

감정평가실무

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해답 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
2. 단가는 개별 문제에서 제시하는 바에 따름
3. 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리 이하 절사

【문제 1】 감정평가사 甲은 중앙토지수용위원회로부터 수용재결평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참고하고, 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 대상토지의 감정평가에서 < 자료 4 >의 연도별 표준지공시지가 중 적절한 비교표준지의 공시기준일을 정하고 그 근거를 제시하시오. (10점)

물음 2) 대상토지의 감정평가에서 적용할 지가변동률은 첫째, 비교표준지가 소재하는 해당 시·군·구의 용도지역별 지가변동률, 둘째, 해당 공익사업과 관계없는 인근 시·군·구의 용도지역별 지가변동률 중 어느 것인지를 결정하고 그 근거를 제시하시오. (10점)

물음 3) 대상토지에 대하여 시산가액에 대한 합리성 검토는 생략하고 보상평가액을 산정하시오. (10점)

물음 4) 대상지장물인 건물에 대한 보상평가액을 < 자료 10 > 과 < 자료 11 >을 참고하여 산정하시오. (10점)

< 자료 1 > 평가개요

1. 의뢰인: 중앙토지수용위원회위원장
2. 사업시행자: ○○공사
3. 평가목적: 수용재결
4. 평가의뢰일자: 2024. 6. 1.
제시된 가격시점(재결일): 2024. 7. 1.
사업인정고시일: 2015. 12. 30.

< 자료 2 > 사업개요

1. 사업명: ○○산업단지 재생사업지구 기반시설공사
2. 사업시행지의 위치: A광역시 B구 C동 10번지 일원
3. 사업의 규모: 500,000m²
4. 사업추진 경위
 - 2009. 9. 30.: 재생사업 우선사업지구 선정(국토교통부)
 - 2010. 2. 25.: ○○산업단지 재생계획 수립용역 착수
 - 2013. 12. 30.: 재생사업지구 지정(재생계획) 및 지형도면 고시
 - 2015. 12. 30.: 재생사업지구 지정(재생계획) 변경, 재생시행계획 승인 고시 및 지형도면 고시

< 자료 3 > 의뢰목록

1. 대상토지 목록

일련 번호	소재지	지목	이용 상황	전체 면적 (m ²)	편입 면적 (m ²)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	주위 환경	피수 용자
1	B구 C동 10	공장 용지	공업용	990	990	일반 공업	소로 한면	사다리형 평지	기존 공장 지대	乙

2. 지장물 목록

일련 번호	소재지	물건의 종류	구조 및 규격	수량 (m ²)	사용승인일	등급	내용 년수 (년)	피수 용자
가	B구 C동 10	공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬 잇기	660	2012. 3. 2.	중급	40	乙

< 자료 4 > 사업지구내 표준지공시지가 현황

기호		1	2	3	4	5
소재지		B구 C동 70	B구 C동 100	B구 C동 200	B구 C동 300	B구 C동 400
면적(m ²)		850	450	600	290	1,800
지목		공장용지	대	공장용지	공장용지	대
이용상황		공업용	주상용	공업용	공업용	공업용
용도지역		일반공업	일반공업	일반공업	일반공업	일반공업
도로교통		소로각지	중로한면	소로한면	세로(가)	중로한면
형상 지세		세장형 평지	세장형 평지	부정형 평지	세장형 평지	가장형 평지
연도별	2013.1.1	700,000	900,000	690,000	610,000	850,000
표준지	2014.1.1	770,000	970,000	760,000	680,000	920,000
공시지가	2015.1.1	850,000	1,030,000	840,000	750,000	990,000
(원/m ²)	2024.1.1	1,230,000	1,550,000	1,200,000	1,000,000	1,500,000

주1) 주위환경은 공히 기존공장지대임

주2) 대상토지와 지리적으로 인접한 정도는 기호 1, 2, 3, 4, 5번의 순서임

< 자료 5 > A광역시 B구 전체 표준지공시지가의 평균변동률

구분	2014년/2013년	2015년/2013년	2024년/2013년	2024년/2015년
	3.523%	7.179%	12.055%	11.412%

< 자료 6 > 지가변동률 현황

- A광역시

구분	기간	지가변동률(%)
A광역시 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	12.321(1.12321)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	10.850(1.10850)

- A광역시 B구

구분	기간	지가변동률(%)
B구 공업지역	2013. 1. 1. ~ 2013. 12. 29.	3.795(1.03795)
	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	36.158(1.36158)
	2015. 1. 1. ~ 2015. 12. 29.	3.662(1.03662)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	19.450(1.19450)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	0.225(1.00225)

- A광역시 B구와 인접한 인근 시·군·구

구분	기간	지가변동률(%)
C구 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	29.092(1.29092)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	25.350(1.25350)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	2.358(1.02358)

구분	기간	지가변동률(%)
D구 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	15.355(1.15355)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	13.270(1.13270)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	2.032(1.02032)

구분	기간	지가변동률(%)
E구 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	17.266(1.17266)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	15.850(1.15850)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	1.985(1.01985)

주1) 해당월의 지가변동률이 미고시된 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장하여 적용함

주2) 생산자물가지수는 고려하지 않기로 함

< 자료 7 > 거래사례 현황

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래단가 (원/m ²)	거래시점
가	B구 C동 30	780	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 한면	사다리 평지	1,600,000	2013. 2. 18.
나	B구 D동 55	950	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 각지	세장형 평지	2,400,000	2015. 5. 6.

주1) 기호 가)는 인근지역의 기존공장지대이고, 매수자가 양도소득세를 부담하는 조건으로 거래된 사례로 조사되며, 2013. 2. 18. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 38.456%임

주2) 기호 나)는 인근지역의 기존공장지대이고, 특수관계인간의 거래로서 고가로 거래된 사례로 조사되며, 2015. 5. 6. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 20.795%임

< 자료 8 > 평가사례 현황

기 호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	보상가액 (원/m ²)	가격 시점	평가 목적
다	B구 C동 330	880	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 한면	사다리 평지	2,600,000	2021. 12.25.	협의 보상
라	D구 F동 100	1,100	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 한면	세장형 평지	1,400,000	2022. 5.30.	협의 보상
마	E구 G동 180	1,050	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 한면	사다리 평지	1,800,000	2022. 7.25.	담보

주1) 기호 다)는 인근지역의 기존공장지대로 ○○산업단지 재생사업지구 기반시설 공사에 편입되어 협의보상이 완료된 사례이고, 2021. 12. 25. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 3.456%임

주2) 기호 라)는 동일수급권 유사지역의 기존공장지대로 ○○관리소 건설공사에 편입되어 협의보상이 완료된 사례이고, 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 않다고 인정되며, 2022. 5. 30. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 2.495%임

주3) 기호 마)는 동일수급권 유사지역의 기존공장지대에 위치하며, 담보목적의 평가사례로서 2022. 7. 25. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 2.793%임

< 자료 9 > 가치형성요인 비교자료

- 지역요인 격차율

비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교함. B구 C동(비교표준지 소재)은 D구 F동(사례 소재)과 지역요인을 비교하였을 때 가로의 계통 및 연속성 등에서 5%정도 우세하며, 산업도로 등과의 접근의 용이성에서 20%정도 우세한 것으로 나타남. 그 외 지역 간 지역요인은 상호 대등한 것으로 판단됨

- 개별요인 격차율

토지용도		주거용	상업업무	주상복합	공업용
	주거용	1.00	1.43	1.20	0.98
	상업업무	0.70	1.00	0.84	0.69
	주상복합	0.83	1.19	1.00	0.82
	공업용	1.02	1.46	1.22	1.00

형상		정방형	(가로·세로) 장방형	사다리형	부정형
	정방형	1.00	1.00	0.98	0.95
	(가로·세로) 장방형	1.00	1.00	0.98	0.95
	사다리형	1.02	1.02	1.00	0.97
	부정형	1.05	1.05	1.03	1.00

도로 접면		중로한면	중로각지	소로한면	소로각지	세로(가)	세각(가)
	중로한면	1.00	1.06	0.89	0.94	0.84	0.88
	중로각지	0.94	1.00	0.84	0.88	0.79	0.83
	소로한면	1.12	1.19	1.00	1.05	0.94	0.99
	소로각지	1.07	1.14	0.95	1.00	0.90	0.94
	세로(가)	1.19	1.27	1.06	1.12	1.00	1.05
	세각(가)	1.13	1.21	1.01	1.06	0.95	1.00

주) 격차율 자료를 이용한 요인 비교치 산정은 상승식을 적용할 것

< 자료 10 > 건물 재조달원가 자료

- 재생사업지구 인근에 대상건물과 유사하게 신축예정인 공장건물이 있다. 아래의 “공장건물 신축개요”와 “자본환원표”를 참고하여 산정한 재조달원가를 대상건물의 재조달원가로 적용할 것
- 공장건물 신축개요

구 분		내 용	비 고
도급금액		630,000,000원	
건축연면적		700m ²	
건축구조		철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	
건축공사계약일 및 공사기간		2024. 7. 1.부터 1년간	
도급 금액 지급 일정	계약금	계약시 도급금액의 10%	소유자는 잔금을 준공시점에 건물을 담보로 대출 받아 지급할 예정임
	중도금	6개월 후 도급금액의 20%	
	잔금	준공시점에 도급금액의 70%	
대출조건		대출이율 연 5.0%, 10년간 매월 원리금균등분할상환	
시장조건		시장이자율 연 6.0%	
상환계획		대출을 받고 4년 후의 시점에 미상환잔액을 일시에 상환하려고 함	

- 자본환원표

☐ 이자율 연 5.0 %

기간(월)	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
6개월	1.025262	6.062848	0.164939	0.975361	5.913463	0.169106
12개월	1.051162	12.278855	0.081441	0.951328	11.681222	0.085607
48개월	1.220895	53.014885	0.018863	0.819071	43.422956	0.023029
60개월	1.283359	68.006083	0.014705	0.779205	52.990706	0.018871
72개월	1.349018	83.764259	0.011938	0.741280	62.092777	0.016105
120개월	1.647009	155.282279	0.006440	0.607161	94.281350	0.010607

☐ 이자율 연 6.0%

기간(월)	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
6개월	1.030378	6.075502	0.164595	0.970518	5.896384	0.169595
12개월	1.061678	12.335562	0.081066	0.941905	11.618932	0.086066
48개월	1.270489	54.097832	0.018485	0.787098	42.580318	0.023485
60개월	1.348850	69.770031	0.014333	0.741372	51.725561	0.019333
72개월	1.432044	86.408856	0.011573	0.698302	60.339514	0.016573
120개월	1.819397	163.879347	0.006102	0.549633	90.073453	0.011102

< 자료 11 > 건물의 감가수정 자료

- 대상건물의 감가수정액은 아래의 내용을 모두 참작하여 적용할 것
- 대상건물에 대하여 시간의 경과, 노후화 등에 따른 물리적 감가수정은 정액법을 적용하고, 경과연수는 연단위로 산정하며, 잔가율 등은 고려하지 아니함
- 대상건물은 건축당시 층고가 낮게 설계되어 정상적인 임대료 대비 월임대료는 50원/m² 낮은 실정이다. 이러한 문제에 관하여 조임대료승수(GRM: Gross Rent Multiplier)를 활용하여 감가수정액을 산정하며, GRM은 12를 적용하기로 함
- 대상건물은 인접한 혐오시설에 기인한 악취 등으로 인하여 정상적인 임대료 대비 월임대료는 100원/m² 낮은 실정이다. 이 문제로 인한 임대료손실액 중 건물부분이 20%를 차지하는 것으로 판단된다. 환원율은 연 6%를 적용하기로 함

< 자료 12 > 기타 사항

1. 공시지가변동률 산정시 백분율로서 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시함
2. 지가변동률 산정시 백분율로서 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함
3. 지역요인비교치 및 개별요인비교치는 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함
4. 그 밖의 요인 보정치는 표준지 기준 산정방식을 적용할 것
5. 대상토지의 결정단가는 백원단위에서 반올림하여 천원단위까지 표시함
6. 대상건물의 제조달원가 및 감가수정액 등은 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 표시함

【문제 2】 상업용부동산의 감정평가에 대하여 주어진 자료를 바탕으로 물음에 답하십시오. (30점)

물음 1) 시산가액 조정기준(reconciliation criteria)을 설명하고, 이와 관련지어 본건 시산가액 조정을 통한 감정평가액 결정의 적정성에 대한 의견을 기술하십시오. (10점)

물음 2) 주어진 자료 상 본건에 적용한 환원율이 부적정할 가능성이 있는 사유에 대하여 설명하고, 제시된 자료 외에 추가적으로 부적정한 원인이 될 수 있는 사유를 기술하십시오. (10점)

물음 3) 인근지역의 시장상황에 비추어 적정하다고 판단되는 환원율을 산출하고, 이를 기초로 산출된 수익방식에 의한 시산가액이 대상부동산의 적정한 감정평가액(시장가치)일 경우 본건 건물의 유효잔존내용연수를 구하십시오. (내용연수 만료 시 잔존가치와 철거비는 없음) (10점)

< 자료 > 감정평가 요약

1. 기본적 사항

- 소재지: S시 S구 B동 157
- 토지: 3종일반주거지역, 대, 500m²
- 건물: 연와조 슬래브지붕, 지하1층 지상2층, 연면적 900m², 사용승인일 1994. 07. 13.
- 평가목적: 일반거래(시가참고)
- 기준시점: 2024. 07. 13.
- 기준가치: 시장가치

2. 인근지역 및 본건 개황

1) 인근지역 개황

- 본건의 인근지역은 S시 부도심 서측의 N로(중로)에 접하고 있는 노선상가지대로, 최근 개통된 터널로 S시 부도심의 간선도로와 동서로 연결되었음
- 인근지역의 부동산은 그동안 낮은 상업성으로 인해 저밀도로 이용되고 있었는데, 터널의 개통과 함께 경과연수가 오래된 건물들부터 철거 후 신축 또는 대수선을 수반한 증축이 일어나고 있어 지역의 변모와 함께 부동산 거래량이 증가하는 양상을 나타내고 있음
- 인근지역 시장조사 결과, 유사부동산에 대한 투자수익률은 8.00%이고 순임료(NOI)와 부동산가격이 매년 3.00% 상승할 것으로 예상됨

2) 대상 부동산 개황

- 본건 토지는 N로에 북측으로 접하고 있는 가장형 평지임
- 본건 건물은 30년 경과된 지하1층 지상2층 연와조 슬래브지붕으로, 신축 후 양호한 관리 및 소매판매점 용도에 비추어 시간의 경과에 따른 감가 외에 기능적 감가는 없는 것으로 판단됨

3. 원가방식에 의한 시산가액 산출

1) 토지가치의 산출

- 공시지가기준법에 의한 토지가치: @18,000,000원/m²
- 거래사례비교법에 의한 토지가치: @18,200,000원/m²
- 거래사례비교법에 의하여 충분히 지지되는 공시지가기준법에 의한 토지가치로 결정
- @18,000,000원/m² × 500m² = 9,000,000,000원

2) 건물가치의 산출

- 제조달원가: @1,500,000원/m²(표준건축비에 따른 적정한 수준)
- 감가수정(정액법): @1,500,000원/m² × 30년 / 45년 = @1,000,000원/m²
- 건물가치: (@1,500,000원/m² - @1,000,000원/m²) × 900m² = 450,000,000원

3) 원가방식에 의한 시산가액

토지가치: 9,000,000,000원

건물가치: 450,000,000원

합 계: 9,450,000,000원

4. 수익방식에 의한 시산가액 산출

- 1) 계약임대료: @42,500원/m², 월(순임료)
- 2) 계약내용: 본건 부동산 전체를 할인마트에 장기임대 중으로 최근에 시장임대료 수준으로 계약임대료를 갱신하였는바, 잔존 임대차기간은 7년임
- 3) 순영업소득: @42,500원/m² × 900m² × 12 = 459,000,000원
- 4) 환원율의 산출

매매 사례	매매가격(원)	순영업소득(원) (NOI)	환원율 (Ro)	토지가격(원)	건물가격(원)
1	8,500,000,000	488,000,000	5.74%	5,400,000,000	3,100,000,000
2	5,300,000,000	300,000,000	5.66%	3,200,000,000	2,100,000,000
3	14,000,000,000	798,000,000	5.70%	8,700,000,000	5,300,000,000

※ 상기 매매사례는 모두 3종일반주거지역에 속하고 매매가격, 토지 및 건물가격, 순영업소득 등은 모두 정상적인 최근 사례임

최근 본건 인근에 소재하는 상기 매매사례의 매매가격과 순영업소득을 기초로 산출된 환원율이 유사한 수준을 나타내고 있어 신뢰성이 있다고 판단되어 본건 평가에 적용할 환원율을 5.70%로 결정함

5) 수익방식에 의한 시산가액

459,000,000원 / 5.70% ≒ 8,052,000,000원

5. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

- 원가방식에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의하여 충분히 지지되는 공시지가 기준법에 의하여 산출된 시산가액에 정액법에 의하여 감가수정한 건물가치를 합산하여 산출하였음
- 수익방식에 의한 시산가액은 최근 시장임대료 수준으로 갱신된 계약임대료를 기초로 산출된 순영업소득에 인근의 정상적인 매매사례의 순영업소득과 매매가격에 기초하여 산출된 환원율 5.66% ~ 5.74%를 고려하여 환원율 5.70%를 적용하여 산출하였음
- 이와 같이 원가방식 및 수익방식에 적용한 자료 등이 모두 기준시점 현재 인근의 시장상황을 반영하고 있는바, 각 감정평가방식에 특별한 문제가 없는 것으로 판단됨
- 따라서 양 시산가액의 평균액을 최종 감정평가액 8,751,000,000원으로 결정함

【문제 3】 도시개발사업이 시행중인 구역 내의 토지 기호(1) 및 기호(2)에 대하여 해당 ‘토지대장’과 ‘환지확정처분조서’에 근거하여 < 자료 1 >과 같이 정리하였다. < 자료 2 >의 가격자료를 참고하여 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 청산금이 정산(교부 또는 납부)된 상태를 전제로 기호(1) 및 기호(2) 토지의 과도 또는 부족면적을 판정하여 사정면적을 확정하고, 청산금의 정산 상태를 고려한 현재의 가격을 각각 추정하여 면적의 차이를 분석하시오. (10점)

물음 2) 청산금이 미정산된 상태를 전제로 기호(1) 및 기호(2) 토지의 과도 또는 부족면적을 판정하여 사정면적을 확정하고, 청산금의 미정산 상태를 고려한 현재의 가격을 각각 추정하여 면적의 차이를 분석하시오. (10점)

< 자료 1 > 토지의 상황

구분	종전토지 (토지대장기준)				종후의 환지예정지				과도 면적 (m ²)	부족 면적 (m ²)
	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	BL	LT	권리 면적 (m ²)	환지 면적 (m ²)		
기호(1)	A시 B동	10 번지	전	600	35	13	420	460	-	-
기호(2)	A시 B동	20 번지	답	1,200	35	14	840	800	-	-

< 자료 2 > 가격자료

1. A시 B동에서 기호(1) 및 기호(2)와 유사한 지목 '전'과 '답' 등의 농경지 가격은 100,000원/m²수준에 형성되어 있다.
2. A시 B동에서 도시개발사업이 기 완료된 기호(1) 및 기호(2)와 유사한 환지된 토지의 가격은 200,000원/m²수준에 형성되어 있다.
3. 본 도시개발사업과 관련한 교부 또는 납부(징수) 청산금의 단위면적 당 가격은 도시개발사업 완료 후 가격과 유사한 200,000원/m²수준이다.
4. 현재의 시점은 사업의 종료가 임박한 추상적 시점으로 시점차이에 대한 보정의 필요성은 없는 것으로 조사되고, 기호(1)과 기호(2)의 소유자는 상이하여 상계처리대상이 아니다.

【문제 4】 영업권에 대하여 “대상기업이 같은 업종의 다른 기업과 비교하여 초과수익을 확보할 수 있는 능력으로서 경제적 가치가 있다고 인정되는 권리”로 정의할 때, 영업권이 존재하기 위한 초과수익과 관련된 다음 물음에 답하십시오. (10점)

물음 1) 영업권이 존재하기 위한 초과수익이 갖추어야 할 요건을 나열하십시오. (5점)

물음 2) 초과수익을 “현재수익에서 정상수익을 차감한 값”으로 정의할 때, 정상수익(또는 정상수익률)을 산정하는 제반 방법을 기술하십시오. (5점)

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 답하십시오. (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 부속 시설로 예배실, 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 설명하십시오. (10점)

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

물음 3) 개별평가와 일괄평가의 관점에서 대상물건에 부합하는 평가방법을 설명하십시오. (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)

감정평가 및 보상법규

【문제 1】 A지방자치단체는 도로사업 부지를 취득하기 위하여 甲의 토지를 협의취득하여 공공용지의 협의취득을 원인으로 하는 소유권이전등기를 하였고, 乙의 토지에 대하여는 수용재결에 의하여 소유권을 취득한 후 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 甲과 乙의 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 함)가 관내의 택지개발예정지구에 포함되자 A지방자치단체는 이 사건 토지가 도로사업에 더 이상 제공될 수 없는 상황에서 도로사업의 목적 달성이 불가능하다고 판단하여, 당초 협의취득 및 수용의 목적이 된 해당 도로사업을 폐지하였다. 이에 따라 甲과 乙에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 환매권이 발생하였다. 甲은 협의취득 당시에 수령한 보상금 상당 금액을 공탁한 후, A지방자치단체에게 환매의 의사 표시를 하고 소유권이전등기청구소송을 제기하였다. 한편, 乙이 환매권을 행사할 무렵 환매금액에 관한 A지방자치단체와 乙의 협의가 성립되지 아니하여, A지방자치단체는 환매 대상 토지의 현재 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 상승하였음을 들어 환매대금의 증액을 구하는 소송을 제기하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 乙의 환매권 및 乙에 대한 환매대금증액청구소송의 법적 성질을 각각 설명하시오. (15점)

물음 2) 甲의 소유권이전등기청구소송에서, A지방자치단체는 환매 대상 토지 가격의 상승에 따른 환매대금증액청구권을 내세워 증액된 환매대금과 보상금 상당액의 차액을 지급할 것을 선(先)이행 또는 동시이행의 항변으로 주장할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (10점)

물음 3) 만약 乙의 토지에 대한 수용재결에 취소사유에 해당하는 하자가 있어 乙이 환매권 행사 이전에 수용재결의 하자를 이유로 자신의 소유권 회복을 위한 소유권이전등기말소청구소송을 제기한 경우, 그 승소 여부를 검토하시오. (단, 수용재결에 불가쟁력이 발생하였음) (15점)

참조 조문

<공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률>

제91조(환매권) ① 공익사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 "취득일"이라 한다) 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다.

1. 사업의 폐지·변경으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 관계 법률에 따라 사업이 폐지·변경된 날 또는 제24조에 따른 사업의 폐지·변경 고시가 있는 날
2. 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 사업완료일

②~③ <생략>

④ 토지의 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 변동된 경우 사업시행자와 환매권자는 환매금액에 대하여 서로 협의하되, 협의가 성립되지 아니하면 그 금액의 증감을 법원에 청구할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 환매권은 「부동산등기법」에서 정하는 바에 따라 공익사업에 필요한 토지의 협의취득 또는 수용의 등기가 되었을 때에는 제3자에게 대항할 수 있다.

【문제 2】 甲은 2023. 8. 23. 父로부터 A광역시 B구 소재의 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 함)를 증여 받았고, 이 사건 토지에 관하여 증여 당시에는 2023. 1. 1. 을 기준으로 하는 개별공시지가가 m^2 당 2,200,000원으로 결정·고시되어 있었다. 甲은 이를 기초로 하여 산정한 증여세를 납부하고자 하였으나, 개별공시지가에 오류가 있음을 발견하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제12조에 따른 개별공시지가 정정결정을 신청하였다. 그런데 B구의 구청장 乙은 甲의 정정결정신청에 대하여 정정불가 결정을 통지하였다. 한편 그 이후 乙은 이 사건 토지에 관하여 토지특성조사의 착오 등 지가산정에 잘못이 있다고 하여 B구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 위 개별공시지가를 m^2 당 3,900,000원으로 정정하여 결정·고시하였다. 이에 관할 세무서장 丙은 이 사건 토지의 가액이 m^2 당 3,900,000원이라고 보아 이를 기초로 증여재산의 가액을 산정하여 증여세부과처분을 하였다. 다음 물음에 답하시오. (단, 각 물음은 상호독립적임) (30점)

물음 1) 甲이 乙의 정정불가 결정 통지를 대상으로 취소소송을 제기할 수 있는지를 설명하시오. (15점)

물음 2) 甲은 乙의 개별공시지가 정정결정과 관련하여 i) 정정 사유가 있다고 하더라도 그 사유가 명백하여야만 비로소 정정할 수 있는데, 정정 사유가 명백하지 않음에도 불구하고 乙이 개별공시지가를 정정한 것은 위법하다고 주장하고 있다. 또한, ii) 설령 乙의 개별공시지가 정정결정이 타당하다고 하여도 이 사건 토지에 관하여 증여 당시 고시되어 있던 종전의 개별공시지가를 기초로 하지 아니한 丙의 증여세부과처분은 위법하다고 주장하고 있다. 甲의 주장이 타당한지에 관하여 각각 설명하시오. (15점)

참조 조문

<부동산 가격공시에 관한 법률>

제12조(개별공시지가의 정정) 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

<행정소송법>

제19조(취소소송의 대상) 취소소송은 처분등을 대상으로 한다. 다만, 재결취소소송의 경우에는 재결 자체에 고유한 위법이 있음을 이유로 하는 경우에 한한다.

【문제 3】 A감정평가법인(이하 ‘A법인’이라 함)은 B민간임대아파트 분양전환대책위원회(이하 ‘B대책위원회’라 함)와의 용역계약에 따라 해당 아파트의 분양전환 가격산정을 위한 감정평가서를 제출하였다. B대책위원회는 임대사업자 X의 의뢰를 받은 Y감정평가법인의 감정평가 결과와 A법인의 감정평가 결과가 크게 차이가 나자 국토교통부장관에게 각 감정평가에 대한 타당성조사 실시를 요청하였고, 국토교통부장관은 한국감정원으로 하여금 타당성조사를 실시하도록 하였다. 한국감정원은 B임대아파트 분양전환 가격산정을 위한 감정평가가 모두 부적정하다는 타당성조사 결과를 국토교통부장관에게 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 국토교통부장관은 타당성조사 결과에 근거하여 고의로 잘못된 평가를 한 A법인 소속 감정평가사 甲에 대하여 업무정지 6개월의 징계처분을 하였다. 이에 불복한 甲이 징계처분취소소송을 제기하였는바, 법원은 해당 징계처분을 업무정지 3개월의 징계처분으로 감경하는 판결을 할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (10점)

물음 2) 국토교통부장관은 고의로 잘못된 평가를 한 甲이 소속된 A법인에 대하여 성실의무에 위반하였다는 사유로 과징금부과처분을 하였다. A법인은 자신이 부담하여야 하는 성실의무를 충실히 이행하였다고 주장하며 과징금부과처분에 불복하고자 한다. 이때 A법인이 부담하는 성실의무의 내용을 설명하시오. (10점)

【문제 4】 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제28조 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 하여야 하는 ‘필요한 조치’의 내용과 ‘필요한 조치’를 하지 아니한 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 행정상 제재를 설명하시오. (10점)

참조 조문

<감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>

제28조(손해배상책임) ① 감정평가법인등이 감정평가를 하면서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가를 하거나 감정평가 서류에 거짓을 기록함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해를 발생하게 하였을 때에는 감정평가법인등은 그 손해를 배상할 책임이 있다.