

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 출제영역별 모의고사 풀이(3)

| 출제진 : 김백중 교수, 이영섭 교수, 국승옥 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

출제영역 부동산 증권-부동산투자회사법

34. 우리나라 부동산투자회사법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 자기관리 부동산투자회사는 영업인가 또는 등록 후 6개월 이내에 50억원 이상의 자본금을 모집하여야 한다.
- ② 자기관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 30%를 초과하여 소유하지 못한다.
- ③ 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 1년 이내에 발행하는 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
- ④ 공인회계사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.
- ⑤ 부동산투자회사의 자금 차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금의 차입 및 사채를 발행할 수 있다.

해설	난이도-중	정답 ⑥
① 자기관리 부동산투자회사는 영업인가 또는 등록 후 6개월 이내에 70억원 이상의 자본금을 모집하여야 한다.		
② 자기관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 50%를 초과하여 소유하지 못한다.		
③ 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.		
④ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.		

출제영역 부동산 가격의 기초이론-가치와 가격의 구별

35. 부동산 가치와 가격에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가치는 주관적·추상적인 개념이고, 가격은 객관적·구체적인 개념이다.
- ② 가치가 상승하면 가격도 상승하고, 가치가 하락하면 가격도 하락한다.
- ③ 가치는 일정시점에 여러 가지로 존재하지만, 가격은 일정시점에 하나만 존재한다.
- ④ 부동산이 특정한 용도로 사용되었을 때 부여되는 가치는 교환가치이다.
- ⑤ 부동산의 가치는 장래 기대되는 유·무형의 편익을 현재가치로 환원한 값이다.

해설	난이도-하	정답 ④
④ 부동산이 특정한 용도로 사용되었을 때 부여되는 가치는 사용가치이다. 교환가치는 부동산을 매매 등 교환을 목적으로 부여하는 가치이다.		

출제영역 지역분석과 개별분석-지역분석과 개별분석의 목적

36. 감정평가절차상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지역분석은 일반적으로 개별분석에 선행하여 행하는 것으로 부동산이 속한 지역의 최우효이용

을 판정한다.

- ② 인근지역이란 대상 부동산이 속한 지역으로 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역이다.
- ③ 유사지역이란 대상 부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역이다.
- ④ 개별분석이란 지역 부동산의 가격수준을 표준화·일반화시키는 작업을 말한다.
- ⑤ 지역분석 시에는 균형의 원칙에, 개별분석 시에는 적합의 원칙에 더 유의하여야 한다.

해설	난이도-중	정답 ③
③ 옳은 지문이다.		
① 지역분석은 최우효이용이 아니라 지역 내 부동산의 표준적이용을 판정한다.		
② 인근지역은 지역요인을 공유하는 지역이다.		
④ 개별분석은 대상 부동산의 가격을 개별화하고 구체화하는 작업이다.		
⑤ 지역분석은 적합의 원칙을, 개별분석은 균형의 원칙을 활용하여야 한다.		

출제영역 감정평가 혼합문제-감정평가의 원칙과 기준

37. 부동산 감정평가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 기준시점이란 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로 원칙적으로 가격조사를 완료한 날짜로 한다.
- ② 원가법이란 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.
- ③ 수익환원법이란 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ 감정평가는 의뢰시점에서의 대상 물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ⑤ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

해설	난이도-중	정답 ④
④ 감정평가는 의뢰시점이 아니라 기준시점을 기준으로 가치를 평가한다. 따라서 감정평가는 기준시점에서의 대상 물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.		

출제영역 수익방식-수익환원법에 의한 수익가액 계산

38. 다음 자료를 활용하여 수익환원법을 적용한 평가대상 근린생활시설의 수익가액은?(단, 주어진 조건에 한하며 연간 기준임)

- 가능총소득:5,000만원
- 공실손실상당액:가능총소득의 5%
- 유지관리비:가능총소득의 3%
- 부채서비스액:1,000만원
- 화재보험료:100만원
- 개인업무비:가능총소득의 10%
- 기대이율 4%, 환원을 5%

- ① 6억원
- ② 7억 2,000만원
- ③ 8억 2,000만원
- ④ 9억원
- ⑤ 11억 2,500만원

해설	난이도-상	정답 ④
④ 수익가액은 9억원이다.		
1.순영업소득 산정		
㉠ 가능총소득:5,000만원		
㉡ 유효총소득:5,000만원×0.95(95%)=4,750만원		
㉢ 영업경비:250만원		
150만원(유지관리비, 5,000만원×0.03)+100만원(화재보험료)=250만원		
㉣ 순영업소득:4,500만원		
2. 환원이율:5%		
3. 수익가액: $\frac{4,500만원}{0.05} = 90,000만원(9억원)$		

출제영역 원가방식-원가법 중 감가수정액 계산

39. 다음 자료를 활용할 때, 원가법에 의한 대상 물건 기준시점의 감가수정액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 준공시점 : 2016. 9. 1.
- 기준시점 : 2021. 9. 1.
- 기준시점 재조달원가 : 500,000,000원
- 경제적 내용연수 : 50년
- 감가수정은 정액법에 의함
- 내용연수 만료시 잔존가치율은 10%

- ① 35,000,000원
- ② 40,000,000원
- ③ 45,000,000원
- ④ 50,000,000원
- ⑤ 55,000,000원

해설	난이도-상	정답 ③
③ 감가누계액은 45,000,000원이다.		
1.매년의 감가액 = (재조달원가 - 잔존가액) / 경제적 내용연수 = 500,000,000원 × (1 - 0.1) / 50 = 9,000,000원		
2.감가수정액 = 매년 감가액 × 경과연수 = 9,000,000원 × 5년 = 45,000,000원		

출제영역 공시지가제도-표준주택가격 공시사항

40. 부동산가격공시에 관한 법령상 공시가격에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다.
- ② 토지를 평가하는 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 한다.
- ③ 개별공시지가를 결정하기 위해 토지가격비준표가 활용된다.
- ④ 표준지로 선정된 토지에 대하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 표준지공시지가와 표준주택가격 모두 이의신청 절차가 있다.

해설	난이도-하	정답 ④
④ 표준지로 선정된 토지와 조세·부담금의 부과대상이 아닌 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다.		