

<국가회계 자산재평가 이해>

유동훈 국가회계기준센터 연구원

02- 3149-7556, blacksky21@kicpa.or.kr

I. 들어가는 말

II. 재평가 대상과 재평가방법

- (1) 재평가 대상
- (2) 공정가액 평가와 대체적 평가방법

III. 재평가 회계처리

- (1) 일반유형자산
- (2) 사회기반시설

IV. K-IFRS와의 차이

V. 맺는 말

<부록> 자산 종류별 대체적 평가방법 정리 및 적용사례

I. 들어가는 말

2009년 정부부문에 발생주의·복식부기 회계제도의 도입이 시행된 이후 2011회계연도에 국가 재무제표가 최초로 국회에 보고된다. 국가 재무제표에 계상될 예정인 국가자산 대부분은 자산재평가에 의해 산정된 금액이 보고된다. 국가 재무결산이 마무리 되고 있는 지금 시점에서 자산재평가에 의한 평가금액은 금액적 중요성을 고려했을 때 국가 재무제표에 유의한 영향을 끼칠 것으로 예상된다. 그러므로 국가회계 자산재평가에 대한 내용을 이번 기회에 소개함으로써 향후 정보이용자들의 국가 재무제표 정보에 대한 이해가능성을 높이고자 한다.

발생주의 회계 도입 이전 국가자산에 대한 가격평가는 舊 국유재산법에 의해 5년마다 수행되었다. 「국가회계법」 시행에 따라 국유재산의 가격평가에 관한 사항은 「국가회계기준에 관한 규칙」(이하 “국가회계기준”)에서 정하는 바에 따르도록 하였으며¹⁾ 이에 따라 2011회계연도에 자산재평가를 시행하게 되었다.

1) 국유재산법 제68조

국가회계의 자산재평가는 국가회계기준 제38조의2를 법적 근거로 하여 2011회계 연도에 최초로 시행되었으며 이에 대한 세부지침인 「자산재평가 회계처리지침」에서 시행일, 구체적인 회계처리 등에 대해 규정하고 있다. 여기서는 「자산재평가 회계처리지침」의 내용을 토대로 국가회계 자산재평가 대상, 재평가방법, 구체적인 회계처리, K-IFRS와의 차이점²⁾에 대해 설명하였으며 구체적인 재평가방법 적용사례를 부록으로 첨부하였다.

II. 재평가 대상과 재평가방법

(1) 재평가 대상

원칙적으로 국가회계에서는 국가회계실체가 보유한 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 입목, 선박, 항공기 중 기획재정부가 일정주기를 정하여 재평가하기로 한 자산이거나 공정가액과 장부금액의 차이가 중요하게 발생하는 자산을 재평가 대상으로 한다.

다만, 국가회계 최초 재평가인 경우에는 국가회계실체가 2009년 1월 1일 이전에 취득한 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 입목, 선박, 항공기를 최초 재평가 대상으로 한다. 취득일자가 2009년 1월 1일 이후인 자산을 재평가 대상에서 제외한 이유는, 발생주의 국가회계 도입 이후 자산의 인식 및 측정이 이루어진 자산이므로 취득 원가의 신뢰성이 높고 그 금액이 재평가금액 보다 공정가액에 더 가까울 것이라 판단하였기 때문이다.

<국가회계 자산재평가 대상>

원칙	예외 (최초 재평가)
<ul style="list-style-type: none"> • 국가회계실체가 보유한 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 입목, 선박, 항공기 중 다음 요건 중 하나를 충족하는 자산 ① 국유재산 총괄청(기획재정부)이 일정주기를 정하여 재평가하기로 한 자산 ② 공정가액과 장부금액의 차이가 중요하게 발생하는 자산 	<ul style="list-style-type: none"> • 국가회계실체가 2009년 1월 1일 이전에 취득한 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 입목, 선박, 항공기

2) 지방자치단체 회계는 재평가 규정을 두지 않고 있으므로 국가회계와 비교하지 않았으며, 본문의 K-IFRS와의 비교 부분은 한국정부회계학회의 연구용역 결과보고서인 「국가, 지방자치단체, 공공기관 회계기준 비교연구」의 내용을 참고로 하여 작성하였다.

(2) 공정가액 평가와 대체적 평가방법

국가회계에서 재평가하는 자산의 금액은 재평가기준일의 공정가액을 원칙으로 한다. 공정가액은 해당 자산이 시장에서 거래되는 시장가격으로 하되, 시장가격이 없는 경우에는 전문성이 있는 평가인이 시장에 근거한 증거를 기초로 수행한 평가액도 공정가액으로 인정하고 있으며, 감정평가금액을 대표적인 예로 들 수 있다. 다만, 평가기준일 전후 1년 이내를 평가시점으로 하는 공정가액이 있다면 이를 재평가기준일의 공정가액으로 사용할 수 있도록 허용하고 있다.

해당 자산의 공정가액에 대한 합리적인 증거가 없는 경우에는 대체적인 평가방법을 사용하여 재평가를 실시할 수 있다. 대체적인 평가방법에는 공신력 있는 기관의 공시가격이나 상각후대체원가법이 있다.

공신력 있는 기관의 공시가격의 대표적인 예로서 토지는 개별공시지가나 표준지공시지가, 건물은 지방세법에 따른 시가표준액을 들 수 있다. 이러한 공시가격 역시 활용하기 어려운 경우에는 상각후대체원가법을 적용한다.

상각후대체원가는 동일한 용역잠재력을 가진 자산을 현재시점에서 재취득 또는 재생산하는 경우 투입될 최적의 건설원가액(제조달원가)에 물리적 감가 등을 반영한 방법으로 정의되며 산식으로 표시하면 다음과 같다.

$$\text{상각후대체원가} = \text{제조달원가} \times \frac{\text{잔존내용연수}}{\text{내용연수}}$$

상각후대체원가를 산정하기 위해서는 우선적으로 제조달원가를 결정해야 하며, 제조달원가를 구하는 방법으로는 단위당 제조달원가법과 물가배수법 두 가지가 있다.

단위당 제조달원가법은 최근 취득하거나 건설된 유사한 자산의 평균단가를 계산하여 이를 적용하는 방법이며, 물가배수법은 단위당제조달원가법을 적용하기 어려운 경우 실무적 편의를 위해 만들어진 방법으로서 취득원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 자산에 한해 취득원가에 현재시점까지의 물가상승률(물가배수)을 반영하는 방법이다.

$$\text{제조달원가} = \text{또는} \begin{cases} \text{① 단위당 제조달원가} \times \text{기준단위로 표시된 물량} \\ \text{② 취득원가} \times \text{물가배수} \end{cases}$$

<국가회계 자산재평가 방법>

원칙	대체적 평가방법
<ul style="list-style-type: none"> • 공정가액 	<ul style="list-style-type: none"> • 공신력 있는 기관의 공시가격 ex) 공시지가, 시가표준액 • 상각후대체원가법 ex) 단위당제조달원가법 물가배수법

III. 재평가 회계처리

(1) 일반유형자산

재평가 하고자 하는 자산에 감가상각누계액이 있는 경우에는 기존의 감가상각누계액을 제거하여 자산의 순장부가액을 재평가금액이 되도록 한다.

자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 순자산조정³⁾으로 처리하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 인식한 재평가손실이 있다면 그 금액을 한도로 재평가손실환입을 우선 인식한 후 나머지 금액을 재평가이익으로 인식한다. 이 때 순자산조정으로 처리된 재평가이익은 자산의 폐기 또는 처분에 관련손익과 상계 처리된다.

자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에 그 감소액은 재평가손실로 인식하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 인식한 재평가이익이 있다면 그 금액을 한도로 자산 감소액을 재평가이익에서 우선 차감한 후 나머지를 재평가손실로 인식한다.

3) K-IFRS의 '기타포괄손익'과 유사한 미실현손익 성격의 계정

[2] 사회기반시설

국가회계에서는 일반유형자산의 특수한 형태로서 사회기반시설을 정의하여 재무제표에 별도로 표시한다. 국가회계기준 제14조에 따르면 사회기반시설은 국가의 기반을 형성하기 위하여 대규모로 투자하여 건설하고 그 경제적 효과가 장기간에 걸쳐 나타나는 자산으로서 도로, 철도, 항만, 댐, 공항, 상수도, 어항, 하천이 해당된다. 사회기반시설은 일반유형자산과 달리 국가회계기준에 의해 재무제표 인식이 유예되었으나 2011회계연도부터 재무제표에 최초로 계상되며, 재평가 회계처리방법도 일반유형자산과 차이가 있다.

재평가 자산이 사회기반시설이며 사회기반시설 장부금액이 최초 재평가로 인하여 증가된 경우 그 증가액은 순자산조정이 아닌 적립금 및 잉여금으로 처리한다. 이는 최초 재평가에 한하여 해당되는 사항이며 이후의 재평가에 의해 장부금액이 증가하는 경우에는 일반유형자산과 동일하게 재평가이익을 순자산조정으로 처리한다. 이 때 적립금 및 잉여금으로 처리된 재평가이익은 별도로 상계처리 하지 않는다. 이외의 재평가 회계처리방법은 일반유형자산과 동일하다.

IV. K-IFRS와의 차이

K-IFRS와 국가회계는 재평가 적용대상 자산의 범주에서 다음과 같은 차이를 보인다. K-IFRS는 IFRS 도입에 따라 최초로 재평가모형을 적용할 때에는 개별 유형자산별로 재평가를 수행할 수 있으나, 그 이후에 재평가모형을 계속 적용할 때에는 자산 군(群)별로 재평가를 적용한다. 이에 비해 국가회계 최초 재평가 적용 여부에 관계없이 개별 유형자산 건별로 재평가를 실시하는 것을 원칙으로 하고 있다. 개별 유형자산 건별로 재평가를 실시하는 이유는 국가자산의 공정가액 변동이 심하지 않아 재평가의 빈도가 낮은 자산이 대부분을 구성하고 있다고 판단하였기 때문이다. 재평가에 따른 물질적, 시간적 비용과 국가 재무제표의 자산을 공정가액으로 충실하게 표현하고자 하는 효익을 고려한 결과이다.

국가회계에서는 K-IFRS와 달리 사회기반시설의 최초 재평가로 인해 발생하는 재평가이익을 순자산조정이 아닌 잉여금으로 처리한다. 이는 사회기반시설이 2011회계연도에 최초로 재무제표에 인식되므로 최초 실현으로 보아 미실현손익 성격의

순자산조정이 적절하지 않다고 판단하였기 때문이다. 또한 사회기반시설은 그 특성상 처분이 제한되고 내용연수가 장기이며, 감가상각에서 제외되는 경우도 있으므로 순자산조정으로 관리할 경우 감가상각이나 처분을 통하여 실현되기 어렵다는 점을 고려한 결과이다.

국가회계에서는 재평가이익이 발생한 감가상각자산의 감가상각비는 취득가액과 순자산조정으로 인식된 부분의 비율대로 배부한다. 자산재평가로 인해 실제 투입 원가가 증가하는 것은 아니므로 미래에 인식할 원가의 합계액이 자산취득가액을 초과하지 않게 하기 위함이다. 이에 비해 K-IFRS에서는 재평가이익이 발생한 감가상각자산의 감가상각비는 전액 손익계산서에 인식할 수 있거나 경우에 따라서는 재평가이익을 이익잉여금 계정으로 대체할 수 있도록 하고 있다.

V. 맺는 말

국가회계의 도입 목적은 예산이라는 한정된 자원을 효율적으로 활용하여 국가의 자산 및 부채 관리에 필요한 재정정보를 제공함에 있다. 특히 일반유형자산 및 사회기반시설은 장기에 걸쳐 국민에게 공공서비스를 제공하는 자산으로 그 금액의 중요성을 고려했을 때 국가자산을 어떻게 평가하고 이후에 어떻게 비용으로 인식하여 배분할지를 결정하는 문제는 재무제표에 큰 영향을 미치며 나아가 재정정책에도 영향을 줄 수 있다.

2011회계연도 국가 재무제표에 계상된 자산재평가 결과는 당기는 물론이고 향후 장기간에 걸쳐 재정정책에 영향을 미치는 요인이 될 수 있을 것이라 생각된다. 이에 따라 국가자산의 효율적인 관리와 이와 관련된 예산편성에 관한 영향 등 자산재평가로 인한 구체적인 파급 효과에 대해 많은 연구가 필요하다고 본다. 국가회계기준센터도 많은 고민을 통해 자산재평가의 구체적인 효과 및 활용방안에 대한 연구에 이바지 할 예정이다.

〈부록〉 자산 종류별 대체적 평가방법 정리 및 적용사례

1. 자산 종류별 대체적 평가방법 정리

구분	평가방법	비고
토지	공시지가	부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 공시지가
	토지가격비준표	공시지가가 없는 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토해양부장관이 결정·공시한 해당 토지 인근의 “표준지공시지가”와 국토해양부장관이 제공하는 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표를 적용
	개별공시지가 산술평균액	토지가격비준표를 활용하여 재평가금액 산정이 어려운 경우에는 그 토지가 속한 시군구의 해당 또는 유사 지목의 개별공시지가를 산술평균하여 산출
	법정동 최저 공시지가	위 방법의 적용이 어려운 경우에는 토지가 속한 법정동의 최저 공시지가를 적용하여 평가
건물	공시가격 (주택)	주택(공동주택 포함)의 재평가금액은 재평가기준일 현재 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의해 결정·공시된 주택공시가격을 「지방세법」제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액 비율로 안분계산한 금액
	시가표준액 (주택외 건물)	지방세법」제4조제2항에 따라 재평가기준일 현재 결정·공시된 시가표준액
	단위당 재조달원가법 또는 물가배수법	취득원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우 물가배수법 적용 가능
구축물, 기계장치, 차량운반구	시가표준액	시가표준액이 공시된 경우 재평가 기준일 현재 결정·공시된 시가표준액
	단위당 재조달원가법 또는 물가배수법	취득원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우 물가배수법 적용 가능
입목	시가표준액	합리적인 사유가 있는 경우에는 재평가 기준일 현재 결정·공시된 시가표준액에 따라 평가
	조달청 고시가격 등	조달청 고시가격, 물가정보지 등 신뢰성 있는 가액

II. 자산 종류별 대체적 평가방법 적용 사례⁴⁾

(1) 토지

토지는 다음의 순서대로 대체적 평가방법을 적용한다.

- ① 재평가기준일 현재 결정·공시된 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 공시지가
- ② 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토해양부장관이 결정·공시한 해당 토지 인근의 표준지공시지가와 토지가격비준표를 적용하여 산정한 가액
- ③ 해당 토지가 속한 시군구 동일·유사지목 개별공시지가의 산술평균가액
- ④ 해당 토지의 법정동 최저공시가액

(2) 건물

건물은 다음의 순서대로 대체적 평가방법을 적용한다.

- ① 주택의 경우 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의해 결정·공시된 주택가격을 「지방세법」 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액 비율로 안분계산한 금액
- ② 주택외 건물의 경우 「지방세법」 제4조2항에 따라 재평가기준일 현재 결정·공시된 시가표준액
- ③ ①, ②의 공시된 주택가격이나 시가표준액이 없는 경우 행정안전부장관이 고시하는 건물 신축가격기준액에 면적, 구조지수, 용도지수를 곱하여 계산한 재조달원가를 이용한 상각후대체원가법. 다만, 취득원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우 물가배수법 적용

(사례1) X부처의 일반회계에서 보유하고 있는 주택의 대체적 평가

<기본정보>

- 취득일자 : 1998년 9월 12일
- 소재지 : 대구광역시 A구 B동 245번지
- 면적 : 46㎡, 주택공시가격 : 100,000,000원
- 종류 : 직원숙소
- 건물구조 및 용도 : 철근콘크리트조, 주거시설(개별단독주택)
- 건물내용연수 : 50년(경과내용연수 13년, 잔존내용연수 37년)

4) 본문의 사례에서는 계산방법에 대한 이해에 초점을 두었으므로 시가표준액을 산정하는 방법의 각종 특례를 고려하지 않았다.

□ 주택공시가격 적용 - 시가표준액 비율로 안분계산

해당 주택 소재지의 주택공시가격을 조회한 결과는 다음과 같다.

가격기준연도	대지면적(m ²)	건물연면적(m ²)	개별주택가격
2011-01-01	46	46	1억

해당 소재지의 토지 개별공시지가를 조회한 결과는 다음과 같다.

(m²당 산정가격)

기준연월일	개별공시지가
2011-01-01	1,340,000원
2010-01-01	1,320,000원

안분계산을 위해 토지 시가표준액과 건물 시가표준액을 산정한다.

※ 토지 시가표준액 : 1,340,000원(개별공시지가) × 46m²(면적) = 61,640,000원

행정안전부 건물 시가표준액 조정기준에서 구조지수, 용도지수, 위치지수가 100이고 경과년수 잔가율이 0.792인 것을 확인한 후 건물의 시가표준액을 계산하면 다음과 같다.

※ 건물 시가표준액 : 580,000원(건물신축가격기준액) × $\frac{100}{100}$ (구조지수) × $\frac{100}{100}$ (용도지수) × $\frac{100}{100}$ (위치지수) × 0.792 × 46m²(면적) = 21,130,560원

주택공시가격을 토지와 건물의 시가표준액 비율로 안분 계산하여 재평가금액을 산정한 결과는 다음과 같다.

※ 건물 재평가금액 : 1억원(주택공시가격) × $\frac{21,130,560(\text{건물})}{61,640,000(\text{토지}) + 21,130,560(\text{건물})}$
= 25,529,077원

□ 상각후대체원가법 - 신축가격기준액 또는 물가배수법 적용시

주택공시가격이 없는 경우에는 상각후대체원가법을 적용하며, 건물의 상각후대체원가법은 신축가격기준액을 적용하는 방법과 물가배수법 두 가지 중에서 선택할 수 있다.

가. 신축가격기준액 적용 상각후대체원가법

행정안전부 건물 시가표준액 조정기준에서 구조지수, 용도지수가 100임을 확인한 후 건물 재조달원가를 계산하면 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \text{※ 건물 재조달원가} &: 580,000\text{원(신축가격기준액)} \times 46\text{m}^2\text{(면적)} \times \frac{100}{100}\text{(구조지수)} \\ &\times \frac{100}{100}\text{(용도지수)} = 26,680,000 \end{aligned}$$

재조달원가에 물리적감가를 반영한 건물의 재평가금액을 계산한다.

$$\text{※ 건물 재평가금액} : 26,680,000 \times \frac{37\text{(잔존내용연수)}}{50\text{(내용연수)}} = 19,743,200\text{원}$$

나. 물가배수법 적용 상각후대체원가법 - 취득원가 신뢰성 전체

해당 주택의 취득연도와 철근콘크리트조에 해당되는 물가배수는 다음과 같다.

년 도	물가배수부문	1	2	3
		철근콘크리트조	철골조	스틸하우스조
1998		1.54	1.83	1.59
1999		1.57	1.84	1.58
2000		1.56	1.82	1.51

물가배수를 확인한 후 취득원가에 해당 물가배수를 곱하여 재조달원가를 산정한다.

$$\text{※ 건물 재조달원가} : 51,000,000\text{원(취득원가)} \times 1.54\text{(물가배수)} = 78,540,000\text{원}$$

마지막단계로 재조달원가에 물리적감가를 반영한 건물의 재평가금액을 계산한다.

$$\begin{aligned} \text{※ 건물 재평가금액} &: 78,540,000\text{원(재조달원가)} \times \frac{37\text{(잔존내용연수)}}{50\text{(내용연수)}} = \\ &58,119,600\text{원} \end{aligned}$$

(사례2) X부처의 일반회계에서 보유하고 있는 주택 외 건물의 대체적 평가

<기본정보>

- 취득일자 : 2004년 10월 2일
- 소재지 : 서울특별시 A구 B동 2-63
- 면적 : 4,950m², 취득가액 : 63억원
- 종류 : 청사(10층)
- 건물구조 및 용도 : 철근콘크리트조, 사무소
- 내용연수 : 50년(경과내용연수 7년, 잔존내용연수 43년)

□ 건물 시가표준액 적용

해당 건물이 속한 지방자치단체의 시가표준액 정보를 조회한 결과는 다음과 같다.

주택의 건물 시가표준액

- 물건명 : 0002번지-0063호 0000동 0101호
- 연면적 : 495 (m²)
- 시가표준액 : 5억

시가표준액을 조회한 결과 각 층별 시가표준액은 5억이고 10층 건물 이므로 본 건물의 전체 시가표준액은 50억이 된다.

□ 상각후대체원가법 - 주택의 경우와 동일하므로 사례는 생략한다.

(3) 구축물

구축물의 경우 다음 순서대로 대체적 평가방법을 적용한다.

- ① 재평가 기준일 현재 결정·공시된 시가표준액
- ② 단위당재조달원가법 또는 물가배수법을 적용한 상각후대체원가법

구축물의 재평가금액은 재평가기준일 현재 결정·공시된 시가표준액을 우선 적용한다. 국가가 소유한 구축물은 시가표준액이 결정·공시된 경우가 드물기 때문에 대부분 상각후대체원가법을 사용하여 재평가금액을 산정하였다. 따라서 구축물의 가격평가는 단위당재조달원가법 혹은 물가배수법을 적용하여 산정한 상각후대체원가를 재평가금액으로 주로 사용하였다.

특히 사회기반시설 구축물의 경우 도로, 교량, 포장, 하천의 제방 등 그 규모가 크고 자산별 특성이 매우 다양한 경우가 많으므로 「사회기반시설 구축물 가격평가 실무적용서」를 별도로 마련하였다. 이 실무적용서는 「자산재평가 회계처리 지침」의 별지로서 사회기반시설 구축물의 대체적 평가방법 중 단위당 재조달원가법 적용에 관한 세부사항을 정하고 있다.

상각후대체원가법의 재조달원가를 산정하는 방식 중 단위당 재조달원가법은 현재 보유하고 있는 자산의 현행대체원가를 산정하기 위하여 최근에 건설된 유사한 자산의 가격을 이용하는 방법이다. 단위당 재조달원가는 원칙적으로 최근 건설된 유사구축물의 실제 건설원가를 건설물량으로 나누어 단위당원가를 산정한다.

다만, 최근에 건설된 실제건설원가를 확인하기 어려운 경우 해당 구축물의 평균설계단가나 단위당 건설예정원가를 단위당 재조달원가로 할 수 있다.

$$\begin{array}{l} \text{단위당} \\ \text{재조달원가} \end{array} = \text{또는} \left[\begin{array}{l} \text{① 실제건설원가} \div \text{건설물량 (면적, 부피 등)} \\ \text{② 평균설계단가, 단위당 건설예정원가} \end{array} \right]$$

(사례1) X부처의 일반회계에서 보유하고 있는 사회기반시설 교량의 상각후대체원가

<기본정보>

- 자산명 : 교량(철근콘크리트교)
- 취득일자 : 1996년 1월 21일
- 취득가액 : 125,000,000원
- 연장 : 200m
- 차선정보 : 왕복 6차선(6차선 총폭 : 26.5m)
- 내용연수 : 50년(경과내용연수 15년, 잔존내용연수 35년)

단, 재평가 기준일 현재 결정·공시된 시가표준액을 우선 적용해야 하나 해당자산의 경우 공시된 시가표준액을 확인할 수 없었다.

□ 단위당 제조달원가 적용 상각후대체원가법

「사회기반시설 구축물 가격평가 실무적용서」에 따라 X부처 교량의 단위당 제조달원가를 계산하는 방법은 다음과 같다.

1단계: 유사구축물의 범위 결정

X부처의 일반회계가 보유한 교량의 취득원가 자료가 없어 상각후대체원가법을 적용해야하므로 왕복 6차선 교량인 A, B를 유사구축물로 선정하였다.

2단계: 기준단위의 설정

교량의 경우 면적(m²)을 기준단위로 산정하는 것이 향후 구축물 관리에 가장 용이하고 판단하였다.

3단계: 최근 5년간의 실제건설원가 자료 입수

최근 5년 내에 건설된 왕복 6차선 교량인 A, B의 총공사비와 면적(m²)등의 자료를 입수하였다.

4단계: 유사구축물의 총건설원가에 물가상승률 반영

「국유재산가격평가지침」의 [별첨 1]에 기재된 물가배수표에서 교량 A와 B의 물가배수가 각각 1.17, 1.13인 것을 확인하고 물가상승률을 반영한 총건설원가를 계산하였다.

5단계: 제조달원가 산출

물가상승률이 반영된 건설원가를 면적(m²)로 나누어 다음과 같이 재조달원가를 계산하였다.

종류	기준단위 물량산정			물가환산 총 건설원가				면적(m ²)당 원가 (E=F+C)
	교량 연장 (m) (A)	차선 폭 (m) (B)	면적 (m ²) (C=A ×B)	준공 연도	총건설원가 (D)	물가 배수 (E)	환산후 총 건설원가 (F=D×E)	
A교량	100	26.5	2,650	2006	100,000,000	1.17	117,000,000	44,151
B교량	20	26.5	530	2007	30,000,000	1.13	33,900,000	63,962
합계	120	26.5	3,180		130,000,000		150,900,000	47,453

재조달원가를 산정한 결과는 다음과 같다.

※ 교량 재조달원가 : 47,453원(단위당 재조달원가) × 5,300* m²(면적)
= 251,500,900원

* 기준단위로 표시된 물량 = 200m(교량 연장) × 26.5m(차선폭) = 5,300m²

재조달원가에 물리적감가 등을 반영하여 재평가금액을 구한다.

※ 교량 재평가금액 : 251,500,900원(재조달원가) × $\frac{35(\text{잔존내용연수})}{50(\text{내용연수})}$ = 176,050,630원

(4) 입목

입목의 경우 조달청 고시가격, 물가정보지 등의 신뢰성 있는 가액을 사용하여 재평가하며, 합리적인 사유가 있는 경우에는 재평가기준일 현재 결정·공시된 시가표준액에 따라 평가할 수 있다.

(5) 기계장치, 선박 및 항공기

기계장치, 선박 및 항공기의 경우 다음의 순서대로 대체적 평가방법을 적용한다.

- ① 재평가 기준일 현재 결정·공시된 시가표준액
- ② 조달청 조달가격, 물가정보지 등에 의한 견적가를 재조달원가로 하는 상각후 대체원가법.
다만, 취득원가가 신뢰성이 있다면 물가배수법을 적용하여 재조달원가를 산정