
제34회 감정평가사 2차 감정평가 이론 총평 및 예시답안

I. 감정평가 이론 총평

아침부터 비도 오고 날씨가 좋지 않은 날에 시험이 있었음에도 불구하고 세과목을 모두 잘 마무리 하신 수험생분들 정말 고생많으셨습니다. 시험은 항상 그 특유의 분위기로 인해 난이도와 무관하게 어렵다고 느끼셨을 수 있습니다. 하지만 이는 대부분의 수험생이 공통적으로 겪는 기분이므로 크게 걱정하지 않으셔도 괜찮습니다.

어쩌면 그 동안 매일같이 쉬는날없이 공부를 해오신탓에 쉬는법을 잊으셨을수도 있겠지만 오늘 하루만큼은 푹 쉬셔도 괜찮습니다. 후회없이 답안을 작성하셨다는 점이 중요하며 당분간은 합격한다는 생각으로 수험기간 동안 하지못하셨던 일상을 보내시기 바랍니다.

전체적으로는 감정평가 총론부분이 아니라 구체적인 감정평가방법과 관련되는 각론 영역에 있어서 출제비중이 굉장히 높았습니다. 과거에는 총론의 출제비중이 거의 80%였으나 최근에는 달라지고 있는 것으로 보입니다. 문제2번의 택지기 감정평가와 관련해서 물음2)의 내용은 불의타에 해당합니다

대부분의 수험생들이 작성에 어려움을 겪었을 것으로 보이나, 묻는 물음에 대해서 목차를 구분하시고 전제조건을 반영하셨다면 상대적으로 우위에 있는 답안이라 생각합니다

문의사항 혹은 답안지 작성과 관련한 질의사항이 있으신 경우에는 macna123@naver.com으로 연락주시기 바랍니다. 고생많으셨습니다

II. 감정평가 이론 예시답안

【문제1】 수익환원법에는 직접환원법과 할인현금흐름분석법(DCF법)이 있다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음1) 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 개념 및 가정에 대하여 비교·설명 하시오.

물음2) 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 투자자본 회수의 인식 및 처리방법에 대하여 비교·설명하시오. (15점)

물음3) 할인현금흐름분석법의 한계에 대하여 설명하고, 이를 극복하는 측면에서 확률적 할인현금흐름분석법에 대하여 설명하시오. (10점)

■ [문제분석]

물음1) 수익환원법을 구성하는 내용 중 자본환원방법에 해당하는 내용입니다. 자본환원방법은 크게 직접환원법과 할인현금흐름분석법으로 구분되며 각각은 그 가정이 상이합니다. 문제 자체는 비교·설명하시오이므로 차이점이 많을 수는 있으나 가급적 공통점에 대해서도 언급해주시는게 필요할 것입니다.

물음2) 수익환원법은 장래를 고려하는 방법이므로 투자자본의 회수 역시 장래의 수익에서 일정부분을 할당한다는 개념으로 접근합니다. 다만 직접환원법은 경제적 내용 연수 기간 동안 보유하는 반면에 할인현금흐름분석법의 경우에는 전형적인 보유기간을 가정하므로 투자자본의 회수 역시 매기 수익에서 할당을 하는지 혹은 기말복귀가액으로 회수를 하는지에 대한 차이를 알고 계셔야 합니다.

물음3) 확률적 할인현금흐름분석법은 통계적인 모형을 활용하는 동적 DCF로 보아야 할 것이며 범위를 넓힌다면 실물옵션모형도 포함하여 서술할 수 있습니다. 직접환원법부터 시작하여 정적 DCF 및 동적 DCF로 변화하는 과정 및 최종적으로 선택권의 가치를 반영하기 위한 실물옵션으로 발전해나가는 과정을 아신다면 답안작성 시 도움이 되셨을 걸로 생각합니다.

■ [예시답안]

I. (물음1)

1. 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 개념

1) 직접환원법의 개념

직접환원법이란 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.

2) 할인현금흐름분석법의 개념

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

2. 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 개념의 비교

1) 공통점

직접환원법의 경우에는 순수익을 고려하며 할인현금흐름분석법의 경우에는 복수기간의 순수익인 현금흐름과 보유기간 말 복귀가액을 고려하여 감정평가하는 방법이다. 양 자는 모두 그 개념상 수익을 고려한다는 점에서 수익성의 원리에 기반한다는 개념상 공통점이 있다.

2) 차이점

직접환원법은 단일기간의 순수익을 자본환원하는 경우 환원율을 사용하지만 할인현금흐름분석법의 경우에는 복수기간의 순수익과 보유기간 말 복귀가액을 자본환원하는 경우에는 할인율을 적용한다는 점에서 개념상 차이점이 있다.

3. 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 가정의 비교

1) 공통점

(1) 보유기간의 가정

직접환원법과 할인현금흐름분석법은 모두 부동산에 대한 보유기간을 가정한다는 점에서는 공통점이 있다. 다만, 직접환원법의 경우에는 대상 부동산의 경제적 수명 동안 보유하는 것을 가정하는 반면 할인현금

흐름분석법의 경우에는 5년 내지 10년으로 전형적인 보유기간을 가정한다.

(2) 가치변동의 가정

직접환원법과 할인현금흐름분석법은 모두 부동산의 가치변동을 가정한다는 점에서는 공통점이 있다. 다만 직접환원법의 경우에는 물리적인 측면의 관점으로 가치하락만을 가정하지만 할인현금흐름분석법의 경우에는 금융적인 측면의 관점으로 가치의 상승과 하락을 모두 고려한다.

2) 차이점

(1) 저당대부에 대한 고려

투자자들은 자기자본만으로 부동산을 매수하는 것이 아니라 자기자본과 타인자본을 혼합해서 부동산을 매수한다. 할인현금흐름분석법은 BTCF를 통해 이러한 저당대부에 대한 고려가 가능하나 직접환원법의 경우에는 저당대부에 대한 고려가 어렵다는 점에서 차이점이 있다.

(2) 가치구성요소에 대한 고려

할인현금흐름분석법은 직접환원법과 달리 다양한 가치구성요소에 대한 고려를 한다는 차이점이 있다. 즉, 지분투자자가 향유하는 수익은 매 기간 순수익에서 지분투자자의 몫으로 돌아오는 지분수익과 보유기간 말 예상되는 부동산 가치 증감 및 보유기간 동안 원금 상환에 의한 지분형성분의 세 가지로 이루어진다고 가정한다는 차이점이 있다.

II. (물음2)

1. 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 투자자본 회수의 인식

1) 공통점

(1) 부동산의 특성 측면

투자자본 회수를 고려하는 이유는 기본적으로 부동산이 상각자산에 해당하기 때문입니다. 부동산은 일종의 투자자산이며 이러한 투자자금으로 구입한 부동산이 상각자산에 해당하므로 이러한 상각부분에 대해서 회수해야 한다고 보는 것이 투자자본의 개념입니다. 즉, 부동산의 특성

중 상각자산에 해당한다는 점에서 투하자본 회수에 대한 필요성을 인정한다는 공통점이 있습니다.

(2) 수익환원법의 근거 측면

수익환원법은 원가법과 달리 과거 측면이 아닌 장래를 예측하는 것을 기반으로 하는 감정평가방법에 해당합니다. 따라서 수익환원법은 이러한 자본회수를 비용으로 처리하는 것이 아닌 환원율에 자본회수율의 조정을 통해서 고려하거나 기말복귀가액으로 고려하게 됩니다. 즉 수익환원법의 논리로 인해 투하자본 회수를 운영경비로 인식하지 않는다는 공통점이 있습니다.

2) 차이점

(1) 직접환원법의 투하자본 회수의 인식

(2) 할인현금흐름분석법의 투하자본 회수의 인식

직접환원법과 할인현금흐름분석법은 모두 위와 같은 논리로 투하자본에 대한 회수를 인식해야 한다는 점에서 공통점이 있으나 각각의 인식 방법 자체에는 차이가 있습니다. 직접환원법은 환원율의 조정을 통해 인식하며 할인현금흐름분석법의 경우에는 기말복귀가액을 통해 투하자본회수를 인식한다는 점을 설명해주시면 됩니다. 이는 결국 직접환원법은 경제적 내용연수 동안 부동산을 보유하지만 할인현금흐름분석법의 경우에는 일정한 보유기간을 가정하므로 처분을 통해 투하자본 회수를 할 수 있다고 보는 것입니다.

2. 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 투자하본 회수의 처리방법

1) 직접환원법에서의 투하자본 회수의 처리방법

직접환원법에서는 투하자본 회수를 환원율의 조정을 통해 처리하므로 자본회수방법에 대한 3가지를 설명해주시면 됩니다. 직선법과 상환기금법 및 연급법을 설명하시면 됩니다. 주의하실점은 **직접법의 경우에는 별도의 자본환원방법이지 자본회수방법에는 해당하지 않는다는 점**입니다. 즉, 직접법은 비상각자산에 적용되는 개념이므로 자본회수가

고려되지 않는만큼 직접환원법에서의 투하자본 회수의 처리방법은 직선법·상환기금법·연금법에 대해서 설명해주셔야 합니다.

2) 할인현금흐름분석법에서의 투하자본 회수의 처리방법
할인현금흐름분석법의 경우에는 일정한 보유기간을 가정하므로 보유기간 이후 처분을 통해 얻게 되는 기말복귀가액으로 투하자본을 회수하게 됩니다. 기말복귀가액을 통해 처리한다는 점 혹은 기말복귀가액을 산정하는 방법 정도를 작성하시면 무난할 것으로 보입니다.

III. (물음3)

1) 확률적 할인현금흐름분석법의 개념

확률적 할인현금흐름분석법의 개념에 대한 해석이 애매하실 수 있습니다. 다만, DCF의 경우에는 정적 DCF와 동적 DCF로 분류될 수 있으며 일부 논문의 경우에는 동적DCF와 실물옵션을 동일하게 보는 경우도 있으니 배점이 남는 경우라면 실물옵션까지도 넓혀서 작성하실 수 있습니다.

2) 할인현금흐름분석법의 한계

(1) 불확실성의 처리 측면

동적DCF에서는 불확실성을 할인율에서 처리한다는 점에서 문제점이 지적됩니다. 수익의 변동예측과 이에 수반하는 불확실성은 서로 연관되어 있습니다. 하지만 정적 DCF에서는 이를 수익과 할인율에 나눠서 반영하지만 동적 DCF에서는 이를 모두 분자측에 반영하여 오류 발생 가능성을 줄이게 됩니다. 즉, 불확실성 처리가 분모로 나뉘므로 인해 오류 발생가능성이 있다는 점을 제시해주시면 충분합니다.

(2) 선택권의 반영 측면

확률적 할인현금흐름분석법을 실물옵션까지 확장한다면 선택권 반영의 한계 역시 충분히 언급가능합니다. 다만, 할인현금흐름분석법과 실물옵션이 동일한지 여부는 견해가 나뉘므로 동적 DCF와 비교한 정적 DCF의 한계를 중심으로 작성하셔도 충분하다고 생각하니 너무 큰 걱정은

하지 않으셔도 괜찮습니다.

- 3) 확률적 할인현금흐름분석법의 극복
 - (1) 동적 DCF에서의 불확실성의 처리
 - (2) 실물옵션에서의 선택권의 반영

동적 DCF에서는 불확실성은 할인율이 아닌 분자에서 반영하여 오류 발생 가능성을 줄일 수 있습니다. 이를 통해 정적DCF의 한계를 극복할 수 있으며, 실물옵션에서는 선택권의 반영을 통해 한계를 극복할 수 있습니다.

각각 정적DCF의 한계를 극복하기 위해 생겨난 동적 DCF와 실물옵션에 대해서 설명해주시면 됩니다. 불확실성의 처리방법과 실물옵션에서의 선택권의 반영은 스터디에서 여러차례 강조해드린 바 있으니 잘 작성하셨을 거라 생각합니다.

【문제2】 감정평가와 관련된 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음1) 기준가치의 중요성에 대하여 설명하고, 택지비 목적의 감정평가서에 기재할 기준가치에 대하여 논하시오. (15점)

물음2) 甲의 입장에서 공시지가기준법상 그 밖의 요인 보정에 있어 '지역요인 비교 내용의 적정성'에 대하여 세부 심사의견을 기술하시오. (15점)

■ [문제분석]

물음1) 기준가치의 중요성과 택지비 목적의 감정평가 시 기준가치를 물어보고 있습니다. 기준가치의 중요성은 결국 기준가치와 왜 필요한지에 대한 물음이 될 것이며 기본서에 직접적인 내용이 없다면 체계도를 활용하여 접근해주셔야 합니다. 다양한 근거가 존재할 수 있으나 기준가치가 무엇인지에 의해 감정평가액이 달라지게 되며 이는 가치다원론과 연관됩니다.

추가적으로 기준가치는 기본적 사항 중 일부분이며 이러한 감정평가액은 다양한 측면에서 기능할 수 있으므로 정확한 영역에서 감정평가가 기능을 하기 위해서 개론적인 측면의 내용을 활용하셔도 무방합니다.

마지막으로 거의 출제예상 논점이었다고 생각하는 감정평가액 결정구조는 직접적으로 출제되지 않았습니다. 다만, 해당 내용은 기본적 사항 확정 사이에 일정한 연관관계가 있다는 것이므로 이러한 부분들을 활용하여 설명도 가능합니다. 예를 들어, 기준가치가 무엇인지에 의해 이후 활용하는 감정평가방법들이 달라질 수 있으며 이로 인해 이후 감정평가 절차나 감정평가액이 달라지므로 중요도가 높습니다. 투자가치인 경우 수익방식을 원칙적으로 적용하는게 타당한 경우를 생각해보시면 될 것 같습니다.

택지비 목적의 감정평가서에 기재할 기준가치는 스터디에서 직접적으로 다뤄 드린 논점입니다. 결론 자체는 시장가치 외의 가치로 보시면 될 것이며 항상 그 순서의 논리구조상 택지비 목적의 특성으로 인해 **시장가치의 개념요소 중 어느 부분을 누락하는지를 반드시 설명해야 한다고 강조**드렸습니다. **통상적인 시장이 아닌 한정된 시장이라는 점이나 원가법으로 합리성 검토를 한다는 구체적인 내용을 활용하셨다면 아주 잘 작성하셨다고 생각합니다.**

물음2) 해당 문제는 대부분의 수험생분들이 작성하기에 어려운 문제였을 거라고 생각

합니다. 3과목 중에서 무조건 모르는 부분에 대한 문제는 출제가 될걸로 준비해야 된다고 강조드렸으며 오늘은 이 문제가 그러한 불의타에 해당된다고 보시면 됩니다.

이러한 문제는 정답을 맞추거나 출제자의 의도를 파악하기 굉장히 어렵습니다. 하지만 이런 문제일수록 잊지 마셔야 하는 부분은 i) 최대한 물어본 부분에 대해서 답하려는 형태로 답안지를 작성하자 ii) 문제에서 제시된 사실관계가 있는 경우에는 이를 최대한 반영하여 다른 답안과 달리 문제 분석을 했다는 인상을 주자는 것입니다.

해당 문제에서는 지역요인의 비교 과정에서 적정성을 물어보고 있으므로 내용이 맞는지 아닌지와는 관계없이 지역요인의 비교 항목안에 있는 가로조건이나 접근조건과 같은 부분들에 대한 심사의견을 목차화하시면서 그 안에서 택지비 목적의 감정평가라는 점을 반영해주시면 될 것입니다.

■ [예시답안]

I. (물음1)

1. 기준가치 확정의 중요성

- 1) 가치다원론 측면
- 2) 기본적 사항의 확정 측면
- 3) 감정평가액 결정구조 측면

기준가치를 무엇으로 확정하는지에 의하여 감정평가액은 달라질 수 있습니다. 이는 감정평가 목적에 의하여 다양한 감정평가액이 존재할 수 있다는 가치다원론과 연관되며 기준가치는 기본적 사항 확정 단계에서 정해야 하는 기본적 사항의 한 종류입니다.

결국 기본적 사항의 확정 단계에서 정해야 하는 이유는 이후 감정평가 절차에 전반적으로 영향을 미치기 때문일 것이며 감정평가의 초입단계에 해당하는 만큼 이를 확정해야 할 필요성이 있다는 근거도 활용가능합니다.

최종적으로 직접적으로 출제되지는 않았지만 이러한 기본적 사항 확정 사이에 관련성이 있다는 점 즉, 감정평가액 결정구조와 관련하여 기준가치는 감정평가방법과 같은 이후 감정평가 절차에 영향을 미친다는 세부적인 내용도 제시해주셨다면 더욱 구체적인 답안이 될 것입니다.

2. 택지비 목적의 감정평가서에 기재할 기준가치

GS에서 직접적으로 다뤄드린 논점입니다. 최종적으로 택지비 목적의 경우는 시장가치의 개념요소 중 어느 부분을 누락할지에 대한 포섭을 해주시면 됩니다.

- 통상적인 시장이 아닌 한정된 시장이라는 점
- 합리성 검토를 원가법으로 한다는 점에서 성립될 가능성이 가장 높다고 보기 어려운 점

다양한 근거를 활용하실 수 있으며 택지비 목적의 감정평가의 특징과 이를 시장가치의 개념요소 중 어느 부분이 누락된다고 보았는지에 대한 포섭을 해주셔야 고득점을 하실 수 있는 문항입니다.

II. (물음2)

- 우선적으로 시험장에서 이러한 문제에 대해서 정확하게 답안을 작성하기는 어려웠을 거라 생각합니다. 이런 경우에는 일반론에 50%의 배점을 할당하시고 나머지 50% 정도에 묻는 부분에 대한 답을 하시면 충분합니다. 기본적으로 지역요인 비교와 관련되는 일반론을 절반 정도 채우셔도 무방합니다.
- 물어보는 부분에 대한 내용을 직접적으로 목차화해서 묻는 부분에 대해서 충실히 답했다는 인상을 주어야 합니다. 대부분의 수험생이 어려워한 부분이라면 형식적인 측면에서 물음에 직접 답했다는 인상 역시 중요합니다. 물음 자체에서는 지역요인 비교 내용의 적정성을 묻고 있으므로 다른 절차보다는 지역요인의 항목 자체에 집중해서 목차화하시는게 보다 유리하다 생각합니다. 다만, 택지비라는 점과 그 대상이 아파트라는 점을 강조해주어야 할 것입니다.
- 예를 들어 환경조건에서는 이러한 요인들을 고려하는 이유가 아파트인 주거용으로서 쾌적성에 영향을 미치기 때문이며, 행정상 규제 정도는 아파트라는 특성을 고려하여 용적률에 대한 고려가 필요하다는 관점에서 그 적정성을 언급해주시면 됩니다.

【문제3】 담보평가와 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음1) 담보평가를 수행함에 있어 감정평가의 기능과 관련하여 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유를 설명하고, 감정평가의 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단 3개를 제시하시오. (10점)

물음2) 감정평가법인이 담보목적의 감정평가서를 심사함에 있어 심사하는 감정평가사의 역할에 대하여 설명하시오. (10점)

■ [문제분석]

물음1) 문제에서 물어보는 부분은 크게 2가지로 요약할 수 있습니다. 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유는 감정평가 기능과 관련하여 설명하도록 하고 있으므로 A를 B에 근거하여 설명하시오에 해당하는 문제유형입니다. B를 세분화하여 답안을 작성해주셔야 합니다.

다음으로는 감정평가의 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단 3개를 물어보고 있습니다. 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단 자체에 대해서는 기본서에 있는 내용이 아니며 해석상 어려움이 있을 수 있습니다. 이 경우에는 항상 물음과의 관련성을 고려해주셔야 할 것입니다. 물음2)에서 감정평가서 심사와 관련된 내용을 제시하고 있으므로 이러한 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단은 감정평가서 심사나 검토 혹은 타당성 조사가 해당될 수 있습니다. 물론 타당성 조사는 한국부동산원에서 진행하는 만큼 감정평가 중심의 내용을 서술한다면 감정평가 윤리나 혹은 감정평가 분류의 내용 중 복수평가의 도입과 같은 부분들을 언급하셔도 무방하다 생각합니다.

물음2) 감정평가사의 역할을 물어보고 있으므로 A의 감정평가사의 역할에 해당하는 문제유형입니다. 감정평가사의 역할을 물어보는 경우에는 감정평가의 기능과 관련되는 부분들을 활용하시면서 감정평가 심사라는 A에 해당하는 부분을 반영해주시면 됩니다. 다만 물음1)에서도 감정평가의 기능이 제시되었으므로 중복되지 않는 내용을 활용해주는게 좋습니다.

★ 전제조건과 관련하여 감정평가 목적으로 담보평가라는 점이 제시되

었습니다. 안정성·환가성을 고려해야 한다는 점 역시 목차 내용을 서술
하시는 경우마다 반영이 되어야 할 것입니다.

■ [예시답안]

I. (물음1)

1. 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유

감정평가의 기능과 관련되는 내용을 세분화해서 설명해주시면 됩니다. 감정평가의 기능은 정책적인 기능과 경제적인 기능으로 분류되며 공정성과 독립성과 연관시킬 수 있는 내용들을 활용하시면 무난하다 생각합니다.

다만 정책적인 기능의 내용인 보상이나 공시지가 검증과 같은 부분을 활용하신다면 이는 해당 문제의 전제조건으로 제시된 감정평가 목적이 담보평가라는 점을 반영하기에는 한계가 있습니다.

문제 유형 자체는 A를 B에 근거하여 설명하시오에 해당하는 문제유형이므로 난이도가 어렵지는 않으나 전제조건으로 제시된 담보평가라는 점과 이러한 감정평가 목적은 **안정성·환가성**이 중요하다는 점을 반영 해주시는걸 누락하셔서는 안됩니다.

2. 감정평가의 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단

- 1) 감정평가 심사
- 2) 감정평가 검토
- 3) 타당성 조사

타당성 조사는 한국부동산원에서 진행하므로 감정평가 업무영역과는 관련성이 다소 낮습니다. 따라서, 이 경우는 **감정평가 윤리**나 혹은 감정평가 분류에 있는 내용 중 **복수 감정평가**와 같은 내용들을 활용하셔도 무난합니다.

II. (물음2)

마찬가지로 감정평가 심사에 있어서 감정평가사의 역할을 물어보는 문제로 감정평가의 기능을 활용하시면 무난합니다.

다만, A의 감정평가사의 역할은 A의 특징이 반영되게 서술이 되어야 하므로 감정평가서 심사의 특징인 감정평가서 발급 전에 이루어져야 한다는 점이나 같은 법인 내에서 진행된다는 점과 같은 특징을 활용해 주시면 좋습니다

추가적으로 해당 문제와 관련하여 제시된 전제조건 중 감정평가 목적은 담보평가입니다. 즉, 감정평가 심사에 있어서 역할을 물어보는 경우 최종적인 목적은 담보평가와 관련하여 안정성과 환가성을 확보하기 위한 수단이라는 점을 누락하셔서는 안되겠습니다.

【문제4】 다세대주택을 거래사례비교법으로 감정평가하기 위하여 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건과 각 요건별 고려사항에 대하여 약술하시오. (10점)

■ [문제분석]

해당 문제에서는 크게 두가지를 물어보고 있으므로 각각 목차로 잡아주시면 됩니다. 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건과 각 요건별 고려사항입니다. 특히, 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건은 「감정평가 실무기준」에 규정되어 있으며 거래사례비교법의 기본서 내용에도 설명되어 있는 내용이므로 작성에 큰 어려움이 있지는 않으셨을 것 같습니다.

두 번째 물음인 각 요건별 고려사항에 대해서는 앞에서 설명한 일반론인 거래사례의 요건과 전제조건을 포섭해주시면 됩니다. 감정평가 대상과 관련하여 다세대주택이 제시되었으며 다세대주택은 복합부동산은 아니고 구분소유부동산에 해당한다는 점과 주거용 부동산이므로 쾌적성이 중요하다는 점과 같은 특징을 반영해주시면 될 것입니다.

■ [예시답안]

I. 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건

1. 위치적 유사성
2. 물적 유사성
3. 시점수정의 가능성
4. 사정보정의 가능성

「감정평가 실무기준」에서 규정하고 있는 내용은 4가지이며 배점을 고려한다면 각각 목차로 나누기 어려울 수 있습니다. 이 경우는 두 개요건을 서로 하나의 목차안에서 설명하시는 것도 배점을 확보할 수 있는 방법입니다.

II. 각 요건별 고려사항

문제에서 제시된 감정평가 대상과 관련하여 다세대주택이라는 점을 거래사
례의 요건과 관련하여 포섭해주시면 됩니다. 예를 들어, 다세대주택은
한 건물에 다수의 세대가 거주할 수 있는 공간으로 정비구역에 지정이
된다면 다수의 분양권을 받을 수 있다는 특성으로 사정이 개입될 수 있
다는 점이나 물적 유사성에서는 주거용 부동산으로 쾌적성이 중요한만큼
주변환경이나 공공시설 및 편의시설과의 접근성이 유사한지를 판단기준
으로 활용하실 수 있습니다.

물음 자체는 전형적인 암기형 문제이지만 감정평가 대상으로 다세대주택
이 제시되었으므로 이러한 대상물건의 특성에 대해서는 조금 과하다고
생각될 정도로 반영해주시는게 득점에 유리할 것입니다.