2019년도 제30회 감정평가사 2차 국가자격시험

교 시	시 험 시 간	시 험 과 목
1교시	100분	감정평가실무

수험번호		성 명	

【 수험자 유의사항 】

1. **시험문제지 표지**와 시험문제지의 **총면수, 문제번호 일련순서, 인쇄상태** 등을 확인하시고, 문제지 표지에 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
2. 수험자 인적사항 및 답안지 등 작성은 **반드시 검정색 필기구만을 계속 사용**하여야 합니다. (**그 외 연필류, 유색필기구, 2가지 이상 색 혼합 사용 등으로 작성한 답항은 0점 처리**됩니다.)
3. 문제번호 순서에 관계없이 답안 작성이 가능하나, **반드시 문제번호 및 문제를 기재**(긴 경우 요약기재 가능)하고 해당 답안을 기재하여야 합니다.
4. **답안 정정 시에는 정정할 부분을 두 줄(=)로 긋고 수정할 내용을 다시 기재**합니다.
5. **감독위원의 지시에 불응하거나 시험시간 종료 후 답안지를 제출하지 않을 경우** 불이익이 발생할 수 있음을 알려 드립니다.
6. 시험문제지는 시험 종료 후 가져가시기 바랍니다.

안내사항

1. 수험자의 의견을 적극 반영하기 위하여 QR코드를 활용한 설문조사를 실시하고 있으니 많은 참여 바랍니다.
2. 시험 합격자에게 **'합격축하 SMS(알림톡) 알림 서비스'**를 제공하고 있습니다.

- 수험자 여러분의 합격을 기원합니다 -

한국산업인력공단
HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

감정평가실무

※ 공통유의사항

1. 각 문제는 해답 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 식료품 제조업을 영위하는 (주)A로부터 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가를 의뢰받았다. 관련법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오.(단, 기준시점은 2020. 01. 01임) (40점)

물음 1) (주)A의 기업가치를 평가하시오. (25점)

물음 2) (주)A의 특허권의 유효 잔존수명을 산출하고, 특허권 가치를 평가하시오. (10점)

물음 3) (주)A의 영업권 가치를 평가하시오. (5점)

< 자료 1 > 대상 기업 및 특허권 개요

1. 대상 기업 현황

상호	(주)A
대표자	이ㅇㅇ
설립일자	2012. 06. 17
사업자번호	514-87-*****
주요제품	과자류

※ 대상 기업은 식료품 제조업을 영위함

2. 특허권 개요

명칭	나선형 ** 코팅 장치
등록번호	10-13*****
출원일	2013. 05. 26
특허권자	(주)A
존속기간 만료일	2033. 05. 26

< 자료 2 > 주요가정

1. 추정기간이란 할인현금수지분석법 적용에 있어 현금흐름을 직접 추정하는 기간으로 대상 기업의 특성 및 시장상황 등을 고려하여 5년(1기~5기)으로 가정함
2. 추정기간이 지난 6기부터는 성장율 0%를 적용하며, 5기의 현금흐름이 지속되는 것으로 가정함
3. 대상 기업의 결산일은 매년 말일이며, 현금흐름은 편의상 기말에 발생하는 것으로 가정함
4. 대상 기업의 현금흐름 추정시 비영업용 자산에 의한 수익, 비용은 제외된 것으로 가정함

< 자료 3 > 재무상태표 및 손익계산서 일부 발췌 (2019. 12. 31. 현재)

1. 재무상태표(일부 발췌)

계정과목	금액(원)
자산	
Ⅰ.유동자산	
1.당좌자산	
(1)단기금융상품	700,000,000
(2)그 외	500,000,000
2.재고자산 등	600,000,000
Ⅱ.비유동자산	
1.투자자산	
(1)장기투자자산	300,000,000
2.유형자산	
(1)토지	2,500,000,000
(2)건물	1,000,000,000
(3)기계	800,000,000
부채	
Ⅰ.유동부채	1,100,000,000
Ⅱ.비유동부채	
1.장기차입금	2,500,000,000

※ 대상 기업의 무형자산은 영업권과 특허권만 존재함

※ 대상 기업의 비영업용 항목은 단기금융상품, 장기투자자산임

2. 손익계산서(일부 발췌)

(단위: 원)

구분	2017년	2018년	2019년
매출액	2,000,000,000	2,100,000,000	2,205,000,000
매출원가	1,000,000,000	1,050,000,000	1,102,500,000
매출총이익	1,000,000,000	1,050,000,000	1,102,500,000
판매비와 관리비	200,000,000	210,000,000	220,500,000
영업이익	800,000,000	840,000,000	882,000,000

< 자료 4 > 재무제표 관련 추가 자료

1. 추정기간 동안 매출액은 다음에서 산출한 증가율과 동일한 비율로 증가할 것으로 판단됨
   1) 매출액 증가율 결정 방법: 대상 기업의 과거 매출액 평균 증가율(2017년~2019년)과 동종 및 유사업종 매출액 평균 증가율의 산술 평균으로 결정함
   2) 동종 및 유사업종 매출액 증가율

항목	단위	2017년	2018년	2019년
매출액 증가율	%	4.92	4.82	5.24

2. 매출원가는 과거와 동일한 매출원가율을 적용함
3. 판매비와 관리비는 향후에도 과거와 동일하게 매출액의 일정 비율만큼 발생할 것으로 봄
4. 감가상각비는 2019년에는 110,000,000원이며 추정기간 동안 매년 5,000,000원씩 증가됨
5. 향후 예상되는 자본적 지출액은 매출액의 3%가 소요될 것임
6. 순운전자본 증감
   1) 대상 기업의 경우 추정 매출액 증감액에 운전자본 소요율을 곱하여 산출함
   $(\text{추정매출액}_t - \text{추정매출액}_{t-1}) \times \text{운전자본 소요율}$
   2) 운전자본 소요율은 한국은행 공시 재무정보를 이용한 회전율 등을 고려하여 대상 회사의 자료 등을 기준으로 산출하며, 추정기간 동안 동일하게 적용함

$$\text{운전자본 소요율} = \frac{1}{\text{매출채권회전율}} + \frac{1}{\text{재고자산회전율}} - \frac{1}{\text{매입채무회전율}}$$

구분	매출채권회전율	재고자산회전율	매입채무회전율
회	8	10	20

7. 법인세 산정시 세율은 22%를 적용함

< 자료 5 > 자기자본비용 관련

1. 본 기업의 자본구조는 자기자본비율 40％, 타인자본비율 60％임
2. 자기자본의 기회비용은 자본자산가격평가모델(CAPM법: Capital Asset Pricing Model)에 의함
3. 무위험자산의 수익률(Rf)은 평균 5년 만기 국고채 수익률 등을 고려하여 3.5％, 시장의 기대수익률(E(Rm))은 12％로 가정함
4. β계수는 최근 3년 유사업종에 속한 기업들의 β계수의 산술평균으로 함

(식료품 제조업)

기준년도	기업베타(β)
2017년	0.9654
2018년	0.9885
2019년	0.9763

< 자료 6 > 타인자본비용 관련

대상 기업의 재정상태 및 금융상환 가능성 등을 종합적으로 고려하여 대상 기업의 차입이자율을 7％로 결정함

< 자료 7 > 특허권 평가 자료

1. 특허권의 유효 잔존수명은 경제적 수명 잔존기간과 법적 잔존기간을 비교하여 결정하며, 산출된 유효 잔존수명은 연단위로 절사함

2. 특허권의 경제적 수명 잔존기간은 아래의 자료로 산출함
   1) 경제적 수명기간 산출방법: 특허인용수명 × (1 + 영향요인 평점 합계 / 20)
   2) 특허인용수명

IPC	기술명	Q1	Q2(중앙값)	Q3
A23G	과자 등	5	9	13

※ 대상 특허의 특성 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 대상 특허의 경제적 수명기간 산출에 적용할 특허인용수명은 중앙값으로 결정함

3) 기술수명 영향요인 평가표

구분	세부요인	평점				
		-2	-1	0	1	2
기술 요인	대체기술 출현가능성				v	
	기술적 우월성				v	
	유사・경쟁기술의 존재(수)			v		
	모방 난이도				v	
	권리 강도			v		
시장 요인	시장 집중도 (주도기업 존재)				v	
	시장경쟁의 변화			v		
	시장경쟁강도			v		
	예상 시장점유율				v	
	신제품 출현빈도				v	

3. 특허권은 물음 1에서의 “기업의 영업가치”에 해당 특허권의 기술기여도를 곱하는 방식으로 평가함

< 자료 8 > 기술기여도 산출 관련 자료

1. 결정방법: 기술기여도는 산업 특성을 반영하는 산업기술요소와 개별기술의 특성을 평가하는 개별기술강도의 곱으로 결정함

2. 산업기술요소

표준산업분류코드		최대무형자산가치 비율(%)	기술자산비율 (%)	산업기술요소 (%)
C10	식료품 제조업	67.5	76.0	51.3
C28	전기장비제조업	90.4	75.3	68.1

※ 산업기술요소(%) = 최대무형자산가치비율(%) × 기술자산비율(%)

3. 개별기술강도

1) 기술성

구분	평가지표	평점				
		1	2	3	4	5
기술성	혁신성				v	
	파급성				v	
	활용성			v		
	전망성			v		
	차별성(독창성)				v	
	대체성				v	
	모방용이성			v		
	진부화가능성(기술수명)			v		
	권리범위				v	
	권리 안정성				v	

2) 사업성

구분	평가지표	평점				
		1	2	3	4	5
사업성	수요성				v	
	시장진입성				v	
	생산용이성			v		
	시장점유율 영향			v		
	경제적 수명				v	
	매출 성장성			v		
	파생적 매출			v		
	상용화 요구시간			v		
	상용화 소요자본			v		
	영업 이익성				v	

3) 개별기술강도

개별기술강도(%) = (기술성 점수 합산 + 사업성 점수 합산) / 100

< 자료 9 > 영업권 평가 자료

1. 영업권은 물음 1에서의 “기업의 영업가치(영업관련 기업가치)”에서 영업투하자본을 차감하는 방법으로 평가하되, 물음 2에서 평가된 특허권도 차감함
2. 제시된 재무상태표를 기준으로 영업투하자본을 산출함

< 자료 10 > 기타

1. 기업가치는 “기업의 영업가치”와 비영업용자산으로 구성됨
2. 연도별 매출액과 “기업의 영업가치”, 특허권 평가액, 영업권 평가액은 십만단위에서 반올림함
3. 매출액 증가율을 제외한 모든 율은 백분율로 소수점 이하 셋째자리에서 반올림하여 백분율로 소수점 이하 둘째자리까지 표시함

【문제 2】 A감정평가법인에 근무 중인 감정평가사 甲은 B도 C시장으로부터 보상목적의 감정평가를 의뢰받아 사전조사 및 현장조사를 마쳤는바, 관련법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 감정평가액을 산출 및 결정하시오. (30점)

< 자료 1 > 감정평가 의뢰 내역(요약)

1. 의뢰인: B도 C시장
2. 의뢰일자: 2019. 05. 10
3. 가격시점: 2019. 06. 29
4. 공익사업의 명칭: OOO공원 조성사업
5. 의뢰목록(일부 발췌)

일련번호	소재지	지번	지목(실제)	면적(m^2)	용도지역	비고
1	B도 C시 D동	148	전(전)	1,235.0	자연녹지	공원 100%

< 자료 2 > 사업개요

1. 사업계획의 개요
   1) 사업명칭: OOO공원 조성사업
   2) 사업시행자: B도 C시장
   3) 위치: B도 C시 D동 100번지 일원
   4) 사업면적: 1,028,520 m^2(1단계 462,800 m^2, 2단계 565,720 m^2 중 1단계 사업)
   5) 사업기간: 2018. 10. 01~2020. 12. 31

2. 사업추진 주요 경과
   1) 2018. 01. 10: OOO공원 조성계획 결정(변경) 공람공고
   2) 2018. 05. 30: OOO공원 조성계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
   3) 2018. 10. 01: 보상계획 열람 공고
   4) 2018. 12. 10: 공익사업 준비를 위한 토지 출입 허가 공고
   5) 2019. 05. 10: 감정평가 의뢰

< 자료 3 > 공시지가 표준지, 매매사례 및 평가사례

1. 사업구역 및 인근의 공시지가 표준지 내역

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시기준일	공시지가 (원/m^2)	비고
①	D동 121	1,452.0	전	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	2018.01.01	156,000	사업구역 내 (공원 100%)
								2019.01.01	160,000	
②	D동 214-1	2,564.0	과수원	과수원	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	2018.01.01	166,000	사업구역 내 (공원 100%)
								2019.01.01	171,000	
③	D동 산72-4	4,028.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	2018.01.01	28,000	사업구역 내 (공원 100%)
								2019.01.01	29,000	
④	D동 457	1,321.0	잡종지	전기타	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	2018.01.01	260,000	사업구역 외
								2019.01.01	290,000	

※ 본 사업구역 내에 소재하는 공시지가 표준지는 모두 3개로, 표준지 기호 ①과 ③은 1단계 사업지 내에 그리고 기호 ②는 2단계 사업지 내에 각각 소재함

※ 2018. 01. 01～2019. 01. 01 기간 중 B도 C시의 표준지 공시지가 평균변동률은 7.216％임

2. 매매사례

기호	소재지	거래일자	지목	용도지역	면적 (m^2)	이용상황	거래가액 (원/m^2)	비고
가	D동 137	2018. 09. 01	전	자연녹지	1,208.0	전	280,000	*
나	D동 648	2018. 01. 06	전	자연녹지	1,532.0	전기타	360,000	**

* 기호 가: 사업구역 내(공원 100％) 토지로, 본건 토지보다 제반 개별요인 우세함

** 기호 나: 사업구역 외 토지로, 인근의 매매가격 수준 및 평가사례 등에 비추어 정상적인 매매로서 당해 사업으로 인한 영향을 받지 아니한 것으로 판단됨

3. 평가사례

기호	소재지	기준시점	평가목적 (사업명칭)	지목	면적 (m^2)	용도 지역	평가액 (원/m^2)	비고
ㄱ	A동 1207	2019. 02. 01	보상 (△△테마공원 주차장조성사업)	전	2,004.0	자연 녹지	320,000	*
ㄴ	E동 36	2018. 04. 08	보상 (중로 3-XX호 개설공사)	전	1,082.0	자연 녹지	380,000	**

* 기호 ㄱ: 전체 65필지 중 협의체결률은 약 45%로서, 가격조사일 현재 나머지 필지는 수용재결 절차에 있는 것으로 조사됨

** 기호 ㄴ: 본 사업구역이 소재하는 D동과 인근의 E동을 남북으로 연결하는 도로사업임

< 자료 4 > 지가변동률 등

기간	변동률(%)		비고
	평균	녹지	
2018. 01. 01~2019. 06. 29	4.108	4.202	C시
2019. 01. 01~2019. 06. 29	1.403	1.470	C시
2018. 10. 01~2019. 06. 29	2.567	2.718	C시
2018. 10. 01~2019. 06. 29	2.479	2.692	B도
2018. 01. 06~2019. 06. 29	3.549	3.892	C시
2018. 04. 08~2019. 06. 29	3.002	3.112	C시
2018. 09. 01~2019. 06. 29	2.651	2.847	C시
2019. 02. 01~2019. 06. 29	1.082	1.236	C시

※ 생산자물가상승률은 인근지역의 적정한 지가변동을 반영하고 있지 아니하다고 판단하여 검토 생략

< 자료 5 > 요인비교 자료

1. 지역요인: 본건 및 공시지가 표준지, 매매사례 및 평가사례는 모두 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함

2. 개별요인

(공시지가 표준지: 1.00)

공시지가 표준지	본건 (연번 1)	매매사례		평가사례	
		가	나	ㄱ	ㄴ
①	1.00	1.04	1.08	1.00	1.12
②	0.95	0.98	0.95	0.95	0.95
③	4.00	4.10	4.05	4.00	4.00
④	0.90	0.92	0.97	0.90	1.00

※ 상기 개별요인 비교 자료는 도시계획시설 공원 저촉에 따른 제한을 반영하지 않은 수치이며 인근지역에 대한 매매사례 기타 평가사례 등에 대한 조사 결과, 도시계획시설 공원에 저촉된 것에 비해 저촉되지 아니한 상태로의 가치 상승률은 20 %(임야) ~ 80 %(대) 수준을 나타내고 있는바, 필요 시 공원 저촉 여부에 따른 추가 요인비교를 행함

【문제 3】 감정평가사 甲은 부동산개발업자 乙로부터 개발계획의 타당성 검토를 의뢰받았다. 관련법규 및 이론을 참작하고 제시된 자료를 활용하여 개발계획의 타당성을 분석하시오. (20점)

< 자료 1 > 개발계획

1. 부동산개발업자 乙은 K구 M동에 소재하는 노후된 상업용 부동산을 매수한 후 기존 건물을 철거하고 업무용건물을 신축하여 일정기간 임대한 후 처분할 계획임
2. 매수 대상 부동산은 적정한 가격으로 매수 가능한 상태이며, 매수 대상 토지와 건물 중 기준시점 현재 건물의 잔존가치는 150,000,000원으로 판단됨
3. 업무용건물의 신축공사 기간은 기준시점으로부터 1년이고, 1년 후 준공과 동시에 임대를 개시하며, 임대개시 5년 후 처분할 계획임
4. 기준시점: 2019. 08. 01

< 자료 2 > 매수 대상 부동산

1. 소재지: K구 M동 300번지
2. 토지: 대, 530 m^2, 상업용, 소로한면, 가장형, 평지
3. 건물: 위 지상 벽돌조 슬라브지붕 지상 2층, 상업용, 건축연면적 630 m^2
4 용도지역: 준주거지역

< 자료 3 > 표준지 공시지가 (공시기준일: 2019. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (m^2)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/m^2)
1	K구 M동 293	400	대	상업용	준주거지역	세로가	가장형 평지	1,760,000
2	K구 M동 307	520	대	상업용	준주거지역	소로한면	가장형 평지	1,870,000

< 자료 4 > 거래사례 자료

1. 소재지: K구 M동 315번지
2. 토지: 대, 490m^2, 상업나지, 소로한면, 가장형, 평지
3. 건물: 없음(토지만의 거래사례임)
4. 용도지역: 준주거지역
5. 거래금액: 1,150,000,000원
6. 거래시점: 2019. 05. 01
7. 기타사항: 대상지역의 거래관행은 거래시점에 매매대금을 모두 일시에 지급하는 것이나, 본건 거래사례의 경우 매매대금의 70％를 거래시점에 지급하고 나머지 30％는 1년 후에 지급하는 조건인 것으로 확인되었으며, 그 외의 거래내역은 정상적임

< 자료 5 > 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 자료

1. 시점수정치(지가변동률)
   1) 2019. 01. 01～2019. 08. 01: 1.01752
   2) 2019. 05. 01～2019. 08. 01: 1.00697
2. 지역요인 비교치: 대상 부동산, 표준지, 거래사례 모두 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함
3. 개별요인 비교치: 개별요인 비교항목을 검토한 결과 대상 토지는 표준지 기호 1 대비 5％ 우세하고, 표준지 기호 2 대비 1％ 열세하며, 거래사례 대비 2％ 우세한 것으로 격차율이 산정되었음
4. 그 밖의 요인 보정치: 1.25를 적용함

< 자료 6 > 건물 신축 관련 자료

1. 구조 및 용도 등: 철근콘크리트조 슬라브지붕, 지하 2층・지상 7층, 업무용
2. 면적: 건축면적 300 m^2, 건축연면적 2,700 m^2
3. 신축공사기간: 기준시점에 착공하여 1년 후 준공
4. 건축공사비: 900,000 원/m^2(건축공사비에는 기존 건물의 철거비 및 기타 제반 부대비용 등이 포함되어 있으며, 착공시점에 30％, 준공시점에 70％를 지급함)

< 자료 7 > 임대수익 관련 자료

1. 임대가능면적: 건축연면적의 70％임
2. 순영업소득: 연간 순영업소득은 145,000 원/m^2이며, 보유기간 동안 변동 없이 유지될 것으로 판단됨

< 자료 8 > 대출조건 및 기타 자료

1. 대출조건: 대출비율 60％, 이자율 7％, 만기 20년임(매월 원리금 균등상환)
2. 자기자본수익률: 10％
3. 할인율: 8％
4. 임대개시 5년 후 처분할 계획이며, 부동산가치는 임대개시(준공) 이후 매년 2％ 상승할 것으로 판단됨
5. 수익환원은 직접환원법에 의함
6. 환원율 계산시 소수점 이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 이하 넷째자리까지 표시함
7. 각 단계의 가격산정시 천원미만은 절사함

【문제 4】 1년 전 임대차계약이 체결되어 있는 오피스텔에 대하여 동 임대차계약을 인수하는 조건으로 매매가 이루어졌다. 매매가는 시장의 전형적인 수익률 5.0%를 기준으로 산출되는 임대권의 가치를 기준으로 결정되었다. 임대차계약 내용은, 계약기간 5년으로 연간 순임대료(순영업소득)는 2,200만원이고 계약기간 중 임대차조건의 변경이 없다는 내용으로 이루어졌다. 매매계약일 현재 동 오피스텔의 시장 순임대료(순영업소득)는 연간 3,000만원이고, 임대차계약 만료시 재매도 가치는 65,000만원으로 예상되고 있다. 제시된 자료를 활용하여 다음의 물음에 답하시오. (10점)

물음 1) 이 매매사례를 평가에 채택할 경우 사정보정률(백분율로 표시하되, 소수점 이하에서 반올림)을 산출하시오. (5점)

물음 2) 시장가치가 동일할 경우, 계약임대료(순영업소득)에 기한 환원율과 시장임대료(순영업소득)에 기한 환원율과의 차이를 산출하고 이 차이가 의미하는 바가 무엇인지 약술하시오. (5점)