

11. 21C 不動産컨설팅의 새로운 VISION(4)

資料提供 : 한국감정평가업협회

이 자료는 한국감정평가업협회가 지난해 9월 23일~24일 양일간 서울교육문화회관에서 “21세기부동산컨설팅의 새로운 비전”이라는 주제로 개최한 제1회 국제부동산컨설팅세미나 자료로 본 회보에는 미국, 일본, 한국, 호주, 싱가포르 등 5개국의 부동산 컨설팅 현황과 전망을 5회에 걸쳐 게재한다. 〈편집자주〉

호주의 부동산컨설팅

— 정책, 경험, 발전방향 —

발표자 : John Martin(오스트레일리아)

I. 오스트레일리아에 대한 개관

오스트레일리아는 6개의 주와 두 개의 속령으로 나누어져 있으며 인구는 약 1,800만명이다.

인구의 대부분은 오스트레일리아의 동쪽 해안도시인 Brisbane, Sydney, Melbourne에 집중되어 있다. 이들 도시이외에 Canberra는 연방정부와 다수의 정부기관으로부터 주목을 받고 있다.

오스트레일리아에는 연방, 주, 지방이라는 3가지 유형의 정부가 있다.

주, 영역	도 시	인 구
NSW	Sydney	6,135,000
Victoria	Melbuorne	4,511,100
Queensland	Brisbane	3,297,900
Western Australia	Perth	1,740,100
South Australia	Adelaide	1,474,700
Northern Territory	Darwin	474,700
Tasmania	Hobart	473,300
ACT	Canberra	304,900

II. 부동산의 의의

도시가 존재하고 계속적으로 번영하기 위해서는 단지 3가지의 전문업이 필수적이라는 설이 있다.

“법은 사회적 관행에 대한 규칙을 만들어내고 집행한다.

의학은 인간을 건강하게 한다.

토지는 넓은 의미에서 재산 관리에 필요하다.”

토지에 대한 직업은 부동산업으로 더 잘 알려져 있다. 이렇게 널리 분류된 부동산업은 무엇일까?

부동산은 생산의 중요한 3요소의 하나로서 필수적인 상품이다. 또한 부동산업을 형성하는 근거를 제공한다. 사업의 대차대조표에서 자산의 가장 큰 품목의 하나이다. 그것은 사업을 하는 임대자에게 주요한 담보이다. 부동산은 중요한 투자 수단이며 오스트레일리아에서는 대부분이 주택소유자이며 부동산을 통해 많은 수익을 얻는다.

부동산은 경제의 근본적인 부분이며 토지개발에서 보수 또는 재개발까지 일련의 cycle이 있다. 오스트레일리아에서 특정의 근본적인 생산물은 토지자원의 영향을 심하게 받는다.

AIVLE : Australian Institute of Valuers and Land Economists(오스트레일리아 평가사 및 토지 전문관리자 협회)의 개개의 부문은 부동산과 관련하여 특별한 수준의 전문기술을 제공한다.

Ⅲ. 오스트레일리아의 부동산 시장

오스트레일리아의 부동산시장은 다음과 같이 분류할 수 있다.

- 1) 주거용 토지
- 2) 주택
 - 독신자 주거용
 - 2세대용
 - Flat(콘도미니엄)
 - 빌라
 - 연립주택
- 3) 소매
 - Strip shop(일련의 상가들이 도로를 따라 운집한 상점)
 - 교외의 쇼핑센터
 - 중심 업무지구
- 4) 상업 및 산업
 - 전시장
 - 창고
 - 공장
- 5) 오피스
 - 중심 업무지구
 - 교외
- 6) 특수 부동산
 - 호텔
 - 마리나(요트, 모터보트용의 도크)
 - 골프 코스
- 7) 기한부의 수익용 토지
- 8) 임대수익토지
- 9) 장래복귀 수익토지
- 10) 부동산 신탁

Stock Exchange를 통해 부동산의 거래가 이루어지고 있다. 많은 평가사들은 주거용 부동산에 종사하고 있으며 주로 임대 기관에 평가를 제공한다. 가정법원, 보상 및 회복, 양도소득세 및 인지세 사정 등의 일을 하고 있다. 토지전문관리자의 대부분은 평가사의 자격을 받고 있는데, 이들은 부동산 서비스에 대한 다방면의 일을 하고 있다. 예를 들어 계약, 부동산 관리, 개발이나 프로젝트 관리, 투자 및 재정 서비스, 조사와 교육 등의 일을

하고 있다. 오스트레일리아 사람들중 많은 비율이 은행이나 저당 대출기관과 같은 곳에서 대출을 받아 부동산을 소유한다.

주거용 부동산의 판매와 관리에 종사하는 부동산 에이전트들은 거의 평가사들을 고용하고 있지 않다. 판매사와 부동산 관리자들이 이 역할을 한다. 평가자격을 가지고 있는 에이전트도 있다. 부동산 에이전트는 시장 동향에 대한 중요한 자료 및 시장의 모든 부문에서의 판매 자료를 제공한다. 오스트레일리아에서 많은 사람들은 이 분야에서 커미션에 기초하여 종사하고 있다. 소득은 계약 성사에 달려있다. 그래서 그 근거는 평가보고서나 산출을 위한 통계적 자료가 된다. 소매, 상업, 산업, 오피스 시장에는 대개 대규모의 부동산 회사가 관여한다. 그리고 이들의 대부분은 주거시장에는 종사하지 않는다. 이들 회사들의 대부분은 다양한 업무에서 평가사와 토지관리자(혹은 둘중의 하나)들을 고용하고 있다.

IV. 오스트레일리아 부동산 시스템에 대한 개관

오스트레일리아에서는 다음과 같은 기본적인 구조가 있다.

1. 정부

- (a) 호주연방 감정원-연방정부의 기관이 모든 수도에 사무실을 두고 정부와 정부 유사 기구에 평가 서비스를 제공하고 있다. 몇몇 지역에서는 민간분야의 평가사와 경쟁하고 있다.
- (b) Valuer General's-주 정부 평가사무소는 주로 과세평가와 과세, 보상 및 회복 그리고 조사에 관여한다.
- (c) 자치도시의 평가사-많은 지방정부는 자체로 평가부서를 가지고 있고 주로 과세 평가와 과세, 회복과 조사에 관여한다.
- (d) 다른 정부 기관-많은 정부 부서는 AIVLE의 회원을 부동산에 관련된 다양한 분야에 고용하고 있다. 예를 들면, 자산과 부동산 경영, 조사와 개발, 부동산 포트폴리오 분석, 부동산 관리 등이다.

2. 민간부문

민간부문 부동산 회사는 다음과 같이 나눌 수 있다.

(a) 국내와 국제 - 오스트레일리아에는 국내 및 국제적인 회사들이 있다. 그들은 대개 다양한 부동산 서비스를 제공하고 있다. 그들은 주요영역인 판매, 경영, 임대, 평가분야에서 전문화되어 있다. 또한 조사, 조연이나 상담서비스 토지개발 분야에서도 전문화되어 있다.

(b) 지방 - 많은 소도시에도 부동산 사무소가 있어 비슷한 서비스를 제공하고 있다. 그들은 대규모의 부동산 포트폴리오보다는 교외의 소매용, 상업용, 사무용 부동산에 집중되어 있다.

(c) 주거용 - 주거용 부동산의 대리인은 주로 판매와 부동산 관리에 관여한다.

주거용 부동산의 판매에서 부동산 포트폴리오 분석에 이르기까지, 모든 부동산 시장에서 자격을 갖춘 평가사나 토지 관리사를 만나기는 어렵지 않다.

이런 연유로 협회는 현재 명칭 변경에 대해 고민하고 있다. 왜냐하면 평가 분야에는 직접적으로 관여하지 않고 부동산에 관여하는 평가사들이 많기 때문이다. 이것은 부분적으로는 평가사에게는 기회가 제한되어 있고 고용되어 있기 위해서는 부동산의 타영역을 주시해야만 하는 사실에서 기인한다. 또한 평가의 영역에서 자격을 갖춘 많은 평가사들이 순수한 평가사의 역할 보다는 더 넓은 영역을 찾고 있는 결과에서 연유한다.

V. 부동산 관련 조직

오스트레일리아에는 부동산에 종사하는 다양한 사람들을 대표하는 전문적인 기구 및 산업기구가 많이 존재한다.

- 1) 오스트레일리아 평가사 및 토지 전문 관리자 협회
- 2) 오스트레일리아 부동산 협회
- 3) 오스트레일리아 도시 개발 협회
- 4) 건물 소유주 및 관리자 연합(오스트레일리아 부동산 협의회)
- 5) 공인된 상업용 부동산 관리자들
- 6) 설비 관리자

7) 견적사(見積士) 협회

8) 측량사 협회

9) 건축사 협회

회계사 및 변호사들도 부동산에 대한 조언을 하고 있다.

개업자들이 광범위한 부동산 서비스 분야에서 일을 함에 따라 평가사와 토지 경제전문가들간의 구별은 희미해지고 있다. 종합 부동산 서비스 조직이 오늘날의 시장에서 확고하게 발전하고 있다.

부동산 협회는 대표적인 산업체 조직이다. 회원은 주로 주거용, 상업용, 산업용, 소매용, 오피스, 특수화된 시장에서 부동산을 판매하거나 관리하는 사람들이다. 회원들은 국제적인, 국내의, 주, 지방의 회사들을 포함한다. 부동산 협회는 지속적인 전문적 개발 프로그램을 통해 교육을 제공하고 있다. 예를들면, 마케팅, 부동산 관리, strata company : 지층(地層)회사 관리, 리스크 관리, 판매, 임대, 사무실 관리, 시간 관리, 동기 부여와 부동산 사무실을 운영하는 것 등이다.

빌딩 소유주 및 관리자 협의회는 부동산의 소유자와 관리자를 포함하는 대표적인 산업체 조직이다. 전형적으로 회원들은 중심업무지구의 사무실이나 주요한 교외의 소매상가 또는 큰 부동산 포트폴리오를 관리하는 중요한 부동산 회사의 대표자들이다. 도시개발협회는 토지개발과정(토지 분할)에 종사하는 사람들을 대표한다. 이외에도 다른 대표적인 산업조직이 많이 있다. AIVLE는 유일한 전문적인 부동산 조직이다. 각 회원들은 인정된 학문기관에서 학위를 수여해야 하며 일정한 회원 자격 요건이 충족되어야 한다.

VI. 부동산 법률

앞에서 명시한 것처럼 오스트레일리아에는 3가지의 정부가 있고, 더욱 중요한 것은 각 주와 자치령은 동일하지는 않지만 유사한 부동산에 대한 법률을 가지고 있다. 예를들어 서부 오스트레일리아에 위치하는 Perth라는 대도시 지역은 26개의 지방정부로 나누어져 있고 각 정부는 자체의 계획, 보건, 기술관리, 건물 등에 관한 부서를 가지고 있다. 이 기능은 주정부 수준으로 제공되고 주정부 역할의 많은 부분이 연방정부 역할의 중복이다. 특히, 계획, 환경, 주택임차법, 소매상점임차법, 건축규약 및 기준에서는 더 심하다.

VII. 부동산 법률의 영향

오스트레일리아에는 부동산에 영향을 미치는 법이 많이 있다. 서부 오스트레일리아의 예를 들면, 중요한 법률이 다음과 같이 망라된다.

- 1) 본원적인 소유권에 관한 법령(Native Title Act)
- 2) 상업용 부동산(소매상점) 임차 계약에 관한 법령
- 3) 주택임차에 관한 법령
- 4) 지층권에 대한 법령(Strata Title Act)
- 5) 상속에 관한 법령
- 6) 환경보호에 관한 법령
- 7) 도심계획 및 개발에 관한 법령
- 8) 공공에 의한 공사에 관한 법령
- 9) 토지 취득에 관한 법령
- 10) 토지 이전에 관한 법령
- 11) 재산 소송에 관한 법령

좀 더 구체적으로 보면 부동산 개업자에 직접적으로 영향을 미치는 의회의 법령이 있다.

예를 들면 :

a) 토지평가에 관한 법령

이 법령은 과세 평가와 과세 조항에 적용된다.

b) 토지평가사 자격에 관한 법령

이 법령에 의해, 종사하는 모든 평가사는 자격을 취득해야 한다. 또한 평가사들이 받는 보수의 최고한도를 명시하고 있다. 오스트레일리아에서는 평가업에 대한 규제를 철회해야 한다는 제안이 있다. 자격 제도는 비자격자로부터 일반을 보호하기 위해 도입되었다. 규제 철회에 대한 주장은 후퇴하는 것처럼 보인다.

c) 부동산과 사업 대리인에 관한 법령

이 법령에 의해 부동산의 관리와 판매에 종사하는 모든 부동산 대리인들은 신의 성실의 원칙에 따르는 자격을 소유한 사람을 고용해야 한다. 이것은 부동산 대리인에 의해 취급되는 돈의 액수가 크기 때문이다. 신탁 자본을 취급하는데 제한을 받고 있는 평가사나 토지 전문 관리자에게는 이 법령은 적용되지 않는다.

VIII. AIVLE 구성

IVLE는 오스트레일리아 전역에 거의 7,000명으로 구성되어 있다.

두 개의 자격증 소지자	994
평가사	3,327
토지 전문 관리자	871
공장과 기계 관련	42
기술적 협력자	242
가입자	1,385
	<hr/>
	6,861

오스트레일리아 전지역의 회원들은 AIVLE에 일인당 입회비를 포함하여 매년 회비를 낸다. 이 액수는 일인당 A\$ 150(오스트레일리아 달러)에서 A\$ 180 사이이며 연간 4회 발행하는 평가사 및 토지전문 관리자 회지의 비용을 포함하고 있다. 이 회비로 협회는 회원들에게 기본적인 서비스를 제공한다. 다른 수입원은 교과서, 소책자, 비회원에게 하는 회보 판매이며 후원금과 국내의 조직이 소유한 부동산 임대수입으로 충당한다.

IX. AIVLE의 정책, 기준, 지침

과거 5년 이상 AIVLE는 많은 정책, 기준, 지침을 개발해왔다. 예를 들면 다음과 같다.

정 보 지

- 부동산 개발 관리
- 선정조건에 대한 지침
- 임대서 인센티브
- 할인현금수지(DCF)
- 강제판매
- 소유주의 평가 : 재정적인 보고서 목적을 위한 점유자산
- 부동산의 제한된 평가

실행기준

- 모델 교육 평가 실행기준
- 오염된 토지 평가 실행기준

지침서

-주택의 저당채권 평가 실행기준

-상업용, 산업용, 소매용의 저당채권 평가 실행기준

오스트레일리아 평가기준 위원회는 현재 보다 나은 기준의 소개를 고려하고 있다.

AIVLE는 또한 다음과 같은 일에 관여한다.

- 1) 자문위원회, 오스트레일리아 회계표준위원회
- 2) 회계감사 표준위원회에 자문그룹
- 3) 공공부문 회계표준위원회
- 4) 국제 평가표준위원회

X. 윤리기준

다음은 협회의 지주가 되는 AIVLE의 윤리규정이다.

1) 전문가적 자질

회원들은 협회법에 따라, 전문적인 기술을 수행함에 있어 제원칙과 기준을 준수해야 한다. 회원들은 업무를 완결하기 위해 전문적이고 기술적인 능력으로 고객을 현혹해서는 안 된다. 회원들은 임계치의 사용, 그것의 목적과 업무에 미치는 영향을 밝혀야 한다.

회원들은 협회의 지속적인 전문 교육(Contiuing Professional Development)에 부응해야 한다. CPD 프로그램의 목적은 회원들이 변화해가는 환경 즉, 부동산법, 건물규약, 건물건설, 평가기법과 절차 등에 정통하고 기존 지식을 개발하고 수정해 나가며, 부동산 문제에 있어 더 나은 조사와 혁신을 기할 수 있도록 돕는다. CPD 요건을 충족시키지 못하는 것은 윤리규정을 위반하는 것이다.

2) 전문가 행동

회원들은 협회나 회원간 또는 부동산평가나 토지의 경제성을 높이는 전문 영역을 수행하는 기관의 회원들에게 거짓이나 그릇된 진술로 현혹해서는 안된다. 수수료는 가격에 따라 또는 성공에 대한 프리미엄에 기초하여 상호 인정할 수 있는 기준에서 협상될 수 있다. 그러나 수수료는 타당성 분석이나 평가에 있어 미리 결정된 화폐상의 또는 재정적인 결과에 기초해 협상되서는 안된다. 회원들은 업무를 즉시 완결하기 위해 필요한 모든 조치를 취해야 하며 연기가 피할 수 없는 상황이면 그에 대한 이유를 알려주어야 한다.

고객이 명백하게 내부 감사를 배제하겠다고 요구하지 않았다면 편의상, 또는 고객의 일반적인 요구를 이유로 내부감사를 생략해서는 안된다. 의뢰자의 특별한 요구가 있을 때 내부감사를 생략할 수 있다는 점을 근거로 해서, 의뢰인이 개개의 평가나 여러개의 평가에 대해 개별적으로 요구서를 작성하므로써 평가의뢰를 받을 수 있다. 그런 특수한 평가는 내부감사없이 수행되어야 한다. 그후에 평가의 한계를 증명서에 명확히 기재해야 한다. 기재하지 않는 것은 내부규약을 위반하는 것이다.

회원은 다른 작업서나 참고서를 모방해서는 안되고 다른 회원, 다른 사람, 다른 기구, 다른 기관에 의해 수행된 평가를 자기것으로 주장해서도 안된다. 회원은 협회나 동료 평가사의 비평에 있어 공정하고 정직해야 한다. 회원은 협회나 동료 평가사에게 해가될 거짓이나 그릇된 진술을 해서는 안된다. 회원은 거짓이나 그릇된 진술로 또는 그 업무에 관련된 정보를 생략함으로써 고객이나 타단체를 기만해서는 안된다. 회원은 언제든지 고객과 자신의 관심에 대해 편견없이 의견과 분석을 전달하고 발전시켜야 한다. 회원은 보고서에 적절한 예측, 상황, 요구사항, 그리고 조사에 대한 요구나 부여된 업무특성으로 발생하는 제한 등을 기재해야 한다.

회원은 업무를 맡게되면 조사의 결과일 수도 있고 타인에 의한 개발일 수도 있는 내용을 포함하여 보고서 내용에 대해 모든 책임이 있음을 인식해야 한다. 회원은 협회의 지침이나 정보에 대한 요구에 최대한 협조해야 한다. 협회에서 불평이 제기되기도 했고 내부규약에 대한 명백한 위반이 결정되기도 했다. 회원은 의뢰인과의 관계에 영향을 미치는 제3자로부터 뇌물을 받아서는 안된다. 회원은 일을 수행할 충분한 자격을 가진 사람과 협력하여 완성될 수 없는 일이라면 자신의 능력을 벗어나는 의뢰를 받아서는 안된다. 합작인 경우 회원은 의뢰를 받기전에 고객에게 합작 계획을 알리고 공동으로 의뢰서에 서명해야 한다.

3) 고객과의 관계

회원은 고객의 서명 허락이 없거나 법률기관의 지침이 아니라면, 고객이 제공한 또는 고객에게 알려야 할 비밀정보를 타인이나 타단체에 유출해서는 안된다. 회원은 고객에 성실해야 하며 고객에 불이익이 되는 행위를 해서는 안된다. 회원은 업무 수령전에 보수를 명확히 해야 한다. 회원은 전문가로서 품위를 지켜야 하며 협회나 부동산업에 대한 고객과 일반의 확신을 실추시켜서는 안된다.

4) 개인적 품행

부정을 포함하여 범죄로 기소된 회원은 내부규약을 위반한 것이다. 회원은 항상 고도의 도덕성, 윤리성, 직업윤리를 준수해야 하며 협회나 회원들의 평판에 해가될 행동은 삼가야 한다.

5) 이익분쟁

회원은 이익분쟁으로 해석될 수 있는 의뢰를 수령하거나 수행해서는 안된다. 의뢰를 받은 후 이익분쟁이 발생하거나 알게되면 또는 그 분쟁이 서면으로 모든 관련 단체에 잘 알려져서 모든 단체가 계약을 수수하거나 진행해도 된다고 동의한 경우가 아니라면 어떤 의뢰이든 철회해야 한다.

6) 광고

회원은 그들의 전문자격, 특수분야, 보수체계, 다른 전문적 특성을 광고할 수 있다. 그러나 어떤 광고든지 협회나 회원의 직업적 성실성에 영향을 줄 수 있는 항목을 포함해서는 안된다. 회원은 숙련도, 경험, 자질에 대한 과장이나 허위광고를 해서는 안된다. 회원은 경쟁을 제한하는 방식으로 광고를 해서는 안된다. 회원은 고객을 의해 변호할 수 있지만 잠재적 고객을 괴롭히는 일에 개입해서는 안된다. 회원은 좋은 서비스의 참조를 위해 이전의 고객에게 잠재적 고객을 보낼 수 있지만 이전의 고객사전 승인없이 광고에 추천서를 게재해서는 안된다.

7) 법적 책임

회원은 직업 수행시 관련된 법, 법령, 조례, 규칙을 준수해야 한다.

XI. 관련 직업

평가사의 업무에 밀접히 관련된 일련의 직업이 있다. 평가사 대다수는 그들이 수행하는 부동산 평가의 깊은 이해를 위해 이들 직업에 관심을 가지고 있다. 평가사중 상당수가 다양성, 도전, 기회, 또는 더 나은 보수 때문에 이들 직업으로 이동하기도 한다. 그들이 관련 직종으로 이직할 때 대부분의 평가사는 부동산 평가를 하지 않는다. 그러나 전문기술, 평가절차의 지식, 진행 정도를 보고하는 방식을 다음과 같은 일을 위해 활용한다.

- 1) 평가 과제를 평가사에 의뢰하는 준비
- 2) 평가 보고서의 해석

3) 평가 과정과 평가 보고서의 인도시 평가 대상의 관리

다음은 관련 직업의 목록이다.

1) Real Estate Agent

개인적 계약이나 주택 경매를 통한 판매, 콘도미니엄의 유니트, 토지, 가능하다면 상업용, 산업용, 소매 부동산 등을 계약이나 경매를 통해 판매를 포함한 일련의 기능을 담당하고 있다. 이들은 부동산을 관리하기도 한다.

2) Strata Managing Agent

Strata계획의 관리를 수행한다. strata계획에는 주택, 빌라, 도심의 주택, 콘도미니엄도 포함된다. 관리비 징수, 예산결정, 보수 및 유지 편성 관리도 포함한다. strata관리 대리인은 관련부서의 회의를 소집하며 분쟁과 불만을 중재하기도 한다.

3) Stock and Station Agent

주로 판매, 구매, 임차, 임대, 농업용이나 전원용토지 관리에 종사하며 대개 지방의 에이전시에 고용되어 있다. 또한 가축의 판매, 구매, 교환도 담당한다.

4) Property Consultant

부동산 문제에 대한 조언을 하며 타당성 분석, 부동산 취득, 처분, 소송 문제에 관여하기도 한다.

5) Property Manager

부동산의 운영 관리를 한다. 빌딩의 보수, 임차인 선택 및 관리, 빌딩의 안전, 소득과 비용관리, 재정 및 빌딩 보고서 작성을 포함한다. 이들은 쇼핑센터 관리나 상업용 부동산 관리와 같은 특수 영역을 개척하기도 한다.

6) Asset Manager

property manager의 역할과 유사하다. 그러나 이들은 부동산 이상의 것을 관리하며 다방면의 일을 한다. 계획의 입안 및 실행, 부동산 투자 및 관리에 종사한다. 다수의 빌딩 및 빌딩내의 공장과 기계, 직원, 차량, 사무실 시설 관리를 포함한다. 투자개발, 조사와 자산 할당, 리스크 관리, 취득 및 처분 관리, 자산 증식, 부동산과 포트폴리오의 측정에도 관여한다.

7) Portfolio or Investment Manager

asset manager의 기능과 유사하다. 이들은 부동산, 공장, 설비, 주식, 채권 등의 포트폴리오를 취급한다. 최근 동향을 점검하여 고객이 의뢰한 투자목적을 달성하기 위해 포트폴리오를 분산 투자한다.

8) Property Researcher

부동산 프로젝트의 시작전에 또는 부동산의 매매전에 고객을 위해 자료의 확인, 취합, 편집, 분석을 수행한다. 이들은 최근 동향, 시장의 주기, 중요 지표를 예측한다. 그리고 분석과 보고서 작성을 위해 진보된 컴퓨터 기술을 활용한다.

9) Property Finance Consultant

부동산 프로젝트, 취득, 개발에 대한 재정을 담당하고 있다. 합작투자, 지분할당, 이익분배, 안전투자, 병합 등의 일도 한다. 이 일을 수행하기 위해서는 부동산 개발에 대한 깊은 이해와 DCF(할인 현금 수지), 컴퓨터 조작, 재정기법을 활용할 수 있어야 한다.

10) Property Development Manager

중요한 부동산 개발 관리를 담당한다. 이 일을 수행하기 위해서는 도심개발 요건, 건물 규제, 재정기법, 계약과 프로젝트 관리, 대인 관계의 기술, 의사소통 기술, 컴퓨터와 분석 기술의 이해가 필요하다.

11) Sales and Leasing Negotiator

주택과 상업용, 산업용, 소매용 건물을 포함하는 부동산의 판매와 계약을 담당한다. 이들은 판매사 또는 임대 대리인이라고 불리기도 한다.

12) Business Agent

판매 및 구매, 타 사업과의 교환 거래 등을 담당한다. 사업이나 전문적인 수행에 대한 신용과 관련하여 주식이나 권리를 매매하기도 한다.

XII. AIVLE의 현재 이슈

AIVLE에 영향을 주는 중요한 이슈가 있다. 그러나 다음에 열거한 것이 그 전부는 국한된 것은 아니다.

1. 산업체 훈련 자문단

산업체 훈련 자문단은 산업체가 훈련의 개발에 있어 보다 큰 결정권을 행사하기를 바라는 연방정부에 의해 창설되었다. 작업 수행 표준의 확립을 위해, 그리고 학교나 교육기관, 대학, 사설 교육기관에 의해 제공되는 교육과 훈련을 강화하기 위해 설립되었다.

2. 경영의 변화

과거 10년 동안 부동산업에 지대하게 영향을 주는 컴퓨터의 활용, 정보기술의 급속 발전과 같은 혁신이 전개 되어 왔다. 이 급속한 진전과 발맞추어 1980년 말 기술면에서 유례없는 번성기였다. 그러나 전세계적인 부동산 시장의 하향세로 인해 이 기술을 경험한 사람이 거의 없다는 사실에 의해 더욱 복잡해졌다. 과거 6년 동안 배운 많은 교훈들은 차기 부동산 시장의 회복기에 개업자 및 다른 참여자들에게 유익할 것이라는 것은 의심의 여지가 없다.

3. 평가방법론

이런 미증유의 혁신과 함께 평가방법 및 원칙에 있어서도 변화가 필요하다는 주장이 제기되었다. 이런 요구는 시장에 참여하기를 꺼려하던 부동산업의 특수 분야에서 제기되었는데 그 분야는 급속한 하락세에 있었고 50% 이상 가치가 하락한 경우도 있다. 가치가 시장의 계약에 근거하는 경우 평가의 새로운 방법은 없다. DCF를 활용한 컴퓨터의 발전은 매우 견실하게 촉진되어 왔다.

DCF는 유용한 기법인 반면 그것은 평가의 단 하나의 방법일 뿐이다. 많은 사람들은 평

가의 근본 원칙에 대한 별 고려없이 모든 문제의 해결책으로 컴퓨터를 채택했다. 그러나 고객은 여전히 수치의 질적 평가로 판단을 하는 사람의 개인적인 전문조언에 의지한다. 미리 종합된 의사결정보다는 경험이나 의견 심지어는 직관에 의지한다. 미경험의 부동산 전문가에게 컴퓨터 프로그램은 치명적이다. 그러므로 준회원 자격을 획득하거나 학위를 갖 취득한 사람은 대차대조표 계산을 하기전에 나날이 부동산 시장의 메카니즘을 익혀야 한다. 젊은층은 열정적이고 부동산업의 윤리성 향상에 기여하는 반면 경험이 전혀 없다. 불행하게도 너무 많은 졸업생들이 졸업한 그날, 중요한 의뢰를 평가하기를 기대한다. 실상 이런 이상은 고용주에 의해 부추김을 받기도 한다.

4. 수익성

협회는 ACCC와 밀접하게 관련되어 있다. ACCC는 AIVLE가 일반 및 회원을 위해 지침서를 제공한다는 사실에 만족하고 있다. 그 지침서에는 회원들이 서비스를 제공할 때 고려하는 비용과 수수료도 포함되어 있다. 협회는 또한 다른 전문부서와 연계하여 이 중요한 이슈를 다룰 최선의 방법을 결정한다.

5. 배상보험

배상보험은 현재 주요한 논제거리이며 해결책보다는 문제를 만들어 내고 있다. 협회는 회원들을 위해 리스크 관리 분야에서 계속적으로 정책을 추진하고 있다. 프리미엄, 위험 수준, 책임의 한계성 등은 더욱 연구가 필요한 논제이다.

6. 해외투자

AIVLE는 동남아시아나 한국과 같은 적당한 지역의 시장으로 서비스를 증진할 수 있는 방법을 강구하고 있다. 해외투자는 3가지 방향의 시도로 생각된다. 즉 학문적 과정, AIVLE가 제공하는 지속적인 전문 교육 프로그램, 회원들이 제공하는 다양한 서비스이다.

7. 표준과 지침

국내 평가위원회와 국내 토지경제위원회는 부동산업에서 활용되기 위한 일련의 지침과 표준을 숙고하고 있다. 오스트레일리아 평가 및 부동산 표준 위원회를 통해 회계분야와 법조계에서는 이 표준들을 널리 인식하고 있으며 이 표준은 우리 회원들의 직업의식을 고양하는데 일조하고 있다. 전문위원회는 교육의 지속적인 향상과 보다 발전된 전문교육에 주력하는 문제에 대해 진지하게 토론하고 있으며 진보되고 있다.

8. 회원간의 무관심

회원 상호간의 일반적인 무관심은 가장 힘든 문제중의 하나이다. ‘낮은 보수로 서비스를 제공한다’는 회원들의 주장과 결부된 이 문제는 지속적인 관심의 대상이다. 회원들이 더 넓어진 시장에서 그들의 입지를 강화하고자 노력하고 전문가답게 행동할 때 부동산업은 진정한 전문업으로 자리잡을 수 있다. 지침의 개발은 지속적인 전문 교육 프로그램인 VALPRO 계획을 표준화 하며, 교육기관과 대출기관은 협회가 이상과 정열을 소유한 회원들을 확보할 필요성을 강조하고 있다. 최고의 전문적 부동산 조직이 되는 것이 협회의 이상이다. 이런 이상은 회원들에 의해 일반적으로 인식되고 있고 ‘부동산 전문업’의 자격요건으로서 협회의 회원에게 자주 언급된다.

9. 미래의 방향

협회가 1926년 연방 평가사 협회로 출범했을 때 주된 역할은 평가였다. 이것은 주정부와 지방정부의 절대적 수입원인 재산세의 사정을 위해 필수적이었다. 70여년 동안 특히 협회가 주택저당을 대신해 부동산에 직접 투자를 했던 1960년 이래로 투자상황과 선행조건들이 눈부시게 변화해왔다. 그리고 가중 속도로 변해갈 것이다. 1991년 토지전문관리자와 협회와의 합병은 변화의 필요성에 부응한 것이고, 부동산업은 다양한 기술이 필요하다는 인식을 반영한 것이다. 합병에 의해 붙여진 협회의 이름은 아마 광범위한 이상을 반영하지 못하고 있는 것으로 생각된다.

오스트레일리아의 대부분의 사례에서, 부동산과 관련된 공기업과 사기업의 정책토론은

건축가, 견적사(見積士), 변호사, 회계사, 세무사 등과 같은 부동산 비전문가로부터 조언을 받은 후에 진행된다. 부동산업에 종사하는 사람이 참여하는 것은 의사결정이 이루어진 바로 직후이다. 최적의 결과를 달성하기 위해 부동산 거래를 종합하는 방법에 대해 조언을 하는 것이 아니라 단지 구매하고 판매하고 임대하고 평가하는 일에 불과하다.

부동산이 지극히 중요한 경제임에도 불구하고 부동산 전문가들이 재정 정책의 편성에 참여하여 조언을 하는 일은 거의 없다. 과거에 평가사는 은행, 부동산 에이전시, 경매담당자, 부동산 관리인과 개발업자들과 밀접한 역할을 수행했다. 대부분의 경우 평가는 주로 유사 부동산의 이전 판매 자료의 비교 분석에 그쳤다. 최근에 비교사례에 의한 현재 가치 추계 뿐만아니라, 고객의 다양화와 목적의 다양화 그리고 미래가치의 중요성으로 평가사의 역할은 넓어지고 있다. 평가는 자료의 컴퓨터화 및 DCF를 포함하여 광범위한 기법을 사용하고 있다. 변화하는 기술의 사용과 보다 전문적인 지식에 대한 필요성이 증가됨에 따라 부동산업에 입문하는 경력있는 사람들도 늘고 있다.

많은 전문가들은 평가사로서 일을 할 수도 있지만, 그들은 복합적인 역할을 수행하거나 자산 관리자, 부동산 관리자, 부동산 개발, 부동산 재정, 부동산 조사, 부동산 교육 등과 같은 토지경제 분야에서 일을 하고 있다. 다시말하면 그들은 부동산 서비스업에 종사하고 있다. 이것은 미래의 방향성에 영향을 줄 것이다.

최고의 전문적인 부동산 조직이 되는 것이 협회의 이상이라고 명백하게 언급해 왔다. 이 이상은 부동산 서비스에 점증하는 종합적인 접근에 대한 그리고 이 서비스를 제공하고 있는 부동산업의 역할에 대한 인식의 반영이다. 부동산업에 어떤 기능을 제공하던 종사자들은 부동산업내에서 일하고 있는 것은 지극히 명백하다. 그러므로 그 체계와 결과적인 그 조직의 이름은 부동산이라는 용어에 초점이 맞춰져야 한다.

AIVLE는 현재 그 역할을 재고찰하고 있으며 21세기로 향한 협회를 만들기위해 전략적인 계획을 개발하고 있다. 협회의 역할을 재정립함에 있어 다음과 같은 주요 요소들이 고찰되고 있다.

협회로서 우리의 역할은 무엇인가? 우리 회원들은 무엇을 하고 있는가? 어떻게 우리는 우리 회원에게 조력할 수 있을까? 협회의 위상을 확립하고 회원이 제공하는 중심 서비스를 파악한 후에야 협회의 역할에 걸맞는 이름이 구상될 것이다. 협회와 회원은 사회의 공적부문과 사적부문이 부동산에 관련된 모든 문제에 대해 조언을 구하는 기구로 인식되어야 한다.

XIII. 업계의 최근동향

다음은 평가사의 기능에 영향을 줄 것으로 여겨지는 주요 경향 및 개발이다.

1) 구조의 변화

구조의 폭넓은 변화는 산업전체에서 나타나고 있는 현상이며 그것들은 평가사들이 훈련되고 고용되는 방식에 영향을 미치고 있다.

2) 작은 정부

대부분의 주 및 연방정부의 부서와 기관은 공공부분의 서비스의 규모가 축소됨으로써 작아지고 있다. 공공부분의 일은 두드러지게 적어지고 있으며 사적 평가업의 기회가 창출되고 있다. 이런 경향으로 파생되는 하나의 영향은 전통적인 직업 훈련 기회의 감소이다.

3) 소기업의 성장

이용 가능한 사업 기회를 활용하기 위해 소기업의 수는 증가할 것으로 보인다. 이들 유사한 소기업의 사업 관리 및 전문 평가에 대한 관심이 제기된다. 그러므로 자격기준과 이들 사업에 관련된 훈련 기회는 이런 맥락에서 중요하다.

4) 지방정부의 통합

지방정부의 통합과 관련하여 나타나는 현재 경향으로 인해 단기간은 평가 서비스에 대한 수요 증가를 창출하고 있다.

5) 경쟁의 증가

평가사의 업무는 요구 사항의 증가, 보수를 더 낮추려는 압력, 같은 분야에서 경쟁하고 있는 수많은 평가회사로 인해 점점 더 경쟁이 두드러지게 나타나고 있다. 이런 상황에서 더욱 세련된 직업 표준의 중요성이 제기되고 있으며 이들은 시행되어야 한다. 또한 작업 공정의 합리화와 운영 능력의 달성과 아울러 효율적인 사업 계획과 관리가 중요하다.

6) 기능의 확대와 중복

기능이 확대되고 평가사와 유사한 여러 직업과 중복되는 경향이 커지고 있다. 평가사의 역할은 계속해서 유일하게 고유한 영역으로 남을 것이고 관련 업종에서 복합된 업무를 수행하는 사람들과 평가사의 수는 증가할 것으로 기대된다. 복합된 업무에 있어서 완전히

자격화될 것이고 필요한 곳에서는 공인될 것이다.

7) 과학기술의 영향

현대의 컴퓨터와 정보 기술의 이용 가능성은 평가과정의 합리화를 달성하고 있고 간접적으로 필요로 되는 평가사의 수에 영향을 미칠 것이다. 이것은 특히 법령에 근거한다.

서부 오스트레일리아에서는 모든 판매 계약이 토지 관리부서에 의해 기록된다. 모든 부동산 계약은 토지 문서의 이전을 관할 부서에 신고해야 한다. 이 정보는 대조되고 수수료를 내고 일반이 이용할 수 있다.

판매 자료는 다음에 지시되는 매체를 통해 이용이 가능하다.

- ① 판매상황 지도
- ② 마이크로 필름 카드
- ③ 출력된 복사본
- ④ 플로피 디스크
- ⑤ 컴퓨터 네트워크

이 정보는 정부기관으로부터 이용이 가능하다. AIVLE는 인터넷에 연결되어 있고 회원들이 저널, 다른 단체의 회보, 법원 판례, 그리고 다른 관계 자료에 접속할 수 있도록 시스템을 개발하고 있다.

8) 평가서비스에 대한 수요측면의 동향

평가서비스에 대한 요구는 다음 4가지 주요 요소에 의해 결정된다.

- ① 부동산, 공장, 설비에 대한 평가의 부정확한 예측에 기인한 고객의 법적, 재정적 위험
- ② 독자적이고 또는 독자적으로 보이는 부동산 평가에 대한 필요성
- ③ 관련된 평가를 수행하기 위해 토대가 되는 지식과 경험 그리고 특별하고 철저한 전문 기술에 대한 필요성
- ④ loan to value ratio(담보평가비율에 따른 여신)

이들 요소중 하나 이상이 높다면 의뢰자는 전문 평가사의 서비스를 얻으려고 할 것이다. 만약 4가지 요소 모두 상대적으로 낮다면 다른 수단을 통해 예측하려고 할 것이다.

9) 기업과 정부의 자산 감사의 증가

기업과 정부는 자산을 공식적으로 공표해야 할 필요성이 높아지고 있으며 이런 요구에

의해 평가 의뢰는 증가하고 있다.

10) 교육과 훈련의 변화

평가사를 위한 이전의 훈련은 정부와 사적 평가업, 부동산과 재정 기관에 고용된 평가사들에게 파트타임으로 하는 TAFE 평가사 과정에 초점을 맞추었다. 평가사들 중 아직도 이런 훈련을 받고 있는 경우도 있다. 현재의 훈련은 풀타임이나 실습과 이론을 겸비하는 (“sandwich type”) 대학의 과정을 포함한다. 이 과정은 이전의 훈련편성보다 훨씬 광범위하며 평가 분야를 포함하여 다양한 분야가 반영되어 있다.

대부분의 학생들은 그들이 비록 여전히 풀타임 훈련 과정이나 후보 과정에 있을지라도 산업체에 고용되지 않는다. 이 과정에 있는 훈련생들이 반드시 평가사로서 직업을 갖게 되는 것은 아니다. 얼마간은 이 과정을 마치거나 마지막 학기에 있는 학생들은 평가사로서의 필수적 자격 요건인 경험을 쌓기 위해 훈련생으로 혹은 보조평가사로서 일해야 한다. 이런 훈련기회는 제한되어 있으며 정부 부서가 축소되고 있고 사기업은 경쟁력에 시달리고 있기에 더욱 악화되고 있다. 이들 사기업은 비용과 간접비를 최소화해야 하기 때문에 훈련생을 제한적으로 고용할 수밖에 없다.

11) 소송의 증가

1989년 이래로 평가사에 관련된 소송이 늘고 있다. 이런 추세로 인해 평가회사와 평가기관은 실수는 발생하지 않으며 전문적인 작업 표준이 준수되고 있음을 확신시키기 위해 질적 관리와 위험 보호 전략에 치중해야 하는 압력을 받고 있다. 이는 질적 수준 보장에 관련된 기준면에서 자격기준의 중요성을 함축하고 있는 것이다.

12) 규제

최근에 평가사의 규제를 위한 준비 과정에 변화가 있어왔다. Victoria 주 정부는 그 주의 평가사들의 규정을 위한 입법을 금지해왔다. South Australia 주에서 규제의 형태는 직업의 규제를 보장하기 위해 개정되고 있다. 그러나 이전의 필수사항이었던 공식적인 등록을 할 필요는 없다. 수많은 다른 주에서 평가사들의 규제를 위한 새로운 움직임이 고려중에 있다. 이들 움직임은 부동산 업계내에서는 상당한 논쟁거리이다. 다양한 오스트레일리아 주와 자치령에서 평가사들의 규제를 위한 장기계획이 있을 것인지는 확실하지 않다. 그러나 많은 주에서 평가사들을 위한 규제준비는 현재 유동적이다.

일반적으로 평가사들의 직업 요건의 유지를 위한 메카니즘이 필요하다고 인식되고 있다. 그 메카니즘이 등록 과정인지 또는 다른 형태의 통제이어야 하는지는 불명확하다. 제안된 자격 요건은 필요로 되는 직업 수행 능력 수준을 위한 증거 마련에 일조할 것이다. 법적인 규정 요건이 소멸된 빅토리아주에서는 정부의 일을 수행하는 평가사들에게 필요로 되는 교육의 경험과 증거를 구체화하는 규정을 도입하는 것이 필요할 것이다.

13) 평가 목적의 변화

부동산 평가 목적의 다양성이 점증되고 있다. 부동산에 대한 대규모의 투자는 DCF분석과 같은 보다 세련된 평가기법을 필요로 하는 전체적인 투자 포트폴리오의 부분이다. 이는 미래 평가사들이 그들의 기능을 효과적으로 수행하기 위해서 필요로 하는 지식과 기술의 범위를 함축하고 있는 것이다.

14) 과학 기술 활용의 변화

새롭고 발전일로에 있는 과학기술은 평가사에 의해 많이 활용되고 있다. 미래 평가사들은 이들 과학 기술을 효과적으로 활용하기 위해 지식과 숙련을 필요로 할 것이다. 그 과학 기술과 그에 관련 숙련도 및 지식은 적절하게 통합되어 작업 표준의 기초가 되어야 할 것이다. 알려진 과학 기술은 다음과 같다.

- ① 평가와 자료 분석 그리고 보고서 작성을 위한 전문화된 컴퓨터 소프트웨어 패키지
- ② 디지털 방식의 지도 작성
- ③ 서류의 스캐닝
- ④ 레이저 잉크저 칼라 프린터
- ⑤ 디지털 방식의 사진 카메라
- ⑥ 음성 작동 워드 프로세서
- ⑦ 컴퓨터화된 데이터 베이스
- ⑧ 컴퓨터 디스크를 통한 보고서 작성
- ⑨ 인터넷의 활용
- ⑩ 화상회의
- ⑪ 항공/위성 사진의 활용

15) 직업의 변화

많은 평가사들은 관련 직종으로 이직한다. 몇몇 평가사는 이직했다 돌아오기도 하고 몇몇 평가사는 장기간의 경력을 쌓기도 하며 부동산 관리, 부동산개발, 투자 포트폴리오 관리, 부동산 조사 등과 같은 분야에서 토지전문가로서 일을 수행한다. 평가사의 역할 뿐만 아니라 복합업무를 채택하는 평가사들의 수가 늘고 있다. 그런 평가사들은 평가사로서의 입지를 유지하고 있지만 동시에 다른 역할을 수행하기도 한다. 복합적인 기술화로 인해 사업 기회가 확대되고 있고 고용이 증대되고 있기 때문에 이런 추세는 계속될 것이라고 여겨진다.

16) 오염된 부지, 상속, 본원적 권리, 환경보존 등과 같은 이슈가 쟁점화되고 있다.

부동산 평가에 영향을 미치는 다양한 요소를 고려할 필요가 있다. 이들 오염된 부지, 상속 부지, 본원적 권리, 환경의 영향 등을 포함한다.

X IV. 사업 모델

개인적으로 생각해 볼 때 순수 평가 업무의 수익성에는 한계가 있다. 기본적인 고려사항의 하나는 평가 업무와 관련하여 사업의 번창은 없고 평가사의 개인적인 번창은 있다는 것이다.

낮은 수수료 체계, 평가 조인을 제공하는데 따른 높은 위험, 장시간 노동, 평가업무의 수익성은 여전히 낮다. 다양화될 필요성이 있고 오스트레일리아의 많은 업무수행은 다음 주요 영역에 집중되어 다양한 훈련이 되어야 한다.

- 1) 전문적 서비스 영역, 예를 들면 평가와 컨설팅 업무
- 2) 계약, 예를 들면 판매와 임대
- 3) 관리, 예를 들면 부동산/포트폴리오

3가지 분야를 종합함으로써 기업들은 진정한 부동산 컨설턴트가 될 것이다.

주택회보