

S+강정평가실무 기본서 제7판 수록분은 본문 수정내용 중 일부를 수록하였으며, 소폭 개정된 사항 및 추가된 기본예제는 포함되어 있지 않습니다.

7판 331페이지

참고

골프장용지의 원가법에 의한 감정평가)

평가가격 = [조성전 토지의 소지가격 + (조성공사비 및 그 부대비용 + 취득세 등 제세공과금 + 적정이윤)] ÷ 해당 토지의 면적

1. 소지가격

- ① 의미: 조성 전 토지의 소지가격은 골프장으로 조성되기 전 개별토지의 토지이용상황을 고려하고 개발이익이 배제된 상태의 가격
- ② 산정방법: 적절한 거래사례를 수집하되 대상 골프장의 소지가격의 확인이 불가능하거나, 골프장 조성 전 토지의 이용상황 확인이 불가능한 경우에는 동일수급권내에서 골프장으로 용도전환이 가능한 토지의 거래사례를 수집하여 비교하되, 일단지로 비교할 수 있음.

2. 조성공사비 및 그 부대비용

- ① 조성공사비 및 그 부대비용은 해당 골프장의 조성공사비 등을 직접 파악하여 직접법을 사용하되, 조성공사비가 해당 토지 조성 시 특수한 공법을 사용하거나 해당토지의 조성공사비가 적정하지 아니한 경우 등은 인근의 유사 토지의 조성공사비를 적용하여 간접법을 사용할 수 있음.
- ② 조성공사비 및 그 부대비용의 일반적인 구성항목
 - 토지용역수수료: 토지매입 대행비
 - 인허가 용역비: 도시관리계획 입안, 도시계획시설 실시계획 인가신청, 환경·교통·재해 등 영향평가, 체육시설 등록 신청과 관련한 용역비 및 대행비 등
 - 설계/감리비: 토목 및 코스설계비, 토목감리비
 - 각종부담금: 농지보전부담금, 대체산림자원조성비, 기반시설부담금 등
 - 토목공사비: 골프장용지의 토목공사비, 잔디식재비, 도로포장공사비 등에 대한 수급인(건설업자)의 직·간접공사와 적정이윤
 - 개발업자의 일반관리비 및 직·간접 경비
 - 기타: PM용역수수료, 민원해소비용 등
 - 공사비는 홀당 또는 ㎡당으로 산정할 수 있다.

c. 취득세 및 제세공과금

골프장 준공과 관련된 취득세 등은 일반적인 세금과 부담금을 포함하여 산정함.

- ① 취득세 등: 대중 골프장: 2.2%, 회원제 골프장: 11%, 미준공 골프장: 0%
- ② 준공시 세금: 토목공사에 수반하여 지목변경에 따른 취득세, 등록세를 부과하고 있음.
- ③ 개발부담금

3. 적정이윤

적정이윤은 (노무비 + 경비 + 일반관리비) × 이윤율 이나, 사업시행자 시행방식을 상정한 평가이므로 "0"으로 함.

4. 기타공사비 요인

보정이 필요한 경우는 아래와 같음.

- ① 직접 공사비 산정이 어려운 경우나 직접 공사비가 인근 유사 골프장에 비해 상대적으로 과소·과대한 경우
- ② 지형 특성(암반 등)으로 인하여 공사비가 적정하지 아니한 경우
- ③ 미 준공 골프장의 경우 공정률 반영

5. 골프장용지 조사·평가 대상 제외범위

- ① 골프장 안의 관리시설인 클럽하우스·창고·오수처리시설 등 지상의 건축물
- ② 골프장용지에 화체되지 아니한 시설물 및 조경수 등
- ③ 잔교(교량), 급·배수시설(맨홀·암거·훅관 등과 스프링클러)

㉞ 투하자본²⁾

투하자본은 영업자산에서 영업부채를 차감하는 방식으로 산정하거나(실무기준상 방법), 자본금액에 이자 지급부채를 가산하는 방식으로 산정한다. 영업자산은 기업의 영업에 소요되는 모든 자산을 의미(비사업용 자산은 제외)하며, 영업자산은 현물자산(비유동자산)과 유동자산으로 구성된다. 비사업용 자산은 기업의 영업에 사용되지 않는 모든 자산을 의미(초과보유 현금, 영업과 관련 없는 자산 등을 말하며, 비사업용 자산의 판단은 계정과목의 실제 성격을 파악하여 제외해야 한다.

영업부채는 유동부채, 비유동부채의 개념과는 관계가 없으며, 영업활동에 따라 발생하는 외상매입금, 미지급금 등의 비이자부채를 의미한다.

영업부채는 영업자산 중 일부 자산(주로 외상매출금, 재고자산 등)을 조달하는데 사용되는 것으로 영업부채를 통하여 조달된 영업자산은 영업부채 만큼 조달비용(자본수익률, 이자율)의 부담 없이 조달이 가능하기 때문에 영업자산의 총계에서 영업부채 만큼을 차감하여 투하자본을 산정한다.



● **영업부채(비이자부채)와 재무부채(이자부채, 금융부채)의 비교**

재무부채는 영업부채의 상대개념으로 유동부채, 비유동부채의 개념과는 관계가 없으며, 자산을 조달하기 위하여 조달비용(이자비용)을 부담하고 외부에서 차입된 금원을 의미한다.(장·단기 차입금, 리스미지급금 등)

㉟ 투하자본의 산정방법

주식회사 A의 투하자본을 아래의 방식으로 결정한다. 아래는 주식회사 A의 재무상태표이다.

유동자산	현금예금	300	유동부채	외상매입금	400
	외상매출금	100		단기차입금	100
	재고자산	100	비유동부채	장기차입금	100
비유동자산	기계기구	200	자본	자본	400
	건물	300			
자산소계		1,000	부채 및 자본소계		1,000

• 재무적 접근(자금의 조달관점)방식으로 파악하는 방법

“투하자본 = 자본총계 + 외부차입금 합계(장·단기 불문 이자부채)”를 기준으로 하며, 주식회사 A의 경우 투하자본은 자본 400과 차입금 200인 총 600이다.

• 자산접근(자금의 사용관점) 방식으로 파악하는 방법(실무기준)

“투하자본 = 영업자산총계(비사업용자산제외) - 영업부채(비이자부채)”를 기준으로 하며, 주식회사 A의 투하자본은 영업자산 1,000에서 영업부채(외상매입금) 400을 공제한 600이다.

1) 2020년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령, 국토교통부, 2019.09, pp.416~419

2) 기업가치와 영업권 평가 실무(심사평가사 역량강화를 위한 전문교육), 한국감정평가사협회(김영돈 간사), 2020.10

㉔ 비사업용 자산이 존재하는 경우 투하자본의 산정

주식회사 B의 투하자본을 아래의 방식으로 결정한다. 아래는 주식회사 B의 재무상태표이다.

유동자산	현금예금	300	유동부채	외상매입금	400	
	외상매출금	100		단기차입금	100	
	재고자산	100	비유동부채	장기차입금	100	
비유동자산	투자유가증권 (비사업용)	200		자본	자본	600
	기계기구	200				
	건물	300				
자산소계		1,200	부채 및 자본소계		1,200	

• 재무적접근(자금의 조달관점) 방식으로 파악하는 방법

주식회사 B의 영업투하자본은 자본과 차입금의 합계($800 = \text{자본금 } 600 + \text{차입금합계 } 200$)에서 비사업용 자산의 조달에 사용된 부분(투자유가증권 200)을 차감하여 산정하여 $800 - 200$ 으로서 600이다.

• 자산접근(자금의 사용관점) 방식으로 파악하는 방법

투하자본(영업투하자본)은 영업자산(비사업자산 제외) $1,000 - \text{영업부채(외상매입금) } 400$ 인 600이다.

3. 택지가격의 감정평가기준

공공택지의 경우 공공택지의 공급가격에 택지에 관련된 비용을 가산하여 택지가격을 산정하며, 공공택지 외의 택지의 경우 감정평가액에 택지와 관련된 비용을 가산하여 택지가격을 산정한다. 택지비는 공시지가 기준법을 원칙으로 다른 방식에 의하여 합리성을 검토해야 한다.

1) 평가대상 면적

대상택지의 면적은 사업계획승인 면적 중 주택분양대상이 되는 면적으로 한다.

2) 택지평가방법의 적용

택지평가는 “공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙” 제11조제1항의 규정에 따라 공시지가기준법으로 감정평가해야 한다.

감정평가기관은 공시지가기준법에 따라 감정평가한 가액을 다음 각 호에 해당하는 토지의 조성에 필요한 비용추정액을 고려하여 각각 감정평가한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.

- ① 해당토지
- ② 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지

3) 택지평가기준

택지조성이 완료되지 않은 소지상태의 토지는 택지조성이 완료된 상태를 상정하고, 이용상황은 대지를 기준으로하여 감정평가해야 한다. 이 경우 신청일 현재 현실화 또는 구체화되지 아니한 개발이익을 반영해 서는 안된다.

4. 세부적인 감정평가방법³⁾

1) 공시지가기준법

(1) 적용공시지가의 선택

택지를 공시지가기준법으로 감정평가하는 경우 적용공시지가는 대상택지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기준으로 한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

(2) 비교표준지의 선정

비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호 및 「감정평가 실무기준」[610-1.5.2.1]의 규정을 준용하되, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 동종·유사규모인 공동주택 표준지를 선정함을 원칙으로 한다.

3) 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제11조(공공택지 외 택지의 감정평가기준 등)

(3) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상택지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등(이하 이 조에서 “거래사례 등”이라 한다)을 참작할 수 있다.

거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상택지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호 및 제4호는 거래사례를 선정하는 경우에만 적용된다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래사례일 것
2. 거래 또는 감정평가가 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다.)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.(이 경우 그 사유를 감정평가서에 기재하여야 한다.)
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 복합부동산의 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. 「감정평가 실무기준」, [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것.

2) 감정평가액의 합리성 검토 방법

(1) 해당 토지의 조성에 필요한 비용추정액을 고려한 감정평가 가액산정⁴⁾

$$\text{평가가액} = \text{① 소지의 취득가액} + \text{② 조성에 필요한 비용추정액}$$

① 소지의 취득가액: 취득가액 + 기간보정

조성 전 토지의 취득가액은 실제 취득가격을 원칙으로 하되, 그 가격을 알 수 없는 경우 또는 그 가격이 적정하지 아니하다고 판단되는 경우에는 대상택지의 조성 전 상태를 기준으로 하는 감정평가액(이하 “종전평가액 등”이라 한다)을 기준으로 산정할 수 있다.

다만, 종전자산평가금액 또는 법인세 목적 평가금액 등 소지가액과 관련된 기존 평가금액을 취득가액으로 판단하여 적용할 수 있으나, 이 경우 취득가액과 해당 평가금액과의 이론상 차이점, 참작의 이유 및 필요성 등에 대해 구체적으로 기재해야 한다.

또한, 취득가액(종전자산 평가금액 또는 법인세 목적 평가금액 등을 포함)을 알 수 없거나 적정하지 않다고 판단되는 등 필요하다고 인정되는 경우 기준시점 기준으로 평가하여 산정 가능하며, 이 경우 그 사유를 구체적으로 기재해야 한다.

취득시점(종전평가액 등의 기준시점을 포함한다)과 택지평가의 기준시점간 기간 차이가 발생하는 경우 이에 따른 기간보정을 별도로 할 수 있으며, 기간보정에 따른 이율은 1년만기 정기예금금리 등 시중금리를 참작하여 결정할 수 있다.

② 토지의 조성에 필요한 비용추정액 산정

토지의 조성에 필요한 비용추정액은 해당 토지의 조성에 필요한 직·간접비용을 포함한다. 비용추정액은 사업주체로부터 제시받은 자료를 기준으로 산정하되, 제시받은 비용 항목의 적정성을 검토하여야 한다. 사업주체로부터 제시받은 비용이 표준적인 비용 수준과 현저히 부합하지 않는다고 판단되는 경우 이를 합리적인 수준으로 조정하여 산정 할 수 있다.

4) 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제11조 제2항 제1호

(2) 거래사례비교법 적용

규칙상 별도의 합리성 검토방법이 규정되어 있으나, 감정평가기관이 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 거래사례비교법 적용 가능하다. 다만, 순수거래사례로 인정되는 사례만 선정가능하다(공공택지 매각사례 등은 선정 불가).

기본예제

감정평가사 A는 K구청으로부터 민영주택사업부지에 대한 『공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙』에 따른 공동주택 분양가상한제 적용을 위한 공공택지 외의 택지에 대한 택지비 감정평가를 의뢰받았다. 아래 평가대상 부동산의 감정평가액을 평가목적에 따라 평가하시오.

자료 1 감정평가 대상

기호	소재지	면적(m ²)	용도지역
1	K구 A동 100	1,500	2종일반주거지역

» 본건은 종전의 단독주택부지를 현재 아파트 사업계획에 따라 건축중인 건부지로서 아파트 사업의 착공일자는 2021년 1월 31일이다.

자료 2 인근지역의 표준지 공시지가 목록

일련번호	소재지	면적(m ²)	용도지역	이용상황	공시지가(원/m ²)	
					2021년	2022년
A	A동 200	2,000	2종일반주거지역	아파트	4,000,000	4,500,000
B	A동 300	200	2종일반주거지역	단독주택	3,600,000	3,950,000

자료 3 지가변동률(K구 주거지역, %)

구분	해당연도 누적	해당월
2021년 1월	0,574	0,574
2021년 12월	5,474	0,398
2022년 1월	0,401	0,401

» 2022년 2월은 미고시상태임.

자료 4 인근의 거래사례 등

기호	용도지역	이용상황	기준시점	평가단가(원/m ²)	평가목적
가	2종일반주거지역	아파트	2021.01.01	6,500,000	택지비
나	2종일반주거지역	단독주택	2021.01.01	6,400,000	실거래

자료 5 그 밖의 자료

- 같은 이용상황으로서의 본건, 비교표준지, 평가선례 등의 개별요인은 모두 대등한 것으로 가정한다.
- 택지비 감정평가를 신청한 날: 2022년 1월 17일
- 가격조사완료일: 2022년 3월 2일
- 해당 토지는 2015.07.19.에 상속된 자산으로서 당시 개별공시지가로 신고하였으며, @2,890,000원을 기준으로 신고되었다.
- 원가법에 의한 감정평가시 착공일자 당시의 소지가격에 금융비용 및 적정이윤을 고려하여 평가하며, 금융비용은 연간 정기예금금리인 2%를 기준으로 한다.
- 원가법에 의한 감정평가시 『공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙』 제9조 공공택지 외의 택지의 감정평가액에 가산하는 항목은 고려하지 않도록 한다.
- 적정이윤은 5%를 가정한다.

예시답안

I. 평가개요

택지비 감정평가로서 아파트 사업부지로서 평가한다.
기준시점: 택지가격의 감정평가를 신청한 날인 2022년 1월 17일이다.

II. 공시지가기준법

1. 비교표준지 선정

기준시점 이전 최근 공시지가인 2022년 공시지가를 선정하며, 2종일반주거지역, 아파트부지로서 유사한 A를 선정한다.

2. 시점수정치(2022.01.01.~2022.01.17.): $1 + 0.00401 \times 17/31 \approx 1.00220$

3. 그 밖의 요인 비교치

(1) 평가선례 선정: 2종일반주거지역, 아파트(택지비)부지 감정평가인 기호 가를 선정한다.

(2) 격차율 산정

$$\frac{6,500,000 \times 1.05706^* \times 1.000(\text{지역}) \times 1.000(\text{개별})}{4,500,000 \times 1.00220} \approx 1.523$$

* 2021.01.01.~2022.01.17. 자가변동률

$$1.05474 \times (1 + 0.00401 \times 17/31)$$

(3) 결정: 상기 격차율 고려하여 1.52로 결정한다.

4. 공시지가기준가액

$$4,500,000 \times 1.00220 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.52 \approx 6,860,000\text{원}/\text{m}^2$$

III. 합리성검토(원가법에 의한 평가)

1. 처리방침

상속시점에 신고된 가액은 개별공시지가로서 토지의 시장가치를 반영하기 어렵다고 판단하여 배제한다.

2. 착공시점(2021.01.31.)에서의 소지가격(공시지가기준법)

(1) 비교표준지 선정

착공일자 이전 최근 공시지가인 2021년 공시지가 기준하되, 2종일반주거지역, 단독주택(소지상태)로 유사한 표준지 B를 선정한다.

(2) 시점수정치(2021.01.01. ~2021.01.31.): 1.00574

(3) 그 밖의 요인 비교치

① 평가선례 선정: 2종일반주거지역, 단독주택으로서 유사한 사례 나를 선정한다.

② 격차율 산정: $\frac{6,400,000 \times 1.000(\text{사정}) \times 1.00574 \times 1.000(\text{지역}) \times 1.000(\text{개별})}{3,600,000 \times 1.00574} \approx 1.777$

③ 결정: 상기 격차율 고려하여 1.77으로 결정한다.

(4) 공시지가기준가액

$$3,600,000 \times 1.00574 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.77 \approx 6,410,000\text{원}/\text{m}^2$$

3. 기준시점(2022.01.17.)에서의 소지가액

$$6,410,000 \times 1.02095^* \approx 6,540,000\text{원}/\text{m}^2$$

* 2021.01.01. ~ 2022.01.17. 정기예금금리

$$1.02 \times (1 + 0.02 \times 17/365)$$

4. 적정이윤을 반영한 토지가치

$$6,540,000 \times 1.05 \approx 6,870,000\text{원}/\text{m}^2$$

IV. 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하되, 다른 방법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되는 것으로 판단된다.

$$@6,860,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 1,500 = 10,290,000,000\text{원})$$