

## 제21회 공인중개사 자격시험 문제

### 부동산학개론(B형)

#### 1. 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 낳을 수 있다.
- ② 토지은행제도는 정부 등이 사전에 토지를 비축하여 토지시장의 안정과 공공사업 등을 원활하게 추진하기 위한 공적개입수단이다.
- ③ 주택에 대한 금융지원정책은 정부의 직접적 시장개입수단이다.
- ④ 부동산정보의 비대칭성, 외부효과 등의 존재는 정부의 시장개입 근거가 된다.
- ⑤ 정부의 시장개입에는 공공임대주택을 직접 생산·공급 하거나 주택의 거래나 배분을 통제하는 방법 등이 있다.

#### 2. 부동산은 다른 재화와 구별되는 독특한 특성들이 있으며, 이러한 특성들로 인해 일반시장과 구분된다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 부동성으로 인해 부동산시장이 지역적 시장으로 되므로 중앙정부나 지방자치단체의 상이한 규제와 통제를 받는다.
- ② 부동성은 소모를 전제로 하는 재생산 이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 한다.
- ③ 부동산은 지리적 위치의 고정으로 주변에서 일어나는 환경조건의 변화가 부동산의 가격에 영향을 주는 외부효과를 발생시킬 수 있다.
- ④ 부증성으로 인해 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 이는 지가상승의 문제를 발생시키기도 한다.
- ⑤ 개별성으로 인해 특정 부동산에 대한 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아 질 수 있다.

#### 3. 부동산 및 부동산시장의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산은 개별성의 특성에 의해 표준화가 어려워 일반재화에 비해 대체가능성이 낮다.
- ② 부동산의 개별성이라는 특성에도 불구하고 부동산시장은 자원배분 기능을 수행한다.
- ③ 일반적으로 부동산의 공급곡선 기울기는 단기보다 장기에 더 완만하다.
- ④ 아파트의 가격이 상승하는 경우 대체재인 오피스텔의 가격은 하락한다.
- ⑤ 부동산시장의 주요한 기능 중 하나는 경제주체의 지대 지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 것이다.

#### 4. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 (A)라 하고, 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용목적으로 조성된 토지를 (B)라 하고, 용도지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 (C)라 하고, 용도지역 내에서 지역 간 용도변경이 진행되고 있는 토지를 (D)라 한다.

- ① A - 나지, B - 필지, C - 후보지, D - 이행지
- ② A - 나지, B - 택지, C - 이행지, D - 후보지

- ③ A - 나지, B - 택지, C - 후보지, D - 이행지
- ④ A - 획지, B - 나지, C - 후보지, D - 이행지
- ⑤ A - 필지, B - 획지, C - 이행지, D - 후보지

**5. 부동산개발단계 중 마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 부동산개발의 성공여부는 개발사업의 시장성에 달려있다고 볼 수 있다.
- ② 일반적으로 개발될 공간의 임대활동은 개발사업 초기단계에서부터 이루어지는 것이 바람직하다.
- ③ 부동산의 종류와 관계없이 마케팅활동의 유형은 동일하다.
- ④ 부동산시장의 침체시 주거용 부동산은 임차인을 확보하기가 쉽지 않으므로 철저한 마케팅계획이 요구된다.
- ⑤ 부동산의 개별성으로 인하여 분양광고의 내용도 개별성을 갖는 것이 일반적이다.

**6. 토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 용도지역지구제는 토지이용계획에서 토지의 기능을 계획에 부합되는 방향으로 유도하기 위하여 마련한 법적·행정적 장치라 할 수 있다.
- ② 토지거래허가구역은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 대상으로 한다.
- ③ 토지적성평가제도는 토지에 대한 개발과 보전의 경합이 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 수단이다.
- ④ 개발제한구역의 지정은 개발가능토지의 감소로 인해 주변지역의 지가와 주택가격의 상승을 유발시킬 우려가 있다.
- ⑤ 제2종지구단위계획구역은 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능을 증진하며, 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획이다.

**7. 우리나라의 주택금융제도에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 주택금융제도의 목적은 국민 주거복지 및 생활안정, 주택경기 및 주택가격 조절기능 등을 들 수 있다.
- ② 금융기관은 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는데, 이를 1차 주택저당대출시장이라 한다.
- ③ 2차 주택저당 대출시장은 특별목적회사(SPC)를 통해 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해주는 시장을 말한다.
- ④ 주택금융신용보증기금의 용도는 신용보증채무의 이행, 차입금의 원리금 상환, 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비, 기금의 육성을 위한 연구·개발 등에 사용된다.
- ⑤ 저당채권유동화는 금융기관의 유동성을 감소시킨다.

**8. 주택의 분류 중에서 공동주택의 유형으로 틀린 것은?**

- ① 아파트                                  ② 연립주택                                  ③ 다세대주택
- ④ 다중주택                                  ⑤ 기숙사

**9. 임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일 함)**

- ① 장기공공임대주택은 공공부문이 시장임대료보다 낮은 수준의 임대주택을 공급하는 것이다.
- ② 임대료규제는 임대료에 대한 이중가격을 형성시킬 우려가 있다.
- ③ 규제임대료가 시장균형임대료보다 낮을 경우 임대부동산의 질적인 저하를 초래할 수 있다.
- ④ 임대료보조정책은 임차인의 임대료 부담을 줄여줄 수 있다.
- ⑤ 임대료상한제의 실시는 임대주택에 대한 초과공급을 발생시킨다.

**10. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 부동산관리는 부동산소유자의 목적에 따라 대상 부동산을 관리상 운영·유지하는 것이다..
- ② 건물과 부지의 부적응을 개선시키는 활동은 경제적 관리에 해당한다.
- ③ 위탁관리방식의 장점은 전문업자를 이용함으로써 합리적이고 편리하며, 전문화된 관리와 서비스를 받을 수 있다는 것이다.
- ④ 부동산관리자는 소유주를 대신하여 부동산의 임대차 관리, 임대료의 수납, 유지관리업무 등을 담당한다.
- ⑤ 부동산관리자가 유지관리업무의 수행시 대상 부동산의 물리적, 기능적인 흠을 발견하여 안전하게 유용성을 발휘할 수 있도록 사전에 조치하는 것이 바람직하다.

**11. 부동산개발사업에서 사업의 안정성을 제고하기 위해서는 대출기관이 시행사의 신용위험을 낮추는 것이 중요하다. 이를 위한 대책으로 틀린 것은?**

- ① 자기자금의 투입비중 확대요구
- ② 당해 시행업무의 별도 법인화
- ③ 시행사주식에 대한 질권 설정
- ④ 대출심사조건의 완화
- ⑤ 자금관리의 위탁

**12. 부동산개발사업의 진행과정에서 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험으로 옳은 것은?**

- ① 매장문화재 출토로 인한 사업 위험
- ② 거시적 시장환경의 변화 위험
- ③ 사업지 주변 사회간접자본시설 확충의 지연 위험
- ④ 행정의 변화에 의한 사업인·허가 지연 위험
- ⑤ 부실공사 허가에 따른 책임 위험

**13. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 부동산개발은 사회적 수요와 환경의 변화에 따른 토지의 최유효이용을 위한 시장 적응과정이라고 할 수 있다.
- ② 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다.
- ③ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나

임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.

- ④ 환지개발방식은 사업 후 개발 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 매각하는 것이다.
- ⑤ 혼용방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식으로 도시개발사업, 산업단지개발사업 등에 사용한다,

**14. 부동산입지에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 회귀모형은 특정 부지의 소매점포의 성과에 영향을 미치는 인자들을 결정하기 위해 사용될 수 있는 접근법 중 하나이다.
- ② 도심지역에 건물들이 고층화 되는 것은 토지에 대한 자본의 대체성이 낮다는 것이다.
- ③ 레일리(W. J. Reilly)의 소매인력법칙에 따르면, 2개 도시의 상거래 흡인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시의 분기점으로부터 거리의 제곱에 반비례한다.
- ④ 허프(D. L. Huff)의 상권분석모형에 따르면, 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 경쟁 점포의 수, 점포와의 거리, 점포의 면적에 의해 결정된다.
- ⑤ 베버(A. Weber)의 최소비용이론은 다른 생산조건이 동일하다면, 수송비는 원료와 제품의 무게, 원료와 제품이 수송되는 거리에 의해 결정된다.

**15. 다음은 부동산 경기변동의 4국면에 대한 특징을 나타낸 표이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?**

회복기	상향기	후퇴기	하향기
- (A)주도시장 - 건축허가 신청건수(B) - 공실률(C)	- (A)주도시장 - 건축허가 신청건수 최대 - 공실률 최저	- (D)주도시장 - 건축허가 신청건수(C) - 공실률(B)	- (D) 주도시장 - 건축허가 신청건수 최저 - 공실률 최대

- ① A - 매도자, B - 증가, C - 감소, D - 매수자
- ② A - 매도자, B - 감소, C - 증가, D - 매수자
- ③ A - 매수자, B - 증가, C - 감소, D - 매도자
- ④ A - 매수자, B - 감소, C - 증가, D - 매도자
- ⑤ A - 매도자, B - 증가, C - 증가, D - 매수자

**16. 다음 제시된 조건하에서 수요가 증가한다면, 거미집이론에 의한 A·B 부동산의 모형 형태는?(다만, 다른 조건은 동일함)**

- A 부동산 : 수요의 가격탄력성 1.1, 공급의 가격탄력성 0.9
- B 부동산 : 수요의 가격탄력성 0.9, 공급의 가격탄력성 1.3

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

17. 다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다. 섬유산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은?(다만, 전국에 세 개의 도시와 두 개의 산업만이 존재한다고 가정함)

(단위 : 수)

구분	섬유산업	전자산업	전체산업
A 도시	250	150	400
B 도시	250	250	500
C 도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

- ① A > B > C                      ② A > C > B                      ③ B > C > A  
 ④ C > A > B                      ⑤ C > B > A

18. 다음 부동산수요와 수요량에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 주택가격이 상승하면 주택수요량에 영향을 준다.  
 ② 부동산수요량은 특정 가격수준에서 부동산을 구매하고자 하는 의사와 능력이 있는 수량이다.  
 ③ 부동산수요는 구입에 필요한 비용을 지불할 수 있는 경제적 능력이 뒷받침된 우�효수요의 개념이다.  
 ④ 순유입인구가 증가하면 주택수요에 영향을 준다.  
 ⑤ 수요곡선의 이동으로 인해 수요량이 변하는 경우에 이를 부동산수요량의 변화라고 한다.

19. 어느 부동산의 가격이 5% 하락 하였는데 수요량이 7% 증가했다면, 이 부동산 수요의 가격탄력성은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 0.35                      ② 0.714                      ③ 1.04  
 ④ 1.4                      ⑤ 1.714

20. 다음 표는 쌀, 우유, 사과 세 가지 상품의 1,00㎡당 연간 산출물의 시장가격, 생산비용, 교통비용을 나타낸다. 상품의 생산자와 소비되는 도시까지의 거리가 19km인 지점에서 이윤을 얻을 수 있는 상품(들)은?(다만, 다른 조건은 동일하고, 모든 제품은 같은 지점에 있는 도시에 판매한다고 가정함)

(단위 : 만원)

제품	시장가격	생산비용	교통비용(1km 당)
쌀	150	70	5
우유	200	100	4
사과	250	130	6

- ① 쌀                      ② 우유, 사과                      ③ 쌀, 우유  
 ④ 쌀, 사과                      ⑤ 쌀, 우유, 사과

21. 부동산경기변동과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기는 도시별로 다르게 변동할 수 있고 같은 도시라도 도시안의 지역에 따라 다

른 변동양상을 보일 수 있다.

- ② 총부채상환비율(DTI)규제 완화 후 주택거래 증가는 경기변동요인 중 불규칙 변동요인에 속한다.
- ③ 부동산경기는 각 주기별 순환국면 기간이 일정치 않은 경향을 보인다.
- ④ 봄·가을의 반복적인 주택거래건수 증가는 추세변동요인에 속한다.
- ⑤ 일반적으로 건축착공량과 부동산거래량 등이 부동산경기의 측정지표로 많이 사용된다.

## 22. 부동산가격에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산감정평가에서 부동산의 가격시점은 감정평가 의뢰일을 기준으로 한다.
- ② 두 가지 이상의 권리가 동일 부동산에 있을 때에는 그 각각의 권리에 가격을 정할 수 있다.
- ③ 부동산감정평가에 있어서 특수한 조건이 수반되는 경우에는 그 목적·성격이나 조건에 맞도록 평가한 가격을 특정가격이라 한다.
- ④ 부동산가격은 수요가 감소하더라도 즉각적으로 하락하지 않는 하방경직성의 특성이 있다.
- ⑤ 부동산시장은 불완전경쟁시장이지만 부동산가격은 일반적으로 시장에서 경쟁에 의해 결정되므로 소비자와 생산자가 의사결정을 하는데 중요한 지표의 기능을 한다.

## 23. 부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 동일한 위험증가에 대해 위험회피형 투자자는 위험추구형 투자자보다 더 높은 수익률을 요구하게 된다.
- ② 투자결정은 기대수익률과 요구수익률을 비교함으로써 이루어지는데 투자자는 투자대안의 기대수익률이 요구수익률보다 큰 경우 투자를 하게 된다.
- ③ 어떤 부동산에 대한 투자자의 요구수익률이 기대수익률보다 큰 경우 대상부동산에 대한 기대수익률도 점차 하락하게 된다.
- ④ 부동산투자에서 일반적으로 위험과 수익은 비례관계를 가지고 있다.
- ⑤ 위험추구형 투자자는 높은 수익률을 획득할 기회를 얻기 위해 위험을 기꺼이 감수하는 투자자를 말한다.

## 24. 주택의 여과과정이론과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택의 상향여과는 상위소득계층이 사용하던 기존주택이 하위소득계층의 사용으로 전환되는 것을 말한다.
- ② 주거분리는 도시 전체뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.
- ③ 주거분리는 도시내에서 소득계층이 분화되어 거주하는 현상을 말한다.
- ④ 침입과 천이현상으로 인해 주거입지의 변화를 가져올 수 있다.
- ⑤ 공가(空家)의 발생은 주택여과과정의 중요한 구성요소 중 하나이다.

## 25. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지분투자방식에는 조인트 벤처(Joint Venture), 리츠(REITs) 등이 있다.
- ② 주택저당담보부채권(MBB)은 초기상환의 위험부담을 투자자에게 전가한다.
- ③ 유동화자산은 자산유동화의 대상이 되는 자산으로서 채권, 부동산, 기타 재산권을 말한



**30. 제시된 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?**

甲은 현금으로 5억원을 투자하여 순영업소득이 연간 8천만원, 저당지불액이 연간 4천만원인 부동산을 8억원에 구입하였다.

- ① 종합환원율은 10%이다.
- ② 저당비율은 37.5%이다.
- ③ 자본회수기간은 10년이다.
- ④ 지분환원율은 7%이다.
- ⑤ 부채감당률은 2이다.

**31. 우리나라의 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 개발전문 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 있다.
- ② 기업구조조정 부동산투자회사는 회사의 실체가 없는 명목회사로 법인세 면제 혜택이 없다.
- ③ 자산관리회사를 설립하려는 자는 일정한 자격요건을 갖춘 자산운용전문인력 5인 이상을 확보하여야 한다.
- ④ 부동산투자회사법에 의한 부동산개발사업이란 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축하는 사업을 말한다.
- ⑤ 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에게 위탁하여야 한다.

**32. 주택금융에 관한 설명으로 옳은 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)**

- ① 원금균등상환방식과 원리금균등상환방식의 1회차 월 불입액은 동일하다.
- ② 변동금리이자율과 고정금리이자율이 같고 향후 금리상승이 예상되는 경우 차입자는 변동금리 대출이 고정금리 대출보다 유리하다.
- ③ 일반적으로 차입자의 소득과 담보부동산의 가치는 시간이 지날수록 증가하는 경향으로 인해 차입자의 채무불이행 위험이 높아진다.
- ④ 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동의 위험은 차입자에서 대출자로 전가된다.
- ⑤ 차입자가 대출액을 중도상환 할 경우 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식보다 대출잔액이 적다.

**33. 부동산투자에 있어서 위험관리 방안으로 틀린 것은?**

- ① 요구수익률을 결정하는데 있어 감수해야 하는 위험의 정도에 따라 위험할증률을 더한다.
- ② 사업위험 감소를 위해 투자자는 경제환경 변화에 민감한 업종인 단일 임차인 보다는 다양한 업종의 임차인으로 구성한다.
- ③ 투자에서 발생하는 위험의 일부를 보험회사 등에 전가하기 위해 보험에 가입한다.
- ④ 위험관리 방법으로 요구수익률을 하향조정하고, 민감도분석, 평균분산분석 등을 실시한다.
- ⑤ 위험을 회피하는 방법으로 투자의 부적격 자산을 투자안에서 제외시킨다.



**34. 감정평가절차상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 지역분석이 일반적으로 개별분석보다 선행한다.
- ② 개별요인은 당해 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 상태, 조건 등의 제반요인을 말한다.
- ③ 지역분석에는 개별분석에서 파악된 자료를 근거로 대상부동산의 최유효이용을 판정한다.
- ④ 인근지역의 범위는 고정적·경직적인 것이 아니라 유동적·가변적이다.
- ⑤ 동일수급권은 인근지역을 포함하고, 인근지역과 상호관계에 있는 유사지역이 존재하는 공간적 범위다.

**35. 부동산감정평가의 부동산가격제원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 대체의 원칙에서 대체관계가 성립되기 위해서는 부동산 상호간 또는 부동산과 일반재화 상호간에 용도, 효용, 가격 등이 동일성 또는 유사성이 있어야 한다.
- ② 균형의 원칙에서 부동산의 유용성이 최고로 발휘되기 위해서는 부동산을 둘러싼 외부환경과의 균형이 중요하다.
- ③ 기여의 원칙은 부동산의 구성요소가 전체에 기여하는 정도가 가장 큰 사용방법을 선택해야 한다는 점에서 용도의 다양성, 병합·분할의 가능성 등이 그 성립근거가 된다.
- ④ 부동산의 가격도 경쟁에 의해 결정되며, 경쟁이 있으므로 초과이윤이 소멸되고 대상부동산은 그 가격에 적합한 가격을 갖게 되는데, 이를 경쟁의 원칙이라 한다.
- ⑤ 변동의 원칙은 부동산의 자연적 특성인 영속성과 인문적 특성인 용도의 다양성, 위치의 가변성 등을 성립근거로 한다.

**36. 표준지공시지가의 이의신청에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 토지소유자, 토지이용자 이외의 자는 표준지공시지가에 대한 이의를 신청할 수 없다.
- ② 이의신청은 표준지공시지가의 공시일부터 30일 이내에 신청할 수 있다.
- ③ 이의신청서에는 신청인의 성명 및 주소, 표준지의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황·주위환경 및 교통상황, 이의신청의 사유를 기재하여야 한다.
- ④ 국토해양부장관은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.
- ⑤ 국토해양부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때는 당해 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

**37. 시산가격의 조정에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 부동산가격은 3면 등가성의 원리로 인해 어느 방식으로 평가하여도 가격이 동일하기 때문에 조정 작업이 필요 없다.
- ② 시산가격의 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출한 시산가격을 산술평균하는 것만을 말한다.
- ③ 시산가격조정은 평가시 사용된 자료의 양, 정확성 및 적절성 등을 고려하여 각각의 방법에 가중치를 두어 가격을 결정하는 것이다.
- ④ 3가지 평가방식을 적용시켜 각각 산출한 가격이 대상부동산의 최종 평가가격이다.
- ⑤ 시산가격의 조정에 사용된 확인자료는 거래사례, 임대사례, 수익사례 등의 자료를 말한다.

**38. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용 중 옳은 것을 모두 고른 것은?**

ㄱ. 대상물건에 대한 평가액은 적정가격 또는 적정임료로 결정함을 원칙으로 한다.  
 ㄴ. 산림은 임지와 입목을 구분하여 평가함을 원칙으로 한다.  
 ㄷ. 감가수정을 할 때에는 내용연수를 표준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따라야 함을 원칙으로 한다.  
 ㄹ. 평가는 대상물건마다 개별로 행하여야 한다. 다만, 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가할 수 있다.  
 ㅁ. 건물의 평가는 거래사례비교법에 의함을 원칙으로 한다.

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

**39. 대출기관에서 부동산의 담보평가지 자산가치와 현금수지를 기준으로 최대 담보대출가능 금액을 산정하는 경우, 다음 조건이 명시된 대상부동산의 최대 담보대출가능금액은 각각 얼마인가?(다만, 다른 조건은 동일함)**

대상부동산의 자산가치 : 20억원  
 순영업소득 : 1.2억원  
 대부비율 : 60%  
 저당상수 : 0.1  
 부채감당률 : 1.5

	<u>자산가치기준</u>	<u>현금수지기준</u>
①	2억원	12억원
②	3.5억원	12억원
③	12억원	3.5억원
④	12억원	7.2억원
⑤	12억원	8억원

**40.( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?**

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