



부동산감정평가 (1)

교수 : 박 덕 연

과정 : 심화이론 강의자료 (9주차)

1. 지역분석과 개별분석

① 지역분석의 구성



인근지역 : 대상부동산이 속한 지역, 이용이 동질적, 지역요인을 공유하는 지역
유사지역 : 대상부동산이 속하지 않은 지역, 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역

② 지역분석과 개별분석의 비교



2. 인근지역의 생애주기

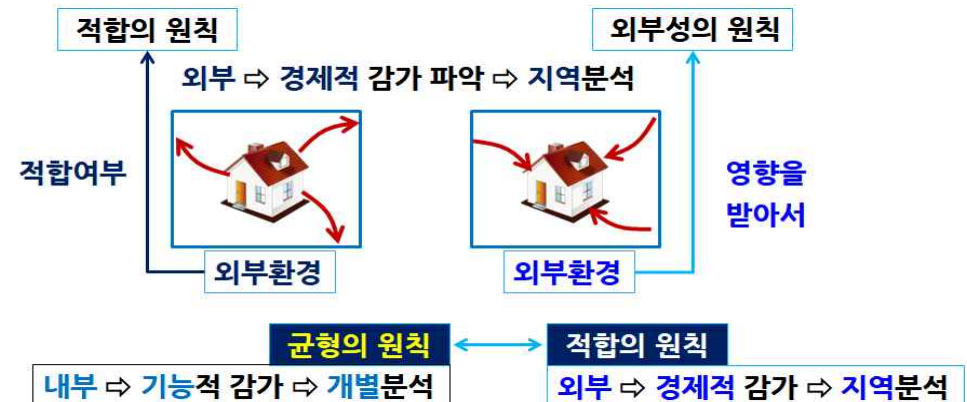


- ① 성장기 : 지가상승률(↑), 주민유동(↑), 지역기능 형성
- ② 성숙기 : 지가수준(↑), 주민유동(↓), 지역기능 최고수준

예 1. 성숙기는 지가상승률이 가장 높은 시기이다. (O, X)

예 2. 성장기와 천이기의 지가상승은 유사한 추세를 보인다. (O, X)

3. 적합의 원칙, 균형의 원칙



4. 변동의 원칙



- ㉠ 기준시점 결정 ⇒ 가격조사 완료일
- ㉡ 시점수정

㉠ 건축비 : 2억(2019년), 기준시점(2021년)까지 매년 10% 상승
⇒ $2\text{억} \times 1.1 \times 1.1 = 242,000,000\text{원}$

㉡ 건축비 : 2억(2019년), 기준시점(2021년)
건축비 지수 : 2019년 100, 2021년 130

$$2\text{억} \times \frac{2021(130)}{2019(100)} = 260,000,000\text{원}$$

㉢ 거래가격 : 1억(3. 1), 기준시점(10. 31)까지 지가상승률 5%
⇒ $1\text{억} \times 1.05 = 105,000,000\text{원}$

5. 시산가액의 조정

예. 임대용 오피스텔에 대한 3면성에 의한 시산가액이 다음과 같을 경우 감정평가액은?

- 비용성 : 10억, 시장성 : 12억, 수익성 : 11억
- 가중치 : 원가방식(20%), 비교방식(50%), 수익방식(30%)

~~$$\frac{10\text{억} + 12\text{억} + 11\text{억}}{3} = 11\text{억}$$~~

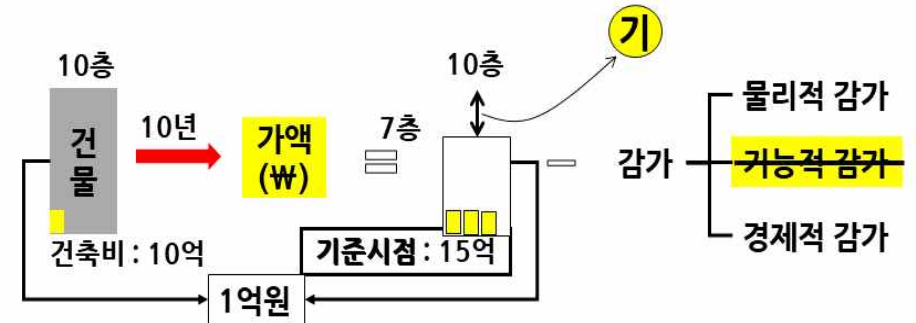
- ㉠ 비용성 : $10\text{억} \times 0.2 = 2\text{억}$
- ㉡ 시장성 : $12\text{억} \times 0.5 = 6\text{억}$
- ㉢ 수익성 : $11\text{억} \times 0.3 = 3.3\text{억}$
- 시산가액 : $2\text{억} + 6\text{억} + 3.3\text{억} = 11.3\text{억}$

① 시산가액 ⇒ 최종가액(X)

② 시산가액의 조정 ⇒ 산술평균(X) ⇒ 가중평균(O)

③ 마샬의 3면 등(=)가(W)성 ⇒ 인정(X)

6. 원가법의 체계



① 특징

㉠ 건축비(X) ⇒ 기준시점(O)

㉡ 수급인의 적정이윤 반영

자가건설(X) ⇒ 도급건설(O)

건축비 : 9억 이윤 : 1억

자가건설 : 9억

도급건설 : 10억

② 분류

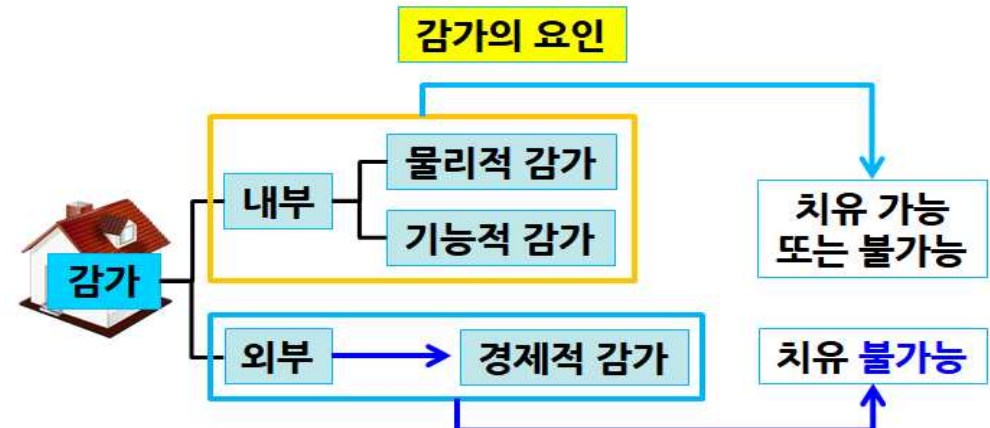
㉠ 복제(복조)원가 ⇒ 물리적(=) 신규건물(감가↓)

㉡ 대체(대치)원가 ⇒ 효용(=)

노후건물(감가↑)

기능적 감가(X)

7. 감가의 요인



8. 감가수정 방법

재조달원가 : 1억, 경제적 내용연수 : 40년, 수명종료 시 잔존가치 : 0원

구분	1년	2년	~~~~~	40년	감가누계액
정액법 (균등상각법)	250	250	~~~~~	250	1억원
정률법 (체감상각법)	500	475	~~~~~		
상환기금법	150	150	~~~~~	150	

6,000만원 + 4,000만원(복리이자)

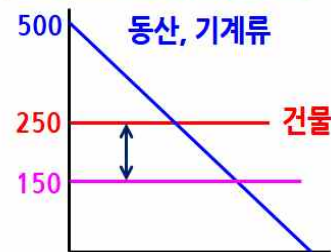
① 정액법 $\Rightarrow 1억 \div 40년 = 250만원$

② 정률법 $\Rightarrow 1년 차 : 1억 \times 5\% = 500만원$

2년 차 : $9,500만 \times 5\% = 475만원$

3년 차 : $9,025만 \times 5\% \approx 451만원$

③ 상환기금법 \Rightarrow 복리계산에 의한 이자고려



9. 적산가액의 계산

예제. 준공 후 10년이 경과한 건물의 기준시점 현재의 재조달원가는 1억원,

잔존 경제적 내용연수는 40년

적산가액 : 재조달원가 - 감가수정(누계액)

\rightarrow 감가대상금액 $\times \frac{\text{경과 연수}}{\text{경제적 내용연수}}$

① 잔존가율 : 0%

적산가액 : 재조달원가(1억) - 감가대상(1억) $\times \frac{10년}{10년 + 40년} = 8,000만원$

② 잔존가율 : 10%

적산가액 : 재조달원가(1억) - 감가대상(1억 $\times 0.9$) $\times \frac{10년}{10년 + 40년} = 8,200만$



9주차 한줄 마무리

- 1필지의 일부분이 공용도로로 수용됨에 따라 보상평가 \Rightarrow (부분)평가
- 가치(value) : (현재)의 값, 가격(price) : (과거)의 값
- 가격발생요인 중 유효수요는 (구매력)이 수반된 수요를 말한다.
- 지역분석 : 선행 \Rightarrow 지역의 ~ \Rightarrow 표준적 이용과 가격수준 판정
- 개별분석 : 후행 \Rightarrow 대상부동산의 ~ \Rightarrow 최유효이용과 가격 판정
- 균형의 원칙 : 내부 \Rightarrow 기능적 감가 \Rightarrow 개별분석에 적용
- 적합의 원칙 : 외부 \Rightarrow 경제적 감가 \Rightarrow 지역분석에 적용
- 기준시점 확정은 대체의 원칙 관련 (X) \Rightarrow 변동의 원칙
- 비용성 \Rightarrow 원가방식, 시장성 \Rightarrow 비교방식, 수익성 \Rightarrow 수익방식
- 시산가액 \Rightarrow 최종가액(X), 산술평균(X), 3면 등가성(X)
- 대치(체)원가 적용 \Rightarrow 기능적 감가수정(X)
- 재조달원가는 건축시점에서 새롭게 조달하는데 소요되는 비용(X)
- 재조달원가 : 적정이윤 포함 \Rightarrow 도급건설 기준
- 정액법 : 균등상각법, 정률법 : 체감상각법, 상환기금법 : 복리이자
- 감가수정 방법 중 관찰감가법 : 객관적(X) \Rightarrow 주관적(O)