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 중앙토지수용위원회로부터 수용재결평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참고하고, 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 대상토지의 감정평가에서 < 자료 4 >의 연도별 표준지공시지가 중 적정한 비교표준지의 공시기준일을 정하고 그 근거를 제시하시오. (10점)

물음 2) 대상토지의 감정평가에서 적용할 지가변동률은 첫째, 비교표준지가 소재하는 해당 시·군·구의 용도지역별 지가변동률, 둘째, 해당 공익사업과 관계없는 인근 시·군·구의 용도지역별 지가변동률 중 어느 것인지를 결정하고 그 근거를 제시하시오. (10점)

물음 3) 대상토지에 대하여 시산가액에 대한 합리성 검토는 생략하고 보상평가액을 산정하시오. (10점)

물음 4) 대상지장물인 건물에 대한 보상평가액을 < 자료 10 > 과 < 자료 11 >을 참고하여 산정하시오. (10점)

< 자료 1 > 평가개요

1. 의뢰인: 중앙토지수용위원회위원장

2. 사업시행자: ○○공사

3. 평가목적: 수용재결

4. 평가의뢰일자: 2024. 6. 1.
   제시된 가격시점(재결일): 2024. 7. 1.
   사업인정고시일: 2015. 12. 30.

< 자료 2 > 사업개요

1. 사업명: ○○산업단지 재생사업지구 기반시설공사

2. 사업시행지의 위치: A광역시 B구 C동 10번지 일원

3. 사업의 규모: 500,000m^2

4. 사업추진 경위
   - 2009. 9. 30.: 재생사업 우선사업지구 선정(국토교통부)
   - 2010. 2. 25.: ○○산업단지 재생계획 수립용역 착수
   - 2013. 12. 30.: 재생사업지구 지정(재생계획) 및 지형도면 고시
   - 2015. 12. 30.: 재생사업지구 지정(재생계획) 변경, 재생시행계획 승인 고시 및 지형도면 고시

< 자료 3 > 의뢰목록

1. 대상토지 목록

일련번호	소재지	지목	이용상황	전체면적 (m^2)	편입면적 (m^2)	용도지역	도로교통	형상지세	주위환경	피수용자
1	B구 C동 10	공장용지	공업용	990	990	일반공업	소로한면	사다리형평지	기존공장지대	乙

2. 지장물 목록

일련번호	소재지	물건의종류	구조 및 규격	수량 (m^2)	사용승인일	등급	내용년수 (년)	피수용자
가	B구 C동 10	공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬 잇기	660	2012. 3. 2.	중급	40	乙

< 자료 4 > 사업지구내 표준지공시지가 현황

기호		1	2	3	4	5
소재지		B구 C동 70	B구 C동 100	B구 C동 200	B구 C동 300	B구 C동 400
면적(m^2)		850	450	600	290	1,800
지목		공장용지	대	공장용지	공장용지	대
이용상황		공업용	주상용	공업용	공업용	공업용
용도지역		일반공업	일반공업	일반공업	일반공업	일반공업
도로교통		소로각지	중로한면	소로한면	세로(가)	중로한면
형상 지세		세장형 평지	세장형 평지	부정형 평지	세장형 평지	가장형 평지
연도별 표준지 공시지가 ($원/m^2$)	2013.1.1	700,000	900,000	690,000	610,000	850,000
	2014.1.1	770,000	970,000	760,000	680,000	920,000
	2015.1.1	850,000	1,030,000	840,000	750,000	990,000
	2024.1.1	1,230,000	1,550,000	1,200,000	1,000,000	1,500,000

주1) 주위환경은 공히 기존공장지대임

주2) 대상토지와 지리적으로 인접한 정도는 기호 1, 2, 3, 4, 5번의 순서임

< 자료 5 > A광역시 B구 전체 표준지공시지가의 평균변동률

구분	2014년/2013년	2015년/2013년	2024년/2013년	2024년/2015년
	3.523%	7.179%	12.055%	11.412%

< 자료 6 > 지가변동률 현황

- A광역시

구분	기간	지가변동률(%)
A광역시 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	12.321(1.12321)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	10.850(1.10850)

- A광역시 B구

구분	기간	지가변동률(%)
B구 공업지역	2013. 1. 1. ~ 2013. 12. 29.	3.795(1.03795)
	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	36.158(1.36158)
	2015. 1. 1. ~ 2015. 12. 29.	3.662(1.03662)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	19.450(1.19450)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	0.225(1.00225)

- A광역시 B구와 인접한 인근 시·군·구

구분	기간	지가변동률(%)
C구 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	29.092(1.29092)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	25.350(1.25350)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	2.358(1.02358)

구분	기간	지가변동률(%)
D구 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	15.355(1.15355)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	13.270(1.13270)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	2.032(1.02032)

구분	기간	지가변동률(%)
E구 공업지역	2013. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	17.266(1.17266)
	2015. 12. 30. ~ 2024. 7. 1.	15.850(1.15850)
	2024. 1. 1. ~ 2024. 7. 1.	1.985(1.01985)

주1) 해당월의 지가변동률이 미고시된 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장하여 적용함

주2) 생산자물가지수는 고려하지 않기로 함

< 자료 7 > 거래사례 현황

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래단가 (원/m^2)	거래시점
가	B구 C동 30	780	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 한면	사다리 평지	1,600,000	2013. 2. 18.
나	B구 D동 55	950	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 각지	세장형 평지	2,400,000	2015. 5. 6.

주1) 기호 가)는 인근지역의 기존공장지대이고, 매수자가 양도소득세를 부담하는 조건으로 거래된 사례로 조사되며, 2013. 2. 18. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 38.456%임

주2) 기호 나)는 인근지역의 기존공장지대이고, 특수관계인간의 거래로서 고가로 거래된 사례로 조사되며, 2015. 5. 6. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 20.795%임

< 자료 8 > 평가사례 현황

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	보상가액 (원/m^2)	가격시점	평가목적
다	B구 C동 330	880	공장용지	공업용	일반공업	소로한면	사다리평지	2,600,000	2021. 12.25.	협의보상
라	D구 F동 100	1,100	공장용지	공업용	일반공업	소로한면	세장형평지	1,400,000	2022. 5.30.	협의보상
마	E구 G동 180	1,050	공장용지	공업용	일반공업	소로한면	사다리평지	1,800,000	2022. 7.25.	담보

주1) 기호 다)는 인근지역의 기존공장지대로 ○○산업단지 재생사업지구 기반시설 공사에 편입되어 협의보상이 완료된 사례이고, 2021. 12. 25. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 3.456%임

주2) 기호 라)는 동일수급권 유사지역의 기존공장지대로 ○○관리소 건설공사에 편입되어 협의보상이 완료된 사례이고, 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 않다고 인정되며, 2022. 5. 30. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 2.495%임

주3) 기호 마)는 동일수급권 유사지역의 기존공장지대에 위치하며, 담보목적의 평가사례로서 2022. 7. 25. ~ 2024. 7. 1.의 공업지역 지가변동률은 2.793%임

< 자료 9 > 가치형성요인 비교자료

- 지역요인 격차율

비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교함. B구 C동(비교표준지 소재)은 D구 F동(사례 소재)과 지역요인을 비교하였을 때 가로의 계통 및 연속성 등에서 5%정도 우세하며, 산업도로 등과의 접근의 용이성에서 20%정도 우세한 것으로 나타남. 그 외 지역 간 지역요인은 상호 대등한 것으로 판단됨

- 개별요인 격차율

		주거용	상업업무	주상복합	공업용
토지용도	주거용	1.00	1.43	1.20	0.98
	상업업무	0.70	1.00	0.84	0.69
	주상복합	0.83	1.19	1.00	0.82
	공업용	1.02	1.46	1.22	1.00

		정방형	(가로·세로) 장방형	사다리형	부정형
형상	정방형	1.00	1.00	0.98	0.95
	(가로·세로) 장방형	1.00	1.00	0.98	0.95
	사다리형	1.02	1.02	1.00	0.97
	부정형	1.05	1.05	1.03	1.00

		중로한면	중로각지	소로한면	소로각지	세로(가)	세각(가)
도로 접면	중로한면	1.00	1.06	0.89	0.94	0.84	0.88
	중로각지	0.94	1.00	0.84	0.88	0.79	0.83
	소로한면	1.12	1.19	1.00	1.05	0.94	0.99
	소로각지	1.07	1.14	0.95	1.00	0.90	0.94
	세로(가)	1.19	1.27	1.06	1.12	1.00	1.05
	세각(가)	1.13	1.21	1.01	1.06	0.95	1.00

주) 격차율 자료를 이용한 요인 비교치 산정은 상승식을 적용할 것

< 자료 10 > 건물 재조달원가 자료

- 재생사업지구 인근에 대상건물과 유사하게 신축예정인 공장건물이 있다. 아래의 "공장건물 신축개요"와 "자본환원표"를 참고하여 산정한 재조달원가를 대상건물의 재조달원가로 적용할 것

- 공장건물 신축개요

구 분		내 용	비 고
도급금액		630,000,000원	
건축연면적		700m^2	
건축구조		철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	
건축공사계약일 및 공사기간		2024. 7. 1.부터 1년간	
도급금액 지급일정	계약금	계약시 도급금액의 10%	소유자는 잔금을 준공시점에 건물을 담보로 대출 받아 지급할 예정임
	중도금	6개월 후 도급금액의 20%	
	잔금	준공시점에 도급금액의 70%	
대출조건		대출이율 연 5.0%, 10년간 매월 원리금균등분할상환	
시장조건		시장이자율 연 6.0%	
상환계획		대출을 받고 4년 후의 시점에 미상환잔액을 일시에 상환하려고 함	

- 자본환원표

□ 이자율 연 5.0 %

기간(월)	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
6개월	1.025262	6.062848	0.164939	0.975361	5.913463	0.169106
12개월	1.051162	12.278855	0.081441	0.951328	11.681222	0.085607
48개월	1.220895	53.014885	0.018863	0.819071	43.422956	0.023029
60개월	1.283359	68.006083	0.014705	0.779205	52.990706	0.018871
72개월	1.349018	83.764259	0.011938	0.741280	62.092777	0.016105
120개월	1.647009	155.282279	0.006440	0.607161	94.281350	0.010607

□ 이자율 연 6.0%

기간(월)	일시불 내가계수	연금 내가계수	감채기금 계수	일시불 현가계수	연금 현가계수	저당상수
6개월	1.030378	6.075502	0.164595	0.970518	5.896384	0.169595
12개월	1.061678	12.335562	0.081066	0.941905	11.618932	0.086066
48개월	1.270489	54.097832	0.018485	0.787098	42.580318	0.023485
60개월	1.348850	69.770031	0.014333	0.741372	51.725561	0.019333
72개월	1.432044	86.408856	0.011573	0.698302	60.339514	0.016573
120개월	1.819397	163.879347	0.006102	0.549633	90.073453	0.011102

< 자료 11 > 건물의 감가수정 자료

- 대상건물의 감가수정액은 아래의 내용을 모두 참작하여 적용할 것

- 대상건물에 대하여 시간의 경과, 노후화 등에 따른 물리적 감가수정은 정액법을 적용하고, 경과연수는 연단위로 산정하며, 잔가율 등은 고려하지 아니함

- 대상건물은 건축당시 층고가 낮게 설계되어 정상적인 임대료 대비 월임대료는 50원/m^2 낮은 실정이다. 이러한 문제에 관하여 조임대료승수(GRM: Gross Rent Multiplier)를 활용하여 감가수정액을 산정하며, GRM은 12를 적용하기로 함

- 대상건물은 인접한 혐오시설에 기인한 악취 등으로 인하여 정상적인 임대료 대비 월임대료는 100원/m^2 낮은 실정이다. 이 문제로 인한 임대료손실액 중 건물부분이 20%를 차지하는 것으로 판단된다. 환원율은 연 6%를 적용하기로 함

< 자료 12 > 기타 사항

1. 공시지가변동률 산정시 백분율로서 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시함

2. 지가변동률 산정시 백분율로서 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

3. 지역요인비교치 및 개별요인비교치는 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

4. 그 밖의 요인 보정치는 표준지 기준 산정방식을 적용할 것

5. 대상토지의 결정단가는 백원단위에서 반올림하여 천원단위까지 표시함

6. 대상건물의 재조달원가 및 감가수정액 등은 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 표시함

【문제 2】 상업용부동산의 감정평가에 대하여 주어진 자료를 바탕으로 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 시산가액 조정기준(reconciliation criteria)을 설명하고, 이와 관련지어 본건 시산가액 조정을 통한 감정평가액 결정의 적정성에 대한 의견을 기술하시오. (10점)

물음 2) 주어진 자료 상 본건에 적용한 환원율이 부적정할 가능성이 있는 사유에 대하여 설명하고, 제시된 자료 외에 추가적으로 부적정한 원인이 될 수 있는 사유를 기술하시오. (10점)

물음 3) 인근지역의 시장상황에 비추어 적정하다고 판단되는 환원율을 산출하고, 이를 기초로 산출된 수익방식에 의한 시산가액이 대상부동산의 적정한 감정평가액(시장가치)일 경우 본건 건물의 유효잔존내용연수를 구하시오. (내용연수 만료 시 잔존가치와 철거비는 없음) (10점)

< 자료 > 감정평가 요약

1. 기본적 사항
- 소 재 지: S시 S구 B동 157
- 토　　지: 3종일반주거지역, 대, 500m^2
- 건　　물: 연와조 슬래브지붕, 지하1층 지상2층, 연면적 900m^2, 사용승인일 1994. 07. 13.
- 평가목적: 일반거래(시가참고)
- 기준시점: 2024. 07. 13.
- 기준가치: 시장가치

2. 인근지역 및 본건 개황

1) 인근지역 개황
- 본건의 인근지역은 S시 부도심 서측의 N로(중로)에 접하고 있는 노선상가지대로, 최근 개통된 터널로 S시 부도심의 간선도로와 동서로 연결되었음
- 인근지역의 부동산은 그동안 낮은 상업성으로 인해 저밀도로 이용되고 있었는데, 터널의 개통과 함께 경과연수가 오래된 건물들부터 철거 후 신축 또는 대수선을 수반한 증축이 일어나고 있어 지역의 변모와 함께 부동산 거래량이 증가하는 양상을 나타내고 있음
- 인근지역 시장조사 결과, 유사부동산에 대한 투자수익률은 8.00%이고 순임료(NOI)와 부동산가격이 매년 3.00% 상승할 것으로 예상됨

2) 대상 부동산 개황
- 본건 토지는 N로에 북측으로 접하고 있는 가장형 평지임
- 본건 건물은 30년 경과된 지하1층 지상2층 연와조 슬래브지붕으로, 신축 후 양호한 관리 및 소매판매점 용도에 비추어 시간의 경과에 따른 감가 외에 기능적 감가는 없는 것으로 판단됨

3. 원가방식에 의한 시산가액 산출

1) 토지가치의 산출
- 공시지가기준법에 의한 토지가치: @18,000,000원/m^2
- 거래사례비교법에 의한 토지가치: @18,200,000원/m^2
- 거래사례비교법에 의하여 충분히 지지되는 공시지가기준법에 의한 토지가치로 결정
- @18,000,000원/m^2 × 500m^2 = 9,000,000,000원

2) 건물가치의 산출
- 재조달원가: @1,500,000원/m^2(표준건축비에 따른 적정한 수준)
- 감가수정(정액법): @1,500,000원/m^2 × 30년 / 45년 = @1,000,000원/m^2
- 건물가치: (@1,500,000원/m^2 - @1,000,000원/m^2) × 900m^2 = 450,000,000원

3) 원가방식에 의한 시산가액

토지가치: 9,000,000,000원
건물가치: 450,000,000원
합 계: 9,450,000,000원

4. 수익방식에 의한 시산가액 산출

1) 계약임대료: @42,500원/m^2, 월(순임료)

2) 계약내용: 본건 부동산 전체를 할인마트에 장기임대 중으로 최근에 시장임대료 수준으로 계약임대료를 갱신하였는바, 잔존 임대차기간은 7년임

3) 순영업소득: @42,500원/m^2 × 900m^2 × 12 = 459,000,000원

4) 환원율의 산출

매매사례	매매가격(원)	순영업소득(원) (NOI)	환원율 (Ro)	토지가격(원)	건물가격(원)
1	8,500,000,000	488,000,000	5.74%	5,400,000,000	3,100,000,000
2	5,300,000,000	300,000,000	5.66%	3,200,000,000	2,100,000,000
3	14,000,000,000	798,000,000	5.70%	8,700,000,000	5,300,000,000

※ 상기 매매사례는 모두 3종일반주거지역에 속하고 매매가격, 토지 및 건물가격, 순영업소득 등은 모두 정상적인 최근 사례임

최근 본건 인근에 소재하는 상기 매매사례의 매매가격과 순영업소득을 기초로 산출된 환원율이 유사한 수준을 나타내고 있어 신뢰성이 있다고 판단되어 본건 평가에 적용할 환원율을 5.70%로 결정함

5) 수익방식에 의한 시산가액

459,000,000원 / 5.70% ≒ 8,052,000,000원

5. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

- 원가방식에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의하여 충분히 지지되는 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액에 정액법에 의하여 감가수정한 건물가치를 합산하여 산출하였음
- 수익방식에 의한 시산가액은 최근 시장임대료 수준으로 갱신된 계약임대료를 기초로 산출된 순영업소득에 인근의 정상적인 매매사례의 순영업소득과 매매가격에 기초하여 산출된 환원율 5.66% ~ 5.74%를 고려하여 환원율 5.70%를 적용하여 산출하였음
- 이와 같이 원가방식 및 수익방식에 적용한 자료 등이 모두 기준시점 현재 인근의 시장상황을 반영하고 있는바, 각 감정평가방식에 특별한 문제가 없는 것으로 판단됨
- 따라서 양 시산가액의 평균액을 최종 감정평가액 8,751,000,000원으로 결정함

【문제 3】 도시개발사업이 시행중인 구역 내의 토지 기호(1) 및 기호(2)에 대하여 해당 '토지대장'과 '환지확정처분조서'에 근거하여 < 자료 1 >과 같이 정리하였다. < 자료 2 >의 가격자료를 참고하여 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 청산금이 정산(교부 또는 납부)된 상태를 전제로 기호(1) 및 기호(2) 토지의 과도 또는 부족면적을 판정하여 사정면적을 확정하고, 청산금의 정산 상태를 고려한 현재의 가격을 각각 추정하여 면적의 차이를 분석하시오. (10점)

물음 2) 청산금이 미정산된 상태를 전제로 기호(1) 및 기호(2) 토지의 과도 또는 부족면적을 판정하여 사정면적을 확정하고, 청산금의 미정산 상태를 고려한 현재의 가격을 각각 추정하여 면적의 차이를 분석하시오. (10점)

< 자료 1 > 토지의 상황

구분	종전토지 (토지대장기준)				종후의 환지예정지				과도 면적 (m^2)	부족 면적 (m^2)
	소재지	지번	지목	면적 (m^2)	BL	LT	권리 면적 (m^2)	환지 면적 (m^2)		
기호(1)	A시 B동	10 번지	전	600	35	13	420	460	-	-
기호(2)	A시 B동	20 번지	답	1,200	35	14	840	800	-	-

< 자료 2 > 가격자료

1. A시 B동에서 기호(1) 및 기호(2)와 유사한 지목 '전'과 '답' 등의 농경지 가격은 100,000원/m^2수준에 형성되어 있다.

2. A시 B동에서 도시개발사업이 기 완료된 기호(1) 및 기호(2)와 유사한 환지된 토지의 가격은 200,000원/m^2수준에 형성되어 있다.

3. 본 도시개발사업과 관련한 교부 또는 납부(징수) 청산금의 단위면적 당 가격은 도시개발사업 완료 후 가격과 유사한 200,000원/m^2수준이다.

4. 현재의 시점은 사업의 종료가 임박한 추상적 시점으로 시점차이에 대한 보정의 필요성은 없는 것으로 조사되고, 기호(1)과 기호(2)의 소유자는 상이하여 상계처리대상이 아니다.

【문제 4】 영업권에 대하여 "대상기업이 같은 업종의 다른 기업과 비교하여 초과수익을 확보할 수 있는 능력으로서 경제적 가치가 있다고 인정되는 권리"로 정의할 때, 영업권이 존재하기 위한 초과수익과 관련된 다음 물음에 답하시오. (10점)

물음 1) 영업권이 존재하기 위한 초과수익이 갖추어야 할 요건을 나열하시오. (5점)

물음 2) 초과수익을 "현재수익에서 정상수익을 차감한 값"으로 정의할 때, 정상수익(또는 정상수익률)을 산정하는 제반 방법을 기술하시오. (5점)