

문 1 > (40)
I. (물음 1)
1. 토지가액(공시지가기준법)
1) 비교표준지 선정: <#5>
일반상업·업무용, 인근지역·업무지대 소재 (#1:주위환경 상이, #2·3·4:용도지역 상이, #6:용도지역 상이, 지역요인 비교 불가, #7:주위환경 상이, 지역요인 비교 불가)
2) 그 밖의 요인 보정
(1) 평가사례 선정: <#라>
일반상업·업무용, 최근 사례, 물적특성 유사 (#가·마:도로접면 상이, #나:면적 상이, #다:면적 상이, 3년 경과)
(2) 보정치
$\frac{90\text{백만} \times 1.00075^{*1)} \times 1 \times 1.12^{*3)}}{90\text{백만} \times 1.01371^{*2)}} = 1.10$
*1) 시점(지변율, 상업, 23.5.1~7.15): $1 + 0.0015 \times 15/30$
*2) 시점(23.1.1~7.15): $1.01295 \times (1 + 0.0015 \times 15/30)$
*3) 개별요인: 1.1×1.02

3)토지가액	
90백만×1.01371×1×0.97×1.1	
	=@97,300,000
	(×800=77,840,000,000)
2.건물가액(원가법)	
1,500,000×12/50=@360,000	
*)3급수	(×2,700=972,000,000)
3.적산가액	
'1' + '2' = < 788억원 >	
II.(물음2)	
1.거래사례 선정:	<#2>
업무지대, 토·건 일체 유사성 가장 큼	
(#1·4: 주위환경 상이, #3: 건물 노후도 상이로 건부감가 발생 등 최우효미달 상이)	
2.시점수정:	<1.01165>
토지면적 기준 거래관행 고려하여 지가 변동률 적용	

3.비준가액
$714\text{억}/840 \times 1.01165 \times 1 \times 1.04 \times 800$ $= < 715\text{억원} >$
Ⅲ.(물음3)
1.가능총수익
<p>시장가치 평가로서 시장임대료이며, B북부, 물적 특성 유사한 <임대사례 #2> 기준 (#1:물적 특성 상이, #3:지역요인 비교 불가, 대상:계약임대료)</p>
$(270,000 \times 0.03 + 27,000 \times 12 + 12,000 \times 12) \times 2,700 = 1,285,470,000$
2.순수익
$'1' \times 0.95 - 12,000 \times 12 \times 2,700 \times 0.95 \times 0.7 = 962,644,500$
3.수익가액
$'2' \div 0.045 = < 213\text{억원} >$
Ⅳ.(물음4)
1.시산가액

공시지가기준법 원가법	거래사례비교법	수익환원법
788억원	715억원	213억원
2.대상부동산 감정평가액		
$788억 \times 0.4 + 715억 \times 0.3 + 213억 \times 0.3$ $= < 593억 원 >$		
V.(물음5)		
1.1기 현금흐름		
1)PGI		
B북부, 물적 특성 유사한 <임대사례 #5> (#4:지역요인 비교 불가, #6:물적 특성 상이)		
$(300,000 \times 0.03 + 30,000 \times 12 + 15,000$ $\times 12) \times 9,600 = 5,270,400,000$		
2)EGI		
‘1)’ $\times 0.95 = 5,007,000,000$		
3)OE		
$15,000 \times 12 \times 9,600 \times 0.95 \times 0.6$ $= 985,000,000$		

2. 최유효이용 부동산 감정평가액						
현금흐름표(백만)						
구분	1	2	3	4	5	6
EGI	5,007	5,107	5,209	5,313	5,420	5,528
OE	985	1,005	1,025	1,045	1,066	1,088
NOI	4,022	4,102	4,184	4,268	4,354	4,441
복귀가액*)					96,715	
현금흐름	4,022	4,102	4,184	4,268	101,069	
현가율	0.952	0.907	0.863	0.822	0.783	
할인현금	3,829	3,721	3,611	3,508	79,137	
감정평가액	938억원					

*)복귀가액: 4,441백만/(0.05-0.005)×0.98

VI.(물음6)

1.처리방침

최유효이용 부동산과 대상부동산의 감정평가액의 총 가치 차액에서 최유효이용으로 전환하기 위한 비용인 최유효이용 건물의 건축비를 차감하여 최유효이용 미달 부분의 가치를 산출함

2.총 가치 차액	
938억 - 593억 =	345억 원
3.최유효이용 건물의 건축비	
2,300,000×9,600=	220억 원
*)철근철골·1급수	
4.최유효이용 미달 부분 가치	
'2' - '3' =	< 125억 원 >
	- 끝 -
문2>(30)	
I.(물음1)	
1.기본적 사항 확정	
1)기준시점:	<23.5.15>
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」	
§33①5호 의거 건축심의 결과 통지서	
수령일 기준	
2)감정평가방법(감칙§12)	
구분소유 부동산으로서 감칙§16 의거 주된	
방법인 <거래사례비교법> 선정하되, 주거용	

건물의 특성, 자료의 한계 등으로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함	
2.비교사례 선정	
1)선정 및 사유:	<#3>
기준시점 전 최근 사례, 대지권 비율 및 물적 특성 등 유사	
2)제외사유	
#1:시점 괴리, #2:호별요인 비교 불가, #4:대지권 비율 상이, #5:기준시점 후 사례	
3.가치형성요인 비교	
명부 연번	비교치
1	$1.05 \times 0.97 \times (0.95 \times 1.04 \times 1.05 \times 0.92 / 0.97) = 1.00$
2	$1.05 \times 0.97 \times (0.95 \times 1.04 \times 1.05 \times 0.93 / 0.97) = 1.01$
3	$1.05 \times 0.97 \times (1.00 \times 1.04 \times 1.05 \times 0.95 / 0.97) = 1.09$
4	$1.05 \times 0.97 \times (1.00 \times 1.04 \times 1.05 \times 0.96 / 0.97) = 1.10$
5	$1.05 \times 0.97 \times (0.98 \times 1.04 \times 1.05 \times 0.98 / 0.97) = 1.10$
6	$1.05 \times 0.97 \times (0.98 \times 1.04 \times 1.05 \times 0.99 / 0.97) = 1.11$
7	$1.05 \times 0.97 \times (0.95 \times 1.02 \times 1.05 \times 0.94 / 0.97) = 1.00$
8	$1.05 \times 0.97 \times (0.95 \times 1.02 \times 1.05 \times 0.95 / 0.97) = 1.01$

명부 연번	비교치
9	$1.05 \times 0.97 \times (1.00 \times 1.02 \times 1.05 \times 0.97 / 0.97) = 1.09$
10	$1.05 \times 0.97 \times (1.00 \times 1.02 \times 1.05 \times 1.00 / 0.97) = 1.12$
11	$1.05 \times 0.97 \times (0.98 \times 1.02 \times 1.05 \times 1.02 / 0.97) = 1.12$
12	$1.05 \times 0.97 \times (0.98 \times 1.02 \times 1.05 \times 1.05 / 0.97) = 1.16$

4. 종전자산 감정평가액

명부 연번	감정평가액
1-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.00 \times 32.2 = 325,000,000$
2-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.01 \times 16.1 = 164,000,000$
2-2	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.01 \times 16.1 = 164,000,000$
3-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.09 \times 32.2 = 354,000,000$
4-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.10 \times 32.2 = 357,000,000$
5-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.10 \times 32.2 = 357,000,000$
6-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.11 \times 16.1 = 180,000,000$
6-2	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.11 \times 16.1 = 180,000,000$
7-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.00 \times 32.8 = 331,000,000$
8-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.01 \times 16.4 = 167,000,000$
8-2	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.01 \times 16.4 = 167,000,000$
9-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.09 \times 32.8 = 361,000,000$
10-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.12 \times 32.8 = 371,000,000$
11-1	$3\text{억} / 29.5 \times 1 \times 0.99209 \times 1 \times 1.12 \times 32.8 = 371,000,000$

명부 연번	감정평가액
12-1	3억/29.5×1×0.99209×1×1.16×32.8=384,000,000
합계	4,233,000,000
Ⅱ.(물음2)	
1.비례율	
총 사업비 산정 시 종전자산가액 제외 (11,323백만-6,635백만)/4,233백만	
=1.11	
2.권리가액	
357백만×1.11=	396,000,000
3.분담금	
457백만- '2' =	61,000,000
Ⅲ.(물음3)	
1.상대적 가격균형 중시 측면 공통점	
종전자산은 조합원별 출자 자산의 상대적 가치비율 산정의 기준이 되는 점, 종후 자산은 사업 후 조합원 각각의 귀속 자산이 되는 점에서 종전자산 간, 종후자산 간 상대적 가격균형을 중시하여야 한다는 점에	

공통적으로 유의해야 함
2.기준시점 측면의 차이점
<p>종후자산 평가는 「도정법」상 재개발사업과 동일하게 분양신청기간 만료일 또는 의뢰인 제시일을 기준하나, 종전자산 평가는 신속한 사업 진행의 「특례법」 취지에 따라 재개발사업과 달리 건축심의 결과 통지 수령일을 기준하는 점에 유의해야 함</p>
3.실지조사와 설계도서 분석 측면의 차이점
<p>종전자산 평가는 현재 시점에 존재하는 물건을 대상으로 하여 실지조사에 유의해야 하나, 종후자산 평가는 현 시점에 존재하지 않는 물건을 대상으로 하므로 물적사항 확정에서 설계도서 분석에 유의해야 하는 점에서 차이가 있음</p>
- 끝 -
문3>(20)
I.(물음1)
1.개발가능 임대료

1)처리방침	
개발비용을 산출하고 이에 대응하는 수익률을 고려하여 개발가능 임대료를 산출함	
2)개발비용	
(1)토지	
6백만×3,000=	18,000,000,000
(2)건물	
1,800,000×3,000×2.5=	13,500,000,000
(3)합계:	31,500,000,000
3)개발가능 임대료	
할인율을 개발비용에 대응하는 수익률로 봄	
315억×0.07=	2,205,000,000
2.현재의 개발타당성	
1)사용승인시점 현 시장임대료 기준 NOI	
(1)현 시점 PGI	
(400,000×0.09+ 40,000×12)×(3,000	
×2.5×0.6)=	2,322,000,000

(2)현 시점 EGI	
'(1)'×0.94=	2,182,680,000
(3)현 시점 OE	
315억×0.0025+ 135억×0.002+ 1.2억/12	
+ '(2)'×0.05=	224,884,000
(4)사용승인시점 NOI	
'(2)'×(1+ 0.05×9/12)-'(3)'×(1+ 0.02	
×9/12)=	2,036,273,000
2)개발타당성	
개발가능 임대료 > 현 시장임대료이므로	
현재의 개발은 <타당하지 아니함>	
II.(물음2)	
1.처리방침	
현 시장임대료 기준 순수익이 개발가능	
임대료를 초과하는 순간을 개발가능 사용	
승인시점으로 보고, 이에 개발기간을 차	
감하여 사업착수 시기를 결정함	

2. 개발가능 사용승인시점

$$2,182,680,000 \times 1.05^X - 224,884,000 \times 1.02^X = 2,205,000,000$$

∴ X = 2.3년 후 (2년 4개월 후)

3. 사업착수 시기

$$2\text{년 } 4\text{개월} - 9\text{개월} = 1\text{년 } 7\text{개월 후}$$

-끝-

문4 > (10)

I. 잔여지 손실보상 기준

1. 매수·수용청구(則32③)

일단의 토지 전체가격에서 사업편입 토지 가격을 뺀 금액으로 보상함

2. 가격감소 및 공사비 보상(則32①②)

가격감소는 편입 전 잔여지가격에서 편입 후의 잔여지가격을 뺀 금액으로 보상하고, 공사가 필요하게 된 경우는 그 시설의 설치나 공사에 필요한 비용으로 보상하되, 가격감소분과 공사비용을 합한 금액이

잔여지가격보다 큰 경우에는 잔여지가격을 최대한도로 보상함	
Ⅱ. 적정한 보상액	
1. 매수·수용청구 보상액	
(승39①3호)맹지로서 교통두절 상태가 되는 경우 매수·수용청구 가능함	
$600,000 \times (2,000 - 1,700) = 180,000,000$	
2. 가격감소 및 공사비 보상액	
1) 가격감소·공사비	
(1) 가격감소분	
가. 편입 후 잔여지가격	
개설비용 보상이 전제되므로, 통로 개설 후 상태인 “세로(가)·부정형·저지” 기준	
$(600,000 \times 0.9 \times 0.94 \times 0.9) = @457,000$	
$(\times 300 = 137,100,000)$	
나. 가격감소분	
180백만 - ‘가’ = 42,900,000	
(2) 공사비: 150,000,000	

