

1~2월 부동산학개론 D-Study(7)

01. 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다. ()
02. 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. ()
03. 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다. ()
04. 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 현장조사를 완료한 날짜를 말한다. ()
05. 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 기준시점이 미리 정하였을 때에는, 가격조사가 가능하지 않더라도, 그 날짜를 기준시점으로 할 수 있다. ()
06. 감정평가에 있어서 기준시점이 중요시되는 가격원칙은 변동의 원칙이다. ()
07. '적산법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. ()
08. '수익분석법'이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 일하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. ()
09. 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에 가산하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. ()
10. '유사지역'이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. ()
11. 유사지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다. ()
12. 동일수급권은 대상부동산과 대체 . 경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. ()
13. '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. ()

- 14 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다. ()
- 15 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ()
- 16 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ()
- 17 건물의 주된 평가방법은 원가법이다. ()
- 18 건물과 토지를 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법에 의한다. ()
- 19 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법류」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 적용한다. ()
- 20 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성이 결여되었다고 판단할 때에는 감정평가의뢰를 거부할 수 있다. ()
- 21 임대료를 평가할 때는 적산법을 주된 평가방법으로 적용한다. ()
- 22 과수원의 평가는 거래사례비교법에 의한다. ()
- 23 영업권, 특허권 등 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다. ()
- 24 자동차의 주된 평가방법과 선박 및 항공기의 주된 평가방법은 다르다. ()
- 25 중고선박으로써 효용가치가 없는 경우에는 해체처분가액으로 결정한다. ()
- 26 산림은 산지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 수익환원법에 의하되 소경목림은 거래사례비교법에 의할 수 있다. ()
- 27 동산의 감정가격은 비준가액으로 결정한다. ()
- 28 건부지의 평가는 나지로서의 평가액을 한도로 한다. ()
- 29 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다. 신뢰할 수 있는 자료가 있는 경우라도, 실지조사를 생략하여서는 아니 된다. ()
- 30 소음, 진동, 일조침해 또는 환경오염 등으로 인한 토지 등의 가치하락분에 대하여 평가를 하는 경우에는, 관계 법령에 의한 소음 등의 허용기준은 고려하여야 하나, 원상회복비용은 고려하지 아니한다. ()

- 31 표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다. ()
- 32 국가·지방자치단체 등이 토지의 가격을 산정하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지를 기준으로 한다. ()
- 33 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 된다. ()
- 34 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 개별적으로 토지를 감정평가 하는 경우에 개별공시지가를 기준으로 한다. ()
- 35 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 적용되는 것은 시가표준액이다. ()
- 36 표준지공시지가의 공시사항으로는 표준지의 단위면적당 가격, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 도로 상황, 지목 등이 있다. ()
- 37 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다. ()
- 38 표준지로 선정된 토지에 대해서는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다. ()
- 39 공시지가를 기준으로 평가할 경우 사정보정을 감안할 필요가 없다. ()
- 40 표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 인근유사토지의 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다. ()
- 41 개별주택의 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다. ()
- 42 토지소유자, 토지이용자 이외의 자는 표준지공시지가에 대한 이의를 신청할 수 없다. ()
- 43 이의신청은 표준지공시지가의 공시일부터 30일 이내에 신청할 수 있다. ()
- 44 이의신청서에는 신청인의 성명 및 주소, 표준지의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황·주위환경 및 상황, 이의신청의 사유를 기재하여야 한다. ()
- 45 국토교통부장관은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. ()
- 46 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정 될 때는 해당 표준지공시지를 조정하여 다시 공시하여야 한다. ()

- 47 토지를 평가하는 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 한다. ()
- 48 개별공시지가는 하나 또는 둘 이상의 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한다. ()
- 49 「부동산 가격공시에 관한 법률」상 “토지가격비준표”란 개별 필지의 가격을 도출하기 위해 토지 특성 항목별 가격 배율을 표시한 표이다. ()
- 50 개별공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 있지만, 표준지공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 없다. ()
- 51 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 분할, 합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정, 공시하여야 한다. ()
- 52 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정, 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. ()
- 53 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정, 공시일부터 60일 이내에 이의를 신청할 수 있다. ()
- 54 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 표준지로 선정된 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정, 공시하지 아니할 수 있다. ()
- 55 “토지가격비준표 작성의 기준, 재산세 과세표준액 결정, 국유지의 사용료 산정기준” 중 개별공시지가의 활용범위에 해당하지 않는 것은 ()이다.
- 56 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사, 평가하고, 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. ()
- 57 표준주택가격은 국가, 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다. ()
- 58 공동주택가격은 표준주택가격과 개별주택가격으로 구분하여 공시된다. ()
- 59 표준주택가격을 평가하는 경우에 표준주택에 전세권 그 밖의 주택의 사용, 수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 평가하여야 한다. ()
- 60 “표준주택가격, 표준주택의 건축허가일, 표준주택의 용도, 표준주택의 사용승인일, 표준주택의 지번” 중 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 표준주택에 대하여 매년 공시해야 하는 내용에 포함 되지 않는 것은 ()이다.

- 61 국토교통부장관은 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·공시하여야 한다. ()
- 62 국토교통부장관이 공동주택의 적정가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사공동주택의 거래 가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다. ()
- 63 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. ()
- 64 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다. ()
- 65 표준주택은 단독주택과 공동주택 중에서 각각 대표성있는 주택을 선정한다. ()
- 66 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다. ()
- 67 표준주택을 선정할 때에는 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 및 공동주택에서 해당 일단의 주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다. ()
- 68 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. ()