

제30회 예시답안

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

- 1) 선분양방식으로 진행하려는 시점에서 A사가 조성한 택지의 감정평가방법을 설명하시오.(10점)
- 2) 상기 개발사업을 후분양방식으로 진행하면서 택지에 대한 감정평가를 실시한다고 할 경우 최우효이용의 관점에서 감정평가방법을 제안하시오.(10점)
- 3) 예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 가치를 평가하는 방법에서 분양대금의 현재가치 산정과 개발비용의 현재가치 산정시 고려할 점을 설명하시오.(20점)

I. 서

토지의 감정평가방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있다. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있다. 따라서 본 건을 선분양방식으로 진행할 경우 토지의 감정평가방법은 공시지가기준법을 원칙으로 조성원가법과 배분법에 의한 참고가격으로 합리성을 검토한다. 후분양방식으로 진행 시 택지의 감정평가는 최우효이용분석을 통한 개발법을 중심으로 감정평가할 것을 제안하며, 분양대금과 개발비용은 최우효이용분석을 전제로 결정함에 유의하여야 한다.

II. (물음1) 선분양방식으로 진행하려는 시점에서 A사가 조성한 택지의 감정평가방법

1. 선분양방식 개념

기준시점 당시 택지조성이 완료되지 아니한 소지상태인 토지는 택지조성이 완료된 상태를 상정하고, 이용상황은 대지를 기준으로 평가하는바 조건부감정평가에 해당한다. 또

한 기준시점은 공기업 A사가 택지가격의 평가를 신청한 날을 기준으로 공시지가기준법을 원칙으로 하되 이하 원가법과 배분법에 의한 참고가격에 의해 합리성을 검토한다.

2. 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거 공시지가기준법을 적용한다. 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 택지평가선례나 원가법에 의하여 산정된 가격, 배분법에 의하여 산정된 가격을 비교가격자료를 근거로 그 밖의 요인보정을 적용할 수 있다.

3. 원가법(조성원가법)

원가법에 의한 택지가격은 취득가격을 원칙으로 하는 소지가격에 조성비, 기간이자, 필요적 경비, 적정이익을 모두 합산하여 산정한다. 선분양방식으로 진행하려는 시점에서 공기업 A사가 투입한 소지의 신규취득비와 직접 조성비용 등을 고려, 조성원가법에 의해 택지를 감정평가 할 수 있다.

4. 거래사례비교법(배분법에 의한 가격)

대상택지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 공동주택 등으로서 대상택지에 건축할 공동주택 등과 규모·층수·주택형 등이 유사한 공동주택 등의 표준적인 동·호의 가격에 토지·건물배분비율을 적용하여 대지부분의 단위면적당 가격을 구한 후 지역요인 및 개별요인의 비교를 통하여 가격시점 현재의 대상택지에 대한 단위면적당 적정가격을 구하는 방식으로 택지를 감정평가 할 수 있다.

III. (물음2) 후분양방식으로 진행할 경우 택지의 감정평가방법

1. 후분양방식에서 최우효이용분석

토지의 가치는 최우효이용을 기준으로 형성되므로 분양수입과 개발비용 산정에 있어 최우효이용에 의한 개발계획을 가정하여야 한다. 즉 물리적 측면에서 부지의 형상, 도로, 위치관계 등을 검토하며, 법률적 측면에서 용적률, 세대수, 평형구성 등을 계획한다. 또한 경제적 측면에서 개발비용을 합리적으로 추산하되 고급화 전략여부 등 구체적인 계획에 따라 검토하여 최대의 생산성을 만족하는 대안에 따라 최우효이용을 전제로 합리적인 방법을 적용해야 할 것이다. 이하 공기업 A사의 경우 개발법을 중심으로 택지의 감

정평가방법을 제안한다.

2. 개발법

예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 가치를 구하는 방법인 개발법은 잔여법의 사고를 기초로 감정평가의 3방식, 즉 원가방식, 수익방식, 비교방식을 혼용한 방법이다. 개발법은 대상획지를 개발하였을 때 예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 시장가치를 평가한다. 다만 공기업 A사의 주택공급 유형에 따라 단독이용과 분할이용을 결정하여 개발법을 적용한다.

3. 공시지가기준법 등

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 토지의 감정평가 시 공시지가기준법이 원칙인바 대상과 유사한 이용상황을 기준으로 비교표준지를 선정한다. 또한 인근 주변지역의 시세 및 거래사례 등을 통한 거래사례비교법을 적용하여 대상택지의 가격을 검토한다.

IV. (물음3) 분양대금의 현재가치 산정과 개발비용의 현재가치 산정 시 고려할 점

1. 분양대금 산정 시 고려할 사항

1) 원가법에 의한 순환논리

구획된 단위당 획지의 가격은 비준가격, 수익가격, 제조단원가를 파악할 수 있는 경우에는 적산가격을 관련시켜 구한다. 다만 적산가격은 간접법에 의해 구하는 경우를 말한다. 왜냐하면 직접법에 의한 경우 순환논리에 빠지기 때문이다.

2) 분양대금의 결정시점

단위당 획지의 가격, 단위당 구분소유권 등의 가격은 분양가격이 결정되는 시점에서 결정되는 것이므로 단위당 가격을 평가할 때에는 시점수정을 하여 분양대금 결정시점으로 하여야 한다는 것이다.

3) 흡수율 분석의 중요성

단위당 분양가격이 결정되었다고 하더라도 실제로 분양계약의 체결시점이나 분양대금의 입금등에 따라 분양대금의 현재가치가 달라지게 된다. 분양계약이 실제로 체결되는 시점에서의 예측은 흡수율 분석에 의해 이루어진

다. 객관적인 시장증거에 의해 지지되는 흡수율을 적용해야 할 것이다.

2. 개발비용의 산정 시 유의사항

1) 개발비용의 산정

개발법이란 토지를 가공하여 부가가치를 창출하고 그 수익에서 투하된 원가를 공제하여 기준시점 현재의 토지가격을 구하는 방법으로서 개발비용에는 수익을 창출하기 위하여 투하된 예외적이 아닌 통상의 모든 비용을 공제하여야 한다.

2) 도급업자 적정이윤을 개발비용에 포함

수급인(도급업자) 적정이윤을 개발비용에 반드시 포함시켜야 한다. 조성공사, 건축공사는 실제의 방법에 불구하고 도급방식을 상정하여 산정하여야 한다. 도급업자의 이윤은 공사를 하기 위해 필수적인 기회비용의 성격을 가지므로 개발법 산정 시 이를 고려하여야 한다.

3) 이자비용 및 개발업자(발주자) 적정이윤 개발비용에서 제외

분양대금에서 부가된 부가가치 총액을 제거하여 소지가격을 구하기 위해서는 이자비용 및 개발업자 적정이윤을 개발비용에 포함시켜야 하나, 개발법에서는 분양대금 및 개발비용을 시장할인율로 할인함으로써 이자비용 및 개발업자의 적정이윤을 개발이윤에 포함시키는 것과 동일한 결과를 얻고 있는바 개발비용에 포함되어서는 안 된다.

V. 결

공기업 A의 주택공급과 관련한 감정평가에서 주택 분양 시 관련자금의 대출 등 부동산의 가치추계는 필수적인바 공정하고 객관적인 가치를 추계해야 한다. 또한 택지가격 평가는 공급자와 수요자 간의 의사결정의 판단기준을 제시할 수 있고 다양한 이해관계를 조절하는 역할도 가능한바 감정평가의 정책적·경제적 기능이 실현될 수 있도록 감정평가사의 역할과 그에 따른 책임을 인지해야 할 것이다.-1
번끝-

【문제2】 시장가치에 대하여 다음의 물음에 답하시오.(30점)

1) 성립될 가능성이 가장 높은 가격(the most probable price)라는 시장가치의 정의가 있다. 이에 대해 설명하시오.(10점)

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

3) 가치이론과 가치추계이론의 관계에 대해 각 학파의 주장내용과 이에 관련된 감정평가방법 특징을 설명하시오.(10점)

I. 서

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액으로 정의된다. 시장가치는 시장과 시장인의 합리성이라는 조건 하에 성립되는 간단한 개념일 수 있으나 시대나 국가에 따라 각기 다른 가정과 전제로 인해 변화되는 불확정 개념이기도 하다. 특히 최근 정상가격에서 시장가치로 감정평가기준이 변화한 과정에서 “성립될 가능성이 가장 높은 가격(the most probable price)” 개념을 검토하되 최고가격(highest price)와 비교를 통해 시장가치 정의에 대한 논란을 검토한다.

II. (물음1) 성립될 가능성이 가장 높은 가격

1. 통계학적 확률가격

부동산의 가치란 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이다. 미래란 불확실한 것이고 평가가치란 것도 결국은 불확실한 미래사건에 대한 추계치이므로 이것은 바로 통계학적인 확률 개념에 해당된다. 따라서 정상가격주의에서의 통상 성립한다고 인정되는 가격이 아닌 “성립될 가능성이 높다”라는 개념은 통계학적 확률가격을 의미한다.

2. 최빈매매가격

거래가능가격의 평균이나 중위치를 의미하는 것이 아닌, 거래가능가격 중에서 가장 일어날 수 있는 빈도수가 높은 거래가능가격을 의미한다. 즉 최빈매매가능가격을 의미하

는 것으로 시장가치의 실증적이고 확률적 개념을 최빈매매 가격으로 접근할 수 있다.

3. 감정평가 3방식을 이용한 가격

감정평가란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 및 동칙 제12조를 근거로 3방식을 사용하여 대상부동산에 대해 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액을 구해야 할 것이다. 성립될 가능성이 가장 높은 가격은 하나의 수치로 표시하는 점 추정과 범위로 표시하는 구간추정이 가능하며 우리나라의 경우 대부분의 감정평가에서 하나의 가격, 즉 점 추정치를 최종 평가액으로 제시하고 있다.

III. (물음2) 최고가격(highest price)과 성립될 가능성이 가장 많은 가격의 비교·설명

1. 시장가치 정의 자체에 관한 문제

시장가치는 사전적 의미로서는 매도자와 매수자가 기꺼이 거래를 하려하는 가격으로 이를 화폐액으로 표시한 최고가격이라고 정의할 수 있다. 그러나 최고가격이 단순히 유사 매매사례 중에서 가장 높은 가격으로 해석할 수 있는가에 대한 논의가 있다. 즉 시장가치 정의 자체에 관한 문제가 지속적으로 제기되었고 현재는 성립될 가능성이 가장 많은 가격이 개념요소로 정리된바 최고가격(highest price)과 성립될 가능성이 가장 많은 가격에 대한 검토가 필요해진다.

2. 양 가격을 다르게 해석할 경우

부동산시장이 경쟁시장이 되기 위해서는 경쟁할 수 있을 정도의 충분한 매도자와 매수자가 있어야 한다. 양자는 이러한 부동산시장의 경쟁성을 전제로 함은 동일한바 경쟁시장에서는 최고의 입찰가격(highest bid price)을 제시하는 사람에게 대상부동산이 낙찰될 것이다. 그러나 충분한 정보와 지식을 가지고 있는 전형적인 가능매수자는 대상부동산의 시장가치에 적합한 가격을 제시하지, 무조건 높은 가격을 제시하지 않는다. 따라서 전형적인 매수자들이 제시하는 가격은 대상부동산에 성립될 가능성이 가장 많은 가격으로 최고가격과 달리 해석할 수 있다.

3. 양 가격을 동일하게 해석할 경우

현재 Appraisal Institute 등에서 최고가격에 대한 해석을 Ratcliff의 정의와 유사하게 하고 있다. 최고가격은 단순히



시장에서 가장 높은 가격으로 낙찰된 가격을 의미하는 것이 아닌, 가능성이 가장 높은 가격(highest possible price)으로 해석한다. 즉 유사매매사례 중에서 가장 높은 가격을 의미하는 것이 아니라, 성립될 가능성이 가장 많은 가격으로 해석하여 양 자를 달리 해석할 여지가 없다고 본다.

IV. (물음3) 가치이론과 가치추계이론 관계 등

1. 가치이론과 가치추계이론의 개념·관계

경제학자들은 재화가 가치를 가지는 이유와 가치의 본질을 구성하고 있는 것이 무엇인지에 대해 많은 관심을 가지고 있다. 이와 관련한 전반적인 내용을 가치이론이라 한다. 또한 가치추계이론이란 대상부동산의 가치를 추계하는 원리나 방법을 의미한다. 가치의 본질이 무엇이나에 대한 경제학자들의 가치이론이 반영되어 가치를 추계하는 방법론이 제시되는바 양자는 밀접한 관계를 갖는다. 일반적으로 비용접근법, 시장접근법, 그리고 소득접근법으로 대상부동산의 가치를 추계하게 된다.

2. 각 학파별 주장 내용

고전학파는 생산비가치설을 전개하면서 공급과 비용측면을 강조하여 재화의 가치는 투입된 생산비에 의해 결정된다고 보았다. 한계효용학파는 고전학파의 생산비가치설을 비판하면서 재화의 가치는 한계효용에 의해 결정되며 시장에서의 수요자의 반응에 의해 부여되는 것이라 하였다. 신고전학파의 경우 고전학파와 한계효용학파의 이론을 장기와 단기라는 시간개념을 도입하여 양 학파의 견해를 조정, 단기에서는 공급이 상대적으로 비탄력적이어서 수요가 가격을 결정하고, 장기에서는 수요에 따른 공급이 가능함으로써 공급의 증가는 시장가격과 생산비가 일치하는 선까지 이루어진다고 주장하였다.

3. 각 학파의 주장내용과 관련된 감정평가방법의 특징

고전학파의 생산비가치설은 공급과 비용측면을 강조하는바 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식인 원가방식과 관련된다. 한계효용학파는 수요와 가격측면을 강조하였으므로 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거한 비교방식과 관련된다. 또한 신고전학파의 경우 한계효용학파의 가치이론과 유사하지만 효용의 값을 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 것으로 보아 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가

라는 수익성에 근거, 대상물건의 가치를 산정하는 수익방식과 관련된다. 또한 A. Marshall과 같은 신고전학파의 경우 시산가액 조정에 영향을 주었다.

V. 결

현재 사회적 변화에 따라 감정평가사는 있는 그대로의 상태인 현실의 거래가격을 감정평가액에 반영하는 것이 중요해졌다. 즉 부동산 실거래가 신고제도의 도입과 그에 따른 자료 축적 및 부동산관련 데이터가 증가하는 등 부동산시장의 변화를 반영하고 있어 성립될 가능성이 가장 많은 가격을 추계함에 중요성이 더해졌다. 그러나 이는 대량의 자료 축적이라는 유용성이 곧 통계학적 기법이 적용이 우월함을 나타내는 것은 아니다. 여전히 성립될 가능성이 높은 감정평가 가격은 감정평가 관련법령과 일반감정평가이론을 바탕으로 감정평가 3방식에 의해 구해져야 함이 더 중요해졌다고 생각된다.-2번끝-

【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 보완할 필요성이 있다. 감정평가 시 적용할 수 있는 구체적인 ‘시장가치 외의 가치’에 대해 설명하시오.(20점)

I. 서

「감정평가에 관한 규칙」은 시장가치기준 원칙을 규정하여 감정평가액의 성격을 시장가치로 명확하게 규정하고 있다. 이는 가격과 가치를 명확히 구분함으로써 감정평가의 본질에 부합하도록 하고 외국의 감정평가기준이나 컨설팅 등 타 분야에서도 ‘Market Value’라는 용어를 사용하고 있어 국제 표준에 맞게 개정할 필요성이 생김에 따라 시장가치로 변경한 것이다. 다만 감정평가액을 결정할 때 시장가치를 원칙으로 하되 시장가치 외의 가치를 기준으로 할 수 있는 경우를 규정함으로써 다양한 감정평가 수요에 대응할 수 있도록 하고 있으나 구체성이 결여되어 문제시되고 있다. 이하 「감정평가에 관한 규칙」 제5조2항 규정에 근거한 경우와 시장가치 개념을 결한 경우로 나누어 시장가치 외의 가치를 적용할 수 있는 예를 설명한다.

II. 시장가치와 시장가치 외의 가치의 개념

1. 시장가치 개념

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

2. 시장가치 외의 가치 개념

시장가치와는 달리 시장가치 외의 가치에 대한 개념이 규정되어 있지 않으나 시장가치와 시장가치 외의 가치로 구분하고 있는 형식을 볼 때 시장가치 외의 가치는 시장가치 요건을 충족하지 못하는 경우의 가치를 기준으로 해석할 수 있다. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제2항은 이하 3가지 경우에 시장가치 외의 가치로 결정할 수 있으며 시장가치 개념 요소를 결한 경우에도 시장가치 외의 가치로 해석할 수 있다고 보여 진다.

III. 감정평가 시 적용할 수 있는 구체적인 시장가치 외의 가치

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우

감정평가의 기준을 법령에서 정하고 있는 경우 해당 법령에서 정한 절차와 방법을 준수하여 평가해야 한다. 예를 들어 토지 보상법상 적정가격이나 도시정비법에 근거한 분양예정자산의 평가도 이에 해당한다. 이 경우 가치기준은 시장가치를 기반으로 하지만 법령에서 규율하는 부동산의 성격과 법 취지 등에 의해 시장가치에서 파생된 시장가치 외의 가치기준을 정하게 된다.

2. 의뢰인이 요청하는 경우

의뢰인이 시장가치 외의 가치기준으로 평가해줄 것을 요청하는 경우가 있다. 예를 들어 조건부평가는 의뢰인이 부가한 조건이 타당한 경우에 예외적으로 인정되는 감정평가로써 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가하는 바 시장가치 외의 가치기준으로 평가할 수 있게 된다.

3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

① 감정평가의 목적에 따라 동일한 오피스빌딩이라도 매각 목적인 경우에는 시장가치를 구하나 부동산증권화의 목적으로 투자가치를 평가하는 경우에는 투자자에게 제시된 운용계획을 제함으로 시장가치 외의 가치를 구할 수 있게 된다. ② 대상물건의 특성상 비시장제화의 경우, 즉 공공시설의 가치평가나 환경가치평가 등 시장가치로 평가하는 것이 불합리하거나 불가능하므로 이 경우 사회통념상 시장가치 이외의 가치로 평가 하게 된다.

4. 그밖에 시장가치 요건을 충족하지 못하는 경우

공정가치란 합리적인 판단력과 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제되어 질 수 있는 금액으로 정의되는바 특수 당사자 간의 한정된 시장에서 형성되는 가치라는 특징을 갖는다. 투자가치란 특정 투자자에 대한 특정 투자의 가치로써 경우 시장성은 있으나 통상 교환거래를 전제하지 않으며 특수가치의 경우 통상 시장성이 없는 것으로 현재의 용도와 이용상태를 전제로 경제적 가치를 판단한다. 따라서 시장가치 개념요소를 결한 경우 시장가치 외의 가치를 해석할 수 있다.



IV. 결

시장가치의 명칭과 정의는 상세히 규정하고 있는 반면, 시장가치 외의 가치에 대한 명칭, 성격, 특징 등에 대한 구체성이 결여되어 감정평가실무에서 혼선을 가져온다. 이론적으로, 시장가치외의 가치로 평가해야 함에도 불구하고, 명시적인 요건이 주어지지 않을 경우 시장가치로 평가하는 문제가 발생하고 있는 것이다. 따라서 외국의 선진 감정평가기준의 다양한 개념을 활용하여 실무에 적용할 수 있도록 보완하며 어떠한 종류의 시장가치 외의 가치를 적용했는지, 그리고 그 가치가 의미하는 바가 무엇인지, 또한 어떠한 성격과 특징을 가지고 있는지를 감정평가서에 기재할 필요가 있다. -3번끝-

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

I. 개설(조사·평가와 조사·산정 개념)

우리나라 부동산 재산세 제도와 관련된 부동산 가격공시제도는 공시유형, 판단주체 및 판단방법이 감정평가사의 감정평가와 비자격자인 산정가격으로 혼재되어 있다. 따라서 평가와 산정에 따른 과세평가 균일성이 실현되지 못하는 문제가 발생하게 된다. 조사·평가란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말하며, 조사·산정이란 공동주택가격, 표준주택가격, 개별주택가격의 도출을 위해 실거래가격 또는 비준표 등에 의해 계산하는 것을 말하며 계산된 가격을 산정가격(Calculation Price)이라 한다.

II. 조사·평가와 조사·산정 비교·설명

조사·평가와 조사·산정은 가격공시의 유형, 판단방법, 판단주체에서 양 자를 비교 설명할 수 있다. ① 조사·평가는 토지가 그 대상이 되고 산정은 부동산가격이 공시되는 주택(공동주택, 표준주택, 개별주택)과 상업용부동산 등 비주거용의 경우가 해당한다. 또한 ② 가격공시의 판단방법의 경우 조사·평가는 감정평가 3방식과 최유효이용분석을 통해 판정하나 조사·산정은 실거래신고가격, 임대료, 비준표 등을 참고하여 계산된다. ③ 조사·평가는 국가전문자격인인 감정평가사에 의한 가치를 기반하는 업무에 해당하나, 조사·산정은 비자격자에 의해 계산된다.

III. 관련문제(우리나라 공시제도의 문제점)

감정평가와 산정에 의한 가격이 혼재한 부동산가격공시제도 내의 업무를 국가전문자격인인 감정평가사에 의한 시장가치 추계 업무로 전환이 필요하다 생각된다. 또한 과세가치 추계 시 현실화율이라는 행정적 절차를 감정평가사에 강요해서는 안 되며 행정 영역에서 결정해야 할 것이다. 즉 부동산가격공시제도 체계의 비논리성과 복잡성을 수정하되 감정평가사는 대상부동산의 시장가치만을 추계하는 시스템을 갖출 때 부동산가격공시제도가 직면한 문제를 해결할 수 있을 것으로 기대할 수 있다. -4번끝-