



10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
감정평가이론	2	3	2	1	1	1	1	1		1
감정평가 3방식	2	2	3	3	2	2	2	3	3	3
감정평가에 관한 규칙	1		1	1	2	2	2	2	2	1
부동산 가격공시에 관한 법률	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1



감정평가 기초이론

- 01 (조건부평가)란 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 부동산을 평가하는 것을 말한다.
- 02 (소급평가)란 과거 어느 시점을 기준시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다.
- 03 (일괄평가)란 두 개 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것을 말한다.
- 04 (법정평가)란 법규에서 정한대로 행하는 평가로서, 공공용지 수용시 평가, 과세평가 등이 있다.
- 05 (부분평가)란 일체로 이용하고 있는 물건의 일부만을 평가하는 경우를 말한다.

문제집 P.192 No.03

감정평가의 분류에 대해 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① ~~수사적~~ 평가란 감정평가가 평가인의 고용주 또는 고용기관의 업무를 위하여 행하는 평가를 말한다. 참모평가
- ② 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 사태의 발생을 가상하여 이것이 성취되는 경우를 전제로 평가하는 것을 ~~가산부~~평가라 한다. 조건부
- ③ 대상물건의 상태, 용도 등 기준시점 현재 상태대로 평가하는 것을 ~~필수적~~ 평가라고 한다. 현황
- ④ 우리나라 「감정평가에 관한 규칙」에 따르면 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.
- ⑤ 1필의 토지가 전면과 후면의 가격차이가 클 때 이를 따로 평가하는 것을 ~~부분평가~~라고 한다. 구분평가

문제집 P.191 No.02

다음 중 연결이 순서대로 옳은 것은?

- 도시계획에 저촉되어 수용되는 부분에 대한 보상평가
- 부동산의 상태 · 구조 · 이용방법, 제한물권의 존부 등이 현재 상태 그대로 평가
- 국가로부터 자격을 부여받은 개인이 평가주체인 평가

- ① 부분평가 - 조건부평가 - 공적평가 ☒ 부분평가 - 현황평가 - 공인평가
- ③ 구분평가 - 조건부평가 - 공인평가 ④ 구분평가 - 독립평가 - 공인평가
- ⑤ 부분평가 - 현황평가 - 공적평가

가치이론

- 01 가격은 대상부동산에 대한 (과거의 값)이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 (현재의 값)이다.
- 02 부동산가치는 부동산의 소유에서 비롯되는 ~~현재~~의 편익을 ~~미래가치~~로 환원한 값이다.(×) 미래 현재가치
- 03 (가치)란 주관적 판단이 반영된 것으로 각 개인에 따라 차이가 발생할 수 있다.
- 04 가치는 효용에 중점을 두며, 장래 기대되는 편익은 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 포함할 수 있다.(○)
- 05 일정시점에서 부동산가격은 하나 밖에 없지만, 부동산가치는 여러 개 있을 수 있다.(○)

가치이론

06 부동산의 가치발생요인은 (**효용성**), (**유효수요**), (**상대적 희소성**)이다.

07 부동산의 가치는 가치발생요인들의 상호결합에 의해 발생한다.(○)

08 가치형성요인은 가격발생요인에 영향을 미친다.(○)

문제집 P.193 No.07

가치와 가격에 대한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 하나의 부동산에는 하나의 **가치(value)**만 존재한다. **가격(Price)**
- ② **가격**은 주관적·추상적 **개념**이고, **가치**는 객관적·구체적인 개념이다.
- ③ 수요와 공급의 변동에 따라 단기적으로 가치와 가격은 **일치**하게 되고, 장기적으로 가격은 가치로부터 **과라**되는 현상을 나타낸다.
- ④ 부동산의 **가격**이 **상승**하면 **가치**도 상승한다.
- ⑤ 부동산의 가격과 가치 간에는 오차가 있을 수 있으며, 이는 감정평가 필요성의 근거가 된다.

문제집 P.195 No.11

감정평가에 대한 설명 중 맞는 것으로 묶은 것은?

- ㄱ. 소급평가란 과거 어느 시점을 기준시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다.
- ㄴ. **사용가치**는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 가치이다.
- ㄷ. **가격**은 주관적·추상적 개념이고, **가치**는 가격이 시장을 통하여 화폐단위로 구현된 객관적·구체적인 개념이다.
- ㄹ. 부동산가격은 거래당사자의 개인적인 동기나 특수한 사정이 개입되기 쉬우므로 **사점수정**이 필요하다. **사정보정**
- ㅁ. 1필의 토지가 전면과 후면의 가격차이가 클 때 이를 따로 평가하는 것을 **부분평가**라고 한다. **구분평가**
- ㅂ. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 평가하지만 법령에 다른 규정이 있는 경우 또는 의뢰인이 요청하는 경우 그리고 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄱ, ㄴ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅂ

지역분석 vs 개별분석

- 01 (**지역분석**)은 표준적 사용의 현상과 장래의 동향을 명확히 파악하여 그 지역 부동산의 가격수준을 판정하는 것이고, (**개별분석**)은 대상부동산의 개별요인을 분석하여 최유효이용을 판정하는 것이다.
- 02 지역분석에 있어서 중요한 대상은 (**인근지역, 유사지역 및 동일수급권**)이다.
- 03 인근지역은 (**대상부동산**)이 속한 지역으로서 그 지역적 특성이 대상 부동산의 가격형성에 영향을 미치는 지역이다.

지역분석 vs 개별분석

04 지역분석은 그 지역에 속하는 부동산의 (**표준적 이용**)을 중심으로 가치 형성요인을 판단하는 작업이다.

05 (**지역분석**)은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, (**개별분석**)은 대상부동산에 대한 미시적인 분석이다.

06 (**개별분석**)은 균형의 원칙과 관련이 있고, (**지역분석**)은 적합의 원칙과 관련이 있다.

문제집 P.196 No.14

감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대상부동산에 대한 최유효이용의 기준설정에 도움을 주는 것은 지역분석이고, 대상부동산에 대한 최유효이용을 판정하는 것은 개별분석이다.
- ② 지역의 성쇠현상을 생태학적 과정에서 파악하는 인근지역의 생애주기에서 지역 내의 경쟁이 가장 치열하고 지가상승률이 최대가 되는 시기는 성장기이다.
- ③ 인근지역은 대상부동산의 가치형성에 직접적으로 영향을 미치는 지역 범위이다.
- ④ 지역분석은 그 지역에 속하는 부동산의 가격수준을 판정하는 것을 말하며, 개별분석은 개개 부동산의 가격을 판정하는 것을 말한다.
- ⑤ ☒ **개별분석**은 표준적 이용의 파악을 통한 최유효이용에 대한 판정방향을 제시한다. **지역분석**

문제집 P.197 No.16

지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지역분석은 일반적으로 개별분석에 선행하여 행하는 것으로 그 지역내의 **최유효이용**을 판정하는 것이다. **표준적 이용**
- ② 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 **개별요인**을 공유하는 지역이다. **지역요인**
- ③ 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역이다. ☒
- ④ 개별분석이란 지역분석의 결과로 얻어진 정보를 기준으로 대상부동산의 가격을 **표준화**—일반화시키는 작업을 말한다. **개별화 · 구체화**
- ⑤ 지역분석 시에는 **균형의 원칙**에, 개별 ~~분석~~ 시에는 **적합의 원칙**에 더 유의하여야 한다.

가치제원칙

01 (**기여의 원칙**)은 부동산의 각 구성요소가 각각 기여하여 부동산전체의 가격이 형성된다는 원칙이다.

02 기여의 원리란 부동산의 가치는 각 구성부분의 **생산비**를 전부 합한 것이라는 원리이다. (×) **생산성**

03 (**기여의 원칙**)은 인근토지를 매수, 합필하거나 기존건물을 증축하는 경우, 그 추가투자의 적부를 결정하는데 유용한 원칙이다.

04 주택은 주거지역에, 공장은 공업지역에, 상점은 상업지역에 위치해야 최고도로 발휘된다는 가격원칙은 (**적합의 원칙**)이다.

가치제원칙

- 05 (**균형의 원칙**)은 내부구성요소간의 결합이 적합해야 최유효이용이 된다는 점에서 최유효이용의 원칙과 관련성이 있다.
- 06 (**균형의 원칙**)은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 (**기능적 감가**)로 처리한다.
- 07 복도의 천정 높이를 과대개량한 전원주택이 냉·난방비 문제로 시장에서 선호도가 떨어지는 것은 (**균형의 원칙**)에 의해서 설명 가능하다.
- 08 부동산의 효용을 최대로 하기 위해서는 그 부동산이 주위환경과 균형을 이루어야 한다는 원칙이 (**적합의 원칙**)이다.

가치제원칙

- 09 부동산의 가격도 경쟁에 의해 결정되며, 경쟁이 있으므로 초과이익이 소멸되고 대상부동산은 그 가격에 적합한 가격을 갖게 되는데, 이를 (**경쟁의 원칙**)이라 한다.
- 10 (**예상의 원칙**)에 의해 부동산의 가치란 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이라고 정의할 수 있다.
- 11 도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 (**대체의 원칙**, **기회비용의 원칙**)에 의해서 설명 가능하다.
- 12 (**대체의 원칙**)은 부동산의 가격이 대체관계의 유사부동산으로부터 영향을 받는다는 점에서, (**거래사례비교법**)의 토대가 될 수 있다.

문제집 P.198 No.18

부동산 감정평가에서 가치의 제 원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수요·공급의 원칙이란 부동산의 가치는 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된다는 원칙이다.
- ② 대체의 원칙은 대체성 있는 2개 이상의 재화가 존재할 때 그 재화의 가격은 서로 관련되어 이루어진다는 원칙으로, 유용성이 동일할 때는 가장 가격이 싼 것을 선택하게 된다.
- ③ **균형의 원칙**은 주택은 주거지역에 상점은 상업지역에 위치하여야 유용성이 최고도로 발휘된다는 원칙이다. (**적합의 원칙**)
- ④ 기여의 원칙은 부동산의 각 구성요소가 각각 기여하여 부동산 전체의 가격이 형성된다는 원칙이다.
- ⑤ 수익체증·체감의 원칙이란 부동산에 대한 단위투자액을 계속적으로 증가시키면 그에 대응하는 한계수익은 일정수준까지는 체증하다가 집약한계 이후에는 한계수익이 체감한다는 원칙이다.

문제집 P.199 No.20

부동산가격의 제 원칙에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산의 가격도 일반재화와 마찬가지로 가치형성요인의 변화에 따라 형성된다는 것이 변동의 원칙이다.
- ② 토지, 자본, 노동, 경영의 각 생산요소에 의하여 발생하는 총수익은 이들 제 요소에 배분되는데 자본, 노동, 경영에 배분된 몫 이외의 잔여액은 그 배분이 정당하게 행해지는 한 토지에 귀속된다는 것이 수익배분의 원칙이다.
- ③ 부동산시장에서 초과이익은 경쟁을 야기하며 경쟁은 결국 초과이익을 감소 또는 소멸시킨다는 것이 경쟁의 원칙이다. (**균형의 원칙**)
- ④ **적합의 원칙**이란 부동산이 최대의 가치를 구현하기 위해서는, 투입되는 생산요소의 결합비율이 적절한 균형을 이루고 있어야 한다는 원리이다.
- ⑤ A지역이 슬럼화되었다고 판단될 때 새로운 주택을 비싼 가격으로 짓는 경우 소요된 비용만큼 가격을 받지 못한다는 판단을 하였다면 이는 적합의 원칙에 입각한 것이다.

문제집 P.200 No.22

감정평가이론상 부동산가격원칙을 맞게 나열한 것은?

- 경제적 감가의 이론적 근거 - (ㄱ)
- 3방식의 이론적 근거 - (ㄴ)
- 수익환원법의 이론적 근거 - (ㄷ)

(ㄱ)	(ㄴ)	(ㄷ)
① 적합의 원칙	대체의 원칙	최유효이용의 원칙
② 균형의 원칙	최유효이용의 원칙	기여의 원칙
③ 대체의 원칙	수요공급의 원칙	최유효이용의 원칙
④ 적합의 원칙	수요공급의 원칙	기여의 원칙
⑤ 균형의 원칙	대체의 원칙	수요공급의 원칙

문제집 P.201 No.23

다음 <보기>와 같은 현상을 설명할 수 있는 감정평가이론상의 부동산 가격원칙은?

<보기>

- 甲 소유의 주택을 분석한 결과 주차공간이 부족하였다.
- 乙이 살고 있는 APT는 엘리베이터가 없어서 불편하였다.

- | | | |
|----------|----------|----------|
| ① 경쟁의 원칙 | ② 적합의 원칙 | ③ 변동의 원칙 |
| ④ 예측의 원칙 | ⑤ 균형의 원칙 | |



감정평가 3방식 7방법의 개념

- 01 비교방식 : 가액 - (거래사례비교법), 임대료 - 임대사례비교법
- 02 수익방식 : 가액 - 수익환원법, 임대료 - (수익분석법)
- 03 원가법은 대상물건의 재조달원가에 (감가수정)하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
- 04 거래사례비교법을 적용할 때 (사정보정), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거친다.

감정평가 3방식 7방법의 개념

05 수익환원법에서는 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원 하거나 (**할인**)하여 가액을 산정한다.

06 적산법: 적산임대료 = 기초가액 × (**기대이율**) + 필요제경비

07 임대사례비교법 : (**비준임대료**) = 임대사례의 임대료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역 요인 비교치 × 개별요인 비교치

문제집 P.201 No.24

()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가방식 : 비용성의 원리, 가액 - (**ㄱ**), 임대료 - 적산법
- 비교방식 : 시장성의 원리, 가액 - (**ㄴ**), 임대료 - 임대사례비교법
- 수익방식 : 수익성의 원리, 가액 - 수익환원법, 임대료 - (**ㄷ**)

- ① **ㄱ** - 거래사례비교법 **ㄴ** - 원가법 **ㄷ** - 노선가식평가법
- ② **ㄱ** - 수익분석법 **ㄴ** - 수익분석법 **ㄷ** - 배분법
- ③ ☒ **ㄱ** - 원가법 **ㄴ** - 거래사례비교법 **ㄷ** - 수익분석법
- ④ **ㄱ** - 거래사례비교법 **ㄴ** - 원가법 **ㄷ** - 현금흐름할인법
- ⑤ **ㄱ** - 원가법 **ㄴ** - 거래사례비교법 **ㄷ** - 배분법

문제집 P.202 No.25

다음은 감정평가에 필요한 각종 산식에 관한 내용이다. 그 내용의 연결이 틀린 것은?

- ① 적산임대료 = (기초가액 × 기대이율) + 필요제경비
- ② 수익임대료 = 순수익 + 필요제경비
- ③ ☒ **물리적 투자결합법에 의한 환원이율 = (대부비율 × 저당상수) + (지분비율 × 지분배당률)** 금융적 투자결합법
- ④ 비준가액 = 사례가액 × (사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인비교치 × 개별요인 비교치 × 면적비교치)
- ⑤ 적산가액 = 재조달원가 - 감가누계액

시산가액의 조정

- 01 (**시산가액**)은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가액이다.
- 02 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다. (**○**)
- 03 시산가액조정은 평가 시 사용된 **자료의 양**, (**정확성**, **적절성**) 등을 고려하여 각각의 방법에 (**가중치**)를 두어 가격을 결정하는 것이다.
- 04 3가지 평가방식을 적용시켜 각각 산출한 가격이 대상부동산의 **최종 평가가액**이다. (**×**) 시산가액

시산가액의 조정

- 05 3방식 적용결과 각 시산가액이 일치하지 않았기 때문에, 산술평균하여 평가가격을 결정하였다. (×) 가중산술평균
- 06 시산가액 조정은 주된 방식과 다른 방식의 조정 또는 각 시산가액을 가중 평균으로 최종평가액을 산정하게 된다. (○)
- 07 감정평가업자는 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. (○)

문제집 P.204 No.30

시산가액의 조정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산가격은 ~~3면 등가성의 원리로 인해 어느 방식으로 평가하여도 가격이 동일하기 때문에 조정 작업이 필요 없다.~~
- ② 시산가액의 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출한 시산가액을 ~~산술평균~~ 하는 ~~것~~ 만을 말한다.
- ③ ☒ 시산가액조정은 평가 시 사용된 자료의 양, 정확성 및 적절성 등을 고려하여 각각의 방법에 가중치를 두어 가격을 결정하는 것이다.
- ④ 3가지 평가방식을 적용시켜 각각 산출한 가격이 대상부동산의 ~~최종~~ 평가가액이다.
- ⑤ 시산가액의 조정에 사용된 ~~확인자료~~는 거래사례, 임대사례, 수익사례 등의 자료를 말한다. 사례자료

문제집 P.206 No.33

다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평가액은?

- 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치): 1.0억원
- 조정비용을 토해 구한 시산가액(가치): 1.1억원
- 임대료를 통해 구한 시산가액(가치): 1.2억원
- 시산가액 조정 방법: 가중치를 부여하는 방법
- 가중치: 원가방식 30%, 비교방식 50%, 수익방식 20%를 적용함

- ① 1.03억 원
- ② 1.04억 원
- ③ 1.05억 원
- ④ 1.06억 원
- ⑤ ☒ 1.07억 원

$$(1.0\text{억} \times 0.5) + (1.1\text{억} \times 0.3) + (1.2\text{억} \times 0.2) = 1.07\text{억}$$



문제집 P.207 No.35

다음 건물의 m²당 재조달원가는?(단, 주어진 조건에 한함)

- 20년 전 준공된 5층 건물(대지면적 1,000m², 연면적 1,500m²)
- 준공당시의 공사비 내역 직접공사비 : 500,000,000원
간접공사비 : 50,000,000원 개발업자의 이윤 : 50,000,000원
- 20년 전 건축비지수 : 100 ○ 기준시점 건축비지수 : 150

- ① 550,000원
- ② 600,000원
- ③ 750,000원
- ④ 825,000원
- ⑤ 900,000원

- ① 20년 전 공사비 = 6억원
20년 전 공사비를 근거로 재조달원가를 구함
- ② 기준시점으로 시점수정 = 6억원 × 1.5 = 9억
- ③ 연면적으로 보정 $\frac{9\text{억}}{1,500} = 600,000 \text{ m}^2$

문제집 P.209 No.40

원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가누계액은?

- 준공시점 : 2014년 10월 26일 ○ 기준시점 : 2019년 10월 26일
- 기준시점 재조달원가 : 100,000,000원 ○ 감가수정은 정액법
- 경제적 내용연수 : 50년 ○ 내용연수만료시 잔존가치율은 10%

- ① 7,000,000원
- ② 9,000,000원
- ③ 18,000,000원
- ④ 20,000,000원
- ⑤ 21,000,000원

- ① 매년의 감가액 =
- 재조달원가(1억원) - 잔존가치(1천만원)
경제적 내용연수(50년) = 180만원
- ② 감가누계액 = 180만원 × 5년 = 9,000,000원

문제집 P.210 No.42

원가법에 의한 대상물건의 적산가액은?

- 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 10. 26.
- 기준시점 : 2019. 10. 26.
- 사용승인시점의 신축공사비 : 10억원 (신축공사비는 적정함)
- 공사비 상승률: 매년 전년대비 10%씩 상승
- 경제적 내용연수: 50년
- 감가수정방법: 정액법
- 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

- ① 26,620,000원 ② 59,860,000원 ③ 79,860,000원
- ④ 1,251,140,000원 ⑤ 1,331,000,000원

문제집 P.210 No.42

- 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 10. 26. ○ 기준시점 : 2019. 10. 26.
- 사용승인시점의 신축공사비 : 10억원 (신축공사비는 적정함)
- 공사비 상승률: 매년 전년대비 10%씩 상승 ○ 경제적 내용연수: 50년
- 감가수정방법: 정액법 ○ 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

1. 재조달원가 $10\text{억} \times (1.1)^3 = 1,331,000,000\text{원}$

2. 감가누계액

(1) 매년의 감가액 = $\frac{1,331,000,000}{50} = 26,620,000\text{원}$

(2) 감가누계액 = $26,620,000\text{원} \times 3\text{년} = 79,860,000\text{원}$

3. 적산가액 = $1,331,000,000\text{원} - 79,860,000\text{원} = 1,251,140,000\text{원}$



비준가액

제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가 기준법으로 평가한 토지평가액(원/㎡)은?

- 기준시점 : 2015.10.24
- 소재지 등 : A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 200㎡
- 비교표준지 : A시 B구 C동 123, 제2종일반주거지역, 2015.1.1 공시지가 2,000,000원/㎡
- 지가변동률(2015.1.1~2015.10.24) : A시 B구 주거지역 5% 상승
- 지역요인 : 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
- 개별요인 : 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 20% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)

$$2,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 1.05 \times 0.95 \times 1.2 = \text{₩ } 2,394,000\text{원}/\text{㎡}$$

- ① 1,995,000원/㎡ ② 2,100,000원/㎡ ③ 2,280,000원/㎡
 ④ 2,394,000원/㎡ ⑤ 2,520,000원/㎡

비준가액

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지 : A시 B동 150번지, 토지 120㎡ 제3종일반주거지역
- 기준시점 : 2018. 9. 1.
- 거래사례의 내역(소재지 및 면적 : A시 B동 123번지, 토지 100㎡)
 - 용도지역 : 제3종일반주거지역 - 거래사례가격 : 3억원
 - 거래시점 : 2018. 3. 1. - 거래사례의 사정보정 요인은 없음
- 지가변동률(2018. 3. 1. ~ 9. 1) A시 주거지역 4% 상승함
- 지역요인 : 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
- 개별요인 : 대상토지는 거래사례에 비해 5% 열세함
- 상승식으로 계산할 것 $3\text{억} \times 1.2 \times 1.04 \times 0.95 = \text{₩}355,680,000$

- ① 285,680,000원 ② 296,400,000원 ③ 327,600,000원 ④ 355,680,000원 ⑤ 360,400,000원

비준가액

공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/㎡)은? (조건에 한함)

- 소재지 등 : A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용
 - 기준시점 : 2019.10.26
 - 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01기준)
- | 기호 | 소재지 | 용도지역 | 이용상황 | 공시지가(원/㎡) |
|----|--------|--------|------|-----------|
| 1 | C동 90 | 일반공업지역 | 상업용 | 1,000,000 |
| 2 | C동 110 | 일반상업지역 | 상업용 | 2,000,000 |
- 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01 ~ 2019.10.26)
 - 공업지역 : 4% 상승 - 상업지역 : 5% 상승
 - 지역요인 : 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함
 - 개별요인 : 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)

$$2,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 1.05 \times 1.1 = 2,310,000\text{원}/\text{㎡}$$

- ① 1,144,000 ② 1,155,000 ③ 2,100,000 ④ 2,288,000 ⑤ 2,310,000

비준가액

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한 대상토지의 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지 : A시 B대로 30, 토지면적 200㎡, 제3종 일반주거지역, 주거용 토지
- 기준시점 : 2020. 3. 1.
- 거래사례의 내역(거래시점: 2019. 9. 1.)

소재지	용도지역	토지면적	이용상황	거래사례가격
A시 B대로 29	제3종 일반주거지역	250㎡	주거용	6억원

- 지가변동률(2019. 9. 1. ~ 2020. 3. 1.): A시 주거지역은 3% 상승함.
- 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함.
- 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 8% 우세함.
- 그 밖의 다른 조건은 동일함.
- 상승식으로 계산할 것. $6\text{억} \times \frac{200}{250} \times 1.03 \times 1.08 = \text{₩}533,952,000$

- ① 531,952,000원 ② 532,952,000원 ☒ ③ 533,952,000원 ④ 534,952,000원 ⑤ 535,952,000원

문제집 P.214 No.50

제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가 기준법으로 평가한 토지평가액(원/㎡)은?

- 기준시점 : 2020.10.31
- 소재지 등 : A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 100㎡
- 비교표준지 : A시 B구 C동 123, 제2종일반주거지역, 2020.1.1 공시지가 2,000,000원/㎡
- 지가변동률(2020.1.1~2020.10.31) : A시 B구 주거지역 3% 상승
- 지역요인 : 대상토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
- 개별요인 : 대상토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 10% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)

$$2,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 1.03 \times 0.95 \times 1.1 = \text{₩ } 2,152,700\text{원}/\text{㎡}$$

- ① 1,858,131원/㎡ ☒ ② 2,152,700원/㎡ ③ 2,280,000원/㎡
 ④ 2,394,000원/㎡ ⑤ 2,520,000원/㎡



수익환원법

문제집 P.217 No.56

다음 조건에서 대상부동산의 수익가치 산정시 적용할 환원이율은?

- 순영업소득 : 30,000,000원
- 부채서비스액 : 연 10,000,000원
- 지분비율 : 대부비율=30% : 70%
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

- ① 3.54% ② 5.31% ③ 14.16% ④ 20.40% ☒ ⑤ 37.17%
- 부채감당법 = 부채감당률¹⁾ × 대부비율 × 저당상수**
- 1) $\frac{30,000,000}{10,000,000} = 3 \quad 3 \times 0.7 \times 0.177 = 37.17\%$

문제집 P.217 No.57

다음 자료를 이용해 환원이율을 바르게 계산한 것은?

- 총투자액 : 100,000,000원
- 연간 가능총소득 : 10,000,000원
- 연간 기타 소득 : 1,000,000원
- 연간 공실에 따른 손실 : 500,000원
- 연간 영업경비 : 연간 유효총소득의 40%

- ① 6.3% ② 9.5% ③ 9.75% ④ 10% ⑤ 10.25%

문제집 P.217 No.57

- 총투자액 : 100,000,000원 · 연간 가능총소득 : 10,000,000원
- 연간 기타 소득 : 1,000,000원 · 연간 공실에 따른 손실 : 500,000원
- 연간 영업경비 : 연간 유효총소득의 40%

$$\begin{aligned} \text{환원이율} &= \frac{\text{순영업소득}^2)}{\text{부동산가치}^1)} \\ &= \frac{6,300,000}{100,000,000} \\ &= 0.063(6.3\%) \end{aligned}$$

1) 100,000,000
2) 가능총소득 : 1,000만원
(공실) 50만원
기타소득 100만원
유효총소득 : 1,050만원
× 0.6
순영업소득 : 630만원

문제집 P.218 No.59

수익방식에 의한 대상부동산의 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총수익 : 연 2억 원
- 공실 및 대손 : 가능총수익의 10%
- 영업경비비율 : 유효총수익의 20%
- 가격구성비 : 토지, 건물 각각 50%
- 토지환원율 : 연 5%, 건물환원율 : 연 7%

- ① 2,500,000,000원 ② 2,400,000,000원 ③ 2,300,000,000원
④ 2,200,000,000원 ⑤ 2,100,000,000원

문제집 P.218 No.59

- 가능총수익 : 연 2억 원 · 공실 및 대손 : 가능총수익의 10%
- 영업경비비율 : 유효총수익의 20% · 가격구성비 : 토지, 건물 각각 50%
- 토지환원율 : 연 5%, 건물환원율 : 연 7%

$$\begin{aligned} \text{수익가액} &= \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{144,000,000}{0.06} = 2,400,000,000 \\ 1) \text{ 가능총소득 : } & 2\text{억 원} \quad 2) \text{ 물리적 투자결합법} \\ & \times 0.9 \quad (0.05 \times 0.5) + (0.07 \times 0.5) = 6\% \\ \text{유효총소득 : } & 1\text{억 8천만원} \\ & \times 0.8 \\ \text{순영업소득 : } & 144,000,000\text{원} \end{aligned}$$

문제집 P.219 No.60

다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상부동산의 가치는?

- 연간 가능총소득 : 10,000,000원
- 연간 공실에 따른 손실 : 연간 가능총소득의 10%
- 영업경비 : 연간 유효총소득의 40%
- 지분비율 : 대부비율 = 30% : 70%
- 지분배당률 : 10%
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

- ① 48,987,000원 ② 45,800,000원 ③ 43,866,774원
 ④ 35,087,719원 ⑤ 30,500,000원

문제집 P.219 No.60

- 연간 가능총소득 : 10,000,000원
- 연간 공실에 따른 손실 : 연간 가능총소득의 10%
- 영업경비 : 연간 유효총소득의 40% 지분비율 : 대부비율 = 30% : 70%
- 지분배당률 : 10% 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{5,400,000}{0.1539} = 35,087,719$$

1) 가능총소득 : 1,000만원

$$\times 0.9$$

유효총소득 : 900만원

$$\times 0.6$$

순영업소득 : 540만원

2) 금융적 투자결합법

$$(0.3 \times 0.1) + (0.7 \times 0.177) = 15.39\%$$

수고했습니다.