

[문1]40점

I. 서설

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다(감칙 제2조 제5호). 따라서 원가법에 따라 감정평가를 할 경우에는 대상물건의 재조달원가와 감가수정을 정확히 산정해야 한다. 즉, 적산가액의 신뢰성은 객관적인 재조달원가와 합리적인 감가수정에 달려 있다. 그러므로 이하에서 재조달원가와 감가수정에 대해 구체적으로 살펴본다.

II. (물음1)재조달원가

1. 재조달원가의 정의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. 재조달원가는 재생산원가와 재취득원가로 구분된다. 재생산원가는 복제원가와 대체원가로 구분한다. 복제원가는 물리적 관점에서 동일한 물건을 기준시점 현재 만드는 비용이다. 대체원가는 경제적 관점에서 동일한 효용을 기준시점 현재 만드는 비용이다.

2.재조달원가의 구성요소

1)표준적 건설비

표준적 건설비는 직접공사비, 간접공사비, 건설업자의 적정이윤을 포함한다. 즉, 건축에 사용되는 노동, 원자재, 하청 회사의 간접비용과 이윤 등이 포함된다. 표준적 건설비는 원자재 가격의 상승, 생산자물가지수, 시중금리 등에 따라 달라진다. 따라서 표준적 건설비는 주로 대체원가와 관련된다.

2)통상적 부대비용

통상적 부대비용은 설계감리비, 건설자금이자, 공조공과, 도급인이 부담하는 부대비용과 적정이윤 등이 있다. 통상적 부대비용은 자금이자, 시중금리, 시장상황 등에 따라 달라진다. 따라서 통상적 부대비용도 주로 대체원가와 관련된다.

3.재조달원가의 산정방법

1)직접법

재조달원가를 직접 구하는 방법은 총량조사법, 구성단위법 등이 있다. 총량조사법은 자재비, 노동비, 부대비용 등을 구하여 더하는 방법이다.

구성단위법은 대상물건에 대한 중요 구성 부분에 따라 표준단가를 구하고 부대비용을 더하는 방법이다. 따라서 직접법은 재생산비용을 정확히 구할 수 있는 경우에 활용한다.

2)간접법

제조달원가를 간접적으로 구하는 방법은 단위비교법, 비용지수법 등이 있다. 단위비교법은 단위면적을 기준으로 대상과 사례를 비교하여 구하는 방법이다. 비용지수법은 직접공사비, 간접공사비, 수급인의 이윤, 도급인의 부대비용 등의 변동률을 구한 후 시점수정 등을 거쳐 구하는 방법이다.

Ⅲ.(물음2)감가수정과 감가상각의 비교

1.양자의 의의

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다(감칙 제2조 제12호). 감가상

각이란 감가자산에 대한 비용을 합리적으로 배분하는 손익계산을 말한다.

2.목적상 비교

감가수정은 기준시점 현재 최유효이용을 상정하여 적산가액을 적정화하기 위한 것이다. 감가상각은 기업회계와 관련하여 적정한 손익을 산출하기 위한 비용을 배분하기 위한 것이다. 즉, 양자는 모두 적정성을 반영하는 과정이다. 하지만 감가상각은 최유효이용을 상정하지 않는다는 차이가 있다.

3.방법 및 감가요인상 비교

감가수정은 내용연수법, 관찰감가법, 시장추출법 등으로 구할 수 있다. 감가상각도 내용연수법, 시장추출법 등으로 구할 수 있다. 하지만 감가상각은 관찰감가법이나 분해법 등은 인정하지 않고 있다. 이는 감가상각이 경제적 감가요인을 고려하지 않기 때문이다.

4.적용범위상 비교

감가수정은 상각자산과 비상각자산에 적용된다.

왜냐하면 감가수정은 법률적, 경제적 하자로 인한 감가가 인정되기 때문이다. 그 결과 토지의 건부감가나 경제적 감가가 인정된다. 감가상각은 상각자산에만 적용된다. 즉, 감가수정과 감가상각은 상각자산에 모두 적용된다. 하지만 감가상각은 비상각자산에 적용되지 않는다는 차이가 있다.

IV.(물음3)감가요인

1.감가요인의 개념

감가요인은 감가가 발생하는 요인을 말한다. 이때 감가란 신규 또는 최유효이용 상태에서 실현되는 원가의 감소분을 말한다. 건물은 취득 또는 준공일 때 최유효이용 상태에 있다. 따라서 건물은 시간의 경과나 사용 등에 따라 경제적 가치와 유용성이 감소한다. 감가요인은 물리적, 기능적, 경제적 감가요인 등이 있다.

2.물리적 감가요인

물리적 감가요인이란 시간의 경과 등에 따른 감가를 말한다. 예를 들어, 사용으로 인한 마모 또는 파손, 재해 등 우발적 사고로 인한 손상, 기

타 물리적인 하자 등이 있다. 물리적 감가요인은 물리적 하자 부분에 대한 교체나 보수 여부와 비용 등을 검토해야 한다. 또한 경제적 내용연수 등에 대한 검토도 필요하다.

3.기능적 감가요인

기능적 감가요인이란 효용상실 등에 따른 감가를 말한다. 예를 들어, 형식의 구식화, 설비의 부족, 설계의 불량, 능률의 저하 등이 있다. 기능적 감가요인은 치유가 가능한지를 검토해야 한다.

치유 가능여부는 기술적, 경제적 측면 등으로 판단한다. 또한 장래에 대한 기능적 적합성을 검토해야 한다. 왜냐하면 부동산은 사회적, 경제적, 행정적 위치의 가변성이 있기 때문이다.

4.경제적 감가요인

경제적 감가요인은 외부적 요인 등에 따른 감가를 말한다. 예를 들어, 주위환경의 부적합, 인근 지역의 쇠퇴, 시장성의 감퇴 등이 있다. 이는 부동산 특성 중 자연적 특성의 하나인 고정성에 의해 발생하는 감가다. 따라서 외부적 요인에 의한 가치의 상실로 치유가 불가능하다는 점에 유

의해야 한다. 건물은 토지 위에 존재한다. 그러므로 건물도 외부환경에 따라 경제적 가치나 유용성이 감소된다.

V.결어

원가법은 가치의 본질을 원가의 집합으로 본다. 즉, 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는지를 생각한다. 그러므로 원가법은 제조달원가의 파악과 감가수정을 적절히 할 수 있을 때 유용하다. 특히 감정평가는 객관적인 기준을 근거로 이루어지므로 제조달원가나 감가수정도 객관적인 자료에 의해 판단해야 한다. <끝>

[문제2]30점

I.서론

개별감정평가란 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다는 것이다(감칙 제7조 제1항). 일괄감정평가란 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가하는 것을 말한다(감칙 제7조 제2항). 본건의 감정평가와 관련하여 어느 것을 적용할지에 대해 구체

적으로 살펴본다.

II.(물음1)개별평가로 결정한 이유

1.개별물건기준 원칙

개별물건기준 원칙은 감칙 제7조 제1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다는 것이다. 즉, 대상물건을 각각 독립된 개별물건으로 취급하고 이에 대한 경제적 가치를 감정평가하는 것을 원칙으로 한다. 따라서 예외에 해당하지 않는 한 원칙을 따라야 한다.

2.호별 등기

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산이다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 시행되기 전에 소유권이전등기가 되었다. 또한 현재 건물은 각 호수별로 등기되어 있고, 토지도 별도로 등기되어 있다. 그리고 평가대상 물건인 202호는 5년 전에, 203호는 3년 전에, 204호는 1년 전에 소유권이전등기가 완료되었다. 따라서 개별로 감정평가하는 것이 타당할 수 있다.

3.독립성

건물은 각 호 별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있다. 토지도 각 호 별 면적에 비례하여 적절한 지분으로 각 건물소유자들이 공유하고 있다. 따라서 호 별로 각각 개별물건으로 취급하여 경제적 가치를 감정평가하는 것이 타당할 수 있다.

4.이용상황

본건 부동산은 1층과 2층이 각각 5개호로 구성된 상가이다. 상가 전체는 교회로 이용 중이다. 하지만 202호는 소예배실로, 203호는 성경 공부방으로, 204호는 교회휴게실로 이용 중이다. 물론 교회의 부속시설이라는 점에서는 일체로 이용 중인 것으로 볼 수도 있다. 하지만 부속시설의 세부적인 이용이 다르다. 따라서 개별로 감정평가하는 것이 타당할 수 있다.

Ⅲ.(물음2)일괄평가로 결정한 이유

1.일체 거래 가능성

평가대상 물건인 202호, 203호, 204호는 교회의 부속시설로 이용 중이다. 따라서 교회의 경제적 가치에 부속시설로서 기여하고 있다. 그러므로

3개 호수를 일체로 거래할 가능성이 있다. 이런 점에 비추어 볼 때 일괄로 감정평가하는 것이 타당할 수 있다.

2. 용도상 불가분의 관계

용도상 불가분의 관계란 둘 이상의 대상물건이 일체로 이용 중인 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 해당 물건의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 관계를 말한다. 본건 부동산 상가는 전체를 교회로 이용하고 있다. 또한 202호, 203호, 204호도 교회의 부속시설로 이용 중인 상황이다. 따라서 용도상 불가분의 관계가 인정될 수 있다. 이러한 경우 일괄로 감정평가하는 것이 타당할 수 있다.

3. 최유효이용 관점

최유효이용이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 대상물건을 합법적이고 합리적이며 최고, 최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다. 202호, 203호, 204호는 교회의 부속시설로서 일체로 이용하는 것이 최유효이용일 수 있다. 즉, 최선의 방법으로 이용하는 측면에

서 일괄로 감정평가하는 것이 타당할 수 있다.

IV.(물음3)대상물건에 부합하는 평가방법

1.개별감정평가의 타당성

주어진 자료에 근거할 때 개별로 감정평가하는 것이 타당하다고 보인다. 첫째, 일체 거래에 대한 사실관계가 없다. 둘째, 용도상 불가분의 관계는 최우효이용의 관점에서 최대 수익성이 요구된다. 일반적으로 개별감정평가액의 합계보다 일괄감정평가액의 합계가 크기 때문이다. 또한 개별로 등기된 점, 독립성이 있는 점 등에 비추어 볼 때 개별로 감정평가하는 것이 타당하다.

2.대상물건의 감정평가방법

1)거래사례비교법 적용 원칙

대상물건은 토지와 건물로 구성된 부동산이다. 하지만 건물이 호별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있다는 점, 토지도 일정 지분이 소유권이전등기가 되었다는 점을 볼 때 실질은 구분건물이다. 즉, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 수 있다. 따라서 감칙 제16조에 따라 호

별로 거래사례비교법을 적용하는 것이 타당하다.

2) 수익환원법의 적용

건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 수익환원법도 적용할 수 있다. 다만, 본건은 교회의 부속시설로 이용하고 있는 점에 비추어 볼 때 적절한 수익가액을 구하는 데 한계가 있다고 보인다.

3) 원가법의 적용

본건 건물은 호별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있다. 또한 토지도 호별로 면적에 비례하여 적절한 지분으로 공유하고 있다. 따라서 실질적인 구분건물을 기준하여 원가법을 적용할 수 있다. 이때 대상물건은 2층인 점을 고려하여 층별효용비율을 적용하여 구할 수 있다. 202호, 203호, 204호의 위치별 효용비율은 주어진 자료에서 파악이 어렵기 때문에 실제 감정평가 시 주의할 필요가 있다.

V. 결론

개별물건기준 원칙은 감정평가의 기준이 되는

원칙이다. 일괄감정평가는 개별물건기준 원칙의 예외이다. 따라서 일괄감정평가는 객관적인 자료에 근거하여 합리적으로 판단해야 한다. 특히 용도상 불가분의 관계는 특정 사실만으로 판단할 것이 아니라, 종합적인 사실관계와 최유효이용의 관점에서 이루어져야 함에 유의한다. <끝>

[문제3]20점

I. 서설

탁상자문은 탁상감정평가라고도 한다. 이는 정식 감정평가를 진행하기 전에 대상물건에 대한 대략적인 금액을 파악하기 위한 절차이다. 즉, 정식 감정평가와는 차이가 있다. 이하에서 탁상자문의 개념 등을 살펴보고, 정식 감정평가와 무엇이 다른지를 구체적으로 살펴본다.

II.(물음1)탁상자문의 개념 및 방식

1. 개념

1)의의

탁상자문이란 정식 감정평가를 진행하기 전에 관련 공부서류와 가격자료 등으로 예상 감정평가액을 제공하는 것을 말한다. 이는 의뢰인이 정

심 감정평가를 진행할지에 대한 의사결정을 위한 사전절차로 행해지고 있다.

2)절차

탁상자문은 대상물건의 소재지, 감정평가목적 등을 의뢰인에게 전달받는다. 그리고 본건의 공부자료인 등기사항전부증명서, 대장, 토지이용계획확인서 등을 통해 대상물건을 파악한다. 이후 본건의 평가전례, 거래사례 등을 파악한다. 그리고 주위에 최근 평가전례, 거래사례 등을 파악한다. 마지막으로 본건과 사례 등을 비교하여 예상금액의 범위를 결정한다.

2.방식

1)문서 방식

문서 방식이란 탁상자문의 결과를 문서로 제공하는 것을 말한다. 즉, 예상 감정평가액의 범위를 문서로 하여 전달하는 방식이다. 해당 방식은 담보 감정평가 등에서 의뢰인의 불공정 행위 등이 문제되고 있다. 예를 들어, 문서로 제공한 예상 감정평가액이 정식 감정평가액과 크게 차이가 나는 경우 책임 등을 묻고 있다.

2)구두 방식

구두 방식이란 탁상자문의 결과를 구두로 제공하는 것을 말한다. 즉, 예상 감정평가액의 범위를 전화상으로 전달하는 방식이다. 해당 방식은 법률상 규정된 행위가 아니고, 일종의 서비스 형태로 이루어지고 있다. 구두 방식도 탁상자문의 결과와 정식 감정평가의 결과가 차이가 나는 경우 의뢰인의 불공정 행위 등이 이루어진다.

Ⅲ.(물음2)탁상자문과 정식 감정평가의 차이

1.대상물건의 확인(감칙 제10조)

정식 감정평가는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다. 다만, 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우, 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.

2.점추정 방식

점추정 방식이란 최종 감정평가액을 하나의 수치로 표시한 것이다. 구간추정 방식이란 감정평

가액을 일정한 범위나 상하관계 등으로 표시한 것이다. 탁상자문은 구간추정 방식에 따른다. 하지만 정식 감정평가는 점추정 방식에 따른다는 점에 차이가 있다.

3. 손해배상책임

탁상자문은 법률상 책임이 없다. 하지만 정식 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제28조에 따라 손해배상책임이 있다. 따라서 탁상자문에 대한 책임을 묻는 경우가 문제되고 있다. 부동산에 대한 감정평가는 고정성으로 인해 반드시 현장조사가 필요하다. 따라서 현장을 확인하지 않는 탁상자문과는 법적 책임에 큰 차이가 있다.

IV.결어

탁상자문은 원활한 감정평가를 진행하기 위한 서비스 활동이다. 따라서 탁상자문의 결과가 정식 감정평가의 결과가 다소 차이가 날 수 있다. 즉, 탁상자문은 정식 감정평가가 아니므로 이에 대한 불공정 행위 등은 이루어지지 않는 것이 바람직할 것이다. <끝>

[문제4]10점

I.ESG의 구성요소

1.환경요인

환경요인은 기업이 지속가능한 비즈니스를 달성하기 위한 요인 중 환경과 관련된 요인이다. 구체적으로는 기후변화, 탄소배출 감소, 재생에너지, 친환경건축물, 에너지 효율 등이 있다.

2.사회요인

사회요인은 기업이 갖는 사회적 책임과 관련된 요인이다. 구체적으로는 고객만족, 기회와 평등, 인권, 지역사회 관계, 데이터 보호, 프라이버시 등이 있다.

3.지배구조요인

지배구조요인은 기업의 투명한 지배구조와 관련된 요인이다. 구체적으로는 경영윤리, 준법 및 준수, 이사회 독립성, 공정경쟁, 반부패 등이 있다.

II.친환경인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려사항

1.원가법 적용시 고려사항

추가 투입비용은 재조달원가에 가산비율을 적용

하거나 부대설비 보정단가에 항목을 추가하여 고려할 수 있다. 또한 수명관리항목 등은 건물의 경제적 내용연수 등의 결정에 고려할 수 있다.

2. 거래사례비교법 적용시 고려사항

건물의 쾌적성, 환경성, 경제성 등의 효용 증가 요인은 가치형성비교에서 고려할 수 있다. 이는 개별요인에서 세부 항목별로 고려하거나 인증등급을 기준으로 대항목에 고려할 수 있다.

3. 수익환원법 적용시 고려사항

친환경 인증을 받은 건축물은 임차수요 증가, 임대료 상승 등으로 수익성을 증가시키면서 위험성을 감소시킨다. 따라서 순수익 비교 시 개별요인에 고려할 수 있다. 또한 위험성의 감소, 에너지 효율 증대에 따른 관리의 난이성 감소 등을 위험할증률에 고려할 수 있다. <끝>

<이 하 여 백>