감정평가실무

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해답 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
2. 단가는 개별 문제에서 제시하는 바에 따름
3. 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리 이하 절사

【문제 1】 감정평가사 甲은 (주)A자산운용으로부터 현황 부동산(이하 '대상부동산') 및 최유효이용 상정 부동산(이하 '최유효이용 부동산')에 대해 감정평가를 의뢰받았다. 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 공시지가기준법 및 원가법으로 대상부동산을 감정평가하시오. (5점)

물음 2) 거래사례비교법으로 대상부동산을 감정평가하시오. (5점)

물음 3) 수익환원법(직접환원법)으로 대상부동산을 감정평가하시오. (5점)

물음 4) 물음 1)~물음 3)의 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하시오. (5점)

물음 5) 할인현금흐름분석법을 적용하여 최유효이용 부동산을 감정평가하시오. (15점)

물음 6) 최유효이용에 미달하는 부분의 가치를 구하시오. (5점)

< 자료 1 > 대상부동산 및 최유효이용 부동산 개요

1. 기준가치: 시장가치

2. 기준시점: 2023.07.15

3. 대상부동산 개요

1) 토지

소재지	지목	면적 (m^2)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	주위환경
K구 S동 100	대	800	일반상업	업무용	광대 소각	세장형 평지	업무지대

2) 건물

소재지	구조	층수	연면적 (m^2)	용도	급수	비고
K구 S동 100	철근 콘크리트조	지하2층/ 지상5층	2,700	업무용	3	사용승인일: 1985.07.10

4. 최유효이용 부동산 개요

1) 토지

소재지	지목	면적 (m^2)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	주위환경
K구 S동 100	대	800	일반상업	업무용	광대 소각	세장형 평지	업무지대

2) 건물

소재지	구조	층수	연면적 (m^2)	용도	급수	비고
K구 S동 100	철골철근 콘크리트조	지하5층/ 지상18층	9,600	업무용	1	사용승인 예정일: 2025.07.15

< 자료 2 > 표준지공시지가

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m^2)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m^2)
1	K구 S동 90	대	900	상업용	일반상업	중로 한면	정방형 평지	54,000,000
2	K구 S동 120	대	850	업무용	일반상업 3종일주	광대 한면	부정형 평지	80,000,000
3	K구 S동 140	대	1,200	업무용	근린상업	광대 세각	정방형 평지	90,000,000
4	K구 S동 160	대	1,000	업무용	중심상업	광대 소각	정방형 평지	100,000,000
5	K구 S동 190	대	900	업무용	일반상업	광대 소각	정방형 평지	90,000,000
6	S구 R동 150	대	1,250	업무용	중심상업	광대 세각	정방형 평지	95,000,000
7	S구 R동 200	대	700	상업용	일반상업	중로 각지	정방형 평지	68,000,000

※ 1) S구 R동은 K구 S동과 동일수급권 내 유사지역에 소재함

2) 기호 1, 7은 노선 상가지대, 기호 2~6은 업무지대에 소재함

3) 일반상업과 근린상업, 일반상업과 중심상업, 근린상업과 중심상업은 지역격차가 있음

4) 기호 2의 3종일주 면적은 30%임

< 자료 3 > 인근지역 평가사례 및 거래사례

1. 평가사례(평가목적: 일반거래)

기호	소재지	지목	면적(m^2)	용도지역	이용상황	도로접면	형상지세	기준시점	토지단가(원/m^2)
가	K구 S동 80	대	770	일반상업	상업용	중로한면	정방형 평지	2022.02.01	55,500,000
나	K구 S동 115	대	3,000	일반상업 3종일주	업무용	광대한면	세장형 평지	2023.03.03	85,000,000
다	K구 S동 185	대	2,000	일반상업	상업용	광대한면	가장형 평지	2020.06.01	80,000,000
라	K구 S동 200	대	850	일반상업	업무용	광대한면	세장형 평지	2023.07.01	90,000,000
마	K구 S동 250	대	1,360	일반상업	업무용	중로한면	가장형 평지	2021.01.01	52,000,000

※ 기호 나 3종일주에 속하는 면적은 미미하여 일반상업으로 판단함

2. 거래사례

1) 거래사례 #1

- 소재지: K구 S동 70
- 총 거래가격: 45,000,000,000원
- 거래시점: 2023.04.01
- 토지: 일반상업, 상업용, 750m^2, 중로한면, 세장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적(m^2)	사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	2	3,000	2016.02.20	대상건물과 유사함

- 기타사항: 노선 상가지대에 위치하며, 정상 거래사례임

2) 거래사례 #2

- 소재지: K구 S동 380
- 총 거래가격: 71,400,000,000원
- 거래시점: 2023.02.01
- 토지: 일반상업, 업무용, 840m^2, 광대세각, 세장형, 평지

- 건물

구조	급수	연면적 (m^2)	사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	3	2,500	1984.01.25	대상건물과 유사함

- 기타사항: 업무지대에 소재하며, 정상 거래사례임

3) 거래사례 #3

- 소재지: K구 S동 355
- 총 거래가격: 48,750,000,000원
- 거래시점: 2023.05.01
- 토지: 일반상업, 업무용, 650m^2, 광대소각, 부정형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m^2)	사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	4	2,000	1979.02.19	대상건물과 유사함

- 기타사항: 업무지대에 위치하며, 건물 노후화로 총 거래가격에 건부감가가 포함되어 있는 사례임

4) 거래사례 #4

- 소재지: K구 S동 60
- 총 거래가격: 47,740,000,000원
- 거래시점: 2023.04.01
- 토지: 일반상업, 업무용, 770m^2, 중로한면, 가장형, 평지
- 건물

구조	급수	연면적 (m^2)	사용승인일	부대설비 내역
철근콘크리트조	4	2,500	1983.03.29	대상건물과 유사함

- 기타사항: 노선 상가지대에 위치하며, 정상 거래사례임

< 자료 4 > 시점수정 관련 자료

1. 지가변동률(S시 K구)

구분	주거지역(%)	상업지역(%)
2020.06.01～2023.07.15(누계)	15.345	16.565
2021.01.01～2023.07.15(누계)	11.050	12.115
2022.02.01～2023.07.15(누계)	7.585	7.885
2023.01.01～2023.06.30(누계)	1.270	1.295
2023.02.01～2023.07.15(누계)	1.150	1.165
2023.03.03～2023.07.15(누계)	1.020	1.035
2023.04.01～2023.07.15(누계)	1.050	1.070
2023.05.01～2023.07.15(누계)	1.010	1.020
2023.06.01～2023.06.30	0.100	0.150

※ 2023년 7월 이후 지가변동률은 미고시 되었음

2. 오피스빌딩 자본수익률(S시 K구)

구분	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기
자본수익률(%)	0.22	0.26	0.20	0.24

3. 건축비지수는 변동이 없다고 가정함

< 자료 5 > 지역요인 관련 자료

1. 대상부동산과 동일한 구(區)에 소재하는 표준지공시지가, 평가사례 및 거래사례는 지역요인이 동일함

2. 다른 구(區)에 소재하는 표준지공시지가, 평가사례 및 거래사례는 지역요인의 비교가 필요함

< 자료 6 > 개별요인 관련 자료

1. 가로조건(각지인 경우 가로조건에서 반영함)

구분	광대한면	광대소각	광대세각	중로한면	중로각지	소로한면	소로각지
광대한면	1.00	1.10	1.06	0.96	0.98	0.86	0.90
광대소각	0.93	1.00	0.97	0.88	0.92	0.79	0.83
광대세각	0.96	1.05	1.00	0.91	0.95	0.82	0.86
중로한면	1.06	1.16	1.12	1.00	1.05	0.90	0.95
중로각지	1.02	1.11	1.07	0.97	1.00	0.87	0.91
소로한면	1.19	1.29	1.25	1.13	1.17	1.00	1.05
소로각지	1.13	1.23	1.19	1.08	1.12	0.97	1.00

2. 획지조건

구분	정방형	가장형	세장형	사다리형	부정형
정방형	1.00	1.00	0.97	0.93	0.91
가장형	1.00	1.00	0.97	0.93	0.91
세장형	1.02	1.02	1.00	0.95	0.93
사다리형	1.06	1.06	1.04	1.00	0.96
부정형	1.10	1.10	1.08	1.04	1.00

3. 상기 제시된 조건 이외의 다른 조건은 동일함

< 자료 7 > 토지, 건물 일괄 거래사례비교법 적용 개별요인 관련 자료

1. 개별요인

1) 대상물건 / 거래사례 #1

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	115	100	95
거래사례 #1	100	100	100

2) 대상물건 / 거래사례 #2

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	104	100	100
거래사례 #2	100	100	100

3) 대상물건 / 거래사례 #3

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	100	100	105
거래사례 #3	100	100	100

4) 대상물건 / 거래사례 #4

구분	입지적 특성	기능적 특성	물리적 특성
대상물건	115	100	105
거래사례 #4	100	100	100

2. 토지, 건물 일괄 개별요인은 상승식으로 계산하되 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표기하고, 제시된 특성 이외의 특성은 동일함

< 자료 8 > 재조달원가 및 감가수정 관련자료

1. 표준단가

용도	구조	급수	표준단가(원/m^2)	내용연수(년)
업무시설	철근콘크리트조 (5층~15층 이하)	1	2,000,000	50
	철골철근콘크리트조 (10층~20층 이하)	1	2,300,000	55
업무시설	철근콘크리트조 (5층~15층 이하)	2	1,700,000	50
	철골철근콘크리트조 (10층~20층 이하)	2	2,000,000	55
업무시설	철근콘크리트조 (5층~15층 이하)	3	1,500,000	50
업무시설	철근콘크리트조 (5층~15층 이하)	4	1,300,000	50
업무시설	철근콘크리트조 (5층~15층 이하)	5	1,200,000	50

2. 부대설비 보정단가는 상기 표준단가에 포함되었음

3. 건물 잔가율은 0%임

4. 건물의 감가수정은 정액법(만년감가)을 적용함

5. 최유효이용 건물의 건축비는 표준단가를 적용함

< 자료 9 > 대상부동산 및 최유효이용 부동산의 시장임대료 관련 자료

1. 대상부동산 관련 시장임대료

구분	임대사례 1	임대사례 2	임대사례 3	대상부동산
소재지	S시 K구 S동	S시 K구 S동	S시 K구 S동	S시 K구 S동 100
건물명	가 빌딩	나 빌딩	다 빌딩	○○빌딩
층(지상/지하)	17F/B3	5F/B2	5F/B2	5F/B2
구조	철골철근 콘크리트	철근 콘크리트	철근 콘크리트	철근 콘크리트
건물연면적(m^2)	10,000	2,800	2,600	2,700
토지면적(m^2)	900	850	750	800
용적률(%)	800	230	210	220
용도지역	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업
사용승인(년)	2022	1986	1987	1985
오피스빌딩 하위시장	B북부	B북부	B남부	B북부
보증금(원/m^2)	300,000	270,000	260,000	250,000
월임대료(원/m^2)	30,000	27,000	26,000	25,000
월관리비(원/m^2)	15,000	12,000	11,000	12,000
비고	시장임대료	시장임대료	시장임대료	계약임대료

※ 1) 오피스빌딩 하위시장이 다른 경우 그 격차는 < 자료 10 >을 기준으로 보정해야 함
2) 시장임대료 및 계약임대료는 기준시점에서 조사된 임대료이며, 연면적을 기준으로 함

2. 최유효이용 부동산 관련 시장임대료

구분	임대사례 4	임대사례 5	임대사례 6	최유효이용 부동산
소재지	S시 K구 S동	S시 K구 S동	S시 K구 S동	S시 K구 S동 100
건물명	라 빌딩	마 빌딩	바 빌딩	○○빌딩
층(지상/지하)	19F/B5	17F/B5	18F/B5	18F/B5
구조	철골철근 콘크리트	철골철근 콘크리트	철골철근 콘크리트	철골철근 콘크리트
건물연면적(m^2)	10,000	9,000	12,000	9,600
토지면적(m^2)	950	850	1,000	800
용적률(%)	799	780	800	800
용도지역	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업
사용승인(년) (사용승인예정)(년)	2021	2022	2018	(2025)
오피스빌딩 하위시장	B남부	B북부	B북부	B북부
보증금(원/m^2)	270,000	300,000	290,000	-
월임대료(원/m^2)	27,000	30,000	29,000	-
월관리비(원/m^2)	14,000	15,000	15,000	-
비고	시장임대료	시장임대료	시장임대료	-

※ 1) 오피스빌딩 하위시장이 다른 경우 그 격차는 < 자료 10 >을 기준으로 보정해야 함
2) 시장임대료는 기준시점에서 조사된 최유효이용 부동산 관련 시장임대료이며, 연면적을 기준으로 함

< 자료 10 > 수익환원법 적용 관련 자료

1. 오피스빌딩 하위시장의 격차를 보정하는 자료는 조사가 불가능함

2. 렌트프리(Rent Free)는 없음

3. 임대사례와 대상부동산 및 최유효이용 부동산의 개별요인은 동일함

4. 직접환원법 및 할인현금흐름분석법에 적용할 조건은 다음과 같음

1) 환원율은 투자결합법으로 산출한 결과 연 4.5%임
2) 보증금 운용수익률은 연 3%, 공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총수익의 5%, 보증금·연간 임대료·연간 관리비 상승율은 연 2%, 할인율은 시장에서 발표된 부동산투자수익률 및 물가상승률을 고려할 때 연 5%임
3) 직접환원법에 적용할 운영경비는 연간 관리비 중 70%, 할인현금흐름분석법에 적용할 운영경비는 연간 관리비 중 60%임
4) 복귀가액은 내부추계법을 적용하며, 재매도비용은 2%임
5) 대상부동산이 속한 B북부 오피스빌딩 하위시장은 최유효이용 부동산이 사용승인 된 후 인근지역에 GTX-A 노선 역이 신설 예정이고, C그룹 본사의 오피스빌딩이 신축되는 등 개발호재로 인해 복귀가액 산정을 위한 최종환원율은 할인율에서 0.5%p를 공제하여 적용하는 것이 타당한 것으로 조사됨
6) 할인현금흐름분석법은 최유효이용 부동산을 5년 보유 후 6년차에 매도하는 것으로 가정함
7) 할인율 및 기별 현재가치 계수는 다음과 같음

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기
4.0%	0.961	0.924	0.889	0.854	0.821	0.790
4.5%	0.956	0.915	0.876	0.838	0.802	0.767
5.0%	0.952	0.907	0.863	0.822	0.783	0.746
5.5%	0.947	0.898	0.851	0.807	0.765	0.725

< 자료 11 > 기타 자료

1. 표준지공시지가 및 사례 선정 시 선정사유를 반드시 기재

2. 개별요인은 상승식으로 산출하되, 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표기

3. 그 밖의 요인 보정치는 “표준지 기준 산정방식”을 적용

4. 각 감정평가방법의 시산가액은 천만원 단위 이하에서 절사하여 억원 단위로 표기

5. 최유효이용에 미달하는 거래사례의 총 거래가격은 토지 면적을 기준으로 거래되어 시점수정은 < 자료 4 > 시점수정 관련 자료를 적용

6. 할인현금흐름분석법의 현금흐름표는 1~6년 차를 모두 기재

7. 대상부동산의 감정평가액은 공시지가기준법 및 원가법 시산가액의 40%, 거래사례비교법 시산가액의 30%, 수익환원법 시산가액의 30%로 적용하여 조정 및 결정

8. 대상부동산 건물의 철거비는 고려하지 않음

【문제 2】 감정평가사 甲은 ○○가로주택정비사업의 관리처분계획수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론에 의거 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 종전자산을 감정평가하시오. (20점)

물음 2) 가로주택정비사업에 따른 조합원 F의 분담금(또는 환급금)을 구하시오. (5점)

물음 3) 가로주택정비사업의 관리처분계획 수립을 위한 종전자산 감정평가와 종후자산 감정평가 업무수행 시 유의사항을 비교하여 설명하시오. (5점)

< 자료 1 > 공통사항

1. 비교사례 선정 시 선정사유 및 제외사유를 기재

2. 요인비교치는 상승식으로 산출하되, 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표기

3. 감정평가액은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위까지 표기

4. 조합원 F는 종후자산(아파트) 중 101동 5층 502호를 분양받을 예정

5. 비례율 산정 시 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표기

< 자료 2 > 사업추진 경과

- 2022.09.15: 조합설립인가
- 2022.12.15: 감정평가법인 약정 체결
- 2023.02.15: 건축심의 신청
- 2023.03.15: 건축심의 조건부 의결
- 2023.05.15: 건축심의 결과 통지서 수령
- 2023.06.15: 종전자산 현장조사 실시
- 2023.07.15: 종전자산 현장조사 완료

< 자료 3 > 종전자산 평가목록

1. 종전자산 건축물 현황

소재지	평가동 1-1번지	평가동 1-2번지
건물명	○○빌라 가동	○○빌라 나동
구조	연와조 스라브지붕 3층	연와조 스라브지붕 3층
주용도	다세대주택	다세대주택
사용승인일	1985.01.02	1985.01.07
건축면적/연면적	73.2m^2 / 219.6m^2	74.4m^2 / 223.2m^2
세대수	6	6
향	남향	동향
형태	계단식	계단식

2. 토지 등 소유자 명부

연번	부번	조합원	물건내역			권리내역					비고
			동	층	호	토지(m^2)		건축물(m^2)			
						지목	지분	구조	전유	공용	
1	1	A	가	1	101	대	24.6	연와조	32.2	4.4	
2	1	B	가	1	102	대	12.3	연와조	16.1	2.2	공유
2	2	C	가	1	102	대	12.3	연와조	16.1	2.2	공유
3	1	D	가	2	201	대	24.6	연와조	32.2	4.4	
4	1	E	가	2	202	대	24.6	연와조	32.2	4.4	
5	1	F	가	3	301	대	24.6	연와조	32.2	4.4	
6	1	G	가	3	302	대	12.3	연와조	16.1	2.2	공유
6	2	H	가	3	302	대	12.3	연와조	16.1	2.2	공유
7	1	I	나	1	101	대	25.2	연와조	32.8	4.4	
8	1	J	나	1	102	대	12.6	연와조	16.4	2.2	공유
8	2	K	나	1	102	대	12.6	연와조	16.4	2.2	공유
9	1	L	나	2	201	대	25.2	연와조	32.8	4.4	
10	1	M	나	2	202	대	25.2	연와조	32.8	4.4	
11	1	N	나	3	301	대	25.2	연와조	32.8	4.4	
12	1	O	나	3	302	대	25.2	연와조	32.8	4.4	

< 자료 4 > 거래사례

1. 거래사례(1)
 1) 소 재 지: 평가동 1-1번지 ○○빌라 가동 1층 102호(사용승인일: 1985.01.02)
 2) 거래시점: 2020.03.10
 3) 거래금액: 300,000,000원
 4) 건물내역: 전유(32.2m^2), 공용(4.4m^2), 소유권대지권(24.6m^2), 남향, 계단식
 5) 기타사항: 당해 정비사업에 따른 개발이익이 포함되지 않은 정상거래사례임

2. 거래사례(2)
 1) 소 재 지: 평가동 1-2번지 ○○빌라 나동 2층 202호(사용승인일: 1985.01.07)
 2) 거래시점: 2022.10.10
 3) 거래금액: 450,000,000원
 4) 건물내역: 전유(32.8m^2), 공용(4.4m^2), 소유권대지권(25.2m^2), 동향, 계단식
 5) 기타사항: 인테리어비용이 포함된 거래로 사업구역 내 가장 최근 거래사례임

3. 거래사례(3)
 1) 소 재 지: 평가동 6번지 일동빌라 2층 202호(사용승인일: 1982.04.20)
 2) 거래시점: 2023.03.20
 3) 거래금액: 300,000,000원
 4) 건물내역: 전유(29.5m^2), 공용(4.05m^2), 소유권대지권(22.5m^2), 서향, 복도식
 5) 기타사항: 2인이 공유로 매수한 정상거래사례임

4. 거래사례(4)
 1) 소 재 지: 평가동 5번지 이동빌라 1층 101호(사용승인일: 1988.02.10)
 2) 거래시점: 2023.04.28
 3) 거래금액: 350,000,000원
 4) 건물내역: 전유(30m^2), 공용(3.05m^2), 소유권대지권(10m^2), 남향, 계단식
 5) 기타사항: 사례는 △△가로주택정비사업을 위한 추진위원회가 구성되어 있음

5. 거래사례(5)
 1) 소 재 지: 평가동 7번지 삼동빌라 2층 204호(사용승인일: 1987.03.16)
 2) 거래시점: 2023.07.10

3) 거래금액: 500,000,000원

4) 건물내역: 전유(33.5m^2), 공용(5.5m^2), 소유권대지권(25.5m^2), 동향, 복도식

5) 기타사항: 법인이 소유한 물건으로 정상거래사례임

< 자료 5 > 시점수정 자료

거래사례(1)	거래사례(2)	거래사례(3)	거래사례(4)	거래사례(5)
1.05131	0.96353	0.99209	0.99702	0.98722

< 자료 6 > 지역요인 자료

평가대상과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함

< 자료 7 > 가치형성요인 자료

1. 외부요인

거래사례(1)	거래사례(2)	거래사례(3)	거래사례(4)	거래사례(5)
1.00	1.00	1.05	1.10	0.95

2. 내부요인

거래사례(1)	거래사례(2)	거래사례(3)	거래사례(4)	거래사례(5)
1.00	1.00	0.97	1.00	1.02

3. 호별요인

1) 층별 효용비율

구분	지하1층	1층	2층	3층	4층
지하1층	1.00	1.11	1.17	1.14	1.09
1층	0.90	1.00	1.05	1.03	0.98
2층	0.86	0.95	1.00	0.98	0.93
3층	0.87	0.97	1.02	1.00	0.95
4층	0.92	1.02	1.07	1.05	1.00

2) 향별 효용비율

구분	동향	서향	남향	북향
동향	1.00	0.98	1.02	0.95
서향	1.02	1.00	1.04	0.97
남향	0.98	0.96	1.00	0.93
북향	1.05	1.03	1.07	1.00

3) 형태별 효용비율

구분	계단식	복도식
계단식	1.00	0.95
복도식	1.05	1.00

4) 주거환경 영향지수

주거환경 영향지수는 전문기관이 수행한 다음 자료를 적용

구분	일조 지수	조망 지수	소음 지수	사생활 침해지수	주거환경 영향지수
명부 연번 1	0.97	0.95	0.99	1.01	0.92
명부 연번 2	0.98	0.95	0.99	1.01	0.93
명부 연번 3	0.98	0.96	1.00	1.01	0.95
명부 연번 4	0.98	0.96	1.01	1.01	0.96
명부 연번 5	0.98	0.97	1.01	1.02	0.98
명부 연번 6	0.99	0.97	1.01	1.02	0.99
명부 연번 7	0.98	0.97	0.98	1.01	0.94
명부 연번 8	0.98	0.97	0.99	1.01	0.95
명부 연번 9	0.99	0.97	0.99	1.02	0.97
명부 연번 10	0.99	1.00	0.99	1.02	1.00
명부 연번 11	1.01	1.00	0.99	1.02	1.02
명부 연번 12	1.01	1.00	0.99	1.05	1.05
거래사례(3)	0.98	0.99	1.02	0.98	0.97
거래사례(4)	0.97	0.97	0.99	1.01	0.94
거래사례(5)	0.99	1.01	0.99	0.99	0.98

4. 기타요인

제시된 자료 이외 기타 가격에 영향을 미치는 요인은 없음

< 자료 8 > 종후자산(아파트) 감정평가액

구분	동	층	호	타입	전유 (m^2)	공용 (m^2)	공급 (m^2)	감정평가액 (원)
1	101	2	201	40A	40.11	12.3	52.41	422,000,000
2	101	3	301	40A	40.11	12.3	52.41	426,000,000
3	101	4	401	40A	40.11	12.3	52.41	439,000,000
4	101	5	501	40A	40.11	12.3	52.41	454,000,000
5	101	6	601	40A	40.11	12.3	52.41	472,000,000
6	101	7	701	40A	40.11	12.3	52.41	491,000,000
7	101	8	801	40A	40.11	12.3	52.41	516,000,000
8	101	9	901	40A	40.11	12.3	52.41	539,000,000
9	101	2	202	40B	40.11	12.3	52.41	425,000,000
10	101	3	302	40B	40.11	12.3	52.41	429,000,000
11	101	4	402	40B	40.11	12.3	52.41	442,000,000
12	101	5	502	40B	40.11	12.3	52.41	457,000,000
13	101	6	602	40B	40.11	12.3	52.41	476,000,000
14	101	7	702	40B	40.11	12.3	52.41	495,000,000
15	101	8	802	40B	40.11	12.3	52.41	519,000,000
16	101	9	902	40B	40.11	12.3	52.41	543,000,000
17	101	2	203	40C	40.11	12.3	52.41	424,000,000
18	101	3	303	40C	40.11	12.3	52.41	428,000,000
19	101	4	403	40C	40.11	12.3	52.41	441,000,000
20	101	5	503	40C	40.11	12.3	52.41	456,000,000
21	101	6	603	40C	40.11	12.3	52.41	475,000,000
22	101	7	703	40C	40.11	12.3	52.41	494,000,000
23	101	8	803	40C	40.11	12.3	52.41	518,000,000
24	101	9	903	40C	40.11	12.3	52.41	542,000,000
합계					962.64	295.2	1,257.84	11,323,000,000

< 자료 9 > 정비사업비 관련 제시자료

항목		금액(원)	귀속
토지	원가산입 종전자산가액	물음 1) 적용	토지
	시유지 매입비	210,000,000	토지
	측량 및 지질조사 등	110,000,000	토지
	취득세 및 등록세 등	155,000,000	토지
건축비	직접공사비	4,520,000,000	건물
	간접공사비(인입비, 부담금 등)	25,000,000	건물
	설계비, 감리비 등	300,000,000	건물
부대경비	외주용역비(정비사업, 감정평가 등)	150,000,000	공통
	회계감사비, 신탁등기비, 보존등기비 등	265,000,000	공통
	이주정착금, 예비비 등	500,000,000	공통
금융비용	대출수수료	150,000,000	공통
	조합원이주이자	100,000,000	공통
	사업비이자 등	150,000,000	공통
합계(원가산입 종전자산가액 제외)		6,635,000,000	-

【문제 3】감정평가사 甲은 수도권 북동부 소재 A택지개발지구 내에 분양중인 상업용지 개발과 관련된 자문을 의뢰받았다. 제시된 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 해당 토지의 개발이 가능한 임대료(Feasibility Rent)를 구하고, 그 결과를 바탕으로 현재의 개발 타당성을 판단하시오. (10점)

물음 2) 현재 개발이 타당하지 않다면, 개발사업에 소요되는 기간을 고려할 경우 얼마 후 사업에 착수하는 것이 타당한지 그 시기를 구하시오. (10점)

< 자료 1 > 기본적 사항

1. 토지면적: 3,000m^2

2. 용적률: 250%

3. 토지 분양가격(부대비용 포함): @6,000,000원/m^2

4. 건축비(부대비용 포함): @1,800,000원/m^2

5. 건물 전용률: 60%

< 자료 2 > 시장조사 내용 요약

1. 시장임대료(전유면적 기준): 보증금 @400,000원/m^2, 월임료 @40,000원/m^2(전환율: 연 9.0%)

2. 운영경비
   1) 연간 조세공과(보유세 등): 토지가격 및 건물가격의 0.25%
   2) 연간 보험료: 건물가격의 0.2%
   3) 변동비용: 유효총수익(EGI)의 5.0%
   4) 건물설비 중 엘리베이터(현재 재조달원가 1.2억원)는 내용연수 12년으로 내용연수 만료 시에 신품으로 대체하여야 함

3. 공실률: 6.0%

4. 할인율: 연 7.0%

< 자료 3 > 시장전망 요약

1. 최근 금리 상승 등에 따른 영향으로 향후 토지 분양가격 및 건축비, 인근지역의 상업용 부동산가격은 보합세를 보일 것으로 예상됨

2. 개발 착수 후 사용승인까지는 9개월이 소요될 것으로 예상되며, 개발기간 중의 제반비용(금융비용 등)은 고려하지 않음

3. 향후 주변 신축 아파트의 지속적인 입주로 상업시설공간에 대한 안정적인 수요가 있어 사용승인과 더불어 현재 공실률 수준의 임대가 가능할 것으로 예상되며, 시장임대료는 연 5.0%, 운영경비(엘리베이터 가격 포함)는 연 2.0% 상승할 것으로 예상됨

【문제 4】 다음과 같이 도로개설사업에 편입되고 남은 토지(잔여지)가 있다. 잔여지 손실보상 기준을 약술하고, 적정한 보상액을 구하시오. (10점)

< 자료 1 > 기본적 사항

1. 토지면적: 2,000m^2 (편입면적: 1,700m^2)

2. 토지특성: 소로한면 / 세장형 / 평지

3. 편입토지 보상평가액(평균): @600,000원/m^2

< 자료 2 > 토지특성 자료

1. 도로접면

구분	소로한면	세로(가)	세로(불)	맹지
소로한면	1.00	0.90	0.80	0.65
세로(가)	1.10	1.00	0.89	0.72
세로(불)	1.25	1.12	1.00	0.81
맹지	1.53	1.38	1.23	1.00

2. 형상

구분	가장(정방)형	세장형	사다리형	부정형
가장(정방)형	1.00	0.98	0.97	0.92
세장형	1.02	1.00	0.99	0.94
사다리형	1.03	1.01	1.00	0.95
부정형	1.08	1.06	1.05	1.00

3. 고저

구분	평지	완경사	급경사	저지
평지	1.00	0.98	0.92	0.90
완경사	1.02	1.00	0.94	0.92
급경사	1.08	1.06	1.00	0.98
저지	1.11	1.08	1.02	1.00

< 자료 3 > 기타 자료

1. 잔여지 특성: 맹지 / 부정형 / 저지

2. 잔여지는 도로사업의 시행으로 맹지가 됨은 물론 일반적인 경우와는 달리 기존의 마을과 단절되어 마을과 연결되는 통로의 개설이 필요한 상태로 사업시행자도 이를 인정하고 있음

3. 마을과 잔여지를 연결하는 통로[세로(가)]의 개설 비용: 150,000,000원/식(제반 부대비용을 포함)