

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 S시에 소재하는 대상 부동산에 대하여 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 관련법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음 각 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 토지는 공시지가기준법, 거래사례비교법을 적용하고, 건물은 원가법을 적용하여 대상 부동산의 시산가액을 산정하시오. (18점)

물음 2) 일괄 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하시오. (7점)

물음 3) 일괄 수익환원법에 의한 시산가액을 산정하시오. (12점)

물음 4) 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하시오. (3점)

< 자료 1 > 기본적 사항

1. 기준가치: 시장가치
2. 기준시점: 2021년 8월 7일
3. 대상 물건의 개황
 - 1) 토지

소재지 지번	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	주위환경
J구 M동 120	대	1,500	일반상업	업무용	광대 세각	가장형 평지	일반 업무지대

2) 건물

(1) 건물 개황

소재지 지번	구조	층수	면적 (m ²)	용도	급수	비고
J구 M동 120	철근콘 크리트 조	지하4층/ 지상10층	13,800	업무 용	3	허가일: 2015. 07. 15. 사용승인일: 2016. 07. 15. (지상9~10층 증축: 2018. 07. 15.)

(2) 건물 세부 내역

구분	면적(m ²)	이용상황	부대설비 내역
지하1층~지하4층	각 950	주차장, 기계실	전기설비, 소방설비, 승강기설비
지상1층~지상10층	각 1,000	업무시설	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

< 자료 2 > 공시지가표준지

(공시기준일: 2021.01.01)

기 호	소재지 지번	지 목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	주위환경	공시지가 (원/m ²)
1	J구 M동 60	대	450	3종 일주	상업 용	중로 한면	세장형 평지	후면 상가지대	22,000,000
2	J구 M동 110	대	1,400	일반 상업	업무 용	광대 한면	세장형 평지	일반 업무지대	41,000,000
3	J구 M동 210	대	1,050	일반 상업	업무 용	소로 한면	가장형 평지	후면 상가지대	30,000,000

< 자료 3 > 인근지역 평가사례 및 거래사례

1. 평가사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	기준 시점	토지단가 (원/m ²)	평가 목적
가	J구 M동 75	대	570	3종 일주	상업 용	중로 한면	정방형 평지	2021. 02. 01.	38,500,000	담보
나	J구 M동 105	대	1,300	일반 상업	업무 용	광대 한면	세장형 평지	2021. 03. 01.	62,000,000	시가 참고
다	J구 M동 115	대	1,200	일반 상업	업무 용	광대 한면	가장형 평지	2018. 06. 01.	58,000,000	시가 참고
라	J구 M동 125	대	1,400	일반 상업	업무 용	광대 한면	가장형 평지	2021. 07. 01.	61,000,000	자산 재평가
마	J구 M동 195	대	1,360	일반 상업	업무 용	소로 한면	가장형 평지	2021. 01. 01.	42,000,000	담보

- 평가사례 기호 가, 마는 후면 상가지대, 기호 나 ~ 라는 일반 업무지대에 위치함

2. 거래사례

(1) 거래사례 #1

- 소재지: J구 M동 109
- 총 거래가격: 67,050,000,000원
- 거래시점: 2021년 3월 1일
- 토지: 일반상업, 주상용, 900m², 광대한면, 세장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	4	12,500	2017. 02. 23. / 2018. 02. 20.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

- 기타사항: 일반 업무지대에 위치하며, 정상 거래사례임

(2) 거래사례 #2

- 소재지: J구 M동 129
- 총 거래가격: 98,400,000,000원
- 거래시점: 2021년 2월 1일
- 토지: 일반상업, 업무용, 1,600m², 광대세각, 세장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	3	5,000	1980. 01. 20. / 1981. 01. 25.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비

- 기타사항: 일반 업무지대에 위치하는 정상적인 거래사례로, 매수자는 대상 부동산을 매입하여 지하4층, 지상10층 규모의 업무시설을 신축할 예정임(철거비는 감안하지 않는 것으로 함)

(3) 거래사례 #3

- 소재지: J구 M동 139
- 총 거래가격: 99,636,000,000원
- 거래시점: 2021년 3월 1일
- 토지: 일반상업, 업무용, 1,500m², 광대한면, 가장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	3	13,600	2015. 02. 16. / 2016. 02. 19.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

- 기타사항: 일반 업무지대에 위치하며, 매도자의 사정으로 인해 급매된 사례임

(4) 거래사례 #4

- 소재지: J구 M동 209
- 총 거래가격: 81,940,000,000원
- 거래시점: 2021년 4월 1일
- 토지: 일반상업, 업무용, 1,470m², 소로한면, 가장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	3	11,000	2018. 03. 17. / 2019. 03. 29.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

- 기타사항: 후면 상가지대에 위치하며, K사의 펀드운용을 위한 투자목적으로 거래된 정상 거래사례임

(5) 거래사례 #5

- 소재지: J구 M동 153
- 총 거래가격: 111,573,000,000원
- 거래시점: 2020년 10월 1일
- 토지: 일반상업, 업무용, 1,600m², 광대한면, 가장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	3	14,700	2015. 08. 20. / 2016. 09. 20.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

- 기타사항: 일반 업무지대에 위치하는 정상 거래사례임

(6) 거래사례 #6

- 소재지: J구 M동 163
- 총 거래가격: 102,900,000,000원
- 거래시점: 2020년 9월 1일
- 토지: 일반상업, 업무용, 1,500m², 광대한면, 가장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	3	14,000	2014. 07. 16. / 2015. 08. 19.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

- 기타사항: 일반 업무지대에 위치하며, 대상 부동산은 구분소유건물로서 매수 후 개별분양 예정임

(7) 거래사례 #7

- 소재지: J구 M동 173
- 총 거래가격: 62,300,000,000원
- 거래시점: 2020년 11월 1일
- 토지: 일반상업, 업무용, 1,800m², 광대한면, 가장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m ²)	허가일 / 사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	4	10,000	2001. 09. 22. / 2002. 11. 01.	전기설비, 소방설비, 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비

- 기타사항: 일반 업무지대에 위치하며, 인근 중개업소에 탐문조사한 결과 거래에 따른 양도소득세는 매수자가 부담하는 것으로 조사되었음

< 자료 5 > 제조달원가 및 감가수정 관련 자료

1. 표준단가

용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
업무시설	철근콘크리트조 (6층~15층 이하)	1	1,400,000	50
업무시설	철근콘크리트조 (6층~15층 이하)	2	1,300,000	50
업무시설	철근콘크리트조 (6층~15층 이하)	3	1,200,000	50
업무시설	철근콘크리트조 (6층~15층 이하)	4	1,100,000	50
업무시설	철근콘크리트조 (6층~15층 이하)	5	1,000,000	50

- 지상·지하 구분 없이 적용 가능함

2. 부대설비 보정단가

구분	보정단가(원/m ²)
전기설비	10,000
소방설비	10,000
위생설비	50,000
냉난방설비	140,000
승강기설비	30,000

3. 건물 잔가율은 0%임

4. 건물의 감가수정은 정액법(만년감가)을 적용함

< 자료 6 > 시점수정 자료

1. 자가변동률(S시 J구)

구분	주거지역	상업지역
2018. 06. 01.~2021. 06. 30.(누계)	12.825	12.846
2020. 09. 01.~2021. 06. 30.(누계)	4.057	4.036
2020. 10. 01.~2021. 06. 30.(누계)	3.715	3.694
2020. 11. 01.~2021. 06. 30.(누계)	3.376	3.355
2020. 12. 01.~2021. 06. 30.(누계)	3.018	2.997
2021. 01. 01.~2021. 06. 30.(누계)	2.624	2.645
2021. 02. 01.~2021. 06. 30.(누계)	2.265	2.285
2021. 03. 01.~2021. 06. 30.(누계)	1.827	1.845
2021. 04. 01.~2021. 06. 30.(누계)	1.278	1.293
2021. 05. 01.~2021. 06. 30.(누계)	0.795	0.806
2021. 06. 01.~2021. 06. 30.	0.414	0.420

= 2021년 7월 이후 자가변동률은 미고시 되었음

2. 오피스빌딩 자본수익률(S시 J구)

구분	2020. 3분기	2020. 4분기	2021. 1분기	2021. 2분기
자본수익률(%)	0.42	0.46	0.50	0.54

3. 건축비지수는 동일하다고 가정함

< 자료 7 > 지역요인

1. 대상과 공시지가표준지 및 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함

< 자료 8 > 토지 개별요인

1. 가로조건(각지인 경우 가로조건에서 반영하기로 함)

구분	광대한면	광대소각	광대세각	중로한면	중로각지	소로한면	소로각지
광대한면	1.00	1.09	1.05	0.95	0.99	0.85	0.89
광대소각	0.92	1.00	0.96	0.87	0.91	0.78	0.82
광대세각	0.95	1.04	1.00	0.90	0.94	0.81	0.85
중로한면	1.05	1.15	1.11	1.00	1.04	0.89	0.94
중로각지	1.01	1.10	1.06	0.96	1.00	0.86	0.90
소로한면	1.18	1.28	1.24	1.12	1.16	1.00	1.05
소로각지	1.12	1.22	1.18	1.07	1.11	0.96	1.00

2. 접근조건

구분	대상	표준지	평가사례 가	평가사례 나	평가사례 다	평가사례 라	평가사례 마
평점	95	100	93	100	93	100	95

구분	거래사례 #1	거래사례 #2	거래사례 #3	거래사례 #4	거래사례 #5	거래사례 #6	거래사례 #7
평점	93	95	93	100	90	95	93

= 상기의 접근조건 비교치 산정시 소수점 셋째자리에서 반올림하여 소수점 둘째자리
까지 산정함

3. 획지조건

구분	정방형	가장형	세장형	사다리형	부정형
정방형	1.00	1.00	0.98	0.95	0.92
가장형	1.00	1.00	0.98	0.95	0.92
세장형	1.02	1.02	1.00	0.97	0.94
사다리형	1.05	1.05	1.03	1.00	0.97
부정형	1.09	1.09	1.07	1.03	1.00

4. 제시된 조건 외의 조건은 동일함

< 자료 9 > 토지, 건물 일괄 개별요인

1. 개별요인

(1) 대상물건/거래사례 #1

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	102	103	102
거래사례 #1	100	100	100

(2) 대상물건/거래사례 #2

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	100	105	105
거래사례 #2	100	100	100

(3) 대상물건/거래사례 #3

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	102	103	102
거래사례 #3	100	100	100

(4) 대상물건/거래사례 #4

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	95	103	102
거래사례 #4	100	100	100

(5) 대상물건/거래사례 #5

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	105	102	100
거래사례 #5	100	100	100

(6) 대상물건/거래사례 #6

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	100	102	100
거래사례 #6	100	100	100

(7) 대상물건/거래사례 #7

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	102	103	102
거래사례 #7	100	100	100

2. 상기의 개별요인은 상승식으로 계산하며, 제시된 특성 외의 특성은 동일함

< 자료 10 > 대상부동산 및 인근지역 임대 현황

1. 대상부동산 임대 현황

구분	임대면적 (m ²)	월임대료 (원/m ²)	보증금 (원/m ²)	월관리비 (원/m ²)
지상1층	1,000	47,000	470,000	12,000
지상2층	1,000	공실		
지상3층~지상5층	3,000	25,000	250,000	12,000
지상6층~지상7층	2,000	35,000	350,000	12,000
지상8층~지상9층	2,000	27,000	270,000	12,000
지상10층	1,000	35,000	350,000	12,000

- 지상3~5층과 지상8~9층은 각각 특수관계회사가 저가로 임차하고 있음

2. 인근지역의 표준적 임대 현황(최근 자료)

구분	월임대료(원/m ²)	보증금(원/m ²)	월관리비(원/m ²)
지상1층	47,000	470,000	14,000
지상2층~지상10층(각)	35,000	350,000	14,000

< 자료 11 > 수익환원법 적용 자료

1. 인근지역 시장조사 결과 월임대료는 보증금의 10% 수준으로 조사됨
2. 보증금 운용이율은 연 2%임
3. 인근지역 건물의 전형적인 공실률은 5%임
4. 인근지역의 전형적인 운영경비는 관리비수입의 65%임
5. 인근지역에서 매년 1개월의 렌트프리(Rent Free)가 계약조건에 포함되는 것이 일반적인 시장관행임
6. 인근지역 업무시설의 임대료는 전형적인 수준이 형성되어 있으며, 공실률 감소를 위한 유인책으로 임대계약시 렌트프리(Rent Free)를 적극적으로 활용하고 있음

< 자료 12 > 환원이율 관련 자료

1. 인근지역 유사부동산 자료(최근)
 - (1) 사례 #101
 - 총 거래가격: 151,120,000,000원
 - 토지면적(용도지역): 1,960m²(일반상업지역)
 - 임대면적: 13,000m²
 - 임대현황

보증금	관리비	렌트프리 (Rent Free)	가능조소득 (Potential Gross Income)
340,000원/m ²	13,000원/m ²	1개월	7,420,400,000원

- 기타사항: 경매낙찰사례로, 최초 법사가격은 180,000,000,000원이며, 유치권 행사중임

(2) 사례 #102

- 총 거래가격: 125,346,000,000원
- 토지면적(용도지역): 1,887m²(일반상업지역)
- 임대면적: 11,000m²
- 임대현황

보증금	관리비	렌트프리 (Rent Free)	가능조소득 (Potential Gross Income)
320,000원/m ²	13,000원/m ²	1개월	6,010,400,000원

- 기타사항: 장기임차인의 임대채계약으로 저가 임대 중 거래된 사례임

(3) 사례 #103

- 총 거래가격: 132,960,000,000원
- 토지면적(용도지역): 1,695m²(일반상업지역)
- 임대면적: 12,000m²
- 임대현황

보증금	관리비	렌트프리 (Rent Free)	가능조소득 (Potential Gross Income)
350,000원/m ²	14,000원/m ²	1개월	7,140,000,000원

- 기타사항: 2인이 공유지분으로 소유권이전등기 된 사례임

(4) 사례 #104

- 총 거래가격: 102,250,000,000원
- 토지면적(용도지역): 2,070m²(일반상업지역, 제3종일반주거지역)
- 임대면적: 10,000m²
- 임대현황

보증금	관리비	렌트프리 (Rent Free)	가능조소득 (Potential Gross Income)
300,000원/m ²	14,000원/m ²	1개월	5,340,000,000원

- 기타사항: 정상 거래된 사례임

2. 환원이율은 백분율로 소수점 둘째자리에서 반올림하여 백분율로 소수점 첫째자리 까지 표시함

3. 상기 각 사례의 보증금은 총별 임대면적을 가중평균하여 산정한 금액임

< 자료 13 > 기타사항

1. 공시지가표준지 및 사례 선정시 선정 및 제외 사유를 반드시 기재할 것
2. < 자료 6 >을 이용한 시점수정치는 소수점 여섯째자리에서 반올림하여 소수점 다섯째자리까지 표시함
3. 개별요인은 조건간 상승식으로 산정하되, 소수점 넷째자리에서 반올림하여 소수점 셋째자리까지 표시함
4. 그 밖의 요인 보정치를 산정하는 경우 비교표준지를 기준으로 하는 방식을 적용함
5. 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지 단가와 일괄 거래사례비교법에 의한 건물 면적당 단가는 반올림하여 각각 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 각 평가방법별 시산가액은 천만원 단위에서 반올림하여 억원 단위까지 표시함
6. 일괄 거래사례비교법 적용시 건물 연면적을 기준으로 함

【문제 2】 소송감정인인 감정평가사 甲은 부당이득반환청구와 관련된 소송에서 토지에 대한 임대료의 감정평가를 의뢰받았다. 본 사건에서 토지 임대료에 대한 감정평가는 이미 다른 감정인에 의하여 완료되어 해당 재판부에 제출된 상황인데, 감정평가 결과에 대하여 피고는 부당함을 주장하였고 이것이 받아들여져 재의뢰가 된 사안이다. 제시된 자료를 활용하여 각 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 감정평가 관련 법령 및 이론에 비추어 피고가 제기한 주장의 타당성 여부 및 그 근거를 약술하시오. (5점)

물음 2) < 자료 3 > 실지조사, 자료수집 및 검토내용에 따라 시장가치에 기초한 기초가격에 적용할 기대이율(필요제경비 불포함)을 산출하시오. (15점)

물음 3) 위 물음 2)에서 산출된 기대이율(시장가치 기준)을 기초로 본건의 연도별 적산임료를 구하시오. (5점)

물음 4) 적산법의 장·단점 및 적용상 유의사항에 대하여 약술하시오. (5점)

< 자료 1 > 종전 감정평가 내역(요약)

1. 감정사항: 경기도 K시 H동 104-2 토지(전) 1,652m²에 대한 2018년 5월 1일부터 2021년 4월 30일까지의 임료

2. 대상물건의 개요

가. 소재지: 경기도 K시 H동 104-2

나. 지목 및 이용상황: 전 / 전

다. 면적: 1,652m²

라. 토지이용계획사항: 자연녹지지역, 개발제한구역

마. 인근환경: 본건 토지는 서울특별시 북서측에 소재하는 경기도 K시 도심 남동 측에 위치하는 근교농경지대에 소재하며, 부근 일대는 대부분 개발제한구역으로 원예농업을 위한 농경지로 이용중임

3. 감정평가액의 산출

가. 감정평가방식의 적용: 토지에 대한 임대사례가 희박하여 적산법을 적용하되 다른 방식에 의한 검토는 생략함

나. 기초가격(공시지가기준법 적용)

기간	단가(원/m ²)	면적(m ²)	기초가격(원)
2018. 5. 1.~2019. 4. 30.	900,000	1,652	1,486,800,000
2019. 5. 1.~2020. 4. 30.	956,000	1,652	1,579,312,000
2020. 5. 1.~2021. 4. 30.	1,016,000	1,652	1,678,432,000

다. 기대이율: 1.0%/연(기대이율 적용기준율표 참조)

* 기대이율 적용기준율표(일부 발취) - 감정평가 실무매뉴얼(임대료 감정평가편)

대분류		소분류	실제이용상황
Ⅱ	농지	도시근교농지	1.0% 이내
		기타농지	1.0%~3.0%

라. 필요제경비: 보유세(재산세 등) 금액이 미미하고 기타 필요제경비가 필요하지 아니한 것으로 판단하여 기대이율에 포함하였음

마. 감정평가액(보증금 없는 상태 기준)

기간	기초가격(원)	기대이율(%)	적산임료(원)
2018. 5. 1.~2019. 4. 30.	1,486,800,000	1.0	14,868,000
2019. 5. 1.~2020. 4. 30.	1,579,312,000	1.0	15,793,120
2020. 5. 1.~2021. 4. 30.	1,678,432,000	1.0	16,784,320
합계	-	-	47,445,440

< 자료 2 > 감정평가 결과에 대한 피고의 이의제기 내역

1. 이의제기 요약

감정평가에 의한 연간 임대료 약 1,582만원(3년 평균)은 인근의 유사한 토지들에 대한 실제 임대료 수준에 비추어 상당히 고가로서 정상적인 수준에서 크게 벗어나 감정평가 결과를 신뢰할 수 없으므로 다른 감정인에 의한 재감정평가를 신청

2. 재감정 신청 증빙자료

가. 임대차계약서 사본

- ㄱ) 소재지: 경기도 K시 H동 78
- ㄴ) 지목 및 이용상황: 전 / 전
- ㄷ) 면적: 1,998m²
- ㄹ) 토지이용계획사항: 자연녹지지역, 개발제한구역
- ㅁ) 주요 계약 내용

계약기간	2018. 3. 10 ~ 2021. 3. 9
임대료	9,000,000원/연(보증금 없는 상태 기준)
특약사항	임대차 계약기간 중 상호 합의되는 경우를 제외하고는 계약 조건의 변경은 없는 것으로 하고, 임대료는 계약기간 중 매년 초일에 연간임대료 지급

나. 공인중개사의 사실확인서 사본: 2018년 기준 본건 및 임대차사례 토지가 소재한 지역의 연간 임대료(보증금이 없는 상태 기준)는 토지면적 약 660m² 기준 300만원 수준이고, 최근에는 350만원 내외의 수준임을 확인함

< 자료 3 > 실지조사, 자료수집 및 검토내용(요약)

- 가. 본건 토지는 수도권 도시 근교 개발제한구역 내에 소재하며, 원예농업에 할당된 농지로 대부분 이용중임
- 나. 원예농업에 할당된 획지 규모는 일반적으로 약 1,600m² ~ 3,300m²임
- 다. 2018년 초 기준 인근 원예농업을 위한 농지 임대차에 있어 전형적인 임대차 조건은, 계약기간 3년에 연간 임대료(보증금 없는 상태 기준, 계약기간 중 매년도 초일에 연간임대료 지불)는 @4,500원/m² 수준이었고 이후 도시화에 따른 지가 상승 등의 영향으로 지속적으로 상승하여 2021년 5월 이후에는 @5,400원/m² 수준을 나타내고 있으며, 이와 같은 인근지역의 임대차시장 상황은 당분간 지속될 것으로 판단됨
- 라. 본건 및 임대차사례 토지가 속한 지역은 지속적인 도시화의 영향으로 2018년 5월 이후 2021년 4월까지 토지가격은 약 20% 상승하였고 이러한 추세는 향후 지속될 것으로 판단됨
- 마. 당초 감정평가서 상의 연도별 기초가격은 시장가치에 부합하는 적정한 것으로 판단됨

바. 본건 토지 개별공시지가

공시기준일	개별공시지가(원/m ²)
2018. 1. 1.	360,000
2019. 1. 1.	382,000
2020. 1. 1.	406,000
2021. 1. 1.	431,000

사. 농지의 재산세율은 0.07%이고 과세표준액은 시가표준액(개별공시지가)의 70%이며, 재산세 부과 시 20%의 지방교육세가 부가됨

아. 본건 및 임대사레토지의 개별요인은 유사하며 공히 인근지역의 일반적·평균적인 수준을 나타내고 있음

【문제 3】 감정평가사 甲은 중앙토지수용위원회로부터 이의재결평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 적정보상액을 산정하시오. (20점)

< 자료 1 > 사업개요

1. 사업명: ○○민자고속화도로사업
2. 사업시행자: ○○민자고속화도로 주식회사
3. 사업인정고시(의제)일: 2020년 10월 2일
4. 수용재결일: 2021년 4월 1일
5. 의뢰인: 2021년 8월 6일

< 자료 2 > 의뢰목록

1. 토지 목록

일련 번호	소재지	지번	지목	이용 상황	용도지역	편입면적 (m ²)	피수용자
1	A군 B읍 C리	산1	임야	전	자연녹지지역	3,000	A군
2	A군 B읍 C리	산2	임야	자연림	자연녹지지역 보전녹지지역	5,000×1/2	乙

2. 지장물 목록

일련 번호	소재지	지번	물건종류	규격	수량	피수용자
3	A군 B읍 C리	산1	개간비	개간면적(3,000m ²)	1식	丙

< 자료 3 > 인근지역 공시지가표준지(공시기준일: 2020년 1월 1일)

기 호	소재지	지번	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	A군 B읍 C리	10	1,820	전	대	자연녹지 지역	세로 (가)	세장형 완경사	350,000
B	A군 B읍 C리	20	950	답	전	자연녹지 지역	세로 (불)	부정형 완경사	120,000
C	A군 B읍 C리	45	8,452	임야	조립	자연녹지 지역	세로 (불)	부정형 완경사	60,000
D	A군 B읍 C리	산10-1	5,526	임야	자연 립	보전녹지 지역	맹지	부정형 완경사	35,000
E	A군 B읍 C리	산15	2,570	임야	자연 립	자연녹지 지역	맹지	부정형 급경사	15,000

< 자료 4 > 인근 평가사례 및 매매사례

1. 평가사례(ㄱ)

- 지목, 이용상황, 면적: 전, 전, 2,570m²
- 용도지역: 자연녹지지역
- 평가목적: 담보
- 기준시점: 2020년 8월 1일
- 평가단가: 220,000원/m²
- 기타사항: 임야지대 내 적법하게 개간된 전으로 이용 중인 사례임

2. 평가사례(ㄴ)

- 지목, 이용상황, 면적: 전, 답, 416m²
- 용도지역: 자연녹지지역
- 평가목적: 협의보상
- 기준시점: 2020년 12월 1일
- 평가단가: 270,000원/m²
- 기타사항: 대상 공익사업에 포함된 협의완료 된 사례임

3. 평가사례(ㄷ)

- 지목, 이용상황, 면적: 임야, 자연림, 5,470m²
- 용도지역: 자연녹지지역
- 평가목적: 체납처분
- 기준시점: 2021년 3월 1일
- 평가단가: 130,000원/m²
- 기타사항: 유찰사례로 처분절차 진행중인 사례임

4. 평가사례(ㄹ)

- 지목, 이용상황, 면적: 임야, 자연림, 1,320m²
- 용도지역: 보전녹지지역
- 평가목적: 협의보상
- 기준시점: 2020년 9월 1일
- 평가단가: 75,000원/m²
- 기타사항: 임지상에 소재하는 잡목을 포함한 일괄 평가사례임

5. 거래사례(ㄱ)

- 지목, 이용상황, 면적: 전, 전, 1,560m²
- 용도지역: 자연녹지지역
- 거래시점: 2020년 7월 31일
- 총 거래가격: 399,360,000원
- 기타사항: 개인과 법인간의 거래사례임

6. 거래사례(ㄴ)

- 지목, 이용상황, 면적: 전, 전, 1,906m²
- 용도지역: 자연녹지지역
- 거래시점: 2020년 2월 1일
- 총 거래가격: 590,860,000원
- 기타사항: 친족 간의 지분거래사례임

7. 거래사례(入)

- 지목, 이용상황 면적: 임야, 자연림, 3,750m²
- 용도지역: 자연녹지지역
- 거래시점: 2020년 7월 1일
- 총 거래가격: 562,500,000원
- 기타사항: 임지상에 소재하는 잣나무(300그루)를 포함한 일괄 거래사례임

8. 거래사례(○)

- 지목, 이용상황 면적: 임야, 자연림, 1,670m²
- 용도지역: 보전녹지지역
- 거래시점: 2021년 3월 1일
- 총 거래가격: 158,650,000원
- 기타사항: 최근 지가상승이 반영된 정상거래사례임

< 자료 5 > 지가변동률(A군, 녹지지역)

2020년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	누계액
변동률	0.092	0.313	0.223	0.252	0.252	0.170	0.363	0.230	0.280	0.223	0.223	0.312	2.972

2021년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
변동률	0.282	0.221	0.235	0.310	0.289	0.287	미고시	미고시	미고시	미고시	미고시	미고시

< 자료 6 > 요인 격차율

1. 지역요인: 대상과 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함
2. 개별요인

구분	일련번호 1	일련번호 2
공시지가표준지 A	0.90	0.65
공시지가표준지 B	1.05	0.75
공시지가표준지 C	1.02	1.03
공시지가표준지 D	1.50	1.08
공시지가표준지 E	1.15	1.10

구분	공시지가 표준지 A	공시지가 표준지 B	공시지가 표준지 C	공시지가 표준지 D	공시지가 표준지 E
평가사례(ㄱ)	0.85	0.90	0.55	0.35	0.40
평가사례(ㄴ)	0.90	0.95	0.60	0.40	0.45
평가사례(ㄷ)	0.65	0.70	0.95	0.65	0.70
평가사례(ㄹ)	0.50	0.55	1.30	0.90	0.80
거래사례(ㅁ)	0.88	0.85	0.58	0.38	0.50
거래사례(ㅂ)	0.80	0.78	0.50	0.30	0.43
거래사례(ㅅ)	0.67	0.75	1.25	0.60	0.65
거래사례(ㅇ)	0.55	0.60	1.15	0.88	0.68

< 자료 7 > 기타자료

1. 대상은 20만m² 미만 공익사업으로 협의와 수용재결 절차가 완료된 상태로 일부 피수용자에 대한 이의재결이 진행중임
2. 일련번호(1), (2)의 지세는 환경사지임
2. 丙은 일련번호(1)을 2018년 10월 2일부터 관계법령에 따라 적법하게 개간하고 현재까지 적법하게 점유하고 있으며, 개간소요비용은 개간당시 250,000,000원이나, 가격시점 기준 300,000,000원이 소요됨
3. 일련번호(2)의 자연녹지지역 비율은 전체의 60%임
4. 인근지역은 잣나무만의 거래가 일반적이며, 1그루당 500,000원에 거래됨
5. 토지단가 산출시 백 원 단위에서 반올림 할 것

【문제 4】 감정평가사 甲은 공익사업에 편입되는 물건에 대한 협의평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 적정보상액을 산정하시오. (10점)

< 자료 1 > 사업개요

1. 사업종류: ○○도시계획도로사업
2. 사업명칭: ○○~△△ 도로 확·포장공사
3. 사업기간: 실시계획인가고시일부터 2년 이내
4. 실시계획인가고시일: 2020년 11월 30일

< 자료 2 > 감정평가 의뢰내역

1. 가격시점: 2021년 8월 7일
2. 지장물 의뢰목록

일련 번호	소재지 지번	물건종류	규격	수량	비고
1	○○동 151-6	조적조 (1, 2층건물/상가)	일부편입	6m ²	보수비 포함평가

< 자료 3 > 대상건물 현황

소재지 지번	구조	주용도	층별내역	사용승인일	비고
○○동 151-6	조적조	상가	1층: 100m ² 2층: 100m ²	2005. 11. 1.	일부편입으로 인한 벽체보수 면적: 23.79m ²

< 자료 4 > 제조달원가 관련 자료 등

1. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
4-1-4-3	점포 및 상가	조적조	3	1,060,000	45

2. 부대설비 보정단가

항목	단가	비고
화재탐지설비	20,000원/m ²	연면적 기준
TV공시청설비	3,000원/m ²	연면적 기준
위생·급배수시설, 급탕설비	50,000원/m ²	연면적 기준, 급탕설비 미설치시 80% 적용
소화설비(옥내소화전)	6,000,000원/개	-

3. 보수공사비

항목	시장조사 내역	소유자 제시 내역
벽돌쌓기	800,000원/m ²	15,000,000원
테두리 보공사	1,300,000원	1,500,000원
보일러 보수공사	1,000,000원	2,000,000원
시설개선비	3,000,000원	3,500,000원
기타비용	제비용의 20%	제비용의 20%

< 자료 5 > 기타사항

1. 건물의 일부편입으로 인한 철거 시 시공하중에 대한 구조 안정성은 양호한 것으로 조사됨
2. 대상건물은 위생·급배수시설, 화재탐지설비, 옥내소화전(2개)가 설치되어 있음
3. 전체 건물 중 1층(창고) 및 2층(보일러실) 일부가 편입됨

4. 편입면적이 과소하여 보수 후 잔여건축물의 가격감소는 없음
5. 소유자는 건물보수공사 기술자로 소유자 제시 보수공사비 내역은 직접공사할 경우 공사비임
6. 건물의 감가수정은 정액법(만년감가)을 적용하며, 적용단가 산정 시 백 원 단위에서 반올림함

감정평가이론

【문제 1】 최근 부동산시장에서 경제적, 행정적 환경변화가 나타나고 있다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 부동산시장을 공간시장(space market)과 자산시장(asset market)으로 구분할 때 두 시장의 관계를 설명하고, 부동산시장의 다른 조건이 동일할 때 시중은행 주택담보대출 이자율의 상승이 주택시장의 공간시장과 자산시장에 미치는 영향을 설명하시오. (20점)

물음 2) 양도소득세의 상승이 부동산시장에 미치는 영향에 대해 설명하시오. (10점)

물음 3) 3방식에 따른 감정평가를 할 때 부동산 경기변동에 따른 유의사항에 대해 설명하시오. (10점)

【문제 2】 감정평가법인등은 감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에서 정하는 감정평가의 절차 및 윤리규정을 준수하여 업무를 행하여야 한다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 감정평가 실무기준상 감정평가의 절차를 설명하시오. (10점)

물음 2) 감정평가 실무기준상 감정평가법인등의 윤리를 기본윤리와 업무윤리로 구분하고, 각각의 세부내용에 대해 설명하시오. (20점)

【문제 3】 광평수(廣坪數) 토지란 해당 토지가 속해 있는 시장지역에서 일반적으로 사용하는 표준적 규모보다 훨씬 더 크다고 인식되는 토지로서, 최근에 대단위 아파트 단지개발 및 복합용도개발 등으로 인해 광평수 토지에 대한 감정평가가 증가하고 있다. 이와 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 광평수 토지면적이 해당 토지의 가치에 미치는 영향을 감가(減價)와 증가(增價)로 나누어 설명하시오. (10점)

물음 2) 광평수 토지의 최유효이용이 단독이용(single use)인 경우 감정평가방법에 대해 설명하시오. (10점)

【문제 4】 ‘감정평가심사’와 ‘감정평가검토’에 대해 비교·설명하시오. (10점)

감정평가 및 보상법규

【문제 1】 국토교통부장관은 2013. 11. 18. 사업시행자를 'A공사'로, 사업시행지를 'X시 일대 8,958,000 m²'로, 사업시행기간을 '2013. 11.부터 2017. 12.까지'로 하는 '◇◇공구사업'에 대해서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정을 고시하였고, 사업시행기간은 이후 '2020. 12.까지'로 연장되었다. 甲은 ㉠토지 78,373 m²와 ㉡토지 2,334 m²를 소유하고 있는데, ㉠토지의 전부와 ㉡토지의 일부가 사업시행지에 포함되어 있다. 종래 甲은 ㉠토지에서 하우스 딸기농사를 지어 왔고, ㉡토지에서는 농작물직거래판매장을 운영하여 왔다. 甲과 A공사는 사업시행지 내의 토지에 대해 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의매수를 하기 위한 협의를 시작하였다. 다음 물음에 답하시오. (아래의 물음은 각 별개의 상황임) (40점)

물음 1) 협의 과정에서 일부 지장물에 관하여 협의가 이루어지지 않아 甲이 A공사에게 재결신청을 청구했으나 A공사가 재결신청을 하지 않는 경우, 甲의 불복 방법에 관하여 검토하시오. (15점)

물음 2) ㉠토지에 대하여 협의가 성립되지 않았고, A공사의 수용재결신청에 의하여 ㉠토지가 수용되었다. 甲은 ㉠토지가 수용되었음을 이유로 A공사를 상대로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 재결절차를 거치지 않은 채 곧바로 농업손실보상을 청구할 수 있는지를 검토하시오. (10점)

물음 3) 협의가 성립되지 않아 사업시행지 내의 ㉡토지가 수용되었다. 그 후 甲은 ㉡토지의 잔여지에 대해서 2020. 11. 12. 잔여지수용청구를 하였다. 잔여지수용청구권의 법적 성질과 甲의 잔여지수용청구가 인정될 수 있는지를 검토하시오. (15점)

참조 조문

<공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률>

제28조(재결의 신청) ① 제26조에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때(제26조제2항 단서에 따른 협의 요구가 없을 때를 포함한다)에는 사업시행자는 사업인정고시가 된 날부터 1년 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

② <생략>

제30조(재결 신청의 청구) ① 사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있다.

② <이하 생략>

제77조(영업의 손실 등에 대한 보상) ① 영업을 폐업하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다. ② 농업의 손실에 대하여는 농지의 단위면적당 소득 등을 고려하여 실제 경작자에게 보상하여야 한다. 다만, 농지소유자가 해당 지역에 거주하는 농민인 경우에는 농지소유자와 실제 경작자가 협의하는 바에 따라 보상할 수 있다.

③ <이하 생략>

【문제 2】 甲은 A시에 토지를 소유하고 있다. A시장은 甲의 토지 등의 비교표준지로 A시 소재 일정 토지(2020. 1. 1. 기준 공시지가는 1m²당 1,000만원이다)를 선정하고, 甲의 토지 등과 비교표준지의 토지가격비준표상 총 가격배율을 1.00으로 조사함에 따라 甲의 토지의 가격을 1m²당 1,000만원으로 산정하였다. A시장으로부터 산정된 가격의 검증을 의뢰받은 감정평가사 乙은 甲의 토지가 비교표준지와 비교하여 환경조건, 획지조건 및 기타 조건에서 열세에 있고, 특히 기타조건과 관련하여 비교표준지는 개발을 위한 거래가 이어지고 있으나 甲의 토지 등은 개발 움직임이 없다는 점을 '장래의 동향'으로 반영하여 91%의 비율로 열세에 있다고 보아, 비교표준지의 공시지가를 약 83.9%의 비율로 감액한 1m²당 839만원을 개별공시지가로 정함이 적정하다는 검증의견을 제시하였다. A시장은 A시 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이 검증의견을 그대로 받아들여 2020. 5. 20. 甲의 토지의 개별공시지가를 1m²당 839만원으로 결정·공시하고, 甲에게 개별 통지하였다. 甲은 토지가격비준표에 제시된 토지특성에 기초한 가격배율을 무시하고 乙이 감정평가방식에 따라 독자적으로 지가를 산정하여 제시한 검증의견을 그대로 반영하여 개별공시지가를 결정한 것은 위법하다고 보아, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제11조에 따라 2020. 6. 15. 이의신청을 제기하였고, 2020. 7. 10. 이의를 기각하는 내용의 이의신청결과가 甲에게 통지되었다. 다음 물음에 답하십시오. (아래의 물음은 각 별개의 상황임) (30점)

물음 1) 甲은 2020. 9. 10. 개별공시지가결정에 대해 취소소송을 제기하였다. 甲이 제기한 취소소송은 제소기간을 준수하였는가? (10점)

물음 2) 甲이 개별공시지가결정에 대해 다투지 않은 채 제소기간이 도과하였고, 이후 甲의 토지에 대해 수용재결이 있었다. 甲이 보상금의 증액을 구하는 소송에서 개별공시지가결정의 위법을 주장하는 경우, 甲의 주장은 인용될 수 있는가? (20점)

참조 조문

<부동산 가격공시에 관한 법률>

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

<부동산 가격공시에 관한 법률 시행령>

제18조(개별공시지가의 검증) ① <생략>

② 법 제10조제5항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 감정평가법인등은 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시해야 한다.

1. 비교표준지 선정의 적정성에 관한 사항
2. 개별토지 가격 산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 개별토지가격과 표준지공시지가의 균형 유지에 관한 사항
4. 산정한 개별토지가격과 인근토지의 지가와와의 균형 유지에 관한 사항
5. 표준주택가격, 개별주택가격, 비주거용 표준부동산가격 및 비주거용 개별부동산가격 산정 시 고려된 토지 특성과 일치하는지 여부
6. 개별토지가격 산정 시 적용된 용도지역, 토지이용상황 등 주요 특성이 공부(公簿)와 일치하는지 여부
7. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항

<행정심판법>

제3조(행정심판의 대상) ① 행정청의 처분 또는 부작위에 대하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에 의하여 행정심판을 제기할 수 있다.

【문제 3】 감정평가사 甲과 乙은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가준칙을 위반하여 감정평가를 하였음을 이유로 업무정지처분을 받게 되었으나, 국토교통부장관은 그 업무정지처분이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가 공시 등의 업무를 정상적으로 수행하는 데에 지장을 초래할 우려가 있음을 들어, 2021. 4. 1. 甲과 乙에게 업무정지처분을 갈음하여 각 3천만원의 과징금을 부과하였다. 다음 물음에 답하십시오. (20점)

물음 1) 甲은 부과된 과징금이 지나치게 과중하다는 이유로 국토교통부장관에게 이의신청을 하였고, 이에 대해서 국토교통부장관은 2021. 4. 30. 甲에 대하여 과징금을 2천만원으로 감액하는 결정을 하였다. 甲은 감액된 2천만원의 과징금도 과중하다고 생각하여 과징금부과처분의 취소를 구하는 소를 제기하고자 한다. 이 경우 甲이 취소를 구하여야 하는 대상은 무엇인지 검토하십시오. (10점)

물음 2) 乙은 2021. 6. 1. 자신에 대한 3천만원의 과징금부과처분의 취소를 구하는 소를 제기하였다. 이에 대한 심리 결과 법원이 적정한 과징금의 액수는 1천 5백만원이라고 판단하였을 때, 법원이 내릴 수 있는 판결의 내용에 관하여 검토하십시오. (10점)

【문제 4】 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제25조에 따른 감정평가법인등의 '성실의무 등'의 내용을 서술하십시오. (10점)