# 총론

## 부동산

### 개념 (물경법사복)

#### 물리적 (자환공위)

자연 : 자연물 그 자체

환경 : 자연환경, 인공환경(사람의 노력으로 변화)

공간 : 3차원의 입체공간, 토지이용의 고도화로 인한 고층화/지하화, TDR, 구분지상권, 한계심도

위치 : 쾌적성, 수익성, 유용성, 절대적/상대적 위치

#### 경제적 (생자소상자투)

생산요소 : 노동, 자본과 3대 생산요소, 부지/원료 제공

자본 : 구매의 대상, 임대해야만 하는 재화

소비재 : 최종 소비재, 내구 소비재

상품 : 교환되고 가격이 형성되는 상품

자산 : 경제적 가치가 큰 자산

투자자산 : 대표적인 실물자산, 자산가치 증식수단

#### 법적 (민준)

좁은 의미 : 민법 제 99조 토지 및 그 정착물

|  |
| --- |
| 논점 1. 정착물 |
| 1. 정착물의 독립성 : 개별평가, 일괄평가 2. 정착물과 동산의 구별 : 소유권 이전 시 3. 정착물과 동산의 구별기준 (상성설의) |

넓은 의미 : 준부동산 (자동차, 선박, 입목, 재단, 어업권)

#### 사회적 (국사공)

국가성립의 기반 : 토지가 있어야 국가가 성립

사적 재화 : 사람의 의지에 따라 소유하고 관리할 수 있는 재화

공공재, 사회재 : 인위적으로 재생산이 불가능하기 때문에 전체 이익을 위해 합리적으로 배분되어야 하는 재화(공공재), 사회구성원 모두가 부동산에 의지하고 살아가기 때문에 공평하게 배분되어야 하는 재화(사회재)

#### 복합개념

복합개념 : 모든 요인을 복합적으로 고려한 후 이해하여야만 부동산활동을 제대로 해나갈 수 있고, 부동산 현상을 정확히 이해하며, 부동산문제를 해결할 수 있는 것. 부동산을 다각적인 측면에서 이해하고 사고하는 방식.

### 분류

#### 일반적

지역 : 도시부동산, 농촌부동산

목적 : 주거, 상업, 공업, 농업, 임업

#### 법적

공간정보구축법 : 28개 지목

국토계획법 : 용도지역(토지 이용의 내용과 범위 규정), 용도지구(용도지역 제한 강화/완화), 용도구역(용도지역/지구와 관계없이 독자적으로 도시과밀화로 인한 피해 예방 목적)

기타 : 산림법, 산지관리법, 건축법, 도로법, 하천법, 국유재산법

#### 성격

시장성 : 판매가능성, 임대가능성

수익성 : 금전적 수익 창출, 운영에 따른 운영수익, 수익성(임대용/기업용), 비수익성(주거용/서비스용)

#### 종별 유형

##### 종별

의의 : 용도적 관점에 따른 부동산의 분류

지역종별 : 용도적 지역, 용도지대, 택지/농지/임지, 주택/상업/공업, 전지/답지, 예정지(후보지), 이행지

토지종별 : 해당 토지가 속하고 있는 지역의 종별에 따라 분류되는 용도구분

종별의 판단 : 용도지역, 지목, 이용상황에 따라 결정하는 것이 아니라 그 토지가 속하는 용도적 지역의 종별에 따라 판단

##### 유형

의의 : 부동산이용의 행태 및 권리관계의 행태에 따라 구분되는 부동산의 분류

택지 (토지만의 단독부동산) : 나지, 건부지, 지상권/임차권 설정 토지, 구분소유권 설정 토지

건물 및 그 부지 (복합부동산) : 자용건물/부지, 대가/부지, 지상권/임차권 설정 건물/부지, 구분소유건물/부지

분류목적 : 효용은 종별과 유형에 따라 결정, 종별에 따라 가격의 대체적 수준 및 범위 결정, 구체적 가치는 유형적 측면에서 결정

##### 감정평가활동에서 활용

|  |
| --- |
| 논점 2. 종별과 유형 |
| 1. 가격제원칙   종별은 외부적 측면, 적합, 대체, 경쟁  유형은 내부적 측면, 균형, 최유효이용   1. 지역, 개별분석   종별은 지역분석, 인근지역의 범위 결정, 표준적 이용, 가격수준  유형은 개별분석, 최유효이용, 개별/구체적 가격,   1. 3방식 적용과 시산가액 조정   비교방식 : 종별은 자료수집범위/시점수정/지역요인, 유형은 사정보정/개별요인 비교  원가방식 : 종별은 간접법 재조달원가/자료수집범위/경제적 감가, 유형은 물리/기능적 감가  수익방식 : 종별은 순수익/환원이율/자료수집범위/지역요인, 유형은 개별요인/환원방법   1. 부동산투자, 위험분석   종별과 유형에 유의하여 투자환경에 따라 최적의 투자분석기법 활용 |

|  |
| --- |
| 논점 3. 감정평가 시 유의사항 |
| 1. 예정지, 이행지 평가 시 : 전환 정도에 따라 전환 전/후를 기준으로 평가 2. 종별과 유형 판단 시 :   종별은 용도지역, 지목, 이용상황에 따라 결정되는 것이 아니라 합리적 판단 필요  유형은 권리관계는 표면상 잘 드러나지 않아 임장활동을 통해 사실관계 파악   1. 가치형성요인 분석 시 :   종별 분석에서 토지종별, 지역종별이 다르면 일시적 이용으로 보아 지역종별로 평가  유형 분석에서 부지의 최유효이용이 건물에 의해 제약당하면 용도전환, 개조, 철거 가능 |

### 특성

#### 자연적 (고부영개)

##### 고정성 : 물리적 측면에서 그 지리적 위치가 고정

##### 부증성 : 노동이나 자본을 추가로 투입하더라도 그 절대량은 늘어나지 않음

##### 영속성 : 물리적 측면에서 시간의 경과나 이용 등에 의해 마모되거나 소멸되지 않음

##### 개별성 : 지구상에 물리적으로 동일한 복수의 토지는 존재하지 않음

#### 인문적 (용병사)

##### 용도의 다양성 : 여러 용도로 이용될 수 있음

##### 병합/분할의 가능성 : 이용목적에 따라 인위적으로 병합하거나 분할할 수 있음

##### 사회적/경제적/행정적 위치의 가변성 : 인문적 환경의 영향에 의해 토지의 사회적/경제적/행정적 위치가 시간의 흐름에 따라 변화함

#### 기타 (인지경수)

##### 인접성 : 물리적으로 보는 토지는 반드시 다른 토지와 연결되어 있음

지역성 : 부동산이 속해있는 지역의 구성분자로서 그 지역과 상호 의존, 보완관계에 있고 그 지역 내 타 부동산과 협동/대체/경쟁 등의 상호관계를 통하여 사회적/경제적/행정적 위치를 점하게 됨

경제적 특성(희림투위고내) : 희소성, 정착물(improvements)의 토지효용가변성, 투자의 고정성, 위치의 선호성, 고가성/등귀성, 내구성

수규제성 : 부동산 이용과 거래에 대해 많은 규제가 가해짐

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 논점 4. 부동산 특성의 파생현상 | | | | | | |
|  | 이용 | 가격 | 시장 | 가격제원칙 | 분석 | 기타 |
| 고 | 주변에 적합 | 위치가격 | 부분시장  추상적 시장 | 적합  외부성 | 지역분석 | 국지화 |
| 부 | 최유효이용 | 수요 영향 | 지가상승  수요자 경쟁 | 최유효이용  수요공급 | - | 희소성 |
| 영 | 소유/이용 | 가격/임대료 | 투자심리유발 | 예측  변동 | - | 장기적 고려 |
| 개 | 최유효이용 |  |  | 최유효이용  대체 | 개별분석 | 일물일가 X |
| 용 | 최유효이용 | 가치다원론 | 경제적 공급 | 최유효이용 |  | 적지론 |
| 병 |  | 한정가격 |  | 기여  수익배분 |  | 용도의 다양성 지원  합병/분할 증가/감가 |
| 사 |  |  | 파생수요 | 예측  변동 |  | 기준시점 확정  시점수정 |
| 인 | 협동적 이용 |  |  | 외부성 | 지역분석 | 경계문제  외부효과 |
| 지 |  |  |  | 적합  외부성 | 지역분석 | 고정성  인접성 |
| 경 | 희소성 –  집약적 이용 | 등귀성 –  가격 급상승 | 고가성 –  수요 약화 | 내구성 –  예측, 변동 |  | 투자의 고정성 완화– 부동산 증권화, 양도세 완화 |
| 수 |  |  |  |  |  |  |

#### 건물 (동생이종비)

##### 동질성

##### 생산가능성

##### 이동가능성

##### 종속성 및 영향성

##### 비영속성

#### 부동산 특성으로 인한 감정평가의 필요성

##### 그 자체로 갖는 고유한 특성이 있어 공정하고 객관적인 가격 파악을 위해 특성, 가형요 등을 정확히 조사/판단할 수 있는 전문가의 감정평가 필요

##### 공정한 감정평가 도모함으로써 국민의 재산권 보호하고 국가경제 발전에 기여

##### 합리적 가격형성 저해하는 요인이 많아 적정가격 형성이 어려움

##### 가격형성과정의 복잡성 및 저해요인의 다양성으로 전문적 지식 요구

### 기타논점

#### 접근성

##### 의의 : 대상부동산이 위치하는 장소에서 다른 장소에 도달하는 데 소요되는 시간, 경비, 노력 등으로 측정되는 상대적 비용

##### 대상 : 접근 대상에 따라 증가, 감가요인이 달라짐

##### 정도 : 필요한 경우라도 접근성이 지나치면 주차문제 등으로 불리해질 수 있음

##### 용도 : 부동산 용도에 따라 접근성의 중요성과 평가기준 달라짐, 흡인력이 강하고 독점력이 강한 시설은 접근성이 크게 중시되지 않음.

#### 위치의 범위

##### 필지 : 경계가 구분되는 토지의 최소 등록단위로 하나의 지번을 가진 토지

##### 획지 : 하나의 이용단위로 파악되는 위치적 개념

##### 지역 : 어떤 획지가 속해있는 인근지역

##### 권역 : 아주 넓은 개념으로의 위치

## 가치 및 가격

#### 개념

##### 일반적 의미의 가치/가격

가치 : 좋은 것/값어치/유용/값을 뜻하는 것으로 인간의 욕구/관심을 충족시키는 것/성질 (경제적, 사회적, 종교적)

가격 : 교환을 전제로 성립된 의미로 상품을 구입할 때 지불하는 화폐수량(절대가격). 상품 간의 교환비율(상대가격)을 의미

##### 감정평가에서의 가치/가격

가치 : 재화와 재화 간의 단순한 교환비율(아담 스미스), 장래 기대되는 편익의 현재가치(어빙 피셔)

가격 : 교환거래에서 매수자와 매도자가 상호 합의한 거래금액

가치와 가격의 동일성 여부 논의 :

|  |
| --- |
| 논점 5. 가치와 가격의 동일성 여부 논의 |
| 동일하다고 보는 견해 : 가격은 가치의 화폐적 표현 |
| 동일하지 않다고 보는 견해 :   1. 개념상의 차이 : 부동산은 내구재로 영속성이 있어 가치가 타당 2. 가치는 현재의 값 : 가격은 실제 지불된 금액을 과거의 값, 가치는 현재의 값으로 장래 편익을 예측하고 산정해야 하기 때문에 전문가가 아니면 판단하기 어려움 3. 가치는 여러 개 : 가격은 하나밖에 없지만 가치는 보는 관점에 따라 무수히 많음 4. 가격과 가치의 불일치 : 가치 = 가격 ∓ 오차, 부동산 시장은 불완전시장으로 가격이 가치를 정확히 반영하기 어려움 |

|  |
| --- |
| 논점 6. 가격/가치/가액/원가 비교 |
| 가격 : 매수자와 매도자가 상호 합의한 거래금액  가치 : 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값  가액 : 정상적인 거래에서 거래자산에 화폐로 지불될 수 있는 금액  원가 : 개량물 또는 구조물을 축조하기 위한 현금지출의 총액 |

#### 특징 및 기능

##### 특징 (교소장개수) – 일반재화와의 비교가 중요

교환의 대가인 가격과 용익의 대가인 임대료로 표시 : 내구재, 영속성, 고가성, 병합/분할의 가능성, 시간적/금액적 차원에서 분할해 임대차의 대상, 원본/과실의 관계 <-> 일반재화 : 비내구재, 존속기간 단기, 임대차 X

소유권/기타 권리/이익의 가격 : 고정성, 권리의 형태로 순환, 병합/분할의 가능성, 권리/이익마다 가격 형성 <-> 일반재화 : 그 자체가 거래됨

장기적 고려 하에 형성된 가격 : 영속성, 사회적/경제적/행정적 위치의 가변성, 장기적 고려하에 형성 <-> 일반재화 : 비내구재, 존속기간 단기, 가격도 단기적인 측면에서 형성

개별적으로 가격 형성 : 일물일가의 법칙 X, 개별성, 개별적 가격 형성, 사정 개입 <-> 일반재화 : 동질적인 상품, 일물일가의 법칙

단기적으로 수요에 의해 가격 형성 : 고정성, 부증성, 개별성, 공급에 한계/제약 <-> 일반재화 : 필요에 따라 공급 가능, 수요/공급의 상호작용에 따라 가격 결정

##### 기능 (정파배잠)

가격의 정보제공기능 및 파라미터적 기능 : 부동산활동 주체에게 정보 제공, 수요자/공급자 행동 결정하는 데 매개변수가 되어 수요와 공급이 서로 같아지도록 유도

부동산 자원 및 다른 자원배분기능 : 부동산 자원 자체를 배분 촉진(용도변경), 다른 자원의 부동산에 대한 배분 촉진(건축자재)

잠재가격으로의 기능 : 감정평가액은 기회비용을 반영한 잠재가격으로서의 기능 수행

|  |
| --- |
| 논점) 가격과 임대료의 관계 |
| 1. 원본과 과실 2. 수익환원법, 적산법 3. 기간의 차이 (병합, 분할의 가능성) 4. 교환가치/사용가치 5. 4사분면모형 단기에서 임대료에 따라 가격이 결정 6. 평가방식 중 원가법 감가수정 시 임대료손실환원법 |

#### 가치다원론

##### 의의

가치가 사용되는 상황이나 용도, 바라보는 관점에 따라 개념이 다양하다고 보는 것

##### 근거 (다정안목기)

가치형성요인의 다양성 : 가치형성요인이 다양해 시장가치, 투기가격, 한정가격이 성립되기도 해 하나의 가치만으로는 설명하기 어려움

감정평가의 정확성/안정성 : 개별적/구체적 상황 반영해 타당성/정확성이 높은 평가 가능

의뢰인의 의뢰목적에 부응 : 의뢰인의 다양한 목적, 적절한 정보 제공, 의뢰인 욕구 충족, 의사결정 기여

감정평가의 기능 및 업무영역 확대 : 현실세계에서 발생하는 복잡/다양한 문제들 속에 기능 및 업무영역의 확대가 요구됨, 다양한 이론/기법의 적용을 통해 평가업계의 발전에도 기여

##### 견해

우리나라 : 감칙 5조, 부동산공시법 8조

미국 : 시장가치, 보험가치, 과세가치, 사용가치

일본 : 정상가격, 특정가격, 한정가격, 특수가격

##### 가치의 종류

###### 주관적 가치 vs 객관적 가치

주관적은 개인의 주관적 판단, 객관적은 주관적 의사와 관계없이 결정

###### 당위가치 vs 존재가치

##### 당위가치

이상적/규범적/있어야 할 상태/내재가치

##### 존재가치

현실의 시장상황/객관적으로 확인 가능/있는 그대로의 가치

###### 교환가치 vs 사용

##### 교환가치

매매 전제/일반적 이용방법/객관적/존재가치

##### 사용가치

생산성/특정한 용도 사용 전제/주관적(시장 한정, 특수 목적 부동산, 법정평가)

##### 평가상 활용

전제조건 : 교환가치 원칙, 특수부동산/병합분할토지/법정평가 등에서는 사용가치 예외

평가대상 : 특정한 물건을 생산하도록 설계된 공장건물은 사용가치 가능

수익방식 : 현행 계약임대료 환원은 사용가치, 유사부동산 시장임대료 환원은 교환가치

###### 시장성 기준

시장가치/비시장가치

###### 평가목적 기준 (각각 시장가치와 비교가 중요)

과세가치 : 국가/지자체, 취득세/재산세 등 세금 부과 기준 (개별공시지가)

보상가치 : 공공의 필요, 적법한 행정상의 공권력 행사, 재산, 특별한 희생, 공평부담, 보상의 기준, (표준지공시지가)

담보가치 : 은행 등 금융기관, 담보로 대출 실행

경매가치 : 법원, 경매절차, 최저입찰가격

처분가치(청산가치) : 청산, 일정한 처분계획, 매매로부터 합리적으로 획들할 수 있을 것으로 인정되는 가치

해체처분가치 : 해체 후 구성요소로서 처분하는 경우의 가치

장부가치(회계상 가치) : 회계/세무 목적, 대상부동산의 최초 취득가격에서 감가상각분을 제외한 나머지로서 현존하는 장부상의 잔존가치

계속기업가치 : 유형/무형의 기업자산을 개별적으로 판단하지 않고 총체적인 관점에서 계속기업이 가질 수 있는 가치, 무형자산은 청산될 경우 가치가 없음

공정가치 : KIFRS에 따라 자산/부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액

투자가치 : 대상 부동산이 특정한 투자자에게 부여하는 주관적 가치, 투자가치 > 시장가치이면 투자

공익가치 : 공익 목적의 비경제적 이용에 있을 때 대상부동산이 가지는 가치

법령에 의해 : 보상, 과세

의뢰인의 요청에 의해 : 담보, 투자

목적과 특성에 비추어 사회통념 상 필요하다고 인정되는 경우 : 계속기업가치, 경매가치

###### 기준시점 기준

현재가치 : 현재의 일정시점을 기준시점

소급가치 : 과거의 일정시점을 기준시점

추정가치 : 미래의 일정시점을 기준시점

#### 시장가치

##### 시장가치에 대한 논란 (기대존정)

측정기준 : 거래조건/금융조건에 대한 현금등가분석

평가대상 : 물리적 실체, 결부된 권익 양면을 모두 고려

균형가치 vs 존재가치 : 시장가치는 존재가치

시장가치 정의 자체 : 성립될 가능성이 가장 높은 가액, 계량적 기법, 시장가치를 객관화

##### 시장가치

각국의 정의 : 국제평가기준, 미국, 일본, 우리나라

통상적인 시장 : 정보비용의 차이, 정보 즉각적 반영 X, 불완전경쟁시장

충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 : 기준시점 이전 출품, 적정 마케팅 활동

대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이 : 시장 통제/강제 수단 X, 수요/공급 자유, 공개시장, 다수의 매도자/매수자, 쌍방이 자기의 이익

신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 : 징발/강제적 수단 배제

성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액 : 빈도수가 가장 높은 거래가능 가격, 확률 개념

시장가치의 문제점 : 저당대부에 대한 고려가 없음

|  |
| --- |
| 논점 7. 중심경향 (산술평균 vs 중위치 vs 최빈치) |
| 중심경향 : 확률분포에 있어서 사상들이 분포의 중앙에 모이게 되는 현상  산술평균 : 모든 관측치의 값을 합한 후 그 값을 표본의 수로 나누어 계산한 값  중위치 : 데이터를 오른차순으로 배열했을 때 그 중간에 위치한 값  최빈치 : 모든 데이터에서 가장 빈번하게 발생하는 관측치 |

##### 적정가격 (부동산가격공시법)

의의 : 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 (부동산공시법 2조 5호)

통상적인 시장 : 공개경쟁시장, 합리적 시간동안 노출, 진입/탈퇴 자유

정상적인 거래 : 공개경쟁시장의 존재가 필수

성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 : 객관적인 존재가치를 의미

성격 : 법정가격, 정책가격, 당위가치

보상법 상 적정가격 : 정당보상, 존재가치, 개발이익 배제 (공시법상 적정가격과 다름)

##### 시장가치 vs 적정가격

같다는 견해 : 개념요소가 유사, 감칙은 공시법 하위법령, 공시지가와 평가액의 기능 유사

다르다는 견해 : 적정가격은 당사자의 정통성 X, 적정가격의 정상적인 거래는 단순히 투기적/비정상적 거래를 배제하는 의미, 적정가격은 가치지향적/정책적이며 시장가치는 현실적/객관적

##### 정상가격(구 감칙) vs 시장가치

정상가격 : 평가대상 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후에 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 시장가치 | 담보가치 | 공정가치 | 투자가치 |
|  | 미래회수시점의 가치 | 시너지효과나 청산가치 | 주관적 가치 |
|  | 주관적 가치(채권회수) | 반드시 시장 전제 X | 투자자가 요구하는 이용 |
|  | 저당권 실행, 처분 시 가치  (단기의 마케팅 기간) | 기업자산 평가 시에도 적용 | 특정 투자자의 저당대부, 세율, 요구수익률 |
|  |  | 재무보고 목적 | 투자안의 경제성 분석 |
|  |  |  | 수익방식만 적용 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 시장가치 | 적정가격(공시법) | 적정가격(보상법) | 정상가격 |
|  | 토지, 주택, 비주거용 부동산 | 토지보상법 3조 | 충분한 기간 거래된 후 |
|  | 정상적인 거래 |  | 정통한 거래당사자간 |
|  | 법정가격, 정책가격 | 완전보상 | 통상 성립한다고 인정되는 적정가격 |
|  | 당위가치 | 존재가치 |  |
|  |  | 개발이익 배제 |  |
|  |  |  |  |

#### 시장가치 외 가치

##### 개념

시장가치에 대비하는 개념으로서 부동산가격의 개념을 다원적으로 확장하기 위해 분리시킨 개념

##### 요구되는 이유 (한수안)

시장가치주의의 한계

감정평가수요의 다양화

감정평가활동의 안전성 증대

##### 시장가치 외의 가치로 평가하는 경우 (법의사)

법령에 다른 규정이 있는 경우

의뢰인이 요청하는 경우

평가목적, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

##### 감칙상의 문제점

구체성 결여 : 명칙, 성격, 특징에 대한 구체성 결여

적용의 문제 : 가격은 쓰면 안 되는지, 경제적 가치 1억인데 환가성 고려해 9천만원으로 표시했으면 시장가치 외의 가치인지

##### 검토사항

가치의 성격/특징, 합리성/적법성 (결여 시 거부/수임 철회)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 8. 시장가치와 다른 가치 비교 | | |
| 논점 8.1. | 담보가치 | 시장가치 |
| 정의 | 시장가치에 시간경과에 따른 가격변동 리스크가 반영된 금액 | 통상적인 시장에서 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액 |
| 평가중심 | 미래 회수시점 가치에 중점 | 현시점의 가치에 중점 |
| 객관성 | 주관적 가치 | 객관적 가치 |
| 시장성 | 채권회수를 위해 법적조치 시 처분될 수 있는 가액(단기의 마케팅 기간) | 시장에서 수요와 공급의 균형에 의해 성립되는 가액(적정한 마케팅 기간) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 8.2. | 처분가치 | 시장가치 |
| 처분시점 | 일정 기간이 경과된 미래 | 현재 |
| 출품기간 | 평가시점부터 개시 | 평가시점 이전 충분한 출품기간 |
| 지불 | 평가시점 현재 현금 등으로 지불되지 않음 | 평가시점 현재 현금 등으로 지불되는 전제 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 8.3. | 공정가치 | 시장가치 |
| 공통점 | 시장증거에 근거한 가치, 존재가치, 가치 3면성 반영, 자원분배/수급조절 기능 | |
| 한정 시장 | 포함됨(더 광범위한 개념) | 포함되지 않음 |
| 시장 전제 | 반드시는 X | 반드시 |
| 시너지 | 반영 가능 | 반영 X |
| 청산가치 | 가능 | 불가능 |
| 대상 | 기업자산, 재무보고 목적 | 주로 부동산 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 8.4. | 투자가치 | 시장가치 |
| 성격 | 주관적 | 객관적 |
| 전제 | 특정 투자자가 요구하는 이용 | 최유효이용 |
| 금융/세금 | 특정 투자자 입장 | 전형적인 저당대부/세율 |
| 추계방법 | 주로 수익방식 | 3방식 |
| 활용 | 투자안 경제성 분석 | 모든 부동산활동의 기준 |
| 논점 8.5. | 적정가격 | 시장가치 |
| 당사자의 정통성 | X | O |
| 성격 | 가치지향적, 정책적 | 현실적, 객관적 |

#### 가치이론과 평가이론

##### 고전학파

생산비가치설 : 재화의 가치는 재화의 생산에 투입된 생산요소의 대가, 가치는 생산비에 의해 결정

##### 한계효용학파

한계효용가치설 : 재화의 한계효용에 의해 재화의 가치가 결정

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 9. 생산비가치설 vs 한계효용가치설 | | |
| 학파 | 고전학파(아담 스미스) | 한계효용학파 |
| 가치 결정 | 생산비 | 한계효용 |
| 가격발생요인 | 희소성, 효용 | 희소성, 효용, 유효수요 |
| 효용 | 가정된 효용  (투입된 비용만큼 효용이 증가) | 기여된 효용  (한계효용이 기여하는 정도에 따라) |
| 가격과 관계 | 가격<생산비면 공급 감소, 가격 상승  (시장가격이 생산비에 의해 결정) | 수요 증가, 가격 상승, 시장가격과 생산비가 일치하는 수준까지 공급량 증가 (생산비와 가치 사이에 상관관계는 있으나 인과관계는 아님) |
| 평가이론 | 원가방식, 토지잔여법, 수익배분의 원칙 | 유효수요의 인식, 비교/수익 방식의 근거, 기여의 원칙, 예측의 원칙 |

##### 신고전학파

마샬의 통합 : 수요와 공급 둘 다 중요, 단기와 장기라는 시간개념 도입, 단기는 수요, 장기는 공급

단기에서의 가치 : 공급이 변하지 않는 단기에서는 효용에 기반을 둔 수요에 의해 영향

장기에서의 가치 : 공급이 변하게 되는 장기에는 생산비가 가치에 미치는 영향이 커짐

평가이론 : 수요/공급의 논리, 비교방식, 3방식 이론, 동적인 부동산 시장에서 3면 등가가 불가능해 시산가액의 조정

#### 가격발생요인 (일반 재화와의 비교가 중요)

##### 효용

의의 : 인간의 욕구나 필요를 만족시킬 수 있는 재화의 능력

영향 : 수요 측면에 영향

효용의 형태 : 쾌적성, 수익성, 생산성

일반재화와의 비교 : 일반재화는 소멸적/단일적/향유적 효용, 부동산은 영속적/다용도적/보유적 효용(영속성, 용도의 다양성)

##### 상대적 희소성

의의 : 희소성이란 인간의 욕구에 비해 그 수나 양이 부족한 상태를 말하는 것으로 상대적 측면(지역적, 용도적 측면)에서 부족하다는 의미

원인 : 부증성, 고정성, 개별성, 산업화, 도시화, 소득수준 향상, 용도지역, 용적률 규제

해소방안(공급) : 가용토지의 신규개발(매립), 기존 토지의 집약적, 입체적 이용, 규제 완화

해소방안(수요) : 유효수요의 조정, 인구 억제 및 분산시책

일반재화와의 비교 : 일반재화는 이동 가능/물리적 생산 가능/절대적 희소성, 부동산은 지역적, 용도적 측면에서의 희소성

##### 유효수요

의의 : 실질적인 구매능력을 의미, 살 의사, 지불능력

일반재화와의 비교 : 일반재화는 언제든지 구매 가능, 부동산은 고가성/충분한 지불능력 요구/시장참여자 수 제한/부동산금융 중요

##### 이전성

법률적 측면의 가격발생요인

##### 가격발생요인 간의 상호관련성

상호 영향을 미치는 관계

희소성으로 인해 무한정으로 공급될 수 없으며, 수요가 생김

효용으로 인해 수요가 있고 상대적 희소성이 높아짐

#### 가격형성요인

##### 의의

대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인

지리적 범위에 따라 일반적/지역적/개별적, 내용적 측면에 따라 자연적/사회적/경제적/행정적

##### 특징

상호관련성 : 각 요인들 간의 유기적인 관련성 하에서 가치에 영향을 줌

유동성 : 고정적인 것이 아니라 사회변화, 경기상태의 변화 등에 의해 항상 변동, 시계열적 측면에서 동태적으로 파악/분석 필요

##### 일반적 요인

의의 : 대상물건이 속한 전체 사회에서 대상물건의 이용과 가격수준 형성에 전반적으로 영향을 미치는 일반적 요인

중요성 : 추상적/형식적이나 세계 통합화 속에서 우리나라의 위치 파악 중요, 최우선적으로 고려, 일반적 요인의 지역지향성 고려

지역 지향성 : 지역마다 각각의 영향력의 정도가 상이하게 나타나는 것

##### 지역적 요인

의의 : 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인

중요성 : 일반적 요인의 지역 지향성

##### 개별적 요인

의의 : 대상물건의 구체적 가격에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인

중요성 : 최유효이용과 구체적 가격 형성

자연적 요인 : 개별적 요인에서 자연적 요인은 부동산의 개별성에 따라 차별화되는 부분이 많음, 따라서 자연적 요인 중심으로 파악함

토지의 개별적 요인 : 위치, 면적, 지세, 일조, 각지, 접면가로, 공공시설/상업시설/위험시설 접근성

건물의 개별적 요인 : 설계, 시공의 질과 양, 구조, 면적, 높이, 규제

복합적 측면에서 개별적 요인 : 건물의 배치, 건물/부지의 균형/용도의 적합성

##### 자연적 요인

부동산의 상태 및 가격수준에 영향을 미치는 제반 자연적 특성과 환경

Ex) 지세, 지질, 일조, 강수, 기후, 자원

##### 사회적 요인

부동산의 상태 및 가격수준에 영향을 미치는 일련의 사회적 환경 및 현상

Ex) 인구 규모/성장/구조, 가구당 인구수, 가구수, 교육수준, 건축양식

##### 경제적 요인

부동산의 상태 및 가격수준에 영향을 미치는 일련의 경제적 상황

Ex) 소비수준, 고용, 저축, 투자, 물가, 임대료, 기술수준 및 산업구조, 세부담, 금융상태, 국제화

##### 행정적 요인

부동산의 상태 및 가격수준에 영향을 미치는 공법적 규제 및 기타의 행정적 조치

Ex) 토지제도, 토지이용계획 및 규제, 건축물 규제, 토지정책, 부동산세제

|  |  |
| --- | --- |
| 논점 10. 가치형성요인의 변화 (최근 Issue) | |
| 자연적 요인 | 지구온난화, 해수면 상승, 교통체계/철도/공항/접근성(인공환경) |
| 사회적 요인 | 출산율 저하, 고령화, 인구구조, 1인 가구 |
| 경제적 요인 | 물가 상승, 금리 상승, |
| 행정적 요인 | 세율 변화, 거래규제, 정비사업, 상한제, 지역지구제, 교통망 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 10.1. 부동산정책 (개념, 목적, 내용, 효과) | | |
| 종류 | 분양 규제 | 분양가 상한제, 선분양/후분양 |
| 거래규제 | 토지거래허가제, 실거래가신고제도, 투기지구 지정 |
| 대출규제 | LTV, DSR, DTI |
| 임대차규제 | 전월세 상한제, 주택/상가임대차보호법, 전세대출 보증보험 |
| 도시정비사업 | 재건축초과이익환수제도, 역세권 용적률 완화 정책 |
| 토지이용규제 | 용도지역/지구/구역 |
| 조세제도 | 종부세, 재산세, 양도세, 다주택자 양도소득세 중과 |
| 결과 | 투자의 고정성 |  |
| 한계 극복 |  | 부동산 증권화 |

##### 가격발생요인과 가치형성요인 간의 관계 (가격제원칙의 작용)

가치형성요인 -> 가격발생요인 -> 수요, 공급(부동산시장) -> 가격

|  |
| --- |
| 논점 11. 가격결정요인 |
| 가격결정요인 : 수요/공급  가격결정과정 : 수요/공급에 어떤 영향을 주는지 |

#### 가격형성과정

##### 의의

가발요에 의해 발생하고 가형요에 의해 형성되는 과정에서 지역성에 따라 지역적 요인의 영향을 받아 가격수준이 형성되고 개별성에 따라 개별적 요인의 옇얗을 받아 구체적인 가격으로 개별화, 구체화되는 것

##### 가격수준의 형성

지역성 : 부동산은 자연적, 인문적 특성을 공유하는 다른 부동산과 함께 하나의 지역을 구성하고 그 지역 및 지역 내 타부동산과 의존/보완/협동/대체/경쟁의 관계를 통해 사회적/경제적/행정적 위치가 결정됨

지역적 요인 : 광역적인 일반적 요인이 지역차원으로 축소되어 파악되는 가치형성요인

가격수준의 형성 : 지역적 요인의 영향을 받아 가격수준과 표준적 이용 형성

##### 개별적, 구체적 가격의 형성

개별성 : 동일한 복수의 부동산은 없다는 특성

개별적 요인 : 해당 부동산 차원에서 파악되는 가치형성요인으로 개별적 특성을 반영해 가격을 개별화/구체화시키는 요인

개별적, 구체적 가격의 형성 : 지역의 표준적 이용과 가격수준의 영향 아래 개개 부동산의 개별적 요인에 따라 구체적인 이용상태가 형성되고 개별적/구체적 가격이 형성됨

#### 가격형성과정에서의 법칙성

##### 의의

가격형성과정에서 나타나는 예외적이고 특별한 현상 (<-> 가격제원칙 : 기본적/일반적인 현상)

##### 특별현상 (불상하파입)

가격의 불연속성과 지가단계설 : 일반적으로 완만하게 변화하지만 신도시, 개발계획으로 인해 가격수준이 단절(불연속성), 시간적, 공간적, 가공적 차원에서 체계적으로 정리(지가단계설)

가격상한선의 법칙 : 무한히 상승하지 않고 일정수준까지만 상승, 경기순환, 예측과 변동의 원칙, 구매력변동, 동태적 분석

가격의 하방경직성 : 수요, 공급 상황으로 볼 때 하락해야 할 부동산의 가격이 가격담합, 상호의존성, 심리적 요인 등으로 인해 하락하지 않음, 무의식적인 가격담합

지가의 파급효과와 역급현상 : 어떤 지역의 지가가 상승하면 주변지역까지 영향을 미쳐서 지가가 상승하는 효과(파급효과), 인접성, 지역성, 중심 -> 외곽, 상업지 -> 주거지, 토지이용전환 가능성/거래나 투자활동 활성도에 파급효과가 비례, 도심에서 멀리 떨어진 토지의 가치가 상승함에 따라 도심 근거리의 지가도 함께 상승하는 현상(역급효과)

입지잉여와 피드백원리 : 부동산의 입지조건이 양호한 경우에 발생하는 특별한 이익(입지잉여), 대체/경쟁 과정에서 최유효이용으로 이용할 수 있는 자에게 할당, 토지이용도와 부동산가격 간에 상호 영향을 주고 받게 되는 원리(피드백 원리), 입지잉여->지가<->집약도

## 가격제원칙

### 일반론

#### 의의

부동산의 가격이 어떻게 형성되고 유지되는가에 관한 법칙성을 추출하여 부동산평가활동의 지침으로 삼으려는 하나의 행위기준

#### 분류

##### 최유효이용의 원칙

부동산의 가격은 최유효이용을 전제로 하여 형성된다는 원칙

기본/핵심/중심적인 원칙

##### 토대가 되는 원칙 (예변)

예측, 변동의 원칙

영속성, 사회적/경제적/행정적 위치의 가변성

##### 내부 측면의 원칙 (기수균수)

기여, 수익배분, 균형, 수익체증/체감의 원칙

##### 외부 측면의 원칙 (적외수경대기)

적합, 외부성, 수요/공급, 경쟁, 대체, 기회비용의 원칙

#### 특징

##### 부동산의 특성 반영

##### 상호 유기적 관련성

##### 최유효이용의 원칙을 기준

### 가격제원칙의 내용 (예시, 감정평가와의 관련성이 중요)

#### 토대가 되는 원칙

##### 예측의 원칙

의의 : 부동산의 가치가 과거나 현재의 이용상태에 의해 결정되는 것이 아니라 앞으로 어떻게 이용될 것인가에 대한 예측을 근거로 결정된다는 원칙

예시 : 아무런 소득을 창출하지 않는 토지가 현재 일정한 소득을 창출하고 있는 토지보다 더 높은 가격

감정평가와의 관련성 : 비교방식에서 거래사례 가격 검증, 지역/개별요인 비교, 수익방식에서 순수익 산정, 환원율 결정, 원가방식에서 경제적 내용연수 판단

##### 변동의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 끊임없이 변하는 시장상황에 의해 영향을 받아 변동한다는 원칙

예시 : 세제의 변화, 개발계획의 시행, 환경규제의 강화 등의 정부정책으로 인한 시장 변동

감정평가와의 관련성 : 가치형성요인 분석 시 동태적으로 파악, 지역분석의 대상지역 확정, 기준시점의 확정, 시점수정의 이론적 근거

#### 내부 측면의 원칙

##### 기여의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 부동산을 구성하고 있는 각 구성요소가 전체에 기여하는 공헌도의 영향을 받아 결정된다는 원칙

예시 : 대지면적, 건물면적, 방수, 도심과의 거리, 쾌적성, 편익시설, 지형, 획지 모양이 가치 결정

3억을 들여 E/V 설치했다고 가치가 3억만큼 상승하는 것은 아님(가치 증진 기여도만큼 상승)

감정평가와의 관련성 : 한정가격, 신축/증축/개보수 등 추가투자에 대한 판단기준, 특성가격모형

##### 수익배분의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 전체 수익에서 노동이나 자본과 같은 다른 생산요소에 대한 수익을 제외하고 난 나머지인 잉여생산성에 의해 결정된다는 원칙

예시 :

감정평가와의 관련성 : 토지잔여법/건물잔여법/부동산잔여법 등 수익방식

##### 균형의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 부동산을 구성하고 있는 생산요소 간의 결합비율이 적정한 균형을 이룰 때 최고가 된다는 원칙

예시 : 서민아파트에 고급수영장 설치하면 유지비 부담 등으로 인해 가격 상승 적음

감정평가와의 관련성 : 신축/증축/개보수 등 추가투자 판단기준 제공, 기능적 감가수정의 근거

##### 수익 체증/체감의 원칙

의의 : 부동산에 대한 단위투자수익은 체증하다가 어느 수준에 이르게 되면 한계수입과 한계비용이 일치하게 되고 이를 넘어서면 체감하게 된다는 원칙

예시 :

감정평가와의 관련성 : 추가투자 적정성 판단, 한계층수 결정, 입체이용률/저해율, 지가배분율, 층별효용비율 산정 근거

#### 외부 측면의 원칙

##### 적합의 원칙

의의 : 부동산의 이용이나 특성이 주위환경이나 시장수요와 일치할 때 최고의 가치가 창출되며 이것이 유지될 수 있다는 원칙

예시 :

감정평가와의 관련성 : 표준적이용과의 비교, 최유효이용 판정, 기능적/경제적 감가수정

##### 외부성의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 외부적인 요인에 의해 영향을 받아서 결정된다는 원칙(외부 경제/불경제)

예시 : 정부 제공 서비스/공공재 등 외부경제, 소음/먼지/혼잡 등 외부 불경제

감정평가와의 관련성 : 시장분석, 경제적 감가

##### 수요공급의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된다는 원칙

예시 : 용도/지역/유형에 따라 다른 수요/공급 양상에 있을 수 있음

감정평가와의 관련성 : 부동산가격의 이중성, 사례/재조달원가/수익 적정성 판단, 평가 시 부분시장별 수요공급 분석

##### 경쟁의 원칙

의의 : 부동산의 가치도 경쟁이 있으므로 초과이윤이 없어지고 대상부동산은 그 가치에 적합한 가격을 갖게 된다는 원칙

예시 : 적절한 경쟁상대가 없어서 누리는 초과이윤은 경쟁이 있을 경우 소멸될 것으로 보아야 함, 현재는 경쟁이 없더라도 장기적으로 경쟁이 있음

예외 : 부동산의 가치에 영향을 줄 수 있는 사건이 발생하기도 전에 특정 위치에 미리 입지함으로써 생기는 독점(사전적 독점)

감정평가와의 관련성 : 초과이윤의 원인/성격(일시적인지 항구적인지) 판단

##### 대체의 원칙

의의 : 대체관계에 있는 다른 부동산 또는 재화의 영향을 받아서 결정된다는 원칙

예시 : 3억에 거래되는 이유는 더 나은 것은 3.1억에, 못한 것은 2.9억에 거래되기 때문

감정평가와의 관련성 : 3방식의 근거

##### 기회비용의 원칙

의의 : 부동산의 가치는 기회비용을 반영한 요구수익률의 영향을 받아서 결정된다는 원칙

예시 : 도심지역의 공장부지를 공업용으로 사용하기 위해 매수하는 사람은 상업용으로서의 가격을 부담해야 함

감정평가와의 관련성 : 요구수익률 측정 기준, 시장접근법/소득접근법에서 유사부동산과의 비교 근거

#### 가격제원칙의 상호관련성

가격제원칙은 가치형성요인과 상호작용성/상호의존성/관련성이 있음

가격제원칙은 부동산가치의 3면성과 관련하여 시공간적, 직간접적으로 상호관련

### 최유효이용

#### 개념 및 이론적 근거

##### 개념

객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력은 가진 사람이 부동산을 합리적이고 합법적이며 최고이자 최선의 방법으로 이용하는 것

##### 이론적 근거 (할인강)

인간의 합리성 추구 : 고정적 경직적인 자연적 특성에도 불구하고 용도의 다양성과 경제주체들의 합리성 추구로 인해 최유효이용으로 귀착

토지 할당 : 용도의 다양성으로 인해 제반 환경의 변화에 따라 주체/방법/규모에 대체 경쟁의 관계가 발생하고 이를 통해 최유효이용에 토지가 할당됨, 입찰 지대 곡선

최유효이용의 강제 : 악화성향, 지속성, 비가역성으로 인해 한 번 잘못 이용되면 주변까지 부정적인 영향을 주고 국가는 부동산의 공공성/사회성이 제대로 발휘되도록 규제를 통해 최유효이용을 강제

#### 최유효이용 판정기준 (판단기준과 예시 위주로)

##### 물리적 이용가능성

의의 : 그 용도로 이용하는 것이 물리적으로 가능한 것이어야 함

판단기준 : 지반, 지형, 형상 등 개별적 특성, 공공편익시설의 유용성 등 인공환경

예시 : 토양의 하중지지력이 부족하면 공업용 X, 상하수도로부터 용수 공급 안 되면 호텔 X

##### 합법적 이용가능성

의의 : 특정용도로 이용하는 것이 용도지역제, 건축법규 등 각종 규제요건에 충족되어야 함

판단기준 : 용적률, 용도지역/지구/구역, 건축법 등

예시 : 재개발, 재건축이 가능한 오래된 저층 아파트의 가격이 높은 이유는 가까운 장래에 고층 건물로 이용 가능하다는 합리적 판단이 있기 때문, 용도지역이 변경될 가능성 검토해야 함

##### 합리적 이용가능성

의의 : 합리적으로 가능한 이용이면서 경제적으로도 타당성이 있어야 함

판단기준 : 경제적 타당성이 있는지, NPV > 0 , 기대이윤 > 투입비용

예시 : 투기목적의 이용 X, 먼 장래의 불확실한 이용 X, 토지이용 흡수율 분석 필요

##### 최고의 수익성

의의 : 그 이용이 최고의 수익을 올릴 수 있다는 것이 객관적 자료에 의해 증명될 수 있는 이용

판단기준 : NPV, IRR, PI, 토지잔여법

예시 : 현재의 이용과 대안적 이용 중 가장 높은 수익을 창출하는 것이 무조건 최유효이용이 되는 것은 아니고 적어도 유사부동산이나 금융자산의 수익률 수준은 되어야 함

##### 검토

원칙적으로는 물법리최 순서로 순차적으로 적용하나 유동적으로 이루어질 수 있음

#### 최유효이용 분석

##### 토지에 대한 분석 (나지 vs 신축)

비수익성 부동산 : 개발법

수익성 부동산 : 개발법, 토지잔여법

유의사항 : 나지상태의 토지가치와도 비교

##### 개량부동산에 대한 분석 (지속 vs 용도변경 vs 철거 후 신축)

자본적 지출이 필요 없는 경우 : 수익환원법으로 비교

자본적 지출이 필요한 경우 : ‘수익환원법 – 자본적 지출’로 비교

유의사항 : 현 상태의 개량부동산 가치와도 비교

##### 최유효이용의 분석 결과가 상이할 경우

원인 : 철거비용, 신축비용, 건설기간 동안의 임대료 손실

의미 : 현재의 개량물이 토지의 최유효이용은 아니지만 그렇다고 토지의 최유효이용으로의 전환이 곧 수익성을 극대화하지는 못한다는 것, 현재의 이용은 중도적 이용으로 현재 상태로서의 시장가치 + 전환비용 < 잠재용도로서의 시장가치가 될 때까지 지속됨.

#### 최유효이용 판정 시 유의사항

##### 통상의 이용능력이 있는 사람에 의한 이용일 것’

특별한 능력을 가진 사람이 더 높은 수익을 올리는 경우 비정상적인 상황으로 배제

##### 단순한 이용자에 의한 이용이 아닐 것

최유효이용은 소유자에 의한 이용임에 유의

##### 예측 가능한 이용일 것

이용에 따른 효용이 발휘될 수 있는 시점이 예측할 수 있는 기간 내에 이루어지는 이용이어야 함

##### 장기적 고려를 통한 이용일 것

사용/수익이 장래 상당기간 계속될 수 있는 이용, 일시적인 초과수익을 계속된다고 오해 X

##### 수요분석에 유의

현재시점에 해당 용도에 대한 충분한 수요가 없다면 최유효이용은 잠정적으로 연기되거나 중도적 이용에 할당됨

##### 동태적 분석

기준시점으로만 파악하면 최유효이용의 변화로 오류를 범하기 쉬움

#### 최유효이용 판정 시 장애요인

##### 부동산시장의 불완전성

원인 : 고정성, 고가성으로 인한 시장참여자의 제한, 개별성으로 인한 정보의 불완전성

해소 : 부동산가격공시제, 부동산 증권화, 부동산정보 제공업의 활성화, 실거래가 신고제, 투자지수 공표

##### 정부의 행정적 규제

원인 : 토지자원의 최적할당 및 공공복리 증진을 위해 지역지구제나 건축인허가 권한을 행사하거나 임대료 통제 등의 법적 규제를 통해 최유효이용으로의 진입을 막음

|  |
| --- |
| 논점 12. 토지의 시장재로서의 특징 |
| 논점 12.1. 완전경쟁시장 |
| 의의 : 어떠한 생산자나 소비자도 시장의 가격에 아무런 영향력도 행사할 수 없는 시장  요건 :   1. 다수의 수요자/공급자 2. 모든 제품이 동질적/완전 대체 관계 3. 진입과 퇴거가 자유로운 시장 4. 모든 경제주체가 완전한 정보를 보유해 비대칭성이 없음   토지시장 : 공급독점, 토지는 차별화, 진입과 퇴거 어려움, 정보의 비대칭성 흔함 |
| 논점 12.2. 시장실패 |
| 의의 : 시장이 효율적인 자원배분을 가져다주지 못하고 자원배분의 비효율이 발생하는 경우의 시장  요인 :   1. 불완전경쟁 2. 공공재(비경합성, 비배제성) 3. 외부성 4. 불확실성   토지시장 : 공급자 독점, 인접성으로 인해 공공재, 환경가치로 표현되어 외부효과, 가치의 불안정적, 불균형적 변동의 속성 |

|  |
| --- |
| 논점 13. 최유효이용과 감정평가 (경) |
| 논점 13.1. 원가방식 |
| 1. 재조달원가 : 간접법에서 대상과 사례에 대한 최유효이용 판정 후 개별요인 비교 2. 감가수정 : 최유효이용을 재조달원가의 상한으로 하여 감가액을 차감 |
| 논점 13.2. 비교방식 |
| 1. 사례선택 : 대상물건과 동일한 최유효이용 상태에 있는 사례를 채택 2. 개별요인 비교 시 : 최유효이용을 토대로 함 |
| 논점 13.3. 수익방식 |
| 1. 순수익, 환원이율 : 최유효이용 전제 2. 공실률, 운영경비비율, 수익률을 대상부동산과 비교 : 최유효이용 전제 3. 간접법 : 개별요인 비교 시 최유효이용 전제 4. 잔여법 : 사례선택 시 최유효이용 전재 |

#### 특수상황의 최유효이용 분석 (사례 문제 대비)

##### 단일이용

의의 : 토지이용에 있어 주위 용도와는 다른 독자적인 토지이용

예시 : 주거지대 내의 쇼핑센터

최유효이용과의 관계 : 수요가 충분하면 최유효이용 가능

##### 복합적 이용

의의 : 하나의 토지에 여러 용도가 혼합되어 있는 이용

예시 : 넓은 토지 일단에 아파트/쇼핑시설/위락시설 함께 계획적 개발, 초고층건물 내 상가/오피스텔/아파트 혼합, 각 부분의 가치는 기여도에 따라 결정, 전체의 가치는 조화에 따라 결정

최유효이용과의 관계 :

##### 중도적 이용

의의 : 가까운 장래에 대상토지 또는 개량부동산에 대한 최유효이용이 도래할 것으로 생각될 때 그 이용을 대기하는 과정에서 현재 할당되고 있는 이용

예시 : 도심지 내의 주차장, 오래된 건물, 가건물

최유효이용과의 관계 : 토지와 건물을 각각 다른 용도로 보고 평가해서는 안 되고, 동일한 용도로 보고 평가해야 한다는 원리 (일치성 이용의 원리), 우리나라에서는 건물의 가치를 그대로 인정하는 대신 가치하락분을 건부감가의 형태로 토지에 반영시킴

##### 비적법적 이용

의의 : 한때는 적법하게 건축되고 유지되던 이용이었으나 현재는 더 이상 각종 규정에 부합하지 않는 이용, 불법적 이용과 구분

예시 : 개발제한구역 내의 건물

최유효이용과의 관계 : 과대개량은 건부증가, 과소개량은 곧바로 전환되거나 중도적 이용

##### 비최유효이용

의의 : 기존 개량부동산의 이용이 나지를 상정했을 경우의 토지의 이용과 부합하지 않는 경우, 중도적이용과 구분

예시 :

최유효이용과의 관계 : 개량부동산과 토지의 최유효이용이 같은 범주면 물리적/기능적 감가만, 다른 범주면 경제적 감가까지

유의사항 : 비교적 견고한 개량물이 존재한다는 점에서 중도적 이용과 구별, 건물에 대해서는 일치성이용의 원리 적용

##### 특수목적의 이용

의의 : 극히 제한된 목적을 위해서 설계되고 운영되는 부동산의 이용

예시 : 호텔, 극장, 대학, 교회, 공공건물

최유효이용과의 관계 : 최유효이용 확인이 곤란해짐, 수요가 충분하면 개량부동산에 대한 최유효이용분석(일반적으로 사용가치), 물리적/기능적 쇠퇴로 서비스 제공이 어려우면 토지에 대한 최유효이용 분석(건물은 해체처분가치)

유의사항 : 수요분석에 유의, 시장이 없거나 시장자료가 부족하면 보고서에 기술, 수요가 부족한 경우에는 중도적 이용인지 확인

##### 투기적 이용

의의 : 투자자가 부동산의 용도를 특별하게 정하지 않고 취득 후 별다른 운영을 하지 않은 채 보유만 하면서 처분을 위한 준비상태에 있는 일시적인 현재이용

예시 :

최유효이용과의 관계 : 불확실성이 높아 최유효이용 예측이 어려움

유의사항 : 최유효이용 판단 시 미래 이용에 대한 일반적인 유형을 상정하여 합리적으로 판단

##### 초과토지

의의 : 초과토지란 현존 지상개량물에 필요한 적정면적 이상의 토지를 말하며 건부지와 다른 용도로 분리되어 독립적으로 사용될 수 있으므로 건부지와는 별도로 평가되어야 한다.

예시 :

최유효이용과의 관계 : 미개발된 상태로 유지, 녹지공간으로 이용, 건물 확장 유보공간 가능

유의사항 : 초과토지는 그 자체를 하나의 독립적인 용도로 사용하는 것이 최유효이용이 될 수 있으므로 따로 분리하여 사용할 수 있는지 여부를 고려해 평가

##### 잉여토지

의의 : 기존 개량물 부지와 독립적으로 분리되어 사용될 수 없고 별도의 최유효이용 용도에 이용할 수 없는 토지

예시 : 별도 진입로 없는 공장 후면지

최유효이용과의 관계 : 자체로서 최유효이용을 갖지 못하고 건물확장 유보공간이 될 뿐

유의사항 : 초과토지인지 잉여토지인지는 인근 유사토지의 표준적인 이용상황, 건폐율, 도로진입 가능 여부 등에 따라 달리 판정될 수 있음, 잉여토지는 정상 토지보다 낮게 평가되는 것이 당연하나 인접토지와의 합병이 가능한 경우 오히려 합병 이익이 있을 수 있음

#### 일단지

##### 개념

지적공부상 2필지 이상으로 구분등록이 되어 있는 토지가 해당 토지의 최유효이용 관점에서 볼 때 인접 토지와 일단을 이루어 같은 용도로 이용되는 것이 가장 수익성이 높은 경우 일반적인 의미에서 일단지 토지라 한다, 용도상 불가분 관계

##### 일단지 토지와 합병토지

일단지는 2필지 이상의 토지, 합병토지는 하나의 필지

##### 일단지의 판단기준

용도상 불가분의 관계 : 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적/경제적/행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우

지목과의 관계 : 지목이 반드시 일치할 필요 없음

토지소유자와의 관계 : 토지소유자가 달라도 일단지일 수 있으나 나지 상태일 때는 일단지로 보기 어려움

일시적 이용상황 : 일단지의 현황이 일시적 이용인 경우 일단지로 보기 어려움

일단지로 인정되는 시점 : 건축허가를 받고 공사에 착수한 때에는 일단지로 인정

##### 일단지의 최유효이용 분석

주거용 : 재개발/재건축에 의해 아파트를 신축하는 경우 사업부지를 일단지로 이용하는 것을 최유효이용으로 보아 평가

상업용지 : 여러 필지의 토지 위에 하나의 건축물이 건립되어 있을 경우에 각 토지소유자가 건축물을 수평적으로 구분해 소유하고 있으면 일단지로 보아야 하나 자기 토지상에 자기건축물 부분만을 수직적으로 구분하여 소유하고 있어 외관상으로 구분이 가능하고 개별 필지별로 지가수준에 차이가 있으면 공유지분으로 등기되어 있어도 일단지로 보지 않는다.

공업용지 : 하나의 사업체의 부지로서 일단으로 이용되고 있다면 일단지

농경지/임야지 : 특별한 경우를 제외하고는 용도상 불가분 관계에 대한 확정성이 결여

후보지 : 일반적으로 일단지 인정이 어려우나 사업인정일 이후에 토지를 매수해 소유하고 개발이익을 포함해 평가하는 것이 타당한 경우 일단지 평가 가능

특수토지 : 염전, 골프장, 유원지 등은 최유효이용 상태의 일단지로 평가하되 숙박시설/하천/구거 등으로 지목이 분류되는 것은 일단지로 보기 어려움

##### 일단지의 최유효이용 분석 사례

일단지 기준은 최유효이용 판정기준을 법적으로 해석한 것으로, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 토지의 용적률 규정으로 인해 일단지로 볼 경우 용적률이 낮아진다면 최유효이용으로서의 일단지가 아님

## 지대이론 및 지가이론

### 지대이론

#### 패티의 지대이론

의의 : 지대는 토지에서 발생한 총수익에서 제 경비를 공제한 나머지, 즉 잉여이고 지가는 지대를 자본화한 것

내용 : 지대는 잉여라는 개념 하에 비옥도의 차이와 수송비 절감에 의한 순수익이 지대를 구성

평가 : 지대문제 최초 공론화, 지대 = 잉여 개념

#### 리카도의 차액지대론

의의 : 지대는 농지의 전체 생산량에서 생산비를 제외한 나머지 잉여분, 지대는 우등지와 열등지 사이의 생산성 차이에서 기인하는 차액지대, 지대를 자본화한 것이 토지가격

성립요건 : 비옥도에 차이, 비옥한 토지 제한, 토지에 수확체감, 한계지에서는 지대 X

잉여 : 지대는 모두 잉여, 조방적 한계에서의 생산비가 그 생산물에 대한 가격

한계 : 최열등지라 해도 지대가 발생하는 문제 설명 X, 토지의 비옥도 자체가 아닌 비옥도의 차이에만 중점, 위치 문제 경시, 토지의 용도의 다양성, 경제적 공급이 있어 가정이 비현실적

#### 차액지대론에 대한 비판 및 새로운 시각들

##### 튀넨의 입지교차지대이론

의의 : 시장 근거리 토지는 운송비 절약되고 운송비 절약분이 곧 지대화

(지대 = 가격 – 생산비 – 운송비)

가정 : 한계지가 존재하며 지대는 한계토지 내에서 발생

평가 : 위치지대의 개념 제시해 도시토지 지가이론으로 발전

##### 절대지대이론

내용 : 절대지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 사유재산권 때문에 받는 수입이므로 최열등지에서도 지대가 발생

차액지대 : 자연적 생산력의 차이로 인한 지대, 인위적인 투자로 인한 생산력의 차이로 인한 지대

절대지대 : 소유권의 법적 지위 때문에 받는 수입으로 최열등지에서도 지대가 발생

평가 : 초과이윤의 존재를 주장, 지대의 잉여와 비용의 양쪽 측면을 모두 고려

##### 독점지대이론

의의 : 지대는 특정한 토지서비스의 공급독점에 의하여 발생할 수도 있다는 이론

내용 : 특정 토지가 다른 토지는 생산하지 못하는 상품을 생산하거나 초과수요로 시장가격이 오른 경우 초과이윤에 대한 지대 요구

#### 마샬의 지대이론

##### 비용과 시간 개념의 도입

비용 : 생산물을 만드는 데 소요되는 수고와 희생, 가변비용/고정비용

시간 : 장/단기의 개념을 도입, 단기에는 지대가 잉여의 성격, 장기에는 비용의 성격

##### 마샬지대

순수지대 : 본원적 가치

준지대 : 사적 가치

공공발생지대 : 공공가치

### 지대논쟁

#### 양 학파의 지대관

고전학파 : 토지는 특수한 자원, 지대는 잉여, 불로소득, 정당성 X, 토지세는 생산물 영향 X

신고전학파 : 토지는 생산요소, 지대는 비용, 토지세는 지가 영향, 물가상승 등 부정적 영향

#### 리카도 지대 vs 파레토 지대

리카도 지대 : 국민경제 전체의 차원

파레토 지대 : 개별용도의 측면

#### 감정평가와의 관련성

지대이론과 감정평가의 필연성 : 고전학파 입장에서는 지대는 잉여이므로 제거대상, 신고전학파 입장에서는 지대는 비용으므로 과도한 비용은 제거해 원가부담 줄여줘야 함, 지대의 자본환원 값이 지가이므로 가격 형성의 기본 원리가 됨

부동산가격발생요인과 지대론 : 고전학파는 공급 측면에서 상대적 희소성, 신고전학파는 수요측면에서의 주관적 효용 강조

부동산가치형성요인과 지대론 : 가치형성요인 중 특정부분이 지대결정요인이 됨, 비옥도, 위치, 접근성, 독점적 지위

감정평가와 지대론 : 원가법, 수익환원법, 토지잔여법, 최유효이용의 논리 제공

#### 지대이론의 평가 적용상 한계

가치형성요인이 동태적/불확실/외부적 요인으로 변화해 복잡하고, 타 생산요소와의 배분이 어렵고, 시장이 왜곡되어 지대이론만으로 지가 설명 어려움

### 지가이론

#### 마샬의 지가이론

지가는 위치의 유리성에 대한 화폐가치의 총액, 위치의 중요성 강조

#### 허드의 지가이론

도시토지지가는 접근성에 의존, 가까움->편리->위치->지대의 논리, 접근성은 대상과 정도가 중요

#### 토페카 연구

소도시에서는 지가구조가 단순, 중심지는 지가 높고 집약적, 외부는 지가 낮고 조방적 이용

지가 변동 -> 이용의 집약도 -> 지가구조 복잡화

지가단계의 연속적 현상을 공간적 차원에서 파악

#### 알론소의 입찰지대곡선

도심에서부터 한계지까지 각 지점의 토지를 경매에 붙인다고 했을 때 토지 이용자가 제시할 수 있는 최고가격을 반영

입찰지대곡선의 기울기는 도심에 조금 더 가까워짐으로 인한 추가적 이익을 나타냄

기울기가 가파르다는 것은 도심에 가까움으로 인해 얻게 되는 경제적 이익이 증가하는 정도가 매우 크다는 것을 의미

#### 로스의 가격조정이론

매도인과 매수인의 상호과정에서 조정된다는 이론

#### 지가이론의 한계

단편적이고 부분적인 설명

### 도시성장이론

#### 동심원이론 (버제스)

의의 : 중심지에서 동심원상으로 확대되어 성장

내용 : 중심지부터 중심업무지구, 점이지대, 저소득층 주거, 중산층 주거, 통근자 지대 순서

한계 : 같은 지역 내 토지 이용군이라도 토지 이용도는 이질적, 중심상업지대는 원형 X, 도로망에 따른 영향 설명 X, 가치형성요인 중 경제적 요인만을 강조

#### 선형이론 (호이트)

의의 : 도시가 교통망의 축에 따라서 확대/성장되는 현상을 중시하는 이론

내용 : 동질적인 토지이용은 도심에서 시작되어 교통망을 따라 확대, 성장하며 부채꼴 모양으로 성장

한계 : 동일 임대료 수준의 주택이 집적하는 것에 대한 원인 설명 X, 추세 분석 유도하기엔 미흡, 소득에만 의존해 지역을 구분한 것은 자의적

#### 다핵심이론 (해리스 & 울만)

의의 : 도시에 있어서 그 이용형태는 어떤 지역 내에서 여러 개의 핵을 형성하면서 지역공간을 구성해간다는 이론

내용 : 유사토지이용군별로 여러 개의 핵을 형성하면서 지역공간을 형성, 서로 흡인력을 가지고 동질적인 집단 형성

핵의 성립요인 : 특수시설 요구, 집적 이익 추구, 상호간의 이해 상반, 업종간 지대지불능력 차이

한계 : 토지이용의 공간적 배치 경시

#### 도시성장구조이론과 감정평가의 관계

부동산활동, 가격구조, 가치형성요인, 수요/공급, 투자활동, 지역분석/개별분석, 평가방식 선택 영향

## 부동산시장

### 부동산 시장의 의의

#### 개념

질, 양, 위치 등 여러 가지 측면에서 유사한 부동산에 대해 가치가 균등해지는 경향이 있는 지리적 구역

매수자와 매도자에 의해 부동산의 교환이 이루어지는 곳으로 수요/공급의 조절 등을 위해 의도된 상업활동이 이루어지는 곳

추상적 시장

#### 형태

경쟁시장 중 독점적 경쟁시장

### 부동산 시장의 분류

#### 지리적 위치

수도권/서울, 지방

#### 용도

주거용, 상업용, 공업용, 농업용

#### 규모

금액에 따라 저가/중가/고가(11억 이상), 면적에 따라 소형(60이하)/중형/대형(135이상)

#### 가격의 유형

매매

임대차 (전세시장, 보증금부 월세시장, 월세시장)

#### 거래의 자연성

일반거래, 경매, 공매

#### 시장참가자의 상대적 힘의 차이

매수자 우위 시장, 매도자 우위 시장

### 부동산 시장의 특징 (국비불/비비/수제자)

#### 부동산 시장의 국지성

고정성, 부분시장

#### 부동산 시장의 비조직성

지역성/개별성, 거래의 비공개성

#### 부동산 시장의 불완전성

고정성 : 공급이 자유롭게 이동 불가

부증성 : 공급이 제한됨

영속성 : 수요가 감소해도 공급이 쉽사리 줄어들지 못함

고가성, : 시장진입과 탈퇴가 자유롭지 못하고 소비자와 생산자의 수가 상대적으로 제한

#### 부동산 상품의 비표준화성

고정성, 개별성, 일물일가의 법칙 X, 아파트 같이 규격화된 건물은 어느 정도 표준화 가능

#### 거래의 비공개성

개별성, 부동산에 대한 사회적 통제, 부정적 인식, 관행, 불완전경쟁시장, 정보 수집 어려움

#### 수급조절의 어려움

고정성, 부증성, 영속성, 개별성, 특히 공급 측면, 단기적으로 가격의 왜곡

#### 제도적 제한의 과다

사회성, 공공성, 법적/행정적./사회적 제약, 자기조절기능 저하, 가격의 왜곡

#### 자금의 유용성에 큰 영향을 받음

고가의 상품, 정부의 금융정책, LTV/DTI/DSR, 한국은행 정책금리결정/지급준비율 정책

### 부동산 시장의 기능

#### 토지이용의 결정기능

경제활동의 지대지불능력에 따라 결정, 용도 간의 경합에 따라 최유효이용에 할당

#### 정보의 창출 및 제공기능

가격 및 거래량 등 거래정보를 창출/제공

#### 교환기능

수요자의 기호에 따라 부동산-현금, 부동산-부동산의 형태로 교환 가능, 일반재화와 달리 물물교환 형태로 교환이 가능

#### 공간의 배분 및 자원배분기능

화폐를 원하는 매도자와 공간을 원하는 매수자의 선호도에 따라 배분

매매 : 투자수요도 있으므로 자금의 배분

임대차 : 100% 공간에 대한 배분, 완전한 실수요 시장

#### 가격의 창조기능

일물일가의 법칙 X, 거래 시마다 새로운 가격 창조/파괴, 비용 보전 심리, 가치상승 기대심리

#### 양과 질의 조정기능

부동산의 유용성 최대가 되도록 하는 과정에서 부동산의 성격이 변하고 양과 질이 조정, 특정 용도 수요 증가하면 용도 전환, 택지 개발 등으로 양과 질 변화

### 부동산 시장의 한계 및 정부의 개입

#### 부동산시장의 한계

##### 시장의 불완전성

불완전경쟁시장, 효율적 이용 X

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 14. 완전경쟁시장 vs 부동산시장(불완전경쟁시장) | | |
|  | 완전경쟁시장 | 부동산시장 |
| 시장참여자 | 진입, 탈퇴 자유로움  독점, 과점, 독점적 경쟁 X | 진입, 탈퇴 자유롭지 않음  참여자가 소수, 독점적 경쟁시장 |
| 정보의 공개 | 완전한 시장정보 | 제한적인 시장정보 |
| 상품의 동질성 | 동질적 | 개별적 특성 |
| 정부의 역할 | 시장개입 여지 미미함 | 시장개입 빈번함 |
| 가격 | 합리적 가격 | 가격결정이 왜곡 |
| 거래빈도 | 높은 구매빈도 | 낮은 구매빈도 |

##### 시장실패

완전경쟁시장의 요건을 갖추더라도 효율적 분배 실패

외부효과 : 응분의 대가 없이 남에게 피해를 주거나 이익을 주는 경우

공공재 : 비경합성, 비배제성

|  |
| --- |
| 논점 15. 시장실패의 원인 |
| 1. 불완전경쟁시장 2. 규모의 경제 3. 공공재의 존재 4. 정보의 비대칭성 5. 외부효과 |

#### 정부의 개입

정부가 개입해 부동산시장의 구조적 결함을 치유

한정된 자원인 부동산을 효율적으로 이용하도록 유도

형평성 문제 해소

|  |
| --- |
| 논점 16. 정부의 개입 방법 |
| 1. 직접적 개입 2. 간접적 개입 : 조세, 금융, 보조금, 부담금, 정보 3. 토지이용규제 |

### 부동산에 대한 수요

#### 수요의 개념

재화나 용역에 대한 구매욕구, 고가성으로 인해 유효수요

#### 수요의 특징 (국지차비파)

##### 국지적인 수요

고정성, 지역성

##### 지속적인 수요

영속성, 내구재, 할부구매가 적합

##### 차별화된 수요

개별성, 용도의 다양성

##### 비탄력적인 수요

필수재

##### 파생수요

생산요소, 주택 수요 – 주택지, 제품 수요 – 공업지, 농작물 수요 – 농지

#### 수요곡선의 개념 및 모양과 수요곡선의 변화

수요곡선 : 단위당 임대료와 수요량의 관계를 그래프로 나타낸 것, 우하향 (대체효과, 소득효과)

수요량의 변화 : 임대료가 변화함에 따라 수요곡선 상에서 수요량이 변화

수요의 변화 : 수요 자체에 대한 변화, 곡선을 상하로 이동시킴

#### 부동산수요의 결정요인

해당 부동산의 가격변화/가격예상, 관련 재화의 가격변화, 소득의 변화, 기호 및 선호도 변화

이자율, 신용의 유용성, 부의 크기, 인플레이션, 광고

### 부동산에 대한 공급 (공비경장전)

#### 공급의 개념

공급 : 공급주체가 일정기간 상품을 판매하고자 하는 욕구

공급자 : 개발업자, 건설업자, 기존 건물, 주택 소유자 포함

#### 공급의 특징 (공비경장전)

##### 공간 및 위치의 공급

공간성, 위치성

##### 비탄력적, 독점적인 공급

부증성, 개별성

##### 경제적 공급의 가능

부동산개발/이용의 집약화를 통한 효율성의 증대, 용도전환/공법상 규제의 완화

##### 장기적인 공급

수요에 대한 반응시간이 긺, 물리적 측면, 대규모성, 각종 제도적인 제약

##### 공급의 전환

영속성, 용도의 다양성

#### 공급곡선의 개념 및 모양과 공급곡선의 변화

공급곡선 : 임대료와 공급량의 관계를 그래프로 나타낸 것, 우상향, 가용자원 제한

공급량의 변화 : 임대료가 변화함에 따라 동일 공급곡선에서 공급량이 변화

공급의 변화 : 공급 자체에 대한 변화로 곡선 자체를 상하로 이동

#### 부동산공급의 결정요인

해당 부동산/관련 재화/생산요소의 가격변화, 기술수준 등의 부동산 자체 요인

이자비용, 인플레이션, 세금, 정부정책 등 외부적 요인

### 부동산에 대한 효율성 (정배운)

#### 정보의 효율성

##### 의의

정보의 효율성 : 정보가 얼마나 많이 그리고 얼마나 빨리 가치에 반영되는가 하는 것

효율적 시장 : 정보가 모두 다 지체 없이 가치에 반영되는 시장

##### 효율적 시장의 분류

약성 효율적 시장 : 역사적 정보 반영, 기술적 분석으로 초과이윤 X

준강성 효율적 시장 : 공표되는 즉시 시장가치에 반영, 기본적 분석으로 초과이윤 X

강성 효율적 시장 : 공표된 것이건 아니건 모든 정보가 시장가치에 반영, 진정한 의미의 효율적 시장, 완전경쟁시장의 가정에 부합, 부동산시장은 최대 준강성 효율적 시장

#### 배분의 효율성

##### 의의

모든 자산의 가격이 모든 수용자와 공급자의 한계수익률을 일치시키도록 균형가격이 성립되고 이 가격이 경제 전체적으로 자원의 효율적 배분을 가능하게 하는 것

##### 배분의 효율성과 불완전 경쟁시장

완전경쟁시장은 정보비용/초과이윤 X

불완전경쟁시장이라도 초과이윤이 정보비용과 같다면 배분효율적

초과이윤을 획득할 수 있는 것은 배분의 효율성이 달성되지 않기 때문

#### 운영의 효율성

##### 의의

부동산시장이 제도적 운영 면에서 마찰을 가급적 줄여 거래 또는 자원의 이전이 원활하게 이루어지도록 하는 내부효율성, 거래비용 최소화, 신속히 사고파는 유동성

##### 부동산시장의 경우

거래수수료, 세금, 정보비용이 최저수준이어야 하나 부동산시장은 법률/행정규제, 사회적 제약으로 운영의 효율성을 기대하기 어려움

### 효율적 시장과의 비교

부동산시장은 고정성/개별성으로 인해 시장의 효율성이 낮아 큰 위험이 존재해 높은 수익률 요구

상품의 동질성, 고가성, 시장참여자 수, 자기규제성, 균형성, 시장정보의 제공, 시장 진입/탈퇴 용이성, 제품의 내구성/시장성/이동가능성 측면에서 비교

## 부동산시장분석

### 부동산경기변동 (순계장무)

#### 의의

부동산도 경제재의 하나로서 일반경기변동과 마찬가지로 일정기간을 주기로 하여 호황과 불황을 반복하면서 변화하는 것

#### 종류

##### 순환적 변동 (각 국면 설명 : 어디를 지나 상승/하강하고 있으며 호황/불황인 단계)

의의 : 경제가 파형과 같이 상승운동과 하강운동을 반복하는 것

국면 : 확장/후퇴/수축/회복, 확장/수축, 상승/후퇴/하강/회복/안정으로 구분 가능

확장기 : 불황을 벗어나 호황에 이르며 상승국면을 지속하는 단계

후퇴기 : 경기의 정점을 지나 하향세로 접어들며 불황시장에는 도달하지 않은 상태

수축기 : 불황 속에서 계속적인 경기하강이 진행되며 저점에 도달하는 단계

회복기 : 저점을 지나 상승하는 단계이나 아직 불황인 단계

안정시장 : 부동산가격이 안정되어있거나 물가상승률 정도의 약한 상승만 나타나는 시장

##### 계절적 변동

일년을 단위로 하여 적어도 일년에 한 번씩 주기적으로 나타나는 경기변동

Ex) 겨울철은 비수기, 방학을 주기로 대학가 임대주택 공실률 상승

##### 장기적 변동

시간에 초점을 맞춘 것으로 50년 또는 그 이상의 기간으로 장기적인 관점에서 측정되는 경기변동

Ex) 인근지역의 재개발 후 성장/성숙/쇠퇴/천이/악화

##### 무작위적 변동

예상하지 못한 사건으로 인해 발생하는 비주기적인 경기변동

Ex) 홍수/화재 등 자연재해, 정부정책, 파업, 혁명, 전쟁

#### 특징 (후주폭칭)

##### 후순환적

상업용/공업용은 동시순환적(파생수요)

주거용은 역행적(시중자금이 산업자금으로)

##### 주기가 길다

영속성과 내구성으로 주기가 17년~18년으로 2배 가량 더 긺

##### 진폭이 크다

저점이 더 깊고 정점이 더 높음, 거미집 모형

##### 대칭구조가 다르다

우경사 비대칭형, 경기 회복은 느리고 경기 후퇴는 빠름

##### 기타

고정성과 지역성으로 국지적인 변동

계절적 불안정성

일반재화와 달리 공급 측면 영향이 큼

사회성/공공성이 큰 재화로 행정적 요인에 큰 영향을 받음

|  |
| --- |
| 논점 17. 거미집 모형 |
| 의의 : 수요와 공급의 시차를 고려해 균형의 변화과정을 동태적으로 분석한 모형 |
| 기본가정 :   1. 기간의 구분이 가능 2. 수요의 탄력성이 공급보다 큼 3. 수요자는 현재가격에 바로 반응하고 공급자는 현재가격에 따라 다음 기 공급을 결정 4. 가격변동에 수요는 즉각 영향을 받지만 공급은 일정기간 후에 반응 5. 현재 생산된 공급량은 모두 현재시장에서 판매 |
| 변화과정 :   1. 초과수요 2. 수요에 맞춰 가격 상승 3. 가격에 맞춰 공급 상승(초과 공급) 4. 공급에 맞춰 가격 감소 5. 가격에 맞춰 공급 감소(초과수요) |
| 유용성   1. 시장균형의 안정성을 검토하는 도구 2. 부동산경기의 진폭이 크고, 장기적으로 호황/불황을 반복하는 이유 제시   한계   1. 공급을 시간의 흐름에 따라 명확히 구분하기 어려움 2. 계약기간이 명확한 임대료시장, 신규주택시장, 조성지, 매립지 등에 제한적으로 적용 3. 합리적인 공급자는 부동산시장의 특성을 알고있어 임대료가 상승하더라도 초과공급을 예상해서 착공하지 않을 것 4. 공급이 다음기에 반응한다고 가정하고 있으나 부동산은 용도적 측면에서 대체가 가능 |

#### 제요인

##### 자연적 요인 : 계절적 요인 및 지진, 홍수, 화재와 같은 자연재해

##### 사회적 요인 : 인구의 변동, 주택보급률, 주택건설호수, 가구수 변동, 교육/사회복지의 상태

##### 경제적 요인 : 물가지수, GDP, 임금/고용의 증가, 이자율/통화량, 무역수지, 기술혁신, 산업구조

##### 행정적 요인 : 토지이용규제, 토지/주택정책, 부동산세제

#### 측정

##### 부동산경기측정지표 (가거건택미공금기, 유의사항이 중요)

가격변동 : 인플레이션/건축비 상승/투기적 요인에 의한 가격상승 유의

거래량 : 추적이 쉽고 판단오류 적음, 선행지표, 예측지표, 행정적인 절차로 시차를 둠에 유의

건축허가량 : 주거용/비주거용, 신축 및 증축허가면적, 수요가 증감한다 하더라도 건축은 신속하게 반응을 못하는 경우가 많음에 유의

택지분양실적

미분양재고량

공가율과 임대료수준

부동산금융의 상태

기타 : 수요/공급에 영향을 주는 내적요인(인구수, 가구수, 주택보급률 등), 외부척 측면에서 바라본 외적요인(거시경제변수), 예금, 증권과의 대체관계에서 바라본 대체요인(예금금리, 채권수익률, 주가지수)

##### 부동산경기의 측정방법 (추경지대)

과거 추세치를 연장하는 방법 : 회귀분석 등 통계적 기법을 이용해 과거의 자료를 통해 추세를 파악해 경기를 측정

지역경제분석 등 경제분석에 의하는 방법 : 지역/도시의 모든 부동산에 대한 수요요인과 시장에 미치는 요인을 확인하고 분석해 경기를 측정

지수를 이용하는 방법 : 실거래가격지수, 거래량 등 대표적인 지수를 통해 경기흐름을 측정

대체수요를 이용하는 방법 : 예금금리, 채권수익률, 주가지수 등 부동산경기와 역행하는 지표를 활용해 경기를 측정

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 18. 측정방법의 장단점 | | |
|  | 장점 | 단점 |
| 과거 추세치 | 쉽게 적용 가능 | 반드시 일직선상으로 움직이지 않음 |
| 경제분석 | 일정수준의 정확성 담보 | 많은 자료/비용 요구 |
| 지수를 이용 | 편리 | 지수만으로 경기흐름 일반화 곤란 |
| 대체수요를 이용 | 사용 간편 | 정확성 담보 어렵고 정부정책 등 개입 |

#### 감정평가 시 유의사항

##### 가격제원칙 관련

변동의 원칙, 예측의 원칙, 예측 시 비정상적인 요소를 배제하고 객관성/현실성/논리성에 입각

##### 지역분석/개별분석 시

일반적으로 전체 부동산경기변동과 지역적 차원에서의 가격수준, 개별부동산 가격은 같은 방향으로 움직이지만, 지역성, 개별성으로 인해 특정지역, 개별부동산의 상황이 상반될 수 있음에 유의

인근지역의 생애주기를 고려해 지역적 특성을 파악하고, 개별성에 따라 시장변화가 대상부동산에 미치는 영향에 대해 면밀히 분석

##### 평가방법 적용 시

거래사례비교법 :

1. 사례선정 시 : 기준시점에서 가장 가까운 최근의 사례 수집, 하향시장/후퇴시장에서는 사례수집 어려움
2. 사정보정 시 : 각 국면마다 어떠한 사정과 동기가 개입될 수 있는지 파악, 회복시장에서는 투기가격 배제
3. 시점수정 시 : 변동요인은 일반/지역/개별요인으로 나누어 분석, 변동률은 과거/현재/장래를 고려, 정점 이전 기간은 상승률, 이후는 하강률을 적용
4. 요인비교 시 : 가치형성요인이 각 국면마다 어떻게 작용하는지 파악/분석, 상향/하향 시장에는 정점/저점이 언제 도래할지에 대한 예측이 중요하고 이에 따라 표준적 이용과 최유효이용이 영향을 받음

원가법

1. 재조달원가 산정 시 : 국면에 따라 시점 현재의 최신 신축원가, 원가변동이 심하면 건축비지수 변동을 참고해 원가를 보정
2. 감가수정 시 : 국면에 따라 적/경제적 가치 감소부분을 적절히 파악, 관찰감가법 병용

수익환원법

1. 상승국면에서 하강국면으로 이행되는 경우 유령한 검증수단
2. 순수익 산정 시 : 현재 국면과 장래의 변동 고려, 정점/저점 도래 시기 예측
3. 자본환원율 산정 시 : 하향/후퇴시장은 상향 조정, 상향/회복시장은 하향 조정, 각 국면에서 금리동향 면밀히 파악

##### 시산가액 조정 시

각 시산가액마다 자료 선정, 가치형성요인 분석 적절한지 단계적인 검토

각 방식의 장단점, 자료 신뢰성/객관성, 요인 비교의 적절성 고려해 비중

안정국면은 비준가액, 극단적인 호황/불황에서는 적산가액/수익가액에 높은 비중

|  |
| --- |
| 논점 19. 분석과 분석의 관계 |
| 개념, 대상, 목적, 절차, 순서, 범위, 내용, 결과 |

### 일반분석

#### 의의

일반경제사회에 있어 부동산의 이용상태 및 가격수준에 전반적으로 영향을 미치는 제반 요인을 분석하는 과정

#### 중요성

##### 세계의 글로벌화

##### 지역분석의 선행단계

##### 정확한 시장가치의 도출

#### 지역지향성

지역마다 차별화된 지역특성으로 인해 실질적인 분석작업은 지역단위로 이루어짐, 지역분석이 핵심

### 지역분석

#### 의의

대상부동산이 속하고 있는 지역의 범위를 확정하고 그 지역 내 부동산의 이용상태 및 가격수준형성에 영향을 미치는 지역요인의 분석을 통하여 지역의 특성과 장래동향, 대상부동산이 속한 인근지역의 지역 내 상대적 위치를 파악함으로써 궁극적으로 표준적 이용과 가격수준을 파악하는 작업

#### 중요성 및 목적 (지특변상표가사)

부동산의 지역성

지역특성

지역의 변화

상대적 위치의 파악

표준적 이용의 파악을 통한 최유효이용에 대한 판정방향 제시

가격수준의 파악을 통한 개별/구체적 가격 판정에 기초

사례자료의 수집범위 결정

#### 방법

##### 인근지역의 확정

용도적 공통성, 기능적 동질성을 지닌 인근지역 확정

부동산의 종류마다 범위가 달라짐

너무 좁으면 사례선정이 어렵고 너무 넓으면 가격수준의 파악이 어려움

##### 지역요인의 분석

일반요인의 지역지향성

지역의 시장상황, 시장참가자들의 거래관행에 초점

##### 표준적 이용 및 가격수준의 판정

표준적 이용 : 대상부동산을 포함한 인근지역의 지역특성에 의한 개별부동산의 일반적, 평균적 이용, 최유효이용 판정 유력 기준

가격수준 : 개개의 부동산의 가격이 아니고 지역 내 부동산의 평균적인 가격, 실질적인 지역 간의 격차, 개별/구체적 가격에 영향

#### 관련 가격제원칙

변동의 원칙 : 지역특성도 변동하므로 동태적으로 파악

예측의 원칙 : 표준적 이용과 장래 동향 명백히 파악

대체/경쟁의 원칙 : 인근/유사지역, 동일수급권은 대체 경쟁 관계

적합의 원칙 : 경제적 감가 문제

#### 지역분석 시 유의사항 (명동시유일)

인근지역의 명확한 경계설정 : 부동산의 종류에 따라 범위 달라짐, 너무 좁으면 사례 선정이 어렵고 너무 넓으면 가격수준의 파악이 어려움

동태적 분석의 필요성 : 경제사회의 변화에 따라 항상 변화, 시계역적 측면에서 동태적으로 지역분석을 지속적으로 해야 함

부동산시장에 기반한 자료의 수집과 분석 : 구체적인 자료의 수집과 분석을 통해 객관적으로 이루어져야 정확성과 신뢰성이 높아짐, 부동산시장의 현황과 시장참가자들의 행동, 거래상황 등을 기준으로 한 실증적인 것이어야 의미를 가지게 됨

유사지역, 동일수급권 분석의 병행 : 유사지역과 동일수급권도 획정해서 비교작업을 병행해야 함, 사례자료의 수집범위를 넓힘으로써 평가의 정확도를 제고

일반요인의 지역지향성 : 일반요인이 지역적 범위로 축소됨에 따라 나타나는 현상과 특징 검토

### 지역분석의 대상지역

#### 인근지역

##### 의의

대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역

##### 특징

용도적/기능적 동질성

대상부동산의 가격형성에 직접적인 영향

상호 대체/경쟁 관계

동일한 가격수준

가치형성요인의 추이

동향에 따라 생애주기 패턴을 가지고 변화

##### 인근지역의 조건

대상부동산이 속할 것

지역사회보다 작은 지역일 것

주거/상업/공업 등 특정한 용도를 중심으로 집중된 형태

인근지역의 지역특성이 대상부동산의 가격형성에 직접적인 영향을 미칠 것

##### 인근지역의 경계설정

의의 : 용도적/기능적 동질성이 인정되는 지역의 범위를 정하는 것

중요성 : 지역분석의 일차적인 대상지역, 대상 가격 형성에 직접적 영향, 최유효이용의 판정 방향 제시하므로 평가의 정확도 높이기 위해 중요, 넓으면 가격수준 파악 곤란, 좁으면 사례수집 어려움

일반적 기준 : 종별, 용도적 동질성, 토지의 이용행태, 연속성의 차단, 토지이용의 편리성, 교통체계 등을 중시

구체적 기준 : 자연적 경계(지형), 인위적 경계(도로), 무형적 측면(용도지역)에서 설정

방법 : 지역의 물리적 특성 검토, 예비적 경계 설정, 적정성 검토

유의사항 : 적정범위 설정, 동태적 분석, 과학화/객관화, 법상 용도지역과 불일치 가능성

#### 유사지역

##### 의의

대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역

##### 유사지역 분석의 필요성 및 목적

대체의 원칙

인근지역의 상대적 위치와 지역특성의 명확한 파악

지역의 변화

사례자료의 수집범위 확장

##### 특징

지리적 위치는 다르나 용도적/기능적으로 유사해 지역구성요소가 동질적

거리의 원근 개념이 아닌 용도적 관점, 가치형성요인에서 인근지역과 유사

#### 동일수급권

##### 의의

대상부동산과 대체/경쟁 관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역으로 인근지역과 유사지역 등을 포함하는 광역적인 지역

##### 동일수급권 분석의 필요성 및 목적

대체의 원칙

인근지역의 상대적 위치와 지역특성의 명확한 파악

지역의 변화

사례자료의 수집범위 확장

##### 특징

고정성으로 인해 수요/공급이 일정한 지역 범위로 제약됨

한계는 종별/성격/규모에 따라 다름

위치적/물적 유사성을 지닌 부동산이 존재하는 권역

대체/경쟁 관계가 성립하고 가격에 영향을 미칠 수 있어야 함

인근/유사지역 외에 순수하게 동질적이라고 볼 수 없는 주변 용도적 지역을 포함하는 광역적인 지역

##### 토지의 종별에 따른 동일수급권 파악

택지 : 주거지(도심으로부터 통근 가능한 지역의 범위), 상업지(상업배후지를 기초로 성립되는 상업수익의 대체성이 인정되는 지역의 범위), 공업지(제품생산/판매비용의 경제성, 생산의 능률성이 대체성을 갖는 지역의 범위)

농지 : 해당 농지를 중심으로 농업경영이 가능한 거리의 범위

임지 : 해당 임지를 중심으로 통상의 임업 생산활동이 가능한 지역의 범위

예정지/이행지 : 전환하리라 예상되는 토지종별의 동일수급권과 일치, 성숙도가 낮으면 전환 전에 초점

#### 인근지역의 변화와 생애주기

##### 의의 및 중요성

어떤 지역이 새로 생성되어 물리적, 사회적, 경제적 기능을 다하기까지의 연한으로 생태학적 개념에서 착안한 것

지역변화의 단계와 이에 따른 사회적, 경제적인 영향은 토지이용의 형태와 경제적 가치에 결정적인 영향

##### 생애주기의 국면 (성성쇠천악)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 논점 20. 인근지역의 생애주기 | | | | |
|  | 의의 | 가격 | 현상 | 주민 |
| 성장기 | 처음 형성/변화/발전  (Ex. 신도시, 재개발) | 지가 상승  투기 현상 | 공간이용 경쟁 | 젊은 세대 유입  수준이 유사 |
| 성숙기 | 개발 진행, 안정 단계 | 지가 최고  안정적 상승세 | 중고부동산 중심 | 수준 가장 높음 |
| 쇠퇴기 | 건물 노후화, 지역 쇠퇴 | 전반적 하락  새로운 수요로 일부 상승 | 주택여과과정  주택의 노후화  공가율 높아짐 | 수준 낮아짐  사회취약계층 |
| 천이기 | 쇠퇴의 진행과정에서의 갈림길(재개발/쇠퇴기) | 전단계보다 하락  새로운 수요로 일부 상승 | 주택여과현상 | 수준 낮아짐 |
| 악화기 | 지역 포기, 재개발하지 않은 경우 슬럼화 |  | 관리비용이 수익을 초과해 방기현상 가속화 |  |

##### 유의사항 (3방식 절차에 맞춰서)

성장기 : 과거 가격은 하한선, 건물 신축 시기로 재조달원가 신뢰성 인정, 투기 사정보정, 순수익 상승 예측

성숙기 : 과거 가격은 하한선, 사례자료 수집 용이, 재조달원가/순수익 등 가격자료 수준이 높게 형성, 쇠퇴기 도래에 대한 예측

쇠퇴기 : 과거 가격은 상한선, 건물의 감가 커지고 수익하락 예상

천이기 : 과거 가격은 상한선, 경제적 내용연수가 만료되면 잔존가격만 있음, 수익 급락 유의

악화기 : 재건축/재개발 가능성 예측해 가격 수준 예측 판단

### 개별분석

#### 의의

지역분석에 의해 파악된 지역의 표준적 이용과 가격수준을 기준으로

부동산의 개별성에 근거하여 가격형성의 개별적 제 요인을 분석하여

최유효이용을 판정하고 구체적 가격에 영향을 미치는 정도를 분석하는 작업

#### 필요성 및 목적

부동산의 개별성

가격전제로서의 최유효이용의 판정

구체적 가격에 영향을 미치는 정도의 분석

지역분석과의 피드백 관계로 인한 적정성의 검증, 보완

#### 방법

##### 대상부동산의 확정

복합부동산/나지 상정 토지, 병합/분할의 전제, 일괄평가 대상인지

##### 개별요인의 분석

자/사/경/행 관점에서 개별부동산에 미치는 영향의 정도 파악

해당지역의 시장상황, 시장참가자들의 행동, 거래관행 등에 초점

##### 최유효이용의 판정 및 구체적 가격에 미치는 영향의 정도 분석

가장 핵심적인 사항

정확한 평가는 평가방법 적용을 통해 최종적으로 이루어짐

#### 내용

##### 토지의 종별에 따른 개별요인 분석

주거지 (쾌적성) : 면적, 형상, 일조, 건습, 교통시설과의 거리, 공급 및 처리시설 상태, 접근 정도, 획지의 고저, 각지, 구조

상업지 (수익성) : 접면너비, 형상, 면적, 고저, 각지, 고객의 통행패턴 및 적합성, 번화가의 접근성

공업지 (생산성) : 면적, 형상, 지반, 항만, 철도, 간선도로, 수송시설과의 위치, 용수/배수의 공급 및 처리시설의 정비 필요성

농업지 (생산성) : 토양, 일조, 경작의 난이, 관개, 배수, 농로의 상태, 취락과의 접근, 재해위험성

임지 (생산성) : 입목의 반출 및 운반 등의 난이, 일조, 건습, 우량, 표고, 지세, 토층, 공법상 규제, 관리의 난이

##### 건물의 개별요인 분석

구조, 면적, 고저, 설계 등의 양부, 시공의 질과 양, 공사법상의 규제와 제약

##### 건물과 그 부지에 관한 요인의 분석

건물의 배치, 부지와 건물과의 적합상태

#### 유의사항 (명동시가지)

대상부동산의 명확한 확정

동태적 분석의 필요성

부동산시장에 기반한 자료의 수집과 분석

가치형성요인의 개별성

지역분석의 결과를 적절하게 활용

### 지역분석과 개별분석의 관계 (종범순목제)

#### 종별과 유형

지역분석 : 종별, 지역의 관점, 표준적 이용, 가격수준 파악

개별분석 : 유형, 개별부동산 관점, 최유효이용, 구체적 가격에 미치는 영향 분석

#### 분석범위

지역분석 : 광역적, 전체적, 거시적

개별분석 : 개별적, 부분적, 미시적

#### 분석순서

일반적으로 지역분석 후 개별분석

#### 분석목적

지역분석 : 표준적이용, 가격수준

개별분석 : 최유효이용, 구체적 가격에 영향을 미치는 정도

#### 관련 가격제원칙

지역분석 : 외부측면, 적합의 원칙, 외부성의 원칙

개별분석 : 내부측면, 균형의 원칙, 기여의 원칙

|  |
| --- |
| 논점 21. 표준적 이용과 최유효이용의 관계 |
| 1. 일치성 여부   일반적으로 표준적 이용에 적합한 것이 최유효이용이나 개별성 때문에 항상 동일한 것은 아님   1. 창조적 토지이용   창조적 토지이용이 침입, 계승된 경우 새로운 최유효이용이 형성되고 표준적 이용의 변화 초래   1. 피드백 관계   표준적 이용은 최유효이용에 영향을 주고 최유효이용의 집약적, 평균적 이용이 표준적 이용이 되므로 양자는 피드백 관계 |

### 부동산분석의 체계

#### 부동산분석의 의의 및 체계

##### 의의

부동산과 관련된 제 문제를 분석하는 것

##### 체계

지역경제분석 < 시장분석 < 시장성분석 < 타당성분석 < 투자분석

투자분석으로 갈수록 미시적이고 상위계층의 분석

지역경제~시장성은 시장분석으로 특정개발사업과 관련된 시장에 초점

타당성~투자는 경제성분석으로 개발업자의 의사결정에 초점

#### 지역경제분석

특정지역이나 도시의 모든 부동산에 대한 기본적인 수요요인과 시장에 영향을 미치는 요인을 확인/분석/예측하는 작업으로 거시적 시장분석의 한 부분

인구/가구/고용/소득/교통 등 요소를 분석해 수요결정요인의 추세 분석해 미래 예측

#### 시장분석

##### 시장분석의 의의

특정 부동산에 대한 시장의 수요와 공급상황을 분석하는 것으로 먼저 부동산의 종류와 용도 결정, 시장지역 획정이 선행되어야 함

##### 차별화/세분화

차별화는 상품의 특성에 따라 부동산을 범주화해 다른 부동산과 구별짓는 것, 세분화는 소비자의 특성에 따라 가능소비자를 범주화하여 다른 사람과 구별짓는 것

차별화/세분화는 시장분석 초점, 불필요한 자료수집 제거, 효율적인 업무수행, 핵심적 비중

세분화로 수요 측면에서 잠재적 가능소비자 파악

차별화로 공급 측면에서 동일한 유형의 부동산 공급상황 분석

수요/공급 분석 토대로 균형 여부 파악

#### 시장성분석

##### 시장성분석의 의의

개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는가 하는 가능성 또는 능력을 조사하는 것

##### 부지분석/입지분석

부지분석은 크기/모양/지형 등 대상부동산 자체를 분석, 특정 부지 자체 분석

입지분석은 대상부동산의 위치의 양부에 대해 분석, 특정 부지 포함 일정지역 분석

##### 흡수분석

흡수율/흡수시간 등을 조사해 수요나 공급의 상황과 강도를 구체적으로 조사/분석

흡수율은 부동산이 단위시간 동안 시장에서 소화된 비율

흡수시간은 공급된 부동산이 시장에서 완전히 소화될 때까지 걸린 시간

지역별/유형별 비교분석 필요, 흡수율/흡수시간 분석 병행, 시장수요의 강도 측정 도구

과거의 추세, 현재의 상황을 바탕으로 궁극적으로 미래의 흡수율/흡수시간 파악

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 22. 시장분석과 시장성분석의 관계 | | |
|  | 시장분석 | 시장성분석 |
| 개념 | 수요/공급 -> 가치 | 대상부동산의 시장성/분양성 |
| 목적 | 지역 획정해 수요/공급량 추정 | 매매/임대 능력 조사 |
| 내용 | 시장의 차별화, 세분화 | 부지/입지/흡수 분석 |
| 거시/미시 | 보다 거시적 | 보다 미시적 |
| 선행/후행 | 선행 | 후행 |
| 광의의 시장분석 | 생시수공균 | 포 |
| 공통 | 일련의 부동산분석 절차로 불필요한 자료수집을 줄이고 정밀/체계적 분석 가능 | |

#### 타당성분석

계획하고 있는 개발사업이 투하자본에 대한 투자자의 요구수익률을 확보할 수 있는지 여부를 파악하여 대상 개발사업이 성공적으로 수행될 수 있는 것인가를 분석하는 것

물리적/경제적/법률적 측면 검토, 핵심은 경제적 타당성 분석

주로 세후현금흐름 분석

시장상황/공실률/영업경비/대출조건/세금 등 철저한 분석

#### 투자분석

받아들일 수 있는 위험수준에서 최고의 수익을 창출하는 대안을 선택하는 과정

NPV법, IRR법 등

최유효이용 확인 과정

### 부동산평가에서의 시장분석 (생시수공균포/타)

#### 의의

대상부동산에 대한 적절한 시장지역을 획정짓고, 대상 부동산의 가치에 영향을 줄 수 있는 여러 가지 시장상황을 연구하는 것

#### 구분

일반시장분석 : 거시적 관점에서 특정 부동산과 상관없이 지역 전체의 부동산시장을 분석

특별시장분석 : 미시적 관점에서 특정 부동산이 다른 부동산과 경쟁하는 부동산시장을 분석

#### 목적

최유효이용을 확인하기 위함

개별분석으로 대상부동산의 여러 가지 개별적 특성을 분석하고 제품차별화로 이용가능성이 있는 대안적 용도를 결정하는 것이 선행되어야 함

시장세분화로 안적 용도별로 시장을 획정하고 시장지역분석으로 대상부동산에 대한 시장수요의 강도를 분석함

#### 단계

##### 생산성분석

의의 : 물리적, 법적, 입지적 특성을 고려해 대상부동산의 능력을 확인하고, 대상부동산이 공급할 수 있는 부동산 서비스를 결정하는 것

##### 시장획정

시장 분화 : 부동산시장이 여러가지 변수에 따라 작은 단위의 시장으로 나누어지는 현상

시장세분화 : 특정한 부동산제품의 소비자시장을 보다 동질적인 소집단으로 구분하는 것

유의사항 : 대체부동산, 보완부동산에 유의

##### 수요분석

의의 : 매수자, 임차자 등 가능수요자 확인

유의사항 : 용도에 따라 초점 달리, 경쟁부동산의 수요/공급, 구체적 작업, 수요 강도 분석

고려사항 : 주거용은 인구구조, 소득 등 가구특성, 상업용은 판매업체의 매장공간에 대한 수요, 공업용은 지역 경제성장률, 교통시설 접근성 및 교통비용 고려

##### 공급분석

의의 : 대상부동산과 동일한 유형의 공급상황을 분석

유의사항 : 신규/기존/건축 중/계획예정 부동산 포함해 분석, 건축 중/계획 예정 부동산은 일부 완공되지 못할 가능성, 기존부동산 멸실/전환 물량 고려

고려사항 : 기존부동산의 양과 질, 현재 분양 중인 부동산, 건축과 개발비용, 경쟁/보완부동산, 멸실량, 전환량, 소유자/임차자 점유비율, 건축대부와 금융의 유용성

##### 균형분석

의의 : 수요/공급 분석의 결과 종합해, 현재와 미래의 시장수요와 공급량이 균형을 이루고 있는지, 수요가 초과되고 있는지, 공급이 초과되고 있는지를 분석하고 만약 수요와 공급이 초과되고 있다면 언제쯤 해소되는지 분석하는 절차

내용 : 공급이 비탄력적, 단기적으로 수요에 민감, 장기적으로는 공급이 증가/감소해 균형

##### 포착률분석

의의 : 대상부동산의 특성에 따른 경쟁력을 파악하여 시장에서의 예상 포착률을 예측하는 것

포착률 : 특정 유형의 부동산에 해당하는 잠재적인 전체시장에서 대상부동산이 차지하고 있거나 차지할 것으로 예상되는 비율, 단기의 포착률은 시장흡수율, 장기의 포착률은 시장점유율

##### 타당성분석 (개발이 예정된 부동산에 한정)

의의 : 대상부동산의 경제적 성공과 실패의 가능성을 분석하는 것

예정부동산 : 미래의 예상치에 근거해 불확실성이 높고, 시나리오분석 필요

#### 감정평가에서의 활용

경제기반분석, 토지이용분석, 타당성분석 등 컨설팅업무에 있어서도 중요한 역할

컨설팅 업무에서는 시장분석 자체가 목적이 될 수 있음

#### 한계

##### 자료와 관련된 한계

과거의 자료가 과거의 현상만을 설명

관련 없는 자료 (신뢰성 낮고 불완전)

##### 분석과정과 관련한 한계

지역, 지방, 국가 경제의 향후 변화방향, 수준 및 폭 고려 X

인구 무조건 증가 등 비현실적 가정

### 부동산시장과 금융시장의 관계

#### 부동산과 금융시장의 관계

##### 관계

거래 : 담보대출

개발, 건축 : 금융기관으로부터 자금 대여

부동산 가격 : 예금/주식/채권 등 다른 재화 수익률 영향 받음

##### 관련을 맺는 이유 (고내레자)

고가성 : 거래, 건설, 투자 등 자기자본만으로는 어려움, 타인자본 활용해 부동산활동 활성화

내구재 : 할부구매가 합리적인 소비행위에 더 적합, 정기적으로 얻는 효용의 양만큼 지불

레버리지 : 이자가 낮은 자금 동원해 더 큰 수익(정의 레버리지), 전세제도, 이자지급분 조세 공제

자산으로서의 대체, 경쟁관계의 성립 : 위험을 고려한 수익률에 따라 투자의사결정, ABS/MBS/리츠

#### 금융시장에 대한 이해

##### 금융시장

의의 : 자금의 융통이 이루어지는 시장, 화폐시장/자본시장

화폐시장 : 만기가 1년 미만인 금융상품이 거래되는 시장으로 기업의 운전자금에 충당할 단기자금이 조달되는 시장, 단기금융시장

자본시장 : 사업의 창설, 확장, 개량 등 기업의 투자를 위하여 필요로 하는 자금의 조달이 이루어지는 시장, 장기금융시장, 담보대출

화폐시장과 자본시장의 관계 : 이론적으론 구분되나 현실에선 구별 어려움

##### 금리

의의 : 화폐에 대한 수요와 공급을 통해 결정되는 화폐의 가격

단기금리와 장기금리의 관계 : 화폐시장에서 단기금리, 자본시장에서 장기금리 결정, 정상적인 경우 장기상품 투자자가 더 높은 위험 부담, 높은 수익률 요구

금리의 역할 :

1. 부동산과 금융시장을 직접적으로 연결해주는 매개체 역할
2. 개발/건축에서 단기/중기 금융에 의존하고 그 비용이 경제적 타당성 영향
3. 거래에서 자본시장에서의 담보대출에 의존
4. 투자에서 대체/경쟁관계인 장기금융상품의 수익률(금리)의 영향

#### 부동산시장의 증권화

##### 부동산의 증권화와 유동화

증권화 : 부동산 저당채권을 자본시장에서 유통시키기 위하여 유가증권을 발행하는 과정

유동화 : 유가증권 발행 후 이를 2차 금융기관에 매매하는 과정, 자금배분 촉진

##### 부동산시장과 자본시장의 통합화

이자율이라는 변수를 토대로 연관성을 가지며 점점 서로 통합되어가는 추세

##### 부동산시장의 증권화와 감정평가

1. 부동산종합관리회사 등 육성
2. 부동산시장의 유동화 선도, 감정평가업의 영역 확대
3. 자산운용 및 투자분석전문가
4. 다양한 상품에 대한 이해와 평가기법 갖추어 나가야 함
5. 부동산 투자정보체계를 국가적 차원에서 구축할 필요성

#### 4사분면 모형 (DW모형, 비교정태분석, 모형은 가정과 한계에 집중)

##### 공간시장과 자산시장의 상호작용

건설산업은 공간시장과 자산시장을 중장기적으로 연결하는 매개체로서 금융자본을 물적자본으로 전환하는 역할

공간시장에서는 공간에 대한 수요와 현재의 물리적 공급수준에 의해 공간시장의 임대료와 점유율이 결정

자산시장은 공간시장에서 공급된 부동산자산에 의하여 창출된 현금흐름이 작동하는 시장

##### 4사분면 모형과 위 모형의 유용성 및 한계

의의 : 부동산시장을 자산시장과 공간시장으로 구분하고 이를 다시 단기시장과 장기시장으로 나누어 전체 부동산시장의 작동을 설명하는 모형, 임대료, 자산가격, 신규건설, 공간재고 4개의 변수가 내생적으로 어떻게 결정되는지 기하학적으로 보여줌

1사분면 : 단기적으로 공간시장에서 임대료 결정

2사분면 : 임대료를 기준으로 가격 비교, 곡선은 자본환원율을 나타냄, 이자율 기초

3사분면 : 가격을 기준으로 신규부동산 추가 공급 여부 결정, 재개발/재건축 포함

4사분면 : 부동산 공간의 총량과 신규 건설량을 연계, 자산/공간시장의 장기적 통합, 멸실량 고려

##### 비교정태분석

공간서비스 수요 증가 : 1사분면 수요곡선 우측 이동 -> 공급은 단기 고정, 임대료 상승 -> 가격 상승 -> 신규 건설 증가 -> 재고량 증가 -> 최종 : 임대료/가격/신규건설/재고 모두 상승

장기이자율의 하락 : 2사분면 곡선 반시계 회전 -> 가격 상승 -> 신규 건설 증가 -> 재고량 증가 -> 임대료 하락 -> 최종 : 임대료는 하락, 가격/신규건설/재고는 상승

신규건설비용 상승 : 3사분면 곡선 위로 이동 -> 신규건설 감소 -> 재고 감소 -> 임대료 상승 -> 가격 상승 -> 최종 : 신규건설/재고는 감소, 임대료/가격은 상승

유용성 :

1. 공간시장, 자산시장의 작용, 관계, 장기균형효과 설명에 유용
2. 비교정태분석을 통해 외생적 환경변화로 인한 균형의 이동방향 설명에 효과적
3. 자본시장이 부동산시장에 미치는 영향 분석

한계 :

1. 그래프를 통해 장기균형점 찾는데 시행착오
2. 조정과정에서의 특징을 보여주지 못함
3. 자본환원율이 외생변수라는 가정이 일반적인 부동산분석에서와 다름
4. 기대와 공실이라는 현실적 측면 무시

## 감정평가

### 감정평가의 개념 및 감정평가제도

#### 감정평가의 개념

토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것

일원설 : 감정 = 평가, 부동산에는 진위의 개념이 없고 감정은 평가의 선행과정

이원설 : 감정 ≠ 평가, 감정평가의 종국적인 목적이 오로지 가격 판정에만 있다고 보는 것은 전문지식과 경험을 평가활동으로만 국한시키는 것

삼원설 :

1. AI : 감정 ≠ 평가 ≠ Evaluation(감정평가액 표시 불필요, 컨설팅 포함)
2. USPAP : 감정 ≠ 평가 ≠ Appraisal Consulting(문제해결, 권고안, 분석)

회계에 대한 감정 : 회계장부 등의 진위판정업무

#### 우리나라의 감정평가제도

1972 국토이용관리법, 감정평가에 관한 법률

1989 지가공시 및 감정평가에 관한 법률로 통합

2005 부동산가격공시 및 감정평가법으로 개정

현재 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가 실무기준

### 감정평가의 필요성 (합복사기특)

#### 합리적 시장의 결여

원인 : 고가성, 고정성, 부증성, 유효수요로 인한 시장참여자 제한, 단기에 공급이 고정, 불완전경쟁시장, 정보의 효율성, 시장 실패, 불완전경쟁시장

필요성 : 시장기능 보완

#### 부동산 가격형성의 복잡성 및 변동성

원인 : 고정성, 환경적 요인 영향, 다양한 가치형성요인, 변동의 과정

필요성 : 일반인들은 파악하기 힘든 복잡하고 변화무쌍한 가격형성의 과정을 전문가인 감정평가사가 파악

#### 부동산의 사회성, 공공성

원인 : 국가성립의 기반, 사회형성의 기초로 공익성 크고, 경제적 비중이 큼

필요성 : 전문성과 윤리성이 높게 요구되는 전문가에 의해 적정가격 도출 필요

#### 가격형성의 기초

원인 : 수요와 공급의 논리에 따라 적정가격 성립 어려움, 가격이 행동지표로서 기능 불가

필요성 : 가격이 행동지표로서 기능, 가격형성의 기초가 되도록 함

#### 부동산거래의 특수성

원인 : 개별성, 고가성, 사정개입, 특수관계, 정보 비공개

필요성 : 정확한 가치 파악

### 감정평가의 기능 (효적손세, 배판거파)

#### 정책적 기능 (효적손세)

##### 부동산의 효율적 이용과 관리

감정평가 과정에서 최유효이용 파악이 부동산의 효율적 이용과 관리를 지원

감정평가 결과는 공적주체 사업에서 지역분석, 사업성 판단에 활용

##### 적정한 가격형성 유도

비정상적인 가격형성 억제

과도한 지가상승 및 하락 억제 (표준지공시지가 공시)

##### 손실보상의 적정화

공익사업 시 국민의 재산권 보호

특히 시장성 없는 부동산이나 가치측정이 용이하지 않은 부동산

##### 과세의 합리화

세금부과의 기초, 합리적인 과세활동

개별공시지가에서 평가사가 검증업무

#### 일반/경제적 기능 (배판거파)

##### 부동산자원의 효율적 배분

부동산시장은 불완전경쟁시장

합리적 시장 상정한 균형가격 파악해 효율적 배분 지원

##### 부동산 의사결정의 판단기준 제시

감정평가 결과는 개발사업의 타당성분석 기준

거래, 투자결정 등 의사결정의 판단기준

##### 거래질서의 확립과 유지

공정하고 객관적인 가격 제시

매매/임대/담보/경매 등 활동 합리적이고 능률적으로 수행

##### 파라미터적 기능

평가액은 하나의 행동지표로서 기능해 수요와 공급이 같아지도록 유도

시장참여자는 전문가의 평가액을 중요한 지표로 인식

Ex) 입찰할 때 경매가격 바탕으로 의사결정

### 감정평가의 사회성, 공공성 (국용환경, 필기)

#### 부동산의 사회성, 공공성 (국용환경)

##### 국토공간으로서 사회성, 공공성

국민 생활의 터전, 국가구성의 필수요소

##### 용도적 측면에서 사회성, 공공성

용도의 다양성, 최유효이용 필요성, 최유효이용을 강제

##### 환경요소적 측면에서 사회성, 공공성

자연의 한 부분으로서 인간생활에 영향을 미치는 환경, 고정성으로 인해 환경의 영향을 많이 받음, 주위의 다른 부동산, 지역에도 영향을 주는 상호관계, 외부성의 원칙

##### 경제적 비중과 중요성 측면에서 사회성, 공공성

국부의 대부분, 고용원/투자원/소비원의 역할, 우리나라/일본은 부동산 중심 경제구조

#### 감정평가의 필요성

거래의 지표로서 기능을 수행할 수 있는 적정가격 지표가 필요

#### 감정평가의 기능

효율적인 부동산정책 수립 가능, 재산권 보호, 불완전한 부동산시장의 결함 보완

### 감정평가법인 등의 직업윤리

#### 의의

감정평가법인등이 직무를 수행함에 있어 관계법규 제 규정은 물론 자율적으로 준수해야할 전문직업인으로서의 행동규범

#### 직업윤리가 강조되는 근거 (사전외)

##### 감정평가의 사회성, 공공성

개인/국가의 재산, 행복, 사회복지 영향, 사회성, 공공성 강조, 사회적 역할 막중함

양심적 업무 수행, 높은 윤리성 요구

##### 전문자격사로서의 소양

전문자격사제도는 고도의 지식/공공성 요구되는 분야, 안정적 서비스 제공 목적, 배타적 권한

전문자격사로서의 윤리적 성찰, 사회적 책임감, 감정평가의 정책적/사회적 기능

##### 외부환경의 변화

높아진 재산권 관련 인식, 경제환경 변화에 따른 시대적 흐름은 다양한 대상에 대한 높은 수준의 감정평가서비스 요구

더 높은 수준의 지식/경험/판단력 요구, 전문가로서 지닌 능력을 올바르게 활용

#### 감정평가법인 등의 직업윤리

##### 감정평가법 25조 성실의무 (품불겸금중유, 비명손)

내용 : 품위유지, 불공정한 감정평가 금지, 겸업금지, 금품수수 금지, 중복소속 금지, 감정평가액 유도에 따르지 말 것

강제수단 : 26조 비밀엄수, 27조 명의대여 금지, 28조 손해배상책임

##### 감칙 3조

업무수행 불가능하거나 매우 곤란한 경우 감정평가를 해서는 안 됨

##### 협회 윤리강령

양심에 따라 신의로서 평가, 비밀준수, 허위감정금지, 보수제한, 자격증 대여 금지, 겸직금지

##### 외국의 윤리규정

전문적 지식, 풍부한 경험, 정확한 판단력, 비밀유지, 공정한 정신, 책임, 명예의식을 지니고 평가

##### 감정평가 실무기준

|  |  |
| --- | --- |
| 논점 23. 감정평가법인등의 윤리 (실무기준) \*기출 32 | |
| 기본윤리  (신품보청) | 신의성실 : 부당한 감정평가 금지, 자기계발, 자격증 대여 금지, 청렴, 보수기준  품위유지  보수기준 준수  청렴 : 수수료/실비 외 대가 X, 부당한 할인, 의뢰의 대가로 그 밖의 이익 제공 X |
| 업무윤리  (의불비) | 의뢰인에 대한 설명 : 개요, 수수료, 산출과정/근거, 이의제기 방법, 질의사항  불공정한 감정평가 금지 : 친족, 이해관계  비밀 엄수 |

##### 기타

부동산윤리 : 고용윤리, 조직윤리, 서비스윤리, 공중윤리

부동산윤리의 규제방법 : 법률적 규제, 자율적 규제, 절충적 규제

### 감정평가의 업무영역

#### 의의

고객의 의뢰에 의해 일정한 보수를 받고 토지 등의 경제적 가치를 산정하는 것을 주된 업무로 하며 사회/경제적 변화에 따라 영역이 다양해져 상담/조언, 의사결정에 대한 자료제공 등의 업무가 발전하고 있음

#### 이론적 측면

##### 가치평가업무

의의 : 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것

시장가치의 기준성 : 목적에 따라 분류(시장가치, 담보가치, 보상가치), 시장가치가 가장 중요

##### 컨설팅업무 (경토비타현)

의의 : 부동산과 관련한 제반문제를 해결하기 위해 자료를 분석하고 합리적인 대안이나 결론을 제안하는 행위 또는 과정

경제기반분석 : 지역의 경제기반이 현재의 고용, 인구, 부동산가치에 어떤 영향을 미치고 있으며 앞으로 어떻게 될 것인지 분석하는 것 (KW : 경제활동/산업, 주거단지/쇼핑센터 등 대규모 개발사업에서 중요)

토지이용분석 : 토지에 대한 여러가지 대안적 이용을 분석하여 어떤 용도가 최유효이용에 해당되는지 판단하는 것 (KW : 물리적/법률적/경제적 측면 이용가능성, 수익률)

비용편익분석 : 여러 경제, 정책적 투자대안 가운데 목표달성에 가장 효과적인 대안을 찾기 위해각 투자대안에 대해서 투입되는 비용과 산출되는 편익을 비교분석하는 것 (KW : 현금수입/지출 비교, 부동산개발사업/SOC/대규모 사업에서 활용)

타당성분석 : 계획하고 있는 개발사업이 투하자본에 대한 투자자의 요구수익률을 확보할 수 있는지 여부를 분석하는 것 (KW : 요구수익률은 투자자본에 대한 기회비용, 물리적/법적/경제적 타당성분석, 핵심은 경제적 타당성분석, 객관적인 시장자료 기반)

현금흐름분석 : 현금유입과 유출을 비교분석하는 것 (KW : 주로 세후현금흐름, 동일한 사업이라 하더라도 투자자에 따라 대출조건/감가상각방법, 세율이 달라져 ATCF 차이 남)

상호관계 : 비용편익/타당성/현금흐름분석은 동일한 논리구조

|  |  |
| --- | --- |
| 논점. 감정평가와 컨설팅의 관계 | |
| 양자의 구분 |  |
| 감정평가  대체 컨설팅 | 조건부 평가에서 합적실 결여될 경우, 기부 대 양여 사업에서 도시군관리계획 변경 등의 사유로 평가가 어려울 경우 컨설팅 등을 통해 평가할 수 있음 |
| 감정평가  기반 컨설팅 | 최유효이용 분석의 경우, 정비사업에서 추가분담금 산정(추정) 시 종전자산, 종후자산에 대한 감정평가에 기반하여 이루어짐 |

##### 평가검토

의의 : 이미 작성된 감정평가서를 형식적인 측면과 내용적인 측면에서 정밀하게 확인하고 그 적정성을 검토하는 업무

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 24. 평가검토 vs 평가심사 | | |
|  | 검토 (감정평가법 7조 3항) | 심사 (감정평가법 7조 1,2항) |
| 요건 | 의뢰인, 평가서 활용 계약 상대방, 행정기관이 의뢰 | 필수규정 |
| 주체 | 타 법인 평가사 | 같은 법인 내 평가사 |
| 시점 | 평가서 작성 완료 후 | 평가서 발송 전 (사전검토) |
| 필요성, 목적 | 정확성과 일관성 제고  의사결정의 근거로서 기능 수행  다양한 수요자의 요구 충족  감정평가의 질적 발전 도모 | 평가서의 품질관리 |
| 내용 | 감정평가서의 적정성에 대한 검토 | 감정평가법 3조/감칙 준수 여부 |
| 종류 | 현장검토/탁상검토/총괄검토 |  |
| 범위 | 위산/오기/법령 준수 여부  가치결론 변경 불가 | 발송 전으로 가치결론 변경 가능 |
| 유의사항 | 보고서 전체를 대상으로 업무수행  공정하고 객관적인 업무수행  평가시점 당시의 시장상황과 관점에 근거하여 판단  평가전제 존중 및 평가내용의 임의변경 금지 |  |

타당성조사 (감정평가법 8조) : 국토교통부장관이 직권 또는 관계기관 요청에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지 검토할 수 있음

#### 법률적 측면

|  |  |
| --- | --- |
| 논점 25. 감정평가 업무영역 관련 조문 (감정평가법) | |
| 가치평가업무 | 10조 1호 부공법 업무  10조 2호 부공법 8조 2호 보상, 국공유지 매수/처분  10조 3호 자산재평가법  10조 4호 소송, 경매 평가  10조 5호 금융기관 등 의뢰 평가  10조 8호 다른 법령에 따른 평가  10조 9호 부수 업무 |
| 컨설팅업무 | 10조 6호 감정평가 관련 상담/자문  10조 7호 토지등의 이용/개발에 대한 조언/정보 제공 |
| 검토업무 | 7조 3항 평가검토 업무 |

### 감정평가의 분류

#### 분류목적

감정평가방법의 체계화에 기여함으로써 이론의 구성에 대한 지침 제공

감정평가제도의 성장과 발전에 기여함으로써 제도발전에 대한 지침 제공

목표를 명백히 해 감정평가의 능률화, 신뢰성 향상에 기여

분류가 명확하면 감정평가의 목적, 조건 등에 따라 대상부동산 확정에 유용

#### 제도상 분류

##### 평가주체

공적평가 : 공적기관에 의해 평가 (호주, 뉴질랜드, 독일)

공인평가 : 국가/공공단체로부터 자격을 부여받은 개인이 평가 (우리나라, 미국, 일본)

##### 평가의 강제성 여부

필수적 평가 : 부동산가격공시업무, 보상평가업무

임의적 평가 : 일반거래목적 평가

##### 평가결과의 활용목적

공익평가 : 부동산가격공시업무, 보상평가업무

사익평가 : 담보평가업무, 일반거래목적 평가

공익평가는 평가활동에 특별한 권한(조사협조요구권, 타인토지출입권) 주어지고, 평가주체가 공적기관인지 사적기관인지는 관련 없음

#### 평가목적에 따른 분류

부동산가격공시업무

보상평가업무

담보평가업무

경매/소송평가업무

국공유재산 관리/매수/처분/교환을 위한 평가업무

일반거래목적의 평가업무

도심재생사업 관련 업무

#### 업무기술상 분류

##### 전문성

1차 : 가장 낮은 수준, 소유자/임차자/투자자 등이 의사결정을 위해 스스로 행하는 평가

2차 : 부동산관련 업무 종사자(중개사, 금융기관 등)가 자신의 업무와 관련해서 행하는 평가

3차 : 공인된 전문직업인인 감정평가사에 의한 평가, 진정한 의미의 감정평가

##### 평가주체의 구성인원수

단독평가 : 한 사람이 평가, 신속/경제적이나 객관성 유지 어려움

공동평가 : 규모가 클 때 다수인이 공동으로 평가, 객관성이 높으나 신속하지 못하고 비용발생 큼

##### 평가주체의 복수 여부

단수평가 : 하나의 평가법인등이 평가, 담보/경매 등 사적평가에서 원칙적으로 적용

복수평가 : 둘 이상의 평가법인등이 대등한 지위에서 평가, 독립된 평가서 존재, 산술평균, 보상/공시업무처럼 영향이 크고 이해관계가 대립되는 분야에 활용

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 26. 단수평가제 vs 복수평가제 | | |
|  | 단수평가제 | 복수평가제 |
| 의견 | 가격의 안정화 및 자료의 축적으로 인한 기반의 마련  예산 절감 | 부동산시장의 불완전성 및 제도적 기반의 미비  복수평가의 대상이 되는 업무의 중요성  객관성과 정확성의 제고  폐지에 따른 부작용 예방 |

##### 평가의 독립성 및 일상성

참모평가 : 독립된 평가가 아니라 고용주의 업무를 위해 일상적으로 행하는 평가 LH, 금융기관 소속 평가사의 업무

수시평가 : 독립적인 위치에 있으나 평가업을 전업으로 하지 않는 평가사가 일시적으로 참여하는 평가, SOC 대규모 사업에 감정평가사 참여

일반평가 : 감정평가법인이나 사무소에 속한 평가사가 독립적으로 행하는 대부분의 평가

##### 평가조건

현황평가 : 기준시점에서의 이용상황, 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하는 평가

상정평가 : 어떤 상황이나 조건을 가정적으로 설정하여 평가하는 것, 조건부/기한부/소급평가

##### 일본 ‘부동산감정평가기준’

독립평가 : 토지 및 건물에서 건물 등이 없는 것으로 가정하고 토지만을 평가

부분평가 : 토지 및 건물에서 그 상태를 주어진 것으로 해 토지와 건물 등 일부분만을 평가

병합/분할평가 : 병합/분할을 전제로 병합/분할 후의 부동산을 평가

##### 감정평가에 관한 규칙 (개일구부)

개별평가 : 대상물건 개별로 평가, 원칙

일괄평가 : 일체 거래되거나 용도상 불가분 관계일 때 일괄로 평가

구분평가 : 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 구분해 평가

부분평가 : 일부분에 대하여 평가해야 할 특수한 목적이나 합리적 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대해 평가

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 논점 27. 각 평가의 비교 | | | | |
|  | 일괄평가 | 구분평가 | | 부분평가 |
| 물건 수 | 2 이상 | 1 | | 1 |
| 평가액 수 | 1 | 2 이상 | | 1 |
| 물건 상호 영향 | 상호 가격 증감 요인 | 영향 X | | 일체이용부분은 영향 O |
| 사례 | 일단지  구분건물  임지/입목  토지/건물 | 광평수토지 전면/후면  둘 이상의 용도지역  도시계획시설 일부 저촉  증축된 부동산 | | 보상평가에서 토지건물 중 토지 일부만 편입  토지건물 중 토지만 건부지로 평가 |
| 논점 27.1. 토지/건물에 있어서 개별평가 vs 일괄평가 | | | | |
|  | 개별평가 | | 일괄평가 | |
| 감칙 | 14조, 15조 | | 16조 | |
| 현실 | 현실적, 제도적 측면 | | 세계적 추세인 수익방식에 적합 | |
| 평가방식 | 물건의 효용을 개별적으로 반영 | | 이용의 효용을 반영  시장가치 반영에 적절 | |
| 거래관행 | 거래관행에 부합 X | | 현실적인 거래관행 반영 | |
| 과세 | 현행인 토지/건물 분리과세에 유리 | | 분리과세 어려움 | |
| 위치이점 | 대개 토지에 귀속, 토지 과대평가 | | 건물 가치에 적절히 반영 | |
| 평가자료 | 평가선례 풍부 | | 거래사례 풍부 | |

## 감정평가 절차

### 의의

능률적이고 합리적으로 감정평가업무를 수행하기 위해 체계적으로 분류하여 설정한 일련의 단계

### 감정평가절차의 필요성 (능주의책)

#### 능률성 제고

#### 주관배제 및 신뢰성 확보

#### 의뢰인의 이해증진

#### 책임소재 파악에 기여

### 감정평가절차 (기처대자자평평)

#### 기본적 사항의 확정 (감칙 9조, 의대감기감기관수)

##### 의의

평가의 기초가 되는 제반사항을 확정하는 단계로 의뢰서에 포함되어 확정해야 할 사항들을 의뢰인과 협의하여 결정하는 절차

##### 중요성 (결책분신)

물적현황/대상권리/평가목적 명확히 함으로써

1. 평가결과의 적정성 보장
2. 책임소재 명확히 함
3. 의뢰인과의 불필요한 분쟁을 방지
4. 평가사의 사회적 신뢰를 유지시킬 수 있음

##### 대상부동산의 확정

대상부동산의 소재, 범위 등 물적사항과 소유권, 임차권 등의 권리관계를 확정하는 것

물적사항 : 의뢰목적, 토지대장, 지적도, 건축물관리대장

권리관계 : 의뢰목적, 등기부등본, 등록부, 현장조사를 통한 확인

##### 기준시점의 확정

의의 : 감정평가액 결정의 기준이 되는 날짜 (감칙 9조 2항에 따라 가격조사완료일 원칙)

중요성 : ① 가격의 본질, ② 변동의 원칙, ③ 책임소재의 명확화

기준시점의 종류 : ① 가격조사완료일, ② 과거(소급), ③ 미래(기한부), ④ 임대차계약기산일(임대료)

기준시점과 평가시점의 관계 : 일치함이 원칙이나 기준시점에서 가격조사가 가능한 경우에 한해 예외적으로 일치 X, Ex) 상속세, 보험금, 소송, 타당성 분석

##### 기준가치

우리나라 : 시장가치, 시장가치 외의 가치

일본 : 정상가격, 한정가격, 특정가격, 특수가격

미국 : 시장가치, 청산가치, 보험가치, 과세가치, 사용가치

#### 처리계획의 수립

의의 : 확정된 기본적 사항을 바탕으로 감정평가활동을 능률적으로 수행하기 위하여 평가결과를 도출할 때까지의 과정을 사전에 체계적으로 수립하는 것

#### 대상물건의 확인 (감칙 10조)

##### 의의

기본적 사항 확정단계에서 관념적이고 형식적으로 확정된 대상물건의 물리적 현황과 제 권리관계의 실제와의 부합 여부를 확인하는 작업

##### 물적사항의 확인

동일성 여부의 확인, 상태조사, 토지대장/건축물대장이 등기부등본보다 우선

##### 권리상태의 확인

소유권, 소유권 이외의 권리 존부/내용을 확인, 등기부등본이 대장보다 우선

##### 대상물건의 확정과 확인의 관계

① 확정은 부동산의 개별성에 근거, 확인은 부동산의 고정성과 부동산가치는 소유권/기타 권리/이익의 가격이라는 특징에 근거

② 대상물건의 확정으로 형식적으로 대상의 경계를 명확히 하고 대상물건의 확인으로써 실질적으로 권리관계의 실제와의 부합 여부를 확인

##### 확정과 확인의 불일치 시 (물적 불일치의 처리방법)

확정된 대상물건의 내용/물적 사항(제시사항,공부)이 실제의 현황(실지조사 결과)과 불일치하는 것, 근소한 차이는 기재 후 평가 가능, 동일성이 인정되지 않을 정도의 불일치는 평가 불가능

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점 28. 대상부동산의 확정과 확인의 관계 | | |
|  | 확정 | 확인 |
| 근거 | 개별성 | 고정성  소유권, 기타 권리, 이익의 가격 |
| 선후 | 선 | 후 |
| 내용 | 관념적, 형식적으로  대상의 경계, 권리 명백히 함 | 실질적, 물리적으로  권리관계의 실제와의 부합여부 확인 |
| 불일치 시 | 1. 일반적인 경우  근소하면 기재 후 평가  현저하면 의뢰인과 면담하여 목록을 정정하거나 조건을 제시받아야 하며, 불가능하면 감정평가하지 말아야 함  2. 실무기준해설서 기준  ① 위치, 경계확인 : 의뢰인으로부터 측량도면 제시  ② 지목 : 현황 지목 기준, 불법 변경 시 사안에 따라 처리를 달리 함  ③ 소재지, 지번 : 동일성 인정되면 정상평가, 아니면 사유를 세밀히 확인  ④ 건물, 정착물 : 사회통념상 동일성을 인정할 수 있는지 판단 | |

#### 자료의 수집 및 정리

##### 의의

대상부동산의 물적 사항, 권리관계, 이용상황, 가격평가를 위해 필요한 자료를 수집하고 정리하는 단계

##### 중요성

① 결과의 합리성, 논리성 부여하는 기초자료

② 후일의 증빙자료

③ 다른 평가에 활용

##### 자료의 종류

확인자료 : 물적 확인/권리상태 확인, 등기부등본, 건축물관리대장, 설계도면

요인자료 : 가치형성요인 분석, 각종 통계(일반), 도시계획도(지역), 도로배치도(개별)

사례자료 : 3방식 적용, 위물시사가 있는 매매사례, 임대사례, 건설사례, 수익사례

##### 자료의 수집방법 (징실탐열)

징구법 : 의뢰인이 제출, 유익한 자료/능률화, 왜곡된 정보 제공 가능

실사법 : 평가사가 실지조사, 정확/신뢰성, 시간/비용 소모

탐문법 : 중개업자, 인근주민 등 관계인 탐문, 다양한 정보, 부정확한 정보

열람법 : 행정규제 관련 자료 직접 열람, 정확/신뢰성, 능률성 저하

#### 자료의 검토 및 가치형성요인의 분석

##### 자료의 검토

의의 : 수집, 정리된 자료가 대상물건의 평가에 필요하고 충분한 자료인지 또는 대상물건의 특성, 평가목적이나 조건 등에 부합하는 자료인지 판단하는 절차

확인자료 : 공신력과 증거능력이 중요한 요소가 되므로 출처, 진실성 여부에 초점

요인자료 : 대상물건의 가격형성에 직접 영향을 미치는 요인인지, 객관적이고 실증적인 것인지

사례자료 : 위물시사 확인

##### 가치형성요인의 분석

의의 : 수집/정리/검토된 자료를 바탕으로 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제반 가치형성요인을 분석하는 절차

목적 : 최유효이용 판정, 개별/구체적 가격의 형성에 미치는 영향 파악

#### 평가방식의 선정 및 적용

##### 평가방식의 선정

감칙 11조 : 원가, 비교, 수익방식

감칙 12조 : 주된 방법에 따르되 부적절한 경우 다른 방법, 3방식 병용

##### 평가방법의 적용

선정된 평가방법을 통해 가격을 산정

#### 평가액의 결정 및 표시

##### 평가액의 결정 (시산가액의 조정)

감정평가방법의 적용을 통해 선정된 시산가액을 검토하고 조화시켜 최종적인 감정평가액을 결정하는 단계

##### 감정평가액의 표시

점 추정 : 대부분

구간 추정 : 컨설팅 보고서 등 제한적

관계가치 : 미국식

## 감정평가서

### 의의

제반 감정평가업무절차를 마치고 난 후 최종적인 평가결과를 의뢰인에게 보고하기 위하여 작성하는 보고서

### 감정평가서의 작성 및 기재사항

#### 감정평가서의 작성

##### 의의

의뢰인으로부터 부여된 감정평가나 검토평가, 감정컨설팅 과제에 대하여 조사/분석한 최종 결과를 의뢰인에게 제시하는 서면평가서나 구두보고서

감정평가주체의 책임소재를 명백히 함

##### 유형

구두보고서 : 정식 보고서로 취급하지 않는 것이 관행

단엽식 감정평가서 : 평가액만 표시하는 약식 평가서, 거의 사용 x

정형식 감정평가서 : 미리 정해진 양식에 해당사항을 조사해 기입, 간결하나 의견 상세히 기술 X

서술식 감정평가서 : 조사사항, 정보, 의견을 가장 상세히 기술, 정보 많지만 시간/비용도 많이 듦

##### 작성원칙

구분작성의 원칙 : 의뢰물건별로 구분 작성함, 여러 건이 업무적 관련이 있으면 일괄해 작성

책임소재 명확화의 원칙 : 윤리규정 엄격 준수, 객관적/합리적 기준, 책임 있는 작성

#### 감정평가서의 기재사항 (감칙 13조)

##### 개설

##### 필수적 기재사항

1. 감정평가법인등의 명칭
2. 의뢰인의 성명 또는 명칭
3. 대상물건
4. 대상물건 목록의 표시근거
5. 감정평가 목적
6. 기준시점, 조사기간, 감정평가서 작성일
7. 실지조사를 하지 않은 경우에는 그 이유
8. 시장가치 외의 가치를 기준으로 한 경우 그 합리성/적법성/실현가능성
9. 감정평가 조건을 붙인 경우 그 평가 목적/대상물건의 특성/합리성/적법성
10. 감정평가액
11. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견
12. 전문가의 자문 등을 거쳐 감정평가한 경우 그 자문 등의 내용
13. 그 밖에 이 규칙이나 다른 법령에 따른 기재사항

##### 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의의 : 가격을 결정하는 일련의 직업이 합리적 근거 및 이론적 해석에 입각하여 수행되었음을 집약적으로 표시하는 것

기재해야 할 내용 :

1. 적용한 평가방법 및 시산가액 조정 등 감정평가액 결정 과정
2. 공시지가기준법 토지 평가 시 비교표준지 선정, 비교 내용, 그 밖의 요인 보정 내용
3. 재조달원가 산정 및 감가수정 내용
4. 적산법, 수익환원법 평가 시 기대이율 또는 환원율 산출 근거
5. 일괄/구분/부분 평가 이유
6. 참고 자료의 명칭/출처/내용
7. 대상물건 중 일부를 평가에서 제외한 경우 그 이유

### 감정평가서의 법률적 성격 및 감정평가사의 책임

감정평가서의 법률적 성격은 구속적 의미보다는 의사결정을 위한 참고적 가이드라인의 역할

감정평가법 28조 감정평가사 손해배상책임의 내용이 불명확/자의적 해석 가능성 높음

## 감정평가의 방식

### 의의

대상물건의 가치를 판정하기 위하여 적용하는 기법으로서 제반 가치형성요인의 구체적인 영향관계를 바탕으로 그 가치를 화폐액으로 계산해내는 방법

### 감정평가 3방식 (감칙 11조)

#### 비교방식

##### 의의

비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

임대사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

공시지가기준법 : 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

##### 근거

대체의 원칙 : 유사 매매사례 가격보다 낮게 팔려고 하지 않고 높게 사려 하지 않음

시장성 : 대상물건이 시장에서 어느 정도의 가격으로 거래되고 있는가 하는 시장성에 근거

신고전학파의 수요공급이론 : 수요/공급의 상호작용에서 재화의 가치를 파악

##### 적용대상

충분한 거래사례가 있는 모든 종류의 물건

오래된 건물이나 수익을 창출하지 않는 부동산에도 적용 가능

##### 장점

시장성의 원리에 의한 것으로 실증적/객관적/설득력

거래사례 있는 모든 부동산에 적용 가능하며 소득이 없거나 감가가 심한 부동산도 적용 가능

재생산이 불가능한 토지 평가에 유용

산식이 간편하고 의뢰인 등이 이해하기 쉽다

순수익예측, 재조달원가, 감가상각 파악 시 추계의 주관성 배제 가능

인플레이션이 지속적으로 심한 상황 하에서 보다 직접적으로 시장가치를 지지할 수 있는 수단

##### 단점

거래사례가 없으면 적용이 불가능

가치형성요인 비교에서 주관 개입 가능성

사례 가격은 과거의 값으로 시장가치와의 관계가 문제

사정보정의 어려움

#### 원가방식

##### 의의

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

적산법 : 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하는 방식으로 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

##### 근거

대체의 원칙 : 매수자는 생산비보다 높게 지불하지 않고 매도자도 그 이하로 팔려하지 않음

비용성 : 대상물건에 어느 정도의 비용이 투입되었는가

고전학파의 생산비가치설 : 공급 측면, 공급자 가격의 성격, 가치 = 비용

##### 적용대상

건물, 구축물 등 재생산이 가능한 재화

건설기계, 선박, 항공기 등 제작된 준부동산

조성지, 매립지, 개간지, 간척지 등 개량된 토지

##### 장점

비용성에 따른 공급자 측면의 평가방식으로 논리적/설득력, 개발 타당성 분석에 유용

재생산이 가능한 모든 부동산에 적용 가능

공공/공익용 부동산, 교회, 사찰 등 시장성이 없는 특수목적 부동산의 평가에 유용

조성지, 매립지 등의 평가 가능

감가상각 정도가 적고 최근의 비용자료 수집이 가능한 신축건물 평가에 유용

##### 단점

표준비용 추계치/건축의 질적 차이 파악/간접비용 차이/비용항목의 문제 등 재조달원가 파악이 어려움

재생산이 불가능한 기성시가지, 나지 등의 평가 불가능

시장성 및 수익성 반영이 되지 않아 현실성이 없음

감가수정(특히 기능적, 경제적)이 어렵고 주관개입 가능

비용은 과거의 값으로 현재의 값을 구하는 가치의 정의에 부합되지 않음

#### 수익방식

##### 의의

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

수익분석법 : 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

##### 근거

예측/대체의 원칙 : 장래 기대이익의 현재가치로서의 가격, 수익을 감안한 매수자/매도자 가격

수익성 : 대상물건에서 향후 어느 정도의 수익이 발생할 것인가

한계효용학파의 한계효용가치설 : 수요 측면, 수요자 가격의 성격, 가격 = 수요자의 주관적 효용

##### 적용대상

수익이 발생하는 물건이면 적용 가능

수익분석법은 주거용 부동산에는 적용이 불가능함 (수익의 발생이 임대료로만 구성되어 있는 모든 물건은 해당)

##### 장점

수익성에 따른 수요자 측면의 가격, 이론적, 가치의 본질 부합

수익이 발생하는 모든 부동산 평가 적용

기업용/업무용 부동산 평가에 유리

오늘날 가치평가업무, 비가치추계업무 등에 있어 강한 현실적인 필요성이 요구

##### 단점

수익이 없는 부동산(주거용, 교육용, 공공용)에 적용이 불가능

불완전한 시장에서는 순수익과 자본환원율의 파악이 어려움

수익환원법에는 예측의 원칙이 중요하게 작용하나 예측의 오류가능성이 존재

수익만을 고려해 신축건물과 오래된 건물의 차이 반영 어려움

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 논점 29. 3방식 비교 | | | | |
|  | | 비교 | 원가 | 수익 |
| 근거 | 3면성 | 시장성 | 비용성 | 수익성 |
| 가격제원칙 | 대체의 원칙 | | |
| 가치이론 | 수요공급이론(신고전) | 생산비가치설(고전) | 한계효용가치설(한계효용) |
| 설득력 | | 시장성의 원리 | 공급자 측면 | 수요자 측면 |
| 적용 대상 | | 거래사례 있는 물건 | 재생산 가능한 재화 | 수익 발생 부동산 |
| 유용한 대상 | | 소득 X 부동산  감가 심한 부동산  재생산 불가한 토지 | 특수목적 부동산  개발 타당성 분석  조성지/매립지  신축 건물 | 기업용/임대용 부동산  가치평가업무, 비가치추계업무에 있어 강한 필요성 |
| 주관 개입 | | 가치형성요인 비교 | 경제적/기능적 감가 | - |
| 수치 파악 | | 순수익, 재조달원가, 감가상각 파악 시 추계의 주관성 배제 가능 | 재조달원가, 감가수정 | 순수익, 자본환원율 |
| 가치의 본질 | | 사례가격은 과거의 값 | 비용은 과거의 값 | 부합 |
| 기타 | | 사정보정 어려움 | 시장성/수익성 반영 안 돼 현실성이 없음 | 예측의 오류 가능성 |

### 3방식 병용에 대한 논의

#### 의의

가치의 3면 등가성 : 3면성에 근거한 3방식에 의한 가격 모두 이론적으로 일치해야 함

논의 필요성 : 현실적으로 부동산/부동산시장의 특성, 각 방식의 기본사고 차이와 한계로 인해 불일치해 3방식 병용에 대한 논의가 필요

#### 3방식 병용에 대한 찬반론

##### 찬성 입장

1. 특정 방법만 사용했을 때 생길 수 있는 편의현상의 회피가 가능
2. 시산가액을 비교해 봄으로써 현재 시장이 왜곡되었는지 여부의 추론이 가능, 시산가액 간의 상당한 차이를 보이는 경우 대상부동산의 부적절한 평가방법이 있음을 시사함
3. 시장가격이 극도로 왜곡되어 있는 경우 세 가지 접근법을 모두 적용해 왜곡된 평가를 회피하여 공신력 제고
4. 세 가지 접근법을 모두 적용하는 것은 평가기법이 크게 발전하는 계기를 제공

##### 반대 입장

1. 시장이 극도로 왜곡되어 있지 않은 이상 의미가 없음
2. 수익을 창출하지 못하는 부동산의 경우에는 소득접근법 적용 어려움
3. 각 접근법이 근거하는 기본가정이 달라 모든 부동산에 세가지 접근법을 모두 사용할 필요가 없음

#### 병용의 필요성 (상특주불단합개)

##### 각 방식의 상호 관련성

가격 목표는 서로 일치, 혼합 적용, 상호 밀접 관련, 서로 보완적 기능

##### 각 방식의 특징과 유용성/한계

각 방식의 적용범위의 한계가 있으므로 3방식을 모두 적용해야 할 필요성

##### 평가주체의 주관개입 방지

3방식 적용 시 자의적인 판단 개입, 병용으로 주관개입의 한계 극복하고 객관적인 결과 도출

##### 부동산시장의 불완전성

변동이 심하고 투기적인 성향이 강한 불완전 시장임, 검토를 통해 적정한 가격 도출 가능

##### 단일평가방식에 의한 오류의 방지

하나만 적용하면 대상물건의 성격 등과 맞지 않는 평가방식의 적용/자료의 부족 및 부적절성/적용과정에서의 오류 발생으로 불합리한 결과 발생 가능

##### 평가의 합리성 측면

3방식을 적용해 범위 가격으로 나타내면 보다 합리적이고 현실에 부합

##### 부동산시장의 개방화/국제화의 시대적 요청

국제적 수준의 평가기준을 정립해 감정평가서비스 수준/감정평가업계 질적 향상, 외국자본 유입

#### 단일방식에 의한 평가가 인정되는 사항 (특신/관성/법목)

##### 불가능한 경우

특수목적 부동산 : 공공청사, 하천, 국유재산 등 자료 자체가 없음

자료의 신뢰성이 없는 경우 : 아주 오래된 건물의 비용자료처럼 너무 오래되거나 신뢰성 없음

##### 부적절한 경우

거래관행이 있는 부동산 : 아파트를 건물과 대지권으로 평가, 거래관행과 어긋나 부적절함

대상부동산의 성격 : 주거용은 수익방식, 상업용은 원가방식 적용이 부적절함

##### 기타

평가방식의 선택이 법령에 정해져 있는 경우 : 보상평가는 법률에서 규정하는 방식 적용, 3방식 병용은 검토 차원에서 적정성의 참고에 그칠 것

평가목적 및 평가조건에 따라 : 리츠, ABS, MBS 등 각종 금융상품은 DCF가 적절, 의뢰인이 특정방식의 적용을 조건으로 약정한 경우 3방식 병용을 하지 않을 수 있음

#### 외국의 규정 및 우리나라의 규정 검토

##### 외국의 경우

개설 : 미국/유럽은 수익환원법 적용 활발하나 우리나라/일본은 자료의 비공개성으로 적용 어려움

일본 : 원칙적으로 3방식 모두 적용

미국 : USPAP에 의해 3방식 모두 적용이 원칙

영국 : 비교/소득/비용/수익성/잔액 방식 중 가장 적합한 방법 선택하도록 해 시산가액 조정 부정

##### 우리나라의 경우

부동산공시법 3조 : 거래가격, 임대료, 조성비용 종합 참작, 3방식 병용 긍정

토지보상법 시행규칙 18조 : 합리성 검토해야 함

감칙 12조 : 합리성 검토 해야 함, 다른 평가방법 적용이 곤란하거나 불필요한 경우 제외

##### 소결

평가대상별로 주된 방식이 있고 이를 검토하고 검증할 수 있는 부수적인 평가방식이 있음

각국의 평가방식은 시장상황, 관행, 수집가능한 자료의 영향을 받음

우리나라도 고정적이고 경직적인 공시지가기준법에 국한되지 말고 3방식 병용해 평가의 객관화/선진화 달성해야 함

### 시산가액 조정에 대한 논의

#### 의의

시산가액 : 대상물건의 최종적인 감정평가액을 결정하기 위해 각 평가방식에 따라 산정된 금액

시산가액의 조정 : 각 시산가액을 비교/분석해 유사점과 차이점을 찾아내 통일적/일관적 가액이 도출되도록 조화시키는 작업, 비판적 재검토를 통해 논리성/합리성 부여

#### 시산가액 조정에 대한 견해

##### 마샬

완전경쟁 합리적 시장에서는 수익가액 = 비준가액 = 적산가액

##### 배브콕

신규물건 이외에는 등가성 부인, 시산가액 조정 필요성 부인, 수익형 부동산은 수익환원법만 적용

##### 허드

거래사례비교법 우위

##### 앳킨스

가치의 3면성 상호 관련성 있으므로 가격형성과정의 유기적 연관성을 근거로 시산가액 조정 필요

#### 시산가액 조정의 필요성 (3특상)

##### 3면등가의 한계

마샬에 따르면 완전경쟁시장의 정적 균형 하에서는 3면등가가 인정

부동산시장은 불완전하고 가치형성요인이 항상 변화의 과정에 있는 동적 시장으로 각 방식에 의한 가격은 일치할 수 없기 때문에 이를 보완하기 위해 시산가액 조정이 필요

##### 평가방식의 특징 및 유용성과 한계

각 방식마다의 특징과 유용성을 살리고 한계를 극복해 가격편의현상 막고 적정한 가격 도출

##### 상관/조정의 원리

가격발생요인들은 상호작용과 결합에 의해 유기적인 관련성을 바탕으로 부동산가격에 작용

시산가액 또한 그런 상관성을 고려하여 조정해 정확하고 객관적인 가액을 도출(상관/조정의 원리)

#### 시산가액 조정의 기준 및 조정방법

##### 조정방법 (가종최통)

가중평균 : 각 시산가액에 대하여 가중치를 부여한 후 평균, 조정과정에 대한 객관적인 근거가 있으나 일정한 기준이 없으면 주관개입 여지

종합적 판단 : 수학적 계산방법 대신 종합적 판단에 의해 조정, 시산가액 조정의 근본적인 의의에 부합하지만 주관적 판단의 개입이 클 여지

최적정 평가방법 : 가장 적절하다고 판단되는 방식에 의한 시산가액을 중심으로 다른 시산가액과의 검토를 통해 결론 내리는 방법, 금액적인 조정이 없으나 넓은 의미의 시산가액 조정에 포함

통계적 분석기법 : 감정평가액은 일정범위의 가격이라는 주장, 확률분석기법 적용, 컨설팅 분야/투자분석에 활용

##### 기준 (목성상자, 적정증)

평가의 목적 :

대상물건의 성격 : 시장성 있는지, 수익성 있는지, 신규 물건인지

시장상황 : 지역 부동산시장의 상태, 지역주민, 부동산 투자자들이 상대적으로 정확하고 신뢰성이 있다고 판단하는 방법이나 거래관행

자료의 신뢰성(적정증) :

1. 적절성 : 평가방식이 평가목적이나 용도에 적절한지
2. 정확성 : 사용된 자료 및 수정, 계산의 정확성
3. 증거의 양 : 증거가 부족하면 적절성과 정확성은 당연히 신뢰가 떨어지기 마련

#### 시산가액 조정 시 유의사항

##### 일반적 유의사항 (산재)

시산가액의 조정이 단순히 산술평균, 작위적으로 차이를 없애는 것이 아님

평가방식과 채용한 자료의 특성을 파악한 후 감정평가의 각 단계에서 제대로 적용되었는지 객관적, 비판적으로 반복하면서 재검토

##### 구체적 유의사항 (자제일단가수)

자료의 선택 및 활용의 적부

부동산가격에 관한 제원칙의 활용의 적부 : 특히 최유효이용의 원칙

일반요인의 분석과 지역, 개별분석의 적부 : 일반/지역/개별요인의 영향관계의 분석과 적용

단가와 총액과의 관계 적부 : 대규모 토지는 보통 감가, 희소성으로 인해 증가요인 되기도 함

가치형성요인 판단의 정합성

각 방법의 적용에서 한 각종 수정 등에 관한 판단의 적부

##### 검토

객관적/비판적 관점에서 지속적으로 이루어지는 반복작업을 통한 재검토 과정

검증 결과를 시산가액에 계속적으로 반영해 수정하는 작업을 반복해 피드백, 정확성/신뢰도 향상

1. 자료의 신뢰성, ② 평가방법과 대상부동산과의 유관성, ③ 정의된 평가가치와 평가방법과의 유관성을 검토하여야 함 (안정근)

#### 시산가액 조정의 문제점 (등가방)

##### 부동산시장의 불완전성으로 인한 등가성의 배제

부동성/부증성/개별성으로 인해 부동산시장 국지화/추상화

부동산시장에는 완전경쟁과 완전대체가 이루어지지 않아 합리적인 균형가격 X

부동산시장의 수급조절의 곤란성, 추상성, 불완전성으로 3면등가는 성립 X

##### 부동산이용의 복잡화로 인한 가격형성의 개별화

토지이용이 집약화되면 개별성이 더욱 강해 가격형성 또한 개별성이 심해짐

강한 개별성을 근거로 그 부동산의 특성에 맞는 가격이 개별적으로 형성

감정평가 시 개개의 부동산 특성에 부응하는 평가방식을 적용하는 것이 타당

##### 시산가액 조정의 방법상의 한계

가중치는 부동산의 개별성으로 인해 가중치 파악 곤란, 평가주체의 주관성 개입 여지 많음

다른 방법은 그 기준이 없고 지역/용도/현황에 따라 적용이 달라져야 하므로 자체적인 한계

## 감칙

### 정의 (2조)

#### 토지 등 (감정평가의 대상)

##### 개념

토지

정착물

동산

저작권/산업재산권/어업권/광업권

공장재단/광업재단

입목

자동차/건설기계/선박/항공기

유가증권

##### 토지보상법 상 토지 등과의 비교

실무기준의 토지 등이 보상법 상 토지 등을 포함하는 개념

저작권, 산업재산권, 지식재산권은 손실보상의 대상이 아니므로 토지보상법 상 토지 등에는 배제

##### 개념 확대

경제/산업 환경이 복잡화/고도화

동산, 유가증권, 권리 등으로 감정평가 대상의 범위가 계속 확대

동산/채권 등의 담보에 관한 법률, 지식재산 기본법의 시행으로 가속화

#### 감정평가

##### 개념

토지 등의

경제적 가치를

판정하여

그 결과를 가액으로 표시하는 일

##### 가격, 가치, 가액의 비교

가격 : 교환거래에서 매수자와 매도자가 상호 합의한 거래금액

가치 : 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값

가액 : 정상적인 거래에서 거래 자산에 화폐로 지불될 수 있는 금액

#### 시장가치

대상물건이 통상적인 시장에서 : 불완전경쟁시장

충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 : 기준시점 이전 출품, 적정 마케팅 기간

그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이 : 강제 수단 X, 수요/공급 자유롭게 작동하는 공개시장

신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 : 징발이나 기타 강제적인 수단에 의한 거래 배제

성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 : most probable, 빈도수가 높은 거래가능가격

#### 감정평가법인 등

##### 의의

감정평가법 제 21조에 따라 감정평가사사무소개설을 한 감정평가사

감정평가법 제 29조에 따라 설립인가를 받은 감정평가법인

##### 업무 범위

표준지공시지가

보상, 국공유지 처분/매수

자산재평가

소송/경매

금융기관 등 의뢰

감정평가 관련 상담/자문

조언/정보제공

#### 기준시점

##### 의의

감정평액을 결정하는 기준이 되는 일자

##### 기준시점과 감정평가시점

감정평가시점 = 감정평가서 작성일

감정평가시점은 항상 현재로 표시되지만 기준시점은 과거나 미래의 어떤 특정일이 될 수도 있음

#### 기준가치

##### 개념

감정평가액의 기준이 되는 가치

##### 다양성과 한계

다양성 : 감정평가업무 다양화/전문화, 업무분야가 세분화되어 시장가치 외의 가치 개념의 중요성이 부각되고 있음

한계 : 감칙에 시장가치 외의 가치 개념 정의/구분이 없음, 시장가치 외의 가치의 종류/의미/성격/특징을 평가서에 기재해야 함

##### 국제평가기준 (사특결투계청잔)

|  |  |
| --- | --- |
| 사용가치 | 자산의 계속사용 및 내용연수 종료 시 처분으로써 발생할 것으로 기대되는 미래현금흐름의 현재가치 |
| 특수가치 | 자산의 독특한 특성으로 인해 발생하는 시장가치 이상의 가치로서 특수구매자에게만 발생하는 것 |
| 결합가치 | 두 개 이상의 권리가 결합되어 발생하는 가치가 개개 권리의 가치 합보다 클 경우 그 초과분 |
| 투자가치 | 투자 또는 영업목적으로 보유한 자산이 특정 투자자 또는 투자집단에게 갖는 가치로, 투자가치는 시장가치보다 높거나 낮을 수 있으므로, 투자부동산의 시장가치와 혼동하지 않아야 함 |
| 계속기업가치 | 현재 영업 중인 기업이 일괄로 이전되는 경우의 가치 |
| 청산가치 | 기업 활동에 사용되던 자산들이 각각 매각되는 경우의 가치로 일반적으로 폐업 후에 이루어지며, 강제매각과 달리 청산가치는 충분한 방매기간을 거쳐 일정한 처분계획에 따라 매각하였을 때 실현될 수 있는 가치 |
| 잔존가치 | 내용연수가 만료된 자산의 가치로, 대체용도 또는 재활용 용도로서의 가치를 가질 수 있음 |

##### 일본 부동산감정평가기준 (특특한)

|  |  |
| --- | --- |
| 특정가격 | 시장성을 갖는 부동산에서 법령 등에 따른 사회적 요청을 배경으로 하는 평가목적 하에서 정상가격의 전제가 되는 제 조건을 만족시키지 않는 경우에 부동산의 경제적 가치를 적정히 나타내는 가격 |
| 특수가격 | 문화재 등 일반적으로 시장성이 없는 부동산에 대해 그 이용상황을 전제로 한 부동산의 경제적 가치를 적정히 나타내는 가격 |
| 한정가격 | 시장성을 갖는 부동산에 대해 병합/일부 취득/분할 등으로 인해 합리적인 시장에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리됨으로써 시장이 상대적으로 한정되는 경우, 취득부분이 해당시장에 한정되는 데 근거하여 시장가치를 적정하게 표시하는 가격 |

#### 시산가액

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액

#### 최유효이용

##### 의의

객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 갖춘 사람에 의한 합리적이고 합법적이며, 최고최선의 이용

##### 판정기준

물리적 가능성 : 하중, 지지력, 지형, 지세

법적 가능성 : 지역지구제, 법적 규제

경제적 타당성 : 소득/가치 > 총 개발비용, 토지이용 흡수율 분석해 수요 분석

최대 수익성 : 잠재적 용도 중 최고의 수익 창출, 그 용도에 대한 부동산의 시장수익률(대체, 경쟁시장의 시장수익률 등도 포함)과 동등 이상의 수준이 되어야 함

##### 유의사항

동태적 관점에서 분석 : 사회적/경제적/행정적/환경적 조건의 변화

수요분석 및 중도적 이용 등에 유의 : 충분한 수요가 없다면 중도적 이용에 할당

소유자에 의한 이용 : 단순 이용자가 아닌 소유자에 의한 이용

#### 일시적인 이용

현황기준 원칙의 예외

#### 가치형성요인

대상물건의 가치에 영향을 미치는 요인

#### 인근지역

지역의 실제용도에 따른 구분

대상부동산이 속한 지역

가격수준이 동일한 지역

#### 유사지역

인근지역의 지역특성과 유사한 특성을 갖는 지역으로서 대상부동산이 속하지 아니하는 지역

인근지역과의 인접 여부와는 상관없이 지역특성의 유사성을 기준으로 판단

#### 동일수급권

일반적으로 대상부동산과 대체관계가 성립하고 그 가치형성 측면에서 상호 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역

#### 제시 외 건물 등이 있는 토지

제시 외 건물 : 공적장부에 있지 않은 건물이나 현황이 존재하는 건물

유의사항 : 건물 등의 소재 여부에 따라 토지가치에 영향을 줄 수 있으므로 이에 유의

#### 감정평가관계법규

감정평가법

감정평가에 관한 규칙

토지보상법

부동산공시법

도시정비법

### 시장가치 기준 원칙 (5조)

#### 시장가치 기준 원칙과 예외

원칙 : 시장가치

예외 : 시장가치 외의 가치

목적 : 다양한 감정평가 수요에 대응

#### 시장가치기준 원칙

##### 시장가치

대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액

##### 공정가치와의 관계

특수가치(또는 결합가치)의 요소를 배제한다는 점에서 공정가치와 다를 수 있음

#### 시장가치 외의 가치로 평가하는 경우

##### 시장가치 외의 가치

시장가치의 요건을 충족하지 못하는 경우의 가치

##### 적용 요건 (법의목특사)

① 법령에 다른 규정이 있는 경우 (보상가치, 과세가치)

② 의뢰인이 요청하는 경우 (담보가치, 투자가치)

③ 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 기준가치를 시장가치 외의 가치로 하는 것이 필요하다고 인정되는 경우 (계속기업가치, 공정가치)

시장가치 외의 가치로 평가하는 경우의 검토사항

##### 가치의 성격과 특징

공정가치 : 시장성/교환거래를 전제로 하나, 특수 당사자 간의 한정된 시장에서 형성되는 가치

투자가치 : 시장성은 있으나 통상 교환거래를 전제하지 않음, 투자자의 자금조달 규모, 경영능력, 개발능력, 임대차관리 능력 등에 따라 현저히 달라짐

특수가치 : 통상 시장성이 없는 것으로 현재의 용도와 이용 상태를 전제로 경제적 가치를 판단함

##### 합리성, 적법성

##### 합리성 및 적법성이 결여된 경우 감정평가 거부 또는 수임 철회

### 현황 기준 원칙 (6조)

#### 현황기준 원칙

##### 기준시점에서 대상물건의 이용상황과 공법상 제한상태 기준 평가

대상물건의 상태/구조/이용방법/제한물권의 부착/환경/점유 등의 현황대로 평가

감정평가액은 시간의 흐름에 따라 달라질 수 있기 때문에 기준시점을 기재

##### 현황기준 원칙의 예외에 해당하는 경우 감정평가방법

일시적 이용 : 최유효이용을 기준으로 감정평가하되 최유효이용으로 전환하기 위해 수반되는 비용을 고려, 철거비 등

불법적 이용 : 합법적인 이용상황을 기준으로 감정평가하되, 현재 상태에서 합법적인 이용으로 전환하기 위해 수반되는 비용을 고려, 불법적으로 대상물건을 이용하여 경제적 효용을 누리는 상태대로 평가할 경우 합법적인 이용과의 형평에 어긋나며 불법을 방조하는 결과가 될 수 있기 때문

#### 감정평가조건의 부가요건 및 검토사항

##### 조건부 감정펴악가 가능한 경우 (법의목특사)

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우 (보상법 70조 개발이익 배제)
2. 의뢰인이 요청하는 경우 (택지조성 후 기준 평가, 건물의 증축 상정 등 불확실한 상황)
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 기준가치를 시장가치 외의 가치로 하는 것이 필요하다고 인정되는 경우 (국공유지 처분평가는 목적 상 용도폐지 전제, 적법하게 건축해 완공이 임박한 건축물 부지는 특성 상 대지 전제)

##### 감정평가조건의 검토

합리성 : 사회통념상 합리성

적법성 : 공법/사법 불문

실현가능성 : 사회적/경제적/물리적 관점

##### 합리성/적법성/실현가능성 결여 시

의뢰인에게 이를 설명하고 의뢰 거부, 수임 철회 가능

#### 감정평가조건의 표시

##### 조건 표시의 필요성

의사결정에 도움

책임소재 명확히 함

##### 주요 항목

조건의 내용

조건을 부가한 이유

합리성/적법성/실현가능성 검토사항

해당 감정평가가 감정평가조건을 전제로 할 때에만 성립될 수 있다는 사실

### 개별물건 기준 원칙 (7조)

##### 원칙과 예외 (개일구부)

원칙 : 개별평가

예외 : 일괄평가, 구분평가, 부분평가

##### 개별감정평가 원칙의 근거

토지, 건물 각각을 부동산으로 보는 법과 제도

자동차, 건설기계 등 의제부동산도 별도의 등록 시스템을 가진 각각 독립된 개체

위치적/물리적으로 구분되고 소유권도 물건별로 설정

수 개의 물건을 감정평가하는 경우 물건별로 평가해 가액을 합산

##### 일괄평가

요건 : 일체로 거래되는 관행, 용도상 불가분의 관계

예시 : 일단지, 대지+지상물, 구분건물, 임지+입목

토지/건물 가액의 구분 : 금융기관/법원 요구, 과세목적

##### 구분평가

요건 : 1개의 물건이라도 가치를 달리하여 서로 다르게 가치가 형성되는 경우 이를 구분하여 평가

예시 : 둘 이상의 용도지역/이용상황, 광평수토지 전면(상업용)/후면(주거용), 도시계획시설 일부 저촉, 증축된 건물

##### 부분평가

요건 : 특수한 목적 또는 합리적인 이유가 있는 경우 대상물건의 일부만을 평가

예시 : 보상평가 시 일부만이 편입, 복합 부동산에서 토지만의 가액, 광평수 토지 중 전면부 일부만을 임대하고자 하는 경우의 부분 임대료 평가

### 시산가액의 조정 (12조)

#### 이론적 근거

부동산과 자본시장의 통합화, 부동산 금융의 발전 등 감정평가시장의 환경 변화로 인해 종래의 비교/원가방식만으로 감정평가 하는 데 한계

시장수요자의 다양한 요구와 국제평가기준과의 정합성 등을 고려할 때 다양한 평가방식의 적용이 필요

감정평가방식의 선진화 유도, 감정평가의 전문성 제고해 의뢰인에게 보다 합리적인 감정평가액을 제시할 수 있는 방안이 요구

#### 적정한 방법의 적용

실무기준 상 주된 방법에 따르되, 대상물건의 성격, 평가 목적, 평가조건 등을 고려해 평가방법의 적절성, 정확성, 자료 취득 가능성을 고려해 가자 적정한 방법을 적용

#### 합리성 검토

다른 평가방식에 속하는 하나 이상의 평가방법으로 산정한 시산가액과 비교해 합리성 검토

공시지가기준법은 비교방식에 속하긴 하나 다른 방식에 속하는 것으로 보아 범위를 확대

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성 검토 절차 생략 가능

EX) 아파트는 거래가 활발해 원가법/수익환원법 적용 불필요, 수익/비용 자료가 미비할 땐 수익환원법 적용이 곤란

#### 시산가액 조정

##### 시산가액 조정의 이유

부동산시장의 불완전성

각 감정평가방식의 특징과 유용성 등

##### 시산가액 조정의 기준 (목성상자)

감정평가의 목적

대상물건의 특성

시장상황

수집한 자료의 신뢰성

##### 시산가액 조정의 방법 (가종최통)

가중평균에 의한 방법 (실무기준 원칙)

종합적인 판단에 의한 방법

최적정 평가방법에 의한 방법

통계적분석기법

##### 시산가액 조정 결과의 표시

점 추정 : 담보, 보상, 과세가치, 일반거래

구간 추정 : 컨설팅, 평가검토

관계가치

## 부동산가격공시제도

### 부동산가격공시제도 현황

#### 도입배경

1989 지가공시제도

2005 주택가격공시제도

2016 비주거용 부동산가격공시제도

#### 부동산가격공시제도의 종류

지가공시 : 표준지, 개별지

주택가격공시 : 단독주택 (표준주택, 개별주택), 공동주택

비주거용 : 일반비주거 (표준비주거, 개별비주거), 집합비주거

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 구분 | 종류 | 조사대상 | 조사자 | 결정공시(공시일자) |
| 토지 | 표준지공시지가 | 50만 필지 | 감정평가사 | 국토교통부장관(2월) |
| 개별공시지가 | 3,250만 필지 | 시군구 담당 공무원 | 시군구청장(5월) |
| 주택 | 표준주택가격 | 22만 호 | 한국부동산원 | 국토교통부장관(1월) |
| 개별주택가격 | 400만 호 | 시군구 담당 공무원 | 시군구청장(4월) |
| 공동주택가격 | 1,290만 호 | 한국부동산원 | 국토교통부장관(4월) |

#### 부동산공시가격 활용

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 구분 | 활용 | 근거 |
| 표준지공시지가 | 공공용지 협의매수 및 수용 시 보상액 산정 | 토지보상법 |
| 개별지가 산정 | 부동산공시법 |
| 개별공시지가 | 상속/증여/종합부동산/양도소득/취득/등록/토지분재산세 과세표준 | 상속세법, 소득세법, 지방세법 |
| 개발부담금, 전용부담금 | 개발이익환수법 |
| 국민건강보험료 산정 기준 | - |
| 주택공시가격 | 상속/증여/종합부동산/양도소득/취득/등록/주택분재산세 과세표준 | 상속세법, 소득세법, 지방세법 |
| 국민건강보험료 산정 기준 | - |
| 재건축부담금 | 재건축 초과이익 환수법 |

#### 부동산공시가격수준

##### 현행 법령규정상의 개념

적정가격 : 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격, 미실현이익/투기적 요소는 배제된 가격

##### 부동산가격 공시수준

원칙 : 과세가치로 산정

주택 : 조세부담을 고려하여 시장가치를 파악한 후 시장가치의 일정비율을 공시

토지 : 시장가치 파악이 어려우므로 과세가치로 평가해 공시하되 주택가격 공시비율과 균형 유지

### 공시지가제도

#### 표준지공시지가

##### 개념

부동산공시법 규정에 따라 국토교통부장관이 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 가격

표준지 선정기준(대중안확) : 지가의 대표성, 토지특성의 중용성, 토지용도의 안정성, 토지구별의 확정성

##### 효력 (지거국감)

토지시장에 지가정보 제공

일반적인 토지거래의 지표

국가/지자체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우 그 기준

감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우 그 기준

##### 적용 (부동산공시법 8조 2호)

공공용지의 매수 및 토지의 수용/사용에 대한 보상

국공유지의 취득 또는 처분

그 밖에 대통령령으로 정하는 지가의 산정

##### 조사평가기준 (적실나공개일평)

적정가격 기준

실제용도 기준

나지상정 평가

공법상 제한상태 기준

개발이익 반영

일단지

평가방식의 적용

#### 개별공시지가

##### 개념

시군구청장이 개별토지의 특성을 조사하여 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 활용하여 산정한 매년 공시기준일 현재 개별토지의 단위면적당 가격

##### 활용

국세/지방세 등 각종 세금의 부과

개발부담금 등 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용

### 주택가격공시제도

#### 목적과 활용

##### 목적

주택 과세기준

토지/건물 분리과세체제를 통합해 과표로 활용해 과세의 불형평성 해소

##### 활용

표준주택가격은 개별주택가격 산정의 기준

개별주택/공동주택가격은 주택시장의 가격정보 제공, 과세의 기준

#### 표준주택가격공시제도

##### 개념

부공법에 따라 국장이 조사/산정해 공시한 표준주택의 적정가격

##### 산정방식의 적용

시장성이 있는 주택 : 인근 유사 단독주택 거래가격 등 고려해 토지/건물 일체의 가격 산정

시장성이 없거나 주택의 용도 등이 특수하여 거래사례비교법의 적용이 곤란한 경우 : 비용 또는 임대료를 고려해 산정

용도혼합 표준주택 평가 : 주거용 비중 등 종합적 고려

#### 개별주택가격공시제도

##### 개념

시군구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국장이 작성/공급한 주택가격비준표에 따라 가격배율을 산출해 이를 표준주택가격에 곱하여 산정

##### 산정/결정 절차

산정(담당공무원)

검증(감정평가법인 등)

의견수렴(주택소유자 등)

심의(시군구 부동산가격공시위원회)

공시(시군구청장)

##### 활용

주택시장의 가격정보 제공

재산세 등 각종 조세부과기준

##### 산정방법

비교방식, 주택특성, 주택가격비준표, 가격배율, 표준주택가격 \* 가격배율

#### 공동주택가격공시제도

##### 개념

국장이 공동주택에 대해 공시기준일 현재 적정가격을 조사/산정하여 공시하는 제도

##### 도입 취지

과표현실화, 공평과세 실현, 세부과기준단일화

##### 산정

단지 내 동별/호별 가격의 적정성 및 균형유지에 중점

### 비주거용 부동산가격공시제도

#### 비주거용 표준부동산가격공시제도

#### 비주거용 개별부동산가격공시제도

#### 비주거용 집합부동산가격공시제도

# 각론

## 평가방식

### 거래사례비교법

#### 거래사례비교법의 개요

##### 개요

대체의 원칙, 시장성, 균형가치의 성격을 가지나 수요 측면이 강함

수요/공급의 원칙, 대체의 원칙, 균형의 원칙, 예측 및 변동의 원칙

##### 의의 및 산식 (감칙 2조 7호)

의의 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

산식 : 거래사례가격 \* 사정보정 \* 시점수정 \* 지역요인비교 \* 개별요인 비교

#### 거래사례의 수집 및 선택 (위물시사)

##### 위치적 유사성 (지역요인의 비교가능성)

거래사례는 인근지역, 동일수급권 내 유사지역에 존재

단순한 지리적 위치의 접근성보다는 용도적 기능적인 유사성을 중시

##### 물적 유사성 (개별요인의 비교가능성)

거래사례는 물적 사항에서 대상물건과 동일성, 유사성

물리적 측면만이 아닌 사회적, 경제적, 행정적 측면의 요소 포함

##### 시점수정의 가능성

시점수정 : 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래사례가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업

요건 : 시점이 분명하고, 너무 오래되지 않고, 시점수정이 가능

##### 사정보정의 가능성

사정보정 : 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 못하는 등의 사유로 그 가격이 적정하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화하는 작업

|  |
| --- |
| 논점) 사정보정이 요구되는 구체적인 경우 |
| 1. 상속, 이민, 전근 등 급매 2. 지인, 친척 등 인간관계로 인한 은혜적인 거래 3. 현금등가가 필요한 경우 4. 이자상당액, 이사비 등 비부동산 요소가 감안된 거래 5. 청산, 공매, 경매 등 특정가격으로 성립된 거래 |

##### 거래사례의 수

비교가능성이 높으면 필요한 사례의 수는 적어지고 비교가능성이 낮으면 질적인 문제를 양적인 보완으로 상쇄시키기 위해 사례의 수는 많아질 것

대상부동산의 유형과 특성에 따라 요구되는 거래사례의 수가 달라지는데 표준화/규격화된 아파트는 적은 사례로 가능하지만 독자적인 시설물을 갖춘 공업용 부동산은 수십개의 사례수집이 요구

|  |
| --- |
| 논점) 위물시사 vs 토지에 대한 거래사례 선정기준(실사시배비), GS 2-5 |
| 1. 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격일 것 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것 3. 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것 4. 토지, 건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것 5. 비교표준지의 선정기준에 적합할 것 (용이주지) |

#### 거래사례수집의 필요성

##### 의의

시장성의 사고에 근거하여 설득력이 있기 때문에 안정시장에서 가장 널리 쓰임

##### 거래사례비교법의 한계 (수왜대비금신성주)

거래사례 수의 문제 : 부동산경기가 극도로 불안 (서브프라임)

거래사례가격의 왜곡 문제 : 협상력의 차이, 시장상황, 경기변동, 매수자/매도자 개별적 상황

대표성 없는 거래사례의 문제 : 정상적인 동기가 아닌 편의/부당한 압력/투기적인 동기의 거래 X

비교가능성 없는 거래사례 문제 : 유형/특성 구분에 따라 달라짐, 목조 구축 주택과 콘크리트 신축 주택은 주택 측면에서 비교가능하나 내용연수와 구조 측면에서 전혀 다른 거래사례

지불방법 및 금융조건에 따른 거래사례가격 차이 문제 : 어음, 현금등가, 저당조건 (대출액, 이자율, 신용도, 상환기간 등)

거래사례가격의 신뢰성 문제 : 실거래가 신고제도, 세금 목적 다운계약/업계약

거래사례가격의 성격 문제 : 과거의 역사적인 가격, 가치의 본질

평가과정상의 주관성 개입 문제 : 사정보정, 시점수정, 지역/개별요인 비교 과정에서 주관 개입

##### 다수의 거래사례를 수집해야 하는 이유

거래사례 자체의 신뢰도 향상 : 양적인 보완을 통해 질적인 한계를 해결

평가과정상의 객관성 부여 : 특별한 사정/개별적 동기 체크, 시계열적 분석, 지역/개별요인 비교 객관성, 통계적 기법의 전제조건

#### 배분법

##### 개요

현실에서는 토지/건물 일괄거래가 일반적

법률 및 행정체계는 토지, 건물로 이원화되어 각각 평가해야 하는 경우 많음

각각의 거래사례가 충분하지 못할 경우 적용의 어려움을 극복하는 수단

##### 의의 및 근거

의의 : 거래사례가 대상물건과 동일한 유형을 포함한 복합부동산으로 구성되어 있는 경우 복합부동산을 유형별로 배분/공제해 대상물건과 동일한 유형의 부분만을 사례자료로 선택하는 방법

근거 : 시장성 및 대체의 원칙, 균형의 원칙, 기여의 원칙

##### 적용방법

비율방식 : 가격구성비율을 곱함

공제방식 : 다른 유형의 가격을 공제

##### 유용성 및 적용

유용성 : 거래사례의 채택 범위가 넓어져 거사비의 객관화, 신뢰성 제고, 인근지역/동일수급권 내 유사지역에서 동 유형의 거래사례의 수집이 곤란한 경우 동 유형의 부동산을 포함한 복합부동산의 사례도 선택하여 활용 가능

적용 : 대도시에서 나지만의 거래사례가 없는 경우 유용, 산림의 거래사례에서 입목의 가격 공제

##### 적용 시 유의사항

거래사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 소재

대상과 이용상태가 유사한 사례, 가급적 최유효이용 상태에 있는 사례 선택

비율방식 적용 시 세분화된 지역에 따라 복합부동산의 유형별 구성비율 차이

비율방식 적용 시 복합부동산의 규모, 형태, 보수 여부에 따라 가격구성비율에 차이

공제방식 적용 시 다른 유형의 정확한 가격 산정

#### 대표성 없는 거래사례의 처리 (당편정)

##### 관련 당사자 간의 거래사례

당사자 간 특정한 관련성, 은혜적인 거래

친인척, 계열사, 기존 계약관계에 있는 관련 당사자

##### 편의에 의한 거래사례

매도인과 매수인이 편하고 쉬운 상황이나 조건을 우선으로 하여 이루어짐

저당권 실행에 있어 당사자 간의 협의에 의한 자발적인 거래사례, 유언집행자의 거래사례

##### 정부 등 공공기관에 의한 거래사례

거래당사자 전부 또는 일부가 정부/공공기관인 거래사례, 강제성/위협의 요소 포함

법원 경매, 한국자산관리공사의 공매, 보상사례, 국공유재산 매각처분

#### 거래사례분석 시 유의사항 (비확불, 이유/예시/해결방안)

##### 비교가능성 및 대표성 없는 거래사례의 선택

비교가능성 및 대표성의 기준이 유동적이기 때문에 발생

Ex) 신축 벽돌조 단독주택 vs 구축 목조 단독주택

극복하기 위해 거래사례를 보다 다양한 관점에서 철저하게 조사하고 분석할 필요

##### 자료의 확대해석

시장자료 부족, 철저한 시장분석 미진해 주어진 거래사례들로부터 보증할 수 없는 결론을 산출

Ex) 1.5억, 1.7억, 2억 사례로부터 3억원이라는 가치결론

극복하기 위해 우수한 사례, 열등한 사례 등 사례의 범위를 보다 다양하고 풍부하게 할 필요

##### 불추종의 오류

어떤 명제의 진위가 불확실함에도 마치 확실한 것으로 간주하여 결론을 도출했을 때 생기는 오류로 사정이 개입된 사례를 맹목적으로 믿어서 평가하는 경우 발생

Ex) 사례의 거래가격이 2억이라고 정당성 여부를 확인하지 않고 사례의 진정한 가치도 2억원일 것이라고 생각하고 대상물건과 비교하는 것

오류를 막기 위해 사례의 모집단 전체를 대상으로 비교가능한 사례와의 비교분석작업을 통해 정당성을 확인/검증

#### 사례의 정상화

##### 개요

수집 및 선택된 거래사례를 기준으로 하여 대상물건의 현황에 맞게 정상화시켜서 대상물건의 가치를 구하는 과정

##### 사정보정 (실무기준)

###### 의의

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화시키는 작업

###### 보정의 유형

감액 보정 : ① 영업장소의 한정 등 특수한 이용방법 전제 거래, ② 극단적인 공급부족, 장래에 대한 과도한 낙관적인 견해 등 특이한 시장조건, ③ 업자 또는 계열회사의 중간이익 취득 목적, ④ 매수인 정보부족, ⑤ 토지 대가 이외의 것 포함

증액 보정 : 매도인의 정보부족, 상속 등으로 급매

감액 또는 증객 보정 : ① 지인, 친족 간 등 인간관계에 의한 은혜적인 거래, ② 부적당한 조성비, 수선비 고려하여 거래, ③ 조정, 청산, 경매, 공매 등

###### 보정의 방법

다수거래사례와의 비교/분석

전문적 지식/경험 바탕

개별적 판단

###### 유의사항

정상적인 사례 최우선 선택

대표성, 비교가능성 없는 사례 일차적 배제

철저한 시장분석, 다수거래사례의 비교/분석을 통해 특별한 사정을 객관적으로 파악

##### 시점수정

###### 의의

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업

###### 시점수정의 방법

토지 : 지변률

건물 : 건축비지수 등

지수법 : 지수를 비교, 주택가격동향지수, 생산자물가지수, 건축비지수

변동률법 : 변동률을 적용, 지가변동률

###### 시점수정상 문제

부동산의 개별성

변화추세 직선적으로 적용

지수, 변동률 자체에 부동산 시장 외 다른 영역의 영향이 포함되어 정확성 담보 한계

###### 유의사항

인근지역의 지수/변동률 원칙

파악하기 어려울 땐 동일수급권 내 유사지역 자료

시계열적/동태적 분석/검토

다수거래사례를 검토함으로써 객관성을 부여

국민소득, 재정상태 등 일반적 요인 동향 종합 고려

시장의 수급동향, 매도, 매수희망가격 동향 등 실증적인 자료를 참고

##### 가치형성요인의 비교

###### 의의

거래사례와 대상물건 간에 종별, 유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 작업

지역요인 비교는 지역적 격차를 비교, 개별요인 비교는 개별적 격차를 비교

###### 비교의 절차

지역요인 비교 후 개별요인 비교

인근지역일 경우 지역요인 비교 불필요

###### 비교의 항목 및 방법

비교항목 : 용도지대별 지역요인 및 개별요인 항목(가접환획행기)

비교방법 : 종합적 비교(간단, 주관개입), 평점비교법(복잡, 주관개입 X)

###### 요인비교 시 한계

주관개입의 소지가 많음

가치형성요인의 복잡성, 변동성

###### 유의사항

주관개입에 유의

다수거래사례 분석을 통해 객관성을 확보

#### 비교요소 (권금거지시, 위물경용비)

##### 거래사례의 비교요소 (권금거지시)

부동산권익 (양도되는 권리) : 거래사례의 권익이 다를 경우 그 차이를 반영

금융조건 : 현금등가, 비전형적인 금융조건의 거래를 전형적인 금융조건을 기준으로 수정

거래상황 : 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적인 동기를 전형적인 동기로 수정

매수 직후 지출 : 철거비, 용도변경 비용, 오염 치유 비용 등 고려

시장상황 : 인플레이션, 디플레이션, 수요/공급 변화에 따라 변동하므로 기준시점에 맞도록 수정

##### 부동산 특성의 보정 (위물경용비)

위치 : 위치의 격차를 비교/수정, 격차의 정도는 부동산의 종류와 성격에 따라 다르게 나타남

물리적 특성 : 토지는 소재지, 지번, 지목, 면적, 형상, 건물은 소재지, 지번, 구조, 용도, 층수

경제적 특성 : 부동산의 수익과 비용에 차이가 있을 경우 적절한 수정 요구

용도와 지역지구제 : 용도에 따라 유용성, 용도지역에 따라 최유효이용 차이 있어 수정 필요

비부동산 가치구성요소 : 호텔 내 동산, 기업가치 내 무형재산권 등 비부동산요소 수정 필요

#### 거래사례의 비교분석방법 및 수정방법

##### 비교분석방법

###### 계량분석법 (정량분석법, 대집민통그추)

의의 : 수정이 요구되는 비교요소를 확인/비교/분석해 수학적 과정을 거친 뒤 수정량을 측정하는 방법

종류 :

1. 대쌍자료분석법 (효율적, 사례 부족, 객관성 부족, 개별적 수정량 분리 곤란)
2. 집단자료분석법 (객관성, 신뢰성)
3. 민감도분석법 (다양한 분석 가능)
4. 통계적분석법 (탁월한 분석, 통계 지식/경험 요구, 자료의 부적절성 있으면 엉뚱한 결과)
5. 그래프분석법 (가장 단순, 도식적 표현)
6. 추세분석법 (비교가능성 낮고 시장자료 많을 때 유리)
7. 기타 : 2차자료분석법, 비용분석법, 임대료차이환원법

###### 정성분석법 (질적분석법, 상순개)

상대비교분석법 : 비교부동산과 대상부동산의 우월/동등/열등 관계를 표시하고 수정량 결정

순위분석법 : 우월/동등/열등으로 표시하고 이를 모두 합산해 순위를 부여해 수정량 결정

개인면접법 : 전문적 지식 있는 사람을 개인적으로 면접해 의견을 참조해 수정량 결정

##### 수정방법 (비금연)

###### 비율수정법

의의 : 특성별 우월성/열등성의 차이를 백분율로 치환하여 수정량을 도출

종류 : 평균비율수정법/가중비율수정법, 비율승제법/비율가감법

장점 : 각 특성 비중 파악, 이해 쉬움

단점 : 평가사의 합리적 추론을 대신할 수 없음, 평균비율수정법은 모두 동일한 비중을 두어 특성 간 차이를 제대로 반영하지 못함, 비율수정법은 하향편이(1.5 \* 0.5 = 0.75)

###### 금액수정법

의의 : 특성별 차이를 실제의 화폐액으로 수정

장점 : 실증적, 객관적, 이해 쉬움

단점 : 절대액으로 표시하기 어려운 경우 많음, 각 특성의 상대적 영향력 차이 파악 어려움

###### 연속수정법

의의 : 비율수정법, 금액수정법 논리 혼합, 모두 사용해 연속적으로 합산

장점 : 두 방법의 장점만을 취함, 비율과 금액 두 측면 모두 반영, 이해 쉬움, 이론적으로 합리적

단점 : 절대액으로 표시하지 못하는 비교항목이 존재하는 경우 적용이 곤란하고 비율과 금액을 모두 환산하고 표시하므로 상대적으로 많은 시간과 노력

#### 거래사례비교법의 과학화, 객관화 방안

##### 거래사례비교법의 과학화, 객관화의 필요성 (중과불과)

의의 : 과학화는 감정평가이론의 지식적인 체계화, 객관화는 감정평가에 대한 검증가능성 제고를 위한 평가방법의 개발과 관련된 개념, 평가사의 주관 배제 목적

사례비교 논리의 중추적 기능성 : 3방식은 사례를 직간접적으로 이용하는 광의의 비교방식, 중추적인 역할을 수행하는 거사비를 과학화, 객관화해 감정평가 전제의 신뢰성 제고 가능

거래사례비교법의 본질적 한계 : 과거의 가격을 기준, 부동산시장의 불완전성

거래사례비교법의 평가과정상 한계 (거사시가) : 거래사례 수집 및 선택의 한계, 사정보정의 한계, 시점수정의 한계, 가치형성요인 비교상 한계가 있음

##### 과학화, 객관화 방안 (개체기, 다정과)

과학화 방안 : 기초개념의 명확한 정립, 이론적 체계의 과학화, 평가기술의 과학화

객관화 방안 : 다수거래사례의 수집 및 부동산 정보의 구축, 평가과정상 객관화 방안 (거사시가)

|  |
| --- |
| 평가과정상 객관화 방안 |
| 1. 사례 선택 및 사정보정 : 특성별 코딩, 집합이론, 통계적 분석 2. 시점수정 : 시계열 분석 모형, 각종 경제지표 활용, 경기국면 판단 기법 3. 가치형성요인 비교 : 가치형성요인과 가치의 상관관계분석, 판별분석, 회귀분석, 세분화된 동질적 시장을 구분하여 지역별, 용도별 비준표를 개발, 활용 |

##### 거래사례비교법을 검증, 지원하는 기법과 새로운 기법의 개발 (다비노)

###### 다중회귀분석법

부동산의 가치형성요인으로 선택될 수 있는 변수(독립변수)와 시장가치(종속변수)의 상관관계를 파악하고 일정한 회귀식을 만들어 부동산가치를 도출하는 방법

토지가격비준표, 주택가격비준표 작성에 활용

###### 비준표의 활용

지가와 토지의 특성 또는 가치형성요인과의 규칙성을 규명하여 격차율을 표시한 비준표를 활용하여 대상부동산의 가치를 구하는 방법

2차 수준의 평가, 개별공시지가, 개별주택가격 산정에 활용

###### 노선가식평가법

접근성이 유사한 가로별로 표준획지의 노선가를 설정하고 이를 기준으로 각 획지의 개별요인에 대한 보정을 하여 개별획지의 가치를 평가하는 방법

개별공시지가, 개별주택가격 산정 시 노선가식평가법의 논리 일부 포함

### 공시지가기준법

#### 의의

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

#### 비교표준지의 선정 및 정상화

##### 비교표준지 선정

비교표준지 의의 : 공시지가 표준지 중에서 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되어 대상토지의 감정평가 시에 비교기준으로 선정하는 표준지

비교표준지 선정기준 : 용도지역/지구/구역 등 공법상제한이 같거나 유사, 이용상황이 같거나 유사, 주변환경이 같거나 유사, 지리적으로 가까이 있을 것

##### 공시지가의 보정방법

표준지 면적을 공시지가로 곱한 총액을 기준으로 적정성 판단(광평수 토지)

##### 공시지가의 시점수정

시군구 용도지역별 지변률(원칙), 이용상황별 지변률, 평균지변률, PPI

##### 비교표준지와의 요인 비교

위치, 지형, 환경 등 지역요인/개별요인 분석

##### 그 밖의 요인 보정

그 밖의 요인의 의의 : 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인

근거법규 : 감칙 14조 2항 5호, 판례 (93누2131)

보정방법 : 대상토지 기준, 표준지 기준

유의사항 : 시장상황/개별적 특성을 고려해 가감조정, 그 근거를 구체적이고 명확히 기재

#### 공시지가기준법의 예외

감칙 14조 3항, 감평법 3조 1항 : 적정한 실거래가 기준으로 할 때는 거래사례비교법

감칙 14조 4항, 감평법 3조 2항 : 재무제표 작성, 담보, 경매 등 평가는 임대료, 조성비용 고려해 평가 가능

#### 공시지가기준법의 문제점

##### 공시지가의 실거래가와의 괴리

그 밖의 요인 보정 기준 구체성 결여

보상평가의 적정성/신뢰성 문제 제기

지역요인, 개별요인보다도 더 중요한 변수인데 큰 편차 발생

##### 지변률이 평균지변률에만 의존

실제 거래시장의 지가동향에 의하지 않음

##### 비교항목의 다양성

비교항목이 무수히 많아 일일이 법령규정으로 정하는 데에는 한계

##### 단가로만 평가

단가와 총액의 관계에 있어 불합리한 결과 도출 위험

### 원가법

#### 개요

원가법은 대상물건을 기준시점에 재생산 또는 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재의 가치를 산정하는 방법이다.

#### 재조달원가

##### 의의

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 재조달원가 | 재생산원가 | 복제원가 | 문화재 |
| 대체원가 | 건축물 |
| 재취득원가 | | 토지, 도입기계 |

대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액

##### 종류

###### 복제원가

개념 : 복제 기준시점 새로 조달 소요비용, 물리적 측면에서의 동질성

적용대상 : 특수한 자재/공법 교회, 절, 문화재, 신축건물, 보험목적 평가

장단점 : 정확하고 신뢰도 높으나 시점 차이, 자재 및 건축기법 변화, 자료 부재 시 신뢰성 문제

###### 대체원가

개념 : 동일한 효용의 현대적 감각의 건축물 기준시점 소요비용, 기능적 측면에서의 동질성

적용대상 : 복제원가를 구하는 것이 현실적으로 곤란한 오래된 건물

장단점 : 기존 구조물이 가치에 기여하는 정도 파악, 기능적 감가 할 필요 X, 동일한 효용에 대한 판단에 주관 개입 우려

###### 차이점 (개크정현이)

개념 : 복제원가는 물리적 측면에서 동일한 복제품, 대체원가는 기능적 측면에서 동일한 효용을 갖는 물건

원가의 크기 : 일반적으로 대체원가 < 복제원가, 구성요소들 현재 시장에서 상대적으로 쉽고 싸게 구할 수 있기 때문, 기능적 감가 이미 반영되었기 때문

정확성 : 복제원가가 더 정확, 복제원가는 현존 건물 기준/직접적/비용자료 이용, 대체원가는 상정된 건물 기준/간접적/주관개입 여지

현실적 우수성 : 복제원가가 현실적으로 우수, 대체원가는 주관개입의 여지가 많음

이론적 우수성 : 대체원가는 복제원가보다 적고, 기존 구조물의 가치 기여도를 잘 반영

###### 혼용

혼용하는 경우 : 신축 후 일정한 기간이 경과한 건물, 원자재/건물 형태/시설 구조/사양이 변하는 것도 있고 변하지 않는 것도 있음, 복제원가와 대체원가 부분적 채용

혼용하지 않는 경우 : 신축 건물, 역사/문화적 가치가 있는 건물은 복제원가

##### 산정기준 (도부개)

도급방식 전제 : 수급인(=도급업자)이 어떤 일을 완성할 것을 약정하고 도급인이 그 일의 결과에 대하여 일정한 보수를 지급할 것을 약정함으로써 효력이 발생하는 계약방식 (표준적 건설비)

부대비용 포함 : 건설자금 이자, 허가비용, 제세공과금 등 도급인 부담비용

개발이윤 포함 : 도급인이 기여한 노력의 대가, 기회비용의 관점에서 비용

##### 산정방법

###### 산출근거 (직간)

직접법 : 대상물건에서 직접 구하는 방법

간접법 : 대상물건이 아닌 동일 또는 유사한 물건에서 찾는 방법

병용의 타당성

###### 산정방법 (총구단비)

총량조사법 : 모든 항목 비용 세세히 조사해 산정 (정확)

구성단위법 : 중요한 구성부분으로 나누어 각 부분별 측정 단위에 단가를 곱해 산정 (시간/비용)

단위비교법 : 총량적 단위(연면적 등)에 단가를 곱해 산정 (실무적)

비용지수법 : 최초의 재조달원가에 건축비지수를 사용해 산정 (신축 유리)

##### 유의사항

###### 대체원가의 적용 여부 및 대체원가 적용 시 감가수정

교회, 절 같은 특수건물이나 문화재에는 자재 및 공법 자체에 존재의의가 있어 대체원가 X

대체원가 적용 시 기능적 감가 필요 X

###### 재조달원가의 구성요소의 구분

수급인의 이윤과 개발이윤의 범위를 어디까지 인정할지, 통일적인 기준 정비 필요

###### 재조달원가의 산정방법의 병용

직접법/간접법, 총구단비 병용

###### 건축비의 기본구조에 대한 이해 (면폭층고크지부부)

건물신축단가표 활용 (한국부동산원)

면적 : 규모의 경제

폭 : 인장력, 기초공사비, 부재

층 : 하중지지력, 기초공사비

층고 : 외벽 면적, 기둥 구조, 하중지지력

크레인 : 하중지지, 보강공사

지역 : 도서지방, 이동 어려움, 노동력 부재

부대설비 : 품질/규격/재질/제작회사 등

부가가치세 : 주택은 건물주가 부가세 부담하므로 포함, 기타 용도는 부가세 환급돼 포함 X

단위당 기본비용과 바닥면적 : 바닥면적 증가하면 상벽면적비 감소

단위당 기본비용과 둘레의 관계 : 바닥면적이 동일해도 정사각형에 가까워 둘레 짧아지면 감소

단위당 전체비용(기본비용 + 추가적 비용)과 바닥면적 : 규모 커지면 추가적인 설비 가미

#### 감가수정

##### 의의

감가 : 신규 또는 최유효이용 상태에서 실현되는 원가의 감소분

감가수정 : 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적/기능적/경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 감정평가의 감가수정 | 기업회계의 감가상각 |
| 개념 | 실질적인 가치손실의 추계 | 감가자산에 대해 발생한 비용을 가용수명 동안 어떻게 할당할 것인가 |
| 목적 | 기준시점 현존가치 평가 | 원가의 체계적인 배분으로 합리적인 손익계산 |
| 기준 | 재조달원가 | 취득가격 |
| 방법 | 관찰감가법 가능 | 관찰감가법 불가 |
| 잔존가액 | 잔존가액 개별물건마다 파악 | 잔존가액 개별물건마다 동일하게 파악 |
| 내용연수 | 경제적 잔존연수에 중점 | 경과연수에 중점 |
| 물건존재 여부 | 현존하는 물건 | 자산으로 계산되면 멸실되어도 가능 |
| 감가요인/  시장성 반영여부 | 물리적/기능적/경제적  시장성 고려 | 물리적/기능적  시장성 미고려 |
| 토지의 감가 여부 | 경제적 감가 가능 | 토지 감가 불가능 |

##### 감가유형 (물기경, 상호복합적으로 작용)

###### 물리적 감가

의의 : 물리적 상태에 따른 가치의 손실

발생원인 : 시간의 경과/사용에서 오는 손실과 마모, 태풍 등 자연작용에 의해 생기는 노후화, 화재 등 사고로 인한 손살, 기타 물리적인 하자

유의사항 : 토지에는 발생하지 않음, 치유가능여부 판단 선행(물리적/경제적 판단)

###### 기능적 감가

의의 : 기능적 효용 변화에 따른 가치의 손실

발생원인 : 설계의 불량, 설비의 부족/과잉, 형식의 구식화, 능률의 저하, 기타 기능적인 하자

유의사항 : 상각자산에만 발생, 구체적인 기준은 시장을 통해 파악, 치유가능 여부에 대한 판단 선행, 대체원가 적용 시 기능적 감가 이미 반영되어 별도 감가 불필요

###### 경제적 감가(위치적 감가, 환경적 감가)

의의 : 외부의 부정적인 요인에 의해 발생하는 가치의 손실

발생원인 : 먼지/소음/악취 등 근린폐해, 인근지역의 쇠퇴, 주위 환경과의 부적합, 용도지역제 및 최유효이용의 변화, 기타 경제적인 하자

유의사항 : 토지에도 발생, 개별평가 시 토지에는 이미 경제적 감가가 고려되어 토지 경제적 감가를 별도로 고려할 필요는 없음, 외부적 요인 및 시장상황의 추세 파악에 유의, 치유불가능한 감가

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 물리적 내용연수 | 기능적 내용연수 | 경제적 내용연수 |
| 자연적으로 노폐할 때까지의 존속기간 | 기능적 유용성이 지속될 수 있는 기간 | 경제적 효용이 지속될 수 있는 기간 |

##### 감가방법

###### 내용연수법 (실무기준 원칙, 의의/수식/적용대상/장단점)

의의 및 구분

대상물건의 내용연수를 바탕으로 감가수정을 하는 방법, 정액법/정률법/상황기금법, 유효경과연수법/미래수명법

정액법 (균등상각법, 직선법)

의의 : 대상물건의 가치가 매년 일정액씩 감소한다는 가정 하에 대상물건의 감가총액을 단순히 내용연수로 나누어 매년의 감가액을 산정하는 방법

적용대상 : 건물, 구축물

장단점 : 간단, 무형의 상각자산에도 적용 가능, 실제의 감가와 불일치

정률법

의의 : 대상물건의 가치가 매년 일정비율로 감소한다는 가정하에 대상물건의 매년 말 가치에 일정비율을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법

적용대상 : 기계기구, 동산, 선박 등 준부동산

장단점 : 능률이 좋은 초기에 많이 감가함으로써 안전하게 자본을 회수 가능, 매년의 감가액이 상이해 일정한 표준감가액을 정할 수 없음

상환기금법

의의 : 내용연수 만료 시에 기준시점의 상태와 동일한 가치를 갖는 물건을 재취득하기 위하여 매년의 감가액을 외부에 축적하고 그에 따른 복리이자도 발생하는 것을 전제로 내용연수 만료 시에 감가누계액 및 복리이자 상당액의 합계액이 감가총액과 같아지도록 매년 일정액을 감가하는 방법

적용대상 : 기계의 성능가치, 광산

장단점 : 이론적이고 논리적이지만 계산이 복잡하고 자금을 외부에 운용하므로 위험성이 높다. 감가액이 적어져 세부담이 크게 되어 기업회계에서는 이용하지 않음

내용연수의 조정

감가의 개별성

동일한 유형의 부동산이라도 건축방법, 이용의 정도, 관리 및 유지보수의 상태, 신축 후 설비투자 ,리모델링 등에 따라 감가의 형태가 개별부동산마다 다양하게 나타나는 형상

유효경과연수법

의의 : 대상물건에 대한 우발적인 사고에 의한 손상, 구조의 개량 및 증개축 등을 고려한 유효경과연수를 기준으로 감가수정하는 방법. 내용연수는 고정이고 잔존내용연수에 따라 경과연수를 조정

적용대상 : 우발적인 사고에 의한 손상, 구조개량 및 증개축, 냉난방시설 등 새로운 시설 설치

장단점 : 감가의 개별성 파악, 주관개입의 여지 및 경제적 감가 반영 어려움

미래수명법

의의 : 실제경과연수와 잔존내용연수를 더하여 내용연수로 삼고 실제경과연수를 적용하여 감가수정하는 방법

적용대상 : 오래된 건물, 잔존수명이 짧은 건물, 리조트시설, 공업용 부동산 등 특수목적 부동산

장단점 : 잔존내용연수를 보다 쉽게 파악할 수 있는 경우가 많아 현실에 부합, 감가의 개별성 반영, 주관개입 여지가 있고 경제적 감가 반영 어려움

증축부분

증축부분은 기존부분과 운명을 같이 하기 때문에 기존부분의 잔존내용연수와 일치하도록 전체 내용연수를 조정해야 함 (수직 증축)

내용연수법의 한계

감가의 기준을 내용연수에 의존해 감가액의 산정이 획일화되어 개별적이고 정확한 감가액 산정이 어렵다

###### 관찰감가법 (의의/산정절차/장단점)

의의

대상물건의 전체 또는 구성부분을 면밀히 관찰하여 물리적/기능적/경제적 감가요인을 분석하여 감가액을 직접 구하는 방법

산정절차

대상물건/동일 유사한 물건들로부터 감가요인들을 검토해 전형적이고 지배적인 감가액 수준 변화에 대한 일반원리 수립

대상물건의 상태를 면밀히 관찰해 물리적/기능적/경제적 감가요인에 따른 적절한 감가율 적용

장단점

시장자료가 충분하게 존재하는 경우 유용, 감가의 개별성 반영, 기능적/경제적 감가도 반영해 정교하고 신뢰성 있는 가격

주관개입의 소지, 시장자료가 충분하다면 거래사례비교법이 더 적절

독자적으로 사용되기보다는 보조적인 검증수단으로 사용

###### 분해법

의의

대상물건에 대한 감가의 유형을 물리적/기능적/경제적 감가로 세분한 후 이에 대한 감가액을 별도로 산정하고 이것들을 전부 합산하여 감가수정액을 산정하는 방법

산정절차 (감가유형 분류, 사례)

물리적 감가

의의 : 물리적 상태에 따른 가치의 손실, 지연된 유지보수/단기 소모성/장기 내구성

산정 시 유의사항 : 치유가능 항목은 제거비용까지 포함되어 신규설치비용을 초과, 치유불가능 항목은 소모성 항목이 100% 사용이 완료되었을 때에는 치유가능 항목으로 본다는 점, 치유가능항목은 다시 계상하면 이중감가가 된다는 점에 유의

기능적 감가

의의 : 기능적 효용이 퇴화함에 따른 가치의 손실, 과소개량/부적절한 개량/과잉개량

산정 : 치유 가능/ 치유 불능을 구분, 기존 항목 가격 + (치유비용 or 가치손실액) – 재조달원가

사례 : EV 미설치(과소), 유행 변화에 따른 형식의 구식화(부적절), 층고의 과대(과잉)

경제적 감가

의의 : 외부의 부정적인 요인에 의해 발생하는 가치의 손실, 위치/시장상황으로 인한 외부성

산정 : 대쌍자료분석법, 임대료손실환원법, 시장추출법 감가액을 물리적/기능적 감가에 할당 후 남는 부분을 경제적 감가액으로 산정

산정 시 유의사항 : 개별평가 시 토지 경제적 감가 이미 반영되었는지 파악, 이중감가의 문제, 외부요인 및 시장상황 파악에 유의, 치유불가능한 성격

예시 : 주택단지 옆 위험/혐오시설 입지, 대중교통시설의 위치 변경(위치에 따른 외부성), 공급과잉에 따른 시장수요와 공급의 불균형, 금리 상승으로 인한 수요감소(시장상황에 따른 외부성)

장단점

유용성

정교하고 합리적

의뢰인에게 설명 용이

기능적/경제적 감가 파악 가능

한계

물리적/기능적 감가의 분리가능성 비판

스티그마 효과 등으로 인한 치유비용 이상의 가격 하락

가치하락이 어디서 얼마만큼 발생했는지 명확히 밝히는 것이 현실적으로 매우 어려움

###### 시장추출법

의의

시장참여자의 거래에 기초하여 감가를 구하는 방법으로 거래사례의 유용성과 신뢰성에 영향을 많이 받음

산정절차

사례 수집, 사정보정

토지가격 공제, 건물 가격 산정

재조달원가 산정, 감가누계액 산정

감가율 산정, 대상물건의 재조달원가에 적용해 감가수정액 산정

장단점

장점 : 객관적, 합리적

단점 : 특수부동산 등 거래사례가 없거나 자료의 신뢰성이 떨어지면 적용 어려움

###### 임대료손실환원법

의의

감가요인으로 인해 감소된 순수익을 자본환원하여 감가액을 추출하는 방법

산정절차

임대료손실에 따른 순수익 감소분 / 자본환원율, 임대료손실 \* 총수익승수

장단점

장점 : 가치개념에 부합

단점 : 가치는 각 구성부분이 복합적으로 작용한 결과로, 가치하락이 어디서 얼마만큼 발생했는지 명확히 밝히기 현실적으로 어려움

### 수익환원법

#### 개요

##### 의의

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

##### 근거

수익성의 원리, 예측의 원칙/대체의 원칙, 한계효용학파의 한계효용가치설

##### 유용성

가치 본질에 부합해 이론적으로 우수

수익이 발생하는 물건에 적용 가능, 임대용/사업용 부동산 평가에 유용

부동산시장이 활황인 경우 선행하는 거래가격 유력한 검증수단

#### 환원대상수익 (소득수익, 복귀가액)

##### 수익의 산정

###### 소득수익

가능총수익

100% 임대 시 창출 가능한 잠재적 총수입

보증금 운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비수입, 주차장수입, 광고수입, 대상물건의 운용에 따른 주된 수입

1. 예금적 성격의 일시금 : 보증금
2. 선불적 성격의 일시금 : 임대료 지급관행에 따라 10개월/1년 치의 임대료 입주 시 지급
3. 관리비 수입 : 운영경비, 부가사용료/공익비, 부가사용료/공익비 실비 초과분(수익배분의 원칙)
4. 주차수입/광고수입 등

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 논점) 보증금 운용이익 | | |
| 국가 | 보증금의 성격 | 운용이율 |
| 우리나라 (실무기준해설서) | 반환의무 있는 자금 | 안전자산 수익률 |
| 투자자금 | 대체투자자산 수익률 |
| 대출금 상환 자금 | 대출 금리 |
| 일본 | 총수익, 비용으로 처리 | 할인율, 요구수익률 |

유효총수익

가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금 공제

1. 공실손실상당액 : 공실로 인하여 발생하는 손실분, 현재 공실률 0%여도 최소한의 공실률 반영 (인근 표준적 공실률, 경쟁의 원칙)
2. 대손충당금 : 임차인이 임대료를 지급하지 않을 상황에 대비해 계상

순수익

대상물건을 통해 획득할 수 있는 총수익에서 그 수익을 발생시키는 데 소요되는 경비를 공제

순수익은 현재를 기준으로 할 것이 아니라 장래에 발생될 순수익을 기초로 하므로 단순히 과거의 순수익이나 수익사례를 그대로 적용하여서는 안 됨 (예측의 원칙)

최유효이용의 요건을 충족하는 순수익이어야 하며(최유효이용의 원칙), 규칙적/계속적으로 발생하는 순수익이어야 한다.

1. 고정경비 : 점유율과 상관없음, 감가상각비는 미포함(실제지출 아님, 총수익 감소로 자동반영되어 이중감가), 재산세 포함, 임대/취득/양도 세금 미포함
2. 변동경비 : 점유율에 따라 변동
3. 항목별 : 인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금(재산세 등만), 보험료(소멸성만), 대체충당금(수익적 지출만), 광고선전비 등

BTCF

순수익에서 저당지불액(DS)를 공제하면 세전현금흐름

DS : 타인자본에 대한 상환금, 원금균등상환, 원리금균등상환, 원금일시상환 등 상환방식

ATCF

세전현금흐름에서 소득세 또는 법인세를 공제하면 세후현금흐름

부동산 임대소득은 종합소득으로 과세되어 세금이 투자자의 한계세율에 따라 달라진다는 점 (표준적 세율 적용해 해소)

###### 복귀가액

의의

대상물건의 보유기간 말 재매도가치에서 매도비용(중개수수료, 등기비용 등)을 차감하여 매도자가 얻게 되는 순매도액을 의미한다.

추정방법

내부추계법 : 보유기간 말이나 다음 해의 순수익을 적절한 환원율(최종 환원율)로 환원하여 가격을 구하는 방법으로 일반적으로 직접환원법에 의하여 산정

외부추계법 : 과거의 시계열적인 변화추세나 각종 거시경제변수와의 상관관계 등을 통해 기간 말 부동산의 가격을 추계하는 방법, 가격변동률과 인플레이션의 관계에 특히 유의

세후지분복귀액의 산정

미상환저당잔금, 자본이득세 공제

##### 보유기간

###### 의의

부동산을 매입하여 매도하기까지의 기간, 5~10년 단위로 설정

###### 유의사항

너무 길면 장래예측에 따른 불확실성 커짐

전형적인 투자자의 보유기간 표준

##### 환원대상수익의 조건 (보계합경)

###### 보통의 일반적인 이용방법에 따라 발생하는 수익

특별한 재능과 능력 X

###### 계속적, 규칙적으로 발생하며 안전하고 확실한 수익

일시적, 불규칙적 수익 X

###### 합리적, 합법적인 수익

투기적 목적, 불확실한 이용 X

###### 경험적 자료에 의한 객관적인 수익

평가주체의 주관에 따라 좌우 X

##### 환원대상수익의 종류

###### 일반적인 분류

PGI, EGI, NOI, BTCF, ATCF

DCF의 원칙은 BTCF, ATCF 이지만, DS, Tax의 한계로 인해 NOI 인정

###### 기타에 의한 분류

영속성 여부, 감가상각 여부, 세공제 여부, 금융적 구성요소, 수익의 발생원천에 따라 분류 가능

##### 수익의 산정방법

###### 직접법과 간접법

직접법은 대상부동산, 간접법은 유사사례(주관개입 가능성으로 인해 타당성 검증 수단으로 활용)

###### 잔여법

복합부동산으로 구성될 경우, 각 유형의 수익을 합리적으로 배분/공제해 대상부동산과 동일한 유형에 해당하는 수익만을 구하는 방법, 토지잔여법/건물잔여법

##### 수익의 산정 시 유의사항 (최근동회안)

최유효이용 상태 : 토지잔여법 적용 시 건물의 최유효이용 상태를 상정 (최유효이용의 원칙)

최근 사례 : 임료의 경직성/지연성/지행성, 최근 계약된 사례 기준 (변동의 원칙)

장래 동향에 유의 : 장래 기대되는 편익, 단순히 현재/과거 사례 X, 예측해 반영 (예측의 원칙)

회계학적 수익과 구분 : 회계학적 수익과 달라 손익계산서를 기준으로 하는 경우 조정작업 필요

안정적 수익 : 초과수익에 대해 경쟁의 원칙에 의해 해결될 것인지 여부를 판단

#### 자본환원율

##### 의의 및 구분

###### 의의

장래 발생한 예상수익을 현재가치로 환원하여 자본을 산출하는 데 사용되는 율

###### 일반적 구분

환원율 : 한 해의 수익을 현재가치로 환산하기 위하여 사용되는 율

할인율 : 여러 해의 수익을 현재가치로 환산하기 위하여 적용되는 율

환원율과 할인율의 공통점 : 부동산의 수익성을 나타내는 기준, 과실을 환원시켜 원래의 자본의 가치를 측정, 양자에 의한 수익가액은 원칙적으로 동일하게 산출

환원율과 할인율의 차이점 : 환원율은 DCM, DCF 중 기말복귀가액을 산정할 때 일정기간의 순수익에서 대상부동산의 가액을 직접 구할 때 사용, 변동예측과 불확실성 포함. 할인율은 DCF에서 장래시점의 수익을 현재시점의 가치로 환산할 때 사용, 변동예측은 제외, 불확실성만 포함

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 환원율 | 할인율 |
| 공통점 | 수익성을 나타내는 기준  과실을 환원시켜 원래의 자본의 가치를 측정  수익가액은 동일하게 산출 | |
| 차이점 | 1. DCM, DCF 중 기말복귀가액 2. 일정기간의 순수익에서 대상물건의 가액을 직접 구할 때 3. 변동예측, 불확실성 | 1. DCF에 사용 2. 장래시점의 수익을 현재시점의 가치로 환산할 때 3. 불확실성 |

##### 종류 (소종상세기임)

###### 소득률과 수익율

소득률은 한 해의 수익을 현재가치로 환산하는 데 사용하는 율로서 환원율이 해당

수익률은 여러 기간의 수익을 현재가치로 환산하는 데 사용하는 율로서 할인율이 해당

###### 종합환원율과 개별환원율

물리적 구성요소 (토지, 건물)

금융적 구성요소 (지분, 저당)

###### 상각전 환원율과 상각후 환원율

상각전 환원율 : 감가상각비 포함한 순수익

상각후 환원율 : 감가상각비 제외한 순수익

상각전 환원율 = 상각후 환원율 + 회수율(상각률)

###### 세공제전 환원율과 세공제후 환원율

세공제후 환원율 = 세공제전 환원율 \* (1-t)

###### 기입환원율과 최종환원율

기입환원율 : 보유기간 중의 현금흐름을 자본환원

기출환원율 : 복귀가액 산정

|  |
| --- |
| 기출환원율 (실무기준, 장성소) |
| 복귀가액 산정을 위한 최종환원율은 **장기위험프리미엄, 성장률, 소비자물가상승률** 고려해 결정 |

###### 임대권환원율과 임차권환원율

임대권환원율 : 임대인의 관점에서 임대수익을 환원하여 임대권가치를 평가

임차권환원율 : 임차인의 관점에서 임차권수익을 환원하여 임차권가치를 평가

##### 성격 (장필지승)

###### 장래의 이익을 현재가치로 환원하는 율

부동산의 가치

###### 필수적 투자수익률

최소한의 이익보장

###### 가치의 방향과 폭을 가늠하는 지표역할

환원율과 수익가액은 역의 상관관계

###### 자본화승수의 핵심요소

자본환원율의 역수

##### 산정방법 (시조투엘부, 시조투유발/투투발) – 의의/산식/장단점

###### 시장추출법

의의 : 시장에서 직접 유사한 사례로부터 자본환원율을 추출하는 방법

산식 : 사례 순수익 / 사례 거래 가격, IRR법

장점 : 실증적/설득력, 사례 풍부할 때 유리(회귀분석 등)

단점 : 과거의 사례, 개별성 반영 곤란, 사례 부족할 때 불리(신뢰성)

###### 유효총수익승수법

의의 : 순수익비율과 유효총수익을 바탕으로 한 유효총수익승수를 사용하여 자본환원율을 구하는 방법

산식 : (1-OER)/유효총수익승수

장점 : 실증적/설득력, 사례 풍부할 때 유리(회귀분석 등)

단점 : 과거의 사례, 개별성 반영 곤란, 사례 부족할 때 불리(신뢰성)

###### 요소구성법(조성법)

의의 : 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하고 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 산정하고 무위험률에 더함으로써 자본환원율을 구하는 방법

산식 : 무위험률 + 위험할증률

장점 : 이론적 타당성, 금융시장의 변동성이 심하고 저당대출이 일반적이지 못한 시장에서 유용

단점 : 주관개입 문제, 저당대출과 세금 영향 미고려

|  |  |
| --- | --- |
| 무위험률 | 정기예금이자율, 3년/5년 만기 국공채수익률 |
| 위험할증률 | 비유동성(+), 위험성(+), 관리의 난이성(+), 자금의 안전성(-) |

###### 투자결합법

의의 : 대상부동산에 대한 투자자본의 구성비율과 각 투자자본의 자본환원율을 결합하여 자본환원율을 구하는 방법

산식 : 물리적 투자결합법, 금융적 투자결합법 Ross – 이자율, Kazdin – MC

장점 : 저당대출이 일발화되고 자본시장이 발달한 나라에서 유용, 장기의 저당대출에 유용, 금융시장의 동향 반영 가능

단점 : 저당대출의 상환에 따른 지분형성, 부동산 가치의 변화, 세금효과를 고려하지 못함, Ross의 경우 저당투자자의 자본회수가 고려되지 않음

###### 엘우드법

의의 : 투자자의 전형적인 보유기간을 가정한 후, 매 기간 동안의 세전현금흐름, 보유기간 동안의 지분형성분, 보유기간 동안의 부동산 가치변동 등의 세 가지 요소가 자본환원율에 미치는 영향을 고려하여 자본환원율을 구하는 방법

산식 : y – V/L(y + P\*SFF - MC) - ∆SFF

장점 : 투자가치 산정에 적용가능, 가치와 금융 간의 관계를 고려, 전형적인 보유기간을 설정하고 지분형성분과 가치변동을 반영함

단점 : 부동산 가치변동에 관하여 주관개입 가능, 세금효과 미고려

###### 부채감당법

의의 : 저당투자자의 입장에서 대상부동산의 순수익이 매 기간의 원금과 이자를 지불할 수 있느냐 하는 부채감당률에 근거하여 자본환원율을 구하는 방법

산식 : DCR \* LTV \* MC

장점 : 미래 부동산 가치 관련해 주관 불필요, 객관적이고 편함

단점 : 대출자 입장에만 집중

###### 설문조사법

의의 : 시장에서 직접 참여하고 있는 투자자, 잠재적 투자자 또는 전문가 등을 대상으로 한 설문조사를 통해 자본환원율을 산정

유의사항 : 설문 집단이 잘못 선정된 경우 왜곡 가능, 공표된 자료를 활용하는 경우 시점 사이의 괴리로 인해 자본환원율의 변동이 생길 수 있음

###### 할인율 (투투발)

투자자조사법

평가사가 직접 의견청취 시 편견 발생 가능해 청취대상 선정에 유의

공표된 자료의 경우 시적 괴리에 유의

대상부동산과 지역/개별적 격차에 유의

투자결합법

시장에서 발표된 할인율

과거 자료임에 유의

지역격차, 개별성 차이 반영에 유의

현실상황 반영할 수 있도록 금융자산 등의 대체/경쟁자산들과의 비교도 필요

##### 유의사항

타자산의 수익률 검토

금융시장의 환경 고려

거시경제변수의 종합적 고려

용도, 유형에 따른 지역, 개별분석

|  |  |
| --- | --- |
| 환원율 조정의 필요성 (가감 적용, J계수/K계수) | |
| 경응수 | 순영업소득의 종류 : 영속성, 상각, 세공제  순영업소득의 증감 : 정액, 정률  부동산 가치 증감 : 자본의 회수 |
| 안정근 | 소득증감  위험  인플레이션 |

#### 자본환원방법

##### 직접환원법 (단일 기간의 순수익)

###### 전통적 직접환원법

직접법

적용대상 : 농경지, 염전, 일정한 순수익이 영속적으로 발생하거나 투하자본에 대한 회수를 고려할 필요가 없는 자산

직접법의 변형 : 순수익이 일정금액 증가, 일정비율 증가, 단계별로 증가

직선법

의의 : 상각전 순수익을 상각후 환원율에 상각률을 더한 상각전 환원율로 환원하여 부동산가치를 구하는 방법

가정 : 순수익과 상각자산의 가치가 동일한 비율로 일정액씩 감소, 투자자는 내용연수 말까지 자산을 보유, 회수자본은 재투자하지 않음

적용대상 : 건물, 구축물 등과 같은 상각자산으로 내용연수가 유한하고 투하자본의 회수가 고려되어야 하는 경우

상환기금법

의의 : 상각전 순수익을 상각후 환원율에 축적이율과 잔존내용연수에 의한 감채기금계수를 더한 상각전 환원율로 환원하여 부동산가치를 구하는 방법

가정 : 자본회수분을 안전하게 회수할 수 있는 곳에 재투자, 축적이율에 의해 이자가 산출

적용대상 : 수익성 또는 사업성이 제한되어 있는 광산, 광업권의 평가

연금법

의의 : 상각전 순수익을 상각후 환원율에 수익률과 잔존내용연수에 의한 감채기금계수를 더한 상각전 환원율로 환원하여 부동산가치를 구하는 방법

가정 : 매년의 상각액을 해당 사업이나 유사사업에 재투자한다는 가정, 수익률과 동일한 이율에 의해 이자가 발생

적용대상 : 순수익이 매년 일정하거나 상대적으로 안정적일 것으로 예측되는 물건, 장기임대차에 제공되고 있는 부동산이나 어장, 어업권 드으이 평가

###### 잔여환원법

의의

부동산에서 발생하는 순수익을 구성요소에 따라 분리할 수 있다는 가정에 따라 각각의 구성요소에 대한 수익가치를 산정하는 방법

구분

물리적 구성요소에 따라 토지잔여법/건물잔여법/부동산잔여법, 금융적 구성요소에 따라 지분잔여법/저당잔여법

토지잔여법

전제조건 : 수익 창출능력은 토지, 건물이 서로 다르면 수익을 분리할 수 있다. 환원율은 상이하며 건물환원율이 토지환원율보다 높다. 투자자들은 경제적 내용연수동안 보유한다. 수익은 시간이 지남에 따라 감소하거나 일정하게 유지된다.

적용대상 : 토지가치를 독립적으로 산정할 수 없는 부동산, 신축건물, 감가상각이 거의 없는 건물, 건물이 최유효이용 상태에 있는 부동산, 건물가치가 적은 부동산

한계 : 수익의 분리, 상이한 환원율, 자본회수방법에 따른 건물환원율의 차이

건물잔여법

유용성 : 건물가치가 간접적으로 추계되어 건물의 재조달원가, 감가수정, 최유효이용 여부에 대한 판단과 같은 문제 회피 가능, 토지잔여법에 비해 이론적으로 우수

적용대상 : 감가상각의 정도가 심한 부동산, 토지가치를 정확히 산정할 수 있는 부동산, 토지가치가 적은 부동산

한계 : 수익의 분리, 상이한 환원율, 영구환원의 논리에 자본회수율을 적용하는 데 따른 문제,

부동산잔여법

의의 : 부동산으로부터 발생하는 수익은 토지, 건물이 복합적으로 작용하여 창출되는 것으로 보고 부동산의 가치를 구하는 방법

산식 : 순수익 \* PVAF + 기간말 토지가치 현가

전제조건 : 수익은 분리 불가능, 부동산의 순수익은 잔존내용연수 동안 일정하게 유지, 기간 말 건물가치는 없고 토지가치는 감가상각되지 않고 기간말까지 일정

적용대상 : 순수익이 연금의 성격을 가지는 부동산, 건물가치에 비해 토지가치의 추계가 쉬운 부동산, 가치의 대부분이 토지로 구성된 부동산, 건물가치만 평가해야 할 경우

한계 : 전형적인 투자자는 내용연수말까지 보유하지 않음, 순수익보다 세전/세후 현금흐름에 관심이 있음, 매각 시 건물가치가 존재하지 않는다는 가정, 저당대출 미고려

지분잔여법

의의 : 지분수익을 지분환원율로 환원하여 지분의 수익가치를 구하는 방법

산식 : 지분가치 = (순수익 – 저당대출액 \* MC) / 지분환원율

적용대상 : 신규부동산의 소유권가치나 특수한 저당이 설정되어 있는 지분권의 가치를 산정할 때에 유용

저당잔여법

의의 : 타인자본에 귀속되는 수익을 저당환원율로 환원하여 저당의 수익가치를 구하는 방법

산식 : 저당가치 = (순수익 – 지분가치 \* 지분환원율) / 저당환원율

적용대상 : 지분가치는 알려져있으나, 저당가치는 모르는 부동산

한계 : 저당잔여법은 지분수익을 차감하고 남은 저당수익 부분은 얼마든지 저당대부가 가능하다고 하지만 이는 관행에 부합되지 않는다. 순수익에서 지분수익을 공제하고 남는 부분이 저당수익이 된다고 하지만 대출기관은 우선변제 받을 법적 권한이 있다.

##### 할인현금흐름분석법

###### 의의

미래의 현금흐름과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 대상물건의 수익가액을 산정하는 방법

###### 종류

순수익분석법(NOI), 세전현금흐름분석법(BTCF), 세후현금흐름분석법(ATCF)

###### 가정 (직접환원법과 비교, 기대변가지)

보유기간 : 시장에서의 전형적인 보유기간

저당대출 : 고가성, 내구재, 할부

부동산 가치의 변동 : 사회/경제적 상황에 따라 가치상승이 예상되면 더 많은 가격 지불, 보유기간말의 가치 예측에 주관개입 여지가 있지만 비교적 단기기간인 보유기간 동안의 가치변화 예측이 잔존내용연수동안 순수익을 추정하는 직접환원법보다 덜 주관적

다양한 가치구성요소 : 지분수익, 원금상환으로 인한 지분형성분, 기간말 예상되는 부동산가치의 변동이라는 다양한 가치구성요소를 고려

지분수익률 : 투자자는 순수익보다 지분수익에 관심, 타인자본을 이용해 레버리지 효과

###### 순수익분석법

보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익과 보유기간말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 부동산의 가치를 평가하는 방법

###### 저당대출과 세금을 명시적으로 고려하는 경우의 할인현금흐름분석법

부동산가치는 지분가치와 저당가치의 합

지분가치는 매 기간 기대되는 현금흐름과 기간말의 지분가치복귀액을 현재가치로 할인해 구함

저당가치는 기간초의 저당대부액

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 직접환원법 | | | 할인현금흐름분석법 | |
|  | 직접환원법 | 잔여환원법 | | 저당지분환원법 | 할인현금흐름분석법 |
|  | 물리적 | 금융적 |
| 보유기간 | 건물의 경제적 내용연수 | | | 전형적 보유기간 | |
| 자본회수 | 감가상각 | | | 재매도가치 | |
| 가치변화 | 미고려(토지가치 그대로, 건물가치 0) | | | 고려(상승, 하락) | |
| 환원율 | 소득률 | | | 수익률 | |
| 환원대상 | NOI | 귀속 NOI |  | BTCF | NOI/BTCF/ATCF |
| 구성요소 | 토지/건물 | | 지분/저당 | | |
| 저당 | 미고려 | | | 고려 | 고려 가능 |
| 세금 | 미고려 | | | | 고려 가능 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | DCM | 정적 DCF | 동적 DCF | 실물 옵션 |
| 개념 |  |  |  |  |
| 현금흐름, 기말복귀가액 | - | 변동예측 | 변동예측, 불확실성 |  |
| 환원율 | 변동예측, 불확실성 | 불확실성 | - |  |
| 확률 고려 | X | X | O |  |
| 시나리오 수 | 1 | 1 | 수없이 많음 |  |
| 표시 | 점 | 점 | 구간 |  |

### 3방식의 확장 및 응용

#### 회귀분석법

##### 회귀분석법의 의의 및 종류

의의 : 통계적 관점에서 여러 변수들 특히 독립변수와 종속변수 사이의 상호관계성을 찾아 이를 일반화시키는 계량적 분석기법, 주로 과세와 관련된 대량평가모형에서 활용됨

종류 : 단순회귀분석/다중회귀분석(HPM), 선형회귀분석/비선형회귀분석

|  |
| --- |
| 특성가격모형(HPM) |
| 재화의 가격을 그 재화가 지닌 여러 특성들로써 설명하고자 하는 모형으로 자동차, 내구재 등 재화의 이질성이 있는 시장에서 유용  재화의 특성은 인간에게 효용을 제공하는 재화의 구성요소를 일컫는다. 재화의 가격은 해당 재화에 내포되어 있는 특성들의 양과 가격에 의해 결정된다는 것을 의미한다. 이 특성들의 값을 헤도닉 가격, 잠재가격이라고 한다. |

##### 회귀분석의 자료요건

###### 자료의 종류

횡다네면자료, 시계열자료, 패널자료

###### 자료의 요건

일반적 자료 : 자료수가 충분, 개별특성 자료도 많아야 함, 정규분포, 거래사례의 유사성, 동일한 시장의 거래사례

통계학적 자료 : 선형관계가 성립, 다공선성 X, 오차항 평균 0, 모든 독립변수 동일한 분산, 서로 독립적

##### 다중회귀분석에 의한 평가절차

###### 표본의 선정

공간적 측면에서 동질성 (인근지역의 설정)

시간적 측면에서 동질성 (1년을 표준)

###### 특성변수의 선정

APT의 경우 용도지역, 지하철 거리, 면적, 방 수, 방향

###### 특성의 코딩

의의 : 각종의 특성을 적절히 정리하여 입력하는 절차

유의점 : 더미변수(인공화한 변수)의 처리

###### 통계치의 분석

의의 : 회귀식이 통계학적으로 의미가 있는 것인지 분석하는 것

방법 : 결정계수(높), 표준오차/평균값(낮), 잔차비율/평균잔차(낮), 다공선성 고려

###### 투입된 자료 및 특성변수에 대한 재검토

표본, 특성변수, 코딩 재검토

###### 회귀모형의 검증과 적용

표본에 포함되지 않은 거래사례를 사용

##### 장단점

###### 장점

주관 배제, 객관적

많은 자료 기반 설득력

대량평가 신곡, 공정

개별적 특성 기여도 파악

시간경과 독립변수 설정 시 시점수정 불필요

###### 단점

시간과 노력 많이 소요

자료 선택에서 세심한 주의

분석모형 설정 시 주관성 완전 배제 어려움

수없이 많은 가치형성요인 제대로 반영 어려움

전문가적 판단과 경험 미반영되어 오히려 왜곡

#### 노선가식평가법

##### 의의

특정한 가로에 접하고 있는 접근성이 유사한 일단지를 선정하여 이를 바탕으로 표준획지와 노선가를 정한 후 이를 기초로 다른 획지의 가격을 깊이, 토지의 형태, 가로 등에 따른 보정을 가하여 가치를 평가하는 방법이다.

##### 근거

깊이가 깊어짐에 따라 가치가 체감하고, 획지의 이용상황, 가로조건, 접근조건 등에 따라 가치의 차이가 발생한다는 사고

##### 적용

이론상 적용 : 과세가치, 보상가치, 대량평가

실무상 적용 : 보조적인 수단으로 내부검토용

##### 평가절차

###### 노선가의 설정

기준 : 가로조건, 접근조건, 획지조건

설정방법 : 달관식, 채점식

유의사항 : 가치형성요인을 적절하게 구분, 개별적 영향력 파악, 주요가로와 기타가로로 분리

###### 획지계산

깊이가격체감률, 측면노선영향가산율, 삼각지보정률, 맹지보정률 등 가산 및 보정률 미리 작성

##### 장단점

###### 장점

단기간에 기계적으로 공평하게 처리

주관개입의 여지 적음

과학적, 설득력

###### 단점

계수파악이 어렵고 완벽을 기할 수 없음

건물과의 관련성이 반영되기 어렵고 이용상황이 다른 경우 정상적인 비교가 어려움

시장가치와 괴리되고 몇 가지 수식조합으로 구성되는 본질적 한계

#### 가산, 공제, 개발법

##### 가산방식

###### 의의

소지가액에 개발비용을 더하여 조성택지의 가치를 평가하는 방법

###### 성격

소지가액은 비교방식이나 원가방식으로, 개발비용은 원가방식으로 구하는 면에서 3방식을 혼용하나 근본적으로는 토지를 가공해 부가가치를 창출한다는 점에서 원가방식 사고를 바탕

###### 산식

토지가치 = {소지가액 + (조성공사비 + 공공공익시설부담금 + 개발부담금 등 + 판매비와 일반관리비 + 개발업자의 적정이윤)} \* 성숙도 수정률

토지단가 = 토지가치 / 유효택지면적

##### 공제방식

###### 의의

분양예정가격에서 개발비용을 뺌으로써 택지예정지 또는 소지의 가치를 평가하는 방법

###### 성격

수익방식으로도 볼 수 있으나, 근본적으로는 토지 가공해 부가가치 창출하므로 원가방식

###### 산식

소지가치 = {분양예정가격 – (조성공사비 + 공공공익시설부담금 + 개발부담금 등 + 판매비 및 일반관리비 + 개발업자의 적정이윤)} \* 성숙도 수정률

토지단가 = 토지가치 / 총면적

##### 개발법

###### 의의

대상획지를 개발하였을 때 예상되는 분양예정가격의 현재가치에서 개발비용의 현재가치를 뺌으로써 가치를 평가하는 방법

###### 성격

수익방식으로도 볼 수 있으나, 근본적으로는 토지 가공해 부가가치 창출하므로 원가방식

###### 산식

소지가치 = 분양예정가격 현가 – (조성공사비 + 공공공익시설부담금 + 개발부담금 등 + 판매비 및 일반관리비)의 현가

토지단가 = 토지가치 / 총면적

###### 내용

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 논점) 가산, 공제, 개발법 비교 | | | |
|  | 가산 | 공제 | 개발법 |
| 성격 | 원가방식 | 수익방식, 원가방식 | 수익방식, 원가방식 |
| 적용 대상 | 조성 택지 | 소지(즉시 착수 불가) | 소지(충분히 성숙) |
| 대상 면적 | 유효 택지 면적 | 전체 면적 | 전체 면적 |
| 화폐의 시간가치 | 미고려 | 미고려 | 고려 |
| 개발업자의 적정이윤 | 비용에 반영 | 비용에 반영 | 할인율에 반영 |
| 성숙도 수정 | 조성완료 -> 기준시점 | 착공 -> 기준시점  (미성숙도 수정) | X |

##### 실무적 활용

택지 등으로 조성 중에 있는 토지

환지방식 사업시행지구 안에 있는 토지

택지개발사업시행지구 안에 있는 토지

#### 총수익승수법

##### 의의

시장에서 구한 총수익승수를 대상부동산의 총수익에 곱하여 대상부동산의 가치를 구하는 방법

##### 종류

가능총수익, 유효총수익, 총임료승수법

##### 전제조건 및 적용대상

###### 전제조건

가치와 총수익은 동일한 방향으로 동등한 비율로 변동

공실률, 운영경비비율은 동일 또는 유사

사례부동산의 총수익은 가까운 장래에는 변동 X

대상과 사례는 대체, 경쟁관계

최근 사례, 지역시장 추세 반영

###### 적용대상

순수익의 추계가 어려운 부동산

임대와 거래가 빈번히 이루어지는 부동산

표준화/규격화된 부동산

##### 평가절차

총수익승수 산정방법 : 통계적 분석법, 직접비교법

##### 총수익승수의 변동요인 (금시유경질서공)

금융조건

거래시점

부동산의 유형과 특성

경과연수

수익의 질

임차자서비스

공실률

##### 장단점

###### 장점

객관적, 설득력

단독주택, 농지 등 운영경비 산정 어려울 때 유용

보조수단으로 유용

###### 단점

불완전경쟁시장으로 가치와 총수익의 변동은 다름

다양한 위험 고려 X

비유사부동산 총수익승수

사례가 적은 경우 적용 어려움

순수익, 지분수익을 근거로 하는 투자자의 시장행태에 부합 X

#### 새로운 감정평가방법

##### 실물옵션

###### 의의

금융분야에서 사용되던 옵션가격결정이론을 실물자산에 적용한 방법

NPV법은 정적인 평가방법으로 의사결정의 변경가능성, 신축성을 무시하는데 실물옵션 방법론은 사업의 변동성을 핵심변수로 감안하여 유연하고 동적인 투자전략을 평가해주는 방법론

###### 필요성

미래의 현금흐름에 불확실성이 존재하는 경우 동적 DCF 등 대안적 방법이 불확실성을 보다 명시적으로 고려하나 이러한 방법들 또한

1. 불확실성에 내재하고 있는 비대칭적 수익구조에 대한 가치
2. 신축적이고 시의적절하게 대처할 수 있는 유연성의 가치를 고려할 수 없고
3. 비가역성이 존재하는 경우 그 중요성이 더욱 강조됨

###### 일반적인 적용분야

평가, 개발, 투자

최유효이용 분석, 투자타이밍 선정

###### 유형

성장옵션 : 성공적이면 2단계

확장옵션 및 축소옵션 : 영업규모를 확장, 축소

포기옵션 : 부정적이면 자산, 사업부문을 매각, 풋옵션과 유사

연기옵션, 규모변경옵션, 단계적 투자옵션, 복합연계옵션 등

###### 부동산의 실물옵션 적용 가능성

불확실성 측면

확실하지 아니한 성질이나 상태

IMF, 서브프라임, 정부의 잦은 정책 변경으로 인한 불확실성

유리한 경우 투자안을 선택하고 불리한 경우 기각할 수 있는 비대칭적 수익구조

실물옵션에서는 불확실성이 오히려 기회

투자안의 차기 또한 불확실성이 커질수록 증가하는 특징

추가적인 가치를 반영하기 위해 실물옵션의 적용 필요

비가역성 측면

시설투자에 투입된 금액을 쉽게 회수할 수 없다는 뜻

부동산개발사업은 막대한 규모의 자금이 장기간에 걸쳐 지속적으로 투입되는 자본집약적 특성

NPV법은 투자철회로 투자금액을 회수할 수 있고, 회수할 수 없는 경우에는 투자를 지금 당장 하거나 아니면 결코 실행할 수 없다고 가정

현실적으로는 투자를 실행한 후 철회할 수 없으며 상황에 따라 연기할 수는 있음

투자비용이 매몰적 성격을 갖는 비가역적 투자사업의 경우 투자시기를 잘못 선택하여 발생하는 기회비용이 크게 나타나며, 이러한 경우 실물옵션의 활용가치는 매우 큼

유연성 측면

의사결정자가 상황에 따라 다양한 전략을 구사할 수 있는 특성

연기, 확대, 축소, 포기, 전환 등 전략적 선택을 할 수 있음

의사결정자는 상황적응적인 전략을 수립할 수 있고 그에 따른 선택권의 가치를 창출할 수 있음

이러한 선택권의 가치를 평가할 수 있는 방법이 실물옵션

NPV법에서는 의사결정을 내린 경우 변경할 수 없다고 가정함으로써 선택권의 가치를 반영하지 못함

의사결정의 경직성에 의존하는 정적인 방법인 NPV법에 비해 의사결정자의 다양한 전략적 가치를 반영할 수 있는 동적인 방법으로서 실물옵션의 적용이 필요

###### 실물옵션가격모형

블랙숄즈모형

무배당 주식의 콜옵션을 대상으로 차익거래의 기회가 없는 균형가격

이항옵션모형

기초자산의 가격이 이산적으로 상승하거나 하락할 때 위험중립이라는 가정하에 옵션의 가치를 계산하는 모형

##### CVM

###### 의의

**비시장재화**의 가치평가방법으로 비시장재화에 대한 가상적인 상황을 설정하고 그 상황에서 선택가능한 가상가격에 대한 설문조사를 통해 해당 재화의 가치를 평가하는 방법

###### 활용

환경재, 공공재, 행정서비스 등

아파트의 경관가치, 도심의 공원가치, 토양오염으로 인한 가치하락액

###### 장점

비시장재화 평가 가능

특정유효성과 신뢰성을 검사할 수 있도록 설계 가능

###### 단점

응답자의 의사에 따라 결과가 왜곡 가능

응답자에 친숙하지 않은 가상시장의 설정으로 정확도가 떨어질 수 있음

이해하기 쉽고, 설득력 있고, 의미 있는 설문내용을 구성해야 함

##### AVM

###### 의의

실거래자료, 부동산가격공시자료 등을 활용하여 토지 등 부동산의 가치를 자동으로 추정하는 컴퓨터 프로그램

###### 감정평가와의 관계

1. 감정평가법인등은 감정평가의 효율성 제고를 목적으로 AVM을 활용할 수 있으나 감정평가의 보조적 수단으로 활용하여야 함
2. AVM에 의한 추정가치는 감정평가액으로 볼 수 없음

###### 유의사항

각 호의 사항을 이해하고 검토 (알데결)

1. 알고리즘
2. 사용되는 데이터의 종류 및 범위, 적합성
3. 산출된 결과물의 적정 여부

##### 기타

###### HPM(특성가격모형)

###### TCM(여행비용접근법)

###### ABM(회피행동분석법)

###### 장기추세법

###### 토지생태안전기법

### 임대차평가

#### 임대차평가

##### 임대차

###### 의의

당사자의 일방이 상대방에 대하여 어떤 물건의 사용 및 수익을 허락하고 상대방은 이에 대해서 대가를 지불할 것을 약정하는 것에 의해 성립되는 계약

###### 유형

임대료산정방법에 따른 분류

고정임대차 : 임대차기간 동안 고정된 임대료를 지불하는 임대차 유형

점변임대차 : 임대료가 사전에 정해진 규칙에 의해 점진적으로 변화하는 임대차 유형

재평가임대차 : 일정기간마다 재평가된 가치에 일정한 비율을 적용하여 임대료를 산정하는 임대차 유형

지수임대차 : 임대료를 CPI 등 특수한 지수에 따라 조정하는 임대차 유형

비율임대차 : 임대료의 전부나 일부를 임차인의 매상고나 생산성을 기준으로 삼아 일정한 비율을 적용함으로써 임대료를 산정하는 임대차 유형

운영경비 납부 및 부담방법에 따른 분류

총임대차 : 운영경비를 임대인이 납부하는 임대차 유형, 실질적으로는 임차인이 부담함, 주거용부동산에 일반적

순임대차 : 실제 운영경비를 부담하는 임차인이 직접 운영경비를 납부하는 임대차 유형, 1차(전기, 가스 등), 2차(보험료), 3차(유지관리비)

비율임대차 : 사전에 정해진 계약내용에 따라 임대인과 임차인이 운영경비를 일정한 비율에 따라 분담, 매장용부동산에 일반적

기타 분류

중요임대차, 위성임대차, 전대차, 재대차, 매후환대차, 토지개발임대차

임대차 관련 유의사항

여러가지 임대차 유형이 동시에 복합적으로 적용 가능

###### 임대차기간

일반적으로 1년 기준

최소 임대차기간 : 주택 2년(주택임대차보호법), 상가 1년(상가임대차보호법)

##### 임대료

###### 의의

부동산임대차에 의한 특정 공간의 사용/수익에 대한 대가로 지불되는 경제적 대가의 총칭

###### 임대료와 가치

원본과 과실의 관계

기간의 차이

사용가치와 교환가치

적산법과 수익환원법

공간시장과 자산시장

###### 임대료의 종류

임대료의 성격

시장임대료 : 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 임대차가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 임대료

시장임대료 외의 임대료 : 시장임대료의 요건을 충족하지 못하는 임대료

지불방법

지불임대료 : 순임대료, 부가사용료/공익비 중 실비초과액, 필요제경비

실질임대료 : 지불임대료 + 예금적 성격의 일시금운용수익, 선불적 성격의 일시금상각액 및 미상각잔액의 운용수익, 건설협력금에 의한 비용절감액

* 부가사용료는 전용부분(가스, 전기, 수도, 냉난방), 공익비는 공용부분(수도광열, 위생)

임대차계약의 유형

신규임대료

계속임대료 : 지속성, 경직성, 한정임대료

기타

시장임대료 : 시장가치 평가 시 사용

계약임대료 : 임대권 평가 시 사용

초과임대료 : 높은 할인율 적용

부족임대료

계획임대료 : 계약임대료에서 렌트프리 공제

유효임대료 : 계획임대료를 임대차기간에 따라 평준화

###### 감정평가에서 구하는 임대료

시장임대료 : 불완전한 부동산시장을 대체, 보완해 정상적인 시장기능

신규임대료 : 기준시점 당시의 시장상황을 객관적으로 나타내어 시장의 지표 역할

실질임대료 : 필요제경비의 정확한 파악이 현실적으로 곤란하고 개별성이 큼

###### 임대료의 시점

시초시점 : 수익이 발생하는 최초의 시점, 임대차 기간의 초일, **기준시점**

실현시점 : 수익이 종국적으로 실현되는 시점, 임대차 기간의 종료시점, **지불시기**

#### 임대료의 평가방법

##### 임대사례비교법

###### 의의 (감칙 2조 8호)

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

###### 근거

시장성의 논리

대체의 원칙

###### 적용대상

유사한 임대사례가 있는 경우 거의 모든 물건

원가적 접근이 어렵거나 수익의 파악이 어려운 물건의 임대료를 객관적이고 실증적인 사례를 기반으로 파악할 수 있음

###### 한계

임대사례가 존재하지 않거나 거의 없는 경우에는 적용이 어려움

임대사례의 임대료는 과거의 임대료로 현재의 임대료를 평가하는 데 근본적인 한계

비교과정에서 주관 개입

###### 임대사례의 수집 및 선택 기준 (위물시사/계신)

위치적 유사성 (지역요인 비교가능성) : 인근지역, 동일수급권 내 유사지역, 용도적/기능적 유사성

물적 유사성 (개별요인 비교가능성) : 물리적/사회적/경제적/행정적 측면의 유사성

사정보정의 가능성 : 특수한 사정이나 개별적인 동기

시점수정의 가능성 : 임대료변동률, 가격변동률, 임대료지수, 생산자물가지수

임대차 등의 계약내용이 같거나 비슷한 사례 : 계약의 내용, 조건, 기간, 전월세, 보증금 등

최근에 신규 계약체결된 사례 : 임대료의 지속성, 경직성

###### 사례의 정상화

사정보정

시점수정

가치형성요인의 비교

##### 적산법

###### 의의

기준시점에서의 대상물건의 기초가액을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법

###### 근거

비용성의 논리

기회비용의 원칙

###### 적용대상

비시장성, 비수익성 물건

재생산이 가능한 건물에 주로 활용

소급평가에 적용이 쉬움

쟁송목적 평가 시 분쟁의 해결에 있어 중요한 객관성을 담보할 수 있음

###### 기초가액

의의 : 적산법으로 감정평가하는 데 기초가 되는 대상물건의 원본가치

성격 : 사용가치, 잔여가치, 시장가치가 있으며 이론적으로는 사용가치, 잔여가치가 타당하나 실무적으로는 시장가치를 적용

* 시장가치 = 사용가치 + 자산가치
* 잔여가치 = 시장가치 – 자산가치(자본수익에 따른 가치)

산정방법 : 수익방식은 순환논리 모순으로 적용불가

유의사항 : 현재 상태의 사용/수익을 전제로 한 개념, 계약기간에 한해 인정, 임대부분에 한정

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (이론상)기초가액 | 시장가치 |
| 최유효이용의 전제 여부 | 계약감가를 고려한 현재이용상태 기준 | 최유효이용상태를 전제 |
| 대상물건 | 임대 부분 | 물건 전체 |
| 대상기간 | 계약 기간 | 잔존내용연수 전기간 |
| 산정방법 | 원가법 원칙, 거사비 가능 | 3방식 가능 |

###### 기대이율

의의 : 임대차에 제공되는 대상물건을 취득하는 데에 투입된 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 비율, 투자자의 기대수익률이라고 할 수 있음

기대이율의 동일성 : 실무적으로 토지의 **용도별, 구체적 이용상태별**로 다른 이율을 적용하고 있음, 판례는 모든 부동산에 대하여 기대이율이 동일하다고 봄

산정방법 : 요소구성법, 시장추출법, 투자결합법, CAPM, 대체/경쟁자산의 수익률 등을 고려, 실무적 적산법에 적용하는 순임대료비율은 **부동산의 용도와 이용제약의 정도**에 따라 달라짐

###### 필요제경비

의의 : 임차인이 사용/수익할 수 있도록 임대인이 적절하게 유지/관리하는데 필요한 제반비용

항목 : 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 정상운전자금이자, **감가상각비, 대손충당금, 공실손실상당액**

###### 장점

이론적으로 타당

원가방식에 착안해 비수익성, 비시장성 물건의 임대료 평가에 유용

###### 단점

기대이율, 기초가액 산정이 용이하지 않음

기대이율 산정 시 주관개입

경기변동이 심한 경우에 비현실적

##### 수익분석법

###### 의의

일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 방법

###### 근거

수익성의 논리

수익배분의 원칙

###### 적용대상

기업용 부동산

###### 한계

수익을 자본, 노동, 경영자 등 각 생산요소에 배분하기 매우 어려움

주거용부동산과 같은 비기업용 부동산에 적용 불가

주된 수익이 임대료인 부동산에서는 순환논리 모순 발생

###### 순수익

객관적, 표준적, 합법적, 안전성이 확보된 것

반드시 최유효이용일 필요는 없음

###### 필요제경비

###### 장점

이론적으로 우수

임대사례 수집이 어렵고 투하비용 파악 어려운 수익성 부동산에 유용

###### 단점

수익이 발생하지 않는 부동산에 적용 불가

일반기업용 부동산 평가에만 한정

일반경기변동, 산업추이 변화가 심해 순수익의 예측이 곤란한 경우 신뢰성 문제

순수익 배분과정 자체가 곤란

#### 계속임대료의 평가방법

##### 계속임대료의 의의 및 특징

의의 : 임대차계약이 계속적으로 갱신되어 임대료를 개정해야 하는 경우 다시 조정된 임대료, 동일임차인과 재계약하기에 시장이 제한되는 것은 한정임대료의 성격

특징 : 임대료의 점착성, 신규 임대료보다 낮게 책정되어 임차인은 차익 발생

##### 평가방법

###### 차액배분법

계속임대료 체결에 의한 차액 중 임대인에게 귀속되는 부분을 적정하게 배분하여 실제의 계약임대료에 반영하여 계속임대료를 구하는 방법

###### 이율법

기초가액에 계속임대료율을 곱하여 구한 금액에 필요제경비를 가산하여 계속임대료를 구하는 방법

###### 슬라이드법

임대료수준의 변동, 필요제경비의 변동 등을 적절하게 나타낼 수 있는 슬라이드 지수를 파악하여 계약임대료에 곱함으로써 계속임대료를 산정하는 방법

###### 임대사례비교법

동 유형 임대사례의 계속임대료를 기초로 하여 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교와 임대차계약 내용 및 조건의 비교를 통해 계속임대료를 구하는 방법

#### 임대권과 임차권의 평가

##### 임대권의 평가

###### 의의

임대차계약에 있어서 소유자가 계약의 일방당사자로서 대상부동산에 대해 가지는 법적인 권리

###### 임대권자의 권리

임대기간 동안 계약임대료를 받을 수 있고, 기간말에 복귀가치를 향유할 수 있음

###### 평가방법

임대권 = 계약임대료 \* PVAF + 계약기간말의 복귀가치 \* PVF

###### 평가 시 유의사항

시장임대료가 아닌 계약임대료에 의해 평가

시장가치와 임대권가치는 상이

임대료의 지급시기(기간 초, 기간 말)에 따라서도 가치 달라질 수 있음

##### 임차권의 평가

###### 의의

임대차계약에 있어서 임차인이 계약의 일방 당사자로서 대상부동산에 대해 가지는 법적인 권리

###### 임차권자의 권리

시장임대료와 계약임대료의 차액만큼의 이익

임차자정착물을 가지고 나갈 수 있는 권리

###### 평가방법

임차권 = (시장임대료 – 계약임대료) \* PVAF + 임차자정착물의 복귀가치 \* PVF

###### 평가 시 유의사항

귀속소득은 기간말에 가서야 실현되므로 기간말을 기준으로 할인

임차자정착물의 잔존가치를 더해야 함

자본환원율은 기준시점의 가장 전형적인 율, 위험 정도나 예상되는 인플레이션율에 따라 달라짐

##### 임대권 및 임차권의 평가 시 유의사항

###### 자본환원율 결정의 중요성

자본환원율은 평가결과의 정확도를 결정짓는 핵심적인 요소

수익과 위험을 분석함으로써 가장 적합한 자본환원율 결정

###### 임대권과 임차권의 가치를 합한 것이 소유권의 가치와 일치하는지 여부

임대권환원율과 임차권환원율의 차이

자본환원율은 수익의 성격에 따른 위험의 정도와 밀접한 관련

따라서 임대권환원율과 임차권환원율은 다름

임차인의 질적 차이에 따른 자본환원율의 차이

양질의 임차인으로부터 창출되는 계약임대료에는 낮은 환원율, 그렇지 않으면 높은 환원율

시장임대료와 계약임대료가 명목상 동일해도 임차인의 질에 따라 자본환원율이 차이가 남

최유효이용의 가부

시장가치는 최유효이용을 전제로 하지만 임대권 및 임차권은 현재의 이용을 전제로 함

최유효이용 상태가 아니면 차이가 날 수 있음

특히 장기의 저지임대차(부지만 임대차)에서 많이 발생

검토

소유권의 가치는 임대권의 가치와 임차권의 가치의 합이 아니므로 소유권의 가치에서 임대권이나 임차권의 가치를 분리해서 임차권이나 임대권의 가치를 산정해서는 안 됨

## 토지 유형별

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 논점) 사례자료의 요건 | | | | | |
| 토지 | | | | | 거래사례비교법 |
| 사례자료  (이외의 물건 준용) | 공시지가기준법 | | | 거래사례비교법 |
| 비교표준지 | 그 밖의 요인  거래사례 | 그 밖의 요인  평가선례 | 거래사례 |
| 지역요인, 개별요인 비교가능 | 용도지역/지구/구역 등 공법상제한사항이 같거나 유사  이용상황이 같거나 유사  주변환경이 같거나 유사  인근지역에 위치하여 지리적으로 가까이 위치 | | | | 위치적, 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 비교 가능 |
| 시점수정 가능 |  | 도시지역 3년 이내, 그 밖 5년 이내 | | | 시점수정 가능 |
| 사정보정 가능 |  | 사정보정 가능 |  | 사정보정 가능 | 사정보정 가능 |
| 배분법 가능 |  | 배분법 가능 |  | 배분법 가능 |  |
| 기타 |  | 실거래가 | 감정평가목적, 조건, 기준가치가 해당 감정평가와 유사 | 실거래가 |  |

## 정착물 유형별

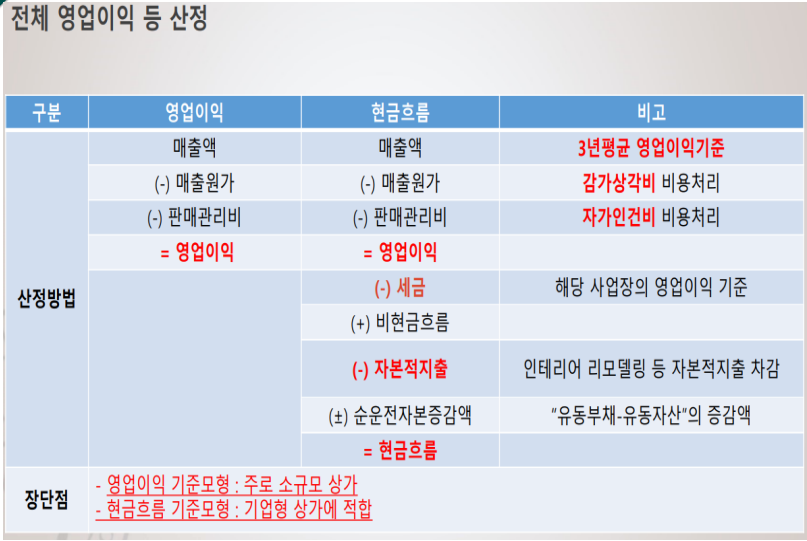
## 기타 유형별

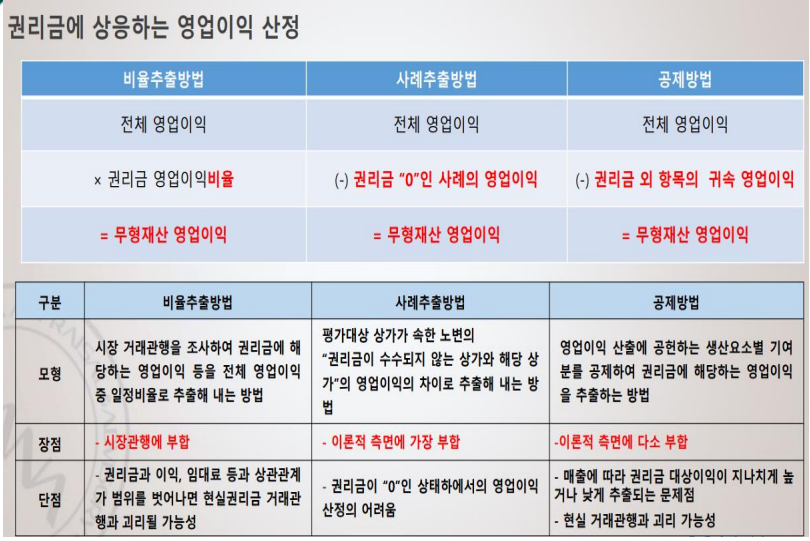
### 동산

#### 정의

#### 자료의 수집 및 정리

#### 동산의 감정평가방법





## 목적별

# 두문자

## 총론

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 1 부동산에 대한 이해 | | |
| 부동산의 개념 | 물  경  법  사  복 | 물리적 개념 : 자환공위  경제적 개념 : 생자소상자투  법률적 개념 : 협광, 민99준  사회적 개념 : 국사공  복합개념 |
| 사회재, 공공재 | 사사공공인합 | 사회재란  사회 구성원 모두가 부동산에 의지하고 살아가기 때문에  공평하게 배분되어야하는 재화  공공재란  인위적으로 재생산이 불가능하기 때문에 전체의 이익을 위해  합리적으로 배분되어야 하는 재화 |
| 정착물과 동산의 구별기준 | 상성설의 | 부착 상태  성격  설치한 자  설치 의도 |
| 종별과 유형 | 종유 | 종별 : 지역종별, 토지종별  유형 : 이용의 행태와 권리의 태양 : 이행권태 |
| 종별과 유형의 감정평가활동에서 활용 | 제지3시 | 가격제원칙  지역, 개별분석  3방식 적용  시산가액 조정 |
| 부동산의 특성 | 고부영개용병사인지경수 | 고정성  부증성  영속성  개별성  용도의 다양성  병합/분할의 가능성  사회적/경제적/행정적 위치의 가변성  인접성  지역성  경제적 특성  수규제성 |
| 경제적 특성 | 희림투위고내 | 희소성  Improvements의 토지효용가변성  투자의 고정성  위치의 선호성  고가성 및 등귀성  내구성 |
| 건물의 특성 | 동생이종비 | 동질성  생산가능성  이전가능성  종속성 및 영향성  비영속성 |
| 접근성 | 접대정용 | 접근성의 의의  대상에 따른 가치 변화  정도 및 실거리에 따른 가치 변화  용도에 따른 가치변화 |
| 위치 | 필획지권 | 필지  획지  지역  권역 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 2 가격 및 가치에 대한 이해 | | |
| 가격과 가치의 동일성 | 개하과오 | 개념의 차이  하나와 여러 개  과거의 값과 현재의 값  오차 |
| 가치의 특징 | 교소장개수 | 교환의 대가인 가격과 용익의 대가인 임대료로 표시  소유권, 기타 권리, 이익의 가격  장기적 고려 하에 형성된 가격  개별적으로 가격 형성  (단기적으로) 수요요인에 의한 가격 형성 |
| 가치의 기능 | 정파배잠 | 정보의 창출 및 제공  파라미터적 기능  부동산 및 다른 자원의 배분  잠재가격으로서의 기능 |
| 가치다원론의 근거 | 다정안목기 | 가치형성요인의 다양성  평가의 정확성,  안정성  의뢰인의 의뢰 목적에 부응  감정평가 기능 및 업역의 확대 |
| 가치의 성격에 따른 분류 | 객존교 | 객관적, 주관적  존재, 당위  교환, 사용 |
| 국제평가기준(IVS) 기준가치 | 시사특결투계청잔 | 시장가치  사용가치  특수가치  결합가치  투자가치  계속기업가치  청산가치  잔존가치 |
| 일본 부동산평가기준 기준가치 | 정특특한 | 정상가격  특정가격  특수가격  한정가격 |
| 시장가치 | 통충정신성 | 통상적인 시장에서  충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후  대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서  신중하고 자발적인 거래가 있을 경우  성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액 |
| 적정가격 | 토통정성 | 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여  통상적인 시장에서  정상적인 거래가 이루어지는 경우  성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 |
| 공정가치 | 한자  기합거독자교부결 | 한국채택국제회계기준에 따라  자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한  기본적 가치기준으로  합리적인 판단력과  거래의사가 있는  독립된 당사자 사이에서  자산이  교환되거나  부채가  결제될 수 있는 금액 |
| 담보가치 시장가치 비교 | 정중객기 | 정의  평가중심 (미래회수시점 가치, 현시점 가치)  객관성 (주관적 가치, 객관적 가치)  기간 (단기의 마케팅기간, 적정한 마케팅기간) |
| 공정가치 시장가치 비교 | 증존3기 | 시장증거에 근거  존재가치  3면성의 반영  수급조정기능 |
| 시전분 | 시장가치 외의 가치 (시너지효과, 청산가치)  시장 전제 여부  분야 (기업자산, 부동산) |
| 투자가치 시장가치 비교 | 성전금세추활 | 성격 (주관적)  전제 (특정 투자자 요구 이용)  금융조건  세금조건  추계방법 (수익방식)  활용 (경제성 분석) |
| 시장가치 기준에 대한 논란 | 기대존정 | 기준  대상  존재가치  정의 자체 |
| 시장가치 외의 가치의 필요성 | 한수안 | 시장가치주의의 한계  감정평가 수요의 다양화  감정평가활동의 안정성 증대 |
| 시장가치 외의 가치로 평가하는 경우 | 법의목특사 | 법령에 다른 규정이 있는 경우 : 보과공  의뢰인이 요청하는 경우 : 한투  평가목적이나  대상물건의 특성에 비추어  사회통념상 필요하다고 인정되는 경우 : 특해 |
| 시장가치 외의 가치 사례 | 보과공 | 보상가치  과세가치  공정가치 |
| 한투 | 한정가치  투자가치 |
| 특해 | 특수가치  해체처분가치 |
| 시장가치 외의 가치로 평가 시 검토사항 | 성특합적 | 성격  특징  합리성  적법성 |
| 가격발생요인 | 효상유 | 효용  상대적 희소성  유효수요 |
| 부동산의 효용 | 다보영 | 다용도적  보유적  영속적 |
| 가치형성요인 | 일지개자사경행 | 일반요인  지역요인  개별요인  자연적  사회적  경제적  행정적 |
| 가치형성요인의 특징 | 상유 | 상호관련성  유동성 |
| 가격형성과정에서의 법칙성 | 불상하파입 | 불연속성 및 지가단계설  가격 상한선의 법칙  가격의 하방경직성  지가의 파급효과와 역급효과  입지잉여와 피드백원리 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 3 가격제원칙에 대한 이해 | | |
| 가격제원칙의 특징 | 특상최 | 부동산의 특성 반영  상호 유기적 관련성  최유효이용의 원칙을 기준 |
| 가격제원칙의 종류 | 최 | 최유효이용의 원칙 |
| 예변 | 예측의 원칙  변동의 원칙 |
| 기수균수 | 기여의 원칙  수익 체증/체감의 원칙  균형의 원칙  수익배분의 원칙 |
| 적외수경대기 | 적합의 원칙  외부성의 원칙  수요공급의 원칙  경쟁의 원칙  대체의 원칙  기회비용의 원칙 |
| 최유효이용 | 객양통이합합최 | 객관적으로 보아  양식과  통상의  이용능력을 가진 사람이 부동산을  합법적이고  합리적이며  최고최선의 방법으로 이용하는 것 |
| 최유효이용의 이론적 근거 | 합할강 | 인간의 합리성 추구  토지 할당  최유효이용의 강제 : 악지비 |
| 최유효이용의 강제 | 악지비 | 악화 성향  지속성  비가역성 |
| 최유효이용의 판정기준 | 물법리최 | 물리적 이용가능성  합법적 이용가능성  합리적 이용가능성  객관적 자료에 의해 뒷받침되는 최고의 수익성 |
| 최유효이용 판정 시 유의사항 | 통소예장수동 | 통상의 이용능력이 있는 사람에 의한 이용 (특별한 능력 X)  소유자에 의한 이용 (단순 이용자 X)  예측 가능한 이용 (너무 먼 미래 X)  장기적 고려를 통한 이용 (일시적 초과수익 X)  수요분석에 유의 (수요 없으면 중도적 이용, 특히 특수목적 부동산)  동태적으로 분석 (기준시점으로만 분석 X) |
| 최유효이용 판정 시 장애요인 | 불행비 | 부동산시장의 불완전성  행정적 규제  경제주체의 비전문성 |
| 특수상황의 최유효이용 | 단복중비비특투초 | 단독이용  복합적 이용  중도적 이용  비적법적 이용  비최유효이용  특수목적의 이용  투기적 이용  초과토지/잉여토지 |
| 일단지 판정기준 | 용지소일시 | 용도상 불가분의 관계 : 일사경행합가타  지목  소유자  일시적 이용  시점 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 5 부동산시장에 대한 이해 | | |
| 부동산시장의 분류 | 지용규가자상  장 | 지역  용도  규모  가격의 유형  거래의 자연성  상대적 힘의 차이  장기, 단기 |
| 부동산시장의 특징 | 국비불비비수제자 | 시장의 국지성  시장의 비조직성  시장의 불완전성  상품의 비표준화성  거래의 비공개성  수급조절의 어려움  제도적 제한의 과다  자금의 유용성에 큰 영향을 받음 |
| 부동산시장의 기능 | 이정교배창조 | 토지이용의 결정 기능  정보의 창출 및 제공 기능  교환 기능  공간 및 자원 배분 기능  가격의 창조 기능  양과 질의 조정 기능 |
| 부동산시장의 한계 | 불실외공 | 불완전경쟁시장  시장실패  외부효과  공공재 |
| 완전경쟁시장의 요건 | 다동진정 | 다수의 수요자와 공급자  동질적인 재화  진입과 퇴출의 자유  정보의 완전성 |
| 불완전성 해소 방안 | 공증정실투 | 부동산가격공시제  부동산 증권화  부동산정보제공업 활성화  실거래가격 신고제  부동산 투자지수 공표 |
| 부동산 수요의 특징 | 국지차비파 | 국지적인 수요  지속적인 수요  차별화된 수요  비탄력적인 수요  파생수요 |
| 부동산 수요의 결정요인 | 가재소기예이신부인광 | 해당부동산의 가격변화  관련 재화의 가격변화  소득의 변화  기호 및 선호도 변화  해당 부동산의 가격예상  이자율  신용의 유용성  부의 크기  인플레이션  광고 |
| 부동산 공급의 특징 | 공비경장전 | 공간 및 위치의 공급  비탄력적, 독점적인 공급  경제적 공급의 가능  장기적인 공급  공급의 전환 |
| 부동산 공급의 결정요인 | 가재생기이인세정 | 해당부동산의 가격변화  관련 재화의 가격변화  생산요소의 가격변화  기술수준  이자율  인플레이션  세금  정부정책 |
| 부동산시장의 효율성 | 정배운 | 정보의 효율성  배분의 효율성  운영의 효율성 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 6 부동산시장의 분석에 대한 이해 | | |
| 부동산경기변동의 종류 | 순계장무 | 순환적 경기변동  계절적 경기변동  장기적 경기변동  무작위적 경기변동 |
| 순환적경기변동의 시장 | 상후하회안 | 상향시장  후퇴시장  하향시장  회복시장  안정시장 |
| 부동산경기변동의 특징 | 후주폭칭 | 후순환적  주기가 길다  진폭이 크다  대칭구조가 다르다 |
| 부동산경기측정지표 | 가거건택미공금기 | 가격변동  거래량  건축허가량  택지분양실적  미분양재고량  공가율, 임대료수준  금융 상태  기타 |
| 부동산경기 측정방법 | 추경지대 | 과거 추세치를 연장하는 방법  지역경제분석 등 경제분석에 의하는 방법  지수를 이용하는 방법  대체수요를 이용하는 방법 |
| 지역분석의 의의 | 범지상표가 | 대상부동산이 속하고 있는 지역의 범위를 확정하고  그 지역 내 부동산의 이용상태 및 지역요인의 분석을 통하여  지역의 특성, 장래동향, 인근지역의 지역 내 상대적 위치를 파악해  표준적 이용과  가격수준을 파악하는 작업 |
| 지역분석의 필요성 | 지특변상표수자 | 지역성  지역특성  지역의 변화  상대적 위치의 파악  표준적 이용의 파악을 통한 최유효이용에 대한 판정방향 제시  가격수준의 파악을 통한 개별적/구체적 가격판정에 기초  사례자료의 수집범위 결정 |
| 지역분석의 방법 | 인지표가 | 인근지역의 확정  지역요인의 분석  표준적 이용과  가격수준의 판정 |
| 지역분석과 관련된 가격제원칙 | 예변대경적 | 예측의 원칙  변동의 원칙  대체의 원칙  경쟁의 원칙  적합의 원칙 |
| 지역분석 시 유의사항 | 명동시유일 | 인근지역의 명확한 확정  동태적 분석의 필요성  부동산 시장에 기반한 자료의 수집과 분석  유사지역, 동일수급권 분석에 병행  일반요인의 지역지향성 |
| 인근지역 | 속이지 | 대상부동산이 속한 지역으로서  부동산의 이용이 동질적이고  가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역 |
| 유사지역 | 속아유 | 대상부동산이 속하지  아니하는 지역으로서  인근지역과 유사한 특징을 갖는 지역 |
| 동일수급권 | 대가인 | 대상부동산과 대체경쟁관계가 성립하고  가치형성에 서로 영향을 미치는 다른 부동산이 존재하는 권역으로  인근지역과 유사지역 등을 포함하는 광역적인 지역 |
| 인근지역 경계설정의 중요성 | 1가표사 | 인근지역은 지역분석의 1차적인 대상지역  대상물건의 가격형성에 직접 영향을 미침  표준적 이용의 파악을 위한 공간적 범위  사례수집 대상지역으로 평가의 정확성과 신뢰성에 영향 |
| 인근지역 경계설정의 기준 | 종용자인무 | 종별  용도적 동질성  자연적 경계  인위적 경계  무형적 경계 |
| 인근지역 경계설정시 유의사항 | 적동과용 | 적정범위 설정  동태적 분석을 통한 설정  과학화, 객관화  법상 용도지역과 불일치 가능성 |
| 유사지역, 동일수급권 분석의 필요성 및 목적 | 대상변수 | 대체의 원칙  인근지역의 상대적 위치와 지역특성의 명확한 파악  지역의 변화  사례자료 수집범위 확장 |
| 인근지역의 생애주기 | 성성쇠천악 | 성장기  성숙기  쇠퇴기  천이기  악화기 |
| 개별분석의 의의 | 표개최구 | 지역분석의 결과로 파악된 표준적 이용과 가격수준을 기준으로  부동산의 개별성에 근거해 가격형성의 개별적 제 요인을 분석하여  최유효이용을 판정하고  구체적 가격에 영향을 미치는 정도를 분석하는 작업 |
| 개별분석의 필요성 및 목적 | 개전구지 | 부동산의 개별성  가격전제로서 최유효이용의 판정  구체적 가격에 영향을 미치는 정도의 분석  지역분석과의 피드백 관계로 인한 적정성의 검증, 보완 |
| 개별분석의 방법 | 대개최구 | 대상부동산의 확정  개별요인의 분석  최유효이용의 판정 및  개별부동산의 구체적 가격에 미치는 영향의 정도 분석 |
| 개별분석 시 유의사항 | 명동시가지 | 대상부동산의 명확한 확정  동태적 분석의 필요성  부동산시장에 기반한 자료의 수집과 분석  가치형성요인의 개별성  지역분석의 결과를 적절하게 활용 |
| 지역분석과 개별분석의 관계 | 종범순목제 | 종별과 유형  범위  순서  목적  가격제원칙 |
| 표준적이용과 최유효이용의 관계 | 일창피 | 일치성 여부  창조적 토지이용  피드백 관계 |
| 부동산분석의 체계 | 지시시타투 | 지역경제분석  시장분석  시장성분석  타당성분석  투자분석 |
| 시장분석의 단계 | 생시수공균포타 | 생산성분석  시장획정  수요분석  공급분석  균형분석  포착률분석  타당성분석 (최유효이용의 재무분석) |
| 시장분석의 한계 | 과관중비 | 과거의 통계자료가 단지 과거의 현상만을 설명  관련 없는 자료의 활용  중요한 현상에 대한 미고려  비현실적 가정 |
| 부동산시장과 금융시장과의 관계 | 고내레자 | 고가성  내구재  레버리지 혜택  자산으로서의 대체, 경쟁관계 성립 |
| 부동산시장의 증권화와 감정평가 | 서부유감타  전다  정 | 중개, 컨설팅, 금융, 자산관리 등의 서비스를 한꺼번에 제공  부동산종합관리회사의 육성에 있어 선도적인 역량을 갖출 것 필요  부동산시장의 유동화를 선도함으로써  감정평가업무 영역 확대라는 기회로 자리잡음  설득력 있고, 과학적인 타당성 분석, 투자수익률 분석을 수행해낼 수 있는 자산운용 및 투자분석전문가로서의 역할  고도의 전문기법을 구사할 수 있는 전문가 중심의 지식산업  감정평가사는 다양한 상품에 대한 이해와 평가기법을 아울러 갖추어 나가야 함  부동산 투자정보체계를 국가적 차원에서 구축할 필요성 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 7 감정평가에 대한 이해 | | |
| 감정평가의 필요성 | 합복사기특 | 합리적 시장의 결여  가격형성과정의 복잡성  부동산의 사회성, 공공성  가격형성의 기초  부동산거래의 특수성 |
| 감정평가의 정책적 기능 | 효적손세 | 부동산의 효율적 이용과 관리  적정한 가격형성 유도  손실보상의 적정화  과세의 합리화 |
| 감정평가의 경제적 기능 | 배판거파 | 부동산자원의 효율적 배분  부동산 의사결정의 판단기준 제시  거래질서의 확립과 유지  파라미터적 기능 |
| 감정평가의 사회성, 공공성 | 국용환경필기 | 국토공간으로서 사회성, 공공성  용도적 측면에서 사회성, 공공성  환경요소적 측면에서 사회성, 공공성  경제적 비중과 중요성 측면에서 사회성, 공공성  감정평가의 필요성  감정평가의 기능 |
| 감정평가의 직업윤리가 강조되는 근거 | 사전외 | 감정평가의 사회성, 공공성  전문자격사로서의 소양  외부환경의 변화 |
| 감정평가법 상 감정평가법인등의 의무 | 성비명손유 | 성실의무 (25)  비밀엄수 의무 (26)  명의대여 금지 (27)  손해배상책임 (28)  유도 금지 (28조의 2) |
| 감정평가법 25조 성실의무 | 품불겸금중유 | 품위유지  불공정한 감정평가의 금지  겸업 금지  금품수수 금자  중복소속 금지  유도에 따라서는 안 됨 |
| 감정평가실무기준 상 기본윤리 | 신품보청 | 신의성실 : 부자자  품위유지  보수기준 준수  청렴 |
| 감정평가실무기준 상 업무윤리 | 의불비 | 의뢰인에 대한 설명 등  불공정한 감정평가 회피  비밀준수 등 타인의 권리 보호 |
| 컨설팅업무의 주요 내용 | 경토비타현 | 경제기반분석  토지이용분석  비용편익분석  타당성분석  현금흐름분석 |
| 평가검토의 필요성 및 목적 | 정의다감 | 정확성과 일관성 제고  의사결정의 근거로서 기능 수행  다양한 수요자의 요구 충족  감정평가의 질적 발전 도모 |
| 평가검토 시 유의사항 | 전공당존 | 보고서 전체를 대상으로 업무수행  공정하고 객관적인 업무수행  평가시점 당시의 시장상황과 관점에 근거하여 판단  평가전제 존중 및 평가내용 임의변경 금지 |
| 감정평가절차의 필요성 | 능주의책 | 능률성 제고  주관배제 및 신뢰성 확보  의뢰인의 이해증진  책임소재 파악에 기여 |
| 감정평가의 절차 | 기처대자자평평 | 기본적 사항의 확정  처리계획 수립  대상물건 확인  자료의 수집 및 정리  자료의 검토 및 가치형성요인의 분석  감정평가방법의 선정 및 적용  감정평가액 결정 및 표시 |
| 기본적 사항의 확정 | 의대감기감기관수 | 의뢰인  대상물건  감정평가 목적  기준시점  감정평가 조건  기준가치  관련 전문가에 대한 자문 또는 용역에 관한 사항  수수료 및 실비에 관한 사항 |
| 기본적 사항의 확정의 중요성 | 결책분신 | 평가결과의 적정성을 보장  책임소재의 명확화  의뢰인과의 분쟁을 방지  평가사의 사회적 신뢰를 유지 |
| 기준시점 확정의 중요성 | 가변책 | 가격의 본질  변동의 원칙  책임소재의 명확화 |
| 자료의 종류 | 확요사 | 확인자료  요인자료  사례자료 |
| 자료의 수집방법 | 징실탐열 | 징구법  실사법  탐문법  열람법 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 10 감정평가의 방식 | | |
| 비교방식의 근거 | 대시신 | 대체의 원칙  시장성  신고전학파의 수요공급이론 |
| 원가방식의 근거 | 대비고 | 대체의 원칙  비용성  고전학파의 생산비가치설 |
| 수익방식의 근거 | 예수한 | 예측의 원칙, 대체의 원칙  수익성  한계효용학파의 한계효용가치설 |
| 3방식 병용의 필요성 | 상특주불단합개 | 각 방식의 상호 관련성  각 방식의 특징과 유용성, 한계  평가사의 주관개입 방지  부동산시장의 불완전성  단일평가방식에 의한 오류의 방지  평가의 합리성 측면  부동산시장의 개방화, 국제화의 시대적 요청 |
| 단일방식에 의한 평가가 인정되는 사항 | 특신  관성  법목 | 특수목적 부동산  자료의 신뢰성이 없는 경우  거래관행이 있는 부동산  대상부동산의 성격  평가방식의 선택이 법령에 정해져 있는 경우  평가목적 및 평가조건에 따라 |
| 시산가액 조정의 필요성 | 3특상 | 3면등가의 한계  평가방식의 특성, 유용성, 한계  상관조정의 원리 |
| 시산가액 조정의 방법 | 가종최통 | 가중평균에 의한 방법  종합적인 판단에 의한 방법  최적정 평가방법에 의한 방법  통계적 분석기법 |
| 시산가액 조정의 기준 | 목성상자 | 평가목적  대상부동산의 성격  시장상황  자료의 신뢰성 : 적정증 |
| 자료의 신뢰성 | 적정증 | 적절성  정확성  증거의 양 |
| 시산가액 조정 시 유의사항 | 산재  자제일단가수 | 단순히 산술평균 X  객관적, 비판적으로 반복하면서 재검토  자료의 선택 및 활용의 적부  가격제원칙 활용의 적부  일반요인의 분석, 지역/개별분석의 적부  단가와 총액의 관계 적부  가격형성요인 판단의 정합성  각종 보정, 수정 등에 관한 판단의 적부 |
| 시산가액 조정에 관한 문제점 | 등가방 | 부동산시장의 불완전성으로 인한 등가성의 배제  부동산이용의 복잡화로 인한 가격형성의 개별화  시산가액 조정의 방법상의 한계 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 11 기타 | | |
| 표준지공시지가의 효력 | 지거국감 | 토지시장에 지가정보 제공  일반적인 토지거래의 지표  국가, 지자체가 그 업무로 지가를 산정하는 경우 그 기준  감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우 그 기준 |
| 표준지공시지가 조사평가기준 | 적실나공개일평 | 적정가격기준 평가  실제용도기준 평가  나지상정 평가  공법상제한상태 기준 평가  개발이익 반영 평가  일단지의 평가  평가방식의 적용 |
| 개별공시지가의 활용 | 세부 | 국세, 지방세 등 각종 세금의 부과  개발부담금 부과 |

## 각론

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 1. 거래사례비교법 | | |
| 사례의 수집 및 선택 기준 | 위물시사수 | 위치적 유사성  물적 유사성  시점수정 가능성  사정보정 가능성  거래사례의 수 |
| 비교표준지 선정기준 | 용이주지 | 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것  이용상황이 같거나 비슷할 것  주변환경이 같거나 비슷할 것  인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 |
| 거래사례비교법 거래사례 선정 기준 | 실사시배비 | 실제 거래가격일 것(부동산 거래신고에 관한 법률)  사정이 정상적이거나 보정이 가능할 것  기준시점에서 도시지역 3년, 그 밖의 지역 5년  배분법 적용이 가능할 것  비교표준지 선정기준에 적합할 것 |
| 거래사례비교법의 한계 | 수왜대비금신성주 | 거래사례 수의 부족  거래사례가격의 왜곡  대표성 없는 거래사례  비교가능성 없는 거래사례  금융조건, 지불방법에 따른 거래사례가격 차이  거래사례가격의 신뢰성  거래사례가격의 성격 문제  평가과정상의 주관성 개입 문제 |
| 다수의 거래사례를 수집해야 하는 이유 | 사과 | 사례 자체의 신뢰성 확보  평가과정상의 객관성 부여 |
| 배분법 적용 시 유의사항 | 인지최규정 | 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 사례  지역에 따라 유형별 구성비율의 차이  최유효이용 사례 선택  복합부동산의 규모, 형태, 보수 여부에 따라 가격구성비율에 차이  다른 유형의 정확한 가격 산정이 중요 |
| 대표성 없는 거래사례의 처리 | 당편정 | 관련 당사자 간의 거래사례  편의에 의한 거래사례  정부 등 공공기관에 의한 거래사례 |
| 거래사례분석 시 유의사항 | 비확불 | 비교가능성 및 대표성 없는 거래사례의 선택  자료의 확대해석  불추종의 오류 |
| 거래조건의 보정 | 권금거지시 | 부동산권익  금융조건  거래조건  매수 직후 지출  시장상황 |
| 부동산 특성의 보정 | 위물경용비 | 위치  물리적 특성  경제적 특성  용도와 지역지구제  비부동산 가치구성요소 |
| 계량분석법 | 대집민통그추 | 대쌍비교법  집단자료분석법  민감도분석법  통계적분석법  그래프분석법  추세분석법 |
| 정성분석법 | 상순개 | 상대비교분석법  순위분석법  개인면접법 |
| 수정방법 | 비금연 | 비율수정법  금액수정법  연속수정법 |
| 거래사례비교법 과학화 객관화 필요성 | 중과불과 | 사례비교논리의 중추적 기능성  과거의 가격을 기준  부동산시장의 불완전성  평가과정 상 한계 |
| 과학화 방안 | 개체기 | 기초개념의 명확한 정리  이론적 체계의 과학화  평가기술의 과학화 |
| 객관화 방안 | 다정과 | 다수거래사례의 수집  부동산 정보의 구축  평가과정 상 객관화 방안 |
| 새로운 기법 | 다비노 | 다중회귀분석법  비준표의 활용  노선가식평가방법 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 2. 공시지가기준법 | | |
| 비교표준지 선정기준 | 용이주지 | 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것  이용상황이 같거나 비슷할 것  주변환경이 같거나 비슷할 것  인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 |
| 공시지가기준법의 문제점 | 그지비단 | 그 밖의 요인 보정  지가변동률  비교항목의 설정과 비교치  단가와 총액의 관계 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch. 3. 원가법 | | |
| 복제원가와 대체원가의 차이점 | 개크정현이 | 개념  크기  정확성  현실적 우수성  이론적 우수성 |
| 재조달원가의 산정기준 | 부도개 | 부대비용을 포함  도급방식의 전제  개발이윤의 포함여부 |
| 재조달원가를 구하는 방법 | 총구단비 | 총량조사법  구성단위법  단위비교법  비용지수법 |
| 재조달원가 산정 시 유의사항 | 대구병건 | 대체원가 적용 여부, 적용 시 감가수정  재조달원가 구성요소의 구분  재조달원가 산정방법의 병용  건축비 기본구조에 대한 이해 : 면폭층고크지부부/바둘바 |
| 건물신축단가표 활용 시 유의사항 | 면폭층고크지부부 | 면적 및 규모에 따른 건축비 차이  건물의 폭에 따른 건축비 차이  층수에 따른 건축비 차이  층고에 따른 건축비 차이  크레인 설치 유무에 따른 건축비 차이  지역에 따른 건축비 차이  부대설비보정단가  부가가치세 |
| 기타 유의사항 | 바둘바 | 바닥면적과 단위당 기본비용  둘레와 단위당 기본비용  바닥면적과 단위당 전체비용 |
| 감가의 유형 | 물기경 | 물리적 감가  기능적 감가  경제적 감가 |
| 감가수정의 방법 | 내관분시임 | 내용연수법  관찰감가법  분해법  시장추출법  임대료손실환원법 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch 4. 수익환원법 | | |
| 보증금 처리방법 | 반투대총 | 반환의무 있는 것 – 안전자산수익률  투자자금의 형태 – 대체투자자산수익률  대출금의 상환 – 대출금리  총수익과 비용으로 계상 – 할인율 |
| 환원대상 수익의 조건 | 보계합경 | 보통의 일반적인 이용방법에 따라 발생하는 수익  계속적, 규칙적으로 발생하며 안전하고 확실한 수익  합리적, 합법적인 수익  경험적 자료에 의한 객관적인 수익 |
| 환원대상 수익의 종류 | 영감세금발 | 영속성 여부  감가상각 여부  세공제 여부  금융적 구성요소 : 지분수익, 저당수익  발생원천 : 소득수익, 자본수익 |
| 수익의 산정 시 유의사항 | 최근동회안 | 최유효이용 상태  최근사례  장래동향 파악  회계학적 수익과의 구별  안정적 수익 |
| 자본환원율의 종류 | 소종상세기임 | 소득률과 수익률  종합환원율과 개별환원율  상각전 환원율과 상각후 환원율  세공제전 환원율과 세공제후 환원율  기입환원율과 기출환원율  임대권환원율과 임차권환원율 |
| 자본환원율의 성격 | 장필지승 | 장래의 이익을 현재가치로 환원하는 율  필수적 투자수익률  가치의 방향과 폭을 가늠하는 지표역할  자본화승수의 핵심요소 |
| 환원율 산정방법  (실무기준) | 시요투유발 | 시장추출법  요소구성법  투자결합법  유효총수익승수에 의한 결정방법  시장에서 발표된 환원율 |
| 할인율 산정방법  (실무기준) | 투투발 | 투자자조사법  투자결합법  시장에서 발표된 할인율 |
| 기타 환원율 산정방법 | 엘부  설 | 엘우드법  부채감당법  설문조사법 |
| 조성법 적용 시 위험할증률 고려사항 | 비위관자 | 비유동성 (+)  위험성 (+)  관리의 난이성 (+)  자금의 안정성 (-) |
| 최종환원율 결정 시 고려사항 | 장성소 | 장기위험프리미엄  성장률  소비자물가상승률 |
| 자본환원율 결정 시 유의사항 | 타금거용 | 타 자산의 수익률 검토  금융시장의 환경 고려  거시경제변수의 종합적 고려  용도, 유형에 따른 지역, 개별분석 |
| 환원율 조정의 필요성 | 가위소인종기 | 가치 변동  위험  소득 변동  인플레이션  순영업소득의 종류  자본에 대한 기회비용 |
| 환원율 조정 방법 | 가J  K | 가감 적용  J계수  K계수 |
| 전통적 직접환원법 | 직직상연 | 직접법  직선법  상환기금법  연금법 |
| 잔여환원법 | 토건부지저 | 토지잔여법  건물잔여법  부동산잔여법  지분잔여법  저당잔여법 |
| 할인현금흐름분석법의 가정 | 저기가구지 | 저당대출에 대한 고려  보유기간에 대한 고려  가치변동에 대한 고려  가치구성요소에 대한 고려  지분수익률에 대한 고려 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch 5. 3방식의 확장 및 응용 | | |
| 다중회귀분석에 의한 평가절차 | 표특코분재검 | 사례표본의 선정  특성변수의 선정  특성의 코딩  통계치의 분석  투입된 자료 및 특성변수에 대한 재검토  회귀모형의 검증과 적용 |
| 가산, 공제, 개발법 비교 | 화성개대면 | 화폐의 시간가치  성숙도 수정 처리  개발업자의 적정이윤  대상  면적 |
| 총수익승수의 변동요인 | 금시유경질서공 | 금융조건  거래시점  부동산의 유형 및 특성  경과연수  수익의 질  임차자서비스  공실률 |
| 실물옵션의 유형 | 성확축포 | 성장옵션  확장옵션  축소옵션  포기옵션 |
| 실물옵션 적용가능성 | 불비유 | 불확실성  비가역성  유연성 |
| 자동가치산정모형(AVM) 활용 시 유의사항 | 알데결 | 알고리즘  데이터의 종류 및 범위, 적합성  결과물의 적정 여부 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ch 6. 임대차평가 | | |
| 임대료 산정방법에 따른 임대차의 유형 분류 | 고점재지비 | 고정임대차  점변임대차  재평가임대차  지수임대차  비율임대차 |
| 운영경비 납부 및 부담방법에 따른 분류 | 총순비 | 총임대차  순임대차  비율임대차 |
| 임대료와 가치의 관계 | 원기교적4 | 원본과 과실의 관계  기간의 차이  교환가치와 사용가치  적산법, 수익환원법  4사분면 모형 |
| 임대사례비교법에서 임대사례 수집 및 선택기준 | 위물시사계신 | 위치적 유사성  물적 유사성  시점수정 가능성  사정보정 가능성  계약 내용이 유사한 사례  신규 계약체결 사례 |
| 계속임대료 평가방법 | 차이슬임 | 차액배분법  이율법  슬라이드법  임대사례비교법 |
| 임대권 및 임차권 평가 시 유의사항 | 자합제 | 자본환원율 결정의 중요성  임대권, 임차권 가치의 합이 소유권 가치와 일치하는지 여부  임차인의 권리를 제한하는 계약내용과 조건을 고려한 임차권의 가치 |
| 임대권과 임차권 가치의 합이 소유권의 가치와 일치하는지 | 환질최 | 임대권 환원율과 임차권 환원율의 차이  임차인의 질적 차이에 따른 자본환원율의 차이  최유효이용의 가부 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 유형별 감정평가 | | | | |
| 토지 평가 시 적절한 자료가 갖추어야 할 요건 | 인지사시배 | 인근지역 사례  지역요인 및 개별요인 비교가 가능한 사례  사정보정 가능  시점수정 가능  배분법 적용 가능 | | |
| 주거용지 평가 시 고려사항 | 도상학사자혐공재획 | 도심과의 거리 및 교통시설의 상태  상가와의 거리 및 배치상태  학교/공원/병원 등의 배치상태  사회적 환경 (거주자 직업, 계층)  자연적 환경 (조망, 풍치, 경관)  혐오시설 유무  공해발생의 상태  재해발생 위험성  획지의 면적, 배치, 이용 | | |
| 상업/업무용지 평가 시 고려사항 | 배영교번번 | 배후지의 상태, 고객의 질과 양  영업의 종류 및 경쟁의 상태  교통수단 상태 및 통행 패턴  번영의 정도  번화가에의 접근성 | | |
| 공업용지 평가 시 고려사항 | 판  관수공노공기 | 판매시장, 원재료시장과의 위치관계  관련산업과의 위치관계  수송시설의 정비상태  공급처리시설의 상태  노동력 확보의 난이  공해발생 위험성  기상의 상태 | | |
| 농경지 평가 시 고려사항 | 토설홍편접 | 토질의 종류, 비옥도  설비상태  홍수, 가뭄  경작의 편리성  접근성 | | |
| 임야 평가 시 고려사항 | 표지일임노 | 표고, 지세  지층  일조, 온도, 습도  임도  노동력 확보의 난이 | | |
| 일단지의 판단기준 | 용지소일시 | 용도상 불가분의 관계  지목  소유자  일시적 이용  시점 | | |
| 용도상 불가분의 관계 | 일사경행합가타 | 일단을 이루어 같은 용도로 이용되는 것이  사회적  경제적  행정적 측면에서  합리적이고 대상토지의  가치형성 측면에서  타당하다고 인정되는 등 | | |
| 고압선 등 통과 토지의 감가요인 | 건위등입장기 | 건축 및 시설제한  위험시설로서의 심리적 부담감  등기사항전부증명서상 하자  입체이용저해  장래 기대이익 상실  기타 감가요인 | | |
| 고압선 등 통과 토지 감가율 결정 요인 | 전용 | 전압별 감가율 차이  용도별 감가율 차이 (주거용>농지>임야, 주거용>>공업용) | | |
| 구분소유권의 요건 | 구이독 | 구조상  이용상  독립성 | | |
| 구분점포의 요건 | 판경번 | 판매시설, 운수시설  경계 표지  번호 표지 | | |
| 토지, 건물가액의 배분이 필요한 경우 | 경소재세보 | 경매  소송  재무보고  세금  보상 | | |
| 토지, 건물가액 배분 시 유의사항 | 최다표정 | 최유효이용 사례 적용  다수의 거래사례 수집  표준적 가격구성비율  정확한 가격 산정 | | |
| 공사중단 건축물 감정평가 시 의뢰인 제시사항 | 목계공 | 목록, 내역, 관련자료  계획 (철거, 용도변경, 공사 재개, 완공)  공정률 (기준시점) | | |
| 공사중단 건축물 감정평가 시 고려사항 | 물기경 | 물리적 감가  기능적 감가  경제적 감가 | 구규공방용거제 | 구조  규모  공정률  방치기간  용도  거래조건에 따른  제한 |
| 공사중단 건축물의 대지 평가 시 고려사항 | 위형환이 | 위치  형상  환경  이용상황 |
| 광산평가 특수성 | 유소위투확 | 유한성  소모성  위험성  투하자본 회수  확대재생산 불가능 | | |
| 영업권의 개념 | 경배초경 | 경영상의 유리한 관계 등  배타적 영리기회를 보유하여 같은 업종의 다른 기업들에 비하여  초과수익을 확보할 수 있는 능력으로서  경제적 가치가 있다고 인정되는 권리 | | |
| 영업권 발생요건 | 이지발 | 이전성  지속성  초과수익 발생 | | |
| 영업권과 지식재산권 비교 | 단식법  기 | 단독거래 X  식별가능성 X  법적 보호 X  기간 | | |
| 무형재산의 인식 요건 | 식수통 | 식별가능성  수익 창출 능력  통제가능성 | | |
| 지식재산권의 종류 | 특실디상저 | 특허권  실용신안권  디자인권  상표권  저작권 | | |
| 실시료율 산정 시 고려사항 | 개특기난사 | 개발비  특성  기여도  난이도  사용기간 | | |
| 비상장주식 평가의 필요성 | 경국공상 | 경영권 매입  국유주식 처분  공모가격  상속세 과세 | | |
| 비상장주식, 기업가치 평가 시 조사/확인사항 | 계재지 | 계속기업의 전제 확인  재무제표의 활용 및 분석  지분 비중에 따른 지배력 | | |
| 비상장주식, 기업가치 평가 시 자료의 종류 | 가경산내 | 가격자료  경제분석자료  산업분석자료  내부현황분석자료 | | |
| 기업가치의 구성요소 | 유자영 | 유형, 무형  자본, 부채  영업용, 비영업용 | | |
| 기업가치 평가 시 유의사항 | 전공비 | 전문적 가치판정 능력  공정성과 객관성  비밀엄수 | | |
| 동산과 부동산의 법적 차이 | 점인공선질 | 점유,  인도에 의해 공시  공신의 원칙,  선의취득 인정  질권 설정 가능 | | |
| 소음 등으로 인한 가치하락분의 제외요인과 포함요인 | 장지객생일정주 | 장기적  지속적인 소음 등으로 인한  객관적 가치하락분  생명체에 대한 피해는 포함되며  일시적인 소음으로 인한  정신적인 피해 등  주관적 가치하락은 제외 | | |
| 스티그마 효과의 특징 | 정용거시 | 정화 전후  용도  거리  시간 | | |
| 권리금의 개념 | 임상영시비처신노위유양  임보 | 임대차 목적물인  상가건물에서  영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가  영업시설  비품  거래처  신용  영업상의 노하우  상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등  유형, 무형의 재산적 가치의  양도 또는 이용대가로서  임대인, 임차인에게  보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가 | | |
| 권리금의 종류 | 시지영 | 시설권리금  지역권리금  영업권리금 | | |
| 권리금 무형재산 귀속 영업이익 산정방법 | 비비공 | 비율추출방식  비교사례추출방식  공제방식 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 목적별 평가 | | |
| 담보평가의 원칙 | 확보처현 | 확인주의  보수주의  처분주의  현황주의 |
| 담보평가 시 고려사항 | 독공환보안협 | 독립성  공정성  환가성  보수성  안정성  협약내용 |
| 종전자산 평가 시 개발이익 반영의 범위 | 현구조부 | 현실화  구체화된 개발이익은 반영  조합원의  비용, 리스크 부담을 전제로 한 개발이익은 미반영 |

# 의의

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 총론 | | |
| 부동산 | 토지 및 그 정착물(민법 제99조) |  |
| 정착물 | 건물, 수목, 다리 등과 같이 계속해서 토지에 부착되어 있어야 하고, 사회경제적인 측면에서도 그 가치가 인정되는 물건 |  |
| 준부동산 | 특정의 동산이나 동산과 일체로 된 부동산 집단 |  |
| 부동산의 복합개념 | 부동산을 다각적인 측면에서 이해하고 사고하는 방식 |  |
| 후보지 | 지역종별 대분류 상호 간에 전환되어가는 지역 |  |
| 이행지 | 지역종별 소분류 상호 간에 전환되어가는 지역 |  |
| 종별 | 부동산의 용도적 관점에 따른 부동산의 분류 |  |
| 지역종별 | 지역적 관점에서 지역의 종별 |  |
| 토지종별 | 해당 토지가 속하고 있는 지역의 종별에 따라 분류되는 용도구분 |  |
| 유형 | 부동산이용의 행태와 권리관계의 태양에 따라 구분되는 부동산의 분류 |  |
| 고정성 | 토지는 물리적인 측면에서 그 지리적 위치가 고정되어 있다는 특성 |  |
| 부증성 | 토지는 노동이나 자본을 추가적으로 투입하더라도 그 절대량은 늘어나지 않는다는 것 |  |
| 영속성 | 토지는 물리적인 측면에서 볼 때 시간의 경과나 이용 등에 의해 마모되거나 소멸되지 않는다는 특성 |  |
| 개별성 | 지구상에 물리적으로 동일한 복수의 토지는 존재하지 않는다는 특성 |  |
| 용도의 다양성 | 토지는 여러 가지 용도로 이용될 수 있다는 특성 |  |
| 병합분할의 가능성 | 토지는 이용목적에 따라 인위적으로 병합하거나 분할할 수 있는 특성 |  |
| 사회적, 경제적, 행정적 위치의 가변성 | 인문적 환경의 영향에 의해 토지의 사회적, 경제적, 행정적 위치가 시간의 흐름에 따라 변화한다는 특성 |  |
| 인접성 | 물리적으로 보는 토지는 반드시 다른 토지와 연결되어 있다는 특성 |  |
| 지역성 | 부동산은 그 부동산이 속해 있는 지역의 구성분자로서 그 지역과 상호 의존, 보완관계에 있고, 그 지역 내 타 부동산과 협동, 대체, 경쟁 등의 상호관계를 통하여 사회적, 경제적, 행정적 위치를 점하게 되는 특성 |  |
| 경제적 특성 | 인문적 특성 중 경제적 측면을 강조할 때 제기되는 특성 |  |
| 희소성 | 인간의 욕구에 비해 이용 가능한 토지의 양이 부족한 상태 |  |
| improvements | 토지에 정착, 부착되어 토지의 효용을 변경시키는 구조물 등 |  |
| Improvements on land | 토지상의 부가물 (건물, 구축물) |  |
| Improvements to land | 토지에의 부가물 (도로, 상하수도) |  |
| 투자의 고정성 | 영속성으로 인해 한 번 결정된 토지이용형태는 본래상태로 전환시키기까지 많은 시간과 비용이 소요되고 투하자본을 회수하는 데도 많은 기간이 필요하다는 특성 |  |
| 위치의 선호성 | 사람들이 일정한 위치나 장소의 토지를 선호하는 특성 |  |
| 고가성 | 부동산이 다른 재화에 비해 가격이 비싸다는 특성 |  |
| 등귀성 | 수요자의 투기 심리로 인해 부동산 가격이 오를 때 순식간에 많이 오르는 특성 |  |
| 내구성 | 부동산은 경제적 수명이 길다는 특성 (효용의 지속성) |  |
| 수규제성 | 부동산의 이용과 거래에 대해 많은 규제가 가해진다는 특성 |  |
| 접근성 | 어떤 장소에서 다른 장소에 도달하는 데 소요되는 시간, 경비, 노력 등의 상대적 비용 |  |
| 필지 | 경계가 구분되는 토지의 최소등록단위로 하나의 지번을 가진 토지 |  |
| 획지 | 하나의 이용단위로 파악되는 위치적 개념 |  |
| 지역 | 어떤 획지가 속해 있는 인근지역을 가리키는 개념 |  |
| 권역 | 아주 넓은 개념으로 위치 |  |
| 아담스미스의 가치 | 재화와 재화 간의 단순한 교환비율 |  |
| 어빙피셔의 가치 | 장래 기대되는 편익의 현재가치 |  |
| 가격 | 교환거래에서 매수자와 매도자 상호 합의한 거래금액 |  |
| 적정한 실거래가 | 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격 |  |
| 원가 | 개량물 또는 구조물을 축조하기 위한 현금지출의 총액 |  |
| 회계학에서의 가치(장부가치) | 자산의 어떤 속성 또는 회계요소가 되는 것  자산, 부채, 자본의 계정금액을 표현하는 수단 |  |
| 잠재가격 | 그 재화의 기회비용을 올바르게 반영하는 가격 |  |
| 기회비용 | 어떤 대안을 선택함으로써 선택되지 않은 다른 기회를 희생한 대가 |  |
| 가치다원론 | 가치가 사용되는 상황이나 용도, 바라보는 관점에 따라 개념이 다양하다고 보는 것 |  |
| 주관적 가치 | 개인의 주관적 판단에 따라 평가되는 가치 |  |
| 객관적 가치 | 사람의 주관적 의사와는 관계없이 결정되는 가치 |  |
| 당위가치 | 당위성을 내포한 이상적, 규범적 가치로서 시장균형이 성립할 때 나타나는 ‘있어야 할 상태’의 가치 |  |
| 존재가치 | 현실의 시장상황을 반영하는 가치로서 객관적으로 확인이 가능한 ‘있는 그대로의 가치’ |  |
| 교환가치 | 시장에서 매매를 전제로 일반적인 이용방법을 기준으로 한 가치로서 객관적인 가치 |  |
| 사용가치 | 경제재의 생산성에 근거한 개념으로서 대상부동산이 특정한 용도로 사용된다는 것을 전제로 하여 파악되는 가치 |  |
| 과세가치 | 국가나 지방자치단체에서 취득세나 재산세 등의 각종 세금을 부과하는 데 사용되는 기준으로 활용되는 가치 |  |
| 보상가치 | 공공의 필요에 따른 적법한 행정상의 공권력 행사로 인하여 재산에 가하여진 특별한 희생에 대하여 공평부담의 견지에서 행정주체가 행하는 보상의 기준이 되는 가치 |  |
| 담보가치 | 은행 등 금융기관에서 해당 물건을 담보로 대출을 실행하기 위해 사용되는 가치 |  |
| 경매가치 | 법원에서 경매절차를 진행하기 위한 최저입찰가격의 기준으로 사용되는 가치 |  |
| 처분가치 | 청산을 목적으로 일정한 처분계획에 따라 대상물건이 시장에서 매각되었을 때 그 물건의 매매로부터 합리적으로 획득할 수 있을 것으로 인정되는 가치 |  |
| 해체처분가치 | 토지 이외의 평가대상물건을 해체한 후 구성요소로서 처분하는 경우 대상물건이 시장에서 충분한 기간동안 공개된 후 대상물건에 정통한 당사자가 신중하고 강요됨 없이 독립된 거래관계에서 교환될 것으로 인정되는 기준시점 현재의 가치 |  |
| 장부가치 | 대상부동산의 최초 취득가격에서 감가상각분을 제외한 나머지로서 현존하는 장부상의 잔존가치 |  |
| 계속기업가치 | 유형, 무형의 기업자산을 개별적으로 판단하지 않고 총체적인 관점에서 계속기업이 가질 수 있는 가치 |  |
| 공정가치 | 한국채택국제회계기준에 따라 자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액 |  |
| 투자가치 | 대상부동산이 특정한 투자자에게 부여하는 주관적 가치 |  |
| 공익가치 | 어떤 부동산의 최유효이용이 사적 목적의 경제적 이용에 있는 것이 아니라 보존, 보전 같은 공익목적의 비경제적 이용에 있을 때 대상부동산이 가지는 가치 |  |
| 현재가치 | 현재의 일정시점을 기준시점으로 하여 파악되는 가치 |  |
| 소급가치 | 과거의 일정시점을 기준시점으로 하여 파악되는 가치 |  |
| 추정가치 | 미래의 일정시점을 기준시점으로 하여 파악되는 가치 |  |
| 시장가치 | 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액 |  |
| 시장가치 외의 가치 | 시장가치에 대비되는 개념으로서 부동산가격의 개념을 다원적으로 확장하기 위해 분리시킨 개념 |  |
| 적정가격 | 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격 |  |
| 사용가치 | 자산 또는 현금창출단위에서 발생할 것으로 기대되는 미래현금흐름의 현재가치 |  |
| 특수가치 | 자산의 독특한 특성으로 인해 발생하는 시장가치 이상의 가치로서, 특수구매자에게만 발생하는 것 |  |
| 결합가치 | 두 개 이상의 권리가 결합되어 발생하는 가치가 개개 권리의 가치 합보다 클 경우 그 초과분 |  |
| 투자가치 | 투자 또는 영업목적으로 보유한 자산이 특정 투자자 또는 투자집단에게 갖는 가치로, 투자가치는 시장가치보다 높거나 낮을 수 있으므로, 투자부동산의 시장가치와 혼동하지 않아야 함 |  |
| 계속기업가치 | 현재 영업 중인 기업이 일괄로 이전되는 경우의 가치 |  |
| 청산가치 | 기업 활동에 사용되던 자산들이 각각 매각되는 경우의 가치로 일반적으로 폐업 후에 이루어지며, 강제매각과 달리 청산가치는 충분한 방매기간을 거쳐 일정한 처분계획에 따라 매각하였을 때 실현될 수 있는 가치 |  |
| 잔존가치 | 내용연수가 만료된 자산의 가치로, 이러한 자산도 대체용도 또는 재활용 용도로서의 가치를 가질 수 있음 |  |
| 특수가격 | 문화재 등 일반적으로 시장성이 없는 부동산에 대해 그 이용상황을 전제로 한 부동산의 경제적 가치를 적정히 나타내는 가격 |  |
| 특정가격 | 시장성을 갖는 부동산에서 법령 등에 따른 사회적 요청을 배경으로 하는 평가목적 하에서 정상가격의 전제가 되는 제 조건을 만족시키지 않는 경우에 부동산의 경제적 가치를 적정히 나타내는 가격 |  |
| 한정가격 | 시장성을 갖는 부동산에 대해 부동산과 취득할 타 부동산과의 병합 또는 부동산의 일부를 취득할 때, 분할 등으로 인하여 합리적인 시장에서 형성될 수 있는 시장가치와 괴리됨으로써 시장이 상대적으로 한정되는 경우, 취득부분이 해당 시장에 한정되는 데 근거하여 시장가치를 적정하게 표시하는 가격 |  |
| 가격발생요인 | 부동산이 하나의 재화로서 가치를 지니기 위해서 필수적으로 지녀야 할 요소 |  |
| 효용 | 인간의 욕구나 필요를 만족시킬 수 있는 재화의 능력 |  |
| 상대적 희소성 | 희소성이란 인간의 욕구에 비해 그 수나 양이 부족한 상태  부동산의 물리적 측면이 아닌 상대적 측면에서 부족하다는 의미  수요에 비하여 공급이 상대적으로 부족하다는 의미 |  |
| 유효수요 | 실질적인 구매능력을 의미하는 것으로 살 |  |
| 이전성 | 부동산이 가치를 가지기 위해서는 부동산의 소유권을 비롯한 제반 권리가 수요자에게 자유롭게 이전될 수 있어야 한다는 것 |  |
| 상관조정의 원리 | 가격발생요인은 상호 유기적 관련성을 바탕으로 부동산 가격에 작용하므로 시산가액 또한 그러한 상관성을 고려하여 조정함으로써 보다 정확하고 객관적인 가격을 도출할 수 있게 된다는 원리 |  |
| 가치형성요인 | 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 |  |
| 일반적 요인 | 대상물건이 속한 전체 사회에서 대상물건의 이용과 가격수준 형성에 전반적으로 영향을 미치는 일반적 요인 |  |
| 지역지향성 | 구분된 지역에 따라 지역마다 각각의 영향력의 정도가 상이하게 나타나는 것 |  |
| 지역적 요인 | 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인 |  |
| 개별적 요인 | 대상물건의 구체적 가격에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인 |  |
| 자연적 요인 | 부동산의 상태 및 가격수준 형성에 영향을 미치는 제반 자연적 특성과 환경 |  |
| 사회적 요인 | 부동산의 상태 및 가격수준 형성에 영향을 미치는 일련의 사회적 환경 및 현상 |  |
| 경제적 요인 | 부동산의 상태 및 가격수준에 영향을 미치는 일련의 경제적 상황 |  |
| 행정적 요인 | 부동산의 상태 및 가격수준 형성에 영향을 미치는 공법적 규제 및 기타의 행정적 조치 |  |
| 부동산가격제원칙 | 부동산가격이 형성되는 과정을 살펴볼 때 나타나는 기본적이고 일반적으로 나타나는 법칙성  부동산의 가격이 어떻게 형성되고 유지되는가에 관한 법칙성을 추출하여 부동산평가활동의 지침으로 삼으려는 하나의 행위기준 |  |
| 최유효이용의 원칙 | 부동산의 가격은 최유효이용을 전제로 하여 형성된다는 원칙 |  |
| 예측의 원칙 | 부동산의 가치가 과거와 현재의 이용상태에 의해 결정되는 것이 아니라 앞으로 어떻게 이용될 것인가에 대한 예측을 근거로 결정된다는 원칙 |  |
| 변동의 원칙 | 부동산의 가치는 끊임없이 변하는 시장상황에 의해 영향을 받아 변동한다는 원칙 |  |
| 기여의 원칙 | 부동산의 가치는 부동산을 구성하고 있는 각 구성요소가 전체에 기여하는 공헌도의 영향을 받아 결정된다는 원칙 |  |
| 수익배분의 원칙 | 부동산의 가치는 전체 수익에서 노동과 자본과 같은 다른 생산요소에 대한 수익을 제외하고 난 나머지인 잉여생산성에 의해 결정된다는 원칙 |  |
| 균형의 원칙 | 부동산의 가치는 부동산을 구성하고 있는 생산요소 간의 결합비율이 적정한 균형을 이룰 때 최고가 된다는 원칙 |  |
| 수익 체증, 체감의 원칙 | 부동산에 대한 단위투자수익은 체증하다가 어느 수준에 이르게 되면 한계수입과 한계비용이 일치하게 되고 이를 넘어서면 체감하게 된다는 원칙이다. |  |
| 적합의 원칙 | 부동산의 이용이나 특성이 주위환경이나 시장수요와 일치할 때 최고의 가치가 창출되며 이것이 유지될 수 있다는 원칙 |  |
| 외부성의 원칙 | 부동산의 가치는 외부적인 요인에 의해 영향을 받아서 결정된다는 원칙 |  |
| 수요공급의 원칙 | 부동산의 가치는 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된다는 원칙 |  |
| 부동산 가격의 이중성 | 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된 가격이 다시 가치형성요인과 가치발생요인에 영향을 주는 현상 |  |
| 경쟁의 원칙 | 부동산의 가치도 경쟁이 있으므로 초과이윤이 없어지고 대상부동산은 그 가치에 적합한 가격을 갖게 된다는 원칙 |  |
| 사전적 독점 | 부동산의 가치에 영향을 줄 수 있는 어떤 사건이 발생하기도 전에 특정 위치에 미리 입지함으로써 생기는 독점 |  |
| 대체의 원칙 | 부동산의 가치는 대체관계에 있는 다른 부동산 또는 다른 재화의 영향을 받아서 결정된다는 원칙 |  |
| 기회비용의 원칙 | 부동산의 가치는 기회비용을 반영한 요구수익률의 영향을 받아서 결정된다는 원칙 |  |
| 요구수익률 | 어떤 투자자가 다른 곳에 투자했을 때, 대안적으로 얻을 수 있는 수익률 |  |
| 최유효이용 | 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고이자 최선의 방법으로 이용하는 것 |  |
| 단일이용 | 토지이용에 있어 주위이용과는 다른 독자적인 토지이용 |  |
| 복합적 이용 | 하나의 토지에 여러 용도가 혼합되어 있는 이용 |  |
| 중도적 이용 | 가까운 장래에 대상토지 또는 개량부동산에 대한 최유효이용이 도래할 것으로 생각될 때 그 이용을 대기하는 과정에서 현재 할당되고 있는 이용 |  |
| 일치성 이용의 원리 | 토지와 건물을 각각 다른 용도로 보고 평가해서는 안 되고, 동일한 용도로 보고 평가해야 한다는 원리 |  |
| 건부감가 | 같은 토지라도 나지 상태일 때가 가격이 더 높고 건부지가 되면 가격이 낮아지게 되는 것 |  |
| 비적법적 이용 | 한때는 적법하게 건축되고 유지되던 이용이었으나 현재는 더 이상 각종 규정에 부합되지 않는 이용 |  |
| 불법적 이용 | 현재 법 규정에 부합하지도 않고 이용상태도 지속될 수 없는 이용 |  |
| 건부증가 | 특수한 상황에서는 토지가격이 나지일 때보다 건부지가 되었을 때 더 높아지는 것 |  |
| 비최유효이용 | 기존 개량부동산의 이용이 나지를 상정하였을 경우 토지의 최유효이용과 부합하지 않는 경우 |  |
| 특수목적의 이용 | 호텔, 극장, 대학, 교회, 공공건물과 같은 특정한 활동을 위해서 설계되고 운영되는 부동산의 이용 |  |
| 투기적 이용 | 투자자가 부동산의 용도를 특별하게 정하지 않고 취득 후 별다른 운영을 하지 않은 채 보유만 하면서 처분을 위한 준비상태에 있는 일시적인 현재이용 |  |
| 초과토지 | 현존 지상개량물에 필요한 적정면적 이상의 토지, 건부지와 다른 용도로 분리되어 독립적으로 사용될 수 있으므로 건부지와는 별도로 평가되어야 한다. |  |
| 잉여토지 | 기존 개량물 부지와 독립적으로 분리되어 사용될 수 없고 별도의 최유효이용 용도에 이용될 수 없는 토지 |  |
| 일단지 토지 | 지적공부상 2필지 이상으로 구분등록이 되어 있는 토지가 해당 토지의 최유효이용의 관점에서 볼 때 인접 토지와 일단을 이루어 같은 용도로 이용되는 것이 가장 수익성이 높은 경우 일반적인 의미에서 일단지 토지라고 한다. |  |
| 일시적 이용 | 현재의 이용이 일시적인 것으로 인정되는 경우 |  |
| 부동산시장 | 질, 양, 위치 등 여러 가지 측면에서 유사한 부동산에 대해 가치가 균등해지는 경향이 있는 지리적 구역 |  |
| 완전경쟁시장 | 어떠한 생산자나 소비자도 시장의 가격에 아무런 영향력도 행사할 수 없는 시장 |  |
| 시장실패 | 시장이 완전경쟁시장의 요건을 갖추더라도 어떤 원인으로 인해 자원의 용도별 효율적 분배에 실패하는 현상 |  |
| 외부효과 | 일상생활에서 응분의 대가 없이 남에게 피해나 이익을 주는 경우가 많이 있는데 이런 피해나 이익을 외부효과라 함 |  |
| 공공재 | 소비의 비경합성과 비배제성을 가진 재화 |  |
| 정보의 효율성 | 부동산시장의 정보가 얼마나 많이 그리고 얼마나 빨리 가치에 반영되는가 하는 것 |  |
| 효율적 시장 | 정보가 모두 다 지체 없이 가치에 반영되는 시장 |  |
| 약성 효율적 시장 | 현재의 시장가치에 과거 가격변동의 양상, 거래량 추세 등의 역사적 정보가 이미 반영되어 있기 때문에 가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하더라도 정상 이상의 수익을 획득할 수 없는 시장 |  |
| 기술적 분석 | 과거 자료를 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 것 |  |
| 준강성 효율적 시장 | 어떤 새로운 정보가 공표되는 즉시 시장가치에 반영되는 시장 |  |
| 기본적 분석 | 현재 공표된 사실을 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 것 |  |
| 강성 효율적 시장 | 공표된 것이건 공표되지 않은 것이건 어떠한 정보든지 모두 시장가치에 반영되는 시장 |  |
| 배분의 효율성 | 모든 자산의 가격이 모든 수요자와 공급자의 한계수익률을 일치시키도록 균형가격이 성립되고 이 가격이 경제 전체적으로 자원의 효율적 배분을 가능하게 하는 것 |  |
| 운영의 효율성 | 부동산시장이 제도적 운영 면에서 마찰을 가급적 줄여 거래 또는 자원의 이전이 원활하게 이루어지도록 하는 내부효율성 |  |
| 부동산경기변동 | 부동산도 경제재의 하나로서 일반경기변동과 마찬가지로 일정기간을 주기로 하여 호황과 불황을 반복하면서 변화하는 것 |  |
| 순환적 변동 | 경제가 파형과 같이 상승운동과 하강운동을 반복하는 것 |  |
| 상향시장 | 불황을 완전히 벗어나 호황에 이르게 되며 상승국면을 지속하는 단계로서 일반경기의 확장에 해당하는 국면 |  |
| 후퇴시장 | 경기의 정점을 지나 하향세로 접어들며 불황시장까지는 도달하지 않은 상태 |  |
| 하향시장 | 뷸황속에서 계속적인 경기하강이 진행되며 저점에 도달하는 시기 |  |
| 회복시장 | 경기 저점을 지나 상승하는 단계이나 아직도 불황의 단계 |  |
| 안정시장 | 부동산가격이 안정되어 있거나 물가상승률 정도의 약한 상승만 나타나는 시기 |  |
| 계절적 변동 | 일 년을 단위로 하여 적어도 일 년에 한 번씩 주기적으로 나타나는 경기변동 |  |
| 장기적 변동 | 시간에 초점을 맞춘 것으로 50년 또는 그 이상의 기간으로 장기적인 관점에서 측정되는 경기변동 |  |
| 무작위적 변동 | 예상하지 못한 사건으로 인해 발생하는 비주기적인 경기변동 |  |
| 거미집모형 | 부동산의 가격변동과 관련해서 수요와 공급의 시차를 고려하여 균형의 변화과정을 동태적으로 분석한 모형 |  |
| 일반분석 | 일반경제사회에 있어 부동산의 이용상태 및 가격수준에 전반적으로 영향을 미치는 제반 요인을 분석하는 작업 |  |
| 지역분석 | 대상부동산이 속하고 있는 지역의 범위를 확정하고, 지역 내 이용상황 및 가격수준형성에 영향을 미치는 지역요인의 분석을 통하여 지역의 특성, 장래동향, 인근지역의 지역 내 상대적 위치를 파악함으로써 궁극적으로는 표준적 이용과 가격수준을 파악하는 작업 |  |
| 표준적 이용 | 대상부동산을 포함한 인근지역의 지역특성에 의한 개별부동산의 일반적, 평균적 이용 |  |
| 가격수준 | 개개의 부동산의 가격이 아니고 지역 내 부동산의 평균적인 가격 |  |
| 인근지역 | 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역 |  |
| 경계설정 | 이러한 동질성이 인정되는 지역의 범위를 정하는 것 |  |
| 유사지역 | 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역 |  |
| 동일수급권 | 대상부동산과 대체경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역으로 인근지역과 유사지역 등을 포함하는 광역적인 지역 |  |
| 인근지역의 생애주기 | 어떤 지역이 새로 생성되어 물리적, 사회적, 경제적 기능을 다하기까지의 연한으로 생태학적 개념에서 착안한 것 |  |
| 성장기 | 지역이 처음으로 형성되어 변화, 발전되어 가는 시기 |  |
| 성숙기 | 개발이 진행함에 따라 지역이 점차 안정단계에 이르고 지역의 기능도 자리 잡히기 시작하는 시기 |  |
| 쇠퇴기 | 지역이 쇠퇴하는 시기로 지역의 건물들은 점차 노후화되기 시작하며 구체적으로 초기, 중기, 말기 쇠퇴기로 구분이 가능하다. |  |
| 천이기 | 초기 쇠퇴기 이후 쇠퇴의 진행과정에서 갈림길에 놓이는데 이를 천이기라 한다. |  |
| 악화기 | 소유자들이 지역을 포기하는 기간으로 쇠퇴기, 천이기의 기간 중 재개발하지 않은 경우 슬럼화되어가는 단계로서 부동산관리비용이 수익을 초과하여 방기현상이 가속화되는 단계 |  |
| 개별분석 | 지역분석에 의해 파악된 지역의 표준적 이용과 가격수준을 기준으로 부동산의 개별성에 근거하여 가격형성의 개별적 제 요인을 분석하여 최유효이용을 판정하고 구체적 가격에 영향을 미치는 정도를 분석하는 작업 |  |
| (광의의) 시장분석 | 대상부동산에 대한 적절한 시장지역을 획정짓고, 대상부동산의 가치에 영향을 줄 수 있는 여러 가지 시장상황을 연구하는 것 |  |
| 부동산분석 | 부동산에 관련된 제 문제를 분석하는 것 |  |
| 지역경제분석 | 특정지역이나 도시의 모든 부동산에 대한 기본적인 수요요인이나 시장에 영향을 미치는 요인을 확인, 분석하고 예측하는 작업으로 거시적 시장분석의 한 부분 |  |
| 시장분석 | 특정 부동산에 대한 시장의 수요와 공급상황을 분석하는 것을 말하는데 이를 위해서 먼저 부동산의 종류와 용도를 결정하고 시장지역을 획정해야 한다. |  |
| 차별화 | 상품의 특성에 따라 부동산을 범주화하여 다른 부동산과 구별짓는 것 |  |
| 세분화 | 소비자의 특성에 따라 가능소비자를 범주화하여 다른 사람과 구별짓는 것 |  |
| 시장성분석 | 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는가 하는 가능성 또는 능력을 조사하는 것 |  |
| 부지분석 | 크기나 모양, 지형, 편익시설, 접근성, 용도지역제 등 대상부동산 자체를 분석하는 것 |  |
| 입지분석 | 대상부동산의 위치의 양부에 대하여 분석하는 것 |  |
| 흡수분석 | 흡수율이나 흡수시간 등을 조사하여 부동산의 수요나 공급의 상황과 강도를 구체적으로 조사하고 분석하는 것 |  |
| 흡수율 | 시장에 공급된 부동산이 단위시간 동안 소화된 비율 |  |
| 흡수시간 | 공급된 부동산이 시장에서 완전히 소화될 때까지 걸린 시간 |  |
| 타당성분석 | 계획하고 있는 개발사업이 투하자본에 대한 투자자의 요구수익률을 확보할 수 있는지 여부를 파악하여 대상 개발사업이 성공적으로 수행될 수 있는 것인가를 분석하는 것 |  |
| 투자분석 | 위험과 수익의 상쇄관계 속에서 여러 가지 투자대안을 분석하여 받아들일 수 있는 위험수준에서 최고의 수익을 창출하는 대안을 선택하는 과정 |  |
| 생산성분석 | 물리적, 법적, 입지적 특성을 고려하여 대상부동산의 능력을 확인하고, 대상부동산이 공급할 수 있는 부동산서비스를 결정하는 것 |  |
| 시장획정 | 대상제품에 대한 시장을 획정하는 것 |  |
| 시장의 분화 | 부동산시장이 여러가지 변수에 따라 작은 단위의 시장으로 나누어지는 현성 |  |
| 시장세분화 | 특정한 부동산제품의 소비자시장을 보다 동질적인 소집답으로 구분하는 것 |  |
| 대체부동산 | 대상부동산과 동일한 시장지역에 있는 부동산으로서, 여러 가지 면에서 동등한 정도로 바람직하여 대상부동산과 경쟁이 되는 같은 유형의 부동산 |  |
| 보완부동산 | 대상부동산의 사용을 보완해주는 다른 유형의 부동산 |  |
| 수요분석 | 매수자와 임차자 등 대상부동산의 가능수요자를 확인하는 작업 |  |
| 공급분석 | 대상부동산과 동일한 유형의 공급상황을 분석하는 절차 |  |
| 균형분석 | 전 단계의 수요와 공급분석의 결과를 종합하여, 현재와 미래의 시장수요와 공급량이 균형을 이루고 있는지, 수요가 초과되고 있는지, 공급이 초과되고 있는지를 분석하고 만약 수요와 공급이 초과되고 있다면 언제쯤 해소되는지 분석하는 절차 |  |
| 포착률 | 특정 유형의 부동산에 해당하는 잠재적인 전체시장에서 대상부동산이 차지하고 있거나 차지할 것으로 예상되는 비율 |  |
| 타당성분석 | 대상부동산의 경제적 성공과 실패의 가능성을 분석하는 것 |  |
| 정의 지렛대효과 | 부동산활동에 있어 타인자본을 활용함으로써 자기자본의 수익률을 극대화시킬 수 있는 것 |  |
| 금리 | 화폐에 대한 수요와 공급을 통해 결정되는 화폐의 가격 |  |
| 금융시장 | 자금의 융통이 이루어지는 시장 |  |
| 화폐시장 | 만기가 1년 미만인 금융상품이 거래되는 시장으로 주로 기업의 운전자금에 충당할 단기자금이 조달되는 시장으로 ‘단기금융시장’ |  |
| 자본시장 | 사업의 창설, 확장, 개량 등 기업의 투자를 위하여 필요로 하는 자금의 조달이 이루어지는 시장으로 ‘장기금융시장’ |  |
| 부동산 증권화 | 부동산 저당채권을 자본시장에서 유통시키기 위하여 유가증권을 발행하는 과정 |  |
| 부동산 유동화 | 유가증권 발행 후 이를 2차 금융기관에 매매하는 과정 |  |
| 부동산시장의 증권화 | 이자율이라는 변수를 토대로 하여 연관성을 가지며 부동산투자시장과 자본시장의 통합이 이루어지는 것 |  |
| 4사분면 모형 | 부동산시장을 자산시장과 공간시장으로 구분하고 이를 다시 단기시장과 장기시장으로 나누어 전체 부동산시장의 작동을 설명하는 모형 |  |
| 비교정태분석 | 최초의 균형과 새로운 균형을 비교하는 것 |  |
| 감정평가 | 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것 |  |
| 회계에 대한 감정 | 회계처리의 대상이 실제로 존재하는지 여부에 대한 진위, 회계처리의 적부를 판정하는 것으로서 회계장부등의 진위판정업무 |  |
| 감정평가법인등 | 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인 |  |
| 직업윤리 | 감정평가법인등이 그 직무를 수행함에 있어 관계법규에 의한 제 규정은 물론 그 외에도 자율적으로 준수해야 할 전문직업인으로서의 행위규범 |  |
| 가치평가업무 | 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것 |  |
| 컨설팅 | 부동산과 관련한 제반문제를 해결하기 위해 자료를 분석하고 합리적인 대안이나 결론을 제안하는 행위 또는 과정 |  |
| 경제기반분석 | 지역의 경제기반이 현재의 고용, 인구, 부동산가치에 어떤 영향을 미치고 있으며, 앞으로 어떻게 될 것인지 분석하는 것 |  |
| 토지이용분석 | 토지에 대한 여러 가지 대안적 이용을 분석하여 어떤 용도가 최유효이용에 해당하는지를 판단하는 것 |  |
| 비용편익분석 | 여러 경제, 정책적 투자대안 가운데 목표달성에 가장 효과적인 대안을 갖기 위해 각 투자대안에 대해서 투입되는 비용과 산출되는 편익을 비교분석하는 것 |  |
| 타당성분석 | 계획하고 있는 개발사업이 투하자본에 대한 투자자의 요구수익률을 확보할 수 있는지 여부를 분석하는 것 |  |
| 현금흐름분석 | 현금유일과 유출을 비교분석하는 것 |  |
| 평가검토 | 이미 작성된 감정평가서를 형식적인 측면과 내용적인 측면에서 정밀하게 확인하고 그 적정성을 검토하는 업무 |  |
| 평가심사 | 감정평가서를 의뢰인에게 발급하기 전에 감정평가서의 적정성을 같은 법인 소속의 다른 감정평가사에게 심사하게 하고, 그 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하는 것 |  |
| 단독평가 | 한 사람이 평가의 주체가 되어 수행하는 평가 |  |
| 공동평가 | 다수인이 공동으로 평가의 주체가 되어 수행하는 평가 |  |
| 단수평가 | 하나의 감정평가법인등이 평가의 주체가 되어 수행하는 평가 |  |
| 복수평가 | 둘 이상의 감정평가법인 등이 평가의 주체가 되어 수행하는 평가 |  |
| 현황평가 | 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하는 평가 |  |
| 상정평가 | 어떤 상황이나 조건을 가정적으로 설정하여 평가하는 것 |  |
| 조건부평가 | 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가하는 것 |  |
| 기한부평가 | 장래 도달이 확실한 일정시점을 기준으로 장래 일정시점에서의 상황을 상정하여 평가하는 것 |  |
| 소급평가 | 과거의 일정시점을 기준으로 그 당시의 상황을 상정하여 평가하는 것 |  |
| 개별평가 | 대상물건 개별로 감정평가하는 것 |  |
| 일괄평가 | 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것 |  |
| 구분평가 | 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 구분하여 감정평가하는 것 |  |
| 부분평가 | 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 평가해야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에 그 부분에 대하여 감정평가하는 것 |  |
| 기본적 사항의 확정 | 평가의 기초가 되는 제반 사항을 확정하는 단계로 의뢰서에 포함되어 확정해야 할 사항들을 의뢰인과 협의하여 결정하는 절차 |  |
| 대상부동산의 확정 | 대상부동산의 소재, 범위 등 물적 사항과 소유권, 임차권 등의 권리관계를 확정하는 것 |  |
| 기준시점 | 감정평가액 결정의 기준이 되는 날짜 |  |
| 기준가치 | 감정평가의 기준이 되는 가치 |  |
| 처리계획의 수립 | 확정된 기본적 사항을 바탕으로 감정평가활동을 능률적으로 수행하기 위하여 평가결과를 도출할 때까지의 과정을 사전에 체계적으로 수립하는 것 |  |
| 대상물건의 확인 | 기본적 사항 확정단계에서 관념적이고 형식적으로 확정된 대상물건의 물리적 현황과 제 권리관계의 실제와의 부합 여부를 확인하는 작업 |  |
| 물적 불일치 | 기본적 사항의 확정 단계에서 확정된 대상물건의 내용, 물적 사항이 실제의 현황과 불일치하는 것 |  |
| 제시 외 건물 | 종물과 부합물을 제외하고 의뢰인이 제시하지 않은 지상 정착물 |  |
| 자료의 수집 및 정리 | 대상부동산의 물적 사항, 권리관계, 이용상황, 가격평가를 위해 필요한 자료를 수집하고 정리하는 단계 |  |
| 자료검토 | 수집, 정리된 자료가 대상물건의 평가에 필요하고 충분한 자료인지 또는 대상물건의 특성, 평가목적이나 조건 등에 부합하는 자료인지를 판단하는 절차 |  |
| 가치형성요인의 분석 | 수집, 정리, 검토된 자료를 바탕으로 대상물건의 가치형성에 영향을 미치는 제반 가치형성요인을 분석하는 절차 |  |
| 감정평가액의 결정 | 감정평가방법의 적용을 통해 선정된 시산가액을 검토하고 조화시켜 최종적인 감정평가액을 결정하는 단계 |  |
| 관계가치 | 기준금액의 상하관계로 표시하는 것 |  |
| 감정평가액 산출근거 및 결정의견 | 가격을 결정하는 일련의 작업이 합리적 근거 및 이론적 해석에 입각하여 수행되었음을 집약적으로 표시하는 것 |  |
| 3면성 | 가치 판정 시 시장성, 비용성, 수익성을 고려하는 것 |  |
| 3방식 | 시장성에 착안하여 가격을 구하는 비교방식, 비용성에 착안하여 가격을 구하는 원가방식, 그리고 수익성에 착안하여 가격을 구하는 수익방식으로 전통적인 감정평가방식 |  |
| 3면등가 | 가치의 3면성에 근거한 3방식에 의해 추구되는 가격이 시장가치인 점에서 그 결과 또한 이론적으로 일치하는 것 |  |
| 비교방식 | 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 |  |
| 거래사례비교법 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 |  |
| 임대사례비교법 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법 |  |
| 공시지가기준법 | 감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법 |  |
| 원가방식 | 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 |  |
| 원가법 | 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 |  |
| 적산법 | 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하는 방식으로 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법 |  |
| 수익방식 | 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |  |
| 수익환원법 | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 |  |
| 수익분석법 | 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법 |  |
| 시산가액 | 대상물건의 최종적인 감정평가액을 결정하기 위해 각각의 감정평가방식에 따라 산정된 금액 |  |
| 시산가액의 조정 | 각 시산가액을 비교분석하여 그들 사이에 존재하는 유사점과 차이점을 찾아내어 통일적이고 일관된 가액이 도출될 수 있도록 조화시키는 작업 |  |
| 표준지공시지가 | 국토교통부장관이 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격 |  |
| 개별공시지가 | 표준지공시지가를 기준으로 표준지와 개별 토지의 가치형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 “토지가격비준표”)를 활용하여 산정한 매년 공시기준일 현재 개별토지의 단위면적당 가격 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 각론 | | |
| 사정보정 | 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개제되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 못하는 등의 사유로 그 가격이 적정하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화하는 작업 |  |
| 시점수정 | 가치평가에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래사례가격을 기준시점의 가격수준을 정상화하는 작업 |  |
| 현금등가 | 현금이 아닌 지불금액을 현금가치로 환산한 것 |  |
| 실거래가신고제도 | 부동산매매계약을 체결한 날로부터 법으로 정해진 30일 이내에 실거래가를 신고해야 하는 제도 |  |
| 배분법 | 거래사례비교법의 적용에 있어서 거래사례가 대상물건과 동일한 유형을 포함한 복합부동산으로 구성되어 있는 경우 복합부동산을 유형별로 배분, 공제함으로써 대상물건과 동일한 유형의 부분만을 사례자료로 활용하는 방법 |  |
| 비율방식 | 복합부동산에 대하여 각 구성부분의 가격비율이 거래가격, 신규투자액 등에 의해 판명될 경우 해당 사례의 거래가격에 대상부분과 동일한 유형의 가격구성비율을 곱하여 대상부동산과 동일한 유형의 사례가격을 구하는 방법 |  |
| 공제방식 | 복합부동산의 거래가격에서 대상부동산과 다른 유형의 가격을 공제하여 대상부동산과 동일한 유형의 가격만을 구하는 방법 |  |
| 자료의 확대해석 | 주어진 거래사례로부터 보증할 수 없는 결론을 산출하는 것 |  |
| 불추종의 오류 | 어떤 명제의 진위가 불확실함에도 불구하고 마치 확실한 것으로 간주하여 결론을 도출했을 때 생기는 오류 |  |
| 사례의 정상화 | 수집 및 선택된 거래사례를 기준으로 하여 대상물건의 현황에 맞게 정상화시켜서 대상물건의 가치를 구하는 과정 |  |
| 가치형성요인의 비교 | 거래사례와 대상물건 간에 종별, 유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 작업 |  |
| 지역요인의 비교 | 사례물건과 대상물건이 속한 지역의 지역적 격차를 비교하는 것 |  |
| 개별요인의 비교 | 사례물건과 대상물건의 개별적 격차를 비교하고 대상물건의 현황에 맞게 정상화하는 작업 |  |
| 계량적 분석법 | 수정이 요구되는 비교요소를 확인하고 비교, 분석하여 수학적 과정을 거친 뒤 수정량을 측정하는 방법 |  |
| 대쌍자료분석법 | 특정의 비교요소를 가진 부동산과 그렇지 않은 부동산을 비교하여 해당 요소에 관한 수정량을 분리하여 측정하는 방법 |  |
| 집단자료분석법 | 대쌍자료분석법의 연장으로 대쌍자료분석법의 정밀도를 향상시키기 위해 사용되는 분석방법 |  |
| 민감도분석법 | 투입변수의 양이 달라질 때 부동산의 최종가치가 얼마만큼 변화하는가를 분석하는 기법 |  |
| 통계적분석법 | 통계적 추론이나 회귀분석 등의 방법을 통해 수정량을 도출하는 방법 |  |
| 그래프분석법 | 자료를 그래프로 표시하고 이를 시각적으로 해석하거나 선형적합분석을 적용하여 수정량을 획득하고자 할 때 사용되는 방법 |  |
| 추세분석법 | 추세분석에 의해 나타난 수치를 특정요소의 시장민감도로 생각하고 이를 근거로 수정량을 결정하는 방법 |  |
| 정성분석법 | 비교요소 간의 상대적인 우월 또는 열등함을 비교하여 시장자료가 시사하는 관계를 규명함으로써 수정량을 도출해내는 방법 |  |
| 상대비교분석법 | 비교요소들을 상대적으로 비교, 분석하여 우월, 동등, 열등한지를 결정하고 이를 종합함으로써 전체적으로 비교부동산과 대상부동산의 우월, 동등, 열등관계를 표시하고 수정량을 결정하는 방법 |  |
| 순위분석법 | 개별적 비교요소에 따라 우월, 동등, 열등으로 표시하고 이를 모두 합산하여 순위를 부여함으로써 수정량을 결정하는 방법 |  |
| 개인면접법 | 부동산에 전문적인 지식이 있는 사람을 개인적으로 면접한 후 그 의견을 참조하여 대상부동산에 대한 수정량을 결정하고 가치범위를 조정하는 방법 |  |
| 비율수정법 | 대상부동산과 유사부동산의 특성별 우월성과 열등성의 차이를 백분율로 치환하여 수정량을 도출하는 방법 |  |
| 금액수정법 | 대상부동산과 비교부동산 간의 특성별 차이를 실제의 화폐액으로 수정하는 방법 |  |
| 연속수정법 | 비율수정법과 금액수정법의 논리를 혼합한 것으로, 비율과 절대금액을 모두 사용하여 비율로 표시할 것은 비율로, 금액으로 표시할 것은 금액으로 표시한 뒤 이들을 각각 금액과 비율로 치환시킨 후 수정액을 연속적으로 합산하는 방법 |  |
| 과학화 | 감정평가이론의 지식적인 체계화 |  |
| 객관화 | 감정평가에 대한 검증가능성 제고를 위한 평가방법의 개발 |  |
| 비교표준지 | 공시지가 표준지 중에서 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되어 대상토지의 감정평가 시에 비교기준으로 선정하는 표준지 |  |
| 그 밖의 요인 보정 | 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인 |  |
| 재조달원가 | 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액 |  |
| 복제원가 | 대상물건과 동일한 모양, 구조, 원자재, 노동의 질 등을 갖는 복제품을 기준시점 현재 새로 조달하는 데 소요되는 비용과 같은 물리적 측면에서의 동질성에 착안한 것 |  |
| 대체원가 | 대상물건과 동일한 효용을 가지는 현대적 감각의 건물을 기준시점 현재 새로 재조달하는 데 소요되는 비용으로 기능적 측면에서의 효용의 동질성에 착안한 것 |  |
| 도급방식 | 당사자 일방이 어떤 일을 완성할 것을 약정하고 상대방이 그 일의 결과에 대하여 일정한 보수를 지급할 것을 약정함으로써 효력이 발생하는 계약방식 |  |
| 직접법 | 산출근거를 대상물건에서 직접 구하는 방법 |  |
| 간접법 | 산출근거를 대상물건이 아닌 동일 또는 유사한 물건에서 찾는 방법 |  |
| 총량조사법 | 원자재와 노동량 등 건축과 관련되는 모든 항목의 비용을 세세히 조사하여 재조달원가를 산정하는 방법 |  |
| 구성단위법 | 건물을 바닥, 벽, 지붕 등과 같은 몇 개의 중요한 구성부분으로 나누고 각 구성부분별 측정단위에 단가를 곱하여 재조달원가를 산정하는 방법 |  |
| 단위비교법 | 평방미터나 입방미터와 같은 총량적 단위를 기준으로 하여 총량적 단위에 단가를 곱하여 재조달원가를 산정하는 방법 |  |
| 비용지수법 | 최초의 재조달원가에 신뢰성 있는 기관으로부터 발표된 건축비지수를 사용하여 재조달원가를 산정하는 방법 |  |
| 자본적 지출 | 기능을 향상시키기 위해 미래의 이윤창출, 가치의 취득을 위해 지출된 투자 과정에서의 비용 |  |
| 수익적 지출 | 기능을 유지시키기 위해 갖춰진 설비를 운영하는데 드는 제반 비용 |  |
| 감가 | 신규 또는 최유효이용 상태에서 실현되는 원가의 감소분 |  |
| 감가수정 | 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업 |  |
| 기업회계의 감가상각 | 감가자산에 대한 비용을 체계적이고 합리적인 방법으로 가용수명 동안 배분하는 것으로 발생한 비용을 어떻게 할당할 것인가에 초점 |  |
| 물리적 감가 | 대상물건의 물리적 상태에 따른 가치의 손실로서 감가를 발생시키는 요인 |  |
| 기능적 감가 | 대상물건의 기능적 효용이 변화함으로써 나타나는 가치의 손실 |  |
| 경제적 감가 | 대상물건 자체가 아닌 외부의 부정적인 요인에 의해 발생하는 가치의 손실로서 외부적 감가, 위치적 감가 또는 환경적 감가라고도 함 |  |
| 법률적 감가 | 법률적인 요인에 의해 발생하는 가치의 손실 |  |
| 물리적 내용연수 | 물리적인 측면에서 본 내용연수로 자연적으로 노폐할 때까지 존속기간 |  |
| 기능적 내용연수 | 기능적 측면의 내용연수로 기능적 유용성이 지속될 수 있는 기간 |  |
| 경제적 내용연수 | 경제적 측면의 내용연수로 경제적 효용이 지속될 수 있는 기간 |  |
| 경과연수 | 신축 이후 경과된 연수를 말하는 것으로 기본적으로 실제경과연수 |  |
| 유효경과연수 | 실제경과연수의 적용이 불합리할 경우 상태, 성능, 사용정도, 장래 사용기간 등을 고려하여 실제경과연수를 기준으로 조정한 경과연수 |  |
| 잔존내용연수 | 내용연수에서 경과연수를 공제한 부분 |  |
| 내용연수법 | 대상물건의 내용연수를 바탕으로 감가수정을 하는 방법 |  |
| 정액법 | 대상물건의 가치가 매년 일정액씩 감소한다는 가정 하에 대상물건의 감가총액을 단순히 내용연수로 나누어 매년의 감가액을 산정하는 방법 |  |
| 정률법 | 대상물건의 가치가 매년 일정비율로 감소한다는 가정 하에 대상물건의 맨녀 말 가치에 일정한 비율을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법 |  |
| 상환기금법 | 내용연수 만료 시에 기준시점의 상태와 동일한 가치를 갖는 물건을 재취득하기 위하여 매년의 감가액을 외부에 축적하고 그에 따른 복리이자도 발생하는 것을 전제로 내용연수 만료 시에 감가누계액 및 복리이자 상당액의 합계액이 감가총액과 같아지도록 매년 일정액을 감가하는 방법 |  |
| 감가의 개별성 | 동일한 유형의 부동산이라도 건축방법, 이용의 정도, 관리 및 유지보수의 상태, 신축 후 추가투자, 리모델링 등에 따라 감가의 형태가 개별부동산마다 다양하게 나타나는 것 |  |
| 유효경과연수법 | 대상물건에 대한 우발적인 사고에 의한 손상, 구조의 개량 및 증개축 등을 고려한 유효경과연수를 기준으로 감가수정하는 방법 |  |
| 미래수명법 | 전체내용연수를 알 수 없으나 실제경과연수와 잔존내용연수를 모두 알 수 있는 경우에 사용하는 방법으로 실제경과연수와 잔존내용연수를 더하여 내용연수로 삼고 실제경과연수를 적용하여 감가수정하는 방법 |  |
| 관찰감가법 | 감정평가 주체가 대상물거느이 전체 또는 구성부분을 면밀히 관찰하여 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 분석하여 감가액을 직접 구하는 방법 |  |
| 분해법 | 대상물건에 대한 감가의 유형을 물리적, 기능적, 경제적 감가로 세분한 후 이에 대한 감가액을 별도로 산정하고 이를 전부 합산하여 감가수정액을 산정하는 방법 |  |
| 시장추출법 | 대상부동산의 감가수정을 시장에서 수집한 유사 부동산의 거래사례자료를 적용하여 구하는 방법 |  |
| 임대료손실환원법 | 감가요인으로 인해 감소된 순수익을 자본환원하여 감가액을 추출하는 방법 |  |
| 가능총수익 | 100% 임대 시 창출 가능한 잠재적 총수익 |  |
| 유효총수익 | 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손(손실)충당금을 공제한 총수익 |  |
| 공실손실상당액 | 공실로 인하여 발생하는 손실분 |  |
| 손실충당금 | 임대차기간 중 임차인이 임대료를 지급하지 않을 상황에 대비하여 계상되는 금액 |  |
| 순수익 | 대상물건을 통해 획득할 수 있는 총수익에서 그 수익을 발생시키는 데 소요되는 경비를 공제한 금액 |  |
| 운영경비 | 부동산의 유지, 가능총수익의 창출을 위해 정기적으로 지출되는 경비 |  |
| 세전현금흐름 | 순수익에서 저당지불액을 공제한 금액 |  |
| 저당지불액(DS) | 타인자본에 대한 상환금 |  |
| 세후현금흐름 | 세전현금흐름에서 소득세 또는 법인세를 공제한 금액 |  |
| 복귀가액 | 대상물건의 보유기간말 재매도가치에서 매도비용 등을 차감하여 매도자가 얻게 되는 순매도액 |  |
| 내부추계법 | 보유기간말이나 기간말 다음 해의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 가격을 구하는 방법 |  |
| 기출환원율 | 내부추계법에서 적용되는 환원율 |  |
| 외부추계법 | 부동산가격과 관련한 과거의 시계열적인 변화추세나 각종 거시경제변수와의 상관관계 등을 통해 기간 말 부동산의 가격을 추계하는 방법 |  |
| 보유기간 | 부동산을 매입하여 매도하기까지의 기간 |  |
| 자본환원율 | 장래 발생할 예상수익을 현재가치로 환원하여 자본을 산출하는 데 사용되는 율 |  |
| 환원율, 소득률 | 한 해의 수익을 현재가치로 환산하기 위하여 사용되는 율 |  |
| 할인율, 수익률 | 여러 해의 수익을 현재가치로 환산하기 위하여 적용되는 율 |  |
| 시장추출법 | 시장에서 직접 유사한 사례로부터 자본환원율을 추출하는 방법 |  |
| 유효총수익승수법 | 순수익비율과 유효총수익을 바탕으로 한 유효총수익승수를 사용하여 자본환원율을 구하는 방법 |  |
| 요소구성법 | 대상부동산과 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하고 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 산정하고 무위험률에 더함으로써 자본환원율을 구하는 방법 |  |
| 투자결합법 | 대상부동산에 대한 투하자본의 구성비율과 각 투자자본의 자본환원율을 결합하여 자본환원율을 구하는 방법 |  |
| 저당지분환원법 | 투자자의 전형적인 보유기간을 가정한 후, 매 기간 동안의 세전현금흐름, 보유기간 동안의 지분형성분, 보유기간 동안의 부동산가치 상승, 하락 등의 세 가지 요소가 자본환원율에 미치는 영향을 고려하여 자본환원율을 구하는 방법 |  |
| 부채감당법 | 저당투자자의 입장에서 대상부동산의 순수익이 매 기간 원금과 이자를 지불할 수 있느냐 하는 부채감당률로부터 자본환원율을 구하는 방법 |  |
| 설문조사법 | 시장에서 직접 참여하고 있는 투자자, 참여할 의사를 지니고 있는 잠재적 투자자 또는 투자와 관련된 전문적인 서비스를 제공하는 전문가 등을 대상으로 한 설문조사를 통해 자본환원율을 산정하는 방법 |  |
| 투자자조사법 | 시장에서 참가하고 있는 투자자 또는 잠재적 투자자를 대상으로 하여 설문조사, 의견청취 등을 통해 할인율을 추정하는 방법 |  |
| 실현수익률 | 투자가 실행되고 난 후에 실제로 달성된 수익률 |  |
| 기대수익률 | 투자안으로부터 기대되는 예상수익과 예상비용을 바탕으로 하여 계산되는 수익률 |  |
| 요구수익률 | 어떤 투자안이 주어져 있을 때 투자자가 해당 투자안에 대하여 자본을 투입하기 위해서 필요로 하는 최소한의 수익률 |  |
| 직접환원법 | 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하는 방법 |  |
| 직접법 | 시간의 흐름에도 변하지 않는 순수익을 환원율로 환원하여 수익가액을 구하는 방법 |  |
| 직선법 | 상각전 순수익을 상각후 환원율에 상각률을 더한 상각전 환원율로 환원하여 부동산가치를 구하는 방법 |  |
| 상환기금법 | 상각전 순수익을 상각후 환원율에 축적이율과 잔존내용연수에 의한 감채기금계수를 더한 상각전 환원율로 환원하여 부동산가치를 구하는 방법 |  |
| 연금법 | 상각전 순수익을 상각후 환원율에 수익률과 잔존내용연수에 의한 감채기금계수를 더한 상각전 환원율로 환원하여 부동산가치를 구하는 방법 |  |
| 잔여환원법 | 부동산에서 발생하는 순수익을 구성요소에 따라 분리할 수 있다는 가정에 따라 각각의 구성요소에 대한 수익가치를 산정하는 방법 |  |
| 토지잔여법 | 복합부동산의 순수익에서 건물에 귀속되는 순수익을 공제한 후 토지에 귀속되는 수익을 토지환원율로 환원하여 토지의 수익가치를 구하는 방법 |  |
| 건물잔여법 | 복합부동산의 순수익에서 토지에 귀속되는 순수익을 공제한 후 건물에 귀속되는 순수익을 건물환원율로 환원하여 건물의 수익가치를 구하는 방법 |  |
| 부동산잔여법 | 부동산으로부터 발생하는 수익은 토지, 건물이 복합적으로 작용하여 창출되는 것으로 보고 부동산의 가치를 구하는 방법 |  |
| 지분잔여법 | 지분수익을 지분환원율로 환원하여 지분의 수익가치를 구하는 방법 |  |
| 저당잔여법 | 타인자본에 귀속되는 수익을 저당환원율로 환원하여 저당의 수익가치를 구하는 방법 |  |
| 할인현금흐름분석법 | 미래의 현금흐름과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 대상물건의 수익가액을 산정하는 방법 |  |
| 동적 DCF | 미래 환경의 변동성을 변수로 감안하여 투자결정 또는 가치평가를 하는 방법 |  |
| 회귀분석법 | 통계적 관점에서 여러 변수들 특히 독립변수와 종속변수 사이의 상호관계성을 찾아 이를 일반화시키는 계량적 분석기법 |  |
| 단순회귀분석 | 한 개의 독립변수와 종속변수와의 관계를 분석하는 방법 |  |
| 다중회귀분석 | 여러 개의 독립변수와 종속변수와의 관계를 분석하는 방법 |  |
| 특성가격모형 | 재화의 가격을 그 재화가 지닌 여러 특성들로써 설명하고자 하는 모형 |  |
| 코딩 | 각종의 특성을 적절히 정리하여 입력하는 절차 |  |
| 통계치의 분석 | 회귀식이 통계학적으로 의미가 있는 것인지 분석하는 것 |  |
| 결정계수 | 주어진 자료로부터 독립변수가 종속변수를 얼마나 정확하게 설명해줄 수 있느냐를 나타내는 지표 |  |
| 다공선성 | 독립변수가 여러 개일 경우 이들 사이에 높은 상관관계가 존재하는 것 |  |
| 노선가식평가법 | 특정한 가로에 접하고 있는 접근성이 유사한 일단지를 선정하여 이를 바탕으로 표준획지와 노선가를 정한 후 이를 기초로 다른 획지의 가격을 깊이, 토지의 형태, 가로 등에 따른 보정을 가하여 가치를 평가하는 방법 |  |
| 가산방식 | 소지가액에 개발비용을 더하여 조성택지의 가치를 평가하는 방법 |  |
| 성숙도 수정 | 공사준공시점부터 기준시점까지의 시간경과에 따른 택지로서의 성숙도를 고려하여 가치를 적정화하는 작업 |  |
| 공제방식 | 분양예정가격에서 개발비용을 뺌으로써 택지예정지 또는 소지의 가치를 평가하는 방법 |  |
| 개발법 | 대상획지를 개발하였을 때 예상되는 분양예정가격의 현재가치에서 개발비용의 현재가치를 뺌으로써 가치를 평가하는 방법 |  |
| 총수익승수법 | 시장에서 구한 총수익승수를 대상부동산의 총수익에 곱하여 대상부동산의 가치를 구하는 방법 |  |
| 실물옵션 | 원래 금융 분야에서 사용되던 옵션가격결정이론을 실물자산에 적용한 방법 |  |
| 성장옵션 | 보다 작고 시험가능한 시장에서 대상 프로젝트의 사업성을 평가한 후, 결과가 성공적이면 보다 큰 2단계로 넘어가 더 높은 수익을 실현할 수 있도록 하는 옵션 |  |
| 확장옵션 | 한 프로젝트의 생산 또는 영업규모를 확장할 수 있는 옵션 |  |
| 축소옵션 | 주변 환경이 프로젝트에 불리하게 변화하는 경우 경영자는 생산 또는 영업규모의 축소를 결정할 수 있는 옵션 |  |
| 포기옵션 | 변동비가 크거나 불확실성이 높은 사업의 경우, 기업이 추진하고 있는 사업에 주변 환경이 부정적인 영향을 미쳐 애초에 기대했던 미래의 현금흐름이 제대로 실현되지 않을 것으로 판단된다면 사용 중인 자산 또는 사업부문을 매각하여 기존의 경우보다 사업의 가치를 높일 수 있는 옵션 |  |
| CVM | 비시장재화의 감정평가방법으로 비시장재화에 대한 가상적인 상황을 설정하고 그 상황에서 선택가능한 가상가격에 대한 설문조사를 통해 해당 재화의 가치를 평가하는 방법 |  |
| 장기추세법 | 통계적인 방법인 시간서열분석과 회귀분석을 통해 미래를 예측하여 부동산의 미래가치를 추정하는 방법 |  |
| 토지생태안전평가법 | 생태환경의 가치가 전 지구적 관점에서 중요하게 부각되면서 대두된 방법으로 토지생태안전의 가치를 평가하는 방법 |  |
| AVM | 실거래자료, 부동산가격공시자료 등을 활용하여 토지등 부동산의 가치를 자동으로 추정하는 컴퓨터 프로그램 |  |
| 임대차 | 당사자의 일방이 상대방에 대하여 어떤 물건의 사용 및 수익을 허락하고 상대방은 이에 대해서 대가를 지불할 것을 약정하는 것에 의해 성립되는 계약 |  |
| 총임대차 | 운영경비를 임대인이 납부하는 임대차 유형 |  |
| 순임대차 | 실제 운영경비를 부담하는 임차인이 직접 운영경비를 납부하는 임대차 유형 |  |
| 비율임대차 | 사전에 정해진 계약내용에 따라 임대인과 임차인이 운영경비를 일정한 비율에 따라 부담하기로 한 임대차 유형 |  |
| 임대료 | 부동산임대차에 의한 특정 공간의 사용, 수익에 대한 대가로 지불되는 경제적 대가의 총칭 |  |
| 시장임대료 | 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 임대차가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 임대료 |  |
| 순임대료 | 순수하게 부동산 공간의 사용, 수익에 대한 대가 |  |
| 부가사용료 | 전용부분에 관계되는 가스료, 전기료, 수도료, 냉난방비 등의 비용 |  |
| 공익비 | 공용부분에 관계되는 수도광열비, 위생비, 공용설비비, 공용안전관리비 등의 비용 |  |
| 실질임대료 | 종류 여하를 불문하고 임차인이 대상부동산을 사용, 수익함에 따라 실질적으로 부담하게 되는 모든 종류의 경제적 대가 |  |
| 신규임대료 | 기준시점 현재 임차인이 대상부동산을 최초로 사용, 수익하기로 하고 상응하는 경제적 대가를 임대인에게 지불하기로 한 경우의 임대료 |  |
| 계속임대료 | 기존의 임대차계약에 기반하여 계약을 갱신하는 경우 그에 따라 결정되는 임대료 |  |
| 기초가액 | 적산법으로 감정평가하는데 기초가 되는 대상물건의 원본가치 |  |
| 기대이율 | 임대차에 제공되는 대상물건을 취득하는 데에 투입된 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 비율 |  |
| 필요제경비 | 임차인이 대상물건을 사용, 수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지, 관리하는 데 필요한 제반비용 |  |
| 차액배분법 | 계속임대료 체결에 의한 차액 중 임대인에게 귀속되는 부분을 적정하게 배분하여 실제의 계약임대료에 반영하여 계속임대료를 구하는 방법 |  |
| 이율법 | 기초가액에 계속임대료율을 곱하여 구한 금액에 필요제경비를 가산하여 계속임대료를 구하는 방법 |  |
| 슬라이드법 | 임대료수준의 변동, 필요제경비의 변동 등을 적절하게 나타낼 수 있는 슬라이드 지수를 파악하여 계약임대료에 곱함으로써 계약임대료를 산정하는 방법 |  |
| 임대사례비교법 | 동 유형의 임대사례의 계속임대료를 기초로 하여 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교와 임대차계약 내용 및 조건의 비교를 통해 계속임대료를 구하는 방법 |  |
| 임대권 | 임대차계약에 있어서 소유자가 계약의 일방당사자로서 대상부동산에 대해 가지는 법적인 권리 |  |
| 임차권 | 임대차계약에 있어서 임차인이 계약의 일방 당사자로서 대상부동산에 대해 가지는 법적인 권리 |  |
| 소유권 | 법률의 범위 내에서 소유물을 사용, 수익, 처분할 수 있는 권리 |  |
| 토지 | 소유권의 대상이 되는 땅으로서 지하, 공중 등 정당한 이익이 있는 범위 내에서 그 상하를 포함 |  |
| 적용공시지가 | 표준지공시지가 중에서 대상토지의 감정평가를 위하여 비교의 기준으로 선택된 연도별 공시지가 |  |
| 광천지 | 지하에서 온수, 약수, 석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지 |  |
| 골프장용지 | 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 골프장의 토지와 부속시설물의 토지 |  |
| 개발지 | 골프코스, 주차장 및 도로, 조정지, 조경지, 클럽하우스 등 관리시설의 부지 |  |
| 원형보존지 | 개발지 이외의 토지로서 해당 골프장의 사업계획 승인 시부터 현재까지 원형 상태 그대로 보전이 되고 있는 임야, 늪지 등의 토지 |  |
| 공공용지 | 도시기반시설의 설치에 이용하는 토지 및 주민의 생활에 필요한 시설의 설치를 위한 토지 |  |
| 사도 | 도로법에 따른 도로 등이 아닌 것으로서 그 도로에 연결되는 길 |  |
| 공법상 제한 | 관계법령의 규정에 의한 토지이용 및 처분 등의 제한 |  |
| 일반적 제한 | 공법상 제한이 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 가해진 것이 아닌 경우로서 제한 그 자체로 목적이 완성되고 구체적인 사업의 시행이 필요치 아니한 계획제한 |  |
| 개별적 제한 | 공법상 제한이 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우나 그 제한이 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 계획제한 |  |
| 일단지 | 지적공부상 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되는 것이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 토지 |  |
| 과소 토지 | 해당지역에 적용되는 건축법 상의 최소대지면적 이하인 소규모 토지 |  |
| 과대 토지  (광평수토지) | 표준적 규모보다 규모가 현저히 큰 대규모 토지 |  |
| 맹지 | 지적도상 공로에 접한 부분이 없는 토지 |  |
| 석산 | 토석채취허가, 토석채취 개발행위허가, 골재채취허가를 받거나 채석단지의 지정을 받은 토지 |  |
| 법정지상권 | 당사자의 설정계약에 의하지 않고 법률의 규정에 의하여 당연히 인정되는 지상권 |  |
| 공유지분토지 | 하나의 토지를 2인 이상의 다수인이 공동으로 소유하고 각 공유자가 지분을 가지고 있는 토지 |  |
| 구분소유적 공유 | 1필의 토지 중 위치, 면적이 특정된 일부를 양수하고서도 분필에 의한 소유권이전등기를 하지 않은 채 편의상 그 필지의 면적에 대한 양수부분의 면적비율에 상응하는 공유지분등기를 경료한 것 |  |
| 지상권 | 타인의 토지에 건물, 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용할 수 있는 물권 |  |
| 선하지 | 전선로용지에서 지지물용지를 제외한 토지 |  |
| 고압선 등 통과 토지 | 해당 토지 전부 또는 일부에 고압선이 통과하는 토지를 의미하는 것으로, 해당 토지 내에 선하지가 존재하는 토지 |  |
| 면적사정 | 건물을 감정평가할 때에 적용할 면적을 확정하는 것 |  |
| 녹색건축물 | 에너지의 효율 및 신재생에너지의 사용비율이 높고 온실가스의 배출을 최소화하는 건축물 또는 환경에 미치는 영향을 최소화하고 동시에 쾌적하고 건강한 주거환경을 제공하는 건축물 |  |
| 구분소유권 | 1동의 건물에 구조상 구분되는 2개 이상의 부분이 있어서 그것들이 독립하여 주거, 점포, 사무실 등으로 사용되는 경우에 그 부분을 각각 다른 사람의 소유로 사용할 수 있을 때 이러한 전용부분에 대한 권리 |  |
| 집합건물 | 일정 대지 위에 공용부분을 매개로 전용부분들이 결합되어 한 동을 이루는 건물형태 |  |
| 전유부분 | 구분소유권의 목적인 건물부분 |  |
| 공유부분 | 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 공용부분으로 된 부속의 건물 |  |
| 대지사용권 | 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리 |  |
| 층별효용비 | 건물의 층별로 구별되는 효용의 차이 |  |
| 층별효용비율 | 층별효용비에 의하여 나타나는 가격격차의 비율 |  |
| 위치별효용비 | 동일층 내 위치별 효용의 차이 |  |
| 복합부동산 | 토지와 건물이 결합되어 있는 부동산 |  |
| 공사중단 건축물 | 건축법에 따른 착공신고 또는 주택법에 따른 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사의 중단이 확인된 건축물 |  |
| 공장재단 | 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단의 기업재산으로서 소유권과 저당권의 목적이 되는 것 |  |
| 과잉유휴시설 | 공장 내의 시설 중 감정평가 당시 정상으로 가동하지 않고 있으며 또한 장래 가동할 전망이 없어 사실상 해당 공장에 필요치 않은 시설 |  |
| 광산 | 광업권을 기본으로 하여 광업경영을 목적으로 하는 일체의 기본재산으로서 재단을 조성한 것 또는 조성할 수 있는 것 |  |
| 광업권 | 등록을 한 일정한 토지의 구역에서 등록을 한 광물과 동일광산 중에 부존하는 다른 광물을 채굴 및 취득하는 권리 |  |
| 광업재단 | 광업권과 광업권에 기하여 광물을 채굴, 취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산으로서 소유권과 저당권의 목적이 되는 것 |  |
| 어업권 | 면허를 받아 어업을 경영할 수 있는 권리 |  |
| 영업권 | 경영상의 유리한 관계 등 배타적 영리기회를 보유하여 같은 업종의 다른 기업들에 비하여 초과수익을 확보할 수 있는 능력으로서 경제적 가치가 인정되는 권리 |  |
| 영업투하자본 | 영업자산에서 영업부채를 차감한 금액 |  |
| 지식재산권 | 발명, 상표, 디자인 등의 산업재산권과 문학, 음악, 미술 작품 등에 관한 저작권을 통칭하는 개념 |  |
| 특허권 | 특허법에 따라 발명 등에 관하여 독점적으로 이용할 수 있는 권리 |  |
| 실용신안권 | 실용신안법에 따라 실용적인 고안 등에 관하여 독점적으로 이용할 수 있는 권리 |  |
| 디자인권 | 디자인보호법에 따라 디자인 드엥 관하여 독점적으로 이용할 수 있는 권리 |  |
| 상표권 | 상표법에 따라 지정상품에 등록된 상표를 독점적으로 이용할 수 있는 권리 |  |
| 저작권 | 저작권법 상 저작물에 대하여 저작자가 가지는 권리 |  |
| 기술기여도 | 기업의 경제적 이익창출에 기여한 유무형의 기업 자산 중에서 해당 지식재산권이 차지하는 상대적인 비율 |  |
| 실시료율 | 지식재산권을 배타적으로 사용하기 위해 제공하는 기술사용료의 산정을 위한 것으로, 사용기업의 매출액이나 영업이익 등에 대한 비율 |  |
| 주식 | 주식회사의 자본을 구성하는 금액적 의미와 주주의 권리 및 의무의 단위로서의 주주권 |  |
| 상장주식 | 상장된 회사의 주식 |  |
| 비상장주식 | 주권상장법인을 제외한 법인의 주권 |  |
| 채권 | 자금을 조달하기 위하여 일정한 기간 동안 정기적으로 약정된 이자를 지급하고, 만기일에 원금을 상환할 것을 약정하여 발행한 일종의 차용증서 |  |
| 상장채권 | 발행된 채권에 대하여 거래소가 개설한 채권시장에서 매매될 수 있는 자격이 부여된 채권 |  |
| 비상장채권 | 거래소가 개설한 채권시장에 상장되지 않은 채권 |  |
| 기업가치 | 해당 기업체가 보유하고 있는 유무형의 자산 가치 |  |
| 동산 | 상품, 원재료, 반제품, 제공품, 제품, 생산품 등 부동산 이외의 물건 |  |
| 불용품 | 국가, 지방자치단체, 공기업 등에서 더 이상 사용할 필요가 없거나 사용할 수 없어 불용의 결정을 한 물품 |  |
| 소음 등으로 인한 물건의 가치하락분 | 장기간, 지속적으로 발생하는 소음 등으로 인하여 소음 등의 발생 전과 비교하여 토지 등의 객관적 가치가 하락한 부분 |  |
| 스티그마 | 환경오염으로 인해 증가되는 위험을 시장참여자들이 인식함으로 인하여 부동산의 가치가 하락하게 되는 부정적인 효과 |  |
| 권리금 | 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설ㆍ비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형ㆍ무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가 |  |
| 시설권리금 | 영업을 위하여 건물의 구조변경, 영업장 내부에 고착시킨 인테리어, 집기 및 비품 등 유형물에 대한 대가 |  |
| 지역권리금 | 영업장소가 위치한 장소적 이점에 대한 대가 |  |
| 영업권리금 | 영업을 영위하며 발생하는 영업상의 이점에 대한 대가로서 장기간 영업을 하면서 확보된 고객수, 광고나 평판 등으로 쌓은 명성, 신용, 영업상의 노하우의 이전에 대한 대가 |  |
| 비율추출방식 | 전체 영업이익 중 무형재산 귀속 영업이익을 일정비율로 추출해 내는 방법 | 3 |
| 비교사례추출방식 | 감정평가대상 상가가 속한 노변 혹은 동일수급권 내 유사지역의 권리금이 수수되지 않는 상가와 권리금이 수수되고 있는 상가의 영업이익의 차이로 추출해 내는 방법 | 3 |
| 공제방식 | 전체 영업이익 중에서 영업이익 형성에 기여하는 권리금 외의 생산요소별 기여분을 공제하고 남은 부분을 무형재산 귀속 영업이익으로 추정하는 방법 |  |
| 구분지상권 | 건물 기타 공작물을 소유하기 위하여 입체적으로 구분된 지하 또는 지상공간에 상하의 범위를 정하여 설정된 지상권 |  |
| 입체이용저해율 | 구분지상권의 설정으로 공중, 지중 공간을 이용할 경우 그들 권리행사로 대상지역의 입체적 이용이 방해되는 정도 |  |
| 공중권 | 소유권자가 토지구역상의 공중공간을 타인에게 방해받지 않고 일정한 고도까지 포괄적으로 이용하고 관리할 수 있는 권리 |  |
| 구분점포  (오픈상가) | 구조상 독립되어 있지 않더라도 집소법이 규정하는 일정한 요건을 갖추고, 이용상 구분된 경우에 건물의 일부분을 구분소유권의 객체로 인정하는 것 |  |
| 담보평가 | 대출 실행기관인 금융기관 등이 담보대출의 목적물을 평가하게 하거나 또는 대출을 필요로 하는 채무자가 담보물을 기준으로 행하는 감정평가 |  |
| 경매평가 | 법원에 소송 계류 중인 경매를 위한 토지 등의 감정평가 |  |
| 재개발사업 | 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역, 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업 |  |
| 재건축사업 | 정비기반시설은 양호하나 노후, 불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 |  |
| 종전자산 평가 | 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격에 대한 감정평가 |  |
| 종후자산 평가 | 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정을 위한 감정평가 |  |
| 국유재산 | 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 재산 |  |
| 공유재산 | 지방자치단체의 부담, 기부채납(寄附採納)또는 법령에 따라 지방자치단체의 소유로 된 재산 |  |
| 정비기반시설 | 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열, 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설 |  |
| 매도청구 | 재건축사업을 시행할 때 조합설립 부동의자 등에 대해 그 소유 토지 등을 시가에 매도할 것을 청구하는 것 |  |
| 재무보고평가 | 외감법 제5조의 회계처리기준에 따른 재무보고를 목적으로 하는 공정가치의 추정을 위한 감정평가 |  |

# 논점

## 총론

### 정착물

|  |
| --- |
| 1. 정착물의 독립성 : 개별평가/일괄평가, 공부서류/사회통념 2. 정착물과 동산의 구별 : 소유권 이전 시 정착물은 매수자, 동산은 매도자 소유 3. 정착물과 동산의 구별기준 (상성설의) |

### 종별과 유형

|  |
| --- |
| 1. 가격제원칙   종별은 외부적 측면, 적합, 대체, 경쟁  유형은 내부적 측면, 균형, 최유효이용   1. 지역, 개별분석   종별은 지역분석, 인근지역의 범위 결정, 표준적 이용, 가격수준  유형은 개별분석, 최유효이용, 개별/구체적 가격,   1. 3방식 적용과 시산가액 조정   비교방식 : 종별은 자료수집범위/시점수정/지역요인, 유형은 사정보정/개별요인 비교  원가방식 : 종별은 간접법 재조달원가/자료수집범위/경제적 감가, 유형은 물리/기능적 감가  수익방식 : 종별은 순수익/환원이율/자료수집범위/지역요인, 유형은 개별요인/환원방법   1. 부동산투자, 위험분석   종별과 유형에 유의하여 투자환경에 따라 최적의 투자분석기법 활용 |

### 종별과 유형 관련 감정평가 시 유의사항

|  |
| --- |
| 1. 예정지, 이행지 평가 시 : 전환 정도에 따라 전환 전/후를 기준으로 평가 2. 종별과 유형 판단 시 :   종별은 용도지역, 지목, 이용상황에 따라 결정되는 것이 아니라 합리적 판단 필요  유형은 권리관계는 표면상 잘 드러나지 않아 임장활동을 통해 사실관계 파악   1. 가치형성요인 분석 시 :   종별 분석에서 토지종별, 지역종별이 다르면 일시적 이용으로 보아 지역종별로 평가  유형 분석에서 부지의 최유효이용이 건물에 의해 제약당하면 용도전환, 개조, 철거 가능 |

### 가치다원론, 3방식 병용 규정

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 가치다원론 | 3방식 병용 |
| 근거규정 | 부동산공시법 8조  감정평가에 관한 규칙 5조 | 부동산공시법 3조  감정평가에 관한 규칙 12조 토지보상법 시행규칙 18조 |

### 가격/가치/가액/원가 비교

|  |
| --- |
| 가격 : 매수자와 매도자가 상호 합의한 거래금액  가치 : 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값  가액 : 정상적인 거래에서 거래자산에 화폐로 지불될 수 있는 금액  원가 : 개량물 또는 구조물을 축조하기 위한 현금지출의 총액 |

### 가격과 임대료의 관계

|  |
| --- |
| 1. 원본과 과실 2. 수익환원법, 적산법 3. 기간의 차이 (병합, 분할의 가능성) 4. 교환가치/사용가치 5. 4사분면모형 단기에서 임대료에 따라 가격이 결정 6. 평가방식 중 원가법 감가수정 시 임대료손실환원법 |

### 중심경향 (산술평균 vs 중위치 vs 최빈치)

|  |
| --- |
| 중심경향 : 확률분포에 있어서 사상들이 분포의 중앙에 모이게 되는 현상  산술평균 : 모든 관측치의 값을 합한 후 그 값을 표본의 수로 나누어 계산한 값  중위치 : 데이터를 오른차순으로 배열했을 때 그 중간에 위치한 값  최빈치 : 모든 데이터에서 가장 빈번하게 발생하는 관측치 |

### 시장가치와 다른 가치 비교 (담보가치, 처분가치, 공정가치, 투자가치, 적정가격)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 담보가치 | 시장가치 |
| 정의 | 시장가치에 시간경과에 따른 가격변동 리스크가 반영된 금액 | 통상적인 시장에서 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액 |
| 평가중심 | 미래 회수시점 가치에 중점 | 현시점의 가치에 중점 |
| 객관성 | 주관적 가치 | 객관적 가치 |
| 시장성 | 채권회수를 위해 법적조치 시 처분될 수 있는 가액(단기의 마케팅 기간) | 시장에서 수요와 공급의 균형에 의해 성립되는 가액(적정한 마케팅 기간) |
|  | 처분가치 | 시장가치 |
| 처분시점 | 일정 기간이 경과된 미래 | 현재 |
| 출품기간 | 평가시점부터 개시 | 평가시점 이전 충분한 출품기간 |
| 지불 | 평가시점 현재 현금 등으로 지불되지 않음 | 평가시점 현재 현금 등으로 지불되는 전제 |
|  | 공정가치 | 시장가치 |
| 공통점 | 시장증거에 근거한 가치  존재가치  가치 3면성 반영  자원분배/수급조절 기능 | |
| 한정 시장 | 포함됨(더 광범위한 개념) | 포함되지 않음 |
| 시장 전제 | 반드시는 X | 반드시 |
| 시너지 | 반영 가능 | 반영 X |
| 청산가치 | 가능 | 불가능 |
| 대상 | 기업자산, 재무보고 목적 | 주로 부동산 |
|  | 투자가치 | 시장가치 |
| 성격 | 주관적 | 객관적 |
| 전제 | 특정 투자자가 요구하는 이용 | 최유효이용 |
| 금융/세금 | 특정 투자자 입장 | 전형적인 저당대부/세율 |
| 추계방법 | 주로 수익방식 | 3방식 |
| 활용 | 투자안 경제성 분석 | 모든 부동산활동의 기준 |
|  | 적정가격 | 시장가치 |
| 당사자의 정통성 | X | O |
| 성격 | 가치지향적, 정책적 | 현실적, 객관적 |

### 생산비가치설 vs 한계효용가치설

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 학파 | 고전학파(아담 스미스) | 한계효용학파 |
| 가치 결정 | 생산비 | 한계효용 |
| 가격발생요인 | 희소성, 효용 | 희소성, 효용, 유효수요 |
| 효용 | 가정된 효용  (투입된 비용만큼 효용이 증가) | 기여된 효용  (한계효용이 기여하는 정도에 따라) |
| 가격과 관계 | 가격<생산비면 공급 감소, 가격 상승  (시장가격이 생산비에 의해 결정) | 수요 증가, 가격 상승, 시장가격과 생산비가 일치하는 수준까지 공급량 증가 (생산비와 가치 사이에 상관관계는 있으나 인과관계는 아님) |
| 평가이론 | 원가방식, 토지잔여법, 수익배분의 원칙 | 유효수요의 인식, 비교/수익 방식의 근거, 기여의 원칙, 예측의 원칙 |

### 정부의 행정적 규제 (개념, 목적, 내용, 효과)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 원인 | | 부동산시장의 불완전성, 외부성 |
| 목적 | | 토지자원의 최적할당, 공공복리 증진 |
| 종류 | 분양 규제 | **분양가 상한제**, **선분양/후분양** |
| 거래규제 | 토지거래허가제, **실거래가신고제도**, 투기지구 지정 |
| 대출규제 | **LTV, DSR, DTI(주로 주거용)** |
| 임대차규제 | 전월세 상한제, 주택/상가임대차보호법, 전세대출 보증보험 |
| 도시정비사업 | 재건축초과이익환수제도, 역세권 용적률 완화 정책 |
| 토지이용규제 | 용도지역/지구/구역, 건축법 |
| 조세제도 | 종부세, 재산세, 양도세, 다주택자 양도소득세 중과 |
| 결과 | 투자의 고정성 | 투하자본 회수의 장기성과 토지이용규제 등에 대한 능동적인 대처 곤란의 문제를 야기 |
| 한계 극복 |  | 부동산가격공시제  부동산 증권화  부동산정보제공업 활성화  실거래가격 신고제  부동산 투자지수 공표  조세제도의 개편  수익환원법 활성화 |

### 가격발생요인과 가치형성요인, 가격의 관계 (가격제원칙, 부동산가격의 이중성)

|  |
| --- |
| 가치형성요인 -> 가격발생요인 -> 수요, 공급(부동산시장) -> 가격  부동산가격의 이중성 : 수요, 공급에 의해 가격이 결정되면 다시 가치형성요인/가치발생요인에 영향을 줌, 따라서 가격과 가치는 상호작용함 |

### 가치형성요인의 변화 (최근 Issue)

|  |  |
| --- | --- |
| 자연적 요인 | 지구온난화, 해수면 상승, 교통체계/철도/공항/접근성(인공환경) |
| 사회적 요인 | 출산율 저하, 고령화, 인구구조, 1인 가구 |
| 경제적 요인 | 물가 상승, 금리 상승 |
| 행정적 요인 | 세율 변화, 거래규제, 정비사업, 상한제, 지역지구제, 교통망 |

### 가격결정요인, 가격결정과정

|  |
| --- |
| 가격결정요인 : 수요/공급  가격결정과정 : 수요/공급에 어떤 영향을 주는지 |

### 중도적 이용

|  |
| --- |
| 비최유효이용과 구분  토지 최유효이용 ≠ 개량부동산 최유효이용  철거비용, 신축비용, 건설기간 동안의 임대료 손실  일치성 이용의 원리  건부감가 |

### 일단지 판정 (용지소일시)

|  |
| --- |
| 용도상 불가분의 관계 : 일사경행합가타  지목 : 일치할 필요 X  소유자의 동일성 : 건물 있으면 달라도 됨  일시적 이용상황 : X  일단지 인정 시점 : 건축허가 받아 공사를 착수 |

### 최유효이용과 감정평가 3방식 (경)

|  |
| --- |
| 원가방식 |
| 1. 재조달원가 : 간접법에서 대상과 사례에 대한 최유효이용 판정 후 개별요인 비교 2. 감가수정 : 최유효이용을 재조달원가의 상한으로 하여 감가액을 차감 |
| 비교방식 |
| 1. 사례선택 : 대상물건과 동일한 최유효이용 상태에 있는 사례를 채택 2. 개별요인 비교 시 : 최유효이용을 토대로 함 |
| 수익방식 |
| 1. 순수익, 환원이율 : 최유효이용 전제 2. 공실률, 운영경비비율, 수익률을 대상부동산과 비교 : 최유효이용 전제 3. 간접법 : 개별요인 비교 시 최유효이용 전제 4. 잔여법 : 사례선택 시 최유효이용 전재 |

### 토지의 시장재로서의 특징

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 완전경쟁시장 | | |
| 의의 : 어떠한 생산자나 소비자도 시장의 가격에 아무런 영향력도 행사할 수 없는 시장  요건 : 다동진정   1. 다수의 수요자/공급자 2. 모든 제품이 동질적/완전 대체 관계 3. 진입과 퇴거가 자유로운 시장 4. 모든 경제주체가 완전한 정보를 보유해 비대칭성이 없음   토지시장 : 공급독점, 토지는 차별화, 진입과 퇴거 어려움, 정보의 비대칭성 흔함 | | |
| 완전경쟁시장 vs 부동산시장(불완전경쟁시장) | | |
|  | 완전경쟁시장 | 부동산시장 |
| 시장참여자 | 진입, 탈퇴 자유로움  독점, 과점, 독점적 경쟁 X | 진입, 탈퇴 자유롭지 않음  참여자가 소수, 독점적 경쟁시장 |
| 정보의 공개 | 완전한 시장정보 | 제한적인 시장정보 |
| 상품의 동질성 | 동질적 | 개별적 특성 |
| 정부의 역할 | 시장개입 여지 미미함 | 시장개입 빈번함 |
| 가격 | 합리적 가격 | 가격결정이 왜곡 |
| 거래빈도 | 높은 구매빈도 | 낮은 구매빈도 |
| 시장실패 | | |
| 의의 : 시장이 효율적인 자원배분을 가져다주지 못하고 자원배분의 비효율이 발생하는 경우의 시장 (완전경쟁시장 요건이 갖추어져도 발생)  원인 :   1. 불완전경쟁 2. 공공재(비경합성, 비배제성) 3. 외부성 4. 불확실성 5. 정보의 비대칭성 6. 규모의 경제   토지시장 : 공급자 독점, 인접성으로 인해 공공재, 환경가치로 표현되어 외부효과, 가치의 불안정적, 불균형적 변동의 속성 | | |
| 정부의 개입 방법 | | |
| 1. 직접적 개입 2. 간접적 개입 : 조세, 금융, 보조금, 부담금, 정보 3. 토지이용규제 | | |

### 수요, 공급의 결정요인

|  |
| --- |
| 수요 : 해당 부동산의 가격변화, 관련 재화의 가격변화, 소득 변화, 기호 및 선호도 변화, 해당 부동산의 가격 예상, 이자율, 신용의 유용성, 부의 크기, 인플레이션, 광고  공급 : 해당 부동산의 가격변화, 관련 재화의 가격변화, 생산요소의 가격 변화, 이자율, 인플레이션, 세금, 정부 정책 |

### 거미집 모형

|  |
| --- |
| 의의 : 수요와 공급의 시차를 고려해 균형의 변화과정을 동태적으로 분석한 모형 |
| 기본가정   1. 기간의 구분이 가능 2. 수요의 탄력성이 공급보다 큼 3. 수요자는 현재가격에 바로 반응하고 공급자는 현재가격에 따라 다음 기 공급을 결정 4. 가격변동에 수요는 즉각 영향을 받지만 공급은 일정기간 후에 반응 5. 현재 생산된 공급량은 모두 현재시장에서 판매 |
| 변화과정   1. 초과수요 발생 2. 수요에 맞춰 가격 상승(초과상승) 3. 가격에 맞춰 공급 상승(초과공급) 4. 공급에 맞춰 가격 감소(초과감소) 5. 가격에 맞춰 공급 감소(초과수요) |
| 유용성   1. 시장균형의 안정성을 검토하는 도구 2. 부동산경기의 진폭이 크고, 장기적으로 호황/불황을 반복하는 이유 제시 |
| 한계   1. 공급을 시간의 흐름에 따라 명확히 구분하기 어려움 2. 계약기간이 명확한 임대료시장, 신규주택시장, 조성지, 매립지 등에 제한적으로 적용 3. 합리적인 공급자는 부동산시장의 특성을 알고있어 임대료가 상승하더라도 초과공급을 예상해서 착공하지 않을 것 4. 공급이 다음기에 반응한다고 가정하고 있으나 부동산은 용도적 측면에서 대체가 가능 |

### 거미집모형과 4사분면모형의 비교

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 거미집모형 | 4사분면모형 |
| 가정 | 동태적 분석  기간의 구분이 가능  수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 큼  수요자는 현재가격에 바로 반응, 공급자는 현재가격에 따라 다음 기 공급을 결정  가격변동에 수요는 즉각 영향을 받지만 공급은 일정 기간 후에 반응  현재 생산된 공급량은 모두 현재시장에서 판매 | 정태적 분석  자산/공간, 단기/장기 시장으로 구분  임대료, 자산가격, 신규건설, 공간재고의 4개 변수가 내생변수  환원율은 다른 투자대상과 비교하여 부동산자산의 투자위험과 수익률을 어떻게 판단하는가에 따라 정해지는 외생변수로 이자율, 금융자산 수익률에 기초하여 결정 |
| 유용성 | 시장균형의 안정성을 검토하는 도구  왜 부동산경기의 진폭이 크고 호황과 불황을 반복하는지 설명 | 자산시장과 공간시장의 작용 설명  장기균형효과를 설명  비교정태분석을 통해 외생적 환경변화로 인한 균형의 이동방향을 설명  자본시장의 변화가 부동산시장에 미치는 영향을 분석 |
| 한계 | 공급을 시간의 흐름에 따라 명확히 구분하기 어려움  계약기간이 명확한 임대료시장, 신규주택시장, 조성지, 매립지 등에 제한적으로 사용  합리적인 공급자라면 초과공급을 예상할 것  공급은 다음기에 이루어진다고 가정하는데 대체가 가능하므로 바로 이루어질 수 있음 | 장기균형점 찾기 위해선 시행착오  조정과정에서 나타나는 중요한 특징, 이동경로상의 즉각적 시장반응 판단 한계  자본환원율은 외생변수라는 가정이 일반적 부동산분석과 차이  기대와 공실이라는 현실적 측면 무시 |
| 임대 수요 증가 | 일시적으로 가격상승, 공급자는 초과 공급, 초과공급으로 가격하락, 공급자는 과소공급, 초과수요로 가격상승, 반복 | 임대료 상승, 가격 상승, 건설 증가, 재고 증가, 균형 임대료 형성 |

### 인근지역의 생애주기

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 의의 | 가격 | 현상 | 주민 |
| 성장기 | 처음 형성/변화/발전  (Ex. 신도시, 재개발) | 지가 상승  투기 현상 | 공간이용 경쟁 | 젊은 세대 유입  수준이 유사 |
| 성숙기 | 개발 진행, 안정 단계 | 지가 최고  안정적 상승세 | 중고부동산 중심 | 수준 가장 높음 |
| 쇠퇴기 | 건물 노후화, 지역 쇠퇴 | 전반적 하락  새로운 수요로 일부 상승 | 주택여과과정  주택의 노후화  공가율 높아짐 | 수준 낮아짐  사회취약계층 |
| 천이기 | 쇠퇴의 진행과정에서의 갈림길(재개발/쇠퇴기) | 전단계보다 하락  새로운 수요로 일부 상승 | 주택여과현상 | 수준 낮아짐 |
| 악화기 | 지역 포기, 재개발하지 않은 경우 슬럼화 |  | 관리비용이 수익을 초과해 방기현상 가속화 |  |

### 표준적 이용과 최유효이용의 관계 (일창피)

|  |  |
| --- | --- |
| 일치성 여부 | 일반적으로 표준적 이용에 적합한 것이 최유효이용이나 개별성 때문에 항상 동일한 것은 아님 |
| 창조적 토지이용 | 창조적 토지이용이 침입, 계승된 경우 새로운 최유효이용이 형성되고 표준적 이용의 변화 초래 |
| 피드백 관계 | 표준적 이용은 최유효이용에 영향을 주고 최유효이용의 집약적, 평균적 이용이 표준적 이용이 되므로 양자는 피드백 관계 |

### 시장분석의 분류

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 시간적 | 공간적 | 경제적 | 금융시장과의 관계 |
| 경기변동분석 | 일반/지역/개별 분석 | 수요/공급 분석 | 금리, 증권화, 4사분면 |

### 시장분석과 시장성분석의 관계

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 시장분석 | 시장성분석 |
| 개념 | 수요/공급 -> 가치 | 대상부동산의 시장성/분양성 |
| 목적 | 지역 획정해 수요/공급량 추정 | 매매/임대 능력 조사 |
| 내용 | 시장의 차별화, 세분화 | 부지/입지/흡수 분석 |
| 거시/미시 | 보다 거시적 | 보다 미시적 |
| 선행/후행 | 선행 | 후행 |
| 광의의 시장분석 | 생시수공균 | 포 |
| 공통 | 일련의 부동산분석 절차로 불필요한 자료수집을 줄이고 정밀/체계적 분석 가능 | |

### 부동산의 증권화, 부동산시장의 증권화

1. 부동산의 증권화 : 부동산 저당채권을 자본시장에서 유통시키기 위해 유가증권을 발행하는 과정

2. 부동산시장의 증권화 : 이자율이라는 변수를 토대로 하여 연관성을 가지며 부동산투자시장과 자본시장의 통합이 이루어지는 것

### 부동산시장의 증권화와 감정평가

1. 부동산시장의 변화

글로벌화, 통합화 : 중개, 컨설팅, 금융, 자산관리 등의 서비스를 한꺼번에 제공하는 개념

일반경제의 성숙 : 새로운 투자집단에 대한 서비스 수요

급변하는 부동산시장의 여건 변화 : 부동산산업은 고도의 전문기법을 구사할 수 있는 전문가 중심의 지식산업으로 발전

정보통신의 발달 : 경쟁관계의 금융상품 정보 많아져 투자 수요 증가

2. 감정평가사의 역할

부동산종합관리회사 등의 육성

부동산시장의 유동화를 선도함으로써 감정평가업의 업무영역 확대

더욱 설득력 있고 과학적인 타당성 분석이나 투자수익률 분석을 수행해 낼 수 있는 자산운용 및 투자분석전문가로서의 역할

3. 나아가야할 방향

다양한 상품에 대한 정확한 이해와 평가기법을 아울러 갖추어 나아가야 함

부동산 투자정보체계를 국가적인 차원에서 구축할 필요성이 제기됨

### 감정평가와 회계

1. 개념 (회계에 대한 감정)

2. 기준가치 (시장가치, 공정가치, 장부가치)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 시장가치 | 공정가치 |
| 공통점 | 시장증거에 근거한 가치  존재가치의 성격  가치3면성을 반영해 3방식 적용 | |
| 차이점 | 시장가치  시장전제  부동산 평가 | 시장가치 외의 가치(시너지가치, 청산가치)  반드시 시장전제 X  기업자산 평가 |

3. 대상 (부동산, 기업관련)

4. 관련 (재무보고 목적, 자산재평가, 기업합병)

5. 자료 (재무제표)

6. 감가

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 감정평가의 감가수정 | 기업회계의 감가상각 |
| 개념 | 실질적인 가치손실의 추계 | 감가자산에 대해 발생한 비용을 가용수명 동안 어떻게 할당할 것인가 |
| 목적 | 기준시점 현존가치 평가 | 원가의 체계적인 배분으로 합리적인 손익계산 |
| 기준 | 재조달원가 | 취득가격 |
| 방법 | 관찰감가법 가능 | 관찰감가법 불가 |
| 잔존가액 | 잔존가액 개별물건마다 파악 | 잔존가액 개별물건마다 동일하게 파악 |
| 내용연수 | 경제적 잔존연수에 중점 | 경과연수에 중점 |
| 물건존재 여부 | 현존하는 물건 | 자산으로 계산되면 멸실되어도 가능 |
| 감가요인/  시장성 반영여부 | 물리적/기능적/경제적  시장성 고려 | 물리적/기능적  시장성 미고려 |
| 토지의 감가 여부 | 경제적 감가 가능 | 토지 감가 불가능 |

7. 처리방식 (3방식, 원가)

### 감정평가법인등의 윤리 (실무기준)

|  |  |
| --- | --- |
| 기본윤리 | 신의성실 : 부당한 감정평가 금지, 자기계발, 자격증 대여 금지, 청렴, 보수기준  품위유지  보수기준 준수  청렴 : 수수료/실비 외 대가 X, 부당한 할인, 의뢰의 대가로 그 밖의 이익 제공 X |
| 업무윤리 | 의뢰인에 대한 설명 : 개요, 수수료, 산출과정/근거, 이의제기 방법, 질의사항  불공정한 감정평가 금지 : 친족, 이해관계  비밀 엄수 |

### 평가검토, 평가심사, 타당성조사

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 검토 (감정평가법 7조 3항) | 심사 (감정평가법 7조 1,2항) | 타당성 조사 (감정평가법 8조) |
| 요건 | 의뢰인, 평가서 활용 계약 상대방, 행정기관이 의뢰  (임의규정) | 필수규정 | 직권  관계 기관 등의 요청 |
| 주체 | 타 법인 평가사 | 같은 법인 내 평가사 | 국토교통부장관 |
| 시점 | 평가서 작성 완료 후 | 평가서 발송 전 (사전검토) | 평가서가 발급된 후 |
| 필요성목적 | 정확성과 일관성 제고  의사결정의 근거로서 기능 수행  다양한 수요자의 요구 충족  감정평가의 질적 발전 도모 | 평가서의 품질관리 | 감정평가제도의 개선 |
| 내용 | 감정평가서의 적정성에 대한 검토 | 감정평가법 3조/감칙 준수 여부 | 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지 |
| 종류 | 현장검토/탁상검토/총괄검토 |  |  |
| 범위 | 오산/오기/법령 준수 여부  가치결론 변경 불가 |  |  |
| 유의사항 | 보고서 전체를 대상으로 업무수행  공정하고 객관적인 업무수행  평가시점 당시의 시장상황과 관점에 근거하여 판단  평가전제 존중 및 평가내용의 임의변경 금지 |  |  |

### 단수평가, 복수평가 장단점 및 활용

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 단수평가제 | 복수평가제 |
| 의견 | 가격의 안정화 및 자료의 축적으로 인한 기반의 마련  예산 절감 | 부동산시장의 불완전성 및 제도적 기반의 미비  복수평가의 대상이 되는 업무의 중요성  객관성과 정확성의 제고  폐지에 따른 부작용 예방 |
| 활용 | 담보  경매  시가참고 | 보상  국공유지 처분  정비사업 종전자산 평가  표준지공시지가 |

### 개별평가, 일괄평가, 구분평가, 부분평가 (감칙 7조)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 일괄평가 | 구분평가 | | 부분평가 |
| 물건 수 | 2 이상 | 1 | | 1 |
| 평가액 수 | 1 | 2 이상 | | 1 |
| 물건 상호 영향 | 상호 가격 증감 요인 | 영향 X | | 일체이용부분은 영향 O |
| 사례 | 일단지  구분건물  임지/입목  토지/건물 | 광평수토지 전면/후면  둘 이상의 용도지역  도시계획시설 일부 저촉  증축된 부동산 | | 보상평가에서 토지건물 중 토지 일부만 편입  토지건물 중 토지만 건부지로 평가 |
| 토지/건물에 있어서 개별평가 vs 일괄평가 | | | | |
|  | 개별평가 | | 일괄평가 | |
| 감칙 | 14조, 15조 | | 16조 | |
| 현실 | 현실적, 제도적 측면 | | 세계적 추세인 수익방식에 적합 | |
| 평가방식 | 물건의 효용을 개별적으로 반영 | | 이용의 효용을 반영  시장가치 반영에 적절 | |
| 거래관행 | 거래관행에 부합 X | | 현실적인 거래관행 반영 | |
| 과세 | 현행인 토지/건물 분리과세에 유리 | | 분리과세 어려움 | |
| 위치이점 | 대개 토지에 귀속, 토지 과대평가 | | 건물 가치에 적절히 반영 | |
| 평가자료 | 평가선례 풍부 | | 거래사례 풍부 | |

### 평가의 원칙과 예외

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 시장가치 외의 가치 | 조건부 평가 |
| 법령에 규정 | 보상, 과세가치, 공정가치 | 보상(개발이익 배제) |
| 의뢰인 요청 | 한정가격, 투자가치 | 철거예정인 건물이 없는 것으로 보아 평가  불법점유의 해제를 상정해 평가 |
| 사회통념상 필요 | 특수가격, 해체처분가치 | 국공유지 인접 토지 소유자에게 매각 시 용도폐지 전제  완공임박 건축물 소재 토지는 대지를 전제로 해 평가 |
| 검토사항 | 가치의 성격과 특징  평가의 합리성, 적법성 | 합리성, 적법성, 실현가능성 |
| 검토 결과 부적절한 경우 | 의뢰를 거부하거나 수임을 철회 | |

### 대상부동산의 확정과 확인의 관계

|  |
| --- |
| 1. 근거  확정은 개별성에 근거  확인은 고정성, 소유권 기타 권리이익의 가격이 부동산가격과 동일하다는 가격의 특징에 근거  2. 절차적 측면  확정이 형식적으로 먼저  확인은 실질적으로 나중에  3. 불일치 시 (물적 불일치)  일반적인 경우 : 근소하면 기재 후 평가, 현저하면 의뢰인 면담하거나 평가 X  위치, 경계확인 : 의뢰인 측량도면 확인  지목 : 현황 기준, 불법적인 경우 예외  소재지, 지번 : 행정구역 개편으로 인한 것으로 동일성 인정되면 평가, 그렇지 않으면 사유 확인  건물, 정착물 : 사회통념상 동일성 판단, 관찰감가법 적용 가능 |

### 자료의 종류 (확요사)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 확인자료 | 요인자료 | 사례자료 |
| 개념 | 물적 확인 및 권리상태를 확인하기 위해 필요한 자료 | 가치형성요인의 분석에 필요한 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인 분석에 필요한 자료 | 감정평가 3방식의 적용에 필요한 자료 |
| 분류 | 물적인 것  권리적인 것 | 일반적 요인  지역적 요인  개별적 요인 | 매매사례  임대차사례  건설사례  수익사례 |
| 사례 | 등기부등본, 토지/건축물대장, 설계도면 | 일반자료 : 각종 통계, 경제지표, 경제성장률  지역자료 : 주택지도, 시가지도, 도시계획도  개별자료 : 지질조사자료, 도로배치도 : | 매매사례, 임대사례, 건설사례, 수익사례 |
| 정리 | 물리적인 것/법적인 것 | 일반자료 : 용도지역마다  개별자료 : 사정보정자료/시점수정자료/지역요인비교자료/개별요인비교자료 | 비교방식/원가방식/수익방식 |
| 검토 | 자료의 출처 및 그 진실성 여부 | 객관적이고 실증적인 것인지 | 위치적, 물적 유사성, 시점수정, 사정보정 가능성 |

### 자료의 종류와 각각의 사례

|  |  |
| --- | --- |
| 확인 자료 | 물적인 것 : 등기부등본  권리적인 것 : 토지대장, 건축물대장 |
| 요인 자료 | 일반적 요인 : 각종 통계, 경제지표, 경제성장률 (용도지역별로 정리)  지역적 요인 : 주택지도, 시가지도, 도시계획도  개별적 요인 : 지질조사자료, 도로배치도 (사/시/지/개 자료로 정리) |
| 사례 자료 | 비교방식 : 매매사례  원가방식 : 건설사례, 조성사례  수익방식 : 임대차사례, 수익사례   * 사례자료는 기본적으로 위물시사 있어야 함 * 간접법 적용에 사용 * 직접법 적용 시에도 합리성 검토 가능 |

### 사례자료의 요건

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 토지 | | | | | 거래사례비교법 |
| 사례자료  (이외의 물건 준용) | 공시지가기준법 | | | 거래사례비교법 |
| 비교표준지 | 그 밖의 요인  거래사례 | 그 밖의 요인  평가선례 | 거래사례 |
| 지역요인, 개별요인 비교가능 | 용도지역/지구/구역 등 공법상제한사항이 같거나 유사  이용상황이 같거나 유사  주변환경이 같거나 유사  인근지역에 위치하여 지리적으로 가까이 위치 | | | | 위치적, 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 비교 가능 |
| 시점수정 가능 |  | 도시지역 3년 이내, 그 밖 5년 이내 | | | 시점수정 가능 |
| 사정보정 가능 |  | 사정보정 가능 |  | 사정보정 가능 | 사정보정 가능 |
| 배분법 가능 |  | 배분법 가능 |  | 배분법 가능 |  |
| 기타 |  | 실거래가 | 감정평가목적, 조건, 기준가치가 해당 감정평가와 유사 | 실거래가 |  |

### 3방식 비교

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 비교 | 원가 | 수익 |
| 근거 | 3면성 | 시장성 | 비용성 | 수익성 |
| 가격제원칙 | 대체의 원칙 | | 예측의 원칙  대체의 원칙 |
| 가치이론 | 수요공급이론(신고전) | 생산비가치설(고전) | 한계효용가치설(한계효용) |
| 설득력 | | 시장성의 원리 | 공급자 측면 | 수요자 측면 |
| 적용 대상 | | 거래사례 있는 물건 | 재생산 가능한 재화 | 수익 발생 부동산 |
| 유용한 대상 | | 소득 X 부동산  감가 심한 부동산  재생산 불가한 토지 | 특수목적 부동산  개발 타당성 분석  조성지/매립지  신축 건물 | 기업용/임대용 부동산  가치평가업무, 비가치추계업무에 있어 강한 필요성 |
| 주관 개입 | | 가치형성요인 비교 | 경제적/기능적 감가 | 미래의 가치 변화 |
| 수치 파악 | | 순수익, 재조달원가, 감가상각 파악 시 추계의 주관성 배제 가능 | 재조달원가, 감가수정 | 순수익, 자본환원율 |
| 가치의 본질 | | 사례가격은 과거의 값 | 비용은 과거의 값 | 부합 |
| 기타 | | 사정보정 어려움 | 시장성/수익성 반영 안 돼 현실성이 없음 | 예측의 오류 가능성 |

### 가격형성요인, 가격발생요인, 가격제원칙, 시산가액의 조정

1. 가격형성요인 : 상호관련성, 유동성

2. 가격발생요인 : 상호관련성, 상관조정의 원리

3. 가격제원칙 : 가격형성요인 -> 가격발생요인 -> 가격 -> 가격형성요인 (부동산가격의 이중성), 상호유기적 관련성

4. 시산가액 조정의 근거 : 상관조정의 원리

## 재건축사업, 재개발사업 비교

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 재개발 | 재건축 |
| 정비기반시설 | 열악 | 양호 |
| 노후불량건축물 | 밀집 | 노후불량 공동주택 밀집 |
| 목적 | 주거환경개선, 도시기능의 회복, 상권활성화 | 주거환경개선 |
| 사업주체 | 조합 | 조합, 지방자치단체 |
| 조합원 요건 | 토지 또는 건축물 소유자 및 지상권자 | 건축물 및 부속토지를 통시에 소유해야 함 |
| 안전진단 | 불필요 | 필요 |
| 사업시행계획인가요건 | 사업시행계획서의 내용에 대하여 미리 정비구역 안 토지면적의 2/3이상의 토지소유자 동의와/ 토지등 소유자의 4/5이상의 동의 | 동의 불필요 |
| 개발부담금 | 없음 | 재건축 초과이익 환수법에 따라 재건축부담금 부과 |
| 현금청산 | 협의 및 재결 (보상평가 준용)  개발이익 배제 | 매도청구 (시가평가)  개발이익 포함 |

## 사전적 매도청구평가, 사후적 매도청구평가

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 사전적 사업 불참자 | 사후적 사업 불참자 |
| 유형 | 재건축조합설립 부동의자  사업시행자 지정 부동의자  토지나 건물만을 소유한 자 | 조합설립에 동의하였으나 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 조합원자격을 상실한 자 |
| 조치 내용 | 매도청구소송 | 협의 불성립 시 매도청구소송 |
| 근거 규정 | 법 제64조 | 법 제 73조 제2항 |
| 평가시점 | 사업시행계획인가 고시일 이후 | 관리처분계획인가일 이후 |
| 기준시점 | 매매계약성립일 = 매도청구의 의사표시가 상대방에게 도달한 날 | 현금청산금 지급의무기산일 = 현금청산에 따른 매도청구권 행사로 매매계약 성립이 의제되는 날 |

## 각론

### 토지, 건물가액의 배분

1. 활용 – 복합부동산, 구분소유부동산

2. 필요성 – 법원 경매, 소송, 재무보고, 재산세/부가세, 보상

3. 방법 – 공제, 비율

4. 유의사항 – 다수사례, 표준적 가격구성비율, 최유효이용사례, 정확한 가격 산정

### 공시지가기준법에서 지역요인, 개별요인 비교

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 비교 대상 | 비교 시점 |
| 지역요인 비교 | 대상토지 지역의 표준적 획지  비교표준지 지역의 표준적 획지 | 기준시점  기준시점 |
| 개별요인 비교 | 대상토지  비교표준지 | 기준시점  공시기준일 |
| 공통점 | 최유효이용 기준 | |

### 물리적, 기능적, 경제적 감가

|  |
| --- |
| 개량부동산과 토지의 최유효이용이 같은 범주 : 물리적, 기능적 감가  개량부동산과 토지의 최유효이용이 다른 범주 : 물리적, 기능적, 경제적 감가  대체원가 : 기능적 감가 제외  신축 : 물리적 감가 제외  토지 : 경제적 감가 이미 반영 |

### 3방식에서의 감가수정

|  |
| --- |
| 원가 : 재조달원가에 감가수정, 임대료 손실환원법  비교 : 연식이 유사한 사례의 선정, 가치형성요인 비교  수익 : 수익의 감소로 반영, 위험의 증가로 환원이율 상향조정, 자본회수율 |

### 보증금 운용이익

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 국가 | 보증금의 성격 | 운용이율 |
| 우리나라 (실무기준해설서) | 반환의무 있는 자금 | 안전자산 수익률 |
| 투자자금 | 대체투자자산 수익률 |
| 대출금 상환 자금 | 대출 금리 |
| 일본 | 총수익, 비용으로 처리 | 할인율, 요구수익률 |

### 가산, 공제, 개발법 비교

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 가산 | 공제 | 개발법 |
| 성격 | 원가방식 | 수익방식, 원가방식 | 수익방식, 원가방식 |
| 적용 대상 | 조성 택지 | 소지(즉시 착수 불가) | 소지(충분히 성숙) |
| 대상 면적 | 유효 택지 면적 | 전체 면적 | 전체 면적 |
| 화폐의 시간가치 | 미고려 | 미고려 | 고려 |
| 개발업자의 적정이윤 | 비용에 반영 | 비용에 반영 | 할인율에 반영 |
| 성숙도 수정 | 조성완료 -> 기준시점 | 착공 -> 기준시점  (미성숙도 수정) | X |

### 적산법과 수익환원법의 비교

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (이론상)기초가액 | 시장가치 |
| 최유효이용의 전제 여부 | 계약감가를 고려한 현재이용상태 기준 | 최유효이용상태를 전제 |
| 대상물건 | 임대 부분 | 물건 전체 |
| 대상기간 | 계약 기간 | 잔존내용연수 전기간 |
| 산정방법 | 원가법 원칙, 거사비 가능 | 3방식 가능 |
|  | (이론상)기대이율 | 자본환원율 |
| 적용 | 적산법 | 수익환원법 |
| 개념 | 기초가액에 대한 수익의 비율 | 대상물건의 가치에 대한 수익의 비율 |
| 성격 | 임대차기간에 적용되는 단기적인 이율 | 내용연수 만료 시까지 적용되는 장기적인 이율 |
| 유형 | 종별, 유형에 따라 차이 없음 | 종별, 유형에 따라 차이 있음 |
| 최유효이용 전제 여부 | 계약내용 및 조건에 따른 것으로 현재상태 기준 | 최유효이용을 전제 |
| 산정기준 | 금융시장에서의 이자율 등을 기초로 산정 | 본질적으로 무위험률에 위험할증률을 가산하여 산정 |
| 종류 | 항상 상각 후, 세공제 전 기준 | 상각 전후, 세공제 전후 등 다양 |
| 종합이율 | 종합기대이율의 개념이 없음 | 2개 이상의 구성요소로 구성된 물건의 경우 종합환원율의 개념 적용이 가능 |
| 물건의 가격변화 시 처리 | 불변 | 물건의 가격변화에 따라 상향, 하향 조정이 가능 |
|  | 필요제경비 | 운영경비 |
| 개념 | 임차인이 사용수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지관리하는 데 필요한 제반비용 | 부동산의 유지, 가능총수익의 창출을 위해 정기적으로 지출되는 경비 |
| 공통점 | 유지관리비  조세공과금  손해보험료  정상운전자금이자 | |
| 차이점 | 감가상각비  대손준비금  공실손실상당액 | - |

### 실물옵션 적용가능성

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | NPV법의 가정 | 실물옵션 | 실물옵션 적용 필요성 |
| 불확실성 | 불확실성은 위험으로 불확실성이 크면 요구수익률이 높아지고 투자안의 가치는 낮아짐 | 비대칭적 수익구조가 반영되어 불확실성이 오히려 기회가 됨. 투자안의 가치 또한 불확실성이 커질수록 증가하는 특징 | 불확실성이 큰 투자안의 경우 이러한 추가적인 가치 반영 |
| 비가역성 | 투자철회로 투자금액 회수 가능  투자금액을 회수할 수 없는 경우에는 투자를 연기할 수 없음 | 투자를 실행한 후 철회할 수 없음  투자의 실행을 상황에 따라 연기할 수 있음 | 투자비용이 매몰적 성격을 갖는 비가역적 투자사업의 경우에는 투자시기를 잘못 선택함으로써 발생하는 기회비용이 크게 나타나며 이러한 경우 실물옵션의 활용가치는 매우 크다. |
| 유연성 | 의사결정을 내린 경우에는 그 결정을 변경할 수 없다고 가정함으로써 선택권의 가치를 반영하지 못함(의사결정의 경직성, 정적인 방법) | 연기, 확대, 축소, 포기, 전환 등 전략적 선택 가능  의사결정자는 상황적응적 전략을 수립할 수 있고 그에 따른 선택권의 가치를 창출할 수 있음 | 다양한 전략적 가치를 반영할 수 있는 동적인 방법 |

### 고압선 등 통과토지 감가율 결정 요인과 현행 제도의 문제점 (논문)

|  |  |
| --- | --- |
| 감가율 결정요인 | 현행 제도의 문제점 |
| 용도별 | 택지, 농지, 산지로 구분해 용도별 감가율 합리적으로 반영하기 어려움 |
| 전압별 | 송전선로부지 등 보상평가지침에서의 보정률 산정기준 너무 낮음 |
| - | 연구 결과 회선 수, 송전선 높이, 지세 등의 변수가 무의미한 것으로 밝혀져 재검토를 요함 |

### 기업가치 평가 시 유의사항

|  |  |
| --- | --- |
| 공통 | 전문적 가치판정 능력  공정성과 객관성  비밀엄수 |
| 수익환원법 | 현금흐름은 5년 이상의 예측기간  현금흐름은 경기순환주기 상 중간점에서의 이익수준  현금흐름은 영구성장률은 과거 5년치 평균 성장률 넘지 않도록  환원율은 시점, 위험, 성장성, 화폐의 시간가치 종합 고려  환원율은 현금흐름의 정의와 일관성 |
| 거래사례비교법 | 사업 특성상의 정성적/정량적 유사성  유사기업에 대하여 입수 가능한 자료의 양과 검증가능성  유사기업의 가격이 독립적인 거래를 반영하는지 여부 |
| 원가법 | 지주회사, 청산 전제 기업 평가에 적절  계속기업가치는 원가법만을 유일한 방법으로 적용해서는 안 됨 |

### 영업권과 지식재산권의 비교

### 권리금과 영업권의 비교

### 종전자산평가 개발이익 반영

1. 상대적 균형 유지가 중요해 개발이익 반영 가능

2. 현실화, 구체화, 조합원 부담 전제 X

3. 집합건물의 경우 토지를 집약적으로 활용해 최유효이용에 근접했다는 측면에서 높은 가격수준을 형성한 점은 반영, 1필지의 토지에 부여되는 수분양권이 증가함에 따라 예상되는 기대이익(분양권 프리미엄)은 제외.

4. 이유는 투기적 거래, 정비사업으로 인해 가격균형이 왜곡됨

### 종전자산 평가액, 종후자산 평가액, 권리가액 성격 및 상증세법 상 시가로 인정되는지

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 종전자산 | 권리가액 | 종후자산 |
| 개념 |  |  |  |
| 감정평가시점 | 관리처분계획인가 전 | | |
| 기준시점 | 사업시행계획인가 | 분양신청기간 만료일 | 분양신청기간 만료일 |
| 기준가치 | 시장가치 외의 가치 | 시장가치 외의 가치 | 시장가치 외의 가치 |
| 감정평가 목적 | 관리처분계획인가 | 분담금 산정 | 관리처분계획인가 |
| 감정평가 조건 | 현황 평가 |  | 조건부 평가 |
| 감정평가 기준 | 상대적 균형 유지 |  | 상대적 균형 유지 |
| 개발이익 반영 정도 | 현실/구체화된 개발이익 반영 | 장래 발생할 개발이익 전부 반영 | 장래 발생할 개발이익 전부 반영 |
| 상증세법 상 시가 여부 | X | X |  |
| 평가방법 적용 | 물건별 평가방법 | 종전자산\*비례율 | 비교방식, 원가방식 |
| 기타 | 공부 면적 기준 |  | 전체를 조합원 분양분으로 보아 평가 |

# 주요 KW

## 관계, 영향, 비교 (가치, 분석, 평가방법, 대상물건 유형, 가격제원칙, 3방식 내의 각 요소의 종류/결정방법)

### 기출 사례

### KW

개념

대상

목적

결과

범위

순서

체계

원칙, 예외

효과

4사분면

## 유의사항 (감정평가방법 적용 시, 대상물건 유형별 감정평가 시, 감정평가 시 ~~에 따른 유의사항, ~~에 대한 판단 시)

### 기출 사례

### KW

명확한 확정

상호관련성

동태적으로

인근지역 + 동일수급권 내 유사지역

유형, 지역, 성격, 규모, 종류, 시장상황 고려

자연적/사회적/행정적/경제적 측면, 일반요인/지역요인/개별요인 측면 종합적으로

객관적인 시장자료, 객관적으로, 실증적 자료

임장활동, 현장조사활동에 기초하여

다수의 사례 활용

~~가 선행해야 하고, ~~가 후행해야 함

여러 방법을 병용

## 장단점 (감정평가방법,

### 기출 사례

### KW

주관개입, 객관성

전문가, 비전문가

정확성, 신뢰성

일반화하기 곤란

이론적 우수성 (시장가치의 개념에 부합, 시장성 반영, 가치의 본질에 부합)

이해가 쉬움

적용 범위, ~~에 유용, ~~에 적용이 불가능

~~파악이 어려움, 절차 중 ~~가 어려움

~~만을 고려함

시간과 비용이 많이 듦, 간편함/능률성

# 23~30회 출제위원 채점평 정리 (문제풀이 원칙)

|  |
| --- |
| 추출된 문제풀이 원칙 |
| 1. 최근 사회적 이슈는 그 자체 설명에 너무 많은 답안 분량 할애 X, 최근 이슈를 반영해 자신의 생각을 논리적으로 전개하는 능력의 평가에 중점 2. 문제를 낸 배경과 필요성을 이해, 논점 파악 3. 핵심적인 내용을 논리적으로 정리하여 설명, 논리적으로 근거 제시, 부차적인 문제에 집중 X, 단순 암기 나열 X 4. 사안 포섭 매우 중요, 이론적 내용 써준 후 사안 포섭 5. 원론적인 평가방법, 절차를 구체적인 현실에 적용했을 때 보다 다양한 방법으로 이해됨 6. 문제에서의 요구사항을 충실히 반영하여 기술, 너무 일반적인 내용을 기술하지 말고 출제자가 문제에서 제시한 상황을 잘 해석하고 최종적으로 묻고자 하는 것이 무엇인가에 집중해야 함 7. 비슷한 것 여러 개를 물을 때는 정확히 구분해서 작성, 개념은 명확, 유사하면서도 서로 다른 특징 설명 8. 적합한 용어 선택 9. 한 문제 내에서 다른 물음과 중복적으로 답안 구성 X 10. 새로운 평가대상, 평가방법 나오면 부동산 평가와 접목시키는 것이 중요, 대상물건의 특성을 반영, 유사한 물건의 평가방법 준용, 업무영역 확대, 새로운 감정평가기법 도입 등이 중요 11. 관련 규정에 대해 충분히 설명 12. 제도가 나오면 제도의 의의, 목적, 취지, 현황, 발전가능성, 감정평가사의 역할 등이 중요 |

## 30회

문제 1 : 후분양제 도입이 논의되는 **사회적 이슈**를 다루되 그 자체를 설명하는데 지나치게 많은 답안 분량을 할애해서는 안 됨, 문제가 요구하는 논점을 파악하고 핵심적인 내용을 논리적으로 정리하여 설명하는 기술 요구

문제 2 : 한 문제 내에서 다른 물음과 중복적으로 답안 구성 X, 비슷한 것 여러 개를 물을 때는 정확히 구분해서

문제 3 : 시장가치 외의 가치는 3가지 경우 설명, 명확한 용어 기술, 국가별 가치유형의 구분 암기

문제 4 : 조사/평가와 조사/산정의 유사점, 차이점, 전문성 판단기준, 검증 등의 이슈까지 파악하고 있음을 보여줄 것을 요구

## 29회

문제 1 : 물음 1~3 사이의 상호관련성 정리 필요, 부동산가격결정요인/가격결정과정 개념 해석 실패, 그로부터 비롯된 무리한 연관성 찾기

문제 2 : 사안 포섭은 충분히 해주어야 함

문제 3 : 문제에 대한 배경, 필요성을 이해해야 함

문제 4 : 논리적으로 근거를 제시해야 함

## 28회

문제 1 : 이론적 내용 + 사안 포섭, 적합한 용어 선택

문제 2 : 종합적이고 논리적인 접근 필요

문제 3: 종후자산 평가는 최근 이슈가 되는 부분

문제 4 : 개념은 명확, 유사하면서도 서로 다른 특징 설명, 평가방법/한계에 대한 설명

## 27회

문제 1 : 기업가치 구성요소에 대한 이해 여부, 기업가치 평가방법을 물었는데 부동산과 구별하지 않고 써서 문제를 잘 이해하지 못한 경우 있었음. -> 부동산 이외 평가방법 물으면 부동산평가와 비교할 것

문제 2 : 그 밖의 요인 보정 + 시산가액 조정까지 써줘야 했음, 암기사항만 쓰지 말고 종합적이고 논리적으로 설명할 것.

문제 3: 최근 이슈인 스티그마를 물음, 논리적이고 차별화된 답안의 구성 필요

문제 4 : 금리인하가 환원율의 변화를 통해 부동산가치에 미치는 영향을 논리적으로 접근해야 함

## 26회

문제 1 : 문제에서 물은 것 전부 다 충분히 다루어 줄 것, 사안 포섭 부족, 제도의 목적/취지에 대한 깊은 이해가 부족함

문제 2 : 단순 암기 나열 X, 묻는 게 뭔지 헷갈리지 말 것

문제 3: 최근 이슈에 대한 문제, 업무영역의 확대로 인해 새로운 대상 물건(토지의 장기사용권)에 대해 평가하는 방법을 물었을 때 그 물건의 특성(권리)을 고려해 설명

문제 4 : 영향을 물었을 때는 결과와 그 결과가 도출되는 인과관계를 정확히 설명하는 것이 핵심

## 25회

문제 1 : 최근 부동산시장의 환경변화를 반영, 자신의 생각을 논리적으로 전개하는 능력의 평가에 중점, 감정평가원리와 감정평가조건 설정 등을 충실히 반영하여 기술하는 것을 요구, 오염된 토지의 평가 지문은 전문가의 조언, 감정평가조건의 설정, 객관적 추정 등을 논리적으로 전개하는 것이 필요한데 체계를 잡지 못하고 단순히 추정방법만을 기술하는 데 그침, 사업의 피해와 손실에 대한 이해가 깊지 못하였고 부동산평가원리를 충분히 적용하지 못함.

문제 2 : 구분점포 시장동향 변화로 거래가 희소해짐, 평가사의 존재가 주목받음.

문제 3: 평가 검토의 개념, 목적, 현행 제도와 비교, 유의사항, 정책적 제안 및 윤리측면의 강조 등 잘 작성. 평가업계의 성숙도 감정평가 검토업무 도입을 위한 체계정비를 시작해야 할 때

문제 4 : 최근 공론화되고 있는 상가권리금 문제, 업무영역의 확대, 새로운 감정평가기법의 도입 등 충실하게 기술할 것.

## 24회

문제 1 : 교과서를 그대로 옮겨 놓은 듯(논리성 결여), 너무나 일반적인 내용을 기술. 출제자가 문제에서 제시한 상황을 잘 해석하고 최종적으로 묻고자 하는 것이 무엇인가에 집중해야 함. 교재에 있는 내용을 가지고 그 상황을 설명하기 위한 나름대로의 구성이 필요.

문제 2 : 시장분석 물으면 과거자료의 한계에 대한 설명 필요

문제 3: 3방식 시산가액과 공시지가 기준 평가액의 본질적인 관계에 대한 이해가 필요

문제 4 : 부동산업 법인 주식평가로 사안 포섭 부족, 감칙 설명 필요

## 23회

문제 1 : 시장가치의 명확한 정의가 필요, 질문에 대한 정확한 의도를 파악하는 것이 매우 중요

문제 2 : 최근 부동산시장의 주요 변화인 전세에서 보증부 월세로의 임대 방식의 변화, 수익성 부동산의 평가절차에 대해 물은 것은 순수익, 환원율, 환원방법을 물은 것인데 일반적인 평가절차 문제와 혼동한 사람이 많음. 보증금 처리방법에 대해서는 일반적 처리방법은 잘 기술했으나 그 외의 방법이 있을 수 있다는 점은 다소 간과함. **원론적인 평가방법, 절차에 대해서는 잘 알고 있었으나 구체적인 현실에 적용했을 때 보다 다양한 방법으로 이해하는 점에서 다소 부족했음**

문제 3: 일반 옵션이론에 대해서는 잘 이해하나 이를 부동산평가와 접목시키는 데는 다소 부족함, 매도청구소송목적의 평가를 물었는데 정비사업에 대해 서술해 문제의 핵심을 서술하지 못하고 부차적인 문제에 집중하여 논점을 놓쳐버림. 정확한 개념해설과 용어 선택이 필요함.

문제 4 : 실거래가의 의의, 자료축적의 과정과 현재의 현황, 실거래가제도의 향후 발전가능성, 감정평가사의 역할 등을 중점으로 비교적 우수하게 작성된 답안이 타 문항에 비해 다수 있었음

# 시험장 행동수칙

## 마인드셋

출제자의 의도가 무엇인지 의식적으로 생각해보자

논리적으로 접근해야 하는 문제라면 뭘 묻고 있는지에서부터 차근차근 생각해보기

내가 어려우면 다들 어렵다는 마인드로 멘탈 잡기

## 목차 관련

15분 목차 최대한 디테일하게 + 목차 따로 뺄 개념 체크

서에서는 물음 전체를 포괄하는 내용이나 물음의 중요성, 출제자의 의도 관련 내용

결에서는 의견을 제시하거나 각 물음에 대한 답들을 엮어서 작성, 병용 등의 KW

## 서술 관련

의의는 최대한 디테일한 것들까지 써주기

판단에 대한 이유가 여러 가지일 경우 빼놓지 않고 작성

사안 포섭 잊지 않기

KW 위주로 간단하게 서술, 내용을 여러가지 쓰는 것이 더 중요

설명할 때 예시를 들면 좋음

더 쓸 수 있는 게 있는지 한 걸음 더 가서 생각하기

논점 파악이 안 되면 개념이라도 최대한 많이 써줘야 함, 최대한 범위를 넓게 써줘야 함

## 문제유형별

사례형은 서에 사례요약 추가, 사안 포섭 최대한 자세히 놓치는 내용 없이

관계, 영향을 쓰라고 하면 어떤 측면에서 관계되는지 쓰고 이렇게 변하면 어떻게 되고 저렇게 변하면 어떻게 되는지 자세히 써주기, 결과와 인과관계를 정확히 설명

부동산 이외의 물건 평가방법 물으면 부동산 평가방법과 비교하며 설명

새로운 평가대상 (토지사용권)에 대해서 물으면 업무영역의 확대, 해당 물건의 특성, 유사한 물건의 평가방법에 대해서 써줄 것, 새로운 평가기법의 도입

평가사의 역할 물으면 관련 제도에서 평가가 적용되는 부분, 감정평가의 기능을 엮어쓰기

# 스터디 오답노트

중요한 개념은 본문에서 서술

시장가치 논점이면 무조건 감칙 2조 시장가치 의의, 감칙 5조 시장가치 기준 원칙, 시장가치 외의 가치 요건, 검토사항

기준가치 나오면 가치다원론, 기준가치의 중요성

분량은 목차 1개당 최소 3줄씩은 써주기

의의는 최대한 써주기

특수목적부동산 : 수요가 매우 중요

뭘 묻는지 모르겠다면 의의를 최대한 정확하게 많이 써주기

# 무조건 반응

## 고가성

수요자 제한, 유효수요, 금융 필요, 불완전경쟁시장, 할부구매

## 시장가치 외의 가치, 조건부 평가

합리성, 적법성 결여 시 감정평가 거부 또는 수임 철회 가능

## 가격결정요인

수요, 공급

## 중도적 이용

철거비, 신축비, 건설기간 동안의 임대료 손실, 일치성 이용의 원리

## 특수목적부동산

수요분석에 유의

## 금융

금리, 할부구매

## 복수평가

보상평가, 표준지공시지가 업무, 사회경제적 영향, 이해관계

## 실거래가

실거래가 신고제도

## 공시지가기준법 유의사항

단가와 총액 관계

## 내용연수의 조정

감가의 개별성

## 문화재

복제원가

## 부가사용료, 공익비, 관리비

실비 초과액, 순수한 관리서비스에 대한 대가

## 환원이율

위험

## 동적 DCF

수익에 대한 예측(변동예측), 실현에 대한 리스크(불확실성)

## 회귀분석

독립변수, 종속변수, 계량적 분석

## 새로운 감정평가

업무영역의 확대, 유사한 물건의 감정평가방법, 새로운 감정평가방법

## 기초가액

순환논리로 수익방식 불가

## 계속임대료

지속성, 경직성, 지행성

## 조건부평가

조건의 내용, 조건을 부가한 이유, 합적실 검토사항, 해당 감정평가가 감정평가조건을 전제로 할 때에만 성립될 수 있다는 사실

## 광평수 토지

감보율, 희소성, 개발법, 사례수집 범위 동일수급권 내 유사지역까지 확대, 전면지/후면지 구분평가, 단가와 총액의 관계

## 조성중인 토지

가산방식, 공제방식, 개발법

## 공유지분 토지

위치 확인, 구분소유적 공유, 위치확인동의서, 건축허가도면, 합법적으로 건축된 건물, 위치도면

## 지상권

저당권자가 채권확보를 위하여 설정한 지상권은 구애 없이 평가

## 복합부동산, 구분소유부동산

토지가액, 건물가액 구분 표시

## 구분소유부동산

일괄평가, 구조상/이용상 독립성, 층별/위치별 효용비, 대지권, 전유부분, 전용률

## 공장

토지 : 지목, 일단지

건물 : 층고, 크레인, 면적

기계기구 : 과잉유휴시설

## 기계기구

리스, 과잉유휴시설 - 담보는 평가 외, 경매는 평가, 전용가능성

## 광업권, 어업권

자본회수방법

## 영업권

자가창설엽업권, 법률적인 보호 없음, 단독거래 불가

## 주식

공정가치, 수정재무상태표

## 기업가치

계속기업가치, 청산가치

## 동산

전용, 불용품

## 소음 등으로 인한 가치하락분

장기간, 지속적, 객관적, 생명체 피해는 포함

일시적, 정신적, 주관적 피해는 제외

스티그마

## 임대료

부가사용료, 공익비 실비초과분

## 권리금

방매사례 참고, 매출 등 과다한 자료 아닌지 자료의 적정성 검증

## 구분점포(오픈상가)

판매시설/운수시설, 경계표지, 번호표지

## 담보

확인주의/보수주의/처분주의/현황주의, 환가성/보수성/안정성/공정성, 금융기관과의 협약

## 경매

최저매각가격, 염가매각방지, 파라미터적 기능, 병기

## 종전자산

조합원 간의 상대적 균형, 개발이익 반영 가능, 분양권 프리미엄은 미포함

## 종후자산

조합원 간의 상대적 균형, 전체를 조합원 분양분으로 보아 평가, 규모별/층별/향별/위치별 효용비 고려, 조건부 평가

## 매도청구

개발이익 반영, 현실화/구체화되지 않거나 조합원의 비용부담을 전제로 하는 개발이익은 반영 X

## 국공유재산 처분

용도폐지 전제

## 재무보고평가

공정가치의 예로는 임대차 계약의 명도나 기한연장에 대한 대가를 반영한 임대인과 임차인 사이에 합의된 가격 또는 미공개기업에서의 주식양도 시 주식을 위한 가격이 있다.

## 보상

정당보상, 완전보상, 특별한 희생, 손해전보, 개발이익 배제

# 최근 이슈 정리

## 가치형성요인.

### GTX-A 개통

가치형성요인 중 자연적 요인, 인공환경

접근성 : 실거리 기준인데 물리적 거리는 동일하더라도 시간이 짧아지면 접근성이 좋아진 것으로 느낌

부동산가격의 불연속성 : 가공적 차원에서 개통으로 인해 지가가 급상승

지역별 시장 다름 : 다른 지역 집값 낮아져도 동탄은 올라갈 수 있음 (지역성)

### 대단지 아파트(둔촌주공)

장점 : 낮은 관리비, 커뮤니티 시설, 헬스장, 생활 편의시설, 교통망, 상권 활성화, 환금성, 사례 많아 평가 용이, 조경, 학군 등 인프라 개선

유의점 : 동별 가격 격차 큼

### 출산율 저하, 인구구조 변화, 고령화

집값 폭등이 저출생의 주요 원인이란 분석이다. (피드백 관계)

다만 재개발, 재건축이라는 주택 공급 사업을 시행하는 우리 입장에서 다소나마 다행스러운 점은, 결과적으로 세대당 인구수가 줄어드는 과정에 있어 인구 감소에 불구하고 주택의 수요자로 볼 수 있는 세대수는 꾸준히 증가하고 있다는 점 이겠다.

그러나 실질적으로 결혼하는 시기에 직접적인 주택의 전세 혹은 매매 수요가 이루어진 다는 점을 생각해볼 때 지속적으로 혼인 건수가 하락 추세에 있다는 것은 재개발 재건축의 수요자가 지속적으로 감소하고 있다는 의미로 볼 여지도 있어 매우 조심스러운 흐름이라고 할 수 있다.

### 3인 이하 가구 증가, 중소형 아파트 수요

과거 4인 가족이 살기에 적합하다는 의미에서 34평(전용면적 84㎡) 아파트를 일컫던 말인 ‘국민 평형’의 기준이 바뀌고 있다. 올해 신규 아파트 청약에서 60㎡(이하 전용면적) 이하 소형 평형 경쟁률이 84㎡가 포함된 중형의 3배에 달했고, 기존 아파트 거래에서도 소형 비중은 늘고 중형은 줄어드는 추세다. 1·2인 가구 비율이 꾸준히 늘어난 데다 건설사들이 아파트 설계를 효율화하면서 평수가 작아도 쾌적한 생활이 가능해진 영향으로 풀이된다. 전문가들은 “앞으로 인구 고령화로 1~2인 가구가 더욱 늘어나 ‘미니 아파트 전성시대’가 이어질 것”으로 전망한다.

5일 본지가 부동산 정보업체 부동산R114에 의뢰해 올해 청약 신청을 받은 아파트의 평형별 경쟁률을 분석한 결과, 60㎡ 이하가 15.62대1로 가장 높았다. 60㎡ 이하의 90% 이상이 25평형인 59㎡다. 84㎡가 포함된 중형(60㎡ 초과~85㎡)의 경쟁률은 4.85대1로 소형에 크게 못 미쳤다. 작년보다 경쟁률이 높아진 타입도 60㎡ 이하뿐이었다.

지금까지 소형 아파트 수요는 사회 초년생이나 신혼부부가 많았지만, 앞으로는 구매력 있는 60대 이상으로 확대될 가능성이 크다. 고종완 한국자산관리연구원장은 “요즘 은퇴하는 사람들은 은퇴 후에도 활발한 사회 활동을 유지하길 원하고 병원 등 생활 인프라가 잘 갖춰져 있는 도심 아파트를 선호한다”며 “장년층 수요 증가에 대비해 소형 아파트 공급을 확대해야 한다”고 말했다.

### 세제 개편 (종부세, 취득세, 양도세), 공시가 현실화 계획 폐지

이 보고서에 따르면 보유세·취득세 인상과 주택담보대출 비율(LTV) 규제 강화 등을 골자로 한 문 정부 부동산 정책이 주택 공급을 2.85% 감소시킨 것으로 분석됐다. 당시 문 정부의 정책 입안자들은 부동산 세금을 올리면 수요가 줄어들어 집값이 안정될 것이라고 했지만 실제로는 공급이 줄어 정반대 효과를 나타냈다는 지적이다.

윤석열 정부는 지난해부터 공시가격 현실화율을 로드맵 도입 이전인 2020년 수준(공동주택 69%)으로 맞춘 뒤 현실화 계획을 수술대에 올렸고 손질이 아닌 폐기를 택했다. 내년 공시가격 현실화율이 어느 정도 반영될지는 미지수다. 국토연구원이 연구용역을 하고 있는데 7~8월쯤 안이 나온다. 정부가 보유세 부담이 2020년 수준을 넘지 않도록 설계하겠다고 강조한 만큼 현실화율은 69%를 밑돌 것으로 보인다.

## 부동산시장의 분류

### 지방소멸

지방의 빈집 해소도 향후 과제다. 지방 관급공사를 주로 하는 C 대표는 “앞으로 지방 소도시나 농촌은 디트로이트처럼 빈집으로 가득찰 것"이라며 “정부가 추진하는 광역도시철도망을 좀 더 촘촘하게 구축해서 소멸되는 공간의 빈집을 문화 및 관광산업과 연결할 수 있도록 적극 지원에 나서면 변화하는 인구감소를 대응할 수 있을 것 같다"고 제안했다.

주택자가 '인구감소지역'에 있는 주택을 한 채 더 사더라도 1주택자 지위를 유지할 수 있는 이른바 '세컨드 홈' 활성화 정책이 추진된다. 지방 인구 소멸을 늦추고 부동산시장에 온기를 불어넣기 위한 조치다.

함 빅데이터랩장은 "주로 여가·관광, 은퇴 수요가 있는 강원권과 제주 등지의 수혜가 예상된다"고 말했다. 다만 전통적인 도농 또는 전원도시 등 인프라 기반이 낙후된 지방 전반이 수혜를 입긴 어려울 것으로 봤다.

### 저온 물류

(1) 수급불균형

물류센터 공급물량이 올해 하반기 역대 최대 규모로 쏟아질 예정이다. 신종 코로나 바이러스 감염증(코로나19) 으로 인해 신규 개발이 크게 늘던 2021년 이후 2년이 지난 올해 완공 시점이 도래했기 때문이다. 공급 규모가 예년에 비해 3배 수준으로 늘어난 탓에 그만큼 공실률도 두자릿수대로 치솟을것이라는 전망이다.

10일 삼성증권에 따르면 올해 수도권 물류센터 시장은 647만9338㎡(196만 평) 공급이 예상된다. 지난 1분기 이미 145만4545㎡(44만 평) 규모가 공급됐다. 2분기는 231만4049㎡(70만 평) 공급 예정이다. 이는 2021년 연평균 공급량인 204만9586㎡(62만 평)의 3배 수준이다. 2022년은 전년 대비 2배 가량 공급된 바 있다.

이 같은 공급 폭탄은 건축허가 면적을 따져봐도 예상할 수 있었던 수치다. 건축행정시스템에 따르면 2020년 4월 500만1031㎡를 기록했던 건축허가 면적(서울 인천 경기 등 수도권 기준)은 2021년 같은 기간 856만4930㎡로 늘어났다. 지난해 4월엔 724만2464㎡가 건축허가를 받았다. 코로나 시기 비대면 소비가 늘어나면서 물류센터가 투자처로 각광받아 거래규모가 크게 늘어났기 때문이다.

삼성증권 이경자 연구원은 “1분기 대부분의 권역에서 공급이 증가하며 전 권역에서 공실이 늘어났는데, 저온 물류센터의 공실률은 30%에 근접한 것으로 추정돼 저온 물류센터를 포함했을 때 수도권 총 공실률은 17%대로 예상된다”고 말했다.

경기 침체에 그동안 적극적으로 사업을 확장했던 이커머스 기업이 몸을 사리면서 물류센터 공실률도 치솟고 있다. 올 상반기 경기 김포·파주·고양시 등이 속한 서북권 저온 물류센터 공실률은 45.3%를 기록했다. 경기 서남부지역에 물류센터 공급이 늘면서 인천과 경기 시흥·안산시 등 서부권도 24.5%까지 올랐다.

공실률이 높아지면서 무상임차(렌트프리)나 임차인 혜택 지원(TI, Tenant Improvement)까지 제공하는 곳도 있다. 진원창 알스퀘어 빅데이터컨설팅팀 이사는 "대규모 공급과 운송서비스 수요 둔화가 맞물리면서 물류센터 임대 경쟁력이 임차인 유치에 영향을 미치고 있다"며 "임대 경쟁력이 떨어지는 자산은 실질 임대료를 낮춰서라도 임차인을 끌어들이려 하고 있다"고 말했다.

(2) 전력난

대부분의 물류센터가 집중적으로 공급되고 있는 경기도를 포함한 수도권 지역에 전력공급난이라는 그림자가 드리워졌다. 금리와 공사비 상승 등으로 인해 공급이 원활하지 않은 상황에서 또 하나의 변수가 등장하면서 운영 가능한 물류센터 선택의 폭이 좁아질 전망이다. 특히 전력이 정상적으로 공급되는데 적게는 3년 이상 소요될 것으로 보여 물류부동산 개발 시장에 또 하나의 악재가 될 것으로 보인다.

### 규모별 주택시장

전용면적 84m²는 국민평형, 국평이라고 말할 정도로 가장 대중화되었고 선호도가 높은 평형이다. 84m²를 보통 편의상 32평(단, 이 때의 평형은 공급면적으로 말함)으로 보고, 59m²를 24평 정도로 칭하는데 이 둘의 수요가 가장 높기 때문에 보통 건설사가 이 두 평형을 가장 주력으로 밀고 세대수도 가장 많이 공급하는 편이다. 정책적으로도 이 정도의 평형까지를 단순 실수요로 보기에 조세나 대출 등에서 많은 배려가 있었다.

고급주택과 고가주택도 구분이 필요한 개념이다. 서울 강남권 아파트 상당수가 15억원을 넘어서며 고가주택에 속하지만 고급 아파트로는 보기 어렵다는 설명이다. 보고서는 "고급주택은 가격뿐 아니라 사생활 보호와 차별화 특성, 커뮤니티 형성 등의 요인이 포함되어야 한다"고 설명했다.

특히 최근에는 고액 자산가들이 증가하면서 주택시장에서도 '베블런 효과'가 나타나고 있다. 베블런 효과란 사회적 지위를 과시하는 상류층 소비자들로 인해 가격이 오르는데도 수요가 줄어들지 않고 오히려 증가하는 현상을 말한다. 고급주택의 희소성과 차별성이 베블런 효과를 불러일으키는 것이다.

## 시장분석

### 원자재 값, 건축비 상승

전쟁으로 인해 원자재 값 상승, 인건비도 상승

건설사 입장에서는 생산비용이 너무 상승하고 있으니 이를 분양가에 얹을 수밖에 없고 또 소비자 입장에서는 지금 주택을 구매하는 것 자체가 부담이 크다”며 “분양 시장은 공급과 수요 모두 소극적일 수 밖에 없다.

정비사업장에서 공사비 증액 관련 갈등 발생

### 부동산경기(거래량 증가)

아파트는 거래량 늘고 상가는 거래량 줄었음

### 금리 인상, 인하

### PF 부실, PF 금리 인하

(1) PF 개념

PF는 현재의 사업 및 미래의 사업 계획의 현금흐름과 해당 사업의 리스크를 분석·평가하여, 현금흐름이 계획대로 이루어지지 않을 위험을 최소화하고 위험이 최소화된 현재/미래의 현금흐름을 순현재가치(NPV)로 환산하여 사업의 가치를 계산한 후 대출액을 결정하는 금융기법이다.

PF는 특정 사업에서의 예상 수익을 기초로 차입이 이루어진다. 담보가 되는 것은 그 특정 사업의 자산 전부이며, 사업의 투자자 또는 제3자 등의 외부로부터의 추가 담보 및 보증인을 받지 않는 non-Recourse Loan(담보만큼만 변제하는 것. 담보물을 넘어가는 빚은 갚지 않아도 된다)으로 이루어진다.

(2) 우리나라 PF의 특징

우리나라의 PF에서는 제한적 소구 금융(non-recourse financing 또는 Limited-recourse financing)이 이뤄지지 않고 있다. 대주들은 주로 건설사에게 책임준공확약[14]을 받고 PF연대보증[15]을 세워서 사업 위험을 대부분 시공사에게 전가하고 있다.

물론 대주 입장에서는 누가 갚건 돈만 받으면 아무래도 좋기 때문에 이런 스탠스를 취하는 것이지만, 시공사들은 동시에 여러 PF에 참여하기 때문에 각 시공사가 보유한 우발채무의 합계는 생각보다 매우 크다[16]. 건설사 입장에서도 당연히 언제 터질지 모르는 우발채무를 떠안고 싶은 생각은 먼지만큼도 없지만, 보증을 안 서면 은행은 당연히 보증 서는 다른 시공사에게 돈을 빌려줄 테니 경쟁이 되지 않아 울며 겨자먹기로 보증을 서야 한다.

한국에서는 토지매입 및 인허가 단계에서는 브릿지론으로 대출을 받고, 시공 및 분양 단계에서는 본PF 대출을 받아 브릿지론 대출을 갚고, 준공 및 입주 단계에서는 주택담보대출을 받아 본PF 대출을 갚는, 빚으로 빚을 갚는 구조가 형성되어 있다. 그리고 자기자본이 너무 적어 레버리지가 큰 구조가 형성되어 있는 것도 특징이다.

이는 건설시장 내 시공시장이 포화상태여서 과당경쟁이 일어나기 쉬운 환경이기 때문이다. 건설사는 준공까지 몇 년은 걸리는 사업 특성상, 현금 유동성이 좋은 업종이 아니므로 갑자기 우발채무를 거하게 얻어맞으면 누구나 이름을 알 만큼 큰 기업이라 해도 순식간에 자빠지는 수가 있다. 때문에 사업 리스크가 시행사→건설사→금융사로 도미노처럼 전이되기 쉬운 구조인 것이다.

(3) PF 부실 사태

작년 말 기준 금융권 부동산 PF 대출 잔액은 135조6000억원으로 집계됐다. 금융권의 부동산 PF 대출 연체율은 9월 말(2.42%)보다 0.28%포인트 상승한 2.70%에 달했다. 전년 말의 1.19%에 비하면 두 배 이상으로 급등했다. 업권별로는 저축은행의 연체율이 6.94%에 달했다. 1년 전(2.05%)보다 4.89%포인트 뛰어 전 업권 중 상승 폭이 가장 컸다. 여신전문업권의 PF 대출 연체율도 2022년 말 2.2%에서 작년 말에는 4.65%로 두 배 이상으로 올라갔다. 지난해 연간으로 보면 모든 업권의 연체율이 상승했다. 증권과 상호금융 등 일부 업종은 하반기에 상황이 다소 나아졌다. 증권업의 PF 대출 연체율은 2분기 말 17.28%로 고점을 찍은 뒤 3분기 말 13.85%, 4분기 말 13.73%로 내려갔다. 증권업은 연체액이 감소했다기보다 전체 대출 잔액이 증가한 것이 연체율 하락으로 이어졌다고 금감원은 설명했다. 증권업의 PF 잔액은 같은 기간 5조5000억원에서 6조3000억원, 7조8000억원으로 커졌다.

2022년 9월, 레고랜드 사태로 인해 또 한번 프로젝트 파이낸싱의 부실 문제가 수면 위로 떠올랐으며, 2023년 12월에 태영건설이 과도한 PF를 유지하다 결국 워크아웃을 신청하며 건설사들의 연쇄 부도 및 금융사들의 피해 우려가 매우 높아졌다. 이는 결국 한국식 PF의 구조적 문제로 인해 발생한 것으로 PF에 모회사인 건설사의 보증을 요구해 모회사의 부담이 높아진 것과,[20] **금융사의 평가 실수로** 과도한 대출을 진행한 것이 그 이유다.

(4) 감정평가 관련

개발사업의 사업성 평가 관련 전문적 능력 함양

공정성, 객관성 유지

과대평가 금지

## 윤리

### 전세사기

업계에 따르면, 업감정은 '무자본 갭투자' 전세사기에서 흔히 등장한다. 전세사기꾼과 감정평가사가 합을 맞춘 이후 부동산 평가액을 부풀려 전세금을 올려 받는 것이다. 특히 공시가‧실거래가가 없어 감정평가 가격을 온전히 인정받는 신축 빌라 위주로 사기가 빈번하게 발생하고 있다.

감정평가사의 경우 개인 재산은 물론, 사회‧공공성이 큰 부동산 같은 재산의 가격을 감정하고 평가할 수 있는 법적 자격을 갖춘 '전문 자격사'라는 점이다. 높은 도덕성과 직업윤리 의식이 요구되는 직업

## 재건축, 재개발

### 재건축, 재개발

원자잿값과 인건비가 오르면서 공사비가 뛰어 사업성이 악화한 점도 악재다.

재건축 규제 완화 등 고려하여 평가 : 60층 이상

## 제도 관련

### 분양가 상한제, 주택청약

주택청약이란 주택을 입양받으려는 사람이 일정한 자격을 갖추어 사겠다는 의사표시를 위해 예금에 가입하는 것을 말한다.

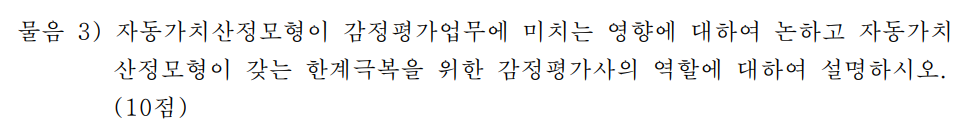
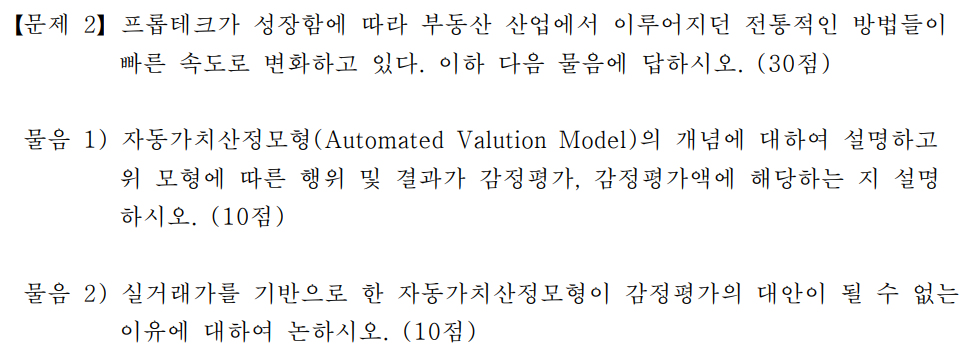
주택청약제도를 설명하기 위해서는 분양가상한제에 대한 설명을 빼놓을수 없다.

본래 시장경제에서는 신축 아파트를 구매하려는 사람들이 많다면, 당연히 돈을 더 많이 지불하는 사람에게 맞추어 판매하게 된다. 하지만 대한민국에서 그랬다가는 부동산 가격이 폭등하게 되고, 결국 개발독재 시절 부동산 가격 안정을 위하여 분양가상한제를 실시하였다. 새로 지은 아파트의 초기 판매 가격을 못 올리게 막아버렸다는 것이다.

새로 지은 아파트의 가격의 한도를 정해버린 상황에서, 아파트를 분양받고 싶어하는 사람들, 즉 아파트를 사고 싶어하는 사람들이 많은 상황에서 아파트를 누가 분양받을지 정해야하는 방법이 필요하다보니 생긴 제도가 바로 주택청약제도이다.

## 새로운 감정평가

### AVM, 프롭테크 (3기 5주차 문제 2번)



### 지식재산권 감정평가

https://www.e-patentnews.com/10919

변리사의 특허권 평가 관련

지식재산권(IP)은 수익방식 중 수익환원법(할인현금수지분석법 등)을 적용하여 평가하도록 국제감정평가기준(IVS, 국제감정평가기준위원회), 통일전문평가실무기준(USPAP, 미국), RICS감정평가국제기준(영국왕립감정평가사협회, 영국), 감정평가에 관한 규칙(대한민국), 감정평가 실무기준(대한민국), 감정평가 실무기준 해설서(대한민국)에 명문으로 규정되어 있습니다.

동일한 평가대상(지식재산권)에 대하여 서로 다른 가치가, 서로 다른 국가공인 자격자에 의해서 시장에 제시될 경우, 국민들은 매우 혼란스러워 할 것

1·2·3차 산업의 시대에는 부동산이 경제의 중요한 생산요소였으나, 4차 산업의 시대에는 지식재산권(IP) 등 무형자산이 중요한 생산요소가 될 것. 선진국은 재무제표 자산에서 무형자산의 비중이 매우 높습니다.

생산(서비스)과 가치평가를 동일인이 할 경우, 공정성·객관성·신뢰성은 확보될 수 없습니다. 자기 기술을 자기가 평가하겠다는 것은, 건설사가 자기가 지은 건물을 직접 평가하겠다는 것과 같으며, 각종 부조리로 사회경제 시스템이 부패하게 될 것입니다. ‘공정성, 객관성, 신뢰성’을 확보하기 위해서는 ‘독립성’이 보장되어야 합니다.

지식재산권(IP)을 비롯한 무형자산 가치의 공정성, 객관성, 신뢰성을 확보하기 위해서는 각 전문자격자가 ‘직업윤리’를 기반으로 성실히 직역 본연의 책무를 수행하여야 합니다. 변리사가 출원하고, 감정평가사가 평가하고, 세무사가 기장하고, 회계사가 감사하는 상호 검증시스템이 우리나라 기업회계(무형자산)의 재무건전성을 담보

### 부실시공, 층간소음

부실시공으로 인해 바닥 수평 불균형과 바깥벽 휘어짐 등의 하자가 있어 보상이 이루어진 사례

평가방법 :

1. 원가법에서 물리적, 기능적 감가로 고려

2. 소음 등 가치하락분 평가방법 준용

3. 보상금액 공제해 평가

4. 보수비용 공제해 평가

# 예상 문제

## 재건축 단지에서의 최유효이용

Q) 재건축이 곧 도래하는 아파트단지가 있다. 여긴 지금 2종일주로 용적률 250%로 지어져 있는데 현재 조례 상 2종일주 최대 용적률은 350%이다. 주변 재건축 단지의 경우 재건축 시 일반적으로 토지의 5%를 기부채납하면서 최대용적률이 500%인 3종일주로 변경하는 대안을 채택했다. 평가사는 350%로 재건축되는 것을 가정해 평가했는데 평가의 문제점을 설명하시오.

A) 대상지역의 관련 자료, 용도지역제에 대한 과거의 결정, 토지이용의 변화추세 등을 종합적으로 파악해서 용도지역제가 변경될 가능성도 검토해야 한다. (기본서 p.108)

## 현행법에서 이해관계인의 토지 평가를 금지하는 이유를 설명하시오.

## 평가의 절차 중 확정과 확인의 관계와 불일치 시 처리방법에 대해 설명하시오.

## 수습평가사가 대상물건의 확인 후 다음과 같은 자료를 수집했다. 이 자료를 검토해 사용할 수 있는 자료를 분류하고 의견을 기술하라. (감정평가의 절차 – 자료의 검토)

|  |
| --- |
| 대상물건의 확인 결과 |
| 자연녹지, 임야, 20,000제곱미터, 자연생활잡목 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | 특징 |
| 데이터센터 건축허가 | 인근 데이터센터의 건축허가가 이루어져 전자파로 인한 주거 피해를 주장하는 주민들의 반대가 이어지는 중 |
| 지적도면 | 형상은 부정형으로 나타남 |
| 등기부등본 | 은행 근저당권 및 지상권 설정 |
| 매매사례 | 5년 전 임야 거래사례  1년 전 주거용 토지 거래사례  1달 전 임야 거래사례 (유사지역) |
| 지가변동률 | 도시지역, 녹지지역, 임야 지변률 |

A)

확인자료 : 출처 및 진실성 여부 확인

요인자료 : 가격형성에 직접 영향을 미치는 자료인지, 객관적이고 실증적인 것인지

사례자료 : 활용할 수 있는 사례인지

## 시장가치 외의 가치

다음 평가서에 대한 심사의견을 기술하고 현행 평가제도를 개선할 수 있는 방안에 대해 논하시오.

의뢰인 : A토지 소유자

평가목적 : 인접토지인 B토지 매입

기준가치 : 시장가치 외의 가치

검토사항 : 합리성 및 적법성이 인정됨

평가자료 :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 효용비 | 면적 | 효용비율 |
| A | 70 | 80 | 5,600 |
| B | 100 | 20 | 2,000 |
| 합필토지 | 95 | 100 | 9,500 |

평가액 : 결합가치는 주관적이므로 인정하지 않아 1.5억으로 평가액 결정

자산재평가의 기준가치는 평가목적에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되어 시장가치 외의 가치(한정가격)

시장가치 외의 가치 검토 시에는 가치의 성격, 특징도 검토해야 함

한정가치는 결합가치를 포함하므로 평가액은 2억으로 결정해야 함

시장가치 외의 가치를 정의하고, 분류하고, 성격과 특징을 명시해야 함 (국제평가기준, 일본 부동산감정평가기준)

## 원가방식에서 시장성, 수익성을 반영할 수 있는 부분에 대해 설명하시오.

재조달원가 : 간접법

감가수정 : 시장추출법, 임대료손실환원법, 기능적/경제적 감가

## 원가방식, 수익방식에서의 상환기금법을 비교하여 설명하시오.

원가방식에서는 감가수정에서의 상환기금법

수익방식에서는 Hoskold법으로 자본회수방법에 대해 안전자산에 재투자하는 가정

## 부동산 가격형성과정에서 나타나는 일반적인 법칙을 특별한 현상과 관련하여 설명하시오.

일반적인 법칙 : 가격제원칙

특별한 현상 : 불상하파입

지가의 불연속성과 지가단계설 : 외부성의 원칙 (가공적 차원)

가격상한선의 법칙 : 예측/변동의 원칙

부동산가격의 하방경직성 : 수요공급의 원칙의 예외

파급효과, 역급현상 : 대체의 원칙

입지잉여와 피드백원리 : 최유효이용의 원칙

## 부동산시장의 한계와 이를 극복하기 위한 수단을 설명하시오 (p. 116)

불완전성 : 부동산 가격공시제도, 부동산증권화, 실거래가신고제도, 투자지수 공표, 부동산정보 제공업의 활성화

시장실패 : 적정량 공공재 공급을 위한 정부의 개입

## A가 행한 평가검토의 문제점을 설명하시오.

Q)

의뢰인 B는 C평가사가 작성한 평가사의 평가액이 낮다는 이유로 A에게 평가서 검토를 요청했다.

A는 평가액을 높일 수 있는 방안을 찾기 위해 감정평가액 산출 근거를 검토하였는데, 평가서 작성 이후 개발계획의 발표로 인해 부동산 가격이 급등한 시장상황이 반영되지 않았다는 점을 발견해 이를 기재하였다. 그리고 개발계획으로 인해 토지의 최유효이용이 주거용에서 상업용으로 변화하였으므로 토지는 상업용으로 평가해야 한다고 기재하였다.

A)

평가서 전체를 검토해야 함. 산출 근거만 봐선 안 됨

공정하고 객관적으로 업무수행해야 함. 높이기 위해 검토해서는 안 됨.

평가시점 당시의 시장상황과 관점에 근거해야 함. 개발계획은 작성 이후 발표되어 고려 X

평가전제 존중 및 평가내용의 임의 변경 금지. 최유효이용에 대한 판단 변경해서는 안 됨

## 최근 둔촌주공 등 대단지아파트가 공급되고 있다.

### 물음 1) 대단지아파트(둔촌주공)가 일반 아파트보다 높은 가치를 형성하는 이유를 설명하고 대단지 아파트 부지 평가 시 유의해야 할 사항에 대해 설명하시오.

1. 대단지 아파트의 개념 : 세대 수가 많은 아파트로 보통 1,000세대 이상의 아파트

2. 주거용 부동산의 효용 : 쾌적성

3. 장점 : 낮은 관리비(규모의 경제), 유지보수의 신속성, 높은 환금성, 시세확인의 편리함(거래사례 많음), 커뮤니티시설/학군/교통/상권 발달, 조경면적 증가, 광평수 토지(희소성)

4. 유의사항 :

평가 시 같은 단지 내에서라도 동별로 입지에 대한 평가 다름

대로에 가까운 앞동, 대로로부터 몇 백미터 떨어진 뒷동은 편의성과 가격에서 큰 차이 발생

### 물음 2) 대단지아파트의 공급이 이루어질 경우 인근지역의 가격수준에 미치는 증가요인과 감가요인에 대해 설명하시오

증가요인 : 가격수준의 상승, 주민수준 상승, 기부채납 등을 통한 주거환경개선(반사적 이익), 학교 등의 공급, 교통 및 접근성 개선

감가요인 : 한 번에 수천~수만세대 공급으로 가격 하락

### 물음 3) 대단지아파트 부지 평가 시 유의사항에 대해 설명하시오

개발법 적용 가능

단가와 총액의 관계

감보율

희소성 고려

사례수집 범위 동일수급권 내 유사지역까지 확대,

경제기반분석 필요

## 감가가 어업손실보상 각 평가 절차에서 인식되는 방식과 그 이유에 관해 논하시오.

1. 감가수정의 의의

2. 어업손실보상의 절차 (평년수익액\*3년 + 어선어구 잔존가액)

3. 평년수익액 산정 시 정액법

4. 잔존가액 산정 시 정률법

## 직접환원법의 환원대상이 되는 수익 산정 시 유의사항에 대해 가격제원칙과 관련하여 설명하시오. (20)

1. 서 (수익환원법)
2. 환원대상이 되는 수익, 가격제원칙
3. 유의사항
   1. PGI 산정 시

관리비 실비 초과액 (수익배분의 원칙)

보증금 운용이율 (기회비용의 원칙)

* 1. EGI 산정 시

인근 표준적 공실률 고려(경쟁의 원칙, 예측의 원칙)

* 1. NOI 산정 시

최유효이용의 요건을 충족(최유효이용의 원칙)

규칙적/계속적인 순수익(예측의 원칙)

1. 결 (가격제원칙 상호관련성)

## 평가방법에서 수익적 지출과 자본적 지출을 어떻게 반영하고 있는지 사례를 들어 설명하시오 (20)

1. 서 (감정평가 3방식)
2. 수익적 지출과 자본적 지출의 개념 (효용을 유지/증진)
3. 수익적 지출의 반영 (운영경비, 대체충당금, 엘리베이터 수리, 물리적 감가에서 단기 소모성 항목)
4. 자본적 지출의 반영 (재조달원가, 내용연수, 리모델링) + 개량부동산 최유효이용 분석
5. 결

## 토지를 비교방식으로 평가 시 보정, 수정, 비교의 절차에 대해 설명하고 그 과정에서 유의해야 할 점에 대해 설명하시오. (20)

1. 서
2. 토지 평가 방법 및 절차
   1. 감칙 14조

주된 방법 : 공시지가기준법

합리성 검토 : 적정할 실거래가, 임대료, 조성비용

* 1. 공시지가기준법 절차

비시지개그

* 1. 거래사례비교법 절차

거사시지개

1. 보정
   1. 사정보정
   2. 그 밖의 요인 보정
2. 수정

시점 수정

1. 비교
   1. 지역요인 비교
   2. 개별요인 비교
2. 결

## 재건축과 재개발에서 미동의자의 자산을 처리하는 방법을 비교하고, 그 근거에 대해 설명하라

1. 재건축과 재개발

2. 처리방법

2.1. 재건축 : 시가평가

2.2. 재개발 : 보상평가

3. 근거

3.1. 재개발은 정비기반시설도 노후화, 정비가 더 시급

3.2. 재건축은 주로 APT로 사례 많이 평가 용이하나 재개발은 어려움

3.3. 재개발은 권리관계가 더욱 복잡하고 유형이 다양

## 감가를 그 원인에 따라 분류하시오.

물리적 감가 – 단기 소모성, 장기 내구성

기능적 감가 – 과소개량, 부적절한 개량, 과잉개량

경제적 감가 – 위치에 따른 외부성, 시장상황에 따른 외부성

## 실거래가와 공시지가가 과세에 구체적으로 어떻게 활용되는지 설명하고 그 가치의 성격에 비추어 현행 과세제도의 합리성을 논하시오.

실거래가 : 양도세, 취득세

공시지가 : 재산세, 종합부동산세

## 광산 평가 시 소요경비와 장래소요기업비를 비교하시오 (10)

## 지가단계설과 가격제원칙의 관계를 설명하시오.

1. 지가단계설 (부동산가격의 특별현상)

2. 시간적 차원 – 예측, 변동의 원칙

3. 공간적 차원 – 대체, 경쟁의 원칙,

4. 가공적 차원 – 최유효이용, 적합, 외부성의 원칙

## 부동산의 경제적 특성에는 improvements가 토지 효용을 변화시킨다는 특성이 있다. Improvemets의 종류에 따라 토지의 효용에 미치는 영향을 구체적으로 설명하시오.

1. improvements의 토지효용가변성

2. improvements to land (건물) : 건부증가, 건부감가

3. improvements on land (도로, 옹벽) : 토지가치에 화체

## 가격제원칙과 부동산가격의 특별현상의 관계에 대해 설명하시오.

1. 기본적이고 일반적인 법칙과 예외적이고 특별한 현상이다.

2. 상호 영향을 주는 관계

(1) 불연속성과 지가단계설

시간적 차원 : 예측 변동의 원칙

공간적 차원 : 대체 경쟁의 원칙, 최유효이용의 원칙

가공적 차원 : 외부성 적합 최유효이용의 원칙

(2) 가격상한선의 법칙 : 예측 변동의 원칙

(3) 가격의 하방경직성 : 수요 공급의 원칙의 예외

(4) 파급효과와 역급현상 : 대체의 원칙

(5) 입지잉여와 피드백 원리 : 최유효이용의 원칙

## 최근 전세사기 등의 문제가 발생하면서 평가가액에 대한 책임소재가 중요한 문제로 떠오르고 있다.

### 물음 1) 현행 제도 상 책임소재를 명확히 하는데 기여하고 있는 제도를 설명하시오.

(1) 감정평가절차 (감칙 8조)

1) 기본적 사항의 확정 (감칙 9조)

대상물건, 기준시점 (변동의 원칙), 기준가치 (가치다원론)

감정평가조건 : 해당 감정평가가 감정평가조건을 전제로 할 때에만 성립될 수 있다는 사실을 표시하도록 함(실무기준)

2) 평가액의 표시

점 추정 요구

(2) 감정평가 3방식과 물건 별 적용규정 (감칙 11조, 12조, 14~26조)

주된 평가방식을 적용해 자의적 평가 방지

규정에 어긋난 평가를 하면 평가사의 책임임

(3) 감정평가서 (감칙 13조)

필수적 기재사항

최종평가액이 나온 이유, 근거를 설명하도록 함

모든 자료를 정리하고 가치형성요인에 대한 판단을 명확하게 적시

### 물음 2) 책임소재를 명확히 하기 위한 제도의 개선방안을 논하시오.

(1) 기준가치의 명확화

담보평가의 경우 평가사가 시장가치로 평가하고, 금융기관이 자체적으로 환가성, 보수성을 고려해 담보가치를 산정하도록 해야 함

(2) 시장가치 외의 가치의 구체화 (감칙 5조)

담보가치, 과세가치, 계속기업가치, 청산가치 등 평가목적 등에 따라 시장가치 외의 가치를 명확히 정의하고 적용되는 경우를 명시해 의뢰인과 평가사의 혼동이 없도록 해야 함

(3) 시산가액의 조정 (감칙 12조)

현행 실무기준은 시산가액을 조정할 때 가중치를 부여할 것을 원칙으로 규정하는데 그 구체적인 비율에 대해서는 규정하지 않는다. 이 경우 평가사의 주관이 개입될 여지가 있고 책임소재의 규명 및 그 범위확정이 어려워지기 때문에 경우에 따라 적용할 수 있는 가중치를 함께 규정해야 한다.

(4) 범위로 표시

시장가치의 개념을 고려해 범위로 표시하되 그 범위에서 벗어날 경우 평가사의 책임으로 본다.

## 갑은 적법한 신고 후 10,000제곱미터 부지에 30,000제곱미터 규모의 상저온 복합물류창고를 짓다가 시장상황이 악화되어 사업성이 나빠지자 공사를 중단하고 곧바로 해당 부동산 전체를 그 상태로 을에게 매각하고자 감정평가사 병에게 감정평가를 의뢰하였다.

의뢰인 제시사항

목록 : 물류창고 1동 + 부속시설

계획 : 매수자는 상온 물류창고로 용도변경 예정

공정률 : 60%

### 물음 1) 병이 감정평가 시 고려해야 할 사항을 설명하시오.

1. 공사중단 건축물의 의의

사안의 경우 해당한다.

2. 고려사항

(1) 공통 고려사항 (건축물, 대지)

구조 : 철골조로 견고

규모 : 3만 제곱미터로 대규모

공정률 : 60%로 구조 및 벽체공사 완료, 냉장시설 공사 미착수

방치기간 : 거의 없음

용도, 거래조건에 따른 제한 : 설계변경이 가능해보임

(2) 건축물 고려사항

물리적 감가 : X (곧바로 의뢰)

경제적 감가 : 시장상황 악화

(3) 대지 고려사항

위치, 형상, 환경, 이용상황

물음 2) 최근 저온물류창고의 렌트프리가 약 5~6개월정도로 매우 높게 책정되고 있다. 대상 부동산의 최유효이용에 대해 판단하시오

물리적 :

합법적 :

합리적 :

최대수익성 :

결론 : 상온창고로 설계변경이 타당

물음 3) 인근지역의 표준적 이용이 10,000제곱미터의 토지를 상저온 복합 물류창고로 이용하는 것이다. 인근지역의 표준적 이용과 대상물건의 최유효이용과의 관계를 설명하시오

일치성 여부 : 일치 X

창조적 토지이용 : 새로운 최유효이용

피드백 관계

## 금리와 건설산업이 부동산 시장에서 어떤 역할을 하고 있는지와 양자의 관계에 대해 설명하시오.

1. 금리와 건설산업의 개념

2. 역할

(1) 금리 : 금융시장 – 부동산시장 매개체

(2) 건설산업 : 공간시장 – 자산시장 매개체

3. 관계

(1) 건축자금은 단기 금융상품에 의존, 금리 오르면 조달비용 급증, 최근 원자재값 인상과 더불어 금리가 인상되며 건설업 불황

(2) 건설산업의 특수성 : 개발사업은 PF에 의존, PF금리는 CD금리나 기업어음 금리에 가산, 최근PF 신용경색, 건설업은 다른 산업에 비해 부채비율 높아 금리 영향 크기 받음

(3) 4사분면에서 금리에 기초해 환원율(자산 대체경쟁)이 결정되고 환원율에 따라 가격, 가격에 따라 신규 건설이 결정됨 (건설산업은 금융자본을 물적자본으로 전환)

(4) 경기변동 측정 지표 (건축허가, 금융시장환경)

## 부동산시장에서 특정 투자자가 초과이윤을 획득할 수 있는 이유에 대해 설명하고 배분의 효율성을 달성하기 위한 방법을 2가지 제시하시오

초과이윤을 획득할 수 있는 이유 : 시장의 불완전성 때문이 아니라 배분의 효율성이 달성되지 못하기 때문이다.

배분의 효율성 달성방법 : 1. 완전경쟁시장 요건 달성, 2. 초과이윤이 정보비용과 일치하도록 함

## 환원율 산정 방법 중 대출을 고려할 수 있는 방법을 비교 설명하시오

1. 서 : 수익환원법

2. 대출 고려 방법 : 금융적 투자결합법, 엘우드법, 부채감당률법

3. 비교 설명 : 구성요소 측면, 고려사항 측면, 입장 측면

4. 결 : 병용

## 평가검토와 복수평가를 비교 설명하시오.

둘 다 둘 이상의 감정평가법인 등의 개입

둘 다 이해관계가 대립될 때 적용

평가검토는 새로운 의견 제시 불가, 복수평가는 독립된 2개의 평가서와 평과 결과가 존재

평가검토는 일방적인 지위, 복수평가는 대등한 지위

평가검토는 사후적, 복수평가는 사전적