

## [목적별] 괄호 안은 5판 페이지

p20(20)

1.

건설사례는 토지가격을 배분할 때와 대상건물의 재조달원가를 산정할 때 두 번 사용되는데, 울타리 공사·조경공사·마당콘크리트 공사는 건물만의 효용을 증가시키는 항목이 아니므로 제외한다. 직접공사비가 줄어들면 그에 비례하여 간접공사비도 줄어든다.

대상건물의 경우 냉난방공사 중 난방보일러가 리스된 것으로 확인되었으므로 건물가격에서 난방보일러가격을 제외한다. **과년도 예시답안에는 제시된 난방보일러 가격(1천만 원)을 직접비(순수 보일러만의 가격)라고 판단하여 간접비도 함께 고려하였으나, 개정판에서는 잔존 가치로 보아 최종평가액에서 1천만 원만 차감했다. 답안을 복잡하게 만들 필요가 없어 보이고, 난방보일러를 최종평가액 결정 시 감안했다는 정도만 기재해도 될 부분으로 판단해서다.**

2.	(30)
I.	평가개요
	본건은 일반상업지역 내 상업용 복합부동산의 담보목적 감정평가임.
	(기준시점 1997.07.31)
II.	토지
1.	공시지가기준법
	1) 비교표준지 선정
	용도지역, 이용상황, 주위환경이 유사한 기호<1>을 선정함.
	2) 공시지가기준가액
	$2,200,000 \times 0.99745 \times 1.000 \times 101/100 \times 1.00 \quad \quad \quad \approx @2,220,000$
	*시
	*시점수정 $(1 - 0.0088) \times 1,0047 \times (1 + 0.0047 \times 31/91)$
2.	거래사례비교법
	1) 사례 토지가격 (97.03.01)
	$(2,200,000,000 - 756,756,000) \times 1/550 \quad \quad \quad \approx @2,620,000$
	*건
	건설사례 재조달원가 : $(720,000,000 - 50,000,000) + 92,000,000 \times \frac{670,000,000}{720,000,000} \times \frac{1}{1,320} \approx @572,000$
	울타리,조경,마당공사는 순수건축비와 상관없으므로 제외함.
	*건물가격 $572,000 \times \frac{98}{100} \times \frac{45}{50} \times 1,500 = 756,756,000$

	2)
	$1) \times 1.00 \times 1.00326 \times 1.000 \times 0.990$ $\approx @2,600,000$
	$\text{*시} \quad \text{**개별}$
	*시점수정 $(1 - 0.0088 \times 31/90) \times 1.0047 \times (1 + 0.0047 \times 31/91)$
	$\text{**개별 } 101/102$
3.	원가법
	1) 사례토지가격
	$1,500,000 \times .01 + 200,000,000 \times 1/420$ $\approx @2,070,000$
	2) 대상토지가격
	$1) \times 1.00 \times 1.00000 \times 1.053 \times 1,031$ $\approx @2,250,000$
	$\text{*} \quad \text{**}$
	$\text{*지역 } 100/95, \text{ **개별 } 101/98$
4.	토지가격 결정
	담보물건으로서의 안정성을 고려하여, 감칙 제12조 및 제14조에
	따라 @2,220,000원으로 결정함
	$<2,220,000 \times 500 = 1,110,000,000\text{원}>$
Ⅲ.	건물
1.	제조달원가
	$572,000 \times 105/100$ $\approx @601,000$

2.	~3층(기준)	
	'1.'×44/50	≒ @529,000
		<×(288×4)=609,408,000>
3.	4~5층(증축)	
	'1.'×44/(44+3)	≒ @563,000
		<×(288×2)=324,288,000>
4.	건물가격	
	'3.' + '4.' - 10,000,000(리스 냉난방)	= 923,696,000
IV.	감정평가액	
	토지	1,110,000,000
	건물	923,696,000
	합계	2,033,696,000

p54(54)

평가선례 : 유사사례가 많으나 대표적인 것만 제시함.

	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	단가 (원/㎡)	기준시점
C Y읍 S리 산 22	임야	7,890	공장 예정지	계획관리	소로한면	부정형 완경사	120,000	2009.01.01

③ 심사평가사의 심사 의견

1.	(40)
	(물음 1) 09.01.01. 기준 토지 담보평가(5)
I.	기본적 사항의 확정
	① 지적분할 신청 상태로 위치확인이 곤란한 경우로 현황 고려 전체를 '임야'로 보고 등기사항전부증명서상 지분 고려(김갑동 지분, 1/3) 평가함.
	② 소로한면(본건 거래사례 참조, 왕복2차선), 부정형, 완경사
	③ 기준시점(현장조사일과 동일) 현재 '09공시지가 미 공시된바 <2008>공시지가 기준.
II.	비교표준지 선정
	관리지역, 임야, S리 소재하는 <#1> 선정
	(#2 : 09 J리 소재, #3·4 : 이용상황 상이 배제)
III.	토지단가
	$51,000 \times 0.98755^{*1} \times 1.000 \times (1.20 \times 1 \times 1) \times 1.00 \quad \approx \quad @60,000$
	*1 시점수정(1-0.01245)
IV.	김갑동씨 지분 토지 담보평가액
	$60,000 \times 23,955 \times 1/3 \quad = \quad 479,100,000$
	(물음 2) 09. 03. 31. 기준 토지 담보평가(10)
I.	기본적 사항의 확정
	① 지적분할된 상태로 김갑동 소유 11, 11-3의 1/3지분이 평가대상목록이나,

IV.	결정
	조성원가법은 소지매입비에 사정개입이 있어 다소 높게 산정되었다고 판단되나,
	공시지가기준법에 의한 평가액은 평가선례에 의한 가격으로 그 적정성이 지지
	되는바 감칙§14 의거 공시지가기준가액으로 결정.
	$\therefore @139,000 \times 7,780 = 1,081,420,000 \text{ 원}$
	(물음3) 09.09.06 기준 공장 담보평가(25)
I.	기본적 사항의 확정
	① 감칙§19① 에 의거 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 결정함.
	② 토지11-3번지는 도로로서 평가 외 함.(소로한면, 사다리형, 평지, 7,780㎡)
	③ 건물은 미등기 상태이나 이를 감안하여 의뢰된 것으로 보아 건축물 대장을
	근거로 평가하되, 건물이 미등기임을 평가서에 명시함.
	④ 도입기계 중 현재 미가동 중인 기계 1대는 유희기계로 평가 제외하며, 건물
	건축비 항목에 기재된 수배전 설비와 크레인 설비는 기계 항목으로 목록 재조정.
II.	토지(공시지가기준법)
1.	비교표준지 선정 : 계획관리, 공업용 <'09년, #3> 선정.
2.	평가액
	$150,000 \times 1.00996 \times 1.000 \times (1.03 \times 1) \times 1.00 \quad \quad \quad \approx @156,000$
	$(\times 7,780 = 1,213,680,000)$
III.	건물(원가법)

II.	( 2) 다른 방식에 의한 평가액 검토(5)
1.	개요
	수익환원법을 적용하되, 운영경비 수집 불가로 유효조소득 및 유효조소득 승수 법을 이용함.
	1) 일체수익가액
	(1) 본건 유효조소득 (인근 공실률 적용)
	$59,000 \times 300 \times (1-0.15) = 15,045,000$
	(2) 유효조소득 승수(EGIM)
	$\frac{304}{(15 \times 0.85)} + \frac{345}{(20 \times 0.85)} \div 2 = 22.07$
	(3) 일체수익가액
	$15,045,000 \times 22.07 \approx 332,043,000$
3.	건물 가격(옹벽, 조정, 집기 등 제외)
	$12,000,000 + 54,000,000 + 47,000,000 + 22,000,000 + 16,000,000$
	$+ 14,000,000 \times [(195-14) - (8+14+8)] \div (195-14) = 162,680,000$
	( @542,000 )
4.	토지 가격
	$332,043,000 - 162,680,000 = 169,363,000$
	( @423,000 )
5.	검토 : 일체수익가액으로 검토한 결과 토지 및 건물의 가격이 다소 차이가 있는 것으로 분석됨.



경매 평가명령서에는 <자료 1> 4. 유의사항의 내용이 항상 기재돼 있다. 이는, 제시 외 건물의 영향을 고지하지 않아 낙찰자가 불측의 손해를 입는 것을 방지하기 위함이다. 제시외 건물로 제시된 ㉠은 위치, 규모 등을 고려할 때 기존건물의 부합물로 보인다. 보일러실로 표시된 것으로 봐도, 기존 건물과 별개의 건물로 볼 여지가 없다.. 제시외 건물 ㉠보다는 규모가 작은 확장실이 별동으로 돼 있다면, 이는 기존 건물의 '종물'로 봄직하다. 단독효용 가치가 없다고 판단되면, 종물로 인해 토지에 미치는 불리한 영향은 없다고 봐야 한다. 문제에서의 제시 외 ㉠은 규모, 구조, 이용상황 등을 볼 때 단독으로 사용될 가능성이 높다. 토지소유자의 건물이 아니라면 토지소유권 행사에 불리한 영향을 줄 것이 명백하다.

제시 외 ㉠이 전체 토지에 미치는 영향이 12%로 주어졌다. 기존건물의 바닥면적 100㎡와 현황배치도를 감안하면, 토지면적은 대략 450㎡로 추정된다. 보통 제시외 건물로 인한 불리한 영향을, 바닥면적을 건폐율로 환산한 점유면적에 감가율 30%를 곱해 구하는데, 제 2종일반주거지역 건폐율을 적용하면 대략 5%(48㎡/60%×0.3×1/450㎡)에 불과하다. 따라서 12%의 감가율은 제시 외 건물 바닥면적과 전체 토지면적의 비율로 봄이 상당하고, 이는 제시 외 건물이 전면도로 각지에 위치하는 배치현황을 고려할 때 바닥면적 비율을 100% 감가로 인식했다고 이해할 수 있다.

p90(90)

$$6,530,000 \times (1-0.12) = @5,746,000$$

(×200m<sup>2</sup> = 1,149,200,000)

(3) 경매평가액

$$(1) + (2) = 1,220,820,000$$

p96(96)

상세				
용도폐지 되는 정비기반 시설 부지	⇒	<table><tr><td>선택</td><td>기준시점 최근 선택</td></tr></table>	선택	기준시점 최근 선택
	선택	기준시점 최근 선택		
		<table><tr><td>용도지역</td><td>종전 용도지역 선택</td></tr></table>	용도지역	종전 용도지역 선택
	용도지역	종전 용도지역 선택		
		<table><tr><td>이용상황</td><td>인근지역의 표준적 이용상황 기준</td></tr></table>	이용상황	인근지역의 표준적 이용상황 기준
	이용상황	인근지역의 표준적 이용상황 기준		
	<table><tr><td>비교표준지 선정</td><td>① 기호 1 : 사업지구 내 동일 용도지역 없어 사업지구 밖 380 선정 ② 기호 2 : 사업지구 내 용도지역, 이용상황 등 동일한 373 선정</td></tr></table>	비교표준지 선정	① 기호 1 : 사업지구 내 동일 용도지역 없어 사업지구 밖 380 선정 ② 기호 2 : 사업지구 내 용도지역, 이용상황 등 동일한 373 선정	
비교표준지 선정	① 기호 1 : 사업지구 내 동일 용도지역 없어 사업지구 밖 380 선정 ② 기호 2 : 사업지구 내 용도지역, 이용상황 등 동일한 373 선정			
	<table><tr><td>형상 및 도로조건</td><td>① 기호 1 : 사다리, 소로각지 ② 기호 2 : 부정형, 소로각지 ③ 기호 3 : 가장형, 광대한면 ④ 기호 4 : 정방형, 소로각지 ⑤ 기호 5 : 세장형, 세로(가)</td></tr></table>	형상 및 도로조건	① 기호 1 : 사다리, 소로각지 ② 기호 2 : 부정형, 소로각지 ③ 기호 3 : 가장형, 광대한면 ④ 기호 4 : 정방형, 소로각지 ⑤ 기호 5 : 세장형, 세로(가)	
형상 및 도로조건	① 기호 1 : 사다리, 소로각지 ② 기호 2 : 부정형, 소로각지 ③ 기호 3 : 가장형, 광대한면 ④ 기호 4 : 정방형, 소로각지 ⑤ 기호 5 : 세장형, 세로(가)			
	<table><tr><td>이용상황</td><td>기호 1, 2 인근 표준적인 이용상황 기준으로 판단하되, 기호 4(일련번호 372, 100-5) 표준지의 이용상황 참작할 때 기호 1은 주상용, 일련번호 373(100-12)표준지 및 기호 5(100-14) 이용상황 참작할 때 기호 2는 주거용으로 판단</td></tr></table>	이용상황	기호 1, 2 인근 표준적인 이용상황 기준으로 판단하되, 기호 4(일련번호 372, 100-5) 표준지의 이용상황 참작할 때 기호 1은 주상용, 일련번호 373(100-12)표준지 및 기호 5(100-14) 이용상황 참작할 때 기호 2는 주거용으로 판단	
이용상황	기호 1, 2 인근 표준적인 이용상황 기준으로 판단하되, 기호 4(일련번호 372, 100-5) 표준지의 이용상황 참작할 때 기호 1은 주상용, 일련번호 373(100-12)표준지 및 기호 5(100-14) 이용상황 참작할 때 기호 2는 주거용으로 판단			
	<table><tr><td>도시계획시설 저축 보정 여부</td><td>372 비교표준지의 도로 저축 보정 안 함. (정비구역 내 표준지 평가 관행)</td></tr></table>	도시계획시설 저축 보정 여부	372 비교표준지의 도로 저축 보정 안 함. (정비구역 내 표준지 평가 관행)	
도시계획시설 저축 보정 여부	372 비교표준지의 도로 저축 보정 안 함. (정비구역 내 표준지 평가 관행)			
새로이 설치되는 정비기반 시설 부지	⇒	<table><tr><td>적용공시지가 선택</td><td>기준시점 최근 선택</td></tr></table>	적용공시지가 선택	기준시점 최근 선택
	적용공시지가 선택	기준시점 최근 선택		
		<table><tr><td>비교표준지 선정</td><td>사업지구 내 용도지역, 이용상황 등 동일한 비교표준지 선정함. ① 기호 3 : 371, ② 기호 4 : 372, ③ 기호 5 : 373</td></tr></table>	비교표준지 선정	사업지구 내 용도지역, 이용상황 등 동일한 비교표준지 선정함. ① 기호 3 : 371, ② 기호 4 : 372, ③ 기호 5 : 373
비교표준지 선정	사업지구 내 용도지역, 이용상황 등 동일한 비교표준지 선정함. ① 기호 3 : 371, ② 기호 4 : 372, ③ 기호 5 : 373			
	<table><tr><td>도시계획시설 저축 보정 여부</td><td>본 건 및 비교표준지의 도시계획시설 저축 보정 안 함.</td></tr></table>	도시계획시설 저축 보정 여부	본 건 및 비교표준지의 도시계획시설 저축 보정 안 함.	
도시계획시설 저축 보정 여부	본 건 및 비교표준지의 도시계획시설 저축 보정 안 함.			

#### 5) 이용상황(답안 변경)

용도폐지되는 기호 1(100-28)과 기호 2(100-33)는 용도폐지를 전제로, 인근 표준적인 이용상황으로 평가해야 한다. 기호 4(100-5)는 표준지인데, 이용상황 주상용으로 표시돼, 남측 소로변이 주상지대로 추정된다. 일련번호 375(110-16)표준지의 이용상황도 주상용이어서 남측 도로변에 접한 기호 1의 이용상황을 주상용으로 판단해도 큰 무리가 없다. 기호 2는 일부가 남측 소로변에 걸치고 대부분 세로(가)에 접하는 토지로서, 일련번호 373 표준지 및 기호 5 토지의 이용상황을 고려할 때 주거용으로 보는 게 합리적이다. 과년도 해설에서는, 일대를 주택재개발사업구역으로 보아, 주거용과 주상용에 대한 판단을 심도 있게 논의하지 않았으나, 기호 1과 2의 도로조건 등을 고려할 때 이용상황을 달리 판단하는 것이 합리적으로 보인다. 이용상황을 이렇게 특정하고 나면, 비교표준지 선정에 있어서 기호 2는 여러 선택지가 있다. 이용상황을 기준으로는 일련번호 373표준지가 가장 유사하고, 주위환경 및 지리적 인접성 측면에서는 일련번호 372표준지의 비교가능성이 높다. 예시답안은 주거용에 맞춰 일련번호 373표준지를 적용했는데 그 결과와 372표준지를 선정한 결과가 큰 차이를 보이지는 않는다.

#### 6) 편입면적(답안 변경)

용도폐지되는 기호1과 2는 도시계획시설 전체면적을 재개발조합에게 넘기는데, 새로이 설치되는 정비기반시설 기호 3-5는 비교란에 도로 및 공원에 저축되는 비율을 제시하고 있다. 특히 기호 3과 4는 각각 15%, 62%만 정비기반시설에 편입된다. 원칙적으로 교환의 대상은 편입부분에 한정된다. 새로이 설치되는 정비기반시설부지 중 한 필지의 일부만이 편입되는 경우 필지 전체면적과 편입면적을 구분해 조합 측에서 제시한다. 문제에서는 비교란에 새로이 설치되는 정비기반시설에 편입(저축)되는 비율을 언급하면서 조서에 전체면적과 편입면적을 구분하지 않아 이 면적이 전체면적인지 편입면적인지 판단하는데 애로사항이 있다. 일반적으로 편입면적 확정 시 사사오입(반올림)의 문제가 발생할 여지가 있어 감정평가사가 아닌 의뢰자 측에서 확정·제시한다. 과년도 해설에서는, 제시된 면적을 편입면적으로 보았으나, 필지의 전체면적 및 편입비율 등을 고려할 때 제시된 면적은 편입면적이 아니라 전체면적으로 봄이 상당해 보인다. 따라서 전체면적에 편입비율을 곱해 편입면적을 사정했다.

2.	(20)
I.	평가개요
	본 건은 주택재개발 정비사업 구역의 사업시행인가 신청을 위한 정비기반시설의 감정평가로, 관련 법규에 따라 평가함. (기준시점 2011.11.30)
II.	용도폐지되는 정비기반시설 부지
1.	기호 1 (소로각지, 사다리, <b>주상용</b> )
	1) 적용공시지가 선택 : 기준시점 최근 2011년 선택 (이하 동일)
	2) 비교표준지 선정
	(1) 이용상황 결정 : 용도폐지를 전제로 감정평가 하는 바, 대상 면적과 인근 이용상황을 고려하여 주상용으로 결정함.
	(2) 용도지역 결정 : 해당 사업으로 용도지역이 변경되었으므로, 종전 용도지역 기준함. (이하 동일)
	(3) 비교표준지 선정 : 용도지역, 이용상황 등 유사한 번호 380 선택함.

	3)
	$990,000 \times 1.02061^{*1} \times 1.000 \times 1.201^{*2} \times 1.00$
	$\approx @1,213,000$
	$(\times 3,216 = 3,901,008,000)$
	*1 시점수정 : $1.01584 \times (1 + 0.00160 \times 91/31)$
	*2 개별요인 ; $(0.85 \times 1.03) / 0.75 \times 1.08 \times (0.92/0.96) \times 1.00^{*3}$
	*3 도시계획시설 저축 : 재개발사업구역 내 표준지는 당해 사업에 따른
2.	기호 2 (소로각지, 부정형, 주거용)
	1) 비교표준지 선정
	용도지역, 이용상황 등이 유사한 번호 373 선정함.
	2) 감정평가액
	$1,180,000 \times 1.02061 \times 0.854^{*1} \times 1.00$
	*1 개별요인 $0.85 \times 1.03 / 0.80 \times 0.78 \times 1.00^{*2}$ (행정) $\approx @1,030,000$
	*2 (도시계획시설 저축)재개발사업구역 내 표준지는 당해 사업에 따른 도시계획시설 저축 감가율을 반영하고 있지 않은 것으로 봄.(이하 동일)
	$(\times 1,303.3 = 1,342,399,000)$
Ⅲ.	새로이 설치되는 정비기반시설 부지
1.	기호 3 (광대한면, 가장형, 상업용)
	1) 비교표준지 선정 : 사업지역 내 용도지역 등 동일한 371 선정



1.	(30)
I.	평가개요
	본 건은 서울특별시 A구 B동에 소재한 토지의 주택재개발정비사업 구역 내에 소재한 공유지의 처분을 위한 감정평가로, 관련 법령에 의거 감정평가함.
1.	감정평가방법
	① 본 건 토지는 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제6항에 의거 평가하되, 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약이 체결되지 아니한 공유지이므로 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정하는 바에 따름.
	② 「공유재산 및 물품 관리법」에 의해 「 <b>감정평가 및 감정평가사에 관한 관한 법률</b> 」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액 을 산술평균한 금액 이상으로 하여야 함. 다만 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 공유재산을 해당 공익사업의 사업시행자에게 매각할 때에는 해당 법률에 따라 산정한 보상액을 해당 재산의 매각가격으로 할 수 있음.
	③ 원칙에 따라 시가평가로 감정평가액을 구하고, 보충적으로 보상평가액을 구함.
2.	기준시점
	감칙에 의거 가격조사완료일인 2014.9.5을 <b>기준</b> 시점으로 함.



II.	(처분) 감정평가액
1.	공시지가기준법
	1) 비교표준지의 선정
	현황을 기준하여 B12 구역 내에 위치하는 기호㉔ 표준지를 선정 하고, 공시지가는 기준시점에 가장 가까운 2014년 공시지가를 적용함.
	2) 시점수정 : 1.00057
	3) 그 밖의 요인
	1) 평가선례 및 거래사례 선정 : <평가선례 #㉓, ㉔> 모두 선정함.(표준지기준방식)
	2) 평가선례 ㉓ 기준
	$\frac{5,700,000 \times 1.00221^{*1} \times 1.00 \times 0.847^{*2}}{3,220,000 \times 1.00057} \approx 1.50$
	*1) 시점수정 : 2013.9.1 ~ 2014.9.5
	*2) *개별 1/1.18
	3) 평가선례 ㉔ 기준
	$\frac{5,160,000 \times 1.01926^{*1} \times 1.00 \times 0.925^{*2}}{3,220,000 \times 1.00057} \approx 1.54$
	*1) 시점수정 : 2012.10.29 ~ 2014.9.5
	*2)개별 1/1.17

	4) : <1.50>
	면적, 시점 등 유사성 높은 선례 ㉠중심으로 결정
	4) 공시지가기준가액
	$3,220,000 \times 1.00057 \times 1.00 \times 1.00/1.00 \times 1.50 \approx @4,830,000$
2.	거래사례비교법
	1) 거래사례의 선정 : <매매사례 (가), (나)>
	매매사례는 본 건과 비교가능성이 희박하나, 참고적으로 검토하기 위하여 가격을 산출함.
	2) (가) 기준 비준가격(철거 전제 토지만의 가격으로 봄)
	$(400,000,000/92.0) \times 1.00999^{*1} \times 1.00 \times 1.111^{*2} \approx @4,880,000$
	*1) 시점수정 : 2013.8.25 ~ 2014.9.5
	*2) 개별 1/0.9
	3) (나) 기준 비준가격
	$\{(683,000,000-156,020,000)/103\} \times 1.00022^{*1} \times 1.00 \times 0.943^{*2} \approx @4,830,000$
	*1) 시점수정 : 2014.5.20 ~ 2014.9.5
	*2) 개별 1.00/1.06
3.	감정평가액 결정
	공시지가기준법 시산가액이 거래사례비교법 시산가액에 의해 합리성이 지지된다고 판단되는 바, @4,830,000원으로 결정함.
	$(4,830,000 \times 485 = 2,342,550,000 \text{ 원})$

Ⅲ.	방식(보상평가)
1.	비교표준지의 선정
	“공용주차장”으로 사용되었던 것임에도 불구하고 용도 폐지를 전제로 인근 표준적 이용을 고려하여 B12 구역 내 본건 남서측 인근에 위치하는 기호① 표준지를 선정 하고, 사업시행인가일 이전 공시지가인 2011년 공시지가를 적용한다.
2.	시점수정
	1) 지가변동률
	$1.00096 \times 1.03487 \approx 1.03586$
	2) 결정 : 생산자물가지수 미제시로 지가변동률 적용함.
3.	그 밖의 요인(표준지기준방식)
	1) 평가선례 및 거래사례 선정 :
	<평가선례 #㉠, ㉡> 모두 선정함.
	2) 평가선례 ㉠ 기준
	$\frac{5,700,000 \times 1.00221^{*1}) \times 1.00 \times 1/1.50}{2,300,000 \times 1.03586} \approx 1.60$
	*1) 시점수정 : 2013.9.1 ~ 2014.9.5

3)	㉔ 기준
	$5,160,000 \times 1.01926^{*1}) \times 1.00 \times 1/1.35 \quad \approx 1.64$
	$2,300,000 \times 1.03586$
	*1) 시점수정 : 2012.10.29 ~ 2014.9.5
4)	결정 : <1.60>
	동 지역은 주어진 공시지가의 변동률을 살펴보건대, 재개발사업의
	사업승인 후 지가가 특별히 상승한 것으로 보이지 않으며
	면적, 시점 등 유사성 높은 선례 ㉔중심으로 결정
3.	감정평가액 결정
	$2,300,000 \times 1.03586 \times 1.00 \times 1.25/1.00 \times 1.60 \quad \approx 4,760,000$
	( $\times 485 = 2,308,600,000$ )
IV.	감정평가액 및 개량비 적용 여부
1.	시가평가일 경우 감정평가액 : 2,342,550,000 원
	(보상평가일 경우 감정평가액 : 2,308,600,000 원)

P141(141)

2

4)	
(1) 지가변동률	
	$1.02240 \times 1.00512 \times (1 + 0.00155 \times 122 / 31) \approx 1.03390$
(2) 결정 : 생산자물가지수 미 제시로 지가변동률 적용함.	
5) 그 밖의 요인	
(1) 평가선례 및 거래사례 선정 : <평가선례 #C>, <거래사례 #E>	
평가선례 #A는 사업승인일 이후, #B는 이용 상황 상이로 배제,	
거래사례 #D는 건물가격 배분 불가로 배제함.	
(2) 평가선례 기준(표준지기준방식)	
	$\frac{9,500,000 \times 1.00 \times 1.02796^{*1)} \times 1.000 \times 0.980}{6,000,000 \times 1.03390} \approx 1.54$
*1) : 2012.4.2 ~ 2013.7.31. :	$\frac{1.02240}{.00572 \times (1 + 0.00180 \times 1/30)} \times 1.00512 \times (1 + 0.00512 \times 122/31)$
*2) 개별 100/102	
(3) 거래사례 기준	
	$\frac{8,000,000 \times 1.00 \times 1.00868^{*1)} \times 1.000 \times 1.266}{6,000,000 \times 1.03390} \approx 1.65$
*1) 시점수정 : 2013.2.15 ~ 2013.7.31 :	$(1 + 0.00512 \times 45/90) \times (1 + 0.00155 \times 122/31)$
*2) 개별 100/79	

	결정 : <1.54>
	동 지역은 재개발사업의 사업승인 후 지가가 상당한 폭으로
	상승하였는 바, 기준시점이 사업승인일 이전인 평가선행 기준
	그 밖의 요인을 결정함.
	6) 토지 감정평가액
	$6,000,000 \times 1.03390 \times 1,000 \times 100/100 \times 1.54 \approx @9,553,000$
	$(\times 820 = 7,883,460,000)$
2.	지장물
	1) 처리방침
	① 건물은 실측면적 기준함
	② 수위실이 도시계획도로에 저축된 것은 고려하지 않음
	③ 제시 외 건물은 사업승인일 이전에 신축된 것으로 평가대상에 포함함
	④ 축대는 지반조성용일 경우 일반적으로 토지에 화체되었다고
	판단하나, 본 건의 축대는 화체되었는지를 판단하기 위한 자료 제시가
	불충분하고, 평가 목록에 제시되어 있는바, 평가대상에 포함시킴
	⑤ 건물 및 제시 외 건물, 기타 지장물은 이전비 미 제시인바,
	물건의 가격으로 평가하고 수목은 물건의 가격 한도 내 이전비로 평가함
	2) 건물
	$@950,000 \times 18/50 = @342,000 (\times 650 = 222,300,000)$

3)	외 건물
(1)	수위실
	$@320,000 \times 13/40 = @104,000 ( \times 10 = 1,040,000 )$
(2)	창고
	$@600,000 \times 13/40 = @195,000 ( \times 60 = 11,700,000 )$
4)	기타 지장물 (벽돌조 담장, 아스콘포장, 축대)
	$@40,000 \times 110 + @90,000 \times 530 + @120,000 \times 54 = 58,580,000$
5)	수목
(1)	처리방침 : 물건의 가격 한도 내 이전비로 평가해야 하므로, 고손율 등을 고려하여 소나무는 이전비, 감나무 및 대추나무는 취득비로 평가함
(2)	평가액
	$(4,200,000 + 15,000,000 \times 0.2) \times 3 + 500,000 \times 5 + 200,000 \times 5 = 25,100,000$
6)	지장물 합계 : 318,720,000
3.	감정평가액 : 8,202,180,000

III.	2) 종후자산 가치 (2018.4.30)
1.	처리방침
	2018.4.30(입주 시) 기준시점의 종후자산에 대한 시장가치를 구함.
2.	조합원 분양가격 기준
	$8,000,000 \times 1.45^{*1} \times 1.10408 \approx @12,800,000$ $(\times 720 = 9,216,000,000)$
	*1) 일반분양가는 조합원 분양가보다 약 45% 높게 결정됨
	*2) $1.02^5$
3.	상가거래사례 기준
	1) 사례선정 : <#F>
	2) 거래사례 기준
	$(7,040,000,000 \div 640) \times 1.00 \times 1.10408^{*1} \times 1.00 \times 1.053^{*2} = @12,800,000$ $(\times 720 = 9,216,000,000)$
	*1) 시점수정 : 2013.1.30 ~ 2018.4.30
	*2) $100/95$
4.	종후자산 가치
	시장가치를 구하는 것이므로 거래사례 기준으로 결정함. <9,216,000,000>



IV.	3) 대상물건 처리 방안 제시 및 이유 (2013.4.30)
1.	매각하는 방안 : 80억
2.	보상을 받는 방안(현금청산)
	$8,202,180,000 \div 1.005^4 \approx 8,040,167,000$
3.	분양을 받는 방안
	1) 현금정산액 (2018.4.30)
	(1) 권리가액
	$7,956,400,000 \times 0.95 = 7,558,580,000$
	(2) 현금정산액
	$7,558,580,000 - 8,000,000 \times 720 = 1,798,580,000$
	2) 종후자산 가치 : 9,216,000,000
	3) 분양을 받는 경우 현재가치
	$(1,798,580,000 + 9,216,000,000) \div 1.06^5 \approx 8,230,735,000$

**P160(X)**

거래사례 선정이 완료되면, 가치형성요인 비교는 크게 외부, 내부, 호별요인으로 대별되며, 호별 요인에 층, 향, 형태, 주거환경영향이 모두 포함된다. 한편, 요인 비교치 적용 시 외부요인과 내부요인은 평점이 아닌 격차율로 제시돼 있다. 예컨대 거래사례(3)의 외부요인은 1.05고 거래사례(1)(대상과 같은 건물)의 외부요인은 1.00이다. 거래사례 (3)이 대상에 비해 5% 외부요인 우세한 것으로 해석할 수 있다. 달리, 거래사례 (3)을 적용했을 때 외부요인 값으로 1.05를 대입하면 된다고도 이해할 수 있다. 기출문제의 지문이 때로는 평점으로 때로는 격차율로 제시돼 있어 그 때마다 해석의 여지를 남겼다. 예시답안에서는 격차율로, 해당 거래사례를 선택한 경우 적용할 요인비교치로 보았다.

1

1.	(35)
I.	처리방침
1.	공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙 등에 따라 각 물음에 답한다.
2.	기준시점 : D 건설주식회사 택지가격평가 신청일 1995.7.20
II.	물음 가) 택지평가 참고자료
	관계 시·도 조례 등,
	사업승인신청서, 기본설계도서, 기타 관련도면 등,
	사업시행계획서,
	입주자모집공고(안), 대장 등 토지관련 서류,
	공시지가기준법 자료, 택지평가선례, 택지가격자료 등.
III.	물음 나) 택지의 감정평가액
1.	개요
	1) 평가방법 : 공시지가기준법, 일단지 평가.
	2) 평가조건 : 아파트 부지 택지조성 완료 상태 상정, 대지 기준.
	3) 적용면적 : 22,790㎡ (=단지 내 면적23,460㎡-상가부지670㎡)
	4) 도시·군계획도로 저축 : 정상상태 거래 예상되므로 저축 감가 고려 안 함.

2.	
	1) 비교표준지 선정 : #352 (#450도 가능)
	2) 이유 : M구 소재, 일반주거, 아파트 부지 표준지 선정. (#210, 225, 520 - 이용상황 상이, #510 - 용도지역 상이)
	3) 토지단가(그 밖의 요인 보정 전)
	$500,000 \times 1.00242^{*1} \times 1.150 \times 1.117^{*2} \quad \quad \quad \approx @644,000$
	*1 주거 : $1.0012 \times 1.0010 \times (1 + 0.0010 \times 20/91)$
	*2 $100/100 \times 95/100 \times 98/100 \times 120/100$
3.	비용추정액에 의한 합리성 검토
	1) 소지가격(거래사례비교법)
	(1) 사례토지 취득가격
	① 기호 ① <span style="color: red;">378,000,000</span>
	② 기호 ②~④ (고가매입 기호 ⑤ 제외)
	$700,000 \times (0.9 \times 3,850\text{m}^2 + 0.9 \times 2,950\text{m}^2 + 0.85 \times 4,520\text{m}^2)$
	$= 6,973,400,000$

	평균단가	
	$(378,000,000 + \text{'㉔'}) / (540+3,850+2,950+4,520)\text{m}^2$	$\approx @620,000$
	(2) 대상 소지가격	
	$\text{'(1)'} \times 1.00 \times 0.92574^{*1} \times 0.750 \times 1.460$	$\approx @628,000$
	$^{*1}$ 주거 : $(1-0.0765) \times 1.0012 \times 1.0010 \times (1+0.0010 \times 20/91)$	
	2) 부대공사비 등	
	$45,000 \times 1.18000^1$	$\approx @53,000$
	$^{*1} (1+0.12 \times 18/12)$	
	3) 적산가액	
	$[\text{'(1)'} + \text{'(2)'}]$	$@673,000$
4.	택지의 감정평가액	
	비용추정액 등에 의해 공시지가기준가액의 합리성이 인정되는바, 공시지가기준가액으로 결정	
	$@644,000 \times 22,790\text{m}^2$	$=14,676,760,000$

IV.	다) (택지의) 감정평가액의 적정여부
1.	개요
	대상 지하주차장 설치 29, 34평형의 공급면적 m <sup>2</sup> 당 분양단가를
	M구 최근 분양가격의 m <sup>2</sup> 당 범위와 비교하여 적정성을 검토함.
2.	대상 분양단가
	1) 산식
	기본형건축비+건축비 가산비용+택지비(=감정평가액+가산비용)/용적률
	2) 기본형건축비
	(1) 지상층
	① 공급면적 : 77.69m <sup>2</sup> ×340+96.42m <sup>2</sup> ×140+114.06m <sup>2</sup> ×180 = 60,444.2m <sup>2</sup>
	② 결정
	[1,460,000×77.69×340 + 1,690,000×96.42×140
	+ 1,690,000×114.06×180] ×121/140 = 29,062,790,350
	(2) 지하층
	: 주택분양대상 토지면적 기준, 23평형 제외, 지하 1층 설치 가정
	① 설치면적
	22,790m <sup>2</sup> × 0.1879(건폐율) × 34,029.6m <sup>2</sup> *1 / 60,444.2m <sup>2</sup> ≒ 2,411m <sup>2</sup>
	*1 96.42m <sup>2</sup> ×140+114.06m <sup>2</sup> ×180
	② 결정 : 1,010,000 × 121/400 × 2,411m <sup>2</sup> ≒ 736,621,000

	(3) 건축비 $29,062,790,350 + 736,621,000 = 29,799,411,350$
	3) 건축비 가산비용 : 자료가 없어 없다고 가정
	4) 택지비 단가
	(1) 택지의 감정평가액 : $= 14,676,760,000$
	(2) 가산비용(기부채납 부분) : $644,000^{*1} \times 2,100\text{m}^2 = 1,352,400,000$
	$^{*1}$ 기부채납 사유지의 가액+조성비용 ≒ 택지단가 상정
	(3) 택지비 $16,029,160,000$
	5) 대상 29, 34평형 분양단가 : $['2)' + '3)' + '4)'] / 60,444.2\text{m}^2 = @758,000$
3.	인근 분양가격 : M구 아파트 @666,000원/㎡(≒2,200,000/원평×121/400) ~ @787,000원/㎡(≒2,600,000/원평×121/400)
4.	적정성 검토
	택지비 적용한 예상분양가가 인근 분양가 수준과 균형을 이루고 있으며, 대상은 신축예정 아파트로 부대공사비 등의 상승률 등, 지하주차장 면적 가정을 고려할 때 전반적으로 택지의 감정평가액은 적정하다 판단된다.
V.	물음 라) 감정평가서 작성
	(토지)평가서
	감정평가사 A씨
	평가액 14,676,760,000

	H시청 시장				평가목적 택지평가					
	채 무 자 -				제 출 처 H시청					
	소유자(대상업체명) D건설 주식회사 대표 김기동				평가조건 일단지 평가					
	목록표시근거		기준시점		조사기간		작성일자			
	귀 제시목록		1995.7.20		1995.7.25~1995.7.29		1995.7.30			
	공부(의뢰)				사정		평가액			
	종별	면적 또는 수량		종별	면적 또는 수량		단가	금액		
	토지	28,100㎡		대	22,790㎡		644,000	14,676,760,000 원		
		도로 외			5,310㎡		-	평가 외		
	토지평가 명세서									
	일련	소재지	지번	지목	구조	면적	평가액		비고	
	번호		용도		공부	사정	단가	금액		
	1	A시 M구	253	답	-	4,120	22,790	644,000	14,676,760,000 일단지	
	2	B동	255-4	답		4,800	670	-	평가 외 상가부지	
	3		255-5	전	4,550	2,100	-	평가 외	기부채납부지	
	4		256-9	전	4,600		2,540	-	평가 외	사업부지외
	5		340-3	임	2,560					
	6		339-14	전	3,200					
	7		254-1	전	3,420					
	8		1119	도	850					



P191(174)

하고 동규칙 제14조제3항제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용해야 한다. 따라서 물음 1)에서는 “B시 계획관리지역 지가변동률”을 적용하고 물음 2)에서는 “B시 평균지가변동률”을 적용하고, 물음 3)에서는 “B시 평균지가변동률”을 적용해야 한다.

그 밖의 요인 적용은 감척등의 기준을 따르는 “감정평가액”을 구하는 경우에만 적용해야 한다. 따라서 물음 1)과 물음 3)에서는 그 밖의 요인을 평가선례를 이용하여 반영하고 물음 2)에서는 그 밖의 요인을 적용하지 않아야 한다.



	대상의 단위당 건물비용
	대상 건물면적이 #3과 #1사이에 있으므로
	단위당 건물비용은 @990,000로 결정.
	3) 대상 건물비용
	$990,000 \times 2,275\text{m}^2 = 225,225\text{만원}$
3.	부대시설비
	1) 비교부동산 주차장 등 부대시설 부지면적 단위당 부대시설비
	(1) 분석
	#1 : $117,300,000 / 2,000(=4,500-2,500)\text{m}^2 = @58,650$
	#2 : $92,000,000 / 1,450(=3,250-1,800)\text{m}^2 = @63,448$
	#3 : $100,000,000 / 1,640(=3,740-2,100)\text{m}^2 = @60,975$
	(2) 결과
	#2, #3, #1순으로 부지면적이 커질수록 단위당 부대시설비는 낮아진다.
	2) 대상의 단위당 부대시설비
	(1) 대상 부대시설 부지면적 : $4,000\text{m}^2 - 2,275\text{m}^2 = 1,725\text{m}^2$
	(2) 대상의 단위당 부대시설비
	대상 부대시설 부지면적이 #3과 #1사이로 @60,000 결정.

3)	부대시설비					
	$60,000 \times 1,725\text{m}^2$					= 10,350만원
4.	개발비용 : '1.' + '2.' + '3.'					= 735,575만원
III.	수익가액					
1.	1기 PGI					
	$100\text{만원} \times 1,365\text{m}^{*1}$					= 136,500만원
	*1 임대가능면적 : $2,275\text{m}^2 \times 0.6$					
2.	매기 현금흐름(단위 : 만원)					
	기간	1	2	3	4	5 6
	PGI <sup>*1</sup>	136,500	143,325	150,491	158,016	165,917 174,212
	(OE등) <sup>*2</sup>	(54,600)	(57,876)	(61,349)	(65,029)	(68,931) (73,067)
	NOI	81,900	85,449	89,142	92,987	96,986 101,145
	(TAX) <sup>*3</sup>	(14,128)	(14,838)	(15,576)	(16,345)	(17,145)
	ATCF	67,772	70,611	73,566	76,642	79,841
	*1 $100 \times 1.05^t \times 1,365\text{m}^2$ (t=0,1,2,3,4)					
	*2 1기 $\text{PGI} \times 0.4 \times 1.06^t$ (t=0,1,2,3,4)					
	*3 $(\text{NOI} - 225,225 / 20\text{년}) \times 0.2$					

3.	복귀가치
1) 예상매도가격	
	$101,145\text{만원}^{*1} / 0.1 = 1,011,450\text{만원}$
	*1 6기 NOI
2) 자본이득세	
(1) 장부가격	
	$735,575\text{만 원(개발비용)} - 225,225\text{만원}/20\text{년} \times 5\text{년} \approx 679,269\text{만원}$
(2) 자본이득세	
	$(1,011,450 - 679,269) \times (1 - 0.3) \times 0.4 \approx 93,011\text{만원}$
3) 기말 복귀가치	
	$\text{'1'} - \text{'2'} = 918,439\text{만원}$
4.	수익가액
1) 보증금 운용이익	
	$10\text{만} \times 1,365\text{m}^2 - 10\text{만} \times 1,365\text{m}^2 \times 0.56743(=1.12^{-5}) \approx 5,905\text{만원}$
2) 수익가액	
	$67,772 \times 0.89286 + \dots + (79,841 + 918,439) \times 0.56743 + 5,905$
	$\approx 790,231\text{만원}$

IV.	타당성 유무의 판단
1.	개발비용 : 735,575만원
2.	수익가액 : 790,231만원
3.	경제적 타당성 유무 ‘1.’ < ‘2.’(NPV=+54,656만원) 이므로 경제적 타당성이 있다고 판단된다.
4.	추가 의견 실제로 할인율(투자수익률 또는 지분수익률)보다 낮은 저당대출 이자율로 타인자본의 활용이 가능하다면 위 개발사업은 더욱 더 경제적 타당성을 갖는다.

P246(229)

<자료 7> 빌라트 건축계획

1. 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 구조로 지하1층 지상 9층의 빌라트를 건축함.
2. 건축연면적 : 6,500㎡
3. 건축호수 : 18세대(1세대당 280㎡)
4. 건축공사비는 준비시점(1999년 9월 1일) 당시 @1,200.000원/㎡이 소요될 것으로 예측되었으며, 건축공사착수시 30%, 착수시점부터 3개월 후 30%, 준공시 40%를 지불하기로 하였음.

1)	(40)
I.	처리방침
	본 건은 주거지역내 빌라트 투자의사 결정 목적으로 토지 현재의 가치를 결정하 고 분양·임대할 경우 투자우위 판단함. (기준시점 1999.9.1)
II.	(물음 1) 토지의 현재가치
1.	대상물건 확정
	기부채납 대상 토지부분(저촉감가 고려)을 포함하여 개발 전 건축예정지
2.	공시지가기준법
	$610,000 \times 1.01570 \times 0.980 \times 0.943 \times 1.00$ $\approx @573,000$
	*시    **지    ***개
	* 시점수정 : $1.0075 \times 1.0048 \times (1 + 0.0048 \times 63/91)$
	**지역 100/102, ***개별 100/106
3.	거래사례비교법
	1) 사례선택 : <거래사례(B)>
	: 나지상태의 거래사례로 금융보정 가능함. (사례A-최유효이용 미달로 배제)
	2) 사례의 현금등가액(시장이자율, 월 1% 적용)
	(1) 현금
	$900,000,000 \times 2/3$ $=600,000,000$



	저당
	$300,000,000 \times 1/3 \times (0.887 + 0.788 + 0.699) +$
	*원금
	$300,000,000 \times 0.144/12 \times \text{PVAF}(1\%, 12\text{월}) \times (1 + 2/3 \times 0.887 + 1/3 \times 0.788)$
	*이자
	≒ 312,820,000
	(3) 현금등가액(합) = 912,820,000
	( $\times 1/1200 = @761,000$ )
	3) 비준가액
	'2)' $\times 1.00 \times 1.01570 \times 0.962^* \times 0.800^{**} \times 1/1,200$ ≒ @595,000
	*지역 100/104, **개별 100/125
4.	토지의 현재가치
	1) 감칙 12조 비준가액 참작, 감칙 14조1항 공시지가기준가액 기준하여
	<@573,000>으로 결정함.
	2) 건축부지와 도시계획도로 저촉부분으로 구분평가 하되,
	도시계획도로 저촉 부지는 70%수준으로 평가함.
	① 저촉 안 된 부분 : $573,000 \times 2,500 = 1,432,500,000$
	② 저촉 된 부분 : $573,000 \times 500 \times 0.7 = 200,550,000$
	③ 토지의 현재가치 : '①' + '②' = 1,633,050,000
III.	(물음 2) 투자의사결정
1.	개요



	' ÷ 0.07 × 0.887	=11,129,543,000
	*	
	* 현가(기준시점)	
	2) 건축공사비 현가	=7,243,860,000
	3) 임대할 경우 토지가치 '1)'-'2)'	=3,885,683,000
4.	투자우위 판단	
	1) 개발여부 판단	
	토지의 현재가치(1,633,050,000)에 비해 개발 후의 토지가치가	
	분양 및 임대시 모두 증가하여 <개발의 타당성 인정>된다.	
	2) 투자의사결정	
	① 상호 배타적 투자안으로 현재는 <임대할 경우>가 투자우위에 있음.	
	② 기준시점 현재 매매시장보다는 임대시장의 수요가 충분하고 이에 따라 경쟁	
	력 있는 임대료 책정이 가능해 투자우위를 보인 것으로 분석됨.	
	③ 매매시장 및 임대시장의 연동성을 고려하는 경우 장기적으로는 양 시장이	
	균형을 이룰 수 있어 이에 대한 예측도 추가적으로 필요한 것으로 보임.	

1.	(40)
I.	처리방침
	A빌딩의 감정평가액을 결정하고, '갑' 입장에서 5년간 임대 후 매각 시 투자타당성을 검토한다. (기준시점 2001.8.26)
II.	물음 1) A빌딩의 감정평가액(시장가치)
1.	물건별 감정평가액 합계(감칙 제7조 ①)
	1) 토지
	(1) 공시지가기준법
	$1,050,000 \times 1.05295^{*1} \times 1.000 \times 0.890^{*2} \times 1.00 \quad \quad \quad \approx @984,000$
	*1 시점수정(2001.1.1~8.26, 주거지역) : $1.0274 \times 1.0152 \times (1 + 0.0152 \times 57/91)$
	*2 개별(도로조건)
	(2) 거래사례비교법
	① 사례 선택
	인근지역 상업용, 최근 신축 최유효이용 상태, 매매 사례(1)
	(사례(2) - 경제적 감가 배분 곤란, 사례(3) - 보상목적 등 상이)
	② 사례 토지가격(2001.4.1)
	ㄱ. 사례 건물가격(B건물)
	$800,000 \times 3,000\text{m}^2 \quad \quad \quad = 2,400,000,000$

	· 사례 토지가격	
	3,300,000,000 - 'ㄱ.'	= 900,000,000
		(×1/800 ≒ @1,130,000)
	③ 대상토지 비준가액	
	'㉔' × 1 × 1.02487 <sup>*1</sup> × 1.000 × 0.890 / 800m <sup>2</sup>	≒ @1,030,000
	*1 시점수정(2001.4.1~8.26, 주거지역) : 1.0152×(1+0.0152×57/91)	
	(3) 결정	
	감평법 제3조, 감칙 제12, 14조에 의거, 거래사례비교법에 의해 합리성 인정되는	
	공시지가기준법 기준 @984,000 결정.	
		<×1,000m <sup>2</sup> = 984,000,000원>
	2) 건물(원가법)	
	(1) 재조달원가(간접법)	
	800,000 × 1 × 1.00000 × 104/98	≒ @849,000
		<×3,000m <sup>2</sup> = 2,547,000,000>
	(2) 감가수정(분해법)	
	① 물리적 감가액	
	'(1)' × 5/50	= 254,700,000
	<del>*1 감칙 제15조 경제적 내용연수</del>	
	주) 잔가율 '0' 가정	

	기능적 감가액	
	$(2,547,000,000 - \text{'①'}) \times 0.03$	$= 68,769,000$
	③ 경제적 감가액 : 자료가 없으므로 '없다'고 가정.	
	④ 소계 : '①' + '②' + '③'	$= 323,469,000$
	(3) 결정	
	'①' - '②'	$= 2,223,531,000$
	3) 물건별 감정평가액 합계	
	'1)' + '2)'	$= 3,207,531,000$
2.	일괄감정평가액(감칙 제7조 ②, 제16조)	
	1) 순영업소득(NOI)	
	(1) 가능조소득(PGI)	
	① 임대료(시장 임대수준)	
	$[(100,000 \times 0.1 + 10,000 \times 12) \times 400\text{m}^2 + (70,000 \times 0.1 + 7,000 \times 12)$	
	$\times 600\text{m}^2 + (50,000 \times 0.1 + 5,000 \times 12) \times 600\text{m}^2 \times 3] \times 1.1 = 245,960,000$	
	② 관리비	
	$6,000 \times 2,800\text{m}^2 \times 12\text{개월}$	$= 201,600,000$

	소계 : '①' + '②'	= 447,560,000
	(2) 순영업소득(NOI)	
	'①' × (1-0.05 <sup>*1</sup> ) - 201,600,000 × (1-0.05) × 0.83	= 266,200,000
	*1 시장의 적정 공실률	
	2) 일괄감정평가액(직접환원법)	
	'①' / 0.08	= 3,327,500,000
3.	결정	
	감칙 제12조 의거, 두 시산가액이 유사하나	
	① A빌딩의 시장가치 감정평가인 점, ② 기능적 감가로	
	시장성에 불리한 점 등 고려, 물건별 평가액 기준 <3,207,531,000원>	
III.	물음 2) '갑' 입장의 투자타당성 검토	
1.	투자가치(할인현금흐름분석법)	
	1) 지분가치	
	(1) 1기 PGI	
	① 임대료(재계약 임료수준, 전환이율 15%)	
	[100,000×0.1+(100,000×1.1-100,000)×0.15+10,000×1.1×12]×400m <sup>2</sup>	
	+ [70,000×0.1+(70,000×1.1-70,000)×0.15+7,000×1.1×12]×600m <sup>2</sup>	

	$+ [50,000 \times 0.1 + (50,000 \times 1.1 - 50,000) \times 0.15 + 5,000 \times 1.1 \times 12] \times 600 \times 3$					
	= 246,820,000					
	② 관리비 :					
	= 201,600,000					
	③ 소계 : '①' + '②'					
	= 448,420,000					
	(2) 매기 현금흐름(단위 : 천 원)					
	1	2	3	4	5	6
PGI	448,420 <sup>*1</sup>	456,886	465,642	474,699	484,066	493,755
EGI	PGI × 0.95 (좌동)					
(OE)	관리비 × (1-공실률) × 0.83 = (158,962) (좌동)					
NOI	258,671	275,080	283,398	292,002	300,901	310,105
(DS <sup>*2</sup> )	(96,000) (좌동)					
BTCF	171,037	179,080	187,398	196,002	204,901	
(TAX <sup>*3</sup> )	(24,019)	(25,628)	(27,292)	(29,012)	(30,792)	
ATCF	147,018	153,452	160,016	166,990	174,109	
*1 최근의 임료변동 추이 반영 : 1기 임료수익 × 1.0343 <sup>t</sup> + 관리비 (t = 0,1,2,3,4)						
주) 연간 임료변동률 : (102.00/100.00-1) / 7개월 × 12개월 ≒ 3.43%/연						
*2 1,200,000 × 0.08						
*3 (BTCF - 감가상각비) × 영업소득세율(20%)						
주) 감가상각비 : 2,547,000/50 = 50,940						



	보유기간 말 현금흐름	
	① 채매도가치(6기 NOI, 직접환원법)	
	$310,105,000 / 0.08$	$\approx 3,876,313,000$
	② 결정 : '①' $\times (1-0.05) - 1,200,000,000$	$\approx 2,482,497,000$
	(4) 지분가치(자료 10, 요구수익률 10%)	
	$147,018,000 \times 0.909 + \dots + (174,109,000 + 2,482,497,000) \times 0.621$	
		$\approx 2,144,437,000$
	2) 저당가치 : 매수 시 저당대출금	$= 1,200,000,000$
	3) 투자가치 : '1)' + '2)'	$\approx 3,344,437,000$
2.	투자타당성 검토	
	1) A빌딩의 감정평가액(시장가치) : 3,220,000,000	
	2) '갑' 입장의 투자가치 : 3,344,437,000	
	3) 투자타당성 : '1)' < '2)' 이므로 투자타당성이 인정된다.	
	4) 추가의견	
	경매평가 사례(2) 90% 낙찰은 양호한 시장상황을 보여주므로	
	환가성 측면에서 투자의 안정성 확보가 가능할 것으로 판단된다.	

P292(275)

<자료 2> 인근의 표준지공시지가 현황

( 2003.1.1)

번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
1	A B구 C동103	500	대	상업용	일반 상업	상가지대	중로한면	정방향 평지	3,800,000
2	A시B구 C동107	550	대	상업용	일반 주거	주택 및 상가지대	중로한면	가로장 방향 평지	2,900,000
3	A시B구 C동109	600	대	단독 주택	일반 주거	주택 및 상가지대	소로한면	정방향 평지	2,200,000

(	· 물적 유사성, 시점수정 · 사정보정 가능)	
② 거래사례 정상가격		
	$2,100,000,000 \times 100/105 + (50,000,000 - 20,000,000)$	$= 2,030,000,000$
	*명목상 거래금액만 사정개입된 것으로 판단	( $\times 1/580 = 3,500,000$ )
③ 비준가액		
	$3,500,000 \times 1 \times 1.22362 \times 0.980 \times 0.900 \times 1/580$	$\approx @3,777,000$
	*시 *지 ***개	
	* 시점수정(2002.4.1.~2003.8.31) : $1.0326 \times 1.0791 \times 1.0328 \times 1.06325$	
	**지역 100/102 ***개별 90/100	
(3) 수익환원법		
① 사례선택 : <임대사례 ㉮>		
	(최유효이용 유사, 토지잔여법 가능)	
② 사례 순수익 (상각후)		
	$430,000,000 \times (1 - 0.2)$	$= 344,000,000$
③ 사례 토지 귀속 순수익		
· 사례 건물		
	$2,500,000 \times 121/400 \times 1 \times 137/141 \times 100/100 \times 49/50 \times 2,700$	$\approx 1,944,270,000$
· 사례 토지 귀속 순수익		
	$344,000,000 - 1,944,270,000 \times 0.1$	$= 149,573,000 (\times 1/550 = @272,000)$

	수익가액
	• 대상 토지 기대 순수익
	$272,000 \times 1 \times 1.15455 \times 0.909 \times 0.900 \times 1/550$ $\approx @257,000$
	*시점(2002.1.1.-2003.08.31. 임료지수)127/110
	**지역 100/110    ***개별 90/100
	• 수익가액
	$257,000 \div 0.08$ $\approx @3,213,000$
	(4) 토지가격 결정
	수익가액은 임료의 지행성 등으로 다소 낮게 산정된바, 감칙 12조에 의거 비준가액
	참작하고, 감칙 14조①항 의거 공시지가기준가액으로 <b>중점</b> 결정함.
	$\therefore @3,636,000 \times 600 = < 2,181,600,000 >$
	2) 건물 (원가법)
	(1) 재조달원가
	: 직접공사비가 다소 과다하여 표준적인 <간접법> 적용함.
	$(2,500,000 \times 121/400) \times 1 \times 1 \times 98/100 \times 3,200$ $= 2,371,600,000$
	(2) 적산가액
	: 경제적 내용연수 <50년> 적용 ( <b>감칙 제15조②항2.)</b>

	$2,371,600,000 \times (1 - 5/50)$	$= 2,134,440,000$
	3) 평가액 합계	
	$2,181,600,000 + 2,134,440,000$	$= 4,316,040,000$
	토지(50.5%)      건물(49.5%)	
2.	거래사례비교법	
	1) 사례 선택 : <사례㉠>	
	(복합부동산 거래사례로 위치·물적 유사성 및 사정보정·시점수정 가능함)	
	2) 일체 비준가액	
	$4,150,000,000 \times 1 \times 1.1 \times 0.952 \times 0.952$	$\approx 4,137,278,000$
	*지역 100/105 **개별 100/105	
3.	수익환원법	
	1) 순수익(상각 후)	
	(1) 총수익 : $50,000,000 + 384,000,000$	$= 434,000,000$
	(2) 필요제경비 (장기차입금이자 제외)	
	$8,000,000 + 2,500,000 + 1,000,000 + 10,000,000 + 47,432,000$	$= 68,932,000$
	*감가상각비 : $2,371,600,000 \times 1/50$	
	(3) 순수익	
	$434,000,000 - 68,932,000$	$= 365,068,000$

	2)	
	$0.505 \times 0.08 + 0.495 \times 0.1$	$\approx 0.0899$
	3) 일체 수익가액	
	$365,068,000 \div 0.0899$	$\approx 4,060,823,000$
4.	시장가치 결정	
	<p>자산가액이 균형을 이룬다고 판단되어 모두 참작하되, 매입타당성 검토 목적인 바  시장성을 중시하여 비준가액 중심으로 결정함.</p>	
	$\therefore <4,200,000,000>$	
III.	(물음 2) 금융조건을 고려한 대상부동산의 가치	
1.	현금	
	$3,900,000,000 - (4,200,000,000 \times 0.6)$	$= 1,380,000,000$
2.	저당 지불액 현재가	
	$(4,200,000,000 \times 0.6) \times 0.0726 \times 8.0551$	$\approx 1,473,697,000$
	$MC(6\%, 30) \text{ PVAF}(12\%, 30\text{년})$	
3.	금융조건을 고려한 대상 부동산의 가치	



1)	(40)
I.	평가개요
	본건 ① 서울특별시 G구 Y동 OO빌딩 복합부동산의 계약임대료와 시장임대료를
	기준으로 감정평가 후 ② 각각의 NPV, IRR 산출하고, ③ 거래예정금액을 결정함.
	(기준시점 : 거래예정시점 2012.9.30 )
II.	(물음 1) 계약임대료 기준 감정평가 <sup>10)</sup>
1.	개요
	대상 물건의 계약 임대료를 기준하여 수익가액으로 평가함.
2.	할인율(WACC)
	: 대상물건 관련 수익률 적용함
	$0.4 \times 0.0625 + 0.6 \times 0.05 = <0.055>$
	*
	*자기자본비율 : 타인자본비율 = $110/275(0.4) : 165/275(0.6)>$ , 거래예정금액 지급조건
3.	보유기간 현금흐름
	1) 현금흐름 추정
	(1) 0기 PGI
	$\{240,000 \times 0.05 + (24,000 + 10,000) \times 12\} \times 49,587 \approx 20,827 \text{백만원}$



	0기 경비							
	10,000×12×49,587×(0.4+0.3)				≒ 4,165백만원			
	고정 변동							
	(3) 임대료 및 경비 상승률 : min <5%, CPI 3.5%>							
	(4) 공실률 : <PGI의 3.5%>							
	2) 현금흐름표 (단위 : 백만원)							
		0	1	2	3	4	5	6
	PGI	20,827	21,556	22,310	23,091	23,899	24,736	25,602
	EGI	20,098	20,802	21,529	22,283	23,063	23,870	24,706
	(OE)							
	고정+변동	4,165	4,311	4,462	4,618	4,779	4,947	5,120
	대체충당금			100		150		
	소계	4,165	4,311	4,562	4,618	4,929	4,947	5,120
	NOI	15,933	16,491	16,967	17,665	18,134	18,923	19,586
	*EGI = PGI×(1-0.035) / 고정+변동비 = 4,165×1.035 <sup>n</sup>							
4.	기말 복귀가격							
	1) 기출 환원율							
	0.055+0.005				= <0.060>			
	2) 기말 복귀가격							
	19,586백만÷0.060×(1-0.02)				≒ 319,905백만원			

5.	
	$\sum \frac{NOI_n}{1.055^n} + \frac{\text{기말 복귀가격}}{1.055^5} \approx 319,806 \text{백만원}$
III.	(물음 2) 시장임대료 기준 감정평가(15)
1.	개요
	대상과 오피스 빌딩 하위시장, 규모, 사용승인일 및 전용률 등 유사한 < 임대 사례 2 > 선택함. (임대사례 1 : 규모, 사용승인일등 상이, 임대사례 3 : 오피스 빌딩 하위시장등 상이 제외)
2.	할인율(WACC)
	: 오피스 빌딩 하위 시장(YS북부) 조사 자료 적용함.
	$0.4 \times 0.065 + 0.6 \times 0.0567 \approx <0.060>$
3.	보유기간 현금흐름
	1) 현금흐름 추정
	(1) 0기 PGI
	$\{210,000 \times 0.05 + (21,000 + 8,000) \times 12\} \times 49,587 \approx 17,777 \text{백만원}$
	*
	*대상 연면적

	0기 경비							
	$8,000 \times 12 \times 49,587 \times (0.4 + 0.3)$					$\approx 3,332$ 백만원		
	(3) 임대료 및 경비 상승률							
	· 1,2년차 : $\max <5\%, \text{CPI } 3.5\%>$ , · 3년차부터 : $\max <4\%, \text{CPI } 3.5\%>$							
	(4) 공실률 : $<\text{PGI의 } 5\%>$							
	2) 현금흐름표(단위 : 백만 원)							
		0	1	2	3	4	5	6
	PGI	17,777	18,666	19,599	20,383	21,198	22,046	22,928
	EGI	16,888	17,733	18,619	19,364	20,120	20,944	21,782
	(OE)							
	고정+변동	3,332	3,499	3,674	3,820	3,973	4,132	4,298
	대체충당금			100		150		
	소계	3,332	3,499	3,774	3,820	4,123	4,132	4,298
	NOI	13,556	14,234	14,845	15,544	15,997	16,812	17,484
	$*EGI = \text{PGI } n \times (1 - 0.05) / \text{고정+변동비} = <3,332 \times 1.05^n, n=1,2> \text{ } <3,332 \times 1.05^2 \times 1.04^n, n=1,2,3>$							
4.	기말 복귀가격							
	1) 기출 환원율							
	$0.060 + 0.005$					$= <0.065>$		
	2) 기말 복귀가격							

	$17,484 \div 0.065 \times (1-0.02)$	$\approx 261,906$ 백만원
5.	평가액	
	$\sum \frac{NOIn}{1.06^n} + \frac{\text{기말 복귀가격}}{1.06^5}$	$\approx 260,000$ 백만원
IV.	(물음 3) NPV, IRR(5)	
1.	(물음 1) 계약임대료 기준 NPV, IRR	
	1) NPV	
	$(319,806 - 275,000) \times \text{백만}$	$= <44,806 \text{백만원}>$
	2) IRR	
	$\sum \frac{NOIn}{(1+r)^n} + \frac{\text{기말 복귀가격}}{(1+r)^5} - 275,000 \text{백만} = 0$	
		$<r \approx 9.1\%>$
2.	(물음 2) 시장임료 기준 NPV, IRR	
	1) NPV	
	$(261,906 - 275,000) \times \text{백만}$	$= (-)13,094 \text{백만원}$
	2) IRR	



P412(395)

건물

$$100/100 \times (1 - 0.9 \times 11/50) / (1 - 0.9 \times 9/50) \times 2,740/3,200 \text{m}^2 \approx 0.819$$

\*개별 \*잔가율(철근콘크리트조 내용연수 50년 적용) \*면적

(5) 일체 비준가액

$$5,600,000,000 \times 1.00 \times 1.02477 \times [0.6 \times 0.863 + 0.4 \times 0.819] \times 1.00 \times$$

\*일체품등비교 <≒4,852,000,000>

2. 수익방식 - 일체 수익가액

1) 운영업소득(NOI)

(1) 연간가능총소득(PGI) - 시장임대료

$$1\text{층} : 160,000 \times 100/110 \times 520 \text{m}^2 \quad \text{≒} 75,636,364$$

$$2\text{층} : 120,000 \times 100/110 \times 520 \text{m}^2 \quad \text{≒} 56,727,273$$

$$3,4\text{층} : (100,000 \times 100/110 \times 520 \text{m}^2) \times 2 \quad \text{≒} 94,545,455$$

$$5\text{층} : 90,000 \times 100/110 \times 400 \text{m}^2 \quad \text{≒} 32,727,273$$

$$\text{소계} \quad \quad \quad = 259,636,000$$

$$(2) \text{유효총소득(EGI)} : (1) \times (1 - 0.05^*) \quad \quad \quad \text{≒} 246,654,000$$

$$(3) \text{운영경비(OE)} : 25,000 \times 2,480 (=2740 - \text{지하층}260) \text{m}^2 \quad \quad \quad = 62,000,000$$

$$(4) \text{운영업소득(NOI)} : (2) - (3) \quad \quad \quad = 184,654,000$$

2) 환원율 : 시장추출법, 최근, 정상사례 #1, #2 (#3-사정개입)

P413(396)

3) 수익가액

184,654,000 / 0.04

<= 4,616,000,000>

P414(397)

그 밖의 요인 보정치

$$\frac{3,400,000 \times 1.02015^{*1} \times 1.000 \times 1.000}{3,000,000 \times 1.02015} \approx 1.13^{*2}$$

$$\approx 1.13^{*2}$$

(\*1시점수정 : 비교표준지와 동일, \*2공통유의사항 : 소수점 셋째자리 이하 절사)

(6) 토지 시산가액

$$3,000,000 \times 1.02015 \times 1.000 \times 0.970 \times 1.13 \approx 3,350,000$$

$$<\times 800\text{m}^2(\text{일단지}) = 2,680,000,000>$$

2) 건물(원가법, 정액법)

$$770,000 \times (1 - 0.9 \times 11/50^*) = @617,000$$

$$(\times 2,740\text{m}^2(\text{연면적}) = 1,690,580,000)$$

\*철근콘크리트조 내용연수 50년 적용

3) 개별 적산가액

$$2,680,000,000(\text{토}) + 1,690,580,000(\text{건}) = 4,370,580,000$$

4. 시장가치 결정

각 비준가액(4,852,000,000), 수익가액(4,616,000,000),

적산가액(4,370,580,000) 유사하고, 수익성부동산으로

비준가액의 합리성이 인정되는바 <4,852,000,000원>



P415(398)

(NPV)

1) 현금유입액의 현재가

(1) 투자기간 현금흐름(단위 : 천원)

	1	2	3	4
PGI (연 5% 상승)	259,636	272,618	286,249	300,561
EGI (공실률 5%)	246,654	258,987	271,937	285,533
OE (연 4% 상승)	62,000	64,480	67,059	69,742
NOI	184,654	194,507	204,878	215,791

(2) 보유기간말 재매도가치

① 재매도가치 환원율 :  $0.04 + 0.005(\text{장기위험}) = 0.045$

② 보유기간말 재매도가치

$215,791,000 / 0.045 \times (1 - 0.03(\text{매각비용})) \approx 4,651,000,000$

(3) 현금유입액의 현재가 (할인율 : 요구수익률 6%)

$184,654,000 / 1.06 + \dots + (215,791,000 + 4,651,000,000) / 1.06^3$   
 $\approx 4,424,000,000$

P416(399)

$$3) \quad : (1) - (2) = 224,000,000$$

p423(406)

$$(*2) \quad ; 604,600,000 \times 0.95 = 574,370,000$$

3)

$$604,600,000 = \frac{20,000,000}{1+r} + \frac{20,000,000}{(1+r)^2} + \frac{20,000,000}{(1+r)^3} + \frac{20,000,000}{(1+r)^4} + \frac{574,370,000}{(1+r)^4}$$

$$r = 2.100\%$$

p442-443(X)

2

	기대임대료
	① 가능총수익
	$(@400,000\text{원}/\text{m}^2 \times 0.09 + @40,000\text{원}/\text{m}^2 \times 12) \times 3,000 \times 2.5 \times 0.6(*) = 2,322,000,000$
	*
	② 유효총수익
	$'①' \times (1 - 0.06) = 2,182,680,000$
	③ 운영경비
	- 고정경비(조세공과 및 보험료)
	$(\text{토지} + \text{건물}) \times 0.0025 + \text{건물} \times 0.002 = 105,750,000$
	- 변동경비(유효총수익 $\times$ 5%)
	$2,182,680,000 \times 0.05 = 109,134,000$
	- 대체충당금(엘리베이터)
	$1.2\text{억}/12 = 10,000,000$
	- 운영경비 : $(105,750,000 + 109,134,000 + 10,000,000) = 224,884,000$
	④ 기대임대료
	$'②' \times (1 + 0.05)^{9/12} - '③' \times (1 + 0.02)^{9/12} = 2,035,780,000$
	(3) 개발타당성
	기대임대료 < 요구임대료 인바, 타당성 없음
Ⅲ.	물음 2) 착수시기 판단(10점)
1.	개요
	기대임대료 > 요구임대료인 시기로 결정



p470(445)

한다. 예를 들어, 조사시점 '06.12.은  $x=1$ , '07.01.은  $x=2$ , '07.02.는  $x=3 \cdots$  이 된다. 회귀상수  $a$ 와 회귀계수  $b$ 를 구하는 식은 다음과 같다.

< > 회귀상수  $a$ 와 회귀계수  $b$ 의 산식

1.	산식 2. 정규방정식
$a = y - b \cdot x$	$\sum y = n \cdot a + b \cdot \sum x$
$b = \frac{n \sum x \cdot y - \sum x \cdot \sum y}{n \sum x^2 - (\sum x)^2}$ ( $n$ : 사례 수)	$\sum x \cdot y = a \cdot \sum x + b \cdot \sum x^2$

객실점유율을 종속변수로, 기간을 독립변수로 하는 회귀식을 구해보면, 기초자료는 다음과 같다.

	객실수	x	y
06.12	15	1	75.5
07.02	30	3	82.2
07.03	31	4	81.8
07.05	16	6	74.1
07.06	30	7	80.5
07.08	29	9	80
07.10	15	11	72.2
07.12	30	13	78.8
08.01		14	

이 중에서, 객실수 30개만 골라 추세를 분석할 수 있고, 29-31개를 포함시킬 수 있다. 이 때 회귀식은 다음과 같이 도출된다. 어느 것이든 비슷한 결론에 도달한다.

[객실 수 29-31]

기간	객실점유율
3	82.2
4	81.8
7	80.5
9	80
13	78.8

$$y=83.11-0.34x$$

$$r^2=0.989$$

14	78.35
----	-------

[객실 수 30개]

	객실 수
3	82.2
7	80.5
13	78.8

$$y=83.07-0.335x$$

$$r^2=0.986$$

14	78.38
----	-------

부동산평가액(V)의 산정은 <자료 3>의 1) ② 에 제시한 방법으로 공시지가를 기준한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산하여 산정한다. 먼저 토지가액 산정에서 토지가액을 ‘상업용’ 가격으로 할지, (물음 1)에서 구한 현재의 정상가격(현 시장가치)으로 할지에 관하여는 우리가 구하려는 소득수익률을 사전투자수익률로 보아 (물음 1)의 가격으로 한다. 물음3)의 투자가격 판단시점이 2008.1.1.인데 <자료2-2>의 현장조사시점(2008.09.21.)에서는 이미 소매점 건축공사가 진행된 점으로 보아 2008.1.1.에서는 사전적으로 투자조건 등을 검토하기 위해서 현 상태의 토지 최대매입가격(투자가치)을 알고 싶어 했을 것이다. 시장가치와 기초가격에 비해 토지 투자가치는 훨씬 크게 추계됐다. 이는 건물귀속순수익을 제외한 모든 순수익이 토지에 귀속돼 투자이익까지 전부 토지가 향유한다고 계산됐기 때문이다. 다만, 투자타당성은 숙박시설로 검토하고 실제 개발은 소매점을 한 점은 문제 흐름 상 생뚱맞아 보인다. 만일 사후투자수익률로 본다면 ‘상업용’ 가격으로 한다.

	격차율 : 1,593,000/1,524,000	≒ 1.045
	2) 임대사례기준	
	(1) 사례 토지귀속 순수익	
	① 사례 상각 후 순수익	
	가. 사례 총수익	
	$3,150,000,000 \times 0.1 + 50,000,000 \times \frac{0.1 \times 1.1^2}{.1 - 1} + 20,000,000 \times 12$	
		≒ 583,810,000
	나. 필요제경비	
	$20,000,000 \times (12 \times 0.05 + 5 + 2) + 80,000,000 + 20,000,000^{*1} + 31,412,000^{*2}$	
		= 283,412,000
	*1 종합토지세 : 본 건 토지에 부과된 것으로 봄.	
	*2 감가상각비	
	$450,000 \times 1.00 \times 1.03876^{*1} \times 1.05 \times 2,400 \times (0.8 \times 1/60 + 0.2 \times 1/15)$	
	*1) 시점수정(건축비지수) : 134/129	
	다. 사례 상각 후 순수익 : 583,810,000 - 283,412,000	= 300,398,000
	② 사례 건물귀속 순수익	
	$(450,000 \times 1.00 \times 1.03876 \times 1.05 \times 2,400) \times 0.15$	≒ 176,693,000



	격차율 : 1,589,000/1,524,000	≒ 1.043
	4) 그 밖의 요인 보정치 결정	
	임대사례는 건물 전체가 사무실로 이용되고 있는 등 본 건과 이용상황 및	
	임대상황이 다른 점, 종합토지세 등 처리에 있어 오차 발생 가능성 있는 점 모두 고려해 배제하고,	
	매매사례와 조성사례를 기준하여 1.04로 결정함.	
6.	토지 보상평가액	
	$2,000,000 \times 1.01076 \times 1.000 \times 0.754 \times 1.04$	≒ @1,585,000 (×850 = 1,347,250,000)
III.	지장물 보상평가액	
1.	건물 보상평가액	
	1) 개요	
	본 건 건물은 이전비 자료가 제시되지 않아, 보상법 제75조에 의거	
	물건의 가격으로 평가함.	
	2) 건물 보상평가액 (물건의 가격)	
	$450,000 \times 1.00 \times 1.04651^{*1} \times 0.980 \times 0.920^{*2}$	≒ @ 425,000
		(×3,650 = 1,551,250,000)
	*1 시점수정(건축비지수) : 135/129	
	*2 잔가율 : (0.8×57/60+0.2×12/15)	

	91년/90년 : 약 7% 상승
	2) 적용공시지가 선택
	주거환경개선사업지구 지정 고시로 표준지 공시지가가 변동되었다고 인정됨에 따라
	개발이익 배제를 위해 1991년 공시지가를 적용함.
3.	비교표준지 선정
	용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 인접성을 고려하여
	기호 1, 2, 3은 표준지 319, 기호 4, 5는 표준지 318를 선정함.
4.	시점수정치
	1) 개요
	시점수정치는 생산자물가지수 미제시로 지가변동률(녹지지역)을 기준하되,
	보상법 시행령 제37조에 따라 A시 갑구의 지가가
	당해 공익사업으로 변동되었는지 검토한다.(면적 요건 20만㎡ 충족 전제)
	2) 당해 지역 지가의 변동 여부
	(1) 공고·고시 이후 A시 갑구 지가변동률 : $(1+0.0680 \times 85/92) \times 1.0810 \times 1.0850 \times$
	$(1+0.0850 \times 31/91) \approx 1.28267(28.267\%)$
	(2) 공고·고시 이후 A시 지가변동률 : $(1+0.0517 \times 85/92) \times 1.0635 \times 1.0589 \times$
	$\times (1+0.0589 \times 31/91) \approx 1.20361(20.361\%)$
	(3) 당해 지역 지가의 변동 여부 : 지가변동률 격차가 $28.267 - 20.361 = 7.906\%$ 로 5%를 넘고

	( $28.267/20.361=1.39$ ) 30% 이상 높으므로 당해지역의 지가가 해당 공익사업으로
	인해 변동된 것으로 판단된다.
	따라서 인근 시·군·구 지가변동률을 적용한다.
	3) 인근 시·군·구의 지가변동률(녹지지역)
	(1) B시 병구
	$1.1374 \times 1.0358 \times (1 + 0.0358 \times 31/91) \approx 1.19249$
	(2) B시 정구
	$1.1340 \times 1.0363 \times (1 + 0.0363 \times 31/91) \approx 1.18970$
	(3) C군
	$1.1393 \times 1.0352 \times (1 + 0.0352 \times 31/91) \approx 1.19355$
	(4) 지가변동률
	$\{ (1)+(2)+(3) \} / 3 = 1.19191$
5.	토지 보상평가액
	1) 기호 1
	$30,000 \times 1.19191 \times 1.00 \times 1.13 \times 1.00 \approx 40,000 (\times 1,125 = 45,000,000)$
	2) 기호 2

	128.8/126.4	≒1.01899
	3)	
	생산자물가상승률은 거시적인 지표인바 국지적 지가추이를 반영하는 <지가변 동물>적용함.(법 §70①, 법 시행령 §37①)	
4.	그 밖의 요인 보정치	
	1) 선정기준	
	① 공법상 제한사항 ② 실제 이용상황 ③ 주위환경 등이 같거나 유사	
	④ 적용공시지가의 선택기준과 같은 기준에 따를 것	
	⑤ 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 것으로서 당해 공익사업 에 관한 것을 제외	
	2) 선정 : 대상 토지 #1과 비교 가능한 <거래사례, 보상평가 선례>	
	3) 그 밖의 요인 보정치	
	(1) 거래사례 기준	
	$91,200,000 \times 1 \times 1.03239 \times 1 \times 0.97 \times 1/1,200$	≒1.197
	$58,000 \times 1.04444 \times 1.05$	
	*2003.4.1.~2003.8.28., 녹지지역 $1.0195 \times (1 + 0.0195 \times 59/91)$	
	(2) 보상선례 기준	

P574(549)

4

	$7,500,000 \times 1.20152 \times 0.9 \times 0.95 \times 1/100$	$\approx 1.211$
	$58,000 \times 1.04444 \times 1 \times 1.05$	
	*2002.7.14.~2003.8.28.,	$1.1504 \times 1.0314 \times (1 + 0.0195 \times 59/91)$
	(3) 결정	
	① 모두 적정하여 평균함 ② 해당지역, 지목별 현실화율 유사하여 기호 1	
	기준한 보정치를 같은 표준지를 적용하는 기호 2,3,5에도 적용함.	$\therefore <1.20>$
	평가액	
5.	1) 기호 1	
	$58,000 \times 1.04444 \times 1 \times 1.05 \times 1.20$	$\approx @76,300$
		$(\times 300 = 22,890,000)$
	2) 기호 2 ( 법 시행규칙 §28, 29)	
	(1) 나지상정 토지가격	
	$58,000 \times 1.04444 \times 1 \times 1 \times 1.20$	$\approx @72,700$
	*	
	*현황평가기준이므로 지목격차 반영 안함.	
	(2) 구분지상권 보정률	
	$0.1 \times 4/5 + 0.16 + 0.04$	$= 0.28$

	보상액	
	$72,700 \times 150 - (72,700 \times 0.28 \times 80)$	≒9,276,520
	3) 기호 3	
	$58,000 \times 1.04444 \times 1 \times 1.208^* \times 1.20$	≒@87,800
	*개별 1.05(도로)×1.15(행정)	(×120=10,536,000)
	4) 기호 4	
	$150,000 \times 1.04444 \times 1 \times 1 \times 1 - 12,000$	≒@144,700
	* 대지조성비	(×100=14,470,000)
	*이용상황 상이하여 상기 그 밖의 요인 보정치 적용 안함.	
	5) 기호 5	
	$58,000 \times 1.04444 \times 1 \times 0.9 \times 1.20$	≒@65,400
	추가감가	(×40≒2,616,000)
Ⅲ.	물건	
1.	기호 1, 2	
	1) 개요	
	이전가능, 이전비와 잔여부분 보수비 보상함.(법 §75①)	

P581(556)

	공시지가 표준지 A	공시지가 표준지 B	공시지가 표준지 C	공시지가 표준지 D	공시지가 표준지 E
평가사례(ㄱ)	0.85	0.90	0.55	0.35	0.40
평가사례(ㄴ)	0.90	0.95	0.60	0.40	0.45
평가사례(ㄷ)	0.65	0.70	0.95	0.65	0.70
평가사례(ㄹ)	0.50	0.55	1.30	0.90	0.80
거래사례(ㄱ)	0.88	0.85	0.58	0.38	0.50
거래사례(ㄴ)	0.80	0.78	0.50	0.30	0.43
거래사례(ㄷ)	0.67	0.75	1.25	0.60	0.65
거래사례(ㄹ)	0.55	0.60	1.15	0.88	0.68

<자료 7> 기타자료

1. 20만㎡ 미만 공익사업으로 협의와 수용재결 절차가 완료된 상태로 일부 피수용자에 대한 이의재결이 진행 중임
2. 일련번호 (1), (2)의 지세는 **완경사지임**

3.	밖의 요인 보정 거래사례등 선정
1) 선정 방법	해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동 여부는 확인이 곤란하나, 거래사례등이 인근지역에 소재하여 “적용공시지가의 선택기준에 적합”한 거래사례등을 선정함.
2) 거래사례등 선정	<p>① 기호(B) : ‘인근지역, 자연녹지, 전’ 기준 &lt; #ㄱ &gt; (‘ㄱ’ 평가목적상이, ‘ㄴ’ 당해사업선례)</p> <p>② 기호(E) (자연녹지) : ‘인근지역, 자연녹지, 자연림’ 기준 &lt; #ㄴ &gt; (‘ㄴ’ 평가목적상이, ‘ㄹ’ 사정개입거래)</p> <p>③ 기호(D) (보전녹지) : ‘인근지역, 보전녹지, 자연림’ 기준 &lt; #ㄷ &gt; (‘ㅇ’ 당해사업영향으로 인한 가격변동추정)</p>
4.	시점수정치 (2020.01.01 ~ 2021.04.01)
	$1.02972 \times 1.00282 \times 1.00221 \times 1.00235 \times (1 + 0.00310 \times 1/30) = 1.03745$
5.	지역요인 비교치 : 인근지역으로서 < 1.000 >
6.	개별요인 비교치
	① 기호(1) : 1.050
	② 기호(2) (자연녹지) : 1.100
	기호(2) (보전녹지) : 1.080



P588(563)

3

7.	밖의 요인 보정치
1) 기호(B)	$\approx < 1.78 >$
	$\frac{256,000^* \times 1.00 \times 1.02046^{**} \times 1.000 \times 0.850}{120,000 \times 1.03745}$
	* 거래사례단가 : 399,360,000 / 1,560
	** 시점수정치 (2020.07.31 ~ 2021.04.01)
	$(1+0.00363 \times 1/31) \times 1.00230 \times 1.00280 \times 1.00223 \times 1.00223 \times 1.00312 \times 1.00282$
	$\times 1.00221 \times 1.00235 \times (1+0.00310/30)$
2) 기호(E)	$\approx < 4.71 >$
	$\frac{110,000^* \times 1.00 \times 1.02405^{**} \times 1.000 \times 0.650}{15,000 \times 1.03745}$
	* 거래사례단가 : (562,500,000 - 500,000 × 300) / 3,750
	** 시점수정치 (2020.07.01 ~ 2021.04.01)
	$1.00363 \times 1.00230 \times 1.00280 \times 1.00223 \times 1.00223 \times 1.00312 \times 1.00282 \times 1.00221$
	$\times 1.00235 \times (1+0.00310/30)$
3) 기호(D)	$\approx < 1.89 >$
	$\frac{75,000^* \times 1.00 \times 1.01800^{**} \times 1.000 \times 0.900}{35,000 \times 1.03745}$
	** 시점수정치 (2020.09.01 ~ 2021.04.01)
	$1.00280 \times 1.00223 \times 1.00223 \times 1.00312 \times 1.00282 \times 1.00221 \times 1.00235 \times (1+0.00310/30)$

8.	
1) 기호(1)	
$@120,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.050 \times 1.78$	$\approx @233,000$
	$(\times 3,000\text{m}^2 = 699,000,000\text{원})$
2) 기호(2)	
(1) 평균단가	
① 자연녹지지역 (60%)	
$@15,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.100 \times 4.71$	$\approx @81,000$
② 보전녹지지역 (40%)	
$@35,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.080 \times 1.89$	$\approx @74,000$
③ 평균단가 : ① $\times$ 60% + ② $\times$ 40%	$\approx @78,000$
(2) 적정보상액 : (1) $\times$ (5,000 / 2)m <sup>2</sup>	$= 195,000,000\text{원}$
III. 개간비 보상 감정평가	
1. 개간비 : 기준시점을 기준으로 개간에 통상 필요한 비용 상당액 < 300,000,000원 >	
2. 한도액	

P590(565)

5

1)	후 토지가액
	상기 “Ⅱ-8-1)” 기준 < 699,000,000원 >
2)	개간 전 토지가액
(1)	비교표준지 선정 : ‘인근지역, 자연녹지, 임야’ 기준 < #E >
(2)	개간 전 토지가액
	@15,000 × 1.03745 × 1.000 × 1.150 × 4.71                      ≙ @84,000
	(×3,000㎡ = 252,000,000원)
3)	한도액
	1) - 2) = 447,000,000원
3.	개간비 적정보상액
	한도액 이내로서, 기준시점을 기준으로 개간에 통상 필요한 비용 상당액 < 300,000,000원 >

<자료 1> 감정개요

- 1. : 근린공원조성사업
- 2. 평가대상
  - (1) 주택(토지는 시유지)

	지번	건물구조	면적(㎡)	신축일자
Y K동	10	목조 기와지붕 단층 (한식구조)	100	1986.1.31

- (2) Y시 K동 12번지 지상 배나무 50주(근원경 10, 수고 4)
- 3. 사업인정 고시일 : 2006.2.5
- 4. 가격시점 : 2006.8.27

<자료 4> 당해 공공사업지구 내 주택 거래사례

- 1. 사례물건 : Y시 K동 15번지 주택(토지는 시유지)

P597(572)

<자료 1> 사업개요

1. : 00도시계획도로사업
2. 사업명칭 : 00~△△ 도로 확·포장공사
3. 사업기간 : 실시계획인가고시일부터 2년 이내
4. 실시계획인가고시일 : 2020년 11월 30일

P622(597)

(M)	40m		35m		30m			20m	
체감율(%)	P	$\beta \times P$	P	$\beta \times P$	P	$\beta \times P$		P	$\beta \times P$
토포심도(m)		$0.15 \times P$		$0.10 \times P$		$0.10 \times P$	$0.15 \times P$		$0.10 \times P$
0~5	1.000	0.150	1.000	0.100	1.000	0.100	0.150	1.000	0.100
5~10미만	0.875	0.131	0.857	0.086	0.833	0.083	0.125	0.750	0.075
10~15미만	0.750	0.113	0.714	0.071	0.667	0.067	0.100	0.500	0.050
15~20미만	0.625	0.094	0.571	0.057	0.500	0.050	0.075	0.250	0.025
20~25미만	0.500	0.075	0.429	0.043	0.333	0.033	0.050		
25~30미만	0.375	0.056	0.286	0.029	0.167	0.017	0.025		
30~35미만	0.250	0.038	0.143	0.014					
35~40미만	0.125	0.019							

P628(603)

2

	$900,000 \times 1.0 \times 0.96552^{*1} \times 58/60 \approx @840,000 (\times 2,460 = 2,066,400,000)$
	*1 (2000.04.01 ~ 2000.08.01, 건축비지수)
	$104 + (116 - 104) \times 8/12$
	116
	② 사례토지가격 : $3,530,000,000 - 2,066,400,000 \approx 1,463,600,000$
	( $\times 1/600 = @2,440,000$ )
	(3) 비준가액
	$2,440,000 \times 1.0 \times 1.02376^{*1} \times 1.00 \times 1.053^{*2} \times 1/600 \approx @2,630,000$
	*1 시점수정(2000.04.01 ~ 2000.08.01, 상업지역) $1.0175 \times (1 + 0.0175 \times 32/91)$
	*2 개별 100/95
	3) 기초가격 결정
	공시지가기준가액을 비준가액이 합리적으로 지지하는 바,
	기초가격을 @2,630,000으로 결정함.
2.	입체이용저해율
	1) 저해층수와 한계심도
	(1) 저해층수
	대상토지의 최유효건물층수는 지하 2층, 지상 15층 건물이고
	지하철 통과에 따른 건축가능층수는 지하 2층, 지상 8층 건물이기 때문에
	저해층수는 지상 9층 ~ 지상 15층으로 결정함.

	한계심도
	대상지역의 지역분류가 11 ~ 15층 건물이 최유효이용으로 판단되는
	지역임에 따라 중층시가지의 한계심도인 35m로 결정함.
	2) 건물 등 이용저해율 (층별효용비율표 고층 및 중층시가지 A형 적용)
	$0.75 \times \frac{35 \times 7}{35+44+100+58+46+40+35 \times 1} = 0.2595$
	1
	3) 지하부분이용 저해율 : $0.1 \times 0.571 = 0.0571$
	4) 기타이용 저해율 : $0.15 \times 1/2^{*1} = 0.075$
	*1 터널 토피 18m임에 따라 배분비율 최고치 적용함.
	5) 입체이용저해율 : 0.3916
3.	보상대상 범위 : 별도 제시 없는 바, 전체 토지로 봄.
4.	보상평가액 : $2,630,000 \times 0.3916 \times 500 = 514,954,000$
II.	물음 2) 비교표준지의 선정 원칙과 비교표준지의 선정 이유
1.	비교표준지의 선정 원칙 (칙 제22조제3항)



P642(617)

4.

문제에서 '세항목별 격차율은 감정평가사가 판단할 사항'이라고 적혀 있어, 수험생으로서는 다소 난감한 대목이다. 표준지 #1과 대상 토지의 개별적 특성을 비교하면 다음과 같다.

	대상 토지	표준지 #1	비교	
	12,000㎡	10,000㎡	유사	
취락과의 거리	500m	750m	유사	접근
도로의 상태	3m	맹지	대상 토지 우세	접근
방위	동향	남향	대상 토지 다소 열세	자연
경사도	14°	10°	완경사로 유사	자연
형상	세장형	부정형	형상에서 대상 토지 다소 우세	자연
공원	100%	100%	표준지는 공원저축, 대상 토지는 저축 없는 상태 기준(1/0.6)	행정
구분지상권 (설정면적)	1,800㎡	1,500㎡	표준지는 나지상정 기준 가액으로, 대상이 열세(0.8)	행정

표준지와 대상 토지의 개별요인에 대한 판단을 수험생에게 일임했으므로, 상기 토지 물적 특성 등을 참고하여, 합리적으로 판단하되 격차를 판단에는 정답이 없다. 임야이므로 개별 요인 항목을 크게 접근, 자연, 행정, 기타조건으로 나누면, 접근조건에서는 취락과의 거리 및 도로의 상태에서 대상 토지가 우세하고, 자연조건에서는 방위에서 열세, 형상에서 우세 하며 전반적으로 대등한 것으로 판단할 수 있다. 행정조건에서는 표준지는 나지상정평가이므로 구분지상권 설정에 따른 감가가 없으나 대상 토지는 구분지상권 설정(기설 선하지)에 따른 가치 감소요인이 있어 대상 토지가 열세하나, 공원저축감가가 반영된 표준지와 달리 대상 토지의 도시·군계획시설 공원저축(100%)은 반영하지 않으므로 대상 토지가 우세하게 돼, 전반적으로 대상 토지가 우세하다. 그 격차율은 답안을 참고하면 된다.

따라서 접근조건(도로의 상태)의 격차(A)를, 표준지 #2와 보상선례의 토지단가의 격차를 추출하여 적용해보면(보상선례 가격시점 2018.05.01. 기준),

$$\begin{array}{r}
 \text{표} \quad \text{준} \quad \text{지} \quad \text{\#} \quad 2 \\
 \hline
 60,000 \times 1.01008 \times 1.000 \times 1.333 \times * \\
 \hline
 \text{보상선례 } 80,000 \times A \\
 \hline
 \text{*시점수정 : } 1.01008 \times (1 + 0.00002 \times 1/30)
 \end{array}$$

~~\*\*개별요인 : 1/0.75(구분지상권)~~

~~A=1%~~

~~다만, 이러한 복잡한 계산 없이, 접근조건(취락과의 거리 및 도로의 상태)에서 대상 토지가 다소 우세(1.05), 자연조건(방위, 경사도, 형상)에서 대등(1.00)하고, 행정조건(1.67+0.8-1=1.47)에서 우세하여, 전반적으로 우세한 것으로 판단해도 큰 무리는 없다.~~

## 5. 밖의 요인

표준지 #1과 보상선례 토지단가를 비교하여 추출한다. 표준지 #1의 구분지상권 설정은 공시가격에 영향을 미치지 않았으므로(나지상정 평가-사법상 권리가 설정되지 않은 상태), 표준지 #1이 속한 지역과 보상선례가 속한 지역의 가격수준에 차이가 없다면(지역요인 대등), 지가변동률로 기준시점만 같게 해 주면 표준지기준방식을 통해, 단가의 격차가 곧 그 밖의 요인 보정치가 된다.

	접근조건
	전반적으로 우세함.(1.05)
	2) 자연조건
	대상토지(동향, 14°, )는 비교표준지(남향, 10°, 부정형)와 대등함.
	3) 행정적조건
	① 도시·군계획시설
	도시·군계획시설은 <수용의 목적>이 되는 사업으로서, 대상토지는 도시·군계획시설
	의 제한을 받지 아니한 상태를 기준함. $1.00 / 0.60 \approx < 1.67 >$
	② 구분지상권
	대상토지 구분지상권 설정면적 15%, 비교표준지는 나지상정, 구분지상권 미반영
	$0.80 / 1.00 \approx < 0.80 >$
	③ 행정적조건 : $(① + ②) - 1 \approx < 1.47 >$
	4) 기타조건 : $< 1.00 >$
	5) 개별요인 비교 : $1.05(\text{접근}) \times 1.00(\text{자연}) \times 1.47(\text{행정적}) \times 1.00(\text{기타}) \approx < 1.544 >$

P664(639)

3

	2)
	$(37,400,000/280) \times 1.00079 \times 1.100 \times 1.000 \quad \text{ㄴ} \quad @ 147,000$
	$\text{*1)} \quad \text{지)} \quad \text{개*2)} \quad ( \times 300=44,100,000 )$
	$\text{*1)} \text{ 녹지지역}(2015.07.31.\sim 2015.09.02) (1+0.00072 \times \frac{1}{1}) \times (1+0.00072 \times \frac{33}{31})$
	$\text{*2)} \text{ 보정률 동일}$
3.	새로이 구분지상권 설정을 상정하는 방법
	1) 기준시점 토지가치
	(1) 적용공시지가
	택지개발지구지정고시일 이전 최근인 2011.01.01 공시지가 선택
	(2) 비교표준지
	녹지지역(당해 사업으로 인한 용도지역 변경 미 고려), 농경지, 사업지구 내 표준
	지 <기호 '가'> 선정.
	(3) 시점수정(녹지지역, 2011.01.01 ~ 2015.09.02)
	$1.03085 \times 1.02072 \times 1.02085 \times 1.03082 \times (1-0.0012) \times (1+0.00072 \times \frac{33}{31})$
	$\text{ㄴ} \quad 1.10677$
	(4) 지역요인 : 1.000
	(5) 개별요인 : 1.100 (도시계획시설저축 등 반영된 수치로 봄)
	(6) 그 밖의 요인 : 1.30
	(7) 공시지가 기준가액
	$300,000 \times 1.10677 \times 1.000 \times 1.100 \times 1.30 \quad \text{ㄴ} \quad @ 475,000$
	$( \times 300 = 142,500,000)$

P666(641)

5

4.	결정
	<p>방법 '1'은 최저보상액, 방법'3'은 최대보상액 성격이며, 본건과 구분지상권 설정 시기, 전압, 수직범위 등이 유사한 적정 보상선례사례를 기준으로 한 방법'2'가 가장 합리적이라고 판단되는 바, 방법'2'중심 44,100,000원으로 결정함.</p>

P669(644)

	상세	
환매권 행사 당시 토지가격	⇒	<p>공시지가기준법</p> <p>② 거래사례비교법 : 환매권행사 당시와 근접, 대상과 유사 &lt;사례4&gt;</p> <p>③ 결정 : &lt;공시지가기준가액&gt;결정</p> <p>* 거래사례를 그 밖의 요인 보정자료로 활용하는 것도 가능</p>
인근 유사토지의 지가변동률	⇒	<p>① 표본지선정 : &lt;(자료 2)의 표준지&gt;</p> <p>② 취득당시 표본지 적정가격</p> <p>94.1.1 공시지가 + (95.1.1공시지가-94.11.공시지가)×(1.1-4.1.경과일수)/365</p> <p>③ 환매당시 표본지 적정가격</p> <p>99.1.1 공시지가 × (1+1.1~8.22 지가변동률)</p> <p>④ 인근 유사토지의 지가변동률 : ③÷②</p>
환매가격	⇒	<p>① '환매당시토지가격 &gt; 보상금×(1+지가변동률)'인 경우임</p> <p>② 보상금액+[환매권 행사당시의 토지가격-{보상금액×(1+지가변동률)}]</p>

P676(651)

	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세
1	A B동16	전	865	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사
2	A구 B동 255-1	대	540	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 평지
3	A구 B동 306	전	306	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사
4	A구 B동 381-5	전	413	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 완경사
5	A구 B동 651	대	248	단독주택 (다가구)	2종일주	세로(가)	가장형 평지
6	A구 C동 381-5	전	243	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지

**P677(652)**

<자료 7> 기타

1. 토지는 환매권 상실 당시 H택지개발지구에 편입되어 조성공사중인 바 지적확인이 곤란한 상태이며, 인근의 표준적인 이용상황은 주거용(다가구주택)임
2. 상기의 B공사는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조 제4항 제1호의 공공기관임
3. 상기의 H택지개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 제5호에 규정된 공익사업임



1)	선정 : 기호 6
	환매 대상 토지와 용도지역 등 변경과정이 유사한 표준지.
2)	취득 당시 표준지 가격(2001.9.20.) $@360,000 + (@380,000 - @360,000) \times 263/365 \approx @374,000$ <div>2001                  2002                  2001</div>
3)	환매권 상실 당시 표준지 가격(2011.9.20.) $@550,000 + (600,000 - 550,000) \times 263/365 \approx @586,000$ <div>*시</div> <div>*시점수정(2011.1.1.~2011.9.20.)</div>
4)	인근 유사토지의 지가변동률 $'3)' / '2)' \approx 1.56684$
3.	환매권 행사 시 환매금액
1)	보상금 × 인근 유사토지 지가변동률 $@180,000 \times 1.56684 \approx @282,000$ <div>* 단가 : 56,700,000원 / 315㎡</div>
2)	환매 당시 토지 금액 = @760,000

P688(663)

4

3)	
	1) < 2) 이므로
	$@180,000 + (@760,000 - @282,000) = @658,000$ $<\times 315\text{m}^2 = 207,270,000>$
V.	물음 4) 환매권 상실로 인한 손해액(5)
1.	개요
	환매권 상실 당시 토지 평가금액 - 환매권 행사 시 환매금액
2.	손해액
	$@760,000 - @658,000 = @102,000$ $<\times 315\text{m}^2 = 32,130,000>$
	끝

P700(X)

1

I.	
	잔여지 손실보상 기준 및 손실보상액
II.	잔여지손실보상기준
1.	원칙(법 73조, 시행규칙 32조)
	잔여지 가격감소분과 잔여지에 대한 공사비용의 합계
2.	예외(한도)
	가격감소분과 공사비용이 잔여지 가격을 초과하는 경우 사업시행자가 잔여지 매수 가능, 편입토지
	단가 적용
3.	구체적 산정
	(1) 잔여지 가격감소분
	편입되기 전 잔여지의 가격-편입된 후의 잔여지의 가격
	(2) 공사비용
	잔여지에 통로·구거·담장 등의 신설 그 밖의 공사가 필요한 경우 그 비용
III.	적정보상액
1.	가격감소분 + 공사비용
	(1) 가격감소분
	① 편입 전 가격 : @600,000원/㎡
	② 편입 후 가격(부채도로 개설반영) : @600,000원/㎡ × 0.9 × 0.94 × 0.90 = @457,000원/㎡
	③ 가격감소분 : (600,000 - 457,000) × 300(*) = 42,900,000
	*(2,000 - 1,700)

P711(676)

3) 개별요인 비교치의 산정 및 산정 사유

물음에서 개별요인 비교치를 실무와 같이 산정하라고 하므로 각 조건별로 구분하여 산정한 다. 가로조건은 대상 토지가 분할되기 이전의 '세로'를 기준으로 '100/105(세로/소로)'로, 환경조건은 감보율을 고려하여 미개발지의 주거 '대'에 대한 감가로 반영하여 '0.6'으로, 획지조건은 형상 '0.95(부정형/장방형)', 지세 '100/110(완경사/평지)', 면적 '0.85(10,000/1,000)'로 하고 이 외의 접근조건 등은 대등한 것으로 보고 '1.00'으로 한다. 산정 사유는 대상토지와 비교표준지의 개별 특성 차이를 조건별로 산정한 내용을 바탕으로 간략히 언급한다. 위 개별요인 중 핵심은 '환경조건'으로 반영한 감보율 40%다. 표준지의 주위환경은 환지방식에 의해 개발이 완료된 정비된 주거지대다. 대상토지의 주위환경은, 무허가건물들이 혼재했을 미개발지대 혹은 불량주택지대다. 미개발지대에서 정비된 주택지대로 이행하기 위해서는 40%의 면적이 기반시설 등의 조성에 제공돼야 한다. 따라서 감보율 40%는 정비된 주택지대와 미개발지대의 환경조건 격차율로 이해해야 할 것이다.

P712(677)

1

3.	(20)
I.	평가개요
	중전 재개발사업으로 현재 공원인 미보상토지의 보상평가로
	토지보상법 등에 따라 각 물음에 답한다. (2013.04.01)
II.	물음 1) 비교표준지의 선정 사유
1.	처리방침
	1) 토지보상법 시행규칙 제25조 미지급용지 규정 준용 부분평가
	2) 중전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황 기준
2.	적용공시지가 : <2013년>
	기준시점(가격시점) 이전 최근 공시지가
3.	비교표준지 : <표준지 #1>
	중전 공익사업 당시 일반주거지역,
	1989.01.24 이전 적법 의제 무허가건물의 대지 기준
III.	물음 2) 지목 등의 판단
1.	지목 : 편입되기 전 임야

4)	(2016.01.01 ~ 2017.07.01)
	$1.03257 \times 1.01426 \times (1 + 0.00431 \times 31/31) \quad \approx 1.05181$
5) 지역요인 비교 :	인근지역으로서 < 1.000 >
6) 개별요인 비교 :	$0.92(\text{형상}) \times 0.93(\text{도로접면}) \quad \approx < 0.856 >$
7) 그 밖의 요인 보정치	
(1) 보상 평가사례등의 선정 :	'2종일주, 주거나지' 기준 < #ㄴ >
	*사업인정고시일 등 이후 사례이나, 당해 공익사업의 영향이 없는 것으로 전제함
(2) 그 밖의 요인 보정치	$\approx < 1.23 >$
	$\frac{1,000,000 \times 1.01863^* \times 1.000 \times 0.979^{**}}{770,000 \times 1.05181}$
	* 시점수정치 (2017.01.01 ~ 2017.07.01 ) : $1.01426 \times (1 + 0.00431 \times 31/31)$
	** 개별요인 비교 : $0.95 \times 1.03$
8) 감정평가액 결정	
	$@770,000 \times 1.05181 \times 1.000 \times 0.856 \times 1.23 \quad \approx @853,000$
	( $\times 381\text{m}^2 = 324,993,000\text{원}$ )

P742(707)

2. ④

- 비교표준지는 당해 사업구역 내 표준지 선정이 원칙이나, 실무기준에도 ‘특별한 이유가 있는 경우에는~해당 공익사업시행지구 밖에 있는 표준지 공시지가를 선정할 수 있다. 이 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.’고 하였음.

P758(723)

가. <자료 1>

갑을의 제5기(1989. 9. 1~1990. 8. 31) 잔액시산표는 다음과 같다.

<잔액시산표>

예금	417,000	지급여음	300,000
받을어음	500,000	외상매입금	380,000
외상 매출금	1,000,000	가수금	95,000
가지급금	160,000	예수금	88,000
제품	480,000	사채	1,000,000
재공품	350,000	대손충당금	20,000
이월재료	400,000	건물감가상각충당금	110,000
재료매입	1,400,000	기계감가상각충당금	400,000
건물	1,000,000	가구비품감가상각충당금	80,000
기계장치	3,000,000	자본금	4,000,000
가구비품	200,000	이익준비금	100,000
임금	440,000	임의적립금	250,000
전력비	150,000	이월이익잉여금	60,000
보험료	18,000	매출	3,000,000
급료	120,000	수입이자	2,000
여비 교통비	30,000	수입수수료	65,000
광고 선전비	70,000	잡이익	50,000
교재비	45,000		
사채이자	90,000		
잡손실	130,000		
10,000,000원		10,000,000원	



	197,960	미지급금 197,960				
2.	제조경비배분					
	비목		제조		영업	
	• 건물감가상각비, 보험료(22,500+18,000)		24,300		16,200	
	• 기계장치감가상각비, 전력료, 임금(260,000+					
	30,000+150,000+60,000+440,000)		940,000			
	• 가구비품감가상각비(12,000)		2,400		9,600	
	• 광고선전비, 교재비(70,000+45,000)				115,000	
	• 급료(120,000)		36,000		84,000	
	• 여비교통비(30,000)		15,000		15,000	
	• 대손상각비(25,000)				25,000	
	• 합		1,017,700		264,800	
3.	제조원가명세서					
	재료		재공품		제품	
	400,000	1,275,000	350,000	2,419,800*	480,000	2,175,300
	1,400,000	525,000	1,275,000	222,900	2,419,800	724,500
	*재공품 2,419,800=350,000+1,275,000+1,017,700(제조경비)-222,900					
4.	손익계산서					
	매출		3,000,000			

P776(741)

2

5.	$: '3' - '4' = 3,100,000$
III.	휴업 손실보상평가액
1.	휴업기간(4개월) 중 영업이익 산정
	1) 개요 : 법 제77조, 시행규칙 제47조 등에 따라 해당 영업의
	3년간의 평균 영업이익을 기준으로 하여 평가하여야 하나,
	문제에서 제시된 최근 3기의 영업이익을 기준으로 산정함.
	2) 손익계산서상 영업이익 : $3,100,000 \times 4/12$ $\approx 1,033,000$
	3) 최저 영업이익*1 : $12,600 \times 25 \times 3 = 945,000 (< \text{영업이익})$
	*1 “제조부문보통인부 정부노임단가”를 “도시근로자가구 3인
	월평균가계지출비”로 봄.
	4) 휴업기간 중 영업이익 : 1,033,000
2.	고정적 비용
	$(6,000,000 \times 0.6 + 1,200,000 + 405,000) \times 4/12 \approx 1,735,000$
	*휴업기간 중 급료는 이전기간 중 계속 근로하는 고정적 인건비로 봄
3.	이전비 및 감손상당액



P778(743)

논점트리 01

	상세	
일부편입에 따른 휴업보상	⇒	×보수기간 + 보수비 및 통상 소요되는 비용 + 규모축소에 따른 매각손실
한도 (이전에 따른 휴업보상	⇒	①영업이익×휴업기간(보수기간)+영업이익감소액+고정적비용+이전비 및 감손상당액+부 대비용 ②영업이익감소액은 휴업기간(보수기간)영업이익의 20%, 한도 1천만 원이며, <자료2>조사 내용 상의 영업이익감소액은 고려하지 않음.
결정		min[일부편입에 따른 휴업보상, 한도]

p781(746)

6) 등의 부대비용 : 1,000,000원

p809(774)

1. 결정

통상 실무문제에서는 영업이익 산정과 관련하여 재무제표, 부가가치세 과세표준액 기준 매출액, 인근 동종 유사규모 업종의 영업이익수준을 제시하여 주고 결정하도록 하고 있다. ~~본 문제에서는 영업이익에 대한 자료가 명확하진 않다. 매출액은 본건 점포의 과세표준액 기준 매출액을 기준으로 동종 유사규모 업종의 영업이익수준으로 적정성을 검토하여 적용하고, 영업이익률 10%를 적용하여 영업이익을 산정하는 풀이도 있다. 본 답안에서는 부가가치세 과세표준액 기준 매출액이 세금목적용 감안(현금 매출 부분 미포함 등)하여도 동종 유사규모 업종의 영업이익수준보다 높으므로 개별성 고려 측면에서 본건 매출액을 자가 소득률로 적용한 영업이익을 산정하였다. 부가가치세 과세표준을 기준으로 한 매출액은 현금매출의 누락가능성이 높다. 표준소득률 또한 세법상 참작 가능한 보조적 지표로서 <부가가치세표준액×표준소득률>은 실제영업이익에 못 미칠 것으로 추정되다. 따라서 인근 동종 유사규모 업종 영업이익수준을 반영하였다.~~

p812(777)

2

	$1,100,000 \times 1.05908 \times 1.000 \times 1.050 \times 1.37$	$\approx @ 1,680,000$
	*1) 지 개 그*2)	
	*1) 녹지지역 지가변동률(생산자물가지수 미 제시)	
	$1.0198 \times 1.0230 \times (1 + 0.0230 \times \frac{60}{1})$	
	그*2) 보상평가 선례와의 균형을 위해서 적절한 보정이 필요하며, 당해공익사업과 직접 관련이	
	없고 사업인정고시이전 시점의 보상선례인바 이를 기준 그 밖의 요인 보정함	
	$\frac{1,250,000 \times 1.07931^{**}}{1,100,000 \times 1.05908 \times 1 \times 1.050} \times 1 \times 1.250 = 1.37$	
	**1) $(1 + 0.0104 \times \frac{55}{91}) \times 1.0071 \times 1.0056 \times 1.0198 \times 1.0230 \times (1 + 0.0230 \times \frac{60}{91})$	
	2) '전'부분	
	$350,000 \times 1.05908 \times 1.000 \times 1.250 \times 1.37$	$\approx @ 635,000$
	시 지 개 그*1)	
	그*1) 인근의 공시지가와 보상선례의 격차율은 이용 상황에 관계없이 동일하다고 봄.	
	3) 합계 : $1) \times 80 + 2) \times 270$	$= 305,850,000$
III.	건축물보상평가액	
1.	개요 : 사업인정고시일 이전 신축한 무허가건축물인바 물건의 가격 범위내	
	이전비로 보상 평가함. (법§75①)	
2.	이전비 : $45,000,000 \times 0.45$	$= 20,250,000$
3.	물건의 가격	
	$(39,000,000 \times \frac{1}{100}) \times 1 \times 1 \times \frac{100}{98} \times \frac{24}{40} \times 80m^2$	$\approx 19,102,000$

	4. 보상평가액	
	이전비가 물건의 가격을 초과하는바, 물건의 가격으로 결정.	
		∴ 19,102,000원
IV.	영업 손실 보상액	
1.	개요	
	'89.1.24이전 신축 무허가건축물 내 자유영업인바 영업보상대상임. 단 휴업기간	
	제시가 없는바 4月로 봄.(법 칙§47㉔)	
2.	영업이익	
	1) 매출액 기준	
	(159,446,000+172,075,000+180,246,000)÷3×0.072÷12 ≒ 1,024,000원/월	
	2) 인근 동종 유사규모업종 기준	
	16,000,000 × 0.1 = 1,600,000원/월	
	3) 결정	
	업종(슈퍼마켓)특성상 부가세 과세표준액 매출액은 현금매출 누락가능성 높아	
	인근 동종 유사규모업종 기준 하여 1,600,000원/월로 결정함.	
3.	영업 손실 보상액	
	1,600,000원/월×4×(1+0.2)+ 200,000 $\frac{3}{12}$ + 1,200,000 + 850,000 + 200,000	
	+ 5,000,000×0.1 = 10,480,000	
V.	보상평가액 합	II + III + IV = 335,432,000



	그 밖의 요인 보정 전 공시지가 기준가격	
	$500,000 \times 1.05238 \times 1.000 \times 1.075$	≒ @566,000
	④ 그 밖의 요인 보정치 : '②' / '③'	≒ 1.56
	(4) 토지보상액	
	$500,000 \times 1.05238 \times 1.000 \times 1.075 \times 1.56$	≒ @882,000
	<×350㎡ = 308,700,000>	
	2) 기호 2	
	$500,000 \times 1.05238 \times 1.000 \times 0.979 \times 1.56$	≒ @804,000
	*1 0.95×1.03	<×450㎡ = 361,800,000>
	*2 기호 1 토지와 같은 보정치 적용	
	3) 기호 4	
	(1) 시점수정치	
	① 자가변동률(2008.1.1~2008.8.25)	
	: 법 시행령 제37조② 인근 구 녹지지역 평균치	
	ㄱ. 강남구 : $1.02373 \times 1.00335 \times (1 + 0.00385 \times 25/31)$	≒ 1.03035
	ㄴ. 동작구 : $1.01504 \times 1.00235 \times (1 + 0.00275 \times 25/31)$	≒ 1.01968
	ㄷ. 수정구 : $1.01565 \times 1.00225 \times (1 + 0.00275 \times 25/31)$	≒ 1.02019
	ㄹ. 평균 : ('ㄱ.' + 'ㄴ.' + 'ㄷ.') / 3	≒ 1.02341

III.	2) 건물 보상평가액	
1.	기호 가	
	1) 편입부분 물건의 가격 + 보수비	
	$550,000 \times 27/45 \times 20\text{m}^2 + 400,000 \times (8^2 \text{m} \times 2\text{m}) + 50,000 \times 30\text{m}^2 \approx 15,647,000$	
	2) 전체 취득비 : $550,000 \times 27/45 \times 80\text{m}^2 = 16,500,000$	
	3) 전체이전비 $4,000+1,500+1,200+(20,000-5,000)+5,000+5,000+12,000 = 43,700,000$	
	4) 결정 : 편입부분 물건의 가격+보수비인 15,647,000	
2.	기호 나	
	1) 물건의 가격 : $450,000 \times 11/40 \times 40\text{m}^2 = 4,950,000$	
	2) 이전비(시설개선비 제외, 건축허가비 포함)	
	$2,000,000+1,200,000+1,000,000+(15,000,000-5,000,000)$	
	$+3,000,000+3,000,000+12,000,000 = 32,200,000$	
	3) 결정 : 물건의 가격 범위 내 이전비 보상으로 4,950,000	
3.	건물 보상평가액 : '1.' + '2.'	$= 20,597,000$
IV.	물음 3) 영업손실보상액	
1.	조건 1(영업허가 득하고 영업장소 적법)	
	1) 영업이익(만 원 단위 반올림)	
	(1) 재무제표 기준(2004-2006년, 2007년 제외)	
	$[(180-87-35) + (200-95-40) + (240-113-50)]/3 \times 4/12\text{개월} \approx 22,200,000$	

	실제소득의 4개월분을 곱하여 산정한 금액
2.	토지 1
	사업인정고시일 등 기준, 농지로 보아, 보상함.
	$1,056 \times 500 \times 2\text{년} = 1,056,000$
3.	토지 2
	사업인정고시일 등 기준, 농지로 보아, 보상함.
	$1,056 \times 500 \times 2\text{년} = 1,056,000$
4.	토지 3
	사업인정고시일 등 기준, 농지로 보아, 보상함.
	$1,056 \times 500 \times 2\text{년} = 1,056,000$
5.	토지 4
	과수목보상은 농업손실보상과 별개인바, 사업인정고시일 등 기준, 농지로 보아
	보상함.
	$1,056 \times 500 \times 2\text{년} = 1,056,000$
II.	물음 2) 농업손실보상의 대상

	2)
	계획관리지역, 임야(임야를 불법형질변경하고 '불법전용산지에 관한 임시특례'에 따라 적법하게 '전'으로 지목변경 하지 않았으므로 토지보상법 제24조에 의거 이용상황은 임야) 기준 표준지 <기호 나>를 선정함.
	3) 시점수정
	-K도의 지가변동률이 미 제시된 바 P시의 지가변동률에 당해 사업으로 인한 가격변동이 없는 것으로 판단하여 P시 계획관리지역 적용.
	$1.04213 \times 1.02765 \times 1.01175 \times (1 + 0.00167 \times \frac{25}{1}) = 1.08499$
	4) 지역요인 : 본건은 비교표준지의 인근지역인바 대등함.
	5) 개별요인 : 0.75/0.72(세로불/맹지)
	6) 그 밖의 요인 : 80%상향(1.80)
	7) 보상평가액
	$21,000 \times 1.08499 \times 1.000 \times 1.042 \times 1.80 \quad \approx \quad @ \quad 43,000$
	$(\times 1,200 = 51,600,000)$
III.	(물음2)
1.	농업손실보상대상 여부
	1) 농업손실보상 제외사유(토지보상법 칙 제48조1항)
	① 사업인정고시일등 이후부터 농지로 이용되고 있는 토지 ② 토지이용계획·주위환경 등으로 보아 일시적으로 농지로 이용되고 있는 토지 ③ 타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지 ④ 농민(농지법 제2조제3호의 규정에

	농업법인 또는 농지법 시행령 제3조제1호 및 동조제2호의 규정에 의한 농업인)이 아닌 자가 경작하고 있는 토지 ⑤ 토지의 취득에 대한 보상 이후에 사업시행자가 2년 이상 계속하여 경작하도록 허용하는 토지로 규정하고 있음.
	2) 농업손실보상 대상여부 검토
	대상 토지는 상기 5가지 제외사유에 해당하지 않으며, 법제처 법령해석(11-073에 의해 불법전용산지에 관한 임시특례 규정 적용 대상 여부와 무관하게 현황 농경지는 농업손실보상 대상이며, '예외적으로 산지로서의 관리 필요성 등 전반적인 사정을 고려할 때 손실보상을 하는 것이 사회적으로 용인될 수 없다고 인정되는 경우'에도 해당되지 않는 바 농업손실보상 대상으로 판단됨.
2.	보상대상자별 농업손실보상액
	1) 농업손실보상액
	(1) 도별 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입 기준
	$1,701 \times 1,200 \times 2\text{년} = 4,082,400$
	(2) 실제소득기준
	$6,847,050 \times 0.542 \times 2\text{년} = 7,422,202$
	(3) 결정
	실제소득(7,422,202)이 작목별 평균소득( $1,885,742 \times 1,200\text{m}^2 / 1,000\text{m}^2 \times 2\text{년} = 4,525,781$ )의 2배 이내인바, 실제소득 기준 < 7,422,202원>

p874(839)

1

4)	<10>
I.	평가개요
	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하'법') 제77조 제2항 및 동법 시행규칙 제48조 근거함.
II.	(물음 1) 농업손실보상액
1.	B군이 산정한 농업손실보상액
	$2,118 \times 900 = 1,906,200$
2.	실제소득산정기준에 의한 농업손실보상액
	1) 단위경작면적당 실제소득
	$(28,208,000 + 35,310,000) / 2 \div 900 \times 0.56 \approx @19,761$
	2) 전국 작물별 단위면적당 소득
	$16,365,000 \div (100 \times 400 / 121) \approx @49,504$
	3) 결정(지력 이용하지 않아 4월분 적용)
	실제소득이 전국 작물별 단위면적당 소득의 200%를 초과하지 않아 <실제소득>을 기준으로 보상 가능
	$19,761 \times 900 \div 12 \times 4 \text{月} = 5,928,300$

III.	( 2) 손실보상 처리방법
1.	현행법령 검토
	1) 토지보상법 시행규칙 제48조(농업의 손실 등에 대한 보상)제1항
	“농지법 제2조제1호가목 및 같은 법 시행령 제2조제3항제2호가목에 해당하는 토
	지”를 농지로 본다고 규정하고 있다. ① 농지법 제2조 제1호 ‘가’목에서는 농지를
	‘전·답 또는 과수원 기타 그 법적 지목 여하에 불구하고 실제의 토지 현상이 농작
	물의 경작 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지’로 규정하고, ②동법 시행령
	제2조제3항2호가목에서는 "다년생식물재배지로 이용되고 있는 토지"에 버섯재배
	사 등이라고 규정하고 있다. 따라서 버섯재배사는 농업손실보상대상이 된다.
	2) 토지보상법 시행규칙 제48조제2항제2호
	농지의 지력을 이용하지 아니하고 재배중인 작물을 이전하여 해당 영농을 계속
	하는 것이 가능하다고 인정하는 경우 ‘단위경작면적당 실제소득의 4개월분을 곱
	하여 산정한 금액’을 영농손실액으로 보상한다고 규정하고 있다. 문제의 <자료
	1>에서 ‘이전 후 재설치가 가능’하다는 문구로 보아 이 경우에 해당한다.
2.	손실보상 처리방법
	1) 농업손실보상
	실제소득의 4개월분을 곱하여 산정한 금액.
	2) 이전비
	지장물(버섯재배사 시설)에 대한 보상금.

	2) 연간판매단가(가격시점(기준시점) 현재 기준 1년 소급)	
	$(5,300 + \dots + 5,300) / 12$	$= 5,300\text{원/kg}$
	3) 평년수익액 : $5,300 \times 112,000 \times (1-0.85)$	$= 89,040,000$
2.	시설물 등 잔존가액(정률법)	
	1) 어선	
	① 선체 : $4,500,000 \times 79\text{톤} \times 0.773$	$= 274,801,000$
	② 기관 : $200,000 \times 600\text{마력} \times 0.631$	$= 75,720,000$
	③ 의장 : $250,000,000 \times 0.541$	$= 135,250,000$
	④ 소계 : '①' + '②' + '③'	$= 485,771,000$
	2) 어구 : $100,000,000 \times 0.464$	$= 46,400,000$
	3) 합계 : '1)' + '2)'	$= 532,171,000$
3.	보상평가액 : '1.' $\times$ 3년 + '2.'	$= 799,291,000$



p884(849)

	용도	공부	현황	건축년도
1		적벽돌조 슬래브 50m <sup>2</sup>	시멘벽돌조 슬래브 45m <sup>2</sup>	1990.9.1
2	주택	블록조 기와 18m <sup>2</sup>	공부와 동일	1993.7.6
3	축사	－	블록조 슬레이트 155m <sup>2</sup>	1996.8.20 무허가

18회 3번 보상문제는 당해 사업 및 다른 사업에 대한 개발이익 반영 여부와 재편입 가산금이 가장 큰 논점으로 보인다. 특히 재편입 가산금은 ~~2013년까지~~ 단 한번 출제되었다.

### 1. 배제 및 반영

보상문제에서는 개발이익의 배제가 언제나 중요한 논점이다. 특히 택지개발사업과 관련된 보상문제에서는 거의 언제나 개발이익 배제가 문제되는데, ~~그 이유는~~ 일반적으로 택지개발사업은 대규모 개발로서 ~~인 경우가 많기 때문에~~ 지역 부동산의 호재로 작용하기 때문이다. 현재의 규정에 따르면 택지개발예정지구 지구지정일(현 택지개발지구의 지정고시일)이 사업인정고시의제일이므로 예시답안은 현재 규정에 따라 작성하였다. 다만, 지가변동률이 2005년부터 주어져 있기 때문에 부득이 2004년은 보합으로 ~~전제했다~~. ~~이라고 가정했다~~. 또한 당해 사업과는 별도인 도로사업 계획 발표로 인하여 사업지구를 포함한 인근지역의 토지가격이 상승한 것은 반영하여야 하므로 그 밖의 요인 보정으로 ~~적용하면 된다~~.에서 고려했다.

### 2. 토지보상평가

사업인정의제일로 본 택지개발예정지구 지정고시는 현재 택지개발지구 지정고시에 해당된다. 이에 따라 사업인정 전 최근, 2004.1.1. 공시지가를 적용했다. 문제에서 '택지개발사업에 따른 기대심리로 사업지구내의 토지가격이 상당히 상승'했다는 표현을 썼는데, 지구지정이후에 가격 상승이 이뤄졌다고 보면, 2005년 표준지공시지가부터 전년도 대비 상승폭이 도드라졌다고 해석된다. 실제 사업지구 내 표준지의 2005년 상승률은 전년 대비 10~20%며, 2006년도는 10% 내외다. 반면, 사업지구 외 표준지는 같은 기간 2%내외, 1~3% 수준이다. 그렇다면 가격상승이 이뤄지기 전 사업지구 내 2004년 표준지공시가를 적용하는 데는 사실 큰 문제가 없어 보이고, 지구 내 표준지 '2' 선정도 가능하다. 그러나 가격상승이 지구지정 이전인 '주민의견청취 공고'부터라면 사업지구 내 2004년 표준지에도 개발이익이 포함되었으므로 이를 배제할 수 있는 방법이 없으므로 결국 사업지구 외 표준지 선정으로 귀결된다. 사업지구 외 표준지 중에서, 예시답안에서는 기호 '6' 표준지를 선정했다. 이용상황으로만 보면, 기호 '7' 표준지가 더 유사하나, 대상 토지의 도시계획시설 도로저축 비율 15% 제시(물론 저축감가는 반영하지 않지만, 구체적인 저축면적비율이 제시되었다는 의미임)와는 달리, 기호 '7' 표준지의 도로저축 비율은 미 제시돼 행정조건에서의 격차 비교가 불가하다. 전체면적이 도로저축 된다는 전제를 달아야 하는데, 공법상제한사항의 유사성이 떨어진다는 사유로 배제하는 것이 속편하다. 기호 6표준지의 이용상황은 주거기타(교회)이지만, 주거지대 내 이용상황 '교회'이므로 단독주택 부지와 가격수준은 무차별한 것으로 이해할 수 있다.

### 3. 주거용 건축물

기호 1 주택은 공부는 '적벽돌조'이지만 현황 '시멘벽돌조'이므로, 현황을 반영하면 된다. 기호 1은 물건의 가격이 이전비보다 작고, 기호 2는 이전비가 물건의 가격보다 작아, 각각 물건의 가격과 이전비로

된다. 그런데, 주거용건축물 최저보상특례 규정에 의하면, 주거용건축물 평가액이 6백만 원 미만인 경우 하한선으로 6백만 원을 적용해야 한다. 문제는 건물 각각의 평가액에 6백만 원 하한선이 적용되는지 주택 전체가액에 적용되는지와, 주거용건축물 평가액이 물건의 가격만 가리키는지 이전비도 포함하는지에 대한 해석이다. 일단, 2023년 중토위 토지수용업무편람에 따르면, 주거용 건축물에 대한 최저보상액은 철거대상자의 생계대책 및 공익사업의 원활한 수행을 위한 사회정책적인 차원의 보상규정으로 이해하고 있다. 따라서 주택최저보상액은 주택 전체에 적용하는 것이 합목적적이다. 극단적으로 주택 100㎡ 1개동과 주택 20㎡ 5개 동의 평가액이 2천만 원으로 같은데, 건물 개별로 최저보상액을 적용하면 후자는 최소 ‘6백만 원×5=3천만 원’의 보상금을 수령하면서 전자에 비해 과도한 대우를 받게 된다. 둘째, 6백만 원의 하한선이 적용되는 주거용 건축물 평가액은 물건의 가격과 이전비 모두에 해당된다. 왜냐하면 시행규칙 제58조에서 주거용건축물을 시행규칙 제33조에 따라 평가했을 때를 전제하는데, 시행규칙 제33조는 이전비와 물건의 가격 모두에 대해 규정하고 있기 때문이다. 즉, ‘물건의 가격<최저보상금<이전비’일 때와 ‘이전비<최저보상금<물건의 가격’일 때 모두 최저보상금이 적용되어야 한다.

#### 4. 재편입 가산금

문제에서는 토지보상법 시행규칙 제58조제2항에 따른 재편입 가산금을 산정하라는 명시적 문구가 제시되지 않았다. 그러나 ~~문제에서는 재편입 가산금 요건을 충족하는 상황이 도드라진다. 요건에 관련한 내용을 제시하고 있다.~~ 또한 기존의 기출문제와는 다르게 “토지조서” 및 “지장물조서”가 명확하게 제시되지 않아 평가대상을 달리 해석할 여지도 있다. 따라서 ~~이 문제에서는 “토지 및 지장물의 총보상금액”에 을 산정하도록 하고 있지만 토지와 지장물 보상금액과 더불어 피수용자의 반복된 수용으로 인한 재편입 가산금까지 구해야 하는 문제로 보는 것이 타당해 보인다. 하다고 판단된다.~~

4.	평가액
	$150,000 \times 1.05999^{*1} \times 1 \times 0.973^{*2} \times 1.10 \quad \text{≒} \quad @170,000$
	$(\times 500 = 85,000,000)$
	*1 시점수정치 : 04.01.01 ~ 07.01.20, 녹지지역(생산자물가지수가 미제시)
	2004년은 보험 전제 $1.02365 \times 1.02365 \times 1.03016 \times (1 + 0.02333 \times 20/90) \text{ ≒ } 1.05999$
	*2 $1.07/1.10 \times 1.05 \times 1/1.05$
Ⅲ.	지장물 평가액
1.	평가방법
	법 제75조와 시행규칙 제33조에 의거, 물건의 가격 한도 내
	이전비로 평가함.
2.	기호 1 주택 (공부와 현황이 다른 바, 현황 기준함)
	1) 이전비 : $520,000 \times (0.207 + 0.143 + 0.135 + 0.208 - 0.053 + 0.168) \times 45$
	$\text{≒} 18,907,000$
	2) 물건의 가격 : $520,000 \times 19/35 \times 45 \text{ ≒ } 12,703,000$
	3) 평가액 : 물건의 가격으로 평가함. 12,703,000원

3.	2 주택
	1) 이전비 : $480,000 \times (0.120 + 0.153 + 0.141 + 0.111 - 0.065 + 0.165) \times 18$
	$\approx 5,400,000$
	2) 물건의 가격 : $480,000 \times 32/45 \times 18 \approx 6,144,000$
	3) 평가액 : 이전비로 평가함. 5,400,000원
	* 기호1+기호2 주택평가액, 주택 최저 보상금(칙 제58조제1항) 6백만원 초과
4.	기호 3 측사 (무허가이나, 사업인정고시 이전에 신축된바 보상대상임)
	1) 이전비 : $150,000 \times (0.115 + 0.145 + 0.140 + 0.110 - 0.014 + 0.169) \times 155 \approx 15,461,000$
	2) 물건의 가격 : $150,000 \times 10/20 \times 155 = 11,625,000$
	3) 평가액 : 물건의 가격 기준 11,625,000
5.	지장물 평가액 : $12,703,000 + 5,400,000 + 11,625,000 = 29,728,000$
IV.	재편입 가산금
1.	보상대상 여부
	법 시행규칙 제58조제2항에 의거, 근린공원 조성사업 보상일로부터
	20년이내 다른 공익사업시행지구인 택지개발사업지구에 편입된바,
	재편입 가산금 보상대상으로 판단함.



	. 거래사례가 없는 경우
	(1) 결실기에 있는 과수 : 식재상황·수세(樹勢)·잔존수확가능연수 및 수익성 등을 고려하여 평가한 금액
	(2) 결실기에 이르지 아니한 과수 : 가격시점까지 소요된 비용을 현재의 가격으로 평가한 금액
2.	소나무(관상수)보상액
	(1) 개요
	물건의 가격 범위 내 이식비로 평가함
	(2) 이식비
	$330,000 + 400,000 \times 20\% = 410,000$ 원/주
	(3) 물건의 가격
	400,000원/주
	(4) 소나무보상액
	이식비 < 물건의 가격인바, 물건의 가격 400,000원/주로 평가함.
IV.	물음 4) 乙의 생활보상(8점)
1.	이주정착금
	(1) 개요
	이주대책을 수립하지 않은바, 주거용건축물 평가액의 30%(최소 1천2백만 원, 최대 2천4백만 원)로 결정함.
	(2) 산정
	$137,865,000 \times 30\% > 24,000,000$ 원인바, 24,000,000원으로 결정

3)	<20>
I.	평가개요
1.	가치다원론에 의해 토지, 건물에 대한 담보·경매·처분·보상 목적의 각 감정평가액 결정함. (감칙 §5)
2.	평가 대상 면적 : 토지대장등본·일반건축물대장등본 기준함.
3.	건물의 내용연수 : 경제적 내용연수 ( <del>감칙 §15②-2호</del> )
	(기준시점 : 2005.8.28)
II.	(물음 1) 담보 감정평가액
1.	대상물건의 확정
	1) 토지
	① 공법상 제한은 제한받는 상태를 기준으로 평가(이중감가 없음) ② 협약서에 따라 현황 도로 및 타인점유면적은 평가대상 면적에서 제외함
	2) 건물 및 제시 외
	① 공법상 제한은 제한 받는 상태를 기준으로 평가
	② 일반건축물대장에 미등재 된 제시 외 건물은 평가하지 않음.
2.	토지(공시지가기준법)
	$2,000,000 \times 1.03226 \times 1.000 \times 0.670 \times 1.00$ $\asymp @1,380,000$
	*1                      *2





p924(869)

3

2.	
	$1,380,000 \times (452 + 50 \times 1/3 + 30 \times 0.95)$ <span style="float: right;">=686,090,000(절사)</span>
	*도로    *타인점유
3.	건물 및 제시 외
	$443,000 \times 1,380 + 291,000 \times 0.7 \times (40 - 7) / 40 \times 30$ <span style="float: right;">≒616,382,000</span>
4.	경매평가액(합) <span style="float: right;">=1,302,472,000</span>
IV.	(물음 3) 처분목적의 감정평가액
1.	개요
	당해 도시관리계획(도시계획시설도로)과 무관하게 용도폐지 후 일반에 매각하는 평가임.
2.	대상물건의 확정
	1) 토지
	① 일반적 계획제한(제2종 일반주거지역, 문화재보호구역)은 제한받는 상태 ② 용도폐지 후 매각으로 도시계획시설도로 저촉 미반영 ③ 현황도로는 매각 대 상에서 제외 ④ 타인점유 부분은 나지 상태 처분으로 별도 감가 없음

	2)      및 제시 외	
	도시계획시설도로 저축 미반영, 제시 외 부분은 종물로 판단되므로 매각부분	
	에 포함	
3.	토지(공시지가기준법)	
	$2,000,000 \times 1.03226 \times 1.000 \times 0.957 \times 1.00$	≒@1,980,000
	*1                      *2	
	*1. 2005.1.1~2005.8.28	
	*2. $1/(0.8+0.2 \times 0.7) \times 0.9$	
4.	건물 및 제시 외(원가법)	
	1) 건물	
	$750,000 \times (45-7)/45$	≒@633,000
	2) 제시 외	
	$291,000 \times (40-7)/40$	≒@240,000
5.	처분평가액(합)	
	$1,980,000 \times 482 + 633,000 \times 1,380 + 240,000 \times 30$	=1,835,100,000

	<지가변동률> 적용함.	
	(3) 개별요인 $1/(0.8+0.2 \times 0.7) \times 0.9$	$\approx 0.957$
	(4) 그 밖의 요인 보정치	
	공법상 제한 사항 등 유사한 보상 선례 기준	
	$2,300,000 \times 1.00690 \times 1.000 \times 0.900$	
	$2,000,000 \times 1.03226 \times 1.000 \times 0.957$	$\approx 1.05$
	* 2005.6.1.~2005.8.28 $1.00237 \times 1.00237 \times (1 + 0.00237 \times 28/31)$	
	(5) 토지 단가	
	$2,000,000 \times 1.03226 \times 1.000 \times 0.957 \times 1.05$	$\approx @2,070,000$
	(6) 토지 보상평가액	
	$2,070,000 \times (482 + 1/3 \times 50)$	$\approx 1,032,200,000$
	* 절사	
	2) 지장물	
	$@633,000 \times 1,380 + @240,000 \times 30$	$= 880,740,000$
	3) 보상평가액(합)	$= 1,912,940,000$

p929(874)

표준지가 1번이고 대상 토지가 3번인 경우 문화재보호구역, 도시계획도로 저촉 중 도시계획도로 저촉의 감가율(문제에서는 30%)이 높아 문화재 보호구역(문제에서는 10%)인 것에 따른 가격 격차를 반영하지 않는다면 3번 토지를 기준으로 할 때 기호 1,2 토지는 동일한 가치를 보인다고 인정하게 되는 셈이다. 따라서 이중 감가의 문제는 간략하게 언급한 후 문제에서 친절히 문화재보호구역 저촉 감가율과 도시계획도로 저촉 감가율을 제시한 것으로 보아 모두 반영하는 것이 타당해 보인다. 그러나 비오톱과 공원저촉이 모두 가해진 경우, 양자의 제한의 성질이 동일하다고 볼 수 있어 제한의 정도가 강한 어느 한 쪽만 반영해 보상평가 해야 한다는 설득력 있는 의견이 있다. 이 문제에서만큼은 이런 이중감가에 대한 판단을 요구하고 있지는 않아 보여 위와 같이 판단, 해설한 것이며, 이론적인 논리에 기초해 이중감가를 반영하지 않으면서 처리방침에서 판단의 근거를 명확히 밝혔다면 감점 없는 좋은 답안이 될 것이다.

P942(887)

. 기호 2 토지

면적, 공유관계 및 자연생 활 잡목을 살펴본다. 먼저 면적은 물적 사항이므로 대장을 기준으로 하는 것이 원칙이다. 문제에서 기호 2 토지의 면적은 <자료 1>의 1) 등기부등본(현 등기사항전부증명서-토지)과 <자료 1>의 3) 토지대장에서 서로 다르게 제시되었다. 담보목적 감정평가는 담보물건으로서의 안정성과 등기능력이 중요하므로 전체 면적은 등기부등본(현 등기사항전부증명서-토지)상 면적(2,550㎡)으로 한다. **다만, 이 부분은 단서를 달고 변경등기 전제로 토지대장의 면적을 적용하는 것도 가능하다.** 다음으로 공유관계는 자료가 없어 위치확인이 곤란하다. 따라서 일반적인 공유관계로 보아 그 토지 전체를 기준으로 (감정)평가하되, 지분비율에 의하여 평가액(감정평가액)을 결정한다. 마지막으로 대상 토지의 지상에 자생하고 있는 자연생 활잡목은 <자료 2>의 2)에서 “경제적 가치는 없는 것으로 판단됨.”이라고 제시하고 있으므로 별도로 감정평가하지 않고 토지가격에 포함된 것으로 본다.

### 3. 감정평가

원가법을 적용하고, 내용연수와 도시계획도로 저촉부분을 살펴본다. 먼저 <자료 4>의 3)에서 제시한 내용연수는 ~~감척 제15조제2항제2호~~ '경제적 내용연수'로 본다. 그리고 도시계획도로에 저촉된 부분(20m)은 ~~따라~~ 그 저촉의 정도를 고려하여 감정 평가한다. 참고로 건물에서도 토지와 마찬가지로 가까운 장래에 공익사업의 시행으로 국가기관 등으로부터 보상금을 받을 것이 확실시 되는 경우에 도시계획시설에 저촉되지 아니한 상태를 기준으로 평가하는 규정을 적용할 수 있다.

#### 1-2) 보상목적 감정평가○

##### 1. 기본적 사항의 확정

감정평가 대상은 보상평가를 의뢰한 甲구청의 <자료 1>의 5) 甲구청 제시목록에 따르고, 이대한 씨 소유 물건으로만 한정한다. 이 부분은, 출제자가 지문을 혼동해 구성한 것으로 보인다. '<자료 5> 기타참고사항 4)'에 따르면, 보상평가를 위한 사업개요에는 '乙지구 택지개발사업'으로 제시했는데, 이는 甲구청이 의뢰할 사업이 아니고 ○○공사 등이 의뢰처여야 한다. '<자료 1> 사전조사사항 7)지적도'에 따르면, 도시계획도로저촉선이 있고 택지개발예정지구 경계선도 있다. 甲 구청이 의뢰한 토지조서상의 편입면적 100㎡는 택지개발예정지구에 편입되는 이대한 토지지분으로 보이는데, '<자료2> 현장조사사항 5)건물배치도'에 따르면 이대한 소유 점포의 편입면적 20㎡는 택지개발예정지구 편입부분이 아니라 명백히 도시계획도로에 편입되는 면적이다. 건물배치도를 정밀하게 구성했으면 이런 혼동이 없었을 텐데, 건물의 편입면적으로만 보면 당해 사업이 도시계획도로사업으로 충분히 오해할 수 있다. 아쉬운 대목이다.

##### 1) 토지

기호 1 토지는 토지보상법 제64조 개인별 보상 규정의 취지, 구분소유적 공유관계, <자료 1>의 5) ①에서 기호 1 토지의 비고란에 "소유자 : 이대한"을 제시한 점 및 배점 등을 고려하여 이대한 씨 소유 토지(점포부지)만 감정평가 대상으로 하면서 물음1)과 동일하게 해당지분위치를 기준으로, 일반상업지역, 광대한면의 토지특성으로 보상평가하기 쉽다. 그러나 대법원 판례의 취지에 비춰 내부적으로는 명의신탁등의 방법으로 지분위치를 특정했으나 대외적으로는 공유관계이므로 보상에서는 전체면적을 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율을 적용해야 할 것이다. 담보목적 평가와의 차별성을 드러내 달라는 출제자의 의도에도 부합한다.

기호 2 토지는 편입면적(500㎡)에 이대한 씨의 지분비율(1/2)을 고려하여 250㎡만을 감정평가 대상으로 한다. 보상평가에서 도시계획도로 저촉은 개별적인 계획제한이므로 배제하고, 지상의 건축물 등으로 인한 감가도 '나지상정평가'이므로 고려하지 않는다.

## 2. 보상액

### 1) 적용공시지가의 선택

<자료 5>의 5) ① 에 따라 ‘토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우’에 해당하므로 토지보상법 제70조제5항에 따라 택지개발예정지구 공람·공고일(2008.12.01) 이전 시점 최근 공시지가인 2008년도 공시지가를 선택한다. ‘토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우’를 판단하기 위한 규정은 토지보상법 시행령 제38조의2에 담겨 있다.

38조의2(공시지가) ① 법 제70조제5항에 따른 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우는 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 경우로 한다.

1. 해당 공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상일 것
2. 해당 공익사업지구 안에 있는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제5호 제3조에 따른 표준지 공시지가(해당 공익사업지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 "표준지공시지가"라 한다)의 평균변동률과 평가대상토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 전체의 표준지공시지가 평균변동률과의 차이가 3퍼센트 포인트 이상일 것
3. 해당 공익사업지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균변동률이 평가대상 토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것

② 제1항제2호 및 제3호에 따른 평균변동률은 해당 표준지별 변동률의 합을 표준지의 수로 나누어 산정하며, 공익사업지구가 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있는 경우 평가대상 토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률은 시·군 또는 구별로 평균변동률을 산정한 후 이를 해당 시·군 또는 구에 속한 공익사업지구 면적 비율로 가중평균(加重平均)하여 산정한다. 이 경우 평균변동률의 산정기간은 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시된 당시 공시된 표준지공시지가 중 그 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가의 공시 기준일부터 법 제70조제3항 또는 제4항에 따른 표준지공시지가의 공시기준일까지의 기간으로 한다.

[본조신설 2013.5.28]

### 2) 비교표준지의 선정

비교표준지 선정은 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 토지보상법 시행규칙 제22조제3항의 선정기준에 따른다. 용도지역 등 공법상 제한, 실제 이용 상황, 주위 환경 등이 같거나 유사한 지리적으로 가까운 표준지를 선정한다. 기호 1토지에 대해서는 기호 A, B 표준지를 각각 선정해 공시지가기준법에 의한 가액을 가중 평균해야 한다.

### 3) 시점수정치

<자료 3>의 2) 甲구의 용도지역별 지가변동률로 하고, 생산자물가상승률 비교를 언급한다.

### 4) 보상선례의 참작

보상평가 선례로, 적용공시지가의 선택기준과 같은 기준으로 해당 사업으로 인한 개발이익이 배제된 2008년도 선례를 채택하며, 표준지 복수 선정에 따라 선례도 용도지역별로 일반상업, 제2종일반주거지역에 대해서 각각 기호 I, J를 선정해야 한다. 2009년도 이후 선례를 선택한다면 해당 사업 개발이익이 반영되지 않았다는 것을 검토해야 하는 번거로움이 있다. 그리고 기호 2 토지에 적용하는 그 밖의 요인 보정치도 담보목적 감정평가와 마찬가지로 <자료 3>의 5) ④에 따라 기호 1 토지와 같은 보정치를 적용한다. 참고로 그 밖의 요인 보정치의 산식은 2가지가 있는데 예시 답안에는 산식 1로 풀이했다.



1.	(40)
I.	평가개요
1.	이대한 씨 소유 부동산의 목적별 감정평가로 감칙 제13조에 유의한다.
2.	기준시점
	담보, 보상 모두 감칙 제9조② 재조사 완료한 날짜 2010.9.2
II.	물음 1-1) 담보목적
1.	기본적 사항의 확정
	1) 기호 1 토지(구분소유적 공유관계)
	① 점포부지 250㎡, 일반상업, 광대한면, 도로저촉 감가
	② 제시 외 건축물로 인한 건부감가 영향 없음
	2) 기호 2 토지(일반적인 공유관계)
	① 면적 : 1,275㎡(담보안정성 2,550㎡기준 1/2), 변경등기전제인 경우, 토지대장기준 1,400㎡
	② 자연녹지, 경제적 가치 없는 자연생 활잡목 포함
	3) 건물
	① 기호 가 : 합법적 건축물, 정상평가, 도로저촉 감가
	② 기호 나 : 박조선 씨 소유로 평가 제외
	③ 기호 ㉠ : 제시 외 건축물로 평가 외

2.	담보평가액
1) 기호 1	
(1) 비교표준지 선정 : 일반상업, 상업용, 대, 2010년도 #A	
(2) 그 밖의 요인 보정치	
① 평가선례의 선택 : 담보목적, 일·상, 최근 2010년도 선례 A	
② 그 밖의 요인 보정치(평가선례/공시지가)	
$1,300,000 \times \cancel{1.00} \times 1.05500^{*1} \times 1.000 \times 0.976^{*2} \approx 1.24$	
$1,100,000 \times 1.05500^{*3} \times 1.000 \times 0.927^{*4}$	
*1, 3 시점(2010.1.1~9.2, 상업)	
*2 도로 저축 : $(210/250 \times 1 + 40/250 \times 0.85) / 1$	
*4 $0.95 \times [(210/250 \times 1 + 40/250 \times 0.85) / 1]$	
(3) 기호 1 담보평가액	
$1,100,000 \times 1.05500 \times 1.000 \times 0.927 \times 1.24 \approx @1,330,000$	
	$<\times 250\text{m}^2 = 332,500,000>$
2) 기호 2	
(1) 비교표준지 선정 : 자연녹지, 임야, 2010년도 #C	
(2) 기호 2 담보평가액	
$50,000 \times 1.07500 \times 1.000 \times 1.120^{*1} \times 1.24 \approx @75,000$	
*1 세로(가)	$<\times 1,275\text{m}^2 = 95,625,000>$

	3) 담보평가액 합계 : '1)' + '2)'	= 428,125,000
3.	건물 담보평가액	
	$700,000 \times 42/50^{*1} \times (60/80 \times 1 + 20/80 \times 0.85)$	≒ @565,000
	*1 감직 제15조②. 경제적 내용연수	< $\times 80m^2$ = 45,200,000>
4.	담보평가액 합계 : '2.' + '3.'	= 473,325,000
III.	물음 1-2) 보상목적	
1.	기본적 사항	
	1) 토지	
	① 기호 1 : 일반상업, 제2종일반주거지역, 대 100m <sup>2</sup> , 개별적 제한인 도로저촉 배제 지상 건축물로 인한 건부감가 제외(나지상정)	
	② 기호 2 : 자연녹지, 임야, 이대한 씨 지분 250m <sup>2</sup>	
	2) 건물	
	① 기호 가 : 일부 편입, 보수비 고려(한도 : 전체편입) 토지보상법 시행규칙 제2조4. 시설개선비는 제외	
	② 기호 ㉠ : 전부 편입, 행위제한일(2008.12.1) 이전 신축으로 보상대상임	
2.	토지 보상액	
	1) 적용공시지가 : 토지가격 변동(표준지변동률 차이 3%p, 30%), 법 제70조⑤ <2008.1.1>	

2)	선정
① 기호 1 : 일반상업, 상업용, #A / 제2종일반주거, 단독주택, #B	
② 기호 2 : 자연녹지, 임야, #C	
3) 시점수정치(甲구 속한 시·도 지가변동률 미제시로 인근 시·군·구 지변률 적용 검토 생략)	
(1) 지가변동률(2008.1.1~2010.9.2)	
상업지역, 주거지역, 녹지지역 : 1.15500, 1.21000, 1.25500	
(2) 생산자물가상승률 : 자료 미제시	
(3) 결정 : 해당 지역의 국지적 지가추이를 잘 반영하는 지가변동률 적용.	
4) 그 밖의 요인 보정치	
(1) 평가선례 : 보상목적, 개발이익 배제된 2008년도 선례 #I, #J	
(2) 그 밖의 요인 보정치(대상토지 도로조건 광대세각)	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div> <p>#I</p> <math display="block">\frac{1,100,000 \times 1.000 \times 1.15500^{*1} \times 1.000 \times 1.000}{900,000 \times 1.15500 \times 1.000 \times 1.000}</math> <p>*1 시점(2008.1.1~9.2, 상업)</p> </div> <div> <p>#J</p> <math display="block">\frac{540,000 \times 1.21000^{*2} \times 1.000 \times 1.000}{380,000 \times 1.21000 \times 1.000 \times 1.240}</math> <p>*2 시점(2008.1.1~9.2, 주거)</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">≒ 1.22                      ≒ 1.14</p>	
5) 토지 보상액	
(1) 기호 1	
$(1,270,000^{*1} + 650,000^{*2}) / 2 = @960,000 <\times 100\text{m}^2 = 96,000,000>$ <p>*1 900,000×1.15500×1.000×1.000×1.22 / *2 380,000×1.21000×1.000×1.240×1.14</p>	

	기호 2	
	$38,000 \times 1.25500 \times 1.000 \times 1.120 \times 1.22$	$\approx @65,000$
		$< \times 250\text{m}^2 = 16,250,000 >$
	(3) 합계 : '1' + '2'	$= 112,250,000$
3.	지장물 보상액	
	1) 기호 가 : $700,000 \times 42/50 \times 20\text{m}^2 + (5,000,000 - 2,000,000)$	$= 14,760,000$
	* (전체편입) $700,000 \times 42/50 \times 80\text{m}^2 = 47,040,000$	
	2) 기호 ㉠ : $350,000 \times 22/30 \times 10\text{m}^2$	$\approx 2,560,000$
	3) 합계 : '1' + '2'	$= 17,320,000$
4.	보상평가액 합계 : '2.' + '3.'	$= 129,570,000$
IV.	물음 2-1) 담보목적 감정평가서 작성	
1.	감정평가업자 : 공정감정평가법인	
2.	의뢰인 : 한강은행	
3.	대상물건(소재지 등)	
	甲구 乙동, 기호 1 토지 $250\text{m}^2$ , 기호 2 토지 $1,275\text{m}^2$ , 기호 가 건물 $80\text{m}^2$	
4.	대상물건 목록의 표시근거 : 토지·건물 등기사항전부증명서 및 대장 등	
5.	감정평가 목적 : 담보목적	
6.	기준시점, 조사기간, 작성일 : 2010.9.2, 2010.8.30~9.2, 2010.9.4	

7.	: '위치확인동의서' 징구된 것으로 전체
8.	감정평가액 : 473,325,000
9.	감정평가액의 산출근거 및 결정 의견(물음 1-1 풀이 참조)
	1) 토지
	감칙 제14조, 공시지가기준법
	구분소유적 공유관계 고려 이대한 씨 지분(1/2)만 평가
	2) 건물
	감칙 제15조, 원가법, 감가수정 정액법
V.	물음 2-2) 보상목적 감정평가서 작성
1.	의뢰인 : 甲구청
2.	대상물건(소재지 등)
	甲구 乙동, 기호 1 100㎡, 기호 2 250㎡, 기호 가 20㎡, 기호 ㉠ 10㎡
3.	대상물건 목록의 표시근거 : 귀 제시목록
4.	감정평가 목적 : 보상
5.	감정평가액 : 129,570,000
6.	감정평가액의 산출근거 및 결정 의견(물음 1-2 풀이 참조)
	1) 토지
	토지보상법 제70조 공시지가기준법, 공유지분 단가 전체면적 기준평가, 편입면적 적용
	2) 지장물
	토지보상법 제75조 물건의 가격 이내 이전비 보상

구분소유적 공유는 크게 수평적 구분소유적 공유관계와 수직적 구분소유적 공유관계로 나눌 수 있다. 본 문제는 전자의 경우에 해당된다. 그러나 반드시 동일 필지 내 독립적인 구획 점유에만 한정되지는 않는다. 여러 필지를 공유관계로 소유하면서 실질적 소유 및 점유는 필지별로 이뤄지는 상황도 드물지 않다. 3인이 3필지에 대해 각각 지분을 소유하고 있는데 각각의 필지에는 공유자 중 1인 명의의 건물이 각각 들어서 있는 경우다. 등기사항전부증명서 상에는 여전히 3필지 모두 3인의 공유관계로 되어 있지만 3필지를 나눠 구분소유하고 있다고 보는 것이다.

수직적 구분소유적 공유는 다세대주택의 실질을 갖춘 다가구주택의 경우가 대표적이다. 4인이 지하1층/지상3층 다가구주택을 동일 지분(토지, 건물 지분 1/4로 동일)으로 소유하면서 점유는 한 층씩 나눠서 하는 상황이다. 지분의 위치가 확인되면 그 위치에 따른 가격으로 평가해야 하므로 각 지분자에게는 점유하는 층별 가격이 지분 가치가 될 것이다.

~~예시답안과 논점해설 중 보상평가와 관련해서는 논란이 있을 수 있다. 대법원 판례 중 구분소유적 공유인 경우 지분위치가 아닌 전체 평가액을 기준으로 지분비율을 적용하도록 판시한 것도 있다. 구분소유적 공유관계인 토지가, 전체 평가액과 지분비율을 적용할 때와 지분 위치에 따라 평가했을 때 평가액이 달라진다면, 이 문제는 감정평가업계가 정리하기 전에 사법부의 판결을 기다려야 할 것이다. 최근 2심이 진행중인 구분소유적 공유관계인 토지에 대한 보상금증감청구소송에서(도시환경정비구역 내공유지분 토지에 대한 현금청산, 수용 및 이익재결에 불복해 진행된 행정소송), 1심은 구분소유적 공유관계를 인정했다. 거래의 실질과 관행 그리고 매매금액 수준을 볼 때 지분위치에 따른 가격으로 보상해 주는 것이 타당하다는 판결 논리를 내세웠다. 이후 대법원까지 가게 돼 최종 판결이 나와야 구분소유적 공유관계인 토지의 보상 평가 기준이 명료해 질 것이다. 따라서 이 문제의 해설을 기존 대법원 판례의 취지에 따라 전체 평가액과 지분비율로 적용해도 틀린 답은 아닐 것이다. 담보평가와 보상평가를 대비시키기 위해 낸 문제라는 점을 고려하면, 오히려 보상평가는 지분의 특정 위치가 아닌 지분비율로 평가한 답안이 출제 의도에 부합할 수 있다.~~

5판에서의 예시답안과 논점해설을 전면적으로 수정하였다. 구분소유적 공유인 경우 보상평가에서는 지분위치가 아닌 전체 면적을 기준으로 단가를 산정하고 여기에 지분비율을 적용하도록 한 대법원 판례가 명백히 파기된 것은 아니기 때문이다. 담보평가와 보상평가를 대비시키기 위해 출제한 점을 고려하면, 오히려 보상평가는 지분의 특정 위치가 아닌 지분비율로 평가한 답안이 출제 의도에 부합할 수 있다고 보았다.

6.	(5)
I.	개설(국·공유재산의 평가)
1.	사업시행인가고시가 있는 날 기준.
2.	용도폐지되는 도로부지 등의 지목을 '대'로 변경 평가의뢰 된 경우 대상의 개별적인 요인과 일단으로 이용되는 기여도 등을 고려.
II.	평가방법
1.	비교표준지의 선정 등 감칙 제14조제3항제1호에 따르고 해당 정비구역 안 표준지 선정 원칙. 적용공시지가는 사업시행인가고시 전 최근 공시지가 선택.
2.	이용상황 등 사업시행인가고시가 있는 날의 현실적인 이용상황 기준. 해당 사업으로 용도지역 등 변경 시, 변경 후 또는 변경 전(조건 부기) 용도지역 등 기준.
3.	도시계획 저촉 등 국·공유지의 현실적 이용상황이 해당 목적사업에서의 이용상황(아파트, 학교 등)과 다른 경우 도시계획시설 저촉은 고려하지 않고 성숙도, 공정률 등을 개별요인에서 반영하며, 실착공 등으로 아파트용지 등으로 바뀌고 있는 경우 공사 중인 아파트용지 등으로 보고 평가



5)	<10>
I.	(물음 1) Feasibility Study (타당성분석)
1.	의의
	타당성분석이란 계획하고 있는 개발 사업이 투자자본에 대한 투자자의 요구 수익률을 만족시킬 수 있는가에 대한 분석을 말한다.
2.	내용
	타당성분석에는 비용편익분석, 경제기반분석, 타당성분석, 토지이용분석, 현금 수지분석 등이 있다. 타당성분석은 부동산의 투자개발에 있어 경제적, 물리적, 법적 측면에서 가능하여야 하며 특히, 물리적·법적측면이 가능하다 할지라도 경제적 타당성이 없으면 실효성이 없으므로, 경제적 측면의 검토가 병행되어야 한다.
II.	(물음 2) Real Estate Investment Trusts (부동산 투자회사 또는 투자신탁)
1.	의의
	REITS란 부동산 증권을 발행하여 다수의 투자자로부터 자금을 모아서 부동산 지분을 구매하거나 저당대출 등을 통해 발생한 수익을 투자자에게 배당해 주는 투자상품이자 부동산투자회사다.
2.	내용
	리츠는 부동산의 유동화에 기여하며, 소액투자자가 부동산시장에도 참여할 수

4.	(10)
I.	표준지공시지가 평가방법(표준지 조사·평가기준(이하 '표조기') 제3장)
1.	국토교통부장관의 의뢰로 둘 이상의 <b>감정평가법인등의</b> 조사·평가( <b>부공법 3조</b> )
2.	<b>표조기 제15조</b> 표준지의 적정가격 평가
3.	표조기 제16조부터 제20조까지 실제용도 기준, 나지상정, 공법상 제한상태 기준, 개발이익 반영, 일단지 평가 등 평가기준에 따른다.
4.	표조기 제21조 거래가격, 임대료 및 조성비용추정액 등을 종합적으로 참작.
II.	개별공시지가 산정방법
1.	시장·군수 또는 구청장(담당공무원)이 산정
2.	하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정된 지가에 대해 <b>감정평가법인등의</b> 검증 절차를 거친다.