

# 2016년도 제27회 감정평가사 2차 국가자격시험

교시	시간	시험과목	수험번호	성명	향후일정 안내
2교시	100분	감정평가이론			

【문제 1】 지식정보사회로의 이행 등에 따라 기업가치 중 무형자산의 비중 (Portion)이 상대적으로 증가하고 있다. 『감정평가 실무기준』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)

【문제 2】 감정평가사 甲은 乙주식회사가 소유한 △△동 1번지 소재 업무용빌딩과 △△동 1-1번지 나지상태의 토지에 대하여 재무보고목적의 감정평가를 진행하려 한다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

- 1) 본건 감정평가의 기준가치는 무엇인지 그 개념에 관해 설명하고, 시장가치 기준원칙과의 관계에 관해 설명하시오. (10점)
- 2) 甲은 △△동 1번지 소재 업무용빌딩에 대하여 할인현금흐름분석법(discounted cash flow method)을 적용하려 한다. 이 때 적용할 할인율(discount rate)과 최종환원율(terminal capitalization rate)을 설명하고, 업무용 부동산시장의 경기변동과 관련하여 양자의 관계를 설명하시오. (15점)

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)

**【문제 3】** 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, 부동산가격 제원칙과의 연관성에 관해 논하시오. (15점)
- 2) 스티그마(STIGMA) 효과의 개념 및 특징에 관해 설명하시오. (5점)

**【문제 4】** 한국은행 기준금리가 지속적으로 인하되었다. 금리인하가 부동산 시장에 미치는 영향에 관해 설명하시오. (10점)

\*\*\*\*\* 청렴한 감정평가, 국민의 행복지수 \*\*\*\*\*

청렴  세상



한국산업인력공단  
HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA