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 서울 A 지방법원으로부터 가로주택정비사업구역 내에 소재하는 분양신청을 하지 아니한 토지에 대하여 감정평가를 의뢰받았다. 제시된 자료와 관련법규 및 감정평가이론 등을 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 공시지가기준법에 의한 시산가액을 구하시오. (10점)

물음 2) 개발법(수입현가에서 비용현가 차감)에 의한 시산가액을 구하시오. (10점)

물음 3) 제시된 <자료 1> 감정사항을 관련지어 본건에 적용한 공시지가기준법 및 개발법의 장·단점을 기술하시오. (10점)

물음 4) 시산가액을 검토·조정하여 최종 감정평가액을 결정하시오. (10점)

< 자료 1 > 감정신청서 주요 사항

1. 사건번호 등
   - 사건: 2025가단1234 소유권이전등기
   - 원고: M동 일대 가로주택정비사업조합
   - 피고: 김○○
2. 감정의 목적: 원고와 피고 사이에 2026. 2. 20. 성립한 것으로 의제된 매매계약에 따라 원고가 피고에게 지급해야 하는 매매대금을 객관적으로 확정
3. 감정목적물: 서울특별시 M구 M동 567-12 도로 108m^2
4. 감정사항: 위 감정목적물에 대하여 기준시점(2026. 2. 20.) 현재 M동 일대 가로주택정비사업의 시행으로 발생할 것으로 예상되는 개발이익을 포함한 시가

< 자료 2 > 대상토지의 개황

1. 개요

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m^2)
1	M동 567-12	108.0	도로	도로 등	2종 일주	세로(가)	부정형 완경사	1,810,000

※ 개별공시지가 공시기준일은 2025. 1. 1.

2. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 M구 H동 소재 도시철도 'M역' 북측 원거리에 소재하고, 인근은 본건 토지를 포함하여 가로주택정비사업이 추진중인 간선도로 후면에 위치한 기존 주택지대임

3. 교통상황

본건 북동측 인근에 마을버스정류장, 동측 인근에 시내버스정류장 그리고 남측 원거리에 도시철도 'M역'이 각각 소재하고 있어 대중교통사정은 보통임

4. 형상 및 이용상황 등

부정형 완경사로, 인접한 5개 단독주택의 출입을 위한 '도로'로 이용되고 있음

5. 접면도로 상태

지적도상 본건 토지 남동측으로 노폭 약 6m 포장도로에 접하고 있음

6. 토지이용계획(주요)사항

제2종일반주거지역, 소규모주택정비 관리지역(2024. 5. 10.)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025. 8. 14.)

< 자료 3 > 표준지 공시지가 등

1. 표준지공시지가 내역 [공시기준일: 2026. 1. 1.]

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	공시지가 (원/m^2)
A	M동 458-2	129.1	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리평지	5,270,000
B	M동 501-9	118.0	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형평지	5,560,000
C	M동 568-2	197.8	대	다세대	2종일주	소로한면	세장형평지	6,690,000
D	M동 570-1	135.4	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형평지	5,610,000
E	H동 450-1	187.2	대	다세대	2종일주	소로각지	사다리평지	7,300,000
F	H동 451-4	165.0	대	단독주택	2종일주	세각(가)	정방형평지	6,490,000

2. 공시지가 표준지 토지이용계획(주요)사항

기호	토지이용계획(주요)사항	비고
A	-	-
B	-	-
C	소규모주택정비 관리지역(2024. 5. 10.)<빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법>, 토지거래계약에 관한허가구역(2025. 8. 14.)	본건 'M동 일대 가로주택정비사업' 구역 내
D	위와 같음	본건 'M동 일대 가로주택정비사업' 구역 내
E	위와 같음	'H동 일대 가로주택정비사업구역' 내(정비계획 내용 및 추진 일정 등에서 본건 정비사업보다 우세)
F	위와 같음	'H동 일대 가로주택정비사업구역' 내(정비계획 내용 및 추진 일정 등에서 본건 정비사업보다 우세)

3. 표준지 공시지가수준 검토

- ‘H동 일대 가로주택정비사업’구역은 지역의 중심축이자 제반 생활편익시설이 모여 있는 도시철도 ‘M역’ 동측 인근에 소재하고, 본건이 속한 ‘M동 일대 가로주택정비사업’구역은 도시철도 ‘M역’ 북측 원거리에 소재하고 있음
- 이에 본건 사업구역이 전반적으로 ‘H동 일대 가로주택정비사업’구역에 비하여 지역요인이 열세함
- 이러한 내용은 표준지 공시지가수준에도 반영되어 있는 것으로 조사된바, 지역요인 비교 시에 양 가로주택정비사업구역 내에 소재하는 표준지를 모두 활용하기로 함

< 자료 4 > 지가변동률(서울특별시 M구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026. 01. 01. ~ 2026. 02. 20.	0.336	-
2025. 12. 23. ~ 2026. 02. 20.	0.341	-
2026. 01. 07. ~ 2026. 02. 20.	0.330	-
2025. 03. 15. ~ 2026. 02. 20.	1.340	-
2025. 11. 02. ~ 2026. 02. 20.	0.352	-
2026. 02. 20. ~ 2026. 03. 23.	0.695	2026년 3월분 미고시로 2월분 연장 적용

< 자료 5 > 가치형성요인 비교 자료

1. 지역요인 비교

서울특별시 M구 ‘M동 일대 가로주택정비사업’ 구역과 ‘H동 일대 가로주택정비사업’ 구역의 지역요인 비교는 <자료 3> 표준지 공시지가를 활용하여 비교치를 산출함

2. 개별요인 관련 자료

-M동(주거지역)

이용상황	주거용	상업업무	주상용	공업용
주거용	1.00	1.34	1.18	1.08
상업업무	0.75	1.00	0.88	0.81
주상용	0.85	1.14	1.00	0.92
공업용	0.93	1.24	1.09	1.00

도로접면	소로한면	소로각지	세로(가)	세각(가)
소로한면	1.00	1.04	0.90	0.99
소로각지	0.97	1.00	0.87	0.95
세로(가)	1.11	1.15	1.00	1.09
세각(가)	1.01	1.05	0.91	1.00

고저	저지	평지	완경사	급경사	고지
저지	1.00	1.07	0.99	0.91	0.89
평지	0.93	1.00	0.93	0.85	0.83
완경사	1.01	1.08	1.00	0.92	0.90
급경사	1.10	1.18	1.09	1.00	0.98
고지	1.12	1.20	1.11	1.02	1.00

형상(주거용)	정방형	장방형	사다리	부정형	자루형
정방형	1.00	1.00	0.99	0.94	0.88
장방형	1.00	1.00	0.99	0.94	0.88
사다리	1.01	1.01	1.00	0.95	0.89
부정형	1.06	1.06	1.05	1.00	0.94
자루형	1.14	1.14	1.13	1.07	1.00

※ 장방형(가장형, 세장형)

공공용지	일반	도로	공원	운동장
일반	1.00	0.33	0.33	0.70
도로	3.03	1.00	1.00	2.12
공원	3.03	1.00	1.00	2.12
운동장	1.43	0.47	0.47	1.00

- H동(주거지역)

이용상황	주거용	상업업무	주상용	공업용
주거용	1.00	1.29	1.15	1.08
상업업무	0.78	1.00	0.89	0.84
주상용	0.87	1.12	1.00	0.94
공업용	0.93	1.19	1.06	1.00

도로접면	소로한면	소로각지	세로(가)	세각(가)
소로한면	1.00	1.04	0.94	0.99
소로각지	0.97	1.00	0.91	0.95
세로(가)	1.06	1.10	1.00	1.05
세각(가)	1.01	1.05	0.95	1.00

고저	저지	평지	완경사	급경사	고지
저지	1.00	1.10	0.99	0.90	0.89
평지	0.91	1.00	0.90	0.82	0.81
완경사	1.01	1.11	1.00	0.91	0.90
급경사	1.11	1.22	1.10	1.00	0.99
고지	1.12	1.24	1.11	1.01	1.00

형상(주거용)	정방형	장방형	사다리	부정형	자루형
정방형	1.00	1.01	0.96	0.93	0.87
장방형	0.99	1.00	0.95	0.92	0.86
사다리	1.04	1.05	1.00	0.97	0.91
부정형	1.08	1.09	1.03	1.00	0.94
자루형	1.15	1.16	1.10	1.07	1.00

※ 장방형(가장형, 세장형)

공공용지	일반	도로	공원	운동장
일반	1.00	0.33	0.33	0.70
도로	3.03	1.00	1.00	2.12
공원	3.03	1.00	1.00	2.12
운동장	1.43	0.47	0.47	1.00

< 자료 6 > 사례자료

1. 평가사례

기호	기준시점	소재지	면적(m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	토지단가(원/m^2)
㉠	2025-12-23	M동 406-1	94.2	대	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 평지	12,100,000
	- 평가목적: 담보 - 기준가치: 시장가치								
㉡	2026-01-07	M동 501-2	278.2	대	단독주택	2종일주	소로각지	가장형 평지	13,300,000
	- 평가목적: 담보 - 기준가치: 시장가치								
㉢	2025-03-15	H동 447-1	141.2	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 평지	13,310,000
	- 평가목적: 소송(소유권이전 사건) - 'H동 일대 가로주택정비사업'구역 내 토지								

2. 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적(m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	토지단가(원/m^2)
ⓐ	2025-11-02	M동 562-1	122.3	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형평지	12,100,000
	- 거래가액: 1,480,000,000원 - 경과년수, 현상 및 관리상태 등에 비추어 건물 가치는 없는 것으로 판단됨								
ⓑ	2026-03-23	M동 570-1	135.4	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리평지	11,300,000
	- 거래가액: 1,530,000,000원 - 경과년수, 현상 및 관리상태 등에 비추어 건물가치는 없는 것으로 판단됨 - 'M동 일대 가로주택정비사업'구역 내 토지로서, 거래 신고는 되어 있으나 소유권이전등기는 완료되지 않은 상태임 - 거래가액이 인근지역 지가수준에 비하여 낮은 것으로 판단됨								

※ 정비사업 조합설립인가 후에 소유권을 취득하는 경우, 원칙적으로 분양권이 주어지지 않는 등 정부의 규제조치로 서울특별시 내 분양권 거래는 현실적으로 이루어지지 않는 상태임

< 자료 7 > 'M동 일대 가로주택정비사업' 분양신청 안내서 주요 내용

1. 분양대상 대지 또는 건축물 내역 [단위: 세대, m^2]

타입	세대수	공급면적			기타공용	계약면적
		전유면적	공용면적	계		
59	170	59.99	22.88	82.87	81.57	164.44
84	95	84.99	30.41	115.40	115.56	230.96
합계	265	18,272.35	6,778.55	25,050.9	24,845.10	49,896.00

2. 조합원 예상 분양가

단위세대		세대별 예상 분양가	비고
타입	공급면적(m^2)		
59	82.87	990,820,000원	-
84	115.40	1,379,800,000원	-

3. 비례율: 101.13%

4. 본건 종전자산평가 내역

소재지		토지면적 (m^2)	토지 평가액(원)	건물면적 (m^2)	건물 평가액(원)	합계금액(원)
지번	동호수	108.0	431,244,000	-	-	431,244,000
567-12	-					

※ '서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례'에 따르면 가로주택정비사업에서 종전토지의 총면적이 90m^2 이상인 경우 분양대상자가 됨

5. 본건 분양주택의 예상 시장가치

1) 예상 분양주택 타입

본 가로주택정비사업의 예상 분양주택은 총 265세대로서, 이 중 59타입이 전체의 약 64%를 차지하고 선호도가 높으며 본건 토지의 종전자산평가액이 상대적으로 낮은 점 등을 고려하여 59타입을 예상 분양주택으로 선정함

2) 59타입 분양주택 시장가치 추정

- 본 사업구역 인근 유사한 단지 규모의 59타입 가격수준은 신축(입주)년도 등에 따라 14.5억원(약 10년 경과) ~ 16.5억원(약 5년 경과)을 나타내고 있음
- 최근 몇 년간 물가상승 등의 영향으로 건축비는 상승되어 왔으며, 서울특별시 전체적으로 아파트 임대가(전월세) 또한 지속적인 상승세를 나타내고 있음
- 인근지역에 대한 시장조사 결과, 본건 정비사업의 예상 추가분담금 납부 만료일 기준으로 59타입 분양주택의 시장가치는 19억원(시장조사 범위값: 18억원 ~ 20억원)으로 추정됨

< 자료 8 > 시장금리 및 할인율

1. 시장금리 추이 [단위: 연, %]

항목	2024 2Q	2024 3Q	2024 4Q	2025 1Q	2025 2Q	2025 3Q	2025 4Q	2026 1Q
국고채 (3년)	3.380	2.967	2.785	2.591	2.389	2.453	2.844	3.198
국고채 (5년)	3.419	2.998	2.853	2.698	2.519	2.608	3.029	3.458
회사채 (3년, AA-)	3.857	3.472	3.382	3.197	2.957	2.933	3.292	3.746
회사채 (3년, BBB-)	10.029	9.461	9.199	8.960	8.718	8.770	9.139	9.570

2. 할인율 등

- 시장금리는 2025년 2분기 이후 전반적으로 상승세를 보이고 있으며, 물가상승이 지속될 경우 시장금리 또한 지속적으로 상승할 것으로 예상됨
- 본건과 같은 주택정비사업은 다수인의 이해관계가 복잡하게 작용하여 사업기간이 연장될 수 있고, 이에 따라 추가분담금이 증가하는 등 미래에 대한 불확실성 등으로 투자 위험은 기존 아파트에 대한 투자에 비해 높은 것이 일반적임
- 인근지역에 대한 시장조사 결과를 기준으로 본건 정비사업에 적용할 할인율은 6.5%/연(범위값: 6.0%/연 ~ 7.0%/연)로 결정함

<자료 9> 본건 사업시행자 제시 정비사업 추진계획

2026. 12.: 사업시행계획인가(관리처분계획 포함)

2027. 02.: 이주 개시

2027. 12.: 착공

2030. 12.: 준공 및 입주

2031. 02.: 추가분담금 납부 기한

<자료 10> 기타 사항

1. 지역요인 및 개별요인 비교치는 소수점 셋째자리 이하 절사
2. 그 밖의 요인 보정치는 표준지 기준 산정방식을 적용하고, 소수점 셋째자리 이하 절사
3. 공시지가기준법에 의한 시산단가는 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 표시함
4. 개발법 적용 시 할인기간은 연간단위를 기준으로 적용하되, 10개월 이상인 경우 1년으로 간주함
5. 각 감정평가방법에 의한 시산가액은 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 표시함

【문제 2】 2025. 1. 1.부터 주유소를 임차하여 운영중인 甲은 최근 관리청으로부터 토양오염 정기검사 결과 주유소 부지 지하에서 오염토양이 발견되어 토양정화를 통지 받았다. 이에 甲은 당해 주유소를 오랜기간 운영하여 토양오염 원인자로 추정되는 乙에게 토양정화에 소요되는 비용 및 토양정화 기간 동안 휴업으로 인한 피해액을 청구하기로 하고 청구금액을 확정하기 위해 감정평가사 丙에게 감정평가를 의뢰하였다. 제시된 자료와 관련법규 및 감정평가이론 등을 활용하여 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 토양정화 비용을 산정하시오. (15점)

물음 2) 휴업으로 인한 피해액을 영업이익 손실액과 고정비 손실액으로 구분하여 산정하시오. (10점)

물음 3) 의뢰인 甲이 감정평가사 丙에게 감정평가액을 5천만원 이상으로 요구할 경우, 감정평가사의 성실의무 등과 관련하여 약술하시오. (5점)

< 자료 1 > 토양오염 현황

토양관련 전문기관에서 통보한 토양오염정밀조사보고서에 따르면, 오염물질은 주로 휘발유 성분이었고, 오염원인은 과거 유류 취급시설로부터의 유출로 인한 수평·수직 확산이 일어난 것으로 판단하였음

< 자료 2 > 토양오염 수평 현황

가로(m)	세로(m)	면적(m^2)
3	3	9

< 자료 3 > 토양오염 수직 현황

깊이(m)	토양 등 종류	오염면적(m^2)	오염부피(m^3)
지표면 ~ 0.5	콘크리트	-	-
0.5 ~ 1.0	점토	-	-
1.0 ~ 2.0	점토	-	-
2.0 ~ 3.0	점토	9	9
3.0 ~ 4.0	점토	9	9
4.0 ~ 5.0	점토	-	-
5.0 ~ 6.0	점토	-	-
합계		-	18

< 자료 4 > 지표면 콘크리트 자르기 및 깨기

가로 3m, 세로 3m 토양오염 면적만 정밀 작업하고, 콘크리트 자르기 및 깨기는 콘크리트 두께 0.5m를 고려한 단가이며, 100,000원/m^2임

< 자료 5 > 토질별 팽창률 및 수축률(다짐률)

토질 분류	팽창률	수축률(다짐률)
모래	1.10	0.90
토사	1.20	0.85
점토	1.30	0.80
암석	1.50	1.20

< 자료 6 > 파쇄된 콘크리트 상차 및 폐콘크리트 처리비용

파쇄된 콘크리트의 부피는 암석의 팽창률과 유사하며 폐콘크리트 처리비용은 팽창된 상태 기준으로 100,000원/m^3임

< 자료 7 > 점토 굴착비용

지표면 콘크리트 제거 후 점토 굴착비용은 오염되지 않은 부분과 오염된 부분이 동일하며, 굴착비용은 다짐된 점토 기준으로 20,000원/m^3임

< 자료 8 > 덤프트럭 상차비용

오염토양을 토양정화업자에게 보내기 위한 상차비용은 팽창된 점토 기준 10,000원/m^3 이며, 오염되지 않은 점토는 청토(이미 오염정화된 점토, 이하 '청토'라 함)와 함께 당일 복토하고 다지므로 별도 비용이 발생하지 않음

< 자료 9 > 덤프트럭 종류별 적재량 및 1회당 운반비용

덤프트럭 종류	최대 적재부피(점토)	1회당 운반비용
5톤 덤프트럭	$4m^3$	200,000원
15톤 덤프트럭	$10m^3$	250,000원
25톤 덤프트럭	$15m^3$	300,000원

< 자료 10 > 오염토양 정화비용

오염토양 정화비용은 토양정화 검증비용을 포함하여 팽창된 점토 기준 200,000원/m^3 임. 다만, 휴업으로 인한 피해액을 줄이기 위해 본건 오염토양을 오염토양정화처리장으로 반출하고, 기 정화완료된 청토를 대신 반입하여 오염토양정화하는 방법을 사용하며, 적법한 방법인 것으로 추정함

< 자료 11 > 오염토양 정화된 점토 반입 및 다짐 비용

정화처리된 오염토양의 반입비용은 토양정화업자가 부담하며, 다짐은 청토와 오염되지 않은 점토를 순차로 다짐. 다짐이 필요한 토량은 수축률(다짐률, 0.80)을 고려하여 산정하고, 다짐비용은 팽창된 점토기준 50,000원/m^3임. 점토의 팽창률(1.30)과 수축률(다짐률, 0.80)의 차이에 따른 잔여 점토의 처리비용은 다짐비용에 포함되어 고려하지 않음

< 자료 12 > 레미콘 가격 단가표

아래 표는 $6m^3$ 용량 레미콘트럭 1대일 경우 단가이며, 주문량이 $5m^3$ 미만일 경우에는 1회당 운반비 50,000원이 추가됨

규격	단가/m^3	주요 용도
25-18-120	90,000원	버림 콘크리트
25-21-120	100,000원	주유소 바닥
25-24-150	110,000원	일반 건축물 골조
25-27-150	120,000원	고강도 구조물

< 자료 13 > 레미콘 타설 비용

본건의 레미콘 타설에 필요한 비용은 철근, 철근 조립 인건비, 레미콘 타설 인건비를 포함하여 1,500,000원임

< 자료 14 > 토양정화 작업기간

오염토양 정화작업 기간내 당해 주유소는 차량 출입이 불가능하여 휴업이 필요한 것으로 판단됨. 휴업기간은 1개월이 소요될 것으로 추정되며, 피해액 산정은 월 단위를 기준으로 함

< 자료 15 > 손익계산서(2025. 1. 1. ~ 2025. 12. 31.)

과목	금액(원)	금액(원)	비고
Ⅰ.매출액		1,200,000,000	
상품매출	1,200,000,000		
Ⅱ.매출원가		900,000,000	
상품매출원가	900,000,000		
Ⅲ.매출총이익		300,000,000	
Ⅳ.판매비와 관리비		231,500,000	
임직원급여	100,000,000		자가노력비 포함
일용급여	10,000,000		직원휴가시 대리근무
퇴직급여	8,000,000		직원 퇴직금
복리후생비	15,000,000		직원 근무중 식사비
여비교통비	500,000		직원 업무관련 교통비
임차료	60,000,000		주유소 임차료
전력비	12,000,000		전기요금
보험료	2,000,000		자산 관련 보험료
감가상각비	4,000,000		
지급수수료	20,000,000		신용카드 수수료
Ⅴ.영업이익		68,500,000	
Ⅵ.영업외수익		300,000	
잡수익	300,000		
Ⅶ.영업외비용		13,000,000	
이자비용	13,000,000		
Ⅷ.당기순이익		55,800,000	

< 자료 16 > 기타 사항

1. 기준시점: 2026. 7. 4.
2. 피해액 산정을 위한 손익계산서는 주어진 자료를 사용할 것
3. 산정가액은 백원단위에서 반올림하여 천원단위까지 표시함
4. 주어진 자료 이외의 사항은 고려하지 아니함

【문제 3】 감정평가사 甲은 과수원(배나무 식재)의 매각 예정금액을 결정하기 위한 일반거래 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 아래의 수집된 자료를 바탕으로 과수원의 감정평가액을 다음 물음에 따라 산정하시오. (20점)

물음 1) 과수원 부지와 과수목이 일체로 거래된 사례가 없는 경우, 과수원 부지 및 과수목의 감정평가 방침을 기술하고, 과수원 부지(토지)만의 감정평가액을 산정하시오. (5점)

물음 2) 감정평가 방침에 따른 과수목의 감정평가액을 산정하되, 수익수 및 유령수로 구분하여 산정한 후, 합산하시오. (15점)

< 자료 1 > 평가대상 자료 등

1. 소재지: ○○시 ○○동 223번지
2. 지목 등: '과수원'이고, 8m 포장도로에 접한 사다리형의 평지
3. 면적: 5,000m^2
4. 현황: 과수원이며, 15년생 배나무(수익수) 300주, 3년생 배나무(유령수) 100주, 정상식재
5. 용도지역: 계획관리지역
6. 기준시점: 2026. 1. 1.

< 자료 2 > 토지관련 가격자료

1. 인근지역의 표준지 공시지가: 2026. 1. 1. 공시된 인근지역의 표준지는 본건과 제반 가치형성요인이 유사(지목, 현황, 용도지역 등)하며, 공시지가는 40,000원/m^2임
2. 지가변동률: 중소도시 외곽 순수 농경지대로 변동사항 없음 (0%)
3. 거래사례: 최근 3년 동안 인근지역과 동일수급권 내의 유사지역을 포함하여 과수원과 과수목을 일체로 한 거래사례는 포착할 수 없었고, 최근 배의 수출 증가로 농경지를 과수원으로 전환하려는 수요로 인한 거래가 포착되며, '전'과 '답', '과수원' 등의 구분없이 공시지가 수준에서 거래가격이 형성되는 것으로 조사됨

< 자료 3 > 수익자료

1. 15년생 배나무는 현재 연간 주당 60,000원의 순수익을 창출하며, 이러한 수익은 향후 5년간 지속된 후, 모두 수종 갱신될 예정이고, 매년 순수익 증가율은 2%로 예상됨
2. 상기 순수익은 통상의 관리비용이 공제된 후의 금액이고, 할인율은 농업부문의 위험률 특성을 반영한 연간 10%임

< 자료 4 > 원가자료

1. 정상수확기에 미달한 3년생 배나무는 묘목상태로 3년전 주당 10,000원에 식재되었고, 현재의 묘목포함된 식재비용도 주당 10,000원 내외로 조사되어 취득원가에 대한 이자는 고려하지 아니함
2. 유령수만의 관리비용은 연간 평균기준으로 주당 5,000원 수준으로 파악되며, 금액적 중요성이 크지 아니하다고 판단되어 이의 투입시기에 따른 이자는 고려하지 아니함
3. 유령수인 3년생 배나무의 현재 상태로의 가격은 성장에 따른 이식에서의 인건비 과다로 경제성이 없어 별도의 판매는 어려운 상황임

【문제 4】감정평가사 甲은 동일인 소유의 2개 필지에 대한 일반거래 목적의 감정평가를 의뢰받고, 자료를 수집하였다. 대상 토지는 「도시개발법」에서 규정하는 환지방식에 따른 사업시행지구 내에 있으며, 환지사항에 대한 조사내용은 아래의 자료와 같다. 다음 물음에 대하여 감정평가 방침을 약술하고, 감정평가액을 산정하기 위한 사정 면적을 확정하시오. (10점)

물음 1) 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 후, 청산금이 납부되지 아니한 경우 (5점)

물음 2) 환지예정지로 지정하기 이전인 경우 (5점)

< 자료 1 > 대상부동산 종전 자료

1. 소재지: ○○시 ○○동 23번지, 24번지
2. 지목: 23번지 '전', 24번지 '답'
3. 면적: 23번지 130m^2, 24번지 60m^2
4. 현황: 일단의 과수원
5. 도시계획사항: 자연녹지지역

< 자료 2 > 환지예정지 관련 수집 자료

1. 종전토지: ○○시 ○○동 23번지, 24번지
2. 환지예정지: ○○시 ○○동 4블록 5롯트
3. 종전토지면적 합계: 190m^2
4. 권리면적: 160m^2
5. 환지(예정)면적: 180m^2
6. 징수면적: 20m^2
7. 도시계획(예정)사항: 제2종 일반주거지역