

감정평가 필요성		시복사기특	시: 합리적 시장의 결여 복: 복잡성 (가치형성) 사: 사회성·공공성 (부동산) 기: 기초 (가격형성) 특: 특수성 (거래)
감정평가의 정책적 기능		효과적손	효: 효율적 이용과 관리 과: 과세의 합리화 적: 적절한 가격 형성 유도 손: 손실보상의 적정화
감정평가의 경제적 기능		배판거파	배: 배분 (부동산 자원의 효율적) 판: 판단기준 (부동산 의사결정) 거: 거래질서의 확립과 유지 파: Parameter적 기능
감정평가의 사회성·공공성이 제기되는 이유		사공필기	사·공: 부동산의 사회성·공공성 필: 필요성 (감정평가) 기: 기능 (감정평가)
부동산의 사회성·공공성이 제기되는 이유		국용환경	국: 국토공간으로서 용: 용도적 측면에서 환: 환경요소적 측면에서 경: 경제적 비중 측면에서
직업윤리가 강조되는 이유		특전사기	특: 특성 (부동산) 전: 전문성 (감정평가사의) 사: 사회성·공공성 (감정평가) 기: 기능 (감정평가)
감정평가사의 준수 사항	윤리	기성공신비감	기: 기여성 성: 성실성 공: 공정성 신: 신뢰성 비: 비밀엄수 감: 감정제한
	직무	전조판경	전: 전문적 지식 보유 및 향상 조: 조사능력 판: 판단능력 경: 경험과 상식
감정평가 분류 목적		이제확능	이: 이론구성에 대한 지침 제공 제: 제도에 대한 지침 확: 대상부동산의 확정 능: 능률화 (감정평가활동)
평가검토	목적	정의대감	정: 정확성과 일관성의 제고 의: 의사결정의 근거 제시 대: 대출기관의 위험관리 강화 감: 감정평가의 질적 발전 도모
	유의사항	전공당변	전: 보고서 전체를 대상으로 해야 함 공: 공정하고 객관적 업무수행해야 함 당: 기준시점 당시 시장상황·근거 기준 변: 변경 금지 (평가 전제 존중)
개별평가 원칙과 예외		개일구부	개: 개별평가 원칙 일: 일괄평가 구: 구분평가 부: 부분평가
개별평가의 장점		제법풍효세	제: 제도적 측면에 부합 법: 법적 측면에 부합 풍: 풍부한 평가선례로 평가 용이 효: 개별적 효용 반영 가능 세: 과세 용이

일괄평가의 장점		자수관건적효	자: 자료 활용의 용이 (거래사례) 수: 수익방식 적용 용이 관: 거래관행 부합 건: 건물 가치 잘 반영 적: 적정가치 적절히 반영 가능 효: 효용 잘 반영
컨설팅 업무 세부분야		비경타토현	비: 비용편익분석 경: 경제기반분석 타: 타당성분석 토: 토지이용분석 현: 현금수지분석
감정평가 상담·자문 시 유의사항		개인목이	객: 객관적으로 입증된 사실 기술 인: 인용자료의 출처 목: 목적에 맞지 않는 사실·자료 배제 이: 이해하기 쉬운 용어 사용 (의뢰인이)
경제기반분석 유의사항		단비구경	단: 단위에 따라 기반산업 달라짐 비: 비기반산업도 지역사회성장 좌우 구: 구분이 용이하지 않음 (기반,비기반) 경: 경험적 연구 -> 기반-지역 증거 없음
부동산 특성과 파생현상 (자연적)	고정성	고동지추정부경위	고: 고정성 동: 동산과 구별 지: 지역성 (지역분석의 필요성) 추: 추상적 시장 (균형가격 성립 방해) 정: 정보활동 부: 부분시장 경: 경제적 감가의 근거 위: 위치가격
	부증성	부문공수최원	부: 부증성 문: 지가상승 문제 공: 공급 제한 수: 수요자경쟁 최: 최유효이용의 원칙의 근거 원: 원가법 제한 (생산비 법칙 X)
	영속성	영감투수장	영: 영속성 감: 감가상각 X (원가법 X) 투: 투기심리 수: 수익환원법 근거 장: 장기적 배려 하 활동
	개별성	개표일이	개: 개별성 표: 표본추출 X (비교 X) 일: 일물일가 X 이: 이론도출 X
부동산 특성과 파생현상 (인문적)	용 도 의 다양성	용우최적다경	용: 용도의 다양성 우: 우선순위 최: 최유효이용의 원칙 (=적정성 판정기준) 적: 적지론 다: 가치다원설의 논리적 근거 경: 경제적 공급 가능 (용도전환)
	병 합 · 분 할 의 가능성	병규한용기	병: 병합·분할의 가능성 규: 규모의 경제 한: 한정가격 용: 용도의 다양성 지원 기: 기여·균형·적합의 원칙 지원
	사 회 적 · 경 제 적 · 행 위 치 가 변 성	사장에시	사: 사경행 위치의 가변성 장: 장기적 배려 요구 예: 예측과 변동의 원칙 성립 근거 시: 시점수정&기준시점 확정의 필연성

부동산의 경제적 특성	희임투위고내	희: 희소성 임: Improvements의 토지효용가변성 투: 투자의 고정성 위: 위치의 선호성 고: 고가성 내: 내구성
접근성에 따른 가치변화	접대정용실	접: 접근성 대: 접근 대상에 따른 정: 접근 정도에 따른 용: 용도에 따른 실: 실거리에 따른
인접성의 파생현상	인경이개대지	인: 인접성 경: 경계문제 이: 협동적 이용 필연 개: 개발이익 환수 논리 근거 대: 대체가능성 지: 지역분석 필연케 함
가격과 가치의 차이	개과다오	개: 개념상 차이 과: 과거의 값과 현재의 값 다: 가치다원성 오: 가치 = 가격+오차
부동산 가격 특징	교소장개수하	교: 교환대가인 가격과 용익대가인 임대료 소: 소유권 기타 권리·이익의 가격 장: 장기적 배려 하 형성 개: 개별적 동기나 특수한 사정 개입 수: 수요요인에 의한 가격 결정(단기) 하: 하방경직성
부동산 가격 기능	파자잠정	파: 파라미터적 기능 자: 자원배분 기능 잠: 잠재가격으로서의 기능 정: 정보제공 기능
부동산 가격과 가치의 관계	가격 이중성	가격 이중성: 부동산 가격이 다시 가치형성 요인, 가치발생요인에 영향을 줌 (원래는 가 발요 -> 가형요 -> 가격 영향) 피드백: 가치가 가격에 영향을 미치고, 가격 이 다시 가치에 영향을 미쳐 상호 피드백 관 계가 형성
가치다원론의 법적 근거	감5부공8	감5: 시장가치 및 시장가치 외의 가치 규정 부공8: 일정한 경우 “가감조정” 가능
가치다원론의 이론적 근거	다정안목기	다: 가치형성요인의 다양성 정: 감정평가의 정확성 제고 안: 감정평가의 안정성 목: 의뢰인의 의뢰목적에 부합 기: 감정평가 기능의 확대
시장가치의 의의	통충정신성	감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통: 통상적인 시장에서 충: 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정: 정통한 당사자 사이에 신: 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성: 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액
시장가치의 개념요소	(시)통출거당성	시: 시장성 통: 통상적인 시장 (자유공개시장) 출: 출품기간의 합리성 거: 거래의 자연성 당: 당사자의 정통성 성: 성립될 가능성

시장가치 외의 가치 요건·조건부평가의 요건		법의목적사	법: 법령상 다른 규정이 있는 경우 의: 의뢰인의 요청하는 경우 목적사: 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
시장가치 외의 가치 검토사항		합적성	합: 합리성 적: 적법성 성: 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
가치이론의 학파		고한신	고: 고전학파 (공급) 한: 한계효용학파 (수요) 신: 신고전학파(수요·공급, 마샬)
각 학파의 가정		생가·한기·단장	생: 생산비가치설 가: 가정된 효용 한: 한계효용가치설 기: 기여된 효용 단: 단기에서의 시장가격 (수요가 결정) 장: 장기에서의 시장가격 (공급이 결정)
가치이론의 영향을 받은 평가방식		원수비	원: 원가방식 (공급, 고전학파) 수: 수익방식 (수요, 한계효용, 신고전학파) 비: 비교방식 (수요·공급, 신고전학파)
시장가치 외의 가치		적공투	적: 적정가격 공: 공정가치 투: 투자가치
시장가치 vs 적정가격	공통점	시기3추	시: 시장 전제 기: 가치의 기능 3: 3면성 반영 추: 추계방법
	차이점	정당다성	정: 정상적인 거래의 의미 - 투기적, 비정상적 거래 배제, 거래가 없더라도 거래 상정 당: 당사자의 정통성X - 수급자 행태 고려 X 다: 개념의 다원성 - 관련법규에서 다양한 개념으로 사용 성: 가치의 성격 측면 (정책적, 당위가치)
시장가치 vs 공정가치	공통점	증존3기	증: 시장증거에 기초 존: 존재가치 3: 가치의 3면성 반영 기: 가치의 기능
	차이점	외전적분	외: 시장가치 외의 가치 전: 시장의 전제 적분: 적용분야
시장가치 vs 투자가치	공통점	다기일수	다: 가치의 다원성 기: 기준가치 일: 일치가능성 수: 수익방식의 중시
	차이점	성전활금추	성: 가치의 성격 (객관 vs 주관) 전: 가치의 전제 (통상 vs 주관) 활: 활용 금: 금융조건 및 세금조건 추: 추계방법
시 장 가 치 vs 시장가 격	공통점	시존	시: 시장증거 측면 존: 존재적 성격 측면
	차이점	3최	3: 가치의 3면성 측면 최: 최유효이용 전제 측면
시장가치 논란		기대균정	기: 측정기준 (현금등가) 대: 평가대상 (권익결부) 균: 균형가치 vs 시장가치 정: 정의 (거래가격 중 최고가격)

부동산 수요의 특징	유비국수 차 전 파	유: 일정한 수준의 가격 유지 비: 수요의 비탄력성 국: 국지적인 수요 수: 수요자의 수에 영향 차: 차별화된 수요 전: 새로운 수요로의 전환 파: 파생수요
부동산 공급의 특징	독물위장전환	독: 독점적, 비탄력적 공급 물: 물리적 공급과 경제적 공급 위: 위치 및 공간의 공급 장: 장기성 전환: 공급으로의 전환
경기변동의 순환국면	회상후하	회: 회복시장 상: 상향시장 후: 후퇴시장 하: 하향시장
경기변동의 특징	진주시대 개국	진: 진폭 주: 주기 시: 시차 대: 우경사비대칭 개: 개별성 국: 국지성
경기변동의 측정방법	연경지대	연: 연장하는 방법 (과거 추세치) 경: 경제분석에 의한 방법 지: 지수를 사용하는 방법 대: 대체수요를 이용하는 방법
부동산시장의 기능	배교수정도가	배: 자원배분 기능 교: 교환기능 수: 수급조절기능 정: 정보제공기능 도: 도시성장기능 가: 가격창조기능
부동산시장의 특징	국개수비법장자	국: 시장의 국지성 개: 상품의 개별성 수: 수급조절의 곤란성 비: 거래의 비공개성 법: 법적 제한 과다 장: 장기성 (매매기간) 자: 자금의 유용성(금리)과의 관계
부동산시장의 불완전성	진참개정	진: 기업의 진출입이 제한됨 참: 시장참여자의 수가 제한됨 개: 상품의 개별성 정: 정보의 불균형
부동산시장의 한계	불시공	불: 불완전경쟁시장(진참동정) 시: 시장실패 공: 공적개입의 필요성
4사분면 각 사분면 특징	자공 임자신고	자공: 자산시장(2,3)과 공간시장 (1,4사분면) 임: 임대료 수준 결정 (1사분면) 자: 자산가격의 결정 (2사분면, 환원율) 신: 신규공급량의 결정 (3사분면) 고: 부동산 재고량의 결정 (4사분면)
4사분면 한계	공환동동제한	공: 공실을 고려 안함 환: 환원율을 외생변수 취급 동동: 두 개 변수 동시고려 X, 동태적 분석X 제한: 제도적·환경적 변화 고려 안함
4사분면의 해석(금리 상승, 수요 감소 시)	금환가신재임(투수가기)	금리 상승 -> 환원율 상승 -> 가격 하락 -> 신규공급 하락 -> 부동산 재고량 하락 -> 임대료 상승(환원율 부합) -> (장기균형)

부동산시장분석의 유형	지시성타투	지: 지역경제분석 시: 시장분석 성: 시장성분석 타: 타당성분석 투: 투자분석
시장분석의 단계(절차)	생시수공균포	생: 생산성분석 시: 시장획정 수: 수요분석 공: 공급분석 균: 균형분석 포: 포착률의 추계
시장분석의 파생분석	부입흡	부: 부지분석 입: 입지분석 흡: 흡수분석
가격제원칙 특징	특유기	특: 부동산의 특성 반영 유: 상호 유기적 관련성 기: 최유효이용원칙의 기준성
가격제원칙의 분류	토내외최	토: 토대가 되는 원칙 내: 내부 측면의 원칙 외: 외부 측면의 원칙 최: 최유효이용 원칙
토대가 되는 원칙	예변	예: 예측의 원칙 변: 변동의 원칙
내부측면의 원칙	기수균수	기: 기여의 원칙 수: 수익배분의 원칙 균: 균형의 원칙 수: 수익 체증·체감의 원칙
외부측면의 원칙	외대기적경수	외: 외부성의 원칙 대: 대체의 원칙 기: 기회비용의 원칙 적: 적합의 원칙 경: 경쟁의 원칙 수: 수요·공급의 원칙
최유효이용 의의	객양통이합합최	객: 객관적으로 보아 양: 양식과 통: 통상의 이: 이용능력을 갖춘 사람이 부동산을 합: 합법적이고 합: 합리적이며 최: 최고·최선의 방법으로 이용하는 것
최고·최선의 이용	합합물경타최	합: 공지나 개량부동산에 대해 합리적이고 합: 합법적으로 이용 가능한 대안 중에서 물: 물리적으로 채택이 가능하고 경: 경험적 자료에 의해 지지될 수 있고 타: 경제적으로도 타당성이 있는 최: 최고의 가치를 창출하는 이용
최유효이용의 근거	합할강	합: 인간의 합리성 추구 할: 토지 할당 강: 최유효이용의 강제
최유효이용분석의 방법	나개분	나: 나지상정 최유효이용분석 개분: 개량물이 있는 상태의 최유효이용분석
최유효이용의 판정기준	물법경최	물: 물리적 타당성 법: 법적 타당성 경: 경제적 타당성 최: 최고의 수익성
최유효이용의 장애요소	불행경	불: 부동산시장의 불완전성 행: 행정적 규제 경: 경제주체의 비전문성

최유효이용 판정 시 유의사항		통단예장수순특	통: 통상의 이용자에 의한 이용일 것 단: 단순한 이용자에 의한 이용 아닐 것 예: 예측 가능한 이용일 것 장: 장기적 고려를 통한 이용일 것 수: 수요분석에 유의 순: 분석 순서에 유의 특: 특수상황의 최유효이용
특수상황의 최유효이용		단복중비비특투	단: 단일이용 복: 복합적 이용 중: 중도적 이용 비: 비적법적 이용 비: 비최고최선의 이용 특: 특수목적의 이용 투: 투기적 이용
초과토지와 잉여토지		초잉	초: 초과토지 잉: 잉여토지
일치성이용의 원리		일용시	일: 일치성 이용의 원리 용: 용도상의 일치성 시: 시계열상 일치성
표준적이용vs최유효이용		일창피결	일: 일치성 여부 창: 창조적 토지이용 영향 피: 피드백 관계 결: 최유효이용의 피결정성
경계범위 설정기준	일반적 기준	이형편연교중용	이형: 이용형태 편: 이용의 편리성 연: 연속성의 차단 교: 교통체계 등을 중시 중: 종별 고려 용: 용도적 동질성 기준
	구체적 기준	자인	자: 자연적 경계 인: 인문적 경계
경계설정 시 유의사항		범동과객법	범: 적정범위의 설정 동: 동태적 분석을 통한 설정 과객: 과학화 · 객관화 법: 법상 용도지역과 불일치 가능성
지역분석의 의의		획분장표수	획: 지역 범위 획정 분: 지역요인의 분석 장: 장래동향 명백히 함 표: 표준적 사용 파악 수: 가격수준 가늠
지역분석의 필요성		지역특화표범	지역특: 부동산의 지역성 및 지역특성 파악 화: 지역의 변화 표: 표준적 사용 범: 사례수집 범위의 결정
지역분석의 목적(기능)		수사최상	수: 가격수준의 파악 사: 사례수집범위 최: 최유효이용 판정방향 파악 상: 상대적 위치 파악
지역분석 유의사항		일인동행시	일: 일반요인의 지역지향성 인: 인근지역의 경계설정 동: 동태적 분석의 필요성 행: 유사지역 동일수급권 분석의 동행 시: 시장에 기반한 자료 수집 및 분석

개별분석의 필요성	개최구피	개: 개별성 최: 가격전제로서 최유효이용 판정 구: 구체적 가격에 영향을 미치는 정도 피: 지역분석과의 피드백 관계로 인한 적정성 검증, 보완
개별분석 시 유의사항	대가동시지	대: 대상부동산의 명확한 확정 가: 가치형성요인의 개별성 동: 동태적분석의 필요성 시: 시장에 근거한 자료 수집 및 분석 지: 지역분석의 결과 적절히 활용
표준적 사용과 최유효이용의 관계	일창피	일: 일치성 여부 창: 창조적 토지이용 영향 피: 피드백 관계
인근지역의 의의	속이동가지공	대상물건이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역
인근지역의 요건	속작용가영/용기대경	속: 대상물건이 속하는 지역의 일부분일 것 작: 도시·농촌과 같은 종합형태의 지역사회보다 작은 사회일 것 용: 특정한 토지용도 중심으로 집중 가영: 대상부동산 가격형성에 직접 영향 용: 용도상 공통성 기: 기능적 동질성 대경: 상호 대체·경쟁관계
인근지역분석 시 유의사항	범상자시장	범: 인근지역의 범위설정에 유의 상: 인근지역의 상대적 위치 파악에 유의 자시: 자료수집 및 부동산시장의 분석 장: 장래동향의 분석
유사지역 의의	속인유	대상부동산이 속하지 않은 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역
동일수급권 의의	대경성가영다권	대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 다른 부동산이 존재하는 권역으로서 인근지역과 유사지역을 포함
인근지역 판단기준(실무기준)	용동·지하이공역	용동: 용도적 관점에 있어서의 동질성 기준 지: 지반, 지세, 지질 하: 하천, 수로, 철도, 공원, 도로, 구릉 등 이: 토지의 이용상황 공: 공법상 용도지역·지구·구역 등 역: 역세권, 통학권 및 통작권역
마샬의 지가이론	마위유	: 마샬의 지가이론 : 위치의 : 유리성
허드의 지가이론	허접	: 허드의 지가이론 : 접근성
헤이그의 마찰비용이론	마교지절약	마교지: 마찰비용 = 교통비 + 지대 절약: 지대는 교통비의 절약분
알론소의 페널티이론	알페도함수	알: 알론소의 페: 페널티이론 도: 도시 함수: 중심지거리와 함수관계에 있는 운송비
래클리프의 수익가격	래완장패지	래: 래클리프의 수익가격 완: 완전경쟁시장 장: 장기균형에서의 토지의 이용결과로 인해 패지: 토지이용의 패턴과 지가가 결정

원가방식	장점	설재신시특	설: 설명력이 있다 (개별물건의 특성에) 재: 재생산이 가능한 모든 부동산에 적용 신: 신축건물 평가 시 유용 시특: 시장성 없는 특수부동산 평가 시 유용
	단점	재감과	재: 재조달원가의 파악이 어렵다 감: 감가수정이 어렵고 주관개입 가능성 과: 과거의 값으로 현재의 값이라는 가치 정의에 부합하지 않음
비교방식	장점	실거간소감	실: 실증적이다. 거: 거래사례가 있는 모든 부동산에 적용 간: 산식이 간단하고 의뢰인 이해 쉬움 소: 소득이 없는 부동산에 적용 가능 감: 감가 심한 부동산 평가 시 유용
	단점	거사요과	거: 거래사례가 없는 경우 적용 불가능 사: 사정보정에 어려움이 존재 요: 요인보정 시 주관개입 가능성 과: 과거의 값으로 가치 정의와 부합 X
수익방식	장점	가수임가비시	가: 가치이론에 부합 수: 수익이 발생하는 모든 부동산에 적용 임: 임대용 부동산 평가 시 유용 가: 가치추계 및 비: 비가치추계에 현실적 필요성이 인정 시: 시장상황 변동 시 시산가액 검토에 유용
	단점	수순환최	수: 수익이 발생하지 않는 부동산의 경우 적용이 불가능 순환: 불완전시장에서 순수익 및 환원율의 파악이 어렵다. 최: 최유효이용 미달 시 적용 곤란 (장기간 미달시)
3방식 병용의 필요성		상유시주단합개	상유: 각 방식 상호관련성 및 유용성과 한계 시주: 시장의 불완전성과 주관 개입 가능성 단합: 단일평가방식에 의한 오류 방지 및 평가의 합리성 개: 부동산시장의 개방화·국제화의 시대적 요청
단일방식 적용 인정되는 경우		곤특신 불거대	곤특신: 곤란한 경우 - 특수목적 부동산, 자료의 신뢰성이 없는 경우 불거대: 불필요한 경우 - 거래관행이 있는 부동산, 대상부동산의 성격
시산가액 조정방법		가종최통	가: 가중평균에 의한 방법 종: 종합적인 판단에 의한 방법 최: 최적점 평가방법에 의한 방법 통: 통계적 분석방법
시산가액 조정의 필요성		3한특유한상	3한: 3면등가의 한계 특유한: 각 방식 특징과 유용성에 따른 한계 상: 상관·조정의 원리
시산가액 조정 기준(실무기준)		특목시신	특: 대상물건의 특성 목: 평가목적 시: 시장상황 신: 자료의 신뢰성
자료의 신뢰성 (특목시신)		자수계	자: 자료의 정확성 수: 수정의 정확성 계: 계산의 정확성
시산가액 조정 시 유의사항		자척분단3새	자: 자료의 선택, 검토 및 활용 적부 척: 부동산 가격제원칙 분: 일지개분석의 적부 단: 단가와 총액과의 관계 3: 3방식의 특성에 따른 유의사항 새: 새로운 감정평가방법

시 산 가 액 조정 법적 근거	부공법3	표거임조종	표준지공시지가를 조사평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격, 임대료 및 해당토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등 종합적으로 참작하여야 한다.
	감칙12	액결어다시비합	대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.
	토칙18	규정방다비합	규정방: 대상물건의 감정평가는 이 규칙에서 정하는 방법에 의하되, 다비합: 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.
감정평가 절차의 필요성		주책이능	주책: 주관배제 및 책임소재 이능: 이해증진 및 능률성 제고
감정평가의 절차		기처대자형방결	기: 기본적 사항의 확정 처: 처리계획의 수립 대: 대상물건의 확정 자: 자료의 수집과 정리 자: 자료검토 및 가치형성요인의 분석 방: 감정평가방법의 선정 및 적용 결: 감정평가액의 결정 및 표시
기본적사항의 의의(종류)		의대목조시가자수	의: 의뢰인 대: 대상물건 목: 평가목적 조: 감정평가조건 시: 기준시점 가: 기준가치 자: 전문가의 자문 및 용역 수: 수수료 및 실비에 관한 사항
처리계획의 수립 내용		사실가작회	사: 사전조사계획 실: 실시조사계획 가: 가격조사계획 작: 감정평가서 작성계획 회: 회보계획
대상물건의 확인절차		사실	사: 사전조사 실: 실시조사
대상물건의 확인사항		물권	물: 물적사항 권: 권리상태
물적불일치의 처리방법		위목소정	위: 위치 및 경계확인 곤란 -> 의뢰인에게 측량도면 요청, 협의 시 외부용역 처리 목: 지목 상이 시 현황지목(이용상황) 기준 소: 소재지·지번 일치 X시 정상평가 정: 정착물 위치/면적/구조 등 일치 X시 물적동일성 판단, 내용연수가 일치하지 않는 경우 관찰감가법, 멸실의 경우 원칙적으로 평가 불가
자료의 종류		확요사	확: 확인자료 요: 요인자료 사: 사례자료
자료 수집방법		징실열탐	징: 징구법 실: 실사법 열: 열람법 탐: 탐문법

가치형성요인 항목	일지개 자사경행	일지개: 일반요인, 지역요인, 개별요인 자사경행: 자연적·사회적·경제적·행정적 요인
감정평가액의 표시방법	점구관	점: 점추정치 구: 구간추정치 관: 관계가치
감정평가서의 유형	단정서	단: 단엽식 감정평가서 정: 정형식 감정평가서 서: 서술식 감정평가서

거래사례 선정기준(실무기준)	위물시사	위: 위치적 유사성 물: 물적 유사성 시: 시점수정 가능성 사: 사정보정 가능성
토지 거래사례 선정기준(실무기준)	신사35배표	신: 부동산거래신고등에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격일 것 사: 정상사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것 35: 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내 사례일 것 배: 배분법 적용이 가능할 것 표: 표준지 선정기준 부합 (용이주지)
다수사례 수집의 필요성	신평통	신: (선정)거래사례 자체의 신뢰도 향상 평: 평가과정의 객관성 부여 통: 통계적 기법의 활용
대표성 없는 매매사례	정관편	정: 정부에 의한 매매사례 (강제성) 관: 관련 당사자 간 거래 편: 편의에 의한 거래
매매사례 분석 시 유의사항	자불대	자: 자료의 확대해석 금지 불: 불추종의 오류 대: 대표성 없는 자료
사례의 정상화	사시지개	사: 사정보정 시: 시점수정 지: 지역요인 비교 개: 개별요인 비교
사정보정의 예시	특개통	특: 특수한 사정 개: 개별적 동기 통: 거래당사자가 시장에 정통하지 않음
사정보정 비교요소	매직금	매: 매매상황 직: 매수 직후 지출 금: 금융조건
가치형성요인 비교시점	기기거기	기: 기준시점 기준 (거래사례 지역요인) 기: 기준시점 기준 (본건 지역요인) 거: 거래시점 기준 (거래사례 개별요인) 기: 기준시점 기준 (본건 개별요인)
거래조건의 보정(비교요소)	권금매직시	권: 부동산 권익 금: 금융조건 매: 매매상황 직: 매수 직후 지출 시: 시장상황
부동산 특성의 보정(비교요소)	위용경비물	위: 매매사례의 위치 용: 용도와 지역지구제 경: 경제적 특성 비: 비부동산 가치구성요소 물: 물리적 특성
분석방법(정량적)	대집감통그추비2임	대집: 대상자료분석법과 집단자료분석법 감통: 감응도분석법과 통계적 분석법 그추: 그래프분석법과 추세분석법 비2임: 비용분석법, 2차자료분석법, 임대료 차이환원법
분석방법(정성적)	상순개	상: 상대비교분석법 순: 순위분석법 개: 개인면접법
비교수정방법	비금연	비: 비율수정법 금: 금액수정법 연: 연속수정법

공시지가 평가기준	적실나공개일평	적: 적정가격 기준 실: 실제용도 기준 나: 나지상정 기준 공: 공법상 제한 상태 기준 개: 개발이익 반영 기준 일: 일단지 평가 평: 평가방식의 적용
그밖의 요인 보정 근거 (토지보상법 제70조)	위형환이	위: 위치 형: 형상 환: 환경 이: 이용상황 등 고려 평가
공시지가비교법과 거래 사례비교법의 차이점	사단토건	사: 사정보정 및 그 밖의 요인 보정 단: 단가 및 총액 토: 토지평가 방법 건: 건부감가 여부
재생산원가의 종류	복대	복: 복제원가 대: 대치원가
복제원가의 의의	노모구원	노: 노동의 질 모: 모양 구: 구조 원: 원자재
재조달원가의 산정방법 (비용추계방법)	총구단비	총: 총량조사법 구: 구성단위법 단: 단위비교법 비: 비용지수법
재조달원가 관련 유의 사항	대구병	대: 대치원가 적용의 문제 구: 재조달원가 구성항목의 문제 병: 재조달원가 산정방법의 병용 필요성
감가수정의 종류	물기경변균적	물: 물리적 감가 (변동의 원칙) 기: 기능적 감가 (균형의 원칙) 경: 경제적 감가 (적합의 원칙)
감가수정의 방법(직접 법)	내분관	내: 내용연수법 분: 분해법 관: 관찰감가법
감가수정의 방법(간접 법)	시임	시: 시장추출법 임: 임대료차이환원법
내용연수법 세부방법	액률상	액: 정액법 률: 정률법 상: 상환기금법
내용연수 조정방법	실유미	실: 실제경과연수법 유: 유효경과연수법 미: 미래수명법
감가수정 시 유의사항	복병경개	복: 감가요인의 복합성 병: 개별성 고려 관찰감가 병용 경: 경제적 내용연수 기초 개: 감가의 개별성에 따라 내용연수 조정
직접환원법의 기본적 가정	물경가	물: 물리적 관점 경: 경제적 내용연수 동안 보유 가: 토지가치 불변, 건물가치 감가 (물리적 관점)
직접환원법 자본회수방 법	직선상연	직: 직접법 (상각 X 자산 적용) 선: 직선법 (재투자 X, 수익 하락) 상: 상환기금법 (재투자(안전), 수익 불변) 연: 연금법 (재투자(동종), 수익 불변, 시설 투자)
잔여환원법의 종류	토건부	토: 토지잔여법 건: 건물잔여법 부: 부동산잔여법 (형식: DCF, 실질: DCM)

DCF법 기본가정	금전재	금: 금융적 관점 (저당 +지분) 전: 전형적인 보유기간 가정 재: 재매도 가정
DCF법의 가정	저보변지가	저: 저당대부에 대한 고려 보: 보유기간에 대한 고려 변: 부동산가치 변동에 대한 고려 지: 지분수익률에 대한 고려 가: 가치구성요소에 대한 고려
DCF법의 유용성	논투가가시	논: 논리의 유연성 투: 투자분석 시 유용성 가: 가정의 현실성 가: 가치의 정확성 시: 시장상황변화에 따른 유용성
세전현금흐름분석법 고려요소	지증형요	지: 지분수익률 증: 가치증감분 형: 지분형성분 요: 요구수익률
세전현금흐름분석법의 장단점	행자정 용주K	행: 시장참가자 행태에 부합 (시장가치 부합) 자: 자료 객관적으로 수집 가능 정: 가치추계의 정확성 용: 용자조건에 따라 가치 변화(주관성) 주: 주관 개입 가능성 K: K계수 등 이용 안정화 시 왜곡 가능성
순수익의 요건	통계안합	통: 통상적인 이용 계: 계속적, 규칙적으로 발생할 것 안: 안전, 확실한 것일 것 합: 합법적, 합리적으로 발생한 것일 것
가능총수익 구성요소	보임관기	보: 보증금운용수익 임: 임대료수익 관: 관리비수익 기: 기타수익
가능총수익 공제사항	공대	공: 공실손실상당액 대: 대손준비금
운영경비 구성항목	유대인세수광보그	유: 수선유지비 대: 대체충당금 인: 용역인건비·직영인건비 세: 세금·공과금 수: 수도광열비 광: 광고선전비 보: 보험료 그: 그 밖의 경비
순수익 산정 시 유의사항	최최장안회	최: 최유효이용상태 최: 최근사례 수집 장: 장래동향 파악 안: 안정적 수익 회: 회계학적 순수익과 구분(수공관대재유)
재매도가치의 산정방법	내부외부	내: 내부추계법 (기간말 순수익 활용) 외: 외부추계법 (그 밖의 방법)
자본환원율의 종류와 구분	개상세	개: 개별환원율과 종합환원율 상: 상각전 환원율과 상각후 환원율 세: 세공제전 환원율과 세공제후 환원율
자본환원율의 성격	환필·지자	환: 순수익을 현재가치로 환원하는 이율 필: 필수적 투자수익률(요구수익률) 지: 가격의 품 가능하는 지렛대 역할 자: 자본화승수
환원율 조정의 필요성	변종증최	변: 순수익 변동에 따른 필요성 종: 순수익 종류에 따른 필요성 증: 부동산 가치증감에 따른 필요성 최: 최유효이용 미달 시

기말환원이율 가산요소	장성소	장: 장기위험 프리미엄 성: 성장률 소: 소비자물가지수 (CPI)
환원율과 할인율의 차이점	대성활산	대: 대상소득 (순수익/ BTCF, ATCF) 성: 성격 (수익률과 소득률) 활: 활용 (불확실성과 변동·예측 반영) 산: 산정방법 (시조투엘부 / 투투시)
환원율과 할인율의 관계 (시장상황에 따라)	하환상할	하: 가치하락 시 환: 환원율 > 할인율 (자본회수율 >0) 상: 가치상승 시 할: 할인율 > 환원율 (자본회수율 <0)
환원율의 산정방법	시조투엘부유시	시: 시장추출법 (원칙) 조: 요소구성법 (조성법) 투: 투자결합법 (물리적 / 금융적) 엘: 엘우드법 (저당지분환원법) 부: 부채감당률법 유: 유효총수익증수에 의한 결정방법 시: 시장에서 발표된 환원율
할인율의 산정방법	투투시	투: 투자결합법 투: 투자자조사법 시: 시장에서 발표된 할인율
자본환원율 산정 시 유의사항	타금거지개	타: 타자산 수익률 고려 금: 금융시장 환경 고려 거: 거시경제변수 종합적 고려 지개: 종별, 유형에 따른 지역·개별분석
타자산 수익률 종류	리주국회기	리: 리츠수익률 주: 주식수익률 국: 국공채수익률 회: 회사채수익률 기: 기타금융상품수익률
거시경제변수 종류	지소생환	지: GDP 소: 소비자물가지수 생: 생산자물가지수 환: 환율
동적 DCF의 특징	현무통	현: 현금흐름에 불확실성 반영 무: 할인율로 무위험률 사용 통: 통계적 확률변수 사용 (시장가치 부합)
실물옵션의 특징	선불비유	선: 선택권의 가치 반영 불: 불확실성 측면 비: 비가역성 측면 유: 유연성 측면
실물옵션의 종류	이블	이: 이항옵션 모형 블: 블랙숄즈 모형
실물옵션 유의사항	합신	합: 옵션의 합리성 신: 신뢰성 검토
조소득승수법 전제조건	필시대장	필: 필요제경비(비용) 비율 일정 시: 시점이 유사한 사례 선정 (최근시점) 대: 대체·경쟁 관계 사례 선정 장: 가까운 장래 변동 없을 것
조소득승수의 변동요인 (임대사례 선정 기준에 적용 가능)	임금공유경매질	임: 임차자서비스 금: 금융조건 공: 공실률 유: 부동산의 유형 경: 경과연수 유사 매: 매매시점 질: 소득의 질

회귀분석법 평가절차	표변코통재검	표: 표본의 선정 (매매사례) 변: 특성변수의 산정 코: 코딩 (부동산 특성) 통: 통계치의 분석 재: 투입자료에 대한 재검토 검: 평가모형의 검증과 적용
회귀통계치의 분석	t다결	t: t-검증 (회귀계수가 0인지 여부) 다: 다공선성 (상관계수로 중복여부 확인) 결: 결정계수 (설명력 파악 R^2)
회귀분석법 장점	객자대	객: 객관적 부동산 가치 평가 자: 많은 자료에 기반함으로 설득력 있음 대: 대량평가 시 유용
개발법과 공제방식의 차이	현적대성	현: 현가화 여부 적: 개발업자 적정이윤 반영 방법 (비용 vs 할인율) 대: 적용대상 성: 성숙도보정 여부
분양대금의 현재가치 산정	시스대현	시: 분양대금결정시점 스: 분양대금 입금스케줄 - 흡수율분석 통해 입금시점 고려 현가화 대: 분양대금 산정 - 최신 분양사례 거사비 기준 현: 현재가치 산정 - 타금거지개
개발비용 현재가치	도수이개현	도: 도급방식 전제 - 직접공사비+부대비용 수: 수급인의 적정이윤 포함 이개: 이자비용 및 개발업자 적정이윤(할인 율에 반영) 현: 현재가치 산정 - 타금거지개
자동가치산정모형의 의의	실부자추컴	실: 실거래가격자료 부: 부동산가격공시자료 등을 활용하여 자: 부동산의 가치를 자동으로 추: 추정하는 컴: 컴퓨터프로그램
자동가치산정모형 활용 시 유의사항	알데종범적결적부	알: 알고리즘 데: 데이터의 종류, 범위, 적합성 결적부: 산출된 결과물의 적정 여부
임대료의 평가방법 (감척 22조)	임적수	임: 임대사례비교법 적: 적산법 수: 수익분석법
임대료의 분류	실지순	실: 실질임대료 지: 지불임대료 (실질 - 보증금운용이익) 순: 순임대료 (실질 - 필요제경비)
임대료평가 원칙	시연실신	시: 시장임대료 연: 연간임대료 실: 실질임대료 신: 신규임대료
가액과 임대료의 관계	원과기교특	원과: 원본과 과실의 관계 기: 기간 (내용연수 vs 용역기간) 교: 교환의 대가 vs 용역대가 특: 부동산의 특성 측면 (영속성, 고가성, 병 합·분할의 가능성)
임대사례 선정기준(실무기준)	계위물시사	계: 계약의 내용이나 조건의 유사성 위물시사: 위치적 유사성, 물적 유사성, 시점 수정·사정보정 가능성
계속임대료	차이슬임+수	차: 차액배분법 이: 이율법 슬: 슬라이드법 임: 임대사례비교법 수: 수익분석법 (실무기준해설서)

적산법 성립근거 및 적용대상	비대기·비비	비: 비용성의 원리 대: 대체의 원칙 기: 대체투자기회 (대체의 원칙, 기회비용 원칙) 비비: 비시장성, 비수익성 물건에 적용
필요제경비	유대감공손공정	유: 유지관리비 대: 대손준비금 감: 감가상각비 공: 공실손실상당액 손: 손해보험료 공: 공조공과 정: 정상운영자금이자
필요제경비와 운영경비의 차이점	항자활	항: 구성항목의 차이 자: 자본회수 가정 (감가상각비) 활: 활용상
필요제경비와 운영경비의 구성항목 차이	감공대	감: 감가상각비 (필 O, 운 X) 공: 공실손실상당액 (필 O, 운 X) 대: 대체충당금 (필 X, 운 O)
교환가치 vs 사용가치	대가조	대: 평가대상에 따른 활용 가: 가격과 임대료 조: 전제조건에 따른 활용
실무적 적산법 기초가액 (=시장가치)	자용	자산가치 + 용익가치 = 시장가치(실무적 기초가액)
이론적 적산법 기초가액	시자이	시장가치 - 자산가치 - 이용제약(계약감가) = 이론적 기초가액
기초가액과 시장가치의 차이	의방최기범	의방: 의의 · 방법 최: 최유효이용 전제 기범: 기간 · 범위
기대이율 산정방법 (실무적)	특표국대사	특: 지역 및 대상물건 특성을 반영하는 이율로 정하되 (무위험률 + 위험할증률) 표: 기대이율 적용기준율표 국대사: 국·공유재산의 사용료율(대부료율) 등을 참고
기대이율 산정방법 (이론적)	통종유	통: 통상적인 금리 수준 종유: 종별·유형별 차이 X (계약감가 기초가액에 반영)
기대이율 산정방법	시요투캠대	시: 시장추출법 요: 요소구성법 투: 투자결합법 캠: CAPM을 활용하는 방법 대: 그 밖의 대체·경쟁 자산의 수익률 등 고려한 방법
환원율 vs 기대이율	의방상전기활	의방: 의의, 방법 상: 상각후 전: 전제 (종별 · 유형별 차이 X) 기: 적용기간 활: 활용 등
기대이율의 전제	상각후세전	기대이율은 실무적 · 이론적 불문하고 상각후, 세공제전 환원이율의 성격 (필요제경비에서 감가상각비 고려)
수익분석법 평가방법	순수경비	순수: 순수익 (부동산귀속순수익) 경비: 필요제경비
완전소유권가치 ≠ 임대권가치 + 임차권가치의 이유	환질최	환: 임대환원율과 임차환원율이 상이 질: 임차인의 질 최: 최유효이용의 전제 여부

무형자산의 요건	식수통물 (식통미)	식: 식별가능성 수: 수익창출능력(미래 경제적 효익) 통: 통제가능성 물: 물리적 형태 X
무형자산의 특성	장비확보소식	장: 장래 획득 가능한 경제적 효익 창출할 것으로 기대 비: 비물리적 속성 확: 확인가능성 보: 법적·사실적 관계에 의한 보호 소: 가장 늦게 발생, 가장 빨리 소멸 식: 분리·식별가능성
무형자산의 종류	권관집지	권: 권리 (인허권, 등록권, 계약권 등) 관: 기업 내외부 관계 (직원훈련, 고객 등) 집: 집단 (애사심, 초과이익 등) 지: 지식재산권 (특실디상저 등)
영업권의 의의	경배초	경: 경영상의 유리한 관계 배: 배타적인 영리기회 초: 초과이익을 확보할 수 있는 능력
영업권의 특징	식초법자	식: 식별가능성 X 초: 초과이익력 법: 법적보호 X (사실적 보호, 거래객체 O) 자: 자가창설 인정 X (매입영업권만 인정)
영업권 평가방법 (수익환원법)	잔초·직유	잔: 잔여가치 기준 (영업관련 기업가치 - 투 하자본) (1호) 초: 초과수익 기준 (초과수익 환원) (2호) 직: 초과수익 환원 - 직접환원법 (DCM) 유: 초과수익 환원 - 유기환원법 (DCF)
영업권 평가방법 (비교방식)	영기본	영: 영업권 거래사례를 이용하는 방법 (1호) 기: 기업 거래사례 중 영업권 추출 (2호) 본: 상장기업 주식가치 - 영업권 공제 순자 산가치 (3호)
영업권 평가방법 (원가방식)	원취	원: 원가방식, 재조달원가 - 감가수정 (1호) 취: 본건 영업권 취득원가 * 물가변동률 (2 호)
지식재산권의 의의	지특실디상저	지: 지식재산권이란 특실디상저: 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권 등 지적창작물에 부여된 재산권에 준하는 권리
지식재산권 감정평가방 법 (수익, 비교방식)	수기·비실·원취	수: 수익방식 (증분 현금흐름 환원·할인)(1 호) 기: 기술기여도 방식 (기업전체 영업가치 * 기술기여도)(2호) 비: 비교방식 (유사거래사례 비교) (1호) 실: 실시료율법(세후로열티법) (매출액 or 영 업이익 * 실시료율) (비교(수익)방식) (2호) 원: 원가방식, 재조달원가 - 감가수정 (1호) 취: 과거 제조·취득원가 * 물가변동률 (2호)
기술기여도 산정 요소	산개기	산: 산업기술요소 개: 개별기술강도 기: 기술비중
실시료율 산정 시 고려 사항	개특기난사	개: 개발비용 특: 기술의 특성 기: 예상수익에 대한 기여도 난: 실시의 난이도 사: 사용기간

비상장주식의 감정평가 방법		순주	순: 순자산가치법 (원칙) 주: 주당가치를 직접 산정할 수 있는 경우
비상장주식 감정평가 시 유의사항		실계재소	실: 실지조사의 생략 계: 계속기업의 전제 확인 재: 기업 재무제표의 활용 및 분석 소: 소유지분의 비중에 따른 지배력
순자산가치법 의의(절차)		수기부발	수: 수정재무상태표의 작성 기: 기업가치(자산총계)의 산정 (수익환원법) 부: 부채총계를 공제 발: 발행주식 수로 나누어 주당가액 평가
순자산가치법 장·단점		기재수신	기: 기업가치에 근거하여 설득력이 높음 재: 재무상태표에 기초하여 회계적 시각을 반영함과 동시에 원가성의 한계 보완 수: 재무제표 수정 과정에서 오류 발생 의: 신: 신규기업 수익환원법 평가 곤란
기업가치의 구성		유무·자타·영비	유무: 유형자산과 무형자산의 합 자타: 자기자본과 타인자본의 합 영비: 영업관련 기업가치와 비영업자산의 합
기업가치의 특징		일수옴	개: 개별자산의 합=기업가치 (일괄평가) 수: 수익성 중시 (수익방식) 옴: 옵션평가모형과 같은 새로운 평가방법
기업가치의 평가방식		수비원	수: 수익방식 (DCF, DCM) 비: 비교방식(유사기업, 유사거래, 과거거래) 원: 원가법 (개별평가액 합산)
기업가치 평가방법	수익방식	할직옴	할: 할인현금흐름법(DCF) 고속+영구가치 직: 직접환원법(DCM) 옴: 옵션평가모형 (선택권, 의사결정 반영)
	비교방식	유유과	유: 유사기업이용법 (주식시장 추가) 유: 유사거래이용법 (인수·합병 시) 과: 과거거래이용법 (본건 인수·합병)
	원가방식	원가법	원가법: 청산기업 평가 시 유용
기업가치 평가 시 유의사항	수익방식	5장경중	5장: 현금흐름 추정 시 5년 이상 장기예측 경중: 영구가치 산정 시 경기순환주기 상 중간점에서의 이익수준에 근거하여 영구가치를 산출
	비교방식	정자독	정: 사업 특성상의 정성적·정량적 유사성 자: 입수 가능 자료의 양과 검증가능성 독: 유사기업의 가격이 독립적인 거래를 반영하는지 여부 등
	원가방식	공청계	공청: 공정가치 vs 청산가치 판단 계: 계속영업기업 평가 시 다른 방식 병용
계속기업가치와 청산가치의 관계		방무회	방: 평가방법 (할수옴 - 원가법) 무: 무형자산 가치 반영 여부 회: 회사정리상 판단

조성원가법(가산방식) 평가절차	소개성	소: 소지가액 개: 개발비용 가산 (조성공사비 + 개발업자 부대비용 등) 성: 성숙도 수정 (시점수정)
소지 취득가액 - 조성원가법 (정비사업)	종신헌착공	종: 종전자산평가액 실: 실제취득가액 현: 현물출자평가액 착공: 세 가지 가액이 존재하지 않는 경우 착공시점을 기준으로 공시지가기준법에 의한 평가액
공제방식의 유의사항	현적대상	현: 현가화 X (시간가치 고려 X) 적: 개발업자 적정이윤 명시적 고려(비용) 대: 적용대상 (즉시 착공 X) 성: 성숙도보정 (착공가능성 고려)
분양대금의 현재가치 산정	시스대현	시: 분양대금결정시점 스: 분양대금 입금스케줄 - 흡수율분석 통해 입금시점 고려 현가화 대: 분양대금 산정 - 최신 분양사례 거사비 기준 현: 현재가치 산정 - 타금거지개
개발비용 현재가치	도수이개현	도: 도급방식 전제 - 직접공사비+부대비용 수: 수급인의 적정이윤 포함 이개: 이자비용 및 개발업자 적정이윤(할인율에 반영) 현: 현재가치 산정 - 타금거지개
토지 각론	일공지과	일: 일단으로 이용중인 토지 공: 공유지분 토지 지: 지상권이 설정된 토지 과: 과대·과소 토지
	맹고조골공	맹: 맹지 고: 고압선 등 조: 조성공사 중에 있는 토지 골: 골프장용지 공: 공공용지
	사공정제	사: 사도 공: 공법상 제한을 받는 토지 정: 정착물과 소유자가 다른 토지 제: 제시외 건물등이 있는 토지
일단지 평가기준	용지소일건시	용: 용도상 불가분의 관계 지: 지목 상관 없음 소: 소유자의 동일성 상관 없음 일: 일시적인 이용상황 인정 X 건시: 건축물의 존재 여부 및 인정시점
용도상 불가분의 관계 (판례 1)	사경행합가타	사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 가치형성적 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우
용도상 불가분의 관계 (판례 2)	최최일개	일체로 이용되고 있는 상황이 최유효이용으로서, 최대수익성 측면에서 일괄평가액 > 개별평가액인 경우
광평수토지 평가 시 유의사항	증지재감	증: 광평수증가 지: 지역분석·개별분석 (최유효이용 판정) 개: 개발법 검토 감: 감보율 및 추가소요비용 감안

맹지의 평가방법	현진인	현: 현황평가 (지장 없는 경우) 진: 진입로 개설 비용 감안 평가 인: 인접토지 합병 조건부 감정평가
맹지의 감정평가 시 유의사항	관도인	관: 관습상의 도로가 개설되어 있는 경우 도: 도로개설 가능성이 높은 맹지의 경우 인: 인접토지가 동일인 소유인 경우
고압선 등 통과토지의 감가요인	건심등입장	건: 건축 및 시설제한 심: 위험시설로서의 심리적 부담감 등: 등기사항전부증명서상 하자 입: 입체이용저해 장: 장래 기대이익의 상실 +) 기타 감가요인
구분소유부동산 특징	구이독	구조상 · 이용상 독립성
오피스텔의 구분소유 인정 요건 (집소법 제1조의2)	판운경번	판: 판매시설 및 운수시설일 것 운: 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것 경: 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
권리금의 의의	노시위임금	노: 영업상의 노하우 시: 영업시설·비품 위: 위치에 따른 영업상 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임금: 임대인 또는 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가
권리금 중 유형자산 평가방법	원비해	원: 원가법 거: 거래사례비교법 (이론상) 해: 해체처분가격
권리금 중 무형자산 평가방법	수비원	수: 수익방식 (영업이익, 현금흐름) 비: 비교방식 원: 원가방식
권리금 영업이익 산정 시 유의사항	영현관감자	영현: 소규모상가는 영업이익, 기업형상가는 현금흐름 관: 영업과 관련없는 매출 제외 감: 감가상각비 제외 자: 자가인건비상당액 제외
무형자산 귀속 영업이익 산정방식	비비공	비: 비율추출방식 비: 비교사례추출방식 공: 공제방식
무형자산 할인율의 산정(DCF)	요가	요: 요소구성법 가: 가중평균자본비용 (WACC)
권리금 무형자산 가치형성요인 (지역·개별)	입영기/입영시기	입영기: 입지조건 · 영업조건 · 기타조건 입영시기: 입지조건 · 영업조건 · 시설조건 · 기타조건
구분지상권 평가방법 (일반평가)	거설잔입	거: 거래사례비교법 설: 설정사례비율법 - 다수설정사례 잔: 토지잔여법 입: 입체이용저해율법
구분지상권 평가방법 (보상평가)	거차계장입	거: 거래사례비교법 차: 차액으로 평가하는 방법 (권리 유무) 계: 권리설정계약을 기준으로 평가하는 방법 장: 장래기대이익을 활용하는 방법 (DCF) 입: 입체이용저해율법

담보평가의 원칙	확보처현준	확: 확인주의 보: 보수주의 처: 처분주의 현: 현황주의 준: 준칙주의
담보물건 적격요건	적등안관확유	적등: 적법성과 등기능력 안관: 안전성과 관리의 용이성 확유: 확실성과 유동성
부적절한 담보물건	법제특동미리외단	법: 다른 법령에서 담보취득 금지 제: 담보권을 제한하는 권리가 있는 물건 특: 특수한 용도로 이용되고 있는 것으로 다른 용도로의 전환 가능성이 낮고, 매매 또는 임대차 가능성이 희박한 물건 동: 물적 동일성 인정 어려운 물건 미: 미등기건물 리: 리스기계·소유권유보부 기계 외: 지상에 제시외 건물 등이 있는 토지 단: 단독효용가치가 희박한 부동산
도시정비사업의 진행절차	정조사관	정: 정비구역 지정 조: 조합설립인가 사: 사업시행계획인가 관: 관리처분계획인가
도시정비 감정평가 종류 (순서대로)	무현 종국매 현 97·39,74·98·64, 73	무현: 무상 양수도, 현금청산(39)(사시 전) 종국매: 종전·종후자산, 국·공유지 처분, 매도청구(64) (사시~관처) 현: 현금청산 감정평가(73)(관처 이후)

감정평가법상 윤리규정 (감법 25~27)		품신성고 불매금 이유/비/명	<p>품신성고: 품위 유지하고 신의와 성실로서 공정하게 평가하여야 하며, 고의·중과실로 업무 잘못 X (25조 1항)</p> <p>불: 불공정한 업무 수행 X (25조 2항)</p> <p>매: 매매업 금지 (25조 3항)</p> <p>금: 수수료 실비 외 금품 수수 (25조 4항)</p> <p>이: 둘 이상의 감정평가법인·사무소 소속 금지 (25조 5항)</p> <p>유: 유도 또는 요구에 따라선 X (25조 6항)</p> <p>비: 비밀엄수 (26조)</p> <p>명: 명의대여 금지 (27조)</p>
실무기준 상 윤리규정		기업 품신정보 의불비	<p>기: 기본윤리 (품신정보)</p> <p>업: 업무윤리 (의불비)</p> <p>품신정보: 품위유지, 신의성실, 청렴, 보수기 준 준수</p> <p>의불비: 의뢰인에 대한 설명, 불공정한 감정 평가 회피, 비밀준수</p>
평가검토의 의의		다비연합일정	<p>다: 다른 평가사가 작성한 보고서</p> <p>비연: 비판적으로 연구하는 행위</p> <p>합일정: 합리적이고 일관적이며 정확한지 확 인 위해 완성된 평가보고서를 분석하는 것</p>
부증성과 용도의 다양 성의 관계		최희공부	<p>최: 최유효이용의 근거</p> <p>희: 희소성 개념의 완화</p> <p>공: 공급의 비탄력성의 완화</p> <p>부: 부증성은 용도의 다양성의 배경</p>
시장가치의 성격		객존교	<p>객: 객관적 가치 (vs 주관적 가치)</p> <p>존: 존재가치적 성격 (vs 당위가치)</p> <p>교: 교환가치 (vs 사용가치)</p>
시 장 가 치 개념요소	통 상 적 인 시장	현불다진	<p>현: 현실에 존재하는 시장</p> <p>불: 불완전경쟁시장</p> <p>다: 다수의 시장참가자 참여</p> <p>진: 자유로운 진출입</p>
	출 품 기 간 의 합리성	기적	<p>기: 적어도 기준시점 이전에 출품</p> <p>적: 매도자의 적정 마케팅 활동</p>
	거 래 의 자 연성	신강	<p>신: 신중하고 자발적인 거래</p> <p>강: 강제적이거나 자발적이지 않은 수단에 의한 거래는 배제</p>
	당 사 자 의 정통성	다합자	<p>다: 다수의 매수자와 매도자 존재</p> <p>합: 합리적인 경제활동 전체</p> <p>자: 자기이익을 위한 거래활동</p>
	성립될 가 능성	최통	<p>최: 최빈치 개념</p> <p>통: 통계학적 개념</p>
가격발생요인 중 효용 KW		쾌수생/다영	<p>쾌: 쾌적성 (주거용)</p> <p>수: 수익성 (수익성 부동산, 상업용)</p> <p>생: 생산성 (공업용)</p> <p>다영: 다용도적 효용 · 연속적 효용으로서 일반재화의 효용과 구분</p>
가격발생요인 중 상대 적 희소성 KW		지용불불	<p>지용: 지역적·용도적 측면</p> <p>불불: 물리적 생산 불가능, 이동 불가능</p>
가격발생요인 중 유효 수요 KW		능수금	<p>능: 지불능력</p> <p>수: 시장참여자 수 제한</p> <p>금: 부동산금융 역할 중시</p>
가치형성요인의 특성		유상	<p>유: 유동성</p> <p>상: 상호관련성</p>
가격형성과정		가구 지지가 개 개구	<p>가: 가격 수준의 형성</p> <p>구: 구체적 가격의 형성</p> <p>지지가: 지역성, 지역요인, 가격수준의 형성</p> <p>개개구: 개별성, 개별요인, 구체적 가격 형성</p>

거미집모형의 의의	가공일동	가: 가격의 변동에 대한 공: 공급의 시차 고려 일: 일시적 균형 변동과정 동: 동태적으로 분석한 것
거미집모형의 유용성	원특필동	원: 경기변동의 원인 특: 경기변동의 특징 필: 감정평가의 필요성 동: 동태적 분석
거미집모형의 한계	합기대	합: 합리적 공급자인 경우 기: 기간구분 대: 대체의 가능성
평가목적별 가액 차이가 큰 물건	지공도제지	지: 지상권이 설정된 토지 공: 공법상 제한이 있는 토지 도: 도로 (칙 26조 준용 여부) 제: 제시외 건물 (담보대상 X) 지: 지식재산권 (보상대상 X)
성립될 가능성이 많은 가액	산중최	산술평균, 중위치, 최빈값
보증금운용수익의 처리 방법	사포원	사: 사업자금에 충당한다는 시각 (대출이자) 포: 금융상품 등 포트폴리오 운용 (타자산수익률) 원: 원금보장형으로 운용 (안전이율)
운영경비에 감가상각이 포함되지 않는 이유	이미자	이: 이중계산의 오류 방지 미: 미래에 대한 감가상각 (자본회수의 의미) 자: 대체투자의 성격 (효용유지 X)
무형자산의 평가방법 (수익방식)	로사초이	로: 로열티방법 - 기대 잔존수명에 발생할 것으로 기대되는 가상적 소득흐름 현가 사: 사업가치차감법 - 사업가치에서 순금융자산, 순유형자산, 확인된 무형자산 차감 초: 초과이익환원법 이: 이율분할법 - 소득의 가상적인 분할비율 추정/자본환원율
토지거래사례선정 기준 -실무기준	신사35배표	신: 부동산거래신고등에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격일 것 사: 거래사례가 정상적이라고 인정되는 사례나 정상으로 보정이 가능한 사례일 것 35: 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내 사례일 것 배: 배분법 적용이 가능할 것 표: 표준지 선정 기준에 적합할 것(용이주지)
치유불가능한 기능적 감가의 종류	과부소	과: 과잉 (과잉 잔존가치 + 가치손실액) 부: 부조화 (부조화 잔존가치 + 가치손실액 - 신축 시 설치비용) 소: 과소 (가치손실액 - 신축시 설치비용)
위험할증률 고려사항	위비관자	위: 위험성 비: 비유동성 관: 관리의 난이성 자: 자금의 안전성
공사중단 건축물 평가 시 유의사항	공감방현	공: 공정을 고려 감: 물·기·경 감가 고려 방: 방치기간 고려 현: 현황기준
스티그마 특징	용물자정비주	용: 용도에 따라 크기 상이 물: 물리적·시간적 거리에 따라 감소·소멸 자: 산정시 전문가 자문 가능 정: 정화전 > 정화후 스티그마 비: 정화비용의 크기와 무관 주: 주관적 가치하락분 배제하나 생명체에 대한 피해는 포함 가능

자본환원율 조정방법	위인증	위: 위험에 대한 조정 (투자자 행태 근거) 인: 인플레이션에 대한 조정 증: 소득증감에 대한 조정 - 순영업소득 추계치 일정한 경우 증감가능성
입지분석과 부지분석 KW	입거 부미기기	입거: 입지인자, 거시적 분석 부미기기: 부지분석, 미시적 분석, 기술적·기능적 요소 분석
단독이용 KW	충동사지	충: 충분한 수요의 파악 동: 동태적 분석의 필요성 사: 사례수집범위 확장 지: 지역요인의 비교
CVM의 특징	설개비일	설: 설문조사 개: 개인의 지급의사 비: 비사용가치 추계 가능 일: 일반인 대상 (vs 델파이 기법)
종전자산평가의 특징	상사개분건등현	상: 상대적 균형 유지 (권리순위) 사: 사업시행계획인가일 기준 개: 개발이익 적절히 반영(순위 균형 유지) 분: 분양권 프리미엄 가액 배제 건: 건부감가 고려 안함 (나지상정) 등: 등기부 기준 평가 (제외 건물 X) 현: 현황평가
종후자산평가의 특징	상조조충	상: 상대적 균형 유지 조: 조합원분양가 (원칙) 조: 조건부 평가 충: 충·향·위치·규모별 효용 차이 산정
실지조사 생략사유	천유평	천: 천재지변, 전시 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 곤란 유평: 유가증권 등 대상물건 특성상 불가능하거나 불필요한 경우
유사지역 분석의 필요성	대변인사	대: 대체의 원칙 변: 지역의 변화 (장래동향 파악) 인: 인근지역의 상대적 위치 파악 사: 사례자료의 수집범위 확장
동일수급권 분석의 필요성	대변개사	대: 대체의 원칙 변: 지역요인의 변동 개: 개별분석을 위한 선행작업 사: 사례자료의 수집범위 확장
조건부평가 시 기술사항	내이검전	내: 조건의 내용 이: 조건부과외 이유 (법의목적사) 검: 조건의 검증내용 (합적실) 전: 해당 조건을 전제로 하는 경우에만 성립하는 가격임을 명시
공정가치 의의	합판거독당	합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액
가치다원론 의의	상용관개다	동일한 물건, 동일한 시점에도 가치는 상황이나 목적, 관점에 따라 다양하다고 보는 것
가격제원칙 의의	가형유법지행	부동산 가격이 어떻게 형성되고 유지되는가에 관한 법칙성을 추출하여 부동산 평가활동의 지침으로 삼으려는 하나의 행위기준
시장분석 의의	범결용가영상	시장지역의 범위 결정, 대상부동산의 용도 및 가치에 영향을 줄 수 있는 여러 가지 시장상황을 연구하는 것
생산성분석 의의	특생최부용	특성·생산능력 분석하고 최고의 부동산서비스 창출할 수 있는 용도 결정, 제품차별화
실물옵션 의의	변핵유동투	사업의 변동성을 핵심변수로 유연하고 동적인 투자전략 평가하는 방법론

[illegible]