

[문1] (40점)	
I . 평가개요	
대상 부동산의 현황 기준을 한 경우와 최유효이용 상정한 경우의 감정평가로서 감칙	
7 조 개별 평가액의 합에 의하되 다른방식으로 합리성을 검토한다.	
기준시점 : 2023.07.15	
II . 물 1) 공시지가기준법 및 원가법	
1. 토지 평가액(감칙 14 조 공시지가기준법)	
(1) 비교표준지 선정	
일반상업, 업무지대, 광대소각으로서 유사한 <5> 선정함.	
(2) 시점수정 (2023.01.01 ~ 2023.07.15 상업지역)	
$1.01295 \times (1 + 0.00150 \times 15/30) = 1.01371$	
(3) 개별요인 : $1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.970$	
(4) 그 밖의 요인 비교치	
1) 사례 선정 : 기준시점 이전 최근 일반상업, 광대한면으로 유사한 <라> 선정	
2) 격차율	
$\textcircled{a} 90,000,000 \times 1.00750^* \times 1.000 \times 1.122^* = 1.107 \text{ <1.10 으로 결정함>}$	
$\textcircled{a} 90,000,000$	

	* 23.07.01 ~ 23.07.15 상업 : $1+0.015 \times 15/30$
	* 광대소각 / 광대한면
	(5) 토지 기준가액
	@ $90,000,000 \times 1.01371 \times 1.000 \times 0.970 \times 1.10 = @97,300,000$
	($\times 800 = 77,840,000,000$ 원)
	2. 건물 평가액 (감치 15 조 원가법)
	(1) 재조달 원가 결정
	철근콘크리트조 3 급수로서 @1,500,000 원(부대설비 보정단가 포함)
	(2) 건물 평가액
	@ $1,500,000 \times 12 / 50 = @360,000$ 원
	($\times 2,700 = 972,000,000$ 원)
	3. 토지 및 건물 평가액 : 78,800,000,000 원

Ⅲ. 거래사례 비교법	
1. 사례선정	
일반상업, 업무용, 광대세각으로서 본건과 규모, 연식등 가치형성요인 유사한 #2 선정	
* 지상 건물 노후화로 토지면적으로 단위가격을 산정한다. (@85,000,000 원)	
2. 시점수정 (23.02.01 ~ 23.07.15 자가변동률) ; 1.01165	
3. 개별요인 비교치	
$104/100 \times 100 / 100 \times 100/100 = 1.040$	
4. 일괄 비준가액 산정	
$@85,000,000 \times 1.000 \times 1.01165 \times 1.040 = @89,400,000 \text{ 원}$	
$(\times 800 = 71,500,000,000 \text{ 원})$	
Ⅳ. 수익환원법(직접환원법)	
1. 임대사례 선정	
본건 현재 계약임대료가 B 북부 권역으로서 시장임대료인 임대사례#2 와 유사하므로	
본건의 계약임대료 기준 선정함	
2. PGI	
$250,000 \times 0.03 + (25,000 + 12,000) \times 12 = 452,000$	

3. NOI							
	$452,000 \times 0.95 - 121,000 \times 12 \times 0.95 \times 0.7 = 333,000$						
	$(\times 2700 = 899,100,000 \text{ 원})$						
4. 직접환원법 시산가액							
	$899,100,000 \div 0.045 = 19,900,000,000 \text{ 원}$						
V. 물 4) 감정평가액 결정							
1. 시산가액							
	<table><tr><td>원가법</td><td>거래사례비교법</td><td>수익환원법</td></tr><tr><td>788억</td><td>715억</td><td>199억</td></tr></table>	원가법	거래사례비교법	수익환원법	788억	715억	199억
원가법	거래사례비교법	수익환원법					
788억	715억	199억					
2. 결정							
	본건은 최유효이용 미달이므로 수익환원법이 낮게 산정되었다. 시산가액을 제시된 비율에 의하여 가중평균하여 결정한다.						
	$\therefore 788 \times 0.4 + 715 \times 0.3 + 199 \times 0.3 = 589 \text{억}$						
VI. 물 5) 최유효이용 부동산 감정평가							
1. 임대사례 선정							
	최유효이용의 예상임대료로서 적절한 임대사례 #5를 선정함.						
2. PGI							
	$300,000 \times 0.03 + (30,000 + 15,000) \times 12 = 549,000$						

3. NOI

$$549,000 \times 0.95 - 15,000 \times 12 \times 0.95 \times 0.6 = 419,000$$

$$(\times 9600 = 4,022,000,000 \text{ 원})$$

4. 현금흐름 산정

	1	2	3	4	5	6
noi	4,022,400	4,102,848	4,184,905	4,268,603	4,353,975	4,441,055
기말 매도가액					98,690,103	
현재 계수	0.952	0.907	0.863	0.822	0.783	
현금 흐름	3,829,325	3,721,283	3,611,573	3,508,792	80,683,513	

5. 현금흐름 합(최유효이용 부동산 평가액) : 95,300,000,000 원

VII. 물6) 최유효이용 미달 가치

1. 최유효이용 부동산 토지가치

(1) 준공후 부동산 가치 : 953억원

(2) 신축비용 : $2,300,000 \times 9600 = 22,080,000,000$ 원

(3) 최유효이용 토지 가치 : 732억

2. 현황 부동산 가치

(1) 대상 부동산 가치 : 589억

(2) 건물가액 : 972,000,000 원

(3) 최유효이용 토지가치 : 57,900,000,000

3. 최유효이용 미달 분 가치 : 732억 - 579억 = 153억

〈끝〉

[문 2] (30점)

I. 물 1) 종전자산 평가

1. 기준시점 : 건축심의결과 통지일 2023.05.15 (특례법 28 조)

2. 거래사례 선정

기준시점 이전 거래로서 면적, 대지권 등 유사한 사례 <3> 선정함 (@10,170,000)

(#1 : 시적격차, #2 : 인테리어비용 포함, #4 : 타 정비사업 이익 반영, #5 : 기준시점 이후)

3. 시점수정치 : 0.99209

4. 가치형성요인 비교

(1) 외부요인 : 1.05

(2) 내부요인 : 0.97

(3) 호별요인

호	층	향	구조	주거환경	계
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
5. 종전자산가액							
	호	산출단가*	전유면적	감정평가액			
	가 101	10,660,542	32.2	343,000,000			
	가 102	10,660,542	16.1	171,000,000			
	가 201	11,221,624	32.2	361,000,000			
	가 202	11,221,624	32.2	361,000,000			
	가 301	10,997,191	32.2	354,000,000			
	가 302	10,997,191	16.1	177,000,000			
	나 101	10,455,532	32.8	342,000,000			
	나 102	10,455,532	16.4	171,000,000			
	나 201	11,005,823	32.8	360,000,000			
	나 202	11,005,823	32.8	360,000,000			
	나 301	10,785,707	32.8	353,000,000			
	나 302	10,785,707	32.8	353,000,000			
	소계			3,706,000,000			
*) @10,170,000 × 시점수정치 × 외부요인 × 내부요인 × 호별요인							

III. 물 2) 분담금 산정

1. 비례율 : $(11,323,000,000 - 6,635,000,000) \div 3,706,000,000 = 1.26$

2. F 권리가액

$$350,000,000 \times 1.26 = 441,000,000 \text{ 원}$$

3. 추정분담금

$$457,000,000(\text{종 후자산}) - 441,000,000 = 16,000,000 \text{ 원 (납부)}$$

[문 3] (20 점)	
I . 평가개요	
개발관련 타당성 분석 자문으로서 감칙 27 조의 업무이다.	
II . 물 1) 해당 토지 개발가능 임대료	
1. 준공후 가치	
$6,000,000 \times 3,000 + 1,800,000 \times (3,000 \times 250\%) = 315 \text{ 억}$	
2. 개발가능 임대료가치	
시장 할인율을 해당 사업의 수익률로 적용함	
$315 \text{ 억} \times 7\% = 2,205,000,000 \text{ 원}$	
3. 준공시 현금유입	
(1) PGI	
$(400,000 \times 9\% + 40,000 \times 12) \times (1+0.05 \times 9/12) = 535,000$	
$(\times 4500^* = 2,407,500,000 \text{ 원})$	
* 7,500 × 60%(전용률)	
(2) EGI : $2,407,500,000 \times 0.94 = 2,263,000,000 \text{ 원}$	
(3) OE	
$\underbrace{78,750,000}_{\text{조세공과}} + \underbrace{27,000,000}_{\text{보험료}} + \underbrace{2,263,000,000 \times 5\%}_{\text{변동비용}} + \underbrace{10,000,000^*}_{\text{수선비}}$	

	= 230,000,000
(4) 준공시 OE	
	$230,000,000 \times (1 + 0.02 \times 9/12) = 233,450,000$ 원
(5) 준공시 NOI	
	$2,263,000,000 - 233,450,000 = 2,029,550,000$ 원
4. 개발 타당성 검토	
	$2,029,550,000 < 2,205,000,000$ 이므로 개발타당성이 없다.
III. 물 2) 최적 착수시점	
	비용 상승률 보다 예상 임대료 상승률이 높은 바 일정 기간 후 NOI가 개발가능 임대료를 초과하는 최적시점을 구한다.
	$2,263,000,000 \times (1 + 0.05)^t - 233,450,000 \times (1 + 0.02)^t \geq 2,205,000,000$
	$\therefore t = \text{약 } 1.59$ 로서 1년 6개월 이후 착수함이 타당하다.
	〈끝〉

[문 4](10 점)	
I. 평가개요	
-	도로개설 사업에 편입되고 남은 잔여지의 손실보상 평가로서 토지보상법 73 조 및 동법 시행규칙 32 조에 근거함.
-	법 73 조 1항 근거 잔여지에 통로 등 신설이나 그밖의 공사가 필요할 때에는 보상하여야 하므로 도로개설비용 1.5억은 보상대상이 되며 잔여지의 손실 감소액과 공사비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 잔여지를 매수할 수 있다.
II. 잔여지 손실보상 기준	
1. 잔여지의 판단 (령 39 조)	
1)	대지로서 면적이 너무 작거나 부정형 등의 사유로 건축이 곤란한 경우
2)	농지로서 농기계 진입과 회전이 불가능한 경우
3)	공익사업 시행으로 교통이 단절된 경우
4)	잔여지를 종래 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우
2. 손실보상 기준(법 75 조 및 칙 32 조)	
1)	편입 전 잔여지의 가격과 편입 후 잔여지의 가격을 뺀 금액으로 평가하며
2)	잔여지에 통로 등 그밖의 공사가 필요한 경우 손실은 공사에 필요한 비용으로 함
3)	종래목적 사용에 현저히 곤란한 경우 일단의 토지 전체가격에서 공익사업시행지구에 편입되는 토지의 가격을 뺀 금액으로 평가함
4)	손실 또는 비용 보상은 공사완료일로부터 1년 지난 후에는 청구할 수 없음.

Ⅲ. 잔여지 손실 보상액	
1. 편입 전 토지가액 :	@600,000 원
2. 편입 후 토지가액	
(1) 토지 개별요인 판단	
$0.90(\text{세로(가)}/\text{소로}) \times 0.94(\text{부정형/세장형}) \times 0.90(\text{저지/평지})$	
	= 0.761
* 도로 개설 공사를 반영함.	
(2) 편입 후 토지가액	
$@600,000 \times 0.761$	
	= @456,600
	($\times 330\text{m}^2 = 150,678,000$ 원)
3. 잔여지 가격감소액	
$@600,000 - @456,600$	
	= @143,400
	($\times 300\text{m}^2 = 43,020,000$ 원)
4. 통로 등의 신설비용 :	150,000,000 원
5. 보상액 결정	
잔여지의 손실감소액과 공사비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 바, 사업시행자는	
잔여지를 매수할 수 있다.	
〈끝〉	
- 이 하 여 백 -	