

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 문제지

| 구분 | 문제형별 | 시험문항 | 시험과목 |
|----|------|---------|-------------|
| 1차 | A | 1 ~ 40번 | 제1과목 부동산학개론 |

1. 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

- 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.
- 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있다.
- 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

- ① 부동산
- ② 개별성
- ③ 인접성
- ④ 영속성
- ⑤ 적재성

2. 부동산을 다양한 기준에 따라 분류하여 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목을 유지(溜池)라고 한다.
- ② 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로 분류한다.
- ③ 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 이행지라고 한다.
- ④ 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말한다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공용 시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구에 대해 중요시설물보존 지구로 지정한다.

3. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
- ② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
- ④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특성의 동산 등을 말한다.
- ⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산 활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

4. 아파트 매매가격이 16% 상승함에 따라 다세대 주택의 매매수요량이 8% 증가하고 아파트 매매 수요량이 4% 감소한 경우에, 아파트 매매가격탄력성(A), 다세대주택 매매수요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 다세대주택의 관계(C)는? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표시하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① A : 0.25, B : 0.5, C : 대체재
- ② A : 0.25, B : 2, C : 보완재
- ③ A : 0.5, B : 0.25, C : 대체재
- ④ A : 0.5, B : 2 C : 보완재
- ⑤ A : 2, B : 0.5 C : 대체재

5. 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?
(단, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다.
- ② 대체재의 존재여부는 수요의 가격탄력성을 결정하는 중요한 요인 중 하나이다.
- ③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.
- ④ 일반적으로 재화의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성은 커진다.
- ⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다.

6. A, B, C 부동산시장이 다음과 같을 때 거미집이론에 따른 각 시장의 모형형태는? (단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내며, 다른 조건은 동일함)

| 구 분 | A시장 | B시장 | C시장 |
|----------|------|------|------|
| 수요곡선 기울기 | -0.8 | -0.3 | -0.6 |
| 공급곡선 기울기 | 0.6 | 0.3 | 1.2 |

- ① A : 수렴형, B : 발산형, C : 순환형
- ② A : 순환형, B : 발산형, C : 수렴형
- ③ A : 발산형, B : 수렴형, C : 순환형
- ④ A : 수렴형, B : 순환형, C : 발산형
- ⑤ A : 발산형, B : 순환형, C : 수렴형

7. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다.
- ② 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다.
- ③ 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다.
- ④ 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전비탄력적이다.
- ⑤ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다.

8. 각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수(locational quotient)가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

| 구 분 | A도시 | B도시 | C도시 | D도시 | 전 국 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| X산업 | 400 | 1,200 | 650 | 1,100 | 3,350 |
| Y산업 | 600 | 800 | 500 | 1,000 | 2,900 |
| 합 계 | 1,000 | 2,000 | 1,150 | 2,100 | 6,250 |

- ① A, B
- ② A, C
- ③ B, C
- ④ B, D
- ⑤ C, D

9. 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 의미한다.
- ② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다.
- ③ 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+의 외부효과를 누리고자 고소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다.
- ④ 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이 현상이 발생할 수 있다.
- ⑤ 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.

10. 다음의 내용을 모두 설명하는 지대는?

- 지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 받는 수입이므로 최열등지에서도 발생함.
- 지대란 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생함.
- 지대는 토지의 사유화로 인해 발생함.

- ① 마샬(A.Marshall)의 준지대
- ② 리카도(D.Ricardo)의 차액지대
- ③ 알론소(W.Alonso)의 입찰지대
- ④ 튀넨(J.H.von Thunen)의 위치지대
- ⑤ 마르크스(K.Marx)의 절대지대

11. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다.
- ② 강성 효율적 시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ③ 강성 효율적 시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합되는 시장이다.
- ④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득 할 수 있다.
- ⑤ 준강성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보 뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공식적으로 이용 가능한 정보를 기초로 기본적 분석을 하여 투자해도 초과이윤을 얻을 수 없다.

12. 부동산 시장에 영향을 미치는 요인 중 하나로, 불황과 물가상승이 동시에 나타나는 현상은?

- ① 콘드라티에프 파동(kondratiev wave)
- ② 스태그플레이션(stagflation)
- ③ 디플레이션(deflation)
- ④ 쥬글라 파동(juglar wave)
- ⑤ 키친 파동(kitchin wave)

13. A, B도시 사이에 C도시가 위치한다. 레일리(W.Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A, B도시로 구매활동에 유인되는 인구규모는? (단, C도시의 인구는 모두 구매자이고, A, B도시에서만 구매하는 것으로 가정하며, 주어진 조건에 한함)

- A도시 인구 수 : 400,000명
- B도시 인구 수 : 100,000명
- C도시 인구 수 : 50,000명
- C도시와 A도시 간의 거리 : 10km
- C도시와 B도시 간의 거리 : 5km

- ① A : 15,000명, B : 35,000명
- ② A : 20,000명, B : 30,000명
- ③ A : 25,000명, B : 25,000명
- ④ A : 30,000명, B : 20,000명
- ⑤ A : 35,000명, B : 15,000명

14. 정부의 부동산 시장개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.
- ② 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.
- ③ 정부가 주택가격 안정을 목적으로 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규주택 공급량이 감소하면서 사회적 후생 손실이 발생할 수 있다.
- ④ 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 근거가 된다.
- ⑤ 토지수용과 같은 시장개입수단에서는 토지 매입과 보상과정에서 사업시행자와 피수용자 간에 갈등이 발생하기도 한다.

15. 용도지역·지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 일반주거지역은 고동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.
- ③ 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산 정책의 한 수단이다.
- ④ 용도지구는 하나의 대지에 중복지정 될 수 있다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전 지역과 같은 용도지역으로 구분한다.

16. 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양 가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ② 도입배경은 주택가격을 안정시키고, 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다.
- ③ 현재 정부가 시행중인 정책이다.
- ④ 신규분양주택의 공급위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다.
- ⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

17. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.
 - ② 토지선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용 목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 하는 제도이다.
 - ③ 부동산거래신고는 부동산 거래신고에 관한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 잔금지급일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.
 - ④ 주택선분양제도는 후분양 제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.
 - ⑤ 준공공임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

18. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)
- ① 동일한 현금흐름의 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다.
 - ② 투자규모에 차이가 있는 상호 배타적인 투자안의 경우 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다.
 - ③ 순현재가치법은 가치가산원리가 적용되나 내부수익률법은 적용되지 않는다.
 - ④ 재투자율의 가정에 있어 순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다.
 - ⑤ 회수기간법은 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하지 않는다는 단점이 있다.

19. 부동산투자의 레버리지효과에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ㄱ. 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 위험이 감소된다.
- ㄴ. 부채비율이 50%, 총자본수익률(또는 종합수익률)이 10%, 저당수익률이 8%라면 자기자본수익률은 12%이다.
- ㄷ. 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지 효과로 전환할 수 있다.
- ㄹ. 총자본수익률과 저당수익률이 동일한 경우 부채비율의 변화는 자기자본수익률에 영향을 미치지 못한다.

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

20. 부동산의 수익과 수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 요구수익률은 해당 부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최대한의 수익률이다.
 - ② 총투자수익률은 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어서 산정한다.
 - ③ 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우 투자안이 채택된다.
 - ④ 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다.
 - ⑤ 회수 불가능한 임대료수입은 영업경비에 포함하여 순영업소득을 산정한다.

21. 부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다.
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

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

22. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 실물자산의 특성과 토지의 영속성으로 인해 가치 보존력이 양호한 편이다.
- ② 임대사업을 영위하는 법인은 건물에 대한 감가상각과 이자비용을 세금산정 시 비용으로 인정받을 수 있다.
- ③ 부동산투자자는 저당권과 전세제도 등을 통해 레버리지를 활용할 수 있다.
- ④ 부동산가격이 물가상승률과 연동하여 상승하는 기간에는 인플레이션을 방어하는 효과가 있다.
- ⑤ 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다.

23. 다음과 같이 부동산에 20억원을 투자한 A의 연간 세후 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 부동산가격 : 20억원(토지12억원, 건물 8억원)
- 대출 조건
 - 대출비율 : 부동산가격의 60%
 - 대출금리 : 연 5%
 - 대출기간 : 20년
 - 원금 만기일시상환 방식 (매년말 연단위 이자 지급)
- 순영업소득 : 연 2억원
- 건물의 총 내용연수 : 20년(잔존가치는 없고, 감가상각은 정액법을 적용함)
- 영업소득세율 : 20%

- ① 10%
- ② 12%
- ③ 15%
- ④ 17%
- ⑤ 20%

24. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① CMO(collateralized mortgage obligations)는 트렌치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다.
- ② MBB(mortgage backed bond)는 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ③ MPTS(mortgage pass-through securities)의 조기상환 위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리 상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.
- ⑤ 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다.

25. 시장가격이 5억원이고 운영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 연간 저당상수 : 0.2
- 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV) : 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR) : 2 이상
- 상가의 기존 저당대출금 : 1억원

- ① 1억원
- ② 1억 5천만원
- ③ 2억원
- ④ 2억 5천만원
- ⑤ 3억원

26. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?
(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.
- ② 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원리금 상환액이 더 크다.
- ③ 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 더 크다.
- ④ 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등 상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 크다.
- ⑤ 체증(점증)상환방식은 대출 잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 작다.

27. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다.
- ② 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ③ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산 투자회사의 상근 자산운용 전문 인력이 될 수 있다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
- ⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.

28. 프로젝트 금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.
- ② 일반적으로 기업대출보다 금리 등이 높아 사업이 성공할 경우 해당 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.
- ③ 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.
- ④ 프로젝트 금융이 부실화될 경우 해당 금융 기관의 부실로 이어질 수 있다.
- ⑤ 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

29. 2년 전 연초(1월 1일)에 받은 주택담보대출의 대환(refinancing)을 고려하고 있는 A가 대출 후 2년차 말에 대환을 통해 얻을 수 있는 이익의 현재가치는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 기존대출 조건
 - 대출금액 : 1억원
 - 이자율 : 연 4%
 - 만기 10년, 원금 만기일시상환조건 (매년 말 연 단위 이자 지급)
 - 조기상환수수료 : 대출 잔액의 1%
- 신규대출 조건
 - 대출금액 : 기존대출의 잔액
 - 이자율 : 연 3%
 - 만기 8년, 원금 만기일시상환조건 (매년 말 연 단위 이자 지급)
 - 취급수수료 : 대출금액의 1%
- 8년간 연금의 현재가치계수(3% 연복리) : 7

- ① 3백만원
- ② 4백만원
- ③ 5백만원
- ④ 6백만원
- ⑤ 7백만원

30. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리 방식은?

- 소유자의 의사능력 및 지휘통제력이 발휘된다.
- 업무의 기밀유지의 유리하다.
- 업무행위의 안일화를 초래하기 쉽다.
- 전문성이 낮은 경향이 있다.

- ① 외주관리
- ② 혼합관리
- ③ 신탁관리
- ④ 위탁관리
- ⑤ 직접관리

31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
- ② 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이다.
- ③ 시장성분석 단계에서는 향후 개발될 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는지에 대한 경쟁력을 분석한다.
- ④ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ⑤ BTO(build-transfer-operate)방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간 투자 사업방식이다.

32. 부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은?

- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

- ① 주거환경관리사업
- ② 주택재건축사업
- ③ 주택재개발사업
- ④ 주거환경개선사업
- ⑤ 가로주택정비사업

33. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적 자료이다.
 가능총소득에 대한 영업경비 비율은?
 (단, 주어진 조건에 한함)

- 호당 임대료 : 연 5백만원
- 임대가능호수 : 60호
- 공실률 : 10%
- 순영업소득 : 연 2억 1천만원

- ① 2.38%
- ② 10%
- ③ 20%
- ④ 22.22%
- ⑤ 30%

34. 부동산 마케팅 4P[가격(price), 제품(product), 유통경로(place), 판매촉진(promotion)]전략과 다음 부동산 마케팅 활동의 연결이 옳은 것은?

- ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치
- ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용
- ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정
- ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공

- ① ㄱ : 제품, ㄴ : 판매촉진,
 ㄷ : 가격, ㄹ : 유통경로
- ② ㄱ : 유통경로, ㄴ : 판매촉진,
 ㄷ : 가격, ㄹ : 제품
- ③ ㄱ : 유통경로, ㄴ : 제품,
 ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진
- ④ ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로,
 ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진
- ⑤ ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로,
 ㄷ : 판매촉진, ㄹ : 가격

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

- ① 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외에 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다.
- ③ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용 상황(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 감정평가 할 수 있다.
- ⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

36. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다.
- ② 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이다.
- ③ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.
- ④ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.
- ⑤ 지역분석은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, 개별분석은 대상 부동산에 대한 미시적인 분석이다.

37. 다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

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

- ① 1.09억원
- ② 1.10억원
- ③ 1.11억원
- ④ 1.12억원
- ⑤ 1.13억원

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

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

- ① ㄱ : 기대이율, ㄴ : 비준임료, ㄷ : 수익분석법
- ② ㄱ : 환원이율, ㄴ : 지불임료, ㄷ : 수익분석법
- ③ ㄱ : 환원이율, ㄴ : 지불임료, ㄷ : 수익환원법
- ④ ㄱ : 기대이율, ㄴ : 비준임료, ㄷ : 수익환원법
- ⑤ ㄱ : 환원이율, ㄴ : 실질임료, ㄷ : 수익환원법

39. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령에
규정된 내용으로 옳은 것은?

- ① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는
개별공시지가의 결정·공시 일부부터 60일
이내의 이의를 신청할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 표준지의 가격을 산정한
때에는 그 타당성에 대하여 행정자치부장관의
검증을 받아야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 일단의 공동주택 중에서
선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일
현재의 적정가격을 조사·평가한다.
- ④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에
토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월
1일 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·
공시하여야 한다.
- ⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은
주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·
지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와
관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에
그 기준으로 활용될 수 있다.

40. 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

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 정답 및 해설지

| 구분 | 문제형별 | 시험문항 | 시험과목 |
|----|------|---------|-------------|
| 1차 | A | 1 ~ 40번 | 제1과목 부동산학개론 |

[정답지]

| | | | | | | | | | |
|----|----|------|----|----|----|----|----|------|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| ④ | ② | ③ | ① | ③ | ⑤ | ① | ③ | ② | ⑤ |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| ④ | ② | ③ | ① | ② | ⑤ | ⑤ | ④ | 모두정답 | ④ |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| ① | ⑤ | 모두정답 | ④ | ② | ① | ② | ③ | ③ | ⑤ |
| 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| ⑤ | ① | ③ | ④ | ② | ④ | ④ | ① | ⑤ | ① |

1. [해설]

자본이익과 운용이익의 근거, 관리의 중요성을 강조하는 것은 영속성에 근거한다.

<정답> ④

2. [해설]

- ① → 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목을 구거라고 한다. 유지(溜池)는 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지이다.
- ③ → 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 후보지라고 한다.
- ④ → 주택법령상 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택을 말한다.
- ⑤ → 중요시설물보존지구는 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구를 말한다.

<정답> ②

3. [해설]

생산요소, 자산 등은 경제적 개념이다. 경제적 개념으로는 자산, 자본, 생산요소, 소비재, 상품으로 나타난다. 물리적 개념으로는 자연, 위치, 공간, 환경으로 나타난다.

<정답> ③

4. [해설]

- 수요의 가격탄력성 = $\frac{\text{수량}(\%)}{\text{가격}(\%)} = \frac{4\% \text{ 감소}}{16\% \text{ 상승}} = 0.25$
- 수요의 교차탄력성 = $\frac{x\text{수량}(\%)}{y\text{가격}(\%)} = \frac{8\% \text{ 증가}}{16\% \text{ 상승}} = + 0.5 = \text{대체재이다.}$

∴ 교차탄력성이 + 인 것은 대체재이다.

<정답> ①

5. [해설]

③ → 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 커진다.

<정답> ③

6. [해설]

○ 거미집이론의 적용조건

㉠ 공급과 수요사이에 시차가 존재한다.

㉡ 금기의 공급량은 전기가격에 의존하고, 금기의 수요량은 금기가격에 의존한다.

㉢ 공급이 비탄력적일 경우에는 수렴(공급이 탄력적일 경우에는 발산)한다.

※ 공급이 비탄력적이라는 것은 공급곡선의 기울기가 크다는 것이다.

공급곡선의 기울기가 A는 수요보다 작으므로 발산,

B는 수요의 기울기와 같으므로 순환,

C는 수요의 기울기보다 크므로 수렴의 형태를 갖는다.

기울기는 -와 + 는 고려하지 아니하고 숫자만 비교한다.

<정답> ⑤

7. [해설]

① → 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 작게 상승한다.

수요의 가격탄력성이 탄력적일 경우 수량의 변화는 크게 나타나고 가격의 변화는 작게 나타난다.

<정답> ①

8. [해설]

○ 입지계수 = $\frac{\text{지역 X산업의 비율}}{\text{전국의 X산업의 비율}}$

| A도시 X산업의 입지계수 | B도시 X산업의 입지계수 | C도시 X산업의 입지계수 | D도시 X산업의 입지계수 |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| $\frac{400}{1,000} = 0.4$ | $\frac{1,200}{2,000} = 0.6$ | $\frac{650}{1,150} = 0.562$ | $\frac{1,100}{2,100} = 0.523$ |
| $\frac{0.4}{0.536} = 0.75$ | $\frac{0.6}{0.536} = 1.12$ | $\frac{0.562}{0.536} = 1.05$ | $\frac{0.523}{0.536} = 0.98$ |
| $\frac{3,350}{6,250}$ | $\frac{3,350}{6,250}$ | $\frac{3,350}{6,250}$ | $\frac{3,350}{6,250}$ |

<정답> ③

9. [해설]

② → 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할증되어 거래되고 고소득층 주택은 할인되어 거래된다.

<정답> ②

10. [해설]

지대이론의 토지의 사용대가의 근거를 설명한 이론으로 리카도의 차액지대론에서는 토지의 비옥도차에서 지대가 발생한다. 마르크스의 절대지대론에서는 소유에 따른 지대가 발생하므로 열등지에도 지대가 발생하며, 튀넨의 위치지대는 생산비가 일정하다면 수송비의 차 즉, 위치에 따라 지대가 발생한다고 주장했다.

<정답> ⑤

11. [해설]

- ④ → 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득 할 수 없다. 약성 효율적 시장에서는 과거의 정보가 포함된 시장이고, 과거의 자료를 분석하는 것을 기술적 분석이라 하며, 약성시장에서 기술적 분석으로는 초과이윤 획득이 불가능하다. 준강성 시장에서는 공개된 자료를 포함하고, 공개된 자료를 분석하는 것을 기본적분석이고 역시 준강성 시장에서 기본적 분석으로 초과이윤 획득이 불가능하다.

<정답> ④

12. [해설]

인플레이션은 물가가 상승하는 경제현상이며(화폐량의 증가) 디플레이션은 물가가 하락하는 현상이다. 스태그플레이션은 경기가 침체되면서 물가가 상승하는 현상을 말한다.

<정답> ②

13. [해설]

- ㉠ A 도시의 유인력 = $\frac{40\text{만명}}{10^2} = 4,000$
- ㉡ B도시의 유인력 = $\frac{10\text{만명}}{5^2} = 4,000$
- ㉢ A도시의 점유율 = $\frac{4,000}{8,000} = 50\% \times 5\text{만} = 2\text{만 } 5,000\text{명}$
- ㉣ B도시의 점유율 = $\frac{4,000}{8,000} = 50\% \times 5\text{만} = 2\text{만 } 5,000\text{명}$

<정답> ③

14. [해설]

- ① → 개발부담금 부과 제도는 정부의 간접적 시장개입수단이다. 정부의 간접개입방법으로는 금융지원, 보조금, 세금 등이 해당된다. 보조금은 일종의 과세효과가 있으며 간접개입방법이다.

<정답> ①

15. [해설]

- ② → 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 전용주거지역은 고동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.

<정답> ②

16. [해설]

- ⑤ → 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용하지 아니한다.

<정답> ⑤

17. [해설]

- ① → 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 적정가격을 조사·산정하여 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.
- ② → 토지선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자를 지정하여 협약매수하게 할 수 있다.
- ③ → 부동산거래신고는 부동산 거래신고에 관한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 계약체결일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.
- ④ → 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 증가시키고 주택시장을 활성화시키며, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 작음으로써 사업부담도 감소될 수 있다.

<정답> ⑤

18. [해설]

- ④ → 채투자율의 가정에 있어 순현재가치법이 내부수익률법보다 더 합리적이다. 순현재가법에서는 유입의 현가를 계산할 경우 $\frac{1}{(1+r)^n}$ 의 공식을 사용하게 되는 데 여기에 적용되는 r의 값으로 요구수익률을 사용하고, 내부수익률법에서는 내부수익률을 사용한다. 그런데 투자판단의 근거로는 요구수익률로 판단하는 것이 바람직하므로 순현재가법이 내부수익률보다 합리적이라 할 수 있다.

<정답> ④

19. [해설]

- ㄱ. → 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 위험이 증가된다.
- ㄴ. → 부채비율이 50%
 총자본수익률 또는 종합수익률이 10%
 저당수익률이 8%라면 자기자본수익률은 11%이다.
 ※ 지분수익률 = 종합수익률 + (종합수익률 - 저당수익률) × 부채비율
 = 10%(10% - 8%) × 0.5 = 11%
- ㄷ. → 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지 효과로 전환할 수 없다.
- ㄹ. → 총자본수익률과 저당수익률이 동일한 경우 부채비율의 변화는 자기자본수익률에 영향을 미치지 못한다(맞는 지문).

<정답> 모두정답

20. [해설]

- ① → 요구수익률은 해당 부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최소한의 수익률이다.
- ② → 총투자수익률은 순영업소득을 총투자액으로 나누어서 산정한다.
- ③ → 기대수익률이 요구수익률보다 큰 경우 투자안이 채택된다.
- ⑤ → 회수 불가능한 임대료수입은 불량부채에 포함하여 유효조소득에서 산정한다.

<정답> ④

21. [해설]

- ㄴ. → 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 높아진다.
- ㄷ. → 개별 부동산의 특성으로 인한 비체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

<정답> ①

22. [해설]

- ⑤ → 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높지않다.

<정답> ⑤

23. [해설]

건물에 대한 감가상각비(정액법 적용 시 연 4천만원)는 세금 절감 효과를 가지며 감가상각비는 세금절감 효과 외에 가치감소분을 반영하게 되나, 가격에 영향을 미치는 측면이 존재하므로 감가상각비의 효과를 고려할 때 가격변화가 없는 것을 가정하는 것은 주어진 조건 고려 시 정답을 찾기가 어렵다 그러므로 선택지 모두 정답이 된다.

<정답> 모두정답

24. [해설]

- ④ → 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리하락 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

<정답> ④

25. [해설]

㉠ $LTV = \frac{\text{대출액}}{\text{가격}} \rightarrow \text{대출액} = 5\text{억} \times 0.6 = 3\text{억원}$

㉡ $DCR = \frac{\text{순영업소득}}{\text{부채서비스액} = \text{대출액} \times \text{저당상수}} \rightarrow \text{대출액} = \text{순영업소득} \div DCR \div \text{저당상수}$

$2\text{억 } 5,000\text{만원} = 1\text{억원} \div 2 \div 0.2$

㉢ LTV, DCR 조건 중 작은금액을 대출이 가능하므로 총대출가능액은 2억 5,000만원이다.

㉣ 기존대출액이 1억원이 있으므로 추가로 가능한 금액은 1억 5,000만원이 된다.

<정답> ②

26. [해설]

- ② → 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원리금상환액이 더 작다.
- ③ → 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 더 작다.
- ④ → 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 작다.
- ⑤ → 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 크다.

<정답> ①

27. [해설]

- ② → 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야하며, 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다. 자기관리부동산투자회사의 설립자본금은 5억원 이상으로 하며, 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로 한다.

<정답> ②

28. [해설]

- ③ → 프로젝트 금융의 자금은 프로젝트 현금수입이 유일한 담보대상이 되므로 대주들은 자금관리를 위해 이른바 결제위탁계정(에스크로계정)을 설치하고 이를 관리하여야 한다.

<정답> ③

29. [해설]

- ㉠ 기존의 대출이자액은 400만원(1억 × 0.04), 대환의 이자액은 300만원(1억 × 0.03) 이므로 이자의 이익은 100만원
- ㉡ 8년간 100만원의 이익의 현재가치는 700만원(100만원 × 연금의 현재계수(7))
- ㉢ 700만원의 이익에서 조기상환수수료(100만) + 대환취급수수료(100)를 공제하면 이익은 500만원

<정답> ③

30. [해설]

- 자가관리의 장점
 - ㉠ 소유자가 강한 지시통제력
 - ㉡ 기밀유지와 보완관리가 양호
 - ㉢ 부동산설비에 대한 애호정신이 높다
 - ㉣ 양호한 환경관리 등을 들 수 있다.
- 자기관리의 단점
 - ㉠ 관리의 전문성이 결여되며
 - ㉡ 업무의 안일화, 매너리즘화가 된다.

<정답> ⑤

31. [해설]

- ⑤ → BTL(build-transfer-lease)방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.

<정답> ⑤

32. [해설]

- 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업으로는
 - 가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 라. 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
 - 마. 주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
 - 바. 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

<정답> ①

33. [해설]

- ㉠ 가능조소득 = 500만 × 60 = 3억원
- ㉡ 유효조소득 = 3억 × 0.9 = 2억 7,000만원
- ㉢ 영업경비 = 유효조소득 - 순영업소득 = 2억 7,000만원 - 2억 1,000만원 = 6,000만원
- ㉣ 영업경비비율 = $\frac{\text{영업경비}}{\text{가능조소득}} = \frac{2,000\text{만원}}{3\text{억원}} = 20\%$

<정답> ③

34. [해설]

마케팅 믹스란(4P MIX)란 기업의 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅 제 요소의 조합으로 정의할 수 있다. 부동산마케팅 믹스의 제요소는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion) 전략으로 분류한다.

<정답> ④

35. [해설]

- ㉡ → 시장가치란 감정평가의 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.

<정답> ②

36. [해설]

- ④ → 개별분석보다 지역분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

<정답> ④

37. [해설]

- ㉠ 1.2억원 × 0.5 = 6,000만원
- ㉡ 1.1억원 × 0.2 = 2,200만원
- ㉢ 1.0억원 × 0.3 = 3,000만원
- ㉣ 6,000만원 + 2,200만원 + 3,000만원 = 1.12 억원

<정답> ㉣

38. [해설]

| | | | |
|-----|---|---|---|
| 3방식 | 원가방식 - 원가법 - 적산법 | 수익방식 - 수익환원법 - 수익분석법 | 비교방식 - 거래사례비교법 - 임대사례비교법 - 공시지가기준법 |
| 가격 | 적산가액 = 제조달원가 - 감가수정(감가누계액) | 수익가액 = $\frac{\text{순수익}}{\text{환원이율}}$ | 비준가액 = 사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 면적 |
| 임료 | 적산임료 = 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비 | 수익임료 = 순수익 + 필요제경비 | 공시지가기준법 = 표준지 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 면적 |
| 특성 | - 특정가격 평가 - 고전학파 - 공공용부동산 - 건물 | - 가장 과학적 - 이론적 | - 3방식중추 - 현실적 - 설득력 |

<정답> ㉠

39. [해설]

- ㉠ → 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내의 이의를 신청할 수 있다.
- ㉡ → 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경 그 밖의 자연·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.
- ㉢ → 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한다.
- ㉣ → 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.

<정답> ㉤

40. [해설]

- 감정평가에 관한 규칙 제8조에서는 다음과 같이 감정평가 절차를 제시하고 있다 :
- ㉠ 기본적사항의 확정
 - ㉡ 처리계획의 수립
 - ㉢ 대상물건의 확인
 - ㉣ 자료수집 및 정리
 - ㉤ 자료검토 및 가격형성요인의 분석
 - ㉥ 감정평가방법의 선정 및 적용
 - ㉦ 감정평가액의 결정 및 표시

<정답> ①