

20××년도 제××회 감정평가사 2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
1교시	감정평가실무			

본 문제 및 자료의 소유권 및 판권은 (주)윌비스 한림법학원에 있습니다. 무단복사, 판매, 저적권법에 의거 경고조치 없이 고발하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

※ 공통유의사항
 1. 각 문제는 해당 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
 2. 단가는 관련 규정에서 정하고 있는 사항을 제외하고 천원미만은 절사, 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리까지 사정

<24회 기출>

【문제 1】 토지 소유자인 甲 법인은 골프장 개발업체인 乙 법인과 다음과 같은 계약을 맺었다.

<계약내용>
 · 乙 법인은 甲 법인의 토지를 임차하여 골프장(27홀)으로 개발하여 운영한다.
 · 골프장 개발과 관련된 인허가 비용은 甲 법인 부담으로 하고 개발비용은 乙 법인 부담으로 한다.
 · 乙 법인은 골프장 준공일로부터 연간 토지임대료 1,000,000,000원을 甲 법인에 매년 초 지급하며 연간 2%씩 임대료를 상승하여 지급한다.
 · 골프장 운영과 관련된 제반 유지보수비용, 보험료, 제세공과 등은 운영자 부담으로 한다.
 · 계약기간은 준공일로부터 10년이고, 계약기간 만료일 乙 법인이 개발한 모든 골프장 시설 등은 甲 법인으로 귀속되며, 甲 법인은 乙 법인의 최초 개발비용의 30% 상당액을 乙 법인에 지급한다.

乙 법인의 골프장 개발계획은 순조롭게 진행되어 2013. 1. 1에 준공하였다. 다음 물음에 답하시오. (35점)

물음 1) 감정평가사 丙 씨는 甲 법인으로부터 2013. 1. 1자 甲 법인 소유토지에

대한 가치산정을 의뢰 받았다. 주어진 자료를 활용하여 가치를 산정하고 평가방법에 대해 서술하시오. (20점)

물음 2) 이러한 계약을 하는 甲 법인과 乙 법인은 합리적 의사결정을 하는 것인가에 대해 NPV 법으로 검토하고 서술하시오. (15점)

<자료 1> 토지목록(甲 법인)

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역
1	A군 B면 C리	200	전	1,000	계획관리
2	A군 B면 C리	200-1	전	2,600	계획관리
3	A군 B면 C리	200-2	전	1,550	계획관리
4	A군 B면 C리	200-3	답	2,350	계획관리
5	A군 B면 C리	200-5	전	1,300	계획관리
6	A군 B면 C리	200-6	전	1,600	계획관리
7	A군 B면 C리	201	전	1,750	계획관리
8	A군 B면 C리	202	답	3,700	계획관리
9	A군 B면 C리	산 100-1	임야	4,500	계획관리
10	A군 B면 C리	산 100-2	임야	1,500,000	계획관리
11	A군 B면 C리	산 100-3	전	900	계획관리
계				1,521,250	

※ 사업승인면적은 1,450,000m²이며, 나머지는 산 100-2번지 일부로서 자연림 상태의 원형을 유지하고 있음

<자료 2> 표준지 공시지가

(2013. 1. 1)

일련번호	소재지	지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
1	A군 D면 E리	14 (××골프장)	201,000 (일단지)	임야	골프장	계획관리	도로소로	부정형	50,000
2	A군 B면 C리	190	4,627	전	전	계획관리	도로(가)	부정형	30,000
3	A군 B면 C리	210	1,096	답	답	계획관리	도로(불)	부정형	20,000
4	A군 B면 C리	산 110	32,000	임야	임야	계획관리	도로(불)	부정형	12,000

※ 상기 표준지 공시지가는 2013. 1. 1 고시된 것으로 봄

<자료 3> 요인비교

1. 본건 준공된 골프장과 일련번호 1 비교표준지는 제반여건이 유사하나 접근성 등에서 본건이 약 2% 우세함
2. 소지상태로서의 본건은 일련번호 2~4와 비교시 지목별로 대체로 유사하나 본건 “전”은 표준지 대비 3%, 본건 “답”은 표준지 대비 2%, 본건 “임야”는 표준지 대비 1%씩 각각 우세함
3. 주변 거래사례나 평가선례를 분석하여 보면 표준지 일련번호 1은 기타요인보정이 필요 없으나 표준지 일련번호 2, 3은 10%, 표준지 일련번호 4는 20% 기타요인보정이 필요함

<자료 4> 제 비용

1. 인허가 관련비용:

인허가 비용	1,500,000,000원
제반부담금	2,500,000,000원
제세공과	500,000,000원
기타	3,000,000,000원
계	7,500,000,000원

2. 골프장 조성(개발)공사 비용: 홀당 1,400,000,000원

<자료 5> 주변사례 및 시장동향

주변 유사 골프장의 사례를 보면 연간 9홀 기준으로 20억원의 영업이익이 발생하는 것으로 조사되었으며, 향후 매년 영업이익증가율은 1% 정도 일 것으로 추정됨. 그러나 시장의 수요·공급을 예측하여 보면 연간 9홀 기준으로 22억원이 한계점인 것으로 조사됨

<자료 6> 기타

1. 클럽하우스 등 건물은 고려하지 아니함
2. 인허가 및 개발에 관한 제 비용은 준공일에 투입된 것으로 가정하며, 영업이익의 발생시점은 토지임대료를 지급하는 매년 초에 발생하는 것으로 가정함
3. 준공 후 제반세금은 고려하지 아니하며 영업이익은 현금유입액으로 봄
4. 본건 투자에 있어 타인자본은 고려하지 아니함
5. 현금흐름(cash flow)에 적용된 할인율은 연 7%로 조사되었음
6. 기말복귀액 산정시 영업이익과 골프장 가치에 적용할 환원이율은 연 8%로 조사되었음
7. 본건 주변 표준지 공시지가의 향후 10년 후 예상상승률은 10% 정도임

<자료 7> 시간가치율

1. 현재 가치율(7%)

1기초	2기초	3기초	4기초	5기초	6기초	7기초	8기초	9기초	10기초	10기말
1.000	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439	0.5083

2. 미래 가치율(2%)

1.02 ⁰	1.02 ¹	1.02 ²	1.02 ³	1.02 ⁴	1.02 ⁵	1.02 ⁶	1.02 ⁷	1.02 ⁸	1.02 ⁹	1.02 ¹⁰
1.00	1.0200	1.0404	1.0612	1.0824	1.1041	1.1262	1.1487	1.1717	1.1951	1.2190

3. 미래 가치율(1%)

1.01 ⁰	1.01 ¹	1.01 ²	1.01 ³	1.01 ⁴	1.01 ⁵	1.01 ⁶	1.01 ⁷	1.01 ⁸	1.01 ⁹	1.01 ¹⁰
1.00	1.0100	1.0201	1.0303	1.0406	1.0510	1.0615	1.0721	1.0829	1.0937	1.1046

【문제 2】 공기업인 (주)H전력은 서울특별시 동대문구 Y동 45번지에 소재하는 토지, 건물(이하 “대상물건”이라 함)에 대하여 ① 매각하는 방안, ② 보상을 받는 방안, ③ 분양을 받는 방안을 감정평가사 甲에게 검토 요청하였다.

대상물건은 재개발 정비구역 내에 소재하고 있으며 관리처분까지 확정되어, 현재 공실상태이고, 종후자산에 대한 분양계약을 체결하면 바로 철거가 진행될 예정이며, 종후자산은 5년 후인 2018. 4. 30자로 입주예정이다.

재개발조합에서는 미계약자에게 2013. 7. 31 기준시점으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 평가한 후 2013. 8. 31자로 일시불로 지급하기로 되어있다. 또한, 대상물건은 2013. 4. 30에 일시불로 80억원에 매입하겠다는 매수희망자가 있다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 2013. 7. 31 기준시점으로 보상평가액 (15점)

물음 2) 2018. 4. 30(입주시) 기준시점의 현금정산액을 포함한 종후자산 가치 (5점)

물음 3) (주) H전력이 제시한 3가지 방안을 2013. 4. 30 기준으로 비교 검토한 후 적절한 방안을 제시하고 그 이유를 설명하시오. (10점)

<자료 1> 대상물건 개요

1. 대상토지

- 1) 소재지: 서울특별시 동대문구 Y동 45 번지
- 2) 지목 및 면적: 대, 820m²
- 3) 용도지역: 일반상업지역, 도시계획 도로 일부저축(20%)
- 4) 토지의 특성: 장방형, 완경사, 광대소각

2. 대상건물

- 1) 구조: 철근콘크리트조 평옥개지붕
- 2) 건물면적: 520m²
- 3) 층수: 지하1층/지상3층
- 4) 사용승인일: 1980. 9. 7
- 5) 용도: 업무용
- 6) 대상건물은 도시계획도로에 저축되지 않음

<자료 2> 현장조사자료

1. 건물

- 1) 공부면적: 520m²
- 2) 실측면적: 650m²

2. 제시의 건물

- 1) 수위실: 벽돌조 슬래브지붕 단층 10m²
수위실은 전체면적이 도시계획도로에 저축됨
- 2) 창고: 목조 와즙 단층 60m²
- 3) 제시의 건물들은 1985. 10. 10 신축된 것으로 조사되었음

3. 기타 지장물

- 1) 벽돌조 담장: 110m²
- 2) 바닥 포장: 아스콘 포장 530m²
- 3) 축대: 철근콘크리트 54m²
- 4) 수목

- (1) 소나무 45년생 3주
- (2) 감나무 25년생 5주
- (3) 대추나무 15년생 5주

<자료 3> 재개발관련 자료

- 1. 사업승인일: 2012. 4. 5
- 2. 종전자산 평가액
 - 1) 토지: 7,790,000,000원 (820m² × 9,500,000원/m²)
 - 2) 건물: 166,400,000원 (520m² × 320,000원/m²)
 - 3) 합계: 7,956,400,000원
 - 4) 비례율: 95%
- 3. 종후자산

- 1) (주)H전력은 상가 1층 대지권 290m², 건물(전용면적) 720m²을 분양가능
- 2) 종전자산보다 종후자산이 많을 경우에는 입주시 일시불로 차액을 지급하고, 적을 경우에는 입주시(2018. 4. 30) 일시불로 차액을 받을 수 있음
- 3) 상가의 조합원 분양가격은 건물면적(전용면적)기준 1층 @8,000,000원/m², 2층 @3,000,000원/m², 3층 @1,800,000원/m², 지층 @1,300,000원/m² 임

<자료 4> 공시지가 표준지와 지가변동률

1. 인근 표준지공시지가

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)	
								2012년	2013년
①	Y동 26-5	810	대	상업용	일반상업	광대소각	세장형 평지	6,000,000	6,500,000
②	Y동 32-1	302	대	업무용	일반상업	세로 (가)	세장형 평지	4,700,000	4,900,000

※ 기호② 표준지는 도시계획도로에 30% 저축됨

2. 시점수정 관련자료

1) 지가변동률(동대문구 상업지역)

2012.1.1~3.31	2012년 4월	2012년 누계	2013.1.1~3.31	2013년 3월
0.572%	0.180%	2.240%	0.512%	0.155%

※ 2013년 4월 이후 지가변동률은 미고시 되었으므로 2013년 3월 지가변동률을 연장 적용하기로 함

- 2) 동대문구 Y동 일대의 상가는 부동산 경기침체로 2013년 상반기 중 가격변동이 거의 없으므로 시점수정은 없음
- 3) 2013. 4. 30~2018. 4. 30 사이 5년간의 상가 상승률은 연 2%로 가정함

<자료 5> 가격자료

1. 평가선례 및 거래사례

1) 평가선례

(단위: 원/m²)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로접면	기준시점 평가목적	평균단가
A	Y동 24-2	대	330	상업용	일반상업	광대소각	2013. 3. 5 보상	10,500,000
B	Y동 30-1	대	255	주거용	일반상업	세로(불)	2012. 2. 10 담보	7,500,000
C	Y동 24-5	대	420	상업용	일반상업	광대소각	2012. 4. 2 보상	9,500,000

※ 기호 A와 C는 면적의 40%가 도시계획도로에 저축됨

2) 거래사례

(단위: 원/m²)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로접면	거래일자	토지기준 거래단가	비고
D	Y동 42-7	대	550	상업용	일반상업	광대소각	2013. 3. 27	12,000,000	토지단가에 건물가포함
E	Y동 30-7	대	187	주상용	일반상업	세로(가)	2013. 2. 15	8,000,000	토지단가에 건물가포함

※ 기호 E토지는 지상건물을 포함하여 거래하였으나 노후 건물로 철거예정이며 철거비와 폐자재판매비가 거의 유사함

3) 상가거래사례

(단위: 천원)

기호	소재지	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로접면	거래일자	거래금액	비고
F	Y동 22	건물(전용) 640 대지권 160	상업용	일반상업	광대소각	2013. 1. 30	7,040,000	OO단지내 상가 1층
G	Y동 22	건물(전용) 530 대지권 132	상업용	일반상업	광대소각	2013. 2. 15	1,060,000	OO단지내 상가 3층

※ OO단지는 2012년 신축하여 입주한 아파트단지 내 상가로 대상물건이 소재한 정비구역의 재개발이 완료되면 제반 단지여건이 유사함

4) 기타 가격자료

- (1) 동 지역은 재개발사업의 사업승인 후 지가가 상당한 폭으로 상승하였음
- (2) 상가는 조합원 분양가보다 일반분양가가 약 45% 높게 결정되었으며 70% 정도 분양되었음

2. 대상건물 및 지장물 가격자료

1) 대상건물

- (1) 재조달원가: 보정단가 포함한 전체면적 기준 @950,000원/m²
- (2) 내용년수: 철근콘크리트조이므로 50년으로 함

2) 제시의 건물

(1) 재조달원가: 수위실 @320,000원/m², 창고 @600,000원/m²

(2) 내용년수: 수위실, 창고 모두 40년으로 함

3) 지장물 가격자료

감가상각 후 적용단가임

(1) 벽돌조 담장: @40,000/m²

(2) 아스콘포장 비용: @90,000원/m²

(3) 축대 조성비용: @120,000원/m²

(4) 수목가격자료

수종	단위	취득비	이식비
소나무 45년생	1주	15,000,000원	4,200,000원
감나무 25년생	1주	500,000원	800,000원
대추나무 15년생	1주	200,000원	180,000원

※ 소나무는 고손율이 20%이고, 감나무와 대추나무는 고손율이 15%임

<자료 6> 지역요인, 개별요인 비교자료

1. 지역요인

공시지가 비교표준지, 대상토지, 평가선례 및 거래사례는 동일지역임

2. 개별요인비교

1) 토지 개별요인비교

대상 토지	표준지 ①	표준지 ②	평가 선례 A	평가 선례 B	평가 선례 C	거래 사례D	거래 사례 E
100	100	75	103	74	102	105	79

2) 상가 개별요인비교

대상 중후상가	거래사례 F	거래사례 G
100	95	20

3) 공법상 제한사항

구분	일반	제한
일반	1.0	0.85
제한	1.18	1.0

<자료 7> 기타자료

1. 일시불 현금화시 할인율은 연 6%(월 0.5%)를 적용함

【문제 3】 종전에 시행된 재개발사업으로 인하여 현재 공원으로 이용 중인 토지가 있다. 소유자는 그 사실을 뒤늦게 발견하고 지방자치단체에 보상을 요청하였다. 지방자치단체는 2013. 4. 1을 계약체결일로 하여 보상을 실시하려고 감정평가를 요청하였다. 자료를 참고하여 다음 질문에 답하시오. (20점)

물음 1) 대상토지 평가시 적용할 비교표준지의 선정 사유를 설명하시오. (5점)

물음 2) 대상토지의 평가시 고려하여야 하는 지목, 실제용도, 지형, 지세, 면적 등을 정리하시오. (5점)

물음 3) 실무에서는 개별요인비교치를 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등으로 구분하여 산정하고 있다. 자료가 주어지지 않은 조건은 대등한 것으로 보고, 표준지와 대상토지간의 개별요인 비교치를 실무와 같이 산정하고 산정사유를 설명하시오. (5점)

물음 4) 제시된 자료에 의해 보상감정평가액을 산정하시오. (5점)

<자료 1> 종전사업의 개요

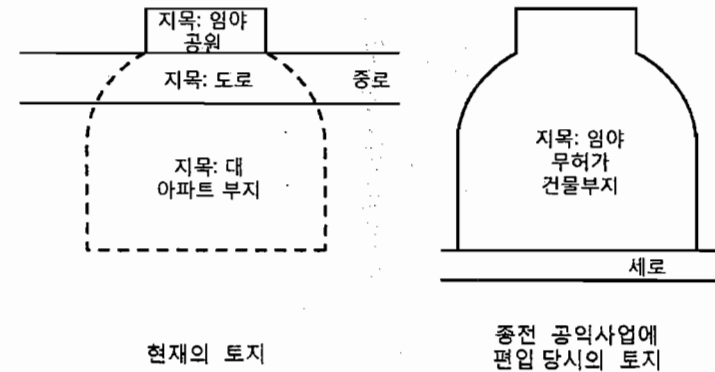
1. 사업의 종류: 관악지구 재개발사업
2. 사업인정고시일: 2001. 1. 1

<자료 2> 토지조서

기호	소재지	면적(m ²)		지목	비고
		공부	편입		
1	관악동 00	1,000	1,000	임야	

<자료 3> 종전사업에 편입될 당시의 이용상황

1. 의뢰된 토지는 종전의 공익사업에 편입되기 전에는 지목이 임야이고, 1970년 경부터 무허가건물부지로 이용되던 10,000m²의 토지의 일부였으나, 종전의 공익사업으로 9,000m²는 아파트부지와 도로로 이용 중이고 1,000m²는 공원으로 이용 중이며, 의뢰된 토지는 공원으로 이용 중인 부분임
2. 의뢰된 토지는 현재는 종로에 접하는 장방형의 토지이나, 이는 종전의 공익사업의 시행으로 새로운 도로가 개설되었기 때문이며, 분할되기 이전의 토지는 완만한 경사를 이루고 있는 부정형으로 세로에 접하는 토지였음



3. 종전의 공익사업이 시행되기 이전에는 일반주거지역이었으나, 종전의 공익사업으로 인하여 대상토지만 자연녹지지역으로 용도지역이 변경되었음
4. 대상토지 주변은 당시 미개발지대로서 남측 근거리의 불량주택지대를 포함하여 재개발사업을 시행하였음

<자료 4> 인근의 공시지가 표준지 현황

1. 대상 토지 인근지역에 소재하며 표준적인 이용상황의 표준지는 다음과 같음

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)	
								2001년	2013년
1	관악동 201	1,000	대	단독	일반 주거	소로 한면	장방형 평지	600,000	1,000,000
2	관악동 202	1,000	대	단독	자연 녹지	소로 한면	장방형 평지	200,000	300,000
3	관악동 산1	10,000	임야	자연립	일반 주거	세로 (가)	부정형 완경사	120,000	200,000
4	관악동 산2	10,000	임야	자연립	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	20,000	30,000

2. 표준지 일련번호 1은 2000년경 구획정리사업(환지방식)으로 개발된 주거지대 내에 소재하며, 당시 감보율이 40%였던 것으로 조사되었음

<자료 5> 시점 수정자료

2001. 1. 1에서 2013. 4. 1까지의 지가변동률은 60%임
2013. 1. 1에서 2013. 4. 1까지의 지가변동률은 0%임
- 2000년 12월에서 2013년 3월까지의 생산자물가지수 변동률은 40%임
- 2012년 12월에서 2013년 3월까지의 생산자물가지수 변동률은 1%임

<자료 6> 각종 격차율

- 9,000~10,000m²의 대지는 1,000m² 대지의 85% 수준임
- 부정형의 토지는 장방형 토지의 95% 수준임
- 대지인 경우 평지는 완경사지의 110% 수준임
- 중로에 접하는 토지는 세로에 접하는 토지의 120% 수준임
- 소로에 접하는 토지는 세로에 접하는 토지의 105% 수준임

<자료 7> 기타

인근의 평가선례, 매매사례 등과 비교시 비교표준지의 공시지가는 인근지가수준과 같은 수준으로 판단됨

【문제 4】 감정평가사 홍길동 씨는 법원으로부터 시장가치 및 예상낙찰가 산정을 의뢰 받았다. 주어진 자료를 참고하여 시장가치 및 예상낙찰가를 구하고, 산출방법에 대해 약술하시오. (15점)

<자료 1> 평가대상 부동산 개황

- 소재지: A시 B구 C동 100-1번지 외
- 토지: 100-1번지, 200m², 대, 준주거지역, 정방형, 평지
100-2번지, 200m², 대, 준주거지역, 정방형, 평지
100-3번지, 200m², 대, 준주거지역, 정방형, 평지
- 건물: 평가대상 토지(100-1, 2, 3번지) 및 평가대상 외 토지(100번지: 타인소유) 4필지 일단의 토지 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 1~4층 각 480m² (지하층 없음) 근린생활시설(신축년도 2003. 9. 7)
- 기준시점: 2013. 9. 7

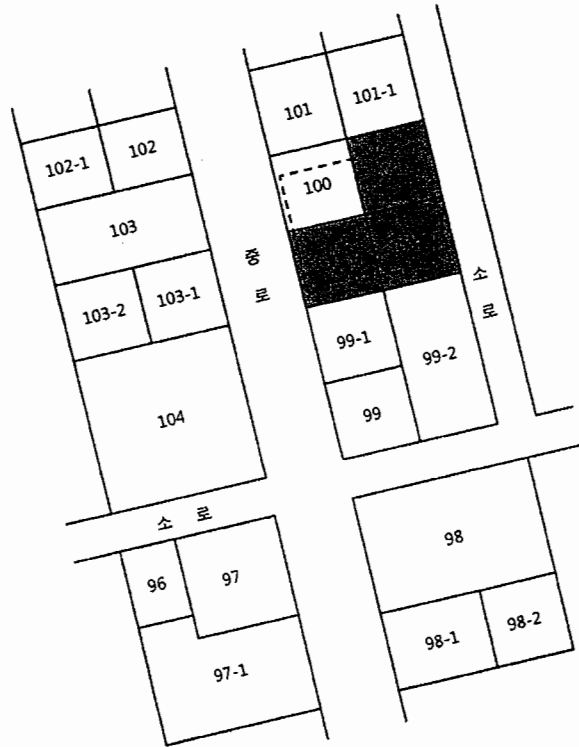
<자료 2> 주위환경 및 시장상황

- 본건이 속한 A시 B구 C동은 전면 도로변으로 4~6층 근린생활시설이 혼재하며, 후면은 근린생활시설 및 단독, 다가구 등 주상복합지대로 형성되어 있음
- 본건 주위는 최근 2년간 가격변동추이는 보합정도이며, 향후 전망도 보합정도이나 용적률이 낮은 오래된 상업용 건물(1970년대 신축)의 경우 개별 또는 합필

하여 철거 후 재건축이 진행 중인 필지도 일부 혼재함

3. 토지소유자와 건물소유자가 다른 경우 건물소유자는 토지의 시장가치에 적정 지료를 지불하고 정상적으로 사용·수익할 수 있는 것으로 조사되었으며, 주변의 토지 거래량이나 거래가격도 적절한 것으로 조사됨

<자료 3> 지적도



<자료 4> 표준지 공시지가

(2013. 1. 1)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	C동 99-1	200	대	준주거	상업용	중로 한면	정방형 평지	5,200,000
2	C동 101-1	250	대	준주거	주상용	소로 한면	가장형 평지	3,000,000
3	C동 103	400	대	준주거	상업용	중로 한면	세장형 완경사	4,000,000

<자료 5> 개별요인 비교치

1. 접면도로

구분	중로각지	중로한면	소로각지	소로한면
비교치	1.05	1.00	0.90	0.85

2. 형상

구분	가로장방형	정방형	세로장방형	부정형
비교치	1.05	1.00	0.95	0.85

3. 지세

구분	평지	저지	완경사	급경사	고지
비교치	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85

<자료 6> 신축단가 등

1. 철근콘크리트조 슬래브지붕(부대설비 포함) @1,400,000원/m²(2013. 1. 1)
(2013년 이후 건축비 변동은 없는 것으로 함)

2. 물리적 내용연수: 철근콘크리트조 슬래브 50년

3. 잔존가치는 없는 것으로 봄

<자료 7> 기타

A시 B구 근린생활시설의 최근 낙찰가율은 75% 정도임

<23회 기출>

【문제 1】 (주)A감정평가법인 甲감정평가사는 (주)K자산운용으로부터 감정평가 등을 의뢰 받았다. 주어진 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 계약임대료를 기준으로 대상물건을 감정평가하시오. (10점)

물음 2) 시장임대료를 기준으로 대상물건을 감정평가하시오. (15점)

물음 3) 물음 1)의 감정평가액과 거래예정금액, 물음 2)의 감정평가액과 거래예정금액을 이용하여 각각의 순현재가치(NPV; Net Present Value)와 내부수익률(IRR; Internal Rate of Return)을 산출하시오. (5점)

물음 4) 벤치마크 투자수익률을 내부수익률로 실현하기 위해 甲감정평가사가 (주)K자산운용에 제시할 대상물건의 거래예정금액을 결정하시오. (10점)

<자료 1> 대상물건 개요

1. 토지·건물 내역

토지	소재지	서울특별시 G구 Y동 OO빌딩
	지목	대
	면적	2,833㎡
	용도지역	일반상업지역
건물	구조	철골철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕
	용도	업무시설
	건축면적	1,983/48㎡
	연면적	49,587㎡
	층수	지상 20층/ 지하 5층
	사용승인	1999.12
	주차	100대
승강기	승객용 5(H사, 1,150kg, 90m/min, 15인) 비상용 1(H사, 750kg, 90m/min, 10인)	

2. 대상물건 거래관련 자료

거래예정금액	275,000,000,000
거래조건	없음
거래예정시점	2012.09.30
거래예정금액 지급조건	일시불(자기자본 : 110,000,000,000원, 타인자본 : 165,000,000,000원)
토지건물 배분예정금액	토지 : 210,000,000,000원 건물 : 65,000,000,000원
오피스빌딩 하위시장	YS북부

<자료 2> 시장임대료(Market Rent) 관련자료

1. 보증금, 연간임대료, 연간관리비, 고정경비 및 변동경비 상승률
 - (1) 1,2년차 : 5% 또는 소비자물가지수(CPI; Consumer Price Index) 중 높은 율
 - (2) 3년차부터 : 4% 또는 CPI 중 높은 율
2. 공실 및 대손충당금
 - (1) 가능총소득(PGI; Potential Gross Income)의 5% 또는 PGI의 CPI
 - (2) 일반경기의 회복지연으로 창업률이 낮아 공실률은 증가하고 있다. 따라서 대상물건의 감정평가시 공실 및 대손 충당금 비율은 보수적인 측면을 고려하여 적용하여야 할 것으로 판단된다.
3. 보증금운용이율: 연 5%

<자료 3> 계약임대료(Contract Rent) 관련 자료

1. 보증금, 연간임대료, 연간관리비, 고정경비 및 변동경비 상승률: 5% 또는 CPI 중 낮은 율
2. 공실 및 대손충당금
 - (1) PGI의 3.5%
 - (2) 대상물건은 양호한 임차인이 입주하고 있어 오피스빌딩 하위시장의 공실 및 대손 충당금 비율에 비해 낮은 상태를 유지하고 있다.
3. 보증금 운용이율: 연 5%

<자료 4> 공통자료

1. 각종지표
 - (1) 2008년 금융위기 이후 일반경기의 본격적인 상승이 이루어지지 않고 있으며, CPI는 연간 3.5% 상승이 예상된다.
 - (2) 채권금리 등

구분	국고채(3년)	회사채(3년)	CD(91일)
%	4.34	5.44	2.79

- (3) 벤치마크 수익률

하위시장	SN북부	SN남부	YS북부	YS남부
투자수익률(%)	6.0	6.2	7.0	6.5

2. 영업경비
 - (1) 고정경비: 연간관리비의 40%
 - (2) 변동경비: 연간관리비의 30%
 - (3) 대체충당금: 2년차에 100,000,000원, 4년차에 150,000,000원 설정 예정
3. 할인율(Discount Rate)
 - (1) 갑감정평가사는 할인율 결정방법을 (주)A감정평가법인의 감정평가심사위원회(이하 '위원회')에 부의하여 결정하기로 하였다.
 - (2) 동 위원회는 자본자산평가모델(CAPM; Capital Asset Pricing Model), 가중평균자본비용(WACC; Weighted Average Cost of Capital), 국고채금리에 일정률을 가산하여 구하는 방법 등을 종합 검토한 결과 본 감정평가에 저기용할 할인율 결정방법은 WACC로 적용하는 것이 타당할 것 같다고 갑감정평가사에게 권고하였고, 갑감정평가사는 이를 수용하였다.
 - (3) 갑감정평가사가 오피스빌딩 하위시장에서 조사한 자기자본수익률은 6.50%, 타인자본수익률은 5.67%이다.
 - (4) 갑감정평가사가 대상물건과 관련하여 조사한 자기자본수익률은 6.25%, 타인자본수익률은 5.00%이다.
 - (5) IRR, WACC는 소수점 넷째자리 이하 절사한다.
4. 기출환원이율(Terminal Cap Rate)
 - (1) 갑감정평가사는 기출환원이율도 위원회에 부의하여 결정하기로 하였다.
 - (2) 위원회는 향후 오피스빌딩시장의 가격변동률이 하락될 것으로 예상되어 기출환원이율의 결정은 보수적인 입장을 취하는 것이 합리적이라는 판단을 하였다.
 - (3) 그래서 위원회는 갑감정평가사에게 기출환원이율은 결정된 할인율에 0.5%p를 가산하여 적용하는 것이 타당할 것이라는 권고를 하였다. 갑감정평가사도 오피스빌딩 시장이 부동산경기 및 일반경기 침체로 인해 하락할 것으로 판단하여 위원회의 권고안의 받아들여기로 하였다.
5. 보유기간 및 복귀가격
 - (1) 보유기간은 5년으로 하고, 재매도비용은 공인증개사수수료 및 기타비용 등을 고려할 때 2%로 한다.
 - (2) 복귀가격 결정을 위한 PGI 등은 5년차의 PGI 등에 연간 임대료, 관리비 등의 상승

률을 적용하여 6년차의 순영업소득(NOI: Net Operating Income)을 기준으로 결정한다.

6. 할인율과 기별 계수

구분	1기	2기	3기	4기	5기
2.79%	0.973	0.946	0.921	0.896	0.871
4.34%	0.958	0.919	0.880	0.844	0.809
5.00%	0.952	0.907	0.864	0.823	0.784
5.44%	0.948	0.899	0.853	0.809	0.767
5.50%	0.948	0.898	0.852	0.807	0.765
5.80%	0.945	0.893	0.844	0.798	0.754
5.94%	0.944	0.890	0.840	0.792	0.747
6.00%	0.943	0.890	0.840	0.792	0.747
6.50%	0.939	0.882	0.828	0.777	0.730
7.00%	0.935	0.873	0.816	0.763	0.713
7.50%	0.930	0.865	0.805	0.749	0.697
8.00%	0.926	0.857	0.794	0.735	0.681
8.50%	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665
9.00%	0.917	0.842	0.772	0.708	0.650
9.50%	0.913	0.834	0.762	0.696	0.635
10.00%	0.909	0.826	0.751	0.683	0.621

7. 임대사례

구분	임대사례1	임대사례2	임대사례3	대상물건
소재지	서울특별시 G구 Y동	서울특별시 G구 Y동	서울특별시 G구 Y동	서울특별시 G구 Y동
건물명	xx빌딩	gg빌딩	zz빌딩	OO빌딩
층(지상/지하)	30F/B3	20F/B6	25F/B6	20F/B5
구조	철골철근 콘크리트조	철골철근 콘크리트조	철골철근 콘크리트조	철골철근 콘크리트조
건물연면적(m ²)	66,000	46,280	59,985	49,587
토지면적(m ²)	3,333	2,966	3,225	2,833
전용률(%)	53.1	48.4	52.1	49.8
사용승인(년)	1991	2000	2010	1999
오피스빌딩	YS북부	YS북부	YS남부	YS북부
하위시장				
보증금(원/m ²)	180,000	210,000	300,000	240,000
월임대료(원/m ²)	18,000	21,000	30,000	24,000
월관리비(원/m ²)	8,000	8,000	11,000	10,000

【문제 2】 선임심사역인감정평가사 甲은 KY은행본점에서 감정평가사 심사업무를 담당하고 있다. <자료 1>의 감정평가서를 대상으로 주어진 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오(단, 심사대상 감정평가서 내용 중 달리 판단할 근거가 없는 경우에는 적정한 것으로 본다). (30점)

물음 1) <자료 1> 감정평가서 중 부적정한 평가내용이 있다면 구체적인 사유와 보완 내용을 포함하여 기술하시오. (15점)

물음 2) <자료 1> 감정평가서에 적용하지 않은 다른 방식으로 평가가격을 검토하시오. (5점)

물음 3) KY은행이 평가조건을 요구(동의)하지 않았을 경우의 감정평가액을 구하고 <자료 1> 감정평가서의 평가개요 중 달라지는 항목을 기술한 후 감정평가명세표를 제작하시오. (10점)

<자료 1> 심사대상 감정평가서(부분 요약 발췌)

1. 평가개요

- (1) 본 감정평가는 K시 H구 A동에 소재하는 부동산에 대한 담보 목적의 감정평가로 감정평가 관련법규에 따라 평가하였습니다.
- (2) 본 토지상에 사용승인을 득하고, 일반건축물대장에 등재예정인 건물(명세표상 기호 ㉔ 건물)은 귀 KY은행의 요구에 따라 일반건축물대장에 등재된 것을 전제로 하여 토지와 건물을 평가하였고 가격시점은 2012년 9월 9일입니다.
- (3) 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 기타 가격형성상의 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.
- (4) 건물은 구조, 용도, 부대설비 및 시공상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다.

2. 평가대상 물건현황

(1) 인근지역 현황

대상부동산은 1990년대에 민간이 조성한 소규모 협동화공장단지 내에 소재하며 동 단지는 약 100,000m² 규모로 13개 업체가 입주가능하고 현재의 입주율은 85% 정도입니다. 입주업체는 의료분야의 중소기업이 대부분이며 전체 종업원은 1,200명 정도입니다. 이 단지는 진입로변 국도를 통해 고속도로와 연결되어 교통, 물류 등의 여건이

비교적 양호하며 용수, 전력, 인력수급 등의 여건도 양호한 편입니다.

(2) 대상부동산 현황

당해 토지는 2차선 포장도로를 통하여 단지내 도로와 연결되고 있으며, 평탄한 콘크리트지반이 조성된 사다리형태의 상업용지로서 공부상 지목은 잡종지로 경쟁가능성이 없는 독점적인 위치를 가진 적정규모의 토지입니다. 용도지역은 동 단지 전체가 준공업지역이고, 토지의 임대상황은 없으며 등기사항전부증명서상 소유자는 乙입니다. 일반건축물대장에 소유자 乙로 등재예정인 지상 건물의 현황은 아래와 같습니다.

구조	건축연면적	건물규모	용도
철근콘크리트조 슬래브지붕	300m ²	지상 2층	근린생활시설

3. 감정평가가액 산출근거

(1) 토지가액 산출근거

1) 비교표준지 공시지가 : 2010.01.01 공시된 인근지역내 비교가능한 표준지는 아래와 같으며 이중 제반 여건이 유사한 기호 ② 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
①	A동 57	350	대	상업용	일반공업지역	소로한면	사다리 평지	450,000
②	A동 154	630	장	주상용	준공업지역	소로한면	세장형 평지	420,000
③	A동 322	245	대	단독주택	준공업지역	소로한면	부정형 환경사	400,000

※ 기호 ① 표준지는 도시계획도로에 5% 저축됨

2) 지가변동률

국토해양부장관이 조사 발표한 K시 H구 공업지역의 2012.01.01부터 가격시점까지의 지가변동률은 0.750%입니다.

3) 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

4) 개별요인 : 대상토지가 비교표준지 ②에 비해 다소 열세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99

5) 기타요인

① 신뢰성 있고 채택가능한 평가선례

(단위 : m², 원/m²)

기호	소재지	지목	면적	이용 상황	용도지역	평가단가	평가 목적	비고 (평가기관)
①	A동 159	대	250	상업용	준공업지역	450,000 (2012.01.01)	경매	K법인
②	A동 522	대	250	주상용	준공업지역	504,000 (2012.01.01)	보상평가	K법인

② 비교가능하고 신뢰할 만한 최근의 거래사례는 포착하지 못하였으며, 인근 유사 토지의 가격수준은 470,000원/m² ~ 530,000원/m²입니다.

6) 토지가격 결정

공시지가(원/m ²)	지가변동률	지역요인	개별요인	기타요인	평가단가(원/m ²)
420,000	1.00750	1.00	0.99	1.20	500,000

(2) 건물가액 산출근거

1) 재조달원가 : 신축건물이므로 업자가 제시한 적산자료를 활용하여 직접법에 의하여 재조달 원가를 구하였습니다.

<표> 적산자료

(단위 : 원)

구분	내역	업자제시액	최종사정액
설계비	설계비용, 감리비	13,000,000	12,000,000
기본건축비	기초 및 골조 공사비	54,000,000	54,000,000
옹벽공사비	옹벽 및 배수로 공사	9,000,000	8,000,000
내외장공사비	미장, 창호공사 등	47,000,000	47,000,000
위생 및 냉난방설비비	위생, 냉난방공사 등	22,000,000	22,000,000
전기통신설비비	전기 및 통신공사비 등	16,000,000	16,000,000
조경공사비	토지입구 조경수 등	14,000,000	14,000,000
집기 및 비품비	비품, 소모품 등	8,000,000	8,000,000
일반관리비 등	일반관리비, 이윤 등	15,000,000	14,000,000
총액	--	198,000,000	195,000,000

2) 평가단가

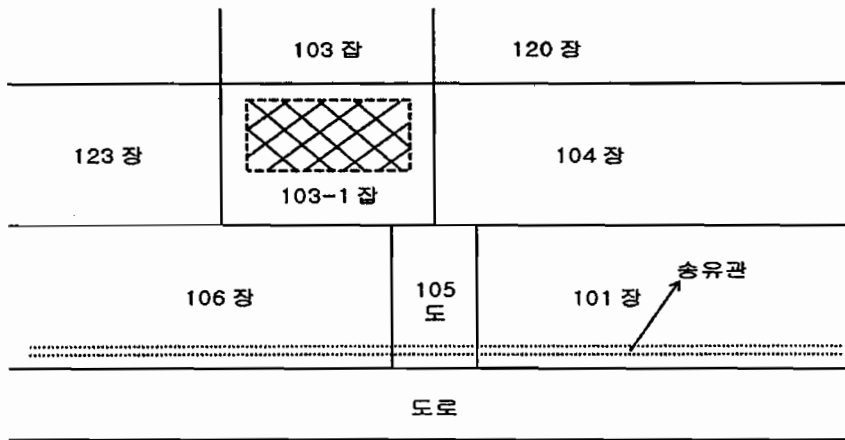
(단위 : 년, 원/m²)

재조달원가	내용년수	경과년수	산식	평가단가
650,000	50	0	650,000×50/50	650,000

4. 감정평가 명세표

기 호	소재지	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		평가가격		비고
				공부	사정	단가	금액	
①	K시 H구 A동 103-1	잡 종 지	준공업지 역	400	400	500,000	200,000,000	현황 "대"
②	"	근 린 생 활 시 설	철근콘크 리트조슬 래브지붕 2층	300	300	650,000	195,000,000	650,000× 50/50
합계							395,000,000	

5. 기타 부속내용(지적개황도 관련부분)



<자료 2> 심사 감정평가사의 조사자료

1. 각종 공적장부 확인자료

토지 등기사항전부증명서를 확인한 바 103-1번지는 근저당권자 KY은행, 채권최고액은

2억원인 권리관계가 존재하고 있다.

2. 가격조사자료

(1) 경매 낙찰가율 자료(최근 6개월, 단위 : %)

지역	공업용	주거용	상업용	평균
H구	70	90	80	80
K시 전체	75	95	85	85

(2) 평가선례 검토자료

1) 평가선례 ①: 경매 감정평가서를 열람하여 보니 평가 당시 지상의 부가물을 포함한 평균단가로 평가하였고 지상의 부가물은 조경석 3톤, 조경수 2그루였으나 구체적인 평가액은 알 수 없었다.

2) 평가선례 ②: 당시 동 사업의 감정평가에 참여했던 나머지 법인의 자료가 A법인은 505,000/m², B법인은 506,000/m²에 평가된 것으로 조사되었다.

(3) 임대사례 조사자료

1) 공실 및 대손충당금 비율은 인근지역이 연간 가능총임대료의 15%, 대상부동산은 5%가 확실시 된다.

2) 운영경비 비율은 모두 유사하나 시장에서 구체적인 내역을 수집하지는 못하였다.

3) 대상부동산은 가격시점과 임대시점, 임대면적과 건축연면적이 각각 동일하며 연간 가능총임대료는 59,000/m²인 것으로 조사되었다.

(단위 : m², 원)

기 호	소재지	토지 면적	임대 면적	이용 상황	용도지 역	연간 가능총임 대료	부동산가액	임대시 점
①	A동 69	333	250	상업용	준공업 지역	15,000,000	304,000,000	2012.09. 09
②	A동 90	400	300	상업용	준공업 지역	20,000,000	345,000,000	2012.09. 09

<자료 3> 기타 관련자료 등

1. KY은행에서는 감정평가업무협약서상 기타요인의 산출근거를 실시하도록 요구하고 있으며, 감정평가사가 임의로 평가조건을 설정할 수 없도록 하고 있다.

2. 개별요인 비료자료(지역요인은 동일함)

대상	표준지 ①	표준지 ②	표준지 ③	평가선례 ①	평가선례 ②
100	105	101	95	91	99

3. 대상물건에 적용할 환원이율과 임료승수(GRM; Gross Rent Multiplier 또는 EGRM;

Effective Gross Rent Multiplier)는 2개 이상의 적정한 사례자료를 기준으로 산술평균하여 구한다.

4. 당해 지역의 법정지상권 감안비율은 인근 송유관부지 구분지상권의 사용료(지료)가 가격에서 차지하는 비율의 10배 정도가 적정한 것으로 조사되었다.
- (1) 송유관이 지나는 105번지의 토지 등기사항전부증명서를 확인한 바 지목은 도로, 면적은 180㎡, 소유자는 乙과 丙이 각 1/2씩 소유하고 있었고 지상권자는 DH송유관공사, 사용료는 90,000원이었다.
 - (2) 지상권 사용료는 산정당시의 토지 감정평가액은 250,000원/㎡이었고 송유관이 지나는 부지의 폭은 3m, 길이는 6m 이었다.

<22회 기출>

【문 1】 감정평가사 甲은 (주)K생명보험으로부터 동 회사가 보유 중인 부동산에 대한 감정평가를 의뢰받아 처리계획을 수립한 후 현장조사를 수행하고 아래와 같이 자료를 수집·분석하였는바, 이를 활용하여 시산가치 조정을 통한 최종 감정평가액을 산출하되, 평가방식 적용 시 필요한 경우 그 판단에 대한 의견을 명기하시오. (40점)

<자료 1> 기본적 사항

- 감정평가 의뢰 내역

항목	기호	소재지	지목 층	면적(㎡)	용도지역 용도
토지	1	경기도 Y시 B읍 K리 219	잡종지	225.0	계획관리
	2	" 219-2	잡종지	291.0	"
	3	" 219-1	대	975.0	"
	4	" 219-3	대	554.0	"
	5	" 219-4	도로	105.0	"
	6	" 219-5	도로	144.0	"
건물	가	" 219-1 " 219-3	지하1 지상3	1,254.3	근린생활시설 및 숙박시설
	나	" 219-1 " 219-3	1	72.24	근린생활시설

- 의뢰인 : (주)K생명보험

- 평가목적 : 일반거래(매매참고용)
- 제출처 : (주)K생명보험
- 목록표시근거 : 등기부등본, 일반건축물관리대장등본
- 가격시점 : 2011. 09. 04
- 조사기간 : 2011. 08. 31 ~ 2011. 09. 04
- 작성일자 : 2011. 09. 04

<자료 2> 대상부동산에 관한 기본 자료 및 현장조사 내용

1) 토지

- 이용상황

- 기호 (1, 2) : 본건 기호 (5, 6) 토지와 경계 구분 없이 본건 (가, 나) 건물의 진출입을 위한 포장도로로 이용 중임

- 기호 (3) : 현황 숙박시설로 이용 중인 본건 기호 (가) 건물 부지임
- 기호 (4) : 현황 주택으로 이용 중인 본건 기호 (나) 건물 부지임
- 기호 (5, 6) : 본건 기호 (1, 2) 토지와 경계 구분 없이 본건 (가, 나) 건물 진출입을 위한 포장도로로 이용 중임

- 접면도로

- 본건 기호 (2, 6) 토지가 남서측으로 ○○번 국도에 접함

- 형상 및 지세

- 본건 일단의 토지 전체를 기준으로 자루형에 가까운 평지임

2) 건물

- 공통사항

- 사용승인일 : 1997. 08. 29
- 건폐율 / 용적률 : 24.91% / 65.07%

- 기호 (가)

- 구조 : 철근콘크리트 슬라브지붕
- 난방설비, 패키지 에어컨에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지·경보 및 소화설비 등

· 이용상황

층	용도	면적	이용상황
지1	근린생활시설	331.55	창고, 보일러실
1	숙박시설	305.23	접수대, 객실 9
2	숙박시설	308.76	객실 10
3	숙박시설	308.76	객실 10

- 기호 (나)

- 구조 : 연와조 슬라브지붕 단층
- 면적 : 72.24m²
- 주요설비 : 난방설비, 위생 및 급배수설비 등
- 이용상황 : 주택(방2, 화장실 겸 욕실, 주방 겸 거실)

3) 임대 및 사용현황

- 2009년부터 乙에게 무상으로 임대 중인 것으로 조사되었음

4) 본건 평가전례

- 가격시점 : 2006. 03. 02
- 평가목적 : 담보

- 평가액 : 1,402,384,500원

<자료 3> 경기도 Y시 개황

- 1) Y시는 경기도 북동측 내륙권, 서울에서 직선거리 약 30km 거리에 위치하며 대체로 산지가 많고 평지가 적음
- 2) 도로 및 전철 등 서울로의 대중교통 접근조건이 개선됨에 따라 대규모 택지개발사업 시행 및 그로 인하여 인구유입이 지속적으로 증가되어 왔고, 이에 따라 주택이 지속적으로 공급되어 왔음
- 3) Y시의 산업별 사업체 수는 제조업, 도소매업, 숙박(음식점)업 순으로 나타났고, 종사인원을 기준으로 할 경우 제조업이 50%정도를 차지하나 대형 할인점 등의 입지에 따른 3차 산업의 발달 등 급격한 도시화로 도소매업의 증가가 두드러진 반면 숙박업은 지속적인 감소세를 나타내고 있음
- 4) Y시 토지거래는 2000년대 초반, 시 승격을 전후로 연간 6,500여건에서 연간 16,000여건으로 거래량이 급격히 상승하였으나 2000년대 중반 이후 등락을 보이다 최근에는 연간 10,000여건으로 안정세를 보이고 있음

<자료 4> 지역 및 대상부동산 개황

- 1) 본건은 Y시 B읍 K리 소재 K저수지 북동측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 국도 및 지방도변을 따라 숙박시설 및 근린생활시설 등이 산재하고 후면으로 농경지 및 임야 등이 혼재하여 있음
- 2) 본건 토지 남서측으로 ○○번 국도에 접하고 있어 본건까지 제반 차량의 진출입이 원활하고, 본건 북서측 인근에 ○○번 국도와 동서로 연결되는 □□번 지방도가 연결되는 삼거리가 소재함
- 3) Y시 관내를 연결하는 버스정류장이 본건 남동측 인근에 위치하나, 운행 간격 등에 비추어 대중교통 사정은 다소 불편함

<자료 5> 인근지역 분석

- 1) 본건은 계획관리지역 내 3층 숙박시설(객실 29개)로서, 용도적·기능적 동일성을 기준으로 본건 남서측 인근에 소재한 K저수지 북측의 ○○번 국도변 및 동 국도에 동서로 연결되는 □□번 지방도를 따라 본건 북서측 인근 M저수지에 이르는 지방도변 일대가 본건 부동산의 인근지역으로 판단됨
- 2) 인근지역은 K저수지를 중심으로 유원지·낚시터 등의 이용객들을 위한 음식점, 숙박시설, 카페 등이 산재되어 있고, M저수지 주변도 이와 유사한 이용을 보이고 있으며 특히, 숙박시설은 독립적으로 위치하기 보다는 몇 개씩 집단화고 있는 양상

- 을 보이고 있으나, 경기침체 및 유원지·낚시터 등의 이용객의 감소와 더불어 숙박시설이 집단화한 지역으로서의 전반적인 경쟁력 약화 등이 상승 작용하여 영업 상황이 악화되어 가고 있으며, 영업을 중지하는 숙박시설이 증가하고 있는 추세임
- 3) 인근지역은 ○○번 국도 및 □□번 지방도를 따라 노변 또는 후면에 음식점 또는 숙박시설이 주류를 이루고 있으며, 숙박시설의 경우 3층으로서 객실 30~35개 규모가 일반적 이용임
- 4) 토지 가격수준에 대한 탐문 조사결과, ○○번 국도에 접하고 있는 경우 @453,000원/m²~@600,000원/m², 후면지의 경우 @272,000원/m²~@300,000원/m² 수준이고, M저수지에서 동측으로 □□번 지방도에 접하고 있는 경우 @453,000원/m²~@544,000원/m², 후면지의 경우 @211,000원/m²~@300,000원/m² 수준으로 호가되고 있음
- 5) 또한, 최근 인근지역에는 영업을 중단된 숙박시설을 노인전문요양원 등 타 용도로 전환·이용하려는 목적으로 매물을 찾는 문의가 간혹 있으나 실제 노인전문요양원 등으로 전환·이용된 사례는 없는 것으로 조사되었음

<자료 6> 공시지가 표준지 및 매매사례

1) 비교 표준지 공시지가

소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시기준일	공시지가	비고
K리 217-1	880.0	대	상업용	계획관리	소로각지	부정형평지	2007.01.01	405,000	본건 남동측 인접, ○○번 국도변
							2008.01.01	455,000	
							2009.01.01	420,000	
							2010.01.01	425,000	
							2011.01.01	430,000	

2) 매매사례

구분	매매사례 #1	매매사례 #2	매매사례 #3	매매사례 #4
소재지	K리 354	K리 419-3	K리 418	K리 381-5
매매금액	481,100,000	903,500,000	685,100,000	850,100,000
매매일자	2009.06.05	2010.01.07	2009.08.20	2011.02.27
토지면적(m ²)	974.0	1,327.0	1,405.0	1,258.0
건물내역	구조	-	철근콘크리트조 슬라브지붕	철근콘크리트조 슬라브지붕
	용도	-	숙박시설	숙박시설
	객실 수	-	31	26
	층(지상/지하)	-	3/1	5/1
	연면적(m ²)	-	1,349.74	975.24
	사용승인일	-	2004.12.24	1999.08.15
비고	-	-	현 영업중단	현 영업중단

<자료 7> 표준건축비 자료(가격시점 기준)

- 1) 철근콘크리트조 숙박시설 : @1,060,000원/m²
- 2) 연와조 단독주택 : @850,000원/m²

<자료 8> 시점수정 자료

- 2007. 01. 01. 이후 인근지역 토지시장 및 건축물 신축가격은 큰 변화가 없었던 것으로 조사되어 시점수정은 필요 없음

<자료 9> 본건 영업자료 등

- 1) 매출액 : 5,500,000원/월
- 2) 영업경비
- 단기내용연수 항목에 대한 대체충당금을 제외한 세금 등 고정비와 인건비, 냉난방비, 공과금 등 변동비에 대한 자료검토 결과 평균 4,500,000원/월 소요됨

3) 동산항목 가치

- 가격시점 현재 본건 숙박시설 내 가구, 전자제품 등의 잔존가치는 객실당 @600,000원으로 산정됨

<자료 10> 요인비교 자료

1) 토지 개별요인 비교치

공시지가 표준지	본건 (전체 기준)	매매사례 #1	매매사례 #2	매매사례 #3	매매사례 #4
1.00	0.78	1.15	1.07	0.97	0.95

2) 건물 개별요인 비교치

- 철근콘크리트조

표준건축비	본건	매매사례 #2	매매사례 #3	매매사례 #4
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00

- 연와조

표준건축비	본건
1.00	1.05

<자료 11> 각종 이율 등

1) 시장금리 등

- 국고채(3년) : 3.96%/연
- 회사채(3년, AA-) : 6.12%/연
- 저당이자율(예금은행 가중평균 대출금리) : 6.73%/연

2) 숙박시설 지분환원을 등

- 지분환원을 : 12.0%/연
- 대출비율 : 45%

3) 숙박시설 투자수익률 등

- 투자수익률 : 15.0%/연
- 가치변동 : 전형적인 보유기간인 5년 동안 인근지역 숙박시설의 가치는 35% 정도 하락할 것으로 예상

<자료 12> 기타

- 1) 원가방식 중 내용연수법 적용 시 내용연수 또는 잔존내용연수 조정이 필요할 경우 매매사례를 활용
- 2) 비교방식 중 개별요인 비교는 사례의 토지/건물 가치구성비율을 활용하고, 내용연수 만료 시 잔존가치율은 1%를 적용
- 3) 숙박시설 운영을 위해서는 직원 등의 숙소가 필요함이 일반적인 바, 본건 기호 (나) 건물은 무상임차인 乙과 운영을 돕고 있는 그 자녀 1인의 숙소로 사용되는 바, 숙박시설 용도에 부합하는 것으로 판단
- 4) 가격시점 현재 건축물의 철거비는 @15,000원/m²