

### 1 가격제원칙

p. 143

- 1) 가격이 어떻게 형성되고 유지되는가?
- 2) 최우효이용: 합법적 / 합리적 / 최고최선이용
- 3) 변동의 원칙 : [ ]을 중시
- 4) 예측의 원칙 : [ ]예측을 중시
  - (1) 장래수익의 감정평가 : [ ]법
  - (2) 장래이익의 현가화 : [ ]의 정의
  - (3) 부동산의 특성 중 [ ]과 관련
- 5) 경쟁의 원칙 : 초과이윤의 소멸과 관련
- 6) 대체의 원칙 :
  - (1) 대체관계에 있는 두 재화의 가격연관성
  - (2) 감정평가기법 중 [ ]과 관련
- 7) 적합의 원칙 vs 균형의 원칙 (p.144)

적합의 원칙	균형의 원칙
[외부 vs 내부]	[외부 vs 내부]
환경, 지역, 시장, 주변	구성요소, 생산요소
[지역분석 vs 개별분석]	[지역분석 vs 개별분석]
[경제적 vs 기능적]감가	[경제적 vs 기능적]감가

### 2 가격 3면성과 3방식

p. 145

- 1) 가격의 3면성 : [ ]성, [ ]성, [ ]성
- 2) 비용성에 근거 : [원가 vs 비교]방식
- 3) 시장성에 근거 : [원가 vs 비교]방식
- 4) 수익성에 근거 : 수익방식
- 5) 원가방식으로 가격 구하기 : [원가법 vs 적산법]
- 6) 원가방식으로 구한 가격 : [ ]가액
- 7) 원가방식으로 임료 : [원가법 vs 적산법]
- 8) 원가방식으로 구한 임료 : [ ]임료
- 9) 비교방식으로 가격 : 거래사례비교법  
비교방식으로 토지가격 : [ ]법
- 10) 비교방식으로 임료 : [ ]사례비교법
- 11) 수익방식으로 가격 : 수익 [ ]법
- 12) 수익방식으로 임료 : 수익 [ ]법

### 3 시산가액의 조정

p. 146

- 1) 적산가액, 비준가액, 수익가액 :  
[최종 평가액 vs 시산가액]
- 2) 위 3개의 가액은 등가성이 성립 [ O, X]
- 3) 최종 확정가액이 되기 위해선 [ ]이 필요
- 4) 3가지 가액을 [산술 vs 가중]평균하는게 원칙  
[자료의 정확성, 적절성등을 고려하여 평균!]

### 4 원가방식 : 원가법

p. 147

원가법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법이다.

$$\text{적산가액} = \text{제조달원가} - \text{감가누적액} [ ]$$

제조달원가	감가수정
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기준시점:신축공사비</li> <li>▪ [자가 vs 도급]기준</li> <li>▪ 개발업자 이윤포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 물리적, 기능적, 경제적</li> <li>▪ 제조달원가에서 [ ]함</li> </ul>

### 5 원가방식 : 감가수정

p. 148

- 1) 감가계산법 : 정액법, 정률법, 상환기금법
- 2) 정액법 : 감가액 일정, 균등감가, 정비례
- 3) 정률법
  - (1) 감가율 일정, 감가액 [ ], 초기감가 [ ]
  - (2) 주로 동산에 적용
- 4) 복리이자를 고려하여 감가계산법 : [ ]

### 6 원가방식 : 적산가액계산

p. 148

적산가액 [정액법]	적산가액 [정률법]
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 제조달원가 산정</li> <li>2) 감가수정 = 존 × 나 × 조 / 경제 [잔존×경과×제조]/경제</li> <li>3) 제조달원가 - 감가수정</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 제조달원가 산정</li> <li>2) × 잔가율</li> <li>3) × 잔가율 ..... [경과연수]</li> </ol>

## 7 원가방식 : 적산법 p. 149

적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정

$$\text{적산임료} = \text{기초가액} \times [ \quad ] + \text{필요제경비}$$

## 8 비교방식 : 거래사례비교법 p. 149

거래사례비교법이란 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교를 통해 가액을 산정하는 방법

$$\text{비준가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

보정사례

- 1) 면적보정치 : 사례100, 대상120 = [                    ]
- 2) 시점수정치 : 지가변동률 4% = [                    ]
- 3) 지역요인 : 대상지역이 5% 우세 = [                    ]
- 4) 개별요인 : 대상지역이 5% 열세 = [                    ]

## 9 비교방식 : 공시지가기준법 p. 153

공시지가기준법이란 [                    ]공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 기타요인의 보정을 통해 토지가액을 산정하는 방법

$$\text{비준가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{기타비교}$$

- 1) 비교표준지 : 동일수급권내에서 선정
- 2) 시점수정 : 표준지가 속한 지역의 지가변동률 → [                    ]의 생산자물가상승률 적용가능
- 3) 적절한 실거래가를 기준으로도 감정평가 가능

## 10 수익방식 : 수익환원법 p. 155

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정

부동산가치		장래수입
수익가액 [100원]	← 환원율 10%←	순수익 10원
	← 할인율 10%←	현금흐름 110원

- 1) 순수익 10원을 환원이율 10%로 나눔 =  $\frac{10\text{원}}{0.1}$
- 2) 현금흐름 110원을 할인율 10%로 할인 =  $\frac{110\text{원}}{1.1}$

$$\text{수익가액 [100원]} = \frac{\text{순영업소득 [10원]}}{\text{환원이율 [10\%]}}$$

## 11 수익방식 : 환원이율 개념 p. 155

$$\text{환원이율 [10\%]} = \frac{\text{순영업소득 (10원)}}{\text{총투자액 (100원)}}$$

→ 총투자액에 대한 순영업소득 비율 = 자본환원율

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득 [10원]}}{\text{환원이율 [?\%]}}$$

- 1) 자본의 기회비용 반영 [시장금리와 정비례]
- 2) 자산가치 상승에 대한 기대감 반영
- 3) 위험이 커지면 환원율은 [상승, 하락] (요구수익률)
- 4) 환원율이 상승하면 부동산 가치는 [상승, 하락]

## 12 수익방식 : 환원이율 산정 p. 158

**물리적 투자결합, 금융적 투자결합, 부채감당법**

- 1) 물리적: 토지 + 건물 수익능력 다름 [가중평균]
- 2) 금융적: 지분 + 저당 요구수익 다름 [가중평균]
- 3) 부채감당법 = 저당상수 × 부채감당률 × 대부비율
- 4) 예) 토지환원이율 5%, 건물환원이율:10%이고 토지와 건물의 비중이 각각 40%: 60%라면 환원이율은?

## 13 감정평가에 관한 규칙

p. 160~

## 제2조 : 정의

[ ]가치	통상적, 충분한, 정통한, 자발적 = 기준가치
가치형성요인	[ ]가치에 영향 : 일반, 지역, 개별
감가수정	물리적 / 기능적 / 경제적 고려 재조달원가에서 [ ]하는 것
적정한 실거래가	신고된 거래가격 중 거래 시점이 ① 도시지역은 [ ]년 이내, ② 그 밖의 지역은 [ ]년 이내
인근지역	대상부동산이 [ ]지역, [ ]요인 공유
유사지역	속하지 아니하는 지역, 인근과 유사
동일수급권	대상부동산과 대체경쟁 관계가 성립 인근과 유사지역을 포함

## 제5조 ~ 10조

시장가치기준	시장가치 기준 원칙 / 시장가치의 가치가능
현황기준원칙	① 물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 ② 가정 및 한정하는 조건 붙여 평가○
개별평가원칙	① 일체거래, 용도상 불가분 : [ ] ② 하나의 물건이라도 가치를 달리 : [ ] ③ 물건의 일부분 : [ ]
감정평가 절차	기본적 사항의 확정 ⇨ 처리계획 수립 ⇨ 대상물건 확인 ⇨ 자료수집 및 정리 ⇨ 자료검토 및 가치형성요인의 분석 ⇨ 감정평가방법의 선정 및 적용 ⇨ 감정평가액의 결정 및 표시
기본사항 확정	① 기준시점 : ★[ ]완료일 기준시점을 미리 정하였을 때에는 → 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만!
대상물건 확인	① 감정평가시 실지조사를 하는 것이 원칙 ② 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 확보 → 실지조사 생략가능

## 14 물건별 평가원칙

p. 161

- 1) 건물, 기계, 선박, 항공기, 소경목립 : [ ]
- 2) 동산, 과수원, 자동차, 임목, 건물/토지일괄, 상장주식 및 채권 : [ ]
- 3) 영업권, 어업권, 특허권, 광업재단 : [ ]
- 4) 임대료 : [ ]