S+감정평가실무연습 종합문제 제11판 추록분은 본문 수정내용 중 일부를 수록하였으며, 소폭 개정된 사항은 포함되어 있지 않습니다.

11판 38페이지 12번 문제와 예시답안 삭제

11판 57페이지 다음에 추가

QUESTION 16

감정평가사 A씨는 물류창고(명칭 : M물류창고)에 대한 감정평가를 진행하고 있다. 아래의 물류창고에 대해서 일괄거래사례비교법에 의한 감정평가를 진행하시오. 15점

※ 기준시점 : 2025년 7월 15일

자료 1 본건의 내역

소재지	대지면적(m^2)	연면적(m^2)	건폐율	용적률	사용승인일
A동 100	16,000	45,000	60%	230%	2025-07-01

자료 2 본건 거래사례의 세부현황

구분	본건	거래사례 1	거래사례 2
명칭	M물류창고	G물류창고	K물류창고
용도지역	일반공업	일반공업	일반공업
소재지	A동 100	B동 200	C동 300
사용승인일	2025-07-01	2023-04-01	2005-07-01
대지면적(㎡)	16,000	13,000	5,000
연면적(㎡)	45,000	39,000	14,000
건폐율(%)	59%	58%	57%
용적률(%)	230%	226%	229%
창고유형	상온	상온	상온/냉장/냉동
규모	-2/4	-1/4	-2/3
거래시점	-	2024-01-01	2024-01-01
거래금액(천원)	-	78,000,000	16,800,000
건물 재조달원가(원/㎡)	-	1,200,000	900,000
비고	본건임	-	-

※ 거래사례 2의 상온창고의 면적비율은 전체의 20%임.

자료 3 통계자료

1. 지가변동률(해당권역)

구분	2024년 12월	2025년 5월	2025년 6월
당월(%)	0.232%	0.287%	미고시
누계(%)	3.687%	1.636%	미고시

2. 생산자물가지수

구분	2023년 12월	2025년 5월	2025년 6월
지수	114.32	116.29	미고시

자료 4 개별요인에 대한 평점(수량요소 제외)

구분	본건	거래사례 1	거래사례 2
토지	100	105	95
건물	100	103	85

※ 건물은 잔가율에 대한 비교치가 포함된 수치이다.

자료 5 그 밖의 자료

1. 건물의 경제적 내용연수는 50년이다.
2. 시점수정은 토지에 대해서는 지가변동률, 건물에 대해서는 생산자물가지수를 적용하도록 한다.
3. 개별요인에 비교는 토지, 건물의 가격구성비율을 나누어 비교하도록 한다.

ANSWER 16 — 15점

I 평가개요

물류창고에 대한 일괄거래사례비교법에 의한 감정평가이다.
기준시점은 귀 제시일인 2025년 7월 15일을 기준시점으로 한다.

Ⅱ 거래사례의 선택

물류창고로서 창고유형, 규모 등 개별적인 조건이 유사한 거래사례 1을 선정한다.
(#2 : 사용승인일, 규모, 창고유형 등 본건과 개별적인 유사성이 떨어짐)
(거래단가 : 78,000,000,000 ÷ 39,000 = @2,000,000원/㎡)

Ⅲ 시점수정치(2024.01.01.~2025.07.15.)

1. 지가변동률

$1.03687 \times 1.01636 \times (1+0.00287 \times 45/31) \fallingdotseq 1.05822$

2. 생산자물가변동률

$$\frac{2025.05}{2023.12} = \frac{116.29}{114.32} \fallingdotseq 1.01723$$

3. 시점수정치

$0.4 \times 1.05822 + 0.6 \times 1.01723 \fallingdotseq 1.03363$

Ⅳ 가치형성요인비교치

1. 가격구성비 결정

(1) 거래사례의 건물가격

1,200,000 ×50/50(거래시점 당시 잔가율) × 39,000 = 46,800,000,000원

(2) 건물가격구성비 : 46,800,000,000 ÷ 78,000,000,000 = 60%

(3) 토지가격구성비 : 1−60% = 40%

2. 가치형성요인 비교치

$$0.4 \times \frac{100}{105} + 0.6 \times \frac{100}{103} \fallingdotseq 0.963$$

Ⅴ 비준가액

@2,000,000 × 1.000(사정보정) × 1.03363 × 0.963 ≒ @1,990,000(×45,000 = 89,550,000,000원)

11판 126페이지 34번 문제와 예시답안 교체

QUESTION 34

감정평가사 K씨는 서울특별시 ㅁㅁ관리청으로부터 서울특별시 △△구 K동에 소재한 ㅁㅁ유원지 T지구 인근 공영주차장에 대한 임대료의 감정평가(민간임대 대상 목적물)를 의뢰받고 아래의 자료를 수집하였다. 관련 법령 및 본건의 특성에 근거하여 감정평가방식을 결정한 후 적정한 임대료를 결정하시오. 20점

자료 1 본건의 현황

1. 소재지 : 서울특별시 △△구 K동 643

2. 주차장의 현황

주차장명	ㅁㅁ공원 T지구 주차장				
구분	공영주차장	주차면수	250	급지	3
토지의 면적(㎡)	27,000				
토지이용계획현황	도시지역, 자연녹지지역, 제1종지구단위계획구역, 공원, 도로(저촉), 하수도(저촉), 대공방어협조구역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역				

3. 임대차 목적물
   - 토지 : ㅁㅁ공원 T지구 주차장
   - 시설물 : 임대인 설치 시설물 일체(건축물 및 조명설비)

※ 건축물에 대한 정보

용도	구조	층	면적(㎡)	내용연수	사용승인일	재조달원가(원/㎡)
자동차관련시설(주차장)	철근콘크리트구조	1	100	50	2025.7.15.	2,000,000

자료 2 공영주차장 주차요금표 : 10분당 500원

자료 3 주차면 예상활용방법

1. 주차면수 : 250면 활용

2. 모든 주차면은 시간주차로 이용되고 있음(정기주차는 없음).

3. 연중무휴이다.

4. 해당 주차장 연간 운영성과

1일 운영시간	실요금비율*	평균점유율
12시간 (주중 및 주말 평균)	80%	30%(주중, 주말 포함, 운영시간 중에 한함)

* 실요금비율은 국가유공자, 친환경차량, 다자녀 등 감면대상차량에 대한 할인을 고려한 정가대비의 실제 매출액 비율이다. 계약조건에 의하여 감면대상차량은 감면을 해야 하는 것으로 조건이 부가되어 있다.

자료 4 연간 예상 운영비용

1. 인건비

주중관리인원	주말 및 공휴일 추가관리인원	추가관리인원 소요일수
2명(직원 1명, 대표 1명)	4명(주차혼잡으로 주차통제인원 고려)	110일

- 주중관리인원 임금(원/월) : 2,500,000원
- 주차장업 대표자 평균 급여(원/월) : 3,500,000원
- 주말관리인원 인건비(원/일) : 100,000원

2. 유지관리비 : 월평균 비용 1,000,000원(주차장 운영에 소요되는 전기료, 주차시설 소모품비, 주차선 도색비용 등)

3. 주차장 운영업 보험료 : 월 800,000원

4. 운영업자 이윤 : 예상 총 매출액의 20%

5. 주차시설 중 차단기 및 결제시스템은 임차인이 설치하였으며, 외부기관의 설비를 임차하여 사용하고 있다. 이에 대한 연간 사용료는 15,000,000원인 것으로 조사되었다.

6. 주차장에 설치된 조명설비는 임대인이 설치 후 임대하였으며, 조명설비에 대한 취득가는 40,000,000원(내용연수 10년)이다.

7. 해당 토지는 매년 재산세 및 각종 공조공과가 연간 5,000,000원이 발생된다.

8. 주차장시설 외곽에 설치된 펜스시설은 임차인이 직접 설치하였으며, 설치비는 6,000,000원이 소요되었다(내용연수 10년).

자료 5 그 밖의 사항

1. 본건 인근의 주차장은 대부분 한강유역관리청에서 직영하고 있는 형태이며, 일부는 공익적인 목적으로 임대하고 있는 사례들도 존재하고 있다.

2. 본건 인근의 본건과 유사한 토지의 거래사례는 없으며, 공유지로서 이와 유사한 표준지 공시지가가 존재하지 않는다.

3. 임대차 계약시점은 2025년 7월 15일이며, 5년간 운영이 보장된다.

ANSWER **34** 20점

Ⅰ 평가개요

1. 본건은 공영주차장의 민간임대에 따른 임대료의 감정평가이다.
2. 기준시점은 2025년 7월 15일이며, 1년치 임대료를 감정평가한다.
3. 평가방법의 결정
   - 감칙 제22조에 의하여 임대사례비교법이 원칙이나 본건과 유사한 형태의 임대사례가 포착되지 않았다.
   - 적산법의 경우 임대목적물의 적정한 기초가액의 산정이 어려운 것으로 판단된다.
   - 감칙 제12조에 의하여 해당 물건의 특성을 고려하여 수익분석법을 적용한다.

Ⅱ 수익순임대료(순수익)의 결정

1. 예상총수입

   (1) 1면당 연간 예상 총수입

   @500 × 6(1시간 ÷ 10분) × 12시간(1일) × 365일(1년) × 0.8(요금감면고려) × 0.3(점유율) = 3,153,600원

   (2) 전체 총수입 : 3,153,600 × 250면 = 788,400,000원

2. 연간 예상 운영비용(임차인 부담비용)

   (1) 인건비

   1) 고정인건비(자가노력비 포함) : (2,500,000 + 3,500,000) × 12월 = 72,000,000원

   2) 주말 등 관리원 : 100,000 × 4명 × 110일 = 44,000,000원

   3) 인건비 소계 : 116,000,000원

(2) 유지관리비 : 1,000,000 × 12월 = 12,000,000원
(3) 보험료 : 800,000 × 12월 = 9,600,000원
(4) 차단기 임대료 : 연 15,000,000원
(5) 주차펜스의 감가상각비 : 6,000,000 ÷ 10년 = 600,000원
(6) 적정이윤 : 788,400,000 × 20% = 157,680,000원
(7) 운영경비의 소계 : 310,880,000원

3. 수익순임대료(순수익)
788,400,000 − 310,880,000 = 477,520,000원

Ⅲ 필요제경비

1. 처리방침
필요제경비란 임차인이 임대차목적물을 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는데 필요한 비용으로서 해당 사안에서는 임대인이 설치한 조명설비 및 건물에 대한 감가상각비와 토지의 재산세가 해당한다.

2. 필요제경비
(40,000,000 ÷ 10년) + 5,000,000 + 2,000,000 × 100㎡ × 1/50 = 13,000,000원

Ⅳ 수익임대료 결정

477,520,000 + 13,000,000 = 490,520,000원

11판 208페이지 다음에 추가

QUESTION 56

아래 기업에 대한 특허권 가치 및 영업권가치의 감정평가에 대하여 각 물음에 답하시오(기준시점 : 2024년 12월 31일). 10점
※ 영업권이나 특허권 등 감정평가 시 총액은 반올림하여 백만원단위까지 표시한다.

1. 특허권 가치를 감정평가하시오.

2. 영업권 가치를 감정평가하시오.

※ 영업권가치는 해당 기업이 가진 전체 무형자산가치 중 특허권에 귀속하는 가치를 차감한 값을 말한다.

자료 1 해당 기업의 수익관련 현황

1. 기업잉여현금흐름 추정치(2025년 귀속분) : 200,000,000원(영업관련 현금흐름)
2. 해당 현금흐름은 물가상승수준인 3.0%로 상승할 것으로 추정된다.
3. 원천별자본비용은 11%인 것으로 조사되었다.

자료 2 해당 기업의 재무상태표(당기, 단위 : 천원)

자산	유동자산	당좌자산 등	200,000
	비유동자산	유형자산	1,300,000
		투자자산	500,000
부채	유동부채	미지급금	200,000
	비유동부채	장기차입금	1,000,000
자본	자본금	-	500,000
	이익잉여금	-	300,000

※ 상기 내역 중 투자자산의 50%는 영업과 관련이 없는 자산인 것으로 파악되었다.

자료 3 특허권 감정평가 관련 자료

1. 특허권의 잔존 내용연수 : 법정내용연수 10년, 경제적 내용연수 5년
2. 해당 특허의 산업기술요소 : 60%
3. 해당 특허의 개별기술강도 : 50%
4. 할인율은 원천별자본비용에 의한다.

ANSWER 56 10점

Ⅰ 평가개요

본건은 특허권 및 영업권에 대한 감정평가로서 아래의 각 물음에 답한다(2024년 12월 31일).

Ⅱ 〈물음 1〉 특허권의 감정평가액

경제적 잔존수명간 현금흐름을 현가한다.

$$(200,000,000 \times \frac{1-(1.03/1.11)^5}{0.11-0.03}) \times (0.6 \times 0.5)^{*} \fallingdotseq 234,000,000원$$

* 기술기여도 = 산업기술요소 × 개별기술강도

III 〈물음 2〉 영업권의 감정평가액

1. 전체 무형자산의 감정평가액

(1) 기업가치의 감정평가

$$\frac{200,000,000}{0.11-0.03} = 2,500,000,000원$$

(2) 전체 무형자산의 감정평가

1) 투하자본의 판단

비영업자산은 제외하고 영업자산에서 영업부채를 차감한 값에 의한다.

$(200,000,000 + 1,300,000,000 + 500,000,000 \times 0.5) - 200,000,000$

$= 1,550,000,000원$

2) 전체무형자산의 감정평가액

$2,500,000,000 - 1,550,000,000 = 950,000,000원$

2. 영업권의 감정평가액

$950,000,000 - 234,000,000 = 716,000,000원$

11판 208페이지 다음에 추가

QUESTION 57

감정평가사 K는 A기업으로부터 적정시설을 보유하고 정상적으로 가동 중인 석탄광산에 대한 감정평가를 의뢰받고 사전조사 및 현장조사를 한 후 다음과 같이 자료를 정리하였다. 주어진 자료를 활용하여 광업권의 시장가치를 감정평가하시오. 10점

자료 1 연간 수지상황

사업수익	소요경비		
정광판매수입 월간생산량 50,000ton 판매단가 5,000원/ton	채광비		500,000,000원
	선광제련비		350,000,000원
	일반관리비, 경비 및 판매비		총매출액의 10%
	운영자금이자		별도고려
	감가상각비	건물	30,000,000원
		기계기구	70,000,000원

※ 감정평가대상 광산의 연간수지는 장래에도 지속될 것으로 예상됨.

자료 2 자산명세서

자산항목	장부가격	시장가치
토지	400,000,000원	600,000,000원
건물	150,000,000원	300,000,000원*
기계장치	350,000,000원	600,000,000원**
차량운반구	300,000,000원	150,000,000원
기타 상각자산	300,000,000원	150,000,000원
무형 고정자산(광업권)	100,000,000원	–
합계	1,500,000,000원	1,800,000,000원

* 상기 건물의 재조달원가는 400,000,000원으로서 타용도로 전용 불가능하며, 전체 경제적 내용연수 : 40년이고 경과연수 10년이다.

** 기계기구는 타용도로 전용 불가능하며, 전체 경제적 내용연수 15년, 경과연수 7년이다.

자료 3 광산 관련자료

1. 매장광량

확정광량 : 5,500,000ton, 추정광량 : 8,000,000ton

2. 가채율

구분	일반광산	석탄광산
확정광량	90%	70%
추정광량	70%	42%

3. 투자비(장래소요기업비)

적정생산량을 가행최종연도까지 유지하기 위한 제반 광산설비에 대한 장래총투자소요액으로서 정광판매수입의 10%가 매년 소요된다.

4. 각종이율

(1) 유사업종의 배당률 및 세율

배당률 : 15.0%
(법인)세율 : 35.0%

(2) 축적이율(1년만기 정기예금금리) : 4.0%

(3) 당해 광산의 위험을 고려한 할인율 : 6.0%

5. 기타자료

(1) 가격산정 시 천원미만은 절사함

(2) 생산량은 전량 판매됨.

(3) 가행연수(n) 산정 시 연 미만은 절사함.

(4) 기준시점은 현시점(2024.12.31.)이다.

ANSWER

57

10점

Ⅰ 평가개요

석탄광산의 광업권에 대한 일반거래 목적의 감정평가로서 2024년 12월 31일을 기준시점으로 평가한다. 「감정평가에 관한 규칙」 제23조에 의하여 수익환원법을 기준으로하되, 다른 방식에 의한 합리성 검토를 생략한다.

Ⅱ 광산의 감정평가액

1. 광산의 상각전 순수익

(1) 사업수입

$50,000 \times 12월 \times 5,000 = 3,000,000,000원$

(2) 소요경비(감가상각비 제외)

$(500,000,000 + 350,000,000 + 3,000,000,000 \times 0.1) \times (1+0.04\times3/12) = 1,161,500,000원$

(3) 상각전 순수익 : $3,000,000,000 - 1,161,500,000 = 1,838,500,000원$

2. 가행연수 산정

(1) 가채광량(석탄광)

$5,500,000 \times 0.7 + 8,000,000 \times 0.42 = 7,210,000원$

(2) 가행연수

$7,210,000 \div (50,000 \times 12월) \fallingdotseq 12년(절사)$

3. 광산의 평가액

(1) 세전배당이율 : $\dfrac{0.15}{1-0.35} \fallingdotseq 0.23$

(2) 장래기업소요비 현가

$$(3,000,000,000 \times 0.1) \times \frac{1.06^{12}-1}{0.06\times 1.06^{12}} \fallingdotseq 2,515,000,000원$$

(3) 광산의 평가액

$$\frac{1,838,500,000}{0.23+\frac{0.04}{1.04^{12}-1}} - 2,515,000,000 \fallingdotseq 3,685,000,000원$$

III 광업권 평가액

1. 유형자산가치

(1) 건물의 가치(미래수명법 적용)

$$400,000,000 \times \frac{12}{10+12} \fallingdotseq 218,000,000원$$

(2) 유형자산가치

$1,500,000,000 + 218,000,000 = 1,718,000,000$원

2. 광업권 평가액

$3,685,000,000 - 1,718,000,000 = 1,967,000,000$원

11판 252페이지 다음에 추가

QUESTION 69

A씨는 투자대상 부동산을 100,000원에 매입하기로 계약하였다. 투자대상 부동산은 임차인 B로부터 매년 4,000원의 임대료를 수취하기로 계약되어 있는 부동산이다. A씨는 해당 부동산을 5년간 보유할 계획이며, 5년 후에는 해당 자산을 120,000원에 매각할 수 있는 것으로 가정한다. 매년 임대료는 아래와 같이 수취할 계획이다. A씨는 해당 투자에 대하여 5%의 요구수익률을 가정하고 있으며, 차입을 할 경우 7%의 요구수익률을 가정하고 있다. 15점

※ NPV는 원단위까지 산정하며, IRR은 백분율 기준으로 소숫점 2자리까지 산정한다.

구분	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
임대료	4,000	4,200	4,500	4,800	5,100

1. 상기와 같을 때 해당 자산의 투자가치를 산정하고 매입가격에 매입할 경우의 NPV와 IRR을 산정하고 투자타당성을 결정하시오.

2. 매입금액의 60%를 차입한다고 가정할 경우, 매입가격에 매입할 경우의 자기자본에 대한 NPV와 IRR을 산정하고 투자타당성을 결정하시오.

※ 차입조건

- 이자율 : 4.0%
- 이자납입 후 만기일시상환조건
- 부동산이 매각되는 경우에는 반드시 상환되어야 하며, 별도의 만기전변제벌금은 없는 것으로 본다.

ANSWER 69

15점

Ⅰ 〈물음 1〉 차입 전 NPV, IRR

1. NPV 산정

$$(-)100{,}000 + \frac{4{,}000}{1.05} + \frac{4{,}200}{1.05^2} + \frac{4{,}500}{1.05^3} + \frac{4{,}800}{1.05^4} + \frac{5{,}100+120{,}000}{1.05^5}$$

≒ 13,474 (NPV > 0으로서 타당한 투자안이다.)

2. IRR 산정 : 7.89%(요구수익률 5% 보다 크므로 타당한 투자안이다.)

Ⅱ 〈물음 2〉 차입 후 NPV, IRR

1. 현금흐름 분석

지분투자금액	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
40,000	4,000−2,400* = 1,600	1,800	2,100	2,400	62,700**

* DS : 60,000 × 0.04

** 5,100 + 120,000 − 2,400(이자) − 60,000(원금)

2. NPV 산정

$$(-)40{,}000 + \frac{1{,}600}{1.07} + \frac{1{,}800}{1.07^2} + \frac{2{,}100}{1.07^3} + \frac{2{,}400}{1.07^4} + \frac{62{,}700}{1.07^5}$$

≒ 11,317 (NPV>0으로서 타당한 투자안이다.)

3. IRR 산정 : 12.87%(요구수익률 7% 보다 크므로 타당한 투자안이다.)

11판 322페이지 다음에 추가

QUESTION 92

감정평가사 A는 ◎◎은행으로부터 아래 부동산에 대한 담보취득 목적의 감정평가를 의뢰받고 관련 자료를 수집하였다. 아래 부동산에 대한 감정평가액을 결정하시오. 25점

※ 해당 물건의 실사일은 2025년 6월 10일이다.

자료 1 감정평가 의뢰서

1. 소유자 : 김○○, 채무자 : 박○○
2. 토지 : A동 300, A동 300-1(김○○ 지분)
3. 건물 : A동 300번지 지상 건물

자료 2 해당 물건의 매매금액 : 625,000,000원(매매시점 : 최근)

(별다른 특약조건은 없는 것으로 조사되었다.)

자료 3 관련 공부서류

구분	토지대장		토지등기		건물대장	건물등기
	300	300-1	300	300-1		
지목/구조	대	도로	전	도로	철근콘크리트조	철근콘크리트조
면적(㎡)	300	60	300	60	150	120
소유자	이○○		김○○		이○○	김○○

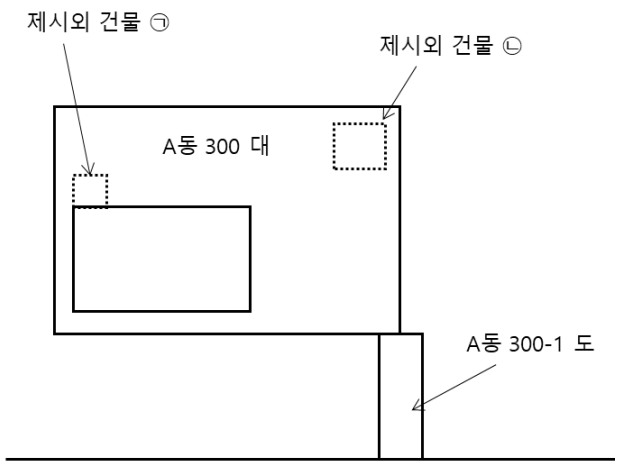
※ 토지의 용도지역 : 계획관리지역

※ A동 300-1번지 중 김○○의 지분은 1/3이며, A동 300번지 진출입을 위한 현황 도로로 이용 중에 있다(아래 도면 참고).

※ 현재 해당 건물은 상업용으로 이용 중에 있다.

※ 해당 건물의 사용승인일은 2008년 5월 1일이며, 해당 건물은 2006년 3월 5일에 완공되었으나, 시공사와의 공사비지급문제 등으로 사용승인을 뒤늦게 받은 사실이 확인되었음.

자료 4 참고도면



※ 제시외 건물 ㉠은 10㎡ 규모의 샌드위치판넬조 창고로 해당 건물 임차인이 같이 사용하고 있으며, ㉡은 40㎡의 철근콘크리트조 단독주택으로서 다른 세입자가 거주하고 있다(전입세대 열람시 전입되어 있었음).

※ 해당 건물에는 상기와 같은 제시외 건물이 존재한다. 해당 금융기관에서는 제시외 건물로 인하여 불리함이 있는 경우에는 그 감가를 고려하여 평가하도록 요청하였다(불리한 정도는 해당 제시외 건물의 바닥면적만큼을 기준할 것).

자료 5 인근의 표준지 공시지가(2025.1.1.)

연번	소재지	용도지역	이용상황	공시지가(원/㎡)
A	A동 ○○	계획관리	주거용	600,000
B	A동 ○○	계획관리	상업용	900,000

자료 6 평가선례 및 거래사례(그 밖의 요인 비교 자료)

구분	목적	거래금액(원)/ 평가금액(원/㎡)	거래시점/ 평가시점	면적(㎡)	이용상황	비고
1	실거래	450,000,000	2023.07.01	토300 건150	상업용	본건 거래
2	실거래	920,000,000	2024.12.01	토400 건250	상업용	토지, 건물
3	담보	@1,100,000	2022.01.01	토300	상업용	–
4	담보	@600,000	2024.12.01	토300	전	–

※ 용도지역은 모두 계획관리지역이다.

※ 본건은 2023년 7월 1일을 기준으로 군사시설보호구역에서 해제되었다.
※ 거래사례 1은 본건에 대한 거래사례이고, 거래사례 2의 건물은 본건 건물과 유사하며, 사용승인일은 2011년 8월 1일이다.

자료 7 건물의 재조달원가는 ㎡당 1,300,000원을 적용한다.

자료 8 지가변동률(%)

구분	2024년 12월		2025년 4월		2025년 5월
	누계	당월	누계	당월	
관리지역	3.678	0.417	2.101	0.352	미고시
계획관리	4.114	0.452	2.314	0.412	미고시

자료 9 그 밖의 사항

1. 표준지, 평가선례 등의 개별요인은 모두 대등한 것으로 본다.
2. 토지 평가 시 거래사례 비교법에 의한 합리성 검토는 생략하도록 한다.
3. 건물의 내용연수는 50년이며, 최종잔가율은 0%이다.
4. 법정지상권 성립 등으로 인한 토지 소유권 행사 시 감가율은 30%를 가정한다.

ANSWER 92 25점

Ⅰ 평가개요

– 토지, 건물에 대한 담보평가로서 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 6월 10일이다.
– 현황 도로인 A동 300-1번지(김ㅇㅇ지분, 20㎡)은 평가 외한다.
– 제시외 건물 ㉠은 건물의 구조, 용도, 다른 건물과의 관계를 볼 때 해당 토지, 건물에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되나, 제시외 건물 ㉡은 영향이 있을 것으로 판단되며, 금융기관의 요청에 의하여 이로 인한 감가를 반영하여 평가한다.
– 물적인 조건인 지목, 면적 등은 토지 및 건축물대장을 기준으로 한다.

Ⅱ 토지의 감정평가액(공시지가 기준법)

1. 비교표준지 선정 : 계획관리지역의 상업용으로서 표준지 B를 선정한다.

2. 시점수정치(2025.01.01.~2025.06.10. 계획관리)
   1.02314 × (1+0.00412×41/30) ≒ 1.02890

3. 그 밖의 요인 비교치

   (1) 거래사례 등 선정 : 계획관리지역, 상업용으로서 본건과 유사한 사례 2를 선정한다(사례 1 : 본건의 거래사례, 사례 3 : 시적격차, 사례 4 : 이용상황 상이).

   (2) 거래사례의 토지배분단가 : (920,000,000 - 1,300,000 × 37/50 × 250) ÷ 400 = 1,698,750

   (3) 격차율 산정

$$\frac{1{,}698{,}750 \times 1.000(\text{사}) \times 1.03355^{*} \times 1.000 \times 1.000}{900{,}000 \times 1.02890} \fallingdotseq 1.896$$

   * 2024.12.01. ~ 2025.06.10., 계획관리 : 1.00452 × 1.02314 × (1+0.00412×41/30)

   (4) 요인치 결정 : 상기 격차율을 고려하여 결정한다.

   (5) 토지의 감정평가액

   900,000 × 1.02890 × 1.000 × 1.000 × 1.89 ≒ @ 1,750,000

   - 영향이 없는 부분 : @1,750,000 × 260 = 455,000,000
   - 지상권 등으로 인한 영향이 있는 부분 : @1,750,000 × 0.7 = @1,225,000 (×40 = 49,000,000)
   - 소계 : 504,000,000원

Ⅲ 건물의 감정평가액

1. 처리방침
   완공시점과 사용승인시점이 1년 이상 차이가 나는 바, 완공시점을 기준으로 감가상각을 기산한다.

2. 건물의 감정평가액
   1,300,000 × 31/50 = @806,000(×150 = 120,900,000)

Ⅳ 감정평가액 결정

504,000,000 + 120,900,000 = 625,900,000원

※ 본건의 약 3년 전 감정평가액 대비 상승하였으나, 이는 시적격차 및 군사시설보호구역의 해제로 인한 가치상승으로 판단된다.

※ 본건의 현 시점 매매금액과 유사성이 인정되어 매매금액은 적절한 수준인 것으로 판단된다.

11판 354페이지 다음에 추가

QUESTION 99

감정평가사 A씨는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업에서 조합원 P씨의 권리변환 및 정산을 위한 분석을 진행하고 있다. 다음의 자료를 활용하여 각 물음에 답하시오. 15점

1. P씨의 종전자산가격을 구하시오.
2. 비례율 및 권리가액을 산정하여 P씨의 정산금을 산정하시오.

자료 1 P씨 소유의 토지와 건물내용

1. 토지

소재지	지목	면적	용도지역	도로교통	형상, 지세
A시 B구 C동 250	대	120㎡	제2종일반주거지역	세로(가)	사다리형 평지

2. 건축물

기호	구분	구조	용도/이용상황	면적(㎡)		비고
				공부	현황	
가	적법건축물	블록조 슬래브지붕	단독주택	90	95	사용승인일 1996.9.7.
㉠	제시외건물	판넬조 함석지붕	단독주택	–	20	무허가건축물 1999.05월 신축

3. P씨 소유의 출자자산은 전체 조합 종전자산가액의 2.0%에 해당하는 것으로 판단된다.

자료 2 재개발사업계획

1. 사업일정
   (1) 재개발구역지정고시일 : 2020.7.1.
   (2) 주택재개발조합 설립일 : 2021.6.1.
   (3) 사업시행인가고시일 : 2024.6.1.
   (4) 관리처분계획인가일 : 2025.7.5.

2. 건축계획
   (1) 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트 2개동

(2) 120세대(세대당 전유면적 85㎡로 모두 동일)

구분	조합원분양분	일반분양분
분양가	400,000,000	500,000,000
세대수	50	70
비고	조합원분양가	APT의 시장가치

자료 3 인근의 표준지 공시지가 자료

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
A	C동 100	200	대	단독주택	2종일주	재개발구역 내
B	C동 200	200	대	단독주택	2종일주	재개발구역 외

일련번호	연도별 공시지가					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A	2,000,000	2,150,000	2,250,000	2,350,000	2,470,000	2,700,000
B	1,800,000	1,950,000	2,070,000	2,150,000	2,300,000	2,450,000

자료 4 건축물의 신축단가표 등

구분	블록조 슬래브지붕	판넬조 함석지붕
재조달원가(원/㎡)	800,000	600,000
내용연수	40	35

자료 5 그 밖의 사항

1. 해당 사업에 추산되는 경비는 총 250억원으로 추산된다.
2. 공시지가 기준법 적용 시 그 밖의 요인은 표준지 및 적용공시지가에 불문하고 50% 상향 보정하며, 토지 감정평가시 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략한다.
3. 표준지와 본건의 개별요인은 대등한 것으로 본다.
4. 편의상 지가변동은 대등하게 본다.
5. 토지의 감정평가액은 ㎡당 단가로 평가하며, 반올림하여 천원단위까지 표시한다.
6. 비례율은 반올림하여 소수점 2자리까지 결정한다.

ANSWER
99

15점

Ⅰ 평가개요

본건은 재개발사업구역 내 조합원 P씨의 종전자산 감정평가 및 정산금 등의 산정을 위한 분석이다.

Ⅱ 〈물음 1〉 종전자산의 감정평가

1. 기준시점의 확정

도시정비법에 의하여 종전자산의 가격시점은 사업시행인가일을 기준으로 한다.
(2024.06.01.)

2. 토지의 감정평가액(공시지가기준법)

(1) 비교표준지 선정

기준시점 이전 최근 공시지가인 2024년 공시지가를 선정하되, 2종일반주거지역, 단독주택으로서 사업구역 내 위치하여 본건과 유사한 표준지 1을 선정한다.

(2) 토지의 감정평가액

2,470,000 × 1.00000(시점) × 1.000(지역) × 1.000(개별) × 1.50(그 밖) ≒ @3,705,000(×120 = 444,600,000원)

3. 건물의 감정평가액(원가법)

(1) 처리방침

평가목적을 고려하여 적법한 건축물만 감정평가하며, 평가대상 면적은 공부면적을 기준한다.

(2) 건물의 감정평가액

800,000 × 13/40 = @260,000(×90 = 23,400,000)

4. 종전자산의 감정평가액

444,600,000 + 23,400,000 = 468,000,000원

Ⅲ 〈물음 2〉 P씨의 정산금 산정

1. 분양예정자산가액

400,000,000 × 50 + 500,000,000 × 70 = 55,000,000,000원

2. 총 종전자산가액

468,000,000 ÷ 2% = 23,400,000,000원

3. 비례율

$$\frac{55,000,000,000 - 25,000,000,000}{23,400,000,000} \fallingdotseq 1.28$$

4. P씨의 권리가액

468,000,000 × 1.28 = 600,000,000원

5. 추정정산금

400,000,000 − 600,000,000 = (−)200,000,000원 (2억원을 정산받게 된다.)

11판 383페이지 다음에 추가

QUESTION 110

아래 토지에 대한 협의보상 목적의 감정평가액을 산정하시오. 20점

자료 1 사업개요 및 평가대상

1. 사업명 : ◎◎국가산업단지(300,000㎡ 규모)
2. 주민 등의 의견청취 공고일 : 2023.07.15.
3. 사업인정일 : 2024.04.09.
4. 가격시점 : 2025.06.30.
5. 평가대상 토지 : 경기도 ◎◎군 ◇◇면 ○○리 100, 대(주거용), 제2종일반주거지역, 200㎡(해당사업의 시행으로 인하여 현 용도지역으로 변경되었으며, 종전에는 계획관리지역이었다.)

자료 2 비교표준지 공시지가

구분	소재지	용도지역	이용상황	공시지가(원/㎡)		
				2023	2024	2025
A	○○리 500	계획관리	주거용	200,000	220,000	240,000
B	○○리 200	2종일주	주거용	400,000	480,000	570,000

※ 상기 표준지는 모두 해당 공익사업지구 내에 소재하고 있으며, 해당 사업지 내에는 위 표준지 이외의 표준지는 없다.

자료 3 경기도 ◎◎군의 표준지 공시지가의 변동률

구분	2023~2024	2024~2025
변동률(%)	4%	5%

자료 4 지가변동률

기간	◎◎군			◎◎군과 인접한 시군구			경기도		
	계획관리	주거	평균	계획관리	주거	평균	계획관리	주거	평균
2023.01.01.~2023.07.14.	2.113	2.314	1.978	1.877	1.697	1.579	1.679	1.465	1.774
2023.07.15.~2025.06.30.	13.513	14.214	12.379	9.441	9.997	9.141	8.474	8.044	7.787
2024.01.01.~2024.04.08.	1.021	1.211	1.101	0.944	0.974	0.885	0.788	0.874	0.855
2024.04.09.~2025.06.30.	9.417	9.887	9.074	6.978	7.101	6.745	6.141	6.122	6.111
2025.01.01.~2025.06.30.	1.787	1.699	1.759	1.679	1.597	1.521	1.454	1.374	1.541

자료 5 평가선례

구분	소재지	용도지역 이용상황	사업명	가격시점	평가액(원/㎡)	비고
가	○○리 600	계획관리 주거용	○○공원	2023.01.01.	315,500	평균단가
나	○○리 700	2종일주 주거용	○○도로	2023.01.01.	675,500	평균단가

자료 6 그 밖의 사항

1. 본건 및 표준지, 평가선례의 개별요인은 모두 대등한 것으로 본다.
2. 생산자물가지수에 대한 변동률 검토는 생략하도록 한다.
3. 토지의 감정평가액은 반올림하여 천원단위까지 결정하도록 한다.

ANSWER
110

20점

Ⅰ 평가개요

본건은 국가산업단지에 편입되는 토지에 대한 협의보상 목적의 감정평가로서 2025년 6월 30일을 가격시점으로 한다(사업인정일 : 2024년 4월 9일).

Ⅱ 적용공시지가 선택

1. 처리방침

20만㎡ 이상의 도로 등 사업이 아니며, 토지보상법 제70조 제5항 및 시행령 제38조의2에 의하여 아래의 사항을 검토한다.

2. 사업구역 내 표준지 공시지가의 가격변동률(2023년 대비 2024년)

(1) 표준지 A : 220,000 / 200,000 - 1 = 10%

(2) 표준지 B : 480,000 / 400,000 - 1 = 20%

(3) 가격변동률 : (10+20) ÷ 2 = 15%

3. 검토

사업구역 내 표준지 공시지가의 가격변동률이 ◎◎군 표준지 공시지가 변동률과 3%p 이상 차이가 나며(15% - 4%), 격차율이 30% 이상(15/4-1)이므로 취득하여야 할 토지가치가 변동된 것으로 인정되어, 주민의견청취일 이전 공시지가인 2023년 공시지가를 선정한다.

Ⅲ 비교표준지 선정

변경 전의 용도지역인 계획관리지역 기준, 이용상황이 같고 사업지 내 위치한 표준지 A를 선정한다(B : 용도지역 상이).

Ⅳ 시점수정치(2023.01.01.~2025.06.30.)

1. 처리방침

20만㎡ 이상의 도로 등 사업이 아니며, 토지보상법 시행령 제37조 제2항에 의한 아래의 사항을 검토한다.

2. 비교표준지가 소재하는 시군구의 지가변동률이 5% 이상인지 여부

주민등의견청취일(2023.07.15.)부터 가격시점(2025.06.30.)까지의 ◎◎군의 계획관리지역의 지가변동률이 13.513%로서 5% 이상이다.

3. 시군구 지가변동률이 시도의 지가변동률보다 30% 이상 높거나 낮은지 여부

사업인정고시일(2024.04.09.)부터 가격시점(2025.06.30.)까지의 ◎◎군 계획관리지역 지가변동률(9.417%)와 경기도 계획관리지역의 지가변동률(6.141%)의 격차율이 30% 이상이다.(9.417 / 6.141 − 1)

4. 시점수정치

표준지 공고고시일(2023.01.01.)부터 주민의견청취일(2023.07.15.)까지는 ◎◎군 계획관리지역의 지가변동률을 적용하며, 주민의견청취일부터 가격시점까지는 ◎◎군 인접 시군구 계획관리지역 지가변동률을 적용한다(◎◎군 인접 시군구 계획관리지역의 지가변동률이 ◎◎군 계획관리지역 지가변동률보다 낮음. 9.441% < 13.513%).

1.02113 × 1.09441 ≒ 1.11753

Ⅴ 그 밖의 요인 비교치

1. 평가선례 등 선정 : 계획관리지역, 주거용으로서 주민의견청취 이전 평가되어 해당 사업과 무관할 것으로 판단되는 선례 가를 선정한다.

2. 격차율 산정

$$\frac{315{,}500 \times 1.11753^{*} \times 1.000 \times 1.000}{200{,}000 \times 1.11753} \fallingdotseq 1.577$$

* 2023.01.01.~2025.06.30. 지가변동률(상기의 시점수정치 적용과 동일하다)

3. 결정 : 상기 격차율을 고려하여 1.57로 결정한다.

Ⅵ 보상감정평가액

200,000 × 1.11753 × 1.000 × 1.000 × 1.57 ≒ 351,000원/㎡(×200 = 70,200,000원)

11판 412페이지 다음에 추가

QUESTION 118

감정평가사 A씨는 N구청장으로부터 도시계획시설(도로) 사업과 관련하여 토지의 보상평가를 의뢰받았다. 아래 토지를 감정평가하시오. 20점

자료 1 사업의 개요

1. 사업시행지 : N동 100−4번지 일원
2. 사업의 종류 : 도시계획시설(도로)사업(소로2−60호선) 개설공사

3. 사업시행자 : N구청장

4. 사업의 추진일정

구분	일정
도시계획시설도로 결정고시일	2021.07.08.
도시계획시설도로 실시계획인가고시일	2024.06.07.
실사일	2025.05.30.
협의예정일	2025.06.15.

자료 2 대상토지의 개요 및 실제조사사항

1. 토지조서

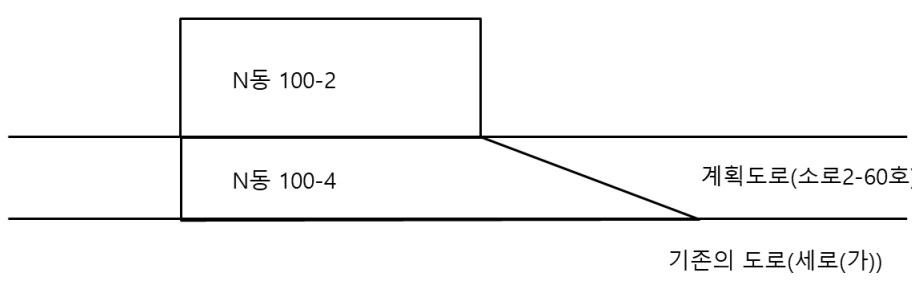
기호	소재지	편입면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	기타제한
1	N동 100-4	300	전	도로	준주거지역	도로100%

※ 해당 도로는 소로(2-60호선)으로 인하여 지정된 도로이다.

2. 해당 토지는 인접한 100-2번지 소유자와 동일한 소유자이며, 1997년 9월부터 인접한 100-2번지의 건축허가를 받기 위하여 대상토지를 개설한 것으로 확인되며, 100-2번지 가치 증진에 기여하고 있다.

3. N동 100-2번지 지상에는 주상용 건물이 소재하고 있다.

4. 지적현황



자료 3 인근의 표준지 공시지가 자료

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상
A	N동 100	200	준주거	주상용	소로한면	부정형
B	N동 200	200	준주거	주거용	세로(가)	가장형

공시지가(원/㎡)	2021.01.01.	2024.01.01.	2025.01.01.
A	800,000	910,000	950,000
B	650,000	780,000	800,000

※ 표준지 기호 A는 도로에 20% 저촉되어 있으며, 저촉된 상태에서 고시되었다.

자료 4 인근지역의 실거래사례

구분	소재지	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래시점	거래가격	용도지역/ 이용상황	개별조건
가	N동 400	200	300	2024.01.01.	300,000,000	준주거 /주거용	세로(가) 부정형
나	N동 500	150	200	2024.01.01.	310,000,000	준주거 /주상용	소로한면 사다리형

※ 거래사례 가, 나 공히 지상 건물의 재조달원가는 1,000,000원/㎡이며, 사용승인일은 2001.07.08.으로 경제적 내용연수는 50년이다.

자료 5 시점관련 자료

1. 지가변동률(N구 주거지역)

구분	2021년 12월	2022년 12월	2023년 12월	2024년 12월	2025년 4월
당월	0.218	0.310	0.239	0.331	0.289
누계	2.998	3.598	3.198	4.412	1.149

※ 2025년 5월 지가변동률은 고시되지 않았음.

2. 생산자물가지수

구분	2020.12.	2021.12.	2022.12.	2023.12.	2024.12.	2025.04.	2025.05.
지수	97.8	99.8	102.1	103.9	105.7	106.2	미고시

자료 6 개별요인 평점

1. 형상

가장형	사다리형	부정형
100	95	90

2. 도시계획시설

일반	도로
1.00	0.85

ANSWER
118

20점

Ⅰ 평가개요

– 본건은 도시계획시설도로에 편입된 토지에 대한 협의보상감정평가임.
– 가격시점은 법 제67조에 의하여 협의예정일인 2025년 6월 15일이며, 사업인정일은 실시계획인가고시일인 2024년 6월 7일이다.
– 도시계획도로는 해당사업에 의한 도로로서 고려하지 않는다.

Ⅱ 적용공시지가 선택

– 도로 사업으로서 시행령 제38조의2 검토대상이 아니다.
– 사업인정고시 이전 최근 공시지가인 2024년 공시지가를 선택한다(법 제70조 제4항).

Ⅲ 비교표준지 선정

사실상의 사도로서 시행규칙 제26조에 의하여 인근토지 평가액의 1/3 이내로 평가한다.
준주거지역, 주상용으로서 유사한 표준지 A를 선정한다.

Ⅳ 시점수정치(2024.01.01.~2025.06.15.)

1. 지가변동률

도로 사업으로 시행령 제37조의 인근 시군구 지변률 검토대상이 아니다.

$1.04412 \times 1.01149 \times (1+0.00289 \times 46/30) \fallingdotseq 1.06080$

2. 생산자물가상승률

2025.06.15. / 2024.01.01.. = 2025.04/2023.12 = 106.2/103.9 ≒ 1.02214

3. 결정 : 해당토지의 가격변동을 잘 반영하는 지가변동률을 기준한다.

Ⅴ 개별요인 비교치

인근토지를 기준하며, 해당 도로의 개설이 된 상태를 기준한다(소로한면, 가장형).

1.00(도로조건) $\times$ $100/90$(형상) $\times$ $1/(0.8+0.2\times0.85)$* $\times$ 0.33(사실상사도) ≒ 0.378

* 표준지에 저촉된 도로보정(행정적 조건)

Ⅵ 그 밖의 요인 비교치

1. 거래사례의 선정 : 준주거지역, 주상용으로 유사한 사례 나를 선정한다.

2. 거래사례 배분단가

   (312,000,000 − 1,000,000 × 28/50 × 200) ÷ 150 = @1,320,000

3. 격차율 산정

$$\frac{1{,}320{,}000 \times 1.000(\text{사}) \times 1.06080 \times 1.000 \times 0.919^{*}}{910{,}000 \times 1.06080} \fallingdotseq 1.333$$

   * 개별요인 : 1.00(도로조건) × 90/95(형상) × (0.8+0.2×0.85)

4. 결정 : 상기 격차율을 고려하여 1.33으로 결정한다.

Ⅶ 평가액 결정

910,000 × 1.06080 × 1.000(지역) × 0.378 × 1.33 ≒ @485,000(절사)(×300 = 145,500,000원)

11판 441페이지 다음에 추가

QUESTION 126

아래 지장물은 ◎◎~○○ 간 도시계획시설도로에 편입되어 있다. 제시된 자료를 검토하여 적정한 보상감정평가액을 결정하시오. 15점

자료 1 평가의뢰내역 등

1. 사업의 종류 : ◎◎~○○ 간 도시계획시설도로(국토계획법)
2. 실시계획인가고시일 : 2023년 5월 2일
3. 사업시행자 : A군수
4. 제시된 가격시점 : 2025.07.30.
5. 현장조사완료일 : 2025.06.30.

자료 2 물건조서 등

기호	소재지	지번	호	물건의 종류	구조 및 규격	수량	사용승인일
1	A군 B면 C리	100	–	단독 주택	벽돌조 슬래브지붕 1층	80㎡	1992.07.05
2	A군 B면 C리	200	301	다세대 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	60㎡ (전유)	1999.04.15

※ 기호 #1은 토지의 소유자는 A군으로서 현재 소유자는 건물만 소유한 것으로 조사되었다.

※ 기호 #1은 일반건축물이며, 기호 #2는 집합건축물이다. 기호 #2의 등기사항전부증명서 확인 결과 대지권은 적정한 면적으로 등재되어 있었다.

자료 3 거래사례 등

기호	소재지	호수	면적(㎡)	용도	거래금액	거래일자	사용승인일
A	C리 300	–	90	단독주택	45,000,000	2023.01.01	1993.07.05
B	C리 400	–	100	단독주택	65,100,000	2023.01.01	2013.09.26
C	C리 500	301	65	다세대주택	160,000,000	2024.01.01	2000.04.11
D	C리 600	301	55	다세대주택	220,000,000	2024.01.01	2000.07.01

※ A, B는 일반건축물에 대한 건물만의 거래사례이며, C, D는 집합건축물에 대한 거래사례로서 적정한 대지권이 포함된 거래사례이다.

※ 거래사례는 해당 사업에 의한 영향이 없는 것으로 조사되었으나, 거래사례 C는 해당사업으로 인한 영향을 받은 거래사례로 판단된다.

※ 모든 거래사례는 거래당사자 간의 사정개입이 없는 정상적인 사례로 판단된다.

자료 4 건축비 관련 자료

단독주택	벽돌조 슬래브지붕	철근콘크리트조 슬래브지붕
재조달원가	900,000원/㎡	1,500,000원/㎡
경제적 내용연수	45	50

자료 5 요인 평점

본건 1	본건 2	사례 A	사례 B	사례 C	사례 D
100	95	97	125	95	100

※ 잔가율에 대한 비교치가 포함되어 있다.

※ 수량요소는 포함되지 않은 단위면적당 가격에 대한 평점이다.

※ 일반건축물은 건물에 대한 요인이며, 집합건물의 경우 토지 및 건물에 대한 요인이 포함된 평점이다.

자료 6 시점수정

건축물에 대한 종류를 불문하고 다세대주택 매매가격지수를 기준으로 시점수정하도록 한다.

2023년 12월	2024년 12월	2025년 1월	2025년 5월	2025년 6월
97.5	98.7	98.5	96.7	미고시

자료 7 그 밖의 사항

1. 위 물건은 모두 이전이 불가능하다.
2. 평가단가는 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시한다.

ANSWER
126

15점

Ⅰ 평가개요

- 본건은 도시계획시설도로에 편입된 지장물에 대한 보상평가이다.
- 가격시점은 2025년 7월 30일이다(법 제67조).
- 이전이 불가한 바, 해당 물건의 가격으로 보상하되, 기호 #1은 원가법에 의하되, 주거용 건축물로서 거래사례비교법에 의한 시산가액을 고려하며, 기호 #2는 집합건물로서 거래사례비교법에 의한다(시행규칙 제33조).

Ⅱ 기호 #1의 보상평가액

1. 원가법에 의한 평가액

900,000 × 12/45 ≒ @240,000(× 80 = 19,200,000원)

2. 거래사례비교법에 의한 평가액

(1) 사례의 선택

건물만의 거래사례로서 해당 물건과 물적인 유사성이 있는 거래사례 A를 선정한다. (B : 연식에서 본건과 차이가 있음.) (45,000,000 ÷ 90 = @500,000)

(2) 비준가액

@500,000 × 1.000(사정) × 0.99179* × 100/97 ≒ @511,000(× 80= 40,880,000원)

* $\frac{2025.07.10.}{2024.01.01.}$(매매가격지수) : $\frac{2025.05.}{2023.12.}$ = $\frac{96.7}{97.5}$

3. 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 원가법에 의한 시산가액보다 큰 바, 거래사례비교법에 의한 가액으로 결정한다(40,880,000원).

Ⅲ 기호 #2의 보상평가액(거래사례비교법)

1. 거래사례의 선택

집합건물(다세대주택)의 거래사례로서 해당사업의 영향을 받지 않은 거래사례 D를 선정한다.(C:해당사업에 의한 영향) (220,000,000 ÷ 55 = @4,000,000)

2. 비준가액

@4,000,000 × 1.000(사정) × 0.97974* × 95/100 ≒ @3,720,000

(× 60= 223,200,000원)

* $\frac{2025.07.10.}{2025.01.01.}$(매매가격지수) : $\frac{2025.05.}{2024.12.}$ = $\frac{96.7}{98.7}$

11판 455페이지 다음에 추가

QUESTION 132

감정평가사 A는 S6구역 주택재개발정비사업에 편입된 아래의 영업에 대한 영업손실(휴업)의 보상감정평가를 의뢰받았다. 제시된 자료를 활용하여 영업보상평가액을 결정하시오. 15점

자료 1 공익사업의 개황 등

1. 정비구역 지정고시일 : 2019.07.05.

2. 사업시행인가고시일 : 2021.10.09.

3. 관리처분계획인가일 : 2024.11.11.

4. 가격시점 : 2025.06.30.

5. 본건 사업지 내 주민은 현재 이주 중인 상태이다.

자료 2 영업의 개황

1. 상호명 : ◎◎피자(일반음식점, 개인사업자)

2. 임대여부 : 임차사업장

3. 사업장면적 : 50㎡

4. 영업의 개시일 : 2009.05.30.

자료 3 매출관련 자료

1. 신고매출(부가세증명원)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
연매출	130,000,000	120,000,000	110,000,000	100,000,000	60,000,000

2. 신고매출은 실제 매출과 동일한 것으로 본다.

3. 조사결과 2024년은 정비사업의 시행에 따라 주민들이 이전하면서 영향을 받은 것으로 조사되었다.

자료 4 영업경비와 관련된 자료

아래는 해당 사업장의 영업관련 비용이다.

1. 매출원가율 : 매출액의 40%

2. 배달광고대행수수료 : 매출액의 5%

3. 월임대료 : 500,000원

4. 인건비 : 사업자 본인(책정된 월급은 없으나 통계자료상 월 3,000,000원)이외의 인건비는 없다.

5. 전기, 수도, 가스요금(월) : 800,000원

6. 사업장 보안관련 비용 : 월 50,000원

7. 광고비 : 월150,000원(인터넷 광고 및 전단광고)

※ 위 경비 중 임차료, 보안, 광고비는 휴업기간 중에도 발생할 것으로 판단된다.

자료 5 현장조사결과

1. 이전 후 소요되는 경비는 아래와 같다.
   - 이전 후 이전광고비 : 1,000,000원

– 개업비 : 500,000원

2. 영업시설 및 이전 등에 관련 사항

– 해당 사업장 내의 인테리어의 재조달원가는 ㎡당 400,000원이며, 내용연수는 10년에 최종잔가율 20%로 정률감가하도록 한다.

– 간판의 이전비는 400,000원이며, 현재 해당 물건의 잔가는 200,000원이다.

– 사업장에 설치된 천막 등은 이전이 불가하며 가격은 300,000원이다.

– 영업집기(오븐, 테이블 등)는 차량을 2대 사용해야 하며, 차량은 대당 300,000원의 비용이 소요된다. 이전에는 총 3명의 인부가 1일 근무해야 하는 것으로 조사되었으며, 인부임은 1인당 150,000원이다.

– 에어컨은 이전이 가능하고 이전은 전문업체 견적결과 500,000원 소요되며 이는 적정한 수준이다.

– 해당 영업장의 이전가능한 시설물의 가액은 총 10,000,000원 수준이며, 이전 시 약 10% 정도의 가치손실이 있을 것으로 예상된다.

자료 6 그 밖의 자료

1. 3인도시근로자가구 가계지출비 : 월 4,800,000원

2. 휴업기간은 4개월이다.

ANSWER
132

15점

Ⅰ 평가개요

– 본건은 S6주택재개발정비사업에 편입된 영업손실에 대한 보상평가임
– 가격시점은 2025년 6월 30일이다.
– 도시정비법 및 토지보상법에 의하여 감정평가한다.

Ⅱ 휴업기간 중 영업이익의 결정

1. 처리방침 : 2024년 매출은 해당 사업의 영향을 받은 바, 2021, 2022, 2023년 매출을 기준한다.

2. 각 연도별 영업이익

구분	2021	2022	2023
매출액	120,000,000	110,000,000	100,000,000
매출원가 및 수수료	54,000,000	49,500,000	45,000,000
그 밖의 경비*	18,000,000	18,000,000	18,000,000
영업이익	48,000,000	42,500,000	37,000,000
월 영업이익	4,000,000	3,541,667	3,083,333
평균		3,541,667	

* 연 기준, 자가노력비는 제외 : 1,500,000 × 12월

3. 최저한도액 검토(개인사업자) : 4,800,000원

4. 결정 : 영업이익이 최저한도액에 미달하는바 최저한도액으로 결정한다.
∴ 4,800,000 × 4 = 19,200,000원

Ⅲ 고정적 경비

(500,000 + 50,000 + 150,000) × 4개월 = 2,800,000원

Ⅳ 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익 감소액

19,200,000 × 20% = 3,840,000원(상한 10,000,000원)

Ⅴ 이전비 등

1. 인테리어비(가격보상대상) : 400,000 × 50㎡ × 0.2(최종잔가율) = 4,000,000

2. 간판, 천막 : 200,000 + 300,000 = 500,000

3. 집기 이전비 및 감손액 : 300,000 × 2대(차량비) + 150,000 × 3명(인건비) + 500,000(에어컨) + 10,000,000 × 0.1(감손액) = 2,550,000원

4. 이전비 등
4,000,000 + 500,000 + 2,550,000 = 7,050,000

Ⅵ 부대비용

1,000,000 + 500,000 = 1,500,000

Ⅶ 휴업보상액

19,200,000 + 2,800,000 + 3,840,000 + 7,050,000 + 1,500,000 = 34,390,000원