

개성공업지구 감정평가기준

2007. 6. 15 제정

제1조(목적) 이 감정평가기준(이 아래부터는 기준이라 한다)은 회계검증규정에 따라 감정평가원이 감정평가에서 준수하여야 할 원칙과 기준을 정하기 위하여 제정한다.

제2조 (감정평가원의 임무)

- ① 감정평가원은 평가업무를 공정하고 성실하게 하여야 하며 직무상의 비밀을 누설하지 말아야 한다.
- ② 감정평가원은 평가업무를 할 때 자기 능력상 업무수행이 불가능하거나 극히 곤란한 경우 또는 이해관계 같은 사유로 자기가 평가하는 것이 타당하지 않다고 인정할 경우 그에 대한 평가를 하지 말아야 한다.

제3조(적용범위) 감정평가원이 행하는 평가는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.

제4조(용어의 정의) 이 기준에서 표기한 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 《정상가격》이란 평가대상 토지리용권 같은 것(이 아래부터는 대상물건이라 한다)이 일반적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 보통 성립한다고 인정되는 적정가격이다.
2. 《정상임대료》란 대상물건이 통상적인 시장에서 임대차가 이루어지는 경우 그 대상물건의 현 상태에 맞게 일정한 수정을 가하여 가격을 산정하는 방법이다.
3. 《거래사례비교법》이란 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현 상태에 맞게 일정한 수정을 가하여 가격을 산정하는 방법이다.
4. 《임대사례비교법》이란 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의

임대사례와 비교하여 대상물건의 현재 상태에 맞게 일정한 수정을 가하여 임대료를 산정하는 방법이다.

5. 《원가법》이란 가격시점에서 대상물건의 재보장원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법이다.
6. 《감가수정》이란 대상물건에 대한 재보장원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 같은 것을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재보장원가에서 공제하여 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 바로 정하는 작업이다.
7. 《적산법》이란 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 기대리률로 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 필요한 경비를 가산하여 임대료를 산정하는 방법이다.
8. 《수익환원법》이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수입 또는 미래의 현금흐름을 적절한 물로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법이다.
9. 《수익분석법》이란 일반기업경영에 의하여 산출된 총수입을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순리익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 필요한 경

비를 가산하여 대상물건의 임대료를 산정하는 방법이다.

제5조(평가금액의 결정) 대상물건에 대한 평가금액은 정상가격 또는 정상임대료로 결정하는 것을 원칙으로 한다. 그러나 평가목적, 대상물건의 성격상 정상가격 또는 정상임대료로 평가하는 것이 정확하지 않거나 평가시 특수한 조건이 동반될 경우에는 그 목적, 성격이나 조건에 맞는 특정가격 또는 특정임대료로 결정할 수 있다.

제6조(물건확인의 원칙 등)

- ① 감정평가원이 평가를 할 때에는 실지조사에 의하여 대상물건을 확인하여야 한다. 그러나 신뢰할 수 있는 자료가 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수도 있다.
- ② 감정평가원이 그 업무를 수행함에 있어 필요한 경우에는 관련전문가의 자문 또는 봉사(이 아래부터는 자문이라 한다)를 받아 평가할 수 있다. 이 경우 감정평가보고서에 그 자문 등의 내용을 기록하여야 한다.

제7조(가격시점) 가격시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날자로 한다. 그러나 가격시점이 미리 정하여진 경우에는 가격

조사가 가능한 경우 그 날자를 가격시점으로 정할 수 있다.

제8조(평가순서)

① 평가순서는 다음과 같다.

1. 기본적인 사항의 확정
2. 처리계획의 작성
3. 대상물건의 확인
4. 자료수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용
7. 평가가액의 결정 및 표시

② 합리적 또는 능률적인 평가를 위하여 필요한 때에는 제1항의 순서를 조절하여 평가할 수 있다.

제9조(투자검증보고서의 기록사항)

① 감정평가보고서에는 다음의 사항을 기록한다.

1. 감정평가원의 사무소 또는 법인의 명칭
2. 평가의뢰인
3. 평가목적
4. 평가조건
5. 가격시점, 조사기간 및 작성날자
6. 대상물건의 내용(소재지, 종별, 수량 기타 필요한 사항)
7. 평가가격
8. 평가가격의 산출근거 및 그 결정에 대한 의견

9. 대상물건목록의 표시근거

10. 전문가의 자문 같은 것을 받아 평가한 경우 그 자문 등의 내용

② 제1항의 규정에 의한 감정평가보고서에는 평가를 행한 감정평가원이 그 가격을 표시하고 수표하여야 한다.

제10조(평가방식의 적용)

① 평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 다음의 방식 가운데서 이 기준에서 정한 가장 정확한 방식으로 하며 그 방식으로 구한 가격 또는 임대료(이 아래부터는 가격 등이라 한다)를 다른 방식으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙에서 한다.

1. 원가방식

비용성의 원리를 따르는 평가방식으로서 원가법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법에 의하여 대상물건의 임대료를 구하는 방법을 말한다.

2. 비교방식

시장성의 원리를 따르는 평가방식으로서 거래사례비교법에 의하여 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법에 의하여 대상물건의 임대료를 구하는 방법을 말한다.

3. 수익방식

수익성의 원리를 따르는 평가방식으로
서 수익환원법에 의하여 대상물건의
가격을 구하는 방법과 수익분석법에
의하여 대상물건의 임대료를 구하는
방법을 말한다.

- ② 이 기준에서 정하는 방식으로 평가하는
경우 평가가 크게 불합리하게 될 요인
이 있을 때에는 합리적이라고 판단되는
다른 방식으로 평가할 수 있다. 이 경
우 투자검증보고서에 그 이유를 기록하
여야 한다.

제11조(감가수정방법)

- ① 감가수정을 할 때에는 내용년수를 표
준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환
기금법 중에서 대상물건에 정확한 방
법에 따라 하여야 한다.
- ② 제1항의 방법에 의하여 산출된 대상물
건의 감가누계액이 정확하지 않을 때
에는 관찰감가법 등 다른 방법을 적용
할 수 있다.
- ③ 제1항의 내용년수는 경제적 내용년수
로 한다.

제12조(환원방법) 수익환원법에 의한 수익
가격은 직접환원법 또는 할인현금수지분
석법 중에서 대상물건에 가장 정확한 방
법을 선택하여 순수익 또는 미래의 현금
흐름을 정확한 물로 환원 또는 할인하여

결정한다.

제13조(일괄평가, 구분평가, 부분평가)

- ① 평가는 대상물건마다 개별적으로 하여
야 한다. 그러나 2개 이상의 대상물건
이 일체로 거래되거나 대상물건 호상
간에 용도상 불가분리의 관계가 있는
경우에는 일괄하여 평가할 수 있다.
- ② 1개의 대상물건이라도 가치를 달리하
는 부분은 그것을 구분하여 평가할 수
있다. 이 경우 감정평가보고서에 그
내용을 기록하여야 한다.
- ③ 일체로 리용되고 있는 대상물건의 일
부는 평가하지 않는 것을 원칙으로 한
다. 그러나 일체로 리용되고 있는 대
상물건의 일부분에 대하여 특수한 목
적 또는 합리적인 조건이 부합되는 경
우에는 그렇게 하지 않을 수 있다.

제14조(동산의 평가) 상품, 원재료, 반제
품, 재공품, 제품, 생산품 및 기타 동산의
평가는 거래사례비교법으로 한다. 그러나
거래사례비교법에 의한 평가가 정확하지
않을 경우에는 원가법으로 평가하되 본래
의 용도로서 리용가치가 없는 동산은 해
체처분가격으로 평가할 수 있다.

제15조(토지리용권의 평가)

- ① 토지리용권은 평가대상토지리용권과

용도지역, 리용조건, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 린근지역에 소재하는 등 기타 사항을 종합적으로 참작하여 평가하여야 한다. 이 경우 평가대상 토지리용권과 동일 또는 유사한 린근지역에 소재하는 토지리용권의 지역요인 및 개별요인에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여야 한다.

② 제1항 전단의 규정에 의한 기타 사항은 토지가격변동에 영향을 미치는 다음의 사항으로 한다.

1. 관계규정에 의한 토지리용권의 사용, 처분 등의 제한 또는 그 해제
2. 공공사업의 시행이나 공공시설의 정비
3. 토지리용권의 형질변경이나 지목의 변동
4. 토지개발비 등 유익비의 지출
5. 은행 등 금융기관의 리자률의 변동
6. 기타 지가에 영향을 미치는 요인 등

제16조(건물의 평가) 건물의 평가는 원가법으로 한다. 그러나 원가법으로 한 평가가 정확하지 못한 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

제17조(건물과 토지리용권의 일괄평가 등)

- ① 제13조 제1항의 규정에 따라 건물과 토지리용권을 일괄평가할 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법으로 한다. 이 경우 그 평가가격은 합리적인

기준에 따라 건물가격과 토지리용권가격으로 구분하여 표시할 수 있다.

- ② 제13조 제1항의 규정에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지리용권을 일괄하여 평가할 경우에는 거래사례비교법으로 한다. 그러나 거래사례비교법으로 한 평가가 불합리한 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

제18조(공장의 평가) 공장의 평가는 유형고정재산의 평가액과 무형고정재산의 평가액을 합산하여 한다. 그러나 계속적인 수익이 예상되는 경우에는 수익환원법으로 할 수 있다.

제19조(자동차의 평가) 자동차의 평가는 거래사례비교법으로 한다. 그러나 거래사례비교법에 의한 평가가 정확하지 않은 경우에는 원가법으로 평가하며 자동차로서의 리용가치가 없는 것은 해체처분가격으로 평가한다.

제20조(건설기계의 평가) 건설기계의 평가는 원가법으로 한다. 그러나 원가법에 의한 평가가 정확하지 않은 경우에는 거래사례비교법으로 평가할 수 있으며 건설기계로서의 사용가치가 없는 것은 해체처분가격으로 평가한다.

제21조(기타 무형고정재산의 평가)

- ① 영업권의 평가는 수익환원법으로 한다.
그러나 수익환원법에 의한 평가가 정확하지 않은 경우에는 거래사례비교법 또는 원가법으로 평가할 수 있다.
- ② 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권, 저작권 기타 무형고정재산의 평가는 영업권의 평가방법을 준용하거나 영업권의 평가에 포함하여 할 수 있다.

제22조(임대료의 평가)

- ① 임대료의 평가는 임대사례비교법으로 한다. 그러나 임대사례비교법에 의한 평가가 정확하지 않은 경우에는 대상물건의 종류 및 성격에 따라 적산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 임대료를 평가하는 경우에는 대상물건에 대한 계약내용을 고려하여야 한다.

제23조(주식 등의 평가) 토지리용권 등 외에 주식, 채권의 평가를 의뢰받은 경우에는 다음의 기준에 따라 그 평가가격을 결정한다.

1. 주식
해당 회사의 재산, 채무 및 자본항목을 평가하여 수정대차대조표를 작성한 후 재산총계에서 채무총계를 공제한 기업체의 순재산가치를 발행주식수로

나눈가격으로 한다. 그러나 그 가격이 정확하지 않은 경우에는 수익환원법에 의한 수익가격으로 할수 있다.

2. 채권

상환일에 지불받게 될 원금과 리자를 합리적인 수익률과 가격시점에서 상환일까지의 일수를 적용하여 산출한 가격으로 한다.

제24조(소음 등으로 인한 토지리용권 등의 가치평가인하) 소음, 진동 또는 환경오염 등(이 아래부터는 소음 등이라 한다)으로 인한 토지리용권 등의 가치인하분에 대하여 평가를 할 경우에는 관계규정에 의한 소음 등의 허용기준, 원상회복비용 같은 것을 고려하여야 한다.

제25조(기타 물건의 평가) 제14조부터 제24조에 규정하지 않은 권리 등은 이와 유사한 물건권리 등의 경우에 준하여 평가한다.

제26조(조언, 정보 등의 제공)

- ① 감정평가원이 토지리용권 등의 리용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공(이 아래부터는 정보제공 등이라 한다)에 대한 업무를 리행하는 경우에는 다음의 사항을 고려하여야 한다.

1. 정보제공 등의 목적
2. 정보제공 등의 업무범위

3. 대상물건 및 자료수집의 범위

부 칙(2007.6.15)

4. 정보제공 등의 의뢰조건 및 시점

② 정보제공 등과 관련한 모든 분석은 합
리적이여야 하며 객관적인 자료에 근
거하여야 한다.

제1조(시행일) 이 기준은 공포한 날부터 시
행한다.

개성공업지구 회계검증준칙

2007. 6. 22 제정

제1조(목적) 이 준칙은 개성공업지구 회계 검증규정 제6조에 의해 개성공업지구 회계검증규정(이하 “검증규정”이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(회계검증의 대상)

- ① 공업지구관리기관에 등록된 기업과 총 투자액이 100만US\$ 이상되거나 지난 년도 판매 및 봉사수입금이 300만 US\$ 이상되는 지사, 영업소, 개인업자(이 아래부터는 “기업”이라 한다)는 회계검증을 의무적으로 받아야 한다.
- ② 앞항에서 지적하지 않은 기업은 연간 회계결산서에 대한 검증을 받지 않을 수도 있다.

제3조(회계검증기준과 감정평가기준) 공업지구관리기관은 개성공업지구 검증규정과 본 준칙의 시행을 위하여 공정하고 타

당한 회계검증기준과 감정평가기준을 정하여 그 중요내용을 중앙공업지구지도기관과 협의한다.

제4조(회계검증사무소의 설립 등)

- ① 검증규정 제8조에 의한 회계검증사무소의 설립은 본 조가 정하는 절차에 의한다.
- ② 공업지구관리기관은 남측 공인회계사회 인터넷 홈페이지(www.kicpa.or.kr)에 개성공업지구 회계검증사무소 선정 공고를 하고, 회계검증조직으로부터 신청서를 접수한다.
- ③ 공업지구관리기관은 선정평가단의 심사를 거쳐 적격 회계검증조직을 선정한 후 적격 회계검증조직 중 최저가 회계검증료를 제안한 2개 회계검증조직을 회계검증사무소 낙찰자로 선정한다.
- ④ 제3항에 의하여 공업지구관리기관이

선정한 회계검증조직은 공업지구관리기관에 검증규정 제9조에 의한 설립신청서(이하 “설립신청서”라 한다)를 내야 한다.

- ⑤ 공업지구관리기관은 제4항에 의하여 제출받은 설립신청서를 접수한 날로부터 10일 안에 심사하고 그 결과에 따라 설립등록 여부를 결정하여야 한다.
- ⑥ 공업지구관리기관은 제5항에 의한 설립등록여부의 결정을 중앙공업지구지도기관에 통지하여야 한다.
- ⑦ 제6항에 의하여 회계검증사무소로 설립 등록을 한 회계검증조직은 등록일로부터 2년 간 개성공업지구 기업의 회계검증을 담당하며, 2년이 경과한 후에는 공업지구관리기관의 심사를 거쳐 계속 회계검증을 담당할 수 있는지 여부를 허가를 받아야 한다.

제5조(회계검증원과 감정평가원의 자격)

- ① 회계검증원은 공인회계사 시험에 합격하고, 자격을 취득한 자로 해당 부문에서 3년 이상 일한 자가 될 수 있다.
- ② 감정평가원은 감정평가사 시험에 합격하고 자격을 취득한 자로 해당 부문에서 3년 이상 일한 자가 될 수 있다.
- ③ 회계검증사무소에는 3명 이상의 회계검증원과 1명 이상의 감정평가원을 둔다.

제6조(회계검증료)

- ① 공업지구관리기관은 검증규정 제20조에 의한 회계검증료를 매 2년마다 고시한다.
- ② 제1항에 의한 회계검증료는 회계검증사무소가 제안한 회계검증료를 참고하여 공업지구관리기관이 결정한다.

제7조(손해보상준비금의 적립 등)

- ① 검증규정 제21조에 의한 손해보상준비금은 개성공업지구 내 은행에 적립하여야 한다. 단, 직전 회계연도 총수입액의 10%를 보험금으로 하는 이행보증보험증권을 공업지구관리기관에 제출하는 것으로 대체할 수 있다.
- ② 회계검증사무소는 그 소속 직원이나 회계검증원, 감정평가원이 회계감정업무의 수행 중 고의 또는 과실로 제3자에게 입힌 손해를 제때에 보상하여야 한다.
- ③ 개성공업지구에서 회계검증사무소를 철수하는 경우에도, 철수한 날로부터 2년 간 제2항에 따른 손해보상준비금을 적립하여야 한다. 단, 이행보증보험증권을 공업지구관리기관에 제출하는 것으로 대체할 수 있다.

제8조(회계검증보고서의 제출 등)

- ① 회계검증사무소는 해당 검증을 끝낸 날부터 7일 안으로 검증보고서(투자검증

보고서, 결산검증보고서 또는 청산검증보고서를 말한다. 이하 같다)를 공업지구관리기관을 통하여 중앙공업지구지도기관에 내야 한다.

- ② 검증보고서에는 회계검증사무소의 명칭을 기재하고 회계검증사무소 대표가 기명·날인한다.
- ③ 공업지구관리기관은 검증보고서에 대하여 최초 검증을 하고 중앙공업지구지도기관이 최종 검증을 한다.
- ④ 공업지구관리기관은 최초 검증시 회계검증사무소에 대한 업무중지처벌, 벌금 등에 해당하는 사항을 발견한 경우에는 중앙공업지구지도기관에 이와 관련한 의견서를 낸다.

제9조(회계검증보고서 등의 비치·공시)

- ① 기업은 기업규약이 정하는 바에 따라 회계결산서와 검증보고서를 비치·공시하여야 한다.
- ② 공업지구관리기관은 검증규정 제36조의 규정에 의하여 회계검증사무소로부터 제출받은 검증보고서를 공업지구관리기관 내의 일정한 장소에 2년 간 비치하고, 일반인이 이를 열람할 수 있게 하여야 한다.
- ③ 기업의 주주 또는 채권자는 영업시간 내에 언제든지 제1항의 규정에 의한 비치서류를 열람할 수 있으며, 기업이

정한 비용을 지급하고 그 서류의 등본이나 초본의 교부를 청구할 수 있다.

제10조(업무기록장부)

- ① 회계검증원과 감정평가원은 검증을 실시하여 검증의견을 표명한 경우에는 기업의 회계기록으로부터 검증보고서를 도출하기 위하여 적용하였던 검증절차의 내용과 그 과정에서 입수한 정보 및 정보의 분석결과 등을 문서화한 서류(자기테이프·디스켓 그 밖의 정보보존장치를 포함한다. 이하 “업무기록장부”라 한다)를 작성하여야 한다.
- ② 회계검증원과 감정평가원은 업무기록장부를 검증종료 시점부터 5년 간 보존하여야 한다.
- ③ 회계검증원과 감정평가원(그에 소속된 자 및 그 사용인을 포함한다)은 업무기록장부를 위조·변조·훼손 및 파기하여서는 아니된다.
- ④ 회계검증원과 감정평가원은 다음의 경우를 제외하고는 업무기록장부를 외부에 제출 또는 유출하여서는 아니된다.
 1. 분쟁과 관련하여 공업지구관리기관 또는 중앙공업지구지도기관으로부터 제출을 요구받은 경우
 2. 검증보고서에 대한 검증 및 윤리사항

과 관련하여 공업지구관리기관 또는
중앙공업지구지도기관으로부터 제출을
요구받은 경우
3. 기업의 승인을 받은 경우

부 칙(2007.6.22)

제1조(시행일) 이 준칙은 공포한 날부터 시
행한다.