

## 제14회 감정평가사자격 제2차 시험문제

### 과목명 : 감정평가실무

※ 공통유의사항 : 각 문제는 해당 산정시까지의 산식과 도출과정을 반드시 기재할 것

【문 1】 감정평가사 홍길동은 의뢰인 벽계수씨로부터 부동산 매입타당성 검토를 의뢰 받고 예비조사와 실질조사를 통하여 [자료 1] ~ [자료 12] 를 수집하였다. 주어진 자료를 활용하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

1. 감정평가 3방식을 적용하여 대상부동산의 정상가격을 구하시오.
2. 대상부동산에 대하여 은행에서 제시하는 조건의 저당대출을 받을 경우 cash equivalence(금융조건을 고려한 대상부동산의 가치)를 구하시오.
3. 저당대출을 받을 경우의 대상부동산에 대한 매입타당성 여부를 검토하고 그 이유를 설명하시오.

[자료 1] 대상부동산의 기본자료

1. 소재지 : A시 B구 C동 100번지
2. 토지
  - 지목 : 대, 면적 : 600m<sup>2</sup>
3. 건물
  - 구조 및 용도 : 철근콘크리트조 슬라브 지붕 7층 점포 및 사무실(상업용), 건축연면적 : 3,200m<sup>2</sup>
  - 건물은 1998. 08. 31에 준공되었으며, 총공사비는 2,000,000,000원이 투입되었으나 시공회사와 건축주의 분쟁으로 정상적인 공사비보다 다소 과다한 것으로 조사됨.

- 건물의 물리적 내용년수는 55년이며 경제적 내용년수는 50년으로 판단됨.

#### 4. 토지이용계획확인원상의 도시계획사항

- 일반상업지역, 도시계획도로에 접합

#### 5. 임대수지 내역

| 임 대 수 입(년간) |              | 필요제경비(년간)   |             |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 보증금 운용이익    | 50,000,000원  | 장기차입금이자     | 15,000,000원 |
| 지불임료        | 384,000,000원 | 유지관리비       | 8,000,000원  |
|             |              | 세세공과(토지,건물) | 2,500,000원  |
|             |              | 손해보험료(소멸성)  | 1,000,000원  |
|             |              | 대손준비금       | 10,000,000원 |
|             |              | 감가상각비       | 직접 산정할 것    |

#### 6. 대상부동산에 대한 저당대출 조건

가. 벽계수씨는 저당대출을 받는 조건으로 3,900,000,000원에 대상부동산의 매수 제안을 받았음.

##### 나. 저당대출 조건

- 1) 대출금액 : 감정평가액의 60%
- 2) 대출이자율 : 6%/년
- 3) 대출기한 : 30년(만기까지 존속)
- 4) 상환방법 : 매년 원리금 균등분할상환
- 5) 시장이자율 : 12%/년

#### 7. 가격조사 완료일 : 2003. 08. 25

8. 조사결과 대상부동산의 임대수지는 인근수준 대비 적정하며 앞으로도 현 수준을 유지할 것으로 파악됨.

[자료 2] 인근의 표준지공시지가 현황

(공시기준일 : 2003.01.01)

| 일련<br>번호 | 소재지           | 면적(m <sup>2</sup> ) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 주위<br>환경     | 도로교통 | 형상<br>지세     | 공시지가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------------|---------------------|----|----------|----------|--------------|------|--------------|-----------------------------|
| 1        | A시B구C동<br>103 | 500                 | 대  | 상업용      | 일반<br>상업 | 상가지대         | 중로한면 | 정방형<br>평지    | 3,800,000                   |
| 2        | A시B구C동<br>107 | 550                 | 대  | 상업용      | 일반<br>주거 | 주택 및<br>상가지대 | 중로한면 | 가로장방<br>형 평지 | 2,900,000                   |
| 3        | A시B구C동<br>109 | 600                 | 대  | 단독주택     | 일반<br>주거 | 주택 및<br>상가지대 | 소로한면 | 정방형<br>평지    | 2,200,000                   |

[자료 3] 거래사례(㉔)

1. 물건내용

가. 토지 : A시 B구 D동 98 대 580m<sup>2</sup>, 일반상업지역

나. 건물 : 철근콘크리트조 슬라브 지붕 2층 점포 및 사무실,  
건축연면적 700m<sup>2</sup>

2. 거래가격 : 2,100,000,000원

3. 거래일자 : 2002. 04. 01

4. 기타사항

가. 위 건물은 1970년에 준공된 노후 건물로 최유효이용상태에 미달하여  
매입직후 철거되고 현장조사일 현재 6층 건물을 신축중임.

나. 계약당시 매수인은 건물의 잔재(폐재)가치를 20,000,000원, 건물의 철  
거 및 잔재처리비를 50,000,000원으로 예상하고 이를 매입하였음.

다. 건축업자가 건물신축 후 분양을 위해 신속한 명도조건으로 정상가격  
보다 5% 높게 매매한 것임.

[자료 4] 거래사례(㉔)

1. 물건내용

가. 토지 : A시 B구 D동 113 대 500m<sup>2</sup>, 일반상업지역

나. 건물 : 철근콘크리트조 슬라브 지붕 6층 점포 및 사무실,  
건축연면적 2,500m<sup>2</sup>

2. 거래가격 : 4,150,000,000원

3. 거래일자 : 2002. 08. 31

4. 기타사항 : 본건 거래사례는 대상부동산에 비해 개별요인(수량요소 포함)에  
서 5% 우세하며, 이 부동산의 과거 1년간 가격상승율은 10%임.

[자료 5] 임대사례(㉕)

1. 물건내용

가. 토지 : A시 B구 D동 115 대 550m<sup>2</sup>, 일반상업지역

나. 건물 : 철근콘크리트조 슬라브 지붕 6층 점포 및 사무실, 건축연면적 2,700m<sup>2</sup>

2. 임대시점 및 기간 : 2002. 01. 01부터 2년간

3. 임대수지 내역

가. 총 임대수입(년간) : 430,000,000원

나. 필요제경비 : 총 임대수입의 20%임(감가상각비 포함)

4. 기타

- 본건 사례물건은 100% 임대중임

[자료 6] 건설사례(㉖)

1. 인근지역에서 대상물건과 시공재료·구조 등 제반 물적 사항이 유사한  
상업용건물의 건설사례를 조사한 결과 가격시점 현재 표준적인 건축비  
용은 평당 2,500,000원으로 파악되었음.

2. 기타사항은 [자료 7] 을 참고할 것

[자료 7] 대상 및 사례건물 개요

| 건물<br>항목                                | 대상건물        | 거래사례(㉠)     | 임대사례(㉡)     | 건설사례                  |
|---|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| 준공일자                                    | 1998. 8. 31 | 2001. 3. 31 | 2000. 6. 30 | 2003. 8. 31           |
| 대지면적                                    | 600㎡        | 500㎡        | 550㎡        | 520㎡                  |
| 건축연면적                                   | 3,200㎡      | 2,500㎡      | 2,700㎡      | 2,200㎡                |
| 시공정도                                    | 보통          | 보통          | 보통          | 보통                    |
| 가격시점 현재<br>잔존내용연수                       | 45          | 48          | 47          | 50                    |
| 도시계획사항                                  | 일반상업지역      | 일반상업지역      | 일반상업지역      | 일반상업지역                |
| 건물과 부지와의<br>관계                          | 최유효이용       | 최유효이용       | 최유효이용       | 최유효이용                 |
| 가격시점 현재<br>재조달원가(신축<br>단가)의 개별요인<br>비교치 | 98          | 96          | 100         | 100<br>(2,500,000원/평) |

※ 감가수정은 정액법에 의하며 만년 감가함.(잔가율 = 0)

[자료 8] 지역요인 비교

| 비교표준지 | 대상물건 | 거래사례(㉠) | 거래사례(㉡) | 임대사례(㉢) |
|-------|------|---------|---------|---------|
| 100   | 100  | 102     | 105     | 110     |

[자료 9] 개별요인 비교

| 비교표준지 | 대상물건 | 거래사례(㉠) | 거래사례(㉡) | 임대사례(㉢) |
|-------|------|---------|---------|---------|
| 100   | 90   | 100     | -       | 100     |

[자료 10] 지가변동률, 임료지수, 건축비지수

1. 지가변동률

<A시 B구>

(단위 : %)

| 구분          | 주거지역 | 상업지역 | 대    |       | 기타   |
|-------------|------|------|------|-------|------|
|             |      |      | 주거용  | 상업용   |      |
| 2002년 1/4분기 | 5.12 | 3.12 | 5.10 | 5.50  | 3.12 |
| 2002년 2/4분기 | 2.35 | 3.26 | 2.20 | 3.30  | 1.56 |
| 2002년 3/4분기 | 9.01 | 7.91 | 7.0  | 10.10 | 5.95 |
| 2002년 4/4분기 | 6.23 | 3.28 | 5.30 | 7.15  | 2.01 |
| 2003년 1/4분기 | 2.25 | 2.50 | 2.80 | 3.10  | 2.10 |
| 2003년 2/4분기 | 2.00 | 2.20 | 2.12 | 2.15  | 1.60 |

2. 임료지수

| 년 월 일 | 2001. 01. 01 | 2002. 01. 01 | 2002. 07. 01 | 2003. 01. 01 | 2003. 08. 31 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 임료지수  | 100          | 110          | 115          | 120          | 127          |

3. 건축비지수

| 년 월 일  | 1998. 08. 31 | 2000. 06. 30 | 2001. 03. 31 | 2002. 01. 01 | 2003. 08. 31 |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 건축비 지수 | 100          | 129          | 133          | 137          | 141          |

[자료 11] 보증금운용이율 및 환원이율

| 보증금운용이율 | B구 상업지역 상업용 토지의<br>환원이율 | 상각후 세공제전 건물<br>환원이율 |
|---------|-------------------------|---------------------|
| 5%/년    | 8%/년                    | 10%/년               |

[자료 12] 복리현재가계수, 연금현재가계수, 저당상수  
( r = 연이율, n = 년 )

1. 복리현재가계수 ( $\frac{1}{(1+r)^n}$ )

| $\begin{array}{c} r \\ \backslash \\ n \end{array}$ | 0.06   | 0.12   |
|---|--------|--------|
| 1   | 0.9433 | 0.8928 |
| 30  | 0.1741 | 0.3337 |
| 60  | 0.0303 | 0.0011 |

2. 연금현재가계수 ( $(1 - \frac{1}{(1+r)^n}) / r$ )

| $\begin{array}{c} r \\ \backslash \\ n \end{array}$ | 0.06    | 0.12   |
|---|---------|--------|
| 1   | 0.9433  | 0.8928 |
| 30  | 13.7648 | 8.0551 |
| 60  | 16.1614 | 8.3240 |

3. 저당상수 ( $\frac{r}{1-(1+r)^{-n}}$ )

| $\begin{array}{c} r \\ \backslash \\ n \end{array}$ | 0.06   | 0.12   |
|---|--------|--------|
| 1   | 1.0600 | 1.1200 |
| 30  | 0.0726 | 0.1241 |
| 60  | 0.0618 | 0.1201 |

[자료 13] 기타

1. 지가변동률은 백분율로서 소수점이하 셋째자리에서 반올림함.
2. 토지 및 건물의 단가와 금액은 천원미만을 절사함.
3. 토지에 귀속하는 순이익의 시점수정은 임료지수를 활용할 것.
4. 가격시점은 의뢰인이 제시한 2003. 08. 31임.

【문 2】 감정평가사 J는 K시로부터 ○○천 정비사업과 관련하여 보상목적의 감정평가를 의뢰 받았다. 주어진 자료를 활용하고 보상 관련법규의 제규정을 참작하여 세목별 보상가격을 구하시오.(시점수정치는 백분율로서 소수점이하 셋째자리에서, 격차율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림하고 단가는 십원단위에서 반올림 하시오.) (35점)

[자료 1] 감정평가 의뢰내역

- ① 사업명 : ○○천 정비사업
- ② 시행자 : K시장
- ③ 실시계획 인가일 : 2003. 05. 01
- ④ 가격시점 : 현장조사 완료일(2003. 08. 28)

[자료 2] 토지조서

| 일련번호 | 소재지<br>지번      | 지목 | 면적(㎡) |     | 실제이용<br>상황 | 소유자 | 관계인        |       |
|------|----------------|----|-------|-----|------------|-----|------------|-------|
|      |                |    | 공부    | 편입  |            |     | 성명         | 권리내역  |
| 1    | K시P구<br>I동 151 | 답  | 2,200 | 300 | 전          | A   | -          |       |
| 2    | K시P구<br>I동 152 | 전  | 800   | 150 | 전          | A   | 한국전<br>력공사 | 구분지상권 |
| 3    | K시P구<br>I동 153 | 전  | 200   | 120 | 전          | B   | -          |       |
| 4    | K시P구<br>I동 275 | 대  | 400   | 100 | 관리사 및 전    | C   | ○○농협       | 근저당권  |
| 5    | K시P구<br>I동 300 | 전  | 2,500 | 40  | 도로         | D   | -          |       |



[자료 3] 물건조서

| 일련번호 | 소재지<br>지번      | 물건의<br>종류 | 구조, 규격                         | 수량(㎡) | 소유자 | 비고   |
|------|----------------|-----------|--------------------------------|-------|-----|------|
| 1    | K시P구<br>I동 151 | 비닐하우스     | 철파이프, 비닐<br>6.0m×5.0m          | 30.0  | A   | 일부편입 |
| 2    | K시P구<br>I동 151 | 비닐하우스     | 철파이프, 비닐<br>6.0m×5.0m          | 30.0  | A   | 일부편입 |
| 3    | K시P구<br>I동 153 | 관리사       | 조립식판넬<br>철파이프 보온덮개<br>3.0m×15m | 45.0  | C   | 일부편입 |

[자료 4] 표준지 공시지가 자료

| 일련<br>번호 | 소재지<br>지번      | 면적(㎡) | 지목  | 이용상황 | 용도지역         | 도로교통  | 형상<br>지세   | 공시지가(원/㎡) |           |
|----------|----------------|-------|-----|------|--------------|-------|------------|-----------|-----------|
|          |                |       |     |      |              |       |            | 2002.1.1  | 2003.1.1. |
| 가        | K시P구<br>I동 101 | 350   | 대   | 주거나지 | 개발제한<br>자연녹지 | 세로(가) | 사다리형<br>평지 | 120,000   | 150,000   |
| 나        | K시P구<br>I동 159 | 1,000 | 답   | 전    | 개발제한<br>자연녹지 | 세로(불) | 부정형<br>평지  | 45,000    | 58,000    |
| 다        | K시P구<br>I동 301 | 650   | 잡종지 | 전기타  | 개발제한<br>자연녹지 | 중로한면  | 부정형<br>평지  | 100,000   | 120,000   |
| 라        | K시P구<br>M동 20  | 400   | 대   | 단독   | 개발제한<br>자연녹지 | 세로(가) | 사다리형<br>평지 | 180,000   | 210,000   |
| 마        | K시P구<br>M동 150 | 1,200 | 전   | 전    | 개발제한<br>자연녹지 | 세로(가) | 부정형<br>평지  | 40,000    | 50,000    |

※ I동과 M동은 유사지역임

[자료 5] 시점수정 자료

○ 지가변동률(건설교통부 조사발표 『지가동향』, K시 P구)

(단위 : %)

| 구 분<br>기 간       | P구 평균 | 녹지지역  | 전     | 답     | 대(주거용) |
|------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 2001.4.1 ~ 12.31 | 0.62  | 0.66  | 0.32  | 0.24  | 0.99   |
| 2002.1.1 ~ 12.31 | 20.68 | 23.28 | 24.27 | 23.61 | 19.02  |
| 2002.7.1 ~ 12.31 | 14.14 | 15.04 | 16.23 | 16.22 | 13.13  |
| 2003.1.1 ~ 3.31  | 1.36  | 1.17  | 1.33  | 0.0   | 1.99   |
| 2003.4.1 ~ 6.30  | 1.13  | 1.95  | 2.28  | 0.79  | 1.02   |
| 2003.1.1 ~ 6.30  | 2.51  | 3.14  | 3.64  | 0.79  | 3.03   |

※ 2003년 3/4분기 지가변동률은 조사·발표되지 않았음

○ 생산자 물가상승률(한국은행조사, 『생산자물가지수』 기준)

(1995 = 100)

|        |        |         |         |        |        |
|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
| 2001.3 | 2001.4 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.1 | 2003.7 |
| 122.9  | 123.2  | 120.8   | 126.4   | 127.7  | 128.8  |

[자료 6] 토지특성에 따른 격차율 자료

○ 대상토지는 개발제한구역내 “전” 지대에 소재하는 토지로서 비교표준지 대비 지목·접면도로 이외의 요인은 유사함.

| 지<br>목 |   | 대    | 전    | 답    |
|--------|---|------|------|------|
|        | 대 | 1.0  | 0.80 | 0.78 |
|        | 전 | 1.25 | 1.0  | 0.98 |
|        | 답 | 1.28 | 1.02 | 1.0  |

| 접<br>면<br>도<br>로 |       | 소로한면 | 세로(가) | 세로(불) |
|------------------|-------|------|-------|-------|
|                  | 소로한면  | 1.0  | 0.97  | 0.92  |
|                  | 세로(가) | 1.03 | 1.0   | 0.95  |
|                  | 세로(불) | 1.08 | 1.05  | 1.0   |

[자료 7] 토지에 대한 조사·확인 자료

현장조사일 현재 감정평가사 J가 토지에 대해 조사·확인한 자료는 다음과 같음.

1) 주위환경

- 인근지대는 채소 등 농작물을 재배하는 근교농경지대임

2) 토지이용 및 접면도로 상태

| 구분<br>일련번호 | 이용상황       | 접면도로  | 비 고 |
|------------|------------|-------|-----|
| 1          | 하우스 작물 재배  | 세로(가) |     |
| 2          | 노지 채소 재배   | 세로(불) |     |
| 3          | 전(휴경지)     | 세로(가) |     |
| 4          | 관리사 및 파 재배 | 세로(가) |     |
| 5          | 현황 도로      | 세로(가) |     |

3) 토지에 대한 기타사항

- ① 본건 토지 일대는 광역도시계획수립지침에 의한 환경보전가치가 2등급지 내지 3등급지인 것으로 확인됨.
- ② 일련번호2 토지의 구분지상권 설정사항에 대하여 한국전력공사에 문의한 결과 다음과 같은 내용을 통보 받음.

| 송전선로 명칭      | 선하지 면적 | 구분지상권 내역 |            |
|--------------|--------|----------|------------|
|              |        | 설정시기     | 보상금액       |
| ○○구간<br>35KV | 200㎡   | 2001.4.1 | 2,400,000원 |

- 일련번호2 토지의 선하지 면적중 당해사업에 편입된 부분은 80㎡임.
- ③ 일련번호3 토지는 2002. 11. 20 농업용창고 신축허가(철골조, 100㎡)를 적법하게 받은 상태이며 가격시점 현재 동일 종류의 허가를 받는데 소요되는 비용은 5,000원/㎡인 것으로 조사됨.

- 본건 일대에서 농업용창고 신축허가를 받은 상태의 “전”은 그렇지 아니한 “전”보다 약 15%정도 높게 거래되는 것이 일반적임.
- ④ 일련번호4 토지의 ㅇ농협 근저당권 설정액은 45,000,000원임.
  - 본건 토지는 개발제한구역지정 당시부터 지목이 “대”임.
  - 본건 토지를 대지로 조성하는데 소요되는 적정비용은 12,000원/㎡ 인 것으로 조사됨.
- ⑤ 일련번호5 토지는 새마을사업에 의하여 도로부지로 편입된 것으로 편입당시 지적도 및 현황도를 확인한 바 접면도로는 세로(불)이며, 좁고 긴 토지로 약 10%의 추가 감가 요인이 있는 것으로 조사됨.

[자료 8] 지장물에 대한 자료

- ① 일련번호1, 일련번호2 비닐하우스는 이전이 가능한 것으로 판단되고 이전에 소요되는 통상비용은 5,000원/㎡이며 잔여부분의 보수비는 50,000원/동으로 조사됨.
- ② 본건 건물 중 일련번호3 관리사(1998. 5. 30 신축, 무허가)는 이전이 가능하고 재조달원가는 180,000원/㎡이며 경제적 내용연수는 20년, 잔존가치는 없음.
  - 본건 중 일련번호3 건물은 구조상 편입부분을 철거할 경우 잔여부분의 보수가 사실상 불가능할 것으로 판단되며 전체면적은 97.5㎡임.
  - 관리사 전체의 이전에 소요되는 통상비용

(단위 : 원)

| 해체·운반비    | 정지비     | 재건축비       | 부대비용      |
|-----------|---------|------------|-----------|
| 2,700,000 | 500,000 | 10,500,000 | 1,800,000 |

※ 재건축비에는 보충자재비 1,500,000원 및 연탄난로를 유류난로로 교체하는데 소요되는 추가비용 1,000,000원이 포함되어 있음.

[자료 9] 선하지 공중사용에 따른 사용료 평가시 적용되는 보정율 산정자료

- 입체이용배분율표(공중부분 사용에 따른 토지의 이용이 입체적으로 저해되는 정도)

| 해당지역  | 고층시가지     | 중층시가지      | 저층시가지      | 주택지       | 농지·임지     |
|---|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| <div>용적율</div> <div>이용률</div> <div>구분</div> | 800%이상    | 550 ~ 750% | 200 ~ 500% | 100%내외    | 100%이하    |
| 건물등<br>이용률(α)                               | 0.8       | 0.75       | 0.75       | 0.7       | 0.8       |
|   |           |            |            |           |           |
| 지하이용률(β)                                    | 0.15      | 0.10       | 0.10       | 0.15      | 0.10      |
| 기타이용률(γ)                                    | 0.05      | 0.15       | 0.15       | 0.15      | 0.10      |
| γ의 상하<br>배분비율                               | 1:1 ~ 2:1 | 1:1 ~ 3:1  | 1:1 ~ 3:1  | 1:1 ~ 3:1 | 1:1 ~ 4:1 |

※  $\gamma$ 의 상하배분비는 최고치를 적용함

- 감정평가사 J는 송전선로 건설로 인한 선하지의 공중부분 사용에 따른 사용료 평가시 입체이용저해 외에 토지의 경제적가치가 감소되는 정도에 대한 적용보정율을 다음과 같이 판단함.

| 추가보정율 | 쾌적성저해요인 | 시장성저해요인 | 기타저해요인 |
|-------|---------|---------|--------|
| 16%   | 4%      | 8%      | 4%     |

※ 감정평가사 J는 추가보정율 외에 영구사용에 따른 보정율을 4% 추가하는 것이 타당하다고 판단함.

[자료 10] 기타사항 보정자료

1. 거래사례

| 소재지<br>지번      | 지목 | 이용상황 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 금액(원)      | 거래시점       | 비고   |
|----------------|----|------|---------------------|------------|------------|--|
| M시P구<br>I동 140 | 답  | 전    | 1,200               | 91,200,000 | 2003.04.01 | 1) 거래내용에 대해 조사한 바 마을 주민간의 정상적 거래로 판단됨.<br>2) 대상토지(일련번호1)는 사례대비 개별요인 3% 열세임 |

2. 보상평가 선례

| 소재지<br>지번      | 지목 | 이용상황 | 편입<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 금액(원)     | 가격시점       | 사업명   |
|----------------|----|------|---------------------------|-----------|------------|-------|
| M시P구<br>H동 130 | 전  | 전    | 100                       | 7,500,000 | 2002.07.01 | ∞도로공사 |

※ 대상토지(일련번호1)는 보상평가선례와 비교할 때 개별요인에서 5% 열세임.

※ I동은 H동보다 지역요인에서 10% 열세임

【문 3】 보상평가지 개발이익의 배제방법에 관하여 구체적으로 기술하시오. (10점)

【문 4】 아래의 자료를 이용하여 2003. 12. 31자 비상장회사인 ○○주식회사의 영업권의 가치를 평가하시오. (10점)

[자료 1] 수정 후 잔액시산표

| 계 정 과 목 | 금 액(원)         | 계 정 과 목     | 금 액(원)         |
|---------|----------------|-------------|----------------|
| 현금예금    | 380,000,000    | 외상매입금       | 1,950,000,000  |
| 유가증권    | 530,000,000    | 차입금         | 9,500,000,000  |
| 외상매출금   | 1,100,000,000  | 대손충당금       | 210,000,000    |
| 이월상품    | 2,000,000,000  | 퇴직급여충당금     | 2,120,000,000  |
| 토지      | 8,500,000,000  | 감가상각충당금(건물) | 650,000,000    |
| 건물      | 6,500,000,000  | 감가상각충당금     | 1,876,000,000  |
| 기계기구    | 3,500,000,000  | (기계기구)      |                |
| 판매관리비   | 1,157,000,000  | 자본금         | 3,400,000,000  |
| 매입      | 2,900,000,000  | 매출          | 6,861,000,000  |
| 계       | 26,567,000,000 | 계           | 26,567,000,000 |

[자료 2]

- 동종업종의 정상수익율은 영업권을 제외한 순자산의 10%임.
- 초과수익은 영업이익기준이며 장래초과수익은 제반여건을 고려할 때 향후 3년간 지속될 것으로 판단됨.
- 시장할인율은 년 9%임.
- 평가금액은 백만원 단위까지 산정.

【문 5】○○아파트 단지내 동일평형 아파트가 층·향·위치 등의 차이에 따라 서로 다른 가격으로 거래되고 있다. 그 가격격차 발생요인을 약술하시오. 단, 단지내 아파트의 외부요인 및 건물요인은 동일한 것으로 본다. (5점)