S+감정평가실무 기본서(제6판) 정오표

초판인쇄 2019.03.20.
초판발행 2019.03.25.

17페이지 12줄 수정 : ④ 감정평가업자는 제23조에~ → ④ 감정평가업자나 그 사무직원은 제23조에~

32페이지 : 기본예제 교체

기본예제

01 감정평가사 甲씨는 등기사항전부증명서상 아래와 같은 사항을 확인하였다. 해당 건물의 면적을 m²로 표시하시오.

【표 제 부】(건물의 표시)				
표시번호	접수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	1979년 5월 2일	서울특별시 ○구 ○동 100	연와조 기와지붕 1층 주택 45평	

예시답안

45평 ÷ 0.3025 (= ×400/121) ≒ 148.76m²

02 토지대장상 아래 토지의 면적을 평으로 환산하시오.

지목	면적(m²)	사유
(08) 대	*1093.3*	(52) 1991년 8월 9일 구획정리 완료

예시답안

1,093.3 × 0.3025 (= ×121/400) ≒ 330.72평

36~37페이지 : ② 도로의 유형(도로조건의 판단) 교체

구분	기재방법	내용
광대로한면	광대한면	폭 25m 이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
광대로-광대로 광대로-중로 광대로-소로	광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로(폭 8m 이상 12m 미만) 이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
광대로-세로(가)	광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
중로한면	중로한면	폭 12m 이상 25m 미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
중로-중로 중로-소로 중로-세로(가)	중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
소로한면	소로한면	폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
소로-소로 소로-세로(가)	소로각지	소로에 한면이 접하면서 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
세로한면(가)	세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
세로(가)-세로(가)	세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지

세로한면(불)	세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
세로(불)-세로(불)	세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 두면 이상 접하고 있는 토지
맹지	맹지	이륜자동차의 통행이 불가능한 도로에 접한 토지와 도로에 접하지 아니한 토지

39페이지 : 맹지인 경우 가로장방형으로 표시 아래 사각형의 아랫변을 조금 위로 띄워주세요.

53페이지 : Check Point 교체

Check Point!

감정평가조건의 예시(감정평가서 기재요령, 공장용지 조성완료 조건)

본 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제2항에 근거하여 의뢰인이 제시한 사업계획서 및 공장설립승인조건에 따른 공장용지가 완성된 상태를 조건으로 평가하였으며, 이러한 조건에 대한 검토내역은 아래와 같습니다.

1. 합리성
   본건 및 인근의 표준적인 이용상황이 농경지에서 공장용지로 전환되고 있어 최유효이용의 관점에서 해당 토지를 공장용지로 평가하는 것에 대한 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.
2. 적법성
   현재 ○○시청으로부터 공장설립에 대한 승인을 득한 상태이며, 이에 따라 산지전용 등이 이루어지고 있는 점으로 보았을 때 제시된 조건은 적법성을 충족하는 것으로 판단됩니다.
3. 실현가능성
   본건은 현재 토지조성공사가 진행되고 있는 점, 향후 공사에 있어 물리적인 어려움이 크지 않을 것으로 예상되어 제시된 조건의 실현가능성은 충족하는 것으로 판단됩니다.
   지상건물은 현재 이용이 중단되었고 내부시설 중 일부는 철거되어 있는 상태로서 철거가 물리적으로 가능하며 건축물의 멸실은 실현가능성을 충족하는 것으로 판단됩니다.
4. 종합판단
   전반적으로 합리성, 적법성, 실현가능성을 충족하여 제시된 조건을 수용하여 감정평가하되, 향후 예상치 못한 설계변경, 시장상황 변경 등이 있을 경우 가액의 변동이 있을 수 있습니다.

71~72페이지 : (3) 집합건물 건축물대장(표제부 및 전유부) 교체

문서확인번호 1576-0580-4861-8727

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑) (2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4117310400-3-05550045	정부24접수번호	20191211-53066034	명칭 호계 데시앙플렉스	호수/가구수/세대수 300호/0가구/0세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동	지번	555-45	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 122
※대지면적	6,715.2㎡	연면적	41,036.21㎡	※지역 준공업지역 외 1	※지구 / ※구역 지구단위계획구역
건축면적	4,020.35㎡	용적률 산정용 연면적	23,482.71㎡	주구조 철근콘크리트구조	주용도 공장(지식산업센터), 지원시설(근린생활시설), 공장(창고) / 층수 지하 2층/지상 10층
※건폐율	59.87%	※용적률	349.69%	높이 47.64m	지붕 (철근)콘크리트 / 부속건축물 동 ㎡
※조경면적	1,318.18㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적 1,113.25㎡	※건축선 후퇴거리 10m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	3,937.13	주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	423.16
주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,기계실,전기실	882.09	주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	1,604.66
주1	지2층	철근콘크리트구조	공장(창고)	859.7	주1	1층	철근콘크리트구조	공장(지원시설-근린생활시설)	1,543.47
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	3,802.08	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	501.87
주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(지원시설-근린생활시설)	807.52	주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	1,542.53
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,화장실,관리실 등	614.69	주1	2층	철근콘크리트구조	공장(지원시설-근린생활시설)	1,343.08

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 20 년 12월 11일

담당자: 민원봉사과
전 화: 031 - 8045 - 4245

안양시 동안구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

문서확인번호 1576-0580-4861-8727 (2쪽 중 제2쪽)

고유번호	4117310400-3-05550045	정부24접수번호	20191211-53066034	명칭	호계 데시앙플렉스	호수/가구수/세대수	300호/0가구/0세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동	지번	555-45	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 122		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		허가일 2017.11.05
건축주	(주)하나자산신탁	110111-1******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 4대	비상용 2대	착공일 2018.01.02
설계자	(주)한원포럼건축사사무소 (주)한원포럼건축사사무소	송파구-건축사사무소-864						※하수처리시설		사용승인일 2019.10.30
공사감리자	왕정한외1 (주)건축사사무소 아라그룹	송파구-건축사사무소-987	자주식	280대 13,966.34㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결		관련 주소
공사시공자 (현장관리인)	이재규 (주)태영건설	경기도-토목건축공사업-874	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량 인용		지번

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점	등급	등급
에너지자립률 %	1차에너지 소요량(또는 에너지절감률) kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점
유효기간: . . ~ . .	유효기간: . . ~ . .	kWh/㎡	유효기간: . . ~ . .	유효기간: . . ~ . .

도로명

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
적용	VII-0.239g		

지하수위	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
G.L -1.5m	지내력기초	30t/㎡	동적해석법

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.10.30	구 건축과-19418(2019.10.30)호에 의거 신규작성(신축)			지역: 도시지역
2019.11.01	구 민원봉사과-18704(2019.11.01)호에 의거 토지합병으로 관련지번(호계동 555-46,593-9)삭제 [호계동 555-45 외 2필지 → 호계동 555-45]			- 이하여백 -
	- 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

문서확인번호 1576-0580-4861-8727

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4117310400-3-05550045	정부24접수번호	20191211-53066034	명칭	호계 데시앙플렉스	호수/가구수/세대수	300호/0가구/0세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동	지번	555-45	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 122		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	450.08	주1	8층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,959.66
주1	2층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	355.22	주1	8층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	477.3
주1	3층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,662.96	주1	9층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,959.66
주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	1,539.97	주1	9층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	477.3
주1	3층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	452.11	주1	10층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,959.66
주1	4층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,662.96	주1	10층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	477.3
주1	4층	철근콘크리트구조	주차장	1,539.97	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실,휀룸(연면적제외)	210.8
주1	4층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	452.11			- 이하여백 -		
주1	5층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,113.28					
주1	5층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	469.66					
주1	6층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,113.28					
주1	6층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	476.66					
주1	7층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,098.43					
주1	7층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	476.66					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

시점확인필 진본 2019/12/11 18:51:04 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 1576-0580-7148-6240

정부24

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4117310400-3-05550045	정부24접수번호	20191211-53067238	명칭	호계 데시앙플렉스	호명칭	213
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동	지번	555-45	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 122		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	공장(지원시설-근린생활시설)	127.1	주식회사하나자산신탁 110111-1******	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동,하나금융그룹강남사옥)	1/1	2019.11.06 소유권보존
		- 이하여백 -				- 이하여백 -		
공용부분					※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV,복도,화장실 등	33.41				
주	지2	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실,펌프실	4.41				
주	지2~4층	철근콘크리트구조	주차장	85.09				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 20 년 12월 11일

담당자: 인원봉사과
전 화: 031 - 8045 - 4245

안양시 동안구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

문서확인번호 1576-0580-7148-6240 (2쪽 중 제2쪽)

고유번호	4117310400-3-05550045	정부24접수번호	20191211-53067238	명칭	호계 데시앙플렉스	호명칭	213
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동	지번	555-45	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 122		

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가격(단위:원)	
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
					* 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.10.30	시 건축과-19418(2019.10.30)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

96페이지 : 기본예제 수정

기본예제

할인율이 연 8%일 때 현재의 1,000원은 5년 후 얼마인가?

예시답안

$1{,}000 \times 1.08^5 \fallingdotseq 1{,}469.33$원

104페이지 : 기본예제 03 예시답안 수정

3. 보유기간말 저당잔금 현가

$$23{,}000{,}000 \times \left[1-\frac{(1+0.1/12)^{60}-1}{(1+0.1/12)^{252}-1}\right] \times \frac{1}{1.15^5} \fallingdotseq 10{,}395{,}000\text{원}$$

$$\rightarrow 23{,}000{,}000 \times \left[1-\frac{(1+0.1/12)^{60}-1}{(1+0.1/12)^{252}-1}\right] \times \frac{1}{1.0125^{60}} \fallingdotseq 9{,}922{,}000\text{원}$$

4. 현금등가액

89,587,000원 → 89,114,000원

105페이지 : 기본예제 05 추가

기본예제

05 A씨는 15억원 상당의 부동산을 매입하면서 10억의 대출을 받았다. 이자율은 연 3.6%(월 0.3%)이며 만기는 10년이고 월원리금균등상환조건으로 받았다. 한편, 2년 후 4억의 현금유동성이 생겨 이를 대출금 상환에 사용하는 것으로 예상하고 있다.

5-1. 1~2년 사이에 납부해야할 월간 원리금 상환액은 얼마인가?

5-2. 2년 후 남은 잔금은 얼마인가?

5-3. 2~10년 사이 납부해야할 월간 원리금 상환액은 얼마인가?

5-4. 총 납부해야할 원리금의 총액은 얼마인가?

예시답안

1. 1,000,000,000 × $\frac{0.003 \times 1.003^{120}}{1.003^{120}-1}$ ≒ 9,935,000원

2. 1,000,000,000 × $\left[1-\frac{1.003^{24}-1}{1.003^{120}-1}\right]$ ≒ 827,677,000원

3. (827,677,000 − 400,000,000) × $\frac{0.003 \times 1.003^{96}}{1.003^{96}-1}$ ≒ 5,134,000원

4. 9,935,000 × 24개월 + 400,000,000 + 5,134,000 × 96개월 = 1,131,304,000원

112페이지 수정 : (2) 이용상황이 같거나 비슷할 것 → (2) 실제이용상황이 같거나 비슷할 것

118페이지 : (1) 지역요인 마지막 부분에 기본예제 추가

기본예제

유사지역에 소재한 비교표준지가 속한 지역의 표준적인 획지의 가액이 공시기준일 당시 300,000원/m²이고 기준시점 현재 320,000원/m²이다. 본건이 속한 지역의 표준적인 획지의 가액이 기준시점 당시 336,000원/m²인 경우 지역요인 비교치를 산정하시오.

예시답안

336,000 ÷ 320,000 ≒ 1.050

118페이지 : (2) 개별요인 마지막 부분에 기본예제 추가

기본예제

비교표준지는 공시기준일 당시 사다리형이었으며, 기준시점에는 합병되어 정방형이다. 본건은 정방형일 때 획지조건에 대한 비교치를 산정하시오. 사다리형에 대한 개별요인 평점은 100, 정방형에 대한 평점은 103이다.

예시답안

103 ÷ 100 ≒ 1.03

131페이지 수정 : (1) 참작할 수 있는 자료
인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 본건과 유사한~
→ 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 비교표준지(본건)와 유사한~

135페이지 : 06 예시답안 5의 (2) : 2.159 → 2.158

145페이지 : 기본예제 01번 교체

기본예제

01 아래 거래사례에 대한 토지의 배분가액(원/m²)을 산정하시오.

구분	면적(m²)		거래시점	거래금액	건물의 대한 사항
	토지	건물			
실거래사례	200	250	2019.06.02	400,000,000	재조달원가 : 800,000원/m² 내용연수 : 40 사용승인일 : 2001.05.06

예시답안

$$\frac{(400,000,000-800,000\times 22/40\times 250)}{200}=1,450,000\text{원/m}^2$$

149페이지 : [자료 4]의 내용 중 수정 : 4.502 → 2.502

150페이지 : [자료 6]의 내용 중 수정 : 11,800,000 → 11,950,000

자료 6 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지목	면적	용도지역 이용상황	사례단가 (원/m²)	기준시점	평가목적
1	B동 58-4	대	378.6	2종일주 상업기타	11,950,000	2020.1.1.	시가참조

151페이지 : 예시답안 5의 (2)의 ① 및 (3) 수정

(2) 격차율 분석(비교표준지 기준)

① 시점수정치(2020.1.1.~2021.10.25., 서울특별시 S구 주거지역)

1.02502 × 1.03141 × (1 + 0.00101 × 55/31) ≒ 1.05911

(3) 격차율 : $\frac{11,950,000\times 1.05911\times 1.000\times 1.297}{6,480,000\times 1.03326}$ ≒ 2.452

155페이지 : 하단에 참고 추가

공사원가계산서 예시

비목		구분	금액	구성비
순공사 원가	재료비	직접재료비	2,000,000,000	
	노무비	직접노무비	1,000,000,000	
		간접노무비	50,000,000	직접노무비 × 5%
		소계	1,050,000,000	
	경비	기계경비	200,000,000	
		산재보험료	40,500,000	직접노무비 × 4.05%
		고용보험료	9,200,000	직접노무비 × 0.92%
		건강보험료	17,000,000	직접노무비 × 1.7%
		연금보험료	24,900,000	직접노무비 × 2.49%
		안전관리비	60,800,000	(재료비+직접노무비) × 1.86%+5,000,000
		기타경비	90,000,000	(재료비+직접노무비) × 3.0%
		소계	442,400,000	
계			3,492,400,000	
일반관리비			104,772,000	순공사비의 3.0%
이윤			52,828,000	순공사비의 3.0% 이하
공사비 계			3,650,000,000	

159페이지 : 문제부분 수정사항

* 건축비지수 보정 : $\frac{2020.6}{2018.3} = \frac{112.10}{98.42}$ → * 생산자물가지수 보정 : $\frac{2020.6}{2018.3} = \frac{112.10}{98.42}$

161페이지 : 기본예제 교체

기본예제

아래 건물을 원가법에 의하여 감정평가하시오. 가격조사 완료일은 2021년 6월 3일이다.

자료 1 건축물관리대장 사항

건축물 현황			
층별	구조	용도	면적(m²)
지층	철근콘크리트조	근린생활시설	200
1층	철근콘크리트조	근린생활시설	150
2층	철근콘크리트조	단독주택	150

허가일	2011.11.07
착공일	2011.11.15
사용승인일	2012.08.09

자료 2 건축물의 신축단가

1. 신축단가표

	철골조		철근콘크리트조	
	근린생활시설	단독주택	근린생활시설	단독주택
표준단가(원/m²)	550,000	750,000	800,000	1,000,000

※ 건물의 가격은 보합세인 것으로 본다.

2. 부대설비 보정단가(원/m²)

구분	기계 및 전기설비	위생설비	냉난방설비
보정단가	60,000	40,000	150,000
지층	○	○	×
1층	○	○	×
2층	○	○	○

3. 지하부분은 지상부분 재조달원가의 80%를 적용한다.

자료 3 경제적 내용연수(최종잔가는 없음)

철골조	철근콘크리트조
40	50

예시답안

Ⅰ. 평가개요
「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의하여 원가법에 의하여 건물을 평가한다.

Ⅱ. 재조달원가
1. 근린생활시설 : 800,000 + 60,000 + 40,000 = 900,000원/m²
2. 단독주택부분 : 1,000,000 + 60,000 + 40,000 + 150,000 = 1,250,000원/m²
3. 지층 근린생활시설 : 900,000 × 0.8 = 720,000원/m²

Ⅲ. 적산가액

1. 근린생활시설 : 900,000 × $\frac{42}{50}$ = 756,000원/㎡(×150 = 113,400,000원)

2. 단독주택부분 : 1,250,000 × $\frac{42}{50}$ = 1,050,000원/㎡(×150 = 157,500,000원)

3. 지층 근린생활시설 : 720,000 × $\frac{42}{50}$ = 604,800원/㎡(×200 = 120,960,000원)

4. 소계 : 391,860,000원

172페이지 : 예시답안 Ⅱ 중 위첨자로 수정

1. 주체부분의 재조달원가

280,000,000 × 1.30 × 1.03^4 ≒ 409,685,000원

2. 부대부분의 재조달원가

90,000,000 × 1.30 × 1.03^4 ≒ 131,685,000원

177페이지 : 기본예제 [자료] 수정

6. 수급인의 이윤은 조성공사비의 10%임(공사비와 동일한 방식으로 지급).

181~182페이지 : 산식 수정

① 토지와 건물의 시점수정, 지역요인, 개별요인을 별도로 비교하는 방법

$$\text{거래가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \left[\begin{array}{l} \dfrac{\text{토지가격구성비율} \times \text{토지시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{토지개별요인}}{\text{건물가격구성비율} \times \text{건물시점수정} \times \text{건물개별요인}} \\ \text{일체시점수정} \times \dfrac{\text{토지가격구성비율} \times \text{지역요인} \times \text{토지개별요인}}{\text{건물가격구성비율} \times \text{건물개별요인}} \end{array} \right] \times \text{일체품등비교}$$

② 토지와 건물의 지역요인, 개별요인을 별도로 비교하는 방법

$$\text{거래가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \left[\begin{array}{l} \dfrac{\text{토지가격구성비율} \times \text{토지시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{토지개별요인}}{\text{건물가격구성비율} \times \text{건물시점수정} \times \text{건물개별요인}} \\ \text{일체시점수정} \times \dfrac{\text{토지가격구성비율} \times \text{지역요인} \times \text{토지개별요인}}{\text{건물가격구성비율} \times \text{건물개별요인}} \end{array} \right] \times \text{일체품등비교}$$

184페이지 : 괄호 수정

2. ADR(Average Daily Rate)(평균객실판매단가)

$$= \frac{\text{객실수입액}}{\text{판매된 객실수(판매가능객실수)} \times \text{OCC}} \times 100(\%)$$

= (객실 한 개 호수를 1일 판매할 때의 평균판매단가)

이쪽으로 괄호 이동

187페이지 : [자료 4] 수정

자료 4 본건 및 거래사례의 평점

구분	거래사례 1	거래사례 2	본건
단지외부요인	105	95	100
단지내부요인	105	120	100

187페이지 : 예시답안 수정

Ⅱ. 거래사례 1 기준 비준가액

2. 사례 1 기준 비준가액

3,780,000 × 1.000(사정)× 1.02806* × 1.000(지역) × (100/105 × 100/105) ≒ 3,520,000원/m²

* 2020.4.6.~2021.6.30., 자본수익률

(1 + 0.0058 × 86/91) × 1.0047 × 1.0049 × 1.0063 × (1 + 0.0063 × 91/90)

Ⅲ. 거래사례 2 기준 비준가액

2. 사례 2 기준 비준가액

4,140,000 × 1.000(사정) × 1.01438* × 1.000(지역) × (100/95 × 100/120) ≒ 3,680,000원/m²

* 2020.12.1.~2021.6.30., 자본수익률 : (1 + 0.0049 × 31/92) × 1.0063 × (1 + 0.0063 × 91/90)

Ⅳ. 감정평가액 결정

상기와 같이 시산된바, 각 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단되며, 각 시산가액을 모두 고려하여 3,600,000원/m²으로 결정한다.

(3,600,000원/m² × 46,116.5 ≒ 166,600,000,000원) → (3,600,000원/m² × 46,116.5 ≒ 166,000,000,000원)

194페이지 : 추석 추가

3. 총임료승수법(GRM), 총수익승수법(GIM)1)추석추가

1) 해당 평가방법은 수익환원법으로 분류될 수도 있다.

194페이지 : 3. 총임료승수법(GRM), 총수익승수법(GIM) 마지막 부분에 기본예제 추가

기본예제

아래 단지형 연립주택에 대해서 조소득승수법에 의한 평가액을 구하시오.

자료 1 대상 부동산의 개요

총 10개호로서 각 호별 월 50만원에 공실없이 임대중임.(2룸구조)

자료 2 인근 부동산의 매매사례

사례 1 : 총 10개호의 연립주택으로서 2룸구조이며, 보증금 없이 모두 월 45만원에 임대되어 있으며, 10.8억원에 매매되었다.

사례 2 : 총 10개호의 연립주택으로서 3룸구조이며, 보증금 없이 모두 월 55만원에 임대되어 있으며, 13억원에 매매되었다.

예시답안

Ⅰ. 조소득승수 산정

1. 사례의 선택 : 본건과 주택유형이 유사한 사례 1을 선정한다.

2. 조소득승수 : $\frac{1,080,000,000}{450,000 \times 10 \times 12} = 20$

Ⅱ. 평가액 결정

(500,000 × 10 × 12) × 20 = 1,200,000,000원

216페이지 : 괄호 추가

$R = y - L/V \times (y + p \cdot SFF_{(y\%,\ n)} - MC_{(i,\ N)}) \pm \triangle \times SFF_{(y\%,\ n)}$

229페이지 : 위첨자로 수정

3. 수익가액

28,018,113,000 + 91,756,692,000/1.07^5 = 93,439,366,000원(㎡당 2,831,000원)

241페이지 : 예시답안 Ⅱ의 3. 수정

3. 부동산가치

$$19{,}600{,}000 \times \frac{1.12^{10} - 1}{0.12 \times 1.12^{10}} + \frac{1{,}200{,}000 \times 120}{1.12^{10}}\ ^{*} \fallingdotseq 157{,}109{,}000\text{원}$$

* 부동산잔여법에서는 현 시점의 가액대로 재매각한다는 가정을 한다.

244페이지 : 아래서 2줄 : 업주용 → 업무용

245페이지 : (3) 용도별 거래사례 선택 시 주안점 표 아래에 다음 내용 추가

» 가치형성요인이 유사한 동일단지 내 사례를 선정하는 경우가 많다.

246페이지 : ㉡ 매매가격지수 열람 아래의 표 수정 : 2018 → 2020

지역				2020.1.	2020.2.	2020.3.	2020.4.	2020.5.
서울				98.4	98.6	98.9	99.8	100.1
	강북지역			97.9	97.9	98.1	98.8	98.9
		도심권		100.1	100.5	100.9	101.5	101.9
			종로구	96.8	97.8	98.8	99.0	99.6
			중구	98.7	99.1	99.9	100.9	101.1
			용산구	102.9	103.7	105.1	105.6	106.7

247페이지 : 기본예제 [자료 1]의 4 수정

4. 기준시점 : 2020.8.14. → 4. 기준시점 : 2020.8.18.

247페이지 : 예시답안 수정

월요일(8.10.)~ → 월요일(8.9.)~

250페이지 : 예시답안 수정

(1 + 0.0004 × 88/92) × 1.0027 × 1.0029 × (1 − 0.0009) × 1.0030 × 1.0002 × 1.0006 × 1.0017 × 1.0027 × 1.0068 × (1 + 0.0068 × 35/90) ≒ 1.02294

251페이지 : (7) 면적비교 위에 ⑤의 내용 추가

⑤ 동일단지 내의 거래사례를 선정한 경우에는 단지외부요인 및 단지내부요인은 대등하다.

251페이지 : 맨아래에 기본예제 추가

기본예제

아래 구분소유건물에 대한 감정평가액을 결정하시오. 가격조사 완료일은 2021년 6월 3일이다.

자료 1 건축물관리대장 사항

대지위치	S동 100	명칭	A빌	호명칭	301
전유부분					
층별	구조	용도	면적(m²)		
3층	철근콘크리트조	다세대주택	45		
공용부분					
–	철근콘크리트조	주차장, 기계실	35		
	철근콘크리트조	엘리베이터실	10		

※ 해당 건물의 사용승인일 : 2004.05.06

자료 2 거래사례 현황

연번	소재지	건물명	호명칭	전유면적(m²)	용도	사용승인일	거래금액	거래시점
1	S동 100	A빌	302	50	다세대주택	2004-05-06	150,000,000	2019.07.08
2	S동 200	B빌	301	45	다세대주택	1991-04-09	90,000,000	2020.04.19

자료 3 가치형성요인 비교 관련

1. 다세대주택 매매가격지수

2019년 6월	2019년 7월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월
97.8	97.9	102.3	102.4	미고시

2. 해당 건물 내 1호라인은 남향으로서 동향인 2호라인에 비하여 5% 우세하다.

예시답안

Ⅰ. 평가개요
「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 거래사례비교법에 의하여 구분소유건물을 평가한다.

Ⅱ. 거래사례의 선택
본건과 같은 다세대주택으로서 같은 건물로서 가치형성요인과 유사한 거래사례 1을 선택함.
(150,000,000 ÷ 50 = 3,000,000원/m²)

Ⅲ. 시점수정(다세대주택 매매가격지수)
2021년 5월 지수 ÷ 2019년 6월 지수 = 102.4 ÷ 97.8 ≒ 1.04703

Ⅳ. 가치형성요인 비교치
동일단지로서 단지외부 및 단지내부요인은 대등함.
1.00(외부) × 1.00(내부) × 1.05(호별) = 1.050

Ⅴ. 비준가액
3,000,000 × 1.000(사정) × 1.04703 × 1.050 ≒ 3,300,000원/m²(×45 = 148,500,000원)

259페이지 : 기본예제 지문 수정

다음 자료를 활용하여 K아파트 3층 301호의 매매참고용 평가금액을 비교방식 및 원가방식으로 평가하시오. (평가 후 토지 및 건물배분액 표기 요망) → (평가 후 토지 및 건물배분액 표기 요망) 삭제

261페이지 아래서 10줄 : 다음의 내용 추가

~. 실무적으로는 임차인의 사용·수익에 따라 발생하는 전기료, 수도료 등 부가사용료 및 공익비, 부가가치세는 포함하지 않고 평가한다.

282페이지 : 기본예제 교체

기본예제

임대인 甲은 임차인 乙과 업무시설에 대하여 아래와 같은 임대차계약을 체결하였다. 각 물음에 답하시오.

자료 1 임대차계약서(일부)

1. 임대차대상 물건: S시 A동 100 제501호
2. 용도: 업무시설
3. 임대료: 보증금 없음, 월 3,000,000원, 관리비는 임차인이 부담함.
4. 임대차기간: 현 시점으로부터 10년(임대료는 변동이 없는 것으로 한다.)
5. 임대차계약시점: 최근

자료 2 시장자료

1. 최근에 본건과 개별적으로 대등한 S시 A동 100번지 제601호가 월 6,000,000원(보증금 없음)에 임대차되었으며, 이는 해당 물건의 적정한 시장임대료인 것으로 확인되었다.
2. 해당 물건의 최근 매매금액은 15억원이며, 이는 시장가치(완전소유권가치)로 인정될 수 있다.
3. 해당 물건의 보유기간 말에는 매입한 금액의 105%에 되팔 수 있는 것으로 본다.

자료 3

1. 보증금운용이율: 연 2.0%
2. 할인율: 임대권 귀속할인율 4.0%, 귀속임대료 귀속할인율 6.0%

1-1. 해당 임대차계약에 따른 임대권 가치를 평가하시오.

1-2. 해당 임대차계약에 따른 임차권 가치를 평가하시오.

1-3. 「임대권가치 + 임차권가치 = 완전소유권」이 된다는 가정 하에 임차권에 내재되어 있는 수익률을 산정하시오.

예시답안

1. $(3{,}000{,}000 \times 12) \times \dfrac{1.04^{10}-1}{0.04\times 1.04^{10}} + \dfrac{1{,}500{,}000{,}000\times 1.05}{1.04^{10}} \fallingdotseq 1{,}356{,}006{,}000$원

2. $(6{,}000{,}000 - 3{,}000{,}000) \times 12 \times \dfrac{1.06^{10}-1}{0.06\times 1.06^{10}} \fallingdotseq 264{,}963{,}000$원

3. • 산식 : $(6{,}000{,}000-3{,}000{,}000)\times 12\times \dfrac{(1+r)^{10}-1}{r\times(1+r)^{10}} = 1{,}500{,}000{,}000-1{,}356{,}006{,}000$

   • 결정치 : $r \fallingdotseq 21.41\%$

294페이지 아래서 4줄 : 다음의 내용 추가

③ 공제방식에 따른 지상권가치 감정평가방법

토지의 완전소유권가치에서 지상권자 귀속가치(토지에 대한 임대권가치)를 차감한 가액을 지상권의 가치로 볼 수 있다.

295페이지 : 예시답안 수정

(3) 지상권가격 : $(420{,}000 - 150{,}000) \times \dfrac{1.1^{20}-1}{0.1\times 1.1^{20}} \fallingdotseq 2{,}300{,}000$원/㎡

2. 지상권이 설정된 토지가격
3,000,000 – 2,300,000 ≒ 700,000원/㎡

331페이지 : 기본예제 [자료 1]의 6. 수정
6. 골프장 토지의 준공시점 : 2017.12.31. → 2018.1.1.

335페이지 : 주석 내용 교체
담보평가로서 환지면적이 권리면적보다 큰 경우에는 환지면적을 기준으로 감정평가함이 타당할 것이다(대법원 1987.11.10 선고 87다카1646 판결).
→ 시가감정대상이 환지예정지이고 거기에 권리면적 이외에 절반 이상의 과도면적이 포함되어 있는 토지라면 장차 환지확정에 따라 과도면적에 해당하는 청산금은 토지소유자가 부담하는 것이므로 이와 같은 환지예정지를 평가함에 있어서는 그 환지면적을 기준으로 하여 가격산정을 하되 권리면적과 과도면적의 구체적 사정을 고려하고 과도면적에 대한 환지처분 후 확정될 청산금 등 제반조건을 감안하여 그 시가를 산정하여야 할 것이고 감정인이 위 환지예정지를 감정평가하면서 위와 같은 사정을 고려함이 없이 만연히 과도면적에 대한 청산금이 이미 청산된 것임을 전제로 하여 그 시가를 정산하는 평가를 하였다면「감정평가에 관한 법률」제20조 소정의 감정인이 과실로 위 토지를 감정 당시 시가와 현저한 차이가 있게 평가한 경우에 해당한다고 할 것이다(대판 1987.11.10, 87다카1646).

377페이지 : 기본예제 수정
2. 연간순이익

연도 / 연순이익	17	18	19
연간순이익	100,000	120,000	140,000

393페이지 : ⓒ 추가운전자본의 내용 중 수정
· 운전자본이란 유동자산에서 유동부채를 차감한 잔액으로 정의되는데 일상적인 영업활동에 필요한 자금이다(매출채권 + 재고자산 - 매입채무로도 산정할 수 있음).
→ · 운전자본이란 영업활동과정에서 매출채권, 매입채무, 재고자산을 보유함으로써 소요되는 자금으로서, 유동자산에서 유동부채를 차감한 잔액으로 정의될 수 있다.
(매출채권 + 재고자산 - 매입채무로도 산정할 수 있음).

395페이지 : 결정예시 표 수정
대상기업 부채비율 : 100% → 25%

411페이지 : 3. 자료의 수집 및 정리 위에 참고 추가

참고
불용품 매각사업 업무흐름도
발생처 → 수집상 → 중간상 → 납품상(제강사 협력업체)
» 1. 발생처 : 불용품이 발생하는 장소(공공기관)
2. 수집상 : 발생처로부터 불용품을 매입하여 재판매하는 업자(보훈복지단체)
3. 중간상 : 수집상에게 불용품을 매입, 중간 가공하여 납품상에게 재판매하는 업자
4. 납품상 : 중간상으로부터 불용품을 매입하여 대량으로 제강사에 납품하는 업자
* 감정평가는 '수집상'을 기준으로 해야 한다.

412페이지 맨아래 : 기본예제 추가

기본예제

아래 불용품에 대한 처분감정평가액을 결정하시오.

자료 1 감정평가대상
고철 100,000kg

자료 2 시장자료
1. 해당 고철의 최종 납품단가 : 300원/kg
2. 기업기윤 : 최종납품가의 20%
3. 일반관리비 : 최종납품가의 10%
4. 기타 경비(kg당) : 운송비 30원, 상하차비 10원, 가공비 30원, 폐기물비중은 납품가의 5%, 폐기물처리비 20원, 리스크비용은 납품가의 2%

예시답안

Ⅰ. 처리방침
최종납품단가에서 과정에 소요되는 비용을 제외한 가격으로 평가한다.

Ⅱ. 감정평가액
1. 평가단가
300(최종납품가) − 60원(기업이윤) − 30원(일반관리비) − 30원(운송비) − 10원(상하차비) − 30원(가공비) − 15원(폐기물비중) − 20원(폐기물처리비) − 6원(리스크비용) = 99원/kg
2. 감정평가액 : 99 × 100,000 = 9,900,000원

424페이지 2줄 : 01 정의 전체 내용 교체

01 정의

1. 권리금

권리금이란 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.

> 상가건물 임대차보호법 제10조의3(권리금의 정의 등)
>
> ① 권리금이란 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.

2. 권리금의 유형[1)]

권리금은 「상가임대차법」상 유형재산 권리금과 무형재산 권리금으로 구분되고 이론상 종류는 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금(지역권리금), 기타권리금으로 구분[2)]되며, 각각의 개념은 아래와 같다.

1) 2018년 감정평가타상성조사 사례집, 국토교통부, 2018.12

2) 정주희 양기철, “상가권리금 감정평가방법 연구”, 한국감정평가사협회, 2015.10

구분	상세구분	개념
「상가임대차법」	유형재산권리금	영업시설, 비품, 재고자산 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산에 대한 대가
	무형재산권리금	거래처, 신용, 영업상의 노하우, 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 물리적·구체적 형태를 갖추지 않은 재산에 대한 대가
이론상 유형	시설권리금	영업을 위한 건물의 구조변경, 영업장 내부에 고착시킨 인테리어, 집기 및 비품 등 유형물에 대한 대가
	영업권리금	영업을 영위하며 발생하는 영업이익에 대한 무형의 재산가치에 대한 권리금으로 장기간 영업을 하면서 확보된 고객수, 광고나 평판 등으로 쌓은 명성, 신용, 영업상의 노하우 등의 이전에 대한 대가
	바닥권리금 (지역권리금)	영업장소가 위치한 장소적 이점에 관한 대가
	기타권리금	허가권리금(법률, 행정규제, 대리점권 등 새로운 영업자가 진입하지 못함에 대한 대가), 임차권 보장 권리금(상당한 존속기간 보장의 약속 및 이를 전제한 임대차계약에 따른 권리금) 등

3. 권리금과 영업이익의 관계[3)]

영업이익은 임대인에게 지불하는 임대료, 투하자본, 임차인의 노동력, 경영, 영업시설 등의 복합적인 기여로 발생되며, 이중 영업권리금에는 초과 영업이익의 형태로 바닥권리금은 노변의 평균 영업이익의 형태로 나타난다.

권리금
영업권리금 (기타권리금 포함)
바닥권리금
시설권리금 (시설물 잔존가치)

영업이익
초과 영업이익 (대상상가)
평균 영업이익 (동일노변)

생산요소
• 임대료 • 투하자본 • 노동(임차인) • 경영
• 영업시설(상각부분)
• 영업시설(비상각부분)

영업이익 중 권리금으로 귀속되는 이익은 주로 영업권리금 형태로 나타나는 초과 영업이익 이외에도 주로 바닥권리금 형태로 나타나는 평균 영업이익에서도 발생하고 있다.

영업이익

이익의 구성
초과 영업이익
평균 영업이익 (동일노변)

영업이익
권리금 귀속이익
임차인 이익
권리금 귀속이익
임차인 이익

권리금
영업권리금
바닥권리금
시설권리금 (시설물 잔존가치)

426페이지 15줄 : ⑶ 유형재산의 감정평가방법 아래 내용 수정

<u>유형재산은 통상 시간경과에 따라 그 가치가 일정 정도 하락하는 물건이고, 상가의 개별성에 따라 맞춤형으로 제작, 설치하는 경우가 많으며, 신품가격조사가 용이한 점을 고려하여 원가법 적용을 원칙으로 하고 있다.</u>

→ 유형자산은 크게 영업시설(인테리어 포함), 비품 및 재고자산 등으로 분류할 수 있다. 유형재산은 통상

3) 2018년 감정평가타상성조사 사례집, 국토교통부, 2018.12

시간경과에 따라 그 가치가 일정 정도 하락하는 물건이고, 상가의 개별성에 따라 맞춤형으로 제작, 설치하는 경우가 많으며, 신품가격조사가 용이한 점을 고려하여 원가법 적용을 원칙으로 하고 있다.

428페이지 16줄 : ㉢ 유의사항 내용 수정

㉢ 유의사항 : 기업형 상가의 경우에는 세금 및 추가적인 자본적 지출 등의 영향을 많이 받으므로 현금흐름을 적용할 수 있고, 소규모 상가의 경우 영업이익을 적용할 수 있다. 다만, 기업형 상가와 소규모 상가의 구분기준은 매출액, 영업형태, 업종, 규모, 브랜드 등을 종합적으로 고려하여 판단하는 것으로 단순히 임차인이 법인이냐 개인이냐에 따라 구분되는 것이 아님에 유의하여야 한다.

→ ㉢ 유의사항 : 기업형 상가의 경우에는 세금 및 추가적인 자본적 지출 등의 영향을 많이 받으므로 현금흐름을 적용할 수 있고, 소규모 상가의 경우 영업이익을 적용할 수 있다. 다만, 기업형 상가와 소규모 상가의 구분기준은 매출액, 영업형태, 업종, 규모, 브랜드 등을 종합적으로 고려하여 판단하는 것으로 단순히 임차인이 법인이냐 개인이냐에 따라 구분되는 것이 아님에 유의하여야 한다.

또한 매출과 관련된 모든 자료, 즉 재무제표상 손익계산서, 부가가치세 과세표준증명원상 수입금액, 신용카드매출전표집계표상 매출자료, 포스회사에서 확인된 매출자료, 가맹점 정산서(프랜차이즈의 경우), 동종업종의 탐문조사자료, 각종 통계자료 등과의 비교를 통해 정확한 매출액 산정을 해야 한다.

429페이지 맨아래 : ㉣ 각 산정방법 정리 및 비교 추가

㉣ 각 산정방법 정리 및 비교

구분	비율추출방식	비교사례추출방식	공제방식
개념	시장의 거래관행을 조사하여 권리금에 해당하는 영업이익 등을 전체 영업이익 중 일정 비율로 추출해 내는 방법	평가대상상가가 속한 노변의 "권리금이 수수되지 않는 상가와 해당 상가"의 영업이익의 차이를 추출해 내는 방법	영업이익 산출에 공헌하는 생산요소별 기여분을 공제하여 권리금에 해당하는 영업이익을 추출하는 방법
장점	시장관행에 부합	이론적 측면에 가장 부합	이론적 측면에 다소 부합
단점	권리금과 영업이익, 임대료 등의 상관관계가 범위를 벗어나면 현실권리금 거래관행과 괴리될 가능성이 있음	권리금이 "0"인 상태의 영업이익 산정의 어려움	• 매출액에 따라 권리금 대상 이익이 지나치게 높거나 낮게 추출되는 문제점 • 현실 거래관행과의 괴리 가능성이 있음.

430페이지 5줄 아래 : 다음의 표 추가

구분	요소구성법	가중평균자본비용법
산식	할인율 = 무위험수익률 + 위험할증률	$WACC = (K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times \frac{D}{E+D})$ K_e : 대상 상가의 위험프리미엄을 감안한 자기자본비용 K_d : 대상 상가의 위험스프레드를 감안한 타인자본비용 E : 자기자본 총액 D : 이자지급부 부채 총액
비고	• 무위험수익률 : 은행정기예금이자율, 3·5년 만기 국채수익률 등 • 위험할증률 : 대상상가의 영업에 따른 장래 위험프리미엄(입지, 영업 및 상권 특성, 시설특성, 경영상의 위험률 등)	• 본건과 동일 또는 유사업종의 WACC를 기준(일부 해당 상가의 위험프리미엄을 가산하기도 함) • 기업형 상가의 경우에 적합

431페이지 15줄 아래 : 다음의 표 추가

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
입지 조건	위치	교통 접근성, 유동인구, 편의시설 정도	입지 조건	위치	역세권, 버스노선, 유동인구, 접면 도로상태, 편의시설 정도
	상권	경제기반도, 영업수준, 소비성향도		상권	크기, 주요고객 유형, 유효구매력 수요, 상가적합성
	배후지	배후지의 성격, 규모 등		배후지	위치, 종류, 크기, 세대수, 구성원 등
영업 조건	영업형태	영업의 전문화, 상권의 집단화, 명성 및 트렌드	영업 조건	신용도	고객인지도(브랜드 등), 신용도
				노하우	영업노하우
				거래처관계	업종간 경쟁관계, 고객수준, 영업(업종)난이도
				상가면적 및 건물관리상태 등	건물규모, 관리상태, 임차자 혼합 정도, 주차시설 등
				임대차계약 정도 등	초기권리금 수준, 임대차계약 내용(계약기간, 보증금 및 월임대료, 특약 등)
			시설 조건	시설상태, 규모 등	인테리어 정도, 영업시설의 형식 및 상태, 비품구비수준, 경쟁업체와의 시설수준
기타 조건	기타	허가 난이도 및 경기동향 등 그 밖의 사항	기타 조건	기타	허가난이도 및 경기동향 등, 그 밖의 사항

433페이지 5줄 아래 : 5) 시산가액의 조정 내용 추가

5) 시산가액의 조정

(1) 시산가액 조정의 필요성

권리금은 특정임차인 간의 거래로 관련 정보가 비대칭적이며, 권리금시장의 폐쇄성, 공인된 정보의 부존재 등으로 시장의 불완전성이 심한 점을 고려할 때, 하나의 감정평가방식을 통한 감정평가액 도출에는 한계가 따른다. 따라서 각 상가의 특성, 해당 상권 및 업종의 특성 등을 고려하여 각 감정평가방식에 의해 산정된 시산가액을 비교·검토하여 최종 평가액을 결정할 필요가 있다.

(2) 시산가액 조정방법

주된 방법에 의하여 산정된 시산가액에 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. 이 경우 권리금 감정평가목적, 권리금의 특성, 지역・상권・업종별 특성 및 개별상가의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하고 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하여야 한다.

438페이지 : 표 내용 수정

미불용지 → 미지급용지

439페이지 : 국유재산법 시행령 제42조(처분재산의 예정가격) 내용 교체

국유재산법 시행령 제42조(처분재산의 예정가격)

① 증권을 제외한 일반재산을 처분할 때에는 시가를 고려하여 해당 재산의 예정가격을 결정하여야 한다. 이 경우 예정가격의 결정방법은 다음 각 호와 같다.
1. 대장가격이 3천만원 이상인 경우(제2호의 경우는 제외한다) : 두 개의 감정평가업자의 평가액을 산술평균한 금액
2. 대장가격이 3천만원 미만인 경우나 지방자치단체 또는 공공기관에 처분하는 경우 : 하나의 감정평가업자의 평가액

② 제1항에 따른 감정평가업자의 평가액은 평가일부터 1년이 지나면 적용할 수 없다.

③ 중앙관서의 장등은 일반재산에 대하여 일반경쟁입찰을 두 번 실시하여도 낙찰자가 없는 경우에는 세 번째 입찰부터 최초 매각 예정가격의 100분의 50을 최저한도로 하여 매회 100분의 10의 금액만큼 그 예정가격을 낮출 수 있다.
1. 삭제
2. 삭제

④ 삭제

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.

⑥ 법 제45조에 따라 개척·매립·간척 또는 조림하거나 그 밖에 정당한 사유로 점유하고 개량한 일반재산을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 사업시행자에게 매각하는 경우로서 해당 사업시행자가 해당 점유·개량자에게 개량비 상당액을 지급한 경우에 관하여는 법 제44조의2 제1항을 준용한다.

⑦ 제5항 및 제6항의 개량비의 범위는 기획재정부령으로 정한다.

⑧ 법 제55조 제1항 제1호 및 제4호에 따라 양여하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대장가격을 재산가격으로 한다.

⑨ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 필요한 일반재산을 해당 사업의 사업시행자에게 처분하는 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 법률에 따라 산출한 보상액을 일반재산의 처분가격으로 할 수 있다.

⑩ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 국유지를 법 제43조 제1항에 따른 경쟁입찰의 방법으로 처분하는 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 국유지의 개별공시지가를 예정가격으로 할 수 있다.
1. 일단(一團)의 토지[경계선이 서로 맞닿은 일반재산(국가와 국가 외의 자가 공유한 토지는 제외한다)인 일련(一連)의 토지를 말한다. 이하 같다] 면적이 100제곱미터 이하인 국유지(특별시·광역시에 소재한 국유지는 제외한다)
2. 일단의 토지 대장가격이 1천만원 이하인 국유지

463페이지 : 예시답안 Ⅲ 수정

2. 사례 2

$[0.60 \times (16.0 - 15.6)^2 + 0.3 \times (14.0 - 15.6)^2 + 0.1 \times (18.0 - 15.6)^2]^{1/2} \fallingdotseq \underline{1.104} \rightarrow \underline{1.20}$

3. 사례 3

$[0.8 \times (13.5 - 13.5)^2 + 0.1 \times (13.0 - 13.5)^2 + 0.1 \times (14.0 - 13.5)^2]^{1/2} \fallingdotseq \underline{0.05} \rightarrow \underline{0.224}$

526페이지 : 예시답안 Ⅰ의 1. 수정

「도시정비법」 제48조 → 「도시정비법」 제74조

527페이지 5줄 : 수정

「부동산공시법」 → 「감정평가사법」

530페이지 아래서 7줄 : 수정
정비기반서설 → 정비기반시설

543페이지 아래서 5줄 : 수정
4) 경매평가 → 4) 정비사업구역 내 경매목적 등 감정평가시 유의사항

544페이지 : 박스 안 수정
도시정비법 제74조 → 도시 및 주거환경정비법 제74조

550~551페이지 : 판례 교체

【판결요지】

1. 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 따라 토지만 소유한 사람에게 매도청구권을 행사하면 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 토지에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하는데, 이때의 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택재건축사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다.
2. 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 따라 을 등이 소유한 토지에 대하여 매도청구권을 행사하였는데, 토지 현황이 인근 주민의 통행에 제공된 도로 등인 사안에서, 토지의 현황이 도로일지라도 주택재건축사업이 추진되면 공동주택의 일부가 되는 이상 시가는 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가하되, 각 토지의 형태, 주요 간선도로와의 접근성, 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당한데도, 현황이 도로라는 사정만으로 인근 대지 가액의 1/3로 감액한 평가액을 기준으로 시가를 산정한 원심판결*에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

【판결이유】

1. 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 의하여 토지만 소유한 사람에 대하여 매도청구권을 행사하면 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 그 토지에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하는바, 이때의 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택재건축사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대판 2009.3.26, 2008다21549, 21556, 21563 판결 참조).
2. 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 이 사건 매도청구권의 대상인 피고들 소유의 이 사건 각 토지는 그 현황이 인근 주민의 통행에 제공된 도로 등으로서 이미 교환가치가 현저히 저감된 상태여서 이 사건 재건축사업구역에 편입된다는 사정만으로는 기존의 저감상태에서 벗어난다고 할 수 없다는 등을 이유로, 기준시점에서의 이 사건 재건축사업 시행으로 인한 지가변동분이 반영된 인근 대지의 가액을 3분의 1로 감액한 감정평가액을 기준으로 그 시가를 산정하였다.

그러나 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 각 토지의 현황이 도로일지라도 주택재건축사업이 추진되면 공동주택부지의 일부가 되는 이상 그 시가는 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지의 시가와 기본적으로 동일하게 평가하되, 다만 이 사건 각 토지의 형태, 주요 간선도로와의 접근성, 획지조건 등 개별요인들을 고려하여 감액평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당하다고 할 것인바, 이와 달리 원심이 현황이 도로라는 이유만으로 인근 대지 가액의 3분의 1로 감액한 평가액을 기준으로 시가를 산정한 것은 매도청구권 행사에 있어 시가 산정에 관한 법리를 오해하여 판단을 그르친 것이다.

548페이지 2줄 : 수정
도시 및 주거환경 정비사업 제64조 → 도시 및 주거환경정비법 제64조

553페이지 : 예시답인 Ⅱ의 2. 수정

2. 감정평가액
440,000 × 1.00065* × 1.000 × 1.000 × 1.90 = 837,000원/㎡(× 153 = 128,061,000원)
* 2020.1.1.~2020.2.11.(지변률) : (1 − 0.00011) × (1 + 0.00200 × 11/29)

581페이지 15줄 : (1) 원칙 수정
표준지의 평가는 거래사례비교법, 원가법 또는 수익환원법의 3방식 중에서 해당 표준지의 특성에 가장 적합한 평가방식 하나를 선택하여 행하되, 다른 평가방식에 따라 산정한 가격과 비교하여 그 적정 여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다.
→
표준지의 평가는 거래사례비교법, 원가법 또는 수익환원법의 3방식 중에서 해당 표준지의 특성에 가장 적합한 평가방식 하나를 선택하여 행하되, 다른 평가방식에 따라 산정한 가격과 비교하여 그 적정 여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다. 다만, 해당 표준지의 특성 등으로 인하여 다른 평가방식을 적용하는 것이 현저히 곤란하거나 불필요한 경우에는 하나의 평가방식으로 결정할 수 있으며, 이 경우 표준지 조사・평가지침 제14조에 따른 조사・평가보고서에 그 사유를 기재하여야 한다.

583페이지 7줄 : (2) 임대사례표본을 활용한 수익환원법 수정
상업・업무용지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 임대동향표본(국토교통부장관이 매년 임대동향조사를 위하여 선정한 오피스빌딩 및 매장용 빌딩을 말한다)이 소재하는 경우 상업・업무용지는 임대동향표본을 활용하여 수익환원법으로 평가하여야 한다(이 경우 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다). 다만, 음(-)의 수익가격이 산출되는 등 임대동향표본을 활용한 수익환원법의 적용이 불합리한 경우에는 예외로 한다.
→
상업・업무용지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 임대동향표본(국토교통부장관이 매년 임대동향조사를 위하여 선정한 오피스빌딩 및 매장용 빌딩을 말한다)이 소재하는 경우 상업・업무용지는 임대동향표본을 활용하여 수익환원법으로 평가하여야 한다(이 경우 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다). 다만, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 비교가능한 적정 거래사례가 충분하여 거래사례비교법으로 평가하는 것이 합리적인 것으로 인정되는 경우나 음(-)의 수익가격이 산출되는 등 임대동향표본을 활용한 수익환원법의 적용이 불합리한 경우에는 예외로 한다.

586페이지 16줄 : 5. 재개발구역 안의 토지 수정
그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 공시기준일이 도시정비법 제28조의 규정에 의한 사업시행계획인가 등의 고시 전으로서 해당 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 현실화·구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 이를 반영하지 아니한다.
→
「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 주거환경개선구역・재개발구역 안의 토지는 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 공시기준일이 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 등의 고시 전으로서 해당 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 현실화・구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 이를 반영하지 아니한다.

605페이지 맨아래 : 기본예제 추가

기본예제

아래 아파트 택지에 대한 감정평가액을 결정하시오. (기준시점: 2021년 6월 10일)

자료 1 감정평가대상

소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	용적률
A시 B동 100	30,000	2종일반주거	대	230%

자료 2 시장자료

1. 인근의 표준지공시지가(2021.01.01.)

소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	공시지가(원/㎡)	용적률
A시 B동 200	40,000	2종일반주거	아파트	1,500,000	210%

2. 인근의 택지감정평가선례

소재지	면적(㎡)	기준시점	용도지역	평가목적	평가액(원/㎡)	용적률
A시 B동 300	25,000	2021.01.01	2종일주	택지비	2,800,000	220%

3. 인근의 아파트에 대한 실거래사례

소재지	단지명 등	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래시점	거래금액	비고	용적률
A시 B동 400	H아파트 101동 501호	84.5	36.5	2021.01.01	182,500,000	신축	230%

4. 본건, 비교표준지, 평가선례, 거래사례 토지의 개별요인은 행정적 조건을 제외하고 모두 대등하다.

5. 행정적 조건 보정방법: 1 ± 용적률 차이 × 토지가격구성비율

6. 지가변동률(2021.01.01. ~ 2021.06.10.): 3.574%

7. 토지가격구성비율은 60%를 적용한다.

예시답안

Ⅰ. 처리방침

본건은 택지비에 대한 감정평가로서 2021년 6월 10일을 기준시점으로 평가한다.

Ⅱ. 공시지가기준법

1. 비교표준지 선정: 2종일반주거, 아파트로서 적정함.

2. 시점수정치: 1.03574

3. 지역요인 비교치: 인근지역임(1.000)

4. 개별요인 비교치: 1 + 0.2 × 0.6 = 1.120

5. 그 밖의 요인 비교치

(1) 평가선례 활용: 제시된 택지비 평가선례를 참작하여 결정한다.

(2) 격차율 산출: $\frac{2,800,000 \times 1.03574 \times 1.000 \times 0.940^{*}}{1,500,000 \times 1.03574}$ ≒ 1.754

* 개별요인: 1 − 0.1 × 0.6

(3) 결정: 상기 격차율을 고려하여 1.75로 결정한다.

6. 공시지가기준가액: 1,500,000 × 1.000(사정) × 1.03574 × 1.000 × 1.120 × 1.75 ≒ 3,050,000원/㎡

Ⅲ. 비교가격 참작(합리성 검토)

1. 사례선택 : 최근에 거래된 아파트의 거래사례를 활용한다.

2. 거래사례의 토지가격 : 182,500,000 × 0.6(토지가격구성비) ÷ 36.5(대지권면적) = 3,000,000원/㎡

3. 비준가액 : 3,000,000 × 1.03574 × 1.000 × 1.000 = 3,110,000원/㎡

Ⅳ. 택지비 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 공시지가기준법에 의해 평가하되, 인근의 사례를 통해 합리성이 인정된다.
3,050,000원/㎡(×30,000=91,500,000,000)

608페이지 아래서 2줄 : 박스 안의 3.에 추가

3. 광업권・어업권・양식업권 또는 물의 사용에 관한 권리

614페이지 8줄 : ② 내용 수정

② 공고되거나 통지된 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의(異議)가 있는 토지소유자 또는 관계인은 제2항에 따른 열람기간 이내에 사업시행자에게 서면으로 이의를 제기할 수 있다(토지보상법 제15조 제3항).

→ ② 공고되거나 통지된 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의(異議)가 있는 토지소유자 또는 관계인은 제2항에 따른 열람기간 이내에 사업시행자에게 서면으로 이의를 제기할 수 있다. 다만, 사업시행자가 고의 또는 과실로 토지소유자 또는 관계인에게 보상계획을 통지하지 아니한 경우 해당 토지소유자 또는 관계인은 제16조에 따른 협의가 완료되기 전까지 서면으로 이의를 제기할 수 있다(토지보상법 제15조 제3항).

650페이지 마자막줄 : 주석 75) 교체

75) 「토지보상법 시행령」 제37조 제3항 제2호 및 제3호에서의 지가변동률은 해당 시・군・구 또는 시・도의 평균 지가변동률을 의미한다.[2017.5.26. 감정평가기준팀-734]

652페이지 9줄 : 주석 76) 삭제

658페이지 2줄 : 2018년 → 2020년

658페이지 14줄 : 보상선례 B를 → 보상선례 2를

683페이지 8줄 : 주석 118) 다음에 주석 119) 추가

119) 무허가건축물 등의 범위[대법원 2002.09.04, 선고 2000두8325]
'무허가건물 등의 부지'라 함은 당해 무허가건물 등의 용도・규모 등 제반 여건과 현실적인 이용상황을 감안하여 무허가건물 등의 사용・수익에 필요한 범위 내의 토지와 무허가건물 등의 용도에 따라 불가분적으로 사용되는 범위의 토지를 의미하는 것이라고 해석되고, ...무허가건물에 이르는 통로, 야적장, 마당, 비닐하우스·천막부지, 컨테이너・자재적치장소, 주차장 등은 무허가건물의 부지가 아니라 불법으로 형질변경된 토지라고 한 사례

719페이지 : 5) 분묘기지권 끝에 추가
(대법원 2017.6.28, 선고 2007다16885).

739~741페이지 : 3. 전기사업법에서의 보상 전체 내용 교체

3. 송전선로부지 등의 보상[4)]

「전기사업법」 제89조에 따라 송전선로의 건설을 위하여 토지의 지상 또는 지하공간을 사용하는 경우에 있어 「전기사업법」 제90조의2 또는 「전원개발촉진법」 제6조의2에 따른 손실보상을 하기 위한 감정평가, 「송·변전설비주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」(이하 "송전설비주변법"이라 한다) 제4조에 따른 재산적 보상지역에 속한 토지의 재산적 보상을 위한 감정평가 및 같은 법 제5조에 따른 주택매수 청구지역에 속한 주택의 매수가액 산정을 위한 감정평가에 대한 사항이다.

1) 송전선로부지의 지상 또는 지하 공간의 사용에 따른 손실보상평가

> 전기사업법 제89조(다른 자의 토지의 지상 등의 사용)
>
> ① 전기사업자는 그 사업을 수행하기 위하여 필요한 경우에는 현재의 사용방법을 방해하지 아니하는 범위에서 다른 자의 토지의 지상 또는 지하 공간에 전선로를 설치할 수 있다. 이 경우 전기사업자는 전선로의 설치방법 및 존속기간 등에 대하여 미리 그 토지의 소유자 또는 점유자와 협의하여야 한다.
> ② 제1항의 경우에는 제88조 제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.
>
> 전기사업법 제90조의2(토지의 지상 등의 사용에 대한 손실보상)
>
> ① 전기사업자는 제89조 제1항에 따른 다른 자의 토지의 지상 또는 지하공간에 송전선로를 설치함으로 인하여 손실이 발생한 때에는 손실을 입은 자에게 정당한 보상을 하여야 한다.
> ② 제1항에 따른 보상금액의 산정기준이 되는 토지 면적은 다음 각 호의 구분에 따른다.
> 1. 지상공간의 사용 : 송전선로의 양측 가장 바깥선으로부터 수평으로 3미터를 더한 범위에서 수직으로 대응하는 토지의 면적. 이 경우 건축물 등의 보호가 필요한 경우에는 기술기준에 따른 전선과 건축물 간의 전압별 이격거리까지 확장할 수 있다.
> 2. 지하공간의 사용 : 송전선로 시설물의 설치 또는 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분에서 수직으로 대응하는 토지의 면적
>
> ③ 제1항 및 제2항에 따른 손실보상의 구체적인 산정기준 및 방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
>
> 전기사업법 시행령 제50조(손실보상의 산정기준)
>
> 법 제90조의2 제3항에 따른 손실보상의 구체적인 산정기준은 별표 5와 같다.

> 전원개발촉진법 제6조의2(토지수용)
>
> ① 전원개발사업자는 전원개발사업에 필요한 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있다.
> ② 제5조에 따른 실시계획의 승인·변경승인 또는 신고가 있은 후 전원개발사업자가 전원개발사업구역에서 협의에 의하여 매수한 토지는 「소득세법」 또는 「법인세법」을 적용할 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용에 의하여 취득한 것으로 본다.
> ③ 제1항을 적용할 때 제5조에 따른 실시계획의 승인·변경승인 및 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조 제1항에 따른 사업인정 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.
> ④ 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 전원개발사업구역의 토지등의 수용과 사용에 관한 재결(裁決)의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 하고, 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조 제1항 및 같은 법 제28조 제1항에도 불구하고 전원개발사업 시행기간에 할 수 있다.
> ⑤ 제1항에 따른 토지 등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

(1) 손실보상의 산정기준 [5)]

---

4) 송전선로부지 등 보상평가지침

5) 전기사업법 시행령 제50조 관련 및 [별표 5]

구분	사용기간	보상금액 산정기준
지상공간의 사용	송전선로가 존속하는 기간까지 사용	보상금액 = 토지의 단위면적당 적정가격 × 지상공간의 사용면적 × (입체이용저해율 + 추가보정률)
	한시적 사용	보상금액 = 토지의 단위면적당 사용료 평가가액 × 지상공간의 사용면적 × (입체이용저해율 + 추가보정률)
지하공간의 사용	송전선로가 존속하는 기간까지 사용	보상금액 = 토지의 단위면적당 적정가격 × 지하공간의 사용면적 × 입체이용저해율

» 1. "입체이용저해율"이란 송전선로를 설치함으로써 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율을 말한다.

2. "추가보정률"이란 송전선로를 설치함으로써 해당 토지의 경제적 가치가 감소되는 정도를 나타내는 비율을 말한다.
3. "지상공간의 사용면적"이란 법 제90조의2 제2항 제1호에 따른 면적을 말하며, "지하공간의 사용면적"이란 법 제90조의2 제2항 제2호에 따른 면적을 말한다.
4. "한시적 사용"이란 법 제90조의2 제1항에 따라 전기사업자가 설치하는 송전선로에 대하여 「전원개발촉진법」 제5조에 따른 전원개발사업 실시계획 승인의 고시일부터 3년 이내에 철거가 계획된 경우를 말한다(법 제89조의2에 따른 구분지상권의 설정 또는 이전의 경우에 대해서는 적용하지 아니한다).
5. 토지의 가격(단위면적당 적정가격 및 단위면적당 사용료 평가가액을 말한다), 입체이용저해율 및 추가보정률 등 손실보상의 산정 방법에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제67조 및 제68조에 따라 평가한다.

(2) 감가율의 산정[6]

① 산식

해당 토지의 지상 또는 지하공간 사용에 따른 사용료의 감정평가 시에 적용되는 감가율은 송전선로의 건설에 따른 토지이용상의 제한 등이 해당 토지의 면적에 미치는 영향 정도 등을 고려하여 정한 율로서 입체이용저해율과 추가보정률로 구분되며, 다음과 같이 해당 토지의 사용료 감정평가 시에 적용할 감가율을 산정한다.

감가율 = 입체이용저해율 + 추가보정률

» 지하공간 사용에 따른 사용료의 감정평가시에는 입체이용저해율만을 감가율로 본다.

② 입체이용저해율

선하지의 공중부분 사용에 따른 토지의 이용이 입체적으로 저해되는 정도에 따른 적정한 비율로서, 입체이용저해율의 산정방법을 준용한다.

③ 추가보정률

㉠ 추가보정률의 의의

추가보정률이란 송전선로를 설치함으로써 해당 토지의 경제적 가치가 감소되는 정도를 나타내는 비율을 말한다. 일반적으로 입체이용저해율은 토지의 지상 또는 지하공간의 사용으로 인하여 해당 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적절한 율을 의미하므로, 공익사업의 필요에 의해 사용하는 지상 또는 지하공간 외의 공간은 정상적으로 사용가능한 것을 전제로 한다.

그러나 선하지의 경우는 송전선로의 특성상 송전선이 통과하는 공간 이외의 공간은 물리적으로는 이용이 가능하다고 하여도 송전선으로 인한 쾌적성 저해 및 시장성 저해 등에 따른 경제적 가치 감소가 발생하므로, 이러한 가치감소를 반영하기 위한 것이 추가보정률이다.

㉡ 추가보정률의 구성

6) 송전선로부지 등 보상평가지침 제9조(감가율의 산정)

추가보정률에 대하여 「전기사업법 시행령」 제50조 및 [별표 5]는 "송전선로를 설치함으로써 해당 토지의 경제적 가치가 감소되는 정도를 나타내는 비율을 말한다."라고만 규정할 뿐 그 구체적인 내용에 대해서는 별도로 규정이 없다. 다만, 한국감정평가사협회가 제정한 「송전선로부지 등 보상평가지침」 제9조는 추가보정률을 송전선로요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등을 고려할 율로서, [별표 1]에서 정하는 기준에 따라 통과전압의 종별이 76만 5천 볼트, 34만 5천 볼트, 15만 4천 볼트인 경우로 나누어 산정하도록 규정하고 있다.

㉢ 추가보정률의 산정기준[7]

[별표 1]에서 정하는 기준에 따라 추가보정률을 산정하는 경우에는 다음 각 호의 요인을 고려한 적정한 율로 하되, 각 요인별로 그 저해 정도를 고려하여 산정한다. 다만, 한시적으로 사용하는 경우에 있어서 사용료의 감정평가시에는 제2호의 구분지상권 설정 여부는 적용하지 아니한다.

> 1. 송전선로요인 : 통과전압의 종별 및 송전선의 높이, 회선 수, 해당 토지의 철탑건립 여부, 주변 철탑 수, 철탑 거리, 철탑으로 인한 일조 장애, 송전선 통과 위치 등
> 2. 개별요인 : 용도지역, 고저, 경사도, 형상, 필지면적, 도로접면, 간선도로 거리, 구분지상권 설정 여부 등
> 3. 그 밖의 요인 : 인구수준(인구 수, 인구 순유입), 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등

유효이용면적 또는 그 이하의 소규모 택지의 지상공간에 구분지상권을 설정하여 사실상 영구적으로 사용하는 경우 등에 있어 [별표 1]에서 정하는 기준에 따른 추가보정률을 적용하여 산정된 감정평가액이 그 송전선로부지의 지상공간 사용에 따른 해당 토지의 현실적인 경제적 가치 감소상당액 수준에 현저히 못 미친다고 인정되는 경우에는 따로 추가보정률의 산정기준 등을 정하여 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 송전선로부지의 위치 및 면적, 송전선로 전압의 종별, 송전선로의 높이, 송전선로의 통과위치, 인근 철탑의 존재 여부 및 그 거리, 송전선로의 이전가능성 및 그 난이도 등과 주위 토지 상황 등을 종합적으로 고려하여 추가보정률 등을 정하여야 한다.

송전선로부지 등 보상평가지침[별표 1] 추가보정률 산정기준표

· 154kV

감가요인 항목		택지 및 택지예정지	농지	산지
송전선로 요인(a)	회선 수	8~21%	5~15%	5~10%
	송전선 높이			
	해당 토지의 철탑 건립 여부			
	주변 철탑 수			
	철탑 거리			
	철탑으로 인한 일조 장애			
	송전선 통과 위치			
개별요인 (b)	용도지역, 고저, 경사도, 형상	6~17%*	4~13%*	4~8%*
	필지면적			
	도로접면			
	간선도로 거리			
	구분지상권 설정 여부*			
그 밖의 요인(c)	인구수준(인구 수, 인구 순유입) 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등	5% 이내	3% 이내	3% 이내
추가보정률 합계		14~38% +5% 이내	9~28% +3% 이내	9~18% +3% 이내

7) 송전선로부지 등 보상평가지침 제9조(강가율의 산정)

· 345kV

감가요인 항목		택지 및 택지예정지	농지	산지
송전선로 요인(a)	회선 수	9~22%	6~16%	6~11%
	송전선 높이			
	해당 토지의 철탑 건립 여부			
	주변 철탑 수			
	철탑 거리			
	철탑으로 인한 일조 장애			
	송전선 통과 위치			
개별요인 (b)	용도지역, 고저, 경사도, 형상	6~18%*	4~14%*	4~9%*
	필지면적			
	도로접면			
	간선도로 거리			
	구분지상권 설정 여부			
그 밖의 요인(c)	인구수준(인구 수, 인구 순유입) 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등	5% 이내	3% 이내	3% 이내
추가보정률 합계		15~40% +5% 이내	10~30% +3% 이내	10~20% +3% 이내

· 765kV

감가요인 항목		택지 및 택지예정지	농지	산지
송전선로 요인(a)	회선 수	20~30%	8~18%	8~13%
	송전선 높이			
	해당 토지의 철탑 건립 여부			
	주변 철탑 수			
	철탑 거리			
	철탑으로 인한 일조 장애			
	송전선 통과 위치			
개별요인 (b)	용도지역, 고저, 경사도, 형상	15~20%*	7~17%*	7~12%*
	필지면적			
	도로접면			
	간선도로 거리			
	구분지상권 설정 여부			
그 밖의 요인(c)	인구수준(인구 수, 인구 순유입) 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등	5% 이내	5% 이내	5% 이내
추가보정률 합계		35~50% +5% 이내	15~35% +5% 이내	15~25% +5% 이내

» 공통유의사항

1. 이 표는 추가보정률의 일반적인 적용범위 및 구분기준 등을 정한 것이므로 대상물건의 상황이나 지역여건 등에 따라 이를 증·감 조정할 수 있다.
2. 구분지상권이 설정되는 경우(5%)를 기준으로 한 범위이며, 미설정시 해당 범위에서 -5%를 일괄 적용한다.
3. 이 표에서 정하지 아니한 용도 토지의 경우에는 이 표에서 정한 유사한 용도 토지의 율을 적용할 수 있다.

(3) 지상 또는 지하공간의 사용면적(보상의 범위)[8]

송전선로의 건설을 위한 토지의 지상 또는 지하공간의 사용에 따른 사용료의 감정평가 시에 적용

할 사용면적은 의뢰인이 다음에서 정하는 기준에 따라 산정하여 제시한 면적으로 한다.

① 지상공간을 사용하는 경우에는 송전선로의 양측 가장 바깥선으로부터 수평으로 3미터를 더한 범위에서 수직으로 대응하는 토지의 면적(이 경우 건축물 등의 보호가 필요한 경우에는 기술기준에 따른 전선과 건축물 간의 전압별 이격거리까지 확장할 수 있다)으로 한다.

② 택지 및 택지예정지로서 해당 토지의 최유효이용을 상정한 건축물의 최고높이가 전기설비기준 제140조 제1항에서 정한 전압별 측방이격거리(3m에 35,000V를 넘는 10,000V 또는 그 단수마다 15cm를 더한 값의 거리를 말한다)의 전선 최하높이보다 높은 경우에는 송전선로의 양측 최외선으로부터 그 이격거리를 수평으로 더한 범위안에서 정한 직하 토지의 면적으로 한다.

③ 지하공간을 사용하는 경우에는 송전선로 시설물의 설치 또는 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분에서 수직으로 대응하는 토지의 면적으로 한다(전기사업법 제90조의2 제2항 제2호).

2) 송전선로 주변지역 토지의 재산적 보상 등을 위한 감정평가

송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률 제2장 재산적 보상 및 주택매수 청구 제4조(토지에 대한 재산적 보상 청구)

① 토지소유자는 자신이 소유하고 있는 토지가 재산적 보상지역에 속한 경우에는 사업자에게 재산적 보상을 청구할 수 있다.

② 재산적 보상금액은 토지소유자와 사업자가 협의하여 정한다. 이 경우 협의를 위한 보상기준과 범위 등은 「전기사업법」 제90조의2에 따른 보상수준을 고려하여 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 청구기간은 「전원개발촉진법」 제5조에 따른 전원개발사업 실시계획 승인일부터 해당 사업의 공사완료일(「전기사업법」 제63조에 따른 사용전검사가 완료된 때를 말한다) 이후 2년까지로 한다. 이 경우 사업자는 해당 토지소유자에게 공사가 완료되었음을 알려야 한다.

④ 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니한 경우에 사업자 또는 토지소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제51조에 따른 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 보상에 관하여 이 법에서 정한 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제8조, 제17조, 제63조, 제64조, 제75조 및 제83조부터 제85조까지의 규정을 준용한다.

제5조(주택매수의 청구)

① 주택소유자는 자신이 소유하고 있는 주택이 주택매수 청구지역에 속한 경우에는 사업자에게 해당 주택 및 그 대지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 제1항에 따른 지목이 대(垈)인 토지를 말한다]의 매수를 청구할 수 있다. 다만, 주택소유자와 대지소유자가 다른 경우에는 공동으로 매수를 청구하여야 한다.

② 제1항에 따른 매수의 청구가 있는 경우 사업자는 해당 주택 및 그 대지가 「전원개발촉진법」 제5조 제3항 제2호의 전원개발사업구역에 편입된 것으로 보아 이를 매수하여야 한다. 이 경우 매수한 주택 및 대지는 「소득세법」 또는 「법인세법」 적용 시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용에 의하여 취득한 것으로 본다.

③ 주택매수의 가액 및 범위는 주택소유자와 사업자가 협의하여 정한다. 이 경우 협의를 위한 매수 청구범위, 대상 및 매수가액 산정기준 등 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 주택매수의 청구에 대한 청구기간, 불복절차 및 그 밖의 절차는 제4조 제3항부터 제5항까지를 준용한다.

(1) 토지에 대한 재산적 보상을 위한 감정평가

① 감정평가방법[9]

㉠ 「송전설비주변법」 제4조에 따른 재산적 보상토지의 경제적 가치감소분에 대한 감정평가액은 지상 송전선로 건설로 인한 해당 토지의 경제적 가치 감소정도, 토지활용 제한 정도, 재산권 행

8) 송전선로부지 등 보상평가지침 제10조(지상 또는 지하공간의 사용면적)

9) 송전선로부지 등 보상평가지침 제14조(재산적 보상을 위한 감정평가)

사의 제약 정도 등을 고려하여 감정평가하되 다음과 같이 결정한다.

감정평가액 ≒ [해당 토지의 단위면적당 토지가액 × 감가율 × 재산적 보상토지의 면적]

㉡ 해당 토지의 단위면적당 토지가액은 해당 송전선로의 건설로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 토지로서 인근 지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지를 기준으로 감정평가한다.

㉢ 재산적 보상평가액은 「전기사업법」 제90조의2 또는 「전원개발촉진법」 제6조의2에 따른 보상수준을 초과할 수 없다.

② 감가율의 산정[10)]

㉠ 송전선로의 건설로 인하여 발생하는 재산적 보상토지의 감정평가 시에 적용되는 감가율은 [별표 2]에서 정하는 기준에 따라 통과전압의 종별이 76만 5천 볼트, 34만 5천 볼트인 경우로 나누어 산정한다.

㉡ [별표 2]에서 정하는 기준에 따라 감가율을 산정하는 경우에는 다음 각 호의 요인을 고려한 적정한 율로 하되, 각 요인별로 그 저해 정도를 고려하여 산정한다.

1. 송전선로요인 : 통과전압의 종별 및 송전선의 높이, 회선 수, 해당 토지의 철탑건립 여부, 주변 철탑 수, 철탑 거리, 철탑으로 인한 일조 장애, 송전선 통과 위치 등 2. 개별요인 : 용도지역, 고저, 경사도, 형상, 필지면적, 도로접면, 간선도로 거리, 구분지상권 설정 여부 등 3. 그 밖의 요인 : 인구수준(인구 수, 인구 순유입), 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등

송전선로부지 등 보상평가지침[별표 2] 재산적 보상토지 감가율 산정기준표

· 345kV

감가요인 항목		택지 및 택지예정지	농지	산지
송전선로 요인(a)	회선 수	8~20%	4~15%	4~10%
	송전선 높이			
	해당 토지의 철탑 건립 여부			
	주변 철탑 수			
	철탑 거리			
	철탑으로 인한 일조 장애			
	송전선 통과 위치			
개별요인 (b)	용도지역, 고저, 경사도, 형상	5~17%*	4~13%*	4~8%*
	필지면적			
	도로접면			
	간선도로 거리			
	구분지상권 설정 여부			
그 밖의 요인(c)	인구수준(인구 수, 인구 순유입) 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등	5% 이내	3% 이내	3% 이내
감가율 합계		13~37% +5% 이내	8~28% +5% 이내	8~18% +5% 이내

10) 송전선로부지 등 보상평가지침 제15조(감가율의 산정)

· 765kV

감가요인 항목		택지 및 택지예정지	농지	산지
송전선로 요인(a)	회선 수	17~27%	6~17%	6~12%
	송전선 높이			
	해당 토지의 철탑 건립 여부			
	주변 철탑 수			
	철탑 거리			
	철탑으로 인한 일조 장애			
	송전선 통과 위치			
개별요인 (b)	용도지역, 고저, 경사도, 형상	13~18%*	5~14%*	5~10%*
	필지면적			
	도로접면			
	간선도로 거리			
	구분지상권 설정 여부			
그 밖의 요인(c)	인구수준(인구 수, 인구 순유입) 경제 활성화 정도, 장래의 동향 등	5% 이내	5% 이내	5% 이내
감가율 합계		30~45% +5% 이내	11~31% +5% 이내	11~22% +5% 이내

» 공통유의사항

1. 이 표는 감가율의 일반적인 적용범위 및 구분기준 등을 정한 것이므로 대상물건의 상황이나 지역여건 등에 따라 증·감 조정할 수 있다.
2. 구분지상권이 설정되는 경우(5%)를 기준으로 한 범위이며, 미설정시 해당 범위에서 -5%를 일괄 적용한다.
3. 이 표에서 정하지 아니한 용도 토지의 경우에는 이 표에서 정한 유사한 용도 토지의 율을 적용할 수 있다.

② 재산적 보상토지의 면적[11)]

재산적 보상의 감정평가에 적용하는 토지면적은 의뢰인이 다음에서 정하는 기준에 따라 산정하여 제시한 면적으로 한다.

㉠ 76만 5천 볼트 송전선로의 경우에는 송전선로 양측 가장 바깥선으로부터의 거리가 각각 3미터 이상 33미터 이하, 34만 5천볼트 송전선로의 경우에는 송전선로 양측 가장 바깥선으로부터의 거리가 각각 3미터 이상 13미터 이하 범위의 직하 토지의 면적을 원칙으로 한다.

㉡ 송전선로가 그 지상을 통과하는 택지로서 건축물 등의 보호가 필요한 경우에는 송전선로 양측 가장 바깥선으로부터의 거리(3미터)를 기술기준에 따른 전선과 건축물 간의 전압별 이격거리까지 확장할 수 있고 송전선로의 양측 가장 바깥선으로부터의 거리가 76만 5천 볼트 송전선로의 경우에는 각각 그 이격거리 이상 33미터 이하, 34만 5천 볼트 송전선로의 경우에는 그 이격거리 이상 13미터 이하 범위 안에서 정한 직하 토지의 면적으로 한다.

(2) 주택매수의 청구를 위한 감정평가[12)13)]

① 감정평가방법

「송전설비주변법」 제5조 제3항에 따른 주택매수의 가액(價額)은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 한다. 이 경우 다음 각 호의 사항을 고려하되, 주택의 일시

11) 송전선로부지 등 보상평가지침 제16조(재상적 보상토지의 면적)

12) 송전설비주변법 시행령 제11조(주택매수 가액의 산정기준)

13) 송전선로부지 등 보상평가지침 제17조(주택매수의 청구 대상 토지의 감정평가기준)

적 이용 상황, 주택소유자가 갖는 주관적 가치 및 주택소유자의 개별적 용도는 고려하지 아니한다.

1. 표준지공시지가 공시기준일부터 주택매수 협의의 성립시점까지의 관계 법령에 따른 해당 주택의 이용계획 2. 해당 지상 송전선로 건설로 인한 지가(地價)의 영향을 받지 아니하는 지역의 지가변동률 3. 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다) 4. 그 밖에 해당 주택의 위치, 형상, 환경 및 이용상황

② 표준지공시지가의 선정

㉠ 표준지공시지가 선정의 원칙

표준지공시지가는 「송전설비주변법 시행령」 제3조에 따라 주택매수 청구지역의 보상계획을 수립한 경우에는 지상 송전선로 건설에 관한 다음 각 호의 승인, 지정 또는 인·허가(이하 "승인등"이라 한다) 중 최초 승인 등이 있은 날(이하 "승인등완료일"이라 한다) 전의 시점을 공시기준일로 하는 표준지공시지가로서 그 주택매수의 협의 성립 당시 공시된 표준지공시지가 중 그 승인등완료일과 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가로 한다.

1. 「전원개발촉진법」 제5조에 따른 전원개발사업 실시계획의 승인 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획의 인가 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제18조에 따른 일반산업단지개발실시계획의 승인 5. 「택지개발촉진법」 제9조에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인 6. 그 밖에 지상 송전선로 건설을 위한 다른 법령에 따른 승인 등

㉡ 승인등완료일 전에 「송전설비주변법 시행령」 제4조 제1항 각 호의 사업에 대한 공고 등(이하 이 항에서 "사업공고"라 한다)으로 주택매수의 청구 대상 주택의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우

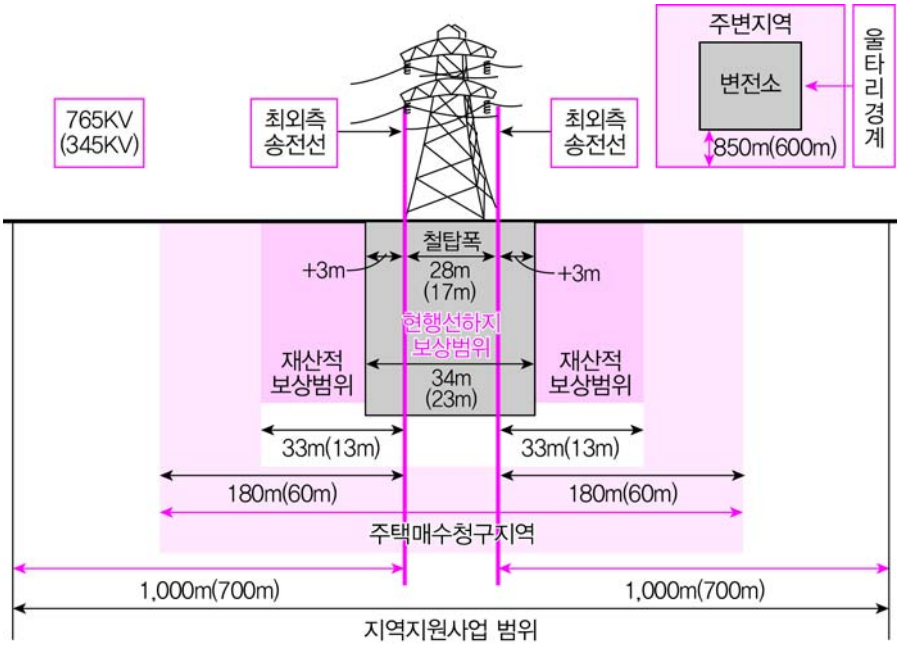
해당 사업공고 전의 시점을 공시기준일로 하는 표준지공시지가로서 그 주택 매수의 협의 성립 당시 공시된 표준지공시지가 중 사업공고 시점과 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가로 할 수 있다.

참고

• 송전선로 주변토지의 범위

구분	전압(kv)	적용범위			주요내용
① 재산적 보상(토지)	765	송전 선로 최외선	좌우	33m	• 주변토지 가치하락 보상
	345			13m	
② 주택매수	765			180m	• 주택 매수 청구권 부여
	345			60m	
③ 지역지원사업	765			1,000m	• 매년 마을단위 지원사업(전기요금 지원, 복지사업, 육영사업, 소득증대 등)
	345			700m	
	765	변전소 울타리	경계 사방	850m	
	345			600m	

• 송전선로 및 변전소 주변지역 개념도



» 주. ①, ②는 법 공포일 기준 공사준공일 이후 2년 미경과 기설송전선로도 적용

760페이지 14줄 중간 : 주석 추가

기산(起算)한다.(주석 추가) 이 경우~

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조 제6항 전문은 당초의 공익사업이 공익성의 정도가 높은 다른 공익사업으로 변경되고 그 다른 공익사업을 위하여 토지를 계속 이용할 필요가 있는 경우에는, 환매권의 행사를 인정한 다음 다시 협의취득이나 수용 등의 방법으로 그 토지를 취득하는 번거로운 절차를 되풀이하지 않게 하기 위하여 이른바 '공익사업의 변환'을 인정함으로써 환매권의 행사를 제한하려는 것이다(대법원 2015.8.19, 선고 2014다201391).

763페이지 : [자료 5] 수정

구분		종료시점	
		2015.06.03	2020.08.01
시작시점	2015.01.01	1.057	14.637
	2016.01.01	–	12.309
	2019.01.01	–	3.677
	2020.01.01	–	1.105

763페이지 : [자료 6] 수정

구분	대상	표준지 1	표준지 2	표준지 3	표준지 4	표준지 5	표준지 6
2015년	95	100	105	108	95	96	100
2020년	100	100	103	105	98	95	100

763페이지 : 예시답안 Ⅱ의 2 수정

2. 환매 당시 토지가격

$63{,}000 \times \underset{\text{시}^{*}}{1.01105} \times 1.000 \times 100/100 \times 1.10 \fallingdotseq 70{,}000\text{원}/\text{m}^2(\times 1{,}000 = 70{,}000{,}000)$

* 2020.1.1.~8.1. 지가변동률

772페이지 1줄 : 주석 2) 수정

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

772페이지 6줄 : Check Point → (3) 본문의 내용으로 수정

(3) 지장물 보상감정평가의 구조

① 건축물의 구조, 용도, 규모 등으로 보아 이전이 가능한 경우

㉠ 이전비로 평가한다.

㉡ 단, 해당 지장물의 이전비가 해당 물건의 가격을 초과하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상한다.

ⓐ 물건의 가격은 원가법으로 평가함이 원칙이다.

ⓑ 단, 주거용 건축물이 지장물인 경우로서 물건의 가격은 거래사례비교법으로 평가한 금액이 원가법으로 평가한 금액보다 큰 경우에는 거래사례비교법으로 평가한 금액을 물건의 가액으로 본다.5)주석추가

㉢ 이전비와 해당 물건의 가격을 비교하여 낮은 금액으로 평가한다.

③ 건축물의 구조, 용도, 규모 등으로 보아 이전이 불가능한 경우

㉠ 해당물건의 가격으로 보상한다. 물건의 가격은 원가법으로 평가함이 원칙이다.

㉡ 단, 주거용 건축물이 지장물인 경우로서 물건의 가격은 거래사례비교법으로 평가한 금액이 원가법으로 평가한 금액보다 큰 경우에는 거래사례비교법으로 평가한 금액을 물건의 가액으로 본다.

5) 시유지상에 소재한 주거용 건축물도 거래사례비교법으로 보상평가할 수 있다(2010.12.21. 기획팀 - 3065).
무허가 주거용 건축물도 거래사례비교법으로 보상평가 할 수 있다(2010.12.21. 기획팀 - 3065).

775페이지 16줄 : 주석 8) 다음에 주석 9) 추가

9) 지장물은 토지사용권 유무를 보상요건으로 하지 않는다(대법원 2004.10.15, 선고 2003다14355).
지장물인 수익수 또는 관상수나 묘목 등을 보상대상으로 함에 있어 토지사용권의 유무에 따른 구분을 두고 있지 아니하므로, 다목적 댐 건설사업에 관한 실시계획의 승인 및 고시가 있기 전에 토지를 임차하여 수목을

식재하였다가 그 후 토지의 임대차계약이 해지되어 토지소유자에게 토지를 인도할 의무를 부담하게 되었다고 하더라도, 그러한 사정만으로 위 수목이 지장물 보상의 대상에서 제외된다고 볼 수는 없다.

776페이지 8줄 : 예시박스 안의 ② 수정

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항의 규정에 불구하고 허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
2. 그 밖에 대통령령이 정하는 행위

→

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위
2. 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

779페이지 1줄 다음 : 1. 수목의 평가 추가

1. 수목의 평가

1) 이전이 가능한 경우

(1) 원칙 : 이전비 = 이식비 + 고손액

(2) 이식비의 평가방법

수목의 이전비는 대상수목을 공익사업지구 밖의 지역으로 이전하는데 소요되는 비용으로서 굴취비(뿌리돌림을 포함함), 상・하차비, 운반비, 식재비, 재료비 및 기타부대비용을 포함한다.

수목의 이전비는 표준품셈에 의하여 평가함을 원칙으로 하되, 수량・식재상황 및 식재장소 등에 따라 적정하게 가감・조정할 수 있다. 다만, 수목의 식재상황 등을 고려할 때 수종・수령・규격 등 별로 평가하는 것이 합리적일 경우에는 수종·수령·규격 등 별로 일괄하여 보상평가할 수 있으며, 이 경우 이전비 또는 이식비와 수목가액과의 비교는 일괄하여 평가한 수목 전체를 기준으로 할 수 있다.

수목의 이전비를 표준품셈에 의할 경우 그 산정기준은 수목 1주당 가액을 기준으로 한 것이므로, 소량의 수목을 이전할 때에는 비용이 증가하고(표준품셈에서는 차량 1대에 5주를 옮기는 것을 기준으로 작성되어 있으나 실제 보상대상 수량은 5주 미만인 경우 등), 대량의 수목을 이전하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 규모의 경제원리가 작용하여 그 이전비가 감액될 가능성이 있으므로 수목의 이전비는 표준품셈에 의하여 보상평가하되, 수량에 따라 적정하게 가감・조정하여야 한다(대법원 2015.10.29, 선고 2015두2444).

수목의 이전비는 수목이 자연상태로 식재되어 있는지 또는 농장에 식재되어 있는지 등과 같은 식재상황이나 차량의 진입 가능성 여부, 경사도 등의 식재장소에 따라 크게 차이가 날 수 있으므로 식재상황 및 식재장소 등에 따라 적정하게 가감・조정하여야 한다.

(3) 고손액의 평가방법

수목의 이전 후에 고손・감수 등의 손실이 발생하는 경우에는 그 손실액을 이전비에 더하여 보상평가할 수 있다. 고손액은 수목가액에 고손율을 곱하여 산정하며, 이 경우 수목가액은 기준시점 당시의 가액을 기준으로 한다.

2) 이전이 불가능한 경우

(1) 원칙 : 수목의 가격을 기준하되, 거래사례비교법에 의한다.

(2) 정상식 기준금액 초과 금지

수목의 가액은 정상식(경제적으로 식재목적에 부합되고 정상적인 생육이 가능한 수목의 식재상태를 말한다.)을 기준으로 한 금액을 초과하지 못한다. 수목의 정상식은 "수목 정상식 판정 세부기준"에 의하

되, 수목 정상식의 적용이 불합리할 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

779페이지 2줄 : 1. 과수의 평가 → 2. 과수의 평가

779페이지 4줄 : 수정

1) 판단기준

과수 그 밖에 수익이 나는 나무(수익수) 또는 관상수(묘목을 제외함)에 대하여는 수종・규격・수령・수량・식수면적・관리상태・수익성・이식가능성 및 이식의 난이도 그 밖에 가치형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 보상평가한다.

779페이지 9줄 : 3) 과수의 보상감정평가방법13)주석 추가

「토지보상법 시행규칙」 별표 2에서 과수의 이식가능 여부는 수령을 기준으로 판단하도록 규정하고 있고, 과수의 수확량 및 수익성은 결실기 이후 일정한 기간은 증가하나 최대 수확기를 도과하면 수확량 및 수익성이 하락하므로 과수의 경우 물건조서에는 반드시 수령이 기재되어야 한다.

780페이지 : [별표 2] 내용 교체

[별표 2] 수종별 이식가능수령・이식적기・고손율 및 감수율기준(토지보상법 시행규칙 제37조 제2항 관련)

구분 / 수종	이식가능 수령	이식적기	고손율	감수율	비고
일반사과	5년 이하	2월 하순~3월 하순	15퍼센트 이하	• 이식 1차년 : 100퍼센트 • 이식 2차년 : 80퍼센트 • 이식 3차년 : 40퍼센트	그 밖의 수종은 유사수종에 준하여 적용한다.
왜성사과	3년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	20퍼센트 이하		
배	7년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
복숭아	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	15퍼센트 이하		
포도	4년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
감귤	8년 이하	6월 장마기, 11월, 12월~3월 하순	10퍼센트 이하		
감	6년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	20퍼센트 이하		
밤	6년 이하	11월 상순~12월 상순	20퍼센트 이하		
자두	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
호두	8년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		
살구	5년 이하	2월 하순~3월 하순, 11월	10퍼센트 이하		

781페이지 : 2. 묘목의 평가 → 3. 묘목의 평가

782페이지 : 3. 입목의 평가 → 4. 입목의 평가

782페이지 맨마지막 : 다음의 내용 추가

자연림으로서 수종・수령・면적・주수・입목도・관리상태・성장정도 및 수익성 등이 조림된 용재림과 유사한 자연림은 조림된 용재림의 보상평가방법을 준용한다.

입목이란 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 「입목에 관한 법률」에 따라 소유권보존의 등기를 받은 것으로 정의하고 있으나(입목에 관한 법률 제2조 제1호), 대법원에서는 「입목에 관한 법률」에 의한 등기를 하지 않은 입목도 명인방법(明認方法)에 의해서도 토지와 별도의 소유권을 인정하고 있으며, 「입목에 관한 법률」에 따라 소유권보존의 등기를 받거나 명인방법에 의해 공시되고 있지 않아도 토지와는 별도의 경제적 가치를 지니는 수목 또는 수목의 집단도 입목에 포함된다.[14]

785페이지 : 2. 판단기준 수정

2. 판단기준 등

농작물이 수확기에 도달하였는지 여부가 중요하며, 농작물은 원칙적으로 이전이 불가능한 것으로 보므로 농작물이 지장물인 경우에도 이전가능성 및 이전비가 가액을 초과하는지 여부 등에 대해서는 별도로 검토할 필요가 없다.

한편, 농작물보상과 농업손실보상은 별도의 보상이므로 수확기 이전에 토지를 사용하는 경우는 농업손실보상과 별도로 농작물보상을 하여야 한다.[15]

788페이지 : 05 위에 05 토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈 등 추가

05 **토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈 등**

1. 원칙

토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈 등이 해당 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 경우에는 거래가격 등을 고려하여 보상평가한다.

2. 유의사항

보상대상이 되기 위해서는 공익사업에 필요할 뿐만 아니라, 다른 수단으로는 그 공익사업의 수행을 할 수 없는 비대체성이 인정되어야 하나, 토지에서 분리된 흙・돌・모래 또는 자갈은 비대체성이 있다고 보기 어려우므로 원칙적으로 취득 또는 사용의 보상대상이 아니며, 지장물로서 이전보상의 대상이 된다.

토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈 등이 '당해 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 경우'란 ① 토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈이 공익사업에 직접 필요한 경우, ② 토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈이 토지와는 별도의 경제적 가치가 있는 경우 등에 해당되어야 한다(대법원 2014.4.24, 선고 2012두16534).

토지에 속한 흙・돌・모래 또는 자갈 등이 '당해 토지와 별도로 취득 또는 사용의 대상이 되는 경우'에 해당되지 않는 경우에는 별도의 보상대상으로 되지 않고, 토지의 구성부분으로서 토지의 가치형성에 영향을 미치는 개별요인 중의 하나로 참작될 수 있을 뿐이다.[16]

788~789페이지 : 05 분묘에 대한 보상액의 산정 교체

05 → 06 **분묘에 대한 보상액의 산정**

1. 분묘이장비

---

14) 집달관의 공시문을 붙인 팻말의 설치가 입목에 대한 명인방법으로서 유효하다고 본 사례(대법원 1989.10.13, 선고 89다카9064)

15) 수확기 이전에 토지를 사용하는 경우는 농업손실과 별도로 농작물보상을 하여야 한다(2008.07.04. 토지정책과-1827).

16) 양질의 점토가 함유된 토지라는 사정은 개별요인으로 참작하여야 한다(대법원 1985.08.20, 선고83누581).

1) 분묘이전비

4분판 1매・마포 24미터 및 전지 5권의 가격, 제례비, 노임 5인분(합장인 경우에는 사체 1구당 각각의 비용의 50퍼센트를 가산한다) 및 운구차량비를 포함한다.

» 운구차량비는「여객자동차 운수사업법 시행령」제3조 제2호 나목의 특수여객자동차 운송사업에 적용되는 운임・요금 중 해당 지역에 적용되는 운임·요금을 기준으로 산정한다.

» 인건비 산정 시 도서벽지 등의 지역에 있어서는 50%를 가산할 수 있다.

2) 석물이전비

(1) 상석 및 비석 등의 이전실비[석물해체비, 운반비(차량운반비 포함), 손상비, 각자비]를 포함한다.

(2) 비석 및 상석 1개씩, 기타 석물(인물상 제외) 1개 또는 1쌍(다만, 1981.4.25. 전에 설치된 것은 개수 제한 없음)

(3) 좌향이 표시되어 있거나 그 밖의 사유로 이전사용이 불가능한 경우에는 제작·운반비를 말한다.

3) 잡비

(분묘이전비 + 석물이전비) × 0.3

4) 분묘이전보조비 : 100만원

5) 유형별 분묘이장비의 산정

(1) 유연묘

① 유연단장

분묘이전비(4분판 1매・마포 24미터 및 전지 5권의 가격, 제례비, 노임 5인분 + 운구차량비) + 잡비 + 이전보조비

② 유연합장

분묘이전비[(4분판 1매・마포 24미터 및 전지 5권의 가격, 제례비, 노임 5인분) × 1.5 + 운구차량비] + 잡비 + 이전보조비

(2) 무연묘

연고자가 없는 분묘에 대한 보상액은 분묘이전비, 석물이전비, 잡비를 포함하여 산정한 금액의 50퍼센트 이하의 범위 안에서 산정한다.

2. 기타물건의 산정

분묘구역 안에 있는 잔디・석축 등은 분묘이장비와 별도로 산정한다.

804페이지 : 4) 영업용 고정자산 매각손실액29)주석 추가

29) 영업용 고정자산의 매각손실액의 의미 및 산정방법(대법원 2004.10.28, 선고 2002다3662, 3679)

817~818페이지 : (2) 농지법 시행령 제2조 제3항 제2호 가목에 해당하는 농지 교체

농지법 시행령 제2조(농지의 범위)

① 「농지법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1호 가목 본문에서 "대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식물의 재배지를 말한다.
1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목
2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)

② 법 제2조 제1호 가목 단서에서 "「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령으로 정하는 토지"란 다음 각 호의 토지를 말한다.
1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지
3. 「초지법」에 따라 조성된 초지

③ 법 제2조 제1호 나목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 구분에 따른 시설을 말한다.
1. 법 제2조 제1호 가목의 토지의 개량시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
가. 유지(溜池: 웅덩이), 양·배수시설, 수로, 농로, 제방
나. 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 농림축산식품부령으로 정하는 시설
2. 법 제2조 제1호 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호의 다년생식물의 재배지에 설치한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
가. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설
나. 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설
다. 간이퇴비장
라. 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설

818페이지 : 농업인의 범위 교체

농업인의 범위

농지법 시행령 제3조(농업인의 범위)

법 제2조 제2호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 1천제곱미터 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자
2. 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자
3. 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금(家禽: 집에서 기르는 날짐승) 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자
4. 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

818페이지 : 각주 3) 삭제

820페이지 : (3) 적용예시(예 시설참외) 수정

구분	총액(원) (A×B)	수량(kg) (A)	단가(원/kg) (B)	농지면적 (㎡)	실제소득 입증 시 (원/㎡)*	실제소득 미입증 시
입증사례 1	4,200,000	2,100	2,000	1,000	4,939	2,668원/㎡
입증사례 2	7,500,000	2,500	3,000	1,000	8,820	
농작물 평균	6,527,634	3,214	2,031	1,000	7,676	
입증사례 3	9,139,500	4,500	2,031	1,000	10,748	
입증사례 4	125,000,000	50,000	2,500	1,000	147,000	

821페이지 10줄 : 주석 추가

실제 경작자에게 보상7)주석 추가

7) 영농보상은 농경지의 수용으로 인하여 장래에 영농을 계속하지 못하게 되는 실제경작자의 특별한 희생을 보상하기 위한 것이다(대법원 2004.04.27, 선고 2002두8909).

821페이지 21줄 다음 : ③ 추가

③ 농기구란 농업을 능률적·효율적으로 하기 위한 기계 및 기구 등을 말하는 것으로서 호미·낫 등 인력을 사용하는 소농구는 농기구보상의 대상이 되는 농기구로 보지 않는다.

822페이지 6줄 다음 : (3) 추가

(3) 그 밖의 유의사항

① 실제경작자는 자기소유의 농작물을 경작하여야 하므로 농지소유자의 농작물을 대신 재배하는 경우는 보상대상자가 아니다.

② 실제경작자가 해당 지역에 거주할 것을 요건으로 하지 않으므로 해당 지역에 거주하지 않는다고 하여 실제경작자에서 제외되지 않는다.8)주석 추가

8) 실제경작자는 해당 지역에 거주하여야 하는 것은 아니다(대법원 2002.06.14, 선고 2000두3450)

836페이지 : [자료 2]의 3. 판매단가 수정

구분	과거 1년 판매단가(원/ton)	과거 2년~과거 1년 판매단가(원/ton)	혼획률(%)
피조개	10,000,000	5,600,000	60%
전복	95,000,000	50,000,000	40%

837페이지 : 예시답안 수정

2. 연간 평균판매단가

2021년 전년 대비 현저한 변동이 있는바, 재소급하여 단가를 결정한다(과거 2년~과거 1년 판매단가기준).

(5,600,000 × 0.6 + 50,000,000 × 0.4) × 1.01467* ≒ 23,700,000원/ton

* 2019.9.2.~2020.9.1., 판매가변동률 : (1 + 0.017 × 121/366) × 1.009

4. 부대시설

200,000,000 × 1.37918 × $0.1^{6/20}$ ≒ 138,245,000

5. 소계

622,616,000 + 898,596,000 + 138,574,000 + 138,245,000 ≒ 1,798,031,000원

IV. 보상감정평가액

면허어업의 취소인바, 아래와 같이 산정한다.

774,600,000 ÷ 0.12 + 1,798,031,000 ≒ 8,253,031,000원

841페이지 : 수식 수정

$$광산평가액 = a \times \frac{1}{S + \frac{i}{(1+i)^n - 1}} - E$$

a: 연수익 S: 배당이율(A: 환원이율) r: 축적이율
n: 가행연수 E: 투자비(장래소요기업비)

844페이지 : [자료 1] 수정

1. 소재지: 충북 단양군 매포읍 평동리 A번지
2. 광산종류: 석회석(일반광)
3. 가격시점: 2021년 9월 1일

845페이지 1줄 : [자료 3]의 6 수정

6. 소요경비

(단위: 원)

채광비	선광제련비	일반관리비, 경비 및 판매비	운영자금이자
3,000,000,000	320,000,000	400,000,000	별도 산정

845페이지 : 예시답안 수정

Ⅱ. 광산평가액

1. 연수익 산정

(1) 판매수입: 30,000 × 12 × 15,000 = 5,400,000,000원

(2) 소요경비: (3,000,000,000 + 320,000,000 + 400,000,000) × (1 + 0.06 × 3/12) = 3,775,800,000원

(3) 연수익: 1,624,200,000원

2. (세전)배당률

$$\frac{0.15}{1-0.29} \fallingdotseq 0.2113$$

3. 가행연수

$$\frac{4,000,000 \times 0.9 + 1,600,000 \times 0.7}{30,000 \times 12} \fallingdotseq 13년$$

4. 광산평가액

$$\frac{1,624,200,000}{0.2113 + \frac{0.06}{1.06^{13} - 1}} - 1,200,000,000 \fallingdotseq 4,946,217,000원$$

Ⅲ. 광업권 소멸에 따른 보상액

이전 및 전용이 가능한 시설은 기계기구, 기타자산 및 차량운반구이다(건축물은 이전비가 물건의 가격보다 큰바, 이전 및 전용이 불가능하다고 판단된다).

$$4,946,217,000 - \underbrace{(18,000,000 + 2,500,000 + 6,000,000)}_{잔존가치} + \underbrace{(10,000,000 + 1,500,000)}_{이전비} \fallingdotseq 4,931,217,000원$$

846페이지 4줄 : ①의 내용 교체

① 「축산법」에 의하여 허가를 받았거나 등록한 종축업, 부화업, 정액등처리업 또는 가축사육업을 말한다. '가축사육업'이란 가축을 사육하여 판매하거나 젖·알·꿀을 생산하는 업으로서 ㉠ 허가 가축사육업, ㉡ 등록 가축사육업, ㉢ 등록에서 제외되는 가축사육업 등으로 분류된다. 허가 가축사육업은 가축 종류 및 사육시설 면적이 「축산법 시행령」 제13조에서 정하는 기준에 해당하는 가축사육업으로서 「축산법 시행령」 [별표 1]에서 정하는 시설·장비 및 단위면적당 적정사육두수와 위치에 관한 사항을 갖추어 시장 등에게 허가를 받아야 한다. 등록 가축사육업은 「축산법 시행령」 제13조에서 정하는 기준

에 해당하지 않는 가축사육업으로서 「축산법 시행령」 [별표 1]에서 정하는 시설・장비 등을 갖추어 시장 등에게 등록하여야 한다. 등록에서 제외되는 가축사육업은 ㉠ 가축사육시설 면적이 10제곱미터 미만인 닭・오리・거위・칠면조・메추리・타조 또는 꿩 사육업, ㉡ 말・노새・당나귀・토끼・개・꿀벌 등의 가축사육업이다.

846페이지 5줄 : 주석 추가

② 영업보상대상 기준마리 수 이상의 가축12)주석 추가을 기르는 경우

12) 가축이란 사육하는 소・말・면양・염소(유산양을 포함함)・돼지・사슴・닭・오리・거위・칠면조・메추리・타조・꿩・노새・당나귀・토끼 및 개, 꿀벌, 그 밖에 사육이 가능하며 농가의 소득증대에 기여할 수 있는 동물로서 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 동물 등을 말한다. 따라서 가축이 아닌 동물을 사육하는 것은 가축사육업이 아니므로 축산업에도 해당되지 않음

846페이지 18줄 : ④의 내용 교체

④ [별표 3] 규정 외의 유사한 가축도 가능하다. 다만, 「축산법」 제22조에 의해 허가 또는 등록을 하여야 하는 가축사육업으로서 허가 또는 등록을 하지 않은 경우는 기준마리수 이상의 가축을 사육하는 경우에도 축산업손실 보상대상이 아니다.

846페이지 2아래서 10줄 : ①의 내용 교체

① 영업손실보상감정평가를 준용한다(소득의 최저한도액 규정, 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익 감소의 규정, 휴업보상에서의 개인영업의 영업이익 하한 등은 준용에서 제외된다).

846페이지 아래서 4줄 다음 : 추가

~. 가축의 이전비가 가축의 가액을 초과하는 경우에는 손실보상의 일반원칙에 따라 가액으로 평가한다.

846페이지 아래서 4줄 다음 : ④의 내용 추가

④ 허가 등을 받지 아니한 영업의 손실보상에 관한 특례 규정은 축산업손실 보상에는 적용이 없다(2008.04.22. 토지정책과 - 587).

848페이지 : 2. 주거이전비 보상 (1)과 (2)의 내용 교체

2. 주거이전비 보상

(1) 주거이전비의 성격

주거이전비는 주거용 건축물의 거주자에 대한 주거이전에 필요한 비용의 보상이므로 원칙적으로 실비변상적 보상의 성격을 지닌다. 즉, 우리나라의 부동산 거래 및 임대차에서 매매대금 또는 전세금의 수수 관행은 계약금・중도금・잔금으로 나누어 순차적으로 지급되므로 실제적으로 계약일로부터 입주일까지는 상당한 기간이 소요되나, 보상금은 일시불로 지급되고 보상금 수령과 동시에 이주하여야 하므로, 주거이전비는 보상금 수령 후 새로운 주택을 취득하거나 임차하는 기간 동안의 임시거주에 소요되는 비용을 보상하는 것이다.

(2) 주거이전비 보상요건 및 보상액

① 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대해서 가구원수에 따라 2월분 주거이전비를 보상한다(실제 거주하지 않거나 무허가 건축물인 경우에는 제외함).

② 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 세입자에 대해서는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 사업지구 안에서 3개월 이상 거주한 자에 대해서는 가구원수에 따라 4개월분 주거이전비를 보상한다17)(무허가건축물의 세입자의 경우에는 사업지구 안에서 1년 이상 거주할 것을 요건으로 한다).

17) 세입자에 대한 주거이전비는 사회보장적인 차원의 성격도 있다(대법원 2012.9.27, 선고 2010두13890).

849페이지 : 표의 내용 교체

가구원수별	가계지출항목별	2018		
		전체가구	근로자가구	근로자외가구
전체평균	가구원수(명)	2.47	2.57	2.32
	가계지출	3,437,810	3,814,187	2,886,767
1인	가구원수(명)	1.00	1.00	1.00
	가계지출	1,851,748	2,186,665	1,427,544
2인	가구원수(명)	2.00	2.00	2.00
	가계지출	2,992,752	3,361,766	2,581,824
3인	가구원수(명)	3.00	3.00	3.00
	가계지출	4,193,596	4,427,633	3,788,405
4인	가구원수(명)	4.00	4.00	4.00
	가계지출	5,045,907	5,239,983	4,628,648
5인	가구원수(명)	5.17	5.17	5.16
	가계지출	5,502,063	5,531,277	5,447,938

851페이지 아래서 3줄 다음 : 추가

~. 이주대책대상자에게 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 하므로 이주정착금을 지급받기 위해서는 이주대책대상자의 요건을 구비하여야 한다(대법원 2016.12.15, 선고 2016두49754).