

2014년도 제25회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
1교시	감정평가실무	100분		

※ 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】 K감정평가법인 소속 감정평가사 甲은 서울특별시 A구청장으로부터 B12 구역주택재개발정비사업 구역 내에 소재한 공유지의 처분을 위한 감정평가를 의뢰받고 현장조사 및 가격조사를 완료하였는바, 주어진 자료를 기준으로 감정평가액을 구하시오. (30점)

<자료 1> 감정평가 의뢰내역(요약)

1. 의뢰인 : 서울특별시 A구청장
2. 의뢰일자 : 2014. 9. 1
3. 제출기한 : 의뢰일로부터 14일 내
4. 의뢰목록

일련번호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역
1	서울특별시 A구 B동	121	대	106.0	2종일주
2	"	121-2	대	48.0	"
3	"	121-3	대	151.0	"
4	"	123-5	대	72.0	"
5	"	121-7	대	108.0	"

<자료 2> 기본적 조사사항

1. 현장조사 및 가격조사완료일자 : 2014. 9. 3 ~ 9. 5

2. 조사 내용

1) 본건 토지는 사업시행인가일 현재 기존 주택지대 내에 소재하는 일단의 “공용주차장”으로 사용되었던 것으로 조사되었음

2) 현장조사일 현재 B12 구역주택재개발정비사업이 착공된 상태로, 본건의 현황이 변경된 상태로서 주택재개발사업에 편입되어 일단의 사업부지로 이용 중임

3) 본건 “공용주차장”은 1985. 6. 21자로 도시계획시설(주차장) 실시계획인가 고시되었음

4) B12 구역주택재개발정비사업 현황(요약)

(1) 소재지 : 서울특별시 A구 B동 178번지 일대

(2) 사업구역 면적 : 65,826m²

(3) 택지면적 : 42,786m²

(4) 사업시행인가고시일 : 2011. 3. 20

(5) 착공일자 : 2013. 10. 28

(6) 조합제시 사업비(개량비) 분석 내역(2014년 8월 말 현재)

항목	금액(원)	비고
토목공사비 등	15,682,000,000	-
공통비용	8,560,000,000	토지 및 건물에 공통으로 할당되는 금액으로, 토지비율은 48%임
합 계	24,242,000,000	-

<자료 3> 공시지가 표준지, 매매사례 및 평가선례 등

1. 인근 공시지가 표준지 내역

기 호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시 기준일	공시지가 (원/m ²)	비고
①	B동 125-1	89.0	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	사다리 평지	2011.1.1	2,300,000	B12 구역 내(본건 남서측 인근)
								2012.1.1	2,380,000	
								2013.1.1	2,460,000	
								2014.1.1	-	
②	B동 132	102.0 (일단지)	대	주거 나지	2종 일주	광대 소각	부정형 평지	2011.1.1	-	B12 구역
								2012.1.1	-	
								2013.1.1	-	
								2014.1.1	3,220,000	
③	B동 457	153.0	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	세장형 평지	2011.1.1	2,180,000	본건 북측 인근
								2012.1.1	2,250,000	
								2013.1.1	2,320,000	
								2014.1.1	2,400,000	

2. 매매사례

기호	소재지	거래일자	지목	면적(m ²)		용도 지역	거래가액/원
				토지	건물		
(가)	B동 78-2	2013.8.25	대	92.0	99.5	2종 일주	400,000,000
(나)	B동 249	2014.5.20	대	103.0	156.2	2종 일주	683,000,000

- 1) 기호(가) : 매매 당시 블록조 단층 주택이 소재하였으나, 매매 후 기존 건물은 철거(철거비와 폐자재 매각금액 동일)되고 현장조사일 현재 다세대주택이 신축되어 있음
- 2) 기호(나) : 3층 규모의 주상용 건물(철근콘크리트조) 신축 후 바로 매매된 것으로, 매매시점 당시 건물 재조달원가는 @1,000,000원/m²으로 조사됨

3. 평가사례

기호	소재지	목적	기준시점	지목	면적(m ²)	용도 지역	평가액(원/m ²)
㉠	B동 526 외	택지비	2013.9.1	대	32,685.24	2종 일주	5,700,000
㉡	B동 144 외	택지비	2012.10.29	대	11,790.57	2종 일주	5,160,000

<자료 4> 지가변동률(서울특별시 A구 주거지역)

기간	변동률(%)
2011. 1. 1 ~ 2011. 3. 20	0.096
2011. 3. 20 ~ 2014. 9. 5	3.487
2012. 10. 29 ~ 2014. 9. 5	1.926
2013. 8. 25 ~ 2014. 9. 5	0.999
2013. 9. 1 ~ 2014. 9. 5	0.221
2014. 5. 20 ~ 2014. 9. 5	0.022
2014. 1. 1 ~ 2014. 9. 5	0.057

<자료 5> 요인비교 자료

1. 지역요인 : 본건, 공시지가 표준지, 매매사례 및 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함

2. 개별요인

(공시지가 표준지 : 1.00)

공시지가 표준지	본건	매매사례		평가선례	
		(가)	(나)	㉠	㉡
①	1.25	1.15	1.35	1.50	1.35
②	1.00	0.90	1.06	1.18	1.07
③	0.85	0.75	0.87	0.97	0.86

【문제 2】 서울특별시 A구가 도시계획시설 도로개설사업으로 소유자 甲의 토지를 협의 취득하였으나 이후 당해 토지가 B공사가 시행하는 H택지개발 사업에 편입되어 환매권이 발생하였다. 그러나 사업시행자가 원소유자 甲에게 환매권이 발생한 사실을 통지나 공고를 하지 아니하여 결국 환매권이 상실되었다. 이에 원소유자 甲은 환매권 발생 통지의무 해태로 인한 손해 배상소송을 제기하였다. 원소유자 甲의 환매권 상실로 인한 손해액을 다음 물음에 따라 구하시오. (30점)

물음 1) 환매권 상실 당시의 토지 평가에 적용할 비교표준지 기호 및 적용 공시지가(연도)와 그 선정이유 (5점)

물음 2) 환매권 상실 당시의 토지 평가금액 (5점)

물음 3) 환매권을 행사하였을 경우 반환하여야 할 환매금액 (15점)

물음 4) 환매권 상실로 인한 손해액 (5점)

<자료 1> 개 요

1. 지급한 보상금액은 토지 56,700,000원, 지장물 5,400,000원이며, 환매 토지의 소유권이전일은 2001. 9. 20일
2. H택지개발사업의 사업인정고시 의제일은 2007. 10. 27일

<자료 2> 토지의 개황

1. 소재지 및 면적 : 서울특별시 A구 B동 119번지, 315m²
2. 도로개설사업 편입 당시 : 전, 부정형, 완경사, 맹지

3. 가격조사완료일 : 2014. 9. 20

4. 환매대상토지는 2004년 5월 중에 용도지역이 자연녹지지역에서 제2종일반
주거지역으로 변경되었음

<자료 3> 표준지공시지가

1. 인근 표준지공시지가의 특성항목

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세
1	A구 B동 16	전	865	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사
2	A구 B동 255-1	대	540	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 평지
3	A구 B동 306	전	306	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사
4	A구 B동 381-5	전	413	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 완경사
5	A구 B동 651	대	248	단독주택 (다가구)	2종일주	세로(가)	가장형 평지
6	A구 C동 381-5	전	243	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지

1) 기호2, 4, 5 표준지공시지가는 도로개설사업에 따른 가격변동이 있는
것으로 조사되었음

2) 기호3, 5 표준지공시지가는 2004년 신규표준지임

3) 기호6 표준지공시지가는 환매 대상 토지와 용도지역, 지목 및 이용상황의
변경과정이 유사함

2. 인근 표준지 공시지가의 연도별 공시가격

(단위 : 원/m²)

기호	2001년	2002년	2007년	2008년	2011년	2012년
1	100,000	106,000	137,000	129,000	145,000	158,000
2	200,000	210,000	283,000	270,000	300,000	330,000
3	-	-	170,000	165,000	185,000	202,000
4	270,000	284,000	380,000	370,000	410,000	450,000
5	-	-	530,000	510,000	570,000	620,000
6	360,000	380,000	500,000	490,000	550,000	600,000

<자료 4> 지가변동률(서울특별시 A구)

기간	변동률(%)	
	주거지역	녹지지역
2001. 1. 1 ~ 2001. 9. 20	0.100	0.200
2001. 1. 1 ~ 2007. 10. 27	0.300	0.400
2001. 1. 1 ~ 2011. 9. 20	3.500	4.500
2007. 1. 1 ~ 2007. 10. 27	- 0.001	- 0.002
2007. 1. 1 ~ 2011. 9. 20	5.000	7.000
2011. 1. 1 ~ 2011. 9. 20	0.060	0.090

<자료 5> 지역요인 및 개별요인 비교

1. 본건 토지와 표준지공시지가 기호1 ~ 기호6은 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함

2. 개별요인 비교치

구분	표준지1	표준지2	표준지3	표준지4	표준지5	표준지6
개별요인 비교치	1.010	1.020	1.030	1.040	1.050	1.060

<자료 6> 그 밖의 요인 보정치

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가 기호1 ~ 기호6
공히 1.30으로 산정되었음

<자료 7> 기타

1. 환매대상 토지는 환매권 상실 당시 H택지개발지구에 편입되어 조성공사 중인 바 지적확인이 곤란한 상태이며, 인근의 표준적인 이용상황은 주거용 (다가구주택)임
2. 상기의 B공사는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조 제3항 제1호의 공공기관임
3. 상기의 H택지개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 제5호에 규정된 공익사업임

【문제 3】 A획지 소유자는 B획지 소유자의 토지 및 전자공장 1동을 인수하여 자신의 토지와 합병한 후, 재가동하고자 한다. 이에 감정평가사 甲에게 토지와 건물의 적정매입 금액 산정을 의뢰하였다. 주어진 자료에 의거 B획지에 소재한 토지와 공장의 가격을 다음 물음에 의거하여 산정하시오. (20점)

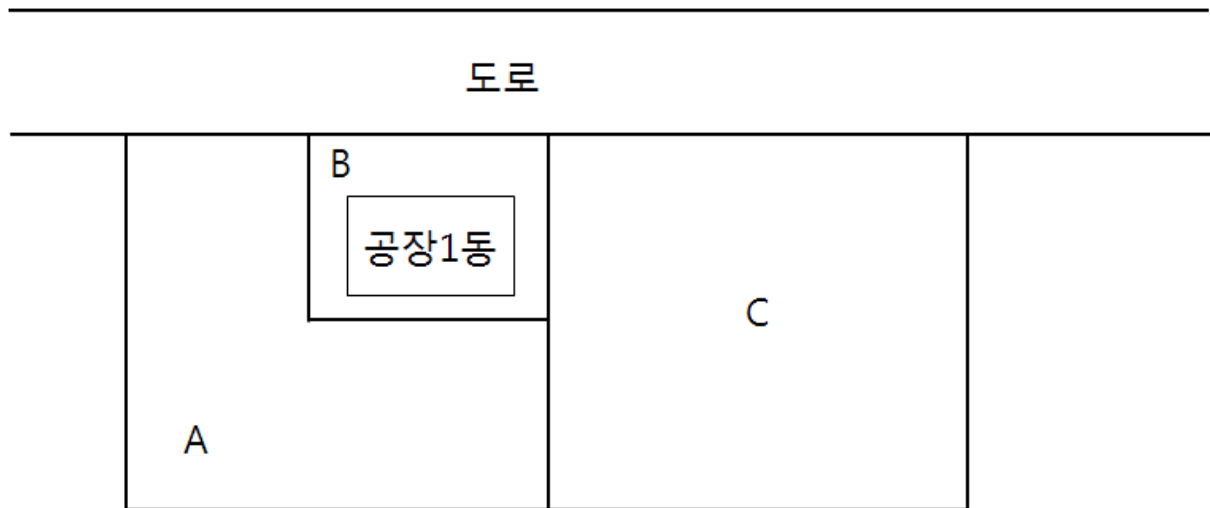
물음 1) A와 B토지의 합병으로 인한 증분가치를 구하고, B토지의 적정매입 가격을 기여도비율에 의한 차액배분법의 논리로 산정하시오. (합병에 따른 제반 비용은 고려치 아니하기로 함) (10점)

물음 2) B토지 지상의 공장에 대한 적정한 가격을 원가법에 의한 적산가격으로 산정하되, 재조달원가는 소유자 제시자료에 의한 직접법에 따라, 감가수정은 설비의 특성을 고려한 정률법에 의하시오. (10점)

<자료 1> 토지의 상황

각 획지의 형태는 다음의 그림과 같다. 각각의 토지가치를 파악한 결과 A는 9,000,000,000원, B는 4,000,000,000원으로 판단된다. 이때 A와 B를 합병하면 토지의 가치는 그림의 C획지와 유사해 질 것으로 판단되며, C의 가치는 18,000,000,000원으로 조사된다.

획지	면적(m ²)	단가(원/m ²)	가격(원)
A	15,000	600,000	9,000,000,000
B	5,000	800,000	4,000,000,000
C	20,000	900,000	18,000,000,000



<자료 2> 공장설비에 관한 상황

1. B획지에는 완공된 지 1년이 경과된 공장설비가 소재한다. 이 공장은 전체가 정밀전자부품제조를 위한 특수한 ‘클린룸’ 설비로 구성된 공장이다.
2. 재조달원가는 소유자 제시자료에 의거 직접법으로 산정하되, 이의 정산은 기획재정부 계약예규 “예정가격작성기준”에 의거 검토할 예정이며, 부가가치세 및 손해보험료는 고려치 아니하기로 하였다.
3. 예정가격작성기준의 적용은 평가대상 설비의 특성상 공사원가계산을 적용하기로 하였고, 참고로 일반관리비율은 5%, 이윤율은 15%를 초과할 수 없도록 되어있는 전문 및 기타공사 규정을 적용하여 이것만을 조정하기로 하였다. 한편, 재료비, 노무비, 경비 등은 세부내역을 토대로 검토한 결과 적정한 수준으로 판명되었다.
4. 본 공장은 정밀설비로 구성되어 내용년수는 20년으로 조사되며, 지난 1년간 사용상 특이사항이 없어 잔존내용년수는 19년으로 하였고, 잔가율은 10%로 조사된다. 또한 감가수정은 정밀공장의 고유특성상 정률법을 적용하기로 하였다.

5. 지난 1년간 유사 공장(설비)신축에 관한 물가상승률(가격보정지수)은 극히 미미하여 적용치 아니하기로 하였다.

<자료 3> B획지 소유자 제시 공장의 신축 공사원가계산서(요약)

1. 재료비 : 20억원
2. 노무비 : 10억원
3. 경비 : 10억원
4. 일반관리비 : 4억원
5. 이윤 : 4억원
6. 합계 : 48억원

【문제 4】 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) A국에서 과거 약 20년간 상업용 부동산(A,B,C)과 주식(D)의 연간 평균수익률 추이를 조사한 후, 다음의 표와 같이 정리하였다.

(단위 : %)

구분 (자료기호)	작성 기초자료의 성격	기하평균 수익률	산술평균 수익률	표준 편차	시계열 상관계수
CREF (A)	매년의 감정평가액 집계	10.8	10.9	2.6	0.43
REITs (B)	리츠의 수익률 집계	14.2	15.7	15.4	0.11
C&S (C)	실거래가격의 통계처리	8.5	8.6	3.0	0.17
S&P 500 (D)	주요주식의 거래가격	12.3	13.5	16.7	-0.10

이 자료의 해석과 관련하여, (1) 기하평균수익률과 산술평균수익률이 상이할 때 무엇을 채택하는 것이 합리적인지, (2) 상기 자료 B와 자료 D는 표준편차가 유사하고, 시계열상관계수도 낮은 경향을 보인 반면 자료A는 표준편차가 가장 낮고, 시계열 상관계수가 가장 높은 특징을 보이는 이유를 기초자료의 성격과 관련하여 약술하시오. (10점)

물음 2) 완전소유권의 시장가치는 임대권가치와 임차권가치의 합이라 할 때, 연간 시장임대료(순임료)는 12,000,000원, 연간 계약임대료(순임료)는 9,000,000원, 계약기간 10년, 계약기간 만료 시 본건 부동산의 완전 소유권 시장가치는 120,000,000원이고 계약기간 중 시장가치의 변동은 없는 것으로 예상되는 경우 다음 물음에 답하시오. (10점)

- (1) 임대권(賃貸權) 수익률이 9.00%라고 할 경우 본건의 내재된 임차권(賃借權) 수익률은 얼마인가? (5점)
- (2) 어떤 경우에 「완전소유권 시장가치=임대권가치+ 임차권가치」의 등식이 성립하지 않는가? (5점)