



10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산개발의 개념						1				
부동산개발사업	1			2		3	1	1		2
부동산개발의 위험	2		1		1			1		
개발의 타당성분석					1					
경제기반이론	1						1			1
종합문제		1	1				1			

부동산개발형태에 따른 분류 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조

주거환경개선사업

도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

재개발사업

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

재건축사업

정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

부동산개발형태에 따른 분류 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조

01 주거환경개선사업이란 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비 기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업을 말한다. (○)

02 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위해서 시행하는 사업을 **택지개발사업**이라고 한다. (×)

주거환경개선사업

부동산개발형태에 따른 분류

철거재개발

부적당한 기존 환경을 완전히 제거 → 새로운 시설물로 대체

개량재개발

기존 시설이 미달·부족 → 확장·첨가

수복재개발

현재의 시설을 **대부분 그대로 유지** → **노후·불량화 요인만 제거**

보전재개발

앞으로 노후·불량화의 우려 → **사전에 노후·불량화의 진행을 방지**

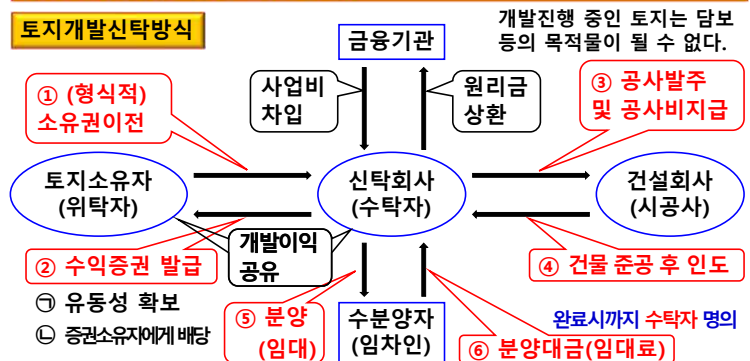
부동산개발형태에 따른 분류

03 **보전재개발**은 현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불량화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다. (×)

수복재개발

부동산개발방식에 따른 분류

토지개발신탁방식



부동산개발방식에 따른 분류

사업수탁(위탁)방식 행위의 주체 - 토지소유자

- ① 토지소유자가 개발사업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다.
- ② 사업전반이 토지소유자의 명의로 행해지므로 개발사업에 대한 수익은 토지소유자에게 100% 귀속된다.

부동산개발방식에 따른 분류

- 04 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식을 (**토지개발신탁방식**)이라 한다.
- 05 토지(개발) 신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다. (○)
- 06 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식을 (**사업수탁방식**)이라 한다.

부동산개발방식에 따른 분류

- 07 사업위탁방식은 토지소유자가 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다. (○)

형식적으로 유사

- 08 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 ~~형식의 차이가 있으나~~, ~~소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다.~~ (×)

토지신탁방식은 소유권 이전 ○
사업수탁방식은 소유권 이전 ×

토지신탁방식은 신탁회사가 사업주체
사업수탁방식은 토지소유자가 사업주체

부동산개발방식에 따른 분류

등가교환방식

토지소유자가 소유한 토지 위에 개발업자가 자금을 부담하여 건축하고, **완성된 건물**의 건축면적을 토지소유자와 개발업자가 전체 투입자금비율(제공된 토지가격과 공사비의 비율)로 **나누는** 공동사업방식

자체개발사업

- ① 사업시행자의 의도대로 추진이 가능하므로 사업의 속도가 빠르게 진척
- ② 사업시행은 토지소유자, 자금조달과 이익귀속의 주체도 토지소유자
- ③ 위기관리능력이 요구됨
- ④ 자기자금과 관리능력이 충분하고 사업성이 양호한 경우 적합

부동산개발방식에 따른 분류

09 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공시비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환 방식에 해당된다. (○)

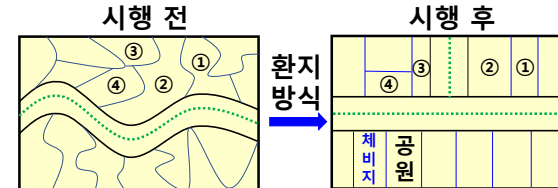
10 등가교환방식에서는 토지소유자와 부동산신탁사간에 수수료 문제가 발생할 수 있다. (×) **토지개발신탁방식**

11 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다. (○)

토지취득방식에 따른 분류

환지방식

환지기준은
면적기준이
아니고
가격기준



- ① 토지소유자가 법적 소유권을 유지한 상태에서 사업을 시행한다.
- ② 택지가 개발되기 전 토지의 위치, 지목, 면적, 이용도 등 기타 필요한 사항을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 토지소유자에게 무상으로 환지(재분배)하는 방식
- ③ 초기 투자비용이 저렴하고, 체비지의 매각 대금으로 사업비를 충당하며, 개발이익은 토지소유자와 사업자 등이 향유하게 된다.

토지취득방식에 따른 분류

환지방식

- ① 환지시 감보율을 적용함으로 토지소유권의 물리적 공간범위는 축소
- ② 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화 가능성

매수방식

- ① 토지소유자가 변경되므로 보상이 필요하고, 개발이익이 공공으로 환수
- ② 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이
- ③ 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항

혼합방식

혼합방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식

토지취득방식에 따른 분류

12 ~~환지방식~~은 초기에 막대한 토지구입비용이 들기 때문에 사업시행자가 재정지출을 효율적으로 관리하기 어렵다. (×) **수용방식**

13 환지개발방식은 사업 후 개발 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 **배각**하는 것이다. (×) **환지(재분배)**

민간투자사업방식에 따른 분류

BTO 방식

민간이 SOC를 **건설**과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 등에 **귀속**되며 일정기간 동안 사업시행자가 **운영**

BTL 방식

민간이 개발한 시설의 소유권을 **준공**과 동시에 공공에 **귀속**. 사업시행자인 민간은 일정기간 시설관리 운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 **임차**하여 사용하는 방식

BOT 방식

민간이 SOC를 **건설**한 후 **운영**을 통해 투자비를 회수 하고 수익을 창출한 다음, 시설을 정부에 **이전**

BOO 방식

민간이 SOC를 **건설**한 후 소유권을 정부에 이전하지 않고 계속 **보유하면서 운영**하는 형태

민간투자사업방식에 따른 분류

14 (**BTL(build-transfer-lease)**) 방식이란 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약해서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식이다.

15 (**BTO(build-transfer-operate)**) 방식이란 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식이다.

문제집 P.165 No.14

민간의 부동산개발방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다.
- ② 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지 가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환방식에 해당된다.
- ③ 토지신탁방식과 사업수탁방식은 ~~형식의 차이가 있으나~~, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 **동일하다**.
- ④ 개발 사업에 있어서 사업자금 조달인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 추진한다면, 이는 컨소시엄 구성달 또는 상호 기술 보완 등 필요에 따라 방식에 해당된다.
- ⑤ 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양수입금으로 지급한다면, 이는 분양금 공사비 지급(청산)형 사업방식에 해당된다.

문제집 P.167 No.17

부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발은 사회적 수요와 환경의 변화에 따른 토지의 최효율이용을 위한 시장 적응과정이라고 할 수 있다.
- ② 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다.
- ③ 토지(개발) 신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ④ ☒ 환지개발방식에서 개발이익은 ~~토지소유자에게 100% 귀속된다~~.
- ⑤ 혼용방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식으로 도시개발사업, 산업단지개발사업 등에 사용한다.

문제집 P.168 No.19

민간의 부동산개발방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ㉠ 토지신탁방식과 사업수탁방식은 형식상 공동사업이라는 점이 동일하지만, 사업수탁방식은 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 다르다.
- ㉡ 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양수입금으로 지급한다면, 이는 분양금 공사비 지급형 사업방식에 해당된다.
- ㉢ BTL(build - transfer - lease) 방식은 사업시행자가 시설의 준공과 함께 소유권을 국가 또는 지방자치단체로 이전하고, 해당 시설을 국가 지방자치단체에 임대하여 수익을 내는 방식이다.
- ㉣ 자체개발사업일 경우에는 사업시행과 자금조달 및 이익귀속의 주체는 모두 토지소유자가 된다.
- ㉤ 지주공동사업은 토지소유자와 개발업자가 부동산개발을 공동으로 시행하는 방식으로서, 일반적으로 토지소유자는 토지를 제공하고 개발업자는 개발의 노하우를 제공하여 서로의 이익을 추구한다.

문제집 P.166 No.16

토지취득방식에 따라 개발방식을 분류할 때, 다음에서 설명하는 개발방식은?

- 이 방식은 토지를 구획하고 형질을 변경하여 일정률을 감소한 후에 원래의 토지소유자에게 재분배하는 방식이므로 토지구입비용이 발생하지 않는다.
- 도시개발사업에서 이 방식을 많이 활용한다.

- ① 수용방식 ② 단순개발방식 ③ 매수방식
- ④ 혼합방식 ⑤ 환지방식

문제집 P.167 No.18

택지개발방식 중 환지방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이하다. 수용방식
- ㄴ. 개발이익은 토지소유자, 사업자 등이 향유한다.
- ㄷ. 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항이 심할 수 있다. 수용
- ㄹ. 감보된 토지는 새로이 필요로 하는 공공시설 용지로 사용되고, 나머지 체비지는 환자한다.
- ㅁ. 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화될 수 있다.
- ㅂ. 혼용방식은 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식이다.

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

문제집 P.169 No.21

다음에서 설명하는 내용을 모두 충족하는 민간 투자 사업방식은?

- ㄱ. 시설을 준공한 후, 소유권을 정부 또는 지방자치단체에 귀속시키고, 그 대가로 받은 시설의 관리운영권을 가지고 해당 시설을 직접 운영하여 수익을 획득하는 방식이다.
- ㄴ. 민간사업자가 기숙사를 개발하여 준공과 동시에 그 소유권을 공공에 귀속시키고, 사업자는 30년간 시설관리 운영권을 갖고, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하고 있다.

- | (ㄱ) | (ㄴ) | (ㄱ) | (ㄴ) |
|--|--------|----------|--------|
| ① BTO 방식 | BTL 방식 | ② BLT 방식 | BOO 방식 |
| ③ BOT 방식 | BLT 방식 | ④ BTO 방식 | BOT 방식 |
| ⑤ BTL 방식 | BTO 방식 | | |

개발의 위험

- 01 위포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률적 위험(legal risk), 시장 위험(market risk), 비용위험(cost risk) 등으로 분류하고 있다. (○)
- 02 (법률적 위험)은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도 한다.
- 03 (시장위험)은 개발된 부동산이 분양이나 임대로 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.
- 04 (비용위험)은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다.

개발의 위험

- 05 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주게 되는데 이것은 (시장위험)요인이 된다.
- 06 (법률위험)을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- 07 금융비용의 상승과 같은 시장의 불확실성은 개발업자에게 (시장위험)을 부담시킨다.

문제집 P.163 No.9

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다.
- ② 공사기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등은 시장 위험으로 볼 수 있다.
- ③ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다. **법률적 위험**
- ④ 법률위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- ⑤ 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주는 시장위험요인이 된다.

문제집 P.163 No.10

다음은 개발과정에 있어서의 위험을 설명한 내용이다. 가장 거리가 먼 내용은?

- ① 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험, 시장위험, 비용위험 등으로 분류할 수 있으며, 개발업자에 의해 통제가능한 것도 있지만 통제불가능한 것도 있다.
- ② 개발사업의 인. 허가가 반려되는 등의 법률적 위험부담을 줄이기 위해서는 이미 이용계획이 확정된 부지를 확보하고 인근주민들의 여론문제도 고려해야 한다.
- ③ 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면을 의미하므로 소유권 관계와 같은 「사법」적 측면에서 형성되는 것은 아니다.
- ④ 부동산개발은 공사기간 중 비용증가문제, 분양률 저하와 같은 시장위험부담을 안고 있는데, 이런 위험은 실질적인 시장조사로 최소화시킬 수 있다.
- ⑤ 최대가격보증계약을 맺을 경우 인플레이션 등에 따른 비용변동성 위험을 줄일 수는 있으나, 오히려 고비용 사업으로 전락할 가능성도 존재하게 된다.

문제집 P.173 No.29

다음 표에서 B지역 부동산 산업의 입지계수를 구하십시오

산업 / 지역	A	B	전체 산업
부동산	100	400	500
기타	200	200	400
전체	300	600	900

- ① 0.5
② 0.6
③ 0.75
④ 1.2
⑤ 1.5

$$\text{B지역 부동산} \quad \frac{\frac{400}{600}}{\frac{500}{900}} = \frac{360,000}{300,000} = 1.2$$

문제집 P.174 No.31

다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다. 전자산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은? (다만, 전국에 세 개의 도시와 두 개의 산업만이 존재한다고 가정함)

(단위:수)			
구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

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

문제집 P.174 No.31

구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

$$\text{A전자} \quad \frac{150}{400} = 0.357$$

$$\text{B전자} \quad \frac{250}{500} = 0.5$$

$$\text{C전자} \quad \frac{600}{1,100} = 0.545$$

$$C > B > A$$

문제집 P.174 No.32

각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

구분	A도시	B도시	C도시	D도시	전국
X산업	400	1,200	650	1,100	3,350
Y산업	600	800	500	1,000	2,900
합 계	1,000	2,000	1,150	2,100	6,250

- ① A, B ② A, C ③ B, C ④ B, D ⑤ C, D

부동산관리

10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산관리의 내용				1	1					1
부동산관리의 방식			1		1	1	1			
부동산관리 활동										1
건물의 생애주기		1				1				
총 합 문 제	1	1								

부동산관리의 내용

- 01 부동산관리에서 (**개량**)이란 외부적인 관리행위로 부동산의 외형·형태를 변화시키면서 양호한 상태를 지속시키는 행위다.
- 02 부동산관리는 법·제도·경영·경제·기술적인 측면이 있어, 설비 등의 기계적인 측면과 경제·경영을 포함한 종합적인 접근이 요구된다. (○)
- 03 (**법률적**) 측면의 부동산관리는 부동산의 유용성을 보호하기 위하여 법률상의 제반 조치를 취함으로써 법적인 보장을 확보하려는 것이다.
- 04 부동산의 (**자산 or 경제적**)관리는 부동산자산의 포트폴리오 관점에서 자산·부채의 재무적 효율성을 최적화 하는 것이다.

부동산관리의 내용

- 05 (**시설관리**)는 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 소극적 관리에 해당한다.
- 06 **자산관리**는 건물의 설비, 기계운영 및 보수, 유지관리업무에 한한다. (×)
시설관리

문제집 P.175 No.35

다음은 부동산관리의 내용에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산관리는 기술적 관리 · 경제적 관리 · 법률적 관리로 나눌 수 있다.
- ② 토지의 경계를 확정하기 위한 경계측량은 토지의 기술적 관리에 해당한다.
- ② 법률적 관리에는 임대차 계약 등과 같은 계약관리나 권리분석 등이 속한다.
- ④ 인력관리, 회계관리 등은 경제적 관리(경영관리)에 해당한다.
- ⑤ 화재보험이나 재해보험의 가입은 경제적 관리 중 보안관리에 해당한다.

기술적 관리

문제집 P.175 No.34

다음의 업무를 모두 수행하는 부동산관리의 유형은?

- 자산가치평가 • 매입 · 매각관리
- 투자리스크 관리 • 재무분석

- ① 자산관리(asset management)
- ② 재산관리(property management)
- ③ 시설관리(facility management)
- ④ 임대차관리(leasing and tenant management)
- ⑤ 건설사업관리(construction management)

부동산관리의 방식

- 01 (간접관리) 방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있다.
- 02 (직접관리) 방식은 소유자의 의사능력과 지휘통제력이 발휘될 수 있으며, 의사결정과 업무처리가 신속하다.
- 03 (자가관리) 방식은 관리하는 각 부분을 종합적으로 운영할 수 있을 뿐만 아니라 기밀유지에도 유리하다.
- 04 (자치관리) 방식은 관리요원이 관리사무에 안일해지기 쉽고, 관리의 전문성이 결여될 수 있는 단점이 있다.
- 05 (위탁관리) 방식은 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용한 방식이다.

부동산관리의 방식

- 06 혼합관리는 자가관리가 곤란한 부분만 선별하여 위탁할 수 있는 장점이 있는데, 관리의 책임소재가 불분명해지는 단점이 있다. (○)
- 07 혼합관리의 단점은 운영이 곤란해지면 자가관리와 위탁관리의 결점이 노출될 수 있다는 점이다. (○)
- 08 혼합관리 방식은 직접(자치)관리와 간접(위탁)관리를 병용하여 관리하는 방식으로 관리업무의 전부를 위탁하지 않고 필요한 부분만을 위탁하는 방식이다. (○)

문제집 P.177 No.38

부동산관리방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자기관리방식은 소유자가 직접 관리하는 방식으로 단독주택이나 소형 빌딩과 같은 소규모 부동산에 주로 적용된다.
 - ② 위탁관리방식은 부동산관리 전문업체에 위탁해 부동산을 관리하는 방식으로 대형건물의 관리에 유용하다.
 - ③ 혼합관리방식은 관리 업무 모두를 위탁하지 않고 필요한 부분만 따로 위탁하는 방식이다.
 - ④ 자기관리방식은 전문성 결여의 가능성이 높으나 신속하고 종합적인 운영 관리가 가능하다.
- ☑️ 위탁관리방식은 관리 업무의 전문성과 효율성을 제고할 수 있으며 기밀 유지의 장점이 있다. 기밀유지는 자기관리가 위탁관리보다 유리

문제집 P.178 No.40

다음은 부동산관리에 대한 설명이다. 가장 올바른 것은?

- ① 시설관리에는 설비의 운전·보수, 에너지관리, 방법·방재, 부동산의 매입과 매각 등이 있다. 자산관리
 - ② 인력관리를 제외한 계약관리는 경제적 관리에 속한다. 경제적 관리 법률적 관리
 - ③ 보전관리는 기술적 관리에 포함되지만, 화재보험에 가입하는 것은 경제적 관리에 포함된다. 기술적
 - ④ 직접관리 방식은 관리업무의 타성을 방지할 수 있고, 인건비의 절감효과가 있다. 간접관리
- ☑️ 자가관리는 소유자가 관리업무에 대해 지시 및 통제권한이 강하며, 친절한 서비스를 제공할 수 있다.

부동산관리활동

구분	임차인 선정의 기준	임대차유형
주거용 부동산	유대성	조임대차
매장용 부동산	가능매상고	비율임대차
공업용 부동산	적합성	순임대차

건물의 생애주기

(1) 유용성

- ① 물리적·기능적 유용성이 최고 → 신축단계
- ② 물리적·기능적 유용성이 악화 → 노후단계
- ③ 경제적 유용성 중시 → 안정단계

(2) 추가투자

- ① 추가투자가 가장 효과적 → 안정단계
- ② 추가투자를 하지 않는 것이 효과적 → 노후단계

문제집 P.180 No.44

다음은 부동산관리에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 도시화, 건축기술의 발달, 소유자의 직접관리 등으로 인하여 부동산관리의 필요성이 커지고 있다. 부채소유자의 요구
- ② 위탁관리방식은 자가관리방식에 비해 기밀유지에 유리하고 의사결정이 신속한 경향이 있다.
- ③ ☒ 부동산관리자가 임차자를 선정할 때, 사무실 및 공업용부동산은 적합성이 중요한 기준이 된다. 안정단계
- ④ 건물의 생애주기에서 신축단계는 빌딩의 존속기간이 가장 장기간에 이른다.
- ⑤ 시설관리란 소유주나 기업의 부를 극대화하기 위하여 해당부동산의 가치를 증진시킬 수 있는 다양한 방법을 모색하는 것이다. 자산관리

문제집 P.182 No.48

부동산관리에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산관리는 법·제도·경영·경제·기술적인 측면이 있어, 설비 등의 기계적인 측면과 경제·경영을 포함한 종합적인 접근이 요구된다.
- ② ☒ 부동산 간접투자규모가 커지면서 오피스 빌딩의 관리업무를 직접관리 하는 경향이 있다. 간접관리
- ③ 도시화, 건축기술의 발전, 부채자 소유의 증가 등으로 인하여 부동산관리의 필요성이 커지고 있다.
- ④ 임대차 유형 중 주거용 부동산은 조임대차, 공업용 부동산은 순임대차, 매장용 부동산은 비율임대차를 적용한다.
- ⑤ 혼합관리방식은 관리업무에 대한 강력한 지도력을 확보할 수 있고, 위탁관리의 편의 또한 이용할 수 있다.



부동산마케팅

마케팅의 3가지 전략

- 01 시장점유 마케팅 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 메시지의 취지와 강약을 조절하는 전략이다.(×)
고객점유
- 02 고객점유 마케팅 전략이나 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.(×)
시장점유
- 03 공급자의 전략차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 것을 관계마케팅전략이라 한다.(×)

마케팅의 3가지 전략

04 ~~관계~~ 마케팅 전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action) 원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅효과를 극대화하는 전략이다.(x)

고객점유

05 STP전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.(○)

06 시장세분화 전략은 수요자 집단을 인구, 경제학적 특성에 따라서 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매지향점을 분명히 하는 전략이다.(○)

마케팅의 3가지 전략

07 부동산마케팅에서 시장세분화란 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 구매자의 집단을 세분화하는 것이다.(○)

08 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나누는 것을 말한다.(○)

09 부동산마케팅에서 표적시장이란 세분된 시장 중에서 부동산기업이 표적으로 삼아 마케팅활동을 수행하는 시장을 말한다.(○)

문제집 P.182 No.49

부동산마케팅에 대한 다음 내용 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산마케팅은 부동산에 대한 소비자나 이용자의 욕구를 파악하고 창출하여 자신의 목적을 달성시키기 위해 소비자 및 고객의 태도와 행동을 형성·유지·변경하게 만드는 제반활동이다.
- ② 부동산시장의 침체 시 주거용 부동산은 임차인을 확보하기가 쉽지 않으므로 철저한 마케팅계획이 요구되며, 개발될 공간의 임대활동은 개발사업 초기 단계에서부터 이루어지는 것이 바람직하다. 시장세분화
- ③ STP 전략 중에서 표적시장선정은 마케팅활동을 수행할만한 가치가 있는 명확하고 유의미한 구매자집단으로 시장을 분할하는 활동에 해당한다.
- ④ STP 전략 중에서 차별화전략은 동일한 표적시장을 갖는 다양한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다.
- ⑤ 부동산마케팅 4P 전략 중 혁신적인 내부구조로 설계된 아파트, 지상주차장의 지하화, 단지 내 자연 친화적인 실개천 설치 등을 고려하는 것은 제품(product)전략에 해당한다.

문제집 P.184 No.52

마케팅전략 종류 및 STP 전략에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장세분화전략이란 수요자집단을 인구, 경제학적 특성에 의해 세분하고, 세분화된 시장에 따른 상품판매의 지향점을 명백히 하는 전략이다.
- ② 고객점유마케팅이란 공급자행동이란 차원으로서 소비자의 행태·심리적 측면에서 마케팅 효과를 극대화하려는 전략으로 AIDA의 원리 등이 포함된다.
- ③ 관계마케팅이란 생산자와 소비자 간의 단기 관계 유지를 중시하는 전략으로 브랜드(상표)마케팅전략이 포함된다.
- ④ 시장점유마케팅이란 수요자 전략차원으로서 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 기법으로 STP 전략과 4P Mix 전략을 포함한다.
- ⑤ 표적시장선정전략이란 동일한 표적시장을 갖는 경쟁자에 대한 경쟁우위 전략을 수립하고, 가망수요집단에 대하여 제품의 우수성이나 적합성 등을 홍보하는 전략이다. 차별화 전략

문제집 P.186 No.57

부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 상품으로서 부동산이 지니는 여러 특징 중 고객의 욕망을 만족시켜 주는 특징을 셀링포인트(selling point)라 하는데, AIDA 원리 중 욕망(Desire) 단계에서 이루어진다.
- ② 표적시장(target market)은 세분화된 시장 중 가장 좋은 시장기회를 제공해 줄 수 있는 특화된 시장이다. **판매촉진 전략(promotion)**
- ③ 고객점유마케팅전략은 기존의 마케팅전략이 매도자와 일방적 접근 이었다면 매수자를 중심으로 한 새로운 전략으로 도입되게 되었다.
- ④ ☒ 부동산마케팅 4P 전략 중 유통경로(place) 전략은 부동산 중개업소를 적극 활용하거나 주택청약자를 대상으로 **경품**을 제공하는 것이 요구된다.
- ⑤ 포지셔닝(Positioning)이란 표적 고객의 마음속에 특정 상품이나 서비스가 자리 잡는 느낌을 말하며, 고객에게 자사의 상품과 서비스 이미지를 자리 잡게 디자인하는 활동을 말한다.



감정평가론

감정평가 기초이론

- 01 (**조건부평가**)란 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 부동산을 평가하는 것을 말한다.
- 02 (**소급평가**)란 과거 어느 시점을 기준시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다.
- 03 (**일괄평가**)란 두 개 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것을 말한다.
- 04 (**법정평가**)란 법규에서 정한대로 행하는 평가로서, 공공용지 수용시 평가, 과세평가 등이 있다.
- 05 (**부분평가**)란 일체로 이용하고 있는 물건의 일부분을 평가하는 경우를 말한다.

문제집 P.192 No.03

감정평가의 분류에 대해 설명이다. 가장 옳은 것은?

- ① **수사적 평가**란 감정평가가 평가인의 고용주 또는 고용기관의 업무를 위하여 행하는 평가를 말한다. **참모평가**
- ② 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 사태의 발생을 가상하여 이것이 성취되는 경우를 전제로 평가하는 것을 **가산부평가**라 한다. **조건부**
- ③ 대상물건의 상태, 용도 등 기준시점 현재 상태대로 평가하는 것을 **필수적 평가**라고 한다. **현황**
- ④ ☒ 우리나라 「감정평가에 관한 규칙」에 따르면 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.
- ⑤ 1필의 토지가 전면과 후면의 가격차이가 클 때 이를 따로 평가하는 것을 **부분평가**라고 한다. **구분평가**

문제집 P.191 No.02

다음 중 연결이 순서대로 옳은 것은?

- 도시계획에 저촉되어 수용되는 부분에 대한 보상평가
- 부동산의 상태 · 구조 · 이용방법, 제한물권의 존부 등이 현재 상태 그대로 평가
- 국가로부터 자격을 부여받은 개인이 평가주체인 평가

- ① 부분평가 - 조건부평가 - 공적평가 ☒ 부분평가 - 현황평가 - 공인평가
 ③ 구분평가 - 조건부평가 - 공인평가 ④ 구분평가 - 독립평가 - 공인평가
 ⑤ 부분평가 - 현황평가 - 공적평가

가치이론

- 01 가격은 대상부동산에 대한 (**과거의 값**)이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 (**현재의 값**)이다.
 02 부동산가치는 부동산의 소유에서 비롯되는 **현재**의 편익을 **미래가치**로 환원한 값이다.(×)
 03 (**가치**)란 주관적 판단이 반영된 것으로 각 개인에 따라 차이가 발생할 수 있다.
 04 가치는 효용에 중점을 두며, 장래 기대되는 편익은 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 포함할 수 있다.(○)
 05 일정시점에서 부동산가격은 하나 밖에 없지만, 부동산가치는 여러 개 있을 수 있다.(○)

가치이론

06 부동산의 가치발생요인은 (**효용성**), (**유효수요**), (**상대적 희소성**)이다.

07 부동산의 가치는 가치발생요인들의 상호결합에 의해 발생한다.(○)

08 가치형성요인은 가격발생요인에 영향을 미친다.(○)

문제집 P.193 No.07

가치와 가격에 대한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 하나의 부동산에는 하나의 **가치(value)**만 존재한다. **가격(Price)**
 ② **가격**은 주관적·추상적 **개념**이고, **가치**는 객관적·구체적인 개념이다.
 ③ 수요와 공급의 변동에 따라 단기적으로 가치와 가격은 **일치**하게 되고, 장기적으로 가격은 가치로부터 **과라**되는 현상을 나타낸다.
 ④ 부동산의 **가격**이 **상승**하면 **가치**도 상승한다.
☒ 부동산의 가격과 가치 간에는 오차가 있을 수 있으며, 이는 감정평가 필요성의 근거가 된다.

문제집 P.195 No.11

감정평가에 대한 설명 중 맞는 것으로 묶은 것은?

- ㄱ. 소급평가란 과거 어느 시점을 기준시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다.
- ㄴ. **사용가치**는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 가치이다.
- ㄷ. **가격**은 주관적·추상적 개념이고, **가치**는 가격이 시장을 통하여 화폐단위로 구현된 객관적·구체적인 개념이다.
- ㄹ. 부동산가격은 거래당사자의 개인적인 동기나 특수한 사정이 개입되기 쉬우므로 **사점수정**이 필요하다. 사정보정
- ㅁ. 1필의 토지가 전면과 후면의 가격차이가 클 때 이를 따로 평가하는 것을 **부분평가**라고 한다. 구분평가
- ㅂ. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 평가하지만 법령에 다른 규정이 있는 경우 또는 의뢰인이 요청하는 경우 그리고 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

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

지역분석 vs 개별분석

- 01 (**지역분석**)은 표준적 사용의 현상과 장래의 동향을 명확히 파악하여 그 지역 부동산의 가격수준을 판정하는 것이고, (**개별분석**)은 대상부동산의 개별요인을 분석하여 최유효이용을 판정하는 것이다.
- 02 지역분석에 있어서 중요한 대상은 (**인근지역, 유사지역 및 동일수급권**)이다.
- 03 인근지역은 (**대상부동산**)이 속한 지역으로서 그 지역적 특성이 대상 부동산의 가격형성에 영향을 미치는 지역이다.

지역분석 vs 개별분석

- 04 지역분석은 그 지역에 속하는 부동산의 (**표준적 이용**)을 중심으로 가치형성요인을 판단하는 작업이다.
- 05 (**지역분석**)은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, (**개별분석**)은 대상부동산에 대한 미시적인 분석이다.
- 06 (**개별분석**)은 균형의 원칙과 관련이 있고, (**지역분석**)은 적합의 원칙과 관련이 있다.

문제집 P.196 No.14

감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대상부동산에 대한 최유효이용의 기준설정에 도움을 주는 것은 지역분석이고, 대상부동산에 대한 최유효이용을 판정하는 것은 개별분석이다.
- ② 지역의 성쇠현상을 생태학적 과정에서 파악하는 인근지역의 생애주기에서 지역 내의 경쟁이 가장 치열하고 지가상승률이 최대가 되는 시기는 성장기이다.
- ③ 인근지역은 대상부동산의 가치형성에 직접적으로 영향을 미치는 지역 범위이다.
- ④ 지역분석은 그 지역에 속하는 부동산의 가격수준을 판정하는 것을 말하며, 개별분석은 개개 부동산의 가격을 판정하는 것을 말한다.
- ☒ ⑤ **개별분석**은 표준적 이용의 파악을 통한 최유효이용에 대한 판정방향을 제시한다. 지역분석

문제집 P.197 No.16

지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지역분석은 일반적으로 개별분석에 선행하여 행하는 것으로 그 지역내의 **최유효이용**을 판정하는 것이다. **표준적 이용**
- ② 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 **개별요인**을 공유하는 지역이다. **지역요인**
- ③ 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역이다.
- ④ 개별분석이란 지역분석의 결과로 얻어진 정보를 기준으로 대상부동산의 가격을 **표준화·일반화**시키는 작업을 말한다. **개별화·구체화**
- ⑤ 지역분석 시에는 **균형의 원칙**에, 개별분석 시에는 **적합의 원칙**에 더 유의하여야 한다.

가치제원칙

- 01 (**기여의 원칙**)은 부동산의 각 구성요소가 각각 기여하여 부동산전체의 가격이 형성된다는 원칙이다.
- 02 기여의 원리란 부동산의 가치는 각 구성부분의 **생산비**를 전부 합한 것이라는 원리이다. (×) **생산성**
- 03 (**기여의 원칙**)은 인근토지를 매수, 합필하거나 기존건물을 증축하는 경우, 그 추가투자의 적부를 결정하는데 유용한 원칙이다.
- 04 주택은 주거지역에, 공장은 공업지역에, 상점은 상업지역에 위치해야 최고도로 발휘된다는 가격원칙은 (**적합의 원칙**)이다.

가치제원칙

- 05 (**균형의 원칙**)은 내부구성요소간의 결합이 적합해야 최유효이용이 된다는 점에서 최유효이용의 원칙과 관련성이 있다.
- 06 (**균형의 원칙**)은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 (**기능적 감가**)로 처리한다.
- 07 복도의 천정 높이를 과대개량한 전원주택이 냉·난방비 문제로 시장에서 선호도가 떨어지는 것은 (**균형의 원칙**)에 의해서 설명 가능하다.
- 08 부동산의 효용을 최대로 하기 위해서는 그 부동산이 주위환경과 균형을 이루어야 한다는 원칙이 (**적합의 원칙**)이다.

가치제원칙

- 09 부동산의 가격도 경쟁에 의해 결정되며, 경쟁이 있으므로 초과이윤이 소멸되고 대상부동산은 그 가격에 적합한 가격을 갖게 되는데, 이를 (**경쟁의 원칙**)이라 한다.
- 10 (**예상의 원칙**)에 의해 부동산의 가치란 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이라고 정의할 수 있다.
- 11 도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 (**대체의 원칙** , **기회비용의 원칙**)에 의해서 설명 가능하다.
- 12 (**대체의 원칙**)은 부동산의 가격이 대체관계의 유사부동산으로부터 영향을 받는다는 점에서, (**거래사례비교법**)의 토대가 될 수 있다.

문제집 P.198 No.18

부동산 감정평가에서 가치의 제 원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수요·공급의 원칙이란 부동산의 가치는 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된다는 원칙이다.
- ② 대체의 원칙은 대체성 있는 2개 이상의 재화가 존재할 때 그 재화의 가격은 서로 관련되어 이루어진다는 원칙으로, 유용성이 동일할 때는 가장 가격이 싼 것을 선택하게 된다.
- ③ ☒ 균형의 원칙은 주택은 주거지역에 상점은 상업지역에 위치하여야 유용성이 최고도로 발휘된다는 원칙이다. **적합의 원칙**
- ④ 기여의 원칙은 부동산의 각 구성요소가 각각 기여하여 부동산 전체의 가격이 형성된다는 원칙이다.
- ⑤ 수익체증·체감의 원칙이란 부동산에 대한 단위투자액을 계속적으로 증가시키면 그에 대응하는 한계수익은 일정수준까지는 체증하다가 집약한계 이후에는 한계수익이 체감한다는 원칙이다.

문제집 P.199 No.20

부동산가격의 제 원칙에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산의 가격도 일반재화와 마찬가지로 가치형성요인의 변화에 따라 형성된다는 것이 변동의 원칙이다.
- ② 토지, 자본, 노동, 경영의 각 생산요소에 의하여 발생하는 총수익은 이들 제 요소에 배분되는데 자본, 노동, 경영에 배분된 몫 이외의 잔여액은 그 배분이 정당하게 행해지는 한 토지에 귀속된다는 것이 수익배분의 원칙이다.
- ③ 부동산시장에서 초과이익은 경쟁을 야기하며 경쟁은 결국 초과이익을 감소 또는 소멸시킨다는 것이 경쟁의 원칙이다. **균형의 원칙**
- ④ ☒ 적합의 원리란 부동산이 최대의 가치를 구현하기 위해서는, 투입되는 생산요소의 결합비율이 적절한 균형을 이루고 있어야 한다는 원리이다.
- ⑤ A지역이 슬럼화되었다고 판단될 때 새로운 주택을 비싼 가격으로 짓는 경우 소요된 비용만큼 가격을 받지 못한다는 판단을 하였다면 이는 적합의 원칙에 입각한 것이다.

문제집 P.200 No.22

감정평가이론상 부동산가격원칙을 맞게 나열한 것은?

- 경제적 감가의 이론적 근거 - (ㄱ)
- 3방식의 이론적 근거 - (ㄴ)
- 수익환원법의 이론적 근거 - (ㄷ)

(ㄱ)	(ㄴ)	(ㄷ)
<input checked="" type="checkbox"/> ① 적합의 원칙	대체의 원칙	최유효이용의 원칙
② 균형의 원칙	최유효이용의 원칙	기여의 원칙
③ 대체의 원칙	수요공급의 원칙	최유효이용의 원칙
④ 적합의 원칙	수요공급의 원칙	기여의 원칙
⑤ 균형의 원칙	대체의 원칙	수요공급의 원칙

문제집 P.201 No.23

다음 <보기>와 같은 현상을 설명할 수 있는 감정평가이론상의 부동산 가격원칙은?

<보기>

- 甲 소유의 주택을 분석한 결과 주차공간이 부족하였다.
- 乙이 살고 있는 APT는 엘리베이터가 없어서 불편하였다.

- ① 경쟁의 원칙
- ② 적합의 원칙
- ③ 변동의 원칙
- ④ 예측의 원칙
- ☒ ⑤ 균형의 원칙

수고했습니다.

Bonus

비준가액

Bonus 01

대상부동산이 사례부동산보다 개별적인 모든 면에서 판단할 때 20% 열세하다고 할 때 사례의 정상화에 적용될 수치는?

- ① 100/120
- ② 120/100
- ③ 80/100
- ④ 100/80
- ⑤ 100/100

$$\frac{100 - 20}{100} = \frac{80}{100}$$

Bonus 02

다음 자료를 이용하여 대상부동산의 비준가격을 구하면?

- 대상부동산(토지)은 면적이 900㎡이며, 사례부동산(토지)보다 개별요인이 10% 우세하다.
- 사례부동산은 면적이 1,000㎡이며, 기준시점 1년 전 200,000,000원에 거래되었다.
- 연간 지가상승률은 5%이다.(단, 다른 조건은 사례부동산과 동일함)

- ① 198,000,000원
- ② 207,900,000원
- ③ 220,600,000원
- ④ 231,200,000원
- ⑤ 246,000,000원

$$2\text{억} \times \frac{900}{1,000} \times \frac{110}{100} \times 1.05$$

Bonus 03

평가대상 부동산이 속한 지역과 사례부동산이 속한 지역이 다음과 같은 격차를 보이는 경우, 상승식으로 산정한 지역요인의 비교치는? (단, 격차내역은 사례부동산이 속한 지역을 100으로 사정할 경우의 비준치이며, 결과값은 소수점 넷째자리에서 반올림함)

비교 항목	격차내역
기타조건	-2
환경조건	+3
가로조건	-1
접근조건	+4
행정적 조건	0

$$0.98 \times 1.03 \times 0.99 \times 1.04$$

- ① 1.031 ② 1.033 ③ 1.035 ④ 1.037 ⑤ 1.039

Bonus 04

다음 표준지 공시지가를 기준으로 주어진 조건에 따라 기준시점 현재의 대상토지 가격을 구하시오.

- 표준지 공시지가 : 10,000원/㎡ - 대상 토지는 표준지의 인근지역에 소재함
- 공시지가 공시기준일 이후 가격시점까지 지가변동률 : 10% - 개별요인분석표

구분	표준지	대상토지
가로조건	100	80
접근조건	100	100
획지조건	100	110
환경조건	100	100
행정적조건	100	100
기타조건	100	100

$$1,000 \times 1.1 \times \frac{80}{100} \times \frac{110}{100}$$

- ① 9,680/㎡ ② 10,680/㎡ ③ 11,000/㎡ ④ 11,500/㎡ ⑤ 12,500/㎡

Bonus 05

제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가 기준법으로 평가한 토지 평가액(원/㎡)은?

- 기준시점 : 2015.10.24
- 소재지 등 : A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 200㎡
- 비교표준지 : A시 B구 C동 123, 제2종일반주거지역, 2015.1.1 공시지가 2,000,000원/㎡
- 지가변동률(2015.1.1~2015.10.24) : A시 B구 주거지역 5% 상승
- 지역요인 : 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
- 개별요인 : 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 20% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)

$$2,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 1.05 \times \frac{95}{100} \times \frac{120}{100} = \text{₩ } 2,394,000\text{원}/\text{㎡}$$

- ① 1,995,000원/㎡ ② 2,100,000원/㎡ ③ 2,280,000원/㎡
- ④ 2,394,000원/㎡ ⑤ 2,520,000원/㎡

Bonus 06

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지 : A시 B동 150번지, 토지 120m² 제3종일반주거지역
- 기준시점 : 2018. 9. 1.
- 거래사례의 내역(소재지 및 면적 : A시 B동 123번지, 토지 100m²)
 - 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 $3\text{억} \times \frac{120}{100} \times 1.04 \times \frac{95}{100} = \text{₩}355,680,000$

- ① 285,680,000원 ② 296,400,000원 ③ 327,600,000원 ☒ ④ 355,680,000원 ⑤ 360,400,000원

Bonus 07

공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/m²)은? (조건에 한함)

- 소재지 등 : A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용 ○ 기준시점 : 2019.10.26
 - 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01기준)
- | 기호 | 소재지 | 용도지역 | 이용상황 | 공시지가(원/m ²) |
|----|--------|--------|------|-------------------------|
| 1 | C동 90 | 일반공업지역 | 상업용 | 1,000,000 |
| 2 | C동 110 | 일반상업지역 | 상업용 | 2,000,000 |
- 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)
- $2,000,000/\text{m}^2 \times 1.05 \times 1.1 = 2,310,000/\text{m}^2$

- ① 1,144,000 ② 1,155,000 ③ 2,100,000 ④ 2,288,000 ☒ ⑤ 2,310,000

Bonus 08

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한 대상토지의 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지 : A시 B대로 30, 토지면적 200m², 제3종 일반주거지역, 주거용 토지
 - 기준시점 : 2020. 3. 1.
 - 거래사례의 내역(거래시점: 2019. 9. 1.)
- | 소재지 | 용도지역 | 토지면적 | 이용상황 | 거래사례가격 |
|-----------|------------|-------------------|------|--------|
| A시 B대로 29 | 제3종 일반주거지역 | 250m ² | 주거용 | 6억원 |
- 지가변동률(2019. 9. 1. ~ 2020. 3. 1.): A시 주거지역은 3% 상승함.
 - 지역요인 : 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함.
 - 개별요인 : 대상토지는 거래사례에 비해 8% 우세함.
 - 그 밖의 다른 조건은 동일함.
 - 상승식으로 계산할 것. $6\text{억} \times \frac{200}{250} \times 1.03 \times 1.08 = \text{₩}533,952,000$

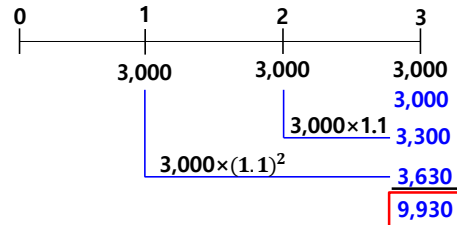
- ① 531,952,000원 ② 532,952,000원 ☒ ③ 533,952,000원 ④ 534,952,000원 ⑤ 535,952,000원

화폐의 시간가치

Bonus 01

투자자 甲은 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 3,000만원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면, 3년 후 이 적금의 미래가치는?

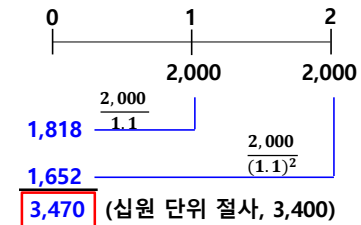
- ① 9,600만원
- ② 9,650만원
- ③ 9,690만원
- ④ 9,930만원
- ⑤ 9,950만원



Bonus 02

A는 부동산자금을 마련하기 위하여 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자 상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

- ① 3,400원
- ② 3,600원
- ③ 3,700원
- ④ 3,200원
- ⑤ 3,300원



Ending