

2014년도 제25회 감정평가사 제2차 국가자격시험 문제지

교시	시험과목	시험시간	수험번호	성명
2교시	감정평가이론	100분		

【문제 1】 최근 부동산시장 환경변화로 부동산감정평가에서 고려할 사항이 늘고 있다. 감정평가 원리 및 방식에 대한 다음 물음에 답하시오. (40점)

- 1) 리모델링된 부동산에 대해 감정평가3방식을 적용하여 감정평가할 때 유의할 사항을 설명하시오. (10점)
- 2) 토양오염이 의심되는 토지에 대한 감정평가안전의 처리방법을 설명하시오. (15점)
- 3) 공익사업을 위해 수용될 지구에 포함되어 장기 미사용 중이던 토지가 해당 공익사업의 중단으로 지구지정이 해제되었을 때, 당해 토지 및 주변부 토지에서 초래될 수 있는 경제적 손실을 부동산평가원리에 근거하여 설명하시오. (15점)

【문제 2】 근린형 쇼핑센터 내 구분점포(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 상가건물의 구분소유 부분)의 시장가치를 감정평가하려 한다. 인근에 경쟁적인 초대형 쇼핑센터가 입지하여, 대상점포가 소재한 근린형 쇼핑센터의 고객흡인력이 급격히 감소하고 상권이 위축되어 구분점포 거래가 희소하게 된 시장동향을 고려하여 다음 물음에 답하시오. (35점)

- 1) 대상 구분점포의 감정평가에 거래사례비교법을 적용할 경우 감정평가방법의 개요, 적용상 한계 및 수집된 거래사례의 거래조건보정(Transaction adjustments)에 대하여 설명하고, 그 밖에 적용 가능한 다른 감정평가방법의 개요 및 적용시 유의할 사항에 대하여 설명하시오. (25점)
- 2) 적용된 각 감정평가방법에 의한 시산가액 간에 괴리가 발생되었을 경우 시산가액 조정의 의미, 기준 및 재검토할 사항에 대하여 설명하시오. (10점)

【문제 3】 감정평가서의 정확성을 점검하고 부실감정평가 등의 도덕적 위험을 예방하기 위해서 평가검토(Appraisal review)가 필요할 수 있다. 평가검토에 대해 설명하시오. (15점)

【문제 4】 정부에서 추진 중인 상가권리금 보호방안이 제도화될 경우 권리금 감정평가업무에 변화가 나타날 것으로 예상된다. 이에 관한 상가권리금에 대해 설명하시오. (10점)