

## 「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 모의고사 핵심 문제풀이(4)

| 출제진 : 국승옥 교수, 김백중 교수, 이영섭 교수, 홍진선 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

32. A씨는 주택을 구입하기 위해 은행으로부터 2억 원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, 6회차에 상환할 원리금상환액과 11회차에 납부하는 이자납부액을 합하면 얼마인가?

- ㄱ. 대출금리: 고정금리, 연 5%
- ㄴ. 대출기간: 20년
- ㄷ. 원리금상환조건: 원금균등상환이고, 연단위 매 기말상환

- ① 2,250만 원                  ② 2,200만 원  
 ③ 2,300만 원                  ④ 2,450만 원  
 ⑤ 2,500만 원

정답 ①	부동산 금융 – 원금균등상환방식의 상환액 산정	난이도 상
해설	<p>1. 6회차 원리금상환액</p> <p>1) 6회차 원금 : <math>\frac{2억원}{20년} = 1,000만 원</math></p> <p>2) 6회차 이자액 : <math>[2억 원 - (1,000만 원 \times 5회)] \times 0.05 = 750만 원</math></p> <p>3) 6회차 원리금상환액: <math>1,000만 원 + 750만 원 = 1,750만 원</math></p> <p>2. 11회차 이자액:</p> <p><math>[2억 원 - (1,000만 원 \times 10회)] \times 0.05 = 500만 원</math></p> <p>3. 두 금액의 합계: <math>1,750만 원 + 500만 원 = 2,250만 원</math></p>	

33. 고정금리 대출상환방식에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ① 원리금균등분할상환방식에서 매기의 원리금상환액은 융자액에 저당상수를 곱하여 산정한다.
- ② 원금균등분할상환방식에서 매기 은행에 지급하는 원리금상환액은 지속적으로 감소한다.
- ③ 원리금균등분할상환방식의 경우, 매기 상환하는 이자액은 상환기간이 지나감에 따라 감소한다.
- ④ 만기일시상환방식은 만기 이전에는 이자만 상환하다가 만기에 일시로 원금을 상환하는 방식이다.
- ⑤ 체증식상환방식은 미래소득이 감소될 것으로 예상되는 은퇴 예정자에게 적합한 방식이다.

정답 ⑤	부동산 금융 – 저당상환방식	난이도 중
해설	⑤ 체증식상환방식은 미래소득이 증가될 것으로 예상되는 젊은 차입자에게 적합한 방식이다.	

34. 부동산 개발금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 프로젝트 파이낸싱은 프로젝트 완성 이후에 발생할 미래 현금흐름을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.
- ② 프로젝트 금융은 일반 기업금융에 비해 금리, 수수료 등이 높아서, 개발사업이 성공한다면 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.
- ③ 프로젝트 파이낸싱의 경우 원사업주(sponsor)의 재무상태표에 해당 부채가 표시되지 않는다는 특징이 있다.
- ④ 프로젝트 파이낸싱은 소구금융이 원칙이나, 제한적 소구금융의 경우도 있다.
- ⑤ 프로젝트 파이낸싱의 경우 개발사업의 현금흐름을 통제하기 위해서 에스크로우 계정(esrap account)을 운영한다.

정답 ④	부동산 금융–프로젝트 금융의 특징	난이도 하
해설	④ 프로젝트 파이낸싱은 비소구 금융 또는 제한적 소구 금융이다.	

35. 부동산의 가격과 가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가치는 주관적·추상적인 개념이고 가격은 객관적·구체적인 개념이다.
- ② 가치가 상승하면 가격도 상승하고, 가치가 하락하면 가격도 하락한다.
- ③ 감정평가목적에 따라 대상부동산의 가치는 다양한 값을 갖는다.
- ④ 부동산 가치는 장래 기대되는 편익을 기준으로 결정되는데, 장래 기대되는 편익에는 금전적인 것은 포함되지만 비금전적인 것은 포함되지 않는다.
- ⑤ 국토교통부 실거래가 시스템으로 부동산 가격은 누구나 확인 가능하다.

정답 ④	부동산 가격의 기초이론 – 가격과 가치의 구분	난이도 중
해설	④ 부동산 가치를 결정하는 장래 기대되는 편익에는 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 모두 포함한다.	

36. 부동산 가격원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 적합의 원칙에 의하면 부동산의 유용성이 최고가 되기 위해서는 부동산이 외부환경과 적합하여야 한다.
- ② 균형의 원칙은 지역분석에서 지역과 부동산의 관계를 확인하기 위해 활용되어야 하는 원칙이다.
- ③ 기준시점을 확정해야 하는 논리를 제공하는 원칙은 변동의 원칙이다.
- ④ 부동산의 가치는 예측의 원칙에 의해 결정된다.
- ⑤ 부동산 내부구성요소의 결합에 따른 최유효이용을 강조하는 것은 균형의 원칙이다.

정답 ②	부동산 가격 제 원칙 – 가격원칙(평가원리)의 개념	난이도 중
해설	② 지역분석에서 지역과 부동산의 관계를 확인하기 위해 활용되어야 하는 원칙은 적합의 원칙이다.	

37. 감정평가에 관한 규칙에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
- ② 적산법이란 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
- ③ 공시지가기준법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ 기준시점을 대상물건의 실지조사를 완료한 날짜로 한다.
- ⑤ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

정답 ⑤	감정평가 혼합문제 – 감정평가에 관한 규칙	난이도 상
해설	<p>⑤ 옳은 설명이다.</p> <p>① 수익환원법에 대한 설명이다.</p> <p>② 원가법에 대한 설명이다.</p> <p>③ 거래사례비교법에 대한 설명이다.</p> <p>④ 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜로 한다.</p>	

38. 감정평가에 관한 규칙상 대상 물건별 주된 감정평가방법으로 틀린 것은?

- ① 임대료 – 임대사례비교법
- ② 자동차 – 거래사례비교법
- ③ 과수원 – 공시지가기준법

- ④ 건설기계 – 원가법  
 ⑤ 비상장채권 – 수익환원법

정답 ③	감정평가 혼합문제 – 물건별 평가 방법	난이도 중
해설	③ 과수원의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다.	

**39. 다음과 같이 조사된 건물의 기준시점 현재의 시산가액은?(단, 감가수정은 정액법에 의함)**

- 기준시점 : 2021. 2. 10
- 건축비 : 500,000,000원(2019. 2. 10. 준공)
- 건축비는 매년 10%씩 상승하였음
- 기준시점 현재 잔존내용연수 : 48년
- 내용연수 만료 시 잔존가치율 : 10%

- ① 532,320,000원                          ② 532,925,000원  
 ③ 583,220,000원                          ④ 634,000,000원  
 ⑤ 634,800,000원

정답 ③	원가방식 – 적산가액 계산	난이도 상
해설	③ 적산가액은 583,220,000원이다.	

적산가액 = 재조달원가 – 감가누계액

$$1. \text{재조달원가} = 5\text{억 원} \times (1+0.1)^2 = 605,000,000\text{원}$$

$$2. \text{매년의 감가액} = \frac{605,000,000 - 60,500,000}{50} = 10,890,000\text{원}$$

$$3. \text{감가누계액} = \text{매년감가액} \times \text{경과연수}$$

$$= 10,890,000\text{원} \times 2\text{년} = 21,780,000\text{원}$$

$$\begin{aligned} \text{적산가액} &= 605,000,000\text{원} - 21,780,000\text{원} \\ &= 583,220,000\text{원} \end{aligned}$$

**40. 부동산 가격공시에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 표준지의 도로상황은 표준지공시지가 공시사항에 포함되는 항목이다.
- ② 표준주택가격의 공시사항에는 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 건축허가일이 포함된다.
- ③ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지 가로 본다.
- ④ 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 된다.
- ⑤ 개별공시지가는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격 비준표를 사용하여 산정한다.

정답 ②	공시지가제도 – 표준주택가격 공시사항	난이도 중
해설	<p>② 표준주택가격의 공시사항에는 건축허가일이 아니라 사용승인일이 포함된다.</p> <p>■ 표준주택가격의 공시사항</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 표준주택의 지번</li> <li>2. 표준주택가격</li> <li>3. 표준주택의 대지면적 및 형상</li> <li>4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)</li> <li>5. 지목</li> <li>6. 용도지역</li> <li>7. 도로 상황</li> <li>8. 그 밖에 표준주택가격 공시에 필요한 사항</li> </ol>	

② 표준주택가격의 공시사항에는 건축허가일이 아니라 사용승인일이 포함된다.

■ 표준주택가격의 공시사항

1. 표준주택의 지번
2. 표준주택가격
3. 표준주택의 대지면적 및 형상
4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
5. 지목
6. 용도지역
7. 도로 상황
8. 그 밖에 표준주택가격 공시에 필요한 사항