

2012년도 제23회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
3교시	감정평가 및 보상법규	100분		

【문제 1】 A도는 2008년 5월경 국토해양부장관으로부터 관계 법령에 따라 甲의 농지 4,000m²를 포함한 B시와 C시에 걸쳐있는 토지 131,000m²에 ‘2009 세계엑스포’ 행사를 위한 문화시설을 설치할 수 있도록 하는 공공시설입지승인을 받았다. 그 후 A도는 편입토지의 소유자들에게 보상협의를 요청하여 甲으로부터 2008년 12월 5일 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 위 甲의 농지를 협의취득하였다. A도는 취득한 甲의 토지 중 1,600m²를 2009년 5월 31일부터 2011년 4월 30일까지 위 세계엑스포행사 및 기타 행사를 위한 임시주차장으로 이용하다가 2012년 3월 31일 농지로 원상복구하였다. 그 후 위 1,600m²의 토지는 인근에서 청소년수련원을 운영하는 제3자에게 임대되어 청소년들을 위한 영농체험 경작지로 이용되고 있다. (40점)

- 1) 甲은 농지로 원상복구된 토지 1,600m²에 대한 환매권을 행사하려고 한다. 甲의 권리구제방법에 대하여 설명하시오. (25점)
- 2) A도는 환매권 행사 대상 토지의 가격이 현저히 상승된 것을 이유로 증액된 환매대금과 보상금상당액의 차액을 선이행하거나 동시이행할 것을 주장하려 한다. 환매대금 증액을 이유로 한 A도의 대응수단에 대하여 설명하시오. (15점)

【문제 2】 한국수자원공사는 「한국수자원공사법」 제9조 및 제10조에 근거하여 수도권(首都圈) 광역상수도사업 실시계획을 수립하여 국토해양부장관의 승인을 얻은 후, 1필지인 甲의 토지 8,000m² 중 6,530m²를 협의취득하였다. 협의취득 후 甲의 잔여지는 A지역 495m², B지역 490m², 그리고 C지역 485m²로 산재(散在)하고 있다. (30점)

- 1) 甲은 위 잔여지의 토지가격의 감소를 이유로 손실보상을 청구하려고 한다. 이 경우 잔여지의 가격감소에 대한 甲의 권리구제방법을 설명하시오. (15점)
- 2) 호텔을 건립하기 위해 부지를 조성하고 있던 甲은 자신의 잔여지를 더 이상 종래의 사용목적대로 사용할 수 없게 되자 사업시행자와 매수에 관한 협의를 하였으나, 협의를 성립되지 아니하였다. 이에 甲은 관할 토지수용위원회에 잔여지의 수용을 청구하였지만, 관할 토지수용위원회는 이를 받아들이지 않았다. 이 경우 잔여지수용청구의 요건과 甲이 제기할 수 있는 행정소송의 형식을 설명하시오. (15점)

【문제 3】 20년 이상 감정평가업에 종사하고 있는 감정평가사 甲은 2년 전에 국토해양부장관 乙의 인가를 받아 50명 이상의 종업원을 고용하는 감정평가법인을 설립하였다. 그 후 乙은 甲이 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 감정평가법인의 설립인가를 받았다는 이유로, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제38조 제1항 제6호에 따라 설립인가를 취소하였다. 甲은 乙의 인가취소가 잘못된 사실관계에 기초한 위법한 처분이라는 이유로 취소소송을 제기하면서 집행정지신청을 하였다. 甲의 집행정지신청의 인용여부를 논하시오. (20점)

【문제 4】 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상 사업인정고시의 효과에 대하여 설명하시오. (10점)

2012년도 제23회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
1교시	감정평가실무	100분		

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해답 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
2. 단가는 관련 규정에서 정하고 있는 사항을 제외하고 천원미만은 절사, 기타요인 보정치는 소수점 셋째자리 이하 절사

【문제 1】 (주)A감정평가법인 甲감정평가사는 (주)K자산운용으로부터 감정평가 등을 의뢰 받았다. 주어진 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 계약임대료를 기준으로 대상물건을 감정평가하시오. (10점)

물음 2) 시장임대료를 기준으로 대상물건을 감정평가하시오. (15점)

물음 3) 물음 1)의 감정평가액과 거래예정금액, 물음 2)의 감정평가액과 거래예정금액을 이용하여 각각의 순현재가치(NPV; Net Present Value)와 내부수익률(IRR; Internal Rate of Return)을 산출하시오. (5점)

물음 4) 벤치마크 투자수익률을 내부수익률로 실현하기 위해 甲감정평가사가 (주)K자산운용에 제시할 대상물건의 거래예정금액을 결정하시오. (10점)

<자료 1> 대상물건 개요

1. 토지·건물 내역

토지	소재지	서울특별시 G구 Y동 OO빌딩
	지목	대
	면적	2,833m ²
	용도지역	일반상업지역
건물	구조	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕
	용도	업무시설
	건축면적	1,983.48m ²
	연면적	49,587m ²
	층수	지상 20층/지하 5층
	사용승인	1999.12
	주차	100대
	승강기	승객용 5(H사, 1,150kg, 90m/min, 15인) 비상용 1(H사, 750kg, 90m/min, 10인)

2. 대상물건 거래관련 자료

거래예정금액	275,000,000,000원
거래조건	없음
거래예정시점	2012.09.30
거래예정금액 지급조건	일시불(자기자본: 110,000,000,000원, 타인자본: 165,000,000,000원)
토지건물 배분예정금액	토지: 210,000,000,000원, 건물: 65,000,000,000원
오피스빌딩 하위시장	YS북부

<자료 2> 시장임대료(Market Rent) 관련 자료

1. 보증금, 연간임대료, 연간관리비, 고정경비 및 변동경비 상승률

- 1) 1, 2년차: 5% 또는 소비자물가지수(CPI; Consumer Price Index) 중 높은 율

2) 3년차부터: 4% 또는 CPI 중 높은 율

2. 공실 및 대손충당금

1) 가능총소득(PGI; Potential Gross Income)의 5% 또는 PGI의 CPI

2) 일반경기의 회복지연으로 창업률이 낮아 공실률은 증가하고 있다. 따라서 대상물건의 감정평가시 공실 및 대손충당금 비율은 보수적인 측면을 고려하여 적용하여야 할 것으로 판단된다.

3. 보증금운용이율: 연 5%

<자료 3> 계약임대료(Contract Rent) 관련 자료

1. 보증금, 연간임대료, 연간관리비, 고정경비 및 변동경비 상승률: 5% 또는 CPI 중 낮은 율

2. 공실 및 대손충당금

1) PGI의 3.5%

2) 대상물건은 양호한 임차인이 입주하고 있어 오피스빌딩 하위시장의 공실 및 대손충당금 비율에 비해 낮은 상태를 유지하고 있다.

3. 보증금운용이율: 연 5%

<자료 4> 공통자료

1. 각종지표

1) 2008년 금융위기 이후 일반경기의 본격적인 상승이 이루어지지 않고 있으며, CPI는 연간 3.5% 상승이 예상된다.

2) 채권금리 등

구 분	국고채(3년)	회사채(3년)	CD(91일)
%	4.34	5.44	2.79

3) 벤치마크 투자수익률

하위시장	SN북부	SN남부	YS북부	YS남부
투자수익률(%)	6.0	6.2	7.0	6.5

2. 영업경비

1) 고정경비: 연간관리비의 40%

2) 변동경비: 연간관리비의 30%

3) 대체충당금: 2년차에 100,000,000원, 4년차에 150,000,000원 설정 예정

3. 할인율(Discount Rate)

1) 甲감정평가사는 할인율 결정방법을 (주)A감정평가법인의 감정평가심사위원회(이하 ‘위원회’)에 부의하여 결정하기로 하였다.

2) 동 위원회는 자본자산평가모델(CAPM; Capital Asset Pricing Model), 가중평균자본비용(WACC; Weighted Average Cost of Capital), 국고채금리에 일정률을 가산하여 구하는 방법 등을 종합 검토한 결과 본 감정평가에 적용할 할인율 결정방법은 WACC로 적용하는 것이 타당할 것 같다고 甲감정평가사에게 권고하였고, 甲감정평가사는 이를 수용하였다.

3) 甲감정평가사가 오피스빌딩 하위시장에서 조사한 자기자본수익률은 6.50%, 타인자본수익률은 5.67%이다.

4) 甲감정평가사가 대상물건과 관련하여 조사한 자기자본수익률은 6.25%, 타인자본수익률은 5.00%이다.

5) IRR, WACC는 소수점 넷째자리 이하 절사한다.

4. 기출환원이율(Terminal Cap Rate)

1) 甲감정평가사는 기출환원이율도 위원회에 부의하여 결정하기로 하였다.

2) 위원회는 향후 오피스빌딩시장의 가격변동률이 하락될 것으로 예상되어 기출환원이율의 결정은 보수적인 입장을 취하는 것이 합리적이라는 판단을 하였다.

3) 그래서 위원회는 甲감정평가사에게 기출환원이율은 결정된 할인율에 0.5%p를 가산하여 적용하는 것이 타당할 것이라는 권고를 하였다. 甲감정평가사도 오피스빌딩 시장이 부동산경기 및 일반경기 침체로 인해 하락할 것으로 판단하여 위원회의 권고안을 받아들이기로 하였다.

5. 보유기간 및 복귀가격

1) 보유기간은 5년으로 하고, 매매도비용은 공인중개사수수료 및 기타비용 등을 고려할 때 2%로 한다.

2) 복귀가격 결정을 위한 PGI 등은 5년차의 PGI 등에 연간 임대료, 관리비 등의 상승률을 적용하여 6년차의 순영업소득(NOI; Net Operating Income)을 기준으로 결정한다.

6. 할인율과 기별 계수

구분	1기	2기	3기	4기	5기
2.79%	0.973	0.946	0.921	0.896	0.871
4.34%	0.958	0.919	0.880	0.844	0.809
5.00%	0.952	0.907	0.864	0.823	0.784
5.44%	0.948	0.899	0.853	0.809	0.767
5.50%	0.948	0.898	0.852	0.807	0.765
5.80%	0.945	0.893	0.844	0.798	0.754
5.94%	0.944	0.891	0.841	0.794	0.749
6.00%	0.943	0.890	0.840	0.792	0.747
6.50%	0.939	0.882	0.828	0.777	0.730
7.00%	0.935	0.873	0.816	0.763	0.713
7.50%	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697
8.00%	0.926	0.857	0.794	0.735	0.681
8.50%	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665
9.00%	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650
9.50%	0.913	0.834	0.762	0.696	0.635
10.00%	0.909	0.826	0.751	0.683	0.621

7. 임대사례

구분	임대사례 1	임대사례 2	임대사례 3	대상물건
소재지	서울특별시 G구 Y동	서울특별시 G구 Y동	서울특별시 G구 Y동	서울특별시 G구 Y동
건물명	××빌딩	gg빌딩	zz빌딩	OO빌딩
층(지상/지하)	30F/B3	20F/B6	25F/B6	20F/B5
구조	철골철근 콘크리트	철골철근 콘크리트	철골철근 콘크리트	철골철근 콘크리트
건물연면적(m ²)	66,000	46,280	59,985	49,587
토지면적(m ²)	3,333	2,966	3,225	2,833
전용률(%)	53.1	48.4	52.1	49.8
사용승인(년)	1991	2000	2010	1999
오피스빌딩 하위시장	YS북부	YS북부	YS남부	YS북부
보증금(원/m ²)	180,000	210,000	300,000	240,000
월임대료(원/m ²)	18,000	21,000	30,000	24,000
월관리비(원/m ²)	8,000	8,000	11,000	10,000

【문제 2】 전임심사역인 감정평가사 甲은 KY은행 본점에서 감정평가서 심사 업무를 담당하고 있다. <자료 1>의 감정평가서를 대상으로 주어진 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오(단, 심사대상 감정평가서 내용 중 달리 판단할 근거가 없는 경우에는 적정한 것으로 본다). (30점)

물음 1) <자료 1> 감정평가서 중 부적정한 평가내용이 있다면 구체적인 사유와 보완내용을 포함하여 기술하시오. (15점)

물음 2) <자료 1> 감정평가서에서 적용하지 않은 다른 방식으로 평가가격을 검토하시오. (5점)

물음 3) KY은행이 평가조건을 요구(동의)하지 않았을 경우의 감정평가액을 구하고 <자료 1> 감정평가서의 평가개요 중 달라지는 항목을 기술한 후 감정평가명세표를 재작성하시오. (10점)

<자료 1> 심사대상 감정평가서(부분 요약 발췌)

1. 평가개요

- 1) 본 감정평가는 K시 H구 A동에 소재하는 부동산에 대한 담보 목적의 감정평가로 감정평가 관련법규에 따라 평가하였습니다.
- 2) 본 토지상에 사용승인을 득하고, 일반건축물대장에 등재예정인 건물(명세표상 기호 ㉠ 건물)은 귀 KY은행의 요구에 따라 일반건축물대장에 등재된 것을 전제로 하여 토지와 건물을 평가하였고 가격시점은 2012년 9월 9일입니다.

- 3) 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가격형성상의 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.
- 4) 건물은 구조, 용도, 부대설비 및 시공상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다.

2. 평가대상 물건현황

1) 인근지역 현황

대상부동산은 1990년대에 민간이 조성한 소규모 협동화공장단지 내에 소재하며 동 단지는 약 100,000m² 규모로 13개 업체가 입주가능하고 현재의 입주율은 85% 정도입니다. 입주업체는 의료분야의 중소규모 업체가 대부분이며 전체 종업원은 1,200명 정도입니다. 이 단지는 진입로변 국도를 통해 고속도로와 연결되어 교통, 물류 등의 여건이 비교적 양호하며 용수, 전력, 인력수급 등의 여건도 양호한 편입니다.

2) 대상부동산 현황

당해 토지는 2차선 포장도로를 통하여 단지내 도로와 연결되고 있으며, 평탄한 콘크리트지반이 조성된 사다리형태의 상업용지로서 공부상 지목은 잡종지로 경쟁가능성이 없는 독점적인 위치를 가진 적정규모의 토지입니다. 용도지역은 동 단지 전체가 준공업지역이고, 토지의 임대상황은 없으며 등기사항전부증명서상 소유자는 乙입니다. 일반건축물대장에 소유자 乙로 등재예정인 지상 건물의 현황은 아래와 같습니다.

구조	건축연면적	건물규모	용도
철근콘크리트조 슬래브지붕	300m ²	지상 2층	근린생활시설

3. 감정평가가액 산출근거

1) 토지가액 산출근거

- (1) 비교 표준지 공시지가: 2012.01.01 공시된 인근지역내 비교가능한 표준지는 아래와 같으며 이중 제반 여건이 유사한 기호 ② 표준지를 선정 하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
①	A동 57	350	대	상업용	일반공업지역	소로 한면	사다리 평지	450,000
②	A동 154	630	장	주상용	준공업지역	소로 한면	세장형 평지	420,000
③	A동 322	245	대	단독 주택	준공업지역	소로 한면	부정형 완경사	400,000

※ 기호 ① 표준지는 도시계획도로에 5% 저축됨

(2) 지가변동률

국토해양부장관이 조사발표한 K시 H구 공업지역의 2012.01.01부터 가격시점까지의 지가변동률은 0.750%입니다.

(3) 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

(4) 개별요인: 대상토지가 비교표준지 ②에 비해 다소 열세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99

(5) 기타요인

가. 신뢰성 있고 채택가능한 평가선례 (단위: m², 원/m²)

기호	소재지	지목	면적	이용상황	용도 지역	평가단가 (가격시점)	평가목적	비교 (평가기관)
①	A동 159	대	250	상업용	준공업 지역	450,000 (2012.01.01)	경매	K법인
②	A동 522	대	250	주상용	준공업 지역	504,000 (2012.01.01)	보상평가	K법인

나. 비교가능하고 신뢰할 만한 최근의 거래사례는 포착하지 못하였으며,
인근 유사토지의 가격수준은 470,000원/m²~530,000원/m²입니다.

(6) 토지가격 결정

공시지가(원/m ²)	지가변동률	지역요인	개별요인	기타요인	평가단가(원/m ²)
420,000	1.00750	1.00	0.99	1.20	500,000

2) 건물가액 산출근거

(1) 재조달원가: 신축건물이므로 업자가 제시한 적산자료를 활용하여 직접법에
의하여 재조달원가를 구하였습니다.

<표> 적산자료

(단위: 원)

구 분	내 역	업자제시액	최종사정액
설계비	설계비용, 감리비	13,000,000	12,000,000
기본건축비	기초 및 골조 공사비	54,000,000	54,000,000
옹벽공사비	옹벽 및 배수로 공사	9,000,000	8,000,000
내외장공사비	미장, 창호공사 등	47,000,000	47,000,000
위생 및 냉난방설비비	위생, 냉난방공사 등	22,000,000	22,000,000
전기통신설비비	전기 및 통신공사비 등	16,000,000	16,000,000
조경공사비	토지입구 조경수 등	14,000,000	14,000,000
집기 및 비품비	비품, 소모품 등	8,000,000	8,000,000
일반관리비 등	일반관리비, 이윤 등	15,000,000	14,000,000
총액	--	198,000,000	195,000,000

(2) 평가단가

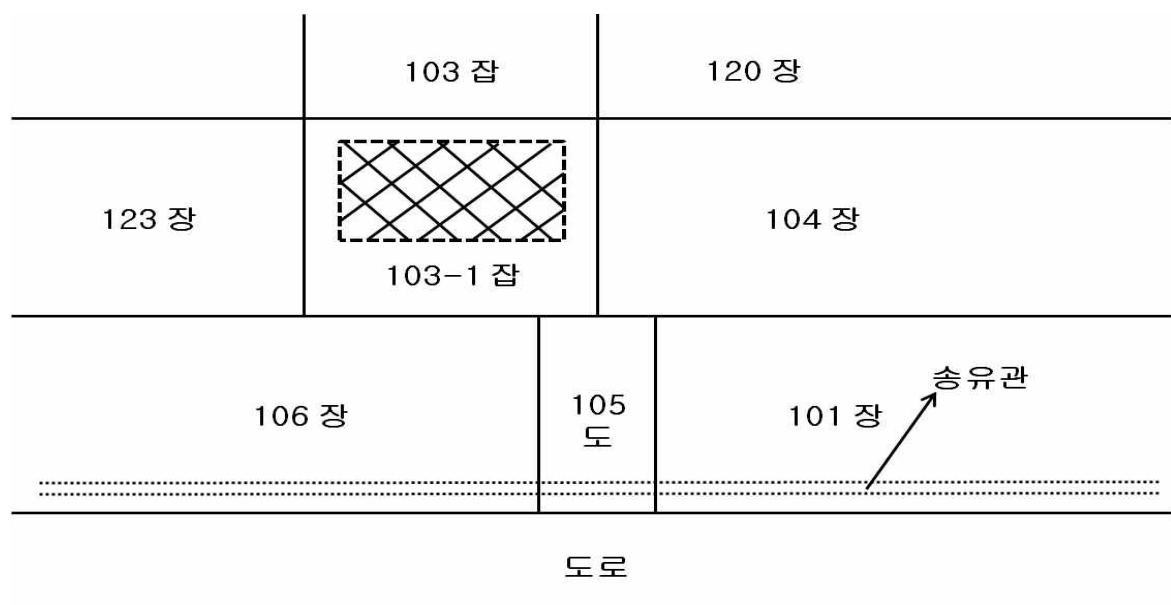
(단위: 년, 원/m²)

재조달원가	내용년수	경과년수	산식	평가단가
650,000	50	0	650,000×50/50	650,000

4. 감정평가 명세표

기 호	소재지	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		평가가격		비고
				공부	사정	단가	금액	
①	K시 H구 A동 103-1	잡종 지	준공업 지역	400	400	500,000	200,000,000	현황 “대”
②	"	근린 생활 시설	철근 콘크리트조 슬래브지붕 2층	300	300	650,000	195,000,000	650,000 × 50/50
	합 계						395,000,000	

5. 기타 부속내용(지적개황도 관련부분)



<자료 2> 심사 감정평가사의 조사자료

1. 각종 공적장부 확인자료

토지 등기사항전부증명서를 확인한 바 103-1번지는 근저당권자 KY은행, 채권최고액은 2억원인 권리관계가 존재하고 있다.

2. 가격조사자료

1) 경매 낙찰가율 자료(최근 6개월, 단위: %)

지역	공업용	주거용	상업용	평균
H구	70	90	80	80
K시 전체	75	95	85	85

2) 평가선례 검토자료

(1) 평가선례 ①: 경매 감정평가서를 열람하여 보니 평가 당시 지상의 부가물을 포함한 평균단가로 평가하였고 지상의 부가물은 조경석 3톤, 조경수 2그루였으나 구체적인 평가액은 알 수 없었다.

(2) 평가선례 ②: 당시 동 사업의 감정평가에 참여했던 나머지 법인의 자료가 A법인은 505,000원/m², B법인은 506,000원/m²에 평가된 것으로 조사되었다.

3) 임대사례 조사자료

(1) 공실 및 대손충당금 비율은 인근지역이 연간 가능총임대료의 15%, 대상 부동산은 5%가 확실히 된다.

(2) 운영경비 비율은 모두 유사하나 시장에서 구체적인 내역을 수집하지는 못하였다.

(3) 대상부동산은 가격시점과 임대시점, 임대면적과 건축연면적이 각각 동일하며 연간 가능총임대료는 59,000원/m²인 것으로 조사되었다.

(단위: m², 원)

기 호	소재지	토지면적	임대면적	이용 상황	용도 지역	연간 가능총임대료	부동산가액	임대 시점
①	A동 69	333	250	상업용	준공업 지역	15,000,000	304,000,000	2012. 09.09
②	A동 90	400	300	상업용	준공업 지역	20,000,000	345,000,000	2012. 09.09

<자료 3> 기타 관련자료 등

1. KY은행에서는 감정평가업무협약서상 기타요인의 산출근거를 실시하도록
요구하고 있으며, 감정평가사가 임의로 평가조건을 설정할 수 없도록 하고
있다.

2. 개별요인 비교자료(지역요인은 동일함)

대상	표준지 ①	표준지 ②	표준지 ③	평가선례 ①	평가선례 ②
100	105	101	95	91	99

3. 대상물건에 적용할 환원이율과 임료승수(GRM; Gross Rent Multiplier
또는 EGRM; Effective Gross Rent Multiplier)는 2개 이상의 적정한 사
례자료를 기준으로 산술평균하여 구한다.

4. 당해 지역의 법정지상권 감안비율은 인근 송유관부지 구분지상권의 사
용료(지료)가 가격에서 차지하는 비율의 10배 정도가 적정한 것으로
조사되었다.

1) 송유관이 지나는 105번지의 토지 등기사항전부증명서를 확인한 바 지목은
도로, 면적은 180m², 소유자는 乙과 丙이 각 1/2씩 소유하고 있었고 지
상권자는 DH송유관공사, 사용료는 90,000원이었다.

2) 지상권 사용료 산정당시의 토지 감정평가액은 250,000원/m²이었고 송유
관이 지나는 부지의 폭은 3m, 길이는 6m 이었다.

【문제 3】 甲은 본인이 소유하고 있는 토지를 이용하여 공장을 신축하였다. B시청에서는 당해 사업이 개발부담금 부과대상사업에 해당되어 개발부담금을 부과하려고 한다. 주어진 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 30-2번지에 대하여 개시시점지와 종료시점지를 산정하시오. (10점)

물음 2) 30-4번지에 대하여 개시시점지와 종료시점지를 산정하시오. (5점)

물음 3) 30-5번지에 대하여 개시시점지(매입가액기준)와 종료시점지를 산정하시오. (5점)

<자료 1> 기본적 사항

1. 개발사업 인가일: 2011.10.01
2. 개발사업 준공인가일: 2012.08.30
3. 사업인가조건: 30-2번지 중 일부(500m²)를 도로 등으로 기부채납
4. 현장조사 완료일: 2012.09.09

<자료 2> 대상토지자료

1. 기본내용

일련번호	토지소재	지번	지목	이용상황	면적(m ²)
①	B시 D동	30-2	전	전	3,500
②	B시 D동	30-4	답	답	3,000
③	B시 D동	30-5	답	답	1,000

2. 용도지역: 계획관리지역임

3. 토지 특성: 일련번호 ①, ②, ③ 토지 특성은 동일함.

1) 개발 전: 세로가, 부정형, 완경사

2) 개발 후: 소로한면, 세장형, 평지

<자료 3> 가격결정을 위한 참고자료

1. 표준지공시지가 현황

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)	
								2011년	2012년
①	D동 32	500	답	답	계획관리 지역	세로 (가)	세장형 평지	50,000	55,000
②	D동 50-1	1,000	장	공업용	계획관리 지역	세로 (가)	세장형 평지	200,000	210,000

2. 개별공시지가

일련번호	토지소재	지번	2011년(원/m ²)	2012년(원/m ²)
1	B시 D동	30-2	-	-
2	B시 D동	30-4	45,000	50,000
3	B시 D동	30-5	45,000	50,000

3. 甲은 30-5번지를 경매로 60,000원/m²에 낙찰 받아 2011.06.10에 소유권 이전을 완료하였다.

4. 지가변동률(%)

구분	A도 평균	B시 평균	B시 계획 관리지역
2011.01.01 ~ 2011.06.10	3.1	7.1	5.1
2011.01.01 ~ 2011.10.01	5.5	10.0	7.5
2011.06.10 ~ 2011.10.01	1.0	2.5	1.5
2011.01.01 ~ 2012.08.30	12.5	13.5	12.8
2011.10.01 ~ 2012.08.30	10.0	11.5	11.0
2012.01.01 ~ 2012.08.30	8.5	10.5	9.5
2011.01.01 ~ 2012.09.09	13.5	14.8	13.8
2012.01.01 ~ 2012.09.09	9.8	11.8	10.8
2011.10.01 ~ 2012.09.09	10.8	12.0	11.8

5. 지역요인: 동일함

6. 개별요인 비교치(토지가격비준표와 동일)

1) 도로접면

구 분	소로한면	세로가
소로한면	1.00	0.93
세로가	1.07	1.00

2) 형상

구 분	세장형	부정형
세장형	1.00	0.96
부정형	1.04	1.00

3) 지세

구 분	평지	완경사
평지	1.00	0.97
완경사	1.03	1.00

4) 이용상황

구 분	전	답	공업용
전	1.00	0.97	1.33
답	1.03	1.00	1.39
공업용	0.75	0.72	1.00

7. 기타요인 산정을 위한 자료

1) 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도 지역	단가(원/m ²)	가격시점
①	D동 33	답	300	답	계획관리 지역	65,000	2011.01.01
②	D동 51	장	500	공업용	계획관리 지역	240,000	2011.01.01
③	D동 35	전	500	전	계획관리 지역	75,000	2012.01.01
④	D동 52	장	1,000	공업용	계획관리 지역	270,000	2012.01.01

2) 지가변동률은 상기에서 제시한 자료와 동일하고 대상토지와 평가선례와의 지역요인 및 개별요인은 동일함.

【문제 4】 다음의 물음에 답하시오. (10점)

물음 1) 보상평가에서는 일반평가와 달리 개발이익을 배제하고 평가하는 것이 무엇보다 중요하다. 평가과정에서 개발이익을 배제하는 구체적인 방법에 대하여 약술하시오. (5점)

물음 2) 기업가치평가에 있어 잉여현금흐름(FCF; Free Cash Flows) 할인 모형을 적용하는 경우 EBITDA를 구하는 방법을 약술하시오. (5점)

2012년도 제23회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
2교시	감정평가이론	100분		

【문제 1】 시장가치(Market Value)에 관한 다음의 물음에 답하시오. (40점)

- 1) 시장가치 개념의 변천과정을 설명하시오. (20점)
- 2) 최근 시장가치 정의의 통계학적 의미를 최종평가가치의 표현방법과 관련하여 설명하시오. (20점)

【문제 2】 최근 수익성 부동산의 임대차시장에서는 보증부월세가 주된 임대차 계약형태로 자리를 잡고 있다. 이 수익성 부동산을 수익환원법으로 평가하고자 할 때, 다음 사항에 대하여 답하시오. (30점)

- 1) 이 수익성 부동산의 평가절차에 대해서 설명하시오. (10점)
- 2) 보증금의 처리 방법과 문제점에 대해서 논하시오. (20점)

【문제 3】 다음 사항을 설명하시오. (20점)

- 1) 실물옵션 (10점)
- 2) 재건축정비사업에 있어서 매도청구소송목적의 감정평가 (10점)

【문제 4】 국토해양부의 부동산 실거래가 자료축적의 의의와 한계극복을 위한 감정평가사의 역할에 대해서 설명하시오. (10점)