문1>(40)

Ⅰ.(물음1)

1.적정한 비교표준지: <#1>

일반공업·공업용이며, 지리적으로 가장 근접하고 물적 특성 유사

(#2:이용상황 상이, #3·4·5:지리적 근접성 #1에 비해 열세, #4·5:규모·도로 상이)

2.공시기준일

1)결정: <2013.1.1>

2)근거

(1)적용공시지가 선택의 원칙

(法70④)사업인정고시일이 15.12.30이므로 그 이전 최근 공시된 '2015.1.1'

(2)法70⑤ 적용 여부(令38의2)

가.개요

지가의 변동이 인정되는 경우 계획등 고시일인 13.12.30 전 최근 공시된 '2013.1.1'

나.요건 검토

가)사업·면적 요건

①산단사업으로 도로 등 선적사업 아니며,

②면적 50만㎡≧20만㎡으로 '요건충족'

나)변동률 요건(기간: 13.1.1~15.1.1)

(가)사업지구 안 표준지(1~5) 평균변동률

(850/700+ 1,030/900+ 840/690

+ 750/610+ 990/850)÷5-1= 19.407%

(나)B구 표준지 평균변동률: 7.179%

(다)검토

19.407-7.179=12.228%≧3%이고,

19.407÷7.179-1=170.330%≧30%이므로

'요건충족'

다.적용 여부

모든 요건 만족되어 '法70⑤'

(3)적용공시지가 선택

(法70⑤)계획등 고시 전 13.1.1자 공시지가

선택하여 해당 사업의 '개발이익 배제'함

Ⅱ.(물음2)

1.지가변동률 결정

해당 공익사업과 관계없는 인근 시군구의 용도지역별 지가변동률 적용함

2.근거

1)지가변동률 적용의 원칙(令37①)

비교표준지 소재 B구 용도지역별 기준

2)令37② 적용 여부(令37③)

(1)사업·면적 요건: ‘요건충족’

(2)변동률 요건

가.방침

B구 고시일~가격시점 지변률 검토 및 B구와 A시 사업인정일~가격시점 지변률 비교

나.검토

B구 자체는 36.158%≧5%이고,

A시와 비교 시 19.450÷10.850-1=79.263%≧30%이므로 ‘요건충족’

다.적용 여부

모든 요건 만족되어 ‘슈37② 적용’

(3)지가변동률 적용

(슈37②)계획등 고시일 이후 해당 사업과 관계없는 인근 시군구의 지가변동률을 적용하여 해당 사업의 ‘개발이익 배제’함

Ⅲ.(물음3)

1.지가변동률(13.1.1~24.7.1)

1)방침

계획등 고시일 전후 구분 적용함

2)고시일 전(B구): 1.03795

3)고시일 후(C, D, E구 평균)

1+(0.29092+0.15355+0.17266)÷3

=1.20571

4)지가변동률

‘2)’×‘3)’= 1.25147

2.그 밖의 요인 보정

1)사례 선정: <#라>

일반공업·공업용인 적정 보상사례로서, 해당 사업과 무관한 사례

(#가·나:사정보정 불가, #다:해당 사업 사례, #마:평가목적 상이)

2)보정치(표준지 기준 방식)

$$\frac{1{,}400{,}000 \times 1.02495 \times 1.260^{*1)} \times 1.050^{*2)}}{700{,}000 \times 1.25147}$$

=2.16

*1)지역요인: 1.05×1.2

*2)개별요인: 1×1.05

3.대상토지 보상평가액

700,000×1.25147×1×0.931×2.16

*)

=@1,762,000

(×990=1,744,380,000)

*2)개별요인: 0.98×0.95

Ⅳ.(물음4)

1.감정평가 개요

(法75①, 則33②)건축물은 이전비 보상 원칙이나 이전 불가로 물건의 가격으로 보상하며, 물건의 가격은 원가법 적용함

2.재조달원가

1)사례 명목 단가

630백만/700= @900,000

2)계약금 및 중도금 현금등가액

'1)'×(0.1+0.2×0.970518)= @264,693

PVF(6%,6月)

3)잔금 현금등가액

'1)'×[0.7×0.010607×42.580318+

MC(5%,120月) PVAF(6%,48月)

0.7×(1-0.220895/0.647009)×0.787098]

FVF(5%,48月) FVF(5%,120月) PVF(6%,48月)

×0.941905= @575,613

PVF(6%,12月)

4)재조달원가

'2)'+'3)'= @840,000

(×660=554,400,000)

3.감가수정(분해법)

1)물리적 감가

554,400,000×12/40= 166,320,000

2)기능적 감가

50×12月×12×660= 4,752,000

3)경제적 감가

[(100×12月×0.2)÷0.06]×660

=2,640,000

※ 경제적 감가 중 토지분은 비교표준지도 경제적 감가 동일하여 대상토지 보상액에도 반영된 것으로 봄

4)감가수정액

'1)'+'2)'+'3)'= 173,712,000

4.대상건물 보상평가액

'2' - '3' = 380,688,000

-끝-

문2>(30)

Ⅰ.(물음1)

1.시산가액 조정기준

1)주된 방법 적용 및 합리성 검토(감칙12①,②)

감칙상 주된 방법 적용이 원칙이되, 다른 방식의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 하며,

주된 방법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 경우에는 이에 따른 가액을 감정평가액으로 결정함

2)시산가액 조정(감칙12③)

주된 방법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되지 않는 경우에는 <감정평가 목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등>을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 <가중치>를 부여하여 감정평가액을 결정함

2.본건 감정평가액 결정의 적정성

1)합리성 인정의 적정성 여부

원가방식과 수익방식의 시산가액은 약 17% 이상의 큰 격차가 발행했음에도 불구하고, 양 시산가액의 합리성을 인정한 것은 적정성이 인정되기 어렵다고 판단됨

2)시장상황 고려의 적정성 여부

각 시산가액이 시장상황을 반영하였다고 하나, 터널 개통에 따른 시장상황의 변화에 대하여 각 시산가액이 구체적으로 어떻게 잘 반영하였는지 제시하지 아니하여 적정성이 부족하다고 판단됨

3)최종 결정의 적정성 여부

주된 방법인 원가방식의 시산가액이 합리적인 경우는 이 가액으로 결정해야 하고, 그렇지 않은 경우에는 보다 합리적인 가액에 높은 가중치를 두어 결정해야 하나, 본 감정평가는 그러하지 아니하므로 적정성이 부족하다고 판단됨

Ⅱ.(물음2)

1.본건 적용 환원율의 부적정 가능성 사유

1)전체 가액 규모

대상물건의 토지·건물 전체 가액 수준에 비하여 매매사례 #2는 과소하고, #3은 과다하므로 규모 등의 차이가 큰 사례를 기준한 것으로 보임에 따라 환원율이 부적정할 가능성이 있음

2)가격구성비율

대상물건의 원가방식의 결과에 따르면 전체 가액 중 건물의 구성비율은 약 5%에 불과하나 매매사례는 36%~40%가 건물가격에 해당하므로, 상이한 가격구성비율을 가진 사례를 기준하여 환원율이 부적정할 가능성이 있음

3)건물가격 수준

원가방식상 대상건물은 4.5억에 불과하나 매매사례 건물은 21억~53억으로서 매매사례는 신축건물이거나 규모가 큰 건물일 가능성이 있어, 유사성 부족한 건물의 매매

사례를 기준하여 환원율이 부적정할 가능성이 있음

2.추가적인 부적정 원인

1)매매사례 가치형성요인의 유사성 여부

용도지역은 동일하나, 이용상황·용도지대·접면도로의 유사성이 없는 사례일 수 있어, 매매사례를 통한 환원율이 적정하지 아니한 추가적 원인이 될 수 있음

2)환원율 산정방법의 다양한 병용 부족

시장추출법 외에도 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수법, 할인율과 관계로부터 구하는 방법 등의 방법을 병용하거나, 시장발표 환원율 등을 참작하는 과정이 없어, 시장추출법 하나의 방법만으로 산출한 환원율이 적정하지 않을 가능성이 있음

Ⅲ.(물음3)

1.적정 환원율

1)방침

인근지역 시장조사 결과(투자수익률, 수익·

가격변동률)를 토대로 할인율과 관계로부터 구하는 방법에 따라 환원율을 산출함

2)적정 환원율

8%-3%= 5%

2.본건 건물의 유효잔존내용연수

1)적정 감정평가액(수익가액)

459백만/5%= 9,180,000,000

2)건물가액

원가방식상 토지가치를 차감

9,180백만-9,000백만= 180,000,000

(@200,000)

3)유효잔존내용연수(X)

1,500,000×X/45=200,000

∴X=6년

※추가의견

①원가방식에 의한 건물가액은 경제적 감가가 반영되지 못한 것으로 판단되며, ②본건의 잔존 임대차기간이 7년이므로 계약내용의 조정이 필요한 것으로 사료됨

-끝-

문3>(20)

Ⅰ.(물음1)

1.사정면적

1)과도 또는 부족면적

청산 후로서 권리면적과 환지면적 차이는 정산되어 과도 또는 부족면적은 없음

2)사정면적

공통적으로 환지면적 기준하여,

#1: <460㎡>, #2: <800㎡>

2.현재의 가격 및 면적 차이 분석

1)현재 가격

#1: 200,000×460= 92,000,000

#2: 200,000×800= 160,000,000

2)면적 차이 분석

(1)비례율과 권리면적

가.비례율

[200천×(420+ 840)/100천×(600+ 1,200)]

*)정리 후 토지가액 *)정리 전 토지가액 =1.4

나.권리면적

#1: 100,000×600×1.4/200,000= 420㎡

#2: 100,000×1,200×1.4/200,000= 840㎡

(2)권리면적과 환지면적 차이

②#1은 청산금 200,000×40=80,000,000 납부하여 40㎡ 늘어난 460㎡ 기준

③#2은 청산금 200,000×40=80,000,000 수령하여 40㎡ 줄어든 800㎡ 기준

Ⅱ.(물음2)

1.사정면적

1)과도 또는 부족면적

청산 전으로서 권리면적과 환지면적 차이를 과도 또는 부족면적으로 봄

#1: 460-420=(+)40 ∴과도면적 40㎡

#2: 800-840=(-)40 ∴부족면적 40㎡

2)사정면적

공통적으로 권리면적 기준하여,

#1: <420㎡>, #2: <840㎡>

2.현재의 가격 및 면적 차이 분석

1)현재 가격

#1: 200,000×420= 84,000,000

#2: 200,000×840= 168,000,000

2)면적 차이 분석

청산 전으로서 과도 및 부족면적에 따른 청산금 미납부, 미수령분 만큼 환지면적과 권리면적이 차이나고 있음

-끝-

문4>(10)

Ⅰ.(물음1)

1.우월성

영업권의 초과수익은 동종업계 유사기업의 정상수익률을 초과하는 부분을 말하므로 대상기업은 초과수익의 근간이 되는 경영상의 이점 등이 타 기업에 비해 명확하게 우월해야함

2.지속가능성

영업권의 초과수익은 장래에 기대되는 수익

이므로, 현재에 존재해야할 뿐만 아니라 향후의 시장상황 속에서도 지속적으로 존재해야 할 것을 요건으로 함

3.이전가능성

상호·상표·입지조건·제조비결 등 초과수익의 요인이 외부로 드러나는 경우 초과수익도 이전될 수 있고, 우수한 영업권의 경우에는 이전가능성도 초과수익의 요건이 됨

Ⅱ.(물음2)

1.유사기업 평균이익률 기준법

해당기업이 속한 산업군에서 영업위험과 재무위험 유사한 기업의 평균이익률을 기준하여 정상수익(률)을 산정할 수 있음

2.해당산업 평균이익률 기준법

한국은행에서 발간하는 '기업경영분석' 등을 기준으로 해당기업이 속한 산업의 평균이익률을 기준하여 정상수익(률)을 산정할 수 있음

3.자본비용 기준법

초과이익이 없는 정상이익은 산업별, 기업 간에 벌어지는 치열한 경쟁에 의하여 최소 요구수익인 자본비용만큼 이익을 창출하는 것이므로, 투자자 관점에서의 최소 요구수익률인 해당 기업의 자본비용을 기준하여 정상이익(률)을 산정할 수 있음

-끝-

-이하여백-