

제32회 감정평가이론 총평

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

【총평】

우선 시험 보느라 모두 고생하셨습니다.
열심히 준비한 만큼 좋은 결과가 있기를 바랍니다.

올해 이론 시험에서의 논점은 평이한 논점들로 구성되어 있습니다.
수험생 입장에서는 변별력이 없다고 생각할 수 있지만, 개인적인 의견으로는 채점하기에는 더 수월할 것으로 판단됩니다. 왜냐하면 문제 2번과 문제 3번의 경우 감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에 입각한 것으로 수험생이라면 누구나 답안을 작성할 수 있을 것이나, 그 정확도에 따라 채점이 달라질 것입니다. 실무시험에서 종종 보듯이 평이한 논점인 경우 오히려 숫자 싸움으로 채점을 하여 변별력은 충분히 있을 것으로 판단됩니다. 구체적인 문제별 평은 아래에서 자세히 다루도록 하겠습니다.

날씨도 덥고, 코로나로 인해 고생이 많으셨을 텐데 충분한 휴식을 가지시길 바랍니다. 또한 예시답안은 하나의 예시라는 점도 기억해 주시면 감사하겠습니다.

【문제 1】 최근 부동산시장에서 경제적, 행정적 환경변화가 나타나고 있다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 부동산시장을 공간시장(space market)과 자산시장(asset market)으로 구분할 때 두 시장의 관계를 설명하고, 부동산시장의 다른 조건이 동일할 때 시중은행 주택담보대출 이자율의 상승이 주택시장의 공간시장과 자산시장에 미치는 영향을 설명하시오. (20점)

물음 2) 양도소득세의 상승이 부동산시장에 미치는 영향에 대해 설명하시오. (10점)

물음 3) 3방식에 따른 감정평가를 할 때 부동산 경기변동에 따른 유의사항에 대해 설명하시오. (10점)

공간시장과 자산시장에 관한 논점은 몇 년 전부터 출제가 될 것으로 예상된 문제입니다. 특히 이자율상승과 관련해서는 기출문제 제10회에서 시장이자율, 기출문제 제20회에서 저금리기조 등과 관련하여 출제된 적이 있고, 양도소득세와 같은 세금과 관련해서는 기출문제 제26회에서 보유회율 상승으로 출제된 적이 있는 문제였습니다. 다만, 단순히 볼 것이 아니라, 공간시장과 자산시장으로 연결하여 검토해 주는 것이 좋다고 판단됩니다. 이러한 형태의 문제는 내용서술이 대동소이할 것으로 보이므로 그래프를 활용하는 것이 좋다고 판단됩니다. 특히 4사분면 모형을 활용하면, 설명이 용이하기 때문입니다.

【물음1】 공간시장과 자산시장의 관계는 결국 상호영향관계에 있는데, 이를 토대로 주택담보대출 이자율의 상승이 어떻게 영향관계에 있는지를 보여주는 것이 좋다고 생각합니다. 따라서 4사분면 모형을 활용하여 예시답안을 작성하였습니다.

【물음2】 양도소득세 인상도 부동산시장에 미치는 영향을 단순히 10점으로만 보면 일반적으로 서술할 수 있는 형태로 매매·임대시장이나 단기·장기시장, 시장참가자에 따른 분류 등으로 다양하게 서술할 수 있습니다. 그러나 물음1에서 활용한 4사분면 모형을 활용하면 물음1과 다른 형태로 내용이 서술되기 때문에 이를 그대로 활용하여 예시답안을 작성하였습니다.

【물음3】 물음3도 이 문제만 따로 보면 10점짜리 일반적인 서술로서 간단하게 서술할 문제로 보입니다. 하지만 역시 물음3에 속해 있고, 위에서 공간시장과 자산시장을 활용하여 경기변동까지 이끌어 주는 것이 좋다고 생각합니다. 부동산 경기변동에 따른 유의사항에 대해 설명하는 것이므로 목차형태는 경기변동에 따라 잡되, 내용은 3방식 적용과 관련하여 서술하고, 더불어 자산 및 공간시장, 나아가 주거용·상업용에 대한 부분까지 예시답안은 건드렸습니다.

【문제 2】 감정평가법인등은 감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에서 정하는 감정평가의 절차 및 윤리규정을 준수하여 업무를 행하여야 한다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 감정평가 실무기준상 감정평가의 절차를 설명하시오. (10점)

물음 2) 감정평가 실무기준상 감정평가법인등의 윤리를 기본윤리와 업무윤리로 구분하고, 각각의 세부내용에 대해 설명하시오. (20점)

기본적인 내용으로서 충분한 서술이 필요합니다. 다만, 전제에서 언급하고 있는 ‘감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에서 정하는’ 으로 범위를 정하고 있으므로 물음 자체에 실무기준만 서술되어 있다고 여기에만 그칠 것이 아니라, 관련 규정을 되는데로 서술하는 것이 어느 정도 득점에 중요한 부분이 될 것이라고 판단됩니다. 감칙, 감정평가법 등의 조문 적시도 필요한 부분으로 보입니다. 내용 서술은 구체적이면 구체적일수록, 실무기준에 언급된 내용과 유사하면 할수록 득점이 될 것으로 판단됩니다.

【문제 3】 광평수(廣坪數) 토지란 해당 토지가 속해 있는 시장지역에서 일반적으로 사용하는 표준적 규모보다 훨씬 더 크다고 인식되는 토지로서, 최근에 대단위 아파트 단지개발 및 복합용도개발 등으로 인해 광평수 토지에 대한 감정평가가 증가하고 있다. 이와 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 광평수 토지면적이 해당 토지의 가치에 미치는 영향을 감가(減價)와 증가(增價)로 나누어 설명하시오. (10점)

물음 2) 광평수 토지의 최유효이용이 단독이용(single use)인 경우 감정평가방법에 대해 설명하시오. (10점)

광평수토지에 관하여도 감정평가 실무기준에 그 기준이 마련되어 있습니다. 따라서 이에 근거하여 충분한 서술을 해주시면 될 듯 합니다.

【물음1】 감가와 증가로 나누어 서술할 때 실무기준에 마련된 규정을 활용하시면 됩니다. 특히 증가의 경우 문제에서 제시된 ‘최근에 대단위 아파트 단지개발 및 복합용도개발 등으로 광평수 토지에 대한 감정평가가 증가하고 있다.’와 관련하여 이를 예시로 활용하거나 언급하는 것이 출제자의 의도를 살리고 있다는 뉘앙스를 줄 수 있다고 판단됩니다. 항상 이론 문제에서 문제분석을 할 때에는 아는 내용이 나왔다고 그대로 바를 생각을 하지 마시고, 문제에서 제시된 대로 따라가고 있는지를 검토하시기 바랍니다.

【물음2】 단독이용의 개념 서술을 간단히 해주면서, 물음1에서 감가와 증가로 나누어 설명한 부분이 있으니, 이를 활용하여 감가에 따른 감정평가방법, 증가에 따른 감정평가방법으로 답안을 작성하는 것이 좋다고 판단됩니다. 이를 기준으로 예시답안을 작성하였습니다.

【문제 4】 ‘감정평가심사’와 ‘감정평가검토’에 대해 비교·설명하시오. (10점)

감정평가검토는 기본적인 논점으로 누구나 알 수 있는 내용입니다. 다만, 감정평가심사는 현업에서 이루어지는 부분으로 기본서에만 서술되어 있는 논점입니다. 따라서 양자를 비교함에 공통점, 차이점을 균형있게 서술하는 게 쉽지 않았을 것으로 생각합니다. 특히 감정평가심사는 감정평가관계법규에 규정이 있으므로 이를 반드시 적시하시고, 감정평가검토는 규정이 없다는 점을 서술하시면 좋을 듯 합니다.