제35회 감정평가사 2차 감정평가 이론

문제1

- 우선적으로 원가법은 감정평가 3방식 중에서도 중요도가 가장 낮은 내용임에도 불구하고 문제1번으로 출제가 된건 굉장히 이례적이라고 생각합니다. **비용성의 원리에 해당하는 적산법이 있음에도 불구하고 원가법을 출제한 것은 문제풀이 입장에서 당황**하셨을 것 같다는 생각이 듭니다.

- 다만 내용 자체는 어려운 부분은 아니었으며 특히 감가수정과 감가상각의 비교는 스터디에서도 직접적으로 다뤘던 내용일뿐만 아니라 **감가상각은 회계상의 개념이며 관련되는 장부가치 역시 다뤘던 내용인만큼 양자를 활용하여 작성해주시면 되는 문제**였습니다.

물음1) 문제에서는 크게 세가지를 물어보고 있습니다. 재조달원가의 정의와 재조달원가의 구성요소 및 산정방법이 물음입니다. 기본적으로 연결어를 파악하셔야 하는 만큼 각각의 물음마다 목차화가 필요합니다.

- 재조달원가의 정의는『감정평가 실무기준』에서 규정하고 있는 용어이므로 정확하게 작성하셔야 하는 내용입니다. 정확하지 않더라도 반드시 포함되어야 하는 개념으로는 다음 정도의 내용만이라도 포함이 되셨다면 일정 수준이상의 점수는 얻을 수 있을 것으로 보입니다.

i. 첫 번째로는 **[기준시점]에서의 값**이라는 점입니다.

ii. 두 번째로는 **재취득원가를 포함**합니다. 재취득원가의 경우에는 도입기계와 같이 재생산이 어려운 물건에 대한 재조달원가를 산정하는 개념입니다

iii. 세 번째로는 재생산원가입니다. 일반적인 원가법을 적용하는 경우 적용되는 개념이며 **재생산원가는 다시 복제원가와 대체원가로 구분**됩니다. 재조달원가의 구성요소를 물어보고 있으나 재생산원가 측면에서 서술하라는 의미는 도입되는 경우 추가적으로 소요되는 관세와 같은 항목들은 서술하지 말라는 의도로 판단됩니다.

- 재조달원가의 구성요소는 직접 다루지는 않았으나 **기본적인 건설비와 부대비용이 포함되며 이러한 부대비용에는 금융비용 및 도급인의 적정이윤들이 포함**됩니다. 실무 문제풀이 시 고려하셨던 자료들을 기반으로 서술하셨다면 무난하다 봅니다.

- 산정방법은 크게 직접법과 간접법이 있습니다. 본 건의 도급계약서를 활용하거나 표준적인 건축비를 활용할 수 있습니다. 물론 재조달원가의 산정방법 중 총/구/단/비를 활용할 수 있으나 배점이 15점이고 묻는 내용이 3개라는 점에서 2개 정도의 목차를 사용할 수 있는 직접법과 간접법의 사용도 가능합니다.

물음2) 감가수정과 감가상각은 감정평가와 회계상의 차이입니다. 비교하시오를 물어보고 있으므로 기본적으로는 공통점과 차이점으로 나누어주시는게 적절한 접근방식입니다. 직접적으로 스터디에서 다뤘던 문제인만큼 시간을 줄이는데 활용해주셔야 하는 논점입니다.

- 공통점의 경우에는 모두 물리적 감가와 기능적 감가는 반영한다는 점이 있습니다. 또한 내용연수법과 같이 일반적인 방법을 공통적으로 적용할 수 있다는 점이 있습니다.

- 차이점의 경우에는 감가상각은 경제적인 감가는 반영하지 않는다는 점이나 감정평가는 장래 기대되는 편익을 현가화하므로 장래 보존연수가 중심이나 회계상의 감가상각은 비용 배분이라는 점에서 경과연수가 중심이 된다는 점들이 있습니다.

3기 4주차 감정평가 이론 채점후기

【문제1】 과거의 토지 및 건물과 같은 유형자산 중심의 감정평가와 달리 산업사회·지식사회로 시장상황이 변화함에 따라 무형자산에 대한 평가가 중요시되고 있다. 이하, 기업가치와 관련된 물음에 답하시오. (40점)

물음1) 기업가치 감정평가 시에는 계속기업과 청산기업 중 가치의 전제를 정해야 한다. 이하, 계속기업을 전제로 하는 경우와 청산기업을 전제로 하는 경우 감정평가 시 차이점을 설명하시오. (10점)

물음2) 최근 카카오나 쿠팡과 같은 스타트업 기업들이 많은 관심을 받고 있다. 이와 관련하여 스타트업(Start-Up) 기업에 대한 기업가치 감정평가 시 적용할 수 있는 감정평가방법을 설명하고, 각각의 감정평가방법을 적용하는 경우 유의사항을 설명하시오. (20점)

물음3) 감정평가 시 재무제표를 조정하는 과정에서 기존의 회계처리기준과 차이가 발생할 수 있다. 이하, 감가수정과 감가상각의 차이점을 비교하여 설명하시오. (10점)

물음3) 감가수정의 유형은 크게 3가지가 있습니다. 물리적 감가와 기능적 감가 및 경제적 감가가 그 종류이며 기출 문제풀이 중 원가법의 진도를 나가는 경우 나눠드렸던 표를 기준으로 서술하신다면 무난하게 점수를 받을 수 있을 것으로 생각됩니다.

【문제03】 다음 사항을 약술하시오 [기출문제집 P.338]

물음1) 경제적 감가수정 (10점) 제12회

[01] 기출문제 논점분석

1. 연결어의 파악 및 문제유형 분석

- 해당 문제는 원가법과 관련하여 경제적 감가수정에 대해서 물어보고 있습니다. 이는 A를 설명하시에오 해당하는 문제유형이며, 별도의 전제조건이나 출제자가 강조하는 부분은 없으므로, 경제적 감가수정에 대한 일반론을 모두 서술해주시는게 필요합니다.

- 경제적 감가수정은 물리적 감가수정 및 기능적 감가수정과 같이 감가수정의 종류를 구성하고 있는 개념입니다. 특히, 각각의 개념은 다음과 같은 기준으로 분류되므로 아래 표를 참고하셔서 정리해주시기 바랍니다.

구분	물리적 감가	기능적 감가	경제적 감가
부동산 가격제원칙	토대가 되는 원칙	내부 측면의 원칙	외부 측면의 원칙
비상각 자산의 경우	발생하지 않음	발생하지 않음	발생함
치유 가능성	치유 가능	치유 가능	치유 불가능[1]
발생 원인	대상물건 자체	대상물건 자체	외부 부정적인 요인

2. 전제조건 파악 및 목차작성

문제풀이 시에는 감정평가 대상과 목적·시장상황 및 구체적인 감정평가방법과 관련된 내용이 제시되었는지 반드시 확인을 해주셔야 합니다. 해당 문제에서는 별도의 전제조건은 없으며, 목차 자체 역시 경제적 감가수정과 관련된 일반론을 설명하는데 할당해주시면 됩니다.

문제2

『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항의 일괄 감정평가가 가능하기 위해서 **일체로 거래가 되거나 용도상 불가분의 관계가 존재해야 하며** 기존의 용도상 불가분의 관계의 의미와는 달리 추가된 판례이므로 반드시 해당 문구를 숙지해달라고 강조드렸던 부분입니다. **GS스터디 2기 11주차에서 다룬 내용이며 기출 역시 해당 판례의 사실관계를 그대로 활용하여 출제한 것으로 보여집니다.**

물음3) 감정평가사 甲은 상가에 있는 구분점포들을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 의해 일괄 감정평가하고자 한다. 본 건과 관련하여 일괄 감정평가하는 것이 타당한지를 용도상 불가분의 관계의 의미에 근거하여 설명하시오. (10점)

2. 용도상 불가분의 관계의 의미

1) 대법원 2013. 10. 11. 선고 2013두6138 판결

[1-1] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우, 개별공시지가의 산정 방식 및 '용도상 불가분의 관계에 있는 경우'의 의미

[1-2] 여러 필지의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 일단의 토지 전체를 1필지로 보고 토지특성을 조사하여 그 전체에 대하여 단일한 가격으로 평가하는 것이 타당하고, **여기에서 '용도상 불가분의 관계에 있는 경우'란 일단의 토지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성적 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.**

2) 대법원 2020.12.10. 선고 2020다226490 판결

[1-1] 둘 이상의 대상물건에 대한 감정평가는 개별평가가 원칙인지 여부(적극) 및 예외적으로 일괄평가가 허용되기 위한 요건

[1-2] 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제3항은 "감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다."라고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 감정평가에 관한 규칙 제7조 제1항은 "감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다."라고, 제2항은 "둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다."라고 규정하고 있다. 따라서 둘 이상의 대상물건에 대한 감정평가는 개별평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 둘 이상의 대상물건에 거래상 일체성 또는 용도상 불가분의 관계가 인정되는 경우에 일괄평가가 허용된다.

[2-1] 갑 아파트 재건축정비사업조합의 매도청구권 행사에 따라 감정인이 갑 아파트 단지 내 상가에 있는 을 교회 소유 부동산들에 관한 매매대금을 산정하면서 위 부동산들을 일괄하여 감정평가한 사안에서, 을 교회가 위 부동산들을 교회의 부속시설로 이용하고 있다는 등의 사정만으로 위 부동산들이 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 단정하기 어려운데도, 이와 같이 단정하여 위 부동산들을 일괄평가한 감정인의 감정 결과에 잘못이 없다고 본 원심판단에는 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례

2-2] 갑 아파트 재건축정비사업조합의 매도청구권 행사에 따라 감정인이 갑 아파트 단지 내 상가에 있는 을 교회 소유 부동산들에 관한 매매대금을 산정하면서 위 부동산들을 일괄하여 감정평가한 사안에서, 위 상가는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률이 시행되기 전에 소유권이전등기가 마쳐진 것으로 현재까지 위 법률에 따른 집합건물등기가 되어 있지 않고 각 호수별로 건물등기가 되어 있는데, 을 교회가 위 부동산들을 교회의 부속시설인 소예배실, 성경공부방, 휴게실로 각 이용하고 있으나 위 부동산들은 **실질적인 구분건물로서 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있을 뿐 아니라 개별적으로 거래대상이 된다고 보이고, 나아가 개별적으로 평가할 경우의 가치가 일괄적으로 평가한 경우의 가치보다 높을 수 있으므로, 을 교회가 위 부동산들을 교회의 부속시설로 이용하고 있다는 등의 사정만으로 위 부동산들이 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 단정하기 어려운데도,** 이와 같이 단정하여 위 부동산들을 일괄평가한 감정인의 감정 결과에 잘못이 없다고 본 원심판단에는 일괄평가 요건에 관한 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례.

물음1) **개별 감정평가를 한다는 것은 반대로 이야기한다면 일괄 감정평가의 대상이 되지 않았다고 판단한 것을 의미**합니다. 해당 판례의 문구이기는 하나 **일괄 감정평가가 되기 위해서는 일체로 거래가 되거나 용도상 불가분의 관계에 해당**해야 합니다. **그렇다면 일체로 거래가 되지 않거나 용도상 불가분의 관계가 아니라면 개별 감정평가의 대상이 됨을 의미합니다.**

해당 문제에서는 개별평가로 결정한 이유를 물어보고 있으나 **그 근거를 [주어진 자료에 근거하여] 제시하라고 요구하고 있으므로 답안지에 작성하신 근거는 제시된 사실관계가 있어야 할 것입니다.**

특히 일체로 거래되거나 라는 관점에서 사용한다면 **각각의 대상물건들은 별도로 등기가 되어있다는 점이나 각 호 별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 있으므로 개별거래가 가능하다는 점 등이 활용**될 수 있습니다. **개별과 일괄 감정평가는 항상 서로 대칭되는 구조에 있다는 점을 숙지하고 계셔야 사안 포섭과 근거 제시를 하셨을 수 있을 것으로 판단됩니다.**

물음2) 일괄 감정평가를 했다면 용도상 불가분의 관계에 있을 것으로 판단했다는 의미입니다. **해당 물음에서의 포인트는 단순히 사회·경제·행정적인 측면에서 합리적이라는 기존 판례 문구가 아니라 결국 일괄로 이용하는 것이 최대수익성이 존재해야한다는 점과 연관되는 경응수 평가사님의『감정평가론』문구 그리고 추가자료로 나눠드렸던 판례의 일괄감정평가액의 합이 개별 감정평가액의 합보다 커야 한다는 문구를 추가해주셨어야 고득점이 가능하다 생각**됩니다.

물음3) 개별과 일괄의 특성을 반영하여 적절한 감정평가방법을 제시하기만 하면 그 근거가 중요한 문제라 생각됩니다. **용도상 불가분의 관계가 있다고 판단하셨다면 이러한 일체의 효용을 반영해줄 수 있는 일괄 거래사례비교법이나 수익환원법이 적절할 것이며 다만 대상물건은 교회와 소예배실과 같은 시설들이므로 수익성보다는 일괄 거래사례비교법을 적용하는 것이 적절할 것입니다.**

문제3

- 탁상자문은 실제 현업에서는 많이 진행되나 사실상 직접적으로 시험에 나올 주제라고는 생각되지 않아 깊게 다루지는 않았던 부분으로 해당 문제를 통해 당황하셨을 수험생 분들에게 우선 죄송하다는 말씀을 드립니다.

- 다만 그래도 유사한 부분은 담보 감정평가 및 감정평가서의 문제점을 다루는 경우 탁상 감정평가에 대해서 간단한 개념에 대해서 언급드린 바 있으므로 조금이라도 문제 푸실 때 도움이 되셨길 바랍니다.

[3기 7주차]

물음3) 담보 대출이 활성화됨으로 인해 신속한 대출을 위하여 금융기관의 자체 감정이 늘어나는 것과 같이 감정평가 업무영역과 관련한 문제점이 발생하고 있다. 이하, 이러한 담보 감정평가와 관련한 문제점을 개선할 수 있는 방안에 대하여 논하시오. (20점)

[4기 2주차]

물음2) 감정평가서 작성 시에는 감정평가서의 공정성과 객관성을 위하여 현장 조사 및 사전 심사제도를 거치도록 규정하고 있다. 하지만 이와 관련하여 문제점도 발생하는 바, 감정평가서와 관련한 문제점 및 개선방안을 설명하시오. (15점)

2. 개선방안

(1) 약식 감정평가서제도의 도입

감정평가 업무영역의 확대와 의뢰인의 다양한 요구를 수용할 수 있도록 약식 감정평가서 제도를 도입할 필요가 있다. 이를 도입하는 경우 현행 탁상 감정평가를 양성화할 수 있으며, 특히 공동주택의 경우 약식 감정평가서가 더욱 유용할 수 있다. 다만, 약식 감정평가서 제도의 약점도 있으므로 사적 목적의 감정평가에 있어 실지조사를 생략하는 경우에 한하여 적용하도록 제한하는 것이 바람직하다.

- **탁상자문이란 정식적으로 업무를 의뢰받지 않은 상황에서 대략적인 감정평가액을 제시해주는 것을 의미**합니다.

- 특히 물음2의 경우에는 직접적으로 양자의 차이점을 정리해드리지는 못해 개인적으로도 아쉬움이 남습니다. **혹여라도 위에 해당하는 진도를 나가는 경우 간단히 설명드렸던 현장조사를 가지 않는다는 점이나 혹은 정식으로 의뢰받은 업무가 아니므로 수수료를 받지 않는다는 점을 기억해두신다면 차이점으로 작성하실 수 있습니다**

문제4

- 최근에 『감정평가 실무기준』에 추가된 물건은 공사중단 건축물이었습니다. 물론 공사중단 건축물과 친환경 건축물은 사실상 대비되는 개념이므로 모두 다뤄드렸으나 최근 개정사항을 반영하지 않고 출제한 것은 다소 아쉬움으로 남습니다.

- **EGS의 구성요소 자체를 다루지는 않았으나 기존의 가치형성요인들에 문제에서 제시된 친환경 건축물의 특징 정도만 반영하면 무난한 답안이라 생각합니다.**

- 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려해야 할 내용이므로 다음과 같은 점만 주의해주시면 되겠습니다.

i. **첫 번째로 감정평가 시 유의사항이므로 감정평가 3방식만 강조하지 않도록 주의**하셔야 합니다. 전체적인 감정평가 절차를 서술하시면서도 그 안에서 감정평가 3방식을 누락하지 않아야 하며 특히 대상물건이 건축물이라는 점에서 배점이 부족한 경우 원가법을 중심으로 작성하셔도 무방하다 판단됩니다.

ii. 두 번째로 『감정평가 실무기준』에서는 친환경 건축물과 관련하여 **가치 증가분을 반영**해야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 각각의 감정평가 절차를 서술하시는 경우에는 **단순히 어떠한 점을 고려해야 한다고 서술하시기 보다 어떠한 이유로 가치 상승분을 고려해야 한다는 점이 반영되어야 할 것**입니다.

[2기 3주차]

【문제03】최근 환경권의 신장으로 이와 관련한 감정평가 수요가 증가하고 있다. 이 하, 물음에 답하시오. (20점)

물음1) 스티그마의 개념과 특징을 설명하고, 주관적인 가치하락을 감정평가 시 반영할 수 없는 이유를 시장가치의 성격 및 개념요소에 근거하여 설명하시오. (10점)

물음2) 녹색 건축물에 대한 가치증가분을 반영할 수 있는 이유를 부동산 가격 제원칙에 근거하여 설명하시오. (10점)

[2기 10주차]

【문제2】 부동산이란 토지 및 그 정착물을 의미하며 건축물을 대표적인 정착물에 해당하는 감정평가 대상이다. 이하, 건축물과 관련한 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음1) 공사중단 건축물에 대한 감정평가 시 유의사항을 설명하시오. (15점)

물음2) ESG란 친환경·사회적 책임 경영·지배구조를 의미하며 특히, 친환경(E)에 해당하는 부분이 중심을 이루고 있다. 이러한 ESG가 건축물의 감정평가 3방식에 미치는 영향을 설명하시오. (15점)

[2기 10주차 추가자료]

Ⅱ. 『물음2』

1. ESG 관련 부동산 제도 및 관련 건축물

Passive 건축물은 E(환경)관련 부동산 요인으로 거론할 수 있는데 '수동적(Passive)인집'이라는 뜻으로, 능동적으로 에너지를 끌어 쓰는 액티브 하우스(Active House)에 대응하는 개념이다. 액티브 하우스는 태양열 흡수 장치 등을 이용하여 외부로부터 에너지를 끌어 쓰는 데 비하여 패시브 하우스는 집안의 열이 밖으로 새나가지 않도록 최대한 차단함으로써 화석연료를 사용하지 않고도 실내온도를 따뜻하게 유지하는 기술적 개념이다. 원가적으로 건축비는 단열공사로 인하여 일반 주택에 비하여 $1m^2$당 50만 원 정도 더 소요되는 것으로 알려져 있다. 이외에도 건물 내에 '공기의 질'을 중심으로 Rest Air 인증이 된 건축물 등이 있다.

2. 비교방식

1) 사례 선택 방법 (ESG 요인의 반영 검토)

거래사례선정은 거래사례비교법의 핵심이다. 가장 유사한 사례선정에서 출발하여 그 결과가 마무리된다 할 수 있다. 그러므로 사례선정이 적정하지 않다면 비교가 사실상 정밀하기 어려운 점이 있어 그 결과도 적정하지 않을 개연성이 있다. ESG 요인 중에서 'E' 요인이 강화된 오피스 빌딩 평가시 적용할 수 있는 사례 선택방법은 국내 G-seed 최우수, 우수등급을 받은 경우 중 오피스만을 기준으로 적용할 수 있다.

2) 개별요인의 ESG요인 품등비교 방법

거래사례비교법을 적용할 때 ESG 요인의 품등비교는 주로 'E'요인 추가 비교에 있다. 오피스 빌딩의 경우 유사한 등급의 G-seed나 LEED 등급을 받은 사례를 선정하는 것이 우선시되나 주변에 그런 사례가 없는 경우에는 차이가 나는 요인들을 비교하여 평가하여야 하다. ESG 오피스 빌딩인 경우 일반 오피스 빌딩에 추가적으로 고려 및 비교해야할 항목을 통칭하여 'E요인 비교항목'으로 명명할 수 있다. **에너지와 건강관련 설비 항목이 핵심적인 추가 비교항목이 된다.**

3. 수익방식

1) 수익가격에 영향을 주는 ESG요인

ESG요인 중 특히 부동산의 임대료 수입에 영향을 미치는 것은 'E'요인이다. 'E'요인은 업무환경과 직결되므로 임차인의 입장에서 선택 가능한 경쟁부동산에 비하여 다소 높은 임대료일지라도 업무환경, 생산성, 쾌적성, 효율성, 능률성 측면에서 더 나으므로 기꺼이 지불하고자 하는 것이다. 'E'요인이 강화된 오피스 빌딩은 부동산내에서 얻는 만족도, 업무생산성, 친환경적 업무 환경 등이 결합된 개념이라고 힐 수 있다. 부동산의 친환경적 요소로 임차인이 만족스러운 상태라면 지불 임대료와 공실률에 영향을 미치게 되고 이는 임대인의 비용절감과 함께 곧바로 부동산(빌딩 등)의 가치에 영향을 미치게 되는 구조이다. 특히 다른 오피스 빌딩에 비하여 에너지소비량이 절감되는 정도가 경비에 절대적으로 영향을 미치게 되고 이것이 NOI의 상대적 우위로 나타난다.