

문 1 > (40)	
I. (물음 1)	
1. 토지가액	
1) 공시지가 기준법	
(1) 비교표준지 선정:	<#2>
일반상업, 업무용, 일반업무지대	
(#1: 용도지역·주위환경, #3: 주위환경 상이)	
(2) 그 밖의 요인 보정	
가. 평가사례 선정:	<나>
일상, 업무용, 일반업무지대, 최근 사례	
(#가: 용도지역·주위환경·평가목적 상이, #다: 3년 전 사례로 시점 괴리, #라: 평가 목적 상이, #마: 주위환경·평가목적 상이)	
나. 보정치	
$\frac{62\text{백만} \times 1.02387^{*2)} \times 1 \times 1}{41\text{백만} \times 1.03191^{*1)}} = 1.50$	
*1) 시점(21.1.1~21.8.7, 지변율, 상업지역)	
1.02645 × (1 + 0.0042 × 38/30)	
*2) 시점(21.3.1~21.8.7): 1.01845 × (1 + 0.0042 × 38/30)	

(3)공시지가기준가액
41백만×1.03191×1.000×1.017×1.50
*)
*)개별요인: 1.05×0.95×1.02 =@64,500,000
2)거래사례비교법
(1)사례 선정: <#2>
일상, 업무용, 일반업무지대, 배분법 불요
(#1:이용상황 상이, #3:사정보정 불가,
#4:주위환경 상이, #5:일괄평가 적용사례,
#6:물건종류 상이, #7:사정보정 불가)
(2)비준가액
984억/1,600×1×1.02829×1.020
*) =@64,500,000
*)시점(21.2.1~21.8.7): 1.02285×(1+0.0042×38/30)
3)토지가액
상기 가액 동일하여 주된 방법의 합리성
인정되므로 감평법3①, 감칙14①상 원칙인
공시지가기준가액으로 결정함
∴ @64,500,000×1,500=96,750,000,000

2. 건물가액	
1) 지하1~4층	
[1,200,000+ (10,000+ 10,000+ 30,000)]	
*)3급수	*)전기·소방·승강기
×45/50=	@1,125,000
	(×950×4=4,275,000,000)
2) 지상1~8층	
[1,200,000+ (10,000+ 10,000+ 50,000	
+ 140,000+ 30,000)]×45/50	
*)전기·소방·위생·냉난방·승강기	=@1,296,000
	(×1,000×8=10,368,000,000)
3) 지상9,10층	
[1,200,000+ (10,000+ 10,000+ 50,000	
+ 140,000+ 30,000)]×45/(45+ 3)	
	*)내용연수 조정
	=@1,350,000
	(×1,000×2=2,700,000,000)
4) 건물가액	
'1)' + '2)' + '3)'	= 17,343,000,000
3. 시산가액(개별 평가액 합)	
'1)' + '2)'	= 114,100,000,000

Ⅱ.(물음2)	
1.사례 선정:	<#5>
일상, 업무용, 일반업무지대 및 철콘조, 유사 규모, 16년 사용승인 등 토지·건물 일체로서 유사성 인정됨 (제외사유: 토지 거래사례비교법과 同)	
2.시산가액(일괄 비준가액)	
111,573백만/14,700×1×1.01736×1	
	*1)
×1.071=	@8,270,000
*2)	
(×13,800=114,100,000,000)	
*1)시점(20.10.1~21.8.7, 자본수익률)	
1.0046×1.005×1.0054×(1+0.0054×38/91)	
*2)개별요인:1.05×1.02×1	
Ⅲ.(물음3)	
1.감정평가방법	
수익환원법 중 <직접환원법> 적용함	
2.순수익	

1)산정 방침
①사정 개입된 지상3~5층, 지상8,9층 월 임대료 및 시장수준과 차이 있는 관리비는 인근 표준임대자료 기준 ②공실은 대상의 일시적 공실(2층) 아닌 전형적 공실률 적용 ③월임대료는 11개월 적용(렌트프리)
2)가능총수익
$[(47,000 + 35,000 \times 9) \times 11 + (470,000 + 350,000 \times 9) \times 0.02 + (14,000 \times 10) \times 12] \times 1,000 = 5,734,400,000$
3)유효총수익
$'2)' \times (1 - 0.05) = 5,447,680,000$
4)순수익
$'3)' - 14,000 \times 10 \times 12 \times 1,000 \times 0.65 = 4,355,680,000$
3. 환원을
1)산정 방침
「실무기준」 상 원칙인 시장추출법 적용

2) 사례 선정:	<#103>
일반상업, 정상 거래 및 임대사례 (2인 공유 소유권 취득은 정상 거래임) (#101: 유치권 행사 중의 거래 및 임대자료 로서 사정보정 불가, #102: 장기 저가 임대 사례로 사정보정 불가, #104: 용도지역 상이)	
3) 환원율	
(1) 사례 순수익 렌트프리 반영하여 새로이 산출함 (350,000×0.02+ 350,000×0.1×11+ 14,000×12)×12,000×0.95-14,000×12 ×12,000×0.65=	5,073,600,000
(2) 환원율	
‘(1)’÷132,960백만=	0.038
4. 시산가액(일괄 수익가액)	
‘2’÷‘3’=	114,600,000,000
V. (물음4)	
1. 시산가액 조정(감칙12②)	

<p>개별평가액 합(1.141억)이 비준가액(1,141억)과 동일 및 수익가액(1,146억)과 근소한 차이로서 합리성 인정되므로, 감칙7①상 주된 방법인 개별평가액 합으로 결정함</p>
<p>2. 감정평가액: <114,100,000,000> -끝-</p>
<p>문2>(30)</p>
<p>I.(물음1)</p>
<p>1. 피고 주장의 타당성 여부: <타당함></p>
<p>2. 근거</p>
<p>임대료를 포함한 감정평가액은 「감칙」 5조1항에 의거 <시장가치>를 원칙으로 하고 있고, 시장가치는 「감칙」 2조1호에 따라 통상적인 시장에서 “성립될 가능성이 가장 높은” 가액으로 정의하고 있음</p>
<p>그러나 대상임대료는 시장에서 성립될 수 있는 임대료의 약 2.1배의 수준(1,582만 /1,652m²=@9,600/9,600÷4,500=2.1배)</p>

<p>으로서 시장가치와 괴리되므로, 감정결과를 신뢰할 수 없다는 피고의 주장은 타당함</p>
<p>II.(물음2)</p>
<p>1.방침</p>
<p>1)산정방식 등</p>
<p>① 「실무기준」 의거 시장추출법을 통해 각 연도별로 적용할 기대이율을 산출함</p>
<p>②대상과 사례가 유사하여 필요제경비 및 기초가액은 대상자료를 동일하게 적용함</p>
<p>2)확정사항</p>
<p>(1)연 실질임대료 상승률(g)</p>
<p>가.3년간 총 상승률</p>
<p>$5,400 \div 4,500 - 1 = 0.2$</p>
<p>(지가상승률과 동일)</p>
<p>나.연 상승률</p>
<p>$(1 + g)^3 = 1.2$</p>
<p>$\therefore g = 0.06266$</p>
<p>(2)필요제경비</p>
<p>가.18년:</p>
<p>$360,000 \times 0.7 \times 0.007 \times 1.2 = @212$</p>

나.19년도	
$382,000 \times 0.7 \times 0.007 \times 1.2 =$	@225
다.20년도	
$406,000 \times 0.7 \times 0.007 \times 1.2 =$	@239
2.18.5.1 기준 기대이율	
1)순임대료	
$4,500 - 212 =$	@4,288
2)기대이율	
'1)' $\div 900,000 =$	0.0048
3.19.5.1 기준 기대이율	
1)순임대료	
$4,500 \times 1.06266 - 225 =$	@4,557
2)기대이율	
'1)' $\div 956,000 =$	0.0048
4.20.5.1 기준 기대이율	
1)순임대료	

$4,500 \times 1.06266^2 - 239 =$	@4,843
2) 기대이율	
'1)' $\div 1,016,000 =$	0.0048
Ⅲ.(물음3)	
1.18.5.1.~19.4.30. 적산임료	
$1,486,800,000 \times 0.0048 + 212 \times 1,652$	
	=7,487,000
2.19.5.1.~20.4.30. 적산임료	
$1,579,312,000 \times 0.0048 + 225 \times 1,652$	
	=7,952,000
3.20.5.1.~21.4.30. 적산임료	
$1,678,432,000 \times 0.0048 + 239 \times 1,652$	
	=8,428,000
Ⅳ.(물음4)	
1. 적산법의 장·단점	
① 적산법은 임대사례 수집이 곤란한 경우 및 과거임대료 평가에 있어 장점이 있으나	
② 시장의 임대료에 직접 근거하지 않으므로 기대이율 등 산출에 정밀함을 기하지 않는 경우 시장가치와 쉽게 괴리되는 단점이 있음	

2.적산법 적용 시 유의사항
①기대이율 산출 시, 시장의 평균적 자료인 기준율표에 전적으로 의존하지 말고, 시장 추출법 등을 병용하여 해당 지역 및 물건 특성을 반영하는 이율 산출에 유의해야 함
②필요제경비는 정확한 적산임료 산출을 위해 기대이율에 포함시켜 불명확하게 반영하지 말고, 별도로 산출하여 명확하게 반영해야 함에 유의함
-끝-
문3>(20)
I. 감정평가 개요
·(法64)피수용자별 적정보상액 산정함
·가격시점(法67①):수용재결일인 <21.4.1>
II. 토지
1.비교표준지
1)#1
①개간비 평가를 위해 개간 후 토지단가 및 개간 전 토지단가를 모두 산출함
②개간 후: 자녹, 전인

③개간 전: 자녹, 임야, 환경사인	<C>
2)#2	
①둘 용도지역에 걸친 토지로서 용도지역 별 면적비율에 따른 평균가액으로 평가함	
②자녹, 임야, 환경사인	<C>
③보녹, 임야인	<D>
3.그 밖의 요인(표준지 기준 방식)	
1)사례 선정	
(1)선정	
①B:자녹, 전인	<ㄱ>
(개인과 법인간 거래는 사정개입 아님)	
②C:자녹, 임야, 배분법 가능한	<ㄷ>
③D:보녹, 임야인	<ㄴ>
(임지상 잡목은 가치 미미해 고려안함)	
(2)제외	
ㄱ:목적 상이, ㄴ:해당 사업 관한 것, 적용 공시지가 선택기준 미적합, ㄷ:목적 상이, 적용공시지가 선택기준 미적합, ㄹ:사정 보정 불가, ㅁ:적용공시지가 선택기준 미적합	

2)보정치	
(1)B 적용 보정치	
$\frac{399,360\text{천}/1,560 \times 1.02046^{*2)} \times 1 \times 0.85}{120,000 \times 1.03745^{*1)}} = 1.78$	
*1)시점(20.1.1~21.4.1, 지변율)(생산자물가지수 미제시)	
1.02972×1.00282×1.00221×1.00235×(1+0.0031×1/30)	
*2)시점(20.7.31~21.4.1)	
(1+0.00363×1/31)×1.0023×…×1.00235×(1+0.0031×1/30)	
(2)C 적용 보정치	
$\frac{110,000^{*1)} \times 1.02405^{*2)} \times 1 \times 1.25}{60,000 \times 1.03745} = 2.26$	
*1)사례 토지배분단가: (562,500,000-500,000×300)/3,750	
*2)시점(20.7.1~21.4.1): 1.00363×…×(1+0.0031×1/30)	
(3)D 적용 보정치	
$\frac{75,000 \times 1.01800^{*}) \times 1 \times 0.9}{35,000 \times 1.03745} = 1.89$	
*)시점(20.9.1~21.4.1): 1.0028×…×(1+0.0031×1/30)	
4.토지단가	
1)#1	

(1)개간 후 단가	
$120,000 \times 1.03745 \times 1 \times 1.05 \times 1.78$	
	=@233,000
(2)개간 전 단가	
$60,000 \times 1.03745 \times 1 \times 1.02 \times 2.26$	
	=@143,000
2)#2	
(1)자연녹지 단가	
$60,000 \times 1.03745 \times 1 \times 1.03 \times 2.26 = 144,899$	
(2)보전녹지 단가	
$35,000 \times 1.03745 \times 1 \times 1.08 \times 1.89 = 74,118$	
(3)평균단가	
'(1)' \times 0.6+ '(2)' \times 0.4=	@117,000
Ⅲ. 지장물(則27①,② 개간비)	
1.개간비: 가격시점 기준	300,000,000
2.최대한도액(개간 전/후 토지차액)	
$(233,000 - 143,000) \times 3,000 = 270,000,000$	

3.개간비 보상액:	<270,000,000>
'2' > '3' 이므로 최대한도액으로 결정함	
IV. 적정보상액	
1.A군	
(則27③)개간지로서 개간 후 토지가액에서 개간비를 뺀 금액을 보상함	
$233,000 \times 3,000 - 270\text{백만} = 429,000,000$	
2.乙: $117,000 \times 5,000 \times 1/2 = 292,500,000$	
3.丙: 개간비인	<270,000,000>
-끝-	
문4>(10)	
I. 감정평가 개요	
편입건물 가액과 잔여건물 보수비를 합산하여 적정보상액을 산정함	
II. 편입건물 가액(法75,則33)	
부대설비는 설치된 화재탐지, 위생·급배수, 소화설비만 반영함	

	$[(1,060,000 + 20,000 + 50,000 \times 0.8) \times 200 + 6\text{백만} \times 2] \times 30/45 \div 200 =$	@787,000
		($\times 6 = 4,722,000$)
Ⅲ. 잔여건물 보수비(法75의2,則35)		
1. 보수비		
① 보수비는 유용성 유지에 일반적으로 필요한 공사비 기준하므로, <시장조사 내역> 적용 ② 시설개선비 제외		
	$(800,000 \times 23.79 + 1,300,000 + 1\text{백만}) \times 1.2 =$	25,598,400
2. 최대한도액(잔여건물 가액)		
	@787,000 $\times (200 - 6) =$	152,678,000
3. 잔여건물 보수비: <25,598,400>		
'2' < '3'이므로, 보수비로 결정함		
Ⅳ. 적정보상액		
	'Ⅱ' + 'Ⅲ' =	30,320,400
-이하여백- -끝-		