

감척, 실무기준

| | | |
|------------------|-----------|---|
| 시장가치 | 통충정신성 | “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다. |
| 기준시점 | 액결기날 | 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜 |
| 기준가치 | 평기가 | 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다. |
| 가치형성요인 | 경영일 | 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등 |
| 원가법 | 재감 | 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 |
| 적산법 | 기기기경 | 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료 |
| 거래사례비교법 | 형갈비현 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 |
| 임대사례비교법 | 형갈비현 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법 |
| 공시지가기준법 | 형갈비유이공 | “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법 |
| 수익환원법 | 장산기미 | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 |
| 수익분석법 | 일기경산 일기산기 | 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 | 재감요 기적작 | 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업 |
| 적정한 실거래가 | 신실인지 기적적판 | “부동산 거래신고 등에 관한 법률”에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 “거래가격”이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(“국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단하는 거래가격 |
| 인근지역 | 속이동 형지공 | 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 “대상부동산”이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역 |
| 유사지역 | 속인유평 | 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역 |
| 동일수급권 | 대가영 다부존 | 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. |
| 감정평가법인등의 의무 감척3조 | 자능불곤 이자타인 | 제3조(감정평가법인등의 의무) 감정평가법인등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감정평가를 해서는 안 된다. <개정 2022. 1. 21.> 1. 자신의 능력으로 업무수행이 불가능하거나 매우 곤란한 경우 2. 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 않다고 인정되는 경우 |
| 현황평가 | 기대용 공제반상 | 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다. |
| 조건부평가 | 기형 실다특경 | 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다. |

| | | |
|--------------------|----------------------|---|
| 개별평가 | 대마개 | 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. |
| 일괄평가 | 돌일용 | 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. |
| 구분평가 | 하가달부 | 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. |
| 부분평가 | 일용일목유 | 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. |
| 감정평가의 절차 감칙8조 | 기처대자자평평 | 1. 기본적 사항의 확정 2. 처리계획 수립 3. 대상물건 확인 4. 자료수집 및 정리 5. 자료검토 및 가치형성요인의 분석 6. 감정평가방법의 선정 및 적용 7. 감정평가액의 결정 및 표시 |
| 기본적 사항의 확정 감칙9조 | 의대 목시조가 관자용 수실 | 1. 의뢰인 2. 대상물건 3. 감정평가 목적 4. 기준시점 5. 감정평가조건 6. 기준가치 7. 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역(이하 "자문등"이라 한다)에 관한 사항 8. 수수료 및 실비에 관한 사항 |
| 대상물건의 확인 감칙10조 | | 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다. |
| 감정평가방식 감칙11조 | 원비수 | |
| 3방식 | 의근적장 | 의의 근거 적용대상 장단점 |
| 원가방식의 장단점 | 설재신시특 재감과 | <p>의의: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 근거: 대상물건이 어느정도의 비용이 투입되었는가 하는 비용성에 근거한다. 적용대상: 재생산이 가능한 재화에 적용이 가능하다.</p> <p>※장점: 개별물건에 대한 특성 잘 설명된다. 재생산이 가능한 모든 부동산에 적용이 가능하다. 신축건물의 평가에 유용하다. 시장성이 없는 특수목적 부동산의 평가에 유용하다. ※단점: 재조달원가(표준비용 추계치, 비용항목의 문제) 파악이 어렵다. 감가수정(특히 기능적, 경제적 감가의 파악)이 어렵고 주관개입 가능성이 있다. 비용이 과거의 값이라는 점에서 현재 값을 구하는 가치의 정의에 부합하지 않는다.</p> |
| 비교방식의 장단점 | 실거간소감 거사요과 | <p>의의: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 근거: 대상물건이 시장에서 어느정도의 가격으로 거래되고 있는가 하는 시장성에 근거한다. 적용대상: 충분한 거래사례가 있는 경우 모든 종류의 물건에 적용이 가능하다.</p> <p>※장점: 실증적, 거래사례가 있는 모든 부동산에 적용이 가능하다. 산식이 간편하고 의뢰인 등이 이해하기 쉽다. 소득이 없는 부동산, 감가가 심한 부동산에 유용하다. ※단점: 거래사례가 없으면 적용이 불가능하다. 매도자나 매수자의 협상력의 차이에 의해 매매가격의 왜곡이 있을 수 있어 사정보정에 어려움이 존재한다. 요인비교 시 감정평가주체의 주관이 개입될 수 있다. 사례가격은 과거가격으로 현재 시장가치와의 관계가 문제된다.</p> |
| 수익방식의 장단점 | 가수임 수순환최 | <p>의의: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 근거: 대상물건에서 향후 어느 정도의 수익이 발생할 것인가 하는 수익성에 근거한다. 적용대상: 수익이 발생하는 물건이면 적용할 수 있다.</p> <p>※장점: 가치이론에 부합한다. 수익이 발생하는 모든 부동산의 평가에 적용된다. 임대용 부동산의 평가에 유용하다. ※단점: 수익이 없는 부동산(주거용, 교육용, 공공용)에 적용이 불가능하다. 불완전한 시장에서 순수익과 자본환원율의 파악이 어렵다. 최유효 미달 시 적용이 곤란하다.</p> |
| 시산가액 | 액결방적 | 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 각각의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액 |
| | | |
| | | |

| | | |
|-------------------|---------------------|---|
| 토지등 | 토동저공입자유 | 1. "토지등"이란 다음 각 목의 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다. 가. 토지 및 그 정착물 나. 동산 다. 저작권·산업재산권·어업권·광업권 그 밖에 물권에 준하는 권리 라. 「공장 및 광업재단 저장법」에 따른 공장재단과 광업재단 마. 「임목에 관한 법률」에 따른 임목 바. 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관련 법령에 따라登記하거나 등록하는 재산 사. 유가증권 |
| 감정평가 | | "감정평가"란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다. |
| 최유효이용 | 객양통이합합최 | 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다. |
| 일시적인 이용 | 법계본금제 주현임 | 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 부동산을 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 부동산의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용 |
| 제시 외 건물 등이 있는 토지 | 의지정 종부제 | 감정평가를 의뢰하는 자(이하 "의뢰인"이라 한다)가 의뢰하지 않은 건물·구축물 등 지상 정착물이 있는 토지 |
| 율리 | 품신청보의불비 | 기본율리 + 업무율리 |
| 품위유지 | 전신 | 전문인으로서 사회에서 요구하는 신뢰에 부응하여 품위 있게 행동 |
| 신의성실 | 부자자 | 부당한 감정평가의 금지, 자기개발, 자격증 등의 부당한 사용의 금지 |
| 청렴 | 수금 | 수수료와 실비 외 대가, 감정평가 의뢰의 대가로 금품 수수 |
| 보수기준 준수 | 법23㉔ | 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 준수 |
| 의뢰인에 대한 설명 등 | 목조시 개수실 조다 요설 | 수임 전: 목적 감정평가조건 기준시점 의견듣고 감정평가 업무수행의 개요, 수수료와 실비 설명 조사과정에서 의뢰인이 제시한 사항과 다른 내용이 발견 ⇒ 설명, 조치 발급할 때나 발급이 이루어진 후: 요청 ⇒ 설명 |
| 요청이 있는 경우 | 액수결질 | 감정평가업자가 감정평가서를 발급할 때나 발급이 이루어진 후 의뢰인의 요청이 있는 경우에는 다음 각 호의 사항을 의뢰인에게 설명하여야 한다. 1. 감정평가액의 산출 과정 및 산출 근거 2. 감정평가 수수료와 실비, 그 밖에 발생한 비용의 산출 근거 3. 감정평가 결과에 대한 이의제기 절차 및 방법 4. 그 밖에 의뢰인이 감정평가 결과에 관해 질의하는 사항 4.2 불공정한 감정평가 회피 |
| 불공정한 감정평가 회피 | 소이 | 담당 감정평가사 또는 친족의 소유 or 이해관계 등의 이유 |
| 비밀준수 등 타인의 권리 보호 | | |
| 기본적 사항의 확정 | 협결 | 의뢰인과 협의하여 결정하는 절차 |
| 처리계획의 수립 | 대평일작과 | 대상물건의 확인에서 감정평가액의 결정 및 표시에 이르기까지 일련의 작업과정에 대한 계획을 수립하는 절차 |
| 대상물건의 확인 | 사실 | 대상물건을 감정평가할 때에는 실지조사를 하기 전에 사전조사를 통해 필요한 사항을 조사 |
| 자료수집 및 정리 | 확요사 | 대상물건의 물적사항·권리관계·이용상황에 대한 분석 및 감정평가액 산정을 위해 필요한 확인자료·요인자료·사례자료 등을 수집하고 정리하는 절차 |
| 자료검토 및 가치형성요인의 분석 | 신총검 | 자료의 신뢰성·충실성 등을 검증하고 다음 각 호의 가치형성요인을 분석하는 절차 |

| | | |
|----------------------------|----------------------|---|
| 지역요인 | 지가영 자사경행 | 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인 |
| 개별요인 | 구가영 고개 | 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인 |
| 감정평가방법의 선정 및 적용 | 특목형시 | 대상물건의 특성이나 감정평가 목적 등에 따라 적절한 하나 이상의 감정평가방법을 선정하고, 그 방법에 따라 가치형성 요인 분석 결과 등을 토대로 시산가액을 산정하는 절차 |
| 감정평가액의 결정 및 표시 | 시구가 | 감정평가방법의 적용을 통하여 산정된 시산가액을 합리적으로 조정하여 대상물건이 갖는 구체적인 가치를 최종적으로 결정하고 감정평가서에 그 가액을 표시하는 절차 |
| 제조달원가 | 기재재필적총 | 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액 |
| 물리적 감가요인 | 물상변 | 대상물건의 물리적 상태 변화에 따른 감가요인 |
| 기능적 감가요인 | 기효변 | 대상물건의 기능적 효용 변화에 따른 감가요인 |
| 경제적 감가요인 | 인경주시 경요변 | 인근지역의 경제적 상태, 주위환경, 시장상황 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 경제적 요소들의 변화에 따른 감가요인 |
| 감가수정 시 경제적 내용연수를 기준으로 한 방법 | 정정상 | 정액법, 정률법, 상환기금법 |
| 기초가액 | 적감기대 | 적산법으로 감정평가하는 데 기초가 되는 대상물건의 가치를 말한다. |
| 기대이율 | 기기임비 | 기초가액에 대하여 기대되는 임대수익의 비율 |
| 필요제경비 | 임사수임유관 | 임차인이 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는 데에 필요한 비용 |
| 필요제경비 구성요소 | 유대감공손공정 | 감가상각비, 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액, 정상운영자금이자 |
| 사정보정 | 특사개동 시정않수 그사없정 | 거래사실에 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 정상화하여야 한다. |
| 시점수정 | 거기불가변 | 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다. |
| 가치형성요인의 비교 | 종유특차 비개구 | 거래사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하여야 한다. |
| 사정보정 (임대사례비교법) | 특사개동 시정않수 그사없정 | 임대사실에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 임대차 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 임대사례의 임대료가 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 임대료 수준으로 정상화하여야 한다. |
| 시점수정 (임대사례비교법) | 임기불임변 | 임대사례의 임대시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 임대료 수준의 변동이 있을 경우에는 임대사례의 임대료를 기준시점의 임대료 수준으로 시점수정하여야 한다. |
| 가치형성요인의 비교 (임대사례비교법) | 종유특차 비개구 | 임대사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 임대료의 형성에 영향을 미치는 여러 요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 임대료를 개별화·구체화하여야 한다. |
| 직접환원법 | 단순환환 | 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법 |
| 할인현금흐름분석법 | 보복손 보말귀 할현할 | 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익(이하 “현금흐름”이라 한다)과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법 |

| | | |
|---------------------------------|------------------------|---|
| 순수익 | 대규모운공 | 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정 |
| 할인현금흐름분석법의 적용에 따른 복귀가액 | 보경후초추최한 매공 | 보유기간 경과 후 초년도의 순수익을 추정하여 최종환원율로 환원한 후 매도비용을 공제하여 산정 |
| 환원율 → 직접환원법 | 시요투유시 | 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 검토하여 조정할 수 있다. |
| 할인율 → DCF | 투투시 | 할인현금흐름분석법에서 사용할 할인율은 투자자조사업(지분할인율), 투자결합법(종합할인율), 시장에서 발표된 할인율 등을 고려하여 대상물건의 위험이 적절히 반영되도록 결정하되 추정된 현금흐름에 맞는 할인율을 적용한다. |
| 최종환원율 → 복귀가액 | 장성소 | 복귀가액 산정을 위한 최종환원율은 환원율에 장기위험프리미엄·성장률·소비자물가상승률 등을 고려하여 결정한다. |
| 시산가액 조정 시 | 목대자시가 | 시산가액을 조정할 때에는 감정평가 목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정(주된 방법이 아닌 다른 감정평가방법으로 산정한 가액 등으로 감정평가액을 결정하는 경우를 포함한다)하여야 한다. |
| 토지 거래사례비교법 거래사례의 선정 | 신실/사보/35/일배/용이주지 | 1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것 3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다. 4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것 5. [610-15.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것 |
| 영업권 | 경유관 배영보 갈초경 | 영업권이란 대상 기업이 경영상의 유리한 관계 등 배타적 영리기회를 보유하여 같은 업종의 다른 기업들에 비하여 초과수익을 확보할 수 있는 능력으로서 경제적 가치가 있다고 인정되는 권리를 말한다. |
| 영업권 원가법의 적용 | 재감, 직접법 | 1. 기준시점에서 새로 취득하기 위해 필요한 예상비용에서 감가요인을 파악하고 그에 해당하는 금액을 공제하는 방법 2. 대상 무형자산의 취득에 든 비용을 물가변동률 등에 따라 기준시점으로 수정하는 방법 |
| 지식재산권 원가법의 적용 | 재감 직접법 | 1. 기준시점에서 새로 취득하기 위해 필요한 예상비용에서 감가요인을 파악하고 그에 해당하는 금액을 공제하는 방법 2. 대상 지식재산권을 제작하거나 취득하는 데 들어간 비용을 물가변동률 등에 따라 기준시점으로 수정하는 방법 |
| 비상장주식 | 주비법주 | 비상장주식이란 주권비상장법인의 주권을 말한다. |
| 기업가치 | 체유무자타 | 기업가치란 해당 기업체가 보유하고 있는 유·무형의 자산 가치를 말하며, 자기자본가치와 타인자본가치로 구성된다. |
| 소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분 | 장기발 직간피전 | 장기간 지속적으로 발생하는 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등(이하 “소음등”이라 한다)으로 대상물건에 직접적 또는 간접적인 피해가 발생하여 대상물건의 객관적 가치가 하락한 경우 소음등의 발생 전과 비교한 가치하락분 |
| 소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분에 대한 감정평가방법 | 전후 원티일정주 | ① 소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분을 감정평가할 때에는 소음등이 발생하기 전의 대상물건의 가액과 소음등이 발생한 후의 대상물건의 가액 및 원상회복비용 등을 고려하여야 한다. ② 가치하락분에는 관련 법령에 따른 소음등의 허용기준, 원상회복비용 및 스티그마(STIGMA) 등을 고려하되, 일시적인 소음등으로 인한 가치하락 및 정신적인 피해 등 주관적 가치 하락은 제외한다. 다만, 가축 등 생명체에 대한 피해는 가치하락분에 포함할 수 있다. |
| 임대료 | 임계기사지금 | 임대차 계약에 기초한 대상물건의 사용대가로서 지급하는 금액 |
| 권리금 | 시비거신노이 양이대 | 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가 |
| 공정가치 | 한자추기기 합판거독당 자료부결 | 한국채택국제회계기준에 따라 자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로서 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액 |
| 입체이용저해율 | 지지공사토정 | 토지의 지상 또는 지하 공간(이하 “지상공간 등”이라 한다)의 사용으로 인하여 해당 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적절한 율 |
| 한계심도 | 소통용에 따설용지긴 | 토지소유자의 통상적인 이용행위가 예상되지 아니하고 지하시설물을 따로 설치하는 경우에도 일반적인 토지이용에 지장이 없을 것으로 판단되는 깊이 |
| 추가보정률 | 입송경감 | 입체이용저해율 외에 송전선로를 설치함으로써 해당 토지의 경제적 가치가 감소되는 정도를 나타내는 비율 |

| | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제1조(목적) | 공공재 | 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적절한 보호를 도모하는 것을 목적으로 한다. |
| 부동산 가격공시에 관한 법률 제1조(목적) | 부각국 | 부동산의 적절한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다. |
| 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제1조(목적) | 공국국 | 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 한다. |
| | | |
| 표준지공시지가의 평가 3조 | 이주자사일유일 | 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선택한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 "표준지공시지가"라 한다)을 조사·평가 |
| 표준지공시지가의 적용 8조 | 국가지단공공공단 공토국 표 × 토가비 = 지가 | 지가를 산정할 때에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 직접 산정하거나 감정평가법인등에 감정평가를 의뢰하여 산정할 수 있다. 지가 산정의 주체: 국가 지방자치단체 공공기관 공공단체 지가 산정의 목적: 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상, 국공유지 취득 또는 처분 ※ 필요하다고 인정할 때에는 산정된 지가를 각 목적에 따라 <u>가감조정</u> 하여 적용할 수 있다. |
| 표준지공시지가의 효력 9조 | 정준 | 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공, 일반적인 토지거래의 지표 국가·지방자치단체등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. |
| | | |
| 감정평가관리·징계위원회 심의의결 사항 40조 | 실감수징 | 감정평가 관계 법령의 제정·개정에 관한 사항 중 국장이 회의에 부치는 사항 실무기준 변경, 감정평가사시험, 수수료의 요율 및 실비의 범위, 징계 |