감정평가 실무노트

도비라

PREFACE

이 책의 머리말

가장 눈부신 청년시절을 신림동 고시촌에서 열정적으로 보냈던 추억은 감정평가업계에 들어와서도 큰 힘이 되고 있습니다. 그 시절 쌓았던 지식과 우정들은 현재 삶의 대부분을 차지하고 있습니다. 이러한 점은 현재 감정평가사를 꿈꾸는 수험생들을 보면서 강사 또는 선배로서의 책임과 의무를 무겁게 느끼게 합니다.

어느덧 감정평가사 수험가에서 강의를 한 기간이 10년을 넘었습니다. 필자가 수험생이었던 시절과는 달리 수험의 방법과 학원의 컨텐츠 측면에서 많은 발전이 있었습니다. 이에 현재 수험 세대들이 필요로 하는 효율적 학습에 도움이 될 수 있도록 감정평가실무 강의교재를 새롭게 재편하고 기획하는 것에 대한 필요성을 느끼게 되어 기존의 플러스 입문요약집을 다시 정리하고 강의 노트를 대체하고자 새책을 출간하게 되었습니다.

『감정평가실무NOTE』는 감정평가실무의 이론 및 목차를 요약하여 입문자가 감정평가실무에 대한 접근이 용이하게 하고 강의에서 필기 부담을 줄이고 복습 및 오답노트의 도구로 활용하여 수험에 대한 부담을 덜어 주고자 출간하게 되었습니다.

다만 해당 교재는 요약식 정리노트이므로 기본강의 또는 기본서의 보조도구로 활용하실 것을 권장합니다.

금번 원고 작성 과정에서 많은 시간 도움을 주신 김영중, 이효은, 권용우님을 비롯한 모든 분들에게 감사의 말씀을 전합니다.『감정평가실무NOTE』가 수험의 올바른 방향성을 제시하길 바라며, 여러분들의 건승을 기원합니다.

2023.02.

편저자 씀

저자 약력

김사왕

[약력]
- 제일감정평가법인 본사 이사
- 하우패스 감정평가학원 실무강사
- 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회 간사
- 한국감정평가사협회 자문위원회 위원
- 국방부 국유재산 자문위원
- SH공사 보상자문위원
- SH공사 주택매입 선정 심의위원
- 국토교통부 부동산조사평가협의회 위원
- 국토교통부 중앙토지수용위원회 검토평가사
- 국토교통부 중앙토지수용위원회아카데미 강사
- 국토교통부장관상 표창(2015)
- 한국감정평가사협회장상 표창(2017)

[저서]
- 감정평가실무와 이론 (청솔, 2020)
- 플러스 감정평가실무연습 (회경사, 2020)

김승연

[약력]
- 하나감정평가법인 본사 이사
- 하우패스 감정평가학원 실무강사
- 한국감정평가사협회 미래위원회 위원

[저서]
- 플러스 감정평가실무연습 (회경사, 2020)

황현아

[약력]
- 하나감정평가법인 본사 감정평가사
- 하우패스 감정평가학원 실무강사
- 성균관대학교 한문교육과

CONTENTS

이 책의 목차

Section 01 감정평가의 기초 … 7

Ⅰ. 감정평가의 절차 (기처대자자평평) ····· 7
Ⅱ. 감정평가의 원칙 ····· 8
Ⅲ. 표준지 토지특성 ····· 9
Ⅳ. 감정평가 관련 수식 ····· 11
Ⅴ. 기타사항 ····· 12

Section 02 비교방식 … 13

Ⅰ. 공시지가기준법 ····· 13
Ⅱ. 토지의 거래사례비교법 ····· 16
Ⅲ. 건물의 거래사례비교법 ····· 20
Ⅳ. 복합(토지·건물)부동산의 거래사례비교법 ····· 21

Section 03 원가방식 … 24

Ⅰ. 토지평가 ····· 24
Ⅱ. 건물평가 ····· 26
Ⅲ. 건물평가시 기초사항 ····· 29

Section 04 수익방식 … 31

Ⅰ. 순수익 (NOI) ····· 31
Ⅱ. 자본환원율 ····· 34
Ⅲ. 자본환원방법 ····· 36

Section 05 투자의사결정 … 49

Ⅰ. 최유효이용분석 ····· 49

Ⅱ. 투자타당성분석의 절차 ····· 54
Ⅲ. 투자타당성분석 기법의 종류 ····· 54
Ⅳ. 분석의 절차 ····· 55

Section 06 물건별 감정평가 … 59

Ⅰ. 집합건물 평가 ····· 59
Ⅱ. 임대료 감정평가 ····· 61
Ⅲ. 공장재단과 광업재단 등 ····· 64
Ⅳ. 도입기계 평가 ····· 68
Ⅴ. 유가증권 평가 ····· 72
Ⅵ. 기업가치 평가 ····· 74
Ⅶ. 의제부동산 평가 ····· 76
Ⅷ. 산림 평가 ····· 77
Ⅸ. 석산 평가 ····· 78
Ⅹ. 구분지상권 평가 ····· 78

Section 07 목적별 평가 … 81

Ⅰ. 담보평가 ····· 85
Ⅱ. 경매평가 ····· 89
Ⅲ. 국·공유지 평가(처분 목적) ····· 93
Ⅳ. 정비사업에서의 감정평가 ····· 95
Ⅴ. 투자수익률 ····· 101

Section 08 표준지 · 표준주택 평가 … 102

Ⅰ. 표준지 공시지가 평가 ····· 102
Ⅱ. 표준지의 조사·평가 ····· 103
Ⅲ. 평가기준(적실나공개일평) ····· 104
Ⅳ. 용도별 토지의 평가 ····· 106

CONTENTS

이 책의 목차

Ⅴ. 공법상 제한 받는 토지의 평가 ····· 107
Ⅵ. 특수토지의 평가(광업염유묘골종여공) ····· 109
Ⅶ. 표준주택 평가 ····· 112

Section 09 토지 보상평가 … 114

Ⅰ. 토지보상평가 기준 ····· 114
Ⅱ. 토지보상평가절차 ····· 116
Ⅲ. 공법상 제한을 받는 토지의 보상평가 (칙 §23) ····· 123
Ⅳ. 특수토지의 보상평가 ····· 126
Ⅴ. 기타토지에 관한 평가 ····· 135

Section 10 건축물 등 보상평가 … 141

Ⅰ. 건축물의 평가 ····· 141
Ⅱ. 공작물 등의 평가 (칙 §36) ····· 143
Ⅲ. 과수 등의 평가 ····· 143
Ⅳ. 농작물의 평가 (칙§41) ····· 145
Ⅴ. 분묘 이장비 (칙 §42) ····· 146

Section 11 권리의 보상평가 … 147

Ⅰ. 영업손실보상평가 (법 §77 ①) ····· 147
Ⅱ. 농업손실보상평가 (법 §77 ②) ····· 153
Ⅲ. 축산손실평가 (칙 §49) ····· 156
Ⅳ. 어업손실보상평가 (법 §76) ····· 157
Ⅴ. 광업손실보상평가 (법 §76) ····· 160
Ⅵ. 생활보상 ····· 162

Section 01 감정평가의 기초

Appraisal and Assessment

I 감정평가의 절차 (기처대자자평평)

1. 기본적 사항의 확정

(1) 대상부동산의 확정

물적관계, 법적관계 등의 기본적조건과 사실관계에 기인한 부가조건의 확정

(2) 기준시점의 확정

① 원칙 : 가격조사 완료일 (감칙§9②)

② 예외 : 기준시점이 미리 정해진 때 (감칙§9②단서)

⇒ 가격조사 가능한 경우에 한하여 그 일자를 기준시점으로 함

cf **[보상평가]** 협의 : 계약체결이 예상되는 시점
재결 이후 : 수용재결(예정)일

(3) 기준가치

감칙 §5 : 시장가치기준 원칙

2. 처리계획의 수립

사전조사, 실지조사, 가격조사, 감정평가서 기재사항 조사 등

3. 대상물건의 확인

① 물적사항의 확인 : 토지와 건물의 내역 확인

② 권리태양의 확인 : 대상 권리의 존부 및 진정성 확인

4. 자료의 수집 및 정리

(1) 자료의 종류

① 확인자료 : 대장(토지, 임야, 건물 집합건물), 지적도(임야도), 등기사항전부증명서(토지, 건물, 집합건물), 토지이용계획확인서 등

② 요인자료 : 가치형성요인(일반, 지역, 개별요인)

③ 사례자료 : 거래사례, 평가사례, 임대사례, 건설사례 등

감칙 제9조(기본적 사항의 확정)

① 감정평가법인등은 감정평가를 의뢰받았을 때에는 의뢰인과 협의하여 다음 각 호의 사항을 확정해야 한다.
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

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

③ 감정평가법인등은 필요한 경우 관련 전문가에 대한 자문 등을 거쳐 감정평가할 수 있다.

감칙 제10조(대상물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 않고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.
1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

감칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성

④ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

「감칙」 제6조 [현황기준원칙]

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

④ 감정평가법인등은 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

(2) 자료의 수집방법

징구법, 실사법, 열람법, 탐문법 등

5. 자료의 검토 및 가치형성요인 분석

6. 감정평가방식의 선정 및 적용

(1) 감정평가방식 개관

① 3방식(비교, 원가, 수익방식)

② 6방법(거래·임대사례비교법, 원가법, 적산법, 수익환원법, 수익분석법)

(2) 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정 감칙 §12 (보상은 보상법則 §18)

① 감칙 §12① : 주된 방법 적용 및 예외

② 감칙 §12② : 주된 방법 외 다른 감정평가방법으로 합리성 검토 및 생략

③ 감칙 §12③ : 주된 방법 및 다른 감정평가방법의 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

7. 감정평가가액의 결정 및 표시

Ⅱ 감정평가의 원칙

1. 시장가치기준 원칙 (감칙§5)

① 원칙 : 시장가치

② 예외 : 시장가치 외의 가치
(투자가치, 한정가치, 공정가치, 특별가치, 특수가치, 법정가치 등)

③ 검토 : 시장가치 외의 가치 성격과 특징, 감정평가의 합리성·적법성

2. 현황기준 원칙 (감칙§6)

① 원칙 : 기준시점 이용상황 및 공법상제한 (일시적, 불법적 제외)

② 예외 : 조건부 감정평가

③ 검토 : 합리성·적법성·실현가능성

3. 개별물건기준 원칙 (감칙§7)

① 원칙 : 개별물건 기준 (토지, 건물, 집합건물 각각 평가)

② 일괄감정평가 : 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우

③ 구분감정평가 : 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가

④ 부분감정평가 : 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가

Ⅲ 표준지 토지특성

1. 표준지 토지특성 예시

소재지 지번	면적 (㎡)	지목	지리적 위치	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로교통 방위	형상 지세
역삼동 100	100.0 (일단지)	대	리츠호텔 서측인근	주거 나지	일반상업 3종일주	노선상가 지대	광대소각 남향	가장형 평지

2. 지목, 면적

토지(임야)대장에 표시된 지목 및 면적기준, 표준지 일단지 표기

3. 면적환산

(1) meter법

1km²	1ha	1a	1평
1,000,000m² = 100ha	10,000m² = 100a	100m²	3.3㎡(400/121㎡)

(2) 척관법

정	단	무	보·평	홉	작
3,000평	300평	30평	1평	1/10평	1/100평

4. 용도지역 등

용도지역을 2개까지 기재, 개발제한구역 기재

사 례	기재방법
자연녹지지역 전체가 개발제한구역으로 지정되어 있는 경우	개발제한
자연녹지지역 절반 이상이 개발제한구역으로 지정되어 있는 경우	개발제한 자연녹지

5. 이용상황

① 실제이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준

② 착공신고 후 실공사를 착공한 시점을 기준으로 건축용도 또는 부지조성의 용도에 맞추어 조사

③ 대규모 개발사업지

개발사업방식	개발계획 전 / 후 구분
토지수용방식	확정예정지번 부여
환지방식	환지예정지 지정
관리처분방식	실공사 착공

「감칙」 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 해야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가해야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▶ 주거기타 등
주거·상업·공업용 중 교회, 관공서 등으로 이용중

▶ 전기타, 답기타, 임야기타
인근의 표준적 이용 및 지목 전, 답, 임야 중 적치장 등 이용

▶ 전축사(창고), 답축사(창고)
인근의 표준적 이용 및 지목 전, 답, 중 축사, 창고, 교회 등 이용

▶ 토지임야

1. 지적법상 개념
등록전환(임야대장이나 임야도에 등록된 토지를 토지대장이나 지적도에 옮겨 등록하는 것) 절차를 거쳐 토지대장에 등재되는 임야

2. 감정평가상 토지임야
임야의 이용상황은 자연림, 조림, 토지임야로 구분하며, 토지임야는
① 개간 준공된 토지
② 임야도 관리상 존치실익이 없는 토지
③ 형질변경, 개간 등으로 지목을 변경할 토지로 존치시키는 것이 불합리한 토지이며, 여타 임야에 비해 가격 수준이 높게 형성.

이면도로·준각지의 처리

① 이면가로획지는 각지로 판단
② 준각지는 각지로 보지 않는다. 다만, 승용차가 원활하게 교차할 수 있는 정도인 경우는 각지로 본다.

도로너비(인도포함 차도): 법면 제외

동일노선의 도로폭이 일정하지 않은 경우에는 그 도로의 많은 부분을 차지하는 도로 폭을 기준으로 판단

도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 규모별 구분

1) 광로
① 1류 : 70미터 이상인 도로
② 2류 : 50미터 이상 70미터 미만
③ 3류 : 40미터 이상 50미터 미만

2) 대로
① 1류 : 35미터 이상 40미터 미만
② 2류 : 30미터 이상 35미터 미만
③ 3류 : 25미터 이상 30미터 미만

3) 중로
① 1류 : 20미터 이상 25미터 미만
② 2류 : 15미터 이상 20미터 미만
③ 3류 : 12미터 이상 15미터 미만

4) 소로
① 1류 : 10미터 이상 12미터 미만
② 2류 : 8미터 이상 10미터 미만
③ 3류 : 8미터 미만

임야의 지세판단

완경사 : 15° 이하
중경사 : 15°~30°
급경사 : 30° 이상

④ 이용상황 구분

구분	기재방법
주거용	단독, 연립, 다세대, 아파트, 주거나지, 주거기타
상업·업무용	상업용, 업무용, 상업나지, 상업기타
주·상복합용	주상용, 주상나지, 주상기타
공업용	공업용, 공업나지, 공업기타
전	전, 과수원, 전기타, 전창고, 전축사
답	답, 답기타, 답창고, 답축사
임야	조림, 자연림, 토지임야, 목장용지, 임야기타
특수토지	광천지, 광업용지, 양어장, 유원지, 골프장(대중·회원·간이), 공원묘지 등
공공용지 등	도로등, 하천등, 공원등, 운동장등, 주차장등, 위험시설, 유해시설

6. 도로조건

광대로	중로	소로	세로(가)	세로(불)	맹지
폭 25m 이상	12m 이상 25m 미만	8m 이상 12m 미만	8m 미만 (자동차 통행가능)	8m 미만 (자동차 통행불능) (인위적 제한포함)	접하는 도로 없음

※ 8m : 소로, 12m : 중로, 25m : 대로
※ 세로(가)와 세로(불)의 구별은 자동차(리어카, 경운기 제외) 통행 여부에 따른다.
※ 세로(불)에 접해 있는 경우에는 각지로 보지 않는다. 단, 세로(불)+세로(불)은 세각불

7. 지형, 지세

(1) 지형(형상)

① 정방형 : 양변 길이 비율이 1 : 1.1 내외
② 장방형 : 가로장방형·세로장방형
③ 사다리형·삼각형·역삼각형·자루형

(2) 지세(고저)

① 저지 : 간선도로 등보다 현저히 낮음
② 평지 : 간선도로와 비슷함, 경사도 미미
③ 완경사 : 높고 경사도 15° 이하(15° : 완경사)
④ 급경사 : 높고 경사도 15° 초과
⑤ 고지 : 현저히 높음

8. 도시계획시설 (저촉)

① 도시관리계획으로 결정된 시설, 도로구역
② 표준지공시지가에 저촉에 따른 감가 반영
③ 도시계획시설저촉된 사업이 완료 되면 이용상황이 공공용지가 됨

Ⅳ 감정평가 관련 수식

1. 자본환원계수

자본환원계수	목 적	수 식	제계수의 관계
일시불의 내가계수 (FVF)	현재의 1원이 n년 후 얼마가 되겠는가?	$(1+r)^n$	PVF의 역수
일시불의 현가계수 (PVF)	n년 후의 1원이 현재 얼마겠는가?	$\frac{1}{(1+r)^n}$	FVF의 역수
연금의 내가계수 (FVAF)	매년마다 1원씩 n년 동안 적립할 경우 n년 후 그 합계의 미래가치는 얼마가 되겠는가?	$\frac{(1+r)^n-1}{r}$	FVF의 합계
감채기금계수 (SFF)	n년 후 1원을 만들기 위해 매년 적립해야할 금액이 얼마이겠는가?	$\frac{r}{(1+r)^n-1}$	FVAF의 역수
연금의 현가계수 (PVAF)	매년 1원씩 n년 동안 적립할 경우 그 합계액의 현재가치는 얼마겠는가?	$\frac{1-(1+r)^{-n}}{r}$	PVF의 합계
저당상수 (MC)	현재 1원을 빌려서 n년 동안 갚을 경우 매년 갚아야할 원금이자의 합계액은 얼마겠는가?	$\frac{r}{1-(1+r)^{-n}}$	PVAF의 역수
상환비율 (P)	일정시점에서의 저당대부금액에 대한 원금의 상환비율	$\frac{(1+r)^t-1}{(1+r)^n-1}$	$=\frac{MC_n-r}{MC_t-r}$
잔금비율	일정시점에서 저당대부금액에 대한 저당잔금의 비율	1−p	

2. 면적 구분

- 계약 면적
  - 공급면적(= 분양)
    - 전용면적 : 현관, 방, 거실 등 각 세대 독점
    - 주거공용 : 계단, 복도, 출입구 등
  - 기타 공용(주차장 포함) : 관리사무소, 노인정, 경비실
- 서비스 면적

3. 기타 수식

계수	목 적	수 식	비 고
K계수	NOI가 매년 일정 비율씩 증가	$\frac{1-(\frac{1+g}{1+y})^t}{(y-g)\times PVAF_{y\%,t}}$	1기말 소득 기준

V 기타사항

1. 시점수정

0.00000(소숫점 이하 5자리까지 표시 / 반올림)

2. 지역·개별요인비교

0.000(소숫점 이하 3자리까지 표시 / 반올림)

3. 그 밖의 요인 보정

0.00(소숫점 이하 2자리까지 표시 / 반올림)

4. 단가표시 (십세만두)

① 11,000/m^2(10만원 미만인 경우, 유효숫자 2자리까지 표시 / 반올림)

② 111,000/m^2(10만원 이상인 경우, 유효숫자 3자리까지 표시 / 반올림)

실무 답안지 구성시 항상 유의해야 할 기본적 사항

1. 시점수정(소수점 다섯자리), 지역·개별요인비교(소수점 세자리)시 자리수를 지킨다.
2. 단가(/m^2) 구한 후 총액을 구한다.
3. 생산자물가상승률과 같이 평가서에 그 기재를 요하는 것들은 항상 답안지에 기재한다.
4. 기타 문제 상에서 요구하는 사항들은 반드시 지킨다(절사/반올림 등).
5. 화폐의 시간가치 등의 자료가 제시되어 있는 경우에는 자료상에 있는 수치를 사용한다.

Section 02

비교방식

Appraisal and Assessment

I 공시지가기준법

CONTENTS 목차

〈공시지가기준법〉

1. 비교표준지 선정
   (1) 선정기준
   (2) 선정
   (3) 제외사유
   TIP 위치, 공법상제한 및 면적 등 개별요인 유사성을 기준으로 선정

2. 시점수정치 (지가변동률 : 공시기준일(매년 1/1)부터 기준시점까지)
   비교표준지가 속한 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

3. 지역요인비교치 ① 비교시점 : 대상 기준시점 / 표준지 기준시점
   ② 비교대상 : 대상 인근 표사 / 표준지 인근 표사

4. 개별요인비교치 ① 비교시점 : 대상 기준시점 / 표준지 공시기준일
   ② 비교대상 : 대상 / 표준지

5. 그 밖의 요인 보정치
   (1) 거래사례등 선정
   (2) 표준지 격차율 산정
   (3) 인근 시세 등 검토
   (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

6. 시산가액 (공시지가기준가액)
   비교표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 보정
   〈× 면적 = 총액〉
   TIP 사정보정은 없음.

1. 비교표준지 선정(감칙§14②1호) – 인·용·이·주

① 인근지역에 소재 ② 용도지역 ③ 이용상황 및 지목 ④ 주변환경 ⑤ 기타 사항(면적, 도로, 형상, 지세 등) 등이 동일·유사한 것

감칙 제2조(정의)

9. 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 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 감정평가 방법을 말한다.

토지의 평가방법

감칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가할 때에 법 제3조제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용해야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토해양부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그렇지 않다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 않다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 않은 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정

▶ 한편산입
→ 표준지 공시지가 평가, 채권평가

2. 시점수정

(1) 시점수정 기준

비교표준지(거래사례)가 속한 지역(시군구&용도지역) 지가변동률로 적용

(2) 지가변동률의 선정

① 원칙 : 시·군·구 용도지역별 지가변동률 (비자치구 포함)

② 개발제한구역 및 미지정지역 : 녹지지역 (∵ 공법상 제한 유사)

(3) 지가변동률의 추정과 산정

1) 추정

① 원칙 : 직전 월 추정

② 적정치 않으면 최근 3개월 기준 또는 변동추이 분석 적용

2) 산정

① 소수점 여섯째자리에서 반올림(1.123456 → 1.12346)

② 월단위로 구분하지 않고 일괄추정 방식

③ 양편산입(초일과 기준시점 해당일 산입)

3. 지역요인 및 개별요인 비교

(1) 지역요인비교

$$\frac{\text{대상지역의 표준적 이용획지(기준시점)}}{\text{사례(또는 표준지)지역의 표준적 이용획지(기준시점)}}$$

(2) 개별요인비교

$$\frac{\text{대상토지(기준시점)}}{\text{사례 또는 표준지(공시기준일, 거래시점)}}$$

4. 그 밖의 요인 보정

(1) 1 방법 : 대상토지 기준 산정방식

$$\frac{\text{거래사례등토지단가}\times\text{지가변동률}\times\text{지역요인(대상/선례)}\times\text{개별요인(대상/선례)}}{\text{표준지공시지가}\times\text{지가변동률}\times\text{지역요인(대상/표준지)}\times\text{개별요인(대상/표준지)}}$$

(2) 2 방법 : 표준지 기준 산정방식

$$\frac{\text{거래사례등토지단가}\times\text{지가변동률}\times\text{지역요인(표준지/선례)}\times\text{개별요인(표준지/선례)}}{\text{표준지공시지가}\times\text{지가변동률}}$$

▶ 선례선정 유의사항
본건과 비교가능한 선례 선정 ×
표준지와 비교가능한 선례 선정 ○

5. 표준지 공시지가의 평가기준 및 유의사항

① 사정보정불요
② 사법상 제한은 반영하지 않되, 공법상 제한은 반영하여 평가
③ 건부감가 미반영(∵공시지가는 나지상정가격).
④ 일부 도시계획도로 저촉 : 저촉된 부분과 저촉되지 않은 부분의 구분평가
⑤ 도시계획도로 저촉 감가율은 일반적으로 15% 또는 30%적용
⑥ 공시지가의 공시기준일 이후(1월1일)의 사정은 고려치 않음

감정평가법 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 해야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수해야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

감칙 제11조(감정평가방식)2호

2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

감칙 제2조(정의)

7. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

▶ "지역요인 비교불가", "용도지역 상이"의 사례는 "건물비교가능성"이 있는지 여부를 판단할 필요

▶시점수정가능성, 지역요인, 개별요인 비교 가능성 모두 선정기준이 될 수 있음에 유의

Ⅱ 토지의 거래사례비교법

CONTENTS 목차

〈토지 거래사례비교법〉

1. 거래사례 선정
   대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사·일치하는 〈거래사례#1〉 선정

2. 사정보정 (금·철·사·배)
   ① 금융보정
   ② 사례 건물가액 산정
   ③ 사례 토지가액 산정 : 전체 거래가액 - 사례 건물가액(사례 거래시점 기준 감가수정)
   ※ 철거 전제 거래사례의 경우 토지 거래사례비교법만 적용 가능함.

3. 시점수정치 (지가변동률 : 거래시점 부터 기준시점까지)
   거래사례가 속한 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

4. 지역요인비교치

5. 개별요인비교치

6. 시산가액 (비준가액)
   사례 토지가격 ×사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 ×1/사례면적
   〈×대상면적 = 총액〉

1. 사례의 선택

(1) 사례의 선택기준 (감정평가실무기준) – 신.사.35.배.표

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 **신**고된 실제 거래가격일 것
② 거래**사**정이 정상적 또는 보정이 가능한 사례일 것
③ 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것.
④ 일체로 거래된 경우에는 **배**분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 비교**표**준지의 선정기준에 적합할 것

(2) 사례의 선택기준 (개념상) – 위.물.시.사.배

① **위**치적 유사성(지역요인)
② **물**적 유사성(개별요인)
③ **시**점수정 가능성 : 시간적 유사성
④ **사**정보정 가능성
⑤ **배**분법 적용 가능성

(3) 기타 방식의 선택기준

① 임대료 : 위물시사+계약내용의 유사성

② 표준지평가 : 3사요위배

③ 보상평가 : 용이주지

④ 그 밖의 요인보정 : 용이주지(일반) 용이주적불완당(보상)

2. 사정보정

(1) 사례의 가격 보정 (순서 : 금·철·사·배)

① 복합부동산 : 배분법 적용(공제방식·비율방식)

② 건물 철거전제(매수인 비용부담시) :
매매가격+철거비용−잔재가격 (거래당시 예상가격 기준, 실제비용×)

③ 건물 철거전제(매도인 비용부담시) : 매매가격(보정×)

④ 양도소득세 포함(매수인 부담시) : 매매가격+양도소득세

⑤ 전세금·보증금 인수조건 : 사례매매가격+전세금·보증금(현가 가능)

철거비 처리문제

① 대상이 철거전제 부동산
: 나지상정가격−철거비
〈건부감가〉

② 사례가 철거전제 부동산
: 사례금액+철거비
: 나지상정가격으로 조정
〈사정보정〉

▶ 사정보정시 분자는 정상가격을 구하기 위해 항상 100이 된다.

(2) 사정보정률

$$\frac{(\text{매매가격}-\text{정상가격})}{\text{정상가격}} \times 100 = \pm \alpha\%$$

정상가격대비 $\alpha\%$
고가 또는 저가 구입

(3) 사정보정치

$$\frac{(\text{대상})\text{정상가격}}{\text{사례가격} \pm \alpha} = \frac{100}{100 \pm \alpha}$$

(4) 금융보정

상환조건	저당대부액의 현가 (기본 산식)
원리금 균등상환	1억 × MC(10%, 3년)× PVAF(15%, 3년)
만기 일시상환	1. 이자지급분 : 1억 × 10% × PVAF(15%, 3년) 2. 원금상환분 : 1억 × 1/(1+15%)^3
원금분할상환 (매년1/3씩상환) (매월 이자지급)	1. 원금상환분 : 1억 × 1/3×(1.15^{-1} + 1.15^{-2} + 1.15^{-3}) 2. 이자지급분 (1년차) 1억 × 10/12% × PVAF(15/12%, 12개월) (2년차) 1억× 2/3 × 10/12% × PVAF(15/12%, 12개월) × 1.15^{-1} (3년차) 1억× 1/3 × 10/12% × PVAF(15/12%, 12개월)× 1.15^{-2}

※ 공통사항 : 저당부액(원금) 1억, 저당기간 3년, 저당이자율 10%, 시장이자율(할인율) 15%

승계 조건	저당대부액의 현가 (기본 산식)
매도인 **저당대부액 1억** 저당기간 10년 중 3년 상환 (잔존7년) 저당이자율 10%, 시장이자율15%	1억 × MC(10%, 10년)× PVAF(15%, 7년)
매도인 **미상환 대부액 1억** 저당기간 10년 중 3년 상환 (잔존7년) 저당이자율 10%, 시장이자율15%	1억 × MC(10%, 7년)× PVAF(15%, 7년)
매도인 **저당대부액 1억** 저당기간 10년 중 3년 상환 (잔존7년) 저당이자율 10%, 시장이자율15% + **저당 이자율 매수시 7%로 변경**	1억× $\left(1-\frac{(1+10\%)^3-1}{(1+10\%)^{10}-1}\right)$ × MC(7%, 7년)× PVAF(15%, 7년)

▶ 국공유지 기여도 배분에도 활용가능.

(5) 증분가치의 배분

배분방법	배분비율 산정(B토지)
면적비	$\frac{B\text{토지면적}}{A\text{토지면적}+B\text{토지면적}}$
단가비	$\frac{B\text{토지단가}}{A\text{토지단가}+B\text{토지단가}}$
병합전 총액비	$\frac{B\text{토지총액}}{A\text{토지총액}+B\text{토지총액}}$
구입한도액비	$\frac{(A+B)\text{합병가치}-A\text{토지가액}}{(A+B)\text{합병가치}\times 2-A\text{토지가액}-B\text{토지가액}}$ $=\frac{\text{증분가치}+B\text{토지가액}}{\text{증분가치}\times 2+A\text{토지가액}+B\text{토지가액}}$

CONTENTS 목차

〈한정가치로 거래된 사례의 사정보정〉

1. 사례선정

거래사례#1은 관련 당사자 간에는 합리적인 거래로 인정되는 한정가치로서 사정보정이 가능하므로 사례로 선정함.

2. 사례 토지가격 정상화

1) 사정보정치

(1) 가치증분액 : 합병후 가치 - 합병전 가치

(2) 가치증분액의 배분 : 총액비, 구입한도액비, 면적비, 단가비 등 기준

(3) 사정보정치 : 정상가격 ÷ (정상가격 + 증분배분액)

2) 사례토지 정상화가격 : 거래가격 × 사정보정치

3. 비준가액

사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 면적비교

TIP 최종 시산가격 조정시에는 사정보정 과정에서의 주관개입 가능성 등을 이유로 최종 가격 결정에서는 가중치를 낮게 고려할 것

3. 면적 비교

▶ 대상물건 확정
① 공부간의 불일치
② 공부와 현황의 불일치

(1) 일반적 기준

공부면적을 기준하며, 대장과 등기사항전부증명서의 면적이 상이한 경우 대장 면적에 따른다.

(2) 환지지역 내 토지면적

1) 환지처분 청산금 완납 : 환지면적

2) 환지처분 전 환지예정지지정

① 담보 : 환지예정면적과 권리면적 중 작은 면적

② 일반·경매 등: "권리면적 〉 환지예정면적"인 경우 환지예정면적을 기재하고 남은 권리면적 별도 처리

③ 표준지 : 청산금여부에 관계없이 환지예정면적 기준

○ 대지면적 산정시 주의 사항

※ **대지면적 포함 – 건축지정선**
가로경관의 연속적인 형태를 유지할 필요가 있거나 중요가로변의 건축물을 정연하게 할 필요가 있는 경우에 지정하는 것으로서 건축물의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 하는 선을 말한다. 건축지정선은 대지 면적에 영향을 미치지 않는다.

※ **대지면적 제외 – 건축한계선** (건폐율·용적률도 공제)
협소한 보도 및 이면도로의 확폭(폭을 확보함) 등 도로의 개방감 확보를 위하여 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축할 필요가 있는 곳에 지정하는 것으로서 부대시설을 포함한 건축물 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없는 선을 말한다.
① 폭 4M 미만의 도로에 접하여 건축선이 지정되는 경우(건축선의 후퇴)
→ 도로용지로 보아 대지면적에서 제외
② 도로 모퉁이 건축선 제한, 막다른 도로
→ 대지 면적에서 제외

Ⅲ 건물의 거래사례비교법

CONTENTS 목차

〈건물 거래사례비교법〉

1. 사례선정

대상건물과 구조 유사성, 비교가능성 및 배분법 적용가능성 있는 복합부동산 거래사례인 〈사례#1〉 선정

TIP 건물 거래사례 활용 → (건물 구조 유사성) & (지역요인비교불가 or 용도지역 상이)

2. 사례 건물가액

1) 사례복합부동산 정상화가격(금융보정, 사정보정)
2) 사례토지가격 (거래시점 기준)
3) 사례건물가격 (거래시점 기준)

3. 비준가액 (기준시점 기준)

사례건물가격×사정보정×시점수정×개별요인×(잔가율비교)×면적비교

1. 사례선정 및 사정보정

① 배분법 적용시 거래시점의 사례의 건물가격구성비 사용 또는 사례의 토지가격 평가(공시지가기준법 등)

② 건물의 경우 위치적 유사성은 고려할 필요 없다.

③ 즉, 지역간 비교가 불가 사례 또는 용도지역 상이해도 건물 거래사례비교 가능

▶ "지역요인 비교불가", "용도지역 상이"의 사례는 "건물비교가능성"이 있는지 여부를 판단할 필요

2. 시점수정

① 건축비지수를 활용

② 주로 월할 계산

③ 월할 계산의 경우 15일 미만은 1월로 보지 않는다.

3. 잔가율비교

① 비교시점 : $\frac{\text{대상의 기준시점 잔가율}}{\text{사례의 거래시점 잔가율}}$

② 잔가율 : 적산가격 ÷ 재조달원가

③ 유의사항

㉠ 재조달원가의 개별요인 평점이 주어지는 경우 : 잔가율 비교 ○

㉡ 기준시점의 건물가격 개별요인 평점이 주어지는 경우 : 잔가율 비교 ×

Ⅳ 복합(토지·건물)부동산의 거래사례비교법

CONTENTS 목차

〈집합건물 거래사례비교법〉

1. 사례선정
   대상과 일체적 유사성, 비교가능성 있는 집합건물 거래사례인 〈사례#1〉 선정
2. 사정보정
3. 시점수정 : 일괄 시점수정이 가능한 경우 물건 유형별 적정 지수 또는 율
4. 층별·위치별 효용비
   1) 사례선정 : 표준적 분양사례 또는 임대사례 선정하여 단가를 기준으로 산정
   2) 사례의 층별, 위치별 전유면적당 단가 또는 실질임대료
   3) 층별·위치별 효용비 결정
   TIP 효용비 제시된 경우 그대로 적용
5. 비준가액
   (집합건물)거래가격×사×시×지×개별요인{단지내×단지외×개별(층별·위치별 효용비)}×면적비교
   TIP 집합건물은 (일괄)거래사례비교법 원칙임(감칙§16)

CONTENTS 목차

〈복합부동산 거래사례비교법 (방법 2)〉

1. 사례선정
   대상과 일체적 유사성, 비교가능성 있는 거래사례인 〈사례#1〉 선정
2. 요인비교치
   1) 토지요인비교치
   2) 건물요인비교치
3. 비준가액
   복합부동산 거래가격×사정보정×{사례의 토지가격구성비×시점수정(지가변동률)×토지요인비교}+{사례의 건물가격구성비×시점수정(건축비지수)×건물요인비교}×일체품등비교

1. 토지와 건물을 배분하지 않는 경우 (집합건물, 대형부동산)

(1) 산식

일괄 거래사례 가격×사정보정×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×면적비교

(2) 유의사항

① 시점수정은 주택지수, 자본수익률 등을 이용함
② 개별요인비교는 토지, 건물 일체의 개별요인비교치를 이용함
③ 대형부동산 면적비교는 건물 연면적 기준
④ 집합건물 면적비교는 전유면적 기준

감칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

집합건물의 거래사례비교법

- 집합건물의 일괄평가는 집합건물의 거래사례인 경우에만 유사성 및 비교가능성이 있다고 보아야 할 것이다. 따라서 복합부동산(토지건물) 거래사례를 선정하는 실수를 범하지 말자.
- 최근 기출문제의 경우 일체 시점수정치(ex. 아파트가격지수), 일체 개별요인비교치(ex. 대상이 사례보다 5%우세, 수량요소포함)를 제시한 경우가 있으므로 주어진 자료에 충실히 접근할 필요가 있다.
- 개별요인항목에 층별·위치별 효용비를 포함하는 경우 이중 고려되지 않도록 유의한다. 또한 면적비교가 별도로 이루어지므로 층별·위치별 효용비율이 아닌 층별·위치별 효용비를 비교한다.
- 공급면적 =전용면적+공용면적
- 면적비교는 전용면적 비교원칙

집합건물의 시점수정 방법

대분류	종류	권장지수
주거용	공동주택	주택 유형별 매매가격지수
	주거용 오피스텔	부동산원 오피스텔 매매가격지수
비주거용	집합상가	상업용부동산 자본수익률 [오피스 / 매장용(중대형·집합)]
	업무시설	
	아파트형 공장	
	특수부동산	

2. 토지와 건물을 배분하는 경우 (일반 토지, 건물)

(1) 산식

일괄 거래사례 가격×사정보정×[사례의 토지가격구성비×토지요인비교+사례의 건물가격구성비 × 건물요인비교]×일체품등비교

※ 토지요인비교 = 시점수정(지가변동률)×지역요인비교×개별요인비교×토지 면적비교
※ 건물요인비교 = 시점수정(건축비지수)×개별요인비교×(잔가율비교)×건물 면적비교

(2) 유의사항

① 일체품등비교는 최유효이용이 아닌 상태인 경우에만 필요
② 가격구성비는 사례의 거래시점 당시를 기준
③ 원칙적으로 잔가율 비교는 행함
④ 건물 면적은 연면적을 기준함

대형부동산 감정평가

1. 오피스빌딩
   ① 권역별 구분(CBD, YBD, KBD, BBD 등 시장권역별 시장분석)
   ② 규모별 구분(프라임급, A급, B급 등)
   ③ 연면적 당 단가 기준 비교(전체 거래가격 ÷ 건물 연면적)
   ④ 시장분석에 의한 보증금, 월지불임료, 관리비, 공실률 등 고려 수익방식 적용
   ⑤ 투자수익률=Income Rate(=NOI/P)+Capital Rate(가치상승률)

2. 호텔
   ① 규모별 구분(특1급, 특2급, 1급 등)
   ② 연면적 당 단가 기준 비교(전체 거래가격 ÷ 건물연면적)
   ③ ADR, OCC, 영업경비비율 등 고려하는 매출기준 수익방식 적용
   ④ 시장분석에 의한 보증금, 월지불임료, 관리비, 공실률 등 고려 수익방식 적용

3. 대형 매장(백화점, 대형마트)
   ① 연면적당 단가 기준 비교(전체 거래가격 ÷ 건물 연면적)
   또는 판매면적당 단가 기준 비교(전체 거래가격 ÷ 건물 판매시설 면적)
   ② 평효율 고려 수익방식 적용(평효율=전체 매출액 ÷ 판매 면적)
   ③ 시장분석에 의한 보증금, 월지불임료, 관리비, 공실률 등 고려 수익방식 적용

4. 물류창고
   ① 창고 유형별 구분(상온, 냉장, 냉동 등)
   ② 연면적당 단가 기준 비교(전체 거래가격 ÷ 건물 연면적)
   ③ 시장분석에 의한 보증금, 월지불임료, 관리비, 공실률 등 고려 수익방식 적용
   ④ 권역(경기 남부, 북부, 동부, 서부, 인천 등), 서울 및 IC접근성 고려하여 평가

5. 골프장
   ① 평가 기본 : 등록면적 기준(제외지 구분), 회원·대중제, 일단지(개발지,원형보전지)
   ② 비교표준지(완공된 골프장이라면 대부분 본건이 표준지)
   ③ 홀당 단가 기준(전체 거래가격 ÷ 홀수(9홀, 18홀, 27홀, 36홀)

▶ 평효율은
→ 개별요인비교 항목으로 응용가능
→ 환원율 산정 활용가능

$$R = \frac{NOI(=\text{평효율} \times \text{임대료율})}{P}$$

Section 03 원가방식

Appraisal and Assessment

I 토지평가

1. 조성원가법(조성지, 매립지)

CONTENTS 목차

〈가산방식(조성원가법)〉

1. 준공시점 대상(사례) 토지가액
   1) 소지매입비
      TIP 투하자본이자율 적용
   2) 조성공사비
      TIP 토목공사비는 토지 해당 비용만 반영(건물 해당 토목공사는 제외)
      TIP 기부채납부분도 조성공사후 기부채납을 전제(기부채납 조성비 포함)
   3) 부대비용
   4) 계

2. 기준시점 대상 토지가액
   ① 준공시점 대상 토지가액×시점수정
   ② 준공시점 사례 토지가액×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×면적비교
   TIP 토지의 면적은 조성이 완료된 상태를 기준한 면적 (유효택지면적, 감보율이 고려된 면적)
   TIP 시점수정은 지가변동률 적용

(1) 준공시점 기준 토지가액

① 소지가격 : 소지매입비용×시점수정(투하자본이자율)

② 조성비용 : 조성공사비, 개발부담금, 개발업자 적정이윤 등

(2) 기준시점 기준 토지가액

준공시점 기준 토지가액 × 지가변동률(시점수정)

※ 산정된 토지가액은 유효택지(대지)면적 기준

감칙 제11조(감정평가방식)1호

1. **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

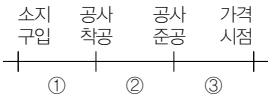
감칙 제2조(정의) 5,6호

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
6. "적산법(積算法)"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

▶ 감보율 = $\frac{\text{기반시설} + \text{체비지면적}}{\text{사업구역 전체면적}}$

▶ 유효택지면적 = 사업구역 면적×(1−감보율)

시점수정 적용



① 지가변동 ② 지가변동 ③ 지가변동
① 지가변동 ② 투하자본 ③ 지가변동
① 투하자본 ② 투하자본 ③ 지가변동

▶ 면적고려 기준
조성비·업자이윤 : 전체면적 기준
공공시설부담금 : 대지면적 기준 (기부채납 제외)

2. 개발법

CONTENTS 목차

〈공제방식(개발법)〉

1. 분양사례 토지가액
   1) 개발계획
      ① 대지면적 : 건축이 가능한 토지면적
         TIP 소요너비, 기부채납, 모퉁이 건축한계선 및 도시계획시설 저촉부분 제외
         TIP 미관지구 건축후퇴선 등은 포함
      ② 건축면적 : (대지면적 × 건폐율)
      ③ 건축연면적 : (대지면적 × 용적률) + 지하면적 + 지상주차장 등
      ④ 분양면적 : 건축면적 × 전용(분양)률 %
   2) 총분양수입 현가
      ① 총분양수입
         TIP 분양가 산정 → 일체비준가격, 분양가상한제, 미래예측 확률변수 고려 등
      ② 현가
   3) 총 개발비용 현가
      ① 공사비
         TIP 건축비 추정 → 단위면적당 기본비용(회귀분석법, 보간법 등)
      ② 부대비용
      ③ 계
   4) 사례 토지가액 : [2)－3)]
2. 대상 토지가액(적산가액)
   분양사례 토지가액 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 면적
   TIP 토지의 면적은 개발되기 이전 상태를 기준한 면적

(1) 분양수입현가

① 분양가능면적 및 분양필지수 : 전체면적×(1－감보율) ÷ 정상필지규모

② 건물 분양시 면적: 분양가격은 분양면적 기준, 건축비는 연면적 기준

(2) 개발비용현가

(3) 유의사항

① 분양단가 산정시점을 명확히 확인할 것

② 현가시 할인율 : 토지가격 평가시에는 시장이자율
타당성분석에는 투자자의 요구수익률

▶ 건물 연면적 산정시 유의
① 원칙 : 각 층 바닥면적 합산
② 층수, 높이, 지하층 고려
③ 단순 용적률만 적용 ×

감칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

▶ 원가법에 따라 건물을 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 재조달원가 산정 : 감정평가의 대상이 된 건물(이하 "대상건물"이라 한다)을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 할 것
2. 감가수정 : 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용할 것. 이 경우 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가(觀察減價) 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.

▶ 리스된 항목이 있는 경우

⇒ 대상 재조달원가 산정시 제외 원칙 운용리스는 평가목적에 따라 포함 가능

Ⅱ 건물평가

CONTENTS 목차

〈건물 원가법 기본목차〉

1. 재조달원가
   1) 직접법(고려여부) : 사정개입, 시점수정 가능성
      TIP 조마울대담(조경, 마당, 울타리, 대문, 담장 등 부대시설 및 비건물 요소 제외)
   2) 간접법
      (1) 표준단가
      (2) 부대설비 보정단가
      (3) 재조달원가
   3) 결정

2. 감가수정
   1) 내용연수법
      TIP 내용연수의 조정 → 감가의 개별성
   2) 관찰감가법
      TIP 관찰감가법의 병용 → 감가요인의 복합성
   3) 분해법
   4) 시장추출법
      TIP 사례의 매년 감가율 (내용년수 산정), 연간감가율 = $\frac{\text{사례 연간 감가액}}{\text{사례 재조달 원가}}$
   5) 임대료손실환원법

3. 시산가액 (건물가액)

1. 기본 산식

적산가격 = 재조달원가 − 감가수정액(감가누계액)

2. 재조달 원가

(1) 산정기준

표준적 건설비(직접·간접공사비 및 수급인의 이윤) + 통상적인 부대비용(판매관리비, 도급인(개발업자)의 이윤)

(2) 재조달 원가의 종류

1) 복제원가(재생산비용)

① 동일한 설계, 구조, 자재 등을 기준

② 보험목적의 평가, 계획중인 건물의 평가, 비교적 신규건물 등에 활용

2) 대치원가(대체비용)

① 동일한 효용을 기준

② 복제원가산정시 타당성이 낮은 경우, 주로 오래된 건물에 활용

(3) 산정방법

① 직접법 : 총량조사법, 구성단위법, 단위비교법, 비용지수법

② 간접법 : 표준건축비 + 부대설비 보정단가

(4) 유의사항

① 부대시설 : 건물과 토지의 효용을 동시에 증가시키는 역할을 하는 것으로 재조달원가 산정시 제외됨(울타리, 대문, 담장, 조경, 마당콘크리트 공사, 보도공사, 인테리어 공사비 등)

② 부대설비 : 재조달원가 포함. 건물의 효용만을 증가시키는 설비를 말함 (ex) 전기설비, E/V, 도시가스, 화재탐지설비, 시스템에어컨 등)

3. 감가수정

(1) 내용년수법

적용대상의 성격·유형 등을 고려하여 각 방식 적용

1) 정액법 : 건물

① 실제연수법(최근에 지어진 건물) : $\frac{n}{N}$

② 유효연수법(부가물·증치물이 설치된 부동산) : $\frac{N-n'}{N}$

③ 미래수명법(오래 경과된 부동산) : $\frac{n}{n+n'}$

2) 정률법 : 기계, 기구

$P_n = C \times r^n = C \times (1-k)^n$

($P_n = C \times$ 최종잔가율$^{\text{경과년수/경제적내용년수}}$)

3) 상환기금법

$D = C \times (1-R) \times SFF(i, N) \times n$

4) 건물증축의 경우

① 주로 주체부분에서 내용년수 조정을 함(부대부분은 조정×)

② $\frac{n'}{n+n'}$의 식으로 증축부분 고려(n': 기존부분 잔존, n : 증축부분 경과)

(2) 관찰감가법

① 감가상각요인을 물리적, 기능적, 경제적 요인으로 나누어 추계하나, 분해법과 다른 점은 치유가능과 치유불능으로 나누지 않는 다는 것이다.

② 통상 내용년수의 조정에 쓰임

감칙 제2조(정의) 12호

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액해야 할 요인이있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

경제적 내용연수

경제적 내용연수는 물리적 내용연수 한도 內에서 결정.
따라서 경제적)물리적 내용연수라면 물리적 내용연수 만료시가 건물철거시기가 됨.

▶ 경제적 내용년수 : 전체 기간
▶ 경과년수 : 사용승인~기준(거래)시점 까지
▶ 잔존년수 : 경제적 – 경과

(3) 분해법

1) 물리적감가

① 치유가능

㉠ 치유비용(재생산비용 < 치유비용 : 치유비용)

㉡ 손상 및 반달리즘 : 물리적 감가액으로 계산

② 치유불능

㉠ 단기항목 : 단기 $C \times \frac{n}{\text{단기 } N}$

㉡ 장기항목 : (장기 C − 단기 C − 치유가능감가액) $\times \frac{n}{\text{장기 } N}$

※ 치유가능감가액은 재조달원가를 한도로 한다.

㉢ 치유가능감가액 : 「재생산비용 < 치유비용」의 경우 재생산비용

2) 기능적감가

① 경제적 타당성 분석

㉠ 가치증가분 − 수리비 > 0 : 회복가능

㉡ 가치증가분 판단시 : 장기항목이면 건물환원율(단기는 $PVAF$)

② 치유가능 및 치유불능 감가

	치유가능 기능적 감가			치유불능 기능적 감가		
	부족	대체	과잉	부족	대체	과잉
기존항목의 재조달원가	×	○	○	×	△	○
(−) 발생감가	×	○	○	×	△	○
(+) 치유비용(가치손실액)	○	○	○	○	○	○
(−) 신축시 설치비용	○	○	×	○	○	×

3) 경제적감가

① 부동산 자체에서 발생하는 것이 아니기 때문에 치유불능만 존재

② 토지·건물 전체에 발생하는 감가가 대부분이기 때문에 전체감가액을 건물에 배분하는 작업이 필요

③ 토지와 건물에 배분시 유의사항

㉠ 순수익 구성비가 주어진 경우

순수익손실 × 건물순수익구성비 × 1/건물환원율

㉡ 가격 구성비가 주어지는 경우

순수익손실 × 1/종합환원율 × 건물가격구성비

경제적 감가시 유의사항

① 경제적 감가상각은 토지와 건물 전체에 대하여 발생하므로 토지와 건물을 개별평가하는 경우 토지가격에도 고려해야 한다.
〈예 토지평가시 지역·개별요인 비교시 환경조건이 고려되었다면 토지가격에 경제적 감가가 이미 반영된 것으로 볼 수 있을 것이다.〉

② 경제적 감가로 인한 정상가격 대비 토지가격 하락분이 제시된 경우는 토지·건물가격구성비를 적용하는 것보다 토지가격하락분을 직접 차감함이 타당하다고 함

(4) **시장추출법(매매사례비교법)**

① 사례의 연간 감가율을 추출

② 대상 감가액 : 대상 재조달원가 × 사례 연간감가율 × 경과년수

(5) **임대료손실환원법**

① 순손실액 ÷ 환원율 × 건물비율

② 총임대료손실액 × GRM × 건물비율

▶ 사례 연간 감가율
① 사례 선정
② 사례 토지가액
③ 사례 건물가액
④ 사례 재조달원가
⑤ 연간감가율 = $\frac{\text{연간 감가액}^*}{\text{재조달 원가}}$
* 연가 감가액 = (재조달 - 건물P) × 1/n

Ⅲ 건물평가시 기초사항

1. 면적의 산정

(1) **연면적**

① 각 층 바닥면적 합계

② 대지면적 × 용적률 + 지하층면적 + 지상층 주차장

③ 용적률 산정시 연면적에서 〈지하층 면적〉, 〈지상층 주차용〉은 제외
(이 때 옥탑면적 역시 제외되지만 이는 연면적 산정시 이미 바닥면적에서 제외된 것임)

(2) **대지면적**

① 대지의 수평투영면적

② 접하는 도로너비가 4m 미만인 경우 건축선이 저촉되는 부분은 대지면적 산정시 제외

③ 대지 안의 도시계획시설인 도로·공원 등의 부분은 대지면적 산정시 제외

▶ 바닥 면적에서의 제외 사항
1. 다락 : 층고 1.5M 이하인 경우에 제외
2. 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑 제외
3. 옥상, 옥외 또는 지하에 설치하는 것(물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조)
4. 공동주택의 경우 : 지상층에 설치된 기계실, 어린이 놀이터, 조경시설은 바닥 면적에서 제외
5. 필로티 부분 : 공중의 통행 전용, 주차 공동 주택의 경우 제외

(3) **건축면적**

① 건축물의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적

② 대지면적 × 건폐율

2. 층수 판정

① 연면적 ÷ 건축면적　　② 용적률 ÷ 건폐율

3. 건축선

(1) **건축한계선**

폭 4m 미만의 도로에 접하여 건축선이 지정되는 경우 대지면적에서 제외

▶ 미관지구 건축선 후퇴는 대지면적과 무관함

(2) **건축지정선**

① 시군구장이 통상 폭 4m 이상의 도로 건축선을 지정

② 이때는 대지면적에 산입한다.

CONTENTS 목차

〈분해법(Breakdown Method)〉

1. 재조달원가

주체부분과 부대부분으로 나누어 합계

2. 감가수정

1) 물리적 감가

(1) 치유가능 : 치유비용

(2) 치유불능

TIP 재조달원가 범위내 치유비용 제외 → 이중감가 배제

① 주체부분

② 부대부분

(3) 계

2) 기능적 감가

TIP "과소, 과대, 대체" 여부와 "치유가능" 여부 판단

TIP 치유가능성 판단 : 가치환원(조소득승수법, 직접환원법, PVAF) - 치유비용

(1) 항목#1(과소)

① 치유가능성

② 감가액 : 치(손) − 신

(2) 항목#2(과대)

① 치유가능성

② 감가액 : 기발 + 치(손)

(3) 항목#3 (대체)

① 치유가능성

② 감가액 : 기발 + 치(손) − 신

(4) 계

3) 경제적 감가

TIP 건물분으로 배분

4) 감가액(계)

3. 적산가액

재조달원가 - 감가수정

Section 04

수익방식

Appraisal and Assessment

Ⅰ 순수익 (NOI)

1. 산식

NOI = EGI(=PGI − L&V) − OE

2. 가능총수익 (PGI)

(1) 구성항목

연지불임대료, 보증금운용익(예금적 성격), 권리금상각액 및 미상각액운용익(선불적 성격), 지불임대료운용익, 공익비실비초과액, 주차장수입 등 기타소득

(2) 구체적 산정

① 연지불임대료 : 월지불임대료 × 12

② 보증금운용이익 : 보증금 × 보증금운용이율

③ 권리금상각액 및 미상각액운용이익 : 권리금(선불적 성격의 임대료) × MC

④ 관리비수입 : 지불임대료와 별개로 수취하는 관리비 전액 인식

⑤ 주차장수입 등 기타소득 : 주차장, 자판기, 세탁기 등을 통한 기타소득

⑥ 공익비 실비초과액

(수취한 부가사용료 + 공익비) − 실제 지출한 부가사용료 공익비

전환이율

Ⅰ. 전환이율 의의

임대형태에 있어서의 전세조건을 보증부월세조건으로 변경하거나 보증부월세조건을 전세조건으로 변경하는 경우에 적용하는 이율

Ⅱ. 관련조문(공동주택의 조사 및 산정지침 제22조)

① 임대주택가격은 인근 시·군·구에 소재하는 유사 공동주택의 거래가격을 기준으로 산정한 가격에 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 산정하거나 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율 등을 종합적으로 참작하여 산정한다.

② 제1항의 규정에 의하여 임대주택가격을 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율을 참작하여 산정하는 경우에는 다음의 산식에 의한다.

- 임대주택가격 산정금액
  = 임대주택의 전세금 환산액 × (유사 공동주택의 거래가격 ÷ 전세금)
- 전세금 환산액 = 보증금 + 월세 × 12 ÷ 전환율

③ 제2항의 규정에 의한 전환율은 지역별로 상이하므로 부동산시장에서 직접 조사하여 적용한다.

감칙 제11조(감정평가방식) 3호

3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감칙 제2조(정의) 10,11호

10. "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
11. "수익분석법"이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

공익비와 부가사용료의 비교

① 공익비(편의시설의 사용료)
부동산의 공용부분에 사용되는 공통비, 공용부분의 관리비를 의미 (수도광열비, 위생비 등)

② 부가사용료
임차인이 직접공급자에게 지불해야 할 부분을 임대인에게 지불하도록 하는 경우에 지불되는 비용 (가스료, 전기료 등)

▶ 보증금운용이율 VS 보증금전환이율 구분

▶ 숙박시설·사우나 등 부동산 자체적으로 수익창출 가능한 경우 → 매출액 기준 수익방식 적용가능 but 영업권 개입 가능성 유의 + 비부동산 가치 포함 유의

3. 운영경비 (OE)

(1) 구성항목(유공손대공정)

유지관리비, 공조공과, 손해보험료, 대손상당액, 공실충당금, 정상운전자금이자상당액

(2) 구체적 산정

1) 감가상각비

① 포함하는 경우는 상각 후, 포함하지 않는 경우는 상각전 순수익
② NOI는 상각전 순수익 산정이 원칙
③ 건물의 적산가격×1/잔존내용년수 또는 재조달원가÷전체내용년수

2) 유지관리비

수익적 지출만 해당하며, 자본적 지출은 제외

3) 공조공과

① 포함될 세금 : 재산세, 도시계획세, 공공시설세 등 대상 보유 관련 세금
② 제외될 세금 : 소득세, 법인세, 대상귀속 아닌 종합부동산세, 취·등록세

4) 손해보험료

① 전액 기초 일시지급 : 보험료×MC
② 전액 기초 일시지급, 계약만료시 일정액 환급
일시불×MC－환급액×SFF
③ 매기 지급, 계약만료시 일정액 환급
매기지급액－매기지급액×FVAF(약관이자율)×SFF(시장이자율)

5) 대손준비금 및 공실손실상당액

6) 정상운전자금이자상당액

장기차입금이자, 자기자본이자상당액은 제외

▶ 실무적으로 사례의 임대료를 기준으로 대상의 임대료를 비준하는 경우 PGI를 기준으로 산정함(순수익 비준은 사용되지 않고 있음).

순수익 등의 비준

1. 임대사례 필요제경비 제시시 (순수익 비준)
사례토지귀속순수익×사×시×지×개×면
2. 대상 필요제경비 제시시 (총수익 비준)
사례총수익×사×시×지×토·개×건·개×(잔)×임·면
3. 일체 순수익 비준시
사례순수익×사×(시)×(토·순·구×토·비+건·순·구×건·비)×일·품

4. 소득 추계과정

(1) 추계과정

가능총수익(PGI) + 기타소득(OI)
– 공실손실충당금 및 불량부채(V&LA)
유효총수익(EGI)
– 영업경비(OE)
순영업소득(NOI)
– 부채서비스액(DS)
세전현금수지(BTCF)
– 영업소득세(TAX)
세후현금수지(ATCF)

(2) 구체적 추계

① 현재 점유율이 100%라도, 시장지역 내 정상적인 공실률은 반드시 계상
② OE에 첨가 항목 : 수선비, 대체준비금, 공실 및 불량부채충당금, 관리비
③ OE에 삭제 항목(개부소소저감) : 개인적 업무비(부동산운영 관련 비용은 포함), 부가물·증치물, 소득세, 소유자급여 또는 인출금계정, 저당지불액, 감가상각비

▶ 정률 증감 모형(DCF)
– K계수 응용–
ex) 5년간 NOI 3% 매년 증가

$$\text{NOI 1기} \times \frac{1-(\frac{1+3\%}{1+y\%})^5}{(y\%-3\%)} + \text{기말 복귀가액 현가}$$

소득변동에 따른 조정
① 가치·소득 g%씩 변화
R=y–g
② 가치만 △% 변화
R=y–△SFF

5. 순수익 안정화(K계수)

① NOI가 매년 일정비율로 변화시

② 산식 : $K = \dfrac{1-(\frac{1+g}{1+y})^t}{(y-g)\times PVAF_{y\%,t}}$

③ 조정 : 조정전 $NOI \times K$계수

6. 순수익 산정시 유의사항

① 최유효이용을 전제로 한 미래의 수익에 기초한다.
② 시장의 전형적인 임대차를 기준으로 산정한다.
③ 임대료지불시기에 유의한다.(계약시점, 실현시점 구분)
④ 감가상각비의 포함여부는 건물환원율에 대응시킨다.

Ⅱ 자본환원율

1. 수익률

(1) 소득률(income rate)과 수익률(yield rate)

① 소득률 : 종합환원율, 지분환원율, 저당환원율, 토지환원율, 건물환원율
② 수익률 : 이자율, 할인율, 내부수익률, 지분수익률, 종합수익률
③ 소득률은 직접환원법에, 수익률은 할인현금흐름분석법에 적용됨

▶ $\underline{Y} = \underline{R} + \underline{g}$
할인 환원 시점수정

$$\frac{NOI}{P} \quad \frac{P'-P}{P}$$

▶ 투자수익률 = 소득수익률 + 자본수익률
Yield rate Investment rate | Income rate | Capital rate

(2) 기대수익률과 요구수익률의 관계

① 기대수익률 〉 요구수익률 : 투자함
② 기대수익률 〈 요구수익률 : 투자하지 않음

2. 산정방법(시조투엘부)

(1) 시장추출법

1) 직접시장비교법

(사례부동산의 상각 전 환원율 – 사례부동산의 상각률)
= 사례부동산의 상각 후 환원율

2) 투자시장질적비교법

사례부동산의 상각 후 환원율 × 사례평점/대상평점 + 대상부동산의 상각률 = 대상의 상각 전 환원율

3) 조소득승수법(GIM법)

$$R_0 = \frac{1-OER}{EGIM}\left(OER = \frac{OE}{EGI}, EGIM = \frac{P}{EGI}\right)$$

(2) 요소구성법(조성법, 합산법)

① 환원율 = 무위험률 + 위험할증률

② 무위험률 : 채무불이행 위험이 없는 국·공채이자율 같은 안전율

③ 위험할증률 : 위험성(+), 비유동성(+), 관리의 난이성(+), 자금의 안전성(−)

▶ 조소득승수법 산식 도출

$$\frac{1-OER}{\frac{1}{\frac{P}{EGI}}} = \frac{EGI\times(1-OER)}{P} = \frac{NOI}{P}$$

(3) 투자결합법

1) 물리적 투자결합법

$$R_0 = w_L R_L + w_B R_B$$

$w_L \cdot w_B$: 토지·건물 가격구성비 $R_L \cdot R_B$: 토지·건물환원율

cf 상각 전·후 환원율 전환
상각 전 R = 상각 후 R + 건가구 × 1/n

2) 금융적 투자결합법

① Ross방식 : $R_0 = E/V \cdot R_E + L/V \cdot r$(단, R_E는 지분배당률)

② Kazdin방식 : $R_0 = E/V \cdot R_E + L/V \cdot MC$

▶ R_E : 지분배당률 = 현금수익률 = 지분환원율 = 현금수지율
$\Rightarrow \frac{BTCF}{\text{지분투자액}}$
⇒지분수익률(y) − 지분가치변화율 (= 지분형성률 + 지분복귀율)

(4) Ellwood법

① 산식

$$R_0 = y - (L/V)c \pm \triangle SFF_{y\%,t}$$

$$c = y + P \cdot SFF_{y\%,t} - MC$$

▶ y.SFF → 자기자본수익률(지분수익률)
P.MC → 이자율

▶ $P = \frac{(1+i/12)^n - 1}{(1+i/12)^N - 1}$

② 추가저당이 있는 경우는 대부비율에 따라 가중평균함

(5) 부채감당법(Gettel법)

$$R_o = DCR \times (L/V) \times MC$$

▶ DCR = NOI ÷ D·S

CONTENTS 목차

〈일괄 수익가액(직접환원법)〉

1. 사례 선정
   대상과 일체적 유사성, 비교가능성 있는 수익사례인 〈사례#1〉 선정

2. 사례 PGI

3. 대상 PGI
   사례 PGI×사×시×지×개

4. 대상부동산 NOI
   TIP 사례 NOI를 비교하는 경우
   사례 NOI×사×시×(토순구×토지요인+건순구×건물요인)×일체품등비교

5. 환원율
   1) 시장추출법　　2) 요소구성법(조성법)
   3) 투자결합법　　4) 엘우드법
   5) 부채감당법
   6) 결정

6. 수익가액

Ⅲ 자본환원방법

1. 자본회수유형

(1) 직선법

① 산식 : r (자본수익률) + $\frac{1}{n}$ (자본회수율)

② 적용대상
   ㉠ 매년의 NOI가 감소할 것으로 예상되는 부동산
   ㉡ 이미 경쟁력이 쇠퇴하고 있는 부동산
   ㉢ 수요에 비해 공급이 포화상태인 부동산

(2) 상환기금법(Hoskold법)

① 산식 : $r + \frac{i}{(1+i)^n - 1}$

② 적용대상 : 건물을 경제적 수명이 이르기까지 고정임대료로 장기 임대차하는 경우(예 광산, 산림)

(3) 연금법(Inwood법)

① 산식 : $r+\frac{r}{(1+r)^n-1}=\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n-1}$

② 적용대상

㉠ 매기 NOI가 안정적이거나 일정할 것으로 예상되는 부동산

㉡ 소득흐름이 연금성격을 가지는 장기임대차에 제공되는 경우(예) 어장, 슈퍼마켓)

2. 잔여환원법

(1) 의의

순영업소득을 각 구성부분의 귀속(잔여)소득으로 배분하고 각각의 귀속소득에 개별환원율을 적용하여 수익가치를 산정하는 방법

(2) 토지잔여법

CONTENTS 목차

〈토지잔여법〉

1. 사례선정
   대상과 유사성, 비교가능성 및 잔여법 적용가능성 있는 〈사례#1〉 선정
2. 사례 NOI
   1) 사례 PGI 2) 사례 OE 3) 사례 NOI
3. 환원율의 산정 (개별환원율)
   1) 기본환원율 2) 토지환원율 3) 건물환원율
4. 사례건물 귀속 NOI
   사례건물가격 × 건물환원율
5. 사례토지 귀속 NOI [2. – 4.]
6. 대상토지 기대 NOI
   사례토지 순수익×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인×면적
7. 대상토지 수익가액 : 대상 토지 NOI ÷ 토지환원율

1) 적용대상

① 건축비용을 정확히 추계할 수 있는 신규건물

② 감가상각이 거의 없는 건물

③ 토지가치를 독립적으로 추계할 수 없는 부동산

④ 건물이 최고최선의 이용 상태 하에 있는 부동산

⑤ 건물가치가 토지가치에 비해 상대적으로 적은 부동산(주차장 등)

토지잔여법 적용시 유의사항

1. 문제에서 자본수익률이 제시되어 있다면 자본수익률은 토지환원율임.
2. 건물환원율은 원칙적으로 상각 전 환원율을 의미
3. 순수익의 상각전후 여부는 문제에서 제시된 건물환원율의 상각전후 여부에 의함.

자본수익률의 3가지 의미

1. 투자수익률 중 가치상승률($\frac{P'-P}{P}$)
2. 수익률, 할인율(Yield rate)
3. 과거 상각후 환원율
   상각전 R = 자본수익률 + 회수율

2) 자본환원절차

토지가치 = (순영업소득 − 건물가치 × 건물환원율) ÷ 토지환원율

(3) 건물잔여법

CONTENTS 목차

〈건물 수익가액(잔여법)〉

1. 사례선정

대상과 유사성, 비교가능성 및 잔여법 적용가능성 있는 〈사례#1〉 선정

TIP 건물잔여법 힌트→ 건물의 유사성, 표준지 #1지상의 복합부동산 수익사례

2. 사례 NOI

1) PGI
2) OE
3) NOI

3. 환원율의 산정(Ellwood · Akerson법)

1) 기본환원율 2) 토지환원율 3) 건물환원율

TIP 토지와 건물 가치변화율이 따로 나와 있는 경우 분리환원율 적용 힌트

4. 사례토지 귀속NOI

사례토지가격 × 토지환원율

5. 사례건물 귀속NOI [2. − 4.]

6. 대상건물 수익가액

{사례건물 NOI × 사 × 시 × 개별요인 × (잔가율비교) × 면적} ÷ 건물환원율

TIP 건물잔여법, 부동산 잔여법 적용은 아주 중요한 논점
- 건물이 노후화, 토지가치추계가 정확한 경우 유용성
- 15회 기출문제 : "사례일체수익가액(회수기간법) − 사례토지가액" 비준

1) 적용대상

① 감가상각의 정도가 심한 부동산
② 최근의 매매사례로부터 토지가치를 정확히 추계할 수 있는 부동산
③ 전체가치 중에서 토지가치가 차지하는 비율이 적은 부동산

2) 자본환원절차

건물가치 = (순영업소득 − 토지가치 × 토지환원율) ÷ 건물환원율

3) 유의사항

① 건물잔여법은 건물이 비최고최선의 이용인 부동산에도 적용가능
② 건물잔여법은 건물의 과대, 과소 개량여부의 파악이 가능함

▶ 부동산 잔여법 실무 문제풀이시 유의사항
① 문제에서 4가지 가정 제시 안함
② DCF법으로 제시된 변수 활용
③ 오래되거나 잔존연수 짧은 부동산에 적용
④ 기말 복귀가치는 되도록 미지수(×) 적용안함

(4) 부동산잔여법

1) 기본가정〈DCF와 구분〉

① NOI 일정
② 잔존 경제적수명동안 보유
③ 기간말 건물가치는 0
④ 토지가치는 불변

2) 환원방법

$$P = NOI \times PVAF(r,n) + \frac{P_L}{(1+r)^n}$$

3) 적용대상

① 오래된 부동산 평가에 선호
② 시장가치의 대부분이 토지가치로 구성되어 있는 부동산평가에 적합
③ 건물가치만을 평가해야 할 경우에 특히 선호
④ 순영업소득이 연금의 성격이 강한 부동산의 평가에 특히 권장됨(임대가치, 임차권 평가에 선호)

3. 저당지분환원법

(1) 기본 논리

P = 지분가치 + 저당가치
= (매기BTCF 현가합 + 기말지분복귀액 현가) + 저당가치

(2) 활용

$$P = \frac{NOI}{Ellowood\,R_0}$$

4. 할인현금흐름분석법(DCF법)

(1) 산식

지분가치 + 저당가치

(2) 지분가치

1) 매기 현금흐름(NOI, BTCF, ATCF) 현가 합

① DS : 전체가치 × 대부비율 × MC
매년 이자만 지급하는 경우에는 전체가치 × 대부비율 × 이자율

② 영업소득세

㉠ 과세표준 : ⅰ)BTCF+대체충당금+원금상환분−감가상각비

ⅱ)NOI+대체충당금−이자−감가상각비

ⅰ)은 원리금균등상환방식, ⅱ)는 만기일시상환방식에 적용

㉡ 영업소득세 : 과세표준×영업소득세

㉢ 원금상환분 : (DS−저당대부액×i)×$(1+i)^{t-1}$

2) 기말 지분복귀액 현가

① 기말 지분복귀액

재매도가치−매도경비−미상환저당잔금−자본이득세

※ 재매도가치는 내부추계법과 외부추계법

② 미상환저당잔금 : 기초저당대부액×잔금비율

③ 자본이득세

㉠ 과세대상자본이득 : 순매도액−순장부가치−세제상 공제액

㉡ 자본이득세 : 과세대상자본이득×세율

[세후지분복귀액의 산정]	[자본이득세의 산정]
재매도가치	순매도액
− 매도경비	− 순장부가치
순매도액	자본이득
− 미상환저당잔금	− 세제상공제액
세전지분복귀액	과세대상자본이득
− 자본이득세	× 세율
세후지분복귀액	자본이득세

기입환원율(going-incap rate)

평가시점 현재의 부동산 가치를 구하기 위해서 1기말의 순영업소득에 적용되는 종합환원율을 말한다.

기출환원율(going-out cap rate)

보유기간 말 재매도가격을 산정하기 위해서 보유기간 말이나 기간 말 다음해의 순영업소득에 적용되는 종합환원율을 말한다. 최종환원율(terminal cap rate), 재매도 환원율, 잔여환원율이라고도 한다.

(3) 저당가치

(4) DCF에서 적용되는 수익률

① 시장가치를 구하는 경우 : 기대수익률(또는 전형적인 투자자들의 요구수익률)

② 투자가치를 구하는 경우 : 투자자의 요구수익률

CONTENTS 목차

〈DCF법(할인현금흐름분석법)〉

Ⅰ. 감정평가개요

Ⅱ. 저당가치(=저당대부액)

Ⅲ. 지분가치

1. 현금흐름의 추정

1) 1기의 NOI 등

2) 감가상각비

3) DS : $L \times MC$

4) 1기의 원금상환분 : $L \times (MC - i)$

(t기 원금상환분) 1기 원금상환분$\times(1+i)^{t-1}$ ($t = 2, \cdots$)

2. 매기 ATCF(DCF Table)

기간	1	2	3	4	5
PGI	×××				×××
(V&LA)	(×××)				(×××)
EGI	×××				×××
(OE)	(×××)				(×××)
NOI	×××				×××
(DS)	(×××)				(×××)
BTCF	×××				×××
원금상환금	×××				×××
(dep)	(×××)				(×××)
과세표준	×××				×××
(TAX)	(×××)				(×××)
ATCF	×××	×××	×××	×××	×××

3. 기말 지분 복귀액

1) 순매도액 : $\frac{NOI_6 \text{ or } NOI_5}{R} \times (1 - \text{매도경비율})$

TIP 기말NOI추정(확률분석 등), 기출환원율과 기입환원율 차이 고려

2) 미상환저당잔금 : $L \times (1 - p)$

3) 자본이득세 : (순매도액 – 순장부가치)$\times$양도소득세율(t)

TIP 순장부가치는 "취득원가-감가상각누계액"으로 계산

4) 기말 복귀액 : 1) – 2) – 3)

4. 지분가치

Ⅳ. 부동산가치 : 저당가치 + 지분가치

TIP 지분가치 산정시 적용하는 수익률에 따라 가치의 본질이 달라진다.

- 요구수익률(주관적 수익률) 적용시 투자가치(주관적 가치)
- 시장할인율(객관적 수익률) 적용시 시장가치(객관적 가치)

CONTENTS 목차

〈3방식 목차 종합〉

Ⅰ. 감정평가 개요
1. 감정평가 목적
2. 기준시점(§9②)
3. 기준가치(시장가치, §5①)
4. 감정평가 방법
(1) 개별물건기준 (§7①) : 토지§14, 건물§15
(2) 일괄평가 (§7②) : 일괄거래사례비교법(§16)
(3) 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 (§12)
①항 : 주된방법, ②항 : 다른 감정평가 방법 합리성 검토
5. 대상물건 확정
(1) 토지 : 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적위치, 일단지, 00기타, 토지임야
※ 지역개황은 표준적사용- 일시사용- 최분석 관계있음.
즉, 지역개황은 대상 이용상황 결정 및 표준지 및 사례 선정시 활용
(2) 건물 : 구조, 연면적, 사용승인일
6. 감정평가조건(§6②③/ 현황평가 :§6① 이용상황·공법상제한)
7. 기타사항 : 타인점유, 현황도로 등(구분평가/일괄평가 사유)

Ⅱ. 개별물건 기준
1. 토지 감정평가액 산출근거
(1) 공시지가기준법
1) 비교표준지 선정(§14②1호)
(① 적용공시지가 선택 : 공시기준일&공시시점, 보상법 §70)
① 선정기준 : 인, 용, 이, 주
② 비교표준지 선정 :
③ 배제사유 :
※ 지역분석을 선행한 후 해당 유사지역 내 표준지 선정 연계 논점 가능
2) 시점수정치 (§14②2호)
① 원칙 : 비교표준지 소재 시군구 용도지역별
② 예외 : 공법상제한 유사, 이용상황별, 평균
③ 기타 : 생산자물가상승률, 회귀분석(지표거생)
3) 지역요인비교치 (§14②3호)
① 인근지역 범위설정 : 용도지대적 관점 + 지, 하, 토, 공, 역 ⇒ "지역특성"
② 동일 수급권 內 유사지역 : "지역특성"고려 선택 + 유사지역 선택과 표준지 선정의 관련성
③ 지역요인 비교치 산출(인근/유사 표준적사용 기준)
ⅰ) 기준 : 기준시점 / 기준시점
ⅱ) 방법 : 거래단가, 순수익, 미지수, 평점비교
4) 개별요인비교치 (§14②4호)
ⅰ) 기준 : 기준시점 / 공시시점
ⅱ) 요인 : 조항곱더 / 가·접·환·획·행·기
5) 그 밖의 요인 보정치 (§14②5호)

① 1방법 : 대상을 기준

$$\frac{\text{사례단가}\times\text{지가변동률}\times\text{지역요인(대상/사례)}\times\text{개별요인(대상/사례)}}{\text{표준지공시지가}\times\text{지가변동률}\times\text{지역요인(대상/표준지)}\times\text{개별요인(대상/표준지)}}$$

② 2방법 : 비교준지 직접 비교

$$\frac{\text{사례단가}\times\text{지가변동률}\times\text{지역요인(표준지/사례)}\times\text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가}\times\text{지가변동률}}$$

※ 선정기준 :

– 용이주지로 선정하되, 추가적으로 평가목적별 가격성격에 부합하도록 평가사례 선정 가능.

–보상은 용이주적불완당

6) (공시지가기준법에 의한) 시산가액

(2) 거래사례비교법

1) 사례 선정

① 선정기준 : 위, 물, 시, 사, 배

※ 토지 사례가 아닌(지역요인비교 불가, 용도지역 상이) 경우 건물사례

2) 사정보정

1) 사정보정률(%) : $\frac{\text{매매가격}-\text{정상가격}}{\text{정상가격}}\times 100$

2) 사정보정치 :

$$\frac{100\%}{100\%+\text{사정보정률}(\%)}=\frac{\text{정상가격}}{\text{매매가격}}=\frac{\text{정상가격}}{\text{정상가격}+\text{가치증분 배분액}}$$

3) 금융보정

4) 철거비 보정

5) 협의의 사정보정

가. 증분가치 : 합병으로 인한 가치 증가분

나. 증분가치 배분

(가) 단가비율 : A단가 / 합병전 A, B합

(나) 면적비율 : A면적 / 합병전 A, B합

(다) 총액비율 : A총액 / 합병전 A, B합

(라) 구입한도액비율 : A한도액 / 합병전 A, B합

6) 배분법(복합부동산) : 복합부동산 정상화가격 – 사례건물가격 = 사례토지가격

3) 시점수정치

4) 지역요인비교치

5) 개별요인비교치

6) (거래사례비교법에 의한) 시산가액

(3) 조성원가법(가산방식)

1) 준공시점 사례토지가액

① 소지매입비

② 조성공사비

③ 부대비용

④ 조성택지 가액 : ① + ② + ③

2) 기준시점 대상토지가액 : 1. × 사 × 시 × 지 × 개 ÷ 면(감보율고려 면적산출)

(4) 개발법

1) 개발계획(토지)

(토지) : ① 유효택지면적 ② 분양획지수

(건물) : ① 건축면적 ② 분양면적

2) 분양수입의 현가

① 분양단가 산정(공, 비, 적, 수)

② 분양 합계

③ 현가

3) 개발비용의 현가(건축비/조성비)

4) 사례 토지 가액 : 2) – 3)

5) (개발법에 의한) 시산가액 : 4)× 사 × 시 × 지 × 개 ÷ 면

(5) 토지잔여법

1) 사례 NOI(순수익) ※개별R(환원률)

① PGI(총소득)

② OE(필요제경비)

③ 사례NOI : ① – ②

2) 사례 건물귀속 NOI

① 건물가격

② 건물NOI : ① × 건물R

3) 사례 토지귀속 NOI : 1. – 2.

4) 대상 토지기대 NOI : 3) × 사 × 시 × 지 × 개 ÷ 면

5) (토지잔여법에 의한) 시산가액 : 4) ÷ 토지R

※ 종합환원율(회수기간, 가치배수) 주어진 경우

1) 사례 NOI(순수익) 2) 사례 부동산 가액

3) 사례 건물 가액 4) 사례 토지 가액

5) 대상 토지 가액 4) × 사 × 시 × 지 × 개 × 면

※ 주어진 율이 수익률인 경우 DCF법인지 엘우드인지 판단

→ 율과 환원방법의 관련성,대상 이해필요

(6) 토지 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

2. 건물 감정평가액 산출근거

(1) 원가법

1) 재조달원가

① 직접법

② 간접법

※ 배제요소 : 조경, 마당, 울타리, 대문, 담장, 축대

※ 주체부대 구분, 지하층 단가

2) 감가수정

① 내용년수법 : 경제적내용년수, 정률법, 정액법, 상환기금법, 최종잔가율

증축–내용년수조정(구분평가)

$$\text{증축부분 단가} = \text{재조달 원가(단가)} \times \frac{\text{기존 건물 잔존내용 연수}}{\text{기존 건물 잔존내용 연수} + \text{증축 부분 경과연수}}$$

② 관찰감가법

③ 분해법 : 물리적, 기능적, 경제적 감가

④ 시장추출법(경제적내용년수 산정 = 연간감가율^-1)
Ⓐ 사례 재조달원가
Ⓑ 사례 건물가격
Ⓒ 사례 연간 감가액 : (Ⓐ – Ⓑ) ÷ Ⓐ ÷ 경과년수
Ⓓ 경제적 내용년수 : 1/Ⓒ
⑤ 임대료 손실 환원법 : 감가액 = 임대료 하락분 ÷ 환원율

(2) 거래사례비교법

1) 사례 선정
① 선정기준 : 용도적 유사성
※ 토지 사례가 아닌 경우 (지역요인비교X, 용도지역 상이) → 건물 사례가능성
2) 사정보정
3) 사례 토지가액 (공, 비, 적, 수 / 거래시점당시)
4) 사례 건물가액
5) 대상 건물가액(거래사례비교법에 의한 시산가액)
4) × 사 × 시 × 개 × 잔 × 면

(3) 건물잔여법

1) 사례 NOI(순수익) ※개별R(환원률)
2) 사례 토지 귀속 NOI
① 토지 가격 : 공, 비, 적 / 임대시점 당시
② 토지NOI : ① × 토지R
3) 사례 건물귀속 NOI : 1. – 2.
4) 대상 건물기대 NOI : 3) × 사 × 시 × 개 × 잔 × 면
5) (건물 잔여법에 의한) 시산가액 : 4) × 건물 R

(4) 건물 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

※ 종합환원율(회수기간, 가치배수) 주어진 경우
1) 사례 NOI(순수익)
2) 사례 부동산 가액

> ※ 사례 부동산 가액을 DCF로 산정 할 수 있음
> NOI × PVAF + 기말복귀가치액의 현가

3) 사례 토지 가액
4) 사례 건물 가액
5) 대상 건물 가액
4) × 사 × 시 × 개 × 잔 × 면

3. 개별물건기준에 의한 시산가액 : 토지 + 건물

Ⅲ. (일괄) 거래사례비교법

1. 사례선정

대상과 일체적 유사성, 비교가능성 있는 복합부동산 거래사례인 〈사례#1〉 선정

2. 요인비교치

1) 토지요인비교치

2) 건물요인비교치

※ 최근 실무에서는 토지건물 일체 시점수정치, 일체 개별요인비교가 이뤄짐.

3. 시산가액

거래가격×사×시×지×개별요인(단지외×단지내×개별요인)×건물면적비교

거래가격×사×(사례 토가구성비×토지요인+사례 건가구성비×건물요인)×일체품등비교

※ 시점수정 : 오피스 등 투자수익률 중 capital rate(가치변동률, 자본수익률)적용 가능

※ 개별요인비교치 : 수량요소 포함 가능

※ 대형부동산 면적 비교 주의

Ⅳ. (일괄) 수익환원법

※ 대상의 임대자료와 임대사례가 동시에 주어진 경우 : 임대사례는 토지잔여법 내지 건물잔여법에 활용, 대상의 임대자료는 일괄수익환원법에 적용(다만, 개별물건기준만 적용하는 문제에서는 대상수익을 토지잔여법에 적용)

1. PGI

→ 보증금운용이익 VS 보증금

→ 공익비 및 부가사용료 등의 실비초과액 처리방법(별도 징수 등)

→ 보증금운용이율 VS 전월세전환율(전환율)의 활용

→ 임대사례비교법을 통한 대상의 실질임료(PGI) 산정 가능

※ 실무기준에서는 : PGI =보증금운용익 + 연간임료 + 관리비수입 + 주차수입, 자판기운영수입, 광고수입 및 기타 수익

EGI = PGI − (공실손실상당액 및 대손충당금)

2. OE

→ 첨가항목 : 수선비, 유지비 및 재장식비, 관리비, 대체준비금

→ 삭제항목 : 개인적 업무비, 부가물 및 증치물, 소득세, 소유자급여, 저당지불액, 감가상각비

※ 부가물 증치물 → 자본적지출VS수익적지출

→ 개별물건기준(건물 원가법(기존VS증축 내용년수조정 구분평가))

→ DCF법(ATCF(과표계산 : 기존VS증축 Dep 별도 산정)

→ 광산, 어장, 기업가치평가에서 자본적 지출과 구분

부동산 투자 단계별 세금

① 취득세 : 취득세는 취득비용으로 가격을 구성하지 않는다. 다만 투자회사 결정시 투입비용으로는 고려한다.

② 보유세 : 영업경비로 고려되는 세금은 보유와 관련된 세금이다. (재산세, 도시계획세 등)

③ 양도(소득)세 : 매각시 발생하는 세금은 일종의 소득세이다. 따라서 현금흐름을 ATCF를 기본 분석하는 경우 고려대상이 된다. 소득세는 소득발생 후 부과되고, 소득을 발생시키기 위한 경비인 보유세는 소득발생 전에 부과된다.

3. NOI

4. 환원율(직접환원법)

(1) 개념 정립

→ 소득률(Income rate) VS 수익률(yield rate)의 구분 선행

→ 환원율(R) = 수익률(Yield rate) − g (가치변동률, capital rate)

→ 상각전 환원율 = 자본수익률(상각후 환원율) + 자본회수율

(2) 산정방법

1) 시장추출법(market extraction method)

직접시장비교법, 투자시장질적평점비교법, 조소득승수법

2) 조성법(요소구성법; built-up method)

환원율= '무위험률 + 위험할증률(위비관자)'

3) 투자결합법(band of investment method)

$$R_0 = \frac{P_L}{P} \times r_L + \frac{P_B}{P} \times r_B$$

$$R_0 = \frac{E}{V} \times R_E + \frac{L}{V} \times i, \quad R_0 = \frac{E}{V} \times R_E + \frac{L}{V} \times MC$$

4) Ellwood법

$$R_0 = y - \frac{L}{V} \times (y + p \times SFF - MC) \pm \Delta \times SFF$$

$$R = [\frac{L}{V} \times MC + \frac{E}{V} \times y] - [\frac{L}{V} \times p \times SFF] - [\Delta \times SFF]$$

5) 부채감당법(Gettel)

$$R = DCR(\frac{NOI}{DS}) \times \frac{L}{V} \times MC = \frac{NOI}{DS} \times \frac{DS}{V} = \frac{NOI}{V}$$

(4'. DCF법)

1. 현금흐름

(1) NOI

DS : 저당규모(LTV), 이자율, 저당기간, 상환방법

(2) BTCF

(3) ATCF

※ 과표 : BTCF + 원금상환분 - dep

※ 원금상환분 : (1기) DS-Loan × I

(2기이후) 전기 × (1+i)^(n-1)

※ 타인자본 없는 경우 ATCF = NOI - TAX (과표 : NOI - dep)

(4) 기말 지분 복귀액

1) 순매도액 : $\frac{NOI_6 \text{ or } NOI_5}{R} \times (1 - \text{매도경비율})$

※ 기말NOI추정(확률분석 등), 기출환원이율과 기입환원이율 차이 고려

※ 내부추계법 및 외부추계법 적용

2) 미상환저당잔금 : $L \times (1 - p)$

3) 자본이득세 : $(\text{순매도액} - \text{순장부가치}) \times \text{양도소득세율}(t)$

※ 순장부가치는 "취득원가-감가상각누계액"으로 계산

4) 기말 복귀액 : 1) − 2) − 3)

※ DCF법 유의사항
1. 대상소득 : NOI, BTCF, ATCF
2. 적용수익률 : 종합(무차입)Y, 세전지분Y, 세후지분Y
3. 기타 : PVAF활용, K계수 활용, 부동산 잔여법

Ⅴ. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1. 각 방식별 시산가액
2. 지역분석(시장분석) – 해당 유형 부동산의 시장자료, 해당 지역의 수급상황 등
3. 개별분석 - 대상부동산의 특성
4. 감정평가방식별 유용성 및 한계
5. 감정평가액 결정
   1) 결정 근거 - 감칙 제12조 서술
   2) 감정평가액 결정 : 결정 금액 적시
      ※ 3빙식 문제에서는 직접 묻지 않더라도 시산가액 조정 및 결정을 구체적으로 적시

Section 05 투자의사결정

Appraisal and Assessment

구 분	최유효이용분석 (대안 선정)	타당성분석 (투자 여부 결정)
토지 (개발행위O)	토지 최유효이용분석 개발법, 토지잔여법 활용 최고수익을 창출하는 이용을 최유효이용으로 결정	토지 타당성분석 NPV법 활용(개발법활용) INFLOW〉OUTFLOW여부 판단
개량물 (개발행위X)	개량물 최유효이용분석 현황/리모델링/철거 후 신축 최고수익 창출하는 방안을 최유효이용으로 결정 (중도적이용 가능)	개량물 타당성분석 NPV, IRR법 활용(DCF기법) 매입 부동산에서 발생하는 운영, 자본수익이 매입금액을 상회하는지 판단

감칙 제27조(조언·정보 등의 제공)
감정평가법인등이 법 제29조제1항제8호에 따른 토지 등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공에 관한 업무를 수행할 때에 이와 관련한 모든 분석은 합리적이어야 하며 객관적인 자료에 근거해야 한다.

I 최유효이용분석

1. 의의

객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 대상토지를 합리적이고 합법적인 최고최선의 방법으로 이용하는 것으로 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되는 사용방법이다.

2. 판단기준

〈1단계〉

① 합리적 이용 : 주변상황이나 수요의 측면에서 합리적 이용 의미

② 합법적 이용 : 행정규제에 어긋나지 않는 이용

③ 물리적 채택 가능성 : 물리적으로 건축가능

〈2단계〉

④ 최고수익에 대한 경험적 증거 : 경제적 타당성이 큰 이용

3. 유형별 최유효이용의 분석

(1) 토지에 대한 분석 – 토지가치를 최대로 이끌 수 있는 이용

1) 비수익 부동산인 경우

개발 후 시장가치에서 건축비용을 공제한 최대의 가치를 지니는 이용을 최유효이용으로 분석한다.

2) 수익성 부동산의 경우

직접환원법으로 산정한 가치에서 개발비용을 공제하거나 잔여환원법으로 최대의 가치를 가지는 이용을 최유효 이용으로 결정한다.

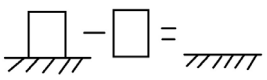
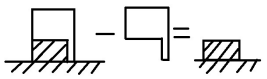
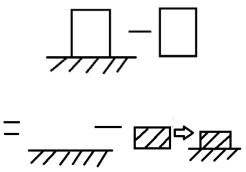
(2) 개량물에 대한 분석

1) 자본적 지출이 필요없는 경우

아무런 자본적 지출이 필요없는 경우로 다양한 형태로 이용이 가능한 경우에 각각의 추계된 자본환원가치 중 최대의 것을 최고최선의 이용으로 결정한다.

2) 자본적 지출이 필요한 경우

현상태로 그대로 두는 방법, 개축하는 방법, 타용도로 전환하는 방법을 개발 후 가치에서 전환비용을 고려한 가치 중 최고의 가치를 최고최선의 이용으로 한다.

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="2">방 법</th><th>분석의 기준</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지</td><td colspan="2">비수익성부동산</td><td colspan="2">개발 후 시장가치 – 건축비용</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">수익성 부동산</td><td>직접 환원법</td><td colspan="2">개발 후의 순수익 ÷ 종합환원율 – 개발비용</td></tr>
<tr><td>잔여 환원법</td><td colspan="2">(개발 후의 순수익 – 건물귀속소득) ÷ 토지환원율</td></tr>
<tr><td rowspan="3">개량 부동산</td><td colspan="2">자본비 지출이 필요 ×</td><td colspan="2">순수익 ÷ 종합환원율</td><td>현황 그대로의 평가(토지 + 건물)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">자본비 지출이 필요 ○</td><td rowspan="2">자본비지출 후 순수익 ÷ 종합환원율 – 자본비지출</td><td>증축 리모델링</td><td>  </td></tr>
<tr><td>신축</td><td>  </td></tr>
</table>

4. 두 가지 방법으로 분석하는 이유

(1) 나지 상태의 최유효이용 분석

토지의 가치는 최유효이용을 기준으로 결정된다. 대상토지는 가능한 용도 중 최고의 가치를 창출하는 용도로 할당되므로 대상토지의 가치를 알기위해 나지 상태에서 어떠한 용도가 최고 가치를 창출하는 용도가 최고의 생산성을 검토해야 한다.

(2) 개량된 상태의 최유효이용 분석

이론적으로 최유효이용은 토지에만 적용된다. 하지만 실무적으로는 기존 개량물의 가치 기여 및 변경가능성이 고려되어야 하기 때문에 개량된 상태로서 부동산의 최유효분석이 필요하다.

5. 두 가지 결과가 상이한 경우

개량 부동산의 최유효이용 분석에는 기존 구조물에 대한 철거비용, 건설과정에서 발생하는 임대료 손실 등이 계산에 포함되므로 차이가 발생한다.
또한 중도적 이용으로 사용 가능성이 있는 바 일정기간동안은 현재의 이용으로 이용될 수도 있다.

6. 특수상황의 최고최선의 이용

① 단일이용 : 쇼핑 센터
② 중도적 이용 : 일시적 이용, 일치성의 원칙이 중요
③ 비적법 이용 : 할증금
④ 비최고최선의 이용
⑤ 복합적 이용 : 계발단위계획, 다용도 건물
⑥ 특수목적의 이용 : 사용가치평가
⑦ 투기적 이용
⑧ 초과·이용토지

TIP 일치성의 원리(제합사용의 원칙)

1. 개념 : 중도적 이용에 있는 부동산을 평가하는 경우 토지와 개량물을 각각 분리하여 평가해서는 안된다는 원칙.
2. 내용(① 용도상 제합성 ② 시계열상 제합성)
3. 관련 가격제원칙(최유효이용 원칙+모든 가격제원칙)
4. 감정평가활용
   (1) 후보지, 이행지-성숙도를 고려한 용도의 결정
   (2) 특수상황에서의 최유효이용 중 비최고최선의 이용, 중도적이용 분석시 사용
5. 유의 사항 : 최유효이용이 아닌 개량물이 있는 경우 철거비용 등으로 인해 (-)가치를 가질 수 있다.

CONTENTS 목차

〈토지(나지) 최고최선 분석〉

Ⅰ. 감정평가 개요

Ⅱ. 최고최선의 이용 판단기준
1. 최고최선의 이용 개설
2. 대안의 선택
(1) 물리적 채택가능 이용(대안)
(2) 합법적 이용(대안)
(3) 합리적 이용(대안)
(4) 결정 : 경제적 타당성 검토

Ⅲ. 최고최선의 이용 결정
1. 상업용(대안1)의 토지 할당 가치
2. 업무용(대안2)의 토지 할당 가치
3. 최고최선의 이용 결정

※ 토지할당 가격 산정 방법
- 토지잔여법 : (개발 후 NOI – 건물귀속NOI) ÷ 토지환원율
- 직접환원법 : 개발 후 NOI ÷ 종합환원율 – 개발비용
- DCF법 : 개발 후 부동산 전체가치(DCF) – 개발비용
- 개발법 : 분양수입의 현가 – 개발비용 (현가)

Ⅳ. 부동산 감정평가액 – 결정된 최유효이용을 상정한 평가액 산정
1. 공시지가기준법
2. 거래사례비교법
3. 원가법
4. 수익환원법
5. 시산가액 조정 및 감정평가액결정

CONTENTS 목차

〈개량물 최고최선 분석〉

Ⅰ. 감정평가 개요

Ⅱ. 최고최선의 이용 판단기준

1. 최고최선의 이용 개설
2. 대안의 선택

Ⅲ. 현상태 부동산 가치(주상용)

1. 개별물건기준
   (1) 토지(주상용) : 공, 비, 적, 수
   (2) 건물(주상용) : 원, 비, 수
      ※ 제합사용의 원칙(일치성의 원리)
2. (일괄)거래사례비교법 ※ 주상용 일괄 거래사례
3. (일괄)수익환원법
   (1) NOI : 현 상태의 순수익 산정
   (2) 직접환원법 : 환원율(현 상태와 일치)
   (3) 부동산 잔여법(DCF법)

※ 부동산 잔여법 가정 사항
① 매년 순영업소득이 일정
② 순영업소득이 건물의 잔존내용연수 동안 발생
③ (보유)(예측)기간말 건물가치가 '0'
④ 토지는 감가상각 되지 않으며 토지가치는 불변

Ⅳ. 리모델링(개발대안)에 따른 할당 가치(업무용)

1. 리모델링 완료 후 부동산 전체 가치
   (1) 개별물건 기준
      1) 토지
      2) 건물(기존/증축 구분)
   (2) (일괄) 거래사례비교법
   (3) (일괄) 수익환원법
2. 자본적 지출(리모델링 비용)
3. 리모델링(개발대안)에 따른 할당 가치 : 1. – 2.

Ⅴ. 신축(개발대안)에 따른 할당 가치(상업용)

1. 나지상정 토지가치(상업나지) : 공, 비, 적, 수
2. 자본적 지출(철거비용)
3. 신축(개발대안)에 따른 할당 가치 : 1. – 2.

Ⅱ 용어의 정리

1. 투자가치

투자자 개인이 부여하는 부동산의 주관적인 가치, 요구수익률, 개별적인 수익률을 사용

2. 시장가치

시장에서 투자자 다수에게 인정받는 부동산의 객관적인 가치, 기대수익률, 전형적인 수익률을 사용

3. 양자의 관계

① 투자가치 〉 시장가치 : 투자 ○

② 투자가치 〈 시장가치 : 투자 ×

4. 기대수익률과 요구수익률

① 기대수익률 : 기대되는 예상수입과 예상지출을 토대로 계산되는 수익률(객관적)

② 요구수익률 : 투자자에 대한 위험이 주어진 경우 투자자가 투자를 위해 요구하는 최소한의 수익률(주관적)

Ⅲ 투자타당성분석 기법의 종류

1. 현금흐름할인법

NPV법, IRR법, PI법

2. 기타 불확실성하에서의 투자분석

(1) 감응도 분석(sensitivity analysis)

① 투자효과에 대한 분석모형의 독립변수 중 하나 또는 그 이상이 변함에 따라 종속변수가 어떠한 영향받는가를 분석하는 투자분석기법

② 확률분석과 같이 엄격한 분석은 아니지만 확률분석의 적용이 곤란한 경우에는 투자분석기법으로서 매우 유력

(2) 확률분석(probability analysis)

① 투자수익에 영향을 주는 모든 요인에 경험적 또는 주관적 확률을 부여한 후 확률 수(probability tree)를 이용하여 내부수익률 등의 모든 가능한 결과와 각각의 확률을 결정하는 기법

② 이 기법은 투자분석기법으로서 매우 진전된 것이지만 각각의 요인에 확률을부여하는 일이 매우 어렵고 독립변수의 수가 많아지거나 독립변수가 취할 수 있는 값의 수가 많아지면 계산이 복잡하다는 단점

Ⅳ 투자타당성분석의 절차

1. 투자대안의 성격을 규명

① 가용자금의 분석, 각 대안별 투자금액(평가액, 투자비용 산정)

② 저당이 결부된 투자인지, 무저당의 투자인지를 판단(지분투자금액으로 성격을 규명)

> 지분 투자금액(가용자금)의 범위가 주어진 경우에는 각 투자대안별 지분투자금액의 합이 지분투자가용자금의 범위를 넘어서는지 그 안에 있는지를 분석!!
> 투자대안의 성격에 따라 의사 결정의 논리가 달라진다.

※ • 독립적인 투자안 : 한 투자안이 다른 투자안의 영향을 받지 않는 경우(자금이 많은 경우)
• 상호배타적인 투자안 : 특정 투자안의 선택이 다른 투자안을 자동적으로 기각시키는 경우(여유자금이 없는 경우)

2. 현금흐름의 분석

운영소득(NOI, BTCF, ATCF)과 자본소득(기말지분복귀가치)의 분석

3. 투자의사 결정

(1) NPV법

$$NPV = -EQ + \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+k)^t} + \frac{RV_n}{(1+k)^n}$$

① 단일 투자안 : NPV 〉 0이면 선택

② 상호배타적인 투자안 : NPV값이 보다 큰 것 선택

③ 상호 독립적이며, 자본조달이 가능 : NPV 〉 0인 모든 것을 선택

④ 상호 독립적이며, 이용자본의 한계 : NPV 〉 0인 것 중에서 그 값이 큰 것부터 순서대로 자본 한도까지 선택

(2) IRR법

$$NPV = \sum_{t=1}^{n} \frac{ATCF_t}{(1+r)^t} + \frac{ATER_n}{(1+r)^n} - EQ = 0 \; (r = \text{내부수익률})$$

① 내부수익률을 요구수익률과 비교하여 타당성검토

② 단일 투자안 : IRR 〉 요구수익률인 경우 채택

③ 상호배타적 투자안 : IRR 〉 요구수익률인 투자안 중 IRR이 가장 큰 투자안 선택

④ 상호독립적이며 자본조달 무한 : IRR 〉 요구수익률인 모든 투자안 선택

⑤ 상호독립적이며 자본조달 한계 : IRR 〉 요구수익률인 것 중 큰 것부터 채택

타당성의 문제구조 패턴

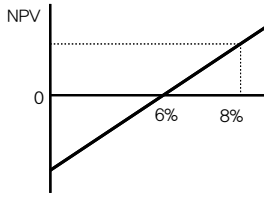
1. 토지의 타당성
(최고최선 포함, 개발법 논리)

2. 개량물의 타당성
(취득-보유-처분, DCF법 논리)

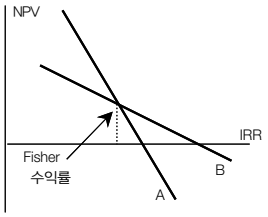
3. 구체적 분석 방법
① 수익률 구조의 이해
(종합, 지분, 저당수익률 / 한해 VS여러해)
② 분석 방법
(DCF법 : NPV·IRR·PI법)

4. 문제 OPTION
① 대안의 선택
(독립적 VS 상호 배타적)
② 확률분석 및 민감도 분석,
③ 레버지지효과
④ Total / Margin,
⑤ Fisher수익률,
⑥ 처분 의사 결정 대체 방안
보유기간분석, 차환, 개보수, S&LB, 토지개발임대차.

Positive NPV·Negative IRR



단일 투자안에서도 비정통적 현금흐름 양상이 나타나는 경우 NPV법과 IRR법은 상반된 결과를 나타낼 수 있다. 즉, 역저당 상품의 현금흐름과 같이 매년 현금유입이 나타나지만 기말 시점에 일시에 현금유출이 나타나는 경우 수익률(할인율)이 미치는 영향은 현금유출의 변화를 크게 하므로, 비록 NPV는 0보다 큰 Positive 효과이지만, IRR은 Negative 효과가 나타난다.



(3) 양자의 관계

① 독립적인 단일투자안을 평가하는 경우 두 방법의 평가결과는 동일

② 둘 이상의 독립적인 투자안의 순위를 결정하거나 상호 배타적인 투자안을 평가할 때에는 두 방법에 의한 평가결과가 다르게 나타날 수 있음

③ NPV법의 우수성(재복가부)

㉠ **재**투자수익률에 대한 가정이 합리적 : IRR법은 할인율자체를 구하므로 현금을 다시 재투자하는 경우에 시장상황을 고려하지 않고 동일투자에 투자함

㉡ IRR은 **복**수의 해가 존재하거나, 아예 존재하지 않는 경우도 있음

㉢ **가**치가산의 원리가 성립

㉣ NPV법이 **부**의 극대화에 유리 : NPV법은 요구수익률에 의해 할인하므로 내부수익률에 의해 재투자되는 IRR법 보다 부의 극대화에 더 이바지한다.

(4) PI법

$$PI = \sum_{k=0}^{n} \frac{\frac{B_k}{(1+r)^k}}{\frac{C_k}{(1+r)^k}}$$

① 단일 투자안 : $PI > 1$이면 선택

② 상호 배타적인 경우 : $PI > 1$인 투자안 중 PI가 가장 큰 투자안 선택

③ 상호 독립적이며 자본조달이 무한정 가능 : $PI > 1$인 모든 투자안 선택

④ 상호 독립적이며 이용자본의 한계 : $PI > 1$ 인 것 중, 그 값이 큰 것부터 순서대로 자본동원 한도까지 선택

CONTENTS 목차

〈토지(나지) 타당성 분석〉

[기본목차]

Ⅰ. Inflow(분양수입현가)

Ⅱ. Outflow

1. 소지매입비(공,비,적(조성원가법),수)
2. 개발비용

Ⅲ. 타당성 분석(NPV ,PI ,IRR법)

[Alt 1]

Ⅰ. 현 상태 가치 (=소지가격 = 시장가치)(공,비,적,수)

Ⅱ. 개발 후 가치(=투자가치)

1. 분양수입의 현가

2. 개발비용

Ⅲ. 타당성 분석

[Alt 2]

Ⅰ. 종전자산가치

Ⅱ. 분양예정자산(종후자산)가치

Ⅲ. 비례율 : [분양예정자산 총수익 – 사업소요비] ÷ 종전자산가치

[Alt 3] : 최고최선의 분석(토지, 개량물)은 모두 토지의 타당성유형

※ 토지할당 가격 산정 방법

→ 토지잔여법 : (개발 후 순영업소득 – 건물귀속소득) ÷ 토지환원율

→ 직접환원법 : 개발 후 순영업소득 ÷ 종합환원율 – 개발비용

→ DCF법 : 개발 후 부동산 전체가치(DCF) – 개발비용

→ 개발법 : 분양수입의 현가 – 개발비용 (현가)

CONTENTS 목차

〈3방식 토지평가(개발법)와 목차 비교〉

Ⅰ. 평가개요

Ⅱ. 공시지가 기준법

Ⅲ. 거래사례비교법

Ⅳ. 개발법

1. 개요
2. 분양단가 결정
   (1) 공시지가 기준(공#1기준)
   (2) 비준가격(사례#2기준)
   (3) 결정
3. 분양가격의 현가
4. 개발비용의 현가
   (1) 조성공사비 및 일반관리비
   (2) 개발이윤
   (3) 개발비용의 현가
5. 개발법에 의한 시산가액 : (3. – 4.)

Ⅴ. 시산가액 조정 및 결정

▶ 3방식 개발법(일체수익가격 – 건축비)에 의한 토지가격 성격 : 소지가격 + α (개발이익, NPV)

▶ 반면, 타당성에서의 개발법 논리는 : 소지가격까지 차감한 "α (개발이익, NPV)"을 산정

CONTENTS 목차

〈개량물 타당성 분석〉

Ⅰ. 부동산 평가액

1. 개별물건기준(토+건)
2. 일괄 거래사례비교법
3. 일괄 수익환원법
4. 결정

> 'Ⅰ. 부동산 평가액'은 "매입가격(취득비(-p))"를 산정하거나 별도 매입예정가가 제시된다면 "Ⅱ.현금흐름"에서 'Loan'에 활용되게 된다.

Ⅱ. 현금흐름 분석 (▶ DCF의 논리로 현금흐름만 뿌려 둔다)

1. 운영기간 현금흐름
   (1) NOI
   (2) DS : 평가액×LTV×MC
   (3) BTCF
2. 기말지분복귀가치
   (1) 순매도가
   (2) 미상환저당잔금
   (3) 기말지분복귀가치

Ⅲ. 타당성 분석

1. NPV법 2. PI법 3. IRR법

[Alt 1] : 시장가치(3방식) VS 투자가치(DCF법)

Ⅰ. 시장가치 1. 개별물건기준(토 + 건) 2. 일괄거래사례비교법 3. 일괄수익환원법(직접환원법) 4. 결정	Ⅱ. 투자가치(DCF법) 1. 운영기간 현금흐름 2. 기말지분복귀가치 3. 투자가치 Ⅲ. 결정 (시장가치〈 투자가치)

Section 06 물건별 감정평가

Appraisal and Assessment

I 집합건물 평가

1. 층별 효용비율

(1) 구하는 방법

	총분양 가격	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	층별 효용비	효용적수	배분비율
1층	600	30	20	100	30×100 =3,000	3,000/7,500 =0.4
2층	900	30	30	150	30×150 =4,500	4,500/7,500 =0.6
계		60			7,500	1

(2) 유의사항

① 층별효용비는 1층(100)을 기준

② 전유면적이 동일할 경우는 층별효용비가 배분비율과 동일하므로 층별효용비를 바로 적용하면 됨.

감칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

집합건물 소유 및 관리에 관한 법률

제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공유자의 공용부분에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 때에는 그렇지 않다.

▶ 층(호)별효용비 : 비교시 적용
▶ 층(호)별효용비율 : 토지·건물일체의 배분시 적용

2. 집합건물 평가방법

CONTENTS 목차

〈집합건물의 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요

TIP 집합건물은 (일괄)거래사례비교법 원칙임(감칙§16)

Ⅱ. 거래사례비교법

1. 사례선정

대상과 일체적 유사성, 비교가능성 있는 집합건물 〈사례#1〉 선정

2. 층별·위치별 효용비(호별요인)

1) 사례선정 : 표준적 분양사례 또는 임대사례 선정하여 단가를 기준
2) 사례의 층별, 위치별 전유면적당 단가 또는 실질임료
3) 층별·위치별 효용비 결정

3. 비준가액

집합건물 거래가격×사×시×(외부×내부×호별×기타)×면적

Ⅲ. 원가법

1. 1동 전체가액

1) 원가법

가. 토지가액

(1) 공시지가기준가액 (2) 비준가액(토지거사비)
(3) 적산가액(조성원가법, 개발법) (4) 수익가액(토지잔여법)
(5) 토지가액 결정

나. 건물가액

(1) 적산가액 (2) 비준가액(건물거사비)
(3) 수익가액(건물잔여법) (4) 건물가액 결정

다. 적산가액 : 전체 토지가액+전체 건물가액

2) 일괄 거래사례비교법
3) 일괄 수익환원법
4) 1동 전체가액의 결정

2. 효용비율산정 : 층별효용비율×위치별효용비율

1) 층별효용비율
2) 위치별효용비율

3. 시산가액 (적산가액)

1동 전체가액 × 효용비율

Ⅳ. 수익환원법

1. 대상NOI (해당 호수)
2. 환원율 결정
3. 시산가액 (수익가액)

Ⅴ. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

(1) **거래사례비교법**

비준가격 = 사례거래가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인
× 개별요인(단지 외부 × 단지 내부 × 개별요인(층별·위치별)
× 면적비교(전유면적)

(2) **원가법**

1) 층별효용비율에 의한 방법

구분소유권가격 = 토지·건물전체가격 × 층별효용비율 × 위치별효용비율

2) 지가배분율에 의한 방법

① 대지사용권 가격 = 전체토지가격 × 층별 또는 위치별 지가배분비율
② 건물부분 가격 = 전체건물가격 × 전유면적 등에 의한 배분비율
③ 구분소유권 가격 = ① + ②

(3) **수익환원법**

수익가격 = (해당 구분소유권 가능총수익 − 운영경비) ÷ 환원율

Ⅱ 임대료 감정평가

CONTENTS 목차

〈임대료 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요

Ⅱ. 비준임료
1. 사례 선정 : 계약의 유사성 중요
2. 비준임료 : 사례실질임대료 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

Ⅲ. 적산임료
1. 대상 기초가액
1) 일괄 거래사례비교법
2) 개별물건기준
3) 대상 기초가액 결정
TIP 집합건물의 경우 감칙§16에 따라 비준가격으로 결정
TIP 수익가액은 순환논리 모순으로 적용안함.

2. 기대이율
TIP 관계법령 또는 임대료 감정평가 매뉴얼 기대이율 적용
TIP 사례 순임대료 ÷ 사례 기초가액

3. 필요제경비
TIP 감가상각비 포함

4. 적산임료
기초가액 × 기대이율 + 필요제경비

Ⅳ. 감정평가액(임대료)

▶ 기대이율 성격
• 대체 투자수익률
• 요구 수익률
• 상각후

▶ 임대료 정의
- 실질임대료–산정기간 동안 임대인에게 귀속되는 모든 경제적 대가
- 순임대료 – 임차인이 지불하는 경제적 대가로서 임대인의 필요제경비가 제외
- 지불임대료 – 임대인에게 귀속되는 가시적인 경재적 대가(보증금, 권리금 등 일시불 성격의 실질 귀속이익 배제)

▶ 실질임대료 성격
- 임대료 평가는 실질임대료 산정
- 공실률 등 반영 여부에서 PGI와 차이
- PGI와 유사
- 비준임대료 측면 구성 : 보증금 운용익+지불임대료+관리비
- 적산임대료 측면 구성 : 순임대료*+필요제경비

*순임대료 = 기초가액×기대이율

1. 감정평가에 관한 규칙 제22조

제22조(임대료의 감정평가) 감정평가법인등은 임대료를 감정평가할 때에 임대사례비교법을 적용해야 한다.

2. 임대료의 구성

(1) 실질임대료

실질임대료 = 순임대료(상각 후 순수익) + 필요제경비

(2) 임대료의 구성

		순임대료	필요제경비
실질임료		① 보증금 운용익 ② 권리금 상각액 및 미상각액 운용익 (A)	
	지불임료	① 각지불임대료 중 순임대료액 ② 부가사용료, 공익비 중 실비 초과액 (B)	① 감가상각비 ② 유지관리비 ③ 공조공과 ④ 손해보험료 ⑤ 대손준비비 ⑥ 공실손실상당액 ⑦ 정상운전자금이자 (C)

※ 순임대료 = A + B, 지불임대료 = B + C, 실질임대료 = A + B + C

3. 임대료의 산정기간

(1) 임대료의 개시시점(기준시점)

① 임대개시시점 : 임대료산정기간의 초일을 기준으로 산정

② 지난 1년 : 기준시점으로부터 1년 전

③ 최근 1년 : 기준시점 현재를 임대개시시점

(2) 임대료의 실현시점 : 임대료 산정기간의 말 기준

(3) 임대료의 산정기간(기준시점)

임대료의 산정기간은 원칙적으로 1년 기준(개시시점 또는 계약시점 부터)

4. 임대료의 감정평가방법

(1) 신규임대료 평가방법

1) 임대사례비교법

① 사례의 선택 : 위물시사 + 계약내용의 유사성

② 산식

비준임대료 = 사례의 실질임대료 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교치 × 임대면적비교

③ 유의사항

㉠ 임대료는 임대면적을 기준으로 산정하나

㉡ 층별 효용비율과 위치별 효용비율은 전유면적을 기준

2) 적산법

① 산식

적산임대료 = 순임대료 + 필요제경비

= 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비

② 유의사항

㉠ 기초가액 산정시 순환논리의 모순을 이유로 수익환원법은 사용하지 않음.

㉡ 임대료산정시에서 필요제경비는 항상 감가상각비를 포함하므로 순임대료는 상각 후 순임대료를 의미

㉢ 즉, 기대이율은 상각 후 순수익에 대응하는 이율

3) 수익분석법

수익임대료 = 순임대료 + 필요제경비

(2) 계속임대료의 평가방법(차이슬임)

1) 차액배분법

계속임대료 = 전기실질임대료 + (정상실질임대료 − 전기실질임대료) × 차액배분율

2) 이율법

계속임대료 = 기준시점 기초가액 × 계약시점 계속임대료이율 + 기준시점 필요제경비

※ 계속임대료이율 = 전기순임대료 / 전기기초가액

3) 슬라이드법

계속임대료 = 계약당시 순임대료 × 슬라이드지수 + 기준시점 필요제경비

= 계약당시 실질임대료 × 슬라이드지수

4) 임대사례비교법

계속임대료 = 계속 임대사례실질임대료 × 사 × 시 × 지 × 가치형성요인 비교치 × 임대면적

5. 임대차 평가

(1) 일반임대차의 평가방법

1) 임대권의 평가 〈기간초에 대한 수정 O〉

① 계약임대료(순임대료) × PVAF + 기간말 복귀가치 × PV

② 기초지불시 : 계약임대료 × (1 + r)

▶ 필요제경비 : 감가상각비가 포함된 것임.

▶ 기대이율 : $\frac{\text{상각 후 순임대료}}{\text{기초가액}}$

이론적·실무적 적산법

Ⅰ. 이론적 적산법

① 기초가액 : 계약감가, 최미달 고려된 가격

② 기대이율 : 요소구성법(요구수익률성격)

Ⅱ. 실무적 적산법

① 기초가액 : 최유효이용 상정 가격

② 기대이율 : 시장추출법(기대수익률성격)

2) 임차권의 평가 〈기간초에 대한 수정 X〉

(시장임대료 – 계약임대료) × PVAF + 임차자개량물의 잔존가치 × PV

(2) 특수임대차의 평가방법

1) 전대권의 평가 〈기간초에 대한 수정 O〉

(전대차임대료 – 계약임대료) × PVAF

2) 전차권의 평가 〈기간초에 대한 수정 X〉

(시장임대료 – 전대차임대료) × PVAF

(3) 유의사항

① 소유권의 가치와 임대·임차권 가치 합은 다름

㉠ 자본환원율의 적용문제

㉡ 임차자의 질

㉢ 최고최선의 이용

② 임대권 가치를 평가할 때, 기존의 임대공간에 대해서는 계약임대료가, 빈공간이나 소유자 사용공간에 대해서는 시장임대료가 사용

③ 임대차기간 동안은 계약임대료, 임대차기간 종료 후에는 시장임대료 사용

④ 임대차 평가시 임대료는 순임대료를 의미

⑤ 귀속소득과 추징임대료는 항상 기간말을 기준으로 할인

Ⅲ 공장재단과 광업재단 등

1. 공장 감정평가

CONTENTS 목차

〈공장 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요(감칙§19)

TIP 평가목적을 언급(과잉유휴시설, 영업권, 기타 무형자산 처리)

TIP 특히, 담보인 경우 과잉유휴시설, 당사자간의 영업권, 법적보호 없는 무형자산은 제외

Ⅱ. 개별 물건 감정평가액 합산

1. 유형고정자산

1) 과잉유휴시설 판정 및 그 처리방법

TIP 적용평가 목적별 처리방법

- 해체처분가격 고려 → 경매, 보험료, 기타
- 평가 제외 → 담보, 임대료, 재평가

2) 토지

3) 건물

4) 기계

(1) 도입기계 (2) 국산기계 (3) 과잉유휴기계

2. 무형고정자산(감칙§23③)
   1) 영업권
   2) 기타무형고정자산

3. 개별 물건 감정평가액 합산(계)

Ⅲ. (일괄)수익환원법

1. 대상공장 상각전 순수익
2. 수익가액 : (대상공장 상각전 순수익 ÷ 환원이율)

TIP 수익가액을 "대상 상각전 실제순수익 ÷ R"로 산정하는 경우도 있으나, 영업권가치는 영업권으로 인정되는 기간만을 고려해야 하므로 영구환원하는 것은 적절치 않다. 따라서 실제순수익을 기준으로 수익가액을 산정한 경우라면 시산가액 조정시 수익가액이 다소(초과순수익의 반영기간의 과다로 인한) 과대평가되었음을 고려하여 감정평가액을 결정한다.

TIP 수익가액에는 언제나 과잉유휴시설가치가 불포함된다.

Ⅳ. 공장 감정평가액

(1) 감정평가에 관한 규칙 제19조

① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가해야 한다. 다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우 등 제7조제2항에 따라 일괄하여 감정평가하는 경우에는 수익환원법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 광업재단을 감정평가할 때에 수익환원법을 적용해야 한다.

(2) 개별물건기준 (물건별 감정평가)

1) 유형자산

① 토지
   ㉠ 공시지가기준법 및 감정평가 3방식
   ㉡ 조성지 또는 매립지인 경우에는 원가법 고려

② 건물
   ㉠ 원가법
   ㉡ 거래사례비교법, 수익환원법 적용 가능

③ 구축물 및 공작물
   ㉠ 원가법
   ㉡ 감가수정은 정률법 및 관찰감가법

④ 기계기구 및 설비
   ㉠ 국내기계
      • 원가법
      • 감가수정은 정률법 및 관찰감가법
      • 신품 또는 중고 상태로서 국내시장가격이 형성 : 비준가액
   ㉡ 도입기계 : 원화 환산 시 환율 주의

리스된 기계
매각평가에서 제외 원칙.

⑤ 과잉유휴시설의 처리

㉠ 처분전제(경매, 보험료산정, 기업체매매, 조세, 수용 등) : 타 용도로의 전용가능여부를 참작하거나 해체처분 등을 고려하여 결정

㉡ 계속기업전제(담보, 임대료, 자산재평가 등) : 평가 제외. 다만, 문제에서 조건이 주어지면 조건에 따라 평가하고(담보는 조건이 우선), 그렇지 않은 경우는 주석을 달고 평가하거나, 평가하지 않는다.

2) 무형자산(감정평가에 관한 규칙 제23조)

① 무형자산의 처리

㉠ 일반평가 : 공장평가시에 무형자산을 계상함

㉡ 담보평가 : 안정성을 위해 무형자산을 일반적으로 평가에서 제외함

② 영업권

㉠ 수익환원법 원칙

㉡ 적정하지 않은 경우에는 거래사례비교법 또는 원가법 가능

③ 기타의 무형자산

㉠ 종류 : 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권 등의 산업재산권

㉡ 평가방법 : 영업권 평가방법 준용

(3) 수익환원법

1) 순수익 산정방법

① 직접법

② 간접법

㉠ 요인비교

- 토지 : 사례토순구 × 시(지가변동률) × 지 × 개 × 면
- 건물 : 사례건순구 × 시(건축비지수) × 개 × 잔 × 면
- 기계 : 사례기순구 × 시(기계가격보정지수) × 개 × 잔 × 규모

㉡ 산정방법 : 사례공장전체 순수익 × 사 × [토지 + 건물 + 기계]

2) 환원방법

① 직접법 : 순수익 ÷ 상각전 환원율

② 연금법(Inwood법)

㉠ 순수익 × PVAF + 복귀가치 × PVF

㉡ 이 경우 순수익은 상각 전 순수익

㉢ 할인율은 자본수익률 또는 상각 후 환원율

감칙 제23조(무형자산의 감정평가)

① 감정평가법인등은 광업권을 감정평가할 때에 제9조제2항에 따른 광업재단의 감정평가액에서 해당 광산의 현존시설 가액을 빼고 감정평가해야 한다. 이 경우 광산의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 가행조건(稼行條件) 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 않는다.

② 감정평가법인등은 어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가해야 한다. 이 경우 어장의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 않는다.

③ 감정평가법인등은 영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용측선이용권(專用側線利用權), 그 밖의 무형자산을 감정평가할 때에 수익환원법을 적용해야 한다.

▶ 수익가격에는 언제나 과잉유휴시설가치가 불포함됨 : 담보평가시 시산가격의 일치, 매매목적 등 평가시 시산가격의 불일치 사유가 됨

2. 광업재단과 광업권

CONTENTS 목차

〈광업권 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요(감칙§23①)

Ⅱ. 광산 감정평가(광업재단)

1. 상각전 순수익

TIP 사업수익 − 소요경비

2. 가행연수의 산정(n)

TIP 예상 추정량 ÷ 연간 채광량

3. 각종 이율의 산정

1) 배당이율(S)

2) 축적이율(i)

4. 장래소요기업비현가(E)

5. 광산 감정평가액 : Hoskold법에 의한 수익가격 − E

Ⅲ. 광업권 감정평가

광산의 감정평가액−당해 사업의 적정규모에 해당하는 시설의 가격

TIP 광업권 보상평가 : 광산 감정평가액 − 이전·전용 가능시설가액 + 이전비

(1) 광산의 평가액

$$\text{광산의 감정평가액} = a \times \frac{1}{S + SFF(i,n)} - E$$

a : 상각전 연간 순수익, S : 배당이율, I : 축적이율, n : 광업권의 존속기간
E : 장래소요기업비의 현가화 총액

(2) 광업권의 평가

광산의 평가액-당해 사업의 적정규모에 해당하는 시설의 가격[현존시설가액]

$$\text{광업권의 감정평가액} = a \times \frac{1}{S + SFF(i,n)} - (E + E^{1})$$

a : 상각전 연간 순수익, S : 배당이율, I : 축적이율, n : 광업권의 존속기간
E : 장래소요기업비의 현가화 총액, E1 : 현존시설의 가액

3. 어업권

CONTENTS 목차

〈어업권 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요(감칙§23②)

Ⅱ. 어장 감정평가액

1. 상각전 순수익

TIP 어업권 보상평가시 평년수익액은 상각후 순수익임.

2. 장래소요기업비현가(E)

3. 어장 감정평가액 : Inwood법에 의한 수익가격 − E

Ⅲ. 어업권 감정평가액

어장의 감정평가액 − 당해 사업의 적정규모에 해당하는 시설소요액

Ⅳ 도입기계 평가

CONTENTS 목차

〈기계기구 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요

TIP 국산기계 인지, 도입기계 인지 확인

TIP 신규기계 인지, 중고기계 인지 확인

Ⅱ. 도입기계 감정평가

1. 재조달원가

(적출국) (수입신고시점) (적출국) (기준시점)

1) 도입가격 : CIF가격 × 외화환산율 × 기계가격보정지수 × 현재환율

TIP
- CIF기준(=FOB+현행운임+현행보험료)
- 기준시점당시 원산지환율 대 원화 −15일평균 기준환율 or 재정환율 평균치
- 수입신고일자와 도입일자가 다른 경우에는 수입신고일자를 기준
- 원산지를 기준하되, 적출국과 환적국만 제시된 경우 적출국을 원산지로 봄

2) 부대비용

(1) 설치비

TIP
- 자주식 제외, 기계만의 담보평가시 제외(단, 사업체 의뢰시 고려)

(2) 관세 : CIF기준가 × 현행관세율 × (1−현행감면율)

TIP
- 낮은 관세율, 현행 관세율 적용
- 사후관리기간 경과후라도 보수적으로 감면율 적용(이견 있음)

(3) 농특세 : CIF기준가 × 현행관세율 × 현행감면율 × 0.2

(4) L/C 등 부대비용 : 보통 CIF기준가격의 3%이내

3) 재조달원가(계)

2. 적산가액 : $C \times r^n$ / $C \times$ 최종잔가율$^{\text{경과연수/경제적내용년수}}$

Ⅲ. 국산기계 감정평가 : $C \times r^n$ / $C \times$ 최종잔가율$^{\text{경과연수/경제적내용년수}}$

Ⅳ. 기계기구 감정평가액 : [Ⅱ.+Ⅲ.]

▶ 적출국 : 제조지, 원산지
환적국 : 경유지

▶ 부가가치세는 재조달원가 불포함 : 해당 기업이 지불한 기계 매입부가세는 소비자가 지급하게 되는 매출부가세로 대체 되거나 환급됨. 부가가치세는 최종 소비자 부담.

1. 재조달 원가

(1) 가격 분류

1) FOB(Free on Board : 본선인도조건)

2) C&F(Cost & Freight)

수출자가 수입항에 도착하기까지의 운임을 부담하는 조건

3) CIF(Cost, Insurance & Freight)

① FOB가격에서 해상운임과 해상보험료가 가산됨

② 도입조건이 CIF가 아닐 경우 CIF가격으로 환산해야 함

(2) CIF 기준

① 도입가격 : CIF가격 × 외화환산율 × 기계가격보정지수 × 현재환율

② 제조국과 도입국이 다른 경우 제조국을 기준으로 산정함

③ 도입기준시점은 입항일자, 도입일자가 아닌 〈수입신고일〉을 기준

(3) 부대비용

1) L/C개설비

보통 CIF기준가격의 3% 이내

2) 설치비

① 자주식 기계와 기계만의 담보평가(양도담보)시에는 설치비 제외

② 사업체로서의 담보평가시에는 설치비 고려

3) 관세

① 원칙 : 현행관세율, 현행 감면율 적용

② 관세 : CIF기준가격 × 현행관세율 × (1 − 현행감면율)

③ 관세율은 일반적으로 문제에서 제시된 관세율 중 가장 적은 관세율을 적용

4) 농어촌특별세

① 관세감면액의 20%

② 산정방법 : CIF기준가격 × 관세율 × 감면율 × 20%

2. 도입기계의 평가

① 감가수정 : 정률법에 의한다.

② 중고도입기계의 내용년수 조정

㉠ 신규기계가격을 알 수 있는 경우 : 정상평가

㉡ 신규기계가격을 알 수 없는 경우 : 도입당시 제조된 것을 간주하고 내용년수를 조정하여 평가

2. 영업권 평가

CONTENTS 목차

〈영업권 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요 (감칙§23③)

Ⅱ. 기업가치(영업가치) 산정

$$\sum_{t=1}^{n}\frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t}+\frac{FCFF_{n+1}}{WACC_n-g}\times\frac{1}{(1+WACC)^n}$$

Ⅲ. 영업투하자본(영업자산 - 영업부채)

1-1. 차변 측면

영업자산(유동자산+영업용 비유동자산) – 영업부채(무이자부부채)

1-2. 대변 측면

이자부부채 + 자본

Ⅳ. 영업권 감정평가액

영업가치 – 영업투하자본

(1) 감정평가에 관한 규칙 제23조 제3항

감정평가법인등은 영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용측선이용권(專用側線利用權), 그 밖의 무형자산을 감정평가할 때에 수익환원법을 적용해야 한다.

(2) 감정평가실무기준 660.3.3.2

영업권을 수익환원법으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 감정평가한다. 다만, 대상 영업권의 수익에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

1. 대상기업의 영업관련 기업가치에서 영업투하자본을 차감하는 방법
   가. 영업관련 기업가치: 비영업용자산은 제외
   나. 영업투하자본: 영업자산에서 영업부채를 차감하여 산정
2. 대상 기업이 달성할 것으로 예상되는 지속가능기간의 초과수익을 현재가치로 할인하거나 환원하는 방법

(3) 영업가치에서 영업투하자본을 차감하는 방법

1) 영업가치의 산정 : 기업가치 감정평가(수익환원법)

2) 영업투하자본(영업자산 - 영업부채)의 산정

① 영업부채의 정의

영업부채란 기업이 영업활동을 영위하면서 발생되는 부채로 유동부채인 매입채무, 미지급금 및 비유동부채인 장기매입채무, 장기선수금, 장기예수금 등을 포함하는 개념이다. 은행 또는 채권시장에서 조달된 타인자본으로 원금상환 및 이자지급이 수반되는 금융부채와는 구분되는 개념이다.

② 차변 측면의 영업투하자본

영업자산(유동자산+영업용 비유동자산) - 영업부채(무이자부부채)

③ 대변 측면의 영업투하자본

이자부부채 + 자본

(4) 초과수익환원법

1) 초과수익의 산정

① 초과수익 : 대상 영업이익 – 순자산가치×동종업계 정상수익률

② 순자산은 공정가치를 의미함

③ 순자산 산정에 있어서 비업무용 재산은 제외

2) 수익가격

① 유기환원법 : 초과수익×PVAF

② 주식시장평가법 : 주식시가×발행주식수 – 순자산

③ 수익환원법 : 순수익÷환원율 – 순자산

- 순이익환원법
  평균순이익 ÷ 정상이익률 – 순자산의 공정가치
- 초과순이익환원법
  ① 영구순이익환원법
  초과순이익(평균순이익 – 순자산가치×정상순이익률) ÷ 정상수익률
  ② 유기순이익환원법
  ㉠ 연금법 = **초과순이익**×PUAF(r, n)
  ㉡ 연매법 = 초과순이익×지속년수

감칙 제24조(유가증권 등의 감정평가)

① 감정평가법인등은 주식을 감정평가할 때에 다음 각 호의 구분에 따라야 한다.
1. 상장주식(증권거래소 등의 시세가 있는 주식에 한정한다): 거래사례비교법을 적용할 것
2. 비상장주식(상장주식으로서 증권거래소 등의 시세없는 주식을 포함한다): 해당 회사의 자산·부채 및 자본 항목을 평가하여 수정대차대조표를 작성한 후 기업체의 유·무형의 자산가치(이하 "기업가치"라 한다)에서 부채의 가치를 빼고 산정한 자기자본의 가치를 발행주식 수로 나눌 것

② 감정평가법인등은 채권을 감정평가할 때에 다음 각 호의 구분에 따라야 한다.
1. 상장채권(증권거래소의 시세가 있는 채권을 말한다): 거래사례비교법을 적용할 것
2. 비상장채권(증권거래소의 시세가 없는 채권을 말한다): 수익환원법을 적용할 것

③ 감정평가법인등은 기업가치를 감정평가할 때에 수익환원법을 적용해야 한다.

Ⅴ 유가증권 평가

1. 주식

CONTENTS 목차

〈비상장주식 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요(감칙§24①2호)

Ⅱ. 자기자본 가치
1. 기업가치(감칙§24③)
2. 이자부부채
3. 자기자본 가치 : 기업가치-이자부부채

Ⅲ. 감정평가액
1. 주당 주식가격 : 자기자본가치 ÷ 발행주식수
TIP 수권주식수 아님
2. 비상장주식 감정평가액 : 주당 주식가격 × 의뢰주식수

(1) 증권거래소의 시세 있는 상장주식

1) 원칙

① 실물거래에 대한 가격시점 이전 30일간의 가중산술평균가격

② $주식가격 = \frac{30일\ 중\ 매일매일\ 실제\ 거래가액의\ 합계}{30일\ 중\ 실제거래가\ 이루어진\ 총거래량}$

2) 예외

가격시점 이전 30일 기간 중 증자·합병·이익이나 이자의 배당 및 잔여재산의 분배청구권 또는 신주인수권에 관하여 상법 제354조에 의한 기준일등의 사유발생시 그 사유가 발생한 다음날부터 가격시점까지의 실물거래가격의 가중산술평균가격

(2) 증권거래소의 시세 없는 주식과 비상장주식

① 주당가격 : 순자산가치 ÷ 발행주식수

② 주식가격 : 주당가격 × 의뢰주식수

2. 채권

CONTENTS 목차

〈비상장채권 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요(감칙§24②2호)

TIP • 한번에 현가하려고 하지 말고 기간 또는 원금과 이자로 나눌 것
• 기준시점에 가까운 시점까지 1년단위로 현가한 뒤 일할로 고려할 것
• 한편산입이 원칙

Ⅱ. 채권 감정평가액

1. 이자 지급분 현가
2. 원금 상환분 현가
3. 계

(1) 증권거래소의 시세있는 채권

증권거래소의 시세있는 증권과 동일

(2) 증권거래소의 시세없는 채권

① 상환일에 지급받게 될 원금과 이자를 적정수익률로 가격시점에서 상환일까지의 일수를 적용한 현가화한 가격으로 한다.

② 채권가격 $= \dfrac{\text{상환일의 원금 · 이자합계액}}{(1+r)^n \times (1+r \times \dfrac{K}{365})}$

③ 채권평가는 날짜계산시 한편넣기

Ⅵ 기업가치 평가

CONTENTS 목차

〈기업가치 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요(감칙§24③)

기업가치 = 영업가치 + 비영업용 자산가치

$$\text{영업가치} = \sum_{t=1}^{n} \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{WACC_n - g} \times \frac{1}{(1+WACC)^n}$$

Ⅱ. FCFF(영-세+감-자-추)

기 간	1	2	3	4	5
EBITDA	×××				×××
(감가상각비)	(×××)				(×××)
EBIT	×××				×××
EBIT(1-t)	×××				×××
감가상각비	×××				×××
(자본적 지출)	(×××)				(×××)
(추가운전자본)	(×××)				(×××)
FCFF	×××	×××	×××	×××	×××

TIP EBITDA를 확인하고 EBIT로 변형하여 해결함.

▶ 운전자본 = 순운전자본(Net Working Capital : NWC) = 일정시점의 유동자산 - 일정시점의 유동부채

Ⅲ. WACC

1. 자기자본비용 : $R_f + \beta_i \times [E(R_M) - R_f]$
2. 타인자본비용 : $i \times (1-t)$
3. $WACC = K_i \times \left(\frac{D}{D+E}\right) + K_e \times \left(\frac{E}{D+E}\right)$

TIP 자기자본비율과 타인자본비율은 시장가치를 기준함.

CAPM의 변수

- R_f : 무위험 이자율
- β : β계수(시장에서의 체계적 위험)
- $E(R_m)$: 시장포트폴리오의 기대수익률

$[E(R_m) - R_f]$: 시장포트폴리오의 위험프리미엄

Ⅳ. 기업가치 = 영업가치 + 비영업용 자산가치

1. 기업잉여현금흐름(FCFF : Free Cash Flows to Firm)

(1) 산식

① FCFF = EBIT(A) × (1 − 법인세율) + 감가상각비 − 자본적지출 ± 추가운전자본

② EBIT(A) : Earning Before Interest, Taxes and Amortization

(2) 운전자본의 처리

① 추가운전자본은 현금유출(−)로 처리

② 감소운전자본은 현금유입(+)으로 처리

2. 적정할인율(자본비용)의 추정

(1) 자기자본비용(CAPM)

① 주주의 요구수익률 ② $ke = Rf + \beta \times [E(Rm) - Rf]$

(2) 타인자본비용(세후)

① 채권자의 요구수익률 ② $k_i = k \times (1 - t)$

(3) 가중평균자본비용(WACC)

① k_e와 k_i를 시장가치를 기준으로 가중평균

② $WACC = k_i \times D/(D+E) + k_e \times E/(D+E)$

③ D : 부채의 시장가치, E : 자기자본의 시장가치

3. 기업가치(영업가치)의 평가

(1) 안정성장기업의 가치평가(≒직접환원법)

① 기업가치 $= \dfrac{FCFF_1}{(WACC - g_n)}$

② $FCFF_1$: 다음연도 기대 $FCFF$ g_n : $FCFF$의 영구성장률

(2) 2단계성장기업의 가치평가(≒할인현금흐름분석법)

① 예측기간의 영업가치 $= \sum_{t=1}^{n} \dfrac{FCFF_t}{(1+WACC)^t}$

② 예측기간 후의 영구영업가치 $= \dfrac{FCFF_{n+1}}{(WACC - g) \times (1+WACC)^n}$

③ 기업가치 = 전체 영업가치(①+②) + 비영업용 자산가치

n : 예측기간, $FCFFt$: 예측기간의 현금흐름

$FCFF_{n+1}$: 예측기간의 마지막 기간 다음기간($n+1$)의 현금흐름

$WACC$: 기업의 가중평균자본비용, g : 영구성장률

영업활동 구분의 중요성

- 기업가치는 영업가치와 비영업용 자산가치의 합으로 산정 된다. 영업가치를 산정의 기준이 되는 현금흐름은 영업활동에서 구해지기 때문에 영업 · 비영업 · 재무의 세 가지 활동의 구분이 실무적으로 중요한 작업이나 간단한 내용은 아니다. 그러나 굳이 영업 · 비영업활동을 구별하는 이유는 기업을 대상으로 이루어지는 가치평가업무에서는 ① 해당 기업 본연의 영업활동에 대한 가치평가와 ② 부수적인 비영업활동과 관련된 항목에 대한 가치평가는 반드시 구분하여 이루어져야 해당 기업의 가치를 적정하게 평가할 수 있기 때문이다.
- 영업활동 : 구매, 생산, 판매 활동과 같이 영업용자산, 부채를 사용하여 일상적으로 영위하는 본연의 기업활동
- 비영업활동 : 유휴자산에 대한 투자 등 기업 본연의 영업활동과는 구분이 되는 부수적인 활동
- 재무활동 : 차입 및 상환, 증자나 배당금의 지급 등과 같은 자금조달과 관련된 활동
- 손익계산서 구분에 따르면 매출액에서 시작하여 영업이익을 산출하기까지 포함된 모든 수익, 비용은 대차대조표상의 영업용 자산, 부채와 관련된 항목들이다. 영업이익 아래에 위치하는 영업외 수익 및 비용은 회계상으로는 영업·비영업·재무활동과 관련된 항목이 혼재되어 나타날 수 있다.

4. 자기자본 가치 산정

(1) 주주잉여현금흐름(FCFE : Free Cash Flows to Equity)

FCFE = FCFF − {이자 × (1 − t)} − 원금상환액 − 우선주배당금 + 신규부채발행액

(2) 할인율

자기자본비용으로 할인

▶ 정상적 무이자부부채
≒ 영업부채
≒ 유동부채
로 볼 수 있음.

5. 기업가치, 비상장주식 및 무형자산의 관계

<table>
<tr><td rowspan="3">기업가치
(Company Value)</td><td rowspan="2">영업가치
(Operating Value)</td><td>순운전자본
(유동자산 − 유동부채)</td><td rowspan="2">자기자본</td></tr>
<tr><td>비유동자산 中
영업용자산(무형자산 포함)</td></tr>
<tr><td colspan="2">비영업용자산 가치, 초과보유현금</td><td>타인자본</td></tr>
</table>

* 영업가치는 FCFF 현가합, 무이자부부채를 제외한 가치

Ⅶ 의제부동산 평가

감칙 제20조(자동차 등의 감정평가)

① 감정평가법인등은 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용해야 한다.
② 감정평가법인등은 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.
③ 감정평가법인등은 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艤裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용해야 한다.
④ 감정평가법인등은 항공기를 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.
⑤ 감정평가법인등은 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

1. 자동차

(1) 감정평가에 관한 규칙 제20조 제1항

① 원칙 : 거래사례비교법
② 예외 : 원가법
③ 효용가치 없는 경우 : 해체처분가격

(2) 확인조사사항

① 자동차등록원부(등본) ② 검사증(사본)
③ 사업면허증(사본) 등에 의한 사전조사와 실지조사

2. 건설기계

(1) 감정평가에 관한 규칙 제20조 제2항

① 원칙 : 원가법
② 예외 : 거래사례비교법
③ 효용가치 없는 경우 : 해체처분가격

(2) 확인조사사항

① 등록원부(등본) ② 등록증(사본)
③ 검사증(사본) 등에 의한 사전조사 후 실지조사

3. 선박

(1) **감정평가에 관한 규칙 제20조 제3항**

① 원칙 : 원가법 (선체·기관·의장별로 구분평가)

② 예외 : 거래사례비교법

③ 효용가치 없는 경우 : 해체처분가격

(2) **확인조사사항**

① 선박의 국적증서(사본) ② 선적증서(사본)

③ 검사증(사본) 등에 의한 사전조사 후 실지조사

4. 항공기

(1) **감정평가에 관한 규칙 제20조 제4항**

① 원칙 : 원가법

② 예외 : 거래사례비교법

③ 효용가치 없는 경우 : 해체처분가격

(2) **확인조사사항**

① 등록원부(등본) ② 등록증명서(사본)

③ 감항증명서(사본)에 의한 사전조사 후 실지조사

Ⅷ 산림 평가

1. 감정평가에 관한 규칙 제17조

① 임지와 입목(立木)을 구분감정평가

② 입목은 거래사례비교법을, 소경목림(지름이 작은 나무)은 원가법 가능

③ 산지와 입목을 일괄하여 감정평가 시 거래사례비교법

2. 원가방식

① 원가법 : 재조달원가(단위당표준원가 × 총면적) − 감가수정

② 비용가법 : 비용가격(비용의 복리후가합 − 수입의 복리후가합) × 확착률

3. 비교방식

① 매매가법 : 조건이 유사한 인근의 입목거래사례로부터 비준한 가격

② 시장가역산법

$$\left[\frac{\text{재적당원목시장가}(원/mm^2)}{1+\text{이자율}(월)\times\text{투하자본회수기간}(월)+\text{기업위험및투자위험률}}\right.$$

$$\left.-\ \text{재적당 생산비용}(원/m^2)\right]\times\text{입목재적}(m^2)\times\text{이용률(조재율)}$$

4. 수익방식

① 수익환원법 : 장래에 기대되는 예상 순수익을 적정 할인율로 할인한 가격

② 기망가법 : 총수익의 복리현가합계액 – 총비용의 복리현가합계액

5. 글라저(Glaser)법 (원가수익절충방식)

① 임령 10년의 가액이 있는 경우

$$(\text{표준벌기가액} - \text{임령 10년가액}) \times \frac{(\text{현재임령} - 10)^2}{(\text{표준벌기} - 10)^2} + \text{임령 10년가액}$$

② 임령 10년의 가액이 없는 경우

$$(\text{표준벌기가액} - \text{최초 연도 비용}) \times \frac{\text{현재임령}^2}{\text{표준벌기}^2} + \text{최초 연도 비용}$$

Ⅸ 석산 평가

① 수익환원법을 적용

② 토석의 시장성, 유사 석산의 거래사례, 평가사례 등을 고려하여 공시지가기준법 또는 거래사례비교법으로 감정평가 가능.

▶ 채취완료시점 토지가액
• 기준시점 기준 산정
• 별도 현가 안함

③ 수익환원법 :

NOI ÷ R – 장래소요기업비현가 – 현존시설가액 + 채취완료시점 토지가액

④ 채취완료시점 토지가액 : 허가기간 말의 토지현황 상정, 기준시점 당시의 토지 감정평가액.

Ⅹ 구분지상권 평가

1. 토지의 입체이용

① 건물의 이용률(α) : 임대가능한 건물부분
(지하층도 임대가능한 경우엔 포함)

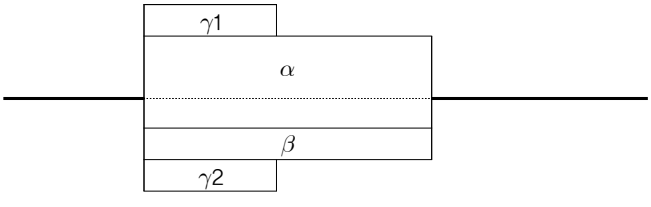
② 지하부분의 이용률(β) : 임대가 불가능한 지하주차장, 기계실 등

③ 그 밖의 이용률($\gamma 1 + \gamma 2$)

㉠ $\gamma 1$: 통신시설, 광고탑, 굴뚝 등의 이용

㉡ $\gamma 2$: 지하매설물, 지하수사용시설, 지하터널

④ $\alpha + \beta + \gamma = 1$



입체이용저해율 산정 목차

1. 건축저해층수 판단
(1) 최유효이용 층수
(2) 건축가능 층수
(3) 건축저해 층수
2. 건물의 이용저해율
3. 지하부분의 이용저해율
4. 그 밖의 이용저해율
5. 결정

2. 입체이용저해율

(1) 입체이용저해율

1) 당해 건물이 나지인 경우

입체이용저해율 = 건물의 이용저해율 +지하부분의 이용저해율
+그 밖의 이용저해율

2) 당해 건물이 최유효건물 층수와 유사한 경우

입체이용저해율 = (건물의 이용저해율 +지하부분의 이용저해율) ×노후율
+그 밖의 이용저해율

※ 노후율 = 유효 경과년수 ÷ 경제적 내용년수

▶ 노후율의 적용은 최유효이용 상태일 경우 일정기간(잔존내용연수)동안 최유효이용 상태로 계속 사용 가능하므로 이를 배제하기 위함이라 할 수 있다.

(2) 건물의 이용저해율

$$\text{건물의 이용저해율} \times \frac{\text{저해층의 층별효용비 합}}{\text{최유효층의 층별효용비 합}}$$

(3) 지하부분의 이용저해율

지하부분의 이용률 × 심도별 지하이용률

(4) 그 밖의 이용저해율(지상/지하 배분)

(5) 용도지역별 최유효층수와 한계심도

	층	한계심도(m)
고층시가지	16층 이상	40
중층시가지	11층~15층	35
저층시가지	4층~10층	30
주택지	3층 이하	30
농지, 임지		20

(6) 토피

지하시설물 최상단에서 지표까지의 수직거리를 의미(보호층 포함)

3. 감정평가 방법 (설비잔입)

(1) 구분지상권 설정사례에 기초하여 구분지상권비율로 구하는 방법

대상의 나지가액 × 구분지상권비율(사례구분지상권가격 ÷ 사례나지가격)

(2) 구분지상권 설정사례에 기초한 비준가액

사례의 지상권 설정가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역·개별요인비교 × 면적비교

(3) 토지잔여법에 준하여 구하는 수익가액

1) 차액순수익

나지상태의 최유효이용상정 토지귀속순수익 − 구분지상권 설정 후 최유효이용 상정 토지귀속순수익

2) 구분지상권가액

차액순수익 ÷ 환원율 × 구분지상권 계약에 따른 수정률

(4) 구분지상권의 입체이용률로 구하는 가액

1) 영구사용인 경우

대상나지가액 × 구분지상권 입체이용률 × 구분지상권 계약내용에 따른 수정률

2) 일정기간 단기 사용인 경우

대상나지가액 × 구분지상권 입체이용률 × 기대이율 × PVAF × 구분지상권 계약내용에 따른 수정률

오염부동산 평가

감칙 제25조(소음 등으로 인한 대상물건의 가치하락분에 대한 감정평가)

감정평가법인등은 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등(이하 "소음등"이라 한다)으로 대상물건에 직접적 또는 간접적인 피해가 발생하여 대상물건의 가치가 하락한 경우 그 가치하락분을 감정평가할 때에 소음등이 발생하기 전의 대상물건의 가액 및 원상회복비용 등을 고려해야 한다.

오염부동산 가치 = 오염 전 부동산가치
− 오염으로 인한 가치손실(직접비용 + 스티그마(무형의 가치손실))

1. 오염 전 부동산가치
   공시지가 기준가격 및 3방식에 의한 가격
2. 오염으로 인한 가치손실
   ① 공시지가 기준가격과 비준가격으로 고려시 : 오염 전 가치 − 오염 후 가치
   ② HPM과 CVM 등으로 고려시 : 오염 전 가치 × HPM 등으로 구한 감가율
   ③ 오염으로 인한 가치손실 시산가격 결정

Section 07 목적별 평가

Appraisal and Assessment

목적별 평가 – 쟁점 정리 요약

처리사항	담보	경매	국공유지	보상
일반적제한	반영	반영	반영	반영
개별적제한 (건물에도 반영)	반영(감가)	반영(감가)	미반영(∵용도폐지전제 or보상평가)	미반영(보상평가 논리)
타인점유	평가외	감가	정상평가(∵나지상정, 국공유지불법점유철거대상)	정상평가 (則§22)
사실상사도	평가외	1/3 평가	사실상공도(용도폐지 전제)	1/3 이내(則§26)
공도	의뢰無	의뢰無	용도폐지전제(표준적사용 기준 평가)	용도폐지
분묘	평가외	감가	정상평가 (∵나지상정)	정상평가 (則§22)
종물·부합물	평가외	정상	정상평가 (∵나지상정)	정상평가 (則§22)
그 부지	정상 (토지에 영향x)	정상	정상	정상
무허가건물	평가외	*아래 참고	정상	정상(행위제한일 이전)
그 부지	평가외		정상평가(∵타인점유 정상평가 논리)	則§24

※ 경매평가시 무허가건물과 그 부지
① 일괄경매시(소유자 동일) : 토지·건물 정상평가
② 구분경매시(소유자 미상or상이) : 건물 평가제외, 토지는 타인점유토지논리 적용(감가)

○ 목적별 평가에서 대상물건 확정시 유의 사항

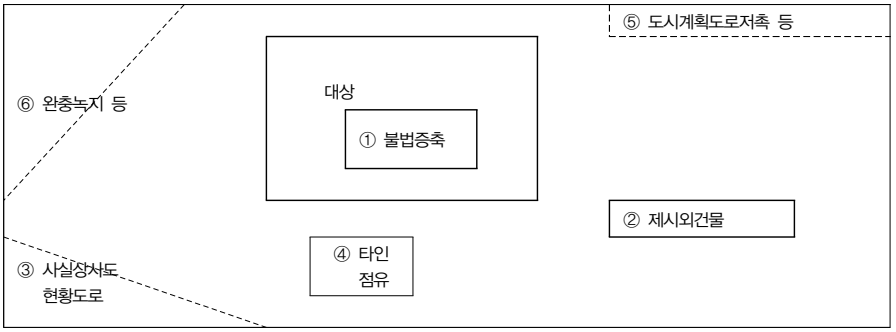
1. 사전조사사항 : 토지, 건물 등기사항전부증명서, 대장, 토지이용계획확인서, 지적도, 보상조서 등
   → 물적사항, 권리의 태양등 개괄적 결정(권리는 등기사항전부증명서, 물적사항(면적)은 대장기준)

2. 현장조사사항
   ① 공통 : 공부와 현황 차이여부, 점유관계
   ② 토지 : 일반적제한(접도구역), 개별적제한(도시계획저촉(도로, 완충녹지, 공원), 도로(사실상 사도), 타인점유, 분묘소재, 법면의 처리, 효용이 없는 잔여토지 등.
   ③ 건물 : 면적, 구조, 사용승인, 증개축사항 확인(건축물대장으로 우선 검토)
   ④ 제시외 : 무허가건축물, 종물, 부합물 – 소유관계 확인

3. 기타사항(조건) : 평가외 내지 감가율 등을 제시

※ 평가목적에 따라 일부 평가방법은 달라 질 수 있다.

목적별 평가 – 구체적 적용



▶ 사실상의 공도 : 기능상 사실상 사도와 같지만 소유자가 국가, 지자체 → 처분 or 보상 평가시 공도평가(정상평가)준용

사실상 사도, 현황도로

평가목적	결론	평가방법 및 논거
담보평가	평가외	등기능력이 없고 안정성고려하기 때문, 금융기관의 협약에 따름
경매평가	감액	보상평가 규정 준용 1/3
보상평가	인근토지의 일정비율	보상평가 규정에 의함 (사실상 사도는 1/3)
국공유지 평가		① 제외 : 문제 전제 도로부분은 분할 후 매각대상에서 제외 ② 공도 : 용도폐지될 것을 전제로 평가

타인점유 부지

평가목적	결론	평가방법 및 논거
담보평가	평가외	등기능력이 없고 안정성고려하기 때문, 금융기관의 협약에 따름
경매평가	감액	시가 고려 (감가율)
보상평가	정상	나지상정 평가임
국공유지 평가	정상	① 타인소유 건물이거나 소유자 미확인인 경우 : 감가없이 평가 ② 예외 : 지상권자 권리 감안 평가 가능

도시계획도로 저촉(도시계획시설에 저촉)

평가목적	평가방법 및 논거
담보평가	① 원칙 : 저촉된 상태로 감가하여 평가(협약에 따라 평가외) ② 예외 : 보상금지급이 확실시 될 경우 저촉되지 않은 상태 기준 저촉면적비율이 현저하게 낮아 토지의 사용수익에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 저촉되지 않은 것으로 볼 수 있음
경매평가	감액
보상평가	개별적제한으로 저촉받지 않은 상태 기준(토지보상법 시행규칙 23조 1항)
국공유지 평가	정상 평가(도시계획시설 예정부지는 매각할 수 없음)

※ 지상에 분묘, 입목이 있는 경우의 평가

– 지상에 분묘가 있는 경우 담보평가시 분묘 1기당 적정 면적을 평가외, 경매평가시에는 감가율 적용.

– 보상평가시 지장물 조서에 입목이 있는 경우는 따로 평가.

불법증축, 제시외 건물

평가목적	결론	평가방법 및 논거
담보평가	제외	예외적으로 사용승인 득한 건물은 등기전제로 정상평가
경매평가	포함	감정평가서에 평가액을 기재하고 비고란에 평가 제시외 물건으로 따로 평가서에 기재
보상평가	포함	이주대책 요건포섭은 별론으로 하고 토지보상법 제 25조에 의거 사업인정일(토지보전의무 발생일)이전 증축일 경우 포함
국공유지평가	포함	※ 국공유지 재산의 처분목적 (도시관리계획으로 정하여진 목적이외 목적으로 처분함)

제시외 건물의 부지

평가목적	평가방법 및 논거
담보평가	① 종물 부합물 : 정상 평가(가치에 미치는 영향 없음) ② 타인소유 건물이거나 소유자 미확인인 경우 : 제외하여 평가
경매평가	① 자신소유 건물 : 정상 평가 ② 타인소유 건물이거나 소유자 미확인인 경우 : 감액 평가
보상평가	정상 평가(나지상정 평가임)
국공유지평가	① 원칙 : 정상 평가 ② 예외 : 지상권자 권리 감안 평가 가능

목적별 평가의 논점 정리

구분	논점	담보	경매	보상	국공유지
토지	① 일반적제한 (용도지역, 접도구역)	반영	반영	반영	반영
	② 개별적제한 (도시계획 시설 등)	감가(평가외)	감가	정상(감가無)	도시계획시설 결정 폐지고려
	③ 도로	평가외	1/3	도로 평가	공도
	④ 타인점유	평가외	감가	정상(감가無)	–
	⑤ 분묘	평가외	감가	정상(감가無)	정상
건물	① 면적(실측면적)	공부※	공부	제시면적	제시면적
	② 증개축(무허가)	평가외	평가	평가	평가
제시외	① 종물 부합물	평가외	평가	평가	평가
	② 무허가	평가외	평가	평가(행위제한)	평가

※ 1. 실무적으로 정확한 측량을 통한 것이 아니기 때문에 대략적인 실측면적과 공부가 크게 상이하지 않는 이상 공부상 면적 기준. ① 실측면적이 과다하다면 과다한 부분의 무허가(및 물적 동일성) 여부 판단하여 공부 초과면적은 평가외, ② 실측면적이 과소하다면 일부 멸실(및 물적 동일성) 여부를 판명하여 실측면적 기준.
2. 보상평가시에는 실제 정확한 측량을 통하여 조서를 작성하기 때문에 실측면적을 기준함.

용어정의

소재불명	물건의 소재파악이 되지 않아 없는 것으로 인정
확인불능	있는 것으로 추정되나 확인이 곤란하여 평가대상으로 부합시키기 곤란
종물	주물의 경제적 효용에 기여하기 위해 부속시킨 동일 소유자의 독립된 물건
부합물	동산 vs 동산, 동산 vs 부동산이 결합하여 사회관념상 한 개의 물건으로 되어 분리가 불가능하거나 곤란한 경우 이를 분리시키지 않고 한 개의 물건으로 특정인의 소유에 귀속시키는 것

Ⅰ 담보평가

CONTENTS 목차

〈담보 목적의 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요
1. 대상물건 개요
1) 토지 : 도로지분 감정평가 대상 추가
2) 건물 : 완공일 사용승인을 1년이상 차이시 완공일 기준 감가상각
2. 그 밖의 사항
1) 토지 : 사실상 사도, 타인점유, 가치희박 토지 평가외
2) 종물과 부합물 : 평가외
3) 제시외 건물이 토지가치에 미치는 영향 미미함 전제

Ⅱ. 개별 물건 감정평가액 합산
1. 토지
1) 공시지가기준법
2) 거래사례비교법
3) 정상 토지단가 결정
4) 토지가액 결정
TIP 사실상 사도, 타인점유, 가치희박 토지 평가외
2. 건물 (원가법)
3. 개별물건기준에 따른 시산가액 (합산)

Ⅲ. (일괄)수익환원법
1. 대상 순수익
2. 환원율
3. 수익가액

Ⅳ. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1. 담보평가의 원칙

① 확인주의 ② 보수주의 ③ 처분주의 ④ 현황주의 ⑤ 감정평가 협약 준수

2. 담보평가의 대상 물건

(1) 담보의 대상물건

① 경제적 가치가 있는 것으로서

② 담보의 취득·관리·환가처분 등에 있어 어려움이 없어야 한다.

(2) 담보취득 금지·제한 물건

대상물건이 관계법규에 따라 담보제공이 금지되거나 제한되는 물건인지 여부는 의뢰인이 확인하여 판단하는 것이 원칙. 다만, 감정평가법인등이 의뢰인과 협의한 후 감정평가 진행 여부를 결정할 수 있음.

담보평가 시 준수사항

1. 직업윤리에 따라 업무에 임할 것
감정평가법인등은 의뢰인의 의뢰목적과 의뢰내용을 충분히 이해하고, 의뢰인과 이해관계인들에게 성실하게 응대하며, 감정평가가 적정하고 합리적으로 이루어 질 수 있도록 노력한다.
2. 관계법규와 협약서를 준수하여 업무에 임할 것
① 감정평가법인등은 감정평가관계법규에서 규정한 제반 의무 및 윤리규정을 준수한다.
② 감정평가법인등은 의뢰인과 체결한 협약서를 확인하고 그에 따라 업무를 처리한다.
3. 공정하게 업무에 임할 것
① 감정평가법인등은 공정하고 성실하게 감정평가를 함으로써 의뢰인이 올바르고 정확하게 업무를 처리할 수 있도록 한다.
② 감정평가법인등은 의뢰인이 금융기관인 경우 담보평가의 의뢰는 영업점이 하지만 감정평가 업무협약의 체결이나 담보평가 관련 정책·제도의집행은 본점의 소관부서에서 담당한다는 점을 이해해야 한다.
③ 따라서 영업점인 의뢰인이 윤리규정이나 협약서에 위해되는 업무수임을 요구하는 경우에는 의뢰인에게 담보평가를 의뢰하기 전에 먼저 윤리규정이나 협약서를 확인하거나 본점 소관부서의 승인을 받을 것을 안내할 수 있다.

감정평가서의 적정성 검토

① 감정평가서의 위산오기 여부
② 의뢰내용 및 공부와 현황의 일치 여부
③ 감정평가관계법규 및 협약서에 위배된 내용이 있는지 여부
④ 감정평가서 기재사항이 적절히 기재되었는지 여부
⑤ 감정평가액의 산출근거 및 결정의견이 적절히 기재되었는지 여부

① 「국유재산법」상 행정재산
② 「보조금 관리에 관한 법률」상 중요재산
③ 「지방재정법」상 지방보조사업자의 중요재산
④ 「공익법인의 설립」 운영에 관한 법률」상 공익법인의 기본재산
⑤ 「사립학교법」상 학교법인의 재산
⑥ 「의료법」상 의료법인의 기본재산
⑦ 「사회복지사업법」상 (사회복지)법인의 기본재산
⑧ 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」상 전통사찰의 동산 또는 부동산 등

3. 토지의 평가

▶ 공유 지분은
전체 토지 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가 원칙

▶ 구분소유적 공유는 위치 특정
1. 담보평가
   ① 위치확인동의서
   ② 건축허가도면
2. 보상평가
   ① 구분소유적 공유라도 한 필지 전체를 지분비유로 안분
   ② 사업시행자 제시 조서에 따름

(1) 공유지분토지, 합동환지

① 위치확인시 위치에 따라, 위치확인 곤란시 지분비율에 따라
② 위치확인은 공유지분자 또는 공유자의 위치확인 동의서를 받아 확인

(2) 특수용도로 사용되는 토지

① 도로, 구거 등 특수용도 토지는 : 평가외 또는 평가제외
② 다만, 전환 전제시 : 전환 후 토지가격 – 전환통상비용
③ 다른 조건이 제시되거나 특수한 목적 수반시 : 현황기준 평가 가능

(3) 지상권이 설정된 토지

① 지상권 설정 상태 기준 감가평가 : 적정가액의 70%이내수준
② 근저당 지상권 : 저당권자가 채권확보를 위해 설정한 경우는 정상평가

(4) 공공용지

① 평가제외 원칙
② 예외 : 용도의 제한이나 거래제한 등을 고려하여 감정평가할 수 있음.

(5) 종물과 부합물의 부지

토지가치에 미치는 영향이 미미하여 토지는 정상평가
(종물·부합물은 평가외)

(6) 지상 정착물과 소유자가 다른 토지 및 제시 외 건물 등이 있는 토지

① 타인점유 부지 : 평가외
② 제시외 건물(종물·부합물 제외) 부지 : 토지가치에 미치는 영향 감안하여 감가평가 또는 평가외
③ 토지가치에 미치는 영향 크고 토지 전반에 영향이 있으면 평가 중지

(7) 공익사업시행지구에 편입된 토지

① 평가 중지 : 담보권의 효력이 미치는지 여부를 의뢰인에게 확인

② 진행하는 경우 : 보상예정가를 시가로 보고 평가(개별적 제한 배제)

(8) 거래가격 및 거래의 상대방이 제한되는 토지

① 관계법규 등에 따라 거래가격 및 거래의 상대방이 제한되는 토지

1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 개발한 토지
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 분양받은 토지
3. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 교육·연구 및 사업화 시설구역의 부지
4. 그 밖에 국가·지방자치단체·공공기관 등으로부터 분양받은 토지로서, 분양계약서 및 등기사항증명서에 매매·처분제한 또는 환매특약 등의 취지가 기재·등기되어 있는 토지

② 상기를 감정평가를 하는 경우에는 거래가격 및 거래의 상대방이 제한됨에 따라 토지에 미치는 영향을 고려하여 감정평가

저당권설정일이 사업인정고시일 이후인 경우 채권확보의 어려움

① 공익사업시행지구에 편입된 토지에 대하여 사업인정고시일(개별법에서 사업인정에 의제되는 행위의 고시일 포함한다) 이전에 저당권을 설정하는 경우 저당권자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 관계인에 해당되므로 보상절차에 참여하거나, 보상금의 지급에 대하여 사업시행자로부터 통지를 받아 보상금을 압류하는 등의 방법으로 채권을 확보할 수 있다.

② 그러나 사업인정고시일 이후에 저당권을 설정한 경우에는 관계인에 포함되지 않아 저당권자에 대한 사업시행자의 고지의무가 없으므로 보상금 지급 등에 대해 알기 어렵고, 특히 수용의 경우 저당권은 수용의 등기와 동시에 직권 말소되므로 채권 확보에 유의해야 한다.

4. 건물의 평가

(1) 경과연수 기산시점

① 준공시점(사용승인일) 기준

② 준공시점과 완공시점의 시차가 1년 이상시 완공시점 기준

③ 연수 산정은 만년을 기준

(2) 도시계획시설 저촉 건물

① 저촉상태기준 감가 원칙 (일반적 제한은 별도 감가 안함)

② 보상금 받을 것이 확실한 경우 : 저촉되지 않은 상태 기준

(3) 종물·부합물의 처리

① 원칙 : 평가제외

② 그 토지 : 미치는 영향 미미하여 정상평가

③ 종물과 부합물 판단 어려운 경우 : 의뢰인과 협의

(4) 공부상 미등재 건물 (제시외 건물)

① 원칙 : 평가제외

② 그 토지 : 토지에 미치는 영향에 따라 감가 또는 평가외

③ 미등기건물 : 건축물대장에는 등재된 미등기는 정상평가 가능

④ 의뢰인이 평가 요청하는 경우 : 실측면적 기준 평가 가능

(5) 노후 정도가 심한 건물

① 건물 금액을 기재하지 않을 수 있음

건물을 감정평가하지 않을 경우 감정평가서 기재 요령

① 담보평가를 할 때 토지 상에 건물이 있음에도 다음과 같은 경우에는 건물의 감정평가액을 산정하지 않는 경우가 많다.

1. 건물의 경제적 가치가 크지 않은 경우
2. 건물이 철거절차를 밟고 있는 경우
3. 그 밖에 의뢰인이 합리적·합법적 사유를 들어 건물을 감정평가하지 않도록 요청하는 경우

② 이러한 경우로서 건물의 멸실등기가 아직 이루어지지 않았다면, 비록 감정평가액을 산정하지 않더라도 '감정평가명세표'에 건물의 목록을 기재하거나 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 등에 관련 내용을 기재할 것을 권장한다.

③ 왜냐하면 감정평가서에 건물의 존재를 고려하였음이 표시되지 않을 경우, 의뢰인은 해당 감정평가액이 현황을 반영한 토지의 감정평가액(지상 건물로 인하여 토지의 사용·수익에 제한을 받는 정도를 감안한 토지의 감정평가액)으로 오인할 수 있으며, 의뢰인의 업무처리 미숙으로 인해 건물에 대하여 저당권 등 담보권 설정이 이루어지지 않을 수 있기 때문이다.

② 그 토지 : 현황 건부감가 처리 원칙
/ 의뢰인과 협의 건물 미치는 영향 없음을 전제로 정상처리 가능
③ 명세표 작성 : 건물금액 기재하지 않더라도 명세 작성 권장

(6) 공유지분 건물의 일부 지분만 담보평가 의뢰된 경우

'공유지분 건물' 일부 지분은 의뢰인 승인한 경우에 한하여 평가

공유지분 건물의 일부 지분만의 감정평가 의뢰 시 확인이 필요한 이유

일부 금융기관은 공유지분 건물의 일부 지분만에 대해서는 정규담보로 취득하지 않는다. 따라서 협약서에 공유지분 건물의 일부 지분만을 담보평가할 수 있도록 허용하지 않는 경우에는 해당 금융기관과 협의하여 업무를 처리할 필요가 있다

5. 집합건물

(1) 구조상·이용상 독립성이 없는 집합건물

구분소유 부동산이 인접한 부동산과 구조상·이용상 독립성이 없다고 판단하거나 구조상·이용상 독립성이 있는지 여부를 판단하기 어려운 경우에는 이를 의뢰인에게 통지한 후 의뢰인과 협의하여 업무를 진행.

(2) 대지사용권을 수반하지 않은 집합건물

① 원칙 : 건물만의 가액으로 감정평가
/ 예외 적정지분 정리 전제 일괄평가 가능
② 확인사항
1. 의뢰인이 대지사용권을 제시하지 않은 이유
2. 대상물건이 대지사용권을 수반하고 있는지 여부 및 그 근거
3. 등기사항증명서에 대지사용권이 등재되어 있지 않다면 그 이유
4. 대상물건에 대하여 대지사용권을 수반하지 않은 건물만의 가격이 형성되어 있는지 여부

③ 대지권 포함하여 평가하는 경우 : 분양계약서 등 실질적 대지권 수반
1. 지적미정리 등으로 대지권 미등기
2. 등기절차 지연 등으로 대지권 미등기
3. 그 밖에 합리적인 사유

④ 대지사용권이 제시되지 않은 구분소유 부동산이 제2항에 해당하지 않는 경우에는 의뢰인과 협의한 후 감정평가를 진행하되 건물만의 가액으로 감정평가.

대지사용권을 수반하지 않은 집합건물의 감정평가

대지사용권을 수반하지 않은 집합건물의 감정평가는 건물만의 가액으로 감정평가한다. 다만, 추후 토지의 적정지분이 정리될 것을 전제로 가격이 형성되는 경우에는 대지사용권을 포함한 가액으로 감정평가할 수 있다.

Ⅱ 경매평가

CONTENTS 목차

〈경매 목적의 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요
1. 대상물건 개요
2. 그 밖의 사항
① 사실상 사도 : 1/3 이내
② 타인점유 : 감액 평가
③ 종물과 부합물 : 정상평가
④ 무허가건축물 : (a) 소유자 동일-일괄경매 : 정상평가
(b) 소유자 상이-구분경매 : 평가제외 (토지 감액)

Ⅱ. 일괄 경매 (무허가건물 소유자 동일)
1. 토지
2. 건물 (원가법)
3. 제시외 (무허가 건물)
4. 경매 감정평가액 : 토지 + 건물 + 제시외

Ⅲ. 구분 경매 (무허가건물 소유자 상이)
1. 토지
(1) 무허가 건물 부지 : 감액 평가
(2) 그 외 부지 : 정상평가
2. 건물 (원가법)
(제시외 : 감정평가 대상 아님)
3. 경매 감정평가액 : 토지 + 건물

1. 용어의 정의

(1) 유찰

① 매수희망자가 없어 통상 한달 후에 다시 경매를 진행시키는 것

② 1회 유찰시 20%씩 경매가가 저감되거나 법원에 따라서는 30%인 곳도 있다.

(2) 낙찰 또는 경락

최고가 입찰자에게 매수권한을 주는 것

(3) 최초경매가 (법사가격)

일반적으로 경매물건의 감정가격을 칭하는 것으로 최초경매에 붙여질 경우 최저입찰가가 된다.

(4) 최저경매가

응찰자가 입찰에 참여할 경우 반드시 이 가격 이상을 제시해야만 최고가 입찰자가 되는 가격을 의미

(5) **제시외 물건**

채무자(경매당하는 사람)의 소유가 채권자에 의해 증명되어 경매의 목적물이 된 미등기 부동산을 칭함

(6) **강제경매 (모든 부동산이 집행대상)**

담보없이 돈을 빌려준 채권자가 돈을 갚지 않는 채무자를 상대로 대여금 반환청구소송 등을 제기하여 승소한 후 그 판결문(집행권원)으로 경매를 신청하는 것

(7) **임의경매 (담보권이 설정된 부동산만이 집행대상)**

담보를 제공받고 돈을 빌려준 채권자가 약속한 날짜까지 돈을 갚지 않으면 담보물권에 근거하여 별도의 소송절차나 판결문 없이 바로 법원에 경매를 신청하는 것

2. 경매평가시 유의사항

(1) **경매목적 토지상에 정원수가 있는 경우**

① 식재된 수목은 토지의 구성부분 ② 경매에 의해 당연히 소유권 이전 ③ 따라서 이를 감안하여 평가

(2) **부합물 · 종물이 있는 경우**

부합물·종물도 경매로 인해 소유권 이전되므로 감정 대상에 포함 (감정서 적시)

(3) **제시외 건물이 소재하는 토지 평가방법 등**

1) 토지소유자와 건물소유자가 동일한 경우 : 일괄경매

① 원칙 : 정상평가

② 예외 : 토지가치에 미치는 영향 있는 경우 감액 평가

2) 토지소유자와 건물소유자가 상이하거나 알 수 없는 경우 : 구분경매

① 건물 : 평가 제외

② 토지 : 건물의 부지 (지상권 설정 부분)는 감액 평가

(4) **경매목적물의 표시와 현황이 다른 경우**

① 실제 현황에 따라 평가

② 사실상 사도는 1/3 이내 평가

(5) **평가가 현실적으로 어려운 경우**

① 법원에 필요한 자료를 요청하여 평가 ② 비록 거래계에서 거래가 이루어지지 않더라도 재산가치가 전혀 없는 것이 아닌한 적절한 평가기법을 사용하여 합리적인 가격 도출해야 함

3. 담보평가와 경매평가 비교

(1) 토지

구분	담보평가	경매평가
일반적 제한	반영	반영
개별적 제한	감액(또는 평가외)	감액
공익사업 편입	진행여부 확인	정상 진행
타인점유	평가외	감액
사실상 사도	평가외	1/3 이내
법면	감액(또는 평가외)	감액

(2) 건물

구분	담보평가	경매평가
제시외 건물	평가외	소유권 동일(일괄경매) : 평가 소유권 상이(구분경매) : 평가외
제시외 건물의 토지	평가외 (또는 감액)	소유권 동일(일괄경매) : 정상평가(또는 감액) 소유권 상이(구분경매) : 감액
종물과 부합물	평가외	평가
종물과 부합물의 토지	정상 평가	정상 평가

4. 경매의 배당순위

구분	내용
0순위	① 경매비용 ② 필요비, 유익비
1순위	① 최우선 변제금 ② 3월분 임금채권, 3년분 퇴직금 채권 ③ 재해보상금
2순위	해당세(국세, 지방세) 및 가산금 : 부가가치세는 제외
3순위	① 해당세 이외 국세 및 지방세 ② (근)저당권, 전세권 등, 가등기담보 등 ③ 확정일자(주택 및 상가건물 임대차 보호법)
4순위	3월 초과분 임금, 3년 초과분 퇴직금 채권
5순위	법정기일이 근저당 등보다 늦은 국세, 지방세
6순위	각종 공과금(의료보험료, 연금보험료, 산업재해 보상보험료 등)
7순위	일반 채권(소비대차, 대항력 없는 주택이나 상가건물 임대차 등)

명세표작성요령

1. 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	□□시 ◇◇구 ○○동	90-18	대	준주거지역	155	135	1000,000	135,000,000	
						20	-	감정평가 외	현황도로
가	동소 [도로명 주소] □□시 ◇◇구 K로 34번길 15-9	위지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	80.12	160.2	500,000	80,100,000	
				2층	80.12				
				지하실	2.0		-	-	소재불명
				부속건물 화장실	15		-	-	현황멸실
				창고	20	20	-	감정평가외	담보가치 희박

2. 용어의 정의

1) 소재불명 : 물건의 소재파악이 되지 않아 없는 것으로 인정되는 경우

2) 확인불능 (일반적으로 기계류에 사용되는 용어임.)

물건이 있는 것으로 추정되나, 확인이 곤란한 상태에 있거나, 평가의뢰목록으로 부합시키기 곤란한 경우

Ⅲ 국·공유지 평가(처분 목적)

▶ 국유재산법 §44 시가 평가
▶ 공유재산물품관리법 §30 시가 평가

CONTENTS 목차

〈국·공유재산 처분 목적의 감정평가〉

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

도시계획시설 저촉 부분은 설정 목적외의 목적으로 처분의 대상 안됨.

2. 감정평가 방법

① 시가평가 원칙 / 예외적으로 보상평가
② 일반적 제한 반영 / 개별적 제한은 반영되는 경우 없음.

3. 기준시점 : 가격조사완료일 원칙

4. 그 밖의 사항

① 현황평가 원칙 (개량비 공제 안함)
② 기여도 고려
③ 도로 등 : 용도폐지 전제 (공도, 사실상의 공도 : 인근 토지 기준)
④ 타인점유 : 원칙 정상 평가 (사인의 불법 점유)
⑤ 제시외 건물(종물과 부합물 포함) : 제시 목록에 포함 되면 정상평가 그 외는 매각 대상이 아님.
⑥ 제시외 건물 등 부지 : 토지가치에 미치는 영향 없음이 원칙

1. 국·공유재산의 의의

국·공유재산이란 국유 또는 지방자치단체의 소유로 된 재산을 말하며, 그 용도에 따라 행정·보존·일반 재산으로 구분함.

2. 국·공유지 처분 등의 가격결정

(1) 국·공유지 처분 평가 일반

1) 일반적인 매각 또는 교환의 경우 : 일반평가 / 현황평가 원칙

2) 점유자에게 수의계약하는 토지 : 기여도 배분 문제

① 일단지로 감정평가하는 방법
② 일단지를 기준으로 증·감액하여 감정평가 하는 방법
③ 한정가치 논리 : 증분가치를 구체적으로 배분하여 산정하는 방법

(2) 공익사업 등 사업부지 관련 국·공유지 처분 평가

1) 공익사업에 필요한 국유재산을 사업자에게 처분하는 경우
: 보상평가 VS 일반평가

① 원칙 : 공익사업에 편입되었어도 원칙 시가평가, 현황평가
② 예외 : 사업시행자가 의뢰 보상평가 명기한 경우만 보상평가

2) 일단의 사업부지 내 국공유지 평가

① 현황 평가(종전 이용상황 ×)

② 기여도 반영 평가

③ 개량비 공제 안함

3) 일반평가와 보상평가 비교

구분	일반평가	보상평가
적용 근거	「감칙」	「토지보상법」
기준시점	가격조사완료일	계약체결예정일, 수용재결일
개발이익	반영	배제
적용공시지가	기준시점 최근	「토지보상법」 §70 ③,④,⑤
용도지역	현재 용도지역	해당 사업에 따른 변경 배제
개별적 제한	배제	배제

(3) 공공용지 (공도 등)

① 공도 등은 용도폐지 전제 : 인근 표준적 이용 기준 평가

② 사실상의 공도 : 공도평가 방법 준용 (1/3이내 ×)

(4) 제시외 건물(종물·부합물 포함) 및 그 부지

① 건물 : 평가 의뢰 목록에 포함된 경우 정상평가

(사인이 무단점유하여 건축한 건물은 철거 대상)

② 그 부지 : 토지가치에 미치는 영향 미미하여 정상 평가 원칙

Ⅳ 정비사업에서의 감정평가

CONTENTS 목차

〈정비사업 감정평가〉

Ⅰ. 사업개요

① 사업시행인가고시 : 2021.5.1.
② 분양신청 : 2021.8.1.
③ 현금청산 기준시점 : 2022.8.1.
④ 평가시점(가격조사) : 2022.9.1.
- 용도지역 : 정비사업으로 '1종일주'에서 '2종일주'로 용도지역 상향

Ⅱ. 무상양도 · 귀속(§97)

1. 기준시점 : 사업시행인가고시(예정)일 2021.5.1.
2. 적용공시지가 : 기준시점 최근 2021.1.1.
3. 공법상제한
(1) 용도지역 : 현 상태 '2종일주' (1종일주 가능)
(2) 도시계획시설 저촉 : 해당 사업에 따른 저촉은 감가 안함(이하 동일)
4. 평가액
(1) 용도폐지되는 정비기반 시설
(2) 새로이 설치되는 정비기반 시설

Ⅲ. 국 · 공유지(유상 취득)

〈사업시행인가 3년 이내〉(§98⑤)

1. 사업시행자 취득(비점유지)
(1) 기준시점 : 사업시행인가고시(예정)일 2021.5.1.
(2) 적용공시지가 : 기준시점 최근 2021.1.1.
(3) 공법상제한(용도지역) : 현 상태 원칙 '2종일주'
(4) 평가액
2. 점유자 취득(기여도 고려)
(1) 기준시점 : 사업시행인가고시(예정)일 2021.5.1.
(2) 적용공시지가 : 기준시점 최근 2021.1.1.
(3) 공법상제한(용도지역) : 현 상태 원칙 '2종일주'
(4) 일단지 : 점유자 토지 포함 일단지 평가(200㎡ 이내)

〈사업시행인가 3년 이후〉(§98⑥ 단서)

1. 기준시점 : 가격조사 완료일 2022.9.1.
2. 적용공시지가 : 기준시점 최근 2022.1.1.
3. 공법상제한
(1) 용도지역 : 현 상태 원칙 '2종일주'
(2) 도시계획시설 저촉 : 해당 사업에 따른 저촉은 감가 안함(이하 동일)
4. 평가액

Ⅳ. 종전자산평가 §74(조합원 간 균형)

1. 기준시점 : 사업시행인가고시(예정)일 2021.5.1.
2. 적용공시지가 : 기준시점 최근 2021.1.1.

재개발사업에서의 감정평가의 기능

① 설득기능, 만족기능
종전자산에 대한 감정평가는 사업에 참여하는 조합원의 사유재산권에 대한 객관적이고, 합리적이고, 공정한 가치를 알 수 있고, 상충되는 이해관계를 조정하는 기능을 할 수 있다.

② 조합원 APT 분양가 결정
종후자산에 대한 감정평가는 조합원아파트 분양가 결정의 기준이 된다.

③ 청산금 산정기준
종전·종후자산의 감정평가액은 재개발사업에 참여하는 조합원 개개인의 청산금 산정의 기준이 된다.

④ 절세효과
종전·종후자산의 감정평가액은 재개발사업 전체의 비례율 산정 및 사업소득세(법인세) 산정의 기준이 되며, 감정평가에 의하여 절세효과를 거둘 수 있다.

⑤ 행정절차 충족
종전·종후자산의 감정평가는 재개발사업 관리처분계획의 인가를 위한 필요충분조건이 된다.

▶임원·대의원회의 결의로 기존 건축물에 위법하게 추가된 면적을 종전 건축물에 포함시킬 수 있는지 여부 〈소극〉

3. 공법상제한
   (1) 용도지역 : 종전 '1종일주' (균형 문제 없는 경우 현 2종일주 가능)
4. 평가액
   (1) 토지
   (2) 건물 : 공부상 등재를 대상, 재개발에서는 특정무허가건물 평가대상 가능

Ⅴ. 종후자산평가(§74)

1. 기준시점 : 분양신청기간 만료일 2021.8.1. (또는 제시시점)
2. 조건부 평가 : 예정건물이 완공된 상태 조건
3. 거래사례비교법
4. 원가법(재개발은 원가법 원칙)
   (1) 구역 내 전체 가격 : 종전자산 + 총사업비
   (2) 층별·호별 효용비율
5. 평가액 : 전체 세대를 조합원 분양가로 평가

▶ 判(재건축 현금 청산)
- 개별·구체적 개발이익 반영
- 단, 현실·구체화 되지않은 개발이익 배제
- 조합원 비용부담 전제한 개발이익 배제

Ⅵ. 현금청산 (재건축)(§73)

1. 기준시점 : 귀 제시일 2022.8.1.
2. 적용공시지가 : 기준시점 최근 2022.1.1.
3. 공법상제한
   (1) 용도지역 : 현 상태 '2종일주'
4. 평가액 : 개발이익 반영 평가 (사실상 사도는 1/3 아님)

Ⅵ-1. 현금청산 (재개발) §63, §65 → 토지보상법 준용

1. 기준시점 : 귀 제시일 2022.8.1.
2. 적용공시지가 : 사업인정 의제일 직전 최근 2021.1.1.(토지보상법 §70④⑤)
3. 공법상제한
   (1) 용도지역 : 종전 '1종일주'
4. 평가액 : 개발이익 배제 평가, 각종 지장물 평가 대상

Ⅶ. 비례율 및 정산금 산정

1. 비례율 산정

$$\frac{\text{분양예정인 대지 또는 건축물 추산액} - \text{총사업비}}{\text{종전의 토지 및 건축물의 가격}} \times 100(\%)$$

※ 분양예정인 대지 또는 건물 추산액 : 조합원분양가 총액 + 일반분양가 총액 등
※ 총사업비 : 건축비등 + 국·공유지 유상취득 + 매도청구 + 현금청산 + 기타비용
※ 종전자산 : 최종 분양신청 한 조합원만 대상

2. 정산금 산정
   권리가액(종전자산평가액 × 비례율) - 분양예정금액

1. 정비사업 내 토지(자산) 구성

종전 상태		종후 상태	
사유지	조합원	아파트 부지	획지 (택지)
	매도청구(재건축)	종교 부지 등	
	현금청산		
국·공유지	점유 국·공유지	도로, 공원 등	기반시설 (신설)
	비점유 국·공유지		
	기반시설 (용폐)		

2. 무상양도 · 무상귀속에 따른 감정평가

(1) 기준시점 등

① 기준시점 : 사업시행인가고시일 (또는 예정일)

② 대상 : 용도폐지되는 정비기반시설, 새로이 설치되는(신설)정비기반시설

③ 신설 기반시설은 종후 상태 계획 인바, 종전 상태와 대상이 겹침

(2) 평가 기준 및 방법

① 용폐되는 기반시설 : 용도폐지 전제 인근 표준적 사용 기준

② 신설 기반시설 : 정비사업의 도시계획시설 감가 반영 ×

3. 국 · 공유재산의 처분을 위한 감정평가

(1) 기준시점

① 사업시행인가고시 3년 이내 : 사업시행인가고시일 (도시정비법)

① 사업시행인가고시 3년 이후 : 가격조사완료일 (국유재산법)

(2) 평가 기준 및 방법

"대"를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치 형성에 영향을 미치는 개별적인 요인을 고려한 가액으로 감정평가

(3) 사업시행인가고시 3년 이내

① 용도폐지 전제, 기여도 고려

② 점유 국공유지 : 점유자 건축물의 현실이용 기준 일단지 평가

③ 비점유 국공유지 : 사업시행인가고시일 현황, 용도폐지 전제

(4) 사업시행인가고시 3년 이후

가격조사 완료일의 현황을 기준으로 감정평가

(5) 사업시행인가고시 3년 이전·이후 구별 실익

구분	3년 이내	3년 지난 후
적용 근거	「도시정비법」 §98 ④,⑤,⑥	「국유재산법」, 「공유재산법」
기준시점	사업시행인가고시일	가격조사완료일
적용 공시지가	사업시행인가고시 기준시점 당시 최근	사업시행인가 3년 이후 기준시점 당시 최근
이용상황	착공 전 상태 (단독주택 등 기준)	현황 (착공을 했다면 아파트 부지)

4. 매도청구에 따른 감정평가 (재건축)

(1) 기준시점

법원이 제시한날 (미제시 : 사업시행인가고시일)

(2) 평가 기준 및 방법

① 개발이익 반영 : 기준시점에 현실화·구체화되지 않은 개발이익이나 조합원의 비용부담을 전제로 한 개발이익은 배제

② 공법상 제한 : 종 상향 용도지역기준, 도시계획저촉 감가는 안함.

③ 사실상 사도 : 1/3 안함.

5. 종전자산의 감정평가

(1) 평가 대상

① 원칙 : 토지 및 적법 건물 (지장물 및 영업손실 등은 제외)

② 예외 : 재개발 89.1.24 이전 특정무허가 건물은 정관에서 인정 포함.

(2) 기준시점 등

① 기준시점 : 종전자산의 감정평가는 사업시행인가고시가 있은 날

② 상대적 가치비율 : 유형·위치·규모 등에 따라 감정평가액의 균형이 유지

(3) 평가 기준 및 방법

① 개발이익 반영 여부 : 상대적 균형만 맞으면 포함 여부 무관

② 적용공시지가 선택 : 기준시점(사업시행인가고시일) 직전 최근

③ 비교표준지 선정 : ㉠ 원칙 : 구역 내, ㉡ 예외 : 구역 외

④ 용도지역 등 : ㉠ 원칙–종전

㉡ 예외 – 균형유지 가능하면 현 상향 상태 가능

⑤ 공법상 제한을 받지 않은 상태 : 행위제한, 도시계획저촉 감가 ×

⑥ 건축물의 평가

㉠ 일반 건축물 : 원가법, ㉡ 집합건물은 거래사례비교법

종전자산 평가의 주된 개념

○ 상대적 가격균형을 고려한 감정평가

○ 개발이익 반영여부 :
정비사업은 토지등 소유자 또는 조합이 시행하는 사업이므로 이로 인한 개발이익은 사업시행자가 향유한다는 점에서 정당보상을 목적으로 하는 보상평가와 달리, 상대적 가치 비율의 합리적 산정을 목적으로 하는 종전자산 평가에서는 개발이익을 반영하여 평가할 수 있다. 다만, 이 경우에도 합리적이고 균형성있게 배분되는 것이 중요하다.

○ 해당 사업으로 인한 공법상 제한 배제 평가:
해당 정비계획 결정고시로 인한 도시계획시설의 저촉, 정비구역지정으로 인한 행위제한 등을 말하는 것으로 종전자산 평가시 이러한 저촉 등을 고려하지 않는다. 이를 보상평가의 개별적 제한으로 보아 정비구역으로 지정되지 않은 상태를 기준하는 것이 아니다.

6. 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후자산)의 감정평가

▶ 종후자산평가는 분양예정자산을 모두 조합원 분양가로 산정 (비례율 산정시 적용되는 분양예정자산 총수익과 구분)

(1) 기준시점 등

① 기준시점 : 분양신청기간 만료일이나 의뢰인이 제시하는 날

② 전세대를 조합원 분양분으로 보고 평가

③ 유형·위치·규모 등에 따라 감정평가액의 균형이 유지

(2) 평가 기준 및 방법

① 조건부 감정평가 : 종후 건축물이 완공된 것을 조건

② 주된 방법 : 거래사례비교법

③ 다른 방법 : 원가법

④ 유의사항 : 일반분양가 (또는 인근 시세)와 조합원 분양가 차이를 설명

7. 현금청산을 위한 감정평가

(1) 기준시점

① 재개발사업 : 관리처분계획인가 다음날 90일 내 또는 계약체결 예정일.

② 재건축사업 : 관리처분계획인가 다음날 90일 내 또는 제시받은 날

(2) 평가 기준 및 방법

① 재개발사업 : 보상평가 방법

㉠ 적용공시지가 : 규모 20만㎡ 미만이면 사업시행인가고시 직전

㉡ 비교표준지 : 토지보상법 §70④이면 사업구역 밖 원칙(내 가능)
토지보상법 §70⑤이면 사업구역 내 원칙

② 재건축사업 : 일반시가 평가

㉠ 개발이익 반영

㉡ 기준시점 최근 공시지가 선택, 사업구역 내 표준지 선정

(3) 재개발과 재건축 현금청산 비교

구분	재건축사업	재개발사업
적용 근거	「감칙」	「토지보상법」
평가 대상	토지, 건축물	토지, 건축물, 지장물, 기타권리 등
방법	시가평가	보상평가
기준시점	제시 받은 날	계약체결예정일, 수용재결일
개발이익	반영	배제
적용공시지가	기준시점 최근	「토지보상법」 §70 ③,④,⑤
비교표준지	사업구역 내	사업구역 외 (§70⑤ 적용시 구역 내)
용도지역	현재 용도지역	해당 사업에 따른 변경 배제
개별적 제한	해당 정비사업에 따른 저촉 배제	모든 개별적 제한 배제

비례율 산정

$$\frac{\text{분양예정자산 총수익} - \text{총사업비}}{\text{종전자산 평가액}}$$

1. 분양예정자산 : 조합원 분양분과 일반분양분 포함(일반분양가격은 종후자산평가와 다르며 분양가 상한제 검토 대상)
2. 총사업비 : 설계비, 공사비, 각종비용 및 국공유지매입비, 매도청구비용, 보상비용, 영업보상 등
3. 종전자산 : 조합원분만 적용

8. 정비사업 평가목적별 용도지역 적용 기준

구분	종전 용도지역	모두 가능	현재 용도지역	비고
무상양도·귀속		○		현 용도지역 기준 경향
유상 국·공유지		○		현 용도지역 기준 경향
종전자산		○ (원칙적 종전)		원칙적 종전 예외적 현재
매도청구			○ (개발이익 반영)	–
재건축 현금청산			○ (개발이익 반영)	–
재개발 현금청산	○ (개발이익 배제)			–

9. 기타 사항

(1) 재개발 세입자 보상

① 주거이전비(세입자) : "정비구역지정 위한 주민공람공고일" 이전 거주

(2) 사업시행변경인가고시

① 종전자산 : 중대한 사항 변경 시 변경고시 기준 기준시점
(기존 종전평가 있는 경우는 아님)

② 재개발 현금청산 : 중대한 사항 변경과 무관 사업인정의제 실효(사업기간도과)로 적용공시지가 관련 (기준시점과 무관)

(3) 현물출자 법인세

① 기준시점 : 신탁등기일 또는 관리처분계획인가고시일 중 빠른 날

② 평가방법 : 시가평가, 현황평가, 개발이익 반영평가

(4) 택지비 평가 : 일반분양분

① 기준시점 : 택지비 평가 신청한날

② 평가방법 : 조건부평가, 아파트부지만 평가, 공시지가기준법, (조성)원가법 합리성 검토

(5) 부가가치세 산정 및 분양보증금 산정기준을 위한 시가평가

① 기준시점 : 제시한날 또는 가격조사완료일

② 평가방법 : 조건부평가, 집합건물을 토지 및 건축물로 보고 개별물건기준평가

○ 종전자산 평가액이 변화할 경우 부담금의 변화

1. 변화 : 종전자산 평가액이 변하더라도 부담금 변화 X
2. 의미 : 종전자산 평가는 사업자체의 이익을 조합원이 어떻게 나누어 가지느냐는 비율을 정하는 평가로 종전자산 평가 자체가 사업의 이익이나, 손실에 영향이 없으며 부담금의 변화도 없다.
(∴ 종전자산 평가는 상대적 균형이 중요)

○ 분양가가 변화할 경우 부담금의 변화

1. 변화 : 분양가가 변화하면 부담금 유불리 정도가 달라진다.
2. 의미
   ① 일반분양분에 대한 초과수익이 조합원에 배분되어 전체적으로 부담금은 낮아진다. 그러나, 조합원 분양가의 변화는 원가법에 의하여 산정되어 결국 전체적 사업수지에 영향은 없으나 관리처분시 각 조합원의 유불리 정도가 달라짐.
   ② 분양가가 높아질 때 종전자산 평가액이 조합원 전체평균보다 적은 조합원은 배분되는 이익보다 상승하는 분양가의 폭이 커서 부담금이 증가하여 손해를 보게됨
   (∴ 종후자산 평가는 원가성을 고려, 사업비의 합리적 배분 필요)

V 투자수익률

1. 투자수익률의 산정방법

(1) 소득수익률 (R. Income rate)

소득수익률 = 순영업소득 / 기초자산가치

(2) 자본수익률 (G. Capital rate)

자본수익률 = (기말자산가치 − 기초자산가치) / 기초자산가치

(3) 종합수익률 (Y. Investment rate)

종합수익률 = 소득수익률 + 자본수익률

2. 종합수익률 산정절차

(1) 순영업소득 추계

1) 가능조소득

PGI = (임대면적 × 단위당임대료) × 12월 +
(임대면적 × 단위당 관리비) × 12월

2) 유효조소득

① EGI = PGI − 불량부채 및 대손충당금 + 기타소득

② 불량부채 및 대손충당금은 지방세법에 의한 1%를 적용

3) 순영업소득 : NOI = EGI − 영업경비

(2) 부동산투자가치의 평가

① 토지는 공시지가를 기준으로 한 정상적인 거래가격수준으로 평가

② 건물의 경우 원가법을 적용하여 산정

Section 08

표준지 · 표준주택 평가

Appraisal and Assessment

I 표준지 공시지가 평가

1. 표준지 선정 및 관리

(1) 표준지 선정 및 관리의 기본원칙

▶ 표준지의 선정 및 관리지침 제7조

① 토지의 감정평가 및 개별공시지가 산정 등에 효율적으로 활용되고 일반적인 지가정보를 제공할 수 있도록 함

② 다양한 토지유형별로 일반적이고 평균적인 토지이용상황, 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있도록 함

③ 표준지 상호간 연계성을 고려하여 균형있게 분포하고, 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 함

(2) 표준지의 선정기준

▶ 표준지의 선정 및 관리지침 제10조

1) 일반적인 기준(지특용구, 대중안확)

① 지가의 대표성 : 지가수준을 대표, 가격의 층화를 반영

② 토지특성의 중용성 : 토지특성빈도가 가장 높은 표준적 토지

③ 토지용도의 안정성 : 이용상황이 안정적

④ 토지구별의 확정성 : 다른 토지와 구분이 용이, 위치를 쉽게 확인

2) 특수토지 또는 일단지

특수토지 또는 용도상 불가분의 관계를 형성하고 있는 비교적 대규모의 필지를 일단지로 평가할 필요가 있는 경우 토지형상, 위치 등이 표준적인 토지 선정

3) 행정목적상 필요한 토지

국가 및 지방자치단체에서 행정목적상 필요하여 표준지를 선정하여 줄 것을 요청한 특정지역이나 토지에 대해서는 지역특성을 고려하여 타당한 경우 선정

(3) 표준지 교체 사유(도토개형지개분)

▶ 표준지의 선정 및 관리지침 제11조 별지 제3호 서식

① 도시계획사항, 토지이용상황의 변경, 개발사업의 시행

② 형질변경이나 지적사항의 변경

③ 개별공시지가 산정시 비교표준지로서의 활용성이 낮아 실질적 기준성 상실

④ 표준지의 적절한 활용을 위한 지역간 표준지 분포조정

4. 표준지 선정의 제외대상(국둘)

(1) **국 · 공유지**

① 원칙 : 표준지 선정에서 제외

② 예외

㉠ 잡종재산

㉡ 여러 필지가 일단의 넓은 지역을 이루어 그 지역의 지가수준을 대표할 표준지가 필요한 경우

(2) **한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 토지**

▶ 표준지의 선정 및 관리지침 제12조

Ⅱ 표준지의 조사·평가

1. 조사해야할 공부 및 사항

(1) **조사해야할 공부**

① 토지대장, 임야대장

② 지적도, 임야도

③ 토지이용계획확인서

④ 환지계획·환지처분 등 환지관련서류 및 도면 등

▶ 표준지 조사·평가기준 (총칙, 절차, 기준, 용도별, 공법상 제한, 특수토지)

▶ 표준지 조사·평가기준 제5조

(2) **조사해야할 사항(실지조사)**

① 소재지, 지번, 지목, 면적

② 위치 및 주위환경

③ 토지의 이용상태 효용성 및 공법상 제한사항과의 부합 여부

④ 교통사정 및 도로조건

⑤ 형상, 지세, 지반, 지질 등의 상태

⑥ 편익시설의 접근성 및 편의성

⑦ 유해시설의 접근성 및 재해, 소음 등 유해정도

⑧ 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인

▶ 표준지 조사·평가기준 제6조

2. 가격자료의 종류 및 요건

(1) **가격자료의 종류(거평보조분수세)**

거래사례, 평가선례, 보상선례, 조성사례, 분양사례, 수익사례, 세평가격

▶ 표준지 조사·평가기준 제7조

(2) **가격자료의 요건(3사요위배)**

① 최근 3년 이내의 자료일 것

② 사정보정이 가능할 것

③ 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능할 것

④ 위법·부당한 거래 등이 아닐 것
⑤ 토지 및 그 정착물이 일체로 거래된 경우 배분법 적용이 합리적일 것

3. 시점수정 자료

▶ 표준지 조사·평가기준 제8조 2항

① 가격자료가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률
② 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률
③ 생산자물가상승률

4. 인근지역의 범위(지하토공역)

▶ 표준지 조사·평가기준 제9조 4항 토지의 용도적 관점에 있어서의 동질성을 기준으로 하되, 일반적으로 지형·지물 등 다음 각 호의 사항을 확인하여 인근지역의 범위를 정한다.

① 지반, 지세, 지질
② 하천, 수로, 철도, 공원, 도로, 광장, 구릉 등
③ 토지이용상황
④ 공법상 용도지역, 지구, 구역 등
⑤ 역세권, 통학권, 통작권역

5. 평가가격의 결정 및 표시

▶ 표준지 조사·평가기준 제10조

① 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 있는 유사용도 표준지 가격과 비교해 적정성 검토 후 평가액 결정하되, 유사용도 표준지의 평가가격과 균형유지
② 둘 이상 용도로 이용되는 경우 : 용도별 면적비율에 의한 평균가격
③ 표시(예외 가능)
㉠ m^2당 가격
㉡ 10만원 미만인 경우 : 유효숫자 2자리
㉢ 10만원 이상인 경우 : 유효숫자 3자리

Ⅲ 평가기준(적실나공개일평)

1. 적정가격 기준 평가

▶ 표준지 조사·평가기준 제15조

당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 평가

2. 실제용도 기준 평가

▶ 표준지 조사·평가기준 제16조

① 공시기준일 현재의 이용상황을 기준
② 일시적 이용상황은 고려 ×

3. 나지상정 평가

사법상 권리가 설정되어 있는 경우 나지 상태를 상정하여 평가

▶ 표준지 조사·평가기준 제17조

4. 공법상 제한상태 기준 평가

일반적 계획제한 뿐만 아니라, 개별적 계획제한도 제한 받는 상태 기준

▶ 표준지 조사·평가기준 제18조

5. 개발이익 반영평가

① 개발이익은 반영하여 평가

② 공시기준일 현재 현실화·구체화되지 않이었다고 인정되는 경우 반영×

▶ 표준지 조사·평가기준 제19조

6. 일단지 평가

(1) 용도상 불가분의 관계

용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지 중에서 대표성 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 그 일단지를 1필지로 보고 평가

▶ 표준지 조사·평가기준 제20조

② 〈용도상 불가분의 관계〉 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우

(2) 개발사업시행예정지

공시기준일 현재 사업계획의 승인, 사업인정이 있기 전에는 이를 일단지로 보지 않는다.

(3) 건축물의 경우

① 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건립, 건축 중인 경우

② 토지 소유자가 다르더라도 일단지로 본다.

(4) 일시적 이용상황(조조골간간 테골야)

① 조경수목재배지

② 조경자재제조장

③ 골재야적장

④ 간이창고

⑤ 간이체육시설용지(테니스장, 골프연습장, 야구연습장)

일시적인 이용상황

관계 법령에 의한 국가 또는 지방자치단체의 계획이나 명령 등에 의하여 당해 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지 또는 제한되어 그 본래의 용도 외의 다른 용도로 이용되고 있거나 당해 토지의 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 임시적인 것.

(5) 구분평가

일단의 토지 일부가 용도지역 등이 달라 가치가 명확히 구분되는 경우 그 구분된 부분을 각각 일단지로 보고 평가함

7. 평가방식의 적용

① 주된 방법 선택하되, 다른 방법으로 검토

② 일반적으로 시장성 있는 토지는 거사비가 중심

▶ 표준지 조사·평가기준 제21조

Ⅳ 용도별 토지의 평가

1. 주거용지

▶ 표준지 조사·평가기준 제22조

① 쾌적성과 편의성을 중점으로 거사비

② 새로이 조성 또는 매립된 토지의 경우 원가법 가능

2. 상업·업무용지

▶ 표준지 조사·평가기준 제23조

① 수익성을 중점으로 거사비

② 수익사례의 수집이 가능한 경우 수익환원법 가능(거사비로 합리성 검토해야 함), 새로이 조성 또는 매립된 토지의 경우 원가법 가능

③ 인근·동일수급권 내 유사지역에 임대사례표본이 소재하는 경우 수익환원법으로 평가해야 함(거사비로 합리성 검토해야 함), 불합리한 경우 예외

3. 공업용지

▶ 표준지 조사·평가기준 제24조

① 경제성을 중점으로 거사비

② 적정치 않은 경우 원가법 가능

③ 다만, 산업단지안에 있는 공업용지는 분양가격자료를 기준

4. 과수원 및 임야지

▶ 표준지 조사·평가기준 제26조 2항

① 지상입목(과수목)의 상황을 고려하지 않은 상태를 기준

② 다만, 입목(과수목)가격이 임야지 가격에 비하여 경미하거나, 자연림으로서 입목도가 30퍼센트 이하인 경우 지상임목을 포함한 가격으로 평가 가능. 이 경우 지상입목은 따로 경제적 가치가 없는 것으로 봄

5. 목장용지

▶ 표준지 조사·평가기준 제26조 3항

(1) 평가방법

① 거사비가 원칙 ② 자료 수집이 곤란한 경우 원가법 가능

(2) 원가법에 의할 경우

① 초지 : 소지가격＋초지조성비용상당액＋적정이윤

② 축사시설부지 : 소지가격＋토지조성비용상당액＋적정이윤

③ 주거용 대 : 목장용지로 보지않이고 “대”로 보고 평가

6. 후보지

▶ 표준지 조사·평가기준 제27조

(1) 평가방법

① 거사비가 원칙

② 자료수집 곤란한 경우 원가법(공제방식) 가능, 이 경우 성숙도 등을 고려

(2) **후보지 평가시 고려사항(행공건조택)**

① 행정상 조치 및 규제정도
② 공공시설의 정비동향
③ 건설동향
④ 조성의 난이 및 정도
⑤ 택지로서의 유효이용도

V 공법상 제한 받는 토지의 평가

1. 도시계획시설 등 저촉 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제28조

(1) **전부 저촉시**

저촉된 상태대로 평가

(2) **일부 저촉시**

① 원칙 : 면적비율에 의한 평균가격
② 예외
㉠ 저촉부분 면적비율이 현저히 낮은 경우 : 전체가 저촉되지 않은 것으로 보고 평가
㉡ 잔여부분 면적비율이 현저히 낮은 경우 : 전체가 저촉된 것으로 평가

(3) 표준지가 도시계획시설에 저촉 이후 해당 사업완료 시 도로부분은 분할된 상태로 제외되어 공공용지 도로가 됨

2. 둘 이상의 용도지역에 속한 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제29조

(1) **원칙**

면적 비율에 의한 평균가격

(2) **유의사항**

면적비율에 의한 가중평균시 토지의 개별조건(도로, 형상)은 전체 필지를 기준. 다만, 각 용도지역 부분이 각각 분리되어 이용되는 사정이 인정되는 경우 각 용도지역별 개별요인 기준

3. 도시계획시설도로에 접한 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제30조

(1) **원칙**

접하지 않은 상태 기준

(2) **예외**

① 공시기준일 현재 건설공사 중인 도로는 현황도로(즉, 접한상태 반영함)

유효택지화율

택지(농지)로 이용가능한 면적의 비율을 나타내는 것으로서, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 있는 개발사업지의 조성규모에 따른 표준적인 유효택지화율을 고려함.

- 유효택지화율
  1−{조성후 공공용지 면적−기존 공공용지 면적}÷{개발사업지 면적−기존 공공용지 면적}
- 유효택지화율 보정률
  =1/유효택지화율

② 공사착수는 않이었으나 실시계획고시가 있는 경우에도 이를 반영

4. 개발제한구역안의 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제31조

(1) 원칙

공법상 제한받는 상태를 기준

(2) 실제용도 또는 지목이 "대"인 경우

① 건축물이 있는 토지 : 건축물의 개축 등이 가능한 토지의 나지상태를 상정 평가

② GB 지정 당시부터 지목이 대인 건축물이 없는 토지 : 건축가능한 상태 기준 평가

③ 건축이 불가능한 지목이 대인 토지 : 현실 이용상황 고려 평가

5. 재개발구역 안의 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제32조

(1) 원칙

공법상 제한을 받는 상태를 기준

(2) 예외

① 공시기준일이 사업시행인가고시일 이전으로서

② 개발이익이 현실화·구체화되지 않은 경우에는 이를 반영 ×

6. 환지방식에 의한 사업시행지구 안의 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제33조

(1) 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우

청산금 납부여부와 관계없이 환지예정지 기준

(2) 환지예정지 지정 전

종전토지 기준

7. 택지개발사업시행지구 안의 토지

▶ 표준지 조사·평가기준 제34조

(1) 확정예정지번이 부여된 경우

택지를 기준으로 평가

(2) 확정예정지번이 부여되기 전인 경우

① 종전토지기준

② 해당 사업으로 인하여 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역을 기준(현황 평가)

8. 특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안의 토지

① 문화재보호 / 군사시설보호 / 상수원보호 / 공원보호 등

② 제한받는 상태를 기준

▶ 표준지 조사·평가기준 제35조

Ⅵ 특수토지의 평가(광업염유묘골종여공)

1. 묘지

① 인근지역의 주된 용도 기준

② 당해 분묘가 없는 상태를 상정

③ 토지에 화체되지 않은 관리시설 등의 설치비는 제외

▶ 표준지 조사·평가기준 제40조

2. 골프장 용지

(1) 원칙

① 원가법에 의함

② 토지에 화체되지 않은 골프장 안의 관리시설 설치비는 제외

③ 골프장 면적은 등록면적 기준

▶ 표준지 조사·평가기준 제41조

(2) 일단지 평가

① 골프장 용지는 개발지와 원형보존지로 구성됨

② 등록된 면적전체를 일단지

③ 회원제골프장과 대중골프장으로 구분 등이 되어 있어 둘 이상의 표준지가 선정된 때에는 그 구분된 부분을 각각 일단지로 보고 평가

▶ 조성중인 골프장은
사업계획승인 면적
→ 완공 후 등록하면 등록면적

(3) 원가법에 의한 가격의 적정성 검토

① 수익환원법 또는 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교해 적정여부 검토

② 필요한 경우 평가가격을 조정하여 유사용도 표준지와 균형 유지

(4) 골프장 용지 평가 준용

경마장 및 스키장 시설 등 기타 유사한 체육시설 용지 평가시 준용

3. 종교용지

▶ 표준지 조사·평가기준 제42조

(1) 원칙

인근 주된 용도 토지 기준(용도적 제한 및 거래제한 상태 등을 고려)

(2) 예외

농경지대 또는 임야지대 소재, 인근 주된 용도토지에 비해 가격수준이 높게 형성시 → 원가법(소지가격 + 조성비용)

4. 여객자동차터미널 부지

▶ 표준지 조사·평가기준 제43조

① 여객자동차터미널 부지는 인근지역의 주된 용도 토지의 표준적인 획지의 적정가격에 여객자동차터미널 부지의 용도제한이나 거래제한 등에 따른 적정한 감가율 등을 고려하여 평가한다.

② 제1항에 따라 적정한 감가율 등을 고려하는 경우에는 여객자동차터미널의 구조 및 부대·편익시설의 현황, 여객자동차터미널 사업자의 면허내용 및 해당 여객자동차터미널을 이용하는 여객자동차운송사업자 현황 등을 참작해야 한다.

5. 공공용지

▶ 표준지 조사·평가기준 제44조

(1) 공공청사, 학교, 도서관, 시장의 부지 등(공학도시)

① 인근지역의 주된 용도 토지 기준

② 감가율은 없는 것으로 봄

(2) 도로, 공원, 운동장, 철도, 하천, 체육시설 등

① 인근지역에 있는 주된 용도 토지 기준

② 적정한 감가율 고려

6. 유의사항

(1) 토지의 이용상황 등 판단

① 용도지역 주·상·공업지역 내 인근 주된 용도 토지의 이용상황이 택지(주·상·공업용)인 지목 전, 답, 임야는 주거나지(상업나지, 공업나지)로 기재

② 건축허가 받고 착공신고 후 실공사를 착공한 시점을 기준

③ 수용방식은 확정예정지번 부여, 환지방식은 환지예정지지정, 관리처분방식은 실공사 착공시점 이전·후에 따라 토지특성 파악.

(2) 면적

① 환지처분 전 환지예정지 지정 후는 환지예정지 면적

② 일단지는 표준지 1필지 면적기재 후 (일단지)를 괄호로 표시

(3) 도시계획시설

착공 내지 완료된 경우 공공용지의 실제이용상황(도로, 하천 등)을 기재.

(4) 특수토지 중 인근의 주된 용도 토지를 기준하는 경우

① 묘지, ② 종교용지, ③ 공공용지

(5) 대규모사업에서의 사업과 관련된 도시계획시설 저촉

행위제한의 내용 및 성격이 관련 대규모사업부지의 저촉되지 않은 부분과 다를 것이 없어 저촉률은 조사하되 별도의 감가는 적용하지 않는다.

※ (주거, 상업, 공업, 전, 답, 임야....) 기타 : 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)으로 표기

▶ 사업이 완료되거나 개발 후 토지 특성을 기준하는 경우는 관련 도시계획시설은 완공되거나 신규 지번에서 제외되어 저촉의 문제가 발행하지 않는다.

표준지 수익가격모형

$$P_L = (a - B\frac{y-g}{1-[\frac{1+g}{1+y}]^n}) \times \frac{1-[\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g} + \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$$

P_L : 토지의 수익가격　　a : 토지·건물에 귀속되는 순수익

B : 건물평가가격　　y : 종합수익률

g : 임대료변동률, 단 $y > g$　　n : 건물의 경제적 잔존 내용연수

$\frac{1-[\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g}$: 매기의 토지기귀속 순수익을 현재가치로 할인하여 합산하는 율

$P_L(1+g)^n$: 보유기간말 매도액　　$\frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$: 보유기간말 매도액의 현가

Ⅶ 표준주택 평가

1. 표준주택 선정 기준

▶ 현황평가, 건부감가 반영

(1) 일반적인 기준

▶ 표준주택의 선정 및 관리지침 제10조

1) 토지(지특용구, 대중안확)

① 지가의 대표성 : 지가수준을 대표, 가격의 층화를 반영
② 토지특성의 중용성 : 토지특성빈도가 가장 높은 표준적인 토지
③ 토지용도의 안정성 : 이용상황이 안정적
④ 토지구별의 확정성 : 다른 토지와 구분이 용이, 위치를 쉽게 확인

2) 건물(건특용외, 대중안확)

① 건물가격의 대표성 : 건물 가격수준을 대표, 가격의 층화를 반영
② 건물특성의 중용성 : 건물 특성빈도가 가장 높은 표준적인 건물
③ 건물용도의 안정성 : 건물 용도가 안정적
④ 외관구별의 확정성 : 다른 건물과 외관구분이 용이, 위치를 쉽게 확인

(2) 행정목적상 필요한 토지

국가 및 지방자치단체에서 행정목적상 필요하여 표준주택을 선정하여 줄 것을 요청한 특정지역이나 단독주택에 대해서는 지역특성을 고려하여 타당한 경우 선정 가능

2. 표준주택 선정의 제외기준

(1) 필수적 제외

▶ 표준주택의 선정 및 관리지침 제11조

① 공시지가 표준지 및 지가변동률 표본지
② 무허가 건물
③ 개·보수, 파손 등으로 감가수정시 관찰감가를 요하는 단독주택

(2) 임의적 제외

▶ 표준주택 건물의 적법성 판단은 일반 건축물대장의 등재여부에 의하고 개별주택 건물의 물적사항 조사는 재산세 과세대장에 의하기에 〈일관성 유지〉를 위하여 표준주택 건물의 물적사항은 재산세 과세대장에 의하여 표기한다.

① 토지·건물 소유자가 상이한 주택
② 주택부지가 둘 이상의 용도지역으로 구분되어 있는 경우
③ 2개동 이상의 건물을 주건물로 이용 중인 주택

3. 표준주택의 교체

▶ 표준주택의 선정 및 관리지침 제12조
(1항 원칙 : 특별한 사유가 없는한 교체하지 않는다)

① 도시계획사항의 변경, 단독주택의 이용상황 변경, 주택개발사업 시행
② 개별주택가격 산정시 비교표준주택으로서 활용성 낮아 기준성 상실
③ 당해지역의 표준주택 수가 증가 또는 감소되는 경우
(비교표준주택으로의 활용실적 분석결과, 지역분석에 의한 표준주택 분포조정 검토결과, 도시개발사업·재개발사업 등의 시행으로 인한 주택수

급의 변경 등을 고려하여 교체·삭제 가능)

표준지 공시지가와 표준주택가격의 비교

구 분	표준지 공시지가	표준주택가격
평가대상	토지	복합부동산(토지+건물)
효 력	거래지표, 지가산정, 평가기준 등	과세산정기준으로 한정
가격개념	적정가격	적정가격
상정조건	나지상정(정착물 없는 상태)	현황평가(정착물 있는 상태)
건부감가여부	최유효이용 상정	건부감가 반영
가격수준파악	정착물과 분리된 지가수준	토지·건물을 일체로 한 거래가격수준
평가방식	토지만의 거래사례비교법이 주 방식	토지·건물을 일체로 한 거래사례비교법

Section 09

토지 보상평가

Appraisal and Assessment

I 토지보상평가 기준

1. 객관적 기준 평가 (법 §70 ②)

일반적 이용방법에 의한 객관적 상황을 기준

2. 현황 기준 평가 (법 §70 ②)

(1) **원칙**

가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황을 기준

(2) **예외(일무불미)**

① 일시적 이용상황 (령 §38)
② 무허가 건축물 등 부지 (칙 §24)
③ 불법형질변경 토지 (칙 §24)
④ 미지급용지 (칙 §25)

3. 개별 감정평가 (칙 §20)

① 토지 및 소유권 외의 권리마다 개별로 하는 것을 원칙으로
② 특별한 사정이 있는 경우에는 소유권 외의 권리를 대상토지에 포함 평가 가능.
③ 제1항에도 불구하고 일괄·구분·부분 평가 가능.

4. 건축물등이 없는 상태 상정 감정평가 (칙 §22)

① 토지 보상평가는 그 지상 "건축물등"이 있는 경우에도 그 건축물등이 없는 상태를 상정
② 예외
㉠ 구분소유권 등 그 건축물 등과 토지를 일괄평가.
㉡ 개발제한구역 안의 건축물이 있는 토지 등 가치의 증가요인이 있는 경우 건축물등이 있는 상태를 기준
③ 2항의 경우 감정평가할 경우에는 감정평가서에 그 이유를 기재.

5. 개발이익 배제 평가 (법 §67 ②)

(칙 §22 ① 취득하는 토지의 평가) : 하나 이상의 표준지 공시지가를 기준

(1) 개발이익 (계시공고 설변해 착준)

① 당해 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되므로 인한 지가상승분
② 당해 공익사업의 시행절차로 행해진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인한 지가상승분
③ 착수에서 준공까지 시행으로 인한 지가상승분

(2) 보상평가에서 개발이익을 배제하는 구체적인 방법

① 공시지가 기준 평가
② 적용공시지가의 선택
③ 지가변동률의 적용
④ 그 밖의 요인의 보정

6. 공시지가 기준 평가 (법 §70 ①)

(칙 §22 ① 취득하는 토지의 평가) : 하나 이상의 표준지 공시지가를 기준

7. 유의사항

① 표준지 평가기준 : 적실나공개일평
② 토지보상평가기준 : 객현개없공공

Ⅱ 토지보상평가절차

CONTENTS 목차

Ⅰ. 감정평가 개요
1. 평가목적 : OO사업 보상(협의/수용재결)
2. 평가근거 : 토지보상법
3. 가격시점 : 法67①
4. 사업인정의제일

Ⅱ. 적용공시지가 선택
1. 취득할 토지의 지가변동 여부(令38의2)
1) 사업지구 내 표준지 변동률(고시年~사인年)
2) 시군구 전체 표준지 변동률(〃)
3) 변동여부
(1) 제1호 요건 : 20만m2 이상 〈충족〉
(2) 제2호 요건 : 차이 3%-p 이상 〈충족〉
(3) 제3호 요건 : 격차 30%이상 〈충족〉
(4) 결정 : 변동 인정
2. 적용공시지가 선택 : 法70 ③④⑤
TIP 보금자리주택사업!
→ 공공주택특별법 → 감평의 기준이 되는 표준지, 3%-p 기준 無

Ⅲ. 비교표준지 선정
1. 선정기준(則22③) : 용/이/주/지
2. 공법상 제한(則23)
1) 제한받는 상태. 단, 당해사업 직접 목적→제한 없는 상태 상정
2) 해당 사업 직접 목적 용도지역 변경→변경 전 기준
TIP 개별적 제한→도시계획시설 공원
일반적 제한→공원구역, 문화재보호구역 (문화재보호법에 따른 수용→제한 無)

Ⅳ. 시점수정치
1. 지가의 현저한 변동여부(令37③)
1) 시군구 지가변동률
(1) (사인~가격) 法70④
(2) (고시~가격) 法70⑤
2) 시도 지가변동률(사인~가격)
3) 변동여부
(1) 제1호 요건 : 20만m^2 이상 〈충족〉
(2) 제2호 : 시군구 지변율 3%(5%) 〈충족〉
(3) 제3호 : 격차 30%이상(사인~가격) 〈충족〉
(4) 결정 : 변동 인정
2. 생산자물가지수
3. 결정 :
令37①(용도지역별)
②(인근 시군구)
②단서(당해 용도지역별)

Ⅴ. 그 밖의 요인 보정치

1. 필요성 및 근거

보상의 형평성 및 시가 반영을 위해 필요성 인정되며, 실무기준 810-5.6.6. 및 판례에 근거함

2. 사례선정

- 사업인정 전 사례 원칙(개발이익 배제)
- 해당 사업 보상평가 선례✘
- 적용공시지가 선택기준에 부합
  (선례 가격시점이 적용공시지가 선택기준(계획공고고시, 사업인정) 이전.
  단, 해당 사업 영향 無→선정 可)

3. 격차율

4. 실거래가 검토

5. 결정

1. 적용공시지가의 선택

토지보상법 제70조(취득하는 토지의 보상)

③ 사업인정전의 협의에 의한 취득에 있어서 제1항의 규정에 의한 공시지가는 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 가격시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다. 〈개정 2007.10.17.〉

④ 사업인정후의 취득에 있어서 제1항의 규정에 의한 공시지가는 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 당해 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중 당해 사업인정고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 공시지가는 당해 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 당해 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다. 〈신설 2007.10.17〉

(1) 사업인정고시(의제)

1) 개별법에 의한 사업인정 의제 규정

개별법률 사업인정의제조항	사업인정의제일
주택법 제27조	사업계획승인
도시철도법 제10조	사업계획승인고시
전원개발촉진법 제6조의2	실시계획승인·변경승인 및 고시
국방·군사시설 사업에 관한 법률 제5조	사업계획승인고시
학교시설사업촉진법 제10조	학교시설사업 시행계획의 승인고시

산업입지 및 개발에 관한 법률 제22조	산업단지의 지정고시 (별도 세목고시가 있는 경우 세목고시일) 농공단지실시계획승인고시 (행위제한 : 산단지정 주민등 의견청취 공고)
택지개발촉진법 제12조	택지개발 예정지구의 지정고시(개발계획수립 포함) (행위제한 : 택지지구지정 주민등 의견청취 공고)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제96조	실시계획 고시 (행위제한 : 도시군관리계획 결정 및 지형도면고시)
도시개발법 제22조	토지의 세부목록 고시 (행위제한 : 도시개발구역지정 주민등 의견청취 공고)
도로법 제82조	도로구역의 결정·변경 고시(세목고시 불요) (행위제한 : 도로구역결정 주민 등의 의견청취 공고)
도시 및 주거환경정비법 제40조	사업시행인가 고시(사업시행계획서의 고시) (행위제한 : 정비구역지정) (시행규칙 45조 사인고시등 : 주민 등의 의견청취 공고)
공공주택 특별법 제27조	주택지구 지정고시 (행위제한 : 주택지구지정 주민등 의견청취 공고)

▶ 지적 분할 등에 의해 토지 세목 변경고시되는 경우에도 기존의 사업인정고시일을 기준

2) 추가세목고시 (변경고시)

① 사업구역의 확장·변경 : 추가고시된 날짜를 사업인정 의제일

② 누락 : 기존의 사업인정고시일을 기준 〈大法院〉

3) 사업인정(의제) 실효

① 개별법 사업기간 내 재결신청해야 계속 유효

② 기존 사업인정의제 사업기간 내 사업기간 연장 : 기존 사업인정고시

③ 기존 사업인정의제 사업기간 이후 사업기간 연장 : 신규 사업인정고시

(2) "공익사업의 계획공고" 의미

공익사업의 사업인정고시일 전 사업시행자가 공익사업에 관한 계획 또는 시행을 일반 국민에게 공고·고시한 것

※ "당해 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시된 날"은 공익사업으로 인한 개발이익을 배제하기 위한 기준일로서 관계 법령에 의한 고시일이 아니더라도 최초 공익사업이 국민들에게 알려져 토지가격이 변동되었다면 그 날을 기준일로 함.

(3) 적용공시지가 선택

① 사업인정 전 협의 (법 §70 ③) : 가격시점 공시된 최근 공시

② 사업인정 후 취득 (법 §70 ④) : 사업인정 고시 이전 공시된 최근 공시

③ 공익사업 계획의 공고로 취득할 토지 지가 변동 (법 §70 ⑤):
공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점의 공시지가 선택

(4) 해당 공익사업의 공고로 취득할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 경우

「토지보상법」 시행령 제38조의2 [공시지가]

① 법 제70조제5항에 따른 취득해야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우는 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 경우로 한다.

1. 해당 공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상일 것
2. 해당 공익사업지구 안에 있는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가(해당 공익사업지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 "표준지공시지가"라 한다)의 평균변동률과 평가대상토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 전체의 표준지공시지가 평균변동률과의 차이가 3퍼센트포인트 이상일 것
3. 해당 공익사업지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균변동률이 평가대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것

① 대상사업 : 20만 제곱미터 이상의 면적 사업

② 시간적 범위 : 공고 또는 고시일 해당연도 초(1월1일)부터 사업인정 전 취득(법70조제3항)은 가격시점 당시 최근, 사업인정후 취득(법70조제4항)의 경우 사업인정의제일 이전 최근 적용공시지가의 공시기준일까지

③ 공간적 범위 : 해당 공익사업지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균변동률을 같은 기간 동안의 당해 시·군·구 전체의 표준지공시지가 평균변동률과 비교

④ 변동 여부 판단 기준 : 그 변동률 차이가 3% 포인트 이상 나는 경우로서 30% 이상 높거나 낮은 경우

2. 비교표준지 선정

(1) 선정기준 (시행규칙 제22조3항)

① 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것 ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것 ③ 주위환경이 같거나 유사할 것 ④ 인근지역에 위치하며 지리적으로 가까운 표준지 선정

(2) 공간적 범위

택지개발사업, 산업단지개발사업 등 공익사업지구 안에 있는 토지의 평가시에는 공익사업지구 안에 있는 표준지를 선정

(3) 대상토지가 표준지인 경우

① 대상의 표준지를 선정함을 원칙

보금자리주택사업

1. 시간적 범위
   주민 등의 의견청취 공고일 당시 공시된 공시지가 중 그 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가의 공시기준일부터 법 제12조제1항에 따른 주택지구 지정의 고시일 당시 공시된 공시지가 중 그 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가의 공시기준일까지의 변동률을 말한다.
2. 공간적 범위
   감정평가의 기준이 되는 표준지공시지가의 평균변동률을 해당 주택지구가 속하는 특별자치도, 시·군 또는 구 전체 표준지공시지가 평균변동률 비교
3. 개발이익 반영 여부 판단 기준
   평균변동률 비교 30퍼센트 이상 높은 경우를 말한다.

② 다만, 해당 공익사업지구 밖에 있는 표준지를 선정하거나 당해 공익사업지구 안에 있는 표준지 중 일부를 선정대상에서 제외할 수 있다. 이 경우에는 그 사유를 평가서에 기재(사업지구 내 선정원칙)

3. 시점수정 (법 §70 ①)

(1) 가격시점 (법 §67 ①)

① 협의 : 보상계약이 체결될 것으로 예상되는 시점 (사업시행자 제시)

② 그 외 : 수용재결일 (수용재결·이의재결·행정소송 공통)

13.5.28 개정 전 GB 내 지변율

대법원은 "개발제한구역으로 지정되어 있는 경우에는 일반적으로 이용상황에 따라 지가변동률이 영향을 받으므로 특별한 사정이 없는 한 이용상황별 지가변동률을 적용하는 것이 상당하다:고 판시(대법원 2013두4620)

▶현재는 개정으로 인해 녹지지역 적용

(2) 비교표준지가 소재하는 시·군·구 용도지역별 지가변동률 (령 §37 ①)

① 원칙 : 비교표준지 소재 시·군·구(비자치구 포함) 용도지역별

② 예외 : 공법상 제한 유사, 이용상황별, 평균지가변동률
(개발제한구역, 미지정지역 : 녹지지역)

(3) 인근 모든 시·군·구의 용도지역별 지가변동률의 평균 (령 §37 ②)

1) 지가가 해당 공익사업으로 인하여 변동된 경우 (령 §37 ③)

「토지보상법」 시행령 제37조 [지가변동률]

③ 제2항 본문에 따른 비표표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 지가가 해당 공익사업으로 인하여 변동된 경우는 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한다.

1. 해당 공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상일 것
2. 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 사업인정고시일부터 가격시점까지의 지가변동률이 3퍼센트 이상일 것. 다만, 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨으로 인하여 비교표준지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 그 계획 또는 시행이 공고되거나 고시된 날부터 가격시점까지의 지가변동률이 5퍼센트 이상인 경우로 한다.
3. 사업인정고시일부터 가격시점까지 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 지가변동률이 비교표준지가 소재하는 시·도의 지가변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것

지변률 변동 판단 목차

① 공익사업에 따른 구분
: 면사업, 20만㎡

② 시군구 지가변동률 누계
: 3% 또는 5% 이상

③ 특광시도의 지변률과 비교
: 사업인정고시일부터 가격시점 30% 이상

① 대상사업 : 20만 제곱미터 이상의 면적 사업

② 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률

㉠ 적용공시지가 선택(법 §70④) 경우:
사업인정고시일부터 가격시점까지 3% 이상

㉡ 적용공시지가 선택(법 §70⑤) 경우 :
해당 공익사업의 계획 · 공고 · 고시일부터 가격시점까지 5% 이상

③ 시·도 용도지역별 지가변동률(사업인정고시일부터 가격시점까지)
시·군·구의 지가변동률을 기준으로 30% 이상 높거나 낮은 경우

2) 적용

대상 시·군·구와 인접하는 모든 시·군·구의 용도지역별 평균 지가변동률

(4) 생산자물가상승률 적용

① 공시기준일과 가격시점 해당일의 각 직전 달의 생산자물가지수를 비교
② 단, 가격시점 해당일이 그 달의 15일 이후이고, and 평가시점 당시 그 달의 지수가 발표된 경우 → 가격시점 해당일이 속하는 달의 지수로 비교

4. 그 밖의 요인 보정

▶ 보상 그 밖의 요인 Full set
① 필요성 및 근거
② 거래사례 등 선정
③ 격차율
④ 실거래가 통한 검증
⑤ 결정

(1) 그 밖의 요인의 필요성

① 관계법령에 의한 토지의 사용·처분 등의 제한 또는 그 해제
② 도시관리계획의 결정·변경 또는 도시계획사업의 시행
③ 공익사업의 시행이나 공공시설의 정비
④ 은행 등 금융기관의 이자율의 변동
⑤ 기타 지가에 영향을 미치는 사항

(2) 거래(보상)사례 등 선정 (용이주적불완당)

① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
② 실제 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
④ 법 제70조에 따른 적용공시지가의 선택기준에 적합할 것
⑤ 재판, 수용재결 등 권리구제절차의 처분권주의 및 불이익변경금지원칙 등이 적용되어 적정 가액을 초과한 사례 등 이상(異常) 사례가 아닐 것
⑥ 보상이 완료된 사례
⑦ 해당 공익사업의 보상사례가 아닌 것

(3) 격차율 산정

① 대상토지 기준 산정방식

$$\frac{\text{거래사례등 토지단가}\times\text{사정보정}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인의 비교}\times\text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인의 비교}\times\text{개별요인의 비교}}$$

② 표준지 기준 산정방식

$$\frac{\text{거래사례등 토지단가}\times\text{사정보정}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인의 비교}\times\text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가}\times\text{시점수정}}$$

(4) 실거래가 분석 등을 통한 검증 및 결정

5. 지목 및 면적사정

▶ 현실이용상황 판단은 평가사의 영역이 아님 ⇒ 사업시행자가 토지조서 작성시 기재 (법 §27 ② : 진실의 추정력)

▶ 89.1.24 이전 신축 무허가 건축물 부지인 경우 "표준적 대지면적"이 제시되더라도 〈중토위〉에 따라 건축면적만을 대지로 보아야 함.(단, 사업시행자가 제시하는 면적이 있으면 이를 우선 적용)

(1) 지목(이용상황)

① 원칙 : 공부상 지목에도 불구하고 현실적 이용상황기준

② 예외 : 일, 무, 불, 미

(2) 면적사정

1) 면적사정의 예

① GB 내 건축물이 있는 토지 평가

② [도시지역 안 녹지지역 or 도시지역 밖에 있는 토지] and [공부상 지목이 대가 아닌 토지가 현실적 이용상황이 대인 경우]

③ 목장용지 내 주거용 건축물의 부지

2) 면적사정방법

① 평가의뢰자에게 사유를 명기하여 조회한 후 평가

② 건폐율 역산 면적 한도

(3) 유의사항

적법한 건축물일지라도 지목이 대가 아니면 면적사정 필요

Ⅲ 공법상 제한을 받는 토지의 보상평가 (칙 §23)

1. 공법상 제한사항의 구분

(1) **일반적인 계획제한**

① 제한 그 자체로 목적이 완성되는 경우의 제한

② 제한 받는 상태를 기준

(2) **개별적인 계획제한**

① 제한이 구체적 사업의 시행을 필요로 하는 제한

② 제한 받지 않은 상태를 기준

2. 공원구역 등 안 토지의 평가

(1) **자연공원법에 의한 자연공원구역 및 공원보호구역**

① 일반적인 계획제한

② 제한받는 상태를 기준

③ 다만, 공원시설 설치를 위한 공원사업시행계획의 결정고시 등에 따른 제한은 개별적인 계획제한으로 제한 받지 않은 상태를 기준

(2) **도시공원 및 녹지에 관한 법률에 의한 도시공원 및 녹지**

① 개별적인 계획제한

② 공법상 제한을 받지 않은 상태를 기준

3. 용도지역 사이에 있는 토지의 평가

① 양측 용도지역의 평균적인 제한 상태를 기준

② 양측 용도지역의 경계에 있는 도로의 용도지역 지정 여부 확인이 곤란한 경우

㉠ 주거, 상업, 공업지역 중 2개 지역을 경계하고 있는 도로는 도로 중심선을 용도지역 경계로 본다.

㉡ 주거, 상업, 공업지역과 녹지지역의 경계에 있는 도로가 지역 간 통과도로인 경우에는 중심선을 용도지역 경계로 보며, 일반도로인 경우에는 녹지지역이 아닌 지역으로 본다.

4. 둘 이상의 용도지역에 속한 토지의 평가

① 용도지역별 면적비율에 의한 평균가격

② 용도지역을 달리하는 부분 면적이 과소 → 주된 용도지역 기준

일반적 제한과 개별적 제한의 구별

실무적으로는 일반적제한과 개별적제한의 구별기준을 '수용'의 대상이 되는 사업인지 여부로 구별하기도 한다. 수용의 대상이 아니라면 결국 구체적인 사업의 시행이 필요하지 않은 공법상 제한이기 때문이다.

▶ 선하지와 도시계획시설 사업이 병존할 수 있는 경우에도 개별적제한으로 보아 상호 반영안함.

공원구역안의 토지평가

- 「자연공원법」 상 공원(국립, 도립, 군립공원) – 일반적 제한
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

① 도시공원 및 녹지 : 개별적 제한 (국계법상 도시계획시설 개념)

② 도시자연공원구역 : 일반적 제한 (국계법상 용도구역)

5. 용도지역이 변경된 토지의 평가 (칙 §23 ②)

① 해당 공익사업의 시행절차 : 변경 전 용도지역 기준

② 해당 공익사업과 무관 : 변경 후 용도지역 기준

6. 도시계획시설도로에 따른 토지의 평가

▶ 실시계획고시 있는 도로 → 접한부분 반영

(1) 접한 경우

① 당해 공익사업과 직접 관계없이 지형도면의 고시가 된 토지인 경우

② 접한 상태를 기준하여 평가할 수 있다.

▶ 표준지가 공법상 개별적 제한 받고 있는 경우 ⇒ 개별요인의 행정적 요인에서 보정함

(2) 저촉된 경우

① 저촉되지 않은 상태를 기준

② 당해 공익사업과 무관하게 지적고시된 경우로 저촉, 미저촉 부분 함께 평가시 → 미저촉된 부분은 접한 상태 기준(면적비율에 의한 평균가격)

7. 정비구역 내 토지의 평가

제한 받지 않은 상태 기준

8. 개발제한구역 안의 토지 평가

(1) 원칙

① 일반적 제한

② 공법상 제한을 받는 상태를 기준

(2) GB 지정 당시부터 '대'인 토지로 건축물이 없는 토지

1) 형질변경 절차가 필요 없는 경우

① 원칙 : 건축물이 없는 표준지공시지가 기준

② 예외 : 건축물 있는 표준지공시지가에 격차율 고려

2) 형질변경절차가 필요한 경우

① 대로 이용이 가능한 경우 :
건축물이 없는 표준지 기준 평가가격 – 형질변경비용

② 주위환경·이용상황에 비추어 '대'로 이용하는 것이 사실상 곤란한 경우 : 현재 이용상황 기준

(3) GB 지정 당시부터 대인 토지로 건축물이 있는 토지

1) 원칙

인근 건축물이 있는 토지 공시지가 기준

2) 인근에 건축물이 있는 토지 공시지가가 없는 경우

건축물 없는 토지 공시지가 기준하되 격차율 고려

3) 면적사정

① 공부상 지목이 전 : 건부지 / 전

② 공부상 지목이 대 : 건부지 / 나지

4) GB특별조치법에 의한 매수대상토지

① 적용공시지가의 선택 :
매수청구일에 가장 근접한 시점의 공시지가를 기준

② 이용상황(용도지역 : G·B 상태를 기준) :
GB 지정으로 당해 토지의 효용이 현저히 감소되기 전의 이용상황 기준

③ 공부상 지목이 대인 토지 :
GB 내 소재하는 건축물이 없는 토지 공시지가를 기준

매수대상토지의 판정

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제17조 1항
개발제한구역의 지정으로 인하여 개발제한구역안의 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저히 감소된 토지 또는 당해 토지의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지(이하 "매수대상토지"라 한다)의 소유자로서 다음 각호의 1에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다.

1. 개발제한구역의 지정당시부터 당해 토지를 계속 소유한 자
2. 토지의 사용·수익이 사실상 불가능하게 되기 전에 당해 토지를 취득하여 계속 소유한 자
3. 제1호 또는 제2호의 자로부터 당해 토지를 상속받아 계속 소유한 자

9. 개발제한구역의 우선해제대상지역안 토지의 평가

(1) 원칙

① GB의 우선해제가 예정된 것에 따른 정상적인 지가상승요인 고려

② GB가 해제된 것으로 보고 평가한 가격수준으로 평가가능

(2) 적용대상

① GB 해제에 관한 도시관리계획안의 주요내용을 공고한 경우

② 도시관리계획안이 수립되었으나 당해 사업으로 공고 안한 경우

③ 공고가 예상되는 경우로서 시장 등이 그 내용을 확인하는 경우

당해 사업이 국민임대주택단지 조성사업인 경우

① 집단취락지역 등 우선해제지역에 해당되는 경우 : 해제된 상태 기준

② 국민임대주택건설 목적으로 조정가능지역 등에 편입하여 G/B를 해제하는 경우 : 당해사업과 상당인과관계가 인정되므로 지정된 상태 기준

(3) 표준지 선정의 기준

① GB 내의 표준지를 선정하되,

② 그 표준지가 우선해제대상지역안에 있는 표준지이어야 함

▶ 판례는
GB가 아닌 표준지 선정.

(4) 구체적인 평가 기준

① GB 해제 예정에 따른 정상적인 지가상승요인은 그 밖의 요인으로 보정 (단, 표준지에 이미 반영 또는 해제된 상태로 공시된 경우 ×)

② GB 해제에 따른 용도지역·지구의 변경지정이 이루어졌을 것으로 예상되는 경우 ⇒ 시장 등이 그 내용을 확인한 경우 이를 고려한 가격으로 평가

③ 우선해제구역 외의 토지가 조정가능지역에 해당되는 것으로 인정되는 경우 ⇒ GB 해제 가능성에 따른 정상적인 지가 상승요인 고려하여 평가

예 시장 등으로부터 조정가능지역의 ⑤(국가정책사업 및 현안사업에 필요한 지역)에 해당되는 것으로 확인 받아 의뢰하는 경우에는 未고려 정하도록 함

Ⅳ 특수토지의 보상평가

1. 무허가 건축물 부지의 평가 (칙 §24)

(1) 판단기준

① 89.1.24 이후에 신축된 무허가 건축물의 부지

② GB 지정일이 89.1.24 이전이라도 89.1.24 기준으로 무허가 건축물 부지 여부를 판단

(2) 평가기준

건축될 당시의 이용상황을 상정하여 평가

(3) 불법형질변경 토지와의 구별

무허가건축물 부지에 해당하면 불법형질변경 토지 규정은 적용되지 않는다.

(4) 가설건축물 부지

적법 가설물고 현황평가×, (일시적 이용으로 인근 표준적 사용기준)

(5) 지목감가

① 89.1.24 이전 신축한 무허가 건축물 부지를 대로 평가하는 경우 농지보전부담금 또는 대체산림자원조성비 부과대상

② 실무해설서에서는 개별요인 비교시 지목감가 반영 안함

(6) 기타

① 철거명령이 고지된 무허가 건축물 부지 : 89.1.24 이전 신축 → 현황

② 토지는 건축허가 후 착공하면 사용승인을 못받았다 하더라도 대로 평가

2. 불법형질변경된 토지의 평가 (칙 §24)

(1) 평가기준

1) 원칙

일시적 이용상황으로 보아 토지의 형질변경이 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가, 나빠진 것은 더 나빠진 것으로

2) 예외

95.1.7 당시 공익사업시행지구안에 있는 토지에 대한 평가는 불법형질변경 여부에 불구하고 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준

3) 불법형질변경토지를 현실적인 이용상황을 기준으로 평가하는 경우

① 건부지 : 건부지로 평가

② 농경지 : 농경지로 평가

③ 나대지 : 공부상 지목 기준 가격＋형질변경비용

(2) 공익사업지구에 편입의 의미

보상계획의 공고와 사업인정고시 중 빠른 시점 기준(판례는 처분시점)

(3) 형질변경의 의미

① 절토·성토 또는 정지 등으로 토지의 형상을 변경하는 행위 및 공유수면 매립을 말함

② 단순히 용도만 변경하는 행위도 형질변경

③ 지목과 이용상황이 상이시 불법형질변경여부를 확인

④ 농지상호간의 용도변경은 불법형질변경 ×

▶ 행위제한일 이후 관할 시군구장의 착오로 형질변경 허가되어 형질변경한 경우
→ 허가 득한바, 불법형질변경 ×

(4) 불법의 요건

① 원칙적으로 보상당시를 기준으로 판단. 다만, 행위당시에는 적법이었으나 보상당시에는 불법으로 변경된 경우, 행위당시에는 불법이었으나 보상당시에는 적법인 경우 등은 〈적법〉으로 봄.

② 지목과 현실이용상황의 불부합은 일률적으로 불법으로 볼 수 없다.

③ 현실이용상황 기준으로 종합토지세 등을 납부한 경우에도 허가나 신고를 하지 않고 형질변경한 토지는 불법형질변경 토지로 본다.

④ 사업시행자가 토지형질변경한 경우에는 불법이 아님.

▶ GB내

┌ 농지 형질변경 : 신고 要
└ 전 → 답 : 신고 不要

(5) 공부상 지목이 임야이나 농지 이용중인 토지

① 공부상 지목 기준 평가 (지목 '농지'변경 시 농지로 평가)

② 공익사업의 시행으로 지목 변경 못한 경우 확인 받아 농지 평가

(6) 쓰레기 등 매립토지의 평가

① 불법형질변경토지가 쓰레기등으로 매립되어 조치명령이 있는 경우

② 매립으로 토지이용 저해정도가 경미한 경우

→ 가격시점 당시 인근지역 공시지가 기준, 저해정도를 개별요인에서 고려

③ 매립으로 토지이용 저해정도가 심한 경우(전문기관의 자문·용역 거쳐)

→ 쓰레기 등이 매립될 당시의 이용상황 상정하여 평가

〈필요조치 등에 소요되는 비용상당액은 따로 비고란에 기재〉

3. 미지급용지의 평가 (칙 §25)

(1) 취지

피수용자 불이익 방지

(2) 평가방법

① 공법상 제한 : 가격시점을 기준 (공익사업에 따른 변경 배제)

▶ 현황이 좋아진 경우 미지급 용지 적용 ×
→ 용도지역 변경이 아님.
→ 이용상황만 의미.

② 이용상황 : 편입당시를 기준
③ 개별요인 : 편입당시 도로조건, 지형, 지세, 면적 등의 개별요인 기준
④ 종전 편입당시 이용상황과 유사한 표준지가 인근지역에 없는 경우
㉠ 표준적 이용상황 공시지가 기준
㉡ 형질변경 등에 소요되는 비용을 고려
⑤ 공도 안에 있는 사유토지가 미지급용지인 경우 그 토지가 도로로 편입당시 이전부터 사실상 사도 등으로 이용되었는지 여부 등을 조회한 후 평가
⑥ 공익사업의 기존 시설 내 사유토지는 미지급용지로 보고 평가가능

(3) 미지급용지 사용료 평가

① 미지급용지 사용료는 적산법으로 평가
② 사용료 최대기간은 소멸시효를 이유로 5년

(4) 기타

편입당시보다 고가이용 : 현황평가 (미지급용지 ×)

5. 도로부지 평가 (칙 §26)

(1) 사도법상 사도 (칙 §26 ① 1호)

① 도로 개설시 관할 시장·군수의 사도개설하가를 받은 도로
② 인근토지에 대한 평가금액의 1/5 이내로 평가
③ 인근토지 (칙 §26 ④)
당해 도로부지가 도로로 이용되지 않이었을 경우 예상되는 표준적 이용상황과 유사한 토지로서 당해 토지와 위치상 가까운 토지

▶ 형상·이용상황 : 인근 표준적 이용기준
▶ 접면도로 : 자기 토지에 접한 기준

(2) 사실상 사도 (칙 §26 ① 2호)

1) 사실상 사도의 개념(편통건대) (칙 §26 ②)
① 도로개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위해 스스로 설치한 도로
② 토지소유자가 그 의사에 의해 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
③ 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
④ 도로개설 당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위해 설치한 도로(도로개설당시의 소유자를 기준으로 하므로 개설 이후에 소유권이 변동되어도 사실상의 사도에 해당함)

2) 평가방법
인근토지에 대한 평가금액의 1/3 이내로 평가

3) 사실상 사도로 보지 않는 경우

① 사실상 용도폐지된 것

② 소유자의 의사에 의해 법률적·사실적으로 통행제한이 가능한 경우

4) 기타

토지 개발행위허가를 받지 않이고 지적 공부상으로만 택지부분과 도로부분으로 구분된 경우에 있어서 그 택지부분을 일반거래관행에 따라 대지예정지로 보고 개별 필지별로 평가하는 때에는 그 도로부분에 대한 평가는 인근토지에 대한 평가가격의 1/3 이내(예 종전 : 형질변경허가)

(3) 공도 등 부지

1) 공도부지의 개념

① 도로법에 의한 도로

② 도로법 시행령에 의한 준용도로

③ 도시계획사업에 의하여 설치된 도로

④ 농어촌도로정비법에 의한 농어촌도로

▶ 공작물 등 도로 시설물 가격은 그 공도부지 평가가격에 포함 ×

▶ 도로부지인 것에 따른 용도적 제한 고려 ×

2) 평가방법

① 공도부지가 도로로 이용되지 않이었을 경우 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가 기준 평가

② 당해 도로 개설로 인한 개발이익은 배제

③ 공도부지가 미지급용지인 경우에는 미지급용지 평가를 준용

3) 구체적 평가기준

① 인근지역 표준적 이용상황이 농경지, 임야지

㉠ 원칙 : 농경지, 임야지 기준 가격+도로 지반조성비용 상당액

㉡ 예외 : 인근지역 표준적 이용상황이 경지정리사업지구내 농경지 → 도로 지반조성비용 고려 ×

② 인근지역 표준적 이용상황이 대 → 표준적 이용상황 기준 가격

4) 예외

① 예정공도

㉠ 도시계획시설도로로 결정된 후 당해 도시계획시설사업이 시행되지 않은 상태에서 사실상 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 토지

㉡ 공도부지 평가를 준용

㉢ 도시계획도로 저촉되어 분할 → 예정공도

② 사실상 사도→도로결정 : 사실상 사도

(4) **기타도로의 부지**

① 택지개발촉진법 등 관계법령의 규정에 의한 공익사업의 시행으로 설치된 도로부지 평가는 공도부지 평가 준용

② 다만, 택지 조성사업이나 환지방식에 의해 설치된 도로로 도로 개설이 예상되고 화체된 경우 사실상 사도부지 평가 준용

▶ 관행용수권과 관련하여 용수·배수를 목적으로 설치된 것으로서 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설의 부지
→ 관행용수권
공유하천으로부터 생활용수 또는 농업용수의 관개를 위하여 취수 또는 인수하는 권리를 말한다.

6. 도수로부지와 구거부지

(1) **도수로부지** (칙 §26 ③ 단서)

1) 개념

용수·배수를 목적으로 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물 및 부속시설 부지

2) 평가방법

① 원칙 : 도수로 부지가 편입되지 않이었을 경우에 예상되는 인근지역 표준적 이용상황의 표준지 공시지가 기준

② 구체적 평가방법 : 공도 평가 방법 준용

③ 기타

㉠ 개설 당시 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위해 스스로 설치한 도수로부지는 구거부지와 같이 평가(인근토지평가액의 1/3 이내)

㉡ 도수로 부지가 미지급용지인 경우에는 미지급용지 평가 규정에 의함

㉢ 도수로부지가 용도폐지된 경우 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격으로 평가

(2) **구거부지** (칙 §26 ③)

1) 개념

용수 또는 배수를 목적으로 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 및 그 부속시설물의 부지와 자연적인 유수가 있는 소규모의 수로부지(도수로 부지를 제외)

2) 평가방법

인근토지에 대한 평가가격의 1/3 이내

7. 하천구역 토지의 평가

(1) **국유로 된 하천구역안(특별조치법 제2조) 토지의 평가**

1) 평가방법

① 편입당시의 지목 및 토지이용상황(평가의뢰자 제시한 내용에 따

름), 당해 토지에 대한 공법상 제한, 현실의 이용상황 및 유사한 인근토지에 대한 적정가격 등을 고려하여 평가

② 가격시점 : 보상청구절차를 통지, 공고한 날짜

2) 편입당시의 지목 및 이용상황의 판단

① 원칙 : 하천구역으로 된 시점 당시를 기준

② 하천구역으로 된 시점 당시의 공부상 지목과 실제이용사황이 다른 경우
→ 실제 이용상황을 기준

③ 하천관리청의 하천공사로 하천구역으로 된 토지
→ 하천공사 시행직전의 이용상황을 기준

3) 하천구역으로 된 시점 당시의 이용상황 판단을 위한 편입시점의 확인

① 원칙 : 하천구역으로 공고된 시점을 편입시점

② 공고시점이 불분명 : 하천법시행일(1971.7.19)을 편입시점

4) 당해 토지에 대한 공법상 제한의 확인

① 원칙 : 가격시점 당시를 기준

② 하천관리청의 하천공사로 용도지역이 변경 : 변경 전 용도지역 기준

③ 하천구역으로 된 것에 따른 하천법 규정의 공법상 제한 : 고려 ×

5) 예외적 평가방법

① 적용 : 상기의 평가 방법의 적용이 사실상 곤란한 경우

② 평가방법 : 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준 가격 × 적정비율

③ 적정비율

		일정비율	
		도시지역 안	도시지역 밖
농경지(전, 답 등)		인근토지 적정가격의 1/2	인근토지 적정가격의 7/10
제방	제외지와 접한 부분이 농경지	1/2	7/10
	제외지와 접한 부분이 농경지 ×	1/4	1/3
고수부지		1/4	1/3
모래밭, 개펄		1/7	1/5
물이 계속 흐르는 토지		1/10	1/7

④ 하천구역으로 된 이후에 하천공사·점용허가로 현상변경이 이루어져 가격시점 당시 이용상황이 하천구역으로 된 당시보다 현저히 좋아졌거나 나빠진 것으로 인정되는 경우 : 이용상황 판단이나 비율 적용시 고려 가능

특별조치법 제2조(적용대상)

소멸시효의 만료 등으로 보상청구권이 소멸되어 보상을 받지 못한 때에는 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 그 손실을 보상해야 한다.

1. 법률 제2292호 하천법개정법률의 시행일전에 토지가 하천법 제2조 제1항제2호 가목에 해당되어 하천구역으로 된 경우
2. 법률 제2292호 하천법개정법률의 시행일부터 법률 제3782호 하천법중개정법률의 시행일 전에 토지가 하천법 제2조제1항제2호 가목에 해당되어 하천구역으로 된 경우
3. 법률 제2292호 하천법개정법률의 시행으로 제외지안에 있던 토지가 국유로 된 경우
4. 법률 제892호 하천법의 시행일부터 법률 제2292호 하천법개정법률의 시행일전에 제외지안에 있던 토지가 국유로 된 경우

하천법

① 하천구역, 하천예정지
→ 개별적 계획제한
→ 제한×상태

② 홍수관리구역(연안구역)
→ 일반적 계획제한

⑤ 도시지역안에 있는 경우로 인근토지가 순수농경지로 인정되는 경우 : 도시지역밖의 일정비율 적용 가능

⑥ 인근토지의 의미 : 당해 토지가 하천구역으로 되지 않이었을 경우 예상되는 표준적 이용상황의 토지로서 용도지역이 같은 토지

(2) 하천구역내 매수청구 대상 토지의 평가

① 하천구역으로 결정 또는 변경된 토지 중 매수대상 토지 평가는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 하며

② 다만, 하천공사로 현상변경이 이루어진 경우 그 하천공사 시행 직전의 이용상황 기준하며 미지급용지 평가를 준용

(3) 지방하천의 하천구역 등 안 토지의 평가

① 지방하천의 하천구역 및 소하천정비법에 의한 소규모하천 부지 : 가격시점 당시의 현황 기준 평가

② 하천부지의 기능상실, 용도폐지된 경우 : 현황 기준 가격－용도전환비용

③ 공부상 지목이 하천이나 규모, 기능 등이 구거와 유사 : 구거평가 준용

8. 저수지부지 등의 평가

(1) 원칙

저수지 이용상황 기준한 공시지가 기준 평가

(2) 표준지 공시지가가 없는 경우

① 인근지역에 있는 몽리답 등 표준적인 이용상황의 공시지가를 기준

② 저수지 시설물 가격은 포함 ×

③ 공도 평가 방법 준용

(3) 기능상실, 용도폐지된 저수지 부지

다른 용도로의 전환가능성, 전환 후 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격

(4) 양어장 시설 부지

양어장으로서 기능 계속 유지가 예상되는 경우 : 조성전 토지가격＋양어장 조성비용

9. 염전부지 평가

(1) 원칙

염전 이용상황 기준한 공시지가 기준 가격

(2) **일괄평가**

염생산에 있어서 용도상 불가분의 관계에 있는 염전, 유지, 잡종지, 구거 등을 일단지로 보고 일괄평가

(3) **구분평가가 가능**

염전시설 안의 도로, 구거 등의 부지를 용도별로 구분하여 평가하는 것이 타당하다고 인정하는 경우 구분평가 가능

(4) **공시지가가 없는 경우 또는 기능상실 및 용도폐지의 경우**

① 인근지역의 표준적 이용상황이나 전환 후 용도의 공시지가 기준 평가

② 전환가능성 및 용도전환 비용 고려

10. 목장용지

(1) **원칙**

목장용지 이용상황 기준한 공시지가 기준 가격

(2) **공시지가가 없는 경우**

① 초지 : 조성전 토지 공시지가 기준+초지조성비용

② 주거용 건물부지 : 대 기준 평가, 면적사정

③ 축사 및 부대시설부지 : 조성 전 토지가격+조성비상당액

11. 잡종지의 평가

(1) **원칙**

잡종지 이용상황의 표준지 공시지가 기준 평가

(2) **잡종지 공시지가가 없는 경우**

① 인근지역의 표준적 이용상황의 공시지가를 기준

② 전환 가능성, 전환 후 용도, 전환비용 고려

12. 종교용지 평가

(1) **원칙** : 잡종지 평가 준용

(2) **예외**

① 농경지대, 임야지대 소재해 대상토지가격이 인근 표준적 이용상황 토지 가격에 비해 일반적으로 높게 형성되는 것으로 인정되는 경우

② 조성전 토지의 적정가격에 종교용지 조성비용 고려

13. 묘지

분묘가 없는 상태를 상정하여 인근지역의 표준적 이용상황을 기준하여 평가

14. 전주·철탑 등의 설치를 위한 토지의 평가

설치부분의 위치, 지형, 지세, 면적, 이용상황 등을 고려하여 평가

15. 소유권외의 권리 (칙 §28, §31)

① 권리설정계약을 기준으로 감정평가하는 방법 : 칙§28①, ②후단

② 기준시점에서 구분지상권의 가치로 감정평가하는 방법 : 칙§31준용

16. 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지 (칙 §29)

① 나지상태 가격－소유권 외의 권리 가격

② 구분지상권사용에 대한 보상이 없었는 경우 : 제한 받지 않은 상태

17. 토지소유자와 지상건물 소유자가 다른 경우 토지 평가

실무해설서 및 실무적으로 적용이 없음. 건물소유자가 가지는 지상권 상당 권리는 일시적인 것으로 반사적이익에 불과한 것으로 봄.

V 기타토지에 관한 평가

1. 토지 사용료 평가 (칙 §30)

(1) 원칙

① 임대사례비교법

② 보증금 운용이율 산정 곤란시 10%

(2) 미지급용지 사용료

① 적산법

② 기초가격은 미지급용지 평가 준용

(3) 지하, 지상공간 사용하는 경우

① 일시적 사용 : 토지 사용료 × 입체이용저해율

② 사실상 영구사용 : 토지가액 × 입체이용저해율

2. 도시철도 지하사용료 평가

(1) 입체이용저해율

- 건물의 이용저해율 = 건물의 이용률(α) × $\frac{\text{저해층수의 층별효용비율합계}}{\text{최유효건물층수의 층별효용비율합계}}$
- 지하부분의 이용저해율 = 지하부분의 이용률(β) × 심도별지하이용효율
- 그 밖의 이용저해율 = 그 밖의 이용률(γ) × 배분비율

1) 해당 건물이 나지인 경우

입체이용저해율 = 건물등 이용저해율 + 지하부분의 이용저해율 + 그 밖의 이용저해율

2) 해당 건물이 최유효건물 층수와 유사한 경우

- 입체이용저해율 = (건물등 이용저해 + 지하부분 이용저해) × 노후율 + 그 밖의 이용저해율
- 노후율 = $\frac{\text{건물의 유효경과연수}}{\text{건물의 경제적 내용연수}}$

3) 용도지역별 최유효층수와 한계심도

	층	한계심도(m)
고층시가지	16층 이상	40
중층시가지	11층~15층	35
저층시가지	4층~10층	30
주택지	3층 이하	30
농지·임지		20

4) 토피

지하시설물 최상단에서 지표까지의 수직거리를 의미(보호층 포함)

(2) 토지 한계심도를 초과하는 지하부분 사용시

① 토지 단위당 적정가격 × 적용률

② 적용률

토피	한계심도 초과		
	20m 이내	20m~40m	40m 이상
적용률(%)	1.0~0.5	0.5~0.2	0.2 이하

3. 선하지공중부분 사용에 따른 손실보상

(1) 사용료 평가기준

1) 한시적 사용에 따른 사용료 평가

[해당 토지의 단위면적당 토지사용료 × 감가율 × 지하 공간의 사용면적]

2) 영구적 사용에 따른 사용료 평가

[해당 토지의 단위면적당 토지가액 × 감가율 × 지상·하 공간의 사용면적]

(2) 감가율 산정

감가율 ≒ 입체이용저해율 + 추가보정률

① 추가보정률 : 송전선로요인 + 개별요인 + 그 밖의 요인

② 영구사용보정률 : 개별요인에 5%포함 (일시사용시 -5% 적용)

(3) 측방이격거리 : 건물이용 저해층수 적용

택지 및 택지예정지로서 당해 토지의 최유효이용을 상정한 건축물 최고 높이가 전선 최하높이 보다 높은 경우에는 송전선로 양측 최외선으로부터 그 이격거리(3m+35,000V를 넘는 10,000V 또는 그 단수마다 15cm)를 수평으로 더한 범위안에서 정한 직하 토지면적

4. 개간비 (칙 §27)

(1) 요건

① 국유지 또는 공유지를
② 적법하게 개간한자가
③ 개간당시부터 보상당시까지 계속 적법하게 점유(포괄승계도 인정)

(2) 평가방법

1) 개간비평가가 가능한 경우

개간에 통상 소요된 비용

2) 개간에 통상 소요된 비용을 산정하기 곤란한 경우

① 개간 후의 토지 평가가액의 1/3 이내
② 도시지역의 녹지지역안의 경우 1/5 이내
③ 도시지역의 기타용도지역안의 경우 1/10 이내

3) 유의사항

개간비보상액은 개간 후의 토지가격에서 개간 전 토지가격을 뺀 금액을 초과하지 못한다.

(3) 개간비를 보상하는 경우 취득하는 토지의 보상액

개간지 보상액 = 개간 후 토지가격 – 개간비 보상액

(4) 기타

① 개간비는 점용허가권을 상속받은 자도 보상받을 수 있다.
② 개간자가 보상시 점유하고 있지 않으면 보상대상 ×
③ 허가면적과 상이하게 경작시 허가면적 중 실제 개간 면적에 대한 보상은 가능
④ 사유지에서는 부당이득 반환이 문제될 뿐 개간비 규정을 적용할 수 없다.

5. 잔여지

(1) (매수)잔여지의 판단(대농교기) (령 §39)

① 대지로서 면적의 과소 또는 부정형 등의 사유로 인하여 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
② 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우
③ 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절되어 경작이 불가능하게 된 경우
④ 기타 잔여지를 종래 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우

(2) 잔여지의 매수보상(편입보상) (법 §74, §73①단서)

1) 보상방법

일단의 토지 전체가격 - 편입되는 토지가격

2) 단위면적당 단가

① 편입부분 포함한 일단의 토지전체 가격을 기준

② 편입부분과 잔여부분이 용도지역 등을 달리하여 가치가 다른 경우(당해 공익사업과 관련되어 용도지역 등이 변경된 경우는 제외)에는 잔여지부분의 가격을 기준으로 결정 가능

③ 적용공시지가 : 편입토지의 보상평가시 적용하였던 연도별 공시지가 적용

3) 기타

① 가격시점 : 잔여지를 협의에 의한 매수 또는 수용하는 시점

② 당해 공익사업과 관계없이 잔여지의 공법상 제한이나 이용상황 등이 변경 또는 변동된 경우에는 이를 고려

(3) 잔여지의 손실과 공사비 (법 §73①)

1) 잔여지의 손실평가 (칙 §32)

① 보상액 : (편입 전 토지가격 − 편입 후 토지가격) × 잔여지면적
다만, If(가격 감소분 + 잔여지공사비) 〉 잔여지 가격 → 잔여지 매수 가능

② 가격시점 : 손실액의 협의 또는 재결하는 시점

③ 공법상 제한·이용상황 등 : 가격시점 기준. 다만, 당해 공익사업과 관계없이 공법상제한 등이 변경·변동된 경우에는 이를 고려치 아니함.

④ 도로조건 : 편입 전 토지의 도로조건을 기준

⑤ 편입 전 가격 : 공익사업 편입으로 잔여지 가격변동되기 전의 가격(보상당시 개별요인 기준)

⑥ 기타

㉠ 도로조건을 제외한 나머지 물적 상태는 잔여지만의 상태 기준

㉡ 공익사업 시행으로 발생하는 소음·진동·악취·그늘 등에 따른 손해는 고려하지 않되, 사회생활상 통상 수인해야 할 범위를 뚜렷이 벗어난 경우에는 고려함.

2) 잔여지의 공사비보상

잔여지에 통로·구거·담장 등의 신설 그 밖의 공사가 필요하게 된 경우의 손실은 그 시설의 설치나 공사에 필요한 비용으로 평가한다.

6. 환매권

(1) 환매 당시 토지가액

1) 적용공시자가 선택

① 환매 당시의 가장 근접한 시점의 공시지가 선택

② 당해 공익사업으로 인한 개발이익(+공법상 제한)은 고려

③ 다만, 공법상제한·개발이익이 환매권의 행사 등으로 인하여 없어지게 되는 경우에는 그 공법상 제한 등이 없는 상태를 기준함.

2) 이용상황의 판단

환매당시를 기준

3) 환매토지가 다른 공익사업에 편입되는 경우

환매토지가 다른 공익사업에 편입되는 경우에는 적용공시지가 선택, 비교표준지 선정 등의 평가 기준은 그 다른 공익사업에 편입되는 경우와 같이 함

(2) 인근유사토지의 지가변동률

1) 취득, 환매 당시의 표본지 선정

① 당해 공익사업과 직접 관계없는 것으로 인근지역에 있는 공시지가

② 환매토지가 당해 공익사업과 직접 관계없이 용도지역 등이 변경된 경우

→ 환매토지와 용도지역 등의 변경과정이 같거나 유사한 공시지가 선정

2) 취득(환매) 당시의 표본지 적정가격

취득(환매)당시의 표본지 단위면적당 적정가격
≒ 취득(환매) 당시 연도의 표준지공시지가
+ [(다음연도의 표준지공시지가 - 취득(환매)당시 연도의 표준지공시지가)
× 경과일수/해당 연도 총일수]

3) 다음년도의 공시지가가 공시되지 않은 경우

취득당시의 시점이 1989.12.31 이전인 경우 표본지 1990.1.1 공시지가에 취득당시부터 1989.12.31까지의 당해 시·군·구 이용상황별 지가변동률을 고려한 가격

4) 인근유사토지의 지가변동률

"인근유사토지의 지가변동률"
= 환매당시의 표본지 적정가격 ÷ 취득당시 표본지 적정가격

(3) **환매가격 결정**

1) 환매가격 ≦ 지급보상금 × 지가변동률

지급한 보상금

2) 환매가격 〉 지급보상금 × 지가변동률 〈령 §48(환매금액의 협의요건)〉

보상금액 + [환매 당시의 감정평가액 - (보상금액 ×(1 + 인근 유사토지의 지가변동률))]

(4) **환매권 상실로 인한 손해배상액 산정방법**

환매권 상실 당시의 감정평가액 – (환매권 상실 당시의 감정평가액 – 지급보상금 × 지가변동률)

7. 공익사업시행지구 밖 대지 등의 평가

(1) **가격시점**

협의 또는 재결 당시 기준

(2) **공법상 제한**

당해 토지에 대한 공법상 제한이나 이용상황 등이 당해 공익사업의 시행으로 변경 또는 변동된 경우에는 고려하지 아니함.

(3) **평가기준**

비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용 그 밖의 평가기준은 당해 공익사업에 편입되는 경우와 같음.

Section 10 건축물 등 보상평가

Appraisal and Assessment

I 건축물의 평가

1. 건축물(사업에 직접 필요한 경우 : 수용대상)

① 사업에 직접 필요한 경우는 원가법으로 평가

② 다만, 주거용 건축물은 비준가격과 원가법에 의한 가격 중 큰 금액

2. 지장물(사업에 필요없는 경우 : 이전대상)

(1) 원칙

① 이전비 보상 ② 이전비에는 시설개선비 포함안됨

(2) 예외 : 물건의 가격 보상 〈어종이직〉

① 건축물이 이전 어렵거나, 이전으로 종래의 목적대로 사용 불가

② 이전비가 물건가격을 넘는 경우

③ 사업시행자가 직접 사용을 목적

(3) 기타

① 주거용 건축물 소유자 : 가족수에 따른 2월분의 주거이전비

② 실제 거주하지 않은 소유자, 무허가건축물 소유자는 제외

3. 건축물 사용료 및 철거비

(1) 건축물 사용료

임대사례비교법 원칙

(2) 철거비

사업시행자 부담 원칙

4. 잔여건축물의 손실에 대한 보상

(1) 요건

① 건축물의 일부가 편입되어

② 잔여 건축물의 가격이 감소하는 경우 보상

(2) 보상액 산정

① 잔여 건축물의 가격 감소분+보수비(시설개선비 제외)

법 제75조 1항

물건의 가격 범위 내 이전비로 보상

칙 제2조 정의

4. "이전비"라 함은 대상물건의 유용성을 동일하게 유지하면서 이를 당해 공익사업시행지구밖의 지역으로 이전·이설 또는 이식하는데 소요되는 비용(물건의 해체비, 건축허가에 일반적으로 소요되는 경비를 포함한 건축비와 적정거리까지의 운반비를 포함하며, 「건축법」 등 관계법령에 의하여 요구되는 시설의 개선에 필요한 비용을 제외한다)을 말한다.

고려여부

┌철거비 ×
└해체비 및 철거비 ○

일부 편입시 보상기준

① 편입부분 취득비용+잔여부분 보수비(잔여부분 취득비용 한도) + 가격감소분
② 전체 이전비
③ 전체 취득비용
④ 이 중에서 제일 적은 금액

잔여건축물 매수청구 요건

① 건축물의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여
② 잔여 건축물을 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때
③ 수용의 청구는 협의가 성립되지 않은 경우에 한하되, 사업의 공사완료일까지

▶ 잔여건축물 매수여부는 평가사의 고려사항이 아님

주거용·무허가·사업인정 이전 신축

⇒ 보상대상, 비준가격 고려, 이사비 "But" 생활보상 고려 ×

② 가격 감소분 = 편입 전 잔여건축물 가격 − 편입 후 잔여건축물 가격

③ 한도액(잔여건축물가격) 초과의 경우 : 사업시행자는 잔여건축물 매수 가능

5. 주거용 건축물과 관련된 보상(비보재주이)

① 비준가격과 원가법에 의한 가격 중 큰 금액 보상 (칙 §33)

② 평가액이 600만원 미만일 경우 최저보상액은 600만 원 (칙 §58)

③ 20년 이내 재편입시 가산보상(평가액의 30%, 최대 1,000만 원) (칙 §58)

④ 소유자인 경우 2월분의 주거이전비, 세입자인 경우 4월분의 주거이전비 (칙 §54)

⑤ 이주대책 또는 이주정착금 (칙 §53) : 이주정착금은 1,200만 원~2,400만 원

⑥ 이사비 (칙 §55)

6. 무허가 건축물 보상

(1) 무허가의 판단

① 허가 받으면 적법, 사용승인 여부로 판단 안함.

② 적법성 판단 시점 : 가격시점 (사후추인 인정)

(2) 무허가 건축물의 일반보상

① 89.1.24 이전 무허가 건축물 : 이전비, 물건의 가격 비교하여 보상

② 89.1.24 이후, 사업인정 이전 무허가 건축물 : 이전비, 물건의 가격 비교하여 보상

③ 사업인정 이후 무허가 건축물 : 보상대상 ×

(3) 무허가 건축물의 생활보상(이보재주영)

보상 내용	적법 건축물	89.1.24 이전	89.1.24 이후
이주대책 또는 이주 정착금	○	○	×
주거용 건축물 최저보상특례(600만원)	○	○	×
재편입 가산금	○	○	×
주거용 건축물 비준가격 고려	○	○	○
주거이전비(2월, 4월)	○	○	△*1)
적법한 영업의 영업손실 보상	○	○	△*2)
이농비	○	○	○
이사비	○	○	○
동산 이전비	○	○	○

*1) 원칙 : 보상대상 아님
예외 : 공익사업공고일 당시 1년 이상 거주한 무허가 건축물 세입자에 대해서는 4월분의 주거이전비 지급 (칙 §54 ② 단서)

*2) 사업인정고시일 등 1년 이전부터 사업자등록을 행하고 있는 임차영업자에 한하여 보상
- 폐업 : 〈영업이익×보상년한(2년)〉의 한도액 : 1천만원 (칙 §45 1호 단서)

휴업 : 〈영업이익×휴업기간+영업이익감소액+인건비 등 고정적 비용+이전광고비 및 개업비 등 기타 부대비용〉의 한도액 : 1천만원
- 건축물 소유자는 영업손실보상 배제

(4) 무허가 건축물 부지 평가와의 관계

보상 내용	토지	주거용 건축물
적법	주거용 대(현황평가)	이전비, 물건가격 비교
89.1.24 이전 무허가 건축물	주거용 대(현황평가)	이전비, 물건가격 비교
89.1.24 이후 사업인정 이전 무허가 건축물	신축시 이용상황(종전)	이전비, 물건가격 비교
사업인정 이후 무허가 건축물	신축시 이용상황(종전)	보상 ×

(5) 가설 건축물 보상 문제

① 가설 건축물은 허가 대상과 신고 대상인 가설 건축물이 있음

② 허가 대상 가설 건축물 : 보상 × (3月내 무상철거 전제)

③ 신고 대상 가설 건축물 : 보상 ○ (예 모델하우스)

④ 일반적인 가설 건축물은 허가대상 가설 건축물을 의미

(6) 질의회신

자진철거의 계고 및 이행강제금이 부과된 지장물은 보상 ×

Ⅱ 공작물 등의 평가 (칙 §36)

1. 원칙

건축물 평가를 준용

2. 다음의 경우는 보상 안함

① 용도폐지 또는 기능상실된 경우

② 공작물 등의 가치가 보상이 되는 다른 토지 등의 가치에 충분히 반영되어 토지 등의 가격이 증가한 경우

③ 사업시행자가 공익사업에 편입된 공작물 등에 대한 대체시설을 하는 경우

Ⅲ 과수 등의 평가

칙 제40조(수목(과수 · 묘목 · 입목 모두 적용)의 수량 산정방법)

① 원칙 : 그루별로 조사하여 산정(특별한 사유 있는 경우 단위면적 기준 표본추출방식)

② 한도 : 정상식을 기준으로 한 평가액 초과 ×

* 정상식 : 경제적으로 식재목적에 부합되고 정상적인 생육이 가능한 수목의 식재상태

1. 과수의 평가 (칙 §37)

(1) 평가방법

이전비와 주당가격 중 적은 금액으로 결정

(2) 이전비의 산정

1) 이식비

굴취비, 상하차비, 운반비, 식재비 등

2) 고손액

① 고손액 : 주당가격 × 고손율

② 고손율

㉠ 감, 밤, 왜성사과 : 20%

㉡ 복숭아 : 15%

㉢ 기타 : 10%

▶ 고손율 : 수목이전시 '고사(말라죽음)'로 인해 생긴 손해의 비율을 말한다.
수목 종류에 따라 차이가 있으며, 이식부적기인 경우 고손율은 2배까지 증가한다.

▶ 고손율
10% 이하의 범위 내
이식적기 아닌 경우 20%까지

3) 감수액

① 감수액 : 주당수익 × (1 − 고손율) × 감수율(220%)

② 감수율 : 220%

▶ 감수율 : 과수목과 같은 수익수들의 이전시 수익의 감소율을 말한다. 통상 이식 후 3년 동안 220%의 감수율을 적용한다.

4) 과수의 이전비 산정

이식가능	결실기 ○	이식적기 ○	이식비 + 고손액 + 감수액
		이식적기 ×	이식비 + 고손액 × 2 + 감수액
	결실기 ×	이식적기 ○	이식비 + 고손액
		이식적기 ×	이식비 + 고손액 × 2
이식불능	거래사례 ○	거래사례비교법	
	거래사례 ×	결실기 ○	식재상황 등 감안한 평가액
		결실기 ×	투입비용현가액

5) 과수외 수익수 및 관상수의 평가

이식가능	이식적기 ○	이식비 + 고손액
	이식적기 ×	이식비 + 고손액 × 2
이식불능	거래사례 ○	거래사례비교법
	거래사례 ×	가격시점까지 소요된 비용 현가액

6) 벌채비용의 부담

벌채비용은 사업시행자가 부담

▶ ≒ 철거비 → ∴ 고려 ×

2. 묘목의 평가 (칙 §38)

(1) 상품화할 수 있는 묘목

① 손실없음(즉, 보상안함)

② 매각손실액이 있는 경우, 그 손실액은 보상

③ 매각손실액은 시기적으로 상품화 곤란한 묘목 등의 평가금액을 초과못함

(2) 시기적으로 상품화 곤란하거나 시기에 이르지 않은 미성묘목

이식비 + 고손액(고손율 : 1%이하, 특별한 사유 있는 경우 2%까지)

(3) 파종중 또는 발아중

가격시점까지 소요된 비용의 현가액

(4) 물건의 가격으로 보상하는 경우

1) 조건

① 이전이 불가능

② 이전비가 묘목의 주당가격을 초과시

③ 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득시

2) 평가방법

① 거래사례 ○ : 거래사례비교법

② 거래사례 × : 가격시점까지 소요된 비용 현가액

3. 입목의 평가 (칙§39)

벌기령 ○ (벌기령의 9/10 이상)	원칙	손실 ×(즉, 보상 ×)
	예외	비용증가 or 목재가격 하락 → 그 손실액
벌기령 ×	인근시장에서 거래 ○	거래가격 − 벌채비용 − 운반비(+ 손실액)
	인근시장에서 거래 ×	① 가격시점까지 소요된 비용 현가액 ② 한도액 : 예상총수입현가 − 장래투하비용

▶ 벌채비용 : 사업시행자 부담

Ⅳ 농작물의 평가 (칙§41)

1. 수확기

손실없음(즉, 보상안함)

▶ 갈아엎기 전에 수확할 경우 손실× ⇒ 보상 ×

2. 수확기 이전

(1) 산정방법

예상총수입현가 − 장래투하비용 − 상품화 가능한 농작물 가격

▶ 면적

1a = 100m²

1ha = 10,000m²

(2) **구체적 산정방법**

① 예상총수입

㉠ 최근 3년간 평균 총수입(풍흉작이 현저한 연도를 제외)

㉡ 주산물과 부산물 가격합계액으로 산정

② 장래투하비용 : 자가노력비 포함

③ 보상당시 상품화 가능한 농작물 : 풋고추, 들깻잎, 호박, 풋마늘 등

3. 파종중 또는 발아중

가격시점까지 소요된 비용의 현가액

V 분묘 이장비 (칙 §42)

① 분묘이전비 : 4분판 1매·마포 24미터 및 전지 5권의 가격, 제례비, 노임 5인분(합장인 경우에는 사체 1구당 각각의 비용의 50퍼센트를 가산한다) 및 운구차량비

② 석물이전비 : 상석 및 비석 등의 이전실비(좌향이 표시되어 있거나 그 밖의 사유로 이전사용이 불가능한 경우에는 제작·운반비를 말한다)

③ 잡비 : 제1호 및 제2호에 의하여 산정한 금액의 30퍼센트에 해당하는 금액

④ 이전보조비 : 100만원

⑤ 무연고 : 산정한 금액의 50퍼센트 이하의 범위안에서 산정

Section 11 권리의 보상평가

Appraisal and Assessment

I 영업손실보상평가 (법 §77 ①)

▶ 가설건축물 영업손실 → 보상대상 ×

1. 영업손실보상 대상인 영업 (칙 §45)

① 사업인정고시일 등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업, 다만 무허가건축물 등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정 고시일 등 1년 이전부터 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업

② 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일 등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업

사업인정 고시일 등

사업인정고시일(사업인정 후) 또는 보상계획공고일(사업인정 전) 중 빠른 날

불법장소+불법영업

⇒ 이전비

※ 이전비 의미
동산의 이전비로서 이사비용

2. 영업폐지에 대한 손실평가 (칙 §46)

(1) 영업폐지의 요건 (칙 §46 ②) (특허혐시)

① 배후지의 **특**수성으로 당해 시군구·인접 시군구로 이전하여 영업을 할 수 없는 경우

② 다른 장소에서는 **허**가를 받을 수 없는 경우

③ 도축장 등 **혐**오감을 주는 영업시설로, 인접 시군구로 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 **시**군구장이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 경우

【判例】의 이전가능성 판단기준

① 법령상의 이전 장애사유 유무
② 당해 영업의 종류와 특성
③ 영업시설의 규모
④ 인접지역의 현황과 특성
⑤ 그 이전을 위하여 당사자가 들인 노력 등
⑥ 인근 주민들의 이전 반대 등과 같은 사실상의 이전 장애사유 유무 등을 종합하여 판단해야 함.

(2) 기본산식

영업이익(소득) × 보상년한(2년) + 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액

(3) 영업이익

1) 법인영업(영업이익)

① 원칙

㉠ 최근 3년간의 I/S상 영업이익의 산술평균치

㉡ 영업외 손익, 특별손익은 고려안함

② 예외

㉠ 최근 3년간의 연간평균매출액 × 동종유사규모영업의 일반적인 영업이익률

㉡ 최근 3년간의 연간평균매출액 × (1 − 국세청장이 고시한 경비비율)

2) 개인영업

① 법인영업산정 준용

② 영업이익에 자가노력비 상당액을 비용으로 계상하지 않음

③ 최저한도 : 통계법에 의한 제조부문 보통인부 노임단가×25일×12월

(4) 영업용 고정자산 매각손실액

1) 매각손실액

평가가액 또는 장부가액(현재가액) – 처분가액

2) 매각손실액 산정 곤란시

현재가액의 60% 이내

3) 유의사항

건축물, 공작물은 건축물 평가방법에 의하되, 따로 평가가 이루어진 경우에는 매각손실액 산정에서 제외

(5) 재고자산에 대한 매각손실액

1) 매각손실액

현재가액 – 처분가액

2) 매각손실액 산정이 곤란시

① 제품, 상품

㉠ 수요성 ○ : 20% 이내

㉡ 수요성 × : 50% 이내

② 반제품, 재공품, 저장품 : 60% 이내

③ 원재료

㉠ 신품 : 20% 이내

㉡ 사용 중 : 50% 이내

(6) 기타

① 영업 폐지 후 2년 이내에 당해 또는 인접 시군구에서 동일한 영업을 하는 경우의 영업손실보상

㉠ 영업의 폐지에 대한 보상금을 환수하고

㉡ 휴업손실보상액으로 보상

② 무허가 건축물 등에서 임차인이 사업인정고시일 1년 이전부터 사업자등록을 하고 행하는 영업 : (영업이익×보상년한)의 한도액 ⇒ 1천만원

3. 영업의 휴업 등에 대한 보상평가

(1) 영업장소를 이전하는 영업손실의 평가

1) 기본산식

(영업이익×휴업기간)+영업이익감소액(영업이익의 20%)
+인건비 등 고정적 비용
+영업시설 등의 이전에 소요되는 비용+이전에 따른 감손상당액
+이전광고비 및 개업비 등 기타 부대비용

2) 영업이익

① 폐업보상 준용

② 개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 통계법에 의한 3인 가구의 도시근로자가구 월평균 가계지출비에 미달하는 경우 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다

③ ②의 경우 휴업기간이 4개월을 초과하는 경우 4개월분의 가계지출비를 기준

3) 개인영업에 대한 영업이익 비교

영업폐지에 따른 영업손실보상	휴업에 따른 영업손실보상
① 법인영업산정 준용 ② 영업이익에 자가노력비 상당액을 비용으로 계상하지 않음 ③ 최저한도 : 통계법에 의한 제조부문 보통인부 노임단가×25일×12월	① 통계법에 의한 3인 가구의 도시근로 자 가구 월평균 가계지출비에 미달하는 경우 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 봄 ② 단, 휴업기간이 4개월을 초과하는 경우 4개월분의 가계지출비를 기준

4) 휴업기간

① 원칙 : 의뢰자 제시기간(그 외 4개월이 원칙)

② 예외

㉠ 제시가 없으면 특별한 경우를 제외하고는 4개월

㉡ 특별한 경우 실제 휴업기간으로 하되, 2년 이내

5) 인건비등 고정적 비용 (인제감기광고보임)

① **인**건비

㉠ 휴업기간에도 정상적으로 근무해야할 최소인원의 일반관리직 근로자 및 영업시설 등의 이전·설치 계획등을 위하여 정상적인 근무가 필요한 근로자의 실제 지출예상 인건비 상당액

㉡ 보상계획 공고가 있은 날 현재 3월 이상 근무한 자를 기준 (휴직 보상 받을 자 제외)

② **제**세공과금 : 해당 영업과 직접 관련된 제세공과금

③ 임**차**료 : 임대차계약에 의해 휴업과 관계없이 계속 지출되는 비용

영업이익감소액

영업장소 이전 후 발생하는 영업이익 감소액은 제1항 각 호 외의 부분의 휴업기간에 해당하는 영업이익(제5항 후단에 따른 개인영업의 경우에는 가계지출비를 말한다)의 100분의 20으로 하되, 그 금액은 1천만원을 초과하지 못한다.

▶ 물건의 가격으로 보상한 경우 ⇒ 이전비 ×

▶ 영업손실보상 평가지침 제20조 …특별한 경우를 제외하고 "30km 이내"로 한다.

④ **감**가상각비
㉠ 유·무형 고정자산에 대한 휴업기간 중 감가상각비
㉡ 유형고정자산으로 이전이 사실상 곤란하여 취득하는 경우는 제외
⑤ **보**험료 : 화재보험료 등
⑥ **광**고선전비 : 휴업 중에도 계속 지출되는 광고비
⑦ **기**타비용

6) 영업시설 등의 이전에 소요되는 비용

① 건축물 등으로 평가한 것을 제외한 시설의 해체·운반·재설치 등에 소요되는 일체의 비용
② 개량 또는 개선비용은 포함안함
③ 가치가 증가시나 내용년수 연장시는 그 증가액을 뺀 것
④ 이전거리는 30km을 기준

7) 이전에 따른 감손상당액(재고자산)

① 원칙 : 현재가액 − 이전 후 가격
② 산정곤란시 : 현재가액의 10% 이내

8) 이전광고비 및 개업비 등 기타 부대비용

9) 임차인의 휴업손실보상(무허가 건축물 내)

① 불법 장소 + 적법 영업(자유업)인 경우
② 사업인정고시일 등 1년 이전부터 사업자등록을 행하고 있는 임차영업자에 한하여 보상
③ (영업시설 등의 이전에 소요되는 비용 + 이전에 따른 감손상당액)을 제외한 보상액의 한도 ⇒ 1천만원
④ 불법건축물 소유자는 영업보상 배제

▶ 則 47① 한도 이내 유의

(2) 영업시설을 보수하는 경우(일부편입)

1) 기본산식

① 토지보상법 시행규칙상 산식

> (영업이익 × 보수기간) + 설치보수 통상비용
> + 영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액

② 영업손실보상평가지침

> (영업이익 × 보수기간) + 인건비 등 고정적비용 + 설치, 보수 비용

2) 보수기간

① 평가의뢰자의 제시가 있으면 : 제시기간
② 제시없는 경우 : 4월

3) 기타

이전하는 경우의 영업휴업손실보상액을 초과하지 못한다.

(3) 임시영업소를 설치하고 계속 영업시

임시영업기간 중 임차료 상당액+설치비용 등 기타부대비용

4. 무허가영업에 대한 평가 특례 (칙 §52)

① 사업인정 고시일 전부터 적법한 장소에서의 무허가 영업을 해온 경우

㉠ 3인 가구 기준한 도시근로자가구 3개월분의 가계지출비+영업시설 등의 이전비용

㉡ 이전비용의 경우 지장물로서 따로 평가된 경우 이전비용에서 제외

② 다만, 본인 또는 생계를 같이 하는 동일 세대안의 직계존·비속 및 배우자가 당해 공익사업으로 다른 영업에 대한 보상을 받은 경우에는 영업시설등의 이전비용만을 보상

5. 영업손실보상의 요건 및 보상범위

영업보상 요건		영업보상 범위		
건축물 적법여부	영업허가의 적법여부	영업이익 등		이전비
		영업이익 고정적 경비 부대비용	도시근로자 3인가구 가계지출비	영업시설등의 이전비용
적법 건축물 (89.1.24 이전 무허가 포함)	허가 등을 받은 경우 (자유업 포함)	○	4개월분 한도	○
적법 건축물 (89.1.24 이전 무허가 포함)	무허가 영업	×	3개월분 결정	○
89.1.24 이후 무허가 건축물	자유업	임차인 ○ (소유자 ×)	×	○
89.1.24 이후 무허가 건축물	무허가 영업	×	×	○
보상당시 영업을 휴업하고 있는 경우		×	×	○
사업인정고시일등 이후에 영업을 개시한 경우		×	×	△

6. 공익사업시행지구밖의 영업손실 보상 (칙 §64)

① 배후지의 2/3 이상이 상실되어 그 장소에서 영업을 계속 할 수 없는 경우
② 진출입로의 단절 등으로 인해 일정기간 동안 휴업하는 것이 불가피한 경우
③ 영업자의 청구에 의해 공익사업시행지구에 편입된 것으로 보아 보상
④ 영업자가 보상을 받은 이후 그 영업장소에서 영업이익을 보상받은 기간 내에 동일한 영업을 하는 경우 실제 휴업기간에 대한 보상금을 제외한 영업손실에 대한 보상금을 환수해야 함

7. 기타

① 가설건축물 철거에 따른 영업손실 보상은 청구 ×
② 종교시설은 영업손실보상 대상 ×
③ 부동산 임대업은 영업손실보상 대상 ×
④ 초·중등교육법 또는 사립학교법을 적용받는 유치원은 보상 대상 ×
⑤ 노점상은 영업손실보상 대상 ×

Ⅱ 농업손실보상평가 (법 §77 ②)

1. 농업손실 보상 대상인 농지

(1) 일반적 기준

「농지법」 제2조제1호가목 및 같은 법 시행령 제2조제3항제2호가목(농축산물 생산시설의 부지)

(2) 농지가 아닌 토지(사일타농보) (칙 §48 ③)

① 사업인정고시일 등 이후부터 농지로 이용되고 있는 토지
② 일시적으로 농지로 이용되고 있는 토지
③ 타인소유의 토지를 불법으로 점유하여 경작하고 있는 토지
④ 농민이 아닌 자가 경작하고 있는 토지
⑤ 토지의 취득에 대한 보상 이후에 사업시행자가 2년 이상 계속하여 경작하도록 허용하는 토지

(3) 지목 '임야'인 농지

① 원칙 : 불법형질변경과 관계없이 농업손실 보상 대상
② 2016.1.21. 이후 불법형질변경 : 농지법 상 농지× → 농업손실×

▶ 2016. 1. 21 이전 형질변경하고 보상당시 3년 이상 경작 : 사실상 농지 ○

2. 보상방법

(1) 통계에 의한 산정

시행규칙 제48조 제1항 : 단위경작면적당 농작물총소득

- 농업손실보상
  = 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입×2년×편입농지면적(직전 3년 평균)

※ 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입 = 도별 농업총수입 중 농작물수입 ÷ 경지면적

▶도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입
→ 직전 3년간 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액

(2) 실제소득 : 시행규칙 제48조 제2항

- 원칙적 실제소득 기준 :
  농업손실보상 = 단위경작 면적당 실제소득×2년×편입농지면적
- 지력을 이용하지 않는 농지 :
  농업손실보상 = 단위경작 면적당 실제소득 × 4개월 × 편입농지면적

※ 연간 단위경작면적당 실제소득 = 농작물 총수입 ÷ 경작농지 전체면적 × 소득률

- 연간 단위경작면적당 실제소득 = 농작물 총수입 ÷ 경작농지 전체면적×소득률

※ 한도
"단위당 입증소득 (판매단가×실제 생산량)" 〉 "단위당 소득자료집 작목별 평균소득 × 2배"
→ 단위경작면적당 실제소득 = 입증 판매단가 × 소득자료집 평균생산량 × 2배
÷ 경작농지 전체면적 × 소득률

3. 지급대상 (칙 §48 ④)

(1) 자경농지

농지의 소유자에게 지급

(2) 자경농지가 아닌 농지

1) 농지의 소유자가 당해지역에 거주하는 농민인 경우

① 원칙

㉠ 농지소유자와 실제 경작자가 협의하는 바에 따름

㉡ 협의 불성립시 제1항(도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입 기준)에 따라 영농손실액이 결정된 경우는 농지의 소유자와 실제 경작자에게 각각 영농손실액의 50퍼센트에 해당하는 금액을 보상

㉢ 제2항(실제소득 입증)에 따라 영농손실액이 결정된 경우농지의 소유자에게는 제1항의 기준에 따라 결정된 영농손실액의 50퍼센트에 해당하는 금액을 보상하고, 실제 경작자에게는 제2항에 따라 결정된 영농손실액 중 농지의 소유자에게 지급한 금액을 제외한 나머지에 해당하는 금액을 보상

② 예외 (칙 §48 ⑤)

보상협의일 또는 수용재결일 당시에 경작을 하고 있지 않은 경우에 농지의 소유자가 당해지역에 거주하는 농민인 경우에 한하여 농지소유자에게 보상

2) 농지의 소유자가 당해지역에 거주하는 농민이 아닌 경우

실제 경작자에게 보상

4. 농기구보상

(1) 요건

① 당해 지역에서 경작하고 있는 농지의 2/3 이상 면적이 공익사업시행지구에 편입(과수 등 특정한 작목의 영농에만 사용되는 특정한 농기구의 경우에는 공익사업시행지구에 편입되는 면적에 관계없이 해당 지역에서 해당 영농을 계속할 수 없게 된 경우) ② and 당해지역에서 영농을 계속할 수 없게 된 경우

(2) 보상액 산정

① 매각손실액을 보상

② 매각손실액 산정 곤란시 원가법에 의해 산정한 가격의 60%

(3) 기타

① 경운기, 탈곡기, 분무기, 제초기 등은 농기구 보상대상임

② 단순한 호미, 삽, 괭이는 농기구 보상대상 아님

5. 공익사업시행지구밖의 농업의 손실에 대한 보상 (칙 §65)

① 경작하고 있는 농지의 2/3 이상에 해당하는 면적이 공익사업시행지구에 편입

② and 영농을 계속할 수 없게 된 경우

③ 해당 농민이 지구밖의 경작하고 있는 농지에 대하여도 영농손실액을 보상

6. 기타

① 반드시 당해 지역에 거주하는 농민이어야 할 필요는 없음

② 농경지 재배작물을 대체 농경지로 이식하면서 영농 중단이 발생하지 않이었어도 농업손실 보상대상임

③ 미지급용지가 종전의 이용상황이 농경지인 경우 농업손실 보상대상 아님

④ 산림훼손으로 허가 없이 임야에 식재된 밤나무는 농업손실 보상대상 아님

Ⅲ 축산손실평가 (칙 §49)

1. 축산손실보상의 대상

① 축산법 §20에 따라 등록한 부화업·계란집하업·종축업 또는 가축사육업

② 별표3에 규정된 가축별 기준마리수 이상의 가축을 기르는 경우

③ 별표3에 규정된 가축별 기준마리수 미만의 가축을 기르는 경우로서 그 가축별 기준마리수에 대한 실제 사육마리수의 비율의 합계가 1 이상인 경우

2. 평가 방법

① 영업보상 준용

② 최저 영업이익 준용 ×

③ 보상대상이 되지 않는 가축에 대하여는 이전비로 보상, 이전으로 인한 손실이 예상되는 경우 이를 포함

Ⅳ 어업손실보상평가 (법 §76)

1. 어업권 일반평가

(1) 어장의 평가

$$P = \frac{\text{상각 전 순수익}}{r + \frac{r}{(1+r)^n - 1}} - \text{장래소요기업비 현가}$$

P : 어장 전체 평가액　　n : 어업권 존속 기간　　r : 상각 후 환원율

(2) 어업권의 평가

어업권 평가액 = 어장 평가액 − 유형고정자산평가액

2. 어업손실보상평가 (칙 §44)

(1) 어업손실의 구분

어업처분손실	취소처분손실	면허어업	평년수익액 ÷ 12% + 어선·어구등시설물잔존가액
		허가·신고어업	평년수익액 × 3년 + 어선·어구등시설물잔존가액
	제한처분손실	어업의 제한기간·정도 등을 참작하여 산출한 손실액으로 평가	
	정치처분손실	면허어업	평년수익액 × 정지기간 + 이전·수거소요손실액 + 통상고정적비용
		허가·신고어업	평년수익액 × 정지기간 + 통상고정적비용
어업피해손실	어업권소멸손실 (면허어업)	평년수익액 ÷ 12% + 어선·어구등시설물잔존가액	
	어업폐지손실 (허가·신고어업)	평년수익액 × 3년 + 어선·어구등시설물잔존가액	
	부분손실	평년수익액에 피해정도를 감안하여 산정	
이전손실평가		취소처분손실 및 소멸손실평가도 다른 어장에 시설을 이전하여 어업이 가능한 경우에는 어업처분손실의 정지처분손실평가 산식에 의한다.	

(2) 구체적 구분

① 면허어업 : 양식어업, 정치망어업
② 허가어업 : 원양어업, 근해어업
③ 신고어업 : 맨손어업, 투망어업

(3) 평년수익액

1) 기본산식

> 평년수익액 = 평균연간어획량 × 평균연간판매단가 − 평년어업경비

평년수익액
상각 후 순수익 ↔ 어업권 일반평가와 비교

수산업법 시행령 [별표3]
가격시점이 속하는 : 보상의 원인이 되는 "처분일"이 속하는

2) 평균연간어획량의 산정

① 원칙

가격시점이 속하는 연도의 전년도를 기준년도로 하여 소급기산한 3년간의 어획량을 연평균한 어획량

② 예외

㉠ 연평균어획실적 변동폭이 전년도에 비해 1.5배 이상 해당 연도만큼 소급기산한 3년간의 연평균어획량

㉡ 어획실적이 3년 미만인 경우

$$\text{당해어장의 실적기간중 어획량} \times \frac{\text{인근동종어업(통상2개소)의 어장 3년 평균어획량}}{\text{인근동종어업의 어장 당해 실적기간중의 어획량}}$$

3) 평균연간판매단가

① 원칙 : 가격시점 현재를 기준으로 소급기산한 1년간 평균판매단가

② 예외

㉠ 소급기산한 1년간 어가의 연평균변동폭이 전년도에 비해 1.5배 이상인 경우

㉡ 재소급 1년간 평균판매단가 × 지난 1년간 전국평균변동률

③ 계통출하된 판매실적이 없는 경우의 우선순위

㉠ 위판가격 ㉡ 경락가격

4) 평년어업경비

① 인건비

㉠ 어업자 본인의 인건비는 본인 이외의 자의 인건비 평균단가

㉡ 본인 이외의 자의 인건비가 없는 경우 : 제조부문 보통인부 노임단가

② 감가상각비(정액법)/1년 미만인 것은 당해자산의 구입비를 소모품비로 함

③ 자가노력비 포함

cf 분묘이장비
⇒ 공사부문 보통인부 노임단가

자가노력비 정리

1. 농작물 : 비용
2. 영업보상 : 비용 X (소득)
3. 어업보상 : 비용

(4) 무허가 등의 어업에 대한 손실보상

시행규칙 제52조(무허가 영업특례)를 준용함

(5) 관행어업

1) 인정요건

① 어업의 신고를 한 자

② 마을 어업권이 설정되기 전부터 당해 수면에서

③ 계속해서 수산동식물을 포획·채취하여 온 사실이 대다수 사람들에게 인정

④ 1993년 2월 1일까지 어업권원부에 등록된 자

2) 보상액 산정방법 : 신고어업을 유추적용

(6) **공익사업시행지구밖의 어업 피해에 대한 보상** (칙 §63)

① 공익사업 시행으로 당해 공익사업시행지구 인근에 있는 어업에 피해가 발생한 경우 실제 피해액을 확인할 수 있는 대에 그 피해에 대한 보상을 해야 함

② 보상액은 어업권·허가어업 또는 신고어업이 취소되거나 어업면허의 유효기간이 연장되지 않은 경우의 보상액을 초과못함

③ 사업인정고시등 이후에 어업권의 면허를 받은 자 또는 어업의 허가를 받거나 신고를 한 자에 대하여는 보상대상 아님

감칙 제23조 제1항 (광업권의 평가)

① 감정평가법인등은 광업권을 감정평가할 때에 제19조제2항에 따른 광업재단의 감정평가액에서 해당 광산의 현존시설 가액을 빼고 감정평가해야 한다. 이 경우 광산의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 가행조건(稼行條件) 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 않는다.

광업권 일반평가와 보상평가 차이점

1. 토지의 포함여부
   ① 일반평가 : 광업권만의 거래 등을 위한 평가로 토지가 제외되나,
   ② 보상평가 : 토지의 수용 등에 따른 평가로 토지가 보상에 포함된다.
   ③ 따라서, 광업권 소멸에 따른 보상평가시 토지에 대해 별도 보상을 하면 이중보상이 된다.
2. 이전비 포함여부
   보상은 피수용자의 자의에 의한 것이 아니므로, 이전비가 포함된다.

▶ 연수익=상각 전 순수익

소요경비

최근 3월의 평균실적치
예외 – 생산규모·조건 등이 유사한 광산의 평균실적

운영자금이자

⇒ (채광비 + 선광제련비 + 일반관리비) × (1년 만기 정기예금 이자율 × 3/12)

V 광업손실보상평가 (법 §76)

1. 광업권의 일반평가

(1) 광산의 평가액

1) 산식

$$P = \frac{\text{상각 전 순수익}}{SFF(i,n)} - \text{장래소요기업비 현가}$$

P : 광산 전체 평가액　　n : 가행년수

r : 상각 후 환원율　　i : 축적이율(안전율)

2) 구체적 산정

① 상각 전 순수익 : 사업수익 – 소요경비

② 축적이율 : 환원율보다 낮은 이율

③ 가행년수

$$\text{가행년수} = \frac{\text{확정광량} \times \text{확정광량가채율} + \text{추정광량} \times \text{추정광량가채율}}{\text{연간가채광량}}$$

(2) 광업권 평가액

광산 평가액 – 유형고정자산평가액

2. 광업권 보상평가 (칙 §43)

(1) 보상의 구분

소멸	정상영업(조업중)	광산평가액 – 이전·전용가능시설잔존가치 + 이전비
	탐광단계	(개발투자비용 + 현재시설가액) – 이전·전용가능시설잔존가치 + 이전비
	탐광미착수	등록에 소요된 비용
휴업	조업중인 광산	최근 3년간 연평균 순수익자본환원액 × 휴업기간/가행년수
	매장량없거나 채산이 맞지 않을 정도 소량	영업손실 없는 것으로 본다(보상없음).

(2) 광업권 소멸에 대한 평가

1) 산식

광산 평가액 – 이전 또는 전용가능시설의 잔존가치 + 이전비

2) 광산 평가액

① 산식

$$P = \frac{\text{연수익}}{SFF(i,n)} - \text{장래소요기업비 현가}$$

S : 배당이율　　r : 축적이율　　n : 가행년수

② 연수익

㉠ 월간생산량 × 연가행월수 × 광물가격 − 소요경비

㉡ 소요경비 : 채광비, 선광제련비, 일반관리비, 운영자금이자

㉢ 운영자금이자 : 1년 만기 정기예금 이자율 × 3/12

③ (세전)배당이율

$$\text{배당이율} = \frac{\text{유사업종 상장법인 배당률}}{1-\text{세율(법인세·주민세)}} \geq \text{은행 1년만기 정기예금이자율}$$

④ 축적이율

평가당시(가격시점) 1년 만기 정기예금이자율

⑤ 가행년수

$$\text{가행년수} = \frac{\text{확정광량} \times \text{확정광량가채율} + \text{추정광량} \times \text{추정광량가채율}}{\text{연간가채광량 (월간생산량} \times \text{가행월수)}}$$

(3) 시설물의 평가

1) 이전 또는 전용 가능한 시설 잔존가치 및 이전비

시설물 종별에 따라 관계법령이 정하는 바에 의거 평가

2) 내용년수 및 잔존내용년수

광산의 가행년수가 시설물 장래보존년수보다 짧을 경우에는 가행년수를 기준

Ⅵ 생활보상

1. 주거용 건축물 등에 대한 보상특례 (칙 §58)

(1) 주거용 건축물 최저보상액

① 주거용 건축물은 최저 600만원으로 보상

② 무허가 건축물은 제외(89. 1. 24 이전인 경우 보상 대상)

(2) 재편입 가산금

1) 요건

① 주거용 건축물을 보상받아

② 다른 지역에서 주거용 건축물을 매입하거나 토지를 매입하여 주거용 건축물을 신축한 것으로

③ 종전 보상금 수령자와 동일하고

④ 20년 이내 다른 공익사업지역에 재편입된 경우 보상대상임

⑤ 보상받기 이전부터 소유하고 있던 대지 또는 다른 사람 소유의 대지 위에 건축한 경우에는 주거용 건축물만 대상

⑥ 다만, 다른 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 날 이후에 매입한 주거용 건축물이 공익사업에 편입되는 경우에는 제외

▶ 재편입 가산금 예시
토지 : 2000만원
건물 : 2000만원
(1) 소유자 동일 :
4000×0.3 = 1200
〉 1000만원 결정
(2) 소유자 상이(타인토지에 건축 or기존 소유 토지에 건축) :
2000×0.3 = 600(×)
→ 1000만×(1–2/4) = 500만원 한도

2) 보상액

① 건축물과 토지 평가액의 30%를 가산보상

② 1천만원이 상한

③ 건축물에 대한 가산금

$$\text{건축물에 대한 가산금} = 1\text{천만원} \times \left(1 - \frac{\text{토지평가액}}{\text{토지·건축물 평가액 합계}}\right)$$

3) 기타

① 상속받은 토지위에 신축한 주택이 재편입되는 경우 건축물만이 가산금 지급 대상

② 건축물과 대지가 편입되어 보상금을 받아 처의 명의로 건축물과 대지를 매입해서 살던 중 다시 공익사업에 재편입된 경우 같은 가족 구성원일지라도 종전 보상금 수령자와 다른 경우 보상 대상아님

2. 주거이전비 보상 (칙 §54)

(1) 2월분의 주거이전비

① 주거용 건축물의 소유자에 대해 지급

② 실제 거주하고 있지 않은 건축물, 무허가 건축물인 경우는 제외

(2) 4월분의 주거이전비

① 사업인정고시일등 또는 관계법령에 의한 고시 등 이전 3월 이상 거주한 주거용 건축물 세입자에 대해 지급

② 사업인정고시일등 또는 관계법령에 의한 고시 당시 1년 이상 거주한 무허가 건축물 세입자에 대해서도 주거이전비를 지급

(3) 주거이전비 산정

① 통계법에 의한 도시가계조사통계의 근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준

② 1인당 평균비용 : (5인 이상 기준 근로자가구 월평균 가계지출비－2인 기준의 근로자 가구 월평균 가계지출비)÷3

③ 1~5인 : 1~5인 기준의 근로자가구 월평균 가계지출비

④ 6인 이상 : 5인 이상 기준 월평균 가계지출비+1인당 평균비용×초과인원수

▶ 5인은 5인 이상 기준

(4) 기타

① 2월분의 주거이전비 지급대상은 고시일 이전부터 계속 거주를 요하지 않음

② 공익사업의 계획 고시 당시 1년 미만 거주한 무허가 건축물 세입자는 주거이전비 지급대상 아님

③ 소유자와 동일 대지상의 주택에서 거주하는 직계비속은 세입자가 아님

3. 동산의 이전비 (칙 §55)

① 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액

② 주거용 건축물 소유자는 [별표 4]에 의한 이사비 보상

③ 해당 사업지구 안의 지역으로 이사하는 경우 보상대상 아님

4. 이농비, 이어비 (법 §78 ⑥, 칙 §56)

(1) 조건

① 공익사업의 시행으로 인하여 영위하던 농, 어업을 계속할 수 없게 되어 다른 지역으로 이주하는 농·어민이

② 지급받은 보상금이 없거나 그 총액이 다음에 미달하는 경우에는 그 금액 또는 차액을 보상

보상금 총액

⇒ 이농비·이어비를 제외한 모든 보상금

(2) 지급받을 보상금이 없는 자

① 통계법에 의한 농가경제조사통계의 연간 전국평균 가계지출비 및 농업기본 통계조사의 가구당 전국평균 농가인구를 기준으로 가구원수에 따른 1년분의 평균생계비를 지급

② (연간 전국평균 가계지출비÷가구당 전국평균 농가인구)×이주가구원수

(3) **보상금이 1년분의 평균생계비에 미달하는 자**

가구원수에 따른 1년분의 평균생계비 – 보상금 총액

(4) **기타** (칙 §56 ②)

① 공익사업에 편입되는 농지의 소재지와 동일 혹은 인접한 시군구로 이주하는 농어민의 경우 보상안함

② 농민이란 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력에 의해 경작 또는 재배하는 자를 말함

③ 어민이란 연간 200일 이상 어업에 종사하는 자를 말함

5. 이주정착금 (법 §78 ①, 령 §41, 칙 §53)

① 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%

② 최저한도액은 1,200만원이며, 최고한도액은 2,400만원

③ 1,200만원(최저) ≤ 주거용 건축물등 평가액 × 0.3 ≤ 2,400만원(최고)

6. 휴직 또는 실직보상 (법 §77 ③)

(1) **보상대상**

① 사업안정고시일 등 당시 3월 이상 근무한 근로자

② 소득세법에 의한 소득세 원천징수자

(2) **휴직보상**

① 휴직일수(120일 한도) × 근로기준법에 의한 평균임금의 70%

② 다만, Min(평균 임금 70%, 통상임금)

(3) **실직보상**

근로기준법에 의한 평균임금의 120일분

보상대상 적용기준일

1. 사업인정고시일
   적용공시지가, 토지보존의무(법25조), 관계인의 범위(법2조 5호)
   ※ 행위제한관련(개별법상 행위제한일과 사업인정의제일 차이 있을 수 있음)
2. 사업인정고시일등('등'은 보상계획공고) :
   영업보상(칙45, 52), 농업손실보상(칙48), 축산업(칙49), 잠업(칙50), 휴직 실직보상(칙51)
   → 법77조 적용관련 규정
3. 관계법령의 고시 등부터 계약체결일(수용재결일) :
   이주대책관련(법78①) 이주대책대상자(령40조③)
4. 사업인정고시 등 또는 관계법령에 의한 공고고시 :
   (생활보상관련 법78⑤)세입자 주거이전비(칙54조②), 주거용건축물 특례(칙58조②)
   ※ 소유자 주거이전비는 거주기간 요건을 불요하여 적용대상 아님(거주만 하면 대상)