

제13회 감정평가사자격 제2차 시험문제

과목명 : 감정평가이론

【1】 최근 상업용부동산의 가치평가에서 수익방식의 적용이 중시되고 있는 바 수익방식에 대한 다음사항을 설명하시오. (40점)

1. 수익방식의 성립근거와 유용성
2. 환원이율과 할인율의 차이점 및 양자의 관계
3. 할인현금수지분석법(DCF)의 적용시 재매도가격의 개념 및 구체적인 산정방법
4. 수익방식을 적용하기 위한 조사자료항목을 열거하고 우리나라에서의 수익방식 적용의 문제점

【2】 최근 노후 공동주택의 재건축이 사회문제로 대두되고 있는 가운데 재건축의 용적률이 핵심쟁점이 되고 있다. “토지가치의 극대화”라는 최우효이용의 관점에서 재건축의 용적률이 이론적으로 어떻게 결정되는지를 설명하고, 현실적인 용적률 규제와 주택가격의 상승이 이러한 이론적 적정용적률에 미치는 영향을 설명하시오. (20점)

【3】 감정평가목적 등에 따라 부동산가격이 달라질 수 있는지에 대하여 국내 및 외국의 부동산가격 다원화에 대한 견해 등을 중심으로 논하시오. (20점)

【4】 다음을 약술하시오. (20점)

1. 건부감가의 판단기준과 산출방법
2. 용어설명
 - ① Project financing
 - ② Sensitivity analysis