

[문1] 40점

I. 서설

최근 「주택공급에 관한 규칙」에서 주택공급을 진행하려는 경우 선분양방식에서 후분양방식으로 공급하도록 하고 있다. 또한 감정평가실무기준에서는 택지 등으로 조성 중에 있는 토지의 감정평가에 대하여 규정하고 있다. 공기업 A의 경우 소지를 신규취득하고 직접 조성비용을 투입하여 택지를 조성한 상태이다. 따라서 이와 관련하여 감정평가실무기준 및 감정평가이론 측면에서 가능한 감정평가방법을 살펴본다. 또한 감정평가방법과 관련하여 고려할 점에 대해서도 살펴본다.

II. (물음1) 선분양방식의 경우 택지의 감정평가방법

1. 선분양방식의 의미

선분양방식이란 주택이 완공되기 전에 이를 입주자에게 분양하고 입주자가 납부한 계약금, 중도금을 통해 주택가격의 80%정도를 완공 이전에 납부하도록 하여 건설비용에 충당하는 방식을 말한다. 즉, 주택이 착공되는 시점에 모델하우스나 팜플렛, 설명 등만을 듣고 선택을 하는

방식을 의미한다.

2.A사가 조성한 택지의 감정평가방법

1)조성한 상태대로 가격이 형성된 경우의 공시지가 기준법

현재 A사가 조성한 택지는 소지를 신규취득하고 조성비용을 직접 투입하여 조성한 상태이다. 따라서 조성한 상태대로 가격이 형성되어 있을 수 있다. 이러한 경우 감칙 제14조에 따른 공시지가 기준법을 적용하여 감정평가할 수 있다. 이때 비교표준지선정에 있어서 대지를 기준으로 하여 감정평가하는 것이 합리적일 수 있다.

2)조성한 상태대로 가격이 형성되어 있지 않은 경우의 거래사례비교법

선분양방식의 경우 주택이 착공되는 시점에 분양이 이루어진다. 따라서 분양권의 전매 등이 이루어지는 경우가 많다. 그러므로 이를 기준으로 한 거래사례비교법을 적용할 수 있다. 다만, 분양권의 거래에 있어 프리미엄 등에 유의하여 이를 반영할지여부 등에 유의하여야 한다.

Ⅲ.(물음2)후분양방식의 경우 택지의 감정평가방법

1.후분양방식의 의미 및 최유효이용의 의의

후분양방식이란 주택의 건설공정이 60~80%정도 이루어진 후에 분양을 진행하는 방식을 말한다. 즉, 주택의 건설공사가 일정수준이상 진행된 후 입주자가 직접 확인하고 분양을 받는 방식이다. 이와 관련하여 감정평가에서 최유효이용이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.

2.최유효이용관점에서의 감정평가방법

1)예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하는 방법

객관적으로 양식과 통상의 이용능력을 가진 입주자의 관점에서 예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하는 방법을 적용할 수 있다. 이때 분양대금의 현재가치 산정과 개발비용의 현재가치 산정 시 고려할 점이 있다. 이와 관련해서는 물음3에서 구체적으로 살펴본다.

2)수익환원법의 적용

예상되는 주택의 임대료를 기준으로 가능총수익

을 예측하여 인근의 표준적인 공실률, 운영경비 등을 차감한 순수익을 예측할 수 있다. 이를 기준으로 적정한 환원율 또는 할인율을 적용하여 환원하거나 할인하여 감정평가할 수 있다. 이때 대상주택과 위치, 규모, 주거환경의 쾌적성, 역세권과의 거리 등이 유사한 사례의 임대료를 기준으로 함에 유의한다.

IV.(물음3)분양대금 및 개발비용의 현재가치 산정시 고려할 점

1.예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하는 방법의 의미

예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하는 방법이란 대상 주택이 완공된 시점에서 예상되는 분양금액의 현재가치에서 판매비와 관리비, 공공시설부담금 등 각종 부담금 등의 개발비용의 현재가치를 차감하는 방법을 의미한다.

2.분양대금의 현재가치 산정 시 고려할 점

1)유사 주택의 임대료

분양대금의 현재가치를 산정할 때 대상 주택과 유사한 주택의 적정한 임대료를 고려해야한다.

공기업 A사의 수익측면에서 주택을 공급하는데 현금유입과 직접 관련된 부분이다. 다만, 선분양 방식의 경우 상대적으로 낮은 분양가로, 후분양 방식의 경우 높은 분양가로 측정될 수 있다.

2) 유사한 거래사례자료의 수집

대상 주택과 유사한 거래사례자료의 수집을 고려해야 한다. 예상되는 분양대금의 현재가치를 산정함에 있어 대상 주택과 위치, 규모, 주거환경의 쾌적성 등이 유사한 거래사례는 적절한 분양대금의 추정에 있어 중요한 요인이 되기 때문이다.

3) 적절한 수익률과 기간

예상되는 분양대금을 현재가치로 할인하는 경우 할인에 적용되는 수익률과 그 기간을 고려해야 한다. 특히 선분양방식의 경우 기간이 길고, 후분양방식의 경우 상대적으로 기간이 짧다. 따라서 그에 따른 수익률이 예상되는 분양대금의 현재가치에 영향을 미치게 된다.

3. 개발비용의 현재가치 산정 시 고려할 점

1)공사비용

공사비용에는 토목공사비, 인테리어비, 자재비용, 교통비용, 인건비 등 여러 가지가 있다. 특히 아파트, 빌라, 오피스텔 등의 경우 세대 수에 따라 그 비용이 크게 달라진다. 그러므로 개발비용의 현재가치 산정 시 공사비용의 추정을 잘 고려하여야한다.

2)금융비용

주택시공시 대출을 받게 되는데 그 기간에 따라 이자비용, 금융비용 등을 고려해야 한다. 특히 선분양방식의 경우 사업주체의 부도 등이 문제 될 수 있다. 또한 후분양방식의 경우 자금조달의 어려움으로 높은 분양가로 이어질 수 있다. 따라서 개발비용의 현재가치 산정 시 금융비용을 반드시 고려해야한다.

3)세금 등

개발비용의 현재가치 산정 시 특히 세금도 고려하여야한다. 왜냐하면 사업수익금액은 시행을 하는 회사마다 다르게 추정을 하고 있고, 마진을 계산할 때 세금이 영향을 받기 때문이다. 그러므

로 세금과 관련한 비용 역시 꼭 고려해야할 점이다.

V.결어

조성된 택지의 감정평가는 수익과 비용의 측면이 혼합된 방식이자 토지를 가공하여 부가가치를 창출한다는 점에서 원가방식의 사고를 바탕으로 하고 있기도 하다. 또한 시장성에 기초하여 사례의 분양가, 임대료, 건설비용 등을 고려하므로 비교방식의 사고도 가지고 있다. 그러므로 택지의 감정평가는 가치3면성에 근거하여 다양한 감정평가방법을 병행하는 것이 합리적이다.

<끝>

<문2>30점

I.서설

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대

	상물건의 가액을 말한다(감칙 제2조 제1호). 이
	하에서는 특히 '성립될 가능성이 가장 많은 가
	격'을 중심으로 살펴본다. 또한 가치이론과 가치
	추계이론의 관계에 대해 관련된 감정평가방법별
	특징을 검토한다.
	Ⅱ.(물음1)성립될 가능성이 가장 많은 가격
	1.'성립될 가능성'의 의미
	확률이란 특정사건이 발생할 가능성을 수치로
	표현한 것이다. 따라서 성립될 가능성이란 확률
	의 개념을 담고 있다고 할 수 있다. 즉, 성립될
	가능성이란 거래가능가격 중에서 거래가 일어날
	수 있는 가능성을 의미한다고 볼 수 있다.
	2.'가장 많은'의 의미
	최빈치란 모든 데이터에서 가장 빈번하게 발생
	하는 관측치를 말한다. 확률의 개념과 연관지어
	보면 '가장 많은'의 의미는 확률분포상 평균을
	의미한다고 볼 수 있다. 즉, 거래가능가격 중에
	서 가장 많은 빈도로 거래가 일어난다는 것을
	의미한다.

3. '성립될 가능성이 가장 많은 가격'의 의미

성립될 가능성이 가장 많은 가격이라 함은 결국 거래가능가격 중에서 가장 일어날 수 있는 빈도수가 높은 거래가능가격을 의미한다. 이는 거래가능가격의 평균을 의미하는 것은 아니다. 통계치의 분포가 정규분포를 이룬다고 가정할 경우 최빈매매가능가격은 시산가액의 평균값을 의미하는 것이다.

Ⅲ.(물음2)최고가가격과 성립될 가능성이 가장 많은 가격의 비교

1.최고가가격의 의미

부동산거래에 있어 최고가격이란 매도자와 매수자 사이에 거래가 된 가격 중에서 가장 높은 가격으로 거래가 된 가격을 의미한다. 즉, 가격자체가 가장 높게 거래된 금액을 말한다. 이와 관련하여 '최고(highest)'와 '가장 많은(the most)'를 비교하여 살펴본다.

2.양자의 비교

1)공통점

부동산거래시장에서 매도자와 매수자 사이에 거

래하는 금액은 당사자사이의 합의 등에 의해서 결정된다. 따라서 양자는 모두 시장참가자에 의해 결정되는 가격이라는 점에서 공통점을 지닌다.

2) 차이점

최고가 가격은 부동산거래에서 당사자사이의 거래 가격들 중에서 가장 높게 결정된 가격이다. 반면 성립될 가능성이 가장 많은 가격은 당사자사이의 거래가격들 중에서 가장 빈번하게 발생한 가격을 의미한다. 따라서 최고가격은 시장가치외의 가치로, 성립될 가능성이 가장 많은 가격은 시장가치로 나타날 수도 있다.

IV.(물음3) 각 학파의 주장내용과 감정평가방법별 특징

1. 가치이론과 가치추계이론의 관계

가치이론은 고전학파, 한계효용학파, 신고전학파에 의해 나타난다. 그에 따라 가치추계이론은 비용접근법(원가), 시장접근법(비교), 소득접근법(수익)으로 나타난다. 이를 토대로 하여 감정평가방법이 나오게 된다.

2.원가법의 특징

고전학파는 생산비가 가치를 결정하고, 투입된 비용만큼 효용도 증대된다고 가정한다. 따라서 재화의 효용은 생산비에 해당하는 만큼의 가치를 지닌다고 본다. 이에 따라서 비용성에 근거한 원가법이 나타난다. 즉, 얼마만큼의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가를 토대로 한 감정평가하는 방법이다.

3.거래사례비교법의 특징

한계효용학파는 재화의 가치는 수요자의 주관적 효용에 의해 결정된다고 한다. 이에 따라서 시장성에 근거한 거래사례비교법이 나타난다. 즉, 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가를 토대로 한 감정평가방법이다.

4.수익환원법의 특징

신고전학파는 단기에는 효용이나 수요의 힘이 재화의 가치에 영향을 미치지만, 장기에는 생산비나 공급의 힘이 재화의 가치에 영향을 미친다고 한다. 이에 따라서 수익성에 근거한 수익환원법이 나타난다. 즉, 대상물건을 이용함으로써 어

느 정도 수익을 얻을 수 있는가를 토대로 한 감정평가방법이다.

V.결어

감정평가 3방식 6방법은 고전학파, 한계효용학파, 신고전학파의 가치이론에서부터 출발하여 비용접근법, 시장접근법, 수익접근법으로 이어지는 가치추계이론에서 파생된 것이다. 따라서 감정평가방법을 적용함에 있어서 기초토대가 되는 가치3면성을 잘 이해하고 있어야함에 유의한다.

<끝>

<문3>20점

I.서설

시장가치기준원칙이란 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다는 것이다. 이는 감칙 제5조 제1항에 근거한 것으로 감정평가의 원칙 중에 하나이다. 그러나 예외적으로 시장가치외의 가치로 할 수 있는 경우가 있다. 이하에서는 이와 관련하여 구체적으로 살펴본다.

Ⅱ. 시장가치외의 가치

1. 감칙 제5조 제2항 및 제3항의 검토

우선 시장가치외의 가치로 할 수 있는 경우는 법령에 다른 규정이 있거나, 의뢰인의 요청이 있거나 감정평가의 목적 또는 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우이다. 이때 시장가치외의 가치의 성격과 특징, 합리성 및 적법성을 검토해야 한다.

2. 구체적인 시장가치외의 가치

1) 공정가치

(1) 공정가치의 의의

공정가치란 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격을 말한다. 이는 기업회계기준상 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제되거나 부여된 지분상품이 교환될 수 있는 금액을 말하기도 한다.

(2) 구체적인 검토

재무보고감정평가란 「주식회사의 외부감사에 따

른 법률」제13조 제3항의 회계처리기준에 따른 재무보고를 목적으로 하는 공정가치의 추정을 위한 감정평가를 말한다. 즉, 시장가치외의 가치로 할 수 있는 경우에서 법령에 규정이 있는 경우에 해당한다. 따라서 시장가치외의 가치로 감정평가할 수 있다.

2)공익가치

(1)공익가치의 의의

공익가치란 어떤 부동산의 최유효이용이 사적목적의 경제적 이용에 있는 것이 아니라 보존이나 보전과 같은 공공목적의 비경제적 이용에 있을 때 대상부동산이 가지게 되는 가치를 말한다.

(2)구체적인 검토

공익가치는 공공목적의 비경제적 이용에 있을 때 갖는 가치이므로 감정평가의 목적이나 대상 물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에 해당되어 시장가치외의 가치로 감정평가할 수 있다. 이때 특히 합리성과 적법성을 갖는지에 대해 잘 검토하여야 한다.

3)투자가치

(1)투자가치의 의의

투자가치란 특정한 투자자가 특정 투자목적에 대하여 부여되는 투자조건에 따라 투자대상 물건이 발휘하게 되는 가치를 말한다.

(2)구체적인 검토

투자가치는 특정한 투자자가 특정 투자목적에 대하여 부여되는 투자조건이 결부되기 때문에 의뢰인이 요청한 경우이거나 감정평가의 목적이거나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에 해당할 수 있다. 특히, 특정 투자자에 대한 합리성 검토에 유의하여 시장가치외의 가치로 감정평가할 수 있다.

Ⅲ.결어

시장가치외의 가치의 유형 등에서는 아직 감칙 등에 규정이 마련되고 있지 않고 있다. 하지만 미국이나 일본 등에서는 특정가치, 한정가치, 특수가치 등으로 그 유형을 마련하고 있다. 따라서 우리나라도 이에 대한 유형을 마련하여 감정평가하는 것이 합리적일 것이다. <끝>

<문4>10점

I. 조사·평가와 조사·산정의 의의

조사·평가란 부동산가격공시법에 따라 부동산의 적정가격을 조사·평가하는 것을 말한다. 이는 감정평가사에 의해 가치판정 결과를 화폐액으로 표시하는 것을 의미한다. 조사·산정이란 공무원에 의해 조사·평가된 결과를 토대로 산식에 의해 수치화하는 것을 말한다.

II. 양자의 비교

1. 공통점

양자는 모두 부동산가격공시법에 따라 부동산가격의 형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 하고 있다.

2. 차이점

조사·평가는 전문가인 감정평가사에 의해 가치를 판정하는 것이다. 반면, 조사·산정은 공무원 등에 의해 가치판정한 결과를 토대로 계산하는 것에 불과하다. <끝>

<이 하 여 백>