

22쪽

먼저 감정평가의 의미를 통해 감정평가의 본질적인 의미를 확인하고, 감정평가와 유사용어의 구별을 통해 감정평가를 보다 깊게 이해할 수 있게 될 것이다. 그리고 **감정평가제도를** 통해 감정평가 제도의 탄생 배경과 우리나라 감정평가제도의 역사를 간략하게 살펴본다.

41쪽

(3) 감정평가와 컨설팅 구분 관련 과제

그동안 감정평가와 컨설팅에 관한 명확한 구분이 제대로 이루어지지 않아 실무적으로 많은 혼란이 있어왔다. 감정평가업무로 수행되어야 할 업무가 컨설팅업무로 진행되거나, 컨설팅업무로 진행할 수 있음에도 불구하고 감정평가 회피 수단으로 오인될 것을 우려하여 컨설팅업무 자체를 수행하지 않는 경우가 대표적이다. 이러한 실무적 혼란은 기본적으로 감정평가와 컨설팅의 관계가 명확하게 정립되어 있지 않기 때문에 발생하는 문제이다. 컨설팅에 대한 개념이 규정되어 있지 않고, 컨설팅업무 수행에 따른 의무와 책임에 대해서도 **구체적인** 근거규정을 찾기 어렵다.

42쪽

42 제1편 감정평가의 이해

감정평가의 공적 신뢰를 유지하고, 적절한 컨설팅업무 수행을 위해서는 컨설팅에 대한 개념을 명확하게 규정하고, 컨설팅업무 수행에 따른 법적 의무와 책임에 대한 **구체적인** 근거규정의 마련이 시급하다고 본다. 다만, 감정평가법령에 이러한 내용을 담기 위해서는 많은 논의와 시간이 필요하므로, 협회 차원에서 컨설팅 관련 규정을 신설하고, 감정평가 회피 목적의 컨설팅(가장감정평가)에 대해서는 엄격한 규제를 가할 수 있는 회칙의 마련이 필요하다고 본다.

43쪽

제1장 감정평가의 개관 43

가서 검토제도의 도입을 제시한 이후 「감정평가법」이 개정(21.7.20. 일부 개정으로 제7조제3항, 제4항 신설)되어 2022.1.21.부터 시행되고 있다. 한편, USPAP는 감정평가검토를 다른 감정평가사가 수행한 감정평가 또는 감정평가검토의 업무 품질에 대한 의견을 개진하는 행위나 과정으로 규정하고 있어³¹⁾ **감정평가서만을** 검토대상으로 한정하고 있는 우리나라 감정평가검토의 범위보다 넓다.

감정평가검토와 유사한 제도로 심사와 조사, 검토 등이 있다.

1) 심사

먼저 심사는 감정평가업계에서 다양한 의미로 사용하고 있다. 먼저 감정평가법령상 감정평가서 **심사가 있고**, 이외에도 협회의 감정평가심사위원회 심사, 감정평가법인의 심사반 또는 심사위원회 심사, 개별법령에 의거하여 의뢰인의 요구시 수행하는 심사 등이 있다. 이러한 심사는 감정평가서가 발급되기 전에 수행되기 때문에 사전심사로 불리고 있으며, 크게 협회의 사전심사와 감정평가법인의 자체 심사로 구분해볼 수 있다.³⁸⁾

50 제1편 감정평가의 이해

타당성조사	「감정평가법」 제8조제1항 • 국토교통부장관은 제6조에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 직권으로 또는 관계 기관 등의 요청에 따라 조사할 수 있다. • 한국부동산원이 타당성기초조사를 위탁받아 업무 수행 중
표본조사	「감정평가법」 제8조제4항 • 국토교통부장관은 감정평가 제도를 개선하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 제6조제1항에 따라 발급된 감정평가서에 대한 표본조사를 실시할 수 있다.
담보평가서 검토	「한국부동산원법 시행령」 제13조제1항제5호 • 다음 각 목의 기준에 따라 금융기관 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령」 제4조제2항에 따른 기관(이하 “금융기관등”)이 의뢰하는 담보대출용 감정평가서의 검토 가. 감정평가서가 발급되어 금융기관등에 제출된 이후 금융기관등이 직접 한국부동산원에 검토를 의뢰할 것

한국의 감정평가업에 대한 이해

감정평가의 분류는 대상부동산을 확정하는 데도 유용하다. 감정평가에 있어 시발점인면서 가장 중요한 절차가 바로 기본적 사항의 확정인데, 그중에서도 특히 대상부동산의 확정이 중요하다. 대상부동산이 명확하게 정의되고 확정되지 않으면 향후 책임소재와 관련하여 민원과 법적 분쟁의 대상이 될 수 있기 때문이다. 감정평가의 분류가 명확하게 되어 있으면 이를 **비탕으로** 감정평가의 목적, 조건 등에 따라 대상부동산의 확정이 용이하게 된다.

52쪽

52 제1편 감정평가의 이해

사법부 등 관계기관에 자료 등의 협조를 구할 수 있는 권한 등이 부여된다.

52쪽

(2) 사익평가

사익평가란 평가결과가 사익을 목적으로 활용되는 평가제도를 말한다. 일반거래목적의 평가, 담보평가업무 등이 이에 속한다. 공익평가와 사익평가의 구분실익은 공익우선의 원칙을 평가활동에 적용할 수 있는지 여부에 있다. 공익평가는 공익을 우선으로 하기 때문에 평가활동을 함에 있어 특별한 권한이 주어진다. 공시가격조사를 위한 관계행정기관의 조사협조 요구권, 타인 토지 출입권 등이 그 좋은 예가 된다.³⁹⁾ 공익평가와 사익평가는 평가주체가 공적 기관인가, 사적 기관인가와는

53쪽

3. 감정평가 목적에 따른 분류

의뢰인이 평가를 요구하는 목적은 다양하다. 이처럼 의뢰인이 평가사에게 평가해 주기를 바라는 내용이 무엇인가에 따른 구분이 바로 평가목적에 따른 분류이다. 우리나라 평가실무에서는 주로 담보평가업무, 경매/소송평가업무, 부동산가격공시업무, 보상평가업무 등이 큰 비중을 차지하고 있으며, 이외에도 국공유재산의 관리, 매수, 매각, 교환을 위한 감정평가, 일반거래목적의 감정평가 등이 이루어지고 있다. 최근에는 도심재생사업이 활발하게 진행됨에 따라 이와 관련된 평가업무도 날로 증가하고 있다.

58쪽

7) 「감칙」에 따른 분류

감정평가를 하는 때에는 하나의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산출함을 원칙으로 한다. 이를 개별감정평가의 원칙이라고 한다. 부동산이 토지와 건물로 이원화되어 있는 우리나라의 법률 및 행정체계에서 「감칙」은 토지와 건물을 각각 독립된 개별물건으로 취급하고 개별감정평가를 원칙으로 삼고 있다. 그런데 개별감정평가의 예외로서 일괄감정평가, 구분감정평가, 부분감정평가도 인정되고 있다.

❖ 「감정평가 실무기준」 200 감정평가업자의 윤리 1 개요 감정평가업자는 감정평가제도의 공공성과 사회성을 충분히 이해하고, 전문가로서 부여된 책임과 역할을 인식하여 행동을 스스로 규율하여야 한다. 2 윤리규정의 준수 감정평가업자는 감정평가관계법규 및 이 기준에서 정하는 윤리규정을 준수하여야 한다.

- ⑩ 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견(다음 각호의 사항을 포함하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 이유를 적고 일부를 포함하지 아니할 수 있다)
- 가. 적용한 감정평가방법 및 시산가액 조정 등 감정평가액 결정 과정(제12조제1항 단서 또는 제2항 단서에 해당하는 경우 그 이유를 포함한다)
- 나. 거래사례비교법으로 감정평가한 경우 비교 거래사례의 선정 내용, 사정보정한 경우 그 내용 및 가치형성요인을 비교한 경우 그 내용
- 다. 공시지가기준법으로 토지를 감정평가한 경우 비교표준지의 선정 내용, 비교표준지와 대상

가치다원론에 따라 동일한 물건이라도 감정평가액은 얼마든지 달라질 수 있다. 그러나 현재 감정평가 관련 기준상 관련 규정이 미비하여 감정평가액 결정구조를 이해 가능한 수준으로 정립하지 못하고 있다. 이에 따라 감정평가액을 도출하는 과정이 체계적이고 일관성 있게 표현되지 못하고 감정평가업계에 대한 외부적 시각은 감정평가의 정확성과 신뢰성에 의문을 제기하기도 한다.

이러한 문제점을 근본적으로 해결하기 위해서는 감정평가액의 결정과정을 논리적이고 합리적으로 설정하여 의뢰인뿐만 아니라 일반 국민들도 쉽게 이해 가능하도록 감정평가액 결정구조의 체계를 세워야 한다.

가치다원론에 근거하여 누가 어떤 목적으로 감정평가를 의뢰하느냐에 따라 감정평가조건, 기준 가치, 감정평가방법 등이 설정 또는 선정되고 이에 따라 동일한 물건이라도 감정평가액은 얼마든지 달라질 수 있다. 그러나 현재 감정평가 관련 기준상 관련 규정이 미비하여 감정평가액 결정구조를 이해 가능한 수준으로 정립하지 못하고 있다. 이에 따라 감정평가액을 도출하는 과정이 체계적이고 일관성 있게 표현되지 못하고 감정평가업계에 대한 외부적 시각은 감정평가의 정확성과 신뢰성에 의문을 제기하기도 한다. 이러한 문제점을 근본적으로 해결하기 위해서는 감정평가액의 결정과정을 논리적이고 합리적으로 설정하여 의뢰인뿐만 아니라 일반 국민들도 쉽게 이해 가능하도록 감정평가액 결정구조의 체계를 세워야 한다.

138쪽

138 제2편 감정평가의 과정

먼저 법령에 다른 규정이 있는 경우의 예로 「토지보상법」에 의한 **개발이익(손실)** 배제를 조건으로 하는 감정평가가 있다. 「토지보상법」은 해당 공익사업으로 인한 **개발이익(손실)**은 배제하도록 규정하고 있어 보상평가를 할 때 **개발이익(손실)** 배제를 위한 다양한 방법들이 활용되고 있다.⁴⁹⁾

139쪽

시장가치 외의 가치 기준 감정평가와 조건부 감정평가는 별개의 개념으로 상호 독립적인바 일대일의 대응관계가 성립하지 않는다. 즉, 감정평가조건이 부가되더라도 시장가치가 될 수 있고, 감정평가조건이 부가없이 시장가치 외의 가치가 도출될 수 있다. 예를 들어, 보상평가에서 **개발이익(손실)** 배제를 조건으로 한 보상액을 산정하는 경우 이때의 가치기준을 시장가치라고 하지 시장가치 외의 가치라고 하지 않는다.⁵⁰⁾ 보상액은 **개발이익(손실)**의 배제라는 조건이 부가된 상태에서의 시장가치로 산정하게 된다. 그런데, 우리나라 평가실무에서는 **개발이익(손실)**이 배제되어 현황과 다르게 감정평가한 것으로 시장가치가 아니라는 주장이 여전히 많은 것으로 보인다. 이 경우 현황 기준의 시장가치는 아니지만 가치기준은 시장가치로 볼 수 있다.

145쪽

제5장 감정평가방식 145

이러한 공시지가기준법은 기본적으로 비교방식의 원리에 근거하고 있다. 따라서, 공시지가기준법을 비교방식의 범주에 포함하기도 한다. 다만, 비교방식(중, 거래사례비교법)이 시장의 거래사례 자료를 기초로 하여 대상물건의 가치를 산정하는 것과 달리 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기초로 하여 가치를 산정한다는 점에서 그 적용상에 차이가 있을 뿐이다(자세한 내용은 제5편 감정평가의 방법에서 다룬다).

146쪽

- ⑥ 재조달원가 및 감가수정의 산정, 순수익의 예측 및 **자본환원율의 산정** 등에 있어 게재될 수 있는 주관성을 극복할 수 있다.
- ⑦ 인플레이션이 지속적으로 심한 상황에서 보다 직접적으로 시장가치를 지지할 수 있는 수단이 된다.

147쪽

2) 근거

- ① 원가방식은 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되었는가 하는 비용성에 근거하고 있다.
- ② 원가방식은 비교방식과 마찬가지로 대체의 원칙에 근거하고 있다. 즉, 전형적인 매수자는 대상물건과 동일한 효용과 기능을 제공하는 다른 물건의 생산비보다 더 많은 가격을 지불하지 않을 것이며, 매도자도 그 비용 이하로는 팔려고 하지 않을 것이다.

172쪽

부동산은 토지와 그 정착물(定着物)로 구분되는데 정착물은 토지에 종속(從屬)되는 속성으로 인하여 부동산이라고 하면 일반적으로 토지를 일컫는다. 부동산 또는 토지이라는 용어는 사용되는 상황이나 보는 사람의 관점에 따라 그 개념을 달리하는데 구체적인 내용을 살펴보면 다음과 같다.⁹⁾

182쪽

사실 평가실무에 있어서는 용도지역의 중요성이 매우 크다 할 수 있는데 용도지역이 토지이용의 실질적인 내용과 범위를 규정하게 되고 현재 「감정평가법」 등 제반 법령에서 규정하고 있는 토지의 원칙적인 평가방법인 공시지가기준법에 있어서 비교표준지 선정의 제1원칙으로 작용하고 있기 때문이다.

186쪽

- ③ 지상권 및 임차권이 설정된 건물 및 그 부지 : 건물소유자와 그 부지의 소유자가 상이하며, 건물소유자는 건물의 존속을 위하여 당해 토지에 지상권 및 임차권을 설정하고 있을 때의 건물 및 그 부지

187쪽

한편, 부동산의 유형은 개별분석 절차에서 중요한 고려요소가 된다. 개별분석과정에서 개별부동산의 이용상태 및 권리관계를 분석하고 이러한 요소들이 구체적으로 효용(유용성)에 어떠한 영향을 미치는지를 분석할 수 있다. 즉, 물리적인 측면에서 토지이용상태가 무엇인지, 법률적인 측면에서 부동산의 활용에 제약을 가하는 요인은 어떤 것들이 있는지를 파악함으로써 최우효이용 여부를 판단할 수 있고 이에 따라 토지활용에 따른 효용(유용성)의 크기가 영향을 받고 이를 기초로 구체적인 가치가 형성되는 것이다.

212쪽

보상가치는 공공의 필요에 따른 적법한 행정상의 공권력 행사로 인하여 재산에 가하여진 특별한 희생에 대하여 공평부담의 견지에서 행정주체가 행하는 보상의 기준이 되는 가치로서 관련 법규에 평가기준과 방법이 규정되어 있다. 이러한 보상가치는 해당 공익사업으로 인한 **개발이익(순실)의** 배제 문제와 정당한 보상을 어떻게 실현할 것인가 하는 문제와 관련하여 첨예한 이해관계가 대립 되는 측면이 내재되어 있다.

279쪽

그러면, 도심과 d_1 지점 사이에서는 A형의 경제활동이 다른 두 유형의 경제활동보다 더 많은 지 대를 지불할 용의가 있으므로 다른 두 유형의 경제활동을 제치고 이 지역의 토지를 이용하게 될 것이다. 이와 같은 원리로 d_1 지점부터 d_2 지점 사이의 **지역에서는** B형 경제활동에, d_2 지점 밖 의 토지는 C형의 경제활동에 이용될 것이다. 따라서, 이 도시 전체적인 관점에서 실제로 관측되는 입찰지대곡선은 각 개별 경제활동의 입찰지대곡선이 아니라 [그림 4-6]에서 점 A, D, E, C를 연

287쪽

32) 한계대체율(marginal rate of substitution)은 소비자가 일정한 효용 수준을 유지하는 상태에서 어느 한 재화와 다 른 재화를 기꺼이 맞바꾸려는 비율이다. 예를 들어 주택의 소비를 1단위 감소(-)시키면 효용은 감소하므로 효용의 수준을 일정하게 유지하기 위해서는 자동차의 소비를 증가(+)시켜야 한다. 이 때 주택과 자동차를 서로 맞바꾸는 비 율이 바로 한계대체율이다. 이를 수식으로 표시하면 다음과 같다.

$$\text{한계대체율}_{\text{주택과 자동차}} = -\frac{\Delta Q_{\text{자동차}}}{\Delta Q_{\text{주택}}} \mid \Delta U = 0$$

315쪽

$$E_d = \left| \frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{임대료의 변화율}} \right| = \left| \frac{\Delta Q}{(Q_0 + Q_n)/2} / \frac{\Delta R}{(R_0 + R_n)/2} \right|$$

단, Q_0 : 변화전 수요량, Q_n : 변화후 수요량, ΔQ : 수요량의 변화량
 R_0 : 변화전 임대료, R_n : 변화후 임대료, ΔR : 임대료의 변화량

321쪽

$$E_s = \frac{\text{공급량의 변화율}}{\text{임대료의 변화율}} = \frac{\Delta Q}{(Q_0 + Q_n)/2} / \frac{\Delta R}{(R_0 + R_n)/2}$$

단, Q_0 : 변화전 공급량, Q_n : 변화후 공급량, ΔQ : 공급량의 변화량
 R_0 : 변화전 임대료, R_n : 변화후 임대료, ΔR : 임대료의 변화량

4) 부동산경기는 일반경기과 대칭구조가 다른 경향이 있다.

일반경기변동의 경우에는 확장국면은 빠르게 진행되고 수축국면은 서서히 진행되는 좌경사 비대칭구조를 가지고 있는 데 비해, 부동산의 경우에는 확장국면은 상대적으로 서서히 진행되는 반면 수축국면은 짧은 시간에 빠르게 진행되는 우경사 비대칭구조로 나타나는 경향이 있다. 그러나 부동산경기변동의 양상은 시대나 지역에 따라 다르게 나타날 수 있으므로 일률적으로 단정하기는 어렵다.²⁸⁾

28) 박현수(2010), "마르코프 국면전환모형을 이용한 부동산 경기변동 분석", 강경평가학논집 제9권 제2호, 한국감정평가학회, p.30에 따르면 서울시의 확장기와 수축기에 대한 평균지속기간은 각각 8.3개월과 10.5개월로 실증분석되었다.

(1) 대상부동산의 확정

개별분석을 수행하기 위해서는 먼저 대상부동산에 대한 확정이 이루어져야 한다. 즉, 토지와 건물로 이루어진 복합부동산인 경우 복합부동산 전체를 대상으로 하는지, 아니면 나지를 상정한 토지만을 대상으로 하는지에 대한 기본적 사항을 확정하여야 한다. 이외에도 병합을 전제로 하는 것인지, 분할을 전제로 하는 것인지, 일괄감정평가인지, 구분감정평가인지, 부분감정평가인지 등에 대한 것들이 있다.

구조, 용도, 면적, 높이, 설계 등의 양부, 시공의 질과 양, 공사법상의 규제와 제약 등

복합적 이용이란 하나의 토지 또는 건물에 여러 가지 용도가 혼합되어 있는 이용을 말한다. 하나의 토지 또는 건물은 하나의 용도로 이용되는 것이 일반적인데, 경우에 따라서는 하나의 토지 또는 건물이라고 할지라도 동시에 여러 가지 용도가 혼합된 복합적 이용에 활용될 수 있으며, 이것이 최우효이용이 될 수도 있다. 일단의 넓은 토지에 아파트, 위락시설, 쇼핑시설, 스포츠시설 등이 함께 어우러져 계획적으로 개발된 경우와 초고층건물 내 상가, 오피스텔, 아파트 등이 혼합되어 있는 경우 등이 그러한 예에 속한다.

408쪽

투기적 이용이란 투자자가 부동산의 용도를 특별하게 정하지 않고 취득 후 별다른 운영을 하지 않으며 보유만 하면서 처분을 위한 준비상태에 있는 일시적인 현재의 **이용**을 말한다.

420쪽

12) 거래사례의 수와 관련한 보다 자세한 사항은 제5장 공시지가기준법의 **"비표준지의 선정 개수"** 부분을 참조하기 바란다.

454쪽

재조달원가란 대상을건을 기준시점에 **일반적인 방법으로** 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. 여기서 재조달원가는 생산 개념에 입각한 재생산원가와 취득 개념에 근거한 재취득원가로 구분할 수 있다. 재생산원가는 건축물과 같이 생산(건축)이 가능한 경우에 적용하는 반면, 재취득원가는 도입기계 등과 같이 재생산이 불가능하거나 현실적으로 어려운 경우에 구매하여 취득하는 경우에 적용한다. 그러나 재조달원가라 하면 일반적으로 재생산하는 경우에

529쪽

$$R = u - \frac{L}{V} \times c - app / + dep(SFF_{i\%,n})$$

u : 지분수익률,

$\frac{L}{V}$: 적당비율, c : Ellwood 적당계수

app/dep : 보유기간 동안의 가치상승률, 가치하락률

$SFF_{i\%,n}$: 이자율 $i\%$, 기간 n 년의 감채기금계수

533쪽

◆ 「감정평가 실무기준」 400 3.4.1.4 환원율과 할인율의 산정

① 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 요소구성법, 부자결합법, 유효증수의승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 고려하여 적절한 방법으로 구할 수 있다.

② 할인현금흐름분석법에서 사용할 할인율은 부자자조사법(지분할인율), 부자결합법(통합할인율), 시장에서 발표된 할인율 등을 고려하여 대상물건의 위험이 적절히 반영되도록 결정하되 추정된 현금흐름에 맞는 할인율을 적용한다.

③ 특수가액 산정을 위한 최종환원율은 환원율에 장기위험프리미엄·성장률·소비자물가상승률을 고려하여 결정한다.

538쪽

$$V = \frac{a_0(1+g)}{1+r} + \frac{a_0(1+g)^2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{a_0(1+g)^n}{(1+r)^n} + \dots \infty$$

$$= \sum_{i=1}^{\infty} \frac{a_0(1+g)^i}{(1+r)^i}$$

538쪽

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a_0(1+q_1)^t}{(1+r)^t} + \sum_{t=n+1}^{\infty} \frac{a_0(1+q_1)^n(1+q_2)^{t-n}}{(1+r)^t}$$

566쪽

이에 따라 각 기간의 순수익은 다음과 같다(계산의 편의상 0기부터 수익 흐름이 **발생한다고** 가정한다).

573쪽

이러한 다중회귀분석은 부동산의 가치평가에 많이 활용되는데, 특히 다양한 특성을 통해 가치를 평가하는 특성가격모형(**Hedonic Price Model**, 헤도닉가격모형이라고도 한다)의 분석틀이 된다.

579쪽

$$Se^2 = \frac{SSE}{n-k-1} = \frac{\sum (e_i - m_e)^2}{(n-k-1)} = \frac{\sum e_i^2}{(n-k-1)}$$

$$Se = \sqrt{Se^2}$$

SSE : 잔차의 제곱합, e_i : 개별표본의 잔차
 m_e : 잔차의 평균(회귀식에서 m_e 는 0이 된다)
 n : 표본의 수, k : 독립변수의 수

596쪽

$$(가능/유효) \text{ 총수익승수} = \frac{\text{거래사례가격}}{(가능/유효) \text{ 총수익}}$$

$$\text{부동산가치} = \text{대상부동산의 (가능/유효)총수익} \times (가능/유효) \text{ 총수익승수}$$

619쪽

$$\text{콜옵션의 가치} : C_{i,j} = e^{-r_f \Delta t} [pC_{i+1,j+1} + (1-p)C_{i+1,j}] \quad (4-15)$$

$$\text{풋옵션의 가치} : P_{i,j} = e^{-r_f \Delta t} [pP_{i+1,j+1} + (1-p)P_{i+1,j}] \quad (4-16)$$

211) 미국형 옵션도 같은 원리를 이용하여 구할 수 있다. 그러나 미국형 옵션의 경우에는 옵션의 조기 행사 가능성이 존재하므로 이것을 반영해야 한다. 미국형 옵션의 조기 행사 여부는 조기 행사 시의 옵션의 행사가치($S_{i,j} - K$)와 옵션을 행사하지 않을 경우의 옵션의 시간가치를 비교하여 결정되는데, 이때 두 가치 중 더 큰 값이 그 시점에서 옵션 가치가 된다.

$$\text{미국형 콜옵션의 가치} : C_{i,j} = \text{Max}[e^{-r_f \Delta t}(pC_{i+1,j+1} + (1-p)C_{i+1,j}), S_{i,j} - K]$$

$$\text{미국형 풋옵션의 가치} : P_{i,j} = \text{Max}[e^{-r_f \Delta t}(pP_{i+1,j+1} + (1-p)P_{i+1,j}), K - P_{i,j}]$$

647쪽

① 대상토지 기준 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례기준 대상토지평가 : 사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가기준 대상토지평가 : 표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

② 비교표준지 기준 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례기준 비교표준지평가 : 사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가 시점수정 : 표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 거래사례(평가사례) 기준 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례가격 시점수정 : 사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정}}{\text{공시지가기준 사례평가 : 표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

648쪽

648 제5편 감정평가의 방법

◆ 「감정평가 실무기준」 600 1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.
 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
 3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
 4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
 5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
 6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ④ 제3항제4호 단서의 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.
- ⑤ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

657쪽

」 (2) 실질임대료 「

실질임대료란 종류 여하를 불문하고 임대인이 대상부동산의 사용·수익으로 인해 실질적으로 받게 되는 모든 종류의 경제적 대가를 의미한다. 여기서 실질적이란 의미는 형식적으로 임차인이
.....

660쪽

- ① 지불임대료는 명목상의 임대료로서 대상부동산의 사용·수익에 대한 정확한 대가를 표시하기 어려운 데 반해, 실질임대료는 임대인이 실질적으로 받게 되는 모든 경제적 대가를 포함하고 있기 때문이다.