

2011년도 제22회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

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

【문 1】 A군에 사는 甲은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 지정된 개발제한구역 내에 과수원을 경영하고 있다. 甲은 영농의 편의를 위해 동 과수원 토지 내에 작은 소로(小路)를 개설하고, 종종 이웃 주민의 통행에도 제공해 왔다. A군은 甲의 과수원 부지가 속한 일단의 토지에 폐기물처리장을 건설하고자 하는 乙을 폐기물관리법에 따라 폐기물처리장 건설사업자로 지정하면서 동 처리장건설사업실시계획을 승인하였다. 甲과 乙 간에 甲 토지에 대한 협의매수가 성립되지 않아 乙은 甲 토지에 대한 수용재결을 신청하고, 관할 지방토지수용위원회의 수용재결을 받았다. 동 수용재결에서는 “사실상의 사도(私道)의 부지는 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가한다.”고 규정하고 있는 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 “토지보상법시행규칙”) 제26조 제1항 제2호의 규정에 따라, 甲의 토지를 인근 토지가에 비하여 3분의 1의 가격으로 평가하였다. 이 수용재결에 대하여 이의가 있는 甲은 적절한 권리구제 수단을 강구하고자 한다. 다음의 물음에 답하시오. (50점)

- (1) 토지보상액에 대해 불복하고자 하는 甲의 행정쟁송상 권리구제수단을 설명하시오. (20점)
- (2) 甲이 제기한 쟁송에서 피고 측은 甲의 토지에 대한 보상액이 낮게 평가된 것은 토지보상법시행규칙 제26조 제1항 제2호의 규정에 의한 것으로서 적법하다고 주장한다. 피고의 주장에 대해 법적으로 판단하시오. (15점)
- (3) 甲은 토지보상법시행규칙 제26조 제1항 제2호의 규정은 헌법 제23조상의 재산권보장 및 정당보상원칙을 위배하여 위헌적인 것이라고 주장한다. 甲의 주장을 관철할 수 있는 법적 수단을 설명하시오. (15점)

【문 2】 다음 각각의 사례에 대하여 답하시오. (30점)

- (1) 국토해양부장관은 감정평가업자 甲에 대하여 법령상 의무 위반을 이유로 6월의 업무정지처분을 하였다. 甲은 업무정지처분취소소송을 제기하였으나 기각되었고 동 기각판결은 확정되었다. 이에 甲은 위 처분의 위법을 계속 주장하면서 이로 인한 재산상 손해에 대해 국가배상청구소송을 제기하였다. 이 경우 업무정지처분취소소송의 위법성 판단과 국가배상청구소송의 위법성 판단의 관계를 설명하시오. (20점)
- (2) 감정평가업자 乙은 국토해양부장관에게 감정평가사 갱신등록을 신청하였으나 거부당하였다. 그런데 乙은 갱신등록거부처분에 앞서 거부사유와 법적 근거, 의견제출의 가능성 등을 통지받지 못하였다. 위 갱신등록거부처분의 위법성 여부를 검토하시오. (10점)

【문 3】 A시는 시가지 철도이설사업을 시행하기 위하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제16조에 따라 주택용지를 협의 취득하면서 그에 따른 일체의 보상금을 B에게 지급하였고, B는 해당 주택을 자진철거하겠다고 약정하였다. B가 자진철거를 하지 않을 경우 B의 주택에 대하여 대집행을 할 수 있는지 판단하시오. (20점)

2011년도 제22회 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 셋째자리까지 사정

【문 1】 감정평가사 甲은 (주)K생명보험으로부터 동 회사가 보유 중인 부동산에 대한 감정평가를 의뢰받아 처리계획을 수립한 후 현장조사를 수행하고 아래와 같이 자료를 수집·분석하였는바, 이를 활용하여 시산가치 조정을 통한 최종 감정평가액을 산출하되, 평가방식 적용 시 필요한 경우 그 판단에 대한 의견을 명기하시오. (40점)

<자료 1> 기본적 사항

- 감정평가 의뢰 내역

항목	기호	소재지	지목 층	면적(m ²)	용도지역 용도
토지	1	경기도 Y시 B읍 K리 219	잡종지	225.0	계획관리
	2	" 219-2	잡종지	291.0	"
	3	" 219-1	대	975.0	"
	4	" 219-3	대	554.0	"
	5	" 219-4	도로	105.0	"
	6	" 219-5	도로	144.0	"
건물	가	" 219-1 " 219-3	지하1 지상3	1,254.3	근린생활시설 및 숙박시설
	나	" 219-1 " 219-3	1	72.24	근린생활시설

- 의뢰인 : (주)K생명보험
- 평가목적 : 일반거래(매매참고용)
- 제출처 : (주)K생명보험
- 목록표시근거 : 등기부등본, 일반건축물관리대장등본
- 가격시점 : 2011. 09. 04
- 조사기간 : 2011. 08. 31 ~ 2011. 09. 04
- 작성일자 : 2011. 09. 04

<자료 2> 대상부동산에 관한 기본 자료 및 현장조사 내용

1) 토지

- 이용상황
 - 기호 (1, 2) : 본건 기호 (5, 6) 토지와 경계 구분 없이 본건 (가, 나) 건물의 진출입을 위한 포장도로로 이용 중임
 - 기호 (3) : 현황 숙박시설로 이용 중인 본건 기호 (가) 건물 부지임
 - 기호 (4) : 현황 주택으로 이용 중인 본건 기호 (나) 건물 부지임
 - 기호 (5, 6) : 본건 기호 (1, 2) 토지와 경계 구분 없이 본건 (가, 나) 건물 진출입을 위한 포장도로로 이용 중임
- 접면도로
 - 본건 기호 (2, 6) 토지가 남서측으로 ○○번 국도에 접함
- 형상 및 지세
 - 본건 일단의 토지 전체를 기준으로 자루형에 가까운 평지임

2) 건물

- 공통사항
 - 사용승인일 : 1997. 08. 29
 - 건폐율 / 용적률 : 24.91% / 65.07%
- 기호 (가)
 - 구조 : 철근콘크리트 슬라브지붕
 - 난방설비, 패키지 에어컨에 의한 냉방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지·경보 및 소화설비 등

• 이용상황

층	용도	면적	이용상황
지1	근린생활시설	331.55	창고, 보일러실
1	숙박시설	305.23	접수대, 객실 9
2	숙박시설	308.76	객실 10
3	숙박시설	308.76	객실 10

- 기호 (나)

- 구조 : 연와조 슬라브지붕 단층
- 면적 : 72.24m²
- 주요설비 : 난방설비, 위생 및 급배수설비 등
- 이용상황 : 주택(방2, 화장실 겸 욕실, 주방 겸 거실)

3) 임대 및 사용현황

- 2009년부터 乙에게 무상으로 임대 중인 것으로 조사되었음

4) 본건 평가전례

- 가격시점 : 2006. 03. 02
- 평가목적 : 담보
- 평 가 액 : 1,402,384,500원

<자료 3> 경기도 Y시 개황

- 1) Y시는 경기도 북동측 내륙권, 서울에서 직선거리 약 30km 거리에 위치하며 대체로 산지가 많고 평지가 적음
- 2) 도로 및 전철 등 서울로의 대중교통 접근조건이 개선됨에 따라 대규모 택지개발사업 시행 및 그로 인하여 인구유입이 지속적으로 증가되어 왔고, 이에 따라 주택이 지속적으로 공급되어 왔음
- 3) Y시의 산업별 사업체 수는 제조업, 도소매업, 숙박(음식점)업 순으로 나타났고, 종사인원을 기준으로 할 경우 제조업이 50%정도를 차지하나 대형 할인점 등의 입지에 따른 3차 산업의 발달 등 급격한 도시화로 도소매업의 증가가 두드러진 반면 숙박업은 지속적인 감소세를 나타내고 있음

- 4) Y시 토지거래는 2000년대 초반, 시 승격을 전후로 연간 6,500여건에서 연간 16,000여건으로 거래량이 급격히 상승하였으나 2000년대 중반 이후 등락을 보이다 최근에는 연간 10,000여건으로 안정세를 보이고 있음

<자료 4> 지역 및 대상부동산 개황

- 1) 본건은 Y시 B읍 K리 소재 K저수지 북동측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 국도 및 지방도변을 따라 숙박시설 및 근린생활시설 등이 산재하고 후면으로 농경지 및 임야 등이 혼재하여 있음
- 2) 본건 토지 남서측으로 ○○번 국도에 접하고 있어 본건까지 제반 차량의 진출입이 원활하고, 본건 북서측 인근에 ○○번 국도와 동서로 연결되는 □□번 지방도가 연결되는 삼거리가 소재함
- 3) Y시 관내를 연결하는 버스정류장이 본건 남동측 인근에 위치하나, 운행 간격 등에 비추어 대중교통 사정은 다소 불편함

<자료 5> 인근지역 분석

- 1) 본건은 계획관리지역 내 3층 숙박시설(객실 29개)로서, 용도적·기능적 동일성을 기준으로 본건 남서측 인근에 소재한 K저수지 북측의 ○○번 국도변 및 동 국도에 동서로 연결되는 □□번 지방도를 따라 본건 북서측 인근 M저수지에 이르는 지방도변 일대가 본건 부동산의 인근지역으로 판단됨
- 2) 인근지역은 K저수지를 중심으로 유원지·낚시터 등의 이용객들을 위한 음식점, 숙박시설, 카페 등이 산재되어 있고, M저수지 주변도 이와 유사한 이용을 보이고 있으며 특히, 숙박시설은 독립적으로 위치하기 보다는 몇 개씩 집단화하고 있는 양상을 보이고 있으나, 경기침체 및 유원지·낚시터 등의 이용객의 감소와 더불어 숙박시설이 집단화한 지역으로서의 전반적인 경쟁력 약화 등이 상승 작용하여 영업상황이 악화되어 가고 있으며, 영업을 중지하는 숙박시설이 증가하고 있는 추세임
- 3) 인근지역은 ○○번 국도 및 □□번 지방도를 따라 노변 또는 후면에 음식점 또는 숙박시설이 주류를 이루고 있으며, 숙박시설의 경우 3층으로서 객실 30~35개 규모가 일반적 이용임

4) 토지 가격수준에 대한 탐문 조사결과, ○○번 국도에 접하고 있는 경우 @453,000원/㎡~@600,000원/㎡, 후면지의 경우 @272,000원/㎡~@300,000원/㎡ 수준이고, M저수지에서 동측으로 □□번 지방도에 접하고 있는 경우 @453,000원/㎡~@544,000원/㎡, 후면지의 경우 @211,000원/㎡~@300,000원/㎡ 수준으로 호가되고 있음

5) 또한, 최근 인근지역에는 영업이 중단된 숙박시설을 노인전문요양원 등 타 용도로 전환·이용하려는 목적으로 매물을 찾는 문의가 간혹 있으나 실제 노인전문요양원 등으로 전환·이용된 사례는 없는 것으로 조사되었음

<자료 6> 공시지가 표준지 및 매매사례

1) 비교 표준지 공시지가

소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시기준일	공시지가	비고
K리 217-1	880.0	대	상업 용	계 획 관 리	소로 각 지	부정 형 평지	2007.01.01	405,000	본건 남동측 인접, ○○번 국도변
							2008.01.01	455,000	
							2009.01.01	420,000	
							2010.01.01	425,000	
							2011.01.01	430,000	

2) 매매사례

구분		매매사례 #1	매매사례 #2	매매사례 #3	매매사례 #4
소재지		K리 354	K리 419-3	K리 418	K리 381-5
매매금액		481,100,000	903,500,000	685,100,000	850,100,000
매매일자		2009.06.05	2010.01.07	2009.08.20	2011.02.27
토지면적(㎡)		974.0	1,327.0	1,405.0	1,258.0
건물 내역	구조	-	철근콘크리트조 슬라브지붕	철근콘크리트조 슬라브지붕	철근콘크리트조 슬라브지붕
	용도	-	숙박시설	숙박시설	숙박시설
	객실 수	-	31	26	34
	층 (지상/지하)	-	3/1	5/1	3/1
	연면적(㎡)	-	1,349.74	975.24	2,410.27
	사용승인일	-	2004.12.24	1999.08.15	2002.09.01
비고		-	-	현 영업중단	현 영업중단

<자료 7> 표준건축비 자료(가격시점 기준)

- 1) 철근콘크리트조 숙박시설 : @1,060,000원/m²
- 2) 연와조 단독주택 : @850,000원/m²

<자료 8> 시점수정 자료

- 2007. 01. 01. 이후 인근지역 토지시장 및 건축물 신축가격은 큰 변화가 없었던 것으로 조사되어 시점수정은 필요 없음

<자료 9> 본건 영업자료 등

- 1) 매출액 : 5,500,000원/월
- 2) 영업경비
 - 단기내용연수 항목에 대한 대체충당금을 제외한 세금 등 고정비와 인건비, 냉난방비, 공과금 등 변동비에 대한 자료검토 결과 평균 4,500,000원/월 소요됨
- 3) 동산항목 가치
 - 가격시점 현재 본건 숙박시설 내 가구, 전자제품 등의 잔존가치는 객실당 @600,000원으로 산정됨

<자료 10> 요인비교 자료

1) 토지 개별요인 비교치

공시지가 표준지	본건 (전체 기준)	매매사례 #1	매매사례 #2	매매사례 #3	매매사례 #4
1.00	0.78	1.15	1.07	0.97	0.95

2) 건물 개별요인 비교치

- 철근콘크리트조

표준건축비	본건	매매사례 #2	매매사례 #3	매매사례 #4
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00

- 연와조

표준건축비	본건
1.00	1.05

<자료 11> 각종 이율 등

1) 시장금리 등

- 국고채(3년) : 3.96%/연
- 회사채(3년,AA-) : 6.12%/연
- 저당이자율(예금은행 가중평균 대출금리) : 6.73%/연

2) 숙박시설 지분환원율 등

- 지분환원율 : 12.0%/연
- 대출비율 : 45%

3) 숙박시설 투자수익률 등

- 투자수익률 : 15.0%/연
- 가치변동 : 전형적인 보유기간인 5년 동안 인근지역 숙박시설의 가치는 35% 정도 하락할 것으로 예상

<자료 12> 기타

- 1) 원가방식 중 내용연수법 적용 시 내용연수 또는 잔존내용연수 조정이 필요할 경우 매매사례를 활용
- 2) 비교방식 중 개별요인 비교는 사례의 토지/건물 가치구성비율을 활용하고, 내용연수 만료 시 잔존가치율은 1%를 적용
- 3) 숙박시설 운영을 위해서는 직원 등의 숙소가 필요함이 일반적인 바, 본건 기호 (나) 건물은 무상임차인 乙과 운영을 돕고 있는 그 자녀 1인의 숙소로 사용되는 바, 숙박시설 용도에 부합하는 것으로 판단
- 4) 가격시점 현재 건축물의 철거비는 @15,000원/m²

【문 2】 A감정평가법인에 소속된 감정평가사 김정직은 OO도 OO시 OO동 100번지 일대에 소재하는 OO 1-1 주택재개발 정비사업 구역의 사업 시행인가 신청을 위한 정비기반시설의 감정평가의뢰를 받았다. 주어진 자료를 활용하여 관련 법규에 따라 주택재개발 정비사업의 시행으로 인하여 용도폐지되는 기존의 정비기반시설 부지와 새로이 설치하는 정비기반시설 예정 부지를 감정평가하시오(단, 가격의 산정과정과 본건 감정평가에 적용할 비교 표준지의 선정이유는 반드시 기술). (20점)

- 평가조건

- (1) 본 감정평가의 대상 토지는 관련 제 규정에 따라 가장 적정하다고 판단되는 인근 공시지가 표준지를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 토지의 제반가격형성요인을 종합고려하여 적정가격으로 감정평가할 것
- (2) 국가 또는 지방자치단체로부터 사업시행자인 당해 정비사업조합에 무상으로 양여되는 국·공유 정비기반시설 부지는 용도폐지를 전제로 감정평가할 것
- (3) 사업시행자로부터 사업시행인가권자인 지방자치단체에 무상으로 귀속되는 새로이 설치하는 정비기반시설은 토지의 형질변경 등 그 시설의 설치에 소요되는 비용은 포함하지 않고 현장조사 당시 현재의 현황을 기준으로 감정평가할 것

<자료 1> 사업의 개요

1) 정비구역 현황

사업의 종류	구역의 명칭	위치	면적(m ²)	비고
주택재개발 정비사업	OO1-1주택 재개발정비 사업구역	OO시 OO동 100번지 일원	97,600	제2종 일반주거지역

2) 토지이용 계획

구분		명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계			97,600	100.0	
토지이용 계획	정비 기반 시설 등	소계	24,800	25.4	
		도로	6,700	6.9	확장 및 신설
		공원	18,100	18.5	신설
	획지	소계	72,800	74.6	
		획지1	70,500	72.2	공동주택 및 부대시설
		획지2	2,300	2.4	종교시설

3) 건축 계획

구분		내용
밀도	건폐율	18.20%(공동주택 : 15.60%, 부대시설 : 2.60%)
	용적율	229.00%
규모		공동주택 22개동 1,550세대(16층 ~ 22층)

4) 지적개황도(축척 없음)



<자료 2> 기타 참고사항

- 1) 주택재개발 정비구역 지정 고시일 : 2010. 02. 25
- 2) 주택재개발 정비조합설립인가 고시일 : 2010. 11. 08
- 3) 가격시점 : 2011. 11. 30

<자료 3> 평가대상 토지 목록

1) 용도 폐지되는 정비기반시설 부지

일련 번호	지번	지목	면적(m ²)	소유자	비고
1	100-28	공원	3,216.0	국 (국토해양부)	현황 도시계획시설 공원
2	100-33	도로	1,303.3	OO시	현황 도시계획시설 도로

2) 새로이 설치되는 정비기반시설 부지

일련 번호	지번	지목	면적(m ²)	소유자	비고
3	100-2	대 (상업용)	95.6	박부자	대로 3-1호선 확장 도로 15%저축
4	100-5	대 (주상용)	91.5	강개발	중로 2-8호선 신설 도로 62%저축
5	100-14	대 (주거용)	138.7	최토지	근린공원신설 공원 100%저축

- 3) 위 평가 대상 토지 중 일련번호(1) 100-28번지 공원부지의 용도지역은 제1종 일반주거지역이었으나 정비사업의 시행으로 인하여 제2종 일반주거지역으로 변경(2010. 02. 25, 정비구역 지정고시일) 되었음

<자료 4> 토지가격 산정에 참고할 자료

1) 인근 공시지가 표준지

- 당해 정비사업구역 내 공시지가 표준지

일련 번호	지번	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)		비고
							2010년	2011년	
371	OO동 100-3	541.9	상업 용	2종 일주	광대 소각	정방형 평지	2,240,000	2,350,000	도로 15%저축
372	OO동 100-5	147.5	주상 용	2종 일주	소로 각지	정방형 평지	1,270,000	1,330,000	도로 62%저축
373	OO동 100-12	153.9	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	가장형 평지	1,130,000	1,180,000	공원 100%저축

- 당해 정비사업구역 외 공시지가 표준지

일련 번호	지번	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)		비고
							2010년	2011년	
375	OO동 110-16	127.9	주상 용	2종 일주	소로 한면	가장형 평지	1,230,000	1,290,000	
377	OO동 111-5	137.4	단독 주택	2종 일주	소로 한면	세장형 평지	1,120,000	1,170,000	
378	OO동 111-11	600.3	상업 용	2종 일주	광대 세각	세장형 평지	2,800,000	2,900,000	
380	OO동 115-10	109.6	단독 주택	1종 일주	세로 (불)	세장형 평지	950,000	990,000	

2) 지가변동률(OO시)

구분	평균	주거지역	상업지역	공업지역
2010.01.01 ~ 2010.12.31	1.04583	1.04629	1.04475	1.04400
2011.01.01 ~ 2011.08.31	1.01591	1.01584	1.01547	1.01622
2011.08.01 ~ 2011.08.31	1.00173	1.00160	1.00118	1.00191

3) 개별요인

- 도로접면

구분	광대한면	중로한면	소로한면	세로(가)	세로(불)
격차율	1.00	0.92	0.85	0.80	0.75

※ 도로접면이 각지인 경우는 한면에 접하는 경우에 비해 3% 우세함

- 이용상황

구분	주거용	주상용	상업용
격차율	1.00	1.08	1.15

- 형상

구분	가장형	정방형	세장형형	사다리형	부정형
격차율	1.00	0.98	0.96	0.92	0.78

- 도시계획시설 저촉

구분	일반	도로	공원
격차율	1.00	0.85	0.60

【문 3】 D건설회사는 총 720세대 규모의 아파트단지 조성사업을 시행하여 입주가 완료되었으나 그 중 12세대는 일반적인 아파트와는 달리 거실 유리창의 일부가 감소되도록 설계되어 입주 후 가치하락액을 산정하여 환불해주기로 하고 환불대상세대 및 환불액 결정을 K감정평가법인에 의뢰하였다. 아래에 제시된 조건과 자료의 범위내에서 K감정평가법인이 수행해야 할 환불대상세대 결정 및 대상세대의 최종 환불액을 평가하시오. (20점)

<자료 1> 기본적 사항

- 1) 환불액 평가의 가격시점은 2011. 08. 01로 한다.
- 2) 환불액 지급대상세대는 <자료 2>에 제시된 세대 중 연속일조시간이 2시간 미만이고 총일조시간이 4시간 미만인 세대만을 대상으로 한다.

- 3) 환불액은 일조시간을 기초로 산정한 가치하락액을 기준으로 결정한다.
이 경우 본 아파트단지에서 일조권 가치가 전체가치에서 차지하는 비율은 평형에 관계없이 6%이며 총일조시간(x분)과 해당세대의 가치하락율(y)간의 관계는 다음 산식으로 산정한다.

$$y = 0.06 (1 - x / 240)$$

- 4) 환불대상세대 중 1년 이내에 거래사례가 있는 경우에는 거래사례에 의해 산정한 가치하락액과 일조시간을 기준으로 산정한 가치하락액을 비교하여 적은 금액으로 환불액을 결정한다.

<자료 2> 대상 아파트단지 개요

- 소재지 : S시 A구
- 규모 : 총 720세대(10개동 × 각동 72세대)
- 층수 : 각동 공히 18개층 높이이며 각층별 세대수는 동일하게 건축되었음
- 동별 현황
 - 101동 ~ 108동 : 전세대 85m²형
 - 109동, 110동 : 전세대 110m²형

<자료 3> 창면적 감소세대 현황

동 번호	해당세대	창면적감소비율 (%)	총 일조시간 (분)	연속일조시간 (분)
101	301호	45	165	95
	302호	18	265	183
	401호	45	170	98
	402호	18	270	185
102	602호	60	160	93
	702호	25	250	170
109	301호	45	165	125
	302호	18	265	183
	401호	45	170	128
	402호	18	270	185
110	602호	60	160	93
	702호	25	250	170

<자료 4> 본건 아파트단지의 층별 효용지수

층	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
효용지수(%)	90	94	96	98	99	100	100	100	100	100
층	11	12	13	14	15	16	17	18	-	-
효용지수(%)	100	100	100	100	100	100	100	98	-	-

<자료 5> 본건 아파트단지의 위치별 효용지수

위치	1호	2호	3호	4호
효용지수(%)	98	100	98	96

<자료 6> 본건 아파트단지의 면적 타입별 효용지수

면적(m ²)	85	110
효용지수(%)	100	104

<자료 7> 본건 아파트 단지내 거래사례 자료

- 1) 창면적 감소가 없는 사례
 - 동, 호수 : 107동 503호
 - 거래시점 : 2011. 06. 25
 - 거래가격 : 322,000,000원
- 2) 창면적 감소가 있는 사례
 - 동, 호수 : 101동 401호
 - 거래시점 : 2011. 03. 12
 - 거래가격 : 305,000,000원

<자료 8> 인근지역의 아파트가격 변동지수

2011.01.01	2011.02.01	2011.03.01	2011.04.01	2011.05.01	2011.06.01	2011.07.01
113	114	116	116.8	117.8	119	120

< 자료 9> 기타 평가조건

- 1) 각 호별 정상가격 산정에 있어서 개별소유자가 개별투자한 내부마감재, 구조변경, 추가설비 및 관리상태의 차이 등의 개별적 사항은 고려하지 않는다.
- 2) 본건 아파트 단지 내 각 동별 효용격차는 없는 것으로 가정한다.

【문 4】 서울지방법원 민사 00단독 재판장 판사 한공정은 민사소송사건의 심리를 위하여 다음과 같은 사건의 감정평가를 당신에게 의뢰하였다. 주어진 자료를 검토한 후 판사의 감정요청사항에 대하여 견해를 간단하게 약술하시오. (10점)

<사건의 개요>

- 1) 감정평가 목적물 : 서울특별시 OO구 OO동 1669-1 한라산 오리엔탈 1층 13호 건물 29.00m², 대지권 5,500m² × 5,500분지10.60m²
- 2) 청구내용 : 원고 이대리는 2009. 09. 20 피고 (주)한라산개발이 시공하여 분양하는 위 목적물을 분양받아 현재 점포를 운영 중에 있으며, 피고는 분양 당시 전·후면 모두 인근 도로와 같은 높이의 평탄한 건축물인 것처럼 광고하였고 이에 원고는 그 중 후면 상가인 위 목적물을 분양 받았다. 그러나 건축물이 완공되어 입주하여 보니 건물의 전면 상가와는 달리 후면의 상가는 인근도로에 비해 약 1.2m 정도 높은 상태로 계단이 설치되어 고객의 통행이 불편한 구조로 되어 있음을 알게 되었고 분양 당시 광고와는 다른 구조로 인하여 실제 영업이익이 기대한 바에 미치지 못할 뿐만 아니라 현재 시점에서 위 목적물의 시가가 분양가에 미치지 못하는 등 손해를 입게 되었음을 주장하면서 이러한 손해를 이유로 2009. 09. 20 당시 분양가격이 과다하고 따라서 피고가 부당하게 얻은 분양가격의 일부를 반환할 것을 청구하는 소를 제기하였다.

물음(1) 원고의 주장이 타당한지 여부와 분양당시 전면 상가의 분양가격과 비교할 때 후면 상가의 분양가격이 적정한지 여부를 약술하시오. (5점)

물음(2) 분양가격이 적정하였다고 판단한다면 그 근거를 약술하고, 적정하지 않았다고 판단한다면 적정가격 수준은 어느 정도인지를 약술하시오. (5점)

<자료 1> 분양가격 자료(2009. 09. 20 당시 1층 상가의 분양자료)

구분	면적(m ²)		분양가격		비고
	전용면적	대지권	금액(원)	단가(원/m ²)	
1층 4호	26.00	9.50	498,000,000	19,154,000	전면
1층 6호	65.00	23.80	1,200,000,000	18,462,000	전면
1층 9호	26.00	9.50	475,000,000	18,269,000	전면
1층 13호	29.00	10.60	425,000,000	14,655,000	후면
1층 14호	29.00	10.60	425,000,000	14,655,000	후면
1층 17호	32.00	11.70	460,000,000	14,375,000	후면

<자료 2> 실거래가격 자료 및 임대사례

구분	거래사례			임대료(천원)		임대 수익율
	금액(천원)	매매일자	상승률	보증금	월임료	
1층 4호	550,000	2011.08.04	10.44%	-	-	자가사용
1층 6호	-	-	-	200,000	2,800	3.97%
1층 9호	-	-	-	55,000	1,150	3.72%
1층 13호	-	-	-	-	-	자가사용
1층 14호	460,000	2010.06.15	8.24%	60,000	1,000	3.81%
1층 17호	500,000	2010.10.31	8.70%	70,000	1,050	3.80%

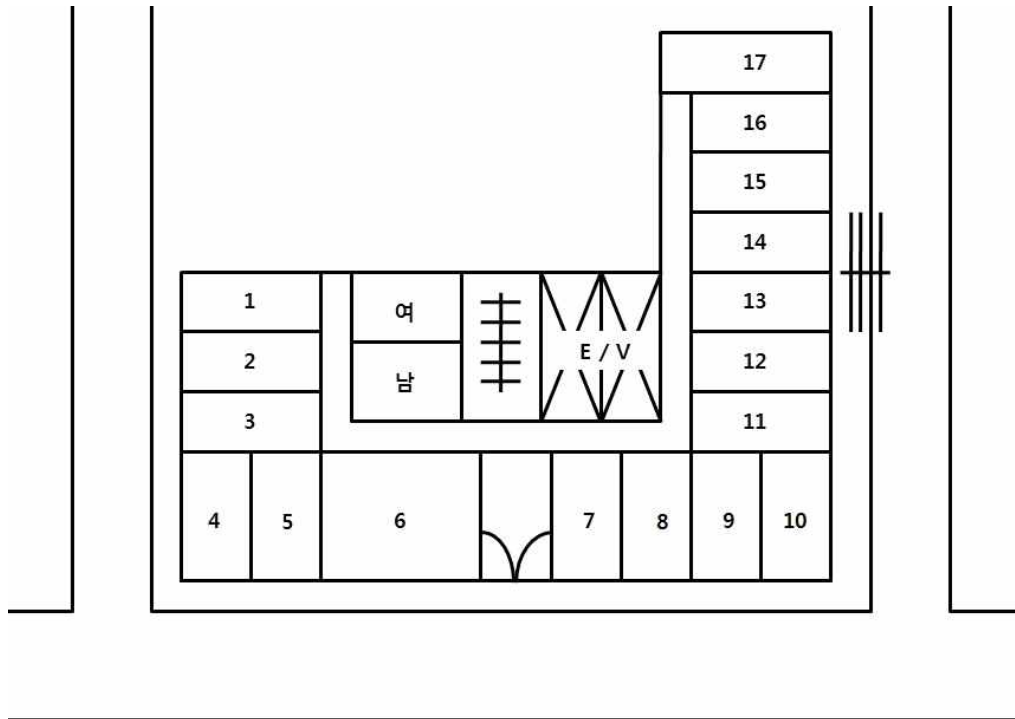
※ 임대사례는 모두 2009년에 임대되었고 2011년 9월에 갱신되었음

<자료 3> 경제동향

구분	지가변동률	주택가격 상승률	생산자물가 상승률
2009.01.01 ~ 2009.12.31	1.07525	1.0473	1.0435
2010.01.01 ~ 2010.12.31	1.05366	1.0408	1.0459
2011.01.01 ~ 2011.08.31	1.03824	1.0311	1.0330

※ 지가변동률과 주택가격상승률은 OO구 평균임

<자료 4> 상가배치도(축척 없음)



【문 5】 A은행은 000씨 소유의 상가를 담보로 하여 만기 1년짜리 담보대출을 실행하기 위하여 K감정평가법인에 두 개의 보고서를 요청하였다. 2011. 09. 04 가격시점으로 정상가격을 평가한 감정평가 보고서와 2012. 09. 04 가격시점에 예상되는 정상가격에 대한 컨설팅보고서를 제출할 것을 요청하였다. K감정평가법인이 2012. 09. 04 가격시점의 컨설팅보고서를 작성할 때, 2011. 09. 04 가격시점의 감정평가보고서 작성시와는 다르게 추가로 고려하여야 할 요인들 중 5가지만 열거하시오. (5점)

【문 6】 부적정하게 평가된 담보감정평가가 국민경제에 미치는 영향에 대하여 약술하고 현실적으로 적정한 담보감정평가를 저해하는 요인을 열거하시오. (5점)

2011년도 제22회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
2교시	감정평가이론	100분		

【문 1】 부동산의 가치는 여러 가지 요인에 의해 영향을 받기 때문에 감정평가사는 대상부동산의 개별적인 특성뿐만 아니라 정부의 정책과 부동산시장변화에 대해서도 이해할 필요가 있는 바, 다음의 물음에 답하시오. (40점)

- (1) 최근 전력난을 완화하기 위한 초고압 송전선로 설치가 빈번하게 발생하고 있으며 이를 둘러싼 이해관계자들의 갈등도 증폭되고 있는데, 이와 관련된 선하지 보상평가방법과 송전선로 설치에 따른 ‘보상되지 않는 손실’에 대해 설명하시오. (15점)
- (2) 최근 수익형 부동산에 대한 관심이 확산되고 있는데 수익형 부동산의 특징과 그 가격형성원리에 대해 설명하시오. (15점)
- (3) 수익형 부동산의 평가방법에 대해 설명하시오. (10점)

【문 2】 부동산 감정평가 시 다양한 평가방법이 있고 정확한 가격 평가를 위해서는 경제적 상황의 변화도 고려해야할 필요가 있다. 다음의 물음에 답하시오. (30점)

- (1) 감정평가에 사용될 수 있는 계량적(정량적) 방법인 특성가격함수모형(Hedonic Pricing Model)에 대해 설명하고, 감정평가사의 주관적 평가와 비교하여 그 장·단점을 논하시오. (10점)
- (2) 최근의 세계경제 위기가 국내 부동산시장에 미치는 영향을 기술하고, 이러한 영향 하에서 부동산 감정평가를 할 경우 비교방식, 원가방식, 수익방식별로 유의점을 논하시오. (20점)

【문 3】 정비사업은 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 것이 목적인데 그 중 주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위한 사업이다. 이에 관한 감정평가사의 역할이 중요한 바, 다음의 물음에 답하시오. (20점)

- (1) 주택재개발사업의 추진 단계별 목적에 따른 감정평가업무를 분류하고 설명하시오. (10점)
- (2) 종전자산(종전의 토지 또는 건축물)과 종후자산(분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액)과의 관계를 설명하시오. (10점)

【문 4】 최유효이용에 관한 다음의 물음에 답하시오. (10점)

- (1) 최유효이용 판단 시 유의사항을 설명하시오. (5점)
- (2) 최유효이용의 장애요인을 설명하시오. (5점)