

Answer

40점

01

## I. 평가개요

- 토지, 건물에 대한 감정평가이다.
- 기준가치는 시장가치이며, 대상부동산 평가는 별도의 감정평가조건이 없으며, 최유효이용 부동산 평가는 지상의 최유효이용의 건축물이 준공되었음을 가정한 조건부감정평가이다.
- 물음 1~4는 현황 부동산 관련 물음이며, 물음 5는 최유효이용 부동산 관련 물음이다.

## II. (물음 1) 공시지가기준법 및 원가법에 의한 평가액

## 1. 공시지가기준법에 의한 토지가치

- (1) 표준지 선정 : 일반상업, 업무용으로서 유사한 표준지 5를 선정한다. (#1 : 주변환경 상이, #2,3,4 : 용도지역 차이, #6 : 용도지역 차이 및 유사지역, #7 : 유사지역 및 주변환경 차이)
- (2) 시점수정치(K구 상업지역) :  $1.01295 \times (1 + 0.00150 \times 15/30) \approx 1.01371$
- (3) 지역요인 : 인근지역으로 대등(1,000)
- (4) 개별요인 :  $1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.970$
- (5) 그 밖의 요인

## 1) 평가선례의 선택

일반상업, 업무용으로 선례 라 선정한다. (#가,마 : 도로교통 상이, #나 : 개별적 특성 차이, #다 : 시적격차)

## 2) 격차율 산정 및 결정

$$\frac{90,000,000 \times 1.00075 \times 1.000 \times 1.122}{90,000,000 \times 1.01371} \approx 1.107(1.10 \text{으로 결정한다.})$$

## (6) 토지평가액

$$90,000,000 \times 1.01371 \times 1.000 \times 0.970 \times 1.10 \approx 97,300,000 \text{원/m}^2$$

$$(\times 800 = 77,840,000,000 \text{원})$$

## 2. 원가법에 의한 건물평가

$$1,500,000 \times \frac{12}{50} = 360,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 2,700 = 972,000,000\text{원})$$

## 3. 평가액

$$77,840,000,000 + 972,000,000 \approx 78,800,000,000\text{원}(\text{억단위 미만 절사})$$

### III. (물음 2) 거래사례비교법에 의한 평가액<sup>77)</sup>

#### 1. 처리방침

노후화 건물 소재하는 토지, 건물의 거래사례비교법으로 토지면적당의 거래가격을 비교단위로 하여 비교한다.

#### 2. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

##### (1) 사례선택

일반상업, 업무용으로서 유사한 거래사례 #2를 선정한다. (#1, 4 : 도로교통, 주변환경 상이, #3 : 건부감가로 배분법 적용 곤란)

##### (2) 사례의 거래단가(토지면적 기준)

$$71,400,000,000 \div 840 = @85,000,000$$

##### (3) 비준가액

$$@85,000,000 \times 1,000(\text{사정}) \times 1.01165(\text{시점})^* \times 1.040(\text{개별})^{**}$$

$$\approx @89,400,000 (\times 800 = 71,520,000,000\text{원})$$

\*) 토지가격이 대부분으로서 지가변동률로 비교한다.

\*\*) 가치형성요인 비교 :  $104/100 \times 100/100 \times 100/100$

#### 3. 거래사례비교법에 의한 평가액

$$71,500,000,000\text{원}(\text{억단위 미만 절사})$$

### IV. (물음 3) 수익환원법에 의한 평가액

#### 1. 표준적 임대료 결정

본건의 현재 임대차내역이 본건과 유사한 임대사례 #2와 유사한 수준인바, 본건의 임대차내역을 기준으로 평가한다.<sup>78)</sup> (임대사례 1 : 건물연식차이, 임대사례 3 : 권역차이)

보증금	월임대료	월관리비
675,000,000	67,500,000*	32,400,000

\*)  $@25,000 \times 2,700\text{m}^2$

77) 토지를 거래사례비교법, 건물을 원가법(물음 1)으로 평가하여 합산하는 방식도 가능할 것으로 보인다.

78) 임대사례 #2의 임대료를 기준으로 임대료를 결정하여도 무방하다.

## 2. 순수익 산정

- (1) 가능총수익(PGI) :  $675,000,000 \times 0.03 + 67,500,000 \times 12\text{개월} + 32,400,000 \times 12\text{개월} = 1,219,050,000\text{원}$
- (2) 유효총수익(EGI) :  $1,219,050,000 \times (1-0.05) = 1,158,097,500\text{원}$
- (3) 운영경비(OE) :  $32,400,000 \times 12\text{개월} \times (1-0.05) \times 0.70 = 258,552,000\text{원}$
- (4) 순수익 :  $1,158,097,500 - 258,552,000 = 899,545,500\text{원}$

## 3. 수익환원법에 의한 시산가액

$899,545,500 \div 0.045 \approx 19,900,000,000\text{원}$ (억단위 미만 절사)

## V. (물음 4) 대상 부동산 감정평가액 결정

### 1. 시산가액

원가법	거래사례비교법	수익환원법
78,800,000,000	71,500,000,000	19,900,000,000

### 2. 시산가액의 검토

- 최유효이용에 미달되는 부동산으로서 수익환원법에 의한 시산가액이 낮게 시산된 것으로 판단된다.
- 원가법은 개별물건의 가격을 잘 반영하나, 실제 거래관행 및 건부감가 반영에 한계가 있는 방법이다.
- 거래사례비교법은 본건과 유사한 거래사례가 있는 경우 시장성을 잘 반영한다.
- 수익환원법은 수익성 부동산에 적합한 방법이나, 최유효 이용에 미달하는 경우 시장가치에 미달된 시산가액이 산출될 수 있다.
- 제시된 가중치에 따라 가중평균한 일괄평가액으로 감정평가액을 결정한다.

### 3. 감정평가액 결정

$$78,800,000,000 \times 0.4 + 71,500,000,000 \times 0.3 + 19,900,000,000 \times 0.3 = 58,940,000,000\text{원}$$

## VI. (물음 5) 최유효이용 부동산 감정평가

### 1. 처리방법

지상에 최유효이용의 건물이 준공되었음을 가정한 감정평가로서 최유효이용 부동산의 예상임대료는 임대사례 #5를 기준으로 추정한다. (임대사례 #4 : 권역차이, 임대사례 #6 : 연식차이<sup>79)</sup>)

## 2. 최유효이용 부동산의 표준적 임대료

보증금	월임대료	월관리비
2,880,000,000	288,000,000*	144,000,000

\*) @30,000 × 9,600m<sup>2</sup>

## 3. 1기 순수익

- (1) PGI :  $2,880,000,000 \times 0.03 + 288,000,000 \times 12\text{개월} + 144,000,000 \times 12\text{개월}$   
 $= 5,270,400,000\text{원}$
- (2) EGI :  $5,270,400,000 \times (1-0.05) = 5,006,880,000\text{원}$
- (3) OE :  $144,000,000 \times 12\text{개월} \times (1-0.05) \times 0.6 = 984,960,000\text{원}$
- (4) NOI :  $5,006,880,000 - 984,960,000 = 4,021,920,000\text{원}$

## 4. 기말복귀가치

$$\frac{4,021,920,000 \times 1.02^5}{0.045} \times (1-0.02) \doteq 96,704,759,000\text{원}$$

## 5. 현금흐름표(매년 2% 순수익 증가)

구분	1	2	3	4	5	6
순수익	4,021,920	4,102,358	4,184,405	4,268,093	4,353,455	4,440,524
매도가액	—	—	—	—	96,704,759	—
현금흐름	4,021,920	4,102,358	4,184,405	4,268,093	101,058,214	—

## 6. 최유효이용 부동산 평가액

현가합(5%) : 93,800,000,000원(억단위 미만 절사)

## VII. (물음 6) 최유효이용 미달가치

### 1. 처리방침

지상 건물의 철거비를 고려하지 않으므로, 최유효이용 부동산의 토지가치와 현황 부동산의 토지가치의 차이를 현황 건물이 소재함으로 인한 최유효이용에 미달하는 부분의 가치로 판단한다.

79) 임대사례 #6은 본건 최유효이용 부동산과 유사한 임대사례이나 임대사례 #5에 비하여 유사성이 떨어지는 것으로 보이는바, 선택에서 배제하였음.

2. 최유효이용 부동산의 토지가치

- (1) 준공부동산 가치 : 93,800,000,000원
- (2) 신축비 :  $2,300,000 \times 9,600 = 22,080,000,000$ 원
- (3) 최유효이용 부동산의 토지가치 : 71,720,000,000원

3. 현황 부동산 토지가치

- (1) 대상부동산 가치 : 58,940,000,000원(물음 4)
- (2) 건물가치 : 972,000,000원(물음 1)
- (3) 현황 부동산 토지가치 : 57,968,000,000원

4. 최유효이용 미달부분 가치

$$71,720,000,000 - 57,968,000,000 = 13,752,000,000\text{원}$$

Answer

25점

02

## I. 평가개요

본건은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(소규모주택정비법)에 의한 종전자산 감정평가 및 조합원 분담금 산정 등에 관한 건이다.

## II. (물음 1) 종전자산 감정평가

### 1. 기준시점 등

법 제28조에 의하여 건축심의 결과를 통지받은 날인 2023년 5월 15일을 기준시점으로 한다.  
감칙 제16조에 의하여 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략한다.

### 2. 거래사례 선택

기준시점 이전에 거래된 사례로서 해당 단지의 상대적인 가격균형 평가에 적절하다고 판단되는

거래사례 (3)을 선정한다. (사례단가 : 300,000,000 ÷ 29.5 ≒ @10,169,492)  
 (사례 #1 : 시적격차, 사례 #2 : 최근 단지내 사례이나 인테리어비용이 포함되어 전체 종전자  
 산 가액 균형을 위한 평가에 적절하지 않다고 판단됨, 사례 #4 : 다른 정비사업의 이익이 포함  
 된 사례일 수 있으며, 전유면적 당 대지권면적 비율의 차이가 있어 평가목적 고려시 적정하지  
 않다고 판단됨, 사례 #5 : 기준시점 이후의 거래사례임)

3. 시점수정치 : 0.99209

#### 4. 가치형성요인 비교치

- (1) 단지외부요인 : 1.05
- (2) 단지내부요인 : 0.97
- (3) 호별요인

호	층	향	형태	주거환경*	호별요인
가-101	0.95	1.04	1.05	0.95	0.99
가-102	0.95	1.04	1.05	0.96	1.00
가-201	1.00	1.04	1.05	0.98	1.07
가-202	1.00	1.04	1.05	0.99	1.08
가-301	0.98	1.04	1.05	1.01	1.08
가-302	0.98	1.04	1.05	1.02	1.09
나-101	0.95	1.02	1.05	0.97	0.99
나-102	0.95	1.02	1.05	0.98	1.00
나-201	1.00	1.02	1.05	1.00	1.07
나-202	1.00	1.02	1.05	1.03	1.10
나-301	0.98	1.02	1.05	1.05	1.10
나-302	0.98	1.02	1.05	1.08	1.13

\*) 본건 주거환경영향지수 / 거래사례(3) 주거환경영향지수(0.97)

#### 5. 세대별 종전자산가액

호	산출단가*	전유면적(㎡)	감정평가액
가-101	10,172,942	32.2	328,000,000
가-102	10,295,699	32.2 <sup>80)</sup>	331,000,000
가-201	10,994,998	32.2	354,000,000
가-202	11,097,755	32.2	357,000,000
가-301	11,097,755	32.2	357,000,000
가-302	11,200,512	32.2	361,000,000
나-101	10,172,942	32.8	334,000,000

나-102	10,275,699	32.8	338,000,000
나-201	10,994,998	32.8	361,000,000
나-202	11,303,269	32.8	371,000,000
나-301	11,303,269	32.8	371,000,000
나-302	11,611,540	32.8	381,000,000
소계	—	—	4,244,000,000

\*) 산출단가 = 사례단가(@10,169,492) × 시점수정치(0.99209) × [단지외부요인(1.05) × 단지내부요인(0.97) × 세대별 호별요인]

### III. (물음 2) F의 분담금 등

#### 1. 비례율 산정

(1) 산식 등 :  $\frac{\text{총 종후자산가액} - \text{총 사업비}}{\text{총 종전자산가액}}$  (총 종후자산가치는 조합원분양, 일반분양을 포함한 실질적인 가치인 것으로 보며, 총사업비는 분양대상 종전자산가액을 제외한 건축비를 포함한 총 사업비를 의미한다.)

$$(2) \text{비례율} = \frac{11,323,000,000 - 6,635,000,000}{4,244,000,000} = 1.10$$

#### 2. F의 권리가액

$$357,000,000(\text{가동 301호 종전자산가}) \times 1.10 = 392,700,000\text{원}$$

#### 3. 추정분담금 등

$$457,000,000\text{원}(\text{종후자산가}) - 392,700,000 = 64,300,000\text{원}(\text{분담금 납부})$$

### IV. (물음 3) 유의사항(종전, 종후자산 감정평가를 비교)

#### 1. 실제 물건 존재 여부 차이 및 세대간 가격균형에 유의

- 종전자산의 감정평가시에는 실지조사를 통하여 각 물건별, 세대별 가치형성요인을 고려하여 상대적인 가격균형이 이루어지도록 해야 한다.
- 종후자산의 감정평가는 설계도서 등을 기준으로 완공된 부동산을 평가하는 조건부 감정평가로서 세대별 가치차이에 대한 시뮬레이션 자료를 면밀하게 검토하여 세대별 가격균형이 유지되도록 하여야 한다.

80) 공유의 경우 세대별 평가액을 산출한다. (조합원별 평가금액을 산출하여도 무방하다.)

## 2. 기준시점의 차이

- 종전자산 감정평가는 도시정비법상으로는 사업시행인가고시일이며, 소규모주택정비법상으로는 건축심의 결과를 통지받은 날이다.
- 종후자산 감정평가는 분양신청기간 만료일이다.
- 각 평가별 기준시점은 조합으로부터 명확하게 제시받아 평가함을 원칙으로 한다.

Answer

25점

03

## I. 처리방침

개발과 관련된 자문으로서 감칙 27조에 의한 조언 및 정보제공 업무이다.

## II. (물음 1) 해당 토지의 개발이 가능한 임대료 결정 등

### 1. 처리방침

개발가능임대료는 건물 준공시 투하된 금액의 요구수익률을 충족하는 임대료를 기준으로 한다.  
(토지, 건물의 준공가치 × 귀속수익률)

### 2. 토지, 건물의 준공시 가치

- (1) 토지 :  $6,000,000 \times 3,000 = 18,000,000,000$ 원
- (2) 건물 :  $1,800,000 \times 7,500^* = 13,500,000,000$ 원  
\*) 용적률 기준의 건축을 예상한다. ( $3,000 \times 250\%$ )
- (3) 소계 : 31,500,000,000원

### 3. 개발가능 임대료

귀속수익률은 할인율을 기준으로 한다. (7.0%)  
 $31,500,000,000 \times 0.07 = 2,205,000,000$ 원



4. 준공시 예상 수입(전유면적 :  $7,500 \times 0.6 = 4,500\text{m}^2$ )

(1) PGI

$$(400,000 \times 0.09 + 40,000 \times 12) \times 1.0375^* \times 4,500 = 2,403,000,000\text{원}$$

\*) 9개월 후의 임대료 기준 :  $1 + 0.05 \times 9/12$

(2) EGI :  $2,403,000,000 \times (1-0.06) = 2,258,820,000\text{원}$

(3) OE

1) 조세공과 :  $31,500,000,000 \times 0.0025 = 78,750,000\text{원}$

2) 보험료 :  $13,500,000,000 \times 0.002 = 27,000,000\text{원}$

3) 변동비용 :  $2,258,820,000 \times 0.05 = 112,941,000\text{원}$

4) 대체비(엘리베이터)<sup>81)</sup> : 10,000,000원

5) 소계 : 228,691,000원

6) 9개월 후(준공시) OE :  $228,691,000 \times 1.015^* \approx 232,121,365\text{원}$

\*) 9개월 후 경비 :  $1 + 0.02 \times 9/12$

(4) 준공시 순수익 :  $2,258,820,000 - 232,121,365 \approx 2,026,699,000\text{원}$

5. 개발의 타당성

준공시 예상수입이 개발가능 임대료에 미치지 못하는 바, 개발의 타당성이 인정되지 않는다.

III. (물음 2) 착수가능시점 추정

1. 처리방침

인근의 시장이 성숙 중에 있어 해당 토지상의 예정 건축물의 예상임대료의 상승률이 비용의 상승률을 상회하는바, 일정기간(N년) 후의 순수익이 개발가능임대료를 초과하는 시점을 추정한다. (준공부동산 가치는 불변으로 개발가능 임대료는 시간의 흐름에 따라 변화가 없는 것으로 가정한다.)

2. 산식

$$2,258,820,000 \times 1.05^N - 232,121,365 \times 1.02^N \geq 2,205,000,000\text{원}$$

3. 결과 및 검토

$N \approx 1.62$ 로서 약 1년 7개월 후에 착공(준공은 2년 3개월 후)하면 상기 목표 수익을 실현할 수 있을 것으로 추정된다.

상기의 정량적인 판단 이외에도 개발시점 지연으로 인한 각종 금융비용 및 경비, 불확실성(사회, 경제, 행정적인 불확실성)을 고려할 필요가 있을 것이다.

81) 엘리베이터 비용은 감가상각비 성격으로 본다면 운영경비에서 제외할 수 있다.

Answer

25점

04

## I. 평가개요

본건은 잔여지의 가치하락손실에 대한 감정평가로서 토지보상법 제73, 74조 및 동법 시행령 제39조, 동법 시행규칙 제32조에 의하여 평가한다.

## II. 잔여지 손실보상기준

### 1. 근거 규정

토지보상법 제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상), 토지보상법 제74조(잔여지 등의 매수 및 수용청구), 토지보상법 시행령 제39조(잔여지의 판단), 토지보상법 시행규칙 제32조(잔여지의 손실 등에 대한 평가)

### 2. 잔여지 손실보상기준

잔여지의 가격이 하락한 경우 편입되기 전 잔여지 가격에서 편입된 후의 잔여지가격을 뺀 금액을 보상하며, 공사가 필요한 경우에는 공사비를 보상한다. 잔여지를 종래의 목적으로 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 사업시행자에게 잔여지의 매수를 청구할 수 있다.

## III. 적정한 보상액 등

### 1. 처리방침

잔여지의 가치감소분과 공사비를 보상한다.

### 2. 잔여지 가치감소분

(1) 편입 전 잔여지 가액(전체토지 - 편입부분가액)

$$600,000 \times (2,000 - 1,700) = 180,000,000\text{원}$$

(2) 편입 후 잔여지 가액

#### 1) 처리방침

해당사업으로 인하여 불리해진 영향을 고려한다. 다만, 도로접면은 공사 후의 상황을 기준으로 하는 바, 세로(가)를 기준으로 한다.

2) 편입 후 잔여지 가액

$$@600,000 \times (0.90^{82}) \times 0.94 \times 0.90 = @456,600(\times 300 = 136,980,000\text{원})$$

(3) 잔여지 가치감소분

$$180,000,000 - 136,980,000 = 43,020,000\text{원}$$

3. 공사비 보상

$$150,000,000\text{원}$$

4. 적정한 보상액

$$43,020,000 + 150,000,000 = 193,020,000\text{원}$$

5. 매수보상검토

잔여지에 대한 보상액(193,020,000원)이 편입 전의 잔여지가치(180,000,000원)를 상회하므로 잔여지에 대한 매수보상이 가능할 것으로 판단된다. (토지보상법 제73조 제1항 단서)

---

---

82) 공사 등이 필요한 경우 편입 후 잔여지 가치는 공사에 대한 사항을 고려한 가액으로 한다.