

2024 35회 감정평가사시험 신호택 실무 복기 답안

문제 1.

1.평가개요

본 건은 토지 및 지장물에 대한 보상목적의 감정평가임(수용재결평가). 토지 보상 시 토지보상법 제70조 및 동법 시행규칙 제22조, 제23조 내지 26조, 지장물 보상 시 토지보상법 제75조 및 동법 시행규칙 제33~36조 근거하여 평가함.

(가격시점: 2024.7.1. (토지보상법(이하 법,령,칙) 제67조 제1항, 수용재결일 기준)

(사업인정의제일: 2015.12.30.)

(공고·고시일: 2013.12.30.)

(물음 1) 연도별 표준지공시지가 중 적정 비교표준지 공시지가 선정

1.적용공시지가 결정

1)령 제38조의2 검토 여부

-본 건 20만m² 이상 (50만m²) 사업으로서 선형사업 아닌바 령 제38조의 2로 변동 여부 검토함.

2)령 제38조의2 검토 (법 제70조 제5항 적용 여부)

(1)검토 사항

해당 사업지구 내 표준지공시지가 변동률과 A광역시 B구 평균 표준지공시지가 변동률을 비교하여, 공고·고시일 이전 최근 공시지가인 2013년 공시지가와 사업인정 이전 최근 공시지가인 2015년 공시지가를 비교하여 3%p 이상 변동되었거나 30% 이상 변동된 경우에는 공고·고시일 이전 최근 2013년 공시지가 결정함 (법 70⑤)

(2)검토 결과

사업지구 내 표준지공시지가 변동률 19.41%로, A광역시 B구 변동률인 7.179%보다 3%p 이상 변동되었고, 30% 이상 변동($19.41/7.179 > 1.3$)된 바 2013년 1월 1일 기준 공시지가 결정.

2.비교표준지 결정

인근지역 소재, 공업용으로 주위환경 공장지대로 유사한 표준지 <1>선정 (700,000원/m²)

(배제사유 2-이용상황, 3~5 - 지리적 격차)

(물음 2) 지가변동률 결정 및 근거 제시

1.령 제37조 제2항 검토

-본 건 선형사업 아니며 20만m² 이상 사업으로서 검토 대상임.

-공고·고시일부터 가격시점까지 해당 사업지구 소재한 A광역시 B구 공업지역 지가변동률이 5% 이상 변동되었는지, 사업인정일로부터 가격시점까지 A광역시 B구 공업지역 지가변동률이 해당 시·도 평균지가변동률인 A광역시 공업지역 지가변동률보다 30% 이상 변동되었는지 여부 검토함. 변동된 경우 A광역시 B구와 인접한 인근 시·군·구 공업지역 지가변동률 기준함.

2.검토 결과

공고·고시일부터 가격시점까지 지가변동률 36.158%로 5% 이상 변동하였고, 사업인정일부터 가격시점까지 지가변동률 19.450%로 A시 공업지역 지가변동률인 10.850%에 비해 30% 이상(79.26%) 변동한 바 변동된 것으로 판단함.

-령 37조 제2항,제3항 고려하여 2013.1.1.-2013.12.29.까지 A광역시 B구 지가변동률, 2013.12.30.-2024.7.1.까지 C,D,E구 공업지역 지가변동률 평균인 20.571% 적용함. (36.158%에 비해 낮은바 타당함)

$$1.03795 * 1.20571 = 1.25147$$

(물음 3) 대상토지의 보상평가액

3.지역요인 비교치: 인근지역 대등 (1.000)

4.개별요인 비교치: 토지용도(1.00) * 형상(0.98) * 도로접면
(0.95) = 0.931

5.그 밖의 요인 보정

1)거래사례등 선정

- 인근지역 적정선례 없는 바 부득이 일반공업, 공업용으로
해당 사업 시행 변동 배제된 평가선례 <라> 선정함.

(배제사유: 가,나 - 사정개입 가능성, 다-공고·고시일 이후
선례로 해당사업 개발이익 포함, 마 - 담보평가선례로서 목
적 상이)

2)격차율 산정

$$1,400,000 * 1.02495 * 1.260(\text{지}) * 1.050(\text{개}) /$$

$$(700,000 * 1.25147) = 2.167 \text{ (2.16 결정)}$$

6.공시지가기준가액

$$700,000 * 1.25147 * 1.000 * 0.931 * 2.16 = 1,762,000 (*990$$

$$= 1,744,380,000\text{원})$$

(물음 4) 건물의 보상평가액

1.이전비 보상 여부

-법 제75조 및 칙33조 기준 이전비 원칙이나, 이전이 불가하여
가격으로 평가함(원가법)

2.재조달원가 산정 (총체적 난국 TT)

(1)재조달원가 산정 (인근 신축예정 사례 재조달원가 적용함)

①지급금액 현가: $630,000,000 * (0.1 + 0.2/1.03 + 0.7/1.06) =$
601,367,833원

②대출조건 고려: $601,367,833 * 0.010607(120개월, 5\%, MC) * 54.097832(48개월, 6\%, 연금내가계수(실수로 내가계수 씀 TT)) + 601,367,833 * \{1-(1.05^5-1)/(1.05^{10}-1)\} =$
614,???,???

③재조달원가 산정: 본 건 재조달원가로 사용함. (614,???,???)

3.감가수정

(1)물리적 감가: 감가수정 $(614.???,???) * 28/40)$

(2)기능적 감가(치유불능, 층고): $50*12*12월*660m^2 = 4,752,000$
원

(3)경제적 감가: $100*0.2/0.06*12 = 2,640,000$ 원

4.건물 보상가액

$$614,000,000 * 28/40 - 4,752,000 - 2,640,000 = 379,640,000$$

원

5.총계

(1)토지감정평가액: 1,744,380,000원

(2)건물 감정평가액: 379,640,000원

(3)총계: 2,124,024,000원

끝

Q2.

I. (물음 1)

1.시산가액 조정기준

시산가액을 조정하는 경우에는 대상물건의 특성, 평가목적, 시장상황 및 자료의 신뢰성(자료의 정확성, 수정의 정확성, 계산의 정확성 및 양)을 기준으로 조정한다.

2.본건 감정평가액 결정의 적정성에 대한 의견

1)원가방식에 의한 시산가액

(1)토지가치 산출

-토지가치 감칙 제14조 의거 공시지가기준법에 의해 결정되고, 감칙 제12조 거래사례비교법으로 그 합리성 지지되는 바 적절한 것으로 판단됨.

(2)건물가치 산출

-건물가치 원가법에 의해 결정되고, 표준건축비에 따른 적절한 수준으로서 그 재조달원가 적정하며, 30년 경과하였는 바 감가수정 적정하여 건물가치 적절한 것으로 판단됨.

(3)적산가액(개별평가액 합계)

적산가액은 토지, 건물의 개별적 효용 잘 반영하나, 본건 최근 상권 활성화 되고 있는 바 이러한 시장상황 반영 미흡하여 시장가치와 괴리될 가능성 있음.

2)수익환원법

(1)순수익의 산정

본 건 최근 시장임대료 수준으로 계약임대료 갱신하였는 바 순영업소득 적절한 것으로 판단함.

(2)환원율의 산정

시장자료 바탕으로 시장추출법으로 산정하였다. 사례 선정 적절한 바 적정하다. 다만, 최근 시장 상황의 변동으로 인하

여 투자수익률 8%, 자본회수율 3%로 환원율 약 5%로 예상되는데, 이러한 변화를 고려할 다른 방법으로의 합리성 검토 행하지 않은 바 문제 있다. 시장추출법은 과거의 값에 바탕한 자료로서 시장에서 발표한 통계자료 등으로 그 합리성 검토되었다면 시장상황 반영할 수 있었을 것이다.

3)감정평가액 적정성 의견

본건 시장성 반영 위해 거래사례비교법 적용 필요 있었으나 적용하지 않아 시장성 반영 미흡함. 적산가액과 수익가액 5:5로 가중치 부여하였으나, 본건 특성 고려 수익가액 조정 후 3:7로 가중치 변경하거나, 거래사례비교법 포함 2:4:4로 가중평균함이 적정함.

(물음 2)

1.환원율이 부적정할 가능성 있는 사유

①매매사례 계약임대료일 가능성 있음

②해당 지역 전체가 표준적이용과 최유효이용이 괴리되어, 기대 환원율에 못 미칠 가능성 있음

③시장추출법 과거의 값 기준하는 바 미래 시장상황 변동 예측 반영되지 않음

④투자시장질적비교법 활용하여 개별성 보정 필요 있음

⑤매매사례 용도 알 수 없어 적정성 확인 불가능함

2.추가적으로 부적정한 원인 될 수 있는 이유

①저밀도로 사용되고 있는바 최유효이용 미달됨

②미래 자본증가 가정 자본회수율에 반영 미흡함

③본건 30년된 건물로 노후화된 바 최유효이용 미달됨

(가격 / 토지·건물가격구성비 생각도 못함 TT)

(물음 3)

I. 적정 환원율 산출

본건 유사지역 상권 활성화되어 지역 변모 및 거래량 증가 중임.

1)적정환원율 산정

$$\text{투자수익률}(r) \ 8\% + \text{자본회수율} \ (-3\%) = 5\%$$

II. 유효잔존내용연수 산정 (미래수명법)

1.본건 수익가액 (5% 적용)

$$459,000,000 / 0.05 = 9,180,000,000\text{원}$$

2.건물 가치

$$9,180,000,000 - 9,000,000,000 = 180,000,000\text{원}$$

3.유효잔존내용연수 산정 (미래수명법)

1)감가율 산정

①현재 건물가치: 200,000원/m²

②재조달원가: 1,500,000원/m²

③감가율: $\{(2)-(\text{1})\}/(\text{1})\} / 30\text{년} = 2.89\%/년$

2)유효내용연수

$$1/0.0289 = 34.6 \text{년 (절사, 34년 결정)}$$

3)유효잔존내용연수

4년

끝

문제 3.

I. 평가개요

본건 환지구역 내 토지에 대한 감정평가 중 일부로서 사
정면적 확정하고, 현재의 가격 추정함.

II. (물음 1)

1.비례율 산정

1)기호 1

(1)종전토지가액: 60,000,000원

(2)권리면적 기준 토지가액: 84,000,000원

(3)비례율: 1.4

2)기호 2

(1)종전토지가액: 120,000,000원

(2)권리면적기준토지가액: 168,000,000원

(3)비례율 1.4

3)비례율 결정: 1.4

2.사정면적 및 가격 추정

1)기호 1 (청산금 납부 고려)

①권리면적: 420m²

②환지면적: 460m²

③과도면적: 40m²

④청산금 납부 고려 토지가치: 92,000,000

⑤사정면적: $92,000,000/100,000 = 920\text{m}^2$

2)기호 2(청산금 납부 고려)

①권리면적: 840m²

②환지면적: 800m²

③부족면적: 40m²

④청산금 교부 고려 토지가치: 160,000,000

⑤사정면적: $160,000,000/100,000 = 1,600\text{m}^2$

3)격차가 발생한 이유

①비례율 (1.40)

Ⅲ. (물음 2)

1.사정면적 및 가격 추정

1)기호 1 (청산금 납부 미고려)

①권리면적: 420m²

②환지면적: 460m²

③과도면적: 40m²

④청산금 납부 미고려 토지가치: 84,000,000

⑤사정면적: $84,000,000/100,000 = 840m^2$

2)기호 2(청산금 납부 고려)

①권리면적: 840m²

②환지면적: 800m²

③부족면적: 40m²

④청산금 교부 고려 토지가치: 168,000,000

⑤사정면적: $168,000,000/100,000 = 1,680m^2$

3)분석 (못 씀)

Q4.

I. 초과수익이 갖추어야 할 요건

1)의의

초과수익이란 인근 유사·동종기업의 정상이윤율을 초과하

는 부분의 수익을 말한다.

2) 갖추어야 할 요건

안정적인 순수익으로서 인근 유사·동종기업의 정상이윤을 초과하는 범위로서 ①경영상의 유리한 관계 등 ②배타적인 수익기회를 보유하여 ③유사·동종기업의 정상이윤을 상회하여야 한다. 이 때, 초과수익은 계속적이고 안정적인 순수익으로 객관적인 자료로 입증이 가능해야 하는 바 확인 가능성이 요구되어 자가창설영업권은 인정될 수 없다. (이전가능성 누락)

II. 초과수익을 산정하는 방법

1. 초과수익 산정하는 방법

인근 유사·동종기업의 수익률 자료를 시장에서 확보한다. 활용할 수 있는 자료로는 PER, EPS, PBR 등이 있다. 해당 수익률은 대상 기업의 기업가치 또는 순자산가치에 곱하여 본 건의 정상이윤을 산정한다.

2. 산식

대상기업 현재수익 - 대상기업 가치(순자산가치) * 동종기업 수익률

