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 고객으로부터 건축공사가 중단된 부동산과 관련한 감정평가 및 관련 자문을 의뢰받았다. 관련 법규와 이론에 따라, 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) < 자료 1~10 >을 활용하여 대상부동산에 대한 현재 상태대로의 적정 매수가격(2025.07.12. 시점)과 개발을 완료할 경우의 적정 매수가격(2026.07.12. 시점)을 제시하시오. (20점)

물음 2) 개발을 완료할 경우의 적정 수익가격을 구하시오. (10점)

물음 3) 주어진 자료에 따른 향후 시장동향을 기술하고, 이에 따른 수익성지수(PI), 내부수익률(IRR), 순현재가치(NPV)의 변화를 해당 구조식(산식)을 활용하여 설명하시오. (10점)

< 자료 1 > 기본적 사항 확정

1. 기준가치: 시장가치

2. 기준시점
   1) 2025.07.12. (현재시점)
   2) 2026.07.12. (개발완료시점)

3. 대상부동산의 개요
   1) 토지

소재지	지목	면적 (m^2)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	주위환경
K시 H구 A동 100	대	1,000	일반상업	업무용	광대 한면	가장형 평지	업무지대

2) 건물: 지하3층, 지상7층으로 설계된 건물로, 현재 지하층 공사는 완료되었으나 지상층은 5층까지 주요구조부 공사 중 중단상태임

소재지	구조	층	면적(m^2)	용도
K시 H구 A동 100	철근콘크리트조 슬래브지붕	지상1~7층	각층 800	업무용
		지하1~3층	각층 800	주차장, 창고

4. 표준지, 거래사례, 평가선례, 임대사례의 선정은 가장 비교성이 높은 것 하나만 선정하기로 함

< 자료 2 > 공사중단 건물과 관련한 조사자료

1. 기성공사 내역

(단위: 천원)

구분	설계안		기성공사	
	공사비	구성비(%)	공사비	공정률(%)
01. 가설공사	1,000,000	6.25	800,000	80
02. 기초 및 토공사	400,000	2.50	400,000	100
03. 철근콘크리트공사	2,800,000	17.50	2,240,000	80
04. 조적공사	200,000	1.25	160,000	80
05. 방수공사	400,000	2.50	320,000	80
06. 미장공사	600,000	3.75	180,000	30
07. 타일공사	600,000	3.75	180,000	30
08. 창호공사	1,800,000	11.25	540,000	30
09. 유리공사	400,000	2.50	120,000	30
10. 도장공사	2,000,000	12.50	600,000	30
11. 수장공사	1,600,000	10.00	480,000	30
12. 기타공사	600,000	3.75	480,000	80
소계	12,400,000	(77.50)	6,500,000	(52.41)
제경비	2,600,000	16.25	2,080,000	80
건축 공사비 합계	15,000,000	(93.75)	8,580,000	(57.20)
설계비	240,000	1.50	240,000	100
감리비	160,000	1.00	80,000	50
전기기본설비비	600,000	3.75	600,000	100
총 공사비 합계	16,000,000	100	9,500,000	(59.37)

주) 동 공사비 내역서는 적정한 것으로 판단되어 2025년 7월 12일자 제조달원가로 적용할 수 있으며, 건축공사비와 공정률은 층별로 동일(기초공사 및 토공사는 공통비용)한 것으로 가정함

2. 공사중단에 따른 감가비용 등 관련 조사자료

기성공사 중 공사중단에 따른 일부 물리적, 기능적 감가에 따른 비용은 기성 건축공사비의 5% 정도로 추정되며 이는 적정한 것으로 조사되었고 건축허가사항과의 상이점 및 구조안전진단 결과 등에서 문제점이 발견되지는 않았으며, 이 경우 토지에 대한 별도 감가는 불필요함

< 자료 3 > 향후 개발방안 관련 조사자료

1. 기존 건축물 추가공사 방안

1년이 소요되는 추가공사를 진행할 경우의 공사완료시점 재조달원가는 원자재비 및 금리 인상 등의 시장여건 변화를 반영하되, 설계안을 기준하여 미성 건축공사비의 20% 증가요인으로 보정하는 것이 적정한 것으로 조사되었고, 정상적인 사용승인을 득하는데도 문제가 없을 것으로 조사됨

2. 기존 건축물 철거 후 신축방안

매수인이 부담할 철거비용은 기성 건축공사비의 10%가 적정한 수준이며, 신축시 신자재 및 신공법 도입으로 총 공사기간은 1년으로 동일하나, 총 공사비는 설계안 대비 25% 증가요인이 있고 이는 적정한 것으로 조사되었고, 정상적인 사용승인을 득하는데도 문제가 없을 것으로 조사됨

< 자료 4 > 표준지 공시지가 자료

1. 표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.1.1.)

기호	소재지	지목	면적 (m^2)	이용 상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m^2)
1	H구 A동 88	대	1,000	업무용	근린상업	광대세각	정방형 평지	6,600,000
2	H구 A동 102	대	750	업무용	일반상업 근린상업	광대한면	부정형 평지	6,000,000
3	H구 A동 147	대	900	상업용	일반상업	중로한면	정방형 평지	4,500,000
4	H구 A동 180	대	1,200	업무용	중심상업	광대소각	정방형 평지	10,000,000
5	H구 A동 196	대	900	업무용	일반상업	광대소각	정방형 평지	7,000,000

2. 표준지 조사자료

기호 3 표준지는 위치를 확인한 바 후면 상업지대 토지였음

< 자료 5 > 평가선례 자료(평가목적: 일반거래(시가참고용))

기호	소재지	지목	면적 (m^2)	용도지역	이용상황	도로접면	형상지세	기준시점	토지단가 (원/m^2)
a	H구A동 123	대	1,500	일반상업	업무용	광대한면	세장형평지	2024.01.01.	8,500,000
b	H구A동 188	대	1,300	일반상업	상업용	광대한면	가장형평지	2023.01.01.	8,000,000
c	H구A동 215	대	950	중심상업	업무용	광대한면	세장형평지	2021.01.01.	9,000,000

< 자료 6 > 거래사례 자료

1. 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m^2)	용도지역	이용상황	도로접면	형상지세	거래시점	토지단가 (원/m^2)
가	H구A동 87	대	290	일반상업	업무용	중로한면	정방형평지	2024.01.01.	5,550,000
나	H구A동 125	대	3,000	일반상업 3종일주	업무용	광대한면	세장형평지	2025.01.01.	8,500,000
다	H구A동 190	대	2,000	일반상업	업무용	광대한면	가장형평지	2023.01.01.	8,000,000
라	H구A동 220	대	950	일반상업	업무용	광대한면	세장형평지	2021.01.01.	9,000,000
마	H구A동 363	대	1,160	일반상업	업무용	광대한면	가장형평지	2025.01.01.	8,500,000

2. 거래사례 조사자료

1) 기호 가 거래사례는 위치를 확인한 바 후면 상업지대 토지였음

2) 기호 다 거래사례는 등기사항전부증명서를 확인한 바 미등재상태였음

< 자료 7 > 시점수정 자료: 지가변동률(K시 H구)

(단위: %)

구분	주거지역	상업지역
2021. 01. 01.~2025. 06. 30.(누계)	2.624	2.645
2022. 01 01.~2025. 06. 30.(누계)	2.265	2.285
2023. 01. 01.~2025. 06. 30.(누계)	1.827	1.845
2024. 01. 01.~2025. 06. 30.(누계)	1.278	1.293
2025. 01. 01.~2025. 06. 30.(누계)	0.795	0.806
2025. 06. 01.~2025. 06. 30.	0.000	0.000

주) 2025년 7월 이후 지가변동률은 미고시 되었음

< 자료 8 > 토지 지역요인

대상, 표준지, 평가선례 및 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함

< 자료 9 > 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. 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

< 자료 10 > 기타 사항

1. 제시된 이외의 조건은 동일한 것으로 가정함

2. 지역요인비교치 및 개별요인비교치는 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

3. 그 밖의 요인 보정치는 표준지 기준 산정방식을 적용하고 소수점 셋째자리 이하는 절사함

4. 대상토지의 결정단가는 백원단위에서 반올림하여 천원단위까지 표시함

< 자료 11 > 업무용빌딩 수익 관련자료

1. 업무용빌딩 소득수익률(K시 H구)

구분	2024.3분기	2024.4분기	2025.1분기	2025.2분기
소득수익률(%)	3.4	3.3	3.2	3.2

주) 소득수익률 = $\frac{NOI}{V_0}$ (NOI : 순영업소득, V_0 : 분기초 자산가액)

2. 업무용빌딩 영업경비율(K시 H구)

구분	2024.3분기	2024.4분기	2025.1분기	2025.2분기
영업경비율(%)	48	49	50	50

3. 임대사례 자료

구분	대상물건	임대사례 1	임대사례 2	임대사례 3	임대사례 4
소재지	H구 A동	H구 A동	H구 A동	H구 B동	H구 B동
오피스 권역	KG서부 권역	KG서부 권역	KG서부 권역	KG서부 권역	KG동부 권역
용도지역	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업
층(지상/지하)	7F/B3	18F/B3	9F/B3	8F/B3	25F/B6
구조	철근 콘크리트	철골철근 콘크리트	철근 콘크리트	철근 콘크리트	철골철근 콘크리트
건물연면적(m^2)	8,000	45,000	8,500	9,000	59,000
토지면적(m^2)	1,000	3,300	1,260	1,200	3,200
사용승인(년)	2026.7.12.	2020.7.12.	2010.7.12.	2025.7.12.	2015.7.12.
연간실질임대료 (원/m^2)	-	221,000	185,000	213,000	252,000
임대(계약)시점	2026.7.12.	2025.7.12.	2025.7.12.	2025.7.12.	2025.7.12.

주) 임대면적은 건물연면적으로 계약함

4. 임대료지수

구분	2025.7.12.	2026.7.12.
임대료지수	100	98

5. 지역 및 개별요인 통합비교치

구분	대상	임대사례			
		1	2	3	4
평점	100	102	98	98	102

6. 대상부동산의 순영업소득(NOI) 등과 관련하여 전문AI프로그램에 가격자료와 관련 자료를 제시하고 계량분석을 실시한 결과 다음 결과를 얻었음

1) 인근지역 업무시설의 최근 5년간 시계열 임대사례를 이용하여 대상부동산 순영업소득을 종속변수와 다수의 설명변수로 구축한 모형의 설명력은 0.306(R^2: 수정된 결정계수)이고, 모형과 설명변수들의 F값과 t값의 유의확률이 유의수준 보다 커서 추정된 모형이 유의하다는 가설을 기각하였음

2) 인근지역 업무시설의 최근 5년간 시계열 임대사례를 이용하여 구축한 임대료변동률 추정모형의 설명력은 0.825(R^2: 수정된 결정계수)이고, 모형과 독립변수의 F값과 t값의 유의확률이 유의수준 보다 작아 추정된 모형이 유의하다는 가설을 채택하였으나 이를 장기간의 추이로 보기에는 어려움이 있다는 심사 감정평가사의 의견이 있었음

$$\hat{g_t} = -0.002 g_{t-1} + 5.125$$

($\hat{g_t}$: t시점의 임대료변동률 추정치, g_{t-1}: $t-1$기의 임대료변동률)

7. 자본환원표

1) 이자율 연 4%

기간(년)	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
1	1.040000	1.000000	1.000000	0.961538	0.961538	1.040000
5	1.216653	5.416323	0.184627	0.821927	4.451822	0.224627

2) 이자율 연 5%

기간(년)	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
1	1.050000	1.000000	1.000000	0.952381	0.952381	1.050000
5	1.276282	5.525631	0.180975	0.783526	4.329477	0.230975

8. 기타 사항

소득수익율과 영업경비율은 2025.2분기 이후 변동이 없다고 봄

【문제 2】감정평가사 甲은 상품 판매업을 하는 개인기업 A의 법인전환에 따른 영업권 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참고하고, 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 대상기업 A의 영업관련 기업가치를 평가하시오. (20점)

물음 2) 대상기업 A의 영업권 가치를 평가하시오. (10점)

< 자료 1 > 대상기업 개요

상호	A	대표자	乙
개업일	2017.01.01.	사업의 종류	도매업, 소매업
종목	전자상거래업, 소매업	주요상품	각종 액세서리 등

< 자료 2 > 주요 가정

1. 대상기업의 특성 및 시장상황 등을 고려하여 고속성장기는 5년(1기~5기)이고, 6기부터는 안정성장기로 가정함. 안정성장기의 영구성장율은 0%를 적용하며, 5기와 동일한 현금흐름이 지속되는 것으로 가정함 (단, 고속성장기 1기는 2025.01.01. ~ 2025.12.31.임)

2. 대상기업의 결산일은 매년 말일이며, 현금흐름은 편의상 기말에 발생하는 것으로 가정함

3. 대상기업의 현금흐름 추정시 비영업용 자산에 의한 수익, 비용은 제외된 것으로 가정함

< 자료 3 > 재무상태표 및 손익계산서(2024. 12. 31. 현재)

1. 재무상태표

(단위: 원)

과목	금액	
자산		
Ⅰ. 유동자산		178,000,000
(1) 당좌자산		118,000,000
현금 및 현금성 자산	18,000,000	
매출채권	80,000,000	
선급비용	20,000,000	
(2) 재고자산		60,000,000
상품	60,000,000	
Ⅱ. 비유동자산		159,000,000
(1) 투자자산		8,000,000
매도가능증권	8,000,000	
(2) 유형자산		151,000,000
토지	100,000,000	
차량운반구	60,000,000	
감가상각누계액	(10,000,000)	
비품	5,000,000	
감가상각누계액	(4,000,000)	
(3) 무형자산		
(4) 기타 비유동자산		
자산총계		337,000,000
부채		
Ⅰ. 유동부채		155,000,000
매입채무	70,000,000	
미지급금	36,000,000	
예수금	31,000,000	
단기차입금	18,000,000	
Ⅱ. 비유동부채		62,000,000
장기차입금	62,000,000	
부채총계		217,000,000
자본		
Ⅰ. 자본금		120,000,000
자본금	120,000,000	
자본총계		120,000,000
부채 및 자본 총계		337,000,000

2. 손익계산서

(단위: 원)

과목	금액	
Ⅰ. 매출액		1,000,000,000
상품매출	1,000,000,000	
Ⅱ. 매출원가		600,000,000
기초상품재고액	50,000,000	
당기상품매입액	610,000,000	
기말상품재고액	60,000,000	
Ⅲ. 매출총이익		400,000,000
Ⅳ. 판매비와 관리비		176,000,000
직원급여	75,000,000	
상여금	12,000,000	
퇴직급여	8,000,000	
복리후생비	14,000,000	
여비교통비	5,000,000	
접대비	7,000,000	
통신비	1,000,000	
세금과공과금	11,000,000	
감가상각비	10,000,000	
보험료	4,000,000	
차량유지비	8,000,000	
운반비	3,000,000	
소모품비	10,000,000	
지급수수료	8,000,000	
Ⅴ. 영업이익		224,000,000
Ⅵ. 영업외 수익		2,000,000
잡이익	2,000,000	
Ⅶ. 영업외 비용		1,000,000
잡손실	1,000,000	
Ⅷ. 소득세차감전 이익		225,000,000

< 자료 4 > 매출액 및 매출원가 관련 자료

1. 매출액은 고속성장기에서는 과거 3년간의 매년 상승률 추세가 지속될 것으로 예측되며, 안정성장기에는 상승률 0%로 가정함. 상승률은 백분율로 소수점 첫째자리에서 반올림하고, 매출액은 십만원 단위에서 반올림함

(단위: 원)

구분	2021년	2022년	2023년
매출액	915,141,600	942,595,900	970,873,800

2. 매출원가는 2024년의 매출원가율과 동일한 매출원가율을 적용하여 추정함

< 자료 5 > 판매비와 관리비, 임차료, 대표자 급여(자가 노력비) 관련 자료

1. 판매비와 관리비는 2024년의 판매비와 관리비 비율과 동일한 비율을 적용하여 추정하되, 판매비와 관리비 비율에는 임차료가 포함되고, 대표자 급여(자가 노력비)는 포함되지 아니함

2. 대상기업은 특수관계자의 건물을 임차해서 영업에 사용하고 있어 임차료를 지급하지 않고 있으며, 적정한 임대차 조건은 2024.12.31. 현재 매월 임차료 2,000,000원과 보증금 20,000,000원으로 조사되었음

3. 乙은 실질적으로 영업활동에 기여하고 있으며, 관리자급 직원의 급여 수준은 2024.12.31. 현재 연간 70,000,000원이고, 고속성장기 동안 매년 1,000,000원씩 증가됨

< 자료 6 > 자본적지출 관련 자료

감가상각비와 동일한 금액이 자본적 지출로 재투자되는 것으로 가정함

< 자료 7 > 세금 관련 자료

1. 계산의 편의상 지방소득세를 포함하여 소득세율은 33%, 법인세율은 22%를 적용함 (단, 누진세율은 적용하지 아니함)

2. 세금 계산시 제시된 자료 외의 감면 등은 없는 것으로 가정함

< 자료 8 > 추가운전자본 관련 자료

1. 추가운전자본은 운전자본소요율을 이용하여 산정함

$$\text{운전자본소요율} = \frac{1}{\text{매출채권회전율}} + \frac{1}{\text{재고자산회전율}} - \frac{1}{\text{매입채무회전율}}$$

추가운전자본 = 매출액 증가분 × 운전자본소요율

2. 운전자본소요율 계산 자료

구분	매출채권회전율	재고자산회전율	매입채무회전율
회	10	10	20

< 자료 9 > 할인율 관련 자료

1. 할인율은 가중평균자본비용(WACC)을 사용하며, 백분율로 소수점 둘째자리에서 반올림함

2. 대상기업의 자본구조는 제시된 2024.12.31. 현재의 재무상태표를 기준으로 결정함

3. 자기자본비용은 자본자산가격결정모형(CAPM: Capital Asset Pricing Model)에 의하여 결정하며, 무위험자산의 수익률(Rf)은 국고채 수익률 등을 고려하여 4.0%, 시장의 기대수익률(E(Rm))은 10.0%를 적용함

4. β계수는 유사업종에 속한 기업들의 β계수 등을 고려하여 1.1로 결정함

5. 대상기업의 규모 등을 고려한 위험프리미엄은 7.4%임

6. 타인자본비용 결정시 차입이자율은 시장의 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 8.2%를 적용함

7. 고속성장기와 안정성장기의 가중평균자본비용(WACC)은 동일하다고 가정함

< 자료 10 > 재무상태표 관련 자료

1. 재무상태표상 비영업용 항목은 매도가능증권임

2. 토지는 2017년에 취득한 영업 관련 자산으로, 현재가치(시가) 산정을 위해 감정평가한 결과는 160,000,000원임

3. 그 외 자산, 부채는 장부가액과 시가와의 차이가 없음

< 자료 11 > 기타 사항

1. 기준시점: 2025.01.01.

2. 영업권은 대상기업의 영업관련 기업가치에서 영업투하자본을 차감하는 방법으로 평가할 것

3. 영업관련 기업가치는 십만원 단위에서 반올림할 것

【문제 3】 감정평가사 甲은 법원으로 부터 피고가 시행한 도시계획시설사업(이하 “공익사업”이라함)에 편입된 토지에 대하여 원고의 환매권 상실로 인한 손해액을 증명하기 위한 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참고하고, 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 환매권 상실 당시를 기준으로 한 목적물의 감정평가액을 구하시오. (10점)

물음 2) 손해액 산정을 위한 인근 유사 토지의 지가변동률을 구하시오. (10점)

< 자료 1 > 감정평가 대상의 확정

일련번호	소재지	지번	면적(m^2)	비고
1	A시 B구 C동	100	700	토지
2	A시 B구 C동	200	900	토지

< 자료 2 > 법원 제시 기준일자

일련번호	소유권 상실일	환매권 발생일	환매권 상실일
1	2008.12.29.	2013.12.29.	2014.12.29.
2	2016.06.17.	2021.06.17.	2022.06.17.

< 자료 3 > 토지의 개황

1. 소유권 상실일 당시

일련번호	소재지	지번	지목	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면
1	A시 B구 C동	100	전	주거기타	자연녹지	사다리형 평지	세로(가)
2	A시 B구 C동	200	전	주거나지	2종일주	가장형 평지	소로한면

2. 환매권 발생일 및 환매권 상실일 당시

일련번호	소재지	지번	지목	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면
1	A시 B구 C동	100	전	주거기타	자연녹지	부정형 평지	소로한면
2	A시 B구 C동	200	전	주거나지	2종일주	부정형 평지	중로한면

3. 당해 공익사업으로 인해 토지 등의 가격이 변동된 것으로 조사됨

< 자료 4 > 표준지공시지가

1. 인근 표준지공시지가 특성항목

기호	소재지	지목	면적 (m^2)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면
1	A시 B구 C동 60	전	700	전	자연녹지	부정형 평지	맹지
2	A시 B구 C동 80	전	500	전	자연녹지	부정형 평지	세로(가)
3	A시 B구 C동 120	전	400	주거기타	자연녹지	부정형 평지	세로(가)
4	A시 B구 C동 140	전	600	주거기타	자연녹지	부정형 평지	소로한면
5	A시 B구 C동 160	전	700	주거나지	2종일주	부정형 완경사	세로(불)
6	A시 B구 C동 180	전	600	주거나지	3종일주	가장형 평지	세로(가)
7	A시 B구 C동 220	전	900	주거기타	2종일주	부정형 평지	세로(가)
8	A시 B구 C동 240	전	800	주거나지	2종일주	부정형 평지	소로한면

주1) 기호 2, 4, 6, 8 표준지공시지가는 당해 공익사업에 따른 가격변동이 있는 것으로 조사됨

주2) 기호 1, 3, 5, 7 표준지공시지가는 당해 공익사업과 직접 관계가 없는 것으로 조사됨

주3) 기호 1, 2 표준지공시지가는 2013년, 기호 5, 8 표준지공시지가는 2021년 신규표준지임

2. 인근 표준지공시지가의 연도별 공시가격

1) 자연녹지지역 표준지공시지가

(원/m^2)

기호	소재지	2007. 01.01.	2008. 01.01.	2009. 01.01.	2013. 01.01.	2014. 01.01.	2015. 01.01.
1	A시 B구 C동 60	-	-	-	70,000	75,000	85,000
2	A시 B구 C동 80	-	-	-	45,000	50,000	55,000
3	A시 B구 C동 120	42,000	44,000	44,000	50,000	55,000	60,000
4	A시 B구 C동 140	100,000	102,000	102,000	110,000	115,000	120,000

2) 주거지역 표준지공시지가

(원/m^2)

기호	소재지	2015. 01.01.	2016. 01.01.	2017. 01.01.	2021. 01.01.	2022. 01.01.	2023. 01.01.
5	A시 B구 C동 160	-	-	-	450,000	460,000	460,000
6	A시 B구 C동 180	167,000	174,000	175,000	240,000	250,000	230,000
7	A시 B구 C동 220	143,000	146,000	147,000	185,000	189,000	173,000
8	A시 B구 C동 240	-	-	-	310,000	320,000	300,000

< 자료 5 > 지가변동률(A시 B구)

기간	지가변동률(%)	
	녹지지역	주거지역
2013.01.01.~2013.12.29.	6.00	5.00
2013.01.01.~2014.12.29.	10.00	8.00
2014.01.01.~2014.12.29.	4.00	3.00
2021.01.01.~2021.06.17.	5.00	4.00
2021.01.01.~2022.06.17.	8.00	6.00
2022.01.01.~2022.06.17.	3.00	2.00

< 자료 6 > 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인

1. 본건 토지와 기호 1~8 표준지공시지가는 인근지역에 위치하므로 지역요인 대등함

2. 개별요인 및 그 밖의 요인 비교

구분	표준지 1	표준지 2	표준지 3	표준지 4	표준지 5	표준지 6	표준지 7	표준지 8
개별요인	1.150	1.100	1.050	1.050	1.150	1.080	1.050	1.050
그 밖의 요인	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00

주1) 개별요인과 관련된 수치(= 평가대상 ÷ 표준지)는 평가대상과 각각의 표준지를 비교하여 산정된 결과임

주2) 그 밖의 요인과 관련된 수치는 “표준지 기준 산정방식”에 의해 산정된 결과임

주3) 개별요인 및 그 밖의 요인과 관련된 수치는 본건 일련번호 1, 2 토지에 동일하게 적용됨

< 자료 7 > 기타

1. 윤년은 고려치 않음

2. 인근 표준지공시지가의 특성항목은 연도에 따른 변동은 없음

3. 법원 확인 결과 일련번호 “1”토지는 2008.12.29.에, 일련번호 “2” 토지는 2016.06.17.에 협의취득에 따른 매매대금이 지급되었고, 같은 날 소유권이전등기를 마침

4. 가격조사완료일: 2025.07.12.

5. 산정단가는 백원 단위에서 반올림함

6. 인근 유사 토지의 지가변동률은 %로 표시하되 소수점 첫째자리에서 반올림함 (예: 11.4% 상승 -> 11% 상승, 11.6% 상승 -> 12% 상승)

7. 상기자료 등은 법원, 감정평가사, 원고, 피고가 모두 확인하고 동의한 사항임

【문제 4】감정평가사 甲은 법원으로 부터 유연분묘가 소재하는 토지에 대한 경매평가를 의뢰받았다. 현장조사 결과 봉분 등이 외부에서 분묘의 존재로 인식될 수 있는 형태임을 확인하였고, 시신의 안장 여부 역시 확인된 경우 다음 물음에 답하시오. (10점)

물음 1) 타인의 토지 위에 있는 유연분묘에 “분묘기지권”이 성립될 수 있는 요건을 3가지만 설명하시오. (5점)

물음 2) “분묘기지권”이 성립되어 토지에 영향을 미치는 경우 유연분묘가 소재하는 토지의 감정평가 방법을 설명하시오. (5점)