

S + 감정평가실무 기본서(제12판) 추록은 본문 수정내용 중 일부를 수록하였으며, 소폭 개정된 사항은 포함되어 있지 않습니다.

12판 119~120페이지 check point 내용 중 '지수와 변동률' 내용 삭제

12판 121페이지 기본예제 04번 삭제

12판 161페이지 4줄 참고 내용 교체 & 추가

◦ 도급계약서

민간건설공사 표준도급계약서							
<ol style="list-style-type: none"> 1. 공 사 명 : ○○동 ○○○○-○○ 근린생활시설 신축공사 2. 공사장소 : 서울 ○○구 ○○동 ○○○○-○○ 3. 착공예정년월일 : 20○○년 4 월 1 일 (실 착공일 기준) 4. 준공예정년월일 : 20○○년 4 월 30 일 (착공일로부터 13개월) 5. 계약금액 : 일금 사십억원(₩ 4,000,000,000원, 부가가치세 별도) 6. 계약보증금 10% : 사억원정(₩ 400,000,000원, 부가가치세 별도) 7. 선 급 금 10% : 사억원정(₩ 400,000,000원, 부가가치세 별도) 선급금보증서 발행 (계약 체결 후 14 일 이내 지급) 8. 기 성 금 : 1) 월 1회 월기성 (신청 후, 7일 이내 지급) 2) 준공 후 10% (준공 후, 7일 이내 지급) 9. 하자담보책임기간 : 2년(3%) 10. 지체상금율 : 1일(계약금액의 0.5/1000) 11. 대가지급 지연 이자율 : 1일(계약금액의 0.5/1000) 12. 기타사항 : 	<p>도급인과 수급인은 합의에 따라 불임의 계약문서에 의하여 계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 계약의 증거로서 계약문서를 2통 작성하여 각 1통씩 보관한다.</p> <p>불임서류 : 1. 민간건설공사 도급계약 일반조건 1부 2. 공사계약특수조건 1부 3. 설계서 및 산출내역서 1부 등 각종자료</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">20○○년 2 월 16 일</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">도 급 인</td> <td style="width: 50%; border: none;">수 급 인</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">주소</td> <td style="border: none;">주소 경기도 고양시 일산동구</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">성명</td> <td style="border: none;">성명 ○○종합건설(주) 임 ○ ○ 대 표</td> </tr> </table>	도 급 인	수 급 인	주소	주소 경기도 고양시 일산동구	성명	성명 ○○종합건설(주) 임 ○ ○ 대 표
도 급 인	수 급 인						
주소	주소 경기도 고양시 일산동구						
성명	성명 ○○종합건설(주) 임 ○ ○ 대 표						

● **공사원가계산서**

공사명 : ○○동 100번지 근린생활시설 공사

비목		금액	산출근거	
순공사 원가	재료비	직접재료비	1,853,994,736	
		간접재료비	-	
		소계	1,853,994,736	
	노무비	직접노무비	1,053,926,756	
		간접노무비	126,471,211	직접노무비 × 12.0%
		소계	1,180,397,967	
	경비	기계경비	419,227,900	
		기타경비	63,722,247	(재료비 + 노무비) × 2.1%
		산재보험료	44,028,844	노무비 × 3.73%
		고용보험료	11,922,019	노무비 × 1.01%
		국민건강보험료	37,361,704	직접노무비 × 3.545%
		국민연금보험료	47,426,704	직접노무비 × 4.5%
		노인장기요양보험료	4,786,034	건강보험료 × 12.81%
		산업안전보건관리비	59,436,340	([재료비+직접노무비] × 1.86%)+5,349,000
		안전점검비	20,355,450	건설진흥법 제63조, 시행규칙 제60조
		하도급지급보증수수료	2,694,991	(재료비 + 직접노무비 + 기계경비) × 0.081%
		건설기계대여금	2,329,005	(재료비 + 직접노무비 + 기계경비) × 0.07%
		소계	713,291,237	
		순공사 원가		3,747,683,940
일반관리비		112,430,518	순공사원가 × 3.0%	
이윤		140,428,381	(노무비 + 경비 + 일반관리비) × 3.0%	
공급가액		4,000,542,839	(순공사원가 + 일반관리비 + 이윤)	
부가가치세		400,054,284	공급가액 × 10%	
도금액		4,400,597,123	공급가액 + 부가가치세	
총공사비		4,400,000,000	단수정리	

● **총괄집계비**

공사명 : ○○동 100번지 근린생활시설 공사

공사명	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계	
			단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액
건축공사	식	1		1,330,903,400		793,887,400		90,062,100		2,214,852,900
전기 통신 소방공사	식	1		108,537,639		85,860,000		-		194,397,639
기계 설비 소방공사	식	1		235,544,697		120,629,456		-		356,174,153
토목공사	식	1		179,009,000		53,549,900		329,165,800		561,724,700
계				1,853,994,736		1,053,926,756		419,227,900		3,327,149,392

12판 197페이지 자료 5 중 '3번' 내용 교체 & '5번' 내용 추가

3. 둘 이상의 거래사례 선택이 가능하며, 최종 감정평가액은 시산가액(단가)의 평균치를 기준하고, 최종 감정평가액은 반올림하여 억단위까지 결정한다.
5. 둘 이상의 거래사례에 의한 시간가액(단가)은 산술평균하여 결정한다.

12판 197페이지 예시답안 중 II, III. 내용 중 숫자 교체

I. 평가개요의 4.는 삭제

II. 거래사례 1 기준 비준가액

- 3,780,000 → 3,780,560
- 3,520,000 → 3,525,299

III. 거래사례 2 기준 비준가액

- 4,141,000 → 4,138,294
- 3,680,000 → 3,682,283

12판 197페이지 예시답안 중 IV. 내용 교체

시산가액의 산술평균치로 결정한다.

$$(3,525,299 + 3,682,283) \div 2 = 3,603,791 \text{원/m}^2 (\times 46,116.5 \approx 166,200,000,000 \text{원})$$

12판 230페이지 예시답안 중 아래서 2줄 끝에 주식 추가

소득수익률을 연간화할 때 상승식, 총화식으로 모두 처리가 가능할 것이나, 투자수익률 연간화 산정방식(한국부동산원 상업용 부동산 임대동향조사 보고서)을 준용하여 상승식을 적용하는 것이 타당할 것으로 보인다.

$$- \text{연간 투자수익률} = [(1 + \frac{r_{t-3}}{100}) \times (1 + \frac{r_{t-2}}{100}) \times (1 + \frac{r_{t-1}}{100}) \times (1 + \frac{r_t}{100}) - 1] \times 100$$

(여기서, r : 분기별 투자수익률 / t : 해당분기)

12판 262~263페이지 아래서 11줄 (6) 내용 교체

(6) 가치형성요인 비교¹⁾

① 주거용 구분건물

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성	
거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	

1) 구분건물 개별요인 비교표, 한국감정평가사 협회, 2026.01.

(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수	
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성 (용적률, 건폐율 등) 조경 및 녹지 등 조성상태	
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태	
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부	
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태	
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태	
	호별 요인	층별 효용	
위치별 효용 (동별 및 라인별)		일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성	
		향별 효용	
		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
		내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타 가치에 영향을 미치는 요인			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	
	행정적 규제		

② 상업용 구분건물

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성
인근 이용상황과의 관계성		
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성

(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등) 층간 이동경로의 편의성	
	건물의 노후도 및 관리상태		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유 무, 기계식 주차장의 유무 및 비율	
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등	
호별 요인	층별 효용		
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등) 주출입구와의 접근성 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)	
		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
		개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
기타요인	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		

③ 업무용 구분건물

요인구분	비교항목	세부항목	
(단지) 외부요인	주요시설의 접근	도심과의 접근성 공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성	
		교통의 편의성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)	
	업무환경 등	공원, 녹지 등과의 접근성 동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경 근무지원 환경(편의시설, 지원시설 등)의 수준	
		건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
(단지) 내부요인	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 등 승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리 정도	
	건물의 노후도 및 관리상태		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유 무, 기계식 주차장의 유무 및 비율	
	공용시설 등의 편의성	공용시설(회의실 등)의 상태, 내부 지원시설의 상태, 커뮤니 티 환경 제공	
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률 업무용도의 비율, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등	
호별 요인	층별 효용		
	위치별 효용	주출입구와의 접근성 승강기 및 계단의 접근성 향별 효용 조망, 소음의 영향 정도 등	
		전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기

	내부 설계 및 설비	평면구조, 호별 전면폭 길이, 창문의 유무 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무
기타요인	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

④ 산업용 구분건물

요인구분	비교항목	세부항목	
(단지) 외부요인	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	
		공급망 및 시장의 접근성	
		인력수급의 용이성	
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)	
		철도, 고속도로, 간선도로, 나들목(IC), 공항, 항만 등의 접근성	
	산업환경 등	물류 및 유통 환경의 편의성	
		에너지(전력 등)의 확보 용이성	
		기반시설의 상태	
		동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 산업 환경 지원시설, 공공기관, 연구기관, 편의시설 등의 접근성	
	(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
		건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 등, 공용시설(승강기, 계단실, 기계실, 화장실 등) 배치방식
승강기의 용량, 물류 승강기의 유무 및 용량, 호이스트·전력 등 설비 의 상태, 층고, 냉난방설비의 유무			
건물의 노후도 및 관리상태			
주차의 편리성		지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 주차장의 층고, 전용 주차공간의 유무 및 호당 주차대수	
지원시설 등의 상태		지원시설, 부대시설(상가 등), 공용시설(회의실, 휴게공간 등)의 유무 및 상태, 전용 기숙사의 유무	
공실률 및 입점업체 구성		건물 전체 공실률	
	입점업체의 특성(제조업, IT업, 물류업 등), 입점업체 간의 연계성		
호별 요인	층별 효용	층별 효용	
	위치별 효용	주출입구와의 접근성	
		승강기 및 물류 승강기와의 접근성	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기	
	내부 설계 및 설비	개별 호의 구조(층고, 기둥위치, 내력벽 유무 등)	
내부 설계(출입구 높이, 차량진입 동선의 편리성, 평면구조의 효율성, 전용 테라스 유무 등)			
차량접안 시설, 냉동·냉장 시설, 드라이브인(Drive-in) 시설 등의 유무			
기타요인	행정적 규제	개별법령에 따른 거래·용도·업종 등의 제한, 기타 개별법령에서 요구하는 인증	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		

⑤ 적용 시 유의사항

- 본 비교표의 비교항목 및 세부항목은 대상물건의 특성과 상황에 맞게 조정하여 적용할 수 있으며, 필요시 일부 항목을 삭제하거나 추가할 수 있다.
- 세부항목은 비교항목의 예시적 성격을 가지며, 대상물건과 비교사례물건에 대해 조사·확인 가능한 범위 내에서만 적용한다.
- 지역적 특성(대도시, 지방, 비도시 등)이나 비교사례물건과의 거리 등에 따라 적용 가능한 비교항목에 차이가 있을 수 있다.

▶ 예외적인 경우: 토지·건물 일체 품등비교의 적용이 적정하지 않다고 판단되는 경우 토지·건물 비교형태의 거래사례비교법을 적용할 수 있다.

$$\text{사례 전체 가격} \times \left[\frac{\text{사례 토지가격}}{\text{사례 전체가격}} \times \frac{\text{토지 요인}}{\text{비교치}} \times \frac{\text{본건 토지면적}}{\text{사례 토지면적}} + \frac{\text{사례 건물가격}}{\text{사례 전체가격}} \times \frac{\text{건물 요인}}{\text{비교치}} \times \frac{\text{본건 건물면적}}{\text{사례 건물면적}} \right]$$

이 경우 개발사업구역 내 노후한 공동주택 등 대지지분의 크기가 주요 가치형성요인인 경우에는 이를 반영하기 위한 적절한 세부비교항목을 적용할 수 있다.

⑥ 동일단지 내의 거래사례를 선정한 경우에는 단지외부요인 및 단지내부요인은 대응하다.

12판 282페이지 기본문제 자료 6 및 예시답안 II, VI 내용 교체

자료 6 수정

전월세전환율은 연12%이며, 임대료는 반올림하여 십만원 단위까지 표시한다.

II. 사례 부동산의 실질임대료 산정

516,000원 → 515,625원

VI. 실질임대료 결정

515,625 × 1.000(사정) × 1.05469 × 0.952 × 0.788 ≃ 407,964원/전유 m²(×280 = 114,200,000원)

12판 297페이지 CASIO 계산기 활용방법 중 내용 수정

- n = 10(기간)
- PV = -143,944,000(현재가치, -를 넣어야 함에 유의한다)
- PMT = 36,000,000(매기 불입금액)

12판 304페이지 위에서 5줄 아래에 표 추가

일반건축물대장(갑)	
건물ID 213034210024001	고유번호 1124410001-10010001
대지위치 서울특별시 용역구 서당동	지번 1031-3외 2필지
대지위치 서울특별시 용역구 서당동	
지번 1031-3외 2필지	지번 관련 주소 1031-33, 1031-34

12판 309페이지 4줄 (3) 제목 위에 표 추가

※ [토지] 서울특별시

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	지상권설정	2000년 9월 4일 제000000호	2000년 9월 4일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 310.6㎡(토지의 전부) 존속기간 2000년 9월 4일부터 만 30년 지료 없음 지상권자 주식회사 00은행 서울특별시

12판 331~332페이지 'Check Point 중 산지의 구분' 내용 삭제

12판 365페이지 마지막 줄에 법령 내용 추가

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 시행령

제9조의2(평가금액의 산정 시기 및 산정 방법)

③ 평가금액의 산정 방법은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 공사중단 건축물 : 해당 건축물의 착공 시점의 공사비용을 기준으로 하되, 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 산정
2. 공사중단 건축물의 대지 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하되, 공사중단 건축물로 인한 대지의 사용제한 사항 등을 고려하여 산정
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 공사중단 건축물등 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조, 제73조부터 제75조까지, 제75조의2 및 제76조를 준용하여 산정

12판 373페이지 위에서 6줄의 (4) 내용 교체

(4) 환적국을 거쳐서 도입되는 경우(원산지의 환율과 결제된 환율이 다른 경우)

제조국의 화폐로 환산하여 기계가격보정지수를 고려한다. 최종적으로 평가하고자 하는 화폐단위로 환산한다.

$$\text{도입가격} = \underbrace{[\$ \rightarrow \text{제조국}]}_{\text{[도입(신고) 당시 환율]}} \times \text{제조국 기계가격보정지수(Mr)} \times \underbrace{[\text{제조국} \rightarrow \text{₩}]}_{\text{[기준시점 환율]}}$$

예) 도입가격 산정방법

- 기호(1): 원산지가 일본이면서 도입 당시 수입가격(CIF)이 \$431,138으로 표시되어 있는 경우
- 기호(2): 원산지가 독일이면서 도입 당시 수입가격(CIF)이 \$221,080으로 표시되어 있는 경우

기호(1) 원산지 일본	기호(2) 원산지 독일
<p>① 제조국의 화폐로 환산 도입(신고)시점 당시의 대미화 환산율 (1\$ = 109.63¥)을 적용한다. $CIF\\$431,138 \times 109.63¥/\\$ $\approx ¥47,265,659(JPY)$</p>	<p>① 제조국의 화폐로 환산 도입(신고)시점 당시의 대미화 환산율 (1\$ = 0.8549€)을 적용한다. $CIF\\$221,080 \times 0.8549€/\\$ $\approx €189,001(EURO)$</p>
<p>② 기계가격 보정지수 적용 제조국(일본)의 도입(신고)시점 당시의 기계가격 보정지수(1.07010)를 적용한다.</p>	<p>② 기계가격 보정지수 적용 제조국(독일)의 도입(신고)시점 당시의 기계가격 보정지수(1.08151)를 적용한다.</p>
<p>③ 기준시점 원화 환율 적용 기준시점 당시의 원화 환율 (100¥ = 932₩)을 적용한다. $[CIF\\$431,138 \times 109.63¥/\\$] \times 1.07010 \times$ $[932₩/100¥] \approx 471,396,109₩$</p>	<p>③ 기준시점 환율 적용 기준시점 당시의 원화 환율 (1€ = 1,709₩)을 적용한다. $[CIF\\$221,080 \times 0.8549€/\\$] \times 1.08151 \times$ $[1,709₩/1€] \approx 349,331,200₩$</p>

12판 390페이지 1줄 제5절 제목 수정

제5절 무형자산(광업권 및 어업권)의 감정평가

12판 395페이지 4. → 제7절 수정

4. 영업권의 감정평가 → **제7절 무형자산(영업권 및 지식재산권)의 감정평가**

12판 396페이지 위에서 4줄 아래에 내용 추가

참고로, 감정평가상의 영업권은 사업결합 시 취득자가 지급한 대가가 취득한 순자산의 공정가치를 초과하는 금액으로 정의되는 회계상의 영업권과 구분되며, 인수 또는 합병 시에만 발생하는 회계상의 영업권과 다르게 실제 거래가 없더라도 사업체의 수익력이 존재 시 평가가 가능하다.

12판 401페이지 아래서 5줄 끝에 내용 추가

초과이익의 결정을 위한 정상이익률로는 i) 해당기업이 속한 산업의 유사기업의 평균이익률, ii) 해당기업이 속한 산업의 평균이익률, iii) 투자자 관점에서 (최소)요구수익률인 해당 기업의 자기자본비용을 이용하여 산정하는 것을 고려할 수 있다.

12판 408페이지 아래서 7줄 끝에 주식 내용 추가

해당 방법은 수익환원법에서의 로열티공제법과 맥을 같이 한다. 로열티공제법은 로열티 수입을 현재가치로 환원하여 가치를 산정하기 때문에 수익방식으로 분류되기도 하고, 시장에서 거래된 사례의 로열티 또는 로열티율을 참조하여 결정할 수 있기 때문에 시장방식으로 분류되기도 한다.

12판 409페이지 위에서 7줄 아래에 내용 추가

◉ 영업권과 지식재산권 비교

	영업권	지식재산권
정의	기업의 브랜드 명성, 고객 관계, 조직력 등 동종 업종보다 더 높은 수익을 낼 수 있는 '초과 수익력'	인간의 창조적 활동이나 경험 등으로 창출된 지식, 정보, 기술 등에 부여되는 '법적 권리'
발생원인	기업 활동 전반, 명성, 고객 관계	지식재산권 등록이나 창작 활동 등 법적 절차를 통해 발생
식별가능성	식별불가. 기업 전체와 분리하여 양도하거나 매각할 수 없음	식별가능. 특정 권리(특허, 상표 등)를 개별적으로 분리하여 매매하거나 대여 가능
법적 보호	법적 보호보다는 기업 경쟁력으로 유지	관련 법률(특허법, 상표법 등)에 의해 강력하게 보호됨
회계처리	주로 M&A 시 인식	개별적으로 가치 평가 및 등록

12판 409페이지 8줄 02 → 제8절 수정

02 유가증권 등의 감정평가 → 제8절 유가증권(주식 및 채권)의 감정평가

12판 413페이지 기본문제 중 자료 3 내용 교체

자료 3 해당 기업의 법인 등기사항전부증명서(일부) 등

1주의 금액	금 5,000원
발행할 주식의 총수	500,000주
발행주식의 총수와 그 종류 및 각각의 수	자본금의 액
발행주식의 총수	400,000주
보통주식	400,000주
	금 2,000,000,000원

평가의뢰 주식수 : 300,000주

12판 418페이지 두 번째 기본예제 교체

기본예제

아래 무담보 정상채권의 경제적 가치를 산정하되, 반올림하여 천원 단위까지 결정하시오.

자료

1. 대출원금 : 1,000,000,000원
2. 연평균이자율 : 20%
3. 만기 : 1차년도 150,000,000원, 2차년도 850,000,000원
4. 연평균 부실률(회수불가)(채권추심비용고려) : 30%(원금 및 이자 모두에 적용)
5. 할인율 : 15%

예시답안

1. 1차년도 현금흐름

대출원금회수 : $150,000,000 \times (1 - 0.3) = 105,000,000$ 원
 이자수취분 : $1,000,000,000 \times 20\% \times (1 - 0.3) = 140,000,000$ 원
 소계 : 245,000,000원

2. 2차년도 현금흐름

대출원금회수 : $(1,000,000,000 - 150,000,000) \times (1 - 0.3) = 595,000,000$ 원
 이자수취분 : $(1,000,000,000 - 150,000,000) \times 0.2 \times (1 - 0.3) = 119,000,000$ 원
 소계 : 714,000,000원

3. 현재액

$$\frac{245,000,000}{1.15} + \frac{714,000,000}{1.15^2} \approx 752,930,000 \text{원 (원금대비 75.3\%)}$$

12판 419페이지 3줄 03 → 제6절 수정

03 기업가치의 감정평가 → 제6절 기업가치의 감정평가

12판 425페이지 ㉠ 내용 추가 및 ㉡ → ㉢ 내용 수정

㉠ 자본구조

가중평균자본비용(WACC) 산정에서 자기자본비용과 타인자본비용에 적용되는 자본의 구성비율은 장부가치가 아닌 시장가치 또는 목표자본구조를 이용하여 산출한다. 즉, 가중평균자본비용은 각 자금의 원천에 대한 기회비용을 시장가치 또는 목표자본구조를 가중치로 평균한 것을 의미한다.

또한, 가중평균자본비용에서의 타인자본은 회계상 부채가 아닌 영업부채를 공제한 이자지급부부채로 구성된 타인자본임에 유의할 필요가 있다.

㉡ 가중평균자본비용(Weighted Average Cost of Capital)

$$WACC = k_e \times \frac{S}{S+B} + k_d \times \frac{B}{S+B}$$

k_e : 자기자본비용	k_d : 타인자본비용
S : 자기자본총액	B : 이자지급부채총액
S+B : 투하자본	

425페이지 아래서 1줄~7줄 내용 삭제

12판 426페이지 '㉢ 기업가치의 평가' 위에 ㉢ 내용 추가

㉢ 영구성장률 및 추정기간²⁾

㉣ 영구성장률

영구성장률은 기업이나 자신의 미래 현금흐름이 영구히 성장할 것으로 가정하는 일정한 비율을 의미한다. 영구성장률을 추정하는 방법으로는 i) 유사기업의 과거 잉여현금흐름 또는 세후영업이익 분석을 통해 평가대상 기업의 장기적인 영구성장률을 추정하는 방법, ii) 기업의 성장은 계속적으로 이루어지거나, 거시경제 성장률보다는 낮은 성장률을 보일 것이라는 가정하에 소비자물가상승률 등을 고려하여 영구성장률은 2~3% 내외로 설정하는 방법, iii) 영구성장률을 0%로 가정하는 방법이 있다.

기업의 영구성장률은 사업 내 기업의 경쟁구조, 기업의 성장 전망, 기업이 제공하는 제품 및 용역 등의 특성과 수명주기, 거시경제 지표 등을 종합고려하여 결정함이 바람직하다. 실무적으로 영구성장률은 3% 이상으로 추정하지 않으며, 대체로 0~2% 수준의 안정성장률을 적용하고 있다.

㉤ 추정기간

계속기업을 전제하므로 기업의 수익 실현기간인 추정기간은 영구적 기간을 전제로 한다. 그러나 우리나라 기업들의 평균 생존기간이나 사업 또는 제품의 수명주기의 유한성, 프로젝트 사업이나 프로젝트 기업은 존속기간이 확정되어 있으므로 존속기간이 유한해야 한다는 의견도 있다.

따라서 추정기간은 평가목적, 업종유형, 규모, 기업의 초과이익 창출기간 및 관련업종의 평균 수명기간, 제품 수명주기 등을 근거로 검토하여야 한다.

기존의 ㉢ → ㉣

426페이지 아래서 1줄 삭제

2) 감정평가 실무매뉴얼 무형자산(영업권, 지식재산권) 감정평가편, 한국감정평가사협회, 2025.08.

12판 427페이지 위에서 6줄 (2) 및 (3) 내용 수정

(2) 직접환원법³⁾

직접환원법은 기업의 한 개 연도의 기업잉여현금흐름을 추정하거나 여러 해의 기업잉여현금흐름의 평균액을 추정하여 환원함으로써 기업가치를 평가한다. 직접환원법은 할인현금수지분석법에 비하여 비교적 간단한 방법이나 안정화된 소득으로서 한 개 연도의 안정화된 기업잉여현금흐름을 추정하기가 쉽지 않다.

(3) 옵션평가모형⁴⁾

옵션평가모형은 경영자의 의사결정 상황에 따라 변동되는 미래의 현금흐름과 투자에 따른 비용을 감안하여 기업의 가치를 평가하는 모형이다. 환경변화에 따른 의사결정의 불확실성을 감정평가시 고려할 수 있다는 장점이 있으나, 각 의사결정 상황이 합리성, 합법성하에서 이루어졌는지가 우선 검토되어야 하며, 의사결정의 주체나 방법에 따라 여러 개의 감정평가 금액이 발생할 수 있다는 한계점이 있다.

12판 433페이지 1줄 제6절 → 제9절 수정

12판 450페이지 1줄 제7절 → 제10절 수정

12판 454페이지 밑에서 10줄에 내용 추가

⦿(참고) 구분지상권 설정등기 예시

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
14	구분지상권 설정	2000년00월 00일 제000000호	2000년00월 00일 설정계약	목적 전기공작물(송전선등)의 건설과 소유 범위 토지의 북서쪽 송전선이 통과하는 1041m ² 의 지표면의 상공 50미터에서 70미터까지의 공중공간 존속기간 전기공작물의 존속기간까지 지료 구분지상권 존속기간 동안의 총지료금액 금48,277,408원 지급시기 일시지급 지상권자 한국전력공사

12판 458~459페이지 '구분시장권 설정면적' 내용 삭제

12판 462페이지 1줄 제8절 → 제11절 수정

12판 476페이지 1줄 제9절 → 제12절 수정

12판 482페이지 1줄 제10절 → 제13절 수정

3) 감정평가실무매뉴얼 무형자산(영업권, 지식재산권) 감정평가편, 한국감정평가사협회, 2025.08.

4) 감정평가실무매뉴얼 무형자산(영업권, 지식재산권) 감정평가편, 한국감정평가사협회, 2025.08.

12판 482페이지 위에서 11줄 '개발부담금' 내용 교체

개발부담금 = 개발이익(종료시점지가 - 개시시점지가 - 정상지가상승분) × 부담률
(계획입지사업⁵⁾ 20%, 개별입지사업⁶⁾ 25%)

» 다만, 개발제한구역에서 부담금 부과대상 개발사업을 시행하는 경우로서 납부의무자가 개발제한구역으로 지정될 당시부터 토지소유자인 경우에는 부담률 20% 적용(법 제13조)

12판 483페이지 (3) 내용 추가

(3) 부담금 부과 대상 개발사업의 인가 등을 받은 날과 준공인가 등을 받은 날⁷⁾

사업 종류	근거 법률 및 사업명	인가 등을 받은 날	준공인가 등을 받은 날
1. 택지개발사업(주택단지 조성사업을 포함한다)	가. 삭제 <2016.12.30.>		
	나. 「주택법」에 따른 대지조성사업	사업계획 승인일	사용검사일
	다. 「주택법」에 따른 주택건설사업		
	라. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업	택지개발지구 지정일	준공검사일
2. 산업단지개발사업	가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지개발사업		
	다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업단지개발사업		
	라. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지개발사업		
	마. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화사업 단지조성사업	실시계획 승인일	준공인가일
3. 관광단지조성사업(온천 개발사업을 포함한다)	가. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업	조성계획 승인일	준공검사일 또는 제9조 제3항에 따른 날
	나. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지 설치사업	실시계획 인가일	준공검사일
	라. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원사업	실시계획 인가일	준공검사일
	마. 「온천법」에 따른 굴착사업	굴착허가일	제9조 제3항에 따른 날
	바. 「온천법」에 따른 온천 개발사업	온천개발계획 승인일	온천이용 허가일
	사. 「자연공원법」에 따른 공원사업	사업시행 허가일	제9조 제3항에 따른 날
4. 도시개발사업 지역개발사업 및 도시환경정비사업	가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업	실시계획 승인일	준공검사일
	나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	실시계획 인가일	준공검사일
	다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업	사업시행 인가일	준공인가일

5) 계획입지사업 : 선계획 후개발 원칙에 따라 지구단위계획 등을 수립하여 시행하는 대규모 개발사업(법 제5조 제1항 제1호~제6호)

① 택지개발사업(주택단지조성사업 포함), ② 산업단지개발사업, ③ 관광단지조성사업(온천 개발사업 포함), ④ 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업, ⑤ 교통시설 및 물류시설 용지조성사업, ⑥ 체육시설부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업 포함)

6) 개별입지사업 : 지목변경 수반 건축사업 등으로 개별법령에 의하여 사업지구로 지정되거나 지구단위계획이 수립되지 않는 곳에서 시행되는 사업(법 제5조 제1항 제7호 및 제8호)

7) 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 별표3

	라. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시개발사업	사업계획 승인일	제9조 제3항에 따른 날
	마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시개발사업	사업계획 승인일	제9조 제3항에 따른 날
	바. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화계획지구 개발사업	개발계획 승인일	제9조 제3항에 따른 날
	사. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	아. 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」에 따른 특화사업	특구계획 승인일	제9조 제3항에 따른 날
5. 교통시설 및 물류시설 용지조성사업	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 용지조성사업		
	가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업	실시계획 인가일	준공검사일
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 여객자동차터미널사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유통업무설비 설치사업		
	라. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	마. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업	공사시행 인가일	건축물 사용승인일
	바. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업	공사시행 인가일	시설확인일
6. 체육시설 부지조성사업 (골프장건설사업 및 경륜장·경정장 설치사업을 포함한다)	가. 「경륜·경정법」에 따른 경륜장 설치사업	설치허가일	제9조 제3항에 따른 날
	나. 「경륜·경정법」에 따른 경정장 설치사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 골프장 건설사업	실시계획 인가일	준공검사일
	라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 위한 부지조성사업	사업계획 승인일	제9조 제3항에 따른 날
7. 지목변경이 수반되는 사업	「건축법」에 따른 건축물(국토교통부령으로 정하는 건축물로 한정한다)의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업	건축허가(신고), 용도변경허가(신고) 또는 건축물대장 기재내용 변경신청일	건축물 사용승인일 또는 제9조 제3항에 따른 날
8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업	가. 「건축법」에 따른 창고시설의 설치로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업을 위한 용지조성사업	건축허가(신고)일	건축물 사용승인일
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 창고시설의 설치를 위한 용지조성사업	행위허가일 또는 실시계획 인가일	준공검사일
	다. 「중소기업창업 지원법」에 따른 공장용지조성사업	사업계획 승인일	건축물 사용승인일

라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업	공장설립 승인일	건축물 사용승인일
마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사업		
1) 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업	개발행위, 농지전용, 산지전용 또는 초지전용 허가(신고)일	준공검사일, 건축물(시설물) 사용승인일 또는 제9조 제3항에 따른 날
2) 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업		

03 각 지가의 산정기준 → 03 지가의 산정

12판 484페이지 밑에서 3줄 표는 삭제

12판 485페이지 위에서 10줄 3. 및 4. 내용 교체

3. 지가산정의 특례

(1) 기부토지 및 국공유지의 제외

종료시점지와 개시시점지를 산정할 때 부과 대상 토지에 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 토지 또는 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지와 개시시점지의 산정 면적에서 제외한다(법 제10조 제4항).

(2) 지목변경이 수반되는 개발사업의 예외

지목변경이 수반되는 개발사업(영 별표 1 제7호)의 경우 부담금 부과 대상이 되는 규모는 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 등을 받은 토지의 면적 중 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 토지의 면적이 부과대상 면적에 해당되는 경우로 한다. 또한, 시행령 별표 1 제7호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 인가 등을 받은 면적 중 그 사업이 종료된 후 사실상 또는 공부상 지목이 변경된 면적에 한하여 개발이익이 발생한 것으로 본다(영 제4조 제4항, 영 제14조 제2항). 이 경우 개발사업에 대한 부담금을 산정할 때 그 개발비용은 총 지출비용 중 지목이 변경된 부분에 지출된 비용으로 하되, 지목이 변경된 부분에 지출된 비용을 명확하게 구분할 수 없는 경우에는 면적비율에 의한다(영 제14조 제3항).

(3) 개별공시지가가 없는 경우

종료시점지가 및 개시시점지가 산정함에 있어 당해 토지의 개별공시지가가 없는 경우 등 다음의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인 등이 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 해당 지가를 산정하여야 한다(법 제10조 제5항, 영 제11조 제7항, 규칙 제8조 제2항).

- 개시시점지가 및 종료시점 지가를 산정함에 있어서 부과 대상 토지의 개별공시지가가 없는 경우
- 종료시점지를 산정함에 있어 법 제10조 제3항 단서에 따라 매입가격으로 개시시점지를 산정한 경우

4. 개발이익환수법령상 종료시점지가와 개시시점지가의 산정방식⁸⁾

구분		개시시점지가	종료시점지가
원칙	부과대상토지의 개별공시지가가 있는 경우	개별공시지가 +정상지가상승분	개별공시지가(산정) +정상지가상승분
	부과대상토지의 개별공시지가가 없는 경우	감정평가액	감정평가액
허용1	개시시점지가를 매입가격으로 산정 시	매입가격 +정상지가상승분	감정평가액
허용2	처분가격의 제한을 받은 경우 등(개시시점지가를 매입가격으로 산정하는 경우만)	매입가격 +정상지가상승분	처분가격

12판 487페이지 마지막 줄 기본예제 교체

기본예제

아래 토지에 대한 개발부담금 부과를 위한 개시시점 지가 및 종료시점 지가를 각각 산정하되, 각 시점별 평가단가는 반올림하여 천원 단위까지 결정한다.

자료 1 토지의 현황

1. 토지의 목록

소재지/지번	지목	면적(m ²)	사업면적(m ²)	용도지역	도로조건/형상
H리 100	전	10,000	6,000	계획관리	세로(가)/부정형

2. 토지의 연도별 공시지가

소재지/지번	2024.01.01.	2025.01.01.	2026.01.01.	2027.01.01.
H리 100	82,500	84,900	87,500	91,200

자료 2 개발사업의 현황 및 조사일정 등

- 사업명 : ○○산업단지
- H리 100번지의 사업면적 중 2,000m²는 기부채납 대상이다.
- 산업단지 실시계획승인일 : 2024.06.01.
- 산업단지 준공인가일 : 2027.06.01.
- 현장조사일(가격조사완료일) : 2027.07.01.
- 해당 산업단지사업으로 인하여 종전의 계획관리지역에서 일반공업지역으로 용도지역이 변경되었다.

자료 3 표준지공시지가 목록

기호	소재지	용도지역	이용상황	2024.01.01	2025.01.01	2026.01.01	2027.01.01
A	E리 ○○	계획관리	공업용	212,000	234,000	267,000	298,000
B	E리 ○○	계획관리	전	92,600	96,800	101,000	117,000
C	E리 ○○	일반공업	공업용	297,000	319,000	343,000	376,000

» 비교표준지의 도로조건은 모두 세로(가)이며, 형상은 모두 부정형이다.

자료 4 지가변동률

구분	H시 평균	H시 계관	H시 공업
2024.01.01.~2024.06.01	1.034%	1.436%	1.554%
2027.01.01.~2027.06.01	1.251%	1.117%	1.326%
2027.01.01.~2027.07.04	1.107%	1.231%	1.417%

예시답안

1. 평가개요

개발이익 환수법상 개발부담금 부과 대상 토지에 대한 개시시점 및 종료시점 지가의 산정건이다.

8) 개발부담금 업무편람, 국토교통부, 2025.01.

환수법 제9조에 의하여 개시시점 지가는 개발사업의 인가일인 2024.06.01. 종료시점 지가는 준공인가일인 2027.06.01.을 기준한다.

II. 개시시점 지가 산정

개별공시지가에 정상지가 상승분을 합하여 결정한다.

$$82,500 \times 1.01034^* \approx 83,400\text{원}/\text{m}^2 (\times 6,000^{**} = 500,400,000\text{원})$$

* 2024.01.01. ~ 2024.06.01. H시 평균지가변동률

** 사업제외지 및 기부채납면적 제외

III. 종료시점 지가

표준지공시지가에 비준표 보정 및 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다. 표준지 C를 기준한다.

$$376,000 \times 1.000^* \times .01326^{**} \approx 381,000\text{원}/\text{m}^2 (\times 6,000 = 2,286,000,000\text{원})$$

* 비준표상 개별요인 대등하다(세로(가), 부정형).

** 2027.01.01. ~ 2027.06.01. H시 평균지가변동률

12판 515페이지 마지막 줄에 5. 내용 추가

5. 탁상자문(탁상감정)

(1) 탁상자문(탁상감정)의 개념

탁상자문(탁상감정)은 활용 가능한 정보를 이용하여 대상 자산에 대한 경제적 가치를 현장조사 없이 개략적으로 추정하여 수요자에게 제공하는 행위로서, 의뢰인의 감정평가 의뢰 여부 판단을 돕는 의뢰·계약 절차사이의 상담 등의 행위이다.

(2) 탁상자문과 정식감정평가의 비교

구분	탁상자문	감정평가
법적 근거	없음	「감정평가법」, 「감칙」 등
법적 성질	사전검토 행위	감정평가행위
절차 준수 여부	없음 (관행상 「감칙」 제8조의 1. 기본적 사항의 확정 단계 이전)	「감칙」 제8조 7단계의 감정평가 절차
현장조사	×	「감칙」 제10조
평가방법	×	○
	(금융기관 제시목록을 기준으로 개략적인 가치 범위 추정)	(「감칙」 제11조 원가방식, 비교방식, 수익방식)
가액의 표시	일정범위 문서 탁상감정: 1쪽 분량의 보고서 구두 탁상감정: 전화로 통보	시장가치 기준(원칙)(「감칙」 제5조) 감정평가사의 서명·날인된 감정평가서 제출
소요시간	약 30분~4시간(물건에 따라 차이)	담보평가는 통상 2일~4일 (물건, 평가목적에 따라 차이)
성실의무	△ (문서 탁상감정의 경우 전문가의 가격 제시 행위로 감정평가행위에 해당하는 경우 법적 책임의 발생 가능성 있음)	○ 감정평가법 제25조(성실의무 등)
손해배상책임	△ (문서 탁상감정의 경우 전문가의 가격 제시 행위로 감정평가행위에 해당하는 경우 법적 책임의 발생 가능성 있음)	○ 감정평가법 제28조(손해배상책임)
수수료	대부분 무료로 제공	「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 준수
수행자	감정평가사, 사무직원	감정평가사

12판 540페이지 2줄에 내용 추가

유치권이란 물건에 관한 채권이 변제기에 도달할 때 변제를 받을 때까지 물건의 반환을 거부하고 점유할 수 있는 권리(민법 제320조)로서, 경락인은 ~

12판 669페이지 아래에서 1줄 위에 추가

투자수익률은 할인현금수지분석법 적용 시 할인율의 벤치마크로 사용되기도 한다.

12판 703페이지 표 중간에 '산업입지 및 개발에 관한 법률' 내용 교체

「산업입지 및 개발에 관한 법률」	산업단지개발사업	산업단지의 지정·고시일(토지 등의 세목고시 포함)(제22조) ※ 2017.12.26. 법률 개정으로 농공단지도 산업단지의 지정·고시를 사업인정으로 의제함.
	준산업단지	
	산업단지 인근지역에서 산업단지개발사업과 직접 관련되는 사업	
	특수지역 개발사업	
	재생사업지구사업	농공단지실시계획의 승인·고시일(제22조)
「학교시설사업 촉진법」	학교시설사업	시행계획 승인고시일(제10조)
「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」	혁신도시개발사업	혁신도시개발 예정지구 지정·고시일(제15조)

12판 735페이지 위에서 7줄 (1) 내용 교체

(1) 용도지역이 지정되지 않은 토지의 감정평가⁹⁾

「국토계획법」 제79조에 의하여 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도지역이 지정되지 아니한 토지에 대하여는 자연환경보전지역에 대한 건축물의 건축제한, 용적률, 건폐율에 대한 규정을 적용하여 감정평가한다. 도시지역 또는 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 토지의 경우에는 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 보전녹지지역을, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 건축물의 건축제한, 용적률, 건폐율에 대한 규정을 적용하여 감정평가한다. 「국토계획법」 제41조 제1항에 의하여 대상 토지가 공유수면매립지에 해당하는 경우로서 공유수면의 매립 목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 같으면 매립준공구역은 그 매립의 준공인가일로부터 이와 이웃하고 있는 용도지역으로 지정된 것으로 본다.

12판 738페이지 아래서 9줄 7. 내용 교체

7. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 등에 따른 보호구역 안 토지의 감정평가¹⁰⁾

「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제27조에 따른 보호구역 안에 있는 토지를 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제83조 제1항에 따라 취득 또는 사용하는 경우 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조에 따른 보호구역 안에 있는 토지에 대한 감정평가는 그 보호구역의 지정이 해당 문화유산 등의 보존·관리를 직접목적으로 하여 가하여진 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.

12판 741~743페이지 표[별표 2] 삭제

12판 748페이지 밑에서 13줄 (5) 내용 교체

9) 토지보상평가지침 제27조의2

10) 토지보상평가지침 제30조의2(「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 보호구역 안 토지의 감정평가)

(5) 적법한 절차에 의하지 않은 상태에서 취득된 후 현재의 이용상황이 편입 당시의 이용상황보다 유리한 경우

대법원은 공공사업의 시행자가 적법한 절차를 취하지 아니하여 아직 공공사업의 부지로 취득하지도 못한 단계에서 공공사업을 시행하여 토지의 현실적인 이용상황을 변경시킴으로써 오히려 토지의 거래가격이 상승된 경우까지 미지급용지의 개념에 포함되는 것은 아니라고 판시하였다(대판 1992.11.10, 92누4833 참조). 따라서 이러한 상황에서는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황에 따라 감정평가를 해야 할 것이다.

12판 764페이지 위에서 18줄 끝에 추가

다만 이와 같이 감정평가하는 것이 불합리하다고 판단되는 경우에는 의뢰인과 협의하여 폐기물이 매립될 당시의 이용상황을 상정하여 감정평가한 금액을 평가금액란에 기재하고, 필요한 조치 등에 소요되는 비용 상당액을 따로 비교란에 기재할 수 있다.

12판 765페이지 위에서 13줄 끝에 추가

다만, 이와 같이 감정평가하는 것이 불합리하다고 판단되는 경우에는 의뢰인과 협의하여 토양오염이 될 당시의 이용상황을 상정하여 감정평가한 금액을 평가금액란에 기재하고, 필요한 조치 등에 소요되는 비용 상당액을 따로 비교란에 기재할 수 있다.

12판 835페이지 위에서 4줄 다음 추가



▶ 잔여지 가치하락 평가방법

- 전후비교법 : 공익사업지구에 편입되기 전 잔여지가액에서 공익사업지구에 편입된 후의 잔여지가액을 뺀 금액으로 평가하는 방법
- 분리합산법 : 잔여지로 분할됨으로 인한 가치하락분을 각 요인별로 별도로 평가한 후 이를 합산하여 평가하는 방법

12판 857페이지 마지막 줄 주석 2) 추가

2) 관계법령이 변경되어 현행 허가기준에 맞춘 시설설치비용은 이전비에 포함되나 시설개선비는 제외된다(2010.10.01, 토지정책과-4757).

12판 862페이지 마지막 줄에 ⑤ 내용 추가

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제96조에서는 제88조에 따른 실시계획의 인가고시가 있는 때를 사업인정의 고시가 있는 것으로 보나 행위제한일은 제31조에 의하여 제30조에 의한 도시·군관리계획의 결정·고시가 있는 때이다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제31조(도시·군관리계획 결정의 효력)

- ① 도시·군관리계획 결정의 효력은 제32조 제4항에 따라 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
- ② 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시·군관리계획 결정과 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 시가화조정구역이나 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하고 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.
- ③ 제1항에서 규정한 사항 외에 도시·군관리계획 결정의 효력 발생 및 실효 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른다.

12판 865페이지 아래서 2줄 ~아니한다¹¹⁾에 주석 추가

12판 865페이지 위에서 12줄에 내용 추가

Check Point!

▶ 잔여건축물 확대 보상 판단 참고자료¹²⁾

1. 일반적 기준

- 잔여건축물이 심하게 노후되어 붕괴가 우려되거나 구조상 안정성이 크게 우려되는 경우
- 건축물의 주요 구조부 및 필수시설이 편입되고 대체시설 설치가 곤란한 경우(기둥, 내력벽, 보 등 주요 구조물 또는 화장실, 주계단 등 주요 기능시설이 편입되고 대체·보강이 곤란한 경우)
- 일단의 건축물 중 주요부분(건축물)이 편입되어 잔여 건축물로는 종래의 기능을 수행하지 못할 것으로 판단되는 경우
- 잔여건축물이 좁고 길다란 형상 또는 삼각형 등 부정형으로 남아 건물의 기능을 다할 수 없게 되는 경우
- 종래의 목적대로 이용하기 위하여 잔여건축물을 일정한 형상으로 보수하는 경우, 활용할 수 없게 되는 부분
- 대체시설 설치가 불가하여 건물의 용도에 따라 관련법령이 정하는 바에 따른 시설 기준에 미달하게 되는 경우
- 잔여건축물의 가격감소분과 보수비를 합한 금액이 잔여건축물의 취득가격보다 큰 경우(토지보상법 제 75조의2 제1항 단서)

2. 주거용 건축물, 비닐하우스에 대한 추가기준

- 주거용 건축물
 - 화장실, 주방, 거실, 계단 등이 편입되고 대체공간확보가 곤란한 경우
 - 가족 인원수에 비해 남은 주거공간이 과소한 경우
 - 사업시행으로 형성되는 주변환경이 주거환경을 크게 해치는 것으로 판단되는 경우
- 비닐하우스
 - 잔여지면적이 잔여지(농경지) 수용기준(330㎡)미만이거나 잔여지면적비율이 50% 이하로서 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우
 - 스프링클러, 난방시설 등을 각 비닐하우스에 연동하여 운영하는 방식(이른바 연동식)의 경우, 시설대체 가능여부를 고려하여 대체가 불가능하다고 판단되는 경우
 - 대규모 비닐하우스(3,000㎡ 이상)나 특수작물 재배 비닐하우스에 대해서는 일반적인 기준을 적용하지 아니하고 적정경제성 규모나 특수작물재배에 필요한 최소한의 규모 등을 사례별로 전문기관에 조회하여 판단

12판 897페이지 위에서 4줄 가계지출비에 주석 내용 추가

농림어가가 포함된 1인 이상 가구의 가계조사통계를 적용하여야 한다(토지정책과-6720, 2022.11.18.).

12판 924페이지 위에서 7줄 ③ 내용 추가

- ③ 소급기산한 1년의 기간 동안 어획물의 일시적인 흥작·풍작 등으로 어가(魚價)의 연평균변동폭이 전년도에 비하여 1.5배 이상이 되어 평균연간판매단가를 산정하는 것이 불합리한 경우

12판 941페이지 밑에서 9줄 명목 가계지출비에 주석 내용 추가

농림어가가 포함된 1인 이상 가구의 가계조사통계를 적용하여야 한다(토지정책과-6720, 2022.11.18.).

11) 당초 건축될 때와는 달리 개정된 건축법에 따라 내진성능 확보가 필요하게 된 경우 내진성능보강 설계 및 공사 비용은 보수비에 포함된다(2024.10.11, 토지정책과-5859).

12) 토지수용업무편람, 국토교통부