

2015년도 제26회 감정평가사 2차 국가자격시험

교시	시간	시험과목	수험번호	성명
1교시	100분	감정평가실무		

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해답 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
2. 단가는 관련 규정에서 정하고 있는 사항을 제외하고 천원미만은 절사, 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리 이하 절사

【문제 1】 한국OO공사는 보유중인 부동산을 매각하기 위해 김공정 감정평가사에게 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가를 의뢰하였다. 관련법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 본 감정평가에 적용할 층별효용지수를 산정하시오. (10점)

물음 2) 시산가액 조정을 통해 감정평가액을 구하시오. (30점)

<자료 1> 기본적 사항

1. 감정평가 의뢰내역

기호	소재지 지번	층	호수	전용면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	전체면적 (m ²)
1	서울시 A구 B동 00번지	1층	101	1,350	1,650	3,000
2	"	2층	201	1,215	1,485	2,700
3	"	3층	301	1,215	1,485	2,700
4	"	4층	401	1,100	1,600	2,700
5	"	5층	501	1,215	1,485	2,700
6	"	6층	601	900	1,100	2,000
7	"	지1층	B101	2,250	2,750	5,000

2. 기준시점: 2015. 08. 20
3. 기준가치: 시장가치
4. 평가목적: 일반거래(시가참고)

<자료 2> 지역분석 자료

1. 본건이 위치하고 있는 지역은 새롭게 조성된 상업 및 업무지대로 토지 및 업무시설(집합건물)의 평가사례 및 거래사례가 풍부함
2. 기준시점 현재 해당지역의 업무시설가격은 2013년 1분기 대비 소폭 상승하였으나 해당기간동안 업무시설가격은 상승과 하락을 반복하였음
3. 사무실 또는 상가는 층별 각기 다른 가격격차를 보이고 있는데, 고객의 이용에 따른 편의성, 접근성, 수익성 등에 따른 것으로 판단됨. 한편, 지하철역과의 거리에 따른 가격격차도 확인할 수 있었음. 그리고 지하철역과의 거리에 따른 가격격차는 업무용 토지가격에서도 확인할 수 있었음
4. 상기의 지역분석은 탐문조사, 평가사례 및 거래사례 등을 이용하여 분석한 것으로 보다 상세한 해당지역의 가치형성요인을 분석하기 위해 기준시점으로부터 6개월 이내 자료를 이용하여 계량분석을 실시함

<자료 3> 가치형성요인의 계량분석

1. 헤도닉가격모형을 이용하여 해당지역의 가치형성요인을 분석함
2. 토지만의 거래사례를 이용하여 업무용 토지가격을 종속변수로 한 모형을 추정한 결과 모형의 설명력은 0.875(수정된 R제곱)이고, F-value는 629.430으로 나타남. 다음은 분석내용임
 - 1) 설명변수로 채택된 업무용토지의 면적은 5% 유의수준에서 5,000m²~16,500m² 면적의 토지는 5,000m²미만 면적의 토지에 대해 다른 조건이 일정할 때 가격측면에서 약 10% 우세한 것으로 나타났으며 이는 통계적으로 유의함

- 2) 설명변수로 채택된 본건과 지하철역과의 거리는 5% 유의수준에서 유의했는데, 지하철과의 거리가 0.5 km~1 km인 토지는 0.5 km미만의 토지에 대해 다른 조건이 일정할 때 가격측면에서 3% 열세한 것으로 나타났으나 1 km 초과 토지는 통계적으로 유의하지 않음
3. 집합건물인 업무시설(사무실)의 거래사례를 이용하여 업무시설가격을 종속변수로 한 모형을 추정한 결과 모형의 설명력은 0.825(수정된 R제곱)이고, F-value는 523.257로 나타남. 다음은 분석내용임
- 1) 설명변수로 채택된 층의 경우 본 계량모형상의 1층 가격은 약 3,500,000 원/m² 정도임. 한편, 다른 조건이 모두 동일한 경우 지하1층은 1% 유의수준에서 880,000 원/m² 정도가 1층에 비해 가격이 낮게 나타남. 한편, 2층부터 6층까지는 5% 유의수준에서 2층은 410,000 원/m², 3층은 295,000 원/m², 4층은 385,000 원/m², 5층은 350,000 원/m², 6층 이상은 400,000 원/m² 정도가 1층에 비해 가격이 낮게 나타났으며 이는 통계적으로 유의함
- 2) 설명변수로 채택된 지하철역까지의 거리 변수는 5% 유의수준에서 유의했고 지하철역에서 멀어질수록 업무시설가격은 하락(-)함
- 3) 설명변수로 채택된 전용율의 경우 전체면적이 통제된 상태에서 전용면적의 증가는 업무시설가격에 긍정적인(+) 효과를 미쳤고 1% 유의수준에서 유의한 것으로 나타남. 구체적으로 전용율 45% 미만의 업무시설은 전용율 45% 이상의 업무시설에 비해 가격측면에서 약 3% 열세한 것으로 나타남. 한편, 전용면적이 통제된 상태에서 공용면적의 증가는 통계적으로 유의하지 않음
- 4) 설명변수로 채택된 업무시설의 전체면적은 1% 유의수준에서 4,000 m² ~8,000 m² 면적의 업무시설은 4,000 m² 미만 면적의 업무시설에 비해 다른 조건이 일정할 때 가격측면에서 약 5% 열세한 것으로 나타났으며 통계적으로 유의함

<자료 4> 개별요인분석 자료

1. 대상부동산은 건물전체가 의뢰된 건으로 총 7개의 집합건물로 구성되어 있고, 적절한 절차를 거쳐 완공된 상태임

2. 토지

구분	내 용
지목 및 면적	대 / 3,637 m ²
위치 및 주위환경	서울시 A구 B동 소재 H백화점 북측인근에 소재하며 인근은 상업 및 업무지대임
도로 및 교통환경	본건 남측으로 지하철 K역(본건과의 거리: 0.62 km)이 위치해 있고 동측 및 남측인근에 일반버스정류장이 소재하는 등 교통사향은 양호함
지형, 지세 및 이용 상황	남측 및 서측은 인접도로와 등고평탄한 정방형 토지로 기준시점 현재 업무시설부지로 이용중임
토지이용 계획사항	도시지역, 준주거지역, 제1종 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30 M~35 M)(접합), 중로2류(폭 15 M~20 M)(접합)

3. 건물

구분	내 용
구조 및 용도	철골철근콘크리트조, 슬래브지붕 / 업무시설
건축면적 및 연면적	2,228 m ² / 20,800 m ²
층수 등	<ul style="list-style-type: none"> · 지상6층(지상1층~지상6층: 업무시설) · 지하3층(지하1층: 업무시설, 지하2, 3층: 주차장, 기계실, 전기실 등)
사용승인일	2013년 7월 20일
주차 및 부대설비	140대(주차), 엘리베이터 4대, 에스컬레이터 2대, 소화설비, 냉난방설비 등

<자료 5> 집합건물 거래사례(소재지: 서울시 A구 B동)

기호	지번	층	호수	전용면적 (m ²)	전체면적 (m ²)	거래가격 (원)	용도	거래시점
A	625	3	301	1,350	3,000	8,500,000,000	사무소	2015.01.10
B	670	4	401	1,125	2,500	6,780,000,000	사무소	2015.02.10
C	710	5	501	1,080	2,700	6,350,000,000	연구소	2015.03.10
D	720	지1	B101	2,080	5,200	11,000,000,000	사무소	2015.04.10

1. 지하철역까지의 거리

· 기호A: 0.55 km, 기호B: 0.63 km, 기호C: 0.60 km, 기호D: 1.80 km

2. 용도지역

· 기호A: 일반상업, 기호B: 준주거, 기호C: 준주거, 기호D: 준주거

3. 가치형성요인의 경우 상기자료 외에는 대상과 사례가 동일함

<자료 6> 층별효용지수 참고자료

1. 계량분석외 본건에 인접한 유사 건물의 평가사례 및 실무기준해설서상의 층별효용지수 관련 자료는 다음과 같음

층	평가사례1 (2013.03.27)	평가사례2 (2014.09.15)	평가사례3 (2015.07.20)	실무기준해설서	
				A형	B형
지상5층이상	85	87	90	42	51
지상4층	92	87	90	45	51
지상3층	83	87	90	50	51
지상2층	85	87	90	60	51
지상1층	100	100	100	100	100
지하1층	-	-	-	44	44

<자료 7> 공시지가 표준지

1. 공시기준일: 2015년 1월 1일

2. 인근지역내 공시지가 표준지 내역(소재지: 서울시 A구 B동)

기 호	지 번	지 목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	지하철 역과의 거리
가	630	대	5,179.2	업무용	일반 상업	중로 각지	세장형 평지	3,000,000	0.5 km
나	681	대	3,329.2	업무용	준주거	광대 소각	정방형 평지	3,250,000	1.5 km
다	702	대	9,038.0	업무용	준주거	중로 각지	정방형 평지	2,800,000	0.7 km

<자료 8> 토지거래사례

(소재지: 서울시 A구 B동, 거래시점: 2015년 7월 10일)

기 호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래단가 (원/m ²)
1	698	대	3,500	업무용	준주거	광대 한면	사다리형 평지	5,800,000

※ 지하철역과의 거리 : 0.3 km

<자료 9> 제조달원가 자료(기준시점 기준)

기 호	용도	구조	급수	단가 (원/m ²)	내용 년수
1	사무실	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 (6층이하)	1급	1,540,000	55 (50-60)
2	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕 (6층이하)	1급	1,400,000	55 (50-60)

<자료 10> 수익관련자료

1. 임대사례[소재지: 서울시 A구 B동, 임대면적: 3,000 m²(전체)]

기 호	지번	층	호수	전용율	보증금 (원/m ²)	월임대료 (원/m ²)	월관리비 (원/m ²)	지하철역 과의 거리
1	699	1	101	45 %	100,000	10,000	6,000	0.63 km

2. 임대사례는 기준시점 현재 당해 업무지대의 평균적인 사례임

3. 공실 및 대손충당금 : 가능조소득의 10 %

4. 영업경비: 연간관리비의 80 %

5. 보증금, 월임대료, 월관리비는 전체면적기준임

6. 종합환원이율 : 연 4.0 %, 보증금운용이율 : 연 3.0 %

7. 가치형성요인의 경우 상기자료 외에는 대상과 사례가 동일함

<자료 11> 기타자료

1. 도로접면 격차율

구분	광대한면	중로한면	소로한면	세로(가)	세로(불)
격차율	1.00	0.90	0.88	0.85	0.70

※ 도로접면이 각지인 경우는 한면에 접하는 경우에 비해 1 % 우세함

2. 형상 격차율

구분	정방형	가장형	세장형	사다리형	부정형
격차율	1.00	0.99	0.99	0.98	0.90

3. 시점수정 자료

1) 자가변동률(단위: %)

기간	용도지역	
	주거지역	상업지역
2015. 01. 01 ~ 2015. 07. 31(누계)	0.435	0.420
2015. 07. 01 ~ 2015. 07. 31(당월)	0.020	0.010

※ 2015년 8월 이후 자가변동률은 미고시 상태이며 2015년 7월 자가변동률과 동일하게 변동하는 것으로 추정함

2) 오피스 자본수익률(단위: %)

기간	2015년 1분기	2015년 2분기
자본수익률	0.35	0.30

※ 2015년 2분기 이후 오피스 자본수익률은 미고시 상태이며 2015년 2분기 오피스 자본수익률과 동일하게 변동하는 것으로 추정함

4. 거래사례 및 임대사례는 모두 정상적인 사례로 판단되며, 토지거래 사례는 그 밖의 요인 보정치 산정에 활용함
5. 건물의 감가수정은 정액법을 적용하며, 가치형성요인과 관련된 보정치는 계량분석내용을 준용하여 적용 가능함
6. 유의수준이란 가설검증시 제1종 오류를 범할 확률의 허용한계, 즉, 오차 가능성을 말함

【문제 2】 감정평가사 김공정은 택지개발사업과 관련하여 보상목적의 감정평가를 의뢰받았다. 관련법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 자료와 같은 내용의 구분지상권이 설정된 토지가 공익사업에 편입되어 해당 송전선을 철거하는 경우 보상목적의 구분지상권 감정평가방법에 대해 구체적으로 기술하되 각 방법의 장점과 단점도 포함하여 기술하시오. (10점)

물음 2) 주어진 자료를 활용하여 대상물건의 보상액을 구하되, 적용가능한 방법을 모두 활용한 후 시산가액의 조정을 통해 구하시오. (20점)

<자료 1> 공익사업에 관한 사항

1. 사업명: ○○지구 택지개발사업(공익사업 근거법: 택지개발촉진법)
2. 사업지구면적: 180,000 m²
3. 사업시행자: G지방공사
4. 사업추진일정
 - 1) 택지개발지구지정·고시일: 2011. 09. 09
 - 2) 보상계획공고일: 2012. 02. 20
 - 3) 실시계획승인·고시일: 2013. 04. 04

<자료 2> 감정평가의 기본적 사항

1. 대상물건: 경기도 A시 B읍 C리 1번지의 구분지상권
2. 감정평가목적: 보상
3. 기준시점: 2015. 09. 02

<자료 3> 구분지상권에 관한 사항

1. 구분지상권자: H전력공사
2. 구분지상권의 목적: 154 kV 가공 송전선로 건설
※ 가공 송전선로: 송전철탑을 통해 공중으로 설치한 송전선로
3. 구분지상권의 범위: 경기도 A시 B읍 C리 1번지 토지 상공 15m에서 30 m
까지의 공중공간(선하지면적: 300 m²)
※ 선하지면적은 구분지상권 설정면적을 말함
4. 구분지상권의 존속기간: 해당 송전선로 존속시까지
5. 구분지상권 설정일: 2010. 03. 03
6. 당시 보상액(구분지상권 설정대가): 32,000,000원
7. 특약사항: 존속기간 동안 구분지상권 설정대가의 증감은 없음
8. 기타사항: 송전선로가 필지의 중앙을 통과함

<자료 4> 토지에 관한 사항

1. 소재지: 경기도 A시 B읍 C리 1번지
2. 면적: 300 m², 지목: 전, 실제 이용상황: 전
3. 접면도로: 폭 6 m의 도로와 접함
4. 토지이용계획의 변동사항
 - 1) 2010. 01. 01 ~ 2013. 04. 03: 자연녹지지역
 - 2) 2013. 04. 04 ~ 2015. 09. 02: 일반주거지역(택지개발사업으로 인해 변경)

<자료 5> 주변지역 현황

1. 구분지상권이 설정된 토지(경기도 A시 B읍 C리 1번지 토지) 주변은 송전선 건설 당시 농지지대에서 주택지대로 전환되는 중이었고(단독주택이 지속적으로 건설되고 있었음), 당시 인근지역에 속한 토지로서 ○○택지개발지구 인근의 지구 밖 토지 대부분은 기준시점 현재 단독주택부지로 이용하고 있음
2. 조사결과 기준시점 현재 ○○택지개발지구와 접한 지구 밖 토지의 표준적 이용은 2층의 단독주택부지이며, 주택의 표준적인 각 층의 층고는 3.5m임

<자료 6> 표준지 공시지가 자료

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	이용상황	도로교통	형상지세
가	B읍 C리 10	360	답	과수원	세로(불)	세장형 완경사
나	B읍 C리 250	280	대	주거나지	세로(가)	세장형 평지
다	B읍 D리 500	350	전	과수원	세로(가)	가장형 평지

※ 표준지 '가' ~ '다'는 모두 동일수급권내에 소재함

(계속)

기호	용도 지역	공시지가(원/m ²)		비고
		공시기준일	공시지가	
가	자연 녹지 일반 주거	2011.01.01	300,000	○○지구 택지개발사업지구 내의 토지로 도시계획시설 도로에 40% 저축함
		2013.01.01	380,000	
		2015.01.01	480,000	
나	자연 녹지 일반 주거	2011.01.01	340,000	○○지구 택지개발사업지구 내의 토지로 가공 송전선으로 인해 구분지상권이 설정되어 있음
		2013.01.01	420,000	
		2015.01.01	500,000	
다	자연 녹지	2011.01.01	300,000	○○지구 택지개발사업지구 밖의 토지로 가공 송전선으로 인해 구분지상권이 설정되어 있음
		2013.01.01	360,000	
		2015.01.01	500,000	

※ 도시계획시설 도로에 저축하는 표준지의 경우 해당부분에 대해 20%의 감가율을 적용하여 공시하였음

<자료 7> 시점수정 자료: 경기도 A시 지가변동률

기간	지가변동률(단위: %)	
	주거지역	녹지지역
2010. 01. 01 ~ 2010. 12. 31(누계)	1.103	2.758
2011. 01. 01 ~ 2011. 12. 31(누계)	2.154	3.085
2012. 01. 01 ~ 2012. 12. 31(누계)	2.060	2.072
2013. 01. 01 ~ 2013. 12. 31(누계)	2.058	2.085
2014. 01. 01 ~ 2014. 12. 31(누계)	2.064	3.082
2015. 01. 01 ~ 2015. 07. 31(누계)	-0.130	-0.120
2015. 07. 01 ~ 2015. 07. 31(당월)	0.060	0.072

※ 2015년 8월 이후 지가변동률은 미고시 상태이며 2015년 7월 지가변동률과 동일하게 변동하는 것으로 추정함

<자료 8> 보상사례 자료

- 보상물건: 경기도 A시 B읍 D리 500번지[<자료 6>의 기호 '다' 토지임]의 구분지상권(구분지상권 설정일: 2010. 03. 03)
- 보상사유: 도시개발사업(사업인정고시일: 2013. 05. 01, 사업지구면적: 100,000 m²)에 편입되어 154 kV 가공 송전선로 철거
- 보상액: 37,400,000원
- 보상액 감정평가시 기준시점: 2015. 07. 31
- 구분지상권의 범위: 경기도 A시 B읍 D리 500번지 토지 상공 16m에서 30m까지의 공중공간(선하지면적: 280 m²)
- 구분지상권의 존속기간: 해당 송전선로 존속시까지
- 특약사항: 존속기간 동안 구분지상권 설정대가의 증감은 없음
- 기타사항: 송전선로가 필지의 중앙을 통과함

<자료 9> 구분지상권의 가치형성요인 비교 자료 등

1. 조사결과 가공 송전선로를 위한 구분지상권의 가치는 해당 부지의 지역 요인 및 개별요인, 송전선로로 인한 입체이용저해율 및 추가보정률(쾌적성 저해요인, 시장성 저해요인, 기타 저해요인), 선하지면적에 영향을 받음
2. 조사결과 <자료 8>의 보상사례와 대상물건은 <자료 10> 및 <자료 11>의 내용과 같이 비교치가 산정됨
3. 조사결과 구분지상권의 가치는 자가변동률과 동일하게 변동함

<자료 10> 자가형성요인 비교 자료

1. 지역요인 비교치: 표준지와 비교한 B읍 C리 1번지의 비교치

표준지 '가'	표준지 '나'	표준지 '다'
1.00	1.00	1.10

※ 비교치는 표준지공시지가의 공시기준일이 상이해도 동일하게 적용함

2. 개별요인 비교치: 표준지와 비교한 B읍 C리 1번지의 비교치

표준지 '가'	표준지 '나'	표준지 '다'
1.10	0.90	1.00

※ 비교치는 표준지공시지가의 공시기준일이 상이해도 동일하게 적용함

3. 그 밖의 요인 보정치

토지의 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 공시기준일에 상관없이 표준지 '가' ~ '다' 모두 1.30으로 적용함

<자료 11> 보정률 산정 자료

1. 건조물의 이격거리

건조물은 가공전선의 전압 35 kV 이하는 3m, 35 kV를 초과하는 경우에는 초과하는 10 kV 또는 그 단수마다 15cm를 가산한 수치씩 이격하여야 함

2. 주택지대의 층별효용지수

1층: 100, 2층: 100

3. 입체이용률 배분표

구분	건물이용률(α)	지하이용률(β)	그 밖의 이용률(γ)	γ 의 상하 배분비율
주택지대 · 택지후보지대	0.7	0.15	0.15	3:1
농지지대	0.8	0.1	0.1	4:1

4. 추가보정률 산정기준표

구분	추가보정률 적용범위		상 · 중 · 하 구분 기준
	주택지대 · 택지후보지대	농지지대	
쾌적성 저해요인	상: 10.0 % 중: 7.5 % 하: 5.0 %	상: 5.0 % 중: 4.0 % 하: 3.0 %	송전선로의 높이를 기준으로 구분 적용 · 10 m이하: 전압에 관계없이 ‘상’ · 10 m 초과 20 m이하: 154 kV이하는 ‘중’, 154 kV 초과는 ‘상’ · 20 m 초과: 754 kV이상은 ‘상’, 345 kV 이상은 ‘중’, 154 kV 이하는 ‘하’
시장성 저해요인	상: 10.0 % 중: 7.0 % 하: 4.0 %	상: 7.0 % 중: 5.0 % 하: 3.0 %	선하지면적비율 또는 송전선로의 통과 위치를 기준으로 구분 적용 · 선하지면적비율이 40 %를 초과하거나 송전선로가 필지의 중앙을 통과하는 경우: ‘상’ · 선하지면적비율이 20 %를 초과하거나 송전선로가 필지의 측면을 통과하는 경우: ‘중’ · 선하지면적비율이 20 % 이하이거나 송전선로가 필지의 모서리를 통과하는 경우: ‘하’
기타 저해요인	상: 10.0 % 중: 6.0 % 하: 3.0 %	상: 8.0 % 중: 5.0 % 하: 3.0 %	송전선로의 존속기간을 기준으로 구분 적용 · 존속기간이 30년을 초과하는 경우: ‘상’ · 존속기간이 10년을 초과하는 경우: ‘중’ · 존속기간이 10년 이하인 경우: ‘하’
추가보정률 산정 기준: 각 해당 항목을 가산하여 산정			

<자료 12> 기타 자료

1. 일시금운용이율(또는 환원율): 연 5.0 %

【문제 3】 감정평가사 김공정씨는 ○○ 택지개발사업지구로 지정고시된 지역의 보상에 대하여 중앙토지수용위원회로부터 이의재결 평가를 의뢰받았다. 관련법규를 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 토지의 보상액을 감정평가하시오. (10점)

물음 2-1) 관련법규에 의거 농업손실보상대상 여부를 검토하시오. (5점)

2-2) 보상대상자별로 농업손실보상액을 산정하시오. (5점)

<자료 1> 사업의 개요

사업의 종류 및 명칭	사업시행자	사업 위치 및 면적
○○ 택지개발사업	한국 △△ 공사	K도 P시 A동 및 Y동 일원 245,050 m ²

1. 사업추진일정

택지개발사업 주민등의 의견청취 공고일	2013. 06. 19
택지개발지구지정 · 고시일	2014. 01. 02
보상계획공고일	2015. 02. 05
재결일	2015. 08. 25
현장조사완료일	2015. 09. 19
이의재결일	2015. 10. 05

<자료 2> 의뢰물건 내용

1. 토지조서

기호	소재지 지번	지목	공부면적(m ²)	편입면적(m ²)	비고(소유자)
1	P시 A동 10	임	1,200	1,200	이대한

2. 물건조서

기호	소재지 지번	물건의 유형	물건의 종류	구조 및 규격	수량	단위
1-1	P시 A동 10	농업손실 보상	당근	-	1	식

<자료 3> 현장 조사내용

1. <자료 2>의 기호(1) 토지는 토지소유자 이대한씨가 산지전용허가를 받지 아니하고 형질변경하여 경작해오다 건강악화로 김민국과 임대차계약을 작성하고, 2013년 2월부터 김민국씨가 당근을 재배하고 있음
2. 이대한씨와 김민국씨는 모두 해당지역에 거주하는 「농지법」에서 정하는 농민으로, 농업보상에 대한 협의가 성립되지 아니한 상태임
3. <자료 2>의 기호(1) 토지는 차량통행이 불가능한 노폭 약 2미터의 비포장도로에 접해 있고, 남서하향의 약 15도의 경사지에 위치한 부정형의 토지임. 한편, 용도지역은 계획관리지역임

<자료 4> 표준지 공시지가

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)		
								2013. 01.01	2014. 01.01	2015. 01.01
가	P시 A동 101	1,000	전	전	계획 관리	세로 (불)	세장형 평지	68,000	74,000	77,000
나	P시 Y동 15	1,000	임	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	21,000	23,000	24,000
다	P시 A동 산 11	12,000	임	자연림	생산 관리	맹지	부정형 급경사	15,000	17,000	18,000

<자료 5> 시점수정 자료

지가변동률(P시 계획관리지역, %)

구분	변동률
2013. 01. 01 ~ 2013. 12. 31(누계)	4.213
2014. 01. 01 ~ 2014. 12. 31(누계)	2.765
2015. 01. 01 ~ 2015. 07. 31(누계)	1.175
2015. 07. 01 ~ 2015. 07. 31(당월)	0.167

※ 2015년 8월 이후 지가변동률은 미고시 상태이며 2015년 7월 지가변동률과 동일하게 변동하는 것으로 추정함

<자료 6> 표준지 공시지가 평균변동률(%)

구분	2013년 ~ 2014년	2014년 ~ 2015년	2013년 ~ 2015년
K도	1.54	1.69	3.26
P시	3.51	4.23	7.89

<자료 7> 지역요인 및 개별요인 비교자료

1. K도 P시 A동 및 Y동은 인근지역임

2. 도로접면 격차율

광대세각	광대한면	소로한면	세로가	세로(불)	맹지
1.00	0.95	0.86	0.81	0.75	0.72

3. 형상 격차율

정방형	장방형	사다리형	부정형
1.00	0.99	0.98	0.95

4. 지세 격차율

평지	완경사
1.00	0.97

<자료 8> 농업보상 자료

1. 통계청 농가경제조사 통계자료 (도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입)
(단위: 원, m²)

행정 구역	농작물 총수입(원)	경지면적 (m ²)	농작물총수입/ 경지면적(원/m ²)	2년분 농업손실보상액(원/m ²)
K도	18,855,086	11,086.12	1,701	3,402

2. 실제소득인정기준에서 정하는 기관(농협)에서 발급받은 거래실적 자료

출하주	출하처	품목	중량(kg)	평균판매단가 (원/kg)	판매금액(원)	발급 기관	비고
김민국	L마트 외 4개소	당근	6,521	1,050	6,847,050	농협	연평균

※ 김민국씨는 P시 A동 10번지 토지에서만 당근을 경작함

3. 농축산물소득자료집 중 작목별 평균소득 (기준 연1기작/1,000 m²)

	수량(kg)	단가(원)	금액(원)	비고
조수입	4,184	832	3,481,088	-
생산비	-	-	1,595,346	종자비, 비료비 등
소득	-	-	1,885,742	소득률 54.2%

<자료 9> 기타자료

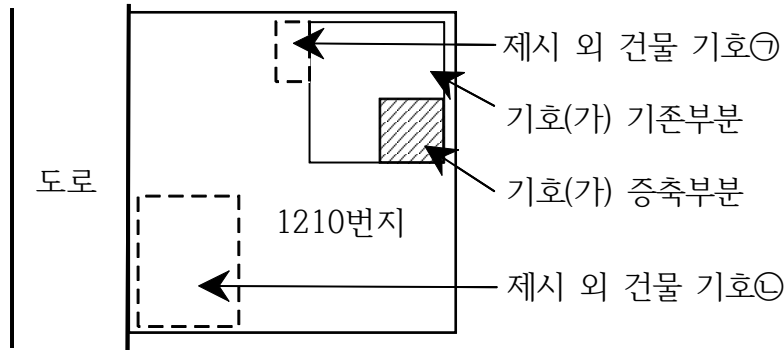
1. <자료 4>의 기호(가)~(다)는 사업지구 내의 토지로서, 기호(가)~(다)의 평균변동률은 사업지구 내 표준지전체의 평균변동률과 동일함
2. 그밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 등의 정상적인 거래사례와 보상 사례를 참작한 결과 농경지는 40% 상향보정, 임야는 80% 상향보정, 대지는 20%의 상향보정을 요함

【문제 4】 감정평가사 김공정씨는 다음 물건에 대하여 ○○지방법원으로부터 경매 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 기준시점을 2015.09.19로 하여 관련법규 및 이론을 참작하고 주어진 자료를 활용하여 감정평가하시오. (10점)

<자료 1> 법원감정평가 명령서 내용 요약 및 평가대상

1. 기호(1): S시 S구 S동 1210번지, 대, 200 m², 제2종일반주거지역
2. 기호(가): S시 S구 S동 1210번지 지상 철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브 지붕 2층 주택(사용승인일: 2009.12.05, 완공일: 2008.05.05)
1층 : 철근콘크리트조 단독주택 100 m²
2층 : 벽돌조 단독주택 12 m² (2012.02.03 증축)
3. 현장조사사항 : 기호(1) 토지 지상에는 <자료 2> 현황도와 같이 법원의 제시목록 외 기호㉠, ㉡이 소재함. 제시목록뿐 아니라 등기사항전부증명서 및 대장에도 등재되어 있지 아니하여 소유권에 대한 재확인이 필요함
4. 유의사항 : 제시 외 건물이 있는 경우에는 반드시 그 가액을 평가하고, 제시 외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권의 행사를 제한 받는 경우에는 그 제한을 반영하여 평가함

<자료 2> 현황도



<자료 3> 건물평가자료

구분	구조	이용상황	제조달원가 (원/m ²)	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)
기호(가)기존	철근콘크리트조 슬래브지붕	주택(방1, 거실, 주방, 화장실1)	750,000		
기호(가)증축	벽돌조 슬래브지붕	방1	600,000		
제시 외 건물 기호㉠	경량철골조 판넬지붕	보일러실	-	4	100,000
제시 외 건물 기호㉡	벽돌조 슬래브지붕	주택(방1, 주방1, 화장실1)	600,000	48	

※ 철근콘크리트조 내용년수 50년, 벽돌조 내용년수 45년, 잔가율 0%

※ 제시 외 건물 기호㉠은 신축연도가 불명확하여 관찰감가를 병용하여 적용단가를 산정하였으며, 면적은 실측면적임

※ 제시 외 건물 기호㉡은 잔존내용년수가 20년으로 추정됨

<자료 4> 기타자료

- 제시 외 건물이 토지에 미치는 영향을 고려하지 아니하고 공시지가 기준으로 평가한 금액은 6,530,000 원/m²임. 제시 외 건물이 토지에 미치는 영향이 있다고 판단될 경우에는 아래사항을 감안하여 평가하기 바람

	전체 토지에 미치는 영향
제시 외 건물 기호㉠	1%
제시 외 건물 기호㉡	12%