감정평가이론

【문제 1】 다음 자료를 참고하여 물음에 답하시오. (40점)

1. 대상토지
   1) 소재지 및 지번: A도 B시 C동 100번지, 지목: 답, 면적: 1,000 m^2
   2) 토지이용계획: 제2종일반주거지역, 도시·군계획시설(도로: 중로 1류)에 20% 저촉하며, 도시·군계획시설(도로) 결정의 고시일은 2010년 7월 7일임
   3) 임대차 관계: 토지소유자는 乙과 대상토지에 대해 임대차계약을 체결하고 그 계약에 대해 관할 동장의 확인을 받음(임대차기간: 2020. 03. 03. ~ 2030. 03. 02.)
   4) 이용상황: 乙이 판매 목적의 사과나무 묘목을 재배 중임
   5) 구분지상권: 대상토지의 북서측 상공으로 고압(154 kV) 송전선이 통과하며, 2000년 7월 7일 구분지상권이 설정됨
   6) 표준지: 대상토지는 표준지로서 2026년 공시지가는 250,000 원/m^2 임

2. 주위환경
   1) 주위는 남측하향 완경사지대로서 대부분 농지로 이용 중이고, 드문드문 주택이 소재함
   2) 북측 인근은 야산지대이며, 남측 인근은 기존 주택지대임
   3) 동측 인근에 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업(부지면적: 200,000 m^2)이 시행 중이며, 사업시행자는 2026년 3월 3일 보상계획 공고를 함

3. 법원은 대상토지에 대해 감정평가사 丙에게 2026년 7월 1일 경매목적의 감정평가를 의뢰함

물음 1) 丙은 대상토지에 대해 지역분석을 하고 있다. 부동산감정평가에 있어 지역분석의 목적과 절차에 근거하여 검토해야 할 사항을 쓰시오. (20점)

물음 2) 丙은 대상토지를 비교표준지로 선정하여 공시지가기준법으로 감정평가하고 있다. 선정된 표준지공시지가에 대해 표준지공시지가의 평가기준에 근거하여 검토해야 할 사항을 쓰시오. (20점)

【문제 2】 감정평가활동에서 감정평가액의 변동성이 실제 거래가격의 변동성보다 작게 나타나거나, 시장의 실제 변화속도보다 느리게 나타나는 현상이 있다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 이러한 현상의 원인을 부동산시장의 특성 및 감정평가사의 의사결정과 관련하여 설명하시오. (단, 관계 법령 및 윤리규정 등의 위반은 없다고 가정함) (15점)

물음 2) A시의 특정 아파트단지에서 최근 거래가격이 급격히 하락했으나 기준시점이 최근인 감정평가액은 이전 수준을 유지하고 있다. 이러한 감정평가액이 감정평가의 신뢰성에 미치는 영향을 시장가치와 관련하여 설명하시오. (15점)

【문제 3】 다음 자료를 참고하여 물음에 답하시오. (20점)

1. 최근 국내 대기업인 S기업의 주가상승으로 A시 아파트가격이 상승했다는 언론보도가 계속되자, 감정평가사 甲은 S기업의 주가와 A시 B동의 대표 단지인 C아파트단지 전유면적 85㎡ 아파트(이하 C아파트라 함)의 실거래가격추이를 분석하였음
2. 甲은 C아파트의 최근 3년간 거래사례를 빠짐없이 모두 반영하여, S기업의 주가를 독립변수로 하는 선형회귀분석(linear regression analysis)을 실시하였고, 분석 결과 S기업 주가와 C아파트 실거래가격 사이에는 유의한 상관관계(correlation)가 확인되었음
3. 甲은 분석 결과를 토대로 S기업의 주가가 A시 소재 전유면적 85㎡ 아파트 가격에 전반적으로 영향을 미친다고 판단하고, A시 소재 전유면적 85㎡ 아파트 감정평가 시 S기업의 주가를 활용하기로 결정하였음

물음 1) 부동산 가치형성요인 측면에서 甲의 의사결정에 대해 비판적 의견을 쓰시오. (10점)

물음 2) 회귀분석의 자료선정과 결과분석 시 유의할 사항과 관련하여 甲의 의사결정에 대해 비판적 의견을 쓰시오. (단, 회귀분석의 기본가정은 충족된 것으로 가정함) (10점)

【문제 4】 감정평가에 있어 물적 불일치의 개념을 쓰고, 물적 불일치가 발생하는 토지 또는 건물의 사례를 3개 제시한 후, 그 처리방법을 쓰시오. (10점)