

감정평가이론 제30회

본 문제 및 자료의 소유권 및 판권은 (주)윌비스 한림법학원에 있습니다. 무단복사 판매시 저작권법에 의거 경고조치 없이 고발하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

【문제1】 공기업 A는 소지를 신규취득하고 직접 조성비용을 투입하여 택지를 조성한 후, 선분양방식에 의해 주택공급을 진행하려고 하였다. 그러나 「주택공급에 관한 규칙」의 변경에 따라 후분양방식으로 주택을 공급하려고 한다. 다음의 물음에 답하시오. (40점)

물음1) 선분양방식으로 진행하려는 시점에서 A사가 조성한 택지의 감정평가 방법을 설명하시오. (10점)

물음2) 상기 개발사업을 후분양방식으로 진행하면서 택지에 대한 감정평가를 실시한다고 할 경우, 최유효이용의 관점에서 감정평가방법을 제안하시오. (10점)

물음3) ‘예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 가치를 평가’하는 방법에서 분양대금의 현재가치 산정과 개발비용의 현재가치 산정 시 고려할 점을 설명하시오. (20점)

【문제1 - 총평】

선분양방식과 후분양방식이라는 부동산정책에 기초하면서 이와 관련한 감정평가방법에 대하여 구체적으로 묻는 문제였습니다. 특히 물음3에서는 ‘예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 가치를 평가’하는 방법이라고 제시하고 막상 분양대금의 현재가치 산정과 개발비용의 현재가치 산정 시 고려할 점을 설명하라고 물었을 때 당황하실 수 있습니다. 왜냐하면 우리가 알고 있는 ‘예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 가치를 평가’하는 방법은 공제방식으로 알고 있는 경우가 대부분이고, 현재가치까지 고려하는 방법은 개발법으로 알고 있기 때문입니다. 하지만 출제위원은 이를 구분하지 않고 준 점, 선분양방식과 후분양방식에 따른 감정평가방법을 물음1과 물음2에서 각각 물었다는 점에서 이를 구분하지 않고 **문제에서 제시한 그대로** 따라가게 좋다고 생각합니다. 특히 선분양방식에서의 감정평가방법과 후분양방식에서의 감정평가방법을 각각 물었을 때, 감정평가실무기준에서 규정하고 있는 내용과 이를 보완하기 위한 감정평가이론상 가능한 감정평가방법을 함께 검토해 주는 것이 좋을 듯 합니다. 따라서 물음1과 물음2에서 감정평가방법을 어떻게 나눠서 접근할지는 선분양방식과 후분양방식의 특징에 따라 달리 접근하는 것이 좋겠습니다. 그리고 물음3에서 배점이 20점이나 되는데, 자칫 ‘현재가치’에만 집중하기 보다는 전반적인 맥락으로 ‘**분양대금과 개발비용**’까지 함께 고려하는 것이 답안을 작성하는데 쉽게 접근할 수 있을 것입니다. 따라서 다양한 감정평가방법을 보여주는 것이 좋습니다. 실무기준에서는 조성된 상태대로 가격이 형성된 경우 공시지가기준법을 적용하고, 가격이 형성되지 않은 경우 가산방식과 개발법을 언급하고 있으나, 그 외에 거래사례비교법, 수익환원법과 관련된 방법도 함께 제시해 주는 것이 좋다고 생각합니다. 실제 시험장에서는 시간에 작성하기 매우 어려운 문제였다고 생각합니다. 특히 선분양방식과 후분양방식에 대하여 개념을 몰랐던 분이라면 더 어려웠을 것입니다. 하지만 두 방식이 다르다는 것은 물음1과 물음2에서 제시된 것으로 봤을 때 알 수 있었고, 답안작성 시 선분양방식과 후분양방식에 초점을 맞추기 보다는 **택지의 감정평가방법에 초점**을 맞추고 접근하였다면 조금은 쉽게 작성하셨을 수 있었다고도 생각합니다. 예시답안은 선분양방식과 후분양방식에 따라 접근하는 것이 논리적으로 쉽게 접근할 수 있으므로 그에 기초하여 작성하였습니다. 특히 감정평가이론과목은 정답이라고 말할 수 있는 부분이 제한적이기 때문에 참고적으로 예시답안이라고만 생각하시고 접근해주셨으면 좋겠습니다.

【문제2】 시장가치에 대하여 다음의 물음에 답하시오. (30점)

물음1) ‘성립될 가능성이 가장 많은 가격(the most probable price)’이라는 시장가치의 정의가 있다. 이에 대해 설명하시오. (10점)

물음2) 부동산거래에 있어 ‘최고가가격(highest price)’과 ‘성립될 가능성이 가장 많은 가격’을 비교·설명하시오. (10점)

물음3) 가치이론과 가치추계이론의 관계에 대하여 각 학파의 주장내용과 이에 관련된 감정평가방법별 특징을 설명하시오. (10점)

【문제2 - 총평】

2번 문제는 이론기출문제 제23회와 약간의 관련이 있다고 생각합니다. 다만, 감척에서 규정하고 있는 정의가 아닌 미국AI에서 규정하고 있는 정의를 토대로 출제하신 것을 보면 미국쪽 관련 교수님이 출제하신 것으로 생각합니다. 하지만 이런 부분은 중요하지 않고, 문제에서 제시된 용어를 그대로 받아들이고 거기에 맞춰서 답안작성을 하는 것이 중요합니다. 알고 있는 내용을 그대로 적는 것이 아니라 문제에서 요구하는 대로 잘 따라가는 것이 중요합니다. 따라서 성립될 가능성이 가장 많은 가격에 대한 부분과 최고가격부분에 있어서는 통계학적 관점에서의 의미와 확률, 최빈치의 개념을 활용하여 단어를 쪼개어 접근하여 그에 대한 설명을 해 주는 것이 좋다고 생각합니다. 또한 물음2에서는 비교·설명하라고 하였기 때문에 공통점과 차이점을 함께 설명해주는 것이 중요합니다. 특히 물음3은 당황하실 수도 있지만, 감정평가방법별 특징을 묻은 것에서 유추하여 보면 가치3면성에 근거한 감정평가방법이 있고, 거기에 근거하여 기본적인 내용으로 고전학파, 한계효용학파, 신고전학파 정도의 개념은 알 수 있다고 생각합니다. 비록 그 학파들의 주장을 구체적으로 알지 못한다고 하더라도 가치3면성 즉, 비용성, 시장성, 수익성을 토대로 10점에 해당하는 내용은 충분히 작성할 수 있었다고 생각합니다. 다만, 유의할 점은 여기에 너무 많은 고민으로 시간을 잡아먹으면 안될 것입니다. 특히 문제 1번에서 시간을 충분히 켜줄 가능성이 크기 때문에 2번 문제에서는 기본적인 내용만 작성할 것을 목표로 하는 것이 전략에 유리하다고 생각합니다.

【문제3】 「감정평가에 관한 규칙」에서 감정평가 시 시장가치기준을 원칙으로 하되, 예외적인 경우 ‘시장가치 외의 가치’를 인정하고 있다. 그러나 현행 「감정평가에 관한 규칙」에서는 ‘시장가치 외의 가치’에 대한 유형 등의 구체적인 설명이 없어 이를 보정할 필요성이 있다. 감정평가 시 적용할 수 있는 구체적인 ‘시장가치 외의 가치’에 대해 설명하시오. (20점)

【문제3 - 총평】

3번 문제는 ‘구체적인’ 시장가치외의 가치에 대하여 설명하는 문제입니다. 이와 관련하여 미국이나 일본 등에서는 특수가치, 한정가치, 특정가치 등 시장가치외의 가치를 여러 가지 유형으로 구분하고 있습니다. 그러나 우리나라에서는 아직 그 규정이 마련되어 있지 않은 상황을 토대로 출제된 문제 같습니다. 답안을 작성하는 경우에 있어서 유의할 점은 시장가치외의 가치를 설명하는데 있어서 감칙 제5조 제2항 및 제3항의 규정을 검토하고, 이에 대한 자세한 설명보다는 구체적인 시장가치외의 가치에 대하여 최소한 3개(가능하다면 그 이상)정도를 보여주면서 그 유형에 대하여 충분한 설명을 해주는 것이 필요합니다. 대표적으로 공정가치, 투자가치, 한정가치가 실무에서 많이 활용되나, 그 외에 공익가치, 청산가치, 장부가치, 해체처분가치 등을 설명해 줄 수 있을 것으로 생각됩니다. 예시답안에서는 공정가치, 공익가치, 투자가치를 중심으로 설명하였고, 감칙 제5조 제2항에서 어디에 해당하는지, 제3항을 검토해주는 부분까지 서술이 필요하다고 생각합니다.

【문제4】 부동산 가격공시와 관련한 ‘조사·평가’와 ‘조사·산정’에 대해 비교·설명하시오. (10점)

【문제4 - 총평】

4번 문제는 조사평가와 조사산정에 대해 비교설명하는 문제입니다. 따라서 역시 공통점과 차이점을 함께 설명해주는 것이 중요합니다.