2018년도 제29회 감정평가사 2차 국가자격시험

교 시	시 간	시 험 과 목
1교시	100분	감정평가실무

수험번호		성 명	

【 수험자 유의사항 】

1. **시험문제지 표지**와 시험문제지의 **총면수·문제번호 일련순서·인쇄상태** 등을 확인하시고, 문제지 표지에 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
2. 수험자 인적사항 및 답안지 등 작성은 **반드시 검정색 필기구만을 계속 사용**하여야 합니다.(**그 외 연필류·유색필기구·2가지 이상 색 혼합사용 등으로 작성한 답항은 0점 처리**됩니다.)
3. 답안 작성 시 문제번호 순서에 관계없이 답안을 작성하여도 되나, **반드시 문제번호 및 문제를 기재**(긴 경우 요약기재 가능)하고 해당 답안을 기재하여야 합니다.
4. 답안작성은 시험시행공고일(2017. 11. 29.) 현재 시행되는 법령 등을 적용하시기 바랍니다.
5. **감독관의 지시에 불응하거나 시험시간 종료 후 답안지를 제출하지 않을 경우** 불이익이 발생할 수 있음을 알려 드립니다.
6. 시험문제지는 시험 종료 후 가져가시기 바랍니다.

안내사항

1. 시험 합격자에게 **'합격축하 SMS(알림톡) 알림서비스'**를 제공하고 있습니다.
2. 수험자의 의견을 적극 반영하기 위하여 QR코드를 활용한 설문조사를 실시하고 있으니 많은 참여 바랍니다.

▲ 설문조사

- 수험자 여러분의 합격을 기원합니다 -

한국산업인력공단
HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

감정평가실무

※ 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】 감정평가사 甲은 철도건설사업과 관련하여 지하공간 사용에 따른 보상목적의 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 감정평가이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 감정평가사 甲은 대상토지의 지역요인을 분석하여 인근지역, 동일수급권, 유사지역의 범위를 판정하려고 한다. 인근지역의 개념과 판정기준에 대해 설명하고, 제시된 자료를 활용하여 표준지 기호 1과 기호 2, 보상선례 토지에 대해 각각 대상토지와 인근지역의 여부를 판정하시오. (10점)

물음 2) 지하공간 사용에 대한 보상금을 산정하기 위한 대상토지의 적정가격을 감정평가 하시오. (15점)

물음 3) 대상토지의 지하공간 사용에 대한 보상금을 산정하시오. (10점)

물음 4) 관련 법규상 지하공간 사용에 대한 보상금을 감정평가하는 기준의 문제점에 대해 설명하시오. (5점)

< 자료 1 > 공익사업에 관한 사항

1. 사업명: ○○ ~ ○○간 철도건설사업
2. 사업시행자: ○○공단
3. 사업추진일정
   1) 기본계획의 수립·고시일: 2017. 02. 02.
   2) 보상계획 공고일: 2017. 08. 08.
   3) 실시계획승인·고시일: 2018. 06. 06.
4. 권원확보방법: 구분지상권 설정

< 자료 2 > 감정평가의 기본적 사항

1. 대상물건: 경기도 B시 C동 산1번지의 지하터널 사용부분
2. 구분지상권 설정(예정)면적: 1,200 m^2
3. 감정평가목적: 협의보상
4. 가격시점(기준시점): 2018. 06. 01.

< 자료 3 > 대상토지에 관한 사항

1. 소재지: 경기도 B시 C동 산1번지
2. 면적: 12,000 m^2, 지목: 임야, 실제 이용상황: 자연림
3. 토지이용계획: 자연녹지지역, 도시·군계획시설 공원 저촉(100 %)
4. 등기사항증명서의 확인사항: 구분지상권이 설정됨
   1) 구분지상권자: ○○전력공사
   2) 목적: 154 kV 가공 송전선로 건설
   3) 범위: 동측 토지 상공 30 m에서 60 m 까지의 공중공간
   4) 구분지상권 설정면적: 1,800 m^2, 존속기간: 해당 송전선로 존속시까지
   5) 구분지상권 설정일: 2010. 09. 09.

< 자료 4 > 지하공간 사용에 관한 사항

1. 지하시설물의 유형: 지하터널
2. 지하시설물의 크기: 높이 3 m, 너비 8 m
3. 토피: 대상토지가 완경사로서 위치마다 토피가 다르며, 최소 15 m ~ 최대 22 m 임(사업시행자에게 질의한 결과 평균 토피는 18 m 임)
4. 지하시설물 사용기간: 지하터널 존속시까지

< 자료 5 > 표준지공시지가 자료

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가(원/m^2)	
								2017년	2018년
1	경기도 B시 C동 산11	10,000	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	62,000	66,000
2	경기도 E시 F동 산20	12,500	임야	자연림	자연녹지	세로 (불)	세장형 완경사	58,000	60,000

※ 표준지 기호 1은 도시·군계획시설 공원에 100 % 저촉함

※ 표준지 기호 2는 도시자연공원구역에 100 % 저촉함

※ 도시·군계획시설 공원 또는 도시자연공원구역에 저촉하는 표준지의 경우 해당부분에 대해 공시지가의 감정평가시 40 %의 감가율을 적용함

※ 표준지 기호 1과 표준지 기호 2에는 154 kV 가공 송전선로 건설로 인한 구분지상권이 설정되어 있음

< 자료 6 > 지가변동률 자료

1. 경기도 B시

구분		지가변동률(단위: %)		
		2017년 (누계)	2018년 (1월 ~ 4월 누계)	2018년 4월 (당월)
용도지역별	자연녹지	2.010	0.890	-0.005
이용상황별	임야	2.110	0.990	-0.003

※ 2018년 5월 이후 지가변동률은 미고시상태임

2. 경기도 E시

구분		지가변동률(단위: %)		
		2017년 (누계)	2018년 (1월 ~ 4월 누계)	2018년 4월 (당월)
용도지역별	자연녹지	2.120	1.008	0.002
이용상황별	임야	2.450	0.990	-0.002

※ 2018년 5월 이후 지가변동률은 미고시상태임

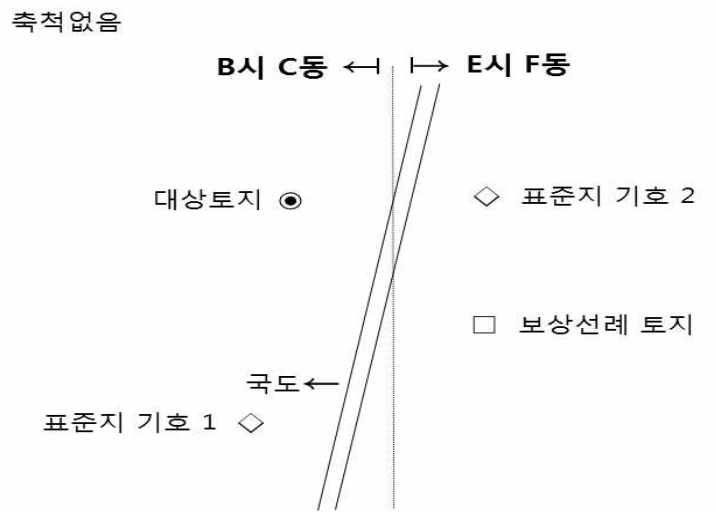
< 자료 7 > 보상선례 자료

1. 소재지: 경기도 E시 F동 산50번지
2. 공익사업의 종류: 송전선로 건설사업(철탑부지)
3. 권원확보방법: 소유권 취득
4. 보상액: 80,000원/m^2
5. 가격시점(기준시점): 2018. 05. 01.
6. 면적: 15,000 m^2, 지목: 임야, 실제 이용상황: 자연림
7. 토지이용계획: 자연녹지지역, 도시자연공원구역(100 %)
8. 도시자연공원구역에 저촉하는 토지는 보상목적의 감정평가시 40 %의 감가율을 적용함

< 자료 8 > 토지의 지역요인에 관한 자료

1. 경기도 B시 C동과 E시 F동은 서로 지리적으로 접하고 있음
2. 대상토지, 표준지 기호 1과 기호 2, 보상선례 토지는 서로 대체·경쟁관계가 성립하고 가격(가치)형성에 서로 영향을 미치고 있음
3. 대상토지, 표준지 기호 1과 기호 2, 보상선례 토지는 모두 완경사의 국도주변 야산지대에 속하고, 소나무와 활잡목이 혼재한 자연림지대로서 가격(가치)형성요인 중 지역요인이 같거나 유사하며 가격(가치)수준이 동일함
4. 대상토지와 표준지 기호 1이 속한 B시 C동과 표준지 기호 2와 보상선례 토지가 속한 E시 F동 사이에는 중앙분리대가 있는 왕복 4차선의 국도가 개설되어 있음

< 자료 9 > 토지의 위치도



한국산업인력공단
HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

< 자료 10 > 토지의 개별요인에 관한 자료

각 토지의 개별요인에 관한 자료는 다음의 표와 같으며, 세항목별 격차율은 감정평가사가 판단할 사항임

구분	대상토지	표준지 기호 1	표준지 기호 2	보상선례 토지
면적	12,000 m^2	10,000 m^2	12,500 m^2	15,000 m^2
취락과의 거리	500 m	750 m	750 m	750 m
도로의 상태	폭 3 m	맹지	폭 3 m	맹지
방위	동향	남향	동향	동향
경사도	14°	10°	10°	14°
형상	세장형	부정형	세장형	부정형
용도지역	자연녹지지역	자연녹지지역	자연녹지지역	자연녹지지역
도시·군 계획시설	공원(100 %)	공원(100 %)	없음	없음
도시자연 공원구역	없음	없음	저촉(100 %)	저촉(100 %)
구분지상권 (설정면적)	설정(1,800 m^2)	설정(1,500 m^2)	설정(2,500 m^2)	없음

< 자료 11 > 구분지상권의 감가율

154 kV 가공 송전선으로 인한 구분지상권이 설정된 임야(임지)는 주변의 시장조사 결과 필지별로 선하지의 면적비율에 따라 다음과 같이 토지가 감가되는 것으로 조사됨

구 분	선하지 면적비율		
	10 % 미만	10 % ~ 20 % 미만	20 % ~ 30 % 미만
토지 감가율	15 %	20 %	25 %

< 자료 12 > 입체이용률 배분표

구분	저층시가지	주택지	농지·임지
건물 등 이용률(α)	0.75	0.70	0.80
지하부분 이용률(β)	0.10	0.15	0.10
그 밖의 이용률(γ)	0.15	0.15	0.10
(γ)의 상하배분비율	1:1 ~ 3:1	1:1 ~ 3:1	1:1 ~ 4:1

※ 이용저해심도가 높은 터널 토피 20 m 이하의 경우에는 (γ)의 상하배분비율을 최고치를 적용함

< 자료 13 > 심도별 지하이용저해율 표

한계심도	30 m		20 m	
체감율(%) / 토피심도(m)	p	β × p 0.15 × p	p	β × p 0.10 × p
0 ~ 5 미만	1.000	0.150	1.000	0.100
5 ~ 10 미만	0.833	0.125	0.750	0.075
10 ~ 15 미만	0.667	0.100	0.500	0.050
15 ~ 20 미만	0.500	0.075	0.250	0.025
20 ~ 25 미만	0.333	0.050	-	-

※ p는 심도별 지하이용효율

< 자료 14 > 한계심도에 관한 사항

1. 한계심도는 주택지는 30 m, 농지 및 임지는 20 m임
2. 한계심도를 초과하는 경우 보상율은 1.0 % 이하임

【문제 2】 감정평가사 甲은 ○○공사로부터 소유건축물의 일부(1층 101호)에 대해 2018. 07. 01. 기준시점의 임대료감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규와 감정평가이론을 참작하고, 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 적산법에 의한 임대료를 산정하시오. (20점)

물음 2) 임대사례비교법에 의한 임대료를 산정하고, 적산법에 의한 임대료와 시산가액조정을 통해 임대료를 결정하시오. (10점)

< 자료 1 > 대상물건의 토지 내역

1. 소재지: A광역시 S구 S동 118번지
2. 용도지역: 근린상업지역
3. 대상토지 현황: 대, 350 m^2, 광대한면, 부정형, 평지
4. 주위환경: 대로변을 따라 5층 ~ 10층 규모의 금융회사, 사무실 등 상업용 또는 업무용건물이 밀집하여 위치함. 후면은 소로를 따라 저층규모의 주상용건물, 일부 단독주택 등이 혼재하고 있음

< 자료 2 > 대상물건의 건물 내역

1. 건물 현황: 건축면적 250 m^2, 연면적 1,740 m^2
2. 건물구조 등: 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하 1층, 지상 6층
3. 사용승인일: 2000. 05. 08.
4. 층별 현황(집합건축물대장)

(단위: m^2)

층별	용도	바닥면적	전유면적	공유면적	비고
지하1층	업무시설	300	220	80	
1층	업무시설, 소매점	250	188	62	3개 호실
2층	업무시설	250	188	62	
3층	업무시설	240	180	60	
4층	업무시설	240	180	60	
5층	업무시설	240	180	60	
6층	업무시설	220	165	55	

5. 1층 호별 현황(집합건축물대장)

(단위: m^2)

1층	101호	102호	103호
전유면적	60	55	73

< 자료 3 > 표준지공시지가 현황(공시기준일: 2018. 01. 01.)

기호	소재지	지목	면적(m^2)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m^2)	비고
1	S구 S동 9	대	588.0	상업용	근린상업	광대한면	세장형평지	4,300,000	계획도로 20% 저촉
2	S구 S동 40	대	388.0	주상용	근린상업	중로한면	사다리평지	3,600,000	
3	S구 S동 261	대	550.0	업무용	3종일주	광대소각	가장형평지	4,000,000	

< 자료 4 > 평가사례

기호	소재지	지목	면적(m^2)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	토지단가(원/m^2)	기준시점	평가목적
a	S구 S동 249	대	530.0	상업용	근린상업	광대한면	부정형평지	6,400,000	2018. 05. 01.	담보
b	S구 S동 253	대	492.0	상업용	근린상업	광대한면	사다리평지	7,000,000	2017. 01. 01.	일반거래
c	S구 S동 261	대	550.0	업무용	3종일주	광대소각	가장형평지	6,500,000	2018. 01. 01.	일반거래

※ 사례는 토지의 그 밖의 요인 산정시 적용하되, 사례 중 담보목적의 평가는 안전성, 환가성 등이 고려된 단가임

※ 그 밖의 요인 보정방법은 표준지 기준 산정방식(비율법)을 적용함

< 자료 5 > 임대사례

소재지	임대면적 (m^2)	임대보증금 (원)	월임대료 (원)	임대계약 일자
S구 S동 185-28 1층 102호	70	30,000,000	2,750,000 (부가세 10 % 포함)	2017. 02. 02.

※ 보증금운용이율은 연 4 %로 조사되어 이를 적용함

※ 부가가치세(부가세)는 임차인이 환급받을 수 있음

< 자료 6 > 시점수정 자료

1. 지가변동률(A광역시 S구)

기간	지가변동률(%)		비고
	상업지역	주거지역	
2017. 01. 01 ~ 2017. 12. 31	1.112	1.238	
2018. 01. 01 ~ 2018. 05. 31	1.396	1.574	2018. 05.까지 누계
2018. 05. 01 ~ 2018. 05. 31	0.227	0.235	2018. 05. 당월

※ 2018. 06. 이후 지가변동률은 기준시점 현재 고시되지 않아 2018. 05. 지가변동률을 연장 추정하여 적용하되, 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

2. 자본수익률(A광역시)

기간	상업용부동산 자본수익률(%)	비고
2017. 01. 01 ~ 2017. 12. 31	2.930	2017년(365일) 누계
2018. 01. 01 ~ 2018. 03. 31	0.731	2018년 1분기

※ 자본수익률은 2018년도 2분기 자료가 기준시점 현재 고시되지 않아 2018년도 1분기(90일) 자본수익률을 연장 추정하여 적용하되, 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

< 자료 7 > 가치형성요인 비교자료

1. 접근의 편리성

대상물건의 토지는 표준지 기호 1) 대비 3%, 표준지 기호 2) 대비 25%, 표준지 기호 3) 대비 5% 각각 우세함

2. 격차율 자료

1) 토지이용상황

구분	주거용	상업업무용	주상복합용
주거용	1.00	1.30	1.11
상업업무용	0.77	1.00	0.85
주상복합용	0.90	1.17	1.00

2) 형상

구분	정방형	가장형	세장형	사다리형	부정형	자루형
정방형	1.00	1.05	0.99	0.98	0.95	0.90
가장형	0.95	1.00	0.94	0.93	0.90	0.86
세장형	1.01	1.06	1.00	0.99	0.96	0.91
사다리형	1.02	1.07	1.01	1.00	0.97	0.92
부정형	1.05	1.11	1.04	1.03	1.00	0.95
자루형	1.11	1.17	1.10	1.09	1.06	1.00

3) 도시·군계획시설

구분	일반	도로	공원
일반	1.00	0.85	0.60
도로	1.18	1.00	0.71
공원	1.67	1.42	1.00

3. 임대사례 개별요인 비교자료

대상물건의 건물 중 1층 101호는 임대사례 대비 외부요인 25% 열세, 건물요인 10% 열세, 호별요인 9% 열세, 기타요인은 동일함

4. 대상물건, 표준지, 평가사례, 임대사례 등은 모두 지역요인이 같거나 유사하고, 상기 제시자료 외의 개별요인은 모두 대등한 것으로 판단됨

< 자료 8 > 재조달원가 자료

1. 투자자 乙은 대상물건의 인근토지에 신축을 통한 투자를 계획하고 있음
2. 건축구조 등: 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하 1층, 지상 7층 상업용 건물
3. 건물면적: 지하 1층 300 m^2, 지상 1층 180 m^2, 지상 2층~7층 각각 250 m^2
4. 건축기간: 1년(건축설계 및 허가 2개월, 공사기간 10개월)
5. 공사비 등 투자계획
   1) 기준시점일(2018. 07. 01.) 현재 도급계약금액은 20억원임
   2) 기준시점에 5억원을 지급하고, 건물준공시점에 건물을 담보로 은행에서 잔액을 대출받아 지급함. 대출조건은 대출기간 10년, 대출이자율 연 4%, 매년 원리금 균등분할상환임
   3) 乙은 건물준공시 5년간 임대예정이고, 5년 임대기간이 종료되는 시점에 임차인에게 해당 건물을 처분하면서 대출잔금을 일시상환하려고 함
   4) 시장이자율은 연 5%임
6. 대상물건 중 건물의 재조달원가는 상기조건을 고려한 건축비의 현가를 산정하여 적용하고, 내용연수는 50년, 감가수정은 정액법을 적용함

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
10	1.480244	12.006107	0.083291	0.675564	8.110896	0.123291

   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
10	1.628895	12.577893	0.079505	0.613913	7.721735	0.129505

< 자료 9 > 효용지수자료

1. 층별효용지수

층별	지하 1층	1층	2층	3층	4층	5층 이상
	45	100	52	46	44	42

※ 대상물건의 전유면적 기준 층별효용적수의 합계는 69,166임

2. 호별효용지수

호별	101호	102호	103호
	100	95	90

※ 대상물건의 전유면적 기준 1층 호별효용적수의 합계는 17,795임

< 자료 10 > 기타 사항

1. 대상물건은 최유효이용으로 판단됨
2. 임대사례의 임대료는 신규계약된 정상임대료로 판단되며, 감정평가 대상인 1층 101호의 임대료도 연간실질임대료로 산정함
3. 1층 101호의 기초가액은 층별·호별효용비율에 의한 배분방법을 적용하여 산정함
4. 적산법에 적용되는 기대이율은 5%, 필요제경비는 순임대료(기대수익)의 7%임
5. 요인비교치는 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시함
6. 효용비율은 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

【문제 3】 베트남 북동해역에서 석유시추용으로 운용되던 플랜트(선박)인 '스타호'는 경제성 저하 및 노후화로 '비운영 폐선'으로의 매각을 추진 중이며, 현재 싱가포르 외항에 정박 중이다. 소유자인 코리아석유공사는 2018. 06. 30. 기준의 유리한 매각 방식을 결정하기 위한 자문을 감정평가사 甲에게 구하였다. 관련 법규 및 감정평가이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 해체처분가격의 성격을 약술하고, 전체를 해체처분가격으로 평가할 경우, 산출 가능한 시산가액을 매각처 별로 산정하시오. (10점)

물음 2) 재사용이 가능한 기관 및 저장품은 분리하여 매각할 경우의 전체 시산가액을 산정한 후, 물음 1)과 비교하여 가장 유리한 매각방식을 결정하시오. (10점)

< 자료 1 > '스타호'의 개요

1. 종류: 부선
2. 선질: 강
3. 조선자: 울산조선(주)
4. 진수일: 1990. 06. 30.
5. 길이: 75미터
6. 너비: 60미터
7. 깊이: 8미터
8. 총톤수: 10,000톤
9. 재화중량(dead weight): 13,000톤
10. 경하중량(light weight): 15,000톤
11. 기관: 디젤엔진(2,000hp) 2대 탑재되어 있고, 중량은 총 100톤으로 조사됨
12. 저장품: 선박에 탑재된 수리용 신품의 부속장비로 중량은 총 900톤으로 조사됨

< 자료 2 > 가격조사 사항

1. 통상 선박의 해체처분은 정상운영 장비가 포함된 경하중량을 기준으로 거래되는 관행이며, 대형 선박 또는 플랜트의 해체 조선소는 파키스탄 및 한국에 소재함
2. 기준시점 현재 현지 인도조건의 scrap(고철) 매입단가는 파키스탄의 경우 톤당 260,000원 수준이고, 한국의 경우 톤당 240,000원 수준인 것으로 조사됨
3. 한편, 싱가포르 소재 대형선박 및 플랜트 관련 에이전트는 톤당 200,000원 수준에서 즉시 매입의사를 밝히고 있음
4. 본건은 자력항행이 불가능한 부선으로 현지 인도조건에 따른 운송비(보험료 포함)는 파키스탄의 경우 9억원, 한국의 경우 6억원이 소요되는 것으로 조사되고, 싱가포르 현지매각의 경우 매수자가 모든 부대비용을 부담하는 조건임
5. 재사용 가능 부분의 분리매각의 경우, 원매자 탐색 및 분리작업 기간에 4개월이 소요되고, 이에 따른 매월 정박료 및 대기비용으로 월간 2억원의 부담이 예상되나, 분리에 따른 작업 직접비용은 매수자 부담이며, 잔여 scrap(고철)은 싱가포르 현지에서 매각 예정임

< 자료 3 > 재조달원가

1. 기준시점에서 기관의 재조달원가는 마력(hp)당 300,000원인 것으로 조사됨
2. 저장품은 미사용품으로 취득가격은 50억원이며, 이를 재조달원가로 할 수 있음
3. 선체 및 의장품은 노후화로 본래용도로의 재사용은 불가능할 것으로 판단함

< 자료 4 > 내용연수 및 잔존가치율 등

1. 기관의 내용연수는 20년이고, 잔존가치율은 10％이나, 매년 정기적 유지보수로 경제적 측면의 잔존내용연수가 5년 정도 남아있는 것으로 조사되며, 정률법에 의한 감가수정을 함
2. 저장품의 내용연수는 10년이고, 잔존가치율은 20％이며, 미사용 신품이지만 원매자가 제한되어 있어 잔존가치 정도에서 거래가 가능함

< 자료 5 > 정률법에 의한 잔존가치율 표

구분	잔존가치율(10 %)	
내용연수 / 경과연수	15년	20년
1	14/0.858	19/0.891
2	13/0.736	18/0.794
3	12/0.631	17/0.708
4	11/0.541	16/0.631
5	10/0.464	15/0.562
6	9/0.398	14/0.501
7	8/0.341	13/0.447
8	7/0.293	12/0.398
9	6/0.251	11/0.355
10	5/0.215	10/0.316
11	4/0.185	9/0.282
12	3/0.158	8/0.251
13	2/0.136	7/0.224
14	1/0.117	6/0.200
15	0.100	5/0.178
16		4/0.158
17		3/0.141
18		2/0.126
19		1/0.112
20		0.100

【문제 4】 투자자 甲은 1동의 건물 전체를 주거용으로 임대 중인 '단지형 연립주택'에 대하여 아래의 < 자료 1 >과 < 자료 2 >를 참고하여, < 자료 3 >과 같이 대상부동산의 가치를 산정하였다. 관련 법규 및 감정평가이론을 참작하고, 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (10점)

물음 1) < 자료 3 >과 같은 甲의 가치산정과정과 결과에 대하여 '조소득승수(gross income multiplier)'를 활용하여 점검하되, 최종 조소득승수는 매매사례 (a)와 (b)를 평균하여 산정하시오. (5점)

물음 2) 甲의 가치산정 논리에 대하여, 물음 1)의 결과에 기초한 평가 검토의견을 작성하시오. (5점)

< 자료 1 > 대상부동산의 개요

1. 총 20개호인 각호의 구조는 2개의 룸으로 구획되어 있고 모두 동일함
2. 보증금 없이 각호 당 월 50만원에 전체를 공실없이 임대중임

< 자료 2 > 인근의 부동산 매매사례 등

1. 매매사례 (a): 총 20개호인 각호의 구조는 3개의 룸으로 구획되어 있고 모두 동일하며, 보증금 없이 각호 당 월 70만원에 전체를 공실없이 임대중이며, 최근 12억원에 거래되었음
2. 매매사례 (b): 총 20개호인 각호의 구조는 4개의 룸으로 구획되어 있고 모두 동일하며, 보증금 없이 각호 당 월 90만원에 전체를 공실없이 임대중이며, 최근 16억원에 거래되었음

< 자료 3 > 甲의 가치산정과정 및 결과

1. 매매사례 (a): 12억원 전체 룸의 수 60개
2. 매매사례 (b): 16억원 전체 룸의 수 80개
3. 룸 당 평균단가: (12억원 + 16억원) / (60룸 + 80룸) = 2,000만원
4. 대상부동산의 시산가치: 2,000만원 × (2룸 × 20개호) = 8억원