

제2조(정의)

1. **시장가치**란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 **통상적인 시장**에서 **충분한 기간** 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 **정통한 당사자** 사이에 **신중**하고 **자발적인 거래**가 있을 경우 **성립될 가능성이 가장 높**다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
 2. **기준시점**이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 **기준이 되는 날짜**를 말한다. 기준시점은 대상물건의 **가격조사**를 **완료한 날짜**로 한다. 다만, 기준시점을 **미리 정하였을 때**에는 그 날짜에 **가격조사가 가능한 경우에만** 기준시점으로 할 수 있다.
 3. **기준가치**란 감정평가의 **기준이 되는 가치**를 말한다.
 4. **가치형성요인**이란 대상물건의 **경제적 가치**에 영향을 미치는 **일반요인, 지역요인 및 개별요인** 등을 말한다.
 5. **원가법**이란 대상물건의 **제조달원가**에 **감가수정**을 하여 대상물건의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 6. **적산법**이란 대상물건의 **기초가액**에 **기대이율을 곱하여 산정된 기대수익**에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 **필요한 경비**를 더하여 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 7. **거래사례비교법**이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 **거래사례와 비교**하여 대상물건의 현황에 맞게 **사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교** 등의 과정을 거쳐 대상물건의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 8. **임대사례비교법**이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 **임대사례와 비교**하여 대상물건의 현황에 맞게 **사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교** 등의 과정을 거쳐 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 9. **공시지가기준법**이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 **비교표준지의 공시지가**를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 **시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정**을 거쳐 대상토지의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 10. **수익환원법**이란 대상물건이 **장래 산출할 것으로 기대되는 순수익**이나 **미래의 현금흐름**을 **환원하거나 할인**하여 대상물건의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 11. **수익분석법**이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 **순수익**에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 **필요한 경비**를 더하여 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
 12. **감가수정**이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 **물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가** 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 **제조달원가에서 공제**하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.
- 12의2. **적정한 실거래가**란 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 **도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내**인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단하는 거래가격을 말한다.
13. **인근지역**이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 **속한 지역**으로서 부동산의 **이용이 동질적**이고 가치형성요인 중 **지역요인**을 공유하는 지역을 말한다.
 14. **유사지역**이란 대상부동산이 **속하지 아니하는 지역**으로서 **인근지역과 유사**한 특성을 갖는 지역을 말한다.
 15. **동일수급권**이란 대상부동산과 **대체·경쟁** 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, **인근지역과 유사지역을 포함**한다.

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 **시장가치**를 기준으로 결정한다.

② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 **시장가치 외의 가치**를 기준으로 결정할 수 있다.

1. 법령에 **다른 규정**이 있는 경우
2. **의뢰인이 요청**하는 경우
3. **사회통념상 필요하다고 인정**되는 경우

제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 **기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다)** 및 **공법상 제한을 받는 상태**를 기준으로 한다.

② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 **조건**을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 **다른 규정**이 있는 경우
2. **의뢰인이 요청**하는 경우
3. **사회통념상 필요하다고 인정**되는 경우

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 **개별**로 하여야 한다.

- ② **둘 이상의 대상물건이 일체로 거래**되거나 대상물건 상호 간에 **용도상 불가분**의 관계가 있는 경우에는 **일괄**하여 감정평가할 수 있다.
- ③ **하나의 대상물건**이라도 **가치를 달리**하는 부분은 이를 **구분**하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 **일부분**에 대하여 감정평가하여야 할 **특수한 목적**이나 **합리적인 이유**가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제8조(감정평가의 절차) 1. 기본적 사항의 확정 2. 처리계획 수립 3. 대상물건 확인 4. 자료수집 및 정리 5. 자료검토 및 가치형성요인의 분석 6. 감정평가방법의 선정 및 적용 7. 감정평가액의 결정 및 표시

제9조(기본적 사항의 확정) 1. 의뢰인 2. 대상물건 3. 감정평가 목적 4. 기준시점 5. 감정평가조건 6. 기준가치 7. 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역에 관한 사항 8. 수수료 및 실비에 관한 사항

제11조(감정평가방식) 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에는 **공시지가기준법**을 적용하여야 한다.

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가업자는 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 **일괄**하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 **일괄**하여 감정평가할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제17조(산림의 감정평가) ① 감정평가업자는 산림을 감정평가할 때에 **산지와 입목**을 구분하여 감정평가하여야 한다. 이 경우 입목은 **거래사례비교법**을 적용하되, 소경목림인 경우에는 **원가법**을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 제7조제2항에 따라 **산지와 입목**을 **일괄**하여 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.

제18조(과수원의 감정평가) 감정평가업자는 과수원을 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.

제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가) ① 감정평가업자는 공장재단을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 **개별 물건**의 감정평가액을 합산하여 감정평가하여야 한다. 다만, **계속적인 수익이 예상**되는 경우 등 제7조제2항에 따라 **일괄**하여 감정평가하는 경우에는 **수익환원법**을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 **광업재단**을 감정평가할 때에 **수익환원법**을 적용하여야 한다.

제20조(자동차 등의 감정평가) ① 감정평가업자는 **자동차**를 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 **건설기계**를 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.

③ 감정평가업자는 **선박**을 감정평가할 때에 선체·기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 **원가법**을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 **항공기**를 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.

⑤ 감정평가업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

제21조(동산의 감정평가) 감정평가업자는 **동산**을 감정평가할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

제22조(임대료의 감정평가) 감정평가업자는 **임대료**를 감정평가할 때에 **임대사례비교법**을 적용하여야 한다.

제23조(무형자산의 감정평가) ③ 감정평가업자는 **영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용측선이용권**, 그 밖의 **무형자산**을 감정평가할 때에 **수익환원법**을 적용하여야 한다.

[예제1] 다음 자료를 활용하여 산정한 A건물의 m^2 당 재조달원가는? 제20회

- A건물은 10년 전에 준공된 4층 건물이다. (대지면적 $400m^2$, 연면적 $1,250m^2$)
- A건물의 준공 당시 공사비 내역(단위: 천원)
직접공사비 : 270,000 간접공사비 : 30,000 공사비 계 : 300,000 개발업자의 이윤: 60,000
총 계 : 360,000
- 10년 전 건축비 지수 100, 기준시점 현재 135

- ① 388,800원/ m^2 ② 324,000원/ m^2 ③ 288,000원/ m^2 ④ 240,000원/ m^2 ⑤ 216,000원/ m^2

[예제2] 원가법에 의한 대상물건의 적산가액은?(단, 주어진 조건에 한함) 제29회

- ㉠ 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20.
- ㉡ 사용승인시점의 신축공사비: 3억원(신축공사비는 적정함)
- ㉢ 경제적 내용년수: 50년
- ㉣ 내용년수 만료시 잔존가치 없음
- ㉤ 기준시점: 2018. 9. 20.
- ㉥ 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승
- ㉦ 감가수정방법: 정액법

- ① 288,200,000원 ② 302,400,000원 ③ 315,000,000원 ④ 317,520,000원 ⑤ 330,750,000원

[예제3] 원가법으로 산정한 대상물건의 적산가액은? (단, 주어진 조건에 한함) 제31회

- 사용승인일의 신축공사비: 6천만원(신축공사비는 적용함)
- 기준시점: 2020.9.1.
- 경제적 내용년수: 40년
- 감가수정방법: 정액법
- 사용승인일: 2018.9.1.
- 건축비지수 - 2018.9.1. = 100
- 2020.9.1. = 110
- 내용년수 만료시 잔가율: 10%

- ① 57,300,000원 ② 59,300,000원 ③ 62,700,000원 ④ 63,030,000원 ⑤ 72,600,000원

[예제4] 제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가기준법으로 평가한 토지 평가액(원/ m^2)은? 제26회

- ㉠ 기준시점: 2015.10.24
- ㉡ 소재지 등: A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 $200m^2$
- ㉢ 비교표준지: A시 B구 C동 123, 제2종일반주거 지역, 2015.1.1 공시지가 $2,000,000$ 원/ m^2
- ㉣ 지가변동률(2015.1.1~2015.10.24): A시 B구 주거지역 5% 상승
- ㉤ 지역요인: 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
- ㉥ 개별요인: 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로 조건은 5% 열세, 환경조건은 20%우세하고 다른 조건은 동일
- ㉦ 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음(상승식으로 계산할 것)

- ① 1,995,000원/ m^2 ② 2,100,000원/ m^2 ③ 2,280,000원/ m^2 ④ 2,394,000원/ m^2 ⑤ 2,520,000원/ m^2

[예제5] 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은? 제29회

- ㉠ 대상토지: A시 B동 150번지, 토지 $120m^2$ 제3종일반주거지역
- ㉡ 기준시점: 2018. 9. 1.
- ㉢ 거래사례의 내역
- 소재지 및 면적: A시 B동 123번지, 토지 $100m^2$
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 거래사례가격: 3억원
- 거래시점: 2018. 3. 1.
- 거래사례의 사정보정 요인은 없음
- ㉣ 지가변동률(2018. 3. 1. ~ 9. 1.): A시 주거지역 4% 상승함
- ㉤ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
- ㉥ 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 5% 열세함
- ㉦ 상승식으로 계산할 것

- ① 285,680,000원 ② 296,400,000원 ③ 327,600,000원 ④ 355,680,000원 ⑤ 360,400,000원

[예제6] 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 비준가액은? 제31회

- 평가대상토지: X시 Y동 210번지, 대, 110m², 일반상업지역
- 기준시점: 2020.9.1.
- 거래사례
 - 소재지: X시 Y동 250번지
 - 지목 및 면적: 대, 120m²
 - 용도지역: 일반상업지역
 - 거래가격: 2억 4천만원
 - 거래시점: 2020.2.1.
 - 거래사례는 정상적인 매매임
- 지가변동률(2020.2.1.~9.1.): X시 상업지역 5% 상승
- 지역요인 : 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
- 개별요인 : 대상토지는 거래사례에 비해 3% 우세함
- 상승식으로 계산할 것

- ① 226,600,000원 ② **237,930,000원** ③ 259,560,000원 ④ 283,156,000원 ⑤ 285,516,000원

[예제7] 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은? 제30회

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| ㉠ 가능총소득: 8,000만원 | ㉡ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10% |
| ㉢ 수선유지비: 400만원 | ㉣ 화재보험료: 100만원 |
| ㉤ 재산세: 200만원 | ㉥ 영업소득세: 300만원 |
| ㉦ 부채서비스액: 500만원 | ㉧ 환원율: 10% |

- ① 5억 7천만원 ② 6억 원 ③ **6억 5천만원** ④ 6억 7천만원 ⑤ 6억 8천만원

[예제8] 다음 자료를 활용하여 수익환원법을 적용한 평가대상 근린생활시설의 수익가액은? 제28회

- | | |
|--------------------|----------------------|
| ㉠ 가능총소득: 5,000만원 | ㉡ 공실손실상당액: 가능총소득의 5% |
| ㉢ 유지관리비: 가능총소득의 3% | ㉣ 부채서비스액: 1,000만원 |
| ㉤ 화재보험료: 100만원 | ㉥ 개인업무비: 가능총소득의 10% |
| ㉦ 기대이율 4%, 환원율 5% | |

- ① 6억원 ② 7억 2,000만원 ③ 8억 2,000만원 ④ **9억원** ⑤ 11억 2,500만원

[예제9] 다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상부동산의 가치는? 제24회

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| ○ 유효총소득(EGI): 38,000,000원 | ○ 영업경비(OE): 8,000,000원 |
| ○ 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60% | ○ 토지환원이율: 5% |
| ○ 건물환원이율: 10% | |

- ① 325,000,000원 ② **375,000,000원** ③ 425,000,000원 ④ 475,000,000원 ⑤ 500,000,000원

[예제10] 다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가치 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate, %)은? 제24회

- 순영업소득(NOI): 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service): 연 15,000,000원
- 지분비율: 대부비율 = 60%: 40%
- 대출조건: 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년): 0.177

- ① 3.54 ② 5.31 ③ **14.16** ④ 20.40 ⑤ 21.24