

제14회 감정평가사자격 제2차 시험문제

과목명 : 감정평가이론

【문 1】 부동산평가를 위한 시장분석(market analysis)과 시장성분석(marketability analysis), 그리고 생산성분석(productivity analysis)에 대한 다음 질문에 답하시오. (여기서의 생산성은 인간의 필요, 주거경제활동, 공급 만족 및 쾌적성을 충족시킬 수 있는 서비스를 제공하는 부동산의 역량을 의미한다). (40점)

1. 부동산 시장분석과 시장성분석을 비교·설명하시오.
2. 부동산의 생산성을 도시성장 및 발전과 연계하여 설명하시오.

【문 2】 부동산투자에서는 부채금융(debt loan)을 이용하여 지분에 대한 수익률을 변동시킬 수 있다. 다음 질문에 답하시오. (20점)

1. 지분에 대한 수익률(rate on equity or equity yield rate)과 자본에 대한 수익률(rate of return on capital)의 상관관계에 대하여 설명하시오.
2. 정의 지렛대효과(positive or plus leverage effect)가 나타나는 경우와 부의 지렛대효과(negative or minus leverage effect)가 나타나는 경우를 비교하여 설명하고, 중립적 지렛대효과(neutral leverage effect)는 어떤 경우에 발생하는가를 설명하시오.

【문 3】 수익성 부동산의 가치는 할인된 현금수지(discounted cash flow)와 순운영소득(net operating income)을 이용하여 구할 수 있고, 이 가치들은 대부기관의 담보가치 결정 기준이 된다. 다음 물음에 답하시오. (20점)

1. 두 평가방법으로 구한 부동산의 담보가치를 비교하여 설명하시오.
2. 담보가치의 결정에서 고려해야 할 사항들에 대하여 설명하시오.

【문 4】 다음 질문에 답하시오. (20점)

1. 부동산 투자·개발에서의 위험(risk)과 불확실성(uncertainty)에 대하여 설명하고, 이를 검증 혹은 고려할 수 있는 방법에 대하여 설명하시오.
2. 내부수익률(Internal Rate of Return)의 장단점에 대하여 설명하시오.