2022년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

토지의 정착물에 해당하지 않는 것은?

① 구거 [O]

구거(溝渠): 도랑·수로 등 토지에 고정된 구조물. 정착물에 해당.

② 다년생 식물 [O]

다년생 식물: 토지에 뿌리를 내린 다년생 식물. 정착물에 해당.

③ 가식중인 수목 [X] **(정답)**

가식중인 수목: 이식을 위해 임시로 심어놓은 나무로, 독립된 동산으로 취급한다. 정착물에 해당하지 않는다.

④ 교량 [O]

교량: 토지에 고정 설치된 구조물. 정착물에 해당.

⑤ 담장 [O]

담장: 토지에 고정된 구조물. 정착물에 해당.

2번

부동산의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토지는 물리적 위치가 고정되어 있어 부동산시장이 국지화 된다. [O] **(정답)**

부동성(위치의 고정성): 토지의 위치가 고정되어 있어 부동산시장이 지역별로 분리되는 국지화 현상이 나타난다. 옳다.

② 토지는 생산요소와 자본의 성격을 가지고 있지만, 소비재의 성격은 가지고 있지 않다. [X]

토지는 생산요소·자본의 성격과 함께 '소비재'(주거 등) 성격도 가진다. '소비재 성격 없다'는 틀렸다.

③ 토지는 개별성으로 인해 용도적 관점에서도 공급을 늘릴 수 없다. [X]

용도적 관점에서 공급을 늘릴 수 없는 것은 '부증성'(물리적 공급 불가)이지 개별성이 아니다. 개별성은 이질성에 관한 특성.

④ 토지의 부증성으로 인해 토지공급은 특정 용도의 토지에 대해서도 장·단기적으로 완전비탄력적이다. [X]

특정 용도의 토지는 단기적으로 완전비탄력적이나, 장기적으로는 용도전환 (경제적 공급)을 통해 탄력적일 수 있다. '장·단기 모두 완전비탄력적'은 틀렸다.

⑤ 토지는 영속성으로 인해 물리적·경제적인 측면에서 감가상각을 하게 한다. [X]

영속성(불소멸성)으로 인해 토지는 감가상각이 적용되지 않는다. '하게 한다'는 틀렸다.

3번

토지는 사용하는 상황이나 관계에 따라 다양하게 불리는 바, 토지 관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

① 도시개발사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 후 도시개발사업 전 토지의 위치·지목·면적 등을 고려하여 토지소유자에게 재분배하는 토지를 환지(換地)라 한다. [O]
환지: 도시개발사업 후 비용·공공용지 제외하고 소유자에게 재분배하는 토지. 옳다.

② 토지와 도로 등 경계사이의 경사진 부분의 토지를 법지(法地)라 한다. [O]
법지(法地): 토지와 도로 등 경계사이의 경사진 부분 토지. 옳다.

③ 고압송전선로 아래의 토지를 선하지(線下地)라 한다. [O]
선하지(線下地): 고압송전선로 아래 토지. 옳다.

④ 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다. [X] **(정답)**
소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지는 '빈지(濱地)'이다. 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지를 말한다. 두 개념이 혼용된 오류.

⑤ 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하기 위해 환지로 정하지 아니한 토지를 체비지(替費地)라 한다. [O]
체비지(替費地): 도시개발사업 비용 충당을 위해 환지로 정하지 않은 토지. 옳다.

4번

신규주택시장에서 공급을 감소시키는 요인을 모두 고른 것은? (단, 신규주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 주택가격의 하락 기대 [O]
가격 하락 기대 → 공급자 공급 축소.

ㄴ. 주택건설업체 수의 감소 [O]
건설업체 수 감소 → 공급량 감소.

ㄷ. 주택건설용 토지의 가격 하락 [X]
토지 가격 하락 → 생산비 감소 → 공급 증가.

ㄹ. 주택건설에 대한 정부 보조금 축소 [O]
정부 보조금 축소 → 생산비 실질 증가 → 공급 감소.

ㅁ. 주택건설기술 개발에 따른 원가절감 [X]
원가절감 → 생산비 감소 → 공급 증가.

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

5번

오피스텔 시장에서 수요의 가격탄력성은 0.5이고, 오피스텔의 대체재인 아파트 가격에 대한 오피스텔 수요의 교차탄력성은 0.3이다. 오피스텔 가격, 오피스텔 수요자의 소득, 아파트 가격이 각각 5%씩 상승함에 따른 오피스텔 전체 수요량의 변화율이 1%라고 하면, 오피스텔 수요의 소득탄력성은? (단, 오피스텔과 아파트 모두 정상재이고, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 0.2 [X]
계산 오류.

② 0.4 [O] **(정답)**
O·정답 전체 수요량 변화율 = 가격효과 + 교차효과 + 소득효과 1% = (-0.5 × 5%) + (+0.3 × 5%) + (소득탄력성 × 5%) 1% = -2.5% + 1.5% + 소득탄력성 × 5% 1% = -1% + 소득탄력성 × 5% 2% = 소득탄력성 × 5% 소득탄력성 = 0.4 ✓

③ 0.6 [X]
계산 오류.

④ 0.8 [X]
계산 오류.

⑤ 1.0 [X]
계산 오류.

6번

A지역 단독주택 시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요가 불변이고 공급이 감소하는 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다. [X]
공급 감소 → 가격 상승, 거래량 감소. '가격 하락'은 틀렸다.

② 공급이 불변이고 수요가 증가하는 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. [X]
수요 증가 → 가격 상승, 거래량 증가. '거래량 감소'는 틀렸다.

③ 수요와 공급이 동시에 증가하고 공급의 증가폭이 수요의 증가폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 증가한다. [X]
공급 증가폭 > 수요 증가폭 → 가격 하락, 거래량 증가. '가격 상승'은 틀렸다.

④ 수요와 공급이 동시에 감소하고 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다. [O] **(정답)**
수요·공급 모두 감소, 수요 감소폭 > 공급 감소폭: → 수요 효과가 지배 → 가격 하락, 거래량 감소. 옳다.

⑤ 수요는 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. [X]
수요 증가 + 공급 감소, 수요 증가폭 > 공급 감소폭: → 가격 상승, 거래량 증가. '거래량 감소'는 틀렸다.

7번

부동산경기변동에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 상향시장 국면에서는 부동산가격이 지속적으로 하락하고 거래량은 감소한다. [X]
상향시장: 가격 상승·거래량 증가. '하락·감소'는 틀렸다.

② 후퇴시장 국면에서는 경기상승이 지속적으로 진행되어 경기의 정점에 도달한다. [X]
후퇴시장: 경기가 정점을 지나 하락하는 국면. '상승 지속'은 틀렸다.

③ 하향시장 국면에서는 건축허가신청이 지속적으로 증가한다. [X]
하향시장: 건축허가 감소. '증가'는 틀렸다.

④ 회복시장 국면에서는 매수자가 주도하는 시장에서 매도자가 주도하는 시장으로 바뀌는 경향이 있다. [O] **(정답)**
회복시장: 경기가 저점에서 상승으로 전환되는 시기. 매수자 주도 시장 → 매도자 주도 시장으로 바뀐다. 옳다.

⑤ 안정시장 국면에서는 과거의 거래가격을 새로운 거래가격의 기준으로 활용하기 어렵다. [X]
안정시장: 가격 변동이 적어 과거 거래가격이 새 거래가격의 기준으로 활용 가능. '활용하기 어렵다'는 틀렸다.

8번

A지역 아파트시장에서 공급은 변화하지 않고 수요는 다음 조건과 같이 변화하였다. 이 경우 균형가격(ㄱ)과 균형거래량(ㄴ)의 변화는? (단, P는 가격, Qd와 Qd′는 수요량, Qs는 공급량, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)
○ 수요함수: Qd = 120 - 2P (변화 전) → Qd′ = 120 - (3/2)P (변화 후)
○ 공급함수: Qs = 2P - 20

① ㄱ: 5 상승, ㄴ: 5 증가 [X]
계산 오류.

② ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가 [O] **(정답)**
O·정답 기준 균형: Qd=120-2P = Qs=2P-20 → 140=4P → P=35, Q=50 새 균형: Qd′=120-(3/2)P = Qs=2P-20 → 140=3.5P → P=40, Q=60 균형가격(ㄱ): 55-50 = 5 상승 ✓ 균형거래량(ㄴ): 60-50 = 10 증가 ✓

③ ㄱ: 10 상승, ㄴ: 10 증가 [X]
계산 오류.

④ ㄱ: 10 상승, ㄴ: 15 증가 [X]
계산 오류.

⑤ ㄱ: 15 상승, ㄴ: 15 증가 [X]
계산 오류.

9번

부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 부동산시장에서는 정보의 비대칭성으로 인해 부동산가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다. [O]
정보의 비대칭성 → 가격 왜곡. 옳다.

② 부동산시장은 장기보다 단기에서 공급의 가격탄력성이 크므로 단기 수급조절이 용이하다. [X] **(정답)**
부동산시장은 '단기보다 장기'에서 공급의 가격탄력성이 크다. 장기에는 신규 공급·용도전환 등이 가능하여 더 탄력적이다. '단기에서 더 크다'는 틀렸다.

③ 부동산시장은 규모, 유형, 품질 등에 따라 세분화 되고, 지역별로 구분되는 특성이 있다. [O]
부동산시장의 세분화(규모·유형·품질·지역). 옳다.

④ 부동산시장에서는 일반적으로 매수인의 제안가격과 매도인의 요구가격 사이에서 가격이 형성된다. [O]
매수인 제안가격 ~ 매도인 요구가격 범위에서 가격 형성. 옳다.

⑤ 부동산시장은 불완전하더라도 할당효율적일 수 있다. [O]
불완전경쟁시장이어도 자원이 효율적으로 배분되면 할당효율적 가능. 옳다.

10번

허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 어떤 매장이 고객에게 주는 효용이 클수록 그 매장이 고객들에게 선택될 확률이 더 높아진다는 공리에 바탕을 두고 있다. [O]
ㄱ~ㅁ 모두 옳은 설명이나 선지 구성상 오류로 판정됨. 허프모형의 기본 공리: 효용 클수록 선택 확률 높아짐.

ㄴ. 해당 매장을 방문하는 고객의 행동력은 방문하고자 하는 매장의 크기에 비례하고, 매장까지의 거리에 반비례한다. [O]
ㄱ~ㅁ 모두 옳은 설명이나 선지 구성상 오류로 판정됨. 행동력(효용): 매장 크기에 비례, 거리에 반비례.

ㄷ. 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 매장물건의 특성에 따라 달라지는 값이며, 교통조건이 나빠지면 더 커진다. [O]
ㄱ~ㅁ 모두 옳은 설명이나 선지 구성상 오류로 판정됨. 공간마찰계수: 교통조건, 매장 특성에 따라 다름. 교통 나쁠수록 커짐.

ㄹ. 일반적으로 소비자는 가장 가까운 곳에서 상품을 선택하려는 경향이 있다. [O]
ㄱ~ㅁ 모두 옳은 설명이나 선지 구성상 오류로 판정됨. 소비자의 근접성 선호 경향.

ㅁ. 고정된 상권을 놓고 경쟁함으로써 제로섬(zero-sum)게임이 된다는 한계가 있다. [O]
ㄱ~ㅁ 모두 옳은 설명이나 선지 구성상 오류로 판정됨. 고정 상권 내 경쟁 → 제로섬 게임의 한계.

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

11번

다음 설명에 모두 해당하는 입지이론은?
◯ 인간정주체계의 분포원리와 상업입지의 계층체계를 설명하고 있다.
◯ 재화의 도달거리와 최소요구치와의 관계를 설명하는 것으로 최소요구치가 재화의 도달범위 내에 있을 때 판매자의 존속을 위한 최소한의 상권범위가 된다.
◯ 고객의 다목적 구매행동, 고객의 지역 간 문화적 차이를 반영하지 않았다는 비판이 있다.

① 애플바움(W. Applebaum)의 소비자분포기법 [X]
애플바움의 소비자분포기법: 소비자 구매패턴 분석 기법.

② 레일리(W. Reilly)의 소매중력모형 [X]
레일리의 소매중력모형: 두 도시 간 상권 경계 결정.

③ 버제스(E. Burgess)의 동심원이론 [X]
버제스의 동심원이론: 도시 공간구조 이론.

④ 컨버스(P. Converse)의 분기점 모형 [X]
컨버스의 분기점 모형: 레일리 모형에서 도출한 상권 경계.

⑤ 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론 [O] **(정답)**
크리스탈러의 중심지이론: 인간정주체계 분포, 도달거리와 최소요구치, 고객 다목적 구매행동 미반영 비판. 모두 일치.

12번

대형마트가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있을 때 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)
◯ 대형마트 개발예정지 인근에 일단의 A토지가 있다.
◯ 2년 후 대형마트가 개발될 가능성은 45%로 알려져 있다.
◯ 2년 후 대형마트가 개발되면 A토지의 가격은 12억 1,000만원, 개발되지 않으면 4억 8,400만원으로 예상된다.
◯ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

① 3억 1,000만원 [X]
계산 오류.

② 3억 2,000만원 [X]
계산 오류.

③ 3억 3,000만원 [O] **(정답)**
(55%: 개발 안 될 때 투자를 회피함으로써 얻는 이익) O·정답 정보의 현재가치 = 잘못 투자할 확률 × (개발 시 가치 - 미개발 시 가치) / $(1+r)^2$ = 0.55 × (12.1억 - 4.84억) / $(1.1)^2$ = 0.55 × 7.26억 / 1.21 = 0.55 × 6억 = 3.3억 = 3억 3,000만원 ✓

④ 3억 4,000만원 [X]
계산 오류.

⑤ 3억 5,000만원 [X]
계산 오류.

13번

다음 설명에 모두 해당하는 것은?
○ 서로 다른 지대곡선을 가진 농산물들이 입지경쟁을 벌이면서 각 지점에 따라 가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지이용에 토지가 할당된다.
○ 농산물 생산활동의 입지경쟁 과정에서 토지이용이 할당되어 지대가 결정되는데, 이를 입찰지대라 한다.
○ 중심지에 가까울수록 집약 농업이 입지하고, 교외로 갈수록 조방 농업이 입지한다.

① 튀넨(J.H.von Thünen)의 위치지대설 [O] **(정답)**
튀넨의 위치지대설: 입찰지대, 입지경쟁, 집약·조방 농업 구분. 세 가지 설명 모두 튀넨의 위치지대설(입찰지대이론)과 일치.

② 마샬(A. Marshall)의 준지대설 [X]
마샬의 준지대설: 인공 기계·기구에서 얻는 일시적 소득.

③ 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설 [X]
리카도의 차액지대설: 비옥도 차이에 기초한 지대.

④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설 [X]
마르크스의 절대지대설: 토지 사유화 자체가 지대 발생 원인.

⑤ 파레토(V. Pareto)의 경제지대론 [X]
파레토의 경제지대론: 생산요소의 초과소득.

14번

레일리(W. Reilly)의 소매중력모형에 따라 C신도시의 소비자가 A도시와 B도시에서 소비하는 월 추정소비액은 각각 얼마인가? (단, C신도시의 인구는 모두 소비자이고, A, B도시에서만 소비하는 것으로 가정함)
○ A도시 인구: 50,000명, B도시 인구: 32,000명
○ C신도시: A도시와 B도시 사이에 위치
○ A도시와 C신도시 간의 거리: 5km
○ B도시와 C신도시 간의 거리: 2km
○ C신도시 소비자의 잠재 월 추정소비액: 10억원

① A도시: 1억원, B도시: 9억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② A도시: 1억 5천만원, B도시: 8억 5천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ A도시: 2억원, B도시: 8억원 [O] **(정답)**
Ba + Bb = 1이고 Ba = (1/4)Bb → (1/4)Bb + Bb = 1 → (5/4)Bb = 1 → Bb = 0.8, Ba = 0.2 A도시: 10억 × 0.2 = 2억원 ✓ B도시: 10억 × 0.8 = 8억원 ✓ O·정답 레일리 법칙: $Ba/Bb = (Pa/Pb) \times (Db/Da)^2 = (50{,}000/32{,}000) \times (2/5)^2 = (50/32) \times (4/25) = 200/800 = 1/4$

④ A도시: 2억 5천만원, B도시: 7억 5천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ A도시: 3억원, B도시: 7억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

15번

다음 입지 및 도시공간구조 이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 베버(A. Weber)의 최소비용이론은 산업입지의 영향요소를 운송비, 노동비, 집적이익으로 구분하고, 이 요소들을 고려하여 비용이 최소화 되는 지점이 공장의 최적입지가 된다는 것이다. [O]

베버의 최소비용이론: 운송비·노동비·집적이익 고려 → 비용 최소화 지점이 최적입지. 옳다.

ㄴ. 뢰시(A. Lösch)의 최대수요이론은 장소에 따라 수요가 차별적이라는 전제하에 수요측면에서 경제활동의 공간조직과 상권조직을 파악한 것이다. [O]

뢰쉬의 최대수요이론: 수요 차별성 전제 → 수요 측면에서 공간·상권조직 파악. 옳다.

ㄷ. 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론은 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는가에 대한 원칙을 제시한 것이다. [O]

넬슨의 소매입지이론: 최대 이익 확보를 위한 입지 원칙 제시. 옳다.

ㄹ. 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론은 단일의 중심업무지구를 핵으로 하여 발달하는 것이 아니라, 몇 개의 분리된 핵이 점진적으로 통합됨에 따라 전체적인 도시구조가 형성된다는 것이다. [O]

해리스·울만의 다핵심이론: 분리된 핵들이 통합되어 전체 도시구조 형성. 옳다.

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

16번

국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역으로서 도시지역에 속하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 농림지역 [X]

농림지역은 도시지역이 아니다.

ㄴ. 관리지역 [X]

관리지역은 도시지역이 아니다.

ㄷ. 취락지역 [X]

취락지역은 도시지역이 아니다.

ㄹ. 녹지지역 [O]

도시지역은 주거·상업·공업·녹지지역으로 구분되므로 녹지지역은 도시지역에 속한다.

ㅁ. 산업지역 [X]

산업지역은 도시지역이 아니다.

ㅂ. 유보지역 [X]

유보지역은 도시지역이 아니다.

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

17번

부동산투자회사법령상 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?
○ (ㄱ) 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
○ (ㄴ) 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

① ㄱ: 자치관리, ㄴ: 위탁관리 [X]
'자치관리'는 REITs 용어가 아님.

② ㄱ: 자치관리, ㄴ: 간접관리 [X]
'자치관리', '간접관리'는 REITs 용어가 아님.

③ ㄱ: 자기관리, ㄴ: 위탁관리 [O] **(정답)**
자기관리 REITs: 전문인력 포함 임직원 상근, 직접 투자·운용. 위탁관리 REITs: 자산관리회사에 위탁하여 투자·운용.

④ ㄱ: 자기관리, ㄴ: 간접관리 [X]
'간접관리'는 REITs 용어가 아님.

⑤ ㄱ: 직접관리, ㄴ: 간접관리 [X]
'직접관리', '간접관리'는 REITs 용어가 아님.

18번

부동산정책과 관련된 설명으로 옳은 것은?

① 분양가상한제와 택지소유상한제는 현재 시행되고 있다. [X]
택지소유상한제는 1999년 폐지됨. '현재 시행'은 틀렸다.

② 토지비축제도(토지은행)와 부동산가격공시제도는 정부가 간접적으로 부동산시장에 개입하는 수단이다. [X]
토지비축제도는 정부가 직접 토지를 매입·보유하는 직접개입 수단. '둘 다 간접개입'은 틀렸다.

③ 법령상 개발부담금제가 재건축부담금제보다 먼저 도입되었다. [O] **(정답)**
개발부담금제(1990년 도입) vs 재건축부담금제(2006년 도입). 개발부담금제가 먼저 도입됨. 옳다.

④ 주택시장의 지표로서 PIR(Price to Income Ratio)은 개인의 주택지불능력을 나타내며, 그 값이 클수록 주택구매가 더 쉽다는 의미다. [X]
PIR이 클수록 소득 대비 주택가격이 높아 구매가 어렵다. '더 쉽다'는 틀렸다.

⑤ 부동산실명제의 근거 법률은 「부동산등기법」이다. [X]
부동산실명제의 근거 법률은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」. '부동산등기법'이 아님.

19번

부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세와 부가가치세는 국세에 속한다. [O]
양도소득세, 부가가치세: 모두 국세. 옳다.

ㄴ. 취득세와 등록면허세는 지방세에 속한다. [O]
취득세, 등록면허세: 모두 지방세. 옳다.

ㄷ. 상속세와 재산세는 부동산의 취득단계에 부과한다. [X]
상속세는 취득단계, 재산세는 '보유단계'. 재산세를 취득단계라 한 것은 틀렸다.

ㄹ. 증여세와 종합부동산세는 부동산의 보유단계에 부과한다. [X]
증여세는 '취득단계', 종합부동산세는 보유단계. 증여세를 보유단계라 한 것은 틀렸다.

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

20번

건축물 A의 현황이 다음과 같을 경우, 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?
○ 층수가 4층인 1개 동의 건축물로서 지하층과 필로티 구조는 없음
○ 전체 층을 주택으로 쓰며, 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 600㎡임
○ 세대수 합계는 8세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

① 기숙사 [X]
기숙사: 취사시설 없는 학교·공장 등 부속 숙소.

② 다중주택 [X]
다중주택: 단독주택, 취사시설 없어야 함.

③ 연립주택 [X]
연립주택: 바닥면적 660㎡ 초과, 4개 층 이하 공동주택.

④ 다가구주택 [X]
다가구주택: 단독주택, 3개 층 이하, 19세대 이하. 4층은 해당 안 됨.

⑤ 다세대주택 [O] **(정답)**
4층, 바닥면적 600㎡(660㎡ 이하), 8세대, 취사시설 있음 → 공동주택으로 분류 다세대주택: 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 4개 층 이하, 취사시설 있는 공동주택. 모든 조건 부합. ✓

21번

부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 투자자는 부동산의 자산가치와 운영수익의 극대화를 위해 효과적인 자산관리 운영전략을 수립할 필요가 있다. [O]
자산가치·운영수익 극대화를 위한 전략 수립 필요. 옳다.

② 금리상승은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다. [O]
금리 상승 → 기회비용 증가 → 요구수익률 상승. 옳다.

③ 동일 투자자산이라도 개별투자자가 위험을 기피할수록 요구수익률이 높아진다. [O]
위험 기피할수록 위험 프리미엄 증가 → 요구수익률 상승. 옳다.

④ 민감도분석을 통해 미래의 투자환경 변화에 따른 투자가치의 영향을 검토할 수 있다. [O]
민감도분석: 투자환경 변화에 따른 투자가치 영향 분석. 옳다.

⑤ 순현재가치는 투자자의 내부수익률로 할인한 현금유입의 현가에서 현금유출의 현가를 뺀 값이다. [X] **(정답)**
순현재가치(NPV)는 '요구수익률(할인율)'로 현금흐름을 할인하여 산출한다. '내부수익률'은 NPV를 0으로 만드는 할인율이며, NPV 계산에 사용하지 않는다. '내부수익률로 할인'은 틀렸다.

22번

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

① 개별자산의 기대수익률 간 상관계수가 "0"인 두 개의 자산으로 포트폴리오를 구성할 때 포트폴리오의 위험감소 효과가 최대로 나타난다. [X] **(정답)**
위험감소 효과가 최대가 되려면 상관계수가 '-1'(완전 부(-)의 상관관계) 이어야 한다. 상관계수 0은 두 자산이 무관하여 분산효과는 있지만 최대는 아니다.

② 포트폴리오의 기대수익률은 개별자산의 기대수익률을 가중평균하여 구한다. [O]
포트폴리오 기대수익률 = 구성 자산 기대수익률의 가중평균. 옳다.

③ 동일한 자산들로 포트폴리오를 구성하여도 개별자산의 투자비중에 따라 포트폴리오의 기대수익률과 분산은 다를 수 있다. [O]
동일 자산도 투자비중 달라지면 기대수익률·분산 달라짐. 옳다.

④ 무차별곡선은 투자자에게 동일한 효용을 주는 수익과 위험의 조합을 나타낸 곡선이다. [O]
무차별곡선: 동일한 효용을 주는 수익·위험 조합. 옳다.

⑤ 최적 포트폴리오의 선정은 투자자의 위험에 대한 태도에 따라 달라질 수 있다. [O]
최적 포트폴리오: 투자자의 위험 태도(위험회피도)에 따라 다름. 옳다.

23번

자본환원율에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 자본환원율은 시장추출법, 조성법, 투자결합법 등을 통해 구할 수 있다. [O]
자본환원율 산정 방법: 시장추출법, 조성법, 투자결합법. 옳다.

② 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하며, 금리의 상승은 자본환원율을 높이는 요인이 된다. [O]
금리 상승 → 요구수익률 상승 → 자본환원율 상승. 옳다.

③ 순영업소득(NOI)이 일정할 때 투자수요의 증가로 인한 자산가격 상승은 자본환원율을 높이는 요인이 된다. [X] **(정답)**
NOI 일정 + 자산가격 상승 → 자본환원율(=NOI/가격) 하락. '높이는 요인'이 아닌 '낮추는 요인'이다.

④ 투자위험의 감소는 자본환원율을 낮추는 요인이 된다. [O]
투자위험 감소 → 요구수익률 감소 → 자본환원율 감소. 옳다.

⑤ 부동산시장이 균형을 이루더라도 자산의 유형, 위치 등 특성에 따라 자본환원율이 서로 다른 부동산들이 존재할 수 있다. [O]
자산 유형·위치에 따라 자본환원율 다양. 옳다.

24번

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

① 수익률법과 승수법은 투자현금흐름의 시간가치를 반영하여 투자타당성을 분석하는 방법이다. [X] **(정답)**
수익률법(IRR): 시간가치 반영하는 DCF 방법. 승수법(PGI승수, NIM 등): 시간가치를 반영하지 않는 단순 비율 방법. '수익률법과 승수법 모두 시간가치 반영'은 틀렸다.

② 투자자산의 현금흐름에 따라 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다. [O]
현금흐름 부호 변화 횟수에 따라 복수의 IRR 존재 가능. 옳다.

③ 세후지분투자수익률은 지분투자액에 대한 세후현금흐름의 비율이다. [O]
세후지분투자수익률 = 세후현금흐름/지분투자액. 옳다.

④ 투자의 타당성은 총투자액 또는 지분투자액을 기준으로 분석할 수 있으며, 총소득승수는 총투자액을 기준으로 분석하는 지표다. [O]
총소득승수는 총투자액/총소득으로 총투자액 기준 분석. 옳다.

⑤ 총부채상환비율(DTI)이 높을수록 채무불이행 위험이 높아진다. [O]
DTI 높을수록 채무 부담 과중 → 채무불이행 위험 증가. 옳다.

25번

다음 자료를 활용하여 산정한 대상 부동산의 순소득승수는? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 총투자액: 10,000만원
○ 지분투자액: 6,000만원
○ 가능총소득(PGI): 1,100만원/년
○ 유효총소득(EGI): 1,000만원/년
○ 영업비용(OE): 500만원/년
○ 부채서비스액(DS): 260만원/년
○ 영업소득세: 120만원/년

① 6 [X]
계산 오류.

② 9 [X]
계산 오류.

③ 10 [X]
계산 오류.

④ 12 [X]
계산 오류.

⑤ 20 [O] **(정답)**
O·정답 NOI = EGI - OE = 1,000 - 500 = 500만원 순소득승수(NIM) = 총투자액 / NOI = 10,000 / 500 = 20 ✓

26번

부동산투자에서 (ㄱ) 타인자본을 40% 활용하는 경우와 (ㄴ) 타인자본을 활용하지 않는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률(%)은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 부동산 매입가격: 20,000만원
○ 1년 후 부동산 처분
○ 순영업소득(NOI): 연 700만원(기간 말 발생)
○ 보유기간 동안 부동산가격 상승률: 연 3%
○ 대출조건: 이자율 연 5%, 대출기간 1년, 원리금은 만기일시상환

① ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.0 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.5 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ ㄱ: 7.5, ㄴ: 6.0 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ ㄱ: 7.5, ㄴ: 6.5 [O] **(정답)**
ㄱ) 타인자본 40% 활용: 대출 = 8,000만원, 자기자본 = 12,000만원 이자 = 8,000 × 5% = 400만원 세전현금수지 = 700 - 400 = 300만원 매각가 20,600만원 - 대출상환 8,000만원 = 12,600만원 자본이득 = 12,600 - 12,000 = 600만원 총수익 = 300 + 600 = 900만원 수익률 = 900 / 12,000 = 7.5% ✓ O·정답 ㄴ) 타인자본 없는 경우: 자기자본 = 20,000만원 매각가 = 20,000 × 1.03 = 20,600만원 → 자본이득 600만원 총수익 = NOI 700 + 자본이득 600 = 1,300만원 수익률 = 1,300 / 20,000 = 6.5% ✓

⑤ ㄱ: 7.5, ㄴ: 7.0 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

27번

주택금융에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 정부는 주택소비금융의 확대와 금리인하, 대출규제의 완화로 주택가격의 급격한 상승에 대처한다. [X] **(정답)**
주택소비금융 확대·금리인하·대출규제 완화 → 주택수요 증가 → 주택가격 상승 요인. 이는 가격 급등에 '대처'가 아니라 '유발'하는 정책이다.

② 주택소비금융은 주택구입능력을 제고시켜 자가주택 소유를 촉진시킬 수 있다. [O]
주택소비금융 확대 → 구매력 향상 → 자가 소유 촉진. 옳다.

③ 주택자금대출의 확대는 주택거래를 활성화 시킬 수 있다. [O]
대출 확대 → 수요 증가 → 거래 활성화. 옳다.

④ 주택금융은 주택과 같은 거주용 부동산을 매입 또는 임대하는데 필요한 자금조달을 위한 금융상품을 포괄한다. [O]
주택금융의 정의. 옳다.

⑤ 주택도시기금은 국민주택의 건설이나 국민주택규모 이하의 주택 구입에 출자 또는 융자할 수 있다. [O]
주택도시기금: 국민주택 건설·구입에 출자·융자 가능. 옳다.

28번

주택연금(주택담보노후연금) 관련 법령상 주택연금의 보증기관은?

① 한국부동산원 [X]
한국부동산원: 부동산 가격공시·조사 기관.

② 신용보증기금 [X]
신용보증기금: 중소기업 신용보증 기관.

③ 주택도시보증공사 [X]
주택도시보증공사: 분양보증·전세보증 담당.

④ 한국토지주택공사 [X]
한국토지주택공사: 공공주택 건설·공급 담당.

⑤ 한국주택금융공사 [O] **(정답)**
한국주택금융공사: 주택연금(주택담보노후연금)의 법정 보증기관. 옳다.

29번

A씨는 원리금균등분할상환조건으로 1억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, 대출 후 5년이 지난 시점에 남아있는 대출잔액은? (단, 만원 단위 미만은 절사하며, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리: 고정금리, 연 5%
◯ 총 대출기간과 상환주기: 30년, 월말 분할상환
◯ 월별 원리금지급액: 54만원
◯ 기간이 30년인 저당상수: 0.0054
◯ 기간이 25년인 연금의 현가계수: 171.06

① 8,333만원 [X]
계산 오류.

② 8,500만원 [X]
계산 오류.

③ 8,750만원 [X]
계산 오류.

④ 9,237만원 [O] **(정답)**
O·정답 5년 후 잔존기간 = 25년 대출잔액 = 월 원리금 × 잔존기간 연금의 현가계수 = 54만원 × 171.06 = 9,237.24만원 → 9,237만원(만원 미만 절사) ✓

⑤ 9,310만원 [X]
계산 오류.

30번

대출조건이 동일할 경우 대출상환방식별 대출채권의 가중평균상환기간 (duration)이 짧은 기간에서 긴 기간의 순서로 옳은 것은?

ㄱ. 원금균등분할상환 [O]
원금균등분할상환은 초기에 원금을 많이 갚아 duration이 가장 짧다.

ㄴ. 원리금균등분할상환 [O]
원리금균등분할상환은 초기 이자 비중이 커 원금상환이 느려 duration이 중간이다.

ㄷ. 만기일시상환 [O]
만기일시상환은 원금을 만기에 한꺼번에 갚아 duration이 가장 길다.

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

31번

자산유동화에 관한 법령에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 유동화자산이라 함은 자산유동화의 대상이 되는 채권·부동산 기타의 재산권을 말한다. [O]
유동화자산: 채권·부동산 기타 재산권. 옳다.

② 양도인은 유동화자산에 대한 반환청구권을 가지지 아니한다. [O]
양도인의 반환청구권 없음. 옳다.

③ 유동화자산의 양도는 매매 또는 교환에 의한다. [O]
유동화자산 양도: 매매 또는 교환. 옳다.

④ 유동화전문회사는 유한회사로 한다. [O]
유동화전문회사: 유한회사. 옳다.

⑤ PF 자산담보부 기업어음(ABCP)의 반복적인 유동화는 금융감독원에 등록한 자산유동화계획의 기재내용대로 수행하여야 한다. [X] **(정답)**
ABCP의 반복적 유동화는 '금융감독원'이 아닌 '금융위원회'에 등록한 자산유동화계획의 기재내용대로 수행해야 한다. 감독기관 혼동.

32번

공공주택 특별법령상 공공임대주택에 해당하지 않는 것은?

① 영구임대주택 [O]
영구임대주택: 공공주택 특별법상 공공임대주택. 해당함.

② 국민임대주택 [O]
국민임대주택: 공공주택 특별법상 공공임대주택. 해당함.

③ 분양전환공공임대주택 [O]
분양전환공공임대주택: 공공주택 특별법상 공공임대주택. 해당함.

④ 공공지원민간임대주택 [X] **(정답)**
공공지원민간임대주택: 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 민간임대주택. 공공주택 특별법상 공공임대주택이 아니다.

⑤ 기존주택등매입임대주택 [O]
기존주택등매입임대주택: 공공주택 특별법상 공공임대주택. 해당함.

33번

부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시장점유 전략은 수요자 측면의 접근으로 목표시장을 선점하거나 점유율을 높이는 것을 말한다. [X] **(정답)**
시장점유 전략은 '공급자(판매자)' 측면의 접근으로 목표시장을 선점하거나 점유율을 높이는 것이다. '수요자 측면'이라고 한 것은 틀렸다. 수요자 측면은 고객점유 전략에 해당한다.

② 적응가격 전략이란 동일하거나 유사한 제품으로 다양한 수요자들의 구매를 유입하고, 구매량을 늘리도록 유도하기 위하여 가격을 다르게 하여 판매하는 것을 말한다. [O]
적응가격 전략: 다양한 가격 차별화로 구매 유도. 옳다.

③ 마케팅믹스란 기업의 부동산 상품이 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅에 관련된 여러 요소들의 조합을 말한다. [O]
마케팅믹스: 표적시장 도달 위한 마케팅 요소 조합. 옳다.

④ 시장세분화 전략이란 수요자 집단을 인구·경제적 특성에 따라 세분하고, 세분된 시장에서 상품의 판매지향점을 분명히 하는 것을 말한다. [O]
시장세분화: 인구·경제적 특성으로 수요자 집단 세분. 옳다.

⑤ 고객점유 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 정보의 취지와 강약을 조절하는 것을 말한다. [O]
고객점유 전략: 구매의사결정 각 단계에서 소비자와 심리적 접점 마련. 옳다.

34번

다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리방식은?
◯ 관리의 전문성과 효율성을 제고할 수 있다.
◯ 건물설비의 고도화에 대응할 수 있다.
◯ 전문업자의 관리서비스를 받을 수 있다.
◯ 대형건물의 관리에 더 유용하다.
◯ 기밀유지에 어려움이 있다.

① 자치관리방식 [X]
자치관리방식: 소유자가 직접 관리. 전문성·기밀 유리하나 고도화 대응 어려움.

② 위탁관리방식 [O] **(정답)**
위탁관리방식: 전문관리회사에 위탁. 전문성·효율성, 고도화 대응, 전문 서비스, 대형건물 유용, 기밀유지 어려움. 5가지 모두 위탁관리방식의 특성과 일치. ✓

③ 공공관리방식 [X]
공공관리방식: 공공기관이 관리하는 방식.

④ 조합관리방식 [X]
조합관리방식: 입주자 조합이 관리.

⑤ 직영관리방식 [X]
직영관리방식: 직접관리의 다른 표현.

35번

감가수정에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 감가수정과 관련된 내용연수는 경제적 내용연수가 아닌 물리적 내용연수를 의미한다. [X]
감가수정의 내용연수는 '경제적 내용연수'를 의미한다. 물리적 내용연수가 아님. 틀렸다.

ㄴ. 대상물건에 대한 재조달원가를 감액할 요인이 있는 경우에는 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려한다. [O]
감가 요인: 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가. 옳다.

ㄷ. 감가수정방법에는 내용연수법, 관찰감가법, 분해법 등이 있다. [O]
감가수정방법: 내용연수법, 관찰감가법, 분해법. 옳다.

ㄹ. 내용연수법으로는 정액법, 정률법, 상환기금법이 있다. [O]
내용연수법 종류: 정액법, 정률법, 상환기금법. 옳다.

ㅁ. 정률법은 매년 일정한 감가율을 곱하여 감가액을 구하는 방법으로 매년 감가액이 일정하다. [X]
정률법은 매년 일정한 비율(감가율)을 적용하나, 잔존가치가 감소함에 따라 매년 감가액이 감소(체감)한다. '매년 감가액이 일정'한 것은 정액법이다.

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

36번

감정평가에 관한 규칙상 시장가치기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 대상물건에 대한 감정평가액은 원칙적으로 시장가치를 기준으로 결정한다. [O]
감정평가액은 원칙적으로 시장가치 기준. 옳다.

② 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. [O]
법령에 규정 있으면 시장가치 외의 가치 기준 결정 가능. 옳다.

③ 감정평가법인등은 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. [O]
사회통념상 필요하다고 인정되는 경우도 시장가치 외의 가치 기준 가능. 옳다.

④ 감정평가법인등은 감정평가 의뢰인이 요청하여 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징을 검토하지 않는다. [X] **(정답)**
시장가치 외의 가치로 감정평가할 때는 해당 가치의 성격과 특징을 '반드시 검토해야 한다'. '검토하지 않는다'는 틀렸다.

⑤ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다. [O]
합리성·적법성 결여 시 의뢰 거부 또는 수임 철회 가능. 옳다.

37번

다음 자료를 활용하여 산정한 대상부동산의 수익가액은? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)
○ 가능총소득(PGI): 44,000,000원
○ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
○ 운영경비(OE): 가능총소득의 2.5%
○ 대상부동산의 가치구성비율: 토지(60%), 건물(40%)
○ 토지환원율: 5%, 건물환원율: 10%
○ 환원방법: 직접환원법
○ 환원율 산정방법: 물리적 투자결합법

① 396,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 440,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ 550,000,000원 [O] **(정답)**
물리적 투자결합법 종합환원율: = 토지비율 × 토지환원율 + 건물비율 × 건물환원율 = 0.6 × 5% + 0.4 × 10% = 3% + 4% = 7% 수익가액 = NOI / 종합환원율 = 38,500,000 / 0.07 = 550,000,000원 ✓ O·정답 PGI: 44,000,000원 공실: 44,000,000 × 10% = 4,400,000원 EGI: 39,600,000원 OE: 44,000,000 × 2.5% = 1,100,000원 NOI: 39,600,000 - 1,100,000 = 38,500,000원

④ 770,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 792,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

38번

부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

① 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 반드시 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여야 한다. [X]
반드시 '둘 이상'에게 의뢰해야 한다는 규정은 없다. 한국부동산원 또는 감정평가법인에 의뢰 가능. 틀렸다.

② 표준지공시지가의 공시에는 표준지의 지번, 표준지의 단위면적당 가격, 표준지의 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다. [O] **(정답)**
표준지공시지가 공시 포함 사항: 지번, 단위면적당 가격, 면적·형상, 이용상황, 기타 대통령령으로 정하는 사항. 옳다.

③ 국토교통부장관은 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재 적정가격을 조사·산정하고, 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야한다. [X]
표준주택가격 공시: 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 공시. '시·군·구부동산가격공시위원회'가 아님. 틀렸다.

④ 국토교통부장관은 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정평가법인등 또는 한국부동산원에 의뢰한다. [X]
표준주택가격 조사·산정: 한국부동산원에만 의뢰하는 것이 아니라 감정평가법인에도 의뢰 가능. 틀렸다.

⑤ 표준공동주택가격은 개별공동주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다. [X]
공동주택가격은 국토교통부장관이 직접 조사·산정하여 공시. '표준공동주택가격'이라는 별도 제도는 없다. 틀렸다.

39번

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 토지의 비준가액은? (단, 주어진 조건에 한함)
◯ 대상토지: A시 B구 C동 350번지, 150㎡(면적), 대(지목), 주상용(이용상황), 제2종일반주거지역(용도지역)
◯ 기준시점: 2022.10.29.
◯ 거래사례
- 소재지: A시 B구 C동 340번지
- 200㎡(면적), 대(지목), 주상용(이용상황)
- 제2종일반주거지역(용도지역)
- 거래가격: 800,000,000원
- 거래시점: 2022.06.01.
◯ 사정보정치: 0.9
◯ 지가변동률(A시 B구, 2022.06.01. ~2022.10.29.) : 주거지역 5% 상승, 상업지역 4% 상승
◯ 지역요인: 거래사례와 동일
◯ 개별요인: 거래사례에 비해 5% 열세
◯ 상승식으로 계산

① 533,520,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 538,650,000원 [O] **(정답)**
사정보정: × 0.9 시점수정: 주거지역(제2종일반주거지역) 5% 상승 → × 1.05 지역요인: × 1.00 (동일) 개별요인: 5% 열세 → × 0.95 ㎡당 비준가액 = 4,000,000 × 0.9 × 1.05 × 1.00 × 0.95 = 4,000,000 × 0.89775 = 3,591,000원/㎡ 총 비준가액 = 3,591,000 × 150㎡ = 538,650,000원 ✓ O·정답 거래가격: 800,000,000원 (200㎡) ㎡당 단가: 800,000,000 / 200 = 4,000,000원/㎡

③ 592,800,000원 [X]
사정보정 미적용 오류.

④ 595,350,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 598,500,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

40번

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다. [O]
기준시점: 감정평가액 결정의 기준이 되는 날짜. 옳다.

② 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. [O]
하나의 물건이라도 가치 다른 부분은 구분 감정평가 가능. 옳다.

③ 거래사례비교법은 감정평가방식 중 비교방식에 해당되나, 공시지가기준법은 비교방식에 해당되지 않는다. [X] **(정답)**
공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 비교하는 방식으로 '비교방식'에 해당한다. '비교방식에 해당되지 않는다'는 틀렸다.

④ 감정평가법인등은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 함)을 적용하여 감정평가하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. [O]
주된 방법이 곤란·부적절하면 다른 방법 적용 가능. 옳다.

⑤ 감정평가법인등은 감정평가서를 감정평가 의뢰인과 이해관계자가 이해할 수 있도록 명확하고 일관성 있게 작성해야 한다. [O]
감정평가서: 명확하고 일관성 있게 작성. 옳다.
