

**문1] (40)****I. 서**

원가법은 본래 기업회계에 있어서 상각자산의 취득가격을 감가상각하는 사고방식에서 도입된 방법으로, 대상물건의 가치 상한선을 나타내는 재조달원가에 물리적, 기능적, 경제적 요인 등에 따른 감가상당액을 감액함으로써 대상물건의 가치를 구하는 방법으로 비용성의 원리와 대체의 원칙에 근거하고 있다. 건물 등 재생산이 가능하고 가치의 감가가 이루어지는 자산 등의 평가에 현실적인 유용성이 높고, 신축건물의 경우 정확한 평가액의 도출이 가능하고 설득력이 높다는 장점이 있다. 재조달원가를 산정한 후 감가수정을 통해 가치를 평가한다는 단순한 논리구조를 가지고 있으나, 이를 제대로 적용하기 위해서는 재조달원가의 개념과 정확한 산정 등에 대하여 정확하게 파악하고 있어야 한다.

**II. 물음1****1. 재조달원가의 정의**

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. 생산 개념에 입각한 재생산원가와 취득 개념에 근거한 재취득원가로 구분할 수 있다. 재생산원가는 건축물과 같이 생산(건

축)이 가능한 경우에 적용하는 반면, 재취득원가는 도입 기계 등과 같이 재생산이 불가능하거나 현실적으로 어려운 경우에 구매하여 취득하는 경우에 적용한다. 그러나 제조달원가라 하면 일반적으로 재생산하는 경우에 적용하므로 이하에서는 재생산원가를 중심으로 살펴본다.

## 2. 제조달원가의 구성요소

### 1) 표준적인 건설비, 도급인 부담 통상의 부대비용

도급인이 수급인에게 지불하는 표준적인 건설비(혹은 제작비)는 재료비·노무비 등의 직/간접비용과 수급인의 적정이윤을 포함한다. 통상 부대비용에는 설계·감리비, 건설자금이자, 허가비용, 세금 및 공과금, 등기수속비와 그 외 기타 도급인 부담비용 등이 포함된다.

### 2) 개발이윤

개발이윤이 제조달원가의 구성요소에 포함될 수 있는 이유는 도급인이 개발과정에서 기여한 노력의 대가 또한 기회비용의 관점으로 보면 비용으로 인정할 수 있기 때문이다. 그러나 도급인에게 귀속되는 개발이윤은 제조달원가에 포함되어서는 안된다는 견해도 존재한다.

## 3. 제조달원가의 산정방법

## 1) 산출근거에 따른 구분(직접법과 간접법)

직접법은 재조달원가를 대상물건에서 직접 구하는 방법이고 간접법은 대상물건이 아닌 동일 또는 유사한 다른 물건에서 찾는 방법이다. 간접법은 직접법의 적용이 곤란하거나 직접법의 타당성을 검토하기 위한 수단으로 활용되는 것이 일반적이다. 그러나 직접법과 간접법은 단순히 자료의 출처에 따른 구분으로서 적절한 재조달원가의 산정을 위해서는 병용하는 것이 바람직하다.

## 2) 산정기준에 따른 구분

### (1) 총량조사법

총량조사법은 원자재와 노동량 등 건축과 관련되는 모든 항목의 비용을 세세히 조사하여 재조달원가를 산정하는 방법이다. 모든 항목에 대한 세목별 조사로 중요 항목이 누락되지 않으므로 다른 어떤 방법보다 정확하여 원칙적인 방법으로 사용되며, 특히 계획중인 건물의 평가에 유용하게 활용될 수 있다. 그러나 시간과 비용 등이 많이 들어가고 상세한 조사를 위해서는 전문적인 지식과 상당한 기술 및 경험 등이 필요하다는 한계가 있다.

### (2) 구성단위법

구성단위법은 건물을 바닥, 벽, 지붕 등과 같은 몇 개의

중요한 구성부분으로 나누고 각 구성부분별 측정단위에 단가를 곱하여 재조달원가를 산정하는 방법으로, 총량조사법을 보다 간단하게 수정한 방법이라 할 수 있다. 총량조사법에 비해 시간과 비용이 절약된다는 점에서 장점이 있으나, 상세하지 못하고 정확성이 떨어지며 표준비용 자료가 최근의 것이 아닌 경우에는 그 유용성을 발휘할 수 없다는 점에서 단점이 있다.

### **(3) 단위비교법**

단위비교법은 평방미터나 입방미터와 같은 총량적 단위를 기준으로 하여 총량적 단위에 단가를 곱하는 방법을 말한다. 전문기관에서 발간하는 표준비용 자료를 이용하되 해당 지역의 특성이나 대상물건의 특성을 고려하여 수정하게 된다. 시간과 비용이 적게 들고, 이해가 쉽고 사용하기가 편리하며, 검증하는 데도 용이하다는 장점이 있다. 그러나 이 방법은 상세하지 못하고 정확성이 떨어지며, 원가산정에 사용되는 자료가 최근의 것이 아닌 경우에는 그 유용성을 발휘할 수 없다는 한계가 있다.

### **(4) 비용지수법**

비용지수법은 최초의 재조달원가에 신뢰성있는 기관으로부터 발표된 건축비 지수를 사용하여 재조달원가를 산정

하는 방법이다. 대상물건의 최초 재조달원가를 정확하게 알 수 있을 때 사용되는 방법이다. 최근에 지어진 건물  
의 경우 타당성이 높은 방법으로 시간과 비용 등이 절약  
된다는 장점이 있으나, 신축 후 오래된 물건을 평가하는  
경우 상대적으로 부정확할 우려가 있으며 경기변동이 심  
한 시기에는 적용상에 어려움이 있다는 단점이 있다.

### Ⅲ. 물음2

#### 1. 감가수정 및 감가상각 개념

「실무기준」에 근거한 평가목적의 <감가수정>은 재조달원  
가에서 여러 가지 감가요인을 분석하여 결정된 감가수정  
액을 공제함으로써 기준시점 현재 대상물건이 갖는 적정  
한 가액을 산정하는 것을 말한다. 회계목적의 <감가상  
각>은 감모자산에 대한 비용을 체계적이고 합리적인 방  
법으로 가용수명동안 배분하는 것으로 정의된다.

#### 2. 양 자의 비교

##### 1) 개념, 목적

감가수정은 적산가액을 산정하는 과정으로 실질적인 가  
치손실을 추계하는데 초점을 맞추며 기준시점의 현존가  
격의 정상화를 목적으로 한다. 감가상각은 발생한 비용  
을 어떻게 할당하는지가 중요시되며 원가의 합리적 배분

을 통해 합리적인 손익계산을 목적으로 한다.

## 2) 기준, 방법

감가수정은 재조달원가 기준으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법의 내용연수법이나 관찰감가법 등 부동산에 가장 적합한 방법을 적용할 수 있다. 감가상각은 장부취득가격을 기준으로 일반적으로 직선법이 적용되지만 관찰감가법은 인정하지 않는다.

## 3) 감가요인, 토지감가여부 등

감가수정은 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하며 토지의 감가가 인정되고 시장성은 물론 비용성, 수익성을 고려한다. 감가상각은 물리적·기능적 감가요인만을 고려하고 토지의 감가를 인정하지 않으며 시장성 등을 고려하지 않는다.

## IV. 물음3

### 1. 감가요인의 개념

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 가치하락요인을 말한다. 건물에 나타날 수 있는 감가의 유형으로는 일반적으로 물리적, 기능적, 경제적 감가의 3가지를 들 수 있는데, 이들은 각각 독립해서 작용하는 것이 아

니라 물리적 감가가 기능적 감가를 유발하고 다시 기능적 감가가 경제적 감가에 반영되는 것과 같이 상호 관계하에 복합적으로 작용하게 된다. 이외에 법률적 감가를 감가의 한 유형으로 포함하는 견해도 있다.

## 2. 물리적 감가

### 1) 의의

물리적 감가요인이란 대상물건의 물리적 상태변화에 따른 감가요인을 말한다. 즉 시간의 경과나 자연적 작용에 의한 노후화, 사용으로 인한 소멸·파손·마모, 재해 및 우발적 사고로 인한 손상, 기타 물리적인 하자 등이 있다.

### 2) 유의사항

①상각자산에만 발생하는 것으로 영속성이 있는 토지에는 발생하지 않는다. ②물건의 개별성에 따라 감가의 형태가 다양하게 나타날 수 있음에 유의해야 한다. ③치유 가능 여부에 대한 판단이 선행되어야 한다. 이때 치유 가능 여부는 물리적 가능성과 경제적 타당성을 바탕으로 분석하여야 한다. 치유 불가능한 경우에는 그에 따른 가치손실액을 파악하여 감가액을 산정할 수 있다.

## 3. 기능적 감가

**1) 의의**

기능적 감가요인이란 대상물건의 기능적 효용 변화에 따른 감가요인을 말한다. 기능적 감가요인은 부동산 사용자의 관리나 건설 당시의 설계와 같은 인위적인 요소가 많이 작용하는 것으로 형식의 구식화, 설비의 부족, 설계의 불량, 능률의 저하, 기타 기능적인 하자 등이 있다.

**2) 유의사항**

①기능적 감가는 상각자산에만 발생한다. ②기능적 감가를 파악함에 있어 구체적인 기준이 설정되어야 하는데, 이는 시장을 통해 파악해야 한다. ③대상물건이 속해 있는 부분시장의 특성에 따라 달라질 수 있다. 해당 물건의 부분시장을 먼저 확인하고, 그 다음에는 철저한 시장 분석을 통해 부분시장의 특성을 파악해야 한다. ④치유 가능 여부에 대한 판단이 선행되어야 한다. ⑤재조달원가를 대체원가를 적용한 경우에는 상황에 따라 이미 기능적 감가가 반영되어 있어 기능적 감가는 별도로 고려 대상이 되지 않을 수 있다는 점에 유의해야 한다.

**4. 경제적 감가****1) 의의**

경제적 감가요인이란 인근지역의 경제적 상태, 주위환경,

시장상황 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 경제적 요소들의 변화에 따른 감가요인을 말한다. 주로 부동산이 가지는 물리적인 특성인 지리적 위치의 고정성에 의해 발생하며, 주위환경과의 부적합, 인근지역의 쇠퇴, 시장성의 감퇴, 기타 경제적인 하자 등이 있다.

## 2) 유의사항

①경제적 감가는 외부적인 요인 및 시장상황에 의해 큰 영향을 받게 되므로 다양한 외부요인의 파악, 부분시장의 확인, 시장특성 및 시장변화의 추세 파악 등에 유의해야 한다. 또한 ②경제적 감가는 대상물건 자체에서 발생하는 것이 아니기 때문에 치유불가능한 감가의 성격을 지닌다.

## V. 결

평가목적의 감가수정과 회계목적의 감가상각은 의미와 내용이 상이하다. 따라서 부동산 감정평가에서는 양 자를 구분하기 위해 감가수정이라는 용어를 사용하는 것이 일반적이며 「실무기준」 역시 감가수정으로 규정하고 있는 바 평가목적의 감가수정은 부동산시장과 건축물의 질, 시공상태, 관리 및 보수상태와 종류 및 용도 등에 따라 달라질 수 있으나 어떠한 경우에도 객관적인 자료와 감정평가사의 적절한 판단에 의해서 결정되어야 한다. <끝>

**문2] (30)****I. 물음1****1. 개별평가 개념 및 근거**

개별감정평가란 대상물건을 각각 독립된 개별 물건으로 취급하고 경제적 가치를 판정하는 것을 말한다. 「감칙」 제7조제1항은 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다고 규정하고 있다. 물건의 효용을 개별적으로 반영할 수 있는 장점이 있다.

**2. 대상물건 개별평가 시 방법**

평가대상 물건은 202, 203, 204호로서 3개호 각각을 독립된 개별 물건으로 취급하여 감정평가한다. 이때 평가방법은 「감칙」 제16조 근거하여 호별로 일괄하여 거래 사례비교법을 적용한다.

**3. 개별평가 결정 시 이유****1) 자료 1, 6**

대상물건은 등기 상 구분건물이 아닌 토지 및 일반건물이지만, 건물은 각 호수별로 등기되어 있고 토지 또한 각 호 별 면적에 비례하여 적정 지분으로 등기되어 있는바, 실질적 구분건물로 보아 각각을 개별평가 함이 타당하다.

**2) 자료 4, 5**

각 호 별로 다른 시기에 각각 교회 앞으로 소유권이전등기가 되었던 점으로 미루어 볼 때, 각 호는 개별적으로 거래대상이 될 수 있다고 보인다. 또한 대상물건은 실질적 구분건물로서 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있으므로 개별평가 함이 타당하다.

**3) 자료 7**

일괄평가할 경우 인근 유사 구분상가에 비해 규모가 과다하여 규모면에서 개별요인이 열세하게 반영되므로, 개별평가액의 합계액으로 평가할 때 금액이 더 클 가능성이 있다. 따라서 시가참고목적임을 고려할 때 적절한 시장가치 평가를 위해서는 개별평가함이 타당하다.

**II. 물음2****1. 일괄평가 개념 및 근거**

둘 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간 용도상 불가분의 관계에 있는 경우 일괄하여 감정평가하는 것을 말한다. 「감칙」 제7조제2항은 개별평가의 예외로 일괄평가를 규정하고 있다. 대상물건이 일괄하여 창출하는 일체 효용을 잘 반영하는 경우 타당한 방법이다.

## 2. 대상물건 일괄평가 시 방법

평가대상 물건인 202, 203, 204호를 호별로 구분하지 않고 3개호 전체를 용도상 불가분의 관계로 보아 일괄하여 감정평가한다. 이때 평가방법은 「감칙」 제16조 근거하여 거래사례비교법을 적용하되 개별평가 시와 다른 점은, 3개호 전체의 규모로써 개별요인을 고려한다.

## 3. 일괄평가 결정 시 이유

### 1) 자료 2

대상물건은 명칭 및 호수 상 구분된 것으로 보이나 건물 소유자가 모두 교회 A로 동일하며, 실제 이용자 또한 모두 교회 A이므로 일괄평가함이 타당하다.

### 2) 자료 3

대상물건 3개호는 호별 구분 없이 모두 교회의 부속 시설로 이용중이므로, 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 볼 수 있다. 또한 각 호실이 소예배실, 성경공부방, 휴게실로 칭한다고 하여 별개의 물건이라고 보기는 어렵다.

### 3) 자료 7

평가목적이 시가참고용이므로 대상물건이 일체로 이용되

는 데에 따른 효용이 적정하게 반영되려면 교회의 부속 시설로서 일괄평가함이 타당하다.

### Ⅲ. 물음3

#### 1. 관련 규정

「감칙」 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. 공부 측면 검토

대상물건은 「집합건물법」 시행 이전에 소유권이전등기가 되긴 했으나, '건물'은 각 호수별로登記되어 있고, '토지' 또한 별도로 각 호별 적정 지분이登記되어 있다. 대상물건 3개호가 각각의登記가 존재하므로 실질적으로 구분건물이라 볼 수 있다.

#### 3. 개별요인 반영 측면 검토

대상물건 각 호에 대하여 개별평가가 이루어질 경우에는 규모 면에서 비교사례의 전유면적과 개별요인 비교가 각각 이루어지게 된다. 이는 일괄평가할 경우 인근 표준적인 상가 규모에 비해 과다하여 일괄하여 개별요인이 열세하게 적용된 것보다 요인비교치가 클 가능성이 높다.

#### 4. 거래관행 및 용도 측면 검토

대상물건 각 호는 순차적으로 각각의 소유권을 취득하였고 구조상·이용상 독립성이 유지되고 있으므로 개별적으로 거래대상이 된다고 보인다. 따라서 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 단정하기 어렵다.

#### 5. 대상물건에 부합하는 평가방법

상기와 같이 검토한 결과, 「감칙」 제7조제1항 의거 원칙대로 각 호 별로 구분건물을 개별평가함이 대상물건에 부합하는 것으로 판단된다. 따라서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 구분건물 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용한다. <끝>

**문3] (20)****I. 서**

자연발생적으로 시작된 '탁상자문'은 금융기관이 대출가능 여부를 사전 검토하는 것을 돕기 위해 감정평가업계에서 무상으로 제공한 서비스였는데, 실제 대출실행으로 이어지는 비중은 낮고 탁상자문 의뢰 비중이 과도하게 높은 실정이다. 탁상자문은 개략적 추정단계인바 정식 감정평가를 대체할 수 없음에도, 특히 '문서 탁상자문'의 법적성격, 책임범위 등과 관련하여 논란이 있어 이후 이를 금지하고 '구두 탁상자문'으로 변경되었다.

**II. 물음1****1. 탁상자문의 개념****1) 의의**

탁상자문이란 활용 가능한 정보를 이용하여 대상자산에 대한 경제적 가치를 현장조사 없이 개략적으로 추정하여 수요자에게 제공하는 행위로서, 의뢰인의 감정평가 의뢰 여부 판단을 돕는 의뢰·계약 절차상의 상담 등 행위를 말한다. 법률상 규정된 행위는 아닌 실무상의 용어이며, 무료로 제공한 서비스에 해당한다.

**2) 실무적 활용**

일반적으로 금융기관이 담보평가를 의뢰하는 경우 사전단계로 탁상자문을 먼저 의뢰하는 경우가 많고, 감정평가법인등이 무료 서비스로 제공하고 있다. 금융기관이 요구 시 간단한 서면 양식으로도 제공하고 있고, 감정평가 생략이 가능한 부분을 시가로 대체하기도 한다. 그러나 탁상자문은 짧은 시간에 대략적으로 산출된 가격이므로 정확한 감정평가액으로 보아서 안된다.

## 2. 탁상자문의 방식

### 1) 문서 탁상자문

문서 탁상자문은 의뢰인의 요청에 따라 현장 조사없이 전례 및 인근 시세 등을 토대로 토지 등의 개략적인 추정가액을 간략히 문서를 통해 제공하는 것을 지칭하는 업계의 용어이다. 이메일, Fax, 문자메세지, 그림화일 등으로 추정치를 제시하는 방식이다.

### 2) 구두 탁상자문

구두 탁상자문은 구두(전화)상으로 일정범위(약 30% 범위)에서 추정치를 제시하는 방식이다. 2012년에 탁상자문 방식 변경에 대해 문제가 제기되던 당시, 문서 탁상자문은 (구)부동산공시법 상 감정평가에 가깝게 이루어지고 있었고, 법적으로나 운용상 문제점이 있을 수 있어

구두 탁상자문으로 전면 변경토록 하였다.

### III. 물음2

#### 1. 정식 감정평가의 개념

「감정평가법」 제2조제2호에 따르면, '감정평가란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다. 탁상자문이 무상으로 수행되더라도 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것이므로 법상 감정평가에 해당될 여지가 있어, 그 차이를 명확히 하는 것이 필요하다.

#### 2. 탁상자문과 정식감정평가의 차이

##### 1) 양 자의 관계

탁상자문은 의뢰인이 감정평가 의뢰 여부를 판단하는 기초자료의 기능을 한다. 탁상자문은 정식감정평가를 위한 부수적 행위로서 그 자체로는 독립된 용역의 제공이 아니고, 감정평가 의뢰·계약 절차의 일부에 해당한다. 감정평가법인등은 추후 대가를 지급하는 감정평가 의뢰를 기대하면서 신의에 기반하여 탁상자문을 제공하는 것이다.

##### 2) 절차상 차이

탁상자문은 감정평가의 실무적 절차상 기본적 사항의 확

정, 감정평가방법의 선정 및 적용, 초안 작성을 통한 가액추정 단계까지에 해당한다. 정식감정은 이후 현장조사를 통한 확인, 자료수집 및 정리, 가치형성요인 분석 및 감정평가보고서 작성단계를 거친다. 즉 현장조사가 없는 점이 가장 큰 차이점에 해당한다.

### 3) 책임범위상 차이

정식감정평가는 그에 기초한 금융기관 대출이 실행되고 금융기관 등에 손해가 발생할 경우 「감정평가법」상 손해배상책임이 발생한다. 또한 성실의무 위반, 「감칙」이 규정한 감정평가 절차 중 실지조사 위반 등 법적책임이 발생할 수 있다. 반면, 탁상자문은 실무상의 행위로서 원칙적으로 「감정평가법」상 책임과는 관련이 없다.

## IV. 결

탁상자문은 「감정평가법」상 감정평가에 해당될 경우 법적 책임 발생 가능성도 있고, 금융기관이 탁상자문 결과를 자체평가의 기초자료로 사용할 가능성, 또한 개략적인 가격정보만을 편취한 채 수수료 절감을 목적으로 정식 감정평가를 미의뢰하는 등의 문제가 있다. 탁상자문으로 인해 소요되는 감정평가업계의 시간·비용·노력의 비효율적인 부분을 줄이기 위한 노력이 요구된다. <끝>

**문4] (10)****I. ESG의 개념 및 구성요소****1. 개념**

ESG란 비재무적 요소인 환경·사회·지배구조를 말한다. 투자 의사 결정 시 재무적 성과만을 판단하던 전통적 방식과 달리, 장기적 관점에서 지속가능성에 영향을 주는 ESG등의 비재무적 요소를 충분히 반영해 평가한다.

**2. 구성요소**

환경(E)은 환경오염, 기후변화에 대한 책임으로서 고기능적 요소 설치 및 에너지 효율 기준 충족 건물을 의미한다. 사회(S)는 노동 또는 지역사회 협력 등의 책임으로서 쾌적하고 건강한 거주 및 사무실 환경을 제공하는 건물을 의미한다. 지배구조(G)는 투자 등에 대한 지배구조 책임으로서 부동산에서는 친환경기술 관련 용어가 명확하게 설명되고 비용 등이 투명하게 공개됨을 뜻한다.

**II. 친환경 건축물 감정평가 시 고려사항****1. 인증관련 정보의 객관적 분석 및 조정**

주요국의 친환경건축물 감정평가 관련 기준 및 지침을 고려하되, 인증관련 정보들을 객관적으로 분석하고 재무 및 투자 위험 요소를 조정해야 한다. 특히, 고성능 설비는

가치에 긍정적인 요인(+)이 될 수도 있고, 비인증 건물과 특별한 시장가치를 보이지 않는다면 오히려 과한 비용의 개념으로 부정적인 요인(-)이 될 수 있음에 유의한다.

## 2. 원가법 적용 시 고려사항

원가법의 경우 친환경관련 가치는 자재비 또는 부대설비에 서 개별적으로 고려하여 반영하되, 친환경관련 인자에 관한 비용 데이터가 제한될 수 있는 문제를 감안할 때 매매 가치 산정보다는 투자 컨설팅 도구로 사용하는 것이 좋다.

## 3. 거래사례비교법 적용 시 고려사항

거래사례비교법의 경우 친환경 요인만을 뽑아내기 어려우므로 실제 비교 가능한 친환경 건축물의 매매 데이터를 수집하고 부족할 경우 전문가 인터뷰를 풍부히 실시해야 한다.

## 4. 수익환원법 적용 시 고려사항

수익환원법 중 DCF법이 유용할 것이나 대상 건물 주변의 고기능을 지닌 건물들이 모두 친환경관련 인증을 받았다면 인증관련 부가가치는 희석될 수 있도 있으며, 다른 방법들과 교차 검토를 통해 확인해야 한다. <끝>

이 하 여 백