

## 감정평가 이론

### I. 감정평가 개론

1. 감정평가의 의의 및 절차
2. 감정평가의 필요성
3. 감정평가의 기능
4. 감정평가의 업무영역
5. 감정평가의 분류
6. 감정평가의 직업윤리

### II. 감정평가 총론

1. 감정평가 개념 중 “토지 등”
2. 감정평가 개념 중 “경제적 가치”
3. 감정평가 개념 중 “판정”
4. 감정평가 개념 중 “결과인 가액”
5. 감정평가 개념 중 “표시”

### III. 감정평가 각론

1. 감정평가의 대상
2. 감정평가의 목적

### IV. 답안작성 기준

1. 연결어에 따른 대목차 구성
2. 유형의 파악
3. 전제조건의 파악
4. 목차구성 및 답안작성

## 감정평가 개론

감정평가의 의의 및 절차

감정평가의 필요성

감정평가의 기능

감정평가의 업무영역

감정평가의 분류

감정평가의 직업윤리

## I. 감정평가의 의의 및 절차

### 1. 감정평가의 의의

### 2. 감정평가의 절차

II. 감정평가의 필요성

합  
복  
사  
형  
특

### III. 감정평가의 기능

#### 1. 정책적인 기능

효  
적  
손  
과

#### 2. 일반 및 경제적인 기능

배  
거  
의  
이

#### IV. 감정평가의 업무영역

##### 1. 가치추계업무

의의

내용

##### 2. 컨설팅 업무

의의

내용

##### 3. 평가검토 vs 평가심사

평가검토

평가심사

조정평가

##### 4. 감정평가법 제10조(감정평가법인 등의 업무)

## V. 감정평가의 분류

### 1. 현황평가 vs 조건부 평가

#### (1) 요건

①

②

#### (2) 조건부

1) 법

2) 의

3) 목특사

### 2. 개별평가 vs 일괄평가 vs 구분평가 vs 부분평가

#### (1) 개별평가

#### (2) 일괄평가

1) 요건

①

②

2) 사례

#### (3) 구분평가

1) 요건

①

②

2) 사례

#### (4) 부분평가

1) 요건

①

②

2) 사례

## VI. 감정평가의 직업윤리

### 1. 기본윤리

품  
신  
청  
보

### 2. 업무윤리

의  
불  
비

## 감정평가 총론

감정평가 개념 중 “토지 등”

감정평가 개념 중 “경제적 가치”

감정평가 개념 중 “판정”

감정평가 개념 중 “결과인 가액”

감정평가 개념 중 “표시”

# I. 감정평가 개념 중 “토지 등”

## 1. 부동산의 개념 및 분류

## 2. 부동산의 특성(의의, 파생현상)

### (1) 자연적인 특성

고

부

영

개

### (2) 인문적인 특성

용

병

사

### (3) 경제적인 특성

회

개

고

위

고

내

### (4) 시장재로서의 특성

완

시

필

## II. 감정평가 개념 중 “경제적 가치”

### 1. 부동산의 가치 논의

#### (1) 가치의 의미(가치 ≠ 가격)

개  
오  
과  
다  
실거래가

#### (2) 가치의 분류(가치다원론)

##### 1) 가치다원론

근거  
제 견해

##### 2) 종류

주관  
객관  
당위  
존재  
교환  
사용  
과세  
보상  
담보  
처분(청산)  
해체처분  
장부  
계속기업  
공정  
투자  
공익  
현재/소급/추정

##### 3) 가치 vs 가치

증  
존  
3  
기  
성  
시  
분  
성  
전  
금  
추  
활

#### (3) 가치의 특징

교  
소  
장  
개  
수

#### (4) 가치의 기능

정  
파  
배  
잠

#### (5) 가치발생요인(의의, 일반재화와와의 비교)

효  
상  
유

#### (6) 가치형성요인

일  
지  
개  
자  
사  
경  
행

#### (7) 가치형성과정

#### (8) 가치형성과정의 법칙성

### 2. 부동산의 시장 논의

#### (1) 부동산 시장의 의미

#### (2) 부동산 시장의 분류

지  
용  
규  
유

#### (3) 부동산 시장의 특징

시장  
수  
상  
시장  
거  
금  
제  
시

(4) 부동산 시장의 기능

정  
공  
교  
양  
토  
가격

(5) 부동산 시장의 수요

국  
지  
차  
비  
파  
유

(6) 부동산 시장의 공급

경  
공  
비  
장  
전

(7) 부동산 시장과 효율적 시장

정  
배  
운

(8) 부동산 시장의 한계와 정부 개입

불  
시  
정

### III. 감정평가 개념 중 “판정”

#### 1. 부동산 가격 제원칙

##### (1) 가격제원칙의 의의 및 중요성

##### (2) 가격제원칙의 분류(토대 / 내부 / 외부 측면의 원칙)

예  
변  
기  
균  
적  
대  
수  
경

##### (3) 가격제원칙의 특징

#### 2. 부동산 시장 분석

##### (1) 시간적인 측면 분석

###### 1) 부동산경기변동의 의의

###### 2) 부동산경기변동의 종류

###### 3) 부동산경기변동의 특징

후  
주  
진  
대  
기

###### 4) 부동산경기변동의 제 요인

자  
사  
경  
행

###### 5) 부동산경기의 측정(지표/방법)

가  
거  
건  
공  
금  
  
경  
과  
지  
대

###### 6) 감정평가 시 유의사항

###### ① 가격제원칙

###### ② 지역·개별분석

###### ③ 3방식 적용 시 유의사항

사례선택 시

사정보정 시

재조달원가 산정 시

감가수정 시

순수의 산정 시

자본환원율 산정 시

④ 시산가액 조정 시 유의사항

##### (2) 공간적인 측면 분석

###### 1) 지역분석

의  
필  
방  
(관)  
유

###### 2) 지역분석의 대상지역

인  
유  
동

###### 3) 개별분석

의  
필  
방  
(내)  
유

###### 4) 지역분석과 개별분석의 관계

##### (3) 경제적인 측면 분석

###### 1) 시장분석의 의의

###### 2) 시장분석의 구분

###### 3) 시장분석의 목적

###### 4) 시장분석의 단계

생  
시  
수  
공  
균  
포

###### 5) 감정평가에서의 활용

###### 6) 시장분석의 한계

(4) 부동산시장과 금융시장과의 관계

1) 부동산과 금융시장의 관계

거  
개  
투

2) 금융시장의 금리의 개념 및 역할

개념  
역할

3) 부동산시장의 증권화

4) 4사분면 모형

의의  
분석  
유용성 및 한계

3. 분석 vs 분석

구분기준	분석범위	분석목적	분석내용
시장분석			
시장성분석			
지역분석			
개별분석			
투자분석			
타당성분석			
최유효분석			

4. 최유효 이용 판정

(1) 최유효이용의 개념 및 근거

개념  
합  
할  
강

(2) 최유효이용에 대한 판정기준

물  
합  
합  
최

(3) 최유효이용의 분석

나지  
복합

상이

(4) 최유효이용 판정 시 유의사항

통  
단  
예  
장  
수

(5) 판정 시 장애요인

불  
행

(6) 특수상황의 최유효이용

단  
중  
비  
특

(7) 일단지

개  
판

5. 3방식의 병용 및 적용

(1) 가치이론과 평가이론

(2) 감정평가 3방식

1) 비교방식

의  
근  
적  
장

2) 원가방식

의  
근  
적  
장

3) 수익방식

의  
근  
적  
장

(3) 3방식 병용에 대한 논의

1) 3방식 병용의 필요성

주  
유  
불  
평

2) 단일방식에 의한 평가가 인정되는 경우

대  
목  
시  
자  
법

6. 시산가액 조정

(1) 시산가액 조정의 의의

(2) 시산가액 조정의 필요성

3  
평  
관

(3) 시산가액 조정의 기준 및 조정방법

1) 기준

대  
목  
시  
자

2) 방법

(4) 시산가액 조정 시 유의사항

일반적  
구체적

(5) 시산가액 조정의 문제점

#### IV. 감정평가 개념 중 “결과인 가액”

##### 1. 시장가치 기준 원칙

###### (1) 의의

###### (2) 개념요소

통

충

정

신

성

###### (3) 적정가격

###### 1) 의의

###### 2) 성격

###### 3) 부동산공시법상 적정가격 vs 토지보상법상 적정가격

###### (4) 시장가치와 적정가격

정

존

시

대

##### 2. 시장가치 외의 가치

###### (1) 개념(기준가치의 의의 및 종류)

###### (2) 시장가치 외의 가치로 평가하는 경우

법

의

목특사

###### (3) 시외가치 외의 가치로 평가 시 검토사항

성특

합

적

## V. 감정평가 개념 중 “표시”

### 1. 감정평가서의 작성 및 기재사항

#### (1) 감정평가서의 작성

#### (2) 감정평가서의 기재사항

### 2. 감정평가 가액의 표시방법

감정평가 각론

감정평가의 대상  
감정평가의 목적

## I. 감정평가의 대상

1. 평가 대상의 개념
2. 평가 대상의 특징
3. 대상 물건의 감정평가 방법
4. 대상 물건의 감정평가 방법 적용 시 유의사항
5. 대상 물건의 감정평가 방법의 장점 및 단점

## ※ 각론(실무기준)

영업권  
지식재산권  
비상장주식  
권리금



개념	
특징	
방법	
방법 적용 시 유의사항	
방법의 장점 · 단점	

개념	
특징	
방법	
방법 적용 시 유의사항	
방법의 장점 · 단점	

개념	
특징	
방법	
방법 적용 시 유의사항	
방법의 장점 · 단점	

개념	
특징	
방법	
방법 적용 시 유의사항	
방법의 장점 · 단점	

개념	
특징	
방법	
방법 적용 시 유의사항	
방법의 장점 · 단점	

개념	
특징	
방법	
방법 적용 시 유의사항	
방법의 장점 · 단점	

## II. 감정평가의 목적

### 1. 담보평가

- (1) 의의
- (2) 중요성
- (3) 원칙
- (4) 유의사항

### 2. 경매평가

- (1) 의의
- (2) 중요성
- (3) 유의사항

### 3. 도시정비평가

- (1) 의의

- (2) 종류

    종전자산 평가

    종후자산 평가

    국·공유재산의 처분 평가

    토지등의 보상감정평가(재개발)

    매도청구소송평가, 시가평가(재건축)

- (3) 종전자산 평가 vs 보상평가

    평가목적

    평가의 주안점

    기준시점

    평가대상

    평가방법

### 4. 재무보고평가

- (1) 의의
- (2) 기준가치

### 5. 보상평가





I. 연결어(A, B)에 따른 대목차 구성

I. 서

① 의의

② 체계도 상 위상 ∴ 중요한 의미를 갖는다.

③ 이하 ~에 관한 물음에 답한다.

줄 수 9/9/6/3

II. A (배점 동등하게 배분)

III. B (배점 동등하게 배분)

IV. 결

II. 물음 유형의 파악

1. A를 설명하시오 / A와 B를 설명하시오

암기 + 강조 / 암기 (+관련성 언급)

2. B의 개념을 세분화

(1) A를 B의 관점에서(근거하여, 관련하여, 중심으로)

(2) A가 B에 미치는 영향

(3) A와 B의 관계

3. A와 B를 비교

4. 감정평가

(1) A의 감정평가 / 감정평가 시 유의사항

1) 기본적 사항의 확정시 유의사항(감칙9조)

2) 가격제원칙 고려 시 유의사항

3) 시장분석 시 유의사항(공간/시간/경제)

4) 최유효이용 판정 시 유의사항

5) 3방식 적용 시 유의사항

6) 시산가액 조정 시 유의사항

(2) A의 감정평가방법 / 감정평가방법 적용 시 유의사항

1) 감칙7조

2) 3방식 중 원칙적인 방법

3) 3방식 확장

(3) A에 있어서 감정평가사의 역할

스터디 자료

감정평가의 기능 목차

5. A의 타당성(적정성)

① 감칙5조, 6조, 7조, 11조(원비수 외 다양한 평가방법) 규정상 요건인지

② 규정상 요건 없다면, 각론 ⇒ 총론 ⇒ 개론

각론에서 사안 포섭 구체적으로

ex. 상증법 적용의 타당성

6. A의 문제점 및 개선방안

스터디, 논문

문제점 파악 → (각론 ⇒ 총론 ⇒ 개론)

문제점 - 개선방안 (1:1 대응)

7. A에 관한 사례

(1) 감칙, 실무기준, 보상(시행규칙) 원칙/예외

(2) 요건으로 포섭(5조, 6조, 7조)

III. 문제에서 제시된 전제조건의 파악

1. 평가대상

2. 평가목적

3. 시장상황

4. 평가방법

답안지에 반영: 단어 바꾸기(=포섭)

→ 연습하셔야

가격 ⇒ 임대료

지가 ⇒ 임대료

수요·공급 ⇒ 임차인·임대인

수익 ⇒ 분양금

비용 ⇒ 개발비용

IV. 목차구성 및 답안작성 (생각 ×, 창의적인 답안작성 ×)

1. 목차 + Kw (15분) (최? 다다다다, 기업가치? 다다다다)

2. 쉬지 않고 쓰기

3. 펜 놓기

