

33회 기출 답안 - 이성준 평가사

[문 제 1] 40점

I. 평가개요

대상: 토지, 지장물

목적: 사업인정 후 협의보상

기준시점: 22.7.31.

기준가치: 적정가격

II. 물음1 <토지 보상액>

1. 적용공시지가

(1) 사업인정의제일: 21.12.31.

(2) 가격변동여부: 도로사업, 요건 불충족

(3) 적용공시지가

<법 70조 4항> 의거 21.01.01. 공시지가 적용

2. 표준지 선정 <칙 22조 3항>

계획관리지역, 주거용, 사업인정 전, 후면주택지대
고려 <#다> 선정

(#가, 나: 주상혼용, #라: 사업인정 후)

3. 시점수정(도로사업 고려, 가격변동 여부 미고려)

표준지 소재 A군 계획관리지역

21.01.01.~22.07.31.

 $1.08340 \times 1.05270 \times (1 + 0.00132 \times 61/31)$ ≈ 1.14346

4. 개별요인 비교

 $0.85 \times 0.8 \times 0.9 \times (1.00 \times 1.00 \times 0.91) \times 1 / (0.75 +$

가 점 환 행

 $0.25 \times 0.85) \times 1.00$ ≈ 0.578

5. 그 밖의 요인 보정(표준지 기준)

(1) 필요성 및 사례선정

<대법원> 98두6067 및 <감칙 14조 2항 5호>
등 고려, 후면주택지대 기준, 사업인정 전
선정

(2) 격차율 산정

 $390,000 \times *1.06037 \times 1.000 \times *1.649$ $300,000 \times 1.14346$ ≈ 1.987

※) 21.12.01.~22.07.31 사례 소재 D군 계획관리
 $(1+0.0745 \times 31/365) \times 1.05070 \times (1+0.00145 \times 61/31)$

※) 개별요인

$1.18 \times 1.20 \times 1.10 \times (1.00 \times 1.00 \times 1.10) \times (0.75 + 0.25 \times 0.85)$

(3) 실거래가 검증 및 결정

실거래가 타당하다 판단, <1.98>로 결정

6. 토지 보상액

$300,000 \times 1.14346 \times 1.000 \times 0.578 \times 1.98$

$\approx 393,000/\text{m}^2$

$(\times 330 \approx 117,900,000)$

Ⅲ. 물음2 <건축물 보상액>

1. 보상대상 여부

행위제한일 이전 사용승인, 보상대상임. 창고 및
 화장실 부합물·종물로 전체 주거용으로 판단.

2. 물건가격, 원가법(이전불가능, <법 75조>)

(1) 기호1

$(1,400,000 + 30,000 + 70,000) \times 45/50$

$\approx 1,350,000/\text{m}^2$

$(\times 88 \approx 118,800,000)$

(2) 기호2

$360,000 \times 40/45$

$\approx 320,000/\text{m}^2$

$(\times 8 \approx 2,560,000)$

(3) 기호3

$1,100,000 \times 40/45$

$\approx 978,000/\text{m}^2$

$(\times 3 \approx 2,934,000)$

(4) 계:

124,294,000

3. 거래사례비교법

비교가능성 높음, 적정함

$130,000,000 \times 1.00 \times *1.0100 \times 1.05 \times 1.00$

$\approx 137,865,000$

※) 건축비

$(1 + 0.06 \times 2/12)$

4. 결정	
<칙 33조 2항 단서> 의거 비준가액으로 결정	
	137,865,000
IV. 물음3 <수목 보상액>	
1. 수목 보상평가 방법 [기본서 참조]	
2. 소나무 보상액	
(1) 보상대상 여부: 행위제한일 이전 식재	
(2) 이전비	
	$330,000 + 400,000 \times 0.2 \approx 410,000/\text{주}$
(3) 결정	
물건가격 < 이전비 인바, 400,000/주로 결정	
	$400,000 \times 1\text{주} = 400,000$
V. 물음4 <생활 보상액>	
1. 처리방침	
이주정착금, 주거이전비, 이사비 보상액 산정	

2. 이주정착금 <법 78조 1항> <칙 53조>	
$137,865,000 \times 0.3 \approx 41,359,000$ 인바,	
최대 보상액인 24,000,000원으로 결정	
3. 주거이전비 <칙 54조>	
소유자, 2인 기준(재결례, 2019 유권해석)	
$3,334,200 \times 2\text{개월} \approx 6,668,400$	
4. 이사비:	1,790,000
(전체 면적 99㎡ 기준)	
VI. 물음5 <축산업 보상액>	
1. 보상 대상 여부	
(1) 끝벌 <칙 49조>	
[별표 3] 기준마리 수 이상	
휴업손실보상대상	
(2) 닭	
기준마리 이하이나,	
$(30/20 + 20/200) \approx 1.6 > 1$ 인바, <보상 대상>	

3. 토지가액 및 토지단가

14억원 - 건물가액 $\approx 871,000,000$
 $(\div 500\text{m}^2 \approx 1,742,000)$

※) 공정률 산정 가능하여 문제풀이 가능함
 다만, 공정률 산정 후 다시 건물가액을 산정하는
 방법은 시간 배분에서 불리하여 제외하였음.

III. 물음 2

1. 현금 지불액: 3억원

2. 저당인수액

7억원 $\times 0.1174 \times 7.4694 \approx 613,835,000$

3. 토지가액 및 토지단가

현금 + 저당인수액 $\approx 913,835,000$
 $(\div 500\text{m}^2 \approx 1,827,000)$

IV. 물음 3

1. 낙찰사례 (3) 가액

(1) 낙찰자 입장 보정

5억 + 1억 5천 $\approx 650,000,000$
 $(\div 400 \approx 1,625,000)$

(2) 통계적 방법(낙찰률 주거, 녹지 평균)

10억원 $\times 0.75 \approx 750,000,000$
 $(\div 400 \approx 1,875,000)$

3. 결정(평균)

700,000,000 (1,750,000/m²)

4. 가격의 성격 및 방식별 특징

(1) 낙찰사례

시장참여자가 제한적, 대상 부동산의 개별성 반영
 (명도비용 발생 및 권리관계 분석시 인수 가능 권
 리액이 발생할 수 있음), 실제 낙찰사례로 대상과
 의 비교 가능성이 높음, 제한적 시장과 향후 인수
 에 따른 위험 가능성이 존재하여 시장가치와 괴리
 되는 현상이 나타남.

(2) 통계적 방식

객관적, 합리성 반영, 인근시장 가능수요자의 강도를 파악할 수 있음, 전체적인 방향성 제시 가능하나 대상 부동산의 개별성 반영 못함(공사비 미납으로 인한 유치권 행사시 이를 반영할 수 없고 실제 적치물 등이 있는 경우 비용산정이 어려움).

[문 제 3] 20점

I. 평가개요

대상: 장기 임차권

목적: 일반거래

기준시점: 22.7.16.

기준가치: 시장가치

II. 물음1 <원가법>

1. 매입금액; $120,000/m^2$

2. 시점수정

$$1.05001 \times \dots \times (1 + 0.00198 \times 46/31) \doteq 1.72072$$

3. 잔존가치율

11년 6개월 경과

$$(600 - 138) \div 600 \doteq 0.770$$

4. 적산가액

$$120,000 \times 1.72072 \times 0.770 \doteq 159,000/m^2$$

III. 물음2 <거래사례비교법>

1. 사례선정

일반공업지역, 면적 기준, 종로각지, 공업용 고려,
임대차 기간 및 임대차의 내용, 성격, 시장성 고
려, 최근 거래된 <나> 선정함

(가: 계약일, 다: 면적 상이, 라: 준공업지역)

2. 비준가액(잔가율 만월 상각)

$$280,000 \times 1.00 \times 1.0000 \times 1.000 \times 1.02 \times 1.01 \times$$

$$0.77/1.00 \quad \quad \quad \approx 222,000/\text{m}^2$$

IV. 물음3 <시산가액 결정>

①매입금액 기준금액 11년전 가액 기준

②임차권에 대한 적절한 변동률 미제시

③지가변동률의 적용시 성격상 차이의 문제점

④임차권의 성질 미고려

⑤<감칙 26조>의거 <감칙 22조> 임대료 평가방
법 고려

⑥대상이 일반거래 목적 및 사업자의 임차권 활용
성격(토지 임차 후 공장 신축을 위해서는 토지 소
유자로부터 시장가액에 기초한 임차권 가액을 제

시하여야 임차권 매입이 가능함)을 보아 [시장성]
고려하여 아래와 같이 결정함.

$$220,000/\text{m}^2 \times 2,000 \text{ m}^2 \quad \quad \quad \approx 440,000,00$$

V. 물음5 <복수평가>

1. 장점

①둘 이상의 전문가의 가치 결론에 따른 합리성,
객관성, 공정성을 유지할 수 있음.

②감정평가액 산정에 있는 오류와 오기 등을 검토
할 수 있음.

③둘 이상의 산출의견 제시로 인한 주관성 배제
가능성

2. 단점

①비용과다 ②장기간의 시간소요 ③평가사들의 단
합에 의한 오류 가능성

[문 제 4] 10점

1. 개 요

대 상: 권 리 금

목 적: 소 송 평 가

기 준 시 점: 22.07.16.

2. 시 설 권 리 금

$$600,000 \times 147 / 112 \times 5 / 10 \quad \approx 394,000 / \text{m}^2$$

$$(\times 120 \text{m}^2 \approx 47,280,000)$$

3. 영 업 권 리 금 (잔 존 5년)

$$(23,000,000 - 19,000,000) \times 0.5 \times (0.899 + 0.808$$

$$+ 0.726 + 0.653 + 0.587) \quad \approx 7,346,000$$

4. 바 닥 권 리 금: 없 음

5. 권 리 금: 시 설 + 영 업 + 바 닥 $\approx 54,626,000$