

## 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)

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

3) 지역요인 : 인근지역으로 대등하다.(1.000)

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

5) 비준가액

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

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

(3) 토지 감정평가액 결정

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

2. 건물의 감정평가액

(1) 지하부분(3급기준, 이하 동일)

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

$^*)$  사용승인일 기준 만년감가(이하 동일)

(2) 지상부분(기준부분)

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

$^*)$  재조달원가 :  $1,440,000\text{원}/\text{m}^2$

(3) 지상부분(증축부분)

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

(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 정상적이거나 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.<sup>1)</sup>

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

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

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

④ 가능총수입 : 5,494,000,000원

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

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

5) 순영업소득 : 4,330,480,000원

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 추청이 어려움, #104 : 용도지역이 상이하여 본건과 개별적인 유사성이 결여됨)

(2) 시장추출법

1) 사례의 순수익

$7,140,000,000 \times (1-0.05) - 14,000 \times 12,000\text{㎡} \times (1-0.05) \times 12\text{개월} \times 65\% = 5,538,120,000\text{원}$

\*) 가능총수입에 렌트프리가 반영된 것으로 본다.

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

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

## 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)

① 실질임대료 :  $@4,500 \times 1,652\text{㎡} = 7,434,000\text{원}$

② 필요제경비 :  $@360,000 \times 0.7 \times 1,652\text{㎡} \times 0.07\% \times 1.2 \approx 349,695\text{원}$

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

2) 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 :  $8,526,412 \div 1,678,432,000 \approx 0.51\%$

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 기대이율표를 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 적절한 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 (ㄷ)을 선정한다.(평가사례 (ㄱ) : 평가목적 상이(담보), 평가사례 (ㄴ) : 해당사업에 의한 선례로서 배제, 거래사례 (ㄴ) : 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 ÷ 1,560

\*\*) 시점(2020.07.31.~2021.04.01.)

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

(2) 표준지 E 기준(본건 기호 #2 중 자연녹지부분)

1) 거래사례 등 선정 : 자연녹지, 자연림으로서 거래사례 (사)을 선정한다.(평가사례 (디)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 - 500,000×300) ÷ 3,750

\*\*) 시점(2020.07.01.~2021.04.01.)

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

(3) 표준지 D 기준(본건 기호 #2 중 보전녹지부분)

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

2) 격차율 산정 및 결정

$$\frac{75,000 \times 1.01800^* \times 1.000(\text{지역}) \times 0.90(\text{개별})}{35,000 \times 1.03745} \quad \text{≒ 1.917(1.91로 결정한다.)}$$

\*) 시점(2020.09.01.~2021.04.01.)

1.00280 × 1.00223 × 1.00223 × 1.00312 × 1.00282 × 1.00221 × 1.00235 × (1+0.00310×1/31)

## 7. 보상평가액 결정

### (1) 기호 #1

$120,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.05 \times 1.78 \approx 233,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 3,000 = 699,000,000\text{원})$

\*) 개간비 차감 전 토지단가

### (2) 기호 #2

1) 자연녹지부분 :  $15,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.1 \times 4.70 \approx 80,000\text{원}/\text{m}^2$

2) 보전녹지부분 :  $35,000 \times 1.03745 \times 1.000 \times 1.08 \times 1.91 \approx 75,000\text{원}/\text{m}^2$

3) 평균단가 :  $80,000 \times 0.6 + 75,000 \times 0.4 = 78,000\text{원}/\text{m}^2 (5,000 \times 1/2 = 195,000,000\text{원})$

## Ⅲ. 지장물(개간비)보상액

### 1. 처리방침

토지보상법 시행규칙 제27조에 의하여 가격시점을 기준으로 한 개간에 통상 필요한 비용 상당액을 기준으로 한다. 300,000,000원( $\text{m}^2$ 당 100,000원)

### 2. 상한에 대한 검토

(1) 개간후 토지가치 : 상기 기호 #1의 토지평가액과 동일하다.(233,000원/ $\text{m}^2$ )

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

$15,000 \times 1.03745 \times 1.000(\text{지역}) \times 1.15 \times 4.70 \approx 84,000\text{원}/\text{m}^2$

(3) 한도액 및 검토 :  $233,000 - 84,000 = 149,000\text{원}/\text{m}^2$ 로서 한도액 이내임.

3. 개간비 평가액 : 100,000원/ $\text{m}^2$ (300,000,000원)

## 【문제 4】

### I. 평가개요

- 본건은 도시계획도로사업에 편입되는 지장물(보수비)에 대한 협의 보상감정평가소려 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

$$1,060,000 + (20,000 + 50,000 \times 0.8 + 60,000 \times *) = 1,180,000 \text{원/}\text{m}^2$$

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

#### 2. 평가액

$$1,180,000 \times 30/45 \approx 787,000 \text{원/}\text{m}^2 (\times 6 \text{m}^2 = 4,722,000 \text{원})$$

### III. 보수비

#### 1. 처리방침

보수비란 건축물의 잔여부분을 종래의 목적대로 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.)

$$(800,000 \times 23.79 \text{m}^2 + 1,300,000 + 1,000,000 \times *) \times 1.2 = 25,598,400 \text{원} (\text{잔여건축물의 가격 이내이다.})$$

\*) 보일러실이 편입되었으므로 보수공사비를 포함한다.

### IV. 보상평가액

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