감정평가이론

【문제 1】다음 자료를 참고하여 물음에 답하시오. (단, 각 물음은 서로 독립적임) (40점)

1. 농업인인 甲은 거주 목적의 단독주택을 신축하기 위해 A광역시 B군에 소재하는 토지 2필지를 매수하고 소유권이전등기를 한 후, 건축비용 마련을 위해 금융회사에 담보대출을 신청함
2. 매매계약일: 2024. 06. 01., 매매대금: 2억원, 소유권이전등기일: 2025. 06. 01.
3. 매매대상토지의 내용은 다음과 같음(매매계약일 기준)

구분	면적(m^2)	지목	용도지역	비고
토지 1	200	과수원	자연녹지지역	수령 약 20년생 복숭아나무 15주 소재
토지 2	300	임야	자연녹지지역	관상수로 식재한 수고 약 10m의 소나무 10주 소재

4. 매매대상토지는 서로 접한 토지로서 자연취락과 인접한 남측하향 완경사지대에 위치함
5. 매도인은 매매대상토지를 하나의 대지로 하여 2023. 12. 01. 단독주택 건축허가를 받았고, 건축공사에 착수하지는 않았음
6. 매매계약의 특약사항으로 매매대상토지에 소재하는 나무도 매매대상물건에 포함되며, 매도인은 건축허가와 관련된 일체의 권리에 대해 매수인에게 무상으로 양도하기로 함
7. 금융회사는 매매대상토지에 대해 감정평가사 乙에게 담보목적의 감정평가를 의뢰함
8. 기준시점(2025. 07. 01.) 현재 甲은 B군수로부터 건축관계자명의변경신고필증을 교부받았음
9. 인근지역에 소재하는 단독주택의 표준적인 획지는 대지면적이 $500m^2$ 내외임

물음 1) 乙은 대상물건의 일단지 성립여부를 분석하고 있다. 일단지 성립을 긍정하는 입장에서 그 근거를 논하시오. (15점)

물음 2) 乙은 대상물건의 최유효이용분석을 하고 있다. 최유효이용의 판정기준 중 경제적 타당성여부를 분석할 때 검토해야 할 사항에 대해 쓰시오. (15점)

물음 3) 乙은 본건 매매사례(거래사례)를 토대로 인근지역의 지가수준을 분석하고 있다. 이 경우 검토해야 할 사항에 대해 쓰시오. (10점)

【문제 2】“감정평가”란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 감정평가의 정의(定義)에 규정된 ‘경제적 가치’와 ‘판정’의 의의를 각각 쓰시오. (10점)

물음 2) 관련 법령에 따라 ‘복수(複數) 감정평가’를 하는 공시지가평가, 보상평가, 재개발사업 종전자산평가의 경제적 가치 판정에 있어 유의할 점을 각각 쓰시오. (단, 감정평가 대상물건은 토지에 한함) (20점)

<참고 사항>
○ 공시지가평가: 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가 조사·평가
○ 보상평가: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」등 법령에 따라 공익사업을 목적으로 취득하는 토지에 대한 손실보상을 위한 감정평가
○ 재개발사업 종전자산평가: 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 관리처분계획 수립과 관련된 종전자산의 감정평가

【문제 3】 감정평가와 관련한 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 부동산 프로젝트 파이낸싱(Project Financing, PF)의 개념과 특징을 설명하고, 부동산시장 침체기에서 PF사업의 부실위험이 증가하는 요인을 쓰시오. (10점)

물음 2) 부동산시장 침체기의 감정평가에서 거래사례비교법을 적용할 때 발생할 수 있는 문제점과 대응방안에 대해 논하시오. (10점)

【문제 4】 토지거래허가제의 시행이 부동산시장에 미치는 영향에 대해 쓰시오. (10점)