

## 감정평가이론 기출문제 제35회

무단복사 판매시 저작권법에 의거 경고조치 없이 고발하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

**【문제 1】 원가법에 대한 다음 물음에 답하시오. (40점)**

1) 비용성의 원리에 기초한 원가법은 비용과 가치 간의 상관관계를 파악하는 것으로 가치의 본질을 원가의 집합으로 보고 있다. 이에 맞춰 재조달원가를 정의하고, 재생산원가 측면에서 재조달원가의 구성요소 및 산정방법에 대하여 설명하시오. (15점)

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

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

# 1. 【문제 1】의 해설

## 1.1. 관련 문제

### 【2기 1주 4번】

재조달원가의 의의를 기술하고, 건물의 재조달원가의 기준과 구하는 방법에 대하여 설명하시오. (10점)

### 【4기 9주 2번】

감가수정의 목적은 대상부동산의 기준시점 현재 적산가액을 적정화하기 위함이다. 이와 관련하여 다음 물음에 답하시오. (30점)

- 1) 감가요인에 어떠한 것이 있는지, 각 요인에 대해 구체적으로 설명하시오. (10점)
- 2) 감가수정방법 중 내용연수법의 종류에 대하여 설명하시오. (10점)
- 3) 내용연수법의 적용 시 조정방법에 대하여 설명하시오. (10점)

## 1.2. 강평

### 【문제 1】

해당 문제는 기본적인 내용에 해당합니다. 특히 재조달원가, 감가수정과 관련한 문제는 스터디에서 거의 유사하게 출제했습니다. 나아가 사례형도 출제를 했었습니다. 물음2의 경우는 직접적으로 출제하지 않았지만, 기본 서나 서브에 통상적으로 들어가 있는 내용입니다. 따라서 해당 문제는 큰 어려움이 없이 작성을 할 수 있을 것입니다. 여기서 핵심은 문제1을 얼마나 빠르게 처리할 것인지에 대한 판단을 했어야 합니다. 문제2번 30점이 사례형으로 출제되었기 때문입니다. 문제1에서 충분한 시간을 확보하는 전략을 세웠어야 문제2번에 시간을 어느 정도 확보할 수 있을 것입니다. 또한 문제3번, 문제4번도 답안을 구체적으로 작성하는 데 어려움이 있을 것입니다. 그러므로 문제1번을 얼마나 빠르고 간결하게 처리했는지가 중요할 것으로 보입니다.

### 1.3. 문제분석

① 물음1에서 주어진 내용은 사실 원가방식을 설명할 때 기본서에 있는 내용입니다. 하지만 “원가법”으로 제시를 하였기 때문에 <가액>을 기준한 원가법으로 따라가시면 됩니다. 배점이 15점인데 ‘정의하고, 설명하시오.’라고 되어 있습니다. 따라서 정의는 목차 1개만 활용하고 나머지를 배점에 배분하시면 됩니다. 또한 ‘설명하시오.’에서 묻고 있는 것은 2가지입니다. “구성요소”와 “산정방법”을 모두 묻고 있습니다. 따라서 동일한 배점을 배분하여 각각 2개의 목차를 구성하면 됩니다. 조심해야 할 점은 “재생산원가 측면에서” 부분입니다. 재생산원가 개념을 몰랐다면 접근이 쉽지는 않았을 것입니다. 하지만 체계를 계속해서 강조해온 만큼 재조달원가는 재생산원가, 재취득원가로 구분할 수 있다는 점을 알아야 합니다. 재생산원가는 다시 복제원가와 대체원가로 구분합니다. 여기에 따른 언급이 들어가면 좋은 점수를 받을 수 있을 것으로 보입니다.

② 물음2는 대부분의 기본서에 차이점만 서술되어 있습니다. 따라서 “비교”로 출제가 되었기 때문에 공통점을 언급하는 것이 중요합니다. 목차는 다양하게 잡을 수 있습니다. “~상 비교”형태로 목차를 구성하는 경우에는 내용을 “~점에서 유사하다. ~점에서 차이가 있다.”로 나누어서 서술하시면 됩니다.

③ 물음3은 “건물”을 대상으로 주어졌습니다. 또한 “취득 또는 준공으로부터 시간의 경과나 사용 등”으로 주어졌기 때문에 일반적인 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 서술하시면 됩니다. 또한 물음2에서 감가수정과 감가상각이 차이가 나는 부분에서 경제적 감가가 언급이 되었을 것입니다. 따라서 물음3에서도 경제적 감가는 빠뜨리지 않고 서술이 되었어야 합니다.

## 1.4. 예시목차

### I. 서설

### II. (물음1) 재조달원가

1. 재조달원가의 정의
2. 재조달원가의 구성요소
  - 1) 표준적 건설비
  - 2) 통상적 부대비용
3. 재조달원가의 산정방법
  - 1) 직접법
  - 2) 간접법

### III. (물음2) 감가수정과 감가상각의 비교

1. 감가수정의 의의(감칙 제2조 제12호)
2. 목적상 비교
3. 방법 및 감가요인상 비교
4. 적용범위상 비교

### IV. (물음3) 감가요인

1. 감가요인의 개념
2. 물리적 감가요인
3. 기능적 감가요인
4. 경제적 감가요인

### 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 호수 별로 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 부속시설로 소예배실, 성경공부방, 교회휴게실로 이용 중이고, 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.

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

## 2. 【문제 2】의 해설

### 2.1. 관련 문제

해당 문제와 직접적으로 출제된 것은 없었습니다. 다만, 구분건물과 관련한 다양한 사례 문제를 출제하였습니다. 이를 통해 충분한 연습과 대처는 가능하다고 판단됩니다. 관련 판례를 모른다고 하더라도 서술이 가능한 문제였습니다.

#### 【2기 1주 1번】

##### ○ 감정평가의 목적

본 감정평가는 11층 규모의 집합건물 내 7층에 위치하는 701호의 일반 거래를 목적으로 하는 감정평가이다.

##### ○ 집합건물의 이용 형태

신축한 지 5년이 경과한 집합건물로서 중심상업지역에 위치하며,

1층 : 상가

2층 : 외국어학원

3~4층 : 사무실

5~6층 : 사우나실

7층 : 피트니스센터(헬스클럽)

8~11층 : 극장

(3,4,7층은 각 2개호로 구성되어 있고, 5~6층은 사우나 운영을 위한 추가설비가 갖춰져 있고, 8~11층은 극장으로서 다른 층보다 층고가 상대적으로 높으며, 기본적인 음향 및 영상 설비가 갖춰져 있음.)

##### ○ 수집된 거래사례의 내용

수집된 거래사례로는 동일 건물에 소재하는 4층 402호(사무실)과 701호(피트니스센터)가 있다.

(참고로 701호는 기준시점으로부터 3년 전에 유치권이 신고된 상태에서 경매가 진행되어 최초 법사가의 50%에 낙찰되었고, 1년 전에 매매가

이뤄진 뒤 실거래가격이 시세의 70% 수준에서 신고되었다.)

- 1) 구분건물의 특성과 감정평가방법을 설명하시오. (10점)
- 2) 감정평가방법 적용시 701호 거래사례의 활용 가능성을 논하시오. (15점)
- 3) 감정평가방법 적용시 402호 거래사례를 활용할 경우 701호와의 층별·위치별 효용비율의 산정을 위한 사례를 수집할 때 유의해야 할 점에 대해 논하시오. (15점)

### 【3기 2주 1번】

서울시 랜드마크로 시그\*\*에 대한 감정평가 수요도 증가하고 있다. 이는 준공 후 분양권계약 또는 분양권 전매가 여전히 이루어지고 있는 상황이다. 다음의 자료를 참고하여 아래 물음에 답하시오. (40점)

#### 【대상부동산 개요】

6802호, 업무시설(오피스텔), 대지권 미등기 상태이고, 집합건축물 대장이 존재하며 그에 따른 전유면적 483.96㎡은 대장에 등재되어 있다. 또한 66층~70층의 경우 해당 층의 출입을 위한 전용 엘리베이터, 복도, 관리실 등이 별도로 마련되어 있다.

#### 【관련 자료】

45층~55층, 56층~65층, 66~68층, 70층에 따라 상이한 가격수준이 나타나고 있다. 이는 공용면적, 내부 인테리어, 전유면적의 크기, 위치별 효용 등에 따라 달라지고 있다. 그리고 층별로 1~4호는 한강조망이 보이는 위치를, 5~8호는 한강이 보이지 않는 위치를 지니고 있다. 또한 최근 실거래가가 신고된 거래사례와 평가전례 등의 자료가 많이 존재하고 있음을 확인하였다. 한강조망에 대한 시장참여자들은 비용을 지불하고서라도 이를 누리기 위한 경쟁이 발생하고 있다. 그 밖에 별도의 출입을 위한 공간에 대한 선호도 발생하고 있는 것으로 조사되고 있다.

- 1) 구분건물의 감정평가 시 공용부분(개념, 경제적 가치, 특수한 경우의

예, 감정평가 시 유의사항)에 대하여 설명하시오. (15점)

2) 대지사용권을 수반하지 않은 구분건물의 감정평가에 대하여 설명하시오. (15점)

3) 본건의 경우 관련 자료에 비추어 볼 때 비준가액 산정 시 고려하여야 할 사항에 대하여 논하시오. (10점)

#### **【4기 5주 1번】**

A법인은 2018년 09월 건물을 신축할 부지(지목 : 잡종지)를 매입하기 위해 J은행에 담보대출을 신청하였고, J은행은 근저당권설정을 위해 감정평가를 의뢰하였다. 매입 후 A법인은 건축허가를 득하고 1년여의 공사 기간을 거쳐 준공 후 사용승인을 득하였다. A법인은 신축건물에 대한 집합건물등기를 행하고 각 호별 분양가액 산정을 위한 가격자문을 의뢰하였다. 그리고 J은행은 A법인이 분양하는 집합건물에 대한 집단대출을 진행하기 위해 대표호수에 대한 담보평가를 의뢰하였다. 이상 일련의 과정상 발생하는 감정평가와 관련하여 다음의 물음을 해결하시오. (40점)

#### **【개발계획(건축개요)】**

- 용도지역 : 준주거지역
- 지목 : 잡종지 / 도로조건 : 종로 한면(노선상가지대에 위치)
- 건축공사기간 : 2018.12.05 ~ 2019.11.31
- 건물구조 및 층수 : 철근콘크리트조 / 지상 10층, 지하 3층
- 용도 : 지상1층 근린생활시설(2개호), 지상2~10층 도시형생활주택(28개호) 지하 1~3층 주차장 및 기계실

#### **【신축대상부지 감정평가의뢰 기준시점 : 2018.09.30.】**

- J은행은 개발사업에 대한 리스크를 충분히 감안하여 보수적인 시각에서 감정평가해줄 것을 요청함.

#### **【분양가 책정을 위한 컨설팅 의뢰시점 : 2018.12.06.】**

#### **【집단대출을 위한 감정평가의뢰 기준시점 : 2019.12.05】**

- 평가의뢰물건 : 1층 101호, 지상 3층 301호, 지상8층 801호

· 수집 거래사례 : 동일 노선에 위치한 인근 주상복합 건물 내의 1층 상가(102호)와 4층에 위치한 도시형생활주택(401호)

- 1) 2018년 09월 30일 기준으로 담보대출을 목적으로 의뢰된 물건의 감정평가방법에 대해 설명하시오. (15점)
- 2) 2018년 12월 06일을 기준으로 의뢰된 컨설팅을 진행하기 위한 시장분석의 대상이 되는 시장과 흡수율에 대해 검토하시오. (10점)
- 3) 2019년 12월 05일을 기준으로 담보대출을 목적으로 의뢰된 물건의 감정평가방법에 대해 검토하시오. (15점)

## 2.2. 강평

### 【문제 2】

해당 문제는 법규에서 준비하는 판례이기도 합니다. 하지만 판례를 모른다고 하더라도 충분히 대처할 수 있는 문제입니다. 다만, 사실관계가 다양하게 나와 있기 때문에 어떤 물음에 어떤 사실관계를 포섭할지를 정하는 것이 시간이 걸렸을 것입니다. 특히 물음 3의 경우에는 어떤 결론을 내린다고 하더라도 주어진 자료를 충분히 활용했다면 점수 차이는 없을 것으로 보입니다. 하지만 사실관계가 많기 때문에 시간에 대한 배분을 어떻게 할지가 중요해 보입니다. 사례형 문제 중에서 구분건물과 관련한 문제는 제가 스터디에서 다수 출제하였기 때문에 기본적인 대처는 하셨을 것으로 보입니다. 해당 문제는 특히 물음3을 물음1과 물음2의 내용을 활용하면서 겹치지 않게 처리할 것인지가 중요합니다.

## 2.3. 문제분석

① 물음1은 주어진 자료의 근거가 많이 있습니다. 주의할 점은 물음3에서 사용할 근거와 중복되지 않게 서술할 것인지, 중복된다면 어떻게 처리할 것인지 판단이 필요해보입니다. 별도 등기, 구조상 독립성과 이용상 독립성, 토지와 건물을 따로 언급하고 있는 점 등에 비추어 볼 때는 호별로 개별감정평가하는 것이 타당할 것으로 보입니다. 주어진 자료가 많기 때문에 물음3도 개별로 감정평가하는 것으로 방향을 잡고 목차를 구성할 것이 필요합니다.

② 물음2는 주어진 자료의 근거가 별로 없습니다. 따라서 일괄감정평가의 개념을 활용하는 점, 주어진 자료에서 일괄감정평가할 수 있는 것으로 연결시킬 수 있는 것을 찾는 점이 필요합니다. 특히 일체 거래나 용도상 불가분의 관계는 단순한 사실관계만으로 판단할 것이 아닌 점이 중요하기 때문에 구체적인 사실관계와 종합적인 상황이 주어졌는지를 살펴봐야 합니다.

③ 물음3은 호별로 개별감정평가하는 것으로 방향을 이끌어내었습니다. 물음 자체는 “평가방법”이기 때문에 여기에 목차를 두면 됩니다. 또한 본건이 토지와 건물로 된 부동산 즉, 복합부동산으로 누양스를 주었으나, 실질은 구분건물이라는 점을 언급하여 구분소유부동산의 감정평가방법으로 이끌어내었다면 좋았을 것입니다.

## 2.4. 예시목차

### I. 서론

### II. (물음1) 개별평가로 결정한 이유

1. 개별물건기준 원칙
2. 호별 등기
3. 독립성
4. 이용상황

### III. (물음2) 일괄평가로 결정한 이유

1. 일체 거래 가능성
2. 용도상 불가분의 관계
3. 최우효이용 관점

### IV. (물음3) 대상물건에 부합하는 평가방법

1. 개별감정평가의 타당성
2. 대상물건의 감정평가방법
  - 1) 거래사례비교법 적용 원칙
  - 2) 수익환원법의 적용
  - 3) 원가법의 적용

### V. 결론

**【문제 3】** 탁상자문과 관련한 다음 물음에 답하시오. (20저)

1) 탁상자문의 개념 및 방식에 대하여 설명하시오. (10점)

2) 탁상자문과 정식 감정평가와의 차이를 설명하시오. (10점)

### 3. 【문제 3】의 해설

#### 3.1. 강평

##### 【문제 3】

해당 문제는 현업에서 문제되고 있는 사항이다. 특히 수험생 입장에서 탁상자문은 기본서에도 없는 내용이다. 다만, 강의 등을 통해 일부 내용을 알았던 수험생들은 작성할 수 있는 문제였다. 그렇다고 해당 문제 전체를 날리기에는 배점이 크다. 따라서 물음1에서 개념부분, 물음2는 만들어서 작성을 하는 것이 좋다. 특히 이런 문제는 현업을 알지 못하면 작성하기 어렵다. 따라서 해당 문제로 변별력을 가지기에는 한계가 있다.

#### 3.2. 문제분석

① 탁상자문은 개념에서 현장조사를 하지 않는다는 점이 중요하다. 현장조사를 하지 않기 때문에 정확한 감정평가액을 산출할 수 없다. 방식을 묻는 부분은 목차를 생각할 필요가 있다. 만들어 내기 쉬운 물음은 아니다. 문서와 구두를 생각할 수 있다면 좋았을 것이다.

② 정식 감정평가와의 차이는 현장조사 여부다. 하지만 이를 알지 못한다면 접근이 어려웠을 것으로 보인다.

### 3.3. 예시목차

#### I. 서설

#### II. (물음1) 탁상자문의 개념 및 방식

##### 1. 개념

1) 의의

2) 절차

##### 2. 방식

1) 문서 방식

2) 구두 방식

#### III. (물음2) 탁상자문과 정식 감정평가의 차이

1. 대상물건의 확인(감칙 제10조)

2. 점추정 방식

3. 손해배상책임

#### IV. 결어

**【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)

## 4. 【문제 4】의 해설

### 4.1. 관련 문제

[3순환 4회 1번]

ESG는 환경(Environmental), 사회(Social), 지배구조(Governance)의 약칭을 말한다. 이는 기업에 대한 투자와 평가에서 중요한 판단기준이 되고 있다. 이에 부동산에도 이러한 ESG요인을 반영하고자 하는 움직임이 늘고 있다. 이와 관련하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

- 1) ESG의 개념, 관련 부동산 제도, 패시브하우스(Passive house)에 대하여 설명하시오. (10점)
- 2) ESG 요인을 거래사례비교법에 어떻게 반영하는지 설명하시오. (10점)
- 3) 수익환원법에서 ESG요인을 어떻게 반영하고 어떤 점에 유의하여야 하는지에 대해 논하시오. (10점)
- 4) ESG 반영의 한계에 대하여 논하시오. (10점)

### 4.2. 강평

#### **【문제 4】**

해당 문제는 마지막 파이널에서도 언급했던 논점이었습니다. 특히 구성요소, 감정평가방법 중에서 거래사례비교법과 수익환원법에서 직접적으로 출제했던 논점이었습니다. 강평을 잘 들으신 분들은 잘 대처했을 것으로 보입니다.

### 4.3. 문제분석

문제에서 물어보는 서술어가 2개이므로 배점을 균형있게 배분하시면 됩니다. ESG의 “각각”을 설명하라고 했으므로 3가지를 모두 목차로 잡을 필요가 있습니다. 또한 감정평가 시 고려사항은 특히 감정평가방법과 관련되어 있으므로 이를 목차로 하시면 좋은 점수를 받을 것으로 보입니다.

### 4.4. 예시목차

<p>I. ESG의 구성요소</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 환경요인</li><li>2. 사회요인</li><li>3. 지배구조요인</li></ul> <p>II. 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려사항</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 원가법 적용시 고려사항</li><li>2. 거래사례비교법 적용시 고려사항</li><li>3. 수익환원법 적용시 고려사항</li></ul>
--