

- (2) 판매관리비는 분양총액의 6.5%이며 분양개시시점과 분양완료시점에 각각 50%가 지출됨.
- (3) 건축공사비는 공사착수시에 20%를 지불하고, 그로부터 4개월 후 30%, 그리고 준공시점에 잔액을 지불함.
- (4) 투하자본수익률은 월 1%로 함.

<자료 5> 공시지가자료

(공시기준일 : 2021. 1. 1)

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	공시지가 (원/m ²)
1	S시 K구 B동 124	750	장	주상용	일반상업	중로각지	2,600,000
2	S시 K구 B동 335	961	대	상업용	중심상업	중로각지	3,500,000
3	S시 K구 A동 232-1	370	대	주거용	일반상업	소로한면	1,950,000
4	S시 K구 A동 244-4	441	대	상업용	일반상업	중로각지	2,400,000

※ 상기 표준지 공시지가는 적정시세를 충분히 반영하고 있음.

<자료 6> 거래사례

- 토지 : S시 K구 B동 204번지 대 450m²
- 건물 : 위 지상 철근콘크리트조 슬래브층 5층건 점포 및 사무실(연면적 : 1,800m²)
- 거래시점 : 2020. 6. 30
- 현금지급액 : 1,770,000,000원
- 도시계획관계 등 : 일반상업지역, 중로각지에 접하며 장방형 완경사임.
- 기타사항 :
 - 사례 건물의 준공일자는 2019. 5. 1이며 준공당시 제조달원가는 @679,210원/m²임.
 - 거래 당시에 토지 및 건물에는 P보험회사로부터 2019. 6. 30에 근저당권이 설정되어 있었으며 이를 매수인이 인수하는 조건으로 거래됨. (채권최고액은 650,000,000원, 피담보채권액은 500,000,000원, 이자율은 14.5%, 5년 만기로 원금은 만기일시상환이며 이자는 매년 불입하는 조건임.)

<자료 7> 인근지역의 층별 임대료 내역

아래 실질임대료에 포함된 지불임대료 및 보증금(계약기간 기준)운용이익은 S시 K구에 있어서 정상적·표준적인 것임.

층	1	2	3	4, 5
실질임대료(원/m ²)	447,759	298,672	249,398	237,398

<자료 8> 시점수정에 관한 자료

1. 지가변동률

S시 K구 상업지역	S시 K구 주거지역
• 2021.01.01. ~ 2021.09.01. : 5.367%	• 2021.01.01. ~ 2021.09.01. : 4.111%
• 2020.06.30. ~ 2021.09.01. : 12.575%	• 2020.06.30. ~ 2021.09.01. : 10.000%

2. 건축비지수(S시, 철근콘크리트조)

2019. 1. 1	2019. 7. 1	2020. 1. 1	2020. 7. 1	2021. 1. 1	2021. 7. 1
100	103	100	103	107	111

<자료 9> 요인비교자료

1. 지역요인자료 : A동은 상업지역으로서의 성숙도 등에 있어서 B동보다 5% 우세함.

2. 개별요인자료

(1) 토지의 개별요인(도로조건 제외)

대상	공-1	공-2	공-3	공-4	거래
100	100	95	98	95	106

3. 사례 3

- (1) 토지 : D시 S구 G동 7977번지, 잡종지(전기타) 4,000m²
- (2) 거래일자 : 2021. 7. 1
- (3) 거래금액 : 375,000,000원
- (4) 기타 : 제1종일반주거지역 내 소로한면에 접하고 친인척간의 거래사례로 시장 가치의 10% 저가로 거래된 사례임.

4. 사례 4

- (1) 토지 : D시 S구 N동 125번지, 주거나지, 대 4,300m²
- (2) 거래일자 : 2021. 7. 25
- (3) 거래금액 : 350,000원/m²
- (4) 기타 : 제1종일반주거지역 내 종로각지에 접하고, 정상적인 거래사례임.

<자료 5> 시점수정치(지가변동률 기준)

- 2021.01.01. ~ 2021.08.01. : 1.01929
- 2021.07.01. ~ 2021.08.01. : 1.00463
- 2021.01.01. ~ 2021.11.01. : 1.03279
- 2021.07.01. ~ 2021.11.01. : 1.01794

<자료 6> 요인비교자료

1. D시 N동은 G동에 비해 2% 열세이다.

2. 토지의 개별요인 평점(도로조건 제외)

- (1) 조성 전

대상	표1	표2	표3	표4	거1	거2	거3	거4
98	98	97	101	98	99	100	100	99

- (2) 조성 후

대상	표1	표2	표3	표4	거1	거2	거3	거4
100	98	97	101	98	99	100	99	99

기간	계관	관리
2021.01.01.부터 2021.05.15	-1.271	미공시
2020.10.15.부터 2020.12.31	미공시	-2.072

* 2021. 05. 15. 이후 지가변동률은 보합세

<자료 8> 토지가격비준표(국토교통부)

1. 용도지역 공통비준표

	제1종전용	관리	보전관리	생산관리	계획관리	농림	자연환경
제1종전용	1.00	1.00	0.85	0.98	1.17	0.60	0.58
관리	1.00	1.00	0.85	0.98	1.17	0.60	0.58
보전관리	1.18	1.18	1.00	1.15	1.38	0.71	0.68
생산관리	1.02	1.02	0.87	1.00	1.19	0.61	0.59
계획관리	0.85	0.85	0.73	0.84	1.00	0.51	0.50
농림	1.67	1.67	1.42	1.63	1.95	1.00	0.97
자연환경	1.72	1.72	1.47	1.69	2.02	1.03	1.00

2. 토지용도

	주거용	상업업무	주상복합	공업용	전	답	임야
주거용	1.00	1.44	1.32	1.25	0.53	0.46	0.31
상업업무	0.69	1.00	0.92	0.87	0.37	0.32	0.22
주상복합	0.76	1.09	1.00	0.95	0.40	0.35	0.23
공업용	0.80	1.15	1.06	1.00	0.42	0.37	0.25
전	1.89	2.72	2.49	2.36	1.00	0.87	0.58
답	2.17	3.13	2.87	2.72	1.15	1.00	0.67
임야	3.23	4.65	4.26	4.03	1.71	1.48	1.00

토지보상(불법형질변경, 미지급용지) [논점정리]

【연습문제 04】 감정평가사 A씨는 일단의 택지개발사업과 관련하여 이에 편입되는 토지 및 물건에 대한 보상평가를 의뢰받고, 공부조사와 실지조사를 거쳐 아래의 자료를 수집하였다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

(물음 1) 해당 토지에 대한 평가시 적용할 “적용공시지가”를 선택하고 “비교표준지”를 선정하되 그 사유를 명기하시오. (불법형질변경토지, 미지급용지 등의 보상평가기준을 부가하여 제시할 것)

(물음 2) 의뢰된 토지 및 물건에 대한 보상평가액을 산정하시오.

<자료 1> 토지조서

기호	소재지	지목		형상 (가로×세로)	편입면적 (m ²)	비 고
		공부	실제			
1	A동 123	대	대	15×10	150	주거용건물의 부지
2	A동 123-1	전	도로	15×4	60	미지급용지(1994년 8월 도로사업에 편입)

- 기호1과 기호2 토지는 본래 1필지로 이용되던 토지로서, “전”으로 이용하고 있었으나 소유자가 1994년 1월경 불법으로 형질변경하여 나대지로 만든 후 지상건물을 지으려던 차에 1994년 8월 15일 도로사업에 기호2 토지가 편입되었고, 그 후 2013년 5월 적법한 분필절차를 거쳐 기호1 토지를 “대지”로 지목변경한 것이다.
- 해당 도로사업은 2012년 1월 3일 완공되었다.
- 가격시점현재 “전”을 “대”로 형질변경하는데 소요되는 비용은 80,000원/m²이 소요된다.