

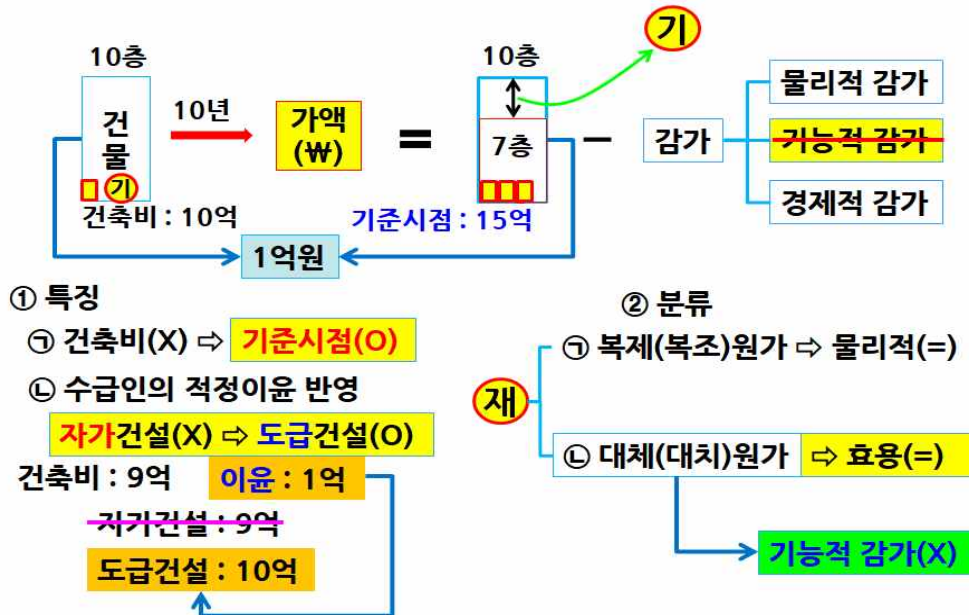


감정평가 2

교수 : 박 덕 연

과정 : 기본이론 강의자료 (8주차)

1. 원가법의 체계



2. 감가수정방법

재조달원가: 1억, 경제적 내용연수: 40년, 수명종료 시 잔존가치: 0원

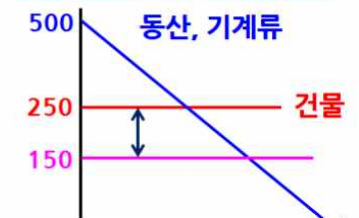
구분	1년	2년	~~~~~	40년	감가누계액
정액법 (균등상각법)	250	250	~~~~~	250	1억원
정률법 (체감상각법)	500	475	~~~~~		
상환기금법	150	150	~~~~~	150	

6,000만원 + 4,000만원(복리이자)

① 정액법 ⇒ 1억 ÷ 40년 = 250만원

② 정률법 ⇒ 1년 차: 1억 × 5% = 500만원
2년 차: 9,500만 × 5% = 475만원
3년 차: 9,025만 × 5% ≈ 451만원

③ 상환기금법 ⇒ 복리계산에 의한 이자고려



3. 거래사례비교법 절차



4. 수익환원법

$$\text{수익가액} = \frac{(\text{예상})\text{순수익}}{\text{환원이율}}$$



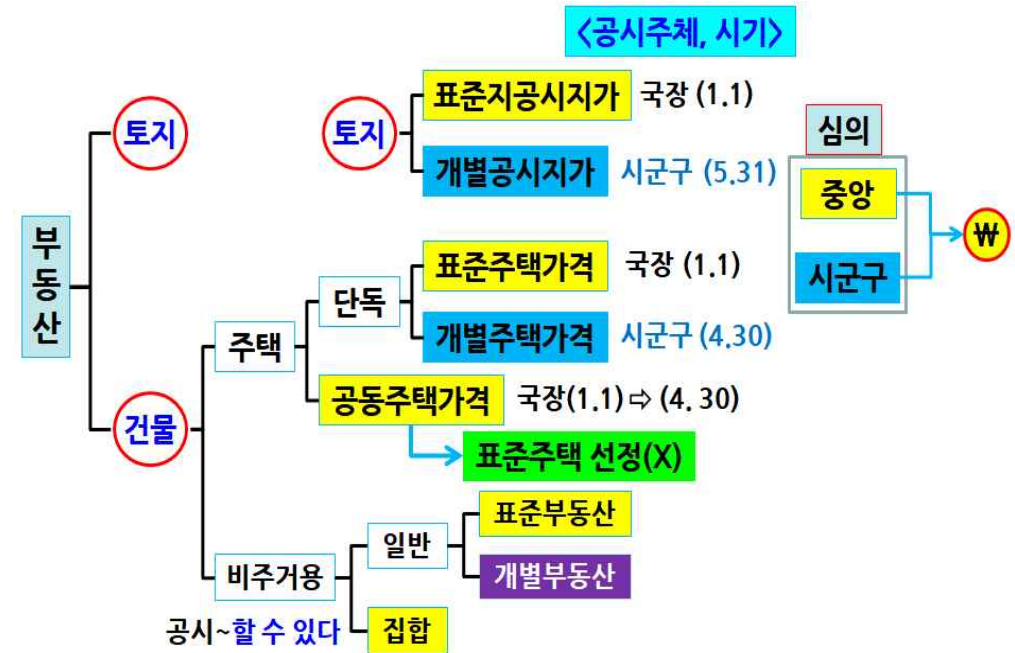
예 1. 지난 1년 간의 순수익에 환원이율을 적용하여 수익가액 산정 (○, X)

예 2. 토지와 건물에 적용하는 환원이율은 다르다. (○, X)

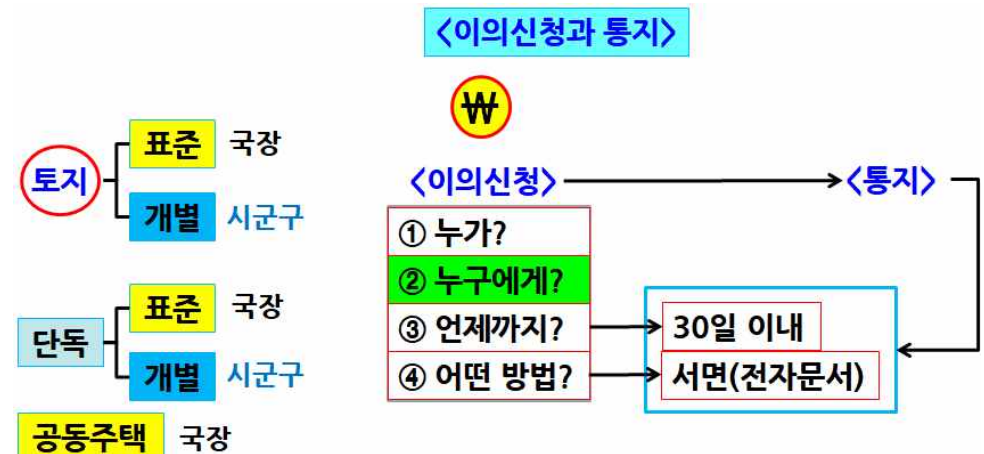
5. 물건의 평가

구분	평가방법	효용가치 소멸
자동차	거래사례비교법(비준가액)	해체처분가액
선박, 건설기계, 항공기	원가법 (적산가액)	

6. 부동산가격공시 체계



7. 이의신청과 통지



8. 표준지공시지가와 개별공시지가 효력 및 활용범위 구분

① 표준지공시지가 ⇨ 주는 돈 계산

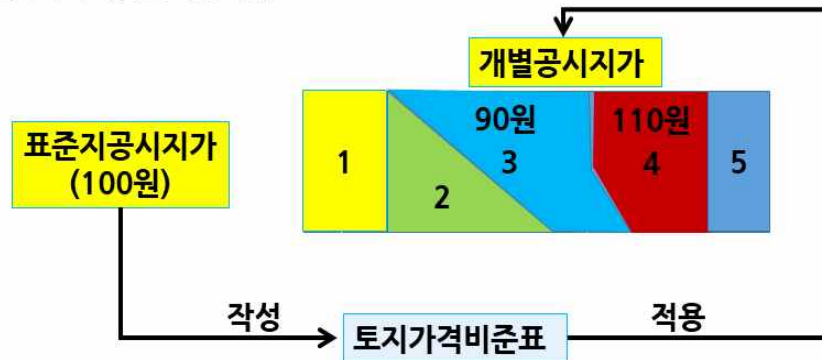
< 효력 및 활용 >

- ㉠ 지가 정보 제공, 토지거래의 지표 제공
- ㉡ 국가·지자체 업무관련 지가산정
- ㉢ 감정평가업자의 개별적 평가기준
- ㉣ 토지의 수용·사용에 대한 보상 기준
- ㉤ 토지가격비준표 작성 기준

② 개별공시지가 ⇨ 받는 돈 계산

< 활용 >

- ㉠ 재산세 과세표준액의 결정
- ㉡ 종합부동산세 과세표준액의 결정
- ㉢ 국유지의 사용료 산정기준
- ㉣ 개발부담금 부과를 위한 개시 시점의 지가산정



8주차 한줄 마무리

01. 재조달원가는 건축시점에서 새롭게 조달하는데 소요되는 비용(X)
02. 재조달원가: 적정이윤 포함 ⇨ 도급건설 기준
03. 정액법: 균등상각법, 정률법: 체감상각법, 상환기금법: 복리이자
04. 감가수정 방법 중 관찰감가법: 객관적(X) ⇨ 주관적(O)
05. 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입된 사례자료를 정상화 ⇨ 사정보정
06. 공시지가기준법: 표준지 선정 ⇨ (인근)지역
시점수정 ⇨ 지가변동을 적용 ⇨ (생산자)물가상승률
07. A부동산의 지난 1년간의 순수익의 실적에 환원이율을 적용하여
수익가액을 평가하였다.(X)
08. 결합 ⇨ “다르다”, 열 ⇨ 세만 “X”, 돈 빌릴 때 ⇨ “저 × 대부 × 부”
09. 건물의 평가 ⇨ 원가법, 임대료의 평가 ⇨ 임대사례비교법
10. 자동차 ⇨ 거래사례비교법, 선박·건설기계·항공기 ⇨ 원가법
11. 가격공시의 체계(공시주체, 날짜, 심의, 이의신청)
12. 표준지 공시지가와 개별공시지가의 효력 및 적용 구분
13. 토지수용사용에 대한 보상가액 산정 기준 ⇨ 표준지공시지가
14. 공동주택은 표준주택과 개별주택가격으로 구분하여 공시(X)
15. “표준” 선정 ⇨ 개별가격 공시(X)