

2015년도 제26회 감정평가사 2차 국가자격시험

교시	시간	시험과목	수험번호	성명
2교시	100분	감정평가이론		

【문제 1】 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)

- 1) A법인이 소유한 위 부동산(토지 및 건물)을 감정평가 할 경우 감정평가 규칙에 따른 원칙적인 감정평가방법 및 근거, 해당 방법의 적정성을 논하시오. (15점)
- 2) 임차인 C가 101호를 전세로 임차하기로 하였다. C는 전세금액 및 전세권 설정에 참고하기 위하여 101호 건물 50m²만을 감정평가 의뢰하였다. 본건 평가의 타당성에 관해 설명하시오. (10점)
- 3) A법인은 토지에 저당권을 설정한 이후 건물을 신축하였으나 건물에 대해서는 저당권을 설정하지 않았다. A법인이 이자지급을 연체하자 저당권자가 본건 토지의 임의경매를 신청하였다. 이 경우 토지의 감정평가 방법에 관해 설명하시오. (5점)
- 4) 해당 토지의 용적률은 50%이나 주변토지의 용적률은 100%이다. A법인이 용적률 100%를 조건으로 하는 감정평가를 의뢰하였다. 조건부평가에 관해 설명하고 본건의 평가 가능 여부를 검토하시오. (10점)

【문제 2】 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)

- 2) 주거용 건물을 신축하기 위해 건축허가를 득하여 도로를 개설하고 임목을 벌채중인 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)

【문제 3】 토지가 국공유화되어 있는 국가에서 토지의 장기사용권이 거래되는 경우, 토지의 장기사용권 가치 산정방법을 감정평가3방식을 이용해 설명하시오. (20점)

【문제 4】 부동산 보유세율의 상승이 부동산시장에 미치는 영향을 설명하시오. (10점)