

부동산학원론

81. 토지에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 공간으로서 토지는 지표, 지하, 공중을 포괄하는 3차원 공간을 의미한다.
- ② 자연으로서 토지는 인간의 노력에 의해 그 특성을 바꿀 수 없다.
- ③ 소비재로서 토지는 그 가치가 시장가치와 괴리되는 경우가 있다.
- ④ 생산요소로서 토지는 그 가치가 토지의 생산성에 영향을 받는다.
- ⑤ 재산으로서 토지는 사용·수익·처분의 대상이 된다.

82. 부동산활동에 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공유지(共有地)란 1필지의 토지를 2인 이상이 공동으로 소유한 토지로, 지분비율 또는 지분의 위치에 따라 감정평가한다.
- ㄴ. 일단지란 용도상 불가분의 관계에 있고 지가형성요인이 같은 2필지 이상의 토지로, 필지별로 감정평가한다.
- ㄷ. 선하지란 고압선 아래의 토지로, 고압선등 통과부분의 면적 등 제한의 정도를 고려하여 감정평가한다.
- ㄹ. 맹지란 도로와 접한 면이 없는 토지로, 도로로 사용하기 위한 지역권이 설정되어 있는 경우 도로가 있는 것으로 보고 감정평가한다.
- ㅁ. 환지란 도시개발사업에서 사업전 토지의 위치 등을 고려하여 소유자에게 재분배하는 사업후의 토지로, 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 종전 토지의 위치 등을 기준으로 감정평가한다.

- ① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄹ, ㅁ

83. 토지의 특성에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

- (ㄱ)은 토지에 대한 소유욕을 증대시키며 토지이용을 집약화시킨다.
- (ㄴ)은 임장활동과 지역분석의 근거가 된다.
- (ㄷ)은 토지간의 비교를 어렵게 하며 완전한 대체를 제약시킨다.

- ① ㄱ: 개별성, ㄴ: 부동성, ㄷ: 영속성
- ② ㄱ: 영속성, ㄴ: 부동성, ㄷ: 용도의 다양성
- ③ ㄱ: 영속성, ㄴ: 인접성, ㄷ: 용도의 다양성
- ④ ㄱ: 부증성, ㄴ: 인접성, ㄷ: 부동성
- ⑤ ㄱ: 부증성, ㄴ: 부동성, ㄷ: 개별성

84. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳은 것의 개수는?

- 용도의 다양성은 최유효이용을 선택할 수 있는 근거가 된다.
- 인접성은 외부효과의 원인이 된다.
- 분할·합병의 가능성은 부동산의 가치를 변화시킨다.
- 부동산성은 인근지역과 유사지역의 분류를 가능하게 한다.
- 영속성은 부동산활동을 장기적으로 고려하게 한다.

- ① 1 ② 2 ③ 3 ④ 4 ⑤ 5

85. 디파스켈리-위튼(DiPasquale & Wheaton)의 사분면 모형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 장기균형에서 4개의 내생변수, 즉 공간재고, 임대료, 자본환원율, 건물의 신규공급량이 결정된다.
- ② 신축을 통한 건물의 신규공급량은 부동산 자산가격, 생산요소가격 등에 의해 영향을 받는다.
- ③ 자본환원율은 요구수익률을 의미하며 시장이자율 등에 의해 영향을 받는다.
- ④ 최초 공간재고가 공간서비스에 대한 수요량과 일치할 때 균형임대료가 결정된다.
- ⑤ 건물의 신규공급량과 기존 재고의 소멸에 의한 재고량 감소분이 일치할 때 장기균형에 도달한다.

86. A지역 전원주택시장의 시장수요함수가 $Q_D = 2,600 - 2P$ 이고, 시장공급함수가 $3Q_S = 600 + 4P$ 일 때, 균형에서 수요의 가격탄력성과 공급의 가격탄력성의 합은? (단, Q_D : 수요량, Q_S : 공급량, P : 가격이고, 가격탄력성은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)

- ① $\frac{58}{72}$ ② $\frac{87}{72}$ ③ $\frac{36}{29}$ ④ $\frac{145}{72}$ ⑤ $\frac{60}{29}$

87. 부동산시장에 대한 정부의 간접개입방식으로 옳게 묶인 것은?

- ① 임대료상한제, 부동산보유세, 담보대출규제
- ② 담보대출규제, 토지거래허가제, 부동산거래세
- ③ 개발부담금제, 부동산거래세, 부동산가격공시제도
- ④ 지역지구제, 토지거래허가제, 부동산가격공시제도
- ⑤ 부동산보유세, 개발부담금제, 지역지구제

88. 산업입지이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 베버(A. Weber)는 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지 판단하기 위해 원료지수(material index)를 사용하였다.
- ② 베버(A. Weber)의 최소비용이론에서는 노동비, 운송비, 집적이익 가운데 운송비를 최적입지 결정에 가장 우선적으로 검토한다.
- ③ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론에서는 입지분석에 있어 대상지역 내 원자재가 불균등하게 존재한다는 전제 하에, 수요가 최대가 되는 지점이 최적입지라고 본다.
- ④ 아이사드(W. Isard)는 여러 입지 가운데 하나의 입지를 선정할 때 각 후보지역이 가지고 있는 비용최소 요인을 대체함으로써 최적입지가 달라질 수 있다는 대체원리(substitution principle)를 입지이론에 적용하였다.
- ⑤ 스미스(D. Smith)의 비용수요통합이론에서는 이윤을 창출할 수 있는 공간한계 내에서는 어디든지 입지할 수 있다는 준최적입지(suboptimal location) 개념을 강조한다.

89. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 특정 투자자가 얻는 초과이윤이 이를 발생시키는데 소요되는 정보비용보다 크면 배분 효율적 시장이 아니다.
- ② 약성 효율적 시장은 정보가 완전하고 모든 정보가 공개되어 있으며 정보비용이 없다는 완전경쟁시장의 조건을 만족한다.
- ③ 부동산시장은 주식시장이나 일반적인 재화시장보다 더 불완전경쟁적이므로 배분 효율성을 달성할 수 없다.
- ④ 강성 효율적 시장에서는 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 있다.
- ⑤ 약성 효율적 시장의 개념은 준강성 효율적 시장의 성격을 모두 포함하고 있다.

90. 주거분리와 여과과정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 여과과정이 원활하게 작동하면 신규주택에 대한 정부지원으로 모든 소득계층이 이득을 볼 수 있다.
- ② 하향여과는 고소득층 주거지역에서 주택의 개량을 통한 가치상승분이 주택개량비용보다 큰 경우에 발생한다.
- ③ 다른 조건이 동일할 경우 고가주택에 가까이 위치한 저가주택에는 부(-)의 외부효과가 발생한다.
- ④ 민간주택시장에서 불량주택이 발생하는 것은 시장실패를 의미한다.
- ⑤ 주거분리현상은 도시지역에서만 발생하고, 도시와 지리적으로 인접한 근린지역에서는 발생하지 않는다.

91. 분양가상한제로 인해 발생할 수 있는 문제점과 그 보완책을 연결한 것으로 옳지 않은 것은?

- ① 분양주택의 질 하락 - 분양가상한제의 기본 건축비 현실화
- ② 분양주택 배분 문제 - 주택청약제도를 통한 분양
- ③ 분양프리미엄 유발 - 분양주택의 전매제한 완화
- ④ 신규주택 공급량 감소 - 공공의 저렴한 택지 공급
- ⑤ 신규주택 공급량 감소 - 신규주택건설에 대한 금융지원

92. 정부의 주택시장 개입에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택은 긍정적인 외부효과를 창출하므로 생산과 소비를 장려해야 할 가치재(merit goods)이다.
- ② 저소득층에 대한 임대주택 공급은 소득의 직접분배효과가 있다.
- ③ 주택구입능력을 제고하기 위한 정책은 소득계층에 따라 달라진다.
- ④ 자가주택 보유를 촉진하는 정책은 중산층 형성과 사회안정에 기여한다.
- ⑤ 주거안정은 노동생산성과 지역사회에 대한 주민참여를 제고하는 효과가 있다.

93. A투자안의 현금흐름이다. 추가투자가 없었을 때의 NPV(ㄱ)와 추가투자로 인한 NPV증감(ㄴ)은? (단, 0기 기준이며, 주어진 자료에 한함)

구분	0기	1기	2기	3기
초기투자	(1억원)			
NOI		4천만원	3천만원	4천만원
추가투자			(5천만원)	
추가투자에 따른 NOI증감			+3천만원	+4천만원
현가계수		0.952	0.906	0.862

- ① ㄱ: -260,000원, ㄴ: +16,360,000원 ② ㄱ: -260,000원, ㄴ: +17,240,000원
- ③ ㄱ: -260,000원, ㄴ: +18,120,000원 ④ ㄱ: +260,000원, ㄴ: +16,360,000원
- ⑤ ㄱ: +260,000원, ㄴ: +17,240,000원

94. 부동산투자회사법상 부동산투자회사에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 최저자본금준비기간이 지난 위탁관리 부동산투자회사의 자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.
- ② 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ③ 자기관리 부동산투자회사에 자산운용 전문인력으로 상근하는 감정평가사는 해당분야에 3년 이상 종사한 사람이어야 한다.
- ④ 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(건축 중인 건축물 포함)이어야 한다.
- ⑤ 위탁관리 부동산투자회사는 해당 연도 이익을 초과하여 배당할 수 있다.

95. 부동산투자이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 변동계수는 수익률을 올리기 위해 감수하는 위험의 비율로 표준편차를 기대수익률로 나눈 값이다.
- ② 포트폴리오를 구성하면 비체계적 위험을 회피할 수 있다.
- ③ 위험기피형 투자자는 위험부담에 대한 보상심리로 위험할증률을 요구수익률에 반영한다.
- ④ 두 개별자산으로 구성된 포트폴리오에서 자산간 상관계수가 양수인 경우에 음수인 경우보다 포트폴리오 위험절감효과가 높다.
- ⑤ 투자안의 기대수익률이 요구수익률보다 높으면 해당 투자안의 수요증가로 기대수익률이 낮아져 요구수익률에 수렴한다.

96. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 투자규모가 상이한 투자안에서 수익성지수(PI)가 큰 투자안이 순현재가치(NPV)도 크다.
- ② 서로 다른 투자안 A, B를 결합한 새로운 투자안의 내부수익률(IRR)은 A의 내부수익률과 B의 내부수익률을 합한 값이다.
- ③ 순현재가치법과 수익성지수법에서는 화폐의 시간가치를 고려하지 않는다.
- ④ 투자안마다 단일의 내부수익률만 대응된다.
- ⑤ 수익성지수가 1보다 크면 순현재가치는 0보다 크다.

97. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 원금균등분할상환방식은 만기에 가까워질수록 차입자의 원리금상환액이 감소한다.
- ② 원리금균등분할상환방식은 만기에 가까워질수록 원리금상환액 중 원금의 비율이 높아진다.
- ③ 대출조건이 동일하다면 대출기간동안 차입자의 총원리금상환액은 원금균등분할상환방식이 원리금균등분할상환방식보다 크다.
- ④ 차입자의 소득에 변동이 없는 경우 원금균등상환방식의 총부채상환비율(DTI)은 만기에 가까워질수록 낮아진다.
- ⑤ 차입자의 소득에 변동이 없는 경우 원리금균등분할상환방식의 총부채상환비율은 대출기간동안 일정하게 유지된다.

98. A는 다음과 같은 조건을 가지는 원리금균등분할상환방식의 주택저당대출을 받았다. 5년 뒤 대출잔액은 얼마인가? (단, 주어진 자료에 한함)

- 대출액: 47,400만원
- 대출만기: 15년
- 대출금리: 연 6%, 고정금리
- 원리금은 매월 말 상환
- 연금현재가계수(0.5%, 60): 51.73
- 연금현재가계수(0.5%, 120): 90.07
- 연금현재가계수(0.5%, 180): 118.50

- ① 20,692만원 ② 25,804만원 ③ 30,916만원 ④ 36,028만원 ⑤ 41,140만원

99. 이자율과 할인율이 연 6%로 일정할 때, A, B, C를 크기 순서로 나열한 것은? (단, 주어진 자료에 한하며, 모든 현금흐름은 연말에 발생함)

- A: 2차년도부터 6차년도까지 매년 250만원씩 받는 연금의 현재가치
- B: 2차년도부터 6차년도까지 매년 200만원씩 받는 연금의 6차년도의 미래가치
- C: 1차년도에 40만원을 받고 매년 전년대비 2%씩 수령액이 증가하는 성장형 영구연금의 현재가치
- 연금현재가계수(6%, 5): 4.212
- 연금현재가계수(6%, 6): 4.917
- 연금내가계수(6%, 5): 5.637
- 연금내가계수(6%, 6): 6.975

- ① $A > B > C$ ② $A > C > B$ ③ $B > A > C$ ④ $B > C > A$ ⑤ $C > B > A$

100. 부동산증권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 한국주택금융공사는 유동화증권의 발행을 통해 자본시장에서 정책모기지 재원을 조달할 수 있다.
- ② 금융기관은 주택저당증권(MBS)을 통해 유동성 위험을 감소시킬 수 있다.
- ③ 저당담보부채권(MBB)의 투자자는 채무불이행위험을 부담한다.
- ④ 저당이체증권(MPTS)은 지분형 증권이며 유동화기관의 부채로 표기되지 않는다.
- ⑤ 지불이체채권(MPTB)의 투자자는 조기상환위험을 부담한다.

101. 부동산금융에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 대출채권의 듀레이션(평균 회수기간)은 만기일시상환대출이 원리금균등분할상환대출보다 길다.
- ② 대출수수료와 조기상환수수료를 부담하는 경우 차입자의 실효이자율은 조기상환시점이 앞당겨질수록 상승한다.
- ③ 금리하락기에 변동금리대출은 고정금리대출에 비해 대출자의 조기상환위험이 낮다.
- ④ 금리상승기에 변동금리대출의 금리조정주기가 짧을수록 대출자의 금리위험은 낮아진다.
- ⑤ 총부채원리금상환비율(DSR)과 담보인정비율(LTV)은 소득기준으로 채무불이행위험을 측정하는 지표이다.

102. A는 향후 30년간 매월 말 30만원의 연금을 받을 예정이다. 시중 금리가 연 6%일 때, 이 연금의 현재가치를 구하는 식으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① $30\text{만원} \times \left(1 + \frac{0.06}{12}\right)^{30 \times 12}$
- ② $30\text{만원} \times \left[\frac{(1 + 0.06)^{30} - 1}{0.06} \right]$
- ③ $30\text{만원} \times \left[\frac{1 - (1 + 0.06)^{-30}}{0.06} \right]$
- ④ $30\text{만원} \times \left[\frac{1 - \left(1 + \frac{0.06}{12}\right)^{-30 \times 12}}{\frac{0.06}{12}} \right]$
- ⑤ $30\text{만원} \times \left[\frac{\left(1 + \frac{0.06}{12}\right)^{30 \times 12} - 1}{\frac{0.06}{12}} \right]$

103. 부동산관리와 생애주기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자산관리(Asset Management)란 소유자의 부를 극대화시키기 위하여 대상부동산을 포트폴리오 관점에서 관리하는 것을 말한다.
- ② 시설관리(Facility Management)란 각종 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설 사용자나 건물주의 요구에 단순히 부응하는 정도의 소극적이고 기술적인 측면의 관리를 말한다.
- ③ 생애주기상 노후단계는 물리적·기능적 상태가 급격히 악화되기 시작하는 단계로 리모델링을 통하여 가치를 올릴 수 있다.
- ④ 재산관리(Property Management)란 부동산의 운영수익을 극대화하고 자산가치를 증진시키기 위한 임대차관리 등의 일상적인 건물운영 및 관리뿐만 아니라 부동산 투자의 위험관리와 프로젝트 파이낸싱 등의 업무를 하는 것을 말한다.
- ⑤ 건물의 이용에 의한 마멸, 파손, 노후화, 우발적 사고 등으로 사용이 불가능할 때까지의 기간을 물리적 내용연수라고 한다.

104. 건물의 관리방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 위탁관리방식은 부동산관리 전문업체에 위탁해 관리하는 방식으로 대형건물의 관리에 유용하다.
- ② 혼합관리방식은 필요한 부분만 일부 위탁하는 방식으로 관리자들간의 협조가 긴밀하게 이루어진다.
- ③ 자기관리방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있다.
- ④ 위탁관리방식은 외부 전문가가 관리하므로 기밀 및 보안 유지에 유리하다.
- ⑤ 혼합관리방식은 관리문제 발생시 책임소재가 명확하다.

105. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률상 부동산개발은 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위 및 건축물을 건축, 대수선, 리모델링 또는 용도를 변경하거나 공작물을 설치하는 행위를 말하며, 시공을 담당하는 행위는 제외한다.
- ㄴ. 혼합방식은 개발전의 면적·등급·지목 등을 고려하여, 개발된 토지를 토지소유주에게 종전의 토지위치에 재분배하는 것을 말한다.
- ㄷ. 흡수율분석은 수요·공급분석을 통하여 대상부동산이 언제 얼마만큼 시장에서 매각 또는 임대될 수 있는지를 파악하는 것이다.
- ㄹ. 개발권양도제(TDR)는 일정하게 주어진 개발허용한도 내에서 해당 지역의 토지이용규제로 인해 사용하지 못하는 부분을 다른 지역에 양도할 수 있는 것이다.

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄴ, ㄹ ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

106. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① STP란 시장세분화(Segmentation), 표적시장(Target market), 포지셔닝(Positioning)을 말한다.
- ② 마케팅믹스 전략에서의 4P는 유통경로(Place), 제품(Product), 가격(Price), 판매촉진(Promotion)을 말한다.
- ③ 노벨티(novelty) 광고는 개인 또는 가정에서 이용되는 실용적이며 장식적인 물건에 상호·전화번호 등을 표시하는 것으로 분양광고에 주로 활용된다.
- ④ 관계마케팅 전략은 공급자와 소비자 간의 장기적·지속적인 상호작용을 중요시하는 전략을 말한다.
- ⑤ AIDA 원리에 따르면 소비자의 구매의사결정은 행동(Action), 관심(Interest), 욕망(Desire), 주의(Attention)의 단계를 순차적으로 거친다.

107. 부동산개발의 타당성분석 유형을 설명한 것이다. ()에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

- (ㄱ)은 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 분석하는 것이다.
- (ㄴ)은 개발업자가 대상부동산에 대해 수립한 사업안들 중에서 최유효이용을 달성할 수 있는 방식을 판단할 수 있도록 자료를 제공해주는 것이다.
- (ㄷ)은 주요 변수들의 초기 투입값을 변화시켜 적용함으로써 낙관적 또는 비관적인 상황에서 발생할 수 있는 수익성 및 부채상환능력 등을 예측하는 것이다.

- ① ㄱ: 시장성분석, ㄴ: 민감도분석, ㄷ: 투자분석
- ② ㄱ: 민감도분석, ㄴ: 투자분석, ㄷ: 시장성분석
- ③ ㄱ: 투자분석, ㄴ: 시장성분석, ㄷ: 민감도분석
- ④ ㄱ: 시장성분석, ㄴ: 투자분석, ㄷ: 민감도분석
- ⑤ ㄱ: 민감도분석, ㄴ: 시장성분석, ㄷ: 투자분석

108. 에스크로우(Escrow)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산매매 및 교환 등에 적용된다.
- ② 권리관계조사, 물건확인 등의 업무를 포함한다.
- ③ 매수자, 매도자, 저당대출기관 등의 권익을 보호한다.
- ④ 은행이나 신탁회사는 해당 업무를 취급할 수 없다.
- ⑤ 에스크로우 업체는 계약조건이 이행될 때까지 금전·문서·권원증서 등을 점유한다.

109. 부동산 중개계약에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 순가중개계약에서는 매도자가 개업공인중개사에게 제시한 가격을 초과해 거래가 이루어진 경우 그 초과액을 매도자와 개업공인중개사가 나누어 갖는다.
- ② 일반중개계약에서는 의뢰인이 다수의 개업공인중개사에게 동등한 기회로 거래를 의뢰한다.
- ③ 공인중개사법령상 당사자간에 다른 약정이 없는 경우 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다.
- ④ 공동중개계약에서는 부동산거래정보망 등을 통하여 다수의 개업공인중개사가 상호 협동하여 공동으로 거래를 촉진한다.
- ⑤ 독점중개계약에서는 의뢰인이 직접 거래를 성사시킨 경우에도 중개보수 청구권이 발생한다.

110. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 주택을 중개하는 경우 확인·설명해야 할 사항이 아닌 것은?

- ① 일조·소음·진동 등 환경조건
- ② 소유권·전세권·임차권 등 권리관계
- ③ 주택공시가격·중개보수 및 실비의 금액
- ④ 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
- ⑤ 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항

111. A지역 주택시장의 시장수요함수는 $Q_D = -2P + 2,400$ 이고 시장공급함수는 $Q_S = 3P - 1,200$ 이다. 정부가 부동산거래세를 공급측면에 단위당 세액 20만원의 종량세 형태로 부과하는 경우에 A지역 주택시장의 경제적 순손실은? (단, Q_D : 수요량, Q_S : 공급량, P : 가격, 단위는 만호, 만원이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 60억원 ② 120억원 ③ 240억원 ④ 360억원 ⑤ 480억원

112. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산조세는?

- 시·군·구세, 특별자치시(도)세
- 과세대상에 따라 누진세율 또는 단일세율 적용
- 보통징수 방식

- ① 종합부동산세 ② 양도소득세 ③ 취득세
- ④ 등록면허세 ⑤ 재산세

113. 부동산 권리분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 권리분석의 원칙에는 능률성, 안전성, 탐문주의, 증거주의 등이 있다.
- ② 건물의 소재지, 구조, 용도 등의 사실관계는 건축물대장으로 확인·판단한다.
- ③ 임장활동 이전 단계 활동으로 여러 가지 물적 증거를 수집하고 탁상으로 검토하여 1차적으로 하자의 유무를 발견하는 작업을 권리보증이라고 한다.
- ④ 부동산의 상태 또는 사실관계, 등기능력이 없는 권리 및 등기를 요하지 않는 권리관계 등 자세한 내용까지 분석의 대상으로 하는 것이 최광의의 권리분석이다.
- ⑤ 매수인이 대상부동산을 매수하기 전에 소유권을 침해하는 조세체납, 계약상 하자 등을 확인하기 위해 공부 등을 조사하는 일도 포함된다.

114. 부동산 권리분석 시 등기능력이 없는 것으로 묶인 것은?

- ① 지역권, 지상권 ② 유치권, 점유권 ③ 전세권, 법정지상권
- ④ 가압류, 분묘기지권 ⑤ 저당권, 권리질권

115. 감정평가에 관한 규칙상 원가방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 원가법과 적산법은 원가방식에 속한다.
- ② 적산법에 의한 임대료 평가에서는 대상물건의 재조달원가에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더한다.
- ③ 원가방식을 적용한 감정평가서에는 부득이한 경우를 제외하고는 재조달원가 산정 및 감가수정 등의 내용이 포함되어야 한다.
- ④ 입목 평가 시 소경목림(小徑木林)인 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.
- ⑤ 선박 평가 시 본래 용도의 효용가치가 있으면 선체·기관·의장(艤裝)별로 구분한 후 각각 원가법을 적용해야 한다.

116. 할인현금흐름분석법에 의한 수익가액은? (단, 주어진 자료에 한함, 모든 현금흐름은 연말에 발생함)

- 보유기간(5년)의 순영업소득: 매년 9천만원
- 6기 순영업소득: 1억원
- 매도비용: 재매도가치의 5%
- 기입환원율: 4%, 기출환원율: 5%, 할인율: 연 5%
- 연금현재가계수(5%, 5년): 4.329
- 일시불현재가계수(5%, 5년): 0.783

- ① 1,655,410,000원 ② 1,877,310,000원 ③ 2,249,235,000원
- ④ 2,350,000,000원 ⑤ 2,825,000,000원

117. 수익환원법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 운영경비에 감가상각비를 포함시킨 경우 상각환원율을 적용한다.
- ② 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 재매도가치를 내부추계로 구할 때 보유기간 경과 후 초년도 순수익을 반영한다.
- ④ 할인 또는 환원할 순수익을 구할 때 자본적지출은 비용으로 고려하지 않는다.
- ⑤ 요소구성법으로 환원율을 결정할 때 위험요소를 적극적으로 반영하면 환원율은 커진다.

118. 감정평가사 A는 B토지의 감정평가를 의뢰받고 인근지역 나지 거래사례인 C토지를 활용해 2억원으로 평가했다. A가 C토지 거래금액에 대해 판단한 사항은? (단, 주어진 자료에 한함)

- B, C토지의 소재지, 용도지역: D구, 제2종일반주거지역
- 면적: B토지 200m², C토지 150m²
- 거래금액: 1.5억원(거래시점 일괄지급)
- D구 주거지역 지가변동률(거래시점~기준시점): 10% 상승
- 개별요인: B토지 가로조건 10% 우세, 그 외 조건 대등

- ① 정상 ② 10% 고가 ③ 20% 고가 ④ 21% 고가 ⑤ 31% 고가

119. 감정평가에 관한 규칙에서 규정하고 있는 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 기업가치의 주된 평가방법은 수익환원법이다.
- ② 적정한 실거래가는 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격으로서, 거래시점이 도시지역은 5년 이내, 그 밖의 지역은 3년 이내인 거래가격을 말한다.
- ③ 시산가액 조정 시, 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.
- ④ 필요한 경우 관련 전문가에 대한 자문등을 거쳐 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 항공기의 주된 평가방법은 원가법이며, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

120. 수익환원법(직접환원법)에 의한 대상부동산의 가액이 8억원일 때, 건물의 연간 감가율(회수율)은? (단, 주어진 자료에 한함)

- 가능총수익: 월 6백만원
- 공실 및 대손: 연 1천2백만원
- 운영경비(감가상각비 제외): 유효총수익의 20%
- 토지, 건물 가격구성비: 각각 50%
- 토지환원율, 건물상각후환원율: 각각 연 5%

- ① 1% ② 2% ③ 3% ④ 4% ⑤ 5%