

문1>(40)
I.(물음1)
1.비교방식
1)거래사례 선정
(1)근린생활시설: <2>
근생 1층 사례로 효용비 동일 및 비교 가능 (#3: 2층 사례로서 용도 상이로 배제)
(2)업무시설: <4>
업무 2층 이상 사례로 표준적 층별효용비 반영 (#1: 용도지역 상이하며, 1층 대비 사례 가격이 표준적 층별효용비와 상이하여 배제)
2)시점수정(자본수익률)
(1)근린생활시설(집합상가 적용)
$(1 + 0.0035 \times 12/91) \times 1.0032 \times (1 + 0.0032$ $\times 81/91) = 1.00652$
(2)업무시설(오피스 적용)
$(1 + 0.0054 \times 72/91) \times 1.0048 \times (1 + 0.0048$ $\times 81/91) = 1.01340$

3)비준가액						
호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교	전유 면적	비준가액
B101				0.350	1,200	5,495,000,000
	13,000,000		1.00652			
101				1.000	950	12,430,000,000
201						7,904,000,000
		1.000				
301					1,200	7,904,000,000
	6,500,000		1.01340	1.000		
401						7,904,000,000
501					1,000	6,587,000,000
합 계						48,224,000,000

2. 원가방식

1) 전체 집합건물 가액

(1) 토지가액

가. 공시지가 기준법

가) 비교표준지 선정: <A>

일반상업지역, 도로접면 등 유사

(#B: 용도지역 상이로 배제)

나) 개별요인 비교

$$1.00 \times 1.02 \times 1.02 = 1.040$$

*1) 광대소각 *2) 공시기준일 후 저축 해제 미고려

*1) 획지: $1 \times 1.05 / 1.03$ *2) 행정: $1 \times \frac{1}{0.15 \times 0.85 + 0.85}$

다)그 밖의 요인 보정(2방식)	
(가)평가사례 선정:	<ㄴ>
일반상업, 업무용이며, 평가목적 유사	
(#ㄱ: 이용상황, #ㄷ: 평가목적 상이로 배제)	
(나)그 밖의 요인 보정치	
$\frac{19,800,000 \times 1.01481^{*1)} \times 1 \times 0.98^{*2)}}{14,500,000 \times 1.01481} = 1.33$	
*1)시점(지변율, 상업): 1.01323×(1+0.00254×19/31)	
*2)개별요인:1×1×0.98	
-획지: 1.02×1.03/1.05=1.00 -행정:1×(0.15×0.85+0.85)=0.98	
라)공시지가기준가액	
$14,500,000 \times 1.01481 \times 1 \times 1.04 \times 1.33$	
$= @20,300,000$	
나.거래사례비교법	
가)거래사례 선정:	
일반상업, 상업용이며, 배분법 등 가능	
(#a: 무허가건축물 포함 거래로, 이행강제금	
등 추가 부담 가능성에 따라 배분법 또는	
가치형성요인 비교 곤란으로 배제)	

나) 사례토지단가(배분법)				
[125억-(1,300,000×32/55×3,250)]÷520				
*)거래시점 = @19,311,189				
다) 비준가액				
'나)'×1×1.03252×1×1.05=@20,900,000				
*)				
*)시점: 1.01745×1.01481				
다. 토지가액 결정(시산가액 조정)				
양 가액 수준 유사하여 비준가액에 의해				
공시지가기준가액의 합리성이 인정되므로,				
감칙14① 공시지가기준가액으로 결정함				
@20,300,000×1,800= 36,540,000,000				
(2) 건물가액				
호	산식	건물단가	바닥면적	건물가액
지하1, 2층	1,300,000×0.7×36/55	@595,000	1,695 ×2	2,017,050,000
지상1층	1,300,000×36/55	@850,000	1,150	977,500,000
지상2 ~4층	1,500,000×36/55	@981,000	1,500 ×3	4,414,500,000
지상5층			1,250	1,226,250,000
합계				8,635,000,000

(3)전체 집합건물 가액

36,540백만+ 8,635백만=45,175,000,000

2)적산가액

호	전체 집합건물 가액	층별효용비율	적산가액
B101	45,175,000,000	0.114*)	5,149,000,000*)
101		0.259	11,700,000,000
201			7,363,000,000
301		0.163	7,363,000,000
401			7,363,000,000
501		0.136	6,143,000,000
합 계			45,081,000,000

*1)B101 층효비: $\frac{35 \times 1,200}{35 \times 1,200 + 100 \times 950 + 50 \times (1,200 \times 3 + 1,000)}$

*2)B101 적산가액: 45,175백만×0.114

(이상 층효비/적산가액 산출 101~501 방식 同)

3.수익방식

1)순수익

호	산식	NOI
B101	$(150,000 \times 0.02 + 15,000 \times 12 + 3,000 \times 12 \times 0.25) \times 0.9 \times 1,830$	316,224,000
101	$(450,000 \times 0.02 + 45,000 \times 12 + 5,000 \times 12 \times 0.25) \times 0.9 \times 1,450$	736,020,000
201~401	$(190,000 \times 0.02 + 19,000 \times 12 + 5,000 \times 12 \times 0.25) \times 0.9 \times 1,830$	406,480,000
501	$(190,000 \times 0.02 + 19,000 \times 12 + 5,000 \times 12 \times 0.25) \times 0.9 \times 1,520$	337,622,000

*) 301~501의 임대료 단가는 평균 임대료인 2층과 동일 적용

2) 환원율

(1) 사례 환원율 분석

가. 근린생활시설 사례

#1: $7.5\text{억}/150\text{억} = 0.05$

#3: $6.6\text{억}/110\text{억} = 0.06$

나. 업무시설 사례(#2): $6\text{억}/120\text{억} = 0.05$

(2) 환원율 결정

업무시설 대비 근생의 높은 위험 반영하여
 근생 <0.06> 업무시설 <0.05>로 결정함

3) 수익가액

호	순수익	환원율	수익가액
B101	316,224,000	0.06	5,270,000,000
101	736,020,000		12,267,000,000
201			8,129,000,000
301	406,480,000	0.05	8,129,000,000
401			8,129,000,000
501	337,622,000		6,752,000,000
합 계			48,676,000,000

4. 공정가치

1) 시산가액 조정(합리성 검토, 감칙12)

아래와 같이 수익가액은 비준가액과 유사해

합리성 지지하며, 적산가액은 복합부동산
가액을 단순 배분하는 한계에 따라 낮은
금액 도출이 일반적인 점에 착안하면 비준
가액의 합리성을 지지하므로, 감칙16 주된
방법에 의한 비준가액으로 결정함

2)공정가치

호	비준가액	적산가액	수익가액	공정가치
B101	5,495,000,000	5,149,000,000	5,270,000,000	5,495,000,000
101	12,430,000,000	11,700,000,000	12,267,000,000	12,430,000,000
201	7,904,000,000	7,363,000,000	8,129,000,000	7,904,000,000
301	7,904,000,000	7,363,000,000	8,129,000,000	7,904,000,000
401	7,904,000,000	7,363,000,000	8,129,000,000	7,904,000,000
501	6,587,000,000	6,143,000,000	6,752,000,000	6,587,000,000
합계	48,224,000,000	45,081,000,000	48,676,000,000	48,224,000,000

II.(물음2)

1.감정평가방법(감칙23③, 실무기준)

주된 방법 수익환원법 선정하여, “영업관련
기업가치-영업투자자본”으로 평가함

2.영업관련 기업가치

1)비영업용자산(투자자산)가치	
임대수익용인 B101,101,201가액 적용함	
$5,495 + 12,430 + 7,904 = 25,829,000,000$	
2)영업관련 기업가치	
$70,000 - 25,829 = 44,171,000,000$	
3.영업투하자본	
1)영업자산가치	
(1)유형자산가치	
자가사용인 301,401,501가액 적용함	
$7,904 \times 2 + 6,587 = 22,395,000,000$	
(2)영업자산가치	
$35,000 + 22,395 = 57,395,000,000$	
2)영업부채가치: 20,000,000,000	
차입금 제외, 외상매입금만 포함	
3)영업투하자본: '1)'-'2)'=37,395,000,000	
4.영업권 가치: '2'-'3'= 6,776,000,000-끝-	

문2>(30)	
I.(물음1)	
1.공공기관 통계 분석	
1)할인율(투자수익률)	
(1)A지역: $(6.5+7.7)/2=$	7.1%
(2)B지역: $(5.8+7.1)/2=$	6.5%
(3)C지역: $(5.2+6.0)/2=$	5.6%
2)재매도환원율(소득수익률)	
(1)A지역: $(5.0+6.2)/2=$	5.6%
(2)B지역: $(4.8+6.0)/2=$	5.4%
(3)C지역: $(4.7+5.6)/2=$	5.2%
2.자산운용사 자료 분석	
1)할인율(장기 목표배당수익률)	
(1)A지역: $0.35 \times 8.0 + 0.65 \times 3.5=$	5.1%
(2)B지역: $0.35 \times 8.3 + 0.65 \times 3.5=$	5.2%
(3)C지역: $0.35 \times 8.6 + 0.65 \times 3.5=$	5.3%
2)재매도환원율(초기 목표배당수익률)	
(1)A지역: $0.35 \times 6.8 + 0.65 \times 3.5=$	4.7%

(2)B지역: $0.35 \times 7.5 + 0.65 \times 3.5 = 4.9\%$		
(3)C지역: $0.35 \times 7.8 + 0.65 \times 3.5 = 5.0\%$		
3.할인율 및 재매도환원율 결정		
1)결정		
구분	할인율	재매도환원율
A지역	5.1%	4.7%
B지역	5.2%	4.9%
C지역	5.3%	5.0%
2)결정 사유		
(1)지역분석		
소득 수준, 인근 경기 민감도, 거시경제 민감도 분석 등 결과 할인율과 환원율에 반영할 위험 수준은 "A<B<C" 순서임		
(2)건물가치 회수율		
건물가액 비율, 잔존연수가 "A<B<C" 순 으로 높음에 따라 건물가치 하락이 예상 되는 경우 위험으로 작용하는 건물가치 회수율은 "A<B<C" 순으로 분석됨		

(3)결론						
이처럼 “A<B<C” 순으로 위험이 높아짐에 따라 할인율과 환원율도 증가해야 하므로, 이러한 지역별 균형을 반영하는 <자산운용사 자료>를 기준으로 결정함						
II.(물음2)						
1.수익환원법 시산가액						
1)a점포 (단위:백만원)						
구분	1	2	3	4	5	6
순영업소득	3,800	3,857	3,915	3,974	4,034	4,095
순채매도가액*)					85,995	
이자치급 전 현금흐름	3,800	3,857	3,915	3,974	90,029	
현재가치율	0.951	0.905	0.861	0.820	0.780	
할인 현금흐름	3,614	3,491	3,371	3,259	70,223	
시산가액	83,958					
*)4,095백만/0.047×(1-0.013)						
2)b점포 (단위:백만원)						
구분	1	2	3	4	5	6
순영업소득	3,600	3,654	3,709	3,765	3,821	3,878
순채매도가액*)					78,114	

이자치급 전 현금흐름	3,600	3,654	3,709	3,765	81,935	
현재가치율	0.951	0.904	0.859	0.816	0.776	
할인 현금흐름	3,424	3,303	3,186	3,072	63,582	
시산가액	76,567					

* $3,878\text{백만}/0.049 \times (1-0.013)$

3)c점포 (단위:백만원)

구분	1	2	3	4	5	6
순영업 소득	3,500	3,552	3,605	3,659	3,714	3,770
순재매도 가액*)					74,420	
이자치급 전 현금흐름	3,500	3,552	3,605	3,659	78,134	
현재가치율	0.950	0.902	0.856	0.813	0.772	
할인 현금흐름	3,325	3,204	3,086	2,975	60,319	
시산가액	72,909					

* $3,770\text{백만}/0.05 \times (1-0.013)$

2. 원가법에 의한 시산가액과 비교·검토

1) 각 시산가액

구분	수익가액 (가)	적산가액 (나)	격차율 (가/나-1)
a점포	83,958,000,000	72,642,000,000	15.6%
b점포	76,567,000,000	63,688,000,000	20.2%
c점포	72,909,000,000	57,414,000,000	27.0%

2) 비교·검토

수익가액은 적산가액 대비 약 15%~27% 높은 금액으로 도출되었음. 이는 적산가액의 경우 수익과 위험을 기초로 하는 무형적 가치가 배제되어 있기 때문인 것으로 분석됨

이러한 수익과 위험을 잘 반영하고 특히 재매도가치를 명확하게 반영하여 본 평가 목적에 타당한 수익가액은 합리성이 인정된다고 판단됨

3. 각 점포별 시산가액의 균형

담보가치는 특히 장래의 수익성, 위험성, 환가가능성에 따라 좌우됨. 이러한 관점에서 적산가액의 격차는 각 점포의 임대료, 재매도가치, 위험의 격차로 볼 때 과도한 것으로 판단되며, 수익가액이 각 점포별 적절한 균형을 보인다고 판단됨

-끝-

문3>(20)

I.(물음1)

1.이용상황 검토: <사실상의 사도부지>
 (法70②)피고는 현황평가 원칙에 따라 현황
 인 도로를 이용상황으로 주장하면서, (則26
 ①2호)지목변경 시점 등에 비추어 자기토지
 편익을 위해 스스로 설치한 도로임을 근거로
 사실상의 사도임을 주장할 것으로 판단됨

2.대상토지 감정평가

1)인근토지가액

(1)인근토지 확정

18.5.24 편입 당시 인접한 10-2번지 기준

(2)적용공시지가 선택: <2018.1.1>

(法70④)해당 사업의 사업인정의제일인
 사업계획승인 이전 최근 공시지가

(3)비교표준지 선정:

인근토지의 상업나지와 유사한 이용상황
 으로 인근토지의 모지변입

(4)개별요인 비교치	
가.가로조건:	1.00
(구)공특법상 규정 삭제되어, 대상토지의 도로개설로 인한 영향 반영해 광대한면 기준	
나.획지조건:	1.00
10-2번지 형상인 (유사)세장형 기준	
다.행정적조건	
(則23①단서)대상토지의 도시철도 저축은 제한받지 않은 상태 기준	
$1 \div (0.3 \times 0.85 + 0.7) =$	1.05
라.비교치: $1 \times 1 \times 1.05 =$	1.050
(5)인근토지가액	
$1,500,000 \times 1.09268 \times 1.000 \times 1.050 \times 1.50$	
$= @2,581,000$	
2)대상토지가액	
$@2,581,000 \times 1/3 =$	$@860,000$
$(\times 19 = 16,340,000)$	
*)수용·이의재결 보상액과 유사함	

Ⅱ.(물음2)	
1.이용상황 검토:	<예정공도부지>
(則25①3호)원고는 대상토지가 도시계획 시설(도로)로 결정된 이후에 도로로 이용되고 있는 토지로서 예정공도를 주장할 것으로 판단됨(도면상 도로사업 제외)	
2.대상토지 감정평가	
1)적용공시지가 선택:	<2018.1.1>
2)비교표준지 선정:	
예정공도부지는 공도부지 평가 준용하여 인근지역 표준적 이용상황 기준하므로, 상업용 기준	
3)개별요인 비교치	
(1)가로조건:	0.91
공도부지는 해당 도로개설에 따른 가치 변동은 배제하므로 종로한면 기준	
(2)획지조건:	1.02
대상토지의 형상인 가장형 기준	

(3)행정적조건:	1.05
대상토지의 개별적 제한은 고려치 아니함	
(4)비교치: $0.91 \times 1.02 \times 1.05 =$	0.975
4)대상토지가액	
$1,500,000 \times 1.09268 \times 1.000 \times 0.975 \times 1.50$	
=@2,397,000	
($\times 19 = 45,543,000$)	
-끝-	
문4>(10)	
I.감정평가 개요	
(則47③)일부 편입에 따른 영업손실 보상 액을 평가함	
II.일부 편입 보상액	
1.설치기간 영업이익	
법인 영업으로 최저한도액 고려안함	
$(3,650,000 + 3,950,000 + 4,250,000) / 3$	
$\times 1\text{개월} =$	
	3,950,000

2. 설치비용	
발전기실은 지장물로 별도 보상되므로 제외하며, 설치에 통상 소요되는 시운전비 포함	
$3,500,000 + 500,000 =$	4,000,000
3. 일부 편입 보상액	
'1' + '2' =	7,950,000
Ⅲ. 영업손실 보상액	
1. 일부 편입 보상액:	7,950,000
2. 최대한도액(휴업보상액):	25,000,000
3. 영업손실 보상액:	<7,950,000>
일부 편입 보상액이 최대한도액 이내로서	
일부 편입 보상액으로 결정함	
	- 끝 -
	- 이하여백 -