

감정평가사 2024년 1차 대비 부동산학원론 모의고사

7. 부동산개발사업의 타당성분석과 관련하여 다음의 설명에 해당하는 ()에 알맞은 용어는?

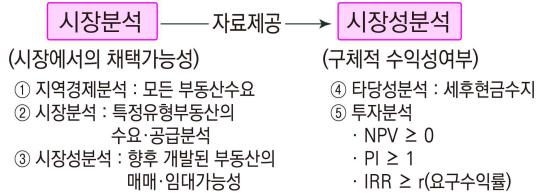
(ㄱ) : 타당성분석에 활용된 투입요소의 변화가 그 결과치에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법
(ㄴ) : 특정 부동산이 가진 경쟁력을 중심으로 해당 부동산이 분양될 수 있는 가능성을 분석하는 것

- ① ㄱ : 민감도분석, ㄴ : 경제성분석
- ② ㄱ : 경제성분석, ㄴ : SWOT분석
- ③ ㄱ : 시장성분석, ㄴ : 흡수율분석
- ④ ㄱ : 시장성분석, ㄴ : SWOT분석
- ⑤ ㄱ : 민감도분석, ㄴ : 시장성분석

정답 ⑤

각각 ㄱ : 민감도분석, ㄴ : 시장성분석에 대한 내용이다.

[시장분석과 시장성분석]



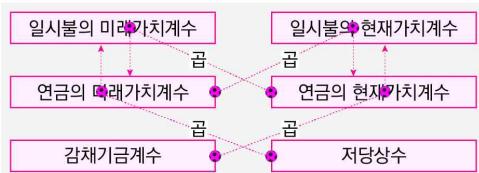
참고로 SWOT(Strength Weakness Opportunity Threat)분석이란 기업의 내부환경을 분석해 강점과 약점을 발견하고, 외부환경을 분석해 기회와 위협을 찾아내 이를 토대로 강점은 살리고 약점은 보완, 기회는 활용하고 위협은 억제하는 마케팅 전략을 수립하는 것을 의미한다.

18. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 현재 5억 원인 아파트가 매년 3%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 아파트가격을 산정하는 경우 연금의 미래가치계수를 사용한다.
- ② 원리금균등상환방식으로 담보대출 받은 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우, 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ③ **연금의 미래가치계수**에 저당상수를 곱하면 일시불의 미래가치계수이다.
- ④ 임대기간 동안 월임대료를 모두 적립할 경우, 이 금액의 현재시점 가치를 산정한다면 감채기 금계수를 사용한다.
- ⑤ 나대지에 투자하여 5년 후 8억 원에 매각하고 싶은 투자자는 현재 이 나대지의 구입금액을 산정하는 경우, 저당상수를 사용한다.

정답 ③

연금의 미래가치계수에 저당상수를 곱하면 일시불의 미래가치계수가 된다. 화폐의 시간가치 계수의 연관성을 그림으로 나타내어 보면 다음과 같다.(그림에서 공을 차는 경우 공이 움직이는 방향과 유사)



- ① 연금의 미래가치계수 \Leftrightarrow 일시불의 미래가치계수
- ② 일시불의 현재가치계수 \Leftrightarrow 저당상수
- ④ 감체기금계수 \Leftrightarrow 연금의 현재가치계수
- ⑤ 저당상수 \Leftrightarrow 일시불의 현재가치계수

25. 부동산투자회사법령상 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- (㉠) 부동산투자회사 : 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
 - (㉡) 부동산투자회사 : 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사

- ① ㉠ : 위탁관리, ㉡ : 자기관리
- ② ㉠ : 자치관리, ㉡ : 간접관리
- ③ ㉠ : 자기관리, ㉡ : 위탁관리
- ④ ㉠ : 자기관리, ㉡ : 간접관리
- ⑤ ㉠ : 직접관리, ㉡ : 간접관리

정답 ①

[부동산투자회사]

자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 적합하게 설립된 회사로서 다음 회사를 말한다.

- ① 자기관리 부동산투자회사 : 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사
- ② 위탁관리 부동산투자회사 : 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사, 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며 직원을 고용하거나 상근임원을 둘 수 없다.
- ③ 기업구조조정 부동산투자회사 : 기업의 구조조정을 지원하기 위한 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사, 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며 직원을 고용하거나 상근임원을 둘 수 없다.