

1	$\Box\Box$	ПГ	기기조	위 치·	「감정평가에	과하규치 ៲	제도조
ㅗ.	$\sqcup \sqcup$	$\sqcup \sqcup$	ାଅ	편꼭.	. 4 . 2 . 1 . 1	현대역기	ᄱᄓᅺ

① 원칙: □□□인 시장, □□□기간, 대상물건의 내용에
□□□당사자, □□하고 □□적인 거래, □□□ □□□이
가장 높다고 인정되는 가액

- ② 예외: 법령 □□□□, 의뢰인□□, □□□□상 필요한 경우에는 □□□□□□□■를 기준으로 결정
- ③ 적정가격: □□□인 시장에서 □□□인 거래가 이루어 지는 경우 □□□ □□□이 가장 높다고 인정되는 가격
- 2. □□기준의 원칙: 「감정평가에 관한규칙」제6조
- ① 원칙: □□시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 □□□□를 기준, 불법・일시적 이용 □□
- ② 예외: 법령□□□□, 의뢰인□□, □□□□상 필요한 경우에는 □□을 붙여 감정평가 할 수 있다.
- 3. □□□□□기준 원칙 등:「감정평가에 관한규칙」제7조
- ① 감정평가는 대상물건마다 □□로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 □□하여 감정평가
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 □□하여 감정평가
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우 그 □□에 대하여 감정평가
- 4. 감정평가의 절차: 「감정평가에 관한규칙」 제8조

1	2	3	

- ④ 자료수집 및 정리
- ⑤ 자료검토 및 가치형성요인의 분석
- ⑥ 감정평가방법의 선정 및 적용
- ⑦ 감정평가액의 □□ 및 □□

5. 기본적사항의 확정: 「감정평가에 관한규칙」제9조

1 2 🗆 🗆 🗆 ③ 감정평가 □□ ④ 기준□□⑤ 감정평가□□⑥ 기준□□ ⑦ 관련 전문가에대한 □□ 또는 □□ ⑧ □□□ 및 □□에 관한 사항

정답 1. 시장가치 ① 통상적, 충분한, 정통한, 신중·자발, 성립될 가능성 ② 다른규정, 요청, 사회통념, 시장가치외의가치 ③ 통상적, 정상적, 성립될 가능성 2. 현황 ① 기준 받는상태 제외 ② 다른규정, 요청, 사회통념, 조건 3. 개별물건 ① 개별 ② 일괄 ③ 구분 ④ 부분 4. ① 기본적사항의확정 ② 처리계획수립 ③ 대상물건확인 ① 결정, 표시 5. ① 의뢰인 ② 대상물건 ③ 목적 ④ 시점 ⑤ 조건 ⑥ 가치 ⑦ 자문, 용역 ⑧ 수수료, 실비

2 부동산 가격이론

1. 가치와 가격: □□에는 괴리, □□에는 일치되는 경향

① 가치(□□□□□)	② 가격(□□□□□)
	시장에서 □□□값
□□값, □□·□□적, □	□□값, □□·□□적, □□

- 2. 기준시점: 감정평가액을 결정하는 □□이 되는 날짜 대상물건의 □□□□를 □□한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 □□ □□가 □□□경우에만 기준시점으로 할 수 있다.
- 3. 부동산가치의 형성과정

부동산가치□□요인 ⇨	· 부동산가치□□요인 🕏	부동산□□
-------------	---------------	-------

- ① 가치형성요인: 대상물건의 □□□ □□에 영향을 미치는 □□요인, □□요인 및 □□요인
- ② 가치발생요안 □□□(□□), □□□□, 상대적□□□, □□성
- 4. 부동산가치의 제원칙
- ① □□: 기준시점, 시점수정, 물리적 감가
- ② □□: 장래, 가치, 직접(수익)환원법
- ③ □□□□: 부동산가격 이중성
- ④ □□: 비슷한 두 재화 비교, 3방식 모두와 관련
- ⑤ □□□□: 감정평가 전제, 감칙 규정 없음
- ⑥ □□□□: 잔여법, 수익최종배분
- ⑦ □□□□□□: 입체적이용, 고층화, 추가투자 판단
- ⑧ □□: □□□의 합, 추가투자 판단
- ⑨ □□: 내부, 구성요소, 기능적 감가, 개별분석
- ⑩ □□: 외부, 환경, 경제적 감가, 지역분석
- ⑪ □□: 초과이윤 ⇨ 정상이윤
- ⑫ □□□□: 포기된 최선의 가치, 요구수익률
- 5. 지역분석과 개별분석
- ① 지역분석: □행, □□□이용, □□□□판정, □□적
- ② 개별분석: □행, □□□이용, □□판정, □□적

6. 지역분석의 대상지역

- ① 인근지역: 대상부동산이 □□지역, 부동산의 이용이 □□적, 가치형성요인 중 □□요인을 공유하는 지역
- ② 유사지역: 대상부동산이 □□□ □□□□지역으로서 □□□□과 유사한 특성을 갖는 지역
- ③ 동일수급권: 대상부동산과 □□□□관계가 성립, 가치 형성에 서로 영향 미치는 관계에 있는 다른부동산이 존재하는 권역, □□지역과 □□지역을 포함

정달 1. 단기, 장기 ① value, 장래이익 현재가치, 현재, 주관추상, 多 ② price, 지불된, 과거, 객관구체, 하나 2. 기준 가격조사, 완료 가격조사, 가능한 3. 형성, 발생, 가치 ① 경제적 가치, 일반, 지역, 개별 ② 유용성(효용), 유효수요, 희소성, 이전 4. ① 변동 ② 예측 ③ 수요공급 ④ 대체 ⑤ 최유효이용 ⑥ 수익배분 ⑦ 수익체증체감 ⑧ 기여, 기여도 ⑨ 균형 ⑩ 적합 ⑪ 경쟁 ⑫ 기회비용 5. ① 선, 표준적, 가격수준, 거시 ② 후, 최유효, 가격, 미시 6. ① 속한, 동질, 지역 ② 속하지 아니하는, 인근지역 ③ 대체, 경쟁, 인근, 유사

7.	인근지역생애주기
1	성장기: 지가□□□□
2	성숙기: 지가□□1
	사람이, 심하신이 제기

③ 쇠퇴기: 하향여과·재개발 □□

④ 천이기: 하향여과재개발□□, □□적 상승, 이전수준□

정답 7. ① 상승률 ② 수준 ③ 시작 ④ 활발, 일시, X

3 감정평가에 관한규칙

1. 원가방식(□□성)

① □□법: □□□□□에 □□□□을 하여 □□산정

② □□법: □□□□에 □□□□을 곱하여 산정된 기대수익에 임대하는 데에 □□□□□를 더하여 □□□산정

③ 적용: □□, □□□□, □□□, □□□□

2. 비교방식(□□성)

② □□□□□□법: 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 □□□□와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 □□□□□, □□□□□□□비교 등의 과정을 거쳐 □□□산정

③ □□□□□□□법: 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 □□□□□□□□□를 기준 으로 대상토지의 현황에 맞게 □□□□, □□□□□ 및 □□□□ 비교, □□의 요인의 보정을 거쳐 □□산정

④ 적용: □□, □□, □□□, □□□, □□

3. 수익방식(□□성)

① □□□□법: 대상물건이 □□산출할 것으로 기대되는 □□□이나 미래의 현금흐름을 □□하거나 □□하여 대상물건의 □□산정

② □□□□법: 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 □□□에 임대하는 데에 □□□□□를 더하여 대상물건의 □□□산정

③ 적용: □□□, □□□□, □□□□

4. 시산가액: □□가액, □□가액, □□가액

① 최종 감정평가액을 산출하기 □ □□과정의 가액

② 시산가액 조정: 시산가액 □□평균 ⇨ 최종 평가액

▼ 1. 비용 ① 원가 재조달원가, 감가수정 가액
② 적산 기초가액, 기대이율, 필요제경비 임대료
③ 건물, 건설기계, 항공기, 선박, 소경목림 2. 시장 ① 거래사례비교
거래사례, 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 가액 ② 임대사례비교
임대사례, 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 임대료 ③ 공시지가기준
비교표준지공시지가, 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그밖 가액
④ 일괄, 산림, 과수원, 자동차, 동산 3. 수익 ① 수익환원, 장래, 순수익, 환원, 할인 가액 ② 수익분석 순수익, 필요제경비 임대료
③ 영업권, 광업재단, 공업재단 4. 적산, 비준, 수익 ① 전, 중간
② 가중

5. 감정평가액은? □□□,□□□□□□

○ 임대료를 통해 구한 시산가액(가치): 1.0억원

○ 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치): 1.2억원

◎ 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치): 1.1억원

◎ 가중치: 원가방식 50%, 비교방식 10%, 수익방식 40%

게산기 100,000,000 × 40% 120,000,000 × 10% 110,000,000 × 50% GT 107,000,000원

4 원가방식

1. 원가방식

1	적산가액	= 00000 - 00000
(2)	적산임료	= 0000 × 0000 + 00000

2. 재조달원가: □□시점, □□비용

① 재조달원가의 종류

③ 복제원가: □□적측면, 기능적감가 □

□ 대체원가: □□측면, 기능적감가 □

② 산정기준: □□건설기준

□ 표준적□□비용: □□·□□공사비, 수급인 적정□□

⑤ 통상의□□비용: 이자, 감독비, 등기비용

③ m'당 재조달원가는? □□□,□□□원

→ 20년전 준공 건물 (대지면적 500m², 연면적 1,450m²)

준공당시 공사비내역 - 직접공사비: 300,000,000원,간접공사비: 30,000,000원, 개발업자의 이윤: 70,000,000원

© 20년전 건축비지수: 100, 기준시점 건축비지수: 145

계산기 400,000,000 × 1.45 ÷ 1,450 = 400,000원

3. 감가요인

① 물리적감가: □□, □□, □□, □□화

② 기능적감가: □□, □□, □□, □□□

③ 경제적감가: □□, □□, □□□감퇴

4. 감가수정방법

방: ㅁㅁ병. ㅁ	1미번, 미미미미번

② □□□□법: □□적

③ □□법

5. 감가수정: 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가□□

① 정률법: □□□불변, □□□체감

② 상환기금법: 감가액□□발생, 감가액□, 평가액□

③ 초기: 감가액(률□액□기), 평가액(률□액□기)

④ 감가수정: □□□원가, □□□연수, □□□감가, 관찰□

⑤ 감가상각: □□원가, □□연수, □・□감가, 관찰□

정달 1. ① 재조달원가, 감가누계액 ② 기초가액, 기대이율, 필요 제경비 2. 기준, 신축 ① 물리, O, 효용, X ② 도급 ⑦ 건설, 직접·간접, 이윤 ⑥ 부대 3. ① 마멸, 손상, 파손, 노후 ② 설계, 설비, 형식, 디자인 ③ 인근, 부근, 시장성 4. ① 내용연수 정률, 정액, 상환기금 ② 관찰감가, 주관 ③ 분해 5. 공제 ① 상각률 상각액 ② 이자 ▮ ↑ ③ > > < < ④ 재조달, 경제적, 묵·기·경 ○

⑤ 취득, 법정, 물·기, X

6.	원가법에	의한	적산가액은?		워

- 신축에 의한 사용승인시점: 2018. 10. 30.
- ◎ 기준시점: 2021. 10. 30.
- 応 사용승인시점의 신축공사비: 3억원
- ◎ 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승
- @ 경제적 내용년수: 50년, 정액법 적용
- ⊌ 내용년수 만료시 잔존가치 10%

계산기 1.05 × 1.05 = = × 300,000,000 = [347,287,500 메모] - 10% ÷ 50 × 3 - 347.287.500 = -328.533.975원

7. 원가법에 의한 적산가액은? □□,□□□□□□원

○ 신축공사비: 2억원

◎ 준공시점: 2018년 10월 30일

◎ 기준시점: 2021년 10월 30일

@ 건축비지수: - 2018년 10월: 100

- 2021년 10월: 125

◎ 전년대비 잔가율: 70%, 정률법을 적용함

계산기 0.7 × 0.7 = = × 200,000,000 × 1.25 = 85,750,000원

5 비교방식

1. 비교방식

- ① 비준가액 = □□□□ × □정보정 × □점수정 × □치형성요인비교
- ② 비준임료 = □□□□ × □정보정 × □점수정 × □치형성요인비교
- ③ 토지가액 = □□□□□공시지가 × □점수정 × □역 요인 × □별요인 × □밖

2. 사례수집기준

- ① □□□□의 가능성
- ② □□□□의 가능성: □□적 유사성
- ③ □□□□의 □□가능성: □□의 유사성
- ④ □□□□의 □□가능성: □□ 유사성
- ⑤ 사정이 개재된 사례 채택 🗆
- ⑥ 거래시점을 알 수 없는 사례 채택 □□□
- **3. 사례자료 정상화**: □□부동산
- ① 표준지: 사정보정□, 시점수정□
- ② 시점수정: □□시점 ⇒ □□시점으로 수정
- ③ 사례자료 □□지역: 지역요인비교 후 개별요인 비교
- ④ 사례자료 □□지역: 지역요인비교 생략, 개별요인만 비교

정답 1. ① 거래사례 사, 시, 가 ② 임대사례 사, 시, 가

- ③ 비교표준지 시, 지, 개, 그 2. ① 사정보정 ② 시점수정, 시간
- ③ 지역요인 비교, 위치 ④ 개별요인 비교, 물적 ⑤ 가능 ⑥ 불가능
- 3. 대상 / 사례 ① X, O ② 거래, 기준 ③ 유사 ④ 인근

4. 격차내역은 사례부동산이 속한 지역을 100으로 사정 할 경우의 비준치이며, 결과값은 소수점 넷째자리에서 반올림하는 경우의 지역요인의 비교치는? □.□□□

비교 항목	격차내역
기타조건	-2
환경조건	+3
가로조건	-1
접근조건	+4
행정식 조건	-7

계산기 0.98 × 1.03 × 0.99 × 1.04 × 0.93 = 0.9665287632 0.967

5. 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액 은? ____원

- 대상토자: 110m², 기준시점: 2021, 10, 30.
- © 거래사례 내역: 120m², 거래사례가격: 3억원, 거래 시점: 2021. 3.1.
- ◎ 지가변동률(2021. 3. 1. ~ 10. 30.): 4% 상승함
- ◎ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치
- @ 개별요인: 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로 조 건은 5% 열세, 환경조건은 20%우세하다.

계산기 300,000,000 × 110 ÷ 120 × 1.04 × 0.95 × 1.2 = 326,040,000원

6 수익방식

1. 수익방식

- ② 수익임료 = □□□ + □□□□□□

2. 화원이윸

- ① 자본□□□(□□□) + 자본□□□(□□□)
- ② □□이율 + □□률

3. 환원이율산정방법

- 1 DDDDU
- ② □□법(□□□□법)
- ③ □□□□법
- ④ □□□법
- ⑤ □□□□**법**

정답 1. ① 순영업소득 ÷ 환원이율 ② 순수익 + 필요제경비

- ① 수익률(할인율) + 회수율(상각률) ② 순수, 위험 ③ 순영업소득
- ÷ 가격 ④ 저당상수 × 부채감당률 × 대부비율 2. ① 시장추출
- ② 조성(요소구성) ③ 투자결합 ④ 엘우드 ⑤ 부채감당

부동산학개론 이종호 교수

02/17

4. 수익환원법을 적용한 수익가액은? □□□,□□□,	2. 개별공시지가
□□□원	① 결정·공시: □장, □□□부동산가격공시위원회 심의
○ 가능총소득: 4,000만원	② 이의신청: □□□□자, □□일부터 □□일 이내, □장
© 공실손실상당액: 가능총소득의 5%	③ 개별공시지가 활용
© 유지관리비: 가능총소득의 8%	⑤ □□
◎ 부채서비스액: 1,000만원	
© 화재보험료: 480만원	□□료·□□료산정 기준
□ 개인업무비: 가능총소득의 10%	
◈ 대급급 (10 10 8 2 7 3 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	④ □□□로 선정된 토지에 대하여는 당해 토지의 공시
© 도지가액 : 건물가액 = 40% : 60%	지가를 □□공시지가로 본다.
_	3. (단독)표준주택가격
계산기 1. 환원이율 = 5 × 40% 10 × 60% GT 8%	① 결정·공시: □장, □□부동산가격공시위원회 심의
2. 수익가액 = 40,000,000 - 5% - 3,200,000 - 4,800,000	② 표준주택가격 활용: 국가지방자치단체 등이 그 업무
÷ 8% 375,000,000원	와 관련하여 □□□□□□을 산정하는 경우 기준
5. 환원이율은? □□.□□%	③ 표준주택가격 공시사항
○ 순영업소득(NOI): 연 30,000,000원	⑤ 표준주택의 □□
○ 부채서비스액(debt service): 연 10,000,000원	© 표준주택□□
○ 지분비율 : 대부비율 = 70%: 30%	© 표준주택의 □□□□ 및 □□
○ 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년): 0.177	@ 표준주택의 □□・□□□・□□ 및 □□□□일, □□
_	
계산기 환원이율 = 0.177 × 3 × 30% 0.1593 15.93%	◎ 대통령령: □□, □□□□, □□□□
6. 환원이율은? □%	4. (단독)개별주택가격
○ 총투자액: 200,000,000원	① 결정·공시: □장, □□□부동산가격공시위원회 심의
○ 가능총소득: 19,500,000원	② 개별주택가격 활용
○ 기타 소득 : 1,000,000원	
○ 공실에 따른 손실 : 500,000원	○ 주택시장의 □□□□제공
○ 영업경비: 유효총소득의 30%	□ 국가·지방자치단체 □□ 등의 업무와 관련하여
계산기 환원이율 = 19,500,000 - 500,000 + 1,000,000 - 30% ÷	주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준
	5. 공동주택: 표준주택과 개별주택으로 구분 □
200,000,000 = 0.07 7%	① 결정공시: □장, □□부동산가격공시위원회 심의
	② 공동주택가격 활용
7 부동산가격공시제도	□ 주택시장의 □□□□제공
1. 표준지 공시지가	◎ 국가·지방자치단체 □□ 등의 업무와 관련하여
① 결정·공시: □장, □□부동산가격공시위원회 심의	주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준
② 이의신청: □□□□자, □□일부터 □□일 이내, □장	③ □□□□으로 선정된 주택에 대하여는 해당 주택의
③ 표준지 공시지가 활용	● □□□□□으로 전용한 구국에 대하여는 예상 구국의 표준주택가격을 □□□□기격으로 본다.
⑤ 토지시장에 □□□□를 제공	
□ 일반적인 □□□□의 지표	정답 1. ① 국, 중앙 ② 이의있는, 공시, 30, 국 ③ ① 지가정보
◎ 국가·지방자치단체 등 그 업무관련 □□를 □□	© 토지거래 © 지가 산정 ⊜ 개별적 토지 ④ ⑦ 지번
⊜ 감정평가법인등이 □□□으로 □□를 감정평가하는	○ 단위면적당 가격 ○ 면적, 형상 ◎ 표준지, 주변토지
경우에 그 기준	◎ 지목,용도지역,도로상황 2.① 시,시군구 ② 이의있는,
	공시, 30, 시 ③ ⊖ 과세 □ 부담금 □ 사용, 대부 ④ 표준지, 개별
④ 표준지 공시지가 공시사항	 ③ 국, 중앙 ② 개별주택가격 ③ ⊙ 지번 ◎ 가격 ◎ 대지면적,
⑤ 표준지의 □□	형상 @ 용도, 연면적, 구조, 사용승인, 임시사용승인 @ 지목, 용도
	지역, 도로상황 4. ① 시, 시군구 ② 가격정보 과세 5. X
◎ 표준지의 □□ 및 □□	① 국, 중앙 ② 가격정보 과세 ③ 표준주택, 개별주택
@ □□□ 및 □□□□의 이용상황	

□ 대통령령: □□, □□□□, □□□□□