제35회 감정평가사 2차시험 감정평가실무 예시답안

【문제 1】

Ⅰ. 평가개요

본건은 중앙토지수용위원회 수용재결 보상감정평가(토지, 지장물)이다.
사업인정일 : 2015.12.30.
가격시점 : 2024.07.01.(수용재결일, 토지보상법 제67조제1항)

Ⅱ. (물음 1) 연도별(적용) 공시지가의 선정

1. 처리방침

토지보상법 제70조제4항에 의하여 사업인정고시(2015.12.30.) 이전의 공시지가인 2015.01.01. 공시지가를 선정하여야 하나, 토지보상법 제70조제5항 및 동법 시행령 제38조의2에 의하여 해당공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상이며, 도로, 철도 또는 하천 관련 사업이 아닌바, 재생산업지구 지정 및 지형도면고시(2013.12.30.)으로 인하여 취득하여야 할 토지가치가 변동되었는지 여부를 검토한다.

2. 해당 공익사업지구 안에 있는 표준지 공시지가의 평균변동률

구분	표준지 1	표준지 2	표준지 3	표준지 4	표준지 5
2013.01.01	700,000	900,000	690,000	610,000	850,000
2015.01.01	850,000	1,030,000	840,000	750,000	990,000
변동률	21.43%	14.44%	21.74%	22.95%	16.47%
평균	19.41%				

3. 검토

(1) 사업구역 내 표준지 공시지가와 B구 표준지 공시지가 변동률이 3%포인트 이상인지 여부

19.41% - 7.179% = 12.231%로서 3%p 이상이다.

(2) 격차율이 30% 이상인지 여부

$\frac{19.41\%}{.179\%} - 1 \fallingdotseq$ 170.37%로서 30% 이상이다.

4. 적용공시지가 선정

재상산업지구 지정 및 지형도면고시에 의하여 취득하여야 할 토지가치가 변동된 것으로 인정되므로 지정 및 지형도면고시 이전의 최근 공시지가인 2013.01.01. 공시지가를 선정한다.

Ⅲ. (물음 2) 지가변동률

1. 처리방침

토지보상법 시행령 제37조에 의하여 비교표준지가 소재하는 시군구(B구)의 용도지역별 지가변동률을 적용함이 원칙이나, 해당 공익사업으로 인하여 지가변동률이 변동되었는지 여부를 검토한다. 해당사업은 20만 제곱미터 이상의 사업으로 도로, 철도, 또는 하천 관련 사업이 아니다.

2. 요건검토

(1) 공고·고시일로부터 가격시점까지의 지가변동률이 5% 이상인지 여부

2013.12.30.부터 2024.07.01.까지의 B구 공업지역의 지가변동률은 36.158%로서 해당 요건을 충족한다.

(2) 사업인정일로부터 가격시점까지의 B구의 지가변동률이 A광역시의 지가변동률보다 30% 이상 높거나 낮은지 여부

2025.12.30.부터 2024.07.01.까지의 B구의 공업지역의 지가변동률은 19.450%이며, A광역시 공업지역의 지가변동률은 10.850%로서 격차율은 79.26%($\frac{19.450}{10.850} - 1$) 으로서 30%이상 높다.

3. 지가변동률 적용(2013.01.01. ~ 2024.07.01.)

(1) 2013.01.01. ~ 2013.12.29.(B구 공업지역) : 1.03795

(2) 2013.12.30. ~ 2024.07.01.(인접시군구 지가변동률)

C구	D구	E구	평균
29.092%	15.355%	17.266%	20.571%

※ 해당기간동안 B구 공업지역의 지가변동률은 36.158%로서 인접시군구 지가변동률 평균을 적용한다.
(3) 지가변동률(시점수정치) : 1.03795 × 1.20571 ≒ 1.25147

Ⅳ. (물음 3) 대상토지의 보상평가액

1. 비교표준지 선정(토지보상법 시행규칙 제22조제3항)
일반공업지역, 공업용으로서 평가대상토지와 지리적으로 가까운 표준지 1을 선정한다.(표준지#2 : 실제이용상황 상이, 표준지 #3,4,5 : 지리적 이격)

2. 시점수정치 : 1.25147

3. 지역요인 비교치
인근지역에 위치하여 대등함(1.000)

4. 개별요인 비교치
1.00(용도) × 0.98(형상) × 0.95(도로접면) ≒ 0.931

5. 그 밖의 요인 보정치
(1) 사례선택
일반공업지역, 공업용으로서 해당사업의 영향을 받지 않은 최근의 사례인 사례라를 선정한다.(인근지역에 적정한 사례가 없어 유사지역의 사례를 선정함)

(2) 사례 배제사유
- 사례 #가 : 시적격차, 양도세는 매도인 부담으로서 사정개입
- 사례 #나 : 시적격차, 특수관계인간 거래로 사정개입
- 사례 #다 : 해당사업에 의한 보상선례로 배제
- 사례 #마 : 유사지역, 담보평가선례로서 평가목적 상이

(3) 격차율 산정

$$\frac{1{,}400{,}000 \times 1.02495(\text{점}) \times 1.260^{*} \times 1.050^{**}}{00{,}000 \times 1.25147} \fallingdotseq 2.167$$

*) 지역요인비교치 : 1.05(가로조건) × 1.20(접근조건)

**) 개별요인비교치 : 1.00(용도) × 1.00(형상) × 1.05(도로)

(4) 결정 : 상기 격차율 고려하여 2.16으로 결정하되, 인근의 실거래가 등에 의하여 그 합리성이 지지된다.

6. 대상토지의 보상평가액

700,000 × 1.25147 × 1.000 × 0.931 × 2.16

≒ @1,762,000(×990 = 1,744,380,000원)

Ⅴ. (물음 4) 건물의 보상평가액

1. 평가방법

토지보상법 시행규칙 제33조에 의하여 이전비로 평가함이 원칙이나 이전이 불가하여 해당 물건의 가격으로 평가하며, 건축물의 가격은 원가법으로 평가한다.

2. 재조달원가

(1) 건설사례의 건축비 현가

1) 계약금액 : 630,000,000 × 0.1 = 63,000,000원

2) 중도금의 현가 : 630,000,000 × 0.2 × $\frac{1}{1.005}$ (≒0.970518) ≒ 122,285,000원

3) 잔금의 현가(잔금 : 630,000,000 × 0.7 = 441,000,000원)

① 매월원리금

441,000,000 × $\frac{0.05/12 \times (1+0.05/12)^{120}}{(1+0.05/12)^{120}-1}$ (≒0.010607) ≒ 4,677,687원

② 매월원리금현가합 : 4,677,687 × $\frac{1.005^{48}-1}{0.005 \times 1.005^{48}}$ (≒42.580318) × $\frac{1}{1.005^{12}}$ (≒0.941905) ≒ 187,606,000원

③ 잔금상환액의 현가

441,000,000 × ($-\frac{(1+0.05/12)^{48}-1}{(1+0.05/12)^{20}-1}$) × $\frac{1}{1.005^{60}}$ (≒0.741372) ≒ 215,323,000원

④ 잔금의 현가합 : 187,606,000 + 215,323,000 = 402,929,000원

4) 건축사례의 건축비 현가

63,000,000 + 122,285,000 + 402,929,000 = 588,214,000원

(2) 본건의 재조달원가 결정

588,214,000 ÷ 700 ≒ @840,000 (×660 = 554,400,000원)

3. 감가수정액(관찰감가 병용)

(1) 물리적 감가 : 554,400,000 × 12/40 = 166,320,000원

(2) 기능적 감가(층고로서 치유불능) : (50 × 12월 × 660㎡) × 12 = 4,752,000원

(3) 경제적(외부적)감가 : (100 × 12월 × 660㎡ × 0.2) ÷ 0.06 = 2,640,000원

(4) 감가수정액 소계 : 173,712,000원

4. 건물의 평가액 : 554,400,000 - 173,712,000 = 380,688,000원

【문제 2】

Ⅰ. 평가개요

상업용부동산(토지, 건물)에 대한 감정평가로서 시산가액 조정 및 환원이율에 대하여 아래의 각 물음에 답한다. (기준시점 : 2024년 7월 13일)

Ⅱ. (물음 1) 시산가액 조정기준 등

1. 시산가액 조정기준

감정평가에 관한 규칙 제12조에 의하여 주된 감정평가방법을 기준으로 결정하되 다른 방식에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하여야 하며, 감정평가의 목적, 대상물건의 특수성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 기준으로 시산가액을 조정하여 결정할 수 있다.

2. 본건의 시산가액 조정을 통한 평가액 결정의 적정성

(1) 본건 시산가액 조정방법

원가방식에 의한 감정평가액과 수익환원법에 의한 감정평가액을 5 : 5로 시산가액조정하여 결정하였다.

(2) 시산가액조정의 적정성

본건은 현재 인근의 표준적 이용상황 및 건물의 연식을 고려할 때 최유효이용에 미달하는 상태로 판단된다. 최유효이용에 미달하는 부동산은 해당 물건의 자산가치대비 수익성이 낮게 형성되는 경향이 있으며, 수익환원법에 의한 시산가액은 해당 물건의 자산가치를 적정하게 반영하지 못한다. 따라서 원가방식과 수익방식에 의한 시산가액을 5 : 5로 평균하는 방법은 적절하지 못한 것으로 판단된다.

Ⅲ. (물음 2) 환원이율

1. 환원이율의 부적정 사유(제시자료 기준)

(1) 본건과 매매사례(시장추출사례)의 토지건물 가격구성비

구분	본건	사례#1	사례#2	사례#3
토지	95%	64%	60%	62%
건물	5%	36%	40%	38%

(2) 검토

시장추출률 선택시 거래사례는 본건과 개별적인 유사성이 뛰어난 사례를 기준으로 산정하여야 하지만 선택된 사례는 본건과 품등조건(토지, 건물의 가격구성비)의 차이가 크게 나며, 이는 건물의 수익성, 연식, 최유효이용 정도와 연관되어 있다. 따라서 선택된 거래사례는 본건의 시장추출률을 결정함에 있어 부적정한 사례로 판단되며, 이로 인한 환원이율 역시 타당하지 못할 것이다.

2. 추가적인 부적정사유

(1) 표준적인 임대료 결정

본건은 현재 전체를 할인마트로 장기임대 중이며, 해당 임대료를 기준으로 수익환원법을 산정하였으나, 해당 임대차는 임대차형태나 임대기간 등의 특수성으로 보아 해당 부동산의 표준적 임대료와 괴리될 수 있다.

(2) 토지의 건부감가 반영

본건은 현재 최유효이용에 미달하여(건물의 연식, 현재의 용적률(서울특별시의 경우 제3종일반주거지역의 용적률은 250% 내외이다.) 참고) 최근 거래가 되는 토지만의 거래에 비하여 지상 건축물로 인한 건부감가가 발생할 수 있다. 감정평가시 원가방식으로 평가하더라도 토지, 건물 전체의 가격 측면에서 검토할 필요가 있다.

Ⅳ. (물음 3) 환원율 결정 등

1. 환원이율 산출

(1) 산식 : R(환원이율) = r(투자수익률) - g(가격 및 임대료 변동분)

(2) 환원이율 산출

8.0% - 3.0% = 5.0%

(3) 검토

해당 부동산이 속한 시장은 지속적인 지가상승이 예상되는 지역인바, 이는 환원이율을 감소시키는 요인으로 작용한다. 또한 해당 부동산의 실제이용상황을 고려하여 환원이율을 조정하여 결정할 필요가 있을 것이다.

2. 건물의 유효내용연수

(1) 수익방식에 의한 적정한 감정평가액(시장가치)

459,000,000 ÷ 0.05 = 9,180,000,000원

(2) 건물의 가격(배분법)

9,180,000,000 - 9,000,000,000 = 180,000,000원(÷900㎡=@200,000)

(3) 유효잔존내용연수(n)

@1,500,000 × $\frac{n}{5}$ = @200,000 ∴ n=6년

(4) 검토

해당 건물은 인근의 시장변화에 따라 실제경과연수인 30년보다 9년 더 경과한 39년이 실제유효경과연수일 것으로 판단되며, 이는 건물의 관찰감가 또는 토지의 건부감가를 통하여 부동산가치에 반영될 수 있을 것이다.

【문제 3】

Ⅰ. 평가개요

도시개발법에 따른 도시개발사업(환지방식)구역 내 토지에 대한 아래의 물음에 답한다.

Ⅱ. (물음 1) 청산금이 정산된 상태

1. 토지의 사정면적 확정

현 시점은 사업의 종료가 임박한 시점으로 환지예정지 지정고시가 있으므로 환지 후 상태를 기준으로 한다.

기호(1)토지는 과도지정, 기호 (2)토지는 부족도지정된 환지이나, 청산이 완료된 상태로서 환지면적을 기준으로 추정한다.

2. 청산금 정산상태를 고려한 현재의 가격 추정

(1) 기호 (1) : 200,000원/㎡ × 460(환지면적) = 92,000,000원

(2) 기호 (2) : 200,000원/㎡ × 800(환지면적) = 160,000,000원

3. 면적의 차이 분석

기호(1) 토지소유자는 상대적으로 작은 종전토지면적으로 작은 환지를 배정받았고, 기호(2) 토지소유자는 상대적으로 큰 종전토지면적으로 큰 환지를 배정받아 환지면적의 차이가 발생되었다.

Ⅲ. (물음 2) 청산금이 미정산된 상태

1. 토지의 사정면적 확정

(1) 과도 또는 부족면적 판정

기호 (1) 토지는 권리면적(420㎡)대비 환지면적(460㎡)이 과도지정된 토지로서 청산면적은 과도면적 40㎡이다.

기호 (2) 토지는 권리면적(840㎡)대비 환지면적(800㎡)이 부족도지정된 토지로서 청산면적은 부족도면적인 40㎡이다.

2. 청산금 미정산 상태를 고려한 현재의 가격

(1) 기호 (1) : 200,000원/㎡ × 420(권리면적) = 84,000,000원

(2) 기호 (2) : 200,000원/㎡ × 840(권리면적) = 168,000,000원

3. 면적의 차이 분석

(1) 해당사업의 비례율 분석

1) 산식

권리가액(정리전토지가액 × 비례율) ÷ 환지후토지가액(원/㎡) = 권리면적

비례율 = 권리면적 × 환지후토지가액(원/㎡) ÷ 정리전토지가액(원)

2) 해당사업의 비례율 결정

구분	기호(1)	기호(2)
정리전토지가액	100,000 × 600 = 60,000,000	100,000 × 1,200 = 120,000,000
정리후토지가액	200,000 × 460 = 92,000,000	200,000 × 800 = 160,000,000
권리면적	420	840
비례율	1.40	1.40
권리가액	84,000,000	168,000,000

3) 면적차이의 분석

정리전토지가액은 기호(2)가 기호(1)의 2배(120,000,000 ÷ 60,000,000)임에 반하여 환지예정지(정리후토지가액)은 기호(2)가 기호(1)에 비하여 74% 높아(160,000,000 ÷ 92,000,000) 상대적으로 기호(1) 토지소유자가 과도지정, 기호(2) 토지소유자가 부족도지정이 되었다.

【문제 4】

Ⅰ. (물음 1) 초과수익이 갖추어야 할 요건

1. 초과수익의 발생원인
해당기업의 신용, 지명도 등에 의하여 고객흡수력이 있으며, 해당회사의 시스템에 의하여 상대적으로 우수한 인재가 존재하고, 영업장소의 입지적인 우월성, 제조 및 판매기술의 비결, 행정적인 기득권 등 유리한 조건으로 인하여 초과수익이 발생할 수 있다.

2. 초과수익이 갖추어야 할 요건
(1) 초과수익의 계속성
계속기업을 전제하므로 초과수익도 계속될 것을 전제함이 타당하며, 경쟁자의 여부, 경쟁의 정도, 영업형태의 변화, 수요의 변화 등에 따라 지속가능성이 변경될 수 있다.
(2) 초과수익의 이전성
영업권을 계상한 자에게 초과수익력이 옮겨가는 정도를 말하며, 초과수익의 이전성이 높을수록 영업권의 가치는 높아짐.

Ⅱ. (물음 2) 정상수익률 산정방법

1, 정상수익률의 성격
해당 기업의 규모(영업관련 투하자본) 대비 적정한 영업이익의 율을 의미한다.

2. 정상수익률 산정방법
(1) 유사기업이용법
본건과 유사한 기업의 영업관련 투하자본 대비 매출액 또는 영업이익의 비율을 산정한다.
(2) 투하자산별 요구수익률의 가중평균
해당회사가 보유한 영업관련 투하자산의 개별적 요구수익률을 산정하여 이를 투하자본의 가격을 기준으로한 가중평균한 값으로 산정한다.

(3) 해당기업의 과거실적 참조

해당 기업의 초과수익이 발생되기 전의 영업이익과 초과수익이 발생된 이후의 영업이익을 비교하여 결정한다.

(4) 통계자료 검토

동종 유사 기업의 영업실적 정보나 재무비율 등을 검토하여 결정할 수 있을 것이다.

3. 정상수익률 결정의 어려움

이전이 불가능한 초과수익의 포함, 비영업자산이 포함된 기업, 투하자본의 구성이 개별기업별로 다르기 때문에 정상적인 영업이익을 결정하기 어려운 점 등이 있을 것이다.