

한국의 감정평가제도 및 평가기준

Property Appraisal System and Standards in Korea

2017 - 2018





목 차



1. 감정평가에 대한 개요	1
2. 한국의 감정평가제도	5
1) 법률체계	5
2) 부동산 가격공시	9
3) 감정평가	17
3. 공용수용의 보상 평가	33
1) 공용수용법률 및 수용/보상절차	33
2) 손실보상	43
3) 손실보상을 위한 감정평가	53
4. 감정평가 시장관리	63
1) 감정평가사 인력	63
2) 감정평가시장	65
3) 감정평가사에 대한 관리감독	71
4) 감정평가관련 조직	75
〈부록 1〉 공시지가 기준법	81
〈부록 2〉 감정평가 보고서	85
〈부록 3〉 보상평가기준	91



Contents



1. Introduction	2
2. Assessment and Appraisal System	6
1) Appraisal Legal System	6
2) Real Estate Price Announcement	10
3) Appraisal of Real Estate	18
3. Compensation Appraisal for Eminent Domain (Land Takings)	34
1) Eminent Domain Act and Procedure of Takings and Compensation	34
2) Compensation for Loss	44
3) Appraisal for Compensation	54
4. Appraisal Market	64
1) Appraisers	64
2) Appraisal Market	66
3) Oversight on Appraisals	72
4) Appraisal Associations	76
〈Appendix 1〉 The Officially Assessed Land Price Approach	82
〈Appendix 2〉 Appraisal Report	86
〈Appendix 3〉 Standards for Appraisal Practice: Summary	92

1. 감정평가에 대한 개요

○ 감정평가 및 가치에 대한 개념 정의

감정평가는 전문지식과 경험을 바탕으로 자산의 경제적 가치를 판단하여 제시하는 과정이다. 이러한 가치평가는 경제상황에 대한 객관적인 분석에 근거해야 한다. 한국은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 ‘감정평가법’)』 제2조에서 감정평가 개념을 정의하고 있다. “감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것이다.”

또한 감정평가는 가치를 도출하는 행동으로 정의된다. 중요한 것은 감정평가목적에 따라 여러 가치가 존재할 수 있다는 것이다. 대표적인 것이 시장가치이며, 그 외에 사용가치, 투자가치, 과세가치 등이 있다. 한국의 법률들에서 시장가치는 ‘적정가격’ 또는 ‘정상가격’으로 불린다. 이는 『부동산 가격공시에 관한 법률(이하 ‘부동산공시법’)』 제2조 제5호에 규정되어 있다. “적정가격이란 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.”

○ 감정평가의 역할 및 감정평가사의 업무범위

첫째, 감정평가는 경제활동을 지원한다. 부동산을 매매 혹은 임대하고자 할 때, 부동산을 담보로 금융기관으로부터 대출을 받고자 할 때, 부동산을 합병하거나 분리할 때, 부동산에 투자를 하고자 할 때, 부동산시장의 흐름을 파악하고자 할 때 감정평가를 필요로 한다. 이 때의 감정평가 의뢰인은 민간부문(기업 혹은 개인)이다.

- 거래목적평가, 담보목적 평가, 회계목적 평가, 투자목적 평가

둘째, 사회적 갈등을 줄이기 위한 장치로서 감정평가가 필요하다. 사회적 갈등해결을 위해 감정평가가 필요하다. 공용수용을 위해 보상액을 산정하고자 할 때, 재산적 침해로 인한 손실 혹은 손해배상액을 산정하고자 할 때, 환경적 침해(조망, 일조, 전자파 등)로 인한 손해액을 산정하고자 할 때, 감정평가 서비스에 대한 수요가 발생한다. 갈등해결을 위한 감정평가 의뢰인은 법원 혹은 정부가 된다.

- 보상목적, 재산적 침해 손실 혹은 손해배상액산정, 환경침해 손해배상감정평가

1. Introduction

○ Definition of Appraisal

Appraisal is defined as a process to propose economic value of real property based on professional knowledge and experience. Such valuation must be of objective analysis on the economic situation. Definition of appraisal is stipulated in §2 of 『Appraisal and Certified Appraisers Act』 (hereafter, the ‘Appraisal Act’). “Appraisal” means determining of the economic value of the land, etc. and displaying the result as a monetary value.

Appraisal is an act to derive value. There can be many types of value according to the purpose of valuation purpose. The core value among many others is the market value. There are other values such as value in use, investment value, and taxation value. In Korean acts and laws, market value is mentioned as a ‘reasonable price’ or the ‘Arm’s Length Price’. The definition for ‘reasonable price is stipulated in §2.5 of 『Real Estate Price Announcement Act』 (hereafter, the ‘Price Announcement Act’) as follow; “Reasonable price indicates that the price acknowledged to have the highest possibility to be used for normal market transactions.”

○ Role of Appraisal and Scope of Appraisers

First, appraisal is needed to support economic activities. Appraisal is needed when selling or renting a real estate, when collateral loan is needed, when merger or division of real estate takes place, when trying to invest in a real estate, and when reading the trend of the real estate market. The major client for appraisal services is the private sector (firm or individual).

- Appraisal for Transaction, Collateral, Accounting, Investment.

Second, appraisal is needed as a tool to mitigate social conflict. Appraisal was needed to reduce and solve various conflicts. Demand for appraisal services occurs when estimating the compensation for eminent domain, when calculating damages due to infringement of property (remaining land, residue building, noise/vibration etc.), and when appraising the price of loss due to environmental infringement (right to landscape views, right to sunshine, electromagnetic waves, etc.). In such cases, the court or the government becomes the client for appraisal.

- Appraisal for Compensation, Damages due to Property Infringement, and Damages due to Environmental Infringement.

셋째, 정부의 행정집행을 위한 자료로 감정평가가 필요하다. 조세를 부과하고자 할 때, 각종 부담금을 부과하고자 할 때, 정부재산을 매각하고자 할 때, 감정평가를 필요로 한다. 이러한 감정평가의 의뢰인은 중앙정부 혹은 지방정부가 된다.

- 과세목적, 부담금 부과목적, 국유 및 공유재산매각평가

○ 한국 감정평가의 연혁 및 감정평가사 자격

한국에서는 1969년 금융기관의 담보평가를 위해 한국감정원이라는 감정평가기관이 설립되었다. 뒤이어 2개의 감정평가 자격사제도가 도입되었는데, 1972년 도입된 토지평가사와 1973년 도입된 공인감정사가 그것이다. 두 자격에 대한 법률 및 관할 정부기관이 틀려 이들 자격을 통합할 필요성이 제기되었다. 1989년 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』 제정과 함께 현재의 감정평가사로 통합되었다.

감정평가는 전문지식과 경험을 필요로 한다. 한국에서 감정평가사가 되기 위해서는 2번의 전문 자격시험과 1년간의 현장 실무수습을 거쳐야 한다. 한국의 감정평가사는 미국, 일본과 달리 공공의 과세목적 감정평가와 민간 감정평가 모두에 참여한다. 세계적으로 매우 드문 사례이다. 감정평가에 대한 전문성을 갖춘 감정평가전문공무원이 없기 때문이다.

한국은 감정평가사의 명칭에 부동산 명칭을 사용하지 않는다. 이는 부동산 외에 다른 물건에 대해서도 감정평가를 할 수 있도록 하기 위함이었다. 한국의 감정평가사는 선박, 항공기와 같은 부동산 이외의 유형자산을 평가할 수 있다. 또한 특허권, 영업권, 상표권 등과 같은 무형자산에 대한 감정평가 권한을 가지고 있다.

○ 감정평가 법제와 체계

감정평가에 대한 사항은 여러 법률에서 규정되어 있다. 2017년 1월 기준으로 130개의 법률에서 감정평가에 대한 사항을 규정하고 있다. 그러나 감정평가방법과 절차에 대한 세부적인 기준은 『감정평가에 관한 규칙』에 규정되어 있다. 예외적으로 공용수용을 위한 보상평가에 대한 사항은 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지 보상법’)]에 규정되어 있다.

Third, appraisal is needed for the administration of the government. Appraisal is needed when imposing tax, when imposing all sorts of fee or charge, and when selling a government property. The central government or the local government becomes the client for such appraisals.

- Appraisal for Taxation, Imposition of Fee or Charge, and Selling of Government Property.

○ History of the Appraisal System and Certification of Appraiser

The Korea Appraisal Board was founded in 1969 as the authority in order to be in charge of appraisals on collaterals. Also, two certification systems for appraisal - the Land Valuers in 1972, and the Certified Appraisers in 1973 - were introduced. However, the basis act as well as the government office of authority for each certification system differed. Thus the need for merging two certifications has been an issue for a long time. In 1989, through the enactment of the 『Real Estate Announcement and Appraisal Act』, these two became unified.

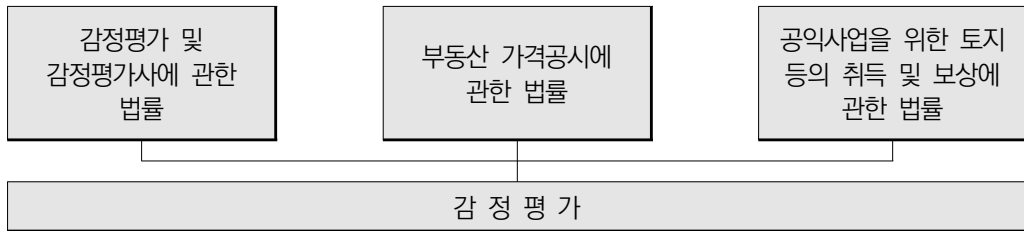
Appraisal requires professional knowledge and experience. People must pass two exams and complete the exercise for one year to gain the appraiser status. Unlike the case of the US (Appraiser vs Assessor) or Japan (Real Estate Appraiser vs Fixed Asset Tax Valuator), Korean appraisers involve in both public appraisals (for taxation) and private appraisals. This happens to be a very rare case worldwide, because there are no public officers specialized in appraisals.

In Korea, the word “real estate” is not included as a prefix in the title for appraisers. The intension was to enable Korean appraisers to perform appraisals on commodities other than real estate. Korean appraisers can also value tangible assets such as ships and airplanes. At the same time, they hold valuation authority for intangible assets such as patent rights, business rights, and trademark rights.

○ Appraisal Acts and System

Appraisal is stipulated in many acts. There are 130 laws stipulating factors related to appraisal as of January 2017. However, detailed standard for appraisal methods and procedures are stipulated in the 『Rules of Appraisal』. Exceptionally, compensation appraisal for eminent domain is stipulated in the Land Takings and Compensation Act.

한국에서 감정평가제도와 기준은 『감정평가법』, 『부동산공시법』과 『토지보상법』이라는 3개의 법률에서 규정된 범위 내에서 움직인다.



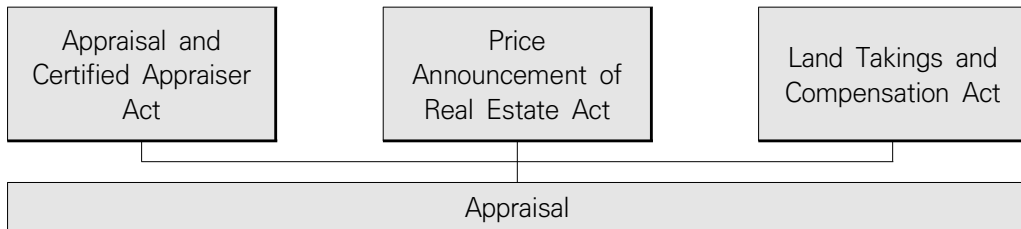
2. 한국의 감정평가제도

1) 법률체계

감정평가의 기본 법률은 『감정평가법』과 『부동산공시법』 2가지가 있다. 먼저 『감정평가법』은 감정평가사가 공적 혹은 사적 감정평가에서 지켜야 할 원칙과 기준을 규정하고 있으며, 이 법은 감정평가제도로 불린다. 다음으로 『부동산공시법』은 정부가 공익적 목적을 위해 부동산의 가치를 산정하여 일반에게 공시하는 것으로서, 부동산가격공시제도로 불린다. 1989년 하나의 법률로 통합되었던 두 제도는 2016년 9월 두 개의 법률로 분리되었다.

이 두 법률에서 규정하는 내용은 다음과 같다. 『감정평가법』에서는 감정평가의 개념, 감정평가 절차, 감정평가사 자격취득 및 의무, 감정평가업자 및 업무범위, 한국감정평가사협회, 징계, 그리고 업무위탁에 대한 사항을 규정하고 있으며, 『부동산공시법』에서는 부동산가격공시와 관련된 가치평가의 목적, 공시가격의 활용, 가격산정 절차, 가격산정대상 그리고 부동산평가위원회에 업무위탁에 대한 사항을 다룬다.

In Korea, any change for the system and standards of appraisal is made in accordance within the variation range of 『Appraisal Act』, 『Price Announcement Act』 and 『Land Takings and Compensation Act』.

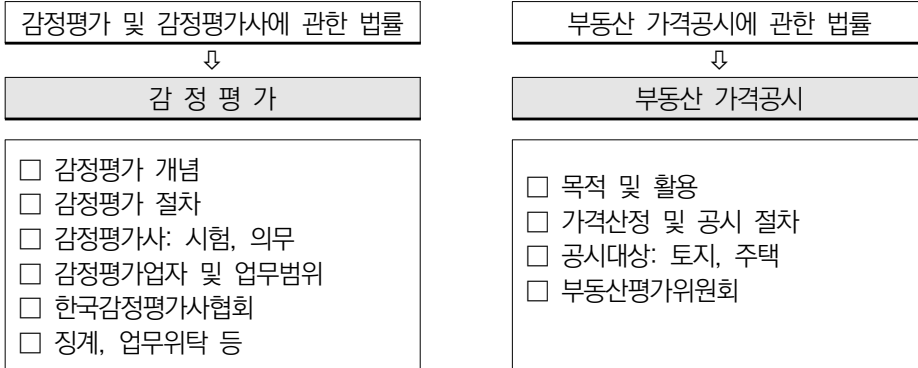


2. Assessment and Appraisal System

1) Appraisal Legal System

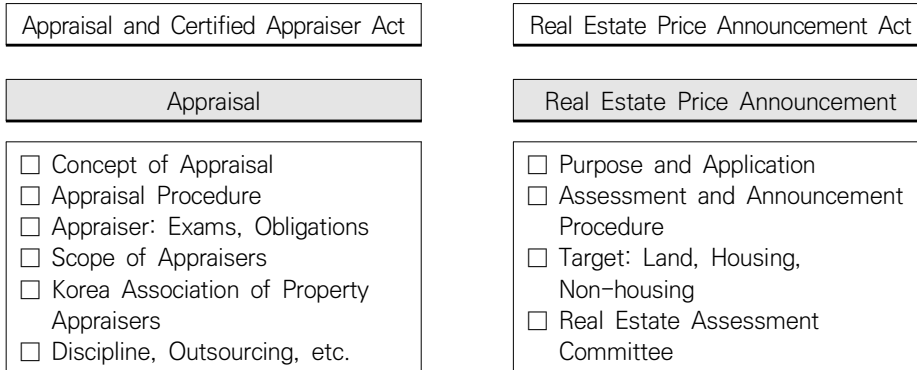
There are two basic Acts for appraisal; one is 『Appraisal Act』 and the other is 『Price Announcement Act』. The 『Appraisal Act』 is to set up a principle and standard to appraise the value of a real property and it is called the Real Property Appraisal System(RPA). The 『Price Announcement Act』 is to announce to the public through assessment of the real estate value for the public interest and it is called the Officially Assessed Real Estate Price System (OAREP). The two Acts, which were unified into one Act in 1989, were separated into two Acts in 2016.

These Acts stipulate as follows. In the 『Appraisal Act』, the core contents are the concept of appraisal, appraisal procedure, acquiring process and obligation of the certification for appraisal, the Korea Association of Property Appraisers (KAPA), discipline, and outsourcing. And in the 『Price Announcement Act』, the core contents are the purpose of assessing the value and utilization of the assessment price, assessment procedure, the object of assessment, the Real Estate Assessment Committee, and matters on outsourcing.



감정평가 관련 두 법률의 체계는 법률-시행령-시행규칙-훈령-고시-업무매뉴얼-한국감정평가사협회 내부지침으로 구성된다.

구 분	감 정 평 가	부동산 가격공시	
법 른	감정평가 및 감정평가사에 관한 법률	부동산 가격공시에 관한 법률	
시 행 령	감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령	부동산 가격공시에 관한 법률 시행령	
시행규칙	감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행규칙	부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙	
	감정평가에 관한 규칙		
훈 령		토 지	표준지 조사평가 기준
		단독주택	표준주택 조사평가 기준
		공동주택	공동주택 조사 및 산정지침
고 시	감정평가 실무기준		
한 국 감 정 평가사협회 지 침	담보평가지침		
	토지보상평가지침		
	광업권 보상평가지침		
	영업손실 보상평가지침		
	분묘에 대한 보상액의 산정지침		
	선하지 공중부분 사용에 따른 손실보상 평가지침		



The legal system for appraisal consists of as follows: Act - Enforcement Decree - Enforcement Rule - Instruction - Announcement - Task Manual - Internal Guidelines of KAPA.

Type	Appraisal	Real Estate Price Announcement	
Act	Appraisal and Certified Appraiser Act	Real Estate Price Announcement Act	
Enforcement Decree	Enforcement Decree of the Appraisal and Certified Appraiser Act	Enforcement Decree of the Real Estate Price Announcement Act	
Enforcement Rule	Enforcement Rule of the Appraisal and Certified Appraiser Act	Enforcement Rule of the Real Estate Price Announcement Act	
	Rules of Appraisal		
Instruction		Land	Reference Lot Inspection Valuation Standards
		Individual Single House	Reference Single-Family House Inspection Valuation Standards
		Multi-Family Unit	Multi-Family Unit Investigation and Valuation Guidelines
Announcement	Standards for Appraisal in Practice		
Internal Guidelines of KAPA	Collateral Valuation Guidelines		
	Land Compensation Valuation Guideline		
	Mining Rights Compensation Valuation Guideline		
	Operation Loss Compensation Valuation Guideline		
	Relocate Compensation Valuation Guideline for Graves		
	Loss Compensation Valuation Guideline for Public Use of Land Under the Power Lines		

2) 부동산 가격공시

(1) 부동산 가격공시 체계

○ 가격공시 범위와 명칭: 토지와 주택

『부동산공시법』에 따라 가격공시의 대상이 되는 부동산은 토지와 주택(단독주택, 공동주택)이다. 비주거용 부동산 역시 2016년 9월부터 가격공시의 대상으로 입법화 되었다. 토지에 대한 가격공시를 ‘공시지가 제도’, 그리고 주택에 대한 가격공시를 ‘주택가격공시 제도’라 부른다.

○ 주체 및 참여자

부동산 가격공시는 국토교통부 혹은 지방정부에 의해 관리한다. 다만, 토지에 대한 감정평가는 감정평가사(구체적으로 감정평가법인)가 담당하며, 주택에 대한 가격산정은 한국감정원이 담당한다.

(2) 공시지가 제도

○ 공시지가 산출 과정 개요

토지에 대한 공시지가 제도는 1990년부터 시행되어 오고 있다. 한국에는 3,800만 필지에 이르는 토지가 있다. 이들 모두를 감정평가사가 감정평가 할 수는 없다. 왜냐하면 막대한 비용이 소요되기 때문이다. 이 때문에 대표성을 가지는 표본토지인 표준지를 감정평가사가 감정평가하여 적정한 가격을 도출하고, 이를 근거로 나머지 토지의 가격을 산출하는 방식을 채택하고 있다. 이 때 표준지와 개별지의 특성 차이에 대한 격차조정 지수로 토지가격비준표가 사용된다.

토지에 대한 공시지가 산정 절차는 다음과 같다.

2) Real Estate Price Announcement

(1) Real Estate Price Announcement System

○ Scope and Name of Assessment: Land and Housings

According to the 『Price Announcement Act』, the subject of assessment is limited to land and housings (single-family houses and apartment houses). And recently, the assessment of non-housing is stipulated on the Act in 2016. Assessment for land is called ‘Officially Assessed Land Price System (OALP)’ and assessment for housing is called ‘Officially Assessed Housings Price System (OAHP).’

○ Subject of Assessment

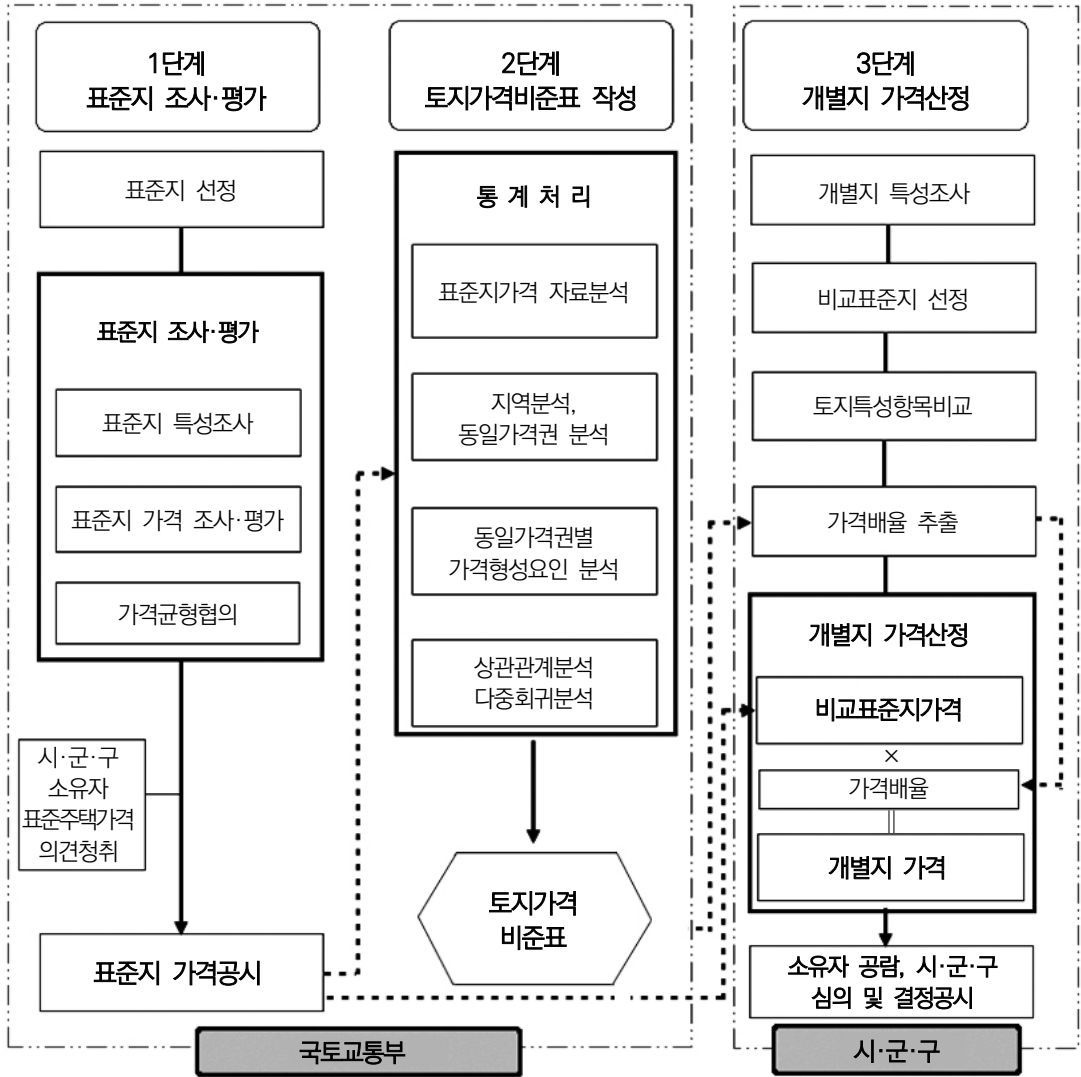
The Officially Assessed Real Estate Price System (OAREP) is managed by the central government (Minister of Land, Infrastructure, and Transport, MOLIT) and the local government (governor of local government). However, actual appraisal of land is done by appraisers (e.g., the appraisal companies) and assessment of houses is done by Korea Appraisal Board (KAB).

(2) Officially Assessed Land Price System (OALP)

○ Review on the OALP Procedure

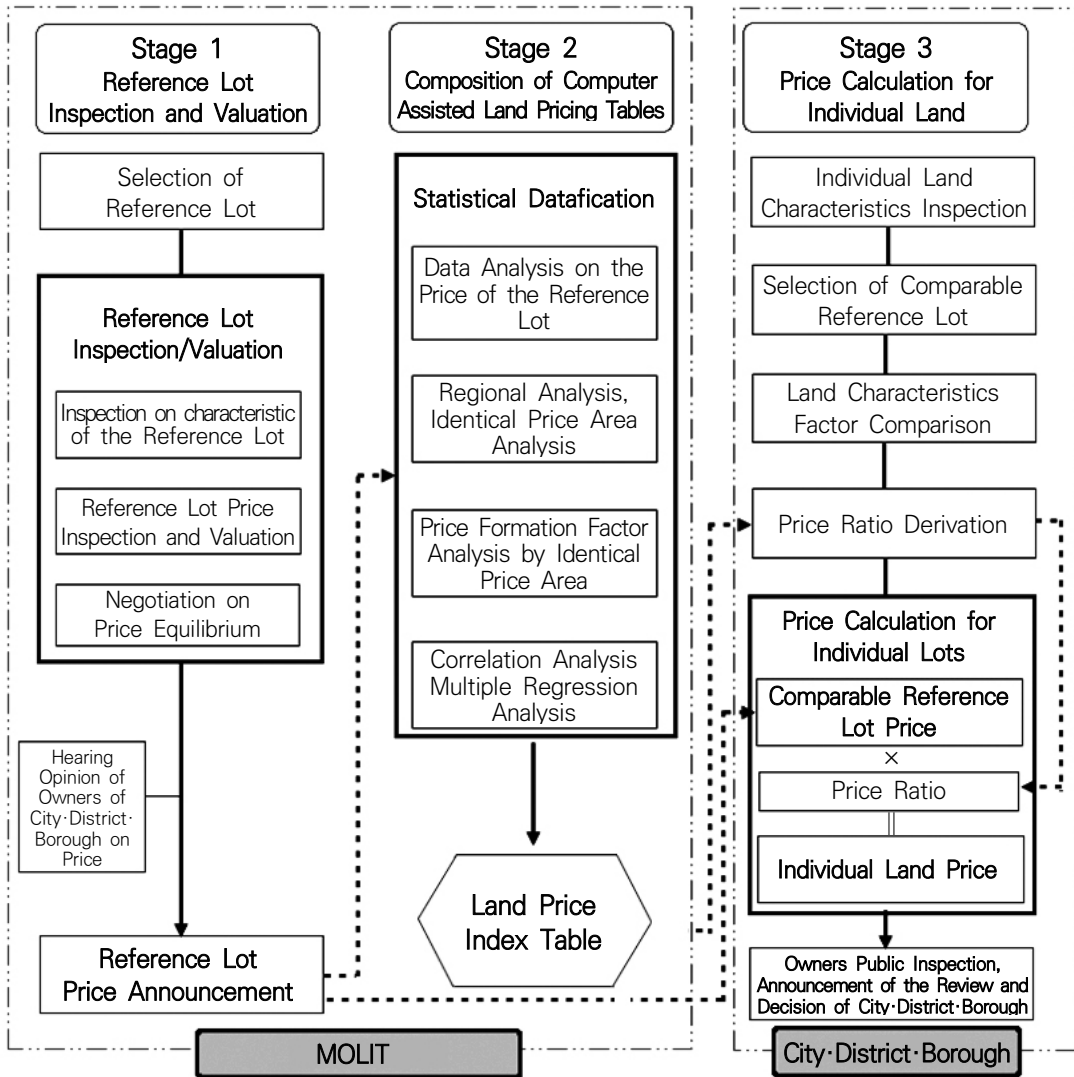
The Officially Assessed Land Price System on lands has been implemented since 1990. In Korea there are nearly 38,000,000 land lots. In fact, it is impossible for the appraiser to assess all of these lands separately. This will require huge amount of cost. Therefore, the most representative sample lands (reference lots) are appraised and valued by the appraisers. And other lands (individual lots) are assessed based on the sample lands. During this process, the Computer Assisted Land Pricing Tables (CALP) is used as to adjust the different characteristics between the sample lands and other lands.

Following is the description of the Procedure for Officially Assessed Land Price on lands.



○ 1단계: 표준지 공시지가 감정평가

표준지 공시지가의 감정평가는 국토교통부장관의 의뢰를 받아 감정평가사가 수행한다. 감정평가사는 일정한 기준에 근거하여 직접 표준지를 선정하고, 표준지의 각종 특성(용도 지역, 이용상황, 형상, 도로접면 등)을 조사한다. 또한 평가를 위해 여러 가격자료(거래사례 등)를 수립하고, 인근지역의 부동산 시장을 분석한다. 수립된 정보를 종합적으로 판단하여 표준지의 가치를 추정하고, 이를 금액으로 제시한다.



○ Stage 1: Officially Assessed Land Price of the Reference Lot

Assessment of reference lot is done by the appraisers requested by the Minister of Land, Infrastructure, and Transport. The appraiser directly selects the reference lot by the selection rule and investigates characteristics of the selected reference lot (zoning, land use, shape, road adjacency etc.). Also, the appraiser collects various price data (transaction cases, etc.) and analyzes the real estate market of the nearby area. After going through an overall analysis, the estimated value of the reference stage lot is made in monetary value.

표준지 가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함. 이 때 투기적 요소나 거래당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

매년 표준지 공시지가감정평가에 약 1,050여명의 감정평가사가 참여한다. 이 때 행정구역 차이에 따른 불균형이 발생할 수 있다. 이를 방지하고자 행정구역 경계지역에서는 가격수준에 대한 협의를 의무적으로 진행한다. 아울러 이해당사자라 할 수 있는 소유자와 지방자치단체(시/군/구)로부터 가격에 대한 의견청취절차를 거친다. 이 과정을 거친 후 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 최종적으로 국토교통부 장관이 표준지를 공시한다.

- (조사대상) 50만 필지
- (조사기간, 2017년 기준) 2016. 9. - 2017. 2.
- (투입인력, 2017년 기준) 감정평가사 1,050명
- (정부예산, 감정평가수수료) 약 350억원
- (조사방법) 표준지 1개당 2명의 감정평가사가 평가, 일부 지역 단수평가

○ 2단계: 토지가격비준표

토지가격비준표는 표준지와 개별지의 특성차이로 인해 발생하는 격차를 비율 수치로 나타낸 표이다. 비준표는 대량평가를 위하여 부동산의 가격형성요인별로 작성된다. 토지가격비준표는 행정구역과 용도지역을 기준으로 세분화한 하위시장 권역(12,000개)별로 작성되며, 1개 권역에 18개의 토지가격형성요인(토지용도, 고저, 형상, 도로접면 등) 비준표가 작성된다. 비준표는 한국감정원에서 표준지 자료를 이용하여 통계적 분석을 통해 만들어진다. 행정구역, 용도지역 그리고 토지가격 수준이 바뀔 때 따라 매년 작성한다.

- (범위) 전국 252개 시/군/구, 12,000개 하위권역
- (작성기관) 한국감정원

In general, the value of reference lot refers to the price most likely to be set during a normal market transaction in a typical market. For such cases, speculative factors or prices formed due to special conditions of the transaction agents are excluded.

Approximately 1,050 appraisers participate in the reference lot OALP valuations every year. In this case, a little imbalance may occur due to the administrative district. To prevent such inequity, it is mandatory to go through negotiations on the price level in district border areas. Also, public hearings on the price by the stakeholders, or the owners and local governments are held. After this, the Central Real Estate Assessment Committee (CREA) holds an in-depth discussion, and the Minister of Land, Infrastructure, and Transport finally announces the price of reference lot.

- Total number of the reference lots: 500,000 Lots
- Period (2017): Sep. 2016 - Feb. 2017
- Participating appraisers (2017): 1,050
- Government Budget (Appraisal Fee): Approximately 30,900,000USD
- 2 Appraisers per 1 Reference Lot(1 appraiser in some lots)

○ Stage 2: Land Price Factor Index Table

The Land Price Factor Index Table indicates the gap between the reference lot and the individual lot induced by the difference of characteristics in numerical ratios. This comparison table is created by each characteristics of each real estate. The Land Price Factor Index Table is made by sub-market areas (12,000 areas over the country) dividing the administrative districts and zoning in detail. Also, the table is categorized by 18 land price formation factors (land use, elevation, shape, road-adjacent side, etc.) in 1 territory. The Land Price Factor Index Table is made by Korea Appraisal Board (KAB) using the reference lot data from specialized research institutions. This is done annually due to changes made on districts, zoning, and the price level of lands.

- (Scope) 252 local governments, 12,000 Sub-areas
- (Institutions) Korea Appraisal Board (KAB)

○ 3단계: 개별공시지가 산정 및 검증

개별토지에 대한 가격산정은 시/군/구 공무원이 담당한다. 이들은 토지특성의 변화를 조사하고, 이를 표준지 특성과 비교하여 토지가격비준표상의 가격격차율을 도출한다. 이 격차율을 표준지 가격에 곱하여 개별공시지가를 산정한다. 이러한 일련의 과정은 한국토지정보시스템의 프로그램에 의해 시행된다. 대량평가방식은 그 자체로 많은 한계를 가지고 있다. 특히 담당공무원은 가치산정업무에 대한 전문성이 부족하다. 그 결과 다양한 오류가 발생된다. 이러한 오류를 줄이고자 감정평가사에 의한 '검증제도'가 시행된다. 이러한 검증과정을 거친 후 시장/군수/구청장은 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 개별공시지가를 공시한다.

- (대상) 약 2,240만 필지
- (기간, 2017년 기준) 2016년 11월 - 2017년 5월
- (업무담당) 공무원 약 1,500명

(3) 주택가격공시제도

주택에 대한 공시가격 제도는 2005년부터 시행되어 오고 있다. 한국에는 약 450만호의 단독·다가구주택과 1,200만호의 공동주택이 있다. 이들 모두를 평가할 수는 없기 때문에 단독주택은 토지와 마찬가지로 대표성을 가지는 표본주택인 표준주택을 평가하여 적절한 가격을 도출하고, 이를 근거로 나머지 개별주택의 가격을 산출하는 방식을 채택하고 있다. 이 때 표준주택과 개별주택의 특성차이를 조정하는 지표가 주택가격비준표이다.

○ Stage 3: Officially Assessed Land Price of the Individual Lots and Validation System

Assessment task on individual lots is handled by local government officials. These government officials investigate the characteristics change by individual lots, make comparisons to those of the reference lot, and derive the gap ratios from the Land Price Factor Index Table. The final calculation is made by multiplying the derived gap ratio onto the price of the reference lot. This procedure is executed by the computer system (Korea Land Information System, KLIS). Mass appraisal has limitations by its own. Especially the government officials lack sufficient knowledge on the valuation tasks. Therefore, various errors are detected. In order to reduce such errors the 'validation system' by appraisers is exercised. Through these validity check procedures, governors of the local governments announce the officially assessed land price of individual lots through an in-depth discussion with the Local Government Real Estate Assessment Committee.

- Total Number of Individual Lots: Approximately 22,400,000 Lots
- Period (2017): Nov. 2016 - May. 2017
- Government Officials in charge (2017): Approximately 1,500

(3) Officially Assessed Housing Price System (OAHP)

The Officially Assessed Price system on housing has been implemented since 2005. In Korea, there are nearly 4,200,000 single-family houses and 12,000,000 multi-family units. It is impossible for the appraiser to appraise all of these houses. Therefore, the price of the reference single-family house is derived by the appraisers as representative samples just like how it is done for the case of lands. The values of individual houses are determined based on this price. During this process, the Housing Price Comparison Table (HPCT) is used as the index to adjust the gap between the difference in characteristics of the reference single-family house and individual single houses.

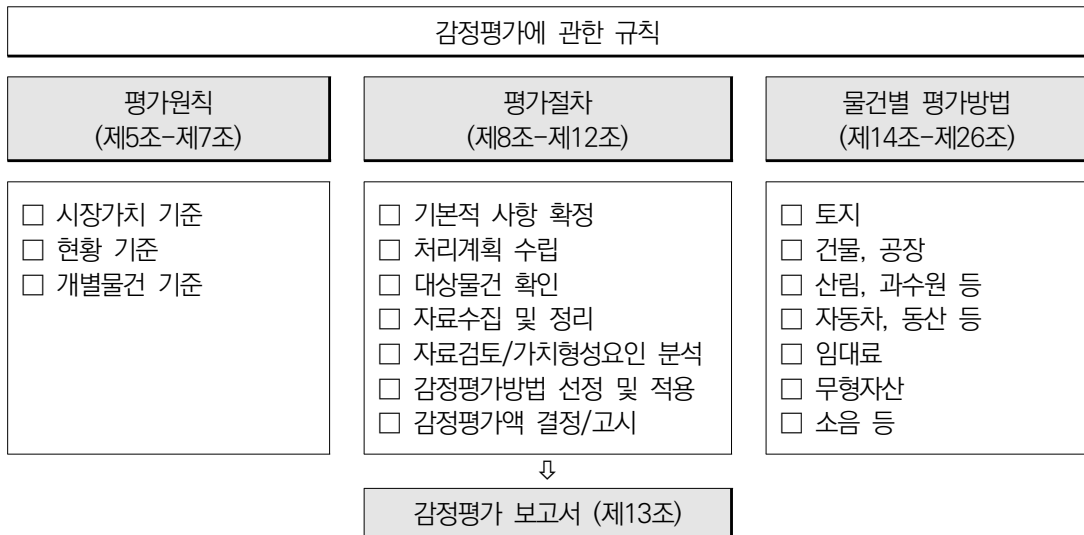
3) 감정평가

(1) 『감정평가에 관한 규칙』과 『감정평가 실무기준』

○ 감정평가에 관한 규칙

『감정평가법』 제3조제3항은 감정평가업자가 감정평가를 할 때 지켜야 하는 세부적인 원칙과 기준을 별도로 규정하도록 하고 있다. 이에 따라 제정된 것이 『감정평가에 관한 규칙』이다. 이 규칙은 1989년 제정된 이후 여러 차례 개정이 이루어졌다. 특히 2016년 9월에 가장 큰 폭의 개정이 이루어졌다.

『감정평가에 관한 규칙』은 감정평가사가 지켜야 하는 평가원칙, 평가절차, 그리고 평가방법을 규정하고 있다. 더불어 감정평가서를 작성할 때 포함되어야 할 항목과 작성방법에 대해서도 규정하고 있다. 이 규칙은 IVS 위원회의국제평가기준 그리고 일본의 부동산감정기준과 비슷한 성격을 갖는 기준이다.



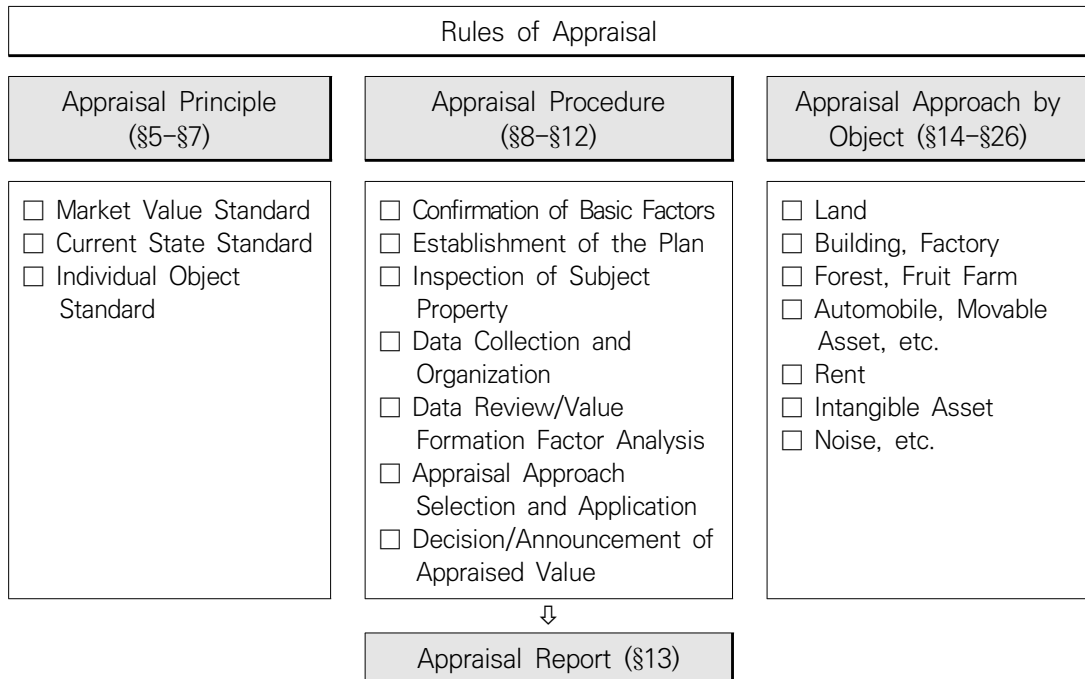
3) Appraisal of Real Estate

(1) 『Rules of Appraisal』 and 『Standards for Appraisal Practice』

○ Rules of Appraisal

In Korea, the §3. ③ of the 『Appraisal Act』 stipulates the principle, procedure, and approach for appraisal in a separate rule. This is the Rules of Appraisal. This rule has gone through numerous revisions after its legislation in 1989. Especially in September 2016 the biggest scale of revision has been made.

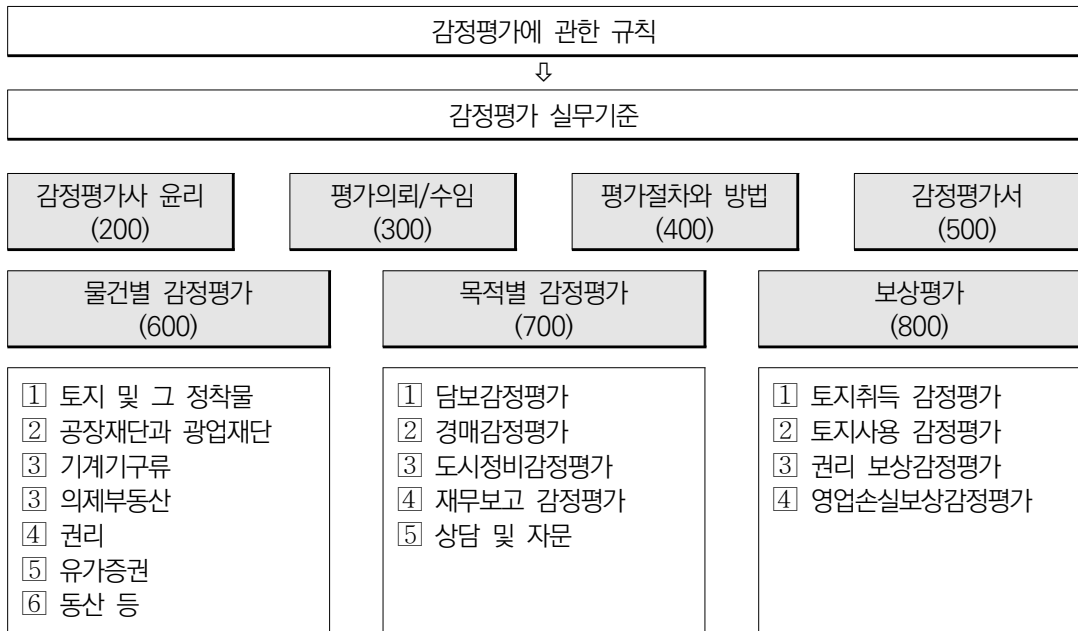
This Rule stipulates the appraisal principle, appraisal procedure, and appraisal approach. It also stipulates the factors to be included in the appraisal report as well as how to write the report. This rule is similar to the International Valuation Standard of the IVS, USPAP of the U.S., and the Real Estate Appraisal Standard of Japan.



○ 감정평가 실무기준

『감정평가에 관한 규칙』은 내용이 매우 포괄적이고 모호하게 규정되어 있는 경우가 많다. 이로 인해 내용에 대한 해석과 관련하여 논란이 발생하였다. 한국감정평가사협회는 이런 모호성을 해결하고자 내부규정으로서 감정평가관련 지침을 제정하여 운영하였다. 그러다가 국토교통부는 2013년 10월 『감정평가 실무기준』을 제정하여 고시하였다.

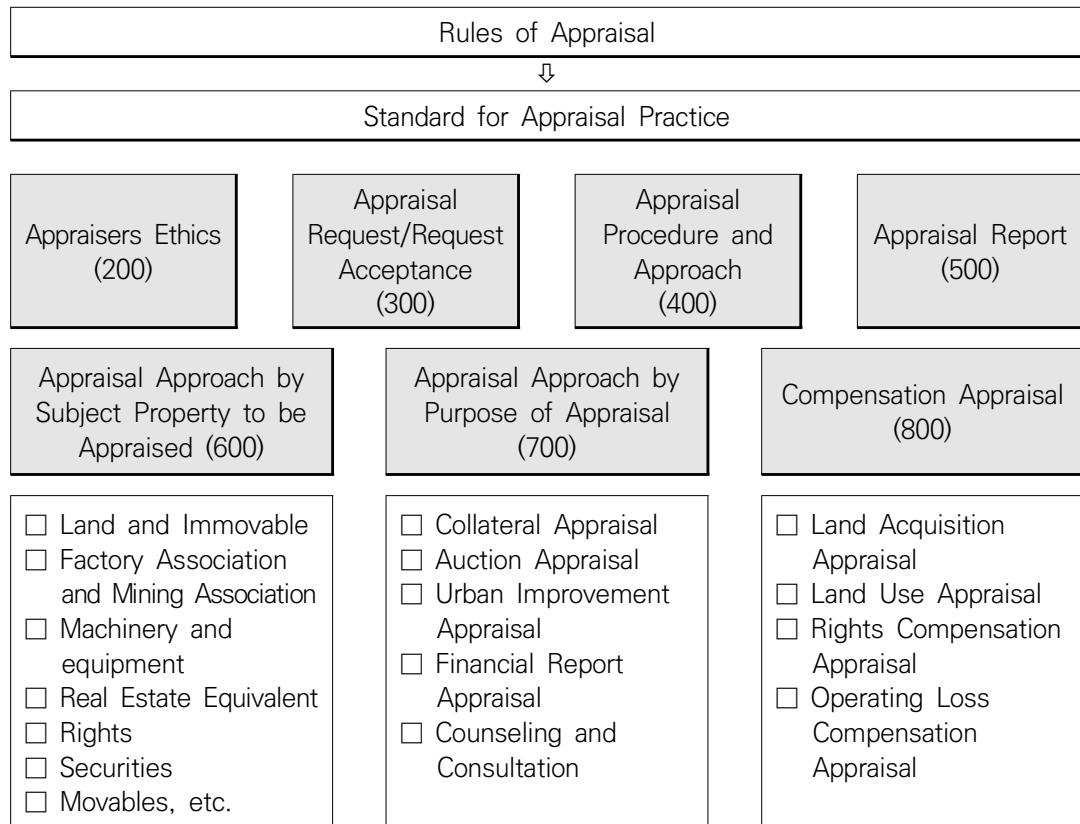
이 기준에는 총칙(100)을 제외하고 모두 7개의 장으로 구성되어 있다. 앞의 4개의 장은 감정평가사 윤리, 평가의뢰/수임, 평가절차와 방법, 그리고 감정평가서 작성에 대한 것이다. 뒤 3개 장은 감정평가방법에 대한 것이다. 감정평가 물건별 감정평가방법과 평가목적별 감정평가방법이 그것이다. 다만, 『토지보상법』의 규정에 따라 감정평가가 이루어지는 보상평가는 별도로 구분하고 있다.



○ Standards for Appraisal Practice

Contents in Rules of Appraisal tend to be generally and ambiguously stipulated. As a result, numerous issues have been raised regarding the contents stipulated in it. The Korea Association of Property Appraisers (KAPA) operated a variety of guidelines as internal rules to solve such ambiguity. To improve such problems, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) legislated and announced the Standard for Appraisal Practice in October 2013.

There are a total of 7 chapters in this standard excluding the General Provisions (100). The beginning 4 chapters are about the Appraisers Ethics, Appraisal Request/Request Acceptance, Appraisal Procedure and Approach, and Writing the Appraisal Report. The latter 3 chapters are about the following appraisal approaches - Approach by Subject Property, and Approach by Purpose. However, the appraisal on land compensation is separately categorized which follows the Land Takings and Compensation Act.



(2) 감정평가 원칙

감정평가사가 평가할 때 지켜야 하는 3가지 원칙은 시장가치감정평가, 현황감정평가, 그리고 개별감정평가이다. 『감정평가에 관한 규칙』 제5조, 제6조, 제7조에 규정되어 있다.

제1원칙은 시장가치기준이다. 다만, 시장가치가 아닌 다른 가치(예: 투자가치, 과세가치 등)로 감정평가를 요청하는 경우가 있을 수 있어, 이에 대한 예외조항을 두었다. 이는 법률에서 요청하거나 의뢰인이 특별히 요청하는 경우이다.

제2원칙은 현황기준이다. 평가대상 물건의 현재 상태를 기준으로 감정평가를 하는 것은 당연하다. 이 원칙은 감정평가를 위한 기준시점의 법률적 그리고 물리적 상황을 그대로 반영하여 감정평가한다는 것이다.

마지막 제3원칙은 개별물건기준이다. 대부분의 평가물건은 그 자체로 독립성을 가진다. 따라서 감정평가사는 각각을 구분하여 경제적 가치를 평가해야 한다. 이 때 시장에서 거래되는 단위(예: 토지 - 1필지)로 감정평가가 이루어진다.

(3) 감정평가기법

한국에서 적용되는 감정평가방식은 국제적으로 통용되는 3방식이다. 즉, 비교방식, 원가방식, 그리고 수익방식을 3방식이라 부르는데 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 규정되어 있다.

○ 비교방식

비교방식은 ‘어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’라는 시장성 원리에 기초하여 감정평가를 하는 방식이다. 여기에는 거래사례비교법, 임대사례비교법 등이 있다. 특히 한국은 토지를 감정평가할 때, 표준지 공시지가를 기준으로 감정평가하도록 하고 있다.

(2) Principle of Appraisal

When exercising the appraisal, an appraiser must follow the Market Value Standard, the Current State Standard, and the Individual Object Standard. The 3 principles are stipulated in the §5, §6, and §7 of the Rules of Appraisal.

Principle No.1 is the Market Value Standard. However, there were possibilities of request for value appraisals other than market value (ex: investment value, taxation value, etc.), thus there are exceptions for such cases. These may occur due to request by act or through special requests from clients.

Principle No.2 is the Current State Standard. It makes sense to appraise the subject property in the current state standard. This principle intends to appraise the subject property implying the current legal and physical situation of the certain date of appraisal.

Finally, principle No.3 is the Individual Object Standard. In most cases, the object subject to valuation tends to be independent by itself. Therefore, appraisers should determine the economic value of each object separately. The valuation is done by the market transaction unit (e.g., land - 1 parcel).

(3) Appraisal Approach

The 3 approaches used in general are applied for the Appraisal conducted in Korea. The three are the Comparison Approach, Cost Approach, and the Income Approach and these are stipulated in the §11 of the Appraisal Standards.

○ Comparison Approach

The Comparison Approach is to conduct the appraisal based on the market principle of 'at which price level is the subject property sold in the market.' There are Sales Comparison Approach and Rent Comparison Approach. Especially appraisal in Korea should follow the Officially Assessed Land Price of the reference lot during appraisals on lands.

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(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제7호).

$$\text{거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} = \text{비준가액}$$

임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제8호).

$$\text{임대료} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} = \text{비준임료}$$

공시지가기준법이란 『감정평가법』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제9호).

$$\text{표준지공시지가} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인 비교} = \text{토지가액}$$

○ 원가방식

원가방식은 ‘어느 정도의 비용으로 동일한 것을 만들 수 있는가’라는 비용성 원리에 기초하여 감정평가를 하는 방식이다. 여기에는 원가법과 적산법 등이 있다.

When using the Sales Comparison Approach, appraisal is conducted determining the value of the subject property through procedures such as condition adjustment, time adjustment, and comparison of value formation factors, by comparing the subject property and the property having the value formation factors similar or equal to the subject property (§2.7 of the Rules of Appraisal).

$$\text{Transaction Price} \times \text{Condition Adjustment} \times \text{Time Adjustment} \times \text{Value Formation Factor} \\ = \text{Appraisal Price}$$

When using the Rent Comparison Approach, appraisal is conducted determining the value of the rent of the subject property through procedures such as condition adjustment, time adjustment, and comparison of value formation factors appropriate for the condition of the subject property, by comparing rented example of the subject property and the property having the value formation factors similar or equal to the subject property (§2.8 of the Rules of Appraisal).

$$\text{Rent} \times \text{Condition Adjustment} \times \text{Time Adjustment} \times \text{Value Formation Factor} = \text{Rental Price}$$

Appraisal Approach based on Assessed Land Price is a method to determine the value of the subject property through procedures such as time adjustment, regional factor and individual factor comparison, and adjustment of other factors, by comparing the subject land and the reference land (§2.9 of the Rules of Appraisal).

$$\text{Officially Assessed Land Price of the Reference Lot} \times \text{Regional Factors} \times \text{Individual} \\ \text{Factors} \times \text{Comparison on Other Factors} = \text{Land Price}$$

○ Cost Approach

Cost Approach is a method to conduct appraisal based on the cost principle of ‘at what level of cost can an identical property be produced.’ Examples are the Cost Method and the Summation Approach.

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제5호). 여기서 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가를 고려하여 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제12호).

$$\text{재조달원가} \times (1 - \text{감가율}) = \text{적산가액}$$

적산법(積算法)이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제6호).

$$(\text{기초가액} \times \text{기대이율}) + \text{필요 제경비} = \text{적산임료}$$

○ 수익방식

수익방식은 ‘재화의 이용으로부터 어느 정도의 이익을 얻을 수 있는가’라는 수익성 원리에 기초하여 감정평가를 하는 방식이다. 여기에는 수익환원법과 수익분석법 등이 있다.

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제10호).

수익분석법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다(『감정평가에 관한 규칙』 제2조제11호).

For the Cost Approach, the appraiser determines the value of subject property through depreciation adjustment on the reproduction cost of the subject property (§2.5 of the Rules of Appraisal). The depreciation adjustment indicates the task of value optimization conducted when there is a need for deduction of reproduction cost on the subject property. Physical value deduction, functional value deduction, or economic value deduction may be considered for such cases, and the relevant amount of price is deducted from the reproduction cost (§2.12 of the Rules of Appraisal).

$$\text{Reproduction Cost} \times (1 - \text{Depreciation Rate}) = \text{Appraisal Price}$$

Summation Approach is an appraisal method to determine the rent of the subject property by adding the necessary cost for the rental service of the subject property on the expected profit derived by multiplication of the basic price of the subject property and the expected interest rate (§2.6 of the Rules of Appraisal).

$$(\text{Basic Price} \times \text{Expected Interest Rate}) + \text{Overall Necessary Cost} = \text{Rental Price}$$

○ Income Approach

For the Income Approach, appraisal is conducted based on the profitability principle of ‘what level of profit can be earned from the use of goods.’ Examples are the Yield Capitalization Method and the Yield Analysis Method.

The Yield Capitalization Method indicates the appraisal method determining the value of the subject property by returning or discounting the future net profit expected to be gained or future capital flow of the subject property (§2.10 of the Rules of Appraisal).

The Yield Analysis Method indicates the appraisal method determining the rent of the subject property by adding the necessary cost for continuous rental of the subject property on the expected net profit to be gained from the subject property within a certain amount of period by analysis of the overall profit derived from management of a normal firm (§2.11 of the Rules of Appraisal).

(4) 감정평가절차

감정평가사는 평가대상 물건의 시장가치를 객관적으로 감정평가해야 한다. 감정평가는 평가의 목적에 따라 평가절차가 조금씩 상이하다. 거래목적, 조세부과 목적, 공용수용 목적, 담보평가 목적, 부동산증권화 등에 따라 절차가 다를 수 있다. 감정평가 절차에 대한 사항은 『감정평가에 관한 규칙』 제8조에 규정되어 있다. 여기서 규정하고 있는 절차는 모두 7단계이다.

제1단계는 ‘기본적 사항의 확정’이다. 이것은 감정평가를 위한 기초적인 사실관계를 의뢰인과 감정평가사가 협의를 통해 확정하는 과정이다. 기초적인 사실관계에는 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건, 기준가치, 관련 전문가에 대한 자문 또는 용역에 관한 사항, 수수료 및 실비에 관한 사항이다.

제2단계는 ‘처리계획수립’이다. 감정평가 의뢰인과 감정평가사 사이에 계약이 성립되면, 감정평가사는 업무수행을 위한 구체적인 계획을 수립하게 된다.

제3단계는 ‘대상물건 확인’이다. 수립된 계획에 따라 감정평가사는 현장을 방문하여 물건을 확인한다. 확인하는 사항은 물적사항(물건 존재여부, 관리상태 등)에 대한 확인 그리고 권리관계(소유권과 기타 권리, 공부조사 등) 확인으로 구분된다.

제4단계는 ‘자료수집 및 정리’이다. 감정평가에 필요한 자료를 수집하고 정리하는 단계이다. 수집되는 자료에는 사실관계를 확인하는 자료(토지대장, 건축물관리대장 등)와 가치판단에 고려하는 자료(인구, 자연환경, 산업발전, 지역분석자료 등) 그리고 가치판단을 위한 사례자료(거래사례, 임대사례, 수익사례 등)이 있다.

제5단계는 ‘자료검토 및 가치형성요인 분석’이다. 자료검토는 수집된 자료가 감정평가에 적합한 자료인지, 그리고 감정평가를 위한 조건을 만족시키는 자료인지를 판단하는 과정이다. 가치형성요인 분석은 자료검토 및 분석을 통해 대상물건의 가치판단에 있어 영향을 미치는 요인을 체계적으로 정리하는 과정이다. 이 때 요인은 크게 일반요인, 지역요인, 개별요인으로 구분한다.

(4) Appraisal Procedure

Appraisers should objectively appraise the market value of the subject property. Appraisal procedure may differ according to the purpose of appraisal. In other words, the procedure may vary by sales purposes, real property tax assessment purposes, eminent domain purposes, collateral evaluation, securitization, etc. Details on the Appraisal process is stipulated in §8 of the Rules of Appraisal. A total of 7 steps are stipulated here.

The 1st step is 'Confirmation of Basic Details.' This is when basic facts are confirmed through negotiation by the client and the appraiser. Basic facts may be Client, Subject Property, Purpose of Appraisal, Valuation Date, Conditions for Appraisal, Standard Value, and Consultations by Experts or Details on the Service, Fees and Actual Expenses.

The 2nd step is 'Establishment of the Operation Plan.' When the contract is signed between the client and the appraiser, the appraiser then constructs a detailed plan for the appraisal.

The 3rd step is 'Identification of the Subject Property.' The appraiser checks the property by an on-site visit according to the established plan. The appraiser should check the details of the property (existence of the property, maintenance condition, etc.) and the details on the rights (property rights and other rights, investigation on official registration book, etc.)

The 4th step is 'Data Collection and Organization.' Data to be collected may include data to verify the facts (Land Registry, Building Registry, etc.), data for value determination (Population, Natural Environment, Industrial Development, Regional Analysis Data, etc.), and cases for value determination (Transaction Cases, Rental Cases, Profit Earning cases, etc.).

The 5th step is 'Data Review and Analysis on Factors of Value Formation.' Data review is conducted when the appraiser checks whether the collected data is appropriate for the appraisal, and whether the data meets the conditions for the appraisal. Analysis on Factors of Value Formation is a procedure to systematically organize the factors influencing the value determination on the subject property though data review. The factors can be categorized as general factors, regional factors, and individual factors.

제6단계는 ‘감정평가방법의 선정 및 적용’이다. 원론적으로 감정평가는 3가지 방식을 다양하게 적용하여 가장 합리적인 가격을 판단하여 제시하는 것이다. 이와 관련하여 한국은 감정평가대상 물건에 따라 최우선적으로 적용되어야 하는 감정평가 방식을 법률에서 규정하고 있다. 구체적인 사항은 『감정평가에 관한 규칙』의 제14조부터 제25조에 규정되어 있다. 다만, 법률에서 우선 적용하도록 한 방식을 적용하기 어려운 경우에는 다른 평가방식을 적용할 수 있다.

제7단계는 ‘감정평가액의 결정 및 표시’이다. 이것은 최종적으로 감정평가액을 결정하고, 어떠한 감정평가방식으로 산출되었는지를 제시하는 것이다. 만일 2개 이상의 평가방식을 적용한 후 산출된 각각의 금액을 가중평균하여 산정할 경우, 그 과정과 이유를 제시해야 한다.

물건 유형	비교방식	공시지가 기준법	원가방식	수익방식	근거조항 (감정평가에 관한 규칙)
토지		◎			제14조
건물			◎		제15조
토지+건물(일체)	◎				제16조
산림	산지	◎			제17조 제1항
	입목	◎	◎		제17조 제1항
	산지+입목	◎			제17조 제2항
과수원	◎				제18조
공장재단			◎	◎	제19조 제1항
광업재단				◎	제19조 제2항
자동차	◎				제20조 제1항
건설기계			◎		제20조 제2항
선박			◎		제20조 제3항
항공기			◎		제20조 제4항
동산	◎				제21조
임대료	◎		◎		제22조
무형 자산	광업권			◎	제23조 제1항
	어업권			◎	제23조 제2항
	영업권, 특허권			◎	제23조 제3항
유가 증권	상장주식	◎			제24조 제1항
	비상장주식				제24조 제1항
	상장채권	◎			제24조 제2항
	비상장채권			◎	제24조 제2항
기업가치				◎	제24조 제3항
소음 등					제25조

주) ◎: 원칙적 적용, ○: 예외적 적용

The 6th step is ‘Selection and Application of the Appraisal Approach.’ In principle, appraisal should suggest the most reasonable price through the 3 appraisal approaches in a variety of ways. Accordingly, in Korea the priority approach to be applied to each subject property is stipulated by law. Details are stipulated in the §14-§25 of the Rules of Appraisal. However, when it is difficult to apply the approach to be applied preferentially, other approaches may be used.

The 7th step is ‘Decision of the Appraised Price and Indication.’ This allows the final decision of the appraised value to be made, and also enables indicating in detail which appraisal approach was used for the price determination. If more than two appraisal approaches were used to suggest the weighted average of the values, the reason and derivation process must be specified.

Type of Property		Comparison Approach		Cost Approach	Income Approach	Supporting Law
			OALP Standard			
Land			◎			§14
Building				◎		§15
Land + Building (as one)		◎				§16
Forest	Mountain		◎			§17.1
	Standing Tree	◎		◎		§17.1
	Mountain + Standing Tree	◎				§17.2
Fruit Farm		◎				§18
Factory Association				◎	◎	§19.1
Mining Association					◎	§19.2
Automobile		◎				§20.1
Construction Machinery				◎		§20.2
Ship				◎		§20.3
Airplane				◎		§20.4
Movables		◎				§21
Rent		◎		◎		§22
Intangible Asset	Mining Rights				◎	§23.1
	Fishing Rights				◎	§23.2
	Goodwill, Patent Right				◎	§23.3
securities	Listed Stock	◎				§24.1
	Unlisted Stock					§24.1
	Listed Bond	◎				§24.2
	Unlisted Bond				◎	§24.2
Corporate Value					◎	§24.3
Noise etc.						§25

Note) ◎: Application in Theory, ○: Exceptional Application

(5) 감정평가 보고서

감정평가 결과를 체계적으로 정리한 보고서가 ‘감정평가서’이다. 감정평가사는 의뢰인이 보고서를 쉽게 이해할 수 있도록 명확하고 일관되게 작성해야 한다 (『감정평가에 관한 규칙』 제13조 제1항). 이 규칙에서는 감정평가서에 반드시 기재되어야 할 사항을 구체적으로 제시하고 있다.

- 감정평가업자의 명칭
- 의뢰인의 성명 또는 명칭
- 대상물건(소재지, 종류, 수량, 그 밖에 필요한 사항)
- 감정평가 목적
- 기준시점, 조사기간 및 감정평가서 작성일
- 실질조사를 하지 않은 경우 그 이유
- 감정평가액
- 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견
- 전문가의 자문 등을 거쳐 감정평가한 경우 그 자문 등의 내용
- 그 밖의 사항

(5) Appraisal Report

The report that contains all of the organized information on appraisal is called the Appraisal Report. The appraiser must compose the report precisely and consistently so that the client can easily understand the report (§13.1 of the Rules of Appraisal). The Rules of Appraisal clearly states the information that must be included in the Appraisal Report.

- Name of the Appraiser
- Name of the Client
- Subject Property (Location, Type, Quantity, Other Necessary Information)
- Purpose of the Appraisal
- Valuation Date, Duration of Inspection and Date of Composition of the Appraisal Report
- Appraised Value
- Basis for Derivation of the Appraised Value and Opinions on the Decision
- Other

3. 공용수용의 보상 평가

1) 공용수용법률 및 수용/보상절차

수용 및 보상은 『토지보상법』과 하위법규(시행령, 시행규칙)에 규정되어 있다. 수용 절차는 시행령에, 그리고 보상기준은 시행규칙에 주로 규정되어 있다.

〈표 1〉 토지보상법상의 수용 및 보상 조항

구분	세부내용	법률	시행령	시행규칙
공익사업 준비	출입허가	제9조	제6조의2	제66조
	출입통지	제10조		
협의취득	토지 및 물건조서 작성	제14조	제7조	제5조
	사업계획 열람 및 공고	제15조	제28조, 제44조	제17조, 제44조
	협의	제16조	제8조	제6조
	계약체결	제17조	제8조	제6조
강제취득	사업인정	제20조	제10조	제8조, 제9조
	사업인정을 위한 의견청취	제21조	제11조	
	사업인정 고시	제22조		제44조
	재결 신청	제28조	제12조, 제15조	제9조, 제10조
	협의 확인	제29조	제13조	제11조
	재결신청 청구	제30조	제14조	제12조
	열람	제31조	제15조	
	재결 결정	제34조		
손실보상	보상원칙	제61조-제69조	제12조, 제20조, 제25조-제30조, 제32조	제10조, 제65조, 제15조-제17조
	종류와 기준	제70조-제82조	제37조-제44조	제34조-제56조
이의제기	토지수용위원회	제49조-제60조	제17조, 제23조	제13조, 제14조
	이의신청	제83조	제45조	제67조
	이의신청에 대한 재결	제84조	제46조	
	행정소송 제기	제85조	제47조	제68조
	대집행	제89조		
환매	사업취소와 환매	제91조	제48조, 제49조	
	환매발생 통지	제92조	제50조	

3. Compensation Appraisal for Eminent Domain (Land Takings)

1) Eminent Domain Act and Procedure of Takings and Compensation

Takings and Compensation are stipulated in the KLTC and relevant lower level regulations (enforcement decree and enforcement rule). Details on the takings process are mainly stated in the enforcement decree, and those regarding the compensation standards are stipulated in the enforcement rule.

〈Table 1〉 Takings and Compensation Provisions in KLTC

Stage	Details	Act	Enforcement Decree	Enforcement Rule
Preparation for Public Project	Permission for Entrance	§9	§6.2	§66
	Notification of Entrance	§10		
Bargain Purchase	Writing Land and Improvements Survey Report	§14	§7	§5
	Perusal and Announcement of the Project Plan	§15	§28, §44	§17, §44
	Bargain	§16	§8	§6
	Conclusion of an Agreement	§17	§8	§6
Compulsory Purchase	Permission of a Project	§20	§10	§8, §9
	Hearing Opinions for Permission of a Project	§21	§11	
	Announcement of Permission of a Project	§22		§44
	Filing for Decision	§28	§12, §15	§9, §10
	Recognition of Negotiation	§29	§13	§11
	Request for Filing for Decision	§30	§14	§12
	Hearing Opinions for Decision	§31	§15	
	Final Decision	§34		
	Provision or Deposit of Court of Compensation	§40	§20, §21	
Compensation for Losses	Compensation Principle	§61-§69	§12, §20, §25-§30, §32	§10, §65, §15-§17
	Compensation Valuation	§70-§82	§37-§44	§34-§56
Appeal Process	Land Tribunal Committee	§49-§60	§17, §23	§13, §14
	Appeal	§83	§45	§67
	Decision on Appeal	§84	§46	
	Filing of an Administrative Litigation	§85	§47	§68
	Execution by Proxy	§89		
Repurchase	Cancellation of a Project and Repurchase	§91	§48, §49	
	Notification of Repurchase	§92	§50	

○ 수용 및 보상절차

수용 및 보상에 대한 절차는 '토지보상법'에 규정되어 있으며, 크게 4단계로 구분된다.

- ① 사업준비단계, ② 협의취득단계, ③ 강제취득단계, ④ 이의신청단계이다.

첫째는 사업준비단계이다. 여기서는 사업시행자가 구상하는 사업계획이 경제적으로 타당한가, 그리고 법률적으로 공익을 위한 것인가를 검토한다. 사업타당성 검토는 사업시행자(공공 혹은 민간기관)가 자체적으로 진행한다. 공익성 심사는 사업승인권자(통상 중앙정부 혹은 지방정부의 장)가 주로 담당하는데, 이 때 사업계획에 대한 주민 의견수렴, 도시계획위원회 심의 등이 함께 진행된다. 사업승인이 결정되면, 정부의 공식적인 고시(지구지정, 계획승인 등)절차를 거쳐 사업이 시작된다. 개발예정토지에 대한 고시가 결정되면, 해당 토지에서의 건물신축, 토지용도변경 등이 제한된다. 사업시행자는 공익사업준비를 위해 합법적으로 개발예정 토지를 출입할 수 있다. 이때에 출입에 앞서 토지소유자에게 그 사실을 통지해야 한다.

둘째는 협의취득단계이다. 이 과정에서 사업시행자는 사업구역 내 수용대상이 되는 민간 재산권을 조사 혹은 측량하여 보상대상을 확정한다. 이 때 확정된 보상대상물건에 대해 소유자의 확인과정을 거친다. 이어 사업시행자는 보상계획을 신문에 공고하는데, 여기에는 사업의 개요, 보상대상 물건, 보상시기 및 방법, 보상일정 등이 포함된다. 이후 사업시행자는 3인의 감정평가사에게 보상 물건에 대한 감정평가를 의뢰한다. 감정평가사 3인은 사업시행자, 토지소유자, 및 광역시장/도지사가 각각 추천한다. 사업시행자와 토지소유자는 재산권 이전을 위한 협상을 하는데, 협상금액은 3인의 감정평가사가 산출한 감정평가액의 산술평균(mean)이다.

○ Takings and Compensation Process

In Korea, takings and compensation process are stipulated in the KLTC. The specific process can be divided into four stages: ① Preparation for Public Project, ② Bargain Purchase, ③ Compulsory Purchase, and ④ Appeal Process.

The first stage is '*Preparation for Public Works.*' During this stage, reviews are made on the economic feasibility and validity for public interest of the development plan designed by the project runner. Mostly, project-feasibility is autonomously examined by the project runner (public or private entity). In most cases, the authority with the power to give approval for a project (usually the central or the local governor) is responsible for the verification of the public interest. During this approval process, gathering the local community's opinion on the project plan and reviewing by the Urban Planning Committee also takes place at the same time. When approval of a project is decided, the project is initiated through an official announcement (e.g., designation of the project area, approval for the development plan, etc.). When the announcement for approval of a project is determined, new construction on that land and change of the use of land becomes limited. The project runners can legitimately enter the land to be developed for the purpose of public project preparation. In such cases, they must inform the landowner prior to their entrance.

The Second stage is the *Bargain Purchase Process.* During this stage, the project runner investigates or surveys the private property and identifies which object to be taken within the project area. Based on this, the project runner settles the object of compensation. Checking process on the object to be compensated will be held by landowners. And then, the project runner will put a notice on newspapers about the takings and compensation plan. Details included in this notice are the summary of the development project, object of compensation, compensation timing and method, and compensation schedule. Afterwards, the project runner requests 3 appraisers to perform the appraisal on the object of compensation. The appraisers are recommended by the project runner, the landowners, and the Metropolitan mayor/Provincial Governor. While the project runner and the owner start negotiations for the property transfer, the negotiation price is the mean of the prices calculated by the 3 appraisers. Sometimes, a Compensation Council may be formed for a smooth negotiation.

한편 원활한 보상협상을 위해 보상협의회를 구성하기도 하는데 협의회 구성이 의무사항은 아니다. 협상이 성사되면 사업시행자와 피수용자 사이에 계약이 체결되어 보상이 완료된다. 협상이 결렬되면 다음 강제취득단계로 넘어간다.

셋째는 강제취득단계이다. 이 과정에서는 해당 개발사업을 위해 수용권을 행사할 필요가 있는지를 심사하는 과정이 있는데, 이를 ‘사업인정’이라 한다. 사업인정은 특정한 개발사업이 수용권을 행사할 수 있는 공익사업이라는 점을 정부가 공식 인정하는 과정으로 ‘토지보상법’ 제20조에 규정되어 있다. 사업인정은 국토교통부장관이 의견청취, 관련 정부기관 협의과정을 거쳐 결정한다. 하지만 사업인정의제라는 한국만의 독특한 제도로 인해 전체 개발사업에서 사업인정이 이루어지는 경우는 1%미만이다. 사업인정의제란 공익사업준비단계에서 이루어진 행정기관의 장이 결정한 사업승인(지구지정, 계획승인)을 사업인정으로 간주하는 것을 의미한다. 한편 사업인정이 결정되면 사업시행자와 피수용자 사이에 한번 더 협상과정을 거치는데, 이는 의무적인 절차는 아니다.

사업인정이 결정되고, 임의의 추가협상이 결렬되면, 토지수용위원회에서 수용재결을 한다. 수용재결은 재산권의 강제 이전을 명령하는 행정처분으로 법률적 효력을 가진다. 수용재결은 토지수용위원회에서 결정하는데, 개발사업의 위치와 사업주체에 따라 관할 수용위원회가 다르다.

중앙정부 주도의 대형사업은 중앙토지수용위원회에서 그리고 소규모 지역개발사업은 17개 광역자치단체에 있는 지방토지수용위원회에서 담당한다.

Sometime, a Compensation Council may be formed for a smooth negotiation. Nonetheless, forming of such council is not an obligation. When the negotiation is done successfully, a trade contract between the project runner and the landowners is made. Property transfer will be completed by payment of the contract amount. If the negotiation is broken down, the discussion will move on to the Compulsory Purchase stage.

The third stage is the *Compulsory Purchase Process*. In this stage, there are exists a verification process which examines whether it is necessary to use the eminent domain power for this specific development project. This is called the “*Permission of a Public Project*.” Permission of a Public Project is stipulated in the §20 of KLTC as an official approval process by the government to confirm that a certain project is a public project which is able to perform the taking. Permission of a Public Project is decided by the Minister of Land, Infrastructure, and Transport through hearing of stakeholder’s opinions, and the consultation of the government authorities concerned. However, due to Korea’s unique system called the “*Quasi-Permission of a Public Project*,” Permission of a Public Project takes places only for less than 1% of the overall development projects by takings. A Quasi-Permission of a Public Project refers to considering the Permission of a Public Project approved by the central or local governor during the Preparation for the Public Project (Selection of the District and Permission of the Project Plan) as the Permission of a Project. Meanwhile, after the Permission of a Project is decided, the project runner and the landowners may go through a negotiation process once again. However, this is not a mandatory procedure.

When Permission of a Project is decided and a random additional negotiation breaks down, the Land Tribunal makes the “*Decision of Taking*” upon the project runners’ request. Decision of taking is an administrative measure with legal validity able to give orders for the compulsory transfer of property rights. The Land Tribunal is in charge of the Decision of Taking and the Tribunal in charge varies by the project’s location and the development project types.

The Central Land Tribunal (CLT) is in charge of large scale projects run by the central government, and the Local Land Tribunal - which is established in the 17 provincial governments - is in charge of the small scale regional development projects.

수용위원회는 판사, 변호사, 감정평가사, 행정관료, 대학교수 등으로 구성되며, 위원장은 국토교통부장관(중앙토지수용위원회) 또는 시·도지사가(지방토지수용위원회)가 된다. 위원은 20인 이내(중앙토지수용위원회) 및 9인 이내(지방토지수용위원회)이며 임기는 통상 3년이다. 협상결렬에서부터 사업인정을 거쳐 수용재결까지 통상 1년이 소요되며, 이때 토지수용위원회는 새로운 2인의 감정평가사로 하여금 보상액을 새롭게 평가하게 한다.

수용재결이 결정되면 사업시행자는 피수용자에게 보상금을 지불하고 재산권을 강제로 이전 받을 수 있다. 수용재결에 따라 토지소유자는 보상금을 청구한 권한을 가진다. 만일 이러한 이전을 거부하는 소유자의 재산권에 대해서는 보상금을 법원에 공탁함으로써 재산권을 취득할 수 있다.

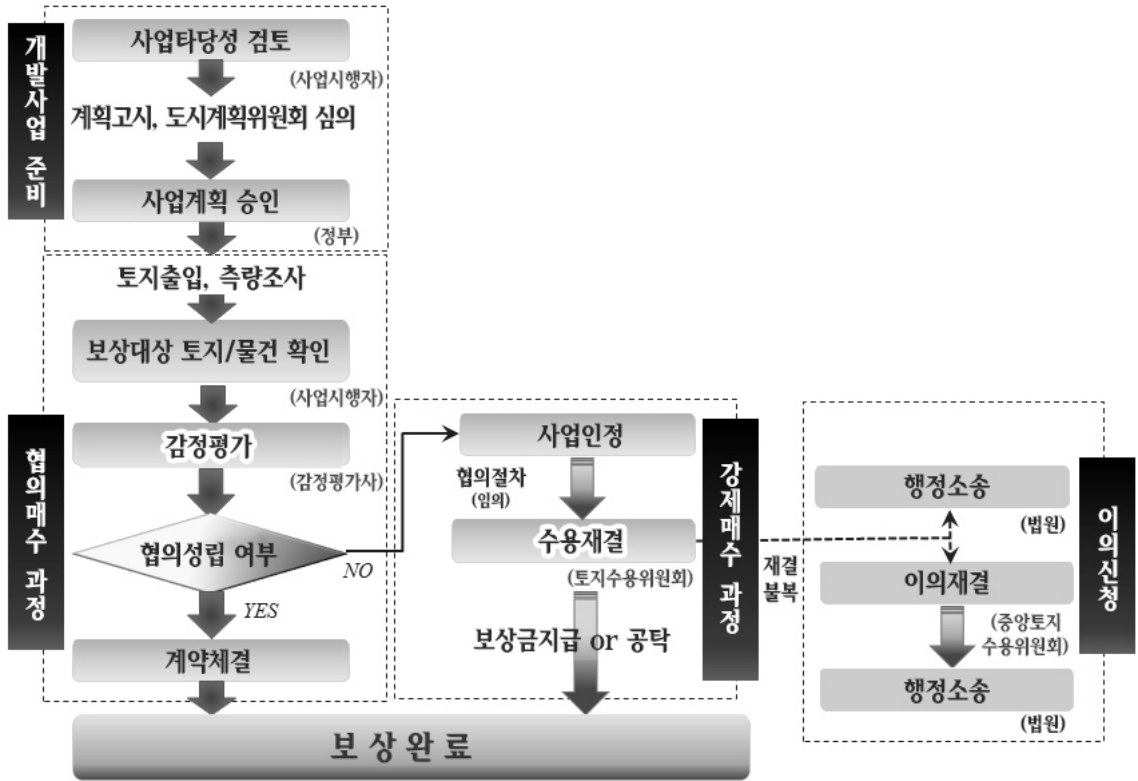
넷째는 이의신청단계이다. 토지수용위원회의 재결결정에 이의가 있는 피수용자는 재결 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있으며, 이때 중앙토지수용위원회는 준사법적인 역할을 수행한다. 토지소유자는 이의재결과 별개로 법원에 행정소송을 제기할 수 있다. 이러한 이의재결 혹은 행정소송이 있게 되면, 새로운 감정평가사에 의한 보상감정평가가 다시 이루어진다.

Land Tribunal consists of judges, lawyers, appraisers, government officials, and professors. The head of the committee is the Minister of Land, Infrastructure, and Transport (Central Land Tribunal) or the provincial governor (Local Land Tribunal). Members of the tribunal must be less than or equal to 20 persons (Central Land Tribunal) and less than or equal to 9 persons (Local Land Tribunal). The term of office is 3 years in general. In most cases, approximately 1 year is spent from Negotiation Breakdown through the Permission of a Project to the Decision of Taking. During this time, the Land Tribunal makes 2 new appraisers to newly value the compensation.

When the Decision of Taking is determined, the project runner can compulsorily be transferred of the property rights by paying the compensation to the condemnees. The landowner earns the right to demand the compensation through the Decision of Taking. If a landowner refuses to do so, the project runner can also acquire the property rights by depositing the compensation in court.

The fourth stage is the *Appeal Process*. A condemnee who is willing to appeal to the decision made by the Land Tribunal may file an appeal to the Central Land Tribunal within 30 days from the notification of decision. The Central Land Tribunal will then take a quasi-judicial role. The landowner can appeal for an administrative litigation on to the court regardless of the *Decision on Appeals*. When such Decision on Appeals or administrative litigation occurs, another valuation will be made again by a new appraiser.

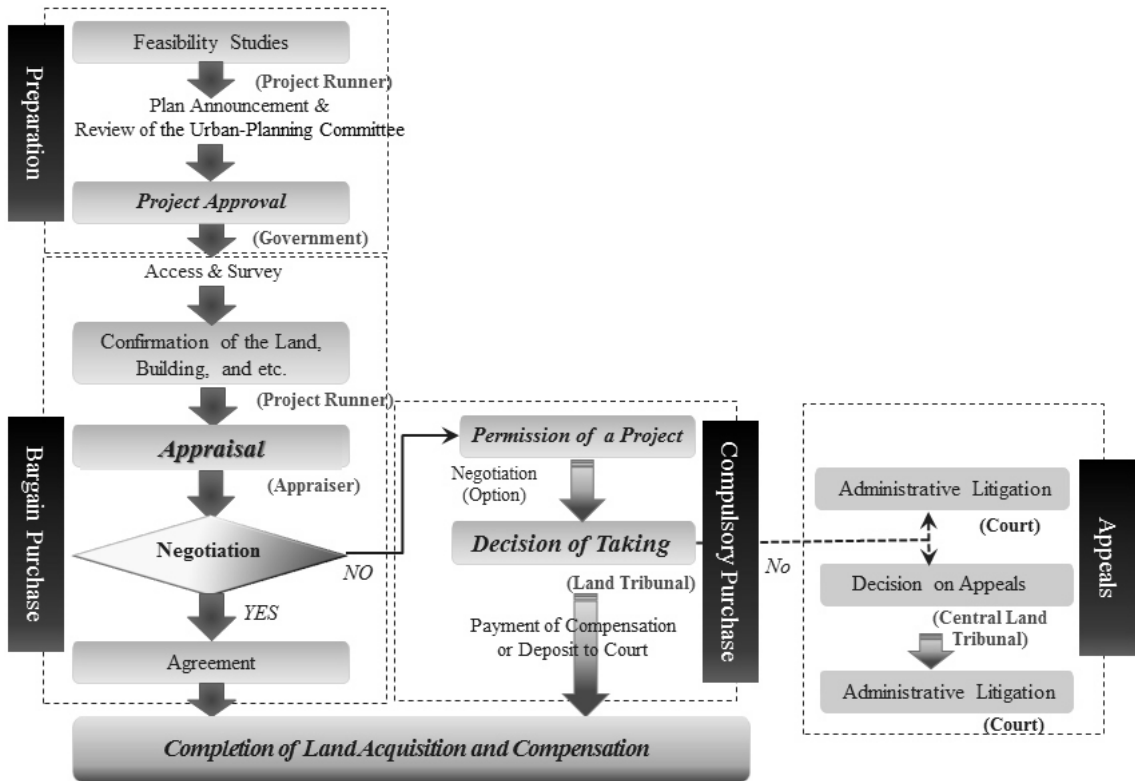
〈그림 1〉 한국의 공용수용 절차



○ 환매

공적 개발사업이 취소 혹은 변경되어 수용된 토지가 더 이상 필요 없게 되면, 사업시행자는 그 토지를 원래의 소유자에게 되돌려 주어야 하는데, 이를 환매제도라 한다. 협의취득과 강제취득 모두에서 토지소유자는 환매권을 가진다. 다만, 수용토지가 새로운 공적 개발사업에 필요한 경우, 환매절차 없이 수용 토지는 새로운 사업시행자로 인정된다. 이를 공익사업변환제도라 부른다.

〈Figure 1〉 Takings Procedures in Korea



○ Repurchase

When a condemned land becomes useless due to a cancellation or change of a development project, the project runner must return the land to the original landowner. This is called the ‘Repurchase System.’ The landowner holds the right to repurchase for both cases of bargain purchase and compulsory purchase. Nonetheless, if the condemned land is needed for a new public development project, the land may be transferred to a new project runner without any repurchasing process. This is called the ‘Change in Use System.’

2) 손실보상

(1) 보상의 개요

보상유형은 크게 공적개발사업지구안의 손실에 대한 보상과 지구 밖의 손실에 대한 보상으로 구분된다. 전자는 직접손실 보상, 후자를 간접침해 보상으로 부르기도 한다. 직접손실 보상은 다시 재산적 가치보상과 생활보상으로 구분된다.

재산적 가치보상은 공적개발사업지구안의 토지, 건축물, 수목, 무형적 권리(광업권, 어업권 등)에 대한 보상을 의미한다. 생활보상은 재산적 가치보상만으로 완전한 보상을 실현하기 어렵다는 인식하에 경제활동기반의 상실, 공동체 해체 등에 대해 금전적으로 보상하는 것을 의미한다. 생활보상에는 영업보상, 농업보상, 어업보상, 이주대책 등이 있다.

- 공익사업지구 안 보상: 『토지보상법』 제70조-제80조 등
- 공익사업지구 밖 보상: 『토지보상법』 제73조, 제74조, 제75조의 2 등

(2) 보상의 기본원칙

① 사업시행자 보상의 원칙

공익사업에 필요한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다(『토지보상법』 제61조).

② 착공 전 보상금 지불의 원칙

사업시행자는 해당 공익사업을 위한 공사에 착수하기 이전에 토지소유자와 관계인에게 보상액 전액을 지급하여야 한다(『토지보상법』 제62조). 사업시행자가 공사착공 이전에 보상금을 지불하기 어려운 상황이 발생하면, 보상금을 법원에 공탁하고 사업에 착수한다.

2) Compensation for Loss

(1) Summary on Compensation

Types of compensation can be largely divided as compensation for loss inside and outside the public development project area. The former can also be called as the compensation for direct loss, while the latter the compensation for indirect loss. Direct loss compensation can be divided again as Compensation for Real Property and Compensation for Transfer of Living and Business.

Compensation for Real Property indicates the compensation for the lands, buildings, trees, intangible rights (mining rights, fishing rights, etc.) within the public development project area. Compensation for Transfer of Living and Business is a kind of monetary compensation for being transferred or relocated from an economic activity area, collapse of a local community, and so on. These were provided based on the awareness that it is difficult to realize perfect compensation only by compensation for the value of real property. These include compensations such as business loss compensation, agricultural loss compensation, fisheries compensation, and compensation for migration.

- Compensation for Loss Within the Public Project Area: §70-§80 of KLTC, etc.
- Compensation for Loss Outside the Public Project Area: §73, §74, §75.2 of KLTC, etc.

(2) Basic Principle for Compensation

① *Principle of Compensation by the Project Runner*

The project runner is responsible for paying compensation in cases which the landowner or the person concerned experienced a certain loss due to acquisition or use of necessary land for a public project (§61 of KLTC).

② *Principle of Compensation Payment Prior to the Construction*

The project runner should pay the total amount of compensation to the land owner and the person concerned before engaging in a construction (§62 of KLTC) for the public project. If the project runner faces any difficulty in paying the compensation before engaging in the construction is difficult, the project runner must deposit the compensation to the court and then start the construction.

③ 보상금은 현금 지급 원칙

손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하고 사업시행자가 공공기관인 대규모 개발사업에서는 채권으로 보상금을 지불할 수 있다. 또한 사업완료 이후 매각을 목적으로 하는 택지개발사업 등에서는 개발된 토지로 보상금을 지급할 수 있다(『토지보상법』 제63조).

■ 채권보상

대규모 개발사업 추진과정에서 사업시행자의 자금조달 부담을 줄이고 개발사업 주변지역의 지가상승을 억제하고자 1991년 ‘채권보상제’를 도입하였다. 채권보상은 사업시행자가 정부 등 공공기관이면서 토지소유자가 요청할 때 혹은 토지소유자가 해당 토지 인근에 거주하지 않을 때 적용된다. 보상을 위한 채권은 상환기간이 5년이며, 일시에 원리금을 상환한다. 이자는 복리로 계산하며, 이자율은 3년 만기 정기예금 금리가 된다(『토지보상법』 제63조제7항). 대표적인 보상채권 발생기관은 한국토지주택공사이다.

■ 대토보상

2008년 개발된 토지로 보상금을 지불하는 ‘대토보상제’가 도입되었다. 이 제도는 피수용자가 공익사업지구 밖에 새로운 토지를 구입함으로써 지가가 상승하는 것을 억제하기 위해 도입된 것이다. 또한 이를 통해 개발이익의 일부를 소유자와 공유함으로써 피수용자의 불만을 완화할 목적으로 하였다. 대토보상은 일정규모 면적 이상의 토지를 수용당한 소유자에게만 허용된다.

협의취득단계에서 소유권 이전을 승낙한 소유자와 채권보상을 신청한 소유자에게는 대토보상 신청의 우선권이 부여된다. 대토가 되는 토지의 용도는 주로 주거용지와 상업용지이며, 최대로 받을 수 있는 면적은 각각 990㎡와 1,100㎡이다. 대토의 토지가격은 개발 완료시점에서의 분양가격이며, 감정평가사의 감정평가액을 이용하기도 한다.

③ *Principle of Compensation in Cash*

Compensation shall be paid in cash unless there is a special clause in other acts that stipulates otherwise. However, in cases of large scale development projects that the land owner is willing to do so and when the project runner is a public institution, compensation can be made by bonds. In addition, if the project's purpose is to sell the developed area after the completion of the project, such as the Housing Site Development, the compensation can be made by the developed land (§63 of KLTC).

Compensation by Bonds

This 'Compensation by Bonds System' has been introduced in 1991 in order to lessen the project runner's burden for fund raising during large scale development project operating procedures and to limit the increase of land price of the area nearby the development project site. Compensation by Bonds can be applied under the circumstance that the project runner is the government or a public authority and when at the same time the land owner asks for, or in cases when the land owner does not reside nearby the target land. The redemption period of the bond paid for compensation is 5 years, which is the date the principle and the interest must be paid back all at once. The interest is calculated in the compound interest scheme, and the interest rate is a 3-year maturity fixed deposit interest rate (§63.⑦ of KLTC). The most representative compensation bond providing institution is the Korea Land & Housing Corporation.

Compensation by Developed Land

In 2008, Developed Land Compensation System has been introduced to pay the compensation by developed lands. This system allows the condemnee to acquire the new improved land inside the public project area so that it can act as a tool to limit the land price increase. Also, the purpose of this system was to make sharing of some portion of the development surplus with the owner possible, which can also enable the mitigation of the landowners' dissatisfaction. Developed Land Compensation is only allowed to landowners who were condemned of the land exceeding a certain size.

During the Bargain Purchase Stage, the priority for applying for Developed Land Compensation is given to owners who agreed to transfer the ownership and owners who registered for bond compensation. Developed Lands are usually used as residential areas or commercial areas. The two largest sizes of land that can be provided as compensation are 990m² and 1,100m². The developed land's price equals the price for sale at the point of termination of the development, and sometimes the price determined by appraiser is also used.

④ 개인별 보상 지급의 원칙

손실보상은 토지소유자나 관계인에게 개인별로 하여야 한다(『토지보상법』 제64조).

⑤ 사업시행이익과 상계 금지의 원칙

사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부를 취득하거나 사용하는 경우 해당공익사업의 시행으로 인하여 잔여지의 가격이 증가하거나 그 밖의 이익이 발생한 경우에도 그 이익을 그 취득 또는 사용으로 인한 손실과 상계할 수 없다(『토지보상법』 제66조).

⑥ 시장가치감정평가와 개발이익 배제의 원칙

협의취득을 위한 보상평가는 협의성립 시점의 가격으로, 재결을 위한 보상평가는 수용 재결시점의 시장가치로 감정평가한다. 보상액을 산정할 때, 해당 공익사업으로 인하여 토지 등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다(『토지보상법』 제67조).

(3) 보상액 산정의 기본 원칙

원칙적으로 보상액은 감정평가시점의 시장가치이다. 이와 관련하여 『토지보상법』 제67조 제1항에서는 기준시점의 적정가격으로 보상액을 산정하도록 하고 있다. 이 때 인근의 거래가격을 고려하도록 하고 있는데, 이를 통상 ‘시장가치보상 원칙’이라 부른다.

보상액 산정기준은 『토지보상법 시행규칙』에 규정되어 있으며, 요약하면 다음과 같다.

④ *Principle of Compensation per individual*

Compensation for loss should be given per individual to the landowners or the persons concerned. (§64 of KLTC).

⑤ *Principle of Prohibition of Offsetting Capital Gains earned by Project*

When the project runner obtains or uses parts of lands belonging to a single land owner, although the remaining land's price increases or any other profit is earned due to the enforcement of the public project, the loss from obtaining or using that land cannot be offset by those capital gains (§66 of KLTC).

⑥ *Principle of Market Price Evaluation and Elimination of Development Surplus*

The Compensation Valuation for Bargain Purchase is made at the market price when bargaining is finalized, and the Compensation Valuation for Decision is made at the market price when the Decision of Taking takes place. The change in land price due to the public project will not affect the appraisal of compensation (§67 of KLTC).

(3) Basic Principle of the Compensation Appraisal

In principle, compensation is the fair market value at the time of appraisal. The §67. ① of KLTC stipulates that compensation should be determined as the rational price at the valuation date. At this point, the transaction price of the nearby lands should be considered. This is generally called as the 'Principle of Market Value Compensation.'

The standard for compensation appraisal is stipulated in the Enforcement Rule of the KLTC and it can be summarized as below.

〈표 3〉 재산적 가치보상

종류	유형	산정기준	비고
토지	수용 (소유권)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 평가원칙: 인근의 유사한 이용가치를 가지는 표준지 공시지가에 지역특성차이/시점차이/개별특성차이(도로접근성 등)/기타요인차이를 반영하여 산정한 금액 ■ 위법한 토지형질변경은 인정하지 않고, 변경이전을 기준으로 보상액을 산정함. - 도로부지: (사도) 1/5수준, (사실상 사도) 1/3수준 	제22조-제32조
	수용 (소유권의 권리)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 권리의 종류, 존속기간, 기대이익을 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가한 금액 	
	사용 (일반적)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 인근 유사토지의 임대료, 사용방법, 사용기간, 토지가격 등을 고려한 임대사례비교법으로 감정평가한 금액 	
	부분사용 (지상/지하)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사용하는 토지의 감정평가액에 공간적 제한에 따른 가치하락률(입체 이용저해율)을 곱하여 산정한 금액 	
건축물	수용 (소유권)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 평가원칙: 건축물의 구조, 이용상태, 면적, 내구성, 이전가능성 등의 요인을 고려한 원가법으로 감정평가한 금액 	제33조-제36조
수목		<ul style="list-style-type: none"> ■ 관상수, 과수, 묘목, 입목을 구분하여 감정평가 ■ 수목이전비와 시장거래가격을 비교하여 적은 금액 	제37조-제41조
농작물		<ul style="list-style-type: none"> ■ 파종 혹은 묘포 내 농작물: 투입된 비용 ■ 농경지 내 생산단계 농작물: 예상총수입 - 투입된 비용 	
분묘		<ul style="list-style-type: none"> ■ 연고자가 있는 경우 분묘이전비, 석물이전비, 기타비용의 합산액 	제42조
권리	광업권	<ul style="list-style-type: none"> ■ 폐업: 광업법 시행규칙 제16조2에 평가 ■ 휴업: 휴업기간 영업이익, 매장량 부재/소량: 무보상 	제43조
	어업권	<ul style="list-style-type: none"> ■ 어업권 취소: 수산업법 시행령 별표4 ■ 내수면신고어업: 영업보상, 인근어업피해: 피해액 감정평가하여 보상 	제44조

〈Table 3〉 Compensation for Real Property

Type	Category	Standard for Assessment	Other
Land	Takings (Ownership)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Principle for Valuation: Assessed Land Price of the nearby Reference Lot of similar use value considering the difference of regional characteristics / time difference / difference of unique characteristics (accessibility from roads etc.) / differences from other factors. ■ Illegal change of land use will not be approved. Compensation will be determined based on the value of the period before the change of use took place. ■ Land for Roads: (private roads) around 1/5, (de facto private roads) around 1/3 	§22 -§32
	Takings (Rights other than Ownership)	<ul style="list-style-type: none"> ■ The price valued based on the sales comparison approach considering the Type of Rights, Term of Existence, and Expected Profit. 	
	Use (General)	<ul style="list-style-type: none"> ■ The price valued based on the comparison method with rented example considering the rent of the Nearby Similar Land, Method of Use, Period of Use, Land Price, etc. 	
	Partial Use (Ground Level/ Underground Level)	<ul style="list-style-type: none"> ■ The price valued by multiplying the Assessed Land Price of the land of use with the Diminution Rate in Value Due to Spatial Limit (Hindrance Rate for the Three Dimensional Use) 	
Buildings	Takings (Ownership)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Principle of Valuation: The price valued by the cost method considering factors such as the structure of the building, Use Condition, area, durability, transferability, etc. 	§33 -§36
Trees		<ul style="list-style-type: none"> ■ Ornamental Tree, fruit trees, saplings, and standing trees are separately valued. ■ The lower value between the tree relocation cost and the market transaction price 	§37- §41
Agricultural Products		<ul style="list-style-type: none"> ■ Crop from Seed or Seedbed: Input Cost ■ Crop from Agricultural Land's Production Stage: Expected Total Income - Input Cost 	
Tombs		<ul style="list-style-type: none"> ■ Sum of Tomb Relocation Cost, Stone Figures Relocation Cost, and Other Cost for cases of having relatives. 	§42
Rights	Mining Rights	<ul style="list-style-type: none"> ■ Permanent Business Closing: Valuation according to §16.2 of the Mining Law. ■ Temporary Business Suspension: Sales profit during the business suspension, No/Few Reserves: No Compensation 	§43
	Fishing Rights	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cancellation of Fishing Rights: Fisheries Law Enforcement Decree attached Table 4 ■ Inland Registered Fishery: Compensation for Business Losses, Nearby Fisheries Damage: Compensation by valuation of Damage Cost 	§44

〈표 4〉 생활보상

종류	유형	산정기준	비고
영업 보상	휴업보상	<ul style="list-style-type: none"> ■ 휴업기간 4개월 동안의 영업이익 ■ 사업인정 후 영업: 보상제외 	제45조- 제47조
	폐업보상	<ul style="list-style-type: none"> ■ 폐업에 따른 2년간 영업이익 ■ 사업인정 후 영업: 보상제외 	
영농 손실액		<ul style="list-style-type: none"> ■ 도별 평균농작물 수입기준 (보상기간: 2년) 	제48조- 제50조
이전 보상	이주 정착금	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주거용 건축물 평가액의 30% ■ 범위: 6백만원-1천2백만원 	제53조
	주거 이전비	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축물소유자: 2월분(도시근로자가구 월평균가계지출비 기준) - 세입자: 4개월분 	제54조
	동산 이전비	<ul style="list-style-type: none"> ■ 동산: 이전비 ■ 이사비: 자재도구 운반비용 	제55조
	이농/ 이어비	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상: 다른지역으로 이주하는 농민 또는 어민 ■ 금액: 1년분 평균 생계비 	제56조
기타 보상	사업폐지 등	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공익사업 건축 중지시: 법정수수료 등 비용 보상 	제57조
	주거용 건물	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주거용 건축물 최저보상액: 6백만원(무허가 제외) ■ 주거용 건축물 재면입: 보상액 30%(한도: 1천만원) 	제58조

공익사업지구 밖에서 발생한 피해에 대한 보상기준 역시 법률에 규정하고 있다. 토지와 건물 일부가 수용되면서 남게 된 토지(잔여지)와 건축물(잔여 건축물)에 대한 보상제도를 두고 있다. 보상방법은 하락된 가치만큼을 금전적으로 보상하는 방법과 피수용자가 사업 시행자에게 잔여지 및 잔여건축물의 매입을 청구하는 방법이 있다(『토지보상법』 제73조, 제74조, 제75조의 2).

〈Table 4〉 Compensation for Transfer of Living and Business

Type	Category	Standard for Assessment	Other
Compensation for Business Losses	Compensation by Temporary Business Suspension	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Operating Profit of 4 months during the business suspension ▪ Operation after Permission of a Project: Excluded from Compensation 	\$45- \$47
	Compensation by Permanent Business Closing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Operating Profit of 2 years during the business suspension ▪ Operation after Permission of a Project: Excluded from Compensation 	
Agricultural Losses		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standard for Income of an Average Agricultural Product by Do (Compensation Period: 2 years) 	\$48- \$50
Compensation for Relocation	Relocation Assistance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% of the Residential Building Valuation ▪ Scope: 6,000,000-12,000,000KRW 	\$53
	Relocation Assistance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Owner of a Building: Amount of profit gain from leasing for 2-months (Laborer Household's Spending Standard) ▪ Tenant: Amount of housing rent of 4-months 	\$54
	Relocation Cost of Movable Property	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Movable Asset: Transfer Cost ▪ Moving Cost: Cost of Moving Goods and Property 	\$55
	Cost of Migration from Farms/Fish Farms	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Target: Farmers and Fishermen migrating to other regions ▪ Amount of Compensation: Average Living Expenses of 1 year 	\$56
Other Compensation	Going Out-of-Business etc.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction Suspension due to Public Projects: Cost Compensation such as fee by law 	\$57
	Residential Buildings	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimum Compensation for Residential Buildings: 6,000,000KRW (Excluding Illegal Buildings) ▪ Re-inclusion of Residential Buildings: 30% of the total compensation (limit: 10,000,000KRW) 	\$58

The compensation for loss occurred outside the project area is also stipulated by act. There are compensation systems for the remaining lands and buildings due to having a part of the land and buildings taken (Remaining Land), and for buildings (Remaining Buildings). The compensation methods are paying the depreciated value by cash and having the condemnee charge the project runner to buy the remaining land and remaining buildings (§73, §74, §75.2 of KLTC).

공적 개발사업 시행으로 주택지와 농지의 연결도로가 없어지거나 경제적 활용이 불가능하게 된 경우, 건축물의 매매가 불가능하고 이주가 불가피한 경우, 주변환경의 변화로 경제활동(농업, 어업, 영업 등)을 할 수 없게 된 경우 그 피해에 대해 보상하도록 하고 있다 (『토지보상법 시행규칙』 제59조-제65조).

공적 개발사업을 진행하는 과정에서 발생한 환경적 피해에 대한 보상규정을 두고 있다. 대표적인 유형은 공사과정에서의 소음과 진동, 교통소음, 일조침해, 조망가치 침해, 지반 침하, 지하수 고갈, 수질오염 등이다. 이에 대한 보상은 법률에서 규정하지 않고, 사업시행자가 개별적으로 판단하여 보상을 실시한다.

3) 손실보상을 위한 감정평가

(1) 보상평가의 주체와 감정평가사 선정

한국에서 보상액의 산정은 감정평가사가 담당한다. 2017년 전국의 감정평가사는 3,720 명이며, 대형감정평가법인(13개), 중소감정평가법인(39개) 그리고 감정평가사무소에 소속 되어 있다.

‘토지보상법’ 제68조에 따라 한국에서는 감정평가사가 보상액 산정에 가장 핵심적인 역할을 수행한다. 감정평가사는 주로 재산적 가치보상을 담당하며, 생활보상은 사업시행자가 법에서 정한 기준에 따라 산정한다.

○ 보상평가는 수용단계에 따라 진행된다.

- ① 협의취득단계에서 재산적 가치보상(대상: 토지, 건물, 권리)의 보상액은 3명의 감정평가사가 감정평가한 금액의 산술평균으로 결정된다. 3인의 감정평가사는 사업시행자, 토지소유자, 그리고 시도지사가 추천하여 선정된다. 이 때 모든 감정평가의 수수료는 사업시행자가 부담한다.

Compensation are to be made in cases when the road connecting the residential area and the farming land disappears or is no longer usable in the economic sense, when selling of buildings is unavailable and relocation is inevitable, or when economic activity (farming, fishing, business operation, etc.) can no longer be performed due to change in the surrounding environment (§59-§65 of KLTC Enforcement Rule).

There are regulations for compensation on the environmental damage caused during the process of executing the public development project. The most representative types are the noise and vibration from the construction process, traffic noise, violation of access to sunlight, violation of prospect rights, land subsidence, depletion of groundwater, water contamination, and so on. Compensation on such matters are not stipulated by regulations, nevertheless, the project runner individually decides and provides the compensation.

3) Appraisal for Compensation

(1) Principle Agent of Compensation Valuation and Selection of Appraisers

In Korea, compensation valuation is done by Certified Public Appraisers. As of 2017, there are 3,720 Certified Public Appraisers in Korea. These appraisers belong to either Large Appraisal Corporations (13 corporations), Medium and Small Appraisal Corporations (39 corporations), the Korea Appraisal Board, or individual appraisal offices.

According to the §68 of KLTC, the Appraisers plays the most fundamental role in compensation. The Appraisers are mainly in charge of Compensation of Real Property, while the Compensation for Transfer of Living and Business are evaluated by project runners following the standards stipulated in the law.

○ Compensation is Valuated According to the Takings Procedure

- ① During the Bargain Purchase Stage, compensation of Real Property (Target: land, buildings, rights) is determined by the arithmetic mean of the price valuated by 3 appraisers. The 3 appraisers are selected through by recommendation by of the project runner, the owner, and the City or Province governor. During this process, all fees needed for the appraisal is paid by the project runner.

- ② 수용재결단계 및 이의재결단계에서 보상액 산정은 토지수용위원회가 선정한 2인의 감정평가사가 감정평가한 금액의 산술평균으로 결정된다. 이 때 토지수용위원회는 한국감정평가사협회의 추천을 통해 혹은 심사를 통해 감정평가사를 선정한다.
- ③ 행정소송단계에서 보상액 산정은 법원이 선정한 1인의 감정평가사가 평가한 금액으로 결정된다. 이 때 법원은 한국감정평가사협회에서 추천한 감정평가사 리스트에서 적임자를 선정한다.

보상액은 감정평가사가 감정평가한 금액의 산술평균으로 사실상 결정되며, 사업시행자가 보상액을 증액 혹은 감액하는 경우는 거의 없다. 즉 감정평가업자의 선정에 있어 객관성과 투명성이 중요하다. 이 때문에 여러 하위법령에서 감정평가업자 추천에 대한 업무를 한국감정평가사협회에 위임하고 있다.

(2) 보상감정평가 방법

○ 토지

한국에서 토지에 대한 보상평가는 외국에서 일반적으로 채택하고 있는 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 따르지 않고, 공시지가 기준법을 따른다.

감정평가사는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 표준지 공시지가를 감정평가한다. 국토교통부장관은 감정평가사가 평가한 표준지(전국 50만 필지)의 적정가격을 공시한다. 보상평가시 감정평가사는 표준지공시지가를 기준으로 보상액을 산정한다. 감정평가방법은 표준지와 평가대상 토지와의 다양한 특성차이를 비교한 후, 그 차이를 수치화하여 표준지 가격에 곱하는 방식이다. 구체적으로 다음의 4단계 절차를 거친다(『토지보상법』 제70조).

1단계는 감정평가대상 토지 인근에 있는 유사한 표준지를 선정하는 것이다. 이를 비교 표준지 선정이라 한다.

- ② In the Decision of Taking Stage and Decision of Appeals Stage, compensation is valuated through the arithmetic mean of the price valuated by 2 appraisers selected by the Land Tribunal Committee. During this process, the Land Tribunal Committee selects the appraisers through recommendations by the Korea Association of Property Appraisers.
- ③ During the Administrative Litigation Stage, compensation is decided by the price valuated by 1 appraiser selected by the Court. In this process, the Court selects the appraiser from the recommendation list provided by the Korea Association of Property Appraisers.

The compensation is in fact decided by the arithmetic mean of price valuated by Certified Public Appraisers, and there hardly exists any case that the project runner increases or decreases the price. Thus, objectivity and transparency of the selection of Appraisers are extremely important. Consequently, because of this, the recommendation of appraisers is delegated to the Korea Association of Property Appraisers in various lower statutes.

(2) Method of Compensation Appraisal

○ Land

In Korea, appraisal for land follows the Officially Assessed Land Price (OALP) Standard rather than following the 3 approaches of appraisal (Market Comparison Approach, Cost Approach, and Income Approach).

The certified public appraiser valuates the OALP of the reference lot on January 1st every year as the standard following the Price Announcement of Real Estate and Appraisal Act. The Minister of the MOLIT announces the reference lots (500,000 land lots countrywide). The appraiser valuates the compensation based on the price of the reference lots. Appraisal is made by comparing various characteristics of the reference lot and the subject property land, and then digitalizing those differences to be multiplied by the price of the reference lot. To be more specific, appraisal follows the next four steps (§70 of KLTC).

Step 1 is selection the reference lot located nearby having characteristics similar to the subject property land. This is called '*Selection of the Comparable Reference Lot.*'

2단계는 시점차이에 대한 조정이다. 공시지가 감정평가의 기준일은 매년 1월 1일이다. 하지만 보상평가 기준시점은 일반적으로 1월 1일이 아니다. 두 가격시점의 차이를 조정하는 작업이 필요하다. 이를 시점수정이라 한다.

3단계는 표준지와 보상평가 대상토지의 개별적 특성 차이에 대한 조정이다. 일반적으로 토지가격은 위치, 형상, 환경, 이용상황 등에 따라 가격차이가 크다. 공시지가는 표준지 자체의 고유한 특성에 기초한 가격이다. 따라서 표준지와 감정평가대상 토지간의 특성 차이에 대한 조정이 필요한데, 이를 ‘개별요인 보정’이라 부른다.

4단계는 표준지 공시지가와 시장가치와의 격차 조정이다. 국토교통부장관이 고시한 표준지 공시지가는 시장가치 보다 매우 낮다. 통상 시장거래가격 대비 공시지가 수준은 약 60%에 불과하다. 또한 지역 및 토지용도에 따라 그 비율이 상이하다. 감정평가사는 시장가치와 표준지 공시지가의 가격차이를 조정하며, 이를 “기타요인 보정”이라 한다.

○ 건축물

건축물 등에 대한 보상은 이전에 필요한 비용으로 보상액을 산정하며, 이전이 어렵거나 이전비가 물건가격보다 많이 소요되는 경우에는 해당 물건의 시장가격으로 보상액을 산정 한다 (『토지보상법』 제75조 제1항). 토지와 달리 건축물 등은 유형이 다양하고, 보상기준 설정이 어려워 종종 높은 보상액을 위한 소유자의 ‘투기적 행동’이 발생하기도 한다.

건축물은 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성·이전가능성 및 이전의 난이도 기타 가격 형성상의 제요인 등을 고려하여 감정평가한 금액으로 보상액이 결정된다. 공작물 등은 이전비로 평가하는 것이 원칙이다.

Step 2 is the adjustment of time difference. The standard date for OALP valuation is January 1st every year. However, the date of Compensation Appraisal is not January 1st in general. An additional operation of adjusting the difference between the two appraisal times is necessary. This is called '*Time Adjustment.*'

Step 3 is the adjustment of the unique characteristics of the reference lot and the land subject to compensation valuation. In general, land price may greatly vary according to the location, shape, environment, and the use of land. The OALP is a price based on the unique characteristics of the reference land itself. Therefore, adjustment of the difference of characteristics between the reference lot and the land subject to valuation is necessary, and this is called '*Individual Factor Adjustment.*'

Step 4 is the adjustment of the gap between the OALP of the reference lot and the market value. The OALP announced by the Minister of the MOLIT is considerably lower than the market value. Normally, the OALP level tends to be merely 60% of the market price. Also, the ratio may vary according to the region and the land use. The appraiser adjusts the price difference between the market value and the OALP, and this is called '*Adjustment of Other Factors.*'

○ Buildings

Compensation on buildings is calculated by the cost needed for relocation. For cases facing difficulty in relocation or when cost of relocation is greater than the price of goods, the compensation is determined by the market price of the relevant goods (§75.1 of KLTC). Different from lands, there are many types of buildings, and setting the compensation standard is also difficult. As a result, 'speculative behavior' of the owner to pursue greater compensation often takes place.

Compensation for Buildings is decided by considering all factors such as the structure, use condition, area, endurance period, usefulness, transferability, level of difficulty for transfer, and all other factors for price formation. Structures should be in principle valued as cost of relocation.

○ 과수 및 관상수

과수 그 밖의 수익수 또는 관상수는 수종, 규격, 수령, 수량, 식수면적, 관리상태, 수익성, 이식 가능성 및 난이도, 그밖에 요인을 고려하여 평가한다. 또한 임야지대의 자연상태 나무는 토지보상평가에 반영되는 것으로 간주되어 보상평가를 하지 않는다.

○ 영업손실

공익사업 시행으로 영업을 폐지하거나 휴업하는 경우는 영업이익을 고려하여 감정평가를 실시한다. 이 때 보상대상이 되는 영업은 사업인정시점 이전부터 적법한 장소에서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 영리목적의 영업을 한 경우이다. 관계법령에 의해 허가가 필요한 영업은 허가를 받은 경우에만 보상평가가 이루어진다.

(3) 재평가

한국은 법률에서 사업시행자에게 ‘재평가 요구권’을 인정하고 있다. 이는 사업시행자가 판단했을 때 감정평가사의 감정평가가 관계법령을 위반하였거나 부당하게 감정평가 되었다고 판단되는 경우, 최고 평가액이 최저 평가액을 10%초과할 경우, 감정평가 후 1년이 경과할 때까지 보상계약이 체결되지 않는 경우 감정평가사에게 재평가를 요구할 수 있는 권리를 인정하고 있다 (토지보상법 시행규칙』 제17조 제1항)

사업시행자는 제출된 보상평가서를 검토한 결과 그 평가가 관계법령에 위반하여 평가되었거나 부당하게 평가되었다고 인정하는 경우, 당해 감정평가업자에게 다시 감정평가할 것을 요구할 수 있다.

정부는 2013년 이 조항을 개정하여 사업시행자로 하여금 필요한 경우 국토교통부가 정한 기관(한국감정평가사협회)에 감정평가의 위법 혹은 부당성을 검토 의뢰할 수 있도록 하였다.

○ Fruit Trees and Ornamental Trees

For fruit trees, other profit gaining trees, or ornamental trees, factors such as type of tree, size, age, quantity, the size of planted area, overall condition, and profitability, movability and its difficulty, and so on are considered during the valuation. Also, since naturally grown trees in the forest area are considered to be included in the land compensation valuation, additional compensation valuation will not be performed.

○ Operating Loss

For cases of permanent business closure or temporary business suspension due to execution of a public project, valuation is made considering the operating loss. A business operation may be subject to receiving compensation if it has been operated in a continuous manner pursuing profit gain with human resource and proper facilities needed for the business operation since the time before the permission of a project took place. For business operations needed to be run under the approval of related regulations, the compensation will be made only if the approval for business operation has been given.

(3) Reappraisal

In Korea, the 'Right to Request for Reappraisal' is acknowledged by law. This acknowledges the right of the project runner to request the appraiser for a reappraisal for such cases as follows; when the project runner considers that the determined compensation value violates the related regulations or is unjustly determined, when the price gap between the 2 or 3 appraisers is greater than 10%, or when the compensation contract is not settled even after one year since the time the appraisal had been performed (§17.1 of KLTC Enforcement Rule). The project runner may request for a reappraisal to the appraiser who performed the appraisal when the violation of related regulations or unjust valuation is acknowledged after reviewing the submitted Appraisal Report.

The government revised this clause in 2013 so that the project runner will can, when necessary, request for a review on violation or law of iniquity of the appraisal to the designated institutions (Korea Association of Property Appraisers designated by the MOLIT).

(4) 이의신청

토지수용위원회의 재결에 대해 이의가 있는 사업시행자 혹은 피수용자는 2가지 형태로 이의를 신청할 수 있다. 첫째는 ‘중앙토지수용위원회’에 이의재결을 신청하는 것이다. 이의신청은 수용재결 결정을 받은 날로부터 30일 이내에 해야 한다. 이 때의 중앙토지수용위원회는 비록 행정부 소속이지만, 준사법적 기관으로서의 역할을 수행한다. 즉 중앙토지수용위원회는 수용재결을 취소할 수 있고, 또 보상액의 증액 혹은 감액을 결정할 수 있다. 이러한 결정은 『민사소송법』상의 확정판결과 동일한 효력을 가진다.

두 번째는 법원에 행정소송을 제기하는 것이다. 행정소송은 수용재결 결정을 받은 날로부터 60일 이내에 해야 한다. 중앙토지수용위원회의 이의재결이 있는 후에도 행정소송을 제기할 수 있는데, 이 경우에는 30일 이내에 해야 한다. 법원은 수용재결의 취소 혹은 보상액의 조정을 할 수 있다.

(4) Appeal Process

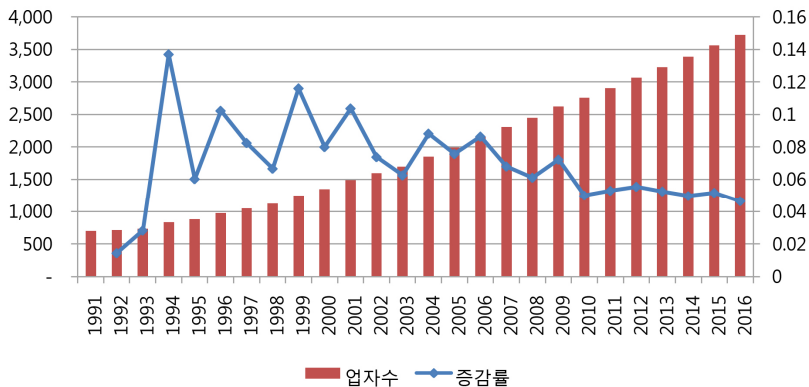
Project runners or landowners who have objections to the decision by the Land Tribunal Committee may file an appeal in 2 ways. First is requesting for a Decision on Appeals to the Central Land Tribunal (CLT). Filing an Appeal must be done within 30-days from the date when the Decision of Taking has been made. The Central Land Tribunal acts as a quasi-judicial institution although it belongs to the executive branch. In other words, the Central Land Tribunal can cancel the Decision of Taking, and can also decide to increase or decrease the amount of compensation. Such decisions hold the equal validity to final judgment of the Civil Procedure Act.

Second is filing an administrative lawsuit to the Court. Such administrative proceeding must be taken into legal action within 60-days from the date which the Decision of Takings has been made. While the administrative lawsuit can also be filed after the Decision on Appeal by the Central Land Tribunal, in such cases the lawsuit must be filed within 30-days. The Court may cancel the Decision of Taking or make adjustments to the amount of compensation.

4. 감정평가 시장관리

1) 감정평가사 인력

정부는 1990년 이후 매년 100명 이상의 감정평가사를 새롭게 선발하고 있다. 그 결과 1990년 약 800명 수준이었던 감정평가사 수는 2017년 1월말 기준 3,720명으로 증가하였다.



한국의 감정평가사는 대부분 민간기관에 소속되어 있다. 민간기관의 형태는 감정평가전문조직과 기타조직으로 구분되며 전자에는 감정평가법인, 감정평가사 사무소가, 후자에는 금융기관, 공기업 등이 있다. 2017년 1월말 감정평가법인은 52개가 있으며, 이 가운데 13개는 소속 감정평가사 수가 무려 150명이 넘는 대형조직이다. 39개는 이보다 적은 규모의 감정평가법인이다. 때로는 1인이 단독으로 혹은 2-3인이 사무소형태로 감정평가행위를 하기도 한다.

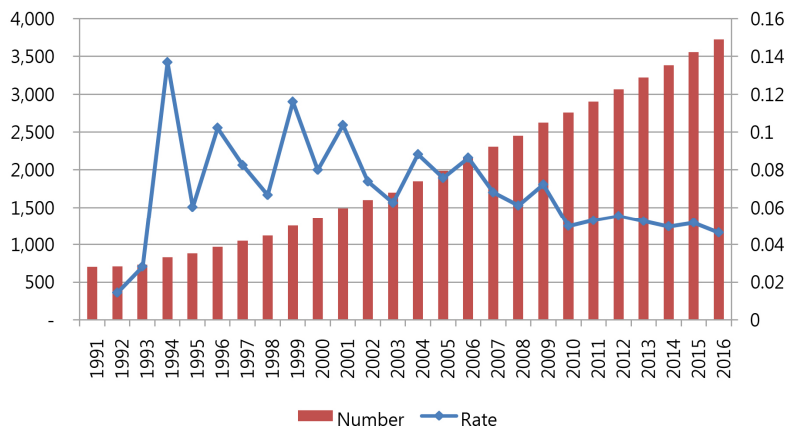
한국의 감정평가사는 의무적으로 국토교통부에 등록을 해야 감정평가행위를 할 수 있다. 따라서 감정평가사 자격보유 만으로 감정평가행위를 할 수 있는 것은 아니다. 2017년 1월말 기준으로 감정평가사 자격자는 4,528명이며, 이 가운데 등록된 감정평가사는 3,720명이다.

전체 3,720명의 감정평가사 중 65.8%인 2,449명이 대형감정평가법인에 소속되어 있으며, 중소감정평가법인에는 약 17.3%인 645명이 있다. 지역별로는 서울에 전체의 약 30.8%에 이르는 1,146명이 있다.

4. Appraisal Market

1) Appraisers

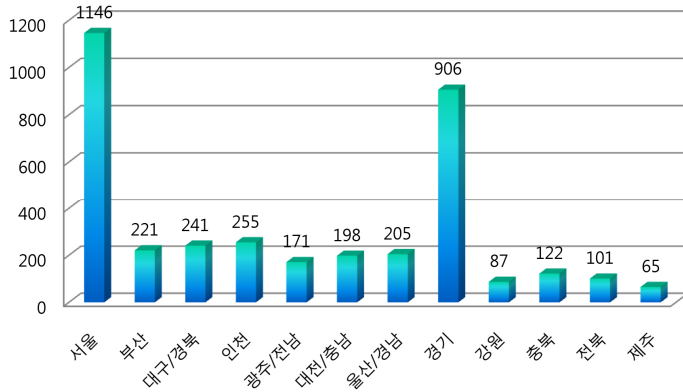
The government newly appoints 100 or more appraisers every year since 1990. As a result, the number of appraisers grew from around 800 appraisers in 1990 to 3,720 in 2017.



Most appraisers in Korea are affiliated to private institutions. The types of private institutions can be divided into institutions specialized in appraisals, and other institutions. Examples of the former are appraisal corporations and individual appraisal offices. The latter includes financial institutions, public firms, etc. As of 2017 there are 52 appraisal corporations. Among these corporations, 13 are large organizations having more than 150 appraisers. Other 39 are appraisal corporations of a rather smaller size. Sometimes, one independent appraiser or 2-3 appraisers exercise appraisals in the form of an individual appraisal office.

It is mandatory for an appraiser in Korea to be registered in the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) in order to perform appraisals. Therefore, merely acquiring an appraiser certification does not mean the person can be involved in appraisals. Although there are 4,528 holders of appraisal certifications as of 2017, there are only 3,720 registered appraisers.

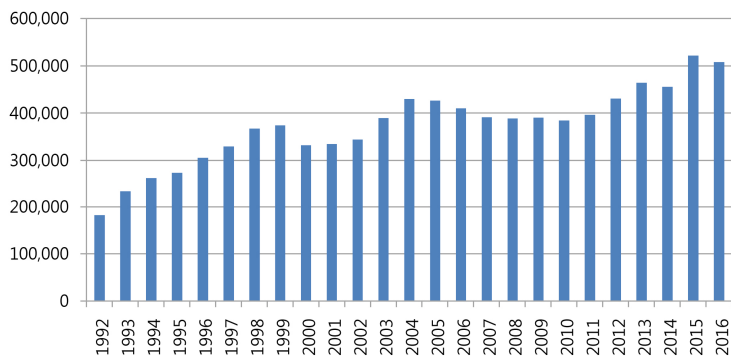
Among the 3,720 appraisers, 2,449 appraisers which accounts for 65.8% of the total are affiliated to large appraisal corporations, and about 17.3% or 645 appraisers work for medium and small appraisal corporations. Regionally, there are 1,146 appraisers in Seoul, which accounts for about 30.8% of the total number of appraisers in Korea.

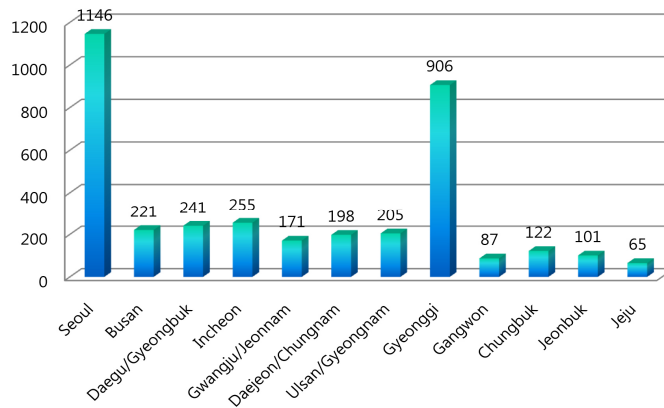


2) 감정평가시장

한국의 감정평가 시장은 1992년부터 2011년까지 20년 동안 빠르게 성장하였다. 이 기간 동안 감정평가 건수는 2배 가량 증가하였지만, 감정평가 매출액은 5배 이상 증가하였다. 이처럼 감정평가 매출액이 더 크게 상승한 이유는 감정평가금액에 연동되는 수수료 체계하에서, 2000년대 부동산가격 상승으로 수수료가 상승하였기 때문이다. 새로운 감정평가업무의 등장(예: 주택가격공시, 자산재평가 등)과 감정평가 수요의 급증(예: 담보평가, 보상평가 등) 역시 감정평가시장이 크게 성장하는 원인이 되었다. 2011년 이후부터 현재까지는 성장과 하락 곡선이 완만히 반복되고 있다.

한국감정평가사협회는 1990년대부터 감정평가정보시스템을 구축하여 관련 정보를 데이터베이스화하였다. 이 시스템을 통해 감정평가 결과들이 기록 및 관리된다. 더불어 이 시스템을 통해 감정평가시장의 변화를 비교적 정확하게 파악할 수 있다. 감정평가시장은 1990년 이후 꾸준히 상승하여 2004년 최고를 기록한 이후 상승과 하락을 반복하는 추세이다.

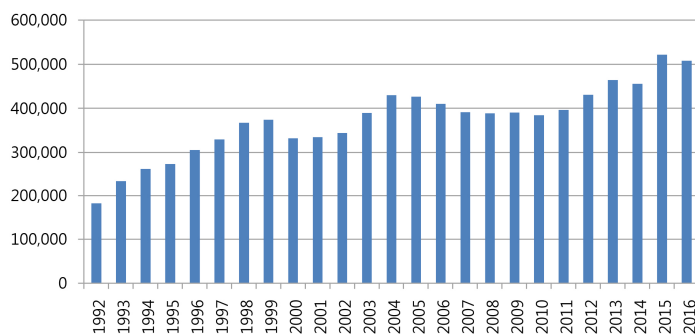




2) Appraisal Market

The appraisal market in Korea grew rapidly in 20 years, from 1992 to 2011. During this period the number of appraisals increased nearly by two folds, however, the sales amount from appraisal increased by 5 or more times greater than the starting point. The reason for such greater increase in the sales amount was the increase of real estate price since 2000 that consequently influenced the appraisal fee synchronized to the appraisal value. Also, emergence of new types of appraisal tasks (ex: Official Announcement of Assessed Housing Price, Asset Re-valuation, etc.) and rapid increase of the demand for appraisal (ex: Collateral Valuation, Compensation Valuation, etc.) were also factors to accelerate the growth of the appraisal market.

The Korea Association of Property Appraisers established the Appraisal Information System, or the AIS, since 1990 to build up a database of relevant information. Through this system, the appraisal results are recorded and managed. Also, the change of the appraisal market can be comparatively and precisely tracked through this system. The appraisal market continuously grew since 1990, reached its peak in 2004, and now is showing a tendency to up and down.



한국에서 감정평가가 할 수 있는 감정평가영역은 대단히 방대하다. 감정평가를 의뢰하는 주체도 정부, 법원, 지방자치단체, 공기업 등 공공기관에서 민간기업 및 개인까지 다양하다.

구분	감정평가목적	의뢰기관	감정평가내용
공적평가	표준지공시지가	정부	표준지 공시지가 조사평가 및 이의신청
	개별공시지가		개별공시지가 검증 및 의견제출, 이의신청 지가검증
	지가변동률		지가변동률의 조사감정평가
	임대사례조사		임대사례조사감정평가
	표준주택가격		표준주택가격 검증 및 의견제출, 이의신청지가검증
	개별주택가격		개별주택가격 검증 및 의견제출, 이의신청지가검증
보상	보상	정부 지자체 공기업	「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상의 협의매수 및 징발법에 의한 수용감정평가
	수용재결		「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상의 재결감정평가
	이의재결		「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상의 이의재결감정평가
	환매		환매권 행사에 따른 감정평가
국공유재산	취득처분(國)	정부	국공유재산 및 체비지의 취득·처분에 따른 감정평가
	교환(國)		국공유재산과 사유재산과의 교환을 위한 감정평가
	임료(國)		국공유재산의 임료산정을 위한 감정평가
	관리(國)		국공유재산의 관리·대부 등을 위한 감정평가
자산재평가	자산재평가	민간기업	자산재평가법에 의한 자산재평가(폐지)
	자산재평가		국제회계기준 도입에 따른 상장기업의 자산재감정평가

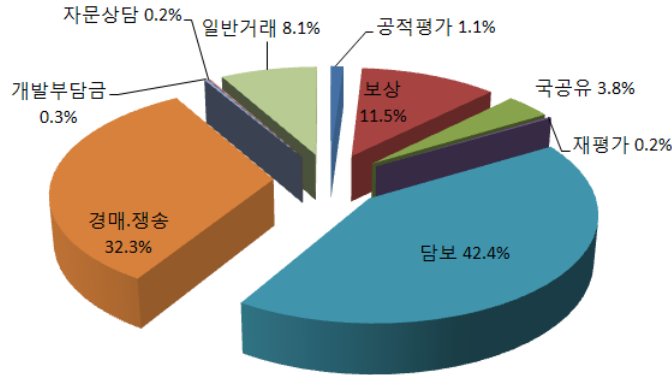
The scope of appraisal an appraiser can be involved in is quite extensive in Korea. There even are a great variety of clients for appraisals, from public institutions such as the government, court, local autonomous government, public institutions, etc. to private corporations and individuals.

Category	Purpose of Valuation	Client	Contents of Valuation
Public Appraisal	Officially Assessed Land Price of the Reference Lot	Government	Inspection and Valuation as well as Filing of Appeals on the Officially Assessed Land Price of the Reference Lot
	Individual Officially Assessed Land Price		Examination and Submission of Opinions, and Filing of Appeals and Examination of Land Price on Assessed Land Price of Individual Lot
	Land Fluctuation Rate		Inspection and Valuation on Land Fluctuation Rate
	Investigation on Comparison Method with Rented Example		Investigation on Comparison Method with Rented Example
	Price of Reference Single-family House		Examination and Submission of Opinions on Price of Reference Single-family House, and Examination on the Land Price of which an Appeal has been Filed
	Price of Individual Single House		Examination and Submission of Opinions on Price of Individual Single House, and Examination on the Land Price of which an Appeal has been Filed
Compensation	Compensation	Government Local Autonomous Body Public Firms	Appraisal on Takings related to the Bargain Purchase and Requisition Act of the Land Takings and Compensation Act
	Decision of Taking		Appraisal on Decisions of the Land Takings and Compensation Act
	Decision on Appeal		Appraisal on Decisions on Appeals of the Land Takings and Compensation Act
	Repurchase		Appraisal According to the Exercising of Repurchase Rights
Government-owned Asset	Acquisition and Disposal(Public)	Government	Appraisal According to the Acquisition and Disposal of Government-owned Asset and Area of Land Secured by the Authorities in Recompense of Development Outlay
	Exchange(Public)		Appraisal for Exchange Government-owned Asset and Private-owned Asset
	Rent(Public)		Appraisal for Determination of Rent on Government-owned Asset
	Management(Public)		Appraisal for Management Lending of Government-owned Asset
Asset Re-appraisal	Asset Re-appraisal	Private Firm	Asset Re-appraisal by the Asset Re-appraisal Act (Abolished)
	Asset Re-appraisal		Asset Re-appraisal of Listed Companies according to the Introduction of the International Financial Reporting Standards

구분	감정평가목적	의뢰기관	감정평가내용
담 보	담보	민간금융기관	금융기관 등의 대출을 목적으로 하는 감정평가
	관리(私)		자산관리·대부평가, 자산관리공사의 부실담보물건 평가(공매)
경 매	경매	법원	법원에서 의뢰하는 경매감정평가
	일반쟁송		법원에서 의뢰하는 소송관련 감정평가
	기타경매		경매, 일반쟁송평가에 포함되지 않은 법원에서 의뢰하는 평가
	행정소송		행정법원에서 의뢰하는 행정소송 관련 감정평가
	연특경매		금융기관의 연체대출금에 관한 특별조치법에 의한 경매감정평가(폐지)
개발부담금 · 택지비	개발부담금	정부 지자체	개발부담금 산정 및 부과를 위한 감정평가
	택지비		택지비 산정을 위한 감정평가
자문상담 · 투자분석	자문상담	민간	감정평가 이외의 자문·상담(컨설팅)
	투자분석		부동산 투자 분석관련 업무
일반거래 · 기타	처분(私)	민간	사인간의 자산의 처분·매각 등을 위한 감정평가
	환지		환지 및 환지청산을 위한 감정평가
	재개발		도심재개발 및 불량주택 재개발을 위한 감정평가
	임대차(私)	정부 지자체	국공유재산을 제외한 임대료산정을 위한 감정평가
	체납처분		국세 및 지방세의 체납처분에 따른 자산관리공사에서 의뢰한 감정평가
	조세		국세, 지방세 부과 및 이의신청 관련 감정평가
	일반거래	민간	시가참고용 등의 감정평가
	기타		위의 평가목적 이외의 모든 감정평가

Category	Purpose of Valuation	Client	Contents of Valuation
Collateral	Collateral	Private Financial Institution	Appraisal for Loan of Financial Institutions, etc.
	Management (Private)		Asset Management Appraisal for Lending, Appraisal on Unreliable Collateral of the Korea Asset Management Corporation(Auction run by the Government)
Auction	Auction	Court	Appraisal on Auction requested by the Court
	General Litigation		Appraisal related to Lawsuits requested by the Court
	Other Auction		Appraisal requested by the Court other than the Appraisals on Auction and General Litigation Appraisal
	Administrative Lawsuit		Appraisal related to Administrative Lawsuits requested by the Administrative Court
	Auction of Special Act on Overdue Loans of Financial Institutions		Appraisal on Auction according to the Special Act on Overdue Loans of Financial Institutions (Abolished)
Charge for Development· Charge for Housing Site	Charge for Development	Government Local	Appraisal for Determination and Imposing Charge for Development
	Charge for Housing Site	Autonomous Body	Appraisal for Determination of Charge for Housing Site
Consultation Counseling· Investment Analysis	Consultation Counseling	Private	Consultation Counseling other than Appraisal (Consulting)
	Investment Analysis		Tasks relevant to Real Estate Investment Analysis
General Transaction Other	Disposal(Private)	Private	Appraisal for Disposal Selling of Asset between Private Individuals
	Substitute Land		Appraisal for Substitute Land and Liquidation of Substitute Land
	Redevelopment		Appraisal for Downtown Redevelopment and Substandard House Redevelopment
	Lease and Rental(Private)	Government Local Autonomous Body	Appraisal for Determination of Rent on Assets other than Government-owned Asset
	Disposition for Arrears of Taxes		Appraisal requested by the Korea Asset Management Corporation according to the Disposition for Arrears of National Tax and Local Tax
	Tax		Appraisal related to Imposition and Filing of Appeals on National Tax and Local Tax
	General Transaction	Private	Appraisal for Reference of the Market Price, etc.
Other	All other Appraisals other than Those Mentioned Above		

연간 35-40만건에 이르는 감정평가가 이루어지고 있다. 이를 기준으로서는 담보감정평가(42.4%), 경매/소송감정평가(32.3%), 그리고 보상감정평가(11.5%) 순으로 비중이 높다.

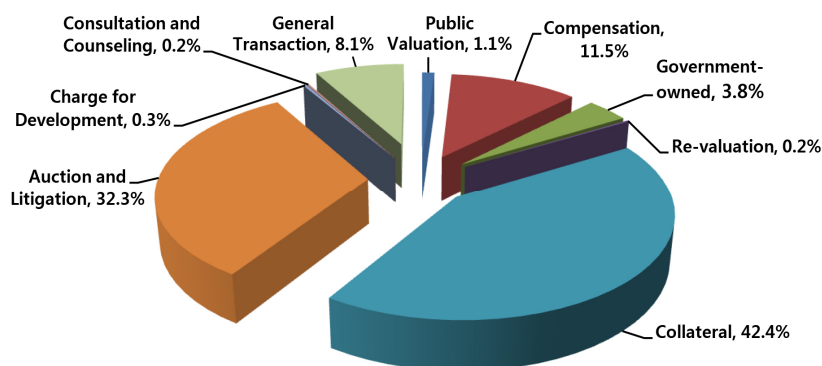


3) 감정평가사에 대한 관리감독

감정평가사는 『감정평가사법』 제25조제1항에 따라 감정평가업무를 수행함에 있어 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 해야 한다. 더불어 고의 또는 중대한 과실로 잘못된 감정평가를 해서는 안 된다. 여기서 '잘못된 평가'라 함은 정확한 사실관계 확인 소홀, 부적절한 감정평가방법 적용 등을 통해 현실에 크게 반하는 평가결과를 제공하는 것을 말한다. 만일 감정평가업자의 잘못된 감정평가로 인해 의뢰인에게 손해가 발생한 경우, 피해자인 감정평가 의뢰인은 『민법』 제390조의 채무불이행 책임 또는 제750조의 불법행위에 따른 손해배상 책임을 감정평가업자에게 요구할 수 있으며, 『감정평가사법』 제28조에 따라 감정평가업자는 손해배상 책임을 보장하기 위해 보험 가입 또는 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입 등의 조치를 해야 한다.

정부는 감정평가사 사고의 발생을 방지하고자 감정평가 산업에 대한 관리 및 감독을 실시하고 있다. 이것은 감정평가가 공정하고 합리적으로 이루어지는지를 정부가 주도하여 관리하고 감독하는 것을 말한다.

There are 350,000-400,000 appraisals performed every year. Among these, collateral appraisal (42.4%) is performed the most, follows the auction/lawsuit appraisal (32.3%) and compensation appraisal (11.5%).



3) Oversight on Appraisals

The appraiser must maintain the nobility while performing the appraisal, and, they must also perform a fair appraisal with loyalty and sincerity according to the §25. ① of the 『Appraisal Act』. In addition, one must not perform appraisal malpractice on purpose or by severe negligence. The ‘appraisal malpractice’ mentioned here indicates the act of submitting an appraisal result that greatly contradicts the reality by inability to confirm the precise fact, or by adapting an inappropriate valuation method, etc. If a loss occurs due to appraisal malpractice by an appraiser, the client as the victim can demand the appraiser for default liability according to the §390 of the Civil Law or the liability to compensation for loss due to illegal acts according to the §750 of the Civil Law. All appraisers should be insured for damages according to §28 of the 『Appraisal Act』.

The government exercises oversights on the appraisal industry in order to prevent any possible accidents that can be made by appraisers. This indicates that the government is the leading center for oversight to maintain the quality of appraisal to be fair and reasonable.

국토교통부는 내부에 2개의 위원회(중앙부동산평가위원회, 감정평가관리·징계위원회)를 두고 감정평가사에 대한 관리감독업무를 수행한다. 이를 구체적으로 운영하는 부서는 부동산평가과이다.

중앙부동산평가위원회는 감정평가 관리감독과 관련한 여러 기준을 결정하는 기구이다. 구체적으로 감정평가원칙과 세부기준을 제정 혹은 개정을 결정한다. 약 20명 이내로 구성되며 위원장은 국토교통부 차관이다. 6명의 공무원과 외부인사로 구성되며, 외부인사에는 교수, 판사, 변호사, 감정평가사 등이 참여한다. 위원의 임기는 3년이다.

감정평가관리·징계위원회는 잘못된 감정평가행위를 한 감정평가사에 대한 징계를 결정하는 기구이다. 징계대상이 되는 감정평가행위는 감정평가원칙과 기준을 위반한 경우, 허위 혹은 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우, 허위보고를 한 경우 등 매우 다양하다. 위법한 사실이 발견되면 위원회는 징계를 결정한다. 징계의 유형은 자격취소, 자격등록취소, 2년 이하의 업무정지, 견책 등으로 나뉜다. 징계위원회는 위원장을 포함하여 13명으로 구성되며, 이 가운데 3명은 고위공무원이며 10명은 민간위원이다. 임기는 2년이다.

감정평가사에 대한 관리감독과 징계는 고난이도의 업무이다. 이 때문에 국토교통부는 효율적 업무수행을 위해 업무의 일부를 한국감정평가사협회 혹은 한국감정원에 위임하기도 한다. 대신 국토교통부는 두 기관이 위임된 업무를 성실히 수행하는지를 주기적으로 감독한다.

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) has 2 internal committees (Central Real Estate Assessment Committee (CREA), and the Appraisers Disciplinary Committee in order to perform oversight on appraisers. The actual running office is the Real Estate Valuation Department.

The Central Real Estate Assessment Committee (CREA) is the organization to decide various standards related to oversights on appraisals. In detail, the appraisal principles and detailed standards are legislated or revised. The committee is composed of around 20 persons, and the head of the committee is the Deputy Minister of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT). There are 6 government officials and other experts such as professors, judges, lawyers, appraisers, etc. The official term of the committee members is 3 years.

Appraisers Disciplinary Committee decides whether to take disciplinary actions onto the appraiser who performed appraisal malpractice or to the appraisal corporations of which that appraiser is affiliated to. There are numerous examples of appraisal malpractices subject to be given disciplinary actions such as, when the principle and standard for appraisal is violated, when fraudulent or unjust method was used to earn the certification, when fraudulent report was made, etc. When such legal violation is detected, the committee decides to take disciplinary action. Types of such actions are cancellation of the appraiser license, cancellation of registration, suspension of business for less than or equal to 2 years, reprimand, etc. Sometimes a penalty or fine may be imposed to the appraisal corporation of which the appraiser is affiliated to. The disciplinary committee consists of 13 persons including the head of the committee. Among the members, 3 are high-rank government officials and 10 are non-government personnel. The official term of the committee members is 2 years.

Oversight and taking disciplinary actions on appraisers are highly difficult tasks. Due to this reason, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) sometimes mandate part of the task to the Korea Association of Property Appraisers or the Korea Appraisal Board to achieve efficiency on the execution of the task. However, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) still periodically checks whether the two mandated institutions are performing the given tasks with due diligence.

4) 감정평가관련 조직

○ 한국감정평가사협회

한국은 감정평가사와 관련한 협회는 한국감정평가사협회 1개뿐이다. 이 협회는 1990년 기존의 토지평가사회와 공인감정사회를 1개로 통합하면서 설립되었다. 협회는 법인형태로 운영되며, 주요 기능은 감정평가사의 전문성 향상과 권익보호에 있다.

협회는 총회에서 선거로 회장을 선출하며, 1회에 한해 중임이 가능하다. 협회는 이사회와 총회를 통해 주요한 의사결정을 한다. 이사회는 대표성을 가지는 50명 내외의 감정평가사로 구성되며, 총회는 매년 1회 이상 개최된다. 회칙변경, 사업계획수립, 예산 및 결산, 임원의 선임 및 해임은 총회에서 결정된다. 사업계획 및 예산집행에 대한 세부적인 사항은 이사회를 통해 결정된다.

협회는 서울에 사무소를 두고 있으며, 전국에 13개 지회를 두고 있다. 각 지회의 대표자는 해당지역에 거주하는 감정평가사 중에서 선거 등을 통해 선출된다. 임기는 통상 2년이다.

실질적인 업무는 협회내의 여러 조직을 통해 시행된다. 주요 업무는 다음과 같다.

- 감정평가이론 및 평가방법 개발
- 감정평가사의 윤리 및 징계
- 감정평가사 교육 프로그램 운영
- 감정평가사의 등록 및 관리
- 감정평가사 손해배상 관련 업무
- 국제교류

4) Appraisal Associations

○ Korea Association of Property Appraisers

There exists only 1 association for appraisers in Korea, namely, the Korea Association of Property Appraisers. This association was established in 1990 by unifying the existing Land Appraisers Association and the Officially Certified Appraisers Association. The association is run in the form of a corporate body, and the major functions are increasing the professionalism of appraisers and protecting of their rights.

The association elects the president of the association in the general assembly, and serving for consecutive terms is possible limited to only 1 time. The association makes important decisions through the general assembly with the board members present. The board members consist of around 50 representative appraisers. The general assembly meetings are held for at least once every year. Adjustments to the articles of association, establishment of project plans, budget planning and settlement of accounts, and appointment and dismissal of the board members are decided at the final meeting session. Details of the project plan and budget execution are decided through the board members meeting.

The headquarters of the association is located in Seoul, and there are 13 branches in Korea. The head of each branch is elected among the appraisers who reside within that area. The term of office is 2 years in general.

Actual tasks are practiced through many organizations within the association. Major tasks are as follows.

- Appraisal Theory and Valuation Method Development
- Ethics and Disciplines of Appraisers
- Running the Appraiser Education Program
- Registration and Management of Appraisers
- Damages Compensations by Appraisers
- International Exchange

협회는 1990년 이래 다양한 국제교류협력 사업을 진행하고 있다. 1998년 범태평양부동산감정평가회의 이사회원으로 가입하였다. 이후 다수의 감정평가사들이 이 회의에 참여하고 있다. 특히 2008년 9월에는 서울에서 제24차 회의를 개최한 바 있다. 1999년부터 일본감정평가사협회와 정기적으로 협력회의를 개최하고 있다. 이 회의는 2년마다 한국과 일본에서 교대로 개최된다. 이 회의는 2013년부터 확대되어 한국, 중국, 일본 3개국 감정평가사들이 함께 참여하는 회의로 확대되었다.

2003년에 미국의 감정평가협회인 Appraisal Institute와 협약을 체결하였고, 이후 교류방문을 진행하고 있다. 2007년에는 미국의 과세평가사협회에 가입하였고, 연례 컨퍼런스에 참여하고 있다. 2005년에는 영국의 왕립평가사협회(RICS)와 협약을 체결하였으며, 2008년에는 영국의 감정평가 기준서를 번역하였다. 2007년 이후 WAVO 컨퍼런스에 옵저버로 참여하고 있다. 2012년 이후 몽골, 베트남, 인도네시아 정부 및 감정평가사협회와 협약을 체결하는 등 활발한 교류사업을 진행하고 있으며, 최근에는 대만, 캄보디아 감정평가사협회와 협약을 체결하였다.

한국에 있는 모든 감정평가사는 협회에 소속되어 있다. 감정평가법인, 감정평가사 사무소에 소속된 감정평가사 모두 협회 회원이 된다. 감정평가법인은 국토교통부장관의 인가를 받아 설립된다. 감정평가법인의 핵심구성원은 감정평가사가 되며, 주식회사 형태로 운영된다. 감정평가법인은 대부분 서울에 본사를 두고, 지방에 지사를 두고 있다. 감정평가법인은 10인 이상의 감정평가사를 두어야 하는데, 최근 이 기준이 5명으로 낮아졌다. 주요 13개 대형감정평가법인은 약 200명 가량의 감정평가사를 보유하고 있으며, 연간 매출액은 300-500억원에 이른다. 40여개 소형 감정평가법인은 5-50명의 감정평가사를 보유하고 있다.

The association has been running various international exchange and cooperation projects since 1990. In 1998, the association joined the Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors, or PPC, as a board member. Since then, many appraisers are participating in this meeting. Especially in September 2008, the 24th Congress was held in Seoul. Since 1999, cooperative meetings are periodically held with the Japan Association of Real Estate Appraisers. The meeting is held in rotation between the two countries, Korea and Japan, in every two years. This meeting has been expanded since 2013 and now became a meeting where three countries' appraisers from Korea, Japan, and China gather and participate altogether.

In 2003 an agreement has been signed with the Appraisal Institute, which is an appraisal association in the US. Exchange visits with this institute have been continued ever since. In 2007, the association became a new member of the International Association of Assessing Officers (IAAO) of the US, and is participating in the annual conference. In 2005, the association signed an agreement with the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), and in 2008 they translated the Appraisal Standard of the UK. Since 2007 the association is participating as an observer at the WAVO conference. After 2012, the association is actively executing exchange projects under the agreement signed with government and the appraisal associations of Mongolia, Vietnam, and Indonesia. And recently, KAPA signed an agreement with the appraisal association of Taiwan and Cambodia.

All appraisers in Korea are affiliated to the association. All appraisers belonging to appraisal corporations, and individual appraisal offices become the members of the association. Appraisal corporations can be established under the approval of the Minister of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT). The core members of the appraisal corporation are the appraisers, and the corporation is run in the form of a corporation. Appraisal corporations mostly locate their headquarters in Seoul, and have branches in other provinces. An appraisal corporation must have at least 10 or more appraisers. However, the minimum number of mandatorily affiliated appraisers has been decreased recently to 5 appraisers per corporation. Major 13 large appraisal corporations have around 200 appraisers affiliated to the corporation, and reaches around 30,000,000,000KRW-50,000,000,000KRW in annual sales. There also are around 39 small appraisal corporations with 5-50 affiliated appraisers.

한국감정원은 1969년 정부, 공기업, 민간은행이 공동으로 설립한 감정평가 전문기관이다. 주식회사 형태의 법인으로 약 200명의 감정평가사가 소속되어 있다. 한국감정원은 부동산 3법 제정에 따라 2016년 9월부터 감정평가를 하지 않는다.

협회는 감정평가사의 전문성 향상과 권익보호를 주요 업무로 한다. 이 업무를 체계적으로 지원하기 위해 1997년 연구기관을 별도로 설립하였다. 이 연구원이 한국부동산연구원이다. 한국부동산연구원은 1997년 감정평가연구소로 시작하여 2001년 재단법인형태로 독립하였다. 이어 2004년 한국부동산연구원으로 명칭이 바뀌었다. 약 20명 이상의 전문 연구인력을 보유하고 있다.

주요 연구분야는 부동산가격공시, 공용수용 및 보상, 그리고 감정평가에 대한 것이다. 특히 연구원에서는 매년 10건 이상의 감정평가와 관련한 전문보고서를 출간하고 있다. 아울러 연구원에서는 “부동산연구”라는 정부공인 우수 학술지를 발간하고 있다. 이 학술지는 매년 3회에 걸쳐 수십 편의 학술논문을 발행하고 있다. 이 학술지는 국내 부동산분야 5대 학술지 중 하나이다. 연구원의 주요 특징은 정부의 부동산 및 감정평가와 관련한 정책수립에 기여를 한다는 것이다. 아울러 대학교 및 학회와의 교류협력을 통해 학문 발전에 기여를 하고 있다.

The Korea Appraisal Board is a specialized institution for appraisal which the government, public firms, and private banks co-founded in 1969. It is a corporate body run in the form of a corporation, and approximately 200 appraisers are affiliated to this institution. From 2016. 9.1, the Korea Appraisal Board cannot appraise due to the Appraiser Act.

Major task of KAPA is improvement of professionalism of appraisers and protection of their rights. In order to support such tasks systematically, a research institute has been established in 1997. This research institute is the Korea Real Estate Research Institute (KRERI). Korea Real Estate Research Institute (KRERI) was initially established as the Korea Appraisal Research Institute (KARI) in 1997, and in 2001 became an independent juridical foundation. Consequently, the name has been changed to Korea Real Estate Research Institute (KRERI) in 2004. There are 20 or more professional researchers working for this institution.

Major research fields are Official Announcement of Real Estate Price, Eminent Domain and Compensation, and Appraisals. Especially the institute publishes more than 10 reports specialized in Appraisals every year. Also, the institute publishes the renowned, government authorized academic journal titled the "Research on Real Estate" This journal is printed 3 times a year, and includes publications of several dozens of academic papers. This journal is one of the 5 major journals in the field of real estate research in Korea. Main feature of the institute is that it contributes to the government's policy making relevant to real estate and appraisal matters. Also, it communicates and cooperates with universities as well as academic societies to contribute to the development of the academic field of relevance.

〈부록 1〉 공시지가 기준법

한국만의 독특한 감정평가방식은 ‘공시지가 기준법’이다. 이 방법은 감정평가대상 토지와 인접한 지역에 있는 유사한 특성을 가지는 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격을 산정하는 방법이다. 이 때 평가대상 토지와 표준지의 특성차이를 비교한 후, 그 차이를 수치화하여 표준지 공시지가에 곱하는 방식이다. 이 방식은 1990년 공시지가제도가 도입된 이후 현재까지 토지를 감정평가할 때, 반드시 지켜야 하는 유일한 감정평가방법이다. 최근 이 방식에 대한 적절성 논란이 있어 개편에 대한 논의가 진행 중이다. 구체적인 산정방법은 5단계로 구분된다.

표준지 공시지가 × 사정보정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지가액

제1단계는 ‘비교표준지 및 적용 공시지가 선택’이다. 비교표준지는 감정평가대상 토지 주변에 있는 여러 개의 표준지 가운데 대상토지와 가치형성요인이 비슷하다고 판단된 토지를 말한다. 가치형성요인 판단의 기준은 용도지역·지구·구역 등 공법적 사항, 이용상황, 주변환경, 지리적 인접성 등이다. 적용공시지가 선택은 감정평가의 기준시점과 가장 가까운 시점의 표준지 공시지가를 선택한다는 것을 의미한다. 통상 가장 최근에 공시된 공시지가가 적용된다.

제2단계는 ‘시점수정’이다. 이것은 표준지 공시지가가 매년 1월 1일을 기준으로 감정평가 된 것에 기인한다. 공시지가 공시기준일과 실제 감정평가시점 사이에 차이가 발생할 수 있는데, 이러한 차이를 보정하는 것을 시점수정이라 한다. 시점수정의 근거자료는 국토교통부 장관이 매월 발표하는 지가변동률이 된다.

〈Appendix 1〉 The Officially Assessed Land Price Approach

The unique Korean way of appraisal is the 'Officially Assessed Land Price Approach.' Through this method, the price of land subject to valuation is determined based on the officially assessed land price of the reference lot that holds similar characteristics and is also located nearby. Difference between the characteristics of the object land and the reference lot are compared, and then the difference is converted into a numerical value to be multiplied on the officially assessed land price. This method is the one and only method that must be used when appraisal on land is conducted since the introduction of the Officially Assessed Land Price System in 1990. Recently, there were disputes on the appropriateness of this method, thus discussions on its revision are being made. Detailed calculation method can be explained by 5 steps.

$$\text{Officially Assessed Land Price of the Reference Lot} \times \text{Condition Adjustment} \times \text{Regional Factors} \times \text{Individual Factors} \times \text{Adjustment of Other Factors} = \text{Unit Price of Land}$$

The 1st step is the 'Selection of the Comparable Reference Lot and the Applicable Officially Assessed Land Price.' Comparable Reference Lot is one of the reference lots nearby the object land for appraisal which is identified to hold value formation factors most similar to the object land. The standard for identification of the value formation factors are public factors such as zoning, district, and area, use condition, surrounding environment, geological adjacency, etc. Selection of the Applicable Officially Assessed Land Price indicates the act of selecting the officially assessed land price of the reference lot assessed closest to the date of appraisal. In general, the most recently announced officially assessed land price is used.

The 2nd step is the 'Time Adjustment.' This originated from valuation of the officially assessed land price of the reference land being conducted on January 1st every year. The standard Date of the Officially Assessed Land Price and the actual valuation time may vary. Therefore, adjustments made due to the gap resulting from the valuations made on these two different dates are called the Time Adjustment. The base data for time adjustment becomes the Land Fluctuation Rate which the Minister of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) announces every month.

제3단계는 ‘지역요인 비교’이다. 이는 대상물건이 속한 지역의 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 표준지가 속한 지역과 상이할 때 적용하는 보정지수이다. 지역요인 비교는 용도지역과 실제 이용상황을 기준으로 가로조건(가로 폭/구조, 가구의 상태 등), 접근조건(교통시설 접근성, 공공시설 접근성 등), 환경조건(상업시설 배치, 주거환경, 획지상태, 주변환경 등), 행정적 조건(용도지역, 용도지구, 용적률, 고도제한 등) 등의 차이를 용도지대 별로 구분하게 된다.

제4단계는 ‘개별요인 비교’이다. 이는 대상물건의 구체적인 가치에 직접적인 영향을 미치는 고유한 특성의 차이를 비교하는 것을 의미한다. 이러한 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 개별토지의 최유효이용을 판정하여 비교한다. 개별요인의 비교항목은 전체적으로 지역요인의 항목에 획지조건이 추가된다.

마지막 제5단계는 ‘그 밖의 요인 보정’이다. 이 항목은 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교만으로 대상토지의 적정한 가치를 산출하기 어려울 때 적용하는 항목이다. 실제 현장에서는 공시지가가 시장가치 보다 현저히 낮음에 따라 이를 보정하는 항목으로 사용한다. 그 밖의 요인 보정은 감정평가대상 토지 인근의 거래사례, 감정평가사례, 보상평가사례 등을 참고하여 정하게 된다.

The 3rd step is the 'Comparison of Regional Factors.' This is the adjustment index applied when factors such as natural, social, economic, and administrative factors of the region of the object property differ from those of the reference lot. Regional factor comparison identifies the differences of the road condition (width/structure of roads, condition of the entrance of the road, etc.), accessibility (accessibility of transportation facilities, public facilities, etc.) environmental condition (location of commercial facilities, residential environment, condition of the lot, surrounding environment, etc.), and administrative conditions (zoning region, zoning area, floor area ratio, high control, etc.) by each zoning area based on zoning and the actual use condition.

The 4th step is the 'Individual Factor Comparison.' This indicates comparing the differences between the original characteristics that directly influence the actual value of the object property. Such individual factor comparison is done by judging the highest and best use of the comparable reference lot and that of the individual lot. For the overall comparable items of individual factors, lot condition is added on items of the regional factors.

Lastly, the 5th step is the 'Adjustment of Other Factors.' This is applied when it is difficult to determine the adequate value of the object land only by time adjustment or comparison of regional factors and individual factors. In practice, it is used to adjust the gap between the officially assessed land price and the market value since the former may sometimes be of greatly smaller value. Other factor adjustments are conducted by considering the transaction examples of lands nearby the land subject to valuation, cases of appraisals, and cases of compensation valuations.

〈부록 2〉 감정평가 보고서

감정평가서에 대한 표준적인 양식은 『감정평가에 관한 규칙』의 별표에 있다. 감정평가서는 감정평가표, 감정평가액 산출근거 및 결정의견, 감정평가 명세표로 구성되어 있다. 감정평가표에는 의뢰인, 감정평가사, 감정평가목적, 기준시점, 기준가치, 감정평가조건, 그리고 감정평가액이 표시된다. 감정평가액 산출근거 및 결정의견에는 i) 대상물건, ii) 기준가치 및 감정평가조건, iii) 감정평가방법, iv) 감정평가액 산출과정, v) 감정평가액 결정관련 의견 등으로 구성되어 있다. 감정평가 명세표에는 각 대상물건의 소재지, 지목, 용도, 구조, 면적, 감정평가액이 세부적으로 표시된다.

■ 감정평가에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(제1쪽)

<h1 style="margin: 0;">감정평가서</h1> <h2 style="margin: 0;">APPRAISAL REPORT</h2> <p style="margin: 20px 0 0 0;">건 명 :</p> <hr style="width: 30%; margin: 10px auto;"/> <p style="margin: 0 0 0 0;">감정평가서번호 :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 20px 0;"> <p style="text-align: left; margin: 0;">이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.</p> </div> <p style="margin: 20px 0 0 0;">감정평가업자의 명칭</p>

210mm×297mm [백상지 80g/m²]

〈Appendix 2〉 Appraisal Report

The standard format for the Appraisal Report is presented in the Annex of the Appraisal Standards. The Appraisal Report consists of the Appraisal Table, the Basis for Derivation of the Appraised Value and Opinions on the Decision, and the Detailed List of the Appraisal. The Appraisal Table consists of the client, appraiser, purpose of the appraisal, Standard Date, Standard Value, Conditions for the Appraisal, and the Appraised Value. The Basis for Derivation of the Appraised Value and Opinions on the Decision includes i) Subject Property, ii) Standard Value and Appraisal Conditions, iii) Appraisal Approach, iv) Derivation Procedure of the Appraised Value, and v) Opinions relevant to the Decision of the Appraised Value. The Detailed List of the Appraisal has the location of each subject properties, land cover classification, land use, structure, area, and appraised value written in detail.

■ Appraisal Standards [Annex Format No.1]

※ Please compose this report as the guideline in p. 5 suggests.

(p.1)

APPRAISAL REPORT

Project Title :

Appraisal Report Serial No. :

This Appraisal Report shall not be used otherwise than the original appraisal purpose nor shall be used by a different person (client, or the entity other than the relevant bank for collateral appraisals). Also, duplication, alternation, and reproduction is prohibited. The appraiser is not responsible for any results from any such actions.

Name of the Appraiser (Company)

1. ()감정평가표

(8쪽 중 제2쪽)

<p>이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">감정평가사 (인)</p> <p style="text-align: right;">감정평가법인 명칭 대표자 (서명 또는 인)</p>						
감정평가액	금					
의뢰인			감정평가 목적			
채무자			제출처			
소유자 (대상업체명)			기준가치			
			감정평가조건			
목록표시 근거			기준시점	조사기간		작성일
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	합계					
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">심사자 : 감정평가사 (인)</p>					

1. Appraisal Table

(p.2)

<p>I hereby certify that this appraisal report abides by the laws relevant to appraisal and also has been faithfully and fairly written.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">Appraiser</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">(signature)</p>						
Appraised Value		KRW				
Client		Purpose of Appraisal				
Debtor		Submitting Office				
Owner (Name of Entity)		Standard Value				
		Appraisal Conditions				
Listed Reason		Valuation Date	Duration of Inspection	Written Date		
Contents of Appraisal	Official Registry (Request)		Determination		Appraised Value	
	Type	Area or Quantity	Type	Area or Quantity	Unit Value	Value
	Sum					
Review Confirmation	<p>I hereby certify that the contents of this appraisal report is valid through faithful and fair review based on the data provided in this appraisal report.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">Reviewer : Appraiser (signature)</p>					

〈부록 3〉 보상평가기준

1. 개요

○ 목적

토지에 대한 보상목적 감정평가를 수행할 때 준수하여야 할 구체적 기준을 정함으로써 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

○ 용어

“건축물 등”이란 건축물·입목·공작물 그 밖에 토지에 정착한 물건을 말한다.

“무허가 건축물”이란 『건축법』의 허가 혹은 신고를 하지 않은 위법한 건축물을 말한다.

“불법형질변경 토지”란 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등 관련 법령에 따른 허가 혹은 신고를 하지 않고, 토지의 형질을 변경한 토지를 말한다.

“미지급용지”란 소유자확인 불능 등으로 보상금이 지급되지 아니한 토지를 말한다.

“사실상의 사도”란 토지소유자가 자신의 편의 등을 위해 설치한 도로를 말한다.

○ 보상평가 의뢰와 감정평가

사업시행자는 감정평가를 의뢰할 때, 보상물건, 물건의 이용상황 및 면적 등을 정확히 제시해야 한다.

감정평가사는 사업시행자가 요청한 물건에 대해서만 평가를 시행한다. 사업시행자가 요청한 내용이 현실과 다른 경우, 감정평가사는 사업시행자에게 재의뢰를 요청해야 한다.

2. 토지에 대한 일반 감정평가

○ 평가원칙

- ① 객관적 기준 감정평가: 기준시점의 객관적 상황을 기준으로 감정평가한다. 토지소유자가 갖는 주관적 가치나 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 것은 고려하지 아니한다.

〈Appendix 3〉 Standards for Appraisal Practice: Summary

1. Outline

○ Purpose

The purpose is to improve fairness and reliability of appraisals by setting specific standards to be fulfilled when performing appraisals for compensation on lands.

○ Terminology

'*Buildings etc.*' indicates all objects on the land including buildings, standing trees, handicrafts or structures.

'*Illegal Building*' indicates the illegally constructed buildings which are not approved or registered according to the Building Act.

'*Land Illegally Changed of its Use*' indicates the lands changed of its land use illegally without the approval or registration following the related regulations such as the National Land Planning and Utilization Act.

'*Uncompensated Lot*' indicates the land which has not been given the compensation due to reasons such as inability to identify the owner.

'*De Facto Private Road*' indicates the road constructed by the land owner for his own benefit.

○ Request for Compensation Appraisal

When the project runner requests for an appraisal, precise information on the object to be compensated, overall use condition of the object, and the size of the object must be submitted.

The appraiser must only value the objects requested by the project runner. If the contents requested by the project runner vary from the reality, the appraiser must ask the project runner for a re-request.

2. General Appraisal on Lands

○ Principle of Appraisal

- ① Objective Standard Appraisal: The appraisal will be made based on the objective situation at the valuation date of appraisal. The subjective value of the land owner or being under the condition of using for a special occasion will not be considered.

- ② 현실이용상황 기준 감정평가 : 기준시점에서의 현실적 이용상황을 기준으로 한다.
- ③ 개별 감정평가 : 토지와 권리 각각을 개별적으로 감정평가한다.
- ④ 나지상정감정평가 : 토지 위에 건축물이 없는 상태를 가정하여 감정평가한다.
- ⑤ 개발이익 배제감정평가 : 계획발표, 토지이용규제 변경, 공사착수 등과 같은 해당 공익사업으로 인한 가격의 변동을 배제하고 감정평가한다.

○ 감정평가방법: 공시지가기준 감정평가

- ① 토지평가는 표준지 공시지가를 기준으로 한다. 세부절차는 비교표준지 선정, 적용 공시지가 선택, 시점수정, 지역 및 개별요인 비교, 기타요인 비교로 진행된다.
- ② 비교표준지 선정 기준
 - 법률상의 제한이 동일하거나 비슷한 것
 - 이용상황이 같거나 비슷한 것
 - 주변환경이 같거나 비슷한 것
 - 지리적으로 가까운 것
- ③ 적용 공시지가 선택

가격감정평가 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지 공시지가를 선택
- ④ 시점수정

지가변동률 혹은 생산자 물가상승률 적용
- ⑤ 지역 및 개별요인 비교

지역적 차이 : 주변 토지의 최유효이용 상황 비교
- ⑥ 기타요인 비교

공시지가와 시장거래가격 혹은 감정평가가격 비교

- ② Real Land Use Situation Standard Appraisal : The valuation will be made based on the actual real land use situation at the appraisal date of appraisal.
- ③ Individual Appraisal : The land and the right will individually and separately be valued.
- ④ Vacant Land Assumption Appraisal : The land will be valued assuming that there are no buildings on the land.
- ⑤ Development Surplus Exclusion Appraisal : The land will be valued excluding the price change of the public project due to the announcement of the development plan, change of land use regulations, launch of the construction, etc. of the public project.

○ Appraisal Method: Appraisal Method based on Officially Assessed Land Price

- ① Appraisal on land basically follows the Assessed Land Price of the Reference lot. Procedures in detail are selection of the comparable reference lot, selection of applied OALP, time adjustment, comparison of regional and individual factors, and comparison of other factors.
- ② Standard for Selection of the Comparable Reference Lot
 - Legal Limitations must be identical or similar
 - Land Use must be identical or similar
 - Surrounding Environment must be identical or similar
 - Must be geographically closely located
- ③ Selection of the Applied OALP

The OALP which has been announced on the date closest to the appraisal time
- ④ Time Adjustment

Apply the Land Fluctuation Rate or Producer Price Inflation Rate
- ⑤ Comparison of Regional and Individual Factors

Regional Difference: Compare the highest and best use condition of nearby lands
- ⑥ Comparison of Other Factors

Compare the OALP and the Market Price or the Appraisal Price

○ 기준시점 결정

보상평가의 기준시점은 협의에 의한 경우에는 협의성립 당시를, 재결에 의한 경우에는 수용재결 당시를 기준으로 한다.

3. 특수한 조건하의 토지에 대한 감정평가

○ 법적 제한을 받는 토지의 감정평가

법적 제한을 받는 토지는 제한 받는 현재의 상태대로 감정평가 한다. 다만, 제한이 해당 공익사업을 목적으로 설정된 제한인 경우에는 없는 상태를 가정하여 감정평가 한다.

○ 용도지역 변경된 토지

용도지역이 변경된 토지는 기준시점에서의 용도지역을 기준으로 평가한다.

○ 특수토지에 대한 평가

① 무허가건축물의 토지

무허가건축물의 토지에 대한 감정평가는 건축될 당시의 이용상황을 기준하여 평가한다.

② 불법적으로 토지의 형질을 변경한 토지

불법으로 토지의 형질을 변경한 토지는 변경될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가한다.

④ 미지급용지

미지급용지는 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가한다.

⑤ 민간소유 도로

『사도법』에 따른 사도의 토지는 인근토지 평가액의 5분의 1 이내로 한다.

『사도법』에 따르지 않는 사실상의 사도 토지는 인근토지 감정평가액의 3분의 1 이내로 한다.

○ Decision of the Baseline Time

The baseline time of compensation appraisal will be the very date of the valid negotiation when it should be done by negotiation, and will be the very date of Decision of Taking when it should be done by the decision.

3. Appraisal on Lands under Special Conditions

○ Appraisal on Lands under Legal Restriction

Lands under legal restriction will be valued at the current time of being under restriction. However, if the restriction has been set due to the public project concerned, the appraisal should be made assuming that there is no restriction applied to the land.

○ Lands of which the Zoning has been Changed

Lands of which the zoning has been changed will be valued based on the zoning of the baseline time of appraisal.

○ Appraisal on Special Lands

① Lands of Illegal Buildings

Appraisal on lands of illegal buildings will be made based on the land use of the time of the launch of construction.

② Land Illegally Changed of its Use

Land illegally changed of its use will be appraised based on the land use of the time of the change of land use.

③ Uncompensated Lot

Uncompensated lot will be appraised based on the land use of the time of incorporation to the public project.

④ Private Owned Road

The land of private roads following the Private Road Act will be appraised within one fifths of the nearby land's appraised price.

The land of de facto private roads not following the Private Road Act will be appraised within one thirds of the nearby land's appraised price.

⑥ 잔여지

■ 가치하락 감정평가

공익사업시행지구에 편입되기 전의 잔여지 가치에서 공익사업시행지구에 편입된 후의 잔여지의 가치를 뺀 금액으로 감정평가한다.

■ 매수 감정평가

매수하는 잔여지는 토지의 전체가치에서 편입되는 토지의 가치를 뺀 금액으로 감정평가한다.

⑦ 환매토지

표준지 공시지가는 환매 당시에 가장 가까운 시점의 공시지가로 한다. 해당 공익사업에 따른 법적 제한이나 가격의 변동이 있는 경우, 이를 고려하여 감정평가한다. 이용상황에 대한 판단은 환매 당시를 기준으로 한다. 환매토지가 다른 공익사업에 편입되는 경우에는 비교 표준지의 선정, 적용 공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가기준은 다른 공익사업에 편입되는 경우와 같이 한다.

4. 사용하는 토지에 대한 감정평가

○ 감정평가원칙

지하 혹은 공중공간의 일부를 사용하는 경우, 감정평가는 임대사례비교법에 따른다. 다만, 임대사례가 없거나 미지급용지 감정평가에는 적산법으로 감정평가할 수 있다.

○ 일시적 사용과 영구적 사용

- 한시적으로 사용하는 경우 : 사용료의 가치에 입체이용저해율을 곱하여 평가한다.
- 영구적으로 사용하는 경우 : 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 해당 토지의 가치에 입체이용저해율을 곱하여 감정평가한다. 이 경우 구분지상권 설정 혹은 임대차계약이 수반된다.

⑥ Remaining Land

■ Appraisal on Depreciation

The appraisal will be made by subtracting the residual land's value after being incorporated into the public project target area from the residue land's value before being incorporated into the public project target area.

■ Appraisal on Inverse Condemnation

The appraisal of the residual land of inverse condemnation will be made by subtracting the value of the land to be incorporated from the net value of the land.

⑦ Repurchased Land

Assessed Land Price of the reference lot will be of the OALP announced closest from the time of repurchase. If there is a legal restriction or a price change of the public project concerned, such factors should be taken into consideration. Judgement on the land use condition will be based on the time of repurchase. For cases that the repurchased land be incorporated into another public project, the selection of the comparable standards lot, selection of the applied OALP, Application of the Land Fluctuation Rate and other appraisal standards will follow all other cases of incorporation into another public project.

4. Appraisal on Using Land

○ Principle of Appraisal

When trying to use a part of an underground or airspace, the appraisal will follow the Comparison Method with Rented Example. However, should there be no rented example or for uncompensated land appraisals, Cost Approach method for Rental Property can be applied.

○ Temporary Use and Permanent Use

- If Used Temporarily: Appraisal will be made by multiplying the value of the usage fee by the Hindrance Rate for the Three Dimensional Use.
- If Used Permanently: Appraisal will be made by multiplying the value of land valuated based on the Assessed Land Price of the Reference lot by the hindrance rate for the three dimensional use. For such cases, setting of a surface easement or rental contracts will follow.

- ▶ “입체이용저해율”이란 타인이 토지의 지상 또는 지하공간을 사용하면, 토지이용에 장애가 발생하는데 이러한 침해정도를 비율로 나타낸 것이다.

5. 무형적 권리에 대한 감정평가

○ 광업권

정상적으로 생산 중에 공익사업으로 휴업한 광산에 대해 보상이 시행된다. 보상액 산정을 위한 감정평가에서는 광물의 현재 생산실적과 미래 수익성을 고려한다.

○ 어업권

어업권의 보상평가는 『수산업법 시행령』 별표 4에 따른다. 여기서 손실액 산출방법, 산출기관을 규정하고 있다. 어업권 감정평가를 할 때에는 피해범위, 피해손실의 구분, 피해정도를 전문기관으로 하여금 조사하도록 할 수 있다.

○ 영업손실

- ▶ 영업폐지 : 2년간의 영업이익과 영업을 위한 고정자산·원재료·제품 및 상품의 매각 손실액을 더한 금액으로 감정평가한다. 영업이익은 매출총액에서 매출원가와 판매비 및 일반관리비를 뺀 것을 말한다. 해당 영업의 기준시점 이전 최근 3년간의 평균 영업이익을 기준으로 산정한다.
- ▶ 영업휴업 : 휴업기간(4개월)에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액을 합하여 감정평가한다.

- The “Hindrance Rate for the Three Dimensional Use” indicates the rate of hindrance or disability for land use induced by other’s use of land on the ground level or the underground level.

5. Appraisal on Intangible Rights

○ Mining Rights

Compensation is made on mines which have been temporarily shut down during its regular production due to public projects. Present production performance and future profitability are considered in the valuation for the compensation appraisal.

○ Fishing Rights

Compensation appraisal for fishing rights abides by the attached Table 4 of the Enforcement Decree of the Fisheries Law. The method to measure the loss and the institution holding the authority to measure such loss are stipulated in this law. When fishing rights appraisal takes place, it is possible to have institutions with the expertise to investigate the scope of damages, identification of the damage loss, and the degree of damage.

○ Operating Loss

- Permanent Business Closing : Appraisal is made by calculating the sum of the past 2-year’s operating profit and the amount of loss on sales of the fixed asset, raw material, product and goods. Operating profit is derived by subtracting the cost of goods sold and selling expenses as well as the general administrative expenses from the gross sales. The calculation is made based on the recent 3 years’ average operating profit which occurred before the baseline time of its operation.
- Business Suspension : Appraisal is made by adding the operating profit of the period of business suspension (4 months) and amount of decreased operating profit which occurred after the relocation of operation.