

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

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

33. 시장가격이 5억 원이고 순영업소득이 연 1억 원인 상가를 보유하고 있는 A가 상가를 담보로 하여 대출받을 수 있는 최대 금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 연간 저당상수: 0.2
- 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV): 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR): 2 이상

- ① 1억 원
- ② 1억 5천만 원
- ③ 2억 원
- ④ 2억 5천만 원
- ⑤ 3억 원

정답 : ④	부동산 금융 - 상가담보대출의 최대대출가능금액	난이도 : 상
해설	1. 담보인정비율(LTV) 기준 상가가격 × 담보인정비율 = 5억 원 × 0.6(60%) = 3억 원 2. 부채감당률(DCR) 기준 (1) 원리금상환액: 순영업소득 ÷ 부채감당률 = 1억 원 ÷ 2 = 5천만 원 (2) 융자액: 원리금상환액 ÷ 저당상수 = 5천만 원 ÷ 0.2 = 2억 5천만 원 3. 두 가지 대출조건을 모두 충족시킬 때 A가 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은 3억 원과 2억 5천만 원 중 작은 금액인 2억 5천만 원이다.	

34. 갑(甲)은 가격이 8억 원인 아파트를 구입하기 위해 4억 원을 대출받았다. 대출이 자율은 연리 6%이며, 20년간 원리금균등반환상환방식으로 매월 상환하기로 하였다. 갑(甲)이 첫 회에 상환해야 할 저당지불액과 원금은 각각 얼마인가?(단, 연리 6% · 기간 20년(월상환)의 저당상수는 0.007164이며, 매기 말에 상환하는 것으로 함)

- | | | |
|---|------------|----------|
| | 저당지불액 | 원금 |
| ① | 2,465,600원 | 465,600원 |
| ② | 2,865,600원 | 865,600원 |
| ③ | 3,265,600원 | 465,600원 |
| ④ | 3,465,600원 | 865,600원 |
| ⑤ | 3,865,600원 | 865,600원 |

정답 : ②	부동산 금융-저당상환방법 - 원리금균등상환방식	난이도 : 상
해설	1. 첫 회에 상환해야 할 저당지불액(원리금상환액) = 융자액 × 저당상수 = 4억 원 × 0.007164 = 2,865,600원 2. 첫 회에 원금상환액: 원리금상환액 - 1회 이자비용 = 2,865,600원 - 2,000,000(1회차 이자비용) = 865,600원 * 1회차 이자비용 = (4억 원 × 0.06) ÷ 12 = 2,000,000	

35. 감정평가절차상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역분석은 부동산이 속한 지역의 특성을 분석하여 그 특성이 부동산 가치에 어떤 영향을 미치는가를 분석한다.
- ② 개별요인은 해당 토지의 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 상태, 조건 등의 제반요인을 말한다.
- ③ 지역분석은 개별분석에서 파악된 자료를 근거로 대상 부동산의 표준적이용을 판정한다.
- ④ 인근지역의 범위는 고정적 · 경직적인 것이 아니라 유동적 · 가변적이다.
- ⑤ 동일수급권은 인근지역을 포함하고, 인근지역과 상호관계에 있는 유사지역이 존재하는 공간적 범위이다.

정답 : ③	지역분석과 개별분석 - 지역분석과 개별분석의 관계	난이도 : 중
---------------	------------------------------------	----------------

해설	③ 지역분석은 개별분석에 앞서서 이루어지는 과정이다. 따라서 지역분석이 이루어지고 나면, 개별분석은 지역분석에서 파악된 자료를 근거로 대상 부동산의 최우효이용을 판정한다.
----	---

36. 다음과 관련이 깊은 부동산 가격원칙을 옳게 나열한 것은?

- 개별분석에서의 활용-(ㄱ)
- 경제적 감가-(ㄴ)
- 기준시점의 필요-(ㄷ)

- ① ㄱ: 기여의 원칙, ㄴ: 균형의 원칙, ㄷ: 변동의 원칙
- ② ㄱ: 적합의 원칙, ㄴ: 기여의 원칙, ㄷ: 예측의 원칙
- ③ ㄱ: 대체의 원칙, ㄴ: 기여의 원칙, ㄷ: 예측의 원칙
- ④ ㄱ: 균형의 원칙, ㄴ: 대체의 원칙, ㄷ: 예측의 원칙
- ⑤ ㄱ: 균형의 원칙, ㄴ: 적합의 원칙, ㄷ: 변동의 원칙

정답 : ⑤	부동산 가격 제 원칙 - 가격원칙(평가원리)의 개념	난이도 : 중
해설	⑤ ㄱ: 균형의 원칙, ㄴ: 적합의 원칙, ㄷ: 변동의 원칙이다. ㄱ. 개별분석은 부동산 내부의 구성요소들에 대한 분석을 포함하고 있다. 따라서 개별분석에서는 균형의 원칙을 통해 내부 구성요소들의 균형 여부를 확인하여야 한다. ㄴ. 외부환경과 적합하지 않다면 부동산 가치는 하락하는데, 이를 경제적 감가라고 한다. 따라서 경제적 감가는 적합의 원칙과 관련된다. ㄷ. 기준시점은 변동의 원칙에 근거한다.	

37. 감정평가에 관한 규칙상 가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있다.
- ③ 대상 물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있다.
- ④ 시장가치란 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 방매된 후 매수인에 의해 제시된 것 중에서 가장 높은 가격을 말한다.
- ⑤ 감정평가 의뢰인이 요청하여 시장가치 외의 가치로 감정평가하는 경우에는 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징을 검토하여야 한다.

정답 : ④	감정평가 혼합문제 - 감정평가의 원칙	난이도 : 중
해설	④ 시장가치는 가장 높은 가격을 의미하는 것이 아니라, 성립될 가능성이 가장 높은 금액이다.	

38. 제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가기준법으로 평가한 토지평가액(원/m²)은?(단, 천 원 단위 미만은 절사함)

- 기준시점: 2021. 4. 20.
- 소재지 등: A시 B구 C동 56, 제2종일반주거지역, 면적 200m²
- 비교표준지: A시 B구 C동 43, 제2종일반주거지역, 2021. 1. 1. 공시지가 1,200,000 원/m²
- 지가변동률(2021. 1. 1. ~ 2020. 4. 20.): A시 B구 주거지역 3% 상승
- 지역요인: 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
- 개별요인: 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 10% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)
- 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음.

- ① 1,005,000원/m² ② 1,123,000원/m²
- ③ 1,240,000원/m² ④ 1,291,000원/m²
- ⑤ 1,520,000원/m²

정답 : ④	비교방식 - 비준가액 계산	난이도 : 상
해설	④ 토지평가액은 1,291,620원/m ² 이다. $1,200,000 \times 1.03 \times \frac{100}{100} \times \left[\frac{95}{100} \times \frac{110}{100} \right] = 1,291,620\text{원}/m^2$ (시) (지) (개)	

39. 원가법에 의한 대상 물건의 적산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 기준시점: 2021. 4. 20.
- 사용승인시점의 신축공사비: 5억 원
- 신축에 의한 사용승인시점: 2019. 4. 20.
- 공사비 상승률: 매년 전년대비 2%씩 상승
- 경제적 내용연수: 50년
- 감가수정방법: 정액법
- 내용연수 만료 시 잔존가치 없음.

- ① 388,200,000원 ② 402,400,000원
- ③ 465,020,000원 ④ 499,392,000원
- ⑤ 530,750,000원

정답 : ④	원가방식 - 적산가액 계산	난이도 : 상
	④ 적산가액은 499,392,000원이다.	

	1. 재조달원가 : 5억 × 1.02 ² = 520,200,000원 2. 감가수정액 ㉠ 매년 감가액 : $\frac{520,200,000}{50\text{년}} = 10,404,000\text{원}/\text{년}$ ㉡ 경과연수 : 2년 ㉢ 감가수정액 : 10,404,000원 × 2년 = 20,808,000원 3. 적산가액 : 520,200,000원 - 20,808,000원 = 499,392,000원	
해설		

40. 우리나라의 부동산 가격공시제도에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 다가구주택은 공동주택 가격의 공시대상이다.
- ② 개별공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 6월 1일이다.
- ③ 표준주택은 국토교통부장관이 일단의 단독주택과 공동주택에서 선정된 주택이다.
- ④ 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택은 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

정답 : ④	공시지가제도 - 표준주택가격 공시사항	난이도 : 중
해설	④ 옳은 지문이다. ① 다가구주택은 단독주택 가격의 공시대상이다. ② 개별공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 1월 1일이다. ③ 표준주택은 일단의 단독주택에서 국토교통부장관이 선정한 주택이다. ⑤ 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.	