.

그동안 감정가액이 취득세 과세표준으로서 역할을 하지 않았지만, 취득세 과세표준으로 바로 적용되면 납세의 무자의 세 부담과 직결되고 지방자치단체의 세입과도 연계된다. 따라서 감정평가사사무소·감정평가법인에서는 다음의 노력이 필요할 것으로 생각한다. 첫째, 공평과세 차원에서 시가인정액제도가 도입되는 만큼 시가를 반영하도록 해야 하고 부실평가사례가 발생하지 않도록 자정의 노력을 해야 한다. 이를 위해서는 자구적으로 노력하는 한편 부실평가 방지를 위한 다양한 제도적인 노력도 병행해야 할 것이다.

둘째, 현행 감정평가에 관한 규칙상 감정평가서 서식[별지 제1호서식]을 세분화하여 용도표시란에 과세목적 용으로 사용하는 경우와 그 외의 부분으로 구분하도록 명시하고 서식을 이원화해야 할 필요가 있다. 왜냐하면 「지방세법」 등 관련 과세목적의 감정평가 시 감정평가서를 달리 교부하게 되는 경우 납세의무자나 감정평가사로 하여금 사후적으로 당해 감정평가서에 대한 과세관청의 시가불인정 감정기관 지정과 관련한 검토가 수반될 것임을 인식하도록 하는 효과가 있을 것으로 전망된다.

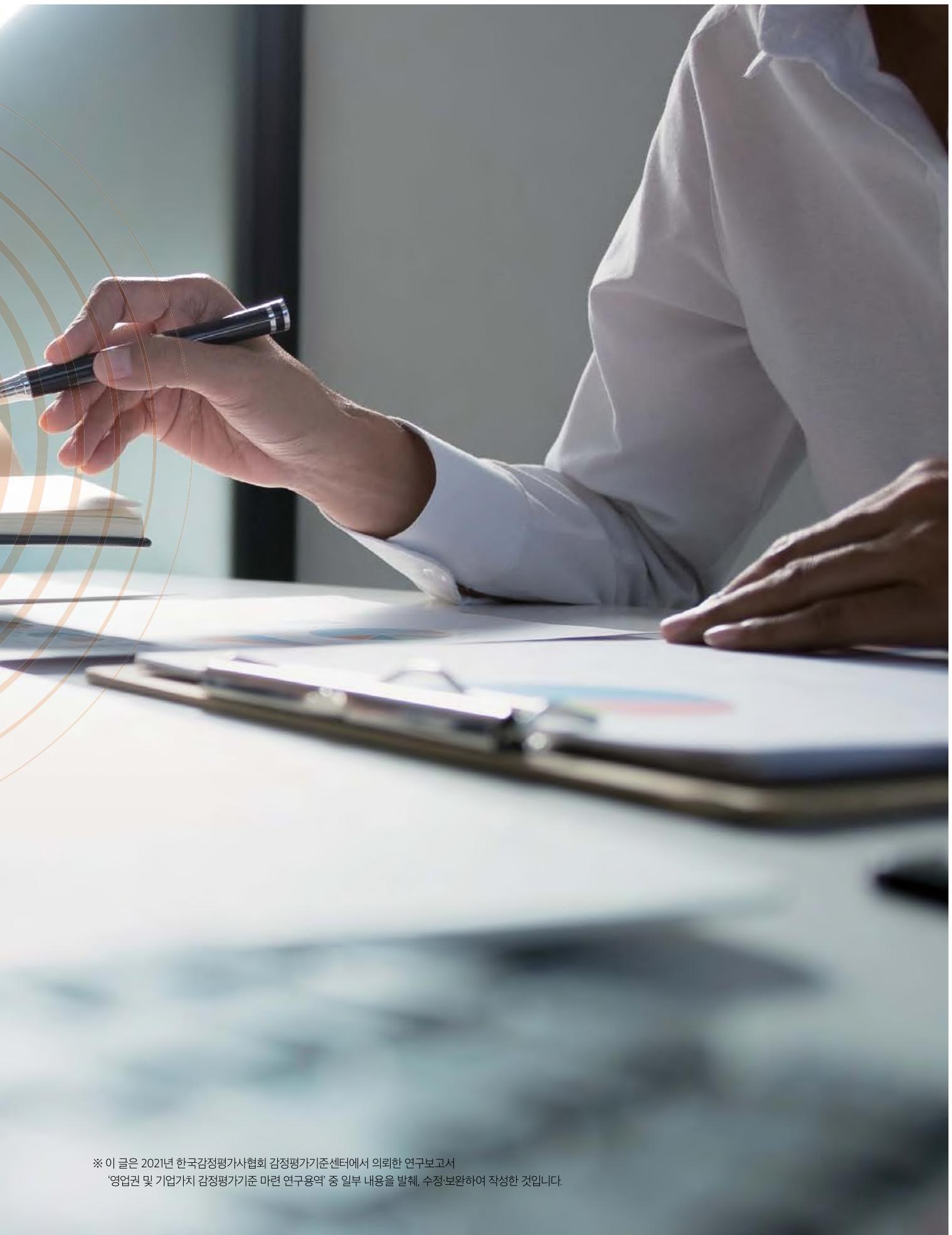
셋째, 시가불인정 감정기관 지정처분과 관련하여 판단기준에 대한 세부기준 등을 마련·제시함으로써 부당한 처분을 받지 않도록 함과 동시에 재감정기관의 선정 시 우수평가기관이 참여하도록 하여 공정성을 높여야 할 것이다. 마지막으로 시가인정액이 취득세 과세표준으로 적용되는 만큼 감정평가사들이 지방세 과세표준에 대한 이해가 필요하며 이를 위해서는 지방세법령에 대한 교육이 제공되어야 하고 이와 같은 교육을 이수한 감정평가기관이 업무를 담당하게 해야 할 것으로 본다.



영업권 및 기업 가치

감정평가기준 마련 연구

글. 김종일 교수(가톨릭대학교 경영학부), 김영돈 감정평가사(가람감정평가법인)



※ 이 글은 2021년 한국감정평가협회 감정평가기준센터에서 의뢰한 연구보고서
'영업권 및 기업가치 감정평가기준 마련 연구용역' 중 일부 내용을 발췌, 수정·보완하여 작성한 것입니다.

I. 연구개요

「감정평가 실무기준」[650-3 영업권의 감정평가] 및 [660-3 기업가치의 감정평가]에서 영업권 및 기업가치의 감정평가방법에 관해 규정하고 있으나, 실무에서 활용 가능한 구체적 감정평가방법 및 해설내용이 부족한 상태이다. 구체적이고 명확한 감정평가 기준 마련 및 「감정평가 실무기준」개정이 시급하고, 국토교통부 「감정평가 산업의 경쟁력 강화를 위한 개선방안」(2020.09.11.)에서도 이의 필요성을 언급한 바 있다.

본 연구는 현행 감정평가업계 내 실무 관행의 적정성 및 한계점을 검토하고 영업권 및 기업가치 감정평가 관련 개선방안을 도출하여 감정평가 관련 기준 개정 시 반영하고자 한다. 본 연구의 방향 및 내용은 다음과 같다.

- ① 영업권 및 기업가치 감정평가 관련 실무 관행 및 문제점 검토
- ② 영업권 및 기업가치에 대한 감정평가 개선방안 도출
- ③ 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」 개정안 제시

감정평가 기준상 영업권 및 기업가치 관련 규정

현행 기준	관련 규정
감정평가에 관한 규칙	제24조(유가증권 등의 감정평가)제1항제2호
감정평가 실무기준	[650-3] 영업권의 감정평가 [660-3] 기업가치의 감정평가
감정평가 실무기준 해설서	[640-3] 영업권의 감정평가 [650-3] 기업가치의 감정평가



II. 영업권 및 기업가치 감정평가 관련 실무관행 및 문제점 검토

2.1 실무관행 검토

- 2021년 상반기 중 평가된 영업권 감정평가서 112건(무작위)을 대상으로 하여 평가 요소별 적용 기준 및 범위 등을 분석함

1) 분석대상 감정평가서상의 업체 규모 및 유형(업태)

업체 규모		빈도수	비율
1	개인사업자	102	91.1%
2	법인	10	8.9%
합계		112	100%

- 개인사업자의 경우는 거의 모두 법인전환을 위한 현물출자용 평가이며, 법인의 경우는 분할, 합병 및 매각 등을 위한 평가임

2) 매출 및 매출 상승률 추정

매출추정방식		빈도수	비율
1	과거 추세 위주로 추정	105	93.8%
2	향후 사업계획 등 위주로 추정	7	6.3%
합계		112	100%

- 매출 상승률 추정방식 중 과거의 추세 위주로 추정하는 것이 대부분인 것은 평가대상이 주로 소규모 개인사업자의 법인전환용 평가인 것과 관계된 것으로 보임

3) 순운전자본 증감

순운전자본 증감		빈도수	비율
1	운전자본 소요율 방식 적용	83	74.1%
2	기타	29	25.9%
합계		112	100%

- 기타는 순운전자본을 매출액 대비 일정 비율로 추정 또는 순운전자본 변동이 미미해 고려하지 않은 경우임

4) 자본적 지출 추정

자본적 지출		빈도수	비율
1	감가상각비에 상응하는 부분만	104	92.9%
2	추가 예정된 자본적 지출 반영	8	7.1%
합계		112	100%

- 자본적 지출로 기존 설비의 감가에 따른 유지, 보수 성격의 자본적 지출만 반영하는 경우(감가상각비=자본적 지출)가 대부분임

5) 베타계수

베타계수 결정		빈도수	비율
1	유사 상장사 52주 베타계수 평균	11	9.8%
2	기타	101	90.2%
합계		112	100%

- 기타 건은 산업별 베타 지수 등 통계자료를 인용하는 경우 또는 개인사업자로 시장평균치인 1.00을 적용하는 경우 등임

6) S.R.P(추가적 할인율) 반영

(1) 반영 여부

베타계수 결정		빈도수	비율
1	SRP 반영	104	92.9%
2	미반영	8	7.1%
합계		112	100%

- S.R.P를 반영한 경우는 평가대상 기업체가 비상장 개인사업자인 경우가 대부분임



(2) 적용 SRP 범위

SRP 범위		빈도수	비율	평균값(%)
1	3% 미만	23	22.1%	1.63
2	3% ~ 6% 미만	32	30.8%	4.38
3	6% ~ 10% 미만	28	26.9%	7.54
4	10% 이상	21	20.2%	12.2
합계		104	100%	6.35

- 적용된 S.R.P의 범위는 3~6% 범위가 약 30%로 가장 많으나 10% 이상인 경우도 20% 이상 존재하며 이는 소규모 개인사업자 유형의 비율과 관계된 것으로 보임

7) KE(자기자본비용) 범위

자기자본 비용(KE)		빈도수	비율	평균값(%)
1	5% 미만	0	0.0%	-
2	5% ~ 10% 미만	3	2.7%	7.08
3	10% ~ 15% 미만	26	23.2%	12.63
4	15% ~ 20% 미만	50	44.6%	17.45
4	20% 이상	33	29.5%	23.45
합계		112	100%	17.82

- 적용된 자기자본비용의 범위는 15% 이상인 경우가 약 75%에 해당하며 이는 소규모 개인사업자 유형의 비율과 관계된 것으로 보임

8) 자본구조 결정

(1) 회계학적 부채비율(부채/자산) 사용 VS 자본 및 차입금 비율(차입금/차입금+자본) 사용

회계적 부채비율 / 차입금 비율		빈도수	비율
1	회계적 부채비율 적용	18	15.3%
2	차입금과 자본의 비율 적용	100	84.7%
합계		118	100%

- 회계적 부채비율을 적용한 것은 자본구조에 대한 오해에서 비롯한 것으로 오류 사항임

(2) 대상기업 실제 자본구조(실제 예정 자본구조 반영) VS 동종업계 평균적 자본구조 반영

당해 기업 실제 자본구조 / 동종업계 평균		빈도수	비율
1	당해 기업 실제 자본구조	16	14.3%
2	동종업계 평균	96	85.7%
합계		112	100%

2.2 최근 3개년 영업권 감정평가서 주요 오류 및 수정 사항

1) 연도별 영업권 감정평가 현황 및 수정 건 현황

- 연도별 영업권 감정평가 건수는 세무상 영업권 상각 허용 규모의 축소에 따라 감소 추세이며 감정평가 건수 대비 오류 발생 감정평가건의 비율도 다소 감소하는 추세임
- 상기 '오류 발생 감정평가 건수' 및 '오류(수정) 항목 수'는 감정평가서 발급 전 검토단계에서 발견된 사항으로 각 오류 항목은 수정·보완하여 발송함

2) 오류 유형별 비율

- 오류의 유형별 비율은 연도별로 유사하며 투하자본의 산정, 판매관리비 추정, 할인율 관련이 큰 부분을 차지하고 있음



2.3 대표적 오류 유형

1) 영업권 이전성 관련

이전성이 현저히 낮거나 실질적으로 이전이 불가능한 경우임에도 이에 대한 분석 및 판단 없이 과거 영업이익 등을 그대로 인용하여 영업권 가치를 산정하는 경우

2) 영업가치 산정 관련 부분

(1) 매출추정 관련

상승률 추정의 합리성 문제 / 자의적 판단 등

매출추정 시 해당 업체의 과거 추세 등을 고려하지 않고 동종업계의 통계치를 근거로 매출상승률을 추정하는 경우나 영업 개시가 오래되지 않은 사업장의 경우 구체적인 시장분석이나 사업분석 없이 최근 1, 2년간의 급격한 매출상승률 등을 근거로 향후에도 이러한 상승률이 지속된다고 추정하는 경우 등 매출추정의 합리성이 부족한 경우

(2) 원가율추정 관련

추정의 합리성 문제/자의적 판단 등

매출추정의 경우처럼 해당 업체의 과거 추세 등을 고려하지 않고 동종업계의 통계치를 근거로 원가율을 추정하거나 최근 급격한 원가율의 변동이 있음에도 최근의 추세 원인 등에 대한 분석 없이 일정기간(3~5년)의 평균 원가율을 적용하는 경우

(3) 판매관리비 관련

① 변동비와 고정비 분석

판매관리비는 고정비 성격의 비용과 매출에 연동하는 변동비 성격의 비용이 혼재하여 결과적으로 매출 상승/하락에 따라 매출액에서 차지하는 판매관리비의 비율을 변동하여야 하나, 추정의 편의를 위하여 매출액의 일정 비율로 판매관리비를 추정하는 경우

② 자의적 판단, 최근 추세 분석 오류 등

원가율과 마찬가지로 해당 업체의 과거 추세 등을 고려하지 않고 동종업계의 통계치를 근거로 판매관리비율을 추정하거나 최근 급격한 판매관리비율의 변동이 있음에도 최근의 추세 변동 원인 등에 대한 분석 없이 일정기간(3~5년)의 평균비율을 적용하는 경우

③ 대표자 급여

개인사업자 법인전환용 평가의 경우로서 제시받은 손익계산서에 대표자의 급여성 비용이 반영되지 않은 경우

이에 대하여 기업가치 측정 측면에서 적정한 비용을 계상하여야 하나 이러한 경우에 해당함에도 불구하고 대표자의 급여성 비용을 반영하지 않거나 과소하게 반영하여 영업권 가액을 과대평가하는 경우

(4) tax 관련

① 적용세율 관련

개인사업자의 경우 현금흐름이 소득세를 반영하고 있음에도 향후 법인전환이 예정되었다고 보아 법인세율을 적용하는 경우

② 주민세 포함, 최근세율 적용 등

주민세를 포함하지 않고 세액을 계산하거나 최근 세율이 아닌 과거 세율 등을 적용하여 가액산정에 오류가 발생하는 경우 등

(5) 운전자본 증감

운전자본소요율 오류 등으로 운전자본 소요액 산정에 오류가 있거나 수식 등의 오류로 계속 성장기업으로 일반적인 경우임에도 기증 운전자본 소요액이 음수로 산정되는 경우 등

(6) 자본적 지출

계속성장기업을 가정한 경우로 특별한 사정이 없으나 기증 발생한 감가상각비를 충당할 정도의 자본적 지출이 발생하지 않는 경우

(7) 할인율 관련

① 자본/차입금 비율 오류

가중평균자본비용(WACC) 산정 시 자기자본 타인자본 비율을 회계상 부채비율을 기준으로 산정하는 경우

② 베타계수 관련

베타계수 산정 등에 사용된 기업과 평가대상 간 유사성이 부족한 경우 등

③ 달관식 할인율 결정(CAPM 미사용)

WACC를 결정함에 있어서 CAPM 방식 등을 전혀 사용하지 않고 달관식으로 결정하는 경우 등

④ 할인율 결정의 자의성

무위험률, 시장수익률, 추가적 위험프리미엄, 차입이자율, 영구성장률 및 장래위험프리미엄 결정에 있어서 구체적인 결정 근거가 부족한 경우 등

3) 투하자본 산정 관련

(1) 영업부채 관련

「감정평가 실무기준」상 영업부채에 대한 정의가 없는 관계로 영업부채를 유동부채 또는 전체 부채로 오해하여 영업자산에서 차감하는 경우 또는 비이자부 부채 중 일부를 영업부채에 포함시키지 않는 경우 등 가장 많은 빈도의 오류 유형임

(2) 인출금 관련

개인사업자의 경우 사업주가 인출하는 인출금이 일시적으로 과대하여 영업부채의 상환에 사용될 유동성 영업자산(현금등가물, 외상매출금, 재고 등)이 영업부채보다 적은 상태로 재무상태표를 제시받은 경우 인출금 등을 감안하지 않고 투하자본을 산정하여 과소하게 투하자본이 산정되는 경우가 잦은 빈도로 나타남

(3) 부채성충당금 관련

부채성충당금(예: 퇴직급여충당금)이 존재하는 경우 부채성충당금에 충당할 유동성 자산(예: 현금등가물 등)이 없거나 부채성충당금보다 부족한 경우임에도 부채성충당금을 영업부채에 포함시켜 투하자본을 산정하여 투하자본이 과소하게 계상되는 경우

(4) 사업장 관련

영업에 사용되는 유형자산 또는 영업장 관련 임차보증금이 실제로 존재함에도 제시받은 재무상태표 등의 자료에 이러한 영업용 자산이 누락된 경우 이를 수정 재무상태표 등에 반영하여 적정 투하자본을 산정하여야 함에도 이를 반영하지 않아 투하자본이 과소계상되는 경우

(5) 과대/과소 운전자본 관련

자금의 시재관리가 가능한 주식회사 등 법인의 경우와 달리 개인사업자의 경우에는 일시적으로 초과보유현금 등을 보유하거나 반대로 영업부채의 상환에 사용될 현금성 자산을 일시적으로 인출하는 경우가 있으며 제시받은 재무상태표가 이러한 상태 하에서 작성된 경우에는 적정 운전자본 상태인지에 대한 판단이 필요하나 이에 대한 판단 없이 투하자본을 산정하는 경우

(6) 무형자산 관련

해당 업체의 자산 계정으로 기 계상된 무형자산(기 반영된 영업권 미상각잔액 포함)이 있는 경우 이 무형자산이 영업행위에 필요한 경우에는 다른 영업용 자산과 마찬가지로 투하자본에 포함되어야 하나 이를 제외하고 투하자본을 산정하는 경우

(7) 비사업용자산 관련

비사업용자산은 계정과목에 관계없이 실제 내용을 보고 판단하여야 함에도 투자자산으로 분류된 자산을 내용 파악 없이 비사업용자산으로 판단하는 경우

2.4 영업권 관련 실무기준 및 해설서의 문제점 검토

영업권 감정평가와 관련하여 실무상 상당수의 오류 유형은 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」상의 문제점과 관련이 있다.

1) 「감정평가 실무기준」관련

- 「감정평가 실무기준」[650-3.3.2 수익환원법의 적용] 제1호(대상기업의 영업 관련 기업가치에서 영업투자부분을 차감하는 방법) 제나목에서 영업투자부분에 대하여 영업자산에서 영업부채를 차감하여 산정하는 것으로 규정하고 있으나 영업부채에 대한 개념 정의 등이 없음

2) 「감정평가 실무기준 해설서」관련

- 「감정평가 실무기준 해설서」관련 파트에서는 수익환원법 적용 시 “제1호에 의한 방법(기업전체가치 산정에서 영업권을 제외한 자산을 공제하는 잔여방식)”을 해설하면서 실무상 거의 사용하지 않는 순수익/정상수익률로 직접 환원하는 방식으로 기업가치 산정을 서술하고 있음
- 또한, 영업권 산정에 대하여 기업가치에서 유동자산, 투자자산, 유형자산, 식별 가능한 무형자산을 차감하는 형식으로 기재되어 [영업권 = 기업가치 - (유동자산 + 투자자산 + 유형자산 + 식별 가능한 무형자산)] 있어 투자부분에 해당하는 부분이 전체 자산으로 오해하기 쉽게 서술되어 있음
- 그 밖에 영업가치와 비사업용 자산에 대한 설명도 없어 「감정평가 실무기준」과도 괴리가 있음

2.5 해외 기준 및 교육 프로그램 검토

1) 비교·분석

영업권 관련하여 IVS(국제감정평가기준), RICS(영국왕립평가사협회 감정평가기준) 및 ASA(미국감정평가사협회 기업가치 평가기준)를 비교·분석한 결과는 아래와 같다.



- 영업권의 정의와 관련하여 해외 기준 모두 유의적인 차이는 보이지 않음
- 영업권의 측정방법과 관련하여 IVS에서 잔존금액(the residual amount)과 초과가격(the excess of the price) 등 2가지 방법을 제시하고 있으며 RICS와 ASA에서는 별도의 측정방법을 언급하고 있지 않음
① 잔존금액 = 기업가치(business value) - 식별 가능 유형자산, 무형자산, 화폐성 자산

② 초과가격 = 지불가격 - 식별 가능 순자산

- 영업권의 발생 원천인 구성요소와 관련하여 IVS와 RICS는 차이가 없으나 IVS가 더 상세하게 항목들을 설명하고 있음
- IVS의 경우 IFRS나 US GAAP의 기업결합회계에서 무형자산의 인식요건을 설명하고 있음

영업권	IVS	RICS	ASA
정의	<ul style="list-style-type: none"> · 초과가치 · (미분리) 미래 경제적 효익 	<ul style="list-style-type: none"> · (미분리) 미래 경제적 효익 	<ul style="list-style-type: none"> · 별도로 식별 및 정량화되지 않은 무형자산
측정방법	<ul style="list-style-type: none"> · 잔존금액 = 기업가치 - 순유형자산 - 무형자산 · 초과가격 = 지불가격 - 순자산 	n/a	n/a
구성요소	<ul style="list-style-type: none"> · 기업 특유 시너지 · 규모의 경제 · 시장 확대 기회 · 집합적 노동력 · 미래자산(신규 고객, 미래기술) · 집합(assemblage) · 계속기업가치 	<ul style="list-style-type: none"> · 규모의 경제 · 시장 확대 기회 · 집합(된 네트워크) 	n/a
기타	· IFRS, US GAAP 기업결합회계 언급	n/a	n/a

ASA 기업가치 교육과정은 기본과정(POV Courses) 시리즈와 심화과정(Advanced Courses) 시리즈로 구분할 수 있으며 기본과정은 시장접근법, 수익접근법, 자산접근법 및 고급주제 등 4개의 과정, 심화과정은 윤리, 무형자산 가치평가, 특별주제, USPAP 및 재무보고를 위한 가치평가 등 5개의 과정으로 구성되어 있다.

- 기본과정 시리즈의 경우 고급주제과정(BV204 - Advanced Topics in Business Valuation)에서 무형자산을 다루고 있음
- 심화과정 시리즈의 경우 무형자산 가치평가과정(BV301 - Valuation of Intangible Assets), 무형자산 가치평가의 특별주제과정(BV302 - Special Topics in the Valuation of Intangible Assets) 등 무형자산 과정이 별도로 마련되어 있음

2) 시사점

- 영업권의 정의와 관련하여 모두 유의적인 차이를 보이지 않았으며, 잔존금액 및 초과가격으로 영업권 측정 방법을 설명하고 있음
- IVS의 경우 영업권의 발생 원천인 구성요소에 대해 구체적인 항목들을 제시하고 있음
- ASA 기업가치(Business Valuation) 교육과정은 심화과정 시리즈에서 무형자산 관련 과정을 비중 있게 편성하고 있음

III. 영업권 및 기업가치에 대한 감정평가 개선방안 도출

3.1 영업권의 개념 검토

1) 영업권의 정의

영업권의 정의와 관련하여 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」, 회계기준서, 해외 기준을 비교하면 아래와 같다.

- ① 「감정평가 실무기준」은 같은 업종의 다른 기업대비 초과수익 개념으로 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합과정에서 획득하였으나 개별적으로 식별이 불가능한 자산으로 설명하고 있다. 한편, 「감정평가 실무기준 해설서」에서 초과수익 개념 이외에 매입영업권(acquired goodwill) 개념을 제시하고 있다.
- ② 「감정평가 실무기준」은 “경제적 가치”라는 용어를 사용하고 있으나, 회계기준은 “미래 경제적 효익”이라는 용어를 사용하고 있다.
- ③ 「감정평가 실무기준 해설서」에서 매입영업권과 자가창설영업권으로 기업회계를 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합 과정에서 매입영업권과 내부창출 영업권으로 구분하여 정의하고 있다.
- ④ 영업권의 정의와 관련하여 한국채택국제회계기준(이하 K-IFRS)과 일반기업회계기준(이하 K-GAAP)의 회계기준서의 내용은 매우 유사하게 구성되어 있다.
- ⑤ 국내 기준과 해외 기준의 경우 영업권의 정의와 관련하여 유의적인 차이는 없다고 판단된다.

2) 개선방안



영업권의 정의와 관련하여 「감정평가 실무기준」에서는 동종 기업 대비 초과수익의 개념으로 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합 과정에서 개별적으로 식별 불가능한 미래 경제적 효익의 개념으로 설명하고 있다. 「감정평가 실무기준 해설서」에서 사업결합 과정에 서의 영업권을 설명하고 있으므로 감정평가 기준을 특별히 개정 할 필요는 없다고 판단된다.

3.2 기업가치의 개념 검토

1) 기업가치의 정의

기업가치의 정의와 관련하여 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」와 관련 문헌을 비교하면 아래와 같다.

- ① 「감정평가 실무기준」은 전체 보유자산인 유·무형자산의 가치로 설명을 하고 있다. 이에 비해 관련 문헌은 영업가치(Operating Value)와 비영업용 자산의 가치(non-Operating Asset Value)로 구분하여 설명하고 있다.
- ② 「감정평가 실무기준 해설서」는 「감정평가 실무기준」과 동일한 취지로 정의를 설명하고 있다.
- ③ 감정평가 기준은 [감정평가에 관한 규칙]을 따라 기업가치의 정의를 내린 것으로 보인다.

2) 개선방안

기업가치의 정의와 관련하여 감정평가 기준에서는 유·무형자산의 가치로 설명하고 있는바 유·무형자산의 가치는 영업 관련 기업가치(Operating Value)와 비영업용 자산의 가치(non-Operating Asset Value)로 구분할 수 있다는 내용이 추가할 필요가 있다고 판단된다.

3.3 규모별 평가기준

1) 규모별 가치평가 척도

규모에 따른 단계별 평가기준을 살펴보면 다음과 같다.

- ① 신생기업 및 영세업체의 경우 재무자료 등이 충분하지 않거나 신뢰성이 낮으므로 비재무정보인 시장의 잠재가치 또는 보유역량을 기준으로 거래사례비교법에 따라 평가할 수 있다.
 - 시장의 잠재가치 또는 보유역량이란 위의 '업종별 평가기준'에서 설명한 특정산업배수법의 가입자수, 생산 능력 등을 의미한다.
- ② 매출이 실현되고 해당 금액이 신뢰성이 있는 소규모 업체의 경우 매출액을 이용한 주가매출액비율(PSR) 또는 사업가치매출액비율(EV/Sales) 등의 거래사례비교법을 이용하여 평가할 수 있다.
- ③ 매출이 늘어나고 영업이익을 창출하기 시작하는 중규모 업체의 경우 영업이익(EBIT), 이자비용·법인세·감가상각비·무형자산상각비 차감전이익(EBITDA), 이자비용·법인세·무형자산상각비 차감전이익(EBITA)을 이용한 EV/EBIT, EV/EBITDA, EV/EBITA 등의 거래사례비교법을 이용하여 평가할 수 있다.

④ 과거 재무정보가 누적된 중소기업의 경우 미래 잉여현금흐름(FCF, Free Cash Flow)을 이용한 할인현금흐름 분석법(DCF Model) 등 수익환원법을 이용하여 평가할 수 있다.

영세업체 및 중소규모 업체의 경우 재무정보 등 가치평가의 불확실성으로 인해 가능하다면 거래사례비교법, 수익환원법과 더불어 비재무적 정보를 병행하여 평가하는 것이 필요하다고 판단된다.

규모별 가치평가 척도



2) 매출추정 관련 유의사항

영세업체 및 중소규모 업체는 미래수익을 합리적 기준에 의해 추정할 수 있는 과거 재무자료가 부족하며 재무 자료가 있는 경우에도 매출 및 이익 수준이 미미하거나 변동성이 큰 경우가 많다. 이러한 업체를 대상으로 수익 환원법을 사용하는 경우 Bottom-up 방식이 아닌 Top-down 방식을 추천한다.

Bottom-up 방식이란 거래처별, 지역별로 매출추정을 build-up하는 방식이며, Top-down 방식이란 전체 시장 규모를 예측하고 전체 시장에서 해당 기업이 차지하는 시장점유율을 예측하는 방식이다. 전체 시장규모의 경우 대개 관련 전문 리서치기관의 자료를 활용하게 된다.

매출 추정에서 확신이 부족하면 불확실성을 모델화하기 위해 복수의 시나리오 접근법을 이용할 수 있다. 또한, 매출이나 이익에 대한 다양한 예측이 가능할 경우 각각의 시나리오에 따른 가치평가를 수행한 후 해당 시나리오가 실현될 것으로 예상되는 확률을 고려하여 평가하는 복수의 시나리오 접근법을 활용할 수 있다. 이러한 시나리오를 분석할 때 물가상승률 등 거시 경제변수, 산업의 경쟁구조, 회사의 내부 역량, 회사의 자금조달 능력 등을 검토할 필요가 있다. 시나리오 분석을 진행하는 과정에서 기업의 가치를 창출하는 핵심적인 요인들을 파악할 수 있을 것이다.

3) 할인율 관련 유의사항

영세업체 및 중소규모 업체의 경우 할인율의 산정과정에서 규모 위험프리미엄(Size Risk Premium) 등 SRP(Specific Risk Premium)을 고려할 수 있다. 규모 위험프리미엄은 기업의 규모에 따라 발생하는 수익률의 평균적인 차이를 반영하는 것이다.

동일한 경영환경에 있는 경우라 하더라도 소형기업은 대형기업에 비해 보다 많은 위험에 노출되어 있어 소형주의 주주는 대형주의 주주보다 높은 수익률을 요구할 것이므로 위험에 상응하는 추가적인 보상수익, 즉 규모 위험프리미엄을 지불해야 한다는 주장이 있다. 보다 긴 기간을 놓고 보면 소형주가 대형주에 비해 보다 높은 성과를 나타내고 있는 것이 실증적으로 나타나고 있지만, 규모 위험프리미엄의 존재에 대한 학계와 가치평가 실무자 간의 논란은 지금도 계속되고 있다.

기업가치평가 업계에서 많이 이용하고 있는 Duff and Phelps의 경우 기업을 시가총액에 따라 1단계~10단계 그룹, Mid/Low/Micro-cap 등 3단계 그룹으로 나누어 매년 그룹별로 규모 위험프리미엄을 제공하고 있다.

한편, 산업통상자원부에서 발간하는 「기술평가 실무가이드」에 따르면 비상장기업을 비상장 대기업, 비상장 중기업, 비상장 소기업, 비상장 창업기업으로 구분하여 상장기업 자기자본비용에 규모 위험프리미엄을 반영하고 있다.

IV. 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」 개정안 제시

4.1 영업권의 개념

영업권의 정의와 관련하여 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」와 회계기준서를 비교하면 아래와 같다.

① 「감정평가 실무기준」은 같은 업종의 다른 기업 대비 초과수익 개념으로 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합 과정에서 획득하였으나 개별적으로 식별이 불가능한 자산으로 설명하고 있다. 한편, 「감정평가 실무기준 해설서」에서 초과수익 개념 이외에 매입영업권(acquired goodwill) 개념을 제시하고 있다.

② 「감정평가 실무기준」은 “경제적 가치”라는 용어를 사용하고 있으나, 회계기준은 “미래 경제적 효익”이라는 용어를 사용하고 있다.

③ 「감정평가 실무기준 해설서」에서 매입영업권과 자가창설영업권으로 기업회계를 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합 과정에서 매입영업권과 내부창출 영업권으로 구분하여 정의하고 있다.

④ 영업권의 정의와 관련하여 한국채택국제회계기준(이하 K-IFRS)과 일반기업회계기준(이하 K-GAAP)의 회계 기준서의 내용은 매우 유사하게 구성되어 있다.

영업권의 정의와 관련하여 「감정평가 실무기준」에서는 동종 기업 대비 초과수익의 개념으로 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합 과정에서 개별적으로 식별 불가능한 미래 경제적 효익의 개념으로 설명하고 있다. 「감정 평가 실무기준 해설서」에서 사업결합 과정에서의 영업권을 설명하고 있으므로 감정평가 기준을 특별히 개정할 필요는 없다고 판단된다.

한편, 「감정평가에 관한 규칙」의 경우 영업권을 여타 지식재산권과 함께 무형자산의 일부로 언급하고 있어 광업권, 어업권과 동등한 수준으로 별도의 독립된 항으로 규정할 필요가 있다고 판단된다. 이 경우 「감정평가 실무기준」[650-3.3 영업권의 감정평가방법]을 참고할 수 있을 것이다.

4.2 기업가치의 개념

기업가치의 정의와 관련하여 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」와 관련 문헌을 비교하면 아래와 같다.

- ① 「감정평가 실무기준」은 전체 보유자산인 유·무형자산의 가치로 설명을 하고 있다. 이에 비해 관련 문헌은 영업가치(Operating Value)와 비영업용 자산의 가치(non-Operating Asset Value)로 구분하여 설명하고 있다.
- ② 「감정평가 실무기준 해설서」는 「감정평가 실무기준」과 동일한 취지로 정의를 설명하고 있다.
- ③ 감정평가 기준은 [감정평가에 관한 규칙]을 따라 기업가치의 정의를 내린 것으로 보인다.

기업가치의 정의와 관련하여 감정평가 기준에서는 유·무형자산의 가치로 설명하고 있는바 유·무형자산의 가치는 영업 관련 기업가치(Operating Value)와 비영업용 자산의 가치(non-Operating Asset Value)로 구분할 수 있다는 내용이 추가할 필요가 있다고 판단된다.

4.3 할인율 결정

「감정평가 실무기준 해설서」의 주요 내용에는 일반적인 기준 또는 지침만 제시되어 있다.

- ① 목표자본구조에 대한 언급이 없다.
- ② 타인자본비용의 산정에 대한 내용이 없다.

③ 자가자본비용의 산정에서 시장위험프리미엄(MRP; Market Risk Premium)에 대한 내용이 없다.

「감정평가 실무기준 해설서」의 유의사항에는 기업의 특성을 고려한 추가 위험프리미엄(Additional Risk Premium)에 대한 구체적 내용이 없다.

다음과 같이 현행 「감정평가 실무기준 해설서」의 주요 내용에 할인율에 대한 구체적 기준을 제시한다.

- ① 목표자본구조에 대한 개념 소개와 구체적 산정방법을 제시한다.
- ② 타인자본비용에 대한 구체적 산정방법과 유의사항을 제시한다.
- ③ 자가자본비용의 산정에서 시장위험프리미엄(MRP; Market Risk Premium)에 대한 의미와 실무적인 이슈들에 대해 제시한다.
- ④ KOSDAQ 시장에 상장된 유사기업의 β 측정에 있어서도 시장지수는 KOSDAQ 지수가 아닌 KOSPI 지수를 이용한다(아래 관련문헌 참조).

다음과 같이 현행 「감정평가 실무기준 해설서」의 유의사항에 할인율에 대한 유의사항을 추가한다.

- ① 비상장기업에 대한 유동성 프리미엄(Liquidity Premium), 중소기업 프리미엄(Size Premium) 등 추가 위험프리미엄(Additional Risk Premium)에 대한 유의사항을 제시한다.
- ② 할인율과 관련하여 최근 가치평가 관련업계의 관행을 기술한다.

4.4 초과이익환원법 적용

「감정평가 실무기준」에는 초과수익에 대한 언급은 있지만 구체적인 내용이 제시되어 있지 않으며, 「감정평가 실무기준 해설서」에는 일반적인 내용만 제시되어 있다. 초과수익과 초과이익 두 가지 용어가 혼재되어 있으며, 다음과 같이 초과수익 또는 초과이익을 정의하고 있다.

- ① 초과수익 = 정상적인 수익을 초과하는 수익
- ② 초과이익 = 동종 기업의 정상적 이익을 초과하는 이익
- ③ 초과이익 = 유사한 자산 규모를 가진 통상의 기업의 정상이익을 상회하는 이익

초과수익(초과이익) 결정을 위한 정상수익률(정상이익률)은 다음과 같은 세 가지 방법을 이용하여 산정할 수 있다.

- ① 해당 기업이 속한 산업의 유사기업의 평균이익률
- ② 해당 기업이 속한 산업의 평균이익률
- ③ 투자자 관점에서 (최소) 요구수익률인 해당기업의 자본비용

유사기업(peer)은 영업위험과 재무위험이 유사한 기업이며 업종관련성, 사업의 유사성 등을 종합적으로 고려하여 선정한다. 해당기업이 속한 산업은 한국표준산업분류의 중분류, 세분류, 세세분류 등을 이용할 수 있다. 산업 평균이익률은 한국은행에서 발간하는 '기업경영분석'을 활용할 수 있다.

투자가 해당 기업으로부터 얻고자 요구하는 최소 요구수익률(required rate of return)은 자본비용(cost of capital)을 적용한다. 초과이익이 없는 정상이익(normal earnings)은 산업별, 기업 간 벌어지는 치열한 경쟁에 의하여 최소 요구 수익인 자본비용만큼 이익을 창출하는 것이다.

4.5 투하자본 산정

투하자본(IC: Invested Capital)을 개별적으로 설명하고 있지 않으며 영업권의 감정평가방법에서 한 부분으로 설명하고 있다. 「감정평가 실무기준」에는 '영업자산에서 영업부채를 차감하여 산정'하는 것으로 영업투하자본을 정의하고 있으며, 「감정평가 실무기준 해설서」의 주요 내용에는 직접적인 정의를 하고 있지 않다.

한편, 「감정평가 실무기준」과 「감정평가 실무기준 해설서」에서 영업권을 산정하는 방법이 상이하다.

- ① 「감정평가 실무기준」에서는 비영업용자산을 제외한 영업적 관점에서 기업가치와 투하자본을 설명하고 있으며 이 차이를 영업권으로 설명하고 있다.
- ② 「감정평가 실무기준 해설서」에서는 비영업용자산을 포함한 전체 기업 관점에서 기업가치와 영업권을 제외한 자산을 설명하고 있으며 이 차이를 영업권으로 설명하고 있다.



한편, 기업가치의 산정과 관련하여 「영업권의 감정평가방법」의 해설서에서 설명하고 있는 방식과 「기업가치의 감정평가방법」의 해설서에서 설명하고 있는 방식에 있어서 차이를 보이고 있다.

- ① 「영업권의 감정평가방법」의 해설서: 대상 기업 전체의 순수익을 같은 업종 다른 기업의 정상수익률로 환원한 수익가치
- ② 「기업가치의 감정평가방법」의 해설서: 전체 영업가치를 산정한 후, 비영업용 자산가치를 더하여 기업가치를 산정

「감정평가 실무기준」에는 「영업자산에서 영업부채를 차감하여 산정」하는 것으로 영업투하자본을 규정하고 있으나 영업자산과 영업부채에 대한 정의가 없어 이에 대한 구체적 정의를 내릴 필요가 있다.

투하자본(IC; Invested Capital)의 적정가치를 구할 수 있는 구체적인 방법을 도출하기 위해서는 영업권 산정방법에 대해 먼저 「감정평가 실무기준」과 「감정평가 실무기준 해설서」를 일치시킬 필요가 있다. 이후 「감정평가 실무기준 해설서」의 유의사항에서 투하자본의 적정가치에 대한 구체적인 방법을 제시한다. 또한 「영업권의 감정평가방법」의 해설서에서 설명하고 있는 기업가치의 산정방식을 해당 「감정평가 실무기준」 및 「기업가치의 감정평가방법」의 해설서와 일치시킬 필요가 있다.

V. 결론

「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」에는 영업권 및 기업가치의 감정평가방법에 관해 규정하고 있으나, 실무에서 활용 가능한 구체적 평가방법 및 해설내용이 부족한 상태이다.

첫째, 영업권 및 기업가치 평가 관련 실무관행 및 문제점 검토를 위해 2021년 상반기 중 평가된 영업권 감정평가서 112건(무작위)을 대상으로 하여 평가 요소별 적용 기준 및 범위 등을 분석하였으며, 최근 3개년 영업권에 대한 감정평가 중 발송 전 오류가 발생한 감정평가서에 대하여 주요 오류 및 수정사항을 검토하였다. 또한, 해외 기준 및 교육 프로그램을 검토하였다. 주요 결과를 정리하면 아래와 같다.

- 분석 대상업체는 법인(8.9%)보다는 개인사업자(91.1%)가 대부분이었으며 모두 법인전환을 위한 현물출자 용 평가임
- 매출 및 매출원가의 경우 90% 이상 향후 사업계획 위주가 아닌 과거 추세 위주의 추정이 이루어짐
- 베타의 경우 유사 상장사의 52주 베타계수 평균을 사용하거나 개인사업자는 시장평균치인 1.00을 적용하는 경우도 있음

- 대부분(92.9%) Specific Risk Premium(추가적 위험프리미엄)을 반영하고 있으며, 적용된 S.R.P의 범위는 3~6% 범위가 약 30%로 가장 많으나 10% 이상의 경우도 20% 이상 존재하며 이는 소규모 개인사업자 유형의 비율과 관계된 것으로 보임
- 자본구조 결정을 위해 회계적 부채비율(부채/자산)을 사용하는 경우(16.1%)도 있으며 투하자본의 적정성 검토를 누락하는 경우(63.4%)도 있음
- 오류의 유형별 비율은 연도별로 유사하며 투하자본 산정(42.9%), 판매관리비 추정(16.5%), 할인율 결정(14.7%) 관련이 큰 부분을 차지하고 있음
- 이전성 문제 등 영업권 정의 관련, 매출 추정의 합리성 결여 등 영업가치 산정 관련, 영업부채의 산정 오류 등 투하자본 산정 관련 등 다양한 오류와 문제점이 있었음
- 영업가치 산정과 관련된 대부분의 오류는 할인율 등에 대한 이론적 오해 또는 자의적 판단이 문제가 되나 영업권의 개념 및 투하자본 산정과 관련된 오류는 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」 등의 오류 또는 미비점 등과 관계가 있음
- IVS(국제감정평가기준), RICS(영국왕립평가사협회 감정평가기준) 및 ASA(미국감정평가사협회 기업가치 평가기준)를 비교분석한 결과에 따르면 영업권의 정의와 관련하여 모두 유의적인 차이를 보이지 않았으며, 잔존금액 및 초과가격으로 영업권 측정방법을 설명하고 있음

둘째, 영업권 및 기업가치에 대한 감정평가 개선방안 도출의 주요 결과를 정리하면 아래와 같다.

- 영업권의 정의와 관련하여 감정평가 기준에서는 동종 기업 대비 초과수익의 개념으로 설명하고 있으며, 회계기준은 사업결합 과정에서 개별적으로 식별 불가능한 미래 경제적 효익의 개념으로 설명하고 있음
- 국내 기준과 해외 기준의 경우 영업권의 정의와 관련하여 유의적 차이는 없음
- 기업가치의 정의와 관련하여 감정평가 기준에서는 유·무형자산의 가치로 설명하고 있는바 유·무형자산의 가치는 영업 관련 기업가치(Operating Value)와 비영업용 자산의 가치(non-Operating Asset Value)로 구분 할 수 있다는 내용이 추가될 필요가 있음
- 업종별 평가기준을 살펴보면 산업의 고유특성에 따라 가입자 수 등 핵심가치 창출 요소를 이용하여 비교 대상 회사와 비교하여 평가대상 회사의 가치를 추정함
- 규모별 평가기준을 살펴보면 생산능력 등 시장의 잠재가치에서 매출액, EBIT, FCF를 이용할 수 있음
- 고속으로 성장하며 높은 불확실성을 가진 기업의 가치평가는 확률가중평균 시나리오에 의한 현금흐름할인 모형을 사용할 수 있음
- 금융업종의 경우 자기자본 DCF 접근법 또는 주가순자산비율(PBR)을 사용할 수 있음
- 무위험수익률로 단기보다는 장기 국고채를 사용하는 것이 바람직하며, 거래가 활발한 만기 10년물 국고채를 추천함
- 과거 KOSPI 지수와 블룸버그 수치 이외에 회사재 수익률을 사용하는 것은 가급적 피해야 필요가 있음

- 현실적으로 비교 대상 기업(Peer)을 찾기 어려운 경우 사업 다각화를 이를 것으로 예상되는 기업은 시장포트폴리오의 베타인 1을 사용할 수 있음
- 비상장기업에 대한 유동성 프리미엄, 중소규모 기업에 대한 규모 위험프리미엄 등 다양한 추가 위험프리미엄을 적용할 수 있음
- 개인사업자의 경우 평가기준일 현재의 실제 자본구조가 목표 자본구조와 큰 차이를 보인다면 목표 자본구조의 설정에 대한 합리적인 검토가 필요함
- 기업가치평가를 위하여 이자부 부채(Interest Bearing Debt)와 비이자부 부채(Non-interests Bearing Debt)로 분류함
- 비정상적인 운전자본을 보일 경우 추정 1차년도 잉여현금흐름(FCF, Free Cash Flow)의 산정 과정에서 조정이 필요함



셋째, 영업권 및 기업가치 평가 관련 실무 관행 및 문제점 검토와 개선방안 도출을 통해 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 실무기준 해설서」 개정안을 제시하였다.

- 영업권의 정의와 관련하여 감정평가 기준에서는 동종 기업대비 초과수익의 개념으로 설명하고 있으며, 감정평가 기준을 특별히 개정할 필요는 없다고 판단됨
- 기업가치의 정의와 관련하여 감정평가 기준에서는 유·무형자산의 가치로 설명하고 있는바 유·무형자산의 가치는 영업 관련 기업가치(Operating Value)와 비영업용 자산의 가치(non-Operating Asset Value)로 구분 할 수 있다는 내용이 추가할 필요가 있음
- 할인율과 관련하여 현행 「감정평가 실무기준 해설서」의 주요 내용에 목표 자본구조에 대한 개념 소개와 구체적 산정방법, 타인자본비용에 대한 구체적 산정방법과 유의사항, 시장위험프리미엄(MRP; Market Risk Premium)에 대한 의미와 실무적인 이슈들에 대한 추가 개정안을 제시함
- 또한, 비상장기업에 대한 유동성 프리미엄(Liquidity Premium), 중소기업 프리미엄(Size Premium) 등 추가 위험프리미엄(Additional Risk Premium)에 대한 추가 개정안을 제시함
- 초과수익 결정을 위한 정상수익률과 관련하여 유사기업의 평균이익률, 산업의 평균이익률, 해당 기업의 자본비용에 대한 추가 개정안을 제시함
- 투하자본(IC; Invested Capital)의 적정가치를 구할 수 있는 구체적인 방법을 도출하기 위해 영업권 산정방법에 대해 먼저 「감정평가 실무기준」과 「감정평가 실무기준 해설서」를 일치시킬 개정안을 제시함



쉼표 교양



여행의 발견

봄의 싱그러움을 마시는 하동 차(茶)여행

• NOW 부동산 키워드

최신 키워드로 알아보는 부동산 트렌드

• 방방곡곡 맛남

감정평가사의 방방곡곡 맛집 소개

• 책 읽는 즐거움

음식을 공부합니다 외 3

• 슬기로운 직장생활

꼰 세대가 바라본 직장 내 세대 갈등

• Zoom In

술 마시는데도 자격증이 필요해?

한국감정평가사협회는 일상을 살아가는 모든 이들에게 힘이 될 쉼표를 전달합니다.



봄
의
싱그러움을
마시는

하동
차(茶) 마시는 봄

우리나라에서 차 재배가 가장 먼저 시작된 하동은 차(茶)의 본향이라 불린다. 서기 828년 당나라에 사신으로 다녀온 김대령이 차 종자를 가져와 쌍계사 주변에 심은 것에서 시작해 약 1,200여 년에 달하는 차의 역사와 문화가 스며있는 곳이다. 국내에서 가장 많은 녹차를 생산하는 하동의 녹차 중에서도 4월 중순 이후에 따는 우전(雨前)을 찾았던 중 최고로 여긴다. 겨울을 지나며 굳건하게 푸른 잎을 지켜낸 최고의 차, 하동의 봄이 기다려지는 이유다. 꿈결 같이 흘날리는 십리벚꽃길의 벚꽃 비를 만난다면 이보다 더 좋을 수 없는 하동의 봄이다.

글, 사진. 장은정 여행작가



하동 차마실 이용 방법

● 예약 방법

검색창에 '놀루와 협동조합' 검색 →
다달이 하동 → 하동 차마실 선택

● 이용 요금 1세트 20,000원

● 이용 시간 10:00 ~ 18:00

● 대여 장소 예약 후 문자로 전송



세상에 하나 뿐인 지리산 뷰 찻집, 하동 차마실

하동의 녹차를 조금 더 특별하게 만날 수 있는 '차(茶)마실'을 위해 하동으로 가는 버스에 올랐다. 창밖의 풍경 속에 녹차밭이 하나둘씩 들어오는가 싶더니 이내 터미널에 도착했다. 화개천과 산으로 둘러싸인 작은 터미널 너머로 크고 작은 녹차밭이 드문드문 보인다. 봄을 맞아 초록을 입은 하동은 녹차 향이 묻어나는 바람마저도 싱그럽다.

이제 본격적인 '차마실'을 떠날 시간. '차마실'은 하동의 주민들이 공동으로 운영하는 공정여행 조합 '놀루와'의 차 키트 대여 프로그램으로 피크닉 바구니와 피크닉 매트, 다기 세트, 차, 찻물, 다식 등이 포함되어 있다. 설레는 마음으로 피크닉 바구니를 받아 들고 경치가 아름답기로 유명한 정금다원으로 차마실을 떠났다. 탁 트인 지리산의 풍경과 싱그러운 차밭을 벗 삼아 즐기는 나만의 느긋하고 향긋한 티타임. 차 한 모금에 따뜻한 기운이 온몸에 퍼지고 마음은 이내 평온해진다. 지리산과 눈 맞추며 보낸 평화로운 시간과 나를 위해 정성껏 내린 차 한 잔은 그렇게 삶 속에 스며들어 기억 속에 오래도록 진하게 남았다.

1. 봄을 맞은 하동의 전경.

2. 지리산과 녹차밭을 바라보며 즐기는 나만의 티타임.





1. 원하는 차의 종류를 골라 직접 우려내어 마시는
매암제다원의 녹차.

2. 일제 강점기 시대에 지어진 목조 건물은
차 박물관으로 단장해 모두에게 개방하고 있다.

3. 소원을 담은 기왓장.

4. 하동 쌍계사의 구층 석탑.

제대로 만든 하동 녹차를 만나는 곳, 매암제다원

1968년부터 3대째 차를 뉘는 매암제다원은 SNS에 검색하면 수만 개의 인증 사진을 찾아볼 수 있는 핫플레이스다. 이곳이 유명한 이유는 연둣빛 차밭과 향긋한 차의 향, 그와 더불어 다원 입구의 운치 있는 목조 건물이다. 조선총독부 산림국 산하의 임업 시험장 관사로 쓰이다가 해방 후 다원의 소유가 된 건물로 96년의 세월을 버틴 적산 가옥으로 건물 내부는 차 박물관으로 활용되고 있다. 마루에서 바라보는 차밭과 지리산의 풍경이 아름다워 인증 사진 명소가 되었고, SNS를 타고 퍼지며 전국의 사람들을 불러 모았다. 다원 안쪽의 매암 다방에서 음료 한 잔을 주문하면 차밭과 박물관을 무료로 둘러볼 수 있다.

대한민국 차(茶)의 뿌리, 쌍계사

무성한 벚나무가 만들어낸 초록의 터널을 지나면 두 개의 계곡이 만난다는 지리산 쌍계사에 다닌다. 쌍계사는 서기 724년, 신라 성덕왕 때 지어진 사찰로 신라의 문장가 최치원 선생이 학을 불러 타고 다녔다는 전설이 전해지는 오랜 역사의 사찰이다. 당나라에서 가져온 차의 종자를 심어 우리나라 최초로 차 재배에 성공한 곳으로도 유명하다. 오늘의 하동이 차의 본향이라 불리며 유명해진 이유를 거슬러 올라가면 바로 이곳 쌍계사가 있다. 화개 공영버스터미널 부근에서 시작해 쌍계사에 이르는 왕복 2차선 도로는 봄이 되면 벚꽃잎이 꽂비가 되어 흩날리는 벚꽃길로도 유명하다.





5

4월의 크리스마스, 십리 벚꽃 길

일제강점기인 1931년에 만들어진 곳으로 화개 공영버스터미널에서 쌍계사에 이르는 약 4km의 도로다. 길 양쪽에 늘어선 약 1,200그루의 벚나무에 벚꽃잎이 만개하는 봄이 되면 벚꽃잎이 눈발처럼 흩날리는 황홀하고 낭만적인 길이 된다. 사랑하는 연인이 이 길을 함께 걸으면 사랑이 이루어지고 영원히 헤어지지 않는다고 하여 ‘혼례길’이라 불리기도 하고, 바람에 흩날리는 벚꽃잎을 두 손으로 받으면 행운이 찾아온다는 이야기도 전해진다.

경상도와 전라도를 가로지르는, 화개장터

익숙한 노래의 노랫말처럼 화개장터는 전라도와 경상도를 가로지르는 섬 진장 바로 옆에 놓인 시장이다. 예전에는 닷새마다 열리는 오일장이었지만 지금은 어느 관광지에서나 볼 수 있는 특산물 장터가 되었다. 구례와 하동에서 생산되는 특산물을 파는 상점이 많고 간단한 먹거리를 파는 곳들도 많다. 관광객들을 대상으로 하는 시장이라 판매하는 품목이 다양하지 않고 볼거리가 다소 부족한 점은 아쉽지만, 하동의 상징 같은 곳이니 가볍게 들러보면 좋겠다.

5. 십리벚꽃길의 벚꽃 터널.

6. 2020년 수해로 입은 큰 상처를 딛고 새단장한 화개장터의 전경.

7. 소소한 물건들을 둘러보는 재미가 있는 화개장터.



6



7

NOW 부동산 키워드

코로나19, 집값 폭등, 가계 빚 증가 등 우리는 다양한 위기를 겪으며 2021년을 지나 2022년에 도착했다. 그리고 2022년에도 위기, 혹은 기회가 될 변화는 계속될 것이다. 많은 변화가 있겠지만, 특히나 부동산 제도에는 변화의 바람이 클 것으로 예상된다. 새로운 정부가 들어섬에 따라 현 상황에서 조정될 가능성이 있기 때문에 대선 전후를 눈여겨보는 것이 좋겠다.

참고: 부동산R114

비과세 혜택 축소

- ▶ 1세대 1주택 비과세 적용 대상 주택 부수토지 범위 축소

도시지역에 위치한 주택의 양도소득세 비과세 혜택이 줄어든다. 부수토지 범위가 축소돼 '수도권 도시지역 내에 있는 마당 넓은 집'은 더 이상 이전의 혜택을 누릴 수 없다. 지난해까지 주택 정착면적의 5배까지 인정해 양도소득세 비과세 혜택을, 도시지역 외에는 10배까지 적용했으나 올해부터는 수도권 도시지역 중 주거·상업·공업지역은 주택 정착면적의 3배, 수도권 녹지지역은 5배의 비과세 혜택이 주어진다. 아파트나 빌라 등은 해당되지 않으며 마당이 넓은 단독주택을 보유하고 있는 사람은 해당 주택 양도 시 검토가 필요하다.

**무주택 청년 월세 지원**

- ▶ 무주택 청년의 월세범위 내에서 최대 20만 원 지원

정부가 일자리·부동산문제 악화 대응안으로 무주택 청년에게 월세 20만 원을 1년 동안 지원해주는 '청년월세 한시 특별지원 사업'을 2022년부터 3년 동안 시행할 예정이다. 지원 대상자는 부모와 별도 거주하고 임차보증금 5,000만 원, 월세 60만 원 이하 주택에 거주하는 무주택 청년(만 19~34세 이하)으로 본인 소득이 중위소득 60% 이하이면서 원가구 소득이 중위소득 100% 이하여야 한다. 정부는 이 사업으로 약 15만명의 청년이 2,997억 원의 월세 지원을 받을 수 있을 것으로 내다봤다.





건축물 방화 구조 기준 강화

▶ 건축물 피난·방화구조 등 기준 변경

가성비가 뛰어나 대형물류 창고 등의 마감재로 많이 사용되고 있는 샌드위치 패널은 화재에 취약한 단점이 있어 주요 대형 화재에서 수많은 인명 피해를 내곤 했다. 이에 따라 국토교통부는 샌드위치 패널 안전 성능을 강화한 '건축물의 피난·방화구조 등' 기준에 관한 규칙'을 마련해 2022년 2월 11일부터 시행한다. 이제 샌드위치 패널은 '실물모형 시험'을 통해야만 사용할 수 있고, 방화에 지장 없는 재료로 설치해야 하는 건축물의 범위 또한 모든 공장 및 창고로 확대됐다. 한편, 아파트 별코니에 설치해야 하는 대피공간을 대체할 수 있는 구조, 시설 기준 등은 한국건설기술연구원의 검토를 통해 전문적인 기술안전성을 갖출 수 있도록 한다.

아파트 층간소음 사후 확인제도 도입

2022년 하반기부터 건설되는 공동주택(사업계획승인 건부터 적용)은 정부가 지정한 기관에서 층간소음 검사를 받아야 하는 '층간소음 사후 확인제도'가 적용된다. 기존의 완충재 자체의 소음차단 성능을 평가하는 사전 인정제도가 층간소음 정도를 적절하게 규제하지 못하여 새로운 제도가 도입된 것이다. 앞으로는 단지별로 5%를 선정해 성능을 측정하고 권고 기준에 미치지 못하면 자자체가 개선권고를하게 된다. 권고를 무시할 경우엔 성능 미달 사실을 대외적으로 공표하는 등 추가적인 제재가 가해진다. 측정값이 쌓이면 매년 성능 우수 시공사를 발표할 예정이다.



다자녀 혜택 확대

▶ 통합 공공임대주택 다자녀 기준 변경, 3자녀→2자녀

2022년부터 다자녀 가구 지원 기준이 3자녀에서 2자녀로 확대된다. 이에 따라 2자녀 가정도 신규 도입되는 통합 공공임대주택에서 다자녀 혜택을 받게 된다. 다자녀 기준이 확대됨에 따라 2022년부터는 기존 영구임대주택을 그린리모델링해 소형 평형 2가구를 하나로 통합하는 경우 2자녀 이상 가구에 공급할 예정이다. 매입임대는 보증금 전액 또는 최대 50%까지 완화하고 전세 임대료는 자녀 수에 따라 인하한다.

감정평가 용어도 알아봅시다!

현황 불일치

공적 장부의 내용과 조사일 현재 부동산의 상황이 안 맞는 경우를 말한다. 대체로 건물의 경우 많이 발생하며, 이때 감정평가사는 불일치 내용의 정도를 파악해서 평가의 목적에 따라 평가내용에 적의 반영한다. 이 때 현황불일치의 정도가 도저히 공적 장부와 현황의 부동산이 동일한 부동산이라고 인정될 수 없는 수준인 경우 물적동일성 불인정 시 평가목적별 업무처리 방침에 따르게 된다.



감정평가를 할 때 현장조사가 필수인데요! 그렇다 보니 감정평가사들은 오늘도 국민의 재산권 보호를 위해 전국 방방곡곡 열심히 다니고 있습니다. 감정평가사는 직업상 출장이 잦은 만큼 숨은 로컬 맛집을 종종 발견하기도 하는데요. 감정평가사가 출장 중에 만난 맛집은 어디가 있을까요? 감정평가사 맛집 로드 지금부터 소개합니다!

감정평가사의 방방곡곡 맛집 소개



군산에서 간장게장의 참맛을 느끼려면…

군산 나운동에 위치한 '장원꽃게장'을 추천합니다. 세 달 전 새만금 인근 상속 세 평가를 위해 동료 감정평가사와 출장 갔다 들른 곳입니다. 유명한 간장게장 음식점이 많지만, 이곳은 현지인에게만 알음알음 알려진 간장게장 맛집입니다. 주택가 후면에 있어 찾기 어려우나 들여서면 간장게장의 참맛을 찾아볼 수 있습니다. 메뉴는 간장게장 백반 단일! 게장과 부침개, 보쌈 수육까지 푸짐합니다. 단, 2인부터 주문 가능이라 혼자 방문 시에는 아쉽게도 맛보지 못할 수 있습니다.

※ 상호_ 장원꽃게장 ◇ 위치_ 전북 군산시 신설2길 4-3

- 배태현 감정평가사(선율감정평가법인 경인지사)

어렵게 찾아간 보람이 있는 맛집

강릉에 있는 '송암막국수'를 추천합니다. 1년 전 산업단지 내 부지 감정평가를 하러 갔다가 강릉이 고향인 친구에게 추천을 받아 찾아간 식당인데요. 점심시간이 되니 사람이 많이 몰려왔어요. 조금 일찍 도착한 덕분에 맛있는 보쌈을 맛볼 수 있었습니다. 찾아가는のは 조금 어렵지만, 육수와 보쌈 맛은 상상 이상입니다. 근처에 출장 가실 일 있으시면 꼭 들러보세요!

※ 상호_ 송암막국수 ◇ 위치_ 강원 강릉시 대전동 471

- 한권흠 감정평가사(감정평가법인 가치&같이 분사)

 **방방곡곡 맛남 참여 이벤트**

감정평가사 여러분, 출장 중 만난
맛집 이야기를 들려주세요~!
소정의 경품을 드립니다.


보성에 가면 여기 한번 들러보세요

전남 보성군의 ‘할매돌솥밥’을 추천합니다. 보성군청 공무원이 추천한 맛집입니다. 시골에 계신 할머니께서 정성껏 준비하신 음식을 한 상 가득 푸짐하게 차려주시는 맛집으로 상호가 그대로 느껴지는 음식점입니다. 보성에서 녹차를 마시기 전에 꼭 들리시길 추천하며 미리 예약해야 맛볼 수 있습니다.

✖ 상호_ 할매돌솥밥 ♭ 위치_ 전남 보성군 보성을 주봉리 223번지

- 이형석 감정평가사(중앙감정평가법인 본사)


충북 지역의 감정평가사는 대부분 아는 맛집

수안보 근처 송어회 음식점 ‘송림’을 추천합니다. 복수평가로 수안보에 왔다가 상대 감정평가사님께서 강력하게 추천하셔서 들리게 된 곳입니다. 수안보 하면 이색적인 꿩 요리가 떠오르겠지만 미륵리 산자락에 위치한 이곳에서 먹는 송어회 한 접시도 좋습니다. 사장님의 양식장을 같이 운영하셔서 비리지 않고 고소한 송어회를 맛볼 수 있습니다.

✖ 상호_ 송림 ♭ 위치_ 충주 수안보면 미륵송계로 839-9

- 구민형 감정평가사(삼창감정평가법인 충북지사)


흐린 날씨의 우울함도 잊게 만드는 닭볶음탕

전남 화순군에 있는 ‘불타는 솔뚜껑’을 추천합니다. 아직 찬 기운이 가시지 않은 3월, 출장 중에 만난 식당입니다. 이곳의 메인 음식은 닭볶음탕입니다. 커다란 솔뚜껑에 숯불로 조리를 해주십니다. 우중충한 날씨도 잊게 만드는 매콤하고 달달한 맛이에요. 라면 사리와 식사 후 볶음밥은 필수입니다!

✖ 상호_ 불타는 솔뚜껑 ♭ 위치_ 전남 화순군 도곡면 지강로 248

- 권종완 감정평가사(경일감정평가법인 본사)



쉼표 교양

책 읽는 즐거움



음식을 공부합니다

음식에 진심인 이들을 위한 '9+3'첩 인문학 밥상

음식 인문학자가 알려주는 '아는 음식'의 '모르는' 역사

음식은 입으로도, 눈으로도, 코로도 느낄 수 있지요! 이 책을 접하면 음식을 즐기는 차원이 한 단계 더 높아집니다. 음식 탐구를 일부 사람의 영역으로 여기던 때도 있었습니다. 하지만 지금은 먹방 유튜버, 요리 프로그램 등 음식을 주제로 하는 콘텐츠가 대중 모두에게 인기를 끌고 있습니다. 그 만큼 음식에 관한 이야기가 범람하고 있는데요. 35년간 음식을 연구해온 저자가 가장 믿을 수 있는 음식 문화사를 들려줍니다. 라면, 아이스크림, 막걸리, 불고기 등 12개의 음식의 기원과 전파 과정, 음식을 맛보는 노하우 등을 담고 있습니다. 읽다 보면 그냥 먹고 지나간 음식도 조금 다르게 느껴질 것입니다.

● 저자: 주영하 ● 페이지수: 272쪽 ● 가격: 16,000원 ● 출판사: 휴머니스트

로컬 꽃이 피었습니다

로컬 꽃을 피우는 발자취를 따라서



지금까지 생각지도 못했던 '더 나은 삶'을 살면서 로컬 꽃을 피우는 이들

지방 도시의 소멸은 시대적 고민입니다. 정부가 심각성을 느끼고 인구 감소 지역을 지정하거나 혁신도시를 건설하는 등 각종 정책을 펼쳤지만, 지방 맞춤형 해법 없이는 효과를 거두기 어려워 보입니다. 이 책은 로컬의 생태계를 분석하고 나아갈 방향을 제시한다는 점에서 의미가 있습니다. 로컬 이 사라지는 추세라고는 하지만 여전히 로컬 안에서 살아가는 사람들이 있습니다. 자신에게 어울리는 일거리를 찾아 더 나은 삶을 살아가는 사람들, 자신만의 꽃을 피우고 지역 이웃과 협력해서 사는 사람들. 책에서는 공주 봉황동·반죽동, 군산 개복동과 영화동·월명동, 부산 영도 곳곳, 속초 동명동·교동, 거제 장승포동을 돌며 창업가, 크리에이터, 문화예술인, 중앙지방정부 공무원과 지방의원, 연구자와 지원기관 활동자, 투자자 등 70여 명을 만난 이야기를 소개합니다. 그야말로 현실을 살아가는 로컬 사람들의 성장기록이면서 어떻게 다시 로컬이 기회의 땅이 될 수 있는지 보여주는 경험담입니다.

● 저자: 윤찬영, 심병철 ● 페이지수: 364쪽 ● 가격: 15,800원 ● 출판사: 스토어하우스



K A P A 가 추 천 하 는 책



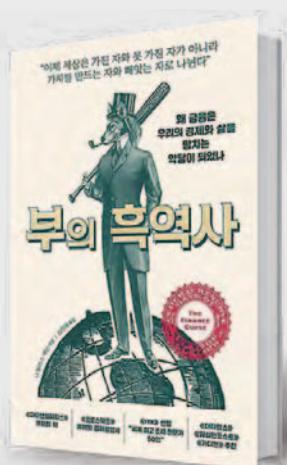
부의 흑역사

왜 금융은 우리의 경제와 삶을 망치는 악당이 되었나

부의 생산자와 약탈자 간 네거티브섬 게임, 금융화의 역사를 추적한다!

금융은 본디 생산 부문에 자본을 공급해 경제활동을 원활하게 하는 역할을 합니다. 하지만 금융이 비대해지면서 본연의 역할을 잃었다는 지적이 뒤따릅니다. 세계 경제 분야의 저널리스트인 저자는 금융이 적정 수준 이상으로 성장하게 된 역사적 과정을 분석하고 금융화가 경제·사회, 개인의 삶에 어떤 피해를 주는지 고발합니다. 우리가 생각하는 금융에 대한 시각과는 다른 내용입니다. 또한, 파생상품, 신탁, 특수목적회사, 사모투자 등 첨단 금융 기법들의 작동 원리를 해부하고, 2007년 세계 금융위기 이후에도 여전히 도사리고 있는 금융의 위험을 경고하고 있습니다. 금융의 역사 속에서 미래를 통찰해 보고, 재미있는 이야기를 통해 금융을 접할 수 있는 흥미로운 책입니다.

● 저자: 니컬러스 색슨 ● 역사: 김진원 ● 페이지수: 560쪽 ● 가격: 22,000원 ● 출판사: 부키



위장환경주의

‘그린’으로 포장한 기업의 실체

다국적 기업은 자신들의 행동을 위장하기 위해 어떻게 환경을 이용하는가

글로벌 생태 발자국 네트워크에서는 생태적·사회적 자원이 다 소모되어 더 이상 쓰레기와 온실가스를 수용하지 못하는 이른바 ‘지구 과부하의 날’을 1년 단위로 계산하고 있는데요. 매년 이날이 앞당겨지고 있다고 합니다. 지구온난화를 비롯한 환경 문제가 사상 최대로 심각해지면서 세계인들은 친환경 소비에 동참하고 있고 여러 기업에서 ESG 전략, 그린마케팅을 펼치고 있는데요. 이러한 와중에도 환경을 교묘하게 이용해 끊임없이 탐욕을 채우는 일부 NGO 기업과 다국적 기업이 있다고 합니다. 환경을 위하는 것처럼 보이는 세계의 다른 편에서는 파괴가 신속하게 진행되고 있습니다. 실제로는 친환경적이지 않지만 마치 친환경적인 것처럼 홍보하는 위장환경주의! 진정한 착한 소비를 위해 위장환경주의의 실태를 알아보고 구분해 봅시다.

● 저자: 카트린 하르트만 ● 역사: 이미옥 ● 페이지수: 260쪽 ● 가격: 17,000원 ● 출판사: 에코리브르





왜 이렇게 상사는
꽉 막혔을까?
요새 신입은
왜 저리 이기적일까?
오늘도 직장에서
사람으로 힘든 당신께,
슬기로운 세대 갈등 극복
솔루션을 제안합니다.

글: 훈희 작가

낀 세대가 되고 보니 보이는 것들

저는 직장에서 낀 세대에 속합니다. 위로도 아래로도 총총인자라, 중간에 딱 끼인 세대죠. 낀 세대가 되고 보니 이전에는 보이지 않던 것들이 보입니다. 언제부터인가 팀장님의 처진 어깨가 눈에 들어오고 한숨 소리가 신경 쓰입니다. 쌓인 일을 미루고 칠퇴하는 신입이 이해되는 한편 서운하기도 합니다. 이렇게 점점 끈대가 되어 가는 건가 혼란스러울 때도 있고요.

요즘 조직문화가 많이 유연해졌다지만, 여전히 윗세대와 아랫세대의 간극은 크고 입장차는 여전합니다. 위계질서가 강한 직장에서는 세대 간의 갈등에 직접 간 차이까지 더해져 마찰이 심화되기도 하죠. 작년 가을쯤이었습니다. 메타버스를 활용하여 외부업체 관계자들과 자유롭게 소통하는 행사를 기획했었죠. 아바타로 입장한 참여자들이 가상환경에서 대화를 나누고 준비된 영상을 보는 등 모든 게 순조롭게 진행되고 있었습니다. 하지만 평화로운 시간도 잠시, 갑자기 예정에 없던 본부장님 참석 연락이 왔죠. 부랴부랴 가상공간에 입장할 아바타를 만들어 본부장님 입장을 도왔습니다. 그런데 아뿔싸. 가상 세트장에 본부장님이 착석할 의자가 없었습니다. 이미 모든 의자가 만석이었거든요. 당

장의 구조 변경은 불가능했고 앉아있는 사람을 내칠 수도 없으니 발만 동동 구르던 그때, 입사 3개월 차 신입사원 A의 호기로운 한 마디가 제 폐부를 찔렀습니다.

“그런데 어차피 가상공간이고 아바타인데 꼭 자리에 앉으셔야 할까요? 실제로 서 계시는 것도 아니고요.”

순간 그녀의 말 한마디에 싸한 정적이 흘렀습니다. 모두 병진 채로 아무 말 하지 못했죠. 팀장님은 ‘본부장님을 어떻게 서 계시게 하느냐’며 불호령을 내렸습니다. 결국 팀원 모두가 머리를 맞대어 가까스로 착석을 도왔고, 그제야 안도의 한숨을 내쉬었습니다. A는 여전히 이해하기 힘든 표정이었고, 팀장님은 연신 허를 끌끌 차셨죠. 양쪽 입장 모두가 이해되는 저만 중간에서 안절부절못할 뿐이었습니다.

사실 A의 말도 일리는 있습니다. 행사 진행 흐름을 깨는 과도한 의전이었던 건 사실이었으니까요. 일만 잘 진행되면 되지 불필요한 의전이 무슨 의미가 있으며, 의사결정은 왜 비합리적인 방식으로 내려지는지 납

득하기 어려웠을 겁니다. 아랫세대에서 이해하기 힘든 건 비단 이뿐만이 아닙니다. 회사가 내 인생을 책임져줄 것도 아니고, 언제까지 다닐지도 모르는데 왜 조직에 헌신하기를 바라는지. 퇴근하고 자기계발하기도 바빠 죽겠는데 왜 저녁 회식을 강요하는지, 윗세대의 생각이나 행동이 도무지 수긍하기 어려울 때가 많습니다.

하지만 어쩔 수 없이 의전을 신경 써야 하는 팀장님 마음도 이해가 갑니다. 맡은 일만 한다고 끝이 아니라 조직생활에는 무릇 지켜야 할 예의와 법도가 있는데 왜 마음처럼 움직여주지 않는 건지 답답하셨을 겁니다. 말을 안 해 그렇지 윗세대 입장에서도 할 말이야 많습니다. 지시사항은 계속 내려오고 도태되지 않으려면 성과를 내야하는데 요즘 직원들은 왜 이기적으로 제 잇속만 챙기려 드는지. 본인 할 일도 안 해놓고 왜 정시 퇴근 권리를 부르짖는지, 꾼대 소리 들을까 조심스레 말을 꺼내보지만 돌아오는 날 선 반응에 상처받기도 수차례입니다.

주어를 상대가 아닌 ‘나’로 바꿔보기

직장 내 세대 갈등은 개인적·환경적 요인이 모두 작용하는 복합적인 현상입니다. 그중 개인적 요인은 당사자 간의 갈등입니다. 서로 이해하지 않으려는 입장을 취하여 갈등을 부추기는 경우인데요. 윗세대에서 얘기하는 건 전부 고루한 꼰대 잔소리라고 치부하는 아랫세대도 문제지만, 아랫세대와 소통하길 거부하고 직장에 무조건적으로 충성하길 원하는 윗세대의 잘못도 분명히 있습니다.

사실 이를 해결하기 위한 이상적인 방안은 서로 이해하려 노력하는 겁니다. 하지만 납득되지 않은 상황에서 상대를 이해하기란 말처럼 쉽지 않습니다. 그러므로 제가 생각하는 현실적인 방법은 상황을 바라보는 관점에 변화를 좀 주는 겁니다. 주어를 상대가 아닌 ‘나’로 바꿔보는 거죠. 상대방을 위해서가 아니라 나를 위해서, 내게 유리한 방식으로 상황을 해석하고 행동해볼 수 있습니다.

아랫세대의 경우 지금의 괴로움을 앞으로 성장하기 위한 연습 과정으로 생각해보는 건 어떨까요? 어차피 언젠가는 내가 가야 할 길이기 때문에 예습한다 치는 겁니다. ‘내가 나중에 관리자가 되었을 때 어떻게 할까’에 초점을 맞추어 윗세대를 관찰해보는 거죠. 잘한 건 벤치마킹하고, 못한 건 반면교사 삼는 겁니다. 상대를 위해 버티는 것이 아니라, 내가 배우는 과정이라고 생각하면 갈등도 좀 더 수월하게 넘길 수 있습니다.

윗세대의 경우에는 의도적으로 아랫세대 문화에 젖어드는 노력이 필요합니다. 사실 윗세대 입장에서 세대 간 화합을 필요로 하는 궁극적 이유는 ‘성과’ 때문이지 않나요? 그러니까 힘들더라도 부하직원의 협조를 위해 노력해보는 겁니다. 세대 간 단합이 잘되어야 실적도 잘 나올 것이고, 그래야 인사고과를 잘 받아 승진도 할 수 있겠죠. 틈틈이 드라마나 예능 등 그들의 문화를 향유하며 아랫세대와 소통하기 위한 노력이 필요합니다. 부어라 마셔라 회식하거나 1박 2일 워크숍에 가는 게 단합의 유일한 방법이 아닙니다. 단합은 억지로 이루는 게 아니라 이뤄지는 겁니다. 정말 마음이 통한다면 시키지 않아도 아랫세대가 찾아옵니다. 연륜에서 묻어나오는 삶의 지혜와 조언이 듣고 싶어서 말이죠.

합리적인 조직문화는 디폴트

개인의 노력 놓지않게 환경적 요인, 즉 조직 차원의 변화 역시 중요합니다. 개인은 조직의 관리체계, 업무 분장, 보상체계 등 프로세스나 시스템의 영향을 받을 수밖에 없기 때문이죠. 조직 입장에서도 세대 간 갈등은 필수 해결 과제입니다. 갈등에는 인재의 이탈 등 각종 해결 비용이 수반되기도 하고요. 이를 알기에 수평적인 문화를 위해 노력하는 조직이 있는가 하면, 여전히 구태의연한 사고방식을 용인하는 조직 또한 존재합니다.

합리적인 조직문화는 단기간에 형성되기 어렵습니다. 지금 세대 갈등으로 괴로우시다면 조직 차원의 변화를 기다리기보다 개인이 할 수 있는 노력부터 해보는 건 어떨까요? 어차피 다녀야 할 직장이라면 냉정히 판단하여 실리적으로 행동해보는 겁니다. 상대방이나 조직을 위해서가 아닙니다. ‘스스로’를 위해 ‘서로’를 이해합시다!





마시는데도 자격증이 필요해?

글. 이예슬 기자(뉴시스 경제·부동산부)

십수 년간 난 여행 집착증 환자였다. 다음에 갈 여행지가 정해지지 않으면 불안증이 도쳤고, 앞으로의 여행을 손꼽으며 몇 달을 버텼다. 약발이 떨어지면 또 다음 비행기 티켓을 끊었다. 광적으로 여행을 다니면서 가진 한 가지 기준이 있었다. ‘거긴 어떤 술이 유명한가’, ‘술값은 저렴한가’ 같은 것들이다. 그래서 이탈리아 토스카나에 와인을 마시러, 중국 칭다오에 위엔장 맥주를 마시러, 태국 치앙마이에 쌈을 마시러, 스페인 그라나다에 공짜 타파스를 먹으러, 통영에 다찌집을 경험하러 떠났다.

그런데 코로나19로 발이 묶였다. 갑자기 무엇을 해야 하나 혓한해졌다. 그래서 내가 선택한 것이 와인 배우기였다. 나의 코로나 이전 마지막 해 외여행은 이탈리아였다. 술을 즐기고 와인을 좋아한다고 입버릇처럼 말해왔지만 막상 와인의 고장에 술을 마시겠다는 목적으로 왔는데 어떤 와인을 골라야 잘 골랐다고 소문이 날까 고민이 됐다. 지식은 일천했고 내 눈앞에 놓인 와인 리스트는 너무 방대했다. 와인 맛은 좋았지만 말과 글로 설명할 방법이 없어서 말이 제대로 안 트인 아이처럼 옹알이를 해대는 느낌이었다.

취미를 전문가의 수준까지 끌어올리는 것이 유행이란다. 여러 방면에 관심이 많아 여기저기 촉수를 뻗어놓고 이거 조금 저거 조금 건드려 시도해 보다가 ‘장비빨’을 잔뜩 세운 뒤 시들해져 버리고 말았지만 자칭, 타칭 술쟁이인 내가 술에 있어서는 그러고 싶지 않았다.

술도 취미냐고 한심하게 생각하는 사람들이 있겠지만, 그러면 어떠랴. 이렇게 생겨 먹은 사람이 나인 것을, 이미 한 우물을 파기로 한 것을. 그 다음 ‘음주를 위해 돈과 시간을 들여 공부하고 자격증을 따는 것이 과연 유의미한 활동일까? 그 돈과 노력으로 술을 더 사 마셔서 경험치를 늘리면 되는 게 아닐까?’ 하는 고민을 거친 후 나는 WSET(Wine&Spirit Education Trust)취득 과정에 등록했다. 일종의 국제공인 소믈리에 교육 프로그램이다.

“WSET는 유럽과 미국을 중심으로 호주, 뉴질랜드, 중국, 홍콩, 일본 등 전 세계 70여 개 주요 국가에서 권위와 공신력을 인정받고 있는 국제 와인 전문 교육 및 전문가 인증기관입니다. 전 세계 어디서나 자격증 소지자의 와인 수준을 나타내는 기준으로 널리 받아들여지며, 와인업계에서 일하는 사람들의 대체불가한 필수자격증이라고 할 수 있습니다.”

내가 강의를 들은 교육기관에서 WSET을 이렇게 소개하고 있다. 단순한 이론교육뿐 아니라 테이스팅 훈련도 병행하기에 와인을 체계적으로 배울 수 있겠다는 판단이 들었다. 무엇보다 세계적으로 통용되는 ‘쪽’을 딸 수 있다는 점은 성취감과 도전의식을 불러일으키게 했다. 전에도 취미 과정으로 와인수업을 들은 적이 있어 레벨1을 건너뛰고 중급과정인 레벨2부터 시작했는데, 기본적으로 와인에 대한 애정이 크고 여러 종류를 두루 마셔본 경험이 있는 사람이라면 레벨2부터 시작해도 어려움이 없을 것 같다.

레벨2의 시험은 한국식 입시교육을 받은 사람이라면 누구나 익숙한 사지선다의 객관식 문항 50문제다. 패스의 커트라인이 55%기 때문에 절반 정도만 맞춰도 자격증은 얻을 수 있지만 70점 이상 때 ‘PASS WITH MERIT’을 받느냐 86점 이상으로 ‘PASS WITH DISTINCTION’을 받느냐의 문제다. 레벨2는 취미반 정도의 난이도이기 때문에 수업 직후 틈틈이 복습을 하고, 시험 직전 일주일 정도 집중적으로 공부를 했더니 PASS WITH DISTINCTION으로 통과해 최우수 합격자에게만 주어지는 영광의 배지를 받을 수 있었다.



WSET2를 86점 이상으로 통과하면 증명서와 함께 배지를 얻을 수 있다.

시험을 패스하고 나니 와인에 대한 열정이 더 강해졌다. 그래서 요즘은 레벨3 강의를 듣는 중이다. 레벨2를 어렵지 않게 통과하고 난 후 자신감이 붙었건만 레벨3는 낭만적으로 접근할 게 아니다. 객관식 시험은 물론 주관식 서술문제와 블라인드 테이스팅까지 포함된다. 교과서는 최소 54시간 이상의 공부를 하라고 제안하고 있고, 일주일에 한 번 수업을 듣고는 별다른 변수가 없다면 다음 수업을 듣기 전 적어도 반나절을 할애해 복습하려고 노력 중이다. 이렇게 해도 통과하지 못하는 이들이 적지 않다고 들었다. 레벨3까지만 국내에서 취득할 수 있고, 최종 등급인 디플로마 과정은 영국 본원이나 홍콩에서 딸 수 있는데, 한국인 중에는 디플로마를 취득한 이가 손가락에 꼽을 정도라고 한다.

레벨2는 약 90만 원, 레벨3는 약 180만 원 정도의 비용이 필요한지라 결코 만만히 볼 금액은 아니다. 게다가 각자 생업이 있는데 최근 후의 시간을 빼 수업을 듣고 시험공부를 하는 것도 에너지를 요하는 일이다. 그런데도 와인업계에 있지 않은 단순한 애호가가 굳이 돈과 시간을 들여 WSET 자격증을 딸 필요가 있을까?

이 질문에 대한 나의 대답은 ‘예스’다. 개인적으로 와인을 많이 마셔 봤더라도 해당 와인의 특징을 숙

지하고 접하는 것과 그냥 마시는 것의 간극이 매우 크다고 체감했기 때문이다. 강의를 할 때 2시간가량 이론수업을 한 후 나머지 1시간 동안 블라인드 테이스팅을하는데, 방금 습득한 정보를 토대로 추론해 와인의 향과 맛을 느끼는 과정 자체가 하나의 고리로 연결돼 뇌리에 강렬하고 오래 남는다. 시음 측면에서도 혀에서 느껴지는 맛을 효과적으로 전달할 수 있도록 표현하는 방법을 배운다는 게 만족스럽다.

혹자는 그 돈으로 차리리 여러 와인을 접해보면 되지 않냐고도 한다. 하지만 수업 1회당 5~6가지의 와인을 맛볼 수 있는데, 이를 직접 내 돈으로 산다고 생각하면 수업료가 결코 비싼 가격이 아니다. 그리고 와인에 대한 관심이 지대한 사람이 여럿 모여야 한 번에 그렇게 많은 와인을 딸

수 있을 테니 여러 종류의 와인을 동시에 놓고 비교 시음할 수 있는 기회가 그리 많지도 않다.

자격증 취득의 목표를 낮게 잡아 어떤 와인을 좋아하는지, 싫어하는지 내 취향을 파악할 수 있는 것만으로도 충분히 가치가 있는

활동이란 게 내 판단이다. 최근엔 코로나19로 모임 활동이 활발하지는 않지만, 와인이라는 동일한 취미를 가진 이들을 교육기관에서 만나 스터디를 꾸리고 꾸준히 교류할 수 있다는 점도 장점이라고 본다.

또 기본기를 탄탄히 다지면 혼탁한 와인업계의 마케팅에 ‘눈탱이’를 맞지 않을 수 있다. 몇 달 전 우리 엄마는 따로 사는 딸을 위해 한 상 가득 산해진미를 차려놓고는 와인 좋아하는 딸을 준다며 와인 한 병을 사놨다. “원래 7만 원 짜리라는데 이번 주까지만 9900원에 판다지 뭐야. 이 거 좋은 와인 맞지?” 하며 눈을 반짝이는 엄마에게 나는 차마 아니라고 말하지 못했다. 이 와인은 언제 사도 9900원이라고, 그냥 알코올 보충 용 저가 와인을 퀄리티 와인이라고 속인 마케팅 수법에 엄마가 당한 거라고. 우리 엄마가 아니라도 한 번쯤은 와인 매대에서 정가를 쭉쭉 그어놓고 저렴하게 할인 판매하는 와인에 낚여본 슬픈 경험이 있을 것이다. 아니면 명절 선물로 들어온 와인 라벨에 ‘보르도’라고는 적혀있는데, 아무리 검색을 해봐도 관련 정보를 찾지 못해 어느 정도의 수준인지 알 수





가 없는 경우도 부지기수다. 이런 와인의 경우 선물한 사람도 해당 와인이 낮은 품질의 저가 와인이라는 점을 모르고 비싸게 결제했을 가능성 이 높다. 요즘은 '비비노' 나 '와인서처' 같은 와인 검색 플랫폼이 활발하게 사용되고 있지만, 전 세계에서 생산되는 수많은 와인을, 특히 상품성이 떨어지는 와인까지 다 찾을 수 있는 것은 아니다. 와인 자격증을 따다고 해서 누구나 유명 소믈리에급의 실력을 갖추는 것은 아니지만, 적어도 라벨을 읽는 방법은 습득해 굳이 마실 필요가 없는 와인에 돈을 쓸 확률은 줄일 수 있다.

WSET3를 취득한다고 해도 내가 와인업계에서 일하거나 이 소박한 지식으로 돈을 벌 일은 아마 희박할 것이다. 다만 밥 벌어먹고 살기 힘들다고 해서 퇴근 후의 시간에 멍하니 영상물을 틀어놓고 술만 마시기엔 좀 아쉬운 마음이 들어서 말이다. 머리도 쓸수록 좋아진다고 하는데, 100년 사는 동안 꾸준히 '인생대유잼'으로 살려면 새로운 지식으로 뇌를 콕콕 자극해줘야 하지 않을까? 아는 만큼 보이니까 많이 알면 와인이 더 맛있지 않을까?

친구들과 몇 년 전부터 40살이 된 기념으로 프랑스 여행을 가지고 계를 하고 있다. 실제 갈 수 있을지는 모르지만 햇살이 좋은 초여름 포도가 향기롭게 익어가는 와이너리를 산책하고 그곳에서 빚은 와인을 시음하며 장기간 숙성이 가능한 좋은 와인 한 병을 사다가 오래도록 셀러에 보관해 둬다가 환갑이 되면 여행 멤버들과 오픈하는 행복한 상상을 한다. 꾸준히 와인을 공부해서 미래의 프랑스 여행에서는 와인 맛을 예전보다 더 적확하게 기억하고 기록할 수 있기를 기대한다. 역마살 낀 술쟁이는 설렌다.



1. WSET3 이탈리아 북부/중부 시간에 시음한 와인들.
2. 수업이 끝나면 반나절 정도 시간을 들여 복습한다.
3. 수업은 2시간의 이론 수업과 1시간의 시음 수업으로 나눈다.



똑똑 부동산

”

● 부동산을 보는 눈

부동산시장서 밟고 있는 'MZ세대'

● 핫이슈

영끌족을 위한 변명

● 논문 맛보기

- 철거 예정 건물의 감정평가

- 재건축부담금 개시시점 주택가액의 합리적 조정방안

● 궁금한 감정평가

국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

● 감정평가의 세계

시험대에 오른 코로나 바이러스





부동산
시장서
발 넓히는

'MZ' 세대

MZ세대. 요즘 어느 분야든 주목하는 세대입니다. MZ세대는 1980년대 초에서 2000년대 초에 태어난 밀레니얼(M)세대, 1990년대 중반에서 2000년대 초반에 태어난 Z세대를 아우르는 말입니다. 디지털 환경에 익숙하고, 최신 유행과 다른 사람과 다른 이색적인 경험을 추구합니다. MZ세대가 등장하면서 부동산시장도 빠르게 변화했습니다. 가질 수 없다면 빌려서라도 '내 것'으로 만들기도 하고, 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 사태로 돌 아다니는 데 어려움을 겪을지라도 이들이 가는 곳은 발 디딜 틈 없이 북적입니다.

글 이승렬 기자(한경닷컴 금융부동산부)

부동산시장 '한 축' 된 MZ세대

MZ세대가 부동산시장에서 미치는 영향력은 얼마나 커졌을까요. 한국 부동산원에 따르면 지난해 전국에서 거래된 주택 101만5171가구 가운데 27만3699가구를 '30대 이하'가 샀습니다. 전체의 26.96%에 해당합니다. 주택시장의 전통적인 수요자인 40대(23만2286건, 22.88%)보다 4만1413건이나 많습니다. 아파트 매매시장에선 더 뚜렷합니다. 작년 전국에서 거래된 아파트는 모두 66만9182가구였는데, '30대 이하'가 산 아파트는 20만7392가구입니다. 전체의 30.99%에 해당합니다. 작년에 거래된 아파트 3분의 1 이상은 'MZ세대'가 샀다는 뜻입니다. '20대 이하'를 제외한 '30대'만 놓고 보더라도 24.85%(16만6281가구)를 기록했습니다. 40대가 차지한 25.38%(16만9838가구)에 비해 0.53%포인트 밖에 차이나질 않습니다. 이런 흐름은 해를 거듭할수록 거세지고 있습니다. 2019년 28.31%에 불과했던 '30대 이하'의 거래 비중은, 2020년 29.19%로 상승해 40대 비중(27.53%)를 넘어섰고, 2021년엔 30.99%로 30%대로 올라왔습니다.

'페르소나 원픽' MZ세대, 부동산에도 반영

MZ세대는 자신의 재력과 명품을 과시하는 플렉스(Flex), 개인의 취향과 정치·사회적 신념에 대해 솔직하고 거침없이 선언하는 미닝아웃(Meaning Out) 등을 추구합니다. 이런 추세는 '페르소나 원픽(Persona One-pick)'이라는 단어에 반영되는데, 이는 '나의 자아를 담은 딱 하나의 내 것, 내 공간을 추구한다'는 의미입니다. 내 눈에 비친 가치, 내가 느끼는 감성이 무엇보다 중요한 MZ세대들의 마음속에 '내 공간을 마련하고 싶다'는 욕구가 커진 것입니다. 부동산 디벨로퍼 피데스개발과 서울 연구원 등이 전국 만 18~34세 3,520명을 대상으로 최근 진행한 설문에 따르면 서울 청년의 73.9%는 '내 집 마련이 꼭 필요하다'고 답했습니다. 내 집 마련을 하려는 이유는 '자산을 불리고 유지하기 위해서'가 30.30%로 가장 많았습니다. '임대료 상승이 부담돼서'(28.00%), '이사를 하지 않고 살 수 있어서'(25.9%) 등의 이유도 있었습니다. 하지만 현실은 녹록지 않습니다. 집값은 빠르게 치솟고 있고, 월급을 모아선 감당 할 수 없는 수준입니다. 국토연구원이 내놓은 '2030 청년의 주거 여건





MZ세대는 자신의 재력과 명품을
과시하는 플렉스(Flex),
개인의 취향과 정치·사회적 신념에 대해
솔직하고 거침없이 선언하는 미닝아웃
(Meaning Out) 등을 추구합니다.

과 주거 인식이라는 이슈리포트에 따르면 무주택 본인의 소득과 자산을 고려했을 때 10년 이내 내 집을 마련할 수 있을 것으로 예상한 청년은 42.6%에 그쳤습니다. 10년 이내에 내 집 마련이 어렵다고 대답한 이들의 60.3%는 일반 전·월세 주택, 37.6%는 공공임대주택에 거주할 것이라고 예상했습니다.

가질 수 없다면 빌려라

'내 집 마련'이 어려워지자 MZ세대는 현실적인 방안을 찾기 시작합니다. '가질 수 없다면 빌리자'는 인식이 퍼지고 있습니다. 청년들을 위한 임대주택은 이미 정부 차원에서 오래전부터 공급됐습니다. 이전과 달리 '닭장'이라는 이미지도 벗었고, 구조도 다양한 형태를 만들어 소비자들의 선택권을 넓혔습니다. 그런데도 MZ세대의 선택을 받지 못한 것은 그들의 '감성'을 건드리지 못한 탓입니다. 최근 임대주택시장에서 주목받는 곳이 있습니다. SK D&D에서 짓는 '에피소드'입니다. '서로 다른 사람들 이 모여 완성하는 삶의 이야기'라는 함축적인 의미를 이름에 담은 이 곳은 단순 의식주를 해결하는 거주 공간을 제공하는 데 그치지 않고 실수

요자들의 다양한 생활방식과 취향에 맞게 개성을 실현할 수 있도록 지원합니다. '방'을 계약하면 누릴 수 있는 공용 공간이 따라옵니다. 카페, 개인 운동 공간, 공유 주방, 세탁실, 회의실 등 작은 원룸에서 누리기 어려운 곳들을 이용할 수 있습니다. 공용공간은 '이케아', '무인양품' 등 MZ 세대가 좋아하는 브랜드 상품을 활용해 꾸며졌습니다. 나만의 공간도 '빌려서' 꾸밀 수 있습니다. 필요한 가구나 인테리어 소품도 돈만 내면 기간제로 사용할 수 있습니다. 인테리어가 질린다면 구독을 취소하면 그만입니다. 임대료가 주변 시세 대비 20~30% 비싸지만 입주한 실수요자들의 만족도는 높습니다. 에피소드에 입주한 한 수요자는 "생활에 필요한 공간들이 가득 있다는 인식을 받았다. 구색만 맞춘 게 아니라 사람들의 생활을 들여다보고 공간을 구성한 느낌이었다"고 했습니다.

MZ세대가 찾는 곳은 '뜬다'

MZ세대는 상업용 부동산시장에서도 막강한 힘을 발휘합니다. 코로나 19 사태 이후 사람들의 밤이 묶였습니다. 우리나라를 찾는 외국인의 수가 급격하게 줄어들었고, 내국인 역시 이동에 제약이 걸렸습니다. 내로라하는 상권들도 하나둘 무너지기 시작했습니다. 한국부동산원에 따르면 작년 4분기 광화문, 남대문, 명동, 종로 등 서울 도심 지역 소규모 상가 공실률이 11.2%로 나타났는데, 전 분기 대비 2.4%포인트 오른 것입니다. 명동 소규모 상가 공실률이 50.3%로 가장 높았고, 광화문 21.7%, 종로 9.8% 등을 기록했습니다.

반면 MZ세대가 찾는 상권은 '딴 세상'입니다. 일찍이 '핫 플레이스'로 떠오른 성수와 유행을 선도하는 강남 분위기는 다릅니다. 성수동 인근 뚝섬과 청담동의 공실률은 작년 내내 0%를 유지했습니다. 가로수길과 세로수길 중심의 신사역 상권의 소규모 상가 공실률은 4.4%로, 전분기보다 3.3%포인트, 태헤란로는 1.3%로 4%포인트 하락했습니다. 업계에서 자연 공실률을 통상 5% 내외로 보는 점을 고려하면 사실상 공실이 없다고 볼 수 있습니다. 성수동에 있는 한 부동산 공인 중개 대표는 "젊은 창업자들이 젊은 감각으로 가게를 차리다 보니 젊은 수요층들이 몰려드는 현상이 지속하고 있다"고 말했습니다. 상업용 부동산 데이터 기업 알스퀘어 관계자도 "MZ세대를 중심으로 형성된 상권은 코로나19에도 소비가 전혀 줄지 않았다. MZ세대를 잡느냐 잡지 못하느냐 여부에 따라 상권도 크게 뒤바뀔 것"이라고 강조했습니다.



영끌족을 위한 8년명

글. 오진주 기자(e대한경제신문 부동산부)

저는 올해 7년 차 부동산부 기자입니다. 동시에 요즘 부동산 뉴스를 장식하고 있는 '영끌족'이기도 하죠. 저는 지난해 내 집 마련에 도전했습니다. 정부에서 영혼까지 대출을 끌어모아 집을 사는 20~30대 영끌(영혼까지 끌어 모은 대출)족에게 나중에 후회할 수 있다며 경고를 날렸지만 저 또한 들킬 않았습니다. 이제 저의 내 집 마련 과정을 이야기해드리고자 합니다.

시작은 단순했습니다. 16년 전 고등학교 졸업과 동시에 지방에서 서울로 올라와 월세와 전세 등 다양한 형태의 원룸에 살았던 저는 이제 방이 아닌 공간이 분리된 집에 살아야겠다는 결심을 했습니다. 그렇다면 갈 곳은 아파트밖에 없다고 판단했습니다. 어설프게 듣기로는 빌라는 값도 잘 오르지 않고 환금 성도 높지 않기 때문에 모든 주거 상품의 정답은 '아파트'라고 들었기 때문이죠.

아파트를 사기로 결심했다면 이제 내가 조달할 수 있는 자금을 생각해야 합니다. 저는 당시 전세로 오피스텔에 살고 있었습니다. 지금 갖고 있는 전세 보증금에 대출을 받아 보태면 소형 아파트 하나는 살 수 있을 것이란 판단이 들었죠.

그렇다면 어떻게 돈을 빌려야 할까요? 앞으로 금리가 오를 일밖에 안 남았다는 데 그렇다면 고정금리를 찾아야 합니다. 저와 같이 무주택자들을 위한 금융 상품이 있습니다. 한국주택금융공사(HF)가 운영하는 보금자리 대출이죠.

보금자리 대출은 무주택 실수요자들에게 낮은 고정금리로 집값의 최대 70%까지 돈을 빌려주는 상품입니다. 처음으로 내 집 마련에 도전하는 사회 초년생인 저에게 딱이었죠.

다만 그 자격은 까다롭습니다. 우선 당연히 무주택자여야 합니다. 연 소득은 7,000만 원 이하여야 하고요. 매매가격이 6억 원이 넘어서도 안 됩니다. 자세한 내용은 지역마다 차이가 있습니다. 다행히 연봉이 그다지 높지 않은 저는 자격 요건을 갖췄습니다.

이제 보금자리 대출의 조건을 지키면서 구입할 수 있는 아파트를 찾아야 합니다. 시세 5억 원과 매매가격 6억 원 이하라는 조건을 동시에 갖춘 아파트는 서울에서 좀처럼 찾을 수 없습니다. 관악구, 구로구, 금천구, 은평구 등을 살샅이 찾았습니다. 주변 생활 인프라와 출퇴근 동선 등을 생각한 결과 노원구가 낙점됐습니다.

이 과정에서 부동산 기자로서 지식을 끌어모아 향후 개발 가능성이 있는 아파트를 찾았습니다. 재건축이 될 때를 대비해 용적률과 주변 환경도 따졌습니다. 부동산시장의 진리로 통하는 ‘역세권’과 ‘학군’을 만족하는 단지를 찾으려고 노력했습니다.

물론 이 모든 것을 만족할 순 없습니다. 이렇게 따진 미래 가치가 몇 년 뒤 어떤 결과로 나타날지도 지켜봐야 하겠죠.

모든 것이 순조롭게 진행되는 듯했습니다. 하지만 문제는 예상치 못한 곳에서 발생했습니다. 가격과 여러 가지 조건이 맞는 아파트를 찾았지만 지난해 여름은 일명 ‘노도강(노원·도봉·강북구)’과 ‘금관구(금천·관악·구로구)’의 아파트값이 천정부지로 치솟던 시기였습니다. 제가 점찍은 아파트도 시세가 일주일에 1,000만 원씩 오르고 있었죠.

대출을 알아봐 준 은행 대출 상담사에게 전화가 왔습니다. 이대로라면 계약할 때쯤 시세가 5억 원이 넘어버릴 것 같다고. 그러면 보금자리 대출 승인을 못 받을 수 있으니 계약 시기를 조정하자고.

부랴부랴 저는 매도인에게 이사 일정을 조정해 줄 수 있느냐며 사정해 계약 시기를 앞당겼습니다. 다행히 매

도인은 흔쾌히 승낙해줬고 급하게 움직인 저는 일주일 만에 아파트를 사기로 결심하고 도장을 찍었습니다. 저 때문에 매도인은 이사도 서두르게 됐죠.

놀랍게도 대출 상담사의 말대로 제가 매입한 아파트는 계약 후 1000만 원이 더 올라 시세가 5억 원이 넘어버렸습니다. 이 자리를 빌려 은행 관계자들과 매도인에게 감사의 말을 전합니다. 아니면 제 소중한 계약금을 날릴 뻔했으니까요..

그 사이에 금리도 많이 올랐습니다. 제가 대출을 받았을 당시 2%대에서 지금은 3%대로 껑충 뛰어버렸습니다. 지금도 안도의 한숨이 나오네요.

이렇게 지금까지 세 번의 대출금을 갚은 저는 아직 현관문 하나도 우리 집이 아닌 집에서 출·퇴근을 하고 있습니다. 매달 대출금 때문에 통장을 스쳐 지나가는 월급을 보면 막막하지만, 커튼을 달기 위해 ‘내 집에’ 못을 박을 때는 기분이 좋았습니다.

사회생활을 시작한 지 7년도 안 돼 덜컥 집을 사버렸다는 저에게 인생 선배들은 이런 말들을 했습니다. “요즘 애들은 대단하다”, “우리 때는 전세부터 차근차근 시작해 겨우 아파트 한 채 마련했는데”, “겁이 없다” 등등.

심지어 제가 매입한 아파트를 소개해 준 공인중개사 아저씨도 이런 말을 했습니다. “내가 보기엔 지금 집값이 미쳤어. 이 가격에 사는 건 위험한 것 같아. 진짜 지금 사도 괜찮겠어?”



정부는 더한 눈치를 줍니다. “주택 시장의 하향세가 예상했던 것보다 클 수 있다”...

언론도 이를 거듭니다. “영끌족 비명 시작됐다”, “영끌족 어쩌나”, “영끌족 ‘발 동동’”...

물론 빚을 갚을 능력도 없으면서 부동산을 로또처럼 생각하고 자산 부풀리기에 뛰어든 영끌족에 대한 우려는 큽니다. 작년에 서울에서 매매 거래된 아파트 10채 중 4채는 20~30대가 샀다고 하니 금리 인상이 예고된 지금, 이들의 부담이 눈덩이처럼 불어날 것은 불 보듯 뻔하기 때문입니다.

아파트값도 영끌족이 산 아파트값이 더 떨어집니다. 부동산시장이 침체기에 접어들면 매달 1억~2억 원 단위로 가격이 올랐던 강남의 고가 아파트값이 하락해야 할 것 같지만 현실은 그렇지 않습니다.

오히려 절대적인 가격이 아닌 비율로 볼 때 집값이 더 떨어지는 건 9억 원이 넘지 않는 중저가 아파트입니다. 다주택자 입장에서 집을 팔아야 한다면 강남에 있는 고가 아파트보다는 서울 외곽에 있는 중저가 아파트를 먼저 처분하는 선택을 하기 때문입니다. 이른바 시장이 불안해질수록 인기가 많아지는 ‘똘똘한 한 채’죠.

하지만 영끌족을 위한 변명도 하고 싶습니다. 영끌족이 된 사람 중 일부분은 단순히 일하지 않고 돈을 벌고 싶다는 욕심이 아니라 이리다간 평생 월세방에 살 수 있다는 위기감 때문일 수 있습니다.

제가 영끌족이 된 이유는 내가 받는 월급에서 매달 집주인에게 월세 비용을 내면서 사느니 아무리 비싸더라도 내 집에 대한 대출금을 갚는 게 훨씬 낫다고 생각했기 때문입니다. 그렇게 은행에 낸 대출금은 결국 내 집이 될 거니까요.

그리고 동시에 더 이상 전·월세로 살다가 내 집을 마련하는 시대는 오지 않을 것이라고 판단했기 때문입니다. 매년 쥐꼬리만큼 오르는 월급에서 주거비를 지출하면서 저축까지 하면서 매년 두 세배씩 값이 오르는 집을 사기는 힘들 것이라는 생각이죠.

현재 집값이 하락기를 걱정 있음은 분명합니다. 집값은 떨어지는데 금리는 계속 오르니 능력에 맞지 않게 무리하게 돈을 빌린 영끌족에게 위기가 찾아온 것은 당연합니다.

일각에선 이들을 위해 저금리로 갈아탈 수 있게 지원을 해줘야 하지 않겠냐는 ‘구제론’이 나오기도 합니다. 저는 감히 구제론을 이야기할 순 없습니다. 그러나 영끌족이 등장한 건 과연 오로지 개인의 책임일까요? 분명한 건 주택 공급 확대를 주장한 시장의 의견을 귀담아듣지 않고 20번이 넘는 부동산 정책으로 집값 불안을 불러일으킨 주인공 중 하나로 꼽히는 정부의 관료들이 “그러게 내가 뭐라고 그랬니”라는 형태로 영끌족을 비난하는 모습은 좋지 않아 보인다는 점입니다.

이 정도면 월급의 대부분을 대출금으로 내며 살고 있는 영끌족을 위한 변명이 됐을까요?

논문

이번 논문 맛보기에서는
철거 예정 건물의 감정평가에 관한 연구와
재건축부담금 개시시점 주택가액의 합리적 조정방안에 관한
연구를 소개하고자 합니다.

맛보기



먼저 소개하는 ‘철거 예정 건물의 감정평가에 관한 연구’는 향후 분쟁에서 이미 철거된 건물이라고 하더라도 이에 대한 감정평가에 관한 수요는 늘어날 것으로 보이며, 본 연구를 통해 실무적으로 고민해 볼 수 있는 부분이 더욱 활발하게 논의될 것으로 보입니다. 다음으로 소개할 ‘재건축부담금 개시시점 주택가액의 합리적 조정방안 연구 - 공시가격 현실화율 반영 위한 실거래가격 적용기준 중심으로’는 재건축부담금의 본격적인 부과·징수에 따른 제도적 보완으로 최근 도입된 조정 개시시점 주택가액을 위한 실거래가격 적용기준의 실무적용 가능성을 검토한 것에 그 의의가 있으며, 원활한 실무적용을 위한 제도 개선의 자료로 활용될 수 있을 것으로 보입니다.

더 자세한 연구내용을 알고 싶으신 분은 한국부동산학회(www.reacademy.org)와 한국감정평가학회(www.kas.re.kr)에서 원문을 받아 보시기 바랍니다.

부동산학보 제85집 2021. 12(118~132)

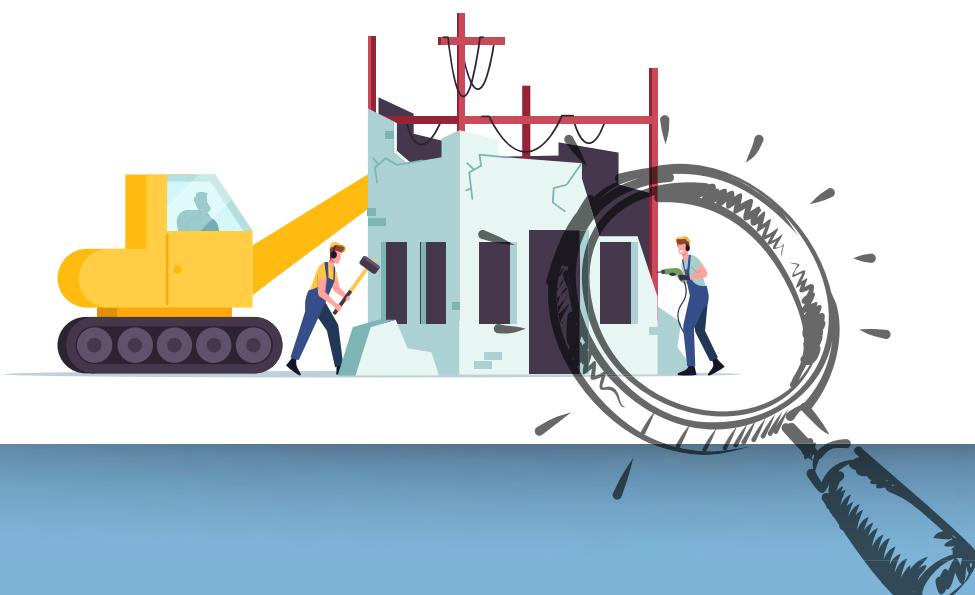


철거 예정 건물의 감정평가에 관한 연구

A study on appraisal in buildings to be demolished

곽상빈(김앤장 법률사무소, 감정평가사·변호사·회계사)

- ◎ 최근 보상평가 이외의 분야에서 철거 예정인 건물에 대한 감정평가에 관하여 관심이 높아지고 있으며, 이미 철거된 건물에 관하여 소급하여 감정평가를 하는 실무상 사례가 늘어나고 있다. 그러나 일반 거래목적의 시가 참고용으로 철거 예정인 건물의 감정평가 수행 시 「감정평가에 관한 규칙(이하 “감칙”)」 및 「감정평가 실무기준」에 명확한 감정평가방법을 명시하고 있지 않아 실무적으로 논란의 여지가 있을 뿐만 아니라 그동안 소송 등 분쟁에서 건물의 가격에 대하여 다투는 경우가 많이 있었다.
- ◎ 이와 같이 철거가 예정되었다는 사정을 어떻게 건물의 감정평가에 반영할지에 관하여는 아직 다양한 논의가 이루어지지 않은 상황이다. 이에 본 논문은 「감칙」과 「감정평가 실무기준」을 준수하는 범위 내에서 감정평가실무상 철거 예정인 건물의 감정평가방법에 관한 근거와 결론을 도출하는 것을 목적으로 한다.
- ◎ 감정평가실무상 철거 예정인 건물의 경우 그 평가 목적에 따라 다양한 의미를 가지므로, 실무상 다양한 방법으로 처리하는 것으로 보인다. 다양한 분쟁 상황에서 이미 철거가 된 건물이나 향후 철거가 예정된 건물을 감정평가하는 것은 다양한 요소를 고려해야 한다는 점에서 복잡한 작업이다. 철거 예정인 건물에 관하여는 부동산의 가치 다원론적 시각에서 자신에게 유리하게 해석하게 되면 여



러 가지의 감정평가액이 도출될 수 있어 주의가 필요하다. 그러므로 이해관계자의 관점에서 형성되는 가격의 상한과 하한 사이에서 합리적으로 감정평가하는 것이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다.

- ◎ 본 논문에서는 철거예정건물의 감정평가방법 적용 시 고려사항과 시사점을 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 철거 예정인 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법은 그 적용상 한계가 분명하므로 적절한 방법이 아니라고 볼 수 있다.

둘째, 철거 예정인 건물은 원가법으로 평가하는 것이 가장 적절하다. 다만, 감가수정의 경우 철거 예정이라는 사정을 어떠한 감가요인을 통하여 어떠한 감가수정 방법을 통하여 반영하는지가 문제된다. 결과적으로 철거 예정인 건물의 경우 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 모두 고려하여 감가수정을 해야 하는 것으로 보인다.

셋째, 이미 철거된 건물이라고 하더라도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 철거가 예정된 시점으로 소급하여 감정평가를 할 수 있다. 이처럼 철거된 건물의 경우에도 철거 예정인 상태의 건물을 소급평가는 것은 충분히 합리성을 인정받고 있다는 점에서 신뢰성을 가진다고 볼 수 있다.

감정평가학 논집: 제20권 제3호 2021. 12(47~74)



재건축부담금 개시시점 주택가액의 합리적 조정방안 연구

- 공시가격 현실화율 반영 위한 실거래가격 적용기준 중심으로 -

A Study on the Reasonable Adjustment for Housing Price in Estimating Rebuilding Gains:
Focusing on Sales Data Application Standards to Reflect the Actualization Ratio of
Officially Announced Prices

유기용(목원대학교 부동산학과 박사과정, 김정평가사)

이재우(목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수)

- ◎ 재산권에 대한 침해 논란이 여전한 가운데 재건축부담금 제도의 안정적인 제도 운영을 위해서는 미 실현 초과이익의 구체적인 산정방법에 대한 제시가 중요하다. 또한 재건축부담금제도가 법률 제정 이후 오랜 기간 적용 면제 및 헌법소원 등으로 인하여 원활하게 시행되지 못한 만큼 새로 도입된 「재

건축이익환수법 시행령」 및 「재건축초과이익 환수업무처리지침」의 실거래가격 적용 세부 기준의 실제 적용 가능성 및 합리성에 대하여 검토가 필요한 시점이다.

◎ 이에 본 논문은 재건축부담금 부과 예상단지에 대하여 실거래가격 기준을 적용한 사례분석을 실시하여 예상되는 문제점을 파악하고, 재건축부담금 산정을 위하여 일관되고 안정적인 실거래가격 적용기준을 모색함으로써 개시시점 주택가격의 합리적인 조정방안을 제시하는 것에 목적이 있다.

◎ 본 연구에서는 실거래가격의 적용에 영향을 주는 공동주택의 세대 규모와 실거래량 관계를 살펴보기 위하여 사업이 진행 중인 서울시 재건축단지 전체와 재건축 연한에 도달한 노후 공동주택단지에 대하여 표본을 선정하여 2006년부터 2020년까지 연간 실거래량 및 그 변화 추이를 분석하였다.

◎ 본 논문에서는 개정 법령에 따른 주택가액 산정을 위한 실거래가격 적용 기준의 실무적인 적용 가능성을 검토하였으며, 연구 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 조정 개시시점 주택가격 산정을 위한 개시시점의 실거래가격 적용기준은 부과대상단지, 인근 유사단지 및 감정평가로 사례단지에 따라 그 충족 여부가 다양하게 나타났다.

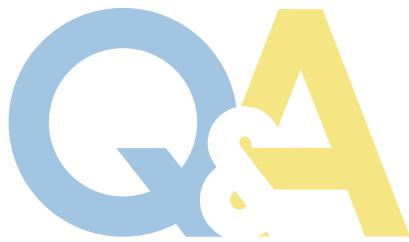
둘째, 종료시점 실거래가격 적용기준은 결정·부과 시 부과대상단지, 예정액 산정 시 인근유사단지의 자료를 활용하면 된다. 이는 결정·부과 시에는 대상단지의 거래가격 정보가 충분하고, 예정액 산정 시에는 대상단지의 거래가격 정보가 없기 때문이다.

셋째, 인근 유사단지의 실거래가격 적용을 위하여 '유사성'에 대한 판단기준이 필요하다. 이는 위치 유사성, 정비사업 유사성 또는 규모 유사성에 대한 자의적인 해석이 개입될 여지가 크기 때문이다.

◎ 이와 같은 연구결과를 바탕으로 조정 개시시점 주택가액 산정의 원활한 실무 적용을 위하여 우선적으로 「재건축이익환수법 시행령」 제6조제2항의 신고건수 월평균 1건의 요건에 대한 유연한 적용이 필요할 것으로 판단된다. 또한 실

거래가격 적용을 위한 대상단지
부터 감정평가에 이르는 단계적
인 기준적용방식은 안정적인 실
거래가격 적용을 위한 방법론적
의미가 있는 것으로 보인다.





국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

협회는 온·오프라인을 통해 접수되는 감정평가 관련 질문에 대해 답변드리고 있습니다.

그 답변을 공유해 국민 여러분께 도움이 되고자 합니다.



가로주택정비사업 공공임대주택 부속토지 산정 시 감정평가방법은 무엇인가요?

※ 편의상 「빈집 및 소규모정비에 관한 특례법」의 약칭인 「소규모주택정비법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」의 약칭인 「민간임대주택법」 용어를 사용하였습니다.

**Q 「소규모주택정비법」 제49조제4항에 따르면 “공공임대주택의 인수가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다”고 규정되어 있습니다.
여기서 해당공공임대주택의 부속토지 평가기준에는 갑설과 을설이 있습니다. 어떤 기준을 따라야 하나요? 대상 사업구역이 다세대주택, 연립주택이 소재하는 구분건물인 경우 갑설에 따라 감정평가할 때 토지, 건물 가격 비율 배분을 어떤 기준에 따라야 하나요? 조합사업비 중 토지에 귀속되는 비용을 포함해야 하나요?**

갑설) 소규모주택정비법 제26조에 따른 심의결과를 통지받은 날을 기준으로 하되, 사업구역 내 종전자산 평균금액과 가산비용의 합계액으로 산정

을설) 공공임대주택의 대지권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말한다)의 대상이 되는 토지로서 공동주택(아파트) 표준지공시지가를 기준으로 감정평가

A 「소규모주택정비법」 제49조제4항에 따르면 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있으며, 같

은 법 시행령 제41조에 따르면 임대주택의 인수가격 산정을 위한 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관하여는 제33조를 준용합니다.

시행령 제33조에서는 공공지원민간임대주택 인수절차 및 가격 등을 규정하고 있는데, 제1항에 따르면 공공지원민간임대주택의 인수가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치로 합니다.

이때 부속토지의 가격산정기준에 대하여 소규모주택정비법에서는 별도의 규정이 없으므로 대상 토지의 성격 및 사실관계, 감정평가 원칙 등을 고려하여 감정평가해야 합니다. 먼저, 해당 부속토지의 감정평가액은 건축비와 함께 임대주택의 인수가격을 구성하는 항목이므로 “부속토지”는 임대주택의 대지권을 의미한다고 봅니다.

「소규모주택정비법」 제49조제1항에서는 빈집정비사업 또는 소규모주택 정비사업의 시행으로 i) 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택비율이 20% 이상의 범위에서 시도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우, ii) 공공임대주택을 임대주택 비율이 10% 이상 20% 미만이 되도록 건설하는 경우 완화된 용적률을 적용받을 수 있다고 규정하고 있습니다.

이 중 공공지원민간임대주택은 「민간임대주택법」 제2조제4호제마목 및 같은 법 시행규칙 제1조의2 제2호에 따라 민간임대주택법의 적용 대상이므로 소규모주택정비법에서 별도로 정한 사항이 없는 경우 민간임

대주택법에 따를 것입니다. 민간임대주택법 제21조의2제1항에서는 승인권자 등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 완화용적률을 적용하는 경우 명할 수 있는 조치를 열거하고 있습니다.

그중 제2호에서는 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50% 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시도지사에게 현금으로 납부해야 하며, 토지의 가격은 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 감정평가법인등이 평가한 금액으로 한다고 규정하고 있습니다. 여기서 “완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50% 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택”은 건립예정인 임대주택을 의미하는 것으로 위 규정은 임대주택의 부속토지를 사업 시행으로 조성이 완료된 대지로 보고 표준지공시지가를 적용하여 산정하도록 하는 것으로 사료됩니다.

위에서 검토한 바와 같이 민간임대주택법 제21조의2제1항에서는 특정한 경우의 공공지원민간임대주택에 대하여 시도지사에게 납부하는 부속토지가격의 감정평가기준을 제시하고 있으므로 이와 동일 또는 유사한 주택을 대상으로 하는 소규모주택법 제49조제4항의 부속토지의 감정평가는 민간임대주택법 제21조의2제1항제2호를 준용한 사업 시행으로 조성 완료된 상태를 기준으로 감정평가하는 것이 타당할 것으로 보여집니다.

또한, 2019.10.22. 대통령령 제30151호로 일부개정되기 전 소규모주택 정비법 시행령에서는 임대주택 인수가격 결정은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산 할 항목은 인수가격 조합과 협의하여 정할 수 있다고 규정하고 있었으나, 개정 후 시행령에서는 가산할 항목에 대한 규정이 삭제되어 있습니다. 이때 가산항목은 통상적으로 임대주택 조성에 소요되는 비용항목으로 추정되며, 이를 별도 항목으로 추가하지 않는다면 건축비 또는 부속토지 가격에 가산항목에 대한 비용이 포함되어 있어야 할 것입니다. 따라서 부속토지의 감정평가액은 해당 사업이 조성된 상태를 상정하여 산출되어야 할 것으로 사료됩니다.

위의 사항을 종합하여 참작한 결과, 해당 공공임대주택의 부속토지 평가는 사업시행에 따라 조성된 상태를 기준으로 표준지공시지가를 적

용하여 감정평가함이 타당(을설)할 것으로 판단되며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 다른 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

Q 을설에 따라 감정평가하는 경우 조합 사업비 중 토지에 귀속되는 비용을 포함해야 하나요?

A 원가방식을 통하여 시산가액을 산출하는 경우 조합사업비 중 토지에 귀속되는 비용을 포함하여야 할 것입니다. 다만, 소규모주택 정비법 시행령 제41조제4항 및 제33조에서 부속토지의 가격은 심의결과를 통지받은 날을 기준으로 한다고 규정하고 있어 기준시점은 해당일이 될 것이며, 「감정평가에 관한 규칙」에서는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황을 기준으로 감정평가하는 것을 원칙으로 하고 있으므로 위 조항이 단지 감정평가의 기준시점만을 규율하는 것인지 여부는 별도의 유권해석 사항으로 사료됩니다.

감정평가액은 부가세 포함 가격인가요?

Q 주거용 오피스텔을 감정평가할 때 감정평가액에 부가세가 포함되나요?

A 「부가가치세법」 제29조(과세표준) 제1항 및 제9항에 따르면 재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세의 과세표준은 해당 과세기간에 공급한 재화 또는 용역의 공급가액을 합한 금액으로 하며, 사업자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 또는 구축물 등을 함께 공급하는 경우에는 건물 또는 구축물 등의 실지거래가액을 공급가액으로 합니다. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」[별지 제1호 서식] 중 유의사항 5번에 따르면 거래대상의 종류가 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)인 경우를 제외하고는 부가가치세를 제외한 금액을 적도록 되어 있으므로 합법적으로 신고한 실거래가격은 부가가치세를 제외한 가격이 될 것이며 이에 대해 별다른 보정 없이 산출한 감정평가액은 부가가치세가 포함되지 않은 가격일 것으로 판단됩니다. 만약 포착된 거래사례가 부가가치세가 포함된 금액으로 거래된 것으로 파악된 경우에도 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」에 따라 합법적으로 신고하는 경우 부가가치세를 제외하고 신고하는 것이 적정할 것입니다.

※ 본 기고문은 Valuation Magazine의 Market Analysis를 번역한 것으로 번역에 의역이나 오역이 있을 수 있으며, 게재되는 기사는 협회의 입장을 대변하지 않습니다.



시험대에 오른 코로나 바이러스 (Putting the coronavirus to the test)

저자: Richard de Verdier / 역자: 김상근(한국감정평가사협회 감정평가기준센터) /
감수: 오민경 감정평가사(태평양감정평가법인), 백인철 감정평가사(대한감정평가법인)

감정평가는 손상 검사를 통해 기업이 코로나 바이러스가 부동산 자산에 미치는 영향을 이해하도록 도울 수 있다

코로나 바이러스 팬데믹은 경제의 많은 부문에 걸쳐 기업에게 주요한 도전과 불확실성을 야기했다. 일부 기업(특히 온라인 소매 및 유통 관련 기업)은 좋은 결과를 얻었지만, 어떤 기업들은 정상적인 운영에 있어서 상당한 어려움을 경험했다. 팬데믹은 부동산 가치에도 타격을 주고 있다. 부동산 가치 하락세가 당장의 우려는 아닐지 모르지만, 기관이 진행하는 재무보고 절차에서 가치 하락 이슈는 더욱 중요해질 것으로 예상된다. 일반회계원칙에 근거한 재무제표를 보유한 미국 기업들은 회계기준위원회가 발표하고, 손상자산 문제를 다루는 기준인 ASC 360(회계기준코드 360)을 준수해야 하기 때문이다. 이는 부동산 공정가치를 포함

하는 보유자산의 가치가 대차대조표에 보고된 순장부가치 이하로 떨어질 수도 있다는 것을 시사한다.

앞으로 수개월 동안 많은 기업이 재무보고 의무를 충족하기 위한 ASC 360(회계기준코드 360) 검사를 수행해야 한다. 이 과정을 통해 부동산 감정평가사들이 기업과 협력하여 관련된 손상을 측정하는 데 도움이 되는 검사를 실시하는 기회를 제공할 것이다.

감정평가는 코로나 바이러스가 기업 운영 및 부동산에 미치는 영향, 장기보유자산 손상의 재무보고적 영향, GAAP(Generally accepted accounting principles; 일반회계원칙) 기반 손상 검사를 시행하는 기업을 지원할 수 있는 새로운 기회, 기업과 감정평가사가 공동 작업을 보장하기 위해 지금 취할 수 있는 조치를 고려해야 한다.

코로나 바이러스가 기업과 부동산에 미치는 영향

코로나 바이러스는 전 세계 기업에 계속 영향을 미치고 있다. 소매상, 호텔, 영화관, 라이브 엔터테인먼트 공간, 식당, 술집과 같은 일부 상점들은 그들의 수입에 심각한 하락을 경험했다. 많은 기업이 문을 닫거나 제한적으로 운영되는 반면 다른 기업은 운영을 유지하고 변화하는 보건 및 안전 지침을 충족하기 위해 노력하고 있다.

온라인 쇼핑과 디지털 채널의 사용 증가와 같이 대유행으로 인한 소비자 행동의 급격한 변화도 많은 기업에 영향을 미치고 있다. 일부 기업들은 이러한 변화가 소비자 트렌드에서 영구적일지 여부와 결과적으로 오프라인 거래의 축소를 고려해야 하는지에 대해 의문을 갖기 시작하였다. 심지어 피해가 덜한 업종에 속한 기업들도 운영 방식을 급격히 변화시켰다. 많은 수의 직원들이 원격 근무를 계속하고 있어 사무실 건물과 기업 캠퍼스가 거의 비어 있다. 많은 기업이 영구적인 원격 작업 모델을 수용하고 사무실 공간 요구사항을 고민하고 있다. 이러한 추세는 특정 부동산 자산의 가치 하락에 영향을 주고 있어 많은 부동산 투자자와 기업 소유주들은 이에 대해 장기적인 관점에서 우려하고 있다.

손상 재무보고의 영향

코로나 바이러스가 부동산 가치에 미치는 중장기적 영향은 우려할 수 있지만, 부동산 자산을 보유한 기업들이 재무보고 과정에서 장기보유자산 손상을 아직 결정하지 않았다면, 이는 곧 해결해야 할 과제가 될 것이다.

부동산 자산은 기업 보유자산의 일부로서 장부가액을 회수할 수 없을 때 손상된 것으로 본다. 부동산 손상은 경제 상황의 변화나 운영 상황의 주요 변동과 같은 다양한 요인의 결과일 수 있다. 기업이 촉발사건이나 상황 변동에 따른 손상차손을 재무제표에 보고하기 위해서는 장기보유자산의 장부가액이 회수 불능한지를 판단해야 하며, 만약 그렇다면 그에 근거한 보유자산의 공정가치를 결정해야 한다.

민간 및 공공을 막론하고 이들이 2020년 재무제표를 준비하기 시작하면서 코로나 바이러스를 장기보유자산 손상의 촉발사건으로 간주한다면, 관련 손상에 대한 평가가 필요할 것으로 예상된다. 기업이 손상을 판단하기 위해 반드시 독립된 감정평가사와 협력할 필요는 없지만, 그렇게 하는 것은 결과에 신뢰성을 더하고 기업 이해당사자나 투자자들이 가지고 있는 우려를 완화하는 데 도움이 될 수 있다. 독립된 감정평가사는 또한 코로나 바이러스와 관련된 다른 문제를 관리하느라 바쁜 기업들에게 귀중한 자원이 될 수 있다. 현재 많은 감정평가사가 대출기관, 변호사, 부동산 소유자, 브로커 및 기타 이해관계자와 함께 일하고 있지만 재무보고를 위한 평가에 집중하는 사람은 거의 없다. 이에 포스트 코로나 시대에 사업 성장을 기대하는 감정평가사들이라면, 이 틈새 속에서 중요한 기회를 찾을 수 있을 것이다.

부동산 손상 검사 준비

현재 감정평가사와 부동산 자산을 보유한 기업이 코로나 바이러스 관련 손상을 평가하고 판단할 수 있는 여러 단계가 있다. 우선 감정평가사와 기업은 결과가 ASC 360(회계기준코드 360)을 준수하는지 확인하기 위해 손상 검사에서 부동산 전문가의 중요한 역할을 충분히 이해할 필요가 있다. ASC 360-10-35(회계기준코드 360-10-35)는 보고목적으로 부동산 자산 손상검사가 필요한지와 필요한 검사를 수행하는 방법에 대한 지침을 제공한다. 그 지침은 다음을 포함한다.

- **촉발사건이 발생했는지를 확인한다.** 이 기준에서 “장기보유자산은 사건이나 상황 변동이 장부가액을 회수할 수 없다는 것을 나타낼 때마다 회수 가능성을 검사한다”고 기술하고 있다. 이 기준은 장기보유자산이 사용되는 정도 또는 방식에 있어 유의적인 불리한 변화, 또는 장기보유자산의 시장 가격의 현저한 하락과 같은 촉발사건 몇 가지를 제공한다.
- **잠재적 손상을 나타내는 촉발사건이 발생한 경우 회수 가능성 검사를**

수행해야 한다. 이는 기업이 부동산 자산으로부터 받을 것으로 예상되는 미래순현금흐름(최종 처분과 관련된 현금흐름 포함)과 자산의 장부금액을 회사의 대차대조표상 금액과 비교하는 것을 포함한다. 자산의 기대되는 미래현금흐름이 장부금액보다 낮으면 손상이 발생한 것으로 보고, 가치 하락은 회수할 수 없는 것으로 본다.

- **손상차손을 측정한다.** 이 과정에서 자산의 공정가치를 자산의 장부가액과 비교하여 결정하도록 요구한다. 보고 목적상 장부가액이 자산의 공정가치를 초과하는 금액은 당해 연도의 영업 이익의 손상차손으로 인식하여야 한다. 후속 보고 연도에 기업은 손상 검사에 의해 결정된 공정가치에 기초하여 자산을 감가 상각할 필요가 있을 것이다. 이러한 단계는 간단해 보이지만, 각각의 단계를 거치는 것은 복잡한 과정이기 때문에 기업이 감정평가사와 함께 검사를 완료하는 것이 더 효율적일 수 있다.

감정평가사가 제공할 수 있는 가치

감정평가사가 손상 보고 절차에 유의미한 가치를 더할 수 있는 두 가지 주요 분야는 기업의 장기보유자산에 대한 최초 손상 및 회수 가능성 검사 수행과 손상차손 결정이다.

또 감정평가사는 손상검사 절차와 코로나 바이러스가 부동산 자산에 미칠 수 있는 영향에 대한 정보와 통찰력을 확인할 수 있는데, 이는 지난 4월 감정평가 및 코로나 바이러스의 영향과 관련된 심층 웨비나에 포함되어 있다(www.appraisalinstitute.org/videos에서 확인 가능). 감정평가사는 부동산 손상 보고와 관련된 요구사항에 대한 가장 최신의 정보와 손상검사를 수행할 때 반드시 준수해야 하는 정확한 기준을 FASB(www.fasb.org)를 통해 확인해야 한다.

코로나 바이러스 시대에 앞서 나가기 위해 지금 행동하자

기업들이 곧 2020년 재무 보고서를 준비할 것으로, 이에 미리 대비해야 한다. GAAP(일반회계원칙)을 준수하지 않을 경우, 상당한 과징금이 부과되는 등 중대한 결과를 초래할 수 있고, 또 보고 과정에서 오류와 누락이 발생한 기업은 대출기관, 투자자 및 기타 이해관계자들의 신뢰를 빠르게 상실할 수 있으며, 이는 장기적인 성공을 위태롭게 할 수 있다. 지금은 감정평가사와 부동산 자산을 보유한 기업이 재무보고 활동에 더욱 긴밀히 협력할 때이다.



감정평가서가 종이 없는 전자문서로 바뀝니다!

- 감정평가 정보 보호·업무 효율성 증대·ESG 실천 -

한국감정평가사협회는 감정평가서를 전자문서로 발급·보존할 수 있도록 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」이 개정됨에 따라 블록체인 기반의 디지털 감정평가서 시스템을 개발하였습니다.

협회는 지난 2월 14일 KB국민은행과 함께 기존의 종이 감정평가서를 디지털 감정평가서로 대체함을 시작으로 감정평가서 디지털화를 더욱 확대해나갈 계획입니다.

그림: 이태욱





이번호 잘 읽어보셨나요?

2022년 <감정평가> 봄호를 읽고 이벤트에 응모해보세요!

- 01 이번호 <감정평가>에 만족하십니까?
- 02 <감정평가>를 통해 가장 많은 도움을 받는 부분은 무엇인가요?
- 03 이번호에서 가장 좋았던 칼럼과 그 이유는 무엇인가요?
- 04 앞으로 <감정평가>에서 다루었으면 하는 주제나 보완되었으면 하는 점은 무엇인가요?
- 05 퀴즈의 정답을 맞춰주세요.

Quiz

- Q1 불특정다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는
가액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액)은?

○○○○○ [힌트: 리포트 ①]

- Q2 서기 724년 신라 성덕왕 때 지어졌으며, 신라의 문장가 최치원 선생이 학을 불러 타고 다녔다는 전설이 전해지는 사찰은?

○○○ [힌트: 여행의 발견]

- Q3 '나의 자아를 담은 딱 하나의 내 것, 내 공간을 추구한다'는 뜻을 가진 MZ세대의 가치관은?

○○○○○○ [힌트: 부동산을 보는 눈]

이벤트는 QR코드를 통해 응모하실 수 있습니다.

참여 기간 2022년 5월 20일까지

- 참여 방법**
Step 1.
스마트폰으로 QR코드 스캔

Step 2.
이벤트 응모 입력 후 제출



당첨 선물



이벤트에 응모해주신
모든 분들께 감사드리며,
추첨을 통해
백화점 상품권(3만원권)
지급해 드립니다!

2021년도 겨울호 독자엽서 당첨자

신금호 서울 관악구 이민정 부산 동구
김인숙 경기 고양시 송용우 서울 송파구
정다솔 대구 달서구

2021년도 겨울호 독자 의견

이민정 _____
슬기로운 직장생활 코너가 제가 처한 상황과 같아
재미있게 읽었습니다.

송용우 _____
부동산에 관심이 생기고 있는데 다양한 이슈들이
쉽게 정리되어 있어 재미있게 봤습니다.

한국감정평가사협회는 '감정평가'지 원고를 모집하고
있습니다. 투고를 원하시는 경우
kapapr@kapanet.or.kr로 원고를 보내주세요!
회원 여러분의 많은 참여를 기다립니다.
감사합니다.

산을 타려 가십니까?



산을 태우러 가십니까?

불법 흡연과 취사, 산림을 없애는 무기입니다.

산을 타려 가셨다면, 산은 태우지 마세요

공정한 감정평가는 신뢰 사회의 기본입니다

한국감정평가사협회는 국민의 재산권을 보호하고

국가 경제 발전에 이바지하는 것을 궁극적인 목표로 삼습니다.

국민과 국가를 위해서 세상의 가치를 밝히는 일을 공정하게 수행해

모두가 행복한 미래를 맞이할 수 있도록 노력하겠습니다.

