

제32회 감정평가이론 총평

【문제1】 최근 부동산시장에서 경제적, 행정적, 환경변화가 나타나고 있다. 다음 물음에 답하시오.(40점)

물음1) 부동산시장을 공간시장(space market)과 자산시장(asset market)으로 구분할 때 두 시장의 관계를 설명하고 부동산시장의 다른 조건이 동일할 때 시중은행 주택담보대출 이자율 상승이 주택시장의 공간시장과 자산시장에 미치는 영향을 설명하시오.(20점)¹⁾(★3기6주, 1기5주 동일 및 유사)

물음2) 양도소득세 상승이 부동산시장에 미치는 영향에 대해 설명하시오.(10점)(★1기3주, 파이널6 총정리자료 유사)

물음3) 3방식에 따른 감정평가를 할 때 부동산 경기변동에 따른 유의사항에 대해 설명하시오.(10점)(★1기5주 2번 동일)

★ [논점] 서와 결, 어떻게 쓸 것인가.

(서)-(소물음)-(결)로 이어지는 전체 문제 논점은 기출문구와 같이 “부동산시장의 변화”입니다. 경제적 측면에서는 부동산시장이 자산시장과 통합화 현상을, 이로 인해 부동산 역시 위치 중심적 재화가 아닌 투자 상품으로 변화하였음을 설명할 수 있습니다. 이는 소물음2, “행정적”변화로 이어집니다. 본질적으로는 사회성과 공공성이 높은 재화임에도 불구하고 일반재화와 같이 상품으로써 대체 경쟁관계에 놓여 있다 보니 부동산시장의 과열 및 투기현상에 대해 정부가 적극 개입해야 하는 상황이 발생하고 있습니다. 따라서 감정평가는 부동산시장의 변화를 인식함이 중요하며 일반 경기변동 역시 고려하여 감정평가3방식을 적용해야 하는바 자연스럽게 소물음3으로 이어집니다. 따라서 부동산시장의 변화를 서술하되, 결에서 부동산시장은 실거래신고금액 공개, 비주거용 부동산가격공시제도 도입 등 부동산시장의 효율성도 증대되어 가고 있는 점을 기술합니다. 변화하는 부동산시장을 인지하고 자산시장과의 통합화 현상에 따른 시장 분석능력과 역량을 강화해야 한다는 점을 언급할 수 있습니다.

1) 오인철, 부동산 자산시장에 대한 이론적 고찰.

I. 서

II.(물음1) 공간시장과 자산시장과의 관계 등

1. 각 시장 개념

2. 공간시장과 자산시장의 관계

1) 공간시장과 자산시장의 상호작용

2) 자본환원율(cap rate)결정

3. 주택담보대출 이자율 상승이 주택시장의 공간시장과 자산시장에 미치는 영향

1) 주택담보대출 이자율 상승 의미

2) 4사분면모형 개념

3) 주택담보대출 이자율상승이 공간시장과 자산시장에 미치는 영향

III.(물음2) 양도소득세 상승이 부동산시장에 미치는 영향

1. 양도소득세 개념

2. 수요와 공급측면에서 부동산시장에 미칠 영향

3. 지역적 측면에서 부동산시장에 미칠 영향

4. 용도적 측면에서 부동산시장에 미칠 영향

IV.(물음3) 부동산 경기변동에 따른 유의사항

1. 부동산 경기변동 개념

2. 비교방식 적용 시 유의사항

3. 원가방식 적용 시 유의사항

4. 수익방식 적용 시 유의사항

V. 결

【문제2】 감정평가법인등은 감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에서 정하는 감정평가의 절차 및 윤리규정을 준수하여 업무를 행하여야 한다. 다음 물음에 답하시오.(30점)

물음1) 감정평가 실무기준상 감정평가의 절차를 설명하시오.(10점)(★3기5주,파이널6총정리자료 유사 및 동일)

물음2) 감정평가 실무기준상 감정평가법인등의 윤리를 기본윤리와 업무윤리로 구분하고, 각각의 세부내용에 대해 설명하시오.(20점)(★2기1주 동일 및 파3 유사)

★ [논점] 서와 결, 어떻게 쓸 것인가.

소물음1, 2 모두 “설명”하는 형식으로써 문제는 암기형 문제입니다. 스터디에서 연습했던 문제이기 때문에 어렵지 않게 서술할 수 있다고 생각합니다. 다만 감정평가 절차와 윤리규정 서술 시 시간 및 배점을 고려하여 접근하는 것이 나머지 문제(3,4번)을 서술하는 데 무리가 없었을 것입니다. 16페이지 이상 작성할 경우 본 문제에 개념 서술 이외에 규정의 중요성이나 해설 등을 덧붙이면 차별화될 것입니다. (답안은 18p로 작성하였습니다.)

서에서는 정확한 규정 서술과 더불어 감정평가의 절차와 윤리규정을 감정평가관계법규 및 실무기준에 규정한 이유를 서술하였습니다. 감정평가의 특성(전문성)→절차 준수를 통한 논리성과 일관성 확보, 윤리규정 준수를 통한 공정성 확보 → 감정평가의 전문성을 보완하며 감정평가액의 객관성을 담보한다는 논리적 연결을 보여주시면 됩니다. (★직업윤리 관련하여 전문자격사로서의 특징과 감정평가의 특수성)을 기본적으로 스터디에서 연습하였습니다. 결에서는 윤리규정의 자율적 준수 관련 내용을 서술하였습니다.

감정평가행위는 본질적으로 전문가의 판단이자 의견인바 재량이 크게 작용할 수밖에 없는 전문가 영역이다. 그러나 감정평가 결과는 고도의 공공성과 사회성을 갖추어야 하는 바 감정평가 관계법규 및 감정평가 실무기준은 감정평가 절차와 윤리규정을 마련하고 있다. 특히 감정평가 절차를 통해 감정평가의 논리성과 일관성을 유지하며 윤리규정은 감정평가의 공정성을 담보할 수 있어 감정평가의 전문성을 확보할 수 있게 된다. 따라서 감정평가절차와 윤리규정 준수는 전문성 확보와 직결되는 매우 중요한 규정이다.

I. 서

II.(물음1) 감정평가 절차

1. 감정평가 절차 개념
2. 기본적 사항 확정
3. 처리계획 수립, 대상물건의 확인
4. 자료수집 및 정리, 자료검토 및 가치형성요인 분석
5. 감정평가방법 선정 및 적용, 감정평가액 결정 및 표시

III. (물음2) 기본윤리와 업무윤리

1. 직업윤리 개념 및 중요성
2. 기본윤리
 - 1) 품위유지, 신의성실
 - 2) 청렴, 보수기준 준수
3. 업무윤리
 - 1) 의뢰인에 대한 설명 등
 - 2) 불공정한 감정평가 회피
 - 3) 비밀준수 등 타인의 권리보호

IV. 결

【문제3】 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 감정평가가가 증가하고 있다. 이와 관련한 다음 물음에 답하시오.(20점)²⁾(★파이널5 2번 동일)

물음1) 광평수 토지면적이 해당 토지의 가치에 미치는 영향을 감가(減價)와 증가(增價)로 나누어 설명하시오.(10점)

물음2) 광평수 토지의 최유효이용이 단독이용(single use)인 경우 감정평가방법에 대해 설명하시오.(10점)

【문제4】 ‘감정평가심사’와 ‘감정평가검토’에 대해 비교·설명하시오.(10점)(★2기1주4번 동일)

★ 개념, 공통점과 차이점으로 목차를 구성하였습니다. 본 문제는 스터디에서 동일하게 준비했던 문제로 어렵지 않게 해결하셨을 것이라 생각합니다. 다만 시간의 제한 속에서 문장을 구체적으로 서술하였는지가 중요할 것으로 보입니다.

- I. 감정평가검토와 감정평가심사 개념
- II. 양자의 공통점
- III. 양자의 차이점

★ [논점] 서와 결, 어떻게 쓸 것인가.

광평수 토지는 (시장분석 전제로) 최유효이용 분석이 중요한 특수토지입니다. 최유효이용(단독/분할)에 따라 토지면적이 가치에 미치는 영향이 증가요인이 될 수도 감가요인이 될 수도 있게 됩니다. 따라서 광평수 토지 평가 시 최유효이용분석이 중요한 절차인 점, 그 결과 분할이용과 단독이용으로 구분하여 분석·연습하였습니다. (다만 기출은 “단독이용”의 감정평가방법이 출제되었습니다.) ★서와 결에서 스터디에서 연습했던 “토지의 규모와 가치와의 관계”, 최유효이용분석의 중요성 등을 서술할 수 있습니다. 물음2에서 감정평가방법은 공시지가기준법, 3방식에 의한 방법과 개발법으로 목차를 구성할 수 있습니다.

- I. 서
- II.(물음1) 광평수토지의 증감가요인
 - 1. 광평수토지의 개념
 - 2. 토지면적과 가치와의 관계
 - 3. 광평수 토지의 증감가요인
- III. (물음2) 단독이용인 경우 감정평가방법
 - 1. 공시지가기준법
 - 2. 혼합방식(개발법)
 - 3. 3방식에 의한 평가방법
- IV. 결

2) 임재만, 광평수토지 평가방법에 대한 고찰

★ 32회 시험을 마치며

문제1~4번은 대부분의 수험생들이 준비했던, 예상했던 문제가 출제되었습니다. 또한 스터디에서도 반복적으로 연습했던 문제가 출제됨으로 인해 난이도는 높지 않았다고 생각됩니다. 하지만 시험장에서의 부담감이 얼마나 무거운지 알기 때문에 저의 총평과 예시답안은 하나의 참고자료로 봐주시는 게 맞을 것 같습니다.

다만 난이도가 높지 않았던 점을 전제한다면 ★정확하고 구체적인 암기는 필수적이라 생각합니다. (예를 들어 문제1에 소물음3의 경우 환원을 적용시 유의한다(x) 지가와 환원율은 역의 관계에 있으므로 하향시장 및 후퇴시장에서는 환원율을 상향조정하고, 금리동향을 분석하여 환원율을 결정한다. 등) 또한 ★문제1번과 2번에서는 전체적인 논점을 서와 결에서 매끄럽게 서술하였는지가 중요하다고 생각합니다. 따라서 서와 결에서 논리적인 서술이 가미된다면 점수가 차별화 될 것이라 생각합니다. 자세한 해설과 답안은 2022년 대비 강의에서 정리하겠습니다.

1년간 함께, 열심히, 묵묵히 달려준 팀원분들에게 감사 인사드립니다. 마지막 파이널 5주차 답안지에 적은 몇 줄 안 되는 문장, 그 몇 줄은... 제 진심을 담은 문장이었습니다^^ (비록 모든 분들에게 쓰진 못했습니다만) 시간이 흐르면서 발전하는 모습이 보였던 답안지, 빨간펜으로 표시해두면 그 다음, 혹은 그 다음에서는 고쳐져서 제출되는 답안지, 분량을 기대한다고 했던 분의 마지막 16p 마무리. 여러분의 모든 노력에 감사드리며 합격을 진심으로 기원합니다.

“인생은 순간의 합이다! 매순간 최선을 다하자!”(강의계획서에 썼던 제 좌우명입니다^^) 우리 팀원분들과 함께 매 순간 최선을 다해 달려간 덕분에 “합격“이 찾아올 거라고 무한 긍정의 마음으로! 기원하며, 32회를 마무리하겠습니다.

이미 제출된 답안지는 잠시 잊어버리시고 무더운 여름, 건강하게 지내시길 바랍니다. 여러분! 수고하셨습니다!

☺