

① 부동산가격의 제원칙이란 부동산가격이 어떻게 형성되고 유지·수정·파괴되는가를 나타내는 기본적인 법칙을 말한다. 이러한 가격형성과정을 자세히 살펴 볼 때 일반적으로 부동산가격은 그 물건이 지니는 효용, 상대적희소성 그리고 유효수요에 영향을 미치는 제요인이 상호 결합되어 나타나므로 부동산의 감정평가에서는 이 가격원칙의 충분한 이해와 활용이 수반되어야 한다. ② 부동산가격제원칙은 부동산 특성을 반영하며, 상호 유기적 관련성이 있다. 최유효이용을 기준으로 형성되며 최유효이용원칙을 상위원칙으로하여 하나의 체계를 형성하는 특징을 갖는다.

p.49 부동산가격제원칙의 개념

부동산의 어떤 부분이 그 부동산의 전체의 수익획득에 기여하는 정도는 그 부동산전체의 가격에 영향을 미친다. 기여의 원칙이란 부동산은 여러 구성요소가 결합되어 이루어지므로 부동산가격은 각 구성요소의 기여도가 어느 정도인가에 따라 대상 부동산의 가격에 영향을 미친다는 원칙이다. 부동산의 구성요소가 전체에 기여하는 정도가 가장 큰 사용방법을 선택해야 한다는 점에서 용도의 다양성, 병합·분할의 가능성이 그 성립근거가 된다.

p.50 기여의 원칙

경쟁의 원칙이란 부동산의 가격은 시장 참가자들이 부동산 이용을 통해 초과이윤을 얻기 위해 경쟁하는 관계에 의해 형성된다는 원칙이다. 즉 부동산가격은 경쟁에 의해서 결정되는데 경쟁이 있음으로 인해 초과이윤이 없어지고 부동산은 그 가치에 적합한 가격이 형성된다는 것이다. 부동산의 자연적 특성인 고정성과 부증성으로 인하여 경쟁이 성립되지 않으나, 인문적 특성인 용도의 다양성으로 인하여 경쟁이 인정된다.

p.51 경쟁의 원칙

부동산 증권화는 종전 물적자산의 감정평가업무 보다 투자분석 및 현금흐름의 예측, 적합성과 적법성 판단 등 컨설팅 업무 영역에 근접한다. 즉 1차 저당시장에서 전통적인 부동산감정평가가 이루어지지만 부동산증권화의 경우 담보부동산을 유동화 전문회사에 양도하는 경우에는 양도가치의 타당성에 중점이 주어지게 되는 등 감정평가 업무의 확장이 논의될 수 있을 것이다.

p.207, 감정평가업무의 확장

부동산 정책활동 혹은 공적개입이란 여러 가지 부동산 문제를 해결·개선함으로써 부동산과 인간과의 관계를 개선하려는 행정적 노력을 말한다. 이러한 공적 개입은 효율성과 형평성을 기본이념으로하여 정치적으로는 사회적 목표달성, 경제적으로는 시장실패수정을 목적으로 한다.

p.221, 부동산정책 개념