



# 부동산 감정평가 (2)

교수 : 박 덕 연

과정 : 심화이론 강의자료 (10주차)

## 1. 지역분석과 개별분석



예 1. 대상부동산의 지역요인이 사례부동산보다 10% 우세  $\Rightarrow \frac{100 + 10}{100}$

예 2. 사례부동산의 개별요인이 대상부동산보다 10% 우세  $\Rightarrow \frac{100}{100 + 10}$

## 2. 실질임료

실질임료	C	① 예금적 성격을 갖는 일시금의 운용익(보증금) ② 선불적 성격을 갖는 일시금의 상각액(권리금, 사글세) ③ 선불적 성격을 갖는 일시금의 미상각액에 대한 운용익	
	A	① 각 지불시기에 일정액씩 지불되는 임료 중 순임료액 ② 부가사용료, 공익비 중 실제경비를 초과하는 금액	B
		순임료	필요제정비

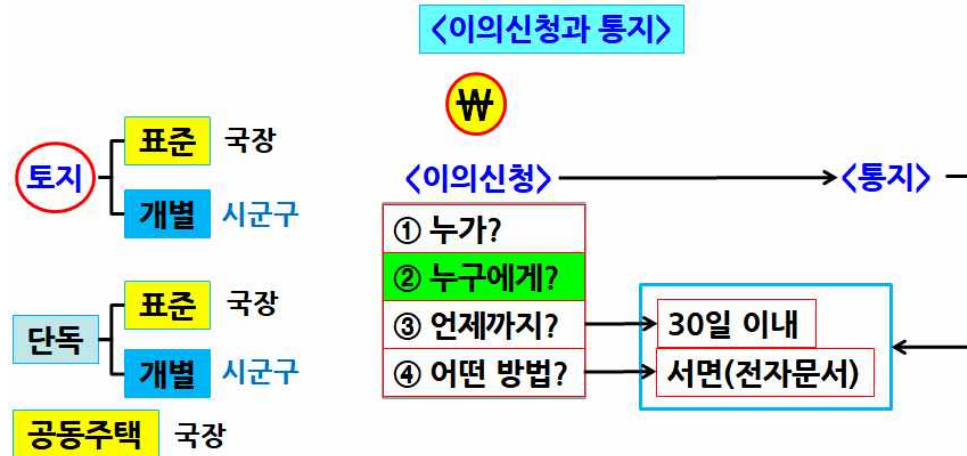
## 3. 수익환원법



## 4. 가격공시의 체계



## 5. 이의신청과 통지



## 6. 표준지공시지가와 개별공시지가

① 표준지공시지가 ⇒ 주는 돈 계산

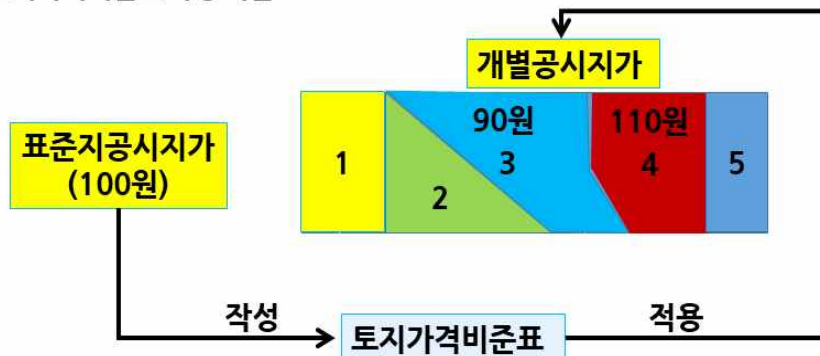
**<효력 및 활용>**

- ㉠ 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



## 10주차 한줄 마무리

01. 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입된 사례자료를 정상화 하는 것을 시점수정이라 한다.(X) ⇒ 사정보정
02. 대표성이 있는 사례이거나 표준지 공시지가를 기준으로 평가할 경우 사정보정을 하지 않는다.(O)
03. 공시지가기준법 : 표준지 선정 ⇒ (인근)지역  
시점수정 ⇒ 지가변동률 적용 ⇒ (생산자)물가상승률
04. A부동산의 지난 1년간의 순수익의 실적에 환원이율을 적용하여 수익가액을 평가하였다.(X)
05. 결합 ⇒ “다르다”, 엘 ⇒ 세만 “X”, 부채감당법 ⇒ “저 × 대부 × 부”
06. 건물의 평가 ⇒ 원가법, 임대료의 평가 ⇒ 임대사례비교법
07. 자동차 ⇒ 거래사례비교법, 선박·건설기계·항공기 ⇒ 원가법
08. 과수원, 동산, 광업재단은 거래사례비교법 적용(X)
09. 가격공시의 체계(공시주체, 날짜, 심의, 이의신청)
10. 표준지 공시지가와 개별공시지가의 효력 및 적용 구분
11. 토지수용사용에 대한 보상가액 산정 기준 ⇒ 표준지공시지가
12. 공동주택은 표준주택과 개별주택가격으로 구분하여 공시(X)
13. 표준지(표준주택) ⇒ 개별가격을 공시하여야 한다.(X)