

제26회 감정평가사 제2차 국가자격시험 감정평가실무 예시답안

문제 1) 40점

I. 평가개요

본건은 구분소유권(업무시설)에 대한 시가참조목적의 감정평가로서 2015년 8월 20일을 기준시점으로 관련법령에 의하여 평가한다.

II. (물음 1) 층별효용지수 결정¹⁾

1. 처리방침

본건의 전체가 업무시설로 이용 중이라는 점, 사무실과 상가는 서로 다른 층별격차를 보이는 점, 실무기준해설서는 개별부동산 특성 반영에 어려움이 있을 수 있는 점을 고려하여 본건과 같은 부동산의 계량분석자료와 유사한 평가선례의 층별격차를 참작한다.

2. 계량분석을 통한 층별효용비

구분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6층이상
층별단가 (원/m)	2,620,000	3,500,000	3,090,000	3,205,000	3,115,000	3,150,000	3,100,000
효용비	75	100	88	92	89	90	89

3. 층별효용지수 결정

본건의 특징을 고려하여 최근에 평가된 평가선례 3을 기준으로 층별격차를 산정하되, 지하층의 효용비는 계량분석결과를 반영하여 결정한다.

구분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층이상
효용비	75	100	90	90	90	90

1) 제시된 자료만 보면 실무기준해설서 상의 자료를 사용하더라도 문제가 없는 것으로 보인다. 한편, 거래사례는 4층의 사례를 주었으며, 임대사례는 1층의 사례를 주어 이 부분의 결정이 결국 최종 시산가액을 크게 변동시키게 된다. 본 해설에서는 결론적인 부분까지 고려하여 답안을 작성하였다는 점을 양지하길 바란다.

Ⅲ.(물음 2) 감정평가액 결정

1. 감정평가방법의 결정

구분소유건물로서 감칙 제16조의거 거래사례비교법으로 평가하되, 원가법 및 수익환원법에 의하여 그 합리성을 검토한다.

2. 거래사례비교법

(1) 사례선택 : 사무소로서 지리적으로 근접하고 용도지역이 유사한 B선택

(2) 본건의 401호 비준가액

1) 사례의 거래가격 : $6,780,000,000 \div 1,125 = 6,026,667\text{원/m}^2$ (전유면적기준)²⁾

2) 비준가액

$6,026,667 \times 1.00 \times 1.00660^* \times 1.00 \times (1.00 \times 1.00 \times 1.00^3) \approx 6,066,000\text{원/m}^2$ ($\times 1,100 = 6,672,600,000\text{원}$)

*) 2015.02.10 ~ 2015.08.20, 오피스 자본수익률

$(1+0.0035 \times 49/90) \times 1.003 \times (1+0.003 \times 51/91)$

(3) 전체 건물의 가격

1) 본건 401호의 층별효용비율

$$\frac{1,100 \times 90}{1,350 \times 100 + (1,215 + 1,215 + 1,100 + 1,215 + 900) \times 90 + 2,250 \times 75} \approx 0.122$$

2) 전체 건물의 비준가액

$6,672,600,000 \div 0.122 \approx 54,693,000,000\text{원}$

2) 본건은 각 층별 전용률에 있어서 다소 차이를 보인다. 이는 특정 층에 공용부분이 있으나 이 부분이 다른 층으로 배분되지 않은 경우 등에 있어서 그런 경우가 발생하는데, 집합건물의 경우 전용부분을 기준으로 부속된 공용부분 및 대지권비율이 결정되므로 본 감정평가에 있어서는 전유면적당 단가를 기준으로하여 해설하였다. (전용률 - 1,2,3,5,6,B1층 : 45%, 4층 : 41%)

3) 이 부분을 전체면적을 비교단위로 하였다면 전용률에 대한 보정이 필요했을 것이다. 구체적인 비교는 다음과 같다. (개별요인(면적요인 대등, 전용률 비교) - 본건 전용률 : 40.7%, 사례 전용률 : 45.0%, 따라서 본건이 사례보다 3.0% 열세하다고 판단될 수 있다. 비교요인치 : 0.97)

※ 이 부분은 전체 배점 및 시간관계상 상기와 같이 간략하게 처리한 것이며, 각 호수별 가격을 구하는 경우에는 아래와 같이 구하면 될 것이다. (실무에서는 각 호수별 가격을 산정함.)

호수	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	총액
B101호	2,250	6,066,000	11,373,750,000
101호	1,350	6,740,000	9,099,000,000
201호	1,215	6,066,000	7,370,190,000
301호	1,215	6,066,000	7,370,190,000
401호	1,100	6,066,000	6,672,600,000
501호	1,215	6,066,000	7,370,190,000
601호	900	6,066,000	5,459,400,000
소계	-	-	54,715,320,000*

*) 단수조정으로 인한 차이

3. 원가법

(1) 토지(공시지가기준법)

1) 비교표준지 선정

준주거, 업무용으로서 지리적 근접한 표준지 다 선정("나"는 접근조건 보정불가로 배제)

2) 그 밖의 요인 비교치

① 거래사례기준가

$$5,800,000 \times 1.00 \times 1.00143^* \times 1.00 \times (1.00 \times 0.97) \approx 5,634,045 \text{원/m}^2$$

*) 2015.07.10 ~ 2015.08.20, 지변률(주거)

$$(1+0.00020 \times 22/31) \times (1+0.00020 \times 20/31)$$

② 공시지가기준가

$$2,800,000 \times 1.00 \times 1.00448^* \times 1.00 \times (1.10 \times 1.00) \approx 3,093,798 \text{원/m}^2$$

*) 2015.01.01 ~ 2015.08.20, 지변률(주거)

$$1.00435 \times (1+0.00020 \times 20/31)$$

③ 그 밖의 요인 비교치

$$5,634,045 \div 3,093,798 \approx 1.821 \text{으로서 이를 참작하여 80\% 증액보정한다.}(1.80)$$

3) 토지의 평가액

$2,800,000 \times 1.00448 \times 1.00 \times (1.10 \times 1.00) \times 1.80 \approx 5,569,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 3,637 = 20,254,453,000\text{원})$

(2) 건물의 평가액

$1,540,000 \times 53/55 \approx 1,484,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 20,800 = 30,867,200,000\text{원})$

(3) 원가법에 의한 평가액

$20,254,453,000 + 30,867,200,000 \approx 51,122,000,000\text{원}$

※ 이 부분은 전체 배점 및 시간관계상 상기와 같이 간략하게 처리한 것이며, 각 호수별 가격을 구하는 경우에는 아래와 같이 구하면 될 것이다. (실무에서는 각 호수별 가격으로 배분하여 산정함.)

호수	전유면적(m ²)	층별효용비	가격비율	배분가격*
B101호	2,250	75	0.208	10,633,376,000
101호	1,350	100	0.166	8,486,252,000
201호	1,215	90	0.135	6,901,470,000
301호	1,215	90	0.135	6,901,470,000
401호	1,100	90	0.122	6,236,884,000
501호	1,215	90	0.135	6,901,470,000
601호	900	90	0.100	5,112,200,000
총액**	-	-	-	51,173,122,000

*) 배분가격 = 전체 복합부동산가치 × 가격비율

**) 단수조정에 의한 차이

4. 수익환원법

(1) 본건 101호의 총수익

1) 사례의 총수입 : $100,000 \times 0.03 + (10,000+6,000) \times 12\text{월} = 195,000\text{원}/\text{m}^2$

2) 본건 101호의 총수익 : 사례와 대등($195,000\text{원}/\text{m}^2$)($\times 3,000 = 585,000,000\text{원}$)

(2) 전체 건물의 총수익⁴⁾

1) 대상 101호의 층별효용비율

$$\frac{1,350 \times 100}{1,350 \times 100 + (1,215 + 1,215 + 1,100 + 1,215 + 900) \times 90 + 2,250 \times 75} \approx 0.166$$

2) 전체 건물의 총수익

$$585,000,000 \div 0.166 \approx 3,524,100,000\text{원}$$

(3) 순수익

1) 유효총수익 : $3,524,100,000 \times 0.9 = 3,171,690,000\text{원}$

2) 영업경비(관리비는 m²당 6,000원 기준함)

$$(6,000 \times 12\text{월} \times 20,800\text{m}^2 \times 0.9) \times 0.8 = 1,078,272,000\text{원}$$

3) 순수익 : 2,093,418,000원

(4) 수익가액

$$2,093,418,000 \div 0.04 \approx 52,335,000,000\text{원}$$

5. 감정평가액 결정

(1) 시산가액

거래사례비교법	원가법	수익환원법
54,693,000,000	51,122,000,000	52,335,000,000

(2) 시산가액 조정

감칙 제16조에 의하여 거래사례비교법에 의하되, 수익환원법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되는 것으로 판단된다. 한편, 원가법에 의한 시산가액 역시 거래사례비교법에 의한 합리성을 지지하는 것으로 판단된다.

(3) 감정평가액 : 54,693,000,000원(총액)

4) 수익환원법에서도 집합건물의 경우 각 호수별 총수익과 비용을 처리해야 하나 본 해설에서는 생략하도록 한다.

문제 2) 30점

I. 평가개요

본건은 구분지상권에 대한 보상평가로서 2015년 9월 2일을 가격시점으로하여 각 물음에 답한다.

II. (물음 1) 구분지상권 평가방법

1. 토지보상법 시행규칙 제31조(토지의 지하·지상공간의 사용에 대한 평가)

① 토지의 지하 또는 지상공간을 사실상 영구적으로 사용하는 경우 당해 공간에 대한 사용료는 제22조의 규정에 의하여 산정한 당해 토지의 가격에 당해 공간을 사용함으로써 인하여 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율(이하 이 조에서 "입체이용저해율"이라 한다)을 곱하여 산정한 금액으로 평가한다.

2. 구체적인 감정평가방법 및 장단점

(1) 지료의 차이로 감정평가하는 방법

구분지상권 성격에 이론적으로 부합하는 방법이다. 단, 최근 설치된 경우 지료차이가 없을 수 있으며, 영구적인 시설의 경우 환원의 어렵다.

(2) 구분지상권 유무에 따른 토지가액의 차이로 감정평가하는 방법

객관적인 방법이나, 적절한 거래사례의 파악이 어렵다.

(3) 권리설정계약을 기준으로 감정평가하는 방법

최근 설치된 경우 설득력이 있으나 장기간 경과하면 설득력 떨어진다.

(4) 기준시점에서 구분지상권의 가치로 감정평가하는 방법

현실적으로 영구적인 시설물 설치에 따른 구분지상권 설정이라는 특성에 부합하나, 설정이후 토지의 가치상승이 큰 경우 설정금액(지급받은 보상액)에 비하여 구분지상권가치가 너무 크게 산출될 수 있다.

III. (물음 2) 구분지상권의 보상평가액

1. 기준시점에서의 구분지상권 가치에 의한 방법

(1) 토지의 나지상태 감정평가액

1) 적용공시지가 및 비교표준지 선정

택지개발지구지정(사업인정일)이전 2011년 공시지가를 선정하되, 당해 사업으로 인한 용도지역변경은 고려치 아니하며(자연녹지), 현황인 전을 기준으로 사업지 내

의 표준지인 표준지 가를 선정한다.

2) 시점수정치(2011.01.01 ~ 2015.09.02, 녹지)

$$1.03085 \times 1.02072 \times 1.02085 \times 1.03082 \times (1-0.00120) \times (1+0.00072 \times 33/31) \approx 1.10677$$

3) 토지의 평가액

$$300,000 \times 1.10677 \times 1.00 \times 1.10^* \times 1.30 \approx 475,000 \text{원/m}^2$$

*) 공법상 제한 차이는 개별요인이 포함된 것으로 본다.

(2) 보정률(입체이용률은 기준시점 기준 표준적 이용상황인 택지후보지대 적용)

1) 기본률(입체이용저해율)

지상 송전선로로 인한 건축가능층수(표준적 층수 2층)의 저해 없으므로 건물 등 이용저해 없으며, 지상 구조물로서 지하이용저해도 없다.

$$\therefore 0.15 \times 3/4(\text{지상부분 최대치}) = 11.25\%$$

2) 추가보정률

쾌적성(상), 시장성(상), 기타(상)으로서 30%임.

3) 보정률 : 41.25%

(3) 평가액

$$475,000 \times 0.4125 \approx 196,000 \text{원/m}^2 (\times 300 = 58,800,000 \text{원})$$

2. 권리설정계약기준 방법

$$(32,000,000 \div 300) \times 1.13219^* \approx 121,000 \text{원/m}^2 (\times 300 = 36,300,000 \text{원})$$

*) 2010.03.03 ~ 2015.09.02, 녹지

$$(1+0.02758 \times 304/365) \times 1.10677$$

3. 구분지상권 설정사례에 의한 방법

$$(37,400,000 \div 280) \times 1.00079^* \times 1/1.1 \times 1.00 \approx 122,000 \text{원/m}^2 (\times 300 = 36,600,000 \text{원})$$

4. 평가액 결정

(1) 시산가액

기준시점 구분지상권가액	권리설정계약기준	구분지상권 설정사례
58,800,000	36,300,000	36,600,000

(2) 감정평가액 결정

토지보상법 시행규칙 제31조 1항, 전기사업법 시행령 제50조 및 별표에 의하여 토지가치에 적정한 비율을 곱한 금액을 기준한다. (58,800,000원)

당해 토지는 택지개발사업 등 성숙으로 인하여 설정당시와 가격시점 당시의 토지가액 차이로 인하여 다른 평가방식과 시산가액의 차이가 발생한 것으로 판단된다.

※ 이 부분에 대하여 권리설정계약을 기준으로하여 보상평가액을 결정하는 논리도 타당할 것으로 판단된다. 그 사유로서는 ① 보상대상자가 구분지상권 설정권자라는 점, ② 구분지상권 설정금액 이상으로 보상할 경우 과다보상이 될 수 있다는 점(반대로 토지소유자에게는 과대한 침해가 될 수 있다는 점), ③ 본건 등기부의 설정가액 기준이므로 객관적일 수 있다는 점을 근거로 할 수 있겠습니다.

문제 3) 20점

I. 평가개요

본건은 택지개발사업에 편입된 토지 및 농업손실보상에 대한 이의재결목적의 보상평가로서 수용재결일인(토지보상법 제67조) 2015.08.25를 가격시점으로하여 평가한다.

II. (물음 1) 토지보상평가액

1. 적용공시지가의 선정

(1) 사업인정고시일 : 택지개발지구지정.고시일인 2014.01.02

(2) 주민의견청취 공고로 인하여 취득하여야 할 토지가치가 변동되었는지 여부

1) 사업지 내 표준지 가격변동률(2013 ~ 2014)

표준지 가	표준지 나	표준지 다	평균
8.82%	9.52%	13.33%	10.56%

2) 결정

사업지가 소재하는 P시의 변동률인 3.51%에 비하여 3%포인트 이상 높으며, 30% 이상 차이가 나므로 토지가치가 변동된 것으로 판단된다.

(3) 적용공시지가 선정

주민의견청취 공고일 이전의 공시지가인 2013년 선정

2. 비교표준지 선정

불법형질변경토지로서 임야 기준, 계획관리지역으로서 표준지 나 선정한다.

3. 시점수정치(2013.01.01 ~ 2015.08.25, 계획관리)

$$1.04213 \times 1.02765 \times 1.01175 \times (1+0.00167 \times 25/31) \approx 1.08499$$

4. 보상평가액

$$21,000 \times 1.08499 \times 1.00 \times (0.75/0.72 \times 1.00 \times 1.00) \times 1.80 \approx 43,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 1,200 = 51,600,000\text{원})$$

Ⅲ. (물음 2) 농업손실보상평가

1. 보상여부(토지보상법 시행규칙 제48조)

농지법 제2조 제1호 제가목에 해당하는 농지로서 불법형질변경토지 여부와 무관하게 농업손실보상대상이다.

2. 보상자별 보상평가액

(1) 전체 농업손실보상평가액

1) 실제소득입증금액

$$(6,847,050 \times 0.542) \div 1,200\text{m}^2 \approx 3,093\text{원/m}^2$$

2) 작물별 평균소득

$$1,885,742 \div 1,000\text{m}^2 \approx 1,886\text{원/m}^2$$

3) 결정

평균소득의 2배이내인바, 실제소득입증금액을 기준함.(2년분 : $3,093 \times 2\text{년} = 6,186\text{원/m}^2$)($\times 1,200 = 7,423,200\text{원}$)

(2) 보상 대상자별 보상가

1) 소유자(이대한)

실제소득 인정된 경우로서 도별 농작물총수입 기준 보상가의 1/2으로 보상한다.

$$3,402(2\text{년분}) \div 2 = 1,701\text{원/m}^2(\times 1,200\text{m}^2 = 2,041,200\text{원})$$

2) 실제경작자

$$6,186 - 1,701 = 4,485\text{원/m}^2(\times 1,200 = 5,382,000\text{원})$$

문제 4) 10점

I. 평가개요

1. 본건은 토지, 건물에 대한 경매목적의 감정평가로서 2015년 9월 19일을 기준시점으로 평가한다.
2. 제시외 건물의 구조, 이용상황, 면적 등으로 보아 ㉠은 본 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되며, ㉡은 영향을 미칠 것으로 판단되는바, 나지상태로 평가하되, 지상권 설정시의 가액을 병기한다.

II. 토지의 감정평가액

$$6,530,000\text{원}/\text{m}^2(\times 200 = 1,306,000,000\text{원})$$

$$(\text{지상권 설정시} : 6,530,000 \times 0.88 = 5,740,400\text{원}/\text{m}^2)$$

III. 건물의 평가액

1. 주택

$$(1) \text{ 기준부분} : 750,000 \times 45/50^* = 675,000\text{원}/\text{m}^2(\times 100=67,500,000\text{원})$$

*) 사용승인일 기준으로 기산

$$(2) \text{ 증축부분} : 600,000 \times 42/45^* = 560,000\text{원}/\text{m}^2(\times 12 = 6,720,000\text{원})$$

*) 주체부분의 잔존내용연수 및 본건의 경과연수 고려하여 결정

2. 제시외 건물

$$(1) \text{ 제시외건물 } \textcircled{1} : 100,000 \times 4 = 400,000\text{원}$$

$$(2) \text{ 제시외건물 } \textcircled{2} : 600,000 \times 20/45 \approx 267,000\text{원}/\text{m}^2(\times 48 = 12,816,000\text{원})$$

$$3. \text{ 건물 소계} : 87,436,000\text{원}$$

IV. 감정평가액 결정

$$1,306,000,000 + 87,436,000 = 1,393,436,000\text{원}$$