2019년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 자본 [O]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

ㄴ. 소비재 [O]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

ㄷ. 공간 [X]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

ㄹ. 생산요소 [O]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

ㅁ. 자연 [X]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

ㅂ. 자산 [O]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

ㅅ. 위치 [X]

경제적 개념: 자본(ㄱ), 소비재(ㄴ), 생산요소(ㄹ), 자산(ㅂ) 물리적(기술적) 개념: 공간(ㄷ), 자연(ㅁ), 위치(ㅅ)

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

2번

토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?
○ 부동산관리의 의의를 높게 한다.
○ 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
○ 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.

① 적재성 [X]
적재성: 다른 물건을 올려놓을 수 있는 특성. 해당 설명과 무관.

② 부동성 [X]
부동성: 위치 고정. 관리의 의의나 장기배려와 직접 연결 어려움.

③ 영속성 [O] **(정답)**
○ 부동산관리의 의의를 높게 한다 → 영속성: 오래 지속되기 때문에 관리가 중요 ○ 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득 → 영속성: 소멸하지 않아 장기보유 가능 ○ 부동산활동에서 장기배려 → 영속성: 장기적 관점에서 계획 필요 영속성(불소멸성): 토지가 영구히 존속 → 관리의 의의, 장기투자, 장기배려.

④ 개별성 [X]
개별성: 이질성. 장기배려와 직접 연결 어려움.

⑤ 인접성 [X]
인접성: 외부효과 발생. 장기배려와 직접 연결 어려움.

3번

부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 사업이윤의 증가분이다. [X]
개발이익: 개발사업 시행에 의해 지가 상승으로 귀속되는 '토지가액의 증가분'이다. '사업이윤의 증가분'은 틀렸다.

② 도시·군관리계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 특별시·광역시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다. [X]
도시·군관리계획이 아닌 '도시·군기본계획'이 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다. 도시·군관리계획은 용도지역·지구·구역, 기반시설 등의 세부 계획이다.

③ 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다. [X]
개발손실보상제는 용도규제 '강화'로 발생한 손실을 보상하는 제도이다. '완화됨으로 인해'는 틀렸다. 개발부담금제는 개발이익환수제이지 손실보상제가 아님.

④ 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택 조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다. [O] **(정답)**
주택법령상 주택조합: 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합. 옳다.

⑤ 재건축부담금은 정비사업 중 재건축사업 및 재개발사업에서 발생되는 초과이익을 환수하기 위한 제도로 도시 및 주거환경정비법령에 의해 시행되고 있다. [X]
재건축부담금은 재건축사업에만 해당하며 재개발사업에는 적용되지 않는다. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의해 시행된다.

4번

토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관련 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다. [X]

부지(敷地): 건물·시설의 기초가 되는 토지. 건부지 중 건물 제외한 남은 부분은 '공지(空地)'이다. 틀렸다.

② 대지(垈地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다. [X]

하나의 등록단위로 표시하는 토지는 '필지(筆地)'이다. 대지(垈地)는 「건축법」상 건축물의 부지로 쓰이는 토지를 말한다. 틀렸다.

③ 빈지(濱地)는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다. [X]

설명한 내용은 '포락지(浦落地)'에 가깝다. 빈지(濱地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지이다. 틀렸다.

④ 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다. [X]

설명한 내용은 '빈지(濱地)'이다. 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다. 틀렸다.

⑤ 소지(素地)는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다. [O] **(정답)**

소지(素地): 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태 그대로의 토지. 옳다.

5번

주택정책과 관련하여 다음에서 설명하는 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업은? 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

① 재개발사업 [O] **(정답)**

재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경 개선 또는 도시환경 개선을 위한 사업. 설명과 일치. ✓

② 주거환경개선사업 [X]

주거환경개선사업: 도시 저소득주민이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업.

③ 도시환경사업 [X]

도시환경사업: 현행 도시 및 주거환경정비법에 재개발사업으로 통합됨.

④ 재건축사업 [X]

재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물만 밀집한 지역.

⑤ 가로주택정비사업 [X]

가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 정비하는 소규모 사업.

6번

부동산 관련 조세에서 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세 [O] **(정답)**
O·정답 ㄱ 종합부동산세: 국세, 보유단계 ✓ ㄴ 재산세: 지방세, 보유단계 ✓ ㄷ 양도소득세: 국세, 처분단계 ✓

② ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 재산세 [X]
ㄴ이 양도소득세(처분단계)로 틀렸다.

③ ㄱ: 재산세, ㄴ: 종합부동산세, ㄷ: 양도소득세 [X]
ㄱ이 재산세, ㄴ이 종합부동산세로 국세/지방세 뒤바뀜.

④ ㄱ: 재산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 종합부동산세 [X]
ㄱ이 재산세, ㄷ이 종합부동산세로 틀렸다.

⑤ ㄱ: 양도소득세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 종합부동산세 [X]
ㄱ이 양도소득세로 틀렸다.

7번

부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다. [X]
공급곡선이 우상향하면 가격 상승 시 공급량 증가. '감소'는 틀렸다.

② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다. [X]
수요량은 일정 기간에 '구매할 의향이 있는' 수량(최대수량). '실제로 구매한'은 실현된 거래량. 틀렸다.

③ 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다. [X]
공급량은 주어진 가격에서 '공급자가 공급하려는' 수량. '실제로 매도한'은 실현된 거래량. 틀렸다.

④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다. [X]
건설종사자 임금 상승 → 생산비 증가 → 공급 감소 → 가격 상승. '하락'은 틀렸다.

⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다. [O] **(정답)**
가격 외 요인(소득·대체재·선호도 등) 변화 → 수요곡선 좌우 이동. 가격 변화는 곡선상 이동. 옳다.

8번

아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6, 소득탄력성은 0.4이고, 오피스텔가격에 대한 아파트 수요량의 교차탄력성은 0.2이다. 아파트가격, 아파트 수요자의 소득, 오피스텔가격이 각각 3%씩 상승할 때, 아파트 전체 수요량의 변화율은? (단, 두 부동산은 모두 정상재이고 서로 대체재이며, 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 1.2% 감소 [X]
계산 오류.

② 1.8% 증가 [X]
계산 오류.

③ 2.4% 감소 [X]
계산 오류.

④ 3.6% 증가 [X]
계산 오류.

⑤ 변화 없음 [O] **(정답)**
O·정답 가격효과: -0.6 × 3% = -1.8% 소득효과: +0.4 × 3% = +1.2% 교차효과: +0.2 × 3% = +0.6% 합계: -1.8 + 1.2 + 0.6 = 0% → 변화 없음 ✓

9번

공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

① 소비의 비경합적 특성이 있다. [O]
비경합성: 한 사람의 소비가 다른 사람의 소비를 감소시키지 않음. 옳다.

② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다. [X] **(정답)**
공공재가 비내구재라는 것은 틀렸다. 공공재는 내구재·비내구재 여부와 무관하게 비배제성·비경합성으로 정의된다. 또한 '정부만 생산비용을 부담'한다는 것도 항상 옳지 않다. 틀렸다.

③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다. [O]
비배제성 → 무임승차 → 시장실패. 옳다.

④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다. [O]
시장에 맡기면 공급자 수익 없음 → 과소공급. 옳다.

⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다. [O]
비배제성: 비용 미부담자도 소비 가능. 옳다.

10번

다음의 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, P는 가격, Qd는 수요량이며, 다른 조건은 동일함) 어떤 도시의 이동식 임대주택 시장의 수요함수는 Qd = 800 - 2P, 공급함수는 P≤ 200이다. 공급함수가 P,= 300으로 변할 경우 균형거래량의 변화량은 (ㄱ)이고, 공급곡선은 가격에 대하여 (ㄴ)이다.

① ㄱ: 100 증가, ㄴ: 완전탄력적 [X]
변화량과 탄력성 모두 오류.

② ㄱ: 100 증가, ㄴ: 완전비탄력적 [X]
완전비탄력적으로 틀렸다.

③ ㄱ: 100 증가, ㄴ: 단위탄력적 [X]
단위탄력적으로 틀렸다.

④ ㄱ: 200 감소, ㄴ: 완전비탄력적 [X]
200 감소는 맞지만 완전비탄력적으로 틀렸다.

⑤ ㄱ: 200 감소, ㄴ: 완전탄력적 [O] **(정답)**
수평 공급곡선(P=상수): 가격이 고정되어 있고 수량이 가격에 무한대로 반응 → 완전탄력적 ✓ O · 정답 P≤200(수평): Q≤ 800 - 2×200 = 400 P,=300(수평): Q,= 800 - 2×300 = 200 변화량 = 200 - 400 = -200 → 200 감소 ✓

11번

부동산에 관한 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 완전탄력적일 때 수요가 증가할 경우 균형가격은 변하지 않는다. [X] **(정답)**
수요가 완전탄력적일 때 수요가 증가(수요곡선 우측 이동)하면 우상향 공급곡선과의 새 균형에서 균형가격과 균형거래량이 모두 증가한다. '균형가격이 변하지 않는다'는 틀렸다.

② 오피스텔에 대한 대체재가 감소함에 따라 오피스텔 수요의 가격탄력성이 작아진다. [O]
대체재가 적을수록 대체 가능성이 줄어 수요가 비탄력적(탄력성이 작아짐)이 된다. 옳다.

③ 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다. [O]
공급의 가격탄력성 < 수요의 가격탄력성이면 공급자가 세금을 더 많이 부담한다. 옳다.

④ 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다. [O]
단위탄력적(탄력성=1)이면 가격이 변해도 총수입(가격×수량)은 일정하다. 옳다.

⑤ 일반적으로 임대주택을 건축하여 공급하는 기간이 짧을수록 공급의 가격탄력성은 커진다. [O]
건축·공급에 걸리는 기간이 짧을수록 가격 변화에 공급량을 빠르게 조절할 수 있어 공급의 가격탄력성이 커진다. 옳다.

12번

다음에서 설명하는 내용을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?

ㄱ. 토지이용이 도시를 중심으로 지대지불능력에 따라 달라진다는 튀넨(J.H.von Thünen)의 이론을 도시 내부에 적용하였다. [O]
ㄱ 튀넨의 이론을 도시 내부에 적용 → 버제스의 동심원이론(가) ✓ (튀넨의 농업 입지 원리를 도시 내부 토지이용에 적용) ㄴ 공간적 중심지 규모에 따라 상권 규모가 달라짐 → 크리스탈러의 중심지이론(다) ✓ ㄷ 최대 이익을 위한 매출액 확보 입지 → 넬슨의 소매입지이론(라) ✓

ㄴ. 공간적 중심지 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였다. [O]
ㄱ 튀넨의 이론을 도시 내부에 적용 → 버제스의 동심원이론(가) ✓ (튀넨의 농업 입지 원리를 도시 내부 토지이용에 적용) ㄴ 공간적 중심지 규모에 따라 상권 규모가 달라짐 → 크리스탈러의 중심지이론(다) ✓ ㄷ 최대 이익을 위한 매출액 확보 입지 → 넬슨의 소매입지이론(라) ✓

ㄷ. 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다. <보기> 가: 버제스(E. Burgess)의 동심원이론 나: 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙 다: 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론 라: 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론 [O]
ㄱ 튀넨의 이론을 도시 내부에 적용 → 버제스의 동심원이론(가) ✓ (튀넨의 농업 입지 원리를 도시 내부 토지이용에 적용) ㄴ 공간적 중심지 규모에 따라 상권 규모가 달라짐 → 크리스탈러의 중심지이론(다) ✓ ㄷ 최대 이익을 위한 매출액 확보 입지 → 넬슨의 소매입지이론(라) ✓

① ㄱ: 가, ㄴ: 나, ㄷ: 다
② ㄱ: 가, ㄴ: 나, ㄷ: 라
③ ㄱ: 가, ㄴ: 다, ㄷ: 라 **(정답)**
④ ㄱ: 나, ㄴ: 다, ㄷ: 가
⑤ ㄱ: 나, ㄴ: 다, ㄷ: 라

13번

허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 중력모형을 활용하여 상권의 규모 또는 매장의 매출액을 추정할 수 있다. [O]
허프모형: 중력모형 응용 → 상권 규모·매출액 추정. 옳다.

② 모형의 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 쇼핑물건의 특성에 따라 달라지는 값이다. [O]
공간마찰계수: 교통조건과 쇼핑물건 특성에 따라 다름. 옳다.

③ 모형을 적용하기 전에 공간(거리)마찰계수가 먼저 정해져야 한다. [O]
모형 적용 전 마찰계수 먼저 설정 필요. 옳다.

④ 교통조건이 나쁠 경우, 공간(거리)마찰계수가 커지게 된다. [O]
교통조건 나쁠수록 거리에 민감 → 마찰계수 커짐. 옳다.

⑤ 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 크다. [X] **(정답)**
전문품점은 소비자가 먼 거리도 기꺼이 이동(목적구매) → 거리에 덜 민감 → 마찰계수가 작다. 일상용품점은 거리에 민감 → 마찰계수가 크다. '전문품점이 마찰계수가 크다'는 틀렸다.

14번

다음 이론에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 호이트(H. Hoyt)에 의하면 도시는 전체적으로 원을 반영한 부채꼴 모양의 형상으로 그 핵심의 도심도 하나이나 교통의 선이 도심에서 방사되는 것을 전제로 하였다. [O]

호이트의 선형이론: 부채꼴 모양, 단일 도심, 도심에서 교통선 방사. 옳다.

ㄴ. 뢰시(A. Lösch)는 수요측면의 입장에서 기업은 시장확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다. [O]

뢰시의 최대수요이론: 수요측면, 시장확대 가능성 최대 지점이 최적입지. 옳다.

ㄷ. 튀넨(J.H.von Thünen)은 완전히 단절된 고립국을 가정하여 이곳의 작물재배 활동은 생산비와 수송비를 반영하여 공간적으로 분화된다고 보았다. [O]

튀넨의 고립국 가정: 생산비 + 수송비를 반영하여 공간적 토지이용 분화. 옳다.

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

15번

주택여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다. [O] **(정답)**

주택여과과정: 주택의 질적 변화와 가구의 이동 관계 설명. 옳다.

② 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 상향여과라한다. [X]

상위계층 → 하위계층으로 사용 전환은 '하향여과'이다. '상향여과'는 반대. 틀렸다.

③ 공가(空家)의 발생은 주거지 이동과는 관계가 없다. [X]

공가 발생은 주거지 이동(필터링 과정)과 밀접한 관계. '관계없다'는 틀렸다.

④ 주거분리는 소득과 무관하게 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다. [X]

주거분리는 주로 소득 수준에 따라 발생한다. '소득과 무관'은 틀렸다.

⑤ 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다. [X]

저급주택이 수선·재개발되어 상위계층이 사용하는 것은 '상향여과'이다. '하향여과'는 반대. 틀렸다.

16번

각 지역과 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, A지역 X산업과 B지역 Y산업의 입지계수(LQ)를 올바르게 계산한 것은? (단, 주어진 조건에 한하며, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림함)

① ㄱ: 0.75, ㄴ: 0.83 [X]
ㄴ이 0.83으로 틀렸다.

② ㄱ: 0.75, ㄴ: 1.33 [X]
ㄴ이 1.33으로 틀렸다.

③ ㄱ: 0.83, ㄴ: 0.75 [O] **(정답)**
LQ = (지역 산업 고용/지역 전체 고용) / (전국 산업 고용/전국 전체 고용) A지역 X산업(ㄱ): LQ = (100/200) / (240/400) = 0.5 / 0.6 = 0.833 → 0.83 ✓ B지역 Y산업(ㄴ): LQ = (60/200) / (160/400) = 0.3 / 0.4 = 0.75 ✓ ㄱ: 0.83, ㄴ: 0.75 ✓

④ ㄱ: 0.83, ㄴ: 1.20 [X]
ㄴ이 1.20으로 틀렸다.

⑤ ㄱ: 0.83, ㄴ: 1.33 [X]
ㄴ이 1.33으로 틀렸다.

17번

저당담보부증권(MBS) 도입에 따른 부동산시장의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 주택금융이 확대됨에 따라 대출기관의 자금이 풍부해져 궁극적으로 주택자금대출이 확대될 수 있다. [O]
MBS → 대출기관 자금 확보 → 주택자금대출 확대. 옳다.

② 주택금융의 대출이자율 하락과 다양한 상품설계에 따라 주택 구입 시 융자받을 수 있는 금액이 증가될 수 있다. [O]
대출이자율 하락 + 다양한 상품 → 융자 가능 금액 증가. 옳다.

③ 주택금융의 활성화로 주택건설이 촉진되어 주거안정에 기여할 수 있다. [O]
주택금융 활성화 → 주택건설 촉진 → 주거안정. 옳다.

④ 주택금융의 확대로 자가소유가구 비중이 감소한다. [X] **(정답)**
MBS → 주택금융 확대 → 주택 구입 용이 → 자가소유가구 비중 '증가'. '감소'는 틀렸다.

⑤ 대출기관의 유동성이 증대되어 소비자의 담보대출 접근성이 개선될 수 있다. [O]
대출기관 유동성 증대 → 담보대출 접근성 개선. 옳다.

18번

정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발제한구역을 지정할 수 있다. [O]
국토교통부장관이 개발제한구역(그린벨트) 지정 권한 보유. 옳다.

② 도시계획구역안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다. [X] **(정답)**
택지소유상한제와 초과소유부담금은 1998년 헌법불합치 결정 후 폐지되었다. 현재 시행 중이 아니다. 틀렸다.

③ 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다. [O]
한국토지주택공사를 통한 토지비축업무(토지은행) 수행 가능. 옳다.

④ 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다. [O]
용도지역제: 토지의 효율적 이용과 공공복리 증진 목적. 옳다.

⑤ 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다. [O]
국토교통부장관의 투기과열지구 지정 권한. 옳다.

19번

부동산 개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험을 프로젝트회사와 이해당사자 간의 계약에 의해 적절하게 배분한다. [O]
PF: 위험을 계약에 의해 적절히 배분. 옳다.

② 부동산소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 토지신탁이라 한다. [X] **(정답)**
설명한 내용은 '담보신탁'에 해당한다. 토지신탁은 토지 소유자가 토지를 신탁회사에 신탁하고 신탁회사가 직접 개발·분양하여 수익을 지급하는 방식이다. '수익증권을 담보로 대출'은 담보신탁의 특성. 틀렸다.

③ 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에는 환지방식, 수용 또는 사용방식, 혼용방식이 있다. [O]
도시개발사업 시행방식: 환지·수용(사용)·혼용. 옳다.

④ 지방자치단체와 민간기업이 합동으로 개발하는 방식은 민관합동개발사업에 해당한다. [O]
지자체+민간기업 합동 = 민관합동개발사업. 옳다.

⑤ 도시개발법령상 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 도시개발사업이라 한다. [O]
도시개발사업의 정의. 옳다.

20번

분양가규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다. [O]
분양가상한제 적용주택: 택지비 + 건축비. 옳다.

② 주택법령상 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여 전매를 제한할 수 있다. [O]
분양가상한제 적용주택의 전매 제한 가능. 옳다.

③ 분양가상한제의 목적은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택 구입부담을 경감시키기 위해서이다. [O]
분양가상한제 목적: 가격 안정 + 무주택자 부담 경감. 옳다.

④ 주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지에는 주택의 분양가격을 제한할 수 없다. [X] **(정답)**
주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의해 개발·조성되는 공동주택 건설 용지에는 분양가격을 '제한할 수 있다(제한 가능)'. '제한할 수 없다'는 틀렸다.

⑤ 분양가규제는 신규분양주택의 분양가격을 정부가 통제하는 것이다. [O]
분양가규제: 신규분양주택 분양가격을 정부가 통제. 옳다.

21번

부동산 관리에 관하여 다음 설명과 모두 관련이 있는 것은?
◯ 포트폴리오 관리 및 분석
◯ 부동산 투자의 위험 관리
◯ 재투자·재개발 과정분석
◯ 임대마케팅 시장분석

① 재산관리(property management) [X]
재산관리(PM): 임대차 운영, 시설 유지보수 등 개별 부동산의 일상적 운영 관리.

② 시설관리(facility management) [X]
시설관리(FM): 건물·설비의 물리적 관리.

③ 자산관리(asset management) [O] **(정답)**
자산관리(AM): 포트폴리오 관리·분석, 투자위험 관리, 재투자·재개발 분석, 임대마케팅 시장분석 등 투자 관점의 종합 자산 관리. 옳다.

④ 건설사업관리(construction management) [X]
건설사업관리(CM): 건설공사의 발주·설계·시공·감리 등 관리.

⑤ 임대차관리(leasing management) [X]
임대차관리: 임대차계약 체결·갱신·관리 업무에 한정.

22번

주택공급제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 후분양제도는 초기 주택건설자금의 대부분을 주택구매자로부터 조달하므로 건설자금에 대한 이자의 일부를 주택구매자가 부담하게 된다. [X] **(정답)**

후분양제도는 건설 완료 후 분양하므로 초기 건설자금을 '사업자가 자체 조달' 하거나 금융기관 대출로 해결한다. 주택구매자로부터 초기 자금을 조달하는 것은 '선분양제도'의 특징이다. 틀렸다.

② 선분양제도는 준공 전 분양대금의 유입으로 사업자의 초기자금부담을 완화할 수 있다. [O]

선분양: 준공 전 분양대금 유입 → 사업자 초기자금부담 완화. 옳다.

③ 후분양제도는 주택을 일정 절차에 따라 건설한 후에 분양하는 방식이다. [O]

후분양: 건설 후 분양. 옳다.

④ 선분양제도는 분양권 전매를 통하여 가수요를 창출하여 부동산시장의 불안을 야기할 수 있다. [O]

선분양: 분양권 전매 → 가수요 창출 → 시장 불안. 옳다.

⑤ 소비자측면에서 후분양제도는 선분양제도보다 공급자의 부실시공 및 품질저하에 대처할 수 있다. [O]

소비자 측면 후분양: 실물 확인 가능 → 부실시공 대처 유리. 옳다.

23번

부동산신탁에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산신탁에 있어서 당사자는 부동산 소유자인 위탁자와 부동산 신탁사인 수탁자 및 신탁재산의 수익권을 배당 받는 수익자로 구성되어 있다. [O]

신탁 당사자: 위탁자(소유자), 수탁자(신탁사), 수익자. 옳다.

② 부동산의 소유권관리, 건물수선 및 유지, 임대차관리 등 제반 부동산 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것을 관리신탁이라 한다. [O]

관리신탁: 소유권관리·수선·임대차관리 등. 옳다.

③ 처분신탁은 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료 시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것이다. [O]

처분신탁: 처분업무 및 처분완료까지 관리업무. 옳다.

④ 관리신탁에 의하는 경우 법률상 부동산 소유권의 이전 없이 신탁회사가 부동산의 관리업무를 수행하게 된다. [X] **(정답)**

관리신탁의 경우 법률상 부동산 소유권이 위탁자에서 수탁자(신탁회사)로 이전된다. '소유권의 이전 없이'는 틀렸다. 신탁은 소유권 이전이 핵심.

⑤ 분양신탁관리는 상가 등 건축물 분양의 투명성과 안정성을 확보하기 위하여 신탁회사에게 사업부지의 신탁과 분양에 따른 자금관리업무를 부담시키는 것이다. [O]

분양신탁관리: 분양 투명성·안정성 확보, 자금관리. 옳다.

24번

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

ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금계수를 사용한다. [X]
매월 상환할 금액 산정 = 저당상수(mortgage constant) 사용. 감채기금계수는 미래 목표액을 위해 매기 적립금 산정 시 사용. 틀렸다.

ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다. [O]
연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계(1/저당상수 = 연금의 현가계수). 옳다.

ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정 시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다. [O]
연금의 미래가치: 매 기간 일정 금액 불입 → 미래 시점에서 원금+이자 총액. 옳다.

ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다. [O]
일시불 현재가치계수 = 1/(1+r)↔ 할인율(r) 상승할수록 분모 증가 → 계수 작아짐. 옳다.

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

25번

부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다. [O]
NOI = EGI - 영업경비. 옳다.

② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다. [O]
영업경비: 광고비, 전기세, 수선비 등 직접 운영 경비. 옳다.

③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다. [X] **(정답)**
세전현금흐름(BTCF) = NOI - 부채서비스액(원리금). 'NOI에 부채서비스액을 가산'은 틀렸다. '차감'해야 한다.

④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다. [O]
세전지분복귀액 = 순매각금액 - 미상환 저당잔액. 옳다.

⑤ 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다. [O]
부동산투자 대가: 소득이득(운영) + 자본이득(처분). 옳다.

26번

상가 경제상황별 예측된 확률이 다음과 같을 때, 상가의 기대수익률이 8%라고한다. 정상적 경제상황의 경우 ( )에 들어갈 예상수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 4 [X]
계산 오류.

② 6 [X]
계산 오류.

③ 8 [O] **(정답)**
O·정답 기대수익률 = Σ(확률 × 예상수익률) 8% = (20% × 4%) + (40% × x) + (40% × 10%) 8% = 0.8% + 0.4x + 4% 8% - 4.8% = 0.4x 3.2% = 0.4x x = 8% ✓

④ 10 [X]
계산 오류.

⑤ 12 [X]
계산 오류.

27번

포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다. [X] **(정답)**
분산투자로 감소하는 것은 '비체계적 위험(개별 위험)'이다. 체계적 위험(시장 위험)은 분산투자로 제거 불가. '체계적 위험이 감소'는 틀렸다.

② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다. [O]
수익률이 반대 방향으로 움직일 때(음의 상관관계) 위험감소 효과 극대. 옳다.

③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다. [O]
효율적 프런티어: 모든 위험수준에서 최대 기대수익률 포트폴리오 집합. 옳다.

④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다. [O]
우상향: 높은 수익률 위해 높은 위험 감수. 옳다.

⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자이론이다. [O]
포트폴리오이론: 분산투자로 위험 분산 → 안정적 수익. 옳다.

28번

부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은?

① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다. [X] **(정답)**
IRR은 순현재가치(NPV)를 '0'으로 만드는 할인율이다. 'NPV를 1로 만드는 할인율'은 틀렸다. (PI가 1이 되는 할인율과 혼동)

② 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현가에서 현금유출의 현가를 뺀 값이다. [O]
NPV = PV(유입) - PV(유출), 할인율은 요구수익률. 옳다.

③ 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다. [O]
DCF: 현금흐름을 일정 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법. 옳다.

④ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율이다. [O]
PI = PV(유입) / PV(유출). 옳다.

⑤ 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다. [O]
민감도분석: 투입요소 변화 → NPV·IRR 변화 분석. 옳다.

29번

비율분석법을 이용하여 산출한 것으로 틀린 것은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)
◯ 주택담보대출액: 1억원
◯ 주택담보대출의 연간 원리금상환액: 500만원
◯ 부동산가치: 2억원
◯ 차입자의 연소득: 1,250만원
◯ 가능총소득: 2,000만원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 25%
◯ 영업경비: 가능총소득의 50%

① 담보인정비율(LTV) = 0.5 [O]
LTV = 대출액 ÷ 부동산가치 = 1억 ÷ 2억 = 0.5. 옳다.

② 부채감당률(DCR) = 1.0 [O]
PGI 2,000만원, 공실 500만원 → EGI 1,500만원. 영업경비 1,000만원(가능총소득의 50%) → NOI 500만원. DCR = NOI ÷ 부채서비스액 = 500 ÷ 500 = 1.0. 옳다.

③ 총부채상환비율(DTI) = 0.4 [O]
DTI = 원리금상환액 ÷ 연소득 = 500 ÷ 1,250 = 0.4. 옳다.

④ 채무불이행률(DR) = 1.0 [O]
DR = (영업경비+부채서비스액) ÷ EGI = (1,000+500) ÷ 1,500 = 1.0. 옳다.

⑤ 영업경비비율(OER, 유효총소득 기준) = 0.8 [X] **(정답)**
OER(유효총소득 기준) = 영업경비 ÷ EGI. EGI = 2,000−500 = 1,500만원, 영업경비 = 1,000만원 → OER = 1,000 ÷ 1,500 ≈ 0.667. 0.8이 아니므로 틀렸다.

30번

자산유동화에 관한 법령상 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 유동화에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 프로젝트 파이낸싱의 유동화는 자산유동화에 관한 법령에 의해서만 가능하다. [X]
PF 유동화는 자산유동화법 외에도 다른 방식으로 가능. 틀렸다.

② 유동화자산의 양도방식은 매매 또는 교환에 의한다. [O] **(정답)**
유동화자산의 양도: 매매 또는 교환에 의함. 옳다.

③ 유동화전문회사는 상법상 주식회사로 한다. [X]
유동화전문회사는 '유한회사'로 한다. '주식회사'는 틀렸다.

④ 자산담보부 기업어음(ABCP)은 금융위원회에 등록한 유동화계획의 기재내용대로 유사자산을 반복적으로 유동화한다. [X]
ABCP의 반복적 유동화는 '금융위원회'에 등록(금융감독원 아님). 옳지 않은 세부사항.

⑤ 자산보유자(양도인)는 유동화자산에 대한 양수인의 반환청구권을 보장해야 한다. [X]
양도인(자산보유자)은 유동화자산에 대한 '반환청구권을 가지지 않는다'. '보장해야 한다'는 틀렸다.

31번

부동산투자회사법상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주주 1인당 주식소유의 한도가 제한된다. [O]
주주 1인당 주식소유 한도 제한 (일반투자자 보호). 옳다.

② 주주를 보호하기 위해서 직원이 준수해야 할 내부통제기준을 제정하여야 한다. [X] **(정답)**
위탁관리 부동산투자회사는 상근 직원을 두지 않는 페이퍼컴퍼니 형태이므로 '직원이 준수해야 할 내부통제기준'을 제정할 직원 자체가 없다. 내부통제기준 제정은 '자기관리 REITs'의 요건이다. 틀렸다.

③ 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하여야 한다. [O]
위탁관리 REITs: 자산 투자·운용을 자산관리회사에 위탁. 옳다.

④ 주요 주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 할 수 없다. [O]
주요 주주의 대리인도 미공개 자산운용정보 이용 금지. 옳다.

⑤ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. [O]
위탁관리 REITs 설립 자본금: 3억원 이상. 옳다.

32번

임대인 A와 임차인 B는 임대차계약을 체결하려고 한다. 향후 3년간 순영업소득의 현재가치 합계는?(단, 주어진 조건에 한하며, 모든 현금유출입은 매 기간말에 발생함)

◯ 연간 임대료는 1년차 5,000만원에서 매년 200만원씩 증가
◯ 연간 영업경비는 1년차 2,000만원에서 매년 100만원씩 증가
◯ 1년 후 일시불의 현가계수 0.95
◯ 2년 후 일시불의 현가계수 0.90
◯ 3년 후 일시불의 현가계수 0.85

① 8,100만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 8,360만원 [O] **(정답)**
PV: 1년차: 3,000 × 0.95 = 2,850만원 2년차: 3,100 × 0.90 = 2,790만원 3년차: 3,200 × 0.85 = 2,720만원 합계: 2,850 + 2,790 + 2,720 = 8,360만원 ✓ O·정답 연도별 NOI: 1년차: 임대료 5,000 - 영업경비 2,000 = 3,000만원 2년차: (5,000+200) - (2,000+100) = 5,200 - 2,100 = 3,100만원 3년차: (5,000+400) - (2,000+200) = 5,400 - 2,200 = 3,200만원

③ 8,620만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ 9,000만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 9,300만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

33번

부동산 금융 및 투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 프로젝트의 채무불이행위험이 높아질수록 대출기관이 요구하는 금리가 높아진다. [O]
채무불이행 위험 증가 → 요구금리 상승. 옳다.

② 자본환원율은 자본의 기회비용과 프로젝트의 투자위험을 반영한다. [O]
자본환원율: 자본 기회비용 + 투자위험 반영. 옳다.

③ 분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름이다. [X] **(정답)**
분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 '분양대금(분양수익)'이다. 준공 이후 임대료·관리비 등 영업현금흐름은 '임대형 개발사업'의 핵심 상환재원이다. 틀렸다.

④ 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다. [O]
자본시장 내 경쟁 → 동일 위험수준 수익률 수렴. 옳다.

⑤ 자본환원율이 상승하면 부동산자산의 가격이 하락 압력을 받으므로 신규개발사업 추진이 어려워진다. [O]
자본환원율 상승 → 자산가격 하락 → 개발사업 타당성 저하. 옳다.

34번

A회사는 분양면적 500㎡의 매장을 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 부담하고, 손익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대하여 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 가산하는 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하고자한다. 향후 1년 동안 A회사가 지급할 것으로 예상되는 연임대료는? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

◯ 예상매출액: 분양면적 ㎡당 20만원
◯ 기본임대료: 분양면적 ㎡당 6만원
◯ 손익분기점 매출액: 5,000만원
◯ 손익분기점 매출액 초과 매출액에 대한 임대료율: 10%

① 3,200만원 [X]
계산 오류.

② 3,300만원 [X]
계산 오류.

③ 3,400만원 [X]
계산 오류.

④ 3,500만원 [O] **(정답)**
O·정답 기본임대료 = 500㎡ × 6만원/㎡ = 3,000만원 총 예상매출액 = 500㎡ × 20만원/㎡ = 10,000만원 손익분기점 = 5,000만원 초과매출액 = 10,000 - 5,000 = 5,000만원 추가임대료 = 5,000 × 10% = 500만원 총 연임대료 = 3,000 + 500 = 3,500만원 ✓

⑤ 3,600만원 [X]
계산 오류.

35번

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. [O]
시장가치 외의 가치 기준 감정평가: 법령에 규정 있는 경우 가능. 옳다.

② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다. [O]
조건부 감정평가: 법령에 규정 있는 경우 가능. 옳다.

③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. [O]
일괄평가 허용 조건. 옳다.

④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. [O]
구분평가 허용 조건. 옳다.

⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다. [X] **(정답)**
기준시점은 대상물건의 '가격조사를 완료한 날짜'로 한다. '개시한 날짜'는 틀렸다. 기준시점은 가격 조사가 완료된 날 또는 미리 정한 날이다.

36번

감정평가 3방식 및 시산가액 조정에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 감정평가 3방식은 수익성, 비용성, 시장성에 기초하고 있다. [O]
3방식: 수익성(수익환원법), 비용성(원가법), 시장성(거래사례비교법). 옳다.

② 시산가액은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가액이다. [O]
시산가액: 각 방식으로 도출된 개별 가액. 옳다.

③ 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다. [O]
시산가액 조정: 상호 관련 재검토 → 격차 합리적 조정. 옳다.

④ 시산가액 조정은 각 시산가액을 산술평균하는 방법만 인정된다. [X] **(정답)**
시산가액 조정은 단순 산술평균뿐만 아니라 가중평균, 논리적 합리적 판단 등 다양한 방법을 사용한다. '산술평균하는 방법만 인정'은 틀렸다.

⑤ 감정평가에 관한 규칙에서는 시산가액 조정에 대하여 규정하고 있다. [O]
감정평가에 관한 규칙에서 시산가액 조정 규정. 옳다.

37번

다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상부동산의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)
○ 가능총소득: 8,000만원
○ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
○ 수선유지비: 400만원
○ 화재보험료: 100만원
○ 재산세: 200만원
○ 영업소득세: 300만원
○ 부채서비스액: 500만원
○ 환원율: 10%

① 5억 7천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 6억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ 6억 5천만원 [O] **(정답)**
NOI: 7,200 - 700 = 6,500만원 수익가액 = NOI / 환원율 = 6,500 / 0.10 = 65,000만원 = 6억 5천만원 ✓ O·정답 PGI: 8,000만원 공실: 8,000 × 10% = 800만원 EGI: 7,200만원 영업경비(OE): 수선유지비(400) + 화재보험료(100) + 재산세(200) = 700만원

④ 6억 7천만원 [X]
영업소득세 포함한 오류.

⑤ 6억 8천만원 [X]
부채서비스액 포함한 오류.

38번

부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. [O]

표준지공시지가 이의신청: 공시일부터 30일 이내, 서면, 국토교통부장관. 옳다.

② 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. [O]

표준지공시지가: 지가 산정 및 감정평가의 기준. 옳다.

③ 표준지로 선정된 토지에 대하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. [X] **(정답)**

표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 '아니할 수 있다'. 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.
'결정·공시하여야 한다'는 틀렸다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야한다. [O]

공시기준일 이후 분할·합병 등 발생 토지: 별도 기준일로 공시. 옳다.

⑤ 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. [O]

개별공시지가 이의신청: 결정·공시일부터 30일 이내, 서면, 시장·군수·구청장. 옳다.

39번

다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/㎡)은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 소재지 등: A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용
○ 기준시점: 2019.10.26.
○ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01.기준)
○ 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01.~2019.10.26.)
- 공업지역: 4% 상승
- 상업지역: 5% 상승
○ 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함
○ 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
○ 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

① 1,144,000 [X]
비교 표준지 선택: 대상 토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황이 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 2,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 가로조건 10% 우세): × 1.10 기타요인: × 1.00 (보정 없음) 가액 = 2,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 2,000,000 × 1.155 = 2,310,000원/㎡ ✓ 비교 표준지가 아님.

② 1,155,000 [X]
비교 표준지 선택: 대상 토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황이 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 2,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 가로조건 10% 우세): × 1.10 기타요인: × 1.00 (보정 없음) 가액 = 2,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 2,000,000 × 1.155 = 2,310,000원/㎡ ✓ 비교 표준지가 아님.

③ 2,100,000 [X]
비교 표준지 선택: 대상 토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황이 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 2,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 가로조건 10% 우세): × 1.10 기타요인: × 1.00 (보정 없음) 가액 = 2,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 2,000,000 × 1.155 = 2,310,000원/㎡ ✓ 비교 표준지가 아님.

④ 2,288,000 [X]
비교 표준지 선택: 대상 토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황이 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 2,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 가로조건 10% 우세): × 1.10 기타요인: × 1.00 (보정 없음) 가액 = 2,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 2,000,000 × 1.155 = 2,310,000원/㎡ ✓ 비교 표준지가 아님.

⑤ 2,310,000 [O] **(정답)**
비교 표준지 선택: 대상 토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황이 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 2,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 가로조건 10% 우세): × 1.10 기타요인: × 1.00 (보정 없음) 가액 = 2,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 2,000,000 × 1.155 = 2,310,000원/㎡ ✓ 비교 표준지가 아님.

40번

감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다. [O]

지역분석: 표준적 이용과 가격수준 파악. 옳다.

② 지역분석은 대상부동산에 대한 미시적·국지적 분석인데 비하여, 개별분석은 대상지역에 대한 거시적·광역적 분석이다. [X] **(정답)**

지역분석은 '거시적·광역적' 분석이고, 개별분석은 '미시적·국지적' 분석이다. 반대로 서술된 것이다. 틀렸다.

③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. [O]

인근지역: 대상 부동산 속한 지역, 동질적 이용, 지역요인 공유. 옳다.

④ 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. [O]

동일수급권: 대체·경쟁 관계, 인근지역+유사지역 포함. 옳다.

⑤ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. [O]

개별분석: 대상 부동산의 최유효이용 판정. 옳다.