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	철근콘크리트조	지하4층/지상10층	13,800	업무용	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)

기호	소재지 지번	지목	면적 (m^2)	용도지역	이용상황	도로접면	형상 지세	주위환경	공시지가 (원/m^2)
1	J구 M동 60	대	450	3종 일주	상업용	중로 한면	세장형 평지	후면 상가지대	22,000,000
2	J구 M동 110	대	1,400	일반 상업	업무용	광대 한면	세장형 평지	일반 업무지대	41,000,000
3	J구 M동 210	대	1,050	일반 상업	업무용	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, 900m^2, 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, 1,600m^2, 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, 1,500m^2, 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, 1,470m^2, 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, 1,600m^2, 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, 1,500m^2, 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, 1,800m^2, 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 > 재조달원가 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. 지가변동률(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 지가변동률은 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 둘째자리까지 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): 1,960m^2(일반상업지역)
- 임대면적: 13,000m^2
- 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): 1,887m^2(일반상업지역)
- 임대면적: 11,000m^2
- 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 임대재계약으로 저가 임대 중 거래된 사례임

(3) 사례 #103

- 총 거래가격: 132,960,000,000원
- 토지면적(용도지역): 1,695m^2(일반상업지역)
- 임대면적: 12,000m^2
- 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): 2,070m^2(일반상업지역, 제3종일반주거지역)
- 임대면적: 10,000m^2
- 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 첫째자리까지 표시함

3. 상기 각 사례의 보증금은 층별 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) 1,652m^{2}에 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: 1,652m^2
   라. 토지이용계획사항: 자연녹지지역, 개발제한구역
   마. 인근환경: 본건 토지는 서울특별시 북서측에 소재하는 경기도 K시 도심 남동측에 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 참작)

* 기대이율 적용기준율표(일부 발췌) - 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: 1,998m^2

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 계약조건의 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 660m^2 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 1,600m^2 ~ 3,300m^{2}임

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/m^2 수준이었고 이후 도시화에 따른 지가 상승 등의 영향으로 지속적으로 상승하여 2021년 5월 이후에는 @5,400원/m^2 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 임대사례토지의 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

일련번호	소재지	지번	지목	이용상황	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

일련번호	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)

기호	소재지	지번	면적 (m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	공시지가 (원/m^2)
A	A군 B읍 C리	10	1,820	전	대	자연녹지지역	세로(가)	세장형 완경사	350,000
B	A군 B읍 C리	20	950	답	전	자연녹지지역	세로(불)	부정형 완경사	120,000
C	A군 B읍 C리	45	8,452	임야	조림	자연녹지지역	세로(불)	부정형 완경사	60,000
D	A군 B읍 C리	산10-1	5,526	임야	자연림	보전녹지지역	맹지	부정형 완경사	35,000
E	A군 B읍 C리	산15	2,570	임야	자연림	자연녹지지역	맹지	부정형 급경사	15,000

< 자료 4 > 인근 평가사례 및 매매사례

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

2. 평가사례(ㄴ)
- 지목, 이용상황, 면적: 전, 답, 416m^2
- 용도지역: 자연녹지지역
- 평가목적: 협의보상
- 기준시점: 2020년 12월 1일
- 평가단가: 270,000원/m^2
- 기타사항: 대상 공익사업에 포함된 협의완료 된 사례임

3. 평가사례(ㄷ)
- 지목, 이용상황, 면적: 임야, 자연림, 5,470m^2
- 용도지역: 자연녹지지역
- 평가목적: 체납처분
- 기준시점: 2021년 3월 1일
- 평가단가: 130,000원/m^2
- 기타사항: 유찰사례로 처분절차 진행중인 사례임

4.평가사례(ㄹ)
- 지목, 이용상황, 면적: 임야, 자연림, 1,320m^2
- 용도지역: 보전녹지지역
- 평가목적: 협의보상
- 기준시점: 2020년 9월 1일
- 평가단가: 75,000원/m^2
- 기타사항: 임지상에 소재하는 잡목을 포함한 일괄 평가사례임

5. 거래사례(ㅁ)
- 지목, 이용상황, 면적: 전, 전, 1,560m^2
- 용도지역: 자연녹지지역
- 거래시점: 2020년 7월 31일
- 총 거래가격: 399,360,000원
- 기타사항: 개인과 법인간의 거래사례임

6. 거래사례(ㅂ)
- 지목, 이용상황 면적: 전, 전, 1,906m^2
- 용도지역: 자연녹지지역
- 거래시점: 2020년 2월 1일
- 총 거래가격: 590,860,000원
- 기타사항: 친족 간의 지분거래사례임

7. 거래사례(ㅅ)
- 지목, 이용상황 면적: 임야, 자연림, 3,750m^2
- 용도지역: 자연녹지지역
- 거래시점: 2020년 7월 1일
- 총 거래가격: 562,500,000원
- 기타사항: 임지상에 소재하는 잣나무(300그루)를 포함한 일괄 거래사례임

8. 거래사례(ㅇ)
- 지목, 이용상황 면적: 임야, 자연림, 1,670m^2
- 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 20만m^2 미만 공익사업으로 협의와 수용재결 절차가 완료된 상태로 일부 피수용자에 대한 이의재결이 진행중임

2. 일련번호(1), (2)의 지세는 완경사지임

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

일련번호	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 > 재조달원가 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 직접공사 할 경우 공사비임

6. 건물의 감가수정은 정액법(만년감가)을 적용하며, 적용단가 산정 시 백 원 단위에서 반올림함