

## 8. 鑑定評價法人의 設立基準調整

자료제공 : 建設部

- 건설부는 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 제19조의 규정에 의한 감정평가법인의 설립이 '91. 7. 1부터 가능해짐에 따라 감정평가업계가 법인형태로 재편되도록 유도해 나갈 계획이다.
  - 이에 법인설립인가 기준인 감정평가사인 사원의 수를 조정하여 평가법인의 대형화·전문화를 도모함으로써 평가업무의 전문성과 책임성을 확보하는 동시에
  - 지방의 감정평가업 육성과 지방분산을 도모하기 위하여 수도권과 기타 지방 지역을 차등하여 기준을 설정키로 하였다.
    - 서울, 인천, 경기: 40인 이상
    - 기타 지역: 30인 이상

### 1. 감정평가업 개업요건

- 지가공시법은 감정평가업의 유형으로 단독·합동사무소와 감정평가법인 한국감정원 등을 인정하고 있으며 유형별로 업무범위를 달리 정하고 있음.
  - 이중 단독사무소는 사무소등록으로 설립하며, 합동사무소는 지역별로 수도권과 부산은 15인 이상, 기타지역은 7인 이상의 감정평가사를 확보하여 사무소등록으로 설립하고
  - 감정평가법인은 상법상 합명회사 형태로 건설부장관의 인가를 받아 설립하되 감정평가자격제도의 일원화에 따른 평가업계의 급격한 변화를 방지하기 위하여 '91. 7. 1부터 설립토록 하고 있음.

전 철 역	대상지	50m 이내	100m 이내	500m 이내	그 이상
	표준지				
	50m 이내	1.00	0.78	0.70	0.65
	100m 이내	1.28	1.00	0.89	0.83
	100m 이내	1.44	1.12	1.00	1.93
	그 이상	1.54	1.20	1.07	1.00

도로접면	대상지	광·대각지	광·대한면	중로각지	중로한면
	표준지				
	광·대각지	1.00	0.87	0.80	0.75
	광·대한면	1.15	1.00	0.92	0.86
	중로각지	1.25	1.09	1.00	0.93
	중로한면	1.34	1.16	1.07	1.00
	소로각지	1.42	1.24	1.14	1.06
	소로한면	1.45	1.26	1.16	1.08
	세로각지	1.70	1.48	1.36	1.27
	세로한면	1.74	1.52	1.40	1.30
	맹지	1.95	1.69	1.56	1.46

- 또한 주식회사형 평가법인인 한국감정원은 기폐지된 감정평가에 관한 법률에 의한 인가기준(감정평가사 100인 이상 확보)를 준수하는 범위 안에서 그 존립을 인정하고 있음.
- 업종별 업무범위는 별첨 3과 같으며 법인설립이 가능해지는 '91.7.1 이후부터는 감정평가사합동사무소의 업무범위는 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률시행령부칙 제5조 제2항에 의거 다음과 같이 축소됨.
  - 보상평가: 제한 없음 → 평가예정액 10억원 이하
  - 공시지가: 가능 → 불가능

## 2. 법인설립 인가기준의 조정

- 감정평가법인은 일정수의 감정평가사인 사원의 확보, 정관의 적법성, 효율적인 업무수행을 위한 인적 구성 및 시설확보를 심사·확인하여 인가토록 하고 있음.
  - 이중 감정평가사인 사원의 확보는 30인 이상을 원칙으로 하되 감정평가업의 건전한 육성·발전을 위하여 감정평가사의 수와 업무량을 고려, 필요시 40인 범위 안에서 조정이 가능토록 규정되어 있는바
  - 평가업계의 과당경쟁을 방지하고 공정한 평가질서를 확립하기 위하여 서울, 인천, 경기도 등 수도권 지역은 감정평가사인 사원을 40인 이상 확보토록 조정함으로써 평가법인의 대형화·전문화를 유도하였고,
  - 기타 지역은 지방에서 감정평가업무를 수행하는 감정평가사의 수를 고려하고 지방의 감정평가업이 육성될 수 있도록 30인 이상을 확보토록 하였음.
    - 이는 현재 감정평가업의 주축을 형성하고 있는 감정평가사합동사무소의 구성원 기준이 수도권과 기타지역을 달리 정하고 있는 것과 형평을 유지한 것임.

- 〈별첨〉 1. 감정평가업자 현황  
 2. 감정평가사 지역별 현황  
 3. 감정평가업종별 업무범위

〈별첨〉

## 1. 감정평가업자 현황

(’91.2.25 현재)

구 분	사무소(개소)	자격자(명)	비 고
계	86	724	※ 총자격자 887인중 163인은 비개업
감정평가법인	1	187	한국감정원
감정평가사합동사무소	35	477	• 서울, 경기, 부산, 인천: 15인 이상 • 기타지역: 7인 이상
감정평가법인	-	-	• 사원 30인 이상 확보 (40인까지 조정 가능)
감정평가사사무소	50	60	

## 2. 감정평가사 지역별 현황(한국감정원 제외)

지 역	감정평가사	지 역	감정평가사
계	537	강 원	3
서 울	332	충 북	3
부 산	51	충 남	1
대 구	23	전 북	19
인 천	16	전 남	2
광 주	24	경 북	1
대 전	26	경 남	13
경 기	21	제 주	2

### 3. 감정평가 업종별 업무범위

업종 업무	한국감정원	감정평가법인	합동사무소	단독사무소	비 고
• 공시지가	○	○	×	×	
• 보 상	○	○	평가예정액 10억 이하	평가예정액 5억 이하	
• 국공유재산	○	○	×	×	※ 국유재산법, 지방재정법: 평가법인으로 한정
• 자산재평가	○	×	×	×	※ 자산재평가법: 한국감정원에 한정
• 금융기관등 출자평가	○	대출신청액 3억 이하 (’93.6월한)	대출신청액 3억 이하	대출신청액 2억 이하	
• 금융기관 연대대출금 관련 경매	○	×	×	×	※ 금융기관의 연대대출금에 관한 특별조 치법: 한국 감정원에 한정
• 법원경매· 소송	○	○	○	○	
• 일반거래	○	○	○	○	

※ '91. 6. 20까지 합동사무소는 공시지가와 보상평가를 제한없이 수행