

EBS  공인중개사 랜드하나

핵심요약

랜드하나

핵심요약 미리보기

핵심요약집 교재 샘플 PDF



제1절 감정평가의 기초 ▶ 456p(기본서)

1 감정평가의 의미

(1) 감정평가의 의미

- ① 대상물건의 경제적 가치 판정(가격, 임대료) ② 그 결과를 가액으로 표시

(2) 감정평가의 특별원칙

- ① 능률성 ② 안전성 ③ 전달성 ④ 합리성

2 감정평가의 분류 [제27회, 제28회, 제30회]

(1) 시장가치기준 원칙

감정평가에 관한 규칙

제5조 【시장가치기준 원칙】 ① 대상물건에 대한 감정평가액은 **시장가치**를 기준으로 결정한다. 시장가치란 대상물건이 **통상적인 시장에서 충분한 기간 거래**를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 **정당한 당사자** 사이에 **신중하고 자발적인 거래**가 있을 경우 **성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는** 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

② 다만, 다음에 해당하는 경우에는 **시장가치 외의 가치**를 기준으로 결정할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우 2. 의뢰인이 요청하는 경우 3. 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성

④ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

✦ 1. 기준가치 : 감정평가의 기준이 되는 가치(원칙: 시장가치, 예외: 시장가치 외의 가치)

2. 적정가격 : 적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 **통상적인 시장에서 정상적인 거래**가 이루어지는 경우 **성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는** 가격을 말한다.

VS

시장가치

통상, 충분, 정통, 신중·자발, 성립可

vs

외의가치

다른규정, 요청, 사회통념

(2) **현황기준의 원칙** [제27회, 제30회]

감정평가에 관한 규칙

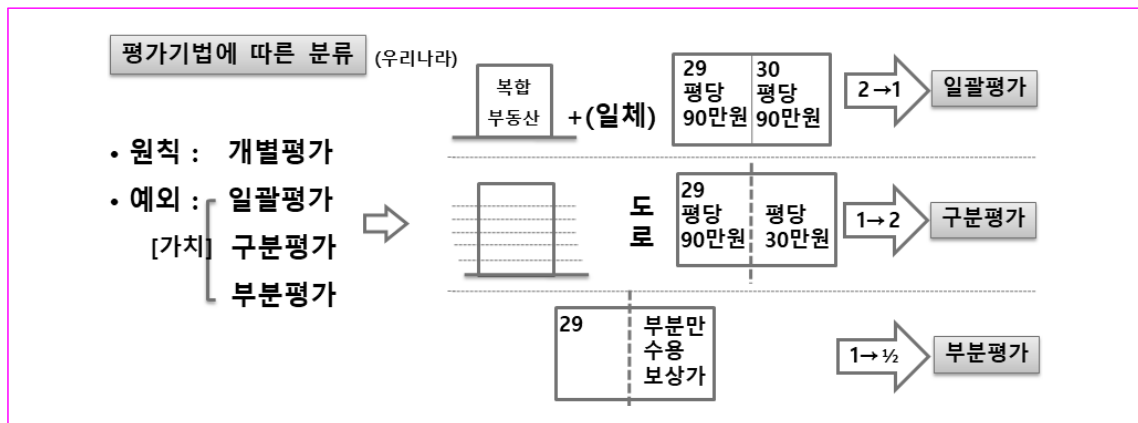
- 제6조 【현황기준 원칙】** ① 감정평가는 **기준시점에서의 대상물건의 이용상황**(불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 **공법상 제한을 받는 상태를 기준으로** 한다.
- ② 감정평가법인등은 다음에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 **감정평가조건을 붙여** 감정평가할 수 있다.
1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건외의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.
- ④ 감정평가법인등은 감정평가조건외의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

VS	현황	기준시점, 받는상태	원칙	vs	조건	다른규정, 요청, 사회통념	예외

(3) **개별물건기준 원칙** [제27회, 제30회]

감정평가에 관한 규칙

- 제7조 【개별물건기준 원칙 등】** ① 감정평가는 대상물건마다 **개별로** 하여야 한다. (원칙)
- ② 둘 이상의 대상물건이 **일체로** 거래되거나 대상물건 상호 간에 **용도상 불가분의 관계**가 있는 경우에는 **일괄하여** 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 **가치를 달리하는 부분**은 이를 **구분하여** 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 **일부분**에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 **부분**에 대하여 감정평가할 수 있다.



1. 개별평가 (2 ⇨ 2)	2개 이상의 물건이 있는 경우 물건마다 개별로 평가함이 원칙
2. 일괄평가 (2 ⇨ 1)	① 2개 이상 물건 일체로 거래, 용도상 불가분의 관계, 동일한 단가를 적용이 가능한 경우 ② 복합부동산, 多필지 = 1획지, 주물과 종물 또는 부합물
3. 구분평가 (1 ⇨ 2)	① 1개의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 평가 ② 복합건물, 1필지 = 多획지, 빌딩의 각층 구분 임대료 산출
4. 부분평가 (1 ⇨ 1/2)	① 일체로 이용되고 있는 물건의 일부분에 특수한 목적, 합리적인 조건이 수반되는 경우 ② 토지의 일부가 도시 계획 구역으로 지정된 경우

VS	일괄	일체, 불가분	vs	구분	가치 달리하는 부분	vs	부분	일부분

(4) 독립평가와 부분평가

- ① 독립평가 : 토지 위에 건물이 없는 상태를 상정하여 평가, 나지상정평가, 조건부 평가
- ② 부분평가 : 토지 위에 건물이 있는 상태대로 평가, 건부지평가, 현황 평가

PLUS 이것만은 꼭! **감정평가의 분류**

1. 시장가치(원칙) : ① 통상적시장 ② 충분한기간 ③ 정통한당사자 ④ 신중·자발거래 ⑤ 성립가능성높은
2. 시장가치 외의 가치(예외) : ① 법령에 다른 규정 ② 의뢰인 요청 ③ 사회통념상 필요
3. 현황평가 : 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
4. ① 원칙 : 현황평가 ② 예외 : 조건평가(다른규정, 의뢰인요청, 사회통념)
5. ① (가치)구분평가 : 가치를 달리하는 부분, ② 부분평가 : 일부분



3 감정평가의 절차 및 기본사항의 확정

감정평가에 관한 규칙

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

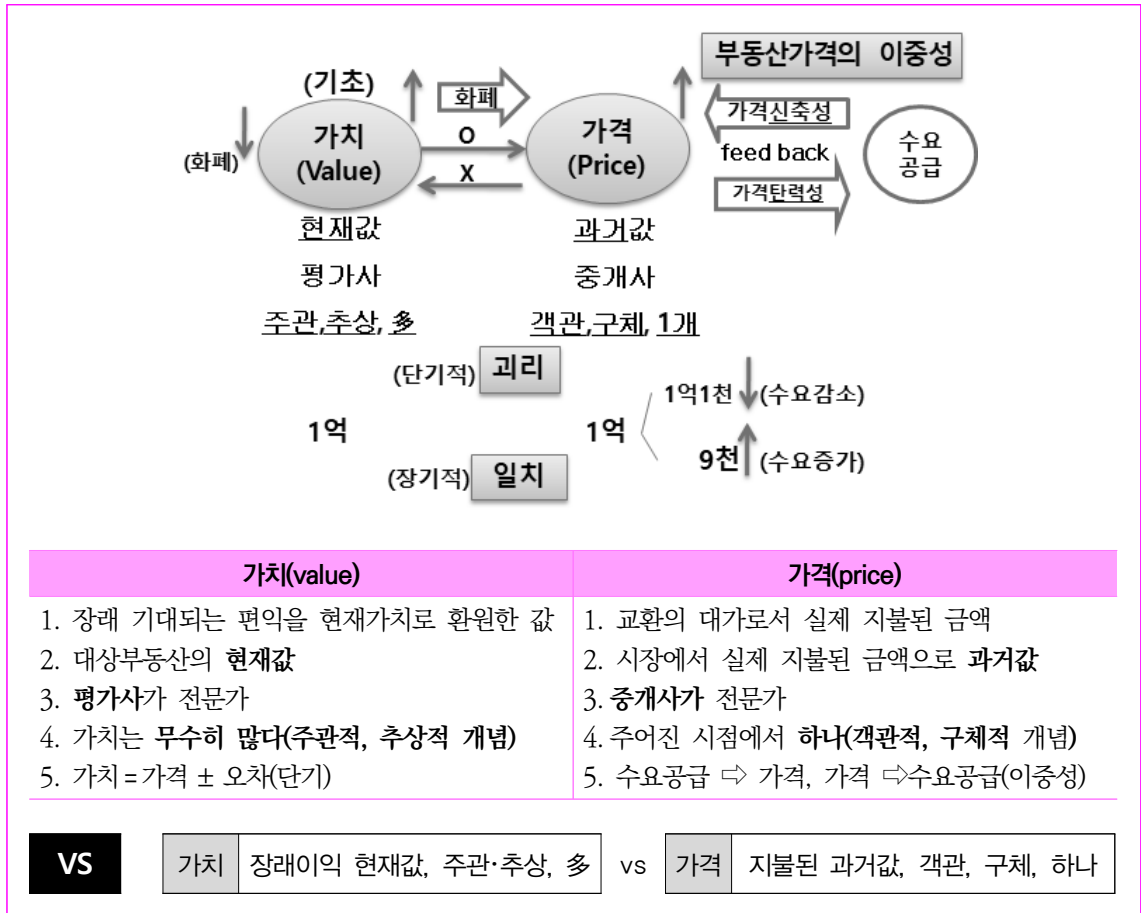
제9조 [기본사항의 확정]

1. 기본사항의 확정 (의뢰인과 협의하여 확정하여야 할 사항)
 - ① 의뢰인
 - ② 대상물건
 - ③ 감정평가 목적
 - ④ 기준시점
 - ⑤ 감정평가조건
 - ⑥ 기준가치
 - ⑦ 관련 전문가에 대한 자문 등에 관한 사항
 - ⑧ 수수료 및 실비에 관한 사항
2. 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.
3. 감정평가법인등은 필요한 경우 관련 전문가에 대한 자문 등을 거쳐 감정평가할 수 있다.

감정평가의 절차 (「감정평가에 관한 규칙」 제8조)	기본적 사항의 확정 (「감정평가에 관한 규칙」 제9조)
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	1. 의뢰인 2. 대상물건 3. 감정평가 목적 4. 기준시점 5. 감정평가조건 6. 기준가치 7. 전문가에 대한 자문·용역에 관한 사항 8. 수수료 및 실비에 관한 사항

제2절 부동산 가격이론 ▶464p(기본서)

1 부동산 가치와 가격



PLUS 이것만은 꼭!! 가치와 가격

1. ① 가치 : 현재값, 주관적, 추상적, 무수히 많음 ② 가격 : 과거값, 객관적, 구체적, 하나
2. 가치와 가격은 비례관계, 화폐가치와 가격은 반비례관계
3. 부동산가격의 이중성 : 수요와 공급과 가격은 상호작용의 관계(수요공급의 원칙)
4. 가치와 가격은 단기적으로는 괴리될 수 있으나 장기적으로는 일치한다.
5. ① 단기 : 괴리, 불일치, 왜곡 ② 장기 : 일치

② 부동산 가격의 특징

- ① 부동산의 가격은 교환의 대가인 **가격(원본)**과 용익의 대가인 **임대료(과실)**로 구분된다.
- ② 부동산의 가격은 물리적 실체의 가격이 아니라 **소유권·권리·이익의 가격**이며, 하나의 부동산에는 여러 개의 권리가 존재할 수 있으며, 각각의 권리에 각각의 가격이 형성될 수 있다.
- ③ 부동산의 가격은 **항상 변동하며, 장기적 배려하에** 형성이 된다. 이것은 **기준시점의 확정과 시점수정의** 이유가 된다.
- ④ 부동산시장은 불완전 시장이므로 당사자의 **특수한 사정**이나 **개별적 동기**가 개입되어 가격이 형성되기 쉽다. 이것은 **사정보정의** 이유가 된다.

③ 기준시점 : 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜 [제28회, 제30회]

감정평가에 관한 규칙

- 제2조 【정의】** 2. 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 **기준이 되는 날짜**를 말한다.
3. 기준가치란 감정평가의 **기준이 되는 가치**를 말한다.

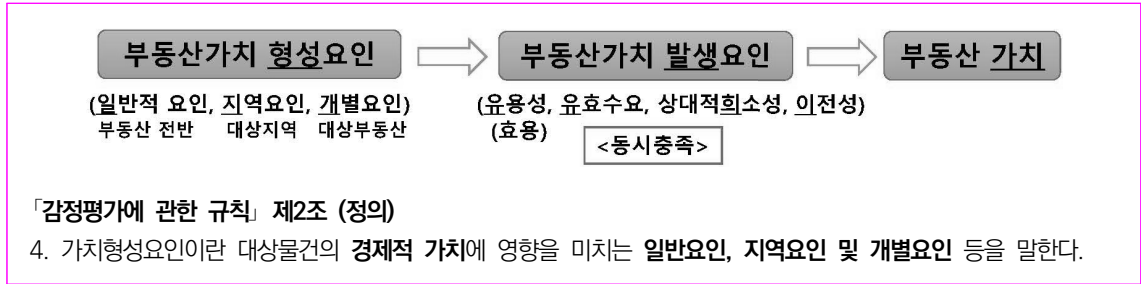
- ① **원칙** : 대상부동산의 **가격조사를 완료한 일자**
- ② **예외** : 과거나 미래의 특정일(기준 시점을 **미리 정한** 경우, **가격조사가 가능한 경우에만**)
 + 임대료의 기준시점 : 임대차의 **개시점**, 평가시점과 기준시점은 반드시 일치X
- ③ **재조달원가** : 기준시점, 신축비용
- ④ **시점수정** : 거래시점의 **가격** → 기준시점의 **가격**

VS	원칙	가격조사완료 일자	vs	예외	미리정한날짜, 가격조사 가능한 경우에만
-----------	----	-----------	----	----	-----------------------

PLUS 이것만은 꼭! **부동산가격의 특성과 기준시점**

1. 하나의 부동산 : 여러 개의 권리 존재 할 수 있음, 여러 개의 가격이 형성될 수 있음
2. 가격이 변동 - **시점수정**, 사정이 개입 - **사정보정**
3. 기준시점 : 원칙적으로 **가격조사를 완료한 날짜**, **가격조사**가 중요(의뢰일X, 현장조사완료X, 평가서작성완료X, 평가세제출완료X)
4. 미리 정한 경우가 기준시점에 되려면 **가격조사가 가능해야 함**(가격조사가 불가능하더라도X)
5. 기준시점, 시점수정 : **변동의 원칙**과 관련

4 부동산 가격의 형성과정 [제27회, 제29회, 제31회, 제32회]



VS	형성 경제적가치, 일반, 지역, 개별	vs	발생 유용성(효용), 유효수요, 희소성, 이전성
-----------	-----------------------------	----	-----------------------------------

PLUS 이것만은 꼭!! **부동산가치의 형성과정**

- 가치형성요인(경제적 가치, 일. 지. 개) ⇨ 발생요인(유.유.희.이) ⇨ 가치
- 가치발생요인: 유용성(효용), 유효수요, 상대적 희소성 ⇨ 동시 충족시 가치 발생

5 부동산 가격의 제원칙 [제28회]

가격원칙	감정평가활동에의 적용
① [내부]균형의 원칙	내부, 구성요소, 기능적 감가, 개별분석의 기준
② [외부]적합의 원칙-고유	외부, 환경, 경제적 감가, 지역분석의 기준
③ [시점]변동의 원칙	기준시점, 시점수정 관련, 물리적 감가
④ [장래]예측(예상)의 원칙	가치는 장래이익의 현재가치, 영속성, 수익환원법
⑤ 기여(공헌)의 원칙	기여도의 합(생산비의 합 ×), 추가투자의 적부판정
⑥ 수익체증·체감의 원칙	입체적 토지이용, 건물의 고층화, 추가투자와 관련
⑦ 수익배분(임여생산성)의 원칙	토지잔여법, 수익분석법 관련, 부동산성(수동적 생산요소)
⑧ 대체의 원칙	비슷한 두 재화 비교, 평가 3방식 모두 관련, 용도·기능·가격측면
⑨ 최우효이용의 원칙-고유	부증성·용도의 다양성, 감정평가의 전제, 감정평가 규칙에 규정은 없음
⑩ 기회비용의 원칙	포기된 최선의 가치, 요구수익률, 계산된(인식된) 비용
⑪ 수요공급의 원칙	부동산 가격의 이중성관련
⑫ 경쟁의 원칙	초과이윤은 경쟁을 야기하고, 경쟁은 초과이윤을 소멸
⑬ 외부성의 원칙-고유	외부효과, 경제적 감가 관련

PLUS 이것만은 꼭!! **부동산가치의 재원칙**

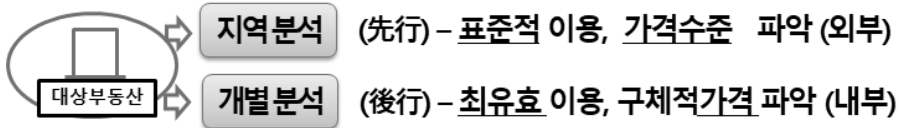
1. 내부 균형의 원칙, 외부 적합의 원칙, 시점 변동의 원칙, 장래 예측의 원칙으로 기억
2. 추가투자 관련(기여, 수익체증체감), 토지잔여법(수익배분의 원칙)
3. 부동산의 가격은 기여도의 합(생산비의 합X)
3. 균형의 원칙은 외부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최유효이용을 강조하는 것이다.(내부적X)
4. 도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 기회비용의 원칙에 의해서 설명 가능하다.

제3절 지역분석 및 개별분석 ▶ 477p(기본서)

[제27회, 제29회, 제30회, 제31회, 제32회]

1 지역분석과 개별분석

지역분석, 개별분석 : 선. 지. 표 | 후. 개. 최



➤ 지역분석과 개별분석의 비교

구 분	지역분석	개별분석
분석 순서	선행분석	후행분석
분석 내용	지역적 요인을 분석, 부동산, 인접성	개별적 요인을 분석, 개별성
분석 범위	대상지역, 전체적·거시적 분석	대상부동산, 부분적·구체적·미시적 분석
분석 기준	표준적 이용 판정 (최우효이용의 방향, 기준제시)	최우효이용 판정
가격 관련	가격수준파악	가격파악
가격 원칙	적합의 원칙, 경제적 감가(외부)	균형의 원칙, 기능적 감가(내부)
대 상	인근지역, 유사지역, 동일수급권	대상부동산 또는 개별부동산

VS

지역분석 先, 표준적, 수준, 거시, 적합 vs 개별분석 後, 최우효, 가격, 미시, 균형

2 지역분석의 대상

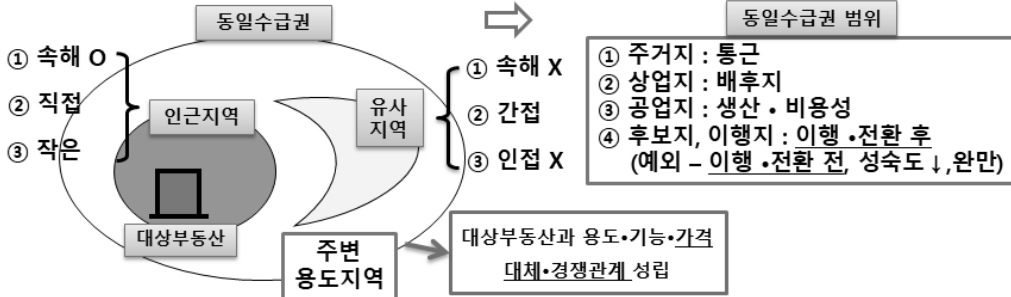
감정평가에 관한 규칙

제2조 【정의】 13. 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

14. 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

15. 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

지역분석 대상지역



1. 동일수급권의 범위

- ① 주거지 : 통근 가능한 거리
- ② 상업지 : 배후지를 기초로 수익을 올릴 수 있는 지역
- ③ 공업지 : 비용성, 생산성의 대체성이 있는 지역범위
- ④ 후보지·이행지 : 용도전환 후(後) 기준, 성숙도가 낮거나 전환이 완만한 경우 용도전환 전(前) 기준

VS	인근	속한, 지역요인	vs	유사	속하지X, 인근유사	vs	동일	대체, 경쟁

2. 인근지역의 사이클패턴

단 계	특 징	
성장기	① 지가상승률 최고 ③ 신규부동산(상향여과)	② 입지경쟁, 유동이 많음 ④ 투자·투기현상
성숙기	① 지가수준·지역기능 최고 ③ 유동이 적음	② 지가 안정·가벼운 상승 ④ 여과현상 X
쇠퇴기	① 경제적 내용연수 만료 ③ 재개발 시작	② 가장장기 ④ 하향여과 시작
천이기	① 재개발·하향여과 활발 ② 지가의 가벼운 상승, 일시적 상승, 이전단계 수준(x)	
약화기	① 슬럼화 단계 혹은 그 전 단계	② 지가 최저, 재개발 마지막

PLUS 이것만은 꼭! 지역분석과 개별분석

1. 선·지·표 | 후·개·최
 - ① 지역분석 : 선행, 표준적이용·가격수준, 대상지역 거시적분석, 적합의 원칙
 - ② 개별분석 : 후행, 최우효이용·구체적가격, 대상부동산 미시적분석, 균형의 원칙
2. 최우효이용 판정(개별분석), 최우효이용 판정 방향제시·기준설정(지역분석)
3. 인근지역: 속한, 이용이 동질, 가치형성요인 중 지역요인을 공유(개별요인을 공유X)
4. 유사지역: 속하지 아니하는, 인근지역과 유사
5. 동일수급권: 대체·경쟁관계, 인근지역과 유사지역 포함

제 4 절 감정평가의 3방식 > 489p(기본서)

[제27회 ~ 제33회]

1 감정평가의 3방식과 7방법

감정평가에 관한 규칙

제11조 【감정평가방식】

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

VS	원가방식(비용성)	vs	비교방식(시장성)	vs	수익방식(수익성)
	원가, 적산		거래사례, 임대사례, 공시지가		수익환원, 수익분석

감정평가 3방식 7방법

3방식 (가격 3면성)	조건	7방법	시산가액 (임대료)	적용대상
원가방식 (비용성)	가액	원가법	적산가액	건물, 건설기계, 항공기, 선박, 소경목림
	임대료	적산법	적산임료	
비교방식 (시장성)	가액	거래사례비교법	비준가액	일괄(3), 산림, 과수원, 자동차, 동산
	임대료	임대사례비교법	비준임료	임대료
	가액	공시지가기준법	토지가액	토지
수익방식 (수익성)	가액	수익환원법	수익가액	영업권, 광업재단, 공장재단(일괄)
	임대료	수익분석법	수익임료	

PLUS 이것만은 꼭!! 감정평가의 3방식

1. 원가방식(비용성)

- ① 가액 : 원가법, 적산가액 = 재조달원가 - 감가누계액(감가수정)
- ② 임대료 : 적산법, 적산임료 = 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비
- ③ 적용대상 : 건물, 건설기계, 항공기, 선박, 소경목림, 비시장성·비수익성 물건, 조성지·매립지

2. 비교방식(시장성)

- ① 가액 : 거래사례비교법, 비준가액 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교
- ② 임대료 : 임대사례비교법, 비준임료 = 임대사례 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

- ③ **가액** : 공시지가기준법, **토지가액** = 비교표준지공시지가 × 시점수정 × 지역·개별요인비교 × 그밖
- ④ **적용대상** : 일괄평가(3), 산림, 과수원, 자동차, 동산, 상장주식·상장채권

3. 수익방식(수익성)

- ① **가액** : 수익환원법, **수익가액** = $\frac{\text{순수익(순영업소득)}}{\text{환원이율}}$
- ② **임대료** : 수익분석법, **수익임료** = 순수익 + 필요제경비
- ③ **적용대상** : 영업권(~권), 광업재단, 공장재단(일괄), 비상장채권, 기업가치

2 시간가액 [제30회]

감정평가에 관한 규칙

제12조 【감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정】

- ① 감정평가법인등은 대상물건별로 정한 감정평가방법의 **주된 방법을 적용**하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 **다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토**하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 **주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정**할 수 있다.

(1) 시산가액의 의미

- ① 시산가액은 원가법, 거래사례비교법, 수익환원법에 의해 산출된 **적산가액, 비준가액, 수익가액**을 의미한다.
- ② 시산가액은 최종평가액이 아니라 최종평가액이 되기 **전(前) 중간과정**으로서의 가격이다.

(2) 시산가액의 조정

- ① 부동산 시장은 불완전경쟁시장이므로 평가 3방식에 의한 부동산의 시산가액은 각각 다르게 된다.
 - ② 대상부동산의 최종평가액을 결정하기 위해서는 **시산가액의 조정이 필요하다**.
 - ③ 시산가액의 조정은 주된 방식과 부수방식의 **가중평균치로 계산**한다.
 - ④ 시산가액의 조정에 사용되는 자료에는 **확인자료, 요인자료, 사례자료** 등이 있다.
- ✦ 조성비용은 원가방식, 거래사례가격은 비교방식, 임대료는 수익방식의 가중치를 적용

VS	시산가액 적산·비준·수익가액, 전, 중간과정	vs	최종평가액 시산가액조정, 가중평균
-----------	-----------------------------	----	-----------------------

PLUS 이것만은 꼭! 시산가액의 조정

1. 시산가액 : **적산가액, 비준가액, 수익가액**(최종평가액이 되기 **전의 중간과정**의 가액)
2. 시산가액을 **조정**하여 최종평가액 산정, 시산가액 조정시 **가중평균**(산술평균X)

기출문제

01 다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평가액은?

· 제27회

- ㉠ 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치) : 1.2억원
- ㉡ 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치) : 1.1억원
- ㉢ 임대료를 통해 구한 시산가액(가치) : 1.0억원
- ㉣ 가중치 : 원가방식 20%, 비교방식 50%, 수익방식 30%를 적용함

해설 비교(1.2억원 × 50%) + 원가(1.1억원 × 20%) + 수익(1.0억원 × 30%) = 112,000,000원

계산기 120,000,000 × 50% 110,000,000 × 20% 100,000,000 × 30% GT

정답 112,000,000원

감정평가에 관한 규칙 [제27회, 제28회, 제29회, 제30회, 제31회, 제32회]

- ① **시장가치**란 감정평가의 대상이 되는 대상물건이 **통상적인 시장**에서 **충분한 기간** 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 **정당한 당사자** 사이에 **신중하고 자발적인 거래**가 있을 경우 **성립될 가능성이 가장 높다고** 인정되는 대상물건의 **가액**을 말한다.
- ② **원가법**이란 대상물건의 **재조달원가**에 **감가수정**을 하여 대상물건의 **가액**을 산정하는 방법을 말한다.
- ③ **적산법**이란 대상물건의 **기초가액**에 **기대이윤**을 곱하여 **산정된 기대수익**에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 **필요한 경비**를 더하여 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ **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.
- ⑤ **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.
- ⑥ **공시지가기준법**이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 **비교표준지**의 **공시지가를** 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 **시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정**을 거쳐 대상토지의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑦ **수익환원법**이란 대상물건이 **장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름**을 **환원하거나 할인**하여 대상물건의 **가액**을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- ⑧ **수익분석법**이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 **순수익**에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 **필요한 경비를 더하여** 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑨ **감가수정**이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 **물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가** 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 **재조달원가에서 공제**하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.
- ⑩ **적정한 실거래가**란 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 **3년 이내**, 그 밖의 지역은 **5년 이내**인 거래가격 중에서 감정평가법인등은 인근지역의 자가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.
- ⑪ **인근지역**이란 대상부동산이 **속한 지역**으로서 부동산의 이용이 **동질적**이고 가치형성요인 중 **지역요인**을 공유하는 지역을 말한다.
- ⑫ **유사지역**이란 대상부동산이 **속하지 아니하는 지역**으로 **인근지역**과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
- ⑬ **동일수급권**이란 **대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립**하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, **인근지역과 유사지역을 포함**한다.
- ⑭ 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ⑮ 기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.
- ⑯ **기준시점**이란 대상물건의 **감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜**를 말한다. 기준시점은 대상물건의 **가격조사를 완료한 날짜**로 한다. 다만, 기준시점을 **미리 정하였을 때에는** 그 날짜에 **가격조사가 가능한 경우에만** 기준시점으로 할 수 있다.
- ⑰ 감정평가법인등은 **소음·진동·일조침해 또는 환경오염** 등으로 대상물건에 직접적 또는 간접적인 피해가 발생하여 대상물건의 가치가 하락한 경우 그 가치하락분을 감정평가할 때에 **소음등이 발생하기 전의 대상물건의 가액 및 원상회복비용** 등을 고려하여야 한다.
- ⑱ 감정평가법인등은 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다. 다만, 실지조사를 하지 아니하고도 **객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보**할 수 있는 경우에는 **실지조사를 하지 아니**할 수 있다.

3 감정평가에 관한 규칙(물건별 감정평가) [제30회, 제31회]

대 상	원 칙	예 외
토 지	공시지가기준법	적정한 실거래가 : 거래사례비교법 임대료, 조성비용고려
건 물	원가법	
토지와 건물, 집합건물 일괄평가	거래사례비교법	토지와 건물가액 구분표시 가능
건설기계, 항공기, 선박	원가법	해체처분가액 (효용가치 X)
자동차, 동산	거래사례비교법	해체처분가액 (효용가치 X)
산 림	산지, 입목을 구분평가 입목 : 거래사례비교법	소경목림 : 원가법 일괄평가 : 거래사례비교법
영업권, 광업재단·공정재단	수익환원법	
임대료	임대사례비교법	
상장주식, 상장채권	거래사례비교법	비상장채권, 기업가치는 수익환원법

1. 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다. 즉, 감정평가법인등은 토지를 감정 평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 **표준지공시지가**를 기준으로 하여야 한다. 다만, **적정한 실거래가**가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. 감정평가법인등은 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 단, 해당 토지의 **임대료, 조성비용** 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
2. 건물을 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 한다.
3. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 **일괄**하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 **일괄**하여 감정평가할 때에는 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
4. 산림을 감정평가할 때에 **산지**와 **입목**을 구분하여 감정평가하여야 한다. 이 경우 **입목**은 **거래사례비교법**을 적용하되, **소경목림**(지름이 작은 나무·숲)인 경우에는 **원가법**을 적용할 수 있다. **산지와 입목**을 **일괄**하여 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.
5. 과수원을 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 한다.
7. **자동차** 또는 **동산**을 감정평가할 때에 **거래사례비교법**을 적용하여야 하나, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 **해체처분가액**으로 감정평가할 수 있다.
8. **건설기계, 항공기, 선박**을 감정평가할 때에 **원가법**을 적용하여야 하나, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 **해체처분가액**으로 감정평가할 수 있다. 선박을 감정평가할 때에 **선체·기관·의장별**로 구분하여 감정평가하되, 각각 **원가법**을 적용하여야 한다.

9. 임대료를 감정평가할 때에 **임대사레비교법**을 적용하여야 한다.
10. **영업권**, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용특선이용권, 그 밖의 무형자산을 감정평가할 때에 **수익환원법**을 적용하여야 한다.
11. **공장재단**을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 **합산**하여 감정평가하여야 한다. 다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우 등 **일괄**하여 감정평가하는 경우에는 **수익환원법**을 적용할 수 있다. **광업재단**을 감정평가할 때에 **수익환원법**을 적용하여야 한다.
12. 광업권을 감정평가할 때에 광업재단의 감정평가액에서 해당 광산의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 한다. 이 경우 광산의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 가행조건 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 아니한다.
13. 어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 한다. 이 경우 어장의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 아니한다.

제5절 원가방식 ▶ 499p(기본서)

[제28회, 제29회, 제31회, 제32회]

감정평가에 관한 규칙

제2조 [정의] 원가방식

5. 원가법이란 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 경비를 더하여** 대상물건의 **임대료**를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

1 원가법

$$\text{적산가액} = \text{제조달원가} - \text{감가누계액}$$

② 재조달원가

재조달원가

1. **의 의** : 기준시점에서 대상물건을 일반적인 방법으로 신축하는데 드는 비용
 2. **종 류**
 - 복제원가 - 물리적 측면, 최근 부동산, 물리적 • 기능적 • 경제적 감가
 - 대치원가 - 효용 측면, 오래된 부동산, 물리적 • 기능적 • 경제적 감가
 3. **기 준**
 - 표준적 건설비용³ - 직접공사비, 간접공사비, 수급인의 이윤
 - + 통상의 부대비용 - 이자, 감독비, 조세, 등기비용
- ↓
도급건설 기준

핵심 재조달원가 산정방법

1. 지수법: 신축공사비 × $\frac{\text{기준시점 지수}}{\text{건축시점 지수}}$

- 사용승인일의 신축공사비: 6천만원(신축공사비는 적용함)
- 사용승인일: 2018.9.1.
- 기준시점: 2020.9.1.
- 건축비지수
 - 2018.9.1. = 100
 - 2020.9.1. = 110

❑ 재조달원가 = 6천만원 × $\frac{\text{기준시점 지수}(110)}{\text{건축시점 지수}(100)}$ = 6천6백만원

2. 변동률적용법 : 신축공사비 × $(1+r)^n$ (r : 변동률, n : 기간)

- 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20.
- 기준시점: 2018. 9. 20.
- 사용승인시점의 신축공사비: 3억원(신축공사비는 적용함)
- 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승

❑ 재조달원가 = 3억원 × $(1.05)^2$ = 330,750,000원

3. m²당 재조달원가 산정

- ① 신축공사비 산정: 직접공사비 + 간접공사비 + 수급인의 적정이윤 + 통상의 부대비용
- ② 재조달원가의 산정: 신축공사비의 시점수정 ⇨ 지수법 또는 변동률적용법 적용
- ③ m²당 재조달원가 산정: 재조달원가 ÷ 연면적

- A건물은 10년 전에 준공된 4층 건물이다.(대지면적 400㎡, 연면적 1,250㎡)
- 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

\blacksquare m²당 재조달원가 = 360,000,000원 \times $\frac{135}{100}$ \div 1,250m² = 388,800원/m²

PLUS 이것만은 꼭!! **재조달원가**

1. 재조달원가: **기준시점**에서 **신축**하는데 드는 비용 (건축시점X, 신축시점X, 취득시점X)
 - ① **복제원가**(물리적측면, 물리적·기능적·경제적감가) VS ② **대체원가**(효용측면, 물리적·경제적감가)
 - + **대차원가**의 경우에는 **기능적 감가**를 행하지 **않는다**.('대.기.없다')
2. 재조달원가(도급건설 기준) = 표준적 **건설비용**(직접, 간접, 이윤) + 통상의 **부대비용**
3. m²당 재조달원가 : ① **직 + 간 + 이** ② **시점수정** ③ \div **연면적**

기출문제

02 다음 건물의 m²당 재조달원가는?

• 제25회

- ㉠ 20년 전 준공된 5층 건물 (대지면적 500㎡, 연면적 1,450㎡)
- ㉡ 준공당시의 공사비내역 : ① 직접공사비 : 300,000,000원
 - ② 간접공사비 : 30,000,000원
 - ③ 개발업자의 이윤 : 70,000,000원
- ㉢ 20년 전 건축비지수 : 100, 기준시점 건축비지수 : 145

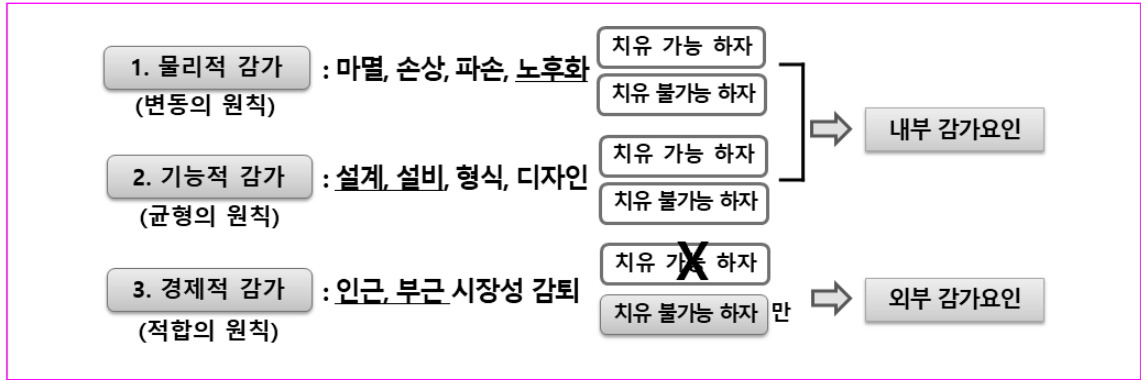
해설

1. 재조달원가 : 400,000,000원 \times $\frac{145}{100}$ = 580,000,000원
2. m²당 재조달원가 = $\frac{580,000,000\text{원(재조달원가)}}{1,450\text{m}^2\text{(연면적)}}$ = 400,000원/m²

계산기 400,000,000 \times 1.45 \div 1,450 =

정답 400,000원

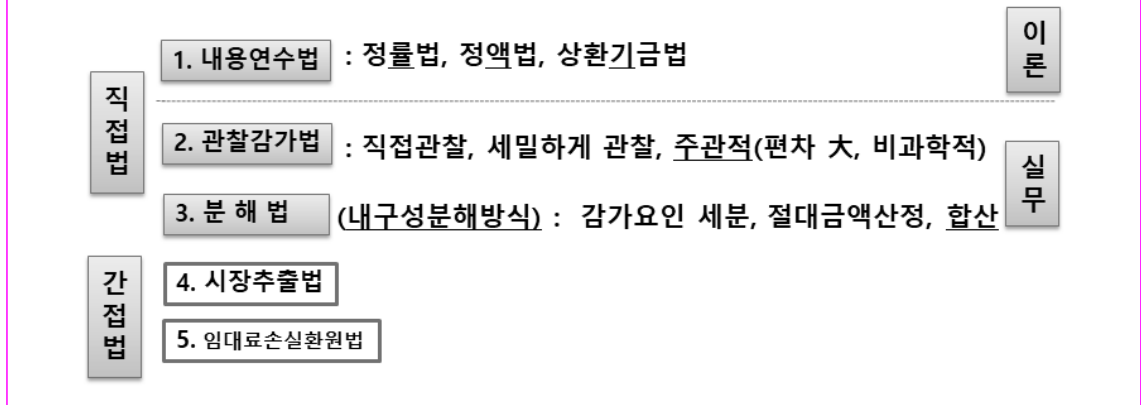
3 감가요인



VS	물	마멸, 손상, 파손, 노후화	vs	기	설계, 설비, 형식, 디자인	vs	경	인근, 부근, 시장성↓
----	---	-----------------	----	---	-----------------	----	---	--------------

4 감가수정의 방법 [제29회, 제31회, 제32회]

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.



(1) 내용연수에 의한 방법

내용연수법

정액법 (건물, 구축물)		상환기금법 (광산)		정률법 (기계, 동산)	
재조달원가	상각액	이자	상각액	재조달원가	상각액
1억원	200	20	180	1000만원	100
	200	20	180	900만원	90
	200	20	180	810만원	81
	200	20	180	729만원	73

정률법 상각률 10% 불변
정액법 상각액 체감

잔고

정률법

400

300

200

70

30

재조달원가 1000만원
내용연수 5년
잔존가치 X

정액법

200

200

200

200

200

이자

상환기금법

180

180

180

180

180

초기

감가액 : 정률법 > 정액법 > 상환기금법
평가액 : 정률법 < 정액법 < 상환기금법

기말

감가액 : 정률법 = 정액법 > 상환기금법
평가액 : 정률법 = 정액법 < 상환기금법

1. 재조달원가 2억원
2. 내용연수 20년
3. 잔존가치 2000만원
4. 5년 경과, 정액법, 적산가격?

재조달원가 - 감가누계액 = 적산가격
(2억원) (4,500만원) (1억5,500만원)

감가총액 1억8천만원 / 20년 = 900만원 (매년감가액)
내용연수 X 5년 (경과연수)
4500만원 (감가누계액)

잔존가치 2000만원

VS	률 상각액 감소 400	vs	액 상각액 불변 200	vs	기 이자 180
-----------	--------------	----	--------------	----	----------