2017년 제28회 감정평가사 2차 국가자격 시험문제

교시	시간	시험과목
2교시	100분	2 감정평가이론

수험번호		성명	

【 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 사용하여야 합니다.(그 외 **연필류 · 유색필기구 · 2가지 이상 색 혼합사용 등으로 작성한 답항은 0점 처리**됩니다.)
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 **QR코드**를 활용한 설문조사를 실시하고 있으니 적극 참여 바랍니다.

- 수험자 여러분의 합격을 기원합니다 -

청렴세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

감정평가이론

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

감정평가사 甲은 감정평가사 乙이 작성한 일반상업지역 내 업무용 부동산(대지면적: 3,000 m^2, 건물: 30년 경과된 철근콘크리트조 6층)에 대한 감정평가서를 심사하고 있다. 동 감정평가서에 따르면, 인근지역은 일반적으로 대지면적 200 m^2 ~ 500 m^2 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 m^2 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)

청렴韓세상 한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA

【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)