

2024년 제35회 감정평가사 부동산학원론 - 해설(국승옥)

(해설시기 : 시험 끝난 직후 / 보다 자세한 해설은 교재를 참조해 주십시오.)

81. 정답 : ㉔

㉔ 정착물 중 종속 정착물은 ㄴ(매년 경작노력을 요하지 않는 다년생 식물) ㄹ(구거)이다.

1. 동산 : ㄱ(가식 중에 있는 수목), ㄷ(경작수확물, 경작된 수확물)
2. 독립 정착물 : ㄴ(건물), ㄹ(소유권보존등기된 입목)

82. 정답 : ㉑

㉑ 허가 ⇨ 신고 : 개업공인중개사는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청의 허가를 받아 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

83. 정답 : ㉓

- ① 임대주택 ⇨ 국민주택
- ② 공간의 일부를 구분소유 할 수 있는 ⇨ 없는
- ④ 이산화탄소 배출량을 증대 ⇨ 저감
- ⑤ 구조를 쉽게 변경할 수 없는 ⇨ 있는

84. 정답 : ㉕ (버리는 문제 / 해설 생략)

85. 정답 : ㉓

㉓ 감소 ⇨ 증가. 건축원자재 가격의 하락은 주택의 공급(공간 재고)을 증가시킨다.

86. 정답 : ㉓ (ㄱ, ㄷ)

ㄴ. 후보지 ⇨ 이행지 / ㄹ. 갱지 ⇨ 소지

87. 정답 : ㉕

㉕ ㄱ. ~ 특정한 개업공인중개사를 정하여 : 전속중개계약 / ㄴ. ~불특정 다수에게 의뢰 : 일반중개계약

88. 정답 : ㉓ (버리는 문제 / 해설 생략)

89. 정답 : ㉔

㉔ ㄱ. ~ 외부효과 ~ : 부동산성 / ㄴ: ~ 외부효과를 해결하는 과정 : 외부효과의 내부화

90. 정답 : ㉑ (버리는 문제 / 해설 생략)

91. 정답 : ㉑

㉑ 수익환원법 ⇨ 공시지가기준법

92. 정답 : ㉔

㉔ $(1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 350\text{m}^2 \times 1.15) \div 50(\text{전체내용연수}) \times 40(\text{잔존내용연수}) = 322,000,000\text{원}$

93. 정답 : ㉟

- ㉟ ㄴ. 재조달원가는 도급방식을 기준으로 한다. 즉 도급인의 정상이윤을 원가에 포함시킨다.
- ㄷ. 부동산성 ⇨ 외부효과 ⇨ 경제적(외부적) 감가

94. 정답 : ㉟

- ㉠ 복수기간 ⇨ 단일기간 / ㉡ 수익분석법 ⇨ 수익환원법
- ㉢ 가능총수익 ⇨ 유효총소득 / ㉣ 투자결합법 ⇨ 시장추출법

95. 정답 : ㉠

- ㉠ 적합의 원칙 ⇨ 균형의 원칙

96. 정답 : ㉠

- ㉠ 5개(광업재단, 상표권, 영업권, 특허권, 전용특선이용권) / 과수원(거래사례비교법)

97. 정답 : ㉠

- ㉡ 속한 지역 ⇨ 속하지 않은 지역 / ㉢ 미치지 않는 관계 ⇨ 미치는 관계
- ㉣ 지역분석 ⇨ 개별분석 / ㉤ 지역분석은 개별분석 이후 ⇨ 이전

98. 정답 : ㉡

1. 상각전 환원율 : $1.8\text{억}/20\text{억} = 9\%$
2. 토지환원율 : $0.8 \times 8\% = 6.4\%$
3. 건물 상각전 환원율 : $2.6\% = 0.2 \times (8\% + a)$, $a(\text{연간감가율}) = 5\%$

99. 정답 : ㉠

- ㉠ ㄱ. 가치 정의 ⇨ 영속성 / ㄴ. 원가방식 어려움 ⇨ 생산을 할 수 없다는 부증성
- ㄷ. 개별요인 분석 ⇨ 개별성

100. 정답 : ㉡

- ㉡ 구분소유가 아닌 부동산, 일반적인 복합부동산(토지와 건물로 구성된 부동산)은 토지와 건물을 개별로 감정평가하는 것이 원칙이다.
- 아파트와 같은 구분소유 부동산은 건물에 대지사용권을 반영한 가치를 평가해야 하기 때문에 건물과 대지사용권을 일체로 하는 거래사례비교법을 적용하는 것이 원칙이나, 일반적인 복합부동산은 토지와 건물을 개별평가하는 것이 원칙이다.

101. 정답 : ㉡

- ㉡ $(55,000\text{만} - 27,500\text{만}) \times 0.4(\text{들어오지 않을 가능성}) \div 1.1 = 10,000\text{만원}$

102. 정답 : ㉟

- ㉟ 공급의 가격탄력성이 작을수록(비탄력적일수록), 가격의 변동폭은 크고, 거래량의 변동폭은 작다.

103. 정답 : ㉢

- 1. 유량 : 소득, 수출, 소비, 투자 / 2. 저장 : 재산, 가격, 자산, 재고량

104. 정답 : ④

ㄱ. 채권을 표시하는 증권(조금 애매모호한 표현임) ⇨ 지분형 증권

ㄴ. 만기가 일치하도록 ⇨ 서로 다른 만기를 가진

■ 자기자본비율(BIS)=자본/가중평균위험자산 : □. 유동화 과정에서 은행은 대출채권(위험자산)을 매각하는 것이므로, 위험 자산(분모)의 비중이 감소한다. 따라서 자기자본비율은 증가한다.

105. 정답 : ①

① 사업주의 부채로 표시되어 ⇨ 표시되지 않는다.

106. 정답 : ④

1. 4,000만(순)/부채서비스액 = 2, 부채서비스액(원리금상환액) = 2,000만원

2. 대출금액 : 2,000만 ÷ 0.1(저당상수) = 2억원

3. 매매가격 : 4억

4. 대부비율(LTV) : 50%

107. 정답 : ①

① 수요의 증가폭이 크다면, 수요의 증가가 시장을 결정한다. 따라서 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 증가한다.

108. 정답 : ③

③ 금융감독원 ⇨ 금융위원회. 금융(회계)과 관련된 정책을 결정하는 것은 금융위원회(정부의결기관)이다. 금융감독원은 금융위원회의 지시를 받아 은행, 보험회사, 증권회사 등 금융기관에 대한 검사와 감독 업무를 담당한다.

109. 정답 : ②

② 3개(대체주택 가격의 상승, DSR 규제 완화, 가구수 증가)

1. 곡선 자체를 이동시키지 않는 요인(수요량의 변화 요인) : 아파트 가격의 하락

2. 수요 감소 요인 : 대출금리 상승, 수요자의 실질 소득 감소, 부채감당률 규제 강화

110. 정답 : ④

④ 듀레이션은 빠르게 상환하는 방식(원금균등)일수록 짧고, 상대적으로 천천히 상환하는 방식(원리금균등)일수록 길다.

① 대출자 ⇨ 차입자. 콜옵션(조기상환권)은 차입자의 권리이다.

② 1보다 작은 대출안의 작은 순서대로 ⇨ 1보다 큰 대출안에서 보다 큰 수치의 순서대로

③ 하락 ⇨ 상승

⑤ 더 작다. ⇨ 더 많다. 원리금 균등은 상대적으로 천천히 상환하는 방식으로 상환기간 전체의 누적이자액이 원금 균등에 비해 보다 많은 방식이다. 따라서 총상환액(누적원금+누적이자)은 원리금 균등이 보다 많다.

111. 정답 : ①

① 체계적 위험 ⇨ 비체계적 위험

112. 정답 : ②

② 시설의 최종수요자로부터 이용료를 징수하는 방식은 BTO 방식이다.

113. 정답 : ①

① 부채감당률법에 의한 환원율 : 5.61%

1. 순영업소득 : 85,000,000원 -12% = 74,800,000원
2. 부채감당률 : 74,800,000원(순)/20,000,000원(부채서비스액) = 3.74
3. 환원율 : 3.74(부채감당률)×25%(대부비율)×0.06(저당상수) = 5.61%

114. 정답 : ④

④ 총투자수익률은 순영업소득을 총투자액으로 나눈 비율이다.

115. 정답 : ③

③ 동일하게 반응한다. ⇨ 다양하게 반응한다.

116. 정답 : ②

② 수익률은 더해지지 않는다. 5% 수익률을 갖는 투자안 A와 5% 수익률을 갖는 투자안 B를 결합한 투자안(A+B)의 수익률은 5%임에 주의해야 한다.

117. 정답 : ⑤

⑤ 기밀, 보안의 측면에서 유리한 방식은 자기관리방식이다.

118. 정답 : ③

1. (ㄱ)타인자본을 활용하지 않은 경우
 $[500\text{만(순)} - 0(\text{이자}) + 200\text{만(가치상승)}] / 10,000\text{만(지분투자금액)} = 7\%$
2. (ㄴ)타인자본을 40% 활용하는 경우
 $[500\text{만(순)} - 160\text{만(이자)} + 200\text{만(가치상승)}] / 6,000\text{만(지분투자금액)} = 9\%$

119. 정답 : ⑤

1. 예상 매출액 분석
 - 1) 1월~7월(7개월) : $8\text{만}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 1,600\text{만원}$, 기본임대료만 지불
 - 2) 8월~12월(5개월) : $20\text{만}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 4,000\text{만원}$. 기본임대료와 추가임대료 지불
2. 임대료 계산
 - 1) 1월~7월 : $5\text{만}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2(\text{월기본임대료}) \times 7\text{개월} = 7,000\text{만원}$
 - 2) 8월~12월 : $[5\text{만}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2(\text{월기본임대료}) + 2,000\text{만} \times 10\%(\text{추가임대료})] \times 5\text{개월} = 6,000\text{만원}$
 - 3) 합계 : 13,000만원

120. 정답 : ①

- ① ㄱ. 수익증권은 신탁방식에서 등장하는 용어이다.
- ㄴ. 토지를 원래의 토지소유자에게 돌려주는 방식은 환지방식이다.
- ㄷ. 공유성이 강한 방식은 공영개발방식이다.