토지등	평가법2조1호	토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리(저작권·산업재산권·어업권·양식업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리, 공장재단과 광업재단, 입목, 자동차·건설기계·선박·항공기, 유가증권)
감정평가	평가법2조2호	토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시
감정평가업	평가법2조3호	타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것
감정평가법인등	평가법2조4호	21조에 따라 사무소를 개설한 평가사 29조에 따라 인가를 받은 법인
시장가치	감칙2조1호	대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액
기준시점	감칙2조2호	대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜
기준가치	감칙2조3호	감정평가의 기준이 되는 가치
가치형성요인	감칙2조4호	대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말한다
원가법	감칙2조5호	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
적산법	감칙2조6호	대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법
거사비	감칙2조7호	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사, 시, 가 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
임사비	감칙2조8호	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사, 시, 가 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법
공시지가기준법	감칙2조9호	대상토지와 가형요가 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시,지,개,그 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	감칙2조10호	대상물건이 장래 산출될 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

수익분석법	감칙2조11호	일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법
감가수정	감칙2조12호	대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물,기,경 감가등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업
적정한실거래가	감칙2조12의2	부동산거래신고등에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격
인근지역	감칙2조13호	대상부동산이 속한 지역으로서 부동산 이용이 동질적이고 가형요중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다
유사지역	감칙2조14호	대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역
동일수급권	감칙2조15호	대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역, 인근지역·유사지역
개별평가	감칙7조1항	감정평가는 대상물건마다 개별로
일괄평가	감칙7조2항	둘 이상 대상물건이 일체로 거래, 대상물건 상호간 용도상 불가분의 관계가 있는 경우 일괄평가
구분평가	감칙7조3항	하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가
부분평가	감칙7조4항	일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다
원가방식	감칙11조1호	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	감칙11조2호	거사비, 임사비 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	감칙11조3호	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제시외 건물등 토지	실무기준	의뢰인이 의뢰하지 않은 건물·구축물 등 지상 정착물이 있는 토지

기본적사항의 확정	감칙8조	의뢰인, 대상물건, 목적, 조건, 기준시점, 기준가치, 전문가에 대한 용역, 수수료 및 실비
처리계획의 수립	실무기준	대상물건의 확인에서 감정평가액의 결정 및 표시에 이르기까지 일련의 작업과정에 대한 계획수립하는 절차
사전조사	실무기준	실지조사 전에 감정평가 관련 구비서류 완비여부 등 확인, 대상물건 공부 등을 통해 토지등의 물리적 조건, 권리상태, 위치, 면적 및 공법상 제한내용과 그 제한정도 등 조사절차
실지조사	실무기준	대상물건이 잇는 곳에서 대상물건 현황 직접 확인
자료수집 및 정리	실무기준	대상물건의 물적사항·권리관계·이용상황에 대한 분석 및 평가액 산정을 위해 필요한 확·요·사 등 수집 정리
자료검토 및 가형요 분석	실무기준	자료의 신뢰성·충실성 등을 검증하고 다음 각호의 가형요 분석
감정평가방법 선정 및 적용	실무기준	대상물건 특성·감정평가목적등에 따라 적절한 하나 이상의 감정평가방법 선정, 그 방법에 따라 가형요 분석 결과등을 토대로 시산가액 산정하는 절차
감정평가액의 결정 및 표시	실무기준	감정평가방법의 적용을 통하여 산정된 시산가액 합리적으로 조정하여 대상물건이 갖는 구체적 가치 최종적으로 결정하고 감정평가서에 그 가액을 표시하는 절차
기초가액	실무기준	적산법으로 감정평가하는데 기초가 되는 대상물건의 가치
기대이율	실무기준	기초가액에 대하여 기대되는 임대수익의 비율 (시요투C대)
필요제경비	실무기준	임차인이 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는 데에 필요한 비용
사정보정	실무기준	특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화
DCM	실무기준	단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법
DCF	실무기준	대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익(현금흐름)과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액 산정
토지	실무기준	소유권의 대상이 되는 땅, 지하·공중 등 정당한 이익이 있는 범위에서 그 상하
임대료	실무기준	임대차 계약에 기초한 대상물건의 사용대가로서 지급하는 금액
권리금	실무기준	임대차 목적물인 상가건물에 서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전등의 대가
담보평가	실무기준	담보를 제공받고 대출등을 하는 은행·보험회사·신탁회사·일반기업체등이 대출을 하거나 채무자가 대출을 받기 위하여 의뢰하는 담보물건에 대한 평가
경매평가	실무기준	해당 집행법원이 경매의 대상이 되는 물건의 경매에서 최저매각가격을 결정하기 위해 의뢰하는 감정평가
재무보고평가	실무기준	외감법 13조3항의 회계처리기준에 따른 재무보고 목적으로 하는 공정가치 추정을 위한 평가
공정가치	실무기준	자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로서 합리적 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액
관계인	보상법2조5호	사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자, 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권, 그 밖의 권리를 가진 자 22조 사인고 후 권리 취득한 자는 기존 구너리 승계한 자 제외하고 관계인에 포함되지 아니한다
사업인정	보상법2조7호	공익사업을 토지등을 수용·사용할 사업으로 결정하는 것
일시적 이용상황	령38조	관계 법령에 따른 국가 또는 지자체의 계획이나 명령등에 따라 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 그 본래의 용도와 다른 용도로 이용되고 있거나 해당 토지의 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 임시적인 것
지장물	칙2조3호	공익사업시행지구내의 토지에 정착한 건축물·공작물·시설·입목·죽목 및 농작물 그 밖의 물건중에서 당해 공익사업의 수행을 위하여 직접 필요하지 아니한 물건
이전비	칙2조4호	대상물건의 유용성을 동일하게 유지하면서 이를 당해 공익사업시행지구밖의 지역으로 이전·이설 또는 이식하는데 소요되는 비용(해체비·운반비 포함, 시설개선비 제외)
미지급용지	칙25조1항	종전 시행된 공익사업의 부지로 보상금이 지급되지 아니한 토지
입이저	칙31조1항	당해 공간을 사용함으로 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른

		적정한 비율
보수비	칙35조2항	건축물 잔여부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용(시설개선비 제외)
비교표준지	토보침	공시법3조1항 따른 표준지 중에서 대상토지와 가형요가 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지
적정가격	공시법2조5호	토지·주택·비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격
표준지공시지가	공시법3조1항	토지이용상황이나 주변환경, 그밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격
개발이익	표조기2조2호	공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행, 그 밖에 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저하게 받은 이익, 정상지가 상승분 초과하여 증가된 부분
용도상 불가분의 관계	표조기20조2항	일단지로 이용되고 있는 상황이 사경행 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우