

# 제12회 감정평가사자격 제2차 시험문제

과목명 : 감정평가이론

【문 1】 최근 부동산투자회사법(일명 REITs법)이 시행되었다. 부동산투자회사제도의 의의와 제도 도입이 부동산시장에 미칠 영향에 관하여 논하시오. (20점)

【문 2】 대체의 원칙이 감정평가과정에서 중요한 지침이 되는 이유를 부동산의 자연적 특성의 하나인 개별성과 관련하여 설명하고, 이 원칙이 협의의 가격을 구하는 감정평가 3방식에서 어떻게 활용되는지 기술하시오. (20점)

【문 3】 토지시장에서 발생하는 불합리한 거래사례는 감정평가시 이를 적정하게 보정하여야 한다. 현실적으로 보정을 요하는 요인은 어떠한 것이 있으며 이에 대한 의의와 그 보정의 타당성 여부를 논하시오. (20점)

【문 4】 다음 사항을 약술하시오. (각 10점)

(1) 경제적 감가수정

(2) 감정평가시 가격시점의 필요성

(3) 자본회수율과 자본회수방법

(4) 인근지역 Age-cycle의 단계별 부동산 감정평가시 유의점