

## 기출테마 51 부동산개발

### I 부동산 개발의 개요와 과정

- 01 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산 개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다. (○ / X)
- 02 부동산개발은 사회적 수요와 환경의 변화에 따른 토지의 최유효이용을 위한 시장 적응과정이라고 할 수 있다. (○ / X)
- 03 보전재개발은 현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불량화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다. (○ / X)
- 04 공공개발이란 제2섹터 개발이라고도 하며, 민간이 자본과 기술을 제공하고 공공기관이 인·허가 등 행정적인 부분을 담당하여 합동으로 개발하는 방식을 말한다. (○ / X)
- 05 개발주체는 공적주체로 한국토지주택공사, 토지소유자 조합이 있으며 사적주체로 개인, 주택건설사업자 등이 있다. (○ / X)
- 06 예비적 타당성 분석은 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 구체적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다. (○ / X)
- 07 부동산개발의 성공 여부는 개발사업의 시장성에 달려있다고 볼 수 있다. (○ / X)
- 08 일반적으로 개발될 공간의 임대활동은 개발사업 초기단계에서부터 이루어지는 것이 바람직하다. (○ / X)
- 09 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다. (○ / X)
- 10 인근지역분석은 부동산개발에 영향을 미치는 환경요소의 현황과 전망을 분석하는 것이다. (○ / X)
- 11 도시개발법령상 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 도시개발사업이라 한다. (○ / X)

### Ⅰ 개발의 위험과 타당성분석

- 12 위포드(L. Wofford)는 부동산 개발 위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다. (○ / X)
- 13 부동산 개발사업은 그 과정에 내포되어 있는 불확실성으로 인해 위험요소가 존재한다. (○ / X)
- 14 부동산 개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 개발사업기간 동안 다양한 시장위험에 노출된다. (○ / X)
- 15 법률위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다. (○ / X)
- 16 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다. (○ / X)
- 17 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면과 소유권 관계와 같은 사법적 측면에서 형성될 수 있다. (○ / X)
- 18 개발사업에 있어서 법적 위험은 토지이용규제와 같은 사법적인 측면과 소유권 관계와 같은 공법적인 측면에서 발생할 수 있는 위험을 말한다. (○ / X)
- 19 시장의 불확실성이 개발업자에게 지우는 부담을 시장위험이라 한다. (○ / X)
- 20 공사기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등은 시장위험으로 볼 수 있다. (○ / X)
- 21 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산 개발사업에 영향을 주는 시장위험요인이 된다. (○ / X)
- 22 부동산 개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인·허가 지연 위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험에 해당한다. (○ / X)
- 23 시장분석은 특정 부동산에 관련된 시장의 수요와 공급 상황을 분석하는 것이다. (○ / X)
- 24 시장성분석은 특정 부동산이 가진 경쟁력을 중심으로 해당 부동산이 분양될 수 있는 가능성을 분석하는 것이다. (○ / X)
- 25 부동산개발의 타당성분석에 있어 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는 정도를 조사하는 것은 시장성분석이다. (○ / X)
- 26 흡수율분석의 궁극적인 목적은 과거 및 현재의 추세를 정확하게 파악하는 데 있다. (○ / X)

- 27** 민감도분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정 기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 X 06 X 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 ○ 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 X  
17 ○ 18 X 19 ○ 20 ○ 21 ○ 22 X 23 ○ 24 ○ 25 ○ 26 X 27 X

X해설 03 수복재개발에 관한 설명이다.

04 민간공공 합동개발인 제3섹터의 개발에 관한 설명이다.

05 토지소유자 조합은 사적주체이다.

06 예비적 타당성 분석은 개략적인 분석이고, 타당성 분석에서 복합적 측면으로 구체적인 분석을 하게 된다.

16 법률적 위험 분석을 소홀히 한 결과이다.

18 공법적인 측면과 사법적인 측면의 설명이 바뀌었다.

22 스스로 관리할 수 없는 체계적 위험에 속한다.

26 흡수율분석의 궁극적인 목적은 장래의 추세를 정확하게 파악하는 데 있다.

27 흡수율분석에 관한 설명이다.

### 기출테마 53 개발방식의 유형

#### I 토지신탁개발

- 01** 토지신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다. (○ / X)
- 02** 토지신탁형은 토지소유자로부터 형식적인 소유권을 이전받은 신탁회사가 토지를 개발·관리·처분하여 그 수익을 수익자에게 돌려주는 방식이다. (○ / X)
- 03** 부동산신탁회사의 신탁업무 중 토지(개발)신탁업무는 아직 허용되고 있지 않다. (○ / X)
- 04** 부동산개발신탁(사업)금융의 차입자는 신탁회사이다. (○ / X)
- 05** 부동산개발신탁(사업)금융의 자금은 위탁자가 관리한다. (○ / X)
- 06** 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 형식의 차이가 있으나, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다. (○ / X)
- 07** 사업위탁방식은 토지소유자가 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다. (○ / X)

#### I 부동산신탁

- 08** 부동산신탁의 수익자란 신탁에 따라 신탁이익을 받는 자를 말하며, 신탁재산관리인이란 수탁자를 대신하여 신탁재산을 관리하는 자를 말한다. (○ / X)

- 09 부동산소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 토지신탁이라 한다. (○ / X)
- 10 아파트를 선분양할 때 당해 토지에 권리 상의 하자가 있으면 선분양을 할 수 없다. 이에 따라 금융기관은 시행사에게 프로젝트 파이낸싱을 통하여 자금을 제공할 때 토지에 대한 저당권을 설정할 수 없다. 이런 문제를 해결하기 위해서 금융기관이 토지에 대한 권리를 확보하는 방법을 담보신탁이라 한다. (○ / X)
- 11 부동산의 소유권관리, 건물수선 및 유지, 임대차관리 등 제반 부동산 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것을 관리신탁이라 하며, 관리신탁은 소유권 이전이 나타나지 않는다. (○ / X)
- 12 처분신탁은 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것이다. (○ / X)
- 13 분양신탁관리는 상가 등 건축물 분양의 투명성과 안전성을 확보하기 위하여 신탁회사에게 사업부지의 신탁과 분양에 따른 자금관리업무를 부담시키는 것이다. (○ / X)

#### Ⅰ 민간개발방식

- 14 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기 관리능력이 요구된다. (○ / X)
- 15 자체개발사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산할 수 있는 장점이 있다. (○ / X)
- 16 개발사업에 있어서 사업자금 조달 또는 상호 기술 보완 등 필요에 따라 법인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 추진한다면, 이는 컨소시엄 구성방식에 해당된다. (○ / X)
- 17 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양 수입금으로 지급한다면, 이는 분양금 공사비 지급(청산)형 사업방식에 해당된다. (○ / X)
- 18 지주공동사업은 토지소유자와 개발업자가 부동산개발을 공동으로 시행하는 방식으로, 일반적으로 토지소유자는 토지를 제공하고 개발업자는 개발의 노하우를 제공하여 서로의 이익을 추구한다. (○ / X)
- 19 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환방식에 해당된다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 X 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 ○ 11 X 12 ○ 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○  
17 ○ 18 ○ 19 ○

X해설 03 토지(개발)신탁업무는 부동산신탁회사의 주요 업무이다.

05 소유권을 이전받은 수탁자인 신탁회사가 관리한다.

06 토지신탁(개발)방식은 소유권을 이전하여 신탁사가 사업주체가 되고, 사업수탁방식은 토지소유자가 사업주체가 된다.

09 담보신탁금융방식을 말한다.

11 관리신탁은 형식적 소유권이전이 나타난다.

15 지주공동개발사업에 관한 설명이다. 자체개발사업은 위험의 분산이 불가능하다.

## 기출테마 54 부동산이용활동

- 01 지가고는 택지가격을 상승시켜 택지취득을 어렵게 만든다. (○ / X)
- 02 지가고는 한정된 사업비 중 택지비의 비중이 높아져 상대적으로 건축비의 비중이 줄어들기 때문에 주택의 성능(질)이 저하될 우려가 있다. (○ / X)
- 03 높은 택지가격은 공동주택의 고층화를 촉진시킨다. (○ / X)
- 04 도심지역에 건물들이 고층화되는 것은 토지에 대한 자본의 대체성이 낮다는 것이다. (○ / X)
- 05 지가고는 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다. (○ / X)
- 06 생산요소 간의 대체가 일어날 경우, 일반적으로 입찰지대곡선은 우하향하면서 원점을 향해 볼록한 형태를 지니게 된다. (○ / X)
- 07 입찰지대곡선의 기울기는 토지이용자의 토지이용량을 생산물의 단위당 한계운송비로 나눈 값이다. (○ / X)
- 08 택지가격의 상승은 직주분리현상을 심화시켜 통근거리가 길어진다. (○ / X)
- 09 스프롤현상은 도시의 성장이 무질서하고, 불규칙하게 확산되는 현상이다. (○ / X)
- 10 스프롤현상은 도시의 교외로 확산되면서 중간중간에 공지를 남기기도 한다. (○ / X)
- 11 스프롤현상은 주로 도시 중심부의 오래된 상업지역과 주거지역에서 집중적으로 발생한다. (○ / X)
- 12 스프롤현상이 발생한 지역의 토지는 최유효이용에서 괴리될 수 있다. (○ / X)
- 13 스프롤현상은 간선도로를 따라 확산이 전개되는 현상이 나타나기도 한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 X 05 X 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 X 12 ○ 13 ○

X해설 04 도심지역의 집약적 이용은 토지에 대한 자본의 대체성이 높기 때문이다.

05 지가고는 토지의 집약적 이용을 촉진한다.

07 입찰지대곡선의 기울기는 한계운송비를 토지이용량으로 나눈 값이다.

11 스프롤현상은 토지이용(개발)이 외곽지역으로 확산되어감에 따라 발생하는 현상이다.

## 기출테마 55 부동산관리

### I 부동산관리

- 01 우리나라에는 부동산관리와 관련된 전문자격제도로 주택관리사가 있다. (○ / X)
- 02 도시화, 건축기술의 발전, 부재자 소유의 증가 등으로 인하여 부동산관리의 필요성이 커지고 있으며, 부동산관리는 부동산을 운영 · 유지하는 것이다. (○ / X)
- 03 부동산관리에서 ‘유지’란 외부적인 관리행위로 부동산의 외형 · 형태를 변화시키면서 양호한 상태를 지속시키는 행위다. (○ / X)
- 04 부동산관리는 법 · 제도 · 경영 · 경제 · 기술적인 측면이 있어, 설비 등의 기계적인 측면과 경제 · 경영을 포함한 종합적인 접근이 요구되는 복합개념이다. (○ / X)
- 05 부동산관리자가 유지관리업무의 수행 시 대상 부동산의 물리적, 기능적인 흠을 발견하여 안전하게 유용성을 발휘할 수 있도록 사전에 조치하는 것이 바람직하다. (○ / X)
- 06 자산관리에는 포트폴리오 관리 및 분석, 투자의 위험 관리, 재투자 · 재개발 과정분석, 임대마케팅 시장분석 등이 있다. (○ / X)
- 07 자산관리는 건물의 설비, 기계운영 및 보수, 유지관리업무에 한한다. (○ / X)
- 08 시설관리(facility management)는 부동산 시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 소극적 관리에 해당한다. (○ / X)
- 09 시설관리는 시장 및 지역경제분석, 경쟁요인 및 수요분석 등이 주요업무다. (○ / X)
- 10 오피스 빌딩에 대한 대대적인 리모델링 투자의사결정은 부동산 관리업무 중 시설관리에 속한다. (○ / X)
- 11 건물과 부지의 부적응을 개선시키는 활동은 경제적 관리에 해당한다. (○ / X)
- 12 토지의 경계를 확인하기 위한 경계측량을 실시하는 등의 관리는 기술적 측면의 관리에 속한다. (○ / X)

**13** 경제적 관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.  
(○/×)

**14** 부동산의 법률관리는 부동산자산의 포트폴리오 관점에서 자산-부채의 재무적 효율성을 최적화하는 것이다.  
(○/×)

**15** 법률적 측면의 부동산 관리는 부동산의 유용성을 보호하기 위하여 법률상의 제반 조치를 취함으로써 법적인 보장을 확보하려는 것이다.  
(○/×)

#### Ⅰ 관리의 3방식

**16** 자기관리는 소유자의 의사능력 및 지휘통제력이 발휘되며, 업무의 기밀유지에 유리하고, 전문성이 낮은 경향으로 업무행위의 안일화(타성화)를 초래하기 쉽다.  
(○/×)

**17** 직접(자치)관리 방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있고, 인건비의 절감효과가 있다. (○/×)

**18** 자기(직접)관리방식은 전문(위탁)관리방식에 비해 기밀유지에 유리하고 의사결정이 신속한 경향이 있다.  
(○/×)

**19** 자치관리방식은 관리요원이 관리사무에 안일해지기 쉽고, 관리의 전문성이 결여될 수 있는 단점이 있다.  
(○/×)

**20** 위탁관리방식은 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용하다.  
(○/×)

**21** 위탁관리방식의 장점은 전문업자를 이용함으로써 합리적이고 편리하며, 전문화된 관리와 서비스를 받을 수 있다는 것이다.  
(○/×)

**22** 간접(위탁)관리 방식은 관리업무의 전문성과 합리성을 제고할 수 있는 반면, 기밀유지에 있어서 직접(자치)관리방식보다 불리하다.  
(○/×)

**23** 혼합관리방식은 직접(자치)관리와 간접(위탁)관리를 병용하여 관리하는 방식으로 관리업무의 전부를 위탁하지 않고 필요한 부분만을 위탁하는 방식이다.  
(○/×)

**24** 혼합관리 방식은 관리업무에 대한 강력한 지도력을 확보할 수 있고, 위탁관리의 편의 또한 이용할 수 있다.  
(○/×)

**25** 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.  
(○/×)

- 26 건물의 관리에 있어서 재무·회계관리, 시설이용·임대차계약, 인력관리는 위탁하고, 청소를 포함한 그 외 나머지는 소유자가 직접 관리할 경우, 이는 전문(위탁)관리방식에 해당한다. (○/X)

#### Ⅰ 임대차 활동

- 27 부동산관리자는 임대차 계약시 임차자에게 언제, 얼마의 임대료를 납입해야 하는지 주지시킬 필요가 있다. (○/X)
- 28 부동산관리자가 상업용 부동산의 임차자를 선정할 때는 가능매상고가 중요한 기준이 된다. (○/X)
- 29 임차부동산에서 발생하는 총수입(매상고)의 일정 비율을 임대료로 지불한다면, 이는 임대차의 유형 중 비율 임대차에 해당한다. (○/X)
- 30 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는 데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다. (○/X)
- 31 임대료 손실보험은 건물 화재 등으로 피해가 발생하여 건물을 수리 및 복원하는 기간 동안 초래되는 임대료 손실을 보상해주는 보험이다. (○/X)

#### Ⅰ 건물의 내용연수와 생애주기

- 32 건물과 부지와의 부적응, 설계 불량, 설비 불량, 건물의 외관과 디자인 낙후는 기능적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다. (○/X)
- 33 물리적 내용연수는 건물 이용으로 인한 마멸 및 파손, 시간의 경과 등으로 생기는 노후화 때문에 사용이 불가능하게 될 때까지 버팀 연수를 말한다. (○/X)
- 34 인근지역의 변화, 인근환경과 건물의 부적합, 당해 지역 건축물의 시장성 감퇴는 경제적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다. (○/X)
- 35 건물관리의 경우 생애주기비용(Life Cycle Cost)분석을 통해 초기투자비와 관리유지비의 비율을 조절함으로써 보유기간 동안 효과적으로 총비용을 관리할 수 있다. (○/X)
- 36 건물의 생애주기에서 물리적 유용성이 가장 높게 나타나는 단계는 안정단계이다. (○/X)
- 37 건물의 생애주기 단계 중 안정단계에서 건물의 양호한 관리가 이루어진다면 안정단계의 국면이 연장될 수 있다. (○/X)
- 38 건물의 생애주기 단계 중 노후단계는 일반적으로 건물의 구조, 설비, 외관 등이 악화되는 단계이다. (○/X)



정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 X 10 X 11 X 12 ○ 13 X 14 X 15 ○ 16 ○  
17 X 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 ○ 22 ○ 23 ○ 24 ○ 25 X 26 X 27 ○ 28 ○ 29 ○ 30 X 31 ○ 32 ○  
33 ○ 34 ○ 35 ○ 36 X 37 ○ 38 ○

X해설 03 유지란 외형·형태를 변화시키지 않고 양호한 상태를 지속시키는 행위이다.

07 시설관리에 관한 설명이다.

09 자산관리에 관한 설명이다. 시설관리는 단순한 시설물의 운영·유지, 보안 등과 관련된 관리를 말한다.

10 자산관리에 속한다.

11 기술적 관리에 해당한다.

13 기술적 관리에 해당한다.

14 경제적 관리에 해당한다.

17 관리업무의 타성이 발생하는 문제가 있다.

25 혼합관리방식은 책임소재가 불분명해지는 단점이 있다.

26 혼합관리방식에 관한 설명이다.

30 예방적 유지활동에 관한 설명이다.

36 신축단계에 관한 설명이다. 안정단계는 건물의 경제적 유용성이 가장 높게 나타나는 시기이다.

## 기출테마 57 부동산마케팅

### I 마케팅의 개요

01 부동산마케팅이란 부동산 활동주체가 소비자나 이용자의 욕구를 파악하고 창출하여 자신의 목적을 달성시키기 위해 시장을 정의하고 관리하는 과정이라 할 수 있다. (○/X)

02 소비자의 가족구성은 소비자구매행동에 영향을 미친다. (○/X)

03 부동산 마케팅에서는 경쟁하며 판매하는 상품이 없기 때문에 경쟁사를 마케팅 참여자로 볼 수 없다. (○/X)

04 부동산의 종류와 관계없이 마케팅활동의 유형은 동일하다. (○/X)

05 부동산시장의 침체시 주거용 부동산은 임차인을 확보하기가 쉽지 않으므로 철저한 마케팅계획이 요구된다. (○/X)

06 부동산은 위치의 고정성으로 상품을 직접 제시하기가 어렵기 때문에 홍보·광고와 같은 커뮤니케이션 수단이 중요하다. (○/X)

07 부동산의 개별성으로 인하여 분양광고의 내용도 개별성을 갖는 것이 일반적이다. (○/X)

### I 마케팅 전략

08 STP 전략은 시장세분화, 표적시장 선정, 포지셔닝으로 구성된다. (○/X)

09 부동산 마케팅에서 시장세분화(market segmentation)란 부동산 시장에서 마케팅 활동을 수행하기 위하여 수요자 집단을 인구경제학적 특성에 따라서 세분화하는 전략이다. (○/X)

- 10 주택시장에서 시장세분화(market segmentation)란 일정한 기준에 의해 주택수요자를 보다 동질적인 소집단으로 구분하는 것이다. (○ / X)
- 11 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나눈 후에 특정 군집을 표적시장으로 선정하는 것이다. (○ / X)
- 12 마케팅 전략 중 표적시장설정이란 마케팅활동을 수행할만한 가치가 있는 명확하고 유의미한 구매자집단으로 시장을 분할하는 활동을 말한다. (○ / X)
- 13 표적시장선정 전략은 세분화된 수요자 집단에서 경쟁상황과 자신의 능력을 고려하여 가장 자신 있는 수요자 집단을 찾아내는 것을 말한다. (○ / X)
- 14 부동산 마케팅에서 표적시장(target market)이란 세분된 시장 중에서 부동산기업이 가장 좋은 시장 기회를 제공해 줄 수 있는 특화된 시장을 표적으로 삼아 마케팅 활동을 수행하는 시장을 말한다. (○ / X)
- 15 차별화 전략은 동일한 표적시장을 갖는 다양한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다. (○ / X)
- 16 포지셔닝(positioning)은 목표시장에서 고객의 욕구를 파악하여 경쟁 제품과 차별성을 가지도록 제품 개념을 정하고 소비자의 지각 속에 적절히 위치시키는 것이다. (○ / X)
- 17 마케팅믹스에서 촉진관리는 판매유인과 직접적인 인적 판매 등이 있으며, 이러한 요소를 혼합하여 전략을 구사하는 것이 바람직하다. (○ / X)
- 18 마케팅 믹스는 마케팅 목표의 효과적인 달성을 위하여 이용하는 4P(제품, 유통경로, 판매촉진, 가격)의 조합을 말한다. (○ / X)
- 19 마케팅믹스는 공급자가 표적시장에서 원하는 목적을 달성하기 위해 상품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 차별화(Positioning)를 조합하는 것을 말한다. (○ / X)
- 20 다른 아파트와 차별화되도록 혁신적인 내부구조로 설계된 아파트는 제품(product) 전략의 예가 될 수 있다. (○ / X)
- 21 유통경로(place) 전략은 고객행동변수 및 고객특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다. (○ / X)
- 22 분양대행사를 이용하는 것은 마케팅 믹스의 4P 전략 중 가격전략과 밀접한 연관이 있다. (○ / X)

- 23 주택청약자를 대상으로 추첨을 통해 벽걸이TV, 양문형 냉장고 등을 제공하는 것은 마케팅 믹스 전략 중 판매촉진(promotion)이다. (○ / X)
- 24 부동산 마케팅의 가격전략 중 빠른 자금회수를 원하고 지역구매자의 구매력이 낮은 경우, 고가전략을 이용한다. (○ / X)
- 25 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다. (○ / X)
- 26 판매촉진(Promotion)은 매체를 통하여 표적시장의 반응(수요자의 관심)을 빠르고 강하게 자극·유인하기 위한 전략을 말한다. (○ / X)
- 27 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다. (○ / X)
- 28 시장점유마케팅 전략은 소비자와의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 메시지의 취지와 강약을 조절하는 전략이다. (○ / X)
- 29 셀링포인트(selling point)는 상품으로서 부동산이 지니는 여러 특징 중 구매자(고객)의 욕망을 만족시켜 주는 특징을 말한다. (○ / X)
- 30 관계마케팅 전략에서는 공급자와 소비자의 관계를 일회적이 아닌 지속적인 관계로 유지하려 한다. (○ / X)
- 31 관계마케팅(interactive marketing)전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action)원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅효과를 극대화하는 전략이다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 ○ 06 ○ 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 X 12 X 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○  
17 ○ 18 ○ 19 X 20 ○ 21 X 22 X 23 ○ 24 X 25 X 26 ○ 27 X 28 X 29 ○ 30 ○ 31 X

X해설 03 경쟁사도 마케팅 참여자가 된다.

04 부동산의 종류 등에 따라 마케팅활동의 유형도 달리 나타난다.

11 특정 군집(소비자집단)을 표적시장으로 선정하는 것은 STP에서 표적시장(target) 선정에 해당한다.

12 시장세분화전략에 관한 설명이다.

19 차별화가 아니라 홍보(promotion)이다.

21 시장세분화전략에 관한 설명이다. 유통경로 전략은 판매를 위한 다양한 경로를 확보하는 것을 말한다.

22 유통경로(place) 전략과 관련이 있다.

24 저가전략이 더 효과적이다.

25 가격차별화정책 또는 신축가격 정책에 관한 설명이다.

27 시장점유마케팅에 관한 설명이다.

28 고객점유마케팅에 관한 설명이다.

31 고객점유마케팅에 관한 설명이다.

## 기출테마 58 감정평가분류 및 가격이론

### I 감정평가의 분류

- 01 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. (○ / X)
- 02 대로변에 위치한 1필지의 토지는 전 · 후면으로 가치를 달리하더라도 이를 구분하여 평가할 수 없다. (○ / X)
- 03 1필의 토지 일부분이 도시계획시설에 저촉되어 수용될 경우 저촉부분에 대해 보상평가를 하는 것은 부분평가이다. (○ / X)
- 04 구분평가란 일체로 이용하고 있는 물건의 일부만을 평가하는 경우를 말한다. (○ / X)
- 05 조건부평가란 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 부동산을 평가하는 것을 말한다. (○ / X)
- 06 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다. (○ / X)
- 07 소급평가란 과거 어느 시점을 기준시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다. (○ / X)
- 08 일괄평가란 두 개 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것을 말한다. (○ / X)
- 09 법정평가란 법규에서 정한대로 행하는 평가로서, 공공용지 수용시 평가, 과세평가 등이 있다. (○ / X)

### I 가격이론

- 10 가치는 주관적 · 추상적인 개념이고, 가격은 가치가 시장을 통하여 화폐단위로 구현된 객관적 · 구체적인 개념이다. (○ / X)
- 11 가치는 효용에 중점을 두며, 장래 기대되는 편익은 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 포함할 수 있다. (○ / X)

- 12 가격은 대상부동산에 대한 현재의 값이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 미래의 값이다. (○ / X)
- 13 부동산의 가치는 장래 기대되는 유·무형의 편익을 현재가치로 환원한 값을 의미한다. (○ / X)
- 14 가치란 주관적인 판단이 반영된 것으로 각 개인에 따라 차이가 발생할 수 있으며, 동일시점에 목적 등에 따라 다양한 값으로 나타날 수 있다. (○ / X)
- 15 가치가 상승하면 가격도 상승하고, 가치가 하락하면 가격도 하락한다. (○ / X)
- 16 부동산가치는 평가목적에 따라 일정시점에서 여러 가지가 존재하나, 부동산가격은 지불된 금액이므로 일정시점에 하나만 존재한다. (○ / X)
- 17 단기적으로 가치와 가격은 일치하게 되고, 장기적으로 가격은 가치로부터 괴리되는 현상을 나타낸다. (○ / X)
- 18 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. (○ / X)
- 19 두 가지 이상의 권리가 동일 부동산에 있을 때에는 그 각각의 권리에 가격을 정할 수 있다. (○ / X)
- 20 부동산시장은 불완전경쟁시장이지만 부동산가격은 일반적으로 시장에서 경쟁에 의해 결정되므로 소비자와 생산자가 의사결정을 하는 데 중요한 지표의 기능을 한다. (○ / X)
- 21 사용가치는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 교환가치와 유사한 개념이다. (○ / X)
- 22 투자가치는 투자자가 대상부동산에 대해 갖는 주관적인 가치의 개념이다. (○ / X)
- 23 보험가치는 보험금 산정과 보상에 대한 기준으로 사용되는 가치의 개념이다. (○ / X)
- 24 과세가치는 정부에서 소득세나 재산세를 부과하는 데 사용되는 기준이 된다. (○ / X)
- 25 공익가치는 어떤 부동산의 보존이나 보전과 같은 공공목적의 비경제적 이용에 따른 가치를 의미한다. (○ / X)

## | 가격발생요인과 가격형성요인

- 26 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다. (○ / X)
- 27 효용(유용성)은 인간의 필요나 욕구를 만족시켜 줄 수 있는 재화의 능력을 말한다. (○ / X)
- 28 효용은 부동산의 용도에 따라 주거지는 쾌적성, 상업지는 수익성, 공업용지는 생산성으로 표현할 수 있다. (○ / X)
- 29 상대적 희소성은 인간의 욕망에 비해 욕망의 충족 수단이 질적·양적으로 한정되어 있어서 부족한 상태를 말한다. (○ / X)
- 30 상대적 희소성이란 부동산에 대한 수요에 비해 공급이 부족하다는 것이다. (○ / X)
- 31 가격발생요인의 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다. (○ / X)
- 32 부동산의 가치는 가치발생요인들의 상호결합에 의해 발생한다. (○ / X)
- 33 대상부동산의 물리적 특성뿐 아니라 토지이용규제 등과 같은 공법상의 제한 및 소유권의 법적 특성도 대상부동산의 효용에 영향을 미친다. (○ / X)
- 34 양도가능성(이전성)을 부동산의 가격발생요인으로 포함하는 견해도 있다. (○ / X)
- 35 가격형성요인은 가격발생요인에 영향을 미친다. (○ / X)
- 36 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 X 03 ○ 04 X 05 ○ 06 ○ 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○  
17 X 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 X 22 ○ 23 ○ 24 ○ 25 ○ 26 X 27 ○ 28 ○ 29 ○ 30 ○ 31 X 32 ○  
33 ○ 34 ○ 35 ○ 36 ○

X해설 02 가치를 달리하는 부분은 구분하여 평가할 수 있다.

04 부분평가에 관한 설명이다.

12 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 현재의 값이고, 가격은 수요와 공급에 의해 거래가 된 과거의 값이다.

17 단기적으로 가치와 가격은 괴리되고, 장기적으로 가치와 가격은 일치하게 된다.

21 시장가치에 관한 설명이다.

26 유효수요는 지불능력(구매력)이 수반되어야 한다.

31 가격발생요인 중 하나만 있으면 가격은 발생하지 않는다.

## 기출테마 59 가격의 제(諸)원칙과 지역분석

### Ⅰ 가격의 제(諸)원칙

- 01 최유효이용은 대상 부동산의 물리적 채택가능성, 합리적이고 합법적인 이용, 최고 수익성을 기준으로 판정할 수 있다. (○ / X)
- 02 예측 및 변동의 원칙은 부동산의 현재보다 장래의 활용 및 변화 가능성을 고려한다는 점에서, 수익환원법의 토대가 될 수 있다. (○ / X)
- 03 변동의 원칙은 재화의 가격이 그 가격형성요인의 변화에 따라 달라지는 것으로, 부동산의 가격도 사회적·경제적·행정적 요인이나 부동산 자체가 가지는 개별적 요인에 따라 지속적으로 변동한다는 것을 강조하는 것이다. (○ / X)
- 04 변동의 원칙은 부동산의 자연적 특성인 영속성과 인문적 특성인 용도의 다양성, 위치의 가변성 등을 성립근거로 한다. (○ / X)
- 05 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다. (○ / X)
- 06 균형의 원칙은 내부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최유효이용을 강조하는 것이다. (○ / X)
- 07 균형의 원칙에서 부동산의 유용성이 최고로 발휘되기 위해서는 부동산을 둘러싼 외부환경과의 균형이 중요하다. (○ / X)
- 08 적합의 원칙은 부동산의 입지와 인근환경의 영향을 고려한다. (○ / X)
- 09 대체의 원칙은 부동산의 가격이 대체관계의 유사부동산으로부터 영향을 받는다는 점에서, 거래사례비교법의 토대가 될 수 있다. (○ / X)
- 10 대체의 원칙은 대체성이 있는 2개 이상의 재화가 존재할 때 그 재화의 가격은 서로 관련되어 이루어진다는 원칙으로 유용성(효용)이 동일할 때는 가장 가격이 싼 것을 선택하게 된다. (○ / X)
- 11 대체의 원칙에서 대체관계가 성립되기 위해서는 부동산 상호간 또는 부동산과 일반재화 상호간에 용도, 효용, 가격 등이 동일성 또는 유사성이 있어야 한다. (○ / X)
- 12 부동산의 가격도 경쟁에 의해 결정되며, 경쟁이 있으므로 초과이윤이 소멸되고 대상부동산은 그 가격에 적합한 가격을 갖게 되는데, 이를 경쟁의 원칙이라 한다. (○ / X)

- 13 도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 기회비용의 원칙에 의해서 설명 가능하다. (○ / X)
- 14 기여의 원칙은 부동산의 각 구성요소가 각각 기여하여 부동산전체의 가격이 형성된다는 원칙이다. (○ / X)
- 15 기여의 원칙은 부동산의 구성요소가 전체에 기여하는 정도가 가장 큰 사용방법을 선택해야 한다는 점에서 용도의 다양성, 병합·분할의 가능성 등이 그 성립근거가 된다. (○ / X)
- 16 기여의 원칙은 인근 토지를 매수·합필하거나 기존건물을 증축하는 경우 그 추가투자의 적부를 결정하는 데 유용한 원칙이다. (○ / X)

#### ■ 지역분석과 개별분석

- 17 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. (○ / X)
- 18 성숙도가 낮은 후보지의 동일수급권은 전환 후 용도지역의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다. (○ / X)
- 19 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다. (○ / X)
- 20 인근지역은 대상부동산이 속해 있지 않지만 그 지역적 특성이 대상부동산의 가치형성에 영향을 미치는 지역이다. (○ / X)
- 21 인근지역의 범위는 고정적·경직적인 것이 아니라 유동적·가변적이다. (○ / X)
- 22 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다. (○ / X)
- 23 가치형성요인이란 대상물건의 시장가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. (○ / X)
- 24 개별요인은 당해 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 상태, 조건 등의 제반요인을 말한다. (○ / X)
- 25 지역분석이란 대상부동산이 어떤 지역에 속하며, 지역특성이 무엇이며, 전반적으로 지역특성이 지역내 부동산가격형성에 어떠한 영향을 미치는가를 분석하는 것이다. (○ / X)



- 26 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이며, 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다. (○ / X)
- 27 지역분석은 대상부동산에 대한 미시적 · 국지적 분석인 데 비하여, 개별분석은 대상지역에 대한 거시적 · 광역적 분석이다. (○ / X)
- 28 지역분석의 결과로 그 지역의 표준적 이용을 파악할 수 있다. (○ / X)
- 29 지역분석은 개별분석보다 선행되는 것이 일반적이다. (○ / X)
- 30 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다. (○ / X)
- 31 지역분석에서는 인근지역뿐만 아니라 유사지역까지 분석함으로써, 대상부동산의 구체적인 가격을 산정한다. (○ / X)
- 32 지역분석에서는 개별분석에서 파악된 자료를 근거로 대상부동산의 최유효이용을 판정한다. (○ / X)
- 33 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. (○ / X)
- 34 인근지역의 생애주기를 성장기, 성숙기, 쇠퇴기, 천이, 악화기 등으로 구분할 때 가격수준은 성장기에 최고에 이른다. (○ / X)
- 35 성장기는 급격한 지가상승이 나타나고, 성숙기는 지가수준 자체가 가장 높은 시기이다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 X 06 X 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 ○ 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○  
17 ○ 18 X 19 X 20 X 21 ○ 22 ○ 23 X 24 ○ 25 ○ 26 ○ 27 X 28 ○ 29 ○ 30 X 31 X 32 X  
33 ○ 34 X 35 ○

X해설 05 기능적 감가로 처리한다.

06 적합의 원칙은 내부적 관계가 아니라 외부적 관계이다.

07 적합의 원칙과 관련된 설명이다.

18 성숙도가 낮은 후보지의 동일수급권은 전환 전 용도지역의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다.

19 인근지역이란 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다.

20 인근지역은 대상부동산이 속한 지역이다.

23 가치형성요인은 시장가치가 아니라 경제적 가치에 영향을 미치는 일반 · 지역 · 개별요인 등을 말한다.

27 지역분석과 개별분석의 내용이 바뀌었다.

30 지역분석이 선행분석이다.

31 지역분석에서는 지역의 가격수준정도를 파악하고, 개별분석에서 구체적인 가격을 산정한다.

32 개별분석에서는 지역분석에서 파악된 자료를 근거로 대상부동산의 최유효이용을 판정한다.

34 성장기는 지가상승률이 가장 높고, 성숙기는 지가수준이 가장 높다.

## 기출테마 60 평가방식의 체계

- 01 감정평가 3방식은 시장성 · 수익성 · 비용성에 기초하여 성립한 것이며, 가액과 임대료를 구하는 방법으로 나뉜다. (○ / X)
- 02 시산가액은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가액이며, 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다. (○ / X)
- 03 시산가액조정은 평가시 사용된 자료의 양, 정확성 및 적절성 등을 고려하여 각각의 방법에 가중치를 두어 가액을 결정하는 것이다. (○ / X)
- 04 부동산가격은 3면 등가성의 원리로 인해 어느 방식으로 평가하여도 가액이 동일하기 때문에 조정 작업이 필요 없다. (○ / X)
- 05 시산가액 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출한 시산가액을 산술평균하는 것만을 말한다. (○ / X)
- 06 3가지 평가방식을 적용시켜 각각 산출한 가액이 대상부동산의 최종 평가가액이다. (○ / X)
- 07 시산가액의 조정에 사용된 확인자료는 거래사례, 임대사례, 수익사례 등의 자료를 말한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 X 05 X 06 X 07 X

X해설 04 부동산가격은 3면 등가성이 적용되지 않으므로, 시산가액의 조정 작업이 필요하다.

05 3방식을 병용해서 가중평균 또는 주된 방법에 의한 값을 다른 방법으로 검증하는 것이지, 산술평균하는 것은 아니다.

06 시산가액은 최종 평가가액이 아니다.

07 확인자료는 등기부, 지적공부 등이다. 거래사례, 임대사례, 수익사례 등은 사례자료이다.

## 기출테마 62 원가방식

## I 재조달원가

- 01 원가법은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다. (○ / X)
- 02 자가건설의 경우 재조달원가는 도급건설한 경우에 준하여 처리한다. (○ / X)
- 03 재조달원가를 구성하는 표준적 건설비에는 수급인의 적정이윤이 포함되지 않는다. (○ / X)
- 04 복제원가는 동일한 효용을 가진 건축물을 신축하는 데 소요되는 비용이다. (○ / X)
- 05 대체원가를 이용하여 재조달원가를 산정할 경우 물리적 감가수정은 필요하지 않지만 기능적 감가수정 작업은 필요하다. (○ / X)

## I 감가수정

- 06 동일한 내용연수의 부동산이라도 건축방법, 관리 및 유지상태 등에 따라 감가의 정도가 달라진다. (○ / X)
- 07 경제적 감가요인에는 인근지역의 쇠퇴, 설계의 불량, 설비의 부족 등이 있다. (○ / X)
- 08 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에 가산하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. (○ / X)
- 09 감정평가의 감가수정은 취득원가에 대한 비용배분의 개념이고, 회계목적의 감가상각은 재조달원가를 기초로 적정한 가치를 산정하는 개념이다. (○ / X)
- 10 회계목적의 감가상각은 관찰감가를 인정하나, 감정평가의 감가수정은 관찰감가를 인정하지 않는다. (○ / X)
- 11 정률법에서 매년의 감가액은 첫해가 가장 크고, 해가 갈수록 점차 줄어든다. (○ / X)
- 12 정률법에 의한 연간 감가액은 일정하지만, 정액법에 의한 연간 감가액은 체감한다. (○ / X)
- 13 감가수정방법 중 건물의 내용연수가 만료될 때의 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액을 포함하여 당해 내용연수로 상환하는 방법은 상환기금법이다. (○ / X)

14 감채(상환)기금환원법에서 자본회수분을 재투자하는 것으로 가정하는데 이때 재투자율은 안전율로 한다. (○ / X)

15 관찰감가법은 감정평가사가 직접 관찰하여 감가액을 판정하므로 객관적이다. (○ / X)

#### ■ 적산법

16 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다. (○ / X)

17 적산법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 X 06 ○ 07 X 08 X 09 X 10 X 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○ 17 X

X해설 03 수급인(개발업자)의 적정이율이 포함된다.

04 대체원가에 관한 설명이다.

05 대체원가를 반영할 경우 물리적 감가수정은 반영하지만, 기능적 감가수정은 필요하지 않다.

07 설계의 불량이나 설비의 부족은 기능적 감가요인이다.

08 재조달원가에 감가수정의 영향을 차감하여 적산가액을 구한다.

09 감가수정과 감가상각의 내용이 바뀌었다.

10 감가상각은 회계처리를 하는 것으로 관찰감가를 인정하지 않고, 실제 가치를 평가하기 위한 감가수정은 관찰감가를 인정한다.

12 정률법과 정액법의 내용이 바뀌었다.

15 관찰감가법은 평가사의 주관성이 개입될 가능성이 크다.

17 원가법에 관한 설명이다. 적산법은 임대료를 구하는 방법이다.

#### 기출테마 64 비교방식

01 거래사례비교법은 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교 등을 가하여 가액을 산정하는 방법을 말한다. (○ / X)

02 거래사례비교법은 시장성의 원리에 의한 것으로 실증적이며, 설득력이 풍부하므로 아파트 등 매매사례가 많은 부동산의 경우에 유용하다. (○ / X)

03 부동산시장이 불안정하거나 투기적 요인이 있는 경우에는 거래사례의 신뢰성이 문제가 된다. (○ / X)

04 거래사례비교법은 시장성에 근거하므로 과도한 호황·불황기에도 매우 유용하다. (○ / X)

05 사례자료의 거래시점은 기준시점에 가까울수록 유용하다. (○ / X)