

## 35회 감정평가이론 예시답안

【문제 1】 원가법에 대한 다음 물음에 답하십시오. (40점)

- 1) 비용성의 원리에 기초한 원가법은 비용과 가치간의 상관관계를 파악하는 것으로 가치의 본질을 원가의 집합으로 보고 있다. 이에 맞춰 재조달원가를 정의하고, 재생산원가 측면에서 재조달원가의 구성요소 및 산정방법에 대하여 설명하십시오. (15점)
- 2) 평가목적의 감가수정과 회계목적의 감가상각을 비교하여 설명하십시오. (10점)
- 3) 건물은 취득 또는 준공으로부터 시간의 경과나 사용 등에 따라 경제적 가치와 유용성이 감소된다. 이에 대한 감가요인을 설명하십시오. (15점)

### I. 서설

### II. (물음1) 재조달원가의 구성 및 산정 (7)

1. 원가법의 의미
2. 재조달원가의 정의
3. 재조달원가의 구성요소 및 산정방법
  - 1) 재조달원가의 성격
  - 2) 재조달원가의 구성요소
    - (1) 재생산원가 측면의 건설비
    - (2) 부대비용 및 개발이윤
  - 3) 재조달원가의 산정방법
    - (1) 복제원가 측면의 직접법
    - (2) 대체원가 측면의 간접법

### III. (물음2) 감가수정과 감가상각의 비교 (5)

1. 감가수정 및 감가상각의 의미
2. 양 자의 비교
  - 1) 공통점
  - 2) 차이점
    - (1) 대상 및 기준가액의 차이

- (2) 감가요인 및 감가방법의 차이
- (3) 내용연수의 차이

#### IV. (물음3) 감가요인의 종류(7)

1. 감가수정의 의미
2. 감가요인의 종류
  - 1) 물리적 감가요인
    - (1) 시간의 경과에 따른 마모
    - (2) 사용에 따른 마모 또는 파손
  - 2) 기능적 감가요인
    - (1) 시간의 경과에 따른 구식화
    - (2) 사용에 따른 설계불량 또는 설비부족
  - 3) 경제적 감가요인
    - (1) 시간의 경과에 따른 인근지역 쇠퇴
    - (2) 사용에 따른 주위환경 부적합

#### V. 결어

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

1. 본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」시행 이전에 소유권이전등기가 되어, 현재 ‘건물’은 각 호수별로 등기 되어 있고, ‘토지’의 경우도 별도로 등기되어 있음
2. 본건 부동산은 1층 (W1호, 102호, 103호, 104호, 105호) 과 2층 (201호, 202호, 203호, 204호, 205호) 이 각각 5개호로 구성된 상가로, 현재 건물소유자는 교회 A (101 호~204호) 와 개인 B[205호 (교회에 임대됨) ]임
3. 상가 전체가 교회로 이용 중이며, 이 중 202호, 203호, 204호는 교회의 부속 시설로 소예배실, 성경공부방, 교회휴게실로 이용중이고, 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 소유권이전등기 됨
5. 건물은 각 호 별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있음
6. 토지는 각 호 별 면적에 비례하여 적절한 지분으로 각 건물소유자들이 공유 하고 있음
7. 평가대상 물건은 202호, 203호, 204호이며, 평가목적은 시가참고용임

1) 감정평가사 甲은 평가 대상물건을 개별로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거

하여 감정평가사 甲이 개별평가로 결정한 이유를 설명하시오. (10점)

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

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

#### I. 서설

#### II. (물음1) 개별평가의 결정 이유 (5)

1. 개별평가의 의의
2. 개별평가의 결정 이유
  - 1) 구조상 이용상 독립성
  - 2) 위치 및 면적의 특정성
  - 3) 건물 등기의 독립성
  - 4) 개별 거래 가능성

#### III. (물음2) 일괄평가의 결정 이유 (5)

1. 일괄평가의 의의
2. 일괄평가의 결정 이유
  - 1) 용도상 불가분의 관계성
    - (1) 소유의 동일성
    - (2) 이용의 동일성
  - 2) 일괄 거래 가능성
    - (1) 소유 및 이용의 동일성
    - (2) 평가목적의 고려

#### IV. (물음3) 대상물건의 평가방법 (5)

1. 대상물건의 평가방법
2. 평가방법의 결정 이유
  - 1) 개별평가 원칙의 고려
  - 2) 일괄평가 적용조건의 검토
    - (1) 일체 거래의 불성립
    - (2) 용도상 불가분의 일시성

#### V. 결어

**【문제3】** 탁상자문과 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

- 1) 탁상자문의 개념 및 방식에 대하여 설명하시오. (10점)
  
- 2) 탁상자문과 정식 감정평가와의 차이를 설명하시오. (10점)

**I. 서설**

**II. (물음1) 탁상자문의 개념 및 방식 (5)**

1. 탁상자문의 개념
2. 탁상자문의 방식
  - 1) 탁상자문의 의뢰 및 용도
  - 2) 탁상자문의 수행주체
  - 3) 탁상자문의 수행방식
  - 4) 탁상자문의 수행결과

**III. (물음2) 탁상자문과 감정평가 (5)**

1. 감정평가의 의의
2. 탁상자문과 감정평가의 차이점
  - 1) 수행주체 및 서명 유무의 차이
  - 2) 수행시간 및 방식의 차이
  - 3) 수행결과 및 형식의 차이
  - 4) 수행목적 및 책임의 차이

**IV. 결어**

**【문제4】** 최근 투자이사결정과 관련된 판단기준 중 지속가능한 성장을 판단하는 종합적 개념으로 ESG가 있으며, 부동산가치의 평가에도 영향을 미치고 있다. ESG는 환경요인, 사회요인 및 지배구조의 약칭이다. ESG의 각각에 해당하는 구성요소를 설명하고, 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려해야 할 내용을 설명하시오. (10점)

**I. 서설**

**II. ESG와 친환경 건축물의 감정평가 (5)**

1. ESG의 의의 및 구성요소
2. 친환경 인증 건축물의 감정평가 시 고려사항

- 1) 건물의 감정평가방법
- 2) 원가방식 적용 시 친환경 설비의 고려
- 3) 비교방식 적용 시 친환경 인증등급의 고려
- 4) 수익방식 적용 시 영업경비 감소의 고려

문1(40)
I. 서설
원가방식이란 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다. 원가방식의 감정평가방법에는 원가법과 적산법이 있으며, 원가법은 제조달원가와 감가수정으로 구성된다.
II. (물음1) 제조달원가의 구성 및 산정
1. 원가법의 의의
<원가법>이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
2. 제조달원가의 정의
<제조달원가>란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요할 적정 원가의 총액을 말한다. 제조달원가는 실제 취득에 소요된 과거 비용이 아닌 재생산 또는 재취득에 필요한 예상 비용을 의미한다.
3. 제조달원가의 구성요소 및 산정방법
1) 제조달원가의 성격
제조달원가는 성격에 따라 재생산원가와 재취득원가로 구분한다. <재생산원가>란 건물과 같이 직접 생산할 수 있는 경우에 적용하며, 물리적 동일성을 기준한 복제원가와 기능적 동일성을 기준한 대체원가로 구분할 수 있다.

	<p>2) 재조달원가의 구성요소</p>
	<p>(1) 재생산원가 측면의 건설비</p>
	<p>건물의 재조달원가는 건설비, 부대비용, 개발이윤으로 구성된다. 건설비는 재생산원가 측면에서 도급 방식에 따른 일반적인 건설공사 도급계약금액을 기준으로 하며, 직접공사비, 간접공사비 및 수급인의 이윤이 포함된다.</p>
	<p>(2) 부대비용 및 개발이윤</p>
	<p>&lt;부대비용&gt;이란 건설공사비 외에 도급인이 지출하는 비용으로 ①설계·감리비 ②일반관리비 ③조세공과금 ④마케팅비 ⑤금융비 등이 포함된다. &lt;개발이윤&gt;은 도급인에게 귀속되는 적정 이윤을 말한다.</p>
	<p>3) 재조달원가의 산정방법</p>
	<p>(1) 복제원가 측면의 직접법</p>
	<p>&lt;복제원가&gt;는 대상물건과 구조, 형식 등이 동일한 복제품에 대한 재생산원가를 말한다. 직접법은 대상물건의 건축사례로부터 재조달원가를 구하는 방법으로, 공정별로 재료비·노무비·경비를 집계하는 총량조사법이 활용될 수 있다.</p>
	<p>(2) 대체원가 측면의 간접법</p>
	<p>&lt;대체원가&gt;는 대상물건과 효용이 유사한 물건에 대한 재생산원가를 말한다. 간접법은 재조달원가를 유사 건축사례로부터 재조달원가를 구하는 방법으로, 표준 건축비 단가를 기준하는 단위비교법, 유사 취득비용에 건축법지수를 적용하는 비용지수법 등이 활용될 수 있다.</p>

<p>III. (물음2) 감가수정과 감가상각의 비교</p>
<p>1. 감가수정 및 감가상각의 의의</p>
<p>&lt;감가수정&gt;이란 제조달원가를 감액하여야 할 감가요인이 있는 경우 해당 금액을 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. &lt;감가상각&gt;은 기업회계를 위해 자산의 취득가액을 일정 기간의 비용으로 배분하는 작업을 말한다.</p>
<p>2. 양 자의 비교</p>
<p>1) 공통점</p>
<p>감가수정과 감가상각은 취득 이후 시간의 경과나 사용 등에 따른 경제적 가치의 변화 또는 감소를 반영하는 작업이라는 공통점이 있다.</p>
<p>2) 차이점</p>
<p>(1) 대상 및 기준가액의 차이</p>
<p>&lt;감가수정&gt;은 토지를 포함하여 유무형자산에 적용하며 기준시점의 제조달원가를 기준한다. &lt;감가상각&gt;은 토지를 제외한 유무형자산에 적용하며 취득시점의 역사적 원가 또는 공정가치를 기준한다는 차이점이 있다.</p>
<p>(2) 감가요인 및 감가방법의 차이</p>
<p>&lt;감가수정&gt;은 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하며, 정액법·정률법 외에도 관찰감가법이 활용된다. &lt;감가상각&gt;은 물리적·기능적 감가요인만을 고려하며, 정액법을 적용하여 관찰감가법은 활용할 수 없다는 차이점이 있다.</p>

	<p>(3) 내용연수의 차이</p>
	<p>&lt;감가수정&gt;은 대상물건별로 개별적인 내용연수를 적용한다. &lt;감가상각&gt;은 물건별로 동일한 내용연수를 적용하여 차이점이 있다.</p>
	<p>IV. (물음3) 감가요인의 종류</p>
	<p>1. 감가수정의 의의</p>
	<p>&lt;감가수정&gt;이란 제조달원가를 감액하여야 할 감가요인이 있는 경우 해당 금액을 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. 감가요인은 물리적·기능적·경제적 감가요인으로 구분한다.</p>
	<p>2. 감가요인의 종류</p>
	<p>1) 물리적 감가요인</p>
	<p>(1) 시간의 경과에 따른 마모</p>
	<p>자산은 시간의 경과에 따라 자연스럽게 마모되며, 이에 따라 자산의 성능과 경제적 가치가 감소할 수 있다.</p>
	<p>(2) 사용에 따른 마모 또는 파손</p>
	<p>자산은 사용 빈도와 강도에 따라 마모의 정도가 달라지거나 심지어 파손될 수 있으며, 이에 따라 자산의 경제적 가치가 감소할 수 있다.</p>
	<p>2) 기능적 감가요인</p>
	<p>(1) 시간의 경과에 따른 구식화</p>

	<p>자산은 시간의 경과에 따라 기술이 발전하고 시장이 변화하면서 형식 또는 성능이 구식화 될 수 있으며, 이에 따라 자산의 경제적 가치가 감소할 수 있다.</p>
	<p>(2) 사용에 따른 설계불량 또는 설비부족</p> <p>자산은 사용에 따라 설계 시 발생한 불량이나 설비의 부족으로 기능이 저하 될 수 있으며, 이에 따라 사용의 효율성이 감소하거나 유지·보수비용이 증가 하여 경제적 가치가 감소할 수 있다.</p>
	<p>3) 경제적 감가요인</p>
	<p>(1) 시간의 경과에 따른 인근지역 쇠퇴</p> <p>자산은 시간의 경과에 따라 인구가 감소하거나 경제활동이 위축되는 등 인근지역이 쇠퇴할 수 있으며, 이에 따라 경제적 가치가 감소할 수 있다.</p>
	<p>(2) 사용에 따른 주위환경 부적합</p> <p>자산은 사용에 따라 주거-상업간 이행지에서 주거용으로 이용하는 등 주위환경에 부적합해질 수 있으며, 이에 따라 경제적 가치가 감소할 수 있다.</p>
	<p>V. 결어</p> <p>감정평가의 감가수정은 기업회계의 감가상각과 달리 경제적 감가요인을 고려하고 관찰감가법을 활용하여 기준시점의 시장가치를 추계한다. 인근지역 쇠퇴 또는 주위 환경 부적합과 같은 경제적 감가요인을 반영하기 위해서 분해법 등 논리적이고 계량적인 감가수정방법을 적극적으로 활용하여야 할 것이다. &lt;끝&gt;</p>

문2(30)
I. 서설
「감정평가에 관한 규칙」 제7조는 “감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.”는 개별물건기준 원칙을 명시하고 있다. 그러나 부동산 이용형태와 가치형성요인의 다양성을 고려하여 예외적으로 일괄평가를 규정하고 있으므로, 감정평가 시 개별평가와 일괄평가의 적용 가능성 및 감정평가 결과에 미치는 영향에 유의하여야 한다.
II. (물음1) 개별평가의 결정 이유
1. 개별평가의 의의
<개별평가>란 대상물건을 각각 독립된 개별 물건으로 감정평가하는 것을 말한다. 부동산은 실제 토지·건물 일체로 거래되는 것이 일반적이나, 우리나라 「민법」 및 「부동산 등기법」은 토지와 건물을 개별 부동산으로 취급하고 있어 개별평가 원칙을 적용하고 있다.
2. 개별평가의 결정 이유
1) 구조상 이용상 독립성
대상건물은 “각 호 별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지”되고 있으며, 대상토지 역시 “각 호 별 면적에 비례하여 적정한 지분”이 배분되어 있으므로, 각 호가 개별적인 구분건물에 해당된다고 판단된다.
2) 위치 및 면적의 특정성
대상건물은 “각 호수별로 등기”되어 있어 위치와 면적을 특정할 수 있으므로,

	각 호가 개별적인 구분건물에 해당된다고 판단된다.
	3) 건물 등기의 독립성
	대상건물은 "각 호수별로 등기"되어 있으며, 대상토지 역시 "각 호 별 면적에 비례하여 적정한 지분"이 배분되어 있으므로, 각 호가 개별적인 구분건물에 해당된다고 판단된다.
	4) 개별 거래 가능성
	대상물건은 "5년 전, 3년 전, 1년 전에 각각 소유권이전등기"가 되었으므로, 개별적으로 거래될 수 있는 구분건물에 해당된다고 판단된다.
	III. (물음2) 일괄평가의 결정 이유
	1. 일괄평가의 의의
	<일괄평가>란 둘 이상의 대상물건을 일괄하여 감정평가하는 것을 말한다. 일괄평가는 개별평가의 예외로서, 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에 적용할 수 있다.
	2. 일괄평가의 결정 이유
	1) 용도상 불가분의 관계성
	(1) 소유의 동일성
	대상물건은 3개 호 모두 "교회 A"가 소유하고 있으므로, 대상물건 3개 호가 용도상 불가분의 관계에 적합한 것으로 판단된다.

	<p>(2) 이용의 동일성</p>
	<p>대상물건 3개 호는 각각 “교회의 부속 시설로 소예배실, 성경공부방, 교회휴게실로 이용중”이므로, 용도상 불가분의 관계에 적합한 것으로 판단된다.</p>
	<p>2) 일괄 거래 가능성</p>
	<p>(1) 소유 및 이용의 동일성</p>
	<p>대상물건은 3개 호 모두 “교회 A”가 소유하고, 대상물건 3개 호 모두 “교회 부속 시설”로 이용 중이므로, 일괄 거래 가능성이 높은 것으로 판단된다.</p>
	<p>(2) 평가목적의 고려</p>
	<p>대상물건은 “시가참고용”으로 감정평가가 의뢰되었으므로, 일괄 거래 가능성이 높은 것으로 판단된다.</p>
	<p>IV. (물음3) 대상물건의 평가방법</p>
	<p>1. 대상물건의 평가방법</p>
	<p>대상물건은 구분건물 3개 호로서, 일괄평가를 적용하기 위한 일체 거래 가능성 및 용도상 불가분성이 낮다고 판단되어 개별평가의 적용이 타당하다. 따라서 거래사례 비교법을 주된 방법으로 적용하고, 수익환원법 및 원가법으로 합리성을 검토한다.</p>
	<p>2. 평가방법의 결정 이유</p>
	<p>1) 개별평가 원칙의 고려</p>
	<p>대상물건은 실질적인 구분건물 3개 호로서, 개별평가원칙에 따라 각각 독립된</p>

<p>개별 물건으로 감정평가하여야 한다.</p>
<p>2) 일괄평가 적용조건의 검토</p>
<p>(1) 일체 거래의 불성립</p>
<p>대상물건은 과거 "5년 전, 3년 전, 1년 전에 각각 소유권이전등기"가 이루어지는 등 개별적으로 거래가 이루어진 사실이 있으므로, 일체 거래 가능성이 제약된다.</p>
<p>(2) 용도상 불가분의 일시성</p>
<p>대상물건은 현재 "교회의 부속 시설"로 동일하게 이용중이나, 3개 호 중 일부 호의 매매 또는 임대거래를 통해 용도상 불가분성이 제약될 수 있는 가능성이 있다.</p>
<p>V. 결어</p>
<p>대상물건은 개별평가 또는 일괄평가에 따라 위치, 면적, 형상 등 기본적 사항과 그에 따른 가치형성요인이 변화할 수 있으며, 이는 대상물건의 감정평가액에도 영향을 미칠 수 있다. 따라서 감정평가 시 일괄평가의 적용 요건을 검토하고, 일괄평가를 적용한 경우 그 사유를 감정평가서에 기재하여야 할 것이다. &lt;끝&gt;</p>
<p>문3(20)</p>
<p>I. 서설</p>
<p>2019년 공정거래위원회는 감정평가업계가 탁상자문 관련하여 「독점규제 및 공정</p>

<p>거래에 관한 법률」을 위반했다는 문제제기를 하였다. 탁상자문은 담보 감정평가의 사전단계로 활용되고 있는 상담 및 자문 서비스이나, 용역 수수료의 미지급, 자문 결과의 악용 등 부작용이 발생하고 있어 문제가 되고 있다.</p>
<p>II. (물음1) 탁상자문의 개념 및 방식</p>
<p>1. 탁상자문의 개념</p>
<p>&lt;탁상자문&gt;이란 감정평가 활동 사전단계에서 금융기관의 원활한 대출 업무를 돕기 위해 실지조사 없이 진행되는 개략적인 시가 추정행위를 말한다. 탁상자문은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」상 업무(제 10조) 중 "감정평가와 관련된 상담 및 자문"에 해당한다.</p>
<p>2. 탁상자문의 방식</p>
<p>1) 탁상자문의 의뢰 및 용도</p>
<p>탁상자문은 금융기관의 등의 의뢰에 의해 제공되며, 용도는 담보평가의 사전 단계에서 담보 감정평가액을 추정하여 대출금 및 금리 등을 개략적으로 확인하기 위한 것이다.</p>
<p>2) 탁상자문의 수행주체</p>
<p>탁상자문은 수행주체에 대한 명시적인 규정이 미비하며, 실무적으로 감정평가사 및 감정평가 직무의 수행을 보조하기 위한 사무직원에게 의해 수행될 수 있다.</p>
<p>3) 탁상자문의 수행방식</p>

	<p>탁상자문은 수행방식에 대한 명시적인 규정이 미비하여, 실무적으로 문서 또는 구두로 수행되며 업무수행에 단기간이 소요된다.</p>
	<p>4) 탁상자문의 수행결과</p>
	<p>탁상자문은 수행결과에 대한 명시적인 규정이 미비하여, 실무적으로 문서 또는 구두로 대상물건의 내역, 예상되는 담보 감정평가액, 기타 참고사항에 대한 정보 등을 제공한다.</p>
	<p>III. (물음2) 탁상자문과 감정평가</p>
	<p>1. 감정평가의 의의</p>
	<p>&lt;감정평가&gt;란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다. 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거하여 감정평가사의 성명과 날인을 포함한 감정평가서의 발급을 통해 수행된다.</p>
	<p>2. 탁상자문과 감정평가의 차이점</p>
	<p>1) 수행주체 및 서명 유무의 차이</p>
	<p>&lt;탁상자문&gt;은 실무적으로 감정평가사 외 사무직원이 수행하고 있으며 수행주체의 서명이 없으나, &lt;감정평가&gt;는 감정평가사에 의해 수행되며 성명과 날인 등 서명이 포함된다는 차이점이 있다.</p>
	<p>2) 수행시간 및 방식의 차이</p>
	<p>&lt;탁상자문&gt;은 실지조사가 수반되지 않으므로 업무수행에 많은 시간이 소요되지</p>

	<p>않으나, &lt;감정평가&gt;는 실지조사를 포함해 감정평가의 절차를 통해 수행되므로 상대적으로 업무수행에 장기간이 소요된다는 차이점이 있다.</p>
	<p>3) 수행결과 및 형식의 차이</p>
	<p>&lt;탁상자문&gt;은 별도의 형식이 없어 문서 또는 구두의 형태로 이루어지고 있으나, &lt;감정평가&gt;는 「감정평가에 관한 규칙」에서 정하고 있는 감정평가서의 발급을 통해 이루어진다는 차이점이 있다.</p>
	<p>4) 수행목적 및 책임의 차이</p>
	<p>&lt;탁상자문&gt;은 담보 감정평가에 대한 사전단계로서 상담 및 자문 목적으로 수행되며 업무결과에 대한 법적 책임이 없으나, &lt;감정평가&gt;는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 민사, 형사, 행정적 책임과 의미가 수반된다는 차이점이 있다.</p>
	<p>IV. 결어</p>
	<p>탁상자문은 감정평가와 업무수행의 주체, 방식, 결과 및 책임에서 차이가 있다. 따라서 탁상자문 결과는 해당 범위 내에서 제한적으로 활용되어야 하며, 유사 감정평가행위로 악용되어서는 안 될 것이다. 또한 제도 차원에서 탁상자문의 형식과 수수료 등에 정비와 규정 마련이 요구된다. &lt;끝&gt;</p>

문4(10)
I. 서설
<p>국토교통부는 2016년 「감정평가 실무기준」을 일부 개정하여 친환경 인증을 받은 건축물(녹색건축물)의 감정평가 기준을 규정하였다. 이는 기후 변화와 환경 오염에 대한 세계 정부의 ESG 기준에 합류하기 위한 시도로서, 향후 친환경 인증 유무에 따라 감정평가액에도 직접적인 영향을 미칠 것으로 예상된다.</p>
II. ESG와 친환경 건축물의 감정평가
1. ESG의 의의 및 구성요소
<p>ESG는 환경, 사회, 지배구조의 약칭을 말한다. 환경요인으로는 기후변화, 환경오염을 방지하기 위한 규제가 있으며, 사회요인으로는 인종·성별의 평등, 개인정보 보호를 위한 규제가 있다. 지배구조요인으로는 반부패, 윤리를 확보하기 위한 제도적 장치가 포함된다.</p>
2. 친환경 인증 건축물의 감정평가 시 고려사항
1) 건물의 감정평가방법
<p>건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다. &lt;원가법&gt;이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 원가법 외에 거래사례비교법, 수익환원법을 활용할 수 있다.</p>
2) 원가방식 적용 시 친환경 설비의 고려
<p>친환경 인증 건축물은 친환경 자재 및 설비를 활용한 건축물이므로, 제조달원가</p>

<p>①온실가스 배출량 감축설비 ②신·재생에너지 활용설비 등 친환경 설비 ③단열재 등 에너지효율화 설비의 증액 보정을 고려하여야 한다.</p>
<p>3) 비교방식 적용 시 친환경 인증등급의 고려</p> <p>친환경 인증 건축물은 거래사례 선정 시 ①쾌적성 ②에너지 효율성 등 친환경 인증 등급이 유사한 사례를 선정하고, 등급에 따른 가격 격차를 고려하여야 한다.</p>
<p>4) 수익방식 적용 시 영업경비 감소의 고려</p> <p>친환경 인증 건축물은 수익환원법 적용 시 ①쾌적성 증가에 따른 수익 증가 ②에너지 효율화에 의한 영업경비 감소 ③세제 혜택에 의한 세후현금수지 증가 등을 고려하여야 한다. &lt;끝&gt;</p> <p style="text-align: center;">- 이 하 여 백 -</p>