문제1(40)

Ⅰ. 평가개요

1. 본건은 가로주택정비사업구역 내 토지에 대한 매도청구 소송 목적의 감정평가로서 각 물음에 답함.

2. 기준시점 : 귀 제시일인 2026.02.20.

3. 감칙§14 공시지가기준법 기준, 개발법에 의해 합리성 검토.

4. 기준시점 현재 개발이익을 반영한 시가로 평가하되, 구체화·현실화되지 않은 개발이익 미반영.

5. 현황 도로이나, 정비사업으로 인한 아파트 부지의 일부로서 개발이익 예상되는 바, 대지에 준하여 평가하되, 형상 등의 열세함을 고려함.

Ⅱ. <물음1>

1. 비교표준지 선정

2종일주, 단독주택, 사업지 내로서 도로조건 등 유사한 <D>

(#A, B : 사업지 외, #C : 도로조건 등 #E, F : 주위환경 등)

2. 시점수정치(2026.01.01.~02.20, M구 주거지역)

1.00336

3. 지역요인 비교치 : 인근지역, 대등. <1.000>

4. 개별요인 비교치

1.00×1.00×1.00×(0.94+0.93-1)×1.00×1.00 ≒ 0.870

5. 그 밖의 요인 비교치(표준지 기준 방식)

(1) 평가선례 선정

2종일주, 단독주택, 평가목적 등 유사한 <㉢>

(#㉠, ㉡ : 평가목적 등)

(2) 격차율

$$\frac{13,310,000 \times 1.01340^{*1} \times 0.892^{*2} \times 1.000^{*3}}{5,610,000 \times 1.00336} \fallingdotseq 2.178$$

*1) 2025.03.15.~2026.02.20., M구 주거지역

*2) 지역요인

-M동 사업지 내 표준지 #C, D 공시지가 평균치

: (6,690,000+5,610,000)÷2 ≒ 6,150,000

-H동 사업지 내 표준지 #E, F 공시지가 평균치

: (7,300,000+6,490,000)÷2 ≒ 6,895,000

-지역요인 : 6,150,000/6,895,000 ≒ 0.892

*3) 개별요인 : 1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00

(3) 결정 : 상기 격차율 고려, <2.17> 결정.

(4) 실거래가를 통한 검토

본건과 공법상 제한, 이용상황 등이 유사한 인근지역 내 토지의 등기된 정상 거래사례(거래사례 ⓑ는 미등기된 저가 거래임)를 검토한 결과, 선정된 평가선례를 기준으로 산정한 그 밖의 요인 비교치는 적정한 것으로 판단됨.

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

5,610,000×1.00336×1.000×0.870×2.13 ≒ @10,430,000

(×108㎡ ≒ 1,126,440,000)

Ⅲ. <물음2>

1. 처리방침

본건 종전자산평가 내역에 따라 수입은 5년 후(추가분담금 납부 기한) 59타입 분양주택의 시장가치 19억원을 기준하며, 비용은 5년 후(추가분담금 납부 기한) 조합원이 실제 납부해야 하는 추가분담금을 기준함.

2. 할인율 : 6.5%

3. 수입현가

1,900,000,000÷1.065^5 ≒ 1,386,774,000

4. 비용현가

(1) 권리가액

431,244,000(종전자산)×101.13%(비례율) ≒ 436,117,057

(2) 추가분담금

990,820,000-436,117,057 ≒ 554,702,943

(3) 비용현가

554,702,943÷1.065^5 ≒ 404,867,048

5. 개발법에 의한 시산가액

1,386,774,000-404,867,048 ≒ 981,906,000

Ⅳ. <물음3>

1. 공시지가기준법의 장점 및 단점

(1) 장점

감정평가에 관한 규칙상 주된 평가방법으로 객관성과 안정성이 확보됨. 평가선례, 거래사례 등을 검토하여 개발이익을 적절하게 반영할 수 있음.

(2) 단점

거래사례 등의 가격자료가 부족한 경우 개발이익의 적절한 반영이 어려울 수 있으며, 특히 도로부지와 같이 특수한 토지의 경우 가격자료가 과거이거나, 부족할 수 있음.

2. 개발법의 장점 및 단점

(1) 장점

해당 정비사업의 분양가, 공사비 등을 직접 반영하여 해당 사업으로 인해 발생할 개발이익을 충분히 반영할 수 있음.

(2) 단점

미래 분양가, 공사비 등에 따라 개발이익이 매우 크게 변동될 수 있으며, 미래의 값을 가정에 의존하므로 주관성이 개입될 수 있음.

V. <물음4>

1. 시산가액

공시지가기준법	개발법
1,126,440,000	981,906,000

2. 시산가액 검토

- 공시지가기준법은 인근지역 내 평가선례, 적정 거래사례 등을 종합 검토하여 기준시점 현재 개발이익을 반영하여 평가되어 인근 '대지' 수준의 시장가치로 산출되었음.

- 개발법은 '도로' 수준의 종전자산 평가가 되어 조합원 입장의 추가분담금이 상승함. 또한 시장금리가 지속적으로 상승되는 상태에 따라 개발법에 의한 시산가액은 다소 낮게 산출되었음.

3. 감정평가액

감칙§14에 따라 공시지가기준법을 기준하며, 개발법은 분양주택의 미래 시장가치, 할인율 등의 변화에 따라 시산가액의 변동이 클 수 있어 배제함

∴ 1,126,440,000

-끝-

문제2(30)

Ⅰ. 평가개요

1. 본건은 오염토양의 토양정화 비용 및 피해액에 대한 산정 건으로서 각 물음에 답함.

2. 기준시점 : 귀제시일인 2026.07.04.

3. 감칙§25 원상회복비용 등 고려한 방법 기준, 합리성 검토 생략.

Ⅱ. <물음1>

1. 콘크리트 자르기 및 깨기 비용

100,000×(3×3)㎡ ≒ 900,000

2. 파쇄된 콘크리트 상차 및 폐콘크리트 처리비용

100,000×(3×3×0.5)㎥×1.50(암석 팽창률) ≒ 675,000

3. 점토 굴착비용

20,000×(3×3×4)㎥ ≒ 576,000

4. 덤프트럭 상차비용

10,000×(9+9)㎥×1.30(점토 팽창률) ≒ 234,000

5. 덤프트럭 운반비용

총 부피 23.4㎥((9+9)㎥×1.30(점토 팽창률)) 점토로서 25톤 덤프트럭 1회, 15톤 덤프트럭 1회 기준함.

300,000+250,000≒ 550,000

6. 오염토양 정화비용

200,000×(9+9)㎥×1.30(점토 팽창률) ≒ 4,680,000

7. 정화된 점토 반입 및 다짐 비용

50,000×(3×3×4)㎥÷0.80(점토 다짐률) ≒ 2,250,000

8. 레미콘 타설비용

(1) 콘크리트 부피

3×3×0.5 ≒ 4.5㎥

(2) 레미콘 타설비용

100,000*×4.5㎥+50,000(운반비)**+1,500,000 ≒ 2,000,000

*주유소 바닥 기준 단가

**주문량 5㎥ 미만 추가 운반비

9. 토양정화 비용

900,000+675,000+576,000+234,000+550,000+4,680,000+2,250,000+2,000,000 ≒ 11,840,000

Ⅲ. <물음2>

1. 영업이익 손실액

: 2025년 손익계산서상 영업이익 기준하며, 휴업기간 1개월의 영업이익 산정함.

∴ 68,500,000÷12月 ≒ 5,708,000

2. 고정비 손실액

(1) 처리방침

- 휴업기간 1개월의 고정비를 산정하며, 휴업기간에도 소요되는 임직원급여, 퇴직급여, 임차료, 전력비, 보험료, 감가상각비 포함.

- 매출활동이 없으므로 매출원가, 일용급여, 지급수수료실질적 근무가 없으므로 복리후생비 및 여비교통비 제외.

(2) 고정비 손실액

(100,000,000+8,000,000+60,000,000+12,000,000+2,000,000+4,000,000)÷12月 ≒ 15,500,000

3. 휴업으로 인한 피해액

5,708,000+15,500,000 ≒ 21,208,000

Ⅳ. <물음3>

1. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제25조(성실의무 등) 제1항

감정평가법인등(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 제10조에 따른 업무를 하는 경우 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 하여야 하며, 고의 또는 중대한 과실로 업무를 잘못하여서는 아니 된다.

2. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제28조의2(감정평가 유도 · 요구 금지)

누구든지 감정평가법인등(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다)과 그 사무직원에게 토지등에 대하여 특정한 가액으로 감정평가를 유도 또는 요구하는 행위를 하여서는 아니 된다.

3. 사안의 해결

토양정화 비용과 휴업으로 인한 피해액의 합계가 5천만원 미만으로 산정됨에도 감정평가액을 5천만원 이상으로 평가하는 것은 감정평가사법 제25조 및 제28조의2에 의거하여 뒤법한 감정평가가 될 수 있음. 따라서 객관적 증거로 산정한 감정평가액이 5천만원 이상이 되는 경우에만 의뢰인의 요구를 수용함이 타당함.

-끝-

문제3(20)

Ⅰ. 평가개요

1. 본건은 토지(과수원 부지) 및 과수목에 대한 일반거래 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 : 귀제시일인 2026.01.01.

Ⅱ. <물음1>

1. 일괄 거래사례가 없는 경우 감정평가 방침

인근지역 등에서 과수원 부지와 과수목의 일괄 거래사례가 없는 경우에는 감칙§7 개별평가 원칙에 따라 과수원 부지와 과수를 개별 감정평가하여 합산함.

2. 과수원 부지의 감정평가 방침

과수원 부지는 감칙§14 공시지가기준법 기준, 거래사례비교법 등에 의해 합리성을 검토함. 이때 과수원 부지로 쓰이고 있는 표준지 및 거래사례를 우선 선정하며, 지목 및 현황이 '과수원'이라도 실제 가치는 인근 전, 답 등 농경지대와 균형을 이루어야 함.

3. 과수목의 감정평가 방침

과수목은 해당 과수가 정상수확기에 도달하여 수익 발생이 가능한지 기준으로 구분함. 정상수확기의 과수목은 순수익의 현재가치로 평가함. 유령수인 과수목은 시장에서 거래가 되는 경우 거래가격과 벌채비 및 운반비를 고려하며, 시장성이 없는 경우 기준시점에서의 소요비용을 감안하여 평가함.

4. 과수원 부지의 감정평가액

(1) 처리방침

감칙§14 공시지가기준법 기준, 과수원 부지만의 거래사례 부재로 합리성 검토 생략.

(2) 감정평가액

40,000×1.00000×1.000×1.000×1.00* ≒ @40,000

(×5,000㎡ ≒ 200,000,000)

* 공시지가 수준에서의 거래가격이 형성되므로 그 밖의 요인 비교치는 대등함.

Ⅲ. <물음2>

1. 수익수 감정평가액

(1) 처리방침

매기 발생하는 순수익의 현재가치로 감정평가하며, 5년 후 수종 갱신될 예정인 바, 5년 이후 순수익은 없는 것으로 봄.

(2) 매기 순수익

1기	2기	3기	4기	5기
60,000×1.02	61,200×1.02	62,424×1.02	63,672×1.02	64,946×1.02
≒ 61,200	≒ 62,424	≒ 63,672	≒ 64,946	≒ 66,245

(3) 감정평가액

$\sum_{t=1}^{5} \frac{\text{순수익}_t}{1.1^t}$ ≒ @240,550(×300주 ≒72,165,000)

2. 유령수 감정평가액

(1) 처리방침

경제성 없이 별도 판매가 어려운 상황으로서 시장성이 없으므로 기준시점에서의 투하비용 합계로 감정평가함.

(2) 식재비용 : 10,000

(3) 관리비용 : 5,000×3년 ≒ 15,000

(4) 감정평가액

10,000+15,000 ≒ @25,000(×100주 ≒ 2,500,000)

-끝-

문제4(10)

Ⅰ. <물음1>

1. 감정평가 방침

환지예정지를 기준으로 감정평가하는 것이 원칙임. 용도지역 등 공법상 제한은 변경 예정인 제2종일반주거지역을 기준하며, 이용상황 역시 환지사업에 따른 변경 후 상태를 상정함.

2. 사정면적의 확정

현재 대상토지는 권리면적(160㎡)<환지예정면적(180㎡)으로 '증환지(과다환지)'상태이며, 소유자는 장래 징수면적(20㎡)에 대한 청산금을 납부해야 함. 아직 청산금이 납부되지 않은 상태에서는 징수면적(20㎡)에 대한 금전적 해결이 미완료된 상태이므로 순수한 권리 기준 면적인 '권리면적(160㎡)'으로 사정면적을 확정하는 것이 타당함.

Ⅱ. <물음2>

1. 감정평가 방침

종전 토지 자체를 기준으로 감정평가하는 것이 원칙임. 용도지역 등 공법상 제한은 종전 토지의 자연녹지지역을 기준하며, 이용상황 역시 종전 토지의 이용상황을 기준함.

2. 사정면적의 확정

환지예정지 지정 이전에는 감보율이나 권리면적 등이 공식적으로 확정되기 전 상태임. 따라서 감정평가 시 공부상에 남아있는 종전 토지 면적(23번지 130㎡, 24번지 60㎡) 그대로 사정면적을 확정하는 것이 타당함.

-끝-

-이 하 여 백-