



정비사업의 감정평가

2023.09 권 영진 평가사

강사소개



권 영진 평가사

〈보유자격사항〉

- 감정평가사
- 공인중개사
- 도시정비사
- RMP
- 국제공인
(MCP, LPIC, CCNA)
- 기업가치전문가과정수료
- 부동산개발 전문인력과정수료
- 도시개발사업 전문가과정수료

〈주요경력〉

- (주)중앙감정평가법인 정비사업본부장
- 고려대학교 경제학석사
- 강원대학교 부동산학 박사
- 現 한국부동산원 관리처분계획 타당성 검증 자문위원
- 現 서울시 정비사업 자문위원, 광진구 자문위원
- 現 서울시 정비사업 아카데미강사
- 現 서대문구청, 중구청, 전주시 정비사업 아카데미 강사
- 경기도 추정분담금 주무평가사
•(180개 정비구역)
- 前 경일대학교 (부동산 지적학과) 특강 강사
- 前 중앙토지수용위원회 검토평가사
- 前 삼일한성감정평가학원 감정평가이론강사
- 前 삼성전자 사원

목 차

I. 재개발 · 재건축 절차

1. 주요 절차

2. 반드시 알아야 할 도정법상 법적 정의

II. (추정) 분담금

1. 종전 자산

2. 총수입 (종후 자산)

3. 총 사업비

4. 추정 분담금

III. 현금청산 / 매도청구소송 감정평가

IV. 국·공유지 처분 감정평가

V. 세금관련 감정평가



I.1. 재개발 · 재건축 절차



안전진단
시장 · 군수 · 구청장

· 공동주택 재건축에 한함

시공사 선정 (서울 외)

서울시의 경우, 공공관리자제도* 도입으로 사업시행인가 후 시공사 선정 진행

감정평가

I.2. 반드시 알아야 할 도정법상 법적정의

- 정비구역:** “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 [제16조](#)에 따라 지정
· 고시된 구역을 말한다.
- 정비사업:** “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비
구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다
음 각 목의 사업을 말한다. -> [주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업](#)
- 정비기반시설:** “정비기반시설”이란 **도로** · 상하수도 · 구거(溝渠: 도랑) · **공원** · 공용주차장
· 공동구(「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 [제2조제9호](#)에 따른 공동구를
말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설
로서 [대통령령](#)으로 정하는 시설(**녹지**, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설,
비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등)을 말한다.
- 토지등소유자:** “토지등소유자”란 가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역
에 위치한 **토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자**
나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 **건축물 및 그 부속토지의 소유자**,
신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로
본다.
- 관리처분계획 기준일:** “관리처분계획기준일”이란 「[도시 및 주거환경정비법](#)」(이하 “법”이라
한다) [제72조제1항제3호](#)에 따른 **분양신청기간의 종료일**을 말한다. (서
울시 도정조례 2조)

Ⅱ. 추정 분담금 개념

분담금 = 조합원 분양가 - 권리가액

분담금 = 조합원 분양가 - 권리가액
= 조합원 분양가 - (감정평가액 × 비례율)

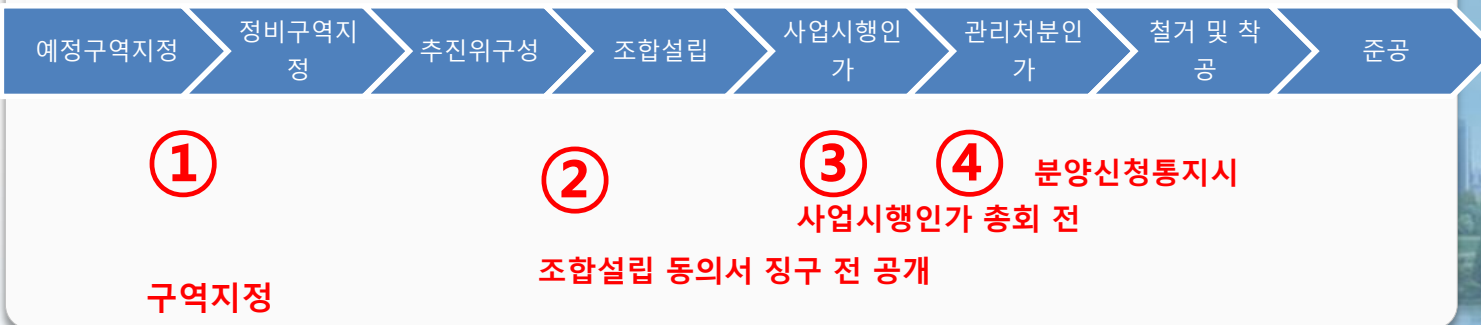
(중후자산평가액 - 총 사업비) / 중전자산평가액 * 100

서울시: '추정분담금'은 정비사업 초기에 주민들이 개략적인 분담금을 알고 사업 추진의사를 결정할 수 있도록 조합에서 사업비와 분담금을 산정해 클린업시스템(<http://cleanup.seoul.go.kr>)을 통해 공개하는 것이다.

사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 시행,
 감정평가액의 측정은 집합건물과 단독주택에 따라 각각 다르다.

- ✓ 집합건물 | 거래사례 비교법에 근거하여 주변 지역과 비슷한 사양의 주택 시세를 참고하여 평가
- ✓ 단독주택 | 토지와 건물의 가치를 각각 평가하여 합산

언제 시행하나요?



최근 도정법(법률 제18941호, 2022.6.10 개정)
 →도정법 제 9조 2의2
 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

II. 추정 분담금 개념



②

추진위원회 업무 수준: 정비사업전문관리업자 선정 / 설계자의 선정 / 그 외

- ▶ 개략적인 정비사업 시행계획서 작성 수준
- ▶ 조합설립 인가를 받기 위한 업무에 중점
- 종전자산 : 약식 / 종후자산 : 약식 / 사업비: 개략적인 수준(프로그램 제시)

③

조합의 업무 수준: 인허가 및 전문 용역업체들의 실제 용역 결과

- ▶ 인가를 받기 위한 사업시행계획서 작성 수준
- ▶ 각종 인허가 용역이 발주된 상태
- 종전자산 : 약식이지만 감정평가사들의 용역 결과로서의 개략적인 평가 수준
- 종후자산 : 감정평가사들의 개략적인 평가 수준
- 사업비: 실제 사업비(계약 등) + 사업시행인가를 위한 사업비 추정 + 프로그램 제시)

④

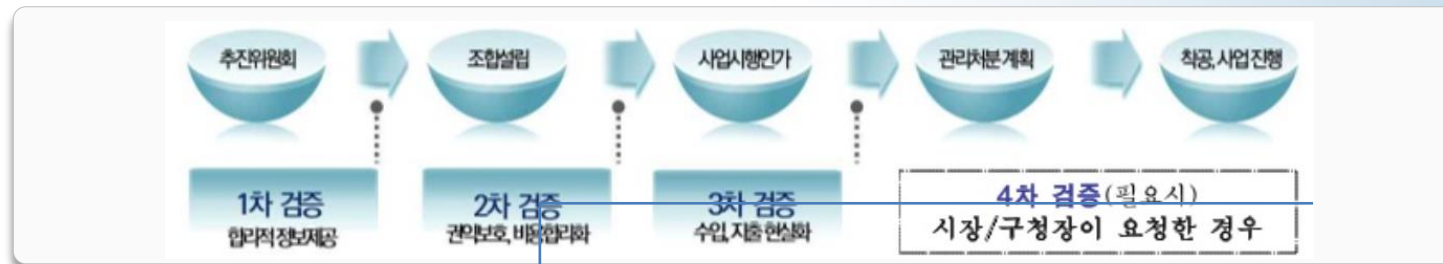
조합의 업무 수준: 인허가 및 전문 용역업체들의 실제 용역 결과

- ▶ 분양신청 / 실제 관리처분 계획 인가 준비 수준
- 종전자산 : 정밀 감정평가 용역 결과
- 종후자산 : 감정평가사들의 용역 결과 (진행상의 결과치)
- 사업비 : 실제 사업비(계약 등) + 사업시행인가 이후 사업비 + 프로그램 제시

최근 도정법(법률 제14567호, 2017.2.8 전부 개정, 시행 2018.2.9.)
 2018년 2월 9일부터
 사업시행계획인가를 신청하는 정비구역은 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 **실제 감정평가를 실시한 종전자산 가격**과 분담금의 추산액 등을 토지등소유자에게 통지해야 한다.
 →도정법 제 72조

Ⅱ. 추정 분담금 개념

추진방향 및 법제처 해석사례



기존 : 4차는 서울시의 추진 방향이었으나 구역지정때 추정분담금 의무화로 4차는 퇴색

<법제처법령해석사례>

「도시 및 주거환경정비법」 제35조제8항의 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보(이하 “추정분담금정보등”이라 함)를 제공받지 않고 같은 법 제31조제1항에 따라 재건축사업 조합설립을 위한 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자(각주: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호의 토지등소유자를 말하며, 이하 같음.)가 조합설립인가 신청 전에 추정분담금정보등을 제공받은 경우, 추진위원회는 같은 법 제31조제2항 본문에도 불구하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 조합설립에 대한 동의를 별도로 받아야 하는지? (안건번호 19-0688 회신일자 2020-02-26)

도시정비법 제31조제2항 단서에 따르면 추진위원회 동의자는 조합설립인가 신청 전까지는 조합설립에 반대하는 의사표시를 함으로써 법정 의제된 동의효과를 배제할 수 있는바, 이 사안과 같이 추정분담금정보등을 제공받기 전에 추진위원회 구성에 동의를 했더라도 조합설립인가 신청 전에 추정분담금정보등을 제공받은 경우 해당 추정분담금정보등을 검토한 후 정비사업에 참여할지 여부를 결정하여 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 할 수 있는 기회가 보장된다는 점에서 법정 의제된 동의의 효력을 배제하고 추진위원회 동의자를 대상으로 조합설립에 대한 동의를 별도로 받아야 할 필요성이 있다고 볼 수 없습니다.

Ⅱ. 추정 분담금 개념

경기도 추정분담금 시스템

4-4-2

“경기도 추정분담금 시스템”의 이용 및 시스템에 입력된 자료의 수정 가능 여부
(2015.03.20.)

질의요지

- 가. 토지등소유자별 종전자산 통지를 경기도 추정분담금 시스템의 자료만 이용해야 하는지, 아니면 추진위원회가 자체 선정한 감정평가법인의 종전자산 자료를 이용하는 것이 적법한지 여부
- 나. 추진위원회의 종전자산 자료를 이용하여 해당 지자체에 요청할 시 “경기도 추정분담금 시스템”상의 종전자산 자료의 보완 및 수정이 가능한지의 여부

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여

「도시정비법」 제16조 제6항 및 같은 법 시행령 제27조의2 규정에 의거 ‘추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정 분담금등 정보를

토지등소유자에게 제공하여야 한다.’라고 되어 있으며, 「도 도시정비 조례」 제10조의2 제2항에 따라 도지사는 토지등소유자가 인터넷을 통해 추정분담금 등에 대한 정보를 확인할 수 있도록 시스템을 개발·보급할 수 있고 추진위원회가 제2항에 따른 전산시스템을 활용하여 ‘토지등소유자에게 토지등소유자별 종전자산 추정가액 등 추정분담금 등에 대한 정보를 제공하려는 경우에는 시장·군수는 그 정보가 적정한지 여부를 확인하여야 한다.’라고 규정하고 있어, “경기도 추정분담금 시스템”을 활용하는 것이 타당할 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대하여는 조합설립인가권자인 시장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

나. 질의 “나”에 대하여

“경기도 추정분담금 시스템”의 수치들은 원칙적으로 추진위원회에서 입력을 하고 시장·군수의 승인을 득한 후 개별 토지등소유자에게 공개하도록 되어 있어 개별 토지등소유자는 입력된 값을 자의적으로 수정할 수 없으나, 추진위원회와 시·군은 수정·보완할 수 있습니다.

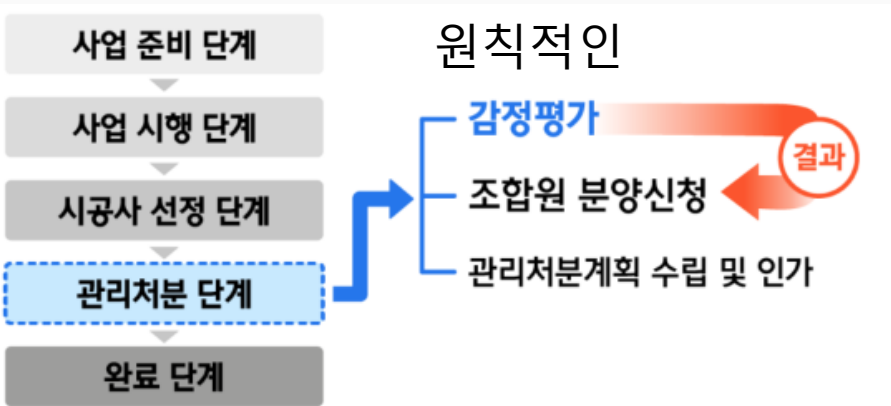
1. 종전 자산

종전자산 감정평가



사업시행인가 고시일 기준
토지 또는 건축물의 가치 산정

언제 시행하나요?



1. 종전 자산

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

각 지자체 도시 및 주거환경정비 조례 검토 요약

제38조(주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등)

① 영 제63조제1항 제7호에 따라 법 제23조제1항 제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업, 재개발사업 및 단독주택재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

3. 법 제76조제1항 제7호다 목에 따라 2주택을 공급하는 경우에는 권리가액에서 1주택 분양 신청에 따른 분양 주택가액을 제외하고 나머지 권리가액이 많은 순서로 60제곱 미터 이하의 주택을 공급할 수 있다.

4. 동일 규모의 주택 분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개 추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택 규모별 공개 추첨에 따른다.

도시 및 주거환경정비법 /시행령

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양 신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

1. 종전 자산

종전 자산 감정평가 물적 기준

제74조(관리처분계획의 인가 등)

① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양 신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

제34조(관리처분계획의 수립 기준) 법 제74조제1항에 따른 정비사업의 관리처분계획은 다음 각 호의 기준에 적합하게 수립하여야 한다.

1. 종전 토지의 소유 면적은 관리처분계획기준일 현재 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 소유토지별 지적 공부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)에 따른다. 다만, 1필지의 토지를 여러 명이 공유로 소유하고 있는 경우에는 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)의 지분비율을 기준으로 한다.
2. 국·공유지의 점유연고권은 그 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과에 따라 관계 법령과 정관 등이 정하는 바에 따라 인정한다.
3. 종전 건축물의 소유 면적은 관리처분계획기준일 현재 소유건축물별 건축물 대장을 기준으로 하되, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적은 제외한다. 다만, 정관 등이 따로 정하는 경우에는 재산세과세대장 또는 측량 성과를 기준으로 할 수 있다.
4. 종전 토지 등의 소유권은 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지 증명원)에 따르며, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다. 다만, 특정무허가건축물(미사용승인건축물을 포함한다)인 경우에는 구청장 또는 동장이 발행한 기존 무허가건축물확인원이나 그 밖에 소유자임을 증명하는 자료를 기준으로 한다.

1. 종전 자산

추정 분담금 종전 자산 평가 산출의 기준 예

구분		내용
산출 기준		<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」제74조 제1항 5호에 따라 <u>사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로</u> 하여야 하나, 현재 사업시행인가 신청 준비 단계로서 사업시행인가 미 고시 상태임. 공동주택과 토지/건물로 구분하여 2018년 ~ 2020년 상반기 국토 교통부 실 거래가, 부동산공시 가격등에 기초하여 각 물건 별 개별 특성 등을 고려하여 <u>약식 감정평가</u>를 하여 종전 자산 가격 산출하였음.
구체적 산출 방법	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 가격 = 거래 사례 분석 및 시세 수준 등을 고려한 거래사례비교법에 의한 가격 산출
	토지/건물	<ul style="list-style-type: none"> 토지/건물= 인근지역내 거래 사례 및 시세 수준 등을 고려하여 가격 산출 <ul style="list-style-type: none"> - 토지 = 공시지가 기준법에 의한 가격 산출 - 건물 = 원가법에 의한 가격 산출
기타 참고사항		<ul style="list-style-type: none"> - 본 종전 자산 추정 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 본 정비사업의 진행단계에 따른 가격변동이 발생할 수 있음. - 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가는 향후 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준시점으로 하여 행하는 바, 조합원 종전자산 감정평가액은 관리처분 계획수립(준비)단계에서 정식 감정평가에 의해 산출됨.

2. 총수입 (종후 자산)

원칙적인 종후자산 감정평가

- ✓ 분양신청기간 만료일 또는 의뢰인이 제시하는 날을 기준으로
- ✓ 유사 지역 내 유사물건의 분양사례, 거래사례, 평가선례와 수요성, 총 사업비 원가 등을 고려하여 평가



추정 분담금

종후자산 감정평가



- ① 조합설립동의서 징구 전 공개하는 추정분담금 최초 검증
- ② 사업시행인가 총회 개최 전 변경된 추정분담금 공개 시 검증
- ③ 분양신청 통지(공고)시 변경된 추정분담금 공개 시 검증
 - ▶ 관리처분인가 총회 개최 전 확정된 사업비 및 분담금 공개

2. 총수입 (종후 자산)

종후 자산 조감도 예



2. 총수입 (종후 자산)

종후 자산 주거환경영향 시뮬레이션 예

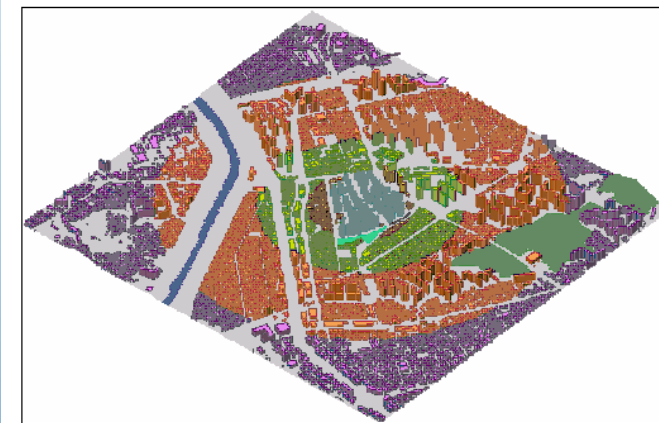
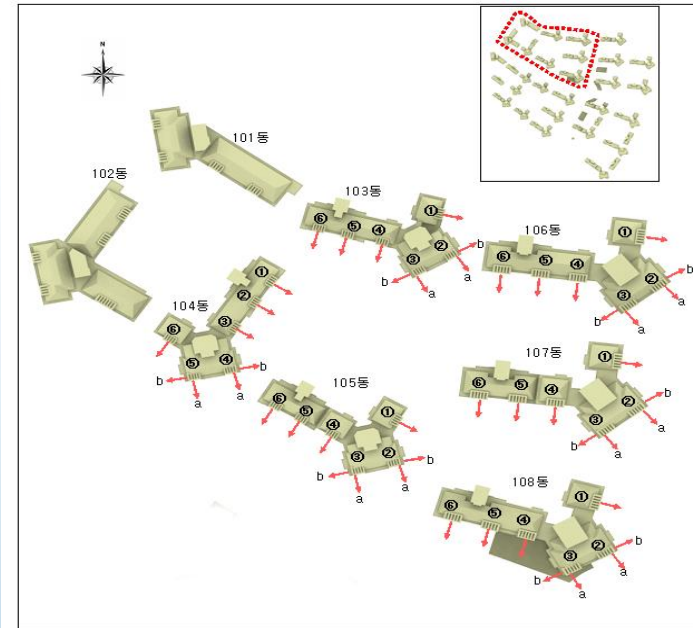


그림 1.10 답십리 16구역 주택 재개발아파트 3D 광역모델링

답십리 16구역 재개발아파트	녹지	중앙천
반경 250m 이내 건물	반경 500m 이내 건물	
반경 1km 이내 건물	반경 1km 초과 건물	

2. 총수입 (종후자산)

종후 자산 주거환경영향 시뮬레이션 예

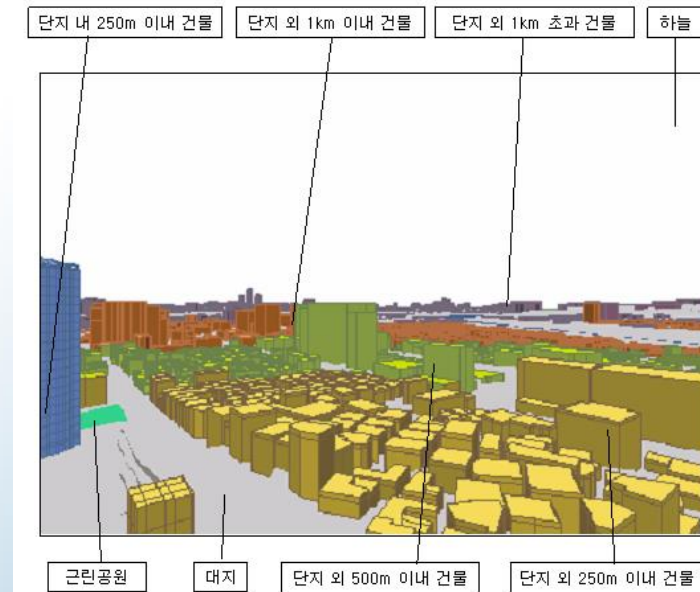
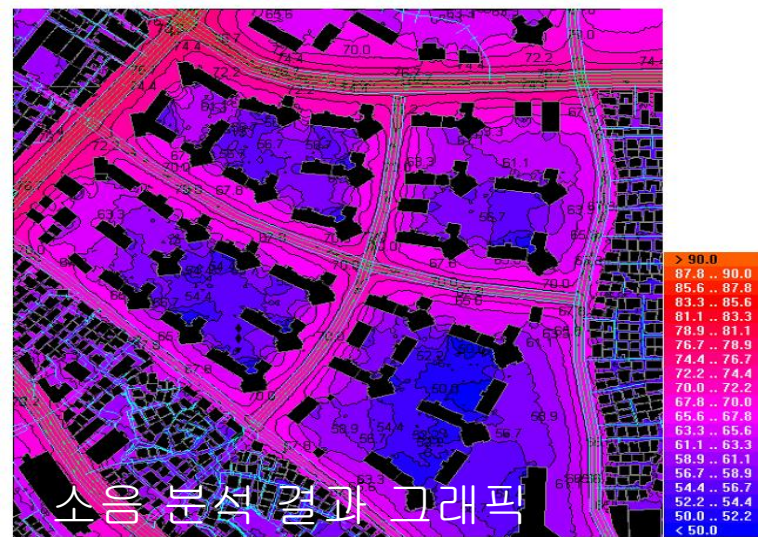
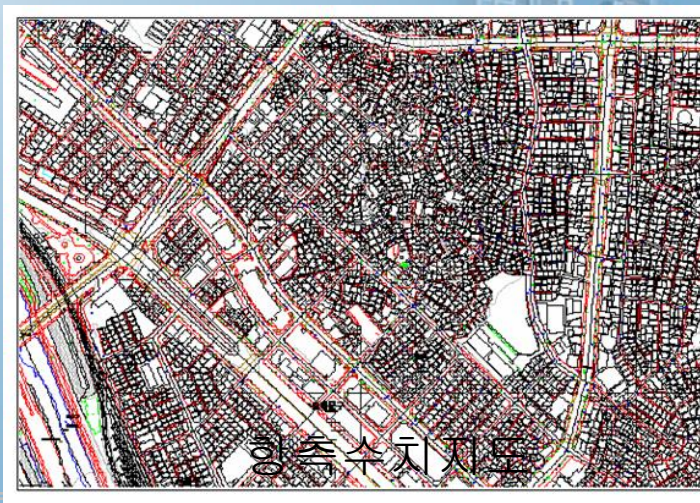


그림 3.4 조망 분석 결과 그래픽 (예)



2. 총수입 (종후자산)

추정 분담금 종후 자산 평가 산출의 기준 예

구분		내용
산출 기준		<ul style="list-style-type: none"> • <u>종후 자산의 평가는 관리처분계획수립 기준일(분양신청기간 만료일)을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 신청단계로서 분양신청 전 단계로서 20**년 **월을 기준으로 사례(시세, 분양 사례, 실 거래가 등)를 참작하여 가격을 추정하여 산출</u>
구체적 산출 방법	공동주택 (아파트)	인근의 유사 주택형별 거래 시세를 참작하여 주택형별 전체 평균 가격 및 인근 유사 사업장의 분양 사례 등을 고려하여 산출하되, (일반)분양가 추정은 분양가 상한제 적용에 따른 관련 규정 등을 참조하여 산출
	임대주택	관련규정에 따라 대지비와 건축비 등을 추정하여 산출
	근린생활시설	인근의 거래시세(실거래사례)를 참조하여 입지여건 및 층 효용 및 예상 전용률 등을 반영하여 층별 평균가격으로 추정하여 산출
	택지	각 획지 별 위치 및 형상 등 입지여건 등을 고려하여 택지 가격을 추정하여 산출함.
기타 참고사항		본 종후 자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종후 자산 감정평가는 향후 관리처분계획수립(분양신청 마감일) 기준일을 기준시점으로 하여 행하는 바, 종후 자산 감정평가액은 관리처분 계획수립 단계에서 정식 감정평가에 의해 산출됨.

2. 총수입 (종후 자산)

서울시 클린업 수입 계산액 산출조서 (예시)

구분	항목		프로그램 산출에 의한 개략적인 추정 금액	입력 주체의 판단에 의한 조정 및 예정 금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	적용 금액	비율(%)	비고	
			(자동 연산)	(추정 입력)	(실제 발생 금액 입력)	(비례율, 분담금 산출에 적용)			
수입	총계		1,297,***,***	1,271,***,***		1,296,***,***	100.00%		
	분양주택	소계	1,189,***,***	1,189,***,***		1,189,***,***	91.76%	2,015세대	
		조합원 분양	812,***,***	812,***,***		812,***,***	62.68%	1,436세대 (보류지 14세대 포함)	
		일반분양	377,***,***	377,***,***		377,***,***	29.08%	579세대	
	임대 및 소형주택	소계	81,***,***	81,***,***		81,***,***	6.26%		
		임대주택	소계	81,***,***	81,***,***		81,***,***	6.26%	374세대
			토지	44,***,***	44,***,***		44,***,***	3.46%	
			건축물	36,***,***	36,***,***		36,***,***	2.80%	
	기타시설	소계	24,***,***	-		24,***,***	1.92%		
		근린생활시설	24,***,***	-		24,***,***	1.92%	5개동(연면적 4,336.87㎡)	
	택지	소계	2,***,***	2,***,***		2,***,***	0.22%		
		택지	소계	2,***,***	2,***,***		2,***,***	0.22%	
			근린생활시설	2,***,***	2,***,***		2,***,***	0.22%	획지
	매출부가가치세		-1,***,***	-2,***,***		-2,***,***	-0.16%	일반분양분 85㎡ 초과 주택, 근린생활시설 건물 부가세	

3. 총 사업비

정비사업에 들어가는
소모비용 추산액의 총합을 뜻합니다.

“총 사업비 = 공사비 + 기타 사업비”

공사비	건축시설 공사비	소계
		건축 및 부대시설공사비(지상층)
		건축 및 부대시설공사비(지하층)
		건축 가산공사비
		인입공사비
		단지의부공사비
		견본주택건축비/임차비/운영비
		임시수용시설공사비
		미술장식품비
		건축물 철거비
	소계	
	토지관련 공사비	지장물 철거 및 이설비 등
		정비기반시설 설치공사비

국공유지 매입금액

현금청산금

감정평가수수료, 정비사업전문관리용역,
소송 및 법무용역, 세무회계용역, 설계용역, 행정용역, 감리비,
각종 인허가 용역비

재산세, 법인세, 보존등기비, 각종 부담금

관리비 **조합이 부담하는 이자비용**

세입자주거이전비, 상가영업손실보상금 → 재개발만 해당!

예비비

3. 총 사업비

서울시 클린업 비용 계산액 산출조서 (예시)

항목	프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 조정 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	적용금액	비율(%)	비고	
	(자동연산)	(추정입력)	(실제 발생금액 입력)	(비례율, 분담금 산출에 적용)			
총계	530,***,***	694,***,***	17,***,***	821,***,***	100.00%		
공사비	소계	375,***,***	587,***,***	3,***,***	590,***,***	71.93%	
	소계	375,***,***	584,***,***		584,***,***	71.18%	
	건축 및 부대시설공사비(지상층)	260,***,***	580,***,***		580,***,***	70.68%	유사 사업장 공사비 단가 비교 추정(연면적*1,496,000원/㎡)
	건축 및 부대시설공사비(지하층)	107,***,***	0		0	0.00%	건축공사비에 포함
	건축 가산공사비	0	0		0	0.00%	건축공사비에 포함
	인입공사비	0	3,***,***		3,***,***	0.43%	부지경계까지 인입하는 전기, 통신, 상하수도 등 (연면적 3.3㎡당 30천원 추정)
	단지외부공사비	0	0		0	0.00%	건축공사비에 포함
	건본주택건축비/임차비/운영비	0	0		0	0.00%	건축공사비에 포함
	임시수용시설공사비	0	0		0	0.00%	건축공사비에 포함
	미술장식품비	0	605,***		605,***	0.07%	문화제예술진흥법 및 서울시 문화예술진흥에 관한 조례에 의해 추정
	건축물 철거비	7,***,***	0		0	0.00%	건축공사비에 포함
	토지관련공사비	0	2,***,***	3,420,000	6,***,***	0.75%	
	지장물 철거 및 이설비 등	0	2,***,***		2,***,***	0.33%	상수도 폐쇄, 철타, 전신주, 통신이설비 (사업부지면적 * 70천원 추정)
정비기반시설 설치공사비	0		3,***,***	3,***,***	0.42%	계약금액 적용	

V. 총 사업비

서울시 클린업 비용 계산액 산출조서 (예시)

항목		프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 조정 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	적용금액	비율(%)	비고	
		(자동연산)	(추정입력)	(실제 발생금액 입력)	(비례율, 분담금 산출에 적용)			
보상비	소계	67,***,***	12,***,***		75,***,***	9.21%		
	국공유지 (토지)매입비	소계	4,***,***	5,***,***		5,***,***	0.61%	
		토지	4,***,***	5,***,***		5,***,***	0.61%	추정 평가액에 10% 할증 적용
		건축물	0	28,***		28,***	0.00%	추정 평가액 적용
	청산대상자 청산금	51,***,***			51,***,***	6.32%	사유지중 분양가능 대상자 추정종전자산액의 약 10% 추정액	
	이주 및 손실보상비	소계	11,***,***	7,***,***		18,***,***	2.28%	
		영업 손실 보상비(상가 등)	7,***,***			7,***,***	0.95%	프로그램 추정액 적용 (추정 영업보상 대상 180개)
		주거이전비	3,***,***			3,***,***	0.41%	프로그램 추정액 적용
		기타 이주, 손실보상비 등	0	7,***,***		7,***,***	0.91%	이주촉진비, 기타손실비용 등 (1,500명 * 500만)
	관리비	소계	3,***,***	15,***,***		16,***,***	1.95%	
추진위원회운영비		326,***		783,***	783,***	0.10%	추진위 실질행비 적용	
조합운영비		1,***,***	4,***,***		4,***,***	0.59%	조합 운영비용 추정 (기집행 비용 약 17억 + 추가 발생비용년 3.5억*9년 추정)	
신탁등기비		319,***	319,***		319,***	0.04%	프로그램 추정액 적용	
소송비용		648,***	3,***,***		3,***,***	0.43%	각종 소송 비용 추정 (기집행 비용 약 16억원 포함)	
기타 경비		326,***	6,***,***		6,***,***	0.80%	총회비용 등(20회 * 3.3억원) 추정	

3. 총 사업비

서울시 클린업 비용 계산액 산출조서 (예시)

항목	프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 조정 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	적용금액	비율(%)	비고	
	(자동연산)	(추정입력)	(실제 발생금액 입력)	(비례율, 분담금 산출에 적용)			
설계비	소계	9,***,***		7,***,***	7,***,***	0.91%	
	건축설계	7,***,***		4,***,***	4,***,***	0.57%	건축설계비용(계약금액 적용)
	교통영향평가	145,***		154,***	154,***	0.02%	교통영향평가 비용(계약금액 적용)
	환경영향평가	145,***		313,***	313,***	0.04%	환경영향 평가비용(계약금액 적용)
	정비계획(변경)	744,***		693,***	693,***	0.08%	정비구역 지정(변경)을 위한 비용(계약금액 적용)
	문화재조사비	30,***		5,***	5,***	0.00%	매장 문화재 조사비용(계약금액 적용)
	지질조사비	100,***			100,***	0.01%	구역내 지질조사비(프로그램 추정액 적용)
	정비기반시설 설계	72,***		267,***	267,***	0.03%	정비기반시설 설계 (계약금액 적용)
	기타 설계용역관련비	986,***		1,***,***	1,***,***	0.15%	친환경인증, 배출소음 차감대책 등 (계약금액 적용)
감리비	소계	7,***,***	12,***,***		12,***,***	1.50%	
	건축	5,***,***	8,***,***		8,***,***	1.06%	**구청 (상반기) 입찰금액 적용 (연면적 3.3㎡당 74천원 추정)
	전기	1,***,***	1,***,***		1,***,***	0.23%	**구청 (상반기) 입찰금액 적용 (연면적 3.3㎡당 16천원 추정)
	기타	709,***	1,***,***		1,***,***	0.21%	소방, 통신, 석면 등 (연면적 3.3㎡ 15천원 추정)

3. 총 사업비

서울시 클린업 비용 계산액 산출조서 (예시)

항목	프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 조정 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	적용금액	비율(%)	비고	
	(자동연산)	(추정입력)	(실제 발생 금액입력)	(비례율, 분담금 산출에 적용)			
소계	58,***,***	18,***,***	6,***,***	70,***,***	8.57%		
부대경비	소계	26,***,***	1,***,***	6,***,***	25,***,***	3.12%	
	정비사업전문관리 용역비	3,***,***		3,***,***	3,***,***	0.39%	계약금액 적용
	경계명시, 분할, 확정측량비	482,***		409,***	409,***	0.05%	계약금액 적용
	감정평가수수료	657,***	1,***,***		1,***,***	0.18%	종전, 정후감정평가 등 수수료 요율적용 추정
	기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정	291,***			291,***	0.04%	프로그램 추정액 적용
	이주관리 및 명도업무 등 용역비	3,***,***		2,***,***	2,***,***	0.30%	세입자 이주조사 및 관리(계약금액 적용)
	채권매입비	17,***			17,***	0.00%	프로그램 추정액 적용
	분양보증수수료	2,***,***			2,***,***	0.26%	프로그램 추정액 적용
	광고선전비	3,***,***			3,***,***	0.37%	프로그램 추정액 적용
	민원처리비 등	2,***,***			2,***,***	0.28%	프로그램 추정액 적용
	보존등기비 등	3,***,***			3,***,***	0.41%	프로그램 추정액 적용
	기타 사업비	6,***,***			6,***,***	0.84%	프로그램 추정액 적용
	각종 부(분)담금	소계	5,***,***			5,***,***	0.70%
광역교통시설부담금		621,***			621,***	0.08%	프로그램 추정액 적용
학교용지부담금		3,***,***			3,***,***	0.37%	프로그램 추정액 적용
상수도 부담금 및 공사비		996,***			996,***	0.12%	프로그램 추정액 적용
하수도 부담금		926,***			926,***	0.11%	프로그램 추정액 적용
지역난방/도시가스 분담금		214,***			214,***	0.03%	프로그램 추정액 적용

3. 총 사업비

서울시 클린업 비용 계산액 산출조서 (예시)

항목		프로그램 산출에 의한 개략적인 추정금액	입력주체의 판단에 의한 조정 및 예정금액	계약체결 및 실제 발생에 의한 금액	적용금액	비율(%)	비고
		(자동연산)	(추정입력)	(실제 발생 금액입력)	(비례율, 분담금 산출에 적용)		
부대경비	재세공과금	소계	188,***	5,***,***	5,***,***	0.71%	
		재산세	188,***	4,***,***	4,***,***	0.49%	조합 매수 자산에 대한 세금 (종합부동산 포함하여 추정)
		법인세	0	1,***,***	1,***,***	0.22%	조합수익에 대한 세금 (약식 추정)
	금융비용	소계	26,***,***	10,***,***	33,***,***	4.04%	
		사업비 대여금 이자	3,***,***	10,***,***	10,***,***	1.31%	초기 투자비용에 대한 금융비용 (공사비 제외 사업비*3.0%*2년)
		조합원이주비 대여금 이자	22,***,***		22,***,***	2.73%	조합원 이주비 금융비용 (LTV40%, 금리3.0%, 48개월)
예비비		8,***,***	48,***,***	48,***,***	5.93%	예비비 (총사업비 약 3%) 및 추가 보상비 포함(청산자 할증액)	

4. 추정 분담금

추정 분담금 예 (단위:천원)

종전자산 추정가격 (천원)A	비례율 (%)B	권리가액 (천원)C (A*B)	주택형 분양가 (천원)	40	45	53	59A	59B	83A	83B	107	142H
				370,000	412,000	471,000	494,000	502,000	620,000	629,000	721,000	1,217,000
100,000	102.00%	102,000	분담금 (조합원 분양가 - 권리가액)	268,000	310,000	369,000	392,000	400,000	518,000	527,000	619,000	1,115,000
200,000		204,000		166,000	208,000	267,000	290,000	298,000	416,000	425,000	517,000	1,013,000
300,000		306,000		64,000	106,000	165,000	188,000	196,000	314,000	323,000	415,000	911,000
400,000		408,000		-38,000	4,000	63,000	86,000	94,000	212,000	221,000	313,000	809,000
500,000		510,000		-140,000	-98,000	-39,000	-16,000	-8,000	110,000	119,000	211,000	707,000
600,000		612,000		-242,000	-200,000	-141,000	-118,000	-110,000	8,000	17,000	109,000	605,000
700,000		714,000		-344,000	-302,000	-243,000	-220,000	-212,000	-94,000	-85,000	7,000	503,000
800,000		816,000		-446,000	-404,000	-345,000	-322,000	-314,000	-196,000	-187,000	-95,000	401,000
900,000		918,000		-548,000	-506,000	-447,000	-424,000	-416,000	-298,000	-289,000	-197,000	299,000
1,000,000		1,020,000		-650,000	-608,000	-549,000	-526,000	-518,000	-400,000	-391,000	-299,000	197,000

Ⅲ. 현금청산 / 매도청구소송 감정평가

도시 및 주거환경정비법 /시행령

제63조(토지 등의 수용 또는 사용)

사업시행자는 정비구역에서 정비사업
(재건축사업의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 해당하는 사업으로 한정한다)을
시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른
토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.

제65조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용) ① 정비구역에서 정비사업의 시행을
위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는
「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 /시행령

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터
90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야
한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>

1. 분양신청을 하지 아니한 자
 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
 4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에
수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토
지 등소유자에게 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급하여야 한다. 이 경우 이자는 100분의 15 이하의 범위
에서 대통령령으로 정하는 이율을 적용하여 산정한다.(1. 6개월 이내: 100분의 5, 6개월 초과 12개월 이내: 100
분의 10, 12개월 초과: 100분의 15

Ⅲ. 현금청산 / 매도청구소송 감정평가

매도청구 절차 명시 (제64조)
·사업시행계획인가 이후 서면촉구 등

종전자산평가 통지시점 변경 및 조합원 재분양신청 허용 (제72조)
·분양 신청전 통지 ·세대수·주택규모 변경시 재분양 신청 가능

현금청산절차 구체화 (제73조)
·손실보상 협의 시점 명시 ·매도청구 지연시 지급이자 기준 마련

분양신청



관리처분계획인가



준공 및 이전고시



Ⅲ. 현금청산 / 매도청구소송 감정평가

1. 평가 근거

도시 및 주거환경정비법 제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한조치), 제62~64조, 시행령 54,60조 등 정비사업에서 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 손실보상협의, 수용재결신청,매도청구(재건축에 한정) 등에 대하여 규정하고 있음.

2. 의의 및 목적

재개발·재건축사업에서 현금청산자의 재산권에 대하여 적정하고 공정한 가액을 산정하여 관리처분계획을 위한 비용을 산정하여 **정비사업비와 분담금의 기준이 되므로** 공정하고 형평성 있는 감정평가가 매우 중요시 됨.

3. 감정평가시기

분양신청 만료 이후 / 매도청구는 사업시행계획인가 고시 이후

4. 기준시점

법상 별도의 규정을 두고 있지 않으며 통상적으로 **‘사업시행자가 제시한 일자’**을 가격시점으로 함. 사업시행자의 청산금 지급의무 발생일, 협의 성립(예상)일, 가격조사완료일, 분양신청기간의 종료일 다음 날, 분양계약신청만료일 다음날 등이 될 수 있음. 매도청구소송의 경우 **‘법원이 제시한 일자’**를 기준으로 한다.**(원칙적으로는 사업시행자의 청산금 지급의무가 발생하는 시점과 동일한 날이다(2009다32850))**

5. 평가 방법

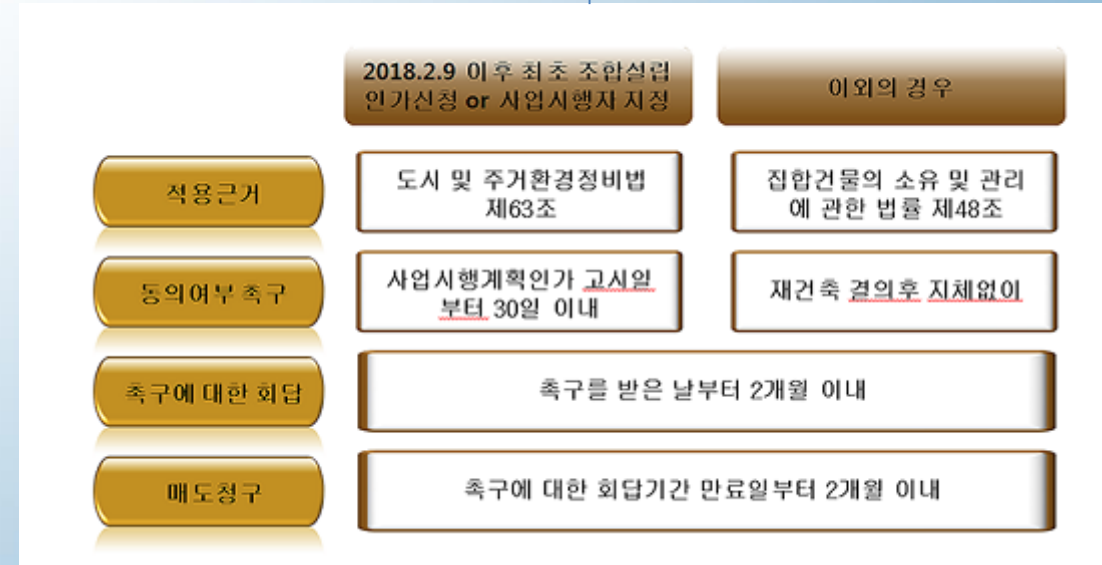
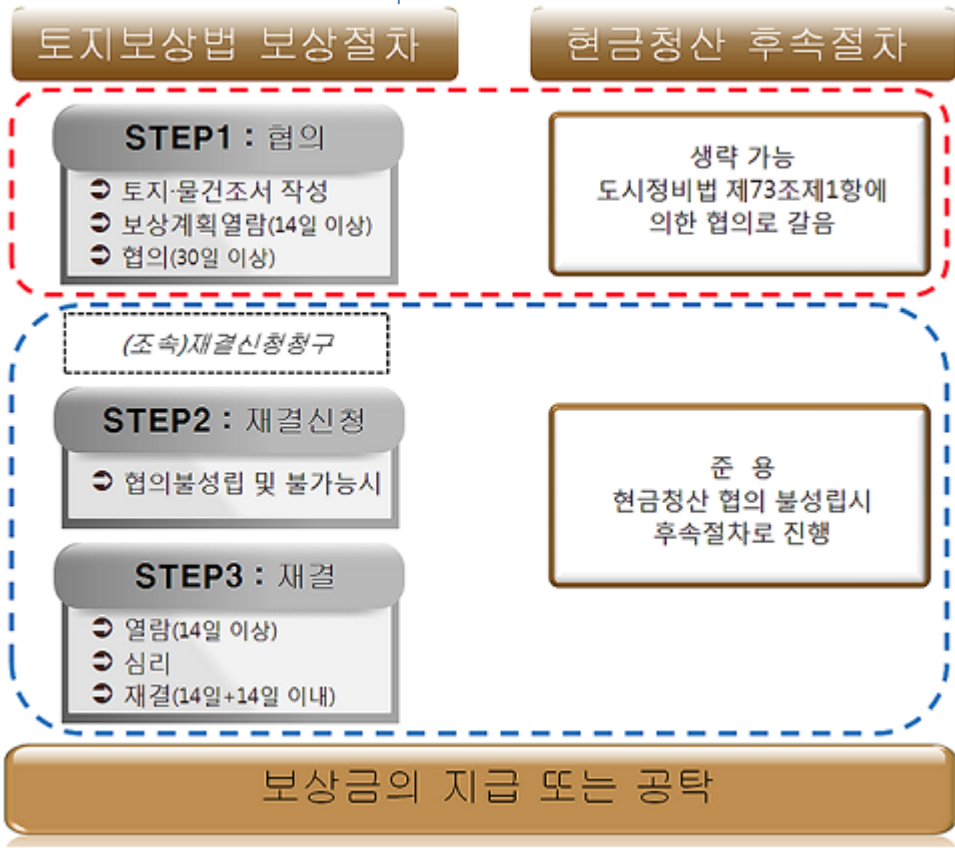
재개발 : 손실보상 평가로서, 공익사업을 위한 토지 등의 취득에 관한 법률의 규정을 준용하여 개발이익을 배제하여 평가함.

재건축: 매도청구 소송을 통하여 매도청구기준시점까지 당해 재건축으로 인한 개발이익을 반영하여 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격 인 ‘시가’로 평가하는 것이 적정함.

Ⅲ. 현금청산/매도청구소송 감정평가

재개발

재건축



Ⅲ. 현금청산/매도청구소송 감정평가

대법원 판례

청산금 지급 의무 발생시기

<판례>(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결)

분양신청을 하지 아니하거나 분양신청기간의 종료 이전에 분양신청을 철회한 토지 등 소유자에 대해 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 같은 법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 ‘**분양신청기간의 종료일 다음날**’이고, 분양신청기간의 종료 후에 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대해 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 ‘**관리처분계획에서 정한 분양계약체결기간의 종료일 다음날**’이다.

위와 같은 판례 이후 2012다114776, 2010다73215, 2010다19204, 2011두17936 등 수많은 판결에서 이러한 태도를 유지하고 있다.

또한, 재건축사업에 대한 분쟁에서도 이와 같은 태도는 유지되고 있다(대법원 2010다47469 판결 등)

재 분양신청으로 인한 현금청산자 구제

제72조(분양공고 및 분양신청)

- ④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 정관 등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제73조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 토지 등 소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다.

<판례>(수원지방법원 2020. 8. 13. 선고 2019구합74059 판결).

도시정비법 제72조 제4항과 제5항이 사업시행계획의 변경으로 세대수·주택규모가 달라지는 경우에 사업시행자가 재 분양절차를 거쳐 조합원과 현금청산대상자가 된 토지 등 소유자에게 분양신청의 기회를 부여할 수 있는 요건 및 절차에 관한 규정임은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 규정들이 사업시행계획의 실질적 변경이 없는 경우에는 재 분양절차를 불허하려는 목적에서 도입된 규정으로 해석되지는 아니하고, 현금청산대상자에게 잔여분에 관한 분양신청을 허용할 필요성은 여전히 존재한다

IV. 국·공유지 감정평가

도시 및 주거환경정비법 /시행령

제98조(국유·공유재산의 처분 등) ① 시장·군수등은 [제50조](#) 및 [제52조](#)에 따라 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서에 국유·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산 중 도로·구거(도랑) 등은 국토교통부장관을, 하천은 환경부장관을, 그 외의 재산은 기획재정부장관을 관리청으로 본다. <개정 2020. 12. 31., 2021. 1. 5.>

② 제1항에 따라 협의를 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

③ 정비구역의 국유·공유재산은 정비사업 외의 목적으로 매각되거나 양도될 수 없다.

④ 정비구역의 국유·공유재산은 「[국유재산법](#)」 [제9조](#), 또는 「[공유재산 및 물품 관리법](#)」 [제10조](#)에 따른 국유재산종합계획 또는 공유재산관리계획과 「[국유재산법](#)」 [제43조](#) 및 「[공유재산 및 물품 관리법](#)」 [제29조](#)에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대될 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대될 수 있는 국유·공유재산은 「[국유재산법](#)」, 「[공유재산 및 물품 관리법](#)」 및 그 밖에 국·공유지의 관리와 처분에 관한 관계 법령에도 불구하고

사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다.

⑥ 제4항에 따라 정비사업을 목적으로 우선하여 매각하는 국·공유지는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가하며, 주거환경개선사업의 경우 매각가격은 평가금액의 100분의 80으로 한다.

다만, 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약을 체결하지 아니한 국·공유지는 「[국유재산법](#)」 또는 「[공유재산 및 물품 관리법](#)」에서 정한다.

IV. 국·공유지 처분 감정평가

1. 평가 근거

도시 및 주거환경정비법 제98조는 정비구역 내 국·공유지는 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 타에 우선하여 매각 또는 임대 할 수 있으며, 정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유지의 평가는 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 행하여야 한다고 규정하고 있음.

2. 감정평가시기

통상적으로 사업시행계획인가고시 후 관리처분계획수립 전

3. 기준시점

사업시행계획인가의 고시가 있는 날 을 기준시점으로 함.

4. 평가 방법

가. 사업시행계획 인가의 고시가 있는날로부터 **3년 이내에 매각계약이 체결되는 경우**

사업시행계획인가의 고시가 있는 날 을 기준시점으로 함. 용도폐지를 전제로 감정평가함.

나. 사업시행계획 인가의 고시가 있는날로부터 **3년 이내에 매각계약이 체결하지 아니한 경우**

국유재산법 또는 공유재산 및 물품 관리법에 따라서 감정평가. 총괄청 또는 관리청 또는 지자체의 제시일자, 가격조사 완료일의 현황을 기준으로 감정평가함.

5. 유의 사항

사업시행계획인가 고시가 있는날로부터 3년 이내에 매각계약이 체결되지 아니하는 경우에는 정비사업 진행에 따라 지가의 상승, 사업진행 절차에 따른 형질 변경이 있을 수 있는 점 등으로 3년 이내에 매각계약이 체결되는 경우보다 평가금액이 높아짐으로 매각시기를 놓치지 않도록 유의하여야 함.

IV. 국·공유지 감정평가

질의제목 : 민원인 - 재개발구역 내 국·공유지 매각가격결정을 위한 감정평가업자의 선정(「도시 및 주거환경정비법」 제66조 등 관련)

관련문서 : 법령해석총괄과 - 4325(2011. 9. 16)

구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 일부개정되어 2009. 11. 28. 시행되기 전의 것을 말함) 제66조제6항에 따라 국·공유의 일반재산의 매각가격 결정을 위한 평가를 행할 경우, 국유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에게 감정을 의뢰하는 주체는 원칙적으로 해당 국유재산의 총괄청 또는 관리청이고, 공유의 일반재산에 대하여 감정평가법인에 감정을 의뢰하는 주체는 지방자치단체의 장이라고 할 것입니다.

실무: 국유재산은 한국자산관리공사(KAMCO)가, 공유재산은 조합의견을 들으며 지자체가 진행함.

V. 세금관련 감정평가 (부가세)

1. 평가 근거

부가가치세법 제29조, 동법 시행령제64조, 국세청 지침 등에서 토지와 건물 등의 가액구분이 불분명한 경우 과세표준 안분계산방법에 대하여 규정하고 있음.

2. 의의 및 목적

재개발·재건축 등의 정비사업에서 부가세의 대상이 아닌 토지와 부가세의 대상인 건물의 배분비율을 감정평가를 통하여 적정히 정하여 분양가의 부가가치세를 절감하는 목적의 감정평가임. 특히 개발이익이 반영된 '토지시가반영'과 공정하고 형평성 있는 감정평가가 매우 중요시됨.

3. 감정평가지기

일반분양승인 시점

4. 기준 시점

법상 별도의 규정을 두고 있지 않으며 통상적으로 일반분양 승인시점으로 '사업시행자가 제시한 일자'를 기준시점으로 함.

5. 평가 방법

토지와 건물의 일반적인 평가방법을 따르되 특히 "시가"란 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적 교환가격을 의미하는데 이는 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액도 포함하는 개념이므로, 거래를 통한 교환가격이 없는 경우에는 공신력있는 감정기관의 감정가액도 시가로 볼 수 있음에 중점을 둔다.

V. 세금관련 감정평가 (부가세)

부가가치세

일반분양분에 대한 분양가액결정시 국민주택규모(85㎡) 초과평형, 상가 건물의 가격에 대하여 매출부가가치세가 부과됨.

감정평가의 효과

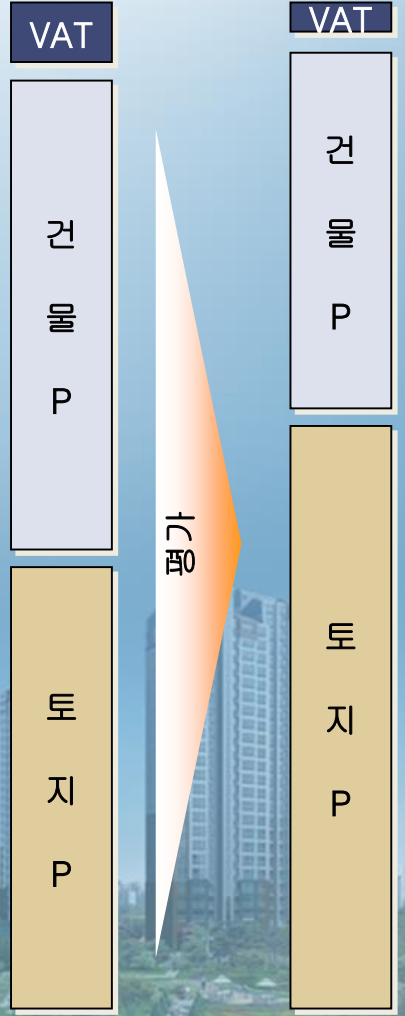
일반분양분에 대한 분양가액결정시 면세부분인 토지의 가격을 개발이익이 반영된 감정평가액으로 **상향 조정**하고 과세부분인 건물의 가격을 적정히 **조정**하여 매출 부가가치세를 절감할 수 있음.

기준시점

일반분양 승인 시점

일반분양가

부가가치세
비용절감 효과



V. 세금관련 감정평가 (법인세)

1. 평가근거

도시및주거환경정비법 제38조, 법인세법령 제72조, 국세청 지침 등에서 조합은 법인으로 규정하여 법인세가 적용됨.

2. 의의 및 목적

재개발·재건축 등의 정비사업에서 수익사업에 대한 법인세가 부과되므로 법인세 과세대상에 대한 감정평가가 필요함. 특히 조합원이 정비사업 조합에 토지를 현물출자한 경우 토지가액이 불분명한 경우로서 감정평가를 통하여 개발이익이 반영된 시가로 평가하여 법인세를 절감하는 목적의 감정평가임.

3. 감정평가지기

일반분양시기

4. 가격시점

현물출자시점 (관리처분계획인가일과 신탁등기일중 빠른일자)

5. 평가방법

토지와 건물의 일반적인 평가방법을 따르되 특히 "시가"란 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적 교환가격을 의미하지만 이는 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액도 포함하는 개념이므로, 거래를 통한 교환가격이 없는 경우에는 공신력있는 감정기관의 감정가액도 시가로 볼 수 있는 개념에 유의한다.

V. 세금관련 감정평가 (법인세)

✓ 조합이 관리처분계획에 따라 조합원에게 종전의 토지를 대신하여
토지 및 건축물을 공급하는 것은 수익사업이 아니다

조세특례제한법 제104조의7

✓ 추가부담금은 추가적인 출자의 납입에 해당하므로 법인세 과세대상인
수익사업에서 생긴 소득이라 할 수 없어 법인세를 부과할 수 없다

대법원 2018. 12. 6. 선고 2018두54040판결
부산고등법원 2018. 7. 20. 선고 2018누20338판결

•총익금(수익) - 총손금(비용) = 각 사
업연도 소득(세무조정 후 소득) →

•각 사업연도 소득 - 이월결손금 등 =
과세표준

→과세표준 × 세율 = 법인세 산출세액
(지방소득세 10% 별도)

법인세 납부의무

주택정비사업조합은 일반분양, 상가 등의 분양대금은 일정한 수익사업활동을 통해 얻은 소득
으로 이에 대한 법인세를 납부하여야 함.

감정평가의 효과

과세표준 = (익금 - 손금)

총손금 중 토지가액은 감정평가액이 없는 경우 개별공시지가로 하게 되나, 주택정비사업으로
인한 개발이익이 반영된 감정평가액을 토지가액으로 하게 되면 손금이 상향 적정화되어 과세
표준이 줄고 그에 따라 법인세를 절세할 수 있음.

기준시점

현물출자시점 (관리처분계획인가일과 신탁등기일중 빠른일자)

V. 세금관련 감정평가 (법인세)

감정평가 기준시점 논란 (현물출자시점)

[조심2015부4909 (2018.03.14)]

먼저 청구법인의 쟁점부동산 취득시기가 언제인지 살펴보면, 「법인세법 시행령」 제68조 제1항 제3호에서 상품 등 외의 자산의 취득시기는 대금청산일, 소유권이전등기일, 사용수익일 중 빠른 날로 규정하고 있고, 이 건의 경우 대금청산일 및 사용수익일은 **관리처분계획인가일인 2007.12.26., 소유권이전등기일은 청구법인 앞으로 신탁등기를 한 2007.7.1.로 확인되므로 그 중 가장 빠른 날인 신탁등기일(2007.7.1.)이 청구법인의 쟁점부동산 취득시기가 된다** 할 것이다.

문서번호	조심 2020부7797, 2021, 12, 27.		
제 목	청구법인이 조합원으로부터 현물출자받은 쟁점부동산의 취득가액을 '관리처분계획인가일' 기준으로 평가한 쟁점감평가액으로 하여야 한다는 청구주장의 당부		
[세 목]	법인	[결정유형]	재조사

[제 목]	청구법인이 조합원으로부터 현물출자 받은 쟁점부동산의 취득가액을 '관리처분계획인가일' 기준으로 평가한 쟁점감평가액으로 하여야 한다는 청구주장의 당부		
[결정요지]	주택개발조합 등은 관리처분계획인가를 받은 날에 조합의 개발이익 등을 반영하여 조합원의 권리가액을 정하고 있고, 이에 따라 조합원들에게 청산금을 정산하고 있는 점 등을 종합하면 처분청은 청구법인 조합원들의 권리가액 등을 참고하여 관리처분계획인가일을 기준으로 「법인세법 제41조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제72조 제2항 제3호 나목에 따라 쟁점부동산의 취득가액을 재조사한 후 그 결과에 따라 과세표준과 세액을 결정하는 것이 타당하다고 판단됨		

문서번호	조심 2022부6659, 2022, 10, 31.		
제 목	종전자산의 취득일인 관리처분계획인가일 기준으로 소급감정된 쟁점감평가액을 종전자산의 취득가액으로 인정하여야 한다는 청구주장의 당부		
[세 목]	법인	[결정유형]	재조사

[제 목]	종전자산의 취득 일인 관리처분계획인가일 기준으로 소급감정된 쟁점감평가액을 종전자산의 취득가액으로 인정하여야 한다는 청구주장의 당부		
[결정요지]	청구법인이 제시한 쟁점감평가액은 청구법인측에서 선정한 감정평가법인이 감정한 것이고 처분청 의견과 같이 사업시행인가일과 관리처분계획인가일 사이의 종전자산 공시지가 상승률과 감평가액 상승률이 상당한 차이가 있는 등 쟁점감평가액이 합리적으로 산정되지 않은 것으로 볼 수 있는 측면이 있으므로 객관성과 합리성이 담보될 수 있도록 종전자산의 취득일 관리처분계획인가일 현재의 시가를 재조사(새로운 감정평가 등)하여 그 결과에 따라 과세표준 및 세액을 결정하는 것이 타당하다고 판단됨		

수고하셨습니다.
감사합니다.



히말라야 에베레스트 산 정상 등정깃대에는 “1953년5월29일 에드몬드 힐러리”라는 이름이 적혀있습니다. 그는 세계최초로 에베레스트를 정복한 뉴질랜드출신 등반가입니다.

정복 전에 등반을 실패한 후에 누군가 물었습니다.

“그렇게 힘든 산이라면 두 번 다시는 등반하시지 않을 겁니까?”

그가 답했습니다.

“아니오.! 나는 다시 등반 할겁니다. 왜 그런지 아십니까?”

에베레스트는 이미 자랄 때로 다 자랐지만 나의 꿈은 계속 자라고 있기 때문입니다.

여러분께서 하시고자 하는 일이 나라 발전을 위한 훌륭한 일이라고 저는 생각합니다. 하시는 일 모두 건승하시고 가정과 함께 행복 하시길 바랍니다. - 감사합니다. -