

**【문제 1】 원가법에 대한 다음 물음에 답하십시오. (40점)**

물음 1) 비용성의 원리에 기초한 원가법은 비용과 가치간의 상관관계를 파악하는 것으로 가치의 본질을 원가의 집합으로 보고 있다. 이에 맞춰 재조달 원가를 정의하고, 재생산원가 측면에서 재조달원가의 구성요소 및 산정 방법에 대하여 설명하십시오.

물음 2) 평가목적의 감가수정과 회계목적의 감가상각을 비교하여 설명하십시오. (10점)

물음 3) 건물은 취득 또는 준공으로부터 시간의 경과나 사용 등에 따라 경제적 가치와 유용성이 감소된다. 이에 대한 감가요인을 설명하십시오. (15점)

### ■ 출제평

원가법에 대한 기본적인 내용으로 출제된 문제입니다.

(소물음 1번)에서는 재조달원가의 개념과 유형으로서 재생산원가와 재취득원가에 대하여 설명하여야 하며 재조달원가의 구성요소는 표준적인 건설비와 도급인이 별도로 부담하는 통상의 부대비용, 개발이윤을 설명하여야 합니다. 그리고 산정방법은 직접법과 간접법으로 설명하거나 구체적인 산정방법(총량조사법 등)으로 설명하여야 합니다.

(소물음 2번)에서는 평가목적의 감가수정과 회계목적의 감정평가를 비교 설명하여야 합니다. 비교 설명이므로 유사점과 차이점 또는 ~측면의 비교로 설명할 수 있으나 후자로 설명하는 게 보다 득점에 유리합니다. 구체적으로 개념, 목적과 기준 등으로 다양하게 설명할 수 있습니다.

(소물음 3번)에서는 감가요인으로서 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 개념, 발생 원인, 유의사항으로 설명하여야 합니다. 추가목차로 감가요인의 상호관련성, 복합성 등을 언급할 수 있습니다.

★기본교재에 있는 논점이고 누구나 잘 알고 있으므로 무조건 정확하게 실수하지 말고 정말 잘 써야 하는 문제입니다.

### ■ 목차

I. 서(4)

II. 재조달원가, 재조달원가의 구성요소 및 산정방법(12) -> 심화서 p47

1. 재조달원가

1) 개념

2) 유형(재생산원가와 재취득원가)

2. 재조달원가의 구성요소

1) 표준적인 건설비와 도급인이 별도로 부담하는 통상의 부대비용

2) 개발이윤

3. 재조달원가의 산정방법

1) 직접법

2) 간접법

Ⅲ. 평가목적의 감가수정과 회계목적의 감가상각 비교(8) -> 심화서 p56

1. 개념

2. 목적과 기준

3. 방법과 잔존가액 및 내용년수

4. 물건존재여부 등

Ⅳ. 감가요인(12) -> 심화서 p56~57

1. 물리적 요인

1) 개념과 발생원인

2) 유의사항

2. 기능적 요인

1) 개념과 발생원인

2) 유의사항

3. 경제적 요인

1) 개념과 발생원인

2) 유의사항

V. 결(4)

## 제2절

## 제조달원가

### 미 리 보 기

#### 1. 의의

#### 2. 종류

##### 1) 복제원가(재생산원가, 재생산비용)

- (1) 개념
- (2) 적용대상
- (3) 장단점

##### 2) 대체원가(대치원가, 대체비용)

- (1) 개념
- (2) 적용대상
- (3) 장단점

##### 3) 복제원가와 대체원가의 차이점

- (1) 개념
- (2) 원가의 크기
- (3) 정확성
- (4) 현실적 우수성
- (5) 이론적 우수성

##### 4) 복제원가와 대체원가의 혼용

- (1) 혼용하는 경우
- (2) 혼용하지 않는 경우

#### 3. 제조달원가의 산정기준

- 1) 개설
- 2) 도급방식의 전제
- 3) 개발이윤의 포함 여부

#### 4. 제조달원가를 구하는 방법

##### 1) 직접법과 간접법

- (1) 개념
- (2) 병용의 타당성

##### 2) 총량조사법, 구성단위법, 단위비교법, 비용지수법

###### (1) 총량조사법(추가격적산법)

- ① 의의
- ② 장단점

###### (2) 구성단위법(부분별 단가적용법)

- ① 의의
- ② 장단점
- ③ 유의사항

###### (3) 단위비교법

- ① 의의
- ② 장단점
- ③ 유의사항

###### (4) 비용지수법(변동률적용법)

- ① 의의
- ② 장단점

#### 5. 제조달원가 산정 시 유의사항

##### 1) 대체원가의 적용 여부 및 대체원가 적용 시 감가수정

##### 2) 제조달원가의 구성요소의 구분

##### 3) 제조달원가의 산정방법의 병용

##### 4) 건축비의 기본구조에 대한 이해

- (1) 건축신축단가표 활용 시 유의사항(한국 부동산원)
- (2) 기타 유의사항

**Check Point!**

◎ **재조달원가의 구분**

재조달원가는 생산개념에 입각한 재생산원가와 취득개념에 입각한 재취득원가로 구분할 수 있다. 재생산원가는 건축물과 같이 생산이 가능한 경우에 적용하고, 재취득원가는 토지나 도입기계와 같이 재생산이 불가능하거나 현실적으로 어려운 경우 구매하여 취득 시에 적용한다. 일반적으로 재조달원가라 하면 재생산하는 경우에 적용하므로 재생산원가 중심으로 살펴본다.

재조달원가	재생산원가	복제원가
		대체원가
	재취득원가	-

⦿ **재조달원가의 구성요소**

구분	항목	세항목
표준적인 건설비 » 개량물의 건축에 사용되는 노동과 원자재에 대한 지출경비 뿐만 아니라 하청회사의 간접비용과 이윤도 포함되는데, 이들은 하청업자와의 계약액에 이미 포함되어 있기 때문이다.	직접비용	재료비, 노무비
	간접비용	재료비, 노무비
	수급인의 적정이윤	
도급인이 별도로 부담하는 통상의 부대비용 » 노동과 원자재 이외의 항목에 대한 지출경비로 행정비용, 수수료, 세금, 마케팅비용 등 일반적으로 표준적인 건설비의 일정 비율로 표시된다. 종류에는 일반간접비용, 관리간접비용, 비품에 대한 감가상각비 등이 있다.	설계감리비, 건설자금이자	
	허가비용, 세금 및 공과금, 등기수수비	
	기타 도급인 부담비용	

개발이윤(entrepreneurial profit)

» 개발이윤은 생산의 4요소인 경영의 대가로 보아 포함시켜야 한다. 왜냐하면 시장위험으로 인한 손실발생 시에도 타 방식과 일치를 위해 이를 포함시켜야 하기 때문이다. 개발이윤은 완성된 부동산의 가치에서 개발비용을 뺀 차액을 말하는데, 매도할 경우에는 판매이윤의 형태로, 임대할 경우에는 정상적 임대수익 외에 소유자에게 귀속되는 추가적 투자수익의 형태로, 직접 사용할 경우에는 기업에 대한 사용가치의 형태로 나타난다.

● 감가수정과 감가상각의 비교

구분	감정평가의 감가수정	기업회계의 감가상각
개념	재조달원가에서 감가액을 공제하여 가치를 평가하는 과정으로 실질적인 가치손실을 어떻게 추계하느냐에 초점	감가자산에 대한 비용을 체계적이고 합리적인 방법으로 가용수명 동안 배분하는 것으로 발생한 비용을 어떻게 할당할 것인가에 초점
목적	기준시점에서의 현존가치 평가	원가의 체계적인 배분으로 합리적인 손익 계산
기준	재조달원가	취득가격
방법	실제 가치손실을 반영할 수 있는 방법은 모두 가능, 관찰감가법도 가능	직선법과 같이 법적으로 허용되는 방법만 가능, 관찰감가법 불가능
잔존가액 및 내용연수	잔존가액은 개별물건마다 파악되며, 경제적인 잔존연수에 중점	잔존가액은 개별물건마다 동일하게 파악되고, 경과연수에 중점
물건존재 여부	현존하는 물건만 대상	자산으로 계산될 경우 멸실되어도 가능
감가요인과 시장성 반영 여부	물리적, 기능적, 경제적 감가요인이 있고 시장성을 고려함	물리적, 기능적 감가요인만 있으며 시장성은 미고려함
토지의 감가 여부	경제적 감가로 토지에 대한 감가 가능	토지의 감가는 인정되지 않음

**제3절** 감가수정 기출 7회 · 9회 · 12회 · 17회

미 리 보 기

1. 의의
2. 감가의 유형
  - 1) 개설
  - 2) 물리적 감가
    - (1) 의의
    - (2) 발생원인
    - (3) 유의사항
  - 3) 기능적 감가
    - (1) 의의
    - (2) 발생원인
    - (3) 유의사항
  - 4) 경제적 감가(외부적 감가, 환경적 감가)
    - (1) 의의
    - (2) 발생원인
    - (3) 유의사항
3. 감가수정의 방법
  - 1) 개설
  - 2) 내용연수법
    - (1) 의의 및 구분
    - (2) 정액법(균등상각법, 직선법)
    - (3) 정률법
    - (4) 상환기금법
    - (5) 내용연수의 조정
    - (6) 내용연수법의 한계
  - 3) 관찰감가법
    - (1) 의의
    - (2) 산정절차
    - (3) 장단점
  - 4) 분해법
    - (1) 의의 및 활용
    - (2) 산정절차
    - (3) 유용성과 한계
  - 5) 시장추출법
    - (1) 의의
    - (2) 산정절차
    - (3) 장단점
  - 6) 임대료손실환원법
    - (1) 의의
    - (2) 산정방법
    - (3) 장단점

【문제 2】 감정평가와 관련된 다음 자료를 참고하여 물음에 답하시오. (30점)

1. 본 건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 시행 이전에 소유권이전등기가 되어, 현재 '건물'은 각 호수별로 등기가 되어 있고, '토지'의 경우도 별도로 등기가 되어 있음
2. 본건 부동산은 1층(101호, 102호, 103호, 104호, 105호)과 2층(201호, 202호, 203호, 204호, 205호)이 각각 5개호로 구성된 상가로, 현재 건물소유자는 교회A(101호~204호)와 개인 B[205호(교회로 임대됨)]임
3. 상가 전체가 교회로 이용 중이며, 이 중 202호, 203호, 204호는 교회의 부속시설로 소예배실, 성경공부방, 교회휴게실로 이용 중이고, 용도상 불가분의 관계가 있을 수 있음
4. 202호는 5년 전에, 203호는 3년 전에, 204호는 1년 전에 교회 앞으로 각각 소유권이전등기가 되었고, 건물과 함께 토지 역시 일정 지분이 동시에 교회 앞으로 소유권이전등기됨
5. 건물은 각 호 별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있음
6. 토지는 각 호 별 면적에 비례하여 적정한 지분으로 각 건물소유자들이 공유하고 있음
7. 평가대상 물건은 202호, 203호, 204호이며, 평가목적은 시가참고용임

물음 1) 감정평가사 甲은 평가 대상물건을 개별로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거하여 감정평가사 甲이 개별평가로 결정한 이유를 설명하시오. (10점)

물음 2) 반면, 감정평가사 乙은 평가 대상물건을 일괄로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거하여 감정평가사 乙이 일괄평가로 결정한 이유를 설명하시오. (10점)

물음 3) 개별평가와 일괄평가의 관점에서 대상물건에 부합하는 평가방법을 설명하시오. (10점)

#### ■ 출제평

대법원 판례를 활용하여 출제된 문제입니다. 특히 여기서 개별평가와 일괄평가는 202호~204호를 각 호수별로 개별평가하는냐 아니면 202~204호를 하나로 보고 일괄평가하는냐가 물음의 출제의도입니다.

(소물음 1번)에서는 각 호수별로 개별평가하는 이유를 개별평가의 개념과 개별평가가 하는 여러 가지 논거(법/제도, 개별 거래 등)와 문제에서 주어진 상황(개별 등기 등)을 관련시켜 설명할 수 있습니다.

(소물음 2번)에서는 전체 호수로 일괄평가하는 이유를 일괄평가의 개념과 일괄평가

가 하는 여러 가지 논거(용도상 불가분의 관계, 일체 거래 관행 등)와 문제에서 주어진 상황(교회의 부속시설 등)을 관련시켜 설명할 수 있습니다.

(소물음 3번)에서는 개별평가와 일괄평가의 관점에서 대상물건에 부합하는 평가방법은 대상물건이 구분소유부동산이므로 감칙 제16조에 근거하여 일괄거래사례비교법을 원칙적으로 평가방법으로 설명하여야 합니다. 그리고 합리성 검토 방법으로 일괄수익환원법에 대하여 설명하여야 합니다. 다만, 대상물건의 성격 상 일괄수익환원법을 적절하지 않을 것으로 생각되므로 일괄거래사례비교법을 강조하는 게 좋습니다.

★대법원 판례를 기반으로 개별평가와 일괄평가 그리고 구분소유부동산의 감정평가 방법을 설명하는 문제이므로 기본적인 이론들을 활용하여 설명하면 평균적인 점수 이상은 받을 수 있는 문제입니다. 다만, 사례형 문제이므로 문제에서 주어진 상황들을 조금이라도 포섭해서 설명해주었을 때 좋은 점수를 받을 수 있을 것으로 생각합니다.

## ■ 스터디 문제

【문제 1】 감정평가사 甲은 일괄적으로 거래되는 오피스 수익성 부동산(복합부동산)에 대해 감정평가 하고자 한다. 이하 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 일괄감정평가의 이론적 근거와 장·단점을 설명하시오. (10점)

물음 2) 오피스 부동산의 가치형성요인을 약술하고 감정평가사 甲이 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 적용하는 주된 감정평가방법과 적용 시 유의사항에 대하여 설명하시오. (10점)

물음 3) 감정평가사 甲이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 합리성 검토를 위하여 적용하는 다른 감정평가방법들과 적용 시 유의사항에 대하여 설명하시오. (10점)

【문제 1】 감정평가사 甲은 경기도 ○○시 ○○동 ○○-5에 소재하는 조적조 평스타브지붕 2층 단독주택에 대한 일반시가 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 현장조사 결과 본 건 1, 2층 전체를 임대하고 있다. 또한 인근은 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하고 있고 해당 지역에서 단독주택은 일체로 거래 되는 관행이 있는 것으로 확인되었다. 이하 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 위 부동산(토지 및 건물)을 감정평가 할 경우 감정평가규칙에 따른 적절한 평가방법을 제시하고 그에 따른 평가방법을 설명하시오. (10점)

물음 2) 복합부동산을 일괄하여 감정평가 한 가격을 토지 및 건물의 가격으로 합리적으로 구분하여야 하는 경우가 발생할 수 있다. 일괄평가 한 가격을 토지 및 건물의 가격으로 분리 가능한지 여부에 대하여 논하시오. (10점)

■ 목차

- I. 서(3)
- II. 감정평가사 甲이 개별평가로 결정한 이유(8) -> 2기 10주차, 4기 1주차 PPT자료  
참고
  - 1. 개별평가의 개념
  - 2. 개별 거래 측면
  - 3. 법, 제도 측면
  - 4. 개별 효용 측면
- III. 감정평가사 乙이 일괄평가로 결정한 이유(8) -> 2기 10주차, 4기 1주차 PPT자료  
참고
  - 1. 일괄평가의 개념
  - 2. 일체 거래 관행 측면
  - 3. 용도상 불가분의 관계 측면
  - 4. 일체 효용 측면
- IV. 대상물건에 부합하는 평가방법
  - 1. 대상물건(구분소유 부동산)
  - 2. 감칙 제16조와 실무기준
  - 3. 대상물건에 부합하는 평가방법
    - 1) 거래사례비교법
    - 2) 수익환원법
- V. 결(3)

구분	개별평가	일괄평가
법률(감칙)	•토지평가(제14조) •건물평가(제15조)	• 토지, 건물의 일괄평가(제16조)
현실	현실적, 제도적 측면에서 우리나라에서는 대부분 개별평가를 하고 있다.	평가방식의 세계적인 추세는 수익방식이고, 수익방식을 적용하기 위해서는 일괄평가보다 낮다.
평가방식	물건의 효용을 개별적으로 반영할 수 있다.	부동산 이용에서 창출되는 효용을 잘 반영할 수 있다. 개별평가보다 물건의 시장가치를 반영하기에 적절하다.
현실반영도(거래관행)	거래관행에 부합하지 않고, 토지와 건물을 분리하여 평가하므로 현실을 제대로 반영하기가 어렵다.	현실적인 거래관행을 잘 반영할 수 있다.
과세	우리나라의 현행 과세체계상 토지분과 건물분을 분리하여 과세하고 있어 과세하기가 용이하다.	평가액을 토지분과 건물분으로 배분하여 분리과세하기가 쉽지 않다.
위치이점	위치이점이 대개 토지로 귀속되어, 토지가 상대적으로 과대평가된다.	개별평가에 비해 건물의 가치를 보다 적절히 반영할 수 있다.
평가자료	평가 선례가 풍부하다.	거래사례 및 현실의 자료가 풍부하다.

**【문제 3】** 탁상자문과 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 탁상자문의 개념 및 방식에 대하여 설명하시오. (10점)

물음 2) 탁상자문과 정식 감정평가와의 차이를 설명하시오. (10점)

### ■ 출제평

탁상자문 관련 감정평가 업계 이슈로 출제된 문제입니다. (소물음 1번)에서는 탁상자문의 개념을 설명하고 배점을 고려하여 구별개념으로서 감정평가, 자동가치산정 모형을 활용하여 추가 설명할 수 있습니다.

(소물음 2번)에서는 감정평가의 과정, 행위, 결과 측면을 활용하여 설명할 수 있습니다. 예를 들어 실지조사 (대상 물건의 확인)여부, 선행 행위 여부, 부수적 행위 여부, 감정평가액 등입니다.

★감정평가 업계 이슈였던 논점이므로 잘 써야 하는 문제입니다. 특히 양자의 차이점을 얼마나 다양한 측면에서 설명하였는지가 중요합니다.

### ■ 스터디 문제

**【문제 4】** 최근 금융기관의 탁상자문과 관련하여 논란이 있었다. 이와 관련하여 탁상자문의 개념과 감정평가와 관계, 자동가치산정보형과 비교·설명하시오. (10점)

### ■ 목차

- I. 서(2)
- II. 탁상자문의 개념 및 방식(8) -> 4기 1주차 PPT자료 참고
  1. 탁상자문의 개념
    - 1) 개념
    - 2) 구별개념
  2. 탁상자문의 방식
    - 1) 구두
    - 2) 서면
- III. 탁상자문과 정식 감정평가와의 차이(8) -> 4기 1주차 PPT자료 참고
  1. 행위(선행 행위, 부수적 행위 여부) 측면
  2. 과정(실지조사 여부) 측면
  3. 결과(감정평가액 여부) 측면
  4. 수행자와 서명, 날인 여부 측면
- IV. 결(2)

(1) 탁상자문의 개념과 관련 용어와의 관계 정립

① 탁상자문의 개념 정립

‘탁상자문’은 ‘탁상감정’ 등으로도 불리는 실무상의 용어이다. 법·제도적 틀 내에 있는 것이 아니라 자연발생적으로 시작되다 보니 탁상자문의 개념, 탁상자문의 유형(문서/구두)별 차이, 탁상자문과 감정평가와의 차이, 감정평가 해당 여부 등 탁상자문과 AVM의 차이 등을 두고 논란이 많았고, 현재까지도 쟁점이 되고 있다. 먼저 탁상자문의 개념 정립이 필요한데, 선행연구에서는 탁상자문에 대해 “평가의뢰 되고자 하는 물건의 입장활동 전단계에서 행하는 감정평가활동의 사전단계로서…(윤동건 외, 2003)”, “금융기관의 원활한 대출 업무를 돕기 위해 대부분의 감정평가법인들이 무상으로 하고 있는 서비스(국토교통부, 2016)”, “「감정평가법」 등 법률상에 규정된 행위는 아닌 말 그대로 실무상의 용어로, 정식 감정평가 수행 전 실지조사 없이 진행되는 시가 추정행위(곽상빈, 2022a)” 등으로 언급하였다.

협회 내부자료에서는 탁상자문에 대해 “담보물의 가치에 대해 사전에 서류 검토만으로 대략적인 가치를 예측하여 미리 설명해주는 무상 서비스이고, 대출 업무의 효율성 제고를 위해 자연발생적으로 시작되었으며…”, “금융기관에서 대출실행 전 감정평가법인에게 담보물의 가치를 추산하여 미리 제공받는 서비스(현장조사 미실시)” 등으로 언급하였다. 최근 협회는 내부자료를 통해 탁상자문에 대해 “① 활용 가능한 정보를 이용하여 대상자산에 대한 경제적 가치를 (현장조사 없이) 개략적으로 추정하여 수요자에게 제공하는 행위로서, ② 의뢰인의 감정평가 의뢰 여부 판단을 돕는 의뢰·계약 절차상의 상담

<표 4-3> 탁상자문(문서/구두) 및 AVM 비교

구분	탁상자문		AVM
	문서 탁상자문(~'12. 6. 6)	구두 탁상자문('12. 6. 7~)	
감정평가 관련 규정	×		○ (『실무기준』'22. 11. 14 시행)
감정평가 해당 여부 (『감정평가법』 제2조제2호)	△ (『감정평가법』상 '감정평가' 해당 여지 有)	×	× (감정평가의 보조적 수단)
감정평가액 해당 여부	×		×
감정평가법인등의 업무 해당 여부 (『감정평가법』 제10조)	×		×
현장조사 유무	×		×
의뢰인	대부분 금융기관		주요 금융기관, 일반 소비자 등 업체별로 차이 有
물건별 서비스 유형	부동산 등		(혁신금융서비스 : 50세대 미만 아파트 등)
금융기관 활용	대출 상담, 내부 자체평가, 재평가		대출 상담, 내부 자체평가, 재평가
비용 유무	×		○ (대부분 유료, 비용 낮음)
수행 주체	감정평가사, 직원		통계모형 (민간업체, 감정평가법인 有)

〈표 4-2〉 문서 탁상자문 및 정식 감정평가 비교

구분	문서 탁상자문	감정평가
결과물의 명칭	탁상자문, 의견서, 예상가액 산정 회보서 등	'감정평가서' ※국토교통부령에 명칭 규정
결과물의 분량	1쪽	통상 20~60쪽
요건	-	국토교통부령에서 정하는 원칙·기준 등을 준수하여 작성
수행자	감정평가사, 직원	감정평가사
감정평가사 서명 유무	-	감정평가사 및 심사자 서명 날인
소요시간	30분 이내	통상 2~4일

자료 : 공정거래위원회 보도자료, 2019. 9. 19, "감정평가시장에서의 경쟁을 제한한 한국감정평가사협회 엄중 제재": 6 일부 수정

**【문제 4】** 최근 투자의사결정과 관련된 판단기준 중 지속가능한 성장을 판단하는 종합적 개념으로서 ESG가 있으며, 부동산가치의 평가에도 영향을 미치고 있다. ESG는 환경요인(Environment), 사회요인(Social) 및 지배구조(Governance)의 약칭이다. ESG의 각각에 해당하는 구성요소를 설명하고, 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려해야 할 내용을 설명하시오. (10점)

### ■ 출제평

ESG 관련 부동산시장 이슈로 출제된 문제입니다. 먼저 ESG의 각 구성요소인 환경요인, 사회요인 및 지배구조의 개념을 설명하여야 합니다.

한편 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려해야 할 내용은 **감칙 제8조의 절차에 따라 감정평가방법 뿐만 아니라 전반적인 내용을 설명**하여야 합니다. 따라서 감정평가방법은 원칙적인 방법인 감칙 제15조에 따른 원가법을 중점적으로 설명하고 친환경 인증등급을 받은 건축물인지(대상물건)에 대한 기본적 사항의 확정, 친환경 인증등급 관련 요인자료의 수집, 가치형성요인 분석을 균형 있게 설명하여야 합니다.

★대다수의 수험생 분들이 예상하고 준비를 하고 있던 부동산시장 이슈였던 논점이므로 **잘 써야 하는 문제**입니다. 특히 **감정평가 시 고려해야 할 내용을 얼마나 다양한 측면에서 설명하였는지가 중요**합니다.

### ■ 스터디 문제

**【문제 1】** 기업들의 ESG경영이 활발해짐에 따라 E(환경)영역에 영향을 줄 수 있는 녹색건축물의 감정평가와 관련하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 친환경 가치형성요인이 부동산가치에 미치는 영향에 대하여 설명하고 ESG 분야에서 감정평가사의 역할에 대하여 설명하시오. (10점)

물음 2) 위 녹색건축물의 친환경 가치형성요인을 반영한 감정평가방법과 특히 친환경 가치형성요인이 수익방식(DCF법)의 각 구성요소에 미치는 영향에 대하여 설명하시오. (20점)

물음 3) 각 감정평가방법의 적용 시 문제점에 대하여 설명하시오. (10점)

### ■ 목차

#### I. 개설(1)

Ⅱ. ESG의 각각에 해당하는 구성요소(3) -> 3기 6주차 PPT자료 참고

1. 환경요인

2. 사회요인 및 지배구조

Ⅲ. 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려해야 할 내용(6)

1. 기본적사항의 확정

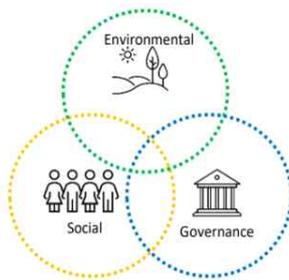
2. 자료의 수집 및 정리

3. 가치형성요인 분석

4. 감정평가방법의 선정 및 적용

✓ ESG란?

- ESG는 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)의 영문 첫 글자를 조합한 단어로, 기업 경영에서 지속가능성(Sustainability)을 달성하기 위한 3가지 핵심 요소
- ESG와 관련한 개념으로는 기업의 사회적 책임(Corporate Social Responsibility, CSR), 지속가능성(Sustainability), 공유가치창출(Created Social Value), 기업 시민의식(Corporate Citizenship), 지속가능한 발전(Sustainable Development), Triple Bottom Line 등 다양하게 존재



Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 기후변화 및 탄소배출</li><li>▪ 환경오염·환경규제</li><li>▪ 생태계 및 생물 다양성</li><li>▪ 자원 및 폐기물관리</li><li>▪ 에너지 효율</li><li>▪ 친환경제품의 사용 등</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 고객만족</li><li>▪ 지역사회 관계</li><li>▪ 데이터 보·호프라이버시</li><li>▪ 공급망 관리</li><li>▪ 인·권성별에 따른 차별 제한과 다양성</li><li>▪ 근로자 안전 등</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 이사회 및 감사위원회의 구성</li><li>▪ 기업윤리</li><li>▪ 뇌물 및 반부패</li><li>▪ 컴플라이언스</li><li>▪ 로비 및 정치적 기부</li><li>▪ 공정경쟁 등</li></ul>