

수험번호	성 명
제 16 회	
감독확인	인

문) 5점.

Ⅰ. 평가가.

본는 부동산 개발의 타당성 분석으로서 최우선 이용 목적을 행하여 최우선 이용을 행하고 현재 상태 부동산 가격을 산정하여 시장성을 결정하여 매 및 개발 여부를 분석 한다. (가격시점: 2005. 8. 1)

Ⅱ. 최우선 이용 분석.

1. 최우선 이용의 의미.

최우선 이용이란 합리적인 합리적으로 이용 가능한 이용 중에서 물리적인 제약이 가능하고, 경제적인 자원이 이용하여 적절히 이용 될 수 있고 경제적으로 타당성이 있는 이용 중에서 최우선 가치를 창출 하는 이용을 말한다.

2. 합리적 이용.

1) 의미.

합리적 이용이란 대상부동산을 특정의 용도로 이용하는 것이 주변 상황이나 수요 측면에서 가장 장래에 합리적으로 가능 할 것으로 인정 되는 이용을 말한다.

2) 지역 분석 (포장 사용).

2만㎡는 면적에 있어서 포장화는 40㎡ ~ 600㎡인 지역이며

수험번호	성명
감독확인	인

2. 계 : 611.240.000

4. 계 : 1196.940.000

0. 비상평가.

1. 토지

토지비상평가 기준에 의하여 사업인정권 취득 당시의 시가를
준용하여 비상평가를 가할지 여부를 결정하시 아니하고
표준적인 가격으로 평가함.

1) 대.

$$\frac{2127.660 \times 1.03226 \times 1 \times 0.9 \times 0.9 \times 1.172}{\text{시 지 개 기 개}} = 2080.000/2$$

2) 기타/오류/정

$$\frac{2270.000 \times 1.00690 \times 1 \times 0.9}{\text{시 지 개 기 개}} = 1.172$$

$$2127.660 \times 1.03226 \times 1 \times 0.9 \times 0.9$$

$$(\text{시원 : } 08.6.1 \sim 08.6.28 : \text{주}) \quad 1.00237 \times 1.00237 \times (1 + 0.00237 \times \frac{25}{31})$$

$$\text{2) 시가상승} : 2080.000 \times \frac{1}{2} = 1040.000/2$$

$$\text{3) 계} : 2080.000 \times 0.5 + 1040.000 \times 0.5 = 1040.000$$

2. 건물 (취득비로 평가)

$$633.000 \times 1.250 + 233.000 \times 1.100 = 880.470.000$$

2. [2]

(1) $\frac{10^4 \text{ kg}}{10^2 \text{ m}^2} \times 10^2 = 10^4 \text{ kg}$

c) 钢筋 (50m²) $1220.000 \times \frac{1}{3} \times 50 = 20.370.000$

(3) $\text{EPV}_{\text{net}}^{\text{net}} \text{ (year)} \quad 1220.000 \times 0.94 \times 70 = 794.620.000$

(11) 21/ : 606.490.000

지 ~~관~~행으로 사신상의 사에 관하여 평 하였다. ~~이~~전전
부분 가치 하락을 설명함.

力. 健

① 본전 (1280m²): $147000 \times 1280 = 611,340,000$

4) 2/3/4월 (70M²) : $28,000 \times \frac{12}{40} \times 70 \times 0.7 = 4890,000$

3) π / 6/6.270000

4. 10/13 122.620 000

孔. 龍 助

1. 7/2

정중개선 책을 위한 평가미즈 현장 평가 하미 현장
SC 부서는 지리 하미 지리미 지리미 평가미즈 지리미.

2. E2/

$$\frac{1220.000 \times 450}{100} = 5490.000$$

4) 세액 (08.1.1 ~ 08.8.28: 추)1

$$\textcircled{1} \text{ 재배전환율 } 1.0812 \times 1.00224 \times 1.00801 \times 1.00627 \times 1.00224 \\ \times 1.00227 \times 1.00227 \times (1 + 0.00227 \times \frac{28}{71}) = 1.03226.$$

$$\textcircled{2} \text{ 생산자물가상승률 } (08.7/07.12) \quad 109.9/108.4 = 1.01784$$

㉔ 조정

생산자물가 상승률은 인플레이션에 의해 재배전환율에 포함되며
조정 재배전환율 나타내기 위하여 재배전환율을 조정함.

7. 결과

$$\frac{70000 \times 1 \times \frac{28}{71} \times 0.7}{\text{시} \quad \text{장} \quad \text{기}} = 0.447000 \text{ / } 12$$

㉔. 평가액.

$$\frac{1220.000 \times (132 - 80)}{\text{단위}} + \frac{447.000 \times (20 + 20 \times 11 + 210)}{\text{장}} \\ = 1162.780.000$$

Ⅲ. 경제 평가

1. 개요.

경제 평가인정을 위하여 세입금 귀속여부에 따라 평가
하여 단위의 현황을, 타인평가 부분 포함. 전월은 자비
평가 포함 하여 평가한다.

문3) 20점

I. 개요.

부동산 가격 아웃론이란 부동산 특성이 다양하여 다양한 목적에 맞게 다양한 가정이 존재하는 것을 의미하는데 동일한 부동산 평가 목적에 부합되는 간접평가법을 선택한다.

(가정시점: 2008. 8. 25)

II. 단점 평가

1. 기본적인 사항에 한정.

(1) 터리.

제2종 일반주거지역이 도시계획으로 저층. 문화재보호구역 내이기에 하는 등지로서 입지평가인점을 고려하여 현황으로. 타인간유 부분은 제외하고 터리대장 기준 면적으로 평가함

(2) 건물.

도시계획으로에 저층터리 저층물대장 면적으로 평가하여 자치이 건물은 평가 목적은 고려 제외함.

2. 터리.

$$\frac{214.660}{\text{시}} \times \frac{1.0726}{\text{지}} \times \frac{1}{\text{지}} \times 0.9 \times 0.9 \times 0.7 = 9,123.000/\text{㎡}$$

기(현)에

시) 터리 도시계획으로 저층 보전 $\frac{1}{(0.8 + 0.2 \times 0.7)}$

2) 재평가.

$$224.000 \times 2.7928 \times 1100 = 118.867.000$$

(91.7.71 ~ 08.7.31)

3) 평가액 상승액.

$$SI = (118.867.000 \times 17) / (118.867.000 - 224.247.000)$$

$$= 21.77$$

05 72 원액.

IV. 개편 평가.

1. 평가.

$$660.000 \times 1.07117 \times 10/964 \times 10/104 \times 1.040 = 667.000 / 12$$

SI 21 91 71 (224.247.000)

2) 1원 (08.1.1 ~ 08.6.30 : 77)

$$1.00742 \times 1.00468 \times 1.00164 \times 1.01122 \times 1.00260 \times 1.00320$$

3) 개편 (조정 / 조정)

4) 기타 : 3221 원액에 따른 재평가

2. 재평가

$$224.000 \times 2.2477 \times (22-15) / 22 = 257.000 / 12$$

(108.440.000)

$$7. 71 : 224.247.000 + 108.440.000 = 1242.840.000$$



2. 사례 선정.

대상 자산이나 권리. 이용상태. 건물. 차등 등이 유사한
가액 사례 4B 선정.

가. 경매/3 이용 (변수)

1) 건물 가액

1) 사례 부동산 (08.7.31)

① 건물 2444평

: 110,000,000

② 지상대부양.

$$\text{24. 480,000} \times \left\{ 1 - \frac{(1+0.012/12)^{60}-1}{(1+0.012/12)^{120}-1} \right\} \times \frac{0.012/12 \times (1+0.012/12)^{60}}{(1+0.012/12)^{60}-1} \\ \times (1.01^{60}-1) / 0.01 \times 1.01^{60} = 120,447,000$$

③ 지

: 120,447,000

2) 사례 건물

① 사례 권리 (권리 42 가)

$$640,000 \times 1.01^{180} \times 1 \times \frac{1}{1.01^{180}} \times \frac{1}{1.01^{180}} \times 660 = 486,210,000$$

1 지 5 형 12

가) 사례 (08.1.1 ~ 08.7.31 : 71)

$$1,003,42 \times 1,00468 \times 1,00564$$

② 사례 건물

$$120,447,000 - 486,210,000 = 334,247,000$$

21월 평전 86.4 96.4 10. 10 132.

한자어의 상어귀 측면에서 평균값과 명평행. 공인물
들이 유사한 2개의 사용과 사용으로 볼수있.

4. $H/2$ 平均.

① 생장 왕성.

안정적임이 가능하며, 오히려 안정적인 표준이 증가되어
실패 지점 및 양상상. 양상상 지점. 주위환경 등이
종류, 유사한 표준을 선택한다.

e) 표지 선정.

국문지영의 영문으로 2명의 학생이 있는 명
24 표지 #2 선정

III. 성공의 경제적 내용 연구.

1. 21日:

안타깝게도 사례종 대상 부동화 권 이상사례. 면적, 원형 및 건축시기 등이 유사한 사례를 분석하여 정책의 정제적 내용면들을 결정한다.

$$\{ \text{평균 비용} = \text{대량구매가} \times \text{평균수량} / (\text{대량구매가} - \text{단량구매가}) \}$$

$$N = (C \times n) / (C - p)$$

문) 20진.

I. 평가 개요.

본안은 청문회를 위한 일련개목장의 간접평가로서
지역분류를 통하여 지역평가가 지물의 경제적 이용 분수를
결정하고 개발평가에 대하여 대상부동산을 평가한다.

(가정시점 : 2008. 6. 30)

II. 지역 분석.

1. 개요

지역분류이란 대상부동산이 속한 지역의 가액형상요인을 분석
하여 지역특성을 파악하고 표준적 사용 및 가액수준을
분석 한다.

2. 지역 분석

대상지역은 H 시도의 상하지역과 주거지역이 인접적 한
으로서 준주거지역이 대부분이 표준적 이용으로 판단된다.

3. 지역 평가. (1등급 : 100)

	L	M	N	O	P
PEI	121.000	148.000	170.000	176.000	184.000.
EPI	112.400.	130.240.	132.000	127.840.	146.700
NOI	66.400.	74.240	77.000	80.840	101.700.

4. 현상에 부동산 가격.

상기과 같이 사안되어. 재개발을 위한 용적률 증가
및 환경은 기존 한 수직개발이 상충되어 하므로
대상 부동산이 현상 사용이 마땅치는 상충을 고려하여
수직개발 가격으로 결정함 $\therefore 820.800.000.$

IV. 시장가격.

1. 시장가격의 의미.

시장가격이란 대상 부동산이 공개된 시장에서 합리적인
매수자와 매수자간에 성립될 가능성이 가장 많은 적정가격을
의미 한다.

2. 시장 가격. 형성.

대상 부동산을 개발 하는 경우 나지 않음 된 가격에서
철거비를 공제하여 개발 가능한 가격이 현 상태
부동산 가격 보다 높아 대상 부동산의 시장가격은
개발 대안을 고려한 토지 가격으로 결정된다.

$\therefore 1024.402.000$

(⑤) 2050.000/㎡)

$$60000 \times 1 \times 150 \times \frac{2}{5} = 271.000.000$$

시 벌 잔

㉔ 세 : 671.000.000

7. 2차 평가

현행에 부동산의 평가이므로, 한 배정율 비례하여 손익을
자율청산하여 수익금유출을 정함.

1) 손익

1) 총손익

$$(70.000.000 + 10.000.000) \times 0.2 + (4000.000 + 40.000) \times 1/2$$

$$= 162.000.000$$

2) 필요비/징비 (12월 31일 시가)

① 유류비/징비 : $162.000.000 \times 0.07 = 11.340.000$

② 유익비/징비 : $162.000.000 \times 0.2 = 32.400.000$

③ 2차산세 : $162.000.000 \times 0.01 = 1.620.000$

④ 세 : 25.360.000

3) 손익 : 127.120.000

㉔ 손익 : $127.120.000 \div 0.15 = 847.466.666$

6. 채권 이용.

대상 토지의 채권 이용은 해당지역의 해당지역의 이용 가능한
대안 중에서 물리적 채권이 가능하다. 정제적 타당성이
있는 이용 중에서 한 수를 충족하는 대안 #4 상영을
추천한다.

II. 현 상태 부존 평가.

1. 개요.

현 상태 및 현상지적의 건부간이 수해하는 주상층 부존에
대하여 물리적 평가와 실제 평가를 적용하여 선정한다.

2. 물리적 평가

1) 토지.

건부간이 있는 것을 제외하여 채권 사용으로 한 개
가 개조 평가를 배제하여 건부간이 있는 사례 #2를 개조
가게사제비교를 적용한다.

$$910,000,000 \times 0.15 \times 1.00140 \times 1 \times \frac{1}{10} \times \frac{1}{10} = 610,000,000$$

평가 시 지 개 보 (10/100,000/1)

주상층 (0.6.4 ~ 0.8.1 : 산영) (1 + 0.0001 \times \frac{1}{10})

2) 건물

3) 투자가치

: 887.181.000

2) 대안 #4

1) 개발비 부담 가치

① 개발비 부담액 증가액

$$(12000.000 \times 12 \cdot 12 + 2000.000.000 \times 0.12) \times 0.71 \times \frac{1.1^4 - 1}{0.1 \times 1.1^4} \times \frac{1}{1.1^{14/12}} = 980.419.000$$

② 개발비 부담액 증가액

$$2400.000.000 \times \frac{1}{1.1^4} \times \frac{1}{1.1^{14/12}} = 1777.787.000$$

③ 총

: 2717.906.000

2) 개발비 부담

① 개발비

$$\begin{aligned} & \{ 480.000 \times (70 \times 2 + 180 + 220 \times 6) \times \frac{0.05 \times 1.08^{10}}{1.08^{10} - 1} \times \frac{1.1^4 - 1}{0.1 \times 1.1^4} \\ & + 1286.000.000 \times \left\{ 1 - \frac{1.08^4 - 1}{1.08^{10} - 1} \right\} \times \frac{1}{1.1^4} \} \times \frac{1}{1.1^{14/12}} \\ & = 1087.441.000 \end{aligned}$$

② 대안비 증가액 $210.000.000 \times \frac{1}{1.1^{14/12}} = 198.947.000$

③ 총개발비 : 27.000.000

④ 총 : 1289.404.000

3) 투자가치

: 1024.402.000

을 60% 초과 2.5% 인상이 가능하다.

2) 대안 선정.

환경적 비용 가능한 대안 #1, #4 선정.

(대안 #2 : 환경대리인도 채택함)

5. 정가/정 타당성.

1) 대안 #1.

1) 개발부 부담금 가치

① DRI 순이익 평가액.

$$(2400.000 \times 1/2 + 1000.000.000 \times 0.12) \times 0.1 \times \frac{1.1^4 - 1}{0.1 \times 1.1^4} \times \frac{1}{1.1^{1/2}} \\ = 999.364.000$$

② 기성 투자액 평가.

$$(210.000.000 + 280.000.000 \times 1.04^{10}) \times \frac{1}{1.1^4} \times \frac{1}{1.1^{1/2}} \\ = 1521.242.000$$

③ 계.

$$: 2520.606.000$$

2) 개발비용.

$$① 공여비 : 150.000 \times (280 + 240 \times 6) \times \frac{1}{1.1^{1/2}} = 1607.146.000$$

$$② 설계비 : 450 \times 60.000 = 27.000.000$$

③ 계

$$: 1634.146.000$$

해수면 상승에 따라 물산 재배가 가능해 되어
생물. 염류생 재배가 가능한 정형적인 상습지대이며
포유류 사육 생물. 염류생으로 분할된다.

(2) 대안 선정

지정된 포유류 생물이 부합하는 대안 #1 #2. #4 #5 생
(대안 #3 : 구상함으로써 환경 양이 미흡함).

7. 물리적 채택 가능성

(1) C1.

물리적 채택 가능한 양이므로 하여 관련 지역은
면적외적으로 지상 10층. 지하 2층이 전후 가능하다.

(2) 대안 선정.

물리적 채택 가능한 대안 #1 #2 #4 생
(대안 #3 : 지하 2층은 양이 불가능함)

4. 해수면 양.

(1) C1.

해수면 양이란 대상 부속산을 통정적으로 양해는 지
지정지대. 현시양해에 적합하여야 하여 관련지역은
해수면변경 150m², 해수면이 10m, 해수면 10%

III. 기출문제 해석

(기출문제해석을 통한 공부방법론의 접근과 감정평가 이론의 연계)

【문 1】 베스트부동산투자회사는 주식발행과 차입을 통해 회사를 설립하면서 오피스 빌딩 2동을 매입, 임대하여 얻은 소득을 주식소유자에게 배당할 계획이다. 다음 제시 자료를 활용하여 물음에 답하시오. (40점)

1. 각 오피스 빌딩의 예상 매입가격을 결정하시오.
2. 매입부동산의 1차년도 현금흐름을 예상하고 1주당 예상 배당수익률을 산정하시오.
3. 각 오피스 빌딩의 1차년도 지분배당률(equity dividend rate)을 계산하시오.
4. 2차년도의 현금흐름을 경기상황에 대한 시나리오에 기초하여 예상하고, 주당 배당수익률을 1차년도와 동일한 수준으로 유지한다고 가정할 때 2차년도 기초의 이론적 주당가치를 예상하시오. 이 때 다른 요인은 모두 변동하지 않는다고 가정한다.

<자료 1> 매입 예정 부동산

구 분	대상부동산A	대상부동산B
토지면적(㎡)	1,500	1,200
건물연면적(㎡)	6,000	3,600
잔존 경제적 내용년수(년)	50	45
가격시점	2006.8.27.	

<자료 2> 거래사례부동산

구 분	사례1	사례2	사례3	사례4
토지면적(㎡)	1,600	1,100	1,450	1,350
건물연면적(㎡)	6,500	3,100	5,800	3,800
잔존 경제적 내용년수(년)	48	44	46	43
거래시점	2005.8.27.	2006.2.27.	2006.5.27.	2005.11.27
거래조건	거래대금을 거래시점 3개월 후부터 매 3개월마다 20%, 30%, 30%, 20%로 분할 지불함	- 대출비율 40% - 시장 평균 금리보다 2% 낮은 고정금리 - 잔여만기 5년	거래 시점에 전액 현금지급	-대출비율 80% - 시장 평균 금리보다 2% 높은 고정금리 - 잔여만기 3년
거래가격(원)	9,900,000,000	5,800,000,000	8,000,000,000	4,800,000,000

<자료 3> 대상부동산과 사례부동산 기본자료

1. 유하한 시장지역이라고 판단되는 S시 K구에 소재
2. 이용상황 : 업무용
3. 도시관리계획 : 중심상업지역
4. 인근지역과 유사지역의 전형적인 토지 : 건물 가격비율은 65:35임

<자료 4> 대상부동산과 사례부동산의 요인 비교

구 분	대상 A	대상 B	사례 1	사례 2	사례 3	사례 4
지역요인	100	95	105	110	95	90
개별요인	100	100	100	105	105	95

<자료 5> 시장이자율 등

1. 시장 할인율 : 8%
2. 시장 평균 이자율 : 6.5%
3. 시장 평균 대출조건 : 만기 5년, 연 1회 이자지급, 만기일시원금상환
4. 인근지역의 지난 1년간 오피스 빌딩 가격 연평균 상승률 : 6%

<자료 6> 부동산 투자회사 설립에 관한 사항

1. 주식발행 : 액면가 5,00원, 1,000,000주
2. 오피스 빌딩 매입가격 중 주식발행액으로 부족한 자금은 차입하여 조달
3. 대출조건 : 시장 평균 조건
4. 배당가능금액의 95%를 배당 예정
5. 경비비율 - 총소득 기준

구 분	영업경비(%)	위탁수수료(%)	기타 관리비용(%)
대상부동산 A	40	5	2.5
대상부동산 B	35	5	2.0

6. 배당가능금액은 순영업소득에서 지급이자를 차감한 것임

<자료 7> 대상부동산 시장임대료

1. 시장임대료는 월세 형태로 건축 연면적 기준으로 정수하며, 관리비 등 다른 부대경비는 지불하지 않음
2. 대상부동산의 공실률은 모두 0%라고 가정하고, 순영업소득 산정시 자연공실률을 고려하지 말 것
3. 임대사례 : 거래사례와 동일한 부동산으로 임대내역 등은 다음과 같음

구 분	대상 A	대상 B	사례 1	사례 2	사례 3	사례 4
공실률(%)	0	0	2	3	5	4
전용률(%)	68	70	60	70	70	80
지하철역과 거리(km)	1.0	1.0	0.7	0.9	1.3	1.2
월임대료(원/㎡)			17,500	17,800	17,100	17,000

4. 인근지역에서 통용되는 시장 월 임대료 산식은 다음과 같음

구분	공실율 차이	전용률 차이	지하철역과 거리 차이
격차율	0.01	0.03	0.05

※ 월 임대료 = 사례부동산 월 임대료 × (격차율 × 공실률 차이 + 격차율 × 전용률 차이 + 격차율 × 지하철역과 거리 차이)

<자료 8> 2차년도 경기상황에 대한 시나리오

경기상황	발생확률	임대료 변동률(%)	
		대상부동산 A	대상부동산 B
호황	0.4	10	8
보통	0.4	5	3
불황	0.2	-3	-2

<자료 9>

1. 대상 오피스 빌딩의 거래레비교법에 의한 시산가격은 거래가격을 토지면적당 단가와 건축면적당 단가를 비교단위로 하여 각 오피스 빌딩의 두 시산가격을 평균하여 산정할 것
2. 매입 대상 부동산의 가격 및 임대료를 구할 때 둘 이상의 사례를 사용하는 경우 각 사례에서 구한 시산가격을 평균하여 결정할 것
3. 건물 감가상각은 정액법에 의함
4. 오피스 빌딩의 지분배당률을 구할 때 종합환원율 공식은 원금을 만기에 일시 상환하는 대출관행을 고려 Ross의 방법을 적용할 것
5. 각 대상부동산에 대한 지분 및 차입금 투자비율은 동일한 것으로 가정할 것
6. 배당은 매년 8월 27일 실시한다고 가정할 것
7. 배당수익률과 지분배당률은 백분율로서 소수점이하 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시할 것

<예시답안>

부동산 투자 회사 : PASS감정평가이론(부동산투자회사제도부분참조)

1.의의

리츠(REITs)란 주식 또는 수익증권을 발행하여 다수의 투자자로부터 자금을 모아서 부동산 소유지분이나 주택저당 담보부증권(MBS)에 투자하거나 부동산관련 대출 등으로 운영하여 얻은 수익을 투자자에게 분배해주는 제도를 말한다.

2. 도입의 필요성

- 1) 소액투자자에게 투자기회제공
- 2) 경제 구조조정 수단 확보
- 3) 부동산 시장의 선진화
- 4) 부동산시장에 외자유치 확대
- 5) 기타

3. 구조

스폰서(조직자,발기인), 자산운용회사, 주관금융기관, 자산보관회사, 부동산투자회사, 부동산정보회사, 신용평가기관 등

4. 리츠에서 감정평가

1) 감정평가의 필요성

부동산투자회사 증권가치와 기초자산가치를 평가하여서 투자자에게 정보제공
부동산 자체의 순자산가치와 수익성분석 및 미래가치의 투자분석 요구

2) 감정평가 영역

자산평가관련업무- 현물출자, 주식발행가액결정, 인수합병관련,
전문보고서작성업무-투자설명서작성, 실사보고서 작성, 개발사업계획서작성, 투자보고서작성
자산운용전문영역

3) 리츠평가방법

기초자산평가- 3방식

리츠주식평가- 장부가치접근법, 순자산가치모델, P/FFO 모델, DCF와 배당성장 모델 등

4) 평가시 유의점

(주식시장에서 거래되는 주식가격의 합계와 기초부동산의 가격의 불일치 가능성)

- 증권시장과 부동산시자의 효율성의 차이
- 투자가치와 시장가치의 차이

(1) 기초부동산의 가격은 자산의 독립적인 시장가치(감정평가사)에 중점을 두나 주식의 가격은 투자기준에 의해서 투자자의 주관적인 가치를 기준으로 결정된다.

(2) 평가는 투자자들의 다양한 투자기준으로 작용되므로 객관적이며 독립적인 지표이어야 함.

문 3] 감정평가사 L씨는 S법원으로부터 토지소유자와 지상 건물소유자간에 발생한 분쟁으로 제기된 소송의 판결을 위한 토지사용료 산정을 의뢰 받았다. 다음 자료를 활용하여 적정 토지사용료를 구하시오.(10점)

<자료 1> 감정평가의뢰 내용

1. 토지

소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역
S시 Y동	30	대	600	일반상업지역

2. 건물

소재지	지번	구조	면적(㎡)	용도지역
S시 Y동	30	철골조 철판지붕 단층	400	아파트 모델하우스

3. 가격시점 : 2006.8.27.

4. 평가할 사항 : 가격시점으로부터 향후 1년간 토지사용료

<자료 2> 현장조사 내용

1. 평가대상 토지는 광대로에0 접하여 세로장방형 평지
2. 인근지역은 노선을 따라 업무용 빌딩, 백화점, 병원 등이 소재 도로후면은 소규모 점포 및 주택 등이 혼재
3. 유사토지의 적정 임대사례를 찾지 못함
4. 건물은 최근 신축, 건축비용은 3억원

<자료 3> 인근지역 공시지가 표준지 현황

공시기준일 : 2006.1.1.기준

일련 번호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	S시 Y동	15	550	대	상업나지	일반상업 지역	소로 각지	가장형 평지	1,000,000
2	S시 Y동	25	15,000	대	아파트	일반상업 지역	광대 한면	세장형 평지	750,000
3	S시 Y동	70	180	대	단독주택	일반상업 지역	소로 한면	정방형 평지	700,000
4	S시 Y동	95	750	대	업무용	일반상업 지역	광대 소각	가장형 평지	1,400,000

※ 표준지 일련번호 1과 4는 도시계획시설 ‘도로’에 각각 25%, 30%가 저촉되며, 표준지 공시지가 산정시 적용된 도시계획시설 ‘도로’의 공법상 제한 감안율은 15%임

<자료 4> S시 지가변동률

기간	용도지역	상업지역
2006년 6월 누계(2006년 1월 ~ 6월)		0.005 1.200

<자료 5> 개별요인비교

대상토지	표준지 1	표준지 2	표준지 3	표준지 4
100	75	55	50	110

※ 상기 요인비교에 공법상 제한은 고려되지 않았음

<자료 6> 기대이율 적용 기준율표

토지용도(최유효이용)		실제이용상황		
		최유효이용	임시적이용	나지
상업용지	업무·판매시설	7-10%	4-6%	3-4%
	근린생활시설(주택·상가경용포함)	5-8%	3-4%	2-3%
주거용지	아파트·연립·다세대	4-7%	2-4%	1-2%
	다중·다가구주택	3-6%	2-3%	1-2%
	일반단독주택	3-5%	1-3%	1-2%
공업용지	아파트형공장	4-7%	2-4%1-3%	1-2%
	기타공장	3-5%		1-2%
농지	경작여건이 좋고 수익성 있는 순수농경지	3-4%		
	도시근교 및 기타 농경지	2%이내		
임지	조림지·유실수단지·죽림지	1.5%이내		
	자연림지	1%이내		

<자료 7> 필요제경비

1. 필요제경비 : 종합토지세 등 조세공과
2. 연간 조세부담액 : 기초가격의 0.3%

<자료 8> 기타

1. 비교표준지 선정 및 기대이율 적용 사유를 충분히 기술할 것
2. 범위로 된 기대이율의 적용시 범위의 중앙값으로 적용할 것

<예시답안>

적산법-이재우 평가사님 논문 참조

(16회 삼일 일요반 이론 이민희 팀장 4기 1주차 1번자료)

-대법원 판례

대법원은 토지의 불법점유 사용에 따른 부당이득반환청구소송에 있어서 불법 점유 사용된 토지에 대한 적산임료 평가시 적용한 기대이율의 산정과 관련하여 기대이율은 금융시장에서의 금리수준 등에 의해 결정되는 것으로서의 토지의 용도와 무관한 것이며 실제 이용상황을 참작할 필요는 없다고 판시함으로써 감정평가 업계의 실무관행 및 관련규정과는 다른 입장을 취함에 따라 특히 소송과 관련한 평가실무에 있어 혼란이 발생되고 있다. 즉 대법원은 정상가격으로 산정된 토지의 기초가격에서 실제이용상황이 참작되었으므로 기대이율을 적용하는 경우에는 국공채 이자율등을 고려해서 산정되어야 하며 실제 이용 상황을 고려할 필요는 없다는 입장을 표명한 바 있다.

-실무상 적산법과 이론상 적산법의 비교

구분		이론상 적산법	실무상 적산법
접근		비용접근법	시장접근법
기초가격	개념	-적산임료 산정의 기초가 되는 가격 -정상가격에서 자산가치는 배제, 용익가치만 고려되는 개념이며, 최유효사용에 미달되는 경우 이용제약에 따른 감가를 고려하여 결정	-정상가격 -정상가격은 자산가치와 용익가치로 구성됨
	산정방법	기초가격=정상가격-자산가치 -이용제약	감정평가3방식 수익환원법배제-순환논리모순
기대이율	개념	-요구수익률 -임대차에 제공되는 물건을 취득하는데 투입된 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율	-시장임료비율 -현실시장에서 해당 부동산의 정상가격에 대한 임료의 비율으로써 자산가치가 배제되고 이용이 제약된 상태의 임료율
	산정방법	순수이율 + 위험조정을	시장에서 직접 조사 (시장임료율=순임료/정상가격)
필요제경비	개념	대상물건을 계속 임대차하는데 필요한 경비	
	산정방법	감가상각비, 유지관리비, 공조공과, 대손상각비, 공실손실상당액, 정상운영자금이자, 등	

【문 5】 Y시로부터 보상평가 의뢰를 받고 다음과 같은 자료를 수집하였다. 보상평가관련 제 규정에 의하여 적정 보상평가액을 산정하시오.(10점)

<자료 1> 감정개요

1. 사업명 : 근린공원조성사업

2. 평가대상

(1) 주택(토지는 시유지)

소재지	지번	건물구조	면적(㎡)	신축일자
Y시 K동	10	목조 기와지붕 단층 (한식구조)	100	1986.1.31.

(2) Y시 K동 12번지 지상 배나무 50주(근원경 10, 수고 4)

3. 사업인정 고시일 : 2006.2.5.

4. 가격시점 : 2006.8.27.

<자료 2> 이전공사비율

공사비내역 구조 및 용도	신축공사비 (원/㎡)	이전공사비율				내용년수
		해체공사	운반공사	보충자재	재축공사	
목조한식지붕틀 한식기와잇기 주택	630,000	0.142	0.030	0.168	0.538	45
목조지붕틀 시멘트기와잇기 주택	549,000	0.114	0.023	0.169	0.589	35
철골조철골지붕틀 칼라파복철판잇기 공장	524,000	0.168	0.014	0.171	0.502	35
통나무구조 -플너치방식 주택-	988,000	0.086		0.064	0.277	45
통나무구조 -포스트앤빔 주택-	943,000	0.094		0.097	0.273	45
스틸하우스 -주택-	865,000	0.139	0.021	0.212	0.388	40

<자료 4> 당해 공공사업지구 내 주택 거래사례

1. 사례물건 : Y시 K동 15번지 주택(토지는 시유지)

2. 사례건물 내용

건물구조	면적(㎡)	신축일자
목조 기와지붕 단층 (한식구조)	105	1985.12.5

3. 거래가격 : 80,000,000원

4. 거래시점 : 2006.5.1.(거래이후 인근지역 주택가격 변동은 없음)

5. 건물개별요인 비교치(면적비교 제외) : 0.95

<자료 5> 이식비 품셈표

규 격	굴취		운반	상하차 비(원)	식재		재료비	부대비용	수익액 (원)	수목 가격(원)
H2.0R6	조경공	보통인부	0.008	357	조경공	보통인부	(굴채비+ 식재비)의 10%	전체이식 비의 20%	10,000	55,000
	0.11	0.01			0.11	0.07				
H3.0R8	조경공	보통인부	0.015	1,017	조경공	보통인부	(굴채비+ 식재비)의 10%	전체이식 비의 20%	15,000	80,000
	0.19	0.02			0.23	0.14				
H4.0R10	조경공	보통인부	0.030	2,000	조경공	보통인부	(굴채비+ 식재비)의 10%	전체이식 비의 20%	20,000	120,000
	0.30	0.04			0.40	0.25				

<자료 6> 수목이식 관련자료

1. 정부노임단가 : 조경공 45,000원
보통인부 30,000원
2. 구역화물자동차운임 : 43,000원(4.5t, 30km내)

<자료 7> 수종별 이식적기 및 고손율

구 분	이식적기	고손율	비고
일반사과	2월 하순 - 3월 하순	15% 이하	그 밖의 수종은 유사수종에 준하여 적용
왜성사과	2월 하순 - 3월 하순, 11월	20% 이하	
배	2월 하순 - 3월 하순, 11월	10% 이하	
복숭아	2월 하순 - 3월 하순, 11월	15% 이하	
포도	2월 하순 - 3월 하순, 11월	10% 이하	
감귤	6월 장마기, 11월, 12월 - 3월 하순	10% 이하	
감	2월 하순 - 3월 하순, 11월	20% 이하	
밤	11월 상순 - 12월 상순	20% 이하	
자두	2월 하순 - 3월 하순	10% 이하	
호두	2월 하순 - 3월 하순	10% 이하	
살구	2월 하순 - 3월 하순	10% 이하	

제18회 감정평가실무 예시답안

I. 총평

제18회 감정평가실무 문제는 대체로 평이한 수준으로 출제된 것 같습니다. 하지만 쉽게 출제될수록 점수 획득에는 상당한 어려움이 있으리라 예상됩니다. 여기에 작성된 예시답안은 절대적인 모범답안이 아니며 가장 평범한 수준의 답안이라 생각하시고 읽어보시길 바랍니다. 예시답안에 의문이 가는 사항이나 틀린 사항을 발견하시면 언제든지 수정이 가능하오니 많은 의견을 기대하면서 각 문제별 논점을 살펴보고자 합니다.

II. 문제1번

우선 토지의 3방식 문제와 건물의 원가법 적용인 기본문제입니다. 이문제의 주논점은 3방식의 적용이며 정확한 계산을 요구한다고 보여집니다. 하지만 3방식으로 바로 들어가서 평가를 적용하기보다는 구체적으로 지역분석을 하여 표준지나 사례선정의 근거를 만들어 주는 작업이 필요하다고 보시면 좀더 많은 점수를 획득 할 수 있으리라 생각 됩니다. 표준지는 정확하게 선정을 하셔야 하며 건물은 증축부분을 별도로 산정하고 관찰감가법을 추가하셔야 한다는 점 그리고 가격결정의 풍부한 의견 기술이 가장 큰 부분이라 생각합니다.

III. 문제2번

담보평가지침의 개정과 맞물려 출제된 문제입니다. 즉 담보평가지침의 각 조문을 정확히 이해하고 있는가가 주 논점인 것 같습니다. 그러면 담보평가의 중요성과 아울러 담보대출이 이루어지는 일련의 과정을 알고 있는가를 답안에 표현해 주시면 득점에 도움이 되리라는 생각이 듭니다. 감정평가사가 담보평가를 행함에 있어서 준수할 사항과 적정한 담보평가를 기반으로 은행은 무슨 기준으로 담보대출을 실행하는지 그리고 평가서를 발송하기 이전에 은행과 감정평가업자 사이에 신뢰를 쌓아가기 위해 반드시 검토를 하여야 하는 부분이 무엇인지 등 이러한 담보평가지침이 가지는 일련의 과정이 문제로 출제 되었습니다.

IV. 문제3번

보상평가에서 적용공시지가, 표준지의 선정, 기타요인의 보정, 지장물의 보상평가, 재편입가산금이 논점입니다. 보상평가에서 전형적인 문제라고 생각이 듭니다.

V. 문제 4

감정평가업계의 업무영역 확장 차원에서 비상장 주식의 평가가 출제 되었습니다. 회계학을 접목하여 분개를 하고 수정대차대조표를 작성하여 주식을 평가하도록 감정평가에 관한 규칙 제31조에 규정하고 있습니다. 문제는 쉬웠으나 시간 안배가 중요한 관건이라 생각이 듭니다.

문1) 35점
I. 평가개요
본건은 A시 B구 C동 소재 토지, 건물 복합부동산에 대한 정상가격 평가로서 지역분석과 개별 분석을 통하여 지역내 표준적 사용과 대상부동산의 기본적 사항을 확정하고 감정평가 3방식을 적용하여 대상부동산을 평가한다. (가격시점 : 2007. 8. 26)
II. 지역분석과 개별분석
1. 지역분석
대상부동산이 속한 인근지역은 주간선도로와 보조간선도로 주변에 형성된 “성숙한 노선상가지 대”로서 인근지역의 표준적 사용은 “상업용”으로 판단된다.
2. 개별분석
(1) 토지
제3종 일반주거지역, 일부 도시계획시설(도로)지축, 세장형, 평지의 상업용 건부지로서 종로각 지, 대, 면적 500㎡ 임.
(2) 건물
철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 1200㎡ 근린생활시설 (11층 증축부분 : 적벽돌조 슬래브지붕 60㎡ 직원숙소)
III. 토지의 평가
1. 평가방법
부동산가격공시법과 감정평가에 관한 규칙 제17조에서는 공시지가를 기준으로 토지를 평가하도록 규정하며, 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법에 의한 시산가격으로 조정하는 바, 각 평가방법에 의한 시산가격 조정을 통하여 평가액을 결정한다.
2. 공시지가기준 평가
(1) 비교 표준지 선정

비교표준지는 용도지역이 동일하고, 인근지역내 소재하며, 실제지목 및 이용상황이 동일 유사하며, 공법상 제한, 주위환경이 동일유사하며, 지리적으로 근접한 표준지중에서 도로조건이 유사한 표준지 #3 선정.	
(#1: 주위환경, #2: 이용상황, #4: 용도지역 #5: 도로조건 등이 상이하어 배제함.)	
(2) 대상평가	
$1,100,000 \times 1.02304 \times 1 \times 1 \times 0.93 \times 1$	$= @1,047,000/m^2$
시 지 형 기	
*) 시점(07.1.1 ~ 07.8.26 : 주거지역)	
$1.00136 \times 1.00519 \times 1.00328 \times 1.00137 \times 1.00420 \times 1.00256 \times (1 + 0.00256 \times 57/30)$	
*) 기타(도시계획시설저촉): (35/500=0.07) 10%미만인 바, 그 영향이 미미하여 고려치 아니함	
3. 거래사례비교법	
(1) 사례선정	
위치적, 물적 유사성, 시점수정, 사정보정 가능성, 합리적인 배분법 적용가능한 사례중에서 대상 부동산과 이용상황, 거래시점, 규모 등에서 유사한 사례#1 선정.	
(2) 사례가격(07.1.13)	
1) 사례건물	
가. 주체 : $600,000 \times 123 \times 2 \times (1 - 0.9 \times 8/40)$	$= 606,144,000$
나. 부대 : $(50,000 + 4,000 + 6,000 + 65,000) \times 1232 \times 12/20$	$= 92,400,000$
다. 합계 :	698,544,000
2) 사례토지 : $1,235,000,000 - 698,544,000 \times 1.1$	
$= 466,601,600$	
(3) 비준가격	
$466,601,600 \times 1 \times 1.02250 \times 1 \times 1.05 \times 1/505$	$= @1,014,000/m^2$
사 시 지 개 면	

*) 시점(07.1.13 ~ 07.8.26 : 주거지역)	
$(1+0.00136 \times 19/31) \times 1.00519 \times 1.00328 \times 1.00137 \times 1.00420 \times 1.00256 \times (1+0.00256 \times 57/30)$	
4. 원가법	
(1) 사례 준공시점 토지가격(06.1.1)	
1) 토지매입비 : $900,000,000 \times 1.08^3$	= 1,133,740,800
2) 조성공사비 : $400,000,000 \times 1/2 \times (1.08^2 + 1.08)$	= 449,280,000
3) 부대비용 : $400,000,000 \times 0.2$	= 80,000,000
4) 합 계 :	1,663,020,800
(2) 적산가격	
$1,663,020,800 \times 1 \times 1.04512 \times 1 \times 0.97 \times 1/1770$	= @952,000/㎡
사 시 지 개 면	
*) 시점(06.1.1 ~ 07.8.26) 1.02158×1.02304	
5. 수익환원법	
(1) 사례순수익	
1) 총수익 : $10,000,000 + 144,000,000 + 14,000,000$	= 168,000,000
2) 필요제경비(장기차입금이자제외)	
$6,000,000 + 8,000,000 + 3,000,000 + 15,000,000 + 2,000,000 + 33,300,000$	= 67,300,000
*) 감가상각비	
가. 주채 : $600,000 \times 1,200 \times 0.9 \times 1/40$	= 16,200,000
나. 부대 : $\{(60,000 + 4,000 + 6,000 + 65,000) \times 1,200 + 180,000,000\} \times 1/20$	= 17,100,000
3) 상각후 순수익 :	100,700,000
(2) 사례토지귀속순수익: $100,700,000 - (622,800,000 + 239,400,000) \times 0.1$	
(3) 대상토지귀속기대순수익	
$14,480,000 \times 1 \times 1.00000 \times 1 \times 0.97 \times 1/550$	= @25,537/㎡

(4) 수익가격 : 25,537 / 0.08		= @319,000/㎡
6. 토지가격의 결정		
(1) 평가액	: 1,040,000 × 500	= 520,000,000
(2) 결정에 관한 의견		
공시지가기준가격은 기준성을 가지며, 객관적인 시장의 경험적 증거를 반영하는 비준가격에 의하여 공시지가기준가격의 타당성이 검증되어 진다. 수익가격은 임대사레건물이 과잉설비(주차타워 등)를 가져 다소 가격이 낮게 산정이 되었으며, 적산가격은 사례의 준공시점이 가격시점과의 괴리가 있는바, 감정평가에 관한 규칙 제17조에 의거 공시지가기준 가격으로 결정함.		
IV. 건물의 평가		
1. 기존부분		
(1) 주체	: 600,000 × 1200 × (1 - 0.9 × (10+3)/40)	= 509,400,000
(2) 부대	: (50,000 + 4,000 + 66,000) × 1,200 × (20-10-3)/20	= 49,980,000
2. 증축부분 : 510,000 × 60 × 27/(27+4)		= 26,652,000
3. 합 계 :		586,032,000
V. 대상부동산 감정평가 가격		
1. 토지		520,000,000
2. 건물		586,032,000
3. 합계		1,106,032,000
문2) 30점		
I. 평가개요		
본건은 경기도 A시 B구 C동 소재 토지 및 건물에 대한 담보평가로서, 담보평가지침에 의하여 평가의뢰에서 담보평가서의 발송까지 일련의 과정에 유의하여 대상부동산을 평가한다.		

(가격시점 : 2007. 8. 25 -가격조사완료일)

II. (물음1) 준수사항

담보평가지침 제4조에 담보물건에 대한 평가를 하는 감정평가사와 그가 소속된 감정평가업자가 준수하여 할 사항을 규정하고 있다.

1. 성실, 공정하게 담보평가업무를 수행하여야 하며, 정당한 이유없이 평가를 기피하거나 반려 하여서는 아니된다.

2. 평가의뢰서에 처리기간이 명시되어 있는 경우에는 그 기간 내에 처리 하여야 한다. 다만 그 기간 내에 처리가 사실상 곤란하거나 업무를 수행할 수 없는 정당한 이유가 있을 때에는 그 사유를 평가의뢰한 금융기관 등에 통지를 하여야 한다.

3. 감정평가서에는 평가가격의 산출근거를 명시하여 평가의 공정성과 객관성이 유지되도록 하여야 한다.

4. 직접 이해관계가 있는 물건에 대하여 평가를 하여서는 아니되며, 평가와 관련하여 알게된 비밀을 정당한 사유 없이 외부에 누설하여서는 아니된다.

5. 담보물건의 평가를 의뢰한 금융기관 등으로부터 자료제출 등의 요청이 있을 때에는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 적극적으로 응하여야 한다.

6. 기타 담보물건의 평가와 관련하여 감정평가사의 윤리강령 및 윤리규정 등을 준수하여야 한다.

III. (물음2) 권리분석과 대출가능금액 판단사항

1. 권리분석

소유자 박00 은 2002년 9월20일에 매매를 등기원인으로 토지, 건물의 소유권을 취득하였으며, 채무자 홍길동의 물상보증인으로서 토지,건물을 공동담보로 IBK은행에 2007년7월27일에 1순위 저당권이 설정됨.

2. 대출가능금액판단사항

(1) LTV - 정부 정책에 따라 부동산의 담보평가액에서 대출실행비율을 검토함.

(2) 후순위 저당권 설정여부와 대출 차환여부를 검토하여 대출금액을 판단함.

(3) 소액임차자와 임대차 사항을 검토하여 채무불이행시 우선변제금액을 검토함.

(4) 제시외 건물의 지당권 설정여부와 공동담보 여부를 검토함.
(5) DTI와 채무자 박00 의 신용상태를 검토하여 대출가능금액을 판단함.
IV. (물음3) 감정평가가격
1. 평가방법
담보평가는 확인주의, 보수주의, 처분주의, 법정현황주의에 의하여 토지는 공시지가를 기준으로 평가하며, 건물은 원가법에 의하여 평가한다.
2. 토지의 평가
(1) 비교표준지 선정
제1종 일반주거지역의 주상복합용지로서 대상토지와 동일 가로에 소재하고 시설녹지에 접한 표준지 #3 선정. (@2,150.000/㎡)
(2) 지가변동율 (07.1.1~07.8.25 : 주거지역) $1.01373 \times (1+0.00246 \times 56/30) = 1.01839$
(3) 지역요인 : $100/100 = 1.000$
(4) 개별요인 : $100/96 = 1.042$
(5) 기타요인
1) 기타요인 보정의 필요성
인근지역 및 유사지역의 평가선례, 보상선례 등과의 균형유지 및 감정평가의 적정성을 유지하기 위하여 기타요인의 보정이 필요함.
2) 기타요인 보정의 산출근거
가. 인근 토지의 적정지가 수준 @2,150,000/㎡ ~ @2,250,000/㎡
나. 평가전례
$\frac{2,170,000 \times (1+0.00246 \times 28/30) \times 1 \times 1}{2,150,000 \times 1.01839 \times 1 \times 1.042} = 0.953$
다. 기타요인의 결정
인근지역의 표준지 공시지가는 호가와 시세를 반영하고 적정가격으로 평가되었으며, 인지가수준이 안정되어 있고, 평가전례는 목적이 담보평가이며 적정가격으로 판단되므로

이를 반영하여 기타요인 보정치를 0.950 로 결정함.		(0.950)
(6) 토지가격		
$2,150,000 \times 1.01839 \times 1 \times 1.042 \times 0.95$		= @2,167,000/㎡
		(2,167,000 × 215.8 = 467,639,000)
3. 건물의 평가		
(1) 지층 (창고)	$: 600,000 \times 0.7 \times 106.7 \times 40/50$	= 35,851,000
(2) 1층 (근린생활시설)	$: (600,000 + 20,000) \times 106.7 \times 40/50$	= 52,923,000
(3) 2층 (다가구주택)	$: (800,000 + 40,000 + 50,000) \times 107.48 \times 40/50$	= 76,526,000
(4) 3층 (다가구주택)	$: (800,000 + 40,000 + 50,000) \times 60 \times 40/50$	= 42,720,000
(5) 합 계	:	208,020,000
4. 대상부동산 감정평가가격		
		: 675,659,000
V. (물음4) 감정평가서 검토사항		
담보평가지침 제10조에서는 감정평가서 적정성 검토사항으로 감정평가서를 발송하기 전에는 다음 사항을 미리 검토하도록 규정하고 있다. 1. 공부내용과 현황의 일치여부 2. 적용공시지가 표준지 선정의 적정성 3. 평가가격 산출과정의 적정성 4. 건물 등의 재조달원가 및 내용연수 산정 등의 적정성 5. 감정평가서 필수적 기재사항 누락 여부 6. 감정평가수수료 산정의 적정성 7. 기타		
문3) 20점		
I. 평가개요		
본건은 택지개발사업지구내 편입된 토지 및 지장물에 관련된 보상평가로서 토지보상, 지장물 보상, 재편입가산금을 평가하여 총보상액을 산정한다. (가격시점 : 2007.1.20-가격조사완료일)		
II. 토지의 평가		
1. 적용공시지가		
토지보상법 제70조 4항에 의하여 사업안정의제일이 택지개발계획의 승인고시일(2005.8.3)이		

므로 사업인정전 공시된 공시지가중 사업인정일에 가장 가까운 2005년 공시지가를 선정함.	
2. 비교표준지 선정	
(1) 선정원칙	
용도지역이 동일하고 인근지역내 위치하며, 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사하며, 공법상제한, 주위환경이 같거나 유사하며, 지리적으로 가능한 한 근접한 표준지를 선정함.	
(2) 표준지 선정	
당해 공익사업의 시행을 지가가 상당히 상승한바, 택지개발사업지구외 인근지역 표준지 중에서 자연녹지지역의 일반적 제한인 군사시설보호구역내 표준지 #6선정 (도시계획시설도로는 개별적인 제한인바 제한이 없는 상태로 평가함.)	
3. 토지평가	
(1) 비교표준지 :	@153,000/㎡
(2) 시점수정 (2005.1.1. ~ 2007.1.20 :녹지지역)	
$1.02365 \times 1.03016 \times (1 + 0.02333 \times 20/90)$	= 1.05999
생산자물가상승율은 미제시된 바, 고려치 아니함.	
(3) 지역요인	1.00
(4) 개별요인 : $1.07/1.10 \times 1.05/1.00 \times 1.00/1.05$	= 0.97
(5) 기타요인	
도시계획시설저촉은 개별적인 제한인바 고려치 아니하며, 군사시설보호구역은 표준지와 동일하게 반영되었으며, 당해 공익사업과 무관한 도로사업 계획 발표로 인한 지가상승분 반영함	
	(1.10)
(6) 토지평가	
$153,000 \times 1.05999 \times 1 \times 0.97 \times 1.10$	= @173,000/㎡
	(× 500 = 86,500,000)
III. 지장물의 평가	
1. 평가방법	

토지보상법 제75조와 시행규칙 제33조에 의하여 지장물은 취득가격 범위내 이전비로 평가함.	
2. 기호 1 (주택 45㎡)	
(1) 취득가격 : $520,000 \times 45 \times 19/35$	= 12,703,000
(2) 이전비 : $520,000 \times (0.207+0.143+0.135+0.208-0.053+0.168) \times 45$	= 18,907,000
(3) 결정 : 토지보상법 제75조에 의거 취득가격으로 결정함.	(12,703,000)
3. 기호 2 (주택 18㎡)	
(1) 취득가격 : $480,000 \times 18 \times 32/45$	= 6,144,000
(2) 이전비 : $480,000 \times (0.120+0.153+0.141+0.111-0.065+0.165) \times 18$	= 5,400,000
(3) 결정 : 토지보상법 제75조에 의거 이전비로 결정함.	(5,400,000)
4. 기호 3 (축사 155㎡ : 무허가건축물이나 사업인정 이전 신축된바 보상대상 해당됨.)	
(1) 취득가격 : $150,000 \times 155 \times 10/20$	= 11,625,000
(2) 이전비 : $150,000 \times (0.115+0.145+0.140+0.110-0.014+0.169) \times 155$	= 15,461,000
(3) 결정 : 토지보상법 제75조에 의거 취득비로 결정함.	(11,625,000)
5. 합 계 :	29,728,000
IV. 재편입 가산금	
1. 보상대상여부	
토지보상법 시행규칙 제58조 2항에서는 주거용 건축물이 그 보상일부터 20년 이내에 다른 공익 사업에 편입되는 경우 그 주거용 건축물 및 대지에 대하여 평가액의 30%를 가산하여 보상한다.	
따라서 K씨는 6년전에 이주한 주택이 재편입된 바 가산보상의 대상이 된다.	
2. 재편입가산금	
(1) 가산금 : $(86,500,000 + 12,703,000 + 5,400,000) \times 0.3$	= 31,381,000
(2) 최고한도액 :	10,000,000

(3) 결정 : 가산금이 한도액 이상이므로 한도액으로 결정함.		(10,000,000)
V. 총보상금액 (86,500,000 + 29,728,000 + 10,000,000 =)		126,228,000
문4) 15점		
I. 평가개요		
본건은 비상장회사의 주식평가로서 감정평가에 관한 규칙 제31조에 의하여 자산, 부채 및 자본 항목을 평가하여 수정대차대조표를 작성한 후 기업체의 순자산가치를 발행주식수로 나누어 평가한다.		
		(가격시점 : 2006.12.31)
II. 수정대차대조표		
1. 자산, 부채 등의 평가		
(1) 토지 :		1,260,000,000
(2) 건물 : $500,000 \times 145/100 \times 1,800 \times (1 - 0.9 \times 5/50)$		= 1,187,550,000
(3) 기계 : $3,800,000,000 \times 0.464$		= 1,763,200,000
2. 기말수정분개		
토지	315,000,000	/ 유형자산평가이익 315,000,000
건물	352,350,000	/ 유형자산평가이익 352,350,000
유형자산평가손실	130,300,000	/ 기계 130,300,000
유가증권평가손실	20,000,000	/ 유가증권 20,000,000
대손상각비	10,000,000	/ 대손충당금 10,000,000
이자비용	30,000,000	/ 미지급비용 30,000,000
선급비용	20,000,000	/ 지급보험료 20,000,000
대손상각비	50,000,000	/ 부도어음 50,000,000
퇴직급여	20,000,000	/ 퇴직급여충당금 20,000,000
무형자산상각비	20,000,000	/ 창업비 20,000,000

3. 수정대차대조표

현금예금	550,000,000	외상매입금	400,000,000
유가증권	130,000,000	지급어음	600,000,000
외상매출금	500,000,000	미지급비용	180,000,000
받을어음	800,000,000	단기차입금	2,000,000,000
재고자산	200,000,000	대손충당금	26,000,000
선급비용	70,000,000	퇴직급여충당금	200,000,000
부도어음	50,000,000	합 계	(3,406,000,000)
토지	1,260,000,000		
건물	1,187,550,000	순자산 (자산 - 부채 =)	
기계기구	1,763,200,000		(3,104,750,000)
합 계	(6,510,750,000)		

III. 비상장회사의 주식평가 (주당가격) 3,104,750,000 / 300,000 = @10,350원/주

[illegible]

문제1) 40점
1. 평가개요
1. 평가목적
본건은 택지개발사업에 편입되는 토지, 지장물, 영업에 대한 중앙토지수용위원회의 이의재결을 위한 보상평가로서 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률” 및 관계법령에 의하여 적정보상액을 산정함.
2. 평가방법
토지는 토지보상법 제70조에 의하여 공시지가를 기준으로 지가변동률, 생산자물가상승률, 위치, 형상, 환경, 이용상황을 참작하여 평가하며, 건물은 법 제75조에 의하여 이전비로 평가하되 이전이 불가능하거나 이전비가 물건의 가격을초과하는 경우 물건의 가격으로 평가하며, 영업손실은 법 제77조에 의하여 영업이익과 시설의 이전비 등을 참작하여 평가함
3. 사업인정일
개정 택지개발촉진법상 사업인정일은 택지개발사업 예정지구 공람, 공고일이나, 부칙 규정에 의하여 택지개발사업 개발계획승인 고시일(2007.10.24.)이 사업인정일이며, 사업구역 확장에 따른 추가세목고시일이 당해 토지에 대한 사업인정일임.
4. 지가의 변동 여부
(1) 당해 공익사업이 규모가 큰 사업으로서 당해 시군구 지가변동에 전

반적으로 영향을 미치고 있음.
(2) 최근 6월동안의 누계가 5% 이상 여부
$1.01335 \times 1.01375 \times 1.01375 \times 1.01350 \times 1.01325 \times 1.01355 = 1.08394$
$\therefore$ 약 8.394%인바 5%이상임.
(3) 특별시의 용도지역 지가변동을 기준으로 1.3배 차이 여부
$1.00234 \times 1.00235 \times 1.00325 \times 1.00234 \times 1.00225 \times 1.00285 = 1.01548$
$8.394 / 1.548 = 5.42$ $\therefore$ 특별시와 1.3배이상 차이남.
(4) 당해 공익사업으로 평가대상토지가 속한 시군구의 지가가 변동 되었다고 판단됨.
5. 가격시점
토지보상법 제67조 1항에 의하여 보상액 산정은 재결에 의한 경우 재결 당시의 가격을 기준으로 하는바, 재결일인 2008년 8월 25일임.
II. 토지의 평가
1. 적용공시지가
(1) 토지보상법 제70조 5항 적용여부
공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 토지의 가격이 변동되었다고 인정되나 토지보상법 부칙에 의하여 법 시행 이전에 공

익사업의 공고가 있은바, 법제70조 5항 규정은 적용하지 아니함.
(2) 기호 #1 ~ #3
토지보상법 제70조 4항에 의하여 사업인정전 공시된 공시지가중 사업인정일에 가장 가까운 시점의 2007년 공시지가를 선정함.
(3) 기호 #4
사업구역의 확장에 따른 추가세목고시된 토지로서 사업인정일 이전에 공시된 공시지가중 사업인정일에 가장 가까운 2008년 공시지가를 선정함.
2. 비교표준지
(1) 선정기준
용도지역이 동일하며, 인근지역내 실제지목 및 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.
(2) 공법상 제한을 받는 토지의 평가
토지보상법 시행규칙 제23조에 의하여 당해 공익사업 시행 절차로서 용도지역이 변경된 경우 변경되기 전의 용도지역을 기준으로 평가하는바, 자연녹지지역의 개발제한구역을 기준으로 평가하며, 도시계획도로 저촉은 개별적인 제한인바 고려치 아니함.
(3) 표준지

1) 기호 #1
자연녹지지역의 개발제한구역내 주상용 건부지로서 표준지 #D 선정함.
2) 기호 #2
자연녹지지역의 개발제한구역내 나대지이나 건축허가를 득한 후 당해
사업부지에 편입된 바 건부지로 평가하며, 표준지 #D 선정함.
3) 기호 #3
자연녹지지역의 개발제한구역내 전이나, 불법형질변경된 토지로서 95.1.7
당시 공익사업시행지구내 편입되지 아니한바, 형질변경 당시의 이용상황
임야로 평가하며, 표준지 #G 선정함.
4) 기호 #4
자연녹지지역의 개발제한구역내 전으로서 표준지 #F 선정함.
3. 시점수정
(1) 기호 #1 ~ #3
1) 지가변동률 (2007.01.01 ~ 2008.08.25 : 인근 시군구 평균)
가. 강남구 : $1.03555 \times 1.02373 \times 1.00335 \times (1 + 0.00385 \times 25/31) = 1.06698$
나. 동작구 : $1.02750 \times 1.01504 \times 1.00235 \times (1 + 0.00275 \times 25/31) = 1.04772$
다. 수정구 : $1.02180 \times 1.01565 \times 1.00225 \times (1 + 0.00275 \times 25/31) = 1.04243$
라. 평 균 : $(1.06698 + 1.04772 + 1.04243) / 3 = 1.05238$

2) 생산자물가상승률 (2008.08/2006.12) = 133.5/130.2 = 1.02535
(2) 기호 #1 ~ #3
1) 지가변동률 (2008.01.01 ~ 2008.08.25 : 인근 시군구 평균)
가. 강남구 : $1.02373 \times 1.00335 \times (1 + 0.00385 \times 25/31) = 1.03035$
나. 동작구 : $1.01504 \times 1.00235 \times (1 + 0.00275 \times 25/31) = 1.01968$
다. 수정구 : $1.01565 \times 1.00225 \times (1 + 0.00275 \times 25/31) = 1.02019$
라. 평 균 : $(1.03035 + 1.01986 + 1.02019) / 3 = 1.02341$
2) 생산자물가상승률 (2008.08/2007.12) = 133.5/132.5 = 1.00755
(3) 시점수정치 결정
생산자물가상승률은 일반재화의 가치변동을 나타내는 지표로서 국지적
인 지가변동추세를 반영하지 못하므로 지가변동률을 시점수정치로 결정
4. 기타요인
(1) 자연녹지 개발제한구역 주상용 (선례 : 424-5번지)
$700,000 \times 1.02100 \times 1.00 \times (1.00 \times 1.15 \times 1.08 \times 1.00 \times 1.00)$
$500,000 \times 1.05238 \times 1.00 \times (1.20 \times 1.05 \times 0.92 \times 0.90 \times 1.03)$ = 1.570
(2) 자연녹지 개발제한구역 전 (선례 : 500번지)
$240,000 \times 1.02100 \times 1.00 \times (1.20 \times 1.05 \times 1.11)$
$180,000 \times 1.02341 \times 1.00 \times (1.11 \times 1.14 \times 1.00)$ = 1.470

5. 토지평가	
(1) 기호 #1 (350㎡)	
$500,000 \times 1.05238 \times 1.00 \times (1.20 \times 1.05 \times 0.92 \times 0.90 \times 1.03) \times 1.570 = @888,000\text{원}/\text{㎡}$	
공시지가	시점 지역 개별 기타(*350=310,800,000)
(2) 기호 #2 (450㎡)	
$500,000 \times 1.05238 \times 1.00 \times (1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.03) \times 1.570 = @808,000\text{원}/\text{㎡}$	
(*450=363,600,000)	
(3) 기호 #4 (900㎡)	
$180,000 \times 1.02341 \times 1.00 \times (1.11 \times 1.14 \times 1.00) \times 1.470 = @343,000\text{원}/\text{㎡}$	
(*900=308,700,000)	
III. 건물의 평가	
1. 기호 #가	
건축물 일부 편입에 따라 편입부분의 가격과 보수비로 평가함.	
(일부편입에 따른 잔여부분의 가치하락은 없는 것으로 판단됨.)	
(1) 편입부분 (20㎡)	
$550,000 \times 20 \times 27/45 = 6,600,000$	
(2) 보수비	
$400,000 \times (9.4 \times 2) + 50,000 \times (50 - 20) = 9,020,000$	
(3) 보상액	
이전비는 전체 취득가격을 초과하고 취득가격은 일부 편입에 따른 보	

상액을 초과하므로 일부편입 및 보수비로 결정함.	15,620,000원
2. 기호 #나	
이전비와 취득가격을 비교하여 결정함.	
(1) 취득가격(40㎡)	
$450,000 * 40 * 11/40$	= 4,950,000
(2) 이전비(시설개선비 제외, 건축허가비용 포함)	
2,000,000+1,200,000+1,000,000+(15,000,000-5,000,000)+3,000,000	
+3,000,000+12,000,000	= 32,200,000
(3) 결정 : 토지보상법 제75조에 의거 이전비가 큰바 취득비로 결정함.	
	4,950,000원
IV. 영업손실의 평가	
1. 영업허가를 득하고 영업장소가 적법인 경우	
(1) 개요	
개인영업으로서 영업의 이전에 대한 영업손실로 평가하며, 휴업기간의	
영업이익에 고정적경비, 이전비, 감손상당액, 부대비용을 합하여 평가함.	
(휴업기간은 3개월을 적용함.)	
(2) 영업이익	

1) 재무제표기준	
가. 2004년	$180,000,000 - 87,000,000 - 35,000,000 = 58,000,000$
나. 2005년	$200,000,000 - 95,000,000 - 40,000,000 = 65,000,000$
다. 2006년	$240,000,000 - 113,000,000 - 50,000,000 = 77,000,000$
다. 3년 평균 영업이익(3개월)	: 16,900,000
2) 과세표준액 기준	
	$(110,000,000 + 120,000,000 + 150,000,000) / 3 \times 0.2 \times 3 / 12 = 6,325,000$
3) 동종 유사규모 업종 기준 : $220,000,000 \times 0.3 \times 3 / 12 = 16,500,000$	
4) 최저한도액 (도시근로자 월평균 가계지출비 3인 3개월)	
$3,000,000 \times 3$	= 9,000,000
5) 영업이익 결정	
재무제표를 기준으로 한 영업이익은 동종 유사규모 업종의 영업이익	
과 상호 유사하고 최저 한도액 이상이므로 이를 기준으로 결정함.	
	16,900,000원
(3) 고정적경비	
$600,000 \times 3 / 12 + (500,000 + 1,200,000) \times 3$	= 5,250,000
(4) 이전비 : $3,000,000 + 2,000,000$	= 5,000,000
(5) 감손상당액 : $30,000,000 \times 0.1$	= 3,000,000

(6) 부대비용	2,000,000
(7) 영업손실액	
16,900,000+5,250,000+5,000,000+3,000,000+2,000,000=	32,150,000
2. 영업허가를 득하고 영업장소가 무허가 건축물인 경우	
(1) 개요	
무허가건축물에서 허가를 득한(사업자등록을 행한) 임차인의 개인영업의 이전에 대한 영업손실로 평가하며, 최고 한도액 1천만원은 초과하지 못한다.	
(2) 보상액의 결정	
영업의 이전에 대한 보상액은 최고한도 1천만원을 초과하므로 보상액을 한도액으로 결정함.	
	10,000,000원
3. 무허가 영업이고 영업장소가 적법인 경우	
(1) 개요	
무허가 영업의 보상특례(시행규칙 제52조)에 의하여 도시근로자가구 월 평균 가계지출비 3인가구 3개월에 해당하는 금액과 이전비용 및 감손상당액을 별도로 보상한다.	
(2) 보상액의 결정	
9,000,000 + 5,000,000 + 3,000,000	= 17,000,000원

4. 무허가 영업이고 영업장소가 무허가 건축물인 경우
(1) 개요
무허가 건축물에서 임차인이 무허가 영업을 영위하는 경우 영업손실의 보상대상이 되지 아니하며, 다만 영업시설 및 상품 등의 이전비용 등은 별도로 보상을 한다.
(2) 보상액 : 5,000,000 + 3,000,000 = 8,000,000원
문제2) 35점
I. 평가개요
본건은 부동산 운용의 컨설팅으로서 대상토지의 활용대안별 적정가격을 산정하고 가치기준에 따라 비교 설명한다.
II. 정상가격
1. 개요
정상가격이란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격으로서 최유효사용을 전제로 공시지가기준으로 평가함.
(가격시점 : 2008.01.01.)
2. 기호 #1
관리지역의 주차장이나 일시적인 이용으로서 주위의 표준적인 이용상황

이 “전”이며, 300㎡, 가장형, 평지, 세로(가)인 토지로서 표준지 #1선정.	
62,000*1.0000*1.000*(1.00*1.04*1.03)	=@66,000원/㎡
	(*300=19,800,000원)
3. 기호 #2	
관리지역의 지목이 임야이나 현황 “전”으로서 보존요지가 소재하는 부분은 별도의 가치를 가지지 못하므로 제외하며(300㎡), 가장형, 평지, 세로	
(가)인 토지로서 표준지 #1 선정	
	@66,000원/㎡
	(*300=19,800,000원)
4. 합계	39,600,000원
III. 기초가격	
1. 개요	
기초가격이란 적산임료의 기초가 되는 가격으로서 대상물건의 원본가	
격을 말하는데 계약내용의 해당부분에 대한 계약기간에 한해·성립이	
되는 가격으로 평가한다.	
	(가격시점 : 2008.01.01)
2. 기호 #1	
관리지역의 주차장으로 이용중인 바 표준지 #4선정	
68,000*1.000*1.00*(1.00*1.04*1.00)	=@71,000원/㎡

(*300=21,300,000원)	
3. 기호 #2	
관리지역의 전으로 이용중인 바 표준지 #1선정	@66,000원/㎡
(*300=19,800,000원)	
4. 합계	41,100,000원
IV. 투자가격	
1. 개요	
투자가격이란 투자자의 요구수익률을 충족할수 있는 적정가격을 말하며,	
투자조건(소득수익률 ≥ 15%)을 검토하고, 수익가격과 투자조건을 만족	
하는 투자가격을 산정한다. (가격시점 : 2008. 01. 01)	
2. 투자타당성	
(1) 순영업소득	
1) PGI	
가능총소득은 조사시점에 관계없이 규모(객실수)에 따라 차이를 보이	
므로, 대상의 객실이 30개임을 감안하여 객실당 월 800,000원으로 결	
정함. $800,000 * 30 * 12$	= 288,000,000원
2) 개실점유율	

독립변수 x - 조사시점 , 종속변수 y - 점유율(%)					
n	1	2	3	4	5
x	1	5	7	10	11
y	78.8	80.0	80.5	81.8	82.2
x^2	1	25	49	100	121
xy	78.8	400	563.5	818	904.2
y = a + bx = 78.35 + 0.34x (R^2 = 98.9%)					
따라서 2008. 1.1 기준 30개 객실의 점유율은 78.4%임.					
3) EGI					
288,000,000 * 0.784 + 10,000 * 30 * 12				= 229,392,000	
4) OE : 1,200,000 + 0.4 * 288,000,000				= 116,400,000	
5) NOI :				112,992,000	
(2) 부동산 평가액					
1) 토지(공시지가기준)					
관리지역의 상업용 표준지 #5선정함.					
(대상 기부채납 및 분묘부분 제외, 가장형, 평지, 세로(가)임.)					
190,000*1.00000*1.000*(0.93*0.99*1.00)				= @175,000원/㎡	
				(*560=98,000,000원)	

2) 건물(원가법)	
$730,000,000 * (1-0.06)$	= 686,200,000
건물과 관련성이 없는 개입비는 제외함.	
3) 부동산 평가액	784,200,000원
(3) 투자타당성	
$\text{소득수익률} = 112,992,000 / 784,200,000 = 0.144$ (약14.4%)	
본건 토지를 근린생활시설 모텔로 활용하는 것은 투자타당성이 없다.	
즉 모텔로 활용하는 경우 요구수익률 15%를 충족할 수 없다.	
3. 수익가격	
(1) 환원이율	
1) 토지 : $0.08*0.1 + 0.1*0.4 + 0.12*0.5$	= 0.108
2) 건물 : $0.1*0.1 + 0.11*0.4 + 0.12*0.5$	= 0.114
(2) 수익가격	
$(112,992,000 - 686,200,000 * 0.114) / 0.108$	= 321,900,000
4. 투자가격	
상업용으로 개발하는 경우 투자자의 최소요구수익률을 충족할수 없는	

관계로 요구수익률을 충족할 수 있는 토지의 투자가격을 산정함.	
$112,992,000/0.15 - 686,200,000$	$= 67,080,000$
V. 정상가격 (2008.09.21 기준)	
1. 개요	
가격시점 2008. 09. 21의 정상가격은 대상 토지의 최유효사용을 전	
제로 공시지가기준으로 평가한다.	
(가격시점 현재 건축공정 80% 완료된 관리지역 상업용 건부지임.)	
2. 공시지가기준 평가	
관리지역의 상업용 표준지 #5 선정	
$190,000 \times 1.01000 \times 1.000 \times (0.93 \times 0.99 \times 1.00) \times 1.30 =$	@230,000원/㎡
표준지	시점수정 지역 개별 기타
$230,000 \times 560 = 128,800,000$ 원	
VI. 가치기준에 의한 가격비교	
1. 교환가치와 사용가치	
정상가격은 시장에서 합리적인 매도자와 매수간의 성립 가능한 교환	
가격의 성격으로 볼수 있으며, 기초가격은 임대자와 임차자간에 성립	
가능한 임료를 산정하기 위한 사용가치로 볼 수있다. 따라서 본건의	
경우 시장에서 매도하는 것보다 임대로 활용하는 방안이 적정한 것으	
로 분석된다.	

2. 객관적가치와 주관적가치
정상가격은 시장에서 합리적인 매도자와 매수인간에 형성될 가능성이
큰 객관적인 가치이며, 투자가격은 투자자가 대상부동산에 부여하는
주관적인 가치로서 현 토지 소유자가 상업용으로 개발하는 경우 요구
수익률을 충족하지 못하므로 투자의 타당성이 없으나 다른 매수자가
투자가격 이하로 매수하는 경우 최소요구 수익률을 충족할 수 있다.
3. 검토
부동산의 가격은 다양한 목적에 따라 평가되어진다. 이를 부동산 가격
다원론이라 하며, 특히 임료산정에 있어서 이론적인 적산법과 실무적
인 적산법의 기초가격 개념이 상이하며, 또한 투자의 기준잣대로서
시장가치와 투자가치가 활용되는 바 가격정의에 알맞은 명확한 평가가
이루어 져야 한다.
상기 대안에서 현 상황 임대하는 방안보다 개발을 하지 않는 경우
투자가격에 시장에서 매도를 하는 것이 적정 유효한 방안이라 사료
된다.
문제3) 15점
I. 평가개요
본건은 입목의 취득가격 평가로서 토지보상법 시행규칙 제39조에 의하
여 거래가격에서 벌채비용과 운반비를 뺀 금액으로 평가한다.

II. 평가방법	
본건 입목의 평가는 시장가역산법을 적용하여 평가함.	
평가액 = 입목재적 * 조재율 * 재적당원목가격 /(1+기업이윤율 +	
투하자본수익율(월) * 투하자본회수기간(월)) - 재적당생산비	
(본건 임목은 경급이 중등급임.)	
III. 거래가격	
1. 천연림	
(1) 참나무 (시들음병 중이상은 제외하고 경이하는 90%로 적용함.)	
1,653.8 * (0.3 + 0.2*0.9) * 0.85 * 90,000 = 60,727,540	
(2) 기타활엽수 : 3,307.5 * 0.85 * 85,000 = 238,966,880	
(3) 소나무 : 551.3 * 0.85 * 95,000 = 44,517,480	
(4) 계 : 344,211,900	
2. 인공림	
(1) 잣나무 : 1,047.4 * 0.85 * 90,000 = 80,126,100	
(2) 낙엽송 : 748.1 * 0.85 * 95,000 = 60,409,080	
(3) 리기다소나무 : 1,197 * 0.85 * 80,000 = 81,396,000	
(4) 합계 221,931,180	
3. 거래가격	
(1) 적용이율	
1 + 0.1 + (0.07+0.05)/12 * 6개월 = 1.16	

(2) 거래가격 결정	
$(344,211,900 + 221,931,180) / 1.16$	= 488,054,380
IV. 생산비용	
1. 개요	
생산비용에는 벌목비, 조재비, 산지집재비, 운반비, 임도보수 및 설치비, 잡비 등을 포함한다.	
2. 벌목조재비	
$8,505.1 / 10 * (80,000 + 80,000 + 30,000)$	= 161,596,900
3. 산지집재비	
$8,505.1 / 10 * 80,000$	= 68,040,800
4 운반비	
$8,505.1 / 10 * (80,000 + 110,000)$	= 161,596,900
5. 임도 보수 및 설치비	
$2.1 / 0.3 * 90,000$	= 630,000
6. 잡비	
$(161,596,900+68,040,800+161,596,900+630,000)*0.1$	= 39,186,460
7. 계	431,051,060
V. 입목가격	
거래가격 - 생산비용 = 488,054,380 - 431,051,060 = 57,003,320	

문제4) 5점
1. 개요
공장의 감정평가에 있어서 담보감정평가의 대상이 아닌 기계기구의 대표적인 예로 리스자산을 들수 있으며, 리스자산이란 기업이 기계설비 등의 물건을 필요로 할 때 그 물건을 구입하기 위한 자금을 융자받는 대신 리스회사가 직접 그 필요한 물건을 구입하여 기업에 임대하는 것을 말한다.
2. 현장조사시 유의사항
(1) 현장조사시 실물확인
리스자산에는 여신전문금융업법 규정에 의하여 특정물건에 표식을 부착하도록 하고 있으며, 이를 변경하거나 제거하지 못하도록 하고 있으므로 개별물건 마다 명판을 확인하여 변경 내지 훼손을 확인하여야 한다.
(2) 공부에 의한 확인
건물의 부대설비인 경우 리스회사가 채권보전을 위하여 건물등기부상저당권을 설정하는 경우가 많으므로 채권은행에 이를 확인한다.
(3) 서류 및 장부에 의한 확인
매매계약서 및 세금계산서를 확인하여 기계구입의 계약당사자가 리스회사와 공급자인지 확인한다.

문제5) 5점
1. 개요
표준지 조사평가기준 제19조에서는 표준지의 평가에 있어서 다음의
개발이익을 반영하여 평가하도록 규정하고 있으며, 개발이익이란 공익
사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행 기타
공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정 변경
해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승
되어 현저하게 받은 이익으로서 정상지가 상승분을 초과하여 증가된 부
분을 말한다.
2. 개발이익의 반영
다음의 개발이익은 표준지 평가에 있어서 반영하여 평가한다.
(1)공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인한 지가 증가분
(2)공익사업의 시행에 따른 절차로 행하여진 토지이용계획의 설정 변경
해제 등으로 인한 지가의 증가분
(3)기타 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행으로 인한 지가 증가분
3. 다만 그 개발이익이 주위환경 등의 사정으로 보아 공시기준일 현재
현실화 구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 반영하지 아니한다.
4. 개발이익을 반영함에 있어서 공익사업시행지구안에 있는 토지는 당해
공익사업의 단계별 성숙도 등을 고려하고 인근 토지와 균형이 유지되어
야한다.