

제12회 감정평가사자격 제2차 시험문제

과목명 : 감정평가실무

※ 공통유의사항 : 각 문제는 해답산정시까지의 산식과 도출과정을 반드시 기재할 것

【문 1】 “갑”은 A빌딩을 매입하고자 한다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

(1) A빌딩의 2001년 8월 26일을 가격시점으로 하는 감정평가액을 구하시오.

(2) (1)에서 구한 감정평가액으로 “갑”이 A빌딩을 매입하여 5년간 임대한 후 매각하고자 하는 경우의 투자타당성을 검토하시오.

<자료 1> A빌딩의 개요

1. 토지상황

- 지목 : 대
- 면적 : 1,000㎡
- 용도지역 : 일반주거지역
- 접면도로 : 소로한 면

2. 건물상황

- 용도 : 업무시설 및 근린생활시설
- 구조 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층
- 연면적 : 3,000㎡
- 신축일자 : 1995. 9. 26

<자료 2> 비교표준지의 현황

지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	공시지가(㎡)	공시기준일
대	879	상업용	일반주거	중로한 면	1,050,000	2001.1.1

<자료 3> 토지에 대한 사례자료

아래의 사례는 인근지역에 소재하고 있으며 적정한 것으로 판단됨.

구분	사례의 종류	사 례 시 점	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상 황	접면 도로	사 례금액 (원)	비 고
사 례 (1)	매매	2001. 4.1	800	일반 주거	상업 용	폭 12m	3,300,000,000	건물B가 소재함.
사 례 (2)	경매 평가	2001. 1.10	1,000	일반 주거	상업 용	폭 10m	3,100,000,000	건물C가 소재함. 2001.7.1 평 가금액의 90%에 낙찰됨.
사 례 (3)	보상	2001. 5.1	100	일반 주거	도로	폭8m의 도로내에 소재함	45,000,000	미불용지에 대한 보상임. 중전 공공사업(2001.1.5 준공) 에 편입될 당시의 이용상황 은 “전”이고 맹지상태이었음.

<자료 4> 건물에 대한 자료

건물 명	구조	연면적 (㎡)	개별요인 (신축단 가기준)	신축일자	신축 단가 (원/㎡)	비 고
A	철근콘크리트 슬래브지붕5층	3,000	104	1995.9.26	-	3%의 기능적 감가요인 이 있음
B	철근콘크리트 슬래브지붕4층	3,000	98	2001.2.1	800,000	최근 신축한 건물로서 최유효이용 상태임
C	철근콘크리트 슬래브지붕5층	3,000	95	1996.6.29	-	5%의 기능적감가와 5% 의 경제적감가요인이 있 음

<자료 5> 토지특성에 따른 격차율

1. 이용상황

구분	상업업무	주거용	전
상업업무	1.00	0.90	0.66
주거용	1.11	1.00	0.73
전	1.52	1.37	1.00

2. 접면도로

구분	중로한면	소로한면	세로한면	맵지
중로한면	1.00	0.89	0.77	0.62
소로한면	1.13	1.00	0.87	0.70
세로한면	1.29	1.15	1.00	0.80
맵지	1.62	1.43	1.25	1.00

<자료 6> A빌딩의 현행 임료 등의 내역

층별	임대면적 (㎡)	전용면적 (㎡)	보증금 (㎡당)	월지불임료 (㎡당)	월관리비 (㎡당)	비 고
1층	400	250	100,000	10,000	6,000	
2층	600	300	70,000	7,000	6,000	
3층	600	300	50,000	5,000	6,000	
4층	600	300	50,000	5,000	6,000	280㎡는 현재 공실 상태임
5층	600	300	50,000	5,000	6,000	
합계	2,800	1,450				

<자료 7> 인근 빌딩의 임료수준 등

- 인근 빌딩의 적정한 보증금과 월지불임료수분은 A빌딩의 1.1배 수준 이고 최근의 임료 변동추이가 향후에도 계속될 것으로 예측됨.
- A 빌딩의 월관리비는 인근 빌딩의 수준과 유사하고, 현행 수준이 향후 5년간 유지될 것을 전제로 함.
- 인근 빌딩의 적정 공실률(대손 포함)은 5%로 조사되고 있으며, 이는 향후에도 지속될 것을 전제로 분석함.
- 제반 영업경비는 월 관리비의 83% 수준임.
- 철근콘크리트조 슬래브지붕 사무실에 적용하는 내용년수는 50년으 로 함.
- 영업소득세율 : 과세표준의 20%

<자료 8> 지가변동률 및 임료지수

1. 지가변동률

(단위:%)

구분	주거지역	상업용	전
2001년 1/4분기	2.74	3.09	2.38
2001년 2/4분기	1.52	1.06	1.44

2. 임료지수

월 별	임료지수	월 별	임료지수
2001. 12.	100.00	2001. 4.	101.80
2001. 1.	100.80	2001. 5.	101.50
2001. 2.	101.20	2001. 6.	101.80
2001. 3.	101.70	2001. 7.	102.00

<자료 9> 보증금운용이율 등

- 보증금 운용이율 : 연 10%
- 환원이율(Capitalization rate) : 연 8%
- 요구수익율 : 연 10%
- 저당대출이자율 : 연 8%
- 보증금을 월세로 전환할 경우에 적용하는 이율은 통상적으로 연 15%인 것으로 조사되었음.

<자료 10> 복리현가율표

n \ r	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%
1	0.926	0.917	0.909	0.901	0.893	0.885	0.877
2	0.857	0.842	0.826	0.812	0.797	0.783	0.769
3	0.794	0.772	0.751	0.731	0.712	0.693	0.675
4	0.735	0.708	0.683	0.659	0.636	0.613	0.592
5	0.681	0.650	0.621	0.593	0.567	0.543	0.519

<자료 11> 기타

- “갑”은 A빌딩의 현행 임대보증금을 그대로 인수하고, 매입 후 즉시 인근빌딩의 임료수준으로 재계약할 예정임.
- “갑”은 A빌딩의 매수시 12억원을 저당대출금으로 충당하고 저당대출

원금은 빌딩 매각시 일시에 상환할 예정임.

- 2001년 8월 26일 현재의 가격을 소득접근법으로 구하는 경우에는 1차 연도의 조소득을 기준으로 하여 환원대상 소득을 직접환원법(direct capitalization method)으로 환원함.
- 5년후의 매각가격을 구하는 경우에는 환원대상 소득을 직접환원법(direct capitalization method)으로 환원함.
- 매입시점으로부터 5년 후 매각시 매각비용은 매각금액의 5%로 함.
- 지가변동율은 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림함.
- 각 단계의 가격산정시 천원 미만은 반올림하고, 최종 감정평가액은 유효숫자 세자리까지로 함.

【문 2】 감정평가사 A는 2001. 8. 20자로 중앙토지수용위원회로부터 평가 의뢰를 받고 사전조사 및 실지조사를 통하여 <자료 1> 내지 <자료 8>을 수집하였다. 이 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (25점)

- (1) 가격시점을 정하고 그 이유를 설명하시오.
- (2) 대상토지의 평가를 위한 적절한 비교표준지 하나를 선정하고 그 이유를 설명하시오.
- (3) 선정된 비교표준지의 연도별 공시지가 중 적절한 것 하나를 선택하고 그 이유를 설명하시오.
- (4) 대상토지의 평가를 위한 시점수정률을 구하시오.(백분율로 소수점 셋째자리에서 반올림)
- (5) 선정된 비교표준지와 대상토지의 지역요인 및 개별요인을 비교하고 격차율을 구하시오.(백분율로 소수점 둘째자리에서 반올림)
- (6) <자료 3>을 참고하여 대상토지의 평가를 위한 기타사항(기타요인)의 보정률을 구하고 그 이유를 설명하시오.(백분율로 소수점 둘째자리

에서 반올림)

(7) 대상토지의 적정보상평가액을 도출하시오.(단위면적당 가격은 “10원” 단위에서 반올림)

(8) 물건조서상의 무허가건물이 보상대상으로 된 이유를 설명하고 <자료 6>을 참고하여 그 적정보상평가액을 구하시오.

(9) <자료 7>을 참고하여 관상수의 적정보상평가액을 구하시오.

(10) <자료 8>을 참고하여 소유자가 운영하는 영업이 현행 보상관계 법령에서 영업으로 보는지 여부를 검토하고 적정한 보상평가액을 구하시오.

<자료 1> 감정평가의뢰서 내용

- 사업명 : △△ 택지개발사업
- 사업시행자 : ○○ 공사 사장
- 수용재결일자 : 2001. 7. 1
- 평가목적 : 이의재결
- 평가조건 : 토지수용법 제46조 및 제57조의 2 등 보상관계법령의 규정, 판례 기타 평가의 일반이론, 절차 및 방법 등을 준수하여 평가
- 택지개발예정지구 지정고시일 : 1999. 5. 25
- 택지개발사업실시계획 승인고시일 : 2001. 3.20
- 택지조서

소재지	지번	지목	면적(m ²)		비고
			공부	편입	
S시 P구 K동	105	전	1,200	1,200	

- 물건조서

기호	소재지	지번	물건의 종류	구조·규격	수량	비고
1	S시 P구 K동	105	주택 및 점포	벽돌조슬레이트 지붕	150m ²	무허가건물
2	"	105	향나무	H : 3.0m W : 1.2m	50주	
3	"	105	단풍나무	H: 2.0m R : 5cm	30주	

<자료 2> 표준지의 공시지가

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)		
								1999.1.1	2000.1.1	2001.1.1
121	S시 P구 K동 115	1,105	전	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	120,000	130,000	145,000
122	S시 P구 K동 150	330	대	주거 나지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	210,000	230,000	250,000
123	S시 P구 K동 200	250	대	주상용	일반 주거	소로 한면	세장형 평지	330,000	350,000	370,000

※ 위 표준지들은 모두 평가대상토지의 인근지역에 소재하며, 당해 택지개발사업지구 안에 위치하고 있다. 택지개발사업지구 밖 인근지역에는 비교가능한 적정한 표준지가 없는 것으로 조사되었다.

<자료 3> 토지에 대한 조사·확인 사항

현지조사일(2001. 8. 26) 현재 감정평가사 A가 토지에 대하여 조사·확인한 사항은 다음과 같다.

- 이용상황 : 토지소유자가 1997. 5월경 도시계획법 제46조의 규정에 의한 토지형질변경 및 농지법 제36조의 규정에 의한 농지전용허가 등을 받지 아니한 상태에서 성토를 한 후 무허가건물을 건립하여 일부는 주택 및 간이음식점 부지로 이용하고 있고 나머지는 나지상태로 있다.
- 도시계획사항 : S시 도시계획구역에 속하며, 당초 자연녹지지역에 속하였으나 2001. 3. 20자로 당해 택지개발사업실시계획승인이 고시됨에 따라 일반주거지역으로 용도지역이 변경되었다.
- 기타사항 : 표준지조사사항 및 가격평가의견서 등을 검토하고 실지조사한 결과에 의하면 <자료 2>의 표준지들의 1999. 1. 1자 및 2000.

1. 1차 공시지가에는 당해 공공사업의 시행으로 인한 개발이익이 현실화·구체화되지 아니하여 개발이익의 반영은 없었고 오히려 택지개발예정지구로 지정됨에 따른 행위제한 등으로 공법상 제한이 10% 반영된 것으로 조사되었으며, 2001. 1. 1차 공시지가에는 당해 공공사업으로 인한 개발이익이 5% 반영된 것으로 조사되었다.

<자료 4> 시점수정자료

◦ 지가변동률(건설교통부 조사·공표 “지가동향” 기준)

기간별	구분 행정구역별	지가변동률(%)				
		주거	녹지	전	대	
					주거용	상업용
1999년도 (1999.1.1 ~ 12.31)	S시	2.66	7.44	9.92	2.85	1.58
	S시 P구	4.56	10.20	13.06	5.27	2.49
2000년도 (2000.1.1 ~ 12.31)	S시	0.97	3.43	4.19	0.99	0.89
	S시 P구	2.28	4.83	8.25	2.44	2.02
2001년도 1/4분기 (2001.1.1 ~ 3.31)	S시	0.68	0.58	0.77	0.07	-0.04
	S시 P구	0.00	0.73	1.32	0.06	-0.05
2001년도 2/4분기 (2001.4.1 ~ 6.30)	S시	0.12	0.80	0.71	0.20	0.22
	S시 P구	0.11	1.37	1.26	0.35	0.48

※ 2001. 3/4분기(2001.7.1 ~ 9.30) 지가변동률은 조사·발표되지 아니하였으며, S시는 광역자치단체가 아니다.

◦ 도매물가상승률(한국은행 조사 “생산자물가지수” 기준)

1998년 12월 지수	1999년 1월 지수	1999년 12월 지수	2000년 1월 지수
118.5	117.2	119.6	119.5

2000년 12월 지수	2001년 1월 지수	2001년 6월 지수	2001년 7월 지수
121.6	122.2	123.1	123.2

<자료 5> 개별요인 비교자료

현지조사결과 등에 의하여 <자료 2>의 표준지들과 평가대상토지의 개별요인을 비교하여 보면 다음과 같다.

- 일련번호 121 표준지에 비하여 평가대상토지는 다른 조건은 유사하나, 가로조건에서 2% 우세, 접근조건에서 2% 열세, 획지조건에서 5% 우세로 조사되었다.(대상토지를 자연녹지지역내 “전”으로 본 경우이다)
- 일련번호 122 표준지에 비하여 평가대상토지는 다른 조건은 유사하나, 접근조건에서 5% 열세, 환경조건에서 3% 열세, 획지조건에서 7% 열세, 행정적조건에서 15% 열세로 조사되었다.(대상토지를 자연녹지지역내 “대”로 본 경우이다.)
- 일련번호 123 표준지에 비하여 평가대상토지는 다른 조건은 유사하나, 가로조건 5% 열세, 접근조건 5% 열세, 환경조건 2% 열세, 획지조건 15% 열세, 행정적조건 20% 열세로 조사되었다.(대상토지를 일반주거지역내 “대”로 본 경우이다.)

<자료 6> 건물에 대한 조사사항

- 건물은 택지개발예정지구 지정 이전에 토지소유자가 건축한 무허가 건물(1997. 6. 30)로서 그 재조달원가는 400,000원/㎡, 경제적내용년수는 20년, 잔존가치는 없는 것으로 조사되었다.
- 건물은 이전 가능한 것으로 판단되며, 이전에 소요되는 통상비용(이전비)은 다음과 같이 조사되었다.
 - 해체비 : 6,000,000원
 - 운반비 : 2,000,000원
 - 정지비 : 1,500,000원
 - 재건축비 : 33,000,000원
 - 보충자재비 : 4,000,000원
 - 부대비용 : 5,000,000원
- ※ 재건축비에는 건축관계법령 개정으로 인한 건축설비 추가설치비용(관련부대비용 포함) 10,000,000원이 포함되어 있는 것으로 조사되었다.

<자료 7> 관상수에 대한 조사사항

관상수는 이식이 가능한 것으로 조사되었으며, 이식에 소요되는 비용은 다음과 같다.

(단위:원/주)

수종	규격	굴취비	운반비	상하차비	식재비	재료비	부대비용	수목가격	비고
향나무	H : 3.0m W : 1.2m	9,000	2,000	1,000	25,000	2,000	8,000	50,000	
단풍나무	H : 2.0m R : 5cm	6,000	1,000	500	15,000	1,500	6,000	45,000	

※ 이식에 따른 고손율은 10%를 적용하는 것이 적정한 것으로 조사되었다.

<자료 8> 기타 조사사항 등

무허가건물 일부에는 그 건물소유자가 소규모 식당을 운영하고 있으며, 현지조사시에 영업장소 이전에 따른 휴업 등에 대한 손실보상을 요구하고 있다. 조사된 영업상황은 다음과 같다.

- 영업의 종류 : 식품위생법상 일반음식점
- 영업개시일 : 1998년 1월
- 영업행위 관련 허가 또는 신고 이행 여부 : 소득세법 제168조의 규정에 의한 사업자등록은 되어 있으며, 다른 허가 또는 신고는 없었던 것으로 조사되었다.
- 최근 3년간 연간 평균소득 : 33,000,000원
 - ※ 최근 3년간 연간 평균소득에는 영업을 하고 있는 소유자 부부의 연간 자가노력비상당액 12,000,000원이 포함되어 있다.
- 이전시 걱정휴업기간 : 3월
- 휴업기간 중 고정적 비용 계속지출 예상액(화재보험료 등) : 2,000,000원
- 영업시설 및 재고자산등의 이전비 : 3,600,000원
- 재고자산의 이전에 따른 감손상당액 : 700,000원

【문 3】 대한민국 정부와 중국 정부간에 한·중 어업협정이 체결됨에 따라 조업어장에서 어업활동에 제한을 받는 어업인의 폐업어선 등에 대한 지원사업으로 A호 어선에 대한 폐업지원금 산출 평가를 의뢰 받은 감정평가사 L씨는 지원금 산출에 필요한 <자료 1> 내지 <자료

7>을 수집하였다. 이 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오.
(가격시점 2001. 8. 1) (10점)

(1) 어선어업(허가어업)의 취소시 ① 보상평가 기준 ② 어선의 평가 방법
③ 어선 평가를 위한 기초자료에 대하여 기술하시오.

(2) 아래의 조사된 자료를 이용하여 A호 어선에 대한 폐업지원금(손실보상금)을 산출하시오.

<자료 1> 선박의 개요

어선번호	1	어선명칭	A호	
어선종류	동력선	선체재질	강	
총톤수	79톤	주요치수(M)	길이 : 24.51 너비 : 6.70 깊이 : 2.65	
무선설비	SSB 1기	어업종류	근해통발어업	
추진기관	디젤기관 1대 (600마력)	형식	제작자	제작년월일
		CAT3412DIT	○○○	'97. 6월
최대승선인원	어선원 : 12명 기타의 자 : 0명 계 : 12명			
선적항	○○시	조선지	○○시	
조선자	××조선(주)	진수연월일	'97. 7월	

<자료 2> 재조달원가 등

- ○○시에 소재하는 조선소에 어선의 재조달원가를 조사한 결과 강선은 4,500,000원/ton 수준이었음.
- 선박의 주기관의 가격조사를 한 결과 평가대상 선박인 1,800rpm의 고속기관은 마력당 200,000원으로 조사되었음.
- 의장품은 선박 건조시 신품으로 장착하였고 재조달원가는 250,000,000원으로 조사되었음.
- 어구는 2000년 6월에 구입하였으며, 재조달원가는 100,000,000원으로 조사되었음.

<자료 3> 내용년수 및 잔존가치율

구분	내용년수(년)	잔존가치율(%)
선 채(강선)	25	20
기관	20	10
의장	15	10
어구	3	10

<자료 4> 연도별 어획량

(단위 : kg)

1995년	1996년	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년
114,000	112,000	112,000	114,000	110,000	112,000	79,000

<자료 5> 월별 판매 단가

2000년

월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
단가 (월/kg)	5,000	5,000	5,100	5,200	5,200	5,200	5,300	5,300	5,300	5,200	5,200	5,100

2001년

월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
단가 (월/kg)	5,300	5,400	5,400	5,400	5,400	5,300	5,300	5,300	-	-	-	-

<자료 6> 정률표

구 분	잔존가치율(10%)			잔존가치율(20%)
내용년수 경과년수	3	15	20	25
1	2/0.464	14/0.858	19/0.891	24/0.938
2	1/0.215	13/0.736	18/0.794	23/0.879
3	0.100	12/0.631	17/0.708	22/0.824
4		11/0.541	16/0.631	21/0.773
5		10/0.464	15/0.562	20/0.725
6		9/0.398	14/0.501	19/0.680
7		8/0.341	13/0.447	18/0.637
8		7/0.293	12/0.398	17/0.598
9		6/0.251	11/0.355	16/0.560
10		5/0.215	10/0.316	15/0.525
11		4/0.185	9/0.282	14/0.493
12		3/0.158	8/0.251	13/0.462
13		2/0.136	7/0.224	12/0.433
14		1/0.117	6/0.200	11/0.406
15		0.100	5/0.178	10/0.381
16			4/0.158	9/0.357
17			3/0.141	8/0.335
18			2/0.126	7/0.314
19			1/0.112	6/0.294
20			0.100	5/0.276
21				4/0.259
22				3/0.243
23				2/0.228
24				1/0.213
25				0.200

<자료 7> 기타

- A호에 적용할 어업 경비율은 85%로 조사되었음.
- 보상의 원인이 되는 “처분일”은 가격시점과 동일함.

- 선채·기관의 단가, 평균 연간어획량, 평년수익액의 산정시 1,000단위 미만은 버림.

【문 4】 표준지공시지가를 조사평가함에 있어서 일단지의 개념과 판단 기준 및 평가방법 등을 설명하시오. (10점)

【문 5】 토지·건물의 담보평가에 있어 대상물건을 현장조사한 결과 물적인 불일치가 있는 경우 그 처리방법을 제시하시오. (10점)

【문 6】 국가 또는 지방자치단체가 재개발구역안의 국·공유토지를 사업시행자인 재개발조합에게 사업시행인가일로 2년 이내에 매각하는 경우의 평가방법에 대하여 약술하시오. (5점)