S+감정평가실무 기본서 제10판 추록분은 본문 수정내용 중 일부를 수록하였으며, 소폭 개정된 사항은 포함되어 있지 않습니다.

10판 56페이지 6줄 아래에 추가

1의2. 거래사례비교법으로 감정평가한 경우 비교거래사례의 선정 내용, 사정보정한 경우 그 내용 및 가치형성요인을 비교한 경우 그 내용

10판 69페이지 아래서 3줄 위에 추가

④ 구분건물의 시점수정은 다음의 지수를 참고하여 산정하되 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 넷째 자리 이하는 반올림하여 적는다.

10판 134페이지 18줄 (1) 내용 교체

(1) **그 밖의 요인 보정 시 참작할 수 있는 자료 등**

그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다. 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다(그 기간을 초과하는 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다).
5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
6. 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

10판 137페이지 6줄 (2) 내용 교체

⑵ **토지단가의 결정**

토지의 단위면적당 가액(이하 '토지단가'라 한다)은 산정된 제곱미터(㎡)당 가액이 100,000원 미만인 경우에는 유효숫자 둘째자리까지 표시하고, 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하는 것을 원칙으로 하되 반올림한다. 다만, 의뢰인으로부터 다른 요청이 있는 경우 또는 가액의 구분이 필요한 경우에는 달리 적용할 수 있다.

10판 139페이지 맨아래 (3) 내용 추가

⑶ **사례의 출처**

거래사례는 등기사항전부증명서의 소유권 이전 사항(갑구) 및 매매내역을 통해 확인하거나 국토교통부 부동산 실거래가 조회시스템을 통하여 확인할 수 있다.

10판 211페이지 아래서 2줄 (3) 내용 교체

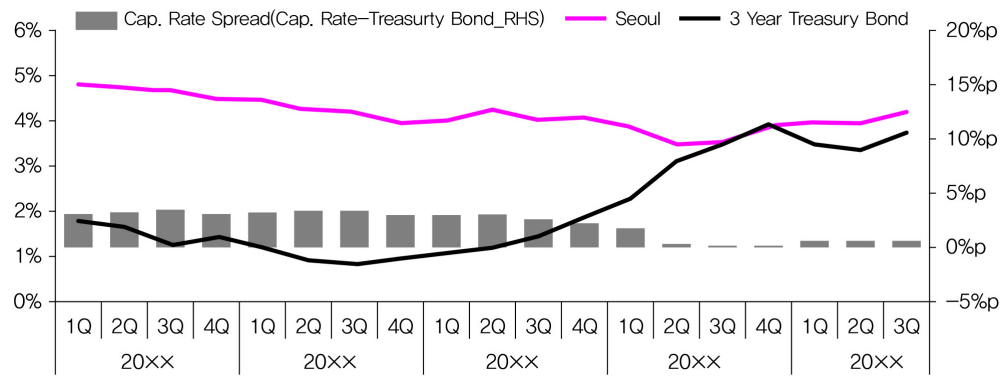
⑶ **고정경비와 가변경비**

부동산의 점유율에 연동하여 발생하는 경비를 가변경비(변동경비)라고 하며, 점유율과 관계없이 일정하게 발생하는 경비를 고정경비라고 한다.

10판 227페이지 4줄 참고 그래프 교체

참고

시장에서 발표되는 환원율 예시



출처 : Office Market Report Q3/20XX, MatePlus

10판 265페이지 맨아래 기본예제 추가

기본예제

아래 부동산(집합건물)의 호별가액을 각 방법에 의하여 배분하시오.

1. 층별효용비에 의한 전체가액 배분
2. 지가배분율에 의한 토지가액의 배분

자료 1 물건자료

구분	전유면적(m^2)	바닥면적(m^2)
1층호	100	200
2층호	100	200
합계	200	400

자료 2

토지가액 : 1,200,000,000원(60%), 건물가액 : 800,000,000원(40%)

자료 3 층별효용비 정보

구분	1층	2층
층별효용비	100	50

예시답안

1. 각 층별 가액

구분	전유면적(m^2)	층별효용비	효용적수	층별가액
1층	100	100	10,000	1,333,000,000*
2층	100	50	5,000	667,000,000**
합계			15,000	2,000,000,000

* 1층 : (1,200,000,000 + 800,000,000) × $\frac{10,000}{15,000}$

** 2층 : (1,200,000,000 + 800,000,000) × $\frac{5,000}{15,000}$

2. 각 호별 지가배분액

구분	효용적수	건물귀속분	토지귀속분	토지배분가
1층	10,000	3,000	7,000	933,000,000**
2층	5,000	3,000	2,000	267,000,000***
소계	15,000	6,000*	9,000	1,200,000,000

* 건물가격구성비 : 15,000 × 40% = 6,000

** 1,200,000,000 × $\frac{7,000}{9,000}$(1층의 지가배분율)

*** 1,200,000,000 × $\frac{2,000}{9,000}$(2층의 지가배분율)

10판 269페이지 2줄 아래 추가

기본예제

자료 5

평가는 전유면적당 단가(원/m^2)을 기준으로 하되, 단가는 반올림하여 원단위까지, 총액은 반올림하여 백만원단위까지 표시한다.

10판 286~287페이지 11줄 (3) 내용, ①의 내용 교체

(3) **순수익(수익순임대료) 산정방법**

순수익을 산정하기 위해서는 일반기업 경영에 기초한 표준적인 연간 순수익을 기준한다. 순수익은 총수익에서 그 수익을 발생시키는데 필요한 경비(매출원가, 판매비 및 일반관리비, 정상운전자금이자 상당액, 부동산을 제외한 그 밖의 생산요소 귀속수익, 기타경비)를 차감한 금액이며, 해당 항목은 해당부동산에 귀속하는 수익 및 비용을 산정하기 위한 것이어야 하며, 상각 후 세공제 전 순수익을 의미한다.

① **일반적인 순수익 산정방법**

순수익(수익순임대료) = 매출액 – 매출원가 – 판매관리비 등 – 적정이윤

10판 348페이지 9줄 각종 부담금 표 교체

각종 부담금

구분	납입대상	납입금액
농지보전부담금[1]	농지를 농지 외의 목적으로 사용하는 경우 납입해야 한다.	개별공시지가의 100분의 30으로 하되, 상한금액은 50,000원/m^2이다.
대체산림자원조성비[2]	산지전용허가 등을 받으려는 자가 납입해야 한다.	매년 산림청장이 고시하는 금액에 따르며, 준보전산지, 보전산지, 산지전용·일시사용제한지역에 따라 m^2당 금액이 다르다. 여기에 개별공시지가 일부 반영비율이 가산되어 대체산림자원조성비가 부과된다.
대체초지조성비[3]	초지를 형질변경하는 경우 납입해야 한다.	매년 농림수산식품부장관이 고시하는 금액에 의하며 초지조성단가에 3년간 초지관리비를 합산한 금액으로 ha(1만m^2)당 금액을 기준으로 고시된다.

1) 농지법 제39조(농지보전부담금)
2) 산지관리법 제19조(대체산림자원조성비)
3) 초지법 제23조(초지의 전용 등)

10판 358페이지 맨아래 5. 내용 추가

5. 공사중단 건축물등의 감정평가[4)]

1) 공사중단 건축물등의 정의

"공사중단 건축물"이란 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조 제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사의 중단이 확인된 건축물을 말한다.

"공사중단 건축물등"이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

2) 자료의 수집 및 정리

공사중단 건축물등의 가격자료에는 거래사례, 해당 건축물의 착공시점의 공사비용, 시장자료 등이 있으며, 대상 공사중단 건축물등의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

3) 공사중단 건축물등의 감정평가방법

⑴ 공사중단 건축물등의 감정평가 원칙

공사중단 건축물등의 감정평가는 기준시점의 현황을 기준으로 감정평가하되, 의뢰인과 협의하여 다음 각 호의 사항을 제시받아 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.

1. 공사중단 건축물등의 목록, 내역 및 관련 자료
2. 공사중단 건축물의 철거, 용도변경, 공사 재개 및 완공 계획 여부
3. 기준시점에서의 공사중단 건축물의 공정률

⑵ 공사중단 건축물등의 감정평가방법

① 공사중단 건축물을 감정평가할 때에는 건축물의 감정평가 방법에 따르되, 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

1. 공사중단 건축물의 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가
2. 공사중단 건축물의 구조, 규모, 공정률, 방치기간
3. 공사중단 건축물의 용도 또는 거래 조건에 따른 제한

② 공사중단 건축물의 대지를 감정평가할 때에는 토지의 감정평가방법을 따르되, 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

1. 공사중단 건축물의 대지 위치·형상·환경 및 이용 상황
2. 공사중단 건축물의 구조, 규모, 공정률, 방치기간
3. 공사중단 건축물의 용도 또는 거래 조건에 따른 제한

③ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 공사중단 건축물등에 대한 감정평가는 같은 법 시행령 제9조의2 제3항에 따른다.

---

4) 감정평가실무기준

10판 361페이지 8줄 조문과 내용 교체

감정평가에 관한 규칙 제21조(동산의 감정평가)

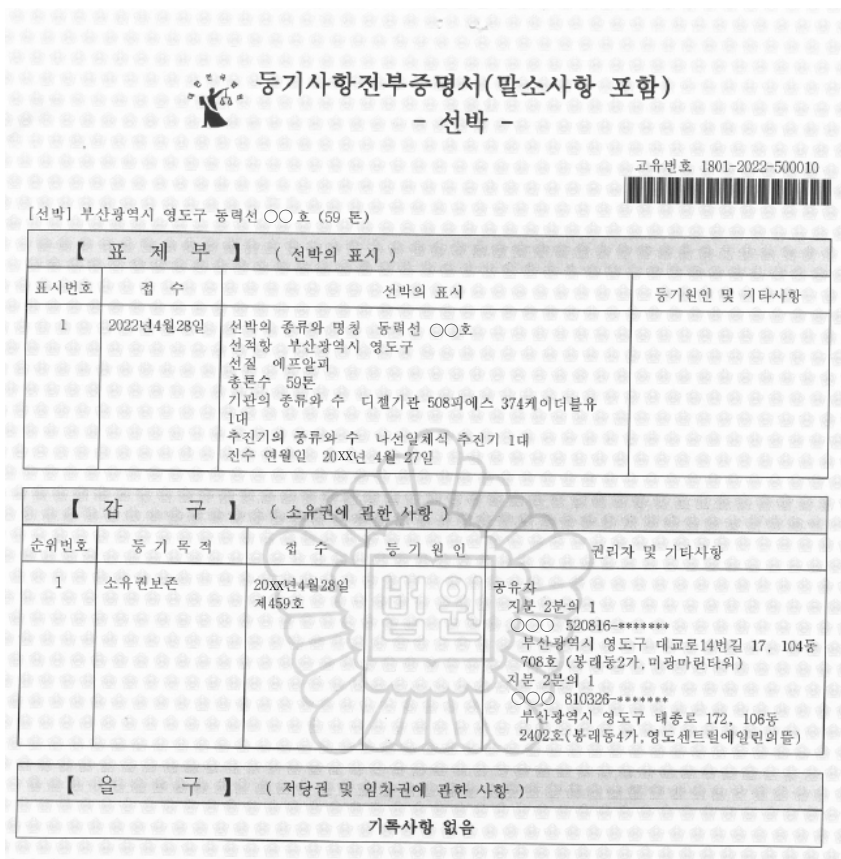
② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

» 종전 기계기구 평가방법에 대한 직접적인 규칙이 「감정평가에 관한 규칙」에 없었으나 2023년 9월 14일 개정에서 해당 부분이 반영되었다.

10판 430페이지 12줄 아래 추가

참고 – 선박 감정평가 시 필요한 서류

- 등기사항전부증명서 – 선박



등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 선박 -

고유번호 1801-2022-500010

[선박] 부산광역시 영도구 동력선 ○○호 (59 톤)

【 표 제 부 】 (선박의 표시)

표시번호	접 수	선박의 표시	등기원인 및 기타사항
1	2022년4월28일	선박의 종류와 명칭 동력선 ○○호 선적항 부산광역시 영도구 선질 에프알피 총톤수 59톤 기관의 종류와 수 디젤기관 508피에스 374케이더블유 1대 추진기의 종류와 수 나선일체식 추진기 1대 진수 연월일 20XX년 4월 27일	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	20XX년4월28일 제459호		공유자 지분 2분의 1 ○○○ 520816-******* 부산광역시 영도구 대교로14번길 17, 104동 708호 (봉래동2가, 비광마린타워) 지분 2분의 1 ○○○ 810326-******* 부산광역시 영도구 태종로 172, 106동 2402호(봉래동4가, 영도센트럴에일린의뜰)

【 을 구 】 (저당권 및 임차권에 관한 사항)

기록사항 없음

선박국적증서

■ 어선법시행규칙 [별지 제35호서식] <개정 2013.10.30>

(앞면)

제2019-0005호

선박국적증서

소유자	성명(법인명) (국) 해양수산부 국립수산과학원
	주소 부산광역시 기장군 기장읍 ○○로 ○○○ (전화번호 : 051-720-0000)

어선번호		1909001-6260000	총 톤 수		797.00 톤
어선의 명칭		탐구3호	용적	폐위장소의합계용적	4,115.819 ㎥
호출부호 또는 명칭				상갑판아래의 용적	2,571.459 ㎥
어선의 종류		동력선		상갑판위의 용적	1,544.360 ㎥
선체재질		강		선수루의 용적	716.060 ㎥
선 적 항		부산광역시 기장군		선교루의 용적	
범선의 범장				선미루의 용적	
추진기관		선박용디젤 기관 3476 마력대		갑판실의 용적	666.516 ㎥
추 진 기		가변피치식 추진기 1기		그 밖의 장소의 용적	161.784 ㎥
조 선 지		전라북도 군산시 소룡동 1646번지 4호 혜인		제외장소의합계용적	
조 선 자		(주)삼원중공업		선수루의 용적	
진수연월일		20XX년08월19일		선교루의 용적	
주요 치수	길 이	53.48 m		선미루의 용적	
	너 비	10.80 m		갑판실의 용적	
	깊 이	6.75 m		그 밖의 장소의 용적	

위의 사항은 모두 정확하며, 이 선박은 대한민국의 국적을 갖고 있음을 증명합니다

20XX년 09월 03일

기 장 군 수

210㎜×297㎜[인쇄용지(특급) 120g/㎡]

❦ 선박검사증서

[별지 제5호서식] <개정 2019. 8. 20.>

(앞쪽)

제 호
Certificate No:

선 박 검 사 증 서
SHIP SURVEY CERTIFICATE

①선 명 Name of Ship		②선박번호 Official Number	
③선 질 Ship's Material		④총톤수 Gross Tonnage	톤 tons
⑤용 도 Type of ship			
⑥추진기관 Main Engine	기관 기관 Type	[kW] [kW] Output	[PS] [PS] 대 Number of Units
⑦선박길이 Ship's Length	미터 m	⑧무선설비 Radio Equipment	
⑨항해구역 Navigation Area			
⑩최대승선인원 Max. Number of Allowable Persons on board	명(여객: 명, 선원: 명, 임시승선자: 명) Total p(Passenger: p, Crew: p, Special Personnel: p)		
⑪항해와 관련한 조건 Conditions for Navigation			
⑫유효기간 Validity	년 월 일부터 년 월 일까지 This certificate is valid from . . . until . . .		

「선박안전법」 제8조제2항 및 같은 법 시행규칙 제13조제1항제1호에 따라 대한민국 정부의 권한으로 이 증서를 발급합니다.

This certificate is issued in accordance with Article 8.2 of the Ship Safety Act and Article 13.1.1 of the Enforcement Decree of the Ship Safety Act under the authority of the government of the Republic of Korea.

년 월 일
Y M D

해양수산부장관 인

Minister of Oceans and Fisheries

(한국해양교통안전공단이사장)

(President of Korea Maritime Transportation Safety Authority)

(선 급 법 인 의 장)

(President of Classification Society)

210㎜ × 297㎜[보존용지(1종) 220g/㎡]

❦ 선박원부

[별지 제7호서식] <개정 2010.6.10> (앞 쪽)

선 박 원 부

1. 조 선 지			2. 조선자		3. 진수일: 년 월 일	
4.	선 박 번 호					
	IMO 번 호					
5. 호 출 부 호						
6. 선 박 의 종 류						
7. 선 박 의 명 칭						
8. 선 적 항						
9. 선 질						
10. 범 선 의 범 장						
11. 길 이	m		m	m	m	m
12. 너 비	m		m	m	m	m
13. 깊 이	m		m	m	m	m
14. 총 톤 수	톤		톤	톤	톤	톤
15. 폐위 장소의 합계용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
16. 상갑판 아래의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
17. 상갑판 위의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
18. 선수루의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
19. 선교루의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
20. 선미루의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
21. 갑판실의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
22. 그 밖의 장소의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
23. 제외 장소의 합계용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
24. 선수루의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
25. 선교루의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
26. 선미루의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
27. 갑판실의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
28. 그 밖의 장소의 용적	㎥		㎥	㎥	㎥	㎥
29. 기관의 종류와 수						
30. 추진기의 종류와 수						
31. 등 록 일	년 월 일		년 월 일	년 월 일	년 월 일	년 월 일
32. 기 사						

210㎜×297㎜

(보존용지(1종) 70g/㎡)

(뒤 쪽)

소 유 자				
성명 (법인명)	주민등록번호 (법인등록번호)	주소	전화번호	비고
공유자				
성명 (법인명)	주민등록번호 (법인등록번호)	주소	지분	비고

저당권 설정 등록 등			
순위	구분	사항란	등록일

10판 433페이지 6줄 조문 교체

감정평가에 관한 규칙 제21조(동산의 감정평가)

① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

10판 478페이지 아래서 5줄 (3) 내용 교체

(3) **의사결정**

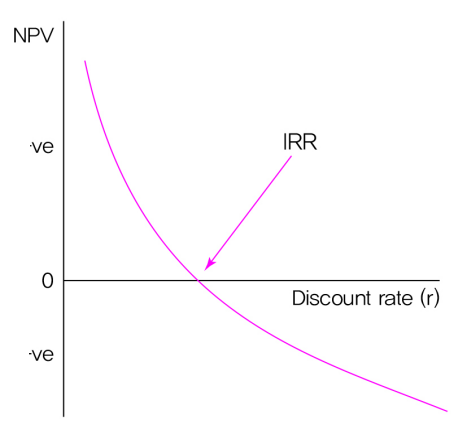
단일 투자안의 경우 NPV가 0보다 크면 투자타당성이 있는 것으로 판단할 수 있다. 한편, 여러 투자안 중 최적 대안을 선택하는 경우에는 NPV가 가장 큰 투자안을 선택하되, 상호독립적으로 여러 대안을 선택할 수 있는 경우에는 NPV의 순서대로 가용가능한 자금을 고려하여 결정하도록 한다.

10판 479페이지 13줄 (3) 내용 교체 및 3) 그래프 추가

(3) **의사결정**

단일 투자안의 경우 IRR이 요구수익률보다 큰 경우 투자타당성이 있는 것으로 판단할 수 있다. 여러 투자안 중 최적 투자안을 결정하는 경우에는 IRR이 큰 투자안을 선택하면 되며, 가용한 투자 자금을 고려하여 여러 대안을 결정할 수 있다.

3) NPV와 IRR의 관계



※ 3) → 4) NPV와 IRR의 비교

10판 487페이지 맨아래 추가

기본예제

아래 부동산은 2,000에 매입되는 부동산으로서 아래의 현금흐름이 발생될 것으로 예상된다. 5년 후에는 10% 상승된 금액인 2,200에 매각이 되는 것을 가정한다. 아래 부동산에 대하여 ① Cap. Rate, ② IRR, ③ 지분환원율(R_E), ④ Levered IRR을 각각 산출하시오. 수익률은 백분율 기준으로 소수점 첫째자리까지 반올림하여 결정한다.

자료 현금흐름

1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도
100	103	106	109	112

» 차입은 매입금액의 60%를 차입하며, 매각시점에 원금을 일시상환한다. 이자율은 4.0%이다.

예시답안

매기 현금흐름

구분	투자금액	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도
현금흐름	2,000	100	106	109	112	2,312
이자	–	48*	48	48	48	1,248**
지분현금흐름	800	52	55	58	61	1,064

* 대출금액은 매입금액의 60%인 1,200이며, 매기 이자는 1,200 × 4%인 48이다.

** 기말에 매각하는 원금 1,200이 포함된 수치임

① Cap. Rate = 100/2,000 = 5.0%

② IRR = 7.0%

③ 지분환원율 = (100–48) / 800 = 6.5%

④ Levered IRR = 11.2%

10판 493~495페이지 기본예제 교체

기본예제

감정평가사 Y씨는 A신도시에 소재하는 3,000㎡의 나대지(3종일반주거지역, 허용용적률 250%, 불허용도 : 다세대주택)에 대한 최유효이용을 분석하고 있다. 제시된 개발대안을 검토하여 대한 최유효이용을 판정하시오.

자료 1 개발대안

구분	대안 A	대안 B	대안 C	대안 D
용도	상업용	업무용	주거용 (다세대주택)	업무용
연면적(m^2)	10,000	10,000	9,000	12,000
용적률산정용연면적(m^2)	7,500	7,500	6,800	9,000
예상건축비(원/m^2)	2,000,000	1,500,000	2,500,000	1,500,000

자료 2 준공시 예상가치

상업용의 경우 준공 시 건물 m^2당 4,700,000원이 실현가능할 것으로 보이며, 다세대주택은 m^2당 6,000,000원, 업무용의 경우 준공 시 건물 m^2당 4,500,000원이 실현가능할 것으로 예상된다.

예시답안

Ⅰ. 선정가능 대안

대안 C는 불허용도의 대안으로 선정할 수 없으며, 대안 D는 허용용적률 이상(9,000 / 3,000 = 333%)으로서 선정할 수 없는 대안이다.

Ⅱ. 각 대안별 토지가치

1. **대안 A :** (4,700,000 × 10,000) − (2,000,000 × 10,000) = 27,000,000,000원
2. **대안 B :** (4,500,000 × 10,000) − (1,500,000 × 10,000) = 30,000,000,000원

Ⅲ. 최유효이용의 결정

대안 B가 대안 A에 비하여 높은 수익이 예상되는바, 대안 B를 최유효이용으로 결정한다.

10판 498페이지 맨아래 추가

기본예제

아래 부동산의 건부감가액을 ① 현 상태를 기준으로 하는 경우와, ② 철거하는 경우로 각각 산정하시오.

자료 1 **대상 부동산 현황**

1. A시 B구 C동 100번지, 300m^2, 대지(제3종일반주거지역)
2. 위 지상 건물의 현황 : 지상 3층의 400m^2의 다가구주택이 소재함(20년 경과된 건물)

자료 2 **시장자료**

1. 해당 부동산 인근은 상업용 건물을 신축하고 있으며, 허용용적률은 250%가 가능하다. 기존의 주거용 건물은 대부분 상업용으로 철거 또는 용도변경을 하는 추세이다.
2. 대상 부동산은 현재 상태에서의 매각금액은 3,000,000,000원이며, 인근 나대지의 m^2당 표준적인 가격은 9,500,000원/m^2이다. 지상 건축물의 가액은 400,000,000원이다. 지상 건축물의 철거비는 m^2당 200,000원이 소요되는 것으로 조사되었다.

예시답안

Ⅰ. 현 상태를 기준으로 하는 경우의 건부감가

1. 현재 상태 기준 토지의 가격 = 3,000,000,000 − 400,000,000 = 2,600,000,000원

2. 나지를 기준으로한 해당 토지의 가격 = 9,500,000 × 300 = 2,850,000,000원

3. 건부감가 = 2,850,000,000 − 2,600,000,000 = 250,000,000원

Ⅱ. 철거하는 경우의 건부감가

현재 지상 건물의 철거비가 건부감가가 된다.

200,000 × 400 = 80,000,000원

10판 534페이지 19줄 박스 안에 추가

국유재산법 시행령 제42조(처분재산의 예정가격)

⑤ 일반재산을 법 제45조에 따라 개척·매립·간척 또는 조림하거나 그 밖에 정당한 사유로 점유하고 개량한 자에게 해당 재산을 매각하는 경우에는 매각 당시의 개량한 상태의 가격에서 개량비 상당액을 뺀 금액을 매각대금으로 한다. 다만, 매각을 위한 평가일 현재 개량하지 아니한 상태의 가액이 개량비 상당액을 빼고 남은 금액을 초과하는 경우에는 그 가액 이상으로 매각대금을 결정하여야 한다.

국유재산법 시행규칙 제25조(개량비의 범위)

② 영 제42조 제5항 본문 및 같은 조 제6항에 따른 개량비의 범위는 중앙관서의 장등이 승인한 형질 변경, 조림, 부속시설 설치 등에 사용된 인건비, 시설비, 공과금, 그 밖에 해당 국유재산을 개량하기 위하여 지출한 비용으로 한다.
③ 제2항의 개량비는 매수하려는 자의 신청을 받아 중앙관서의 장등이 심사·결정한다.

10판 535페이지 5줄 조문 교체

국유재산법 제43조(계약의 방법)

① 일반재산을 처분하는 계약을 체결할 경우에는 그 뜻을 공고하여 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약의 목적·성질·규모 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따를 수 있다.

국유재산법 시행령 제40조(처분의 방법)

② 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제43조 제1항 단서에 따라 제한경쟁이나 지명경쟁의 방법으로 처분할 수 있다.
1. 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우

공유재산 및 물품 관리법 제29조(계약의 방법)

① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조 제1항 제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조 제3항을 준용한다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령 제37조(지명경쟁으로 매각할 수 있는 경우)

지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조 제1항 단서에 따라 지명경쟁으로 매각할 수 있다.
1. 해당 재산에 연접(連接)한 토지의 소유자를 지명하여 입찰에 부칠 필요가 있는 경우

10판 545페이지 첫줄 위에 추가

정비사업의 종류 및 근거법

대상지역		종전	현행 (2018.02~)	근거법
도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역		주거환경개선사업	주거환경개선사업	도시 및 주거환경정비법 (도시정비법)
단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역		주거환경개선사업		
정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역		주택재개발사업	재개발사업	
상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등이 필요한 지역		도시환경정비사업		
정비기반시설은 양호한 지역	노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역	주택재건축사업	재건축사업	
	정비기반시설이 소규모로 공동주택을 재건축할 필요가 있는 지역		소규모재건축사업	빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법 (소규모주택정비법)
노후·불량건축물이 밀집한 가로구역		가로주택정비사업	가로주택정비사업	

» (그 외 사업) 시장정비법 : 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 도시정비법에 따른 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 전통시장법과 도시정비법 등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 사업

10판 547페이지 맨아래에 추가

㉡ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

소규모주택정비법 제28조(분양공고 및 분양신청)에 의하여 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제26조(건축심의)에 따른 심의 결과를 통지받은 날로부터 90일 이내에 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 제26조(건축심의)에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 한 가격(제26조(건축심의)에 따른 심의 전에 제37조 제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) 등을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당지역에서 발간하는 일간신문에 공고하여야 한다.

따라서 소규모주택정비법에 의한 종전자산의 감정평가 시 기준시점은 건축심의 결과 통지서를 수령한 날짜를 기준으로 한다.

10판 550페이지 맨아래에 추가

참고

정비사업구역 내 도시계획시설 저촉 토지 평가 시 유의사항

평가목적이나 대상을 불문하고 정비구역 내 지정된 도시계획시설은 향후 정비사업이 완성될 때 필요한 기반시설이라는 점에서 개별적인 공익사업을 통해 수용권을 갖는 도시계획시설과 그 성격이 다르고 정비구역 내 다른 토지와 차별적인 손실이 발생하지 않으므로 감가하여 평가하지 않는다.

10판 561페이지 맨아래에 추가

3. 단가는 반올림하여 원단위까지 표시하며, 평가액은 반올림하며 십만원 단위까지 표시한다.

10판 577페이지 24줄 4) 내용 삭제

10판 588페이지 5줄 아래 5. 내용 추가

05 정비사업구역 내 일반시가목적 등 감정평가

1. 일반적인 감정평가의 기준

정비구역 내 토지, 건축물 등의 일반시가목적 등(담보, 경매평가 등)의 감정평가는 기준시점에서의 해당 물건의 시장가치를 기준으로 감정평가하게 된다. 다만, 정비구역 내 토지 등의 감정평가에 있어서는 정비사업의 진행정도에 따라 해당 토지의 종전자산가액 등이 존재할 수 있으며, 종전자산가치와 일반시가목적 등의 감정평가액의 유사성 여부가 문제될 수 있다. 종전자산가액은 사업시행인가고시 시점을 기준시점으로 하여 관리처분계획수립을 위한 조합원간 상대적 가격균형에 중점을 둔 감정평가로서 실제 시장가치와는 괴리될 수 있다고 보아야 할 것이다.

또한 정비사업의 진행정도에 따라 정비구역 내 토지 등의 시가는 크게 변동될 수 있다. 특히 관리처분계획인가를 득한 정비사업의 경우 종전의 토지 등의 자산은 분양받게될 자산의 가격에 연동될 수 있을 것이다. 따라서 감정평가사의 입장에서는 해당 정비사업의 진행정도, 해당 물건의 특성, 수분양 조건 및 수분양 자산의 시가 등을 종합적으로 고려하여 감정평가해야 할 것이다.

2. 「상속세 및 증여세법」에 의한 입주권의 감정평가

「상속세 및 증여세법」 제60조(평가의 원칙 등)에 의하여 상속세나 증여세가 부과되는 재산의 가액은 상속개시일 또는 증여일(이하 "평가기준일"이라 한다) 현재의 시가(時價)에 따르도록 규정되어 있다.[5] 또한 동법 제61조(부동산 등의 평가) 제3항은 지상권(地上權) 및 부동산을 취득할 수 있는 권리와 특정시설물을 이용할 수 있는 권리는 그 권리 등이 남은 기간, 성질, 내용, 거래 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한 가액으로 하도록 규정되어 있다.

「상속세 및 증여세법」 시행령 제51조(지상권 등의 평가) 제2항에 의하면 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다) 및 특정시설물을 이용할 수 있는 권리의 가액은 평가기준일까지 납입한 금액(「소득세법」 제89조 제2항에 따른 조합원입주권의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따른 관리처분계획을 기준으로 하여 기획재정부령으로 정하는 조합원권리가액과 평가기준일까지 납입한 계약금, 중도금 등을 합한 금액으로 한다)과 평가기준일 현재의 프레미엄에 상당하는 금액을 합한 금액으로 한다.

기본예제

「상속세 및 증여세법」에 의하여 아래 입주권에 대한 감정평가액을 결정하시오.

자료

- 종전자산 감정평가액 : 300,000,000원
- 비례율 : 95%
- 분양받을 주택의 타입($59m^2$ A타입)의 조합원 분양가 : 450,000,000원
- 인근의 $59m^2$의 신축 아파트의 시장가치 : 700,000,000원
- 부담금 등은 납입한 내역이 없음.

예시답안

- 권리가액 : 300,000,000 × 0.95 = 285,000,000원
- 프레미엄상당액 : 700,000,000 − 450,000,000 = 250,000,000원
- 감정평가액 : 285,000,000 + 250,000,000 = 535,000,000원

10판 588페이지 6줄 05 → 06 수정

10판 589페이지 6줄 06 → 07 수정

5) 시가주의 원칙으로서 동법 시행령 제49조(평가의 원칙 등)에 의하여 시가는 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로 하고 수용가격·공매가격 및 감정가격 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다. 한편, 시가를 산정하기 어려운 경우에는 해당 재산의 종류, 규모, 거래 상황 등을 고려하여 「상속세 및 증여세법」 제61조부터 제65조까지에 규정된 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다.

10판 591페이지 기본예제 교체

기본예제

감정평가사 A씨는 ◎◎도시개발사업구역 내 토지에 대한 아래의 감정평가를 각각 의뢰받았다. 각 물음에 답하시오.

풀이영상

1. ◎◎도시개발사업조합으로부터 ◎◎도시개발사업(환지방식)의 환지계획수립을 위한 정리 전 토지에 대한 감정평가액을 결정하시오.

2. ◎◎도시개발사업조합으로부터 ◎◎도시개발사업(환지방식)의 환지계획수립을 위한 정리 후 토지에 대한 감정평가액을 결정하시오.

3. 의뢰자인 ○○은행은 담보평가를 의뢰하였다. 실시계획인가고시시점에 환지계획대로 예정지의 지정고시가 있었다. 담보평가액을 결정하시오. 이 경우 가격조사완료일은 2025년 7월 10일로 한다.

자료 1 사업의 개요

1. 사업명 및 사업시행자 : ◎◎도시개발사업/◎◎도시개발사업조합
2. 사업의 연혁
   (1) 도시개발구역 지정고시 : 2024.07.01.
   (2) 조합설립인가 : 2024.09.05.
   (3) 실시계획인가의 고시 : 2025.05.10.
   (4) 환지처분예정일 : 2026.07.15

자료 2 평가대상 및 토지의 조사사항

1. 평가대상
   사업지에 편입되는 토지 중 아래의 토지를 평가대상으로 한다.

종전의 토지				환지예정지		
소재지	지번	지목	면적(m^2)	BL	LT	환지면적(m^2)
A동	300	전	1,800	30	10	500

» 종전의 토지에 대한 권리면적은 450m^2가 될 것으로 판단된다.

2. 종전 토지에 대한 사항
   종전의 자연녹지지역에서 도시개발사업의 지정으로 인하여 제2종일반주거지역으로 변경되었다.
3. 환지 후 토지에 대한 사항
   제2종일반주거지역으로 지정되었으며, 환지예정지는 주상용으로 이용될 것으로 보인다.

자료 3 인근지역의 표준지공시지가

연번	소재지/지번	용도지역	이용상황	공시지가(원/m^2)		
				2024	2025	2026
A	A동 10	자연녹지	전	500,000	550,000	미고시
B	A동 20	2종일주	주상용	1,800,000	1,950,000	미고시
C	A동 30	2종일주	전	900,000	1,000,000	미고시

자료 4 기타자료

1. 지가변동률(용도지역 무관하게 적용)

시작/종료시점	2024.07.01.	2024.09.05.	2025.05.10.	2025.07.10.	2026.07.15.
2024.01.01.	1.197	2.311	4.698	3.674	6.979
2025.01.01.	–	–	1.077	1.293	4.784
2026.01.01.	–	–	–	–	2.689

2. 개별요인에 대한 평점

정리전 토지	정리후 토지	표준지 A	표준지 B	표준지 C
70	110	75	115	90

3. 그 밖의 요인 비교치는 대등한 것으로 본다.
4. 토지평가 시 단가의 유효숫자는 반올림하여 3자리까지 표시한다.

예시답안

Ⅰ. 평가개요

도시개발사업에 따른 환지계획수립을 위한 정리전 및 정리후 토지 감정평가임.

Ⅱ. 정리전 토지 감정평가액(기준시점 : 2025.05.10.)

1. 비교표준지 선정

기준시점 이전 최근 공시지가인 2025년 공시지가를 선정하되, 해당 사업으로 인한 용도지역의 변경을 반영하지 않으며, 자연녹지지역의 전인 표준지 A를 선정한다.

2. 감정평가액

550,000 × 1.01077 × 1.000 × 70/75 × 1.00 ≒ @519,000(×1,800 = 934,200,000원)

Ⅲ. 정리후 토지 감정평가액(기준시점 : 2026.07.15.)

1. 비교표준지 선정

기준시점 이전 최근 공시지가인 2025년 공시지가를 선정하되, 환지 후 토지를 기준으로 제2종일주, 주상용인 표준지 B를 선정한다.

2. 감정평가액

1,950,000 × 1.04784 × 1.000 × 110/115 × 1.00 ≒ @1,950,000(×500* = 975,000,000원)

* 환지면적을 기준한다.

Ⅳ. 담보평가액(기준시점 : 2025.07.10.)

1. 비교표준지 선정

기준시점 이전 최근인 2025년 공시지가를 기준하며, 환지예정지 지정 후로서 환지예정지를 기준으로 평가하고, 제2종일주, 주상용 표준지인 B를 선정한다.

2. 감정평가액

1,950,000 × 1.01293 × 1.000 × 100/115 × 1.00 ≒ @1,890,000(×450* = 850,500,000원)

* 권리면적 기준

10판 593페이지 1줄 아래 추가

» 국토교통부고시 제2023-3호(2023년 1월 5일)에 의하여 분양가상한제 적용지역 지정이 해제되어 현재는 서울특별시 강남구, 서초구, 송파구, 용산구만 적용을 받는다. 다만, 이는 2023년 1월 5일 이후에 입주자모집 승인을 신청하는 분부터 적용된다.

10판 693페이지 6줄 아래 추가

» “해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 아니하다고 인정되는 사례의 경우”에는 그 사유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

10판 729페이지 13줄 (6) 내용 삭제, (7) → (6) 수정

10판 745페이지 18줄 ③ 내용 위에 추가

◦ 사실상 사도(「토지보상법 시행규칙」 제26조 제2항 제2호) 체크리스트[6]

시설군	세부항목[7]		의견[8]	증빙자료[9]	비고[10]
도로로서 역할·기능	1	도로로 이용된 경위	통행로 개설일, 개설경위, 개설목적 등 개설·이용 경위 등을 상세히 기재	1. 관련공문 2. 확인서 :	
	2	일반통행 제공 기간	(예시)“00년 00월 00일 통행로 개설 후 ‘00년간’일반통행에 사용되고 있음” 형식으로 기재	1. 항공사진 2. 확인서 등 :	
	3	도로로 이용 중인 면적	(예시) 0000m^2	1. 각 현황도 2. 현장사진 :	
	4	주위 토지로 통하는 유일한 토지인지 여부	다른 통행로가 없음을 구체적으로 기재(관련 도면 필수첨부-위성사진 등)	1. 항공사진 2. 평면도 등 :	
	5	기타사항	기타의견		
종합 검토의견[11]					
첨부서류			증1. 도로개설 관련공문 증2. 항공사진(1970년) 증3. 현장사진 :		

6) 2024년 토지수용업무편람, 중앙토지수용위원회
7) 세부항목 : 제2호 사실상 사도에 관한 판단기준 세부항목
8) 의견 : 각 항목에 대하여 사업시행자 주장·의견을 구체적으로 기술
- 내용이 불분명하거나 충분하지 않은 경우, 주장이 없는 것으로 판단
9) 증빙자료 : 위 의견을 뒷받침할 수 있는 자료 목록 기재
10) 비고 : 의견·증빙자료 제출 등과 관련하여 참고할 만한 사실 기재
11) 종합 검토의견 : 위 5개 항목을 종합하여, ‘제2호 사실상 사도’에 해당하는 이유를 종합하여 기재

10판 805페이지 기본예제 교체

기본예제

아래 토지는 일부가 도시계획시설도로(실시계획고시 : 2023년 11월 30일)에 편입된 토지로서 편입되지 않은 일부가 잔여지로 남게 되었다. 잔여지에 대한 가치하락분에 대한 감정평가를 진행하시오(가격시점 : 2025년 7월 1일). 편입된 토지는 2024년 7월 1일을 가격시점으로 하여 아래와 같은 산출근거에 의하여 평가되었다. 아래의 각 물음에 답하시오.

1. 잔여지의 가치하락분의 평가액을 산출하시오.

2. 사업시행으로 인하여 해당 토지로 진입하는 것이 현저히 곤란하게 되어 매수대상이 된 경우의 보상평가액을 산출하시오.

풀이영상

자료 1 편입토지의 내역

1. 제1종일반주거지역, 대지(주상나지), 150m^2 중 100m^2 편입되고 50m^{2}가 잔여지로 남음
2. 편입 전 개별요인 : 세로(가), 정방형, 인접도로 대비 평탄
3. 편입 후 개별요인 : 소로한면(해당 공익사업에 의함), 사다리형, 인접도로 대비 다소 저지(사업시행자의 보수공사 시행 후 기준)

자료 2 편입토지의 산출근거

구분	내용	비고
표준지 공시지가(원/m^2)	1,500,000원/m^2	2023년 1월 1일 공시기준일 공시지가
시점수정치	1.05978	2023.01.01.~2024.07.01.
지역요인 비교치	1.000	인근지역에 소재
개별요인 비교치	1.000	표준지와 개별적 요인 대등(분할 전 기준)
그 밖의 요인 비교치	1.50	인근 거래사례 등 참조
평가단가(원/m^2)	2,380,000	유효숫자 3자리 반올림
평가액	238,000,000원	100m^{2}편입

» 해당 표준지의 2024년 및 2025년 공시지가 : 1,550,000원/m^2(2024년), 1,610,000원(2025년)

자료 3 지가변동률

2023.01.01.~2025.07.01. : 8.174% 상승

자료 4 개별요인비교치

1. 세로(가)는 소로한면에 비하여 10% 열세하다.
2. 사다리형은 정방형에 비하여 3% 열세하다.
3. 인접도로대비 저지인 토지는 평탄한 토지에 비하여 5% 열세하다.

자료 5

그 밖의 요인 비교치는 연도별 공시지가와 무관하게 동일하다.

예시답안

Ⅰ. (물음 1) 가치하락분 평가액

1. 편입전 잔여지가액

적용공시지가는 편입부분과 같은 기준에 따라 2023년 공시지가를 기준으로 한다.

1,500,000 × 1.08174 × 1.000 × 1.000* × 1.50 ≒ @2,430,000

2. 편입후 잔여지가액

도로조건은 해당사업에 의하여 개선되어 사업시행이익상계금지원칙에 따라 미고려한다.

1,500,000 × 1.08174 × 1.000 × (0.97(형상) × 0.95(지세)) × 1.50 ≒ @2,240,000

3. 가치하락분 감정평가액

(2,430,000 − 2,240,000) × 50(잔여지면적) = 9,500,000원

II. (물음 2) 매수보상시 평가액

잔여지의 매수가액에 의하며, 해당사업에 의한 영향을 고려치 않으며 매수시점에서의 평가액을 결정한다.

1,500,000 × 1.08174 × 1.000 × 1.000* × 1.50 ≒ @2,430,000(×50 = 121,500,000원)

10판 823페이지 1줄 (2) 내용 교체, 기본예제 추가

(2) 해당물건의 가격으로의 보상[12]

① 해당 물건의 가격으로 보상하는 경우

ⅰ) 건축물의 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우, ⅱ) 건축물 등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우(단, 이전비에서 시설개선비 등은 포함하지 아니한다)[13], ⅲ) 사업시행자가 공익사업의 목적으로 취득하는 경우[14]에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

② 물건의 가격의 감정평가방법

건축물의 가격은 원가법으로 평가한다. 다만, 주거용 건축물에 있어서는 거래사례비교법에 의하여 평가한 금액(공익사업의 시행에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 주택입주권 등을 당해 건축물의 소유자에게 주는 경우 또는 개발제한구역안에서 이전이 허용되는 경우에 있어서의 당해 사유로 인한 가격상승분은 제외하고 평가한 금액을 말한다)이 원가법에 의하여 평가한 금액보다 큰 경우와 「합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 구분소유권의 대상이 되는 건물의 가격은 거래사례비교법으로 평가한다.

---

12) 지장물을 해당 물건의 가격으로 보상하는 경우, 그 물건의 소유권은 취득자(사업시행자)에게 있다(2014.02.18. 토지정책과−1085).

13) 수용할 토지에 정착한 물건이 이전가능한 것인지 여부는 기술적인 문제가 아니라 경제적인 관점에서 판단하여야 할 문제인데, 기술적으로는 가능하더라도 경제적으로 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 취득가격을 기준으로 보상함이 타당하다(대판1991.10.22, 90누10117).

14) 개정 토지보상법(2007.10.)에서는 가격으로 보상하는 지장물의 수용 중 ⅰ), ⅱ)에 대해서는 사업시행자는 그 물건의 수용의 재결을 신청할 수 있도록 하였다. 따라서 지장물을 취득가격으로 보상한 경우 취득가격의 성격을 일률적으로 이전비로 볼 수 없으며, 협의시 매매로 계약하거나 수용으로 재결을 신청하여 수용재결로 결정된 경우는 취득으로 보아야 한다.

기본예제

아래 건축물에 대한 보상평가액을 결정하시오(가격시점 : 2025.07.01.).

자료 1 **건축물 정보**

A동 200번지 지상 조적조 판넬지붕, 연면적 150㎡, 주거용, 2005.08.07. 사용승인됨

자료 2 **가격정보**

재조달원가 : @900,000원/㎡

경제적내용연수 : 45년(최종잔가율 : 0%)

이전비 정보 : 재조달원가 대비 90%가 소요됨.

자료 3 **거래사례자료**

A동 300번지 지상 조적조 주거용 건축물로서 200㎡의 건축물이 150,000,000원에 거래되었다(건물만의 거래). 해당 건축물은 본건에 비하여 10% 우세(잔가율 포함)한 건축물이다. 건물의 가격변동은 없는 것으로 본다.

예시답안

1. **해당 물건의 이전비** : 900,000 × 0.9 = @810,000(×150 = 121,500,000원)

2. **해당 물건의 가격**
   (1) 원가법 : 900,000 × 26/45 = @520,000
   (2) 거래사례비교법 : (150,000,000 ÷ 200) × 1.000(사정) × 1.00000(시점) × 100/110(개별) ≒ @682,000
   (3) 결정 : 둘 중 큰 금액인 거래사례비교법으로 결정 @682,000(×150 = 102,300,000원)

3. **결정** : 해당 물건의 가격인 102,300,000원으로 결정한다.

10판 834페이지 22줄 5) 내용 교체

5) 과수외 수익수, 관상수 등의 평가방법

과수의 규정을 준용한다. 단, 관상수의 경우 감수액을 고려하지 않는다.

(1) **수령으로 보아 이식이 가능한 경우**

이식적기의 경우에는 이식비에 고손액을 가산하며, 이식부적기인 경우에는 고손액을 2배 이내까지 결정할 수 있다.

(2) **이식이 불가능한 경우**(물건의 가격으로 보상하는 과수)

해당 과수의 거래가격이 있는 경우에는 거래가격을 기준으로 하며, 거래가격이 존재하지 않는 경우에는 가격시점까지 소요된 비용의 현가액을 기준으로 한다.

10판 904페이지 16줄 (3) 내용 교체

⑶ **주거이전비 산정방법**

① **가구원수가 1인~4인인 경우 주거이전비 산정방법**

「통계법」 제3조 제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자 가구원수별 월평균 명목 가계지출비[15]를 기준으로 산정한다.

② **가구원수가 5인 이상인 경우 주거이전비 산정방법**

- 가구원수가 5인인 경우 : 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 해당하는 금액을 기준으로 한다. 다만, 4인 기준의 월평균 가계지출비가 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비를 초과하는 경우에는 4인 기준의 월평균 가계지출비에 해당하는 금액으로 한다.
- 가구원수가 6인 이상인 경우

5인 이상 가계지출비(단, 4인 기준이 더 큰 경우에는 4인 기준) + {5인을 초과하는 가구원수 × [(5인 이상 가계지출비(단, 4인 기준이 더 큰 경우에는 4인 기준) - 2인 기준의 월평균 가계지출비) ÷ 3]}

10판 905페이지 4줄 표 내용 교체, 기본예제 추가

가구원수별	가계지출항목별	20XX		
		전체가구	근로자가구	근로자외가구
전체평균	가구원수(명)	2.34	2.43	2.18
	가계지출	3,660,512	4,050,363	2,984,681
1인	가구원수(명)	1.00	1.00	1.00
	가계지출	2,140,241	2,445,836	1,643,048
2인	가구원수(명)	2.00	2.00	2.00
	가계지출	3,120,364	3,438,659	2,741,524
3인	가구원수(명)	3.00	3.00	3.00
	가계지출	4,607,254	4,804,543	4,209,484
4인	가구원수(명)	4.00	4.00	4.00
	가계지출	5,686,951	5,946,550	4,930,632
5인 이상	가구원수(명)	5.20	5.20	5.21
	가계지출	6,206,131	6,514,903	5,456,495

15) 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비를 기준으로 한다(토지정책과-4135, 2018.06.27.). 근로자가구 중위값이 아님에 유의해야 한다.

기본예제

위의 가구원수별 가계지출비를 기준으로 하여 아래의 경우의 주거이전비를 산출하시오.

(사례 1) A씨는 세입자로서 주민공고공람 3년전부터 해당 주거용건축물(적법)에 거주하였으며, 거주인원은 6명이나 1명은 현재 징집으로 인하여 거주하고 있지 않다.

(사례 2) B씨는 소유자로서 주민공고공람 1년전부터 해당 주거용건축물(적법)에 거주하였으며, 거주인원은 6명이다.

※ 사례 2에 대해서는 5인이상 가계지출비는 아래와 같음을 가정한다.

가구원수별	가계지출항목별	전체가구	근로자가구	근로자외가구
5인이상	가구원수(명)	5.20	5.20	5.21
	가계지출	5,640,441	5,817,597	5,178,197

예시답안

Ⅰ. 사례 1

세입자로서 4개월분 가계지출비를 보상하며, 실제 거주 중인 5명을 기준으로 하며, 5인 이상의 근로자가구의 가계지출비에 의한다.

6,514,903 × 4개월 = 26,059,612원

Ⅱ. 사례 2

소유자로서 2개월분 가계지출비를 보상하며, 6명을 기준으로 한다. 단, 근로자가구 가계지출비가 4인기준이 5인 이상 가계지출비를 초과하는바, 4인기준의 가계지출비를 기준으로 한다.

$$[4\text{인 가계지출비}(5,946,550) + 2\text{명}(5\text{인을 초과하는 가구원수}) \times \frac{5,946,550 - 3,438,659}{3}] \times 2\text{개월}$$

= 15,236,955원