2018년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

토지의 자연적 특성 중 다음 설명에 모두 관련 있는 것은?

○ 토지이용을 집약화시킨다.
○ 토지의 공급조절을 곤란하게 한다.
○ 토지의 소유 욕구를 증대시킨다.

① 인접성 [X]
인접성은 토지들이 서로 인접해 있는 특성으로, 토지이용 집약화·공급조절 곤란·소유욕구 증대와 직접적인 관련이 없다.

② 부증성 [O] **(정답)**
부증성(토지면적의 불변성)으로 인해 토지공급이 늘지 않아 이용의 집약화가 이루어지고, 공급조절이 곤란하며, 희소성으로 인해 소유욕구가 증대된다.

③ 영속성 [X]
영속성은 토지가 소멸하지 않고 영구히 존재하는 특성으로, 제시된 세 가지 설명과 직접 관련이 없다.

④ 개별성 [X]
개별성(비동질성)은 모든 토지가 위치·형태·용도 등에서 서로 다르다는 특성으로, 위 설명들과 무관하다.

⑤ 적재성 [X]
적재성은 토지의 자연적 특성으로 일반적으로 분류되지 않는다. 오답 함정용 선택지이다.

2번

토지 관련 용어의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 택지는 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지를 말한다. [O]
택지의 정의: 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용 중이거나 해당 용도로 조성된 토지 → 옳은 설명이다.

ㄴ. 획지는 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 말한다. [X]
획지는 하나의 용도로 활용되는 '일획의 토지 단위'이다. "2필지 이상의 일단의 토지"는 일단지(一團地) 개념에 가까우며, 획지의 정의로는 틀렸다.

ㄷ. 표본지는 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지를 말한다. [X]
"표본지"가 아니라 "표준지"가 지가공시를 위해 선정된다. 표준지는 인근 유사토지 중 대표성 있는 토지를 선정한 것이며, 표본지는 공식 법령 용어가 아니다.

ㄹ. 이행지는 택지지역·농지지역·임지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지를 말한다. [X]
이행지의 정의 자체는 유사하나, "일단의 토지"라는 표현이 부적절하다. 이행지는 개별 필지 단위로도 성립하며, 단순히 용도전환 중인 토지를 의미한다.

① ㄱ **(정답)**
② ㄱ, ㄴ
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

3번

우리나라에서 부동산과 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지소유자는 법률의 범위내에서 토지를 사용, 수익, 처분할 권리가 있다. [O]
토지소유자는 법률 범위 내에서 사용·수익·처분할 권리가 있다(민법 제211조).

② 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물을 말한다. [O]
민법상 부동산 = 토지 + 그 정착물(민법 제99조 제1항).

③ 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위내에서 토지의 상하에 미친다. [O]
토지 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 상하에 미친다(민법 제212조).

④ 토지의 소유권 공시방법은 등기이다. [O]
토지의 소유권 공시방법은 등기이다.

⑤ 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다. [X] **(정답)**
건물은 토지의 정착물이지만 우리나라 민법에서 토지와 독립한 별개의 부동산으로 취급된다. "독립된 물건으로 취급되는 것이 없다"는 설명은 틀렸다.

4번

다음 중 아파트개발사업을 추진하고 있는 시행사의 사업성에 긍정적 영향을 주는 요인은 모두 몇 개인가? (단, 다른 조건은 동일함)
◯ 공사기간의 연장
◯ 대출이자율의 상승
◯ 초기 분양률의 저조
◯ 인·허가시 용적률의 증가
◯ 매수예정 사업부지가격의 상승

① 1개 [O] **(정답)**
긍정적 요인은 ④ 1개뿐이다. 공사기간이 늘어나면 금융비용·관리비 증가로 사업성에 부정적이다.

② 2개 [X]
금융비용 증가 → 사업성에 부정적이다.

③ 3개 [X]
현금흐름 악화, 미래 사업성 불확실 → 사업성에 부정적이다.

④ 4개 [X]
분양 가능한 연면적이 늘어 수익 증가 → 사업성에 긍정적이다.

⑤ 5개 [X]
토지매입비 상승 → 사업성에 부정적이다.

5번

민간임대주택에 관한 특별법상 위탁관리형 주택임대관리업으로 등록한 경우 주택임대관리업자가 임대를 목적으로 하는 주택에 대해 할 수 있는 업무에 해당하지 않는 것은?

① 임차인의 대출알선 [X] **(정답)**
대출알선은 금융서비스이며, 위탁관리형 주택임대관리업자의 법정 업무 범위에 해당하지 않는다.

② 임대차계약의 체결·갱신 [O]
위탁관리형 업무 범위에 해당한다.

③ 임차인의 입주·명도 [O]
위탁관리형 업무 범위에 해당한다.

④ 임대료의 부과·징수 [O]
위탁관리형 업무 범위에 해당한다.

⑤ 시설물 유지·개량 [O]
위탁관리형 업무 범위에 해당한다.

6번

부동산개발사업의 방식에 관한 설명 중 (ㄱ)과 (ㄴ)에 해당하는 것은? ㄱ: 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식 ㄴ: 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식

① ㄱ: 사업위탁(수탁)방식, ㄴ: 등가교환방식 [X]
ㄴ은 등가교환방식이 아니다.

② ㄱ: 사업위탁(수탁)방식, ㄴ: 신탁개발방식 [O] **(정답)**
ㄱ은 토지소유권 유지하며 수수료를 지급하는 사업위탁방식이고, ㄴ은 신탁회사가 형식적 소유권을 이전받아 개발하는 신탁개발방식이다.

③ ㄱ: 등가교환방식, ㄴ: 합동개발방식 [X]
ㄱ의 설명은 등가교환방식이 아니다.

④ ㄱ: 자체개발방식, ㄴ: 신탁개발방식 [X]
ㄱ의 설명은 자체개발방식이 아니다.

⑤ ㄱ: 자체개발방식, ㄴ: 합동개발방식 [X]
ㄱ도, ㄴ도 해당하지 않는다.

7번

어느 지역의 수요와 공급함수가 각각 A부동산상품시장에서는 Qd=100-P, 2Qs=-10+P, B부동산상품시장에서는 Qd=500-2P, 3Qs=-20+6P 이며, A부동산상품의 가격이 5% 상승하였을 때 B부동산상품의 수요가 4% 하락하였다. 거미집이론(Cob-web theory)에 의한 A와 B 각각의 모형 형태와 A부동산상품과 B부동산상품의 관계는? (단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격, Qd는 수요량, Qs는 공급량이며, 다른 조건은 동일함)

① 수렴형 순환형 보완재 [O]
A시장: 수요기울기 절대값(-1) > 공급기울기(0.5) → 수렴형. B시장: 수요기울기 절대값(2) = 공급기울기(2) → 순환형. A가격 상승 시 B수요 하락 → 보완재 관계.

② 수렴형 발산형 보완재 [X]
B는 발산형이 아니라 순환형이다.

③ 발산형 순환형 대체재 [X]
A는 수렴형이며, 관계는 보완재이다.

④ 발산형 수렴형 대체재 [X]
A는 수렴형이다.

⑤ 순환형 발산형 대체재 [X]
A는 수렴형이고 보완재 관계이다.

① 수렴형 / 순환형 **(정답)**
② 수렴형 / 발산형
③ 발산형 / 순환형
④ 발산형 / 수렴형
⑤ 순환형 / 발산형

8번

부동산매매시장에서 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, x축은 수량, y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 완전탄력적이면 가격의 변화와는 상관없이 수요량이 고정된다. [X] **(정답)**
수요의 가격탄력성이 완전탄력적이면 가격 변화와 관계없이 수요량이 고정되는 것이 아니라, 미세한 가격 변화에도 수요량이 무한히 변한다. 가격 변화에 관계없이 수요량이 고정되는 것은 완전비탄력적이다.

② 공급의 가격탄력성이 '0'이면 완전비탄력적이다. [O]
공급의 가격탄력성이 0이면 공급량이 전혀 반응하지 않으므로 완전비탄력적이다.

③ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 가격의 변화율보다 수요량의 변화율이 더 작다. [O]
비탄력적(탄력성 < 1)이면 가격 변화율 > 수요량 변화율이다.

④ 수요곡선이 수직선이면 수요의 가격탄력성은 완전비탄력적이다. [O]
수요곡선이 수직선이면 가격에 관계없이 수요량이 일정하므로 완전비탄력적이다.

⑤ 공급의 가격탄력성이 탄력적이면 가격의 변화율보다 공급량의 변화율이 더 크다. [O]
탄력적(탄력성 > 1)이면 가격 변화율 < 공급량 변화율이다.

9번

주택매매시장의 수요와 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, x축은 수량, y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

① 주택의 수요와 공급이 모두 증가하게 되면 균형거래량은 증가한다. [O]
수요·공급이 모두 증가하면 균형거래량은 반드시 증가한다.

② 주택수요의 가격탄력성이 완전탄력적인 경우에 공급이 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량은 증가한다. [O]
완전탄력적 수요에서 공급 증가 시 가격은 불변, 거래량만 증가한다.

③ 해당 주택가격 변화에 의한 수요량의 변화는 동일한 수요곡선상의 이동으로 나타난다. [O]
해당 주택 가격 변화에 의한 수요량 변화는 수요곡선상 이동(movement)이다.

④ 주택수요가 증가하면 주택공급이 탄력적일수록 균형가격이 더 크게 상승한다. [X] **(정답)**
수요가 증가할 때 공급이 탄력적일수록 공급이 더 많이 늘어나므로 균형가격 상승폭이 오히려 작아진다. 탄력적 공급일수록 균형가격은 덜 오른다.

⑤ 주택공급의 가격탄력성은 단기에 비해 장기에 더 크게 나타난다. [O]
공급탄력성은 단기보다 장기에 더 크다(장기에 공급 조정이 용이하기 때문).

10번

어느 지역의 오피스텔에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6이고 소득탄력성은 0.5이다. 오피스텔 가격이 5% 상승함과 동시에 소득이 변하여 전체 수요량이 1% 감소하였다면, 이때 소득의 변화율은? (단, 오피스텔은 정상재이고, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 1% 증가 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② 2% 증가 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ 3% 증가 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 4% 증가 [O] **(정답)**
가격 5% 상승에 따른 수요량 변화: -0.6 × 5% = -3%. 전체 수요량 변화는 -1%이므로, 소득 효과 = -1% - (-3%) = +2%. 소득탄력성 0.5이므로 소득변화율 = 2% ÷ 0.5 = 4% 증가.

⑤ 5% 증가 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

11번

아파트매매시장에서 수요량과 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, x축은 수량, y축은 가격이고, 아파트와 단독주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

① 아파트가격 하락이 예상되면 수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 하향으로 이동하게 된다. [X]
가격하락 예상은 현재 수요를 증가시켜 수요곡선 자체가 우측 이동(shift)한다. 수요곡선상 이동이 아니다.

② 실질소득이 증가하면 수요곡선은 좌하향으로 이동하게 된다. [X]
실질소득 증가 → 정상재인 아파트 수요 증가 → 수요곡선이 우측(우상향이 아닌 우측)으로 이동한다. 좌하향 이동은 오답이다.

③ 대체재인 단독주택의 가격이 상승하면 아파트의 수요곡선은 우상향으로 이동하게 된다. [O] **(정답)**
대체재인 단독주택 가격 상승 → 상대적으로 아파트가 저렴해짐 → 아파트 수요 증가 → 수요곡선 우측 이동. 옳은 설명이다.

④ 아파트 담보대출 금리가 하락하면 수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 상향으로 이동하게 된다. [X]
금리 하락은 수요곡선 자체의 이동(shift) 요인이다. 수요곡선상 이동이 아니다.

⑤ 아파트 거래세가 인상되면 수요곡선은 우상향으로 이동하게 된다. [X]
거래세 인상 → 수요 감소 → 수요곡선 좌측(감소) 이동이다. 우상향 이동은 오답이다.

12번

지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 차액지대는 토지의 위치를 중요시하고 비옥도와는 무관하다. [X]
차액지대(리카도)는 토지의 비옥도 차이에서 발생한다. "비옥도와 무관"하다는 설명은 틀렸다.

② 준지대는 토지사용에 있어서 지대의 성질에 준하는 잉여로 영구적 성격을 가지고 있다. [X]
준지대(마샬)는 일시적이고 단기적인 잉여이지, 영구적 성격을 갖지 않는다.

③ 절대지대는 토지의 생산성과 무관하게 토지가 개인에 의해 배타적으로 소유되는 것으로부터 발생한다. [O] **(정답)**
절대지대(마르크스)는 토지 자체의 생산성과 관계없이, 토지가 개인에 의해 독점적으로 소유되는 사실만으로 발생하는 지대이다.

④ 경제지대는 어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고 현재의 용도에 그대로 사용되도록 지급하는 최소한의 지급액이다. [X]
이는 전용수입(transfer earnings)에 대한 설명이다. 경제지대는 실제 수취액 - 전용수입의 초과분이다.

⑤ 입찰지대는 토지소유자의 노력과 희생 없이 사회 전체의 노력에 의해 창출된 지대이다. [X]
이는 불로소득(경제지대)에 관한 설명에 가깝다. 입찰지대(알론소)는 각 용도별 토지이용자가 지불 가능한 최대 지대를 의미한다.

13번

다음 내용을 모두 만족시키는 도시공간구조이론은?
◯ 유사한 도시활동은 집적으로부터 발생하는 이익 때문에 집중하려는 경향이 있다.
◯ 서로 다른 도시활동 중에서는 집적 불이익이 발생하는 경우가 있는데, 이러한 활동은 상호 분리되는 경향이 있다.
◯ 도시활동 중에는 교통이나 입지의 측면에서 특별한 편익을 필요로 하는 기능들이 있다.
◯ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)이 주장하였다.

① 동심원이론 [X]
버제스(Burgess)가 주장. 단일 CBD 중심의 동심원적 도시 발전.

② 선형이론 [X]
호이트(Hoyt)가 주장. 교통축을 따라 부채꼴 형태로 발전.

③ 다핵심이론 [O] **(정답)**
해리스와 울만이 주장. 집적이익·불이익, 특별 교통편익 필요 기능 등을 고려한 복수의 핵심을 가진 이론이다.

④ 입지지대이론 [X]
알론소(Alonso)의 이론으로, 토지이용과 지대의 관계를 설명한다.

⑤ 최소비용이론 [X]
베버(Weber)의 공업입지론이다.

14번

복합쇼핑몰 개발사업이 진행된다는 정보가 있다. 다음과 같이 주어진 조건 하에서 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는? (단, 주어진 조건에 한함)
◯ 복합쇼핑몰 개발예정지 인근에 일단의 A토지가 있다.
◯ 2년 후 도심에 복합쇼핑몰이 개발될 가능성은 50%로 알려져 있다.
◯ 2년 후 도심에 복합쇼핑몰이 개발되면 A토지의 가격은 6억 500만원, 개발되지 않으면 3억 250만원으로 예상된다.
◯ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

① 1억 500만원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② 1억 1,000만원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ 1억 1,500만원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 1억 2,000만원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

⑤ 1억 2,500만원 [O] **(정답)**
완전정보의 가치(EVPI) = 0.5 × (6억500만 - 3억250만) ÷ 1.1^2 = 0.5 × 3억250만 ÷ 1.21 = 0.5 × 2억5,000만 = 1억2,500만원.

15번

다음 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 레일리(W. Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기에 반비례하고 거리의 제곱에 비례한다고 보았다. [X] **(정답)**

레일리의 소매인력법칙: 두 도시가 소비자에게 미치는 영향력은 인구(크기)에 비례하고, 거리의 제곱에 반비례한다. "크기에 반비례"한다는 설명은 완전히 반대이다.

② 베버(A. Weber)는 운송비·노동비·집적이익을 고려하여 비용이 최소화되는 지점이 공장의 최적입지가 된다고 보았다. [O]

베버의 최소비용이론: 운송비·노동비·집적이익을 고려해 비용 최소점을 공장 최적입지로 본다.

③ 컨버스(P. Converse)는 경쟁관계에 있는 두 소매시장간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 소매중력모형을 수정하였다. [O]

컨버스의 수정소매중력모형: 두 소매시장 간 상권 경계점을 파악할 수 있도록 레일리 모형을 수정하였다.

④ 허프(D. Huff)는 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 소비자와 점포와의 거리, 경쟁점포의 수와 면적에 의해서 결정된다고 보았다. [O]

허프 모형: 소비자의 점포 이용 확률은 거리·경쟁점포 수·면적 등에 의해 결정된다.

⑤ 크리스탈러(W. Christaller)는 재화와 서비스에 따라 중심지가 계층화되며 서로 다른 크기의 도달범위와 최소요구범위를 가진다고 보았다. [O]

크리스탈러의 중심지이론: 중심지 계층화, 도달범위와 최소요구범위의 차이를 설명한다.

16번

부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 모두 동일함)

① 불완전경쟁시장에서도 할당효율적 시장이 이루어질 수 있다. [O]

불완전경쟁에서도 자원이 최선으로 배분된다면 할당효율성은 달성될 수 있다.

② 진입장벽의 존재는 부동산시장을 불완전하게 만드는 원인이다. [O]

진입장벽은 부동산시장의 불완전성을 심화시키는 요인이다.

③ 부동산시장의 분화현상은 경우에 따라 부분시장(sub-market)별로 시장의 불균형을 초래하기도 한다. [O]

부동산시장의 분화(세분시장화)는 부분시장별 불균형을 초래할 수 있다.

④ 강성 효율적 시장에서도 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 있다. [X] **(정답)**

강성(strong form) 효율적 시장에서는 내부정보를 포함한 모든 정보가 이미 가격에 반영되어 있으므로 어떤 정보를 이용해도 초과이윤을 얻을 수 없다.

⑤ 부동산에 가해지는 다양한 공적 제한은 부동산시장의 기능을 왜곡할 수 있다. [O]

공적 제한(용도지역 지정, 규제 등)은 부동산시장의 가격기능을 왜곡할 수 있다.

17번

부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며 같은 지역에서도 부분시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다. [O]
부동산경기는 지역별·부분시장별로 다르게 변동한다.

② 부동산경기변동은 건축착공량, 거래량 등으로 확인할 수 있다. [O]
건축착공량, 거래량 등은 부동산경기의 지표로 활용된다.

③ 부동산경기와 일반경기는 동일한 주기와 진폭으로 규칙적·반복적으로 순환한다. [X] **(정답)**
부동산경기와 일반경기는 주기와 진폭이 일치하지 않으며, 규칙적·반복적으로 순환하지도 않는다. 부동산경기는 일반경기보다 느리게 반응하고 진폭도 다르다.

④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. [O]
상승국면에서 이전 거래사례가격은 새 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.

⑤ 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다. [O]
하강국면이 지속되면 업무용 부동산의 공실률이 증가한다.

18번

법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 제도를 모두 고른 것은?

ㄱ. 실거래가신고제 [O]
현행 제도는 ㄱ, ㄷ이므로 정답 ②이다. 실거래가신고제 현행 제도이다.

ㄴ. 택지소유상한제 [X]
택지소유상한제 1998년 헌법재판소 위헌 결정 이후 폐지되었다.

ㄷ. 분양가상한제 [O]
현행 제도는 ㄱ, ㄷ이므로 정답 ②이다. 분양가상한제 현행 제도로 시행 중이다.

ㄹ. 토지초과이득세제 [X]
토지초과이득세제 1994년 헌법불합치 결정 후 사실상 폐지되었다.

① ㄱ
② ㄱ, ㄷ **(정답)**
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

19번

부동산시장에서 시장실패의 원인으로 틀린 것은?

① 공공재 [O]
비배제성·비경합성으로 인해 시장실패가 발생한다.

② 정보의 비대칭성 [O]
역선택·도덕적 해이를 유발하는 시장실패 원인이다.

③ 외부효과 [O]
외부비경제·외부경제 모두 시장실패 원인이다.

④ 불완전경쟁시장 [O]
독점·과점 등 불완전경쟁은 시장실패 원인이다.

⑤ 재화의 동질성 [X] **(정답)**
재화의 동질성은 완전경쟁시장의 조건이며, 시장실패의 원인이 아니다. 오히려 이질성(부동산의 개별성)이 부동산 시장의 불완전성을 높이는 요인이다.

20번

부동산 관련 조세 중 국세, 보유과세, 누진세 유형에 모두 해당하는 것은?

① 취득세 [X]
취득세는 지방세이며 취득과세이다.

② 재산세 [X]
재산세는 지방세이다.

③ 종합부동산세 [O] **(정답)**
국세(국가가 부과) + 보유과세(보유 중 부과) + 누진세율(과세표준 구간별 누진) 모두 해당한다.

④ 상속세 [X]
상속세는 국세이고 누진세이나, 보유과세가 아닌 취득(이전)과세이다.

⑤ 양도소득세 [X]
양도소득세는 국세이고 누진세이나, 보유과세가 아닌 양도(거래)과세이다.

21번

토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개발부담금제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다. [O]
개발부담금제는 개발이익환수에 관한 법률에 의해 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.

② 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적 수단이다. [O]
용도지역·지구제는 토지이용계획의 법적 구현 수단이다.

③ 개발권양도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다. [O]
TDR(개발권양도제)은 개발제한구역 등의 개발권을 타 지역으로 이전할 수 있게 하는 제도이다.

④ 부동산 가격공시제도에 있어 개별공시지가는 국토교통부장관이 공시한다. [X] **(정답)**
개별공시지가는 시장·군수·구청장이 결정·공시한다. 국토교통부장관이 공시하는 것은 표준지공시지가이다.

⑤ 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다. [O]
토지비축제도는 정부가 토지를 직접 매입·비축하는 직접적 시장 개입이다.

22번

주거복지정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 공공임대주택의 공급은 소득재분배효과를 기대할 수 있다. [O]
공공임대주택 공급은 저소득층에 대한 간접 소득 이전 효과로 소득재분배에 기여한다.

② 주거급여는 생활이 어려운 사람에게 주거안정에 필요한 임차료 등을 지급하는 것을 말한다. [O]
주거급여는 임차료 등 주거비를 지원하는 제도이다(주거급여법).

③ 정부가 임대료를 균형가격 이하로 규제하면 민간임대주택의 공급량은 감소할 수 있다. [O]
임대료 상한 규제 → 공급자 유인 감소 → 민간임대 공급 감소한다.

④ 정부가 저소득층에게 임차료를 보조해주면 저소득층 주거의 질적 수준이 높아질 수 있다. [O]
임차료 보조 → 가처분소득 증가 → 더 나은 주거를 선택할 여력이 생긴다.

⑤ 공공임대주택은 한국토지주택공사가 외부재원의 지원없이 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다. [X] **(정답)**
공공임대주택은 국가·지방자치단체의 재정 지원과 국민주택기금 등 외부재원을 활용하여 건설된다. 자체자금만으로 건설한다는 설명은 틀렸다.

23번

부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자안이 채택된다. [O]
기대수익률 > 요구수익률이면 투자가치 > 시장가격이므로 투자를 채택한다.

② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다. [O]
비체계적 위험(개별 부동산 특성에 따른 위험)은 포트폴리오 구성으로 분산·제거 가능하다.

③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다. [X] **(정답)**
요구수익률 = 무위험률 + 위험프리미엄. 무위험률이 하락하면 요구수익률도 하락한다. "상승시키는 요인"이라는 설명은 틀렸다.

④ 투자자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성위험에 해당한다. [O]
유동성위험은 원하는 시기에 시장가격으로 현금화하지 못할 위험이다.

⑤ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다. [O]
평균-분산 지배원리로 선택 불가능한 경우 변동계수(표준편차÷기대수익률)로 단위 수익당 위험을 비교하여 판단할 수 있다.

24번

부동산투자시 (ㄱ)타인자본을 활용하지 않는 경우와 (ㄴ)타인자본을 50% 활용하는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 기간 초 부동산가격: 10억원
○ 1년간 순영업소득(NOI): 연 3천만원 (기간 말 발생)
○ 1년간 부동산가격 상승률: 연 2%
○ 1년 후 부동산을 처분함
○ 대출조건: 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

① ㄱ: 3%, ㄴ: 6% [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② ㄱ: 3%, ㄴ: 8% [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ ㄱ: 5%, ㄴ: 6% [O] **(정답)**
ㄱ: NOI 3천만 + 자본이득(10억×2%=2천만) = 5천만. 자기자본 10억. ROE = 5%.
ㄴ: 차입금 5억, 이자 5억×4%=2천만. 지분 5억.
순수익 = 3천만 - 2천만(이자) = 1천만. 자본이득 = 2천만. 합계 3천만.
ROE = 3천만 ÷ 5억 = 6%.

④ ㄱ: 5%, ㄴ: 8% [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

⑤ ㄱ: 7%, ㄴ: 8% [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

25번

부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은? (단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용하는 경우를 가정함)

ㄱ. 기타소득 [O]
옳다. 기타소득은 유효총소득에 포함되어 NOI 산정에 필요하다.

ㄴ. 매도비용 [X]
틀림. 매도비용은 세전지분복귀액 산정에 쓰이며 NOI 산정 요소가 아니다.

ㄷ. 취득세 [X]
틀림. 취득세는 NOI·세전지분복귀액 산정에 해당하지 않는다.

ㄹ. 미상환저당잔금 [X]
틀림. 미상환저당잔금은 세전지분복귀액 산정에 쓰이며 NOI 산정 요소가 아니다.

ㅁ. 재산세 [O]
옳다. 재산세는 영업경비에 포함되어 NOI 산정에 필요하다.

ㅂ. 양도소득세 [X]
틀림. 양도소득세는 NOI·세전지분복귀액 산정에 해당하지 않는다.

① 가: ㄷ / 나: ㄹ
② 가: ㄱ, ㅁ / 나: ㄴ, ㄹ **(정답)**
③ 가: ㄱ, ㅁ / 나: ㄴ, ㅂ
④ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ / 나: ㄴ, ㅂ
⑤ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ / 나: ㄴ, ㄹ, ㅂ

26번

화폐의 시간가치와 관련한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 잔금비율과 상환비율의 합은 '0'이 된다. [X]
잔금비율 + 상환비율 = 1이다(0이 아님). 잔금비율은 남은 원금 비율, 상환비율은 상환된 원금 비율로 합이 1이 된다.

② 연금의 현재가치계수와 감채기금계수는 역수관계에 있다. [X]
연금의 현재가치계수와 역수 관계인 것은 저당상수(원리금환급계수)이다. 감채기금계수와 역수 관계인 것은 연금의 미래가치계수이다.

③ 원금균등상환방식으로 주택저당대출을 받은 경우 저당대출의 매기간 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다. [X]
매기간 원리금 상환액을 저당상수로 계산하는 것은 원리금균등상환방식이다. 원금균등상환방식은 매기 원금을 일정하게 상환하고 이자는 별도 계산한다.

④ 원금에 대한 이자뿐만 아니라 이자에 대한 이자도 함께 계산하는 것은 단리 방식이다. [X]
원금과 이자에 대한 이자까지 계산하는 것은 복리 방식이다. 단리는 원금에 대해서만 이자를 계산한다.

⑤ 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다. [O] **(정답)**
현재가격이 매년 일정 비율로 상승하는 경우, 미래가격 = 현재가격 × (1+r)^n, 이는 일시불의 미래가치계수(FVIF)를 이용하는 계산이다.

27번

부동산투자의 위험과 관련하여 ( )에 들어갈 용어로 옳은 것은? 투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ( )에 해당한다.

① 기술위험 [X]
기술 변화·노후화에 따른 위험이다.

② 입지위험 [X]
입지 환경 변화에 따른 위험이다.

③ 시장위험 [X]
시장 전체 변동에 따른 체계적 위험이다.

④ 법적위험 [X]
법령·규제 변화에 따른 위험이다.

⑤ 금융위험 [O] **(정답)**
부채 활용(레버리지)에 따라 발생하는 이자 부담·채무불이행 위험을 금융위험(financial risk)이라 한다.

28번

다음 자료를 활용하여 산정한 순소득승수, 채무불이행률, 세후현금흐름승수를 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)
◯ 총투자액: 15억원
◯ 지분투자액: 4억원
◯ 유효총소득승수: 6
◯ 영업경비비율(유효총소득 기준): 40%
◯ 부채서비스액: 6천만원/년
◯ 영업소득세: 1천만원/년

① 10, 64%, 5 [O] **(정답)**
EGI = 총투자액 ÷ EGI승수 = 15억 ÷ 6 = 2.5억
NOI = EGI × (1-0.4) = 2.5억 × 0.6 = 1.5억
순소득승수 = 15억 ÷ 1.5억 = 10 ✓
채무불이행률 = (부채서비스액 + 영업경비) ÷ EGI = (0.6억+1억) ÷ 2.5억 = 64% ✓
세후현금흐름 = 1.5억-0.6억(부채서비스)-0.1억(세금) = 0.8억
세후현금흐름승수 = 지분투자액 ÷ 세후현금흐름 = 4억 ÷ 0.8억 = 5 ✓

② 10, 64%, 5.5 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ 10, 65%, 5.5 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 11, 65%, 6 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

⑤ 11, 66%, 6 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

29번

부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다. [O]
IRR법·NPV법·수익성지수법은 모두 현금흐름을 할인하는 DCF 기법이다.

ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성지수는 '1'이 된다. [O]
NPV = 0이면 현재가치(편익) = 초기 투자비용이므로 PI = PV편익/초기투자 = 1이다.

ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다. [X]
재투자율: IRR법은 IRR(내부수익률) 자체를 재투자율로 가정하고, NPV법은 요구수익률(할인율)을 재투자율로 가정한다. 설명이 서로 뒤바뀌었다.

ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다. [O]
회계적 이익률법에서는 목표이익률 초과 투자안 중 이익률이 가장 높은 안을 선택한다.

ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 실현수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다. [X]
IRR법에서는 내부수익률과 요구수익률(hurdle rate)을 비교한다. 실현수익률이 아니다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄴ, ㄹ **(정답)**
③ ㄱ, ㄷ, ㅁ
④ ㄴ, ㄹ, ㅁ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ

30번

저당상환방법에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

ㄱ. 원금균등상환방식의 경우, 매기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다. [O]
원금균등상환: 원금은 매기 동일, 이자는 잔액 감소로 점차 감소 → 원리금 합계(상환액)도 감소하고 대출잔액도 감소한다.

ㄴ. 원리금균등상환방식의 경우, 매기간에 상환하는 원금상환액이 점차적으로 감소한다. [X]
원리금균등상환: 매기 원리금 총액이 동일하므로, 시간이 지날수록 이자 부분이 줄고 원금 상환 부분이 오히려 증가한다. "원금이 감소"한다는 설명은 틀렸다.

ㄷ. 점증(체증)상환방식의 경우, 미래 소득이 증가될 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다. [O]
점증상환은 초기 상환액이 낮고 점차 증가하므로, 미래 소득이 증가할 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.

ㄹ. 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입 크기는 '원금균등상환방식 > 점증(체증)상환방식 > 원리금균등상환방식' 순이다. [X]
총 이자수입: 원금상환이 늦어질수록 이자가 많이 쌓인다. 점증상환은 초기 원금 상환이 가장 느리므로 총 이자가 가장 많다. 올바른 순서: 점증 > 원리금균등 > 원금균등. 문제의 "원금균등 > 점증 > 원리금균등" 순서는 틀렸다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄷ **(정답)**
③ ㄱ, ㄹ
④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

31번

우리나라 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. [O]
자기관리 REITs의 설립 최저 자본금은 5억원 이상이다.

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. [O]
위탁관리·기업구조조정 REITs의 설립 최저 자본금은 3억원 이상이다.

③ 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력이 될 수 있다. [O]
공인중개사로서 해당 분야 5년 이상 종사자는 자기관리 REITs의 자산운용 전문인력 요건에 해당한다.

④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없다. [O]
위탁관리 REITs는 본점 외 지점을 설치할 수 없다.

⑤ 부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립이 가능하다. [X] **(정답)**
부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립이 허용되지 않고, 반드시 현금(금전)으로만 출자하여 설립해야 한다.

32번

사업주(sponsor)가 특수목적회사인 프로젝트 회사를 설립하여 프로젝트 금융을 활용하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 프로젝트 회사를 위한 별도의 보증이나 담보 제공은 없음)

① 프로젝트 금융의 상환재원은 사업주의 모든 자산을 기반으로 한다. [X]
프로젝트 금융의 상환재원은 사업주의 전체 자산이 아니라 해당 프로젝트에서 발생하는 현금흐름에 한정된다(비소구·제한소구 금융).

② 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시된다. [X]
프로젝트 부채는 특수목적회사(SPC) 명의이므로 사업주(모회사) 재무제표에 표시되지 않는다(부외금융, off-balance sheet).

③ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다. [X]
프로젝트가 부실화되면 대출기관은 프로젝트 자산에서만 회수하므로 채권회수에 영향을 받는다.

④ 일정한 요건을 갖춘 프로젝트 회사는 법인세 감면을 받을 수 있다. [O] **(정답)**
일정 요건을 갖춘 프로젝트 회사(SPC)는 법인세 감면 혜택을 받을 수 있다.

⑤ 프로젝트 사업의 자금은 차주가 임의로 관리한다. [X]
프로젝트 자금은 에스크로 계좌 등을 통해 통제되며, 차주가 임의로 관리할 수 없다.

33번

다음 자금조달 방법 중 지분금융(equity financing)에 해당하는 것은?

① 주택상환사채 [X]
채권(부채금융)이다.

② 신탁증서금융 [X]
저당을 이용한 부채금융이다.

③ 부동산투자회사(REITs) [O] **(정답)**
주식 발행을 통해 투자자로부터 자본을 조달하는 지분금융이다.

④ 자산담보부기업어음(ABCP) [X]
단기 부채금융 수단이다.

⑤ 주택저당채권담보부채권(MBB) [X]
저당채권을 담보로 발행하는 채권, 부채금융이다.

34번

A씨는 8억원의 아파트를 구입하기 위해 은행으로부터 4억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, A씨가 2회차에 상환할 원금과 3회차에 납부할 이자액을 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리: 고정금리, 연 6%
◯ 대출기간: 20년
◯ 저당상수: 0.087
◯ 원리금 상환조건: 원리금균등상환방식, 연 단위 매기간 말 상환

① 10,800,000원, 23,352,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② 11,448,000원, 22,665,120원 [O] **(정답)**
연간 원리금 = 4억 × 0.087 = 34,800,000원
1회차 이자 = 4억 × 6% = 24,000,000원 / 1회차 원금 = 10,800,000원
2회차 잔액 = 400,000,000 - 10,800,000 = 389,200,000원
2회차 이자 = 389,200,000 × 6% = 23,352,000원 / 2회차 원금 = 34,800,000 - 23,352,000 = 11,448,000원 ✓
3회차 잔액 = 389,200,000 - 11,448,000 = 377,752,000원
3회차 이자 = 377,752,000 × 6% = 22,665,120원 ✓

③ 11,448,000원, 23,352,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 12,134,880원, 22,665,120원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

⑤ 12,134,880원, 23,352,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

35번

감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. [O]
원가법: 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정하는 방법. 올바른 정의이다.

② 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. [O]
수익환원법: 장래 순수익이나 현금흐름을 환원·할인하여 가액을 산정하는 방법. 올바른 정의이다.

③ 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. [O]
가치형성요인: 일반요인·지역요인·개별요인 등. 올바른 정의이다.

④ 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. [O]
거래사례비교법: 유사 거래사례와 비교해 사정보정·시점수정·요인비교 후 가액 산정. 올바른 정의이다.

⑤ 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다. [X] **(정답)**
인근지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다. 개별요인이 아닌 지역요인을 공유하는 것이다. "개별요인"이라고 한 것이 오류이다.

36번

감정평가의 대상이 되는 부동산(이하 대상부동산이라 함)과 거래사례부동산의 개별요인 항목별 비교내용이 다음과 같은 경우 상승식으로 산정한 개별요인 비교치는? (단, 주어진 조건에 한하며, 결과값은 소수점 넷째 자리에서 반올림함)

◯ 가로의 폭·구조 등의 상태에서 대상부동산이 5% 우세함
◯ 고객의 유동성과의 적합성에서 대상부동산이 3% 열세함
◯ 형상 및 고저는 동일함
◯ 행정상의 규제정도에서 대상부동산이 4% 우세함

① 1.015 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② 1.029 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ 1.035 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 1.059 [O] **(정답)**
1.05(가로 5% 우세) × 0.97(고객유동성 3% 열세) × 1.00(형상 동일) × 1.04(행정규제 4% 우세) = 1.05 × 0.97 × 1.04 = 1.0185 × 1.04 ≈ 1.059

⑤ 1.060 [X]
반올림 이전의 미세한 차이로 소수점 넷째 자리 반올림 결과는 1.059이다.

37번

부동산 가격공시에 관한 법률상 표준지공시지가의 효력으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 토지시장에 지가정보를 제공 [O]
토지시장에 지가정보를 제공하는 효력이 있다.

ㄴ. 일반적인 토지거래의 지표 [O]
일반적인 토지거래의 지표로 활용된다.

ㄷ. 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 기준 [X]
과세 관련 주택가격 산정 기준은 개별주택공시가격(표준주택공시가격)이다. 표준지공시지가의 효력이 아니다.

ㄹ. 감정평가업자가 지가변동률을 산정하는 경우에 기준 [X]
지가변동률은 국토교통부가 직접 조사·발표하며, 표준지공시지가의 효력으로 규정된 사항이 아니다.

① ㄱ, ㄴ **(정답)**
② ㄱ, ㄹ
③ ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

38번

감정평가에 관한 규칙상 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?
○ 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 [X]
ㄴ이 틀렸다.

② ㄱ: 비교성, ㄴ: 공시지가비교법, ㄷ: 환원방식 [X]
ㄱ, ㄴ, ㄷ 모두 틀렸다.

③ ㄱ: 비용성, ㄴ: 공시지가비교법, ㄷ: 환원방식 [X]
ㄴ, ㄷ가 틀렸다.

④ ㄱ: 비용성, ㄴ: 공시지가기준법, ㄷ: 수익방식 [O] **(정답)**
원가방식은 비용성의 원리 기반. 비교방식에는 공시지가기준법이 포함됨. 수익성 원리 기반은 수익방식이다.

⑤ ㄱ: 비교성, ㄴ: 공시지가기준법, ㄷ: 수익방식 [X]
ㄱ이 틀렸다. 원가방식의 원리는 비교성이 아닌 비용성이다.

39번

원가법에 의한 대상물건의 적산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20.
○ 기준시점: 2018. 9. 20.
○ 사용승인시점의 신축공사비: 3억원 (신축공사비는 적정함)
○ 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승
○ 경제적 내용년수: 50년
○ 감가수정방법: 정액법
○ 내용년수 만료시 잔존가치 없음

① 288,200,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② 302,400,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ 315,000,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 317,520,000원 [O] **(정답)**
재조달원가(기준시점) = 3억 × 1.05^2 = 330,750,000원
정액법 감가: 경과년수 2년, 내용년수 50년, 잔존가치 없음
적산가액 = 330,750,000 × (1 - 2/50) = 330,750,000 × 0.96 = 317,520,000원 ✓

⑤ 330,750,000원 [X]
재조달원가를 구한 것으로, 감가수정을 적용하지 않은 오류이다.

40번

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)
◯ 대상토지: A시 B동 150번지, 토지 120㎡, 제3종일반주거지역
◯ 기준시점: 2018. 9. 1.
◯ 거래사례의 내역
- 소재지 및 면적: A시 B동 123번지, 토지 100㎡
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 거래사례가격: 3억원
- 거래시점: 2018. 3. 1.
- 거래사례의 사정보정 요인은 없음
◯ 지가변동률(2018. 3. 1. ~ 9. 1.): A시 주거지역 4% 상승함
◯ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
◯ 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 5% 열세함
◯ 상승식으로 계산할 것

① 285,680,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

② 296,400,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

③ 327,600,000원 [X]
틀린 보기입니다. 자세한 근거는 문항 해설 요약 참고.

④ 355,680,000원 [O] **(정답)**
거래사례 단가 = 300,000,000 ÷ 100㎡ = 3,000,000원/㎡
시점수정(×1.04) × 지역요인(×1.00) × 개별요인(×0.95)
대상토지 단가 = 3,000,000 × 1.04 × 1.00 × 0.95 = 2,964,000원/㎡
총 평가액 = 2,964,000 × 120㎡ = 355,680,000원 ✓

⑤ 360,400,000원 [X]
개별요인 열세(×0.95)를 적용하지 않은 오류이다.