제31회 공인중개사 자격시험 대비

부동산 학개론

송우석 교수

해커스 공인중개사

1. 감정평가의 3방식과 7방법

3방식 (가격 3면성)	조건	7방법	시산가액 (임대료)
원가방식 (비용성)	가액	원가법	적산가격
	임대료	적산법	적산임료
비교방식 (시장성)	가액	거래사례비교법	비준가격
	임대료	임대사례비교법	비준임료
	가액	공시지가기준법	토지가격
수익방식 (수익성)	가액	수익환원법	수익가격
	임대료	수익분석법	수익임료

2. 감정평가방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

제11조(감정평가방식) 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3. 감정평가에 관한 규칙

제14조(토지의 감정평가)

감정평가업자는 **토지**를 감정평가할 때에 **공시지가기준법**을 적용하여야 한다

제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 **건물**을 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가업자는 「**집합건물**의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 **건물부분과 그 대지사용권을 일괄**하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 **토지와 건물을 일괄하여 감정평가**할 때에는 **거래사례비교법**을 적

용하여야 한다. 이 경우 **감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분**하여 표시할 수 있다.

제17조(산림의 감정평가)

① 감정평가업자는 **산림**을 감정평가할 때에 **산지와 입목(立木)을 구분**하여 감정평가하여야 한다. 이 경우 **입목은 거래사례비교법**을 적용하되, **소경목림(小徑木林 : 지름이 작은 나무숲)인 경우에는 원가법**을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 제7조제2항에 따라 **산지와 입목을 일괄**하여 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.

제18조(**과수원**의 감정평가) 감정평가업자는 **과수원**을 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.

제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가)

① 감정평가업자는 **공장재단**을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가하여야 한다. 다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우 등 제7조제2항에 따라 일괄하여 감정평가하는 경우에는 **수익환원법**을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 **광업재단**을 감정평가할 때에 **수익환원법**을 적용하여야 한다.

제20조(자동차 등의 감정평가)

① 감정평가업자는 **자동차**를 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 **건설기계**를 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.

③ 감정평가업자는 **선박**을 감정평가할 때에 **선체·기관·의장(艤裝)별로 구분**하여 감정평가하되, 각각 **원가법**을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 **항공기**를 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.

⑤ 감정평가업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 **본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액**으로 감정평가할 수 있다.

제21조(동산의 감정평가) 감정평가업자는 **동산**을 감정평가할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 다만, **본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액**으로 감정평가할 수 있다.

제22조(임대료의 감정평가) 감정평가업자는 **임대료**를 감정평가할 때에 **임대사례비교법**을 적용하여야 한다.

제23조(무형자산의 감정평가)

① 감정평가업자는 **광업권**을 감정평가할 때에 제19조제2항에 따른 광업재단의 감정평가액에서 해당 광산의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 한다. 이 경우 광산의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 가행조건(稼行條件) 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 아니한다.

② 감정평가업자는 **어업권**을 감정평가할 때에 어장 전체를 **수익환원법**에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 한다. 이 경우 어장의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 아니한다.

③ 감정평가업자는 **영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용측선이용권**(專用側線利用權), 그 밖의 **무형자산을 감정평가할 때에 수익환원법**을 적용하여야 한다.

[핵/심/정/리] 물건별 감정평가

1. 평가방식

(1) 원가법 : 건물, 건설기계, 항공기, 선박, 소경목림

(2) 공시지가기준법 : 토지

(3) 거래사례비교법 : 일괄평가, 산림, 과수원, 자동차, 동산

(4) 임대사례비교법 : 임대료

(5) 수익환원법 : 광업권, 어업권, 영업권, 특허권 등 무형고정자산

2. 평가조건

(1) 구분평가 : 산림(산지와 입목), 선박(선체, 기관, 의장)

(2) 일괄평가 : 토지와 건물, 집합건물의 건물부분과 대지사용권, 산림에서 산지와 입목 ⇨ 거래사례비교법

[확인문제1] (　　)에 들어갈 내용으로 옳은 것은? [제21회 기출]

- 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

[확인문제2] 감정평가에 관한 규칙상 (　　)에 들어갈 내용으로 옳은 것은? [제29회 기출]

• 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

[확인문제3] 「감정평가에 관한 규칙」상 평가대상의 주된 감정평가 방법으로 틀린 것은? [제28회 기출]

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

[확인문제4]감정평가에 관한 규칙상 부동산의 평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은? [제23회 기출]

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
② 감정평가업자는 산림을 감정평가 할 때에 산지와 입목(立木)을 구분하여 감정평가 하여야 한다. 이 경우 입목은 수익환원법을 적용하되, 소경목림인 경우에는 거래사례비교법을 적용할 수 있다.
③ 감정평가업자는 영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용측선이용권(專用側線利用權), 그 밖의 무형자산을 감정평가 할 때에 수익환원법을 적용하여야 한다.
④ 감정평가업자는 과수원을 감정평가 할 때에 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
⑤ 감정평가업자는 임대료를 감정평가 할 때에 임대사례비교법을 적용하여야 한다.

4. 부동산가격 공시제도

구 분			공시주체	공시일자 (가격 기준일 1월 1일)
토지 (감정평가업자) 공시해야 한다.		1. 표준지 공시지가 (심의기구)	국토교통부장관 (중앙부동산가격공시위원회)	2월말일까지
		2. 개별 공시지가 (심의기구)	시·군·구청장 (시·군· 구부동산가격공시위원회)	5월31일까지
주택 (한국감정원) 공시해야 한다.	단독	3. 표준 주택가격 (심의기구)	국토교통부장관 (중앙부동산가격공시위원회)	1월31일까지
		4. 개별 주택가격 (심의기구)	시·군·구청장 (시·군· 구부동산가격공시위원회)	4월30일까지
	공동	5. 공동 주택가격 (전수조사) (심의기구)	국토교통부장관 (중앙부동산가격공시위원회)	4월30일까지
비주거용 (감 또는 한) 공시할 수 있다.	일반	6. 표준 부동산가격	국토교통부장관	1월31일까지
		7. 개별 부동산가격	시·군·구청장	4월30일까지
	집합	8. 집합 부동산가격 (전수조사)	국토교통부장관	4월30일까지

토지		단독주택		공동주택
표준지 공시지가	개별공시지가	표준주택가격	개별주택가격	공동주택가격
지가정보 제공 일반토지거래지표 국가 업무기준 (토지수용·사용 ; **보상금**) 개별공시지가 국유지의 **취득·처분** **환지**·체비지 매각 관리,매입,경매,재평가등 국계법상 조성용지 공급	**징수(3)** 과세 부담금 사용료, 대부료 산정	**개별주택가격 산정기준**	**가격정보제공 과세기준**	

※ **표준지로 선정된 토지**에 대해서는 당해 토지의 공시지가를 **개별공시지가로 본다**. 또한, **표준주택으로 선정된 주택**에 대하여는 당해 표준주택가격을 **개별주택가격으로 본다**.

1) 이의신청

① **이의가 있는자 : 토지소유자** , 이용자, 이해관계인 포함 ② **공시권자에게** ③ **공시일로부터 30일이내** ④ 서면(전자문서포함)으로

2) 표준지 공시사항 (**토지에 관한 사항만**)

① 표준지의 지번

② 표준지의 단위면적당 가격

③ 표준지의 면적 및 형상

④ 표준지 및 주변토지의 이용상황

⑤ 대통령령이 정하는 사항 : **용도지역**, 지목, 지리적위치, 토지용도제한, 도로교통상황, 지세 등

3) 표준주택 공시사항 (**토지 + 건물에 관한 사항**)

① 표준주택 지번

② 표준주택 가격

③ 표준주택 대지면적 및 형상

④ 지목, 지리적 위치, 도로, 교통상황, 용도제한

⑤ **표준주택 용도, 연면적, 구조, 사용승인일(임시사용승인일 포함)**

[확인문제5] 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 표준주택에 대하여 매년 공시해야 하는 내용에 포함되지 않는 것은? [제19회 기출]

① 표준주택가격 ② 표준주택의 건축허가일

③ 표준주택의 용도 ④ 표준주택의 사용승인일

⑤ 표준주택의 지번

[확인문제6]부동산가격공시제도에 대한 설명 중 옳은 것은? [제18회 기출]

① 개별주택가격은 매년 1월 1일까지 결정·공시된다.

② 표준지공시지가를 공시할 때 건물면적, 구조 및 사용승인일 등 건물에 대한 사항도 공시한다.

③ 공동주택가격은 표준주택가격과 개별주택가격으로 구분하여 공시된다.

④ 표준지로 선정된 토지에 대해서는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다.

⑤ 개별공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 있지만, 표준지공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 없다.

[확인문제7] 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 공시가격에 관한 설명으로 틀린 것은? [제26회 기출]

① 표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다.
② 토지를 평가하는 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 한다.
③ 개별공시지가를 결정하기 위해 토지가격비준표가 활용된다.
④ 표준주택은 단독주택과 공동주택 중에서 각각 대표성 있는 주택을 선정한다.
⑤ 표준지공시지가와 표준주택가격 모두 이의신청 절차가 있다.

[확인문제8]부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 표준지공시지가를 적용하는 경우가 아닌 것은?[제25회 기출]

① 공공용지의 매수 및 토지의 수용・사용에 대한 보상
② 국유・공유 토지의 취득 또는 처분
③ 농어촌정비법에 따른 농업생산기반 정비사업을 위한 환지・체비지의 매각 또는 환지신청
④ 국가・지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련한 개별주택가격의 산정
⑤ 토지의 관리・매입・매각・경매・재평가

[확인문제9]개별공시지가의 활용범위에 해당하지 않는 것은? [제23회 기출]

① 토지가격비준표 작성의 기준
② 재산세 과세표준액 결정
③ 종합부동산세 과세표준액 결정
④ 국유지의 사용료 산정기준
⑤ 개발부담금 부과를 위한 개시시점지가 산정