

81. 토지의 분류 및 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 획지(劃地)는 하나의 필지 중 일부에 대해서도 성립한다.
- ② 건부지(建敷地)는 건축물의 부지로 이용중인 토지 또는 건축물의 부지로 이용가능한 토지를 말한다.
- ③ 나지(裸地)는 택지 중 정착물이 없는 토지로서 공법상 제한이 없는 토지를 말한다.
- ④ 체내지(堤內地)는 제방으로부터 하심측으로의 토지를 말한다.
- ⑤ 일단지(一團地)는 용도상 불가분의 관계에 있는 두 필지 이상을 합병한 토지를 말한다.

82. 감정평가사 A가 실지조사를 통해 확인한 1개 동의 건축물 현황이 다음과 같다. 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?

- 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하며, 2층부터 5층까지 주택으로 사용함
- 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000m²임
- 세대수 합계가 16세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

- ① 아파트 ② 기숙사 ③ 연립주택 ④ 다가구주택 ⑤ 다세대주택

83. 등기를 통해 소유권을 공시할 수 있는 물건 또는 권리는 몇 개인가?

- 총톤수 30톤인 기선(機船)
- 적재용량 25톤인 덤프트럭
- 최대 이륙중량 400톤인 항공기
- 동력차 2량과 객차 8량으로 구성된 철도차량
- 면허를 받아 김 양식업을 경영할 수 있는 권리
- 5천만원을 주고 구입하여 심은 한 그루의 소나무

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

84. 주택법령상 준주택에 해당하지 않는 것은?

- ① 건축법령상 공동주택 중 기숙사
- ② 건축법령상 업무시설 중 오피스텔
- ③ 건축법령상 숙박시설 중 생활숙박시설
- ④ 건축법령상 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
- ⑤ 건축법령상 노유자시설 중 노인복지시설로서 「노인복지법」상 노인복지주택

88. 부동산의 가격탄력성과 균형변화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 완전탄력적
과 완전비탄력적 조건이 없는 경우 수요와 공급법칙에 따르며, 다른 조건은 동일함)

- ① 공급이 완전비탄력적일 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형량은 불변이다.
- ② 수요가 완전비탄력적일 경우, 공급이 감소하면 균형가격은 상승하고 균형량은 불변이다.
- ③ 수요가 완전탄력적일 경우, 공급이 증가하면 균형가격은 불변이고 균형량은 증가한다.
- ④ 공급이 증가하는 경우, 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 크고 균형량의 증가폭은 작다.
- ⑤ 수요가 증가하는 경우, 공급의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 상승폭은 작고 균형량의 증가폭은 크다.

89. 저장(stock)의 경제변수가 아닌 것은?

- ① 가계 자산 ② 주택 가격 ③ 주택 재고량
④ 주택 보급률 ⑤ 신규주택 공급량

90. 부동산시장에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 할당 효율적 시장은 완전경쟁시장을 의미하며 불완전경쟁시장은 할당 효율적 시장이 될 수 없다.
- ② 완전경쟁시장이나 강성 효율적 시장에서는 할당 효율적인 시장만 존재한다.
- ③ 약성 효율적 시장에서 과거의 역사적 정보를 통해 정상 이상의 수익을 획득할 수 있다.
- ④ 완전경쟁시장에서는 초과이윤이 발생할 수 있다.
- ⑤ 준강성 효율적 시장에서 공표된 정보는 물론 공표되지 않은 정보도 시장가치에 반영된다.

91. 부동산시장의 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 측정하는 기간이 길수록 수요의 탄력성은 더 탄력적이다.
- ② 공급의 탄력성은 생산요소를 쉽게 얻을 수 있는 상품일수록 더 탄력적이다.
- ③ 수요의 탄력성이 탄력적일 경우 임대료가 상승하면 전체 임대수입은 감소한다.
- ④ 대체재가 많을수록 수요의 탄력성은 더 탄력적이다.
- ⑤ 제품의 가격이 가계소득에서 차지하는 비중이 작을수록 수요의 탄력성이 더 탄력적이다.

92. A도시와 B도시 사이에 있는 C도시는 A도시로부터 5 km, B도시로부터 10 km 떨어져 있다. 각 도시의 인구 변화가 다음과 같을 때, 작년에 비해 금년에 C도시로부터 B도시의 구매활동에 유인되는 인구수의 증가는? (단, 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙에 따르면, C도시의 모든 인구는 A도시와 B도시에서만 구매하며, 다른 조건은 동일함)

구분	작년 인구수	금년 인구수
A 도시	5만 명	5만 명
B 도시	20만 명	30만 명
C 도시	2만 명	3만 명

- ① 6,000명 ② 7,000명 ③ 8,000명 ④ 9,000명 ⑤ 10,000명

93. 시장실패의 원인으로 옳지 않은 것은?

- ① 외부효과 ② 정보의 대칭성
③ 공공재의 공급 ④ 불완전경쟁시장
⑤ 시장의 자율적 조절기능 상실

94. 외부효과에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 외부효과란 거래 당사자가 시장메카니즘을 통하여 상대방에게 미치는 유리하거나 불리한 효과를 말한다.
② 부(-)의 외부효과는 의도되지 않은 손해를 주면서 그 대가를 지불하지 않는 외부경제라고 할 수 있다.
③ 정(+)의 외부효과는 소비에 있어 사회적 편익이 사적 편익보다 큰 결과를 초래한다.
④ 부(-)의 외부효과에는 보조금 지급이나 조세경감의 정책이 필요하다.
⑤ 부(-)의 외부효과는 사회적 최적생산량보다 시장생산량이 적은 과소생산을 초래한다.

95. 투자부동산 A에 관한 투자분석을 위해 관련 자료를 수집한 내용은 다음과 같다. 이 경우 순영업소득은? (단, 주어진 자료에 한하며, 연간 기준임)

○ 유효총소득: 360,000,000원	○ 직원 인건비: 80,000,000원
○ 대출원리금 상환액: 50,000,000원	○ 감가상각비: 40,000,000원
○ 수도광열비: 36,000,000원	○ 용역비: 30,000,000원
○ 수선유지비: 18,000,000원	○ 재산세: 18,000,000원
○ 공실손실상당액 · 대손충당금: 18,000,000원	○ 사업소득세: 3,000,000원

- ① 138,000,000원 ② 157,000,000원 ③ 160,000,000원
④ 178,000,000원 ⑤ 258,000,000원

96. 부동산투자와 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 상업용 부동산투자는 일반적으로 다른 상품에 비하여 초기투자비용이 많이 들며 투자비용의 회수기간이 길지만 경기침체에 민감하지 않아 투자위험이 낮다.
- ② 시장위험이란 부동산이 위치한 입지여건의 변화 때문에 발생하는 위험으로서, 부동산 시장의 수요·공급과 관련된 상황의 변화와 관련되어 있다.
- ③ 사업위험이란 부동산 사업자체에서 발생하는 수익성 변동의 위험을 말하며 시장위험, 입지위험, 관리·운영위험 등이 있다.
- ④ 법·제도적 위험에는 소유권위험, 정부정책위험, 정치적위험, 불가항력적 위험, 유동성 위험이 있다.
- ⑤ 위험과 수익간에는 부(-)의 관계가 성립한다.

97. 부동산투자에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산투자는 부동산이 갖고 있는 고유한 특성이 있지만 환금성, 안전성 측면에서 주식 투자와 다르지 않다.
- ② 부동산은 실물자산이기 때문에 인플레이션 방어 능력이 우수하여 디플레이션과 같은 경기침체에 좋은 투자대상이다.
- ③ 부동산은 다른 투자상품에 비하여 거래비용의 부담이 크지만 부동산시장은 정보의 대칭성으로 인한 효율적 시장이다.
- ④ 부동산투자는 부동산의 사회적·경제적·행정적 위치의 가변성 등으로 인해 부동산시장의 변화를 면밀히 살펴야 한다.
- ⑤ 투자의 금융성이란 투자자가 투자자산을 필요한 시기에 손실없이 현금으로 전환할 수 있는 안전성의 정도를 말한다.

98. 부동산투자에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 순현재가치(NPV)법이란 투자로부터 발생하는 현재와 미래의 모든 현금흐름을 적절한 할인율로 할인하여 현재가치로 환산하고 이를 통하여 투자의 사결정에 이용하는 기법이다.
- ㄴ. 추계된 현금수지에 대한 위험을 평가하는 위험할증률의 추계는 투자기간의 결정 및 현금수지에 대한 예측 이전에 해야 한다.
- ㄷ. 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 발생하는 미래의 현금흐름의 순현재가치와 부동산가격을 1로 만드는 할인율을 말한다.
- ㄹ. 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 비율로서 1보다 크면 경제적 타당성이 있는 것으로 판단한다.

- ① $\neg, \exists$
- ② $\neg, \sqsubset$
- ③ $\neg, \neg, \sqsubset$
- ④ $\neg, \neg, \exists$
- ⑤ $\neg, \neg, \sqsubset, \exists$

99. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 인플레이션, 화폐의 시차선호, 미래의 불확실성은 화폐의 시간가치를 발생시키는 요인이다.
- ② 감채기금이란 일정기간 후에 일정금액을 만들기 위해 매 기간 납입해야 할 금액을 말한다.
- ③ 연금의 미래가치란 매 기간 마다 일정금액을 불입해 나갈 때, 미래 일정시점에서의 불입금액 총액의 가치를 말한다.
- ④ 현재가치에 대한 미래가치를 산출하기 위하여 사용하는 이율을 이자율이라 하고, 미래가치에 대한 현재가치를 산출하기 위하여 사용하는 이율을 할인율이라 한다.
- ⑤ 부동산 경기가 침체하는 시기에 상업용 부동산의 수익이 일정함에도 불구하고 부동산 가격이 떨어지는 것은 할인율이 낮아지기 때문이다.

100. A씨는 주택을 구입하고자 한다. 다음 조건과 같이 기존 주택저당대출을 승계할 수 있다면 신규 주택저당대출 조건과 비교할 때, 이 승계권의 가치는 얼마인가?
(단, 주어진 자료에 한함)

- 기존 주택저당대출 조건
 - 현재 대출잔액 : 1억 5천만원
 - 원리금균등분할상환방식 : 만기 20년, 대출금리 5%, 고정금리대출
- 신규 주택저당대출 조건
 - 대출금액 : 1억 5천만원
 - 원리금균등분할상환방식 : 만기 20년, 대출금리 7%, 고정금리대출
- 월 기준 연금현재가계수
 - (5%, 20년) : 150
 - (7%, 20년) : 125

- ① 2,000만원 ② 2,250만원 ③ 2,500만원 ④ 2,750만원 ⑤ 3,000만원

101. 주택금융의 상환방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 만기일시상환방식은 대출만기 때까지는 원금상환이 전혀 이루어지지 않기에 매월 내는 이자가 만기 때까지 동일하다.
- ② 원금균등분할상환방식은 대출 초기에 대출원리금의 지급액이 가장 크기에 차입자의 원리금지급 부담도 대출 초기에 가장 크다.
- ③ 원리금균등분할상환방식은 매기의 대출원리금이 동일하기에 대출 초기에는 대체로 원금상환 부분이 작고 이자지급 부분이 크다.
- ④ 점증상환방식은 초기에 대출이자를 전부 내고, 나머지 대출원금을 상환하는 방식으로 부의 상환(negative amortization)이 일어날 수 있다.
- ⑤ 원금균등분할상환방식이나 원리금균등분할상환방식에서 거치기간을 별도로 정할 수 있다.

102. 프로젝트 금융에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 기업전체의 자산 또는 신용을 바탕으로 자금을 조달하고, 기업의 수익으로 원리금을 상환하거나 수익을 배당하는 방식의 자금조달기법이다.
- ② 프로젝트 사업주는 기업 또는 개인일 수 있으나, 법인은 될 수 없다.
- ③ 프로젝트 사업주는 대출기관으로부터 상환청구를 받지 않는으나, 이러한 방식으로 조달한 부채는 사업주의 재무상태표에는 부채로 계상된다.
- ④ 프로젝트 회사가 파산 또는 청산할 경우, 채권자들은 프로젝트 회사에 대해 원리금상환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 프로젝트 사업주의 도덕적 해이를 방지하기 위해 금융기관은 제한적 소구금융의 장치를 마련해두기도 한다.

103. 부동산금융 및 투자에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산금융은 부동산의 매입이나 매각, 개발 등과 관련하여 자금이나 신용을 조달하거나 제공하는 것을 말한다.
- ② 부동산의 특성과 관련하여 분할거래의 용이성과 생산의 장기성으로 인해 부동산금융은 부동산의 거래나 개발 등에서 중요한 역할을 하게 된다.
- ③ 부동산투자에서 지분투자자가 대상 부동산에 가지는 권한을 지분권이라 하고, 저당투자자가 대상 부동산에 가지는 권한을 저당권이라 한다.
- ④ 부동산보유자는 보유부동산의 증권화를 통해 유동성을 확보할 수 있다.
- ⑤ 부동산금융이 일반금융과 다른 점으로는 담보기능과 감가상각 및 차입금 이자에 대한 세금감면이 있다.

104. 부동산시장세분화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 시장세분화는 가격차별화, 최적의사결정, 상품차별화 등에 기초하여 부동산시장을 서로 다른 둘 또는 그 이상의 상위시장으로 묶는 과정이다.
- ② 시장을 세분화하는데 주로 사용되는 기준으로는 지리적 변수, 인구통계학적 변수, 심리적 변수, 행동적 변수 등이 있다.
- ③ 시장세분화전략은 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매 지향점을 명확히 하는 것을 말한다.
- ④ 부동산회사가 세분시장을 평가할 때, 우선해야 할 사항으로 적절한 시장규모와 성장성을 들 수 있다.
- ⑤ 세분시장에서 경쟁력과 매력도를 평가할 때 기존 경쟁자의 위협, 새로운 경쟁자의 위협, 대체재의 위협, 구매자의 협상력 증가 위협, 공급자의 협상력 증가 위협 등을 고려한다.

105. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산개발방식은?

- 사업부지를 소유하고 있는 토지소유자가 개발이 완료된 후 개발업자나 시공사에게 공사대금을 완공된 일부의 건물로 변제하고, 나머지는 분양하거나 소유하는 형태이다.
- 토지소유자는 대상 부지의 소유권을 소유한 상태에서 개발사업이 진행되도록 유도할 수 있고, 그 결과 발생하는 부동산가치의 상승분을 취득할 수 있는 이점이 있다.

- ① 공영개발방식 ② 직접개발방식 ③ 대물교환방식
- ④ 토지신탁방식 ⑤ BTL사업방식

106. 부동산개발사업의 위험에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- (ㄱ)은 추정된 토지비, 건축비, 설계비 등 개발비용의 범위 내에서 개발이 이루어져야 하는데, 인플레이션 및 예상치 못한 개발기간의 장기화 등으로 발생할 수 있다.
- (ㄴ)은 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화와 관계기관 인허가 승인의 불확실성 등으로 야기될 수 있다.
- (ㄷ)은 개발기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등이 원인일 수 있다.

- ① ㄱ: 시장위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 비용위험
- ② ㄱ: 시장위험, ㄴ: 법률위험, ㄷ: 비용위험
- ③ ㄱ: 비용위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 시장위험
- ④ ㄱ: 비용위험, ㄴ: 법률위험, ㄷ: 시장위험
- ⑤ ㄱ: 비용위험, ㄴ: 법률위험, ㄷ: 계획위험

107. 도시 및 주거환경정비법령상 다음에 해당하는 정비사업은?

도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

- ① 도시환경정비사업 ② 주거환경개선사업 ③ 주거환경관리사업
- ④ 가로주택정비사업 ⑤ 재정비촉진사업

108. 부동산신탁에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 신탁회사의 전문성을 통해 이해관계자들에게 안전성과 신뢰성을 제공해 줄 수 있다.
- ② 부동산신탁의 수익자란 신탁행위에 따라 신탁이익을 받는 자를 말하며, 위탁자가 지정한 제3자가 될 수도 있다.
- ③ 부동산신탁계약에서의 소유권 이전은 실질적 이전이 아니라 등기부상의 형식적 소유권 이전이다.
- ④ 신탁재산은 법률적으로 수탁자에게 귀속되지만 수익자를 위한 재산이므로 수탁자의 고유재산 및 위탁자의 고유재산으로부터 독립된다.
- ⑤ 부동산담보신탁은 저당권 설정보다 소요되는 경비가 많고, 채무불이행 시 부동산 처분 절차가 복잡하다.

109. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물인 건축물에 관한 표시·광고를 할 때 명시하여야 하는 사항이 아닌 것은?

- [illegible]

110. 공인중개사법령상 중개계약 시 거래계약서에 기재하여야 하는 사항은 모두 몇 개인가?

- 물건의 표시
- 권리이전의 내용
- 물건의 인도일시
- 거래당사자의 인적 사항
- 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
- 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

111. 우리나라의 부동산조세정책에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부가가치세와 등록면허세는 국세에 속한다.
- ㄴ. 재산세와 상속세는 신고납부방식이다.
- ㄷ. 증여세와 재산세는 부동산의 보유단계에 부과한다.
- ㄹ. 상속세와 증여세는 누진세율을 적용한다.

- ① ㄷ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

112. 우리나라의 부동산등기제도와 권리분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 소유권이전등기 청구권을 확보하기 위해 처분금지가처분의 등기가 가능하다.
- ② 현재 환매(특약)등기제와 예고등기제는 「부동산등기법」상 폐지되었다.
- ③ 등기의 순서는 같은 구(區)에서 한 등기 상호간에는 순위번호에 따른다.
- ④ 근저당권과 담보가등기는 부동산경매에서 말소기준권리가 된다.
- ⑤ 부동산임차권은 부동산물권이 아니지만 등기할 수 있다.

113. 등기사항전부증명서의 갑구(甲區)에서 확인할 수 없는 내용은?

- ① 가압류 ② 가등기 ③ 소유권
- ④ 근저당권 ⑤ 강제경매개시결정

114. 토지에 관한 강제경매절차에서 토지의 부합물로서 낙찰자가 소유권을 취득할 수 있는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 토지소유자가 마당에 설치한 연못
- ㄴ. 타인이 토지소유자의 동의 없이 임의로 심은 조경수
- ㄷ. 토지에 지상권을 가진 자가 경작을 위해 심은 감나무
- ㄹ. 기둥, 지붕 및 주벽의 공사가 완료되어 건물로서의 외관을 갖추었으나 사용승인을 받지 못한 건물

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

115. 감정평가에 관한 규칙과 감정평가 실무기준 상 임대료 감정평가에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 임대사례비교법으로 감정평가 할 때 임대사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 수집된 임대사례의 임대료가 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 임대료 수준으로 정상화하여야 한다.
- ② 시점수정은 대상물건의 임대료 변동률로 함을 원칙으로 한다.
- ③ 감정평가법인등은 임대료를 감정평가할 때에 임대사례비교법을 적용해야 한다.
- ④ 적산법은 원가방식에 기초하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법이다.
- ⑤ 수익분석법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

116. 감정평가방법 중 거래사례비교법과 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 거래사례비교법은 실제 거래되는 가격을 준거하므로 현실성이 있으며 설득력이 풍부하다는 장점이 있다.
- ② 거래사례비교법과 관련된 가격원칙은 대체의 원칙이고, 구해진 가액은 비준가액이라 한다.
- ③ 거래사례비교법은 대상부동산과 동질·동일성이 있어서 비교 가능한 사례를 채택하는 것이 중요하다.
- ④ 거래사례는 위치에 있어서 동일성 내지 유사성이 있어야 하며, 인근지역에 소재하는 경우에는 지역요인비교를 하여야 한다.
- ⑤ 거래사례에 사정보정요인이 있는 경우 우선 사정보정을 하고, 거래시점과 기준시점간의 시간적 불일치를 정상화하는 작업인 시점수정을 하여야 한다.

117. 감정평가방식 중 원가방식에 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ① 원가방식은 대체의 원칙, 수요와 공급의 원칙, 균형의 원칙, 외부의 원칙, 예측의 원칙과 밀접한 관련이 있다.
- ② 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산 또는 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액으로서 원칙적으로 그 대상물건 값의 상한선을 나타낸다.
- ③ 대치원가(replacement cost)란 건축자재, 설비공법 등에 있어 신축시점의 표준적인 것을 사용한 적정원가로서 이미 기능적 감가는 반영되어 있다.
- ④ 재조달원가를 구하는 방법은 직접법으로 총가격적산법(총량조사법), 변동율적용법(비용지수법) 등이 있고, 간접법으로 부분별단가적용법, 단위비교법 등이 있다.
- ⑤ 감가수정에 있어서 감가요인은 물리적요인, 기능적요인, 경제적요인이 있으며, 감가상각에 있어서 감가요인은 물리적요인, 경제적요인이 있다.

118. 다음 조건을 가진 부동산을 통해 산출한 내용으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득(PGI): 연 150,000,000원
- 공실손실상당액·대손충당금: 가능총소득의 10%
- 운영경비(OE): 유효총소득의 30%
- 대출원리금 상환액: 연 40,000,000원
- 가격구성비: 토지 40%, 건물 60%
- 토지환원이율: 연 3%, 건물환원이율: 연 5%

- ① 운영경비는 40,500,000원이다.
- ② 종합환원이율은 연 4.2%이다.
- ③ 순영업소득(NOI)은 94,500,000원이다.
- ④ 유효총소득(EGI)은 135,000,000원이다.
- ⑤ 세전현금흐름(BTCF)은 53,500,000원이다.

119. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상토지의 시산가액(m^2 당 단가)은?

- 대상토지 현황: A시 B구 C동 101번지, 일반상업지역, 상업나지
- 기준시점: 2023.04.08.
- 비교표준지: A시 B구 C동 103번지, 일반상업지역, 상업나지
2023.01.01.기준 표준지공시지가 10,000,000원/ m^2
- 지가변동률: 1) 2023.01.01. ~ 2023.03.31. : -5.00 %
2) 2023.04.01. ~ 2023.04.08. : -2.00 %
- 지역요인: 비교표준지는 대상토지의 인근지역에 위치함
- 개별요인: 대상토지는 비교표준지대비 획지조건에서 4% 열세하고, 환경조건에서 5% 우세하며, 다른 조건은 동일함
- 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래 사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 20% 증액 보정함
- 상승식으로 계산할 것
- 산정된 시산가액의 천원미만은 버릴 것

- ① 11,144,000원 ② 11,168,000원 ③ 11,190,000원 ④ 11,261,000원 ⑤ 11,970,000원

120. 감정평가에 관한 규칙의 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 시장가치란 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 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하되, 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 감정평가법인등은 과수원을 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ⑤ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.