

【연습문제 02】 개발법 (15점)

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 방법

토지는 감칙§12① 및 §14에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

감칙§12②에 따라 다른 방법(개발법)을 적용하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토.

2. 기준시점 및 기준가치

2021. 8. 31. (감칙§9②), 시장가치(감칙§5①)를 기준함.

II. 공시지가기준법

1. 비교표준지 선정

용도지역 및 이용상황 등을 고려하여 공시지가 #1 선정함.

2. 시산가액

$$430,000 \times 1.02415 \times 1.000 \times \frac{100}{97} \times 1.00 \quad \approx 454,000\text{원}/\text{m}^2$$

시¹⁾ 지 개 그

$$\langle \times 3,000 \approx 1,362,000,000\text{원} \rangle$$

$$1) (2021. 1. 1 \sim 2021. 8. 31 : \text{주거지역}) 1.05220 \times \left(1 - 0.0129 \times \frac{62}{30} \right) \approx 1.02415$$

III. 개발법

1. 개요(개발계획)

$$(1) \text{ 유효택지면적} : 3,000 \times (1 - 0.4) \approx 1,800\text{m}^2$$

$$(2) \text{ 분양획지수} : 1,800 \div 200\text{m}^2 \approx 9\text{획지} (\text{주거용 } 6\text{획지}, \text{ 상업용 } 3\text{획지})$$

2. 분양수입의 현가

(1) 조성택지의 가격

$$(925,000 \times 3 + 870,000 \times 6) \times 200 \quad \approx 1,599,000,000\text{원}$$

(2) 현가액

$$1,599,000,000 \times (0.2/1.01^{17} + 0.3/1.01^{18} + 0.5/1.01^{10}) \quad \approx 1,465,055,000\text{원}$$

I. 감정평가 개요

1. 토지는 공시지가기준법, 거래사례비교법, 원가법을 통한 시산가액을 조정하여 결정하고 건물은 원가법을 통한 시산가액으로 결정함
2. 기준시점은 가격조사완료일인(감칙§9②) <2021.9.1.> 기준함.
3. 기준가치는 시장가치 기준임(감칙§5①)

II. 토지

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정 : #5

용도지역(일·상), 이용상황(상업용) 등이 유사하여 선정함.

단, #1은 규모 #2는 공법상제한사항, #3, 4는 용도지역 등에서 상이하여 제외함.

(2) 시산가액

$$2,500,000 \times \underset{\text{시}^1)}{1.03463} \times \underset{\text{지}}{1.000} \times \underset{\text{개}^2)}{1.123} \times \underset{\text{그}}{1.00} \quad \quad \quad \approx 2,900,000\text{원}/\text{m}^2$$

$$\langle \times 820 \approx 2,378,000,000\text{원} \rangle$$

$$1) 1.0136 \times 1.0122 \times \left(1 + 0.0122 \times \frac{63}{91}\right) \quad 2) 1.04 \times 1.08$$

2. 거래사례비교법

(1) 비교사례선정 : #1

거래목적이 지상 창고를 철거한 것으로 보아 대상의 최유효이용과 유사하다고 판단되어 선정함.

단 #2는 지역요인 등 비교불가로 제외함.

(2) 현금등가

$$1,830,000,000 + 400,000,000 \times \underset{\text{MC}(6\%, 8\text{년})}{0.161} \times \underset{\text{PVA}(8\%, 8\text{년})}{5.747} \approx 2,200,000,000\text{원}$$

(3) 시산가액(비준가액)

$$2,200,000,000 \times \underset{\text{사}}{1} \times \underset{\text{시}^1)}{1.01250} \times \underset{\text{지}}{1.000} \times \underset{\text{개}}{1.080} \times \underset{\text{면}}{\frac{1}{750}} \quad \quad \quad \approx 3,210,000\text{원}/\text{m}^2$$

$$\langle \times 820 \approx 2,632,200,000\text{원} \rangle$$

$$1) \left(1 + 0.0122 \times \frac{30}{91}\right) \times \left(1 + 0.0122 \times \frac{63}{91}\right)$$

주) 매도인부담 철거비 고려 않음.