

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 '감정평가법')

「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙')

「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 '부동산공시법')

[문1]40점

I. 서설

부동산시장이란 수요공급을 통해 경쟁적 이용에 의한 공간배분 및 토지이용패턴을 결정하는 부동산의 교환 및 가격결정의 공간이다. 이는 부동산 거래를 위하여 매도인과 매수인이 서로 만나는 장을 의미하기도 한다. 이러한 부동산시장은 이자율 또는 수익률을 매개변수로 하여 공산시장 및 자산시장과 상호 밀접한 관련성을 지니게 된다. 이를 설명하기 위하여 디파스켈리·위튼의 부동산시장 4사분면 모형을 이용한다.

II. (물음1) 공간시장과 자산시장과의 관계 등

1. 공간시장과 자산시장과의 관계

1) 공간시장과 자산시장의 개념

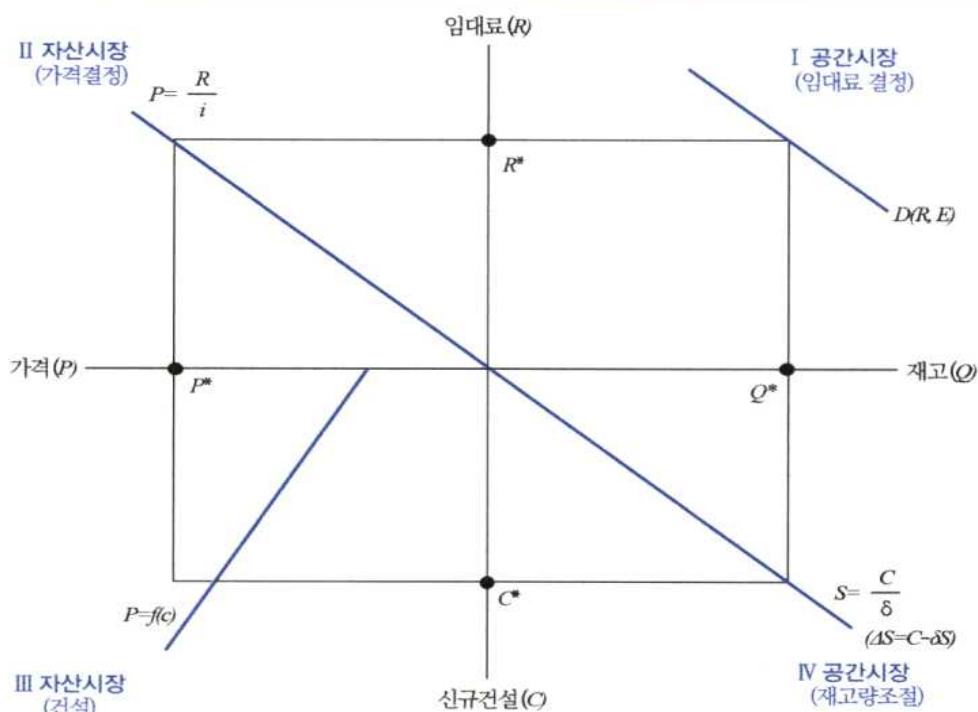
부동산시장은 토지 및 건물 등과 같이 공간사용을 목적으로 하는 공간시장과 자산시장으로 구분할 수 있다. 이때 공간시장은 경제재로서 점유

자에게 서비스를 제공하는 공간으로서의 속성을 갖는 시장을 말한다. 즉, 공간서비스에 대한 수요와 공급에 의해 임대료가 결정되는 시장이다. 자산시장은 투자자에게 위험이 내재된 수익을 제공하는 자산으로서의 속성을 갖는 시장을 말한다. 즉, 부동산 자체에 대한 수요와 공급에 의해 부동산의 가격이 결정되는 시장을 의미한다.

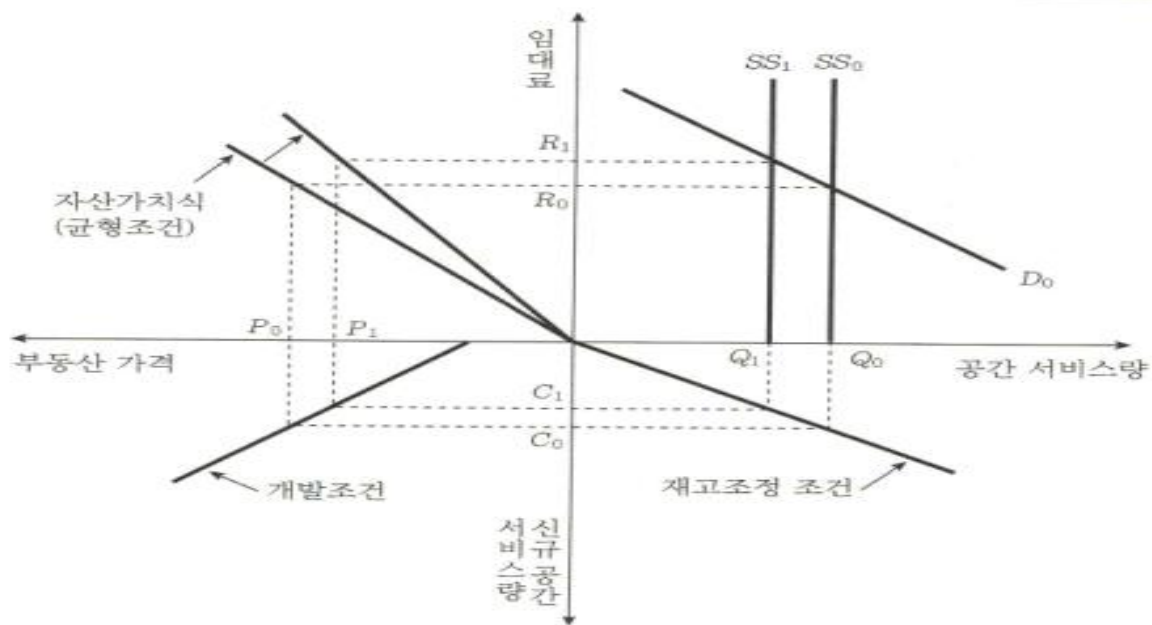
2)공간시장과 자산시장과의 관계

(1)부동산시장의 4사분면 모형

부동산시장의 4사분면 모형이란 부동산시장을 자산(매매)시장과 공간(임대)시장으로 구분하고, 단기와 장기로 다시 나누어 설명하는 모형이다.



	(2)상호영향관계
	1사분면에서 단기적으로 공간시장의 수요와 공간재고량이 만나는 점에서 임대료가 결정된다.
	결정된 임대료는 2사분면에서 자산시장에서의 임대료 수준과 부동산 가격과의 관계를 나타낸다.
	이는 임대료와 가격과의 비율인 자본환원율로서 자산을 보유하기 위해 요구하는 기대수익률이다.
	부동산의 가격수준을 통해 건설량과의 관계를 3사분면에서 나타낸다.
	이는 다시 4사분면에서 공간시장에서 이용 가능한 부동산 공간의 총량과 신규로 개발되는 건설량을 연계시킴으로
	공간시장과 자산시장의 장기적 통합이 달성된다.
	즉, 공간시장과 자산시장은 상호영향관계에 있으면서 장기적 균형을 의미하게 된다.
	2.주택담보대출 이자율의 상승이 주택시장의 공간시장과 자산시장에 미치는 영향
	1)주택담보대출 이자율 상승의 의미
	주택담보대출 이자율이 상승한다는 것은 위에서 검토한 2사분면에서 자본환원율이 상승하게 되는 의미를 지닌다.
	그래프의 변화를 보면 다음과 같다.



2)주택시장의 자산시장에 미치는 영향

이자율이 상승하면 부동산 투자위험이 커지고 부동산 관련 세제가 투자에 불리해지면서 2사분면에서의 직선이 시계방향으로 움직이게 된다. 이 직선은 자본환원율로 자본투자에 대한 요구 수익률로서 외생변수를 의미한다. 이는 단기적으로 자산가격의 하락을 가져오게 된다. 그 결과 3사분면에서 자산가격과 한계비용이 같아지는 선에서 공급량이 결정되므로 건설물량이 감소하게 된다.

3)주택시장의 공간시장에 미치는 영향

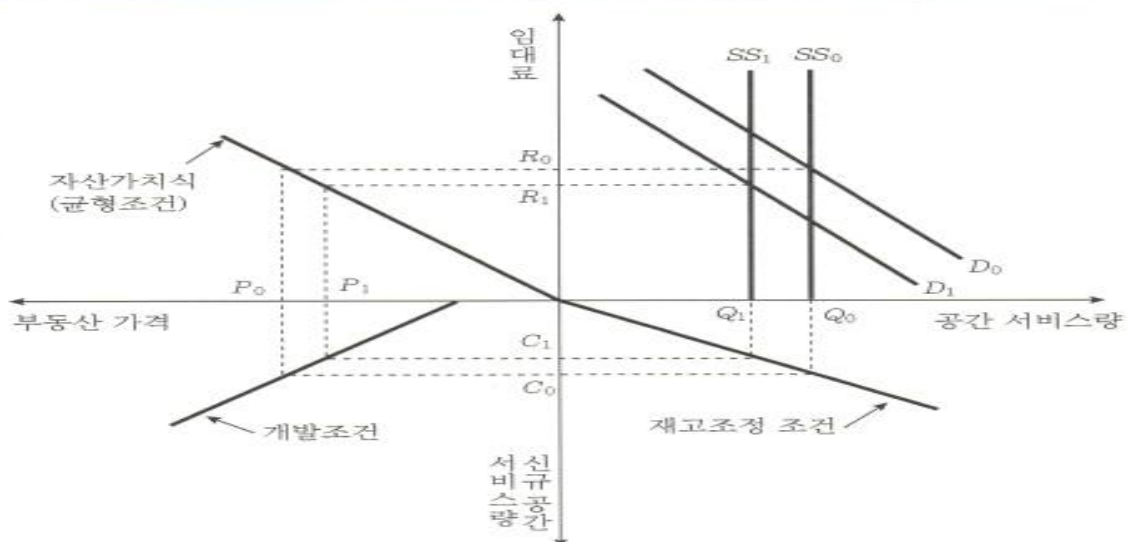
3사분면에서의 건설물량의 감소는 4사분면에서

기존 재고의 감가상각이나 멸실에 의해 재고량이 감소하게 된다. 그 결과 1사분면에서 공간사용에 대한 비용인 임대료가 상승하게 된다. 그러나 장기적으로는 공간재고가 변하지 않는 상태가 되므로 신규공급량과 감가상각 및 멸실량이 일치하는 수준에서 결정될 수 있다.

Ⅲ.(물음2)양도소득세의 상승이 부동산시장에 미치는 영향

1.양도소득세의 의미

양도소득세란 개인이 토지, 건물 등 부동산이나 주식 등과 파생상품의 양도 또는 분양권과 같은 부동산에 관한 권리를 양도함으로써 인하여 발생하는 이익(소득)을 과세대상으로 하여 부과하는 세금을 말한다. 상승으로 인한 그래프는 다음과 같다.



2.부동산시장에 미치는 영향

1)단기시장에 미치는 영향

양도소득세의 상승은 부동산시장의 과열을 방지하기 위하여 공간시장에서 수요를 억제하는 부동산정책을 의미하게 된다. 이로 인해 단기적으로 공간시장에서 수요곡선이 이동하면서 임대료가 하락하게 된다. 그 결과 자산시장에서 자산가격도 하락하는 작용을 하게 된다.

2)장기시장에 미치는 영향

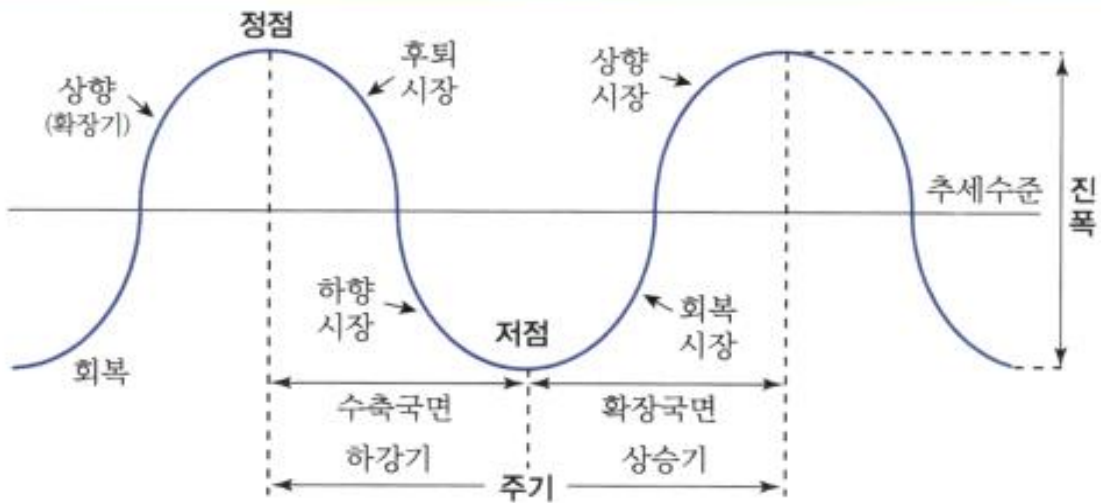
자산가격이 하락함에 따라 자산시장에서는 자산가격과 한계비용이 같아지는 선(건설곡선 또는 부동산의 재조달원가곡선)에서 건설물량이 감소하게 된다. 이는 다시 공간시장에서 장기적으로 재고량이 감소하게 된다. 그 결과 공급곡선을 이동시키게 되고 공간사용에 대한 비용인 임대료가 상승하게 된다. 임대료와 가격은 재고량 감소효과의 정도에 따라 양도소득세의 상승 전보다 오히려 더 높아질 수도 있다. 현재 부동산시장은 이와 같은 상황이 나타나고 있다.

IV.(물음3)3방식에 따른 감정평가 시 부동산 경기변동

에 따른 유의사항

1.부동산 경기변동의 개념

부동산 경기변동이란 경제활동이 상당한 규칙성을 보이며 확장국면과 수축국면이 반복되어 나타나는 현상을 말한다. 그 변동주기는 다음 그래프와 같다.



2.부동산 경기변동에 따른 유의사항

1)확장국면에 따른 3방식 적용 시 유의사항

확장국면일 때는 거래활동이 활발해지고 이자율이 낮고, 공실률도 낮은 편이다. 따라서 시장성, 수익성에 근거한 비교방식과 수익방식의 적용의 합리성이 높을 수 있고, 비용성에 근거한 원가방식의 합리성이 낮을 수 있음에 유의한다. 또한 확장국면일 때는 단기적 공간시장 및 자산시장

에서 임대료와 자산가격의 상승이 나타날 수 있으므로 3방식 적용 시 사례선정에 유의한다.

2) 수축국면에 따른 3방식 적용 시 유의사항

수축국면일 때는 거래량이 적어지고 이자율이 높으며, 공실률도 높아진다. 따라서 시장성과 수익성의 합리성이 적어질 수 있으므로 원가방식에 의한 검토가 요구됨에 유의한다. 또한 단기적으로 임대료와 자산가격의 하락이 나타날 수 있고, 특히 상업용 부동산에 대한 임대시장이 민감하게 반응할 것임에 유의한다. 상업용 부동산의 임대기간이 길고 현재 상황을 반영하는 데 더 시간이 걸리기 때문이다.

V.결어

부동산시장에서 나타나는 경제적·행정적 환경변화는 부동산 가치형성요인의 변화를 가져온다. 이는 경제적·행정적요인과 관련되며, 다시 다른 가치형성요인과 가치발생요인에 영향을 미치게 된다. 따라서 감정평가 시 이자율, 양도소득세, 경기변동 등의 변화를 어떻게 반영할지에 주의 요한다. <끝>

[문2]30점

I. 서설

감정평가 관계법규란 감정평가법, 부동산공시법, 및 그 시행령과 시행규칙, 감칙, 그 밖에 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법령 등을 말한다. 이는 감정평가의 공정성과 객관성을 위하여 그 기준을 마련하고 위한 것이다. 왜냐하면 공정하고 객관적인 감정평가는 곧 감정평가의 신뢰성과 합리성에 직결되기 때문이다. 이하에서 관련 내용을 구체적으로 살펴본다.

II. (물음1) 감정평가 실무기준상 감정평가의 절차

1. 감정평가 관계법규의 검토

감정평가의 절차란 감정평가법인등이 합리적이고 능률적인 감정평가를 위하여 일련의 과정에 따라 감정평가하는 것을 말한다. 이는 감칙 제8조 및 감정평가 실무기준에서 규정을 마련하고 있다. 이러한 감정평가의 절차 규정은 경직적인 것이 아니며, 실무적인 필요에 따라 예비적인 작업을 사전에 수행하기도 하고, 선행 작업의 결과를 중도에 재검토하여 융통성 있게 변경할 수 있다.

2. 감정평가의 절차

1) 기본적 사항의 확정과 처리계획의 수립

기본적 사항의 확정이란 의뢰인, 대상물건, 감정평가목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치, 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역에 관한 사항, 수수료 및 실비에 관한 사항 등을 의뢰인과 협의하여 결정하는 절차이다. 처리계획의 수립이란 대상물건의 확인에서 감정평가액의 결정 및 표시에 이르기까지 일련의 작업과정에 대한 계획을 수립하는 절차를 말한다.

2) 대상물건의 확인과 자료수집 및 정리

대상물건의 확인이란 사전조사 및 실지조사의 절차를 말하며, 대상물건을 감정평가할 때에는 실지조사를 하기 전에 사전조사를 통해 필요한 사항을 조사한다. 자료수집 및 정리란 대상물건의 물적사항·권리관계·이용상황에 대한 분석 및 감정평가액 산정을 위해 필요한 확인자료·요인자료·사례자료 등을 수집하고 정리하는 절차를 말한다.

3) 자료검토 및 가치형성요인의 분석과 감정평가방법

의 선정 및 적용

자료검토 및 가치형성요인의 분석이란 자료의 신뢰성·충실성 등을 검증하고 일반요인·지역요인·개별요인의 가치형성요인을 분석하는 절차를 말한다. 감정평가방법의 선정 및 적용이란 대상물건의 특성이나 감정평가목적 등에 따라 적절한 하나 이상의 감정평가방법을 선정하고, 그 방법에 따라 가치형성요인 분석결과 등을 토대로 시산가액을 산정하는 절차를 말한다.

4) 감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 결정 및 표시란 감정평가방법의 적용을 통하여 산정된 시산가액을 합리적으로 조정하여 대상물건이 갖는 구체적인 가치를 최종적으로 결정하고 감정평가서에 그 가액을 표시하는 절차를 말한다.

Ⅲ.(물음2) 감정평가 실무기준상 감정평가법인등의 윤리

1. 감정평가 실무기준의 검토

감정평가법인등은 감정평가제도의 공공성과 사회성을 충분히 이해하고, 전문인으로서 부여된 책임과 역할을 인식하여 행동을 스스로 규율하

여야 한다. 감정평가법인등은 감정평가관계법규 및 이 기준에서 정하는 윤리규정을 준수하여야 한다. 실무기준에서는 기본윤리와 업무윤리로 구분하고 있으므로 이를 기준으로 검토한다.

2.기본윤리

1)품위유지

감정평가법인등은 감정평가 업무를 수행할 때 전문인으로서 사회에서 요구하는 신뢰에 부응하여 품위 있게 행동하여야 한다. 이는 국가가 공인한 해당 분야의 전문자격사로서, 국가나 사회에서 요구하는 도덕적 수준과 교양을 갖추어야 함을 명확히 하고, 구체적으로 지켜야 하는 사항을 규정하고 있다.

2)신의성실

감정평가법인등은 신의에 좇아 성실히 업무를 수행하여야 하고, 고의나 중대한 과실로 부당한 감정평가를 해서는 아니 된다. 또한 감정평가법인등은 전문인으로서 사회적 요구에 부응하고 감정평가에 관한 전문지식과 윤리성을 함양하기 위해 지속적으로 노력하여야 한다. 그리고 자격

증·등록증이나 인가증을 타인에게 양도·대여하거나 이를 부당하게 행사해서는 아니 된다.

3) 청렴 및 보수기준 준수

감정평가법인등은 감정평가법 제23조의 규정에 따른 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니 된다. 또한 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응, 보수의 부당한 할인, 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속해서는 아니 된다. 그리고 감정평가법 제40조 제1항 제3호에 따라 수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 기준을 준수하여야 한다.

3. 업무윤리

1) 의뢰인에 대한 설명 등

감정평가법인등은 감정평가 의뢰를 수임하기 전에 감정평가목적·감정평가조건·기준시점 및 대상 물건 등에 대하여 의뢰인의 의견을 충분히 듣고 의뢰인에게 대상물건에 대한 감정평가 업무수행의 개요, 감정평가 수수료와 실비, 그 밖에 의뢰인에게 부담이 될 내용의 사항을 설명하여야 한다. 조사 과정에서 의뢰인이 제시한 사항과 다른

내용이 발견된 경우에는 의뢰인에게 이를 설명하고 적절한 조치를 취하여야 한다.

2) 불공정한 감정평가 회피

감정평가법인등은 객관적으로 보아 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 대상물건에 대해서는 감정평가를 해서는 아니 된다. 불공정한 감정평가의 내용에는 대상물건이 담당 감정평가사 또는 친족의 소유토지 그 밖에 불공정한 감정평가를 할 우려가 있는 경우, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우를 포함한다.

3) 비밀준수 등 타인의 권리 보호

감정평가법인등은 감정평가 업무를 수행하면서 알게 된 비밀을 정당한 이유 없이 누설하여서는 아니 된다. 이는 업무를 수행하면서 알게 된 의뢰인과 제3자의 정보를 보호하고, 비밀을 엄수함으로써 타인의 권리를 보호하고자 하는 데 규정의 취지가 있다.

IV.결어

감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준은 다양한 사회·경제 활동 속에서 중립적이고 객관적인 가치의견을 제시하여 합리적 의사결정을 통한 경제 질서 확립에 기여하고자 한다. 따라서 공정성 및 객관성을 유지하기 위하여 감정평가절차와 윤리규정은 감정평가법인등이 지켜야 할 기준이 된다. <끝>

[문3]20점

I.서설

토지의 표준적인 규모라고 함은 인근 건부지의 표준적인 면적 상황, 도시계획 지역·지구제의 지정내용, 건축허가가능면적 및 제한조건, 기타 법적인 규제내용과 동지역의 거래관행 등을 파악하여야 한다. 그러나 최근 대단위 아파트 단지 개발 및 복합용도개발 등으로 시장의 수요가 증가함에 따라 감정평가도 증가하고 있다. 이하에서 관련 내용을 구체적으로 살펴본다.

II.(물음1)광평수 토지면적이 해당 토지의 가치에 미치는 영향

1.광평수 토지의 의미 및 감정평가 실무기준의 검토

	<p>광평수 토지란 해당 토지가 속해 있는 시장지역에서 일반적으로 사용하는 표준적 규모보다 훨씬 더 크다고 인식되는 토지를 말한다. 이러한 경우 대상토지의 면적과 비슷한 규모의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다. 다만, 그러한 표준지공시지가가 없는 경우에는 규모가 과대한 것에 따른 불리한 정도를 개별요인 비교시 고려하여 감정평가하도록 규정하고 있다.</p>
	<p>2.감가로 해당 토지의 가치에 미치는 영향</p> <p>광평수 토지는 시장지역에서 일반적으로 사용하는 표준적 규모보다 훨씬 더 크다고 인식되기 때문에 일반적으로 거래가 쉽지 않다. 따라서 이러한 토지를 거래하기 위해서는 주변의 이용방법과 유사한 규모로 분할하는 것을 고려하여 이에 해당하는 감보율 및 분할비용에 상당하는 감가를 할 수 있다.</p>
	<p>3.증가로 해당 토지의 가치에 미치는 영향</p> <p>광평수토지가 인근지역의 지가수준과 무관하게 거래되는 사례도 있을 수 있다. 경제발전에 따라 주거·상업형태의 고도화·다양화가 이루어지고, 대</p>

규모 이용형태를 갖는 아파트나 주상용지의 상대적 희소성이 증가되어 이를 취득하기 위한 수요의 강도가 증대되어 표준적 규모의 토지 가격 수준을 초과하기도 한다.

Ⅲ.(물음2)광평수토지가 단독이용인 경우 감정평가방법

1.최유효이용 및 단독이용의 의미

최유효이용이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다. 특수상황의 최유효이용으로서 단독이용이란 대개 특정 토지의 최유효이용은 주위의 용도와 일치하거나 유사한 용도가 되지만, 인근지역의 용도와는 전혀 다른 데도 불구하고 최유효이용이 되는 것을 의미한다.

2.감정평가방법

1)감가로 작용할 경우 감정평가방법

해당 토지에 미치는 영향이 감가로 작용할 경우 감정평가방법은 일반적인 토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 원칙으로 적용할 수 있다. 이때 분할 등을 고려하여 개별요인 비교시

적절한 감가율을 적용하여 산정할 수 있다. 이때 그 밖에 비슷한 규모의 사례 수집 범위를 동일 수급권까지 확대하여 적절한 감가율을 검토할 수 있다. 또는 표준적인 규모의 사례를 통해 그 밖의 요인 보정치로 활용할 수 있고, 그 밖에 다른 방법의 적용을 검토할 수 있다.

2)증가로 작용할 경우 감정평가방법

해당 토지에 미치는 영향이 증가로 작용할 경우 감정평가방법은 비슷한 규모의 표준지공시지가를 기준으로 할 수 있다. 적절한 표준지공시지가가 없는 경우 비슷한 규모의 거래사례 등을 통해 그 밖의 요인 보정을 거쳐 공시지가기준법을 적용할 수 있다. 또는 비슷한 규모의 사례를 통해 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법을 적용하여 합리성을 검토할 수 있다.

IV.결어

광평수 토지는 그 이용 주체에 따라 변화할 수 있는 여러 가지 용도적 관점을 주의 깊게 살펴 보아야 한다. 특히 이러한 광평수 토지는 감가 또는 증가요인이 다양하므로 시장에 대한 분석

에 유의하여야 한다.

<끝>

[문4]10점

I.감정평가심사와 감정평가검토의 개념

감정평가심사란 감정평가서의 품질관리를 위하여 감정평가사가 의뢰인에게 감정평가서를 발급하기 전에 해당 감정평가의 적정성에 대하여 실시하는 사전 검토 절차이다. 감정평가검토란 타인이 작성한 평가서를 조사·분석하여 감정평가결론에 적용된 사실자료나 추론과정, 각종 법규나 기준에 부합되는가를 확인하고 의견을 제시하는 것을 말한다.

II.감정평가심사와 감정평가검토의 비교

1.목적상 비교

감정평가심사와 감정평가검토는 감정평가서의 합리성을 검증하여 의뢰인에게 신뢰성 높은 보고서를 제공하는 데 그 목적이 있다. 또한 부동산에 대한 의사결정 시 중요한 판단의 근거로 작용하고, 의사결정에 수반되는 위험의 정도를 평가하게 되는 유사점이 있다. 그러나 감정평가심사보다 감정평가검토는 위험에 대한 평가 및

관리자로서 더욱 엄격한 기준을 갖는다는 데 차이가 있다.

2.절차상 비교

감정평가법 제7조 및 동법 시행령 제7조에 따르면 감정평가의 심사에 관한 규정이 마련되어 있다. 이는 감정평가방식의 적합성, 사례선정 및 요인비교 등 감정평가방법 적용의 적정성, 감정평가액 산출과정의 합리성, 관계 법규 준수 여부, 그 밖에 계산의 잘못, 기록의 잘못 등 감정평가성 작성의 충실성 여부 등을 검토하는 절차이다. 감정평가심사와 감정평가검토의 절차는 유사한 목적을 지니므로 유사한 절차를 거치게 된다. 그러나 감정평가검토는 부당한 압력이 행사되는 것을 방지하기 위하여 더욱 높은 수준의 독립성과 전문성, 윤리성을 요구받음에도 관련 법에 규정이 마련되고 있지 않다는 차이가 있다. <끝>

<이 하 여 백>