

6. 원가법에 의한 적산가액은? □□□,□□□,□□□원

- ㉠ 신축에 의한 사용승인시점: 2018. 10. 30.
- ㉡ 기준시점: 2021. 10. 30.
- ㉢ 사용승인시점의 신축공사비: 3억원
- ㉣ 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승
- ㉤ 경제적 내용년수: 50년, 정액법 적용
- ㉥ 내용년수 만료시 잔존가치 10%

계산기 $1.05 \times 1.05 = = \times 300,000,000 = [347,287,500 \text{ 메모}]$
 $- 10\% \div 50 \times 3 - 347,287,500 = -328,533,975 \text{ 원}$

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 $0.7 \times 0.7 = = \times 200,000,000 \times 1.25 = 85,750,000 \text{ 원}$

5 비교방식

1. 비교방식

- ① 비준가액 = □□□□ × □정보정 × □점수정 × □치형성요인비교
- ② 비준임료 = □□□□ × □정보정 × □점수정 × □치형성요인비교
- ③ 토지가액 = □□□□□공시지가 × □점수정 × □역요인 × □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: $\frac{\square\square\text{부동산}}{\square\square\text{부동산}}$

- 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 거래 사례 사, 시, 가 ② 임대 사례 사, 시, 가
 ③ 비교 표준지 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 사정할 경우의 비준치이며, 결과값은 소수점 넷째자리에서 반올림하는 경우의 지역요인의 비교치는? □.□□□

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

계산기 $0.98 \times 1.03 \times 0.99 \times 1.04 \times 0.93 = 0.9665287632$
 0.967

5. 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은? □□□,□□□,□□□원

- ㉠ 대상토지: 110㎡, 기준시점: 2021. 10. 30.
- ㉡ 거래사례 내역: 120㎡, 거래사례가격: 3억원, 거래시점: 2021. 3. 1.
- ㉢ 지가변동률(2021. 3. 1. ~ 10. 30.): 4% 상승함
- ㉣ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치
- ㉤ 개별요인: 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로 조건은 5% 열세, 환경조건은 20%우세하다.

계산기 $300,000,000 \times 110 \div 120 \times 1.04 \times 0.95 \times 1.2 = 326,040,000 \text{ 원}$

6 수익방식

1. 수익방식

- ① 수익가액 = $\frac{\square\square\square\square\square}{\square\square\square\square}$
- ② 수익임료 = □□□ + □□□□□

2. 환원이율

- ① 자본□□□(□□□) + 자본□□□(□□□)
- ② □□이율 + □□률
- ③ $\frac{\square\square\square\square\square}{\square\square}$
- ④ □□□□ × □□□□□ × □□□□

3. 환원이율산정방법

- ① □□□□법
- 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

