<제35회 감정평가이론 총평>

【문제 1】원가법에 대한 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 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 설명하시오. (15점)

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

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

I. 서

II. 물음1

1. 재조달원가의 정의
2. 재조달원가의 구성요소
   1) 표준적인 건설비, 도급인이 별도로 부담하는 통상의 부대비용
   2) 개발이윤
3. 재조달원가의 산정방법
   1) 산출근거에 따른 구분(직접법과 간접법)
   2) 산정기준에 따른 구분
      (1) 총량조사법
      (2) 구성단위법
      (3) 단위비교법
      (4) 비용지수법

III. 물음2

1. 감가수정 및 감가상각 개념
2. 양 자의 비교
   1) 개념, 목적
   2) 기준, 방법
   3) 감가요인, 토지감가여부 등

IV. 물음3

1. 감가요인의 개념
2. 물리적 감가
   1) 의의
   2) 유의사항
3. 기능적 감가
   1) 의의
   2) 유의사항
4. 경제적 감가요인
   1) 의의
   2) 유의사항

V. 결

원가법에 관한 기본내용을 묻는 문제였습니다. 아주 기본적인 내용까지도 암기를 빠뜨리지 않으셨다면 쉬운 문제였겠으나, 상세한 암기가 미흡했던 분들은 분량 채우기가 어려우셨을 듯 합니다.

【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 등기되어 있고, '토지'의 경우도 별도로 등기되어 있음
2. 본건 부동산은 1층(101호, 102호, 103호, 104호, 105호)과 2층(201호, 202호, 203호, 204호, 205호)이 각각 5개호로 구성된 상가로, 현재 건물소유자는 교회 A(101호~204호)와 개인 B[205호(교회에 임대됨)]임
3. 상가 전체가 교회로 이용 중이며, 이중 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 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)

I. 물음1

1. 개별평가 개념 및 근거
2. 대상물건 개별평가 시 방법
3. 개별평가 결정 시 이유
   1) 자료 1, 6
   2) 자료 4, 5
   3) 자료 7

II. 물음2

1. 일괄평가 개념 및 근거
2. 대상물건 일괄평가 시 방법
3. 일괄평가 결정 시 이유
   1) 자료 2
   2) 자료 3
   3) 자료 7

III. 물음3

1. 관련 규정
2. 공부 측면 검토
3. 개별요인 반영 측면 검토
4. 거래관행 및 용도 측면 검토
5. 대상물건에 부합하는 평가방법

위 문제는 <대법원 2020.12.20. 선고 2020다226490 판결>에 기초한 실제 사례 기반 문제입니다.

당초 서울고등법원에서는 "각 부동산은 호별 구분없이 교회로 이용되고 있고 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 볼 수 있고, ... 각 호실을 예배실, 공부방, 휴게실로 별도로 칭한다고 해서 별개의 물건으로 보기 어렵다. 따라서, 제1심 감정인이 대상물건을 용도상 불가분의 관계에 있다고 보아 일괄로 감정평가한 사항에 대해서 잘못이 있다고 할 수 없다."고 판결하여 **일괄평가가 맞다**고 보았습니다.

그러나 **이후 대법원**에서는 "대상물건은 … 실질적인 구분건물로서 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있다. 그런데, 개별적으로 평가가 이루어질 경우에는 규모면에서 개별요인이 반영되지 않아 그 합계액은 일괄하여 평가한 금액보다 많을 가능성이 있다. … 대상 부동산은 구분건물로서 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있을 뿐 아니라 피고가 앞서 본 바와 같이 순차적으로 각각의 소유권을 취득하였던 것처럼 개별적으로 거래대상이 된다고 보이고 나아가 개별적으로 평가할 경우의 가치는 앞서 본 바와 같이 일괄적으로 평가한 경우의 가치보다 높을 수 있다. 그러므로 각 부동산을 교회의 부속시설로 이용하고 있다는 등의 사정만으로 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 단정하기 어렵고, 원심의 판시와 같은 이유만으로 일괄평가한 제1심 감정인의 감정평가에 잘못이 없다고 판단한 원심의 판단에는 일괄평가 요건에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다."고 판결하여 **개별평가함이 맞다**고 보았습니다.
문제에서 주어진 자료를 토대로 각 개별평가/일괄평가의 이유를 제시하고, 마지막 물음3에서는 개별평가가 맞다는 결론을 내려주면 되었습니다.

【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)

I. 서

II. 물음1
1. 탁상자문의 개념
   1) 의의
   2) 실무적 활용
2. 탁상자문의 방식
   1) 문서 탁상자문
   2) 구두 탁상자문

III. 물음2)
1. 정식 감정평가의 개념
2. 탁상자문과 정식감정평가의 차이
   1) 양 자의 관계
   2) 절차상 차이
   3) 책임범위상 차이

IV. 결

일반거래목적평가에서 예상 평가액을 가늠하기 위해서도 있지만, 주로 금융기관에서 담보대출 가능 여부 사전 검토 등을 위해 탁상자문이 다수 활용되고 있습니다. 그런데, 자연발생적으로 시작된 탁상자문은 법·제도적 틀 내에 있지 않고 2012년 6월 이후 방식(문서→구두)의 변화도 있다 보니 논란과 쟁점이 많은 실정이며, 이러한 배경에서 탁상자문의 기본개념 및 정식 감정평가와의 차이를 묻는 문제였습니다.
①<본문>에서는 문제가 물은 그대로 목차를 잡고 해당 내용을 충실히 설명하되, **②<서>**에서는 탁상자문이 왜 현재 문제로 출제될 정도로 그 내용을 숙지할 필요성이 있는지를 알고 있음을 어필하고, **③<결>**에서는 본문에서 서술한 바와 같이 탁상자문은 정식 감정평가와 차이가 있음에도 불구하고, 탁상자문으로 인해 소요되는 감정평가업계의 시간·비용·노력의 비효율적인 부분이 있으며, 이를 줄여나가야 한다는 향후 과제를 간단히 제시하면 될 것으로 보입니다.

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

I. ESG의 개념 및 구성요소

1. 개념
2. 구성요소

II. 친환경 건축물 감정평가 시 고려사항

1. 인증관련 정보의 객관적 분석 및 조정
2. 원가법 적용 시 고려사항
3. 거래사례비교법 적용 시 고려사항
4. 수익환원법 적용 시 고려사항

최근 실무기준에도 추가되고 관련 논문도 활발하게 나오고 있는 친환경 건축물에 관한 문제였습니다.
전 세계적으로 환경 보호 및 지속가능한 성장을 목표로 지구 생태계를 보전하기 위한 다양한 방안들을 논의하고 있고, 공공건축물을 중심으로 의무사항이었던 국내 친환경 건축시장은 민간의 사례도 늘어나고 있습니다. 이러한 배경을 바탕으로 ESG 각 구성요소가 부동산가치 측면에서는 무엇에 해당하는지를 설명하고, 감정평가 시 고려사항을 3~4가지 정도 제시하면 되었습니다.