

문1 (40점)	
I. 서	
우리나라는 토지 및 건물 등과 같이 공간사용을 목적으로 하는 공간시장이 부동산시장을 주도하였으나, 1997년 외화위기 및 2000년대 이후 부동산의 위치중심적 재화가 아닌 현금흐름이 중시되는 간접투자방식에 의해 부동산 자산시장으로 변화하게 되었다. 또한 자산시장과 대체·경쟁 관계에 있으며 변화 과정에서 부동산투기로 변질되기도 하였다. 따라서 감정평가사는 자산시장과의 통합화 및 부동산의 본질적 특성인 사회성·공공성을 양도소득세 상승등 행정요인 변화를 통해 반영해야 하는바 부동산시장 및 가치판단 시 전문성을 갖추어야 할 것이다.	
II. (물음1) 공간시장과 자산시장과의 관계 등	
1. 각 시장 개념	
부동산시장이란 양, 질, 위치 등 여러 가지 측면에서 유사한 부동산에 대해 그 가격이 균등해지려는 경향이 있는 지리적 구역이다. 부동산시장은 공간을 사용하려는 목적으로 형성된 공간시장과 공간보다는 자산으로서의 이용가치가 목적	

인 자산시장으로 구분할 수 있다. 공간시장은 부동산자체를 사용하기 위한 시장으로 부동산 점유, 임대 등이 이루어지며 자산시장은 부동산과 관련된 자산의 현금흐름과 관련된 시장으로 부동산매입, 매각 및 교환 등이 이루어진다.	
2. 공간시장과 자산시장의 관계	
1) 공간시장과 자산시장의 상호작용	
공간시장과 자산시장은 경제상황 및 자본시장의 정도를 반영하여 상호작용을 한다. 부동산시장에서 거래 대상이 되는 부동산재산권은 자산시장에서의 현금흐름 측면의 상품과 상호 영향을 미치며 대체·경쟁 관계에 놓이게 된다.	
2) 자본환원율(cap rate) 결정	
자산시장은 부동산에서 발생된 현금흐름에 따라 수익률이 결정되는데 이는 시중금리의 영향을 받게 된다. 공간시장은 임대료를 가치로 환원하는 자본환원율(cap rate)결정에 있어 자산시장 수익률과 상호 대체·경쟁 과정에 놓이게 된다. 즉 이자율을 매개변수로 두 시장의 수익률은 효율적으로 할당되는 과정을 거치게 된다.	

3.	주택담보대출 이자율 상승이 주택시장의 공간 시장과 자산시장에 미치는 영향
1)	주택담보대출 이자율 상승 의미 주택담보대출 이자율 상승은 공간시장에서 주택 을 담보로 자금을 차용할 경우 지급해야 하는 반대급부를 의미하며 주택수요·공급 변화에 영 향을 미치는 가치형성요인이다. 자산시장에서는 투자 및 자산 관리 의사결정을 위한 투자수익률 을 의미한다.
2)	4사분모형에 의한 설명 공간시장과 자산시장의 상호관계는 Dispasquale and Wheaton의 4사분면 모형을 통해 설명할 수 있다. 두 시장의 관계에 대한 장기균형효과를 설명하는 모형으로 단기적으로 공간시장에서 수 요와 공간재고량이 일치하는 점에서 임대료가 결정되며(1사분면), 결정된 임대료는 자산시장인 2사분면에서 부동산의 자산가격으로 자본환율을 (cap rate)에 의해 환원된다. 3사분면은 결정된 자산가격에 비례하여 신규건설량이 결정되는 건 축(자산)시장으로 4분면에서의 재고량과 장기균 형점을 찾게 되어 새로운 균형점을 제시한다.

3)	주택담보대출상승이 공간시장, 자산시장에 미치는 영향 주택담보대출 이자율이 상승할 경우 자산시장에 서 투자자들이 부동산자산을 보유하기 위해 요 구하는 기대수익률이 상승하게 된다. 즉 이자율 상승은 2사분면의 환원율(cap rate) 상승을 의 미하는바 자산가격이 하락하고 3사분면의 신규 건축을 감소시키게 된다. 신규건축량이 감소할 경우 장기재고량도 감소하게 된다. 따라서 주택 담보대출 이자율 상승은 자산시장의 환원율 상 승을 통한 자산가격 하락, 신규건축량 감소, 공 간시장에서 장기재고량이 감소하고 결국 임대료 가 상승하게 된다.
III.	(물음2) 양도소득세 상승이 부동산시장에 미치는 영향
1.	양도소득세 개념 양도소득세란 부동산을 유상으로 양도하여 얻은 소득에 대하여 부과하는 조세로써 거래세의 일 종이며 국세에 해당한다. 부동산은 사회성, 공공 성이 강조되므로 부동산의 이용과 가격형성에는 공익을 중심으로 하는 행정적 제반규제가 필요 하게 된다. 양도소득세 상승은 정부개입의 한 방법으로 일반요인 중 행정적 요인에 해당한다.

2.	수요와 공급측면에서 부동산시장에 미칠 영향 양도소득세 상승은 투자자의 수요측면에서 부동산 수익률이 상대적으로 하락하는 효과를 가져 오기 때문에 수요 감소요인으로써 단기적으로 가격과 거래량 하락을 통해 부동산시장을 안정화시킬 수 있다. 그러나 양도소득세 상승은 거래 지연의 효과 및 매물 잠금 효과로 인해 장기적으로 공급이 감소할 가능성이 높아 부동산시장의 경직과 가격급등을 가져올 수 있다.
3.	지역적 측면에서 부동산시장에 미칠 영향 일반요인의 지역지향성에 의해 양도소득세 상승은 신규분양이 활발하고 거래가 빈번한 대도시 지역, 또는 투기지역에 미치는 효과가 뚜렷할 수 있다. 즉 농촌보다는 도시에, 도시 중에서도 양도차익이 예상되는 신도시나 재건축아파트 시장에 미치는 영향 정도가 더 클 것이다.
4.	용도적 측면에서 부동산시장에 미칠 영향 부동산은 용도에 따라 일반요인이 미치는 영향 정도가 다르다. 양도소득세 상승은 대상이 정책적으로 주거라는 공익을 위해 주거용 부동산에

	국한되는 것이 일반적이다. 따라서 규모나 가격에 따라 양도세 상승 효과가 제한될 것인바 부동산 종별에 따라 분석 결과가 달라질 수 있다.
IV. (물음3) 부동산 경기변동에 따른 유의사항	
1. 부동산 경기변동 개념	부동산시장의 경기변동은 부동산시장이 시간의 경과에 따라 어떤 주기를 가지고 확장이나 수축을 하는 순환현상을 말한다. 부동산경기변동 분석은 부동산 경기변동에 따른 가격형성요인 변화 양태를 제 국면별로 정확히 파악하여 감정평가 정도를 높일 수 있어 분석의 중요성이 있다.
2. 비교방식 적용 시 유의사항	비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말한다. 사례자료는 경기순환의 각 국면에 따라 다르므로 최신 사례자료를 동일 국면에서 수집하며, 회복시장에서 투기가격을 배제하는 등 사정보정에 유의한다. 시점수정은 상승·하강국면 등 전환의 피크시점을 파악하여 적용하며 경기순환 각 국면에서 가치형성요인

	작용 여부를 예측하여 적용함에 유의한다.
3.	원가방식 적용 시 유의사항
	원가방식이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말한다. 제조달원가는 각 국면에 영향을 받으므로 각 국면에 따라 건축비 지수의 변동 등을 파악해야 한다. 또한 감가수정 시에는 경기순환의 각 국면에 따라 기능적, 경제적 가치 감소부분을 적절히 파악하여 감가수정 작업 시 병행해야 한다.
4.	수익방식 적용 시 유의사항
	수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말한다. 순수익 산정 시 각 국면이 현재 어떤 국면이고 장래 어떻게 변동될 것인가 예측하여 순수익 결정한다. 환원율은 지가와 역관계에 있으므로 하향 후퇴시장에서는 환원율을 상향조정하고, 회복상향시장에서는 환원율을 하향 조정한다. 또한 환원율은 각 국면에서 금리동향을 적절히 파악하여 결정해야 함에 유의한다.

V.	결(부동산시장의 변화)
	부동산시장은 이자율을 매개로 자산시장과 연계가 강화되어 가고 있으며, 또한 실거래신고금액 공개, 비주거용 부동산가격공시제도 도입 등 부동산시장의 효율성도 증대되어 가고 있다. 따라서 변화하는 부동산시장을 인지하고 부동산시장 분석능력과 역량을 강화해야 할 것이다.-1번끝-
문2	(30점)
I.	서
	감정평가행위는 본질적으로 전문가의 판단이자 의견인바 재량이 크게 작용할 수밖에 없는 전문분야 영역이다. 그러나 감정평가 결과는 고도의 공공성과 사회성을 갖추어야 하는 바 감정평가 관계법규 및 감정평가 실무기준은 감정평가 절차와 윤리규정을 마련하여 감정평가의 공정성 등 객관성을 담보한다. 즉 감정평가 절차를 통해 감정평가의 논리성과 일관성을 유지하며 윤리규정은 감정평가의 공정성을 담보할 수 있어 감정평가의 전문성을 객관적으로 확보할 수 있게 된다. 감정평가절차와 윤리규정 준수는 전문성확보와 정도 높은 감정평가 결과와 직결되는

	매우 중요한 규정이라 할 수 있다.
II. (물음1) 감정평가 절차	
1. 감정평가 절차의 개념	감정평가절차란 감정평가의 토대가 되는 정형화된 절차나 형식을 말한다. 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」은 감정평가 절차를 체계적으로 표준화하여 감정평가의 논리성과 일관성을 유지하고 의뢰인등의 이해를 돕는다.
2. 기본적사항 확정(「감정평가에 관한 규칙」 제9조)	기본적 사항의 확정이란 감정평가의 기초가 되는 제반사항을 결정하는 것으로 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치, 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역에 관한 사항, 수수료 및 실비에 관한 사항을 규정한다. 확실한자료 및 현장 조사결과에 기초한다.
3. 처리계획의 수립, 대상물건의 확인	대상물건의 성격 및 종류 등에 따라 위치 확인, 자료수집 범위 및 방법, 일정 등의 구체적인 처리계획을 수립한 후 업무에 착수하여야 한다.

	또한 기본적 사항의 확정에서 정해진 대상물건을 조사하여 존재여부, 동일성 여부, 물건의 상태, 권리관계등을 조사·확인하는 과정을 거친다.
4. 자료수집 및 정리, 자료검토 및 가치형성요인 분석	감정평가에 필요한 자료를 수집하고 체계적으로 정리하되 확인자료, 요인자료, 사례자료로 구분된다. 수집된 자료를 감정평가목적, 조건등에 충족되는 자료인지 검토·검증·분석하고 감정평가 근거로활용할 것인지 결정한다. 가치형성요인분석을 통해 실질적 가치판단 과정을 거치게 된다.
5. 감정평가방법 선정 및 적용, 감정평가액 결정 및 표시	감정평가 3방식중 하나 이상의 감정평가방법을 선정하고 대상물건의 시산가액을 도출하고, 조정하여 감정평가액을 결정하게 된다. 시산가액 조정 과정에서 도출된 감정평가액은 하나의 수치로 표시하나 업무의 성격 또는 의뢰인 요구 등 합리적이라고 인정되는 경우 구간추정치를 감정평가액으로 표시할 수도 있다.
III. (물음2) 기본윤리와 업무윤리	

1. 직업윤리 개념 및 중요성	감정평가사의 직업윤리란 감정평가사가 감정평가 활동을 수행할 때 준수하여야 할 관계법령에 의한 제 규정은 물론이고, 자율적으로 준수해야 할 전문직업인으로서의 행위규범을 의미한다. 감정평가는 국민의 재산권 가치에 직접적인 영향은 물론 국가경제에 미치는 영향이 중대한바 윤리규정 준수를 통해 공정성을 확보해야 한다.
2. 기본윤리	
1) 품위유지, 신의성실	감정평가법인등은 감정평가 업무를 수행할 때 전문인으로서 사회에서 요구하는 신뢰에 부응하여 품위있게 행동하여야 한다.(품위유지) 신의성실 규정은 신의에 좇아 성실히 업무를 수행하여야 하고, 고의나 중대한 과실로 부당한 감정평가를 해서는 안된다. 자기계발을 위해 지속적 노력하며 자격증등의 부당한 사용을 금지한다.
2) 청렴, 보수기준 준수	감정평가법 제35조의 규정에 따라 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된

	대가를 받아서는 아니되며 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응, 보수의 부당한 할인, 그밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속해선 안된다. 수수료요율 및 실비에 관한기준을 준수해야한다.
3. 업무윤리	
1) 의뢰인에 대한 설명 등	의뢰를 수임하기 전 감정평가 목적·조건·기준·시점 및 대상물건 등에 대하여 의뢰인 의견을 충분히 듣고 업무수행의 개요 등을 설명하여야 한다. 대상물건에 대한 조사 과정에서 의뢰인이 제시한 사항과 다른 내용이 발견된 경우에는 의뢰인에게 설명하고 적절한 조치를 취하여야 한다. 감정평가서를 발급할 때나 이후에도 의뢰인 요청이 있는 경우 감정평가액의 산출 과정 및 산출근거 등을 설명하여 분쟁을 예방한다.
2) 불공정한 감정평가 회피	객관적으로 보아 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 대상물건에 대해서는 감정평가를 해서는 아니된다. 불공정한 감정평가의 내용은 대상물건이 담당 감정평가사 또는 친족

	의 소유토지 그 밖에 불공정한 감정평가를 할 우려가 있는 경우, 이해관계 등의 이유로 자가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우가 해당된다.
3)	비밀준수 등 타인의 권리 보호 감정평가 업무를 수행하면서 알게 된 비밀을 정당한 이유없이 누설하여서는 안된다. 즉 의뢰인과 관련된 정보는 의뢰인의 권리를 갖고 있는 것이므로 의뢰인의 정보에 대해서는 윤리적으로 비밀을 엄수해야 할 의무가 있다. 의무는 업무가 종료된 후에도 적용되는 점에 유의한다.
IV. 결	감정평가업자는 감정평가제도의 공공성과 사회성을 충분히 이해하고, 전문인으로서 부여된 책임과 역할을 인식하여 행동을 스스로 규율하여야 한다. 이를 실현하기 위해 구체적·세분화하여 기본윤리와 업무윤리로 규정하고 있다. 자율적 규율 준수는 감정평가금액에 대한 사회적 불신을 해소하고 신뢰를 기대할 수 있으며 감정평가업계의 성장에도 영향을 미칠 수 있다.-2번끝-

문3 (20점)	
I. 서	토지는 면적의 크기에 따라 가치가 달라질 수 있다. 토지의 면적에 따라서 그 효용성도 달라지게 된다. 효용성은 지역별, 용도지대별, 개별적 사안에 따라 다르게 나타나는 것이 일반적이므로 규모가 과대한 토지를 감정평가할 경우 해당 토지는 최우효이용분석을 전제로 효용성을 판단함에 유의하여야 한다. 특히 광평수토지는 단독이용과 분할이용으로 해당 토지의 최우효이용을 분석하며 단독이용일 경우 공시지가기준법의 개발법 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
II. (물음1) 광평수 토지의 증감가요인	
1. 광평수 토지의 개념	광평수 토지란 해당 토지가 속해 있는 시장에서 일반적으로 사용하는 표준적 규모보다 규모가 훨씬 크다고 인식되는 토지를 말한다. 따라서 최우효이용을 전제로 단독이용과 분할이용을 상정할 경우 가격결정에 있어 증가요인과 감가요인이 발생, 토지가치에 영향을 미친다.

2.	토지면적과 가치와의 관계
	토지는 면적의 크기에 따라서 가치가 달라질 수 있다. 토지의 면적에 따라서 효용성이 달라지는 바 시장성이나 효용성이 가장 높은 표준물건으로써 적정면적, 즉 최유효이용 면적이어야 한다. 따라서 최유효이용이 단독이용인 경우 토지면적은 증가요인으로 현재 분할이용일 경우 광평수 토지면적은 감가요인으로 작용하게 된다.
3.	광평수 토지의 증감가요인
	대규모 필지에 대한 수요증대 및 사업 등에 필요한 토지매입의 상대적 용이성에 대응하여 상대적 희소성에 따라 광평수 토지의 증가요인이 될 수 있다.(효용측면) 광평수 토지는 거래의 제한, 소규모 토지로 분할에 따른 면적감소와 분할비용, 주도로에서의 깊이 증가에 따른 깊이가 격체감의 발생 등은 일반적으로 가치하락요인인 바 감가요인이 될 수 있다.(비용측면)
III.	(물음2) 단독이용인 경우 감정평가방법
1.	공시지가기준법
	감정평가 실무기준은 토지의 면적이 최유효이용

	규모에 초과하거나 미달하는 토지는 대상물건의 면적과 비슷한 규모의 표준지 공시지가를 기준으로 감정평가한다고 규정하고 있다. 다만, 그러한 표준지 공시지가가 없는 경우에는 규모가 과대하거나 과소한 것에 따른 불리한 정도를 개별요인비교 시 고려하여 감정평가한다고 규정한다.
2.	혼합방식(개발법)
	개발법이란 평가대상 부동산의 미래 개발 완성 후 가치를 예측한 후 미래의 개발원가, 세금 및 이윤 등을 공제하여 객관적이고 합리적인 가격 혹은 가치를 평가하는 감정평가방법을 말한다. 광평수 토지는 개발법 적용이 유용하다. 대상물건의 성숙도와 개발의 난이성 등을 고려하여 개발 후 분양임대로 발생하는 총수익에서 개발에 소요되는 제비용을 공제하여 구한다.
3.	3방식에 의한 평가방법
	① 성숙도, 규모의 측면에서 광평수 토지와 유사성이 인정되는 사례를 통하여 요인들을 비교하여 평가하는 방법(거래사례비교법) ② 토지이용상황에 따른 순수익으로 당해 토지의 귀속분

	을 적정한 환원율로 환원하여 수익가액을 산정하는 방법(토지잔여법) ③ 조성된 광평수 토지의 경우 소지가격에 조성비용 등을 고려한 방법(조성원가법)이 있다.
IV. 결	
	광평수 토지는 최유효이용 분석결과에 따라 토지면적이 토지가치에 감가 또는 증가의 영향을 미친다. 따라서 시장분석을 전제로 최유효이용 분석을 통해 토지면적에 따른 효용성이 가장 높게 되는 이용, 즉 최유효이용을 전제로 광평수 토지의 이용상황(단독이용, 분할이용)결정함에 유의해야 한다. -3번끝-
문4 (10점)	
I. 감정평가검토와 감정평가심사 개념	
	평가검토란 평가보고서가 특정한 요구사항이나 지침에 부합되고 합리적이며 일관성이 있으며 수학적으로 정확한지를 확인하기 위하여 완성된 평가보고서를 분석하는 것을 말한다. 감정평가심사란 감정평가서의 품질관리를 위하여 감정평가사가 의뢰인에게 감정평가서를 발급하기 전에

	해당 감정평가의 적정성에 대하여 실시하는 사전 검토 절차라고 할 수 있다.
II. 양자의 공통점	
	양자는 타인이 작성한 감정평가서를 이해관계가 없는 자에 의해 검토된다는 점이 동일하다. 감정평가방식의 적합성이나 사례선정, 요인비교등 감정평가방법 적용의 적정성, 감정평가액 산출과정의 합리성, 관계 법규준수여부, 그 밖에 계산 기록의 잘못 등 감정평가서 작성의 충실성 등을 검토하는 행위로 내용상 차이는 없다.
III. 양자의 차이점	
	평가검토는 외부독립기관에 의해 보고서가 검토되고 평가심사는 법인 내부 소속의 다른 평가사의 심사를 거치는가에 차이가 있다. 또한 평가검토가 원감정평가에 대하여 다른 가치의견을 제공하거나 대안적 의견을 제시하는 것을 허용하지 않고 있다는 점에서 더욱 엄격한 별도의 자격제도가 할 수 있다. -4번끝-
	이하여백