

## 제 18회 감정평가사자격 제2차 시험문제

과목명 : 감정평가실무

※ 공통유의사항

각 문제는 해답산정시까지의 산식과 도출과정을 반드시 기재할 것

【문 1】 감정평가사 ‘甲’은 아래 부동산에 대한 평가의뢰를 받고 감정평가가격을 산정하고자 한다. 주어진 자료를 활용하여 아래의 물음에 답하시오. (35점)

- 1) 표준지 공시지가를 기준으로 하여 토지가격을 산정하시오
- 2) 거래사례를 활용하여 토지가격을 산정하시오
- 3) 조성사례를 활용하여 토지가격을 산정하시오
- 4) 임대사례를 활용하여 토지가격을 산정하시오
- 5) 토지가격을 결정하고 원가법을 적용하여 건물가격을 결정한 후 대상 부동산의 감정평가가격을 구하시오

<자료1> 대상부동산의 개황

소재지	A시 B구 C동 197번지
평가목적	일반거래
가격시점	2007. 08. 26.
토지에 관한사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역개황 : 평가대상토지는 주간선도로와 연계되는 보조간선도로변에 소재하며, 인근지역은 현재 상권이 잘 형성되어 있는 성숙한 노선상가지대임</li> <li>○ 용도지역 : 제3종 일반주거지역</li> <li>○ 접면도로상태 : 남측으로 15m도로에 동측으로 2m정도의 골목길에 양면 접함</li> <li>○ 지목 : 대, 면적 : 500㎡</li> <li>○ 형상, 고저 : 세장형, 평지</li> <li>○ 약 35㎡는 도시계획시설 도로에 저촉됨</li> </ul>
건물에 관한사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구조, 면적 : 철근콘크리트조 슬래브 지붕 10층 근린생활시설 1,200㎡</li> <li>○ 준공일자 : 1996.09.20.</li> <li>○ 건물증축 : 11층 60㎡(구조-적벽돌조슬래브 지붕, 용도-직원숙소)</li> <li>○ 증축일자 : 2003.05.03.</li> <li>○ 건물 총 공사비 : 670,000,000원(공사비 중 50,000,000원은 기초 터파기공사시 예상치 못한 지하암반 노출로 이를 제거하는데 소요된 공사비임)</li> <li>○ 부대설비 : 냉난방설비, 승강기, 화재탐지설비</li> <li>○ 증축부분을 제외한 기존 건물은 관리상태가 다소 불량하여 3년 정도의 관찰감가를 요함</li> </ul>

<자료2> 인근 표준지 공시지가(고시기준일 : 2007.01.01.)

(단위: 원/㎡)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	주위환경	공시지가
1	C동	10	510	상업용	3종일주	중로한면	세장형 평지	미성숙 상가지대	970,000
2	C동	20	483	업무용	3종일주	중로각지	정방형 평지	성숙중인 상가지대	1,030,000
3	C동	30	451	상업나지	3종일주	중로한면	가장형 평지	노선상가지대	1,100,000
4	C동	40	3,135	상업용	3종일주 근린상업	중로각지	세장형 평지	노선상가지대	1,050,000
5	C동	80	420	상업나지	3종일주	소로각지	정방형 평지	변화한 상가지대	1,000,000

<자료 3> 자가변동률

1) 용도지역별, 이용상황별 자가변동률

(단위 : %)

구 분	상업지역	주거지역	대		기타
			상업용	주거용	
2005년	2.378	3.193	1.154	2.156	3.004
2006년	1.268	2.158	1.487	1.389	1.167
2007년 1월	0.045	0.136	0.327	0.841	0.324
2007년 2월	0.069	0.519	0.423	0.346	0.813
2007년 3월	0.148	0.328	0.238	0.518	0.193
2007년 4월	0.085	0.137	0.327	0.542	0.426
2007년 5월	0.043	0.420	0.409	0.209	0.823
2007년 6월	0.166	0.256	0.178	0.218	0.204

※ 2005년도와 2006년도의 자가는 연중 균등하게 상승하였다

<자료4> 생산자 물가지수

2006년 1월	105.3	2006년 7월	107.6	2007년 1월	108.9
2006년 2월	105.8	2006년 8월	107.5	2007년 2월	109.3
2006년 3월	106.7	2006년 9월	107.9	2007년 3월	108.7
2006년 4월	106.3	2006년 10월	108.1	2007년 4월	108.6
2006년 5월	106.9	2006년 11월	108.0	2007년 5월	109.0
2006년 6월	107.3	2006년 12월	108.4	2007년 6월	109.6

<자료5> 토지 개별요인

1) 형상별 개별요인표

가장형	정방형	세장형
1.00	0.95	0.93

2) 도시계획 저촉여부에 따른 개별요인표

미저촉	저촉
1.00	0.85

<자료6> 사례자료

구 분	거래사례		조성사례	임대사례
	사례 1	사례 2	사례 1	사례 1
용도지역	3종 일주	3종 일주	3종 일주	3종 일주
비교차 (대상지 / 사례지)	1.05	1.25	0.97	0.97
건물구조 등	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층	-	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층
용도	판매시설	사무실		근린생활시설
부대설비	승강기 화재탐지설비 스프링쿨러 냉난방설비	승강기 화재탐지설비 냉난방설비 스프링쿨러		승강기 화재탐지설비 스프링쿨러 냉난방설비 주차타워
내용년수	주체부분 : 40년 부대설비 : 20년	주체부분 : 40년 부대설비 : 20년		주체부분 : 40년 부대설비 : 20년
준공시점	1998.09.27.	2003.10.17.	2006.01.01.	2001.08.05
거래시점	2007.01.13.	2006.12.16.	2006.07.13.	-
사례의 특징	거래가격을 분석한 결과 통상적인 건물 감정평가액 보다 10% 높은 금액으로 거래된 것으로 판단됨	정상거래	토지매입비 : 900,000,000원 조성공사비 : 400,000,000원 공사비는 착공시점(2004.01.01.)에 1/2지급, 2005.01.01.에 1/2지급 판매관리비 및 부대비용 : 조성 공사비의 20%(준공시점에 지급) 토지매입시점 : 2003.01.01. 공사착공시점 : 2004.01.01. 공사준공시점 : 2006.01.01. 공사비 등은 표준적이며 시장 이자율은 연 8%를 적용	-
토지 건물의 규모	대 지: 505㎡ 건물연면적: 1,232㎡	대 지: 1,231㎡ 건물연면적: 2,328㎡	대 지 : 1,770㎡ 건물연면적 : 3,321㎡	대지 : 550㎡ 건물연면적: 1,200㎡
거래가격	1,235,000,000원	2,860,000,000원	-	-

<자료7> 임대사례 내역 : 최근 1년간 임대내역 및 필요 제경비

(단위 : 원)

지출항목(연간)	수입항목(연간)
유 지 관 리 비 : 6,000,000	보 증 금 운 용 익 : 10,000,000
제 세 공 과 금 : 8,000,000	임 료 수 입 : 144,000,000
손 해 보 험 료 : 3,000,000	주 차 료 수 입 : 14,000,000
대 손 상 각 액 : 15,000,000	
공실손실상당액 : 2,000,000	
장기차입이자 : 1,500,000	

(주1) 손해보험료는 소멸성임

(주2) 감가상각비는 별도 계산을 요함

<자료8> 건물신축단가

	제조달원가(원)	내용년수	잔가율
철근콘크리트조	600,000	40년	10%
적벽돌조 슬래브	510,000	35년	10%

<자료9> 건물부대설비 보정단가

부대설비 구분	적용단가	비 고
승강기	50,000원/㎡	12층 미만
	60,000원/㎡	12층 이상
화재탐지설비	4,000원/㎡	
스프링쿨러	6,000원/㎡	
냉난방설비	65,000원/㎡	
주차타워	150,000,000원/식	12층 미만
	180,000,000원/식	12층 이상

<자료 10>

- 1) 토지의 환원이율 : 연8%
- 2) 건물의 상각후 세공제전 환원이율 : 연10%
- 3) 단가는 백원 단위에서 반올림하여 천원 단위까지 구함
- 4) 지가변동률 산정시 미고시 기간은 직전월의 변동률을 연장 적용하며, 백분율로 소숫점 넷째자리에서 반올림 할 것
- 5) 비교표준지 선정시 도로조건에 유의할 것

【문 2】 감정평가사 K는 H은행 B지점으로부터 담보감정평가를 의뢰받고 사전조사 및 실지조사를 통하여 다음과 같은 자료를 수집·정리하였다. 제시된 자료를 활용하여 아래의 물음에 답하시오. (30점)

- 1) 담보물건에 대한 평가를 하는 감정평가사와 그가 소속된 감정평가업자가 준수하여야 할 사항을 5가지 이상 간략히 설명하시오. (5점)
- 2) 대상 부동산의 등기부상 권리내역을 분석하고 H은행이 대출 가능금액을 판단하는데 필요한 사항을 기술하시오. (4점)
- 3) 감정의 목적을 감안하여 다음 순서에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 구하시오. (16점)
  - 가) 토지가격 산정
  - 나) 건물가격 산정
  - 다) 대상부동산의 감정평가 가격
- 4) 위 '3)'의 순서에 따라 작성된 감정평가서를 발송하기 전에 미리 심사(검토)하여야 할 사항을 5가지 이상 기술하시오. (5점)

<자료 1> 감정평가의 기본적 사항

- 1) 감정평가 의뢰물건 : 경기도 A시 B구 C동 321-12 소재 토지 및 건물
- 2) 감정평가 의뢰일자 : 2007.08.20
- 3) 현장조사일자 : 2007.08.23. ~ 2007.08.25.
- 4) 감정평가서 작성일자 : 2007.08.26.

<자료 2> 실지조사결과 확인내용

- 1) 토지 : 대상토지 남측에 접한 321-13(잡)은 시설녹지이며 지상에는 3미터 높이의 조경수목이 밀식되어 있음.

2) 건물

가) 이용상황 : 지층-창고, 1층-근린생활시설(소매점),

2층-다가구주택(2가구), 3층-다가구주택(1가구)

나) 지층 및 1, 2층의 면적은 공부와 일치하나, 3층 부분의 실제면적은 60㎡임

다) 지상층에는 위생설비가 되어 있고, 2층과 3층에는 도시가스에 의한 개별난방 설비가 되어 있음

3) 임대차 내역 : 임대차 내역은 아래와 같이 조사됨

구 분	임대차 내역	비고
지층 및 1층	전체를 소유자가 이용중 임	
2층	201호 : 김갑동 (보증금 65,000,000원) 202호 : 이을동 (보증금 60,000,000원)	전체 임대
3층	박병동 (보증금 50,000,000원)	전체 임대

<자료 3> 인근의 공시지가 표준지 현황 (공시기준일 : 2007.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지세	공시지가 (원/㎡)
1	C동 313-2	300	대	주·상 복합용지	제1종일반 주거지역	세로 한면	가장형 평지	2,000,000
2	C동 320-8	230	대	주·상 복합용지	제1종일반 주거지역	소로 각지	가장형 평지	2,250,000
3	C동 321-2	260	대	주·상 복합용지	제1종일반 주거지역	세로 한면	가장형 평지	2,150,000
4	C동 350-5	250	대	주거용지	제1종일반 주거지역	소로 한면	부정형 평지	1,800,000

<자료 4> 지가변동률

구 분	상업지역	주거지역	녹지지역
2007년 6월 (1~6월 누계)	0.015% (1.421%)	0.246% (1.373%)	0.322% (1.537%)

<자료 5> 토지에 대한 지역요인 평점

구 분	대상토지	공시지가표준지
평 점	100	100

<자료 6> 토지에 대한 개별요인 평점

구 분	대상 토지	공시지가 표준지 1	공시지가 표준지 2	공시지가 표준지 3	공시지가 표준지 4
평점	100	95	105	96	90

<자료 7> 기타요인자료

1) 인근지역의 평가사례

소재지	평가 목적	가격시점	평가액(원/㎡)	비고
B구 C동 318-6	담보	2007.07.29.	2,170,000	적정가격으로 판 단됨

※ 평가대상토지와 인근 평가사례의 개별요인은 대등함.

2) 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 가격시점 현재 적정 지가 수준은 2,150,000원/㎡ ~ 2,250,000원/㎡ 정도임.

<자료 8> 건물 표준단가 (가격시점 현재)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
2-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조 경사슬래브지붕	3	800,000	50년
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 경사슬래브지붕	4	600,000	50년

주) 지하부분의 제조달원가는 1층 표준단가의 70%를 적용함.

<자료 9> 건물 부대설비 보정단가 (가격시점 현재)

- 1) 위생설비 : 근린생활시설 - 20,000원/㎡, 일반주택 및 다가구주택 - 40,000원/㎡
- 2) 난방시설(유류 및 도시가스 온수식) : 일반주택 및 다가구주택 - 50,000원/㎡



<자료 10> 평가대상 부동산의 공부

- 1) 토지이용계획확인서 내용 : 제1종일반주거지역, 소로2류에 접함
- 2) 지적도 등본 - 1부 첨부
- 3) 토지등기부등본 및 건물등기부등본 - 각 1부 첨부
- 4) 토지대장 - 1부 첨부
- 5) 일반건축물대장 - 1부 첨부

<자료 11> 유의사항

- 1) 시점수정치 산정시 백분율로 소수점 넷째자리에서 반올림 할 것
- 2) 각 단계의 가격(금액) 산정시 천원미만은 절사할 것
- 3) 건물의 감가수정은 정액법으로 하여 만년감가하고 내용년수 만료시 잔가율은 0%임
- 4) 비교표준지 선정시 도로조건에 유의할 것
- 5) 기타요인 보정시 산출근거를 제시할 것

# 지적도 등본

발급번호	20070817-0010-00001	처리시각	15시 25분 38초	작성자	김소연
토지소재	경기도 A시 B구 C동	지번	321-12	축척	등록:1/1000 출력:1/1000

321-1도	319-1도	319-2도	319-3도	319-4도	319-5도	319-6도	319-7도	318-1도	318-2도	318-3도	317-1도	317-2도	317-3도
322-1도	319-14도	319-13도	319-12도	319-11도	319-10도	319-9도	319-8도	318-6도	318-5도	318-4도	317-11도	317-10도	317-9도
322-2도													
322-3도													
322-4도	320-1도	320-2도	320-3도	320-4도	320-5도	320-6도	320-7도	315-1도	315-2도	315-3도	316-1도	316-2도	316-3도
322-5도	320-14도	320-13도	320-12도	320-11도	320-10도	320-9도	320-8도	315-6도	315-5도	315-4도	316-10도	316-9도	316-8도
322-6도													
322-7도	321-1도	321-3도	321-6도	321-7도	321-10도	321-11도		314-1도	314-2도	314-3도	313-1도	313-2도	313-3도
322-8도	321-2도	321-4도	321-5도	321-8도	321-9도	321-12도	13.01	314-5갑			313-6갑		
322-9도													
321-14도													

197-2도

518도

518-2도

542도

519도

지적도에 의하여 작성한 등본입니다.

A시  
700원  
2007.08.25  
SBD003

2007년 8월 25일

A 시 B구청장

이 도면등...에 사용할 수 없습니다.

# 등기부 등본 (말소사항 포함) - 토지



[토지] 경기도 A시 B구 C동 321-12

고유번호 1356-1996-075718

**【 표 체 부 】 ( 토지의 표시 )**

표시번호	접 수	소재지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1995년8월28일	경기도 A시 B구 C동 321-12	대	215.8㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 03월 03일 전산이기

**【 감 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1 (전 3)	소유권이전	1996년3월20일 제35222호	1993년4월29일 매매	소유자 김○○ 4***** - ***** A시 B구 C동 321-12
2	소유권이전	2001년5월28일 제36934호	2001년4월24일 매매	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 03월 03일 전산이기 소유자 이○○ 5***** - ***** A시 B구 C동 517 P마을 612-1502
3	소유권이전	2002년11월22일 제106947호	2002년9월20일 매매	소유자 박○○ 6***** - ***** A시 B구 C동 526 P마을 707-403

본서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.irs.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여  
 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13520013506197086010960171SMB0757524DXH11850011122

1/2

발급확인번호 ANKA-IGNJ-7185

발행일 2007/08/25



[을] 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타 사항
1	근저당권설정	2007년7월27일 제46978호	2007년2월27일 설정계약	채권최고액 금336,000,000원 채무자 홍길동 경기도 A시 B구 C동 526 P01을 707-403 근저당권자 BK은행 110136-0027890 서울특별시 K구 S동 75 (B지정) 공동담보 건물(경기도 A시 B구 C동 321-12)

수수료 1,000원 영수함

이 하 여 백  
관할등기소 S지방법원 A지원 8등기소 / 발행등기소 S지방법원 A지원 8등기소

이 등본은 부동산 등기부의 내용과 틀림 없음을 증명합니다.  
서기 2007년 8월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관 강한수



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. \* 등기부에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.  
문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(http://www.irs.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여  
위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13520013506197086010960171SWB0757524D0H31850011122

2/2

발급확인번호 ANKA-HGND-7185

발행일 2007/08/25

# 등기부 등본 (말소사항 포함) - 건물



[건물] 경기도 ANI 8구 C동 321-12

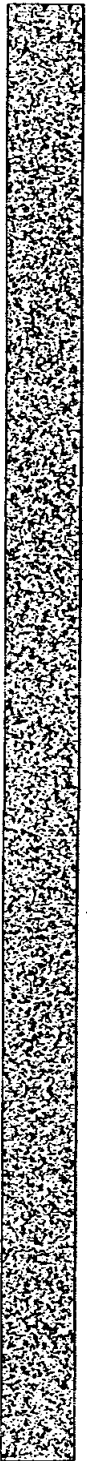
고유번호 1356-1996-076170

【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )		건물 내역		등기원인 및 기타사항	
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건물 내역	등기원인 및 기타사항	
1 (전 1)	1997년2월14일	경기도 ANI 8구 C동 321-12	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 주벽및 근린생활시설 지층 106.70㎡ *1층 106.70㎡ 2층 107.48㎡ 3층 107.48㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 03일 전산이기	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항	
1 (전 1)	소유권보존	1997년2월14일 제19205호		소유자 김○○ 4***** - ***** ANI 8구 C동 321-12 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 03일 전산이기	
2	소유권이전	2001년5월28일 제36934호	2001년4월24일 매매	소유자 이○○ 5***** - ***** ANI 8구 C동 517 PDI를 612-1502	

앞서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인번호를 입력하여  
 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13520013506197086010960171SMB0761524D0H17049011122      1/3      발급확인번호 ANKA-HGNT-1709      발행일 2007/08/25



[건물] 경기도 ANI B구 C동 321-12

고유번호 1356-1996-076170

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2002년11월22일 제106947호	2002년9월20일 매매	소유자 박○○ 6***** - ***** ANI B구 C동 526 P마를 707-403

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2007년7월27일 제46678호	2007년7월27일 설정계약	권최고액 금336,000,000원 채무자 경기도 ANI B구 C동 526 P마를 707-403 근저당권자 BK은행 110136-0027690 서울특별시 K구 S동 75 (B지점) 공동담보 토지 경기도 ANI B구 C동 321-12

발행번호 13520013506197086010960171SNB0761524D0H27049011122

2/3

발급확인번호 ANKA-HGNI-1709

발행일 2007/09/25

[건물] 경기도 A시 B구 C동 321-12  
수수료 1,000원 영수함

관할등기소

S지방법원 A지원 B등기소 / 발행등기소

S지방법원 A지원 B등기소

고유번호 1356-1996-076170

이 등본은 부동산 등기부의 내용과 틀림 없음을 증명합니다.

서기 2007년 8월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관 강한수



\* 실선으로 그려진 부분은 발소사항을 표시함.

\* 등기부에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(http://www.irs.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여  
위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13520013506197086010960171SWB0761524D0H47049011122

3/3

발급확인번호 ANKA-HGNI-1709

발행일 2007/08/25

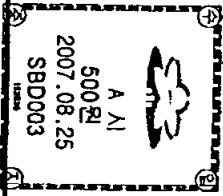


# 토지 대장

고유번호	4113510700-10321-0012		
토지소재	경기도 ASI B구 C동		
지번	321-12	축적	수치

도면번호	26	발급번호	20070817-0192-0001
장번호	1-1	처리시각	15시 22분 00초
비고		작성자	김소연

지목	면적 (㎡)	사유	토지표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	주 소	성명 또는 명칭	
(08) 대	*215.8 (62) 1995년8월3일 구획정리 완료	--- 이하 여백 ---	2002년11월22일	(03) 소유권이전	526 P마을 707-403	박○○	6*****
						--- 이하 여백 ---	
등	금 수 월 정 일 일	1995년8월3일 결정					
토지 등 동 금 (기 준 수 학 일 동 금)		221					
개발공시지가(기 준 일)		2002년1월1일	2003년1월1일	2004년1월1일	2005년1월1일	2006년1월1일	2007년1월1일
개발공시지가(원/㎡)		721,000	793,000	1,170,000	1,470,000	1,840,000	2,020,000



토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2007년 8월 25일

경기도 ASI B구



[2007081715220020070817019200010011]


52036 : 152037



# 일반 건축물 대장 (갑)

고유번호	4113510700-1-03210012				장번호	1-1		
대지위치	경기도 A시 B구 C동	지번	321-12	영칭및번호		특이사항		
대지면적	215.8㎡	면적	428.36㎡	지구		구역		
건축면적	107.48㎡	용적률	49.97%	용적율	149.05%	높이	10.5m	
건폐율	49.97%	용적율	49.97%	높이	10.5m	지붕	경시슬라브	
건축물 현황				소유자 현황				
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(영칭) 주민등록번호 (부동신용기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	지층	철근콘크리트조	근린생활	63.92	김○○	321-12		1997.02.14 소유권보존
주	지층	철근콘크리트조	대피소	42.78	4***** - *****			
주	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	106.7	이○○	517,PM을 512-1502		2001.05.28 소유권이전
주	2층	철근콘크리트조	다기주주택(2기구)	107.48	5***** - *****			
주	3층	철근콘크리트조	다기주주택(1기구)	107.48	박○○	526 PM을 707-403		2002.11.22 소유권이전
		- 이하 여백 -			6***** - *****			
						- 이하 여백 -		

이 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.  
2007년 08월 25일



A시  
1,000원  
2007.08.25  
SBD003

경기도 A시 B

고유번호	4113510700-1-03210012		장번호	2-1	
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	주	차	장
건축주	김○○	4***** - *****	목	지주식	대
설계자	세진건축사사무소 박철운	*****	내	기계식	대
공사관리자	세진건축사사무소 박철운		목	지주식	3대
공사시공자	김○○	4***** - *****	외	기계식	대
변 동 사 항					
변동일자	변동내용 및 원인		변동일자	변동내용 및 원인	
2001.10.11 2003.01.14	소유권이전 소유권이전  - 이하 여백 -				
			기 타 기 재 사 항		

【문 3】 경기도 태평시 남구 춘향동에 사는 K씨는 6년전 자신의 주택이 근린공원 조성사업에 편입되어 손실보상을 받고 인접지로 이주하였다. 그 후 K씨가 새로 이주한 주택이 다시 OO공사가 시행하는 택지개발사업지구에 편입되었다. 택지개발사업에 따른 기대심리로 사업지구내의 토지가격이 상당히 상승하였고, 이와는 별도로 2006. 12. 20.자 정부의 도로사업(서울-태평 고속화도로 건설공사)계획 발표로 인하여 사업지구를 포함한 인근지역의 토지가격이 약 10% 상승하였다.

다음 자료를 활용하여 OO공사가 K씨에게 지급하여야 할 토지 및 지장물의 총보상금액을 산정하시오. (20점)

<자료1> 택지개발사업 개요

- 1) 택지개발예정지구 지구지정일 : 2004. 06. 22.
- 2) 택지개발계획 승인고시일 : 2005. 08. 03.
- 3) 택지개발사업 실시계획인가일 : 2006. 03. 08.
- 4) 보상평가 현장조사일 : 2007. 01. 11. ~ 2007. 01. 20.

<자료2> 편입대상물건의 상황

1) 토지

- 가. 소재지 : 태평시 남구 춘향동 71, 대, 500㎡(토지대장상 면적)
- 나. 용도지역 : 자연녹지지역
- 다. 기타제한 : 군사시설보호구역, 도시계획시설 도로 저축 (저축비율은 전체면적의 약15%)
- 라. 형상, 고저 : 사다리, 완경사
- 마. 접면도로상태 : 세로한면

2) 지장물

기호	용도	공부	현황	건축년도
1	주택	적벽돌조 슬래브 50㎡	시멘벽돌조 슬래브 45㎡	1990.09.01.
2	주택	블럭조 기와 18㎡	공부와 동일	1993.07.06.
3	축사	-	블럭조 슬레이트 155㎡	1996.08.20. 무허가

<자료3> 공시지가 표준지 현황

1) 택지개발사업지구내 표준지

(단위 : 원/㎡)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공법상 제한사항	각 연도별 공시지가		
									2004	2005	2006
1	춘향동	19	429	전	자연 녹지	세로 한면	세장형 저지	군사시설 보호구역 도로저촉	130,000	150,000	170,000
2	춘향동	33-1	530	단독	자연 녹지	세로 각지	부정형 완경사	군사시설 보호구역	160,000	175,000	195,000
3	춘향동	53	501	주거 나지	자연 녹지	세로 한면	세장형 평지	군사시설 보호구역 광장저촉	150,000	180,000	198,000
4	춘향동	69	483	단독	자연 녹지	세로 (불)	사다리 평지	-	155,000	175,000	187,000

2) 택지개발사업지구외 인근지역 표준지

(단위 : 원/㎡)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공법상 규제사항	각 연도별 공시지가		
									2004	2005	2006
5	춘향동	201	853	단독	자연 녹지	세로 한면	세장형 평지	군사시설 보호구역 도로저촉	145,000	148,000	151,000
6	춘향동	256	428	주거 기타 (교회)	자연 녹지	세로 각지	부정형 평지	군사시설 보호구역	150,000	153,000	158,000
7	춘향동	289	360	단독	자연 녹지	세로 한면	세장형 완경사	군사시설 보호구역 광장저촉	155,000	158,000	161,000
8	춘향동	321-3	411	주거 나지	자연 녹지	세로 한면	사다리 평지	-	150,000	153,000	155,000

<자료4> 지가변동률

(단위 : %)

구 분	행정구역	상업지역	주거지역	녹지지역	공업지역
2005년	태평시 남구	2.945	3.051	2.365	2.197
2006년	태평시 남구	1.425	2.208	3.016	1.511
2007년 1월 ~ 3월 누계	태평시 남구	1.425	1.097	2.333	0.997
2007년 4월	태평시 남구	0.162	0.136	1.231	0.674
2007년 5월	태평시 남구	0.201	0.601	0.337	0.354
2007년 6월	태평시 남구	0.152	0.238	0.601	0.784

<자료 5> 토지가격 비준표 (경기도 태평시)

1) 도시계획시설

미 저촉	학교	도로
1.00	0.90	0.85

2) 공법상 제한상태

미 저촉	군사시설 보호구역
1.00	0.75

<자료6> 지역요인 : 각 표준지와 대상지의 지역요인은 동일함

<자료7> 개별요인

1) 접면도로

세로 불	세로 한면	세로 각지
1.00	1.07	1.10

2) 형상

부정형	사다리	세장형	정방형, 가장형
1.00	1.05	1.08	1.10

3) 고저

완경사	평지	저지
1.00	1.05	1.01

<자료 8> 이전공사 항목(재조달원가 대비 비율)

기호	구분	노무비	해체비	이전비	자재비	폐자재 처분익	설치비	재조달 원가 (원/㎡)	내용년수
1	적벽돌 슬래브조 주택	0.213	0.157	0.138	0.213	0.086	0.160	680,000	40
2	시멘트벽돌조 슬래브 주택	0.207	0.143	0.135	0.208	0.053	0.168	520,000	35
3	블럭조 기와 주택	0.120	0.153	0.141	0.111	0.065	0.165	480,000	45
4	철골조 슬레이트 축사	0.123	0.137	0.135	0.116	0.031	0.167	120,000	15
5	블록조 슬레이트 축사	0.115	0.145	0.140	0.110	0.014	0.169	150,000	20

<자료 9> 유의사항

- 1) 지역요인과 개별요인의 비교수치는 각 세항목별로 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시한다
- 2) 토지 및 지장물 적용단가는 100원 단위에서 반올림하여 1,000원 단위까지 표시한다
- 3) 감가수정은 만년감가를 적용한다

【문 4】 다음 자료를 활용하여 ○○주식회사의 2006년 12월 31일 현재 비상장 주식의 1주당 가격을 평가하시오. 단, 원미만은 반올림 한다. (15점)

<자료 1> 평가대상 주식내용

구 분	수권 주식수	발행 주식수	1주의 금액
○○주식회사 비상장주식	500,000주	300,000주	5,000원

<자료 2> 2006. 12. 31.자 ○○주식회사의 대차대조표는 다음과 같다

(단위 : 원)

차 변		대 변	
과 목	금 액		금 액
현금예금	550,000,000	외상매입금	400,000,000
유가증권	150,000,000	지급어음	600,000,000
외상매출금	500,000,000	미지급비용	150,000,000
받을어음	800,000,000	단기차입금	2,000,000,000
재고자산	200,000,000	대손충당금	16,000,000
선급비용	50,000,000	건물감가상각충당금	64,800,000
부도어음	100,000,000	기계기구감가상각충당금	1,606,500,000
토 지	945,000,000	퇴직급여충당금	180,000,000
건 물	900,000,000	자본금	1,500,000,000
기계기구	3,500,000,000	이익준비금	500,000,000
창 업 비	20,000,000	당기말미처분이익잉여금	697,700,000
합 계	7,715,000,000	합 계	7,715,000,000

<자료 3> 기말 정리사항은 다음과 같다

- 1) 유가증권은 130,000,000원으로 평가함
- 2) 매출채권 잔액에 대하여 2%를 대손충당금으로 설정함
- 3) 재고 자산은 변동이 없음
- 4) 차입금에 대한 미지급이자 30,000,000원 있음
- 5) 이미 지급한 보험료 중 기간 미 경과된 금액이 20,000,000원 임
- 6) 부도어음을 검토한 결과 50,000,000원은 회수 불가능함
- 7) 퇴직금 관련 제 규정에 따라 2006. 12. 31. 현재 퇴직급여충당금을 설정해야 하는 금액은 200,000,000원 임
- 8) 창업비는 매년 상각하여 왔으며 이번 기에 미상각 잔액 전부를 상각하여야 함
- 9) 가격시점 현재 토지의 평가금액은 1,260,000,000원 이며, 건물과 기계기구의 평가금액은 <자료4> 및 <자료5>를 활용하여 구함

<자료 4> 건물의 자료

1) 대상 건물

구 조	연면적	사용승인일	건축비(원/㎡)	건축비 검토결과
철근콘크리트조 슬래브 지붕 3층건	1,800㎡	2001.12.31.	500,000	건축비는 표준적인 것으로 판단됨

2) 철근콘크리트구조 건물의 건축비 지수

2002. 1	2003. 1	2004. 1	2005. 1	2006. 1	2007. 1
100	107	115	126	135	145

- 3) 철근콘크리트구조 건물의 경제적 내용년수는 50년이며, 내용년수 만료시 잔가율은 10%임

<자료 5> 기계기구의 자료

1) 가격시점 현재 기계기구의 제조달원가 총액은 3,800,000,000원이며 2001년 12월에 모두 신품을 구입하였음 (모든 기계의 경제적 내용년수는 15년이며 감가수정 방법은 정률법에 의하고 잔가율은 10%로 함)

2) 정률법에 의한 잔존가치율 표 (잔존가치 : 10%)

연간감가율	0.319	0.280	0.250	0.226	0.206	0.189	0.175	0.162	0.152	0.142
내용년수										
경과년수	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	5/0.681	6/0.720	7/0.750	8/0.774	9/0.794	10/0.811	11/0.825	12/0.838	13/0.848	14/0.858
2	4/0.464	5/0.518	6/0.562	7/0.599	8/0.631	9/0.658	10/0.681	11/0.702	12/0.720	13/0.736
3	3/0.316	4/0.373	5/0.422	6/0.464	7/0.501	8/0.534	9/0.562	10/0.588	11/0.611	12/0.631
4	2/0.215	3/0.268	4/0.316	5/0.359	6/0.398	7/0.433	8/0.464	9/0.492	10/0.518	11/0.541
5	1/0.147	2/0.193	3/0.237	4/0.278	5/0.316	6/0.351	7/0.383	8/0.412	9/0.439	10/0.464
6	0.1	1/0.139	2/0.178	3/0.215	4/0.251	5/0.285	6/0.316	7/0.436	8/0.373	9/0.398
7		0.1	1/0.133	2/0.167	3/0.200	4/0.231	5/0.261	6/0.289	7/0.316	8/0.341
8			0.1	1/0.129	2/0.158	3/0.187	4/0.215	5/0.242	6/0.268	7/0.293
9				0.1	1/0.126	2/0.152	3/0.178	4/0.203	5/0.228	6/0.251
10					0.1	1/0.123	2/0.147	3/0.170	4/0.193	5/0.215
11						0.1	1/0.121	2/0.143	3/0.164	4/0.185
12							0.1	1/0.119	2/0.139	3/0.158
13								0.1	1/0.118	2/0.136
14									0.1	1/0.117
15										0.1