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】 주식회사A는 주식회사B를 인수합병하는 프로젝트에서 주식회사B의 영업권 가치를 파악하기 위해 감정평가사甲에게 감정평가를 의뢰하였다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (단, 기준시점은 2020. 09. 19임) (40점)

물음 1) 주식회사B 소유 부동산의 공정가치를 3방식을 적용하여 감정평가하고, 시산가액 조정을 통해 결정하시오. (30점)

물음 2) 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거하여 영업권 가치를 감정평가 하시오. (10점)

< 자료 1 > 공통사항

1. 단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되, 넷째자리 이하는 절사함

2. 시산가액과 총액은 백만원 단위까지 표시하되, 십만원 단위이하는 절사함

< 자료 2 > 주식회사B 소유 부동산 현황

1. 평가대상(집합건물) 물건

소재지		S시 K구 J동 100-1번지 (S시 K구 OO로 5)			
층	호수	용도	전유면적(m^2)	공용면적(m^2)	계약면적(m^2)
지하1층	B101	근린생활시설	1,200	630	1,830
지상1층	101	근린생활시설	950	500	1,450
지상2층	201	업무시설	1,200	630	1,830
지상3층	301	업무시설	1,200	630	1,830
지상4층	401	업무시설	1,200	630	1,830
지상5층	501	업무시설	1,000	520	1,520

2. 대상 토지 현황

위치 및 주위환경	본 건은 S시 K구 J동 소재 S시청 동측 인근에 위치하고 S시 도심지역에 속하며, 본 건 주위는 각종 업무용 빌딩, 근린생활시설, 공공청사 등이 소재하는 업무지대임
교통상황	본 건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 시내버스 정류장이 소재하며, 지하철 1호선 “○○역”, 2호선 “○○역”이 소재하여 제반 교통상황은 양호함
지목 / 면적	대 / 1,800m^2
형상, 지세 및 이용상황	인접지와 등고 평탄한 가장형 토지로서, 업무용 건부지로 이용중임
접면도로	서측으로 폭 약 40m, 남측으로 폭 약 10m 포장도로에 각각 접함
토지이용계획 및 공법상 제한사항	일반상업지역

3. 대상 건물 현황

건물명	B빌딩
주용도	업무시설, 근린생활시설
건축규모	지하2층 / 지상5층
연면적	10,290m^2
호수 / 사용승인일	6개호 / 2000.12.31
구조 및 지붕	철골철근콘크리트조 슬래브지붕
마감재	외벽: 화강석 및 복합판넬 마감 등 내벽: 몰탈 위 페인팅, 타일붙임 및 내부 인테리어 마감 등 창호: 강화 유리창 마감 등
층별 용도 (임대현황 등)	지하2층(1,695m^2): 주차장, 기계실 지하1층(1,695m^2): 근린생활시설(임대: 음식점), 주차장 지상1층(1,150m^2): 근린생활시설(임대: 카페) 지상2층(1,500m^2): 업무시설(임대: W법무법인) 지상3층(1,500m^2): 업무시설(자가사용: 주식회사B) 지상4층(1,500m^2): 업무시설(자가사용: 주식회사B) 지상5층(1,250m^2): 업무시설(자가사용: 주식회사B)

< 자료 3 > 비교방식 참고자료

1. 인근지역 집합건물 거래사례(소재지: S시 K구 J동)

기호	지번	층	호수	용도	전유면적(m^2)	거래가격(천원)	거래시점	용도지역	사용승인일
1	50	3	301	업무시설	1,000	5,000,000	2020.02.15	준주거	2005.10.31
2	70	1	101	근린생활시설	750	9,750,000	2020.03.20	일반상업	2000.09.15
3	90	2	205	근린생활시설	100	900,000	2019.08.20	일반상업	2003.06.10
4	95	6	601	업무시설	1,050	6,825,000	2020.01.20	일반상업	2002.10.20

※ 상기 거래사례는 정상적인 거래임

2. 지역별 자본수익률

(1) 집합상가(S시 도심지역)

(단위: %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2019년	0.42	0.75	0.92	0.78
2020년	0.35	0.32	-	-

(2) 오피스(S시 도심지역)

(단위: %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2019년	0.57	0.92	1.13	0.93
2020년	0.54	0.48	-	-

(3) 2020년 3분기 이후 자본수익률은 기준시점 현재 발표되지 않아 2020년 2분기 자본수익률을 연장 추정하여 적용하되, 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

3. 가치형성요인 비교 참고자료

(1) 선정된 거래사례와 대상 물건은 층별효용을 제외한 가치형성요인은 동일함

(2) 인근지역 내 대상 물건과 이용상황이 유사한 부동산의 임대료 수준, 평가사례 등을 종합적으로 고려한 결과 다음과 같은 층별효용비를 도출하였음(3방식 공통 적용)

층	용도	효용비
지하1층	근린생활시설	35
지상1층	근린생활시설	100
지상2층~최상층	업무시설	50

< 자료 4 > 원가방식 참고자료

1. 표준지 공시지가(공시기준일: 2020. 01. 01)

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/m^2)	비고
A	S시 K구 J동 97-1	1,332	대	상업용	일반 상업	광대 세각	가장형 평지	14,500,000	도로 15%저촉
B	S시 K구 J동 98-1	1,665	대	업무용	준주거	중로 한면	가장형 평지	10,200,000	-

※ 표준지 기호A의 도시계획시설(도로)은 장기미집행 도시계획시설로서 2020년 7월 1일자로 해제되었음

2. 인근지역 거래사례(소재지: S시 K구 J동)

기호	지번	용도 지역	지목 이용상황	형상 도로조건	토지면적 (m^2) / 건물면적 (m^2)	거래가격 (천원)	거래시점	사용 승인일
a	90-1	일반 상업	대 상업용	세장형 광대소각	215 / -	4,100,000	2020.03.31	-
	- 매매계약서상 특약사항: 위 매매대금 중 200,000,000원은 지상에 소재하는 무허가 건축물의 거래대금인 것으로 양자 합의함							
b	93-2	일반 상업	대 상업용	가장형 광대한면	520 / 3,250	12,500,000	2019.03.31	1995.06.20
	- 기준시점 건물 재조달원가: 1,350,000원/m^2 - 거래시점 건물 재조달원가: 1,300,000원/m^2 - 구조 및 내용년수: 철골철근콘크리트구조 슬래브지붕, 55년							

※ 기타 거래조건은 통상적인 것으로 전제함

3. 인근지역 평가사례(소재지: S시 K구 J동)

기호	지번	지목	면적(m^2)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	토지단가(원/m^2)	기준시점	평가목적
ㄱ	101	대	320	상업용	일반상업	중로한면	가장형평지	15,500,000	2020.08.01	일반거래
ㄴ	102	대	1,500	업무용	일반상업	광대소각	정방형평지	19,800,000	2020.01.01	자산재평가
ㄷ	103	대	1,750	업무용	일반상업	광대소각	가장형평지	21,500,000	2020.05.01	담보

4. 지가변동률(S시 K구)

기간	지가변동률(%)		비고
	상업지역	주거지역	
2019.03.31～2019.12.31	1.745	2.345	누계치
2020.01.01～2020.08.31	1.323	1.565	누계치
2020.08.01～2020.08.31	0.254	0.367	2020.08. 당월

※ 2020.09. 이후 지가변동률은 기준시점 현재 고시되지 않아 2020.08. 지가변동률을 연장 추정하여 적용하되, 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

5. 지역요인 비교: 대상 부동산, 표준지, 거래사례, 평가전례 모두 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함

6. 개별요인 비교 참고자료

(1) 가로조건

구분	광대한면	중로한면	소로한면	세로(가)	세로(불)
격차율	1.00	0.85	0.80	0.75	0.65

(2) 획지조건

1) 형상

구분	정방형	가장형	세장형	사다리	부정형
격차율	1.00	1.02	0.97	0.95	0.90

2) 접면도로상태

구분	한면	세각	소각
격차율	1.00	1.03	1.05

(3) 행정적조건

1) 용도지역

구분	일반상업	준주거
격차율	1.00	0.85

2) 도시계획시설

구분	일반	도로
격차율	1.00	0.85

(4) 상기에서 제시되지 않은 개별요인은 대상 부동산, 표준지, 거래사례, 평가전례 모두 동일함

(5) 항목, 세항목간 및 조건단위 격차율은 상승식으로 산정하되, 조건단위 비교치는 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시함

7. 그 밖의 요인 보정: 평가사례 중 가장 적정하다고 판단되는 하나를 선택하되, 그 밖의 요인 보정방법은 표준지 기준 산정방식을 적용함

8. 재조달원가(기준시점)

용도	구조	급수	단가(원/m^2)	내용 년수
근린생활시설	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 (6층이하)	1급	1,300,000	55 (50-60)
사무실	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 (6층이하)	1급	1,500,000	55 (50-60)

※ 상기 자료는 지상층 기준 단가이고, 지하층은 용도와 상관없이 지상1층 단가의 70%를 적용함

9. 기타사항

(1) 토지는 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 시산가액 조정함

(2) 공시지가기준법과 거래사례비교법에서 비교표준지 및 사례선정 시 가장 적정하다고 판단되는 하나를 선정하되 그 사유를 적시할 것

(3) 요인비교치는 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

(4) 층별효용비율은 백분율 기준 소수점 둘째자리에서 반올림하여 첫째자리까지 표시함

< 자료 5 > 수익방식 참고자료

1. 대상 부동산의 현황 임대료

호수	용도	보증금(원/m^2)	월임대료(원/m^2)	월관리비(원/m^2)
B101	근린생활시설	150,000	15,000	3,000
101	근린생활시설	450,000	45,000	5,000
201	업무시설	190,000	19,000	5,000
301~501	업무시설	자가사용		

※ 상기 임대내역은 계약면적 기준임

※ 현황 임대료는 인근지역 내 평균적인 임대료 수준과 유사한 것으로 조사됨

2. 인근지역 유사 부동산의 표준적 공실 및 대손충당금 비율은 가능총소득(PGI)의 10%임

3. 영업경비: 연간관리비의 75%(감가상각비 미포함)

4. 감정평가사甲은 최근 부동산시장의 동향을 분석한 결과 오피스 대비 상가의 수요가 하락추세이고, 배달문화와 비대면문화의 확산으로 오피스보다 상가의 대출금리가 높게 책정된 상황임. 이러한 상황을 고려하여 시장추출법으로 종합환원율을 결정함

구분	사례1	사례2	사례3
사례 집합건물	X빌딩 101호	Y빌딩 301호	Z빌딩 101호
용도	근린생활시설	업무시설	근린생활시설
계약면적(원/m^2)	1,500	1,800	1,200
연간 순영업소득(NOI)(원)	750,000,000	600,000,000	660,000,000
거래가격(원)	15,000,000,000	12,000,000,000	11,000,000,000
거래시점	2020.03.15	2020.03.25	2020.03.30

※ 사례는 대상 부동산의 인근지역 내 소재함

5. 보증금운용이율: 연 2.0%

< 자료 6 > 영업권평가 참고자료

1. 재무상태표

과목	2019.12.31 현재	2020.09.19 현재
	금액(원)	금액(원)
자산		
Ⅰ.유동자산	40,000,000,000	35,000,000,000
Ⅱ.비유동자산		
1.투자자산	22,000,000,000	21,500,000,000
2.유형자산	20,000,000,000	19,500,000,000
자산총계	82,000,000,000	76,000,000,000
부채		
Ⅰ.유동부채		
1.외상매입금	20,000,000,000	20,000,000,000
2.단기차입금	5,000,000,000	0
Ⅱ.비유동부채		
1. 장기차입금	25,000,000,000	25,000,000,000
부채총계	50,000,000,000	45,000,000,000
자본총계	32,000,000,000	31,000,000,000
부채 및 자본총계	82,000,000,000	76,000,000,000

※ 2019년 12월 31일 기준 재무상태표상 자산, 부채, 자본의 규모는 과거 5개년 평균과 유사한 수준임

※ 2020년 9월 19일 기준 재무상태표는 비유동자산을 제외하고 공정가치로 조정되었음

※ 2020년 9월 15일 단기차입금(5,000,000,000원)을 현금으로 상환하였으나, 회사의 통상적인 영업경비 충당을 위해 2020년 9월 30일에 재차입예정임

2. 비영업용자산이 포함된 주식회사B의 기업가치는 70,000,000,000원으로 평가하였음

3. 주식회사B 소유 부동산 중 자가사용 외의 집합건물은 임대수익을 얻기 위해 보유하고 있음

4. 비유동자산은 주식회사B 소유 부동산 외에 다른 자산은 없다고 가정함

5. 대상 기업의 무형자산은 영업권만 존재한다고 가정함

【문제 2】감정평가사甲은 A자산운용사로부터 부동산 펀드에 새로이 편입되는 Z마트(대형할인점) 3개 점포의 금융기관 담보제공 목적 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참작하고, 제시된 자료 및 전제조건을 활용하여 다음의 물음에 답하시오.(단, 기준시점은 2020. 09. 19임) (30점)

물음 1) 대상물건 각 점포에 적용되어야 하는 실무적·이론적으로 타당한 할인율과 재매도환원율을 결정하고, 그 사유를 서술하시오.(단, 할인율과 재매도환원율은 백분율 기준 소수점 둘째자리에서 반올림함) (15점)

물음 2) 결정된 할인율과 재매도환원율을 적용하여 대상물건의 수익환원법 시산가액을 산정한 후 원가법에 의한 시산가액과 비교·검토하고, 각 점포별 시산가액의 균형에 대해 서술하시오. (15점)

< 자료 1 > 대상물건 내역 및 원가법 시산가액

해당 자산	소재 지역	규모	용도 지역	사용승인일	원가법 시산가액 (단위: 백만원)
Z마트 a점포	A	대지면적: 3,866m^2 연면적: 18,500m^2	준주거	2006.05.31	토지: 57,990 (79.8%) 건물: 14,652 (20.2%) 합계: 72,642 (100.0%)
Z마트 b점포	B	대지면적: 6,520m^2 연면적: 28,000m^2	유통 상업	2011.12.10	토지: 37,816 (59.4%) 건물: 25,872 (40.6%) 합계: 63,688 (100.0%)
Z마트 c점포	C	대지면적: 12,630m^2 연면적: 43,000m^2	유통 상업	2015.11.15	토지: 17,682 (30.8%) 건물: 39,732 (69.2%) 합계: 57,414 (100.0%)

※ 각 점포의 건물은 관련 법규에서 정하여진 허용 용적률을 전부 사용하여 건축되었음. 원가법 시산가액은 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」에 의한 사업조정비용 등 무형적 비용을 제외한 금액임

< 자료 2 > 전제조건 등

1. 대형할인점 운영기업은 유동성 확보 차원에서 최근 10년간 주요 대형할인점 점포를 매각후 재임차(Sales and Lease Back) 하였으며, 매각후 재임차 된 점포는 수익환원법 가치를 바탕으로 자산운용사에 매매되는 관행이 성립되었음. 자산운용사 및 기타 시장참여자(재무적 투자자 등)는 위험회피자임

2. 해당 펀드는 5년 후 청산을 목적으로 하는 펀드로서, 펀드에 대해 투자하는 금융기관은 펀드 만기에 대상물건 각 점포별 재매도 가치를 중요하게 생각하는 바, 의뢰인 A자산운용사는 5년 후 재매도 가치가 할인현금수지에 명확히 포함되는 평가모형을 사용하여 줄 것을 감정평가사甲에게 요청하였음

3. 감정평가사甲은 시장관행에 따라 순영업소득(NOI)을 기초로 할인현금수지법(DCF Method)을 적용하기로 하되, 재매도 가치는 내부추계법을 사용하기로 하였음

4. 감정평가사甲이 소속된 D감정평가법인의 심사위원회는 감정평가사甲에게 "Z마트의 경우 재무적 상황이 악화되어 임차계약 연장이 불투명하고, 의뢰인의 목표수익률도 자산별로 상이하므로, 해당 자산이 소속된 지역의 부동산 상황·자산별 특성 및 판매시설 운용추이 등을 종합적으로 검토하여 자산별로 할인율과 재매도환원율을 달리 사용할 것"을 권고하였음

5. 해당 부동산의 임대차 내역: 대상 물건은 Z마트 a, b, c 점포로서, 다음은 매도인 Z마트(임차인)와 매수인 A자산운용사가 설립한 특수목적법인 A사모부동산투자신탁 제1호(임대인) 간에 체결된 임대차 내역을 요약한 표임

해당 자산	소재 지역	연간 임대료(원)	비고
Z마트 a점포	A	3,800,000,000	임대 기간: 2020.09.19~2030.09.18 기타 임대 조건: ① 대상 물건에 대한 운영경비는 임차인이 전부 부담하는 순임대차임 ② 연간 임대료는 1년 단위 임대기간 말 후취 조건임 ③ 연간 임대료는 매년 1.5%씩 인상함
Z마트 b점포	B	3,600,000,000	
Z마트 c점포	C	3,500,000,000	

6. 보증금과 임대차기간 동안의 공실 및 기타수입은 없는 것으로 간주하며, 연간 임대료는 순영업소득과 일치함

7. 할인율 및 재매도환원율을 공공기관 통계를 기초로 결정하는 경우 최근의 경제상황을 고려하여 최근 1년 평균치와 최근 5년 평균치의 중앙값을 순영업소득 및 재매도 가치에 적용하며, 자산운용사 제시 자료를 기초로 할인율 및 재매도 환원율을 결정하는 경우 타인자본 차입비율(L/V: 65%)을 고려한 가중평균수익률(종합할인율)을 순영업소득 및 재매도 가치에 적용함

8. 해당 부동산 펀드는 유보 없이 배당가능금액 전부를 배당하며, 편의상 부동산 영업경비를 제외한 펀드 운용비용 등은 없는 것을 전제로 함

< 자료 3 > 취득 자료 및 조사사항

1. 공공기관에서 발표한 대형 상업용 부동산 수익률 통계는 다음과 같음. 소득수익률 통계는 각 지역에서 여러 개의 표본에 대해 최근 1년 및 5년의 원본가치 대비 순영업소득 비율을 취합한 결과로서, 원본가치는 토지 및 건물을 각각 산정하여 합산하였음

구분	소득수익률 (최근 1년 평균)	투자수익률 (최근 1년 평균)	자본이득률 (최근 1년 평균)
A지역	5.00%	6.50%	1.50%
B지역	4.80%	5.80%	1.00%
C지역	4.70%	5.20%	0.50%

구분	소득수익률 (최근 5년 평균)	투자수익률 (최근 5년 평균)	자본이득률 (최근 5년 평균)
A지역	6.20%	7.70%	1.50%
B지역	6.00%	7.10%	1.10%
C지역	5.60%	6.00%	0.40%

2. A자산운용사가 제시한 해당 펀드의 목표 배당수익률 및 금융기관 대출금리는 다음 표와 같음. 대출금리는 5년간 고정금리이며, 펀드설정기간 동안 원금상환은 없음. 감정평가사甲이 수집한 자료를 통해 검증해 본 결과 해당 자산운용사의 목표수익률은 유사지역 동종 부동산 펀드 목표수익률과 유사한 수준이며, 실현가능성이 매우 높은 것으로 판단됨

구분	초기(초년도) 목표배당수익률 (매각차익 배당 제외)	장기 목표배당수익률 (매각차익 배당 포함)	금융기관 대출금리
Z마트 a점포	6.80%	8.00%	3.50%
Z마트 b점포	7.50%	8.30%	3.50%
Z마트 c점포	7.80%	8.60%	3.50%

3. 감정평가사甲이 분석한 해당 점포 소재지역의 지역분석 내용은 다음과 같음

구분	지역분석 내용
A지역	A지역은 S시의 남쪽에 위치하며, 해당 지역의 배후지는 S시 내에서 상대적으로 고소득 계층이 거주하는 지역으로서, 판매시설의 매출은 상대적으로 견고한 추이를 보이고 있음. A지역의 상업용 부동산 임대료는 과거 타 지역에 비해 상대적으로 낮은 변동성을 보이고 있으며, 장래 이자율·환율·GDP 상승률 등 거시경제지표 변동과 상관계수가 낮을 것으로 예상됨
B지역	B지역은 S시의 서남쪽에 위치하며, 해당 지역의 배후지는 S시 내에서 상대적으로 저소득 계층이 거주하는 지역으로서, 판매시설의 매출은 인근 경공업 경기에 비교적 민감하게 반응하고 있음. B지역의 과거 상업용 부동산 임대료의 변동성은 A지역에 비해 상대적으로 높고 C지역에 비해 상대적으로 낮으며, 장래 B지역 임대료의 이자율·환율·GDP 상승률 등 거시경제지표와의 상관계수도 A지역에 비해 상대적으로 높고 C지역에 비해 상대적으로 낮을 것으로 예상됨
C지역	C지역은 K도 남부에 위치하며, 해당 지역의 배후지는 과거 K도 최고수준 소득 계층이 거주하는 지역이었으나, 최근 조선업의 불황으로 인구변동이 활발히 일어나고 있음. C지역 판매시설의 매출은 인근 조선업 경기에 매우 민감하게 반응하고 있음. C지역 상업용 부동산 임대료는 과거 B지역에 비해 상대적으로 높은 변동성을 보이고 있으며, 장래 이자율·환율·GDP 상승률 등 거시경제지표 변동과 상관계수도 B지역에 비해 상대적으로 높을 것으로 예상됨

< 자료 4 > 기타사항

1. 할인현금흐름수지표는 십만원 단위에서 반올림하여, 백만원 단위로 작성할 것

2. 재매도 비용은 매각자문비용 등으로서, 재매도 가치의 1.3%를 적용함

3. 현시점의 기입환원율(Going-in Cap-rate)과 펀드 자산 매각시기의 재매도환원율은 동일한 것으로 간주할 것

4. 할인현금흐름수지표는 회계기간을 고려하지 않고, 기준시점부터 1년 단위로 작성하되, 현재가치율은 백분율 기준 소수점 첫째자리까지 계산하고 표기할 것

5. 각 점포에 대해 체결된 임대계약은 시장임대료 및 해당 점포 소재지 판매시설 부동산 시장 상황을 적절히 반영하고 있음

6. A자산운용사는 대형할인점 운영기업의 경우 최근 소셜커머스 기업의 대형화로 인해 성장이 둔화된 상황이므로, 향후 건물가치가 하락할 수 있다는 점을 고려하여 부동산 매입을 결정하였음. 지역별 할인율을 결정할 때, 건물가치의 운용기간 중 회수율을 고려하여 자산별 적용 할인율의 균형을 검토하여야 함

7. 상기 제시된 모든 수익률은 감가상각비를 비용으로 고려하지 않은 상각전 수익에 대한 원본가치 대비 수익률임

8. 해당 펀드는 대상 점포별로 다른 금융기관의 대출을 이용하고자 하는바, 각 점포별 담보가치의 균형에 유의하여야 함

9. 수익률 산정 및 수익환원법 시산가액 산정에 있어 세금효과는 배제함

10. 물음 2)의 할인현금수지표에는 기간별 순영업소득, 재매도 가액에서 재매도 비용을 공제한 순재매도 가액, 이자지급전 현금흐름, 현재가치율, 할인현금흐름이 포함되어야 함

11. 평가개요 작성은 생략할 것

【문제 3】감정평가사甲은 A지방법원 판사乙로부터 도시철도사업과 관련한 토지의 감정평가를 의뢰받았다. 감정평가사甲은 본 소송 과정에서 원고와 피고의 이해관계가 첨예하게 대립하고 있는 점을 확인하고 각자의 입장에서 대상토지를 사전분석해 보기로 하였다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) 피고(사업시행자이자 매수인) 입장에서 주장할 것으로 판단되는 대상토지의 이용상황을 관련 법규 등을 근거로 검토한 후, 해당 이용상황에 따른 대상토지를 감정평가 하시오. (10점)

물음 2) 원고(피수용자이자 매도인) 입장에서 주장할 것으로 판단되는 대상토지의 이용상황을 관련 법규 등을 근거로 검토한 후, 해당 이용상황에 따른 대상토지를 감정평가 하시오. (10점)

< 자료 1 > 사건 개요

1. 평가의뢰인: A지방법원 판사乙

2. 사건번호: 2020구합○○○○ 손실보상금

3. 원고: 丙

4. 피고: A시

< 자료 2 > 기본적 사항

1. 감정평가목적: 소송(감정목적물에 대한 수용 당시의 적정한 보상금 산정)

2. 감정목적물: A시 B구 C동 10-3번지

3. 감정할 사항: 감정목적물에 대한 2019. 05. 19을 가격시점으로 한 적정한 시가(보상액)

4. 토지 변동내역

(1) B동 10번지

1) 2014. 05. 24: 건축허가 득함

2) 2014. 12. 05: 분할되어 본번에 -1을 부함

3) 2014. 12. 12: 건축물 사용승인 득함

4) 2018. 05. 19: 분할되어 본번에 -2를 부함

(2) B동 10-1번지

1) 2014. 12. 05: B동 10번지에서 분할

2) 2014. 12. 05: 지목변경

3) 2018. 05. 19: 분할되어 본번에 -3을 부함

5. 대로1류(폭20M～25M) 변동내역

(1) 2008. 02. 15: A시 도시계획시설(도로) 결정 및 지형도면고시

(2) 2016. 06. 09: A시 도시계획시설(도로) 결정(변경) 및 지형도면고시

(3) 2016. 07. 15: 보상계획공고

(4) 2016. 09. 30: 도시계획시설(도로) 실시계획인가고시

(5) 2017. 10. 31: 사업준공완료

6. 도시철도사업관련

(1) 2018. 05. 24: 도시철도 A선 사업계획승인(「도시철도법」 제7조 제1항)

7. 감정평가 관련자료

(1) 대상토지의 개요

소재지	편입면적(m^2)	지목	이용상황	공법상 제한사항
A시 B구 C동 10-3번지	19	도	도로	준주거지역, 도시철도

(2) 표준지 공시지가

기호	소재지	면적(m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	2016.01.01 (원/m^2)	2018.01.01 (원/m^2)
A	B구 C동 7번지	500	대	단독주택	준주거	세로(가)	사다리/평지	630,000	750,000
B	B구 C동 10번지	550	대	상업용	준주거	광대한면	세장형/평지	1,250,000	1,500,000

※ 2018. 01. 01자 표준지 기호B는 도시계획시설(도시철도)에 30% 저촉됨

(3) 시점수정치

1) 2018. 01. 01 ~ 2019. 05. 19: 1.09268

2) 2016. 01. 01 ~ 2019. 05. 19: 1.15069

(4) 개별요인 비교치

1) 도로접면

구분	광대한면	중로한면	소로한면	세로(가)	세로(불)
광대한면	1.00	0.91	0.85	0.80	0.72
중로한면	1.10	1.00	0.93	0.88	0.80
소로한면	1.18	1.07	1.00	0.94	0.86
세로(가)	1.25	1.14	1.06	1.00	0.91
세로(불)	1.38	1.25	1.17	1.10	1.00

2) 형상

구분	정방형	가장형	세장형	사다리
정방형	1.00	1.02	1.00	0.99
가장형	0.98	1.00	0.98	0.97
세장형	1.00	1.02	1.00	0.99
사다리	1.01	1.03	1.01	1.00

3) 도시계획시설

도시계획시설	일반	도로	도시철도
일반	1.00	0.93	0.85
도로	1.08	1.00	0.92
도시철도	1.18	1.09	1.00

(5) 그 밖의 요인 보정치

1) 표준지 기호A

① 2018. 01. 01 표준지 공시지가: 1.35

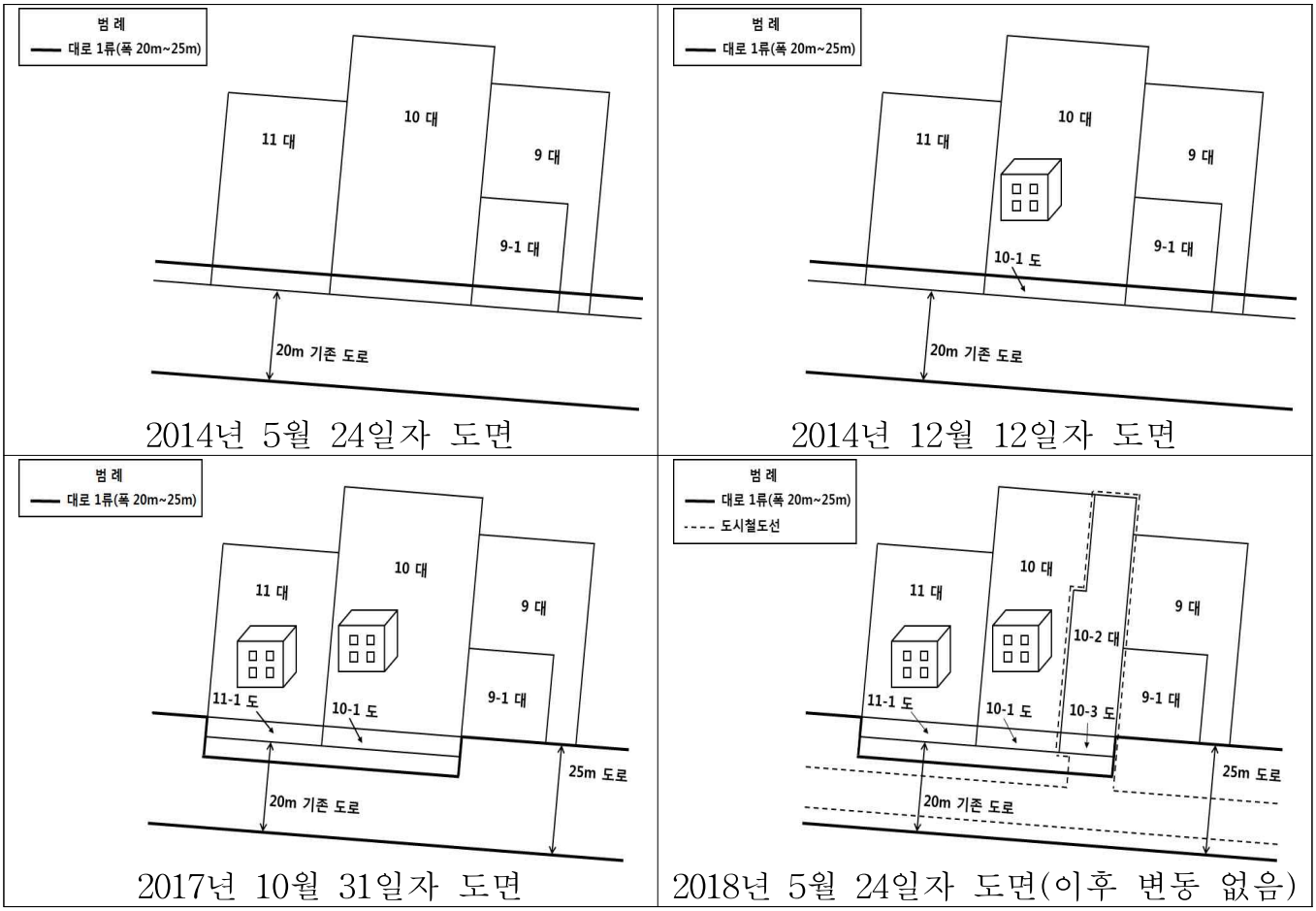
② 2016. 01. 01 표준지 공시지가: 1.45

2) 표준지 기호B

① 2018. 01. 01 표준지 공시지가: 1.50

② 2016. 01. 01 표준지 공시지가: 1.65

(6) 시계열 도면 자료(소재지: A시 B구 C동 10번지 일원)



8. 기타 참고자료

(1) 「도시철도법」 제10조 제2항: 동법 제7조 제1항에 따른 사업계획의 승인과 같은 조 제6항에 따른 고시는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "토지보상법")」 제20조 제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정고시로 봄

(2) 대상 토지는 C동 10번지 건축허가 이전까지 상업나지 상태였으며, 건축허가를 득하는 과정에서 분필되어 현재까지 도로로 이용 중임

(3) 대상 토지의 수용재결 평가액은 15,390,000원(2개 법인 평균), 이의재결 평가액은 15,770,000원(2개 법인 평균) 임

(4) C동 10번지, C동 10-1번지, C동 10-2번지, C동 10-3번지는 모두 丙 소유임

(5) 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 평가액은 인근 거래사례의 가격수준과 적정한 균형을 이루고 있고, 그 합리성이 인정되는 것으로 봄

(6) 본 사업은 도시철도 사업으로서 「토지보상법」 제70조 제5항, 동법 시행령 제38조의2 및 동법 시행령 제37조의 검토는 불필요함

(7) 토지 평가단가는 천원미만은 절사할 것

(8) 개별요인은 조건 간 상승식으로 산정하되, 각 조건별 비교치는 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시하고, 개별요인 비교치는 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지 표시함

【문제 4】감정평가사甲은 A시 B구에서 시행하는 도시계획시설 도로 사업에 편입되는 주식회사K의 영업보상(휴업)에 대한 협의를 위한 감정평가를 의뢰받았다. 관련 법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 영업손실 보상액을 감정평가 하시오. (10점)

< 자료 1 > 사업의 개요

1. 사업시행지: A시 B구 C동 5-19번지 일원

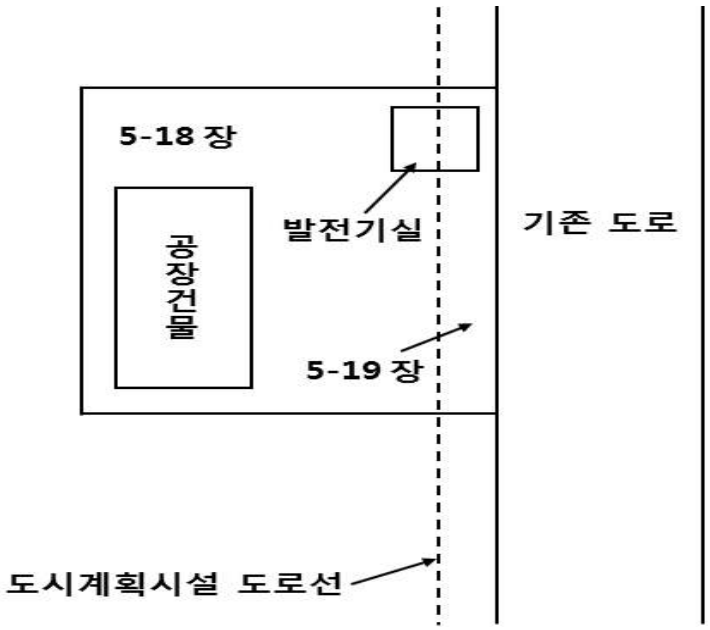
2. 사업의 종류: 도시계획시설(도로)사업(중로5-24호선) 개설공사

3. 사업시행자: B구청장

4. 사업인정고시일: 2020. 01. 24

5. 가격시점: 2020. 09. 19

< 자료 2 > 사업 토지 및 영업장 개황



< 자료 3 > 관련자료

1. 주식회사K는 2012년 6월경 개업하였으며, 최근 3년의 월평균 영업이익은 다음과 같음

구분	2017년	2018년	2019년
월평균 영업이익	3,650,000원	3,950,000원	4,250,000원

2. 발전기실
   (1) 구조: 벽돌조 슬래브지붕
   (2) 연면적: 9m^2
   (3) 사용승인일: 2012. 05. 24

< 자료 4 > 기타 참고사항

1. 주식회사K는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 "토지보상법")」 시행규칙 제45조의 영업손실의 보상대상 요건을 갖추었음

2. 주식회사K는 발전기실 철거 후 재설치까지 공장가동이 불가능한 상태이며, 발전기실을 동일규모로 새로이 건축하고, 내부에 소재하는 발전기 및 그 부대설비를 이전 재설치 하는데 1개월이 소요될 예정임

3. 벽돌조 슬래브지붕의 발전기실를 신축하는데 통상 1,300,000원/m^2가 소요됨

4. 발전기실 내 발전기 및 그 부대설비를 이전 재설치 하는데 3,500,000원이 소요되며, 시운전 비용 500,000원이 추가 소요됨

5. 도시근로자가구 월평균 가계지출비(3인가구): 4,233,829원

6. 영업규모 축소에 따른 영업용 고정자산, 원재료, 제품 및 상품 등의 매각에 따른 손실은 없음

7. 발전기실은 지장물 조서 목록에 별도로 조사되어 있음

8. 본 영업장의 이전에 따른 휴업보상액(「토지보상법」 제47조 제1항)은 25,000,000원 임