

14 감채(상환)기금환원법에서 자본회수분을 재투자하는 것으로 가정하는데 이때 재투자율은 안전율로 한다. (○ / X)

15 관찰감가법은 감정평가사가 직접 관찰하여 감가액을 판정하므로 객관적이다. (○ / X)

■ 적산법

16 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다. (○ / X)

17 적산법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 X 06 ○ 07 X 08 X 09 X 10 X 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○ 17 X

X해설 03 수급인(개발업자)의 적정이율이 포함된다.

04 대체원가에 관한 설명이다.

05 대체원가를 반영할 경우 물리적 감가수정은 반영하지만, 기능적 감가수정은 필요하지 않다.

07 설계의 불량이나 설비의 부족은 기능적 감가요인이다.

08 재조달원가에 감가수정의 영향을 차감하여 적산가액을 구한다.

09 감가수정과 감가상각의 내용이 바뀌었다.

10 감가상각은 회계처리를 하는 것으로 관찰감가를 인정하지 않고, 실제 가치를 평가하기 위한 감가수정은 관찰감가를 인정한다.

12 정률법과 정액법의 내용이 바뀌었다.

15 관찰감가법은 평가사의 주관성이 개입될 가능성이 크다.

17 원가법에 관한 설명이다. 적산법은 임대료를 구하는 방법이다.

기출테마 64 비교방식

01 거래사례비교법은 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교 등을 가하여 가액을 산정하는 방법을 말한다. (○ / X)

02 거래사례비교법은 시장성의 원리에 의한 것으로 실증적이며, 설득력이 풍부하므로 아파트 등 매매사례가 많은 부동산의 경우에 유용하다. (○ / X)

03 부동산시장이 불안정하거나 투기적 요인이 있는 경우에는 거래사례의 신뢰성이 문제가 된다. (○ / X)

04 거래사례비교법은 시장성에 근거하므로 과도한 호황·불황기에도 매우 유용하다. (○ / X)

05 사례자료의 거래시점은 기준시점에 가까울수록 유용하다. (○ / X)

- 06 시점수정은 거래사례자료의 거래시점 가액을 현재시점의 가액으로 정상화하는 작업을 말한다. (○ / X)
- 07 대상부동산과 인접한 부동산이 1년 전에 거래된 적이 있어 이 사례에 사정보정 및 시점수정을 가하여 적산가액을 구하였다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 X 05 ○ 06 X 07 X

X해설 04 과도한 호황이나 불황에는 신뢰도가 낮아지는 문제가 있다.

06 거래시점 가액을 현재시점이 아니라 기준시점의 가액으로 정상화하는 것을 말한다.

07 적산가액이 아니라 거래사례비교법에 의한 비준가액이다.

기출테마 66 공시지가기준법

- 01 공시지가기준법을 적용할 때 비교표준지, 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 조정 과정을 거친다. (○ / X)
- 02 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정해야 하는데 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다. (○ / X)
- 03 자연녹지지역 내의 공업용 부동산을 비교방식으로 감정할 때 공시지가기준법 적용에 따른 시점수정시 지가변동률을 적용하는 것이 적절하지 아니하여 통계청이 조사 · 발표하는 소비자물가지수에 따라 산정된 소비자물가상승률을 적용한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X

X해설 03 한국은행이 조사 · 발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용한다.

기출테마 68 수익환원법

- 01 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 방법을 말한다. (○ / X)
- 02 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. (○ / X)
- 03 대상 나대지의 지난 1년간 순수익 실적에 종합환원이율을 적용하여 수익가격을 구한다. (○ / X)
- 04 자본환원율은 부동산자산이 창출하는 순영업소득에 해당 자산의 가격을 곱한 값이다. (○ / X)
- 05 자본환원율이 상승하면 자산가격이 상승한다. (○ / X)
- 06 물리적 투자결합법은 소득을 창출하는 부동산의 능력이 토지와 건물 모두 동일하며, 분리될 수 없다는 가정에 근거한다. (○ / X)
- 07 금융적 투자결합법은 저당투자자의 요구수익률과 지분투자자의 요구수익률이 동일하다는 데 착안하여, 투자자본을 금융적 측면에서 구분하고 있다. (○ / X)
- 08 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하므로, 자본시장에서 시장금리가 상승하면 함께 상승한다. (○ / X)
- 09 자본환원율은 자산가격 상승에 대한 투자자들의 기대를 반영한다. (○ / X)
- 10 프로젝트의 위험이 높아지면 자본환원율도 상승한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 X 03 X 04 X 05 X 06 X 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○

X해설 02 수익환원법에 관한 설명이다.

03 지난 1년간 순수익이 아니라 예상 순수익을 반영한다.

04 순영업소득에 해당 자산의 가격을 나누어서 구한 값이다.

05 자본환원율이 상승하면 자산가격은 하락한다.

06 물리적 투자결합법에서는 소득을 창출하는 부동산의 능력이 토지와 건물 모두 다르므로, 이를 분리될 수 있다는 가정에 근거한다.

07 금융적 투자결합법에서는 저당투자자와 지분투자자의 요구수익률이 다르다는 데 착안하고 있다.

기출테마 70 감정평가에 관한 규칙

I 용어의 정의

- 01 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다. (○ / X)
- 02 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. (○ / X)
- 03 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다. (○ / X)
- 04 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 가격조사완료일을 기준으로 한다. (○ / X)
- 05 부동산감정평가에서 부동산의 기준시점은 감정평가 의뢰일을 기준으로 한다. (○ / X)
- 06 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다. (○ / X)
- 07 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 현장조사를 완료한 날짜를 말한다. (○ / X)

I 물건의 평가

- 08 건물의 평가는 거래사례비교법, 임대료의 평가는 적산법을 적용하여야 한다. (○ / X)
- 09 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 거래사례비교법을 적용하여야 한다. (○ / X)
- 10 영업권, 특허권 등 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 한다. (○ / X)
- 11 자동차의 주된 평가방법과 선박 및 항공기의 주된 평가방법은 다르다. (○ / X)
- 12 건설기계는 원가법에 의한다. (○ / X)
- 13 동산의 평가는 거래사례비교법에 의한다. (○ / X)
- 14 산림은 산지와 입목을 구분하여 감정평가하여야 한다. 이 경우 입목은 수익환원법을 적용하되, 소경목림은 거래사례비교법을 적용하여야 한다. (○ / X)

15 과수원의 평가는 공시지가기준법에 의한다.

(○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 X 06 X 07 X 08 X 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 ○ 13 ○ 14 X 15 X

X해설 03 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

05 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 한다.

06 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.

07 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 한다.

08 건물의 평가는 원가법, 임대료의 평가는 임대사례비교법을 적용하여야 한다.

14 입목은 거래사례비교법을 적용하되, 소경목림인 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.

15 과수원의 평가는 거래사례비교법에 의한다.

기출테마 71 부동산가격공시제도

I 표준지공시지가

01 적정가격이라 함은 정부가 정책적 목적을 달성하기 위해서 당해 토지 및 주택에 대해 결정·고시한 가격을 말한다. (○ / X)

02 표준지공시지가라 함은 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다. (○ / X)

03 국토교통부장관은 표준지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 행정안전부장관의 검증을 받아야 한다. (○ / X)

04 표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다. (○ / X)

05 토지를 평가하는 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 한다. (○ / X)

06 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 개별적으로 토지를 감정평가 하는 경우에 개별공시지가를 기준으로 한다. (○ / X)

07 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가 하는 경우에 그 기준이 된다. (○ / X)

08 표준지의 평가에 있어서 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인해 공시기준일 현재 현실화·구체화된 지가의 증가분은 이를 반영하여 평가한다. (○ / X)

09 표준지의 평가는 공부상의 지목에 불구하고 현장조사 당시의 이용 상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이용 상황은 이를 고려하지 않는다. (○ / X)

10 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다. (○/×)

11 표준지공시지가의 공시사항으로는 표준지의 단위면적당 가격, 표준지 및 주변토지의 이용 상황, 도로·교통상황, 지세 등이 있다. (○/×)

12 표준지공시지가를 공시할 때 건물면적, 구조 및 사용승인일 등 건물에 대한 사항도 공시한다. (○/×)

Ⅰ 개별공시지가

13 개별공시지가는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한다. (○/×)

14 토지가격비준표는 개별공시지가를 기준으로 작성한다. (○/×)

15 표준지로 선정된 토지에 대해서는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다. (○/×)

16 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 표준지로 선정된 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. (○/×)

17 개별공시지가는 수용할 토지의 보상액 산정기준이 된다. (○/×)

18 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일로부터 60일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. (○/×)

19 토지소유자, 토지이용자 이외의 자는 표준지공시지가에 대한 이의를 신청할 수 없다. (○/×)

20 개별공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 있지만, 표준지공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 없다. (○/×)

21 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. (○/×)

22 이의신청서에는 신청인의 성명 및 주소, 표준지의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황·주위환경 및 교통상황, 이의신청의 사유를 기재하여야 한다. (○/×)

23 국토교통부장관은 표준지공시지가에 대한 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. (○/×)

24 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때는 당해 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다. (○/×)

- 25 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. (○/X)

표준주택가격

- 26 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. (○/X)
- 27 국토교통부장관은 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한다. (○/X)
- 28 표준주택을 선정할 때에는 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 및 공동주택에서 해당 일단의 주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다. (○/X)
- 29 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다. (○/X)
- 30 표준주택가격의 공시사항에는 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일, 표준주택의 대지면적 및 형상이 포함된다. (○/X)
- 31 표준주택가격의 공시사항은 내용연수, 지세, 지목, 지리적 위치, 도로·교통상황이다. (○/X)
- 32 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다. (○/X)
- 33 표준주택은 최근 1년 동안 주택가격의 평균변동률이 2퍼센트 이상인 시·군 또는 구의 주택을 말한다. (○/X)
- 34 표준주택가격을 평가하는 경우에 표준주택에 전세권 그 밖의 주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 평가하여야 한다. (○/X)

개별주택가격

- 35 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다. (○/X)
- 36 개별주택의 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다. (○/X)
- 37 개별주택가격은 매년 1월 1일까지 결정·공시된다. (○/X)

- 38 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. (○/X)
- 39 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. (○/X)

I 공동주택가격

- 40 국토교통부장관이 공동주택의 적정가격을 가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다. (○/X)
- 41 부동산 가격공시에 관한 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다. (○/X)
- 42 공동주택의 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다. (○/X)

정답	01 X	02 ○	03 X	04 ○	05 ○	06 X	07 ○	08 ○	09 X	10 ○	11 ○	12 X	13 ○	14 X	15 ○	16 X
	17 X	18 X	19 X	20 X	21 ○	22 ○	23 ○	24 ○	25 ○	26 X	27 X	28 X	29 ○	30 ○	31 X	32 ○
	33 X	34 ○	35 ○	36 ○	37 X	38 X	39 X	40 ○	41 ○	42 X						

X해설 01 적정가격은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

03 국토교통부장관은 표준지공시지가에 대해 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하여야 한다.

06 표준지공시지가를 기준으로 한다.

09 표준지는 공시기준일 현재의 이용 상황을 기준으로 평가한다.

12 표준지공시지가는 건물에 대한 사항은 공시하지 않는다.

14 토지가격비준표는 표준지공시지가를 기준으로 작성한다.

16 표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 공시하지 아니할 수 있다.

17 표준지공시지가를 기준으로 수용할 토지의 보상가격을 평가한다.

18 개별공시지가는 결정·공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의신청할 수 있다.

19 이해관계자도 이의신청할 수 있다.

20 표준지공시지기도 이의신청이 가능하다.

26 표준주택가격은 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐서 공시하여야 한다.

27 공동주택에서 표준주택을 선정하지 않는다.

28 표준주택은 국토교통부장관이 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 주택이다.

31 표준주택가격 공시사항에 지세는 포함되지 않는다.

33 표준주택은 일반적으로 유사하다고 인정되는 단독주택 중에서 일단의 주택을 대표할 수 있는 주택을 말한다.

37 개별주택가격은 매년 4월 30일까지 결정·공시하여야 한다.

38 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하여야 한다.

39 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병, 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. 1월 1일부터 5월 31일까지 발생한 경우에는 6월 1일, 6월 1일부터 12월 31일까지 발생한 경우에는 다음 해 1월 1일을 기준으로 한다.

42 표준주택의 가격공시에 관한 설명이다.