감정평가이론

【문제 1】 원가법에 대한 다음 물음에 답하시오. (40점)

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

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

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

【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 호수별로 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 이용중이고, 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

물음 1) 감정평가사 甲은 평가 대상물건을 개별로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거하여 감정평가사 甲이 개별평가로 결정한 이유를 설명하시오. (10점)

물음 2) 반면, 감정평가사 乙은 평가 대상물건을 일괄로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거하여 감정평가사 乙이 일괄평가로 결정한 이유를 설명하시오. (10점)

물음 3) 개별평가와 일괄평가의 관점에서 대상물건에 부합하는 평가방법을 설명하시오. (10점)

【문제 3】 탁상자문과 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 탁상자문의 개념 및 방식에 대하여 설명하시오. (10점)

물음 2) 탁상자문과 정식 감정평가와의 차이를 설명하시오. (10점)

【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)