

실무 기출 35회

<문 1> (40점)

I. 평가개요

- 본 건은 토지 및 지장물에 대한 수용재결 평가로서 가격시점은 <2024.7.1.>임 (토지보상법 67조 1항)
- 사업인정일 : 2015. 12. 30.

II. (물음1) 표준지 및 공시기준일

1. 적용공시지가 선택

(1) 처리방침

①사업면적 20만 m^2 , ②도로등사업이 아닌바 <습38조의2, 法 70조 ⑤>에 의해 공고·고시로 인한 토지가치 변동되었는지 검토.

(2) 공고·고시일

공고·고시는 「행정효율화협업촉진에 관한 규정」에 의하여 시군구청장의 문서에 의해 공식적인 효력이 발생한 것에 해당함.(判例). 지구선정 및 수립용역 착수는 공고·고시로 볼 수 없는바 <재생사업지구 지정 및 지형도면 고시일>을 공고·고시일로 봄 <2013>

(3) 표준지 평균변동률(2013~2015)

$$(850,000/700,000+1,030,000/900,000+840,000/690,000+750,000/610,000+990,000/850,000) / 5$$

$$= 19.41\%$$

(4) A광역시 B구 전체 표준지공시지가 평균변동률
7.179%

(5) 차이 및 고저 검토

1) 차이 : (3) - (4) = 12.231% (3%P 이상)

2) 고저 : $19.41\% / 7.179\% - 1 = 70.37\%$ (30%P 이상)

(170%인데 70%으로 쓴 것 같음)

(6) 결정

지형도면 고시로 인해 가격변동 있는 것으로 판단되므로 지형도면 고시 이전 최근 <2013> 결정.

2. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정 <감칙 22조 2항>

①용도지역,지구,구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것, ②실제 이용상황이 같거나 유사할 것, ③이용상황 등이 같거나 유사할 것, ④지리적으로 가까이

	위치할 것.
	(2) 표준지 선정
	①일반공업지역으로 공법상제한이 같으며,
	②공업용으로 실제 이용상황이 유사하며,
	③기존 공장지대로 주위환경이 같으며
	④지리적으로 가장 근접한 기호 <1> 선정
	(3) 배제사유
	1) 기호 2: 이용상황 상이
	2) 기호 3,4,5 : 지리적 인접 정도 상대적 격차
	III. (물음2) 지가변동률 산정
	1. <습37조 2항, 3항 검토>
	①사업면적 20만㎡, ②도로·철도·하천 등 사업이 아니므로 지형도면 고시로 인하여 지가변동 영향여부 검토함.
	2. 지형도면고시일~가격시점 지가변동률
	(1) B구 공업지역 (2013.12.30. ~ 2024.7.1.)
	36.158%
	(5%P 이상)

3.	사업인정일~가격시점 지가변동률(15.12.30~24.7.1.)
(1)	B구 공업지역 : 19.450%
(2)	A광역시 : 10.850%
(3)	고저 검토 : $19.450\% / 10.850\% - 1 = 79.26\%$
	(30% 이상)
4.	결정
	지형도면 고시로 인하여 해당 지역 지가변동률 변동
	되었다고 인정되는 바 인근 시·군·구 지가변동률 적용
5.	지가변동률 (생산자물가지수 생략)
(1)	2013.1.1.~2013.12.29. : 1.03795
(2)	2013.12.30.~2024.7.1.
	$(25.350 + 13.270 + 15.850) / 3 = 1.18156$
(3)	지가변동률
	‘(1)’ × ‘(2)’ = 1.22640 (13.12.30으로 써놓고
	15.12.30 적용한 것 같은데 기억안남ㄱ)
	(B구 공업지역 36.158% 이내임)

IV. (물음2) 보상평가액 산정

1. 지역요인 : 인근지역 대등.

2. 개별요인 (공업지대)

$$0.98(\text{가}) \times 1.00(\text{접}) \times 1.00(\text{환}) \times 0.95(\text{획}) \times 1.00(\text{행}) \times 1.00(\text{기}) = 0.931$$

3. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 거래사례 선정기준

①신고된 실제 거래사례일 것, ②사정보정 가능할 것 ③도시지역 3년, 그밖의 지역 5년 이내일 것, ④배분법 적용이 가능할 것, ⑤표준지 선정기준에 부합할 것을 요건으로 한다. <실무기준>

判例 역시 70조 1항의 위치,형상,이용상황 등은 예시적 규정으로 그 밖의 요인 선정에 대해 인정한다는 식으로 서술

(2) 거래사례 검토

1) 사례 1

개발이익 포함되었다는 식으로 서술

2) 사례 2

특수인간 거래로서 사정개입 우려되며 지가변동률 등 미루어 보았을 때 개발이익 포함된 것으로 우려된다고 서술

(3) 평가사례 검토

1) 기호 <다> - 본건 사업으로 배제

2) 기호 <라> - 선정

3) 기호 <마> - 담보목적 배제

(4) 지역요인 비교치

$$1.05 \times 1.2 = 1.260$$

(5) 개별요인 비교치

$$1.05 \times 1.00 = 1.050$$

(6) 격차율 산정

$$@1,400,000 \times 1.02495 \times 1.000 \times 1.050 /$$

$$@700,000 \times 1.22640 = 2.22$$

4. 보상평가액

$$@700,000 \times 1.22640 \times 1.000 \times 0.931 \times 2.22 = @1,774,000$$

$$(\times 990 = 1,756,260,000)$$

V. (물 음 4)

1. 처리방침

- <法75조 ①> 의거 이전비 원칙이나 이전 불가능 것으로 보고 가격보상함.
- <則33조 ①>-의거-거래사례비교법이나 원가법으로-검토 (기억 안나는데 실수한 거 같음)

2. 재조달원가 산정 (간접법)

$$630,000,000/700 \times (0.1 + 0.2 \times 0.970518(6\text{개월}, 6\%) + 0.7 \times (5\%, 120\text{개월}, \text{저당상수}) \times (5\%, 48\text{개월}, \text{연금현가계수}) + 0.7 \times (1 - (1.05^5 - 1)/(1.05^{10} - 1))) = @928,600$$

$$(\times 660 = 612,876,000)$$

3. 감가수정 (관찰감가 병용, 분해법)

(1) 물리적 감가

$$612,876,000 \times 12/40 = 183,862,800$$

(2) 기능적 감가 (결핍)

$$50\text{원}/\text{m}^2 \times 660 \times 12\text{月} \times 12 = 4,752,000$$

(3) 경제적 감가

$$100\text{원}/\text{m}^2 \times 660 \times 12\text{月} \times 0.2 / 0.06 = 2,640,000$$

(4) 감가수정액 (계) : 191,254,800

4. 건물 보상평가액

$$612,876,000 - 191,254,800 = 421,621,200$$

끝.

<문 2> (평가개요 썼는지 기억안남)

I. (물음1) 시산가액 조정

1. 시산가액 <감치 12조 3항>

시산가액이란 각 감정평가방법을 적용한 시산가액에 차이점이 있을 경우 이를 통일적·일관적으로 조화시키는 작업을 말한다.

2. 시산가액 조정의 기준 <실무기준>

①대상물건의 평가목적, ②대상물건의 성격, ③시장 상황, ④수집한 자료의 신뢰성을 기준으로 판단한다. 자료는 적절성, 정확성, 다수의 사례에 기초한 증거의 양이 요구된다.

3. 시산가액 조정을 통한 결정의 적정성	
(1) 대상물건의 평가목적 측면	
	대상물건은 시가참고 목적으로 시장가치를 목적으로 한다. 시장성의 반영이 우수한 거래사례비교법에 가중치를 더 두는 것이 합리적이다.
(2) 대상물건의 성격	
	대상물건은 수익성 부동산으로 수익성을 기준으로 본다면 수익환원법에 비중을 두는 것이 합리적이다.
(3) 시장상황	
	대상물건이 속한 노선상가지대는 지역의 변모와 함께 부동산 거래량이 증가하고 있으므로 다수의 자료를 수집할 수 있는바 거래사례비교법이 합리적이다.
(4) 수집한 자료의 신뢰성	
	①임대료는 지행성, 경직성을 갖고 있으나 계속임대료를 사용함으로써 임대인,임차인 간의 은밀성, 당사자 간의 편의에 의한 거래가 의심된다.
	②수익환원법은 환원율에 문제가 있는 것으로 판단되는바(이하 후술) 수집한 자료의 신뢰성은 부족한

것으로 판단된다.

(5) 결정

상기 검토를 통해 거래사례비교법에 비중을 두는 것이 옳다고 판단되는 바 수익환원법과 균등하게 평균한 것은 적절하지 않다고 판단된다.

II. (물음2) 부적정할 수 있는 사유

1. 환원율이 부적정할 가능성이 있는 사유

(1) 시장추출법의 적정성

실무기준에 의한 시장추출법으로 환원율을 적용할 사례는 동일한 용도, 유형, 이용상황을 상정하여 추출하여야 하나 추출된 사례 1,2,3은 어떠한 이용상황인지 파악이 불가하다.

(2) 토지·건물가격 구성비 문제

	사례 1	사례2	사례3
건물가격구성비	32.6%	39%	72.4%

- 건물가격은 환원율에서 자본회수에 영향을 미치는 요인으로 건물가격구성비가 유사한 사례를 선정하여야 하나 본 건 건물가격구성비인 4.7%에 유사한 사

	례를 선정하지 아니하였으므로 환원을 산정에 오류가 발생한 수 있다.
	2. 추가적으로 부적정한 원인이 될 수 있는 사유
	(1) 계속임대료
	신규임대료를 기준으로 하는 것이 원칙이나 계속임대료로 적용하여 표준적 임대료를 통한 시장가치 반영이 어려울 수 있다.
	(2) 뭐 쓴거 같은데 기억이 안남. 안 썼을수도 있음.
	III. (물음3) 적정한 환원율, 건물 유효잔존내용연수
	1. 적정한 환원율
	(1) 처리방침
	<실무기준>에서 제시된 시장에서 발표된 자료를 활용하여 산정한다.
	(2) 산정
	$8\% - 3\% = 5\%$
	2. 감정평가액 산정
	$459,000,000 / 0.05 = 9,180,000,000$

(원가법에 의한 산정가액과 유사하여 합리성 인정 됨)

3. 건물 잔존 내용연수 산정 (몰라서 틀림,,)

(1) 수익가액의 건물가격 산정

$$9,180,000,000 \times 0.047 = 431,460,000$$

(2) 잔존 내용연수 산정

$$450,000,000 : 15\text{년} = 431,460,000 : x\text{년}$$

$$\therefore \text{잔존 내용연수 } x = 14.382 \text{ (14년 결정)}$$

끝.

<문 4>

I. (물음 1) 초과수익의 요건

1. 영업권 < 감칙 23조 3항>

영업권이란 기업이 독점적 영리기회를 통한 배타적 권리로 인해 다른 유사 기업보다 초과수익력을 확보할 수 있는 경제적 능력을 의미한다. <감칙 23조 3항>에서는 수익환원법으로 산정하도록 규정한다.

2. 초과수익이 갖추어야 할 요건 (각각 3줄 이상은 한

것 같은데 기억안남)

(1) 배타성

초과수익은 다른 기업들의 정상영업 이상의 배타적 특성을 갖추어야 한다.

(2) 이전가능성

다른 주체에게 이전되어도 초과수익력이 확보될 수 있어야 한다.

(3) 신뢰성 있는 자료 근거

신뢰성 있는 자료에 의해 판단해야 함.

II. (물음2) 정상수익률 산정하는 방법

1. 계속기업가치, 청산가치 활용

영업권 이외 무형자산이 존재하지 않는 경우 계속기업가치가 가치는 가치와 청산가치가 가지는 차이로 초과수익력을 확보할 수 있다. (틀린것같은데씀)

2. 동종 유사기업 자료 수집

동종의 유사기업 자료의 통계를 통하여 동종 유사기업의 수익을 상회하는 수익을 초과수익으로 확보한다. 하지만 현실적으로 여러 가지 변수의 복합적 작

용에 의해 초과수익에 해당하는 부분을 정확하게 추출해내기 어렵다는 단점이 있다.

3. HPM을 활용한 방법

HPM을 이용하여 동종 유사기업의 여러 가지 변수를 통한 정상수익을 상회하는 초과수익을 산정할 수 있을 것이다.

끝.

<문 3> (다 틀림)

I. (물음 1) 면적차이 분석

1. 기호 (1)

(1) 권리가액 (전 기준)

$$@100,000 \times 600 = 60,000,000$$

(2) 환지금액 (개발 완료 후 기준)

$$@200,000 \times 460(\text{환지면적}) = 92,000,000$$

(3) 청산금 정산 전제 면적 산정

$$92,000,000 - 60,000,000 = 32,000,000$$

$$(\div 200,000 = 160\text{m}^2, \text{과도지정})$$

2. 기호 (2)

(1) 권리가액 (답 기준)

$$@100,000 \times 1,200 = 120,000,000$$

(2) 환지금액 (개발완료 기준)

$$@200,000 \times 800 = 160,000,000$$

(3) 청산금 전제 면적 산정

$$120,000,000 - 160,000,000 = -40,000,000$$

$$(\div 200,000 = 200\text{m}^2 \text{ 부족지정})$$

II. (물음2) 면적차이 분석

1. 처리방침

청산금의 미정산 상태를 고려한 현재의 가격을 각각 추정하여 면적차이 산정함.

끝.

<이 하 여 백>