

금번 논문 맛보기에서는 불합리한 규정과 미흡한 유권해석 등으로 평가에 어려움을 겪고 있는 축산업보상 평가의 문제점과 개선 방안을 다룬 논문 한편과 상업용 표준지 공시지가 조사·평가 시 활용되고 있는 한국형 수익환원법 평가 모형의 문제점과 개선 방안을 다룬 논문 한편을 소개하고자 합니다. 보다 자세한 연구 내용을 알고 싶으신 분은 한국감정평가학회(www.kas.re.kr)와 한국부동산연구원(www.kreri.re.kr)에서 원문을 받아 보시기 바랍니다.

축산업보상 평가의 문제점과 개선 방안

Issues and Improvements on the Compensation Appraisal of Livestock Industry

김정평가학논집
제 9권 제 2호 2010. 12.(47~59)

서경규
대구가톨릭대학교 조교수, 감정평가사

- 축산업보상은 영업보상·농업보상 등과 함께 장래 기대 이익의 상실에 대한 보상인 일실손실 보상에 속한다. 그동안 일실손실보상은 제도적 측면에서 보상 대상자가 상대적으로 소수이고, 보상액이 전체 사업비에서 차지하는 비중이 낮아 크게 부각되지 못하였다. 또한 「공익사업법」의 축산업보상 규정이 불합리하고 미비한 상태에서 국토해양부의 유권해석조차 구체적이지 못해 손실 보상 당사자들은 많은 어려움과 불편을 느끼고 있다.
- 본 연구는 관련 이론 및 법령 연구, 외국 사례와 선행연구 검토, 유권해석·판례 및 보상 사례 분석 등을 통해 그동안 연구 대상에서 소외되었던 축산업보상의 문제점을 파악하고 합리적인 개선 방안을 도출하는 것을 목적으로 한다.
- 연구 결과 도출된 축산업보상의 문제점은 다음과 같다.
 - ① 일반영업과 축산업은 본질적으로 다르므로 축산업보상에서 영업보상 규정을 준용하는 것은 문제가 있다.
 - ② 보상 대상으로서 축산업의 범위가 불합리하다.
 - ③ 영업보상에 비해 상대적으로 불합리하여 형평성에 어긋난다.
 - ④ 폐업보상의 요건이 추상적이어서 적용에 어려움이 있다.
 - ⑤ 보상 평가의 기준이 미비하거나 불합리하다.
- 본 연구에서는 이러한 문제점들의 개선 방안으로 다음과 같은 결과를 도출하였다.
 - ① 현실적으로 축산업과 일반 영업은 그 특성의 차이가 있으므로 축산업보상 규정을 영업보상과는 별도로 규정하는 것이 필요하다.
 - ② 축산업보상 대상으로서 축산업의 범위를 확대하고 기준 마리 수를 상향 조정하는 것이 합리적이다.
 - ③ 영업보상과의 형평성 유지를 위해 보상특례규정을 통일할 필요가 있다.
 - ④ 폐업보상의 요건을 단순화하여 혼란과 갈등을 해소하는 것이 필요하다.
 - ⑤ 보상 평가의 기준을 합리적으로 규정하는 것이 필요한 바, 폐업보상 기간을 단축하고 축산업용 자산의 이전에 따른 감손상당액을 구체적으로 명시하는 것이 필요하다.

상업용 표준지의 수익환원법 평가 개선에 관한 연구

A Study on the Improvement of Income Approach in Commercial Land Price Notification

최태규
건국대학교 부동산학과 박사과정 수료

이춘섭
건국대학교 부동산학과 교수

- 수익환원법은 감정평가 3방식 6방법 중 대상 부동산의 수익성에 기초하여 부동산의 교환가치를 평가하는 방법이다. 수익환원법은 이론적 우수성에도 불구하고 순영업소득의 추정이 어렵고, 적정 자본 환원 이율을 구하기 어려워 감정평가 업계에서 그 활용이 많지 않은 상황이다.
- 2002년부터 국토해양부가 실시하고 있는 7대 도시의 임대료 및 투자수익률 조사 결과는 2003년부터 상업용 및 업무용 표준지 공시지가의 수익환원법 조사·평가에 적용되는 등 감정평가에 많은 영향을 미치고 있다.
- 상업용 표준지를 수익환원법으로 조사·평가하는 기준은 부감법 제5조 제1항과 동법 시행령 제6조 제1항 제1호 및 제2항 등에 규정되어 있으며, 상업용 표준지의 수익환원법 평가를 위해 일본에서 사용하고 있는 평가 모형을 한국의 상황에 맞게 변형하여 활용해왔다.
- 본 연구는 상업용 표준지의 수익환원법 평가에 적용되는 한국 모형의 문제점을 도출하고 이에 대한 개선 방안을 제시함으로써 상업용 표준지의 수익 가격 적정화에 기여하고자 하였다.
- 본 연구에서 검토한 결과 한국 모형의 문제점은 다음과 같다.
 - ① 한국 모형은 DCF와 토지잔여법 성격을 동시에 가지고 있는데 일반 평가 시 DCF는 5년 동안의 현금 흐름과 복귀 가격을 기초로 적용되기 때문에 일반 평가의 기초가 되고 개별공시지가 산정의 목적인 가치를 가지고 있는 공시지가의 성격을 고려할 때 건물의 잔존내용연수라는 장기의 추정을 하고 있다.
 - ② 모형에 건물의 잔존내용연수를 적용함으로써 나지상정평가의 대원칙을 위배하고 있다.
 - ③ 한국 모형에 적용되는 소득 수익률은 최유효이용이 아닌 실제 공실률을 적용하고 있어 이를 통해 산출되는 공시지가는 나지상정 평가 및 최유효이용의 표준지 조사·평가 기준에 위배된다.
- 이러한 문제들에 대해 본 연구는 다음과 같은 개선 방안을 제시하였다.
 - ① 부동산잔여법 모형을 적용하면 토지와 건물의 순수익을 구분하지 않고 건물의 경제적 내용연수와 재조달원가를 적용함으로써 나지상정평가와 최유효이용의 평가 원칙에 위배되지 않는다.
 - ② 자본 환원 이율 및 할인율을 임대 사례 조사 시 별도 조사함으로써 소득 수익률의 문제점을 개선하고 매년 거래되는 오피스빌딩의 순수익과 거래 가격을 분석하여 자본 환원 이율 및 할인율을 데이터베이스(database)화 한다.