

문제 1] (40)	(2) 비교표준지 선정
I. 감정평가개요	일반상업, 업무용, 업무지대 내 도로조건 유사 <#5> 선정
1. 처리방침	(#1,7-이용상황, 주위환경 상이, #2,3,4,6-용도지역 상이로 배제함)
기준시점 현재 현황 부동산 감정평가액을 3방식(공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지건물 합산, 일괄 거래사례비교법, 일괄 수익환원법), 최유효이용 상정 부동산 감정평가액을 할인현금흐름분석법에 의해 각각 산정 후 양자의 차이로 최유효이용 미달 부분의 가치를 산정함.	2) 그 밖의 요인 보정치
	(1) 평가선례 선정 : 일반상업, 업무용, 도로조건, 면적 유사 <#라> 선정 (#가,다-이용상황 상이, #나-면적상이, #마-도로조건 상이하어 배제함)
2. 현황 부동산 개요	(2) 그 밖의 요인 보정치
(1) 토지 : K구 S동 100번지 소재 일반상업, 업무용, 업무지대 내 토지(토지특성 - 광대소각, 세장형, 평지, 800㎡)	$90,000,000 \times 1.00075^1 \times 1 \times (1.1 \times 1.02)$
(2) 건물 : 1985.7.10. 사용승인 철근콘크리트조 2,700㎡ 업무시설(오피스)	$0,000,000 \times 1.01371$ =1.10
	1) : K구상업지역 자가변동률 2023.7.1.~7.15
3. 최유효이용 상정 부동산 개요	3) 토지가액
2025.07.15. 준공 예정 철골철근콘트리트조 9,600㎡ 업무시설(오피스)	$90,000,000 \times 1.01371^{1)} \times 1^{2)} \times 0.97^{3)} \times 1.10$ =@97,300,000
	<×800=77,840,000,000원>
II.(물음1) 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액	1) 시점수정치 : K구 상업지역 자가변동률 2023.01.01.~7.15
1. 토지(공시지가기준법)	$1.01295 \times (1 + 0.0015 \times 15/30)$
1) 비교표준지 선정	2) 지역요인비교치 : 같은 구 소재 대등
(1) 선정기준 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.	3) 개별요인비교치 : 1×0.97
	2. 건물(원가법) : 업무시설, 철근콘크리트구조, 3급수
	$1,500,000 \times (1 - 38/50)$ =@360,000

$< \times 2,700 = 972,000,000 >$	$< \times 800 = 71,500,000,000 \text{원} >$
3. 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액 : 토지+건물 = $78,800,000,000 \text{원}$ >	IV.(물음3) 수익환원법(직접환원법)에 의한 시산가액
III. (물음2) 거래사례비교법에 의한 시산가액	1. PGI 산정
1. 처리방침 : 최유효이용에 미달하는 사례이므로, 토지면적 기준하여 대상물건과 선정사례를 비교하여 시산가액을 산정.	(1) 임대사례 선정 : 대상의 계약임대료는 과거에 체결된 계속임대료로서 평가목적(일반거래 시장가치 산정) 고려 신규 임대료인 임대사례 시장임대료 기준함.
2. 사례 선정	동일 하위시장, 규모·연식 유사 <#2> 선정 (#1-오피스 규모 상이, #3-하위시장 상이하하여 배제함)
1) 선정 기준 : 위치적(업무지대, 광대로변 소재), 물적(업무시설, 유사규모 및 연식) 유사성이 있고, 시점수장사정보정 등이 가능한 사례 중 본건과 비교가능성 있는 사례 선정	(2) PGI 산정(임대사례과 대상부동산은 일체 대등)
2) 사례 선정 : 업무지대 내 광대로변 소재, 업무시설로서 대상부동산과 규모 및 연식이 유사한 사례 <#2> 선정함. (#1-이용상황·주위환경, 건물용도 및 연식 상이, #3-사정보정 불가, #4-주위환경 및 도로조건 상이하하여 배제함)	① 보증금·운용이익 : $270,000 \times 1 \times 0.03 \times 2,700 = 21,870,000 \text{원}$
	② 지불임대료 : $27,000 \times 1 \times 12 \text{월} \times 2,700 = 874,800,000 \text{원}$
	③ 관리비수입 : $12,000 \times 1 \times 12 \text{월} \times 2,700 = 388,800,000 \text{원}$
3) 사례 토지면적당 단가 $71,400,000,000 \div 840 = @85,000,000$	④ 합계 = $1,285,470,000 \text{원}$
4) 시점수정치 : 토지면적 기준 거래관행 고려 지가변동률 적용 S시 K구 상업지역 지가변동률(2023.2.1.~7.15) = 1.01165	2. EGI 산정 : $\text{PGI} \times (1 - 0.05) = 1,221,196,500 \text{원}$
5) 개별요인비교치 : $104/100 \times 100/100 \times 100/100 = 1.04$	3. OE : 관리비수입 $\times 0.7 = 272,160,000 \text{원}$
6) 시산가액 : $85,000,000 \times 1 \times 1.01165 \times 1 \times 1.04 = @89,400,000$	4. NOI : $\text{EGI} - \text{OE} = 949,036,500 \text{원}$

<p>5. : NOI÷환원율(4.5%) =21,000,000,000원</p>	<p>$78,800,000,000 \times 0.4 + 71,500,000,000 \times 0.3 + 21,000,000,000 \times 0.3$ =59,270,000,000원</p>
<p>V.(물음4) 시산가액 조정 및 현황부동산가액 결정</p>	<p>VI.(물음5) 할인현금흐름분석법에 의한 최유효이용 산정 감정평가액</p>
<p>1. 인근지역 분석 : 대상부동산이 소재하는 지역은 오피스빌딩이 밀집하여 소재하는 업무지대임.</p>	<p>1. 처리방침 : 최유효이용 상정한 대상부동산과 유사한 임대사례의 시장임대료를 기준한 할인현금흐름분석법(보유기간 5년기준)에 의한 수익가액을 산정함.</p>
<p>2. 대상부동산 현황 : 대상부동산은 업무지대 내 광대로변에 소재하는 부동산으로서 인근 업무시설 대비 규모 등에서 최유효이용 미달하는 상태임.</p>	<p>2. 각종 이율의 정리</p>
<p>3. 감정평가방법별 유용성 및 한계</p>	<p>① 보유기간 : 5년</p>
<p>① 공시지가기준법 및 원가법에 의한 평가 토지 및 건물 각각의 법상 주된 방법에 의한 합리적 가액의 합산액으로 산정하는 유용성이 있으나 최유효이용을 가정한 감정평가방법이라는 측면에서 현황 반영에 미흡함.</p>	<p>② 할인율 및 최종환원율 : 5%, 4.5%</p>
<p>② 거래사례비교법 : 최유효이용 미달하는 사례를 기준한 토지면적 기준 거래관행을 반영하는 방법으로서 대상부동산 현황 반영에 유리함.</p>	<p>③ 보증금운용이율, 공실율, 임대료 등 상승률 : 각 3%, 5%, 2%</p>
<p>③ 수익환원법 : 최유효이용 미달하는 현황을 기준한 임대수준을 고려하여 산정된 가액으로서 현황 반영에 유리함.</p>	<p>④ 영업경비 : 연관리비의 60%</p>
<p>4. 감정평가액 결정</p>	<p>⑤ 매매도비용 : 2%</p>
<p>상기 지역 및 개별분석 결과 등을 고려하되 대상부동산은 최유효이용 미달하는바 미달 상태를 고려한 비준가액 및 수익가액의 합리성이 인정됨. 따라서 방법별 가중치를 두어 최종 감정평가액을 결정함.</p>	<p>3. 1기 현금흐름의 산정</p> <p>(1) 임대사례 선정 : 동일 하위시장, 토지·건물 면적 등 규모 유사, 유사 연식의 <5> 선정 (#4-하위시장 상이, #6-규모 및 연식 상이하여 배제)</p> <p>(2) PGI 산정(임대사례과 대상부동산은 일체 대등)</p> <p>① 보증금운용이익 : $300,000 \times 1 \times 0.03 \times 9,600 = 86,400,000$원</p> <p>② 지불임대료 : $30,000 \times 1 \times 12 \text{월} \times 9,600 = 3,456,000,000$원</p> <p>③ 관리비수입 : $15,000 \times 1 \times 12 \text{월} \times 9,600 = 1,728,000,000$원</p>

합계	=5,270,400,000원
(3) EGI 산정 : $PGI \times (1 - 0.05)$	=5,006,880,000원
(4) OE : 관리비수입 $\times 0.6$	=1,036,800,000원
(5) NOI : $EGI - OE$	=3,970,080,000원

4. 현금흐름표(단위 : 천원)

	1	2	3	4	5	6
PGI	5,270,400	5,375,808	5,483,324	5,592,991	5,704,850	5,818,947
EGI	5,006,880	5,107,018	5,209,158	5,313,341	5,419,608	5,528,000
OE	1,036,800	1,057,536	1,078,687	1,100,260	1,122,266	1,144,711
NOI	3,970,080	4,049,482	4,130,471	4,213,081	4,297,342	4,383,289

5. 기말복귀가액

$$4,383,289,000 \div 0.045 \times (1 - 0.02) = 95,458,294,000 \text{원}$$

6. 최유효이용 상정 부동산 감정평가액

매기 현금흐름	3,970,080,000	4,049,482,000	4,130,471,000	4,213,081,000	99,756,636,000
현재가계수 (5%)	0.952	0.907	0.863	0.822	0.783
할인 현금흐름	3,779,516,160	3,672,880,174	3,564,596,473	3,463,152,582	78,108,662,988
92,500,000,000원(현금흐름 합계)					

VII. (물음6) 최유효이용 미달 부분의 가치

1. 산정 개요

최유효이용 상정 할당가치 - 현황 부동산가치

2. 최유효이용 상정 부동산 할당가치

(1) 최유효이용 상정시 건축비 : 철골철근콘크리트, 20층이하, 1급수
 $2,300,000 \times 9,600 = 22,080,000,000 \text{원}$

(2) 최유효이용 상정 부동산 할당가치

$92,500,000,000 - 22,080,000,000 = 70,420,000,000 \text{원}$

3. 최유효이용 미달 부분의 가치

$70,420,000,000 \text{원} - 59,270,000,000 = <11,150,000,000 \text{원}>$

4. 검토 의견

대상부동산은 현황이용을 전제한 가치보다 철거후 신축을 전제한 부동산으로 이용을 전제한 부동산 가치가 더 높아 철거 후 신축으로 이용하는 것이 최유효이용임.

<끝>

문제 2] (30)

I. (물음 1) 종전자산의 감정평가

1. 방침

- ① 근거규정 : 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」
- ② 기준시점 : 건축심의 결과 통지서 수령일 2023.05.15.
- ③ 대상확정 : ○○빌라 두 개동
- ④ 평가방법 : 거래사례비교법

2. 사례선정

1) 선정사례 : 본건과 전유면적당 대지지분비율(약 0.76)이 유사하고 비교적 최근에 거래된 정상적인 거래사례인 <#3>선정

2) 제외사유

- #1 : 기준시점 이전 3년 이상 경과
- #2 : 자본적지출에 대한 포함으로 관찰감가 등 필요 배제
- #4 : 본건과 향, 계단식 등에서 유사하나, 대지지분 적어 노후화된 정비구역내 거래관행에 비추어 본건과 비교가 능성이 높지 않다고 판단 배제
- #5 : 기준시점 이후 거래된 사례로 배제

3. 사례단가 : 3억원 ÷ 29.5m² = @10,169,492

4. 시점 수정치 0.99209

5. 가치형성요인

- 1) 단지외부요인 : 1.05
- 2) 단지내부요인 : 0.97
- 3) 호별요인

	층	향	계단식	주거환경	호별
1	0.95	1.04	1.05	0.95	0.98
2	0.95	1.04	1.05	0.96	0.99
3	1.00	1.04	1.05	0.98	1.07
4	1.00	1.04	1.05	0.99	1.08
5	0.98	1.04	1.05	1.01	1.08
6	0.98	1.04	1.05	1.02	1.09
7	0.95	1.02	1.05	0.97	0.99
8	0.95	1.02	1.05	0.98	1.00
9	1.00	1.02	1.05	1.00	1.07
10	1.00	1.02	1.05	1.03	1.10
11	0.98	1.02	1.05	1.05	1.10
12	0.98	1.02	1.05	1.08	1.14

주거환경영향지수 = 대상/사례#3

4) 가치형성요인

연번	조합원	외부	내부	호별	가치형성
1	A	1.05	0.97	0.98	1.00
2	B	1.05	0.97	0.99	1.01
3	D	1.05	0.97	1.07	1.09
4	E	1.05	0.97	1.08	1.10
5	F	1.05	0.97	1.08	1.10
6	G	1.05	0.97	1.09	1.11
7	I	1.05	0.97	0.99	1.01
8	J	1.05	0.97	1.00	1.02
9	L	1.05	0.97	1.07	1.09
10	M	1.05	0.97	1.10	1.12
11	N	1.05	0.97	1.10	1.12
12	O	1.05	0.97	1.14	1.16

6. 감정가액

번	조합원	호	사레단가	시점수정	가치형성	산정단가	호별가액
1	A	101	10,169,492	0.99209	1.00	10,089,051	325,000,000
2	B	102	10,169,492	0.99209	1.01	10,189,941	328,000,000
3	D	201	10,169,492	0.99209	1.09	10,997,065	354,000,000
4	E	202	10,169,492	0.99209	1.10	11,097,956	357,000,000
5	F	301	10,169,492	0.99209	1.10	11,097,956	357,000,000
6	G	302	10,169,492	0.99209	1.11	11,198,846	361,000,000
7	I	101	10,169,492	0.99209	1.01	10,189,941	334,000,000
8	J	102	10,169,492	0.99209	1.02	10,290,832	338,000,000
9	L	201	10,169,492	0.99209	1.09	10,997,065	361,000,000
10	M	202	10,169,492	0.99209	1.12	11,299,737	371,000,000
11	N	301	10,169,492	0.99209	1.12	11,299,737	371,000,000
12	O	302	10,169,492	0.99209	1.16	11,703,299	384,000,000
합계							4,241,000,000

II. (물음2) 조합원 F의 부담(환급)금

1. 방침

- ① 비례율 = (종후자산 - 사업비)/종전자산
- ② 상기 비례율 공식에 의하되 제시된 <자료8>의 종후자산은 일반분양분의 가액도 포함한 것으로 가정함.

2. 조합원 F의 권리가액

1) 비례율

$$(11,323,000,000 - 6,635,000,000) / 4,241,000,000 = 1.11$$

2) 조합원 F의 권리가액 : 357,000,000 × 1.11 = 396,270,000

3. 조합원 F의 부담(환급)금

$$457,000,000(101동 502호) - 396,270,000 = 60,730,000원$$

(부담)

III. (물음3) 업무수행시 유의사항

1. 종전자산평가지 유의사항

1) 현장조사시

- 각 물건별, 세대별 위치, 층, 향, 개방감 등의 가치형성요인의 차이를 명확히 파악
- 공부와 현황의 차이 파악(ex. 공부상 층이랑 현황 층이 다른경우 많음. 건축물대장에는 지하층이 등재되어있으나 현황 없는 것 많음 등등..)

2) 감정평가지

- 토지건물과 구분건물의 균형있는 감정평가
- 평가목적에 고려해 지분율의 차이를 적정히 반영하여 감정평가
- 각 물건별 가치형성요인의 차이를 반영하여 균형 있고 공정한 감정평가
- 종전자산 가격의 높고 낮음은 부담금(환급금)에 영향이 없으므로 해당사업의 비례율을 고려하여 적정한 종전자산의 가격수준을 잡되, 각 물건별, 조합원별 공정하고 균형있는 감정평가

<p>2. 유의사항</p> <p>1) 현장조사시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 인근 아파트 시세 파악 - 본 사업구역의 입지, 종후아파트 세대수 등을 고려해 인근 아파트단지와의 가치형성요인 차이 파악 <p>2) 감정평가시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 원가(종전자산+사업비)의 수준을 고려하여 종후자산평가액(조합원분양가) 산정 - 완공되지 않은 상태의 도면에 의거한 조건부 평가로 층별, 향별, 타입별 가치형성요인의 차이를 고려해 감정평가 - 각 호별 일조, 조망, 사생활침해가능성등을 적정히 반영하여 감정평가 	<p>3) 시장가치 관련</p> <p>종전자산 평가는 시장가치 평가임에 반해, 종후자산평가는 정비사업 관리처분계획은 누구나 참여할 수 있는 통상적인 시장이 아니라 조합원 분양이라는 특수한 조건을 전제로 하게되므로 시장가치 외의 가치로 평가</p> <p>4) 조건부평가 여부</p> <p>종전자산은 조건 없이 현황평가임 반해, 종후자산평가는 대상 물건이 법령에 따라 적법하게 준공될 것을 전제로 하는 조건부 평가</p>
<p>3. 기타</p> <p>1) 감정평가의 근거법령 관련</p> <p>종전평가 및 종후평가 모두 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법을 따르되, 해당 법규정에 없는 내용은 도정법 및 감정평가법 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거 감정평가</p> <p>2) 기준시점 관련</p> <p>종전자산 평가의 기준시점은 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 33조에 의거 건축심의 결과를 통지받은 날이며 종후자산 평가의 기준시점은 분양신청기간 만료일임.</p>	

문제 3] (20)	(4) NOI : EGI - OE = 1,957,796,000
I. (물음 1) 간이타당성 분석 - 전방위접근법	3. 개발의 타당성 검토
1. 개발 가능임대료	① 개발 가능임대료 (최소요구 임대료) : 2,205,000,000
(1) 투자금액	② 시장 임대료 : 1,957,796,000
1) 토지매입비 : $6,000,000 \times 3,000 = 18,000,000,000$	으로 시장임대료 수준이 현재 개발가능(최소요구) 임대료에 미치지 못하여 현재는 개발 타당성이 부정됨.
2) 건축비 : $1,800,000 \times 7,500 = 13,500,000,000$	
3) 투자금액 : 1) + 2) = 31,500,000,000	
(2) 투자 요구수익률 결정 할인율 7%를 투자자의 요구수익률로 결정	II. (물음2) 개발 착수 가능시기 결정
(3) 개발 가능임대료 : (1) × (2) = 2,205,000,000원	1. 개발가능 임대료 발생 시기
2. 시장 임대료	(1) 1년후 : $2,322,000,000 \times 1.05 \times (1 - 0.06)$ $- 224,884,000 \times 1.02 = 2,062,432,000$
(1) PGI : $(400,000 \times 9\% + 40,000 \times 12\text{월}) \times 4,500$ = 2,322,000,000원	(2) 2년후 : $2,322,000,000 \times 1.05^2 \times (1 - 0.06)$ $- 224,884,000 \times 1.02^2 = 2,172,435,000$
(2) EGI : (1) × (1 - 6%) = 2,182,680,000원	(3) 3년후 : $2,322,000,000 \times 1.05^3 \times (1 - 0.06)$ $- 224,884,000 \times 1.02^3 = 2,288,076,000$ <개발가능 임대료 초과>
(3) OE	2. 사업 착수 시기 결정
1) 조세공과 : 315억 × 0.0025	(1) 개발가능(최소요구)임대료를 넘는 시기는 3년후 개시임 대료임.
2) 보험료 : 135억 × 0.002	(2) 사업 착수시기 :
3) 변동비 : EGI × 0.05	36개월 - 9개월(소요기간) = 27개월 이후
4) 대체충당 : 1.2억 / 12	
5) 계(OE) : 224,884,000	

문제4】 (10)	
I. 잔여지 손실보상 기준	청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 사업완료일까지 하여야 한다.
1. 근거 규정	
토지보상법 제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상),	II. 적정 보상액
동법 제74조(잔여지의 매수 및 수용청구)	1. 잔여지 면적 : 2,000 - 1,700 = 300
동법 시행령 제39조 (잔여지의 판단) 및	2. 가치하락분
시행규칙 제32조 (잔여지의 손실등에 대한 평가)에 근거	(1) 편입 전 : 600,000 × 300 = 180,000,000
2. 잔여지 손실보상 기준	(2) 편입후 (세로가, 부정형, 저지)
1) 토지보상법 제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상),	1) 단가 : 600,000×0.9×0.94×0.9 = 447,000/m ²
동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가	2) 편입후 잔여지 : 447,000×300 = 134,100,000
취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그	(3) 가치하락분 : (1) - (2) = 45,900,000
밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설	3. 잔여지 보상액
이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바	가치하락분 + 공사비(1.5억) : 195,900,000
에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다. 다만, 잔여	※ 사업시행자 잔여지 매수 (법 73조제1항 단서)
지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔	“잔여지가격감소분 +공사비” > 잔여지의 가격(180,000,000)
여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할	이므로 사업시행자는 잔여지를 매수할 수 있음.
수 있다	
2) 토지보상법 제74조(잔여지의 매수 및 수용청구)	
동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여	
매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는	
것이 현저히 곤란할 때에는 해당 토지소유자는 사업시행자에게	
잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는	
관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용의	