

1~2월 부동산학개론 D-Study(6)

01. 부동산의 가격과 가치 간에는 오차가 있을 수 있으며, 이는 감정평가 필요성의 근거가 된다. ()
02. 가격의 기초는 가치이므로 화폐가치가 상승하면 가격도 상승한다. ()
03. 부동산가격은 부동산에 관한 소유권 기타 권리 . 이익의 가격으로 2개 이상의 권리 . 이익이 동일한 부동산에 존재하는 경우에는 각각의 권리 . 이익마다 개별적인 가격이 형성되지 않는다. ()
04. 부동산의 가치형성요인은 부단히 변동하나 각 요인은 서로 영향을 주지 않는다. ()
05. 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다. ()
06. 개별분석에서는 지역분석에서 파악된 자료를 근거로 대상부동산의 최유효이용을 판정한다. ()
07. 개별분석은 개별적 요인의 작용상태가 어떤 것인가를 분석 · 검토함으로써 대상부동산의 최유효이용의 판정이 가능하다. ()
08. 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. ()
09. 지역분석은 대상부동산에 대한 최유효이용의 기준설정에 도움을 주고 사례 자료 수집의 범위를 밝혀준다. ()
10. 부동산의 감정평가액을 구할 때에는 먼저 지역분석을 통하여 인근지역의 가격수준을 파악하고 그 가격수준 중에 있는 개개 부동산의 가격을 판단하여야 한다. ()
11. 인근지역은 대상부동산의 가격형성에 간접적으로 영향을 미치는 지역범위이다. ()
12. 적산가액 = () - 감가누계액
13. 적산임대료 = 기초가액 × 기대이율 + ()

14. 비준가액 = (㉠) × (㉡) × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 면적비교치
15. 토지가액 = (㉠) × (㉡) × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 면적비교치
16. 수익가액 = $\frac{(㉠)}{(㉡)}$
17. 수익임대료 = () + 필요제 경비
18. 감정평가업자는 대상물건별로 정한 주된 방법을 적용하여 감정평가하여야 한다. ()
19. 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 시산가액을 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. ()
20. 감정평가업자는 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. ()