

2024년 제35회 감정평가사 시험 이론 복기답안

문제 1.

I. 개설

원가법이란 비용성의 원리에 기초하여 대상물건의 재조달 원가에서 물리적·기능적·경제적으로 최유효이용에 미달하는 감가를 공제하여 대상물건의 가액을 구하는 방법을 말한다. 이하 재조달원가 및 감가수정에 관한 제 물음에 답한다.

II. (물음 1)

1. 재조달원가의 정의

1) 재조달원가의 의의 및 구분

재조달원가란 대상물건은 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데에 소요되는 비용을 말한다. 재조달원가는 그 물리적 실체의 관점에서 복제원가, 기능적 효용의 관점에서 대체원가로 구분되며, 재조달 방법에 따라 재생산원가와 도입기계 등 예외적으로 적용되는 재취득원가로 구분된다.

2) 재조달원가의 본질

재조달원가는 대상물건의 가치는 대상물건을 현재 재조달하는 비용에 의해 결정된다는 <고전학파>의 <생산비가치설>에 근거를 두어 가정된 효용을 상정한다. 재조달원가는

최유효이용을 상정하여 최유효이용 미달 부분을 감가하여 대상물건의 시장가치를 산정할 수 있다.

## 2.재조달원가의 구성요소

### 1)재생산원가의 의의

재생산원가란 기준시점에 대상 물건을 재생산하는 경우 소요되는 비용을 말한다. 재생산원가는 도급방식을 전제한다.

### 2)재생산원가의 구성요소

재생산원가는 도급방식을 전제하는 바 건축비 내지 공사비와 같은 직접비용과 간접비용 뿐만 아니라 수급인의 적정이윤과 도급인의 적정이윤을 포함한다.

## 3.재생산원가의 산정방법

### (1)총량조사법

총량조사법이란 대상 물건의 전체 재생산비용을 추계하는 방법을 말한다. 이 방법은 개별성을 반영하는 데에 탁월하나, 인근 표준적 임대료 반영에 곤란함이 있다.

### (2)구성단위법

구성단위법은 대상 건물을 구성단위에 따라 재조달원가를

산정하는 방법을 말한다. 예를 들어 주방, 거실, 화장실로 나누어서 재생산원가를 구하는 방법을 말한다.

### (3)단위비교법

단위비교법은 m<sup>2</sup> 또는 평 등 단위면적 당 단가로 산정하는 방법을 말한다. 표준건축비표 등 시장자료가 많아 인근 표준적 수준을 반영하기 쉬우나 개별성 반영이 미흡하다.

### (4)비용지수법(내용 모름)

비용지수법은 대상 부동산의 재생산원가를 직접법 또는 간접법에 의한 자료에 비용지수를 곱하여 구하는 방법을 말한다. 신축부동산 평가 시 용이하다.

## Ⅲ. (물음 2)

### 1.양자의 의의

감가상각은 장부가치(역사적 원가)를 경제적 내용연수동안 비용화하여 수익과 비용을 대응시키는 것을 말하며, 감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적으로 최유효이용에 미달하는 부분을 공제하여 대상물건의 시장가치를 구하는 과정을 말한다.

### 2.양자의 공통점

### 1)경제적 내용연수 기초

감가상각과 감가수정 모두 경제적 내용연수를 기간으로 한다는 점에서 공통된다. 양자 모두 경제적 내용연수 산정에 유의하여야 한다.

### 2)물리적 관점에서의 감가 반영

감가상각과 감가수정 모두 물리적인 관점에서 바라보아, 가치의 하락을 전제하여, 증가요인은 고려하지 않고 감가요인만 고려한다.

### 3.양자의 차이점

#### 1)감가의 목적

감가상각은 수익-비용의 대응을 목적으로 기간 동안 자산을 비용화함을 목적으로 하나, 감가수정은 재조달원가에서 최유효이용 미달 물리적·기능적·경제적 부분을 감가하여 시장가치를 산정함에 목적이 있는 바 양자 상이하다.

#### 2)감가의 대상 및 최유효이용 전제

감가상각은 역사적 원가의 개념인 장부가치를 감가하지만, 감가수정은 대상물건의 최유효이용을 전제로 하는 기준시점의 재조달원가를 기준으로 함에 차이가 있다.

### 3)감가의 방법

감가상각은 정액법, 정률법 및 이중체감법과 상환기금법 등의 방법으로 감가하나, 감가수정은 내용연수법 뿐만 아니라 관찰감가로서 전문가의 식견에서 정성적인 감가요인을 고려하고, 분해법으로 물리적·기능적·경제적 감가를 고려하며, 시장추출법, 임대료손실환원법 등 간접법을 활용하여 시장상황을 반영함에 탁월한 바 차이가 있다.

### 4)감가의 종류

감가상각은 물리적 관점에서 감가하나, 감가수정은 물리적·기능적·경제적 감가를 모두 고려한다.

## IV. (물음 3)

### 1. 감가요인의 의의

건물은 토지와 달리 내구재로서 시간의 경과나 사용에 따라 소모·마멸되어 그 가치가 하락하는 바 이러한 감가요인은 물리적·기능적·경제적 감가로 구분된다.

### 2.물리적 감가

물리적 감가란 건물의 구조·시설 등이 노후화됨에 따라 대상 부동산의 가치가 하락하는 것을 말한다. 물리적 감가는 치유 가능한 부분과 치유 불가능한 구별로 구별된다.

### 3.기능적 감가

기능적 감가란 대상 건물의 기능적 효용이 감소하거나, 대상 건물 내 시설 등이 과잉·과소·부조화로 인하여 가치를 하락시키는 부분을 말한다. 치유 가능한 부분과 치유 불가능한 부분으로 구별된다.

### 4.경제적 감가

경제적 감가란 대상 건물이 주변환경과 부합하지 않아 발생하는 가치하락을 말한다. 경제적 감가는 외부요인에 의해 발생되는바 치유 불가능하나, 시간의 흐름에 따라 변화하며 제거될 수 있다.

### 5.감가요인의 근거 (가격제원칙)

물리적 감가는 시간의 흐름에 따라 가치가 감소하는 바 변동의 원칙에 근거하고, 기능적 감가는 내부 균형의 문제로서 내부 측면의 원칙, 그 중에서도 균형의 원칙에 근거한다. 경제적 감가는 외부 요소와의 부적합이 문제되는 바 적합의 원칙, 외부성의 원칙 등 외부측면의 원칙과 관련된다.

### 6.감가수정 시 유의사항

①감가요인은 복합적으로 작용하는 바 이중감가 내지는 감가요인의 누락이 발생하지 않도록 유의한다. ②관찰감가

등 정성적인 방법을 병용하여 개별성을 반영한다. ③경제적 내용연수 산정에 유의한다. ④개별성 고려하여 유효연수법, 미래수명법 등으로 내용연수 조정한다.

#### IV. 결

원가법은 비용성의 원리에 기초하는 바 장기시장의 가격 파악 및 공급자 우위의 시장에서의 가치 산정에 유용하다. 따라서 감정평가사는 원가법의 원리 및 이론적 근거와 재조달원가 및 감가수정 시 고려할 점들을 숙지하여야 할 것이다.

끝

#### 문제 2.

##### I. 서

감정평가에 관한 규칙 제7조는 개별평가를 원칙으로 하되, 용도상 불가분의 관계에 있거나 일체로 거래되는 관행 있는 경우에는 예외적으로 일괄평가를 하도록 규정하고 있다. (칙 제7조 제2항) 이하, 개별평가 원칙에 대한 제 물음에 답한다.

##### II. (물음 1)

###### 1.개별평가 원칙

물건을 감정평가할 때는 물건 별로 감정평가하여야 한다.

## 2.개별평가로 결정한 이유

### 1)제도적·법적 측면 부합

현행 감칙은 개별평가를 원칙으로 하고 있다. 사안의 경우 건물은 각 호수별로 등기되어 있고, 토지의 경우도 별도로 등기되어 있는 바, 토지는 공시지가기준법으로, 건물은 원가법으로 개별평가함이 제도적·법적 측면에 부합한다.

### 2)풍부한 평가선례

현행 감칙에 따라 감정평가는 개별평가 원칙으로 이루어지는바, 토지와 건물의 개별 평가선례를 확보함이 용이하다. 따라서 甲은 개별평가로 결정하였다.

### 3)개별적 효용의 반영

대상물건인 202,203,204호는 구조상·이용상 독립성이 있는 구분상가로서 일체로 거래되는 것이 타당하다고 볼만한 근거 없고, 202호, 203호, 204호는 각각 독립적으로 거래된 바 일체로 거래되는 관행이 있다고 보기도 어렵다.

### 4)최유효이용 관점

최유효이용이 인정되기 위해서는 물리적·법적·경제적 타당



성 뿐만 아니라 최대수익성이 인정되어야 한다. 사안으로는 202~204호를 일괄평가함이 개별평가액의 합보다 크다고 볼 수 없다. 따라서 최대수익성의 측면에서 용도상 불가분 관계에 있다고 보기 어렵다.

#### 5)소결

감정평가사 甲은 평가대상 물건이 독립 거래된 바 일체로 거래되는 관행이 있다고 보기 어렵고, 일괄평가액이 개별평가액보다 크다고 보기 어려워 용도상 불가분의 관계도 인정되기 어려운 바 개별평가가 타당하다고 보았다.

### Ⅲ. (물음 2)

#### 1.일괄평가

용도상 불가분의 관계, 일체로 거래되는 관행이 있는 경우 대상물건을 일괄로 평가할 수 있다.

#### 2.일괄평가로 결정한 이유

##### 1)용도상 불가분의 관계

본 건은 상가 전체가 교회로 이용 중이며, 대상물건도 교회의 부속시설로 각각 소예배실, 성경공부방, 교회휴게실로 이용 중인 바 개별물건별로 활용함이 사회적·경제적으로 보아 타당하다고 볼 수 없고, 가치형성 측면에서도 타당하지

않다. 따라서 대상 물건을 일괄평가함이 타당하다.

## 2)소유자의 동일성

본 건 상가 전체가 교회로 이용 중이며, 202~204호도 교회가 소유하고 있어 일체로 이용하고 있는 바 일괄로 평가함이 타당하다.

## 3)자료의 풍부성

토지와 건물을 일괄로 평가하는 경우에는 거래사례가 많으므로, 거래사례 등을 수집하기 용이한 바 일괄평가함이 타당하다.

## 4)일체로 거래되는 관행

본건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행 이전에 건축된 건물이나, 토지와 건물 일체로 거래되는 관행 있어 일괄평가함이 타당하다.

## 5)수익방식의 적용

본 건 현황 교회이나, 구분상가로서 수익성 부동산인 바 인근 유사 구분상가의 자료를 바탕으로 수익환원법으로 평가할 수 있는 바 일괄평가 적정하다.

## 6)소결

대상 부동산은 용도상 불가분의 관계가 인정되고, 일체로 거래되는 관행도 있다고 보아 일괄평가로 결정함이 타당하다.

## IV. (물음 3)

### 1.개별평가의 관점에서의 평가방법

#### 1)토지의 평가방법

##### (1)공시지가기준법

공시지가기준법을 적용하여 본건과 유사한 상업용지 비교표준지를 선정하여 토지의 가액을 산정한다. 이 경우 본건 특성 고려하여 지가배분율을 적용하여, 층별 효용 및 위치별 효용을 반영함이 타당하다.

##### (2)거래사례비교법

본 건 토지 지분으로 거래되는 바 유사 적정 사례 수집 곤란할 것으로 보이나, 적정 사례 존재 시 합리성 검토 가능하다.

#### 2)건물의 평가방법 - 원가법

본 건 구분건물이나 건물의 경우 층별·위치별 효용비 대등한 바, 본건 면적분의 건물가치만 구할 수 있을 것이다.

## 2. 일괄평가의 관점에서의 평가방법

### 1) 거래사례비교법

본 건 구분상가로서 감칙 제16조에 의하여 일괄 거래사례 비교법을 주된 방법으로 한다. 인근 유사 단지 내 교회로 이용되는 적정 사례 및 202~204호 일괄 전제로 면적, 가치 형성요인 등 유사한 사례 선정하여 비준한다.

### 2) 수익환원법

본 건 교회로 사용중이나, 구분상가로서 인근 표준적 순수익 고려하여 수익환원법으로 합리성 검토함이 가능할 것이다.

### 3) 원가법

원가법으로 전체 토지·건물의 가액을 구하여 층별·위치별 효용비로 배분하거나, 전체 건물 재조달원가에서 감가수정 후 층별·위치별 효용비를 구하여 산정할 수 있다.

## IV. 결

감정평가에 관한 규칙 제7조는 개별평가를 원칙으로 하며, 예외적으로 일괄평가를 인정하고 있는바, 감정평가는 각각을 적용하는 경우를 숙지하여 대상물건의 특성에 따라 적정한 방법을 적용하여야 한다. 생각건대, 본 건의 경우에는

각 호가 구분되어 있는 건물로서, 용도상 불가분의 관계라거나 일체로 거래되는 관행이 성립된다고 보기는 어려운바 일괄평가보다는 개별평가가 적절하다고 생각된다.

끝

### 문제 3.

#### I. 서

탁상자문이란 감정평가가 이루어지기 이전에 예상되는 감정평가액의 범위를 추상적으로 의뢰인에게 제시하는 것으로서 감정평가법 제10조 제6호의 자문에 포함되거나, 포함되지 않을 수 있다. 이하 탁상자문에 대한 제 물음에 답한다.

#### II. (물음 1)

##### 1.탁상자문의 개념

탁상자문이란 감정평가액에 대하여 추상적인 예측치를 의뢰인에게 제시하는 것을 말한다.

##### 2.탁상자문의 방식

탁상자문은 일반적으로 인근 유사 거래사례 또는 평가선례를 바탕으로 비교방식을 개략적으로 적용해 대상물건의 가격범위를 제시하는 방식으로 이루어지나, 수익방식, 원가

방식의 적용도 가능하다.

#### 1)비교방식

대상 물건과 유사한 사례의 가격이나 평가선례를 바탕으로 개략적인 보정의 과정을 거쳐 대상 물건의 예상 가액의 범위를 산정한다.

#### 2)수익방식

GRM 등의 논리로 단순하게 대상물건의 순수익에 시장 통계자료 등으로 구한 개략적인 조소득승수를 곱하거나, 자본환원율로 환원하여 산정한다.

#### 3)원가법

인근 유사 토지 및 건물의 거래사례와 평가선례의 가액을 합하여 대략적인 가액을 산정한다.

### Ⅲ. (물음 2)

#### 1.감정평가 (감법 제2조)

감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.

#### 2.탁상자문과 정식 감정평가의 차이

### 1)가치의 3면성의 반영

감정평가는 수익성·비용성·시장성의 원리에 따라 가치의 3면성을 모두 적용하여 평가하나, 탁상자문은 가치의 3면성 반영이 미흡하다.

### 2)활용

감정평가는 경매·담보·보상 등 다양한 분야에서 그 가액을 결정하고 구속하는 역할을 하며, 시장가치를 담보하는 힘을 가지나, 탁상자문에 의한 가액은 어떠한 법적 효력도 가지 않는다.

### 3)평가의 절차

감정평가의 경우 감칙 제8조에 의한 제 절차에 따라서 평가가 이루어지며, 가격조사 및 최유효이용분석 등의 절차가 선행되나 탁상자문은 법적으로 정해진 형식이 없다.

### 4)평가의 형식

감정평가의 결과는 감정평가서로서 <평가 원인 및 각 요인별 참작 내용과 정도가 객관적으로 납득이 갈 수 있어 적정가격을 평가한 것이 인정되도록 기술>(2007두20140)되어야 한다. 또한 의뢰인이 이해하기 쉽도록 명확하고 일관되게 서술되어야 하나, 탁상자문은 그 형식이 정해져있지

않으며 감정평가서의 형식을 따르지 않는다는 점에서 상이하다.

#### IV. 결

최근 탁상자문이 유사 감정평가로서 역할을 하는 경우가 잦다. 이는 감정평가사 간의 과도한 경쟁으로 발생하는 것으로, 탁상자문과 감정평가는 명확히 구별되는 개념인 바 유사 감정평가로서 탁상자문이 작용하지 않도록 감정평가사는 유의하여야 할 것이다.

끝

#### 문제 4.

##### I. 서

ESG란 지속가능한 성장을 위해 환경, 사회 및 지배구조 등의 요소를 고려하는 것으로 CSR(Corporate Social Responsibility)의 일종이다. ESG가 최근 부동산에도 영향을 미치고 있는 바, 이하 ESG와 친환경 건축물에 대하여 설명한다. ESG에 대한 인식제고는 가치형성요인 중 사회적 요인에 해당한다.

##### II. ESG의 구성요소

###### 1.환경요소 (Environment)



환경요소란 얼마나 친환경적인지를 의미한다. 부동산의 경우에는 그 시설, 구조, 에너지원이 얼마나 친환경적인지를 의미한다. 예를 들어 친환경 자재, 지속가능성, 에너지효율 내지는 에너지원 등이 이에 해당한다. 해당 요소는 가치증가요인으로 작용할 수 있다.

## 2.Social (사회요소)

사회요인이란 사회에 어떠한 영향을 미치는가를 의미한다. 부동산의 경우 소셜믹스와 같이 임대주택의 비율, 공공용지의 개방 및 입주민 커뮤니티의 외부개방 등 공익적 요소를 얼마나 가지고 있는가가 증가요인으로 작용한다.

## 3.Governance (지배구조)

지배구조란 소유관계 등을 의미한다. 부동산의 경우에는 임차자서비스 제공, 임차자와의 상생, 임대인의 관리 정도 등이 이에 해당한다. 지배구조에 대한 선호도 증가로 인해 가치가 상승할 수 있다.

# Ⅲ. (물음 3)

## 1.친환경 건축물 감정평가 시 고려사항

### 1)부동산 가격제원칙의 적용

친환경 건축물 감정평가에 있어서 대체·경쟁의 원칙에 따

라 인근의 일반 건축물에 비해 친환경건축물에 대한 선호도, 관리비 절감 등의 경쟁력을 반영하여야 적용하여야 한다.

## 2)감정평가방법 적용 시

### (1)원가법

재조달원가에 친환경시설물, 태양광 전지 등의 시설의 가치를 가산하고, 감가수정 시 지속가능성 고려 내용연수를 조정하거나, 관찰감가를 병용하여 그 증가요인을 반영하여야 한다.

### (2)거래사례비교법

유사한 친환경건축물 사례를 선정하되, 일반 건축물 사례 선정 시에는 가치형성요인에 증가요인을 반영하여 평가한다.

### (3)수익환원법

친환경 부동산의 순수익의 증가 또는 비용의 감소분을 반영하고, 자본환원을 산정 시 지속가능성, 안정성, 선호도 등을 고려하여 하향조정하여 증가요인을 반영한다.

끝