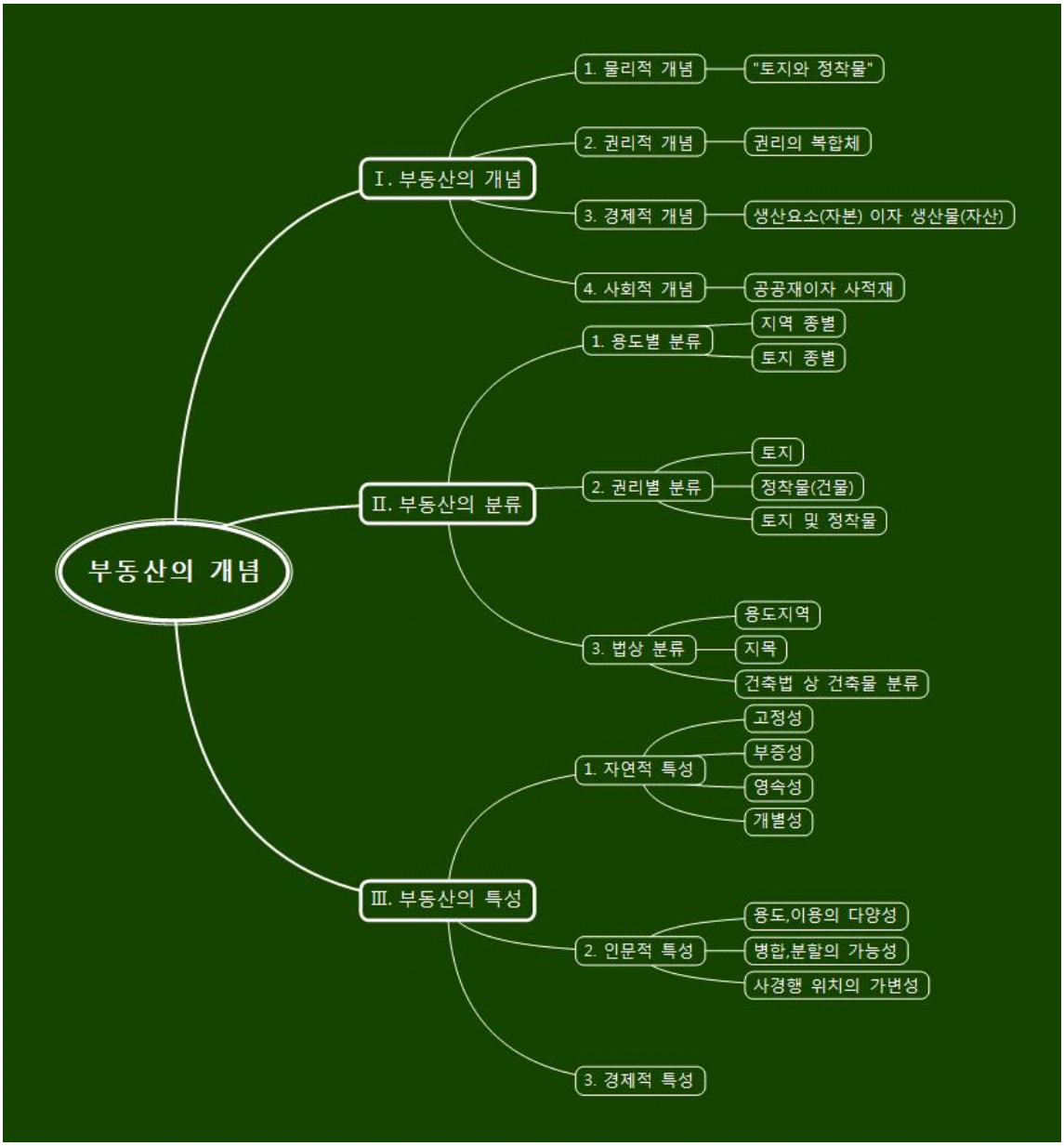

부동산의 개념
Ⅰ. 부동산의 개념
1. 물리적 개념
"토지와 정착물"
2. 권리적 개념
권리의 복합체
3. 경제적 개념
생산요소(자본) 이자 생산물(자산)
4. 사회적 개념
공공재이자 사적재
Ⅱ. 부동산의 분류
1. 용도별 분류
지역 종별
토지 종별
2. 권리별 분류
토지
정착물(건물)
토지 및 정착물
3. 법상 분류
용도지역
지목
건축법 상 건축물 분류
Ⅲ. 부동산의 특성
1. 자연적 특성
고정성
부증성
영속성
개별성
2. 인문적 특성
용도,이용의 다양성
병합,분할의 가능성
사경행 위치의 가변성
3. 경제적 특성

01. 부동산의 개념

Ⅰ. 부동산의 개념

1. 물리적 개념

1) 의의 :「민법」제99조, 부동산은 “토지와 그 정착물[1)]”

2) 다른 개념과의 비교

(1) 부동산 vs 동산

	부동산	동산
의의	“토지와 그 정착물”	부동산 外
공시	등기	점유
취득시효	취득시효 20년 등기부 취득시효 10년	취득시효 10년 선의취득 5년
권리상 차이	용익물권 담보물권(저당권, 유치권)	용익물권 X 담보물권(질권, 유치권
무주물	국가	선점자

(2) 부동산 vs 준부동산

	부동산	준부동산
의의	“토지와 그 정착물”	동산이지만 권리의 변동을 등기나 등록 수단으로 공시하고 있는 동산
공시	등기,등록	
관련법	X	자동차「자동차관리법」 항공기「항공법」 선박「선박법」 건설기계「건설기계관리법 입목「입목에 관한 법률」 공장재단「공장 및 광업재단 저당법」 광업권「광업법」

-> 공시수단에 있어 부동산은「부동산 등기법」에 따라 등기를 통해 소유권을 공시하나, 준부동산은 각 개별법에 근거하여 등기 또는 등록한다. 물리적 특성에 있어 부동산은 고정성, 부증성, 영속성, 개별성을 가지나, 준부동산은 동산의 특성을 나타낸다.

(3) 정착물 vs 설비

① 설비의 의의 : 부동산에 부착 된 동산(정착물을 포함한다).

② 구별실익

- 설비인지 아닌지 판단하는 것은 감정평가액을 결정하는 데 큰 영향을 미침.

ex. 설비인 경우 부동산 가치에 포함, 동산인 경우 평가외 혹은 별도 평가

1) 토지에 부가가치를 더한 영구적인 개량물.

cf. 정착물의 비교

	토지에 대한 정착물 (improvement to land)	토지상의 정착물 (improvement on land)
의의	도로나 상하수도 같이 그 가치가 토지에 화체되어 독립적인 평가의 대상이 되지 않는 개량물.	토지와는 별도로 가치를 발휘하는 개량물. 별도로 가치를 발휘하므로 단독 평가 가능
차이	독립적인 평가 대상 X	독립적인 평가대상 Ex. 토지와 독립된 정착물(건물, 등기된 입목) 토지의 일부인 정착물(답장, 교량, 제방)

2. 권리적 개념

1) 의의 : 무형의 실체로서 권리의 묶음의 개념. 현실적으로 부동산에 있어 의미를 가지는 것은 권리적 측면의 부동산

2) 권리의 종류
(1) 점유권
(2) 소유권
(3) 제한물권
(4) 향유권(조망권, 일조권)

3) 권리의 범위
(1) 법상 범위 : 정당한 이익의 범위 내에서 토지 상하에 미친다.
① 상의 제한 범위 : ex) 항공로 등
② 하의 제한 범위 : ex) 광물, 한계심도 이하의 토지 등

4) 권리의 공시
(1) 등기의 구성 : 표제부, 갑구, 을구
(2) 등기의 효력 : 공시O, 공신력X
-> 등기에 공신력이 없기 때문에 보험이 필요.

3. 경제적 개념
1) 의의 : 부동산은 생산요소이자 생산물
2) 비교

생산요소	자본	사용가치	공간시장
생산물	자산	교환가치	자산시장

-> 생산물 vs 생산요소의 차이점 : 생산물은 토지, 노동, 자본, 경영 등 생산요소의 투입을 통해 산출한 재화를 말한다. 생산물은 소비재로서 자산적 성격을 가지고 자산시장에서 거래되며, 생산요소는 생산재로서 자본적 성격을 가지고 공간시장에서 거래된다.

4. 사회적 개념
1) 의의 : “부동산은 공공재이자 사적재이다”
2) 토지공개념[2], 공익과 사익의 조화, 효율과 형평의 조화

=> 이러한 개념으로써 부동산의 복합개념이 도출 됨.
=> 부동산의 복합개념 ? : 부동산은 물리적으로 토지 및 정착물이며, 권리적으로 소유권 및 기타이익, 경제적으로 생산물이자 생산요소이며, 사회적으로 공공재이자 사적 재화인 복합적 성격의 재화이다.

Ⅱ. 부동산의 분류

1. 용도별(종별) 분류 -> 지역분석, 표준적 이용, 가격수준
1) 지역종별 : 부동산이 속한 지역의 용도에 따라 구분하는것
ex. 택지지역, 농지지역, 임지지역

2) 토지종별 : 지역 종별에 의하여 분류되는 토지
ex. 택지(주,상,공), 농지(전,답), 임지

3) 종별의 판단 : 종별의 판단은 단순히 도시관리계획상 지정된 용도지역, 공부상 지목, 현실의 이용상황에 따라 결정되는 것이 아니라 평가주체가 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 관점에서 합리적인 경우를 상정하여 판단하여야 한다.

2. 권리별(유형별) 분류 -> 개별분석, 최유효이용, 구체적 가격
1) 유형의 의의 : 부동산의 행태(물리적 ex. 나지, 건부지) 및 권리관계의 태양(법률적 ex. 지상권 설정 유무)에 따라 구분되는 부동산의 분류이다.

2) 토지(나지)
3) 정착물(건물)
4) 토지 및 정착물(복합부동산)

📩 종별 및 유형의 분류목적(부동산 종류와 경제적 가치)
종별과 유형은 부동산의 경제적 가치의 본질을 결정한다. 왜냐하면, 경제적 가치의 본질은 장래 기대되는 편익의 현재가치인데 편익은 부동산의 이용에 따른 효용에서 발생하는 것으로 효용은 근본적으로 부동산의 종별과 유형에 따라 결정되기 때문.
다만, 부동산의 종별에 따라서는 가치의 대체적 수준 및 범위만 결정. 부동산의 구체적 가치는 “유형적인 측면”에 따라 결정된다.

---

2) 토지는 국민전체의 복리증진을 위한 공동기반으로서 공적 재화임을 고려하여 그 소유와 처분에 대한 적절한 유도와 규제가 가해질 수 있다는 개념.

* 종별, 유형에 따른 감정평가시 유의사항

1. 예정지 및 이행지	전환의 정도가 높은 경우 -> 전환 후의 지역/토지종별 전환의 정도가 낮은 경우 -> 전환 전의 지역/토지종별
2. 종별, 유형 판단시	- 종별의 판단시 현실의 토지이용상황, 등기부상 지목, 도시관리계획상 지정된 용도지역 등에 좌우되는 것이 아니라 평가주체가 사회적, 경제적, 행정적 관점에서 합리적으로 판단해야 한다. - 유형의 판단시 권리관계는 표면상 잘 드러나지 않는 경우가 많으므로 임장활동을 통한 물적, 법적 사실관계를 파악해야 한다.
3. 가치형성요인 분석시	- 종별에 따른 가치형성요인의 분석시 토지의 현실 이용방법과 종별이 일치하지 않는 경우 그 토지가 속한 지역의 종별에 따라 가치형성요인 분석이 되어야 함에 유의해야 한다. - 유형에 따른 가치형성요인 분석시 부지의 최유효이용이 건물에 의해 제약당하고 있는 경우에는 건물의 용도를 전환하거나 건물의 용도를 전환/구조를 개조/건물 철거가 타당할 수 있음에 유의.

3. 법상 분류

1) 용도지역「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

Cf. 용도지역과 용도지대의 차이?

- 용도지역은 법적 분류체계로서 토지의 이용을 제한하여 토지를 경제적·효율적으로 이용하기 위한 것.
- 용도지대는 경제적 분류체계로서 토지의 실질적인 이용상황 및 가격수준을 기준한다.

2) 지목「공간정보법」

3) 건축물「건축법 시행령」

=> 부동산의 분류방법 : 부동산은 용도별, 유형별로 다양하게 분류할 수 있다. 토지의 경우

공법상 제한 및 물리적 특성에 따라, 건물의 경우 구조, 규모에 따라 세분할 수 있다.

Ⅲ. 부동산(토지)의 특성

1. 자연적 특성(자연적 특성 때문에 부동산의 한계發)

=> 부동산은 물리적인 위치가 고정되어 있으며(고정성), 물리적인 생산량이 제한되어 있고(부증성), 물리적으로 마모되거나 소멸되지 않으며(영속성), 물리적 특성이 상이하다(개별성).

1) 고정성(<->동질성 : 건물)

(1) 의의 : 토지의 위치는 인위적으로 이동시킬 수 없다는 부동산의 자연적 특성. '지리적 위치의 절대성 이라고도 한다.

(2) 파생현상

항목	파생현상
지역요인 비교	부동산 활동이 국지화, 지역요인 비교 필요
개별요인 비교	위치상 동일한 부동산 X = 개별요인 비교 필요
시장의 불안정성	시장의 불안정성 및 추상성
정보 활동화	지역성, 외부효과, 환경성이 생김 => 다양한 정보가 필요
임장 활동화	직접 현장에서 확인하고 대상 부동산의 개별요인 확인 필요
동산과의 구별기준	동산과의 구별기준
부동산의 위치가격	부동산 가격을 위치가격의 성질

2) 영속성(<->비영속성 : 건물)

(1) 의의 : 부동산은 물리적 측면에서 보아 사용이나 시간의 경과 등에 의해 마모되거나 소멸되지 않는다는 부동산의 특성.

(2) 파생현상

항목	파생현상
장기성	장기적 배려, 공급비탄력, 예측의 원칙
가격의 이원화	소유(가격), 용익(임료)
토지의 특성	감가상각 X , 재생산이론 X
최유효이용의 필요성	'장래편익의 현재가치', 부동산 문제의 비가역성 => 최유효이용 필요.

3) 부증성(<-> 생산가능성 : 건물)

(1) 의의 : 부동산, 특히 토지는 자본이나 노동력을 투입하더라도 물리적인 절대량을 늘리는 것이 불가능하며 재생산 개념이 해당되지 않는 특성.

(2) 파생현상

항목	파생현상
토지희소성	토지희소성, 지가상승요인 => 최유효이용 강요
부동산 공급의 제약요인	부동산 공급 비탄력화, 균형가격 성립 어려움
원가방식 적용의 어려움	재생산개념 X = 비용성에 근거한 원가방식평가 어려움

4) 개별성(<->동질성 : 건물)

(1) 의의 : 지구상에 자연적·물리적으로 동일한 토지는 없다는 토지의 자연적 특성. 개별

성은 다른 토지와 물리적으로 대체할 수 없다는 지리적 위치의 고정성에 기인한다.

(2) 파생현상

항목	파생현상
개별분석, 사정보정	개별성으로 개별분석이 필요. 사정보정도 필요.
일물일가 법칙	개별성으로 인해 일물일가법칙 성립 X
개별시장 성립	부동산 상호 비교작업이 어려우므로 부동산마다 개별적인 시장이 형성

2. 인문적 특성

=> 부동산의 물리적 특성은 인간의 부동산 활동을 통해 완화된다. 부동산의 물리적 위치는 고정되어 있으나 부동산 활동을 통해 부동산의 사회적, 경제적, 행정적 위치가 변화할 수 있으며, 물리적인 생산량이 제한되어 있으나 합병·분할을 통해 수량이 변화할 수 있고, 물리적 특성이 상이하나 이용방법에 따라 제한적인 대체·경쟁성을 가질 수 있다.

1) 용도의 다양성

(1) 의의 : 토지는 일반 재화와 달리 그 이용성이 다양하기 때문에 동일한 토지 위에 수개의 용도가 경합하는 경우가 많을 뿐 아니라 다른 용도로서의 전환도 가능하므로 최대수익을 창출할 수 있는 용도로 최유효이용을 모색하게 되는 것을 말한다.

2) 합병 및 분할의 가능성

(1) 의의 : 토지는 소유자 또는 이용자의 계획에 따라 구획될 수도 있고 필요에 따라 이를 다시 합병할 수도 있는 가능성을 지닌다는 인문적 특성.

* 분할가능성은 부동산의 소유권은 권리의 묶음으로 구성된다는 점에서 경제적 특성으로 분류하기도 한다.

3) 사회적・경제적・행정적 위치의 가변성

(1) 의의 : 토지는 물리적으로 볼 때에는 고정불변적이지만 사회적・경제적・행정적 위치에 따라 그 가치가 가변적이라는 의미이다. 여기서 위치란 절대적 위치가 아니라 상대적 위치를 말한다.

3. 경제적 특성

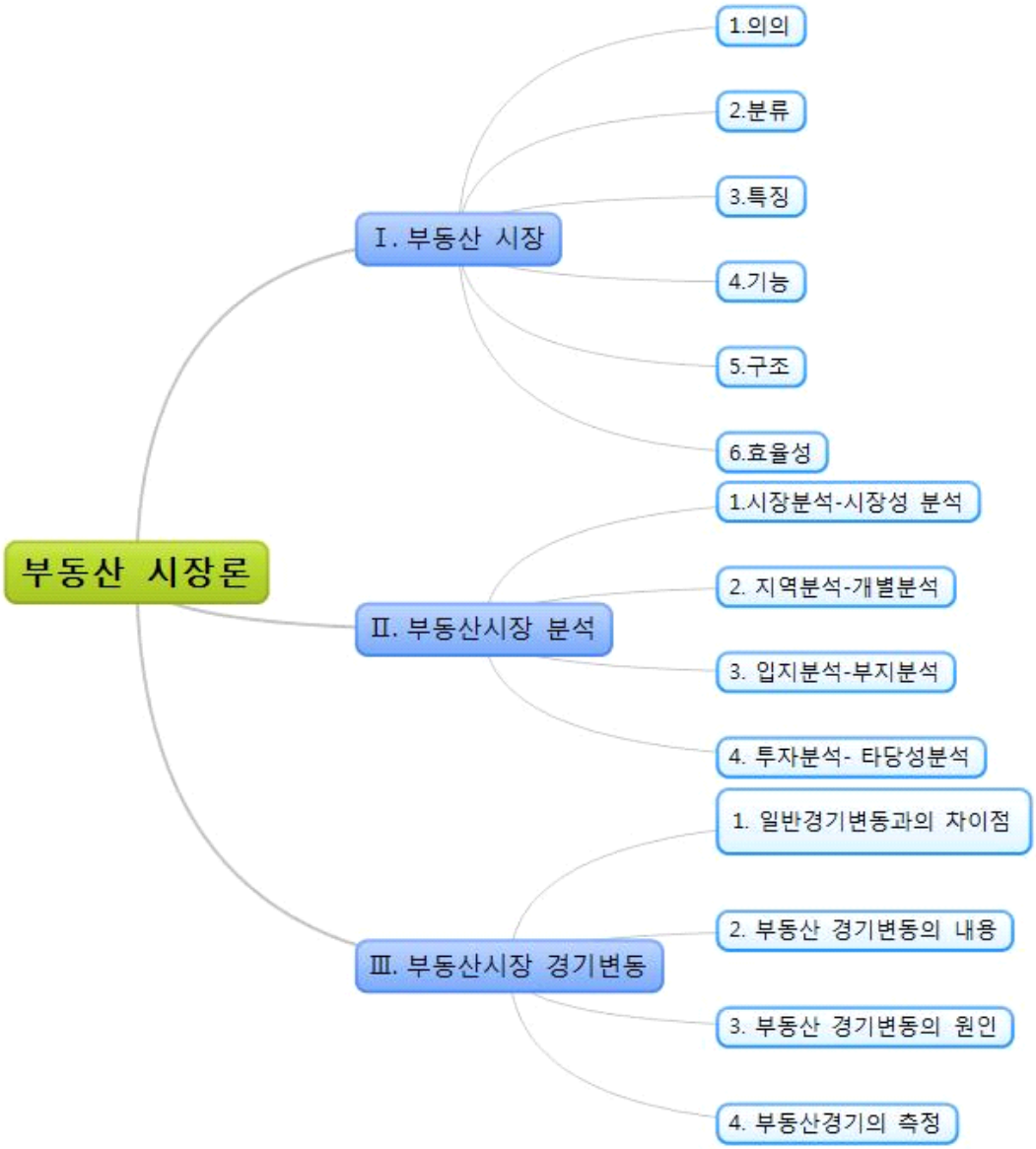
1) 희소성

2) 개량물의 토지효용가변성

3) 투자의 고정성

4) 위치 선호성

5) 내구성


부동산 시장론
Ⅰ. 부동산 시장
1.의의
2.분류
3.특징
4.기능
5.구조
6.효율성
Ⅱ. 부동산시장 분석
1.시장분석-시장성 분석
2. 지역분석-개별분석
3. 입지분석-부지분석
4. 투자분석- 타당성분석
Ⅲ. 부동산시장 경기변동
1. 일반경기변동과의 차이점
2. 부동산 경기변동의 내용
3. 부동산 경기변동의 원인
4. 부동산경기의 측정

02. 부동산 시장론

Ⅰ. 부동산 시장

1. 의의 : 부동산 권리를 화폐와 같은 다른 자산으로 교환하는 개인들의 상호작용, 또는 부동산 거래를 목적으로 다른 사람과 접촉을 유지하는 개인이나 기업의 집단.

Cf. 부동산 시장과 일반 재화시장의 차이점?
- 부동산시장은 부동산의 물리적·인문적 특징으로 인해 일반 재화시장과 상이한 특징을 나타낸다.
- 부동산시장은 <수요> 측면에서 지역·용도별 수요를 나타내는 수요자중심시장이며,
- <공급>측면에서 공급비탄력시장이다.
- 또한 <가격 및 거래량> 측면에서 균형가격이 성립하지 않는 불완전경쟁시장이다.

2. 분류
=> 부동산시장은 ①지역별로 다양하게 분류할 수 있으며 ②용도별로 주거용, 상업용, 업무용, 공업용, 농업용, 임업용으로 분류할 수 있다. 또한, ③이용형태별로 토지시장, 복합부동산시장, 집합부동산시장 ④권리양태별로 매매시장, 임대시장으로 분류할 수 있으며 ⑤시기별로 단기, 장기시장으로 분류할 수 있다.

1) 용도별 시장
(1) 주거용 부동산시장
(2) 상업용 부동산시장
(3) 산업용 부동산시장
(4) 농업용 부동산시장

2) 지역별 시장

3) 경제적 시장
(1) 자산시장
(2) 공간시장

4) 권리별 시장
(1) 매매시장(자산시장)
(2) 임대시장(공간시장)

5) 시간별 시장
(1) 단기 시장
(2) 장기 시장

* 분양가 상한제, 분양가 관련 조문

「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등)

① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택 의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지 2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 심의를 거쳐 지정하는 지역

③ 제1항의 **분양가격은 택지비와 건축비로 구성**되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우 : 해당 택지의 공급가격 + 택지 관련 비용

2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액 + 택지 관련 비용

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다.

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」- 구체적 산정 방법

제10조(공공택지 외의 택지의 감정평가 절차)

①사업주체는 공공택지 외의 택지에서 **주택건설 사업계획승인을 신청한 후 입주자모집승인 신청일 이전에 시장·군수 또는 구청장에게 택지가격의 감정평가를 신청**하여야 한다. 이 경우 감정평가에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제5항 및 같은 법 시행령 제7조제5항에 따라 국토교통부장
관이 고시하는 기준을 충족하는 감정평가업자(이하 "감정평가기관"이라 한다) 2인에게 택지가격의 감정평가를 의뢰하여야 한다.

③ 제2항에 따라 감정평가를 의뢰받은 감정평가기관은 공공택지 외의 택지에 대하여 **사업주체가 제1항에 따라 택지가격의 감정평가를 신청한 날을 기준**으로 평가하여야 한다.

제11조(공공택지 외의 택지의 감정평가기준 등)

①제10조에 따른 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가로서 신청일 당시 **해당 토지의 공시된 공시지가 중 신청일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기준**으로 하여 평가한다.

② 택지조성이 완료되지 아니한 **소지상태인 토지는 택지조성이 완료된 상태를 상정하고, 이용상황은 대지를 기준으로 하여 평가**하여야 한다.

3. 특징

1) 지역별 시장 -> “부동산 시장은 지역적인 특성”
2) 개별성 -> 거래가 비공개적이여서 직접 시장참여가 곤란, 중개보수 등 높은 거래비용.
3) 부증성 -> 공급의 비탄력성, 수요자 위주의 시장.
4) 용도별 시장 -> 용도 및 위치적 특성에 따라 각각의 하위시장, 하위시장별 가격이 형성.
5) 권리별 시장 ->부동산 자산의 유동화를 통하여 자본시장과의 통합화 현상.

=> 부동산시장은 부동산의 물리적·인문적 특징으로 인해 일반 재화시장과 상이한 특징을 나타낸다. 부동산시장은 <수요> 측면에서 지역·용도별 수요를 나타내는 수요자중심시장이며,
<공급>측면에서 공급비탄력시장이다. 또한 <가격 및 거래량> 측면에서 균형가격이 성립하지 않는 불완전경쟁시장이다.

4. 기능 : 기본적으로 수요공급의 작용을 통해 가치를 결정

1) 정보의 창출 및 제공기능
2) 공간의 배분 및 자원배분기능
3) 교환기능
4) 양과 질의 조정기능
5) 토지이용의 결정 기능
6) 가격의 창조기능

5. 구조

1) 자본시장과 화폐시장

(1) 자본시장
① 의의 : 장기자금의 공급과 조달이 이루어지는 곳으로 금융시장과 자본시장을 합하여 자본시장이라고 하기도 한다. 통상 1년 이상이 만기인 중장기 채권이나 주식 등의 매매가 성립되는 자금투자시장.

② 자본시장의 구성요소(주식, 공채, 사채)

③ 자본시장과 부동산 시장의 관계
- 부동산 시장에서 부동산 재산권은 자본시장의 주식, 사채, 국공채, 예금 등의 투자상품과 경쟁관계를 가짐.
- 부동산은 투자대상으로서의 상대적인 위치, 즉 투자가치나 투자수익률이 결정.
- 부동산의 수익률로서 환원율은 자본시장과 상호 대체·경쟁과정에서 결정.

(2) 화폐시장

① 의의 : 돈을 빌리는 가격을 설정하는 시장으로서, 자금대여에 대한 반대급부로서 이자율을 결정하고, 통화량을 결정하는 공간. 자금의 기능에 따라 자본금융시장과 소비금융시장으로 나눌 수 있다.

② 화폐시장의 구성요소(기업어음, RP, CD, 콜 등)

③ 화폐시장과 부동산 시장의 관계

- 화폐시장은 부동산 시장에 직접적으로 그 거래금액을 공급해주는 역할.
- 화폐시장의 이자율보다 부동산 투자수익률이 높으면 부동산시장에 참여하게 됨.
- 재정정책의 실행으로 화폐시장의 이자율이 상승하게 되면 부동산시장에서 빠져나오게 됨.
- 대출금리 인상정책은 이자율이라는 매개변수를 통하여 부동산시장을 조절하려는 목적.

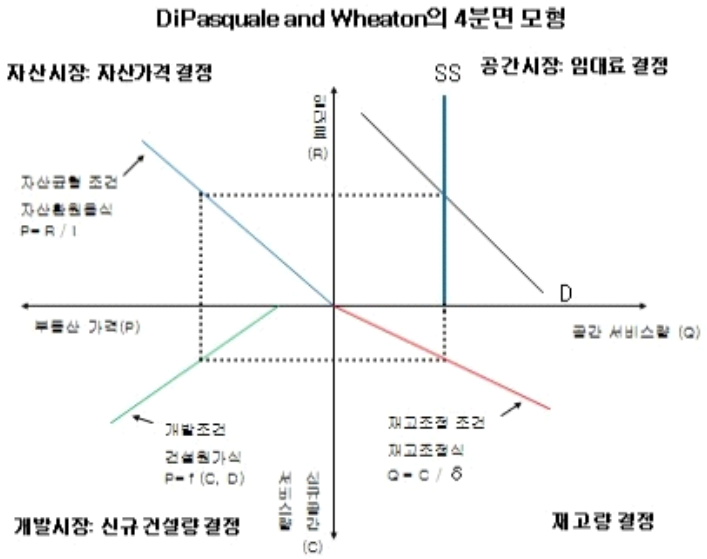
* 자본시장, 화폐지장, 부동산 자산시장의 구성요소(상품, 수요자, 공급자, 가격)

1. <자본시장>에서는 수익률을 매개로 투자자와 자금수요자간의 주식, 채권 등 자본상품의 거래가 이루어진다.
2. <화폐시장>에서는 이자율을 매개로 자금수요자와 자금공급자간의 콜, 양도성예금증서 등 단기자급의 거래가 이루어진다.
3. <자산시장>에서는 환원이율을 매개로투자자와 부동산공급자간의 부동산 자산의 거래가 이루어진다.

* 자본시장과 화폐시장의 차이점 한줄!

- 자본시장은 주식, 채권 등 1 년 이상의 <장기자금>이 거래되나, 화폐시장은 <단기자금>을 거래한다.

2) 공간시장과 자산시장



▲ 디파스퀠리・위튼의 4사분면모형 분석(1996). 공간시장과 자산시장과의 관계

* 디파스퀠리위튼모형에 의한 공간시장과 자산시장의 관계 (1~4 분면)
- <1 사 분면>은 단기공간시장을 나타내며 공간수요와 공간공급을 통해 임대료가 결정
- <2 사 분면>은 단기자산시장을 나타내며 임대료와 환원이율을 통해 자산가격이 결정
- <3 사 분면>은 장기자산시장을 나타내며 자산가겨과 자산공급을 통해 신규공급량이 결정
- <4 사 분면>은 장기공간시장을 나타내며 기존공급량과 신규공급량을 통해 공간공급량이 결정된다.

* 자본시장과 부동산 자산시장의 관계
- 부동산 자산은 감가상각비·이자비용에 대한 절세효과 및 인플레이션 방어효과가 있으나, 물리적 특성으로 인한 유동성 및 환금성의 제약이 발생하여 자본시장 대비 고위험을 나타낸다. 자본시장과 부동산 자산시장은 수익률(환원이율)을 매개로 대체·경쟁관계를 나타내며, 부동산 증권화에 의해 통합화가 이루어지고 있다.

* 화폐시장과 부동산 자산시장의 관계
- 화폐시장은 부동산 자산시장 수요자에게 구입자금, 공급자에게 건설비용을 공급하는 역할을하며, 동시에 이자율을 매개로 대체관계를 나타낸다.

6. 효율성

1) 효율적 시장이론 : 어떤 정보가 즉각적으로 가격에 반영되는 시장.
- 약성 효율적 시장 : 과거의 추세가 현재의 가격에 반영되어 있는 시장.
- 준강성 효율적 시장 : 공표되는 모든 정보가 즉각적으로 시장가격에 반영되는 시장.
- 강성 효율적 시장 : 공표된 정보나 비공표된 정보나 가릴 것 없이 모든 정보가 시장가격에

☞ 반영되는 완전경쟁시장.

효율적 시장	가치에 반영된 정보	분석방법	초과이윤
약성	과거의 정보	기술적 분석	획득가능 (기본적 분석+미래정보)
준강성	공표된 정보 (과거+현재)	기본적 분석	획득가능 (미래정보)
강성	공표된 정보 및 공표되지 않은 정보 (현재+미래)	분석 불필요	획득 불가능

2) 부동산 시장과 효율적 시장의 비교

☞ 부동산 시장은 약성 내지 준강성 효율시장의 성격.

☞ 부동산 증권화 등을 통해 효율적 시장의 성격이 증대되는 방향으로 발전중.

Ⅱ. 부동산 시장 분석

☞ 분석의 6단계

생산성 분석 > 시장 획정 > 수요 분석 > 공급 분석 > 균형 분석 > 흡수율(시장성) 분석

1. 시장분석-시장성분석

1) 시장분석

(1) 의의 : 평가대상 부동산의 적정한 시장지역을 획정하여 시장지역 내의 수요 및 공급을 추정하는 것.

(2) 목적 : 일반시장상황 분석(수요, 공급 분석)

(3) 분석 범위 : 시장 전반

(4) 분석 절차 : 생산성 분석 > 시장획정 > 수요, 공급분석 > 포착률 예측

* 일반 시장분석과 부동산 시장분석의 차이점

- 부동산은 일반 재화와 다른 물리적 특성으로 인하여, 시장분석시 <생산성 분석> 과정에서 물리적, 법적, 입지적 특성에 대한 분석이 필요. 또한, <시장획정> 과정에서 지역별, 용도별, 유형별로 시장을 세분화 하여야함. 마지막으로, <균형 분석> 과정에서 공급의 비탄력성에 유의하여야 한다.

2) 시장성 분석

(1) 의의 : 대상부동산과 경쟁부동산, 그리고 시장의 상황 등을 종합하여 대상부동산의 시장성이나 분양성을 분석하는 것.

(2) 목적 : 시장성, 분양성 여부 분석

(3) 분석 범위 : 대상부동산

(4) 분석 절차 : 흡수율 분석, 갭분석

cf. 시장분석과 시장성 분석의 관계
<분석범위> 측면에서 시장분석은 대상부동산이 속한 시장지역에 대한 거시적 분석 시장성 분석은 대상부동산에 대한 미시적 분석이며,
- <분석절차> 측면에서 시장분석이 시장성분석에 선행한다.

2. 지역분석-개별분석
1) 지역 분석
(1) 의의 : 가격형성의 지역요인을 분석하여 그 지역의 표준적 이용을 판단하고 그 지역 내의 부동산 가격수준을 판정하는 것.
(2) 목적 : 표준적 이용, 가격수준 판단
(3) 분석 범위 : 인근, 유사지역, 동일수급권 = 자료수집범위
(4) 분석 절차 : 대상지역획정 > 지역요인 분석 > 표준적이용 분석 > 가격수준 파악

2) 개별 분석
(1) 의의 : 대상부동산의 최유효이용을 판정하여 구체적 가격을 산정하는 것.
(2) 목적 : 최유효 이용, 구체적 가격 판단
(3) 분석 범위 : 대상부동산
(4) 분석 절차 : 개별요인 분석 > 최유효이용 판단 > 구체적 가격 판단

cf. 지역분석과 개별분석과의 관계
- <절차>에 있어 지역분석이 개별분석에 선행
- <분석결과>에 있어 지역분석의 결과인 표준적 이용과 가격수준이 개별분석의 기준이 됨.
- <상호관계>에 있어 대상부동산의 개별적 이용상황의 변화가 장기적으로 표준적 이용에 영향을 미침.

cf. 시장분석과 지역분석의 차이점
- 지역분석은 감정평가를 목적으로 수행하는 시장분석의 일환.
- 분석대상 측면에서 지역분석은 인근지역, 시장분석은 대상부동산 자체를 대상.
- 분석결과 측면에서 지역분석은 표준적 이용 및 가격수준의 판정을, 시장분석은 대상부동산의 포착률을 추계함.

cf. 인근지역, 유사지역, 동일수급권의 차이점
- 인근지역, 유사지역, 동일수급권은 지역분석의 대상지역으로 대상부동산과의 대체·경쟁관계에 있다는 점에서 동일하다. 그러나, 인근지역과 유사지역은 <대상부동산의 소재 여부>에서 상이하며, 유사지역·동일수급권은 <개별부동산이 아닌 지역적 대체·경쟁관계>에 있다는 점에서 상이하다.

3. 입지분석-부지분석

1) 입지분석

(1) 의의 : 입지주체가 추구하는 목적에 적합한 입지조건을 구비한 토지를 발견하는 일련의 행위. 이미 보유하고 있는 토지를 어떤 용도와 규모로 이용할 것인가를 결정하는 것도 포함한다.
(2) 목적 : 입지의사결정
(3) 분석 범위 : 일정지역
(4) 분석 절차 : 입지인자의 분석

2) 부지분석
(1) 의의 : 주어진 목적을 만족시키기 위하여 개발되었거나 아직 개발되지 않은 부지의 법적, 물리적, 경제적 조건 등을 분석하는 작업.
(2) 목적 : 구체적 입지
(3) 분석 범위 : 대상부동산
(4) 분석 절차 : 기술적요소, 기능적요소

cf. 입지분석과 부지분석과의 관계
📩 입지분석은 특정부지를 포함하여 '일정지역'을 분석, 부지분석은 '특정부지'를 분석하는 것.
📩 일반적인 특성(토지이용규제, 인구 등)은 입지분석과 부지분석이 서로 공유함.

4. 투자분석-타당성분석
1) 투자분석
(1) 의의 : 어떤 프로젝트나 투자대안에 대한 위험에 상응하여 투자자의 요구수익률을 달성할 수 있는가를 조사하기 위한 분석.
(2) 목적 : 투자안 선별
(3) 분석 범위 : 투자안
(4) 분석 절차 : 시장분석, 입지분석, 재무분석

2) (경제적)타당성 분석
(1) 의의 : 대상부동산의 특정용도 이용 대안이 투자수익을 충분히 확보할 수 있는가를 분석하는 것.
(2) 목적 : 경제적 타당성 여부
(3) 분석 범위 : 투자안
(4) 분석 절차 : 회수기간법, 순현재가치법, 내부수익률법, 수익성지수법

📩 타당성 분석은 물리적, 법률적, 경제적 타당성으로 나뉘어진다.

5. 경제기반분석법

1) 의의 : 기본고용률의 변화가 경제, 고용 그리고 지역의 인구성장에 영향을 주는 정도에

초점을 맞춘 도시경제기반 분석방법.

2) 분석 절차
①기반산업의 파악
②기반고용인구의 산출
③총고용인구 및 경제기반승수의 산정
④고용인구비의 산정
⑤미래 기반고용인구의 예측
⑥총고용인구 및 미래총인구 산정
⑦부동산 수요추정의 절차로 이루어진다.

3) 한계 : 지역의 범위를 어디까지 설정하느냐? , 기반/비기반 산업의 구분기준이 모호

Ⅲ. 부동산 시장 경기변동

1. 일반경기변동과의 차이점
첫째, 일반 경기와 대체로 병행하는 경향이 있으나 무관하거나 역행하는 경우도 있음.
둘째, 주기의 정점이 높고 저점이 일반 경기보다 깊으며, 타성기간이 길고 주기의 순환국면
이 뚜렷하지 않음.

2. 부동산경기변동의 내용
의의 : 경제활동이 규칙성을 보이며 확장국면과 수축국면이 반복되어 나타나는 현상.
1) 계절적 변동 ex. 해변 관광지는 여름이 성수기.

2) 순환적 변동
(1) 확장기 : 생산 및 공급이 증가
(2) 후퇴기 : 과잉공급 시작, 침체 시작
(3) 수축기 : 정점 도달 이후 수요 및 공급 감소.
(4) 회복기 : 소비자가 시장에 다시 투자를 시작할 때 나타남.

3) 장기적 변동 ex. 재개발, 재건축
4) 무작위적 변동

3. 부동산경기변동의 요인

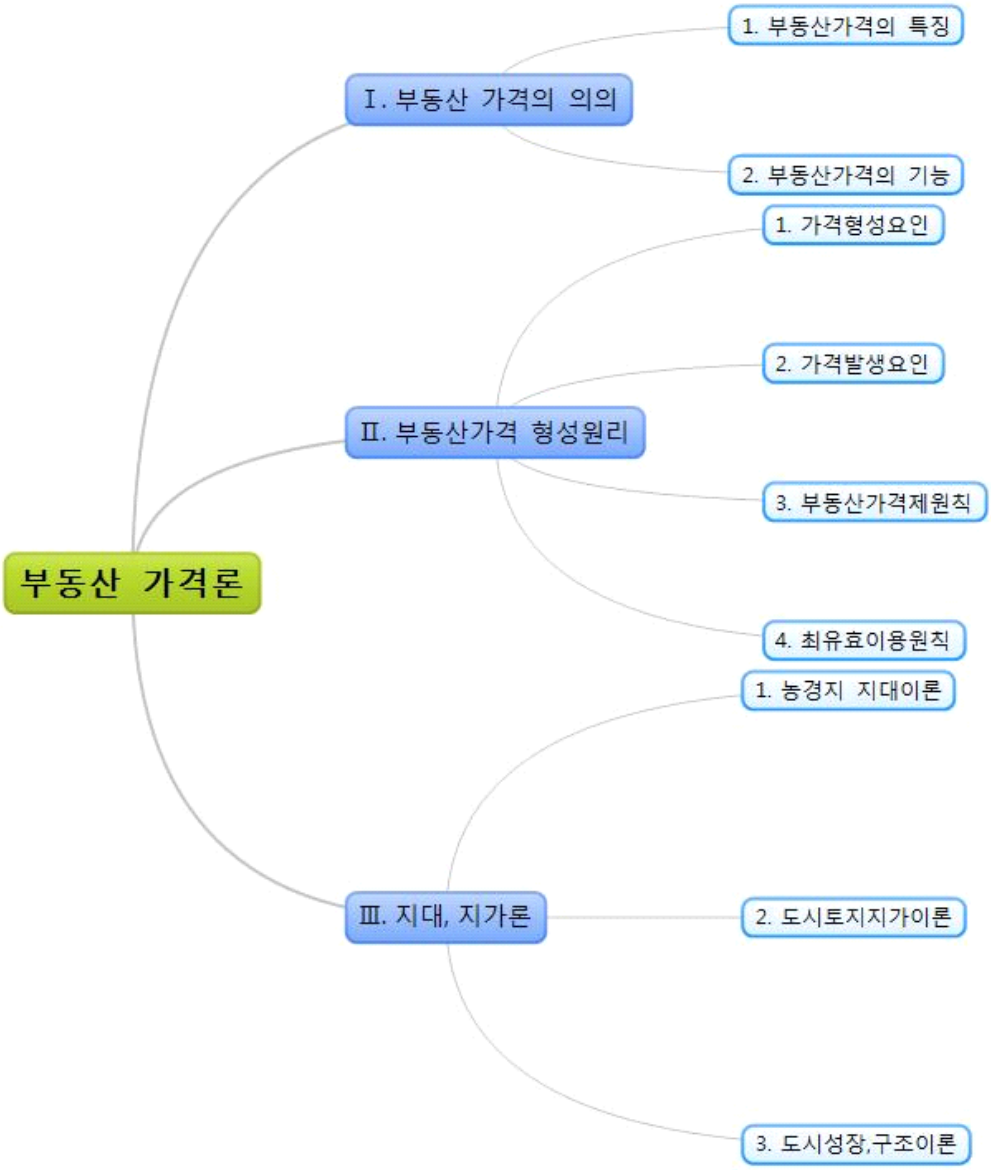
1) 사회적 요인(인구, 가구) - 거품경기변동 이론
2) 경제적 요인(산업, 고용, 소득, 물가, 이자율) - 화폐적 경기변동 이론, 가속도승수 이론
3) 행정적 요인(토지이용규제, 부동산세제) - 정치적 경기변동 이론

4. 부동산경기변동의 원인

1) 유발투자의 확대
2) 통화량의 증가
3) 시장심리
4) 통화정책 등

5. 부동산경기의 측정 : 과학적인 측정 방법 X, 수치를 통해 예측만 함.

Ex. 건축활동(공급), 부동산 가격변동지표(가격), 주택의 거래량(거래량), 택지 분양실적(공급), 주택 보급률(수요), 가계소득(수요)


부동산 가격론
Ⅰ. 부동산 가격의 의의
1. 부동산가격의 특징
2. 부동산가격의 기능
Ⅱ. 부동산가격 형성원리
1. 가격형성요인
2. 가격발생요인
3. 부동산가격제원칙
4. 최유효이용원칙
Ⅲ. 지대, 지가론
1. 농경지 지대이론
2. 도시토지지가이론
3. 도시성장,구조이론

03. 부동산의 가격론

Ⅰ. 부동산가격의 의의

1. 부동산가격의 특징 : 부동산의 자연적 특성에서 유발

1) 부동산 가격은 부동산에 관한 각 권리의 가격(고정성)
2) 가격과 임료로 구성(영속성)
3) 장기적 배려하에 가격이 형성(영속성)
4) 수요자가격(부증성)
5) 개별적 가격의 형성, 개별요인 분석 필요, 부동산학 이론의 일반화 어려움(개별성)

2. 부동산가격의 기능

1) 가격의 파라미터적 기능 및 정보제공 기능 : 소비자 및 공급자 선택의 지표.
2) 가격의 자원배분 기능 : 자원배분, 수요공급 조절
3) 잠재가격으로서의 기능 : 감정평가 가격은 잠재가격으로서의 기능을 담당함.

Ⅱ. 부동산가격형성원리

1. 가격형성요인

1) 사회적 요인 : 거래 동향, 관행, 생활양식 등(인구, 가구, 소득, 거래관행).
2) 경제적 요인 : 수요공급에 영향을 미치는 힘(산업, 고용, 물가, 금리).
3) 행정적 요인 : 정부의 각종 규제 및 촉진 활동 등(세금, 금융정책)
4) 환경적 요인 : 자연환경과 인공환경으로 나뉘어지며 입지와 관련하여 이해할 수 있음(토양, 기후, 자연환경, 교통).

2. 가격발생요인
1) 효용성 : 부동산의 사용에 따라 얻은 효용에 따라 가격이 발생
2) 상대적 희소성 : 수요에 비해 공급이 부족
3) 유효수요 : 高價, 유효수요만이 가격에 영향

Cf. 수요와 유효수요의 차이
- 부동산은 부증성으로 인하여 일반 재화에 비하여 상대적으로 고가성을 나타낸다. 따라서, 부동산가격은 단순한 수요의사가 아닌 구매력을 동반한 수요의사에 의해 발생된다.

Cf. 공급과 상대적 희소성의 차이
- 상대적 희소성이란 부동산의 부증성으로 인하여 수요에 비하여 공급이 상대적으로 희소하게 된다는 것을 말한다.

Cf. 주거용-상업용 부동산 효용의 차이

- 주거용 부동산은 쾌적성을 기준으로 수요가 발생하나, 상업용 부동산은 수익성을 기준으로 수요가 발생한다.

=> 부동산 가격은 다양한 가격형성요인의 영향을 받으며, 효용, 유효수요, 상대적 희소성 등 가격발생요인에 기반하여 수요와 공급을 형성한다. 부동산은 위치, 용도에 따라 특정 용도지대 내에서 일정한 가격수준을 형성하며, 용도지대 내에서 개별요인의 차이에 따라 구체적 가격이 형성된다.

3. 부동산가격제원칙

1) 의의 : 사, 경, 행, 환경적 힘 이 4가지 힘이 부동산 가격에 어떻게 반영되고 있는가, 부동산의 가격은 시장에서 어떻게 형성되고 유지되는가에 관하여 일정한 법칙성을 도출한 것으로 감정평가 효용 등의 지침으로 삼아야 할 경제원칙이자 감정평가원칙.

2) 분류

구분	가격제원칙	가격형성의 법칙	사례
일반 경제원칙과 동일	대체의 원칙	대체·경쟁관계의 유사부동산	나홀로아파트와 다세대주택
	수익체증·체감의 원칙	한계비용과 한계수입	개발규모의 결정
	기여의 원칙	가격기여도	알박기, 리모델링
일반 경제원칙과 유사	수요·공급의 원칙	수요와 공급의 상호작용 (공급의 비탄력성)	가격의 급등락
	변동의 원칙	시간의 변화 (주기의 장기성)	도시개발, 상권개발
	수익배분의 원칙	자본, 노동, 경영의 영향력 (비유동성)	수익형부동산
	균형의 원칙	내부구성요소의 균형 (복잡성)	과대개량
	경쟁의 원칙	시장참가자들의 경쟁관계 (지역별 경쟁, 수요자간 경쟁)	투자부동산
	예측의 원칙	시간의 변화 (주기의 장기성)	도시개발, 상권개발
	기회비용의 원칙	다른 투자대안의 수익성 (비유동성)	투자부동산
부동산 고유의 원칙	최유효이용의 원칙	통상성, 합리성, 합법성 (용도의 다양성)	나지상정평가
	외부성의 원칙	외부적 요인 (고정성)	국민임대주택, 쓰레기소각장
	적합성의 원칙	대체·경쟁부동산 (고정성)	타워팰리스

Cf. 적합의 원칙과 외부성의 원칙 차이

- 적합의 원칙은 대상토지의 이용에 따라 주위환경과 동일 또는 유사할 때 최고의 부동산 가격이 형성된다는 원칙이나, 외부성의 원칙은 대상토지의 외부환경에 따라 부동산 가격이 변동할 수 있다는 원칙이다.

* 가격제원칙 분류

가격제원칙	경제일반원칙	- 일반 경제원칙과 동일 - 일반 경제원칙과 유사 - 부동산 고유의 원칙
	최유효이용	- 내부적 - 외부적

4. 최유효이용원칙

1) 의의 : 보편적인 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 채용한다고 생각되는 합리적, 합법적인 이용방법

2) 필요성
- 용도의 다양성 -> 용도 간 대체경쟁관계 -> 최유효이용
- 고정성과 부증성으로 제한된 자원의 효율적 이용 강조 -> 최유효이용
- 영속성 -> 비가역성 -> 장기적 배려 -> 최유효이용
- 토지는 사회성&공공성 -> 공공재의 성격 -> 최유효이용

=> 부동산은 용도의 다양성으로 인해 다양한 이용방법간의 대체·경쟁이 발생하므로, 경제주체의 합리성에 따라 최유효이용에 할당된다. 또한, 부동산은 영속성을 가진 재화로서 비가역성과 공공성이 있으므로, 정부의 공적 규제에 따라 최유효이용에 할당된다.

3) 최유효이용의 나지기준 판정 이유
- 나지 > 건부지(나지가 활용방법이 다양, 나지 가격이 일반적으로 높음)
- 나지 상태의 최유효이용'과 '개량물이 있는 상태의 최유효이용'이 다르면 철거가 대안이 됨

4) 최유효이용의 판정기준
(1) 물리적 가능성
- 대상부동산은 토양의 하중이나 지지력, 지형, 지세 등에 적합한 이용이어야 한다는 기준
- 물리적 가능성은 경제적 효율성과 결부되어 있음

(2) 법적 허용성
🗀 대상부동산은 지역지구제뿐만 아니라 여러 가지 환경기준 등 개발에 대한 각종 법적 규제에
🗀 적합한 이용이어야 한다는 기준
🗀 장기 임대차는 최유효이용을 시간적으로 제한하는 것이지 판단 그 자체에 영향 X

(3) 경제적 타당성
🗀 대상부동산은 경제적으로 타당한 이용으로서 당해 용도에 대한 소득이나 가치가 총개발비용
🗀 보다는 커야 한다는 기준

(4) 최대 수익성
- 대상부동산이 앞 3가지 조건을 충족하는 잠재적 용도 中 최고의 수익을 창출하는 이용이어야 최유효이용에 해당한다는 기준.

5) 최유효이용의 판정 절차
🗀 생산성 분석 -> 시장획정 -> 수요공급 분석 -> 균형분석 -> 포착률 예측 -> 최유효이용
🗀 재무분석

6) 최유효이용과 감정평가의 관련성

(1) 원가방식
- 재조달원가는 최유효이용을 전제
- 간접법에서는 대상과 사례에 대한 최유효이용 판정 후 개별요인 비교
- 감가수정은 최유효이용을 재조달원가의 상한으로 하여 하는 작업

(2) 비교방식
- 거래사례는 대상물건과 동일한 최유효이용상태에 있는 사례를 채택
- 개별요인 비교는 최유효이용을 토대

(3) 수익방식
- 순수익, 환원율, 사례선택 시 모두 최유효이용을 전제

7) 최유효이용의 분석기법
(1) 최유효이용분석 의의 : 토지의 잠재적 용도들의 수익성을 비교분석하여 최대의 수익을 창출할 수 있는 용도를 찾아내는 작업. ① 나지 상태의 최유효이용과 ② 개량물이 있는 상태의 최유효이용으로 나누어 생각해야 한다.

(2) 나지 상태의 최유효이용 분석
🗀 나지를 상정하고 토지가치를 극대화하는 용도를 확인하는 작업
- ① 현재의 이용, ② 개발, ③ 분할, ④ 합병, ⑤ 나지 상태로 보유 등이 최유효이용으로

판정될 수 있다.

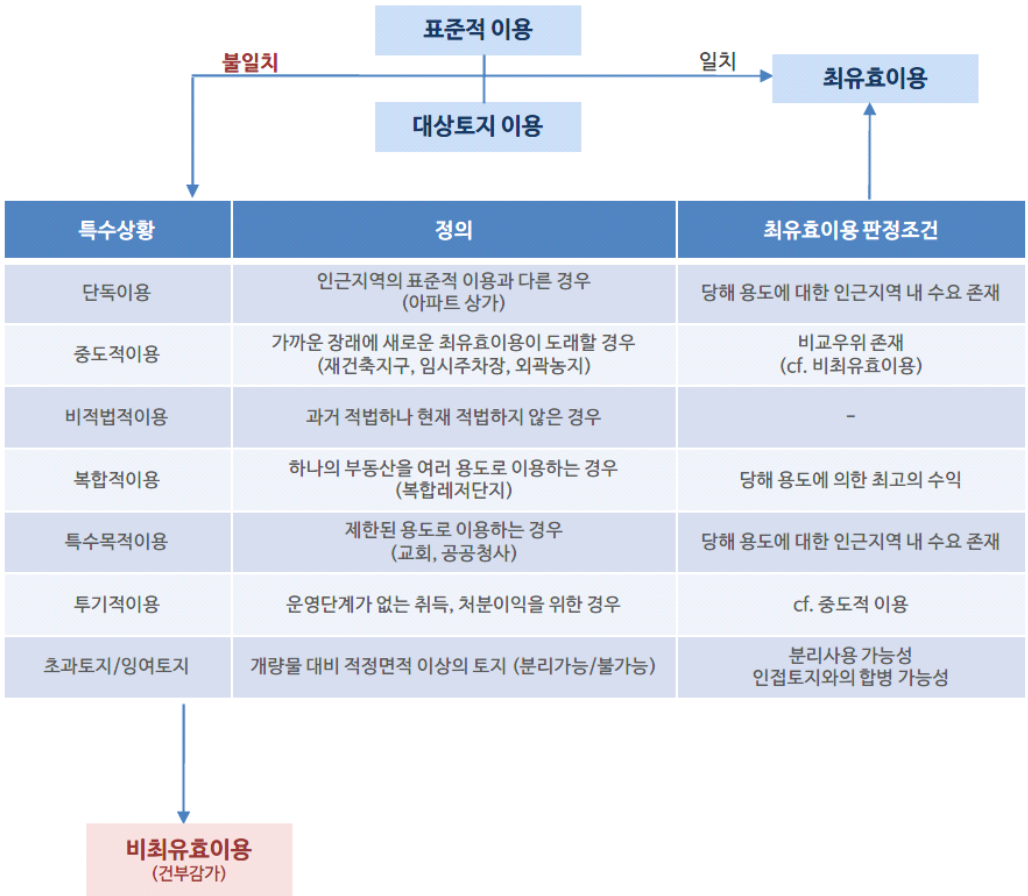
(3) 개량물이 있는 상태의 최유효이용분석

- 토지와 개량물이 결합해서 최고의 가치를 창출하는 이용을 최유효이용으로 판정.
- 자본적 지출을 감안하여 전체가치를 극대화하는 안을 선택
- ① 현재이용, ② 재개발 or 리모델링, ③ 확장, ④ 용도전환, ⑤ 전부/일부 철거 등이 최유효이용으로 판정될 수 있다.

* 건부감가가 발생하는 이유?

- 건물은 토지와 달리 ①용도의 다양성이 존재하지 않으며 ②물리적 내용연수 내에서 시간의 경과에 따라 마모 또는 상각된다. 따라서, 건물이 있는 토지는 시간의 경과에 따라 열위의 이용상황에 놓일 수 있으며, 그에 따라 최유효이용에 미달할 수 있다.

8) 특수상황의 최유효이용분석



특수상황	정의	최유효이용 판정조건
단독이용	인근지역의 표준적 이용과 다른 경우 (아파트 상가)	당해 용도에 대한 인근지역 내 수요 존재
중도적이용	가까운 장래에 새로운 최유효이용이 도래할 경우 (재건축지구, 임시주차장, 외곽농지)	비교우위 존재 (cf. 비최유효이용)
비적법적이용	과거 적법하나 현재 적법하지 않은 경우	-
복합적이용	하나의 부동산을 여러 용도로 이용하는 경우 (복합레저단지)	당해 용도에 의한 최고의 수익
특수목적이용	제한된 용도로 이용하는 경우 (교회, 공공청사)	당해 용도에 대한 인근지역 내 수요 존재
투기적이용	운영단계가 없는 취득, 처분이익을 위한 경우	cf. 중도적 이용
초과토지/잉여토지	개량물 대비 적정면적 이상의 토지 (분리가능/불가능)	분리사용 가능성 인접토지와의 합병 가능성

Cf. 비적법적 이용과 불법적 이용의 차이
- 비적법적 이용과 불법적 이용은 현재의 법적 규제에 부합하지 않은 이용이라는 점에서 동일하나, 건축 당시의 적법성 여부에서 차이점이 있다.

Cf. 초과토지와 잉여토지의 차이
- 초과토지와 잉여토지는 인근지역 내 표준적 획지규모를 초과한다는 점에서 동일하나, 분리가능성에서 차이점이 있다.

Cf. 단독이용과 특수목적이용의 차이점
- 단독이용과 특수목적이용은 인근지역의 표준적 이용과 다른 이용상태라는 점에서 동일하나, 용도의 제약여부에서 차이점이 있다.

* 최유효이용 기본 개념

개념	보편적인 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 채용한다고 생각되는 합리적, 합법적인 이용방법
필요성	- 용도의 다양성 - 공공성, 비가역성
판정기준	- 물리적 타당성 - 법적 타당성 - 사회적 타당성 - 경제적 타당성
판정방법	- 나지상태의 최유효이용 - 개량물상태의 최유효이용 및 건부감가 -> 나지상태 최유효 이용과 개량물상태의 최유효이용이 같지 않으면 건부감가.
판정절차	- 지역분석에 의한 표준적 이용 - 개별분석에 의한 최유효 이용 - 특수상황하의 최유효이용 (단독/특수목적/중도적/비적법/투기적/초과잉여)

Ⅲ. 지대 • 지가론

1. 농경지지대이론

이론	농경지 가격형성요인 가격발생요인	부동산가격	문제점	영향력
차액지대설 (Ricardo)	고정성 부증성 개별성 **비옥도 차이**	· 생산물을 얻기 위하여 토양의 힘을 이용한 대가로 지주에 지불되는 부분 · 등량의 자본과 노동을 사용하여 획득되는 생산물량 사이의 차액 (토지의 비옥도를 기준한 우등지와 열등지) · 한계지에는 가격이 존재하지 않음	한계지의 가격을 설명할 수 없음	가격형성요인 (자연적 요인) 가격발생요인 (효용성)
절대지대설 (Marx, Mill)	**희소성** 사적 소유권	· 생산비용의 일부를 할당 · 모든 토지에 가격이 발생함		가격발생요인 (희소성)
독점지대설	부증성 **공급의 독점**	· 생산물을 통한 독점적 초과이윤	생산물의 초과이윤이 없는 토지의 가격을 설명할 수 없음	가격발생요인 (효용성 상대적희소성)
입지교차지대설 (Thunen)	**시장으로부터의 거리**	· 곡물수송비의 절약분		가격형성요인 (자연적 요인) 가격발생요인 (상대적 희소성)
불로소득론 (Mill)	**공급의 독점**		모든 지대를 불로소득으로 해석하기 어려움	가격발생요인 (희소성)
투자수익론	**생산수단**	· 생산비용의 일부		가격발생요인 (효용성)

가격형성요인(자연적 요인), 가격발생요인(효용성, 희소성)

Cf. 입지교차지대설과 기존의 농경지 지대이론의 차이점

입지교차지대설은 농경지 지대이론의 하나로서 농업용 토지의 가격형성요인에 대한 이론이다. 그러나, 입지교차지대설은 기존의 농경지 지대이론과 달리 시장으로부터의 거리에 따른 곡물수송비의 절약분이 지대를 발생시킨다고 주장하여, 위치에 따른 가격차이를 지적하였다.

2. 도시토지지가이론

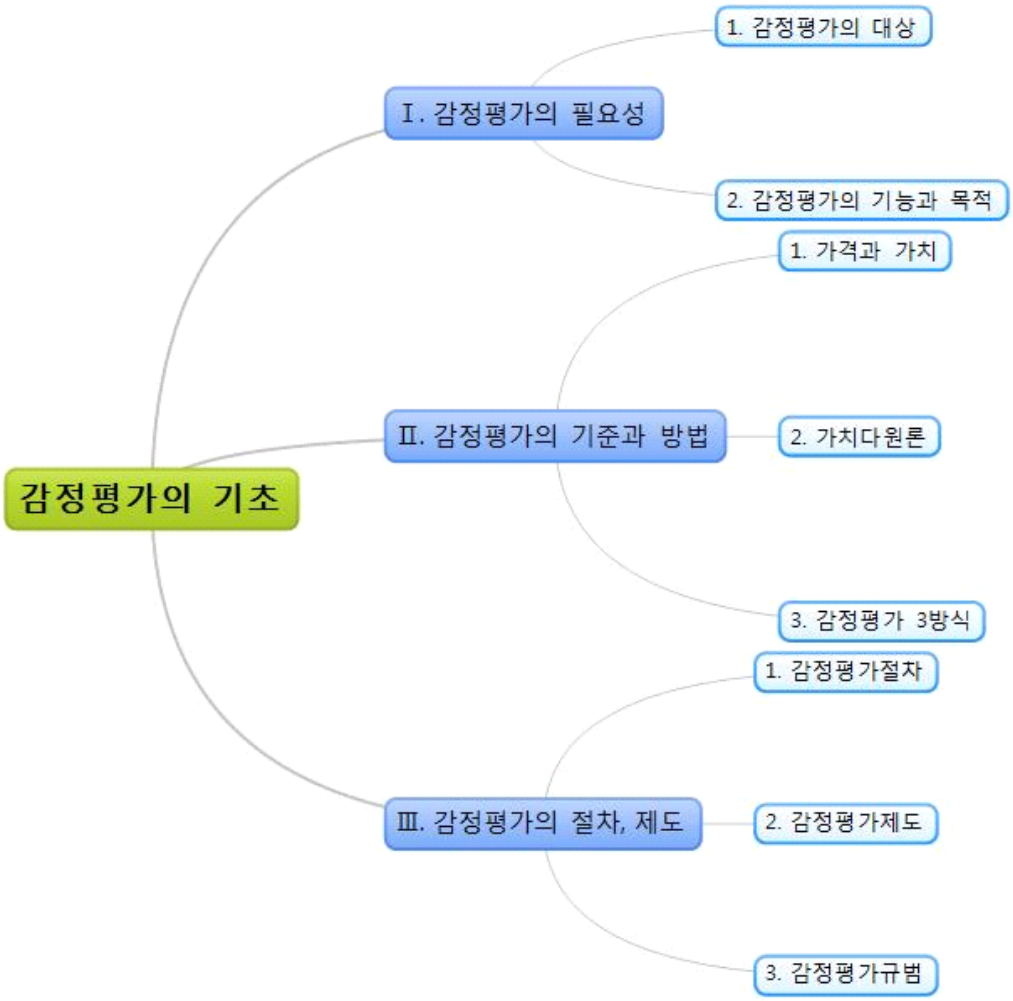
이론	도시토지 가격형성요인 가격발생요인	부동산가격	영향력
Alfred Marshall	효용성(단기) 생산비(장기) 위치	· 생산물 판매시장까지의 수송비 절약분, 판매비용 절약분	가격형성요인 (자연적 요인) 가격발생요인 (효용성)
Richard M. Hurd	위치		
마찰비용이론 (Robert M.Haig)	위치	· 교통비의 절약분	
생태학적이론 (Robert E.Park)	-	· 잠재적 토지이용자들의 호가	
폐널티이론 (William Alonso)	도시중심지로부터의 거리	· 교통비의 대체물	가격형성요인 (자연적 요인)
Topeka 연구	토지이용의 집약화 경제의 발전	· 토지집약도와의 상호관계	가격형성요인 (사회적 요인 경제적 요인)
가격조정곡선 (T.H. Ross)	-	· 매수자의 제안가격과 매도자의 요구가격의 조정결과	

	가격형성요인	가격발생요인
농경지지대이론	자연적 요인	희소성, 효용성
도시토지지가이론	자연적, 사회적, 경제적 요인	효용성

3. 도시성장 구조이론

이론	도시토지 가격형성요인 가격발생요인	부동산가격	영향력
Alfred Marshall	효용성(단기) 생산비(장기) 위치	· 생산물 판매시장까지의 수송비 절약분, 판매비용 절약분	가격형성요인 (자연적 요인) 가격발생요인 (효용성)
Richard M. Hurd	위치		
마찰비용이론 (Robert M.Haig)	위치	· 교통비의 절약분	
생태학적이론 (Robert E.Park)	-	· 잠재적 토지이용자들의 호가	
페널티이론 (William Alonso)	도시중심지로부터의 거리	· 교통비의 대체물	가격형성요인 (자연적 요인)
Topeka 연구	토지이용의 집약화 경제의 발전	· 토지집약도와의 상호관계	가격형성요인 (사회적 요인 경제적 요인)
가격조정곡선 (T.H. Ross)	-	· 매수자의 제안가격과 매도자의 요구가격의 조정결과	

	가격형성요인	가격발생요인
농경지지대이론	자연적 요인	희소성, 효용성
도시토지지가이론	자연적, 사회적, 경제적 요인	효용성


감정평가의 기초
Ⅰ. 감정평가의 필요성
1. 감정평가의 대상
2. 감정평가의 기능과 목적
Ⅱ. 감정평가의 기준과 방법
1. 가격과 가치
2. 가치다원론
3. 감정평가 3방식
Ⅲ. 감정평가의 절차, 제도
1. 감정평가절차
2. 감정평가제도
3. 감정평가규범

04. 감정평가의 기초

Ⅰ. 감정평가의 대상

1. 감정평가의 대상

1) 감정평가의 의의 : 감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것.

2) 감정평가의 대상

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조(정의)
토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리
「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령」 제2조(기타재산)
1. 저작권·산업재산권·어업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리
2.「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단과 광업재단
3.「입목에 관한 법률」에 따른 입목
4. 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산
5. 유가증권

=> 부동산, 준부동산, 동산, 무형자산, 유가증권

=> 감정평가의 대상은 토지 및 그 정착물, 동산, 의제부동산, 유가증권 및 무형자산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 포함한다.

2. 감정평가의 기능과 목적

정책적 기능	가격공시(과세형평), 보상(정당보상)
경제적 기능	소송(이해조정), 경매/시가(거래질서), 매입매각/컨설팅(의사결정), 재평가/담보(적정가격)

3. 감정평가의 분류

1) 평가수준 : 제1수준, 제2수준, 제3수준평가
2) 평가의뢰 : 공적평가, 사적평가
3) 평가이유 : 필수평가, 임의평가
4) 평가주체 : 단수평가, 복수평가
5) 평가조건 : 현황평가, 조건부평가
6) 평가시점 : 소급평가, 현행평가, 기한부평가
7) 평가대상 : 일괄평가, 부분평가, 구분평가
8) 평가수행 : 감정평가, 평가검토

* 평가 목적별 비교

<table>
<tr><th>평가목적</th><th>대상</th><th>기준가치</th><th>평가조건</th></tr>
<tr><td>일반평가</td><td>토지 등</td><td>시장가치
(감칙5조)</td><td>현황평가</td></tr>
<tr><td>표준지 평가</td><td>토지</td><td>적정가격
(공시법3조)</td><td>나지상정평가</td></tr>
<tr><td>보상평가</td><td rowspan="7">토지 등</td><td>적정가격
(보상법70조)</td><td rowspan="2">개발이익배제
종전 : 당해 공법상 제한 배제
국공유 : 용도폐지
매도청구 :
미실현개발이익배제</td></tr>
<tr><td>정비사업 평가</td><td rowspan="4">규정 X (시장가치?)</td></tr>
<tr><td>담보평가</td><td>X</td></tr>
<tr><td>경매평가</td><td>X</td></tr>
<tr><td>재무보고 평가</td><td>공정가치
(감칙5조)</td><td>X</td></tr>
</table>

* 복수평가 관련 조문(공정성, 분쟁방지)

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 3인(제2항에 따라 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다.
「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등) ⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라한다)에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다.
「상속세 및 증여세법 시행령」 제49조(평가의 원칙등) ①법 제60조제2항에서 "수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되 는 것"이란 평가기준일 전후 6개월(증여재산의 경우에는 3개월로 한다. 이하 이 항에서 "평가기간"이라 한다)이내의 기간 중 매매·감정·수용·경매(「민사집행법」에 따른 경매를 말한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 공매(이하 이 조에서 "매매등"이라 한다)가 있는 경우에 다음 각

호의 어느 하나에 따라 확인되는 가액을 말 한다. 2. 해당 재산(법 제63조제1항제1호에 따른 재산을 제외한다)에 대하여 둘 이상의 기획재정부령이 정하는 공신력 있는 감정기관(이하 "감정기관"이라 한다)이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액

* 부동산 가격지수 *	
의의 : 지수란 한 상황에서 다른 상황으로의 양적인 변화를 측정한 것으로서, 부동산 가격지수는 부동산 가격의 변화에 대한 측정치를 말한다.	
토지	지가변동률
건물	건축비지수
상업용	상업용 부동산 가격지수
업무용	업무용 부동산 가격지수
주거용 집합	아파트 매매 가격지수

* 개별평가와 일괄평가의 비교

	개별평가	일괄평가
「감칙」	제7조제1항 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.	제7조제2항 둘 이상의 대상물건이 ①일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 ②용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
「실무기준」	3.2.3 복합부동산의 감정평가방법 ① 복합부동산은 토지와 건물을 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다. (후략)	3.2.3 복합부동산의 감정평가방법 ① (전략) 다만, 토지와 건물이 일체로 거래되는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ② 제1항 단서에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. ③ 토지와 건물을 일괄하여 감정평가한 경우의 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
법적 필요성	1.「민법」상 토지, 건물은 구분 2. 「부동산 등기법」토지/건물 등기 3. 「소득세법」상 양도소득세 4. 「지방세법」상 비주거용 건축물의 취등록세 및 재산세(분리과세)	1.「부동산 등기법」상 집합건물등기 2. 「집합건물의 소유 및 이용에 관한 법률」상 집합건물 3. 「지방세법」상 단독주택의 과세(합산과세) 4. 「감칙」일괄평가(7조2항)

	5. 「감칙」 개별평가(7조1항)	
실무적 필요성	🗈 건물의 신축개량 시 최유효이용 분석 (나지 최유효/개량물 최유효) 🗈 토지,건물 소유자간 분쟁 (대지권 미등기) 🗈 화재보험료 산정(건물만의)	🗈 토지, 건물의 일체거래관행 (단독주택, 오피스 등) 🗈 토지, 건물의 일체수익발생
이론적 필요성	🗈 토지, 건물의 물리적 특성 🗈 자본회수 고려여부 (토지는 미상각자산, 건물은 상각)	🗈 토지, 건물의 일체 효용성

* 일괄평가액의 배분방법(토지와 건물로)

구분		장점	단점
비율법	기준시가	ex. 토지는 개별공시지가, 건물은 기준시가 혹은 신축단가 비율로 배분	
	분양가	ex. 토지는 취득원가, 건물은 건축비 비율로 배분	
	시장통계	ex. 시장통계상 토지와 건물은 6:4로 배분됨	
공제법	토지잔여법 (= 건물공제법) 多, 현행	- 도심지역 복합부동산에 용이 🗈 건물가액 산정용이 (건물신축단가) 🗈 주관개입 최소화 (원가법으로 산정하므로)	🗈 오래 된 건물이 있는 복합부동산에 적용 어려움
	건물잔여법 (= 토지공제법)	비도심지역 복합부동산에 용이	🗈 도심지역 복합부동산 X 🗈 🗈 건물가액 왜곡可 🗈 🗈 기준시가(국세청),

			시가표준액(지자체)에서 산정하는 건물에 미달 가능 -> 공시지가로 산정하므로

Ⅱ. 감정평가의 기준과 방법

1. 가격와 가치

1) 가격와 가치의 의의
- 가치 : 장래에 얻을 것으로 예상되는 편익의 현재가치
- 가격 : 일정한 거래 상황에서 특정한 매수인이 지불하기로 하고, 매도인이 받기로 쌍방 합의한 금액

2) 감정평가에서의 가치
감정평가에서는 교환가치를 '가격'이라 하고, 사용가치를 '임료'라고 하여 두 가지를 평가의 대상으로 하고 있다.
- 감정평가에서는 이를 시장가치라고 정의하고 있다.

Cf. 가격, 가치, 가액(실무기준)
- 가격 : 교환거래에서 매수자와 매도자가 상호 합의한 금액. 거래가 종결되면 금액은 가격이 되고, 가격은 교환이라는 절차를 함축적으로 내포하며 단독으로 사용되는 경우가 많다.

- 가치 : 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값. value는 market, fair, investment 등 그 의미를 명확히 해주는 용어와 함께 사용되는 것이 일반적이다. 즉, 하나의 물건에 대해서 다양한 형태의 가치로 표현될 수 있다.

- 가액 : 정상적인 거래에서 거래자산에 화폐로 지불될 수 있는 금액을 표시한 것으로 사물이 지니고 있는 가치를 의미하거나 매매의 목적으로 주고받는 대가를 의미한다. 세법에서는 주로 과세표준의 의미로 사용되고, 세법에 따라 공급가액, 과세가액 등으로 다양하게 표현된다. 감정평가는 교환거래를 상정할 경우 나타날 수 있는 값을 찾아내는 과정으로 볼 수 있다. 따라서 감정평가는 대상물건의 총액을 추정하여 그 결과 지불할 가액으로 표시하는 과정이다.

2. 가치다원론

1) 의의 : 부동산 가격은 감정평가의 목적이나 용도에 따라 다양하다고 보는 설.
2) 목적 : 감정평가의 정확성과 안정성, 의뢰자의 의뢰목적 부응(감정평가의 기능 확대)
3) 가치의 종류

국가	시장가치	시장가치 外				
한국/미국	시장가치	시장가치 外				
일본	정상가격	-	-	특정가격	한정가격	특수가격
영국	시장가치	공정가치	투자가치	-	-	-
국제기준	시장가치	공정가치	투자가치	특별가치	시너지가치	-

* 가치 비교

	시장	당사자	조건	가격
시장가치	통상적	정통, 자발적	충분한 기간 방매	성립가능성 높음
공정가치 (시장가치外)	X	O	X	X
투자가치	X	투자자	특정 투자계획	X
한정가치	한정된 시장	특정 당사자	X	X
계속기업가치	기업시장	X	X(계속기업?)	X
처분가치	기업, 통상적시장	X	X(청산?)	X
특별가치	O	X	X	X

4) 가치다원론의 근거

- 가격다원론의 법적 근거로는「감정평가에 관한 규칙」제 5 조로서, ①법령에 다른 규정이 있는 경우 ②감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 ③감정평가의 목적이나 대상물건의 특수성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 수 있다고 규정하고 있다.

5) 가치다원론의 필요성

- 가치형성요인의 다양 : 부동산은 고정성, 개별성 등 물리적 특성에 의해 일물일가의 법칙이 성립하기 어려우며, 가격형성요인이 다양하다.
- 감정평가의 기능 및 업무영역 확대 : 시장참여자의 행위목적에 따라 요구되는 감정평가결과가 다양할 수 있으므로 다양한 가치기준에 의한 감정평가결과를 제시하여 감정평가의 경제적 기능을 확대시킬 수 있다.
- 의뢰인의 의뢰목적에 부응 및 사회발전에 기여
- 감정평가의 정확성과 안정성

* 시장가치

시장가치	
시장	통상적인 시장에서
기간	충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후
당사자	그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에
거래	신중하고 자발적인 거래가 있을 경우
표현	성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액

*현실가격과 당위가격

현실가격 : 있는 그대로의 상태의 가격, 거래가격

당위가격 : 있어야 할 상태의 가격

4) 정상가격과 적정가격에 대한 논란

	정상가격 → 시장가치 (공인감정사)	적정가격 (토지평가사)
동일설	· 적정가격과 정상가격은 같은 개념이다. (조주현, 1994) · 적정가격과 정상가격은 시장가치라는 동일한 개념을 법적 관행상 달리 부르고 있는 것에 지나지 않는다. (안정근, 2009) · 정상가격은 존재가격이라기보다 부동산거래의 실제에 있어 지향해야 할 목표가격, 즉 당위가격에 가깝다. (정재근, 1994) · market value 를 시장가격, 정상시사, 정상가격 등으로 다양하게 번역하여 사용하고 있으나, 본 논문에서는 정상가격으로 동일하게 사용하기로 한다. (이건세, 1996)	
상이설	· 적정가격은 법률목적상의 가격으로 가치지향적이면서 정책적인 가격이고, 정상가격은 현실성과 시장성을 중시하는 가격이다. (송태영, 1991) · 적정가격은 나지 상태와 사권제한이 없는 상태를 상정하여 평가하는 조건부평가 또는 특정가격이므로 이러한 의미에서 정상가격과는 다르다. (허장식, 1993)	

* 시장가치와 적정가격의 비교

	시장가치	적정가격
공통점	①시장의 통상성 ②거래의 정상성 ③가격의 성립가능성 등 개념요소가 동일 또는 유사	
차이점	①거래기간의 충분성 ②거래당사자의 정통성을 규정하고 있음.	①거래기간의 충분성 ②거래당사자의 정통성을 규정하고 있지 않으며, 가격의 성격에 있어서도 조건부가격, 당위가격으로서의 성격을 갖는다.
비고	정상가격 : 평가대상토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격 -> 시장가치는 <자발적, 가능성>이 추가. 보다 넓은 개념	

3. 감정평가 3방식

	원가방식	비준방식	수익방식
이론적 근거	고전학파 생산비가치설	신고전학파 가치이론 통합	한계효용학파 한계효용가치설
가치의 3면성	비용성	시장성	수익성
수요공급측면	공급 (한계비용, 한계건축비)	균형	수요 (한계효용, 한계수익)
전통적 3방식	원가법 (적산가격) 적산법 (적산임료)	거래사례비교법 (비준가격) 임대사례비교법 (비준임료) 공시지가기준법	수익환원법 (수익가격) 수익분석법 (수익임료)
새로운 평가방법		회귀분석법	할인현금수지분석법 저당지분환원법 실물옵션평가법 조건부가치측정법
구성요소	재조달원가, 감가수정 기초가격, 기대이율, 필요제경비	거래(임대)사례, 사정보정, 시점 수정, 요인비교	순수익, 환원이율 순임료, 필요제경비
장점	모든 물건	시장성 물건	수익형 물건
단점	대지	시장의 효율성 전제	주거용, 공공목적, 복합부동산
한계	감가수정의 주관성	요인비교의 주관성	이율산정의 주관성
시장안정기	3면 등가의 원리		
시장활황기	현실성 낮음	정확성 낮음	비준가격 검증수단

단일방식 적용
3방식 병용을 통한 합리성 검토
3방식 병용을 통한 시산가액 조정

* 3방식의 장단점

구분	원가방식	비교방식	수익방식
장점	생산비용이 발생하는 모든 재화에 적용가능	시장성에 근거하여 실증적이고 설득력 높음	수익성에 근거하여 가치의 본질에 적합
단점	재생산이 불가능한 토지의 평가 적용X 시장성과 수익성 반영 X	시장성이 없는 재화에 적용 X	수익이 발생하지 않는 주거용, 공공용 부동산에 적용 X

Ⅲ. 감정평가의 절차・제도

1. 감정평가절차

감정평가 절차		원칙	예외	관련 법령
기본적 사항의 확정	의뢰인	국가, 지방자치단체, 공공기관, 법원, 기업, 금융기관, 개인		법 제5조 (의뢰)
	대상물건	부동산, 준부동산, 동산, 무형자산, 유가증권		법 제2조 (정의) 령 제2조 (기타 재산)
	평가목적	시가, 담보, 경매, 보상, 소송, 표준지, 재무보고, 컨설팅		법 제4조(직무) 법 제10조 (업무)
	평가조건	현황평가	조건부평가	감칙 제6조 (현황기준원칙)
	기준가치	시장가치	시장가치 外	감칙 제5조 (시장가치기준원칙)
	기준시점	가격조사 완료일	소급, 기한부	감칙 제9조 (기본적사항의확정)
처리계획의 수립	사전조사	가격조사 (실거래가격, 평가전례)		-
	실지조사	물적사항, 권리사항 가격조사 (세평가격)	실지조사 생략	감칙 제10조 (대상물건의 확인)
대상물건의 확인	물적사항	물적 동일성 확인 물건 특성 확인	물적 불일치 원인	대장
	권리사항	소유권 외 권리사항 (임차권, 유치권)	-	등기부
자료의 수집 및 정리	확인자료	물적사항, 권리사항 (실사)		-
	사례자료	원가, 비준, 수익사례 (징구, 실사, 탐문)		-
	요인자료	자연적, 사회적, 경제적, 행정적 요인 (실사, 탐문, 열람)		-
자료검토 및 가치형성요인의 분석		표준적 이용/가격수준 (파악) 최유효이용 (판정)		-
감정평가방법의 선정 및 적용		주된 방법 부방법에 의한 합리성 검토	단일 방법 시산가액 조정	감칙 제7조 (개별물건기준원칙) 감칙 제 12조 (감정평가방법)
감정평가액의 결정 및 표시		점추정	구간추정	

- 규정의 취지 : 감정평가 절차를 체계적으로 표준화하여 감정평가의 논리성과 일관성을 유지하고, 의뢰인 등의 이해를 돕고자 하는 데에 취지.
- 그러나, 갖멍평가의 절차 규정은 경직적 X 융통성 있게 변경가능

(1) 기본적 사항의 확정

1) 의뢰인

- 소유자 이외의 자 의뢰시, 소유자의 동의 또는 확인을 구하는 것이 분쟁예방에 도움

2) 대상물건 확인

- 물적사항에 대한 확인 : 대상물건과 공부와의 부합 여부 점검.
- 권리관계에 대한 확인 : 대상물건의 소유권 및 소유권 이외의 권리의 존재와 내용

- 실지조사 생략 : 실지조사가 곤란(출입금지구역, 통제구역, 출항중 원양선박)이나 불필요한 경우에 생략가능.

> 물적 불일치의 처리방법
1. 물적 불일치의 개념
실지조사를 통해 확인한 결과와 평가의뢰 시 제시된 사항 및 공부와 차이가 나는 경우를 '물적 불일치'라고 한다. 대표적인 예와 그 처리방법은 다음과 같다. 다만, 어느 경우에도 처리방법은 사회통념상 인정된 범위와 법원의 판례를 기준하여야 한다.

2. 물적불일치의 처리방법
(1) 위치 및 경계확인이 곤란하거나 일치하지 않는 경우 의뢰인으로부터 측량도면을 제시받아 처리한다. 다만, 의뢰인과 협의하여 직접 외부용역으로 처리할 수 있다.
(2) 지목이 일치하지 않는 경우 현황의 지목을 기준으로 평가한다. 다만, 불법으로 변경된 경우에는 개별적 사안에 따라 처리를 달리해야 한다.
(3) 소재지 및 지번이 일치하지 않는 경우, 행정구역의 개편 등 동일성이 인정되는 경우에는 정상평가 할 수 있으나, 그렇지 않은 경우 사유를 보다 세밀하게 확인하여야 한다.
(4) 건물 및 정착물의 위치, 면적, 구조 등이 일치하지 않는 경우 등기변경의 가능성, 거래상의 제약 정도 등을 파악하여 사회통념상 동일성을 인정할 수 있는지 판단하여야 한다. 내용연수의 불일치는 관찰감가법 등을 적용하여 연장 또는 단축할 수 있을 것이나, 구건물이 멸실된 경우에는 평가가 원칙적으로 불가능하다고 볼 수 있다.

3) 감정평가목적
- 감정평가목적에 따라 적용 법령과 감정평가방법등이 달라질 수 있음.

4) 기준시점
- 원칙 : 가격조사완료일(구체적인 공부조사와 실지조사 및 시장조사 등이 완료된 날)
- 예외 : 법령/의뢰인의 요청 등이 있는 경우 그 날(ex. 소송, 보상평가).
- 기준시점에서 대상물건의 가격조사가 가능한 경우에만 가능하다.

5) 감정평가조건
- 원칙 : 현황평가
- 예외 : 법령에 규정, 의뢰인의 요청, 사회통념상
- 검토 : 합법적, 합리적, 실현가능성을 검토해야 함.
- 실무기준에서는 다양한 감정평가 수요 부응, 업무 영역 확장을 위해 폭넓게 인정.
- 설정된 감정평가조건에따라 감정평가액의 차이, 순기능에도 불구 제한적으로 행해짐.
- 현황평가시, 대상 물건의 이용상황이 일시적으로 최유효이용에 미달하는 경우 최유효이용을 기준으로 감정평가하되, 최유효이용으로 전환하기 위해 수반되는 비용을 고려하여야 함.

6) 기준가치
- 원칙 : 시장가치

- 예외 : 시장 外 가치 (법령, 의뢰인 요청)
- 의뢰인의 감정평가목적과 사용 용도 등을 확인하여 적절한 기준가치 확정.
- 적정가격은 시장가치 ? : 동일설 / 상이설 존재.
- 시장가치는 실제로 이루어진 거래에 근거하는 것은 아니며, 특수가치의 요소를 배재한다는 점에서 공정가치와 다를 수 있다.

분류	공정가치	투자가치	특수가치
시장성	시장성 O	시장성 O	시장성 X
전제	특수 당사자 간의 한정된 시장에서 되는 가치		현재의 용도, 이용상태 기준
특징	교환거래 O	교환거래 X	교환거래 X

7) 자문 등에 관한 사항
- 외부 전문가의 자문 등이 필요한 경우 의뢰인과 해당 내용을 협의하여야 한다.
- 신뢰도 높은 감정평가 결과 및 향후 분쟁예방 효과.
- 자문 등의 내용이 평가액에 반영된 경우에는 반영 내용과 그 이유, 고려하지 않은 경우는 반영하지 않은 이유를 기재하여야 함.

(2) 처리계획의 수립

(3) 대상물건의 확인

(4) 자료의 수집 및 정리

(5) 자료검토 및 가치형성요인의 분석

(6) 감정평가방법의 선정 및 적용
- 감정평가 3방식 중 하나 이상의 감정평가방법을 선정하고 대상 물건의 시산가액을 도출하는 과정
- 감정평가방법을 적용한 이유와 다른 감정평가방법의 검토 여부를 감정평가서에 기재한다.
- 기본적으로 개별물건기준 원칙.

	개별물건기준	일괄평가	구분평가	부분평가
근거	감칙 7조1항	감칙 7조2항	감칙 7조3항	감칙 7조4항
의의	감정평가는 대상 물건을 각각 독립된 개별 물건으로 취급하고 이에 대한 경제적 가치를 평가.	둘 이상의 물건이 일체로 거래되거나 / 용도상 불가분 관계에 있는 경우 일괄평가	1개의 물건이라도 가치를 달리하여 서로 다르게 가치가 형성되는 경우 이를 구분하여 평가	대상 물건의 일부만을 평가
사례	복합부동산	일단지	두 용도지역에 걸친 토지	보상평가 중 편입부분

(7) 감정평가액의 결정 및 표시

1) 감정평가액의 결정

- 감정평가목적, 대상 물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각각의 시산가액에 대해 적절한 가중치를 두어 가중.

2) 감정평가액의 표시

- 점/구간 둘다 가능

2. 감정평가제도

1)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

- 목적 : 이 법은 감정평가 및 감정평가사에 관한 제도를 확립하여 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 한다.

2)「감정평가에 관한 규칙」

- 목적 :「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제3항에 따라 감정평가업자가 감정평가를 할 때 준수하여야 할 원칙과 기준을 규정함을 목적으로 한다.

3)「부동산 가격공시에 관한 법률」

- 목적 : 이 법은 부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

- 표준지 특성 조사기준 등

* 표준지공시지가와 표준주택가격의 비교

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>표준지공시지가</th><th>표준주택가격</th></tr>
<tr><td colspan="2">공통점
(가격공시법)</td><td colspan="2">- 제1조(목적) 이 법은 부동산의 적정가격(適正價格) 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

📄 제3조 및 제16조 : 적정가격 평가

📄 령 제6조 및 제31조 : 사법상 제한 배제</td></tr>
<tr><td rowspan="3">차이점</td><td>평가대상 및 주체</td><td>대상 : 토지
주체 : 감정평가업자</td><td>대상 : 단독주택
주체 : 한국감정원</td></tr>
<tr><td>나지상정 평가</td><td>나지상정</td><td>건물 포함 일체가격</td></tr>
<tr><td>개발이익 반영</td><td>공시기준일 현실화,구체화된 개발이익은 반영</td><td>별도 규정 X</td></tr>
</table>

*비주거용가격공시제도 관련

<table>
<tr><th>유형</th><th>종별</th><th>재산세(지방세법)</th><th>소득세(소득세법)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지</td><td>주거</td><td colspan="2" rowspan="3">개별공시지가</td></tr>
<tr><td>상업</td></tr>
<tr><td>공업</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물</td><td>주거</td><td>개별주택가격
(토지포함)</td><td>개별주택가격
(토지포함)</td></tr>
<tr><td>상업</td><td>시가표준액(지자체)</td><td>시가표준액(국세청장)</td></tr>
<tr><td>공업</td><td>시가표준액(지자체)</td><td>시가표준액(국세청장)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">복합부동산</td><td>주거</td><td>개별주택가격(일괄)</td><td>개별주택가격(일괄)</td></tr>
<tr><td>상업</td><td rowspan="2">토지 : 개별공시지가
건물 : 지자체</td><td rowspan="2">토지 : 개별공시지가
건물 : 국세청장</td></tr>
<tr><td>공업</td></tr>
<tr><td rowspan="3">집합부동산</td><td>주거</td><td>공동주택가격(일괄)</td><td>공동주택가격(일괄)</td></tr>
<tr><td>상업</td><td rowspan="2">토지 : 개별공시지가
건물 : 지자체</td><td rowspan="2">국세청장(일괄)</td></tr>
<tr><td>공업</td></tr>
</table>

* 표준주택 조사·산정 기준

제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제31조에 따른 표준주택가격의 조사·산정을 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "일시적인 이용상황"이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 주택 전체 또는 일부를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.
2. "인근지역"이란 해당 주택이 속한 지역으로서 주택의 이용이 동질적이고 가격형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
3. "유사지역"이란 해당 주택이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
4. "동일수급권"이란 일반적으로 해당 주택과 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 주택이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
5. "거래유형"이란 주택이 시장에서 관행적으로 거래되고 있는 유형을 말한다.
6. "용도지대"란 토지의 실제용도에 따른 구분으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 한다) 상의 용도지역에도 불구하고 토지의 지역적 특성이 동일하거나 유사한 지역의 일단을 말하며, 상업지대·주택지대·공업지대·농경지대·임야지대·후보지지대·기타지대 등으로 구분한다.

제2장 산정기준

제4조(적정가격 기준 산정) 표준주택의 산정가격은 해당 표준주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 적정가격으로 결정하되, 시장에서 형성되는 가격자료를 충분히 조사하여 표준주택의 객관적인 시장가치를 산정한다.

제5조(실제용도 기준 산정) 표준주택가격의 산정은 공부상의 용도에도 불구하고 공시기준일 현재의 실제용도를 기준으로 산정하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니

한다.

제6조(사법상 제한상태 배제 상정 산정) 표준주택가격의 산정에서 전세권 등 그 표준주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 산정한다.

제7조(공법상 제한상태 기준 산정) 표준주택가격의 산정은 국토계획법 등에 따른 제한이 있는 경우에는 제한받는 상태를 기준으로 산정한다.

제8조(두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택가격의 산정) ① 두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택(부속건물 포함)은 대지면적을 합산하여 하나의 주택부지로 산정한다.

② 주택 부속토지가 인접토지와 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 인접토지를 포함하여 하나의 주택부지로 산정한다.

③ 제2항의 "용도상 불가분의 관계"란 주택 부속토지가 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 주택의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.

제9조(필지의 일부가 대지인 주택가격의 산정) 필지의 일부가 대지인 주택은 그 대지면적만을 주택부지로 산정한다. 다만, 대지면적 이외의 토지의 이용상황을 고려하여 산정한다.

제10조(산정방식의 적용) ① 시장성이 있는 표준주택은 별표 1의 거래유형에 따른 인근 유사 단독주택의 거래가격 등을 고려하여 토지와 건물 일체의 가격으로 산정한다.

② 시장성이 없거나 주택의 용도 등이 특수하여 인근 유사단독주택의 거래가격을 고려하는 것이 곤란한 주택은 유사 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 또는 임대료 등을 고려하여 가격을 산정한다.

③ 제2항에 따른 비용추정액은 공시기준일 현재 해당 표준주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 부속토지가격 수준으로 한다.

④ 표준주택가격을 제1항 또는 제2항에 따라 산정한 경우에는 다른 하나 이상의 산정방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상주택의 특성 등으로 인하여 다른 산정방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에는 제21조에 따

른 조사·산정보고서에 그 사유를 기재하여야 한다.

제11조(사정보정 및 시점수정) ① 수집된 거래사례 등이 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 내재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 적정하게 보정(이하 "사정보정"이라 한다)하여야 한다.

② 가격자료의 거래시점 등이 공시기준일과 다른 경우에는 다음 각 호에서 타당한 것을 선택하여 시점수정을 행한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률로서 가격자료가 소재한 시·군·구의 같은 이용상황의 지가변동률
2. 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수 또는 「통계법」 제18조에 따라 한국건설기술연구원이 통계작성 승인을 받아 발표하는 월별 건설공사비지수
3. 「통계법」 제18조에 따라 한국감정원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 단독주택 매매가격지수 등

제12조(지역요인 및 개별요인의 비교) ① 수집된 거래사례 등의 주택이 표준주택의 인근지역에 있는 경우에는 개별요인만을 비교하고, 동일수급권 안의 유사지역에 있는 경우에는 지역요인 및 개별요인을 비교한다.

② 지역요인 및 개별요인 비교는 용도지대별로 다음 각 호를 종합적으로 고려하여 행한다.

1. 토지조건 : 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건
2. 건물조건 : 건물구조조건·건물이용상태조건·면적조건·내구연한조건·기타조건

③ 각 용도지대별 지역요인 및 개별요인 비교항목은 별표 2에 따른다.

제13조(용도혼합 주택가격의 산정) 건물내부 용도가 주거용 부문과 비주거용 부문으로 혼재된 주택의 가격을 산정할 때에는 건물의 크기, 층별 세부용도, 층별 효용 정도, 건물 내 주거용 부분이 차지하는 비중, 비주거용의 유형 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

* 비주거용 부동산가격 공시제도 도입 필요성

정의	1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조 (정의) "비주거용 부동산"이란 주택을 제외한 건축물이나 건축물과 그 토지의 전부 또는 일부를 말하며 다음과 같이 구분한다. 가. 비주거용 집합부동산: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유되는 비주거용 부동산 나. 비주거용 일반부동산: 가목을 제외한 비주거용 부동산 2. 제20조(비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용 표준부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다. -> 임의규정의 성격을 내포. 법적으로는 제도의 도입이 확정으로 봄.
도입필요성	① 주거용 부동산과의 과세 형평 ② 거래단위와 과세단위의 일치 ③ 과세표준의 현실화
내용	「부동산 가격공시에 관한 법률」 제20조 (비주거용 표준부동산가격의 조사산정 및 공시) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제21조 (비주거용 개별부동산가격의 결정공시 등) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제22조 (비주거용 집합부동산가격의 조사산정 및 공시) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제23조 (비주거용 부동산가격공시의 효력) 🗗 비주거용 표준부동산가격은 비주거용 개별부동산가격 산정의 기준 🗗 비주거용 부동산시장에 가격정보 제공 🗗 과세 업무의 기준
관련논점	① 표준지(개별)공시지가, 표준(개별)주택가격와의 비교 ② 개별평가와 일괄평가의 비교

<table>
<tr><th></th><th>표공</th><th>표준주택</th><th>공동주택</th><th>비주거
표준(일반)</th><th>비주거 집합</th></tr>
<tr><td>정의</td><td>국토교통부장관이
토지이용상황이나 주변
환경, 그 밖의
자연적·사회적 조건이
일반적으로 유사하다고
인정되는 일단의 토지
중에서 선정한
표준지에 대하여 매년
공시기준일 현재의
공시한 단위면적당
적정가격</td><td>국토교통부장
관은
용도지역,
건물구조 등이
일반적으로
유사하다고
인정되는
일단의
단독주택
중에서 선정한
표준주택에
대하여 매년
공시기준일
현재의
적정가격</td><td>국토교통부장
관은
공동주택에
대하여 매년
공시기준일
현재의
적정가격을
조사·산정</td><td>국토교통부장
관은
용도지역,
이용상황,
건물구조 등이
일반적으로
유사하다고
인정되는
일단의
비주거용
일반부동산
중에서 선정한
비주거용
표준부동산에
대하여 매년
공시기준일
현재의
적정가격</td><td>국토교통부장
관은 비주거용
집합부동산에
대하여 매년
공시기준일
현재의
적정가격을
조사·산정</td></tr>
<tr><td>평가
방법</td><td>거래가격·임대료 및
해당 토지와 유사한
이용가치를 지닌다고
인정되는 토지의
조성에 필요한
비용추정액 등을
종합적으로 참작</td><td colspan="4">인근 유사 단독주택/ 공동주택 / 비주거용 일반&집합 부동산의
거래가격·임대료 및 해당 단독주택/ 공동주택 / 비주거용
일반&집합 부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는
단독주택/ 공동주택 / 비주거용 일반&집합 부동산의 건설에
필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작</td></tr>
<tr><td>주체</td><td>감정평가업자
복수평가
(예외 : 단수평가)</td><td colspan="2">한국감정원</td><td colspan="2">업자
or 감정원</td></tr>
<tr><td>목적</td><td>1. 보상
2. 국공유지 취득,
처분
3. 지가 산정</td><td rowspan="2">개별주택
산정시 기준</td><td rowspan="2">1. 가격정보
2. 주택 가격
산정의
기준(과세)</td><td rowspan="2">비주거용
개별부동산
산정시 기준</td><td rowspan="2">1. 가격정보
2. 주택 가격
산정의
기준(과세)</td></tr>
<tr><td>효력</td><td>1. 지가정보 제공
2. 토지거래 지표
3. 지가 산정
4. 감정평가 기준</td></tr>
</table>

* 실거래가 신고제도(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」)

목적 및 근거	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」- 근거 제1조(목적) 이 법은 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 정하여 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립하고 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.
내용	1. 누가 : 거래당사자 2. 언제 : 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 3. 무엇을 : 거래계약 내용을 4. 어떻게 : 대상부동산 소재지 시,군,구청장에게 공동신청
신고항목	1. 거래당사자의 인적사항 2. 거래 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 3. 거래대상 부동산등의 소재지,지번,지목 및 면적 4. 거래대상 부동산등의 종류(권리의 경우 권리의 종류) 5. 실제 거래가격 6. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 7. 개업공인중개사가 중개한 경우 – 개공의 인적사항, 중개사무소의 상호, 전화번호, 소재지 -> 신고항목의 구체화 필요(금융조건 등)
검증	제5조(신고내용의 검증) ① 국장은 부동산거래가격 검증체계를 구축, 운영하여야 한다. ② 신고관청은 검증체계를 활용하여 적정성을 검증하여야 한다. ③ 신고관청은 검증 결과를 해당 부동산의 소재지 과노할 세무관서 장에게 통보 하여야 한다. 제6조(신고 내용의 조사 등) ① 신고 받은 내용 누락 or 부정확시 부령에 따라 신고인에게 신고 내용을 보완학세 하거나 신고 내용 사실 여부를 확인을 위해 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개공에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있음.
관련논점	🗐 부동산 실거래가격은 공시가격을 대신할 수 있는가? 1. 실거래가의 역할 : 감정평가사의 부동산공시가격 산정시 보조지표역할 + 부동산시장의 변동 예측(학술적 의미) 2. 실거래가와 시장가치 실거래가격 그 자체는 시장가치 X 단순한 역사적 사실 시장가치는 “시장을 분석하여 도출하는 감정평가 가격” + 의견or가설적 가격 3. 실거래가격의 시장가치화 : 감정평가사에 의하여 적정성 검토 후 시장가치로서 기능. 이후 3방식 산출시 참고자료로 사용. (비교사례, 자본환원율 계산자료)

	4. 실거래가격이 공시가격을 대체 할수 있는지 여부 🗏 공시가격은 과세목적 -> 과세목적의 가치는 과세가치 -> 과세가치는 시장가치 -> 그러나 실거래가격은 시장가치 X 🗏 실거래가격만으로 가격공시를 할 수 있다면 3방식중 거래사례비교법만 적용하는 결과. 5. 감정평가업계의 문제 🗏 발전된 감정평가방법 미제시로 인한 전문성에 대한 의문 🗏 감정평가가격에 대한 신뢰저하 6. 실거래가의 문제점 🗏 우리나라는 실거래가자료는 수집하고 있으나 정밀화, 선별화 X 🗏 이로 인해 유용성이 떨어지며, 정책에 활용되기 어려움 🗏 정책에 활용되면 정책오류 발생의 원인 7. 조정되지 않은 실거래가 적용의 부작용 (1) 실거래가격 활용도의 저하 (2) 감정평가의 중립성 저해 (3) 감정평가의 성과평가 불가능 (4) 정책오류의 원인으로 작용

4)「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

- 목적 : 이 법은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모하는 것을 목적으로 한다.

*「도시 및 주거환경정비법」관련 정리

개념 정의	🗏 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 🗏 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 🗏 가로주택정비사업 : 노후, 불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
정비사업 절차	1. 도시·주거환경정비기본계획의 수립

	㉯ 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립 2. 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 ㉯ 구청장 등은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립 3. 조합의 설립 및 추진위원회의 구성 - 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다. 4. 조합의 설립인가 등 ㉯ 토지등소유자의 4분의 3이상 및 토지면적의 2분의 1 이상(가로주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상)의 토지소유자의 동의를 얻어 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가. **------무상양수도 평가-----** 5. 사업시행인가 ㉯ 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다. **-------- 종전자산, 종후자산, 손실보상, 국공유재산 평가------** 6. 관리처분계획의 인가 등(**현금청산**) ㉯ 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 함. 1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 다음 각 목에 따른 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액. 가. 조합원 분양분(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다) 나. 일반 분양분 다. 기업형임대주택 라. 임대주택 마. 그 밖에 부대·복리시설 등 4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가

	의 고시가 있은 날 을 기준으로 한 가격(사업시행인가 전에 제48조의2제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가 받은 날을 기준으로 한 가격) 5. 정비사업비의 추산액(주택재건축사업의 경우에는 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기 6. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 7. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 ⑤주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 또는 가로주택정비사업에서 제1항제3호·제4호 및 제7호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 의한다. 1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다. 가. 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업: 시장·군수가 선정·계약한 2인 이상의 감정평가업자 나. 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업: 시장·군수가 선정·계약한 1인 이상의 감정 평가업자와 조합총회의 의결로 정하여 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자
종전 자산의 평가	- **사업시행인가고시가 있은 날의 현황을 기준**으로 평가. ☞ **당해 정비구역의 지정에 따른 공법상 제한을 받지 아니한 상태**를 기준. ☞ **비교표준지는 해당 정비구역 안에 있는 표준지.** 다만, 곤란한 경우 해당 정비구역 外 가능 ☞ 적용 공시지가의 선택은 **사업시행인가고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가**(의제일 : 사업시행인가의 고시)
종후자산의 평가	- 종후자산의 감정평가는 **분양신청기간 만료일이나 의뢰인이 제시하는 날을 기준**
국・공유재산의 처분을 위한 평가	☞ 정비구역안의 국유·공유 재산은 「국유재산법」에도 불구, 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.

	🗈 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다. - **사업시행인가고시가 있은 날의 현황**을 기준 🗈 **도로 등의 지목을 "대"로 변경하여 감정평가를 의뢰한 경우에는 "대"를 기준**
매도청구에 따른 평가	🗈 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 1. 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자 2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업 경우만 해당한다) 🗈 구분소유권의 매도 청구 1. 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구 2. 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답 3. 매수지정자는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. - 매도청구에 따른 감정평가는 **법원에서 제시하는 날을 기준** - 다만, **기준시점에 현실화·구체화되지 아니한 개발이익이나 조합원의 비용부담을 전제로 한 개발이익은 배제**
토지등의 수용등에 따른 평가	도시정비사업구역 안 토지등의 수용등에 따른 감정평가는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 [800 보상평가]에 따라 감정평가한다.
기타	🗈 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. . 🗈 손실보상 ① 손실을 받은 자가 있는 경우에는 사업시행자는 그 손실을 보상하여야 하며, 손실을 보상함에 있어서는 손실을 받은 자와 협의하여야 한다.

	② 협의가 성립되지 아니하거나 협의할 수 없는 경우에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다. ③ 손실보상에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 공익사업을위한토지등의취득 및 보상에관한법률을 준용한다.

* 정비사업 절차 비교

분양가 상한제(택지비 평가)

1. 분양가 상한제의 의의
집값 안정화의 일환으로, 주택을 분양할 때 택지비와 건축비에 건설업체의 적정 이윤을 보탠 분양가격을 산정하여 그 가격 이하로 분양하도록 정한 제도를 말한다.

2. 분양가 상한제 연혁
1989년 주택법 개정에 따라 공공택지를 공급받아 건설하여 공급하는 공동주택에 한하여 분양원가연동제가 실시되었다. 1990년대 후반의 외환위기로 주택시장 경기가 침체되자 1999년 국민주택기금을 지원받는 공동주택 외에는 분양가격의 전면 자율화가 실시되었다. 2000년대 이후 부동산경기가 과열되자 집값 안정을 위하여 다시 공동주택의 분양가격을 규제하게 되었고, 2007년 주택법을 개정하여 분양가상한제를 전면 적용하였다

3. 분양가의 결정
"건축비(기본형 건축비+건축비 가산비용)+택지비" = 분양가
(1) 기본형 건축비 = 국토교통부 장관 기본형 건축비를 매년 3월 1일과 9월 1일을 기준으로 고시한다.

(2) 건축비 가산비용 = 축비 가산비용은 '공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙'에 따라 산정한다.

(3) 택지비
①공공택지의 경우에는 해당 택지의 공급가격에 '공동주택분양가격 산정 등에 관한 규

구분	평가대상	기준시점	평가조건	기준가치
정비구역지정 -> 추진위원회 -> 사업시행자(조합) -> (무상양수도) -> 사업시행인가 -> (종전, 종후, 국공유지, 손실보상) -> 관리처분계획 -> 착공, 준공 -> 분양				
무상양수도	기반시설 토지 (국공유)	사업시행인가 예정일 (규정 X)	(조건부) 대지	조건부 시장가치
종전자산	토지, 건물 (조합원)	사업시행인가고시일 (법48조, 소급평가)	당해제한배제	시장가치
분양가	분양예정자산 (전체)	분양신청기간만료일 (기한부 평가)	조건부 평가 (설계도면 기준)	시장가치 (투자가치?)
손실보상	권리 (세입자)	사업시행인가고시일 (법48조, 소급평가)	조건부 평가 (개발이익 배제)	시장가치
국공유재산	非기반시설 (국공유)	사업시행인가고시일 (법48조, 소급평가)	조건부 대지	시장가치
현금청산 (재개발,건축)	토지, 건물 (非조합원)	분양신청기간만료일 (판례)	당해제한배제 (종전자산)	시장가치
매도청구 (재건축)	토지,건물 (미동의자) 단일토지,건물 (소유자)	소제기일	미실현 개발이익배제	조건부 시장가치

정비사업 : 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다

나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. 가로주택정비사업 : 노후, 불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

4. 분양가 상한제에서 감정평가사의 역할(택지비 평가)

(1) 조건부 평가

(2) 공시지가기준법

(3) 복수평가

(4) 기준시점 – 완공당시

기준가치 – 시장가치

기준시점 – 분양신청

기준가치 – 시장가치

기준시점 – 사업시행인가고시일

기준가치 – 시장가치

기준시점 – 준공

기준가치 – 시장가치

기준시점 – 분양

기준가치 – 시장가치

칙'에서 정한 택지와 관련된 비용을 가산한 금액이며,

②민간택지의 경우에는 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따라 **감정평가한 가액에 '공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙'에서 정한 택지와 관련된 비용을 가산한 금액**이다.

상가권리금 「상가건물 임대차보호법」
제1조(목적) 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다 제2조(적용범위) ① 상가건물의 임대차에 대하여 적용, 다만 대통령령으로 정하는 보증금액 초과하는 임대차는 적용 X ② 보증금액은 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액으로. 제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 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 금정 등의 대가를 말한다. 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니된다. ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다. 제10조의5(권리금 적용의 제외) 1. 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우 2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

5) 컨설팅

	감정평가	컨설팅
정의	토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것	의뢰한 부동산에 대한 정보, 분석, 추천, 자문 등의 서비스에 관하여 수수료를 받고 전문적으로 용역을 제공하는 행위
제공대상	경제적 가치	조언, 지도 및 자문
분석범위	미시적	미시적, 거시적
기준가치	시장가치	투자가치
분석기법	지역분석, 개별분석, 3방식	입지분석, 경제기반분석, 타당성분석 등
근거법령	감정평가사법 제10조(감정평가업자의 업무) 감정평가업자는 다음 각 호의 업무를 행한다. 1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 수행하는 업무 2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조제2호에 따른 목적을 위한 토지등의 감정평가 3. 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가 4. 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가 5. 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가 8. 다른 법령에 따라 감정평가업자가 할 수 있는 토지등의 감정평가	감정평가사법 제10조(감정평가업자의 업무) 감정평가업자는 다음 각 호의 업무를 행한다. 6. 감정평가와 관련된 상담 및 자문 7. 토지 등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공 감칙 제27조(조언·정보 등의 제공) 감정평가업자가 법 제10조제7호에 따른 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공에 관한 업무를 수행할 때에 이와 관련한 모든 분석은 합리적이어야 하며 객관적인 자료에 근거하여야 한다.

6) 평가심사와 평가검토

	감정평가	평가심사	평가검토
정의	토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것	감정평가서의 품질관리를 위하여 감정평가사가 의뢰인에게 감정평가서를 발급하기 전에 해당 감정평가의 적정성에 대하여 실시하는 사전검토절차	다른 감정평가사가 수행한 감정평가서의 완전성과 정확성에 관하여 의견을 제시하는 행위
목적	균형가격의 지적	감정평가서의 품질관리	의사결정의 근거 제시, 위험관리 강화
수행주체	감정평가사	감정평가사	감정평가사
결과	감정평가액의 결정	검토의견의 제시	검토의견의 제시 cf. 가치의견의 제시
근거법령	감정평가사법 제10조(감정평가업자의 업무) 감정평가업자는 다음 각 호의 업무를 행한다. 1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 수행하는 업무 2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조제2호에 따른 목적을 위한 토지등의 감정평가 3. 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가 4. 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가 5. 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가 8. 다른 법령에 따라 감정평가업자가 할 수 있는 토지등의 감정평가	감정평가사법 제7조(감정평가서의 심사) ① 감정평가법인은 제6조에 따라 감정평가서를 의뢰인에게 발급하기 전에 감정평가를 한 소속 감정평가사가 작성한 감정평가서의 적정성을 같은 법인 소속의 다른 감정평가사에게 심사하게 하고, 그 적정성을 심사한 감정평가사로 하여금 감정평가서에 그 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하게 하여야 한다. 감정평가사법 제8조(감정평가 타당성조사) ① 국토교통부장관은 제6조에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 직권으로 또는 관계기관 등의 요청에 따라 조사할 수 있다.	

3. 감정평가규범

- 직업윤리의 의의 : 감정평가사가 활동을 수행할 때 준수하여야 할 관계법령에 의한 제 규정과 자율적으로 준수해야 할 전문직업인으로서의 행위규범

- 직업윤리의 필요성 : 감정평가는 불완전한 부동산 시장의 균형가격을 지적하여 자원배분의 효율성을 지원하는 경제적 기능을 수행하므로 교육 및 자기계발, 의뢰인 보호 등 전문직업인으로서의 직업윤리가 요구되며, 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여하는 정책적 기능을 수행하므로 공정성과 객관성, 명의대여 금지, 보수기준 준수 등 공인으로서의 직업윤리가 요구된다.

- 법적 규범

①「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」

②「감정평가 실무기준」: 법규성?

구분		내용
관계법령	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」	제25조(성실의무등) ①품위 유지, 신의와 성실, 공정 ②고의 또는 중대한 과실로 잘못된 평가 ③친족 소유 토지등에 대한 감정평가 ④토지 등의 매매업 영위 ⑤수수료와 실비 외 업무와 관련된 대가 ⑥둘 이상의 감정평가법인 또는 감정평가사사무소에 소속 제26조(비밀엄수) 업무상 알게 된 비밀의 누설 제27조(명의대여등의금지) 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용 자격증·등록증 또는 인가증을 양도·대여 제28조(손해배상책임) 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가 감정평가 서류에 거짓을 기록함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해 제39조(징계) ①감정평가준칙을 위반하여 감정평가 ②감정평가서의 작성·발급 등에 관한 사항 위반 ③업무정지처분 기간 업무수행 ④등록이나 갱신등록을 하지 아니한 경우 ⑤수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 지키지 아니한 경우 제49조(벌칙) 2년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 제50조(벌칙) 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 제52조(과태료) 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

구분		내용
관계법령	「감정평가 실무기준」	200 감정평가업자의 윤리 1 개요 감정평가업자는 감정평가제도의 공공성과 사회성을 충분히 이해하고, 전문인으로서 부여된 책임과 역할을 인식하여 행동을 스스로 규율하여야 한다. 2 윤리규정의 준수 감정평가업자는 감정평가관계법규 및 이 기준에서 정하는 윤리규정을 준수하여야 한다. 3 기본윤리 3.1 품위유지 3.2 신의성실 3.2.1 부당한 감정평가의 금지 3.2.2 자기계발 3.2.3 자격증 등의 부당한 사용의 금지 3.3 청렴 3.4 보수기준 준수 4 업무윤리 4.1 의뢰인에 대한 설명 등 4.2 불공정한 감정평가 회피 4.3 비밀준수 등 타인의 권리 보호

- 윤리적 규범 : 윤리강령

구분		내용		
자율규범	한국감정평가사협회 「윤리강령」 제정 1990. 6. 29. 개정 2016. 8. 29.	1. 감정평가사는 법과 규범을 준수하여 국민의 재산권 보호와 국가발전에 기여 한다. 2. 감정평가사는 전문가로서 자긍심을 갖고 사회적 역할과 책임을 다하여 사회공헌에 앞장선다. 3. 감정평가사는 양심과 비밀을 지키며 의뢰인 등의 부당한 요구를 거부하고 독립적인 지위에서 공정함을 유지한다. 4. 감정평가사는 명예와 품위를 지키고 신의를 존중하여 상호 공정한 경쟁을 지향한다. 5. 감정평가사는 항상 자기계발에 힘쓰고 국·내외 유관 단체와 지식교류를 통하여 전문성을 함양한다.		
	한국감정평가사협회 「윤리규정」 제정 1990. 6. 29 개정 2016. 8. 29	제1장 기본윤리 제1조(국가에 대한 책임) 제2조(국민에 대한 책임) 제3조(사회에 대한 책임) 제2장 일반윤리 제4조(법령 등의 준수) 제5조(감정평가의 독립성) 제6조(직무의 기본자세) 제7조(부당한 감정평가의 금지) 제8조(비밀준수 의무) 제9조(자격증 등의 부당사용 금지) 제3장 직무에 관한 윤리 제10조(감정평가규칙 등 준수) 제11조(감정평가의 공정성·객관성 확보) 제12조(편향·왜곡 이론 사용 금지) 제13조(불확정 조건상정의 평가금지) 제14조(이해관계 평가의 금지) 제15조(이중 소속 금지) 제16조(위법행위 협조 금지) 제17조(공익상의 직무)	제4장 의뢰인에 대한 윤리 제18조(의뢰인에 대한 신의성실) 제19조(의뢰인에 대한 설명) 제20조(타인의 권익존중) 제21조(감정평가액 산출근거) 제22조(분쟁의 사전예방) 제23조(업무수임의 제한) 제5장 회원 상호간의 윤리 제24조(불공정경쟁 금지) 제25조(명예훼손 금지) 제26조(협업) 제27조(협업 의무) 제28조(상호 존중과 협력) 제29조(상호비방 등 금지) 제30조(허위선전 금지) 제31조(금품 및 이익제공 금지) 제32조(사무직원 관리·감독) 제33조(사무직원의 업무제한)	제6장 협회와의 윤리 제34조(회칙준수) 제35조(협회 활동에 대한 협력) 제36조(지도·점검 등 조사거부 금지) 제37조(조사협력 의무) 제38조(감정평가정보의 제출의무) 제39조(감정평가정보 공개 및 유출 금지) 제7장 보수기준 준수 윤리 제40조(보수기준 준수) 제41조(보수 외 금품수수 금지) 제8장 교육 및 자기계발 윤리 제42조(교육이수 의무) 제43조(자기계발을 위한 노력) 제44조(전문분야 인증 교육)

05. 감정평가 3방식
Ⅰ. 비교방식
1. 거래사례비교법
2. 공시지가기준법
3. 임대사례비교법
Ⅱ. 원가방식
1. 원가법
2. 적산법
Ⅲ. 수익방식
1. 수익환원법
2. 수익분석법
Ⅳ. 시산가액 조정

05. 감정평가 3방식

Ⅰ. 비교방식

비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말한다.

- 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계

1. 거래사례비교법

1) 의의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2) 산식

사례의 선정 X 사정보정 X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인 비교

3) 산식 분석

사례의 선정	① 사정보정 : 사정보정 가능성 ② 시점수정 : 시점수정 가능성 ③ 지역요인 비교 : 위치적 유사성 ④ 개별요인 비교 : 물적 유사성
사정보정	① 시장 : 통상성 cf. 경매, 공매, 비시장가격 ② 당사자 : 독립성 cf. 연고자, 특수관계 ③ 방매기간 : 충분성 cf. 급매 ④ 거래 : 자발성 cf. 강매 ⑤ 금융조건
시점수정	① 토지 : 지가변동률, 생산자물가지수 ② 건물 : 건축비지수 ③ 복합부동산 : 생산자물가지수 ④ 집합부동산 : 주거용(아파트가격매매지수), 상업용(상업용자본수익률)
지역요인	① 인근지역 ② 유사지역
개별요인	① 토지 : 가로, 접근, 환경, 획지, 행정, 기타 ② 건물 : 구조, 용재, 용도, 내용연수 ③ 복합부동산 : 토지 + 건물 ④ 집합부동산 : 외부, 건물, 개별

2. 공시지가기준법

(1) 의의

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 산식

공시지가 X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인 X 그 밖의 요인 보정

(3) 산식 분석

사례의 선정(표준지 선정)	원칙 : 인근지역 內 용, 이, 주 유사. 예외 : 동일수급권 내 유사지역 위치 표준지.
시점수정	원칙 : 비교표준지 소재 시군구 용도지역별 지변률 예외 1. 공법상 제한이 같거나 비슷한 지변률, 이용상황별 지변률, 해당 시군구 평균 지변률 2. 생산자물가상승률
지역요인	격차율을 적용, 기준시점 기준
개별요인	격차율을 적용, 기준시점 기준
그 밖의 요인	① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인을 보정할 수 있다. ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다. ③ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

* 그 밖의 요인 보정

그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작하여 ①표준지 ②거래사례 ③대상토지 등을 기준하여 산정할 수 있다.

기준	그 밖의 요인 보정치	
표준지	거래사례	X 사정보정 X 시점수정 X 요인비교(표준지/거래사례)
	표준지	X 시점수정
거래사례	거래사례	X 사정보정 X 시점수정
	표준지	X 시점수정 X 요인비교(거래사례/표준지)
본건	거래사례	X 사정보정 X 시점수정 X 요인비교(본건/거래사례)
	표준지	X 시점수정 X 요인비교(본건/표준지)

3. 임대사례비교법

(1) 의의

임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 산식

사례의 선정 X 사정보정 X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인

(3) 산식 분석

사례의 선정	① 사정보정 : 사정보정 가능성 ② 시점수정 : 시점수정 가능성 ③ 지역요인 비교 : 위치적 유사성 ④ 개별요인 비교 : 물적 유사성 ⑤ **임대차계약내용의 유사성 : 임대면적 및 위치, 임대료 지급형태, 계약서상 연간 임대료 상승률 등**
사정보정	① 시장 : 통상성 cf. 경매, 공매, 비시장가격 ② 당사자 : 독립성 cf. 연고자, 특수관계 ③ 방매기간 : 충분성 cf. 급매 ④ 거래 : 자발성 cf. 강매 ⑤ 금융조건
시점수정	① 토지 : 지가변동률, 생산자물가지수 ② 건물 : 건축비지수

	③ 복합부동산 : 생산자물가지수 ④ 집합부동산 : 주거용(아파트가격매매지수), 상업용(상업용자본수익률)
지역요인	① 인근지역 ② 유사지역
개별요인	① 토지 : 가로, 접근, 환경, 획지, 행정, 기타 ② 건물 : 구조, 용재, 용도, 내용연수 ③ 복합부동산 : 토지 + 건물 ④ 집합부동산 : 외부, 건물, 개별, **층별-위치별 효용, 면적**

* 임대사례기준법 각 요소

기준	원칙	내용
임대료	실질임료	· 실질임료 : 산정기간 동안에 임대인에게 귀속되는 모든 경제적 대가 ①보증금 : 운용이익 ②월임대료 ③관리비 : 실비 초과액 ④권리금 : 상각액 ⑤필요제경비 : 임차인이 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는 데에 필요한 비용 (감가상각비, 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액, 정상운영자금이자 등) · 순임료 : 임차인이 지불하는 경제적 대가 (①②③④) · 지불임료 : 가시적인 경제적 대가 (②③⑤)
임대면적	-	· 전유면적 · 분양면적
산정기준	신규임료	
산정기간	1년	· 1년 · 1개월
층별, 위치별 효용	-	· 토지보상평가지침(한국감정평가사협회) · 상업용부동산통계(한국감정원) · 분양가격 · 임대료

* 임대료의 차이

구분	의의 및 차이
실질임대료	산정기간 동안 임대인에게 귀속되는 모든 경제적 대가.
순임대료	임차인이 지불하는 경제적 대가(임대인의 필요제경비가 제외)
지불임대료	임대인에게 지불되는 가시적인 경제적 대가(보증금, 권리금 등의 일시불 성격인 금액의 실질귀속이익이 배제 됨)
유의사항	임대료 감정평가시 실질임대료를 기준하되, 의뢰인 요청시 보증금 등을 포함한 계약 내용에 따라 지급임대료로 표시할 수 있으며 감정평가서에 그 관계를 명시

* 임대료 감정평가의 기준

감정평가의 기준	내용	근거
실질임대료 기준	실질임대료원칙, 지급임대료 산정가능	「실무기준」[600-3.3-③]
임대사례비교법 기준	임대사례비교법 원칙	「감칙」 제22조 「실무기준」[600-3.3-①]
신규임대료 기준	신규임대료 원칙 특별한 조건시 조건에 부합하는 임대료 평가 가능	감정평가이론
임대료 산정기간	1월, 1년단위 원칙 의뢰인 요청시 특정기간 산정가능	「실무기준」[600-3.3-②]

* 지급임대료 감정평가시 유의사항

① 부가사용료·공익비 중 실비초과액도 임대료에 포함.
② 지급임대료는 실질임대료의 구성항목. 실질임대료 산정시 보증금 비중에 유의.
③ 보증금이 중요하므로, 대상물건에 적합한 보증금-월세비율 및 전환율 결정해야 함.

* 임대사례비교법 사용시 유의사항(사례와 대상이 동일 층/위치가 아닐 경우)

① 층별·위치별 효용비를 비교
② 효용치 결정을 위하여「토보침」상 층별효용비율표, 지역별·건물유형별 층별효용비율
③ 또는 감정평가대상 지역의 층별, 위치별 가격 또는 임대료 층/호별 자료등 이용 가능.

* 임대차계약내용 유사성의 검토

① 임대차계약내용이 보증금의 비율이 높은 경우 : 보증금이 비율이 높은 사례 선정
② 비율임대차(상업용건물)의 경우 : 비율임대차 계약의 적정성 여부 및 검토 필요
③ 관리비 납부형태 : 임대료 포함인지, 별도 납부인지
④ 특별한 임대조건이 있는 경우 : 계약감가 여부 판단.
⑤ 그 外 : 연간 임대료 상승률, 지불시기 및 방법

* 임대료평가시 기본적 사항 확정

- 감정평가 대상물건이 속한 전체 부동산의 물적상황과의 상호 관련성(공용부분 활용정도,

출입문, 통로 등 접근성과 편의성 등)도 파악해야 한다.

* 임대료 평가시 물건/유형별 시점수정 방법

토지/건물	집합건물(주거용)	집합건물(상업용)
토지 : 지가변동률 건물 : 건축비지수	전세가격지수, 월세가격지수	인근 유사물건의 소득수익률, 투자수익률 자료

* 보증금 운용이율의 적용 및 성격

기본	통상 3년 만기 회사채(AA-등급) 또는 CD금리, 대출금리, 국고채금리, 및 예금금리 등 시중금리, 해당 유형별 지역별 전월세 전환이율, 부동산투자수익률, 자본환원율 등을 종합 고려하여 적용.
국내 임대차 시장	전세 / 보증부월세 / 순수월세 로 분류
보증금 비중 低	월세 미납 또는 연체 리스크 헷지를 위한 예금적 성격
보증금 비중 高	자금조달 닙용, 투자수익률, 전월세전환율 등을 고려하여 적정조절
유의사항	보증금 전체에 적용할 보증금 운용이율을 전월세전환율로 적용할 경우에는 과대계상의 우려. 특성을 면밀히 검토하여야 함.

* 임대면적 및 위치의 확정

1. 임대차 계약서상 전용면적을 기준으로 표기하는 형태
2. 해당 층 전용면적 및 공용면적을 기준하는 형태
3. 해당층 전용면적, 공용면적 및 다른 층의 공용면적 합한 면적을 기준하는 형태
4. 임의로 임대인과 임차인이 표기하는 형태등으로 나뉜다.

- 유의사항 : 상업용 건물 경우 지하주차장 부분이 제시받은 임대면적에 포함되어 있는지 여부에 유의해야 한다.

Ⅱ. 원가방식

: 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말한다.

: 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계

유형	원가법	적산법
토지	가산방식(조성원가법) = 소지매입비 + 개발비용 공제방식(개발법) = 분양대금 – 개발비용	기초가격 X 기대이율 + 필요제경비
건물 구축물 기계기구	재조달원가 – 감가수정	
복합부동산	토지 + 건물	
집합부동산	(토지 + 건물) X 층별,위치별효용비율	

1. 원가법

의의 : 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

조성원가법	· 대상 토지 개발비용을 합산하여 토지가격을 평가하는 방법 · 원가방식에 의해 토지가격을 산정하는 방법
	· 소지매입 → 착공 → 준공

항목			산정방법
개발비용	소지매입비		소지매입가격 X 투하자본이자율
	건설비	직접공사비	조성공사비 X 투하자본이자율
		간접공사비	
		사업이윤(수급인)	
	부대비용	설계·감리비	
		공익시설부담금	
		일반관리비	
		판매비	
		세금과공과	
		금융비용	
		사업이윤(도급인)	

개발법	· 대상 토지 개발 시 예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 토지가격을 평가하는 방법 · 원가방식에 의해 토지가격을 산정하는 방법이자 수익방식, 비교방식, 원가방식을 혼용한 방법
	· 일체이용 VS 분할이용 · 분양대금(비교방식 및 수익방식) : 분양대금의 기준시점가치 · 개발비용(원가방식) : 개발비용의 기준시점가치

항목			산정방법		
분양대금	토지		-	비교방식	수익방식
	집합부동산				
개발비용	건설비	직접공사비	원가방식	-	-
		간접공사비			
		사업이윤(수급인)			
	부대비용	설계·감리비			
		일반관리비			
		판매비			
		세금과공과			
		~~금융비용~~			
		~~사업이윤(도급인)~~			

* 조성원가법과 개발법의 차이

구분	조성원가법	개발법
방법	대장토지 + 개발비	예상 분양대금 – 개발비용 공제
차이점	조성원가법은 개발법과 달리 건물 귀속 건설비 및 부대비용 고려 X	

1) 재조달원가

(1) 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다.

(2) 종류

- 재생산원가 : 물리적으로 동일한 복제품을 재조달하는 경우 소요되는 비용
- 대치원가 : 기능적으로 물건을 재조달하는 경우 소요되는 비용

(3) 산정방법

산정방법		건설비	부대비용	비고
직접법	총량조사법	Σ (재료단가 X 재료량) + Σ (노무단가 X 노무량)	부대비용	재생산
	부분별단가적용법	Σ (부분별 표준단가 X 부분별 수량)		대치
	총가격조사법	평균 (직접공사비 + 간접공사비 + 사업이윤)		
간접법	건설비비교법	평균		
	변동률적용법	평균 X 변동률		

* 재조달원가 구성요소

재조달원가	
건설비	직접공사비, 간접공사비, 수급인의 사업이윤 등
부대비	설계감리비, 등기비 및 공조공과, 건설자금이자, 도급인의 사업이윤 등

2) 감가수정

(1) 의의

감가수정이란 대상물건에 대한 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

(2) 종류

- 물리적 감가 : 시간경과에 의한 마모, 파손 또는 손상에 의한 감가
- 기능적 감가 : 설계의 불량 또는 형식의 구식화, 설비의 부족 등으로 인한 감가
- 경제적 감가 : 인근지역의 쇠퇴, 주외환경과의 부적합으로 발생하는 감가

* 감가 : 신규 또는 최유효이용 상태에서 실현되는 원가의 감소분

(3) 산정방법

구분			적용대상	감가기준	감가누계액 (감가액)
직접법	내용 연수법	정액법	건물, 구축물	재조달원가 - 잔존가격	경과연수 / 내용연수
		정률법	기계, 기구	재조달원가	감가율
		상환기금법	광산	재조달원가 - 잔존가격	감채기금계수 X 경과연수
	분해법		-	발생감가총액 - 물리적감가 - 기능적감가 = 경제적감가	
				· 마모부분치유 : 치유비용 · 손상부분방치 : (재조달원가 - 마모부분치유) X (경과연수 / 내용연수)	
				· 부족설비치유 : (기준시점설치비용 - 신축시설치비용) · 대체설비치유: (기준시점대체비용 - 신축시대체비용) + 기존항목잔존가치 · 과잉설비치유 : (기준시점철거비용) + 기존항목잔존가치 · 부족설비방치 : (가치손실 - 신축시설치비용) · 대체설비방치 : (가치손실 - 신축시설치비용) + 기존항목잔존가치 · 과잉설비방치 : (가치손실) + 기존항목잔존가치	
	관찰감가법		-	· 증축 : 유효연수법(실제경과연수 조정) · 리모델링 : 미래수명법(실제잔존연수 조정)	
간접법	시장추출법		-	감가누계액 / 재조달원가	
	임료손실환원법		-	임료손실분 X 총소득승수	

* 감가수정과 감가상각의 차이

구분	감가수정	감가상각
목적	시장가치 판정	취득원가 비용배분
기준	재조달원가	장부가치
토지의 감가여부	경제적 감가 인정	토지는 비상각자산
방법의 차이	관찰감가, 시장추출, 임료손실 환원, 분해법 등 인정	주로 내용연수법

* 층별효용비(집합건물)와 지가배분율(토지)의 차이

구분	층별, 위치별 효용비	지가배분율
근거자료	시장자료(거래가,임대료 등)	층별효용비에서 산출
산정방법	층별효용비율표	층별효용비 – 건물귀속효용비

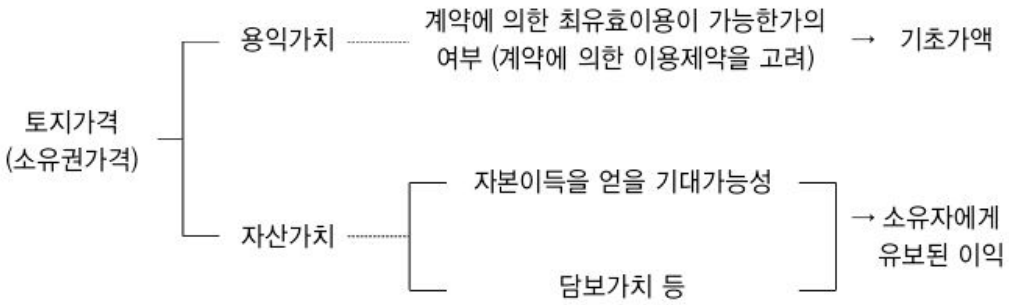
2. 적산법

: 적산법이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계

속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

1) 기초가액 : 대상부동산의 원본가격

(1) 용익가치와 자산가치의 구분



▲ 용익가치와 자산가치의 구분

시장가치		
용익가치		자산가치
계약감가 반영된 용익가치	계약감가	자산가치
임차인 향유	임대인(소유자) 향유	
A	B	C

▲ 임대료 감정평가시 사용되는 용익가치와 자산가치 개념도

- 대상물건의 시장가치는 A ~ C의 영역에 해당되는 것
- 임대료 감정평가시 시장가치는 크게 용익가치와 자산가치로 나뉘며
- 계약감가가 존재하는 경우에는 계약감가가 반영된 용익가치가 나타난다.

* 기초가액과 기대이율 적용기준

기초가액	기대이율	비고
용익가치	대체투자수익률 등을 고려 지역별, 이용상황별, 품등별 미고려	대법원 판례기준
시장가치	지역별, 이용상황별, 품등별 및 대체투자 수익률 등을 참작하여 차등적용	감정평가 실무상 적용기준

=> 이론상으로는 기초가액은 용익가치가 맞으나 산정의 어려움으로 시장가치로 계산 대신 기대이율에서 조정함.

=> 대상물건의 용익가치를 구할 수 있는 경우에는 용익가치를 기초가액으로 결정하고, 객관적이고 신뢰성 있게 용익가치를 구할 수 없는 경우에는 시장가치를 기준하여 기초가액을 구한다.

2) 기대이율 : 임대차계약에 따른 수익의 투하자본(기초가액)에 대한 비율

(1) 성격 : 기대이율은 기초가액과 밀접하게 연관. 기초가액의 성격(용익/시장)을 무엇으로 보느냐에 따라 그 적용형태가 달라질 수 있다. => 요구수익률, 자본수익률(상각후 환원율)의 성격을 가짐.

(2) 산정방법

: 기대이율은 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법, CAPM을 활용한 방법, 기타 대체 경쟁자산의 수익률 등을 고려한 방법 등으로 구할 수 있으며, 국공채이율, 은행의 장 기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 및 부동산의 용도별, 지역별, 실제이용상황별 격차 및 지역부동산시장의 특성 등을 종합 고려하여 결정할 수 있다.

* 기대이율과 환원이율의 비교

구분	기대이율	환원이율
적용	적산법에서 기대수익 산정시	수익환원법에서 가치산정시
개념	투하자본에 대한 수익의 비율	대상물건의 가격에 대한 수익의 비율
시간	대상물건의 임대차기간에 적용되는 단기적 이율	대상물건의 내용연수 만료시까지 적용되는 장기적 이율
전제	해당 계약조건을 전제하며, 물건의 종별에 따라 차이가 없음	대상물건의 최유효이용을 전제하며 물건의 종별간 차이가 있음
산정기준	금융기관의 정기예금이율 등이 산정의 기초가 됨	무위험에 위험할증률을 가산한 이율
상각/세공제	항상 상각후 세공제전 개념	상각 전/후 구별함
종합이율	종합기대이율 개념 약함	2개 이상의 물건의 경우 종합환원이율이 적용

(3) 자본시장과의 관련성

기대이율 결정요인은 전체 부동산의 시장가치 대비 용익가치가 차지하는 비율에 따라 달라지며 자본시장의 이자율과 관련성이 있다.

시장이자율은 부동산시장과 자본시장을 연결해주는 매개변수로 양자에 상호 영향을 미쳐 기대이율을 변화시킨다.

(4) 기대이율 적용기준율표

시중금리 중 기대이율과의 상관계수가 높은 금리는 CD유통수익률(91일), 기준금리순.

유형/상관계수		국고채 (3년)	국고채 (5년)	CD 수익률 (91일)	회사채 (장외3년, AA-등급)	한국은행 기준금리
주거용	아파트	0.5107	0.3968	0.8353	0.4658	0.7153
	연립 · 다세대	0.3338	0.2106	0.8407	0.2766	0.8126
	다가구	0.6401	0.5550	0.6982	0.6196	0.4988
	단독	0.5734	0.5462	0.3683	0.5835	0.1375
상업용	업무용	0.9618	0.9441	0.9669	0.9732	0.9525
	매장용	0.9818	0.9779	0.9659	0.9850	0.9592
공업용	공업용	-0.0654	-0.1150	0.2384	-0.0913	0.2985
농지	통계청자료	-0.6944	-0.8165	-0.3554	-0.7682	-0.0394
	농어촌 공사자료	-0.0232	-0.1388	0.4624	-0.0722	0.6522
임지	산림청자료	-0.7630	-0.8007	-0.3172	-0.7239	-0.0019

▲ 부동산 유형별 기대이율과 시중금리와의 상관계수 분석 결과

〈표10〉 기대이율 적용기준율표 (2016년 기준)

대분류		소분류		실제이용상황	
				표준적이용	임시적이용
I	주거용	아파트	수도권 및 광역시	1.5%~3.5%	0.5%~2.5%
			기타 시도	2.0%~5.0%	1.0%~3.0%
		연립 · 다세대	수도권 및 광역시	1.5%~5.0%	0.5%~3.0%
			기타 시도	2.5%~6.5%	1.0%~4.0%
		다가구	수도권 및 광역시	2.0%~6.0%	1.0%~3.0%
			기타 시도	3.0%~7.0%	1.0%~4.0%
		단독주택	수도권 및 광역시	1.0%~4.0%	0.5%~2.0%
			기타 시도	1.0%~5.0%	0.5%~3.0%
	상업용	업무용		1.5%~5.0%	0.5%~3.0%
		매장용		3.0%~6.0%	1.0%~4.0%
	공업용	산업단지		2.5%~5.5%	1.0%~3.0%
		기타 공업용		1.5%~4.5%	0.5%~2.5%
II	농지	도시근교농지		1.00% 이내	
		기타농지		1.00%~3.00%	
	임지	유실수 단지 등 수익성이 있는 임지		1.50% 이내	
		자연임지		1.00% 이내	

▲ CD금리 기준 기대이율 표시(2016년 기준)

(5) 용도별 기대이율 산정

- 주거용 기대이율 = 매매가격 대비 전세가격 비율 X 적용이율 - 감가상각비율
- 상업용 기대이율(상각 후 기대이율) = 소득수익률 - 감가상각비율

(6) 기대이율 적용기준율표 적용시 유의사항

- 상기 기대이율 적용기준율표는 기초가액을 시장가치로 결정하는 경우에 적용하는 것이다.
- 만약 임대료 감정평가시 용익가치를 기초가액 개념으로 사용하는 경우에는 대법원 판례의 입

장에 따라 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정하면 될 것이다.

기대이율 적용기준율표는「토보침」[별표 7의2]의 내용을 수정·보완한 것으로 법적·행정적 구속력은 없으며, 감정평가시 실무적인 참고자료로 활용할 수 있다.

기대이율은 평가자의 전문적인 판단을 통해 적의 증감조정할 수 있다.

부동산시장과 경기상황 등 반영을 위해 2년 기준으로 지속적인 검증작업이 필요하다.

3) 필요제경비 :임대차계약을 유지하기 위한 제비용(감유공손대공정)

4) 산식 : 기초가액 X 기대이율 + 필요제경비 = 적산임료

	기초가격	시장가치
의의	적산임료 기초가격 (계약기간 임대부분 현황이용)	대상물건의 가액 (영속적 대상물건 최유효이용)
산정방법	원가방식, 비교방식 (수익방식은 순환논리 모순)	원가방식, 비교방식, 수익방식
	기대이율	환원이율
의의	임대가격/기초가격 (계약기간 임대부분 현황이용)	순수익/시장가치 (영속적 대상물건 최유효이용)
성격	상각후(감가상각비 미고려, 즉 자본회수 미고려)	상각전/상각후
산정방법	화폐시장	자본시장/자산시장
필요제경비		
감가상각비, 유지관리비, 공조공과, 대손준비금, 손해보험료, 공실손실상당액		

* 필요제경비와 운영경비의 차이

구분	필요제경비	운영경비
의의	임차인이 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는데에 필요한 비용	운영경비는 부동산의 유지 또는 수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비
포함여부	①감가상각비 : O	①감가상각비 : X

	②공실손 및 대손충당금 : X	②공실손 및 대손충당금 : O

Ⅲ. 수익방식

: 수익방식이란 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말한다.

1. 수익환원법

: 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

1) 환원방법

(1) 직접환원법

의의 : 대상부동산에서 발생되는 초년도의 순영업소득이나 안정화된 한해의 NOI를 환원율로 나누어 수익가격을 산정하는 방식.

NOI / R

* 잔여환원법

	토지잔여법	건물잔여법	부동산잔여법
의의	복합부동산의 순수익에서 건물 귀속 순수익 공제후, 토지 귀속 순수익을 환원하여 토지 가액 구하는 방법.	복합부동산 순수익에서 토지 귀속 순수익 공제후, 건물 귀속 순수익을 환원 하여 건물 가액 구하는 방법.	수익이 건물 경제정내용연수 동안 전체 부동산으로 나옴 + 기간말 건물가치 없음 + 토지가치 일정 전제 부동산 전체순수익 현가화 + 기간말 토지가치
적용대상	건축비용을 알 수 있는 신규건물	토지가치 추계 가능	토지가치 추계가능 투지가치 비율 높은 부동산

(2) 할인현금수지분석법

의의 : 할인현금흐름분석법은 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.

운영수입의 현가 + 기말복귀가치액의 현가

* 직접환원법과 DCF법의 차이

	직업환원법	DCF법
대상소득	1기의 NOI	운영기간의 NOI
수익의 변동	환원율에 반영	직접 수익을 변동
가치의 변동	환원율에 반영	직접 조정
자본의 회수	환원율에 반영	기말 재매도시 일괄회수

* 자본회수방법의 차이(일정비율 회수 - 부동산모형, 일시회수 - 소득모형)

	직선법	연금법	상환기금법
순영업수익	감소	일정	일정
재투자	없음	동종사업 재투자	안전자산 재투자
사례 (상각후R : 3%)	권리금(5년)	부동산 (철근콘크리트조,50년)	광산(30년)
환원이율	3% + 20%	3% + SFF(5%, 50년)	3% + SFF(1.5%, 30년

2) 수익

부동산 수익	
수익의 구성요소	①가능총수익 ②유효총수익 ③순영업수익 ④세전지분수익 ⑤세후지분수익
감가상각비 공제여부	상각전수익, 상각후수익,
수익발생시점	운영수익, 매각수익
수익의 원천	토지귀속순수익, 건물귀속순수익

* PGI

항목	내용	유의사항
보증금 운용수익	보증금 X 보증금 운용이율	이율 적용 문제 ① 국공채 수익률, 정기예금 이자율 ② 요구수익률 ③ 환원률
연간 임대료	임대료 X 12개월	연간 금액
연간 관리비 수입	전기료, 수도료, 관리비	전액 산정 후 운영경비에서 차감 (최종 실비초과액)
그 밖의 수입	자판기, 주차장 등	연간

* 공실손실상당액 및 대손충당금

항목	내용	유의사항
공실손실상당액	공실로 인한 손실분	공실이 없어도 계상
대손충당금	임대료 지급하지 아니할 경우 대비 계상금액	보증금이 있으면 통상적으로 적용 X

* 운영경비

항목	내용	유의사항
용역인건비, 직영인건비	청소비 등	근로의 대가 일체
수도광열비	전기료, 수도료 등	
수선유지비	통상적 소요 관리비용	
세금, 공과금	부동산에 대하여 부과되는 세금	취득세 및 양도세는 포함 X
보험료	화재 및 손해 보험료	전액 소멸성만 해당 비소멸성인 경우는 회수금을 현가화하여 그 차액만큼을 경비로 계상
대체충당금	정기적으로 교체되어야 할 구성부분을 위한 경비	우리나라 경우 자본적 지출로 인식.
광고선전비 등	광고비 및 정상운전자금	정상운전자금에 대한 이자

- 유의사항 : 감가상각비는 고정경비이지만 수익방식 적용시에는 실제 경비의 지출이 아니기 때문에 운영경비에 포함 X -> 자본회수율을 감안한 환원율로 처리

3) 이율

- 환원율 : 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순수익과 부동산가격의 비율.
- 할인율 : 할인율이란 미래 현금흐름의 현재가치를 구하기 위해 적용하는 이율을 말한다.

* 환원율와 할인율의 차이

구분	환원율	할인율
대상소득	미래 전기간 소득 적용	미래시점 특정 소득에만 적용(보유기간)
자본의 회수	환원율에 반영하여 고려	미고려

* 환원율 구하는 방법(시장추출법, 조성법, 투자결합법, 엘우드법, 부채감당법)

구분	내용
시장추출법	(순수익 / 거래금액) or (순수익 / 감정평가액)
조성법	무위험률(ex. 국고채3년) + 위험프리미엄
투자결합법	물리적(토지/건물) , 금융적(지분 요구수익률/저당상수)
엘우드법	운영수익, 매각수익, 지분형성분
부채감당법	부채감당률(순영업수익/저당대부액) X 부채비율(저당잔금/부동산P) X MC
시장조사법	투자자 요구수익률을 직접 조사

동적DCF	
정적DCF 한계	정적DCF법에서는 미래현금흐름을 현재가치로 할인하는 방식 순현재가치나 내부수익률 등의 개념이 중요시되나, 불확실성에 의한 현금흐름의 변동위험에 관하여 충분히 반영하지 못하는 한계. 정적DCF법에선 순수익의 예측, 그리고 거기에 대응하는 할인율에 리스크 프리미엄을 어떻게 계산할 것인가에 대한 문제가 있다.
동적DCF 정의	동적DCF법이란, 현재가치를 산정하는 과정의 변수를 확률변수로 인식하고 이를 몬테카를로 시뮬레이션 등의 기법을 활용하여 현금흐름상의 불확실성을 고려하는 방법이다.
동적DCF 적용방법	미래 현금흐름(임대료)를 확률변수로 인식 -> 무위험율 할인 -> 일정 구간으로 제시. 임대료 현금흐름의 형태와 규모를 확률적으로 변화시켜 동적인 위험 또는 불확실성을 직접 측정
정적, 동적 차이점	① 수익 : 단일 가정 수익 / 수익구성요소를 확률변수로 인식. 위험반영 ② 율 : 무위험이자율 + 리스크프리미엄 / 무위험이자율(현금흐름에 반영) ③ 최종가치 표현방법 : 점추정 / 구간추정
동적DCF 활용	① 부동산 평가 ② 부동산 투자 ③ 부동산 개발 등 다양한 분야 활용

2. 수익분석법

(1) 의의

수익분석법은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 내용

구분	내용
대상 순수익(수익순임료)	매출액, 매출원가, 판관비, 정상우전자금 이자상당액, 현황기준임료(최유효이용X), 상각후임료
필요제경비	감상비, 유지관리비, 손해보험료, 공조공과, 결손준비금, 공실손실액
성립근거	순수익은 토지, 자본, 노동, 경영의 결합에 의해 발생(수익배분의 원칙)
장점	기업경영에 의한 수익창출에 기초(리조트, 호텔등)
단점	주거용 부동산 및 임대용 부동산에 적용 불가
한계	수익을 산정한 다음 다시 임료를 구한다? -> 순환논리

Ⅳ. 시산가액 조정

1. 시산가액의 의의

: 시산가액이란 대상물건에 대하여 특정 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 말한다. (비교: 시산가액과 감정평가액)

2. 시산가액 조정의 의의

: 평가방식의 적용에 의하여 시장성, 비용성, 수익성의 가격 3면성에 의한 비교방식, 원가방식, 수익방식에 의하여 산정된 가격과 임료를 상호 관련시켜 재검토하므로써 시산가액 상호 간의 겨가를 합리적으로 조정하는 작업을 말한다.

3. 내용

구분	내용
필요성	3면 등가(Marshall) vs 3면등가 불가, 3방식 상관의 논리(Babcock)
절차	재검토(자료의 양/질, 오산/오기), 조정(방법 적절성/정확성, 증거의 양, 시장상황 등)
방법	합리성 검토 및 가중치 부여
결과	점추정치, 구간추정치, 관계가치

4. 시산가액 조정의 이유

: 가장 적정한 감정평가방법이라고 판단하고 산정한 시산가액이라도 합리성 없을 수 있음

: 감정평가방식은 저마다 특징, 유용성, 한계등을 지니고 있음

: 다양한 방법을 적용하여 조정함으로써 보다 정확하고 객관적인 감정평가액 도출가능

Ⅴ. 기타 평가방법

조건부가치측정법	
조건부가치측정법 배경	① 시장자료를 구할 수 없거나 ② 대리시장을 통한 간접적인 분석이 어려운 경우 활용 -> 현시선호분석법(여행비용법, 회피행위접근법)과 달리 명시선호분석법을 사용하요 비사용가치의 평가에도 활용가능
정의	① 가상적 시장을 설정하고 ② 설문조사를 통해 구매의도 또는 최대지불의사금액을 확인하여 ③ 수요곡선을 추정하는 방법이다.
활용	환경재, 환경서비스, 공공재 등
적용방법	① 가상시나리오 및 설문의 설계(개방형 질문법, 경매게임법, 지불카드법, 양분선택법, 이중양분석택법) ② 설문방법의 선택 ③ 표본의 선정 ④ 자료의 분석 및 해석
한계	① 조사방식의 가상성 ② 조사방법에 있어 설문 내용, 개념 정의 등에 따라 일관된 결과 도출어렵 ③ 시간 및 비용의 문제

실물옵션법	
배경	① DCF는 현금흐름이 최초 의사결정 단계와 동일하게 진행 ② 불확실성에 내재된 기회요인과 대응방식 미반영 ③ 과도한 위험요인을 적용해 투자안의 가치를 저평가 ④ 모든 위험요인을 할인율로 설명하여 의사결정자의 선택 미반영
옵션의 개념	옵션이란 미리 정해진 일정기간 이후 미리 약정된 가격으로 특정 기초자산을 사거나 팔 수 있는 권리
동적DCF 적용방법	미래 현금흐름(임대료)를 확률변수로 인식 -> 무위험율 할인 -> 일정 구간으로 제시. 임대료 현금흐름의 형태와 규모를 확률적으로 변화시켜 동적인 위험 또는 불확실성을 직접 측정
적용방법	① 할인현금수지분석법을 이용한 가치 평가 ② 변동성 가정 및 모형선정(블랙숄즈, 이항, 몬테카를로시뮬레이션)

	③ 주요 변수 선정 및 모형 대입 ④ 결과해석(실물자산 가치 - DCF가치 = 실물옵션 가치)
DCF와 비교	① 현금흐름 : 고정적 / 변동적 ② 불확실성 : 위험 / 가치로 인식 ③ 할인율 : 조정할인율 / 무위험이자율