

# S<sup>+</sup> 감정평가실무연습 기본문제 1000점

[제3판 정오표]

박문각출판 홈페이지([www.pmgbooks.co.kr](http://www.pmgbooks.co.kr)) 도서정오표 게시판에서도 다운로드가 가능합니다.

# S+ 감정평가실무연습 기본문제 1000점

※ 아래에 기재된 사항을 수정하여 학습하여 주시기 바랍니다 ※

## [11쪽]

〈자료 3〉 거래사례자료 → 〈자료 3〉 거래사례자료(이용상황: 상업용)  
 〈자료 4〉 2. 생산자물가지수

구분	2014.5	2015.5	2016.5	2017.5	2018.5	2019.5
생산자물가지수	108.12	106.20	106.01	101.88	99.32	102.11
구분	2014.4	2015.4	2016.4	2017.4	2018.4	2019.4
생산자물가지수	108.12	106.20	106.01	101.88	99.32	102.11

## [13쪽]

〈자료 1〉 감정의뢰 물건의 내용  
 1. 대상물건: C시 H구 B동 100번지 소재 800m<sup>2</sup>의 대지(업무용 나지)  
 → 1. 대상물건: C시 **S구** B동 100번지 소재 800m<sup>2</sup>의 대지(업무용 나지)  
 ※ 〈자료 2〉는 수정 없음.

## [16쪽]

〈자료 5〉 개별요인 비교치

구분	평가선례	구분	평가선례
시가지와의 거리	1km	시가지와의 거리	<b>0.3km</b>

## [19쪽]

(2) 기타 개별요인 평점(행정적 조건 제외)

비교표준지	거래사례 #1	거래사례 #2	거래사례 #3	거래사례 #4	평가선례	대상
100	98	105	99	98	93	90
비교표준지	거래사례 #1	거래사례 #2	거래사례 #3	평가선례	대상	
100	98	105	99	93	90	

## [33쪽]

〈자료 2〉 표준지공시지가 현황 → 〈자료 2〉 표준지공시지가 현황(공시기준일: 2019.1.1)

## [34쪽]

2. I광역시 S구 H동 소재 거래사례 등

8	전	2,500	계획관리	500,000,00	2018.12.01	매매	세로(가) 부정형평지
8	전	2,500	계획관리	<b>500,000,000</b>	2018.12.01	매매	세로(가) 부정형평지

## [36쪽]

〈자료 1〉 감정평가의 대상

토지	이용상황	용도지역	형상	면적(m <sup>2</sup> )	비고
	잡종지(토목공사 중)	계획관리	부정형	29,098	건축허가득 토목공사완성단계
토지	잡종지(토목공사 중)	계획관리	부정형	<b>29,167</b>	건축허가득 토목공사완성단계

## [38쪽]

소재지	소재지
S시 428	S리 428
S시 383	S리 383
S시 210	S리 210

## [46쪽]

〈자료 2〉 설계내역

구분	내역	구분	내역
지하실	1층 바닥면적과 동일	지하실	<b>245m<sup>2</sup></b>

[47쪽]

〈자료 4〉 분양계획

\* 각 층별 분양면적은 각 층별 바닥면적과 같음을 가정함. → 삭제

〈자료 5〉 기타자료

1. 공사비는 400,000원/m<sup>2</sup>이 소요될 것으로 추정됨. → 1. 공사비는 **592,000,000원**이 소요될 것으로 추정됨.

[48쪽]

이에 柳평가사는 사전조사 및 실지조사를 통하여 아래의 자료를 수집하였고, 제시된 절차에 따라 감정평가를 진행하고자 한다. 물음에 답하시오.

→ 이에 柳평가사는 사전조사 및 실지조사를 통하여 **아래의 자료를 수집하였으며, 제시된 자료를 참조하여 건물의 감정 평가액을 결정하시오.**

[50쪽]

〈자료 7〉

3. 재조달원가는 직·간접법을 병용하되, 실제 공사비가 차이나는 경우에는 그 사유를 4가지 이상 기술하시오.

→ 3. 재조달원가는 직·간접법을 병용하되, 실제 공사비가 차이나는 경우에는 그 사유를 **3가지** 이상 기술하시오.

[51쪽]

〈자료 1〉 대상 부동산과 사례 부동산

	대상 부동산	사례 부동산
건물 본체의 경제적 잔존내용연수(기준시점 현재)	50년	50년
	↓	
건물 본체의 경제적 잔존내용연수(기준시점 현재)	50년	<b>44년</b>

[72쪽]

〈자료 5〉 2. 생산자물가지수

구분	기준일	2015.4월	2017.4월	2018.4월	2019.4월
생산자물가지수		100.00	116.00	120.00	128.00

  

구분	기준일	2013.4월	2014.4월	2015.4월	2016.4월	2017.4월	2018.4월	2019.4월
생산자물가지수		<b>100.00</b>	<b>116.00</b>	<b>117.00</b>	<b>118.00</b>	<b>119.00</b>	120.00	128.00

[79쪽]

〈자료 4〉 평가선례(그 밖의 요인보정치 산정자료)

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목(이용상황)	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
A	S시 K동 180	650	전(공업용)	계획관리	세로(가)	사다리형 완경사	265,000	2019.1.5
				↓				
A	S시 K동 180	650	전( <b>전기타</b> )	계획관리	세로(가)	사다리형 완경사	265,000	2019.1.5

[87쪽]

1. 표준지공시지가 목록

구분	소재지 지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	성수동 2가 280-35	대	649.9	상업기타	준공업	광대소각	사다리 평지	4,720,000
B	성수동 2가 281-14	대	967.6	상업용	준공업	광대소각	사다리 평지	5,050,000
C	성수동 2가 277-71	대	579.7	상업용	준공업	중로한면	사다리 평지	3,780,000

  

구분	소재지 지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	성수동 2가 280-35	대	649.9	상업기타	준공업	광대소각	사다리 평지	4,720,000
B	성수동 2가 281-14	대	967.6	상업용	준공업	<b>광대한면</b>	사다리 평지	5,050,000
C	성수동 2가 277-71	대	579.7	상업용	준공업	<b>중로각지</b>	사다리 평지	3,780,000

[103쪽]

4. 자가변동률(%)

2019.05.20~2019.11.26	2019.02.15~2019.11.26
2,306	3,017%

→ 삭제

[105쪽]

4. 자가변동률(서울특별시 서초구 주거지역)

기간	자가변동률(%)	기간	자가변동률(%)
2019.01.01~2019.10.31	3,703	2019.01.01~2019.10.31	3,703
2019.02.15.~2019.10.31	2,796	2019.02.15.~2019.11.26	<b>3,017</b>
2019.04.17.~2019.10.31	2,056	2019.04.17.~2019.11.26	2,056
2019.05.20.~2019.10.31	1,950	2019.05.20.~2019.11.26	<b>2,306</b>
2019.10.01~2019.10.31	0,416	2019.10.01~2019.10.31	0,416

[109쪽]

2. 본건 유사 부동산의 과거 1년 거래의 cap.rate는 50%이다. ➔ **5.0%**이다.

[112쪽]

〈자료 1〉 평가대상 내역

1. 토지의 세부내역

1	객현리 515-1	창고용지	12,926	1	객현리 515-1	창고용지	<b>12,926</b>
7	객현리 519-2	임야	2,400	7	객현리 519-2	임야	<b>3,400</b>

[132쪽]

〈자료 6〉

호별요인: 〈자료 8〉 층별 임대료 및 효용비율을 참고하여 결정함.

➔ 〈자료 7〉 층별 임대료 및 효용비율을 참고하여 결정함.

[137쪽]

〈자료 9〉 (추가) 본건은 산업단지 내 지원시설 구역으로서 기타 공업용지와 대체관계에 있음.

[139쪽]

3. 기계 : 대상공장의 생산공정은 성형 → 조형 → 검사기계의 순이며, 기계성능은 다음과 같다.

검사기	180kg	미국(2015년 6월 20일)	4,000개/분
↓			
검사기	180kg	미국(2015년 8월 20일)	4,000개/분

[144쪽]

III. 거래사례비교법

2. 사례토지가격(2018.5.1.)

(1) 거래시점의 사례건물가격

\*시점 ( $\frac{2018.5}{2015.5}$ , 생산자물가지수) :  $\frac{99.32}{106.20}$  ➔ \*시점 ( $\frac{2018.4}{2015.4}$ , 생산자물가지수) :  $\frac{99.32}{106.20}$

[146쪽]

IV. 사례 B

1. 사례토지가격 산정

(1) 사례건물가격(19.2.12)

\*시점수정치 ( $\frac{2018.1}{2019.6}$ ) :  $\frac{110.02}{112.33}$  ➔ \*시점수정치 ( $\frac{2019.1}{2019.6}$ ) :  $\frac{110.02}{112.33}$

[151쪽]

6. 비준가액

$4,020,000 \times 1,000 \times 1,02636 \times 1,000 \times 0.962 \approx 3,970,000\text{원/m}^2$

➔  $4,020,000 \times 1,000 \times \mathbf{1,02646} \times 1,000 \times 0.962 \approx 3,970,000\text{원/m}^2$

[158쪽]

VI. 그 밖의 요인보정치

1. 표준지 B

(2) 시점수정치(2018.1.1.~2019.5.22. K시 계획관리지역) ➔ (2) 시점수정치(2018.1.1.~2019.7.22. K시 계획관리지역)

[159쪽]

2. 표준지 F

(2) 시점수정치(2018.12.1.~2019.5.22. S구 농림지역) ➔ (2) 시점수정치(2018.12.1.~2019.7.22. S구 농림지역)

[159쪽]

3. 표준지 A

(2) 시점수정치(2018.1.1.~2019.7.22, K시 농림지역)

1.03016 × 1.01629 × (1 + 0.00280 ×  $\frac{52}{31}$ ) ≃ 1.05278 → **1.03106** × 1.01629 × (1 + 0.00280 ×  $\frac{52}{31}$ ) ≃ 1.05278

[164쪽]

\*시점수정치(2019.3.19~2019.8.30, J시 주거지역)

(1 + 0.00687 ×  $\frac{13}{31}$ ) × 1.01066 × 1.02011 × 1.00322 × (1 + 0.00322 ×  $\frac{61}{30}$ )

→ (1 + 0.00687 ×  $\frac{13}{31}$ ) × 1.01066 × 1.02011 × **1.00332** × (1 + 0.00332 ×  $\frac{61}{30}$ )

[165쪽]

I. 평가개요

기준시점은 2019.8.24일, → 기준시점은 2019.8.11일.

II. 재조달원가 산정

1. 직접법

200,000,000 × 1.12053 ≃ 224,107,000원(533,000원/m<sup>2</sup>) → ≃ **224,106,000원**(533,000원/m<sup>2</sup>)

3. 재조달원가 결정(적용단가)

직접법과 간접법 간의 유사성이 있는 등, 양자를 종합 고려하여 515,000원/m<sup>2</sup>으로 결정함.

→ **간접법에 의한 재조달원가로 결정하되 실제 공사비를 통한 합리성이 인정됨.(498,000원/m<sup>2</sup>)**

III. 적산가액

515,000 ×  $\frac{48}{50}$  ≃ 494,000원/m<sup>2</sup>(207,648,000원) → **498,000 ×  $\frac{48}{50}$  ≃ 478,000원/m<sup>2</sup>(200,760,000원)**

[166쪽]

(예시답안을 아래와 같이 수정하시기 바랍니다.)

I. 평가개요

본건은 대상 토지의 감정평가 및 매입가 타당성 검토로, 기준시점은 2019년 9월 1일이다.

II. (물음 1) 감정평가액

1. 수정된 설계내역

(1) 대지면적: 400 - (1 × 20 + 0.5 × 20) = 370m<sup>2</sup>

\*서측은 하천이 소재하므로 3m 도로로부터 1m 후퇴하고 동측은 3m 도로로부터 0.5m 후퇴함.

(2) 건축면적: 370 × 0.5 = 185m<sup>2</sup>

(3) 건축연면적: 370 × 3.5 + 245 = 1,540m<sup>2</sup>(각 층별 분양면적: 220m<sup>2</sup>)

2. 토지가액 산정

(1) 총 분양수입 현가

① 총 분양수입: 1,500,000 × 220 ×  $\frac{100 + 50 + 40 × 5}{100}$  ≃ 1,155,000,000원

② 총 분양수입 현가: 1,155,000,000 × 0.5 × ( $\frac{1}{1.004^6} + \frac{1}{1.004^9}$ ) ≃ 1,120,952,000원

(2) 총 비용 현가

① 공사비: 592,000,000 × ( $\frac{0.25}{1.004^3} + \frac{0.25}{1.004^6} + \frac{0.5}{1.004^9}$ ) ≃ 576,289,000원

② 판매비 등: 1,120,952,000 × 0.1 ≃ 112,095,000원

③ 총비용 현가: 576,289,000 + 112,095,000 = 688,384,000원

(3) 감정평가액: 1,120,952,000 - 688,384,000 ≃ 432,568,000원(@1,080,000)

III. (물음 2) 매입가 적정성 검토

산출된 감정평가액과 매입예정가액의 유사성이 인정되는바, 제시된 매입예정가는 적절한 수준으로 판단된다.

[167쪽]

II. 재조달원가

1. 간접법에 의한 재조달원가

(1) 각 용도별 재조달원가

1) 주차장

㉠ 승강기 보정단가:  $760,000,000 \div 16,500m^2 \Rightarrow \underline{\underline{16,350m^2}}$

[170쪽]

2. 건물의 감정평가액

(1) 사무실 등

$(1,450,000 + 100,000) \times \frac{44}{55} \approx 1,240,000\text{원}/m^2 (5,542,676,800\text{원})$

$\Rightarrow (1,450,000 + 100,000) \times \frac{44}{55} \approx 1,240,000\text{원}/m^2 (\underline{\underline{5,452,676,800\text{원}}})$

2. 시점수정치(2017.12.30.~2018.6.11. 서울 S구 업무용 자본수익률)

$(1 + 10.00550 \times \frac{2}{92}) \times 1.00510 \times (1 + 0.00510 \times \frac{72}{90}) \approx 1.00932$

$\Rightarrow (1 + \underline{\underline{0.00550}} \times \frac{2}{92}) \times 1.00510 \times (1 + 0.00510 \times \frac{72}{90}) \approx 1.00932$

[172쪽]

II. (물음 1) 종합환원이율 결정

1. 시장추출법

(2) 사례의 시장추출률

2) 거래사례 4 기준:  $\frac{133,320}{12,000,000,000} \approx 0.1111 \Rightarrow$  2) 거래사례 4 기준:  $\frac{1,333,200,000}{12,000,000,000} \approx 0.1111$

2. 요소구성법

$0.03 + (0.03 + 0.035 + 0.012 + 0.008) = 0.1105 \Rightarrow \underline{\underline{= 0.1150}}$

[173쪽]

I. 평가개요

2019년 8월 31일을 기준시점으로  $\Rightarrow$  2019년 **7월 12일**을 기준시점으로

II. 순수익

2. 본건 1층의 임대료 결정

\*1) 2018.08.31~2019.08.31, 생산자물가지수(임대료):  $105.63 \div 105.28 \approx 1.00332$

$\Rightarrow$  \*1) 2018.08.31~2019.**07.12**, 생산자물가지수(임대료):  $105.63 \div 105.28 \approx 1.00332$

[176쪽]

I. 평가개요

본건은 토지평가로 2019년 8월 1일  $\Rightarrow$  본건은 토지평가로 2019년 **6월 8일**

2. 건물귀속 순수익

(1) 대상 건물 적산가액

$(450,000 \times 0.7) \times 200m^2 + 450,000 \times 900m^2 + 500,000 \times 600m^2 \times \frac{41}{50} \approx 629,760,000\text{원}$

$\Rightarrow [(450,000 \times 0.7) \times 200m^2 + 450,000 \times 900m^2 + 500,000 \times 600m^2] \times \frac{41}{50} \approx 629,760,000\text{원}$

[178쪽]

III. 거래사례비교법

2. 사례토지가격

\*시점수정 ( $\frac{2019.4}{2017.4}$ , 생산자물가지수):  $\frac{128.00}{116.00} \Rightarrow$  \*시점수정 ( $\frac{2019.4}{2014.4}$ , 생산자물가지수):  $\frac{128.00}{116.00}$

[181쪽]

6. 공시지가 기준가액

$2,100,000 \times 1.07126 \times 1,000 \times 1.035 \times 1.20 \approx 2,790,000\text{원}/m^2 \Rightarrow 2,100,000 \times \underline{\underline{1.07034}} \times 1,000 \times 1.035 \times 1.20 \approx 2,790,000\text{원}/m^2$

III. 거래사례비교법

2. 사례토지가격(2018.8.1.)  $\Rightarrow$  2. 사례토지가격(**2018.7.1.**)

[181쪽]

IV. 분양개발법

1. 분양가능면적

건축연면적:  $500 \times 4 = 2,000$  / 분양가능면적:  $2,000 \times 6 = 1,200$ (각 층 240)

→ 건축연면적:  $500 \times 4 = 2,000$  / 분양가능면적:  $2,000 \times 0.6 = 1,200$ (각 층 240)

[187쪽]

② 수익가액:  $343,400 \div 0.1 \approx 3,430,000$ 원/m<sup>2</sup> → ② 수익가액: **343,000**  $\div 0.1 \approx 3,430,000$ 원/m<sup>2</sup>

[197쪽]

3. 개별평가액 합

$22,674,600,000 + 11,884,018,000 = 34,599,000,000$ 원 →  $22,674,600,000 + 11,884,018,000 =$  **34,559,000,000원**

[198쪽]

V. 시산가액 조정 및 평가액 결정

1. 시산가액

원가법(개별평가)	거래사례비교법	수익환원법
<b>34,559,000,000</b>	38,759,000,000	37,909,000,000

2. 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의하여 개별평가액을 기준하되, 다른 방법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 지지 되는 것으로 판단된다.

∴ **34,559,000,000원**으로 결정함.

[200쪽]

II. 거래사례비교법

2. 시점수정치(2018.9.22.~2019.10.29. 매장용 자본수익률, 경기도)

→ 2. 시점수정치(2018.9.2.~2019.10.29. 매장용 자본수익률, 경기도)

[202쪽]

(2) 본건의 실질임대료:  $166,000 \times 1.020^* \approx 169,000$ 원/m<sup>2</sup>(64,306,000원)

→ (2) 본건의 실질임대료:  $166,000 \times 1.020^* \approx 169,000$ 원/m<sup>2</sup>(64,**185**,000원)

2. 본건의 순수익

$64,306,000 \times (1-0.05) \times (1-0.1) \approx 54,982,000$ 원 →  $64,185,000 \times (1-0.05) \times (1-0.1) \approx 54,878,000$ 원

3. 수익가액

$54,982,000 \div 0.05 = 1,099,000,000$ 원 →  $54,878,000 \div 0.05 =$  **1,097,560,000원**

[206쪽]

II. 기초가액 결정

4. 개별요인 비교치(본건/비교표준지)

$\frac{95}{100} \times 0.85 \times 1.00 \times (\frac{100}{85} \times \frac{100}{100}) \times 0.85 \times 1.00 \approx 0.858$  →  $\frac{95}{100} \times 0.85 \times 1.00 \times (\frac{100}{80} \times \frac{100}{100}) \times 0.85 \times 1.00 \approx 0.858$

(1) 평가선례 선정

준공업지역, 공업기타 등 제시된 W동 833-1 평가선례를 선정함.

→ 준공업지역, 공업기타 등 제시된 W동 **823-1** 평가선례를 선정함.

[210쪽]

1. 성형기  $12,000,000 \times 1.16650 \times 0.1^{1/15} \approx 12,000,000$ 원/대

→ 1. 성형기  $12,000,000 \times$  **1.16662**  $\times 0.1^{1/15} \approx 12,000,000$ 원/대

[210쪽]

2. 조형기

$10,000,000 \times 1.18438 \times 0.15^{2/15} \approx 9,200,000$ 원/대

\*)  $\frac{2018.6}{2016.7}$ , 생산자물가지수 =  $\frac{115.11}{97.19}$  → \*)  $\frac{2018.6}{2016.6}$ , 생산자물가지수 =  $\frac{115.11}{97.19}$

