

## < 26회 감정평가이론 문제 검토 >

### <총평 >

안녕하세요. 서울법학원 이론팀장 이충길 평가사입니다.

시험치르느라 정말 고생 많으셨습니다.

합격한다는 믿음을 가지고 당분간 쉬시면서 재충전하시기 바랍니다.

작년 25회는 기본 이론에서 출제되어 난이도가 다소 낮다고 평가되었던 반면, 금년 26회는 기출문제 중 사례형 문제(문제 1,2)가 주를 이루고, 다루지 않았던 논점(문제 3)이 나와 수험생들이 다소 부담되었으리라 생각합니다.

올해 문제의 몇가지 특징은 아래와 같습니다.

- 1) 작년 (25회)는 서브형 기본논점이 다수 출제된 반면, 올해는 사례형 문제가 주를 이루고 있습니다.
- 2) 전반적으로 서브 암기보다는 기본적 내용을 사례에 맞게 해석하여 기술하는 것이 관건인 문제였습니다. 올해 기출문제만 보건데, 기본 이론만 알면 굳이 암기하지 않고 서술할 수 있습니다. (매년 출제경향은 바뀔수 있으니, 의의 및 키워드의 정리는 요구됩니다)

이론 과목의 특성상 정답은 없습니다. 제한된 시간안에 제한된 배점으로 완벽한 답안을 쓰는 것은 어렵습니다. 출제자의 의도와 키워드만 놓치지 않는다면, 예시답안과 달리 기술하였다고 하더라도 충분히 합격할 수 있습니다.

예시답안은 참조만 하시고, 이보다 더 좋은 답안, 다른 답안도 충분히 합격가능합니다. 무엇을 썼는지 못지 않게 어떻게 썼는지가 중요합니다.

※ 올해 기출문제와 관련한 질문이나, 0기 스터디, 교재, 이론 공부방법과 관련된 질문 있으시면 [zestgil@naver.com](mailto:zestgil@naver.com)으로 메일주세요. 0기 1교시때 올해 출제문제를 통해 구체적인 강평 및 학습 방향을 제시하도록 하겠습니다.

[문제 1] A법인은 토지 200㎡ 및 위 지상에 건축된 연면적 100㎡ 1층 업무용건물(집합건물이 아님)을 소유하고 있다. 건물은 101호 및 102호로 구획되어 있으며, 101호는 A법인이 사무실로 사용하고 있고 102호는 B에게 임대하고 있다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

- 1) A법인이 소유한 위 부동산(토지 및 건물)을 감정평가할 경우 감정평가규칙에 따른 원칙적인 감정평가방법 및 근거, 해당 방법의 적정성을 논하시오. (15점)
- 2) 임차인 C가 101호를 전세로 임차하기로 하였다. C는 전세금액 및 전세권 설정에 참고하기 위하여 101호 건물 50㎡만을 감정평가 의뢰하였다. 본건 평가의 타당성에 관해 설명하시오. (10점)
- 3) A법인은 토지에 저당권을 설정한 이후 건물을 신축하였으나, 건물에 대해서는 저당권을 설정하지 않았다. A법인이 이자지급을 연체하자 저당권자가 본건 토지의 임의경매를 신청하였다. 이 경우 토지의 감정평가 방법에 관해 설명하시오. (5점)
- 4) 해당 토지의 용적률은 50%이나 주변토지의 용적률은 100%이다. A법인이 용적률 100%를 조건으로 하는 감정평가를 의뢰하였다. 조건부평가에 관해 설명하고, 본건의 평가 가능여부를 검토하시오. (10점)

**What? Why? How?**

- 1) 개별평가(물음 1), 부분평가(물음 2), 법정지상권(물음 3), 조건부 평가(물음 4) 논점입니다.
- 2) 감칙 6조, 감칙 7조 논점입니다. 감칙 규정에 대한 사례 적용 문제입니다.
- 3) 굳이 암기하지 않더라도 감칙규정만 숙지하고 있다면, 사례에 맞게 기술하시면 됩니다.
- 4) 물음 1,2)는 개별평가원칙 관련으로 주요 기본논점입니다. 다들 숙지하고 있을 겁니다.
- 5) 물음 3)은 과거 수습평가지 유사문제로 실무적으로 많이 발생하는 부분입니다. "법정지상권" 에 연연하지 마시고, 건물에 구애없이 평가한다고 기술하는 것이 핵심입니다.
- 6) 물음 4) 감칙 6조 논점입니다. 처음 접근했을때, "주변토지가 용적률 100%이면, 이것도 100%일텐데," 라고 생각되었습니다. 이 경우 중도적 이용으로, 현황평가만으로 해결됩니다. 조건부 평가의 논의가 필요없죠. 문제에서 명확하지 않지만, 조건부 평가를 언급했다는 자체는 법정 용적률이 50%라는 의미로 해석됩니다. but, 저는 추가로 현행용적률일 경우를 언급하였습니다. ("사족" 으로 안쓰도 가능할 듯 합니다) 핵심은 조건부 평가가 불가하다는 것입니다.
- 7) 이런 유형의 문제는 감칙 규정으로 사례에 적용하면 되는 문제로, 출제자의 의도 파악, 서술력 등이 중요합니다. (이런 문제 나오면, "이론은 암기 안해도 돼!" 라는 말이 들죠 ^^)

**I. 서**

감정평가는 시장가치기준 원칙(감칙 5조), 현황기준 원칙(감칙 6조), 개별물건기준 원칙(감칙 7조)를 규정하고 있다. 현황기준 원칙이란, 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하는 것으로, 예외적으로 조건부 평가를 인정하고 있다. 개별물건기준 원칙이란, 대상물건마다 개별로 평가하여야 한다는 원칙으로, 예외적으로 일괄평가, 구분평가, 부분평가를 인정하고 있다. 감정평가지 이러한 감정평가 원칙을 현실적으로 다양한 사례를 통해 적용하는 것이 중요하다.

물음 1)에서 개별평가의 적정성, 물음 2)에서 부분평가의 타당성, 물음 3)에서 법정지상권 성립여부, 물음 4)에서 조건부평가의 가능성을 사안에 적용하여 설명하고자 한다.

## II. 복합부동산의 감정평가(개별평가)

### 1. 개설

감칙 및 실무기준에서는 부동산의 유형에 따라 평가방법이 상이하게 규정되어 있으며, 사안의 경우 복합부동산으로 분류된다. 복합부동산이란 토지와 건물이 결합되어 있는 부동산을 뜻한다. 복합부동산은 토지와 건물을 개별평가함을 원칙으로 한다.

### 2. 감정평가방법

#### (1) 개별평가 원칙

토지와 건물은 개별 물건으로 본다. 따라서 「감칙」 제7조제1항에 따라 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. 즉, 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용한다.

#### (2) 토지의 평가

감칙 14조 규정에 의거 토지를 감정평가할 때는 공시지가기준법을 적용함을 원칙으로 하며, 감칙 12조 규정에 의거 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 실거래가격 DB구축으로 거래사례비교법이 합리성을 검토하는 방법으로 주로 활용된다.

#### (3) 건물의 평가

건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용함을 원칙으로 한다. 건물 또한 3방식의 적용이 가능하나, 일반적으로 건물 평가시 다른 방식의 적용이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당되어 합리성 검토를 생략할 수 있으며, 이 경우 감정평가서에 내용을 기재하여야 한다.

### 3. 근거

개별평가의 법률적 근거는 감칙 7조 1항(개별물건기준 평가 원칙)에서는 개별평가를 원칙으로 하고 있으며, 이론적 근거는 제도상으로 토지와 건물이 독립된 개별부동산으로 분리 등기되어 있으며, 토지의 속성과 건물의 속성이 상이함에 기인한다.

다만, 「감칙」 제7조제2항에 따라 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다고 규정하고 있어 일괄평가의 적용 타당성이 문제시 된다.

### 4. 적정성 검토

일괄평가는 통상 구분소유부동산과 같이 일체로 거래되거나, 용도상 불가분의 관계에 있는 경우 적용된다. 사안의 경우 101호와 102호로 구획되어 이용되고 있으나, 토지와 건물이 분리등기되어 있는 점 등을 고려할 때, 용도상 불가분의 관계로 판단하기 어렵다. **따라서, 본 사안은 감칙 7조에 의거 토지와 건물 개별평가하는 것이 적정하다.** 다만, 시장에서 대상과 유사한 부동산의 객관적인 일괄 거래사례 및 임대사례가 다수 포착되는 경우 일괄평가방식으로 합리성을 검토하는 것은 가능할 것이다.

## III. 부분평가의 타당성

### 1. 사안의 쟁점

임차인 C는 전세금액 및 전세권 설정을 위하여 건물만을 부분평가를 의뢰한 경우 개별평가의 예외로서 부분평가가 가능한지 문제시 된다.

### 2. 부분평가

**(1) 개념**

부분감정평가는 본래 대상물건의 일부만을 감정평가하는 것을 말한다. 부분감정평가를 하지 않는 것이 원칙이지만, 감칙 7조 4항에 의거 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

**(2) 적용예**

토지의 보상평가 시 1개 필지의 일부만이 편입되어 그 편입부분만을 평가하는 경우나 토지·건물 일체로 구성된 복합부동산 그 상태에서 토지만의 가액을 구하는 경우가 이에 해당한다.

**3. 평가의 타당성**

**(1) 건물 50㎡만의 평가가 가능한지 여부**

개별평가를 원칙으로 특수한 목적이나 합리적 이유가 있는 경우 예외적으로 부분평가가 가능하다. 본 사안의 경우 전세금액 및 전세권 설정을 참고하기 위하여 건물 일부만을 의뢰하는 경우로서 **의뢰인의 의뢰목적 등을 고려할 때 건물 50㎡만의 부분평가는 타당하다.**

**(2) 토지와 일괄평가 의견 제시**

판례에서는 건물만 전세권을 설정할 경우, 토지의 매각대금에서 우선 변제 받을 수 없다. 건물 50㎡의 전세권의 가치는 토지 100㎡의 가치가 포함된 것으로 판단되는바, 전세권 설정 목적을 고려할 때, 소유자의 동의를 구한 후 토지에도 전세권을 설정하는 유용하다. 의뢰인에게 토지 일부도 평가대상에 포함시킬지 여부를 재확인하는 것이 타당하다.

**IV. 법정지상권 성립 여부**

**1. 문제의 쟁점**

임의경매란, 담보권의 실행을 위한 경매를 말한다. 토지와 지상 정착물의 소유권이 서로 다른 경우 법정지상권이 성립될 수 있다. 토지소유자는 토지저당권의 실행으로 경매를 신청하였는바, 이 경우 토지평가시 법정지상권이 성립하여 건물을 감안평가해야 하는지 여부가 문제된다.

**2. 토지와 지상 정착물의 소유권 관계의 중요성**

법정지상권이란 당사자의 설정계약에 의하지 않고 법률의 규정에 의하여 당연히 인정되는 지상권을 말한다. 우리나라 「민법」에서 토지와 건물을 별개의 부동산으로 취급한 결과 토지와 그 토지 위의 건물이 각각 다른 자에게 귀속하면서도 그 건물을 위한 토지의 사용·수익권이 존재하지 않는 경우가 있게 된다. 이러한 경우에 그 토지 위의 건물을 위한 토지에 대한 잠재적인 용익관계를 현실적인 권리로 인정함으로써 토지와 그 토지 위의 건물과의 결합관계를 유지하여 사회경제적 이익을 도모하려는 데에 법정지상권 제도의 취지가 있다고 하겠다. (감정평가 실무기준 해설서)

**3. 토지의 평가방법**

본 사안은 토지에 저당권을 설정할 당시 토지위에 건물이 존재하지 아니하였는바, **법정지상권이 성립하지 않는다. 그러므로, 건물에 구애됨이 없이 당해 토지를 평가할 수 있다.** 신축건물에 일괄 경매 여부에 대해서는 집행법원과 협의하여 신축건물도 토지와 함께 평가할 수 있다.

<p>※ 법정지상권의 요건</p> <p>1) 토지에 저당권을 설정할 당시 토지 위에 건물이 존재하였을 것</p> <p>2) 저당권 설정 당시 토지와 건물의 소유자가 동일할 것</p>
---

3) 토지나 건물 어느 한쪽에 저당권이 설정 후에 부동산경매 통하여 토지 소유자와 건물 소유자가 달라졌을 것을 민법에서 그 요건으로 들고 있습니다.

## V. 조건부 평가 여부

### 1. 사안의 쟁점

본건 용적률은 50%이나, 용적률 100%를 조건으로 감정평가를 의뢰받은 경우 조건부 평가가 가능할지 여부가 문제시된다. 감칙 6조에서는 현황평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 조건부 평가를 인정하고 있다.

### 2. 조건부 평가

#### (1) 의의

조건부 감정평가는 가격에 영향을 미치는 불확실한 장래의 상황발생을 가산하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 하는 감정평가를 말한다. 현실의 다양한 부동산활동 및 문제 등에 대처하고, 다양한 의뢰자의 요구 등 사회적 수요에 부응하기 위하여 필요하다.

#### (2) 조건 설정이 가능한 경우

감정평가관계법규에 감정평가조건의 부가에 관한 규정이 있는 경우, 의뢰인이 감정평가조건의 부가를 요청하는 경우, 사회통념상 당연히 감정평가조건이 부가되어야 하는 경우 조건을 붙여 평가할 수 있다. 다만, 이 경우 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 하며, 합리성, 적법성이 결여되거나 실현불가능한 경우 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 3. 본건 평가 가능 여부

본건의 법정 용적률이 50%이나, 용적률 100%를 조건으로 의뢰인이 감정평가조건을 부가하여 요청한 경우이다. 사안의 경우 적법성이 결여되어 있으며, 용적률의 변경이 특별히 예정되어 있는 경우를 제외하고는 실현불가능한 경우에 해당한다. 그러므로, **사안에서는 용적률을 100%로 하는 조건부 평가는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회하여야 한다.** 다만, 법정용적률이 100%이나, 실제 용적률이 50%에 해당하는 경우라면, 현황평가로서 용적률 100%를 전제로 평가할 수 있는바, 현행 및 법정 용적률에 대한 검토가 요구된다.

## VI. 결

사안의 경우 복합부동산으로서 토지와 건물의 개별등기 제도 및 토지와 건물의 속성, 감칙 규정 등에 의거 개별평가하는 것이 타당하다. 예외적으로 의뢰인의 목적에 따라 건물 50㎡만의 감정평가 가능하나, 전세권 설정의 취지를 고려할 때, 토지에의 전세권 설정에 대한 의견을 제시할 필요가 있다. 토지만의 경매평가지 법정지상권 성립여부가 중요하나, 사안의 경우 법정지상권이 성립하지 않는 동일소유자의 물건으로 건물에 구애없이 토지평가가 가능하다. 또한, 사안과 같이 적법성, 실현가능성에 부합하지 않는 조건부 평가의 경우 거부하여야 한다.

감정평가는 평가대상, 평가상황에 따라 다양한 판단이 요구된다. 감정평가는 감정평가 규정의 속지는 물론 평가대상 및 상황에 맞는 해결능력이 중요하다. 감정평가는 풍부한 경험이 요구되는바, 이러한 쟁점이 되는 사항에 대하여 다양한 케이스 논점이 지속적으로 교육되어야 할 것이다.

[문제 2] 감정평가목적에 따라 감정평가금액의 격차가 큰 경우가 있다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

- 1) 보상평가, 경매평가, 담보평가의 목적별 평가방법을 약술하고, 동일한 물건이 감정평가 목적에 따라 감정평가금액의 격차가 큰 사례 5가지를 제시하고, 그 이유를 설명하시오. (20점)
- 2) 주거용 건물을 신축하기 위해 건축허가를 득하여 도로를 개설하고 임야를 벌채중인 임야를 평가하고자 한다. 개발중인 토지의 평가방식에는 공제방식과 가산방식이 있다. 공제방식은 개발 후 대지가격에서 개발에 소요되는 제반비용을 공제하는 방식이고, 가산방식은 소지가격에 개발에 소요되는 비용을 가산하여 평가하는 방식이다. 두 가지 방식에 따른 감정평가금액의 격차가 클 경우 보상평가, 경매평가, 담보평가에서 각각 어떻게 평가하는 것이 더 적절한지 설명하시오, (10점)

**What? Why? How?**

1) 가치다원론(물음 1), 예정지 평가 (물음 2) 논점입니다.

2) 둘다 주요한 기본논점입니다. 이 역시 굳이 암기하지 않더라도 기본 개념만 알면, 사례에 맞게 기술하시면 됩니다.

3) 20회 기출문제와 유사한 논점입니다. 평가목적에 따라 감정평가액의 차이가 발생할 수 있는 이유를 묻는 문제입니다. 기출문제가 역시 중요합니다. 기출문제 관련 논점은 모조리 정리해야 합니다. "돌고돌고돌고 "

4) 스터디 4기 11주차 "담보평가와 경매평가의 차이가 나는 이유" 문제와 유사합니다.

5) 시험시간에 사례 5가지를 생각하기는 쉽지 않을겁니다. 너무 완벽하게 기술하기 보다는 말이 되면 됩니다. 완벽한 사례가 아니더라도 틀리지 않으면 충분합니다. 세가지 목적이 모두 다를 필요는 없으며, 다른 것이 있으면 됩니다.

6) 담보평가, 보상평가, 경매평가의 경우 평가방법이 다를 것이 없습니다. 그래서 저는 공통점을 기술하고, 다른 점을 포인트 있게 기술하는 방식을 선택했습니다. 일단 기술하라고 하였으니 똑같이 기술하면 안되고, 차이나게 기술해야 할듯합니다. 안중은 답안은 평가방식은 동일하다고만 기술하는 것 (출제위원 힘빠지게)

7) 물음 2)를 실무적으로 접근해보면 모두 가산방식을 적용할 것 같습니다. 성숙도에 따라 판단하는 것인데, 일단 사례의 경우 도로 개설과 임야 벌채중이라면, 성숙도가 낮은 것으로 판단됩니다. 다만, 실질적으로는 도로의 개설정도, 벌채 정도에 따라 다르기는 하겠지만...

8) 세가지 목적 중 어느것이 적절하냐고 물었으니, 다 가산방식이라고 대답하기는 좀 애매합니다. 굳이 하나를 선택한것이 저는 경매평가입니다. 일단 보상평가는 실무기준해설서상 가산방식을 적용하라고 하고, 담보평가는 안전성이 포인트인바, 당연히 가산방식입니다. 경매평가는 성숙도에 따라 다르지만, 주변이 모두 주거지대라는 전제로, 누가 낙찰받아도 비용추가하여 주택을 신축한다고 판단된다면, 공제방식도 가능할 것 같습니다. 실무적으로 개별부동산도 중요하지만, 주위환경도 중요한 판단기준입니다.

I. 서

대상물건에 대하여는 하나의 가치만이 성립된다고 하는 가치일원론의 입장보다는 현대의 복잡 다양한 자본주의 시장경제체제하에서는 평가의뢰인의 경제적 사용목적에 유용한 평가가치가 되기 위해 가치다원론이 당연히 지지되고 있다. 우리나라 역시 「감칙」 제5조에서 시장가치와 시장가치

외의 가치를 규정하고 있어 가치다원설을 취하고 있다고 보는 것이 타당하다. 동일한 물건이라도, 평가목적에 따라 평가방법 및 평가금액이 상이할 수 있는바, 감정평가시 이에 대한 검토가 요구된다. 또한, 예정지 평가의 경우 성숙도는 물론 평가목적에 따라 적용방식을 달리하여야 함에 유의해야 할 것이다. 보상평가, 경매평가, 담보평가를 통해 사안을 검토하고자 한다.

## II. 목적별 평가방법 및 격차가 큰 사례

### 1. 목적별 평가방법

#### (1) 감정평가 3방식

감칙에서는 평가방법으로 감정평가 3방식을 규정하고 있다. 보상평가, 경매평가, 담보평가 모두 감정평가 3방식 적용이 가능할 것이다. 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 주된 평가방법으로 규정하며, 다른 방식으로 합리성을 검토해야 한다. 다만, 평가목적에 따라 평가방법상 차별성이 있음에 유의해야 한다.

#### (2) 목적별 평가방법 특이점

##### 1) 보상평가

보상평가란, 공익사업으로 인한 손실액을 산정하기 위한 평가이다. 보상평가는 법정평가로서, 토지 보상법 등의 규정에 의하여 평가하여야 한다. 특히 당해사업으로 인한 개발이익 배제를 원칙으로 하는바, 비교표준지 선정, 지가변동률 적용 등이 상이할 수 있다.

##### 2) 경매평가

경매평가란 법원에 소송 계류 중인 경매를 위한 토지등의 감정평가를 말한다. 경매평가는 담보평가와는 달리 제시외건물, 종물 및 부합물 등도 평가대상이 됨에 유의해야 한다. 최저매가격기준이 되는바, 시장가치를 기준으로 한다.

##### 3) 담보평가

담보평가는 대출 실행기관인 금융기관 등이 담보대출의 목적물을 평가하게 하거나 또는 대출을 필요로 하는 채무자가 제공하는 담보물을 기준으로 행하는 감정평가를 말한다. 금융기관과의 협약에 의해 현황도로, 하천 등의 경우 “평가외”로 처리하며, 안정성과 환가성을 고려하여 범위로 나타나는 시장가치 중 다소 안정적인 가액으로 결정한다.

## 2. 감정평가목적에 따라 감정평가금액이 큰 사례

### 1) 현황 도로 면적이 큰 경우

현황 도로 면적이 큰 경우 보상평가는 사실상의 사도의 경우 1/3로 평가한다. 경매평가는 일정비율을 고려하여 평가하며, 담보평가시 금융기관과의 협약에 의하여 “평가외”하는 하는 경우 감정평가액의 차이가 크게 나타날 수 있다.

### 2) 도시계획시설에 저촉된 경우

도시계획시설이 저촉된 경우 보상평가시 개별적 제한으로 저촉되지 않은 상태를 기준으로 평가한다. 반면, 경매평가나 담보평가시 저촉에 따른 감가율을 적용하여 평가하며, 일반적으로 담보평가시 감가율이 높다. 이 경우 감정평가액의 차이가 크게 나타날 수 있다.

### 3) 제시외 건물 등이 소재하는 경우

보상평가나 경매평가시 제시외 건물 및 종물, 부합물이 소재하는 경우 실측사정을 통하여 평가한

다. 담보평가의 경우 공부상 면적만을 기준으로 하는바, 제시외 건물 등의 비율이 높은 경우 감정평가액의 차이가 크게 나타날 수 있다.

**4) 타인 점유부분이 있는 경우**

타인 점유부분이 있는 경우 보상평가는 나지상정평가로서 저축을 고려하지 않은 상태로 평가한다. 경매평가의 경우 저축된 점을 고려하여 평가하고, 담보평가지 이를 평가외로 처리하는바, 이 경우 감정평가액의 차이가 크게 나타날 수 있다.

**5) 기계 등의 평가**

토지보상법에서는 기계 등의 평가의 경우 이전비로 평가함을 원칙으로 한다. 담보평가 및 경매평가지 기계 등의 평가지 원가법을 적용하는바, 평가방법의 상이함에 따라 감정평가액의 차이가 클 수 있다. 또한, 기계 등의 담보평가지 환가가능한 경우에 한하여 평가하나, 경매평가지 일부 부품이 분실되는 등 환가가치가 낮은 기계도 평가대상이 될 수 있는바, 평가액의 차이가 클 수 있다.

**6) 기타**

그 외에도 미불용지, 불법형질변경토지 등 토지보상법이 평가방법을 제한한 경우나, 예정지 평가시 성숙도의 차이에 따라 적용방식이 상이한 경우 감정평가액의 차이가 클 수 있다.

**Ⅲ. 예정지 평가**

**1. 개설**

예정지란, 택지, 농지, 임지 등 종별의 대분류 상호간 용도가 전환되고 있는 토지를 말한다. 사안은 예정지 평가로서 변동의 과정에 있는 토지로 예측. 변동의 원칙이 강조되며, 성숙도 판정등이 중요하게 된다.

**2. 평가방법**

조성 중인 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 비교방식 등을 통하여 감정평가가 가능하므로, 일반적인 토지의 감정평가방법에 따라 감정평가한다. 조성 중인 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 비교방식의 적용이 어려울 수 있는 반면, 원가방식의 적용이 신뢰성이 높을 수 있다. 이 경우 성숙도에 따라 가산방식과 공제방식이 적용된다.

**3. 감정평가금액 격차가 클 경우 적절한 방식**

**(1) 개설**

예정지는 성숙도에 따라 개발이익이 반영되어 가치가 증가한다. 공제방식은 시장성이 반영된 방식이고, 가산방식은 비용성이 반영된 방식인바, 양자간의 감정평가금액 차이가 크게 나타날 수 있다.

**(2) 보상평가**

보상평가는 소유자의 손실에 대한 보상으로 실현되지 않은 개발이익을 보상하는 것은 적절하지 않으며, 개간비의 평가 규정의 경우 비용성의 원리에 의하여 보상하는 점을 고려할 때, 가산방식을 적용하는 것이 적절하다.

※ 보상평가는 농지 또는 산림에 대하여 전용허가를 받거나 토지의 형질변경허가를 받아 택지 등으로 조성 중에 있는 토지는 기준시점 현재 조성공사에 소요되는 비용 상당액과 공사 진행 정도, 택지 조성에 소요되는 예상기간 등을 종합적으로 고려하여 감정평가한다.<sup>1)</sup>

### (3) 경매평가

인근 유사필지가 주거용 건물로 이용되고 있는 주택지대일 경우 낙찰자 또한 주택으로 이용할 것을 전제로 경매에 참여할 것이다. 경매평가의 경우 최저낙찰가액을 결정하기 위한 목적인 점을 고려하고, 낙찰자는 시장성을 고려하여 낙찰가액을 결정한다면, 공제방식의 적용이 적절할 수 있다. 다만, 이 경우에도 성숙도에 따른 판단은 요구된다.

### (4) 담보평가

담보평가는 안정성과 환가성을 고려하여 평가하여야 한다. 그러므로 담보평가시 비용성의 원리에 주안점을 둔 가산방식을 적용하는 것이 적절하다.

## IV. 결

감정평가목적에 따라 감정평가액의 격차가 큰 경우가 있다. 이는 가치다원론에 기인하며, 가치형성요인의 다양성, 감정평가의 정확성과 안전성, 의뢰인의 의뢰목적에 부응, 감정평가의 기능 확대를 위하여 가치다원론은 필요하다. 다만, 우리나라의 경우 시장가치 외의 가치에 대하여 세부적인 개념이 없다. 담보평가와 경매평가는 시장가치, 보상평가는 시장가치외의 가치가 기준가치로 해석될 수 있다. 그러나, 이에 대한 명시적인 개념 정립이 없어 혼란이 야기된다, 이에 대한 세부적인 시장가치외의 가치개념 정립이 요구된다.

감정평가사는 평가목적에 따라 가격이 달라질 수 있음에 유의해야 하며, 평가목적에 부합하는 가장 적절한 가치산정을 위하여 부단히 노력해야 할 것이다.

또한, 예정지 평가와 같은 경우 성숙도에 따른 판정이 중요하다, 가산방식 및 공제방식의 적용은 성숙도의 판단이 우선되어야 할 것이며, 또한 감정평가목적에 부합하는 평가방식이 적용되어야 할 것이다.

[문제 3] 토지가 국공유화되어 있는 국가에서 토지의 장기사용권이 거래되는 경우, 토지의 장기사용권 가치 산정방법을 감정평가3방식을 이용해 설명하시오. (20점)

**What? Why? How?**

- 1) 어려운 논점입니다, 시험장에서 많이 당황하셨죠?? -,-;
  - 2) 이 문제는 사실 자신있게 이게 답이라고 말하기 어렵네요, 출제자의 의도 또한 정답을 쓰라는 의미보다는 생소한 장기사용권 가치의 개념을 파악했는지를 묻고, 3방식을 통해 논리적으로 접근해보라는 의미가 아닐런지?
  - 3) 문제를 주변 평가사들에게 보여주니 다들 놀랐습니다, 또한, 대다수 알지 못하며, 관심도 없습니다, 이런 문제를 수험생에게??
  - 4) 그러나 기출문제는 의미없는 문제는 없습니다, 의미를 수험생이 만들어 주어야 합니다, 왜 이 문제를 냈을까를 고민하면서, 의미있는 문제라고 '서'에서 출제위원에게 알려주세요,
  - 5) 사실 올해 업계의 이슈중 하나는 "통일후 부동산제도" 였습니다, Kapa FOCUS에 "통일후 북한 토지의 관리방안으로서 감정평가에 관한 연구" 라는 논문을 보면서도 이런 문제는 안나오겠지라고 생각했습니다, 중국부동산 제도는 사실 생각도 못했습니다, 내년에는 중요하다 안하다 판단하지 말고 다 알려드릴 예정입니다, -,-;(싫어하는 분도 있으시겠지만.)
  - 6) 이 내용을 알고 쓰신 분은 별로 없을겁니다, 다같이 모르는 문제라고 생각하시고, 틀렸다고 속상해하지는 마세요, 배점을 채웠다면, 그걸로 족합니다,
  - 7) 토지가 국유화되어 있는 나라라면, 중국과 북한이 생각났습니다, 최근에 중국공장으로 많이 진출하니, 부동산 평가수요가 있을수 있겠다는 생각이 들었고, 북한은 개성공단 평가를 현실적으로 진행하고 있습니다, 둘다 국유화되어 있는 나라지만, 토지사용권의 성격은 다릅니다, 중국은 양도가 가능하다고 하지만, 북한은 그렇지 않습니다, 그러므로, 이문제는 무엇이 답이라고 하기는 애매합니다,
  - 8) 북한은 워낙 특이하니, 중국을 상정하여 3방식을 제 생각대로 기술한겁니다,
  - 9) 참고로 개성공업지구 감정평가기준을 보면, 우리 감칙을 거의 활용하였습니다, 감정평가 3방식, 시산가액조정도 있습니다,
- 15조(토지리용권의 평가)
- ① 토지리용권은 평가대상토지리용권과 용도지역, 리용조건, 지목, 주위환경 등이 동일 또한 유사한 린근지역에 소재하는 등 기타사항을 종합적으로 참작하여 평가하여야 한다, 이 경우 평가대상 토지리용권과 동일 또는 유사한 린근지역에 소재하는 토지리용권의 지역요인 및 개별요인에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여야 한다,
- 17조(건물과 토지리용권의 일괄평가 등)
- ① 건물과 토지리용권을 일괄평가할 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법으로 한다,
- 10) 이런 문제는 준비해서 작성하기 보다는 시험장에서 다 모른다는 마음으로 자신있게 기술하는 것이 중요합니다, 기본적으로 접근할 수 있으면 됩니다,
  - 11) 일단 이 논점의 중요성을 부각하고자, 별도의 목차를 마련하였습니다,
  - 12) 거사비, 원가법, 수익환원법의 의의는 배점용입니다, 서술에 자신있으면 생략가능합니다,

**I. 서**

토지가 국유화되어 있는 국가에서는 토지의 소유권이 인정되지 않고, 토지의 장기사용권이 인정된다, 우리나라는 토지의 사용권과 소유권 둘 다를 인정하지만 중국, 베트남, 몽고 등 몇몇 국가의 경우에는 토지의 소유권을 인정하지 않고 있으며, 토지 사용권 제도를 시행하고 있다. 토지사용권이란 토지를 사용, 수익할 수 있는 권리를 말한다. 소유권이 사용, 수익, 처분할 수 있

는 권리인 것에 비해, 처분권이 제외된 형태라고 할 수 있다. 하지만, 중국의 경우 토지사용권도 자유롭게 양도, 임대, 담보제공 등을 할 수 있고 상속도 인정되어, 기한이 있다는 점 이외에는 소유권과 차이가 없다. 국유토지뿐 아니라 집체토지의 경우도 토지사용권 제도를 운영하고 있으나, 원칙적으로 양도, 임대가 금지되어 있는 등 이용이 극히 제한적이다.

※ 집체토지 : 중국의 헌법(제10조)과 토지관리법(제8조) 등에 의하면 중국 도시지역 대부분의 토지는 국가소유요, 농촌지역 토지는 집체소유로 되어있다. 집체소유 토지란, 원래 농촌의 행정기관 등에서 해당 지역을 위한 공공시설이나 공익사업용, 혹은 농지나 농가 등의 용도로 사용하도록 분배된 토지이다.

## II. 논의의 필요성 및 한계

### 1. 필요성

최근 한국기업들의 중국, 베트남, 몽골 등으로의 진출이 활성화되어 감에 따라, 해당 국가의 토지사용권을 평가에 대한 수요가 증가하고 있다. 또한, 북한의 개성공업지구 감정평가시에도 토지사용권의 평가가 요구되고 있으나, 감정평가업계에서는 토지사용권 평가에 대한 개념 및 평가기법에 대한 기준을 명확히 제시하지 못하고 있다. 국제화 시대를 맞이하여 부동산 평가수요가 다양해짐에 따라 다양한 평가기법의 이해와 연구가 요구되는바, 토지가 국공유화되어 있는 국가에서의 토지사용권에 대한 이해가 요구된다.

### 2. 한계

토지사용권은 국가마다 부동산관리제도가 상이한바, 평가기법 또한 상이할 수 있다. 평가기법에 앞서 해당 국가의 부동산제도 및 평가방법에 대한 규정을 면밀히 검토할 필요가 있다.

## III. 장기사용권의 평가방법

### 1. 개설

장기사용권 평가와 관련해서는 해당국가마다 관련 법률에 따라 상이할 수 있다. 이하에서는 감정평가3방식의 일반적 논리를 토지의 장기사용권 평가방법에 적용하고자 한다. 토지의 소유권은 영구적인 권리인 반면, 토지의 장기사용권은 기한이 있는 소유권으로 해석될 수 있을 것이다. 중국의 경우와 같이 양도, 임대가 가능하다는 점을 상정하여 평가방법을 설명코자 한다.

### 2. 거래사례비교법

#### (1) 의의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

#### (2) 토지사용권 평가

토지사용권이 거래되는 경우 위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 가능성 및 사정보정 가능성 있는 거래사례를 선정하여 가치형성요인을 비교한다. 유의할 점은 장기사용권의 가치인바, 사용기한이 있음에 유의한다. 가치형성요인 비교시 잔존기한이 주요한 비교요인이 된다.

### 3. 원가법

#### (1) 의의

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

을 말한다.

## (2) 토지사용권 평가

토지사용권을 취득하기 위해서는 행정비용, 취득비용 등이 재조달원가로 산정된다. 감가수정의 경우 사용기간을 전체 내용년수로 하여 정액법 등을 적용할 수 있다.

## 4. 수익환원법

### (1) 의의

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

### (2) 토지사용권 평가

토지사용권을 임대할 수 있는 경우 사용기간동안 임대료의 현재가치에서 필요계경비를 공제하여 산정할 수 있다. 다만, 임대료의 현재가치를 산정할 경우 환원율의 판단이 어려울 수 있는바, 해당 국가의 환원율을 조사하여 적용해야 할 것이다.

## 5. 시산가액의 조정

감정평가 3방식을 적용하여 합리성을 검토하여야 할 것이며, 해당국가에서 통상적으로 인정되고 있는 방식에 가중치를 두어 결정하는 것이 바람직하다.

## IV. 결

부동산시장은 점진적으로 국제화되어 가고 있다. 우리나라의 경우에도 국제평가기준에 부합하기 위하여 시장가치 개념을 도입하고, 수익환원법을 강화하는 등 부단히 노력하고 있다. 다만, 부동산가치는 법적 제약을 받는 특징이 있는바, 국가마다 평가방법이 다양할 수 있다.

평가수요는 다양화되어 가고 있다. 과거 미국 등 기업진출로 인하여 평가수요가 있었던 반면, 최근에는 중국, 개성공단 등 토지를 국유화하고 있는 국가로의 국내기업 진출로 인한 평가수요가 증가하고 있다. 평가시장을 개척하기 위해서 평가목적, 평가상황에 맞는 다양한 평가기법의 개발과 교육이 필요할 것이다.

< 인터넷에서 검색한 자료입니다 > 더 궁금한 점은 녹색창에 검색하세요.

※ 중국에서의 토지사용권 취득

가. 토지소유형태

중국에서의 토지는 원칙적으로 국가에 귀속되는 국유지 혹은 집단에 귀속된 집체소유지이며 기업이나 개인의 토지소유는 불허하고 있다.

나. 토지(국유지)사용방식

중국의 모든 토지는 국가소유와 집체소유의 두가지 소유권자가 있는데 현행 중국 헌법에 의해 국가만이 점유,유상양도,임대 및 기타 방식에 의해 토지사용권 이전을 할 수 있도록 규정하고 있어 원칙적으로는 국유토지에 대해서만 외자기업의 사용권 취득이 가능하다. 따라서 토지사용증상의 토지소유자를 확인하여 과연 합법적으로 토지 사용권의 유상양도 및 재양도가 가능한 것인지를 검토해야 한다. 만약 집체소유인 경우 사전에 집체토지사용권자가 해당토지에 대한 사용권을 국가로부터 다시 배정받고 이를 다시 외자기업에 유상 재양도하는 절차를 거쳐야 하며 이때 집체소유 토지 사용권자는 국가에 대해 소정의 대금을 납부한다.

1) 할당토지사용권(劃撥土地使用權)

- 국가가 기업에 대해 일정 면적 토지를 할당하여 무기한/무상으로 사용을 인정하는 방식으로

양도, 임대, 담보로의 토지 사용은 불가하며 기한도 합자회사의 존속기간에 한정된다.

- 중국측 파트너가 출자한 토지가 할당토지사용권인 경우는 재양도, 임대, 담보 등이 불가한 경제적인 가치가 없는 토지사용권이므로 주의해야 한다.

- 할당토지사용권인 경우 지방정부가 도시건설발전의 필요성과 도시계획의 요구에 근거하여 무상 회수할 수 있으며 무상으로 회수하는 경우 그 지상건출물과 그밖의 부착물에 대해서는 실제 상황에 근거하여 적당한 보상을 해야 한다.

## 2) 불하토지사용권(出讓土地使用權)

- 유상으로 기한부의 토지사용권을 합자기업등에 양도하는 방식으로 재양도, 임대 및 담보권 사용이 가능하다.

- 외국투자기업, 외국기업, 외국인도 취득 가능하며 유상양도 토지사용권을 국가토지관리기관에서 불하 받을 경우 불하금을 납부한다. 단, 토지소재지, 용도, 사용기간에 따라 금액은 다를 수 있다.

## 3) 토지임대

- 토지사용계약에 따라 매년 일정금액을 납부하는 방식

- 해당 임차료는 용지개발료와 토지사용료로 구성되어 있다

- 용지개발료는 최초 일시불로 지불하고 토지사용료는 매년 지불하게 된다.

다. 토지사용권 취득방법

### 1) 투자사용권 유상양도에 의한 취득

- 외국투자기업은 국가(현급이상의 인민정부토지관리부문)와 토지사용권 불하 계약을 체결하여 유상양도권 취득하며 사용기간 중에는 토지사용료를 지불하게 된다.

- 유상양도에 의한 토지사용권을 취득할 경우 담보가치를 지니며 제3자에게 토지사용권 양도 가능하다.

Point)

○ 토지사용기한(공업용지 : 50년, 주택용지 : 70년, 상업용지 40년, 교육·과학·문화시설용지 : 50년)

○ 합자기업일 경우 합자기업 경영기한과 동일한 기한을 갖는 것이 일반적이다

### 2) 토지임대 계약에 의한 취득

- 외국투자기업과 국가간 토지 임대 계약 체결하여 토지를 취득한다

- 매년 토지 임대료를 지불하며 토지임대료는 용지개발비(최초 일괄 납부)와 토지사용비(매년지불)로 구성되며 설립후 최초 5년간은 가격의 변동이 없으며, 가격이 조정되는 경우도 조정후 3년간은 조정이 안된다.

### 3) 중국측 파트너가 현물출자로 토지사용권을 출자

- 중국측 파트너가 현물출자로 토지사용권을 출자한 경우는 국유지인지 집체소유지인지를 토지관리국에 먼저 확인을 해보아야 하며 또한 국유지일 경우 유상토지사용권인지 행정할당토지사용권(무상)인지 확인이 필요하다

Point) 토지사용권을 중국측에서 출자하는 경우 평가액 내역

- 중국측에서 출자한 토지개발비에 대한 평가액은 토지개발비와 토지사용비를 합산하여 평가하며, 토지개발비는 말 그대로 토지를 개발하는 비용이며 실질적으로 토지의 수용에 따른 보상비에 가깝다.

- 토지사용비의 평가 방법

$$[\text{토지개발비단가}(\text{m}^2) \times \text{총면적}] + [\text{토지사용비단가}(\text{m}^2) \times \text{총면적} \times \text{토지사용계약기간}]$$

라. 토지사용권의 양도방법

토지사용권의 양도방법으로는 협의, 입찰, 경매의 세가지 방법이 있지만 주로 협의에 의한 경우가 대부분이다

- 외상투자기업이 토지관리국에 의향서를 관계서류와 같이 제출한다

- 토지관리국은 30일 이내 행정부문과 협의한 후 승인의 가부를 신청자에게 전한다

- 토지관리국이 승인하는 경우 용지 통지서를 양도인에게 교부하고 양도계약을 체결, 양수인이 토지사용료를 전부 지불하고 등기수속을 마친 후 토지사용권을 취득하게 된다,
- 토지사용권의 양도가액에 대해서는 일정한 범위내에서는 용지통지서가 교부되기 전에 토지관리국과 교섭할 여지가 있다.

- 토지사용권의 양도가격이 시장가격보다 현저하게 낮은 경우에는 지방정부가 우선구매권을 갖으며 토지사용권의 시장양도가격이 불합리하게 상승한 경우에는 지방정부는 필요한 조치를 취할 수 있다.

주의사항)

- 중국의 토지는 원칙적으로 국유토지이다, 소유자는 어디까지나 인민전체이며, 그 관리권은 국가기관이 갖고 있다, 즉 소유권자는 전국민이며 관리권자는 중앙이나 지방정부의 토지관리부분이 되며, 사용권자는 국유기업,외자계기업,정부기관 및 기타 조직이 된다, 이는 우리가 생각하는 부동산의 개념과는 다른 개념이며, 특히 중국투자와 관련하여 신중히 검토해야 하는 내용이다, 기본적으로 토지를 개인이 마음대로 소유하고 사고 팔 수 있는 소유권이 아닌 토지 사용권을 기업은 갖게 된다는 것이다, 즉 사용권과 소유권의 개념을 분명히 하여 중국의 토지제도를 이해해야 한다.

- 중국내에서 토지사용권을 갖는 경우는 할당토지사용권(획발토지사용권)과 불하토지사용권(출양토지사용권)을 취득하는 경우이다, 불하토지사용권은 사용기한 내에는 사용기간 안에는 양도, 임대, 담보 등이 가능하며, 할당토지사용권은 그와는 달리 양도, 임대, 담보가 불가하다, 여기서 주의해야 할 점은 합자기업을 설립할 때 많은 경우 중국측은 건물이나 토지를 출자하게 된다, 이때 토지 사용권이 할당토지사용권인지 불하토지사용권인지에 대한 분명한 구분이 필요로 한다, 할당토지 사용권일 경우 양도, 임대, 담보 등이 안되는 불리한 점을 지니고 있음을 주지해야 하며 필요시 언제든지 정부에서의 몰수가 가능한 점도 주목해야 한다, 이는 중국파트너와의 협상시 반드시 짚고 넘어가야 할 중요한 체크 포인트이다.

**【문제 4】** 부동산 보유세율의 상승이 부동산 시장에 미치는 영향을 설명하시오.  
(10점)

**What? Why? How?**

- 1) 그나마, 가장 서브형 문제에 가깝습니다.
- 2) 부동산 정책이 부동산시장에 미치는 영향은 자주 기출되던 논점입니다.
- 3) 부동산 시장에 미치는 영향은 일반적으로 단기, 장기 관점에서 접근하시면 됩니다.
- 4) 수요, 공급에 관한 논점은 그래프를 활용하셔도 좋습니다.
- 5) s+ DR 안정근 교수님 기본서에 있는 "재산세의 귀착" 을 활용하여 기술하셔도 됩니다.
- 6) 최근 부동산 시장의 이슈가 보유세율의 상승은 아닌거 같은데??
- 7) 작년에 이슈가 되는 논점이 모두 출제되는 바람에 올해는 너무 얽게 및 부동산이슈 논점에만 관심을 가진듯 합니다.
- 8) 역시 기본논점이 가장 중요하다는 것을 새삼 느끼게 하는 올해 문제였습니다.

## I. 개설

부동산 가격발생요인에 의해 발생한 부동산 가격은 가치형성요인의 영향을 받아 무단히 변동한다. 부동산 가치형성요인은 사회적, 경제적, 행정적 요인으로 구분된다. 정부의 조세정책은 행정적 요인에 영향을 미치는 것으로, 이로 인하여 부동산 시장의 수요와 공급의 변화, 부동산 가격의 변화를 야기시키게 되며, 감정평가사는 이러한 시장의 변화를 고려하여 적절한 가치판단을 하여야 할 것이다. 이하에서는 보유세율 상승이 부동산 시장에 미치는 영향을 검토하고자 한다.

## II. 보유세율 상승이 부동산 시장에 미치는 영향

### 1. 보유세의 개념

납세의무자가 보유하고 있는 부동산에 부과하는 조세를 말한다. 재산세와 종합부동산세가 대표적인 보유세다. 양도세와 더불어 부동산을 규제하는 대표적인 효율적인 부동산 규제 수단으로 여겨지고 있다.

### 2. 단기에 미치는 영향

단기에는, 공급은 고정된 상태에서 수요가 감소할 것이다. 특히, 실질수요보다 투기적 수요가 특히 감소하게 된다. 따라서, 부동산가격은 하락하게 된다, 한편, 전반적인 부동산의 균형수급량은 별다른 변화가 없으므로, 시장에서는 큰 변화를 감지하기 어렵다.

### 3. 장기에 미치는 영향

#### (1) 공급 측면

부동산의 공급은 신규공급과 기존부동산의 공급전환분으로 나뉘어진다. 신규공급의 경우 보유세 강화의 영향을 적게 받지만, 실수요분을 제외한 기존부동산은 보유세 회피를 목적으로 공급으로 상당부분 전환될 것이다. 따라서 부동산시장에서의 공급은 증가할 것이다.

#### (2) 수요 측면

투기적 수요는 급속도로 감소하고 실수요 역시 보유세 부담으로 인한 비용증가로 어느 정도 감소될 것이다. 따라서 전반적인 시장수요 또한 위축될 것이다. 시장에서의 부동산 가격은 하락하고, 균형수급량은 수요공급의 이동정도 및 탄력도에 따라 영향을 받게 된다.

## III. 평가시 유의사항

이론적으로 보유세율의 상승은 부동산가격을 하락시키고, 수급량을 안정화 시킬 수 있으나, 현실적으로 보유세의 부과시 상승분만큼 매수자 및 임차인에게 전가시키는 문제가 발생할 수 있음에 유의해야 한다. 감정평가시 가격의 변화 및 수급량의 변화에 유의하고, 보유세율의 증가로 인하여 보유보다는 월세 및 전세의 수요가 증가할 수 있음에 유의해야 한다.

p.s. 올해 느낀점

- 1) 기본 논점이 중요하다.
- 2) 감척, 실무기준 관련 규정은 반드시 숙지해야 한다.
- 3) 기출문제가 중요하다. 반복해서 응용되어 나온다.
- 4) 생각지 못한 문제가 나온다. 이 경우 답을 찾지말고, 만들어야 한다.
- 5) 사례문제의 비중이 높아졌다. 다만, 출제위원에 따라 다시 달라질수 있다.

SPECIAL P.S.

이론의 특성상 정답은 없습니다.

저와 다른 답안을 쓰고 좋은 점수로 합격할 수도 있습니다.

이론 점수는 정말 나와봐야 압니다.

이렇게 접근할수도 있구나 정도로 생각하세요.

그동안 고생 많이 하셨습니다.

합격하시고, 꼭 연락주세요. 그땐 진로상담 도와드리겠습니다. ^^

모두에게 합격의 영광이 함께하시길 간절히 기원합니다.