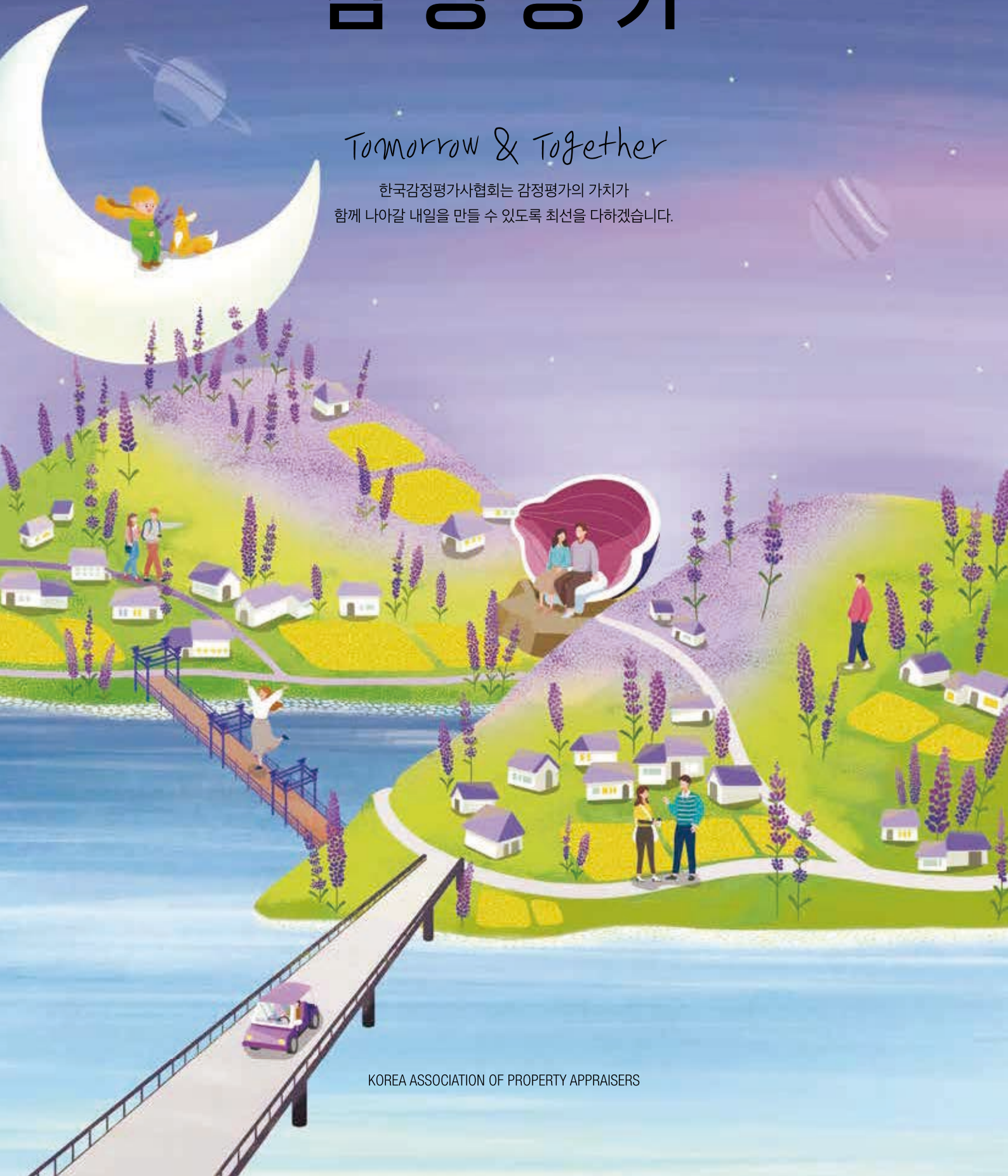


감정평가

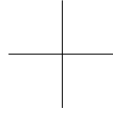
Tomorrow & Together

한국감정평가사협회는 감정평가의 가치가
함께 나아갈 내일을 만들 수 있도록 최선을 다하겠습니다.



감 정 평 가

| 2023 Fall vol. 151 |



모바일에서도
<감정평가>를
만날 수 있습니다.



22

리포트 ①

2023년 확 달라진
부동산 세금과 감정평가 활용
: 취득세와 양도세를 중심으로



64

여행의 발견

미술관으로 떠나는 산책,
런던 미술관 여행



86

부동산을 보는 눈

반려동물을 위한
아파트의 진화

KAPA Contents

발행인 양길수(한국감정평가사협회 회장) 편집위원장 이능복(한국감정평가사협회 기획이사) 발행처 한국감정평가사협회
발행일 2023년 10월 전화 02-3465-9862 팩스 02-581-9124 원고 투고 kapapr@kapanet.or.kr 디자인·인쇄 경성문화사

+ 인사이드

04

KAPA News

협회 행사 및 업계 소식

07

나눔의 KAPA

감정평가사 사회적 활동

08

제3회 감정평가사 수기 공모전 우수상 작품

시멘트 기와지붕 목조주택

정다집 감정평가사(가람감정평가법인 동부지사)

12

미국의 「연방토지취득을 위한 통일감정평가 기준」에 대하여

김원보 감정평가사(가람감정평가법인 본사)

집중

+ 리포트

22

리포트 ①

2023년 확 달라진
부동산 세금과 감정평가 활용
: 취득세와 양도세를 중심으로
지병근 세무사(세무법인 가감 대표)

44

리포트 ②

부실채권(NPL)의 유동화제도와
감정평가업계의 시사점
황선훈 법학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)

심표

+ 교양

64

여행의 발견

미술관으로 떠나는 산책,
런던 미술관 여행
장은정 여행작가

70

플러스 재테크

책도 돈이 된다,
'책테크'

72

방방곡곡 맛남&사진

현장조사 중 만난 맛집&사진

74

책 읽는 즐거움

76

슬기로운 직장생활

일잘러도 놓치기 쉬운 3가지 직장 예절
이주호 작가

80

Zoom In

위기의 메모리 반도체...? 삼성전자,
SK하이닉스 'D램'은 바닥 지났다
이서영 기자(서울파이낸스신문 증권부)

똑똑

+ 부동산

86

부동산을 보는 눈

반려동물을 위한 아파트의 진화
홍정수 기자(동아일보 편집국)

88

핫이슈

집값 올랐다는 기사, 믿어도 되는 건가?
심은지 기자(한국경제신문 건설부동산부 차장)

92

감정평가 UPDATE

감정평가 최신 판례 및
법령 개정 알림

94

궁금한 감정평가

감정평가 Q&A

96

KAPA 카툰

98

감정평가사회관 대관 시설 안내

100

To readers

독자이벤트

KAPA
News

01

「제4차 IVSC-WAVO 컨퍼런스」 참가

한국감정평가사협회는 해외 감정평가기관과의 교류·협력과 네트워크를 강화하고, 선진화된 감정평가이론과 실무능력을 개발하기 위해 다음과 같이 「제4차 IVSC-WAVO 컨퍼런스」에 참가했습니다.

◎ 「제4차 IVSC-WAVO 컨퍼런스」 개요

* IVSC : International Valuation Standards Council(국제감정평가기준위원회)

* WAVO : World Association of Valuation Organisations(세계평가기구연합)

- 회의 일정 : 2023. 6. 7(수) ~ 6. 9(금)
- 회의 장소 : 뉴질랜드 크라이스트처치, Te Pae Convention Center
- 주관 기관 : PINZ(Property Institute of New Zealand)
- 주요 주제 및 내용
 - 뉴질랜드의 주택, 인프라 및 RMA 개혁
 - 방해요인 및 촉진요인 : 기후변화 상황에서의 가치평가 과정
 - NZIV & Property Institute 의무 윤리 교육
 - 기반시설용지 확보를 위한 부동산 전문가의 역할
 - 변화에 적응하는 오피스 시장
 - 재산세 평가의 모범 사례 - 전 세계 사례를 통한 교훈
 - 분쟁 해결 및 계약 협상
 - 투자 기금의 성과 보수에 대한 공정 가치

협회는 신규기준 해외기관과 협력체계 구축 등 국제교류 활성화를 기반으로 감정평가사의 전문성을 더욱 강화하고, 감정평가산업의 해외 트렌드 변화에 발 빠르게 대응하겠습니다.

「2023 ASA(미국감정평가사협회) 기업가치평가교육」 성료 - 기업가치평가 분야 전문인력 양성 및 글로벌시장 환경 변화 대응 -

한국감정평가사협회는 선진화된 기업가치평가교육으로 관련 분야의 전문화된 인력 풀(Pool)을 구축하고자 미국감정평가사협회(American Society of Appraisers)와 공동으로 진행한 「2023 ASA 기업가치평가교육」을 성황리에 마쳤습니다.



* 이번 교육은 적극적인 참여[평균 출석률(99%)]와 높은 성취도[과정별 평균 합격률(75%)]를 보임

교육 프로그램은 동시통역을 통해 ▲ 국제 기업가치평가 소개, ▲ 국제 기업가치평가시장 및 소득 접근법 소개, ▲ 국가별 사례를 활용한 평가방법 적용 및 작성(CASE-STUDY) 등으로 다음과 같이 구성·진행했습니다.

◎ 「2023 ASA(미국감정평가사협회) 기업가치평가교육」 개요

- 교육 장소 : 감정평가사회관 연수실
- 교육 방법 : 집합교육 및 온라인 객관식 시험
- 교육 일정 및 상세 프로그램

구분	일정		교육 프로그램	강사
	교육	시험		
1회 (5월)	1과정	5. 23.(화) ~ 5. 25.(목)	5. 26.(금)	Paul A. Baumann
	2과정	5. 30.(화) ~ 6. 1.(목)	6. 2.(금)	
2회 (6월)	1과정	6. 20.(화) ~ 6. 22.(목)	6. 23.(금)	Jeffrey Scott Tarbell
	2과정	6. 27.(화) ~ 6. 29.(목)	6. 30.(금)	

* 총 96시간의 교육과 12시간의 온라인 객관식 시험 시행

협회는 앞으로도 감정평가사 법정 연수원으로서의 역할을 다하기 위해 다양한 의무연수, 전문연수, 외부 유관 기관 연수, 청소년·대학생 대상 직업 체험 교실 등을 진행하겠습니다.



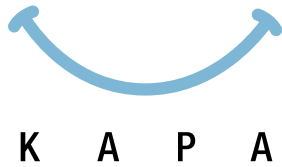
한국감정평가사협회-서울주택도시공사(SH), 「매입임대 감정평가 가격산정을 위한 업무협약」 체결

한국감정평가사협회는 서울주택도시공사(SH)와 2023년 8월 30일(수) 15시 SH 임원회의실에서 「매입임대 감정평가 가격산정을 위한 업무협약」을 체결했습니다.

협회와 SH는 업무협약에 따라 ▲ 매입임대 감정평가 시 협회 추천제도, 심사제도 활용, ▲ 매입임대 실무 가이드라인 제작 등 관련 분야 업무 개선을 위해 교류와 협력을 지속적으로 추진해나갈 예정입니다.

이번 업무협약을 계기로 매입임대 사업의 공정성과 신뢰성을 한층 높이고, 합리적으로 제도가 운용될 수 있도록 상호 협력할 계획입니다.

나눔의



감정평가사는 가치 있는 세상을 위해 노력합니다. 주변을 둘러보고 따뜻한 마음을 전하는 감정평가사의 이야기를 소개합니다.



경일감정평가법인 경남울산지사, 대한적십자사 회원유공장 수상



2023년 8월 1일(화), 대한적십자사 경남지사(지사장 박희순)는 사회공헌활동을 통한 기부문화 확산에 기여한 공으로 (주)경일감정평가법인 경남울산지사(지사장 김진태)와 동평테크(대표 류만열)에 회원유공장을 전달했습니다.

(주)경일감정평가법인 경남울산지사는 감정평가, 부동산 개발 컨설팅, 사업성 분석 등 관련 분야와의 시너지 효과를 통해 글로벌 종합 부동산 회사를 향해 나아가는 기업으로, 2021년부터 씬씬이가 바른기업 캠페인에 동참해 소외계층에 따뜻한 관심을 이어가고 있습니다.

박희순 대한적십자사 경남지사장은 “나눔 문화 확산을 위해서는 적은 금액이라도 많은 사람이 뜻을 모아 지속적으로 함께 하는 것이 중요하다.”며, “긴 시간 함께 해주셔서 감사하고 앞으로도 지역의 소외계층을 살피는데 노력하는 경남적십자사가 되겠다.”고 말했습니다.

KAPA 인사이드

「제3회 감정평가사 수기 공모전」 우수상 작품



시멘트 기와지붕 목조주택

글 정다집 감정평가사(가림감정평가법인 동부지사)

“KTX가 지나가는 곳으로 해주세요.”

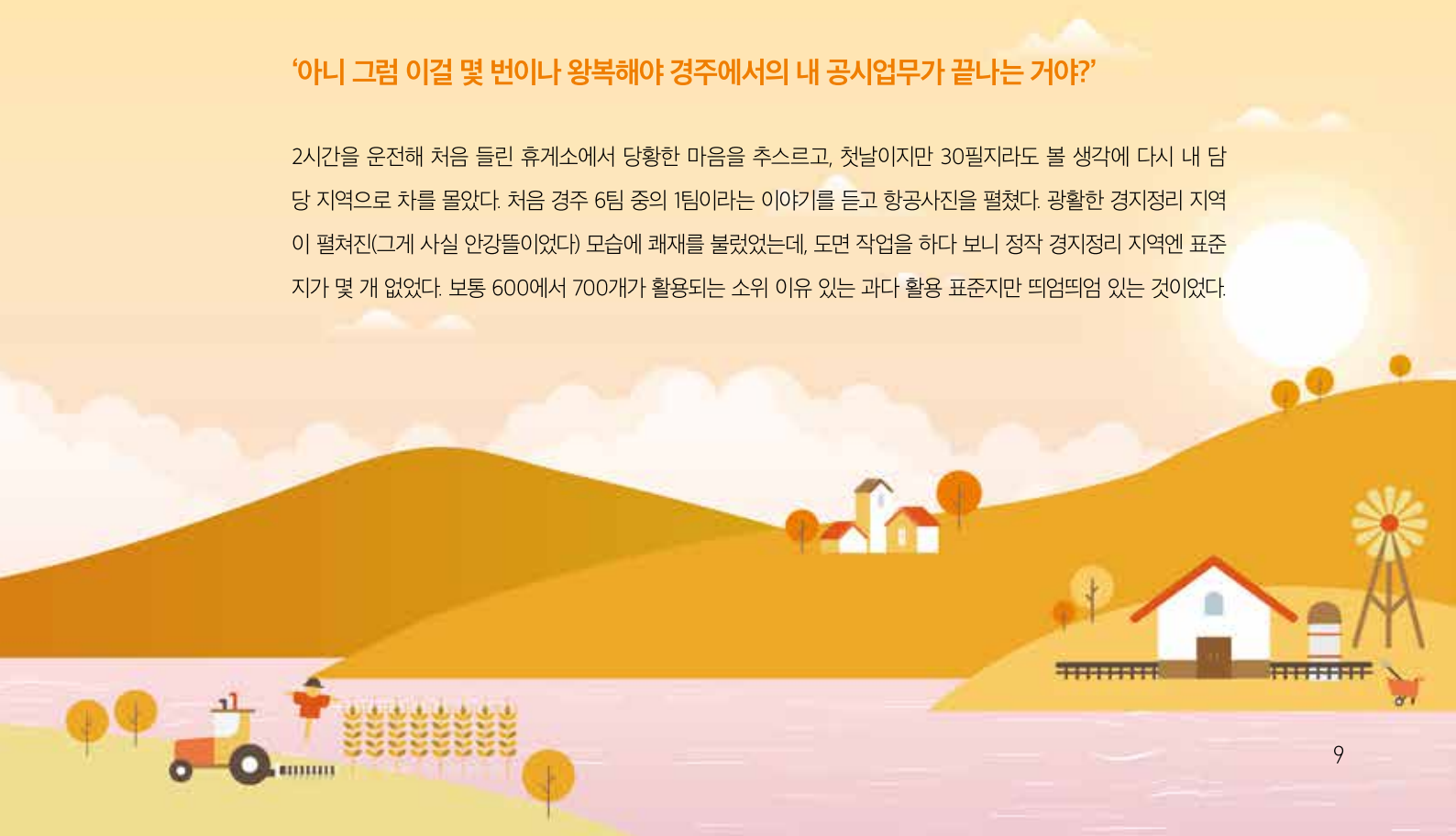
부산에서 5년 공시지가를 끝내고, 다음 지역을 고민하던 와중에 본사 공시위원의 문의 전화에 내 대답은 그랬다. 아직 애들도 어릴 때고, 부동산평가위원회니 검증이니 출장이 생각보다 잦은 공시지가 업무에 교통은 꽤 중요했다. 현장을 돌 때야 차로 현장 근처에서 숙식을 해결하면서 돌아다니니 그게 그거였지만, 거의 1년 내내 지속하는 공시업무 특성상 KTX역이 있는 경주로 배정해준 본사 공시위원한테 나름대로 고마움까지 느끼고 있었다.

처음 신경주역에 내리던 날, 경주는 참 낯선 느낌이었다. 내가 기대했던 천년 신라의 문화적 향기도, 경상도 사람들의 활기찬 사투리도 없었다. 그냥 용산역, 서울역처럼 신식 역사가 서 있었다. 서울에서 내려오는 기차 안에서 내내 기대했던 풍경과는 사뭇 다른 풍경들을 지나 버스정류장으로 향했다. 내가 갈 경주시청이 있는 경주 시내까지는 버스로 40분이 넘게 걸렸다. 정해놓은 일정이 급한지라 일단 버스를 타고 주변 풍경을 주시하면서 가다 보니, 슬슬 내가 아는 경주의 모습들이 시작됐다. 현대식 건물 옥상에 기와를 올리고 있는 건물들, 대릉원, 경주역, 그러다가 또 역시나 기와를 얹고 있는 한전 건물을 지나니 경주시청에 도착할 수 있었다. 표준주택 업무도 담당하던 시절이라, 토지정보과에 세무과 직원들까지 다 인사를 하고 나니 어느새 저녁 무렵이 됐다. 나는 내 지역 담당 공무원분은 만나지도 못한 채 마침 대구에서 오신 감정평가사님 차를 얻어타고 신경주역으로 기차 시간에 맞춰서 간신히 돌아올 수 있었다.

일주일 정도 후, 현장조사를 더 늦추면 안 될 것 같아 차를 몰고 경주로 내려가는데 경주는 참 먼 곳이었다. 경상북도는 동해를 접하고 있었고, 경주는 그 동해를 접하고 있는 곳이었다. 그러니까 서울에서 가장 먼 경북이었던 것이다. 부산에서 공시업무를 할 때는 마침 부산에 계신 대학 선배 감정평가사님의 차로 현장을 다녔던지라 장거리 운전으로 현장을 내려가야 하는 어려움은 미처 생각지를 못했다.

‘아니 그럼 이걸 몇 번이나 왕복해야 경주에서의 내 공시업무가 끝나는 거야?’

2시간을 운전해 처음 들린 휴게소에서 당황한 마음을 추스르고, 첫날이지만 30필지라도 볼 생각에 다시 내 담당 지역으로 차를 몰았다. 처음 경주 6팀 중의 1팀이라는 이야기를 듣고 항공사진을 펼쳤다. 광활한 경지정리 지역이 펼쳐진(그게 사실 안강곶이었다) 모습에 쾌재를 불렀었는데, 도면 작업을 하다 보니 정작 경지정리 지역엔 표준지가 몇 개 없었다. 보통 600에서 700개가 활용되는 소위 이유 있는 과다 활용 표준지만 띄엄띄엄 있는 것이었다.



일단 숙소를 잡고, 현장을 보려고 읍내로 나가려는데... 그랬다. 그날은 5일에 한 번 열리는 장날이었다. 차는커녕 사람도 지나다니기 힘든 지경을 헤치고, 꽤나 두껍고 무거운 지도책이랑 초안지를 들고 현장을 볼 엄두가 안 났다. 그렇게 경주 공시업무의 첫날은 내일 아침 일찍 나서리라는 다짐만 하고, 모텔방에서 지나가 버렸다.

드디어 이틀째. 이젠 차로 돌아다닐 만한 읍내를 시작으로 현장조사를 시작했고, 난생처음 보는 수평적 주상용 건물도 만나보고(앞집은 상가, 뒷집은 살림집이 한 필지에 소재하는 그런 식이다), 내 지역 최고 지가인 대형마트도 방문하며 현장조사의 피치를 올려 나갔다. 읍내를 벗어나서 현장조사를 이어가다 보니 고역은 점심이었다. 현장에 식당이 거의 없었던지라, 김밥을 사서 가보기도 하고 점심때 읍내로 돌아와서 먹어보기도 했는데 이것 참 마땅치가 않았다. 나중에 보니 임대아파트 건설현장이 있어서 그 근처 백반집에서 다소 메뉴가 중복되기는 하지만, 그래도 먹을 만한 식당을 두세 군데 알아내서 거기서 해결을 하는 것이 그나마 몸이 덜 상하는 거 같았다.

그런데 한 이틀 현장을 돌고 보니, 왜 경주에 6팀이나 있는지 그 이유를 알게 됐다. 너무도, 너무도 경주는 넓은 곳이었다. 지자체 중 전국에서 경주가 면적으로는 1등이라더라 이야기가 실감이 갔다(사실 알고 보니 1등은 강원도 홍천군이고, 경주는 5등 정도였다). 게다가 난 안강읍 외에 강동면도 담당이었고, 경주 6팀 중에서도 제일 필지가 많은 팀이었다. 나랑 파트너 감정평가사님은 비상이 걸렸다. 이 정도 속도면 주5일, 일 12시간(해 뜨면 시작해서 해지면 끝내는)을 돈다 해도 최소 4주, 비 오고 어쨌고 하면 5주는 꼬박 걸린다는 계산이 나왔다. 회사업무를 내팽개치고 있을 수도 없는지라, 결론은 두 달은 걸려야 현장이 끝날 예정이었다. 운전이라도 줄이려고 차는 안강역 앞 주차장(다행히 시골 역 주차장은 무료였다)에 세우고, 무궁화 열차를 타고 동대구에서 갈아타는 루트로 다니기로 했다.

그렇게 현장을 돌다가 읍사무소 공무원하고 점심을 먹게 됐는데, 악성 민원이 있으니 현장을 돌 때 유심히 좀 살펴봐 달라는 부탁이 들어왔다. 공시지가가 너무 비싸다고 하는 할머니가 계시는데 이야기 좀 잘 들어달라고. 다음 주 정도에 그 지역 현장을 돌 예정이라 염려 마시라고 하고는, 초안지¹에 표시해놓고 당연히 금세 잊어버렸다. 사실 민원은 감정평가사의 숙명과 같은 것 아닌가. 아무튼, 다음 주가 되었고 가을이지만 너무도 따가운 햇볕 아래에서 현장을 돌고 있는데 초안지에 처진 별표가 눈에 띄었다. ‘할머니, 얘기 잘 들어줘야 함’ 메모가 적혀있었다.

참 오래되고, 낡은 집이었다. 소위 시멘트 기와지붕 목조주택이었고 사용승인일은 1960년 1월 1일. 아마도 그때 건축물대장에 등재가 된 것이지 실제로는 훨씬 그 전부터 지어져 있었을 집이 분명했다. 짙은 황토를 섞어서 마감해 놓은 벽에 창호지가 발린 목재 창틀, 그렇다고 전통 한옥이라기보다는 옛날엔 초가집이었을 그런 시골의 오래된 집이었다. 게다가 마당에는 쓰레기가 한가득 쌓여있었고, 한쪽에는 아마도 외양간으로 쓰다가 지금은 창고가 된 제시외 건물²이 안채 우측으로 서 있었다. 그런데 뒷마루 밑으로 신발들이 놓여있는 걸 보니 사람이 살고 있기는 한 것



같았다. 일단 사진을 찍고 다음 현장으로 이동을 했다. 그리고 그날 일정을 마치고 숙소로 복귀하는 길에 이상하게 신경이 쓰여 굳이 그 집 앞으로 다시 차를 몰았다.

집 앞에서 차를 멈추고 보니 웬 꼬마와 젊은 아줌마가 방문을 열고 그 집에서 나오려고 하고 있었다. 민원인이 할머니라고 했었는데 어르신은 보이지를 않았다. 사실 공가나 폐가만 아니면 되느니라 멈춘 차를 다시 이동했다. ‘그 아줌마는 딸이었을까 며느리였을까? 할머니는 같이 살고 계시는 걸까? 손주를 보여주려고 잠시 내려온 걸까?’ 알 길은 없었다. 시장에서 막걸리 한 통이랑 순대를 사 들고 숙소로 들어와서 하루의 노고를 치하하는데, 그 두 사람의 모습이 자꾸 생각이 났다. 악성 민원인의 이미지는 사라지고 왠지 애뜻하고 신경 쓰이는 모녀의 모습이(사실 모녀인지도 난 모르지만) 저녁 식사 내내 아른거렸다. 왠지 아련하고 애뜻한 두 모녀의 모습이...

도면에 그려진 저 수많은 표준지와 표준주택은 내가 처리해야만 하는 업무를 의미하는 것일 뿐이다. 그것들을 보면서 세로(가)³ 인지 세로(불)⁴ 인지, 혹시나 단독주택이 상업용으로 바뀌었는지 그냥 그런 의미였다. 그런데 그날 이후로 그런 생각이 들었다. 사실 그곳은 아빠가 보고 싶은 어느 꼬마의 투정을 받아줘야만 하는 젊은 엄마의 보금자리일 수도 있었고, 어르신의 길고도 고달팠던 인생의 마지막 쉼터일 수도 있었다. 서울 어딘가 한 뼘 땅만큼의 가격도 안 될 오래되고 낡은 집이었지만, 그 의미만큼은 소위 평창동의 회장님 집보다 굳이 덜 할 이유가 없었다. 그렇게 다들 소중한 것들이었다.

사실 구체적인 그 뒤의 처리는 잘 기억이 나질 않는다. 사무실에 복귀해서 검토를 해보니 마침 과소 활용 필지라서 삭제한 것 같기도 하고, 가격 수준이 적정해서 그냥 원래대로 존치한 거 같기도 하고... 경주 공시지가에서의 마지막 해에 그곳 근처의 흥덕 대왕릉의 소나무 숲에 앉아서, 저기 보이는 집이 그 집인가 다른 집인가 멀리서 찾아봤던 거 같기도 하고.

하지만 그날 이후로 공시업무에서든 담보 감정평가에서든, 아무리 금액이 적고 면적이 작은 물건이라고 해도 그 누군가에게는 소중한 재산이고 의미일 거라는 생각을 많이 하게 됐다. 감정평가사라는 직업이 무언가의 가치를 단순히 숫자로 변환만 하는 일일 뿐이라고 한다면 사실 별 재미가 없다. 하지만 세상만사 모든 일엔 항상 사람들이 함께 한다. 그 사람들의 삶이, 사연이, 노력이, 애환이 깃들여져 있다. 팔호감정표의 금액이 미처 다 보여주지 못하고 있을 이 세상 모든 사람의 삶을 응원하고 싶다. 내가 하는 이 일이 그들의 삶에 조금이나마 도움이 되었으면 좋겠다. 나 자신의 삶도 내가 모르는 어느 누군가의 그런 응원 속에 도움받고 있을지 모르니까.

1 공시업무 현장조사를 위한 기초 자료

2 감정평가 의뢰인이 의뢰하지 않은 건물·구축물 등 지상 정착물

3 자동차가 통행할 수 있는 폭 8m 미만의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지

4 자동차의 통행이 불가하지만, 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한 면이 접하고 있는 토지



미국의 「연방토지취득을 위한 통일감정평가 기준」에 대하여

글 김원보 감정평가사(가람감정평가법인 본사)

※ 이 글은 김원보 감정평가사님께서 기고하신 글입니다.



1. 들어가며

우리나라의 보상 법제는 1962년에 제정되어 사업인정 후 토지 등의 취득에 적용되었던 「토지수용법」과, 1975년에 제정되어 사업인정 전 협의 취득에 적용되었던 「공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법」으로 나누어 운용해 왔다. 2003년 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 「토지보상법」이라 한다)이 제정되어 현재는 사업인정 전·후의 토지 등의 취득과 이에 따른 보상이 하나의 법률에 통합되어 운용되고 있으며, 「토지보상법」은 국제적으로 가장 선진화된 취득 및 보상 법제의 하나로 인정받고 있다.¹⁾

그럼에도 불구하고 경제 및 사회의 급격한 변화에 따라 공익사업의 범위가 확장되고, 국민의 재산권 보장에 대한 기대 수준이 높아짐에 따라 취득 및 보상제도에 대한 개선 요구도 꾸준히 증가하고 있다. 이러한 요구에 부응하기 위해서는 이에 관한 비교법적 연구가 필수적이다.

이에 따라 올해 한국감정평가사협회(이하 ‘협회’라 한다)에서 미국의 「연방토지취득을 위한 통일감정평가 기준(UASFLA, Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions)」(이하 ‘옐로우북’이라 한다)을 번역하여 출간한 것은 대단히 큰 의미가 있다고 생각한다.



필자는 2003년 국토교통부의 「토지보상법」 제정 용역 및 이후 여러 차례에 걸친 개정 용역에 참여하면서 일본, 독일, 영국, 프랑스 등 외국의 보상제도에 대해 접할 기회가 있었다. 그러나 정작 ‘글로벌 스탠다드’라고 불리는 미국의 보상제도에 대해서는 어디에서도 자료를 구할 수 없어 항상 궁금하게 생각해왔다.

그래서 2012년에 옐로우북 제5판(2000년 출판)과 UN 산하 식량농업기구(FAO)에서 발간한 「토지의 강제취득과 보상(Compulsory acquisition of land and compensation)」을 개인적으로 번역하였는데, 이것이 필자가 이번 옐로우북 제6판의 감수자로 참여하는 계기가 되었다.

물론 이번 제6판의 번역에서도 미국과 우리나라의 토지소유권 등 제도적인 차이 및 이에 따른 용어 해석 등 전문 서적의 번역에 따른 많은 어려움이 있었다. 그러나 이러한 어려움에 대해서도 이번 번역을 통하여 필자가 보상제도 전반에 대한 시각을 넓힐 수 있었던 것으로 충분히 보상받았다고 생각한다.

1. ASEAN 10개국에서는 수용 및 보상제도를 도입하거나 개정할 경우, 우리나라의 보상제도를 모델로 하기 위하여 2014년부터 2020년까지 담당 공무원을 파견하여 교육을 받았으며, 2014년부터 2018년까지는 협회가 해당 교육을 위탁받아 시행하였다.

2. 옐로우북에 대하여

옐로우북은 1971년 연방사업시행자토지취득협의회(ILAC, The Interagency Land Acquisition Conference)에 의해 초판이 출간된 이래 6차에 걸쳐 개정판이 출간되었으며, 이번 번역서는 2016년에 출간된 제6판을 저본(底本)으로 하였다.

1968년 법무부장관에 의해 설립된 ILAC는 공익사업을 위한 토지 등의 취득을 위한 일관되고 공정하며 효율적인 감정평가 기준을 공표하고, 취득에 따르는 문제를 해결하기 위한 최적의 해법을 찾으며, 공익의 보호와 토지 등의 소유자에 대한 공정하고 공평한 대우라는 목표를 가지고 모든 취득 관련 문제를 검토하고 있다. 또한, 감정평가재단(The Appraisal Foundation)은 옐로우북의 출판 및 관리 등의 업무를 총괄하고 있다. 옐로우북의 근거 법률은 1970년 제정된 「표준이주정착지원 및 부동산취득정책법(Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act)」이며, 옐로우북은 원칙적으로 연방정부가 시행하는 공익사업에 적용된다.

옐로우북은 공익사업에 필요한 토지 등의 취득을 위한 감정평가에서 공정성과 일관성 및 효율성의 증진을 목적으로 하며, 이러한 취득에서 감정평가의 목적은 정당한 보상을 결정하는 데에 활용할 수 있는 시장가치 의견을 도출하는 것이다.

미국 「헌법」 수정 제5조는 정당한 보상 없이 사유재산을 공공의 목적을 위해 수용할 수 없도록 규정하고 있으므로 소유자에게 시장가치보다 적은 금액을 보상하는 것은 소유자에게 정당하지 못하게 되며, 시장가치를 초과하는 금액을 보상하는 것은 조세를 통하여 보상금을 부담하는 국민에게 정당하지 못하게 되므로 정당한 보상은 토지 등의 시장가치로 결정해야 한다는 것이 옐로우북 전체를 관통하는 가장 중요한 원칙이다.²

3. 옐로우북의 구성

옐로우북은 제1장 감정평가의 시행, 제2장 감정평가의 보고, 제3장 감정평가의 검토, 제4장 감정평가 기준의 법적 기반 등의 4장으로 구성되어 있다.

제1장 감정평가의 시행에서는 미국 「헌법」에 규정된 정당한 보상을 반영하는 신뢰할 수 있고 정확한 감정평가를 보장하기 위해서 공익사업에 필요한 토지 등의 취득을 위한 감정평가에서 따라야 할 기준을 기술하고 있다.

제2장 감정평가의 보고에서는 옐로우북의 기준과 근거 법률을 준수하여 시행한 감정평가에서 요구되는 보고서의 내용과 서류를 제시한다.

² 우리나라는 「헌법」 제23조제3항에 따른 '정당한 보상'을 주로 소유자의 재산권 보장이라는 측면에서 접근하고 있으나, 미국 「헌법」 수정 제5조에 따른 'Just compensation'은 소유자뿐만 아니라 조세를 통하여 최종적으로 보상금의 부담 주체가 되는 국민이라는 측면도 동등하게 고려하고 있다는 점은 우리나라 보상제도 전반에 걸쳐 시사하는 바가 크다.



제3장 감정평가의 검토에서는 감정평가사에 의한 기술적 검토 및 감정평가사 또는 감정평가사가 아닌 자에 의한 행정적 검토를 다루며, 이것은 일반적으로 인정되는 감정평가 검토기준과 연방 법률 및 관련 규정을 근거로 한다.

제4장 법적 근거에서는 공익사업을 위한 감정평가에 적용되는 기준을 결정하는 연방 법률 등과 이와 관련된 이론적 근거 등에 대해 설명한다.

4. 옐로우북의 주요 내용

옐로우북에서 규정하고 있는 내용 중에서, 앞으로 우리나라 보상평가와 관련하여 시사점이 될 수 있다고 생각하는 규정들은 다음과 같다.

1) 사업시행자 및 토지소유자와의 소통

(1) 사업시행자와의 소통

옐로우북에서는 보상평가 업무를 시작하기 전에 사업시행자는 감정평가사에게 토지 등에 대한 정확한 법적 설명을 제공하도록 규정하고 있다. 특히 일단의 토지 중 일부를 취득하는 '부분 취득'인 경우, 사업시행자는 일단의 토지와 잔여지 모두에 대한 법적 설명을 제공해야 한다.

또한, 감정평가 업무수행 중에도 감정평가사는 잔여지 손실 중 '보상 가능한 손실'과 '보상 불가능 손실'의 구분 및 사업 시행이익 중 '특별 사업 시행이익'과 '일반 사업 시행이익'의 구분 등과 같이 법률적 판단이 필요한 경우, 사업시행자에게 법률지침을 요구할 수 있고 사업시행자는 이에 대한 구체적인 지침을 제공하도록 규정하고 있다.³

(2) 부동산소유자와의 소통

옐로우북에서는 감정평가사가 토지 등을 조사하는 동안에 반드시 소유자 또는 대리인이나 대표를 만나도록 규정하고 있다. 이와 같이 규정한 이유는 사전에 소유자에게 보상평가와 관련된 충분한 의견제시 기회를 제공함은 물론, 소유자는 감정평가사에 게도 토지 등의 이력, 관리, 운용에 대한 상세한 정보를 얻을 수 있는 주요한 원천이 되기 때문이다.⁴

3. 감정평가사는 대상 물건에 대한 경제적 가치를 판단하는 전문가일 뿐 사실적 사항 또는 법률적 사항을 판단할 수 있는 지위에 있지 않다. 그러나 「토지보상법」에는 사업시행자의 설명 의무 및 법적 판단의 제공 등에 관해 규정하고 있지 않아, 보상대상의 확정 등 보상 절차 전반에서 많은 문제점이 발생하고 있으므로 「토지보상법」에도 명문으로 이를 규정할 필요가 있다고 본다.

4. 「토지보상법 시행규칙」 제16조제3항에서는 감정평가법인등의 현지 조사 의무를 규정하고 있을 뿐 토지소유자 및 관계인을 만나도록 규정하고 있지 않다. 이와 관련한 민원이 발생하고 있으므로 「토지보상법」에도 명문으로 토지소유자 및 관계인과의 접촉을 규정할 필요가 있다고 본다.

2) 부분 취득

우리나라와 미국의 보상평가 기준 중 가장 차이가 큰 부분은 ‘부분 취득(Partial acquisitions)’이며 그 내용은 다음과 같다.

(1) 보상의 원칙

옐로우북에서는 일단의 토지 중 일부만을 취득하는 ‘부분 취득’에서의 보상은 취득하는 토지의 권익뿐만 아니라, 취득 또는 취득하는 부분의 이용계획 등에 의해 직접적으로 야기된 잔여지의 가치 변동을 반영하도록 규정하고 있다.

정당한 보상은 사업시행자의 이득이 아니라 소유자의 손실로 측정한다. 따라서 부분 취득에서는 취득 부분의 가치뿐만 아니라, 취득하지 않는 잔여지(Remainder)에서 발생하는 손실이나 사업 시행이익 역시 고려해야 한다.

감정평가사는 취득으로 인해 잔여지에 발생하는 모든 보상 가능한 손실과 특별 사업 시행이익을 분석하고 반영하되, 보상 불가능한 손실과 일반 사업 시행이익은 고려하지 않아야 한다. 즉, 소유자는 취득 전 토지의 전체 가치를 한도로 보상받을 수 있으나 그 이상을 보상받을 권리는 없다.

(2) 일단의 토지

일단의 토지(Lager parcel)는 최유효 이용분석의 일환으로 결정되므로, 감정평가사는 기준시점에서 일단의 토지에 대해 판단하고 이에 대한 법적 설명을 해야 한다.

일단의 토지는 i) 이용의 동일성, ii) 소유권(권원)의 동일성, iii) 물리적 일체성(인접성 또는 근접성) 등을 고려하여 판단한다.⁵

(3) 잔여지 손실

잔여지 손실은 전후 비교법 적용에 따라 자동적으로 보상액에 포함되므로 원칙적으로 잔여지 손실을 구분하여 감정평가하지 않는다.⁶

다만, 잔여지에 대한 손실은 보상 가능한 손실(Compensable damages)과 보상 불가능한 손실(Non-compensable damages)로 구분되므로, 감정평가사는 손실의 특정 요소가 보상 가능한지 여부에 대하여 의문이 있는 경우에는 사업시행자에게 법률지침을 구해야 한다.⁷

분할손실이라고도 하는 보상 가능한 손실은 잔여지의 형태, 규모 등이 바뀔 것으로 인해 최유효 이용이 변경되어 잔여지의 시장가치가 감소하면서 발생하는 손실이다. 이 경우 손실액은 잔여지의 시장가치 감소분으로 감정평가하되, 잔여지의 복구비용이 잔여지의 시장가치 감소분보다 적을 경우에는 복구비용을 기준으로 감정평가할 수 있다.



5. 「토지보상법」 제73조제1항은 ‘일단의 토지’의 요건으로 소유자의 동일성만을 규정하고 있을 뿐 그 외의 판단기준 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않다. 다만, 이에 대해서는 중앙토지수용위원회의 ‘잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준’에서 규정하고 있으나, 이를 「토지보상법 시행규칙」, 또는 「감정평가 실무기준」에서 별도로 규정할 필요가 있다고 본다.

6. 옐로우북 제2장에서는 부분 취득 토지는 취득 전과 취득 후를 각각 감정평가하도록 규정하고 있으므로 잔여지 손실을 구분하여 감정평가할 필요가 없다. 그러나 「토지보상법」 제73조, 제74조 및 제75조의2에서 잔여지 또는 잔여 건축물의 손실보상을 규정하면서 이에 대한 감정평가의뢰 등의 절차에 대해 별도로 규정하고 있지 않으므로, 잔여지 또는 잔여 건축물의 손실보상과 관련한 민원이 계속해서 증가하고 있다. 따라서 「토지보상법」에서 잔여지 또는 잔여 건축물에 대한 감정평가의뢰 절차 등을 별도로 규정할 필요가 있다고 본다.

7. 「토지보상법」은 잔여지 손실을 보상 가능한 손실과 보상 불가능한 손실로 구분하고 있지 않아 보상의 범위가 다소 불명확하므로 이를 별도로 규정할 필요가 있다고 본다.



결과적 손실이라고도 하는 보상 불가능한 손실에는 i) 기업가치 또는 계속기업가치의 상실, ii) 영업권의 상실 또는 손상, iii) 장래수익의 상실, iv) 계획의 실패, v) 계약 또는 계약상 기대의 실패, vi) 기회 또는 사업전망의 상실, vii) 인·허가 또는 면허의 상실이나 취소 등이 있다.

(4) 사업 시행이익

사업 시행이익은 해당 공익사업으로 인하여 발생하는 시장가치에 대한 긍정적인 영향을 말하며, i) 특별 사업 시행이익(Special benefits)과 ii) 일반 사업 시행이익(General benefits)으로 구분한다.⁸

특별 사업 시행이익은 해당 공익사업으로 인해 잔여지에 직접 발생한 것으로 보상금에서 상계해야 하는 반면, 일반 사업 시행이익은 해당 공익사업의 특별한 영향으로부터 발생한다기보다는 간접적으로 발생하여 전체로서 공공에 의해 향유되는 것으로 보상금에 포함되어야 한다. 감정평가사는 해당 사업 시행이익이 특별 사업 시행이익인지 일반 사업 시행이익인지에 대하여 사업시행자에게 법률지침을 구할 수 있다.

접면 도로 폭의 개선 등과 같이 잔여지의 최유효 이용 향상에 따른 잔여지 가치의 증가는 대부분 특별 사업 시행이익에 해당하며, 특별 사업 시행이익은 해당 공익사업으로 인하여 인접한 다른 토지가 동일한 사업 시행이익을 얻는 경우에도 보상금에서 차감해야 한다.⁹

8 「토지보상법」은 사업 시행이익을 구분하고 있지 않아 잔여지 손실보상의 범위가 불명확하므로 이를 구분하여 규정할 필요가 있다고 본다.

9 옐로우북에서는 해당 공익사업으로 인하여 도로 폭이 확장된 경우, 확장된 도로 폭을 기준으로 잔여지 가치를 감정평가하므로 결국 도로 폭의 확장으로 인한 가치의 증가분은 보상액에 포함되지 않는다. 반면, 「토지보상법」 제66조에서는 해당 공익사업의 시행으로 인하여 잔여지(殘餘地)의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 경우에도 그 이익을 취득 또는 사용으로 인한 손실과 상계(相計)할 수 있도록 규정하고 있다. 따라서 도로 폭이 확장된 경우에도 종전의 도로 폭을 기준으로 잔여지 가치를 감정평가하므로 도로 폭의 확장으로 인한 가치의 증가분이 보상액에 모두 포함된다는 문제점이 있다. 즉, 현재 우리나라의 잔여지 보상제도는 손실보상의 기본원칙인 보상 전과 보상 후의 재산적 가치를 동일하게 한다는 기본적 원칙에 부합하지 않고, 조세를 통하여 보상 예산을 부담하는 국민에게 정당하지 못한 결과가 되고 있으므로 이를 개정할 필요가 있다고 본다.



(5) 감정평가서

부분 취득의 보상액은 취득 전과 후의 대상부동산 가치의 차이가 되므로, 감정평가사는 i) 취득 전 전체 부동산의 시장가치 의견과 ii) 취득 후 잔여 부동산의 시장가치 의견을 제시하는 두 개의 감정평가서를 제출해야 한다.

3) 일괄평가 기준

옐로우북에서는 소유권과 소유권 외의 권리 등 또는 토지, 건축물 등 부동산의 구성 요소별로 감정평가하여 이를 합산하는 것이 아니라 하나의 부동산으로써 전체를 일괄평가하도록 규정하고 있다.¹⁰

이는 권리별로 감정평가하여 이를 합산하거나 물건별로 감정평가하여 합산할 경우 부적절한 누적 감정평가가 될 수 있기 때문이다.

4) 수용의 청구

옐로우북에서는 과도한 공용제한과 관련된 규제적 수용(Regulatory taking)에 대하여 수용의 청구(Inverse takings) 및 이에 대한 감정평가 기준을 규정하고 있다.¹¹

감정평가사는 해당 제한이 규제적 수용에 해당하는지 여부의 판단 및 이에 대한 보상에 대해 의견을 제시할 수 있다.

5) 한시적 공사 지역권

옐로우북에서는 한시적 공사 지역권(TCEs, Temporary Construction Easements)에 대해 규정하고 있다. 한시적 공사 지역권은 해당 공익사업과 관련된 건설공사를 위해 필요한 인접 토지를 공사 기간 동안 일시 사용하기 위한 것으로, 편입되는 토지의 취득과 동시에 설정된다.¹²

6) 검토 감정평가

옐로우북에서는 사업시행자가 감정평가서를 검토하기 위하여 자격을 갖춘 외부 검토감정평가사를 고용할 수 있도록 규정하고 있으며, 검토 시 감정평가사가 준수해야 할 요건 등을 규정하고 있다.¹³

7) 적용 예외

옐로우북에서는 「미국감정평가실무기준(USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)」의 적용 예외를 규정하고 있으며, 이는 USPAP에서 규정한 적용 예외 규칙(Jurisdictional exception)에 의한다. 해당 공익사업으로 인한 가치변동 배제의 원칙(Scope of the project rule)에 따라 보상평가에서 해당 공익사업으로 인하여 인근 지역에서 발생한 가치의 변동을 고려하지 않도록 한 옐로우북의 규정은 대표적인 USPAP의 적용 예외 규칙 적용 대상에 해당한다.¹⁴

¹⁰ 「토지보상법 시행규칙」 제20조제1항에서는 취득할 토지에 건축물·입목·공작물 그 밖에 토지에 정착한 물건이 있는 경우 토지와 그 건축물 등을 각각 감정평가하도록 규정하고 있고, 제28조제1항에서는 취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리에 대하여 당해 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하도록 하는 개별평가를 규정하고 있다. 이는 우리나라가 미국과 달리 토지와 건축물을 별도의 부동산으로 보는 법체계에서 기인한다.

¹¹ 「토지보상법」에서는 규제적 수용에 대한 보상에 대해 별도로 규정하고 있지 않다. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 등 21개 개별 법률에서 규제적 수용에 따른 보상으로서 매수청구제도를 두고 있으나, 개별 법률에 따라 감정평가의 기준 등이 다소 상이하여 문제가 되고 있으므로 「토지보상법」에서 이를 통일적으로 규정할 필요가 있다고 본다.

¹² 「토지보상법」에서는 공익사업 시행에 따른 공사를 위한 인접 토지의 일시사용에 관해서는 규정하고 있지 않다. 이에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조 및 제131조에서 규정하고 있고 「공공주택 특별법」 등 31개 법률에서 해당 조항을 준용하고 있으나, 「토지보상법」에서 이를 통합적으로 규정할 필요가 있다고 본다.

¹³ 「토지보상법 시행규칙」 제16조제4항에서는 감정평가법인등의 내부 심사만을 규정하고 있으며, 보상평가의 공정성을 담보하기 위해 외부의 독립된 감정평가사에 의한 검토제도 도입을 고려할 필요가 있다.

¹⁴ 「토지보상법」 제67조제2항에 따라 보상평가에서는 해당 공익사업으로 인한 가치변동 배제의 원칙이 적용되므로 「감정평가에 관한 규칙」의 적용을 배제해야 하는 경우가 있다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제4조에서 「감정평가법인등은 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 규칙으로 정하는 바에 따라 감정평가해야 한다」라고 하여 적용 예외 조항을 두고 있다.

8) 사례의 선택

옐로우북에서는 대상부동산의 최근 자발적 거래를 그 가치에 대한 최고의 증거로 보아 기준시점 이전 10년간 대상부동산의 모든 거래 자료를 우선적으로 수집하도록 규정하고 있다.¹⁵

또한, 대상부동산의 10년간의 이용 이력과 임차 상태를 확인하도록 규정하고 있는데 이를 통해 과거 유해물질에 의한 오염 여부 등을 확인할 수 있기 때문이다.

5. 마치며

감정평가제도가 발전하기 위해서는 급변하는 사회적, 경제적, 행정적 변화에 능동적으로 그리고 선제적으로 대처해 나가는 것이 필수적이다.

이를 위해서는 무엇보다도 우리보다 앞서 관련된 문제를 경험하고 해결한 다른 나라들의 제도를 조사·연구하고, 이를 우리의 제도에 접목하려는 지속적인 노력이 필요하다.

이러한 취지에서 협회는 외국의 감정평가 기준 등을 번역하고 소개하는 일을 계속하고 있다. 즉, 위에서 소개한 옐로우북 외에도 2017년에는 USPAP을, 2022년에는 「국제감정평가 기준(IVS, International Valuation Standards)」을 번역하여 배포하였으며, 2023년에는 「영국왕립평가사협회 감정평가 기준(Royal Institution of Chartered Surveyors Appraisal and Valuation Manual)」을 번역하여 배포할 예정이다.

다만, 이번 번역과 관련해서 옐로우북은 우리나라의 「토지보상법 시행규칙」 또는 「감정평가 실무기준」에 해당하는 것이므로, 「토지보상법」에 해당하는 「표준이주정착지원 및 부동산취득정책법(Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act)」과 「토지보상법 시행령」에 해당하는 「Transportation Code of Federal Regulation(CFR) Title 49」를 함께 번역했다면 미국의 수용 및 보상제도 전반을 이해할 수 있는 좋은 기회가 되지 않았을까 하는 아쉬움이 남는다.

그리고 번역서의 형식으로 발간하고, 원본과의 대조를 쉽게 하기 위해 페이지를 맞추다 보니 미국과 우리나라의 법적·제도적 차이에서 발생하는 여러 가지 상이한 기준이나 용어 등에 대해 추가적인 설명을 하지 못한 점도 아쉬운 부분 중의 하나이다. 이러한 이번 번역서의 부족한 부분은 옐로우북 해설서의 출간을 통해 보완할 수 있을 것이므로 역량 있는 감정평가사님들의 도전을 기대해 본다.

이번 옐로우북의 번역을 계기로 앞으로 감정평가사님들이 외국의 감정평가제도에 대해서도 많은 관심을 가져주시기 바라며, 옐로우북은 물론이고 그 밖에 위에서 소개한 외국의 감정평가 기준들도 꼭 한번 읽어보시기 바란다.



15. 우리나라의 감정평가 관련 법령에서는 대상부동산의 사례선택 여부에 대한 규정이 없어 이에 대한 다소의 논란이 있으나, 대상부동산의 거래사례는 가장 비교성이 높은 사례에 해당하므로 이를 명확하게 규정할 필요가 있다.



집중 리포트



● 리포트 ①

2023년 확 달라진

부동산 세금과 감정평가 활용
: 취득세와 양도세를 중심으로

● 리포트 ②

부실채권(NPL)의 유동화제도와
감정평가업계의 시사점

한국감정평가사협회는 감정평가산업 관련 이슈를 전문적으로 다룬 연구 자료물을 독자 여러분께 소개합니다.
자료물이 협회의 입장을 대변하지 않습니다.

REPORT 01

2023년 확 달라진 부동산 세금과 감정평가 활용¹ : 취득세와 양도세를 중심으로

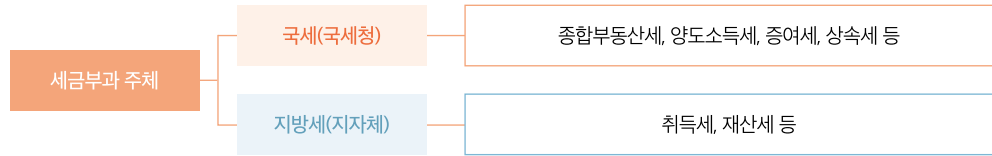
글 지병근 세무사(세무법인 가감 대표)



1 본고는 '부동산세금의 정석 1(2022, 더존테크월드)' 내용을 일부 발췌하여 정리한 내용이다.

I. 시가의 범위와 적용방법

세금부와 주체에 따른 세금의 구분



부동산의 취득-보유-처분 단계에서 납부해야 하는 세금

구분	취득단계	보유단계	처분 단계	
세목	취득세	재산세·종부세	양도소득세	증여세·상속세
성격	지방세	재산세 : 지방세 종부세 : 국세	국세	
세금부와 기준금액	원칙 : 시가 인정액 예외 : 시가표준액	시가표준액 (기준시가)	시가	원칙 : 시가 예외 : 시가표준액

※ 시가 인정액(지방세)과 시가(국세)는 동일한 개념이며 이하 시가로 표현함

시가의 정의와 범위

- ① 시가 : 평가 기준일 현재 **불특정 다수인** 사이에서 자유롭게 거래되는 가액
- ② 부동산을 **무상으로** 취득하거나 **특수관계자** 사이에 **시가보다 고가** 또는 **저가로** 거래한 경우 **시가를** 기준으로 세금부과
- ③ 시가의 범위

- 해당 부동산에 대한 **매매가액, 감정가액, 경매가액, 공매가액, 보상가액***
- **유사부동산**에 대한 **매매사례가액**

※ 국세에서는 보상가액을 시가로 인정하는 반면, 지방세에서는 시가로 인정하지 않음

부동산 세금에 따른 시가 평가 기준일

구분	취득세	양도세	증여세	상속세
적용대상	부당행위계산부인 증여취득재산평가	부당행위계산부인	증여재산평가	상속재산평가
평가 기준일	부당행위 : 취득일 증여취득 : 증여계약일	양도일	증여등기접수일	사망개시일

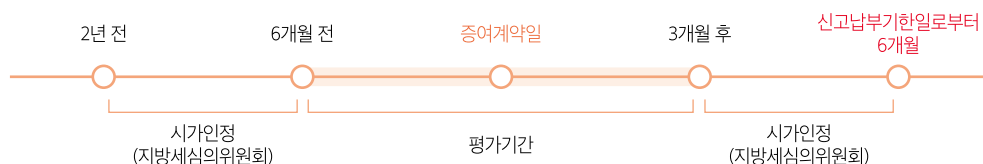
시가 적용기준일

구분		적용기준일
해당 부동산	매매가액	매매계약일
	감정가액	가격산정 기준일 (감정평가서 작성일도 평가 기간 내에 있을 것*)
	경매·공매가액	경매가액 또는 공매가액이 결정된 날 (매각허가결정일)
유사부동산	매매사례가액	평가 기간 내 유사 매매사례가액

※ 소급감정을 원천적으로 차단하기 위한 조치

증여 취득 시(취득세 관련) 평가 기준일과 시가 평가 기간

해당 부동산 매매가액 등 시가에 대한 평가 기간

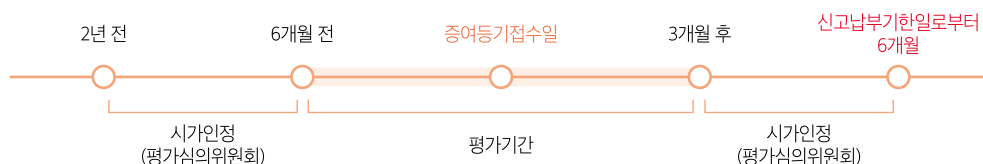


유사부동산 매매사례가액 등 시가에 대한 평가 기간



증여 시(증여세 관련) 평가 기준일과 시가 평가 기간

해당 부동산 매매가액 등 시가에 대한 평가 기간



유사부동산 매매사례가액 등 시가에 대한 평가 기간



상속 시(상속세 관련) 평가 기준일과 시가 평가 기간

해당 부동산 매매가액 등 시가에 대한 평가 기간



유사부동산 매매사례가액 등 시가에 대한 평가 기간



부당행위계산부인 관련 시가 평가 기준일과 시가 평가 기간

취득세 부당행위계산부인



양도소득세 부당행위계산부인



시가 평가 기간의 확장

- ① 평가심의회(국세) 및 지방세심의위원회(지방세)의 심의를 거친 경우 시가의 평가 기간이 확장됨(이하 '평가 심의회'라 함)
- ② 통상적으로 부동산을 시가표준액(기준시가)이나 유사부동산의 매매사례가액으로 세금신고를 한 경우 과세관청에서 감정가액으로 세금을 추징할 때 많이 이용
- ③ 시가에 대한 평가 기간 확장은 납세자 및 과세관청 모두 요청 가능
- ④ 심의요청을 받은 평가심의회는 시간의 경과와 주위환경의 변화 등을 고려할 때 가격변동의 특별한 사정이 없다고 인정되는 경우 시가로 심의의결 할 수 있음

지방세(취득세) 시가 인정액 산정방식과 국세(상속세 및 증여세) 시가 산정방식이 유사하므로 국세 평가심의위원회를 거쳐 확정된 가액은 지방세심의위원회의 별도의 심의절차 없이 지방세 시가 인정액으로 적용 가능

시가에 대한 우선순위

- ① 평가 기간 밖에 있는 가액은 평가심의위원회의 심의를 거치지 않는 이상 적용 불가
- ② 해당 부동산에 대한 매매가액 등이 유사부동산에 대한 매매사례가액 보다 우선 적용(해당 부동산에 대한 매매가액 등 > 유사부동산에 대한 매매사례가액)
- ③ 해당 부동산에 대한 매매가액, 감정가액, 경매가액, 공매가액은 동일한 순위
- ④ 평가 기간 중 시가로 보는 가액이 둘 이상인 경우에는 평가 기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액을 적용
- ⑤ 가장 가까운 날에 해당하는 시가가 둘 이상인 경우 그 평균액을 적용



해당 부동산의 감정가액과 시가

감정가액이 시가로 인정되기 위한 조건

- ① 감정가액 : 2곳 이상의 감정가액을 평균한 금액(단, 시가표준액이 10억 원 이하인 경우 1곳의 감정가액 적용 가능)
- ② 시가 적용기준일 : 가격산정 기준일(소급감정을 차단하기 위해 감정평가서 작성일도 평가 기간 내에 반드시 존재해야 함)
- ③ 감정가액이 기준금액(시가표준액과 시가의 90% 중 적은 금액)에 미달하거나 기준금액 이상인 경우에는 과세관청이 다른 감정기관에 의뢰하여 별도 감정 진행 가능(재감정한 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 납세자가 제시한 감정가액 적용)

시가로 인정되지 않는 감정가액의 범위

- ① 세금 납부목적에 부적합한 감정가액
- ② 원형대로 감정하지 않은 경우
- ③ 감정가액이 기준금액(시가표준액과 시가의 90%에 해당하는 가액 중 적은 금액)에 미달하거나 그 이상인 경우

시가 불인정 감정기관

시가 불인정 감정기관 심의 및 지정

- ① 원감정기관의 감정가액이 재감정기관이 평가한 감정가액의 80%에 미달하는 경우
- ② 부실감정의 고의성 및 원감정가액이 재감정가액에 미달하는 정도에 따라 1년의 범위에서 시가 불인정 감정기관으로 지정

고의 또는 중대한 과실로 부실감정을 한 경우 : 1년 시가 불인정 감정기관 지정

- ① 평가대상 재산의 위치·지형·이용 상황·주변 환경 등 객관적 가치에 영향을 미치는 요인을 사실과 다르게 조사한 경우
- ② 감정평가법(§2, §25②)을 위반한 경우(자신 또는 친족소유 부동산 등)
- ③ 납세자와 담합하여 세금을 부당하게 감소시킬 목적으로 평가

재감정가액에 대한 원감정가액의 비율에 따른 시가 불인정 감정기관 지정

- ① 70% ~ 80%인 경우 : 6개월
- ② 60% 미만인 경우 : 1년

유사부동산의 매매사례가액과 시가

공동주택(아파트 등)에 대한 매매사례가액

- ① 평가 기간 밖에 있는 가액은 평가심의위원회의 심의를 거치지 않는 이상 적용 불가
- ② 다음 요건을 모두 충족한 경우 유사 매매사례가액으로 인정
 - 평가대상 공동주택과 동일한 단지 내에 소재하고 있을 것
 - 평가대상 공동주택과 주거전용면적의 차이가 5% 이내일 것
 - 평가대상 공동주택과 공동주택가격의 차이가 5% 이내일 것
- ③ 유사부동산에 대한 매매사례가액이 둘 이상인 경우 평가대상 공동주택과 공동주택가격이 동일하거나, 공동주택가격의 차이가 가장 적은 공동주택을 우선 적용
- ④ 동일한 공동주택가격이 둘 이상이면 평가 기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액 적용

그 외의 부동산에 대한 매매사례가액

- ① 평가대상 재산과 면적·위치·용도 및 시가표준액이 동일하거나 유사한 다른 재산
- ② 동일 부동산이 둘 이상인 경우 평가 기준일을 전후하여 가장 가까운 날에 해당하는 가액 적용



부동산 세금과 감정평가

부동산 세금과 감정평가와의 관계

- ① 부동산을 무상으로 취득하거나 특수관계자 사이에 시가보다 고가 또는 저가 거래하는 경우 과세관청에서 시가를 기준으로 세금부과
- ② 예외적으로 시가를 확인할 수 없는 경우에 한 해 시가표준액(기준시가)으로 세금부과

납세자 측면에서 감정평가 활용

- ① 유사부동산의 매매사례가액보다 해당 부동산의 매매가액 등이 우선 적용되는데 이때 해당 부동산의 매매가액 등에 감정가액이 포함
- ② 유사부동산의 매매사례가액이 납세자에게 불리할 경우 감정가액을 활용하여 세부담 경감(부동산에 대한 감정을 통해 해당 부동산의 시가를 높이거나 낮춰 세부담 경감)
- ③ 감정가액으로 신고한 경우 시가평가에 대한 과세관청과의 다툼 해소

과세관청 측면에서 감정평가 활용

- ① 납세자가 시가표준액으로 신고한 경우 감정평가를 통해 세금추징
- ② 납세자가 제출한 감정평가금액이 기준금액(시가표준과 유사부동산의 매매사례가액의 90% 중 적은 금액)보다 미달하거나 기준금액 이상이면 재감정 실시할 수 있음



II. 취득세의 이해와 감정평가 활용

취득세 기본개요

- ① 부동산 등을 취득한 자에게 부과하는 지방세의 일종
- ② 세목 특성 : 신고납부 세목
- ③ 과세표준 및 세율 : 취득원인(유상·무상)과 취득 대상(주택·토지·상가)에 따라 상이
- ④ 신고납부기한 : 취득원인에 따라 상이
- ⑤ 신고납부기관 : 부동산소재지 관할 지방자치단체

취득원인에 따른 취득세 신고납부 기한

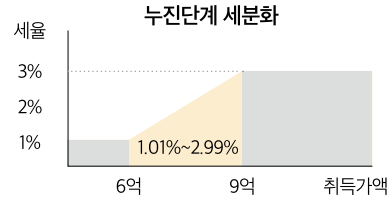
취득원인		신고납부기한
유상취득	매매	사실상의 잔금 지급일로부터 60일 이내
무상취득	증여·상속	① 증여 : 증여계약일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 이내 ② 상속 : 상속개시일이 속하는 달의 말일로부터 6개월 이내
원시취득	신축	빠른 날(사용승인일, 임시사용승인일, 사실상 사용일)로부터 60일 이내

부동산 매매취득 시 과세표준과 세율

취득 유형 및 대상		과세표준		취득세율
		2022년 이전 취득	2023년 이후 취득	
주택	기본세율	Max (취득가액, 시가표준액)	사실상 취득가액 (부당행위계산부인 적용 시 시가 적용)	1% ~ 3%
	중과세율			8%, 12%
토지·상가·오피스텔 등				

이순신		매매금액 : 7억 원 (주택공시가격 : 8억 원)	홍길동	
				
구분	2022년 이전 취득		2023년 이후 취득	
과세표준	8억 원(주택공시가격)		7억 원(매매금액)	

개인 주택 매매취득 시 취득세율



취득가액	취득세율
6억 원 이하	1%
6억 원 초과 ~ 9억 원 이하	1.01% ~ 2.99%
9억 원 초과	3%

$$\text{취득세율} = (\text{취득가액} \times \frac{2}{3\text{억 원}} - 3) \times \frac{1}{100}$$

취득가액에 따른 취득세 적용사례

취득가액	취득세율	취득세
5억 원	1%	5,000,000원
7.5억 원	2%	15,000,000원
10억 원	3%	30,000,000원

개인 주택 매매취득 시 종과세율 적용

- ① 다주택자가 취득하는 주택에 대해 **종과세율(8% or 12%)** 적용
- ② 취득하는 주택이 **조정대상지역**에 소재하고 있으면 **두 번째 주택부터, 비조정 대상 지역에 소재하고 있으면 세 번째 주택부터** 종과세율 적용
- ③ 시행시기 : 2020. 8. 12. 취득분부터 적용

주택 수 및 주택소재지에 따른 주택 매매취득 시 취득세율

주택 수		조정대상지역	비조정 대상 지역
개인	1주택	기본세율(1% ~ 3%)	기본세율(1% ~ 3%)
	2주택	8%	
	3주택	12%	8%
	4주택 이상	12%	12%
법인	주택 수 무관	12%	

개인 주택 매매취득 시 취득세율 적용사례

1주택자가 두 번째 주택을 취득한 경우

구분	조정대상지역 소재	비조정 대상 지역 소재
취득세율	8%(일시적 2주택은 1% ~ 3%)	1% ~ 3%

2주택자가 세 번째 주택을 취득한 경우

구분	조정대상지역 소재	비조정 대상 지역 소재
취득세율	12%	8%

3주택자가 네 번째 주택을 취득한 경우

구분	조정대상지역 소재	비조정 대상 지역 소재
취득세율	12%	12%

개인 주택 매매취득 시 취득세율 개정안(2023년)

2023년 경제정책 방향 발표(2022. 12. 21.)에 의한 매매 취득세율 개정 추진안

- ① 2주택까지는 취득세 중과세율 미적용(1% ~ 3%, 기본세율 적용)
- ② 3주택 이상 및 법인이 취득하는 주택은 종전 중과세율의 50% 인하
- ③ 시행시기 : 2022. 12. 21. 취득분부터 적용

주택 매매취득 시 취득세율 정부 추진안

주택 수		조정대상지역	비조정 대상 지역
개인	1주택	1% ~ 3%	1% ~ 3%
	2주택	8% → 1% ~ 3%	
	3주택	12% → 6%	8% → 4%
	4주택 이상	12% → 6%	12% → 6%
법인	주택 수 무관	12% → 6%	

취득세 부당행위계산부인 적용 대상 확대

개인 간 거래 시에도 부당행위계산부인 적용

- ① 취득세에서 부당행위계산부인은 그동안 법인에 한하여 적용되었으나 2023년부터 개인으로 확대 적용
- ② 2022년 이전에는 자녀가 부모 소유의 주택을 저가로 취득한 경우 시가가 아닌 실제 취득가액(취득가액이 시가표준액보다 작은 경우에는 시가표준액)을 기준으로 취득세 부과
- ③ 2023년 이후부터 자녀가 부모 소유의 주택을 저가로 취득한 경우 실제 취득가액이 아닌 시가를 기준으로 취득세 부과

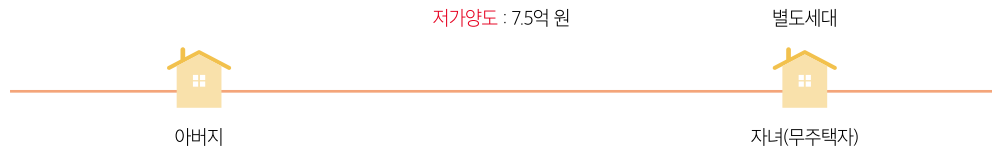
취득세 부당행위계산부인 적용요건과 효과

- ① 특수관계인으로부터
- ② 시가보다 저가 또는 고가로 부동산을 취득
- ③ 시가와 취득가격의 차액이 3억 원 이상이거나 시가의 5% 이상
→ [시가 - 취득가액] ≥ Min [시가 × 5%, 3억 원]

부당행위계산부인 적용 → 시가를 기준으로 취득세율 적용

개인 취득세 부당행위계산부인 적용 시 과세표준과 세율

- 시가 10억 원, 주택공시가격 7억 원, 조정대상지역 소재

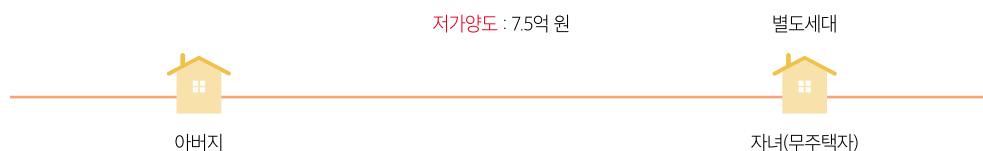


- 저가 양수한 자녀가 납부해야 할 취득세

구분	2022년 이전 취득	2023년 이후 취득
부당행위계산부인 적용 여부	미적용	적용
과세표준	7.5억 원 Max(취득가액, 시가표준액)	10억 원 (시가)
세율	2%	3%
납부세액	15,000,000원	30,000,000원

감정가액을 활용한 매매취득 시 취득세 절세방법

- 주택공시가격 7억 원, 조정대상지역 소재(매매사례가액 10억 원, 감정가액 9억 원 가정)



- 저가 양수한 자녀가 납부해야 할 취득세

구분	매매사례가액 적용 시	감정가액 적용 시
부담행위계산부인 적용 여부	적용	적용
과세표준	10억 원	9억 원
세율	3%	3%
납부세액	30,000,000원	27,000,000원

3,000,000원 절감

부동산 증여취득과 취득세

부동산 무상취득 시 과세표준과 세율

취득 유형 및 대상		과세표준		취득세율
		2022년 이전 취득	2023년 이후 취득	
주택	기본	시가표준액 • 공동주택 : 공동주택가격 • 개별주택 : 개별주택가격	시가* • 해당 부동산 : 감정가액 등 • 유사부동산 : 매매사례가액	3.5%
	중과			12%
토지·상가·오피스텔 등				3.5%

※ 주택공시가격이 1억 원 이하이거나, 시가를 알 수 없는 경우에는 시가표준액 적용

주택 증여취득 시 중과세율(12%) 적용대상 주택

- 증여 당시 조정대상지역에 소재하고 있는 주택일 것
- 증여 당시 주택공시가격이 3억 원 이상일 것(지분이나 부속토지만을 증여한 경우라도 전체 주택공시가격으로 판단)

※ 증여일 현재 「증여자」가 1세대 1주택자에 해당하면 수증자(배우자·직계존비속)의 주택 수에 상관없이 중과세율 적용배제

주택 증여취득 시 취득세율 적용사례(시가: 6억 원, 주택공시가격: 4억 원 가정)

구분	2022년 이전 증여		2023년 이후 증여	
적용기준	시가표준액		시가	
과세표준	400,000,000원		600,000,000원	
취득세율	3.5% (기본세율)	12% (중과세율)	3.5% (기본세율)	12% (중과세율)
취득세	14,000,000원	48,000,000원	21,000,000원	72,000,000원

감정평가를 활용한 증여취득 시 취득세 절세방법

감정평가를 받지 않은 경우 시가(비조정 대상 지역 소재, 주택공시가격은 동일)



▶ 증여 취득세 : 7.5억 원 × 3.5% = 26,250,000원

감정평가를 받은 경우 시가(비조정 대상 지역 소재, 주택공시가격은 동일)



▶ 증여 취득세 : 6억 원 × 3.5% = 21,000,000원

Ⅲ. 양도소득세의 이해와 감정평가 활용

양도소득세 계산구조

양도가액	양도 시 실제 거래가액	양도소득과세표준	
⊖		×	
취득가액	취득 시 실제 거래가액	세율	기본세율 or 중과세율 등
⊖		⊖	
필요경비	(취득+보유+처분)시 필요경비	산출세액	
⊖		⊖	
양도차익		세액감면	「조세특례제한법」상 세액감면
⊖		+	
장기보유특별공제	양도차익x(보유연수x공제율)	가산세	신고불성실가산세, 납부지연가산세
⊖		⊖	
양도소득금액		납부세액	
⊖			
양도소득기본공제	연 1회 250만 원		

양도소득세 필요경비

취득 시 양도소득세 필요경비의 범위

구분		세부내용
필요경비 인정	취득세·등록세	취득세, 등록세, 지방교육세, 농어촌특별세, 인지세 포함 (2011년부터 취득세와 등록세가 취득세로 통합)
	중개수수료	법정 수수료보다 과다 지급한 중개수수료 도 가능
	소송비용	소유권확보 를 위해 직접 소요된 소송비용
	채권할인비용	채권 등을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각 차손
	매수 부담 양도소득세	매수자가 부담한 양도소득세
	공용부분 채납관리비	경매로 부동산을 취득하면서 지출한 전 소유자의 공용부분 채납관리비 (구상권을 행사할 수 없는 경우에 한함)
	컨설팅비용	경매로 부동산을 취득할 때 지출한 컨설팅비용
필요경비 불인정	명도비용	경매로 부동산을 취득하면서 해당 부동산을 점유하기 위하여 지출된 명도비용
	합의금	경매로 부동산을 취득하면서 법적 지급의무가 없는 유치권자에게 지급한 합의금

집중 리포트

리포트 ①

보유 시 양도소득세 필요경비의 범위

구분		세부내용
필요경비 인정	자본적 지출	자산의 내용연수 연장 및 가치증가 를 위해 지출된 비용
	법정부담금	개발이익환수에 관한 법률에 따른 개발부담금 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금
필요경비 불인정	수익적 지출	자산의 원상회복 및 능률 유지 를 위해 지출된 비용
	이자 비용	부동산을 처분하기 전까지 지출된 대출이자
	비품구입비	오피스텔·원룸의 비품 (TV, 에어컨, 가스렌지 등) 구입비

자본적 지출 vs 수익적 지출의 범위

구분	자본적 지출	수익적 지출
정의	자산의 내용연수 연장 및 가치증가	자산의 원상회복 및 능률 유지
예시	① 베란다 샷시비용 ② 거실 및 방 확장공사비용 ③ 난방시설 교체비용 ④ 시스템에어컨 설치비용	① 벽지·장판·싱크대·주방기구 ② 욕상 방수공사비용 ③ 타일·변기·욕조 공사비용 ④ 보일러·에어컨 수리비용

처분 시 양도소득세 필요경비의 범위

구분		세부내용
필요경비 인정	중개수수료	법정수수료보다 과다 지급한 중개수수료 도 가능
	광고료	부동산을 양도하기 위해 직접 소요된 광고비용
	컨설팅비용	부동산을 양도하기 위하여 직접 소요된 컨설팅비용
	명도비용	매매계약에 따른 인도 의무를 이행 하기 위한 명도비용
	양도소득세 신고비용	양도소득세 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용
필요경비 불인정	위약금	매매계약을 해제하기 위하여 지출한 위약금
	컨설팅비용	부동산의 시세분석, 가격협상 전략 등을 위한 컨설팅비용

양도소득세 필요경비로 인정받기 위한 전제조건

- ① **법적 증빙서류**(세금계산서·계산서·신용카드매출전표·현금영수증)를 수취 및 보관
- ② 실제 지출 사실이 **금융거래(이체내역서 등)**에 의하여 확인

장기보유특별공제율 계산 및 공제 한도

구분	일반적인 경우	1세대 1주택 & 2년 이상 거주
적용대상	3년 이상 보유한 부동산	
적용배제	미등기 자산, 조정대상지역에 소재한 중과대상 주택	
공제금액	보유 연수 × 장기보유특별공제율	
장기보유특별공제율	2%	4%
공제율계산	$2\% \times \text{보유 기간}(30\% \text{ 한도})$	$(4\% \times \text{보유 기간}) + (4\% \times \text{거주기간})$
공제한도	30%(보유 기간 15년)	보유 기간 한도 : 40%(보유 기간 10년) + 거주기간 한도 : 40%(거주기간 10년)

양도소득 기본공제

- ① 양도소득이 있는 거주자에 대해 양도소득 금액에서 매년 250만 원을 공제해주는 제도
- ② 동일한 연도에 2회 이상 양도한 경우에는 먼저 양도한 자산의 양도소득 금액에서 공제



집중 리포트

리포트 ①

양도소득세 기본세율(8단계 누진세율) 변경

구분	과세표준	세율	누진공제액
2022년 기본세율 (8단계 누진세율)	~ 1,200만 원 이하	6%	-
	1,200만 원 초과 ~ 4,600만 원 이하	15%	1,080,000원
	4,600만 원 초과 ~ 8,800만 원 이하	24%	5,220,000원
	8,800만 원 초과 ~ 1.5억 원 이하	35%	14,900,000원
	1.5억 원 초과 ~ 3억 원 이하	38%	19,400,000원
	3억 원 초과 ~ 5억 원 이하	40%	25,400,000원
	5억 원 초과 ~ 10억 원 이하	42%	35,400,000원
	10억 원 초과 ~	45%	65,400,000원

구분	과세표준	세율	누진 공제액
2023년 기본세율 (8단계 누진세율)	~ 1,400만 원 이하	6%	-
	1,400만 원 초과 ~ 5,000만 원 이하	15%	1,260,000원
	5,000만 원 초과 ~ 8,800만 원 이하	24%	5,760,000원
	8,800만 원 초과 ~ 1.5억 원 이하	35%	15,440,000원
	1.5억 원 초과 ~ 3억 원 이하	38%	19,940,000원
	3억 원 초과 ~ 5억 원 이하	40%	25,940,000원
	5억 원 초과 ~ 10억 원 이하	42%	35,940,000원
	10억 원 초과 ~	45%	65,940,000원

주택에 대한 중과세율 및 단기 양도 시 양도소득세 세율

조정대상지역 소재 중과대상 주택에 대한 양도소득세 세율

구분	2주택 중과대상	3주택 이상 중과대상
세율	기본세율 + 20%	기본세율 + 30%

※ 2022. 5. 10. ~ 2023. 5. 9. 기간에 2년 이상 보유한 주택에 대해서는 한시적으로 양도소득세 중과배제

토지·건물·부동산에 대한 권리

구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상
세율	50%	40%	기본세율

주택·조합원입주권

구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상
서울	70%	60%	기본세율

주택분양권

구분	1년 미만	1년 이상
서울	70%	60%

양도소득세 서울 개정안(2023년)

2023년 경제정책 방향 발표(2022. 12. 21.)에 따른 양도소득세 서울 개정 추진안

- ① 2023. 5. 9.까지 시행된 다주택자에 대한 양도소득세 중과배제 기간을 1년 연장(2024. 5. 9. 양도분까지 중과배제)
- ② 부동산 등 단기 양도 시 양도소득세율 인하

단기 양도 시 양도소득세율 인하

구분	보유 기간 (취득일 ~ 양도일)		
	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상
주택·조합원입주권	70% → 45%	60% → 기본세율	기본세율
주택분양권	70% → 45%	60% → 기본세율	기본세율

양도소득세 신고납부 및 분납제도

양도소득세 예정신고

구분	세부내용
신고기한	양도일이 속하는 달의 말일로부터 2개월
신고기관	신고일 현재 납세자의 주소지 관할 세무서
미신고시 불이익	미신고가산세·납부지연가산세

양도소득세 분납제도

- ① 납부세액이 2,000만 원 이하인 경우 : 1,000만 원 초과 금액
- ② 납부세액이 2,000만 원을 초과하는 경우 : 납부할 세액의 50% 이하 금액

납부세액이 3,400만 원인 경우(양도 시기 : 2023. 8. 10. 가정)

구분	1차 납부분	2차 납부분
분납금액	1,700만 원	1,700만 원
분납기한	2023. 10. 31.	2023. 12. 31.

양도소득세 부당행위계산부인 적용

특수관계자에게 부동산을 저가 또는 고가로 양도한 경우 실제 거래금액이 아닌 시가를 기준으로 양도소득세 부과

양도소득세 부당행위계산부인 적용요건과 효과

- ① 특수관계인에게
- ② 시가보다 저가 또는 고가로 부동산 양도
- ③ 시가와 취득가격의 차액이 3억 원 이상이거나 시가의 5% 이상
→ [시가 - 양도가액] ≥ Min [시가 × 5%, 3억 원]

부당행위계산부인 적용 → 시가를 기준으로 양도소득세 부과

감정평가를 활용한 양도소득세 절세방법 (1)

주택공시가격 7억 원, 중과배제주택(매매사례가액 10억 원, 감정가액 9억 원 가정)

저가양도 : 7.5억 원

별도세대



저가 양도한 아버지가 납부해야 할 양도소득세(취득가액 6억 원 가정, 10년 보유)

구분	감정평가 미진행(매매사례가액)	감정평가 진행(감정가액)
양도가액	10억 원	9억 원
취득가액	(6억 원)	(6억 원)
양도차익	4억 원	3억 원
납부세액	102,060,000원	78,386,000원

23,674,000원 절감

취득가액 이월과세 적용

구분	2022년 이전 증여	2023년 이후 증여
의미	배우자나 직계존비속으로부터 증여받은 부동산을 증여받은 날로부터 일정 기간 내에 양도하는 경우 양도가액에 대응하는 취득가액은 증여받은 시점의 취득가액(증여재산 평가금액)이 아닌 증여자의 취득가액을 적용	
적용 기간	증여일로부터 5년 내 양도	증여일로부터 10년 내 양도
적용 효과	증여받은 부동산을 증여받은 날로부터 10년 이내 양도할 수는 있지만 취득가액을 증여자의 취득가액으로 적용하기 때문에 양도소득세 부담이 증가	

※ 상속받은 부동산은 취득가액 이월과세 미적용

감정평가를 활용한 양도소득세 절세방법 (2)



구분	취득가액 이월과세 적용 시 (증여일로부터 10년 내 양도)	취득가액 이월과세 미적용 시 (증여일로부터 10년 후 양도)
양도가액	8억 원	8억 원
취득가액	(2억 원)	(6억 원)
양도차익	6억 원	2억 원

※ 배우자에게 감정평가를 받아 증여(증여재산공제 6억 원 활용)하고 증여일로부터 10년 이후 양도하면 증여받은 당시 평가금액(감정가액)이 취득가액이 되어 양도소득세 절감

지금까지 2023년 변동된 부동산 세금과 감정평가의 활용에 대하여 특히 취득세와 양도세를 중심으로 살펴보았다. 지면의 제한으로 인해 일부만 설명했지만, 다음에 기회가 된다면 증여세와 상속세에 관한 내용도 다루도록 하겠다.

REPORT 02

부실채권(NPL)의 유동화제도와 감정평가업계의 시사점¹

글 황선훈 법학 박사(한국부동산연구원 부연구위원)



1 이 글은 2022년 한국부동산연구원의 기본 연구보고서인 “부실채권(NPL)의 유통화제도와 감정평가업계의 시사점”의 내용을 일부 발췌하여 수정·보완한 것으로 제시된 견해는 소속기관의 공식견해가 아님을 밝힌다.

I. 서언

부실채권(NPL, Non Performing Loan)은 대출 계약의 내용이 정상적으로 이행되지 않아 채권 회수 가능성이 낮은 채권을 의미하며, 실무에서는 「은행업감독규정」 제27조에 따른 보유자산 건전성 기준에서 고정 이하(정상, 요주의, 고정, 회수의문, 추정손실)의 여신을 말한다.

부실채권 이슈는 1997년 외환위기 이후 논의되기 시작하였으며 본격적으로 부실채권 시장이 활성화된 시기는 2009년 이후이다. 1997년 이전에는 부실채권을 은행이 자체적으로 처리하였으나, 수 개의 기업이 외환위기로 인하여 도산하고 부실채권의 규모가 점점 증가하기 시작하면서 은행 자체적으로 부실채권을 처리할 수 없게 되었다. 이러한 문제 상황을 해결하기 위하여 정부는 「자산유동화에 관한 법률(이하 자산유동화법)」을 제정하여 부실채권을 유동화할 수 있도록 근거를 마련하였다. 「자산유동화법」 시행 초기에 은행은 자체적으로 설립한 유동화전문회사에 부실채권을 집합화(Pool)하여 매각하는 방식으로 자산 건전성을 확보하였다. 유동화전문회사는 매입한 부실채권을 기초자산으로 하여 자산유동화증권을 발행하는 구조로, 유동화를 진행한 후 공적 부실채권정리기구의 성격으로 설립된 한국자산관리공사에 자산관리를 위임하였다. 그러나 2011년 의무 도입된 한국국제회계기준 K-IFRS 제도에 의해 은행이 자체적으로 설립한 유동화전문회사가 자산유동화증권(ABS)을 발행하는 구조는 진정한 부실채권 매각(진정양도)으로 인정되지 않게 되면서 2009년 민간 주도의 연합자산관리주식회사(UAMCO)가 처음 설립되었고, 민간이 주도하는 부실채권(NPL) 시장이 본격화되었다.

과거의 사례를 비추어 보면, 이러한 부실채권 시장은 외환위기, 서브프라임 모기지 사태와 같이 경기가 침체되는 시기, 특히 부동산 경기가 침체되는 시기에 활성화된 것을 알 수 있다. 우리나라도 코로나19라는 특수한 상황에서 대출상환을 유예하였던 정책이 종료되고, 금리 인상 등 세계적인 금융 경기침체로 인하여 부실채권이 장·단기적으로 늘어날 것으로 예상되는바, 이에 따라 감정평가업계에서의 NPL 평가에 관한 수요도 늘어날 것으로 예측된다. 따라서 NPL 유동화에 대한 감정평가업계의 이해와 대응이 필요할 것으로 보인다.

이하에서는 부실채권과 자산유동화제도의 이해를 바탕으로 부동산 담보부 부실채권의 유동화를 사적 시장을 통한 부실채권의 유동화 제도와 공적 기구를 통한 부실채권의 유동화 제도로 구분하여 검토한 후에 감정평가업계의 시사점을 도출한다.

II. 부실채권과 자산유동화의 이해

1. 부실채권의 의미

① 부실채권의 개념

부실채권(NPL, Non Performing Loan)은 대출 계약의 내용이 정상적으로 이행되지 않아 채권 회수 가능성이 낮은 채권을 의미하며, 여기서 채권은 증권의 일종으로서의 채권(債券, Bond)이 아닌 「민법」상 채권(債權, Loan)을 의미한다. 실무에서는 「은행업감독규정」 제27조에 따른 보유자산 건전성 기준(정상, 주의, 고정, 회수 의문, 추정손실)에서 고정 이하의 여신을 부실채권으로 보고 있다.

② 부실채권의 종류

부실채권의 종류에는 일반채권, 특별채권 및 기업개선채권이 있다. 특히, 일반채권은 특별채권과 기업개선채권에 속하지 않는 통상의 채권을 말하며 이를 세분화하면 담보부 채권과 무담보부 채권으로 구분할 수 있다. 감정평가업계와 가장 관련성이 깊은 부실채권은 부동산 담보부 부실채권이며, 여기서 부동산 담보부 부실채권은 물적담보 중에서 부동산이 담보에 제공되고 있는 것을 의미한다.

③ 부실채권의 법적 성격 및 특징

부동산 담보부 부실채권은 저당권이 설정되어 있어 채권에 물권(저당권)이 결합되는 특성을 가진다는 점에서 소위 '물권적 채권'이라는 특징을 가지게 된다. 또한, 최종적으로 경매라고 하는 강력한 채권 회수 방식이 존재하기 때문에 용어상의 '부실'이라는 탈을 쓰고 있지만, 실제로 우량채권으로 평가된다. 이러한 특징은 부실채권의 투자를 유인하는 데 결정적인 역할을 한다.



2. 자산유동화제도

① 자산유동화의 개념

일반적으로 자산유동화란 금융회사등(자산보유자)이 보유한 비유동성 자산을 시장에서 거래가 용이한 증권으로 전환하여 현금화하는 일련의 행위를 말한다. 이러한 자산유동화는 속성상 금융상품으로서 증권화를 본질로 하고 있다.

② 기초자산에 따른 자산유동화증권의 유형

기초자산에 따른 자산유동화증권의 유형과 그 내용을 정리하면 <표 1>과 같으며, 이 중에서 감정평가업계와 관련이 깊은 것은 부동산 담보부 부실채권 담보부 증권(NPL MBS)이다.

<표 1> 기초자산에 따른 자산유동화증권(ABS)의 유형

종류		내용
대출채권 담보부 증권 CLO(Collateralized Loan Obligation)		대출채권을 기초자산으로 모아서 발행한 증권
채권 담보부 증권 CBO(Collateralized Bond Obligation)		회사채를 기초자산으로 모아서 발행한 증권
부동산 담보부 증권 MBS(Mortgage Backed Securities)		부동산 저당담보부 채권을 기초자산으로 모아서 발행한 증권
└ 상업용 부동산 담보부 증권 CMBS(Commercial Mortgage Backed Securities)		상업용 부동산 저당채권을 기초자산으로 모아서 발행한 증권
└ 주택 담보부 증권 RMBS(Residential Mortgage Backed Securities)		주택저당채권을 기초자산으로 모아서 발행한 증권
부실채권 담보부 증권 NPL ABS	일반 부실채권	담보부 부실채권 담보부 증권 └ 부동산 담보부 부실채권 담보부 증권(NPL MBS)
		무담보 부실채권 담보부 증권
	특별 부실채권	특별 부실채권 담보부 증권



③ 부동산 담보부 부실채권 담보부 유동화증권(NPL MBS)

‘부동산 담보부 부실채권 담보부 유동화증권(NPL MBS)’이란 유동화전문회사가 부동산 저당채권을 담보로 하는 부실채권을 기초로 한 자산을 증권화 또는 채권화(債券化)하는 것을 말한다.

‘부동산 담보부 부실채권 담보부 유동화증권(NPL MBS)’과 ‘부동산 담보부 유동화증권(MBS)’은 구별되어야 하는데, NPL MBS는 그 기초자산이 부동산 담보부 부실채권(예컨대, 부동산 저당채권이 부실화된 것)이지만 MBS는 부실채권이 아닌 부동산 저당채권이라는 점에서 차이가 있으며, 이를 종합하면 <표 2>와 같다.

<표 2> NPL MBS와 MBS의 구분

	NPL MBS	MBS
자산기초	부동산 담보부 부실채권	부동산 저당채권
유동화구조	단일 유동화전문회사(SPC)를 통한 유동화 구조	신탁을 통한 유동화구조
유동화기관	유동화전문회사(SPC)	한국주택금융공사
유동화증권의 형태	주로 채권(債券)형태로 발행	수익증권형태로 발행

④ 자산유동화제도 및 부실채권의 법적 근거 등

자산유동화제도 및 부실채권과 관련된 법령 또는 내부기준으로는 「자산유동화법」, 「자산관리공사법」, 「자본시장법」, 「부동산투자회사법」, 「대부업법」 등이 있다. 자산유동화는 적용법령에 따라 「자산유동화법」에 따른 자산유동화와 「상법」 등 기타 법령에 따른 자산유동화로 구분할 수 있으며, 부동산 담보부 부실채권은 대부분 「자산유동화법」에 따른 유동화제도를 활용하고 있다.

⑤ 자산유동화제도의 구성요소

자산유동화의 구성요소는 유동화자산, 유동화기구, 유동화증권 및 기타 참여자이다.

유동화자산은 「자산유동화법」 제2조제3호에 따라 채권, 부동산 및 기타의 재산권으로 볼 수 있으나, 이론상 현금 흐름을 합리적으로 예측할 수 있는 자산은 모두 유동화 대상 자산으로 볼 수 있다.

자산유동화의 매개체로 이용되는 유동화기구로는 「자산유동화법」에 따른 유동화전문회사가 대표적으로 활용되고 있다. 유동화전문회사는 「자산유동화법」 제17조에 따라 유한회사의 형태로 설립되어야 하며, 제20조에 따라 「자산유동화법」에서 정하고 있는 업무 이외의 업무를 영위할 수 없으며, 본점 이외에 영업소를 설치할 수 없고 직원을 고용할 수 없다. 유동화전문회사는 자산관리자에게 유동화자산의 관리를 위탁하고, 업무수탁자에게 법인의 존속·유지에 필요한 서류의 작성·보관, 거래당사자 및 관할 행정청에 대한 각종 보고서류 제출 등의 업무를 위탁하고 있다. 유동화전문회사는 자산유동화계획에 따라 그 목적을 달성(예컨대, 유동화증권의 상환 완료)하는 경우 해산된다.



자산유동화증권(ABS)은 「자산유동화법」 제2조제4호에 따라 유동화자산을 기초로 하여 자산유동화계획에 따라 발행되는 출자증권·사채·수익증권·기타의 증권 또는 증서를 말한다.

유동화자산을 기초자산으로 하여 자산유동화증권을 발행하는 과정에서 주관회사, 자산보유자, 유동화전문회사, 자산관리자 및 업무수탁자, 신용평가회사, 회계법인, 법무법인 또는 감정평가법인 등이 직접 또는 간접적으로 참여하게 되는데 이들을 기타 참여 기관이라 한다.

㉔ 「자산유동화법」에 따른 특례

「자산유동화법」에 따른 특례로는 채권양도의 대항요건에 관한 특례, 근저당권부 채권의 확정절차 간소화, 저당권(질권) 이전등기의 면제, 부동산의 소유권이전등기 완화, 세금 관련 특례 등이 있으며, 주체에 따라 한국자산관리공사 및 한국토지주택공사에 대한 특례도 존재한다.



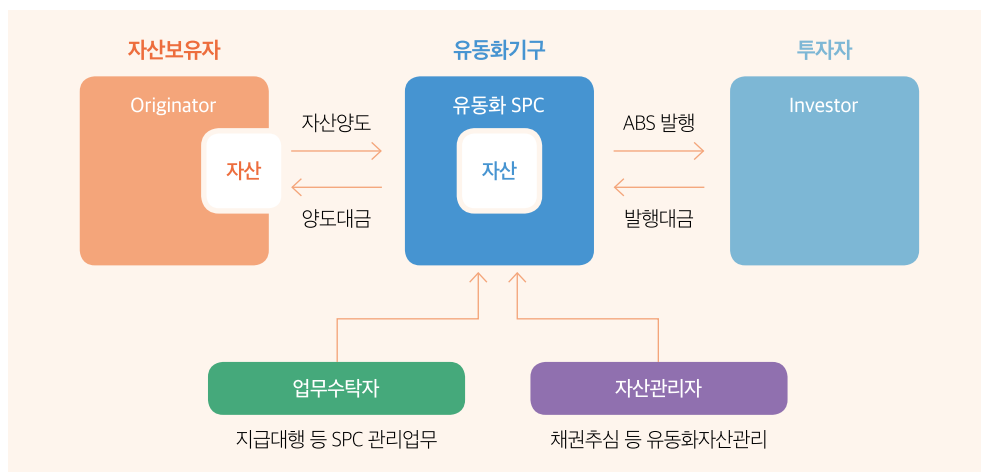
Ⅲ. 사적 시장을 통한 부실채권의 유동화

1. 부실채권 유동화의 구조 및 절차

① 일반적인 자산유동화구조

일반적인 자산유동화구조는 ① 단일 유동화전문회사 구조, ② 신탁을 통한 유동화구조, ③ 유동화신탁과 유동화전문회사의 2단계 구조로 구분할 수 있으나, 부실채권의 경우 <그림 1>과 같이 ① 단일 유동화전문회사 구조로 대부분 진행된다.

<그림 1> 단일 유동화전문회사 구조를 통한 자산유동화



출처 : 금융감독원, 자산유동화 실무 안내, 2021. 12.

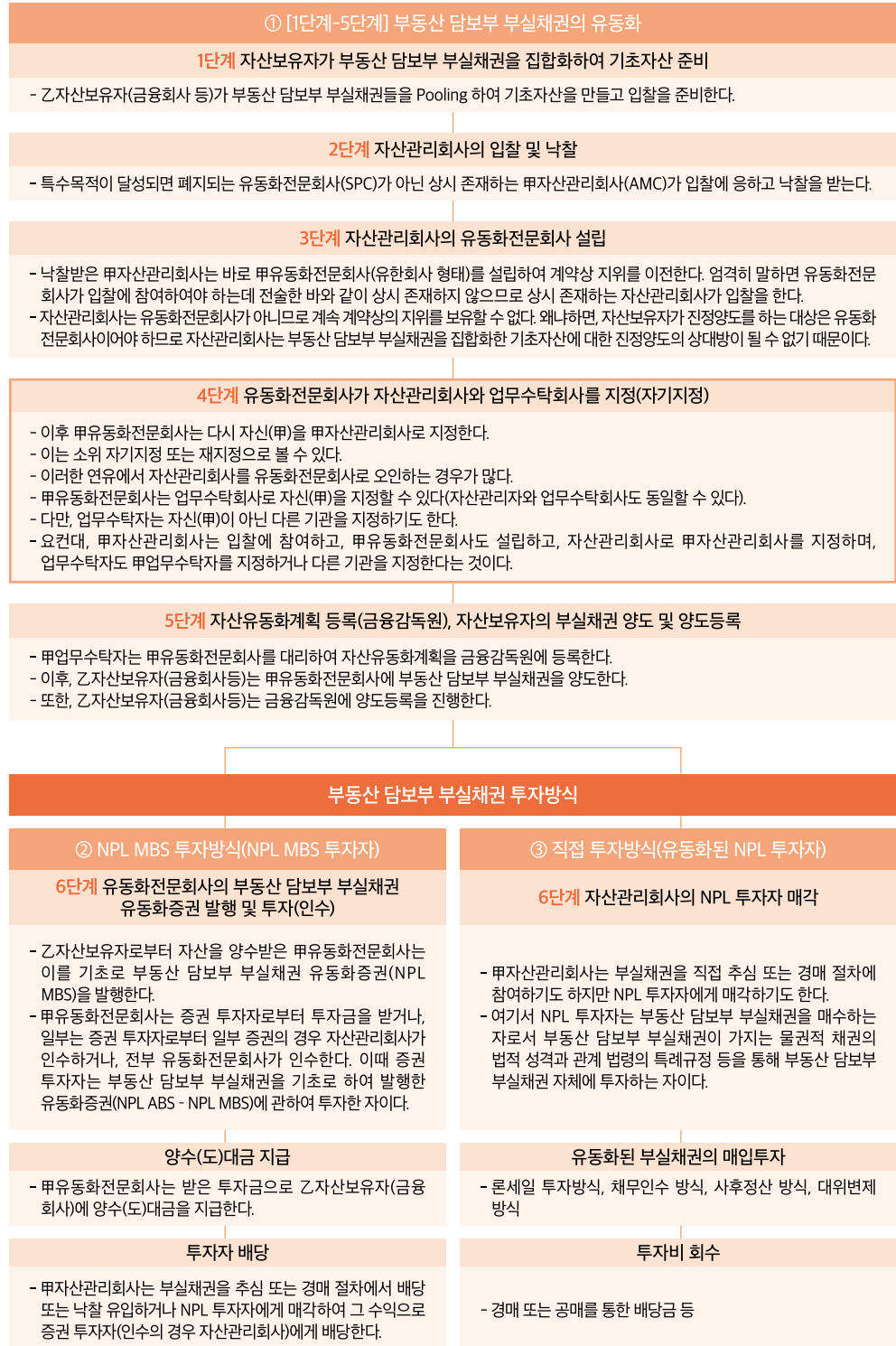
② 부동산 담보부 부실채권의 유동화구조

부동산 담보부 부실채권의 유동화구조는 일반적인 자산유동화 구조와 기본적으로 유사하지만, 다소간의 차이점이 존재한다. 부동산 담보부 부실채권 유동화 절차에 따라 그 특징 및 내용을 구분하여 설명하면 <그림 2>의 도식화와 같다.

집중 리포트

리포트 ②

<그림 2> 부동산 담보부 부실채권 유동화의 절차



이상의 내용을 종합하면 다음과 같다. 첫째, 부동산 담보부 부실채권의 유동화에서 핵심적인 역할을 하는 것은 자산관리회사(AMC)이다. 일반적인 자산유동화와 다르게 부동산 담보부 부실채권의 유동화는 자산관리회사 중심으로 움직인다. 자산관리회사는 입찰에 참여하고, 유동화전문회사도 설립하고, 설립한 유동화전문회사로 하여금 자산관리회사와 업무수탁회사로 자신을 선정하도록 하여 실질적인 유동화과정의 전반에 관여한다. 이러한 내용은 금융감독원에서 공시하는 자산유동화증권 발행내역 <표 3>에서도 확인할 수 있다.

<표 3> 2022년 3분기 자산유동화증권 발행 통계

발행 연도	연 번 호	회 차	발행회사	자산보유자	유동화 자산	발행 총액 (단위: 억 원)	발행일	만기일	ABS 종류	순위	방식	발행 금액 (단위: 억 원)	표면 금리	업무수탁자 (신탁단계)	자산관리자 (신탁재산관리자)
2022	97	1	엠에스에이치제심오차	경기남부수산업협동조합, 인천수산업협동조합, 완도금일수산업협동조합	NPL	69	2022-08-23	2027-08-23	사채	선	사모	68.5	9.00%	삼덕회계법인	더베스트자산관리
2022	116	1	에이치에프에이삼	신한은행	NPL	362	2022-09-27	2032-09-27	사채	선	사모	242.6	5.00%	하나에프앤아이	하나에프앤아이
2022	116	2	에이치에프에이삼	신한은행	NPL	362	2022-09-27	2032-09-27	사채	후	사모	119.4	8.00%	하나에프앤아이	하나에프앤아이
2022	117	1	에프디에이치2209	대구은행, 하나은행	NPL	606	2022-09-27	2026-09-27	사채	선	사모	593.6	8.00%	대신에이엠씨	대신에이엠씨
2022	117	2	에프디에이치2209	대구은행, 하나은행	NPL	606	2022-09-27	-	출자 증권	선	사모	12		대신에이엠씨	대신에이엠씨
2022	118	1	피에이치비제심칠차	페퍼저축은행	NPL	86	2022-09-28	2025-09-28	사채	선	사모	82.1	8.00%	삼덕회계법인	에이치비캐피탈
2022	118	2	피에이치비제심칠차	페퍼저축은행	NPL	86	2022-09-28	2027-09-28	사채	후	사모	4.3	9.90%	삼덕회계법인	에이치비캐피탈
2022	119	1	에이치에프에이삼	농협은행	NPL	379	2022-09-28	2032-09-28	사채	선	사모	253.9	5.00%	하나에프앤아이	더베스트자산관리
2022	119	2	에이치에프에이삼	농협은행	NPL	379	2022-09-28	2032-09-28	사채	후	사모	125	8.00%	하나에프앤아이	더베스트자산관리
2022	120	1	유아이제심삼차	부산은행, 중소기업은행	NPL	889	2022-09-29	2025-09-29	사채	선	사모	533.3	6.00%	연합자산관리 (자금관리자: 우리은행)	연합자산관리
2022	120	2	유아이제심삼차	부산은행, 중소기업은행	NPL	889	2022-09-29	2029-09-29	사채	선	사모	355.5	8.00%	연합자산관리 (자금관리자: 우리은행)	연합자산관리
2022	121	1	케이에프더블유이공구	우리은행	NPL	323	2022-09-29	2024-09-29	사채	선	사모	130	3.65%	키움에프앤아이 (자금관리자: 우리은행)	키움에프앤아이
2022	121	2	케이에프더블유이공구	우리은행	NPL	323	2022-09-29	2025-09-29	사채	중	사모	40	4.15%	키움에프앤아이 (자금관리자: 우리은행)	키움에프앤아이
2022	121	3	케이에프더블유이공구	우리은행	NPL	323	2022-09-29	2029-09-29	사채	후	사모	152.8	8.48%	키움에프앤아이 (자금관리자: 우리은행)	키움에프앤아이
2022	122	1	더블유아이2209	중소기업은행	NPL	675	2022-09-29	2023-09-29	사채	선	사모	200	4.40%	우리금융에프앤아이 (자금관리자: 우리은행)	우리신용정보, 고려신용정보
2022	122	2	더블유아이2209	중소기업은행	NPL	675	2022-09-29	2027-09-29	사채	후	사모	474.7	6.00%	우리금융에프앤아이 (자금관리자: 우리은행)	우리신용정보, 고려신용정보
2022	123	1	에이치에프비지이삼	엔에이치저축은행, 모아저축은행, 삼정저축은행, 페퍼저축은행, 유니온저축은행, 안국저축은행, 용창저축은행	NPL	219	2022-09-30	2032-09-30	사채	선	사모	146.5	5.00%	하나에프앤아이	하나에프앤아이
2022	123	2	에이치에프비지이삼	엔에이치저축은행, 모아저축은행, 삼정저축은행, 페퍼저축은행, 유니온저축은행, 안국저축은행, 용창저축은행	NPL	219	2022-09-30	2032-09-30	사채	후	사모	72.1	8.00%	하나에프앤아이	하나에프앤아이

주 : 상기 표는 금융감독원에서 공시한 '2022년 3분기 자산유동화증권 발행내역'에서 유동화 자산 유형 중 'NPL'만 추출하는 방식으로 필자가 수정한 자료 : 금융감독원, 2022년 3분기 자산유동화증권 발행내역, 2022. 11. 3.

<표 3>에서의 발행회사는 유동화전문회사인데 이름이 다소간에 특이하지만, 다음과 같은 방식으로 이름을 명명하여 외부에서 인식할 수 있도록 하고 있다. 예컨대, 유암코는 자신이 설립한 유동화전문회사임을 외부에서 쉽게 인식할 수 있도록 유동화전문회사의 명칭에서 자신 이름의 첫 글자인 '유(U)'와 자산보유자 은행 이름의 첫 글자를 조합하여 사용하고 그 뒤에 차수를 붙이는 식으로 명명하고 있다. <표 3>에서 연번호 120의 경우 유암코의 '유'와 IBK기업은행의 '아이'에 '제삼십삼차'수가 합쳐져 '유아이제삼십삼차'로 명명된 것이다. 이때 업무수탁자와 자산관리자를 보면 연합자산관리(유암코)로 지정되었음을 알 수 있다. 다시 말하면 <표 3>에서 보는 바와 같이 대부분 AMC를 중심으로 부실채권의 유동화가 이루어지며 이 경우 자산관리자, 업무수탁자, 유동화전문회사가 동일하거나 매우 관련이 있는 기관 또는 자회사로 지정됨을 알 수 있다.

둘째, 부동산 담보부 부실채권 유동화 절차는 크게 3가지로 구분하여 살펴보아야 한다. ① 1단계에서 5단계까지 부실채권 양도·양수에서의 절차이다. 이는 자산보유자의 자산을 유동화전문회사에게 양도·양수할 때까지의 절차이다. ② 부실채권의 증권화에서의 절차이다. 양수받은 자산을 기초로 하여 자산유동화증권을 발행하고 투자자에게 배당까지 일련의 절차이다. 이때의 투자자는 'NPL MBS의 투자자'이다. ③ 부실채권의 매각·처리에 서의 절차이다. 부실채권을 회수하는 과정에서 특히, '유동화된 NPL의 투자자'와의 관계가 중심이 된다.

지금까지는 부실채권의 유동화를 부실채권의 양도·양수와 NPL MBS 투자자의 관점에서 주로 논의하였으나, 이하에서는 유동화된 부실채권의 투자에 관하여 살펴본다.

2. 유동화된 부동산 담보부 부실채권에 대한 투자(2차·3차 시장)

유동화된 부실채권 매입투자과 관련하여 자산관리회사(AMC)는 채권추심, 경매신청 및 배당금 수령 등 업무를 맡으며 NPL 투자자를 만나서 채권양수도 금액을 협의(자산관리자의 실무 담당자를 'AM'이라 한다)한다. 유동화된 부실채권의 투자방식은 크게 론세일 투자방식, 채무인수 투자방식, 사후정산 투자방식, 대위변제 투자방식, 유입취득 투자방식으로 구분할 수 있다.

① 론세일 투자방식

론세일 투자방식은 해당 채권의 전체금액을 매입하여 채권자 명의까지 투자자 명의로 변경하고, 채무인수에 있어서는 계약금(채권양수도금액의 약 10%)만 내고 채권에 대한 권리만 조건부로 양도받는다. 점에서 일종의 조건부 채권인수로 볼 수 있다.

② 채무인수 투자방식

채무인수 투자방식은 부실채권 투자방식 중에서 종종 사용되는 방식이다. 채무의 동일성을 유지하면서 그 채무를 인수인에게 이전할 것을 약정하는 계약이다. 이는 채권양도와 함께 채권 관계를 변경하는 것으로 「민법」 제453조 내지 제459조의 규정에 의하고 있다.

③ 사후정산 투자방식

사후정산 투자방식은 법원의 경매배당절차가 종료된 이후에 채권양도인과 채권양수인이 채권매각과 관련한 대금을 정산하고 채권양도를 하는 방식이다. 법적 성질은 론세일 투자방식과 유사하지만, 등기부에 근저당권 이전행위가 없다는 점에서 차이가 있다.

④ 대위변제 투자방식

대위변제 투자방식은 「대부업법」 개정(2016. 7. 25.) 이후에 급격히 사용 빈도수가 감소한 투자방식 중 하나인데, 투자방식은 채권자가 가지고 있던 채권에 관한 권리(채권, 담보권 등)를 변제자에게 이전하는 것으로 임의 대위변제와 법정대위변제가 있다.

⑤ 투자계약서 양식 및 징구서류

유동화된 부실채권 투자방식에 따른 투자계약서 양식 및 징구서류는 <표 4>와 같다.

<표 4> 유동화된 부실채권 투자방식에 따른 투자계약서 양식

유동화된 부실채권 투자방식	부실채권의 투자계약서 양식	징구서류
론세일 투자방식	채권 및 근저당권양수도계약서 또는 채권양수도계약서	매각대금 상계신청서 채무인수신고서 채무인수에 관한 승낙서
채무인수 투자방식	채무인수계약서와 입찰참가약정계약서 또는 입찰참가 및 입찰대리업무위임계약서	매각대금 상계신청서 채무인수신고서 채무인수에 관한 승낙서
사후정산 투자방식	(입찰참가이행조건부) 채권양도·양수계약서	대위변제신청서 대위변제확인서 대위변제통지서
대위변제 투자방식	근저당권 양도·양수계약서	대위변제신청서 대위변제확인서 대위변제통지서



IV. 공적 기구를 통한 부실채권의 유동화

1. 한국자산관리공사(캠코)의 부실채권 인수, 관리 및 정리 등 개관

금융회사들은 캠코에 「자산관리공사법」 제4조제1항에 따라 부실자산의 정리를 위탁하거나 그 인수를 요청할 수 있고, 캠코는 「자산관리공사법」, 「자산관리공사법 시행령」 및 「(한국자산관리공사) 업무방법서」에 따른 기준에 따라 부실채권을 인수하고 있다.

캠코는 부실채권을 일반채권과 특별채권으로 구분하고, 일반채권을 다시 담보부채권과 무담보채권으로, 특별채권을 법정관리 및 화의 인가 여부에 따라 인가채권과 미인가채권으로 구분하여 관리하고 있다. 유형에 따른 관리방식 및 정리방식은 다음의 <표 5>와 같다.

<표 5> 캠코의 부실채권 유형별 관리 및 정리방식

구분			관리 및 정리방식
부실채권	일반채권	담보부채권	국제입찰, ABS발행, 경매, 공매
		무담보채권	채권추심(자진 변제유도, 은닉재산발견)
	특별채권	인가채권	국제입찰, ABS발행, 인가계획 상환
		미인가채권	회사정리절차 상황 조사·관리

2. 한국자산관리공사(캠코)의 부실채권 인수에 있어서 감정평가제도 활용

금융회사들은 「자산관리공사법」 제4조제1항에 따라 보유하고 있는 부실자산을 신속하게 정리하기 위하여 캠코에 부실자산의 인수를 요청할 수 있고, 인수 방법·절차·기준 등을 시행령에 위임하고 있다.

「자산관리공사법」 제4조(부실자산의 정리를 위한 수임·인수 등)

- ① 금융회사들은 보유하고 있는 부실자산을 신속하게 정리하기 위하여 한국자산관리공사에 부실자산의 정리(채권의 회수·추심(推尋), 채무조정 또는 재산의 매각)을 말한다. 이하 같다)를 위탁하거나 그 인수를 요청할 수 있다.
- ② 한국자산관리공사는 제1항에 따라 금융회사등으로부터 부실자산의 정리를 수임(受任)하거나 그 인수를 요청받았을 때에는 부실자산이 신속하게 정리될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ③ 한국자산관리공사가 제1항에 따라 수임하거나 인수하는 방법·절차, 인수의 우선순위·기준 등 수임 및 인수에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「자산관리공사법 시행령」 제4조는 금융회사등이 부실자산의 인수를 요청하는 경우, 캠코는 인수가격 등 인수 조건을 해당 금융회사등과 협의하여 인수계약을 체결하고, 부실채권의 경우 채권원인서류의 수령 및 담보물권

의 이전하는 방법으로 해당 부실자산을 인수하도록 규정하고 있다.

「자산관리공사법 시행령」 제5조는 부실자산 인수가격을 산정함에 있어서 제1항에 따라 부실채권의 담보물건에 대하여 「감정평가법」에 따라 감정평가법인등이 감정평가한 가격을 기준으로 산정하는 방식과 제2항에 따라 부실자산의 인수가격과 처분가격 간의 차액을 사후에 정산하는 것을 계약조건으로 하는 방식으로 구분하고 있는데, 제1항에 의할 경우 감정평가제도를 활용하도록 하고 있다.

「자산관리공사법 시행령」 제4조(부실자산의 인수 방법·절차)

① 금융회사등이 법 제4조제1항에 따라 부실자산의 인수를 요청하는 경우에는 공사는 인수가격 등 인수조건을 해당 금융회사등과 협의하여 인수계약을 체결하고 다음 각 호의 방법으로 해당 부실자산을 인수한다.

1. 부실채권 : 채권원인서류의 수령 및 담보물건의 이전

2. 비업무용자산 : 소유권이전

② 공사는 제1항에 따른 방법 외에 금융회사등·공사 및 채무자(채무자가 담보물건의 소유자가 아닌 경우에는 담보물건의 소유자를 포함한다) 간의 계약에 의하여 금융회사등의 부실채권의 전부 또는 일부를 양수하고, 해당 부실채권의 담보물건의 소유권을 이전받아 부실채권을 정산하는 방법으로 부실채권을 인수·정리할 수 있다.

「자산관리공사법 시행령」 제5조(부실자산 인수가격의 산정 등)

① 부실자산의 인수가격은 인수대상인 부실채권의 담보물건 또는 비업무용자산에 대하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 감정평가한 가격 등 객관적인 가격을 기준으로 하되, 선순위의 채권·물권 및 임차권 등을 고려하여 산정한다.

② 제1항에 따라 부실자산의 가격을 사전에 확정하기 곤란한 사유가 있는 경우에는 인수계약 체결 시 부실자산의 인수가격과 처분가격 간의 차액을 사후에 정산하는 것을 계약조건으로 붙일 수 있다.

또한, 「자산관리공사법」 제26조(업무)는 제1항제1호에서 부실자산(부실채권 포함)의 효율적 정리를 주요 업무로 규정하면서 제8항에 따른 업무수행에 필요한 업무방법서를 작성하여 캠프 운영위원회의 의결을 거쳐 확정하도록 하였고, 이에 강학상 행정규칙인 「한국자산관리공사 업무방법서」가 제정되었다.

3. 부동산 담보부 부실채권에 대한 한국자산관리공사(캠코)의 인수 및 정리

부동산 담보부 부실채권도 부실자산에 속하기 때문에 금융회사등은 이를 신속하게 정리하기 위하여 「자산관리공사법」 제4조제1항에 따라 캠코에 그 인수를 요청할 수 있다. 다만, 금융회사등은 부동산 담보부 부실채권의 경우 경매라고 하는 강력한 회수방안이 있기 때문에 일차적으로 캠코를 통한 부동산 담보부 부실채권의 정리를 요청하지 않는 실정이다.

부동산 담보부 부실채권은 담보물건에 해당하기 때문에 캠코는 「자산관리공사법 시행령」 제5조제1항에 의해 부동산 담보부 부실채권의 인수가격을 산정함에 있어서 「감정평가법」에 따른 감정평가법인등이 감정평가한 가격 등 객관적인 가격을 기준으로 하여야 한다.

캠코는 부동산 담보부 부실채권을 「업무방법서」 제6조에 따라 개별인수와 일괄인수 방식으로 인수할 수 있는데, 개별인수의 경우 인수조건을 금융회사등과 협의하여 확정된 후 인수하고, 일괄인수의 경우 개산인수대금(概算引受代金)으로 우선 지급하고 차후에 개별정산하거나 일괄확정 매입방식에 따라 인수할 수 있다. 부동산

담보부 부실채권의 인수가격은 「업무방법서」 제7조 및 제8조에 따라 산정하며, 「자산관리공사법 시행령」 제5조 제2항에 따른 '가격을 사전에 확정하기 곤란한 경우'에는 「업무방법서」 제12조에 따라 사후 정산한다.

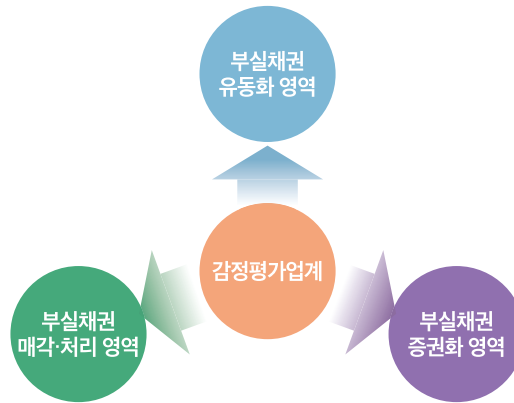
부동산 담보부 부실채권은 캠프코의 부실채권 정리방식에서 경매에 의한 정리방식이 활용되며, 부동산 담보부 부실채권은 담보물권에 해당하기에 강제경매방식이 아닌 임의경매방식으로 진행하고 있다.

V. 부실채권 유동화의 3유형과 감정평가업계의 시사점

① 부실채권 유동화의 3유형

부동산 담보부 부실채권의 유동화와 관련하여 감정평가업계가 관심을 가질 수 있는 영역은 크게 3가지로 구분할 수 있다.

<그림 3> 부실채권 유동화의 3유형



첫째, 부실채권을 유동화하는 영역으로 부실채권의 양도·양수에 있어서 평가 이슈, 둘째, 유동화된 부실채권을 증권화하는 영역으로 요컨대, 부실채권을 양도받은 유동화전문회사가 자산유동화증권을 발행할 때의 평가 이슈, 셋째, 자산관리자가 유동화된 부실채권을 매각 또는 처리하는 영역으로 이는 자산관리자가 제2차·제3차 시장의 NPL 투자자에게 매각하거나 직접 NPL 경매를 통해 부실채권을 회수할 때의 평가 이슈이다.

현재 감정평가법인등이 수행하고 있는 NPL 평가 또는 부동산 컨설팅을 부실채권 유동화절차를 3유형으로 구분하여 정리하면 <표 6>과 같다.

<표 6> 부실채권 유동화 3유형에 따른 NPL 평가 요약

부실채권 유동화의 3유형	구분	의뢰자	내용	평가(컨설팅)
부실채권 유동화 영역	자산보유자와 유동화전문회사의 양도·양수관계	자산보유자 (주관회사 or 법무법인)	부동산 담보부 부실채권의 유동화구조를 결정하는데 그리고 입찰 등을 준비하는데 필요한 정보로서 담보물건의 예상 법사가(최저매각가격)의 컨설팅을 의뢰	법사가
		유동화전문회사 (자산관리회사)	NPL 입찰에 응하기 위하여 그리고 자산유동화계획서에서 유동화자산에 관한 사항 중 유동화자산의 평가내용(「자산유동화업무감독규정」 제4조제1항제3호)을 작성하기 위하여 NPL 평가의뢰	법사가
	캠코에 대하여 자산보유자의 부실자산 인수요청	캠코	「자산관리공사법 시행령」 제5조제1항에 따른 부실채권의 담보물건에 대한 객관적인 가격	법사가
부실채권 증권화 영역	유동화전문회사와 캠코의 구분 실익 없음	유동화기구	신용평가회사는 일반 담보부 부실채권에 대한 ‘경매채권의 추정회수액’을 산출하는 과정에서 담보자산의 기초가액을 필요로 하는데, 이때 감정평가사에게 부동산 컨설팅의 명목으로 일부 필요한 경우 의뢰	담보자산 등 기초자산 가격에 대한 부동산 컨설팅
부실채권 매각·처리 영역	자산관리회사와 NPL 투자자 간의 관계	자산관리회사	직접 NPL 경매를 통하여 NPL을 처리할 때 법사가, 예상 낙찰가, 시장가 등의 부동산 컨설팅 의뢰	법사가 예상 낙찰가 시장가
		NPL 투자자 (제2차·제3차 시장)	유동화된 부실채권 투자방식을 선정하고 투자계약서를 작성함에 있어서 선제적으로 법사가, 예상 낙찰가, 시장가의 부동산 컨설팅	법사가 예상 낙찰가 시장가
	캠코의 부실채권 정리	캠코	경매 또는 공매에 있어서 담보물건의 법사가에 대하여 부동산 컨설팅을 의뢰하고 있으나 이미 부동산 담보부 부실채권을 인수할 때 법사가를 컨설팅한 관계로 그때의 법사가를 사용하고 있음. 단, 담보물건의 면적 및 크기, 범위에 따라 법사가를 다시 의뢰하는 경우가 있으며, 인수계약체결일 전후 1년 이내의 것이 아닌 경우(「한국자산관리공사」 업무방법서」 제8조제5항) 법사가를 다시 의뢰함	법사가

종합하면, NPL 시장에서 감정평가업계의 역할은 부수적인 업무를 수행하는 데 그치고 있다. 회계법인 또는 신용평가회사 등으로부터 외주를 받거나 자산보유자, 유동화전문회사, 자산관리회사, 캠코 등으로부터 직접 의뢰를 받은 경우에도 전체가 아닌 일부 자문이나 컨설팅으로 제한되어 있다.

② 시사점 및 제언

NPL 시장에서 감정평가업계의 역할은 부수적인 업무를 수행하는 데 그치고 있다. 회계법인 또는 신용평가회사 등으로부터 외주를 받거나 자산보유자, 유동화전문회사, 자산관리회사, 캠프 등으로부터 직접 의뢰를 받은 경우에도 일부의 자문 또는 컨설팅으로 그 역할이 제한되어 있으며, NPL 평가와 관련하여서도 법사가, 예상 낙찰가, 시장가에 대한 부동산 컨설팅에 국한되어 있다. 그럼에도 불구하고 부동산 담보부 부실채권의 영역은 감정평가업계의 역할이 증대될 수 있을 것으로 보인다. 특히, 부동산 담보부 부실채권의 경우, 부동산을 담보물건으로 한다는 점, 경매제도를 이용한다는 점에서 감정평가업계가 전문성을 가지고 활동할 수 있는 영역이라고 판단된다.

감정평가업계가 실질적으로 NPL 평가영역에서보다 더 적극적으로 활동하기 위해서는 여러 가지 문제를 해결할 필요가 있다. 첫째, NPL 평가는 이미 타 업계에서 활발히 활동하고 있는 영역이므로 타 전문가격자와의 충돌문제를 해결해야 한다는 점이다. 둘째, 감정평가업계는 부동산 담보물건에 대한 전문성을 갖추고 있지만 부동산금융, 자산유동화제도 및 부실채권에 대한 이해가 상대적으로 부족하다는 것이다. 셋째, NPL 평가는 한국 감정평가사협회에 의무적으로 실적을 보고하여야 하는 대상이 아니기 때문에 현재 감정평가법인등이 수행하고 있는 NPL 평가에 관한 정확한 실태조사가 어렵다는 것이다. 이는 논의의 한계로 작용하기도 하였고 정확한 실태를 파악할 수 없는 한, 그에 상응하는 대응책을 마련하기 어렵다는 것이다. 마지막 기타사항으로 NPL 평가에 대한 교육의 부재, 수수료에 관한 문제, 법 제도적 또는 협회 제규정을 통한 보완 필요성이 제기된다.



이를 해결하기 위한 제언으로는 첫째, 법제도적 보완이 필요할 것으로 보인다. 캄코의 부실자산인수는 「자산관리공사법 시행령」 제5조제1항 및 「(한국자산관리공사) 업무방법서」 제8조제5항에 의해 감정평가제도를 활용하도록 명시되었으나, 사적 시장에서는 비록 대외적 구속력이 없는 행정규칙인 「자산유동화업무감독규정」 제5조제1항제4호에서 외부평가기관으로 신용평가회사와 회계법인만 명시하고 있다. 그 결과 이러한 외부평가기관인 신용평가회사와 회계법인이 NPL 평가와 관련하여 전문가의 의견 즉, 감정평가사에게 자문 또는 컨설팅을 구하는 형식으로 관련 업무가 진행되고 있다. 이러한 외부평가기관에 관한 특징은 법령(「자산유동화법」, 「자산유동화법 시행령」 등)에서 규정한 것이 아닌 내부기준으로서 대외적 구속력이 없는 행정규칙(「자산유동화업무감독규정」)에 의해 규정하였다는 점에서 개선의 여지가 있으며, 특히 부동산 담보부 부실채권에 있어서는 오히려 감정평가법인등이 외부평가기관보다 전문성이 가질 것으로 보인다. 또한, NPL 평가라는 것이 현재에는 일종의 자문 또는 부동산 컨설팅으로 해석되나 NPL 평가가 「감정평가법」 상의 감정평가영역으로 인정되고 확대된다면 이에 대한 법적 성격의 규명과 함께 입법적 보완을 하여야 할 것으로 보인다. 이 경우 NPL 평가에 대한 수수료 문제도 법제도적 관점에서 다시 검토할 필요가 있다.

둘째, 감정평가업계의 전문성을 가미한 그리고 부동산 담보부 부실채권에 특화된 '경매채권의 추정회수액에 대한 평가기법'을 개발할 필요가 있다. 부동산 담보부 부실채권은 물건적 채권으로서 물건적 성격을 가지고 있지만 본질적으로 채권이다. 법사가에 대한 평가, 예상 낙찰가, 시장가 컨설팅 등은 물건에 대한 가액을 평가하거나 추정하는 것으로 현재 감정평가업계에서도 일반적으로 수행할 수 있는 영역으로 보이나, 본질적으로 채권 즉, 부실채권에 대한 평가는 아니다. 이는 궁극적으로 부동산 담보부 부실채권을 평가하기 위해서는 채권에 대한 평가로 귀결되어야 한다는 것이다. 따라서 부실채권은 채권에 대한 평가이기에 전문인 법사가, 예상 낙찰가, 시장가 등 물건에 대한 평가를 기초로 하여 최종적으로 부동산 담보부 부실채권의 평가방법, 구체적으로는 '부동산 담보부 부실채권에 특화된 경매채권의 추정회수액'을 산출할 수 있는 평가기법을 고안할 필요가 있다.

셋째, 마지막 기타사항으로 NPL 평가를 위한 감정평가법인등의 조직구조의 개편, NPL 평가와 관련한 한국감정평가사협회의 연수교육 프로그램 개발, 다른 전문직종과의 협업을 통한 업무수행방식 등을 개편할 필요가 있다.

참고문헌

- 금융감독원, 자산유동화실무 안내, 2021.
- 성호재·김형석, NPL 유동화 평가방법론(2019), 한국신용평가, 2019.
- 신세덕, NPL(부실채권)의 현황과 과제, 법이론실무연구, 제3권 제2호, 2015.
- 장선덕, KAMCO의 부실채권 매각기법, 부실채권에 관한 연구 제4호, 한국자산관리공사, 2003.
- 장희순·김성진, 부동산금융론, 부연사, 2020.
- 한국자산관리공사, 부실채권정리기금 백서, 2013.
- 황경진, 부동산 담보부 부실채권(NPL) 투자의 법적 구조에 관한 연구, 경남대학교대학원 박사학위논문, 2018.



심표 교양



- **여행의 발견**

미술관으로 떠나는 산책, 런던 미술관 여행

- **플러스 재테크**

책도 돈이 된다, '책테크'

- **방방곡곡 맛남&사진**

현장조사 중 만난 맛집&사진

- **책 읽는 즐거움**

- **슬기로운 직장생활**

일잘러도 놓치기 쉬운 3가지 직장 예절

- **Zoom In**

위기의 메모리 반도체...?

삼성전자, SK하이닉스 'D램'은 바닥 지났다

한국감정평가사협회는 일상을 살아가는 모든 이들에게 힘이 될 심표를 전달합니다.



미술관으로 떠나는 산책, 런던 미술관 여행

런던 여행이 설레는 이유 중 하나는 미술관이다.
책이나 영상 속에서 보았던 전 세계 거장의 원화를 직접 감상할 수 있는 미술관이 도시 곳곳에 자리하고 있기 때문.
게다가 반 고흐, 클로드 모네, 레오나르도 다빈치, 데이비드 호크니 등 세계적인 화가의 작품을 소장한
내셔널 갤러리, 테이트 모던, 테이트 브리튼 등 미술관이 모두 무료다.
산책하듯 미술관에 들러 거장의 작품을 만날 수 있는 도시, 런던에 사는 사람들이 부러워지는 이유다.

글 사진 장은정(여행작가)



영국 미술의 중심, 내셔널 갤러리

고흐, 모네, 르누아르, 램브란트, 루벤스 등 학창 시절 미술 교과서에서 보았던 명화들을 실제로 만나볼 수 있는 영국 최고의 미술관이다. 보통 유럽의 미술관은 왕실이나 귀족들의 컬렉션을 기반으로 시작된 경우가 많다. 하지만 내셔널 갤러리는 영국 정부가 은행가이자 예술 후원가, 개인 수집가로 활동했던 존 앵거스타인의 소장품 36점을 구입하면서 시작되었다. 그 후로 후원자들의 기부와 정부의 매입을 통해 수집한 작품은 중세시대부터 19세기 초반에 이르는 유럽 회화작품 약 2,300여 점에 달한다. 전시품들이 모두 세계 최고라 불릴 만한 수준을 자랑하니 꼭 들러서 수준 높은 명화를 감상해볼 것을 추천한다. 특히 반 고흐의 <해바라기>, 클로드 모네의 <수련 연못>, 레오나르도 다빈치의 <암굴의 성모>, 윌리엄 터너의 <전함 테메레르의 마지막 항해> 등은 놓쳐서는 안 될 명작이니 기억해두자. 특별전, 기획전은 제외한 상설 전시는 일 년 내내 무료로 관람이 가능하다. 넬슨 제독의 동상이 지키고 있는 미술관 앞 트라팔가 광장도 놓치기 아쉬운 또 하나의 명소다.



빈센트 반 고흐 <해바라기> Sunflowers, 1888





내셔널 갤러리에서 놓치지 말아야 할 명화

- **빈센트 반 고흐** <해바라기> Sunflowers, 1888, Vincent Van Gogh
- **클로드 모네** <수련 연못> The Water-Lily Pond, 1899, Claude Monet
- **레오나르도 다빈치** <암굴의 성모> The virgin of the Rocks, 1507, Leonardo da Vinci
- **산치오 라파엘로** <카네이션의 성모> The Madonna of the Pinks, 1507, Sanzio Raffaello
- **윌리엄 터너** <전함 테메레르의 마지막 항해> The Fighting Temeraire, 1640, William Turner

21세기 가장 성공한 현대미술관, 테이트 모던

영국의 미술 작품을 소장, 관리하는 국가 재단 TATE에서 운영하는 미술관 중 하나로, 1900년부터 현재까지의 국가 소장품과 현대에
 술작품을 전시하는 컨템포러리 미술관이다. 템스강이 한눈에 보
 이는 자리에 오랫동안 방치되었던 화력발전소를 개조한 미술관으
 로 템스강을 사이에 두고 세인트 폴 대성당을 마주하고 있다. 연간
 약 600만 명이 방문할 정도로 인기를 얻으며 '21세기 가장 성공한
 현대미술관'이라는 찬사를 받았다. 특별전과 기획전을 제외한 상
 설 전시는 무료로 관람할 수 있으며, 매년 글로벌 기업의 후원을 받
 아 엄청난 규모로 설치되는 1층 터바인 홀의 전시가 특히 유명하다.
 본관 6층의 카페와 신관 10층의 테라스에서는 템스강과 세인트 폴
 대성당, 밀레니엄 브리지가 어우러지는 런던의 전경을 무료로 감상
 할 수 있다. 해가 질 무렵 이곳에서 만나는 노을은 말로 표현할 수
 없을 만큼 아름답다.

영국 출신 화가들의 작품이 한 곳에, 테이트 브리튼

전 세계 근현대 미술작품을 다수 소장한 국립미술관이다. 처음 시작은 내셔널 갤러리의 소장품을 나누어 전시하기 위해 설립된 내셔널 갤러리의 분관이었으나, 1955년 완전히 분리되어 독립적인 미술관이 되었다. 영국을 대표하는 화가 윌리엄 터너, 데미안 허스트, 데이비드 호크니 등의 작품을 직접 볼 수 있어 근현대 미술에 관심 있는 사람이라면 꼭 챙겨봐야 할 미술관으로 꼽힌다. 특히 세계적인 화가 데이비드 호크니의 <더 큰 침방>을 원화로 만날 수 있다는 것만으로도 가야 할 이유가 충분한 곳이다. 영국 출신 화가 외에도 세잔, 고갱, 피카소 등 유럽을 대표하는 거장들의 작품도 만날 수 있으니 런던 여행에서 빼놓으면 섭섭한 미술관이라 할 수 있다. 미술관 관람이 끝난 후 미술관 앞 템스강을 따라 걸으며 느끼는 런던의 낭만도 놓치면 아쉽다.

세계 최초의 초상화 미술관, 국립 초상화 미술관

1856년에 문을 연 세계 최초의 초상화 미술관인 국립 초상화 미술관. 영국 역사에 중요한 역할을 했던 인물들의 초상화를 모아둔 곳으로 회화뿐 아니라 사진, 조각작품, 드로잉, 영상 작품 등 다양한 형태의 초상화를 감상할 수 있다. 이곳에서 꼭 봐야 할 작품은 윌리엄 셰익스피어의 초상화. 존 테일러가 그린 셰익스피어의 초상화를 구입하는 것으로 이 미술관이 시작되었다 해도 과언이 아니다. 런던 시민들이 사랑한 엘리자베스 2세의 어린 시절과 생전의 모습을 기록한 사진과 초상화, 나이팅게일, 폴 매카트니, 처칠 수상 등의 초상화 역시 꼭 봐야 할 작품으로 꼽힌다. 작품 감상 후에는 천창에서 들어오는 빛이 따뜻하고 아늑하게 머무는 지하 카페에 들러 작품의 여운을 느껴보면 좋겠다.





책도 돈이 된다 ‘책테크’

글. 구현경(편집실)



전자책의 가파른 성장세와 독서율 감소로 종이책의 입지가 줄고 있지만, 책의 물성을 좋아하는 사람들은 여전히 종이책을 소비한다. 한편, 다 읽은 후 둘 자리가 부족하거나 기대보다 재미를 느끼지 못하는 경우 책이 짐처럼 느껴지기도 한다. 그런 책들이 돈이 될 수 있다. 중고 거래를 통해 수익을 얻는, 이른바 ‘책테크’다.

간편해진 중고책 거래 ‘책테크’의 탄생

2021년 문화체육관광부 통계에 따르면 성인 전자책 연간독서율은 19%로, 2019년 14%에 비해 5%p 증가했지만, 종이책 연간독서율은 60%에서 41%로 19%p 감소했다고 한다. 소장 및 휴대가 편리한 전자책의 성장으로 종이책의 입지는 더욱 줄어들었다.

종이를 넘길 때 사각거림과 감촉, 두께와 무게감을 통해 느껴지는 물성은 여전히 많은 독자들이 종이책을 선호하는 이유 중 하나다. 그러나 시간이 흐르면서 읽을 당시에는 감명 깊었으나 지금은 그 느낌이 사라져버린 소설, 자녀가 성장하면서 목적성을 상실한 아동문학전집 등 소장 가치를 잃어 처리가 필요한 책들이 생긴다.

그럴 때 다른 사람에게 되파는 것이 ‘중고책 거래’다. 이삿날 대청소하고 난 다음 두 손 가득 책을 들고 헌책방을 들락거렸던 예전에 비해, 요즘은 알라딘, YES24 같은 인터넷 서점 사이트를 통해 그때그때 손쉽게 중고책을 판매할 수 있다. ISBN 바코드로 매입 가능 여부나 가격을 미리 조회해보고, 매입이 가능하다면 상태를 체크한 후 인터넷 서점으로 택배를 보내 정산받으면 그만. 편리화된 거래 방식으로 인터넷을 활용한 중고책 판매가 활성화하면서 이를 부업이나 용돈벌이 삼는 사람들이 생겨났다. 바로 ‘책테크(책과 재테크의 합성어)’의 탄생이다.

수요 따라 가격도 천차 만별

실제로 어떤 책들은 아주 값비싸게 되팔 수 있다. ‘절판도서’가 그 예다. 책은 처음부터 1,000~2,000부씩 대량 제작한다. 이를 1쇄라고 하는데, 1쇄가 다 나가면 2쇄를 찍어 내보내는 식이다. 잘 안 팔리는 책은 1쇄 이후 만들지 않는다. 그렇게 단종되거나, 저자와 계약이 만료돼 더 만들 수 없는 책이 절판도서다.

뒤늦게 알게 돼 구하고 싶은 책이 절판도서일 때 사람들은 중고책을 찾는다. 사회적 이슈나 저자의 재조명으로 특정 절판도서의 수요가 높아지면 희소 가치와 함께 그 가격 또한 천정부지로 치솟기 마련이다. 실제로 절판된 고 이건희 회장의 첫 에세이는 10~20만 원 사이에

거래되고 있다. 당시 판매가였던 6,500원에서 20~30배 가까이 오른 것

대학생에게 꼭 필요하나 2~3만 원의 가격대가 부담스러운 강의 교재도 중고 거래의 주 대상이다. 학생들 사이에선 대학교 커뮤니티 ‘에브리타임’을 통해 중고 책을 되팔거나 구매하는 것이 쓸쓸한 용돈벌이이자 절약 방법으로 유명하다.

‘책테크’에 대한 사람들의 관심이 높아지자 이를 겨냥한 틈새시장도 생겨났다. 중고책을 팔아 수익을 얻은 전문가들은 ‘중고책 부업 원데이 세미나’를 열거나 책테크로 수익 내는 비법을 다룬 유튜브 영상을 제작한다. ‘중고책 창업 교육센터’를 설립해 강의로 노하우를 공유하는 경우도 있을 만큼, 중고책을 활용한 책테크는 알만한 사람들 사이에서 주목받는 부업으로 자리 잡았다.

발전하는 독서 문화와 종이책의 존재감

연이은 종이값 폭등으로 책의 제작 단가가 높아지는 데 반해 수요는 줄면서 종이책 가격은 나날이 오르고 있다. 종이책 시장은 계속해서 위축되고 있지만, 출판업 종사자와 애독자들은 SNS를 활용해 새로운 독서 문화를 발전시켜 나가고 있다.

출판사나 서점은 작가와의 만남·북 토크 등 다양한 행사를 주최하고, SNS를 통해 도서 제작 관련한 자신들의 일상을 내밀하게 공유하며 독자와 거리감을 좁혀간다. 독자는 인상 깊었던 책의 구절이나 감상문을 공유하고, 출판사와 SNS에서 소통하며 그들과 책으로 연결돼 있다는 유대감을 느낀다.

편리성과 휴대성을 이유로 점점 더 많은 사람이 종이책보다 전자책을 선호하지만, 종이책 독서가 전자책 독서보다 눈의 피로도를 낮추고 독해력 부문에서도 더욱 효과적이라는 연구 결과가 있다. 무엇보다 종이책을 통해서만 느낄 수 있는 오감은 독자에게 책을 더욱 풍성하고 특별한 존재로 만들어 준다. 전자책과 차별화된 종이책의 존재감과 희소성이 커질수록, 향후 중고책 거래 시장 또한 더욱 주목받을 것으로 기대된다.

현장조사 중 만난 맛집 또는 사진 소개

감정평가를 할 때 현장조사가 필수인데요!
그렇다 보니 오늘도 국민의 재산권 보호를 위해 전국 방방곡곡 현장조사를 열심히 다니고 있습니다.
현장조사 출장 중에 만난 숨은 로컬 맛집과 직접 찍은 사진을 지금부터 소개합니다!

INFORMATION

🍴 '방방곡곡 맛남' 및 '방방곡곡 사진' 참여안내 🍴



감정평가 현장조사 중 만난 맛집 소개 또는 현장 사진 소개로 이루어지는 '방방곡곡 맛남' 또는 '방방곡곡 사진' 콘텐츠에 여러분의 이야기를 들려주세요!



출장 중 만난 맛집과 직접 찍은 현장조사 사진을 소개해주실 분들에게는 아래의 쿠폰코드를 통해 참여해주시기 바라며, 제보시 경품을 보내드리고 있으니 많은 관심 부탁드립니다.



'방방곡곡 맛남'은 「감정평가」 독자에게 좋은 반응을 얻고 있어, 콘텐츠 확대를 위해 많은 여러분의 **맛집 추천**을 받고자 합니다.



'방방곡곡 사진'은 회원사 대상 설문 조사 의견을 반영한 콘텐츠로, **현장조사 시 찍은 사진**을 간단한 이야기와 함께 소개해주시기 바랍니다.



방방곡곡 맛남



“오전부터 줄 서서 먹는 베이글과 예쁜 커피”

나키버거베이글

📍 서울특별시 송파구 석촌호수로 268 1층 109호

송파구 현장조사를 마치고 사무실로 복귀하는 길이었습니다. 오전에도 길게 줄이 서 있는 가게가 보여서 가까이 가보니 빵집이더라고요. 출출한 참에 아침 겸 점심으로 간단히 먹으러 가게에 들어갔습니다. 베이글을 주문해서 한 입 먹자마자 눈이 확 뜨였습니다. 쫄깃한 베이글, 풍부한 맛의 크림치즈, 그리고 시즌별로 나오는 특이하고 예쁜 커피... 현장 조사 후에 잠깐 쉬러 들어갔다가 행복한 브런치를 경험하고 왔습니다.

이옥이(프라임감정평가법인 경기지사)



“글램핑 후 쌓인 피로를 풀어주는 해장국”

전주해장국

📍 경기 포천시 내촌면 금강로 2964

포천에서 글램핑 후 간단한 점심을 먹기 위해 들렸던 해장국 집입니다. 포털사이트에 후기가 많지 않아 반신반의하며 가게에 입장했는데, 3개 뿐인 단출한 메뉴가 왠지 모르게 신뢰감을 높였습니다. 주문한 전주해장국의 국물을 마시자마자 입에서 “크~” 소리가 절로 나왔습니다. 시원한 국물과 넉넉한 고기, 우거지가 어우러진 해장국 한 뚝배기에, 전날 친구들과 늦게까지 얘기하느라 쌓인 피로가 풀리는 것 같았습니다. 새벽 4시부터 오후 4시까지 운영한다고 하니 아침 또는 점심 식사하러 방문해보세요!

에디터 Pick!

방방곡곡 사진



“더울 때 생각나는 눈이 쌓인 유원지”

눈이 포근히 내렸던 2022년 늦겨울 어느 날, 경기도 이천시 마장면에 위치한 유원지의 현장조사 당시 찍었던 사진입니다. 적막한 산속에 지저귀는 새소리와 눈 위에서 뛰놀던 강아지 한 마리가 생각나네요. 무더운 여름이 되니 더위를 탈피하러 다시 가고 싶은 마음입니다.

최경호(나라감정평가법인 동부지역본부)



“사랑과 정성이 듬뿍 담긴 단독주택”

경기도 여주에 있는 현장에서 본 단독주택입니다. 주택 소유자분의 사랑과 정성이 듬뿍 느껴지는 집이었습니다. 아름다운 집과 평온한 마을을 보니 저도 복잡한 도심을 떠나 나중에 이런 곳에서 살고 싶네요.

FIRST

토지가치권 보호와 실제

실무 중심

감정평가사·공인중개사 필독서

저자 이선영 감정평가사는 감정평가법인 세종 부산울산지사에 재직 중이다. 재산권에 포함되는 토지권의 보장은 토지법에서 구체화하고 있으나, 150여 개가 넘는 토지 관련 법은 잦은 제·개정과 다양한 내용으로 인해 일반 국민이 이해하기에 어렵다. <토지가치권 보호와 실제>는 현대사회에서 문제점으로 대두되고 있는 부동산거래법, 토지평가법을 중심으로 토지권, 토지소유권, 구분소유권, 토지이용권, 토지개발권, 토지 과세표준 등에 대한 경제적 가치의 실정권화에 중점을 두었다.

- ◎ 저자 : 이선영 감정평가사(감정평가법인 세종 부산울산지사)
- ◎ 페이지수 : 405쪽
- ◎ 가격 : 29,000원
- ◎ 출판사 : 리복스

SECOND

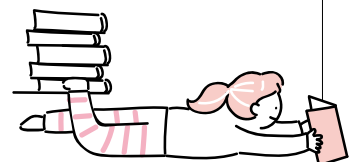
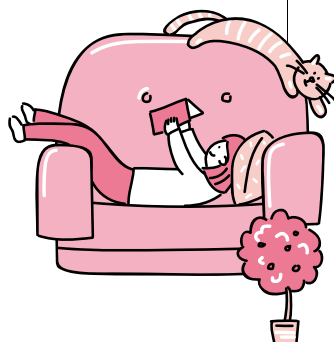
최소한의 한국사

5,000년 역사가

단숨에 이해되는

한국사 교과서 저자이자 역사 강사인 큰별쌤 최태성. 그가 고조선부터 현대까지 5,000년의 역사 중 반드시 알아야 할 핵심 한국사를 책 한 권에 담았다. 저자는 역사는 흐름과 맥락을 이해하는 것이 가장 중요한 것이며, 어렵거나 암기해야 하는 것이 아니라고 이야기한다. 그래서 시대마다 설명법을 다르게 하여 인물과 사건을 소개하고, 자연스럽게 역사 사실의 흐름이 연결될 수 있도록 드라마처럼 풀어냈다. 역사 이야기 앞에서 주눅 들거나 교양으로서 역사를 공부하고 싶은 사람들에게 친절한 안내서가 될 것이다.

- ◎ 저자 : 최태성
- ◎ 페이지수 : 352쪽
- ◎ 가격 : 16,200원
- ◎ 출판사 : 프런티어페이지



THIRD

도둑맞은 집중력

집중력 위기의 시대,
삶의 주도권을 되찾는 법

미국의 10대는 한 가지 일에 65초 이상 집중하지 못하고, 직장인들은 평균 단 3분만 집중한다고 한다. 전 세계 모든 곳에서 우리의 집중력은 붕괴되고 있다. 뉴욕타임스 베스트셀러 작가이자 저널리스트인 요한 하리는 집중력 관련 저명한 세계의 과학자 및 전문가를 만나기 위한 대장정을 시작했다. 이들을 만나 왜 집중력 저하 현상이 나타나는지 확인했고, 부족한 수면 시간, 멀티태스킹, 만성 스트레스 등 12가지의 원인이 작용한다는 것을 발견했다. 이 책은 집중력 문제를 바라보는 관점을 재설정하여 대담한 해결책을 제시한다.

◎ 저자 : 요한 하리 ◎ 번역 : 김하현 ◎ 페이지수 : 464쪽
◎ 가격 : 18,800원 ◎ 출판사 : 어크로스

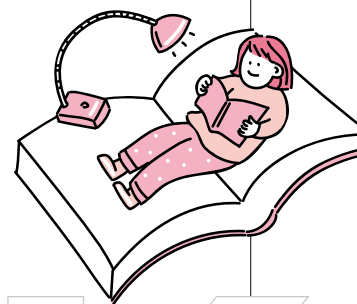
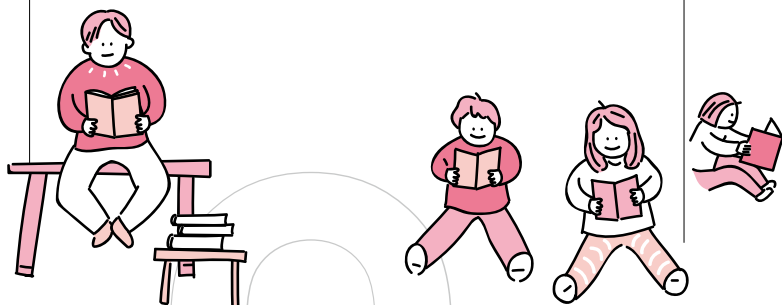
FOURTH

메리골드 마음 세탁소

마음의 얼룩을
마법처럼 지워드립니다

윤정은 작가가 문학상 수상 이후 11년 만에 발간한 장편소설 『메리골드 마음 세탁소』는, 모두가 잠이 든 밤 언덕 위에 생겨난 신비로운 세탁소에서 벌어지는 일들을 그린 힐링 판타지 소설이다. 창백하게 하얀 얼굴의 미스테리한 세탁소 주인은 세탁소를 찾아오는 사람들을 위해 매일같이 따뜻한 차를 대접한다. 차를 마신 사람들은 비밀스러운 이야기를 털어놓으며 빨래처럼 마음의 얼룩을 지워간다. 이 소설은 각자의 삶에서 받은 상처를 털어낼 수 있는 은신처가 되어줄 것이다.

◎ 저자 : 윤정은 ◎ 페이지수 : 272쪽
◎ 가격 : 15,000원 ◎ 출판사 : 북로망스



심표 교양
슬기로운 직장생활



일잘러도 놓치기 쉬운 3가지 직장 예절

글 이주호(작가)

“대리님, 혹시 화장실 다녀와도 될까요?”

인턴으로 첫 출근한 날, 장고의 고민 끝에 옆자리 대리님께 던진 질문이었다. 인자한 대리님은 허허 웃으며 “그런 건 안 물어보고 다녀와도 괜찮다.”라고 알려줬다. 물론 나 역시 “안 돼요, 지금 주호 씨가 화장실이나 갈 때입니까?”라는 답을 기대한 건 아니다. 내 질문은 정치적 목적이 다분했는데, “저는 그 정도도 물을 만큼 직장 경험이 없으니 앞으로 잘 부탁드린다.”라는 SOS 목적이었다. 화장실 가는 것도 눈치가 보이던 인턴은 어느덧 4년 차 직장인이 됐다. 누가 보기엔 짧디짧은 경력이지만 이제는 팀에서 중간 역할을 맡는다. 그간 회사 생활을 하면서 배우고 느꼈던 직장 예절을 적어본다. 언젠가 나처럼 아무것도 모르던 신입사원부터, 꽤나 직장 생활을 한 사람들도 놓치기 쉬운 직장 예절에 관한 팁이다. 인사 잘하기, 복장 매너 갖추기 등과 같은 뻔한 얘기보단 한 발자국 더 들어간 주제를 다뤘다.

혼잣말 삼키기

“지금 뭐 하려고 했지?”라는 옆자리 과장님 질문을 들었을 때 나는 실제로 거의 같이 고민할 뻔했다. 그러나 그 질문은 몇 초도 넘기지 못한 채 “아 맞다, 이거 보내주려 했지”라는 답으로 스스로 종결됐다.

혼잣말 좀 할 수도 있지, 그걸 꼭 직장 예절로 다뤄야 하나는 옹호 주의자들이 있을 수도 있으니 상세 기술하겠다. 나는 감히 혼잣말을 삼키는 게 직장 예절이라고 생각한다. 혼잣말은 두 가지 경우에서 동료들 힘들게 만든다.

첫 번째로, 너무 당연하게 직장 안에서 혼잣말은 말 그대로 “혼잣” 말이 될 수 없다. 만약 혼잣말 폭행을 일삼는 사람이 상사라면 청자인 후배는 그의 모든 말에 스탠바이 상태여야 한다. 대부분은 이런 예시로 대화가 이뤄진다.

(혼잣말)

“이번 분기 매출이 왜 이 모양이야. 마케팅 애들 다 가져다 판다고 해놓고 팔지도 못했네... 공시령 공시령”

(업무 지시)

“주호 씨 이번 분기 매출 분석하세요.”

이런 화법이 반복되면 후배는 상사의 혼잣말을 귓등으로 넘길 수 없다. 그의 혼잣말이 곧 내 업무로 연결되기 때문이다. 상사의 모든 공시령에 긴장해 있어야 하는 건 여간 체력을 요하는 일이다. 심지어 위 예시는 그나마 업무와 관련되더라도 했지, “어제 족발을 너무 많이 먹어서 배가 더부룩하네”처럼 의미와 목적과 정보도 없는 혼잣말도 난무하는데 그건 참 난감하다.

혼잣말을 주의해야 하는 두 번째 이유는 그것이 긍정적인 경우보단 부정적인 표현이 다반사기 때문이다. “오늘 일이 너무 집중 잘 된다. 날아갈 것만 같아”라는 혼잣말을 들어본 적 있는가. 있다면 축하한다. 긍정적인 동료 있다는 건 모조록 행복한 일이니깐.

혼잣말은 대개 그 반대의 경우, 그러니까 불평, 불만, 혹은 한숨이 대다수다. 누군가 데드라인을 지키지 않는대거나, 혹은 공격적인 메일을 받았을 때, 무언가 마음에 들지 않은 방식을 만날 때 ‘짜증난다’, ‘퇴사하고 싶다’와 같은 말을 습관적으로 내뱉는 방식이다. 물론 한두 번이야 공감해 주겠지만, 아주 빈번히 본인 입 밖, 동료 귀에다, 부정적인 생각을 ASMR 하는 건 성숙하지 못한 자세다. 감정이란 건 하품처럼 전염되기 쉬우니 부정적인 언어를 경계해야 한다.

직장에서 퀴즈쇼 하지 않기

직장에서 퀴즈쇼는 두 가지 형식을 갖춘다. 첫 번째는 몰라서 묻는 경우다. “이번 신제품 어떻게 준비되고 있지?”와 같다. 이것은 자연스러운 업무며, 응당 상사가 물을 질문이다. 물음을 받은 사람도 성실하게 답하면 끝날 문제다.

문제는 두 번째다. 정답을 알고 있으면서 묻는 경우다. 뉘앙스부터 다르다. “주호 씨 신제품 론칭해야 할 때 무슨 데이터를 가장 중요하게 봐야 한다고 했지?”, 또는 “주호 씨 지난번 3가지 체크리스트에 어떤 게 있다고 했지?”가 있다. 느닷없이 시작되는 경품 없는 유퀴즈다.

이것은 상대방에게 모멸감을 주는 대화 방식이다. 보통 이런 질문은 무언가 잘못했을 때 받는 질문이므로 정답을 말하면 “주호 씨는 그걸 알고서도 이렇게 형편없이 일했니?”와 같은 답을 받을 수 있고, 모른다고 답하면 “주호 씨는 이 일을 한 게 언젠데 아직도 그걸 모르나?”와 같은 핀잔을 받을 수도 있다. 여기로 가나 저기로 가나 꼼짝 못 하는 게 체크 메이트다.

“우리 사원이 달라졌어요”, “사원은 훌륭하다”와 같은 갱생 프로그램을 찍는 게 아니고서야 잘못하거나, 실수가 있다면, 교정하면 그만이다. 충분히 사리 분별이 가능한 직장인이려면 누구라도 본인 잘못을 부끄러워하고, 자책하기 마련이다. 그런 사람에게 굳이 위즈쇼의 화법으로 곤란함을 더 해줄 필요는 없다.

동료의 근로 계약을 외우기

직장 예절에 동료의 근로 계약도 알아야 한다면 너무 많은 걸 요구하는 걸까? 그럼에도 불구하고 동료를 배려하고, 불편한 상황을 만들지 않는 게 직장 예절이라면 나는 이것도 중요한 예절이 될 수 있다고 믿는다.

인턴으로 있던 첫 직장. 겨울을 지나 성과급이 나오는 달이 됐다. 동료들은 저마다 들떠 나름의 계획을 세우던 참이었다. 물론 인턴 에겐 성과급은 지급되지 않는다.

우려하던 일이 벌어졌다. 우연히 카페에서 만난 옆 팀 대리가 “주호 씨는 성과급 받으면 뭐 할 거야?”라는 순진무구한 질문을 던졌다. 나는 언젠가는 벌어질 일이었다는 걸 알고 있었다는 듯 “저는 성과급이 나오지 않습니다.”라는 말을 겸연쩍게 말했다. 그러자 거기 있던 대리가 “아 미안, 실수했네”라고 말하며 황급히 다른 주제로 대화를 넘겼다.

비슷한 일을 한 번 더 겪었다. 이번엔 내가 정규직이던 회사였다. 옆 팀 과장이 우리 팀 파견직 직원에게 “~~ 씨는 복지포인트 다 썼어요?”라고 물었다. 연말이라 이월되지 않는 복지 포인트를 소진해야 하는 게 유행하던 대화 주제였다. 인턴이었을 때 나와 달리, 그 친구는 이 상황을 미리 시뮬레이션하지 못했나 보다. 그 직원은 마치 본인이 파견직이어서 분위기를 초치는 게 죄송하기라도 한 듯 “저는 복지포인트가 없어요.”라는 말을 풀이 죽어서 말했다. 그 때 나는 확신했다. 동료의 근로 계약을 모르는 건, 상처를 주는 일이 될 수도 있다는 걸.

비단 근로 계약만의 문제는 아니다. 최근에 무엇을 고민하는지, 최근에 일이 몰렸는지, 경조사는 무엇이 있었는지를 잘 알지 못하면 실수하기 마련이다. 모든 정보를 일일이 메모하고 다닐 필요는 없지만, 실수하지 않기 위한 최소한의 노력은 필요하다. 관심이 없으면 예절을 지키기는 몇 배 더 어렵다.

마치며

사실 직장 예절이라고 다른 예절과 달리 특별할 건 없다. 사전적으로 예절은 “다른 사람이 더 편안하고 안전하게 느낄 수 있도록 행동하는 모든 행위”라고 설명한다. 직장 예절을 너무 어렵게 생각하지 말자. 위 사전적 의미에 준거해서 행동하면 동료에게 예의 있고, 친절하다는 인상을 주기 쉽다. 안 그래도 힘든 회사 생활이다. 직장 예절을 잘 지켜서 동료들과는 사이 좋게 지내자.

직장 예절을 너무 어렵게 생각하지 말자. 예절의 '사전적 의미'에 준거해 행동한다면, 함께 하는 동료에게 예의 있고 친절하다는 인상을 주기 쉽다.





위기의 메모리 반도체...? 삼성전자, SK하이닉스 ‘D램’은 바닥 지났다

글 이서영 기자(서울파이낸스신문 증권부)

낸드플래시는 빨간불

‘세계 1위’라는 수식어를 당당하게 쓸 수 있는 산업 분야가 우리나라에서 얼마나 될까. 메모리 반도체의 ‘세계 1위’는 한동안 당연한 수식어였고, 지금도 여전하지만 요새는 ‘위기’라는 수식어도 동시에 가지고 있다.

우리나라 반도체 기업 중 SK하이닉스의 실적을 살펴보자. 상반기에만 6조 2,844억 원의 적자를 봤다. 삼성전자는 전체 실적으로 봤을 때는 흑자이지만, 반도체에서만 상반기 9조 원에 육박하는 적자를 기록했다. 2021년 삼성전자는 반도체에서만 29조 원의 이익을 내면서, 한때 주가가 1주당 9만 6,800원까지 찍은 적도 있다. 10만 전자가 눈앞에 있는 듯했지만, 지금은 7만 전자 언저리에서 주가가 지지부진하다.

우리나라의 기동처럼 여겨지는 두 반도체 기업들의 내부를 들여다보자. 반도체를 종류별로 살펴보면 상황은 약간씩 다르다. 우리나라는 반도체 중 메모리 반도체 강국이다. 이 메모리 반도체는 ‘D램’과 ‘낸드플래시’로 나뉜다. 간단하게 D램과 낸드플래시를 설명하면 D램은 도체가 데이터 저장을 하여 내부에서 이동이 수월하고, 낸드플래시는 부도체가 데이터 저장을 하여 이동은 수월하지 않지만 저장을 오래 할 수 있다는 장점이 있다.

사실 이런 기술적인 설명은 중요치 않다. D램은 흑자, 낸드플래시는 적자라는 점이 중요하다. 삼성전자, SK하이닉스의 낸드플래시 사업 부문은 지난해 4분기부터 적자가 발생했다. 그러나 D램은 올해 1분기부터 적자가 발생하기 시작했다. 올해 1분기는 D램과 낸드플래시 모두 적자였지만, 낸드플래시의 적자액이 2배가량 컸다. 심지어 두 회사 모두 올해 2분기 낸드플래시 적자 액수가 D램 적자 액수보다 6배나 많았다.

올해부터 삼성전자와 SK하이닉스를 비롯한 대부분 반도체 공급업체들은 지난해 말부터 불어온 반도체 불황을 견디다 못해 가격을 끌어올리기 위해 감산에 들어갔다. 다만 두 회사는 모두 적자 폭이 큰 낸드플래시를 적극적으로 감산했던 것이 아니라 수익성이 더 낮은 D램 감산에 적극적이었다. 왜 그랬을까?

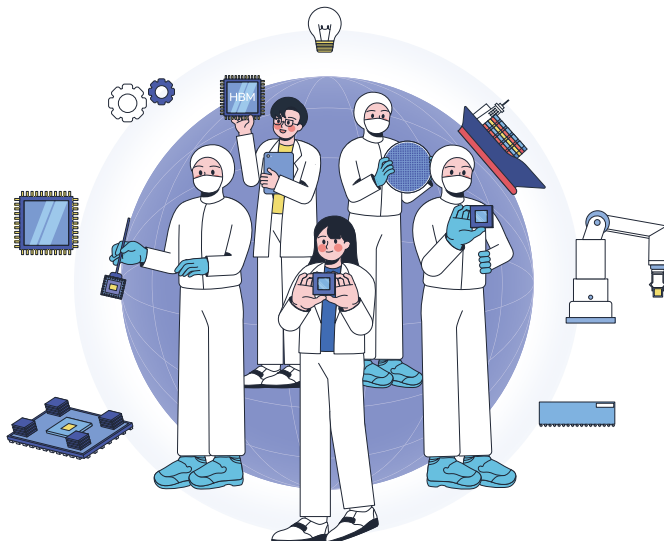
그 이유는 D램과 낸드플래시의 ‘시장 구조’가 다름에 있었다. 삼성전자는 지난해 4분기 기준 낸드플래시 점유율이 33.5%로 1위를 기록하고 있다. 물론 D램도 1위다. 그러나 D램은 삼성전자, SK하이닉스, 미국의 마이크론 3사로 분할된 경쟁으로 제한적인 시장이다.

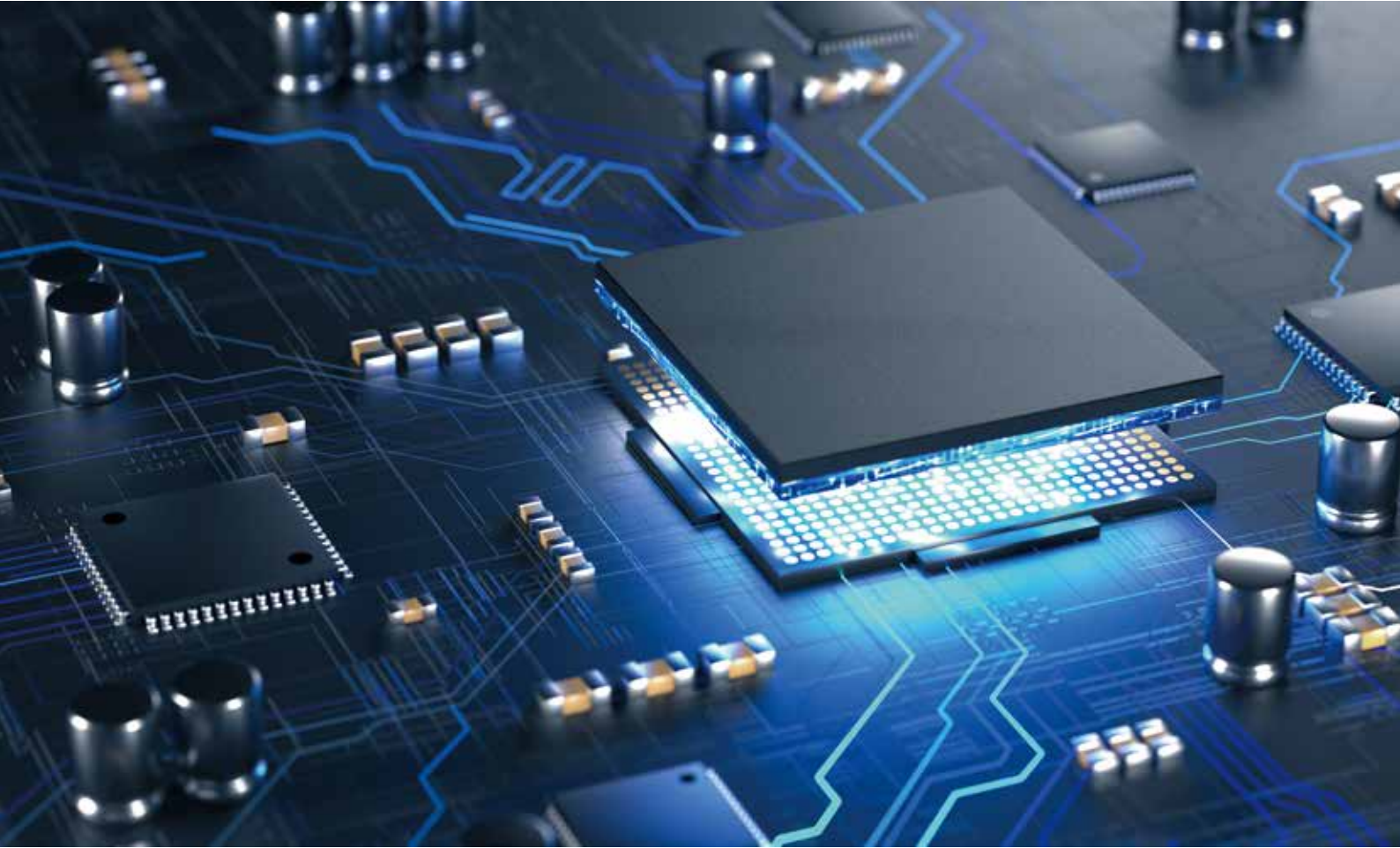
D램과 달리 낸드플래시 시장에는 3사 외에도 일본의 키옥시아, 미국의 웨스턴디지털(WD), 중국의 YMTC 등 경쟁사가 다수 포진해 있다. 심지어 SK하이닉스는 지난 2020년 10월에 미국 인텔의 낸드플래시 사업 부문을 인수했고, 인수 전 5위였던 낸드플래시 점유율이 지난해 2위로 성큼 올라서며 위협적인 모양새를 보이고 있다. 경쟁자가 다수인 시장이야말로 현재 감산하지 않아야 향후 호황이 왔을 때 더 큰 이익을 얻을 수 있는 기회가 되기 때문이다.

시장 구조적인 문제 외에도 D램은 성장 가능성이 더 큰 상황이다. 챗GPT가 세상에 나오면서, 이를 위해 필요한 그래픽처리장치(GPU)에는 D램 중에서도 고성능 D램인 고대역폭메모리(HBM)가 필요하다. 이에 D램에 훈풍이 불어올 것이라는 예측이 이미 많았다. AI 붐과 함께 올해 세계 HBM 메모리 수요가 전년 대비 60%가량 증가할 것인 시장 전망이 나올 정도였다.

이 같은 예상은 생각보다 빠르게 찾아오는 듯하다. 전 세계 D램 매출은 지난해 3분기부터 전 분기 대비 하락세를 이어왔으나, 올해 2분기 매출은 약 114억 3,000만 달러로 전 분기 대비 20.4% 증가했다.

특히 SK하이닉스는 HBM 시장에서 삼성전자보다 먼저 상품 개발을 시작해, 현재 1위를 차지하고 있다(SK하이닉스가 1위인 것에 대해 삼성전자는 내부적으로 추산할 때 자신들이 1위라 주장하고 있지만, 이는 논외로 하자). HBM은 1세대에 이은 4세대 제품까지 있는데, 4세대 제품양산은 SK하이닉스가 유일하다. 또한, SK하이닉스가 5세대까지 개발하며 GPU를 생산하는 미국 엔비디아에 샘플 공급을 시작했다. HBM 덕에 SK하이닉스는 전 분기 대비 시장점유율이 5.7%포인트 상승하기도 했다. ‘엔비디아, 땡큐’를 외칠 정도로 성장세가 커지고 있다.





D램 시장은 성장세가 이어지고 있는데, 낸드플래시 시장은 '총체적 난국'이라는 설명이 가장 잘 어울린다. 낸드플래시의 가격은 1년 사이 평균 20%가량 하락했다. 이로 인해 현재 낸드플래시 거래 가격이 원가 수준이라는 것이다. 이는 시장 구조도 경쟁체제인데, 수요 또한 부진한 것이 원인으로 지적된다. 특히 낸드플래시의 주력 제품인 128단과 176단 제품은 40%가 모바일에 사용된다. 그러나 스마트폰 시장은 올해 10년 만에 최저치 규모를 보일 것으로 예상하고 있다. 스마트폰 판매량이 감소하다 보니, 낸드플래시 사용도 줄어들 수밖에 없다. PC 판매량도 감소세가 뚜렷하다.

이에 따라 최근 삼성전자와 SK하이닉스 모두 낸드플래시를 추가 감산하겠다고 밝혔다. 물론 경쟁업체인 마이크론, 키옥시아, WD도 마찬가지다. 더 이상의 수익성 하락을 두고 볼 수만 없는 모양새다.

삼성전자와 SK하이닉스 모두 약 10% 추가 감산을 진행할 것으로 보인다. 대부분의 낸드플래시 공급 회사들이 감산에 들어갔지만, 삼성전자와 SK하이닉스가 낸드플래시 부문에서 4분기까지도 적자를 면치 못할 것으로 예상된다.

진짜 위기는 '낸드플래시'부터

위기의 메모리 반도체라는 말은 여기서 시작되고 있는 것이다. 정확하게는 위기의 '낸드플래시'다. 낸드플래시 사업 위기에 대해서는 상반된 견해가 존재한다. 본격적인 감산이 이제 시작됐으니 내년 초면 현재보다 상황이 나아질 것이라는 긍정적인 견해가 있는 반면, 그럼에도 변하지 않을 것이라는 부정적인 의견도 있다.

부정적인 의견의 밑바탕에는 낸드플래시 시장이 살아나려면 시

장 구조가 D램처럼 변해야 한다는 생각이 존재한다. D램 시장처럼 3개사 정도로 경쟁사가 줄어야 하지만, 그럴 기미가 크게 보이지 않는다는 것이다. 점유율 3~5위권에 있는 키옥시아와 WD의 합병설은 주기적으로 흘러나오고 있기는 하다. 키옥시아와 WD가 합병하면 올해 1분기 점유율 기준, 단순계산으로 전체 낸드플래시 시장의 36.7%를 점유한다. 이는 삼성전자를 앞서는 수준이다.

하지만 주요 낸드플래시 업체가 합병을 한다고 업계 상황이 달라질 가능성은 적다. 낸드플래시 시장에 경쟁업체가 많은 이유부터 찾아 봐야 한다. 낸드플래시는 D램처럼 10nm(나노미터) 이하의 초미세 공정까지는 필요하지 않다. 즉, 두 회사가 합병돼 경쟁자가 줄어들더라도 중국 혹은 제3국에서 빠르게 기술을 습득해 또다시 진입할 가능성이 큰 시장이다. 그렇다면 삼성전자와 SK하이닉스는 낸드플래시 사업을 버려야 할까? 그러기도 쉽지 않고, 그래서 안 된다.

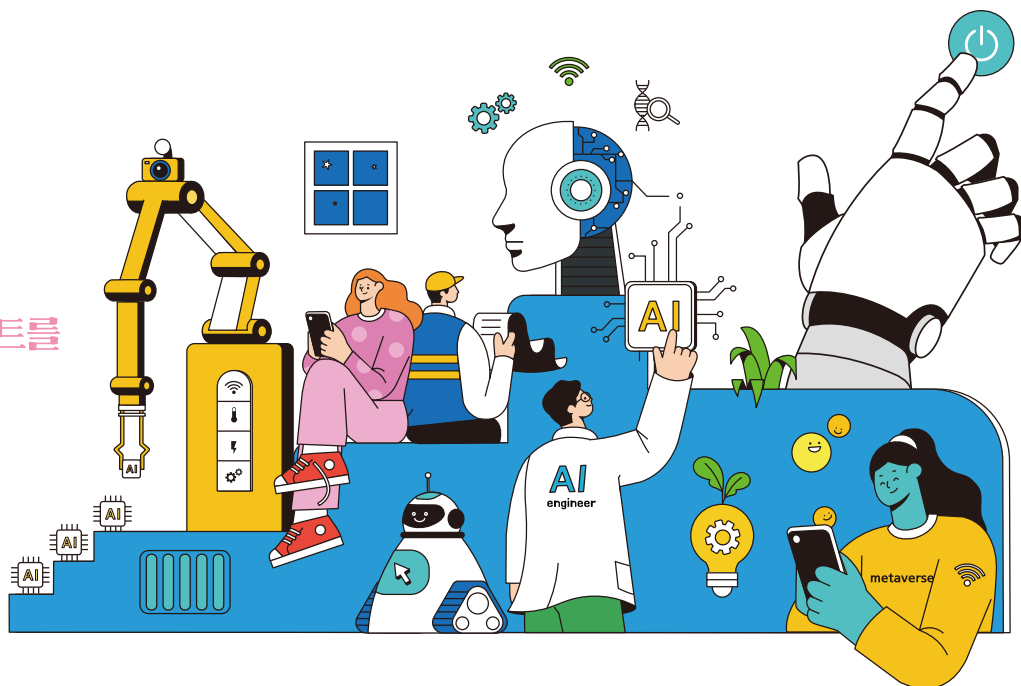
단편적인 예시로 디스플레이 업계의 액정표시장치(LCD)와 비슷한 상황이다. 중국 정부를 등에 업은 중국의 디스플레이 업체들은 빠르게 기술을 습득하면서, 저가 공세로 LCD 패널을 제공하기 시작했다. 이에 LCD 패널 가격이 떨어지고 국내 업체들은 수익성이 떨어지자 지난해부터 LCD 사업에서 철수했다.

국내 디스플레이 업계가 LCD 사업을 철수하다 보니, 중국이 주된 생산국이 돼버렸다. 그러나 여전히 TV 등 일부 IT 기기에는 LCD 패널이 필요한데, 이를 장착해야 하는 TV와 핸드폰 제조사들은 가격 상승 압박에 직면하게 됐다. 중국산 제품밖에 쓸 수 없으니, 가격 낮춰달라는 요구가 먹히지 않게 된 것이다.

만약 지금 당장 힘들다고, 낸드플래시 사업을 버리는 극단적인 선택을 삼성전자와 SK하이닉스 모두 할 생각은 없어 보인다. 그러기엔 위험 부담감도 크다. AI의 수요가 확대되면서 성장 중인 HBM에 대한 기대, 낸드플래시 시장도 다시 한번 성장 모멘트를 받을 수 있는 기회가 오길 바랄 뿐이다. 일부에서는 2025년쯤이 되면 데이터센터 향 수요와 전기차·자율주행차 확대 등으로 낸드플래시 시장이 활기가 돌 것이라 예측하고 있다.

D램과 달리 AI 수요에 특화된 낸드플래시 제품이 많이 없다는 문제점도 있는 만큼, 향후 시장에 발맞춰 또 다른 기술 개발을 한다면 상황은 달라질 가능성도 있다. 두 기업이 각자의 전략과 박자에 맞게 낸드플래시 시장의 암흑기를 버틸 여력은 메모리 반도체 1, 2위이기 때문에 가능할 것으로 보인다.

**HBM에 대한 기대,
낸드플래시 시장도
다시 한번 성장 모멘트를
받을 수 있는 기회가
오길 바랄 뿐이다.**





똑똑 부동산



- 부동산을 보는 눈

반려동물을 위한 아파트의 진화

- 핫이슈

집값 올랐다는 기사, 믿어도 되는 건가?

- 감정평가 UPDATE

감정평가 최신 판례 및 법령 개정 알림

- 궁금한 감정평가

감정평가 Q&A

반려동물을 위한 아파트의 진화

“야아! 개 짖는 소리 좀 안 나게 하라!” 아파트가 떠나가라 짖는 개 때문에 분노한 남성이 사자후를 터뜨리던 사건이 라디오 방송에 소개된 지 10년이 넘었습니다. 그때까지만 해도 공동주택에서 개를 키우는 것이 민폐 취급을 받았는데, 강산이 바뀌는 동안 부동산 트렌드도 참 많이 바뀌었습니다. 반려동물을 가족처럼 아끼는 ‘펫팸(Pet+Family)족’을 위해 오히려 집이 진화하는 시대가 성큼 도래한 것이죠.

글. 홍정수 기자(동아일보 편집국)

사람과 동물이 공존하는 주거공간

한가로운 주말에 아파트 단지나 동네 공원을 거닐다 보면 ‘나만 강아지가 없나?’란 생각이 들 만큼 많은 반려견들이 눈에 띕니다. 실제로 농림축산식품부가 발표한 ‘2022년 동물 보호에 대한 국민의식조사’에 따르면 반려동물을 기른다고 응답한 사람은 25.4%에 달했습니다. 그중에선 개를 키우는 가구가 75.6%로 가장 많았고, 27.7%는 고양이를 기른다고 하네요. 물고기(7.3%)가 3위를 차지하긴 했지만, 이정도면 국민 네 명 중 한 명은 털복숭이 친구들과 한집에서 산다고 봐도 무방하겠죠? 반려동물이 가족의 일원으로 인식되면서 만들어진 ‘펫 프렌들리’ 문화는 주거의 패러다임까지 바꾸고 있습니다. 집을 선택하는 기준에 가격이나 입지뿐 아니라 ‘사람과 동물이 함께 살기 좋아야 한다’라는 새로운 기준이 더해진 것입니다. 특히 반려동물을 키우는 1~2인 가구가 급증하면서 설계단계부터 반려동물에 특화된 공간 조성도 늘고 있습니다.

단지 안 ‘댕댕이 놀이터’로 산책가자!

가장 눈에 띄는 것은 어떻게든 야외공간을 확보하려는 노력입니다. 특히 개들은 좁은 실내공간에 갇혀 지내면 큰 스트레스를 받기 때문에 사시사철 산책을 나가 에너지를 뽐내야 합니다. 마당이 없는 공동주택에 사는 견주들에게는 쉽지 않은 일이죠.

이런 고민을 간파한 건설사들은 반려동물들의 놀이 공간을 단지 안에 만들며 반려인들의 취향저격에 나섰습니다. C사가 개발한 조



경상품 '하늘채 펫집'은 땅굴 미로나 시냇물 건너기 같은 놀이공간과 반려동물 전용 화장실, 음수대 등 각종 특화시설로 가득합니다.

H건설도 2023년 9월 입주 예정인 '포레나 수원장안'에 미끄럼틀, 장애물 등을 갖춘 '펫 프렌즈 파크'를 조성했습니다.

단지 내 녹지가 부족한 오피스텔은 옥상공간을 적극 활용하고 있습니다. 부산광역시의 '서면 데시앙 스튜디오'는 반려동물이 주인과 함께 즐길 수 있는 '루프탑 멍트럴파크'를 만들었습니다.

‘털복숭이 가족’을 위한 토탈케어 서비스

입주민들을 위한 서비스도 '반려동물 토탈케어 서비스'로 진화하고 있습니다. 한 시니어 레지던스 브랜드는 동반 입주한 반려동물과 수강할 수 있는 강좌를 개최하는 등 사람과 동물이 함께 일상을 누릴 수 있다는 점을 강조하고 있습니다.

서초구에 자리한 '에피소드 서초 393'에는 반려동물용품과 미용, 데이케어 호텔 등 종합 서비스가 가능한 '프랑소와펫'이 입점했습니다. 고양시의 '힐스테이트 삼송역 스칸센'은 단지 안에 반려동물이 운동과 샤워를 할 수 있는 펫케어센터를 조성할 예정입니다.

반려동물을 키우는 사람들끼리는 눈빛만 봐도 통한다고 하죠? 건설사들은 다양한 입주민들이 '반려동물'로 하나 될 수 있도록 커뮤니티센터에도 많은 신경을 쓰고 있습니다. 2020년 11월에 분양된 '쌍용 더 플래티넘 프리미어' 아파트는 글램핑 파크 등 반려동물과 입주민을 위한 커뮤니티 시설을 조성해 인기를 끌었습니다.

반려인은 편안하게, 이웃에는 섬세하게

마당 대신 집안에서 반려동물이 사람과 함께 생활하는 '인펫 가구'가 늘면서 현관에도 각종 편의 시설들이 들어왔습니다. H건설은 '디에이치 포레센트'에 현관과 세탁실, 욕실을 통합한 'H-클린현관'을 시범 적용하고 있습니다. 반려동물이 산책을 마치고 돌아온 뒤 간단히 발을 씻길 수 있도록 작은 세면대를 갖추고, 반려동물 물품 수납공간을 별도로 만들었습니다. 다른 건설사의 '포레나 펫 프렌즈 인테리어'도 반려동물을 쉽고 편안하게 씻길 수 있도록 깊게 설계한 전용 세면대를 현관에 마련했습니다.

공동주택의 최대 고민인 '소음' 문제를 해결하기 위한 노력도 이어지고 있습니다. 자유로운 커스터마이징으로 이목을 끈 '퍼즐주택'은 현관과 중문의 방음 기능을 강화했습니다. 청년 반려동물 가구를 대상으로 공급하는 맞춤형 공공임대주택 '견우일가'는 소리에 민감한 반려동물들을 위해 초인종 대신 초인등을 달았습니다.

소형-고령가구 늘수록 성장가능성 무궁무진

펫 프렌들리한 주거공간들은 실제로 분양 경쟁률이나 시세 상승 측면에서 모두 인기를 실감하고 있습니다. 공공임대시장에서도 반려동물 특화 주택이 더 늘어날 것으로 보입니다. 서울시는 지난 2022년 공공임대주택에 대한 편견을 깨고 품질을 고급화하겠다고 내놓은 '서울 임대주택 3대 혁신방안'을 내놓았는데, 다양한 특화 커뮤니티시설을 조성하겠다고 반려동물 친화 놀이터를 대표적인 사례로 들기도 했습니다. 의료나 유통, 법률 서비스 등 반려동물 가구를 노린 고가 상품 시장의 성장세도 빨라지는 추세입니다.

'같은 값이면 다홍치마'라는 말이 있죠. 소형가구가 늘고 고령화가 진행되는 추세 속에서는, 입지나 금액 등의 조건이 비슷할 경우 '동물과 사람이 공생하는 주거시설'로 수요가 몰릴 수밖에 없습니다. 이는 반려가구의 만족도를 높일 뿐 아니라, 반려동물을 키우지 않는 입주민의 불편도 최소화할 수 있다는 점에서 성장가능성을 눈여겨봐야 할 것으로 보입니다.





집값 올랐다는 기사, 믿어도 되는 건가?

글. 심은지 기자(한국경제신문 건설부동산부 차장)

유난히 댓글이 많이 달리는 기사가 있다. 바로 집값이 올랐다는 기사다. 대체로 부정적인 댓글이 많다. '집값 오른다고 하는 거 보니, 분명 기자가 이 지역에 집을 샀나 보다' 등 집값을 일부러 띄우려 한다는 의혹 제기가 대다수다(물론 사실이 아니다! 가격이 그리 쉽게 움직인다면 기자들은 모두 부자가 됐을 것이다). 부동산 시황이 워낙 민감한 이슈이다 보니 이런 악성 댓글과 항의 메일이 부득이할 것이라고 여긴다.

그런데 얼마 전 고등학교 동창에게 연락이 왔다. 내 기사 페이지를 구독하는 열혈독자인 그는 '진짜 집값이 상승하고 있는 거 맞냐'고 물었다. 악의 없는 피드백이었다. 부동산 시황기사에 대해 평범한 독자, 나에게 우호적인 독자조차 요즘 아파트값이 오른다는 걸 믿어야 할지, 말아야 할지 혼란스러워한다는 걸 깨달았다.

당연히 기사는 거짓이 아니다. 통계와 실거래가, 현장 반응 등을 종합해 취재한 결과다. 하지만 기사를 맹목적으로 믿고 단편적으로 우리 동네에 이입하는 것은 바람직하지 않다. 부동산 시장의 불확실성은 크고 지역 간 격차도 갈수록 커지고 있어서다. 기사의 행간을 읽는 능력이 어느 때보다 중요하다. 내 집 마련을 꿈꾸는 열혈독자들을 위해 부동산 시장 기사를 읽을 때 알아두면 좋은 점에 관해 설명하고자 한다.

한국부동산원 통계를 쓰는 이유

아파트값을 쓸 때 가장 많이 쓰는 통계는 한국부동산원의 주간 아파트 가격 동향이다. 부동산원은 일주일에 한 번씩 주간 동향, 한 달에 한 번 월간 동향을 내놓는다. 부동산R114, KB부동산 등 다른 민간 통계도 있지만, 부동산원 통계를 위주로 대다수 언론이 기사를 작성하는 편이다.

부동산원 통계가 중요한 건 국가 공식통계이기 때문이다. 정부의 부동산 정책이 부동산원의 통계를 기반으로 움직인다(부동산원의 통계 조작 의혹 이슈는 여전히 조사 중인 만큼 논외로 하겠다). 다시 말해 부동산원의 통계를 보면 정부의 정책 방향을 유추할 수 있다. 정부는 시장이 과열되면 이를 식힐 수 있는 정책을, 시장이 위축되면 촉진책을 펼친다.

작년 말로 돌아가면 당시엔 <“바닥이 없다”... 전국 아파트값 10년 만에 최대 낙폭>, <서울 아파트값 30주 연속 하향곡선> 등의 기사가 쏟아졌다. 이후 1월 초 정부는 강남 3구와 용산구를 제외한 전국 모든 지역의 규제를 전방위적으로 풀었다. 최근 부동산원 관련 기사 제목은 <서울 아파트값 14주 연속 뒤편>, <전국 아파트값 오름세... 전세도 2주 연속 올라> 등이다. 한동안 정부가 규제 완화책을 내놓지 않을 것이라고 유추할 수 있다.

부동산원 통계 외 민간 통계도 함께 보면 시장 이해도가 높아진다. 아파트값 흐름은 대체로 부동산 통계기관마다 비슷하지만, 낙폭이나 상승 폭은 제각각이기 때문이다. 부동산원과 KB부동산은 주요 아파트 표본을 정해 시세를 산출하는 방식인 데 비해 부동산R114는 120만 가구를 전수 조사한다.

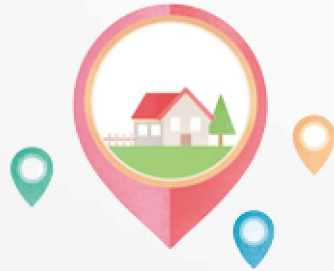
조사 방식에도 차이가 있다. 부동산원은 전문 조사원이 호가와 실거래가를 조사해 ‘시장에서 거래 가능한 적정 가격’을 정한다. 반면 KB부동산과 부동산R114는 중개업소 관계자가 시세를 입력하고 추가 검증하는 방식이다. KB부동산은 표본주택이 거래된 경우엔 실거래가 가격을, 거래되지 않은 경우는 매매사례비교법에 따른 조사 가격을 넣는다. 부동산R114는 중개업소로부터 시장에서 거래가 가능한 금액을 받는다. 대체로 호가보다 낮다는 설명이다.



부동산R114의 시세 산정식은 부동산원과 KB부동산보다 고가 단지 비중이 높은 것으로 알려졌다. 고가 아파트는 하락장에서 거래량이 별로 없고 상대적으로 시세도 떨어지지 않아 다른 기관보다 낙폭이 적을 수 있다.

‘잠실이 봉이나?’ 오해… 시장 상황 따라 관심 단지 바뀌어

통계 기사 못지않게 자주 나오는 게 실거래가격에 기반한 시황기 사다. 이 실거래가격 기사도 논쟁이 될 때가 많다. ‘우리 동네는 집 값이 이만큼 오르지(혹은 내리지) 않았는데 무슨 소리냐’, ‘집값 띄우기를 위한 허위 거래’ 등의 반응이 줄을 잇는다.



기사화하는 아파트 단지는 대표성을 띤다. 지역에 따라 가구 수가 많은 대단지나 매매가격이 비싼 대장 단지가 주로 많이 인용된다. 시황기사는 현재 시장 흐름을 빠르게 반영해야 하는 만큼 대표 단지도 시장 상황에 따라 바뀐다. 집값 상승기엔 반포동 아크로리버파크가 시세를 대표하는 단지로 자주 등장했지만, 요즘엔 횡수가 크게 줄었다.

최근엔 잠실 대단지가 주요 대상이다. 작년 하반기 금리 인상에 따른 부동산 시장의 충격이 대단지, 신축, 중소형 평형 아파트를 중심으로 나타났기 때문이다. 그러다 보니 이 조건들에 들어맞는 잠실 엘스, 리센츠, 트리지움(일명 ‘엘리트’) 단지 집값 기사를 자주 썼다. 지금은 ‘잠실 집값이 왜 자꾸 오른다고 기사 쓰냐’는 항의를 받지만, 작년 말까지만 해도 ‘잠실이 무슨 봉이나’는 잠실 주민들의 항의가 거셌다.

부동산 투자 심리가 반영되는 대장 아파트 중에는 대치동 은마아파트가 있다. 은마아파트는 중층 재건축 아파트 단지의 대장 격이다. 은마아파트가 오르면 강북의 중층 재건축 단지들과 경기도 재건축 단지들이 잇따라 움직인다.

부동산 시장의 흐름 변화를 보여주기 위해선 다소 극단적인 사례를 보여주는 경향이 있다. 은마아파트 같은 곳은 전국 부동산 투자자들이 눈여겨보는 단지라서 대외 변수에 따라 며칠 사이에도 호가가 수억 원씩 오르기도 하고, 반대로 떨어지기도 한다. 시장 상황에 따라 시세가 크게 요동치는 단지와 내가 사는 단지(혹은 내가 사고자 하는 단지)를 동일시하면서 일희일비할 필요는 없다.

하지만 시장 흐름 자체는 기민하게 느껴야 한다. 강남 집값은 서울 강북, 수도권, 지방 등에 순차적으로 영향을 미친다. 한 지역이 오르면 다른 지역이 키 맞추기를 하는 경향이 있다. 물론 기사에 나온 사례가 일회적으로 끝날 수도 있다. 적어도 <은마아파트, 한 달 새 2억 원 올라>라는 기사를 보면 ‘우리 동네는 하나도 안 올랐는데, 거짓 기사’라고 볼 게 아니라 시세가 움직이고 있다는 점에 주목해야 한다는 얘기다. 주요 단지들의 시세 동향을 눈여겨보면 시장 흐름을 읽는 통찰력을 얻게 될 것이다.

실제 상승 폭과 낙폭을 가늠하기 위해선 우리 동네 단지를 몇 군데 잡아두고 꾸준히 시세 흐름을 살필 것을 추천한다. 지난 달보다 같은 주택형 매물이 5,000만 원 호가가 올랐다면 다음 달엔 더 오를 것인지 가늠해보고, 다음 달에 예상만큼 올랐는지 확인해봐야 한다. 두 달 뒤, 1년 뒤엔 어떤지 확인해보는 식으로 감각을 키우는 게 좋다.



허위 거래에 대해선 허점이 있다. 최근 국토교통부의 '집값 띄우기 허위거래신고 조사 결과'에 따르면 허위 실거래가 띄우기가 실제 있었다는 점이 확인됐다. 국토부에 따르면 2021년 1월부터 2023년 2월까지 2년여 동안 아파트 거래 가운데, 불법 의심 1,086건 중 절반에 가까운 541건에서 의심 정황이 적발됐다. 대표 사례는 자전거래다. 쉽게 말해 아는 사람끼리 짜고 치듯 집값을 부풀렸다는 얘기다.

거짓 거래 여부는 기사도 걸러내기 어려운 부분이다. 아파트값 기사를 쓸 때는 현장 반응과 더불어 국토부의 실거래가 정보공개 시스템 확인을 거치는데 이 정보 자체가 거짓이라면 잘못된 정보를 전달하는 우를 범하게 된다. 정부가 지난 7월 25일부터 아파트 실거래 정보공개 시 등기 완료 여부를 공개하고 작전 세력에 의한 집값 띄우기에 대한 단속과 처벌을 대폭 강화하는 만큼 정보 신뢰도가 개선될 것으로 생각한다.

내 집 마련 적기? 신문을 펼쳐보라

부동산 집값 기사를 읽는 건 결국 내 집 마련을 위한 경우가 대다수일 것이다. 무주택자, 다른 집으로 옮기려는 1주택자, 여러 가구를 사려는 다주택자 등 각자 집을 사기 위한 좋은 타이밍에 재고 있다.

내 집 마련 적기에 대한 정답은 없다. 방법도 정해지지 않았다. 어떤 사람은 전문가들이 만류하는 '영끌(영혼까지 끌어모아 대출로 집 마련)'을 통해 성공한 사람도 있고, 누군가는 모두가 '투자 불패 지역'이라고 불리는 지역에 집을 샀어도 재테크에 실패한 사람도 있다. 내 집 마련 타이밍은 각자의 자산과 현금흐름, 생활주기 등에 따라 다른 만큼 정답이 오답이 되기도 하고, 오답이 정답이 되기도 한다.

확실한 건 내 집 마련이라는 인생의 중요한 과제를 풀 때 신문 읽기는 좋은 조언자라는 것이다. 한국경제 신문의 슬로건이 '성공을 부르는 습관'인데, 실제로 그렇다고 생각한다. 부동산 기사뿐 아니라 금융, 국제, 산업 등 다양한 부문의 기사도 골고루 읽기를 추천한다. 신문을 펼쳐보고 꾸준히 부동산 시장을 읽는 감각을 키우는 게 중요하다.

실무에 활용할 수 있는 감정평가 관련
최신 개정 법령 및 판례를 요약·소개해드립니다.





1

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정·공포

- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(법률 제19425호, 2023. 6. 1.)이 다음과 같이 제정·공포되었습니다.

- 주요 내용**
- 가. 전세사기피해자는 경매나 국세, 지방세로 압류된 주택에 대한 매각절차가 진행 중인 경우 법원 등에게 경매나 매각절차에 대해 유예·정지를 신청할 수 있음(제17조부터 제19조까지)
 - 나. 전세사기피해주택이 경매 또는 공매되는 경우 전세사기피해자는 보증을 제공하고 최고매수신고가격 등과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고 등을 할 수 있음(제20조부터 제22조까지)
 - 다. 전세사기피해자는 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있는 경우 등 일정 요건에 해당할 경우 국세나 지방세를 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하도록 요청할 수 있음(제23조 및 제24조)

시행 일자 2023. 6. 1.(다만, 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력이 있음)



2

「표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가법인등 선정에 관한 기준」 일부개정 · 공포

- 「표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가법인등 선정에 관한 기준」(국토교통부고시 제2023-475호, 2023. 8. 18.)이 아래와 같이 개정·공포되었습니다.

- 주요 내용**
- 가. 감정평가법인등 선정기준 추가(제3조)
 - 감정평가법인등 선정기준으로 선정기준일 직전 1년 전에 사무소를 개설한 감정평가사 또는 인가를 받은 감정평가법인일 것을 추가하고, 감정평가사사무소를 하나의 법인으로 간주한다는 규정을 추가함
 - 나. 하나의 감정평가법인등에게 의뢰하는 표준지 제한 완화(제4조, 제6조)
 - 공시전문평가법인 우선 의뢰대상에 하나의 감정평가법인등에게 의뢰하는 표준지를 삭제함(표준지공시지가 조사·평가경력 3년 이상 요건은 유지함)

시행 일자 2023. 8. 18.



국민의 고민을 시원스레 해결하는 질의응답

협회는 온·오프라인을 통해 접수되는 감정평가 관련 질문에 대해 답변드리고 있습니다.
그 답변을 공유해 국민 여러분께 도움이 되고자 합니다.

① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제5항 적용에 따른 공고·고시일에 관한 질의응답

Q 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제5항에 따른 공익사업으로 인하여 취득 예정인 토지의 가격 변동 여부를 검토함에 있어, 해당 공익사업의 계획이 공고 또는 고시된 시점을 언제로 봐야 하는지 궁금합니다.

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다) 제70조(취득하는 토지의 보상)제5항에서는 "제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 공시지가는 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 그 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 그 공익사업의 공고일 또는 고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다."고 규정하고 있습니다.

이때 '공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨'에 대하여 국토교통부에서는 "공익사업의 계획 및 시행에 대하여는 구체적으로 정한 바는 없으나, 사업목적, 시행자와 위치, 시기 등이 구체적으로 확정되는 경우에는 공익사업의 계획으로 볼 수 있다고 보며, 「토지보상법」 제70조제5항에 따른 '공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시'라 함은 관계법령에 따른 공고 또는 고시를 하거나, 국가·지방자치단체 또는 사업시행자 등이 해당 공익사업의 위치와 범위, 사업기간 등 구체적인 사업계획을 일반에게 발표하여 불특정 다수인이 알 수 있도록 한 것을 의미"한다고 유권해석한 바 있습니다(토지정책과-826호, 2013. 2. 5.).

「토지보상법」 제70조제5항과 관련한 유권해석은 아니지만, 공익사업의 시행으로 인한 이주대책대상자 선정과 관련하여 2016. 1. 6. 일부개정(대통령령 제26867호) 이전 「토지보상법 시행령」 제40조제3항제2호의 규정에 '관계법령에 의한

고시 등이 있는 날'이 개발행위허가의 제한지역 공람공고일과 국가산업단지 지정변경고시일 중 어느 날짜를 특정할 수 있는지에 대해 국토교통부는 “관계법령에 의한 고시 등이 있는 날은 당해 토지에 대하여 공익사업이 시행된다는 사실을 토지소유자 및 관계인 등 불특정 다수인이 알 수 있도록 행하는 고시 또는 공고한 날 중, 가장 먼저 고시 또는 공고된 날을 의미한다고 보며, 어느 일자가 이에 해당되는지 여부는 당해 사업시행자가 고시 또는 공고 등의 취지와 목적 등에 따라 판단·결정할 사항”이라고 회신한 바 있습니다(토지정책과-961호, 2009. 2. 26.).

다만, 「토지보상법」 제70조제5항의 ‘공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시’의 해당 여부는 일률적으로 확정할 수 없는바, 과거 개발행위허가 제한지역 지정 고시 내용에 포함되어 있는 사항이 토지정책과 유권해석 등에서 의미하고 있는 구체적인 사업계획에 해당하는지 여부와 토지의 가격변동 관계 등을 종합적으로 고려하여 판단·결정하시기 바랍니다.

더불어 「토지보상법」 제70조제5항에 따라 적용 공시지가를 소급하기 위해서는 공고 또는 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되어야 하므로, 같은 법 시행령 제38조의2(공시지가)제1항의 ‘취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우’에 해당하는지 여부를 판단하여 소급 여부를 결정하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

❷ 골프장 용지 중 원형지에 해당하는 토지의 경매 감정평가 시 감정평가 기준에 대한 질의응답

Q 본건은 경매 목적의 감정평가이며, 대상 필지는 ‘○○컨트리클럽’에 건축물대장상 관련 지번으로 등재되어 있고 현황은 골프장 용지 중 원형지에 해당합니다. 해당 필지는 골프장 건설 시 협의 보상으로 취득하려 하였으나, 소유자와 협상이 안 되어 임대차계약에 따른 토지사용승낙을 득해 골프장 준공을 받은 상황입니다. 해당 용지의 감정평가 시 감정평가 기준에 대해 궁금합니다.

A 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)에 따르면 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하는 것이 원칙이나, 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있고(제2항), 하나의 대상 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있습니다(제3항).

더불어 「감정평가 실무기준」 [610-1.7.2 골프장용지 등] 제1항에 따르면 골프장 용지는 해당 골프장의 등록된 면적 전체를 일단지로 보고 감정평가하되, 토지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등(골프장 안의 클럽하우스·창고·오수처리시설 등을 포함한다)의 가액은 포함하지 아니합니다.

골프장 총 등록면적에 포함되는 원형지는 골프장의 사업계획승인을 받기 위해서 필수적으로 확보하여야 하는 원형 상태의 산림으로서, 골프코스, 조정지, 조경지, 관리시설 부지, 주차장, 도로 등과 함께 용도상 불가분의 관계에 있는 일단의 토지라는 점에서 골프장 표준지를 선정하는 것이 보다 합리적인 것입니다.

따라서 골프장 용지 중 일부로 사용되는 토지에 대한 감정평가는 대상 토지와 유사한 이용가치를 지니는 골프장 표준지를 기준으로 하되, 해당 토지의 위치, 형상, 개발 정도, 전체 토지에 대한 기여도 등을 감안하여 평가하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.



활발한 국제 협력체계 구축을 통한 국제 감정평가 트렌드 변화 대응 역량 제고

한국감정평가사협회는 다양한 분야에서 국제교류를 진행하며 감정평가산업 분야의 선진화를 도모하고 있습니다. 2023년에는 「2023 ASA 기업가치평가교육」 완료, 「제4차 IVSC-WAVO 컨퍼런스」 참가, 「UASFLA(연방토지취득을 위한 통일감정평가기준)」, 「RICS 감정평가-국제기준(2022)」 번역판 발간 등을 추진했습니다. 또한, 국제감정평가기준위원회(IVSC) 회장과 미국감정평가사협회(ASA) CEO가 협회를 내방하여 상호 협력 방안에 대해 논의했습니다. 앞으로도 한국감정평가사협회는 해외기관과 협력체계 구축 등을 기반으로 감정평가사의 전문성 향상을 위해 최선을 다하겠습니다.

그림 이태욱





감정평가사회관

대관 시설 안내

1

대강당(회관 B1층)



2

연수실(회관 B1층)



3

대회의실(회관 4층)



대관 시설 규모 및 정보

대상

국가·지자체, 유관단체, 회원사, 일반인 등

시설

대강당(340석), 연수실(70석), 대회의실(50석)

문의

협회 운영지원실 ☎ 02-3465-9915

대관 신청

k-hall.kapanet.or.kr

접속하여 신청

사용료

(비고 : 원, VAT 별도)

구 분(수용인원)	기본요금 (3시간)	전일 요금 (오전 9시~오후 6시)	시간당 추가 요금
대강당(340석)	1,000,000	2,000,000	300,000
연수실(70석)	500,000	800,000	100,000
대회의실(50석) [화상회의 시스템 사용 가능]	300,000	900,000	100,000
기자재 사용료	• 빔프로젝트 : 100,000원 • 유·무선 마이크(무료 각 1개) / 추가시 개당 10,000원		
이용안내	• 대관시간 : 07:00 ~ 23:00(평일, 주말, 공휴일) • 할증 : 평일 9시 이전, 야간(18시 이후) 및 토·일요일, 공휴일 20% 가산 • 주차 가능한 차량 대수는 1일 최대 10대(업무담당자 차량 포함)이며, 대관시간을 기준으로 주차권 현금 구입 가능함. 단, 업무담당자 차량(1대)은 무료적용 • 주차권 가격 : 종일권 40,000원, 3시간권 12,000원, 2시간권 8,000원 (VAT 별도)		
기타사항	• 회의실 주변 냉·온수기 기본제공(무료) • 할인대상 ① 30% 감면 : 유관단체, 임주사 ② 50% 감면 : 국가·지자체, 회원사 자체행사 • 무료대상 : 회원사(공동주관행사), 회원으로 구성된 모임(단, 영리를 목적으로 하는 경우 대관 시설에 대한 사용료 50%를 지불하여야 함), 한국부동산연구원(공동주관행사 포함)		

이번호 잘 읽어보셨나요?

2023년 <감정평가> 가을호를 읽고 **이벤트**에 응모해보세요!

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

Quiz

Q1 한국감정평가사협회는 손실보상의 범위와 종류가 점차 확대됨에 따른 관련 법제, 보상평가제도 확충 요구에 대응해 지난 2023년 3월 '○○○○'이라 불리는 <연방토지취득을 위한 통일감정평가기준> 번역 해설서를 출간했다.

○○○○ [힌트 : 미국의 「연방토지취득을 위한 통일감정평가 기준」에 대하여]

Q2 2009년 민간 주도 'OOOOOOOOOO(UAMCO)'가 처음 설립되며 민간이 주도하는 부실채권(NPL) 시장이 본격화되었다.

○○○○○○○○○○ [힌트 : 리포트 ②]

Q3 메모리 반도체는 두 종류로 나뉘는데, 128단과 176단을 주력으로 제품의 40%가 모바일에 사용되는 반도체는?

○○○○○ [힌트 : Zoom In]

이벤트는 **QR코드**를 통해 응모하실 수 있습니다.

참여 기간 2023년 11월 30일까지

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(3만 원권)을
지급해 드립니다!

2023년도 여름호 독자엽서 당첨자

이지훈 부산광역시 해운대구 **임준열** 수원시 팔달구
최세진 세종특별자치시 나성동 **김화영** 부산광역시 서구
박철수 의정부시 호원동

2023년도 여름호 독자의견

이지훈 _____
“감정평가 산업 역시 빅데이터 구축을 위해 노력한다는
것을 알 수 있었습니다.”

최세진 _____
“<감정평가>는 다소 어려운 주제도 막상 글을 읽으면
이해가 잘 돼서 좋습니다.”

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

안심임대인, 집주인 정보 온라인조회 및 체납정보 확인까지!

전세사기 예방, 안심전세 앱 2.0으로 확인하세요!

전세계약 필수 플랫폼 '안심전세 App'이 2023년 5월 31일 2.0버전으로 업데이트하였습니다. 기존 수도권 연립·다세대 등에 한정되었던 시세제공 범위를 전국으로 확대하고, 악성임대인 여부, 국세·지방세 체납여부도 '안심전세 App 2.0'을 통해 확인하세요!

내가 살 집을 안전하게 알아보고
안심하고 선택하는 방법!

집주인의 숨겨진 정보를
투명하게 공개

전세계약 후에도
등기변동 사항 알림

HUG
안심
전세

전세 보증 금지 조회 결과



위 대상자는 보증 가입 가능 임대인입니다.
(보증 금지 미등록)

- 2023-02-02 16:00 기준이며 실시간 변동 됩니다.
- 보증가입 가능 임대인이라도 부채비율(전순위 저당권과 보증금 대비 주택가격)등에 따라 보증가입이 거절 될 수 있으니, 기타 요건을 꼭 확인하세요.



임대인 인증번호가 발급되었습니다.

· 인 증 번 호 : 230407-A102012
· 발 급 일 : 2023-04-07
· 유효 기 간 : 2023-04-14 23:59

인증번호 복사

인증서 보기

안심전세 앱 1.0

시세정보 강화

- 수도권 168만 호
- 연립·다세대·50세대 미만 APT

집주인 정보 확대

- 보증가입 금지, 악성 임대인, 보증사고 이력 공개
- 집주인의 폰 화면에 표시

세부 기능 보강

- 인근 추천 중개사 전화번호 표시
- 중개사 현재 정보 공개
- 단순 체크리스트

안심전세 앱 2.0

시세정보 강화

- 전국 1,252만 호
- 오피스텔, 대형 APT 추가
- 전세사기 빈발 지역 집중 점검

집주인 정보 확대

- 입차인의 폰 화면에 표시(집주인이 알림톡 동의 시)
- 국세·지방세 체납 여부 공개
- 악성임대인 명단 조회(2023년 말)
- '안심임대인' 인증서 발급

세부 기능 보강

- 전자계약 기능 추가
- 중개사 과거 정보 추가 공개
- 계약 전·중·후 체크리스트 제공

KAPA와 같이×가치

한국감정평가사협회와 함께하면
감정평가의 가치는 배가 됩니다

한국감정평가사협회는 국민의 재산권을 보호하고
국가 경제 발전에 이바지하는 것을 궁극적인 목표로 삼습니다.
협회는 감정평가사와 함께 전문성과 신뢰를 갖춘 감정평가 환경을 조성하는 데 앞장서고 있습니다.
세상의 가치를 밝혀 국민의 삶에 행복을 곁하겠습니다.

