

2017년 제28회 감정평가사 2차 국가자격 시험문제

교시	시간	시험과목
2교시	100분	2 감정평가이론
수험번호		성명

【 수험자 유의사항 】

1. 시험문제지 표지와 시험문제지의 총면수 · 문제번호 일련순서 · 인쇄상태 등을 확인하시고, 문제지 표지에 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
2. 수험자 인적사항 및 답안지 등 작성은 반드시 검정색 필기구만을 계속 사용하여야 합니다.(그 외 연필류 · 유색필기구 · 2가지 이상 색 혼합사용 등으로 작성한 답안은 0점 처리됩니다.)
3. 답안 작성 시 문제번호 순서에 관계없이 답안을 작성하여도 되나, 반드시 문제번호 및 문제를 기재(긴 경우 요약기재 가능)하고 해당 답안을 기재하여야 합니다.
4. 답안작성은 시험공고일(2016. 12. 2.) 현재 시행되는 법령 등을 적용하시기 바랍니다.
5. 감독관의 지시에 불응하거나 시험시간 종료 후 답안지를 제출하지 않을 경우 불이익이 발생할 수 있음을 알려 드립니다.
6. 시험문제지는 시험 종료 후 가져가시기 바랍니다.



안내사항

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



- 수험자 여러분의 합격을 기원합니다 -

감정평가이론

【문제 1】 제시된 자료를 참고하여 다음 물음에 답하시오. (40점)

감정평가사 甲은 감정평가사 乙이 작성한 일반상업지역 내 업무용 부동산(대지면적: 3,000 m², 건물: 30년 경과된 철근콘크리트조 6층)에 대한 감정평가서를 심사하고 있다. 동 감정평가서에 따르면, 인근지역은 일반적으로 대지면적 200 m² ~ 500 m² 내외 2층 규모의 상업용으로 이용되고 있으며, 최근 본건 부동산 인근에 본건과 대지면적이 유사한 토지에 20층 규모의 주거 및 상업 복합용도 부동산이 신축되어 입주(점) 중에 있는 것으로 조사되어 있다. 검토결과 원가방식(면적 400 m² 상업용 나대지의 최근 매매사례 단가를 적용한 토지가치에 물리적 감가수정만을 행한 건물가치 합산)에 의한 시산가치가 수익방식(현재 본건 계약임대료 기준)에 의한 시산가치보다 높게 산출되어 있다.

- 1) 심사 감정평가사 甲은 감정평가사 乙에게 추가적으로 최유효이용 분석을 요청하였는 바, 최유효이용 판단 기준을 설명하고, 구체적인 최유효이용 분석방법을 설명하시오. (20점)
- 2) 최유효이용에 대한 두 가지 분석 유형(방법)에 따른 결과가 다르다면, 그 이유와 그것이 의미하는 바를 설명하시오. (10점)
- 3) 원가방식에 의한 시산가치가 수익방식에 의한 시산가치보다 높게 산출된 것이 타당한 것인지 감정평가 원리(원칙)를 기준으로 설명하고, 올바른 원가방식 적용방법에 관하여 설명하시오. (10점)

【문제 2】 시산가액 조정에 관한 다음 물음에 답하시오. (30점)

- 1) 시산가액 조정의 법적 근거에 관하여 설명하시오. (5점)
- 2) 시산가액 조정의 전제와 「감정평가에 관한 규칙」상 물건별 감정평가방법의 규정방식과의 관련성을 논하시오. (15점)
- 3) 시산가액 조정 과정에서 도출된 감정평가액을 표시하는 이론적 방법에 관하여 설명하시오. (10점)

【문제 3】 정비사업의 관리처분계획을 수립하기 위한 종후자산 감정평가에 대한 다음 물음에 답하시오. (20점)

- 1) 종후자산 감정평가의 기준가치에 관하여 설명하시오. (10점)
- 2) 종후자산 감정평가의 성격을 감정평가방식과 관련하여 설명하시오. (10점)

【문제 4】 영업권과 상가권리금을 비교 설명하시오. (10점)