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】 감정평가사 김○○은 W시 N구청장으로부터 도시계획시설(도로)사업과 관련하여 토지의 보상평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 미지급용지의 개념 및 평가기준을 기술하고, 대상토지의 감정평가액을 구하시오. (15점)

물음 2) 사실상 사도의 개념 및 평가기준을 기술하고, 대상토지의 감정평가액을 구하시오. (15점)

물음 3) 예정공도의 개념 및 평가기준에 대해 기술하고, 대상토지의 감정평가액을 구하시오. (10점)

<공통 자료>

1. 사업의 개요

1) 사업시행지 : W시 N구 M동 100-4번지 일원

2) 사업의 종류 : 도시계획시설(도로)사업(소로2-60호선) 개설공사

3) 사업시행자 : W시 N구청장

4) 사업의 착수 예정일 및 준공예정일 : 인가일 ~ 2018.03.31

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

2. 사업추진일정

구분	일정
· 도시계획시설(도로)결정일	2010.08.21
· 도시계획시설(도로)사업 실시계획인가고시일	2016.12.15
· 보상계획공고일	2017.03.31
· 현장조사완료일	2017.06.01

※ 보상의뢰서상 가격시점 요구일 : 2017.07.01

3. 대상토지의 개요(가격시점 현재)

기호	소재지	편입면적 (m^2)	지목	현실 이용상황	용도지역	비고(소유자)
1	W시 N구 M동 100-4번지	381	전	도로	준주거지역	홍길동

4. 표준지 공시지가 자료

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m^2)	
								2016.01.01	2017.01.01
A	W시 N구 M동 105번지	400	대	주거 나지	2종 일주	세로 (불)	가장형 평지	770,000	860,000
B	W시 N구 M동 103번지	420	대	다세대	준주거	세로 (가)	정방형 평지	1,050,000	1,160,000
C	W시 N구 M동 101번지	450	대	주상용	준주거	소로 한면	사다리 평지	1,100,000	1,210,000

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

5. 시점수정자료(W시 N구 주거지역)

구분	지가변동률(%)	비고
2016.01.01~2016.12.31	3.257	2016년 12월 누계
2017.01.01~2017.05.31	1.426	2017년 5월 누계
2017.05.01~2017.05.31	0.431	2017년 5월 변동률

※ 2017년 6월 이후의 지가변동률은 현재 미고시인 상태로 직전월인 2017년 5월 지가변동률을 연장적용 하기로 함

6. 개별요인 품등 비교자료

1) 형상

구분	정방형	가장형	세장형	사다리	부정형	자루형
정방형	1.00	1.02	1.00	0.99	0.94	0.89
가장형	0.98	1.00	0.98	0.97	0.92	0.87
세장형	1.00	1.02	1.00	0.99	0.94	0.89
사다리	1.01	1.03	1.01	1.00	0.95	0.90
부정형	1.06	1.09	1.06	1.05	1.00	0.94
자루형	1.12	1.15	1.12	1.11	1.06	1.00

※ 부정형 : 삼각형 포함

※ 자루형 : 역삼각형 포함

2) 도로접면

구분	중로한면	소로한면	세로(가)	세로(불)	맹지
중로한면	1.00	0.92	0.82	0.78	0.70
소로한면	1.09	1.00	0.89	0.85	0.79
세로(가)	1.22	1.12	1.00	0.95	0.88
세로(불)	1.28	1.18	1.05	1.00	0.93
맹지	1.43	1.27	1.13	1.07	1.00

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

7. 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 자료

1) 보상 평가사례

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	단가 (원/m^2)	가격시점
ㄱ	W시 N구 M동 200번지	300	대	주거나지	일반상업	소로한면	부정형평지	2,500,000	2017.01.01
ㄴ	W시 N구 M동 250번지	350	대	다세대	준주거	세로(가)	세장형평지	1,500,000	2017.01.01
ㄷ	W시 N구 M동 300번지	380	대	주상용	준주거	소로한면	사다리평지	1,800,000	2017.01.01

2) 거래사례(토지만의 정상 거래사례임)

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	단가 (원/m^2)	거래시점
ㄹ	W시 N구 M동 400번지	400	대	주상나지	2종일주	중로한면	부정형평지	1,600,000	2017.01.01
ㅁ	W시 N구 M동 420번지	380	대	상업나지	준주거	중로한면	세장형평지	2,200,000	2017.01.01
ㅂ	W시 N구 M동 500번지	350	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리평지	1,000,000	2017.01.01

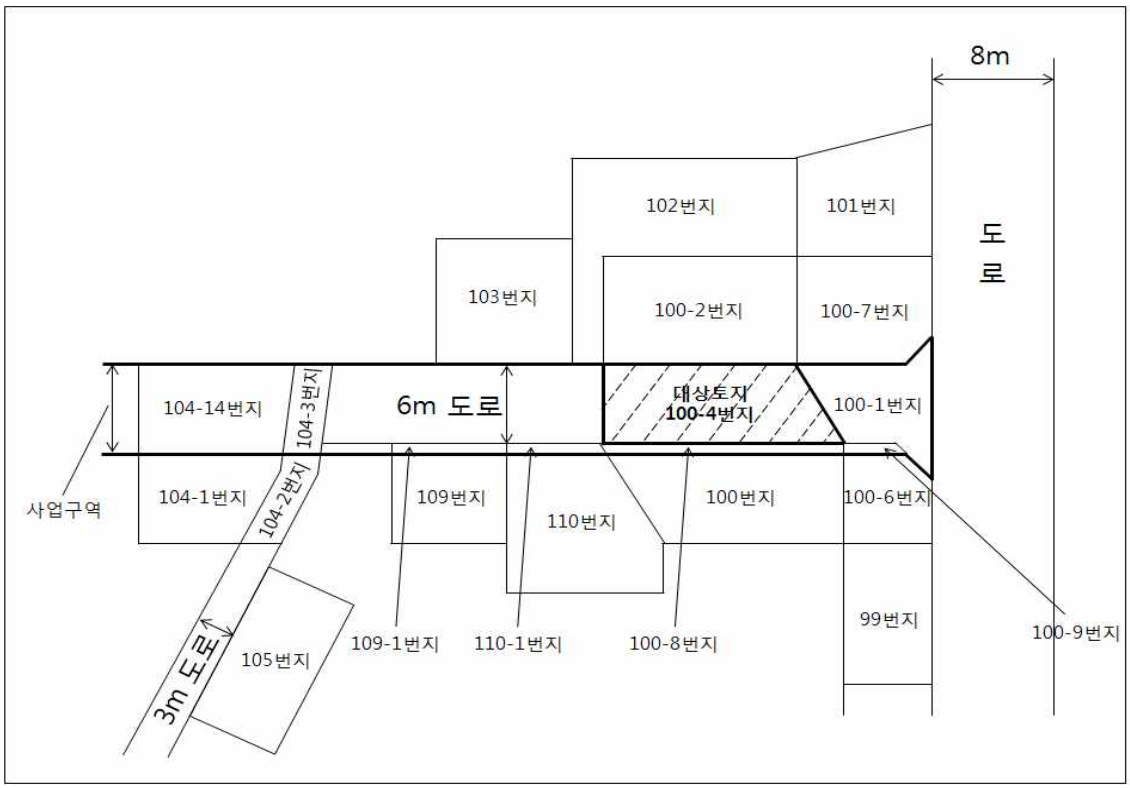
8. 현장조사내용

1) 대상토지 주변은 도심지내 기존 주택지를 중심으로 형성된 소규모 점포주택과 단독주택 및 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로 조사되었음

2) 비교표준지, 보상 평가사례 및 거래사례는 인근지역에 소재하며, 당해 도시계획시설(도로)사업에 따른 개발이익이 포함되어 있지 않은 것으로 조사되었음

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

9. 대상 토지 주변 지적현황(축척 없음)



10. <공통 자료> 외에는 아래 각 물음의 자료를 활용하여 기술하되, 물음 1), 물음 2), 물음 3)은 각각 독립적인 사실관계임을 전제함

<물음 1) 관련 자료>

1. 사업시행자인 N구청장은 대상 토지가 미지급용지임을 보상평가의뢰서에 명기하였음

2. 본건 토지는 종전 공익사업의 시행으로 M동 100번지에서 분필된 토지로 현재 도로로 이용중인 사다리형 토지이나, 종전 편입당시에는 부정형, 맹지인 토지였음

3. 본건 토지는 종전 공익사업 시행이전에는 제2종일반주거지역 이었으나, 종전의 공익사업으로 인하여 준주거지역으로 변경되었음

4. 본건 토지의 지목은 종전의 공익사업에 편입되기 전에도 “전” 이었으나, 당시 주변 토지의 표준적 이용상황 등을 고려할 때 종전 편입당시의 이용상황은 주거나지였음을 사업시행자로부터 확인하였음

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

5. 개별요인 비교시 도로접면과 형상을 제외한 토지 특성은 모두 동일한 것으로 봄

6. 비교표준지, 보상 평가사례 및 거래사례에는 종전 공익사업에 따른 가치변동이 포함되어 있지 아니함

<물음) 관련 자료>

1. 사업시행자인 N구청장은 대상 토지가 사실상 사도임을 보상평가의뢰서에 명기하였음

2. 인접한 M동 100-2번지 소유권자는 대상 토지와 동일한 홍길동이고, 1992년 8월부터 홍길동은 M동 100-2번지의 건축허가를 위하여 대상 토지를 도로로 개설한 것으로 확인이 되었는바, 대상 토지는 M동 100-2번지의 효용증진에 기여하고 있음

3. 대상 토지 평가시 기준이 되는 인근토지 및 인근토지의 토지 특성은 주어진 자료를 활용하여 판단할 것

4. 개별요인 비교시 도로접면과 형상을 제외한 토지 특성은 모두 동일한 것으로 봄

<물음 3) 관련 자료>

1. 사업시행자인 N구청장은 대상 토지가 예정공도임을 보상평가의뢰서에 명기하였음

2. 인접한 M동 100-2번지 소유권자는 대상 토지와 동일한 홍길동이며, 당해 도시계획시설사업 시행절차 등이 없는 상태에서 M동 100-2번지의 건축허가를 위하여 2012년 8월부터 도로로 개설한 후, 사실상 불특정 다수인의 통행에 이용 중임을 사업시행자로부터 확인하였음

3. 인근지역의 표준적인 이용상황은 주어진 자료를 활용하여 판단할 것

4. 개별요인 비교시 도로접면과 형상을 제외한 토지 특성은 모두 동일한 것으로 보며, 당해 도로의 개설로 인한 개발이익은 30%임

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

5. 주변토지 이용상황

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	비고
가	W시 N구 M동 104-1, 104-14번지	대	단독주택	2종일주	-
나	W시 N구 M동 104-2, 104-3번지	도	도로	2종일주	-
다	W시 N구 M동 109, 109-1번지	대	단독주택	준주거지역	-
라	W시 N구 M동 110, 110-1번지	대	단독주택	준주거지역	-
마	W시 N구 M동 102번지	대	단독주택	준주거지역	-
바	W시 N구 M동 100-2번지	대	다세대	준주거지역	-
사	W시 N구 M동 100, 100-8번지	대	다세대	준주거지역	-
아	W시 N구 M동 100-1번지	전	도로	준주거지역	-
자	W시 N구 M동 100-6, 100-9번지	전	주상나지	준주거지역	-
차	W시 N구 M동 100-7번지	대	주상용	준주거지역	-
카	W시 N구 M동 99번지	대	주상용	준주거지역	-

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

【문제 】감정평가사 김○○은 산업단지 내의 염색공장으로 사용되었던 오염토지에 대하여 시가참고 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 오염 전의 토지가액을 구하시오. (10점)

물음 2) 오염 후의 토지가액을 구하시오. (15점)

물음 3) 오염된 토지의 스티그마(Stigma) 감정평가 방법을 기술하시오. (5점)

<자료 1> 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m^2)	용도지역	도로교통	형상 지세
1	서울특별시 A구 가동 99	공장용지	9,999	준공업 지역	중로한면	사다리 평지

<자료 > 기본적 사항

1. 감정평가 목적 : 시가참고

2. 기준시점 : 2017.07.01

3. 현장조사 : 2017.03.01~2017.07.01

4. 대상 토지는 2005년부터 산업단지 내에 공업용으로 사용되었고, 토양오염이 발견되어 최근 오염조사 및 정화전문업체가 시료채취를 하여 오염여부를 조사하였음. 대상 토지는 2010.07.01부터 오염이 시작된 것으로 보이며, 현 상황에서 오염정화에 필요한 기간은 2017.07.01부터 3년이 소요될 것으로 예상됨
대상 토지가 속한 인근지역은 최근 주택 건축이 늘어나고 있으며, 대상 토지 역시 Y주택건설(주)이 주택부지로 분양하기 위하여 2015.07.01에 29,997,000,000원에 매입하였음(종전 건물의 철거비용 150,000,000원은 종전 소유자가 부담). Y주택건설(주)은 대상 토지를 주택부지로 분양하기 위하여 기초공사를 하던 중 2016.07.01에 토양이 오염된 것을 발견하였고 관련 조사가 진행 중임

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

<자료 3> 오염물질 조사사항

구분	오염요인	조사된 오염물질(단위: mg/kg)
대상 토지 일부	공장운영에 따른 배관 부식과 오염물질 누출로 추정됨	트리클로로에틸렌(TCE) : 75 테트라클로로에틸렌(PCE) : 50 톨루엔 : 110 페놀 : 50 카드뮴 : 110 납 : 1,300 6가크롬 : 80 비소 : 400 수은 : 60
・감정평가사 김○○은 오염조사 및 정화 전문업체의 조사 보고서를 검토한 결과, 대상 토지 일부가「토양환경보전법 시행규칙」제1조의5 관련 별표3 토양오염우려기준을 상당히 초과하였다고 판단함 ・향후 오염제거 및 정화공사가 필요하며 이는 합리적이라고 판단함 ・토양오염의 규모는 2,000m^3로 조사됨		

<자료 4> 거래사례 자료

구분	사례1	사례2	사례3
소재지	서울특별시 A구 가동 97	서울특별시 B구 나동 100	서울특별시 C구 다동 101
지목	공장용지	공장용지	공장용지
면적(m^2)	9,000	8,000	7,500
이용상황	공업용	공업용	공업용
도로교통	중로한면	중로한면	중로한면
형상지세	사다리 평지	사다리 평지	사다리 평지
거래시점	2016.09.23	2016.09.14	2016.11.06
거래금액(원)	15,500,000,000 (@1,722,000원/m^2)	12,500,000,000 (@1,562,000원/m^2)	35,000,000,000 (@4,666,000원/m^2)
용도지역	준공업지역	준공업지역	준공업지역
오염여부	오염(TCE, PCE 등, 1,000m^3 정화필요)	오염(TCE, PCE 등, 500m^3 정화필요)	토양오염 없음

※ 사례3은 정상적인 거래라고 판단함

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

<자료 > 시점수정 자료(지가변동률)

구분	A구 공업지역	B구 공업지역	C구 공업지역
2016년 9월	-0.041%	0.021%	1.081%
2016년 10월	-0.042%	1.085%	0.752%
2016년 11월	-0.040%	0.024%	0.020%
2016년 12월	-0.044%	1.083%	1.080%
2017년 1월	1.025%	-1.022%	1.500%
2017년 2월	1.124%	0.099%	1.670%
2017년 3월	2.013%	0.077%	1.080%
2017년 4월	-1.012%	-0.044%	1.020%
2017년 5월	0.051%	0.022%	0.750%

※ 2017년 6월 이후의 지가변동률은 현재 미고시인 상태로 직전 월인 2017년 5월 지가변동률을 연장적용 하기로 함

<자료 6> 기타 참고자료

1. 오염 전의 토지가액은 비교방식을 적용하고, 거래단가를 기준으로 산정함

2. 비교요인표

구분	본건	거래사례1	거래사례2	거래사례3
지역요인 비교	100	100	98	115
개별요인 비교	100	95	85	135

※ 요인 비교에서 본건과 사례의 가치형성요인 사항에는 오염에 대한 비교요인은 고려되지 않았음

3. 토양오염 조사비용 자료
: 토양오염의 규모는 2,000m^3로 조사되었고, 관련 토양오염 조사비용으로 토양이 오염된 규모를 기준으로 1,000,000원/m^3을 2017.07.01에 지급함

4. 정화비용 자료
: 정화방법은 생물학적 처리, 화학적 처리 및 열처리를 복합적으로 적용할 예정이며, 정화기간은 3년이 소요될 것으로 추정되고 연간 정화비용은 600,000원/m^3이 소요되며 매년 연말에 지급함

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

5. 정화공사 기간 중 토지이용제약에 따른 임대료손실 자료

: 임대료 조사사항은 향후 4년 간 시장임대료를 기준으로 보증금 3,000,000,000원, 연간 임대료는 600,000,000원이며, 정화공사 기간 중 임대료손실이 예상되고, 임대와 관련된 지출비용은 미미함

6. 스티그마 자료(오염 전 토지가액을 기준으로 한 가치감소분)

감가율	오염 전	오염된 상태	정화공사 중	정화공사 후
오염조사 전문업체 보고서 기준	0%	-30%	-10%	-5%
시장조사 자료	0%	-20%	-15%	-10%

※ 정화공사 기간은 3년이며, 스티그마의 존속기간은 공사완료 후 1년까지 예상됨

※ 본건 스티그마 금액을 산정하는 경우에는 현재 '오염된 상태'의 보고서 및 시장조사 자료의 감가율을 기준으로 각각 산정한 후 평균금액을 적용

7. 이율 자료

1) 보증금은 기간초 지급, 임대료 기간말 지급, 보증금 운용이율은 연 2% 적용함

2) 시장이자율(할인율) 연 6%, 화폐의 시간가치 고려함

3) 연복리표(이자율 6% 기준)

기간	일시불 내가계수	연금 내가계수	연금 현가계수
3년	1.191016	3.183600	2.673012
4년	1.262477	4.374616	3.465106

8. 기타

1) 토양오염 이외의 악취 등 가치감소요인은 없는 것으로 봄

2) Y주택건설(주) 대표 장○○은 대상 토지 오염으로 인하여 30,000,000원의 정신적 손실이 발생함

3) 종전 소유자(매도인)의 책임사항은 논외로 함

4) 토지단가는 천원 미만 절사, 물음 1), 물음 2)의 토지가액 및 비용산정 등 금액은 백만원 미만 절사함

【문제 3】 감정평가사 김○○은 A법원으로부터 소송 참고 용 토지 임대료 평가를 의뢰 받고, 관련 법률 등을 검토한 결과 적산법을 적용하여 관련 토지의 임대료를 평가하기로 하였다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 본건 토지의 기초가액을 구하시오. (10점)

물음 2) 기대이율 결정이유를 기술하고 본건 토지의 임대료를 구하시오. (10점)

<자료 1> 법원 감정신청 내용

1. 감정목적물 : A시 B구 C동 60-1 대 200m^2

2. 감정사항 : 2013.07.01부터 1년간 임대료 및 2017.07.01부터 1년간 임대료를 각각 감정평가 할 것

3. 기준시점 : 2013.07.01 및 2017.07.01

<자료 > 기본적 사항

1. 대상물건

소재지	지목	면적(m^2)	이용상황	용도지역
A시B구C동 60-1	대	200	단독주택	2종일주

2. 대상물건의 지목, 면적, 이용상황, 용도지역 내역은 2010.01.01 ~ 2017.07.01 현재까지 동일함

<자료 3> 토지 개황

1. 인근은 단독주택, 다세대 및 다가구 주택, 근린생활시설 등이 혼재되어 있음

2. 본건은 인접 토지 대비 등고 평탄한 세장형 토지임

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

3. 본건은 북측으로 약 6m의 포장도로에, 동측으로 약 6m의 포장도로에 접해 있음

4. 토지이용계획사항 등 : 도시지역, 제2종일반주거지역

5. 상기 1. ~ 4.의 내용은 2010.01.01 ~ 2017.07.01 현재까지 동일함

<자료 4> 표준지 자료

1. 인근지역내 표준지 내역(소재지 A시 B구 C동, 공시지가는 매년 1월 1일 기준)

기호	지번	지목	면적(m^2)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	주위환경	공시지가(원/m^2)				
									2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
가	10-1	대	170	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형평지	기존주택지대	2,830,000	2,950,000	3,150,000	3,270,000	3,430,000
나	50-1	대	180	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형평지	주택 및상가지대			2,440,000	2,560,000	2,920,000
다	85-1	대	160	주상용	2종일주	소로각지	사다리평지	주택 및상가지대	3,000,000	3,230,000	3,350,000	3,540,000	3,700,000
라	100	대	210	단독주택	2종일주	소로각지	세장형평지	주택 및상가지대	2,650,000	2,730,000			

2. 상기 1.에서 공시지가가 표시되지 않은 연도는 해당 토지가 표준지로 선정되지 않은 연도임

<자료 > 시점수정자료[지가변동률(A시 B구 주거지역, %)]

구분	변동률
2013.01.01 ~ 2013.06.30(누계)	2.000
2013.07.01 ~ 2013.07.31(당월)	0.350
2017.01.01 ~ 2017.05.31(누계)	1.500
2017.05.01 ~ 2017.05.31(당월)	0.200

※ 2017년 6월 이후의 지가변동률은 현재 미고시인 상태로 직전 월인 2017년 5월 지가변동률을 연장적용 하기로 함

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

<자료 6> 인근지역내 토지거래사례(소재지 A시 B구 C동)

기호	지번	지목	면적 (m^2)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	주위환경	토지단가 (원/m^2)	거래시점
1	20-1	대	157	주상용	2종 일주	중로 각지	가장형 평지	주택 및 상가지대	4,500,000	2013.07.01
2	30-1	대	250	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	세장형 평지	주택 및 상가지대	4,000,000	2013.07.01
3	70-1	대	189	단독 주택	2종 일주	소로 한면	세장형 평지	기존 주택지대	5,100,000	2017.06.20
4	80-1	대	210	단독 주택	2종 일주	소로 각지	세장형 평지	주택 및 상가지대	5,400,000	2017.06.10

<자료 7> 개별요인 비교자료

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	사다리	부정형
격차율	1.00	0.99	0.99	0.98	0.90

<자료 8> 기대이율 관련 자료

1. 참고용 기대이율 적용기준율표 I (2016년 이후 기준)

대분류		소분류		실제이용상황	
				표준적이용	임시적이용
I	주거용	아파트	수도권 및 광역시	1.5%~3.5%	0.5%~2.5%
		연립·다세대		1.5%~5.0%	0.5%~3.0%
		다가구		2.0%~6.0%	1.0%~3.0%
		단독주택		1.0%~4.0%	0.5%~2.0%

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

2. 참고용 기대이율 적용기준율표 Ⅱ (2016년 이전 기준)

토지용도		실제이용상황		
		최유효이용	임시적이용	나지
주거용지	아파트,연립주택,다세대주택	4~7%	2~4%	1~2%
	다중주택, 다가구주택	3~6%	2~3%	1~2%
	일반단독주택	3~5%	1~3%	1~2%

3. 참고용 CD금리 기준 기대이율표 (모든 년도에 적용가능)

대분류		소분류		실제이용상황	
				표준적이용	임시적이용
Ⅰ	주거용	아파트	수도권 및 광역시	CD금리+ -1.5%~0.5%	CD금리+ -2.5%~-0.5%
		연립·다세대		CD금리+ -1.5%~2.0%	CD금리+ -2.5%~ 0.0%
		다가구		CD금리+ -1.0%~3.0%	CD금리+ -2.0%~ 0.0%
		단독주택		CD금리+ -2.0%~1.0%	CD금리+ -2.5%~-1.0%

4. 각종 금리 변동상황

구분	국고채수익률(%)	CD유통수익률(%)
2013.07.01	3.10	3.00
2014.07.01	2.70	2.60
2015.07.01	2.30	2.20
2016.07.01	2.10	2.10
2017.07.01	2.00	2.00

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

5. 기대이율은 국고채수익률 및 CD유통수익률과 밀접한 관계가 있는 것으로 조사됨

6. 상기 1. ~ 3.에서 제시하는 기대이율범위에서 각각의 중간값 중 하나를 기대이율로 선정하되, 선정된 기대이율은 2%를 초과해야함

<자료 9> 기타자료

1. 토지임대료와 관련된 필요제경비는 미미하여 고려하지 않음

2. 표준지 공시지가를 기준으로 토지를 평가하는 경우 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨

3. 토지거래사례는 그 밖의 요인 보정치 산정에만 활용할 것

4. 토지거래사례는 모두 정상적인 사례로 판단됨

5. A시는 수도권에 위치해 있음

【문제 4】 감정평가사 김○○은 다음 물건에 대하여 A기업으로부터 일반거래 시가참고용 감정평가를 의뢰받았다. 기준시점을 2017.07.01로 하여 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 감정평가하시오. (10점)

<자료 1> 대상물건 개요

소재지	A시 B구 C동 100외 2필지			
건물명, 층, 호수	"D타운" 제10동 제17층 제1706호			
용도	아파트		사용승인일	2010.10.10
면적	전유면적(m^2)	공용면적(m^2)	분양면적(m^2)	대지권면적(m^2)
	85	25	110	28.5

<자료 > 현장조사내용

1. 본건 인근은 아파트, 다세대 및 다가구주택, 상가, 공장 등이 혼재하는 지역임

2. 본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 위치해 있음

3. 본건은 현재 방 3개, 주방, 거실, 화장실 2개, 발코니로 구성되어 있으며, 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음

4. 본건은 발코니가 합법적으로 확장되어 있으며 확장면적은 $10m^2$임

5. 본건의 관리상태를 상, 중, 하로 나타낼 경우 '하'에 해당함

6. 대상물건이 위치한 동일 아파트단지 내의 거래사례를 분석한 결과, 거래시점, 발코니 확장정도, 관리상태, 층, 향, 동에 따라 가격차이가 존재함

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

<자료 3> 인근 아파트 거래사례(정상적인 거래로 판단됨)

기호	소재지, 지번, 명칭	동	층	호수	전유면적 (m^2)	거래금액(원)	거래시점	관리상태
1	A시 B구 C동 100외 2필지 D타운	제10동	4	406	85	338,750,000	2016.06.10	하
2		제10동	18	1803	85	335,000,000	2016.12.10	하
3		제10동	16	1605	85	350,000,000	2017.03.25	중
4		제15동	8	802	85	338,000,000	2017.07.01	상
5		제15동	8	801	85	345,000,000	2017.07.01	중

<자료 4> A시 월별 아파트 매매가격지수

2016년						2017년						
7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
103.4	103.6	103.8	104	104.4	104.4	104.4	104.4	104.5	104.6	104.7	105.0	105.1

<자료 > 기타자료

1. 거래사례 중 기호5는 발코니가 합법적으로 $10m^2$ 확장된 것으로 조사되었고 나머지는 확장되지 않은 것으로 조사됨

2. 본건과 거래사례는 방배치 등 기타 구조 측면에서 모두 동일함

3. 관리상태에 따른 가격격차 정도는 다음과 같음(D타운 전체 적용가능)

하	중	상
100	101	102

4. 층에 따른 가격격차 정도는 다음과 같음(D타운 전체 적용가능)

1층 ~ 3층	4층 ~ 10층	11층 ~ 20층
100	105	108

5. 본건 아파트의 1호 ~ 3호는 남동향이며, 4호 ~ 6호는 남향임

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA