

<제34회 감정평가이론 총평>

【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)

I. 서설**II. 물음1**

1. 양자의 개념
 - 1) 직접환원법의 의의
 - 2) 할인현금흐름분석법의 의의
2. 개념 및 가정의 비교
 - 1) 대상수익의 차이
 - 2) 추정기간의 차이
 - 3) 환원방법의 차이
 - 4) 변동예측 반영방법의 차이

III. 물음2

1. 감가상각액으로 자본을 회수하는 방법
 - 1) 개설
 - 2) 순영업소득의 가정
 - 3) 회수액 재투자의 가정
2. 복귀가액으로 자본을 회수하는 방법
 - 1) 개설
 - 2) 세금영향 고려 여부
 - 3) 순수익 변동 고려 방법

IV. 물음3

1. 할인현금흐름분석법의 한계
 - 1) 현금흐름 예측에의 주관개입
 - 2) 불확실성 반영의 불충분함
2. 확률적 할인현금흐름분석법
 - 1) 확률적 DCF법의 개념
 - 2) 확률적 DCF법의 장점

V. 결어

논제 자체는 기존 기출문제나 평소 스터디 등에서 접해봐서 익숙하셨을 것으로 생각합니다. 다만 직접환원법과 DCF법에 대해 단순히 각각 내용설명만 하면 되는 것이 아닌, 양자의 차이점이 존재하는 부분에 대해 정확히 어떤 차이가 있는지를 인지하고 이를 구체적인 목차로 잡아야, 보다 득점에 적합한 답안이 되겠습니다. 이때 그 구체적인 목차는 별도로 암기할 것은 아니고 수익환원법의 내용이 <대상수익/기간/환원방법>으로 구성되어 있다는 기본내용을 바탕으로 목차를 잡으면 됩니다.

【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 적정한 비교사례를 선정하여 비교사례기준 비교표준지의 감정평가액과 비교표준지 공시지가에 시점수정을 한 가액의 비율을 기준으로 산정함

- 2) 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 택지비 감정평가사례

기호	소재지 및 지번	용도지역	이용 상황	도로조건	면적(㎡)	감정평가단가 (원/㎡)	기준시점
㉠	서울특별시 A구 ㄱ동 65	제3종 일반주거	아파트	광대소각	234,000	18,900,000	2022. 08. 20.
㉡	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 ㉡를 비교사례로 선정하였음

- 4) 시점수정치의 산정: (감정평가서에 기재되어 있으나 생략함)

- 5) 지역요인의 비교

조건	항목	세항목	격차율		비교 내용
			사례	표준지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	유사함
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편의성, 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	1.20	표준지는 사례 대비 도시철도와의 거리 및 편의시설 배치 상태에서 우세함
	상가의 배치상태	인근상가의 편의성, 인근상가의 품격			
	공공 및 편의시설의 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			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		기타 규제			
	기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함
합 계			1.00	1.44	

- 6) 개별요인의 비교: (감정평가서에 기재되어 있으나 생략함)

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

I. 서론

II. 물음1

1. 기준가치의 중요성
 - 1) 감정평가의 기준가치
 - 2) 기준가치의 중요성
 - (1) 가치전제의 확정
 - (2) 평가용도의 확정
2. 택지비 목적 감정평가의 기준가치
 - 1) 시장가치의 의의 및 요건
 - 2) 시장가치 외의 가치로 할 수 있는 경우
 - 3) 택지비 목적 감정평가의 기준가치

III. 물음2

1. 지역요인 비교의 개념
2. 지역요인 비교의 검토사항
3. 세부 심사의견
 - 1) 비교사례 선정의 적정성
 - 2) 지역요인 격차사유 및 격차율의 적정성
 - (1) 접근조건
 - (2) 환경조건

택지비 목적 감정평가는 시장가치로 평가되고 있으나, 분양가 상한제가 주택시장 가격안정 및 저소득층 주택구입 기회 확대 등 정책적 목적으로 도입된 바탕으로 미루어 볼 때 시장가치 외의 가치에 해당하는 것은 아닌지의 논의가 출제된 것으로 판단됩니다. 택지비 목적 감정평가의 기준가치에 대하여 '논하라'고 하였으므로, ①기준가치가 달라지면 어떤 점이 달라지는지 알고 있고 ②시장가치의 요건과 예외상황을 알고 있음을 보여주고 ③따라서 택지비 평가의 기준가치는 시장가치(혹은 시장가치 외의 가치)로 보는 것이 타당하다고 판단된다는 하나의 소결 혹은 양자 다 가능할 수 있다고 논해주면 충분할 것으로 보입니다.

【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)

I. 서설**II. 물음1**

1. 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유
 - 1) 부동산 자원의 효율적 배분에 기여
 - 2) 의사결정 기준 제시 기능
2. 공정성·독립성의 확보 수단
 - 1) 직업윤리에 따른 업무수행
 - 2) 관계법규 및 협약의 준수
 - 3) 평가검토 및 심사

III. 물음2) 담보평가서 심사평가사의 역할

1. 감정평가 방식의 적합성 검토
2. 평가방법 적용의 적정성 검토
3. 감정평가액 산출과정의 합리성 검토
4. 감정평가서 작성의 충실성 검토

IV. 결어

물음1은 감정평가의 공정성과 독립성을 설명하되 감정평가의 기능으로 목차를 제시하면 되며, 서술은 담보평가에 맞추어 작성하면 되겠습니다. 물음2에서도 심사평가사의 개념 및 역할에 대해 평소 준비해 놓으셨던 내용을 쓰되, 담보목적 감정평가에 맞춘 구체적인 서술을 약간이라도 해주시면 되겠습니다.

【문제 4】 다세대주택을 거래사례비교법으로 감정평가하기 위하여 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건과 각 요건별 고려사항에 대하여 약술하시오. (10점)**I. 개설****II. 거래사례의 요건****III. 거래사례 요건별 고려사항**

1. 사정보정의 가능성
2. 시점수정의 가능성
3. 가치형성요인의 비교가능성

물음에서 물어본 그대로 ①거래사례의 요건과 ②요건별 고려사항으로 목차를 잡고 평소 준비해두었던 내용을 쓰시되, 다세대주택으로 특정 지어 출제된 의도를 파악하여 개설에서 언급하거나, 요건별 고려사항에서 다세대주택에 맞추어 보다 구체적으로 서술하시면 될 듯 합니다.