



1. 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%)

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

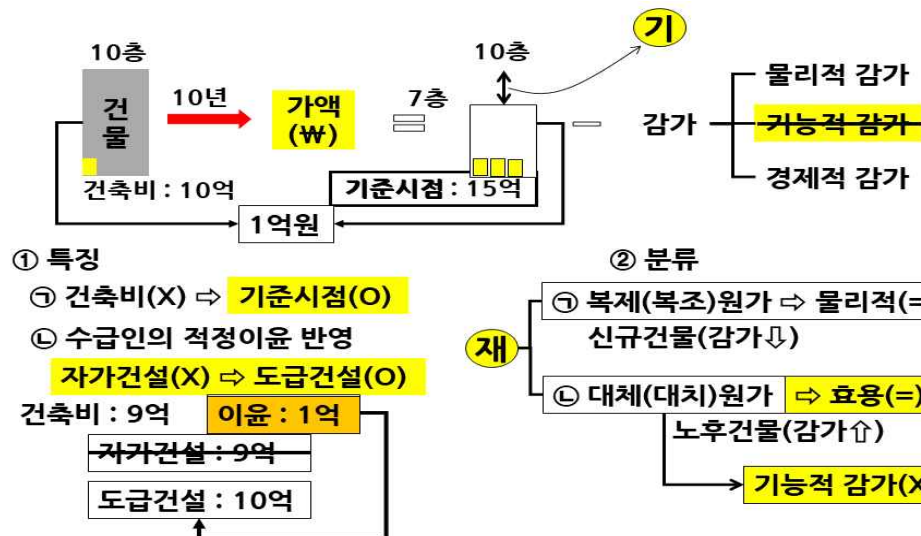
- ㉠ 비용성 : 10억 × 0.2 = 2억
- ㉡ 시장성 : 12억 × 0.5 = 6억
- ㉢ 수익성 : 11억 × 0.3 = 3.3억
- 시산가액 : 2억 + 6억 + 3.3억 = 11.3억

① 시산가액 ⇒ 최종가액(X)

② 시산가액의 조정 ⇒ 산술평균(X) ⇒ 가중평균(O)

③ 마샬의 3면 등(=)가(W)성 ⇒ 인정(X)

2. 원가법과 재조달원가



3. 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	

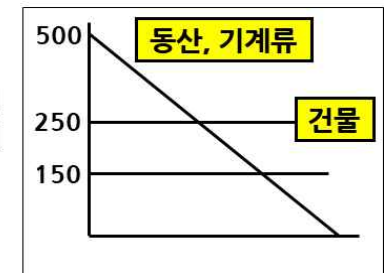
6,000만원 + 4,000만원(복리이자)

㉠ 정액법 ⇒ 1억 ÷ 40년 = 250만원

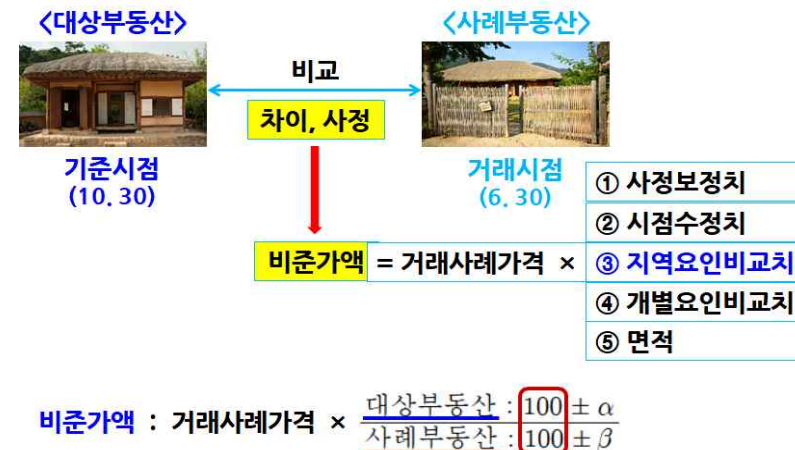
㉡ 정률법 ⇒ 1년 차 : 1억 × 5% = 500만원
2년 차 : 9,500만 × 5% = 475만원
3년 차 : 9,025만 × 5% ≈ 451만원

㉢ 감가 누계액의 크기

정률법(975) > 정액법(500) > 상환기금법(300)



4. 거래사례법의 절차



5. 지역요인비교치

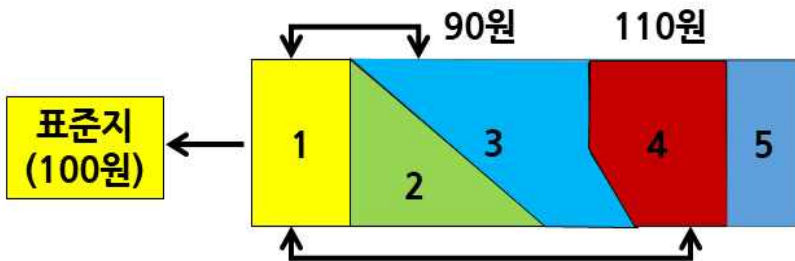
예. 평가대상부동산이 속한 지역과 사례부동산이 속한 지역이 다음과 같은 격차 보이는 경우, 상승식으로 산정한 지역요인의 비교치는?(단, 격차내역은 사례부동산이 속한 지역을 100으로 사정할 경우의 비준치이며, 결과 값은 소수점 넷째 자리에서 반올림함)

비교 항목	격차 내역
기타 조건	- 2 → 0.98
환경조건	+ 3 → 1.03
가로조건	- 1 → 0.99
접근조건	+ 4 → 1.04
행정적 조건	0 → 1

대상부동산
사례부동산(100)

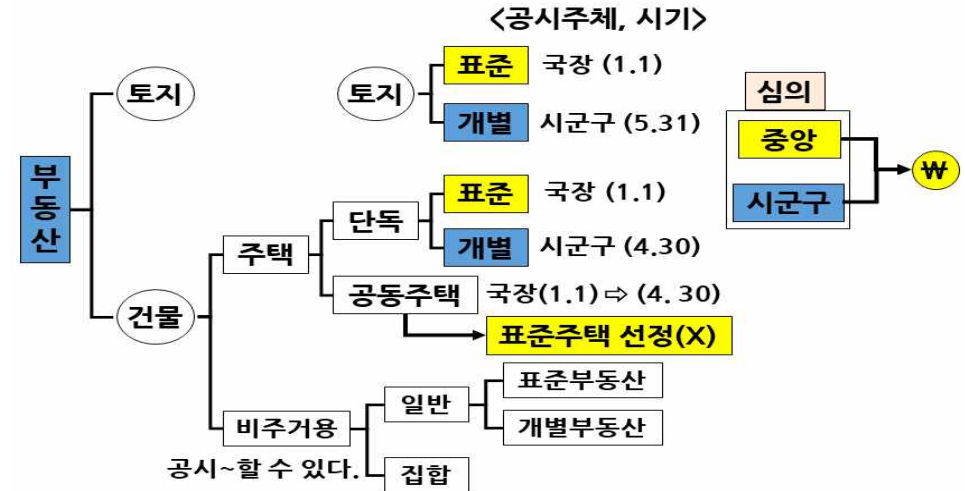
$$0.98 \times 1.03 \times 0.99 \times 1.04 \approx 1.039$$

6. 공시지가 기준법



- ① 비교표준지 선정 : 인근지역(원칙), 유사지역(예외)
- ② 시점수정 : **지가변동률**(원칙), **생산자물가상승률**(예외)
- ③ 지역요인 비교 ⇨ ④ 개별요인비교 ⇨ ⑤ 그 밖의 요인 보정

7. 부동산가격공시절차



8. 표준지공시지가와 개별공시지가

① 표준지공시지가 ⇨ 주는 돈 계산

< 효력 및 활용 >

- ㉠ 지가 정보 제공, 토지거래의 지표 제공
- ㉡ 국가·지자체 업무관련 지가산정
- ㉢ 감정평가업자의 개별적 평가기준
- ㉣ 토지의 수용·사용에 대한 보상 기준
- ㉤ 토지가격비준표 작성 기준

② 개별공시지가 ⇨ 받는 돈 계산

< 활용 >

- ㉠ 재산세 과세표준액의 결정
- ㉡ 종합부동산세 과세표준액의 결정
- ㉢ 국유지의 사용료 산정기준
- ㉣ 개발부담금 부과를 위한 개시 시점의 지가산정

