

# 토지보상평가지침

제 정	1993. 2. 16
개 정	1995. 6. 26
	1998. 2. 17
	1998. 5. 7
	2000. 2. 17
	2002. 2. 1
	2003. 2. 14
	2007. 2. 14
	2007. 11. 8
	2007. 12. 26
	2008. 2. 12
	2008. 8. 12

## 제1장 총 칙

**제1조【목적】** 이 지침은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은법 시행령(이하 “법시행령”이라 한다) 및 시행규칙(이하 “법시행규칙”이라 한다) 기타 다른 법령의 규정에 의하여 공익사업을 목적으로 취득·수용 또는 사용하는 토지에 대한 손실보상을 위한 평가(이하 “평가”라 한다)에 관하여 세부적인 기준과 절차 등을 정함으로써 평가의 적정성과 공정성을 확보함을 목적으로 한다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

**제2조【적용원칙】** 토지에 관한 평가는 관계법령에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 지침이 정하는 바에 의하고, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 감정평가의 일반이론에 따른다.

**제3조【용어의 정의】** 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14>

1. “비교표준지”라 함은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “부동산가격공시법”이라 한다)에 의한 표준지의 공시지가 중에서 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되어 대상토지의 평가시에 비교기준으로 선정된 것을 말한다. <개정 2007.2.14>
2. “개발이익”이라 함은 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행 기타 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저하게 받은 이익으로서 정

상지가상승분을 초과하여 증가된 부분을 말한다. <개정 2003.2.14>

3. “토지의 형질변경”이라 함은 절토·성토 또는 정지 등으로 토지의 형상을 변경하는 행위(조성이 완료된 기존 대지 안에서 건축물 및 기타 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착행위는 제외한다)와 공유수면의 매립을 말한다.
4. “최유효이용”이라 함은 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 대상토지를 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.
5. “나지”라 함은 토지에 건물 기타의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 말한다.
6. “인근지역”이라 함은 대상토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 지역의 일단을 말한다.
7. “유사지역”이라 함은 인근지역의 지역특성과 유사한 특성을 갖는 지역으로서 대상토지가 속하지 아니한 지역을 말한다.
8. “동일수급권”이라 함은 일반적으로 대상토지와 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 상호 영향을 미치는 관계에 있는 다른 토지가 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
9. “표준적인 이용상황”이라 함은 대상토지의 인근지역에 있는 주된 용도의 토지로서 표준적인 획지의 최유효이용방법에 의한 이용상황을 말한다.

## 제2장 평가기준 및 평가방법

**제4조【객관적 기준평가】** 토지에 관한 평가는 가격시점에 있어서의 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 기준으로 평가하여야 하며, 토지소유자가 갖는 주관적 가치나 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 것은 이를 고려하지 아니한다. <개정 2003.2.14>

**제5조【현황기준평가】** 토지에 관한 평가는 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 가격시점에 있어서의 이용상황이 법시행령 제38조에서 규정한“일시적인 이용상황”으로 인정되는 경우와 법시행규칙 제24조 및 제25조의 규정에 의한 평가의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2003.2.14>

**제6조【나지상정평가】** 토지에 관한 평가에 있어서 그 토지에 건축물·입목·공작물 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물등”이라 한다)이 있거나 토지에 관한 소유권 외의 권리가 설정되어 있을 경우에는 그 건축물등이 없고 토지에 관한 소유권 외의 권리가 설정되어 있지 아니한 나지상태를 상정하여 평가한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 토지와 그 지상건축물 등을 법시행규칙 제20조제1항 단서의 규정에 의하여 함께 평가하는

경우 <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

2. 토지에 관한 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지를 이 지침 제47조제1호의 규정에 의하여 평가하는 경우 <개정 2003.2.14>
3. 거래사례비교법으로 평가하는 지상건축물이 있는 토지를 이 지침 제48조의 규정에 의하여 평가하는 경우 <개정 2003.2.14>
4. 기타 이 지침 제46조의2의 규정에 의하여 평가하는 경우

제7조【개발이익배제평가】 ① 토지에 관한 평가에 있어서 다음의 개발이익은 이를 배제한 가격으로 평가한다.

1. 당해 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인한 지가의 증가분 <개정 2003.2.14>
2. 당해 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인한 지가의 증가분 <개정 2003.2.14>
3. 기타 당해 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행으로 인한 지가의 증가분 <개정 2003.2.14>

② 제1항의 규정에 의한 개발이익의 배제는 법 제70조제3항 및 제4항, 법시행령 제37조제2항에서 규정한 방법 등에 의하되, 이 지침 제9조의 규정에 의하여 선정된 비교표준지의 적용공시지가에 제1항제2호에서 규정한 개발이익이 포함되어 있는 경우에는 이를 배제한 가격으로 평가한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

제8조【공시지가기준평가】 토지에 관한 평가는 부동산가격공시법에 의한 표준지의 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 당해 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 제11조의 규정에 의한 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조의 규정에 의하여 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 의하여 산정된 비율을 말한다. 이하 같다) 기타 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려한 적정가격으로 평가한다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

제9조【비교표준지의 선정】 ① 토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에서 정한 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다)이 같은 표준지를 선정한다. <개정 95.6.26, 2000.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 같다)안의 인근지역에 위치할 것
2. 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사할 것 <개정 2003.2.14>
3. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것 <개정 2003.2.14>
4. 주위환경 등이 같거나 유사할 것 <개정 2003.2.14>
5. 지리적으로 가능한 한 근접하여 있을 것

- ② 비교표준지는 제1항의 선정기준에 가장 적합한 공시지가 표준지 하나를 선정함을 원칙으로 한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적정한 평가가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 공시지가 표준지를 선정할 수 있다. <개정 2003.2.14>
- ③ 제1항의 선정기준에 적합한 공시지가 표준지가 인근지역에 없거나 인근지역에 있는 공시지가 표준지가 공시기준일 이후에 용도변경이나 형질변경 등이 되어 비교표준지로 선정하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 동일수급권안의 유사지역에 있는 공시지가 표준지를 선정한다.
- ④ 공법상 제한을 받는 토지를 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 평가하는 경우에는 인근지역에 있는 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태로 공시된 표준지를 선정함을 원칙으로 한다. 다만, 인근지역에 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태로 공시된 표준지가 없는 경우에는 인근지역에 있는 그 공법상 제한을 받는 상태로 공시된 표준지를 선정하거나 동일수급권안의 유사지역에 있는 공시지가 표준지로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태로 공시된 표준지를 선정할 수 있다.
- ⑤ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 평가로서 제1항의 선정기준에 적합한 공시지가 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 **인근지역의 표준적인 이용상황**의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.
- ⑥ 평가대상토지가 표준지인 경우에는 **그 표준지**를 선정함을 원칙으로 한다. 다만, 그 표준지를 선정할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우에는 인근지역에 있는 유사한 이용상황 등의 다른 표준지를 선정할 수 있으며, 이때에는 그 사유를 평가서에 기재하여야 한다.<신설 2007.12.26>
- ⑦ 비교표준지를 선정한 때에는 그 표준지의 선정이유를 평가서에 기재한다.<개정 2007.12.26>

제10조【적용공시지가의 선택】 ① 토지에 관한 평가시에 적용할 공시지가는 가격시점 당시에 공시되어 있는 표준지의 공시지가 중에서 선택하되, 다음 각 호에서 정하는 기준에 따른다. <개정 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 법 제20조의 규정에 의한 사업인정(다른 법률의 규정에 의하여 사업인정으로 보는 경우를 포함한다. 이하 같다) 전의 협의에 의한 취득의 경우에는 법 제70조제3항의 규정에 의하되, 당해 토지의 가격시점 당시에 공시되어 있는 공시지가 중에서 가격시점에 가장 가까운 시점의 것으로 한다. 다만, 평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 가격시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 가격시점 해당연도의 공시지가를 기준으로 한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.11.8>
2. 사업인정 후의 취득의 경우에는 법 제70조제4항의 규정에 의하되, 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 토지에 관한 협의 또는 재결 당시에 공시된 공시지가 중에서 당해 사업인정고시일에 가장 가까운 시점의 것으로 한다. <신설 2003.2.14>
3. 제1호 및 제2호의 규정에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 당해 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 당해 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점의 것으로 한다.<신설 2007.11.8>

② 사업인정의 고시가 있는 이후에 사업구역의 확장이나 변경 등으로 인하여 토지의 세목 등이 추가로 고시된 경우에 그 추가로 고시된 토지에 대한 평가의 경우에는 법 제22조제3항의 규정에 의하여 그 토지의 세목 등이 추가로 고시된 날짜를 사업인정고시일로 본다. 다만, 사업구역의 확장이나 변경 등이 없이 지적분할 등에 의하여 토지의 세목 등이 변경고시된 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 98.2.17, 개정 2003.2.14>

제10조의2【가격시점의 결정】 토지에 관한 평가에 있어서 가격시점은 평가의뢰자가 가격시점을 정하여 의뢰한 경우에는 그 날짜로 하고 가격시점을 정하지 아니하거나 가격시점을 “평가일”로 기재하여 의뢰한 경우에는 평가대상토지에 대한 가격조사를 완료한 날짜로 한다.  
[본조신설 95.6.26]

제11조【지가변동률의 적용】 ① 시점수정을 위한 지가변동률의 적용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률로 하되, 다음 각 호에서 정하는 기준에 따른다.  
<개정 95.6.26, 98.2.17, 98.5.7, 2000.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 평가대상토지가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에서 정한 도시지역(이하 “도시지역”이라 한다)안에 있는 경우로서 개발제한구역 및 용도지역이 미지정된 지역이 아닌 경우에는 용도지역별 지가변동률을 적용한다. 다만, 평가대상토지와 같은 용도지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 유사한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률(지가변동률의 조사·평가기준일이 1998. 1. 1 이전인 경우에는 지목별 지가변동률을 말한다. 이하 같다) 또는 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>
2. 평가대상토지가 도시지역의 개발제한구역안에 있는 경우로서 표준지 공시지가의 공시기준일이 1997. 1. 1 이전인 경우에는 이용상황별 지가변동률을 적용하고, 표준지 공시지가의 공시기준일이 1998. 1. 1 이후인 경우에는 녹지지역의 지가변동률을 적용한다. 다만, 평가대상토지와 같은 이용상황의 지가변동률 또는 녹지지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 평가대상토지와 유사한 이용상황의 지가변동률 또는 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다. <개정 2003. 2. 14>
3. 평가대상토지가 도시지역안에 있는 경우로서 용도지역이 미지정된 경우에는 제2호의 규정을 준용한다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>
4. 평가대상토지가 도시지역밖에 있는 경우로서 표준지 공시지가의 공시기준일이 1998.1.1 이후인 경우에는 용도지역별 지가변동률을 적용하고, 표준지 공시지가의 공시기준일이 1997.1.1 이전인 경우에는 이용상황별 지가변동률을 적용한다. 다만, 평가대상토지와 같은 용도지역 또는 이용상황의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 유사한 용도지역 또는 이용상황의 지가변동률이나 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다. <개정 2003.2.14>

② 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가가 변동된 경우에는 법시행령 제37조제2항의 규정에 의하여 당해 공익사업과 관계없는 인근 시·군·구의 지가변동률을 적용한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

③ 제2항에서 “평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가가 변동된 경우” 라 함은 당해 공익사업이 규모가 큰 사업으로서 평가대상토지가 있는 시·군·구의 지가변동에 전반적으로 영향을 미친 것으로 인정되고 제1항의 규정에 의하여 적용하게 되는 당해 시·군·구의 지가변동률 조사·평가기준일을 기준으로 한 최근 6월(2005. 1. 1. 이전의 지가변동률을 적용하는 경우에는 2분기) 동안의 용도지역 또는 이용상황별 지가변동률의 누계가 5퍼센트 이상으로서 당해 시·군·구가 속한 특별시·광역시·도의 용도지역 또는 이용상황별 지가변동률과 비교하여 당해 시·군·구의 지가변동률을 기준으로 1.3배 이상 높거나 낮은 경우를 말하며, “당해 공익사업과 관계없는 인근 시·군·구의 지가변동률”이라 함은 당해 시·군·구와 인접하고 있는 모든 시·군·구(당해 공익사업으로 인하여 지가가 변동된 시·군·구를 제외한다)의 용도지역 또는 이용상황별 평균지가변동률을 말한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 98.5.7, 2000.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

④ 평가대상토지와 비교표준지의 용도지역 또는 이용상황이 서로 다른 경우에는 비교표준지의 용도지역 또는 이용상황을 기준으로 지가변동률을 적용하며, 평가대상토지가 소재하는 시·군·구에 적정한 비교표준지가 없어서 인근 시·군·구에서 비교표준지를 선정하는 경우에는 법시행령 제37조제1항의 규정에 의하여 평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률을 적용하되 비교표준지의 공시기준일부터 가격시점까지의 평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률과 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률이 서로 1퍼센트 이상 차이가 있는 경우에는 이를 제16조제1항에서 규정한 기타요인으로 보정할 수 있다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 98.5.7, 2003.2.14>

⑤ 사업규모가 큰 공익사업시행지구 등안에 있는 토지에 관한 평가로서 평가대상토지가 도시지역안과 도시지역밖에 걸쳐 있거나 여러 용도지역 또는 이용상황의 토지가 혼재되어 있어 제1항의 규정에 의한 용도지역별 또는 이용상황별 지가변동률을 적용하는 것이 평가가격의 균형유지상 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 98.5.7, 2003.2.14>

⑥ 제1항 각 호의 단서 또는 제5항의 규정에 의하여 평가대상토지와 다른 용도지역 또는 이용상황의 지가변동률이나 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용하는 경우에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 98.5.7, 2003.2.14, 2007.2.14>

**제12조【지가변동률의 추정】** ① 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 기준으로 당해 월의 지가변동률을 추정한다. 다만, 당해 월의 지가변동추이로 보아 직전 월의 지가변동률로 추정하는 것이 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 최근 3월의 지가변동률을 기준으로 추정하거나 당해 월의 지가변동추이를 분석·검토한 후 지가변동률을 따로 추정할 수 있다. <개정 95.6.26, 98.5.7, 2007.2.14>

② 가격시점 당시에는 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하였으나 평가시점당시에 조사·발표된 경우에는 당해 월의 지가변동률을 적용한다. <개정 95.6.26, 98.5.7, 2007.2.14>

제13조【지가변동률의 산정】 ① 지가변동률의 산정은 가격시점 직전 월까지의 지가변동률 누계에 당해 월의 경과일수 상당의 지가변동률을 곱하는 방법으로 구하되 그 율은 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 넷째 자리 이하는 반올림한다. <개정 2007.2.14>

② 당해 월의 경과일수 상당의 지가변동률의 산정은 당해 월의 총일수를 기준으로 하고, 당해 월 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 지가변동률을 추정할 때에는 직전 월의 총일수를 기준으로 한다. <개정 98.5.7, 2007.2.14>

③ 지가변동률의 산정을 위한 경과일수는 당해 월의 초일과 가격시점해당일을 산입한 것으로 한다. <개정 2007.2.14>

제14조【생산자물가상승률의 적용】 ① 시점수정에 있어서 생산자물가상승률은 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에 한하여 적용할 수 있다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 새로이 조성 또는 매립된 토지에 관하여 평가하는 경우
2. 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우 <개정 2003.2.14>
3. 기타 특별한 사유가 있다고 인정되는 경우

② 제1항의 생산자물가상승률은 공시기준일과 가격시점 해당일의 각 직전 달의 생산자물가지수를 비교하여 산정한다. 다만, 가격시점 해당일이 그 달의 15일 이후이고, 평가시점 당시에 가격시점일이 속한 달의 생산자물가지수가 조사·발표된 경우에는 가격시점 해당일이 속하는 달의 지수로 비교한다. <신설 95.6.26, 개정 2003.2.14>

③ 수용재결 및 기타 이와 관련된 평가의 경우에는 생산자물가상승률을 시점수정자료로 활용하지 아니한 때에도 이를 지가변동률과 비교하여 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

제15조【지역요인 및 개별요인의 비교】 ① 인근지역에 적절한 비교표준지가 없어서 동일수급권 안의 유사지역에서 비교표준지를 선정한 경우에는 평가대상토지와 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 인근지역에서 비교표준지를 선정한 경우에는 지역요인이 같으므로 개별요인만을 비교한다. <개정 95.6.26, 2002.2.1>

② 지역요인 및 개별요인의 비교는 평가대상토지의 공법상 용도지역·지구·구역 및 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 다음과 같이 용도지대를 분류하고 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

1. 상업지대 : 고밀도상업지대·중밀도상업지대·저밀도상업지대
2. 주택지대 : 고급주택지대·보통주택지대·농어촌주택지대
3. 공업지대 : 전용공업지대·일반공업지대
4. 농경지대 : 전작농경지대·답작농경지대
5. 임야지대 : 도시근교임야지대·농촌임야지대·산간임야지대
6. 후보지지대 : 택지후보지지대·농경지후보지지대

③ 각 용도지대별 지역요인 및 개별요인의 비교항목(조건·항목·세항목)의 내용은 별표1 내지 별표7 에서 정하는 바에 따른다. <개정 98.2.17>

④ 지역요인 및 개별요인의 비교에 있어서 지역요인의 비교는 **비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 평가대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하고**, 개별요인의 비교는 비교표준지의 최유효이용과 평가대상토지의 최유효이용을 판정하여 비교하되 비교표준지는 공시기준일을 기준으로 하고, 평가대상토지는 가격시점 당시를 기준으로 한다. <신설 95.6.26, 개정 2007.2.14>

⑤ 지역요인 및 개별요인의 비교를 위한 **인근지역의 판단**은 토지의 용도적 관점에 있어서의 동질성을 기준으로 하되, 일반적으로 지형·지물 등 다음 각 호의 사항을 확인하여 인근지역의 범위를 정한다. <신설 98.2.17, 개정 2007.2.14>

1. 지반·지세·지질
2. 하천·수로·철도·공원·도로·광장·구릉 등
3. 토지의 이용상황
4. 공법상 용도지역·지구·구역 <개정 2003.2.14>
5. 역세권 통학권 및 통작권역

**제15조의2【격차율의 산정】** ① 비교표준지와 평가대상토지의 지역요인 및 개별요인의 비교를 위한 격차율은 별표1 내지 별표7에서 정한 용도지대별 비교항목(조건·항목·세항목)을 기준으로 지역요인과 개별요인별로 구분하여 따로 산정하되, 백분율로서 소수점 이하 첫째 자리까지 표시하고 둘째 자리에서 반올림한다. <개정 98.2.17>

1. 지역요인 및 개별요인별 격차율은 제2호의 규정에 의하여 산정된 각 “조건”단위의 격차율을 곱한 것으로 한다.
2. 각 “조건”단위의 격차율은 비교가 필요한 “항목·세항목”만을 추출하여 산정하되 각 “항목·세항목”단위의 우세·열세 등 격차율을 더한 것으로 한다.

② 지역요인 및 개별요인의 비교를 위한 격차율을 제1항의 규정에 의하여 “항목·세항목” 단위로 세분하여 산정하는 것이 곤란하거나 합리적이고 능률적인 평가를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 이를 “조건” 단위로 종합적으로 비교하여 산정하거나 부동산가격공시법 제21조제2항, 법 제70조제1항에서 규정한 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가격형성상의 주요인을 종합적으로 고려한 비교항목을 따로 설정하여 산정할 수 있다.<개정 2003.2.14, 2007.2.14>

③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 격차율의 산정은 개별필지별로 함을 원칙으로 하되 산정된 격차율의 내용은 평가서 원본에 기재하여 보존한다.

[본조신설 95.6.26]

**제16조【기타요인의 보정】** ① 토지에 관한 평가를 함에 있어서는 지가변동률·생산자물가상승률·지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 다음 각 호의 사항이 있을 때에는 이를 기타요인으로 보정하여야 한다. <개정 95.6.26, 2000.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>



1. 관계법령에 의한 토지의 사용·처분 등의 제한 또는 그 해제
2. 도시관리계획의 결정·변경 또는 도시계획사업의 시행. <개정 2003.2.14>
3. 공익사업의 시행이나 공공시설의 정비 <개정 2003.2.14>
4. 은행 등 금융기관의 이자율의 변동

**5. 기타 지가에 영향을 미치는 사항**

- ② 제1항 각 호에 해당하는 사항으로서 지역요인 또는 개별요인의 비교시에 반영된 것 또는 당해 공익사업과 직접 관련된 개발이익은 이를 기타요인으로 보정하여서는 아니된다. 다만, 비교표준지의 적용공시지가에 당해 공익사업과 직접 관련된 개발이익이 이미 반영되어 있어 이를 배제하는 절차로서 필요한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>
- ③ 제1항의 규정에 의하여 기타요인의 보정을 하는 경우에는 그 산출근거를 평가서에 기재하여야 한다. <신설 2007.2.14>

**제17조【보상선례의 참작】** ① 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 것으로서 평가대상토지와 유사한 이용상황의 토지에 대한 최근 2년 이내의 보상선례(당해 공익사업에 관한 것을 제외한다. 이하 같다)가 있을 때에는 그 보상선례의 평가기준 등을 참작할 수 있다. 다만, 그 보상선례가 평가의뢰자 또는 토지소유자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 참작할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14>

② 제1항의 규정에 의하여 보상선례를 참작할 경우에는 그 평가기준 등의 적정성을 검토하여야 하며, 제16조제1항제5호에 해당되는 사항으로 보고 이를 기타요인으로 보정한다. <신설 95.6.26, 개정 98.2.17>

**제18조【지목 및 면적사정】** ① 평가대상토지의 지목 및 면적사정은 평가의뢰자가 제시한 기준에 따르되 실지조사결과 제시목록의 내용과 현실적인 이용상황이 다른 것으로 인정되는 경우에는 평가의뢰자에게 그 내용을 조회한 후 제시목록을 다시 제출받아 평가함을 원칙으로 한다. 다만, 수정된 목록의 제시가 없는 때에는 당초 제시목록을 기준으로 평가하되, 비교란에 현실적인 이용상황을 기준으로 한 평가가격을 따로 기재한다. <개정 95.6.26, 2007.2.14>

② 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 경우로서 용도별로 면적을 구분하지 아니하고 평가의뢰된 경우에는 평가의뢰자로부터 용도별로 면적을 제시받아 평가함을 원칙으로 한다. 다만, 제22조 단서의 규정에 의하여 평가하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 개발제한구역안에 있는 토지와 도시지역안의 녹지지역에 있는 토지 기타 도시지역밖에 있는 토지로서 공부상 지목이 “대(공장용지 등 유사한 지목을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)” 가 아닌 토지가 현실적인 이용상황에 따라 “대”로 평가의뢰된 경우에 그 면적이 인근지역에 있는 “대”의 표준적인 획지면적을 현저히 초과 또는 미달하거나, 그 지상건축물의 용도·규모 및 부속 건축물의 상황과 관계법령에 의한 용도지역별 건폐율·용적률 상한 기타 공법상 제한사항 등으로 보아 그 제시면적이 현저히 과다 또는 과소한 것으로 인정되는 경우에는 그 사유를 명기하여 평가의뢰자에게 조회한 후 평가한다. 다만, 형질변경허가 관계서류 등 신빙성있는 자료가 있거나

주위환경의 사정 등으로 보아 “대”로 인정될 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2000.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

④ 삭제 <98.2.17>

**제19조【단가사정】** 평가가격의 단위면적당 가격(이하 “단가”라 한다)은 다음 산식에 의하여 산정된 가격이 평방미터당 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리까지 표시하고, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세자리까지 표시함을 원칙으로 하되 반올림한다. 다만, 평가의뢰자로부터 다른 요청이 있는 경우에는 그에 따른다. <개정 95.6.26>

$$\text{평가가격(단가)} = \text{표준지의 공시지가} \times \text{지가변동률(생산자물가상승률)} \\ \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{기타요인의 보정}$$

**제20조【일괄평가】** ① 두 필지 이상의 토지가 일단지를 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일괄평가함을 원칙으로 하되 이 때에는 평가서에 그 내용을 기재한다. 다만, 지목·용도지역 등을 달리하여 가치가 명확히 구분되거나 소유자 등이 달라 이를 필지별로 평가할 사유나 조건이 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2003.2.14>

② 제1항에서 “용도상 불가분의 관계에 있는 경우”라 함은 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호 불가분성이 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다. <신설 98.2.17>

③ 두 필지 이상 토지의 소유자가 서로 다른 경우에는 일단지로 보지 아니한다. 다만, 하나의 건축물(부속건축물을 포함한다)의 부지로 이용되고 있거나 건축 중에 있는 토지 등과 같이 사실상 공유관계가 성립되어 있는 경우에는 이를 일단지로 보고 일괄평가할 수 있다. <신설 98.2.17>

**제21조【부분평가】** 한 필지 토지의 일부만이 공익사업에 편입되는 경우에는 편입당시 토지전체의 상황을 기준으로 평가한다. 다만, 편입부분과 잔여부분의 가치가 다른 경우에는 편입부분의 가치를 기준으로 평가할 수 있다. <개정 2003.2.14>

**제22조【구분평가】** 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되는 경우에는 실제용도별로 구분하여 평가함을 원칙으로 한다. 다만, 평가의뢰자가 실제용도별로 면적을 구분하여 제시하지 아니한 경우에는 주된 용도의 가격으로 평가하고 다른 용도의 지목 및 단가를 토지평가조서의 비교란에 표시할 수 있으며, 다른 용도로 이용되는 부분이 주된 용도와 가치가 유사하거나 면적비율이 현저하게 낮아 주된 용도의 가격을 기준으로 거래되는 관행이 있는 경우에는 주된 용도의 가격을 기준으로 평가할 수 있다. 이 때에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 95.6.26>

### 제3장 공법상 제한을 받는 토지의 평가

제23조【공법상 제한의 구분】 ① “공법상 제한을 받는 토지”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 토지의 이용규제나 제한을 받는 토지를 말하며, 그 제한은 일반적인 계획제한과 개별적인 계획 제한으로 구분한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

② 다음 각 호의 1에 해당하는 공법상 제한은 제한 그 자체로 목적이 완성되고 구체적인 사업의 시행이 필요하지 아니한 일반적인 계획제한으로서 그 제한을 받는 상태를 기준으로 평가한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경 <개정 2003.2.14, 2007.2.14>
2. 「군사시설보호법」의 규정에 의한 군사시설보호구역의 지정 및 변경 <개정 2003.2.14, 2007.2.14>
3. 「수도법」의 규정에 의한 상수원보호구역의 지정 및 변경 <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>
4. 「자연공원법」의 규정에 의한 자연공원 및 공원보호구역의 지정 및 변경 <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>
5. 기타 관계법령의 규정에 의한 제1호 내지 제4호와 유사한 토지이용계획의 제한 <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

③ 다음 각 호의 1에 해당하는 공법상 제한은 그 제한이 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한이 당해 공익사업의 시행을 직접목적으로 하여 가하여진 경우에는 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 평가한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에서 정한 도시계획시설 및 제2조제11호에서 정한 도시계획사업에 관한 같은법 제30조제6항의 규정에 의한 도시관리계획의 결정고시 <개정 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>
2. 법 제4조에서 규정한 공익사업을 위한 사업인정고시 <개정 2003.2.14>
3. 기타 관계법령의 규정에 의한 공익사업의 계획 또는 시행의 공고 또는 고시 및 공익사업의 시행을 목적으로 한 사업구역·지구·단지 등의 지정고시 <개정 2003.2.14>

④ 제3항에서 “당해 공익사업의 시행을 직접목적으로 하여 가하여진 경우”에는 당초의 목적사업과 다른 목적의 공익사업에 취득·수용 또는 사용되는 경우를 포함한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

제24조【공원구역 등안 토지의 평가】 ① 「자연공원법」 제4조의 규정에 의한 자연공원으로 지정된 구역 및 제25조의 규정에 의한 공원보호구역안에 있는 토지에 대한 평가는 그 공원 등의 지정에 따른 제한과 같은법 제18조의 규정에 의한 공원구역의 용도지구 결정(같은법 시행령 제15조의 규정에 의하여 집단시설지구가 세분된 경우를 포함한다)에 따른 제한이 일반적인 계획제한으로서 그 제한을 받는 상태를 기준으로 한다. 다만, 같은법 시행령 제2조에서 규정한 공원

시설의 설치를 위한 공원사업시행계획의 결정고시 등에 따른 제한은 그 제한이 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 개별적인 계획제한으로서 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 평가한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 98.5.7, 2003.2.14, 2007.2.14>

② 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」의 규정에 의한 도시공원 및 녹지(도시지역 외의 지역에 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」을 준용하여 설치하는 공원 및 녹지를 포함한다, 이 조에서 같다)로 결정된 지역안에 있는 토지에 대한 평가는 그 도시공원 및 녹지의 결정이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에서 정한 도시계획시설의 설치를 목적으로 하는 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

**제25조【용도지역 사이에 있는 토지의 평가】** 양측 용도지역의 사이에 있는 토지가 용도지역이 지정되지 아니한 경우에 그 토지에 대한 평가는 그 위치·면적·이용상태 등을 고려하여 양측 용도지역의 평균적인 제한상태를 기준으로 한다. <개정 2003.2.14>

**제26조【둘 이상의 용도지역에 속한 토지의 평가】** 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지에 대한 평가는 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향을 고려하여 **면적비율에 의한 평균가격**으로 한다. 다만, 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없거나 관계법령의 규정에 의하여 주된 용도지역을 기준으로 이용할 수 있어 주된 용도지역의 가격으로 거래되는 관행이 있는 경우에는 주된 용도지역의 가격을 기준으로 할 수 있다. 이 때에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

**제27조【용도지역이 변경된 토지의 평가】** 용도지역이 변경된 토지에 대한 평가는 그 용도지역의 변경이 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하거나 당해 공익사업의 시행에 따른 절차로서 이루어진 경우에는 변경전 용도지역을 기준으로 하고, 당해 공익사업과 직접 관계없이 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역을 기준으로 한다. <개정 2003.2.14>

**제28조【도시계획시설도로에 접한 토지의 평가】** 당해 공익사업과 직접 관계없이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조의 규정에 의한 도시관리계획에 관한 지형도면(이하 "지형도면"이라 한다)이 고시된 도시계획시설도로에 접한 토지에 대한 평가는 그 계획도로의 폭·기능·개설시기 등과 대상토지의 위치·형상·이용상황·환경·용도지역 등을 고려한 가격으로 한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

**제29조【도시계획시설도로에 저촉된 토지의 평가】** 도시계획시설도로에 저촉된 토지에 대한 평가는 저촉되지 아니한 상태를 기준으로 한다. 다만, 당해 공익사업과 직접 관계없이 지형도면이 고시된 도시계획시설도로에 저촉된 부분과 저촉되지 아니한 부분이 함께 평가의뢰된 경우에는

저촉되지 아니한 부분에 대하여는 제28조의 규정을 준용할 수 있다. 이 때에는 면적비율에 의한 평균가격으로 단가사정하되 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 2003.2.14>

**제30조【정비구역안 토지의 평가】** ① 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정된 정비구역안의 토지에 대한 평가는 정비구역의 지정이 당해구역의 개발·정비를 위한 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

② 삭제 <2007.2.14>

③ 삭제 <2007.2.14>

**제31조【개발제한구역안 토지의 평가】** ① 개발제한구역안의 토지에 대한 평가는 개발제한구역의 지정이 일반적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.<개정 98.2.17, 2003.2.14>

② 개발제한구역 지정당시부터 공부상 지목이 “대”인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정당시부터 당해 토지의 소유자와 이축된 건축물의 소유자가 다른 경우에만한다)로서 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제24조의 규정에 의한 개발제한구역건축물관리대장에 등재된 건축물(이하 이 조에서 “건축물”이라 한다)이 없는 토지(이하 이 조에서 “건축물이 없는 토지”라 한다)에 대한 평가는 다음과 같이 한다. 다만, 당해 토지가 같은법 제17조제3항의 규정에 의한 매수대상 토지인 경우에는 이 조 제5항의 규정에 따른다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2000.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 토지의 형질변경허가 절차 등의 이행을 필요로 하지 아니하는 나지상태의 토지는 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다. 다만, 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 하거나, 동일수급권안의 유사지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가할 수 있다. <신설 2002.2.1, 개정 2003.2.14>

2. 농경지 등 다른 용도로 이용되고 있어 토지의 형질변경절차 등의 이행을 필요로 하는 토지는 제1호의 기준에 의한 평가가격에 형질변경 등 대지조성에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격으로 평가한다. 다만, 주위환경이나 당해 토지의 상황 등에 비추어 “대”로 이용되는 것이 사실상 곤란하다고 인정되는 경우에는 현재의 이용상황을 기준으로 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 현재의 이용상황과 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한다. <신설 2002.2.1, 개정 2003.2.14>

③ 개발제한구역안에 있는 건축물이 있는 토지에 대한 평가는 인근지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 하고, 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 하거나 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다. 다만, 대상 토지의 면적이 제18조제3항에서 규정한 면적기준을 현저히 초과하는 경우에는 그 초과부분에 대하여는 제2항의 규정을 준용할 수 있다. <개정 2002.2.1>

④ 제2항제1호 단서의 규정에 의하여 건축물이 없는 토지를 인근지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하거나, 제3항 단서의 규정에 의하여 건축물이 있는 토지를 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 개발제한구역안에서의 건축물의 규모·높이·건폐율·용적률·용도변경 등의 제한과 토지의 분할 및 형질변경 등의 제한 기타 인근지역의 유통·공급시설(수도·전기·가스공급설비·통신시설·공동구 등) 등 기반시설(도시계획시설)의 미비 등에 따른 건축물이 있는 토지와 건축물이 없는 토지의 가격격차율 수준을 조사하고 이를 개별요인의 비교시에 고려하여야 한다. 다만, 주위환경이나 당해 토지의 상황 등에 비추어 인근지역의 건축물이 있는 토지와 건축물이 없는 토지의 가격격차율 수준이 서로 차이가 없다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 98.2.17, 2000.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14>

⑤ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제17조제3항의 규정에 의한 매수대상토지에 대한 평가는 같은법 시행령 제30조의 규정에 의하되 다음 각 호의 기준에 따른다. <신설 2002.2.1, 개정 2007.2.14>

1. 매수청구일 당시에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중 매수청구일에 가장 근접한 시점의 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가 상승률 기타 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려한 적정가격으로 평가한다. <신설 2002.2.1, 개정 2003.2.14>
2. 이용상황의 판단은 개발제한구역의 지정으로 당해 토지의 효용이 현저히 감소되기 전 또는 사용·수익이 사실상 불가능하게 되기 전의 토지의 상황(이하 이 조에서 “종전토지의 상황”이라 한다)을 기준으로 하되, 평가의뢰자가 제시한 기준에 따른다. 다만, 그 제시가 없는 때에는 개발제한구역 지정 이전의 공부상 지목을 기준으로 한다. <신설 2002.2.1>
3. 비교표준지의 선정은 인근지역에 있는 종전토지의 상황과 유사한 이용상황의 공시지가 표준지로 하되, 공부상 지목이 “대”인 토지(평가의뢰자가 개발제한구역 지정 이전의 실제용도를 “대”로 본 다른 지목의 토지를 포함한다)는 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지로서 실제용도가 “대”인 공시지가 표준지를 선정한다. <신설 2002.2.1>

제31조의2 【개발제한구역의 우선해제대상지역안 토지의 평가】 ① 개발제한구역안에 있는 토지가 「집단취락등의개발제한구역해제를위한도시계획변경(안) 수립지침(이하 이 조에서 “우선해제지침”이라 한다)에 의한 조정대상에 해당되는 지역(이하 “우선해제대상지역”이라 한다) 중 집단취락·경계선관통취락·산업단지·개발제한구역 지정의 고유목적 외의 특수한 목적이 소멸된 지역·기타 개발제한구역의 지정 이후에 개발제한구역안에서 공익사업의 시행 등으로 인한 소규모 단절토지에 해당되는 경우로서 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 개발제한구역의 우선해제가 예정된 것에 따른 정상적인 지가의 상승요인을 고려하여 평가하되, 개발제한구역이 해제된 것에 준한 가격으로 평가가격을 결정할 수 있다. 이 경우에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 2007.2.14>

1. 서울특별시·광역시·시장 또는 군수(이하 이 조에서 “시장등”이라 한다)가 우선해제지침에서 정하는 절차에 따라 도시관리계획안(이하 이 조에서 “도시관리계획안”이라 한다)의 주요 내용을 공고한 경우 <개정 2007.2.14>
  2. 우선해제지침에서 정하는 절차에 따라 도시관리계획안의 주요내용이 수립되었으나 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 개발제한구역이 해제됨으로 인하여 그 주요내용이 공고되지 아니한 경우 <개정 2007.2.14>
  3. 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 개발제한구역이 해제되지 아니하였을 경우에 시장등이 우선해제지침에서 정하는 절차에 따라 도시관리계획안의 주요내용을 수립·공고하였을 것으로 예상되는 경우로서 시장등이 그 내용을 확인하는 경우 <개정 2007.2.14>
- ② 제1항의 규정에 의하여 평가하는 경우에 있어서 우선해제지침에서 정하는 기준에 따라 개발제한구역의 해제에 따른 동시조치사항으로 용도지역·지구의 변경지정이 이루어졌을 것으로 예상되는 경우로서 시장등이 그 내용을 확인하는 경우에는 이를 고려한 가격으로 평가할 수 있다. <개정 2007.2.14>
- ③ 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 평가함에 있어서 적용공시지가 표준지의 선정은 평가대상토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 것으로서 우선해제대상지역안에 있는 표준지로 함을 원칙으로 하되, 개발제한구역의 해제가 예정된 것 등에 따른 정상적인 지가상승요인은 제16조의 규정에 의한 기타요인으로 보정한다. 다만, 그 상승요인이 적용공시지가 표준지의 가격에 이미 반영되어 있거나, 적용공시지가 표준지가 개발제한구역이 해제된 상태로 공시된 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2007.2.14>
- ④ 제1항 본문에서 적시한 우선해제대상지역외의 토지가 국민임대주택단지조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업의 부지로서 우선해제대상지역으로 된 경우에 있어서 당해 토지가 「광역시계획수립지침」의 “제3장제5절 3-5-2. 조정가능지역의 설정”에서 정하는 조정가능지역에 해당되는 것으로 인정되는 경우에는 개발제한구역의 해제가능성에 따른 정상적인 지가의 상승요인을 고려하여 평가할 수 있다. 다만, 사업시행자가 시장등으로부터 당해 토지가 위 조정가능지역의 ⑤(국가정책사업 및 지역현안사업에 필요한 지역)에 해당하는 것으로 확인받아 평가의뢰하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2007.2.14>

[본조신설 2003.2.14]

## 제4장 특수토지에 대한 평가

제32조【미불용지의 평가】 ① 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 “미불용지”라 한다)에 대한 평가는 법시행규칙 제25조의 규정에 의하여, 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다. 다만, 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 공부상 지목과 유사한 인근토지의 이용상황 등을 참작하여 평가한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

② 제1항에서 “종전의 공공사업에 편입될 당시의 이용상황”을 상정함에 있어서는 편입당시의 지목·실제용도·지형·지세·면적 등의 개별요인을 고려하여야 하며, 가격시점은 계약체결당시를 기준으로 하고 공법상 제한이나 주위환경 기타 공공시설 등과의 접근성 등은 종전의 공익사업 (그 미불용지가 새로운 공익사업에 편입되는 경우에는 그 사업을 포함한다) 의 시행을 직접 목적으로 하거나 당해 공익사업의 시행에 따른 절차 등으로 인하여 변경 또는 변동이 된 경우를 제외하고는 가격시점 당시를 기준으로 한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14>

③ 미불용지를 평가함에 있어서 비교표준지로 선정된 표준지의 공시지가에 당해 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 포함되어 있는 경우에는 그 개발이익을 배제한 가격으로 평가한다. <개정 2003.2.14>

④ 주위환경변동이나 형질변경 등으로 인하여 평가대상토지의 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황과 유사한 이용상황의 공시지가 표준지가 인근지역에 없어서 제9조제5항의 규정에 의하여 인근지역의 표준적인 이용상황의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정한 경우에는 그 형질변경 등에 소요되는 비용(환지방식에 의한 사업시행지구안에 있는 경우에는 환지비용) 등을 고려하여야 한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

⑤ 현황이 도로인 토지로서 그 토지가 미불용지 또는 사도 등으로 구분하지 아니하고 평가의뢰된 경우에는 평가의뢰자에게 의견을 조회한 후 그 제시의견에 따라 평가한다. 다만, 의견제시가 없는 때에는 객관적인 판단기준에 따라 평가하고 평가서에 그 내용을 기재한다.

**제33조【무허가건축물등 부지의 평가】** ① 평가의뢰자가 공익사업을 목적으로 취득·수용 또는 사용되는 토지 위에 있는 건축물이 건축법 등 관계법령의 규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물 (이하 “무허가건축물등”이라 한다)인 것을 명시하여 평가의뢰한 경우에 그 무허가건축물등의 부지에 대한 평가는 법시행규칙 제24조의 규정에 의하되, 당해 토지에 무허가건축물등이 건축될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다. 다만, 1989. 1. 24 개정 종전의 공특법시행규칙(건설부령 제444호) 시행 당시의 무허가건축물등의 부지에 대한 평가는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

② 제1항 단서의 규정은 「건축법」 제15조의 규정에 의한 가설건축물 기타 이와 유사한 건축물이 있는 토지의 경우에는 적용하지 아니하며, 무허가건축물등의 건축시점이 분명하지 아니한 경우에는 평가의뢰자가 제시한 기준에 따른다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

③ 제1항 단서의 규정에 의하여 무허가건축물등의 부지를 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 평가하는 경우에 있어서 그 토지가 「농지법」 제40조의 규정에 의한 농지보전부담금의 부과대상이 되는 경우에는 이를 개별요인의 비교시에 고려하여 평가한다. <신설 98.5.7, 개정 2000.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

**제34조【불법형질변경토지의 평가】** ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고



를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 “불법형질변경토지”라 한다)에 대한 평가는 법시행규칙 제24조의 규정에 의하되, 그 토지의 형질변경이 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다. 다만, 1995. 1. 7 개정 종전의 공특법시행규칙(건설교통부령 제3호) 시행 당시에 공익사업시행지구(공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시된 지역을 말한다. 이하 같다)안에 있는 토지에 대한 평가는 불법형질변경 여부에 불구하고 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

② 제1항 단서의 규정은 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 적용하지 아니하며, 형질변경이 된 시점이 분명하지 아니하거나 불법형질변경 여부 등의 판단이 사실상 곤란한 경우에는 평가의뢰자가 제시한 기준에 따른다. <개정 2007.2.14>

1. 당해 토지의 형질변경이 된 상태가 일시적인 이용상황으로 인정되는 경우
2. 당해 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행을 목적으로 한 사업구역·지구·단지 등이 관계법령의 규정에 의하여 지정·고시된 이후에 당해 법령에서 금지된 형질변경을 하거나 허가를 받아야 할 것을 허가없이 형질변경한 경우 <개정 2003.2.14>

③ 제1항 단서의 규정에 의하여 불법형질변경토지를 현실적인 이용상황을 기준으로 평가하는 경우에 있어서 그 현실적인 이용상황이 건축물이 없는 나지상태의 토지(농경지로 된 토지를 제외한다)인 경우에는 공부상 지목을 기준으로 하되, 토지의 형질변경으로 성토 등이 된 상황을 고려하여 평가한다. <신설 98.2.17, 개정 2003.2.14>

④ 공부상 지목이 임야인 토지를 사업시행자가 관계도서 및 실지조사에 의한 지형·지세·이용상황 등을 조사·확인한 후 「농지법」 제2조 및 같은법 시행령 제2조의 규정에 의한 농지로 판단하여 평가의뢰하는 경우에는 제1항 내지 제3항의 규정에 불구하고 이를 농지로 보고 평가할 수 있다. 다만, 개발제한구역안의 임야로서 영농을 위한 토지의 형질변경 등이 허가없이 이루어진 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2007.2.14>

⑤ 불법형질변경토지가 쓰레기·연소재·오나·폐유·폐산·폐알칼리 등 폐기물(이하 “쓰레기등”이라 한다)로 매립이 되어 「폐기물관리법」 제45조 및 「토양환경보전법」 제15조의 규정에 의한 필요한 조치명령 등이 있거나 예상되는 경우로서 사업시행자로부터 그 쓰레기등이 당해 토지의 이용을 저해하는 정도를 고려하는 조건으로 평가의뢰된 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다. 이 경우에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <신설 2007.2.14>

1. 쓰레기등의 매립으로 인한 토지이용의 저해정도가 경미한 것으로 사업시행자가 인정하는 경우에는 가격시점 당시 인근지역에 있는 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되, 그 저해정도를 개별요인 비교시에 고려한 가격으로 평가한다. <신설 2007.2.14>
2. 쓰레기등의 매립으로 인한 토지이용의 저해정도가 심한 것으로 사업시행자가 인정하는 경우에는 사업시행자의 승인을 얻은 후 전문기관의 자문 또는 용역을 거쳐 평가하되, 쓰레기등이 매립될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한 금액을 평가서의 평가금액란에 기재하고, 필요한 조치등에 소요되는 비용 상당액은 따로 비교란에 기재한다. <신설 2007.2.14>

[전문개정 95.6.26]

제35조【사도부지의 평가】 ① 「사도법」의 규정에 의한 사도(이하 “사도”라 한다)의 부지에 대한 평가는 법시행규칙 제26조제1항제1호의 규정에 의하되, 인근토지에 대한 평가가격의 5분의1 이내로 한다. <개정 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

② 제1항에서 “인근토지”라 함은 그 사도부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

[전문개정 95.6.26]

제35조의2【사실상의 사도부지의 평가】 ① 제35조의 규정에 의한 사도 외의 도로로서 사도와 유사한 용도적 기능을 갖는 다음 각 호의 1에 해당되는 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 도시관리계획에 의하여 도로로 결정된 이후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다. 이하 “사실상의 사도”라 한다)의 부지에 대한 평가는 법시행규칙 제26조 제1항제2호의 규정에 의하되, 인근토지에 대한 평가가격의 3분의 1 이내로 한다. <개정 2007.2.14>

1. 도로개설 당시의 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
3. 「건축법」 제35조의 규정에 의하여 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로 <개정 2007.2.14>
4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

② 다음 각 호의 1에 해당되는 것은 이 조에서 규정한 사실상의 사도로 보지 아니한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항 등 관계법령의 규정에 의한 토지의 개발행위 허가 등을 받지 아니하고 지적공부상으로만 택지부분과 도로부분(지목이 변경되지 아니한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 으로 구분된 경우에 있어서 그 택지부분을 일반거래관행에 따라 대지예정지로 보고 개별필지별로 평가하는 때에는 그 도로부분에 대한 평가는 제1항의 규정을 준용한다. <개정 2007.2.14>

1. 지적공부상으로 도로로 구분되어 있으나 가격시점 현재 도로로 이용되고 있지 아니하거나 사실상 용도폐지된 상태에 있는 것
2. 지적공부상으로 도로로 구분되어 있지 아니한 상태에서 가격시점 현재 사실상 통행에 이용되고 있으나 소유자의 의사에 의하여 법률적·사실적으로 통행을 제한 할 수 있는 것

③ 제1항에서 “인근토지”라 함은 그 사실상의 사도부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다.

[본조신설 2003.2.14]

제36조【공도등 부지의 평가】 ① 「도로법」 제2조의 규정에 의한 도로, 「도로법 시행령」 제10조의 규정에 의한 준용도로, 도시계획사업에 의하여 설치된 도로 기타 「농어촌도로정비법」 제2조의 규정에 의한 농어촌도로(이하 “공도”라 한다)의 부지에 대한 평가는 법시행규칙 제26조제1항제3호의 규정에 의하되, 그 공도의 부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역

에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다. 이 경우에 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가에 당해 도로의 개설로 인한 개발이익이 포함되어 있는 경우에는 이를 배제한 가격으로 평가한다. 다만, 그 공도의 부지가 미불용지인 경우에는 제32조의 규정에 의한다. <개정 98.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

② 제2항의 규정에 의하여 공도의 부지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 당해 도로의 위치·면적·형상·지세, 도로의 폭·구조·기능·계통 및 연속성, 편입당시의 지목 및 이용상황, 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한, 인근토지의 이용상황, 기타 가격형성에 영향을 미치는 제요인을 고려하여 평가하되, 다음 각 호와 같이 평가가격을 결정할 수 있다. 이 경우 공작물 등 도로시설물의 가격은 그 공도부지의 평가가격에 포함하지 아니하며, 당해 토지가 도로부지인 것에 따른 용도적 제한은 고려하지 아니한다. <신설 98.2.17 개정 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지 또는 임야지인 경우에는 그 표준적인 이용상황의 토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도로의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액과 위치조건 등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황의 토지가 경지정리사업지구안에 있는 전·답 등 농경지인 경우에는 도로의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액은 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>

2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 및 이와 유사한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황의 토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도로율(환지 비율)과 위치조건을 고려한 가격수준으로 결정한다. 이 경우 도로의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액은 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>

③ 도시계획시설도로로 결정된 이후에 당해 도시계획시설사업이 시행되지 아니한 상태에서 사실상 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 토지(이를 “예정공도”라 한다)에 대한 평가는 제32조의 규정을 준용한다. <신설 98.2.17, 개정 2002.2.1, 2003.2.14>

④ 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 이후에 도시관리계획에 의한 도로로 결정되어 기반시설(도시계획시설)인 도로(이하 “도시계획시설도로”라 한다)로 변경된 경우 그 도로부지에 대한 평가는 제1항의 규정에 불구하고 제35조의2의 규정을 준용한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

⑤ 토지소유자가 토지의 형질변경 허가 등을 받아 대지 또는 공장용지 등을 조성시에 도시계획시설도로에 맞추어 도로를 개설한 경우에 있어서 그 도시계획시설도로의 폭·기능·연속성 기타 당해 토지 및 주위토지의 상황 등에 비추어 그 도시계획시설도로의 결정이 없었을 경우에도 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여는 유사한 규모·기능 등의 도로를 개설할 것으로 일반적으로 예상되고 그 도로부분의 가치가 조성된 대지 또는 공장용지 등에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 그 도시계획시설도로를 사실상의 사도로 보고 제35조의2의 규정을 준용할 수 있다. 이 때에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

⑥ 제2항에서 “인근토지”라 함은 그 공도부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는

인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

[전문개정 95.6.26]

**제37조【기타 도로부지의 평가】** ① 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 종전의 「농촌근대화촉진법」의 규정에 의한 농지개발사업, 구 「농어촌발전 특별조치법」에 의한 정주생활권개발사업, 「농어촌정비법」의 규정에 의한 농어촌정비사업 등 관계법령의 규정에 의한 공익사업의 시행으로 설치된 도로(제36조제1항에서 규정한 도로로 지정된 것을 제외한다)의 부지에 대한 평가는 제36조의 규정을 준용한다. 다만, 그 도로가 택지 등 조성사업이나 환지방식 등에 의하여 설치된 것으로서 그 도로의 폭·구조·기능·연속성 기타 인근토지의 상황과 당해 공익사업의 성격이나 규모 등에 비추어 대지 또는 공장용지 등의 조성시에는 유사한 기능·규모 등의 도로를 개설할 것으로 일반적으로 예상되고 그 도로부지의 가치가 조성된 대지 또는 공장용지 등에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우에는 제35조의2의 규정을 준용할 수 있다. 이 때에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 2002.2.1, 2003.2.14, 2007.2.14>

② 마을간 또는 공동 등과의 접속을 위하여 새마을사업에 의하여 설치되었거나 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 사실상의 사도 등이 새마을사업에 의하여 확장 또는 노선변경이 된 경우에 그 개설 또는 확장 등이 된 도로부문에 대한 평가는 제32조의 규정을 준용한다. <개정 2003.2.14>

③ 불특정다수인의 통행에 이용되고 있는 사실상의 사도 등이 지역주민의 공동사업 또는 자조사업 등에 의하여 확장되었거나 노선변경이 된 것으로 인정되는 경우에 그 도로의 확장부분 또는 노선변경 부분은 이를 제2항에서 규정한 새마을사업에 의하여 설치된 것으로 볼 수 있으며, 이 경우에 그 도로의 확장부분 또는 노선변경부분에 대한 평가는 제32조의 규정을 준용한다. <신설 2003.2.14>

④ 제1항에서 “인근토지”라 함은 그 도로의 부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

[전문개정 95.6.26]

**제37조의2【도수로 부지의 평가】** ① 관행용수권과 관련하여 용수·배수를 목적으로 설치된 것으로서 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물(개설 당시의 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 것을 제외한다. 이하 이 조에서 “도수로”라 한다)의 부지에 대한 평가는 법시행규칙 제26조제3항 단서의 규정에 의하되, 그 도수로의 부지가 도수로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다. 다만, 그 도수로의 부지가 미불용지인 경우에는 제 32조의 규정에 의한다. <개정 2000.2.17, 2003.2.14>

② 제1항의 규정에 의하여 도수로의 부지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 당해 도수로의 위치·면적·형상·지세, 도수로의 폭·구조·기능·계통 및 연속성, 편입당시의 지목 및 이용상황, 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한, 인근토지의 이용상황, 기타 가격형성에 영향을 미치는 제요인 을 고려하여 평가하되, 다음 각 호와 같이 평가가격을 결정할 수 있다. 다만, 공작물 등 도수로 시설물의 가격은 도수로부지의 평가가격에 포함하지 아니하며, 당해 토지가 도수로부지인 것에 따른 용도적 제한은 고려하지 아니한다. <개정 2000.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지 경우에는 그 표준적인 이용상황의 토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도수로의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액과 위치조건을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황의 토지가 경지정리사업지구안에 있는 전·답 등 농경지인 경우에는 도수로의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액은 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>

2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 및 이와 유사한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황의 토지와 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도로율(환지비율)과 위치조건을 고려한 가격수준으로 결정한다. 이 경우 도수로의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액은 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>

③ 도수로로서의 기능이 사실상 상실되었거나 용도폐지된 도수로부지의 경우에는 그 도수로부지의 다른 용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격수준으로 결정할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환 가능한 용도와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다. <신설 2007.2.14>

④ 종전의 「농촌근대화촉진법」의 규정에 의한 농지개량사업, 「농어촌정비법」의 규정에 의한 농어촌정비사업 등 관계법령의 규정에 의한 공익사업의 시행으로 설치된 도수로의 부지에 대한 평가는 제1항 및 제2항의 규정에 의한다. 다만, 그 도수로가 환지방식 등에 의하여 설치된 것으로서 그 도수로의 폭·기능·규모·연속성 기타 인근토지의 상황 등에 비추어 농경지 등 조성시에는 유사한 기능·규모 등의 도수로를 개설할 것으로 일반적으로 예상되고 그 도수로부지의 가치가 조성된 농경지 등에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우에는 제38조의 규정을 준용할 수 있다. 이 때에는 평가서에 그 내용을 기재한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

⑤ 수도용지의 평가시에는 제1항 내지 제3항의 규정을 준용할 수 있다. <신설 98.5.7, 개정 2003.2.14>

⑥ 제2항에서 “인근토지”라 함은 그 도수로부지가 도수로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다. <신설 2003.2.14>  
[본조신설 98.2.17]

**제38조【구거부지의 평가】** ① 구거의 부지(제37조의2에서 규정한 도수로의 부지를 제외한다. 이하 같다)에 대한 평가는 법시행규칙 제26조제3항 본문의 규정에 의하되, 인근토지에 대한 평가가격의 3분의1 이내로 한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

② 제1항에서 “인근토지”라 함은 그 구거의 부지가 구거로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

③ 제35조의2제2항제1호 및 제2호의 규정은 이 조에서 준용한다. <개정 2003.2.14>  
[전문개정 95.6.26]

제39조【국유로 된 하천구역안 토지의 평가<개정 2008.2.12>】 ① 「하천구역편입토지 보상에 관한 특별조치법」(법률 제06772호, 2002.12.11 이하 이 조에서 “특별조치법”이라 한다) 제2조 각 호에 해당되는 토지에 대한 평가는 평가당시의 가격을 기준으로 하되 편입당시의 지목 및 이용상황, 당해 토지에 대한 공법상 제한, 현실의 이용상황 및 유사한 인근토지에 대한 적정가격 등을 고려하여 평가하며, 다음 각 호에서 정하는 기준에 따른다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2000.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 편입당시의 지목 및 이용상황의 판단은 하천관리청이 제시한 내용에 따르되, 하천구역(법률 제8338호 「하천법」으로 전부 개정되기 전 「하천법」제2조에서 정의하고 있는 하천구역을 말한다. 이하 본조에서는 같다)으로 된 시점 당시를 기준으로 하며, 하천구역으로 된 시점 당시의 당해 토지에 대한 공부상 지목과 실제이용상황이 다른 경우에는 실제이용상황을 기준으로 한다. 다만, 하천관리청의 하천공사로 인하여 하천구역으로 된 경우에는 그 하천공사 시행 직전의 이용상황을 기준으로 한다. <개정 2007.2.14, 2008.2.12>
2. 하천구역으로 된 시점 당시의 이용상황의 판단을 위한 편입시점의 확인은 하천관리청이 제시한 기준에 따르되, 법률 제2292호 「하천법」시행일(1971.7.19)전에는 당시의 「하천법」 제2조제1항제2호가목 및 다목에 해당되는 시점이 아니고 당시의 「하천법」의 규정에 의하여 하천구역으로 공고된 시점을 편입시점으로 보며, 하천구역으로 공고 되지 아니하였거나 공고시점이 불분명한 경우에는 법률 제2292호 「하천법」시행일 (1971.7.19)을 편입시점으로 본다. <개정 2007.2.14>
3. 당해 토지에 대한 공법상 제한의 확인은 가격시점 당시를 기준으로 한다. 다만, 하천관리청의 하천공사에 의하여 하천구역으로 된 경우로서 그 하천공사의 시행을 직접목적으로 하거나 하천공사의 시행에 따른 절차로서 용도지역이 변경된 경우에는 그 변경전 용도지역을 기준으로 하되, 당해 토지가 하천구역으로 된 것에 따른 「하천법」의 규정에 의한 공법상 제한은 하천의 정비·보전 등을 직접 목적으로 한 것으로 볼 수 있을 것이므로 이를 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>
4. 현실의 이용상황은 가격시점 당시의 실제 이용상황을 말하는 것으로서 원칙적으로 고려하지 아니하나, 편입당시의 이용상황을 알 수 없거나 하천관리청으로부터 편입당시의 이용상황의 제시가 없는 경우에 편입당시의 이용상황을 확인하는데 있어서 기초자료로 활용한다.
5. 유사한 인근토지에 대한 적정가격은 하천구역으로 된 당시의 이용상황 (하천관리청의 하천공사로 인하여 하천구역으로 된 토지의 경우에는 공사시행 직전의 이용상황을 말한다) 과 유사한 것으로서 보상대상토지의 인근지역에 있는 토지에 대한 표준지 공시지가를 기준으로 한 평가가격을 말하며, 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 유사한 이용상황의 표준지 공

시지가가 없을 경우에는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 하여 구한다.

② 특별조치법 제2조의 규정에 의한 보상대상토지에 대한 편입당시의 지목 및 이용상황(하천관리청의 하천공사로 인하여 하천구역으로 된 경우에는 하천공사 직전의 이용상황) 또는 유사한 인근토지의 적정가격을 알 수 없거나, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에 있어서 그 용도가 다른 것에 따른 개별요인의 비교 등이 사실상 곤란한 경우 등에는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 다음에서 정하는 기준에 따라 평가할 수 있다. 다만, 하천구역으로 된 이후에 하천관리청의 하천공사나 하천점용허가로 인하여 현상변경이 이루어져 가격시점 당시의 현실적인 이용상황이 하천구역으로 된 당시보다 현저히 좋아졌거나 나빠진 것으로 인정되는 경우에는 이용상황의 판단이나 일정비율을 적용함에 있어서 이를 고려할 수 있으며, 보상대상토지가 도시지역안에 있는 경우로서 인근토지가 순수농경지로 인정되는 경우에는 도시지역밖의 일정비율을 적용할 수 있다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14>

이용상황별		구분	
		일 정 비 율	
		도시지역안	도시지역밖
농경지 ( 전, 답 등)		인근토지에 대한 적정가격의 2분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 10분의 7이내
제 방	제외지측과 접한부분이 농경지인 경우	인근토지에 대한 적정가격의 2분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 10분의 7이내
	제외지측과 접한부분이 농경지가 아닌 경우	인근토지에 대한 적정가격의 4분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 3분의 1이내
고수부지		인근토지에 대한 적정가격의 4분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 3분의 1이내
모래밭·개펄		인근토지에 대한 적정가격의 7분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 5분의 1이내
물이 계속 흐르는 토지		인근토지에 대한 적정가격의 10분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 7분의 1이내

③ 제1항 및 제2항에서 “인근토지”라 함은 당해 토지가 하천구역으로 되지 아니하였을 경우에 예상되는 하천구역 밖 주변지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 용도지역이 같은 토지를 말한다. 다만, 보상대상토지가 도시지역안에 있는 경우로서 하천구역 밖 주변지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지가 용도지역을 달리하거나 용도지역이 같은 경우에도 주위환경 사정 등에 비추어 인근지역으로 볼 수 없는 경우에는 동일수계권역 등 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지를 인근토지로 본다. 이 때에는 인근토지의 적정가격 결정시에 지역요인의 비교를 통하여 지역격차를 고려하여야 한다. <개정 95.6.26, 98.5.7, 2003.2.14>

- ④ 삭제 <2008.2.12>
- ⑤ 삭제 <2008.2.12>
- ⑥ 삭제 <2008.2.12>
- ⑦ 삭제 <2008.2.12>
- ⑧ 삭제 <2008.2.12>

제39조의2【새로이 하천구역에 편입되는 토지의 평가】 하천의 신설, 그 밖의 하천공사로 새로이 하천구역(지방하천의 하천구역을 포함한다)에 편입되는 토지에 대한 평가는 법시행규칙 제22조의 규정에 의하되, 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 하며, 하천구역으로 된 것에 따른 「하천법」의 규정에 의한 공법상 제한은 이를 고려하지 아니한다. 다만, 하천관리청의 하천공사로 인하여 현상변경이 이루어진 경우에는 그 하천공사 시행 직전의 이용상황을 기준으로 평가하되 이 경우에는 제32조의 규정을 준용하며, 평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에 있어서 그 용도가 다른 것에 따른 개별요인의 비교 등이 사실상 곤란한 경우 등에는 제39조제2항 및 제3항의 규정을 준용할 수 있다.

[본조신설 2008.2.12]

제39조의3【하천구역내 매수청구 대상 토지의 평가】 하천법 제10조의 규정에 의하여 새로이 하천구역(지방하천의 하천구역을 제외한다)으로 결정 또는 변경된 토지중 하천법 제79조에 의한 매수청구 대상 토지의 평가는 제39조의 규정을 준용하여 평가한다.

[본조신설 2008.2.12]

제39조의4【소하천구역등안 토지의 평가】 ① 「소하천정비법」에 의한 소하천구역안에 있는 토지에 대한 평가는 제39조의2의 규정을 준용한다. <개정 2007.2.14, 2008.2.12>

② 「하천법」의 규정에 의한 하천이나 「소하천정비법」의 규정에 의한 소하천 외의 것으로서 자연의 유수 등이 있는 기타 소규모하천(이하 이 조에서 “기타하천”이라 한다)의 부지에 대한 평가는 제39조의2의 규정을 준용한다. 다만, 하천으로서의 기능이 사실상 상실되거나 용도폐지된 기타하천의 부지에 대한 평가의 경우에는 그 하천부지의 다른 용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격으로 평가할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환가능한 용도와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가할 수 있다. <개정 2007.2.14, 2008.2.12>

③ 지적공부상 지목이 하천으로 되어있으나 그 규모·기능 등이 구거와 사실상 유사한 것은 제38조의 규정을 준용할 수 있다.

④ 제39조제2항 및 제3항의 규정은 이 조의 규정에 의한 소하천구역안에 있는 토지 및 기타 소규모 하천의 부지에 대한 평가시에 이를 준용할 수 있다.

[본조신설 2003.2.14]



제40조【저수지부지등의 평가】 ① 「농어촌정비법」의 규정에 의한 농업생산기반시설인 저수지 (제방 기타 부대시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 부지에 대한 평가는 법시행규칙 제22 조의 규정에 의하되, 평가대상토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 인근지역에 없을 경우에는 그 저수지부지가 저수지로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 몽리답 등 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가할 수 있다. 다만, 그 저수지 부지가 미불용지인 경우에는 제32조의 규정에 의한다. <개정 95.6.26, 98.5.7, 2003.2.14, 2007.2.14>

② 제1항 후단의 규정에 의하여 저수지부지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 당해 저수지의 위치·면적·형상·지세, 저수지의 규모·기능·유용성, 편입당시의 지목 및 이용상황, 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한, 몽리답 등 인근토지의 이용상황, 기타 가격형성에 영향을 미치는 제요인을 고려하여 평가하되, 다음 각 호와 같이 평가가격을 결정할 수 있다. 다만, 공작물 등 저수지시설물의 가격은 저수지부지의 평가가격에 포함하지 아니한다. <개정 95.6.26, 98.2.17, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지 또는 임야지인 경우에는 그 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 저수지의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액과 위치조건을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황의 토지가 경지정리사업지구안에 있는 전·답 등 농경지인 경우에는 저수지의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액은 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>

2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 및 이와 유사한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도로율(환지비율)과 위치조건을 고려한 가격수준으로 결정한다. 이 경우 저수지의 지반조성 등에 통상 소요되는 비용상당액은 고려하지 아니한다. <개정 2007.2.14>

③ 저수지부지의 일부만이 공익사업에 편입되는 경우에는 편입부분의 가치를 기준으로 평가할 수 있으며, 농업생산기반시설로서의 기능이 사실상 상실되거나 용도폐지된 저수지부지에 대한 평가의 경우에는 그 저수지부지의 다른 용도로의 전환 가능성, 전환 후의 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용상당액 등을 고려한 가격으로 평가할 수 있다. 이 경우 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환가능한 용도와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다. <신설 2007.2.14>

④ 농업기반시설이 아닌 것으로서 소류지, 호수, 연못 등 (이하 이 조에서 “소류지등” 이라한다)의 부지에 대한 평가는 제1항 내지 제3항의 규정을 준용하되, 그 소류지등의 용도·수익성 등을 고려한 가격으로 평가한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

⑤ 양어장시설의 부지에 대한 평가는 제1항 및 제2항의 규정을 준용하되, 그 수익성 등을 고려한 가격으로 평가한다. 다만, 농경지 등을 「농지법」등 관계법령의 규정에 의하여 전용하여 양어장으로 조성한 것으로서 그 수익성 등에 비추어 양어장으로서의 기능이 계속 유지될 것으로 일반적으로 예상되는 경우에는 조성전 토지의 적정가격에 양어장으로 조성하는데 통상 소요되는 비용(공작물 등 시설물의 가격을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)등을 고려한 가격으로 평가할 수 있다. 이 경우에는 양어장으로 조성되기 전의 토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를

기준으로 평가하되, 양어장으로 조성하는데 통상 소요되는 비용 및 성숙도 등을 개별요인의 비교시에 고려한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

**제41조 【염전부지의 평가】** ① 염전시설의 부지(이하 “염전부지”라 한다)에 대한 평가는 법시행규칙 제22조의 규정에 의하여 평가대상토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되, 다음 각 호의 사항을 개별요인의 비교시에 고려한다.

1. 위치·면적·형상·지세
2. 염 생산 가능면적과 부대시설 면적
3. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한
4. 주위환경 및 인근토지의 이용상황
5. 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인

② 제1항의 규정에 의한 염전부지의 평가시에는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 염 생산에 있어서 용도상 불가분의 관계에 있는 염전·유지·잡종지·구거 등(염 생산용도로 이용되지 아니하여 방치되고 있는 부분을 제외한다)을 일단지의 개념으로 보고 조사·평가된 것을 고려하여 일괄평가함을 원칙으로 한다. 다만, 염생산용도로 이용되지 아니하여 방치된 부분과 염전시설을 외곽에서 보호하고 있는 제방시설의 부지 기타 염전시설의 용도로 전용적으로 이용되지 아니하고 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 도로 등의 부지는 일괄평가의 대상에서 제외하며, 평가의뢰자가 염전시설안에 있는 도로·구거 등의 부지를 주된 용도와 구분하여 평가의뢰한 경우 기타 대상물건의 상황 등으로 보아 용도별로 구분하여 평가하는 것이 적정가격의 결정에 있어서 타당하다고 인정되는 경우 등에는 용도별로 구분하여 평가할 수 있으며, 염전부지의 일부가 공익사업에 편입되는 경우에는 그 편입부분의 이용상황을 기준으로 평가가격을 결정할 수 있다.

③ 평가대상토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 없을 경우 또는 염전으로서의 기능이 사실상 상실되거나 용도 폐지된 경우로서 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 적용하는 것이 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황이나 전환 후의 용도와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가할 수 있다. 이 경우에는 다른용도로의 전환가능성 및 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 개별요인의 비교시에 고려한다.

[본조신설 2003.2.14]

**제42조【목장용지의 평가】** ① 「초지법」 제5조의 규정에 의한 허가를 받아 조성된 목장용지에 대한 평가는 법시행규칙 제22조의 규정에 의하되, 평가대상토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 다음 각 호와 같이 평가할 수 있다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 초지는 조성전 토지에 대한 표준지 공시지가를 기준으로 한 적정가격에 당해 초지의 조성에 통상 소요되는 비용(개량비를 포함한다) 상당액을 더한 가격으로 평가한다. <개정 2003.2.14>
2. 주거용건물의 부지는 “대”를 기준으로 평가하되, 면적의 사정은 제18조의 규정에 의한다.

3. 측사 및 부대시설의 부지는 조성전 토지가격에 조성비상당액을 더한 가격으로 평가한다. 다만, 그 가격이 적정하지 아니한 경우에는 제43조의 규정을 준용할 수 있다.

② 「초지법」에 의하여 조성된 초지가 아닌 기존 전·답에 사료작물을 재배하는 경우에는 농경지에 준하여 평가한다. <개정 95.6.26, 2007.2.14>

**제43조【잡종지의 평가】** ① 잡종지에 대한 평가는 법시행규칙 제22조의 규정에 의하되, 평가대상 토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가할 수 있다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

② 제1항 후단의 규정에 의하여 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 용도전환의 가능성, 전환 후의 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 개별요인의 비교시에 고려한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

**제44조【종교용지등의 평가】** ① 종교용지 또는 사적지(이하 이 조에서 “종교용지 등”이라 한다)에 대한 평가는 제43조의 규정을 준용하되, 관계법령의 규정에 의하여 용도적 제한이나 거래제한 등이 있는 경우에는 이를 개별요인의 비교시에 고려한다. 다만, 그 제한이 당해 공익사업의 시행을 직접목적으로한 개별적인 계획제한에 해당되는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2003.2.14>

② 종교용지 등을 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에 있어서 그 종교용지 등이 농경지대 또는 임야지대 등에 소재하여 당해 토지의 가격이 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지가격에 비하여 일반적으로 높게 형성되는 것으로 인정되는 경우에는 조성전 토지의 적정가격에 그 종교용지 등의 조성에 통상 소요되는 비용(공작물 등 시설물의 가격상당액을 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 등을 고려한 가격으로 평가할 수 있다. 이 경우에는 종교용지 등으로 조성되기 전의 토지와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되, 종교용지 등으로 조성하는데 통상 소요되는 비용 및 성숙도 등을 개별요인의 비교시에 고려한다. <신설 2003.2.14>

**제45조【묘지의 평가】** ① 묘지로 이용되고 있는 토지에 대한 평가는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지에 대한 적정가격을 기준으로 하되, 당해 분묘가 없는 상태를 상정하여 평가한다. <개정 98.2.17, 2003.2.14>

② 지적공부상 묘지로 등재되어 있는 소규모의 토지(다른 지목의 자기소유 토지 일부분에 묘지가 설치된 경우로서 그 묘지부분의 면적을 구분하여 평가의뢰된 것을 포함한다)이거나 「장사 등에 관한 법률」 제13조의 규정에 의하여 설치된 묘지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 조성전 토지의 적정가격에 묘지의 조성에 통상 소요되는 비용(석물등 분묘시설의 설치비용을 제외한다)등을 개별요인의 비교시에 고려한 가격으로 평가한다. <신설 2003.2.14, 개정 2007.2.14>

**제46조【전주·철탑 등의 설치를 위한 토지의 평가】** ① 전주·철탑 등의 설치를 위하여 소규모로

분할하여 취득·수용하는 토지에 대한 평가는 그 설치부분(선하지 부분을 제외한다. 이하 같다)의 위치·지형·지세·면적·이용상황 등을 고려하여 평가한다. <개정 2003.2.14>

② 제1항의 규정은 전주·철탑 등의 설치를 위하여 토지를 사용하는 경우에 있어서 당해 토지의 적정가격의 평가시에 이를 준용한다. <개정 95.6.26>

제46조의2【선하지 등의 평가】 ① 토지의 지상공간에 고압선이 통과하고 있는 토지(이하 “선하지”라 한다)에 대한 평가는 그 제한을 받지 아니한 상태로 평가한다. <개정 2003.2.14, 2008. 8. 12>

② 제1항의 규정에도 불구하고 선하지에 구분지상권이 설정되어 있거나, 임대차계약 등을 체결한 경우로서 그 임대차기간이 도과하지 않은 경우에는 제47조를 준용한다. <개정 2007.2.14, 2008. 8. 12>

③ 제1항 및 제2항의 규정은 토지의 지하공간에 「도시철도법」 제3조제1호에서 규정한 도시철도 등이 통과하고 있는 토지에 대한 평가의 경우에 이를 준용한다. <개정 2007.2.14>  
[본조신설 95.6.26]

제47조【소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 평가】 토지에 관한 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대한 평가는 다음과 같이 한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

1. 토지에 관한 소유권 외의 권리를 평가의뢰자의 요청에 의하여 법시행규칙 제28조의 규정에 의하여 따로 평가하는 경우에는 법시행규칙 제29조의 규정에 의하여 다음과 같이 하되 평가서에 그 내용을 기재한다. <개정 2003.2.14>

평가가격 = 당해토지의 나지상태의 평가가격 - 당해토지에 관한 소유권 외의 권리에 대한 평가가격
---

2. 토지에 관한 소유권 외의 권리를 따로 평가하지 아니한 경우에는 토지의 일반적인 평가기준에 따른다. <개정 2003.2.14>

제48조【토지소유자와 지상건축물의 소유자가 다른 경우의 토지평가】 토지소유자와 지상건축물의 소유자가 달라 그 지상건축물을 평가의뢰자의 요청이나 법시행규칙 제33조제2항 단서의 규정에 의하여 거래사례비교법으로 평가하는 경우에 그 지상건축물이 있는 토지에 대한 평가는 당해 토지에 대한 나지상태의 적정가격에서 그 지상건축물이 당해 토지의 사용·수익·처분 등에 영향을 미치는 불리한 정도를 고려한 가격으로 평가하되, 평가서에 그 내용을 기재한다. 이 경우에 지상건축물의 거래사례비교법에 의한 평가가격에서 그 지상건축물을 이전비 또는 취득가격으로 평가한 경우의 평가가격상당액을 빼 것을 그 지상건축물이 당해 토지의 사용·수익·처분 등에 영향을 미치는 불리한 정도로 본다. <개정 98.5.7, 2003.2.14>

## 제5장 기타 토지에 관한 평가

제49조【토지사용료의 평가】 ① 공익사업의 시행으로 인하여 토지를 사용하는 경우에 사용료의 평가는 임대사례비교법에 의한다. 다만, 적정한 임대사례가 없거나 대상토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있다. <개정 2003.2.14>

② 임대사례비교법에 의하여 사용료를 산정하는 경우에 임대보증금 등 일시금에 대한 운용이율은 가격시점 당시의 당해 지역의 적정이자율로 한다. 다만, 적정이자율의 조사가 곤란한 경우에는 연 10퍼센트 이내로 한다. <개정 95.6.26, 98.5.7, 2000.2.17, 2002.2.1, 2003.2.14>

③ 미불용지에 대한 사용료의 평가는 적산법에 의한다. 이 경우에 기초가격은 제32조의 규정을 준용하여 구한다. <개정 2003.2.14>

④ 적산법에 의한 적산임료를 구하는 경우에 적용할 기대이율은 당해 지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되 이의 산정이 사실상 곤란한 경우에는 별표7의2에서 정하는 율 등을 참고하여 실현가능한 율로 정한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

⑤ 토지의 지하부분 또는 지상공간을 한시적으로 사용하는 경우에 그 사용료의 평가는 제1항 내지 제4항의 규정에 의한 사용료의 평가가격에 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율(이하 “입체이용저해율”이라 한다)을 곱하여 구한 금액으로 하되, 그 율은 특별한 경우를 제외하고는 50퍼센트 이내로 한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

⑥ 토지의 지하부분 또는 지상공간을 「민법」 제289조의2의 규정에 의한 구분지상권을 설정하여 사실상 영구적으로 사용하는 경우에 사용료의 평가는 표준지 공시지가를 기준으로 한 당해토지의 적정가격에 입체이용저해율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 「전기사업법」 제89조의 규정에 의하여 전기사업자가 토지의 지상공간을 사실상 영구적으로 사용하는 경우에 있어서 같은 법 제90조의 규정에 의한 손실보상을 위한 사용료의 평가는 따로 정하는 기준에 따르고, 「도시철도법」 제4조의6의 규정에 의한 토지의 지하부분 보상을 위한 지하사용료의 평가는 제50조 및 제51조의 규정에 의하며, 기타 다른 법령 등의 규정에 의하여 토지의 지하부분 또는 지상공간의 사용료를 평가하는 경우에 있어서도 제50조 및 제51조의 관련 규정을 준용할 수 있다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

제50조【도시철도법의 규정에 의한 지하사용료의 평가】 ① 「도시철도법」의 규정에 의한 도시철도의 건설을 위하여 토지의 지하부분을 「민법」 제289조의2의 규정에 의한 구분지상권을 설정하여 사실상 영구적으로 사용하는 경우에 사용료의 평가는 「도시철도법」 제4조의6 및 같은 법 시행령 제5조의 규정에 의하되, 당해 토지가 속한 시·도의 지하부분 토지사용에 따른 보상기준에 관한 조례에서 정하는 기준에 따른다. 다만, 당해 토지가 속한 시·도에 이에 관한 조례가 없는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준에 따른다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 토지의 한계심도 이내의 지하부분을 사용하는 경우에는 토지의 단위면적당 적정가격에 입체이용저해율과 구분지상권 설정면적을 곱하여 산정한다.

$$\text{지하사용료} = \text{토지의 단위면적당 적정가격} \times \text{입체이용저해율} \times \text{구분지상권 설정면적}$$

2. 토지의 한계심도를 초과하는 지하부분을 사용하는 경우에는 토지의 단위면적당 적정가격에 다음 율을 적용하여 산정한다. 다만, 당해 토지의 여건상 지하의 광천수를 이용하는 등 특별한 사유가 인정되는 경우에는 따로 지하사용료를 산정할 수 있다.

토 피	한계심도초과		
	20미터 이내	20미터~40미터	40미터 이상
적용률 (퍼센트)	1.0~0.5	0.5~0.2	0.2 이하

② 제1항에서 “한계심도”라 함은 토지소유자의 통상적인 이용행위가 예상되지 아니하고 지하시 설물을 따로 설치하는 경우에도 일반적인 토지이용에 지장이 없을 것으로 판단되는 깊이를 말하 며, 고층시가지는 40미터, 중층시가지는 35미터, 저층시가지 및 주택지는 30미터, 농지·임지는 20 미터로 한다. <개정 2003.2.14>

③ 제1항의 규정에 의한 지하사용료의 평가를 위한 토지의 단위면적당 적정가격은 인근지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 한 당해 토지의 단위면적당 평가가격으로 한다. <개정 2003.2.14>

④ 토지의 지하사용료의 평가를 위한 평가대상토지의 용도지역은 현황여건·개발잠재력 등 객관 적인 상황을 고려하여 다음과 같이 분류한다. <개정 2003.2.14>

1. 고층시가지  
16층 이상의 고층건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 중심상업지역과 일반상업지역 등을 말한다.
2. 중층시가지  
11~15층 건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 고층시가지로 변화되고 있는 일반상 업지역·근린상업지역·준주거지역 등을 말한다.
3. 저층시가지  
4~10층 건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 주택·공장·상가 등이 혼재된 일반상업지 역·근린상업지역·준주거지역·일반주거지역 등을 말한다. <개정 2003.2.14>
4. 주택지  
3층 이하 건물이 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 일반주거지역·녹지지역·공업지역 등 을 말하며, 가까운 장래에 택지화가 예상되는 지역을 포함한다.
5. 농지·임지  
농지·임지가 최유효이용으로 판단되는 지역으로서 사회, 경제 및 행정적 측면에서 가까운 장 래에 택지화가 예상되지 아니하는 녹지지역 등을 말한다.

**제51조【입체이용저해율의 산정】** ① 제50조제1항제1호에서 규정한 입체이용저해율은 다음과 같 이 산정한다. <개정 2003.2.14>

$$\text{입체이용저해율} = \text{건물 등 이용저해율} + \text{지하부분이용저해율} + \text{기타이용저해율}$$

②제1항에서 규정한 건물 등 이용저해율은 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 산정한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 건물 등 이용저해율 = 건물 등 이용률( $\alpha$ ) ×

$$\frac{\text{저해층수의 층별효용비율(B)합계}}{\text{최유효건물층수의 층별효용비율(A)합계}}$$

2. 건물 등 이용률( $\alpha$ )은 별표8의 “입체이용률배분표”에서 정하는 기준에 의한다.

3. 저해층의 층별효용비율(B) 및 최유효건물층의 층별효용비율(A) 합계의 산정은 별표9의 “층별효용비율표”에 의한다.

4. 저해층수는 최유효건물층수에서 건축가능한 층수를 뺀 것으로 한다.

5. 최유효건물층수는 당해토지에 건물을 건축하여 가장 효율적으로 이용할 경우의 층수로서 다음 각 호의 사항을 고려하여 결정한다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

가. 인근토지의 이용상황·지가수준·성숙도·잠재력 등을 고려한 경제적인 층수

나. 토지의 입지조건·형태·지질 등을 고려한 건축가능한 층수

다. 「건축법」 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에서 규제하고 있는 범위내의 층수 <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

6. 건축가능층수는 토지의 지하부분 사용시에 당해 토지의 지반상태·건축시설물의 구조·형식 기타 공법상으로 건축이 가능한 층수를 말하며, 이의 판정은 별표10의 “건축가능층수기준표”에 의한다.

7. 지질 및 토피는 평가의뢰자가 제시한 기준에 따르되, 지질은 토사 또는 암석으로 분류되며, 토피는 지하시설물의 최상단에서 지표까지의 수직거리로 한다.

③ 제1항에서 규정한 지하부분이용저해율은 다음과 같이 산정한다. <개정 2003.2.14>

1. 지하부분이용저해율 = 지하이용률( $\beta$ ) × 심도별지하이용효율(P)

2. 지하이용률은 별표8의 “입체이용률배분표”에서 정한 기준에 의한다.

3. 심도별지하이용효율(P)은 별표11의 “심도별지하이용저해율표”의 기준에 의한다.

④ 제1항에서 규정한 기타 이용저해율은 다음과 같이 산정한다. <개정 2003.2.14>

1. 지상 및 지하부분 모두의 기타이용을 저해하는 경우에는 별표8의 “입체이용률배분표”에서의 “ $\gamma$ ”로 한다.

2. 지상 또는 지하 어느 한쪽의 기타 이용을 저해하는 경우에는 별표8의 “입체이용률배분표”의 “ $\gamma$ ”에서 지상 또는 지하의 배분비율을 곱하여 산정한다.

⑤ 최유효건물층수 및 규모로 사용(이하 “최유효사용”이라 한다)하거나 이와 유사한 이용상태의 기존 건물이 있는 경우에는 입체이용저해율을 다음과 같이 산정한다. 다만, 기존건물이 최유효사용에 현저히 미달되거나 노후정도 및 관리상태 등으로 보아 관행상 토지부분의 가격만으로 거래가 예상되는 경우에는 제1항의 규정에 의한다.

1. 입체이용저해율 = 최유효이용상태의 나지로 본 건물 및 지하이용저해율×노후율  
+ 기타이용저해율

$$2. \text{노후율} = \frac{\text{당해건물의유효경과연수}}{\text{당해건물의경제적내용연수}}$$

⑥ 당해 건물의 경제적내용연수는 별표12의 “건물내용연수표”를 기준으로 산정하고 유효경과연수는 실제경과연수·이용 및 관리상태·기타 수리 및 보수정도 등을 고려하여 산정한다. <개정 2003.2.14>

**제52조【개간비의 평가】** ① 국유지 또는 공유지를 관계법령의 규정에 의하여 적법하게 개간(매립·간척을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 한 자가 개간당시부터 보상당시까지 계속하여 적법하게 당해 토지를 점유하고 있는 경우로서 사업시행자로부터 지상물과는 별도로 개간에 소요된 비용(이하 “개간비”라 한다)의 평가의뢰가 있는 경우에 그 개간비의 평가는 가격시점 당시를 기준으로 한 개간에 통상 소요된 비용(개량비를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다. 다만, 그 개간에 통상 소요된 비용을 산정하기 곤란한 경우에는 인근지역에 있는 표준지 공시지가를 기준으로 한 개간후의 토지에 대한 평가가격의 3분의1(도시지역의 녹지지역안에 있는 경우에는 5분의 1, 도시지역의 기타용도지역 안에 있는 경우에는 10분의 1) 이내로 한다. 이 때에는 그 평가가격이 개간후의 토지에 대한 평가가격에서 개간전의 토지에 대한 평가가격을 뺀 금액을 초과하지 못하며, 개간 후의 토지에 대한 평가가격의 결정에 있어서 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다. <개정 95.6.26, 2003.2.14>

② 제1항의 규정에 의한 개간비의 평가시에는 개간 전·후 토지의 위치·지형·지세·지질·비옥도 및 이용상태와 개간의 난이도 등을 종합 고려하여야 한다. <개정 2003.2.14>

③ 사업시행자로부터 법시행규칙부칙(2002.12.31 건설교통부 제344호) 제6조의 규정에 의하여 1995. 1. 7 개정 종전의 공특법시행규칙(건설교통부령 제9호) 시행 당시에 공익사업시행지구에 편입된 무허가개간토지(관계법령의 규정에 의하여 허가·인가등을 받고 개간하여야 하는 토지를 허가·인가 등을 받지 아니하고 개간한 토지를 말한다)에 대한 개간비의 평가 의뢰가 있는 경우에는 제1항 전단의 규정에 불구하고 이를 평가할 수 있다. <신설 2003.2.14>

**제53조【잔여지의 평가】** ① 법 제74조의 규정에 의하여 잔여지의 협의에 의한 매수 또는 수용을 위한 평가의뢰가 있는 경우에 그 잔여지에 대한 평가는 법시행규칙 제32조제3항의 규정에 의하여 다음과 같이 한다. <개정 2003.2.14>

$\text{잔여지의 평가가격} = (\text{일단의 토지 전체면적} - \text{공익사업편입면적}) \times \text{단위면적당 단가}$
--

② 제1항에서 규정한 잔여지의 단위면적당 단가의 사정은 공익사업에 편입된 부분을 포함한 일단의 토지전체의 가격을 기준으로 한다. 다만, 공익사업에 편입된 부분과 잔여부분이 용도지역 등을 달리하여 가치가 다른 경우에는 잔여지부분의 가격을 기준으로 평가할 수 있다. <개정 2003.2.14>

③ 제1항의 규정에 의한 잔여지의 평가시에 가격시점은 그 잔여지를 협의에 의한 매수 또는 수용하는 시점으로 하되 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용 기타 평가기준 등은 당해 공익사업에 편입된 경우와 같이 하며, 당해 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 있거나 가격의 하락이 있는 경우에는 이를 고려하지 아니한다. <개정 2003.2.14>

[본조신설 95.6.26]



제54조【잔여지에 대한 손실액의 평가】 ① 법 제73조제1항의 규정에 의하여 잔여지의 가격하락으로 인한 손실액의 결정을 위하여 평가의뢰가 있는 경우에 그 손실액의 평가는 법시행규칙 제32조제1항의 규정에 의하되 제53조의 규정에 의한 잔여지의 평가가격에서 당해 공익사업의 시행으로 인하여 가격이 하락된 잔여지의 평가가격을 뺀 금액으로 한다. <개정 2003.2.14>

② 제1항의 규정에 의한 가격이 하락된 잔여지의 평가가격을 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 이를 개별요인의 비교시에 반영하여야 한다. <개정 2007.2.14>

1. 잔여지의 면적·형상 및 지세 <개정 2003.2.14>
2. 잔여지와 인접한 본인 소유토지의 유·무
3. 잔여지의 용도변경 등이 필요한 경우에는 주위토지의 상황
4. 잔여지에 도로·구거·담장·울 등 시설의 설치 또는 성토·절토 등 공사의 필요성 유·무 및 공사가 필요한 경우에 그 공사방법 등 <개정 2003.2.14>

③ 제1항의 규정에 의한 손실액을 평가함에 있어서 당해 공익사업의 시행으로 인하여 발생하는 소음·진동·악취·그늘 등에 의한 손해는 이를 고려하지 아니한다. 다만, 토지소유자가 사회생활상 통상 수인하여야 할 범위를 현저하게 벗어나는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2003.2.14>

④ 법 제73조의 규정에 의하여 잔여지에 대한 시설의 설치 또는 공사로 인한 손실액의 결정을 위하여 평가의뢰가 있는 경우에 그 손실액의 평가는 법시행규칙 제32조제2항의 규정에 의하여 그 시설의 설치나 공사에 소요되는 통상비용으로 한다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

[본조신설 95.6.26]

제55조【환매토지에 관한 평가】 ① 법 제91조에서 규정한 환매권의 행사와 관련하여 사업시행자 등으로부터 환매토지에 관한 평가 의뢰가 있는 경우에 있어서 환매당시의 적정가격 결정은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2003.2.14>

1. 환매당시에 공시되어 있는 표준지의 공시지가 중 환매당시에 가장 근접한 시점의 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 당해 시·군·구의 지가변동률, 생산자물가상승률 기타 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 종합 고려한 가격으로 평가한다. 이 경우 당해 공익사업으로 인한 개발이익 또는 공법상 제한이 있는 경우에는 이를 고려한 가격으로 평가한다. 다만, 그 공법상 제한이나 개발이익이 환매권의 행사 등으로 인하여 없어지게 되는 경우에는 그 공법상 제한 등이 없는 상태를 기준으로 한다. <개정 2003.2.14>
2. 비교표준지의 선정은 환매토지의 인근지역에 있는 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 유사한 것으로 하되, 제1호 단서의 규정에 의하여 그 공법상 제한 등이 없는 상태를 기준으로 평가하는 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 그 공법상 제한 등이 없는 상태로 공시된 표준지를 선정한다. 다만, 인근지역에 그 공법상 제한 등이 없는 상태로 공시된 표준지가 없는 경우에는 인근지역에 있는 그 공법상 제한 등이 있는 상태로 공시된 표준지를 선정하거나 동일수급권안의 유사지역에 있는 그 공법상 제한 등이 없는 상태로 공시된 표준지를

선정할 수 있다. <개정 2003.2.14>

3. 이용상황 등의 판단은 환매당시를 기준으로 하되, 당해 공익사업의 시행 등으로 토지의 형질 변경 등이 이루어진 경우에는 그 형질변경 등이 된 상태를 기준으로 한다. 다만, 원상회복을 전제로 하는 등 평가의뢰자로부터 다른 조건의 제시가 있는 경우에는 그에 따른다. <개정 2003.2.14>

② 환매가격의 결정에 따른 법시행령 제48조의 규정에 의한 “인근유사토지의 지가변동률”의 산정은 환매토지의 인근지역에 있는 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 유사한 토지(이하 이 조에서 “표본지”라 한다)의 취득당시부터 환매당시까지의 가격변동률로 하되 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 지가변동률의 산정을 위한 표본지의 선정은 당해 공익사업과 직접 관계가 없는 것으로서 인근지역에 있는 공시지가 표준지로 함을 원칙으로 한다. 다만, 당해 공익사업과 직접 관계가 없는 것으로서 환매토지와 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 유사한 공시지가 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역에 있는 공시지가 표준지가 아닌 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 유사한 토지를 표본지로 선정한다. <개정 2003.2.14>
2. 제1호의 규정에 의한 표본지를 선정함에 있어서 그 환매토지가 취득 이후 환매당시까지 당해 공익사업과 직접 관계없이 용도지역 또는 용도지구 등이 변경된 경우에는 그 환매토지와 용도지역 또는 용도지구 등의 변경과정이 같거나 유사한 인근지역에 있는 공시지가 표준지 등을 표본지로 선정함을 원칙으로 한다. <신설 2007.2.14>
3. 취득당시 및 환매당시의 표본지의 적정가격 결정은 당해 표본지의 표준지 공시지가를 기준으로 하되 다음 산식에 의한다. 다만, 다음 연도의 표준지 공시지가가 공시되어 있지 아니한 경우에는 당해 표본지의 취득당시 또는 환매당시 해당연도의 표준지 공시지가에 그 공시기준일부부터 가격시점까지의 당해 시·군·구의 이용상황 또는 용도지역별 지가변동률을 고려한 가격으로 결정하며, 취득당시의 시점이 1989. 12. 31이전인 경우에 있어서 취득당시 표본지의 적정가격 결정은 당해 표본지의 1990. 1. 1자 표준지 공시지가에 취득당시부터 1989. 12. 31까지의 당해 시·군·구의 이용상황별 지가변동률을 고려한 가격으로 한다. <개정 2003.2.14>

$$\begin{aligned} & \text{취득(환매)당시 해당연도의 표준지 공시지가} + \\ & [ ( \text{다음연도의 표준지 공시지가} - \text{취득(환매)당시 해당연도의 표준지 공시지가} ) \\ & \times \text{경과일수/당해연도 총일수} ] \quad \text{≡} \quad \text{취득(환매)당시의 표본지 적정가격} \end{aligned}$$

4. 제2호의 규정에 의한 취득당시 및 환매당시의 표본지의 적정가격을 결정함에 있어서 제1호의 규정에 의하여 선정된 표본지가 공시지가 표준지가 아니거나 취득당시 또는 환매당시 중 어느 한시점에만 공시지가 표준지인 경우에는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 유사한 다른 공시지가 표준지와 당해 표본지의 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 환매당시 해당연도 또는 다음연도의 1. 1자를 기준으로 하여 각각 산정된 지가를 당해 표본지의 취득당시 또는 환매당시 해당연도의 표준지

공시지가로 본다. <개정 2003.2.14>

③ 사업시행자 등으로부터 적정한 환매가격의 제시요청이 있는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2003.2.14, 2007.2.14>

1. 환매당시의 평가가격이 지급한 보상금액에 제2항의 규정에 의하여 산정된 인근 유사토지의 지가변동률을 고려한 가격보다 적거나 같을 경우에는 지급한 보상금액으로 결정한다.
2. 환매당시의 평가가격이 지급한 보상금액에 제2항의 규정에 의하여 산정된 인근 유사토지의 지가변동률을 고려한 금액보다 많을 경우에는 다음 산식에 의하여 산정된 금액으로 한다.

$$\text{환매가격} = \text{보상금액} + [\text{환매당시의 평가가격} - (\text{보상금액} \times (1 + \text{지가변동률}))]$$

[본조신설 2002.2.1]

**제56조【공익사업시행지구밖 대지등의평가】** ①공익사업시행지구 밖 대지(조성된 대지를 말한 다)또는 농경지(계획적으로 조성된 유실수단지 및 죽림단지를 포함한다)가 공익사업의 시행으로 인하여 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 되어 평가의뢰자로부터 법시행규칙 제59조의 규정에 의하여 평가의뢰가 있는 경우에 대상토지에 대한 평가는 당해 토지가 공익사업시행지구내에 편입되는 것으로 보되, 가격시점은 계약체결 당시를 기준으로 하며, 당해 토지에 대한 공법상제한이나 주위환경 기타 공공시설 등과의 접근성 등은 당해 공익사업의 시행을 직접목적으로 하거나 당해 공익사업의 시행으로 인하여 변경 또는 변동이 된 경우를 제외하고는 가격시점당시를 기준으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 평가시에 비교표준지의 선정, 적용 공시지가의 선택, 지가변동률의 적용 기타 평가기준 등은 당해 공익사업에 편입된 경우와 같이한다.

[본조신설 2003.2.14]

#### 부 칙 <93.2.16>

제1조(시행일) 이 지침은 1993년 3월 1일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침의 시행일 이전에 접수된 것으로서 평가가 완료되지 아니한 것은 이 지침에 의한다.

#### 부 칙 <95.6.26>

제1조(시행일) 이 지침은 1995년 6월 26일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 1995년 1월 7일 개정 공특별시행규칙(건설교통부령 제3호) 시행당시에 협의 또는 재결절차 중에 있는 토지에 대한 이 지침에 의한 평가가격이 종전의 규정에 의한 평가 가격보다 적은 경우에는 종전의 규정에 의한다.

부 칙 <98.2.17>

제1조(시행일) 이 지침은 1998년 3년 1일부터 시행한다.

제2조(적용특례) 이 지침 제11조제1항의 개정규정은 1998년도 1/4분기의 지가변동률이 조사·발표된 날로부터 적용한다.

부 칙 <98.5.7>

이 규정은 1998년 5월 7일부터 시행한다.

부 칙 <2000.2.17>

이 지침은 2000년 2월 17일부터 시행하되, 제39조제1항의 개정규정은 2000년 3월 29일부터 적용한다.

부 칙 <2002.2.1>

이 지침은 2002년 2월 1일부터 시행한다.

부 칙<2003.2.14>

이 지침은 2003년 3월 1일부터 시행한다.

부 칙<2007.2.14>

이 지침은 2007년 2월 14일부터 시행한다.

부 칙<2007.11.8>

이 지침은 2007년 11월 8일부터 시행한다.

부 칙<2007.12.26>

이 지침은 2007년 12월 26일부터 시행한다.

부 칙<2008.2.12>

제1조(시행일) 이 지침은 2008년 4월 7일부터 시행한다.

제2조(폐천부지에 대한 경과조치) 이 지침 시행 당시 보상 절차(소송을 포함한다)가 진행중인 폐천부지 및 등기부상 사유가 아닌 토지로서 보상금이 지급되지 아니한 폐천부지에 대하여는 종전의 지침 제39조제6항 및 제7항의 규정에 따른다.

부 칙<2008.8.12>

이 지침은 2008년 8월 12일부터 시행한다.

<별표 1> <개정 98.2.17>

상업지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인			
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장			포장	
		보도			보도	
		계통 및 연속성			계통 및 연속성	
	가구(block)의 상태	가구의 정연성 가구시설의 상태				
접근 조건	교통수단 및 공공 시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성	접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 의성	상업지역중심과의 접근성	
		인근교통시설의 이용 승객수			인근교통시설과의 거리 및 편의성	
		주차시설의 정비				
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)				
		관공서 등 공공시설과의 접근성				
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	백화점, 대형상가의 수와 연면적	환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	
		전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적			인근환경	인근토지의 이용상황
		관람집회시설의 상태				인근토지의 이용상황과의 적합성
		부적합한 시설의 상태(공장, 창고, 주택 등)	자연환경	지반, 지질 등		
		기타 고객유인시설 등		면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	
		배후지의 인구	접면너비			
		배후지의 범위	깊이			
	고객의 구매력 등	부정형지				
	경쟁의 정도 및 경영자의 능력	상가의 전문화와 집단화	획지 조건		방위, 고저 등	삼각지
				고층화 이용정도		자루형 획지
		변화성 정도		고객의 통행량		맹지
	상가의 연립성			방 위		
	영업시간의 장단			고 저		
	범죄의 발생정도		경사지			
	자연환경	지반, 지질 등		접면도로 상태	각 지	
2면획지						
				3면획지		

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한			용적제한
		고도제한			고도제한
		기타규제			기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향
		기타			기타

<별표 2> <개정 98.2.17>

주택지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장			포장
		보도			보도
		계통 및 연속성			계통 및 연속성
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성	접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편익성
		인근교통시설의 도시중심 접근성			상가와의 접근성
	상가의 배치상태	인근상가의 편익성		공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
		인근상가의 품격			
공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성				
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등	환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등 학군 등		인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	획지의 정연성	하수도			
	건물의 소밀도	도시가스 등			
	주변의 이용상태	위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	공급 및 처리시설의 상태			상수도	특별고압선 등과의 거리
				하수도	
		도시가스 등			



지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
환경 조건	위험 및 협오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		특별고압선 등의 통과 여부			접면너비
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			깊이
					부정형지
					삼각지
	공해발생의 정도	소음, 진동, 대기오염 등			자루형획지
맹지					
방위					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	행정적 조건	행정상의 규제정도	방위, 고저 등
					고저
					경사지
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	접면도로 상태
					각지
					2면획지
기타 조건	기타	기타	기타 조건	기타	3면획지
					용도지역, 지구, 구역
					기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	기타	기타 조건	기타	장래의 동향
					기타

<별표 3> <개정 98.2.17>

공업지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인			
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장			포장	
		계통 및 연속성			계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계	도심과의 접근성	접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	
		항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성			철도전용인입선	
	노동력확보의 난이	인근교통시설과의 접근성			전용부두	
	관련산업과의 관계	관련산업 및 협력업체 간의 위치관계				
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	
		공업용수			공업용수	
		공장배수			공장배수	
	공해발생의 위험성	수질, 대기오염 등	자연환경	자연환경	지반, 지질 등	지반, 지질 등
						획지 조건
					형상	
					고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	
		규제의 정도			규제의 정도	
		기타규제			기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향	
		장래의 동향			기타	
		기타				

<별표 4> <개정 98.2.17>

농경지대(전지대)의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인				
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성		
		출하집적지와의 접근성			농로의 상태		
		농로의 상태					
자연 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등		
		지세			경사의 방향	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	경사도			관개, 배부	관개의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			관개, 배수	배수의 양부	
	관개, 배수	관개의 양부				면적, 경사 등	면적
		배수의 양부			경사도		
재해의 위험성	수해의 위험성	회지 조건	경작의 편부	경사의 방향			
	기타 재해의 위험성			형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도		
		규제의 정도			규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향		
		기타			기타		

<별표 5> <개정 98.2.17>

농경지대(답지대)의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인				
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성		
		출하집적지와의 접근성			농로의 상태		
		농로의 상태					
자연 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등		
		지세			경사의 방향	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	경사도			관개, 배수	관개의 양부		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			관개, 배수	배수의 양부	
		관개, 배수		관개의 양부		재해의 위험성	수해의 위험성
	배수의 양부			기타 재해의 위험성			
	재해의 위험성	수해의 위험성		획지 조건	면적, 경사 등	면적	
		기타 재해의 위험성				경사	
	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도		보조금, 용자금 등 조장의 정도	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
				규제의 정도			규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향		
		기타			기타		

<별표 6> <개정 98.2.17>

임야지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성	접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성			인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등			임도의 배치, 폭, 구조 등
		인근시장과의 접근성			반출지점에서의 시장까지의 거리
자연 조건	기상조건	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등	자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세 등	표고		지세, 방위 등	표고
		경사도			방위
		경사의 굴곡			경사
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			경사면의 위치
					경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부		토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장의 정도	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제			기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향
		기타			기타

<별표 7> <개정 98.2.17>

택지 후보지 지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설과의 접근성	접근 조건	교통 시설 과의 접근성	인근상가와 의 거리 및 편의성
		인근교통시설의 성격			인근교통시설과의 거리 및 편의성
		인근교통시설의 도시중심 접근성			
	상가의 배치상태	인근시장과의 접근성		공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
		인근상가의 품격			
	공공 및 편의시설의 배치상태	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등		주변가로의 상태	주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등
주변가로의 상태	주변간선도로와의 접근성 및 가로의 종류 등				
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등	환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이		공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이
	인근환경	주변기존지역의 성격 및 규모		위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
	시가화 정도	시가화 진행의 정도			특별고압선 등과의 거리
	도시의 규모 및 성격 등	도시의 인구, 재정, 사회, 복지, 문화, 교육시설 등		획지 조건	면적, 형상 등

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
환경 조건	위험 및 혐오 시설	변전소, 가스탱크, 오 수처리장 등의 유무	확지 조건	면적, 형상 등	접면도로상태
		특별고압선 등의 통과 유무			방위
	재 해 발 생 의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등		방위, 고저 등	경사
	공 해 발 생 의 정도	소음, 진동, 대기오염 등			고저
택지 조성 조건	택지조성의 난 이 및 유용성	택지조성의 난이 및 필요정도	택지 조성 조건	택지조성의 난 이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필 요정도
		택지로서의 유효 이용 도			택지로서의 유효 이용도
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		용도지역, 지구, 구역 등			용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제			기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향
		기타			기타

<별표 7의2> <신설 2003.2.14>

기대이율적용기준율표<제49조제4항 관련>

토 지 용 도		실제이용상황		
		최유효이용	임시적이용	나 지
상업용지	업무·판매시설 등	7~10%	3~6%	3~4%
	근린생활시설(주택·상가겸용포함)	5~8%	2~5%	2~3%
주거용지	아파트·연립주택·다세대주택	4~7%	2~4%	1~2%
	다중주택·다가구주택	3~6%	2~3%	1~2%
	일반단독주택	3~5%	1~3%	1~2%
공업용지	아파트형 공장	4~7%	2~4%	1~2%
	기타 공장	3~5%	1~3%	1~2%
농지	경작여건이 좋고 수익성이 있는 순수농경지	3~4%	-	-
	도시근교 및 기타 농경지	2%이내	-	-
임지	조림지·유실수단지·죽림지	1.5%이내	-	-
	자연림지	1%이내	-	-

- 주) 1. 이 표는 토지용도 및 실제이용상황에 따른 일반적인 기대이율의 범위를 정한 것이므로 실제 적용시에는 지역여건이나 당해토지의 상황 등을 고려하여 그 율을 증·감 조정할 수 있다.
2. 토지용도는 당해토지의 최유효이용을 기준으로 분류된 것이므로, 당해토지가 최유효이용 외의 다른 용도로 이용되고 있는 경우로서 가격시점 당시의 이용상황이 임시적인 것이 아닌 경우에는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 토지용도를 분류하되, 최유효이용률을 적용한다.
3. 실제이용상황에서 “임시적 이용”은 최유효이용과 유사한 용도로 이용되고 있으나 현재의 이용방법이 임시적인 것을 말한다.



<별표 8>

입체이용률배분표

해당지역	고층시가지	중층시가지	저층시가지	주택지	농지·임지
용적률 이용률구분	800%이상	550 ~ 750%	200 ~ 500%	100%내외	100%이하
건물 등 이용률 ( $\alpha$ )	0.8	0.75	0.75	0.7	0.8
		0.10	0.10	0.15	
지하이용률 ( $\beta$ )	0.15	0.15	0.15	0.15	0.10
기타이용률 ( $\gamma$ )		0.05			0.10
( $\gamma$ )의 상하 배분비율	1 : 1 -2 : 1	1 : 1 -3 : 1	1 : 1 -3 : 1	1 : 1 -3 : 1	1 : 1 -4 : 1

- 주 : 1. 이 표의 이용률 및 배분비율은 통상적인 기준을 표시한 것이므로 여건에 따라 약간의 보정을 할 수 있다.
2. 이용저해심도가 높은 터널 토피 20m이하의 경우에는( $\gamma$ )의 상하배분비율을 최고치를 적용한다.

<별표 9> <개정 95.6.26>

층별 효용비율표

층별	고층 및 중층 시가지		저층시가지				주택지
	A형	B형	A형	B형	A형	B형	
20	35	43					
19	35	43					
18	35	43					
17	35	43					
16	35	43					
15	35	43					
14	35	43					
13	35	43					
12	35	43					
11	35	43					
10	35	43					
9	35	43	42	51			
8	35	43	42	51			
7	35	43	42	51			
6	35	43	42	51			
5	35	43	42	51	36	100	
4	40	43	45	51	38	100	
3	46	43	50	51	42	100	
2	58	43	60	51	54	100	100
지상1	100	100	100	100	100	100	100
지하1	44	43	44	44	46	48	-
2	35	35	-	-	-	-	-

- 주 : 1. 이 표의 지수는 건물가격의 입체분포와 토지가격의 입체분포가 같은 것을 전제로 한 것이다.
2. 이 표에 없는 층의 지수는 이 표의 경향과 주위환경 등을 고려하여 결정한다.
3. 이 표의 지수는 각 용도지역별 유형의 개략적인 표준을 표시한 것이므로 여건에 따라 보정할 수 있다.
4. A형은 상층부 일정층까지 임료수준에 차이를 보이는 유형이며, B형은 2층 이상이 동일한 임료수준을 나타내는 유형이다.

<별표 10> <개정 95.6.26>

건축가능층수기준표

1. 터널 : 패턴별 구분 판단

가. 풍화토(PD-2) 패턴 (단위 : 층)

토피(m) 건축구분	10	15	20	25
지 상	12	15	18	22
지 하	1	2	2	3

나. 풍화암(PD-3) 패턴 (단위 : 층)

토피(m) 건축구분	10	15	20	25	30
지 상	17	19	21	23	25
지 하	1	2	2	3	4

다. 연암(PD-4) 패턴 (단위 : 층)

토피(m) 건축구분	10	15	20	25	30	35
지 상	19	24	28	30	30	30
지 하	1	2	3	3	4	4

라. 경암(PD-5) 패턴 (단위 : 층)

토피(m) 건축구분	10	15	20	25	30	35	40
지 상	30	30	30	30	30	30	30
지 하	1	2	3	4	5	6	7

2. 개착 (단위 : 층)

토피(m) 건축구분	5	10	15	20
지 상	7	12	19	19
지 하	1	2	2	2

<별표 11> <개정 95.6.26>

심도별 지하이용저해율표

한계심도(M) 토피심도 (m)	40m		35m		30m			20m	
	P	$\beta \times P$	P	$\beta \times P$	P	$\beta \times P$		P	$\beta \times P$
		0.15×P		0.10×P		0.10×P	0.15×P		0.10×P
0~5미만	1.000	0.150	1.000	0.100	1.000	0.100	0.150	1.000	0.100
5~10미만	0.875	0.131	0.857	0.086	0.833	0.083	0.125	0.750	0.075
10~15미만	0.750	0.113	0.714	0.071	0.667	0.067	0.100	0.500	0.050
15~20미만	0.625	0.094	0.571	0.057	0.500	0.050	0.075	0.250	0.025
20~25미만	0.500	0.075	0.429	0.043	0.333	0.033	0.050		
25~30미만	0.375	0.056	0.286	0.029	0.167	0.017	0.025		
30~35미만	0.250	0.038	0.143	0.014					
35~40미만	0.125	0.019							

- 주 : 1. 지가형성에 잠재적 영향을 미치는 토지이용의 한계심도는 토지이용의 상황, 지질, 지표면하중의 영향 등을 고려하여 40m, 35m, 30m, 20m로 구분한다.
2. 토피심도의 구분은 5m로 하고, 심도별지하이용효율은 일정한 것으로 본다.
3. 지하이용저해율 = 지하이용율( $\beta$ )×심도별지하이용효율(P)

<별표 12>

건물내용연수표

용도	구조	철근 및 철골콘크리트	벽돌조석조	철골조
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사무실, 청사, 은행, 학교, 유치원, 교회, 공회당, 사찰, 도서관, 미술관, 박물관, 과학관, 방송국, 역사, 연구소, 실험실, 슈퍼마켓, 공항터미널, 체육관, 경기장, 기타 이와 유사한 건물</li> <li>(1) 지붕이 철근콘크리트인 것</li> <li>(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것</li> <li>(3) 벽이 콘크리트, 벽돌, 블록, 돌 등으로 된 것</li> <li>(4) 벽이 기타인 것</li> <li>■ 주택, 별장, 아파트, 점포, 여관, 호텔, 목욕탕, 요리점, 극장, 연주장, 무도장, 카바레, 오락장, 구락부, 영화제작소, 병원, 진료소, 기숙사, 요양소, 변전소, 발전소, 정유장, 차고, 송수신소, 실내스케이팅장, 시장, 기타 이와 유사한 건물</li> <li>(1) 지붕이 철근콘크리트인 것</li> <li>(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것</li> <li>(3) 벽이 콘크리트, 벽돌, 블록, 돌 등으로 된 것</li> <li>(4) 벽이 기타인 것</li> <li>■ 공중목욕탕 이와 유사한 건물</li> <li>(1) 지붕이 철근콘크리트인 것</li> <li>(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것</li> <li>(3) 벽이 콘크리트, 벽돌, 블록, 돌 등으로 된 것</li> <li>(4) 벽이 기타인 것</li> <li>■ 간이주택, 간이점포, 기타 이와 유사한 건물</li> <li>(1) 지붕이 철근콘크리트인 것</li> <li>(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것</li> <li>(3) 지붕이 기타인 것</li> </ul>				
		60	55	
		60/55	55/50	
				50
				50/45
		55	50	
		55/50	50/45	
				45
				45/40
		50	45	
		50/45	45/40	
				40
				40/35
			40	
			40/35	
			35/30	