

2013년도 제24회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

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

【문제 1】 甲은 S시에 $600m^2$ 의 토지를 소유하고 있다. S시장 乙은 2002년 5월 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거하여 수립한 도시관리계획으로 甲의 토지가 포함된 일대에 대하여 공원구역으로 지정하였다가 2006년 5월 민원에 따라 甲의 토지를 주거지역으로 변경 지정하였다. 乙은 2010년 3월 정부의 녹색도시조성 시책에 부응하여 도시근린공원을 조성하고자 甲의 토지에 대하여 녹지지역으로 재지정 하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

- 1) 甲은 乙이 2010년 3월 그의 토지에 대하여 녹지지역으로 재지정한 것은 신뢰보호의 원칙에 위배될 뿐만 아니라 당해 토지 일대의 이용 상황을 고려하지 아니한 결정이었다고 주장하며, 녹지지역 지정을 해제할 것을 요구하고자 한다. 甲의 주장이 법적으로 관철될 수 있는가에 대하여 논하시오. (20점)
- 2) 乙은 공원조성사업을 추진하기 위하여 甲의 토지를 수용하였는데, 보상금산정시 녹지지역을 기준으로 감정평가한 금액을 적용하였다. 그 적법성여부를 논하시오. (20점)

【문제 2】 甲은 S시에 임야 $30,000m^2$ 를 소유하고 있다. S시장은 甲 소유의 토지에 대하여 토지의 이용 상황을 실제 이용되고 있는 ‘자연림’으로 하여 개별공시지가를 산정한 다음 A감정평가법인에 검증을 의뢰하였는데, A감정평가법인이 그 토지의 이용 상황을 ‘공업용’으로 잘못 정정하여 검증지가를 산정하고, 시(市) 부동산평가위원회가 검증지가를 심의하면서 그 잘못을 발견하지 못하였다. 이에 따라 甲 소유 토지의 개별공시지가가 적정가격보다 훨씬 높은 가격으로 결정·공시되었다. B은행은 S시의 공시지가를 신뢰하고, 甲에게 70억원을 대출하였는데, 甲이 파산함에 따라 채권회수에 실패하였다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

- 1) B은행은 S시를 대상으로 국가배상을 청구하였다. S시의 개별공시지가 결정행위가 국가배상법 제2조상의 위법행위에 해당하는가에 관하여 논하시오. (20점)
- 2) S시장은 개별공시지가제도의 입법목적을 이유로 S시 담당공무원들의 개별공시지가 산정에 관한 직무상 행위와 B은행의 손해사이에 상당 인과관계가 없다고 항변한다. S시장의 항변의 타당성에 관하여 논하시오. (10점)

【문제 3】 국토교통부장관 乙은 감정평가사 甲이 감정평가업무를 행하면서 고의로 잘못된 평가를 하였다는 것을 이유로, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제38조 제1항 제12호 및 동법시행령 제77조에 따라 6개월의 업무정지처분을 하였고, 乙은 이에 불복하여 취소소송을 제기하였다. 소송의 계속 중에 6개월의 업무정지기간이 만료하였다. 甲은 위 취소소송을 계속할 의의가 인정되는가? (20점)

【문제 4】 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 상보상금 증액청구소송을 하면서 해당 재결에 대한 선행처분으로서 수용 대상 토지가격 산정의 기초가 된 표준지공시가격 결정이 위법함을 독립한 사유로 다툴 수 있는가에 관하여 논하시오. (10점)

2013년도 제24회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
1교시	감정평가실무	100분		

※ 공통유의사항

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

【문제 1】 토지 소유자인 甲 법인은 골프장 개발업체인 乙 법인과 다음과 같은 계약을 맺었다.

<계약내용>

- 乙 법인은 甲 법인의 토지를 임차하여 골프장(27홀)으로 개발하여 운영 한다.
- 골프장 개발과 관련된 인허가 비용은 甲 법인 부담으로 하고 개발비용은 乙 법인 부담으로 한다.
- 乙 법인은 골프장 준공일로부터 연간 토지임대료 1,000,000,000원을 甲 법인에 매년 초 지급하며 연간 2%씩 임대료를 상승하여 지급한다.
- 골프장 운영과 관련된 제반 유지보수비용, 보험료, 제세공과 등은 운영자 부담으로 한다.
- 계약기간은 준공일로부터 10년이고, 계약기간 만료일 乙 법인이 개발한 모든 골프장 시설 등은 甲 법인으로 귀속되며, 甲 법인은 乙 법인의 최초 개발비용의 30% 상당액을 乙 법인에 지급한다.

乙 법인의 골프장 개발계획은 순조롭게 진행되어 2013. 1. 1에 준공하였다. 다음 물음에 답하시오. (35점)

물음 1) 감정평가사 丙 씨는 甲 법인으로부터 2013. 1. 1자 甲 법인 소유 토지에 대한 가치산정을 의뢰 받았다. 주어진 자료를 활용하여 가치를 산정하고 평가방법에 대해 서술하시오. (20점)

물음 2) 이러한 계약을 하는 甲 법인과 乙 법인은 합리적 의사결정을 하는 것인가에 대해 NPV 법으로 검토하고 서술하시오. (15점)

<자료 1> 토지목록(甲 법인)

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역
1	A군 B면 C리	200	전	1,000	계획관리
2	A군 B면 C리	200-1	전	2,600	계획관리
3	A군 B면 C리	200-2	전	1,550	계획관리
4	A군 B면 C리	200-3	답	2,350	계획관리
5	A군 B면 C리	200-5	전	1,300	계획관리
6	A군 B면 C리	200-6	전	1,600	계획관리
7	A군 B면 C리	201	전	1,750	계획관리
8	A군 B면 C리	202	답	3,700	계획관리
9	A군 B면 C리	산 100-1	임야	4,500	계획관리
10	A군 B면 C리	산 100-2	임야	1,500,000	계획관리
11	A군 B면 C리	산 100-3	전	900	계획관리
계				1,521,250	

※ 사업승인면적은 1,450,000m²이며, 나머지는 산 100-2번지 일부로서 자연림 상태의 원형을 유지하고 있음

<자료 2> 표준지 공시지가

(2013. 1. 1)

일련 번호	소재지	지번	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	A군 D면 E리 (××골프장)	14 (일단지)	201,000	임야	골프장	계획 관리	소로 한면	부정형 환경사	50,000
2	A군 B면 C리	190	4,627	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 환경사	30,000
3	A군 B면 C리	210	1,096	답	답	계획 관리	세로 (불)	부정형 환경사	20,000
4	A군 B면 C리	산 110	32,000	임야	임야	계획 관리	세로 (불)	부정형 환경사	12,000

※ 상기 표준지 공시지가는 2013. 1. 1 고시된 것으로 봄

<자료 3> 요인비교

1. 본건 준공된 골프장과 일련번호 1 비교표준지는 제반여건이 유사하나 접근성 등에서 본건이 약 2% 우세함
2. 소지상태로서의 본건은 일련번호 2~4와 비교시 지목별로 대체로 유사하나 본건 “전”은 표준지 대비 3%, 본건 “담”은 표준지 대비 2%, 본건 “임야”는 표준지 대비 1%씩 각각 우세함
3. 주변 거래사례나 평가선례를 분석하여 보면 표준지 일련번호 1은 기타 요인보정이 필요 없으나 표준지 일련번호 2, 3은 10%, 표준지 일련번호 4는 20% 기타요인보정이 필요함

<자료 4> 제 비용

1. 인허가 관련비용:

인허가 비용	1,500,000,000원
제반부담금	2,500,000,000원
제세공과	500,000,000원
기타	3,000,000,000원
계	7,500,000,000원

2. 골프장 조성(개발)공사 비용: 홀당 1,400,000,000원

<자료 5> 주변사례 및 시장동향

주변 유사 골프장의 사례를 보면 연간 9홀 기준으로 20억원의 영업이익이 발생하는 것으로 조사되었으며, 향후 매년 영업이익증가율은 1% 정도 일 것으로 추정됨. 그러나 시장의 수요·공급을 예측하여 보면 연간 9홀 기준으로 22억원이 한계점인 것으로 조사됨

<자료 6> 기타

1. 클럽하우스 등 건물은 고려하지 아니함
2. 인허가 및 개발에 관한 제비용은 준공일에 투입된 것으로 가정하며, 영업이익의 발생시점은 토지임대료를 지급하는 매년 초에 발생하는 것으로 가정함
3. 준공 후 제반세금은 고려하지 아니하며 영업이익은 현금유입액으로 봄
4. 본건 투자에 있어 타인자본은 고려하지 아니함
5. 현금흐름(cash flow)에 적용된 할인율은 연 7%로 조사되었음
6. 기말복귀액 산정시 영업이익과 골프장 가치에 적용할 환원이율은 연 8%로 조사되었음
7. 본건 주변 표준지 공시지가의 향후 10년 후 예상상승률은 10% 정도임

<자료 7> 시간가치율

1. 현재 가치율(7%)

1기초	2기초	3기초	4기초	5기초	6기초	7기초	8기초	9기초	10기초	10기말
1.000	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439	0.5083

2. 미래 가치율(2%)

1.02 ⁰	1.02 ¹	1.02 ²	1.02 ³	1.02 ⁴	1.02 ⁵	1.02 ⁶	1.02 ⁷	1.02 ⁸	1.02 ⁹	1.02 ¹⁰
1.00	1.0200	1.0404	1.0612	1.0824	1.1041	1.1262	1.1487	1.1717	1.1951	1.2190

3. 미래 가치율(1%)

1.01 ⁰	1.01 ¹	1.01 ²	1.01 ³	1.01 ⁴	1.01 ⁵	1.01 ⁶	1.01 ⁷	1.01 ⁸	1.01 ⁹	1.01 ¹⁰
1.00	1.0100	1.0201	1.0303	1.0406	1.0510	1.0615	1.0721	1.0829	1.0937	1.1046

【문제 2】 공기업인 (주)H전력은 서울특별시 동대문구 Y동 45번지에 소재하는 토지, 건물(이하 “대상물건”이라 함)에 대하여 ① 매각하는 방안, ② 보상을 받는 방안, ③ 분양을 받는 방안을 감정평가사 甲에게 검토 요청하였다. 대상물건은 재개발 정비구역 내에 소재하고 있으며 관리처분까지 확정되어, 현재 공실상태이고, 종후자산에 대한 분양계약을 체결하면 바로 철거가 진행 될 예정이며, 종후자산은 5년 후인 2018. 4. 30자로 입주예정이다. 재개발조합에서는 미계약자에게 2013. 7. 31 기준시점으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 평가한 후 2013. 8. 31자로 일시불로 지급하기로 되어있다. 또한, 대상물건은 2013. 4. 30에 일시불로 80억원에 매입하겠다는 매수희망자가 있다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 2013. 7. 31 기준시점으로 보상평가액 (15점)

물음 2) 2018. 4. 30(입주시) 기준시점의 현금정산액을 포함한 종후자산 가치 (5점)

물음 3) (주) H전력이 제시한 3가지 방안을 2013. 4. 30 기준으로 비교 검토한 후 적절한 방안을 제시하고 그 이유를 설명하시오. (10점)

<자료 1> 대상물건 개요

1. 대상토지

1) 소재지: 서울특별시 동대문구 Y동 45 번지

2) 지목 및 면적: 대, $820m^2$

3) 용도지역: 일반상업지역, 도시계획 도로 일부저촉(20%)

4) 토지의 특성: 장방형, 완경사, 광대소각

2. 대상건물

- 1) 구조: 철근콘크리트조 평옥개지붕
- 2) 건물면적: 520m²
- 3) 층수: 지하1층/지상3층
- 4) 사용승인일: 1980. 9. 7
- 5) 용도: 업무용
- 6) 대상건물은 도시계획도로에 저촉되지 않음

<자료 2> 현장조사자료

1. 건물

- 1) 공부면적: 520m²
- 2) 실측면적: 650m²

2. 제시외 건물

- 1) 수위실: 벽돌조 슬래브지붕 단층 10m²
수위실은 전체면적이 도시계획도로에 저촉됨
- 2) 창고: 목조 와습 단층 60m²
- 3) 제시외 건물들은 1985. 10. 10 신축된 것으로 조사되었음

3. 기타 지장물

- 1) 벽돌조 담장: 110m^2
- 2) 바닥 포장: 아스콘 포장 530m^2
- 3) 축대: 철근콘크리트 54m^2
- 4) 수목

(1) 소나무 45년생 3주

(2) 감나무 25년생 5주

(3) 대추나무 15년생 5주

<자료 3> 재개발관련 자료

1. 사업승인일: 2012. 4. 5

2. 종전자산 평가액

- 1) 토지: 7,790,000,000원 ($820\text{m}^2 \times 9,500,000\text{원}/\text{m}^2$)
- 2) 건물: 166,400,000원 ($520\text{m}^2 \times 320,000\text{원}/\text{m}^2$)
- 3) 합계: 7,956,400,000원
- 4) 비례율: 95%

3. 종후자산

- 1) (주)H전력은 상가 1층 대지권 290m², 건물(전용면적) 720m²을 분양가능
- 2) 종전자산보다 종후자산이 많을 경우에는 입주시 일시불로 차액을 지급하고, 적을 경우에는 입주시(2018. 4. 30) 일시불로 차액을 받을 수 있음
- 3) 상가의 조합원 분양가격은 건물면적(전용면적)기준 1층 @8,000,000원/m², 2층 @3,000,000원/m², 3층 @1,800,000원/m², 지층 @1,300,000원/m² 임

<자료 4> 공시지가 표준지와 지가변동률

1. 인근 표준지공시지가

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)	
								2012년	2013년
①	Y동 26-5	810	대	상업용	일반상업	광대소각	세장형 평지	6,000,000	6,500,000
②	Y동 32-1	302	대	업무용	일반상업	세로 (가)	세장형 평지	4,700,000	4,900,000

※ 기호② 표준지는 도시계획도로에 30% 저촉됨

2. 시점수정 관련자료

1) 지가변동률(동대문구 상업지역)

2012.1.1 ~ 3.31	2012년 4월	2012년 누계	2013.1.1 ~ 3.31	2013년 3월
0.572%	0.180%	2.240%	0.512%	0.155%

※ 2013년 4월 이후 지가변동률은 미고시 되었으므로 2013년 3월 지가변동률을 연장 적용하기로 함

- 2) 동대문구 Y동 일대의 상가는 부동산 경기침체로 2013년 상반기 중 가격 변동이 거의 없으므로 시점수정은 없음
- 3) 2013. 4. 30 ~ 2018. 4. 30 사이 5년간의 상가 상승률은 연 2%로 가정함

<자료 5> 가격자료

1. 평가선례 및 거래사례

1) 평가선례

(단위: 원/m²)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도 지역	도로 접면	기준시점 평가목적	평균단가
A	Y동 24-2	대	330	상업용	일반 상업	광대 소각	2013. 3. 5 보상	10,500,000
B	Y동 30-1	대	255	주거용	일반 상업	세로 (불)	2012. 2. 10 담보	7,500,000
C	Y동 24-5	대	420	상업용	일반 상업	광대 소각	2012. 4. 2 보상	9,500,000

※ 기호 A와 C는 면적의 40%가 도시계획도로에 접촉됨

2) 거래사례

(단위: 원/m²)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	거래일자	토지기준 거래단가	비고
D	Y동 42-7	대	550	상업용	일반 상업	광대 소각	2013. 3. 27	12,000,000	토지단가에 건물가포함
E	Y동 30-7	대	187	주상용	일반 상업	세로 (가)	2013. 2. 15	8,000,000	토지단가에 건물가포함

※ 기호 E토지는 지상건물을 포함하여 거래하였으나 노후 건물로 철거예정이며 철거비와 폐자재판매비가 거의 유사함

3) 상가거래사례

(단위: 천 원)

기호	소재지	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	거래일자	거래금액	비고
F	Y동 22	건물(전용) 640 대지권 160	상업용	일반 상업	광대 소각	2013. 1. 30	7,040,000	OO단지내 상가 1층
G	Y동 22	건물(전용) 530 대지권 132	상업용	일반 상업	광대 소각	2013. 2. 15	1,060,000	OO단지내 상가 3층

※ OO단지는 2012년 신축하여 입주한 아파트단지 내 상가로 대상물건이 소재한 정비구역의 재개발이 완료되면 제반 단지여건이 유사함

4) 기타 가격자료

- (1) 동 지역은 재개발사업의 사업승인 후 지가가 상당한 폭으로 상승하였음
- (2) 상가는 조합원 분양가보다 일반분양가가 약 45% 높게 결정되었으며 70% 정도 분양되었음

2. 대상건물 및 지장물 가격자료

1) 대상건물

- (1) 재조달원가: 보정단가 포함한 전체면적 기준 @950,000원/m²
- (2) 내용년수: 철근콘크리트조이므로 50년으로 함

2) 제시외 건물

(1) 재조달원가: 수위실 @320,000원/m², 창고 @600,000원/m²

(2) 내용년수: 수위실, 창고 모두 40년으로 함

3) 지장물 가격자료

감가상각 후 적용단가임

(1) 벽돌조 담장: @40,000/m²

(2) 아스콘포장 비용: @90,000원/m²

(3) 축대 조성비용: @120,000원/m²

(4) 수목가격자료

수종	단위	취득비	이식비
소나무 45년생	1주	15,000,000원	4,200,000원
감나무 25년생	1주	500,000원	800,000원
대추나무 15년생	1주	200,000원	180,000원

※ 소나무는 고손율이 20%이고, 감나무와 대추나무는 고손율이 15%임

<자료 6> 지역요인, 개별요인 비교자료

1. 지역요인

공시지가 비교표준지, 대상토지, 평가선례 및 거래사례는 동일지역임

2. 개별요인비교

1) 토지 개별요인비교

대상 토지	표준지 ①	표준지 ②	평가 선례 A	평가 선례 B	평가 선례 C	거래 사례D	거래 사례 E
100	100	75	103	74	102	105	79

2) 상가 개별요인비교

대상 종후상가	거래사례 F	거래사례 G
100	95	20

3) 공법상 제한사항

구분	일반	제한
일반	1.0	0.85
제한	1.18	1.0

<자료 7> 기타자료

- 일시불 현가화시 할인율은 연 6%(월 0.5%)를 적용함

【문제 3】 종전에 시행된 재개발사업으로 인하여 현재 공원으로 이용 중인 토지가 있다. 소유자는 그 사실을 뒤늦게 발견하고 지방자치단체에 보상을 요청하였다. 지방자치단체는 2013. 4. 1을 계약체결일로 하여 보상을 실시하려고 감정평가를 요청하였다. 자료를 참고하여 다음 질문에 답하시오. (20점)

물음 1) 대상토지 평가시 적용할 비교표준지의 선정 사유를 설명하시오. (5점)

물음 2) 대상토지의 평가시 고려하여야 하는 지목, 실제용도, 지형, 지세, 면적 등을 정리하시오. (5점)

물음 3) 실무에서는 개별요인비교치를 가로조건, 접근조건, 환경조건, 회지 조건, 행정적조건, 기타조건 등으로 구분하여 산정하고 있다. 자료가 주어지지 않은 조건은 대등한 것으로 보고, 표준지와 대상토지간의 개별요인 비교치를 실무와 같이 산정하고 산정사유를 설명하시오. (5점)

물음 4) 제시된 자료에 의해 보상감정평가액을 산정하시오. (5점)

<자료 1> 종전사업의 개요

1. 사업의 종류: 관악지구 재개발사업

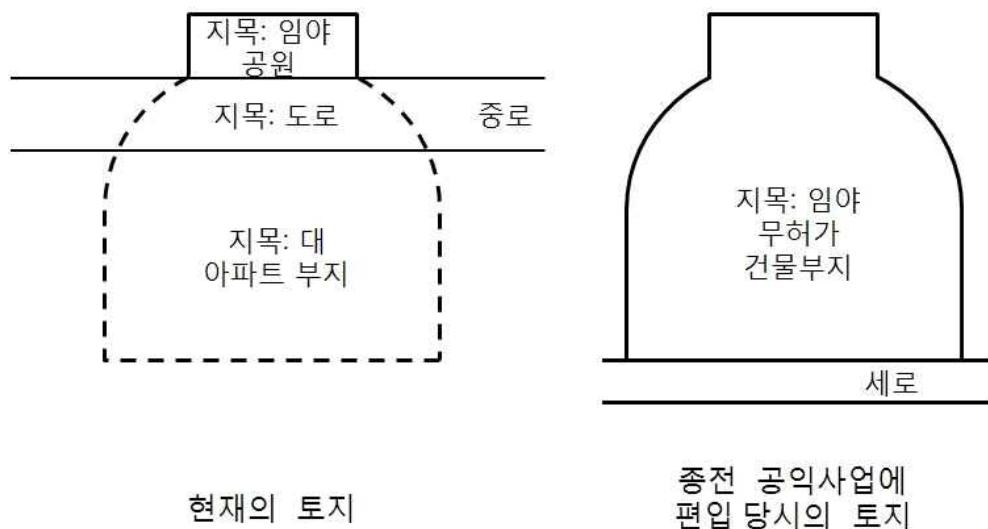
2. 사업인정고시일: 2001. 1. 1

<자료 2> 토지조서

기호	소재지	면적(m^2)		지목	비고
		공부	편입		
1	관악동 00	1,000	1,000	임야	

<자료 3> 종전사업에 편입될 당시의 이용상황

- 의뢰된 토지는 종전의 공익사업에 편입되기 전에는 지목이 임야이고, 1970년경부터 무허가건물부지로 이용되던 $10,000m^2$ 의 토지의 일부였으나, 종전의 공익사업으로 $9,000m^2$ 는 아파트부지와 도로로 이용 중이고 $1,000m^2$ 는 공원으로 이용 중이며, 의뢰된 토지는 공원으로 이용 중인 부분임
- 의뢰된 토지는 현재는 종로에 접하는 장방형의 토지이나, 이는 종전의 공익사업의 시행으로 새로운 도로가 개설되었기 때문이며, 분할되기 이전의 토지는 완만한 경사를 이루고 있는 부정형으로 세로에 접하는 토지였음



- 종전의 공익사업이 시행되기 이전에는 일반주거지역이었으나, 종전의 공익사업으로 인하여 대상토지만 자연녹지지역으로 용도지역이 변경되었음
- 대상토지 주변은 당시 미개발지대로서 남측 근거리의 불량주택지대를 포함하여 재개발사업을 시행하였음

<자료 4> 인근의 공시지가 표준지 현황

- 대상 토지 인근지역에 소재하며 표준적인 이용상황의 표준지는 다음과 같음

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)	
								2001년	2013년
1	관악동 201	1,000	대	단독	일반 주거	소로 한면	장방형 평지	600,000	1,000,000
2	관악동 202	1,000	대	단독	자연 녹지	소로 한면	장방형 평지	200,000	300,000
3	관악동 산1	10,000	임야	자연림	일반 주거	세로 (가)	부정형 환경사	120,000	200,000
4	관악동 산2	10,000	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 환경사	20,000	30,000

2. 표준지 일련번호 1은 2000년경 구획정리사업(환지방식)으로 개발된 주거 지대 내에 소재하며, 당시 감보율이 40%였던 것으로 조사되었음

<자료 5> 시점 수정자료

1. 2001. 1. 1에서 2013. 4. 1까지의 지가변동률은 60%임
2. 2013. 1. 1에서 2013. 4. 1까지의 지가변동률은 0%임
3. 2000년 12월에서 2013년 3월까지의 생산자물가지수 변동률은 40%임
4. 2012년 12월에서 2013년 3월까지의 생산자물가지수 변동률은 1%임

<자료 6> 각종 격차율

1. 9,000~10,000m²의 대지는 1,000m² 대지의 85% 수준임
2. 부정형의 토지는 장방형 토지의 95% 수준임
3. 대지인 경우 평지는 환경사지의 110% 수준임
4. 중로에 접하는 토지는 세로에 접하는 토지의 120% 수준임
5. 소로에 접하는 토지는 세로에 접하는 토지의 105% 수준임

<자료 7> 기타

인근의 평가선례, 매매사례 등과 비교시 비교표준지의 공시지가는 인근지가 수준과 같은 수준으로 판단됨

【문제 4】 감정평가사 홍길동 씨는 법원으로부터 시장가치 및 예상낙찰가 산정을 의뢰 받았다. 주어진 자료를 참고하여 시장가치 및 예상낙찰가를 구하고, 산출방법에 대해 약술하시오. (15점)

<자료 1> 평가대상 부동산 개황

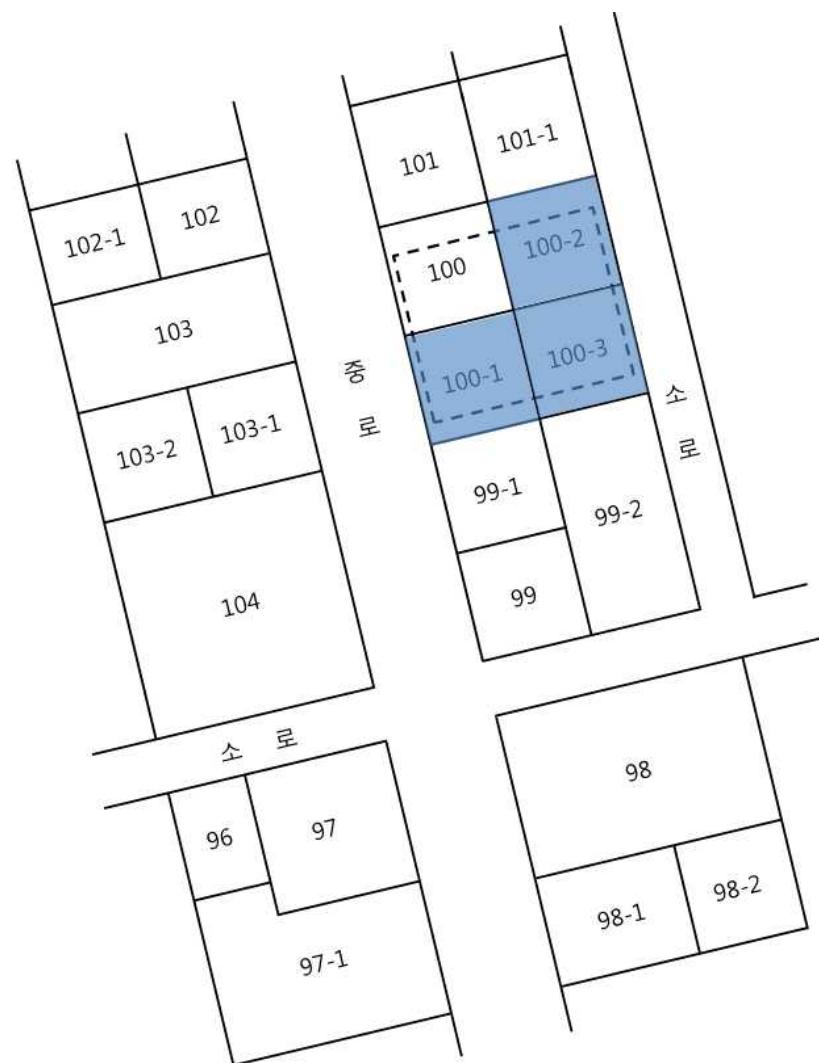
1. 소재지: A시 B구 C동 100-1번지 외
2. 토지: 100-1번지, 200m², 대, 준주거지역, 정방형, 평지
100-2번지, 200m², 대, 준주거지역, 정방형, 평지
100-3번지, 200m², 대, 준주거지역, 정방형, 평지
3. 건물: 평가대상 토지(100-1, 2, 3번지) 및 평가대상 외 토지(100번지: 타인 소유) 4필지 일단의 토지 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 1~4층 각 480m²(지하층 없음) 근린생활시설(신축년도 2003. 9. 7)
4. 기준시점: 2013. 9. 7

<자료 2> 주위환경 및 시장상황

1. 본건이 속한 A시 B구 C동은 전면 도로변으로 4~6층 근린생활시설이 혼재하며, 후면은 근린생활시설 및 단독, 다가구 등 주상복합지대로 형성되어 있음

- 본건 주위는 최근 2년간 가격변동추이는 보합정도이며, 향후 전망도 보합 정도이나 용적률이 낮은 오래된 상업용 건물(1970년대 신축)의 경우 개별 또는 합필하여 철거 후 재건축이 진행 중인 필지도 일부 혼재함
- 토지소유자와 건물소유자가 다른 경우 건물소유자는 토지의 시장가치에 적정지료를 지불하고 정상적으로 사용·수익할 수 있는 것으로 조사되었으며, 주변의 토지 거래량이나 거래가격도 적정한 것으로 조사됨

<자료 3> 지적도



<자료 4> 표준지 공시지가

(2013. 1. 1)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	C동 99-1	200	대	준주거	상업용	중로 한면	정방형 평지	5,200,000
2	C동 101-1	250	대	준주거	주상용	소로 한면	가장형 평지	3,000,000
3	C동 103	400	대	준주거	상업용	중로 한면	세장형 완경사	4,000,000

<자료 5> 개별요인 비교치

1. 접면도로

구분	중로각지	중로한면	소로각지	소로한면
비교치	1.05	1.00	0.90	0.85

2. 형상

구분	가로장방형	정방형	세로장방형	부정형
비교치	1.05	1.00	0.95	0.85

3. 지세

구분	평지	저지	완경사	급경사	고지
비교치	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85

<자료 6> 신축단가 등

- 철근콘크리트조 슬래브지붕(부대설비 포함) @1,400,000원/m²(2013. 1. 1)
(2013년 이후 건축비 변동은 없는 것으로 함)

2. 물리적 내용연수: 철근콘크리트조 슬래브 50년

3. 잔존가치는 없는 것으로 봄

<자료 7> 기타

A시 B구 근린생활시설의 최근 낙찰가율은 75% 정도임

2013년도 제24회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
2교시	감정평가이론	100분		

【문제 1】 부동산감정평가에서 최유효이용에 대한 다음의 물음에 답하시오. (40점)

- 1) 부동산감정평가에서 최유효이용의 개념과 성립요건을 설명하시오. (5점)
- 2) 부동산가격판단시 최유효이용을 전제로 판단해야 하는 이유를 설명하시오. (10점)
- 3) 최유효이용의 원칙과 다른 원칙들간의 상호관련성을 설명하시오. (10점)
- 4) 부동산시장이 침체국면일 때 최유효이용의 판단시 유의사항을 설명하시오. (15점)

【문제 2】 시장분석(market analysis)과 지역분석(regional analysis)에 대한 다음의 물음에 답하시오. (30점)

- 1) 시장분석(market analysis)의 의의 및 필요성을 설명하고, 시장분석 6단계를 단계별로 설명하시오. (20점)
- 2) 부동산감정평가에서 행하는 지역분석(regional analysis)을 설명하고, 시장 분석(market analysis)과의 관계를 설명하시오. (10점)

【문제 3】 감정평가이론상 토지평가 방법에는 감정평가3방식이 있으나, 감정 평가 관련 법령은 토지의 경우 표준지 공시지가를 기준으로 평가하도록 규정하고 있다. 다음의 물음에 답하시오. (20점)

- 1) 토지평가시 감정평가3방식을 적용하여 평가한 가격과 표준지 공시지가를 기준으로 평가한 가격과의 관계를 설명하시오. (10점)
- 2) 표준지 공시지가가 시장가치를 반영하지 못하는 경우, 표준지 공시지가를 기준으로 해야 하는 감정평가에서 발생가능한 문제와 대책을 기술하시오. (10점)

【문제 4】 부동산업을 법인형태로 영위하는 경우, 해당 법인의 주식가치 평가방법을 설명하시오. (10점)