

2016년도 제27회 감정평가사 2차 국가자격시험

교시	시간	시험과목	수험번호	성명	향후일정 안내
1교시	100분	감정평가실무			

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해당 산정시 산식과 도출과정을 반드시 기재
2. 단가는 관련 규정에서 정하고 있는 사항을 제외하고 천원미만은 절사, 그 밖의 요인 보정치는 소수점 셋째자리 이하 절사

【문제 1】 감정평가사 甲은 부동산투자자 乙로부터 대상부동산 투자에 관한 정보의 제공을 의뢰받고, 관련 자료를 수집·분석하여 乙에게 제공하려고 한다. 제시된 자료를 참조하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 2016년 7월 1일 기준 대상부동산의 시장가치를 구하되, 비교방식, 수익방식, 건물을 원가법으로 하는 공시지가기준법에 의한 가격을 각각 제시하시오. (25점)

물음 2) 乙이 대상부동산을 2016년 7월 1일 매입하고 3년간 보유한 후 매각한다고 했을 때, 순현재가치(NPV)를 구하고, 乙의 투자계획에 대하여 전문가로서 제시할 의견을 기술하시오. (15점)

<자료 1> 대상부동산 현황

1. 토지현황

- 1) 소재지 : S시 T구 W동 500번지, 501번지
- 2) 용도지역 : 일반상업지역
- 3) 토지특성(2필 일단의 토지로서, 부정형의 평지이며, 소로한면에 접함)
 - 500번지 : 대, 350 m², 세로장방형, 평지, 소로한면
 - 501번지 : 대, 450 m², 사다리형, 평지, 소로한면

2. 건물현황

- 1) 구조 : 철근콘크리트조 슬래브지붕
- 2) 사용승인일자 : 2005년 5월 1일
- 3) 세부현황 : 500번지, 501번지 양 지상에 위치함

층 별	구 조	면적(m ²)	용 도	비 고
지하1층	철근콘크리트조	260	주차장, 기계실	-
지상1층	철근콘크리트조	520	사무실	P 은행 임차
지상2층	철근콘크리트조	520	사무실	P 은행 임차
지상3층	철근콘크리트조	520	사무실	R 회사 임차
지상4층	철근콘크리트조	520	사무실	R 회사 임차
지상5층	철근콘크리트조	400	사무실	공 실
계		2,740	-	

3. 기타현황

: 현재 대상부동산의 소유자는 丙과 丁이 공동소유(각각 50%)를 하고 있으며, 소유자 丙의 명의로 C은행에 근저당권 5억원이 설정되어 있음

<자료 2> 표준지 공시지가 현황(공시기준일 : 2016.01.01)

기 호	소재지 (지번)	면적 (m ²)	지 목	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	V동 130	(일단지) 535	대	주상용	일반 상업	후면 상가지대	소로 한면	사다리형 평 지	2,700,000
2	V동 150	800	대	상업용	일반 상업	노선 상가지대	소로 한면	가장형 평 지	3,400,000
3	W동 485	420	대	상업기타 주차건물	일반 상업	후면 상가지대	세로 (가)	사다리형 평 지	2,100,000
4	W동 520	450	대	상업용	일반 상업	노선 상가지대	소로 한면	사다리형 평 지	3,000,000

<자료 3> 평가선례(공시지가기준법 적용시 그 밖의 요인에 적용함)

구 분	평가선례 #1	평가선례 #2	평가선례 #3
소재지(지번)	V동 143	W동 504	W동 522
토지현황	대, 450 m ² , 소로한면, 부정형, 평지, 일반상업지역	대, 780 m ² , 소로한면, 사다리형, 평지, 일반상업지역	대, 350 m ² , 세로(가), 가장형, 평지, 일반상업지역
건물현황	철근콘크리트조 슬래브지붕, 상업용, 지하1층~지상5층, 연면적 3,300 m ²	철근콘크리트조 슬래브지붕, 상업용, 지하2층~지상8층, 연면적 5,200 m ²	없음(상업나지)
토지단가	3,600,000원/m ²	3,400,000원/m ²	3,500,000원/m ²
기타사항	기준시점 2016.04.01 일반거래목적의 정상적인 평가선례	기준시점 2016.01.01 일반거래목적의 정상적인 평가선례	기준시점 2016.05.01 담보목적의 정상적인 평가선례

<자료 4> 거래사례(거래사례비교법에 적용함)

구 분	사례 #1	사례 #2	사례 #3
소재지(지번)	V동 135번지	W동 489번지	W동 515번지
토지현황	대, 900 m ² , 소로한면, 부정형, 평지, 일반상업지역	대, 550 m ² , 세로가, 사다리형, 평지, 일반상업지역	대, 750 m ² , 소로한면, 가장형, 평지, 일반상업지역
건물현황	철근콘크리트조 슬래브지붕, 상업용, 지하1층~지상5층, 연면적 3,200 m ² , 2006.05.01 사용승인	없음(상업나지)	철근콘크리트조 슬래브지붕, 상업용, 지상2층, 연면적 800 m ² , 1985.01.01 사용승인
거래금액	5,600,000,000원	1,600,000,000원	2,850,000,000원
기타사항	노선상가지대 2016.01.01 거래 정상거래사례 (토지건물가격비중 6:4)	후면상가지대 2016.04.01 거래 정상적인 거래사례	노선상가지대 2016.05.01 거래 철거전제의 정상거래, 매수자의 철거비 부담 (30,000,000원)

<자료 5> 표준건축비 등

1. 인근지역 상업용건축물(철근콘크리트조 5층 이하)의 표준건축비(부대설비 포함, 지상·지하 건축물에 동일하게 적용)는 770,000원/m²이며, 건물의 잔존가치는 10%임

<자료 6> 대상부동산의 임대내역

구분	면적 (m ²)	임차인	임대기간	임대료
지상 1층	520	P 은행	2011.07.01 ~ 2016.06.30	'15년 7월 1일부터 연간가능총소득(PGI) 120,000원/m ² 적용
지상 2층	520	P 은행	2011.07.01 ~ 2016.06.30	'15년 7월 1일부터 연간가능총소득(PGI) 95,000원/m ² 적용
지상 3층	520	R 회사	2014.07.01 ~ 2019.06.30	'15년 7월 1일부터 연간가능총소득(PGI) 80,000원/m ² 적용
지상 4층	520	R 회사	2014.07.01 ~ 2019.06.30	'15년 7월 1일부터 연간가능총소득(PGI) 80,000원/m ² 적용
지상 5층	400	공 실	-	최근 1개월간 공실
계	2,480		-	

※ R회사는 회사 사정상 2016.06.30에 이전할 계획이며, 현재 소유자도 중도 계약 해지에 동의하였고, 새로운 임차인을 시장임대료로 즉시 구할 수 있음

<자료 7> 최근 임대사례

1. 사례물건 : V동 138번지 소재 5층

- 1) 토지현황 : 일반상업지역, 대, 950 m², 소로한면, 사다리형, 평지
- 2) 건물현황 : 철근콘크리트조, 지하1층~지상5층, 연면적 3,200 m², 상업용

2. 임대상황

- 1) 1~2층 임대사례 : G 은행 2016.07.01부터 5년 계약
연간가능총소득(PGI) 1층 160,000원/m², 2층 120,000원/m²
- 2) 3~5층 임대사례 : H 회사 2016.07.01부터 5년 계약
연간가능총소득(PGI) 3~4층 100,000원/m², 5층 90,000원/m²

<자료 8> 시점수정 등 관련자료(T구)

1. 지가변동률

구 분	일반상업지역
2016. 01. 01 ~ 2016. 05. 31(누계)	1.687
2016. 04. 01 ~ 2016. 05. 31(누계)	0.654
2016. 05. 01 ~ 2016. 05. 31(당월)	0.323

※ 2016년 6월부터 지가변동률 미고시, 2016년 6월 지가변동률은 직전월 자료를 적용하고, 변동률의 계산은 백분율을 기준으로 소수점 넷째자리에서 반올림함

2. 임대동향조사 중 소형부동산의 자본수익률

구 분	T 구
2016. 01. 01 ~ 2016. 05. 31(누계)	2.113
2016. 04. 01 ~ 2016. 05. 31(누계)	0.895
2016. 05. 01 ~ 2016. 05. 31(당월)	0.356

3. 건축비지수 : 2015년 1월 1일 이후 포함세임

<자료 9> 지역요인, 개별요인 등 품등 비교자료

1. 지역요인 자료

: V동과 W동은 S시 T구에 속하며, 간선도로(소로한면)를 두고 맞은편에 위치하고 있음. 최근 V동 남측에 종합유통센터가 개장함에 따라 V동 상권으로 유동인구가 증가하여 V동이 W동에 비해 지역요인이 3% 우세를 보이고 있음

2. 개별요인 자료

1) 도로접면 격차율

구 분	광대세각	광대한면	소로한면	세로(가)	세로(불)	맹지
광대세각	1.00	0.95	0.86	0.81	0.75	0.72
광대한면	1.05	1.00	0.91	0.86	0.78	0.75
소로한면	1.16	1.10	1.00	0.91	0.86	0.83
세로(가)	1.24	1.18	1.07	1.00	0.92	0.89
세로(불)	1.34	1.28	1.16	1.07	1.00	0.96
맹지	1.39	1.32	1.20	1.16	1.04	1.00

2) 형상 격차율

구 분	정방형	장방형	사다리형	부정형
정방형	1.00	0.99	0.98	0.95
장방형	1.01	1.00	0.99	0.96
사다리형	1.02	1.01	1.00	0.97
부정형	1.05	1.04	1.03	1.00

※ 가로장방형은 장방형을 적용

3) 환경조건 격차율

- 대상부동산은 표준지 기호1 보다 5% 우세하며, 표준지 기호3 보다 15% 우세함
- 대상부동산은 평가선례 #1 보다 10% 열세하며, 거래사례 #2 보다 15% 우세함

3. 임대사례(V동 138번지)와 대상부동산의 품등 격차율(지역 요인과 개별 요인 포함) : 임대사례가 대상부동산 보다 총 10% 우세함

4. 거래사례 #1(V동 135번지)의 건축물과 대상부동산의 건축물은 동일한 등급 수준으로 신축되었음

<자료 10> 수익환원법 적용 자료 및 의뢰인 乙의 부동산 투자계획

1. 환원율 및 할인율

1) 현재시점 환원율 : 시장추출법에 의한 산정

구 분	사례 #1	사례 #2	사례 #3
매매가격(원)	3,500,000,000	2,200,000,000	2,400,000,000
순수익(원)	140,000,000	88,000,000	200,000,000
기타	최근사례, 정상거래	최근사례, 정상거래	최근사례, 사정개입

2) 재매도가치 산정을 위한 환원율

: 현재 환원율에 장기위험프리미엄 등을 고려하여 0.5% 가산함

3) 할인현금흐름분석법에 사용할 할인율 : 투자자의 요구수익률

2. 수익환원법 적용

1) 대상부동산의 시장가치산정을 위한 수익환원법은 1년차 순영업소득(NOI)을 직접 환원하는 직접환원법을 적용

2) 수익환원법에 적용되는 수익과 비용은 연간 단위로 산정하고 연말에 인식하는 것을 가정하며, 연간가능총소득(PGI)에는 관리비 등 제반 내역이 합리적으로 포함되어 있다고 전제함

3) 대상부동산의 수익환원법 적용시, 연간가능총소득(PGI)은 최근 임대사례에서 산출하고, 공실손실상당액, 운영경비 등은 대상부동산을 기준으로 산정함

4) 연간가능총소득(PGI)은 매년 5% 상승하고, 공실률은 매년 5%로 예상되며, 운영경비는 각 층별 면적 기준으로 25,000원/m²이 소요되며, 운영경비는 매년 4% 상승을 적용함

3. 乙의 투자계획

1) 투자금액 : 4,200,000,000원

2) 요구수익율 : 6%

3) 투자기간 : 3년간 보유한 후 매각

4) 보유기간말 매각시 매각비용 : 매각금액의 3%

4. 순현재가치(NPV)의 산정방법

: 순현재가치(NPV)는 乙이 투자계획대로 대상부동산을 3년간 보유한 후 매각하는 것을 가정하여 산정하며, 수익환원법 적용 자료와 같이 연간단위로 수익과 비용을 연말에 인식함

【문제 2】 감정평가사 甲은 임대에 제공되고 있는 상업용 부동산(집합건물)을 시장가치로 매수할 것을 제안받은 잠재적 매수인 乙로부터 상담을 의뢰 받았는 바, 제시된 자료를 참조하여 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 의뢰인 乙이 제안을 받아들일 경우, 乙의 투자수익률(거래비용은 고려하지 않음)과 乙의 요구수익률을 충족시키는 매매가격을 구하시오. (10점)

물음 2) 본건 부동산의 완전소유권에 기초한 수익률을 산출하여 직접환원법에 의한 수익가치를 구하시오. (10점)

물음 3) 「완전소유권의 가치 = 임대권의 가치 + 임차권의 가치」라는 등식이 성립하고, 의뢰인 乙의 요구수익률을 충족시키는 매매가격이 적정한 임대권의 가치라 가정한다. 이 경우, 내재된 임차권 수익률을 구하고, 임차권 수익률이 임대권 수익률보다 큰 이유를 설명하시오. (10점)

<자료 1> 기본적 사항

1. 의뢰일(기준시점) : 2016년 7월 1일
2. 대상부동산 내역

소재지 지번	층·호수	면적 (m ²)	임대료(원)		임대차 계약기간
			보증금	지불임료/월	
S시 S구 S동 1000번지	지상2층 201호	100.0	100,000,000	1,500,000	2015.07.01 ~ 2020.06.30

※ 계약내용이나 조건은 전형적인 시장 관행에 따른 것임

<자료 2> 의뢰인 면담 내용 요약

1. 무위험률에 1.20% 가산한 수익률을 요구하며, 이러한 조건은 과거 상업용 부동산(집합건물) 투자수익률과 무위험률의 격차(spread) 추세 및 인근지역의 전형적인 임대용 부동산 투자자의 요구 조건과도 부합함
2. 본건에 투자할 경우, 임대차 계약이 만료되는 시점에 재매도 예정임

<자료 3> 시장조사 자료

1. 시장임대료(의뢰일 현재) : 보증금 @1,100,000원/m² 및 지불임료 @16,500원/m² 수준이고, 관리비는 별도로 임차인이 지불함

2. 매매사례

기 호	소재지 지번	층·호수	면적 (m ²)	계약일	매매금액(원)	비고
1	S시 S구 S동 986번지	지상2층 201호	30.0	2016.06.24	363,000,000	경사지에 위치한바, 주 도로기준 1층
2	S시 S구 S동 1021번지	지상2층 205호	210.0	2016.06.19	1,000,000,000	-
3	S시 S구 S동 1004번지	지상2층 207호	92.0	2016.06.20	540,000,000	-

※ 상기 매매사례 모두 최근의 것으로 별도의 시점수정은 불필요함

3. 개별요인

본건	매매사례 #1	매매사례 #2	매매사례 #3
1.00	0.50	0.85	1.03

4. 본건 부동산의 인근지역 내 상업용 부동산(집합건물)의 공급 증가로 본건 임대차계약 만료 시에 5.00%의 시장가치 하락이 예상됨

<자료 4> 시장금리 등 자료

1. 국고채(3년) : 1.390%/년 (최근 3개월 평균)
2. 회사채(장외3년, AA- 등급) : 1.943%/년 (최근 3개월 평균)
3. 보증금 운용이율 : 2.00%/년

【문제 3】 감정평가사 甲은 국산 사출기 20대를 보유하고, 플라스틱 제품을 생산하여, 수출 중인 사업체(K사) 전체에 대한 적정한 시장가치의 산정을 의뢰받았다. 토지, 건물 및 구축물, 영업권 등의 무형자산에 대한 가치까지 산정한 후, 최종적으로 사업체의 주 생산설비인 국산 사출기 20대에 대하여 관련 규칙 및 기준에 의거하여 평가하고자 한다. 제시된 자료를 참조하여 평가방법을 결정하고, 다음 물음에 답하시오. (20점)

물음 1) ‘감정평가에 관한 규칙’ 별지서식인 “감정평가액의 산출근거 및 결정 의견”을 최대한 활용하여 제1라인의 적정가격을 제시하시오. (10점)

물음 2) ‘감정평가에 관한 규칙’ 별지서식인 “감정평가액의 산출근거 및 결정 의견”을 최대한 활용하여 제2라인의 적정가격을 제시하시오. (10점)

<자료 1> 기본사항

1. 의뢰인 및 사업체명 : 주식회사 K
2. 기준시점 : 2016년 7월 1일
3. 생산라인구성 : 제1라인과 제2라인으로 구성되어 있으며, 각 생산라인에 10대씩 설치되어 있으나, 제1라인의 사출기는 생산효율이 높지 아니하고 전용불가능한 과잉유타설비로 전체를 철거하여 매각할 예정임

<자료 2> 기계에 관한 사항

1. 제1라인 : 2006년 7월 1일 10대 설치가동, 유지보수상태 보통이하
2. 제2라인 : 2011년 7월 1일 10대 설치가동, 유지보수상태 양호

<자료 3> 라인별 취득가격 및 유지보수비 등

1. 라인별 취득가격

구 분	제1라인 단위당 취득가격(원)	제2라인 단위당 취득가격(원)
본체	50,000,000	80,000,000
부대설비	20,000,000	30,000,000
설치비	5,000,000	5,000,000
시험운전비	5,000,000	5,000,000
부가가치세	8,000,000	12,000,000

- 제1라인의 경우, 설치이후 현재까지 단위당 유지보수 등을 위한 수익적 지출에 20,000,000원, 자본적 지출에 20,000,000원이 각각 소요됨
- 제2라인의 경우, 설치이후 현재까지 단위당 유지보수 등을 위한 수익적 지출에 10,000,000원, 자본적 지출에 10,000,000원이 각각 소요됨

<자료 4> 내용연수 및 잔가율 등

- 국내생산의 사출기는 물리적 내용연수가 12년, 경제적 내용연수는 10년 정도인 것으로 조사됨
- 본 기계의 잔가율은 통상 10%로 조사되고, 감가수정은 관련 법령에서 제시한 원칙적 방법에 따라 예정임
- 물가변동에 따른 기계가격 보정지수 : 취득가격에만 적용
 - 제1라인은 기준시점까지 10% 상승
 - 제2라인은 기준시점까지 변동사항이 없음

<자료 5> 기타자료

- 제1라인의 유사사양 사출기는 생산효율의 저감으로, 해체 및 포장된 상태에서 동남아 등지에 기계를 수출하는 업자에게 매각가능하며, 단위당 매각 가능가격은 잔존가치와 유사한 것으로 조사됨

2. 제1라인의 해체 및 철거와 조립 및 포장 운반 등에 소요되는 단위당 관련 비용은 아래와 같이 조사됨

- 1) 해체비 : 1,000,000원
- 2) 철거비 : 1,000,000원
- 3) 운반비 등 : 1,000,000원
- 4) 설치비 : 5,000,000원

【문제 4】 감정평가사 甲은 S시장으로부터 ‘도시계획시설도로 개설사업’에 일부 편입되는 소규모 봉제공장에 대하여 ‘영업의 휴업손실’에 대한 보상평가를 의뢰받았다. 한편, 이 공장은 관계 법령에 의하면, 일부 편입에 따른 잔여 시설 보수 후 재사용이 가능한 경우에 해당되는 바, 제시된 자료를 참조하여 영업장소를 이전하는 경우와 비교하여 보상평가액을 산정하시오. (10점)

<자료 1> 공통사항

1. 사업인정고시 의제일 : 2015년 7월 1일
2. 본 공장의 가동일 : 2010년 7월 1일 (적법한 허가취득)
3. 가격시점 : 2016년 7월 1일
4. 사업시행자 : S시장
5. 휴업기간 및 잔여시설 보수기간 : 4개월

<자료 2> 조사내용

1. 연간 영업이익 : 60,000,000원
2. 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익 감소액 : 연간 영업이익의 10%

3. 월간 고정적 비용항목 : 2,000,000원
4. 전체 이전비 및 감손상당액 : 4,000,000원
5. 개업비 등의 부대비용 : 1,000,000원
6. 해당시설의 보수비 : 18,000,000원
7. 영업규모 축소에 따른 고정자산 등의 매각손실액 : 5,000,000원

***** 청렴한 감정평가, 국민의 행복지수 *****

청렴  세상



한국산업인력공단
HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA