

21회 기출문제

()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가방식 : (가)의 원리, 가격 - 원가법, 임료 - 적산법
- 비교방식 : 시장성의 원리, 가격 - (나), 임료 - 임대사례비교법
- 수익방식 : 수익성의 원리, 가격 - 수익환원법, 임료 - (다)

- | | | |
|------------|--------------|-------------|
| ① 가 - 형평성, | 나 - 건물잔여법, | 다 - 노선가식평가법 |
| ② 가 - 환가성, | 나 - 상환기금법, | 다 - 배분법 |
| ③ 가 - 비용성, | 나 - 거래사례비교법, | 다 - 수익분석법 |
| ④ 가 - 효율성, | 나 - 수익분석법, | 다 - 현금흐름할인법 |
| ⑤ 가 - 공정성, | 나 - 거래사례비교법, | 다 - 배분법 |

29회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가방식: 원가법 및 적산법 등 (ㄱ)의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 (ㄴ)
- (ㄷ): 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

- | | | |
|------------|--------------|----------|
| ① ㄱ : 비용성, | ㄴ : 공시지가비교법, | ㄷ : 수익방식 |
| ② ㄱ : 비교성, | ㄴ : 공시지가비교법, | ㄷ : 환원방식 |
| ③ ㄱ : 비용성, | ㄴ : 공시지가비교법, | ㄷ : 환원방식 |
| ④ ㄱ : 비용성, | ㄴ : 공시지가기준법, | ㄷ : 수익방식 |
| ⑤ ㄱ : 비교성, | ㄴ : 공시지가기준법, | ㄷ : 수익방식 |

27회 기출문제

다음은 임대료 감정평가방법의 종류와 산식이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 적산법: 적산임료 = 기초가액 x (ㄱ) + 필요제경비
- 임대사례비교법: (ㄴ) = 임대사례의 임대료 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 비교치 x 개별요인 비교치
- (ㄷ): 수익임료 = 순수익 + 필요제경비

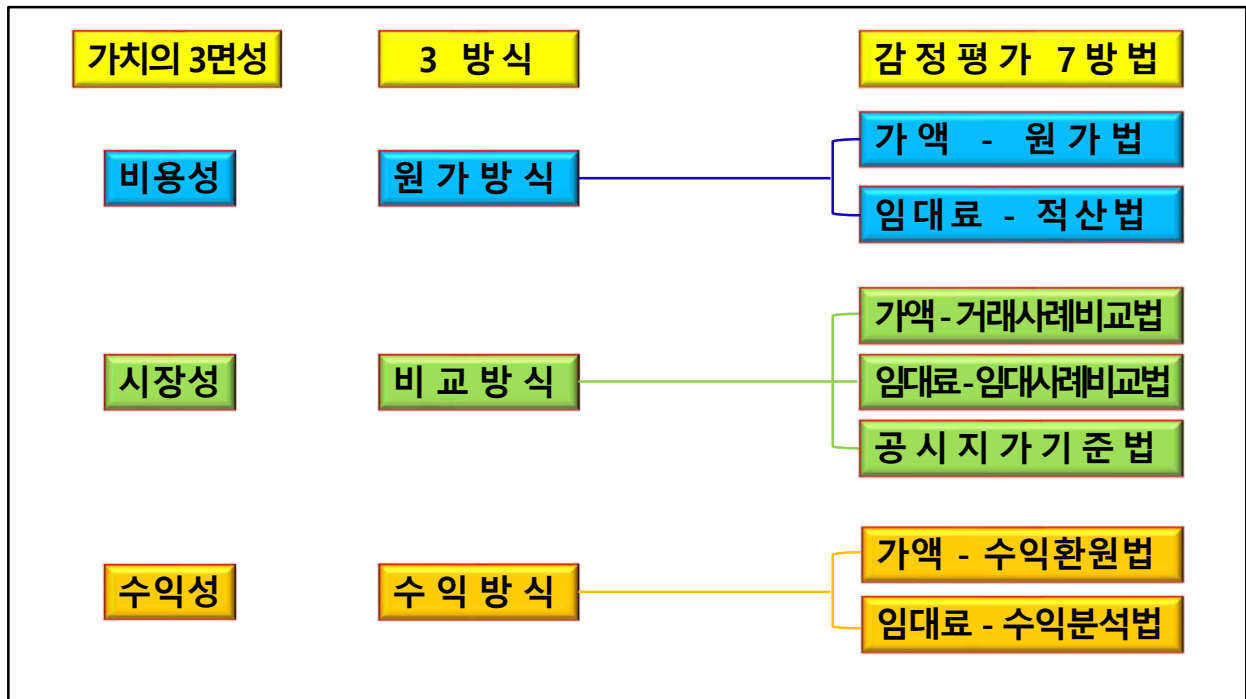
- | | | |
|-----------|----------|----------|
| ① ㄱ: 기대이율 | ㄴ: 비준임대료 | ㄷ: 수익분석법 |
| ② ㄱ: 환원이율 | ㄴ: 지불임대료 | ㄷ: 수익분석법 |
| ③ ㄱ: 환원이율 | ㄴ: 지불임대료 | ㄷ: 수익환원법 |
| ④ ㄱ: 기대이율 | ㄴ: 비준임대료 | ㄷ: 수익환원법 |
| ⑤ ㄱ: 환원이율 | ㄴ: 실질임대료 | ㄷ: 수익환원법 |

26회 기출문제

다음은 감정평가방법에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가법은 대상물건의 재조달원가에 (ㄱ)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
- 거래사례비교법을 적용할 때 (ㄴ), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거친다.
- 수익환원법에서는 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 (ㄷ)하여 가액을 산정한다.

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| ① ㄱ:감가수정, ㄴ:사정보정, ㄷ:할인 | ② ㄱ:감가수정, ㄴ:지역요인비교, ㄷ:할인 |
| ③ ㄱ:사정보정, ㄴ:감가수정, ㄷ:할인 | ④ ㄱ:사정보정, ㄴ:개별요인비교, ㄷ:공제 |
| ⑤ ㄱ:감가수정, ㄴ:사정보정, ㄷ:공제 | |



「감정평가에 관한 규칙」 제11조 [감정평가방식]

1. **원가방식** : 원가법 및 적산법 등 **비용성**의 원리에 기초한 감정평가방식
2. **비교방식** : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 **시장성**의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. **수익방식** : 수익환원법 및 수익분석법 등 **수익성**의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가 3방식 7방법의 구조

가액 - 원가법

적산가액 = 재조달원가 - 감가누계액

임대료 - 적산법

적산임대료 = (기초가액 × 기대이율) + 필요제 경비

가액 - 거래사례비교법

비준가액 = 사례가액 × (사정보정치 × 시점수정치 ×
지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 면적비교치)

임대료 - 임대사례비교법

공시지가 기준법

토지가액 = 비교표준지 × (시점수정치 × ~~)

가액 - 수익환원법

수익가액 = $\frac{\text{순영업소득}}{\text{환원이율}}$

임대료 - 수익분석법

수익임대료 = 순수익 + 필요제 경비

감정평가에 관한 규칙 - 제2조 정의

5. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
6. “적산법(積算法)”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가에 관한 규칙 - 제2조 정의

7. “**거래사례비교법**”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 **대상물건의 현황에 맞게** 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
8. “**임대사례비교법**”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대 사례와 비교하여 **대상물건의 현황에 맞게** 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
9. “**공시지가기준법**”이란 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “**비교표준지**”)의 공시지가를 기준으로 **대상토지의 현황에 맞게** 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가에 관한 규칙 - 제2조 정의

10. “**수익환원법**(收益還元法)”이란 대상물건이 **장래** 산출할 것으로 기대되는 **순수익**이나 **미래의 현금흐름**을 **환원하거나 할인**하여 대상물건의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
11. “**수익분석법**”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 **순수익**에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 **필요한 경비**를 더하여 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

21회 기출문제

()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가방식 : (가)의 원리, 가격 - 원가법, 임료 - 적산법
- 비교방식 : 시장성의 원리, 가격 - (나), 임료 - 임대사례비교법
- 수익방식 : 수익성의 원리, 가격 - 수익환원법, 임료 - (다)

- ① 가 - 형평성, 나 - 건물잔여법, 다 - 노선가식평가법
- ② 가 - 환가성, 나 - 상환기금법, 다 - 배분법
- ③ 가 - 비용성, 나 - 거래사례비교법, 다 - 수익분석법
- ④ 가 - 효율성, 나 - 수익분석법, 다 - 현금흐름할인법
- ⑤ 가 - 공정성, 나 - 거래사례비교법, 다 - 배분법

29회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가방식: 원가법 및 적산법 등 (ㄱ)의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 (ㄴ)
- (ㄷ): 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

- ① ㄱ : 비용성, ㄴ : 공시지가비교법, ㄷ : 수익방식
- ② ㄱ : 비교성, ㄴ : 공시지가비교법, ㄷ : 환원방식
- ③ ㄱ : 비용성, ㄴ : 공시지가비교법, ㄷ : 환원방식
- ④ ㄱ : 비용성, ㄴ : 공시지가기준법, ㄷ : 수익방식
- ⑤ ㄱ : 비교성, ㄴ : 공시지가기준법, ㄷ : 수익방식

27회 기출문제

다음은 임대료 감정평가방법의 종류와 산식이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 적산법: 적산임료 = 기초가액 \times (ㄱ) + 필요제경비
- 임대사례비교법: (ㄴ) = 임대사례의 임대료 \times 사정보정치 \times 시점수정치 \times 지역요인 비교치 \times 개별요인 비교치
- (ㄷ): 수익임료 = 순수익 + 필요제경비

- ① ㄱ: 기대이율 ㄴ: 비준임대료 ㄷ: 수익분석법
 ② ㄱ: 환원이율 ㄴ: 지불임대료 ㄷ: 수익분석법
 ③ ㄱ: 환원이율 ㄴ: 지불임대료 ㄷ: 수익환원법
 ④ ㄱ: 기대이율 ㄴ: 비준임대료 ㄷ: 수익환원법
 ⑤ ㄱ: 환원이율 ㄴ: 실질임대료 ㄷ: 수익환원법

26회 기출문제

다음은 감정평가방법에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가법은 대상물건의 재조달원가에 (ㄱ)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
- 거래사례비교법을 적용할 때 (ㄴ), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거친다.
- 수익환원법에서는 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 (ㄷ)하여 가액을 산정한다.

- ① ㄱ:감가수정, ㄴ:사정보정, ㄷ:할인 ② ㄱ:감가수정, ㄴ:지역요인비교, ㄷ:할인
 ③ ㄱ:사정보정, ㄴ:감가수정, ㄷ:할인 ④ ㄱ:사정보정, ㄴ:개별요인비교, ㄷ:공제
 ⑤ ㄱ:감가수정, ㄴ:사정보정, ㄷ:공제

20회 기출문제

다음 자료를 활용하여 산정한 A건물의 m²당 재조달원가는?

- A건물은 10년 전에 준공된 4층 건물이다.(대지면적 400m², 연면적 1,250m²)
- A건물의 준공 당시 공사비 내역(단위: 천원)
 - 직접공사비 : 270,000
 - 간접공사비 : 30,000
 - 공사비 계 : 300,000
 - 개발업자의 이윤: 60,000
 - 총 계 : 360,000
- 10년 전 건축비 지수 100, 기준시점 현재 135

- ① 388,800원/m² ② 324,000원/m² ③ 288,000원/m²
- ④ 240,000원/m² ⑤ 216,000원/m²

25회 기출문제

원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가수정액은?

- 준공시점 : 2009년 6월 30일 ○ 기준시점 : 2014년 6월 30일
- 기준시점 재조달원가 : 200,000,000원 ○ 감가수정은 정액법
- 경제적 내용연수 : 50년 ○ 내용연수만료시 잔존가치율은 10%

- ① 17,000,000원
- ② 18,000,000원
- ③ 19,000,000원
- ④ 20,000,000원
- ⑤ 21,000,000원

① 매년의 감가액 =

$$\frac{\text{재조달원가}(2\text{억 원}) - \text{잔존가치}(2\text{천만원})}{\text{경제적 내용연수}(50\text{년})} = 360\text{만원}$$

② 감가누계액 = 360만원 × 5년 = 18,000,000원

29회 기출문제

원가법에 의한 대상물건의 적산가액은?

- 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20.
- 기준시점 : 2018. 9. 20.
- 사용승인시점의 신축공사비 : 3억원 (신축공사비는 적정함)
- 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승
- 경제적 내용년수: 50년
- 감가수정방법: 정액법
- 내용년수 만료시 잔존가치 없음

- ① 288,200,000원 ② 302,400,000원 ③ 315,000,000원
 ✓ ④ 317,520,000원 ⑤ 330,750,000원

29회 기출문제

- 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20. ○ 기준시점 : 2018. 9. 20.
- 사용승인시점의 신축공사비 : 3억원 (신축공사비는 적정함)
- 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승 ○ 경제적 내용년수: 50년
- 감가수정방법: 정액법 ○ 내용년수 만료시 잔존가치 없음

1. 재조달원가 $3\text{억} \times (1.05)^3 = 330,750,000\text{원}$

2. 감가누계액

(1) 매년의 감가액 = $\frac{330,750,000}{50} = 661,500\text{원}$

(2) 감가누계액 = $661,500\text{원} \times 2\text{년} = 13,230,000\text{원}$

3. 적산가액 = $330,750,000\text{원} - 13,230,000\text{원} = 317,520,000\text{원}$



24회 기출문제

다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가치 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate, %)은?

- 순영업소득(NOI) : 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service) : 연 15,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건 : 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

① 3.54

② 5.31

③ 14.16

④ 20.40

⑤ 21.24

24회 기출문제

- 순영업소득(NOI) : 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service) : 연 15,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건 : 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

부채감당법 = 부채감당률¹⁾ × 대부비율 × 저당상수

$$1) \frac{30,000,000}{15,000,000} = 2$$

$$2 \times 0.4 \times 0.177 = 0.1416(14.16)$$

30회 기출문제

다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준)

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| ○ 가능총소득 : 8,000만원 | |
| ○ 공실손실상당액 및 대손충당금 : 가능총소득의 10% | |
| ○ 수선유지비 : 400만원 | ○ 화재보험료 : 100만원 |
| ○ 재산세 : 200만원 | ○ 영업소득세 : 300만원 |
| ○ 부채서비스액 : 500만원 | ○ 환원율 : 10% |

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| ① 5억 7천만원 | ② 6억원 | ③ 6억 5천만원 |
| ④ 6억 7천만원 | ⑤ 6억 8천만원 | |

30회 기출문제

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^{1)}}{\text{환원이율}^{2)}} = \frac{65,000,000}{0.1} = 650,000,000$$

1) 가능총소득 : 8,000만원

× 0.9

유효총소득 : 7,200만원

영업비용²⁾ (700만원)

순영업소득 6,500만원

2) 700만원

○ 수선유지비 : 400만원

○ 화재보험료 : 100만원

○ 재산세 : 200만원

2) 10%

28회 기출문제

다음 자료를 활용하여 수익환원법을 적용한 평가대상 근린생활 시설의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며 연간 기준임)

- | | |
|-------------------|----------------------|
| ○ 가능총소득: 5,000만원 | ○ 공실손실상당액: 가능총소득의 5% |
| ○ 부채서비스액: 1,000만원 | ○ 유지관리비: 가능총소득의 3% |
| ○ 화재보험료: 100만원 | ○ 개인업무비: 가능총소득의 10% |
| ○ 기대이율 4%, 환원율 5% | |

① 6억원 ② 7억 2,000만원 ③ 8억 2,000만원 ☒ ④ 9억원 ⑤ 11억 2,500만원

28회 기출문제

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^{1)}}{\text{환원이율}^{2)}} = \frac{45,000,000}{0.05} = 900,000,000$$

1) 가능총소득 : 5,000만원

_____ × 0.95

유효총소득 : 4,750만원

영업비용²⁾ (250만원)

순영업소득 4,500만원

2) 250만원

○ 유지관리비 : 150만원

○ 화재보험료 : 100만원

2) 5%

24회 기출문제

다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상 부동산의 가치는?

- 유효총소득(EGI) : 38,000,000원
- 영업경비(OE) : 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율 : 5%
- 건물환원이율 : 10%

① 325,000,000원

② 375,000,000원

③ 425,000,000원

④ 475,000,000원

⑤ 500,000,000원

24회 기출문제

- 유효총소득(EGI) : 38,000,000원
- 영업경비(OE) : 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율 : 5%
- 건물환원이율 : 10%

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^{1)} }{\text{환원이율}^{2)} } = \frac{30,000,000}{0.08} = 375,000,000$$

$$1) 38,000,000 - 8,000,000 = 30,000,000 \text{원}$$

$$2) (5\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 8\%$$

감정평가에 관한 규칙 (2문항 출제)

29회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

- ① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ② 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ③ 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ④ 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

28회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 용어 정의로 틀린 것은?

- ① 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
- ② 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
- ③ 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
- ④ 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에 가산하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

30회 기출문제

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

27회 기출문제

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

- ① 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다.
- ③ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ④ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

24회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상의 용어의 정의로 옳은 것은?

- ① '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 현장조사를 완료한 날짜를 말한다.
- ② '유사지역'이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
- ③ '적산법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ '수익분석법'이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 일하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

27회 기출문제

감정평가에 관한 규칙 제8조에 규정된 감정평가의 절차에 해당하지 않는 것은?

- ① 감정평가 의뢰
- ② 처리계획 수립
- ③ 대상물건 확인
- ④ 감정평가방법의 선정 및 적용
- ⑤ 감정평가액의 결정 및 표시

26회 기출문제

감정평가에 관한 규칙에서 직접 규정하고 있는 사항이 아닌 것은?

- ① 시장가치기준 원칙
- ② 현황기준 원칙
- ③ 개별물건기준 원칙
- ④ 원가방식, 비교방식, 수익방식
- ⑤ 최유효이용 원칙

제2조 정의

1. "(**시장가치**)"란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
2. "기준시점"이란 대상물건의 (**감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜**)를 말한다.
3. "(**기준가치**)"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.
4. "(**가치형성요인**)"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

제2조 정의

5. "원가법"이란 대상물건의 (②)에 (③)을 하여 대상물건의 (①)을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

제조달원가

감가수정

가액

기초가액

기대이율

6. "적산법"이란 대상물건의 (②)에 (③)을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 (④)를 더하여 대상물건의 (①)를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

임대료

필요한 경비

제2조 정의

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 (②)에 맞게 (③), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 (①)을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

대상물건의 현황

가액

사정보정

8. "임대사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 (②)에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 (①)를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

대상물건의 현황

임대료

제2조 정의

9. "공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 (②)에 맞게, (③), 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 (①)을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

대상토지의 현황

가액

시점수정

제2조 정의

10. "수익환원법"이란 대상물건이 (④) 산출할 것으로 기대되는 (②)을 (③)하여 대상물건의 (①)을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

가액

장래

순수익이나 미래의 현금흐름

환원하거나 할인

11. "수익분석법"이란 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 (②)에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 (③)를 더하여 대상물건의 (①)을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

임대료

순수익

필요한 경비

제2조 정의

12. "감가수정"이란 대상물건에 대한 ①을 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 ①에서 공제하여 기준시점에 있어서의 ②하는 작업을 말한다.

제조달원가

제조달원가

대상물건의 가액을 적정화

- 12의2. "(**적정한 실거래가**)"("거래가격")란 거래 시점이 도시지역은 (**3**)년 이내, 그 밖의 지역은 (**5**)년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

제2조 정의

13. "인근지역"이란 (**대상부동산이 속한 지역**)으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 (**지역요인**)을 공유하는 지역을 말한다.
14. "유사지역"이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 (**인근지역과 유사한**) 특성을 갖는 지역을 말한다.
15. "(**동일수급권**)"이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, **인근지역과 유사지역을 포함**한다.

제5조 시장가치기준 원칙

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 (**시장가치**)를 기준으로 결정한다.
- ② 다음 각 호의의 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 - 1. (**법령**)에 다른 규정이 있는 경우
 - 2. (**의뢰인**)이 요청하는 경우
 - 3. 대상물건의 특성에 비추어 (**사회통념상**) 필요하다고 인정되는 경우
- ④ 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여되었다고 판단할 때에는 의뢰를 (**거부**)하거나 수임을 (**철회**)할 수 있다.

제6조 현황기준 원칙

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 (**이용상황**) (**불법적이거나 일시적인 이용은 제외**한다) 및 (**공법상 제한을 받는 상태**)를 기준으로 한다.

제7조 개별물건기준 원칙 등

- ① 감정평가는 대상물건마다 (**개별**)로 하여야 한다. 개별평가
- ② 둘 이상의 대상물건이 (**일체**)로 거래되거나 대상물건 상호 간에 (**용도상 불가분의 관계**)가 있는 경우에는 **일괄**하여 감정**평가**할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 (**가치를 달리하는 부분**)은 이를 **구분**하여 감정**평가**할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 (**일부분**)에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 **부분**에 대하여 감정**평가**할 수 있다.

제10조 대상물건의 확인

- ① 감정평가를 할 때에는 (**실지조사**)를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 실지조사를 하지 아니하고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 아니할 수 있다.

제11조 감정평가방식

1. (**원가방식**) : **원가법** 및 (**적산법**) 등 **비용성**의 원리에 기초한 감정평가방식
2. **비교방식** : (**거래사례비교법**), **임대사례비교법** 등 (**시장성**)의 원리에 기초한 감정평가방식 및 (**공시지가기준법**)
3. (**수익방식**) : (**수익환원법**) 및 **수익분석법** 등 (**수익성**)의 원리에 기초한 감정평가방식

29회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

- ① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 - ② 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 - ③ 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
 - ④ 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 **지역요인을 공유**하는 지역을 말한다.

28회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 용어 정의로 틀린 것은?

- ① 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
- ② 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
- ③ 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
- ④ 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다. **공제하여**
- ⑤ 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에 ~~가산하여~~ 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

30회 기출문제

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. **완료한**
- ⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 ~~개시한~~ 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

27회 기출문제

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

- ① 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② ☒ 시장가치란 ~~한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고 가액을 말한다.~~ 통상적 시장, 충분한 기간, 정통한 당사자, 성립될 가능성이 가장 높은
- ③ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ④ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 부가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

24회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상의 용어의 정의로 옳은 것은?

- ① '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 현장조사를 완료한 날짜를 말한다.
- ② '유사지역'이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
- ③ '적산법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ '수익분석법'이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 일하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ ☒ '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

27회 기출문제

감정평가에 관한 규칙 제8조에 규정된 감정평가의 절차에 해당하지 않는 것은?

- ☒ ① 감정평가 의뢰
- ② 처리계획 수립
- ③ 대상물건 확인
- ④ 감정평가방법의 선정 및 적용
- ⑤ 감정평가액의 결정 및 표시

26회 기출문제

감정평가에 관한 규칙에서 직접 규정하고 있는 사항이 아닌 것은?

- ① 시장가치기준 원칙
- ② 현황기준 원칙
- ③ 개별물건기준 원칙
- ④ 원가방식, 비교방식, 수익방식
- ☒ ⑤ 최유효이용 원칙

25회 기출문제

감정평가업자가 감정평가에 관한 규칙에 의거하여 공시지가기준법으로 토지를 감정평가하는 경우 필요항목을 순서대로 나열한 것은?

- | | | |
|-------------|------------|--------------|
| ㄱ. 비교표준지 선정 | ㄴ. 감가수정 | ㄷ. 감가상각 |
| ㄹ. 사정보정 | ㅁ. 시점수정 | ㅂ. 지역요인 비교 |
| ㅅ. 개별요인 비교 | ㅇ. 면적요인 비교 | ㅈ. 그 밖의 요인보정 |

- ① ㄱ - ㄴ - ㅂ - ㅅ - ㅈ ② ㄱ - ㄷ - ㅂ - ㅅ - ㅈ ③ ㄱ - ㄹ - ㅁ - ㅂ - ㅈ
 ④ ㄱ - ㄹ - ㅅ - ㅇ - ㅈ ⑤ ㄱ - ㅁ - ㅂ - ㅅ - ㅈ

28회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 평가대상의 주된 감정평가 방법으로 틀린 것은?

- ① 건설기계 - 거래사례비교법
- ② 저작권 - 수익환원법
- ③ 건물 - 원가법
- ④ 임대료 - 임대사례비교법
- ⑤ 광업재단 - 수익환원법

26회 기출문제

「감정평가에 관한 규칙」상 감정평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 주된 평가방법은 원가법이다.
- ② 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 거래 사례비교법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ③ 임대료를 평가할 때는 적산법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ④ 영업권, 특허권 등 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ⑤ 자동차의 주된 평가방법과 선박 및 항공기의 주된 평가방법은 다르다.

25회 기출문제

감정평가업자가 대상물건의 감정평가시 적용해야 할 주된 감정평가방법으로 틀린 것은?

- ① 건물 - 거래사례비교법
- ② 과수원 - 거래사례비교법
- ③ 자동차 - 거래사례비교법
- ④ 항공기 - 원가법
- ⑤ 동산(動産) - 거래사례비교법

23회 기출문제(수정)

「감정평가에 관한 규칙」상 부동산의 평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 평가는 원가법에 의한다.
- ② 산림은 산지와 입목을 구분하여 평가하여야 하며, 입목의 평가는 수익환원법에 의하되 소경목림은 거래사례비교법에 의할 수 있다.
- ③ 영업권의 평가는 수익환원법에 의한다.
- ④ 과수원의 평가는 거래사례비교법에 의한다.
- ⑤ 임대료의 평가는 임대사례비교법에 의한다.

21회 기출문제(수정)

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ㄴ. 산림을 감정평가할 때에 산지와 임목을 구분하여 감정평가하여야 한다.
- ㄷ. 건물의 평가는 거래사례비교법에 의함을 원칙으로 한다.
- ㄹ. 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. 다만, 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

- ① \neg, \perp, \vdash ② \neg, \perp, \geq ③ \perp, \vdash, \geq
④ \neg, \vdash, \geq ⑤ $\perp, \vdash, \geq, \Box$

제14조 토지의 감정평가

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에는 (**공시지가기준법**)을 적용하여야 한다.
- ② 공시지가기준법에 따라 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
1. (**비교표준지 선정**)
 2. (**시점수정**)
 3. (**지역요인비교**)
 4. (**개별요인비교**)
 5. 그 밖의 요인 보정

제14조 토지의 감정평가

- ③ 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 (**거래사례비교법**)을 적용하여야 한다.

제15조 건물의 감정평가

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 (**원가법**)을 적용하여야 한다.

제16조 토지와 건물의 일괄감정평가

토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 (**거래사례비교법**)을 적용하여야 한다.

이 경우 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 (**있다**).

제17조 산림의 감정평가

- ① 산림을 감정평가할 때에 산지와 입목을 (구분)하여 감정평가하여야 한다. 이 경우 입목은 (거래사례비교법)을 적용하되, 소경목림인 경우에는 (원가법)을 적용할 수 있다.
- ② 산지와 입목을 일괄하여 감정평가할 때에 (거래사례비교법)을 적용하여야 한다.

제18조 과수원의 감정평가

감정평가업자는 과수원을 감정평가할 때에 (거래사례비교법)을 적용하여야 한다.

제19조 공장재단 및 광업재단의 감정평가

- ① 감정평가업자는 (**공장재단**)을 감정평가할 때에 (**공장재단**)을 구성하는 개별물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가하여야 한다.
다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우에는 (**수익환원법**)을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 광업재단을 감정평가할 때에 (**수익환원법**)을 적용하여야 한다.

제20조 자동차 등의 감정평가

- ① 자동차를 감정평가할 때에 (**거래사례비교법**)을 적용하여야 한다.
- ② 건설기계를 감정평가할 때에 (**원가법**)을 적용하여야 한다.
- ③ 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장별로 (**구분**)하여 감정평가하되, 각각 (**원가법**)을 적용하여야 한다.
- ④ 항공기를 감정평가할 때에 (**원가법**)을 적용하여야 한다.
- ⑤ 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 (**해체처분가액**)으로 감정평가할 수 있다.

제21조 동산의 감정평가

동산을 감정평가할 때에는 (거래사례비교법)을 적용하여야 한다.
다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 (해체처분가액)으로 감정
평가할 수 있다.

제22조 임대료의 감정평가

감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때에 (임대사례비교법)을 적용
하여야 한다.

제23조 무형자산의 감정평가

- ① 광업권을 감정평가할 때에 (**광업재단**)의 감정평가액에서 해당 광산의 (**현존시설 가액을 빼고**) 감정평가하여야 한다.
- ② 어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 (**수익환원법**)에 따라 감정평가 한 가액에서 해당 어장의 (**현존시설 가액을 빼고**) 감정평가하여야 한다.
- ③ 영업권, 특허권, 실용신안권 등은 (**수익환원법**)을 적용하여야 한다.

25회 기출문제

감정평가업자가 감정평가에 관한 규칙에 의거하여 공시지가기준법으로 토지를 감정평가하는 경우 필요항목을 순서대로 나열한 것은?

ㄱ. 비교표준지 선정	ㄴ. 감가수정	ㄷ. 감가상각
ㄹ. 사정보정	ㅁ. 시점수정	ㅂ. 지역요인 비교
ㅅ. 개별요인 비교	ㅇ. 면적요인 비교	ㅈ. 그 밖의 요인보정

- ① ㄱ - ㄴ - ㅂ - ㅅ - ㅈ
 - ② ㄱ - ㄷ - ㅂ - ㅅ - ㅈ
 - ③ ㄱ - ㄹ - ㅁ - ㅂ - ㅈ
 - ④ ㄱ - ㄹ - ㅅ - ㅇ - ㅈ
- ☒ ㄱ - ㅁ - ㅂ - ㅅ - ㅈ

28회 기출문제

감정평가에 관한 규칙상 평가대상의 주된 감정평가 방법으로 틀린 것은?

- ① ☒ 건설기계 - ~~거래사례비교법~~ 원가법
- ② 저작권 - 수익환원법
- ③ 건물 - 원가법
- ④ 임대료 - 임대사례비교법
- ⑤ 광업재단 - 수익환원법

26회 기출문제

「감정평가에 관한 규칙」상 감정평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 주된 평가방법은 원가법이다.
- ② 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 거래 사례비교법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ③ ☒ 임대료를 평가할 때는 ~~적산법~~ 임대사례비교법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ④ 영업권, 특허권 등 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ⑤ 자동차의 주된 평가방법과 선박 및 항공기의 주된 평가방법은 다르다.

25회 기출문제

감정평가업자가 대상물건의 감정평가시 적용해야 할 주된 감정평가방법으로 틀린 것은?

- ① 건물 - ~~거래사례비교법~~ 원가법
- ② 과수원 - 거래사례비교법
- ③ 자동차 - 거래사례비교법
- ④ 항공기 - 원가법
- ⑤ 동산(動産) - 거래사례비교법

23회 기출문제(수정)

「감정평가에 관한 규칙」상 부동산의 평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 평가는 원가법에 의한다.
- ② 산림은 산지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 수익환원법에 의하되 소경목림은 거래사례비교법에 의할 수 있다.
- ③ 영업권의 평가는 수익환원법에 의한다.
- ④ 과수원의 평가는 거래사례비교법에 의한다.
- ⑤ 임대료의 평가는 임대사례비교법에 의한다.

21회 기출문제(수정)

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ㄴ. 산림을 감정평가할 때에 산지와 입목을 구분하여 감정평가하여야 한다.
- ㄷ. 건물의 평가는 거래사례비교법에 의함을 원칙으로 한다.
- ㄹ. 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. 다만, 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

① ㄱ, ㄴ, ㄷ

② ㄱ, ㄴ, ㄹ

③ ㄴ, ㄷ, ㄹ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ

⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ

부동산관리
(1~2문항 출제)

10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산관리의 내용				1	1					1
부동산관리의 방식			1		1	1	1			
부동산관리활동										1
건물의 생애주기		1				1				
종합문제	1	1								

부동산관리의 내용

1. 부동산관리의 내용



시설관리

- 부동산시설을 운영하고 유지 하는 것
- 소극적 관리

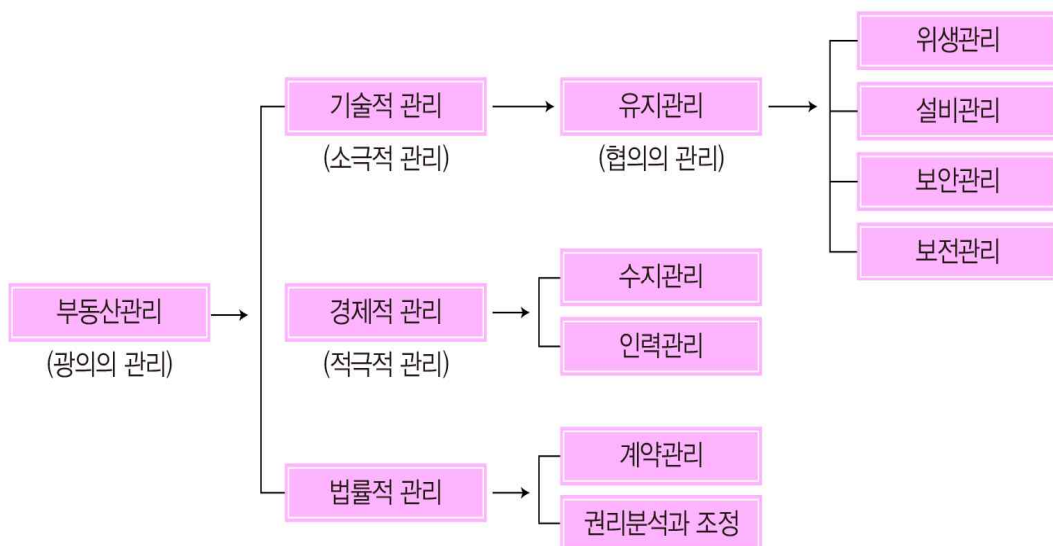
자산관리

- 소유주나 기업의 부를 극대화
- 적극적 관리

부동산관리

- 건물 및 임대차관리 또는 재산관리
- 임대 및 수지관리

1. 부동산관리의 내용



1. 부동산관리의 내용 및 영역

내용	의의	영역
시설관리 (FM)	<ul style="list-style-type: none"> 부동산시설을 운영하고 유지 하는 것 소극적 관리 	설비 · 기계운영, 유지보수, 에너지 · 방법 · 환경관리 등
자산관리 (AM)	<ul style="list-style-type: none"> 소유주나 기업의 부를 극대화 적극적 관리 	자산· 부채 종합관리, 부동산의 매수 및 매각 관리, 리모델링 투자 의사결정 등
부동산관리 (PM)	<ul style="list-style-type: none"> 건물 및 임대차관리 또는 재산관리 임대 및 수지관리 	수지분석, 시장조사, 마케팅, 임대료 책정, 임대차관리 등

24회 기출문제

다음의 업무를 모두 수행하는 부동산관리의 유형은?

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 포트폴리오 관리 • 투자리스크 관리 | <ul style="list-style-type: none"> • 매입 · 매각관리 • 재투자 결정 |
|--|---|

- ① ☒ 자산관리(asset management)
- ② 재산관리(property management)
- ③ 시설관리(facility management)
- ④ 임대차관리(leasing and tenant management)
- ⑤ 건설사업관리(construction management)

18회 기출문제

부동산관리는 자산관리(asset management), 건물 및 임대차 관리(property management), 시설관리(facility management)로 나눌 수 있다. 다음의 부동산관리 업무 중 시설관리에 속하지 않는 것은?

- ① 설비의 운전 및 보수
- ② 부동산의 매입과 매각관리
- ③ 에너지 관리
- ④ 건물 청소관리
- ⑤ 방범, 방재 등 보안관리

자산관리

부동산관리의 방식

2. 부동산관리의 방식



자가관리

- 소유자가 강한 **지시통제력을 발휘**
- 기밀 유지와 보안관리 양호

위탁관리

- **전문적인 관리**를 받을 수 있음
- 관리업무의 **매너리즘(타성화) 방지**

혼합관리

- **책임소재 불분명**

2. 부동산관리의 방식

내용	장점	단점
직접관리 자치관리 자가관리	① 고장 등 유사시 협동신속, 통합적 운영 용이 ② 소유자가 강한 지시통제력을 발휘 ③ 기밀 유지와 보안관리 양호 ④ 부동산 설비에 대한 애호정신이 높음	관리업무에 적극적 의욕 결여 (매너리즘화)
간접관리 외주관리 위탁관리	① 전문적인 계획관리와 서비스를 받을 수 있음 ② 관리업무의 매너리즘(타성화) 방지 ③ 자사의 참모체계 등 단순화 할 수 있음	
혼합관리	• 건물 및 임대차관리 또는 재산관리 • 임대 및 수지관리	책임소재 불분명

25회 기출문제

부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위탁관리방식은 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용하다.
- ② 토지의 경계를 확인하기 위한 경계측량을 실시하는 등의 관리는 기술적 측면의 관리에 속한다.
- ③ 부동산관리는 법·제도·경영·경제·기술적인 측면이 있어, 설비 등의 기계적인 측면과 경제·경영을 포함한 종합적인 접근이 요구된다.
- ④ 자치관리방식은 관리요원이 관리사무에 안일해지기 쉽고, 관리의 전문성이 결여될 수 있는 단점이 있다.
- ⑤ ☒ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 **책임 소재가 분명해지**는 장점이 있다.

책임소재 불분명

23회 기출문제

부동산 관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

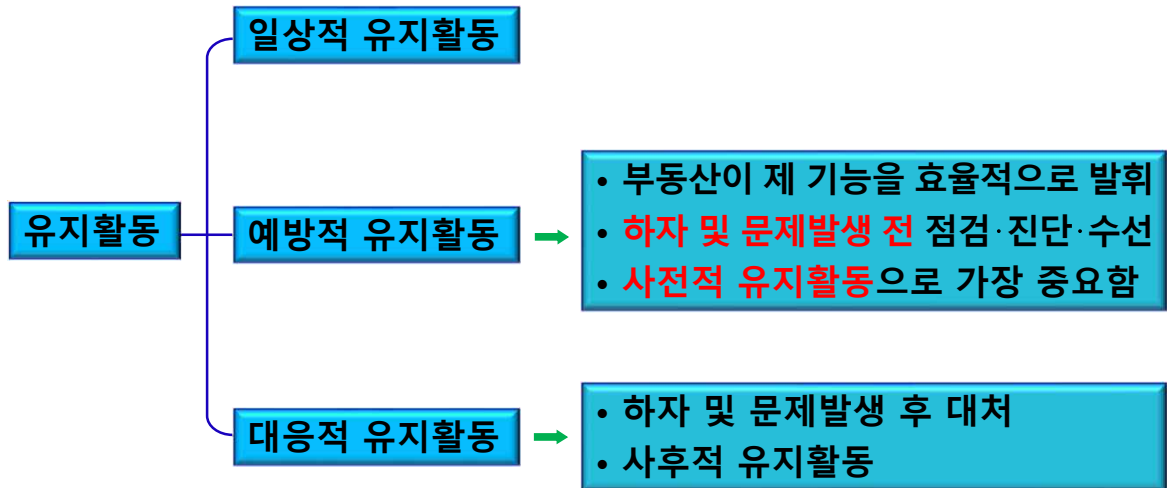
- ① 부동산 관리는 물리·기능·경제 및 법률 등을 포괄하는 복합개념이다.
- ② ☒ 직접관리 방식은 관리업무의 타성을 방지하고, 인건비의 절감 효과가 있다.
- ③ 간접관리 방식은 관리업무의 전문성과 합리성을 제고할 수 있는 반면, 기밀유지에 있어서 직접관리방식보다 불리하다.
- ④ 혼합관리 방식은 직접관리와 간접관리를 병용하여 관리하는 방식으로 관리업무의 전부를 위탁하지 않고 필요한 부분만을 위탁하는 방식이다.
- ⑤ 혼합관리 방식은 관리업무에 대한 강력한 지도력을 확보할 수 있고, 위탁 관리의 편의 또한 이용할 수 있다.



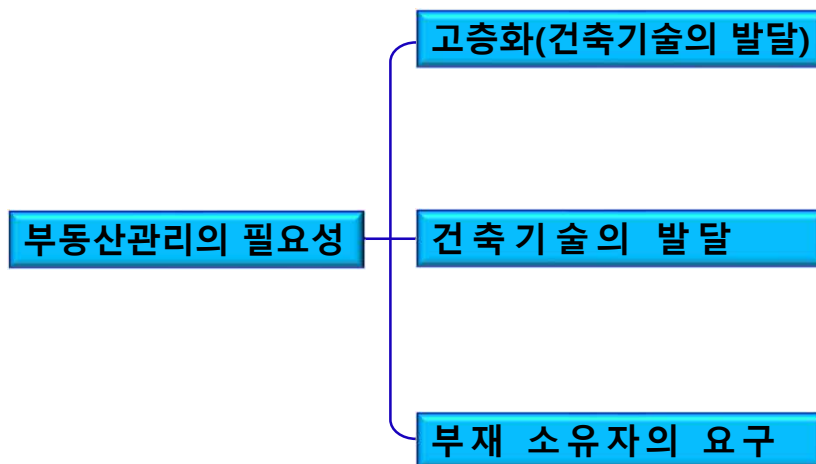
3. 부동산관리활동

구분	임차인 선정의 기준	임대차유형
주거용 부동산	유대성	조임대차
매장용 부동산	가능매상고	비율임대차
공업용 부동산	적합성	순임대차

3. 부동산관리활동



3. 부동산관리활동



22회 기출문제

부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산관리자가 상업용 부동산의 임차자를 선정할 때는 가능매상고가 중요한 기준이 된다.
- ② 비율임대차(percentage lease)는 임차자 총수입의 일정비율을 임대료로 지불하는 것을 말한다.
- ③ ☒ 대응적 유지활동은 시설 등의 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.
- ④ 부동산관리자는 임대차 계약 시 임차자에게 언제, 얼마의 임대료를 납입해야 하는 지 주지시킬 필요가 있다.
- ⑤ 임대료 손실보험은 건물 화재 등으로 피해가 발생하여 건물을 수리 및 복원하는 기간 동안 초래되는 임대료 손실을 보상해 주는 보험이다.



건물의 생애주기

4. 건물의 생애주기

- 전 개발단계** 앞으로 건물이 건축될 용지의 상태에 있는 단계
- 신축단계** 건물의 물리적·기능적 유용성이 가장 높은 단계
- 안정단계**
 - 빌딩의 존속기간이 가장 장기
 - 개조·수선이 효과적인 단계
 - 물리적·기능적 못지않게 경제적 관리도 중요
- 노후단계**
 - 건물의 물리적·기능적 상태가 급속히 악화되는 단계
 - 새로운 개량비의 지출을 억제하는 대신 건물 교체 계획
- 완전폐물단계** 건물이 물리적·경제적으로 쓸모가 없어지는 단계

4. 건물의 생애주기

(1) 유용성

- ① 물리적·기능적 유용성이 최고 → 신축단계
- ② 물리적·기능적 유용성이 악화 → 노후단계
- ③ 경제적 유용성 중시 → 안정단계

(2) 추가투자

- ① 추가투자가 가장 효과적 → 안정단계
- ② 추가투자를 하지 않는 것이 효과적 → 노후단계

22회 기출문제

건물의 내용연수와 생애주기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ㄱ. 건물 이용으로 인한 마멸 및 파손, 시간의 경과 등으로 생기는 노후화 때문에 사용이 불가능하게 될 때까지 버팀 연수
 ㄴ. 건물의 물리적 유용성이 가장 높게 나타나는 단계

- ① ㄱ- 경제적 내용연수, ㄴ- 신축단계
 ② ㄱ- 물리적 내용연수, ㄴ- 안정단계
 ③ ㄱ- 경제적 내용연수, ㄴ- 안정단계
 ④ ㄱ- 기능적 내용연수, ㄴ- 안정단계
☒ ㄱ- 물리적 내용연수, ㄴ- 신축단계



수고했습니다.