감정평가실무

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해답 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
2. 단가는 개별 문제에서 제시하는 바에 따름
3. 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리 이하 절사

【문제 1】감정평가사 甲은 A군수로부터 「도로법」에 따른 도로에 편입되는 토지·지장물 등에 대한 협의보상평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론에 의거 제시된 자료를 활용하여 다음의 각 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 대상토지에 대한 보상액을 산정하시오. (단, 시산가액에 대한 합리성 검토는 하지 않음) (10점)

물음 2) 소유자 乙은 아래 자료와 같이 주거용 건축물을 신축하여 현재까지 거주하고 있다. 지장물 중 건축물에 대한 보상액을 산정하시오. (단, 건축물은 이전이 불가능하며, 이주대책 등은 고려하지 않음) (10점)

물음 3) 지장물 중 수목에 대한 보상평가방법을 설명하고, 소나무(관상수)에 대한 보상액을 산정하시오. (6점)

물음 4) 소유자 乙씨 부부(부부와 함께 동거하던 아들 1명은 현재 징집으로 인한 입영 중임)는 주거용 건축물이 공익사업에 편입됨으로 인하여 추가적으로 지급받을 수 있는 보상으로 이주대책, 주거이전비, 이사비 등이 있다. 하지만 사업시행자는 이주대책을 별도로 수립·실시하지 않는다고 한다. 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 된 소유자 乙이 수령할 수 있는 보상액은 각각 얼마인가? (8점)

물음 5) 물건조서의 꿀벌(양봉), 닭(산란계)에 대하여 축산업의 손실에 대한 보상평가를 하려고 한다. 영업손실의 보상대상인 영업의 일반적인 요건은 성립하는 것으로 가정한다. 꿀벌(양봉), 닭(산란계)에 대하여 < 자료 10 >을 토대로 축산업 손실보상의 대상여부를 판단하여 보상액을 산정하시오. (6점)

< 자료 1 > 평가의뢰 내역 등

1. 사업의 종류: ○○ ~ ○○간 도로건설공사

2. 도로구역결정고시일: 2021. 12. 31.

3. 사업시행자: A군수

4. 보상평가의뢰일자: 2022. 6. 1.

5. 제시된 가격시점: 2022. 7. 31.

6. 현장조사완료일: 2022. 6. 30.

7. 토지조서 및 대상토지특성

기호	소재지	지번	지목	현실이용상황	전체면적 (m^2)	편입면적 (m^2)	용도지역 및 지구	비고		
								도로교통	형상지세	기타
1	A군 B면 C리	106번지	대	단독주택	330	330	계획관리지역	세로(가)	사다리형 완경사	후면주택지대

※ 토지 소유자: 乙

8. 물건조서 및 대상건축물특성

기호	소재지	지번	물건의 종류	구조 및 규격	수량	비고		
						사용승인일	등급	내용년수
1	A군 B면 C리	106 번지	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 1층	88m^2	2017. 7. 1.	상급	50년
2	A군 B면 C리	106 번지	부속창고	벽돌조 슬래브지붕 1층	8m^2	2017. 7. 1.	중급	45년
3	A군 B면 C리	106 번지	야외화장실	벽돌조 슬래브지붕 1층	3m^2	2017. 7. 1.	중급	45년
4	A군 B면 C리	106 번지	소나무 (관상수)	H3.5 × W1.5 × R15	1주			
5	A군 B면 C리	106 번지	꿀벌(양봉)		30군			
6	A군 B면 C리	106 번지	닭(산란계)	70일령 이상	20마리			

※ 물건 소유자: 乙

< 자료 2 > 표준지공시지가

기호	소재지	지목	면적 (m^2)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시 지가 (원/m^2)	비고	공시 기준일
가	A군 B면 C리 50번지	대	210	주상용	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 평지	400,000	계획도로저촉 10%	2021. 1. 1.
나	A군 B면 C리 50번지	대	210	주상용	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 평지	450,000	계획도로저촉 10%	2022. 1. 1.
다	A군 B면 C리 65번지	대	300	단독 주택	계획 관리 지역	소로 한면	사다리형 평지	300,000	계획도로저촉 25%	2021. 1. 1.
라	A군 B면 C리 65번지	대	300	단독 주택	계획 관리 지역	소로 한면	사다리형 평지	330,000	계획도로저촉 25%	2022. 1. 1.

주 1) 상기 표준지공시지가는 공히 대상토지와 인근지역에 소재함

2) 표준지공시지가 기호 가), 나)는 주택상가혼용지대이고, 표준지공시지가 기호 다), 라)는 주택지대임

< 자료 3 > 거래사례

기호	소재지	지목	면적(m^2)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	거래가액(원/m^2)	거래일자
A	A군 B면 C리 42번지	대	160	상업용	계획관리지역	소로한면	사다리형 평지	700,000	2021. 12. 1.
B	D군 E면 F리 15번지	대	270	단독주택	계획관리지역	세로(가)	사다리형 완경사	390,000	2021. 12. 1.

주 1) 거래사례는 대상토지 및 표준지공시지가와 동일수급권 유사지역 또는 인근지역에 소재하며, 공히 지역요인은 대등함
2) 거래사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단됨
3) 거래사례 중 기호 A)는 주택상가혼용지대이고, 기호 B)는 후면 주택지대임

< 자료 4 > 지가변동률

기간	A군 계획관리지역 지가변동률(%)	비고
2021. 01. 01 ~ 2021. 12. 31(누계)	8.340	2021. 12. 01 ~ 2021. 12. 31: 0.150%임
2022. 01. 01 ~ 2022. 05. 31(누계)	5.270	
2022. 05. 01 ~ 2022. 05. 31	0.132	

기간	D군 계획관리지역 지가변동률(%)	비고
2021. 01. 01 ~ 2021. 12. 31(누계)	7.450	2021. 12. 01 ~ 2021. 12. 31: 0.130%임
2022. 01. 01 ~ 2022. 05. 31(누계)	5.070	
2022. 05. 01 ~ 2022. 05. 31	0.145	

주 1) 지가변동률은 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 생산자물가지수는 고려하지 않기로 함
2) 지가변동률은 2022년 6월 이후는 고시되지 않아서 5월 지가변동률을 연장·추정하여 적용함
3) 지가변동률은 백분율로서 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

< 자료 5 > 토지 가치형성요인 비교자료

1. 접근조건
1) 대상토지는 표준지 가), 나), 다), 라) 대비 각각 20% 열세함
2) 표준지 가), 나), 다), 라)는 거래사례 A) 와 대등, 거래사례 B) 대비 20% 우세함

2. 환경조건
1) 대상토지는 표준지 가), 나) 대비 30%, 표준지 다), 라) 대비 10% 각각 열세함
2) 표준지 가), 나)는 거래사례 A)와 대등, 거래사례 B) 대비 30% 우세함
3) 표준지 다), 라)는 거래사례 A) 대비 30% 열세, 거래사례 B) 대비 10% 우세함

3. 기타 격차율 자료
1) 토지이용상황

구분	주거용	주상용	상업용
주거용	1.00	1.10	1.30
주상용	0.91	1.00	1.18
상업용	0.77	0.85	1.00

2) 형상

구분	사다리형	부정형
사다리형	1.00	0.95
부정형	1.05	1.00

3) 경사

구분	평지	완경사
평지	1.00	0.91
완경사	1.10	1.00

4) 도로접면

구분	세로가	소로한면
세로가	1.00	1.18
소로한면	0.85	1.00

5) 도시·군계획시설

구분	일반	도로
일반	1.00	0.85
도로	1.18	1.00

※ 도시·군계획시설에 대한 요인비교치는 소수점이하 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시함

< 자료 6 > 건축물 재조달원가 관련 자료

1. 표준단가 (단위: 원/m^2)

용도	구조	상급	중급	하급	내용년수
단독주택	벽돌조 슬래브 지붕	1,400,000	1,200,000	1,000,000	50년
창고	벽돌조 슬래브 지붕	400,000	360,000	320,000	45년
화장실	벽돌조 슬래브 지붕	1,300,000	1,100,000	900,000	45년

※ 대상건축물 및 주거용 건축물 거래사례에도 동일하게 적용함

2. 단독주택 부대설비 보정단가 (단위: 원/m^2)

구분	위생·급배수설비	난방설비
보정단가	30,000	70,000

※ 대상건축물 및 주거용 건축물 거래사례에도 동일하게 적용함

< 자료 7 > 주거용 건축물 거래사례 자료 등

1. 주거용 건축물 거래사례

소재지	건축물 면적 (m^2)	이용 상황	구조	사용 승인일	등급	거래가액 거래일자	비고
A군 B면 C리 200 번지	88	단독 주택	벽돌조 슬래브지붕 1층	2017. 6. 1.	상급	130,000,000원 2022. 6. 1.	건축물 일체의 거래임
	8	부속 창고	벽돌조 슬래브지붕 1층	2017. 6. 1.	중급		
	3	야외 화장실	벽돌조 슬래브지붕 1층	2017. 6. 1.	중급		

주 1) 거래사례는 토지를 수반하지 않은 주거용 건축물만의 거래로서 보상대상 건축물과 유사하여 비교가능성이 높은 것으로 판단됨

2) 거래사례는 인근지역 내의 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단됨

2. 건축물 가치형성요인 비교자료

가. 대상건축물은 주거용 건축물 거래사례 대비 현상 및 관리상태에서 5% 우세함

나. 건축비는 연간 6% 증가함

※ 건축비 상승률을 고려한 지수는 소수점 셋째자리에서 절사하여 둘째자리까지 표시함

다. 면적 등 기타 제반 가치형성요인은 대등함

< 자료 8 > 수목 보상평가 참고자료

1. 이식에 소요되는 비용은 다음과 같이 조사됨

(단위: 주당)

구분	굴취비	운반비	상하차비	식재비	재료비	부대비용	소계
이식비	70,000	50,000	30,000	130,000	30,000	20,000	330,000

※ 이식은 물리적으로 가능한 것으로 판단됨

2. 수목의 취득가격은 400,000원/주 임

3. 고손율을 적용할 경우 20% 임

4. 감수율을 적용할 경우 이식1차년: 100%, 이식2차년: 80%, 이식3차년: 40% 임

< 자료 9 > 이사비 등 보상 관련 참고자료

1. 가구원수에 따른 1년분의 평균생계비는 1인당 15,106,000원 임

※ 가구원수에 따른 1년분의 평균생계비 = 농가경제조사통계의 연간 전국평균 가계지출비 ÷ 가구당 전국평균 농가인구

2. 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목가계지출비

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구
월평균 가계지출비	2,277,700원	3,334,200원	4,665,400원

3. 이사비

주택연면적	이사비	비고
$66m^2$~$99m^2$미만	1,540,000원	노임, 차량운임, 포장비 등 포함
$99m^2$이상	1,790,000원	노임, 차량운임, 포장비 등 포함

※ 연면적은 부속건축물을 합한 면적을 적용하기로 함

< 자료 10 > 축산업 관련 보상평가 참고자료

1. 축산업의 가축별 기준마리 수

가축	기준마리 수	가축	기준마리 수
소	5마리	닭	200마리
사슴	15마리	토끼	150마리
염소・양	20마리	오리	150마리
꿀벌	20군	돼지	20마리

※ 자료: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」[별표 3]

2. 꿀벌(양봉)

가. 축산이익은 최근 3년간의 평균소득을 토대로 연간 240,000원/군 임

나. 수송비는 5,000원/군 이고, 이전손실은 벌통폐사에 따른 손실, 채밀능력 저하 등으로 인한 손실, 이전시 유실 및 치사에 따른 손실 등을 고려할 때 25,000원/군 임(단, 그 외 추가적인 손실은 없는 것으로 함)

3. 닭(산란계)

가. 축산이익은 최근 3년간의 평균소득을 토대로 연간 3,600원/수 임

나. 수송비는 200원/수 이고, 이전손실은 산란율 저하로 인한 손실, 폐사율 증가로 인한 손실, 제반 사육경비 등을 고려할 때 1,300원/수 임(단, 그 외 추가적인 손실은 없는 것으로 함)

4. 기타 참고사항

가. 도시근로자가구 월평균 가계지출비(3인 가구 기준)는 4,665,400원 임

나. 휴업기간은 4개월로 함

다. 영업이익감소액은 휴업기간에 해당하는 영업이익의 100분의 20으로 하되, 1천만을 초과하지 못함

< 자료 11 > 기타 사항

1. 지역요인비교치 및 개별요인비교치는 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

2. 그 밖의 요인 보정치는 표준지 기준 산정방식을 적용함

3. 대상토지의 결정단가는 백원단위에서 반올림하여 천원단위까지 표시함

4. 건축물의 감가수정은 정액법으로 하며, 경과연수는 연단위로 산정함

5. 건축물의 단가는 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 표시함

【문제 2】 평가대상 토지는 주거지역의 소로에 접한 나지이다. 감정평가사 甲은 거래사례비교법으로 대상 토지를 평가하기 위하여 인근의 주거지역에서 최근 3년 이내에 거래된 총 4건의 거래관련 사례 등을 아래와 같이 수집하였다. 이들 사례 등에 대하여 거래 당시의 조건 등에 따른 차이를 정상화하기 위한 보정(Adjustments)작업을 한 후, 보정된 토지만의 가격과 단가를 구하고자 한다. (다만, 모든 사례 등은 거래시점과 기준시점의 차이에 따른 가격의 변동은 포착되지 아니하여, 고려하지 아니하기로 함) (30점)

구분	거래 금액 등	토지	건물	거래상황 및 조건	비고
거래사례 (1)	14억원	500m^2	연면적 1,000m^2	공사 중단된 건물을 포함하여 인수	
거래사례 (2)	10억원	500m^2	없음	저당대부액 신규인수	
낙찰사례 (3)	5억원	400m^2	없음	경매에서 수회 유찰 후 낙찰	점유자 및 적치물 소재
평가선례 (4)	10억원	400m^2	없음	낙찰사례(3)의 평가선례	경매목적 평가

물음 1) 상기의 거래사례(1)에 대하여, < 자료 1 > 과 < 자료 2 >를 활용, 공사중단된 상태의 건물의 공정률을 추정하고, 토지만의 보정된 거래가격과 단가를 구하시오. (10점)

물음 2) 상기의 거래사례(2)에 대하여, < 자료 3 >과 < 자료 4 >를 활용, 저당대부액의 신규 인수조건을 고려한 저당지불액 및 저당지불액의 현가합(백원단위에서 반올림)을 구한 후, 토지의 보정된 거래가격과 단가를 구하시오. (10점)

물음 3) 상기의 낙찰사례(3)에 대하여, < 자료 5 >를 활용, 토지의 보정된 가격과 단가를 구하되, 낙찰자 입장의 보정된 가격과 평가선례(4)를 활용한 통계적 측면의 보정된 가격을 각각 구한 후, 그 결과를 평균하여 가격과 단가를 구하시오. 또한, 낙찰사례(3)과 평가선례(4)에 대한 가격의 성격 및 보정방식별 특징을 쓰시오. (10점)

< 자료 1 > 거래사례(1)에 대한 개요

1. 토지: 면적은 500m^{2}이고, 토지만의 정상화 보정을 위하여 건물은 공정률을 고려한 원가법으로 평가하고, 전체 거래가격에서 공제하는 방식을 채택하여 산정하기로 하였다.

2. 건물: 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층규모의 원룸형 도시형생활주택으로, 연면적은 1,000m^{2}이고, 최근 공사가 중단된 상태이며, 현상태의 건물과 토지가 총 14억원에 거래되었다.

3. 공사진행 사항
- 공정률은 최근 발행된 < 자료 2 >의 건물신축단가표를 활용하여 간접법으로 산정하며, 신축단가(백원단위에서 반올림)로도 활용할 예정이다.
- 각 공정별로 철근콘크리트공사, 조적공사, 방수공사 등은 완료되었으나, 대부분의 내부공사가 남은 상태이고, 가설물은 존치된 상태이어서 이를 고려할 때, 가설공사가 90% 진행된 것으로 추정하였다.
- 기초 및 토공사는 건물 주변의 되메우기 및 정리가 남은 상태로 80% 진행된 것으로 추정하였다.
- 이외의 공사는 착수되지 아니하였고, 설비부문에 대한 별도의 보정은 고려치 아니하기로 하였다.
- 설계비는 모두 지급되었고, 감리비는 50%만 지급된 상태이다.
- 제경비의 처리에 대하여서는 직접적인 공사비(1~12번 공사)의 집행정도에 따라 그 비율에 의거 추정할 예정이다.

< 자료 2 > 건물신축단가표: 공사항목에 따른 법정비율은 고려치 아니한다.

1. 개요

용도	구조	표준단가(m^2)	내용연수(년)
도시형생활주택 (원룸형)	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,600,000	50

2. 단위면적(m^2)당 공사비 적산표

구분	주요공사내역	공사비	구성비
01. 가설공사	공통가설, 일반가설	80,000	5.00
02. 기초 및 토공사	터파기, 되메우기, 잔토처리, 잡석다짐	20,000	1.25
03. 철근콘크리트공사	레미콘, 철근가공조립, 합판거푸집, 유로폼	280,000	17.50
04. 조적공사	시멘트벽돌쌓기(0.5B), 치장벽돌쌓기(0.5B)	20,000	1.25
05. 방수공사	도막방수, 우레탄방수	40,000	2.50
06. 미장공사	시멘트모르타르미장	60,000	3.75
07. 타일공사	자기질타일, 포슬란타일, 석재타일	60,000	3.75
08. 창호공사	칼라알루미늄단열바, 강화도어 등	180,000	11.25
09. 유리공사	로이복층유리24mm, 강화유리10mm	20,000	1.25
10. 도장공사	페인트 및 수성페인트(내부), 무늬코트	220,000	13.75
11. 수장공사	압출보온판, 걸레받이, 몰딩, 원목마루	200,000	12.50
12. 기타공사	우편함, 카스토퍼, 맨홀	60,000	3.75
소계		1,240,000	(77.50)
제경비	간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 경비, 일반관리비, 이윤, 건강보험료, 환경보존비	260,000	16.25
건축 공사비 합계		1,500,000	(93.75)
설계비		24,000	1.50
감리비		16,000	1.00
전기기본설비비		60,000	3.75
합계		1,600,000	100%

< 자료 3 > 거래사례(2)에 대한 개요

1. 토지: 면적 500m^{2}이고, 유리한 조건의 신규 저당대부가 설정되어 이의 인수를 전제로 거래가 이루어졌다.

2. 건물: 없음

3. 저당대부 관련사항
   - 본 거래사례(2)는 매수인이 시장이자율보다 낮은 이율로 승계 가능한 신규 설정된 저당대부를 인수하는 조건으로 매매한 것이다.
   - 거래금액은 10억원이며, 대부비율은 70%여서 차액인 30%만이 매도인에게 지불되었다.
   - 저당기간은 20년이고, 저당이자율은 연간 10%이며, 현재의 전형적인 시장이자율은 연간 12%이다.
   - 한편, 저당대부는 만기까지 존속되는 것을 가정하고, 원리금의 지불은 편의상 연단위로 계산하며, < 자료 4 >의 연복리표를 활용한다.

< 자료 4 > 연복리표 (20년, 소수점 다섯째 자리에서 절사함)

이자율	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
10%	6.7275	57.2749	0.0174	0.1486	8.5135	0.1174
12%	9.6462	72.0524	0.0138	0.1036	7.4694	0.1338

< 자료 5 > 낙찰사례(3)에 대한 개요

1. 토지: 면적은 400m^{2}이고, 별도 명도비용의 발생이 예상된다.

2. 건물: 없음

3. 경매 관련사항

- 낙찰사례(3)의 가격은 최초의 경매개시 가격의 50%에서 결정되었으며, 평가선례(4)는 낙찰사례 자체를 대상으로 한 경매목적의 평가로 평가액은 10억원이었고, 점유자 및 적치물은 고려치 못한 상태에서 평가가 이루진 것으로 조사된다.
- 낙찰자는 점유자 및 그 적치물의 상태를 고려(인수조건)하여 입찰에 참여하였고, 이에 따른 명도비용은 약 1억5천만원이 소요될 것으로 예상되며, 기간이자 및 자가노력비는 고려치 아니하였다.
- 관련 통계에 의하면, 사례가 속한 지역의 해당기간 평균적인 경매의 낙찰률(최초 평가가격 대비 낙찰가격)은 다음과 같이 조사된다.

구분	상업지역	주거지역	녹지지역	지역평균
낙찰률	90%	80%	70%	80%

- 한편, 낙찰률의 적용은 낙찰사례가 속한 지역이 주거지역이지만, 녹지지역과 연접하기 때문에 녹지지역과 주거지역 낙찰률의 평균을 적용하였다.

【문제 3】 감정평가사 甲은 토지의 장기임차권을 매입하여 지상에 공장 건물을 신축하여 사업체를 운영하고 있는 사업자 乙로부터 일반거래 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 이해관계인은 공정한 자산 가액의 산정을 위하여 복수의 감정평가를 요구하고 있다. 제시된 자료를 활용하여 각 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 대상 토지의 장기임차권 매입금액을 기준으로 한 시산가액을 산정하시오. (6점)

물음 2) 토지의 장기임차권 거래사례 중 감정평가에 활용할 거래사례 하나를 선정하여 그 사유를 설명하고, 이를 기준으로 한 시산가액을 산정하시오. (6점)

물음 3) 산정된 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정하시오. (4점)

물음 4) 복수감정평가의 장단점을 설명하시오. (4점)

< 자료 1 > 기본적 사항

1. 기준가치: 시장가치

2. 기준시점: 2022년 7월 16일

3. 대상 물건의 개황

소재지 지번	지목	면적(m^2)	용도 지역	이용 상황	도로접면	형상 지세	주위환경
A시 B동 110	공장용지	2,000	일반 공업 지역	공업용	중로각지	가장형 평지	일반공장 지대

4. 대상 토지의 장기임차권 내용

1) 계약일: 2011년 1월 1일

2) 계약기간: 50년 (2011년 1월 1일 ~ 2060년 12월 31일)

3) 매입금액: 120,000원/m^2

4) 계약내용: 토지의 장기임차권 매입금액은 계약일에 토지의 소유권자에게 일괄 지급하고, 계약기간 50년 동안 토지상에 건물과 공작물의 설치 등 토지를 안정적으로 사용할 수 있으며, 장기임차권 만료일이 경과되면 토지와 건물 등 모든 시설의 소유권은 토지의 소유권자에게 무상으로 반납된다.

< 자료 2 > 시점수정 자료

1. 토지의 장기임차권에 대한 변동률이 고시되지 아니하여 당해 시의 공업지역 지가변동률을 적용함

2. 지가변동률

구분	A시 공업지역(%)	비고
2011. 1. 1. ~ 2011. 12. 31.	5.001	누계
2012. 1. 1. ~ 2012. 12. 31.	6.505	누계
2013. 1. 1. ~ 2013. 12. 31.	6.312	누계
2014. 1. 1. ~ 2014. 12. 31.	7.322	누계
2015. 1. 1. ~ 2015. 12. 31.	8.457	누계
2016. 1. 1. ~ 2016. 12. 31.	5.023	누계
2017. 1. 1. ~ 2017. 12. 31.	4.505	누계
2018. 1. 1. ~ 2018. 12. 31.	3.255	누계
2019. 1. 1. ~ 2019. 12. 31.	2.975	누계
2020. 1. 1. ~ 2020. 12. 31.	2.523	누계
2021. 1. 1. ~ 2021. 12. 31.	2.350	누계
2022. 1. 1. ~ 2022. 05. 31.	1.244	누계
2022. 5. 1. ~ 2022. 05. 31.	0.198	5월

- 지가변동률은 2022년 6월 이후는 고시되지 않아서 5월 지가변동률을 연장·추정하여 적용함

< 자료 3 > 잔존가치율 산정 자료

토지 장기임차권의 상각은 정액법에 따르고, 상각은 월단위 만월 상각을 적용하며, 잔존가치율 산정은 소수점 넷째 자리를 반올림하여 셋째 자리까지 표기한다.

< 자료 4 > 토지의 장기임차권 거래사례

대상 토지의 인근지역에 위치하고 확인 가능한 토지의 장기임차권 거래사례는 다음 표와 같으며, 검토 결과 거래가액은 적정한 것으로 판단됨

기호	소재지 지번	지목	면적 (m^2)	용도 지역	이용 상황	도로 접면	형상 지세	단가 (원/m^2)	계약일	계약 기간
가	A시 B동 115	공장 용지	2,800	일반 공업 지역	공업용	광대 한면	가장형 평지	130,000	2011.07.16.	계약 일로 부터 50년
나	A시 B동 210	공장 용지	3,000	일반 공업 지역	공업용	중로 한면	정방형 평지	280,000	2022.07.01.	계약 일로 부터 50년
다	A시 B동 220	공장 용지	800	일반 공업 지역	상업용	중로 한면	정방형 평지	450,000	2022.07.01.	계약 일로 부터 50년
라	A시 B동 230	공장 용지	1,200	준공 업지 역	공업용	중로 각지	세장형 평지	360,000	2022.07.05.	계약 일로 부터 50년

< 자료 5 > 토지의 개별요인

1. A시 B동 공업지대 가로조건, 획지조건의 개별요인 비교치는 아래와 같으며, 나머지 개별요인은 대등한 것으로 상정함

2. A시 B동 공업지대의 가로조건

구분	광대한면	중로각지	중로한면
광대한면	1.00	0.97	0.95
중로각지	1.03	1.00	0.98
중로한면	1.05	1.02	1.00

3. A시 B동 공업지대의 획지조건

구분	정방형	가장형	세장형
정방형	1.00	1.01	0.99
가장형	0.99	1.00	0.98
세장형	1.01	1.02	1.00

< 자료 6 > 기타 사항

1. 시점수정치인 지가변동률은 백분율로서 소수점 넷째 자리를 반올림하여 셋째 자리까지 표기한다.

2. 단가 산정은 천원 미만 단위에서 반올림하여 천원 단위까지 표기한다.

3. 개별요인 산정은 소수점 넷째 자리를 반올림하여 셋째 자리까지 표기한다.

4. 주어진 자료 이외의 사항은 고려하지 아니한다.

【문제 4】 부동산을 명도받기 위한 소송을 제기한 임대인 원고에 맞서, 임차인이자 개인사업자인 피고는 「상가건물 임대차보호법」의 권리금 회수기회 보호 등의 규정을 들어 원고로부터 권리금의 지급을 요청하는 '감정신청서'를 법원에 제출하였다. 재판장은 피고의 감정신청을 받아들여 감정평가사 甲에게 권리금에 대한 감정평가를 의뢰하였다. 제시된 자료를 활용하여 대상 사업체의 권리금을 산정하시오. (단, 권리금은 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금으로 구분하여 제시할 것) (10점)

< 자료 1 > 기본적 사항

1. 기준가치: 시장가치

2. 기준시점: 2022년 7월 16일

3. 대상 사업체의 개황
   1) 소재지: C시 D동 120
   2) 업종: 커피숍
   3) 개업일: 2017년 1월 1일
   4) 면적: 120m^2

< 자료 2 > 시설권리금 자료

1. 시설권리금 대상인 유형재산은 인테리어뿐이며, 사업자는 개업일 당시 인테리어 비용 600,000원/m^2 소요되었다는 자료를 제출하였고, 제반 상황을 고려할 때 비용은 적정한 것으로 판단됨

2. 기준시점의 재조달원가는 개업일 당시 비용에 건축공사비지수를 적용하여 산정하며, 조사된 건축공사비지수는 다음 표와 같다.

구분	2017년 1월	2022년 7월
건축공사비지수	112	147

- 건축공사비 변동률 산정은 일할계산하지 않고, 해당 월에 고시된 건축공사비지수를 적용하며, 소수점 넷째 자리를 반올림하여 셋째 자리까지 표기함

3. 단가 산정은 천원 단위 미만에서 반올림하여 천원 단위까지 표기함

4. 감가수정은 정액법에 따르고, 총내용연수는 동종 업의 인테리어 수명 주기를 고려하여 10년으로 하며, 연단위 만년감가를 적용함

< 자료 3 > 영업권리금 자료

1. 영업권리금 산정을 위한 영업이익은 기준시점 이전 3년의 평균영업이익인 연간 23,000,000원으로 하였음

2. 개인사업자로서 영업이익에서 공제해야하는 비용은 자가인건비 상당액으로 기준시점 이전 3년 평균인 연간 19,000,000원으로 하였으며, 감가상각비는 고려하지 않음

3. 무형재산 귀속 영업이익은 브랜드를 선호하는 업종의 특성을 고려할 때, 50%를 적용하는 것이 타당한 것으로 판단됨

4. 인근지역 브랜드 커피숍 증가로 기준시점 이후 영업이익은 동일할 것으로 추정함

5. 할인기간은 5년으로 하고, 기준시점 이후 5년간 추정된 영업이익에 대응하는 할인율은 아래 표와 같음

구분	1년	2년	3년	4년	5년
할인율	0.899	0.808	0.726	0.653	0.587

< 자료 4 > 바닥권리금 자료

대상 사업체가 속한 상권은 위치와 업종, 가로의 상태에 따라 일부 바닥권리금이 형성되는 상가가 있으나, 시설권리금과 영업권리금을 받을 수 있는 상가는 별도의 바닥권리금이 없는 것으로 조사됨