

감정평가이론 부록

진도별 기출문제 분석표

진도별 기출문제 분석표

분류			출제 빈도	출제문제
총론	부동산의 기초	부동산의 특성	2회	<p>[문제 1] 부동산의 특성이 부동산가격과 부동산시장에 작용하는 관계를 설명하고, 그에 따른 부동산 감정평가의 필연성에 대하여 논하시오. 50점 ☞ 기출 1회</p> <p>[문제 2] 토지는 지리적 위치의 고정성으로 인하여 강한 개별성을 갖는다. 이와 관련한 부동산가격원칙과 파생적 특징을 설명하시오. 10점 ☞ 기출 9회</p>
		부동산의 분류	1회	<p>[문제 1] 부동산 감정평가에서 부동산의 종류는 종별과 유형의 복합개념이다. 이와 관련하여 다음 사항을 논하시오. 30점 1) 부동산의 종별 및 유형의 개념과 분류목적 10점 2) 종별 및 유형에 따른 가치형성요인의 분석 10점 3) 종별 및 유형에 따른 감정평가 시 유의하여야 할 사항 10점 ☞ 기출 17회</p>
	부동산 가치, 가격론	부동산가치와 가격	3회	<p>[문제 1] Marshall의 가치이론을 논하고 3방식과의 관련성을 논급하시오. 40점 ☞ 기출 5회</p> <p>[문제 2] 부동산 감정평가의 3방식을 이용하여 시산가액을 도출하기 위해서는 여러 단계가 필요하다. 다음에 대하여 설명하시오. 40점 4) 부동산가격의 경제적 특성에 대하여 설명하시오. 10점 ☞ 기출 15회</p> <p>[문제 3] 부동산가격에 관한 다음 물음에 답하시오. 30점 1) 부동산가격의 본질에 대하여 설명하시오. 5점 2) 부동산가격의 특징 및 가격형성원리에 대해 설명하시오. 10점 3) 부동산가격과 가격시점 간의 관계에 대해 설명하시오. 10점 ☞ 기출 21회</p>
		시장가치, 적정가격 등	6회	<p>[문제 1] 시장가치와 부동산 가격공시법상 규정한 적정가격의 개념을 비교하여 논하시오. 30점 ☞ 기출 6회</p>

		<p>[문제 2] 다음의 용어에 대하여 약술하시오. 20점 2) 최빈매매가능가격 5점 기출 10회</p>
		<p>[문제 3] 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 표준지공시지가를 기준으로 평가한 보상평가가격과 적정가격, 실거래가격과의 관계를 설명하시오. 10점 기출 19회</p>
		<p>[문제 4] 부동산가격에 관한 다음 물음에 답하시오. 30점 4) 특정가격과 한정가격의 개념을 설명하시오. 5점 기출 21회</p>
		<p>[문제 5] 시장가치(Market Value)에 관한 다음의 물음에 답하시오. 40점 1) 시장가치 개념의 변천과정을 설명하시오. 20점 2) 최근 시장가치 정의의 통계학적 의미를 최종평가가치의 표현방법과 관련하여 설명하시오. 20점 기출 23회</p>
		<p>[문제 6] 시장가치에 대하여 다음의 물음에 답하시오. 30점 1) ‘성립될 가능성이 가장 많은 가격(the most probable price)’이라는 시장가치의 정의가 있다. 이에 대해 설명하시오. 10점 2) 부동산거래에 있어 ‘최고가격(highest price)’과 ‘성립될 가능성이 가장 많은 가격’을 비교·설명하시오. 10점 3) 가치이론과 가치추계이론의 관계에 대해 각 학파의 주장내용과 이에 관련된 감정평가방법별 특징을 설명하시오. 10점 기출 30회</p>
가치 다원론	7회	<p>[문제 1] 감정평가목적 등에 따라 부동산가격이 달라질 수 있는지에 대하여 국내 및 외국의 부동산가격 다원화에 대한 견해 등을 중심으로 논하시오. 20점 기출 13회</p>
		<p>[문제 2] 감정평가에 있어 시장가치, 투자가치, 계속기업가치 및 담보가치에 대하여 각각의 개념을 설명하고, 각 가치개념간의 차이점을 비교한 후, 이를 가치다원론의 관점에서 논하시오. 30점 기출 17회</p>

			<p>[문제 3] 지상권이 설정된 토지가 시장에서 거래되고 있다. 이와 관련된 다음 물음에 답하시오. 40점 3) 감정평가목적에 따라 감정평가액의 차이가 발생할 수 있는 이유를 감정평가의 기능과 관련하여 논하시오. 15점 ☞ 기출 20회</p>
			<p>[문제 4] 감정평가사 甲은 乙주식회사가 소유한 △△동 1번지 소재 업무용 빌딩과 △△동 1-1번지 나지상태의 토지에 대하여 재무보고목적의 감정평가를 진행하려 한다. 다음 물음에 답하시오. 30점 1) 본 건 감정평가의 기준가치는 무엇인지 그 개념에 관해 설명하고, 시장가치기준 원칙과의 관계에 관해 설명하시오. 10점 ☞ 기출 27회</p>
			<p>[문제 5] 최근 토지의 공정가치 평가가 회계에 관한 감정에 해당하는지 여부에 대한 논란이 있었다. 이와 관련하여 다음 물음에 답하시오. 20점 2) 공정가치(fair value), 시장가치(market value) 및 회계상 가치(book value)를 비교·설명하시오. 15점 ☞ 기출 29회</p>
			<p>[문제 6] 「감정평가에 관한 규칙」에서 감정평가 시 시장가치기준을 원칙으로 하되, 예외적인 경우 ‘시장가치 외의 가치’를 인정하고 있다. 그러나 현행 「감정평가에 관한 규칙」에서는 ‘시장가치 외의 가치’에 대한 유형 등의 구체적인 설명이 없어 이를 보완할 필요성이 있다. 감정평가 시 적용할 수 있는 구체적인 ‘시장가치 외의 가치’에 대해 설명하시오. 20점 ☞ 기출 30회</p>
			<p>[문제 7] 감정평가와 관련한 다음 물음에 답하시오. 30점 1) 기준가치의 중요성에 대하여 설명하고, 택지비 목적의 감정평가서에 기재할 기준가치에 대하여 논하시오. 15점 ☞ 기출 34회</p>
부동산 가격의 발생 및 형성	부동산 가격의 발생요인	3회	<p>[문제 1] 부동산가격의 발생원인을 일반재화의 가격과 비교하여 논하시오. 40점 ☞ 기출 6회</p>
			<p>[문제 2] 부동산가격의 발생요인을 분석하여 특히 상대적 희소성의 역할과 관련을 논술하시오. 40점 ☞ 기출 8회</p>

		<p>[문제 3] 다음을 설명하고, 각각의 상호관련성에 대하여 논하시오. 40점 1) 부동산가치 발생요인과 부동산가격 결정요인 10점 ㄹ 기출 29회</p>
부동산 가격의 형성요인	5회	<p>[문제 1] 부동산가격형성의 일반요인은 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인으로 구분할 수 있다. 부동산가격형성의 행정적 요인 중 부동 산거래규제의 내용에 대하여 설명하고, 거래규제가 감정평가에 미 치는 영향에 대하여 설명하시오. 20점 ㄹ 기출 17회</p>
	5회	<p>[문제 2] 부동산의 가격은 여러 가격형성요인의 상호작용에 의하여 영향을 받는바, 가격형성요인에 관한 다음의 물음에 답하시오. 40점 1) 다른 조건이 일정할 경우 출생을 저하, 핵가족화가 주거용 부동 산시장에 미치는 영향을 설명하고, 주거용 부동산 감정평가 시 유의사항에 대하여 논하시오. 30점 2) 기후변화에 대한 관심이 높아지는바, 기후변화가 부동산가격형 성요인에 미칠 영향에 대하여 약술하시오. 10점 ㄹ 기출 21회</p>
	5회	<p>[문제 3] 부동산 보유세율의 상승이 부동산시장에 미치는 영향을 설명하 시오. 10점 ㄹ 기출 26회</p>
	5회	<p>[문제 4] 한국은행 기준금리가 지속적으로 인하되었다. 금리인하가 부동산 시장에 미치는 영향에 관해 설명하시오. 10점 ㄹ 기출 27회</p>
	5회	<p>[문제 5] 최근 부동산시장에서 경제적, 행정적 환경변화가 나타나고 있다. 다음 물음에 답하시오. 40점 1) 부동산시장을 공간시장(space market)과 자산시장(asset market) 으로 구분할 때 두 시장의 관계를 설명하고, 부동산시장의 다른 조건 이 동일할 때 시중은행 주택담보대출 이자율의 상승이 주택시장 의 공간시장과 자산시장에 미치는 영향을 설명하시오. 20점 2) 양도소득세의 상승이 부동산시장에 미치는 영향에 대해 설명하 시오. 10점 ㄹ 기출 32회</p>

	부동산 가격의 형성과정	2회	<p>[문제 1] 부동산가격의 형성원리를 설명하라. 30점 기출 2회</p>
			<p>[문제 2] 부동산의 가치는 여러 가지 요인에 의해 영향을 받기 때문에 감정 평가사는 대상 부동산의 개별적 특성뿐만 아니라 정부의 정책과 부동산시장 변화에 대해서도 이해할 필요가 있는바, 다음 물음에 답하십시오. 40점 2) 최근 수익형 부동산에 대한 관심이 확산되고 있는데 수익형 부동산의 특징과 그 가격형성원리에 대해 설명하십시오. 15점 기출 22회</p>
부동산 가격제 원칙		6회	<p>[문제 1] 다음 문제를 약술하십시오. 20점 1) 대체의 원칙과 기회비용의 원칙의 관계 10점 기출 2회</p>
			<p>[문제 2] 다음 사항을 약술하십시오. 40점 3) 감정평가에서 최유효이용의 원칙이 강조되는 이론적 근거 10점 4) 예측의 원칙 10점 기출 5회</p>
			<p>[문제 3] 부동산가격원칙 중 최유효이용의 원칙과 연관되는 원칙을 기술하십시오. 20점 기출 8회</p>
			<p>[문제 4] 대체의 원칙이 감정평가과정에서 중요한 지침이 되는 이유를 부동산의 자연적 특성의 하나인 개별성과 관련하여 설명하고 이 원칙이 협의의 가격을 구하는 감정평가 3방식에서 어떻게 활용되는지 기술하십시오. 20점 기출 12회</p>
			<p>[문제 5] 감정평가사 김 씨는 K 은행으로부터 대상 부동산에 대한 담보감정 평가를 의뢰받았다. 감정평가사 김 씨는 현장조사 및 자료분석을 통하여 아래와 같은 자료를 수집하였다. 아래 대상 부동산의 시장 분석자료를 근거로 감정평가사 김 씨가 K 은행 대출담당자에게 담보가격의 결정에 대한 이론적 근거에 대해 부동산가격제원칙을 중심으로 기술하십시오. 10점</p>

			<p>〈대상 부동산〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 ○○구 ○○동 XXX-X번지 AA빌라 3층 301호 100평형 - 대상 부동산 분양 예정가 : 10억원 <p>〈현장조사 및 자료 분석 내용〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 분양성 검토 : 대형 평형으로 인해 인근지역 내에서 분양성 악화가 우려됨 - 인근지역의 표준적 이용상황 : 40 ~ 50평형 - 인근지역의 담보평가가격 : 3.5 ~ 4.5억원 - 거래가능가격(표준적 이용상황기준) : 평형당 1,000만원 <p>기출 16회</p>
			<p>[문제 6]</p> <p>최근 부동산시장 환경변화로 부동산 감정평가에서 고려할 사항이 늘고 있다. 감정평가 원리 및 방식에 대한 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <p>3) 공익사업을 위해 수용될 지구에 포함되어 장기 미사용 중이던 토지가 해당 공익사업의 중단으로 지구지정이 해제되었을 때, 해당 토지 및 주변부 토지에서 초래될 수 있는 경제적 손실을 부동산평가원리에 근거하여 설명하시오. 15점</p> <p>기출 25회</p>
	부동산 시장론	4회	<p>[문제 1]</p> <p>다음의 용어에 대하여 약술하시오. 15점</p> <p>2) 복합불황(複合不況) 5점</p> <p>기출 11회</p> <p>[문제 2]</p> <p>정부가 부동산시장에 개입하는 이유에 대하여 설명하시오. 10점</p> <p>기출 15회</p> <p>[문제 3]</p> <p>부동산가격지수와 관련하여, 다음을 설명하시오. 20점</p> <p>1) 부동산가격지수의 필요성과 기능을 설명하시오. 10점</p> <p>2) 부동산가격지수를 산정하는 데 사용되는 대표적인 계량모형인 특성가격모형(Hedonic Price Model)과 반복매매모형(Repeat Sale Model)의 원리와 각각의 장·단점을 설명하시오. 10점</p> <p>기출 19회</p> <p>[문제 4]</p> <p>다음을 설명하고, 각각의 상호관련성에 대하여 논하시오. 40점</p> <p>2) 부동산가격 결정과정(메커니즘)과 부동산가치의 3면성 10점</p> <p>기출 29회</p>
	경기변동 분석	3회	<p>[문제 1]</p> <p>부동산 경기변동의 제 국면에서 거래사례비교법을 채택할 경우의 유의점에 관하여 설명하시오. 20점</p> <p>기출 4회</p>

			<p>[문제 2] 부동산 경기변동으로 인한 부동산시장의 동향을 분석하고, 부동산 감정평가의 유의점을 기술하시오. 20점 기출 8회</p> <p>[문제 3] 최근 부동산시장에서 경제적, 행정적 환경변화가 나타나고 있다. 다음 물음에 답하시오. 40점 3) 3방식에 따른 감정평가를 할 때 부동산 경기변동에 따른 유의사항에 대해 설명하시오. 10점 기출 32회</p>
지역분석 및 개별분석		9회	<p>[문제 1] 지역분석 및 개별분석의 필요성과 그 상호관계를 설명하시오. 10점 기출 4회</p> <p>[문제 2] 표준적 이용의 의의 및 특성을 최유효이용과 대비하여 설명하고 상호관계를 논하시오. 20점 기출 6회</p> <p>[문제 3] 부동산가격형성에 있어 개별적 제 요인 분석의 목적을 기술하시오. 10점 기출 8회</p> <p>[문제 4] 감정평가에 있어 지역분석의 의의 및 필요성을 설명하고, 개별분석과의 상관관계를 기술하시오. 20점 기출 11회</p> <p>[문제 5] 다음 사항을 약술하시오. 40점 4) 인근지역의 Age-Cycle의 단계별 부동산 감정평가 시 유의점 10점 기출 12회</p> <p>[문제 6] 부동산 감정평가의 3방식을 이용하여 시산가액을 도출하기 위해서는 여러 단계가 필요하다. 다음에 대하여 설명하시오. 40점 1) 부동산가격의 구체화, 개별화 단계에 대하여 설명하시오. 10점 2) 부동산가격수준의 단계와 내용에 대하여 설명하시오. 10점 3) 부동산 감정평가를 위하여 구분하는 지역을 구체적으로 열거하고 대체성, 경쟁성, 접근성과 관련 설명하시오. 10점 기출 15회</p> <p>[문제 7] 인근지역의 개념, 요건 및 경계와 범위를 설명하시오. 10점 기출 16회</p>

			<p>[문제 8] 지역분석과 개별분석을 통하여 부동산가격이 부동산시장에서 구체화되는 과정을 설명하시오. 20점 기출 18회</p>
			<p>[문제 9] 다음의 제시된 자료를 참고하여 물음에 답하시오. 30점</p> <p>인구 1,000만의 대도시인 A시와 약 40분 거리에 있는 인구 30만 규모의 기성도시인 B도시를 연결하는 전철이 개통되었다. 전철의 개통은 B도시의 광역접근성 개선효과를 가져와 부동산시장 및 부동산가격에 변화를 줄 것으로 예상된다.</p> <p>1) B도시에 새롭게 신설된 전철역세권의 지역분석에 대하여 설명하시오. 15점 기출 29회</p>
시장분석	7회		<p>[문제 1] 다음 사항을 약술하시오. 10점 1) 부동산의 시장흡수율(absorption rate) 5점 기출 9회</p>
			<p>[문제 2] 자본시장에서 시장이자율의 상승이 부동산시장에 미치는 영향을 장·단기별로 구분하여 설명하시오. 20점 기출 10회</p>
			<p>[문제 3] 감정평가에 있어서 시장분석과 시장성분석의 목적과 내용을 설명하시오. 10점 기출 10회</p>
			<p>[문제 4] 부동산평가를 위한 시장분석(market analysis)과 시장성분석(marketability analysis), 그리고 생산성분석(productivity analysis)에 대한 다음 질문에 답하시오(여기서의 생산성은 인간의 필요, 주거경제활동, 공급만족 및 쾌적성을 충족시킬 수 있는 서비스를 제공하는 부동산의 역량을 의미한다). 40점 1) 부동산시장분석과 시장성분석을 비교 설명하시오. 20점 2) 부동산의 생산성을 도시성장 및 발전과 연계하여 설명하시오. 20점 기출 14회</p>
			<p>[문제 5] 저금리조가 지속되는 과정에서 주택시장에 나타날 수 있는 시장변화에 대하여 설명하시오. 10점 기출 20회</p>

			<p>[문제 6] 시장분석과 지역분석에 관하여 다음 물음에 답하시오. 30점 1) 시장분석의 의의 및 필요성을 설명하고, 시장분석 6단계를 단계별로 설명하시오. 20점 2) 부동산 감정평가에서 행하는 지역분석을 설명하고, 시장분석과의 관계를 설명하시오. 10점 ☞ 기출 24회</p> <p>[문제 7] 다음의 제시된 자료를 참고하여 물음에 답하시오. 30점</p> <p>인구 1,000만의 대도시인 A시와 약 40분 거리에 있는 인구 30만 규모의 기성도시인 B도시를 연결하는 전철이 개통되었다. 전철의 개통은 B도시의 광역접근성 개선효과를 가져와 부동산시장 및 부동산가격에 변화를 줄 것으로 예상된다.</p> <p>2) 전철개통으로 인한 접근성의 개선이 B도시의 유형별 부동산시장에 미치는 긍정적 효과·부정적 효과에 대하여 설명하시오. 15점 ☞ 기출 29회</p>
최유효 이용분석		8회	<p>[문제 1] 다음 사항을 약술하시오. 30점 2) 부동산의 최유효이용의 의의에 있어 특수상황을 설명하시오. 10점 ☞ 기출 3회</p> <p>[문제 2] 최근 노후공동주택의 재건축이 사회문제로 대두되고 있는 가운데 재건축의 용적률이 핵심쟁점이 되고 있다. “토지가치의 극대화”라는 최유효이용의 관점에서 재건축의 용적률이 이론적으로 어떻게 결정되는지를 설명하고, 현실적인 용적률 규제와 주택가격의 상승이 이러한 이론적 적정용적률에 미치는 영향을 설명하시오. 20점 ☞ 기출 13회</p> <p>[문제 3] 다음을 약술하시오. 20점 1) 건부감가의 판단기준과 산출방법 ☞ 기출 13회</p> <p>[문제 4] 다음 사항을 약술하시오. 30점 3) 건부증가와 건부감가의 성립논리 10점 ☞ 기출 18회</p> <p>[문제 5] 최유효이용에 관한 다음의 물음에 답하시오. 10점 1) 최유효이용 판단 시 유의사항을 설명하시오. 5점 2) 최유효이용의 장애요인을 설명하시오. 5점 ☞ 기출 22회</p>

		<p>[문제 6] 부동산 감정평가에서 최유효이용에 대한 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <ol style="list-style-type: none"> 부동산 감정평가에서 최유효이용의 개념과 성립요건을 설명하시오. 5점 부동산가격 판단 시 최유효이용을 전제로 판단해야 하는 이유를 설명하시오. 10점 최유효이용의 원칙과 다른 원칙들간의 상호관련성을 설명하시오. 10점 부동산시장이 침체국면일 때 최유효이용의 판단 시 유의사항을 설명하시오. 15점 <p>기출 24회</p> <p>[문제 7] 제시된 자료를 참고하여 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <p>감정평가사 甲은 감정평가사 乙이 작성한 일반상업지역 내 업무용 부동산(대지면적 : 3,000㎡, 건물 : 30년 경과된 철근 콘크리트조 6층)에 대한 감정평가서를 심사하고 있다. 동 감정평가서에 따르면, 인근지역은 일반적으로 대지면적 200㎡~500㎡ 내외 2층 규모의 상업용으로 이용되고 있으며, 최근 본 건 부동산 인근에 본 건과 대지면적이 유사한 토지에 20층 규모의 주거 및 상업복합용도 부동산이 신축되어 입주(점) 중에 있는 것으로 조사되어 있다. 검토결과 원가방식(면적 400㎡ 상업용 나 대지의 최근 매매사례 단가를 적용한 토지가치에 물리적 감가수정만을 행한 건물가치 합산)에 의한 시산가치가 수익방식(현재 본 건 계약임대료기준)에 의한 시산가치보다 높게 산출되어 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 심사 감정평가사 甲은 감정평가사 乙에게 추가적으로 최유효이용 분석을 요청하였는바, 최유효이용 판단기준을 설명하고 구체적인 최유효이용 분석방법을 설명하시오. 20점 최유효이용에 대한 두 가지 분석유형(방법)에 따른 결과가 다르다면, 그 이유와 그것이 의미하는 바를 설명하시오. 10점 원가방식에 의한 시산가치가 수익방식에 의한 시산가치보다 높게 산출된 것이 타당한 것인지 감정평가원리(원칙)를 기준으로 설명하고, 올바른 원가방식 적용방법에 관하여 설명하시오. 10점 <p>기출 28회</p> <p>[문제 8] 초과토지(excess land)와 잉여토지(surplus land)의 개념을 쓰고, 판정 시 유의사항에 대하여 설명하시오. 10점</p> <p>기출 33회</p>
감정평가의 기초	감정평가의 개념, 필요성,	<p>[문제 1] 부동산 감정평가의 기능에 대하여 약술하시오. 10점</p> <p>기출 1회</p>

	기능		<p>[문제 2] 부동산감정평가제도의 기능과 감정평가사의 직업윤리에 관하여 설명하시오. 10점 ☞ 기출 7회</p>
			<p>[문제 3] 공동주택 분양가상한제를 설명하고, 이 제도와 관련된 감정평가사의 역할에 대하여 논하시오. 20점 ☞ 기출 20회</p>
			<p>[문제 4] 국토교통부의 부동산 실거래가 자료축적의 의의와 한계극복을 위한 감정평가사의 역할에 대해서 설명하시오. 10점 ☞ 기출 23회</p>
			<p>[문제 5] 최근 토지의 공정가치 평가가 회계에 관한 감정에 해당하는지 여부에 대한 논란이 있었다. 이와 관련하여 다음 물음에 답하시오. 20점 1) 감정평가의 개념과 회계에 관한 감정의 개념 차이를 설명하시오. 5점 ☞ 기출 29회</p>
			<p>[문제 6] 감정평가의 공정성과 감정평가행위의 독립 필요성을 감정평가 이론에 근거하여 설명하시오. 10점 ☞ 기출 29회</p>
			<p>[문제 7] 감정평가와 관련한 다음의 물음에 답하시오. 40점 1) 감정평가의 개념을 구체적으로 설명하고, 감정평가의 개념에 근거하여 기준가치 확정과 복수(複數) 감정평가의 필요성에 관하여 각각 논하시오. 20점 2) 시장가치와 시장가격(거래가격)의 개념을 비교하여 설명하고, 다양한 제도를 통해 시장가격(거래가격)을 수집·분석할 수 있음에도 불구하고 감정평가가 필요한 이유에 관하여 논하시오. 20점 ☞ 기출 31회</p>
	직업윤리	2회	<p>[문제 1] 감정평가사의 직업윤리가 요구되는 이론적, 법률적 근거를 설명하고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 토지보상법)」 제68조 제2항의 토지소유자 추천제와 관련하여 동업자 간 지켜야 할 직업윤리의 중요성에 대해 논하시오. 30점 1) 직업윤리가 강조되는 이론적 근거 2) 직업윤리가 강조되는 법률적 근거 3) 공인·전문인으로서의 직업윤리 4) 토지소유자 추천제의 의의 및 지켜야 할 직업윤리 ☞ 기출 16회</p>

		<p>[문제 2]</p> <p>감정평가법인등은 감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에서 정하는 감정평가의 절차 및 윤리규정을 준수하여 업무를 행하여야 한다. 다음 물음에 답하시오. 30점</p> <p>2) 감정평가 실무기준상 감정평가법인등의 윤리를 기본윤리와 업무윤리로 구분하고, 각각의 세부내용에 대해 설명하시오. 20점</p> <p>기출 32회</p>
감정평가의 분류	5회	<p>[문제 1]</p> <p>부동산 감정평가는 기준에 따라 다양하게 분류될 수 있다. 다음에 대하여 설명하시오. 20점</p> <p>1) 부동산 감정평가를 체계적으로 분류하는 목적을 설명하시오. 5점</p> <p>2) 일괄감정평가, 구분감정평가, 부분감정평가 각각에 대하여 사례를 들어 설명하시오. 15점</p> <p>기출 15회</p>
		<p>[문제 2]</p> <p>다음 사항을 약술하시오. 30점</p> <p>1) 공적평가에서 복수평가의 필요성 10점</p> <p>기출 18회</p>
		<p>[문제 3]</p> <p>일괄평가방법과 관련하여, 다음을 논하시오. 40점</p> <p>1) 토지·건물 일괄평가에 관한 이론적 근거와 평가방법을 논하시오. 10점</p> <p>2) 일괄평가된 가격을 필요에 의해 토지, 건물가격으로 각각 구분할 경우 합리적인 배분기준을 논하시오. 10점</p> <p>기출 19회</p>
		<p>[문제 4]</p> <p>A법인은 토지 200m² 및 위 지상에 건축된 연면적 100m² 1층 업무용 건물(집합건물이 아님)을 소유하고 있다. 건물은 101호 및 102호로 구획되어 있으며, 101호는 A법인이 사무실로 사용하고 있고 102호는 B에게 임대하고 있다. 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <p>1) A법인이 소유한 위 부동산(토지 및 건물)을 감정평가할 경우 감정평가규칙에 따른 원칙적인 감정평가방법 및 근거, 해당 방법의 적절성을 논하시오. 15점</p> <p>2) 임차인 C가 101호를 전세로 임차하기로 하였다. C는 전세금액 및 전세권 설정에 참고하기 위하여 101호 건물 50m²만을 감정평가 의뢰하였다. 본 건 평가의 타당성에 관해 설명하시오. 10점</p> <p>4) 해당 토지의 용적률은 50%이나 주변 토지의 용적률은 100%이다. A법인이 용적률 100%를 조건으로 하는 감정평가를 의뢰하였다. 조건부평가에 관해 설명하고 본 건의 평가 가능 여부를 검토하시오. 10점</p> <p>기출 26회</p>

		<p>[문제 5] 「감정평가에 관한 규칙」에는 현황기준 원칙과 그 예외를 규정하고 있다. 예외규정의 내용을 설명하고, 사례를 3개 제시하시오. 10점 ※ 기출 3회</p> <p>[문제 6] 감정평가와 관련된 다음 자료를 참고하여 물음에 답하시오. 30점</p> <p>① 본 건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 시행 이전에 소유권이전등기가 되어, 현재 ‘건물’은 각 호수별로 등기가 되어 있고, ‘토지’의 경우도 별도로 등기가 되어 있음 ② 본건 부동산은 1층(101호, 102호, 103호, 104호, 105호)과 2층(201호, 202호, 203호, 204호, 205호)이 각각 5개호로 구성된 상가로, 현재 건물소유자는 교회A(101호~204호)와 개인 B[205호(교회로 임대됨)]임 ③ 상가 전체가 교회로 이용 중이며, 이 중 202호, 203호, 204호는 교회의 부속시설로 소예배실, 성경공부방, 교회휴게실로 이용 중이고, 용도상 불가분의 관계가 있을 수 있음 ④ 202호는 5년 전에, 203호는 3년 전에, 204호는 1년 전에 교회 앞으로 각각 소유권이전등기가 되었고, 건물과 함께 토지 역시 일정 지분이 동시에 교회 앞으로 소유권이전등기됨 ⑤ 건물은 각 호 별로 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있음 ⑥ 토지는 각 호 별 면적에 비례하여 적절한 지분으로 각 건물소유자들이 공유하고 있음 ⑦ 평가대상 물건은 202호, 203호, 204호이며, 평가목적은 시가참고용임</p> <p>1) 감정평가사 甲은 평가 대상물건을 개별로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거하여 감정평가사 甲이 개별평가로 결정한 이유를 설명하시오. 10점 2) 반면, 감정평가사 乙은 평가 대상물건을 일괄로 감정평가하기로 결정하였다. 주어진 자료에 근거하여 감정평가사 乙이 일괄평가로 결정한 이유를 설명하시오. 10점 3) 개별평가와 일괄평가의 관점에서 대상물건에 부합하는 평가방법을 설명하시오. 10점 ※ 기출 35회</p>
	<p>감정평가의 업무영역</p> <p>3회</p>	<p>[문제 1] 감정평가서의 정확성을 점검하고 부실감정평가 등의 도덕적 위험을 예방하기 위하여 평가검토(Appraisal review)가 필요할 수 있다. 평가검토에 대해 설명하시오. 15점 ※ 기출 25회</p> <p>[문제 2] ‘감정평가심사’와 ‘감정평가검토’에 대해 비교·설명하시오. 10점 ※ 기출 32회</p>

			<p>[문제 3] 감정평가와 관련한 다음 물음에 답하시오. 30점 2) 감정평가사 甲은 한국감정평가사협회가 설치·운영하는 감정평가심사위원회의 심사위원으로서 택지비 목적의 감정평가서를 심사하고 있다. 감정평가서에 기재된 공시지가기준법상 그 밖의 요인 보정에 관한 내용은 다음의 표와 같으며, 甲은 심사결과 감정평가서의 보완이 필요하다고 판단하고 있다. 甲의 입장에서 공시지가기준법상 그 밖의 요인 보정에 있어 '지역요인 비교' 내용의 적정성에 대하여 세부 심사의견을 기술하시오. 15점 기출 34회</p>
			<p>[문제 4] 탁상자문과 관련한 다음 물음에 답하시오. 20점 1) 탁상자문의 개념 및 방식에 대하여 설명하시오. 10점 2) 탁상자문과 정식 감정평가와의 차이를 설명하시오. 10점 기출 35회</p>
	지대 지가론 및 입지론	4회	<p>[문제 1] 부동산학의 입장에서 지대(차액지대·Ricardian rent)론, Rent(Quasi rent·Paretian rent·준rent)론 등을 재조명하여 그 발전연혁과 내용을 밝히면서, 과연 현실의 부동산가격이 상기 이론으로 완전히 설명되는가를 설명하고, 실제의 부동산거래 시 왜 부동산 감정평가 활동이 요구되는가를 상기의 지대론, Rent론 등과 비교하면서 그 논리적 근거를 제시하시오. 50점 기출 2회</p>
			<p>[문제 2] 도시지역에서 Topeka 현상을 설명하시오. 10점 기출 8회</p>
			<p>[문제 3] 위치지대의 발생 원리와 이에 영향을 주는 요인들을 설명하시오. 10점 기출 10회</p>
			<p>[문제 4] 농경지 지대이론 중 차액지대설과 절대지대설을 각각 설명하고, 그 차이점을 기술하시오. 10점 기출 11회</p>
	입지론	3회	<p>[문제 1] 다음의 용어에 대하여 약술하시오. 15점 1) Reilly의 소매인력의 법칙(Law of Retail Gravitation) 5점 기출 11회</p>
			<p>[문제 2] 상업용 부동산의 입지결정요인에 대하여 설명하시오. 10점 기출 15회</p>

			<p>[문제 3] 상권분석에서 일반적으로 사용되는 허프(Huff)모형의 원리와 실무 적용상의 장·단점을 설명하시오. 10점 ☞ 기출 19회</p>
각 론	감정평가 3방식 및 시산가액 의 조정	감정평가 3방식	<p>[문제 1] 감정평가는 비교방식, 원가방식, 수익방식 중에서 대상 물건의 성격 또는 평가조건에 따라 적절한 평가방식을 선택하여 결정하여야 한다. 이 경우 다음 사항에 관하여 논하시오. 40점 1) 각 평가방식의 이론적 근거를 설명하고 이를 토대로 각 방식을 적용한 토지의 평가방식을 약술하시오. 20점 ☞ 기출 4회</p>
			<p>[문제 2] 부동산의 가치는 여러 가지 요인에 의해 영향을 받기 때문에 감정 평가사는 대상 부동산의 개별적 특성뿐만 아니라 정부의 정책과 부동산시장 변화에 대해서도 이해할 필요가 있는바, 다음 물음에 답하시오. 40점 3) 수익형 부동산의 평가방법에 대해 설명하시오. 10점 ☞ 기출 22회</p>
			<p>[문제 3] 부동산 감정평가 시 다양한 평가방법이 있고 정확한 가격 평가를 위해서는 경제적 상황의 변화도 고려해야 할 필요가 있다. 다음의 물음에 답하시오. 30점 2) 최근의 세계경제 위기가 국내 부동산시장에 미치는 영향을 기술 하고, 이러한 영향 하에서 부동산 감정평가를 할 경우 비교방식, 원가방식, 수익방식별로 유의점을 논하시오. 20점 ☞ 기출 22회</p>
			<p>[문제 4] 토지가 국공유화되어 있는 국가에서 토지의 장기사용권이 거래되는 경우, 토지의 장기사용권 가치산정방법을 감정평가 3방식을 이용해 설명하시오. 20점 ☞ 기출 26회</p>
			<p>[문제 5] 최근 부동산시장 환경변화로 부동산 감정평가에서 고려할 사항이 늘고 있다. 감정평가 원리 및 방식에 대한 다음 물음에 답하시오. 40점 1) 리모델링된 부동산에 대해 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가할 때 유의할 사항을 설명하시오. 10점 ☞ 기출 25회</p>
			<p>[문제 6] 다음을 설명하고, 각각의 상호관련성에 대하여 논하시오. 40점 3) 부동산가치의 3면성과 감정평가 3방식 6방법 20점 ☞ 기출 29회</p>

	<p>자산가액의 조정</p>	<p>[문제 1] 자산가액의 조정이 우리나라 현실에 맞지 않는 논거를 약술하시오. 30점 기출 1회</p> <p>[문제 2] 감정평가는 비교방식, 원가방식, 수익방식 중에서 대상 물건의 성격 또는 평가조건에 따라 적절한 평가방식을 선택하여 결정하여야 한다. 이 경우 다음 사항에 관하여 논하시오. 40점 2) 3가지 평가방식을 병용하는 경우 각 자산가액을 조정하는 방법과 자산가액 조정 시 유의사항을 기술하시오. 20점 기출 4회</p> <p>[문제 3] 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 감소하게 된 시장동향을 고려하여 다음 물음에 답하시오. 35점 2) 적용된 각 감정평가방법에 의한 자산가액 간에 괴리가 발생되었을 경우 자산가액 조정의 의미, 기준 및 재검토할 사항에 대하여 설명하시오. 10점 기출 25회</p> <p>[문제 4] 자산가액 조정에 관한 다음 물음에 답하시오. 30점 1) 자산가액 조정의 법적 근거에 관하여 설명하시오. 5점 2) 자산가액 조정의 전제와 「감정평가에 관한 규칙」상 물건별 감정평가방법의 규정방식과의 관련성을 논하시오. 15점 3) 자산가액 조정과정에서 도출된 감정평가액을 표시하는 이론적 방법에 관하여 설명하시오. 10점 기출 28회</p>
<p>감정평가 절차</p>	<p>2회</p>	<p>[문제 1] 다음 사항을 약술하시오. 40점 2) 감정평가 시 기준시점의 필요성 10점 기출 12회</p> <p>[문제 2] 감정평가법인등은 감정평가관계법규 및 감정평가 실무기준에서 정하는 감정평가의 절차 및 윤리규정을 준수하여 업무를 행하여야 한다. 다음 물음에 답하시오. 30점 1) 감정평가 실무기준상 감정평가의 절차를 설명하시오. 10점 기출 32회</p>

	비교방식		<p>[문제 1] 우리나라 토지평가방법과 거래사례비교법과의 관계를 설명하시오. 30점 기출 3회</p> <p>[문제 2] 토지시장에서 발생하는 불합리한 거래사례는 감정평가 시 이를 적정하게 보정하여야 한다. 현실적으로 보정을 요하는 요인은 어떠한 것이 있으며 이에 대한 의의와 그 보정의 타당성 여부를 논하시오. 20점 기출 12회</p> <p>[문제 3] 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에는 ‘토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다’라고 규정되어 있으나 표준지공시지가와 정상거래가격과의 차이가 있는 경우 기타요인으로 보정하고 있다. 기타요인 보정의 개념을 기술하고, 관련법규 및 판례 등을 중심으로 그 타당성을 설명하시오. 20점 기출 16회</p> <p>[문제 4] 감정평가이론상 토지평가 방법에는 감정평가 3방식이 있으나, 감정평가 관련 법령은 토지의 경우 표준지공시지가를 기준으로 평가하도록 규정하고 있다. 다음의 물음에 답하시오. 20점 1) 토지평가 시 감정평가 3방식을 적용하여 평가한 가격과 표준지공시지가를 기준으로 평가한 가격과의 관계를 설명하시오. 10점 2) 표준지공시지가가 시장가치를 반영하지 못하는 경우, 표준지공시지가를 기준으로 해야 하는 감정평가에서 발생가능한 문제와 대책을 기술하시오. 10점 기출 24회</p> <p>[문제 5] 감정평가사 甲은 乙주식회사가 소유한 △△동 1번지 소재 업무용 빌딩과 △△동 1-1번지 나지상태의 토지에 대하여 재무보고목적의 감정평가를 진행하려 한다. 다음 물음에 답하시오. 30점 3) △△동 1-1번지 토지에 대하여 공시지가기준법을 적용하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 과정을 거쳐 산정된 가액이 기준가치에 도달하지 못하였다고 가정할 경우 공시지가기준법에 따라 甲이 실무적으로 보정할 수 있는 방법에 관해 설명하시오. 5점 기출 27회</p> <p>[문제 6] 다세대주택을 거래사례비교법으로 감정평가하기 위하여 거래사례를 수집하는 경우 거래사례의 요건과 각 요건별 고려사항에 대하여 약술하시오. 10점 기출 34회</p>
--	------	--	---

원가방식	5회	<p>[문제 1]</p> <p>복성식평가법에 관하여 다음 사항을 설명하시오. 20점</p> <p>1) 다음 공식의 차이점</p> <p>가. $D_n = C(1-R)\frac{n}{N}$</p> <p>나. $D_n = C(1-R)\frac{N-n'}{N}$</p> <p>다. $D_n = C(1-R)\frac{n}{n+n'}$</p> <p>2) 발생감가의 의의와 구하는 방법</p> <p>3) 회복 불가능한 기능적 감가의 감가액을 구하는 방법</p> <p>4) 중고주택의 감정평가상 현실적 모순점</p> <p>☞ 기출 7회</p>
		<p>[문제 2]</p> <p>복성식평가법에 있어서 감가수정의 방법은 내용연수를 표준으로 하는 방법과 관찰감가법이 있다. 이러한 감가수정을 하는 이론적 근거를 관련 원칙을 들어 서술하고, 두 방법의 장단점과 실무상 양자를 병용하는 이유를 설명하시오. 20점</p> <p>☞ 기출 9회</p>
		<p>[문제 3]</p> <p>다음 사항을 약술하시오. 40점</p> <p>1) 경제적 감가수정 10점</p> <p>☞ 기출 12회</p>
		<p>[문제 4]</p> <p>건물의 치유 불가능한 기능적 감가의 개념과 사례를 기술하고, 이 경우 감정평가 시 고려해야 할 사항에 대하여 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 17회</p>
		<p>[문제 5]</p> <p>감정평가목적에 따라 감정평가금액의 격차가 큰 경우가 있다. 다음 물음에 답하시오. 30점</p> <p>2) 주거용 건물을 신축하기 위해 건축허가를 득하여 도로를 개설하고 입목을 벌채 중인 임야를 평가하고자 한다. 개발 중인 토지의 평가방식에는 공제방식과 가산방식이 있다. 공제방식은 개발 후 대지가격에서 개발에 소요되는 제반비용을 공제하는 방식이고, 가산방식은 소지가격에 개발에 소요되는 비용을 가산하여 평가하는 방식이다. 두 가지 방식에 따른 감정평가금액의 격차가 클 경우 보상평가, 경매평가, 담보평가에서 각각 어떻게 평가하는 것이 더 적절한지 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 26회</p>
		<p>[문제 6]</p> <p>원가법에 대한 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <p>1) 비용성의 원리에 기초한 원가법은 비용과 가치간의 상관관계를 파악하는 것으로 가치의 본질을 원가의 집합으로 보고 있다. 이</p>

		<p>에 맞춰 재조달원가를 정의하고, 재생산원가 측면에서 재조달원가의 구성요소 및 산정방법에 대하여 설명하시오. 15점</p> <p>2) 평가목적의 감가수정과 회계목적의 감가상각을 비교하여 설명하시오. 10점</p> <p>3) 건물은 취득 또는 준공으로부터 시간의 경과나 사용 등에 따라 경제적 가치와 유용성이 감소된다. 이에 대한 감가요인을 설명하시오. 15점</p> <p>☞ 기출 35회</p>						
수익방식	12회	<p>[문제 1]</p> <p>부동산 감정평가의 수익환원에 관하여 다음 사항을 약술하시오. 40점</p> <p>1) 자본(수익)환원이론의 발전과정</p> <p>2) 수익가액과 가격원칙과의 관계</p> <p>3) 자본환원이율의 구조이론</p> <p>4) 동태적 부동산시장에서의 자본환원이율의 결정방법을 논하고 감정평가실무기준에 관한 언급</p> <p>☞ 기출 3회</p>						
		<p>[문제 2]</p> <p>다음은 감정평가에서 많이 활용되는 기본적 산식을 열거한 것이다. 각 산식에 나타난 계수의 명칭과 의미 그리고 용도 또는 적용례를 설명하시오. 각 5점</p> <table><tr><td>V : 현재가치</td><td>F : 미래가치</td><td>r : 이자율</td></tr><tr><td>n : 기간</td><td>a : 적립액</td><td></td></tr></table> <div><div><p>(1) $V = F \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$</p><p>(3) $F = V \cdot (1+r)^n$</p><p>(5) $V = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$</p></div><div><p>(2) $a = V \cdot \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$</p><p>(4) $F = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r}$</p><p>(6) $a = F \cdot \frac{r}{(1+r)^n - 1}$</p></div></div> <p>☞ 기출 4회</p>	V : 현재가치	F : 미래가치	r : 이자율	n : 기간	a : 적립액	
		V : 현재가치	F : 미래가치	r : 이자율				
n : 기간	a : 적립액							
<p>[문제 3]</p> <p>최근 부동산시장이 개방되면서 상업용 부동산의 가치평가방법이 수익방식으로 변화하는 추세이다. 자본환원이론의 발전과정을 설명하고, 저당지분환원법(저당 - 자기자본방법 : mortgage - equity capitalization)의 본질과 장점 및 문제점을 논술하시오. 30점</p> <p>☞ 기출 9회</p>								
		<p>[문제 4]</p> <p>수익환원법을 적용함에 있어서 순수환원이율에 추가되는 투자위험도의 유형과 반영방법에 대하여 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 10회</p>						

[문제 5]

다음 사항을 약술하시오. **40점**

3) 자본회수율과 자본회수방법 **10점**

기출 12회

[문제 6]

최근 상업용 부동산의 가치평가에서 수익방식의 적용이 중시되고 있는바 수익방식에 대한 다음사항을 설명하시오. **40점**

- 1) 수익방식의 성립근거와 유용성
- 2) 환원율과 할인율의 차이점 및 양자의 관계
- 3) 할인현금흐름분석법(DCF)의 적용 시 재매도가격의 개념 및 구체적 산정방법
- 4) 수익방식을 적용하기 위한 조사자료 항목을 열거하고 우리나라에서의 수익방식 적용의 문제점

기출 13회

[문제 7]

수익성 부동산의 가치는 할인된 현금흐름(discounted cash flow)과 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. **10점**
- 2) 담보가치의 결정에서 고려해야 할 사항들에 대하여 설명하시오. **10점**

기출 14회

[문제 8]

다음 사항을 약술하시오. **30점**

2) 동적 DCF분석법과 정적 DCF분석법의 비교 **10점**

기출 18회

[문제 9]

최근 수익성 부동산의 임대차시장에서는 보증부월세가 주된 임대차계약 형태로 자리 잡고 있다. 이 수익성 부동산을 수익환원법으로 평가하고자 할 때, 다음 물음에 답하시오. **30점**

- 1) 이 수익성 부동산의 평가절차에 대해서 설명하시오. **10점**
- 2) 보증금의 처리방법과 문제점에 대해서 논하시오. **20점**

기출 23회

[문제 10]

감정평가사 甲은 乙주식회사가 소유한 △△동 1번지 소재 업무용 빌딩과 △△동 1-1번지 나지상태의 토지에 대하여 재무보고목적의 감정평가를 진행하려 한다. 다음 물음에 답하시오. **30점**

- 2) 甲은 △△동 1번지 소재 업무용 빌딩에 대하여 할인현금흐름분석법(discounted cash flow method)을 적용하려 한다. 이 때 적용할 할인율(discount rate)과 최종환원율(terminal capitalization

			<p>rate)을 설명하고, 업무용 부동산시장의 경기변동과 관련하여 양자의 관계를 설명하시오. 15점</p> <p>기출 27회</p> <hr/> <p>[문제 11]</p> <p>소득접근법에서 자본환원율을 결정하는 방법이다. 다음 물음을 답하시오. 30점</p> <p>1) 투자결합법(band of investment method)의 2가지 유형을 구분하여 쓰고, 엘우드(Ellwood)법을 비교 설명하시오. 20점</p> <p>2) 자본환원율(capitalization rate)의 조정이 필요한 이유와 조정 방법을 설명하시오. 10점</p> <p>기출 33회</p> <hr/> <p>[문제 12]</p> <p>수익환원법에는 직접환원법과 할인현금흐름분석법(DCF법)이 있다. 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <p>1) 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 개념 및 가정에 대하여 비교·설명하시오. 15점</p> <p>2) 직접환원법과 할인현금흐름분석법의 투자자본 회수의 인식 및 처리방법에 대하여 비교·설명하시오. 15점</p> <p>3) 할인현금흐름분석법의 한계에 대하여 설명하고, 이를 극복하는 측면에서 확률적 할인현금흐름분석법에 대하여 설명하시오. 10점</p> <p>기출 34회</p>
기타 평가방식		6회	<p>[문제 1]</p> <p>다음 사항을 약술하시오. 30점</p> <p>3) 감정평가방법에 있어 통계적 평가방법의 의의와 활용상의 문제점을 설명하시오. 10점</p> <p>기출 3회</p> <hr/> <p>[문제 2]</p> <p>계량적 부동산평가기법인 회귀분석법(regression analysis)의 개념, 결정계수 및 유의수준에 관하여 각각 약술하시오. 10점</p> <p>기출 9회</p> <hr/> <p>[문제 3]</p> <p>시장가격이 없는 부동산 혹은 재화의 가치를 감정평가하는 방법에 대하여 설명하시오. 20점</p> <p>기출 15회</p> <hr/> <p>[문제 4]</p> <p>개별 부동산을 평가함에 있어 통계적 평가방법에 의한 가격이 전통적인 감정평가 3방식에 의한 가격보다 시장가치와의 차이가 크게 나타날 가능성이 있다. 그 이유를 설명하시오. 30점</p> <p>기출 18회</p>

		<p>[문제 5] 부동산 감정평가 시 다양한 평가방법이 있고 정확한 가격 평가를 위해서는 경제적 상황의 변화도 고려해야 할 필요가 있다. 다음의 물음에 답하시오. 30점 1) 감정평가에 사용될 수 있는 계량적(정량적)방법인 특성가격함수 모형(Hedonic Price Model)에 대해 설명하고, 감정평가사의 주관적 평가와 비교하여 그 장·단점을 논하시오. 10점 기출 22회</p> <p>[문제 6] 다음 사항을 설명하시오. 20점 1) 실물옵션 10점 기출 23회</p>
임대료 평가	3회	<p>[문제 1] 다음 사항을 약술하시오. 30점 1) 계속임대료의 각 평가방법에 대한 특징과 그 문제점을 설명하시오. 10점 기출 3회</p> <p>[문제 2] 다음 용어를 간략하게 설명하시오. 10점 1) 임대료의 기준시점 2) 임대료의 실현시점 3) 임대료의 산정기간 4) 임대료의 지불시기 기출 6회</p> <p>[문제 3] 최근 부동산시장에서 임대료의 감정평가가 점차 중요시되고 있다. 이에 있어 다음 사항을 논하시오. 40점 1) 가격과 임대료의 관계 2) 신규임대료와 계속임대료의 평가방법과 유의점 3) 부가사용료와 공익비의 차이점과 이들의 실질임대료 산정 시 처리방법 4) 임대료의 시산가액 조정 시 유의점 기출 7회</p>
유형별 평가 (물건별 평가)	25회	<p>[문제 1] 토지의 입체이용률에 대하여 약술하시오. 10점 기출 1회</p> <p>[문제 2] 다음 문제를 약술하시오. 20점 2) 구분지상권의 평가원리 10점 기출 2회</p>

[문제 3]

공장의 감정평가방법을 서술하시오. 20점

☞ 기출 5회

[문제 4]

다음 사항을 약술하시오. 40점

2) 소지가격 10점

☞ 기출 5회

[문제 5]

구분소유부동산의 감정평가에 대하여 다음 사항을 설명하시오.

20점

1) 구분소유권의 특징, 성립요건과 대지권

2) 구분소유부동산의 평가방법

☞ 기출 7회

[문제 6]

공중권의 이용방법과 평가방법에 관하여 설명하시오. 10점

☞ 기출 7회

[문제 7]

기업평가에 있어 영업권 가치와 지적재산권 가치를 설명하고, 이와 관련된 발생수익의 원천 및 평가방법을 서술하시오. 20점

☞ 기출 9회

[문제 8]

다음 사항을 약술하시오. 10점

2) 가행연수(稼行年數)의 의미와 산정방법 5점

☞ 기출 9회

[문제 9]

다음의 용어에 대하여 약술하시오. 20점

1) 한계심도 5점

☞ 기출 10회

[문제 10]

「감정평가에 관한 규칙」 제25조(소음 등으로 인한 대상 물건의 가치하락분에 대한 평가)에 환경오염이 발생한 경우의 평가에 대한 기준을 제시하고 있다. 토양오염이 부동산의 가치에 미치는 영향과 평가 시 유의사항에 대하여 설명하시오. 20점

☞ 기출 16회

[문제 11]

다음 사항을 약술하시오. 10점

1) 비상장주식의 평가 5점

☞ 기출 17회

[문제 12]

향후 전자제품을 개발·생산·판매하기 위하여 설립된 비상장 영리법인인 A기업은 설립 후 자본금 전액을 기술개발에 지출하여 해당 금액을 무형자산으로 계상하였다(다른 자산 부채는 없음). 해당 기업의 주식가치를 평가하고자 한다. 적합한 평가방법 및 근거를 구체적으로 설명하고 장·단점을 설명하시오. **20점**

☞ 기출 19회

[문제 13]

일단지(一團地) 평가에 관한 다음 물음에 답하시오. **20점**

1) 일단지의 개념과 판단 시 고려할 사항에 대하여 설명하시오.

10점

2) 일단지 평가가 해당 토지가격에 미치는 영향을 설명하고, 일단지 평가의 사례 3가지를 서술하시오. **10점**

☞ 기출 20회

[문제 14]

비상장법인 A주식회사는 특허권을 가지고 전자제품을 제조·판매하는 공장과 임대업에 사용하는 업무용 빌딩을 소유하고 있다. A주식회사는 2009년 전자제품부문에서 50억원, 임대업에서 20억원의 당기순이익을 얻었다. A 주식회사의 주식을 평가하고자 한다. **30점**

1) 본건 평가와 관련하여 감정평가에 관한 규칙이 인정하는 2가지 방법 및 그 장·단점을 논하라. **15점**

2) 감정평가에 관한 규칙에서 규정하고 있지 않은 주식평가방법(양방법을 혼합한 방법 포함)들을 예시하고, 평가이론의 관점에서 동 규칙 외의 방법에 의한 평가의 타당성을 논하시오. **15점**

☞ 기출 21회

[문제 15]

부동산업을 법인형태로 영위하는 경우, 해당 법인의 주식가치 평가 방법을 설명하시오. **10점**

☞ 기출 24회

[문제 16]

최근 부동산시장 환경변화로 부동산 감정평가에서 고려할 사항이 늘고 있다. 감정평가 원리 및 방식에 대한 다음 물음에 답하시오. **40점**

2) 토양오염이 의심되는 토지에 대한 감정평가ان건의 처리방법을 설명하시오. **15점**

☞ 기출 25회

[문제 17]

근린형 쇼핑센터 내 구분점포(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 상가건물의 구분소유 부분)의 시장가치를 감정평가하려 한다. 인근에 경쟁적인 초대형 쇼핑센터가 입지하여, 대상점포

가 소재한 근린형 쇼핑센터의 고객흡인력이 급격히 감소하고 상권이 위축되어 구분점포 거래가 감소하게 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 적용 시 유의할 사항에 대하여 설명하시오. **25점**

☞ 기출 25회

[문제 18]

정부에서 추진 중인 상가권리금 보호방안이 제도화될 경우 권리금 감정평가업무에 변화가 나타날 것으로 예상된다. 이에 관한 상가권리금에 대해 설명하시오. **10점**

☞ 기출 25회

[문제 19]

지식정보사회로의 이행 등에 따라 기업가치 중 무형자산의 비중(Portion)이 상대적으로 증가하고 있다. 「감정평가실무기준」에 규정하고 있는 계속기업가치(going concern value)의 감정평가와 관련하여 다음 물음에 답하시오. **40점**

- 1) 기업가치의 구성요소를 설명하고, 기업가치의 감정평가 시 유의사항을 설명하시오. **10점**
- 2) 기업가치의 감정평가에 관한 이론적 배경과 감정평가방법을 설명하고, 각 감정평가방법 적용 시 유의사항 및 장단점을 설명하시오. **20점**
- 3) 기업가치의 감정평가에 있어서 시산가액 조정에 대하여 설명하고, 조정된 기업가치에 대한 구성요소별 배분방법에 관해 설명하시오. **10점**

☞ 기출 27회

[문제 20]

사회가 발전하면서 부동산의 가치가 주위의 여러 요인에 따라 변동하게 되었는데, 소음·환경오염 등으로 인한 토지 등의 가치하락분에 대한 감정평가와 관련하여 다음 물음에 답하시오. **20점**

- 1) 가치하락분 산정의 일반적인 원리와 가치하락분의 제외요인 및 포함요인에 관해 설명하고, 부동산가격제원칙과의 연관성에 관해 논하시오. **15점**
- 2) 스티그마(STIGMA) 효과의 개념 및 특징에 관해 설명하시오. **5점**

☞ 기출 27회

[문제 21]

영업권과 상가권리금을 비교 설명하시오. **10점**

☞ 기출 28회

[문제 22]

공기업 A는 소지를 신규취득하고 직접 조성비용을 투입하여 택지를 조성한 후, 선분양방식에 의해 주택공급을 진행하려고 하였다. 그러나 「주택 공급에 관한 규칙」의 변경에 따라 후분양방식으로 주택을 공급하려고 한다. 다음의 물음에 답하시오. **40점**

- 1) 선분양방식으로 진행하려는 시점에서 A사가 조성한 택지의 감정평가방법을 설명하시오. **10점**
- 2) 상기 개발사업을 후분양방식으로 진행하면서 택지에 대한 감정평가를 실시한다고 할 경우, 최우효이용의 관점에서 감정평가방법을 제안하시오. **10점**
- 3) '예상되는 분양대금에서 개발비용을 공제하여 대상획지의 가치를 평가하는 방법에서 분양대금의 현재가치 산정과 개발비용의 현재가치 산정 시 고려할 점을 설명하시오. **20점**

☞ 기출 30회

[문제 23]

광평수(廣坪數) 토지란 해당 토지가 속해 있는 시장지역에서 일반적으로 사용하는 표준적 규모보다 훨씬 더 크다고 인식되는 토지로서, 최근에 대단위 아파트 단지개발 및 복합용도개발 등으로 인해 광평수 토지에 대한 감정평가가 증가하고 있다. 이와 관련한 다음 물음에 답하시오. **20점**

- 1) 광평수 토지면적이 해당 토지의 가치에 미치는 영향을 감가(減價)와 증가(增價)로 나누어 설명하시오. **10점**
- 2) 광평수 토지의 최우효이용이 단독이용(single use)인 경우 감정평가방법에 대해 설명하시오. **10점**

☞ 기출 32회

[문제 24]

최근 지식재산권에 대한 관심이 높아지면서 지식재산권에 대한 감정평가 수요도 증가하고 있다. 지식재산권 감정평가와 관련하여 다음 물음에 답하시오. **40점**

- 1) 감정평가 실무기준상 지식재산권의 개념 및 종류, 가격자료에 대해 설명하시오. **10점**
- 2) 감정평가 3방식의 성립근거와 각 방식 간의 관계에 대해 설명하시오. **10점**
- 3) 감정평가 실무기준상 감정평가 3방식에 따른 지식재산권의 평가방법을 설명하고, 각 방식 적용 시 유의사항에 대해 설명하시오. **20점**

20점

☞ 기출 33회

[문제 25]

다음 자료를 참고하여 물음에 답하시오. **20점**

		<p>법원감정인인 감정평가사 甲은 손해배상(기) 사건에서 원고가 주장하는 손해액을 구하고 있다.</p> <p>본 사건 부동산 (제2종일반주거지역 <건폐율 60%, 용적률 200%>) 매매 당시 매수자인 원고는 부지 내에 차량 2대의 주차가 가능하다는 피고의 주장을 믿고 소유권이전을 완료하였으나, 부지 내의 공간(공지) 부족으로 현실적으로는 주차가 불가능함을 알게 되었다.</p> <p>현장조사 결과 당시 대상 건물(연와조)의 외벽과 인접부동산 담장 사이에 공간이 일부 있으나 협소하여 주차가 불가능한 것으로 나타났다. 기준시점 현재 대상 건물은 용적률 110%로 신축 후 50년이 경과하였으나 5년 전 단독주택에서 근린생활시설(사무소)로 용도변경 허가를 받은 후 수선을 하여 경제적 잔존내용연수는 10년인 것으로 판단되었다. 대상 부동산의 인근지역은 기존주택지역에서 소규모 사무실로 변화하는 특성을 보이고 있고 현재 건물의 용도(이용상황)에 비추어 차량 2대의 주차공간 확보가 최유효이용에 해당한다고 조사되었다.</p> <p>1) 이 사안에서 시장자료(market data)를 통하여 손해액을 구하기 위한 감정평가방법과 해당 감정평가방법의 유용성 및 한계점에 대하여 설명하시오. 10점</p> <p>2) 만일 물음 1)에서 시장자료(market data)를 구할 수 없는 경우, 적용 가능한 다른 감정평가방법들에 대하여 설명하고 이러한 접근방식을 따르는 경우 손해액의 상한은 어떻게 판단하는 것이 합리적인지 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 33회</p> <p>[문제 26]</p> <p>최근 투자의사결정과 관련된 판단기준 중 지속가능한 성장을 판단하는 종합적 개념으로서 ESG가 있으며, 부동산가치의 평가에도 영향을 미치고 있다. ESG는 환경요인(Environment), 사회요인(Social) 및 지배구조(Governance)의 약칭이다. ESG의 각각에 해당하는 구성요소를 설명하고, 친환경 인증을 받은 건축물의 감정평가 시 고려해야 할 내용을 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 35회</p>
<p>목적별 평가</p>	<p>담보, 경매, 보상</p>	<p>[문제 1]</p> <p>다음 사항을 약술하시오. 40점</p> <p>1) 담보가격과 처분가격 10점</p> <p>☞ 기출 5회</p> <p>[문제 2]</p> <p>지상권이 설정된 토지가 시장에서 거래되고 있다. 이와 관련된 다음 물음에 답하시오. 40점</p> <p>1) 위 토지의 담보평가 시 유의할 점과 감가(減價) 또는 증가(增價)요인을 설명하시오. 15점</p> <p>2) 위 토지의 보상평가 시 검토되어야 할 주요 사항을 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 20회</p>

[문제 3]

부동산의 가치는 여러 가지 요인에 의해 영향을 받기 때문에 감정평가사는 대상 부동산의 개별적 특성뿐만 아니라 정부의 정책과 부동산시장 변화에 대해서도 이해할 필요가 있는바, 다음 물음에 답하시오. **40점**

- 1) 최근 전력난을 완화하기 위한 초고압 송전선로 설치가 빈번하게 발생하고 있으며 이를 둘러싼 이해관계자의 갈등도 증폭되고 있는데, 이와 관련한 선하지의 보상평가방법과 송전선로 설치에 따른 '보상되지 않는 손실'에 대해 설명하시오. **15점**

기출 22회

[문제 4]

A법인은 토지 200m² 및 위 지상에 건축된 연면적 100m² 1층 업무용 건물(집합건물이 아님)을 소유하고 있다. 건물은 101호 및 102호로 구획되어 있으며, 101호는 A법인이 사무실로 사용하고 있고 102호는 B에게 임대하고 있다. 다음 물음에 답하시오. **40점**

- 3) A법인은 토지에 저당권을 설정한 이후 건물을 신축하였으나 건물에 대해서는 저당권을 설정하지 않았다. A법인이 이차지급을 연체하자 저당권자가 본 건 토지의 임의경매를 신청하였다. 이 경우 토지의 감정평가방법에 관해 설명하시오. **5점**

기출 26회

[문제 5]

감정평가목적에 따라 감정평가금액의 격차가 큰 경우가 있다. 다음 물음에 답하시오. **30점**

- 1) 보상평가, 경매평가, 담보평가의 목적별 평가방법을 약술하고, 동일한 물건이 감정평가목적에 따라 감정평가금액의 격차가 큰 사례 5가지를 제시하고 그 이유를 설명하시오. **20점**

기출 26회

[문제 6]

토지소유자 甲은 공익사업에 토지가 편입되어 보상액 통지를 받았다. 보상액이 낮다고 느낀 甲은 보상액 산정의 기준이 된 감정평가서 내용에 의문이 있어, 보상감정평가를 수행한 감정평가사 乙에게 다음과 같은 질의를 하였다. 이에 관하여 감정평가사 乙의 입장에서 답변을 논하시오. **30점**

- 1) 감정평가서에는 공시지가기준법을 주방식으로 적용하여 대상 토지를 감정평가하였다고 기재되어 있다. 甲은 대상 토지의 개별공시지가가 비교표준지 공시지가보다 높음에도 불구하고 개별공시지가를 기준으로 감정평가하지 않은 이유에 관하여 질의하였다. **15점**

			<p>2) 甲은 비교표준지 공시지가가 시장가격(거래가격)과 비교하여 낮은 수준임을 자료로 제시하면서, 거래사례비교법을 주방식으로 적용하지 않은 이유에 관하여 질의하였다. 15점</p> <p>☞ 기출 31회</p>
			<p>[문제 7]</p> <p>담보평가와 관련한 다음 물음에 답하십시오. 20점</p> <p>1) 담보평가를 수행함에 있어 감정평가의 기능과 관련하여 감정평가의 공정성과 독립성이 필요한 이유를 설명하고, 감정평가의 공정성과 독립성을 확보할 수 있는 수단 3개를 제시하십시오. 10점</p> <p>2) 감정평가법인이 담보목적의 감정평가서를 심사함에 있어 심사하는 감정평가사의 역할에 대하여 설명하십시오. 10점</p> <p>☞ 기출 34회</p>
도시정비	5회		<p>[문제 1]</p> <p>공동주택 재건축사업의 시행 시 미동의자에 대한 매도청구 및 시가(時價)의 개념에 대해 약술하십시오. 10점</p> <p>☞ 기출 16회</p>
			<p>[문제 2]</p> <p>정비사업은 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 것이 목적인데 그 중 주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위한 사업이다. 이에 관한 감정평가사의 역할이 중요한바, 다음 물음에 답하십시오. 20점</p> <p>1) 주택재개발사업의 추진 단계별 목적에 따른 감정평가업무를 분류하고 설명하십시오. 10점</p> <p>2) 종전자산(종전의 토지 또는 건축물)과 종후자산(분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액)과의 관계를 설명하십시오. 10점</p> <p>☞ 기출 22회</p>
			<p>[문제 3]</p> <p>다음 사항을 설명하십시오. 20점</p> <p>2) 재건축정비사업에 있어서 매도청구소송목적의 감정평가 10점</p> <p>☞ 기출 23회</p>
			<p>[문제 4]</p> <p>정비사업의 관리처분계획을 수립하기 위한 종후자산 감정평가에 대한 다음 물음에 답하십시오. 20점</p> <p>1) 종후자산 감정평가의 기준가치에 관하여 설명하십시오. 10점</p> <p>2) 종후자산 감정평가의 성격을 감정평가방식과 관련하여 설명하십시오. 10점</p> <p>☞ 기출 28회</p>

부동산학 (투자, 금융, 정책 개발 등), 부동산 가격공시 제도			<p>[문제 5]</p> <p>A 토지는 OO재개발사업구역에 소재하고 있다. A 토지에 대하여 재개발사업의 절차상 종전자산의 감정평가를 하는 경우와 손실보상(현금청산)을 위한 감정평가를 하는 경우에 다음의 물음에 답하시오. 20점</p> <p>1) 각각의 감정평가에 있어 기준시점, 감정평가액의 성격 및 감정평가액 결정 시 고려할 점에 관하여 설명하시오. 10점</p> <p>2) 각각의 감정평가에 있어 재개발사업으로 인한 개발이익의 반영 여부에 관하여 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 3회</p>
	재무보고	1회	<p>[문제 1]</p> <p>감정평가사 甲은 乙주식회사가 소유한 △△동 1번지 소재 업무용 빌딩과 △△동 1-1번지 나지상태의 토지에 대하여 재무보고목적의 감정평가를 진행하려 한다. 다음 물음에 답하시오. 30점</p> <p>1) 본 건 감정평가의 기준가치는 무엇인지 그 개념에 관해 설명하고, 시장가치기준 원칙과의 관계에 관해 설명하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 27회</p>
		15회	<p>[문제 1]</p> <p>부동산유통화를 위하여 다양한 부동산증권화 방안들이 논의되고 있다. 이와 관련하여 부동산증권화의 도입배경, 원리 및 평가기법을 논하시오. 30점</p> <p>☞ 기출 10회</p> <p>[문제 2]</p> <p>다음의 용어에 대하여 약술하시오. 20점</p> <p>3) 자본자산가격모형(CAPM) 5점</p> <p>4) 수익지수법 5점</p> <p>☞ 기출 10회</p> <p>[문제 3]</p> <p>감정평가와 부동산컨설팅과의 관계를 설명하고 이와 관련하여 토지유효활용을 위한 등가교환방식의 개념과 평가 시 유의사항을 논하시오. 30점</p> <p>☞ 기출 11회</p> <p>[문제 4]</p> <p>부동산 감정평가활동상 부동산의 권리분석이 중요시되고 있다. 이에 있어 부동산 권리분석의 성격과 권리분석의 대상 및 부동산 거래사고의 유형을 기술하시오. 15점</p> <p>☞ 기출 11회</p> <p>[문제 5]</p> <p>포트폴리오이론의 개념을 설명하고, 포트폴리오 위험과 구성 자산수와의 상관관계를 기술하시오. 10점</p> <p>☞ 기출 11회</p>

[문제 6] 다음의 용어에 대하여 약술하시오. 15점

3) 주택여과현상(住宅濾過現象) 5점

☞ 기출 11회

[문제 7]

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

☞ 기출 12회

[문제 8]

다음을 약술하시오. 20점

2) 용어 설명

- ① Project Financing
- ② Sensitivity Analysis

☞ 기출 13회

[문제 9]

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. 10점
- 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. 10점

☞ 기출 14회

[문제 10]

다음 질문에 답하시오. 20점

- 1) 부동산투자, 개발에서의 위험(risk)과 불확실성(uncertainty)에 대하여 설명하고, 이를 검증 혹은 고려할 수 있는 방법에 대하여 설명하시오. 10점
- 2) 내부수익률(Internal Rate of Return)의 장단점에 대하여 설명하시오. 10점

☞ 기출 14회

[문제 11]

다음 사항을 약술하시오. 10점

2) 사모주식투자펀드(PEF : Private Equity Fund) 5점

☞ 기출 17회

[문제 12]

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 표준지공시지가와 표준주택가격의 같은 점과 다른 점을 설명하시오. 20점

☞ 기출 18회

			<p>[문제 13] 일괄평가방법과 관련하여, 다음을 논하시오. 40점 3) 표준주택가격의 평가와 관련하여, (1) 현행 법령상 표준주택가격의 조사평가기준을 설명하시오. 10점 (2) 표준주택가격의 일괄평가 시 평가 3방식 적용의 타당성을 논하시오. 10점 ☞ 기출 19회</p> <p>[문제 14] 비주거용 부동산가격공시제도의 도입 필요성에 대하여 설명하시오. 10점 ☞ 기출 20회</p> <p>[문제 15] 부동산 가격공시와 관련한 ‘조사·평가’와 ‘조사·산정’에 대해 비교·설명하시오. 10점 ☞ 기출 30회</p>
--	--	--	--