

감정평가이론 기출문제 제34회

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

【문제 1】 수익환원법에는 직접환원법과 할인현금흐름분석법(DCF법)이 있다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 개념 및 가정에 대하여 비교·설명하시오. (15점)

물음 2) 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 투자자본 회수의 인식 및 처리방법에 대하여 비교·설명하시오. (15점)

물음 3) 할인현금흐름분석법의 한계에 대하여 설명하고, 이를 극복하는 측면에서 확률적 할인현금흐름분석법에 대하여 설명하시오. (10점)

1. 【문제 1】의 해설

1.1. 강평

【문제 1】

대부분 기출문제와 스터디문제에서 한 번쯤은 접해본 문제일 듯 합니다. 다만, 이를 간과한 수험생과 그렇지 않은 수험생의 경우 기본 점수에서 차이가 날 것으로 보입니다. 생각보다 이런 형태의 문제는 기본적인 내용을 충실하게 쓰는 수험생이 없을 것으로 보입니다. 또한 해당 문제의 경우 비교의 형태로 서술어를 주고 있지만, 차이점 중심의 서술이 필요한 것으로 보입니다. 결국 물음3을 이끌어 내기 위한 과정으로 연결되기 때문입니다. 배점에 대한 균형성과 기본 내용만 물음형태에 맞게 서술만 하셔도 기본점수는 충분히 득할 수 있을 것으로 보입니다.

1.2. 문제분석

- ① 물음1의 경우 “개념 및 가정”에 대해 물었으므로 개념부분과 가정부분을 구분하여 접근하면 됩니다. 두 방법의 모든 내용을 단순 서술하는 방식은 오히려 좋지 않은 점수를 받을 수도 있습니다.

- ② 물음2의 경우 “투하자본 회수의 인식 및 처리방법”을 물었습니다. 따라서 시장 참가자(투자자)의 행태나 효용, 선호도 등을 토대로 어떻게 인식하고 있는지, 그리고 어떻게 자본회수를 처리하고 있는지에 대해 구체적으로 서술하면 됩니다. 이를 연결하지 않고, 단순 나열하는 방식은 지양했으면 합니다.

- ③ 물음3의 경우 “DCF법의 한계, 확률적 DCF법”을 물었으므로 역시 연결해 주는 것이 좋습니다. 특히 확률적 DCF법은 단순하게 동적 DCF법만을 의미하는 것은 아닐 수 있습니다. “확률적”이라고 주어졌기 때문에 통계나 확률을 이용한 다양한 방법(최소 둘 이상)을 연결해서 배점의 균형성을 맞추면 좋을 듯 합니다.

1.3. 예시목차

I. 서설

II. (물음1) 두 방법의 개념 및 가정 비교

1. 개념상 비교

- 1) 기간 측면상 비교
- 2) 자본환원을 측면상 비교

2. 가정상 비교

- 1) 가치변동 및 구성 측면상 비교
- 2) 투자자의 행태 측면상 비교

III. (물음2) 두 방법의 투자자본 회수 비교

1. 감가상각액으로 회수하는 경우

- 1) 투자자본 회수의 인식
- 2) 투자자본 회수의 처리방법

2. 복귀가액으로 회수하는 경우

- 1) 투자자본 회수의 인식
- 2) 투자자본 회수의 처리방법

IV. (물음3) DCF법의 한계 및 확률적 DCF법

1. DCF법의 한계

- 1) 현금흐름 등
- 2) 감가상각 등

2. 확률적 DCF법

- 1) 민감도분석법
- 2) 실물옵션가치평가방법

V. 결어

【문제 2】 감정평가와 관련한 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 기준가치의 중요성에 대하여 설명하고, 택지비 목적의 감정평가서에 기재할 기준가치에 대하여 논하시오. (15점)

물음 2) 감정평가사 甲은 한국감정평가사협회가 설치·운영하는 감정평가심사위원회의 심사위원으로서 택지비 목적의 감정평가서를 심사하고 있다. 감정평가서에 기재된 공시지가기준법상 그 밖의 요인 보정에 관한 내용은 다음의 표와 같으며, 甲은 심사결과 감정평가서의 보완이 필요하다고 판단하고 있다. 甲의 입장에서 공시지가기준법상 그 밖의 요인 보정에 있어 '지역요인 비교 내용의 적정성'에 대하여 세부 심사의견을 기술하시오.. (15점)

1) 그 밖의 요인 보정치 산정 방법 : 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 감정평가사례 중 적절한 비교사례를 선정하여 비교사례기준 비교표준지의 감정평가액과 비교표준지 공시지가에 시점수정을 한 가액의 비율을 기준으로 산정함

2) 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 택지비 감정평가사례

기 호	소재지 및 지번	용도 지역	이용 상황	도로 조건	면적 (㎡)	감정평가 단가 (원/㎡)	기준시점
㉓	서울특별시 A구 ㄱ동 65	제3종 일반주거	아파트	광대소각	234,000	18,900,000	2022.08.20
㉔	서울특별시 B구 ㄴ동 10	제3종 일반주거	아파트	광대소각	150,000	21,000,000	2022.09.20

3) 비교사례의 선정 : 감정평가사례 중 비교표준지(A구 ㄱ동 5)와 지리적으로 근접하고(A구와 B구는 서로 인접함), 토지이용계획 및 감정평가목적이 동일하거나 유사하여 비교가능성이 높은 기호 ㉔를 비교사례로 선정하였음

4) 시점수정치의 산정 : (감정평가서에 기재되어 있으나 생략함)

5) 지역요인의 비교

조건	항목	세항목	격차율		비교내용
			사례	표준지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		계통 및 연속성			
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근 교통시설의 편의성, 인근 교통시설의 도시중심 접근성	1.00	1.20	표준지는 사례 대비 도시철도와의 거리 및 편익시설 배치 상태에서 우세함
	상가의 배치상태	인근상가의 편의성, 인근상가의 품격			
	공공 및 편익시설의 배치상태	학교, 공원, 병원, 관공서 등			
환경조건	기상조건, 자연환경	일조, 온도, 조망, 지반, 지질 등	1.00	1.20	표준지는 사례 대비 조망 및 획지의 상태에서 우세함
	사회환경	거주자의 직업, 학군 등			
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적, 획지의 정연성, 주변의 이용상황 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설	변전소 등의 유무, 특별고압선 등의 통과 유무			
	재해발생 위험성, 공해발생의 정도	홍수, 절벽붕괴, 소음, 대기오염 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		기타 규제			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함
합계			1.00	1.44	

6) 개별요인의 비교 : (감정평가서에 기재되어 있으나 생략함)

7) 그 밖의 요인 보정치의 산정 : (감정평가서에 기재되어 있으나 생략함)

2. 【문제 2】의 해설

2.1. 강평

【문제 2】

택지비 감정평가가 시장가치인지, 시장가치 외의 가치인지 맞추는 것이 중요한 것이 아닙니다. 그에 따른 근거를 잘 서술하는 것이 중요할 것으로 보입니다. 해당 문제 역시 작년 3번과 같은 사례형 문제입니다. 이러한 경우에는 반드시 물어본 것이 무엇인지에 중점을 두어야 합니다. 사실관계나 특정 단어에 치우치는 일이 있으면 안 될 것으로 보입니다.

2.2. 문제분석

① 물음1의 경우 기준가치의 중요성과 택지비 감정평가의 기준가치를 모두 묻고 있으므로 배점의 균형성이 요구됩니다. 또한 택지비 감정평가의 기준가치가 시장가치인지, 시장가치 외의 가치인지 모두 보여주는 것도 좋지만, 택지비 목적 특히 적정한 분양가 산정을 위한 감정평가이기 때문에 공정성과 객관성을 강조하는 것이 좋다고 생각합니다. 따라서 원칙을 따르고, 예외에는 해당하지 않는 것으로 보인다고 포섭하였습니다.

② 물음을 잘 보셔야 합니다. “지역요인 비교 내용의 적정성”을 물었습니다. 물론 배점의 부족을 그 안에서 비교사례의 적정성을 활용할 수는 있습니다. 그러나 공시지가기준법의 의의, 그 밖의 요인 보정의 의의, 지역요인의 의의만으로 배점을 채우는 것은 지양해야 합니다. 또한 사실관계를 잘 파악하여 그에 해당하는 내용을 목차로 보여주고 접근하는 것이 가장 편한 사례형 접근법입니다. 이는 스테디에서 자주 연습했던 유형입니다.

2.3. 예시목차

I. 서론

II. (물음1) 기준가치

1. 기준가치의 중요성

- 1) 공정성과 객관성 측면상 중요성
- 2) 합리성과 신뢰성 측면상 중요성

2. 택지비 감정평가의 기준가치

- 1) 감칙 제5조 제2항 및 제3항의 검토
- 2) 소결

III. (물음2) 지역요인 비교 내용의 적정성

1. 지역요인 개념

2. 지역요인 비교 내용의 적정성

- 1) 그 밖의 요인 보정 개념
- 2) 비교사례의 적정성
- 3) 접근조건의 적정성
- 4) 환경조건의 적정성

IV. 결론

【문제 3】 담보평가와 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 담보평가를 수행함에 있어 감정평가의 기능과 관련하여 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유를 설명하고, 감정평가의 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단 3개를 제시하시오. (10점)

물음 2) 감정평가법인이 담보목적의 감정평가서를 심사함에 있어 심사하는 감정평가사의 역할에 대하여 설명하시오. (10점)

3. 【문제 3】의 해설

3.1. 강평

【문제 3】

담보평가와 관련하여 큰 어려움이 없어 보이는 문제입니다. 다만, 물제에서 물어보는 형태에 맞추어 서술이 필요합니다.

3.2. 문제분석

① 물음1의 경우 물어본 것은 “이유, 수단 3개”입니다. 따라서 이를 목차로 보여 주면서 이유를 설명할 때에는 감정평가의 기능과 관련하여 서술하시면 됩니다. 단 유의할 점은 배점이 10점에 불과하기 때문에 기능의 의의 등으로 지면을 낭비할 필요는 없어 보입니다.

② 물음2의 경우 쉽게 접근할 수 있는 것은 감정평가의 절차와 관련하시면 수월하게 목차구성을 할 수 있습니다. 다만, 내용적으로는 구체적인 서술이 필요할 것입니다.

3.3. 예시목차

I. 서설

II. (물음1) 감정평가의 공정성과 독립성

1. 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유

- 1) 효율적 이용과 관리 측면 상 필요성
- 2) 의사결정 기준 측면상 필요성

2. 감정평가의 공정성과 독립성 확보 수단

- 1) 감정평가관계법규 및 협약 준수
- 2) 감정평가의 검토
- 3) 감정평가의 심사

III. (물음2) 심사 감정평가사의 역할

1. 기본적사항의 확정 검토
2. 대상물건의 확인 검토
3. 자료검토 및 가치형성요인 분석의 검토
4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액 결정 검토

IV. 결어

【문제 4】 다세대주택을 거래사례비교법으로 감정평가하기 위하여 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건과 각 요건별 고려사항에 대하여 약술하십시오. (10점)

4. 【문제 4】의 해설

4.1. 강평

【문제 4】

목차구성은 크게 어렵지 않습니다. 다만, 구체적 서술에 따라 점수 차이가 날 것으로 보입니다.

4.2. 문제분석

실무기준에 따르면 거래사례의 수집 및 선택에 대하여 서술되어 있는데, 이를 기준으로 바로 목차를 구성할 수 있습니다. 다만, 다세대주택과 관련한 내용으로 서술해야 함에 유의하시면 됩니다.

4.3. 예시목차

I. 개설

II. 거래사례의 요건과 각 요건별 고려사항

1. 거래사정

2. 시점수정

3. 가치형성요인의 비교