# 기본 원칙

1. 배제하는 것은 모두 사유 작성
2. 배점보다 문제가 작으면 서술 풍부히
3. 관찰감가 등 KW 놓치지 않기
4. 근거법령, 법상 정의는 무조건 쓰기
5. 출제자가 중요하게 생각한 포인트가 무엇인지 파악
6. 단가 기준으로 하는지 정확하게 파악, 단위 놓치지 않기, 절사와 반올림 구분
7. 시산가액 비교, 수익환원법 적용 시에는 표로 정리할 것
8. 단순한 과정 (시점수정 등)에서는 다음에 뭘 해야 하는지 생각하면서 하기
9. 본건 과거 사례 있으면 최종 평가액과 검토

# 무조건 반응

1. 표준적 획지 : 지역요인, 표준지공시지가로 주어지면 기준시점으로 수정해서 비교해줘야 함
2. 작성일 : 적용공시지가 논점
3. 환원이율 차이 : 위험 차이
4. 완공일 : 사용승인일과 1년 이상 차이나면 완공일로 감가
5. 토지/건물 귀속 순이익 : 토지/건물 잔여법
6. 가격 자료에서 날짜, 면적, 용도 등 조건 다 동일한데 하나만 다를 경우 : 대쌍비교법
7. 재무보고, 자산재평가 : 공정가치
8. 비교할 때는 대소관계, 몇 % 차이나는지 적어주기
9. 정비사업 총사업비, 일반분양가 나오면 비례율
10. 건축비 기준시점 : 배분법이나 원가법 적용 시 건물의 재조달원가를 건축비지수나 생산자물가지수로 시점수정
11. 정비구역 : 표준지, 대상토지 모두 도시계획시설 감가 X

# 시험장 행동수칙

## 파본 검사 전

기본원칙, 무조건 반응, 행동수칙 새기기

보상평가 서브 읽기

법령 상 의의 암기

틀려도 괜찮다는 마인드셋

필기구, 계산기, 스탑워치 준비

## 파본 확인 시

1순위 : 문제 별 페이지 수 확인

2순위 : 문제 별 대상물건 유형, 평가 목적 파악

3순위 : 문제 별 배점 분석 (시산가액 조정에 큰 비중이 있는지)

4순위 : 마지막 자료인 그 밖의 사항에 특이사항이 있는지

5순위 : 각 자료 어디에 쓰는지 최대한 분석

## 대기 시간

1순위 : 문제풀이 순서 정하기

2순위 : 문제 유형별 적용가능한 평가방식 생각하기

3순위 : 문제 별 목차 구성 간단히

4순위 : 문제 별 각 자료 어디에 사용할지 생각하기

## 시험 중

1순위 : 스탑워치 누르기

2순위 : 모르는 문제 나올 수 있다는 마인드로 멘탈 관리

3순위 : 시간관리 철저히 할 것

4순위 : 자료 읽으면서 선택할 자료, 배제사유 등 체크, 빠뜨리기 쉬운 내용 강조, 키워드 체크

5순위 : 다 풀었으면 목차랑 키워드 다 썼는지 확인, 유효숫자 확인

6순위 : 모르는 문제 나오면 실무기준, 평가방법, 유의사항 이론 바르기

# 감정평가서의 양식

1. 대상물건의 개요

목적, 공법상 제한

1. 감정평가 개요

목적, 제출처, 기준 및 근거

1. 감정평가의 산출 근거
   1. 감정평가방법의 적용

3방식 소개, 본건 평가방법

* 1. 감정평가액 산출과정
  2. 그 밖의 의견 (중요)

의뢰인과의 협의사항 등

1. 감정평가액 결정 의견

# 법상 정의

## 감칙

시장가치 : 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위해 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액

적정한 실거래가 : ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격

## 실무기준

기초가액 : 적산법으로 감정평가하는 데 기초가 되는 대상물건의 가치

공정가치 : 한국채택국제회계기준에 따라 자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로서 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액

기술기여도 : 기업의 경제적 이익 창출에 기여한 유무형의 기업 자산 중에서 해당 지식재산권이 차지하는 상대적인 비율 (비슷한 지식재산권에서 추출, 산업기술요소/개별기술강도/기술비중을 고려한 기술요소법)

실시료율 : 지식재산권을 배타적으로 사용하기 위해 제공하는 기술사용료의 산정을 위한 것으로 사용기업의 매출액이나 영업이익 등에 대한 비율

## 보상법

잔여지 (토지보상법 73조 1항) : 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지 중 일부만이 공익사업에 편입되고 남은 토지

보수비 (토지보상법 75조의 2) : 건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용

사실상의 사도 (보상법 시행규칙 26조 2항) : 「사도법」에 의한 사도 외의 도로로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다.

1. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로

2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로

3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정ㆍ공고한 도로

4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

인근토지 (보상법 시행규칙 26조 4항) : 해당 도로부지 또는 구거부지가 도로 또는 구거로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지로서 해당 토지와 가까운 토지

이전비 (보상법 시행규칙 2조 4호) : 대상물건의 유용성을 동일하게 유지하면서 이를 당해 공익사업시행지구밖의 지역으로 이전ㆍ이설 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.

## 기타

지상권 (민법 279조) : 타인 소유의 토지에 건물 기타 공작물 또는 수목을 소유하기 위하여 토지를 사용하는 권리

권리금 (상가임대차법 10조의 3) : 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설, 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형 무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

# 근거법령

## 감칙

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5조 | 6조 | 7조 | 9조 | 12조 | | |
| 시장가치 | 현황평가 | 1. 개별 2. 일괄 3. 구분 4. 부분 | ② 기준시점 : 가격조사완료일 | 1. 주된 방법 원칙, 다른 방법도 가능 2. 합리성 검토, 생략 가능 3. 시산가액 조정 | | |
| 14조 | 15조 | 16조 | 17조 | 18조 | 19조 | 20조 |
| 토지 | 건물 | 토지건물 일괄평가  (구분건물) | 산림 | 과수원 | 1. 공장재단 2. 광업재단 | 1. 자동차 2. 건설기계 3. 선박 4. 항공기 |
| 21조 | 22조 | 23조 | 24조 | 25조 | 26조 | 27조 |
| 1. 동산 2. **기계기구** | 임대료 | 1. 광업권 2. 어업권 3. 영업권 등 | 1. 주식 2. 채권 3. 기업가치 | 소음 등으로 인한 가치하락분 | 그 밖 (준용) | 조언 및 정보 제공 |

## 실무기준

## 보상법

|  |  |
| --- | --- |
| 보상법 | |
| 66조 | 사업시행이익 상계 금지의 원칙 |
| 67조 | 1. 가격시점 : 협의 시점, 재결 시점 2. 개발이익 배제 |
| 70조 | 1. 공시지가 기준 2. - 3. 사업인정 전 협의 : 가격시점 이전 최근 공시지가 4. 사업인정 후 협의 : 사업인정일 이전 최근 공시지가 5. 공고고시로 인한 변동 : 공고고시 이전 최근 공시지가 |
| 73조 | 1. 잔여지 보상, 매수가격 상한 |
| 74조 | 1. 잔여지 매수청구 |
| 75조 | 1. 건축물은 이전비 원칙, 가격 상한 |
| 75조의2 | 1. 잔여건축물 보상 (가격감소분 + 보수비)  * 보수비 : 건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용 |
| 77조 | 1. 영업손실 보상 2. 농업손실 보상 : 농지소유자와 실제경작자 협의 가능 |
| 78조 | 1. 이주대책대상자에게는 이주대책 수립 또는 이주정착금 지급 |
| 91조 | 1. 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 : 10년 이내 환매 가능   1. 사업의 폐지ㆍ변경으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 관계 법률에 따라 사업이 폐지ㆍ변경된 날 또는 제24조에 따른 사업의 폐지ㆍ변경 고시가 있는 날  2. 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 사업완료일   1. 취득일부터 5년 이내에 취득한 토지의 전부를 해당 사업에 이용하지 아니하였을 때 : 취득일부터 6년 이내 |

|  |  |
| --- | --- |
| 시행령 | |
| 37조 | 1. 비교표준지가 소재하는 시ㆍ군 또는 구의 지가가 해당 공익사업으로 인하여 변동된 경우 (도로 등 사업 X) 2. 20만 제곱미터 이상 3. 사업인정고시일부터 가격시점까지의 지가변동률이 3퍼센트 이상 or 공고되거나 고시된 날부터 가격시점까지의 지가변동률이 5퍼센트 이상 4. 시ㆍ군 또는 구의 지가변동률이 비교표준지가 소재하는 시ㆍ도의 지가변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것 |
| 38조의 2 | 1. 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우 (도로 등 사업 X) 2. 20만 제곱미터 이상 3. 해당 공익사업지구 안 표준지공시지가의 평균변동률과 평가대상토지가 소재하는 시군구 전체의 표준지공시지가 평균변동률과의 차이가 3퍼센트포인트 이상일 것 4. 해당 공익사업지구 안 표준지공시지가의 평균변동률이 평가대상토지가 소재하는 시군구 전체의 표준지공시지가 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것 |
| 39조 | 1. 잔여지 매수 청구 가능한 경우 : 대농교종 2. 1항에 따른 잔여지 판단 기준 : 위형이용면 |
| 40조 | 이주대책 |
| 41조 | 이주정착금 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 시행규칙 | | | |
|  | 대상 | 평가방법 | |
| 토지 | | | |
| 22조 | 토지 | 1. 공시지가기준법 2. 나지 상정 3. 용이주지 | |
| 23조 | 공법상 제한을 받는 토지 | 1. 제한받는 상태대로 평가(당해 공익사업 직접 목적인 경우 제한 없는 상태 상정) 2. 당해 공익사업 직접 목적인 경우 제한 없는 상태 상정, 직접 목적으로 용도지역, 지구 변경된 토지는 변경 전을 기준으로 평가 | |
| 24조 | 무허가건축물 부지, 불법형질변경 토지 | 건축, 형질변경 당시의 이용상황 상정 평가   * 1989.1.24 이전 무허가건축물은 합법 | |
| 25조 | 미지급용지 | 1. 종전 공익사업 편입당시의 이용상황 상정 평가 | |
| 26조 | 도로 및 구거 | 1. 도로   1. 사도법상 사도 : 인근토지에 대한 평가액의 5분의 1 이내  2. 사실상의 사도 : 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내   1. 사도법상 사도 기준 : 편통건대 2. 구거 : 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내 | |
| 27조 | 개간비 | 1. 국공유지 적법 개간, 점유 : 개간비 보상   (상한은 개간 후 – 개간 전) | |
| 28조 | 소유권 외의 권리 | 지상권, 기설정 구분지상권, 거사비 원칙 (안 되면 유무 차이, 권리설정계약 기준으로 평가) (전세권, 지역권, 임차권, 담보물권 X) | |
| 29조 | 소유권 외의 권리의 목적이 되는 토지 | 나지 가격 – 권리 가격 | |
| 30조 | 토지의 사용 | 1. 사용료 : 임대사례비교법 | |
| 31조 | 토지의 지하 지상 공간의 사용 | 1. 지하 지상 영구 사용 : 가격 \* 입이저 2. 지하 지상 일정 기간 사용 : 사용료 \* 입이저   (신규 구분지상권 설정) | |
| 32조 | 잔여지 | 1. 편입 전 잔여지 – 편입 후 잔여지 2. 공사비 3. 종래 목적 곤란 : 잔여지 가격 | |
| 건축물 등 | | | |
| 33조 | 건축물 | 1. - 2. 원가법 원칙, 주거용은 거사비 특례, 구분건물은 거사비 | |
| 34조 | 소유권 외의 권리 | 28조 29조 준용 | |
| 35조 | 잔여 건축물 | 1. 편입 전 가격 – 편입 후 가격 2. 보수비 : 건축물의 잔여부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는데 통상 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용 | |
| 36조 | 공작물 | - | |
| 37조 | 과수, 관상수 | 1. 수종ㆍ규격ㆍ수령ㆍ수량ㆍ식수면적ㆍ관리상태ㆍ수익성ㆍ이식가능성 및 이식의 난이도 고려 2. 과수 3. 이식 가능 : 이식비 + 고손액 (이식적기 아니면 2배) + 감수액 (결실기일 때만) 4. 이식 불가 : 거사비 원칙, 사례 없으면 결실기인 경우는 수익성 고려해서, 결실기 아닌 경우는 비용을 고려해서 5. 가격 보상 과수 : 이식불가 과수 준용 6. 관상수 : 감수액 X, 고손율 최대 10% (이식적기 아니면 20%) 7. 이식 불가 : 벌채비 사업시행자 부담 | |
| 38조 | 묘목 | 1. 상품화 가능여부, 이식에 따른 고손율, 성장정도 및 관리상태 고려 2. 상품화 가능은 손실 X : 매각손실액 보상 3. 상품화 불가 : 이전비 + 고손액 4. 파종, 발아 중 : 소요 비용 현가합 | |
| 39조 | 입목 | 1. 벌기령ㆍ수종ㆍ주수ㆍ면적 및 수익성 고려 2. 벌기령에 달한 용재림은 손실 X : 매각손실액 보상 3. 벌기령에 달하지 아니한 용재림 4. 시장에서 거래되는 경우 : 가격 – 벌채비용 – 운반비 5. 거래되지 않는 경우 : 비용의 현가액 (예상총수입 – 장래 투하비용의 현가액 상한) 6. 조림된 용재림 : 산림경영계획인가를 받아 시업하였거나 산림의 생산요소를 기업적으로 경영ㆍ관리하는 산림으로서 입목법에 따라 등록된 입목의 집단 또는 이에 준하는 산림 7. 벌기령에 달한 것 : 벌기령의 10분의 9 이상을 경과 8. 입목의 벌채비용은 사업시행자가 부담 9. 조림된 용재림과 유사한 자연림의 평가에 관하여 이를 준용 | |
| 41조 | 농작물 | 1. 농작물의 종류 및 성숙도 고려   1. 파종중 또는 발아기에 있거나 묘포에 있는 농작물 : 가격시점까지 소요된 비용의 현가액  2. 제1호의 농작물외의 농작물 : 예상총수입의 현가액에서 장래 투하비용의 현가액을 뺀 금액   1. 예상총수입 : 당해 농작물의 최근 3년간(풍흉작이 현저한 연도를 제외한다)의 평균총수입 | |
| 42조 | 분묘 | 1. 분묘 보상액   1. 분묘이전비 : 4분판 1매ㆍ마포 24미터 및 전지 5권의 가격, 제례비, 임금 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 제작ㆍ운반비를 말한다)  3. 잡비 : 제1호 및 제2호에 의하여 산정한 금액의 30퍼센트에 해당하는 금액   1. 이전보조비 : 100만원 2. - 3. 연고자가 없는 분묘 : 1항의 50% 이내 | |
| 권리 | | | |
| 43조 | 광업권 | 조업 중이거나 정상적으로 생산 중에 휴업한 광산으로서 광물의 생산실적이 있는 경우에는 산업통상자원부장관이 지정하는 기관이 정하는 광산평가기준에 따라 장래 수익성을 고려한 광산평가액을 산정하고, 이전(移轉)이나 전용(轉用)이 가능한 시설의 잔존가치(殘存價値)를 뺀 금액에 이전비를 합산한다. 다만, 평가된 지역 외에서 해당 광산개발을 목적으로 취득한 토지·건물 등 부동산에 대한 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 보상기준을 준용한다.  탐사권자가 탐사를 시작하였거나 탐사실적을 인정받은 경우와 채굴권자가 채굴계획인가를 받은 후 광물의 생산실적이 없는 광산인 경우에는 해당 광산개발에 투자된 비용과 현재시설의 평가액에서 이전이나 전용이 가능한 시설의 잔존가치를 뺀 금액에 이전비를 합산한다. | |
| 44조 | 어업권  (수산업법 시행령 55조, 별표 10) | 법령별표 본문이미지 | |
| 영업손실보상 | | | |
| 45조 | 보상대상 영업 | 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소에서 인적ㆍ물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업 (무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업)  사업인정고시일등 전에 허가등 | |
| 46조 | 영업폐지 손실 | 1. 2년간의 영업이익(개인영업인 경우에는 소득을 말한다. 이하 같다)에 영업용 고정자산ㆍ원재료ㆍ제품 및 상품 등의 매각손실액을 더한 금액 2. 폐지 요건 : 1. 특수성, 2. 허가 불가, 3. 혐오감 3. 3년간 평균 영업이익 기준 (개인영업 하한 : 보통인부의 임금단가×25(일)× 12(월)) | |
|  |  | 1. - 2. 무허가건축물 임차인 적법 영업 : 천만원 상한 | |
| 47조 | 영업휴업 손실 | 1. 이전해야 하는 경우 : 2. 휴업기간에 해당하는 영업이익 3. 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액 4. 고정적 비용 5. 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액 6. 부대비용 7. 휴업기간은 4개월 이내 (예외 O) 8. 일부 편입되어 새로 설치,보수하지 않고는 영업 계속 불가한 경우:   1. 해당 시설의 설치 등에 소요되는 기간의 영업이익  2. 해당 시설의 설치 등에 통상 소요되는 비용  3. 영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산ㆍ원재료ㆍ제품 및 상품 등의 매각손실액  \* 상한은 1항에 따른 평가액   1. 휴업하지 않고 임시영업소를 설치해 영업을 계속하는 경우   임시영업소의 설치비용  \* 상한은 1항에 따른 평가액   1. 3년간 평균 영업이익 기준 (개인영업 하한 : 3인 가구의 휴업기간 동안의 가계지출비) 2. 무허가건축물 임차인 적법 영업 : 천만원 상한 3. 영이발영감 : 영업이익 20%, 천만원 상한 | |
| 48조 | 농업 | 1. 원칙 : 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입 의 직전 3년간 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액 2. 농작물실제소득인정기준에서 정하는 바에 따라 실제소득을 입증하는 자 : 그 면적에 단위경작면적당 3년간 실제소득 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액 3. 단위경작면적당 실제소득이 작목별 평균소득의 2배를 초과 :   해당 작목별 단위경작면적당 평균생산량의 2배를 판매한 금액을 단위경작면적당 실제소득으로 보아 이에 2년분을 곱하여 산정   1. 해당 농지의 지력(地力)을 이용하지 아니하고 재배 :   단위경작면적당 실제소득의 4개월분을 곱하여 산정   1. 농지로 보지 않는 경우 : 사일타농보 | |
|  |  | 1. 자경농지가 아닌 경우 2. 실제 경작자가 자의로 이농하는 등의 사유 : 소유자가 해당 지역 거주 농민이면 소유자에게 보상 3. 2/3 이상 편입되어 영농 계속 불가 : 농기구 매각손실액 보상 4. 실제 경작자 확인 : 농지 임대차계약서, 경작사실확인서 | |
| 49조 | 축산업 | 영업손실 준용 | |
| 50조 | 잠업 | 영업손실 준용 | |
| 51조 | 휴직,실직 보상 | 사업인정고시일등 당시 공익사업지구안의 사업장에서 3월 이상 근무 :   1. 휴직 : 휴직일수(최대 120일) \* 근로기준법 평균임금의 70% (최대 통상임금) 2. 실직 : 평균임금의 120일분 | |
| 52조 | 무허가 영업 | 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구 3개월분 가계지출비 + 이전비 등 | |
| 이주정착금 등 | | | |
| 53조 | 이주정착금 등 | 1. 사유 : 1. 적합 토지 없음, 2. 비용 초과로 사실상 곤란 2. 주거용 건축물 평가액의 30% (하한 1200만, 상한 2400만) | |
| 54조 | 주거이전비 | 1. 주거용 건축물의 소유자 : 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비 (예외 : 실제 거주 X이거나 무허가건축물인 경우 보상 X) 2. 주거용 건축물의 세입자 (무상 사용 포함, 이주대책대상자 제외, 사업인정고시일등 당시 3개월 이상 거주자, 무허가 건축물 세입자는 사업인정고시일등 당시 1년 이상 거주자) : 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비 3. - 4. 주거이전비 : 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비 (5인 이상인 경우 복잡해짐) | |
| 55조 | 동산의 이전비 | 1. 이전하여야 하는 동산 : 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액 2. 주거용 건축물의 거주자가 이사 : 이사비 보상 | |
| 56조 | 이농비, 이어비 | 1. 가구원수에 따른 1년분의 평균생계비 = 연간 전국평균 가계지출비 ÷ 가구당 전국평균 농가인구 × 이주가구원수 2. 농민, 어민에게 보상 | |
| 58조 | 주거용 건축물 특례 | 1. 주거용 건축물 보상 하한 : 6백만원 2. 보상일부터 20년 이내에 다른 공익사업시행지구에 편입 : 재편입가산금 토지, 건물의 30%를 가산 (토지는 제외하는 경우 많음) 3. 재편입가산금 : 상한 천만원 | |
| 지구 밖 손실 | | | |
| 59조 | 지구 밖 대지 | |  |
| 60조 | 지구 밖 건축물 | |  |
| 61조 | 소수잔존자 | |  |
| 62조 | 지구 밖 공작물 | |  |
| 63조 | 지구 밖 어업피해 | |  |
| 64조 | 지구 밖 영업손실 | | 1. 영업손실 보상 요건 : 1. 배후지 2/3 이상 상실, 2. 진출입로 단절 등 부득이한 사유 |
| 65조 | 지구 밖 농업손실 | |  |

## 도시정비법

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 63조 | 현금청산 | 토지 수용/사용 |  |
| 65조 | 토지보상법 준용 |  |
| 64조 | 재건축 매도청구 | 시가평가 |  |
| 74조 | 종전/종후자산 | 사업시행고시일 기준 가격 반드시 포함 |  |
| 97조 | 정비기반시설 | 범위 내에서 무상으로 귀속 |  |
| 98조 | 국공유재산 | 4항 : 사업시행자, 점유자, 사용자에게 우선으로 매각 |  |
| 5항 : 용도폐지 전제 |  |
| 6항 : 기준시점은 사업시행인가고시일  3년 이내 계약 체결 안 하면 국유재산법 령 42조, 공유재산법 령 27조에 따라 평가 (보상평가 가능) |  |

## 기타 법령

골프장 : 체육시설법 시행령 20조 1항 등록면적 일단지

송전선로 설치비용 : 전기사업법 시행령 50조 및 별표 5

지가상승분 환수 : 산업집적법 시행령 43조의2

매수청구평가 :

국토계획법 47조 : 토지보상법 준용함

도로법 41조 : 접도구역

개발제한법 17조 : GB지정으로 사용수익이 사실상 불가능하게 된 토지 (지정 당시부터 계속 소유, 사용수익이 불가능하게 되기 전에 취득하여 계속 소유, 상속받아 계속 소유)

군사기지법 17조, 령 20조 : 공시지가기준법으로 복수평가

상속세, 증여세 산정 목적 : 상속세 및 증여세법 60조에 따라 상속개시일, 증여일 기준 시가평가

국공유지 처분 :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| 국유재산 | 국유재산법 | 연접 토지 지명 입찰 | 43 | 가격 결정 | 44 |
| 국유재산법 시행령 | 40 | 42 |
| 공유재산 | 공유재산법 | 29 | 30 |
| 공유재산법 시행령 | 30 | 28 |

도시정비법 98조 : 정비사업구역 내 국공유재산의 처분

국유재산법 시행령 42조 9항 : 국공유지 사업시행자에게 처분 시 보상평가액으로 처분 가능

공공주택특별법 27조, 시행령 20조 : 주민 등 의견청취 공고로 인한 가격변동 여부 검토

농업손실보상대상 : 농지법 2조 1호 가목, 동법 시행령 2조 3항 2호 가목

동산담보 : 동산채권 등의 담보에 관한 법률

# 주요 멘트 (KW)

일시적 이용

일단지, 용도상 불가분 관계, 건축허가서 관련필지, 일괄평가 (감칙 7조 2항)

합리성 검토 생략

시설개선비 제외

공유지분 :

위치 확인이 어려우면 지분면적(전체 면적 \* 지분비율)대로 평가

위치 확인이 가능하면 그 확인된 위치에 따라 평가

영업권 : 이전가능성

## 시현개

### 시장가치 외의 가치

가치의 성격과 특징, 평가의 합리성, 적법성 검토

### 투자가치

투자(계약)조건을 고려

### 조건부 평가

#### 합리성 : 주변환경

#### 적법성 : 인허가

#### 실현가능성 : 진행정도

## 평가방법

원가법 : 실무기준 근거, 경제적 내용연수 기준, 물리적/세법상 내용연수 배제, 관찰감가법, 미래수명법

수익환원법 : 비율임대차는 매출액 연동되어 현금흐름 편차가 커 더 큰 위험 고려해 높은 환원이율 적용, 내부추계법/외부추계법

조성원가법 : 토지가치에 화체되지 않은 비용 제외

적산법 : 수익환원법은 순환논리 모순으로 인해 적용 X, 기대이율 산정 시 대부료율로 검토(하지만 개별성 반영 미흡)

시산가액의 조정 : 감칙 ~조 ~법 원칙으로, 감칙 12조 2힝 의거 ~법으로 그 합리성이 인정되어 ~로 결정

## 평가목적

담보 평가 : 보수성, 환가성, 공정성, 금융기관 협약사항 고려, 확인주의/보수주의/처분주의/현황주의

경매 평가 : 최소매각금액

국공유재산 : 인접 토지 소유자 매각 시 개량비 포함 평가 후 별도 심의 대상 (공유재산법 시행령 28조)

재건축 매도청구 :

조합원간의 상대적 균형 유지

기준시점 당시의 개발이익 반영

현실화, 구체화되지 않은 미실현 이익 반영 X

종후자산평가 : 조합원분양, 법에 의해 시장가치 외 가치 기준, 적정 대지권 포함하여 일괄평가, 합법적으로 준공된 상태로의 조건을 상정해 평가, 전체 신축 아파트를 조합원 아파트로 보고 평가, 조합원간의 상대적 균형 유지

보상 : 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우(보상법 70조 5항, 시행령 38조의 2, 공특법 27조), 개발이익 배제 (보상법 67조 2항)

타당성 분석, 최유효이용 분석 : 향후 시장상황, 수익, 비용 변동 등으로 인해 결과 달라질 수 있음

## 평가대상

환지 : 환지 예정지 지정 전/후, 환지 처분 전/후, 권리면적, 확정지번, 청산금 납부 여부

잔여지 : 보상법 73조, 칙 32조, 편입 전 – 편입 후, 보상법 66조 사업시행이익 상계금지, 잔여지 가액 한도

소음 등으로 인한 가치하락분 : 소음 등의 허용기준, 원상회복 비용, 스티그마를 고려하되 일시적인 소음 등으로 인한 가치하락 및 정신적인 피해 등 주관적 가치 하락은 제외한다.

골프장 : 체육시설법 시행령 20조 1항 등록면적 일단지, 대중제/회원제

주식 : 수정 후 재무상태표

불용품 (동산) : 거래사례비교법, 단가가 매우 낮고 수량이 많아 단가 민감도 큼

지상권 : 보상법 시행규칙 28조 준용하여 평가

임대료 : 시장/실질/신규 임대료, 1년 임대료, 임차인의 사용/수익에 따라 발생하는 부가사용료/공익비는 제외

공유지분, 구분소유적 공유관계 : 위치확인, 지분비율, 지분면적, 사용/수익/처분 우려

제시외 건물 소재 : 구조/면적/이용상황으로 보아 대상의 사용/수익/처분에 미치는 영향이 (경미, 현저)한 제시외 건물로 판단

# 용도지역 관련

## 용도지역 도시(미지정)

사례는 유사한 미지정 사례, 없으면 이용상황 유사한 사례

시점수정치는 녹지지역

행위제한은 보전녹지지역 기준

# 시점 관련

1. 작성시점 나오면 적용공시지가, 시점 수정치 등 자료 적용에 유의
2. 1989.1.24 무허가 건축물
3. 2016.1.21 농지법 시행령 개정 이전 농지는 사실상 농지로 전용허가 여부와 무관하게 농업손실보상 대상 (사회적 용인 가능한 한도 내에서 - 판례)
4. 1995.1.7 당시 공익사업 편입된 불법 형질 변경 토지
5. 13.5.28 이전 공고된 G/B는 지목별 지변률
6. 기계기구 감가는 제작일 기준이 원칙, 도입기계에서 제작일자 알 수 없으면 신고일, 구입일 기준으로 감가 (도입가격 외화환산율은 신고일 기준)
7. 사업시행인가변경고시 있을 때 사업인정일 원칙은 당초 사업인정일이지만 예외적으로 당초 사업시행인가가 실효되었을 때는 변경고시 기준
8. 지가변동률 : 실질적 가격 변화를 설명하는데 차이가 존재
9. 소급평가 시 유의사항

기준시점 이전 자료 기준

기준시점 현황 평가, 당시 현황 파악 곤란하면 수임제한 사유

기준시점 공부서류 기준

# 평가 방법의 적용

1. DCM vs DCF

이론적 차이 : 거래 사례가 많아 Cap Rate 추정 용이하거나, 수익의 예측 가능성이 높거나, 기말 자산가치 변동 예측가능성이 높을 때 DCM 적절

실무적 필요 : 대상물건의 특성상 CF 변동이 크거나 최유효이용에 미달하거나, 특정시점의 의사결정, 세금 이슈, 차입 이슈에 따른 의뢰인의 요청이 있거나, 부동산 증권화 관련해서는 DCF 적절

1. DCF

확정적 CF : 정적 DCF (변동 예측 X, 불확실성 O)

위험하 CF : 확률적 DCF

불확실성하 CF : DCF + 의사결정 -> 동적 DCF (옵션)

1. 비주거용 집합

원칙은 거사비 + 수익환원법이지만 기초가액을 구하는 경우 수익환원법은 순환 논리 모순으로 적용하지 않음

1. 지상권 (보상법 칙 28조)

거사비 원칙, 양도성 없는 경우 권리 유무 토지 가격 차액 또는 권리설정계약 기준

1. 수익환원법

영업용 부동산이 아닌 경우 매출액을 기준으로 한 수익환원법은 적용하지 않고, 영업용 부동산의 경우에도 해당 수익에 있어서 비부동산 가치가 포함되어 있는지 검토 (매출액을 환원하면 기업가치의 성격)ㅈ

1. 조성원가법

공급자 중심 가격, 사업 이익 반영 한계, 모든 비용 포착 어려움, 비용의 사정 개입, 관련 없는 항목, 과거의 비용

# 시산가액의 조정

1. 원가법 괴리되는 이유 : 시장성 반영 미흡, 조성 비용과 무관한 항목 개입 가능, 공급자 중심, 사업장별로 회계처리 기준 상이, 공통비 배분의 주관성, 일반적으로 시가보다 낮음
2. 수익환원법 괴리되는 이유 : 주거용 건축물은 수익성 부동산이 아니므로 한계, 전세형태의 계약은 수익추정 한계, 표준적 임대료 및 환원율 추정에 주관개입, 최유효이용에 미달하는 경우 수익가액 낮게 산출, 최유효이용으로 수익성이 높지만 토지 거래가격이 현실화되지 못한 경우 수익가액이 크게 산출되고 수익가액에 가중치 높게 둠
3. 개발법 괴리되는 이유 : 투자가치 성격 (거래 전제 X), 개발사업 리스크 반영 한계 (분양, 시공, 사회, 법률)
4. 집합건물의 경우 :

원가법, 거사비, 수익환원법 각각 차이가 발생할 수 있음

그 이유는 ① 구분소유건물이 됨에 따라 환가성이 증가해 유효수요가 늘어남, ② 평가방법에 따른 차이, ③ 개발이익의 포함 여부, ④ 개발사업 자체의 경비 포함 여부, ⑤ 정보의 비대칭 (구분건물 1호 매매 시 매수인의 전문성 낮음), ⑥ 거래관행 반영 한계

1. 토지 건물의 경우 :

원 = 비 = 수 인 경우 원가법으로 결정

원 =< 비 = 수 인 경우 가중치를 두어 결정

1. 토지의 경우 :

공 = 거 ≠ 개발법 인 경우 공시지가기준법으로 결정

1. 지상권

공제방식 : 최유효이용 가치 – 임대권 가치

귀속임대료 방식 : 계약상 이용에 따른 가치 – 임대권 가치

# 요인비교

조건(두자리)끼리는 상승식, 항목끼리는 총화식, 비교치는 세자리

주거, 상업, 공업 : 가접환획행기

농지 : 접자획행기

임지 : 접자행기 (형상 미고려)

택지 후보지 : 접환획택행기 (택지조성조건)

골프장 : 기타조건이 코스개발특성, 시설개발특성, 경영특성, 기타특성으로 구분 (코시경기)

# 자료 선택 (배제 사유)

사례 배제 사유 : 용도지역 상이, 이용상황 상이, 인근지역 아님, 주위환경(노선상가지대, 광대로),시적 격차, 연식 차이, 환가성 차이, 기준시점 이후 사례, 등기 미이전 사례, 입주권 등 포함된 거래로 지가 대표성 결여, 대지권 격차, 층 격차

층별 효용비 : 실무기준 통계 자료는 개별적 정보 반영 못함, 인근 평가, 거래사례가 우선

임대료 평가 시 : 동종 물건 임대료 지수 1순위, 유사 물건 임대료 지수, 동종 물건 가격 지수, 거시 경제 지수 2순위, 유사 물건 가격 지수 3순위

개별요인 비교 시 : 대상부동산의 개별공시지가 특성조사와 실제현황이 일치하지 않으면 실제현황 기준으로, 표준지의 공시지가 특성조사와 실제현황이 일치하지 않으면 비교표준지 선정 제외

보상평가 선례 선정 시 : 협의율 낮은 경우 협의보상 선례는 대표성 없음

거래사례, 임대사례 등 분석 시 : 같은 물건에 대한 자료가 있으면 환원이율 시장추출법 적용 떠올리기

매우 유사한 사례가 있을 경우 : 대쌍비교법 적용 떠올리기

신규 종교 택지 분양 사례는 환가성 차이로 배제

지상 건축 중단 건축물 : 배분법 적용 어려움, 사정개입 가능성

# 도로 관련

1. 세로(불)은 각지로 안 침
2. 각지는 중로, 소로, 세로(가)가 있음
3. 접도구역 : 원칙은 일반적 제한으로 감가, 보상에서는 고려 X
4. 고속도로, 자동차전용도로는 진입가능한 도로가 아니고 일반적으로 감가요인
5. 단차로 인해 진입 불가한 경우 접한 것으로 보지 않음
6. 사실상사도 관련 처리

민법상 주위토지통행권 : 타인의 통행 제한 불가, 사실상 사도

임대차계약 : 임대인이 임차인 통행 제한 불가, 사실상 사도

자연발생적으로 인접필지의 도로로 이용되고 있는 경우 : 인접토지의 유일한 도로인지, 관습상 통행권이 인정되는지를 고려해 판단

도시계획시설사업 편입 후 사업 시행 없이 불특정 다수인의 통행에 이용 : 예정공도

1. 재건축 매도청구 평가 시 도로는 용도상 감가 (1/3) 하는 것이 아니라 형상 감가를 한다. 그리고 해당 사업에 따른 일단의 기여도를 고려해 평가한다.
2. 계단도로 + 세로(가) = 세로(불)
3. 광대 + 광대 = 광대소각, 광대 + 중로 = 광대소각, 광대 + 소로 = 광대소각, 광대 + 세로(가) = 광대세각, 광대 + 세로(불) = 광대한면
4. 내부도로는 접하는 도로로 보지 않음(잡종지)
5. 공법상 제한에서 소로 1류(접함)은 소로한면이라는 뜻이고 소로 1류는 도시계획시설 도로로 감가해야 한다는 뜻
6. 소로3류는 세로, 소로1류, 2류는 소로, 중로는 중로, 대로는 광대로
7. 도로부지의 감가(1/3, 1/5)는 기타조건에서 하는 것이 원칙
8. 현황이 도로이고 그 도로의 확정성이 있으면 도로, 사용승낙 받은 주변 토지를 도로로 볼 수는 없음, 소유자 의사에 따라 통행 제한되는지 고려
9. 맹지 평가 시 농지/임야는 맹지 상태로 평가, 대지는 도로 개설 고려한 가격 (자루형 – 도로매입비)
10. 사실상사도(현황도로)

담보는 평가 외

경매는 감가 (실질적 감가율 원칙, 자료 없으면 1/3 이내)

국공유지 처분은 감가

보상은 칙 26조 1/3 이내

1. 도시계획시설도로

담보는 감가

경매는 감가

국공유지 처분은 용도폐지 전제로 감가 X

보상은 개별적 제한으로 감가 X

# 면적 관련

1. 부지 면적 vs 허가 면적

건축선 침입 등으로 인해 허가 면적(대지 면적)이 부지 면적과 다를 경우 건폐율, 용적률은 허가 면적 기준

1. APT

전용면적 : 거주자가 독점적으로 사용할 수 있는 공간의 넓이

공급면적 : 전용면적 + 주거공용면적(계단, E/V, 복도)

계약면적(분양면적) : 전용면적 + 주거공용면적 + 기타공용면적(주차장, 관리실, 커뮤니티시설)

전유면적 : 전용면적 + 서비스면적

원가법 적용 시에는 계약면적 기준으로

1. 임대차계약에서 : 전유면적 + 공용면적 = 임대면적 > 해당 층 바닥면적
2. 임대면적끼리 비교할 때는 전용률 높으면 단가 높아짐, 전유면적끼리 비교할 때는 전용률 높으면 단가 낮아짐
3. 대장(공부)와 현황이 다를 때

종전자산 : 대장 기준

매도청구평가 : 현황 기준

보상평가 : 실제면적 기준(사업시행자 제시)

1. 옥탑은 연면적 산입에 안 들어가도 평가 대상임
2. 지하는 용적률에 포함 안 됨

# 공법상 제한

정비구역 지정으로 인해 가해진 공법상 제한은 표준지공시지가에도 반영되지 않음

공원구역 : 자연공원법 공원(일반적 제한)

공원 : 도시계획시설공원(개별적 제한)

GB 내 건부지 또는 건축허가 받은 토지 : 건부지(단독주택 등)로 비교해야 함 (주거나지 X)

# 최유효이용 관련

물리적 가능성

법적 허용성

경제적 타당성

최대 수익성

현재 용도변경 타당성 없으면 성숙도, 주변환경, 철거비에 따른 중도적 이용에 해당

유의사항 : 계속적 변화, 동태적 분석, 수요 분석에 유의, 소유자에 의한 이용임에 유의, 단독 이용 등의 특수한 이용이 최유효이용일 수 있음

# 수익률

1. 지분수익률(y) = BTCF -> 엘우드법에 사용, IRR
2. 지분배당률 = 금융적 투자결합법에 사용
3. 수익률(yield rate)은 여러해 소득을 기준으로 한 것이고, 소득률(income rate)은 한 해 소득만을 기준으로 한 것이다
4. 투자수익률 = 자본수익률 + 소득수익률
5. 두 대안의 투자수익률이 같을 때 자본수익률이 높은 대안은 소득세율이 높을 때 유리하고 소득수익률이 높은 대안은 양도세율이 높을 때 유리하다.
6. 듀레이션 관련 검토, 듀레이션이 길면 금리 변화의 영향을 크게 받는다
7. 레버리지효과
8. 대상물건 시가평가 (수익환원법 X)
9. 대상물건 담보평가 (수익환원법 X)
10. NOI (무차입), BTCF(차입) 시 지분수익률(IRR) 비교(이 때 수익자료 사용)해 그 차이가 레버리지 효과

# 조언 및 정보제공

독립적 투자, 종속적 투자

상호인과적 투자, 상호배타적 투자

회수기간법, 회계적 이익률법, 듀레이션, NPV, IRR, PI, MIRR

평균분산지배원리 : 수익률이 같으면 위험이 낮은 대안, 위험이 같으면 수익률이 높은 대안 선택

변이계수 : 위험/수익률로 낮을수록 유리

# 세금 관련

## 부가가치세 관련 처리

1. 분양가 = 토지 + 건물 + 건물 부가세인데 이걸 시산가액과 검토할 때는 부가세를 제외한 금액으로 비교해야 함
2. 조성원가법에서 토지 조성공사비는 부가세 포함 (환급 불가)
3. 건물 원가법에서 공사비는 부가세 미포함 (환급 대상)
4. 주택의 경우 부가세를 포함하여 평가(취득원가로 건물에 화체)
5. 담보, 경매, 보상은 부가세 과세대상이 아니므로 부가가치세를 제외

## 기준시가는 과세기준에 한정하며, 실제 건축비와 괴리될 수 있으며, 실제 시공비와도 괴리된다.

## FCFF 적용 시 한계세율 (X) vs 평균세율 (O) : 실질적인 세부담 기준

# 금리 관련

여신기준금리 : 금융채 기준

회사채 AA : 무위험률에 가까움

# 담보 vs 경매

## 제시외건물

## 제시외건물 토지

구조, 면적, 이용상태 고려

사용, 수익, 처분에 영향이 있는지

경미/현저

## 보상대상토지

## 면적사정

## 현황 도로(사실상 사도)

## 기준 : 금융기관 협약, 법원 평가명령

## 구분소유적 공유 :

## 과잉유휴시설

## 담보평가에서 도로로 인해 과소토지 생길 때

현황도로면 단독효용 희박해 평가 외

도시계획시설도로면 저촉된 것으로 보아 평가

# 정비사업

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 종전자산 | 현금청산 |
| 기준시점 | 사업시행계획인가고시일 | 협의예정일, 수용재결일 |
| 근거 | 도정법, 감칙 | 도정법, 보상법 |
| 목적 | 상대적 균형 유지 | 완전 보상 |
| 건축물 | 가격, 이전비 X  공부상 면적 (등기X -> 평가X) | 이전비 보상 원칙, 가격으로 검토  실측면적 기준 |
| 89.1.24 이후 무허가 | 평가 X | 행위제한일(지구지정일) 이전이면 평가 O, 보상 O |
| 사업시행인가고시일 변경 시(연장) | 기준시점 :  변경된 사업시행인가고시일 | 사업인정일 :  변경 전 사업시행인가고시일 |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 정비기반시설 | 용도폐지 | 신설 |
| 용도지역 | 기준시점  예외 : 변경 전 용도지역 (일부만 변경된 경우) | |
| 이용상황 | 도로 주변 표준적 이용 | 모지번의 이용상황 |
| 개별요인 | 획지조건 감가(0.8~0.9)  심각한 부정형 + 기여도 | 모지번의 개별요인 |
| 필지 수 | 적음 | 많음 |
| 그 밖 | 시가평가 | |

재건축 매도청구소송 : 시가평가, 현실구체화된 개발이익만 반영, 법원제시일 기준

재건축사업에서 도로 :

향후 아파트부지로 사용되면 인근 대지 (완공 후 아파트부지 X) 기준 + 형상 감가

향후 완공 후에도 도로로 사용되면 현황 도로 기준

별다른 언급 없으면 일반분양가 = 종후자산시가

종후자산 구할 때는 전체를 조합원 분양으로 봄

# 매수청구

## 국토계획법 47조 :

결정고시 후 10년 이내 사용 X, 대지이면 토지보상법의 절차, 보상액 준용해 평가

실시계획 인가 있으면 대상 아니므로 항상 사업인정 전 협의의 성질

영업보상, 이주대책, 이주정착금, 주거이전비는 대상 아님)

## 도로법 41조, 개발제한법 17조, 군사기지법 17조 등

종래의 목적대로 사용 불가 해 매수청구하는 경우에는 감정평가법 기준으로 시가평가

# 보상평가

## 적용공시지가 선택 (시행령 38조의 2)

70조 3항 : 사업인정 이전 협의 시 가격시점 이전 최근 공시지가

70조 4항 : 사업인정 이후 협의 시 사업인정 이전 최근 공시지가

70조 5항 : 공고고시로 인해 가격 변동 시 공고고시 이전 최근 공시지가

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 토지보상법 | 공공주택특별법 |
| 조문 | 시행령 38조의 2 | 법 27조, 령 20조 |
| 대상 사업 | 20만 제곱미터 이상, 도로 등 아닌 사업 | - |
| 검토기간 | 공고고시~가격시점/사업인정일 | 주민의견청취~가격시점/사업인정일 |
| 공고고시 | 법률 규정 없음 | 주민의견청취 공고일(\*) |
| 검토기준 | 사업지구 내 표준지(없으면 선정한 비교표준지 전체 평균) vs 시군구 | 선정한 비교표준지 전체 평균 vs 시군구 |
| 검토방법 | 3%p 차이 및 30% 이상 높거나 낮음 | 30% 이상 높아야 함 |

\*) 주민의견청취일을 기준으로 하되 관련 보도는 무관함 (공특법 10조, 판례)

## 시점수정치 (시행령 37조)

### 공고고시로 가격 변동된 경우

공~가 시군구가 5% 이상

사~가 시군구가 사~가 시도보다 30% 이상 높낮

### 공고고시로 인한 가격 변동 X

사~가 시군구가 3% 이상

사~가 시군구가 사~가 시도보다 30% 이상 높낮

## 국유재산 처분(매수) 목적 평가 vs 미보상토지 평가

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 매수 | 미보상토지 |
| 근거 | 감칙, 국유재산법 | 토지보상법 준용 |
| 기준시점 | 계약일 | 협의일 |
| 적용 공시지가 | 기준시점 이전 | 사업인정일 X, 기준시점 이전 |
| 용도지역 | 기준시점 당시 | 해당 사업 영향 X |
| 이용상황 | 현황 (개량비는 별도 산정) | 편입 당시 |
| 개별요인 | 기준시점 당시, 일단 기여도 고려 | 편입 당시 |
| 개발이익 | 현실화, 구체화된 개발이익 반영 | 포함 X |

## 사업시행인가 변경 시

연속성이 인정되는지 여부가 중요 (사업기간 종료 전 변경, 사업시행자/사업목적의 동일성)

적용공시지가 산정 시에는 변경된 부분을 포함해 기존 공고일과 비교해 결정 (1기 7주차 논점)

## 무허가 건축물 부지, 불법형질변경 토지

전, 임야를 대지로 개간해 사용할 때 필요 건축면적 외에는 기존의 이용상황으로 봄

산림법 제정 (1961.6.27) 전 임야 불법형질변경은 적법한 것으로 봄

도시계획시설도로 결정 고시 후 도로로 이용중인 토지는 예정공도부지로 인근지역 표준적 이용상황을 상정하여 평가

불법형질변경토지 판단은 세금 납부, 형질변경 주체(지자체인지)와 상관없음

1989.1.24 이전 무허가건축물 대지면적 인정 비율

1) 실질 바닥면적(판례)

2) 관계법상 지정면적(판례)

3) 바닥면적/건폐율(중토위)

4) 토지면적\*건폐율(중토위)

중 가장 적은 것을 기준으로 하나, 1), 4) 중 하나일 수 밖에 없음

## 지상권 설정 토지

계약 임대료 및 증감 조건

계약상 잔여기간 또는 지상 축조물의 잔존연수

계약만료시 지상 정착물 등의 처리방침

## 건축물

주거용 건축물 특례 (최소 600만원)는 적법건축물에만 적용

건축물 보상 여부는 무허가 여부와 관계없이 행위제한일 이전 건축물 대상

일부 편입 시 1. 전체 가격, 2. 전체 이전비, 3. 일부가격 + 잔여가격 보수비를 비교

전체 이전비 산정 시 건축허가비는 기존건물의 효용 유지에 필요하다고 보아 포함

## 영업보상

택촉법은 행위제한일인 의견청취공고일이 사업인정고시일 등(이하 사등)이 됨

불법형질변경토지는 사등 1년 전 임차인 특례 대상 아님

사등 이후 이전했어도 보상 대상

자기완결적 신고는 신고 안 했어도 보상대상

도시자연공원구역은 물건 적치 등이 절대적으로 금지되어 영업 보상 제외

보상대상 아닐 경우에도 칙 55조 이전비등 보상 대상임을 명시

종업원 인건비 : 원천징수 안 한 경우 배제

## 환매권

환매 당시 토지 가치 :

이후 다른 공익사업 시행 시 다른 공익사업에 편입될 때의 보상평가 기준 적용 (적용공시지가, 이용상황, 용도지역 등)

인근 유사 토지 지가변동률 (본건의 해당사업으로 인한 것을 제외한 용도지역 변경과 유사할 것) :

Ex) 2010/1/31~2019/2/28 의 경우 2010년 1월 1일 지가 + 2010년부터 2011년까지 해당 토지 지가 상승분 \* 31/365일로 개시시점 지가 구하고, 2019년 1월 1일 지가 + 2019년부터 2020년까지 해당 토지 지가 상승분 \* 59/365로 종료시점 지가 구함

환매권 가치

환매 당시 토지 가격 – 환매권 행사 가격

# 임대권

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 완전 소유권 | 임대권 |
| 기준가치 | 시장가치 | 시장가치 외의 가치 |
| 임대료 | 표준적 임대료 | 계약 임대로 |
| 이용상황 | 최유효이용 | 계약상 이용 |
| 할인율 | 표준적 할인율 | 임차인, 임대인 상태 반영 |
| 보유기간 | 표준적 기간 | 계약 조건 고려 |
|  |  |  |
|  |  |  |

임차권 귀속 수익률 ≠ 임대권 귀속 수익률

: 최유효이용의 가부, 계약 불안정성과 시장 변동가능성, 임차인의 질적 차이에 따른 할인율, 임대권 환원율과 임차권 환원율의 차이

# 약술 문제

배점 대비 사이즈가 작을 때

출제자가 생각하는 상황과 문제를 낸 이유를 이해하고 그 내용을 서술해야 함

각 요소들에 대해 분석 (ex 수익환원법이면 NOI와 R에 대해 각각 분석)

평가액을 실거래가, 분양가, 평가 선례로 검토할 때 : 기준시점, 리모델링 여부, 사정개입, 시장상황 변동 고려

영업권 : 초과수익의 크기, 영속성, 이전성이 클수록 가치가 커짐

분석 사항 : 토가구/건가구, 자본회수, 동일수급권, 지역적 우열세, 표준적 이용의 변화, 금리 변화, 물가 상승, 엔데믹, 공사비 변화, 수급 불균형, 적정한 수준인지, 임차인의 질, 임대 리스크, 도시 성숙도

타당성 검토 : 회수 기간, NPV. IRR, PI. Cap Rate, 자본수익률, 듀레이션, 저당 조건이 유리/불리, 명목가액 비교. 이자율과 Cap Rate 비교 (레버리지)

# 유의사항

## 평가방법

### 공시지가기준법 :

본건 평가선례는 적용 불가, 있으면 마지막에 평가액 검토에 사용

### 거래사례비교법 :

시가 변동이 큰 경우 가장 최근 사례가 우선

### 조성원가법 :

유효택지 면적으로 나누어 단가 산정

### 원가법 :

재조달원가는 직간접법 병용, 시공환경, 건물 층수, 특성 및 구조 고려, 건축비 변동 고려

리모델링(관찰감가), 증축

분해법 시 물리적 감가는 치유가능, 치유가능 제외한 치유불가능 부분 순서로

### 수익환원법 :

본건, 수익사례가 최유효이용 미달 시 적용 어려움, 임료의 지행성

운영경비에서 이자, 감가상각비, 소득세, 개인적 잡비는 제외, 소유자급여는 전형적 관리비와 비슷한 성격이지만 주관적임

공실률, 경비율은 대상물건 기준이 원칙, 비합리적일 경우 표준적 비율 적용

### 개발법 : 가설적 평가, 사업 리스크 반영 한계

### 잔여법 : 수익배분의 비현실성, 가격구성비 차이

### 배분법 : 본건 현황과 유사한 사례(ex. 건부감가), 건가구 높을수록 오류 가능성 높아짐

### 적산법 : 기대이율 시장추출법으로 산정 시 순임대료 / 가격, 적산법 적용시 기대이율 국공유재산법상 대부료율로 검토, 기대이율은 계약 상 이용조건에 따라 높거나 낮아짐 (고밀도 이용일수록 높음)

## 평가목적

### 아파트부지 공급가액 : 조성완료 기준 조건부 평가(의뢰인 요청), 합적실 검토

### 택지비 평가 : 조성완료 기준 조건부 평가(법령에 따라), 합적실 검토 생략

### 국공유지 처분 목적 : 제시 외 건물(지상권) 감가하지 않고 평가

### 부당이득금 소송 평가 : 부당한 점유로 이용상황이 바뀌기 전 상태 기준 (임대인의 손해 관점)

### 영업/농업/어업 손실보상 :

#### 영업

대상 : 사업인정고시일 등 이전부터 행한 영업 (무허가건축물 내 1년 이전 사업자 등록한 자유업 임차인 포함, 상한 1,000만원)

영업이익 산정 : 가격시점 최근 3년 평균 (해당 공익사업으로 인한 감소는 사업인정고시일 등 이전 3년(소급), 대상 업체의 특별한 사정으로 인한 경우는 제외)

#### 농업

원칙 : 가격시점 이전 도별 농작물 총수입(소득X) 3년 평균

실제소득 입증 시 : 사업인정고시일 등 이전 실제소득 3년 평균 (작목별 평균소득 2배 검토)

#### 어업

##### 평년수익액

평균연간어획량 : 처분일 전년도 3년 소급 평균 (1.5배 이상 변동 시 소급)

평균판매단가 : 가격시점 1년 평균 판매단가 (판매실적 최우선, 1.5배 이상 변동 시 소급해 전국 평균 변동률 곱해줌)

평년어업경비 : 가격시점 1년 평균, 감가상각비는 정액법, 취득 당시 투자금액 기준으로 산정, 인건비는 본인 포함(다른 선원 전체 평균)

##### 어선어구 잔존가액

감가상각은 정률법, 재조달원가는 기준시점으로 시점수정

## 대상 유형

### 임야

순수 임지의 가격이 아닐 가능성 높음 (개발 가능성 염두), 사례 부족, 형상 비교대상 아님

### 아파트 부지

정비사업의 경우 기부채납으로 용적률 완화가 적용될 때 기부채납 비용을 토지 가산비 항목으로 보전해주므로 완화된 용적률을 모두 반영해 평가하면 중복계상의 우려가 있음.

용적률 격차의 배율을 단순 적용해서는 안 됨. 용적률이 클수록 토지이용 효율은 증가하나 밀집도 증가로 주거 쾌적성 감소

### 구분건물

대지권 미정리로 미등기시 향후 정리될 것으로 판단해 적정 대지권 포함해 평가

여러 호수 또는 1동 전체 평가 시 가치형성요인 비교치, 비준가액 표로 그려서 평가

### 아파트

재건축 단지에서 재건축 임박한 경우 그 개별요인 비교는 종전자산 가액으로 비교할 수 있음

### 업무시설

렌트프리(관리비는 X), 장기임대차, 책임임대차, 비현금성 서비스(넓은 주차장 등)

### 기계기구

물적 불일치 여부 (명판), 권리관계, 소유권, 리스여부, 이동성(특히 담보), 정상가동여부

사전조사(서류) : 목록(Spec), 소유권 확인서, 비용정보(세금계산서, 구매계약서)

현장조사 : 확인(동일성, 명판), 가동여부, 관리상태, 배치상태

가격조사 : 구입가 적정성, 중고품 시세, 평가전례, 관찰감가 여부

동산채권 담보법에 따른 담보취득 목적 : 협약사항, 범용성, 품목 S/N, 보관장소, 설치비 재조달원가에 포함 X

도입기계 : 감가수정 수입신고일 기준

국산기계 : 감가수정 제작일 기준

### 물류창고

저온/상온 비율, 온라인 창고 활성도, 1인 가구 비율, 임대인/임차인 우위, 확정 임대로 인한 프리미엄. IC와의 거리

### 공장

크레인 설치

### 동산

납품단가를 통한 비준가액을 유사 평가 선례로 검토, 납품단가(판매가)의 추이 검토

### 임대료

1년 미만 시 1년 임대료 \* 월할/일할 계산

### 영업권

대표 인건비 반영, 투하자본 산정 시 현금예금이 과다하거나 과소한 경우 이를 보정해줘야 함, 배타성/이전가능성 있어야 평가가능

### 광산

3월분 운전자금 이자 고려, 세전 배당이율 = 평균 배당률 / (1-법인세율)

### 골프장

본건 표준지 가능성 높음, 골프장 내 국공유지는 용도폐지 전제, 사례선정 시 거리는 중요하지 않음, 용도지역 차이도 중요하지 않음

### 지식재산권

실시료율 곱하는 세후로열티법은 거래사례비교법에 속함.

### 가치하락분

KW : 장기간, 지속적, 소음/진동/일조침해/환경오염, 직접적/간접적 피해, 객관적 가치 하락, 가축 등 생명체에 대한 피해 포함 (일시적, 정신적, 주관적 피해 X)

## 기타

### 건부감가 : 세입자 많고 견고하면 건부감가 큼

### 최유효이용 :

### 입주권 :

입주권 = 권리가액 + 기납입 분담금(중도금 또는 계약금) + 프레미엄

기납입금 = 권리가액 + 기납입 분담금

프레미엄 = 종후자산 시장가치 – 조합원 분양가

입주권 거래사례와 평가선례로 그 합리성 검토, 추첨호수 및 향후 시가동향이 중요

### 환지 :

환지 예정지 지정 전은 현황 기준

환지 예정지 지정 후는 환지 예정지 현황 기준, 예정지 증명원 기준, 담보 목적일 경우 min(권리면적, 환지면적) 기준

환지 처분 이후는 확정 지번 기준, 토지대장 기준, 청산금 납부 여부 무관