문1.(40)	
Ⅰ.	평가개요
	①평가대상: 본건은 가로주택정비사업구역 내 토지임.
	②평가목적 및 기준가치: 소송 목적, 시장가치(감칙 5조)
	③평가방법: 감칙 14조 의거 공시지가기준법 적용하며,
	감칙 12조에 따라 개발법에 의해 합리성 검토함.
	④기준시점: 2026.2.20.(감칙 9조 2항)
Ⅱ.	물음1) 공시지가기준법(감칙 14조)
	1.처리방침
	①본건은 가로주택정비사업에 포함된 이용상황 '도로 등'인 토지로, 분양신청을 하지 않아 현금청산(매도청구) 대상임.
	②가로주택정비사업의 현금청산은 재개발사업과 달리 수용권이 부여되지 않아 협의 및 매도청구 절차를 거치고 있으며, 감정사항 또한 개발이익을 포함한 시가를 규정하고 있으므로 재건축사업의 사업부지 내 매도청구 평가 내용 등을 준용하여 '대지'에 준하여 평가하되, 본건의 형상 등 물리적인 열위한 점을 반영하여 평가함.
	③따라서 본건의 이용상황은 표준적 이용상황인 '단독주택' 기준하여 평가함.
	2.표준지 선정

	동일 구역(M동 일대 가로주택정비사업) 내 소재하는 표준
	지 중 본건과 이용상황, 도로조건 등이 유사한 표준지 <D>
	를 선정함.
	3.시점수정(M구 주거, 2026.1.1.~2026.2.20.) <1.00336>
	4.지역요인: 동일 구역 내 소재하여 대등, <1.000>
	5.개별요인
	1.00(이용상황)×1.00(도로)×0.93(지세)×0.94(형상) ≒0.874
	6.그 밖의 요인 보정
	1)사례 선정
	‘H동 일대 가로주택정비사업’구역 내 소재하여 공법상 제
	한이 유사하고 용도지역, 이용상황, 물적 특성 등이 유사한
	평가사례 ‘ㄷ’ 선정함.
	※평가사례 ㄱ,ㄴ: 평가목적 상이,
	거래사례 a: 공법상제한 상이, b: 거래 미완료 사례
	2)지역요인
	표준지공시지가 기준하여 ‘H동 일대 가로주택정비사업’
	구역과 ‘M동 일대 가로주택정비사업’ 구역 지역요인을 산
	출함

	①M동 일대 가로주택정비사업(표준지 C,D)
	(6,690,000+5,610,000)/2 = 6,150,000
	②H동 일대 가로주택정비사업(표준지 E,F)
	(7,300,000+6,490,000)/2 = 6,895,000
	③지역요인: 6,150,000/6,895,000 ≒ 0.892
	3)그 밖의 요인 보정치 결정
	$\frac{13,310,000\times1.01340(시)*\times0.892(지)\times1.000(개)**}{5,610,000\times1.00336(시)}$ ≒2.137
	<2.13>으로 결정
	*시점수정치(M구 주거, 2025.03.15.~2026.2.20.)
	**개별요인(H동 주거지역 기준)
	1.00(이용상황)×1.00(도로)×1.00(지세)×1.00(형상)
	7.시산가액
	5,610,000×1.00336(시)×1.000(지)×0.874(개)×2.13(그)
	≒@10,478,000원/㎡ (×108㎡=1,131,624,000원)
Ⅲ.	물음2) 개발법에 의한 시산가액
	1.처리방침

	①개발법은 본건 토지 소유자가 사업에 참여하였을 때 예
	상되는 가액을 기준하며, 수입 현재가치에서 비용 현재가치
	를 차감하여 산정함.
	②본건 종전자산평가 내역을 기준할 때 본건 토지는 분양
	대상자가 되므로, 수입은 분양받는 주택의 시장가치를 기준
	하며, 비용은 분양 주택을 받기 위해 납부해야하는 분담금
	을 기준으로 산정함.
	2.수입현가
	1)분양주택 시장가치(59타입 기준)
	추가분담금 납부 만료일 기준 시장가치인 1,900,000,000원
	2)할인율
	시장금리 추이 등 고려할 때 주어진 6.5%/연 할인율 적정
	하다 판단되며 해당 할인율 적용함.
	3)수입 현가(기준시점~추가분담금 납부 기한, 5년 할인)
	$1,900,000,000 / 1.065^5 \fallingdotseq 1,386,773,589$
	3.비용현가
	1)권리가액
	431,244,000(종전가액)×101.13%(비례율) =436,117,057

	2)조합원 분양가: 59타입 기준 990,820,000원
	3)추가분담금
	990,820,000 - 436,117,057 = 554,702,943원
	4)비용현가(기준시점~추가분담금 납부 기한, 5년 할인)
	554,702,943 / 1.065^5 ≒ 404,867,048
	4.개발법에 의한 시산가액
	1,386,773,589 -404,867,048 ≒ <981,906,000원>
Ⅳ.	물음3) 공시지가기준법, 개발법 장·단점
Ⅴ.	물음4) 감정평가액 결정
	1.시산가액
	공시지가기준법: 1,131,624,000원/ 개발법: 981,906,000원
	2.시산가액 차이 분석
	①공시지가기준법은 개발이익을 고려하여 대지에 준한 가
	격으로 평가되었음. ②반면 개발법은 권리가액의 기초가 되
	는 종전자산 가액이 '도로'인 상태로 평가되어 인근 토지의
	3분의 1 이내로 평가된 것으로 판단되며, 이에 따라 추가

분담금이 높아 개발법에 의한 시산가액이 낮게 나왔음.

3.최종 감정평가액 결정

본건 토지 소유자는 분양신청을 하지 않은 상태이고 본건의 평가는 현황을 기준해야 하므로, 사업에 참여하였을 때를 가정한 개발법에 의한 가액은 배제하고, 현황 가로주택정비사업의 개발이익을 포함한 시가로 평가된 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함. <1,131,624,000원>

<끝>

문2.(30)	
Ⅰ.	평가개요
	①평가대상: 오염토지의 정화비용 및 피해액 산정 건임.
	②평가목적 및 기준가치: 평가목적 미제시로 시가참고 목적 가정, 시장가치(감칙 5조)
	③평가방법: 감칙 25조 의거 원상회복비용 등을 고려한 원가법에 의하며, 감칙 12조에 따라 합리성 검토 생략함.
	④기준시점: 2026.7.4.(감칙 9조 2항)
Ⅱ.	물음1) 토양정화비용
	1.콘크리트 자르기·깨기 비용
	100,000 ×9㎡ = 900,000원
	2.파쇄 콘크리트 상차,처리비용
	(3m×3m×0.5m) ×1.50* ×100,000원/㎥ = 675,000원
	*팽창률(암석)
	3.점토 굴착비용
	깊이 4m까지 굴착하는 것으로 판단하며, 기존 다짐된 점토를 굴착하는 것으로 판단함.
	(3m×3m×4m) ×20,000원/㎥ = 576,000원

	4.덤프트럭 상차비용
	오염토양 분에 대해서만 산정함
	(9㎥+9㎥) × 1.30* × 10,000원/㎥ = 234,000원
	*팽창률(점토)
	5.덤프트럭 운반비용
	총 오염토양 18㎥이므로 25톤(15㎥) 1대, 5톤(4㎥) 1대 사
	용하는 것으로 가정함.
	200,000 + 300,000 = 500,000원
	6.정화비용
	(9㎥+9㎥) × 1.30* × 200,000원/㎥ = 4,680,000원
	*팽창률(점토)
	7.반입 및 다짐비용
	①필요 토량: (3m×3m×4m) /0.8* = 45㎥
	*다짐에 따라 부피가 줄어들기 때문에, 당초 3m×3m
	×4m의 부피를 채우기 위해서는 당초 부피를 다짐률로
	나누어서 필요 토량을 산정함.
	②반입 및 다짐비용: 45㎥ × 50,000원/㎥ =2,250,000원

	8.레미콘 비용
	①필요 용량: 3m×3m×0.5m = 4.5㎥
	②레미콘 비용
	100,000*×4.5㎥ +50,000(운반비)** +1,500,000(인건비)
	= 2,000,000원
	*주유소 바닥 용도 단가 기준
	**주문량 5㎥ 미만에 따른 추가 운반비
	9.토양정화비용
	900,000(깨기)+675,000(처리)+576,000(굴착)+234,000(상
	차)+500,000(운반)+4,680,000(정화)+2,250,000(다
	짐)+2,000,000(레미콘) = <11,815,000원>
Ⅲ.	물음2) 휴업으로 인한 피해액
	1.영업이익 손실액
	1)연간 영업이익
	2025년 기준 68,500,000원
	2)영업이익 손실액: 68,500,000÷12 ≒5,708,333
	2.고정비 손실액
	판매비와 관리비 중 고정비 성격에 대한 비용 산출

	1)고정비용
	①휴업 기간 동안은 최소 인력 유지를 가정하여 인건비
	성격 비용(임직원 급여, 일용급여, 퇴직급여 및 복리후생비,
	여비교통비) 및 변동비 성격인 전력비, 지급수수료는 제외
	②고정비는 임차료, 보험료, 감가상각비를 기준함
	60,000,000(임차료) +2,000,000(보험료) +4,000,000(감가)
	=66,000,000원
	③고정비 손실액: 66,000,000 / 12 = 5,500,000원
	3.휴업으로 인한 피해액
	5,708,333 + 5,500,000 ≒ <11,208,000원>
Ⅳ.	물음3) 감정평가액 요구시 성실의무 등 관련 내용

문3. 20점	
Ⅰ.	평가개요
	①평가대상: 본건은 과수원의 평가건임.
	②평가목적 및 기준가치: 일반거래 목적, 시장가치(감칙 5조)
	③평가방법: 감칙 18조에 따라 거래사례비교법을 적용해야 하나 적절한 거래사례 없는 바, 감칙 12조 ①항 단서조항에 따라 다른 평가방법을 적용함.
	④기준시점: 2026.01.01.
물음1)	
Ⅱ.	과수원 부지 및 과수목의 감정평가 방침
	1.과수원 일체평가 가능여부
	감칙 18조는 과수원을 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용할 것을 규정하고 있으나, 과수원 일체의 거래사례가 없으므로 감칙 12조 ①항 단서에 따라 다른 평가방법을 적용하며, 감칙 7조 ①항에 따라 과수원 부지, 과수목을 각각 개별 평가함.
	2.과수원 부지 및 과수목 평가방침
	과수원 부지는 감칙 14조에 따라 공시지가기준법으로 평가하고, 과수목 중 수익수는 수익성을 고려한 수익환원법을 적용하고, 유령수는 투입된 비용을 기초로 한 원가법을 적용함.

Ⅲ.	과수원 부지 평가액(감칙 14조, 공시지가기준법, 합리성 검
	토 생략)
	1.표준지 선정: 제시된 표준지 가치형성요인 유사, 적정
	2.시점수정: 1.00000
	3.지역요인 및 개별요인: 대등, 각 1.000 적용
	4.그 밖의 요인 보정
	공시지가 수준 거래가격 형성, 1.00 판단
	5.과수원 부지 평가액
	40,000×1.00000(시)×1.000(지)×1.000(개)×1.00(그)
	= @40,000 (×5,000㎡ = 200,000,000원)
Ⅳ.	물음2) 과수목 및 과수원 감정평가액
	1.과수목 감정평가액
	1)수익수(수익환원법, 합리성 검토 생략)
	(1)순수익: 60,000원/주
	(2)수익가액
	60,000 × {1-(1.02/1.10)^5}/(0.10-0.02)] = @235,840원/주
	(×300주 = 70,752,000원)
	2)유령수(원가법, 합리성 검토 생략)
	10,000(식재비)+5,000×3(관리비) = @25,000원/주
	(×100주 = 2,500,000원)

3)과수목 평가액

70,752,000(수익수) + 2,500,000(유령수) = 73,252,000원

2.과수원 감정평가액

200,000,000(과수원 부지) +73,252,000(과수목)

= 273,252,000원

<끝>

문4.	10점
Ⅰ.	평가개요
	본건은「도시개발법」에 의한 환지방식 사업에서 각 물음
	의 조건에 따른 사정면적을 확정함.
Ⅱ.	물음1) 환지예정지 지정된 경우의 사정면적
	1.처리방침
	환지예정지 지정 이후이므로 환지예정지의 위치, 확정예
	정지번, 면적, 형상, 도로접면 등을 고려하여 평가하는
	것이 원칙이나, 환지면적이 권리면적보다 큰 경우로서 청
	산금이 납부되지 않은 경우에는 권리면적을 기준함.
	2.사정 면적
	환지예정면적 180㎡, 권리면적 160㎡로 환지면적이 권
	리면적보다 크고, 청산금이 납부되지 아니한 경우로서 사
	정 면적은 <권리면적 160㎡>로 결정함.
Ⅲ.	물음2) 환지예정지 지정 이전인 경우 사정면적
	1.처리방침
	환지예정지 지정 이전인 경우에는 종전 토지의 위치, 지
	목, 면적, 형상, 이용상황 등을 기준함.

2.사정 면적

2필지의 토지로서 각각의 종전 상태 면적을 기준하며

<23번지 130㎡>, <24번지 60㎡>로 결정함.

<끝>

- 이하 여백 -