

제32회 감정평가사 2차시험 감정평가실무 예시답안

【문제 1】

I. 평가개요

본건은 토지, 건물에 대한 시가참조목적의 감정평가로서 기준시점은 2021년 8월 7일이다.

II. (물음 1) 개별평가에 의한 시산가액

1. 토지의 감정평가액

(1) 공시지가 기준법

1) 비교표준지 선정

일반상업, 업무용으로서 주위환경 유사한 표준지 2를 선정한다.

(표준지 #1 : 용도지역 상이, 표준지 #2 : 주위환경 상이)

2) 시점수정치(2021.01.01.~2021.08.07., 상업지역)

$$1.02645 \times (1+0.00420 \times 38/30) \approx 1.03191$$

3) 지역요인 : 인근지역으로 대등하다.(1.000)

4) 개별요인 : $1.05 \times 0.95 \times 1.02 \approx 1.017$

5) 그 밖의 요인 비교치

① 평가선례의 선정 : 일반상업, 업무용으로서 평가목적 고려 선례 나를 선정한다.

(#가 : 용도지역 상이, #다 : 3년이상 선례, #라 : 평가목적 상이)

$$\text{② 격차율 산정} : \frac{62,000,000 \times 1.02387^* \times 1.000(\text{지역}) \times 1.000^{**}}{41,000,000 \times 1.03191} \approx 1.500$$

*) 시점(2021.03.01.~2021.08.07., 상업지역) : $1.01845 \times (1+0.00420 \times 38/30)$

**) 개별요인 : $1.00 \times 1.00 \times 1.00$

③ 결정 : 상기 격차율 고려하여 1.50으로 결정한다.

6) 공시지가 기준가액

$$41,000,000 \times 1.03191 \times 1.000 \times 1.017 \times 1.50 \approx 64,500,000\text{원}/m^2$$

(2) 거래사례비교법

1) 사례선택

토지만의 거래사례로서 본건과 이용상황(최유효이용)이 유사한 거래사례 2를 선정한다.
(거래사례 # 1 : 이용상황 상이)

2) 시점수정(2021.02.01. ~ 2021.08.07., 상업지역)

$$1.02285 \times (1+0.00420 \times 38/30) \approx 1.02829$$

3) 지역요인 : 인근지역으로 대등하다.(1.000)

4) 개별요인 : $1.00 \times 1.00 \times 1.02 = 1.020$

5) 비준가액

$$61,500,000* \times 1.000(\text{사정}) \times 1.02829 \times 1.000 \times 1.020 \approx 64,500,000\text{원}/m^2$$

*) $98,400,000,000 \div 1,600$

(3) 토지 감정평가액 결정

감정평가에 관한 규칙 제14조에 의하여 공시지가 기준법에 의하되 거래사례비교법에 의하여 그 합리성이 인정된다. $64,500,000\text{원}/m^2 \times 1,500 = 96,750,000,000\text{원}$

2. 건물의 감정평가액

(1) 지하부분(3급기준, 이하 동일)

$(1,200,000 + 10,000 + 10,000 + 30,000) \times 45/50* = 1,125,000\text{원}/m^2 (\times 950 \times 4(\text{지하부분})) = 4,050,000,000\text{원}$

*) 사용승인일 기준 만년감가(이하 동일)

(2) 지상부분(기준부분)

$(1,200,000 + 10,000 + 10,000 + 50,000 + 140,000 + 30,000)* \times 45/50 = 1,296,000\text{원}/m^2 (\times 8,000 = 10,368,000,000\text{원})$

*) 재조달원가 : $1,440,000\text{원}/m^2$

(3) 지상부분(증축부분)

$1,440,000 \times 45/48 = 1,350,000\text{원}/m^2 (\times 2,000 = 2,700,000,000\text{원})$

(4) 건물의 감정평가액 : 17,118,000,000원

3. 개별평가액 합계 : 약 113,900,000,000원(억단위 까지 표시)

III. (물음 2) 일괄거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 사례의 선택

업무시설로서의 가치형성요인인 건물의 규모, 연식 및 입지 등이 본건과 유사한 거래사례 5를 선정한다. (거래사례 #3: 급매로서 사정개입, 거래사례 #4 : 구매의 목적은 정상적이나 주변환경이 본건과 상이하다. 거래사례 #5 : 구분건물로서 개별분양을 위하여 구입하여 가치형성요인이 상이하다. 거래사례 #7 : 양도세는 매도인이 부담함이 원칙이나 이를 매수인이 부담하는 사정이 개입되어 있으며, 이에 대한 적절한 사정보정이 어려워 배제한다. 또한 건물의 연식이나 품등조건(용적률)에서의 차이도 있다)

2. 거래사례의 거래단가

$$111,573,000,000 \div 14,700 = 7,590,000\text{원}/\text{m}^2$$

3. 시점수정치(2020.10.01.~2021.08.07., 오피스빌딩 자본수익률)

$$1.0046 \times 1.0050 \times 1.0054 \times (1+0.0054 \times 38/91) \approx 1.01736$$

4. 가치형성요인 비교치 : $105/100 \times 102/100 \times 100/100 \approx 1.071$

5. 비준가액

$$7,590,000 \times 1.000(\text{사정}) \times 1.01736 \times 1.071 \approx 8,270,000\text{원}/\text{m}^2 \\ (\times 13,800 \approx 114,100,000,000\text{원})$$

IV. (물음 3) 일괄수익환원법에 의한 시산가액

1. 순영업소득의 산정

(1) 가능총수입

1) 처리방침

대상부동산 중 사정이 개입된 부분을 제외한 부분의 임대차현황과 표준적인 임대현황이 유사한바, 표준적인 임대차내역을 기준으로 하되, 관리비 수입은 본건의 개별적인 특성을 고려하여 본건의 관리비를 기준으로 한다.¹⁾

한편, 렌트프리는 본건 및 주변 업무시설의 일반적인 관행인바, 이를 고려하여 총수입을

1) 표준적인 임대차내역을 기준하는 것도 무방할 것으로 판단된다.

산정한다. (렌트프리는 임대료에만 반영하여 관리비는 정상적으로 수취한다.)

2) 가능총수입

① 보증금운용이익 : $(470,000 \times 1,000 + 370,000 \times 9,000) \times 0.02 = 72,400,000$ 원

② 연간임대료수입

$(47,000 \times 1,000 + 37,000 \times 9,000) \times 11\text{개월(렌트프리반영)} = 3,982,000,000$ 원

③ 연간관리비수입 : $12,000 \times 10,000 \times 12\text{개월} = 1,440,000,000$ 원

④ 가능총수입 : 5,494,000,000 원

3) 유효총수입 : $5,494,400,000 \times (1-0.05) = 5,219,680,000$ 원

4) 운영경비 : $1,440,000,000 \times (1-0.05) \times 65\% = 889,200,000$ 원

5) 순영업소득 : 4,330,480,000 원

2. 환원이율의 결정

(1) 처리방침

시장추출법을 기준으로 하되, 본건과 가치형성요인, 수익성 및 투자성 등 제반 조건이 유사한 #103을 기준으로 한다. (전체 지분이 이전된 사례로서 적정한 사례임) (#101 : 유치권 행사중으로서 사정개입, #102 : 저가임대료서 적정한 환원이율 추정이 어려움, #104 : 용도지역이 상이하여 본건과 개별적인 유사성이 결여됨)

(2) 시장추출법

1) 사례의 순수익

$7,140,000,000 * \times (1-0.05) - 14,000 \times 12,000\text{m}^2 \times (1-0.05) \times 12\text{개월} \times 65\% = 5,538,120,000$ 원

*) 가능총수입에 렌트프리가 반영된 것으로 본다.

2) 시장추출률 : $5,538,120,000 \div 132,960,000,000 \approx 4.2\%$

3. 수익가액 : $4,330,480,000 \div 4.2\% \approx 103,100,000,000$ 원

V. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1. 시산가액

개별평가액	일괄거래사례비교법	일괄수익환원법
113,900,000,000	114,100,000,000	103,100,000,000

2. 시산가액에 대한 검토

개별평가액 합계는 토지, 건물의 각 물건별 감정평가액을 잘 반영하며, 거래사례비교법은 적정한 거래사례가 있는 경우 시장성을 잘 반영한다. 수익환원법은 가치는 미래 편익의 현재가치합이라는 이론적인 근거에 부합하고 본건과 같은 수익성 부동산의 감정평가에 적합하다.

본건의 경우 3가지의 시산가액이 상호 적절한 균형을 유지하는 것으로 판단된다.

3. 감정평가액 결정

감정평가에 관한 규칙 제7조에 의하여 개별평가액 합계로 결정한다.(1,139억)

【문제 2】

I. (물음 1) 피고 주장의 타당성 여부 등

1. 피고가 제기한 주장의 타당성 여부

피고가 제기한 주장은 타당한 것으로 판단된다.

2. 피고주장에 대한 근거 검토

해당 토지의 경우 원예농업에 할당되어 사용되는 토지로서 해당 사업에 대한 임대수요 및 임대료의 시가수준이 존재하므로 해당 임대료 시가수준으로 감정평가가 이루어져야 할 것이다. 또한 제시된 임대차계약서 사본의 임대차현황이 인근의 표준적인 임대료 수준과 부합하고 있는 것으로 볼 때 임대료에 대한 시가수준이 존재하는 것으로 판단된다.

3. 관련 감정평가법령 및 이론

감정평가에 관한 규칙 제22조에 의하여 임대료를 감정평가할 때에는 임대사례비교법을 적용하여 감정평가하여야 하며, 동 규칙 제12조에 의하면 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정되어 있다.

따라서 해당 사안의 경우에는 임대사례비교법으로 평가가 되어야 하며, 적산법을 적용할 경우 실제 임대가능 수준의 임대료가 시산될 수 있도록 평가가 되어야 할 것이다.

II. (물음 2) 기대이율

1. 기대이율의 개념

기대이율이란 투입된 자본에 대하여 기대되는 임대수입의 비율로서 순임대료와 기초가액의 비율을 의미한다.

2. 기대이율의 결정

(1) 2018년 5월 1일 기준

1) 순임대료의 결정(순임대료 = 실질임대료 - 필요제경비)

$$\textcircled{1} \text{ 실질임대료} : @4,500 \times 1,652\text{m}^2 = 7,434,000\text{원}$$

$$\textcircled{2} \text{ 필요제경비} : @360,000 \times 0.7 \times 1,652\text{m}^2 \times 0.07\% \times 1.2 \approx 349,695\text{원}$$

$$\textcircled{3} \text{ 순임대료} : 7,434,000 - 349,695 = 7,084,305\text{원}$$

$$2) \text{ 기대이율} : 7,084,305 \div 1,486,800,000 \approx 0.48\%$$

(2) 2019년 5월 1일 기준

1) 순임대료의 결정

① 실질임대료 : $@4,500 \times 1.1(\text{연간 약 } 10\% \text{ 상승}) \times 1,652\text{m}^2 = 8,177,400\text{원}$

② 필요제경비 : $@382,000 \times 0.7 \times 1,652\text{m}^2 \times 0.07\% \times 1.2 \approx 371,066\text{원}$

③ 순임대료 : $8,177,400 - 371,066 = 7,806,334\text{원}$

2) 기대이율 : $7,806,334 \div 1,579,312,000 \approx 0.49\%$

(3) 2020년 5월 1일 기준

1) 순임대료의 결정

① 실질임대료 : $@5,400 \times 1,652\text{m}^2 = 8,920,800\text{원}$

② 필요제경비 : $@406,000 \times 0.7 \times 1,652\text{m}^2 \times 0.07\% \times 1.2 \approx 394,379\text{원}$

③ 순임대료 : $8,920,800 - 394,379 = 8,526,421\text{원}$

2) 기대이율 : $8,526,421 \div 1,678,432,000 \approx 0.51\%$

3. 상기 기대이율에 대한 검토

해당 토지의 시가수준의 상승과 임대료 상승률이 상호 유사하여 기대이율의 연도별 차이가 거의 없는 것으로 산출되었다.

III. (물음 3) 연도별 적산임대료

1. 2018.05.01.~2019.04.30.

$1,486,800,000 \times 0.0048 + 349,695 \approx 7,486,000\text{원}$

2. 2019.05.01.~2020.04.30.

$1,579,312,000 \times 0.0049 + 371,066 \approx 8,110,000\text{원}$

3. 2020.05.01.~2021.04.30.

$1,678,432,000 \times 0.0051 + 394,379 \approx 8,954,000\text{원}$

IV. (물음 4) 적산법의 장단점 및 적용상 유의사항

1. 적산법의 장점 및 단점

적산법은 임대료의 성격으로 원본가치에 대한 과실관계를 적절하게 설명할 수 있는 방법이며, 인근의 적절한 임대료 수준이 존재하지 않는 경우 적용이 용이한 방법이다. 또한 다른 방식에 의하여 시산된 임대료에 대하여 가치수준을 통한 검증방법으로 사용되기에 용이

한 방법이다.

다만 다른 방식에 의한 임대료 검토 없이 적산법만 단독으로 사용되게 될 경우 정확한 기대이율의 결정 및 필요제경비를 적절하게 추계하는데 어려움이 있을 수 있다.

2. 적용상 유의사항

기대이율은 물건의 특성에 따라 크게 변동될 수 있으며, 실무상 사용되는 기대이율 적용기준표는 이러한 점에서 한계점(시간적·공간적 한계점)이 존재할 수 있다. 따라서 기대이율 표를 기준으로 적용하는 경우 실질적인 임대료수준이 시산될 수 있도록 평가사가 임대료시세 및 가격수준을 정확하게 조사할 필요가 있을 것이다.

토지의 경우 필요제경비의 비중이 작아 이를 생략하는 경우가 많이 있지만 최소의 보유세나 일반관리비 정도의 수준의 비용은 소요될 수 있으므로 이에 대한 적정한 반영이 필요하겠다.

또한 기초가액의 성격은 일반적으로 시장가치이나 용익가치로 구하는 경우 이에 대한 검토가 필요하다.

【문제 3】

I. 평가개요

- 본건은 민자고속화도로 주식회사가 시행하는 민자고속화도로사업에 편입된 토지 및 지장물(개간비)에 대한 이의재결목적의 보상감정평가로서 가격시점은 토지보상법 제67조제1항에 의하여 수용재결일인 2021년 4월 1일이며, 사업인정일은 2020년 10월 2일이다.
- 토지 기호 #2는 둘 이상 용도지역에 속한 토지로서 용도지역별로 구분하여 감정평가한다.
- 토지 기호 #2 임지상에 자생하는 자연생 활잡목은 임지가치에 포함하여 평가한다.
- 토지 기호 #2는 공유지분으로서 위치확인되지 않는 바, 지분비율을 기준으로 평가한다.

II. 토지의 보상평가

1. 적용공시지가 선정 : 사업인정일 이전 최근 공시지가인 2020년 공시지가를 선정한다. (토지보상법 제70조제4항)
2. 비교표준지 선정
 - (1) 기호 #1 : 자연녹지지역, 전으로서 표준지 B를 선정한다.
 - (2) 기호 #2 : 자연녹지지역, 임야 부분은 표준지 E를 선정하고, 보전녹지지역, 임야 부분은 표준지 D를 선정한다.
3. 시점수정치(2020.01.01.~2021.04.01., 녹지지역, 생산자물가지수는 미제시로 미고려)
$$1.02972 \times 1.00282 \times 1.00221 \times 1.00235 \times (1+0.00310 \times 1/30) \approx 1.03745$$
4. 지역요인비교치 : 인근지역으로서 대등하다.(1.000)
5. 개별요인비교치
 - (1) 기호 #1 : 1.05, (2) 기호 #2 : 자연녹지부분 1.10, 보전녹지부분 1.08
6. 그 밖의 요인 비교치
 - (1) 표준지 B 기준(본건 기호 #1)
 - 1) 거래사례 등 선정 : 자연녹지, 전으로서 거래사례 (매)을 선정한다.(평가사례 (ㄱ) : 평가 목적 상이(담보), 평가사례 (ㄴ) : 해당사업에 의한 선례로서 배제, 거래사례 (ㅂ) : 사정개입으로 배제)

2) 격차율 산정 및 결정

$$\frac{256,000^* \times 1.000(\text{사정}) \times 1.02046^{**} \times 1.000(\text{지역}) \times 0.85(\text{개별})}{120,000 \times 1.03745}$$

≈ 1.783 (1.78로 결정한다.)

*) $399,360,000 \div 1,560$

**) 시점(2020.07.31.~2021.04.01.)

: $(1+0.00363 \times 1/31) \times 1.00230 \times 1.00280 \times 1.00223 \times 1.00223 \times 1.00312 \times 1.00282 \times 1.00221 \times 1.00235 \times (1+0.00310 \times 1/31)$

(2) 표준지 E 기준(본건 기호 #2 중 자연녹지부분)

1) 거래사례 등 선정 : 자연녹지, 자연림으로서 거래사례 (시)을 선정한다.(평가사례 (d)은 처분절차가 진행 중으로 종결된 거래사례가 아니므로 배제한다.)

2) 격차율 산정 및 결정

$$\frac{110,000^* \times 1.000(\text{사정}) \times 1.02404^{**} \times 1.000(\text{지역}) \times 0.65(\text{개별})}{15,000 \times 1.03745}$$

≈ 4.705 (4.70으로 결정한다.)

*) $(562,500,000 - 500,000 \times 300) \div 3,750$

**) 시점(2020.07.01.~2021.04.01.)

: $1.00363 \times 1.00230 \times 1.00280 \times 1.00223 \times 1.00223 \times 1.00312 \times 1.00282 \times 1.00221 \times 1.00235 \times (1+0.00310 \times 1/31)$

(3) 표준지 D 기준(본건 기호 #2 중 보전녹지부분)

1) 거래사례 등 선정 : 보전녹지, 자연림으로서 사업인정 이전 선례인 보상선례 (e) 선정 한다.(거래사례 (o)는 사업인정이후에 거래되어 해당사업에 의한 개발이익이 포함될 수 있어 배제한다.)

2) 격차율 산정 및 결정

$$\frac{75,000 \times 1.01800^* \times 1.000(\text{지역}) \times 0.90(\text{개별})}{35,000 \times 1.03745} \approx 1.917$$

(1.91로 결정한다.)

*) 시점(2020.09.01.~2021.04.01.)

$1.00280 \times 1.00223 \times 1.00223 \times 1.00312 \times 1.00282 \times 1.00221 \times 1.00235 \times (1+0.00310 \times 1/31)$

7. 보상평가액 결정

(1) 기호 #1

$120,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.05 \times 1.78 \approx 233,000\text{원}/m^3 \times (3,000 = 699,000,000\text{원})$

*) 개간비 차감 전 토지단가

(2) 기호 #2

- 1) 자연녹지부분 : $15,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.1 \times 4.70 \approx 80,000\text{원}/m^3$
- 2) 보전녹지부분 : $35,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.08 \times 1.91 \approx 75,000\text{원}/m^3$
- 3) 평균단가 : $80,000 \times 0.6 + 75,000 \times 0.4 = 78,000\text{원}/m^3 (5,000 \times 1/2 = 195,000,000\text{원})$

III. 지장물(개간비)보상액

1. 처리방침

토지보상법 시행규칙 제27조에 의하여 가격시점을 기준으로 한 개간에 통상 필요한 비용 상당액을 기준으로 한다. $300,000,000\text{원}(m^3 \text{당 } 100,000\text{원})$

2. 상한에 대한 검토

(1) 개간후 토지가치 : 상기 기호 #1의 토지평가액과 동일하다. ($233,000\text{원}/m^3$)

(2) 개간전 토지가치(자연녹지지역, 임야기준 표준지 E를 기준한다.)

$15,000 \times 1.03745 \times 1.000(\text{지역}) \times 1.15 \times 4.70 \approx 84,000\text{원}/m^3$

(3) 한도액 및 검토 : $233,000 - 84,000 = 149,000\text{원}/m^3$ 로서 한도액 이내임.

3. 개간비 평가액 : $100,000\text{원}/m^3 (300,000,000\text{원})$

【문제 4】

I. 평가개요

- 본건은 도시계획도로사업에 편입되는 지장물(보수비)에 대한 협의 보상감정평가소러 가격 시점은 2021년 8월 7일이며, 사업인정일은 2020년 11월 30일이다.
- 이전불가로서 이전비는 고려하지 아니한다.
- 보수 후 사용이 가능한 지장물로서 보수비를 포함하여 평가한다.

II. 편입부분의 보상액

1. 재조달원가

$$1,060,000 + (20,000 + 50,000 \times 0.8 + 60,000*) = 1,180,000 \text{원}/\text{m}^3$$

$$*) 6,000,000 \times 2개 \div 200\text{m}^3$$

2. 평가액

$$1,180,000 \times 30/45 \approx 787,000 \text{원}/\text{m}^3 (\times 6\text{m}^3 = 4,722,000 \text{원})$$

III. 보수비

1. 처리방침

보수비란 건축물의 잔여부분을 종래의 목적으로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용으로서 시설개선비를 제외한 금액을 말한다. 객관적 보상 기준에 의하여 소유자의 주관적 사정(소유자 제시내역)이 아닌 시장조사내역을 기준으로 보상액을 산정한다.

2. 보수비 산정(시설개선비는 제외한다.)

$$(800,000 \times 23.79\text{m}^3 + 1,300,000 + 1,000,000*) \times 1.2 = 25,598,400 \text{원}(잔여건축물의 가격 이내이다.)$$

*) 보일러실이 편입되었으므로 보수공사비를 포함한다.

IV. 보상평가액

$$4,722,000 + 25,598,400 = 30,320,400 \text{원}$$