

## 제13회 감정평가사자격 제2차 시험문제

### 과목명 : 감정평가실무

공통유의사항 : 각 문제는 해답 산정시까지의 산식과 도출과정을 반드시 기재할 것

【문 1】 감정평가사 P는 토지와 건물로 구성된 복합부동산에 대한 감정평가 의뢰를 받고 사전조사 및 현장조사를 한 후 [자료 1] ~ [자료 11] 을 수집하였다. 주어진 자료를 활용하여 순서에 따라 다음 물음에 답하시오. (30점)

1. 현장조사시 확인자료에 대하여 설명하시오.
2. 공시지가를 기준으로 감정평가할 경우 비교표준지의 선정원칙을 설명하고 대상토지의 가격결정에 있어 비교표준지의 선정이유를 설명하시오.
3. 감정평가가격을 다음 순서에 따라 구하시오.

가. 토지가격의 산정

- (1) 공시지가를 기준한 가격
- (2) 거래사례비교법에 의한 비준가격
- (3) 수익환원법에 의한 수익가격
- (4) 토지가격의 결정 및 그 이유

나. 건물가격의 산정

다. 대상부동산의 토지와 건물가격

[자료 1] 감정평가의뢰내용

1. 공부내용

가. 토지 : S시 S구 B동 100번지, 대, 2,000㎡

나. 건물 : 철근콘크리트조 슬라브지붕 10층, 점포 및 사무실  
건물연면적 11,200㎡

다. 소유자 : N

2. 구하는 가격의 종류 : 정상가격

3. 감정평가목적 : 일반거래(매매)

4. 가격시점 : 2002. 8. 25

5. 감정평가의뢰인 : N(소유자)

6. 접수일자 : 2002. 8. 22

7. 작성일자 : 2002. 8. 26

[자료 2] 대상부동산에 대한 자료

1. 본건의 용도지역은 일반주거지역이고 기타 공법상 제한사항은 없음

2. 현장조사결과 토지와 건물 모두 공부와 현황이 일치함

3. 지목, 이용상황, 도로교통, 형상 및 지세 : 대, 상업용, 중로한면, 가장형, 평지

4. 대상물건은 최유효이용상태로 판단됨

5. 건물은 5년전 준공되었으며 총공사비가 6,840,000,000원이 투입되었으나, 공사 중에 설계변경이 있어 정상적인 공사비보다 다소 과다한 것으로 조사됨

[자료 3] 인근의 공시지가 표준지 현황

(공시기준일 : 2002.1.1)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
1	S구B동101	2,000	대	상업용	일반상업	중로한면	정방형 평지	3,500,000
2	S구B동105	2,200	대	상업용	일반주거	중로한면	가장형 평지	3,000,000
3	S구B동110	1,800	대	단독주택	일반주거	소로한면	가장형 완경사	2,000,000

[자료 4] 거래사례

1. 물건 내용 ① 토지 : S시 S구 B동 113번지, 대, 1,980㎡  
                   ② 건물 : 철근콘크리트조 슬라브지붕 7층, 사무실  
   건축연면적 8,100㎡  
                   ③ 지목, 이용상황, 도로교통, 형상 및 지세 : 대, 상업용, 중  
   로 한면, 정방형, 평지
2. 거래가격 : 11,205,000,000원
3. 거래일자 : 2002. 4. 1

[자료 5] 임대사례

1. 물건내용 : ① 토지 : S시 S구 B동 124번지, 대, 2,100㎡  
                   ② 건물 : 철근콘크리트조 슬라브지붕 8층, 점포 및 사무실,  
   건축연면적 9,200㎡  
                   ③ 지목, 이용상황, 도로교통, 형상 및 지세 : 대, 상업용, 소로  
   한면, 정방형, 완경사
2. 최근 1년간 수지상황

필요제경비(년간)		임대수입(년간 및 월간)	
감가상각비	218,459,520원	<div>보증금운용익(년간)      100,000,000원</div> <div>월임료수입                85,000,000원</div> <div>주차장수입(월간)        15,000,000원</div>	
유지관리비	50,000,000원		
제세공과금	80,000,000원		
손해보험료	20,000,000원		
대손준비금	20,000,000원		
장기차입금이자	50,000,000원		
소득세	100,000,000원		

※ 주1) 본건 사례물건은 100% 임대중임

주2) 손해보험료는 전액 소멸성임

[자료 6] 건설사례

1. 수집된 건설사례는 표준적인 자료로 인정됨.
2. 기타사항은 [자료 8]을 참고하시오

[자료 7] 지가변동률 및 건축비지수

1. 지가변동률(S시 S구)

가. 용도지역별 (단위:%)

구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	준농림지역
2002년 1/4분기	2.54	1.24	4.24	3.20	1.20
2002년 2/4분기	3.00	2.36	1.24	2.40	3.26

나. 지목별 (단위:%)

구분	전	답	대		임야	공장 용지	기타
			주거용	상업용			
2002년 1/4분기	3.12	2.98	3.02	1.26	2.46	3.96	2.24
2002년 2/4분기	2.34	2.46	3.12	2.46	3.12	2.12	2.21

2. 건축비지수

년 월 일	1997. 4. 25	1997. 8. 24	2000. 4. 25	2002. 4. 1	2002. 8. 25
건축비지수	100	105	120	125	130

[자료 8] 대상 및 사례건물 개요

항 목 \ 건물	대상건물	거래사례	임대사례	건설사례
준공년월일	1997. 8. 24	2000. 4. 25	1997. 4. 25	2002. 8. 25
건축연면적	11,200㎡	8,100㎡	9,200㎡	9,300㎡
부지면적	2,000㎡	1,980㎡	2,100㎡	2,050㎡
시공정도	보통	보통	보통	보통
가격시점현재 잔존내용연수				
주체부분	45	48	45	50
부대설치	10	13	10	15
도시계획사항	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역
건물과 부지와 관계	최유효이용	최유효이용	최유효이용	최유효이용
가격시점 현재 신축단 가의 개별요인비교치	98	100	97	100

※ 주1) 주체부분과 부대설비부분의 가액비율은 75 : 25

주2) 감가수정은 정액법에 의함

주3) 건설사례의 재조달원가는 720,000원/㎡ 임

[자료 9] 토지에 대한 지역요인 평점

구 분	대상물건	거래사례	임대사례
평점	100	102	85

[자료 10] 토지특성에 따른 격차율

1. 도로접면

구 분	중로한면	소로한면	세로가
중로한면	1.00	0.83	0.69
소로한면	1.20	1.00	0.83
세로가	1.44	1.20	1.00

2. 형상

구 분	가장형	정방형	부정형
가장형	1.00	0.91	0.83
정방형	1.10	1.00	0.91
부정형	1.21	1.10	1.00

3. 지세

구 분	평지	완경사
평지	1.00	0.77
완경사	1.30	1.00

[자료 11] 기타사항

1. 2002년 2/4분기 이후의 지가변동률은 2002년 2/4분기 지가변동률을 유추 적용한다.
2. 지가변동률은 토지보상평가지침에 의거 소숫점 셋째자리에서 반올림한다.
3. 토지단가는 토지보상평가지침에 의거 100,000원 단위 이상일 때 유효숫자 셋째자리, 그 미만은 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되 반올림한다.
4. 건물단가는 천원미만을 절사한다.
5. S시 S구의 일반주거지역 상업용에 적용되는 토지의 환원이율 : 년 10%
6. 건물의 환원이율(상각후 세공제전) : 년 12%
7. 건물의 내용연수 만료시 잔가율 : 0
8. 건물의 감가는 만년감가를 한다.

9. 기타사항은 토지보상평가지침 및 일반감정평가이론에 따른다.

[문 2] 감정평가사 K는 A기업으로부터 적성시설을 보유하고 정상적으로  
가동중인 석탄광산에 대한 감정평가를 의뢰받고 사전조사 및 현장  
조사를 한 후 다음과 같이 자료를 정리하였다. 주어진 자료를 활용  
하여 다음 물음에 답하시오. (15점)

- 1. 광산의 감정평가가격과 광업권의 감정평가가격을 구하시오.
- 2. 광산의 감정평가시 사전조사 및 현장조사할 사항을 설명하시오.
- 3. 광산의 감정평가시 사용하고 있는 환원이율과 축적이율을 비교 설명하시오.

[자료 1] 연간수지상황

사업수익		소요경비	
정광판매수입	월간생산량 50,000t 판매단가 5,000원/t	채광비	500,000,000원
		선광제련비	350,000,000원
		일반관리비, 경비	
		및 판매비	총매출액의 10%
		운영자금이자	150,000,000원
		감각상각비	
		건물	30,000,000원
		기계기구	70,000,000원

※ 감정평가대상 광산의 연간수지는 장래에도 지속될 것이 예상됨

[자료 2] 자산명세

자산항목	자산별 가격
토지	1,000,000,000원
건물	750,000,000원
기계장치	1,200,000,000원
차량운반구	150,000,000원
기타 상각자산	200,000,000원
합 계	3,300,000,000원

[자료 3] 광산 관련자료

1. 매장광량 - 확정광량 : 5,500,000t      추정광량 : 8,000,000t

2. 가채율

구 분	일반광산	석탄광산
확정광량	90%	70%
추정광량	70%	42%

3. 투자비(장래소요기업비)

적정생산량을 가행최종년도까지 유지하기 위한 제반 광산설비에 대한 장래  
총투자소요액의 현가로서 장래소요기업비의 현가총액은 1,450,000,000원  
임

4. 각종이율 - 환원이율 : 16%,      축적이율 : 10%

5 기타자료

- ① 가격산정시 천원 미만은 절사함
- ② 생산량은 전량 판매됨
- ③ 가행년수(n) 산정시 년 미만은 절사함

【문 3】 감정평가사 A는 다음과 같은 조건으로 감정평가의뢰를 받았다.  
주어진 자료를 활용하여 각각의 감정평가가격을 구하시오. (20점)

- 1. 2001. 3. 31 가격시점의 담보감정평가가격 : [자료 1] ~ [자료 4]  
가. 담보감정평가가격을 구하시오.  
나. 담보감정평가지 적정성 검토방법을 약술하시오.
- 2. 2002. 3. 31 가격시점의 경매감정평가가격 : [자료 5] ~ [자료 8]  
가. 경매감정평가가격을 구하시오. 단, 제시외건물이 토지와 일괄경매되는  
조건  
나. 제시외건물이 타인 소유인 것으로 상정하여 당해 토지(토지대장  
등본상 C시 S읍 C리 121번지)의 경매감정평가가격을 구하시오.

I. 2001. 3. 31 가격시점의 자료

[자료 1] 감정평가의뢰내용

1. 소재지 : C시 S읍 C리 121번지, 답, 360㎡
2. 도시계획사항 : 도시지역(미지정)
3. 감정평가목적 : 담보

[자료 2] 사전조사사항

1. 등기부 및 토지대장등본 확인사항 : 답, 360㎡
2. 인근의 공시지가 표준지 현황 (공시기준일 2001. 1. 1)

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	공시지가 (원/㎡)
1	C시 126-2	대	500	미지정	상업용	소로한면	40,000
2	C시 119	답	400	"	답	세로(불)	18,000
3	C시 226	답	365	자연녹지	답	세로가	20,000

3. 지가변동률(C시) (단위:%)

용도지역	주거지역	상업지역	녹지지역	준농림지역	농림지역
2001년 1/4분기	-0.80	-2.00	0.00	1.05	0.95

4. 본 토지 및 유사물건 감정평가사례 : 없음

[자료 3 ] 현장조사사항

1. 지적도 및 이용상태(지적선 : 실선)

120번지	121번지	현황 도로 부분	122번지
131번지	132번지		133번지

현장조사결과 본 토지 중 50㎡는 현황도로로 이용중이고 현황도로  
부분과 C시 S읍 C리 122번지 사이의 토지 10㎡부분은 단독효용성이  
희박한 것으로 조사되었음

2. 거래사례



일련번호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	거래가격	거래일자	용도지역
1	C리 126-2	전	500	12,000,000	2001. 2. 1	미지정
2	C리 125	답	400	6,000,000	2001. 1. 9	미지정

가. 거래사례1은 외지인이 1년 이내에 음식점을 신축할 목적으로 정상가격보다 21%고가로 매입하였음

나. 거래사례2는 친척간의 거래로 정상가격보다 저가로 거래되었음

#### [자료 4] 기타자료

1. 지역요인 : 동일함
2. 개별요인 평점

구분	대상토지	표준지(1)	표준지(2)	표준지(3)	거래사례(1)	거래사례(2)
평점	100	160	90	100	90	110

※ 단, 대상토지의 평점은 현황도로 및 단독효용성 희박부분 외의 토지를 기준함

3. 지가변동률은 토지보상평가지침에 의거 소숫점 셋째자리에서 반올림함
4. 토지단가는 토지보상평가지침에 의거 100,000원 단위 이상일 경우 유효숫자 셋째자리, 그 미만은 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되 반올림함

## II. 2002. 3. 31 가격시점의 자료

#### [자료 5] 감정평가의뢰내용

1. 소재지 : C시 S읍 C리 121번지, 답, 350㎡
2. 도시계획사항 : 자연녹지지역
3. 감정평가목적 : 경매

#### [자료 6] 사전조사사항

1. 등기부등본 확인사항 : 답, 350㎡
2. 토지대장등본 확인사항 : 토지대장등본을 확인한 바 C시 S읍 C리 121번지의 토지이동사항은 아래와 같고 소유자는 관련 등기부등본상의 소유자와 동일함

이동 전	이동 후	비고
답, 360m <sup>2</sup>	답, 350m <sup>2</sup>	2001.11.1에 답, 10m <sup>2</sup> 가 분할되어 C시 S읍 C리 121번지와 합병(등기부 정리 완료)
답, 350m <sup>2</sup>	답, 300m <sup>2</sup>	2001.12.1에 답, 50m <sup>2</sup> 가 분할되어 C시 S읍 C리 121-1번지로 분할

3. 당해토지 용도지역은 2001. 12. 1에 확정·변경되었음

4. 인근의 공시지가 표준지 현황 (공시기준일 2002. 1. 1)

일련 번호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	도로교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	C시 126-2	대	500	자연녹지	상업용	소로한면	40,000
2	C시 119	답	400	"	답	세로(불)	20,000
3	C시 226	답	365	"	답	세로가	22,000

5. 지가변동률(C시) (단위:%)

용도지역	주거지역	상업지역	녹지지역	준농림지역	농림지역
2002년 1/4분기	1.00	0.80	2.00	2.05	1.75

[자료 7] 현장조사사항

1. 지적도 및 이용상태(지적선 : 실선)

노폭 5m의 포장도로			
120번지	121번지 (ㄱ)	121-1 번지	122번지
131번지	132번지	132-1 번지	133번지

가. 현황도로인 C시 S읍 C리 121-1번지는 C시에서 농로를 개설하기 위해 직권분할하였으며, 보상감정평가는 이루어졌으나 보상금은 미수령 상태인 것으로 조사되었음

나. 지적도상 C시 S읍 C리 121번지는 부지조성을 공정률 20%정도 진행하다 중단된 상태로 현재까지 지출된 비용은 3,000,000원(제시외건물

과는 무관함)이고 이는 적정한 것으로 조사되었음

2. 제시외건물에 관한 사항

가. 본 토지상에 기호 (ㄱ)인 제시외건물이 소재하고 있으며 소유자는 알 수 없었음

나. 구조, 용도, 면적 : 경량철골조, 판넬지붕, 간이숙소, 30㎡

다. 신축시점 : 탐문결과 2002, 1, 1에 신축된 것으로 조사됨

3. 보상선례 : 대상토지의 정상적인 거래시세 및 기타사항 등을 종합 참작한 적정가격으로 분석되었으며, 공도 등으로 이용되는 대상토지는 보상평가 기준에 의거 감정평가한 것으로 조사되었음

소재지	지목	면적(㎡)	이용상태	가격시점	보상단가(원:㎡)
C시 S읍 C리 121-1번지	답	50	도로	2002.3.31	8,500

※ 보상선례를 기준한 단가는 백원 미만을 절사함

[자료 8] 기타사항

1. 대상토지에 적용되는 건폐율은 60%임

2. 토지의 지역용인 : 동일함

3. 토지의 개별요인

구분	대상토지	표준지(1)	표준지(2)	표준지(3)
평점	100	160	90	100

※ 단, 대상토지의 평점은 현황도로 및 단독효용성 희박부분 외의 토지를 기준함

4. 경량철골조, 판넬지붕, 간이창고건물의 2002. 3. 31기준 표준적인 신축 가격은 150,000원/㎡이며 간이숙소에 설치하는 난방, 위생설비 등의 설비 단가는 30,000원/㎡임(내용연수는 30년)

5. 본 지역 관할법원에서는 토지와 제시외건물의 소유자가 상이하여 일괄 경매가 되지 않을 경우의 토지가격을 별도로 감정평가해줄 것을 요구하고 있음. 이 경우 해당부분의 토지에 지상권이 설정된 정도의 제한을 감안(30%)하여 감정평가하는 일반적임

【문 4】 투자자 P는 감정평가사 K에게 부동산투자에 대한 자문을 구하였다. 감정평가사 K는 적절한 자산보존을 위하여 150,000,000원 규모의 부동산에 향후 3년간 투자하는 것이 적절하다고 자문하고 2002.7.1에 투자부동산을 추천하였다. 다음 부동산의 투자수익률을 산정하고 투자자의 결정을 하시오. 단, 부동산은 감정평가가격에 매입하는 것으로 가정하고 거래비용은 무시하며 투자수익률은 아래공식을 활용한다. (15점)

$$r_n = \frac{NOI_n}{V_n} + \frac{V_{n+1} - V_n}{V_n}$$

## I. A부동산에 관한 자료

[자료 1] A 부동산의 개요

1. 토지 : C시 D구 E동 50번지, 200㎡, 일반주거지역
2. 건물 : 각층 바닥면적 100㎡, 3층, 상업용
3. 기타사항 : 토지와 건물은 당해지역의 표준적이용과 유사하며 최고최선의 이용상태에 있는 것으로 분석되었음

[자료 2] A 부동산의 수익자료(2001.7.1 ~ 2002.6.30)

1. 2층 임대료 : 매월 5,000원/㎡, 임대면적은 바닥면적의 90%이며 이는 모든 층에 동일함

2. 기타소득 : 주차장 임대료는 연간 3,000,000원이 발생하고 있음
3. 운영경비(OE) : 유효조소득(EGI)의 40%

[자료 3] A 부동산의 가격자료

A부동산의 적절한 감정평가선례가 있으며 가격시점은 2002. 6. 30이고 감정평가가격은 150,000,000원이다.

[자료 4] 기타자료

1. C시 일반주거지역내 상업용부동산의 순영업소득(NOI)과 부동산가치는 향후 5년간 매년 2%씩 상승하는 것으로 추정되었으며 그 모형은 신뢰할 만한 것임
2. 시장의 전형적인 공실률 : 3%
3. 대상부동산과 유사한 상업용부동산의 층별효용비는 아래와 같음

(단위:%)

구분	1층	2층	3층
층별효용비	100	80	70

## II. B부동산에 관한 자료

[자료 5] B 부동산의 개요

1. 토지 : F시 G구 E동 120번지, 100㎡, 일반상업지역
2. 건물 : 연면적 200㎡, 3층, 상업용, 2001.7.1신축
3. 기타사항 : 토지와 건물은 당해지역의 표준적이용과 유사하며 최고최선의 이용상태에 있는 것으로 분석되었음

[자료 6] B 부동산의 수익자료(2001.7.1 ~ 2002.6.30)

B부동산의 순영업소득(NOI)은 10,500,000원이고 당해 시장의 표준적인 수익을 시현하고 있는 것으로 조사되었음

[자료 7] B 부동산의 토지감정평가자료

나지상태였던 본 토지에 대한 감정평가선례(가격시점 : 200.7.10는 300,000원/㎡이고, 2000.7.1 ~ 2002.7.1간의 지가변동률(2% 상승)로 보정한 가격을 가격시점 현재의 공시지가 및 거래사례 등을 기준한 가격과 비교 검토한 바 적정한 것으로 판단됨

[자료 8] B 부동산의 건물감정평가자료

1. 본 건물의 2002. 7. 1 감정평가가격은 유사거래사례로부터 회귀분석모형을 구축하여 도출하는 것으로 함

$$\text{회귀상수(a)} = \frac{(\sum y \cdot \sum x^2 - \sum x \cdot \sum xy)}{n \sum x^2 - (\sum x)^2}$$

$$\text{회귀상수(b)} = \frac{n \sum xy - \sum x \cdot \sum y}{n \sum x^2 - (\sum x)^2}$$

2. 유사거래사례자료

가. 사례건물은 대상건물과 경과년수요인을 제외한 제반요인이 거의 동일하며, 건물가격과 경과년수간에는 선형관계가 있고 다른 요인의 건물 가격 영향은 무시함

나. 건물거래사례자료

사 례	거래가격에서 적절하게 보정된 가격시점의 건물가격(원/㎡)	가격시점 현재의 경과년수
1	580,000	3
2	500,000	10
3	520,000	7
4	560,000	5
5	600,000	0

※ 구축한 모형의  $R^2$ (결정계수)값은 충분히 유의하여 모형채택이 가능하다고 봄

[자료 9] 기타자료

F시 상업지역내 상업용부동산의 순영업소득(NOI)과 부동산가치는 향후 5년간 매년 4%씩 상승하는 것으로 추정되었으며 그 모형은 신뢰할 만한 것임

【문 5】 개발제한구역안 토지의 감정평가를 설명하시오. (10점)

【문 6】 감정평가사 P는 S법원으로부터 경매감정평가를 의뢰받고 사전조사 및 현장조사를 한 후 감정평가서를 작성하였다. 이 경우 감정평가 가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견에 기재할 핵심적인 사항을

약술하시오. (5점)

【문 7】 보상선례 등을 적용하여 기타요인 보정률을 산출하는 방법과 보상선례의 참작에 대하여 약술하시오. (5점)