

## 1. 개정이유

감정평가의 적정성 및 신뢰성을 제고하기 위하여 감정평가 관련 개념 및 절차와 방법 등을 정비하고, 감정평가 실무와 부합한 기준의 마련과 감정평가서 작성 기준 등을 보완하는 한편, 공익사업의 원활한 수행 및 정당보상 실현을 위해 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제67조 제2항에서 규정한 해당 공익사업으로 인한 개발이익 배제의 정확성을 높이는 등 현행 제도의 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## 2. 주요내용

가. 그 밖의 요인 보정 시 사례 선정기준 정비 등(안 610-1.5.2.5, 610-1.5.4)  
감정평가의 적정성을 확보하기 위하여 표준지공시지가를 기준으로 토지를 감정평가할 경우 그 밖의 요인 보정시 적정사례 선정기준을 명확히 하고, 유효숫자 처리 방법 및 표시에 대한 통일된 기준 마련

나. 물건별 평가방법 정비 (안 400-3.4.1.4, 610-7, 660-3.1, 670-3.3)

현장 실무에 맞도록 수익환원법상 환원이율 산정 시 ‘시장추출법’ 이외 적절한 방법을 적용하여 구할 수 있도록 하고, 임대료 평가시에는 ‘임대사례비교법’ 외 ‘적산법 등’을 적용할 수 있도록 하는 한편, 기업 가치 평가에 있어 자산가치 개념을 추가하여 외부 가치평가분야와 기업 가치 개념의 정합성을 제고하고, 공사중단 건축물등에 대한 감정평가

시 투입원가 합산방식을 추가하는 등 세부기준을 정함.

다. 보상평가 (안 810-5.6.6)

공익사업의 원활한 수행과 정당보상의 실현을 위해 당해 사업 시행에 따른 가격 변동사항 검토 및 개발이익 배제 사항을 구체화

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음 또는 직접 작성 또는 별첨

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

### 감정평가 실무기준 일부개정고시안

감정평가 실무기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

400-3.4.1.4 제1항 단서 중 “검토하여 조정할”을 “고려하여 적절한 방법으로 구할”로 한다.

610-1.5.2.5 제3항 각 호 외의 부분 중 “요건을 갖추어야 한다”를 “선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하며, 제1호부터 제4호까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설하며, 제4항을 제5항으로 하고, 제4항을 다음과 같이 신설한다.

다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것

4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.

5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것

6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

④ 제3항제4호 단서의 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.

610에 1.5.4를 다음과 같이 신설한다.

#### 1.5.4 토지단가의 결정

토지의 단위면적당 가액(이하 “토지단가”라 한다)은 산정된 제곱미터(m<sup>2</sup>)당 가액이 100,000원 미만인 경우에는 유효숫자 둘째자리까지 표시하고, 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하는 것을 원칙으로 하되 반올림한다. 다만, 의뢰인으로부터 다른 요청이 있는 경우 또는 가액의 구분이 필요한 경우에는 달리 적용할 수 있다.

610에 7을 다음과 같이 신설한다.

#### 7 공사중단 건축물등의 감정평가

##### 7.1 정의

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착

수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사의 중단이 확인된 건축물을 말한다.

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

## 7.2 자료의 수집 및 정리

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

## 7.3 공사중단 건축물등의 감정평가방법

### 7.3.1 공사중단 건축물등의 감정평가 원칙

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

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

### 7.3.2 공사중단 건축물등의 감정평가방법

① 공사중단 건축물을 감정평가할 때에는 [610-2.4]를 따르되, 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

1. 공사중단 건축물의 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가

2. 공사중단 건축물의 구조, 규모, 공정률, 방치기간

3. 공사중단 건축물의 용도 또는 거래 조건에 따른 제한

② 공사중단 건축물의 대지를 감정평가할 때에는 [610-1.5]를 따르되, 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

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

③ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 공사중단 건축물등에 대한 감정평가는 같은 법 시행령 제9조의2제3항에 따른다.

660-3.1 후단을 다음과 같이 신설한다.

기업체의 유·무형의 자산가치는 영업 관련 기업가치와 비영업용 자산의 가치로 구분할 수 있다.

670-3.3 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에도 불구하고 임대사례비교법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 적산법 등 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

810-5.6.6 제4항 각 호 외의 부분 본문 중 “등은”을 “등(보상사례의 경우 해당 공익사업에 관한 것은 제외한다.)은”으로 하고, 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제4항의 “해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 아니하다고 인정되는 사례의 경우”에는 그 사유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

900-1 중 “2017년 1월 1일”을 “2023년 1월 1일”로 한다.

### 부 칙

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

### 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
400 감정평가의 절차와 방법	400 (현행과 같음)
3 감정평가 방식	3 (현행과 같음)
3.4 수익방식의 주요 감정평가방법	3.4 (현행과 같음)
3.4.1 수익환원법	3.4.1 (현행과 같음)
3.4.1.4 환원율과 할인율의 산정	3.4.1.4 (현행과 같음)
① 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 <u>검토하여 조정할 수 있다.</u>	① 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 <u>고려하여 적절한 방법으로 구할 수 있다.</u>
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
600 물건별 감정평가	600 (현행과 같음)
610 토지 및 그 정착물	610 (현행과 같음)
1 토지의 감정평가	1 (현행과 같음)
1.5 토지의 감정평가방법	1.5 (현행과 같음)
1.5.2 공시지가기준법의 적용	1.5.2 (현행과 같음)
1.5.2.5 그 밖의 요인 보정	1.5.2.5 (현행과 같음)
①·② (생략)	①·② (현행과 같음)
③ 제2항의 거래사례 등은 다	③ 제2항의 거래사례 등은 다

음 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

음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것

2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것

3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것

4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정

<신 설>

<신 설>

<신 설>

④ (생략)

<신 설>

<신 설>

평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.

5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것

6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

④ 제3항제4호 단서의 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.

⑤ (현행 제4항과 같음)

1.5.4 토지단가의 결정

토지의 단위면적당 가액(이하 "토지단가"라 한다)은 산정된 제곱미터(m<sup>2</sup>)당 가액이 100,000원 미만인 경우에는 유효숫자 둘째 자리까지 표시하고, 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째 자리까지 표시하는 것을 원칙으로 하되 반올림한다. 다만, 의뢰인으로부터 다른 요청이 있는 경우 또는 가액의 구분이 필요한 경우

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

에는 달리 적용할 수 있다.

### 7 공사중단 건축물등의 감정평가

#### 7.1 정의

1. "공사중단 건축물"이란 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사의 중단이 확인된 건축물을 말한다.
2. "공사중단 건축물등"이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

#### 7.2 자료의 수집 및 정리

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

### 7.3 공사중단 건축물등의 감정평

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

### 가방법

#### 7.3.1 공사중단 건축물등의 감정평가 원칙

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

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

#### 7.3.2 공사중단 건축물등의 감정평가방법

① 공사중단 건축물을 감정평가할 때에는 [610-2.4]를 따르되, 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

1. 공사중단 건축물의 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가
2. 공사중단 건축물의 구조, 규

<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>모, 공정률, 방치기간</p> <p>3. 공사중단 건축물의 용도 또는 거래 조건에 따른 제한</p>		<p>유·무형의 자산가치는 영업 관련 기업가치와 비영업용 자산의 가치로 구분할 수 있다.</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>② 공사중단 건축물의 대지를 감정평가할 때에는 [610-1.5]를 따르되, 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가할 수 있다.</p>	<p>670 동산 등</p> <p>3 임대료의 감정평가</p> <p>3.3 임대료의 감정평가방법</p> <p>① (생략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>670 (현행과 같음)</p> <p>3 (현행과 같음)</p> <p>3.3 (현행과 같음)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② 제1항에도 불구하고 임대사 레비교법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 적산법 등 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>1. 공사중단 건축물의 대지 위치·형상·환경 및 이용 상황</p>		<p>② 제1항에도 불구하고 임대사 레비교법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 적산법 등 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>2. 공사중단 건축물의 구조, 규모, 공정률, 방치기간</p>		<p>③·④ (현행 제2항, 제3항과 같음)</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>3. 공사중단 건축물의 용도 또는 거래 조건에 따른 제한</p>	<p>②·③ (생략)</p>	
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>③ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 공사중단 건축물등에 대한 감정평가는 같은 법 시행령 제9조의2제3항에 따른다.</p>	<p>800 보상평가</p> <p>810 취득하는 토지의 보상평가</p> <p>5 토지 보상평가의 기준 및 방법</p> <p>5.6 공시지가기준 감정평가</p> <p>5.6.6 그 밖의 요인 보정</p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 제3항의 <u>거래사례</u> 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 다만, 제4호는 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 아니하다</p>	<p>800 (현행과 같음)</p> <p>810 (현행과 같음)</p> <p>5 (현행과 같음)</p> <p>5.6 (현행과 같음)</p> <p>5.6.6 (현행과 같음)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 제3항의 <u>거래사례</u> 등(보상사례의 경우 해당 공익사업에 관한 것은 제외한다.)은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 다만, 제4호는 해당 공익사</p>
<p>660 유가증권 등</p> <p>3. 기업가치의 감정평가</p> <p>3.1 정의</p> <p>기업가치란 해당 기업체가 보유하고 있는 유·무형의 자산 가치를 말하며, 자기자본가치와 타인자본가치로 구성된다.</p>	<p>660 (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>3.1 (현행과 같음)</p> <p>기업가치란 해당 기업체가 보유하고 있는 유·무형의 자산 가치를 말하며, 자기자본가치와 타인자본가치로 구성된다. <u>기업체의</u></p>		

고 인정되는 사례의 경우에는 적용하지 아니한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

900 행정사항

1 재검토기한

-----  
-----  
-----2017년-----  
-----  
-----  
-----  
-----

<신설>

<신설>

업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 아니하다고 인정되는 사례의 경우에는 적용하지 아니한다.

1. ~ 4. (현행과 같음)

⑤ 제4항의 “해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 반영되어 있지 아니하다고 인정되는 사례의 경우”에는 그 사유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

900 (현행과 같음)

1 (현행과 같음)

국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

2 규제의 재검토

국토교통부장관은 「행정규제기본법」에 따라 [610-1.5.2.5], [610-7] 및 [800-5.6.6]에 따른 사항에 대하여 2023년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12

월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.