

**1. 감정평가에 관한 내용으로 가장 옳은 것은?**

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로 현장조사를 완료한 날짜로 한다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되는 경우에는 개별평가한다.
- ④ 부분평가란 1개의 물건이라도 가치를 달리하는 부분이 있는 경우의 평가를 말한다.
- ⑤ 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치를 기준으로 결정한다.

**2. 가치 제(諸)원칙에 대한 설명 중 가장 틀린 것은?**

- ① 대상부동산의 표준적 이용 상태를 파악하는 것은 적합의 원칙과 관련이 있다.
- ② 적합의 원칙은 경제적 감가와 관련이 있고, 균형의 원칙은 기능적 감가와 관련이 있다.
- ③ 균형의 원칙은 외부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최유효이용을 강조하는 것이다.
- ④ 변동의 원칙은 기준시점과 관련이 있다.
- ⑤ 기여의 원칙은 부동산의 가치는 각 구성요소의 생산비의 합이라는 원칙이다.

**3. 감정평가에 관한 규칙상의 용어의 정의로 옳은 것은?**

- ① 시산가액의 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출한 시산가액을 산술평균하는 것을 말한다.
- ② 임대료의 평가는 임대사례비교법에 의한다.
- ③ 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ 적산법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

**4. 감정평가에 관한 규칙에 관한 설명으로 가장 틀린 것은?**

- ① 토지의 평가는 공시지가기준법, 건물의 평가는 원가법에 의한다.
- ② [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률]에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법에 의한다.
- ③ 건설기계, 항공기, 선박, 자동차는 원가법에 의하되, 효용가치가 없는 것은 해체처분가격으로 한다.
- ④ 산림은 산지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 거래사례비교법에 의하되 소경목림은 원가법에 의할 수 있다.
- ⑤ 영업권의 평가는 수익환원법, 과수원의 평가는 거래사례비교법에 의한다.

**5. 정액법에 의한 적산가액을 구하시오.**

㉠ 신축시점: 2017.9.20.	㉡ 기준시점: 2021.9.20.
㉢ 신축공사비: 3억원	㉣ 공사비 상승률: 매년 5%씩
㉤ 경제적 내용년수: 50년	㉥ 잔존가치 10%

- ① 26,254,935원
- ② 330,750,000원
- ③ 335,479,725원
- ④ 338,396,940원
- ⑤ 364,651,875원

**6. 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 비준 가액은? 제31회**

•대상토지: X시 Y동 210번지, 대, 110m <sup>2</sup> , 일반상업지역
•기준시점: 2020.9.1.
•거래사례: X시 Y동 250번지, 대, 120m <sup>2</sup> , 일반상업지역, 거래가격: 2억 4천만원, 거래시점: 2020.2.1.
•지가변동률(2020.2.1.~9.1.): X시 상업지역 5% 상승
•지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
•개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 3% 우세함
•상승식으로 계산할 것

- ① 226,600,000원
- ② 237,930,000원
- ③ 259,560,000원
- ④ 283,156,000원
- ⑤ 285,516,000원

7. 다음 자료를 통해 산정한 환원율은?

- 순영업소득: 15,000,000원
- 부채서비스액: 30,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 30% : 70%
- 저당상수(이자율 연 10%, 기간 10년): 0.14

- ① 4.9%
- ② 5.3%
- ③ 14.1%
- ④ 19.6%
- ⑤ 21.2%

8. 수익환원법에 의해 평가한 수익가액은?

- 가능총소득: 4,000만원
- 공실대손충당금: 5%
- 수선유지비: 500만원
- 부채서비스액: 500만원
- 재산세: 200만원
- 영업소득세: 300만원
- 화재보험료: 100만원
- 감가상각액: 200만원
- 토지환원율: 5%
- 건물환원율: 10%
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%

- ① 325,000,000원
- ② 375,000,000원
- ③ 425,000,000원
- ④ 475,000,000원
- ⑤ 500,000,000원

9. 부동산가격공시와 그 활용에 대한 연결이다. 가장 옳은 것은?

- ① 표준지공시지가 - 국공유재산 사용료, 대부료 산정의 기준
- ② 표준지공시지가 - 국세 및 지방세의 기준
- ③ 개별공시지가 - 일반적 토지거래의 지표, 보상금산정 기준
- ④ 표준주택가격 - 개별주택가격산정의 기준
- ⑤ 표준주택가격, 공동주택가격 - 주택시장에 가격정보제공, 과세기준

10. 다음 중에서 가장 옳은 것은?

- ① 표준주택가격의 공시사항은 표준주택의 지번, 표준주택가격, 표준주택의 대지면적 및 형상, 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일, 건축허가일, 내용연수 등이 포함된다.

- ② 개별공시지가는 타인의 의뢰에 의해 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 평가하는 경우에 그 기준이 된다.
- ③ 표준지와 표준주택의 가격에 대해서는 공시기준일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 표준주택가격의 가격기준일은 1월31일이다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

TIP 계산기 활용

5.  $1.05 \times 1.05 = \dots \times 300,000,000 = \text{메모}$   
 $- 10\% \div 50 \times 4 - 364,651,875 =$

6.  $240,000,000 \times 110 \div 120 \times 1.05 \times 1.03 =$

7.  $0.14 \times 0.5 \times 70\%$

8.  $5 \times 40\% 10 \times 60\% \text{ GT}$

$40,000,000 - 5\% - 5,000,000 - 2,000,000$   
 $- 1,000,000 \div 8\%$

TIP 부동산가격공시제도 활용

표준지 공시지가	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지시장에 지가정보를 제공</li> <li>일반적인 토지거래의 지표</li> <li>국·지방자치단체 등 업무관련 지가 산정</li> <li>감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가 기준</li> </ul>
개별 공시지가	<ul style="list-style-type: none"> <li>과세</li> <li>부담금</li> <li>사용료·대부료</li> </ul>
표준 주택가격	국·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준
개별 주택가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택시장의 가격정보를 제공</li> <li>국·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준</li> </ul>

1	①	2	⑤	3	②	4	③	5	④
6	②	7	①	8	②	9	④	10	⑤

정답 : \_\_\_\_\_ 개