감정평가 실무기준

국토교통부(부동산평가과), 044-201-3452

100 총칙

1 목적

이 기준은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제28조에 따라 감정평가의 구체적인 기준을 정함으로써 감정평가업자(소속 감정평가사를 포함한다. 이하 같다)가 감정평가를 수행할 때 이 기준을 준수하도록 권장하여 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

2 정의

이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “토지등”이란 다음 각 목의 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

가. 토지 및 그 정착물

나. 동산

다. 저작권·산업재산권·어업권·광업권 그 밖에 물권에 준하는 권리

라. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단과 광업재단

마. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목

바. 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관련 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산

사. 유가증권

2. “감정평가”란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다.
3. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
4. “감정평가업자”란 감정평가사사무소 개설신고를 한 감정평가사와 설립인가를 받은 감정평가법인을 말한다.
5. “기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
6. “기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.
7. “시산가액”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 각각의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 말한다.
8. “최유효이용”이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.
9. “일시적인 이용”이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 부동산을 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 부동산의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.
10. “가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말한다.
11. “인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 “대상부동산”이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
12. “유사지역”이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
13. “동일수급권(同一需給圈)”이란 일반적으로 대상 부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
14. “제시 외 건물 등이 있는 토지”란 감정평가를 의뢰하는 자(이하 “의뢰인”이라 한다)가 의뢰하지 않은 건물·구축물 등 지상 정착물이 있는 토지를 말한다.
15. “감정평가관계법규”란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령 및 시행규칙, 「감정평가에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 및 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법령 등을 말한다.

200 감정평가업자의 윤리

1 개요

감정평가업자는 감정평가제도의 공공성과 사회성을 충분히 이해하고, 전문인으로서 부여된 책임과 역할을 인식하여 행동을 스스로 규율하여야 한다.

2 윤리규정의 준수

감정평가업자는 감정평가관계법규 및 이 기준에서 정하는 윤리규정을 준수하여야 한다.

3 기본윤리

3.1 품위유지

감정평가업자는 감정평가 업무를 수행할 때 전문인으로서 사회에서 요구하는 신뢰에 부응하여 품위 있게 행동하여야 한다.

3.2 신의성실

3.2.1 부당한 감정평가의 금지

감정평가업자는 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하여야 하고, 고의나 중대한 과실로 부당한 감정평가를 해서는 아니 된다.

3.2.2 자기계발

감정평가업자는 전문인으로서 사회적 요구에 부응하고 감정평가에 관한 전문지식과 윤리성을 함양하기 위해 지속적으로 노력하여야 한다.

3.2.3 자격증 등의 부당한 사용의 금지

감정평가업자는 자격증·등록증이나 인가증을 타인에게 양도·대여하거나 이를 부당하게 행사해서는 아니 된다.

3.3 청렴

① 감정평가업자는 법 제23조에 따른 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니 된다.

② 감정평가업자는 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응, 보수의 부당한 할인, 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하여서는 아니 된다.

3.4 보수기준 준수

감정평가업자는 법 제23조제2항에 따른 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 준수하여야 한다.

4 업무윤리

4.1 의뢰인에 대한 설명 등

① 감정평가업자는 감정평가 의뢰를 수임하기 전에 감정평가 목적·감정평가조건·기준시점 및 대상물건 등에 대하여 의뢰인의 의견을 충분히 듣고 의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 대상물건에 대한 감정평가 업무수행의 개요
2. 감정평가 수수료와 실비, 그 밖에 의뢰인에게 부담이 될 내용

② 감정평가업자는 대상물건에 대한 조사 과정에서 의뢰인이 제시한 사항과 다른 내용이 발견된 경우에는 의뢰인에게 이를 설명하고 적절한 조치를 취하여야 한다.

③ 감정평가업자가 감정평가서를 발급할 때나 발급이 이루어진 후 의뢰인의 요청이 있는 경우에는 다음 각 호의 사항을 의뢰인에게 설명하여야 한다.

1. 감정평가액의 산출 과정 및 산출 근거
2. 감정평가 수수료와 실비, 그 밖에 발생한 비용의 산출 근거
3. 감정평가 결과에 대한 이의제기 절차 및 방법
4. 그 밖에 의뢰인이 감정평가 결과에 관해 질의하는 사항

4.2 불공정한 감정평가 회피

① 감정평가업자는 객관적으로 보아 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 대상물건에 대해서는 감정평가를 해서는 아니 된다.

② 불공정한 감정평가의 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함된다.

1. 대상물건이 담당 감정평가사 또는 친족의 소유이거나 그 밖에 불공정한 감정평가를 할 우려가 있는 경우
2. 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우

4.3 비밀준수 등 타인의 권리 보호

감정평가업자는 감정평가 업무를 수행하면서 알게 된 비밀을 정당한 이유 없이 누설하여서는 아니 된다.

5. 자동가치산정모형 사용 윤리

5.1 정의

“자동가치산정모형”이란 실거래자료, 부동산 가격공시자료 등을 활용하여 토지등 부동산의 가치를 자동으로 추정하는 컴퓨터 프로그램을 말한다.

5.2 감정평가와의 관계

① 감정평가법인등은 감정평가의 효율성 제고를 목적으로 자동가치산정모형을 활용할 수 있으나 감정평가의 보조적 수단으로 활용하여야 한다.
② 자동가치산정모형에 의한 추정가치는 감정평가액으로 볼 수 없다.

5.3 활용 시 유의사항

감정평가법인등은 자동가치산정모형을 활용할 경우 다음 각 호의 사항을 이해하고 검토하여야 한다.
1. 자동가치산정모형의 알고리즘
2. 자동가치산정모형에 사용되는 데이터의 종류 및 범위, 적합성
3. 자동가치산정모형을 통해 산출된 결과물의 적정 여부

300 감정평가 의뢰와 수임

1 감정평가 수임계약의 성립

① 감정평가업자는 의뢰인으로부터 업무 수행에 관한 구체적 사항과 보수에 관한 사항 등이 기재된 감정평가 의뢰서(전자문서를 포함한다. 이하 “의뢰서”라 한다)를 제출받아야 한다.
② 감정평가업자는 감정평가 수임계약의 기본적인 사항의 일부나 전부가 누락된 경우에는 의뢰인에게 이를 보정할 것을 요구하여야 한다.
③ 제1항에도 불구하고 감정평가업자와 의뢰인이 수임계약서나 업무협약서 등(이하 “계약서”라 한다)을 작성하는 경우에는 그 계약서를 의뢰서로 본다. 이 경우 계약서의 작성에 관해서는 제2항을 준용한다.

2 수임제한 이유

감정평가업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 업무를 수임해서는 아니 된다. 이 경우 수임할 수 없는 이유를 의뢰인에게 지체 없이 알려야 한다.
1. [200-4.2-②]에 해당하는 경우
2. 감정평가의 적정성을 검증하기 위한 목적의 감정평가(쟁송, 토지수용위원회의 재결 등을 위한 감정평가)로서 당초 감정평가를 수행한 감정평가업자가 다시 의뢰받은 경우
3. 감정평가 의뢰의 내용이 감정평가관계법규나 이 기준에 위배되는 경우
4. 위법·부당한 목적으로 감정평가를 의뢰하는 것이 명백한 경우
5. 대상물건에 대한 조사가 불가능하거나 극히 곤란한 경우
6. 의뢰받은 감정평가 수행에 필요한 인력과 전문성을 보유하지 못한 경우

3 감정평가 수임계약의 기본적 사항

① 감정평가 수임계약에는 업무 범위를 확정하고 분쟁을 예방하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 의뢰인
2. 대상물건
3. 감정평가 목적
4. 기준시점
5. 감정평가조건
6. 기준가치
7. 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역(이하 “자문등”이라 한다)에 관한 사항
8. 감정평가 수수료 및 실비의 청구와 지급에 관한 사항
② 법 제33조에 따른 한국감정평가사협회는 제1항에 따른 표준적인 의뢰서 서식을 정하여 감정평가업자 및 의뢰인에게 사용을 권고할 수 있다.

4 기준시점

① 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.
② 제1항에도 불구하고 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 그 날짜를 기준시점으로 할 수 있다.
③ 제2항에 따라 기준시점을 정한 경우에는 감정평가서에 그 이유를 기재하여야 한다.

5 감정평가조건

5.1 감정평가조건의 부가

감정평가업자는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

5.2 감정평가조건의 부가요건 및 검토사항

① 감정평가조건은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 붙일 수 있다.
1. 감정평가관계법규에 감정평가조건의 부가에 관한 규정이 있는 경우

2. 의뢰인이 감정평가조건의 부가를 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 당연히 감정평가조건의 부가가 필요하다고 인정되는 경우

② 제1항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.

5.3 감정평가조건의 표시

감정평가조건이 부가된 감정평가를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 감정평가서에 적어야 한다. 다만, [300-5.2-①-1]의 경우에는 해당 법령을 적는 것으로 갈음할 수 있다.

1. 감정평가조건의 내용
2. 감정평가조건을 부가한 이유
3. 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성의 검토사항
4. 해당 감정평가가 감정평가조건을 전제로 할 때에만 성립될 수 있다는 사실

6 관련 전문가의 활용

① 감정평가를 수행할 때 필요한 경우에는 관련 전문가의 자문등을 거쳐 감정평가할 수 있다.

② 감정평가업자가 관련 전문가에게 자문등을 하려는 경우에는 필요성, 비용 및 기간 등에 관해 의뢰인에게 설명하고 동의를 얻어야 한다.

③ 감정평가업자는 자문등의 결과가 감정평가절차, 감정평가방법 등과 일관성이 있고 합리적인지를 충실히 검토하여야 한다. 이 경우 자문등의 결과가 적절하지 않다고 판단될 경우에는 해당 자문등의 결과를 감정평가에 고려하지 않거나, 수정하여 적용할 수 있다.

④ 제3항에 따라 자문등의 결과를 감정평가에 고려하지 않거나 수정하여 적용한 경우에는 그 이유를 감정평가서에 적어야 한다.

7 감정평가 수임계약의 철회 등

① 감정평가업자는 감정평가 수임계약이 성립하였으나 감정평가서가 발송되기 전에 수임제한 이유에 해당하는 것을 알게 된 경우에는 수임계약을 철회하여야 한다.

② 감정평가업자는 의뢰서에 기재된 대상물건의 내용과 대상물건에 대한 실지조사 결과가 상호 동일성이 인정되지 아니한 경우에는 의뢰인에게 감정평가 수임계약의 기본적 사항을 보정할 것을 요구하고, 의뢰인이 보정하지 아니한 경우에는 수임계약을 철회할 수 있다.

③ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여(缺如)되거나 실현이 사실상 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

400 감정평가의 절차와 방법

1 감정평가의 절차

① 감정평가업자는 다음 각 호의 순서에 따라 감정평가하여야 한다. 다만, 합리적이고 능률적인 감정평가를 위하여 필요할 때에는 순서를 조정할 수 있다.

1. 기본적 사항의 확정
2. 처리계획의 수립
3. 대상물건의 확인
4. 자료수집 및 정리
5. 자료검토 및 가치형성요인의 분석
6. 감정평가방법의 선정 및 적용
7. 감정평가액의 결정 및 표시

② “기본적 사항의 확정”이란 [300-3-①]의 각 호의 사항 등을 의뢰인과 협의하여 결정하는 절차를 말한다.

③ “처리계획의 수립”이란 대상물건의 확인에서 감정평가액의 결정 및 표시에 이르기까지 일련의 작업과정에 대한 계획을 수립하는 절차를 말한다.

④ “대상물건의 확인”이란 다음 각 호의 절차를 말하며, 대상물건을 감정평가할 때에는 실지조사를 하기 전에 사전조사를 통해 필요한 사항을 조사한다.

1. 사전조사 : 실지조사 전에 감정평가 관련 구비서류의 완비 여부 등을 확인하고, 대상물건의 공부 등을 통해 토지등의 물리적 조건, 권리상태, 위치, 면적 및 공법상의 제한내용과 그 제한정도 등을 조사하는 절차
2. 실지조사 : 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차

⑤ 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 대상물건의 확인을 위하여 실지조사를 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 아니하고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할

수 있는 경우에는 실지조사를 하지 아니할 수 있다.
1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우
⑥ “자료수집 및 정리”란 대상물건의 물적사항·권리관계·이용상황에 대한 분석 및 감정평가액 산정을 위해 필요한 확인자료·요인자료·사례자료 등을 수집하고 정리하는 절차를 말한다.
⑦ “자료검토 및 가치형성요인의 분석”이란 자료의 신뢰성·충실성 등을 검증하고 다음 각 호의 가치형성요인을 분석하는 절차를 말한다.
1. 일반요인 : 대상물건이 속한 전체 사회에서 대상물건의 이용과 가격수준 형성에 전반적으로 영향을 미치는 일반적인 요인
2. 지역요인 : 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인
3. 개별요인 : 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인
⑧ “감정평가방법의 선정 및 적용”이란 대상물건의 특성이나 감정평가 목적 등에 따라 적절한 하나 이상의 감정평가방법을 선정하고, 그 방법에 따라 가치형성요인 분석 결과 등을 토대로 시산가액을 산정하는 절차를 말한다.
⑨ “감정평가액의 결정 및 표시”란 감정평가방법의 적용을 통하여 산정된 시산가액을 합리적으로 조정하여 대상물건이 갖는 구체적인 가치를 최종적으로 결정하고 감정평가서에 그 가액을 표시하는 절차를 말한다.

2 감정평가의 원칙

2.1 시장가치기준 원칙

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
1. 감정평가관계법규에 기준가치를 시장가치 외의 가치로 하는 것에 관한 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 기준가치를 시장가치 외의 가치로 할 것을 요청한 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 기준가치를 시장가치 외의 가치로 하는 것이 필요하다고 인정되는 경우
③ 제2항에 따라 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여되었다고 판단될 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2.2 현황기준 원칙

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용을 제외한다) 및 공법상 제한 상태를 기준으로 한다.
② 제1항에도 불구하고 [300-5]에 따른 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있다.
③ 대상물건의 이용상황이 불법적이거나 일시적인 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 감정평가한다.
1. 대상물건이 일시적인 이용 등 최유효이용에 미달되는 경우에는 최유효이용을 기준으로 감정평가하되, 최유효이용으로 전환하기 위해 수반되는 비용을 고려한다.
2. 대상물건이 불법적인 이용인 경우에는 합법적인 이용을 기준으로 감정평가하되, 합법적인 이용으로 전환하기 위해 수반되는 비용을 고려한다.

2.3 개별물건기준 원칙

감정평가는 대상물건마다 개별로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그에 따른다.
1. 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 둘 이상의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산정하는 일괄감정평가를 할 수 있다.
2. 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분이 있는 경우에는 각각의 감정평가액을 별도로 산정하는 구분감정평가를 할 수 있다.
3. 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 부분감정평가를 할 수 있다.

3 감정평가방식

3.1 감정평가의 3방식

감정평가는 다음 각 호의 감정평가 3방식에 따른다.
1. 원가방식 : 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 법 제3조제1항 본문에 따른 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
3.2 원가방식의 주요 감정평가방법
3.2.1 원가법
3.2.1.1 정의
① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
② 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말한다.
3.2.1.2 재조달원가
① 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다.
② 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다.
3.2.1.3 감가수정
① 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 다음 각 호의 가치 하락요인 등(이하 “감가요인”이라 한다)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.
1. 물리적 감가요인: 대상물건의 물리적 상태 변화에 따른 감가요인
2. 기능적 감가요인: 대상물건의 기능적 효용 변화에 따른 감가요인
3. 경제적 감가요인: 인근지역의 경제적 상태, 주위환경, 시장상황 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 경제적 요소들의 변화에 따른 감가요인
② 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 한다.
③ 제2항에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
3.2.2 적산법
3.2.2.1 정의
① 적산법(積算法)이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
② 적산임료란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말한다.
3.2.2.2 기초가액
① 기초가액이란 적산법으로 감정평가하는 데 기초가 되는 대상물건의 가치를 말한다.
② 기초가액은 비교방식이나 원가방식으로 감정평가한다. 이 경우 사용 조건·방법·범위 등을 고려할 수 있다.
3.2.2.3 기대이율
① 기대이율이란 기초가액에 대하여 기대되는 임대수익의 비율을 말한다.
② 기대이율은 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법, CAPM을 활용한 방법, 그 밖의 대체·경쟁 자산의 수익률 등을 고려한 방법 등으로 산정한다.
③ 기초가액을 시장가치로 감정평가한 경우에는 해당 지역 및 대상물건의 특성을 반영하는 이율로 정하되, 한국감정평가사협회에서 발표한 ‘기대이율 적용기준율표’, 「국유재산법 시행령」·「공유재산 및 물품관리법 시행령」에 따른 국·공유재산의 사용료율(대부료율) 등을 참고하여 실현가능한 율로 정할 수 있다.
3.2.2.4 필요제경비
① 필요제경비란 임차인이 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는 데에 필요한 비용을 말한다.
② 필요제경비에는 감가상각비, 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액, 정상운영자금이자 등이 포함된다.
3.3 비교방식의 주요 감정평가방법
3.3.1 거래사례비교법
3.3.1.1 정의

① 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
② 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말한다.
3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택
거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.
1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
3.3.1.3 사정보정
거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 한다.
3.3.1.4 시점수정
① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.
② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.
3.3.1.5 가치형성요인의 비교
거래사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하여야 한다.
3.3.2 임대사례비교법
3.3.2.1 정의
① 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
② 비준임료란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말한다.
3.3.2.2 임대사례의 수집 및 선택
임대사례비교법으로 감정평가할 때에는 임대사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 임대사례를 선택하여야 한다.
1. 임대차 등의 계약내용이 같거나 비슷한 사례
2. 임대차 사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
3. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
4. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례
3.3.2.3 사정보정
임대사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 임대차 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 임대사례의 임대료가 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 임대료 수준으로 정상화하여야 한다.
3.3.2.4 시점수정
① 임대사례의 임대시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 임대료 수준의 변동이 있을 경우에는 임대사례의 임대료를 기준시점의 임대료 수준으로 시점수정하여야 한다.
② 시점수정은 사례물건의 임대료 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 임대료 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 임대료 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 사례물건의 가격 변동률·임대료지수·생산자물가지수 등을 고려하여 임대료 변동률을 구할 수 있다.
3.3.2.5 가치형성요인의 비교
임대사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 임대료의 형성에 영향을 미치는 여러 요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 임대료를 개별화·구체화하여야 한다.
3.3.3 공시지가기준법
공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성

요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3.4 수익방식의 주요 감정평가방법

3.4.1 수익환원법

3.4.1.1 정의

① 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

② 수익가액이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말한다.

3.4.1.2 환원방법

① 직접환원법은 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.

② 할인현금흐름분석법은 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익(이하 “현금흐름”이라 한다)과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.

③ 수익환원법으로 감정평가할 때에는 직접환원법이나 할인현금흐름분석법 중에서 감정평가 목적이나 대상물건에 적절한 방법을 선택하여 적용한다. 다만, 부동산의 증권화와 관련한 감정평가 등 매기의 순수익을 예상해야 하는 경우에는 할인현금흐름분석법을 원칙으로 하고 직접환원법으로 합리성을 검토한다.

3.4.1.3 순수익 등의 산정

① 순수익이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정한다.

② 제1항의 유효총수익은 다음 각 호의 사항을 합산한 가능총수익에 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정한다.

1. 보증금(전세금) 운용수익
2. 연간 임대료
3. 연간 관리비 수입
4. 주차수입, 광고수입, 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입

③ 제1항의 운영경비는 다음 각 호의 사항을 더하여 산정한다.

1. 용역인건비·직영인건비
2. 수도광열비
3. 수선유지비
4. 세금·공과금
5. 보험료
6. 대체충당금
7. 광고선전비 등 그 밖의 경비

④ 할인현금흐름분석법의 적용에 따른 복귀가액은 보유기간 경과 후 초년도의 순수익을 추정하여 최종환원율로 환원한 후 매도비용을 공제하여 산정한다.

3.4.1.4 환원율과 할인율의 산정

① 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 검토하여 조정할 수 있다.

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

③ 복귀가액 산정을 위한 최종환원율은 환원율에 장기위험프리미엄·성장률·소비자물가상승률 등을 고려하여 결정한다.

3.4.2 수익분석법

3.4.2.1 정의

① 수익분석법은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

② 수익임료란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말한다.

3.4.2.2 순수익과 필요제경비

① 순수익은 대상물건의 총수익에서 그 수익을 발생시키는 데 드는 경비(매출원가, 판매비 및 일반관리비, 정상운전자금이자, 그 밖에 생산요소귀속 수익 등을 포함한다)를 공제하여 산정한 금액을 말한다.
② 필요제경비에는 대상물건에 귀속될 감가상각비, 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 대손준비금 등이 포함된다.

4 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

① 감정평가를 할 때에는 이 기준에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하되 그 사유를 감정평가서에 기재하여야 한다.
③ 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산정한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
④ 시산가액을 조정할 때에는 감정평가 목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정(주된 방법이 아닌 다른 감정평가방법으로 산정한 가액 등으로 감정평가액을 결정하는 경우를 포함한다)하여야 한다.

500 감정평가서

1 감정평가서의 작성원칙

① 감정평가업자는 감정평가절차에 따라 감정평가를 수행한 후 그 내용을 감정평가서에 적어 의뢰인에게 발급하여야 한다.
② 감정평가서는 의뢰인과 이해관계자(이하 “의뢰인등”이라 한다)가 이해할 수 있도록 명확하고 일관되게 작성하여야 한다.
③ 감정평가서에는 의뢰인등이 감정평가 결과를 이해할 수 있도록 충분한 정보가 포함되어야 한다.

2 감정평가서의 형식과 제목

① 감정평가서는 감정평가관계법규와 이 기준에서 정하는 바에 따라 작성하여야 하며, 감정평가서에는 “감정평가서”라는 제목 외에 다른 제목을 사용해서는 아니 된다.
② 감정평가업자는 감정평가가 아닌 업무(법 제10조제6호에 따른 상담 및 자문, 같은 조 제7호에 따른 조언이나 정보 등의 제공을 포함한다)를 하는 경우에는 “감정평가서” 또는 감정평가로 잘못 인식될 수 있는 제목을 사용하여서는 아니 된다.
③ 감정평가서를 작성할 때에는 규칙 별지 제1호서식에 따라 작성하되, 규칙 별지 제1호서식에서 정한 사항 외에 필요한 사항이 있는 경우에는 이를 추가할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감정평가서 표지는 규칙 별지 제2호서식에 따라야 한다.

1. [400-2.1-②-2]에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 경우
2. [300-5.2-①-2]에 따라 감정평가조건을 붙인 경우

④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관이 별도로 정하는 표준서식 또는 의뢰인이 요구하는 서식을 사용할 수 있다. 이 경우에도 [500-3]의 기재사항을 적어야 한다.
⑤ 제4항의 경우에도 표지에는 “감정평가서”라는 제목을 명확하게 기재하여야 하며, 제3항 단서에 따라야 한다.

3 감정평가서의 기재사항

① 감정평가서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 감정평가업자의 명칭
2. 의뢰인의 성명 또는 명칭
3. 제출처
4. 대상물건(소재지, 종류, 수량, 그 밖에 필요한 사항)
5. 대상물건 목록의 표시근거
6. 감정평가 목적
7. 기준시점, 조사기간 및 감정평가서 작성일
8. 실지조사를 하지 않은 경우에는 그 이유
9. 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가한 경우에는 [400-2.1-③] 각 호의 사항. 다만, [400-2.1-②-1]의 경우에는 해당 법령을 적는 것으로 갈음할 수 있다.

10. 감정평가조건을 붙인 경우에는 [300-5.3] 각 호의 사항. 다만, [300-5.2-①-1]의 경우에는 해당 법령을 적는 것으로 갈음할 수 있다.
11. 감정평가액
12. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견
13. 전문가의 자문등을 거쳐 감정평가한 경우 그 자문등의 내용
14. 그 밖에 이 기준이나 감정평가관계법규에 따른 기재사항
15. 자동가치산정모형을 활용한 경우 해당 모형의 종류와 활용결과 등의 내용

② 제1항제11호에 따라 감정평가액을 적을 때 대상물건이 둘 이상인 경우에는 대상물건 각각의 가치와 그 합을 함께 적는 것을 원칙으로 한다. 다만, 대상물건 각각의 가치를 따로 적는 것이 적절하지 아니한 경우에는 일괄하여 적을 수 있으며 그 이유를 명확히 적는다.

③ 제1항제12호에 따라 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견을 적을 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 이유를 적고 일부를 포함하지 아니할 수 있다.

1. 적용한 감정평가방법, 감가수정 및 시산가액 조정 등 감정평가액 결정 과정
2. 공시지가기준법으로 토지를 감정평가한 경우 비교표준지의 선정 내용, 비교표준지와 대상토지를 비교한 내용 및 [610-1.5.2.5]에 따라 그 밖의 요인을 보정한 경우 그 내용
3. 적산법이나 수익환원법의 경우 기대이율 또는 환원율(할인율)의 산출근거
4. 일괄감정평가, 구분감정평가 또는 부분감정평가를 실시한 경우 그 이유
5. 감정평가액 결정에 참고한 자료가 있는 경우 그 자료의 명칭, 출처와 내용
6. 대상물건 중 일부를 감정평가에서 제외한 경우 그 이유
7. 그 밖에 이 기준이나 감정평가관계법규에서 감정평가액을 결정할 때 적도록 정한 사항

4 감정평가서의 서명과 날인

① 감정평가서에는 다음 각 호의 서명과 날인을 하여야 한다.

1. 감정평가를 한 감정평가사의 서명과 날인
2. 감정평가법인의 경우 대표사원 또는 대표이사의 서명이나 날인

② 감정평가법인은 감정평가서를 의뢰인에게 발급하기 전에 감정평가를 한 소속 감정평가사가 작성한 감정평가서의 적정성을 같은 법인 소속의 다른 감정평가사에게 심사하게 하여야 한다.

③ 제2항에 따라 적정성을 심사하는 감정평가사는 다음 각 호의 사항을 성실하고 책임감 있게 심사하여야 한다.

1. 감정평가서의 위산·오기 여부
2. 감정평가관계법규에서 정하는 바에 따라 대상물건이 적정하게 감정평가 되었는지 여부

④ 감정평가서의 적정성을 심사하는 감정평가사는 작성된 감정평가서의 수정·보완이 필요하다고 판단하는 경우에는 해당 감정평가서를 작성한 감정평가사에게 수정·보완 의견을 제시하고, 해당 감정평가서의 수정·보완을 확인한 후 규칙 별지 제1호서식 감정평가표에 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하여야 한다.

5 감정평가서의 발급 및 보존

① 감정평가업자는 감정평가서를 의뢰인에게 직접 발급하여야 한다. 다만, 의뢰인의 대리인이 감정평가서를 수령할 때에는 대리인의 신분을 확인하고 교부할 수 있다.

② 감정평가업자는 감정평가서 원본은 발급일로부터 5년 이상, 관련 서류는 2년 이상 보존하여야 한다.

600 물건별 감정평가

610 토지 및 그 정착물

1 토지의 감정평가

1.1 정의

토지란 소유권의 대상이 되는 땅으로서 지하·공중 등 정당한 이익이 있는 범위에서 그 상하를 포함한다.

1.2 자료의 수집 및 정리

① 토지의 가액결정에 참고가 되는 자료(이하 "가격자료"라 한다)에는 거래사례, 조성사례, 임대사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 토지의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

② 사례자료는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 이 항은 토지가 아닌 다른 물건의 감정평가에 준용한다.

1. 인근지역에 존재하는 사례일 것. 다만, 인근지역에 적절한 사례가 없는 경우에는 동일수급권 안의 유사지역에 존재하는 사례를 사용할 수 있다.
2. 정상적이거나 정상적인 것으로 보정할 수 있는 사례일 것
3. 시점수정이 가능한 사례일 것
4. 대상토지와 지역요인·개별요인 비교가 가능한 사례일 것

5. 토지 및 그 지상 건물이 일체로 거래된 경우에는 합리적으로 가액을 배분할 수 있을 것

1.3 가치형성요인의 분석

대상토지에 대한 감정평가를 하기 위해 토지 이용의 동질성을 기준으로 인근지역의 범위를 확정하고 일반요인·지역요인·개별요인 등 가치형성요인을 분석한다.

1.4 면적사정

① 토지의 면적사정은 토지대장상의 면적을 기준으로 하되, 다음 각 호의 경우에는 실제면적을 기준으로 할 수 있다.

1. 현장조사 결과 실제면적과 토지대장상 면적이 현저하게 차이가 나는 경우
2. 의뢰인이 실제면적을 제시하여 그 면적을 기준으로 감정평가할 것을 요청한 경우

② 제1항제1호의 경우에는 의뢰인에게 그 사실을 알려야 하며, 의뢰인이 요청한 면적을 기준으로 감정평가할 수 있다.

1.5 토지의 감정평가방법

1.5.1 감정평가방법

① 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

③ 법 제3조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

1. 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성에 필요한 토지의 감정평가
2. 「자산재평가법」에 따른 토지의 감정평가
3. 법원에 계속 중인 소송(보상과 관련된 감정평가를 제외한다)이나 경매를 위한 토지의 감정평가
4. 담보권의 설정 등을 위한 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지의 감정평가

1.5.2 공시지가기준법의 적용

1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 제1항 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하고 제1항제1호부터 제3호까지를 충족하는 표준지 중 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

③ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

1.5.2.2 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

1.5.2.3 시점수정

1.5.2.3.1 지가변동률의 적용

① 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 기준에 따른다.

1. 비교표준지와 같은 용도지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 공법상 제한이 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률(지가변동률의 조사·평가기준일이 1998년 1월 1일 이전인 경우에는 지목별 지가변동률을 말한다. 이하 같다)이나 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.
2. 비교표준지가 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우 또는 도시지역 안에서 용도지역이 미지정된 경우에는 녹지지역의 지가변동률을 적용한다. 다만, 녹지지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지

와 비슷한 이용상황의 지가변동률이나 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.
3. 표준지 공시지가의 공시기준일이 1997년 1월 1일 이전인 경우로서 비교표준지가 도시지역 밖에 있는 경우, 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우나 도시지역 안의 용도지역이 미지정된 경우에는 이용상황별 지가변동률을 적용한다. 다만, 비교표준지와 같은 이용상황의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지와 비슷한 이용상황의 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.

③ 제2항에 따라 지가변동률을 적용하는 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

④ 감정평가를 할 때 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하되, 월 단위로 구분하지 아니하고 일괄 추정방식에 따른다. 다만, 지가변동 추이로 보아 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률로 추정하는 것이 적절하지 않다고 인정되는 경우에는 조사·발표된 최근 3개월의 지가변동률을 기준으로 추정하거나 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동 추이를 분석·검토한 후 지가변동률을 따로 추정할 수 있다.

⑤ 지가변동률의 산정은 기준시점 직전 월까지의 지가변동률 누계에 기준시점 해당 월의 경과일수(해당 월의 첫날과 기준시점일을 포함한다. 이하 같다) 상당의 지가변동률을 곱하는 방법으로 구하되, 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 넷째 자리 이하는 반올림한다.

⑥ 해당 월의 경과일수 상당의 지가변동률 산정은 해당 월의 지가변동률이 조사·발표된 경우에는 해당 월의 총일수를 기준으로 하고, 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 지가변동률을 추정하는 경우에는 추정의 기준이 되는 월의 총일수를 기준으로 한다.

1.5.2.3.2 생산자물가상승률의 적용

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지가변동률을 적용하는 대신 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용하여 시점수정할 수 있다.
1. 조성비용 등을 기준으로 감정평가하는 경우
2. 그 밖에 특별한 이유가 있다고 인정되는 경우

② 제1항의 생산자물가상승률은 공시기준일과 기준시점의 각 직전 달의 생산자물가지수를 비교하여 산정한다. 다만, 기준시점이 그 달의 15일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속한 달의 생산자물가지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속한 달의 지수로 비교한다.

1.5.2.4 지역요인과 개별요인의 비교

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

1.5.2.4.2 개별요인의 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.

② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.

③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

④ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

1.5.3 거래사례비교법의 적용

1.5.3.1 거래사례의 선정

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.
1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것

2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

1.5.3.2 사정보정

사정보정은 [400-3.3.1.3]을 준용한다.

1.5.3.3 시점수정

시점수정은 [610-1.5.2.3.1]을 준용한다.

1.5.3.4 가치형성요인 비교

1.5.3.4.1 지역요인 비교

지역요인 비교는 [610-1.5.2.4.1]을 준용한다.

1.5.3.4.2 개별요인 비교

개별요인 비교는 [610-1.5.2.4.2]를 준용한다.

1.6 용도별 토지의 감정평가

1.6.1 주거용지

주거용지(주상복합용지를 포함한다)는 주거의 쾌적성 및 편의성에 중점을 두어 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가한다.

1. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태
2. 상가와의 거리 및 배치상태
3. 학교·공원·병원 등의 배치상태
4. 조망·풍치·경관 등 지역의 자연적 환경
5. 변전소·폐수처리장 등 위험·혐오시설 등의 유무
6. 소음·대기오염 등 공해발생의 상태
7. 홍수·사태 등 재해발생의 위험성
8. 각 획지의 면적과 배치 및 이용 등의 상태

1.6.2 상업·업무용지

상업·업무용지는 수익성 및 업무의 효율성 등에 중점을 두고 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가한다.

1. 배후지의 상태 및 고객의 질과 양
2. 영업의 종류 및 경쟁의 상태
3. 고객의 교통수단 상태 및 통행 패턴
4. 번영의 정도 및 성쇠의 상태
5. 번화가에의 접근성

1.6.3 공업용지

공업용지는 제품생산 및 수송·판매에 관한 경제성에 중점을 두고 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가한다.

1. 제품의 판매시장 및 원재료 구입시장과의 위치관계
2. 항만, 철도, 간선도로 등 수송시설의 정비상태
3. 동력자원, 용수·배수 등 공급처리시설의 상태
4. 노동력 확보의 용이성
5. 관련 산업과의 위치관계
6. 수질오염, 대기오염 등 공해발생의 위험성
7. 온도, 습도, 강우 등 기상의 상태

1.6.4 농경지

농경지는 농산물의 생산성에 중점을 두고 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가한다.

1. 토질의 종류
2. 관개·배수의 설비상태
3. 가뭄 피해나 홍수 피해의 유무와 그 정도
4. 관리의 편리성이나 경작의 편리성
5. 마을 및 출하지에의 접근성

1.6.5 임야지
임야지는 자연환경에 중점을 두고 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가한다.
1. 표고, 지세 등의 자연상태
2. 지층의 상태
3. 일조, 온도, 습도 등의 상태
4. 임도 등의 상태
1.7 특수토지의 감정평가
1.7.1 광천지
지하에서 온수·약수·석유류 등이 솟아 나오는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지(운송시설 부지를 제외한다. 이하 “광천지”라 한다)는 그 광천의 종류, 광천의 질과 양, 부근의 개발상태 및 편익시설의 종류와 규모, 사회적 명성, 그 밖에 수익성 등을 고려하여 감정평가하되, 토지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 가액은 포함하지 아니 한다.
1.7.2 골프장용지 등
① 골프장용지는 해당 골프장의 등록된 면적 전체를 일단지로 보고 감정평가하되, 토지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등(골프장 안의 클럽하우스·창고·오수처리시설 등을 포함한다)의 가액은 포함하지 아니한다. 이 경우 하나의 골프장이 회원제골프장과 대중골프장으로 구분되어 있을 때에는 각각 일단지로 구분하여 감정평가한다.
② 제1항은 경마장 및 스키장시설, 그 밖에 이와 비슷한 체육시설용지나 유원지의 감정평가에 준용한다.
1.7.3 공공용지
① 도로·공원·운동장·체육시설·철도·하천의 부지, 그 밖의 공공용지는 용도의 제한이나 거래제한 등을 고려하여 감정평가한다.
② 공공용지가 다른 용도로 전환하는 것을 전제로 의뢰된 경우에는 전환 이후의 상황을 고려하여 감정평가한다.
1.7.4 사도
① 사도가 인근 관련 토지와 함께 의뢰된 경우에는 인근 관련 토지와 사도부분의 감정평가액 총액을 전면적에 균등 배분하여 감정평가할 수 있으며 이 경우에는 그 내용을 감정평가서에 기재하여야 한다.
② 사도만 의뢰된 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가할 수 있다.
1. 해당 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접 토지와의 관계
2. 용도의 제한이나 거래제한 등에 따른 적절한 감가율
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 따른 도로의 감정평가방법
1.7.5 공법상 제한을 받는 토지
① 도시·군계획시설 저촉 등 공법상 제한을 받는 토지를 감정평가할 때(보상평가는 제외한다)에는 비슷한 공법상 제한상태의 표준지 공시지가를 기준으로 감정평가한다. 다만, 그러한 표준지가 없는 경우에는 [610-1.5.2.1]의 선정기준을 충족하는 다른 표준지 공시지가를 기준으로 한 가액에서 공법상 제한의 정도를 고려하여 감정평가할 수 있다.
② 토지의 일부가 도시·군계획시설 저촉 등 공법상 제한을 받아 잔여부분의 단독이용가치가 희박한 경우에는 해당 토지 전부가 그 공법상 제한을 받는 것으로 감정평가할 수 있다.
③ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지는 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가한다. 다만, 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가치형성에 미치는 영향이 미미하거나 관련 법령에 따라 주된 용도지역을 기준으로 이용할 수 있는 경우에는 주된 용도지역의 가액을 기준으로 감정평가할 수 있다.
1.7.6 일단(一團)으로 이용 중인 토지
2필지 이상의 토지가 일단으로 이용 중이고 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일괄감정평가를 할 수 있다.
1.7.7 지상 정착물과 소유자가 다른 토지
토지 소유자와 지상의 건물 등 정착물의 소유자가 다른 토지는 그 정착물이 토지에 미치는 영향을 고려하여 감정평가한다.
1.7.8 제시 외 건물 등이 있는 토지
의뢰인이 제시하지 않은 지상 정착물(종물과 부합물을 제외한다)이 있는 토지의 경우에는 소유자의 동일성 여부에 관계없이 [610-1.7.7]을 준용하여 감정평가한다. 다만, 타인의 정착물이 있는 국·공유지의 처분을 위한 감정평가의 경우에는 지상 정착물이 있는 것에 따른 영향을 고려하지 않고 감정평가한다.

1.7.9 공유지분 토지

① 1필지의 토지를 2인 이상이 공동으로 소유하고 있는 토지의 지분을 감정평가할 때에는 대상토지 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가한다. 다만, 대상지분의 위치가 확인되는 경우에는 그 위치에 따라 감정평가할 수 있다.

② 공유지분 토지의 위치는 공유지분자 전원 또는 인근 공유자 2인 이상의 위치확인동의서를 받아 확인한다. 다만, 공유지분 토지가 건물이 있는 토지(이하 “건부지”라 한다)인 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 위치확인을 할 수 있으며 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

1. 합법적인 건축허가도면이나 합법적으로 건축된 건물로 확인하는 방법
2. 상가·빌딩 관리사무소나 상가번영회 등에 비치된 위치도면으로 확인하는 방법

1.7.10 지상권이 설정된 토지

① 지상권이 설정된 토지는 지상권이 설정되지 않은 상태의 토지가액에서 해당 지상권에 따른 제한정도 등을 고려하여 감정평가한다.

② 저당권자가 채권확보를 위하여 설정한 지상권의 경우에는 이에 따른 제한 등을 고려하지 않고 감정평가한다.

1.7.11 규모가 과대하거나 과소한 토지

토지의 면적이 최유효이용 규모에 초과하거나 미달하는 토지는 대상물건의 면적과 비슷한 규모의 표준지 공시지가를 기준으로 감정평가한다. 다만, 그러한 표준지 공시지가가 없는 경우에는 규모가 과대하거나 과소한 것에 따른 불리한 정도를 개별요인 비교 시 고려하여 감정평가한다.

1.7.12 맹지

지적도상 도로에 접한 부분이 없는 토지(이하 “맹지”라 한다)는 「민법」 제219조에 따라 공로에 출입하기 위한 통로를 개설하기 위해 비용이 발생하는 경우에는 그 비용을 고려하여 감정평가한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 도로에 접한 것으로 보고 감정평가할 수 있다.

1. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 경우 등 관습상 도로가 있는 경우
2. 지역권(도로로 사용하기 위한 경우) 등이 설정되어 있는 경우

1.7.13 고압선등 통과 토지

① 송전선 또는 고압선(이하 “고압선등”이라 한다)이 통과하는 토지는 통과전압의 종별, 고압선등의 높이, 고압선등 통과부분의 면적 및 획지 안에서의 위치, 철탑 및 전선로의 이전 가능성, 지상권설정 여부 등에 따른 제한의 정도를 고려하여 감정평가할 수 있다.

② 고압선등 통과부분의 직접적인 이용저해율과 잔여부분에서의 심리적·환경적인 요인의 감가율을 파악할 수 있는 경우에는 이로 인한 감가율을 각각 정하고 고압선등이 통과하지 아니한 것을 상정한 토지가액에서 각각의 감가율에 의한 가치감소액을 공제하는 방식으로 감정평가한다.

1.7.14 택지 등 조성공사 중에 있는 토지

① 건물 등의 건축을 목적으로 농지전용허가나 산지전용허가를 받거나 토지의 형질변경허가를 받아 택지 등으로 조성 중에 있는 토지는 다음 각 호에 따라 감정평가한다.

1. 조성 중인 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 그 가격을 기준으로 감정평가한다.
2. 조성 중인 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 조성 전 토지의 소지가액, 기준시점까지 조성공사에 실제 든 비용상당액, 공사진행정도, 택지조성에 걸리는 예상기간 등을 종합적으로 고려하여 감정평가한다.

② 「도시개발법」에서 규정하는 환지방식에 따른 사업시행지구 안에 있는 토지는 다음과 같이 감정평가한다.

1. 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 환지예정지의 위치, 확정예정지번(블록·롯트), 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하여 감정평가한다. 다만, 환지면적이 권리면적보다 큰 경우로서 청산금이 납부되지 않은 경우에는 권리면적을 기준으로 한다.
2. 환지예정지로 지정 전인 경우에는 종전 토지의 위치, 지목, 면적, 형상, 이용상황 등을 기준으로 감정평가한다.

③ 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업시행지구 안에 있는 토지는 그 공법상 제한사항 등을 고려하여 다음과 같이 감정평가한다.

1. 택지개발사업실시계획의 승인고시일 이후에 택지로서의 확정예정지번이 부여된 경우에는 제2항제1호 본문을 준용하되, 해당 택지의 지정용도 등을 고려하여 감정평가한다.
2. 택지로서의 확정예정지번이 부여되기 전인 경우에는 종전 토지의 이용상황 등을 기준으로 그 공사의 시행정도 등을 고려하여 감정평가하되, 「택지개발촉진법」 제11조제1항에 따라 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역을 기준으로 한다.

1.7.15 석산

① 「산지관리법」에 따른 토석채취허가를 받거나 채석단지의 지정을 받은 토지, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 토석채취 개발행위허가를 받은 토지 또는 「골재채취법」에 따른 골재채취허가(육상골재에 한

함)를 받은 토지(이하 “석산”이라 한다)를 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다. 다만, 수익환원법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 토석의 시장성, 유사 석산의 거래사례, 평가사례 등을 고려하여 공시지가기준법 또는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

② 수익환원법을 적용할 때에는 허가기간동안의 순수익을 환원한 금액에서 장래 소요될 기업비를 현가화한 총액과 현존 시설의 가액을 공제하고 토석채취 완료시점의 토지가액을 현가화한 금액을 더하여 감정평가한다.

③ 제2항에서의 토석채취 완료시점의 토지가액을 현가화한 금액은 허가기간 말의 토지현황(관련 법령 또는 허가의 내용에 원상회복·원상복구 등이 포함되어 있는 경우는 그 내용을 고려한 것을 말한다)을 상정한 기준시점 당시의 토지 감정평가액으로 한다. 이 경우 〔610-1.5.1〕을 따른다.

④ 석산의 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토석(석재와 골재)의 가액과 토지가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2 건물의 감정평가

2.1 정의

건물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고, 그 밖에 「건축법」 시행령으로 정하는 것을 말한다.

2.2 자료의 수집 및 정리

건물의 가격자료에는 원가자료, 거래사례, 임대사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 건물의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

2.3 면적사정

① 건물의 면적사정은 건축물대장상의 면적을 기준으로 하되, 다음 각 호의 경우에는 실제면적을 기준으로 할 수 있다.

1. 현장조사 결과 실제면적과 건축물대장상 면적이 현저하게 차이가 나는 경우
2. 의뢰인이 실제면적을 제시하여 그 면적을 기준으로 감정평가할 것을 요청한 경우

② 제1항제1호의 경우에는 의뢰인에게 그 사실을 알려야 하며, 의뢰인이 요청한 면적을 기준으로 감정평가할 수 있다.

③ 제1항의 실제면적은 바닥면적으로 하되 「건축법」 시행령 제119조제1항제3호에 따라 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 실측에 의하여 산정한다.

2.4 건물의 감정평가방법

① 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 원가법으로 감정평가할 때 건물의 재조달원가는 직접법이나 간접법으로 산정하되, 직접법으로 구하는 경우에는 대상건물의 건축비를 기준으로 하고, 간접법으로 구하는 경우에는 건물신축단가표와 비교하거나 비슷한 건물의 신축원가 사례를 조사한 후 사정보정 및 시점수정 등을 하여 대상 건물의 재조달원가를 산정할 수 있다.

③ 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 적절한 건물의 거래사례를 선정하여 사정보정, 시점수정, 개별요인비교를 하여 비준가액을 산정한다. 다만, 적절한 건물만의 거래사례가 없는 경우에는 토지와 건물을 일체로 한 거래사례를 선정하여 토지가액을 빼는 공제방식이나 토지와 건물의 가액구성비율을 적용하는 비율방식 등을 적용하여 건물가액을 배분할 수 있다.

④ 수익환원법으로 감정평가할 때에는 전체 순수익 중에서 공제방식이나 비율방식 등으로 건물귀속순수익을 산정한 후 이를 건물의 환원율로 환원하여 건물의 수익가액을 산정한다.

⑤ 건물의 일반적인 효용을 위한 전기설비, 냉·난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 부대설비는 건물에 포함하여 감정평가한다. 다만, 특수한 목적의 경우에는 구분하여 감정평가할 수 있다.

2.5 특수한 경우의 건물

2.5.1 공법상 제한받는 건물

① 공법상 제한을 받는 건물이 제한을 받는 상태대로의 가격이 형성되어 있을 경우에는 그 가격을 기초로 하여 감정평가하여야 한다. 다만, 제한을 받는 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 제한을 받지 않는 상태를 기준으로 하되 그 제한의 정도를 고려하여 감정평가한다.

② 건물의 일부가 도시·군계획시설에 저촉되어 저촉되지 않은 잔여부분이 건물로서 효용가치가 없는 경우에는 건물 전체가 저촉되는 것으로 감정평가하고, 잔여부분만으로도 독립건물로서의 가치가 있다고 인정되는 경우에는 그 잔여부분의 벽체나 기둥 등의 보수에 드는 비용 등을 고려하여 감정평가한다.

③ 공법상 제한을 받는 건물로서 현재의 용도로 계속 사용할 수 있는 경우에는 이에 따른 제한 등을 고려하지 않고 감정평가한다.

2.5.2 기존 건물 상층부 등에 증축한 건물
증축부분의 경과연수는 기존 건물의 경과연수에 관계없이 증축부분의 실제경과연수를 기준하며 장래보존연수는 기존 건물의 장래보존연수 범위에서 적용하여 감가수정한다.
2.5.3 토지와 그 지상 건물의 소유자가 다른 건물
건물의 소유자와 그 건물이 소재하는 토지의 소유자가 다른 건물은 정상적인 사용·수익이 곤란할 경우에는 그 정도를 고려하여 감정평가한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 이에 따른 제한 등을 고려하지 않고 감정평가할 수 있다.
1. 건물의 사용·수익에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 사용·수익의 제한이 없는 상태로 감정평가할 것을 요청한 경우
2.5.4 공부상 미등재 건물
실지조사 시 의뢰되지 않은 공부상 미등재 건물이 있는 경우에는 의뢰인에게 감정평가 포함 여부를 확인하여 실측면적을 기준으로 감정평가할 수 있다.
2.5.5 건물 일부가 인접 토지상에 있는 건물
건물의 일부가 인접 토지상에 있는 건물은 그 건물의 사용·수익의 제한을 고려하여 감정평가한다. 다만, 그 건물의 사용·수익에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 이에 따른 제한 등을 고려하지 않고 감정평가할 수 있다.
2.5.6 공부상 지번과 실제 지번이 다른 건물
건물의 실제 지번이 건축물대장상이나 제시목록상의 지번과 다를 때에는 감정평가하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우로서 해당 건물의 구조·용도·면적 등을 확인하여 건축물대장과의 동일성이 인정되면 감정평가할 수 있다.
1. 분할·합병 등으로 인하여 건물이 있는 토지의 지번이 변경되었으나 건축물대장상 지번이 변경되지 아니한 경우
2. 건물이 있는 토지가 같은 소유자에 속하는 여러 필지로 구성된 일단지로 이용되고 있는 경우
3. 건축물대장상의 지번을 실제 지번으로 수정이 가능한 경우
2.5.7 녹색건축물
「녹색건축물 조성 지원법」 제2조제1호에 따른 녹색건축물은 온실가스 배출량 감축설비, 신·재생에너지 활용설비 등 친환경 설비 및 에너지효율화 설비에 따른 가치증가분을 포함하여 감정평가한다.
3 토지와 건물의 일괄감정평가
3.1 구분소유 부동산의 감정평가
3.1.1 정의
구분소유 부동산이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(대지 지분소유권을 의미한다. 이하 같다)을 말한다.
3.1.2 자료의 수집 및 정리
구분소유 부동산의 가격자료에는 거래사례, 원가자료, 임대사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 구분소유 부동산의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.
3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법
① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
3.1.4 대지사용권을 수반하지 않은 구분건물의 감정평가
대지사용권을 수반하지 않은 구분건물의 감정평가는 건물만의 가액으로 감정평가한다. 다만, 추후 토지의 적정지분이 정리될 것을 전제로 가격이 형성되는 경우에는 대지사용권을 포함한 가액으로 감정평가할 수 있다.
3.2 복합부동산의 감정평가
3.2.1 정의
복합부동산이란 토지와 건물이 결합되어 구성된 부동산을 말한다.
3.2.2 자료의 수집 및 정리
토지 및 건물의 자료의 수집 및 정리는 [610-1.2], [610-2.2]을 준용한다.
3.2.3 복합부동산의 감정평가방법
① 복합부동산은 토지와 건물을 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 토지와 건물이 일체로 거래되는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
② 제1항 단서에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

③ 토지와 건물을 일괄하여 감정평가한 경우의 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

4 산림의 감정평가

4.1 정의

산림이란 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 농지, 초지, 주택지, 도로, 그 밖의 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 시행령 제2조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 있는 입목·죽과 그 토지는 제외한다.

1. 집단적으로 자라고 있는 입목·죽과 그 토지
2. 집단적으로 자라고 있던 입목·죽이 일시적으로 없어지게 된 토지
3. 입목·죽을 집단적으로 키우는 데 사용하게 된 토지
4. 산림의 경영 및 관리를 위하여 설치한 도로(이하 "임도(林道)"라 한다)
5. 제1호부터 제3호까지의 토지에 있는 암석지(巖石地)와 소택지(沼澤地: 늪과 연못으로 둘러싸인 습한 땅)

4.2 자료의 수집 및 정리

산림의 가격자료에는 거래사례, 조성사례, 시장자료 등이 있으며, 대상 산림의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

4.3 산림의 감정평가방법

4.3.1 산림의 감정평가 원칙

① 산림은 산지와 입목을 구분하여 감정평가한다. 다만, 입목의 경제적 가치가 없다고 판단되는 경우에는 입목을 감정평가에서 제외할 수 있다.

② 유실수 단지의 감정평가는 [610-5]를 준용한다.

4.3.2 산지의 감정평가

「산지관리법」에 따른 산지의 감정평가는 [610-1]에 따른다. 다만, 산지로서 산지개량사업이 실시되었거나 산지보호시설이 되어 있는 경우에는 원가 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

4.3.3 입목의 감정평가

① 입목을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 거래사례비교법을 적용하는 것이 곤란하거나 적절하지 않은 경우에는 조림비용 등을 고려한 원가법 등을 적용할 수 있다.

4.3.4 임업부대시설의 감정평가

임업부대시설의 감정평가는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 임도 및 방화선(防火線)을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다. 다만, 산지의 감정평가액에 임도가액을 포함시킨 경우에는 따로 감정평가를 하지 아니한다.
2. 건물 및 소방망대(消防望臺)를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
3. 임간묘포(林間苗圃)를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 다만, 거래사례비교법의 적용이 곤란하거나 적절하지 않은 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.

4.3.5 산지와 입목의 일괄감정평가

산지와 입목을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

5 과수원의 감정평가

5.1 정의

과수원이란 집단적으로 재배하는 사과·배·밤·호도·귤나무 등 과수류 및 그 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지(주거용 건물이 있는 부지는 제외)를 말한다.

5.2 자료의 수집 및 정리

과수원의 가격자료에는 거래사례, 조성사례, 임대사례, 수익자료 등이 있으며, 대상 과수원의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

5.3 과수원의 감정평가방법

과수원을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

6 염전의 감정평가

6.1 정의

염전이란 「소금산업 진흥법」 제2조제3호에 따른 소금을 생산·제조하기 위하여 바닷물을 저장하는 저수지, 바닷물을 농축하는 자연증발지, 소금을 결정시키는 결정지 등을 지닌 지면을 말하며, 해주·소금창고, 용수로 및 배수로를 말한다.

6.2 자료의 수집 및 정리

염전의 가격자료에는 거래사례, 조성사례, 임대사례, 수익자료 등이 있으며, 대상 염전의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

6.3 염전의 감정평가방법

염전을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

620 공장재단과 광업재단

1 공장재단의 감정평가

1.1 정의

공장재단이란 영업을 하기 위하여 물품 제조·가공 등의 목적에 사용하는 일단의 기업용 재산(이하 “공장”이라 한다)으로서, 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

1.2 자료의 수집 및 정리

공장의 가격자료에는 다음과 같은 자료가 있으며, 대상 공장의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

1. 토지, 건물, 기계·기구 등 공장을 구성하는 자산은 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용한다.

2. 수익자료, 시장자료, 그 밖에 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1.3 공장의 감정평가방법

1.3.1 공장의 감정평가 원칙

① 공장을 감정평가할 때에는 공장을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가하여야 한다. 다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우 등은 [400-2.3-1]에 따라 일괄하여 감정평가할 수 있다.

② 제1항 단서에 따라 일괄하여 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

1.3.2 토지·건물의 감정평가

[610-1], [610-2]를 준용한다.

1.3.3 기계기구류의 감정평가

기계기구류의 감정평가는 [630-1]을 준용한다. 다만, 재조달원가는 기계기구류의 설치비용 등을 포함하여 산정한다.

1.3.4 구축물의 감정평가

① 구축물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

② 구축물이 주된 물건의 부속물로 이용 중인 경우에는 주된 물건에 대한 기여도 및 상관관계 등을 고려하여 주된 물건에 포함하여 감정평가할 수 있다.

1.3.5 과잉유휴시설의 감정평가

과잉유휴시설의 감정평가는 [630-2]를 준용한다.

1.3.6 무형자산의 감정평가

무형자산의 감정평가는 [650-3], [650-4]를 준용한다.

2 광업재단의 감정평가

2.1 광업재단의 정의

광업재단이란 광업권과 광업권을 바탕으로 광물을 채굴·취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산(이하 “광산”이라 한다)으로서, 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

2.2 자료의 수집 및 정리

광산의 가격자료는 다음 각 호와 같고, 대상 광산의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

1. 토지, 건물, 기계·기구 등 광산을 구성하는 자산은 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용한다.

2. 수익자료, 비용자료, 시장자료, 그 밖에 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.3 광산의 감정평가방법

① 광산을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

② 수익환원법을 적용할 때에는 대상 광산의 생산규모와 생산시설을 전제로 한 가행연수(稼行年數) 동안의 순수익을 환원한 금액에서 장래 소요될 기업비를 현가화한 총액을 공제하여 광산의 감정평가액을 산정한다.

630 기계기구류

1 기계기구류의 감정평가

1.1 정의

① 기계란 동력을 받아 외부의 대상물에 작용을 하는 설비 및 수동식 구조물로 일정한 구속운행에 의하여 작용을 하는 설비를 말한다.

② 기구란 인력 또는 기계에 의하여 이루어지는 모든 노동을 보조하는 것 또는 작업에 간접적으로 사용되는 물건을 말한다.

③ 장치란 내부에 원료 등을 수용하여 이를 분해, 변형, 운동시키는 설비를 말한다.

1.2 자료의 수집 및 정리

기계기구류의 가격자료에는 거래사례, 제조원가, 시장자료 등이 있으며, 대상 기계기구류의 특성에 맞는 적정한 자료를 수집하고 정리한다.

1.3 기계기구류의 감정평가방법

① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

1.3.1 재조달원가의 산정

1.3.1.1 국산기계기구류의 재조달원가

국산기계기구류의 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려한다.

1.3.1.2 도입기계기구류의 재조달원가

① 도입기계기구류의 재조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 한다. 다만, 수입시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 재조달원가가 부적정하다고 판단될 때에는 대상물건과 제작자·형식·성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 한다.

② 제1항의 방법에 따라 재조달원가를 산정하는 것이 불합리하거나 불가능한 경우에는 같은 제작국의 동종기계기구류로서 가치형성요인이 비슷한 물건의 최근 수입가격 또는 해당 기계기구류의 도입 당시 수입가격등을 기준으로 추정한 수입가격에 적정한 부대비용을 더하여 산정할 수 있다.

1.3.2 감가수정

① 기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 정률법으로 감가수정하는 것이 적정하지 않은 경우에는 정액법 또는 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.

② 내용연수는 경제적 내용연수로 한다.

③ 장래보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간으로 한다.

2 과잉유휴시설의 감정평가

① 다른 사업으로 전용이 가능한 과잉유휴시설은 정상적으로 감정평가하되, 전환 후의 용도와 전환에 드는 비용 및 시차 등을 고려하여야 한다.

② 다른 사업으로 전용이 불가능한 과잉유휴시설은 해체·철거 및 운반에 드는 비용 등을 고려하여 처분이 가능한 금액으로 감정평가할 수 있다.

640 의제부동산

1 자동차의 감정평가

1.1 정의

자동차란 「자동차관리법」 제2조제1호에 따른 원동기에 의하여 육상에서 이동할 목적으로 제작한 용구 또는 이에 견인되어 육상을 이동할 목적으로 제작한 용구를 말한다.

1.2 자료의 수집 및 정리

자동차의 가격자료에는 거래사례, 제조원가, 시장자료 등이 있으며, 대상 자동차의 특성에 맞는 적정한 자료를 수집하고 정리한다.

1.3 자동차의 감정평가방법

① 자동차를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 거래사례비교법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.

③ 원가법으로 감정평가할 때에는 정률법으로 감가수정한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 사용정도·관리상태·수리여부 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.

④ 자동차로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

2 건설기계의 감정평가

2.1 정의

건설기계란 건설공사에 사용할 수 있는 기계로서 「건설기계관리법」 시행령 <별표1>에 해당하는 물건을 말한다.

2.2 자료의 수집 및 정리

건설기계의 가격자료에는 거래사례, 제조원가, 시장자료 등이 있으며, 대상 건설기계의 특성에 맞는 적절한 자료를

수집하고 정리한다.
2.3 건설기계의 감정평가방법
① 건설기계를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 원가법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.
③ 건설기계를 원가법으로 감정평가할 때에는 정률법으로 감가수정한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 사용정도·관리상태·수리여부 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
④ 건설기계로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
3 선박의 감정평가
3.1 정의
선박이란「선박법」제1조의2 제1항에 따른 수상 또는 수중에서 항행용으로 사용하거나 사용할 수 있는 배 종류를 말하며, 그 구분은 다음 각 호와 같다.
1. 기선 : 기관(機關)을 사용하여 추진하는 선박과 수면비행선박
2. 범선 : 돛을 사용하여 추진하는 선박
3. 부선 : 자력항행능력(自力航行能力)이 없어 다른 선박에 의하여 끌리거나 밀려서 항행되는 선박
3.2 자료의 수집 및 정리
선박의 가격자료에는 거래사례, 제조원가, 시장자료 등이 있으며, 대상 선박의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.
3.3 선박의 감정평가방법
① 선박을 감정평가할 때에는 선체·기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.
② 선박을 감정평가할 때에는 선체는 총 톤수, 기관은 엔진 출력을 기준으로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.
③ 선박의 감가수정은 선체·기관·의장별로 정률법을 적용한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 사용정도·관리상태·수리여부 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
④ 제3항에 따라 감가수정을 하는 경우 「수산업법」 시행령 제69조에 따른 [별표4]를 적용하는 것을 원칙으로 한다.
⑤ 선박으로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
4 항공기의 감정평가
4.1 정의
항공기란 「항공법」제2조제1호에 따른 비행기, 비행선, 활공기(滑空機), 회전익(回轉翼) 항공기, 그 밖에 「항공법」 시행령으로 정하는 것으로서 항공에 사용할 수 있는 기기를 말한다.
4.2 자료의 수집 및 정리
항공기의 가격자료에는 거래사례, 제조원가, 비용자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 항공기의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.
4.3 항공기의 감정평가방법
① 항공기를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
② 항공기를 원가법으로 감정평가할 때에는 정률법으로 감가수정한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우에는 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법으로 감가수정할 수 있다.
③ 항공기의 정확한 비행시간 및 오버홀 비용을 확인할 수 있는 경우에는 주요 부분별 가격을 합산하여 항공기 전체의 감정평가액을 산정할 수 있다.
④ 항공기로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
650 권리
1 광업권의 감정평가
1.1 정의
광업권이란 「광업법」 제3조제3호에 따른 등록을 한 일정한 토지의 구역(이하 “광구”라 한다)에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상(鑛床)에 묻혀 있는 다른 광물을 탐사·채굴 및 취득하는 권리를 말한다.
1.2 자료의 수집 및 정리
이 기준 [620-2.2]을 준용한다.
1.3 광업권의 감정평가방법
① 광업권은 [620-2.3]에 따른 광산의 감정평가액에서 해당 광산의 현존시설의 가액을 빼고 감정평가하여야 한다.
② 현존시설의 가액은 적정 생산규모와 가행조건 등을 고려하되, 과잉유휴시설은 포함하지 아니한다.
③ 광업권의 존속기간은 20년을 초과하지 아니하는 범위에서 광상, 연장가능 여부 등을 고려하여 광업이 가능한

연한으로 결정한다.

2 어업권의 감정평가

2.1 정의

어업권이란 「수산업법」 및 「내수면어업법」에 따라 면허를 받아 배타적으로 어업을 경영할 수 있는 권리를 말한다.

2.2 자료의 수집 및 정리

어업권의 가격자료에는 거래사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 어업권의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

2.3 어업권의 감정평가방법

2.3.1 어업권의 감정평가 원칙

① 어업권을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수익환원법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

2.3.2 수익환원법의 적용

① 어업권을 수익환원법으로 감정평가할 때에는 어장 전체를 수익환원법으로 감정평가한 가액에서 해당 어장의 적정 시설가액을 뺀 금액으로 감정평가한다.

② 어장의 순수익을 산정하는 경우에는 장기간의 자료에 근거한 순수익을 산정하여야 한다.

③ 어업권의 존속기간은 어장의 상황, 어업권의 잔여기간 등을 고려하여 어업이 가능한 연한으로 결정한다.

④ 현존시설의 가액은 생산규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 감정평가하되, 과잉유휴시설은 제외한다.

2.3.3 거래사례비교법의 적용

어업권을 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 어종, 어장의 규모, 존속기간 등이 비슷한 인근의 어업권 거래사례를 기준으로 어업권의 가치에 영향을 미치는 개별요인을 비교하여 감정평가한다.

3 영업권의 감정평가

3.1 정의

영업권이란 대상 기업이 경영상의 유리한 관계 등 배타적 영리기회를 보유하여 같은 업종의 다른 기업들에 비하여 초과수익을 확보할 수 있는 능력으로서 경제적 가치가 있다고 인정되는 권리를 말한다.

3.2 자료의 수집 및 정리

영업권의 가격자료에는 거래사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 기업이 보유한 자산의 경우에는 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용하여, 대상 영업권의 감정평가에 있어서 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

3.3 영업권의 감정평가방법

3.3.1 영업권의 감정평가 원칙

① 영업권을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수익환원법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 거래사례비교법이나 원가법으로 감정평가할 수 있다.

3.3.2 수익환원법의 적용

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

1. 대상기업의 영업관련 기업가치에서 영업투하자본을 차감하는 방법

가. 영업관련 기업가치: [660-3.3.2]를 준용하여 산정. 단, 비영업용자산은 제외

나. 영업투하자본: 영업자산에서 영업부채를 차감하여 산정

2. 대상 기업이 달성할 것으로 예상되는 지속가능기간의 초과수익을 현재가치로 할인하거나 환원하는 방법

3.3.3 거래사례비교법의 적용

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

1. 영업권이 다른 자산과 독립하여 거래되는 관행이 있는 경우에는 같거나 비슷한 업종의 영업권만의 거래사례를 이용하여 대상 영업권과 비교하는 방법

2. 같거나 비슷한 업종의 기업 전체 거래가격에서 영업권을 제외한 순자산 가치를 차감한 가치를 영업권의 거래사례 가격으로 보아 대상 영업권과 비교하는 방법

3. 대상 기업이 유가증권시장이나 코스닥시장에 상장되어 있는 경우에는 발행주식수에 발행주식의 주당가격을 곱

한 가치에서 영업권을 제외한 순자산가치를 차감하는 방법

3.3.4 원가법의 적용

영업권을 원가법으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 방법으로 감정평가할 수 있다. 다만, 대상 영업권의 원가에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

1. 기준시점에서 새로 취득하기 위해 필요한 예상비용에서 감가요인을 파악하고 그에 해당하는 금액을 공제하는 방법
2. 대상 무형자산의 취득에 든 비용을 물가변동률 등에 따라 기준시점으로 수정하는 방법

4 지식재산권의 감정평가

4.1 정의

① “지식재산권”이란 특허권·실용신안권·디자인권·상표권 등 산업재산권 또는 저작권 등 지적창작물에 부여된 재산권에 준하는 권리를 말한다.

② “특허권”이란 「특허법」 에 따라 발명 등에 관하여 독점적으로 이용할 수 있는 권리를 말한다.

③ “실용신안권”이란 「실용신안법」에 따라 실용적인 고안 등에 관하여 독점적으로 이용할 수 있는 권리를 말한다.

④ “디자인권”이란 「디자인보호법」에 따라 디자인 등에 관하여 독점적으로 이용할 수 있는 권리를 말한다.

⑤ “상표권”이란 「상표법」에 따라 지정상품에 등록된 상표를 독점적으로 사용할 수 있는 권리를 말한다.

⑥ “저작권”이란 「저작권법」 제4조의 저작물에 대하여 저작자가 가지는 권리를 말한다.

4.2 자료의 수집 및 정리

지식재산권의 가격자료에는 거래사례, 비용자료, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 권리의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

4.3 지식재산권의 감정평가방법

4.3.1 지식재산권의 감정평가 원칙

① 지식재산권을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수익환원법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 거래사례비교법이나 원가법으로 감정평가할 수 있다.

4.3.2 수익환원법의 적용

① 지식재산권을 수익환원법으로 감정평가할 때에는 다음 각 호에 따른 방법으로 감정평가할 수 있다. 다만, 대상 지식재산권이 창출할 것으로 기대되는 적정 수익에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

1. 해당 지식재산권으로 인한 현금흐름을 현재가치로 할인하거나 환원하여 산정하는 방법
2. 기업전체에 대한 영업가치에 해당 지식재산권의 기술기여도를 곱하여 산정하는 방법

② 제1항제1호의 해당 지식재산권으로 인한 현금흐름은 다음 각 호의 방법에 따라 산정할 수 있다.

1. 해당 지식재산권으로 인해 절감 가능한 사용료를 기준으로 산정하는 방법
2. 해당 지식재산권으로 인해 증가된 현금흐름을 기준으로 산정하는 방법
3. 기업의 총이익 중에서 해당 지식재산권에 일정비율을 배분하여 현금흐름을 산정하는 방법

③ 제1항제2호의 기술기여도는 기업의 경제적 이익 창출에 기여한 유·무형의 기업 자산 중에서 해당 지식재산권이 차지하는 상대적인 비율로서 다음 각 호의 방법 등으로 산정할 수 있다.

1. 비슷한 지식재산권의 기술기여도를 해당 지식재산권에 적용하는 방법
2. 산업기술요소·개별기술강도·기술비중 등을 고려한 기술요소법

4.3.3 거래사례비교법의 적용

① 지식재산권을 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 방법으로 감정평가한다. 다만, 지식재산권의 거래사례에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

1. 비슷한 지식재산권의 거래사례와 비교하는 방법
2. 매출액이나 영업이익 등에 시장에서 형성되고 있는 실시료율을 곱하여 산정된 현금흐름을 할인하거나 환원하여 산정하는 방법

② 제1항제2호의 실시료율은 지식재산권을 배타적으로 사용하기 위해 제공하는 기술사용료의 산정을 위한 것으로, 사용기업의 매출액이나 영업이익 등에 대한 비율을 말한다. 이 경우 실시료율을 산정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 지식재산권의 개발비
2. 지식재산권의 특성

3. 지식재산권의 예상수익에 대한 기여도
4. 실시의 난이도
5. 지식재산권의 사용기간
6. 그 밖에 실시료율에 영향을 미치는 요인

4.3.4 원가법의 적용

지식재산권을 원가법으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 방법으로 감정평가할 수 있다. 다만, 대상 지식재산권의 원가에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

1. 기준시점에서 새로 취득하기 위해 필요한 예상비용에서 감가요인을 파악하고 그에 해당하는 금액을 공제하는 방법
2. 대상 지식재산권을 제작하거나 취득하는 데 들어간 비용을 물가변동률 등에 따라 기준시점으로 수정하는 방법

660 유가증권 등

1 주식의 감정평가

1.1 상장주식

1.1.1 정의

상장주식이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에서 정하는 증권상장 규정에 따라 증권시장에 상장된 증권 중 주권을 말한다.

1.1.2 자료의 수집 및 정리

상장주식의 가격자료에는 거래사례 등의 자료가 있으며, 대상 상장주식의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

1.1.3 상장주식의 감정평가방법

① 상장주식을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

② 제1항에 따라 거래사례비교법을 적용할 때에는 대상 상장주식의 기준시점 이전 30일간 실제거래가액의 합계액을 30일간 실제 총 거래량으로 나누어 감정평가한다.

③ 기준시점 이전 30일간의 기간 중 증자·합병 또는 이익이나 이자의 배당 및 잔여재산의 분배청구권 또는 신주인수권에 관하여 「상법」에 따른 기준일의 경과 등의 이유가 발생한 상장주식은 그 이유가 발생한 다음 날부터 기준시점까지의 실제거래가액의 합계액을 해당 기간의 실제 총 거래량으로 나누어 감정평가한다.

④ 상장주식으로서 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소(이하 “거래소”라 한다) 등의 시세가 없는 경우에는 [660-1.2.3]을 준용한다.

1.2 비상장주식

1.2.1 정의

비상장주식이란 주권비상장법인의 주권을 말한다.

1.2.2 자료의 수집 및 정리

① 비상장주식의 가격자료는 해당 기업과 관련된 거래사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 해당 기업을 구성하는 자산은 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용한다.

② 제1항 이외의 자료로써 관련 산업이나 대상 기업활동 등에 영향을 미치는 경제분석자료, 산업분석자료 및 내부현황분석자료를 수집 및 분석할 수 있다.

1.2.3 비상장주식의 감정평가방법

① 비상장주식은 기업가치에서 부채의 가치를 빼고 산정한 자기자본의 가치를 발행주식수로 나누어 감정평가한다. 다만, 비슷한 주식의 거래가격이나 시세 또는 시장배수 등을 기준으로 감정평가할 때에는 비상장주식의 주당가치를 직접 산정할 수 있다.

② 제1항의 기업가치를 감정평가할 때에는 [660-3]을 따른다.

2 채권의 감정평가

2.1 정의

채권이란 국채증권, 지방채증권, 특수채증권, 사채권, 기업어음증권 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 지급청구권이 표시된 것을 말한다.

2.2 자료의 수집 및 정리

채권의 가격자료에는 거래사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 채권의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.

2.3 채권의 감정평가방법

2.3.1 채권의 감정평가 원칙

2.3.1.1 상장채권
① 상장채권을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 거래사례를 수집할 수 없거나 시세를 알 수 없는 경우에는 수익환원법으로 감정평가할 수 있다.
2.3.1.2 비상장채권
① 비상장채권을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.
2.3.2 거래사례비교법의 적용
채권을 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 동종 채권의 기준시점 이전 30일간 실제거래가액의 합계액을 30일간 실제 총 거래량으로 나누어 감정평가한다.
2.3.3 수익환원법의 적용
① 채권을 수익환원법으로 감정평가할 때에는 지급받을 원금과 이자를 기간에 따라 적정수익률로 할인하는 방법으로 감정평가한다.
② 적정수익률은 거래소에서 공표하는 동종채권(동종채권이 없을 경우에는 유사종류 채권)의 기준시점 이전 30일간 당일 결제거래 평균수익률의 산술평균치로 한다. 다만, 같은 기간에 당일 결제거래 평균수익률이 없는 경우에는 보통거래 평균수익률 등 다른 수익률을 적용할 수 있다.
3 기업가치의 감정평가
3.1 정의
기업가치란 해당 기업체가 보유하고 있는 유·무형의 자산 가치를 말하며, 자기자본가치와 타인자본가치로 구성된다.
3.2 자료의 수집 및 정리
자료의 수집 및 정리는 [660-1.2.2]를 준용한다.
3.3 기업가치의 감정평가방법
3.3.1 기업가치의 감정평가방법
① 기업가치를 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 기업가치를 감정평가할 때에 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 원가법·거래사례비교법 등 다른 방법으로 감정평가할 수 있다.
3.3.2 수익환원법의 적용
기업가치를 수익환원법으로 감정평가할 경우에는 할인현금흐름분석법, 직접환원법, 옵션평가모형 등으로 감정평가한다.
3.3.3 거래사례비교법의 적용
기업가치를 거래사례비교법으로 감정평가할 경우에는 유사기업이용법, 유사거래이용법, 과거거래이용법 등으로 감정평가한다.
3.3.4 원가법의 적용
① 원가법을 적용할 때에는 대상 기업의 유·무형의 개별자산의 가치를 합산하여 감정평가한다.
② 계속기업을 전제로 하여 감정평가를 할 때에는 원가법만을 적용하여 감정평가해서는 아니 된다. 다만, 원가법 외의 방법을 적용하기 곤란한 경우에 한정하여 원가법만으로 감정평가할 수 있으며, 이 경우 정당한 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.
670 동산 등
1 동산의 감정평가
1.1 정의
동산이란 상품, 원재료, 반제품, 재공품, 제품, 생산품 등 부동산 이외의 물건을 말한다.
1.2 자료의 수집 및 정리
동산의 가격자료에는 거래사례, 제조원가, 시장자료 등이 있으며 대상 동산의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다.
1.3 동산의 감정평가방법
① 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
② 동산이 본래의 용도로 효용가치가 없는 경우에는 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
2 소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분에 대한 감정평가
2.1 정의

“소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분”이란 장기간 지속적으로 발생하는 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등(이하 “소음등”이라 한다)으로 대상물건에 직접적 또는 간접적인 피해가 발생하여 대상물건의 객관적 가치가 하락한 경우 소음등의 발생 전과 비교한 가치하락분을 말한다.

2.2 자료의 수집 및 정리

소음등으로 인한 가치하락분에 대한 감정평가에 참고가 되는 자료는 해당 물건의 자료의 수집 및 정리에 관한 규정을 준용하되, 소음등의 발생 전·후의 가격자료를 모두 수집하여야 한다.

2.3 소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분에 대한 감정평가방법

① 소음등으로 인한 대상물건의 가치하락분을 감정평가할 때에는 소음등이 발생하기 전의 대상물건의 가액과 소음등이 발생한 후의 대상물건의 가액 및 원상회복비용 등을 고려하여야 한다.

② 가치하락분에는 관련 법령에 따른 소음등의 허용기준, 원상회복비용 및 스티그마(STIGMA) 등을 고려하되, 일시적인 소음등으로 인한 가치하락 및 정신적인 피해 등 주관적 가치 하락은 제외한다. 다만, 가축 등 생명체에 대한 피해는 가치하락분에 포함할 수 있다.

③ 제1항에서 소음등의 발생 전과 발생 후의 대상물건의 가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액이나 수익환원법에 의한 수익가액으로 산정하되 소음등이 발생한 후의 대상물건의 가액은 다음 각 호와 같이 산정한다.

1. 비준가액 : 대상물건에 영향을 미치고 있는 소음등과 같거나 비슷한 형태의 소음등에 의해 가치가 하락한 상태로 거래된 사례를 선정하여 시점수정을 하고 가치형성요인을 비교하여 산정

2. 수익가액 : 소음등이 발생한 후의 순수익을 소음등으로 인한 위험이 반영된 환원율로 환원하여 산정

④ 가치하락분을 원가법에 의하여 직접 산정하는 경우에는 소음등을 복구하거나 관리하는 데 드는 비용 외에 원상회복 불가능한 가치하락분을 고려하여 감정평가한다.

3 임대료의 감정평가

3.1 정의

임대료(사용료를 포함한다. 이하 같다)란 임대차 계약에 기초한 대상물건의 사용대가로서 지급하는 금액을 말한다.

3.2 자료의 수집 및 정리

임대료의 자료의 수집 및 정리는 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용한다.

3.3 임대료의 감정평가방법

① 임대료를 감정평가할 때에는 임대사례비교법을 적용하여야 한다.

② 임대료의 산정기간은 1월이나 1년을 단위로 하는 것을 원칙으로 한다.

③ 임대료는 산정기간 동안에 임대인에게 귀속되는 모든 경제적 대가에 해당하는 실질임대료를 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 의뢰인이 보증금 등을 포함한 계약 내용에 따라 지급임대료를 산정하도록 요청할 때에는 해당 계약 내용을 고려한 지급임대료를 구하되, 감정평가서에 그 내용을 적어야 한다.

4 권리금의 감정평가

4.1 정의

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 유형재산이란 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 영업시설, 비품, 재고자산 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산을 말한다.

③ 무형재산이란 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 물리적·구체적 형태를 갖추지 않은 재산을 말한다.

4.2 자료의 수집 및 정리

권리금의 가격자료에는 거래사례, 수익자료, 시장자료 등이 있으며, 대상 권리금의 특성에 맞는 적절한 자료를 수집하고 정리한다. 유형재산의 경우에는 해당 물건의 자료의 수집 및 정리 규정을 준용한다.

4.3 권리금의 감정평가방법

4.3.1 권리금의 감정평가 원칙

① 권리금을 감정평가할 때에는 유형·무형의 재산마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 권리금을 개별로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 유형재산가액과 무형재산가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

4.3.2 유형재산의 감정평가

① 유형재산을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 원가법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 거래사례비교법 등으로 감정평가할 수 있다.

4.3.3 무형재산의 감정평가

4.3.3.1 무형재산의 감정평가방법

① 무형재산을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 거래사례비교법이나 원가법 등으로 감정평가할 수 있다.

4.3.3.2 수익환원법의 적용

무형재산을 수익환원법으로 감정평가할 때에는 무형재산으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 영업이익이나 현금흐름을 현재가치로 할인하거나 환원하는 방법으로 감정평가한다. 다만, 무형재산의 수익성에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

4.3.3.3 거래사례비교법의 적용

무형재산을 거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 감정평가한다. 다만, 무형재산의 거래사례에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

1. 동일 또는 유사 업종의 무형재산만의 거래사례와 대상의 무형재산을 비교하는 방법
2. 동일 또는 유사 업종의 권리금 일체 거래사례에서 유형의 재산적 가치를 차감한 가액을 대상의 무형재산과 비교하는 방법

4.3.3.4 원가법의 적용

무형재산을 원가법으로 감정평가할 때에는 대상 상가의 임대차 계약 당시 무형재산의 취득가액을 기준으로 취득 당시와 기준시점 당시의 수익 변화 등을 고려하여 감정평가한다. 다만, 무형재산의 원가에 근거하여 합리적으로 감정평가할 수 있는 다른 방법이 있는 경우에는 그에 따라 감정평가할 수 있다.

4.3.4 유형재산과 무형재산의 일괄감정평가

① 유형재산과 무형재산을 일괄하여 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 거래사례비교법 등으로 감정평가할 수 있다.

5 그 밖의 물건의 감정평가

이 기준에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

700 목적별 감정평가

710 담보평가

① 담보평가란 담보를 제공받고 대출 등을 하는 은행·보험회사·신탁회사·일반기업체 등(이하 “금융기관등”이라 한다)이 대출을 하거나 채무자(담보를 제공하고 대출 등을 받아 채무상환의 의무를 지닌 자를 말한다)가 대출을 받기 위하여 의뢰하는 담보물건(채무자로부터 담보로 제공받는 물건을 말한다)에 대한 감정평가를 말한다.

② 감정평가업자가 담보평가를 수행할 때에는 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 적용한다.

③ 감정평가업자는 담보평가의 의뢰와 수임, 절차와 방법, 감정평가서 기재사항 등에 관한 세부사항을 금융기관등과의 협약을 통하여 따로 정할 수 있다. 다만, 이 경우에도 관계법규 및 이 기준에 어긋나서는 아니 된다.

720 경매평가

① 경매평가란 해당 집행법원(경매사건의 관할 법원을 말한다)이 경매의 대상이 되는 물건의 경매에서 최저매각가격(물건의 매각을 허가하는 최저가격을 말한다)을 결정하기 위해 의뢰하는 감정평가를 말한다.

② 감정평가업자가 경매평가를 수행할 때에는 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 적용한다.

730 도시정비평가

1 적용 및 정의

① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 한다)에 따른 정비사업과 관련된 감정평가(이하 “도시정비평가”라 한다)를 수행할 때에는 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.

② 이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “재개발사업등”이란 도정법 제2조제2호나목의 주택재개발사업 및 라목의 도시환경정비사업을 말한다.

2. “재건축사업”이란 도정법 제2조제2호다목의 주택재건축사업을 말한다.
3. “종전자산”이란 도정법 제48조제1항제4호에 규정된 종전의 토지나 건물을 말한다.
4. “종후자산”이란 도정법 제48조제1항제3호에 규정된 분양예정인 대지나 건물을 말한다.
5. “국·공유재산의 처분”이란 도정법 제66조제4항부터 제6항까지에 따른 정비사업을 목적으로 우선매각하는 국·공유재산의 처분을 말한다.
6. “토지등의 수용등”이란 도정법 제38조에 따라 토지·물건이나 그 밖의 권리를 수용하거나 사용하는 것을 말한다.

2 도시정비평가의 대상

도시정비평가의 대상은 사업시행자 등이 감정평가를 요청한 물건으로 한다.

3 도시정비평가의 기준 및 방법

3.1 종전자산의 감정평가

① 종전자산의 감정평가는 사업시행인가고시가 있은 날의 현황을 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 종전자산의 감정평가는 조합원별 조합출자 자산의 상대적 가치비율 산정의 기준이 되므로 대상물건의 유형·위치·규모 등에 따라 감정평가액의 균형이 유지되도록 하여야 한다.
2. 해당 정비구역의 지정에 따른 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 감정평가한다.
3. 해당 정비사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역이나 용도지구 등의 토지이용계획이 변경된 경우에는 변경되기 전의 용도지역이나 용도지구 등을 기준으로 감정평가한다.

② 비교표준지는 해당 정비구역 안에 있는 표준지 중에서 [610-1.5.2.1]의 비교표준지 선정기준에 적합한 표준지를 선정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 해당 정비구역 안에 적절한 표준지가 없거나 해당 정비구역 안 표준지를 선정하는 것이 적절하지 아니한 경우에는 해당 정비구역 밖의 표준지를 선정할 수 있다.

③ 적용 공시지가의 선택은 해당 정비구역의 사업시행인가고시일 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 사업시행인가고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기준으로 한다.

3.2 종후자산의 감정평가

① 종후자산의 감정평가는 분양신청기간 만료일이나 의뢰인이 제시하는 날을 기준으로 하며, 대상물건의 유형·위치·규모 등에 따라 감정평가액의 균형이 유지되도록 하여야 한다.

② 종후자산은 인근지역이나 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사물건의 분양사례·거래사례·평가선례 및 수요성, 총 사업비 원가 등을 고려하여 감정평가한다.

3.3 국·공유재산의 처분을 위한 감정평가

국·공유재산의 처분을 위한 감정평가는 사업시행인가고시가 있은 날의 현황을 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따를 수 있다.

1. 재개발사업등의 사업구역 안에 있는 국·공유지를 사업시행자에게 매각하는 경우로서 도로 등의 지목을 “대”로 변경하여 감정평가를 의뢰한 경우에는 “대”를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 요인을 고려한 가액으로 감정평가한다.
2. 재건축사업구역 안에 있는 국·공유지는 공부상 지목에도 불구하고 “대”를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 요인 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.
3. 도정법 제66조제6항 단서에 따라 사업시행인가고시가 있은 날부터 3년이 지난 후에 매매계약을 체결하기 위한 국·공유재산의 감정평가는 가격조사 완료일의 현황을 기준으로 감정평가한다.

3.4 매도청구에 따른 감정평가

재건축사업구역 안의 토지등에 대한 도정법 제39조의 매도청구에 따른 감정평가는 법원에서 제시하는 날을 기준으로 한다. 다만, 기준시점에 현실화·구체화되지 아니한 개발이익이나 조합원의 비용부담을 전제로 한 개발이익은 배제하여 감정평가한다.

3.5 토지등의 수용등에 따른 감정평가

도시정비사업구역 안 토지등의 수용등에 따른 감정평가는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 [800 보상평가]에 따라 감정평가한다.

740 재무보고평가

1 적용 및 정의

① 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」(이하 “외감법”이라 한다) 제13조제3항의 회계처리기준에 따른 재무보고를 목적으로 하는 공정가치의 추정을 위한 감정평가(이하 “재무보고평가”라 한다)를 수행할 때에는 감정평가관계법규 및 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.

② 이 절은 국가·지방자치단체·공공기관의 자산과 시설에 대한 재평가 및 회계업무 등과 관련된 감정평가를 할 때에 준용한다.

2 재무보고평가의 대상 및 확인사항

① 재무보고평가의 대상은 회사·국가·지방자치단체·공공기관의 재무제표에 계상되는 유형자산·무형자산·유가증권 등의 자산 및 관련 부채와 재평가를 위한 시설 등의 자산으로서 의뢰인이 감정평가를 요청한 물건으로 한다.

② 재무보고평가를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 의뢰인과 협의하여 명확히 확인하여야 한다.

1. 의뢰인의 재무제표상의 자산분류 기준과 감정평가서에 표시될 감정평가 목록 분류의 기준의 일치 여부
2. 대상 자산에 대한 담보설정 등 소유권에 대한 제한사항의 내용

3 기준가치

① 재무보고평가는 공정가치를 기준으로 감정평가한다.

② 제1항의 공정가치는 한국채택국제회계기준에 따라 자산 및 부채의 가치를 추정하기 위한 기본적 가치기준으로서 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액을 말한다.

750 감정평가와 관련된 상담 및 자문 등

1 적용

감정평가업자가 법 제10조제6호에 따른 감정평가와 관련된 상담 및 자문(이하 “상담자문등”이라 한다)이나 법 제10조제7호에 따른 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공(이하 “정보제공등”이라 한다) 등의 업무를 수행할 때에는 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.

2 상담자문등

2.1 상담자문등의 수임

상담자문등을 수임하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 의뢰인과 협의하여야 한다.

1. 상담자문등의 목적
2. 상담자문등의 업무범위 및 소요시간
3. 대상물건 및 자료수집의 범위
4. 상담자문등의 의뢰조건 및 시점
5. 상담자문등의 보고 형식
6. 상담자문등의 수수료 및 실비의 청구와 지급
7. 상담자문등의 책임범위

2.2 상담자문등의 보고

상담자문등의 보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 의뢰인에 관한 사항 및 이용제한
2. 상담자문등 업무의 목적, 부대조건, 자문 대상, 적용기준
3. 보고서 작성일
4. 보고서의 책임범위

3 정보제공등

3.1 정보제공등의 접수

감정평가업자가 정보제공등을 수임할 때에는 다음 각 호의 사항을 의뢰인과 협의하여 계약내용에 포함하여야 한다.

1. 정보제공등의 목적 및 범위
2. 수행기간
3. 정보제공등의 보수
4. 결과보고서의 양식 및 성과품
5. 준수사항 및 비밀보장
6. 정보제공등의 중지 및 변경
7. 계약의 해제 등
8. 계약일자
9. 계약당사자
10. 그 밖의 업무특약사항

3.2 정보제공등의 수행 및 보고

① 감정평가업자가 정보제공등을 수행하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 정보제공등의 목적
2. 정보제공등의 업무범위
3. 대상물건 및 자료수집의 범위
4. 정보제공등의 의뢰조건 및 시점

② 감정평가업자는 정보제공등의 수행 시 객관적인 자료에 근거하여 합리적으로 분석하여야 한다.

③ 감정평가업자는 정보제공등의 보고서를 작성하는 경우 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 조사 및 분석결과 객관적으로 입증된 사실에 대한 기술
2. 인용자료의 출처
3. 보고서의 목적에 맞지 않는 사실이나 자료 등의 기술 배제
4. 일반인이 이해하기 쉬운 용어 사용

800 보상평가

810 취득하는 토지의 보상평가

1 목적

이 절은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다) 등 법령에 따라 공익사업을 목적으로 취득하는 토지에 대한 손실보상을 위한 감정평가를 수행할 때 준수하여야 할 구체적 기준을 정함으로써 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

2 적용

토지보상법 등 법령에 따라 공익사업을 목적으로 취득하는 토지에 대한 손실보상을 위한 감정평가(이하 “토지 보상평가”라 한다)를 수행할 때에는 토지보상법 등 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 적용한다.

3 정의

이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. <삭 제>
2. “건축물 등”이란 건축물·입목·공작물 그 밖에 토지에 정착한 물건을 말한다.
3. “무허가 건축물 등”이란 「건축법」 등 관련 법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물을 말한다.
4. “불법형질변경 토지“란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지를 말한다.
5. “미지급용지”란 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지를 말한다.
6. “사실상의 사도”란 「사도법」에 따른 사도 외의 도로로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 따라 도로로 결정된 이후부터 도로로 사용되고 있는 것은 제외한다)를 말한다.

가. 도로개설 당시의 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로

나. 토지소유자가 그 의사에 따라 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로

다. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로

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

4 토지 보상평가의 대상

① 토지 보상평가의 대상은 공익사업의 시행으로 인하여 취득할 토지로서 사업시행자가 보상평가를 목적으로 제시한 것(이하 “대상토지”라 한다)으로 한다.

② 대상토지의 현실적인 이용상황 및 면적 등은 사업시행자가 제시한 내용에 따르되 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업시행자에게 그 내용을 조회한 후 목록을 다시 제시받아 감정평가하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 수정된 목록의 제시가 없을 때에는 당초 제시목록을 기준으로 감정평가하되, 감정평가서에 현실적인 이용상황을 기준으로 한 단위면적당 가액(이하 “단가”라 한다) 또는 면적을 따로 기재한다.

1. 실지조사 결과 제시목록상의 이용상황과 현실적인 이용상황이 다른 것으로 인정되는 경우
2. 한 필지의 토지가 둘 이상의 이용상황인 경우로서 이용상황별로 면적을 구분하지 아니하고 의뢰된 경우(다른 이용상황인 부분이 주된 이용상황과 가치가 비슷하거나 면적비율이 뚜렷하게 낮아 주된 이용상황의 가치를 기준으로 거래될 것으로 추정되는 경우는 제외한다)
3. 공부상 지목이 “대”(공장용지 등 비슷한 지목을 포함한다. 이하 같다)가 아닌 토지가 현실적인 이용상황에 따라 “대”로 의뢰된 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(형질변경허가 관계 서류 등 신빙성 있는 자

료가 있거나 주위환경의 사정 등으로 보아 “대”로 인정될 수 있는 경우는 제외한다)
가. 제시면적이 인근지역에 있는 “대”의 표준적인 획지면적을 현저하게 초과하거나 미달되는 경우
나. 지상 건축물의 용도·규모 및 부속 건축물의 상황과 관련 법령에 따른 건폐율·용적률, 그 밖에 공법상 제한 등으로 보아 그 제시면적이 현저하게 과다하거나 과소한 것으로 인정되는 경우

5 토지 보상평가의 기준 및 방법

5.1 객관적 기준 감정평가

토지 보상평가는 기준시점에서의 일반적인 이용방법에 따른 객관적 상황을 기준으로 감정평가하며, 토지소유자가 갖는 주관적 가치나 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 것은 고려하지 아니한다.

5.2 현실적인 이용상황 기준 감정평가

토지 보상평가는 기준시점에서의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 관련법령 및 이 기준에서 달리 규정하는 경우는 그러하지 아니하다.

5.3 개별 감정평가

① 토지 보상평가를 할 때에는 대상토지 및 소유권외의 권리마다 개별로 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 개별로 보상액을 산정할 수 없는 등 특별한 사정이 있는 경우에는 소유권외의 권리를 대상토지에 포함하여 감정평가할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따른다.

1. 두 필지 이상의 토지가 일단지를 이루고 있는 경우에는 일괄감정평가한다. 다만, 이용상황 또는 용도지역등을 달리하여 가치가 명확히 구분되거나 소유자 등이 달라 이를 필지별로 감정평가할 이유나 조건이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 한 필지의 토지가 둘 이상의 이용상황으로 이용되거나 용도지역등을 달리하는 경우에는 이용상황 또는 용도지역등 별로 구분감정평가한다. 다만, 다른 이용상황으로 이용되거나 용도지역등을 달리하는 부분이 주된 이용상황 또는 용도지역등과 가치가 비슷하거나 면적비율이 뚜렷하게 낮아 주된 이용상황 또는 용도지역등의 가치를 기준으로 거래될 것으로 추정되는 경우에는 주된 이용상황 또는 용도지역등의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있다.

③ 제2항제2호에서 사업시행자가 이용상황별로 면적을 구분하여 제시하지 아니한 경우에는 주된 이용상황을 기준으로 감정평가하고 다른 이용상황 및 단가를 감정평가서에 따로 기재한다.

④ 제2항에 따라 감정평가할 때에는 감정평가서에 그 이유를 기재하여야 한다.

5.4 건축물 등이 없는 상태 상정 감정평가

토지 보상평가는 건축물 등이 없는 상태를 상정하여 감정평가한다. 다만, 건축물 등이 토지와 함께 거래되는 사례나 관행이 있어 그 건축물 등과 토지를 일괄하여 감정평가하는 경우에는 그러하지 아니하다.

5.5 해당 공익사업으로 인한 가격의 변동 배제 감정평가

① 토지 보상평가는 다음 각 호의 사항으로 인한 가치의 증감분을 배제한 가액으로 감정평가한다.

1. 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시된 것에 따른 가치의 증감분
2. 해당 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행한 토지이용계획의 설정·변경·해제 등에 따른 가치의 증감분
3. 그 밖에 해당 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행에 따른 가치의 증감분

② 제1항에서 해당 공익사업으로 인한 가치의 증감분을 배제할 때에는 〔810-5.6.3〕과 〔810-5.6.4.1〕을 따른다.

5.6 공시지가기준 감정평가

5.6.1 공시지가기준 감정평가방법

토지 보상평가는 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 기준시점까지의 관련 법령에 따른 해당 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 토지보상법 시행령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다. 이하 같다), 그 밖에 해당 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려한 적정가격으로 감정평가한다.

5.6.2 비교표준지의 선정

① 비교표준지의 선정은 [610-1.5.2.1]에 따른다.

② 택지개발사업·산업단지개발사업 등 공익사업시행지구 안에 있는 토지를 감정평가할 때에는 그 공익사업시행지구 안에 있는 표준지 공시지가를 선정한다.

③ 제2항에도 불구하고 특별한 이유가 있는 경우에는 해당 공익사업시행지구 안에 있는 표준지 공시지가의 일부를 선정대상에서 제외하거나, 해당 공익사업시행지구 밖에 있는 표준지 공시지가를 선정할 수 있다. 이 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

④ 비교표준지를 선정한 때에는 선정이유를 감정평가서에 기재한다.

5.6.3 적용공시지가의 선택

① 적용공시지가는 [610-1.5.2.2]에 따르되, 다음 각 호의 경우 그에 따른다.

1. 사업인정(다른 법률의 규정에 따라 사업인정으로 보는 경우를 포함한다. 이하 같다) 전의 협의에 의한 취득의 경우에는 해당 토지의 기준시점 당시에 공시된 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것으로 한다.
2. 사업인정 후의 취득의 경우에는 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 해당 토지에 대한 협의 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중에서 해당 사업인정고시일에 가장 가까운 시점의 것으로 한다.
3. 제1호와 제2호에도 불구하고 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨에 따라 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중에서 해당 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점의 것으로 한다.

② 제1항제3호에서 “취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우”란 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 경우를 말한다.

1. 해당 공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상일 것
2. 해당 공익사업시행지구 안에 있는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 표준지공시지가(해당 공익사업시행지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 "표준지공시지가"라 한다)의 평균변동률과 평가대상토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 전체의 표준지공시지가 평균변동률과의 차이가 3퍼센트 포인트 이상일 것
3. 해당 공익사업시행지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균변동률이 평가대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것

③ 제1항제2호 및 제3호에 따른 평균변동률은 해당 표준지별 변동률의 합을 표준지의 수로 나누어 산정하며, 공익사업시행지구가 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있는 경우 평가대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률은 시·군 또는 구별로 평균변동률을 산정한 후 이를 해당 시·군 또는 구에 속한 공익사업시행지구 면적 비율로 가중평균(加重平均)하여 산정한다. 이 경우 평균변동률의 산정기간은 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시된 당시 공시된 표준지공시지가 중 그 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가의 공시기준일부터 법 제70조제3항 또는 제4항에 따른 표준지공시지가의 공시기준일까지의 기간으로 한다.

④ 사업인정의 고시가 있은 이후에 공익사업시행지구의 확장이나 변경 등으로 토지의 세목 등이 추가고시됨에 따라 그 추가고시된 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지의 세목 등이 추가고시된 날짜를 사업인정고시일로 본다. 다만, 공익사업시행지구의 확장이나 변경 등이 없이 지적 분할 등에 의해 토지의 세목 등이 변경고시된 경우에는 그러하지 아니하다.

5.6.4 시점수정

5.6.4.1 지가변동률의 적용

① 지가변동률의 적용에는 [610-1.5.2.3.1]을 준용한다.

② 제1항을 적용할 때 비교표준지가 소재하는 시・군・구의 지가가 해당 공익사업으로 인하여 변동된 경우에는 해당 공익사업과 관계없는 인근 시・군・구의 지가변동률을 적용한다. 다만, 비교표준지가 소재하는 시・군・구의 지가변동률이 인근 시・군・구의 지가변동률보다 작은 경우에는 그러하지 아니하다.

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

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

5.6.4.2 생산자물가상승률의 적용

생산자물가상승률의 적용은 [610-1.5.2.3.2]에 따른다.

5.6.5 지역요인과 개별요인의 비교

지역요인과 개별요인의 비교는 [610-1.5.2.4]에 따른다.

5.6.6 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정은 [610-1.5.2.5]에 따른다.
② 그 밖의 요인 보정을 할 때에는 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동은 보정하여서는 아니 된다.
③ 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역(이하 “인근지역등”이라 한다)의 정상적인 거래사례나 보상사례(이하 이 조에서 “거래사례등”이라 한다)를 참작할 수 있다. 다만, 이 경우에도 그 밖의 요인 보정에 대한 적정성을 검토하여야 한다.
④ 제3항의 거래사례등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 다만, 제4호는 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 아니하다고 인정되는 사례의 경우에는 적용하지 아니한다.
1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 실제 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
4. [810-5.6.3]에 따른 적용공시지가의 선택기준에 적합할 것
5.7 기준시점의 결정
토지 보상평가의 기준시점은 협의에 의한 경우에는 협의성립 당시를, 재결에 의한 경우에는 수용재결 당시를 기준으로 한다.
6 유형별 토지 보상평가기준
6.1 공법상 제한을 받는 토지의 감정평가
6.1.1 공법상 제한을 받는 토지의 감정평가방법
공법상 제한을 받는 토지는 제한받는 상태대로 감정평가한다. 다만, 그 공법상 제한이 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우에는 제한이 없는 상태를 상정하여 평가한다.
6.1.2 용도지역등이 변경된 토지
용도지역등이 변경된 토지는 기준시점에서의 용도지역등을 기준으로 감정평가한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 변경 전 용도지역등을 기준으로 감정평가한다.
1. 용도지역등의 변경이 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하는 경우
2. 용도지역등의 변경이 해당 공익사업의 시행에 따른 절차로서 이루어진 경우
6.2 특수토지에 대한 감정평가
6.2.1 무허가건축물 등의 부지
① 무허가건축물 등의 부지에 대한 감정평가는 해당 토지에 무허가건축물 등이 건축될 당시의 이용상황을 기준하여 감정평가한다. 다만, 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등의 부지에 대한 감정평가는 기준시점에서의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다.
② 제1항 단서의 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등의 부지면적은 해당 건축물 등의 적정한 사용에 제공되는 면적을 기준으로 하되, 관련 법령에 따른 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없다.
6.2.2 불법형질변경 토지
① 불법형질변경 토지는 그 토지의 형질변경이 될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가한다. 다만, 1995년 1월 7일 당시 공익사업시행지구에 편입된 토지는 기준시점에서의 현실적인 이용상황을 기준으로 감정평가한다.
② 제1항에도 불구하고 형질변경이 된 시점이 분명하지 아니하거나 불법형질변경 여부 등의 판단이 사실상 곤란한 경우에는 사업시행자가 제시한 기준에 따른다.
6.2.3 미지급용지
① 미지급용지는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가한다.
② 미지급용지의 비교표준지는 종전 및 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 포함되지 않은 표준지를 선정한다.
③ 주위환경변동이나 형질변경 등으로 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황과 비슷한 이용상황의 표준지 공시지가가 인근지역등에 없어서 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 비교표준지로 선정한 경우에는 그 형질변경 등에 드는 비용 등을 고려하여야 한다.
6.2.4 사도법에 따른 사도부지
① 「사도법」에 따른 사도의 부지(이하 “사도부지”라 한다)에 대한 감정평가는 인근토지에 대한 감정평가액의 5분의 1 이내로 한다.
② 제1항에서 “인근토지”란 그 사도부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다.
6.2.5 사실상의 사도부지
① 사실상의 사도부지에 대한 감정평가는 인근토지에 대한 감정평가액의 3분의 1 이내로 한다.
② 제1항에서 “인근토지”란 [810-6.2.4-②]을 준용한다.

6.2.6 구거부지
① 구거부지(도수로부지는 제외한다. 이하 같다)에 대한 감정평가는 인근토지에 대한 감정평가액의 3분의 1 이내로 한다.
② 제1항에서 “인근토지”란 [810-6.2.4-②]을 준용한다.
6.2.7 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지
① 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지는 다음과 같이 감정평가하되, 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

감정평가액 = 해당 토지의 감정평가액 - 해당 토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 감정평가액

② 지하 또는 지상공간에 송유관 또는 송전선로 등이 시설되어 있으나 보상이 이루어지지 않은 토지는 이에 구애됨이 없이 감정평가한다.
6.2.8 폐기물이 매립된 토지
① 「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물이 매립된 토지나 「토양환경보전법」 제2조제2호에 따른 토양오염물질에 오염된 토지(이하 “폐기물이 매립된 토지 등”이라 한다)는 그 폐기물이 매립되기 전이나 그 토양오염물질에 오염되기 전의 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하되, 해당 토지의 이용저해 정도를 고려하여 감정평가한다.
② 감정평가업자는 실지조사 과정에서 폐기물의 매립이나 토양 오염 등이 의심되는 경우에는 사업시행자에게 폐기물 또는 토양오염물질의 종류, 매립규모 또는 오염정도, 오염정화비용 등에 대한 정밀조사를 요청할 수 있다. 정밀조사 결과 해당 토지가 폐기물이 매립된 토지 등이라고 확인될 때에는 제1항에 따라 감정평가한다.
6.3 그 밖의 토지에 관한 감정평가
6.3.1 개간비 등
① 개간비는 기준시점을 기준으로 개간에 통상 필요한 비용 상당액을 기준으로 감정평가한다. 이 경우 개간비는 개간후의 토지가액에서 개간전의 토지가액을 뺀 금액을 초과하지 못한다.
② 제1항에 따른 개간비를 감정평가할 때에는 개간전과 개간후의 토지의 지세·지질·비옥도·이용상황 및 개간의 난이도 등을 종합적으로 고려하여야 한다.
③ 제1항에 따라 개간비를 보상하는 경우 취득하는 토지의 감정평가액은 개간후의 토지가액에서 개간비를 뺀 금액으로 한다.
6.3.2 토지에 관한 소유권 외의 권리
① 취득하는 토지에 설정된 소유권 외의 권리는 해당 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 감정평가한다. 이 경우 점유는 권리로 보지 아니한다.
② 토지에 관한 소유권 외의 권리는 거래사례비교법에 따라 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따를 수 있다.
1. 해당 권리의 유무에 따른 토지가액의 차이로 감정평가하는 방법
2. 권리설정계약을 기준으로 감정평가하는 방법
3. 해당 권리를 통하여 획득할 수 있는 장래기대이익의 현재가치로 감정평가하는 방법
6.3.3 잔여지의 가치하락 등에 따른 손실
① 잔여지의 가치하락에 따른 손실액은 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가액(해당 토지가 공익사업시행지구에 편입됨으로 인하여 잔여지의 가치가 변동된 경우에는 변동되기 전의 가액을 말한다)에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가액을 뺀 금액으로 감정평가한다.
② 제1항에서의 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가액은 일단의 토지의 전체가액에서 공익사업시행지구에 편입되는 토지(이하 ‘편입토지’라 한다)의 가액을 뺀 금액으로 산정한다.
③ 공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지의 가액 및 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가액의 감정평가를 위한 적용공시지가는 [810-5.6.3]을 준용한다.
④ 잔여지의 공법상의 제한사항 및 이용상황 등은 편입토지의 보상 당시를 기준으로 한다.
⑤ 잔여지의 가치하락에 따른 손실액은 해당 공익사업의 시행으로 인하여 잔여지의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 경우에도 이를 고려하지 않고 감정평가한다.
⑥ 잔여지에 대한 시설의 설치 또는 공사로 인한 손실액은 그 시설의 설치나 공사에 통상 필요한 비용 상당액을 기준으로 산정한다.
6.3.4 잔여지의 매수
① 매수하는 잔여지는 일단의 토지의 전체가액에서 편입되는 토지의 가액을 뺀 금액으로 감정평가한다.

② 일단의 토지 전체가액 및 편입토지의 가액의 감정평가를 위한 적용공시지가는 [810-5.6.3]을 준용한다.
③ 일단의 토지 및 편입토지의 공법상의 제한사항 및 이용상황 등은 편입토지의 보상 당시를 기준으로 한다.
④ 기준시점 당시의 일단의 토지의 전체가액 및 편입토지의 가액을 감정평가할 때 해당 공익사업의 시행으로 인한 가치의 변동은 고려하지 아니한다.

6.3.5 환매토지

환매토지에 대한 환매당시의 가액은 다음 각 호의 기준에 따라 감정평가한다.
1. 적용공시지가는 환매당시에 공시되어 있는 공시지가 중 환매당시에 가장 가까운 시점의 공시지가로 한다.
2. 해당 공익사업에 따른 공법상 제한이나 가격의 변동이 있는 경우에는 이를 고려한 가액으로 감정평가한다. 다만, 해당 사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 인하여 그 공법상 제한이나 가격의 변동이 없어지게 되는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 이용상황 등의 판단은 환매당시를 기준으로 하되, 해당 공익사업의 시행 등으로 토지의 형질변경 등이 이루어진 경우에는 그 형질변경 등이 된 상태를 기준으로 한다. 다만, 원상회복을 전제로 하는 등 의뢰인으로부터 다른 조건의 제시가 있는 경우에는 그에 따른다.
4. 환매토지가 다른 공익사업에 편입되는 경우에는 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가기준은 다른 공익사업에 편입되는 경우와 같이 한다.

6.3.6 공익사업시행지구 밖 대지 등

① 공익사업시행지구 밖 토지의 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가기준은 해당 공익사업에 편입되는 경우와 같이 한다.
② 제1항에 따른 감정평가에서 해당 토지에 대한 공법상 제한이나 이용상황 등이 해당 공익사업의 시행 등으로 변경 또는 변동된 경우와 통로·도랑·담장 등의 신설, 그 밖에 공사가 필요하여 해당 토지의 가치가 변동된 경우에는 고려하지 아니한다.

820 사용하는 토지의 보상평가

1 목적

이 절은 토지보상법 등 법령에 따라 공익사업을 목적으로 사용하는 토지에 대한 손실보상을 위한 감정평가를 수행할 때 준수하여야 할 구체적 기준을 정함으로써 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

2 적용

토지보상법 등 법령에 따라 공익사업을 목적으로 사용하는 토지에 대한 손실보상을 위한 감정평가(이하 “토지사용 보상평가”라 한다)를 수행할 때에는 토지보상법·「도시철도법」·「전기사업법」 등 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.

3 정의

이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
1. “입체이용저해율”이란 토지의 지상 또는 지하 공간(이하 “지상공간 등”이라 한다)의 사용으로 인하여 해당 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적절한 율을 말한다.
2. “한계심도”란 토지소유자의 통상적인 이용행위가 예상되지 아니하고 지하시설물을 따로 설치하는 경우에도 일반적인 토지이용에 지장이 없을 것으로 판단되는 깊이를 말한다.

4 토지사용 보상평가의 대상

① 토지사용 보상평가의 대상은 공익사업의 시행으로 인하여 사용할 토지로서 사업시행자가 사용료 보상평가를 목적으로 제시한 것으로 한다.
② 제1항의 공익사업의 시행으로 인하여 사용할 토지는 지표 이외에 해당 토지의 지상 또는 지하공간의 일부도 그 대상으로 할 수 있다.

5 토지사용 보상평가의 방법

5.1 토지사용 보상평가

토지사용 보상평가는 임대사례비교법에 따른다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적산법으로 감정평가할 수 있다.
1. 적절한 임대사례가 없는 경우
2. 대상토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 감정평가하는 것이 적절하지 아니한 경우
3. 미지급용지에 대한 사용료를 감정평가하는 경우

5.2 지상공간 등의 사용에 대한 보상평가

5.2.1 지상공간 등의 사용에 대한 보상평가방법

토지의 지상공간 등의 일부를 사용하는 경우 그 사용료는 사용기간에 따라 다음 각 호와 같이 감정평가한다.
1. 한시적으로 사용하는 경우 : [820-5.1]에 따른 사용료의 감정평가액에 입체이용저해율을 곱하여 감정평가한다.
2. 구분지상권을 설정하거나 임대차계약 등에 따라 사실상 영구적으로 사용하는 경우 : [810-5.6]에 따른 해당 토지의 감정평가액에 입체이용저해율을 곱하여 감정평가한다.

5.2.2 입체이용저해율의 산정

5.2.2.1 입체이용저해율

[820-5.2.1]에 따라 사용료 감정평가를 할 때에 적용할 입체이용저해율은 건축물 등 이용저해율, 지하부분 이용저해율 및 그 밖의 이용저해율을 더하여 산정한다.

입체이용저해율 = 건축물 등 이용저해율 + 지하부분 이용저해율 + 그 밖의 이용저해율

5.2.2.2 건축물 등 이용저해율

건축물 등 이용저해율은 건축물 등 이용률에 최유효건축물의 층별효용비율 합계 대비 저해층의 층별효용비율 합계의 비율을 곱하여 산정하되, 세부 산정기준은 별도로 정할 수 있다.

5.2.2.3 지하부분 이용저해율

지하부분 이용저해율은 지하이용률에 심도별지하이용효율을 곱하여 산정하되, 세부 산정기준은 별도로 정할 수 있다.

830 권리의 보상평가

1 목적

이 절은 토지보상법 등 법령에 따라 공익사업의 시행으로 제한·정지 또는 취소되는 광업권·어업권 등 권리에 대한 손실보상을 위한 감정평가를 수행할 때 준수하여야 할 구체적 기준을 정함으로써 권리 보상평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

2 적용

① 광업권의 보상평가는 토지보상법 시행규칙 제43조 및 「광업법 시행규칙」 제19조 등 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.

② 어업권 보상평가는 토지보상법 시행규칙 제44조, 제63조 및 「수산업법」 시행령 <별표4> 등 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절이 정하는 바에 따른다.

③ 제2항의 어업권 보상평가에 관한 기준은 허가어업 및 신고어업(「내수면어업법」 제11조제2항에 따른 신고어업을 제외한다)의 손실보상을 위한 감정평가에 이를 준용한다.

3 정의

이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
1. “광업”이란 광물의 탐사 및 채굴과 이에 따르는 선광·제련이나 그 밖의 사업을 말한다.
2. “광업권”이란 탐사권과 채굴권을 말한다.
3. “탐사권”이란 등록을 한 일정한 토지의 구역(이하 “광구”라 한다)에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상에 묻혀 있는 다른 광물을 탐사하는 권리를 말한다.
4. “채굴권”이란 광구에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상에 묻혀 있는 다른 광물을 채굴하고 취득하는 권리를 말한다.
5. “광업손실”이란 공공사업의 시행으로 인하여 광업권의 취소 및 광구의 감소처분 또는 광산의 휴업으로 인한 손실과 기계장치·구축물(갱도포함)·건축물 등(이하 “시설물”이라 한다)에 관한 손실을 말한다.
6. “탐사”란 광산·탄전 등의 개발을 위하여 광상을 발견하고 그 성질·상태 및 규모 등을 알아내는 작업으로서 물리탐사·지화학탐사·시추탐사 및 굴진탐사를 말한다.
7. “채광”이란 목적광물의 채굴·선광·제련과 이를 위한 시설을 하는 것을 말한다.
8. “어업”이란 수산동식물을 포획·채취하거나 양식하는 사업을 말한다.
9. “어업권”이란 「수산업법」 제8조 및 「내수면어업법」 제6조에 따른 면허를 받아 어업을 경영할 수 있는 권리를 말한다.
10. “허가어업”이란 「수산업법」 제41조 및 「내수면어업법」 제9조에 따른 허가를 얻은 어업을 말한다.
11. “신고어업”이란 「수산업법」 제47조 및 「내수면어업법」 제11조에 따른 신고를 한 어업을 말한다.
12. “어업손실”이란 공익사업의 시행 등으로 인하여 어업권·허가어업·신고어업(이하 “어업권등”이라 한다)이 제한·정지 또는 취소되거나 「수산업법」 제14조 또는 「내수면어업법」 제13조에 따른 어업면허의 유효기간의 연장

이 허가되지 아니하는 경우 해당 어업권등 및 어선·어구 또는 시설물(이하 “시설물등”이라 한다)에 대한 손실을 말한다.
13. “어업취소손실”이란 공익사업의 시행 등으로 인하여 어업권등의 효력이 상실되거나 「수산업법」 제14조 또는 「내수면어업법」 제13조에 따른 어업면허의 유효기간의 연장이 허가되지 아니하여 발생한 손실을 말한다.
14. “어업정지손실”이란 공익사업의 시행 등으로 인하여 어업권등이 정지되어 발생한 손실을 말한다.
15. “어업제한손실”이란 공익사업의 시행 등으로 인하여 어업권등이 제한되어 발생한 손실을 말한다.
16. “전문용역기관”이란 「수산업법」 시행령 제69조 관련 <별표4>의 해양수산부장관이 지정하는 수산에 관한 전문 조사·연구기관 또는 교육기관을 말한다.

4 광업권 보상평가

4.1 광업권 보상평가의 대상

광업권 보상평가의 대상은 사업시행자가 보상평가를 목적으로 제시한 것으로 한다.

4.2 광업권의 소멸에 대한 감정평가

4.2.1 유형별 감정평가방법

① 광업권자가 조업 중이거나 정상적으로 생산 중에 휴업한 광산으로서 광물의 생산실적이 있는 경우에는 장래 수익성을 고려한 광산의 감정평가액을 기준으로 이전이나 전용이 가능한 시설물의 잔존가치를 뺀 금액에서 그 이전비를 더하여 감정평가한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 광산개발에 투자된 비용과 현재시설의 감정평가액에서 이전이나 전용이 가능한 시설의 잔존가치를 뺀 금액에 이전비를 더하여 감정평가한다.

1. 탐사권자가 탐사를 시작한 경우
2. 탐사권자가 탐사실적을 인정받은 경우
3. 채굴권자가 채굴계획의 인가를 받은 후 광물생산실적이 없는 경우

③ 탐사권자가 등록을 한 후 탐사를 시작하지 아니하거나 채굴권자가 채굴계획인가를 받지 아니한 경우에는 등록에 든 비용으로 산정한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 광업손실이 없는 것으로 본다.

1. 휴업중인 광산으로서 광물의 매장량이 없는 경우
2. 채광으로 채산이 맞지 아니하는 정도로 매장량이 소량인 경우
3. 제1호 또는 제2호에 준하는 상태인 경우

4.2.2 광산의 감정평가방법

광산의 감정평가는 [620-2.3]을 준용한다.

4.2.3 시설물의 감정평가방법

이전 또는 전용이 가능한 시설물의 잔존가치 및 이전비는 시설물의 종류에 따라 토지보상법 등 감정평가관계법규에서 정하는 바에 따라 감정평가한다.

4.3 광산의 휴업에 대한 감정평가

조업 중인 광산이 토지등의 사용으로 휴업을 한 경우에는 휴업기간에 해당하는 영업이익을 기준으로 감정평가한다. 이 경우 영업이익은 최근 3년간의 연평균 영업이익을 기준으로 한다.

5 어업권 보상평가

5.1 어업권 보상평가의 대상

① 어업권 보상평가의 대상은 사업시행자가 보상평가를 목적으로 제시한 것으로 한다.

② 어업권 보상평가를 할 때에는 피해범위, 어업피해손실의 구분, 피해정도 등은 전문용역기관의 조사결과를 참고할 수 있으며, 다만 조사결과가 불분명하거나 판단하기 어려운 경우에는 사업시행자와 협의 등을 거쳐 판단할 수 있다.

5.2 어업권 감정평가방법

어업권의 보상평가는 「수산업법」 시행령 별표 4에 따른다.

840 영업손실의 보상평가

1 목적

이 절은 토지보상법 등 법령에 따라 공익사업의 시행으로 영업을 폐지 또는 휴업하는 경우에 손실보상을 위한 감정평가를 수행할 때 준수하여야 할 구체적 기준을 정함으로써 영업손실 보상평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

2 적용

토지보상법 등 법령에 따라 공익사업의 시행으로 영업을 폐지 또는 휴업하는 경우에 손실보상을 위한 감정평가(이하 “영업손실의 보상평가”라 한다)를 수행할 때에는 토지보상법 시행규칙 제45조부터 제47조까지 등 감정평

가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.

3 정의

이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “영업이익”이란 기업의 영업활동에 따라 발생된 이익으로서 매출총액에서 매출원가와 판매비 및 일반관리비를 뺀 것을 말한다.
2. “소득”이란 개인의 주된 영업활동에 따라 발생된 이익으로서 자가노력비상당액(생계를 함께 하는 같은 세대안의 직계존속·비속 및 배우자의 것을 포함한다. 이하 같다)이 포함된 것을 말한다.
3. “영업의 폐지”란 공익사업시행지구에 편입된 영업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 영업을 폐지하는 것을 말한다.

가. 영업장소 또는 배후지(해당 영업의 고객이 소재하는 지역을 말한다. 이하 같다)의 특수성으로 인하여 해당 영업소가 소재하고 있는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다) 또는 인접하고 있는 시·군·구 지역안의 다른 장소에 이전하여서는 해당 영업을 할 수 없는 경우

나. 해당 영업소가 소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구 지역안의 다른 장소에서는 해당 영업의 허가등을 받을 수 없는 경우

다. 도축장 등 악취 등이 심하여 인근주민에게 혐오감을 주는 영업시설로서 해당 영업소가 소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구 지역안의 다른 장소로 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 경우

4. “영업의 휴업등”이란 공익사업시행지구에 편입된 영업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우를 말한다.

가. 공익사업의 시행으로 영업장소를 이전하여야 하는 경우

나. 공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨에 따라 잔여시설에 그 시설을 새로 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 해당 영업을 계속할 수 없는 경우

다. 그 밖에 영업을 휴업하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 영업을 계속하는 경우

4 영업손실 보상평가의 대상

① 영업손실 보상평가의 대상은 사업시행자가 보상평가를 목적으로 제시한 것으로 한다.

② 영업의 폐지 또는 영업의 휴업등에 대한 구분은 사업시행자의 의뢰내용에 의하되, 의뢰내용이 불분명하거나 그 구분에 이의가 있는 경우에는 사업시행자의 확인을 받아 처리한다.

5 영업의 폐지에 대한 손실의 감정평가

5.1 영업의 폐지에 대한 손실 감정평가방법

① 영업의 폐지에 대한 손실은 2년간의 영업이익(개인영업인 경우에는 소득을 말한다. 이하 같다)에 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등(이하 “영업용 고정자산 등”이라 한다)의 매각손실액을 더한 금액으로 감정평가한다.

② 임차인이 무허가건축물 등에서 사업인정고시일 등 1년 전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 영업하고 있는 경우에는 영업용 고정자산 등의 매각손실액을 제외한 감정평가액은 1천만원을 초과하지 못한다.

5.2 영업이익의 산정

① 영업이익은 해당 영업의 기준시점 이전 최근 3년간(특별한 사정에 의하여 정상적인 영업이 이루어지지 아니한 연도를 제외한다. 이하 같다)의 평균 영업이익을 기준으로 산정한다. 다만, 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨에 따라 영업이익이 감소된 경우에는 해당 공고 또는 고시일 전 3년간의 평균 영업이익을 기준으로 산정한다.

② 해당 영업의 실제 영업기간이 3년 미만이거나 영업시설의 확장 또는 축소, 그 밖에 영업환경의 변동 등으로 최근 3년간의 영업실적을 기준으로 영업이익을 산정하는 것이 곤란하거나 현저히 부적정한 경우에는 해당 영업의 실제 영업기간의 영업실적이나 그 영업시설규모 또는 영업환경 변동 이후의 영업실적을 기준으로 산정할 수 있다.

③ 개인영업으로서 제1항과 제2항에 따라 산정된 영업이익이 다음 산식으로 산정된 금액에 미달되는 경우에는 다음 산식으로 산정된 금액을 해당 영업의 영업이익으로 본다.

연간 영업이익 = 통계법 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따라 승인을 얻어 작성·공표한 제조부문 보통인부의 노임단가 × 25(일) × 12(월)

6 영업의 휴업 등에 대한 손실의 감정평가

6.1 영업의 휴업 등에 대한 손실의 감정평가방법

① 영업의 휴업에 대한 손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액에 다음 각 호의 비용을 합한 금액으로 감정평가한다.

1. 휴업기간중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비와 휴업기간중에도 정상적으로 근무하여야 하는 최소인원에 대한 인건비 등 고정적 비용
2. 영업시설·원재료·제품 및 상품(이하 “영업시설 등”이라 한다)의 이전에 소요되는 비용 및 이전에 따른 감손상당액
3. 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로 인하여 소요되는 부대비용

② 공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 계속할 수 없는 경우의 영업손실 및 영업규모의 축소에 따른 영업손실은 다음 각 호에 해당하는 금액을 더한 금액으로 감정평가한다. 이 경우 감정평가액은 제1항에 따른 감정평가액을 초과하지 못한다.

1. 해당 시설의 설치 등에 소요되는 기간의 영업이익
2. 해당 시설의 설치 등에 통상 소요되는 비용
3. 영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액

③ 건축물의 일부가 공익사업에 편입되는 경우로서 그 건축물의 잔여부분에서 해당 영업을 계속할 수 없는 경우에는 제1항에 따라 감정평가할 수 있다.

④ 임차인이 무허가건축물 등에서 사업인정고시일 등 1년 전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 영업하고 있는 경우에는 영업시설 등의 이전에 드는 비용 및 이전에 따른 감손상당액을 제외한 감정평가액은 1천만원을 초과하지 못한다.

⑤ 제1항 각 호 외의 부분에서 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액은 제1항 각 호 외의 부분의 휴업기간에 해당하는 영업이익의 20/100으로 하되, 그 금액은 1천만원을 초과하지 못한다.

6.2 영업이익의 산정

① 영업의 휴업등에 대한 손실 감정평가를 위한 영업이익의 산정은[840-5.2]를 준용한다.

② 제1항에 따른 영업이익을 산정하는 경우 개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구의 휴업기간의 가계지출비(휴업기간이 4개월을 초과하는 경우에는 4개월분의 가계지출비를 기준으로 한다)에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다.

6.3 휴업기간 및 보수기간 등

① 영업장소를 이전하는 경우의 휴업기간은 사업시행자로부터 제시가 있을 때에는 이를 기준으로 하고, 제시가 없을 때에는 4개월 이내로 한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 공익사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간 동안 영업을 할 수 없는 경우
2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 당해 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

② 제1항 단서에 따른 휴업기간은 사업시행자의 제시에 의하며, 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

③ 영업시설을 잔여시설에 새로 설치하거나 보수하는 경우에 사업시행자로부터 설치 또는 보수기간(이하 이 조에서 “보수기간 등”이라 한다)의 제시가 있을 때에는 이를 기준으로 하고, 보수기간 등의 제시가 없을 때에는 설치 또는 보수에 소요되는 기간으로 하되, 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

6.4 인건비 등 고정적 비용의 산정

인건비 등 고정적 비용은 영업장소의 이전 등으로 휴업기간 중에도 해당 영업활동을 계속하기 위하여 지출이 예상되는 다음 각 호의 비용을 더한 금액으로 산정한다.

1. 인건비 : 휴업·보수기간 중에도 휴직하지 아니하고 정상적으로 근무하여야 할 최소인원(일반관리직 근로자 및 영업시설 등의 이전·설치 계획 등을 위하여 정상적인 근무가 필요한 근로자 등으로서 보상계획의 공고가 있은 날 현재 3개월 이상 근무한 자로 한정한다)에 대한 실제지출이 예상되는 인건비 상당액
2. 제세공과금 : 해당 영업과 직접 관련된 제세 및 공과금
3. 임차료 : 임대차계약에 따라 휴업 중에도 계속 지출되는 임차료
4. 감가상각비 등 : 고정자산의 감가상각비상당액. 다만, 이전이 사실상 곤란하거나 이전비가 취득비를 초과하여 취득하는 경우에는 제외한다.
5. 보험료 : 계약에 따라 휴업 중에도 계속 지출되는 화재보험료 등
6. 광고선전비 : 계약 등에 따라 휴업 중에도 계속 지출되는 광고비 등

7. 그 밖의 비용 : 비용항목 중 휴업기간 중에도 계속 지출하게 되는 위 각 호와 비슷한 성질의 것

6.5 영업시설 등의 이전에 드는 비용의 산정

① 영업시설등의 이전에 드는 비용(이하 “이전비”라 한다)은 해체·운반·재설치 및 시험가동 등에 드는 일체의 비용으로 하되, 개량 또는 개선비용은 포함하지 아니한다. 이 경우 이전비가 그 물건의 취득가액을 초과하는 경우에는 그 취득가액을 이전비로 본다.

② 이전 전에 가격에 영향을 받지 아니하고 현 영업장소에서 매각할 수 있는 것에 대한 이전비는 제외한다.

6.6 영업시설등의 이전에 따른 감손상당액의 산정

① 영업시설 등의 이전에 따른 감손상당액은 현재가액에서 이전 후의 가액을 뺀 금액으로 한다.

② 이전으로 인하여 본래의 용도로 사용할 수 없거나 현저히 곤란한 영업시설 등에 대해서는 제1항에 불구하고 [840-5]를 준용한다.

6.7 그 밖의 부대비용

영업장소의 이전에 따른 그 밖의 부대비용은 이전광고비 및 개업비 등 지출상당액으로 한다.

6.8 영업규모의 축소에 따른 매각손실액의 산정

영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산등의 매각손실액의 산정은 [840-5]를 준용한다.

6.9 임시영업소 설치비용의 산정

① 임시영업소를 임차하는 경우의 설치비용은 다음 각 호의 비용을 더한 금액으로 산정한다.

1. 임시영업기간 중의 임차료 상당액과 설정비용 등 임차에 필요하다고 인정되는 그 밖의 부대비용을 더한 금액
2. 영업시설 등의 이전에 드는 비용 및 영업시설 등의 이전에 따른 감손상당액
3. 그 밖의 부대비용

② 임시영업소를 가설하는 경우의 설치비용은 다음 각 호의 비용을 더한 금액으로 산정한다.

1. 임시영업소의 지료 상당액과 설정비용 등 임차에 필요하다고 인정되는 그 밖의 부대비용을 더한 금액
2. 임시영업소 신축비용 및 해체·철거비를 더한 금액. 다만, 해체철거 시에 발생자재가 있을 때에는 그 가액을 뺀 금액
3. 영업시설 등의 이전에 드는 비용 및 영업시설 등의 이전에 따른 감손상당액
4. 그 밖의 부대비용

③ 제1항과 제2항에서 영업시설 등의 이전에 드는 비용 및 영업시설 등의 이전에 따른 감손상당액 및 그 밖의 부대비용은 [840-6.6]부터 [840-6.8]까지의 규정을 준용한다.

④ 제1항 및 제2항에 의한 보상액은 [840-6.1-①]에 따른 평가액을 초과하지 못한다.

900 행정사항

1 재검토기한

국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2017년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2019-594호, 2019. 10. 23.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.