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
전면개정 2009. 10. 28
2010. 4. 29
2010. 6. 29
전면개정 2018. 2. 28
2020. 2. 19.

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "법 시행령"이라 한다) 및 시행규칙(이하 "법 시행규칙"이라 한다), 그 밖에 다른 법령에 따라 공익사업을 목적으로 취득 또는 사용하는 토지에 대한 손실보상을 위한 감정평가(이하 "토지 보상평가"라 한다)에 관하여 세부적인 기준과 절차 등을 정함으로써 감정평가의 적정성과 공정성을 확보하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용) 토지 보상평가는 관계법령 및 「감정평가 실무기준」에서 따로 정한 것 외에는 이 지침이 정하는 바에 따르고, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 감정평가의 일반이론에 따른다.

제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "비교표준지"란 「부동산 가격공시에 관한 법률 」(이하 "부동산공시법"이라 한다) 제3조제1항에 따른 표준지 중에서 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를

지닌다고 인정되는 표준지를 말한다.

2. “토지의 형질변경”이란 절토·성토 또는 정지 등으로 토지의 형상을 변경하는 행위(조성이 완료된 기존 대지 안에서 건축물과 그 밖에 공작물 설치를 위한 토지의 굴착행위는 제외한다)와 공유수면의 매립을 말한다.
3. “최유효이용”이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 대상토지를 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.
4. “인근지역”이란 대상토지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
5. “유사지역”이란 대상토지가 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 비슷한 특성을 갖는 지역을 말한다.
6. “동일수급권”이란 일반적으로 대상토지와 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
7. “표준적인 이용상황”이란 대상토지의 인근지역에 있는 주된 용도의 토지로서 표준적인 획지의 최유효이용에 따른 이용상황을 말한다.

제2장 감정평가기준 및 감정평가방법

제4조(객관적 기준 감정평가) 토지 보상평가는 가격시점에서의 일반적인 이용방법에 따른 객관적 상황을 기준으로 감정평가하며, 토지소유자가 갖는 주관적 가치나 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 것은 고려하지 아니한다.

제5조(현실적인 이용상황 기준 감정평가) ① 토지 보상평가는 가격시점에서의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법 시행령 제38조에서 규정한 “일시적인 이용상황” 으로 인정되는 경우
2. 법 시행규칙 제24조(무허가건축물 등의 부지 또는 불법형질변경된 토지의 평가)와 제25조(미지급용지의 평가)에 따른 감정평가의 경우
3. 그 밖에 관계법령 등에서 달리 규정하는 경우

② 제1항에서 “현실적인 이용상황”이란 지적공부 상의 지목에 불구하고 가격시점에서의 실제 이용상황으로서, 주위환경이나 대상토지의 공법상 규제 정도 등으로 보아 인정 가능한 범위의 이용상황을 말한다.

제5조의2(개별 감정평가) ① 토지 보상평가는 대상토지 및 소유권 외의 권리마다 개별로 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 개별로 보상가액을 산정할 수 없는 등 특별한 사정이 있는 경우에는 소유권 외의 권리를 대상토지에 포함하여 감정평가할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제20조부터 제22조의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따른다.

제6조(건축물등이 없는 상태를 상정한 감정평가) ① 토지 보상평가는 그 토지에 있는 건축물·입목·공작물, 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물등”이라 한다)이 있는 경우에도 그 건축물등이 없는 상태를 상정하여 감정평가한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따른다.

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 경우 또는 건축물등이 토지와 함께 거래되는 사례나 관행이 있는 경우에는 그 건축물등과 토지를 일괄하여 감정평가한다.
2. 개발제한구역 안의 건축물이 있는 토지의 경우 등과 같이 관계법령에 따른 가치의 증가요인이 있는 경우에는 그 건축물등이 있는 상태를 기준으로 감정평가한다.

③ 제2항에 따라 감정평가할 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재한다.

제7조(해당 공익사업에 따른 가치의 변동분 배제 감정평가) ① 토지 보상평가는 다음 각 호에 따른 가치의 변동분을 배제한 가액으로 감정평가한다.

1. 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시된 것에 따른 가치의 변동분
2. 해당 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행한 토지이용계획의 설정·변경 등에 따른 가치의 변동분
3. 그 밖에 해당 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행에 따른 가치의 변동분

② 제1항에 따른 가치의 변동분의 배제는 제10조 및 제11조 등에 따르되, 제9조에 따라 선정된 비교표준지의 적용공시지가에 제1항제1호 및 제2호에서 규정한 가치의 변동분이 포함되어 있는 경우에는 이를 배제한 가액으로 감정평가한다.

제8조(공시지가기준 감정평가) 토지 보상평가는 부동산공시법에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 따른 해당 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 법 시행령 제37조에서 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다. 이하 같다), 그 밖에 해당 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려한 적정가격으로 감정평가한다.

제9조(비교표준지의 선정) ① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준에 맞는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 제1항 각 호의 선정기준에 맞는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 비슷한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하고 제1항제1호부터 제3호까지의 기준에 맞는 표준지 중 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

③ 택지개발사업·산업단지개발사업 등 공익사업시행지구 안에 있는 토지를 감정평가할 때에는 그 공익사업시행지구 안에 있는 표준지를 선정한다.

④ 제3항에도 불구하고 특별한 이유가 있는 경우에는 해당 공익사업시행지구 안에 있는 표준지의 일부를 선정대상에서 제외하거나, 해당 공익사업시행지구 밖에 있는 표준지를 선정할 수

있다. 이 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.
⑤ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 제1항의 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황과 비슷한 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.
⑥ 삭 제(2009.10.28.)
⑦ 비교표준지를 선정한 때에는 그 선정이유를 감정평가서에 기재한다.

제10조(적용공시지가의 선택) ① 토지 보상평가 시 적용할 공시지가는 다음 각 호에서 정하는 기준에 따른다.

1. 법 제20조에 따른 사업인정(다른 법률에 따라 사업인정으로 보는 경우를 포함한다. 이하 "사업인정"이라 한다) 전의 협의에 따른 취득의 경우에는 법 제70조제3항에 따라 해당 토지의 가격시점 당시에 공시된 공시지가 중에서 가격시점에 가장 가까운 시점의 것으로 한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 가격시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 가격시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.
2. 사업인정 후의 취득의 경우에는 법 제70조제4항에 따라 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 해당 토지에 관한 협의 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중에서 해당 사업인정고시일에 가장 가까운 시점의 것으로 한다.
3. 제1호와 제2호에도 불구하고 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨에 따라 취득하여야 할 토지의 가치가 변동되었다고 인정되는 경우에는 법 제70조제5항에 따라 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중에서 해당 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점의 것으로 한다.

② 제1항제3호에서 "해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시"란 해당 공익사업의 사업인정고시일 전에 국가·지방자치단체 또는 사업시행자 등이 관계법령 등에 따라 해당 공익사업에 관한 계획 또는 시행을 일반 국민에게 공고 또는 고시한 것을 말한다.
③ 제1항제3호에서 "취득하여야 할 토지의 가치가 변동되었다고 인정되는 경우"란 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 해당 공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상일 것
2. 해당 공익사업시행지구 안에 있는 부동산공시법 제3조제1항에 따른 표준지공시지가(해당 공익사업시행지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 "표준지공시지가"라 한다)의 평균변동률과 대상토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 같다)·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 같다) 전체의 표준지공시지가 평균변동률과의 차이가 3퍼센트포인트 이상일 것
3. 해당 공익사업시행지구 안에 있는 표준지공시지가의 평균변동률이 대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것

④ 제3항제2호 및 제3호에 따른 평균변동률은 해당 표준지별 변동률의 합을 표준지의 수로 나누어 산정하며, 공익사업시행지구가 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있는 경우에서 대상토지가 소재하는 시·군 또는 구 전체의 표준지공시지가 평균변동률은 시·군 또는 구별로 평균변동률을 산정한 후 이를 해당 시·군 또는 구에 속한 공익사업시행지구 면적 비율로 가중평균(加重平均)하여 산정한다. 이 경우 평균변동률의 산정기간은 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시된 당시에 공시된 표준지공시지가 중 그 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시

점에 공시된 표준지공시지가의 공시기준일부터 법 제70조제3항 또는 제4항에 따른 표준지공시지가의 공시기준일까지의 기간으로 한다.
⑤ 사업인정의 고시가 있은 이후에 공익사업시행지구의 확장이나 변경 등으로 토지의 세목 등이 추가로 고시됨에 따라 그 추가로 고시된 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지의 세목 등이 추가로 고시된 날짜를 사업인정고시일로 본다. 다만, 공익사업시행지구의 확장이나 변경 등이 없이 지적 분할 등에 따라 토지의 세목 등이 변경고시된 경우에는 그러하지 아니하다.

제10조의2(가격시점의 결정) 토지 보상평가 시 가격시점은 협의에 따른 경우에는 협의성립 당시를, 재결에 따른 경우에는 수용 또는 사용의 재결(이하 "재결"이라 한다) 당시를 기준으로 한다. 이 경우 감정평가 의뢰자(이하"의뢰자"라 한다)가 가격시점을 정하여 의뢰한 경우에는 그 날짜로 하고, 가격시점을 정하지 아니하여 감정평가 의뢰한 경우에는 의뢰자와 협의하여 정하되, 대상토지에 대한 보상계약의 체결 또는 재결의 예정일자로 한다.

제11조(지가변동률의 적용) ① 시점수정을 위한 지가변동률의 적용은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 같은 용도지역의 지가변동률로 한다.
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 기준에 따른다.

1. 비교표준지와 같은 용도지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 공법상 제한이 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률(지가변동률 조사·평가기준일이 1998년1월1일 이전인 경우에는 지목별 지가변동률을 말한다. 이하 같다) 또는 해당 시·군 또는 구의 평균지가변동률 중 어느 하나를 적용할 수 있다.
2. 비교표준지가 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우 또는 용도지역이 미지정된 경우에는 녹지지역의 지가변동률을 적용한다. 다만, 비교표준지가 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우로서 2013년 5월28일 자 법 시행령 제37조제1항 개정 전에 공익사업의 시행에 따른 보상계획을 공고하고 토지 소유자 및 관계인에게 이를 통지한 경우에는 이용상황별 지가변동률을 우선 적용한다.
3. 표준지공시지가의 공시기준일이 1997년 1월 1일 이전인 경우로서 비교표준지가 도시지역 밖에 있는 경우와 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우 또는 용도지역이 미지정된 경우에는 이용상황별 지가변동률을 적용한다. 다만, 비교표준지와 같은 이용상황의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지와 비슷한 이용상황의 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균 지가변동률을 적용할 수 있다.
4. 비교표준지의 용도지역은 세분화된 관리지역(계획관리지역·생산관리지역 또는 보전관리지역을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이나 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 지가변동률이 세분화 되지 아니한 관리지역으로 조사·발표되어 있는 경우와 비교표준지의 용도지역은 세분화되지 아니한 관리지역이나 비교표준지가 있는 시·군 또는 구의 지가변동률이 세분화된 관리지역으로 조사·발표되어 있는 경우에는 비교표준지와 같은 용도지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 것으로 본다. 이 경우에는 비교표준지와 비슷한 용도지역(세분화되거나 세분화되지 아니한 관리지역을 말한다)의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군 또는 구의 평균 지가변동률 중 어느 하나를 적용할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항을 적용할 때 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 지가가 해당 공익사업으로 변동된 경우에는 해당 공익사업과 관계없는 인근 시·군 또는 구의 용도지역별 지가변

동률을 적용한다. 다만, 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 평균 지가변동률이 인근 시·군 또는 구의 평균 지가변동률보다 작은 경우에는 그러하지 아니하다.
④ 제3항에서 “비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 지가가 해당 공익사업으로 변동된 경우”란 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 해당 공익사업의 면적이 20만 제곱미터 이상일 것
2. 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 사업인정고시일부터 가격시점까지의 평균 지가변동률이 3퍼센트 이상일 것. 다만, 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨에 따라 비교표준지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 그 계획 또는 시행이 공고되거나 고시된 날부터 가격시점까지의 평균 지가변동률이 5퍼센트 이상인 경우로 한다.
3. 사업인정고시일부터 가격시점까지 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 평균 지가변동률이 비교표준지가 소재하는 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 평균 지가변동률보다 30퍼센트 이상 높거나 낮을 것

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 지가변동률을 적용하는 경우에는 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

제12조(지가변동률의 추정) ① 가격시점 당시에 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 가격시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하되, 월 단위로 구분하지 아니하고 일괄추정방식에 따른다. 다만, 지가변동추이로 보아 조사·발표된 월별 지가변동률 중 가격시점에 가장 가까운 월의 지가변동률로 추정하는 것이 적정하지 못하다고 인정되는 경우에는 조사·발표된 최근 3개월의 지가변동률을 기준으로 추정하거나 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동추이를 분석·검토한 후 지가변동률을 따로 추정할 수 있다.
② 가격시점 당시에는 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하였으나 감정평가시점 당시에 조사·발표된 경우에는 해당 월의 지가변동률을 적용한다.

제13조(지가변동률의 산정) ① 지가변동률의 산정은 가격시점 직전 월까지의 지가변동률 누계에 해당 월의 경과일수 상당의 지가변동률을 곱하는 방법으로 구하며, 그 율은 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하되 반올림한다.
② 해당 월의 경과일수 상당의 지가변동률 산정은 해당 월의 총일수를 기준으로 하고, 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 지가변동률을 추정할 때에는 그 추정기준이 되는 월의 총일수를 기준으로 한다.
③ 지가변동률의 산정을 위한 경과일수는 해당 월의 첫날과 가격시점일을 넣어 계산한 것으로 한다.

제14조(생산자물가상승률의 적용) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 생산자물가상승률을 적용하여 시점수정을 할 수 있다.

1. 조성비용 등을 기준으로 감정평가하는 경우
2. 그 밖에 특별한 이유가 있다고 인정되는 경우

② 제1항의 생산자물가상승률은 공시기준일과 가격시점의 각 직전 월의 생산자물가지수를 비교하여 산정한다. 다만, 가격시점이 그 월의 15일 이후이고, 감정평가시점 당시에 가격시점이 속한 월의 생산자물가지수가 조사·발표된 경우에는 가격시점이 속하는 월의 지수로 비교한다.
③ 토지 보상평가에서 생산자물가상승률을 시점수정 자료로 활용하지 아니한 경우에도 이를

지가변동률과 비교하여 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

제15조(지역요인 및 개별요인의 비교) ① 인근지역에 적정한 비교표준지가 없어서 동일수급권 안의 유사지역에서 비교표준지를 선정한 경우에는 대상토지와 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 인근지역에서 비교표준지를 선정한 경우에는 개별요인만을 비교하되, 이 경우에도 지역요인이 같다는 것을 감정평가서에 기재한다.

② 지역요인 및 개별요인의 비교는 대상토지의 용도지역등과 현실적인 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 다음 각 호와 같이 용도지대를 분류하고 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교한다.

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 별표1부터 별표7까지에서 정하는 바에 따른다.

④ 지역요인 및 개별요인의 비교에서 지역요인의 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하고, 개별요인의 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정하여 비교한다. 이 경우 지역요인의 비교는 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 가격시점을 기준으로 하고, 개별요인의 비교는 비교표준지는 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지는 가격시점을 기준으로 한다.

⑤ 지역요인 및 개별요인의 비교를 위한 인근지역의 판단은 토지의 용도적 관점에서의 동질성을 기준으로 하되, 일반적으로 지형·지물 등 다음 각 호의 사항을 확인하여 인근지역의 범위를 정한다.

1. 지반·지세·지질
2. 하천·수로·철도·공원·도로·광장·구릉 등
3. 토지의 이용상황
4. 용도지역등 공법상 제한
5. 역세권·통학권·통작권역

제15조의2(격차율의 산정) ① 비교표준지와 대상토지의 지역요인 및 개별요인의 비교치 결정을 위한 격차율은 별표1부터 별표7까지에서 정한 용도지대별 비교항목(조건·항목·세항목)을 기준으로 지역요인과 개별요인별로 구분하여 다음 각 호와 같이 산정하되, 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 반올림한다.

1. 지역요인 및 개별요인별 격차율은 제2호에 따라 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 제1항에도 불구하고 “조건”단위의 격차율을 “항목·세항목”단위로 세분하여 산정하는 것이

곤란하거나 합리적이고 능률적인 감정평가를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 “조건”단위로 종합적으로 비교하여 산정할 수 있으며, 대상토지가 속한 지역의 여건 등에 맞게 용도지대별 비교항목(조건·항목·세항목)을 증감 설정하여 산정할 수 있다.
③ 제1항 및 제2항의 격차율은 개별필지별로 산정함을 원칙으로 하되, 산정된 격차율의 내용을 감정평가서에 기재한다.

제16조(그 밖의 요인 보정) ① 토지 보상평가에 있어서 시점수정·지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
② 그 밖의 요인 보정을 하는 경우에는 해당 공익사업의 시행에 따른 가치의 변동은 고려하지 아니한다.
③ 그 밖의 요인 보정을 하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역(이하 “인근지역등”이라 한다)의 정상적인 거래사례나 보상사례(이하 “거래사례등”이라 한다)를 참작할 수 있다.
④ 그 밖의 요인 보정은 다음 각 호의 순서에 따라 행한다.
1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거
2. 거래사례등 기준 격차율 산정
3. 실거래가 분석 등을 통한 검증
4. 그 밖의 요인 보정치의 결정

⑤ 제4항제4호의 그 밖의 요인 보정치는 거래사례등을 기준으로 산정한 격차율과 실거래가 분석 등을 통한 검증 결과 등을 종합적으로 고려하여 적정한 수치로 결정하되, 소수점 이하 둘째 자리까지 표시함을 원칙으로 한다.
⑥ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 산출근거를 감정평가서에 구체적이고 명확하게 기재한다.

제17조(거래사례등의 요건) ① 제16조제3항의 거래사례등(보상사례의 경우 해당 공익사업에 관한 것을 제외한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 다만, 해당 공익사업의 시행에 따른 가치의 변동이 반영되어 있지 아니하다고 인정되는 사례의 경우에는 제4호는 적용하지 아니한다.
1. 용도지역등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것
2. 현실적인 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 제10조제1항에 따른 적용공시지가의 선택기준에 적합할 것
5. 거래사례는「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 것으로서 정상적인 거래로 인정되거나 사정보정이 가능한 것일 것

② 제1항의 규정에 의하여 보상사례를 참작하는 경우에는 그 감정평가기준 등의 적정성을 검토하여야 한다.

제17조의2(거래사례등 기준 격차율 산정방법) ① 그 밖의 요인의 보정치의 결정을 위한 제16조제4항제2호에 따른 거래사례등 기준 격차율 산정은 대상토지 기준 산정방식 또는 표준지 기준 산정방식 중 어느 하나로 할 수 있다.

② 제1항의 격차율 산정방식 중 대상토지 기준 산정방식은 다음과 같다.

$$\frac{\text{거래사례등 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}$$

③ 제1항의 격차율 산정방식 중 표준지 기준 산정방식은 다음과 같다.

$$\frac{\text{거래사례등 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

④ 제2항과 제3항에 따른 시점수정에서 거래사례등 또는 비교표준지와 대상토지의 시·군 또는 구가 다른 경우에는 거래사례등 또는 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 지가변동률을 적용하되, 지가변동률 산정의 기산일은 거래사례의 경우 계약일자로 하고 보상사례의 경우 그 보상평가의 가격시점으로 한다.

제18조(현실적인 이용상황의 판단 및 면적사정) 대상토지의 현실적인 이용상황의 판단 및 면적사정은 의뢰자가 제시한 기준에 따르되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 의뢰자에게 그 내용을 조회한 후 목록을 다시 받아 감정평가하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 수정된 목록의 제시가 없을 때에는 당초 제시된 목록을 기준으로 감정평가하되, 감정평가서의 토지평가조서 비고란에 현실적인 이용상황을 기준으로 한 단가 또는 면적을 따로 기재한다.

1. 실지조사 결과 제시된 목록상의 이용상황과 현실적인 이용상황이 다른 것으로 인정되는 경우
2. 한 필지 토지의 현실적인 이용상황이 둘 이상인 경우로서 이용상황별로 면적을 구분하지 아니하고 감정평가 의뢰된 경우(다른 이용상황인 부분이 주된 이용상황과 비슷하거나 면적비율이 뚜렷하게 낮아 주된 이용상황의 가치를 기준으로 거래될 것으로 추정되는 경우는 제외한다)
3. 지적공부상 지목이 “대(공장용지 등 비슷한 지목을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)”가 아닌 토지가 현실적인 이용상황에 따라 “대”로 감정평가 의뢰된 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(토지형질변경허가 관계 서류 등 신빙성 있는 자료가 있거나 주위환경의 사정 등으로 보아 “대”로 인정될 수 있는 경우는 제외한다)
   가. 제시된 면적이 인근지역에 있는 “대”의 표준적인 획지의 면적 기준을 뚜렷이 초과하거나 미달되는 경우
   나. 지상 건축물의 용도·규모 및 부속건축물의 상황과 관계법령에 따른 건폐율·용적률, 그 밖에 공법상 제한 등으로 보아 제시된 면적이 뚜렷이 과다하거나 과소한 것으로 인정되는 경우

제19조(토지단가의 표시) 다음 산식에 따라 산정된 대상토지의 단위면적 당 적정가격(이하 “토지단가”라 한다)은 제곱미터(㎡) 당 100,000원 미만인 경우에는 유효숫자 둘째 자리까지 표시하고, 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째 자리까지 표시하는 것을 원칙으로 하되 반올림한다. 다만, 의뢰자로부터 다른 요청이 있거나 적정한 보상가액의 산정을 위하여 필요하다

고 인정하는 경우에는 유효숫자를 늘릴 수 있다.

토지단가 = 표준지공시지가 × 지가변동률(생산자물가상승률)× 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교 × 그 밖의 요인 보정

제20조(일괄감정평가) ① 두 필지 이상의 토지가 일단지를 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일괄감정평가하는 것을 원칙으로 하되 감정평가서에 그 내용을 기재한다. 다만, 지목·용도지역등을 달리하여 가치가 명확히 구분되거나 소유자 등이 달라 이를 필지별로 감정평가할 사유나 조건이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
② 제1항에서 "용도상 불가분의 관계에 있는 경우"란 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 서로 불가분성이 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.
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 일괄감정평가할 수 있다.

제21조(부분감정평가) 한 필지 토지의 일부만이 공익사업시행지구에 편입되는 경우에는 편입당시 토지 전체의 상황을 기준으로 감정평가한다. 다만, 그 편입부분과 잔여부분의 가치가 다른 경우에는 편입부분의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

제22조(구분감정평가) ① 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되는 경우에는 실제용도별로 구분하여 감정평가하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 의뢰자가 실제용도별로 면적을 구분하여 제시하지 아니한 경우에는 주된 용도의 가치를 기준으로 감정평가하고 다른 용도의 지목 및 단가를 토지평가조서의 비고란에 표시할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 다른 용도로 이용되는 부분이 주된 용도와 가치가 비슷하거나 면적비율이 뚜렷하게 낮아 주된 용도의 가치를 기준으로 거래되는 관행이 있는 경우에는 주된 용도의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

제3장 공법상 제한을 받는 토지의 감정평가

제23조(공법상 제한의 구분 및 감정평가 기준) ① "공법상 제한을 받는 토지"라 함은 관계법령의 규정에 따라 토지의 이용규제나 제한을 받는 토지를 말하며, 그 제한은 일반적인 계획제한과 개별적인 계획제한으로 구분한다.
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공법상 제한은 제한 그 자체로 목적이 완성되고 구체적인 사업의 시행이 필요하지 아니한 일반적인 계획제한으로서 그 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가한다. 다만, 제1호의 경우로서 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 용도지역등이 지정 및 변경(이하 "지정·변경"이라 한다)된 토지에 대한 감정평가는 그 지정·변경이

되기 전의 용도지역등을 기준으로 하며, 제2호부터 제5호의 경우로서 해당 법령에서 정한 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 해당 구역 등 안 토지를 취득 또는 사용하는 경우에는 이를 개별적인 계획제한으로 본다.

1. 용도지역등의 지정·변경
2. 「군사기지 및 군사시설보호법」에 따른 군사시설보호구역의 지정·변경
3. 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 지정·변경
4. 「자연공원법」에 따른 자연공원 및 공원보호구역의 지정·변경
5. 그 밖에 관계법령에 따른 위 제2호부터 제4호와 비슷한 토지이용계획의 제한

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공법상 제한은 그 제한이 구체적인 사업의 시행이 필요한 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한이 해당 공익사업의 시행을 직접목적으로 하여 가하여진 경우에는 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 감정평가한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에서 정한 도시·군계획시설 및 제2조제11호에서 정한 도시·군계획사업에 관한 같은 법 제30조제6항에 따른 도시·군관리계획의 결정 고시
2. 법 제4조에 따른 공익사업을 위한 사업인정의 고시
3. 그 밖에 관계법령에 따른 공익사업의 계획 또는 시행의 공고 또는 고시 및 공익사업의 시행을 목적으로 한 사업구역·지구·단지 등의 지정고시

④ 제3항에서 “해당 공익사업의 시행을 직접목적으로 하여 가하여진 경우”에는 당초의 목적사업과 다른 목적의 공익사업에 취득 또는 사용되는 경우를 포함한다.

제24조(공원구역 등 안 토지의 감정평가) ① 「자연공원법」 제4조에 따른 자연공원으로 지정된 구역 안에 있는 토지에 대한 감정평가는 그 공원 등의 지정에 따른 제한과 같은 법 제18조에 따른 공원구역의 용도지구 결정에 따른 제한이 일반적인 계획제한으로서 그 제한을 받는 상태를 기준으로 한다. 다만, 같은 법 시행령 제2조에서 정한 공원시설의 설치를 위한 공원사업시행계획의 결정고시 등에 따른 제한은 그 제한이 구체적인 사업의 시행이 필요한 개별적인 계획제한으로서 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 감정평가한다.

② 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제2조제3호에 따른 도시공원(도시자연공원구역을 제외한다. 이 경우에도 제1항 단서를 준용한다)과 같은 법 제2조제5호에 따른 녹지로 결정된 지역 안에 있는 토지에 대한 감정평가는 그 도시공원 및 녹지 등의 결정이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에서 정한 도시·군계획시설의 설치를 목적으로 하는 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.

제25조(용도지역 사이에 있는 토지의 감정평가) ① 양측 용도지역의 사이에 있는 토지가 용도지역이 지정되지 아니한 경우에 그 토지에 대한 감정평가는 그 위치·면적·이용상황 등을 고려하여 양측 용도지역의 평균적인 제한상태를 기준으로 한다.

② 양측 용도지역의 경계에 있는 도로(도시·군계획시설(도로)를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 대한 용도지역 지정 여부의 확인이 사실상 곤란한 경우에는「도시·군관리계획수립지침」에서 정하는 기준에 따라 다음 각 호와 같이 대상토지의 용도지역을 확인할 수 있다.

1. 주거·상업·공업지역 중 2개 지역을 경계하고 있는 도로는 도로의 중심선을 용도지역의 경계로 본다.
2. 주거·상업·공업지역과 녹지지역의 경계에 있는 도로가 지역 간 통과도로인 경우에는 중심

선을 용도지역 경계로 보며, 일반도로인 경우에는 녹지지역이 아닌 지역으로 본다.

제26조(둘 이상의 용도지역에 속한 토지의 감정평가) ① 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지에 대한 감정평가는 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가액으로 한다.
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주된 용도지역의 가격을 기준으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.
1. 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 경우
2. 관계법령의 규정에 따라 주된 용도지역을 기준으로 이용할 수 있어 주된 용도지역의 가격으로 거래되는 관행이 있는 경우

제27조(용도지역등이 변경된 토지의 감정평가) 용도지역등이 지정·변경된 토지에 대한 감정평가는 가격시점 당시의 용도지역등을 기준으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정·변경 전 용도지역등을 기준으로 한다.
1. 용도지역등의 지정·변경이 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하는 경우
2. 용도지역등의 지정·변경이 해당 공익사업의 시행에 따른 절차로서 이루어진 경우

제28조(도시·군계획시설(도로)에 접한 토지의 감정평가) 해당 공익사업과 직접 관계없이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면(이하 "지형도면"이라 한다)이 고시된 도시·군계획시설(도로)에 접한 토지에 대한 감정평가는 그 도시·군계획시설(도로)의 폭·기능·개설시기 등과 대상토지의 위치·형상·이용상황·환경·용도지역등을 고려한 가액으로 한다.

제29조(도시·군계획시설(도로)에 저촉된 토지의 감정평가) ① 도시·군계획시설(도로)에 저촉된 토지에 대한 감정평가는 저촉되지 아니한 상태를 기준으로 한다.
② 제1항에도 불구하고 해당 공익사업과 직접 관계없이 지형도면이 고시된 도시·군계획시설(도로)에 저촉된 부분과 저촉되지 아니한 부분이 함께 감정평가 의뢰된 경우에는 저촉되지 아니한 부분에 대하여는 제28조를 준용할 수 있다. 이 경우에는 면적비율에 따른 평균가액으로 토지단가를 결정하되 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

제30조(정비구역 안 토지의 감정평가) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역 안의 토지에 대한 감정평가는 정비구역의 지정이 해당 구역의 개발·정비를 직접목적으로 하여 가하여진 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.
② 삭제 <2007.2.14>
③ 삭제 <2007.2.14>

제30조의2 (「문화재보호법」에 따른 보호구역 안 토지의 감정평가) 「문화재보호법」 제27조에 따른 보호구역 안에 있는 토지를 문화재보호법 제83조제1항에 따라 취득 또는 사용하는 경우에 그 보호구역 안 토지에 대한 감정평가는 그 보호구역의 지정이 해당 문화재의 보존·관리를 직접목적으로 하여 가하여진 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니

한 상태를 기준으로 한다.

제31조(개발제한구역 안 토지의 감정평가) ① 개발제한구역 안의 토지에 대한 감정평가는 개발제한구역의 지정이 일반적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
② 개발제한구역 지정 당시부터 공부상 지목이 “대”인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 해당 토지의 소유자와 이축된 건축물의 소유자가 다른 경우에 한한다)로서 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 건축물(이하 이 조에서 "건축물"이라 한다)이 없는 토지(이하 이 조에서 “건축물이 없는 토지”라 한다)에 대한 감정평가는 다음 각 호와 같이 한다.

1. 토지의 형질변경허가 절차 등의 이행이 필요하지 아니하는 건축물이 없는 토지는 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다. 다만, 건축물이 없는 토지의 표준지공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 하거나, 동일수급권 안의 유사지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가할 수 있다.
2. 농경지 등 다른 용도로 이용되고 있어 토지의 형질변경절차 등의 이행이 필요한 토지는 제1호의 기준에 따른 감정평가액에 형질변경 등 대지조성에 통상 필요한 비용 상당액 등을 고려한 가액으로 감정평가한다. 다만, 주위환경이나 해당 토지의 상황 등에 비추어 “대”로 이용되는 것이 사실상 곤란하다고 인정되는 경우에는 현실적인 이용상황을 기준으로 감정평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 현실적인 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한다.

③ 개발제한구역 안에 있는 건축물이 있는 토지에 대한 감정평가는 인근지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 하고, 건축물이 있는 토지의 표준지공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 하거나 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다. 다만, 대상토지의 면적이 인근지역에 있는 ‘대’의 표준적인 획지면적을 뚜렷이 초과하거나 지상 건축물의 용도·규모 및 부속건축물의 상황과 관계법령에 따른 용도지역별 건폐율·용적률, 그 밖에 공법상 제한 등으로 보아 그 면적이 뚜렷이 과다한 것으로 인정되는 경우에는 그 초과부분에 대하여는 제2항을 준용할 수 있다.
④ 제2항제1호 단서에 따라 건축물이 없는 토지를 인근지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하거나, 제3항 단서에 따라 건축물이 있는 토지를 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에는 개발제한구역 안에서의 건축물의 규모·높이·건폐율·용적률·용도변경 등의 제한과 토지의 분할 및 형질변경 등의 제한, 그 밖에 인근지역의 유통·공급시설(수도·전기·가스공급설비·통신시설·공동구 등) 등 기반시설(도시·군계획시설)의 미비 등에 따른 건축물이 있는 토지와 건축물이 없는 토지의 가격격차율 수준을 조사하고 이를 개별요인의 비교 시에 고려하여야 한다. 다만, 주위환경이나 해당 토지의 상황 등에 비추어 인근지역의 건축물이 있는 토지와 건축물이 없는 토지의 가치격차율 수준이 차이가 없다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.
⑤ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제17조제3항에 따른 매수대상토지에 대한 감정평가는 같은 법 시행령 제30조에 따르되 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 매수청구일 당시에 공시되어 있는 표준지공시지가 중 매수청구일에 가장 근접한 시점의 표준지공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률·생산자물가

상승률, 그 밖에 해당 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려한 적정가격으로 감정평가한다.

2. 이용상황의 판단은 개발제한구역의 지정으로 해당 토지의 효용이 뚜렷하게 감소되기 전 또는 사용·수익이 사실상 불가능하게 되기 전의 토지의 상황(이하 이 조에서 “종전토지의 상황”이라 한다)을 기준으로 하되, 의뢰자가 제시한 기준에 따른다. 다만, 그 제시가 없는 때에는 개발제한구역 지정 이전의 공부상 지목을 기준으로 한다.
3. 비교표준지의 선정은 인근지역에 있는 종전토지의 상황과 비슷한 이용상황의 것으로 하되, 공부상 지목이 “대”인 토지(의뢰자가 개발제한구역 지정 이전의 실제용도를 “대”로 본 다른 지목의 토지를 포함한다)는 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지로서 실제용도가 “대”인 공시지가 표준지를 선정한다.

제31조의2(개발제한구역이 해제된 토지의 감정평가) 개발제한구역 안의 토지가 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침」(국토교통부훈령 제840호, 2017.4. 28.) 제4절 3-4-1 각 호의 사업으로서 관계법령에 따른 공익사업 목적의 개발수요를 충족하기 위하여 이 수립지침에 따른 도시·군관리계획의 변경 절차 등을 거쳐 개발제한구역에서 해제된 것임을 명시하여 감정평가 의뢰된 경우 해당 토지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제23조제1항에 따라 개발제한구역이 해제되기 전의 공법상 제한을 기준으로 한다.

제31조의3(개발제한구역의 우선해제대상지역 안 토지의 감정평가) ① 개발제한구역 안에 있는 토지가 종전에 시행된「집단취락등의 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 변경(안) 수립지침」(건설교통부 관리 51400-1365, 2003. 10. 9. 이하 이 조에서“우선해제지침”이라 한다)에 따른 조정대상에 해당하는 지역(이하 “우선해제대상지역 이라 한다) 중 집단취락·경계선관통취락·산업단지·개발제한구역지정의 고유목적 외의 특수한 목적이 소멸된 지역, 그 밖에 개발제한구역의 지정 이후에 개발제한구역 안에서 공익사업의 시행 등으로 인한 소규모 단절토지에 해당하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개발제한구역의 우선해제가 예정된 것에 따른 정상적인 지가의 상승요인을 고려하여 감정평가하되, 개발제한구역이 해제된 것에 준한 가격으로 감정평가가액을 결정할 수 있다. 이 경우에는 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

1. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(이하 이 조에서 “시장등”이라 한다)가 우선해제지침에서 정하는 절차에 따라 도시관리계획안(이하 이 조에서 “도시관리계획안”이라 한다)의 주요내용을 공고한 경우
2. 우선해제지침에서 정하는 절차에 따라 도시관리계획안의 주요내용이 수립되었으나 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 개발제한구역이 해제됨으로써 그 주요내용이 공고되지 아니한 경우
3. 해당 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

② 제1항에 따라 감정평가하는 경우에서 우선해제지침에서 정하는 기준에 따라 개발제한구역의 해제에 따른 동시조치사항으로 용도지역·지구의 변경이 이루어졌을 것으로 예상되는 경우로서 시장등이 그 내용을 확인하는 경우에는 이를 고려한 가액으로 감정평가할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따라 감정평가하는 경우에서 비교표준지의 선정은 대상토지의 인근지역

또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 것으로서 우선해제대상지역 안에 있는 표준지로 함을 원칙으로 하되, 개발제한구역의 해제가 예정된 것 등에 따른 정상적인 지가상승요인은 제16조에 따른 그 밖의 요인으로 보정한다. 다만, 그 상승요인이 비교표준지의 공시지가에 이미 반영되어 있거나, 비교표준지의 공시지가가 개발제한구역이 해제된 상태로 공시된 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항 본문에서 적시한 우선해제대상지역 외의 토지가 국민임대주택단지조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업의 부지로서 우선해제대상지역으로 된 경우에서 해당 토지가 종전의 「광역도시계획수립지침(건설교통부, 제정 2002. 12. 30.)」의 "제3장제5절 3-5-2. 조정가능지역의 설정"에서 정하는 조정가능지역에 해당하는 것으로 인정되는 경우에는 개발제한구역의 해제 가능성에 따른 정상적인 지가의 상승요인을 고려하여 감정평가할 수 있다. 다만, 의뢰자가 시장등으로부터 해당 토지가 위 조정가능지역의 ⑤(국가정책사업 및 지역현안사업에 필요한 지역)에 해당하는 것으로 확인받아 감정평가 의뢰하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제4장 특수토지에 대한 감정평가

제32조(미지급용지의 감정평가) ① 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 "미지급용지"라 한다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제25조에 따라 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 지목과 가격시점 당시의 인근토지의 이용상황 등을 고려하여 감정평가한다.

② 제1항에서 "종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황"을 상정하는 때에는 편입당시의 지목·실제용도·지형·지세·면적 등의 개별요인을 고려하여야 하며, 가격시점은 계약체결당시를 기준으로 하고 공법상 제한이나 주위환경, 그 밖에 공공시설 등과의 접근성 등은 종전의 공익사업(그 미지급용지가 새로운 공익사업에 편입되는 경우에는 그 사업을 포함한다)의 시행을 직접 목적으로 하거나 해당 공익사업의 시행에 따른 절차 등으로 변경 또는 변동이 된 경우를 제외하고는 가격시점 당시를 기준으로 한다.

③ 미지급용지의 비교표준지는 종전 및 해당 공익사업의 시행에 따른 가치의 변동이 포함되지 아니한 표준지를 선정한다.

④ 주위환경 변동이나 형질변경 등으로 대상토지의 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황과 비슷한 표준지가 인근지역에 없어서 제9조제5항에 따라 인근지역의 표준적인 이용상황과 비슷한 표준지를 비교표준지로 선정한 경우에는 그 형질변경 등에 소요되는 비용 등을 고려하여야 한다.

⑤ 제36조제1항에서 규정한 공도 안에 있는 사유토지가 미지급용지로 감정평가 의뢰된 경우에는 의뢰자에게 그 토지가 도로로 편입당시 이전부터 법 시행규칙 제26조제2항에서 규정한 '사실상의 사도' 등으로 이용되었는지 여부 등을 조회한 후 그 제시된 의견에 따라 감정평가한다. 이 경우 의견의 제시가 없는 때에는 객관적인 판단기준에 따라 감정평가하고 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

⑥ 법 제4조에서 규정한 공익사업의 기존 시설 안에 있는 사유토지에 대하여 그 공익시설의 관리청 등으로부터 보상금의 지급을 목적으로 감정평가 의뢰가 있는 경우에는 그 공익사업의

종류, 사업시행기간, 편입시점, 그 밖에 공익사업의 시행을 목적으로 한 사업인정의 고시 등 절차 이행 여부의 확인이 곤란한 경우에도 이를 제1항에서 규정한 미지급용지로 보고 감정평가할 수 있다.

제33조(무허가건축물 등 부지의 감정평가) ① 의뢰자가 공익사업을 목적으로 취득 또는 사용하는 토지 위에 있는 건축물이 「건축법」 등 관계법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물(이하 "무허가건축물 등"이라 한다)의 부지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제24조에 따라 그 무허가건축물 등이 건축 또는 용도변경될 당시의 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물 등의 부지에 대한 감정평가는 법 시행규칙(건설교통부령 제344호, 2002.12.31.) 부칙 제5조에 따라 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다.
② 제1항 단서는「건축법」 제20조제2항의 가설건축물, 그 밖에 이와 비슷한 건축물이 있는 토지의 경우에는 적용하지 아니하며, 무허가건축물 등의 건축시점 및 무허가건축물 등에 해당하는지 여부는 의뢰자가 제시한 기준에 따른다.
③ 제1항 단서에 따라 무허가건축물 등의 부지를 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 감정평가하는 경우에는 「농지법」 제38조에 따른 농지보전부담금이나 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비 상당액은 따로 고려하지 아니한다.

제34조(불법형질변경토지의 감정평가) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 "불법형질변경토지"라 한다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제24조에 따라 그 토지의 형질변경이 될 당시의 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 1995년 1월 7일 당시에 공익사업시행지구(공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시된 지역을 말한다) 안에 있는 토지에 대한 감정평가는 법 시행규칙(건설교통부령 제344호, 2002.12.31.) 부칙 제6조에 따라 불법형질변경 여부에 불구하고 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다.
② 제1항 단서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 일시적인 이용상황으로 보아 적용하지 아니하며, 형질변경이 된 시점 및 불법형질변경 여부 등은 의뢰자가 제시한 기준에 따른다.
1. 해당 토지의 형질변경이 된 상태가 일시적인 이용상황으로 인정되는 경우
2. 해당 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행을 목적으로 한 사업구역·지구·단지 등이 관계법령에 따라 지정·고시된 이후에 해당 법령에서 금지된 형질변경을 하거나 허가를 받아야 할 것을 허가없이 형질변경한 경우

③ 제1항 단서에 따라 불법형질변경토지를 현실적인 이용상황을 기준으로 하는 경우에서 그 현실적인 이용상황이 건축물등이 없는 상태의 토지(농경지로 된 토지는 제외한다)인 때에는 공부상 지목을 기준으로 하되, 토지의 형질변경으로 성토 등이 된 상황을 고려하여 감정평가한다.
④ 전·답·과수원 등의 농경지 지목 외의 토지(「산지관리법」 제2조제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 산지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)가 「농지법」 제2조 및 같은 법 시행령 제2조의 규정 등에 따라 농지로 감정평가 의뢰된 경우에는 이를 제1항에서 규정한 불법형질변

경토지로 보지 아니한다. 다만, 대상토지가 개발제한구역 안에 있는 경우로서 영농을 위한 토지의 형질변경 등이 허가 또는 신고없이 이루어진 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 지적공부상 지목이 임야인 토지 등 「산지관리법」 제2조제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 산지가 「산지관리법」제14조에 따른 산지전용허가를 받지 아니하고 농지로 이용되는 경우에는 제1항에서 규정한 불법형질변경토지로 본다. 다만, 대상토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「산지관리법」(제10331호, 2010. 5. 31. 및 제14361호, 2016.12.2.) 부칙의 불법전용산지에 관한 임시특례(이하 이 조에서 “임시특례”라 한다)에서 정한 절차에 따라 불법전용산지 신고 및 심사를 거쳐 농지로 지목이 변경된 경우
2. 임시특례에서 정한 절차에 따른 적용대상 토지임에도 해당 공익사업을 위한 관계법령에 따른 산지전용허가 의제협의(「택지개발촉진법」 제11조제1항제10호, 「도시개발법」 제19조제1항제9호 등) 사유로 임시특례의 적용에서 배제된 경우로서 해당 시장·군수·구청장이 임시특례 적용대상 토지임을 확인한 경우

제34조의2(폐기물이 매립된 토지의 감정평가) ① 「폐기물관리법」제2조제1호에서 규정한 “폐기물”이 매립된 토지가 「폐기물관리법」제48조에 따른 폐기물 처리에 대한 조치명령이 있거나 예상되는 경우 등으로서 의뢰자가 해당 토지의 이용을 저해하는 정도를 고려하는 조건으로 감정평가 의뢰한 경우에는 그 폐기물이 매립될 당시의 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 기준에 따른다. 이 경우에는 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

1. 폐기물의 종류, 성질 및 그 양 등에 비추어 해당 토지의 토사와 물리적으로 분리할 수 없을 정도로 혼합되어 토지의 일부를 구성하는 등 그 폐기물이 매립된 것에 따른 토지이용의 저해정도가 경미한 것으로 의뢰자가 인정하는 경우에는 비교표준지와 해당 토지의 개별요인의 비교 시에 기타조건(장래 동향 등) 등 항목에서 그 불리한 정도 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.
2. 폐기물 매립이 된 것에 따른 토지이용의 저해정도가 심한 것으로 의뢰자가 인정하는 경우에는 의뢰자의 승인을 얻어 폐기물 처리업체 등의 자문 또는 용역절차를 거친 후 그 용역보고서 등에서 제시한 폐기물처리비용 상당액을 근거로 한 해당 토지의 가치 감가요인을 비교표준지와 해당 토지의 개별요인의 비교 시에 기타조건(장래 동향 등) 등 항목에서 고려한 가액으로 감정평가한다.

② 제1항제2호에 따른 폐기물 처리업체 등의 자문 또는 용역결과 폐기물처리비용 상당액이 해당 토지가 폐기물이 매립되지 아니한 상태를 기준으로 한 가액 상당액을 뚜렷이 초과하는 것으로 인정되는 경우에는 감정평가액란에 실질적 가치가 없는 것으로 표시하되, 이 경우에는 감정평가서에 추후 사업시행자가 실제로 지출한 폐기물 처리비용 상당액이 용역보고서 등에서 제시된 폐기물 처리비용 상당액과 비교하여 뚜렷이 낮아지게 되는 경우에는 감정평가액이 변동될 수 있다는 내용을 기재한다.

③ 해당 토지에 매립된 폐기물이 환경오염물질과 섞인 상태 등으로서 「토양환경보전법 」제2조제2호에서 규정한 “토양오염물질”에 해당하는 경우에는 제34조의3에 따르되, 이 경우에는 폐기물처리비용과 오염토양 정화비용 등 상당액을 함께 고려한다.

④ 제1항에도 불구하고 해당 토지의 소유자 및 관계인이 「폐기물관리법」 제48조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 아닌 것으로 명시하여 감정평가 의뢰되었거나 감정평가 진행과정에

서 그 사실이 밝혀진 경우에는 의뢰자와 협의를 한 후 그 폐기물이 매립될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

제34조의3(토양오염물질에 토양오염이 된 토지의 감정평가) ① 「토양환경보전법」 제2조제2호에서 규정한 "토양오염물질"에 토양오염된 토지가 「토양환경보전법」 제15조에 따른 토양오염방지 조치명령 등이 있거나 예상되는 경우로서 의뢰자가 해당 토지의 이용을 저해하는 정도를 고려하는 조건으로 감정평가 의뢰한 경우에는 그 토양오염이 될 당시의 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 기준에 따른다. 이 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

1. 「토양환경보전법」 제10조의2에 따른 토양환경평가 등 결과 그 오염의 정도가 허용기준 이내인 것으로 의뢰자가 인정하는 경우에는 비교표준지와 해당 토지의 개별요인의 비교 시에 기타조건(장래 동향 등) 등 항목에서 그 불리한 정도 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.
2. 「토양환경보전법」 제2조제6호에 따른 토양정밀조사 등 결과 토양정화의 대상이 되었거나 예상이 되는 것으로 의뢰자가 인정하는 경우에는 의뢰자의 승인을 얻어 토양오염 정화업체 등의 자문 또는 용역절차를 거친 후 그 용역보고서 등에서 제시한 오염토양 정화비용(사업시행자가 지출한 토양정밀조사비용을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)상당액을 근거로 한 해당 토지의 가치 감가요인을 비교표준지와 해당 토지의 개별요인의 비교 시에 기타조건(장래 동향 등) 등 항목에서 고려한 가액으로 감정평가한다.

② 제1항제2호에 따른 토양오염 정화업체 등의 자문 또는 용역결과 오염토양 정화비용 상당액이 해당 토지가 오염 등이 되지 아니한 상태를 기준으로 한 가액 상당액을 뚜렷이 초과하는 것으로 인정되는 경우에는 감정평가액란에 실질적 가치가 없는 것으로 표시하되, 이 경우에는 감정평가서에 추후 사업시행자가 실제로 지출한 오염토양 정화비용 상당액이 당초 용역보고서 등에서 제시된 오염토양 정화비용 상당액과 비교하여 뚜렷이 낮아지게 되는 경우에는 감정평가액이 변동될 수 있다는 내용을 기재한다.

③ 제34조의2제3항은 이 조에서 준용한다.

④ 제1항에도 불구하고 해당 토지의 소유자 및 관계인이 「토양환경보전법」 제10조의4에 따른 오염토양의 정화책임자가 아닌 것으로 명시하여 감정평가 의뢰되었거나 감정평가 진행과정에서 그 사실이 밝혀진 경우에는 의뢰자와 협의를 한 후 그 토양오염이 될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

제35조(사도부지의 감정평가) ① 「사도법」에 따른 사도의 부지(이하 "사도부지"라 한다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제26조제1항제1호에 따라 인근토지에 대한 감정평가액의 5분의1 이내로 한다.

② 제1항에서 "인근토지"란 그 사도부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지로서 해당 토지와 위치상 가까운 것을 말한다.

제35조의2(사실상의 사도부지의 감정평가) ① 제35조에 따른 사도 외의 도로로서 사도와 비슷한 용도적 기능을 갖는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로의 부지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 따라 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것은 제외한다. 이하 "사실상의 사도부지"라 한다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제26

조 제1항제2호에 따라 인근토지에 대한 감정평가액의 3분의 1 이내로 한다.

1. 도로개설 당시의 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
2. 토지소유자가 그 의사에 따라 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것은 사실상의 사도부지로 보지 아니한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항 등 관계법령에 따른 토지의 개발행위허가 등을 받지 아니하고 지적공부상으로만 택지부분과 도로부분(지목이 변경되지 아니한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 구분된 경우에서 그 택지부분을 일반거래관행에 따라 대지예정지로 보고 개별필지별로 감정평가하는 경우에는 그 도로부분에 대한 감정평가는 제1항을 준용한다.

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 따라 법률적·사실적으로 통행을 제한 할 수 있는 것

③ 제1항에서 “인근토지”란 그 사실상의 사도부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지로서 해당 토지와 위치상 가까운 것을 말한다.

제36조(공도 등 부지의 감정평가) ① 「도로법」 제2조에 따른 도로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획사업으로 설치된 도로, 그 밖에 「농어촌도로정비법」 제2조에 따른 농어촌도로(이하 “공도”라 한다)의 부지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제26조제1항제3호에 따르되, 그 공도의 부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한다. 이 경우에 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가에 해당 도로의 개설에 따른 가치변동이 포함되어 있는 경우에는 이를 배제한 가액으로 감정평가한다. 다만, 그 공도의 부지가 미지급용지인 경우에는 제32조에 따른다.

② 제1항에 따라 공도의 부지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에는 해당 도로의 위치·면적·형상·지세, 도로의 폭·구조·기능·계통 및 연속성, 편입당시의 지목 및 이용상황, 용도지역등 공법상 제한, 인근토지의 이용상황, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 요인을 고려하되, 다음 각 호와 같이 감정평가액을 결정할 수 있다. 이 경우 공작물 등 도로시설물의 가액은 그 공도부지의 감정평가액에 포함하지 아니하며, 해당 토지가 도로부지인 것에 따른 용도적 제한은 고려하지 아니한다.

1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지 또는 산지인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도로의 지반조성 등에 통상 필요한 비용 상당액과 위치조건 등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황과 비슷한 토지가 경지정리사업지구 안에 있는 전·답 등 농경지인 경우에는 도로의 지반조성 등에 통상 필요한 비용 상당액은 고려하지 아니한다.
2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 또는 이와 비슷한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 위치조건 등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 이 경우 도로의 지반조성 등에 통상 필요한 비용 상당액은 고려하지 아니한다.

③ 도시·군계획시설(도로)로 결정된 이후에 해당 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 상태에서 사실상 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 토지(이를 “예정공도”라 한다)에 대한 감정평가는 제1항을 준용한다.
④ 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 이후에 도시·군 관리계획에 따른 도시·군계획시설(도로)로 결정된 경우 등과 같이 공도부지가 도시·군계획시설(도로)로 결정될 당시에 법 시행규칙 제26조제2항에서 규정한 “사실상의 사도”에 해당하는 경우로서 그 공도부지가 제32조의 미지급용지에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 제35조의2를 준용한다.
⑤ 제2항에서 “인근토지”란 그 공도의 부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지로서 해당 토지와 위치상 가까운 것을 말한다.

제37조(그 밖의 도로부지의 감정평가) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업 등 관계법령에 따른 공익사업의 시행으로 설치된 도로(제36조제1항에서 규정한 도로로 지정된 것은 제외한다)의 부지에 대한 감정평가는 제36조를 준용한다.

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 종전의 「농촌근대화촉진법」에 따른 농지개량사업
3. 종전의 「농어촌발전 특별조치법」에 따른 정주생활권개발사업
4. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업

제37조의2(도수로부지의 감정평가) ① 관행용수권과 관련하여 용수·배수를 목적으로 설치된 것으로서 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지(개설 당시의 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 것은 제외한다. 이하 이 조에서 “도수로부지”라 한다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제26조제3항 단서에 따르되, 그 도수로부지가 도수로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한다. 다만, 그 도수로부지가 미지급용지인 경우에는 제32조에 따른다.
② 제1항에 따라 도수로부지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에는 해당 도수로의 위치·면적·형상·지세, 도수로의 폭·구조·기능·계통 및 연속성, 편입당시의 지목 및 이용상황, 용도지역등 공법상 제한, 인근토지의 이용상황, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 요인을 고려하되, 다음 각 호와 같이 감정평가액을 결정할 수 있다. 다만, 공작물 등 도수로 시설물의 가액은 도수로부지의 감정평가액에 포함하지 아니하며, 해당 토지가 도수로부지인 것에 따른 용도적 제한은 고려하지 아니한다.

1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 도수로의 지반조성 등에 통상 필요한 비용 상당액과 위치조건 등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황의 토지가 경지정리사업지구 안에 있는 전·답 등 농경지인 경우에는 도수로의 지반조성 등에 통상 필요한 비용 상당액은 고려하지 아니한다.
2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 또는 이와 비슷한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 위치조건 등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 이 경우 도수로의 지반조성 등에 통상 필요한 비용 상당액은 고려하지 아니한다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 도수로로서의 기능이 사실상 상실되었거나 용도폐지된 도수로

부지의 경우에는 그 도수로부지의 다른 용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 고려한 가격수준으로 결정할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환 가능한 용도와 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다.

④ 종전의 「농촌근대화촉진법」에 따른 농지개량사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업 등 관계법령에 따른 공익사업의 시행으로 설치된 도수로의 부지에 대한 감정평가는 제1항 및 제2항에 따른다.

⑤ 수도용지의 감정평가 시에는 제1항부터 제3항까지를 준용할 수 있다.

⑥ 제2항에서 “인근토지”란 그 도수로부지가 도수로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지로서 위치상 가까운 것을 말한다.

제38조(구거부지의 감정평가) ① 구거부지(제37조의2에서 규정한 도수로부지는 제외한다. 이하 같다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제26조제3항 본문에 따라 인근토지에 대한 감정평가액의 3분의1 이내로 한다.

② 제1항에서 “인근토지”란 그 구거부지가 구거로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지로서 위치상 가까운 것을 말한다.

③ 제35조의2제2항제1호 및 제2호의 규정은 이 조에서 준용한다.

제39조(특별조치법에 따른 하천편입토지의 감정평가) ① 「하천편입 토지보상 등에 관한 특별조치법」(법률 제9543호 2009.3.25.이하 이 조 및 제39조의2에서 ‘특별조치법’이라 한다) 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대한 감정평가는 그 하천구역(특별조치법 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 편입당시의 지목 및 토지이용상황, 해당 토지에 대한 공법상 제한, 현재의 토지이용상황 및 비슷한 인근토지의 적정가격 등을 고려하여 감정평가하되, 다음 각 호에서 정하는 기준에 따른다.

1. 가격시점은 특별조치법 제5조에 따라 보상청구절차를 통지 또는 공고한 날짜로 하되, 의뢰자가 제시한 바에 따른다.
2. 편입당시의 지목 및 토지이용상황의 판단은 의뢰자가 제시한 내용에 따르되, 하천구역으로 된 시점 당시를 기준으로 하며, 하천구역으로 된 시점 당시의 해당 토지에 대한 공부상 지목과 현실적인 이용상황이 다른 경우에는 현실적인 이용상황을 기준으로 한다. 다만, 하천관리청의 하천공사에 따라 하천구역으로 된 경우에는 그 하천공사 시행 직전의 이용상황을 기준으로 한다.
3. 하천구역으로 된 시점 당시의 이용상황의 판단을 위한 편입시점의 확인은 하천관리청이 제시한 기준에 따르되, 법률 제2292호 「하천법」시행일(1971년 7월 19일) 전에는 당시의 「하천법」 제2조제1항제2호가목 및 다목에 해당되는 시점이 아니고 당시의 「하천법」의 규정에 따라 하천구역으로 공고된 시점을 편입시점으로 보며, 하천구역으로 공고 되지 아니하였거나 공고시점이 불분명한 경우에는 법률 제2292호 「하천법」시행일 (1971년 7월 19일)을 편입시점으로 본다.
4. 해당 토지에 대한 공법상 제한은 편입당시를 기준(편입당시의 공법상 제한을 알 수 없을 경우에는 가격시점 당시를 기준으로 할 수 있다)으로 하되, 해당 토지가 하천구역으로 된 것에 따른「하천법」에서 정한 공법상 제한은 하천의 정비·보전 등을 직접 목적으로 가하여진 경우로서 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 감정평가한다.

5. 현재의 토지이용상황은 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 고려하지 아니하나, 편입당시의 이용상황을 알 수 없거나 하천관리청으로부터 편입당시의 이용상황의 제시가 없는 경우에 편입당시의 이용상황을 확인할 때 기초자료로 활용한다.
6. 비슷한 인근토지의 적정가격은 하천구역으로 된 당시의 토지이용상황(하천관리청의 하천공사에 따라 하천구역으로 된 토지의 경우에는 공사시행 직전의 이용상황)과 비슷한 것으로서 대상토지의 인근지역에 있는 토지에 대한 표준지공시지가를 기준으로 한 감정평가액을 말하며, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 없을 경우에는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 하여 구한다.

② 특별조치법 제2조에 따른 대상토지에 대한 편입당시의 지목 및 토지이용상황(하천관리청의 하천공사에 따라 하천구역으로 된 경우에는 하천공사 직전의 이용상황) 또는 비슷한 인근토지의 적정가격을 알 수 없거나, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에서 그 용도가 다른 것에 따른 개별요인의 비교 등이 사실상 곤란한 경우 등에는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 다음 표에서 정하는 기준에 따라 감정평가할 수 있다. 다만, 하천구역으로 된 이후에 하천관리청의 하천공사나 하천점용허가에 따라 현상변경이 이루어져 가격시점 당시의 현실적인 이용상황이 하천구역으로 된 당시보다 뚜렷하게 변동된 것으로 인정되는 경우에는 이용상황의 판단이나 일정비율을 적용할 때 고려할 수 있으며, 대상토지가 도시지역 안에 있는 경우로서 인근토지가 순수농경지로 인정되는 경우에는 도시지역 밖의 일정비율을 적용할 수 있다.

구분 / 이용상황별		일 정 비 율	
		도시지역 안	도시지역 밖
농경지 (전, 답 등)		인근토지에 대한 적정가격의 2분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 10분의 7이내
제방	제외지 측과 접한 부분이 농경지인 경우	인근토지에 대한 적정가격의 2분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 10분의 7이내
	제외지 측과 접한 부분이 농경지가 아닌 경우	인근토지에 대한 적정가격의 4분의 1이내	인근토지에 대한 적정가격의 3분의 1이내
둔치		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”란 해당 토지가 하천구역으로 되지 아니하였을 경우에 예상

되는 하천구역 밖 주변지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 것으로서 용도지역등이 같은 토지를 말한다. 다만, 대상토지가 도시지역 안에 있는 경우로서 하천구역 밖 주변지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지가 용도지역등을 달리하거나 용도지역등이 같은 경우에도 주위환경 사정 등에 비추어 인근지역으로 볼 수 없는 경우에는 동일수계권역 등 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지를 인근토지로 본다. 이 때에는 인근토지의 적정가격 결정 시에 지역요인의 비교를 통하여 지역격차를 고려하여야 한다.
④ 대상토지가 하천구역으로 되었으나 하천관리청의 하천공사 또는 홍수 그 밖의 자연현상으로 하천의 유로가 변경되어 하천구역에서 제외된 토지로서 보상이 되지 아니한 등기부상 사유토지는 제1항에 따른 감정평가 대상에서 제외한다. 다만, 해당 토지와 관련된 보상금 청구소송이 법원에 계속 중인 사유 등으로 의뢰자로부터 감정평가 요청이 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 농경지 등으로 매립·조성 등 하천관리청의 개발행위 등에 따른 가치변동의 배제 등 특별한 조건의 제시가 있는 경우를 제외하고는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용하여 감정평가할 수 있다.
⑤ 삭제 <2008.2.12>
⑥ 삭제 <2008.2.12>
⑦ 삭제 <2008.2.12>
⑧ 삭제 <2008.2.12>

제39조의2(하천구역으로 된 토지 중 미보상토지의 감정평가) ① 특별조치법 제2조에 따른 대상토지 외의 것으로서 구「하천법」(법률 제5893호, 1999.2.2) 제74조제1항에 따라 보상대상이 된 하천구역(국가 하천 및 지방1급 하천의 하천구역을 말한다)안 토지 중 보상이 되지 아니한 토지에 대한 감정평가는 제39조를 준용한다. 다만, 구「하천법」제2조제1항제2호라목에 따라 하천구역으로 지정된 토지의 경우에는 그 지정시점 당시를 하천구역으로 된 당시로 보며, 가격시점은 제10조의2에 따른다.
② 제1항에도 불구하고 하천의 신설, 그 밖에 하천공사로 하천구역 밖에 있는 토지가 하천구역으로 된 경우로서 보상이 되지 아니한 토지에 대한 감정평가는 제32조에 따른다.
③ 구「하천법」제3조에 따라 하천구역으로 되었으나 하천관리청의 하천공사 또는 홍수 그 밖에 자연현상으로 하천의 유로가 변경되어 하천구역에서 제외된 토지로서 보상이 되지 아니한 등기부상 사유토지의 경우에는 제39조제4항을 준용한다.

제39조의3(하천구역 안의 매수대상토지의 감정평가) ① 법률 제8338호(2007년 4월 6일)「하천법」시행일 이후에 이 법에 따른 하천구역(지방하천의 하천구역을 제외한다)으로 결정 또는 변경된 토지 중「하천법」제79조에 따른 매수대상 토지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따라 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 하며, 하천구역으로 결정 또는 변경에 따른「하천법」에서 정한 공법상 제한은 고려하지 아니한다. 다만, 하천관리청의 하천공사로 현상변경이 이루어진 경우에는 그 하천공사 시행 직전의 이용상황을 기준으로 감정평가하되, 이 경우에는 제32조를 준용한다.
② 제39조제2항 및 제3항은「하천법」제79조에 따른 매수대상 토지의 감정평가 시에 준용할 수 있다.

제39조의4(지방하천의 하천구역 등 안 토지의 감정평가) ① 「하천법」에 따른 지방하천의

하천구역 및「소하천정비법」에 따른 소하천구역 안에 있는 사유토지가 하천정비공사 등 공익사업시행지구에 편입되어 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 토지에 대한 감정평가는 제39조의3을 준용한다.

② 「소하천정비법」에 따른 소하천 외의 것으로서 자연의 유수 등이 있는 소규모 하천의 부지에 대한 감정평가는 제39조의3을 준용한다. 다만, 지적공부상 지목이 하천으로 되어 있으나 그 규모·기능 등이 구거와 사실상 비슷한 것은 제38조를 준용할 수 있으며, 소규모 하천으로서의 기능이 사실상 상실되거나 용도폐지된 경우에는 그 하천부지의 다른 용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 고려한 가액으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환 가능한 용도와 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다.

③ 삭제 <2009.10.28>

④ 제39조제2항 및 제3항은 이 조의 규정에 따른 지방하천과 소하천구역안에 있는 토지, 그 밖에 소규모 하천의 부지에 대한 감정평가 시에 준용할 수 있다.

제39조의5(홍수관리구역 안 토지의 감정평가)「하천법」제12조제3항에 따라 고시된 홍수관리구역 안의 토지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따라 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 하며, 홍수관리구역으로 고시된 것에 따른 「하천법」에서 정한 공법상 제한은 고려하지 아니한다.

제40조(저수지부지의 감정평가) ① 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반시설인 저수지(제방 등 부대시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 부지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따르되, 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가한다. 다만, 저수지부지의 일부가 공익사업시행지구에 편입되는 경우에는 그 편입부분의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있으며, 그 저수지부지가 미지급용지인 경우에는 제32조에 따른다.

1. 위치·면적·지형·지세
2. 저수지의 규모·기능·유용성
3. 용도지역등 공법상 제한
4. 저수지 조성 당시 편입토지의 주된 이용상황
5. 전, 답 등 인근토지의 이용상황
6. 그 밖에 가치형성에 영향을 미치는 요인

② 대상토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 인근지역에 없을 경우에는 인근지역의 전, 답 등 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가할 수 있으며, 용도가 다른 것에 따른 개별요인의 비교 등이 사실상 곤란한 경우에는 다음 각 호와 같이 감정평가액을 결정할 수 있다. 이 경우 공작물 등 저수지 시설물의 가액은 저수지부지의 감정평가액에 포함하지 아니한다.

1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지 또는 산지인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 저수지의 지반조성에 통상 필요한 비용 상당액과 위치, 규모, 지형·지세, 용도지역등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황이 경지정리사업지구 안에 있는 전·답 등 농경지이거나 인근지역의 지형·지세 등으로 보아 저수지의 지반조성이 따로 필요하지 아니하다고 인정되는 경우에는 저수지의 지반조성에 통상 필요한 비용 상당액은 고려하지 아니한

다.

2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 또는 이와 비슷한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 위치, 규모, 지형·지세, 용도지역등을 고려한 가격수준으로 결정한다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 농업생산기반시설로서의 기능이 사실상 상실되었거나 용도폐지된 저수지부지의 경우에는 그 저수지부지의 다른 용도의 전환 가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 고려한 가액으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환 가능한 용도와 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다.

④ 농업기반시설이 아닌 것으로서 소류지, 호수, 연못 등 (이하 이 조에서 “소류지 등” 이라한다)의 부지에 대한 감정평가는 제1항부터 제3항까지를 준용하는 것 외에 그 소류지 등의 용도·수익성 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.

제40조의2(양어장시설 부지의 감정평가) ① 농경지 등을 「농지법」등 관계법령에 따라 전용하여 양어장으로 조성한 것으로서 그 수익성 등에 비추어 양어장으로서의 기능이 계속 유지될 것으로 일반적으로 예상되는 경우에는 가격시점을 기준으로 한 조성 전 토지의 적정가격에 양어장으로 조성하는데 통상 필요한 비용 상당액(공작물 등 시설물의 가액은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)등을 고려한 가액으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 양어장으로 조성되기 전의 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하되, 양어장으로 조성하는데 통상 필요한 비용 상당액 및 성숙도 등을 개별요인의 비교 시에 고려한다.

② 제1항에도 불구하고 양어장시설로서의 기능이 사실상 상실되었거나 용도폐지된 양어장시설 부지의 경우에는 그 양어장시설 부지의 다른 용도의 전환 가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 고려한 가액으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환 가능한 용도와 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가한다.

제41조(염전부지의 감정평가) ① 「소금산업 진흥법」에 따른 염전시설의 부지(이하 “염전부지”라 한다)에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따라 대상토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하되, 다음 각 호의 사항을 개별요인의 비교 시에 고려한다.

1. 위치·면적·형상·지세
2. 염 생산 가능면적과 부대시설 면적
3. 용도지역등 공법상 제한
4. 주위환경과 인근토지의 이용상황
5. 그 밖에 가치형성에 영향을 미치는 요인

② 제1항에 따른 염전부지의 감정평가 시에는 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 염생산에 있어서 용도상 불가분의 관계에 있는 염전·유지·잡종지·구거 등(염 생산용도로 이용되지 아니하여 방치되고 있는 부분은 제외한다)을 일단지의 개념으로 보고 조사·평가된 것을 고려하여 일괄감정평가하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 염생산용도로 이용되지 아니하여 방치된 부분과 염전시설을 외곽에서 보호하고 있는 제방시설의 부지, 그 밖에 염전시설의 용도로 전용적으로 이용되지 아니하고 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 도로 등의 부지는 일괄감정

평가의 대상에서 제외하며, 의뢰자가 염전시설 안에 있는 도로·구거 등의 부지를 주된 용도와 구분하여 감정평가 의뢰한 경우 또는 대상물건의 상황 등으로 보아 용도별로 구분하여 감정평가하는 것이 적정가격의 결정에 있어서 타당하다고 인정되는 경우 등에는 용도별로 구분하여 감정평가할 수 있으며, 염전부지의 일부가 공익사업시행지구에 편입되는 경우에는 그 편입부분의 이용상황을 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있다.

③ 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 없는 경우 또는 염전으로서의 기능이 사실상 상실되거나 용도 폐지된 경우로서 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 적용하는 것이 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황 또는 전환 후의 용도와 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 다른 용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 개별요인의 비교 시에 고려한다.

제42조(목장용지의 감정평가) ① 「초지법」 제5조에 따른 허가를 받아 조성된 목장용지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따르되, 대상토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 다음 각 호와 같이 감정평가할 수 있다.

1. 초지는 조성 전 토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 적정가격에 해당 초지의 조성에 통상 소요되는 비용(개량비를 포함한다) 상당액을 더한 가액으로 감정평가한다.
2. 주거용건물의 부지는 “대”를 기준으로 감정평가하되, 면적의 사정은 제18조에 따른다.
3. 축사 및 부대시설의 부지는 조성 전 토지의 적정가격에 조성비용 상당액을 더한 가액으로 감정평가한다. 다만, 그 가액이 적정하지 아니한 경우에는 제43조를 준용할 수 있다.

② 「초지법」에 따라 조성된 초지가 아닌 기존 전·답에 사료작물을 재배하는 경우에는 농경지로 감정평가한다.

제43조(잡종지의 감정평가) ① 잡종지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따르되, 대상토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가할 수 있다.

② 제1항 후단에 따라 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에는 용도전환의 가능성, 전환 후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 개별요인의 비교 시에 고려한다.

제44조(종교용지등의 감정평가) ① 종교용지 또는 사적지(이하 이 조에서 “종교용지등”이라 한다)에 대한 감정평가는 제43조를 준용하되, 관계법령에 따라 용도적 제한이나 거래제한 등이 있는 경우에는 개별요인의 비교 시에 고려한다. 다만, 그 제한이 해당 공익사업의 시행을 직접 목적으로 한 개별적인 계획제한에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 종교용지등을 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에서 그 종교용지등이 농경지대 또는 임야지대 등에 소재하여 해당 토지의 가치가 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 가치에 비하여 일반적으로 높은 것으로 인정되는 경우에는 조성 전 토지의 적정가격에 그 종교용지등의 조성에 통상 필요한 비용 상당액(공작물 등 시설물의 가격은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 등을 고려한 가

액으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 종교용지등으로 조성되기 전의 토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하되, 종교용지등으로 조성하는데 통상 필요한 비용 상당액 및 성숙도 등을 개별요인의 비교 시에 고려한다.
③ 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전통사찰보존지(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제14조제9의2호 등에 따라 설치된 진입로를 포함한다) 등 관계법령에 따라 지정·관리 등을 하는 종교용지가 임야지대 또는 농경지대 등에 소재하여 해당 토지의 가치가 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 가치에 비하여 일반적으로 높은 것으로 인정되는 경우에는 현실적인 이용상황을 기준으로 감정평가한다.

제45조(묘지의 감정평가) ① 묘지로 이용되고 있는 토지에 대한 감정평가는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 적정가격을 기준으로 하되, 해당 분묘가 없는 상태를 상정하여 감정평가한다.
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 묘지를 인근지역에 있는 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 감정평가하는 경우에는 조성전 토지의 적정가격에 묘지의 조성에 통상 필요한 비용 상당액(석물 등 분묘시설의 설치비용은 제외한다)등을 개별요인의 비교 시에 고려한 가액으로 감정평가한다.

1. 지적공부상 묘지로 등재되어 있는 소규모의 토지(다른 지목의 자기 소유 토지 일부분에 묘지가 설치된 경우로서 그 묘지부분의 면적을 구분하여 감정평가 의뢰한 것을 포함한다)
2. 「장사 등에 관한 법률」 제14조에 따라 설치된 묘지

제46조(전주·철탑 등의 설치를 위한 토지의 감정평가) ① 전주·철탑 등의 설치를 위하여 소규모로 분할하여 취득·수용하는 토지에 대한 감정평가는 그 설치부분(선하지 부분은 제외한다. 이하 같다)의 위치·지형·지세·면적·이용상황 등을 고려하여 한다.
② 제1항은 전주·철탑 등의 설치를 위하여 토지를 사용하는 경우에서 해당 토지의 적정가격의 감정평가 시에 준용한다.

제46조의2(선하지 등의 감정평가) ① 토지의 지상공간에 고압선이 통과하고 있는 토지(이하 “선하지”라 한다)에 대한 감정평가는 그 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.
② 제1항에도 불구하고 선하지에 해당 고압선의 설치를 목적으로「민법」제289조의2에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 경우에는 제47조(제5항은 제외한다)를 준용한다.
③ 제2항은 토지의 지하공간에 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도와「송유관안전관리법」제2조제2호에 따른 송유관 등 공익시설의 설치를 목적으로「민법」제289조의2에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 토지에 대한 감정평가의 경우에 준용한다.

제47조(소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지의 감정평가) ① 소유권 외의 권리의 목적이 되고 있는 토지에 대한 감정평가는 다음 각 호와 같이 한다.

1. 의뢰자가 토지에 관한 소유권 외의 권리를 따로 감정평가할 것을 요청한 경우에는 다음과 같이 하되, 그 내용을 감정평가서에 기재한다.

감정평가액 = 해당 토지의 소유권 외의 권리가 없는 상태의 감정평가액 - 해당 토지의 소유권 외의 권리에 대한 감정평가액

2. 의뢰자가 토지에 관한 소유권 외의 권리를 따로 감정평가할 것을 요청하지 아니한 경우에는 토지의 소유권 외의 권리가 없는 상태를 기준으로 한다. 다만, 제46조의2제2항과 제3항에 따른 감정평가의 경우에는 제1호에 따른다.

② 제1항의 해당 토지의 소유권 외의 권리는 해당 권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려하여 감정평가한다. 이 경우 점유는 권리로 보지 아니한다.

③ 토지의 소유권 외의 권리는 거래사례비교법에 따라 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 일반적으로 양도성이 없는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따를 수 있다.

1. 해당 권리의 유무에 따른 토지가액의 차이로 감정평가하는 방법
2. 권리설정계약을 기준으로 감정평가하는 방법
3. 해당 권리를 통하여 획득할 수 있는 장래기대이익의 현재가치로 감정평가하는 방법

④ 토지의 소유권 외의 권리가 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권인 경우에는 제3항에 따른 방법 외에도 제50조와 제51조를 준용하여 감정평가할 수 있다.

⑤ 지하 또는 지상 공간에 송유관 또는 송전선로 등이 시설되어 있으나 보상이 이루어지지 아니한 토지에 대한 감정평가는 그 시설물이 없는 상태를 기준으로 한다.

제48조(토지소유자와 지상건축물의 소유자가 다른 경우의 토지평가) 삭제 <2018. 2. 28.>

제5장 그 밖에 토지에 관한 감정평가

제49조(토지사용료의 감정평가) ① 공익사업의 시행에 따라 토지를 사용하는 경우에 그 사용료의 감정평가는 임대사례비교법에 따른다. 다만, 적정한 임대사례가 없거나 대상토지의 특성으로 보아 임대사례비교법으로 감정평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 감정평가할 수 있다.

② 임대사례비교법에 따라 사용료를 감정평가하는 경우에 임대보증금 등 일시금에 대한 운용이율은 일시금의 성격 및 그 비중과 유형별 특성 및 지역시장의 특성 등을 고려한 적정이자율로 정한다. 다만, 적정이자율의 조사가 곤란한 경우에는 연 5퍼센트 이내로 한다.

③ 미지급용지에 대한 사용료의 감정평가는 적산법에 따른다. 이 경우에 기초가액은 제32조를 준용하여 구한다.

④ 적산법에 따른 적산임료를 구하는 경우에 적용할 기대이율은 해당 지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되, 이의 산정이 사실상 곤란한 경우에는 별표7의2(기대이율 적용기준율표)에서 정하는 율과 「국유재산법 시행령」 및 「공유재산 및 물품관리법 시행령」에 따른 국유재산 또는 공유재산의 사용료율(대부료율) 등을 참고하여 실현 가능한 율로 정할 수 있다.

⑤ 토지의 지하부분 또는 지상공간을 한시적으로 사용하는 경우에 그 사용료의 감정평가는 제1항부터 제4항까지에 따른 사용료의 감정평가액에 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정

한 비율(이하 “입체이용저해율”이라 한다)을 곱하여 구한 금액으로 한다.

⑥ 토지의 지하부분 또는 지상공간을 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권을 설정하여 사실상 영구적으로 사용하는 경우에 사용료의 감정평가는 표준지공시지가를 기준으로 한 해당 토지의 적정가격에 입체이용저해율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 「전기사업법」 제89조에 따른 전기사업자 또는 「전원개발촉진법」 제6조의2에 따른 전원개발사업자가 토지의 지상공간 또는 지하부분을 사실상 영구적으로 사용하는 것에 따른 손실보상을 위한 사용료의 감정평가는 따로 정하는 기준에 따르고, 「도시철도법」 제9조 및 「철도건설법」 제12조의2에 따른 토지의 지하부분 보상을 위한 지하사용료의 감정평가는 제50조와 제51조에 따르며, 그 밖에 다른 법령 등에 따라 토지의 지하부분 또는 지상공간의 사용료를 감정평가하는 경우에도 제50조와 제51조의 관련 규정을 준용할 수 있다.

제50조(「도시철도법」 등에 따른 지하사용료의 감정평가) ① 「도시철도법」에 따른 도시철도 및 「철도건설법」에 따른 철도의 건설을 위하여 토지의 지하부분 또는 지상부분을 「민법」 제289조의2에 따른 구분지상권을 설정하여 사실상 영구적으로 사용하는 경우에 그 사용료의 감정평가는 「도시철도법」 제9조와 같은 법 시행령 제10조 및 별표1 에 따라 해당 토지가 속한 시·도에서 조례로 정한 도시철도 건설을 위한 지하부분 토지사용에 관한 보상기준 (이하 이 조에서 “조례”라 한다) 또는「철도건설법 」제12조의2 및 같은 법 시행령 제14조의2에 따라 국토교통부장관이 정한「철도건설을 위한 지하부분 토지사용 보상기준」등에서 정한 기준에 따르되, 해당 토지가 속한 시·도의 조례에서 정한 것을 우선 적용하여 다음 각 호에서 정한 기준에 따른다.

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

지하사용료 = 토지의 단위면적당 적정가격 × 입체이용저해율 × 구분지상권 설정면적

2. 토지의 한계심도를 초과하는 지하부분을 사용하는 경우에는 토지의 단위면적당 적정가격에 다음 율을 적용하여 산정한다. 다만, 해당 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”란 토지소유자의 통상적인 이용행위가 예상되지 아니하고 지하시설물을 따로 설치하는 경우에도 일반적인 토지이용에 지장이 없을 것으로 판단되는 깊이를 말하며, 고층시가지는 40미터, 중층시가지는 35미터, 저층시가지 및 주택지는 30미터, 농지·임지는 20미터로 한다.

③ 제1항에 따른 지하사용료의 감정평가를 위한 토지의 단위면적당 적정가격은 인근지역에 있는 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 해당 토지의 단위면적당 감정평가액으로 한다.

④ 토지의 지하사용료의 감정평가를 위한 대상토지의 용도지역은 현황여건·개발잠재력 등 객

관적인 상황을 고려하여 다음 각 호와 같이 분류한다.

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

제51조(입체이용저해율의 산정) ① 제50조제1항제1호에서 규정한 입체이용저해율은 별표 7의 3에서 정한 기준에 따르되, 다음과 같이 산정한다.

입체이용저해율 = 건물의 이용저해율 + 지하부분의 이용저해율 + 그 밖의 이용저해율

② 제1항에서 규정한 건물의 이용저해율은 건물의 지상층 및 지하층의 이용가치가 저해되는 정도를 나타내는 율로서 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

1. 건물의 이용저해율 ≒ 건물의 이용률(α) × $\frac{\text{저해층수의 층별효용비율}(B)\text{합계}}{\text{최유효건물층수의 층별효용비율}(A)\text{합계}}$
2. 건물의 이용률(α)은 별표8의 "입체이용률배분표"에서 정하는 기준에 따른다.
3. 저해층수의 층별효용비율(B) 및 최유효건물층수의 층별효용비율(A) 합계의 산정은 별표9의 "층별효용비율표"에 따른다.
4. 저해층수는 최유효건물층수에서 건축가능한 층수를 뺀 것으로 한다.
5. 최유효건물층수는 해당 토지에 건물을 건축하여 가장 효율적으로 이용할 경우의 층수로서 다음 각 호의 사항을 고려하여 결정한다.
   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 해당 토지의 지반상태·건축시설물의 구조·형식, 그 밖에 공법상으로 건축이 가능한 층수를 말하며, 이의 판정은 별표10의 "건축가능층수기준표"에 따른다.
7. 지질 및 토피는 의뢰자가 제시한 기준에 따르되, 지질은 토사 또는 암석으로 분류되며, 토

피는 지하시설물의 최상단에서 지표까지의 수직거리로 한다.

③ 제1항에서 규정한 지하부분의 이용저해율은 건물의 지하층을 제외한 지하부분의 이용가치가 저해되는 정도를 나타내는 율로서 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

1. 지하부분의 이용저해율 = 지하이용률(β) × 심도별지하이용효율(P)
2. 지하이용률은 별표8의 "입체이용률배분표"에서 정한 기준에 따른다.
3. 심도별지하이용효율(P)은 별표11의 "심도별지하이용저해율표"의 기준에 따른다.

④ 제1항에서 규정한 그 밖의 이용저해율은 지상부분의 통신시설·광고탑 또는 굴뚝 등 이용가치와 지하부분의 지하수 사용시설 또는 특수물 매설 등 이용가치가 저해되는 정도를 나타내는 율로서 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

1. 지상 및 지하부분 모두의 그 밖의 이용을 저해하는 경우에는 별표8의 "입체이용률배분표"에서의 "γ"로 한다.
2. 지상 또는 지하 어느 한쪽의 그 밖의 이용을 저해하는 경우에는 별표8의 "입체이용률배분표"의 "γ"에서 지상 또는 지하의 배분비율을 곱하여 산정한다.

⑤ 최유효건물층수 및 규모로 이용(이하 이 조에서 "최유효이용"이라 한다)하거나 이와 비슷한 이용상태의 기존 건물이 있는 경우에는 입체이용저해율을 다음과 같이 산정한다. 다만, 기존건물이 최유효이용에 뚜렷하게 미달되거나 노후정도와 관리상태 등으로 보아 관행상 토지부분의 가격만으로 거래가 예상되는 경우에는 제1항에 따른다.

1. 입체이용저해율 = [최유효이용의 토지로 본 건물의 이용저해율 + 지하부분의 이용저해율]×노후율+그 밖의 이용저해율
2. 노후율 = $\frac{\text{해당건물의유효경과연수}}{\text{해당건물의경제적내용연수}}$

⑥ 해당 건물의 경제적내용연수는 별표12 의 "건물내용연수표"를 기준으로 산정하고 유효경과연수는 실제경과연수·이용 및 관리상태, 그 밖에 수리 및 보수정도 등을 고려하여 산정한다.

제52조(개간비의 감정평가 등) ① 국유지 또는 공유지를 관계법령에 따라 적법하게 개간(매립·간척을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 한 자가 개간 당시부터 보상 당시까지 계속하여 적법하게 해당 토지를 점유하고 있는 경우(개간한 자가 사망한 경우에는 그 상속인이 개간한 자가 사망한 때부터 계속하여 적법하게 해당 토지를 점유하고 있는 경우를 포함한다)로서 의뢰자로부터 개간에 소요된 비용 (이하 "개간비"라 한다)의 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 개간비의 감정평가는 법 시행규칙 제27조에 따라 가격시점 당시를 기준으로 한 개간에 통상 필요한 비용 상당액(개량비를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다. 이 때에는 그 감정평가액이 개간후의 토지에 대한 감정평가액에서 개간 전의 토지에 대한 감정평가액을 뺀 금액을 초과하지 못하며, 개간 후의 토지에 대한 감정평가액의 결정에서 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다. 다만, 그 개간에 통상 필요한 비용 상당액을 산정하기 곤란한 경우에는 인근지역에 있는 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가를 기준으로 한 개간후의 토지에 대한 감정평가액의 3분의1(도시지역의 녹지지역 안에 있는 경우에는 5분의 1, 도시지역의 그 밖의 용도지역 안에 있는 경우에는 10분의 1) 이내로 한다.

② 제1항에 따른 개간비의 감정평가 시에는 개간 전·후 토지의 위치·지형·지세·지질·비옥도 및 이용상태와 개간의 난이도 등을 고려하여야 한다.

③ 의뢰자로부터 1995년 1월 7일 당시에 공익사업시행지구에 편입된 무허가개간토지(관계법령에 따라 허가·인가 등을 받고 개간하여야 하는 토지를 허가·인가 등을 받지 아니하고 개간한

토지를 말한다)에 대한 개간비의 감정평가 의뢰가 있는 경우에는 법 시행규칙(건설교통부령 제344호, 2002.12.31.) 부칙 제6조에 따라 제1항 전단의 규정에도 불구하고 이를 감정평가할 수 있다.

④ 제1항에 따른 개간비의 감정평가를 한 국유지 또는 공유지에 대하여 협의 또는 수용을 위한 감정평가 의뢰가 있는 경우에 해당 토지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제27조제3항에 따라 개간 후 토지의 적정가격에서 개간비 상당액을 뺀 금액으로 감정평가액을 결정한다. 이 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.

제53조(잔여지의 감정평가) ① 법 제73조제1항 단서 또는 법 제74조에 따라 잔여지의 협의 또는 수용을 위한 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 잔여지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제32조제3항에 따라 다음과 같이 한다.

잔여지의 감정평가액 ≒ (일단의 토지 전체면적 - 공익사업편입면적) × 단위면적당 적정가격

② 제1항에서 잔여지의 단위면적당 적정가격의 결정은 공익사업시행지구에 편입된 부분을 포함한 일단의 토지 전체의 적정가격을 기준으로 한다. 다만, 공익사업시행지구에 편입된 부분과 잔여부분이 용도지역등을 달리하여 가치가 다른 경우(해당 공익사업과 관련되어 용도지역등이 변경된 경우는 제외한다)에는 잔여지부분의 적정가격을 기준으로 결정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 잔여지의 감정평가 시에 가격시점은 그 잔여지를 협의 또는 수용하는 시점으로 하되, 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가기준은 해당 공익사업시행지구에 편입된 경우와 같이 하며, 잔여지의 공법상 제한 및 이용상황 등은 공익사업시행지구에 편입되는 토지(이하 이 조에서 “편입토지”라 한다)의 협의취득 또는 재결 당시를 기준으로 한다.

④ 가격시점 당시의 일단의 토지 전체 및 편입토지의 단위면적 당 적정가격을 결정할 때 해당 공익사업의 시행에 따른 가치의 변동은 고려하지 아니한다.

제54조(잔여지의 가치하락 등에 따른 손실액의 감정평가) ① 법 제73조제1항에 따라 잔여지의 가치하락에 따른 손실액의 결정을 위한 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 손실액의 감정평가는 법 시행규칙 제32조제1항에 따라 제53조에 따른 잔여지의 감정평가액에서 해당 공익사업의 시행으로 가치가 하락된 잔여지의 감정평가액을 뺀 금액으로 한다.

② 제1항에 따라 가치가 하락된 잔여지의 감정평가액을 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 개별요인의 비교 시에 반영한다.

1. 잔여지의 위치·면적·형상 및 지세·이용상황
2. 잔여지 용도지역등 공법상 제한
3. 잔여지와 인접한 동일인 소유토지의 유·무 및 이용상황
4. 잔여지의 용도변경 등이 필요한 경우에는 주위토지의 상황
5. 해당 공익사업으로 설치되는 시설의 형태·구조·사용 등
6. 잔여지에 도로·구거·담장·울 등 시설의 설치 또는 성토·절토 등 공사의 필요성 유·무 및 공사가 필요한 경우에 그 공사방법 등

③ 제1항의 잔여지 가치하락에 따른 손실액의 감정평가 시에 해당 공익사업의 시행으로 발생한 소음·진동·악취·일조침해 또는 환경오염 등(이하 이 조에서 “소음등”이라 한다)에 따른

손실은 관계법령에 따른 소음등의 허용기준, 원상회복비용 및 스티그마(STIGMA) 등을 개별요인의 비교 시에 환경조건 등에서 고려한다. 다만, 해당 공익사업이 완료되기 전으로 소음등에 따른 가치하락 여부의 확인이 사실상 곤란한 경우에는 그 사유를 감정평가서에 기재하고 가치하락에 따른 손실액의 감정평가 시에 소음등을 제외할 수 있다.

④ 제1항의 잔여지 가치하락에 따른 손실액의 감정평가 시에 가격시점은 그 손실액의 협의 또는 재결하는 시점으로 하되, 잔여지의 공법상 제한 및 이용상황 등은 공익사업시행지구에 편입되는 토지의 협의취득 또는 재결 당시를 기준으로 한다.

⑤ 제1항의 잔여지 가치하락에 따른 손실액의 감정평가 시에는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황 등의 변경에 따른 것 외에도 장래 이용 가능성이나 거래의 용이성 등에 따른 이용가치 및 교환가치 등의 하락요인(제2항에 따른 사업손실을 환경조건 등에서 따로 고려한 경우에는 그 부분은 제외한다)을 개별요인의 비교 시에 기타조건(장래 동향 등) 등에서 고려할 수 있으나, 해당 공익사업의 시행에 따른 잔여지의 이용가치 및 교환가치 등의 증가요인은 고려하지 아니한다.

⑥ 법 제73조에 따라 잔여지에 대한 시설의 설치 또는 공사에 따른 손실액의 결정을 위하여 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 손실액의 감정평가는 법 시행규칙 제32조제2항에 따라 그 시설의 설치나 공사에 통상 필요한 비용 상당액으로 한다.

제55조(환매토지에 관한 감정평가) ① 법 제91조에 따른 환매권의 행사와 관련하여 의뢰자로부터 환매토지에 관한 감정평가 의뢰가 있는 경우에서 환매 당시의 적정가격 결정은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 환매 당시에 공시되어 있는 표준지공시지가 중 환매 당시에 가장 근접한 시점의 표준지공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 해당 시·군·구의 지가변동률, 생산자물가상승률, 그 밖에 해당 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려한 가액으로 결정한다. 이 경우 해당 공익사업에 따른 공법상 제한이나 가치의 변동(이하 이 조에서 “공법상 제한등”이라 한다)이 있는 경우에는 이를 고려한 가액으로 결정한다. 다만, 그 공법상 제한등이 해당 공익사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유에 따른 환매권의 행사로 그 공법상 제한등이 없어지게 되는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 환매토지가 다른 공익사업시행지구에 편입되는 경우에는 제1호에도 불구하고 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가 기준은 그 다른 공익사업시행지구에 편입되는 경우와 같이 한다.
3. 비교표준지의 선정은 환매토지의 인근지역에 있는 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 비슷한 것으로 하되, 제1호 단서에 따라 그 공법상 제한등이 없는 상태를 기준으로 감정평가하는 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 그 공법상 제한등이 없는 상태로 공시된 표준지를 선정한다. 다만, 인근지역에 그 공법상 제한등이 없는 상태로 공시된 표준지가 없는 경우에는 인근지역에 있는 그 공법상 제한등이 있는 상태로 공시된 표준지를 선정하거나 동일수급권 안의 유사지역에 있는 그 공법상 제한등이 없는 상태로 공시된 표준지를 선정할 수 있다.
4. 이용상황 등의 판단은 환매 당시를 기준으로 하되, 해당 공익사업의 시행 등으로 토지의 형질변경 등이 이루어진 경우에는 그 형질변경 등이 된 상태를 기준으로 한다. 다만, 원상회복을 전제로 하는 등 의뢰자로부터 다른 조건의 제시가 있는 경우에는 그에 따른다.

② 환매금액의 결정에 따른 법 시행령 제48조에 따른 “인근 유사토지의 지가변동률”의 산정

은 환매토지의 인근지역에 있는 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 비슷한 토지(이하 이 조에서 "표본지"라 한다)의 취득 당시부터 환매 당시까지의 가격변동률로 하되 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 인근 유사토지의 지가변동률 산정을 위한 표본지의 선정은 해당 공익사업과 직접 관계가 없는 것으로서 인근지역에 있는 공시지가 표준지로 함을 원칙으로 한다. 다만, 해당 공익사업과 직접 관계가 없는 것으로서 환매토지와 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 비슷한 공시지가 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역에 있는 공시지가 표준지가 아닌 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 비슷한 토지를 표본지로 선정할 수 있다.
2. 제1호에 따른 표본지를 선정하는 경우에서 그 환매토지가 취득 이후 환매 당시까지 해당 공익사업과 직접 관계없이 용도지역등이 변경된 경우에는 그 환매토지와 용도지역등의 변경과정이 같거나 비슷한 인근지역에 있는 공시지가 표준지 등을 표본지로 선정하는 것을 원칙으로 한다.
3. 취득 당시와 환매 당시의 표본지의 단위면적당 적정가격 결정은 해당 표본지의 표준지공시지가를 기준으로 하되 다음 산식에 따른다. 다만, 다음 연도의 표준지공시지가가 공시되어 있지 아니한 경우에는 해당 표본지의 취득 당시 또는 환매 당시 연도의 표준지공시지가에 그 공시기준일부터 가격시점까지의 해당 시·군 또는 구의 용도지역별 지가변동률을 고려한 가액으로 결정하며, 취득 당시의 시점이 1989년 12월 31일 이전인 경우에서 취득 당시 표본지의 단위면적당 적정가격 결정은 해당 표본지의 1990년 1월 1일자 표준지공시지가에 취득 당시부터 1989년 12월 31일까지의 해당 시·군 또는 구의 이용상황별 지가변동률을 고려한 가액으로 한다.

취득(환매)당시의 표본지 단위면적당 적정가격 ≒ 취득(환매) 당시 연도의 표준지공시지가 + [(다음연도의 표준지공시지가 - 취득(환매)당시 연도의 표준지공시지가) ×경과일수/해당 연도 총일수]

4. 제2호에 따른 취득 당시와 환매 당시의 표본지의 단위면적당 적정가격을 결정하는 경우에서 제1호에 따라 선정된 표본지가 공시지가 표준지가 아니거나 취득 당시 또는 환매 당시 중 어느 한 시점에만 공시지가 표준지인 경우에는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황 등이 비슷한 다른 공시지가 표준지와 해당 표본지의 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 환매 당시 연도 또는 다음 연도의 1월 1일자를 기준으로 하여 각각 산정된 지가를 해당 표본지의 취득 당시 또는 환매 당시 연도의 표준지공시지가로 본다.

③ 의뢰자로부터 적정한 환매금액의 제시요청이 있는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 환매 당시의 감정평가액이 지급한 보상금액에 제2항에 따라 산정된 인근 유사토지의 지가변동률을 고려한 가격보다 적거나 같을 경우에는 지급한 보상금액으로 결정한다.
2. 환매 당시의 감정평가액이 지급한 보상금액에 제2항에 따라 산정된 인근 유사토지의 지가변동률을 고려한 금액보다 많을 경우에는 다음 산식에 따라 산정된 금액으로 한다.

환매금액 = 보상금액 + [환매 당시의 감정평가액 - (보상금액 ×(1 + 인근 유사토지의 지가변동률))]

제56조(공익사업시행지구 밖 대지 등의 감정평가) ① 법 제79조제1항 단서에 따라 공익사업시행지구 밖 토지에 대한 협의 또는 수용을 위한 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 토지에 대

한 감정평가는 협의 또는 재결 당시를 기준으로 하되 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가 기준은 해당 공익사업시행지구에 편입되는 경우와 같이 한다.

② 제1항에 따른 감정평가에서 해당 토지에 대한 공법상 제한이나 이용상황 등이 해당 공익사업의 시행 등으로 변경 또는 변동된 경우와 통로·도랑·담장 등의 신설, 그 밖의 공사가 필요하여 해당 토지의 가치가 변동된 경우에는 고려하지 아니한다.

③ 법 제79조제2항에 따라 공익사업시행지구 밖 대지 등이 공익사업의 시행으로 본래의 기능을 다할 수 없게 되어 법 시행규칙 제59조 또는 제61조에 따라 감정평가 의뢰가 있는 경우에 그 토지에 대한 감정평가는 협의 또는 재결 당시를 기준으로 하되, 다음 각 호와 같이 한다.

1. 공익사업시행지구 밖의 대지(조성된 대지를 말한다) 또는 농경지(계획적으로 조성된 유실수 단지 및 죽림 단지를 포함한다)가 공익사업의 시행으로 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 된 경우에는 해당 토지가 공익사업시행지구에 편입되는 것으로 보고 감정평가하되, 비교표준지의 선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 그 밖의 감정평가 기준 등은 해당 공익사업시행지구에 편입되는 경우와 같이 한다.
2. 한 마을의 주거용 건축물이 대부분 공익사업시행지구에 편입되어 잔여 주거용 건축물 거주자의 생활환경이 뚜렷이 불편하여 이주가 부득이한 경우에 해당 토지의 감정평가는 제1호에 따른다.

④ 제3항에 따른 감정평가에서 해당 토지에 대한 공법상 제한이나 이용상황 등이 해당 공익사업의 시행으로 변경 또는 변동된 경우에는 고려하지 아니한다.

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 공특법시행규칙(건설교통부령 제3호) 시행당시에 협의 또는 재결절차 중에 있는 토지에 대한 이 지침에 의한 평가가격이 종전의 규정에 의한 평가가격보다 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.

부 칙<2009.10.28>

이 지침은 2010년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙<2010.4.29>

이 지침은 2010년 4월 29일부터 시행한다.

부 칙<2010.6.29>

이 지침은 2010년 6월 29일부터 시행한다.

부 칙 <2018.2.28>

제1조(시행일) 이 지침은 2018년 3월 1일부터 시행한다.
제2조(공시지가의 기준에 관한 적용례) 제10조의 개정규정은 법 시행령 제38조의2의 개정규정 시행(2013년 5월 28일)이후 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시되는 경우부터 적

용한다.

제3조(지가변동률의 기준에 관한 적용례) 제11조의 개정규정은 법 시행령 제37조의 개정규정 시행(2013년 5월 28일)이후 법 제15조제1항(법 제26조제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하고, 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 경우부터 적용한다.

부 칙 <2020.2.19>

이 기준은 2020. 3. 1.부터 시행한다.

<별표 1>

상업지대의 지역요인 및 개별요인

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

주택지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장			포장
		보도			보도
		계통 및 연속성			계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성	접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		인근교통시설의 도시중심 접근성		상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	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			
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등	환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등		인근환경	인근토지의 이용상황
		학군 등			인근토지의 이용상황과의 적합성
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적		공급 및 처리시설의 상태	상수도
		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
환경조건	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
					접면너비
		특별고압선 등의 통과여부			깊이
					부정형지
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			삼각지
					자루형획지
					< 삭 제 >
				방위, 고저 등	방위
					고저
	공해발생의 정도	소음, 진동, 대기오염 등			경사지
				접면도로 상태	각지
					2면획지
					3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제			기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향	기타조건	기타	장래의 동향
		기타			기타

<별표 3>

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 협력업체간의 위치관계			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수			공업용수
		공장배수			공장배수
	공해발생의 위험성	수질, 대기오염 등		자연환경	지반, 지질 등
	자연환경	지반, 지질 등	획지 조건	면적, 형상 등	면적
					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>

농경지대(전지대)의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		출하집적지와의 접근성			농로의 상태
		농로의 상태			
자연조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	자연조건	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	관개의 양부			배수의 양부
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성	획지조건	면적, 경사 등	면적
					경사도
					경사의 방향
		기타 재해의 위험성		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도			규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향	기타조건	기타	장래의 동향
		기타			기타

<별표 5>

농경지대(답지대)의 지역요인 및 개별요인

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

<별표 6>

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
					반출지점까지의 거리
		인근시장과의 접근성			반출지점에서 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
					경사면의 위치
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			경사의 굴곡
				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>

택지후보지지대의 지역요인 및 개별요인

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설과의 접근성	접근조건	교통시설과의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
		인근교통시설의 성격			인근교통시설과의 거리 및 편의성
		인근교통시설의 도시중심 접근성		공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	상가의 배치상태	인근시장과의 접근성			
		인근상가의 품격			
	공공 및 편익시설의 배치상태	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등		주변가로의 상태	주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등
	주변가로의 상태	주변간선도로와의 접근성 및 가로의 종류 등			
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등	환경조건	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	획지조건	면적, 형상 등	면적
					형상

지역요인			개별요인		
조건	항목	세항목	조건	항목	세항목
환경조건	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	획지조건	면적, 형상 등	접면도로상태
		특별고압선 등의 통과유무		방위, 고저 등	방위
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등			경사
	공해발생의 정도	소음, 진동, 대기오염 등			고저
택지조성조건	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이 및 필요정도	택지조성조건	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도
		택지로서의 유효 이용도			택지로서의 유효 이용도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		용도지역, 지구, 구역 등			용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제			기타규제
기타조건	기타	장래의 동향	기타조건	기타	장래의 동향
		기타			기타

<별표 7의2>

기대이율 적용기준율표<제49조제4항 관련>

대분류		소분류		실제 이용상황	
				표준적 이용	임시적 이용
I	주거용	아파트	수도권 및 광역시	1.5~3.5%	0.5~2.5%
			기타 시도	2.0~5.0%	1.0~3.0%
		연립·다세대	수도권 및 광역시	1.5~5.0%	0.5~3.0%
			기타 시도	2.5~6.5%	1.0~4.0%
		다가구	수도권 및 광역시	2.0~6.0%	1.0~3.0%
			기타 시도	3.0~7.0%	1.0~4.0%
		단독주택	수도권 및 광역시	1.0~4.0%	0.5~2.0%
			기타 시도	1.0~5.0%	0.5~3.0%
	상업용	업무용		1.5~5.0%	0.5~3.0%
		매장용		3.0~6.0%	1.0~4.0%
	공업용	산업단지		2.5~5.5%	1.0~3.0%
		기타 공업용		1.5~4.5%	0.5~2.5%
II	농지	도시근교농지		1.0% 이내	
		기타농지		1.0~3.0%	
	임지	유실수 단지 등 수익성이 있는 임지		1.5% 이내	
		자연임지		1.0% 이내	

주) 1. 이 표의 기대이율은 부동산 유형별 및 실제 이용상황에 따른 일반적인 기대이율의 범위를 정한 것이므로 실제 적용 시에는 지역여건이나 해당 토지의 상황 등을 고려하여 그 율을 증감 조정할 수 있다.

2. “표준적 이용”은 인근지역 내 일반적이고 평균적인 이용을 의미하고, “임시적 이용”은 인근지역 내 표준적인 이용에 비해 그 이용이 임시적인 것을 의미하며, 해당 토지에 모델하우스, 가설건축물 등 일시적 이용, 상업용지의 주차장이용 또는 주거용지의 텃밭이용 및 건축물이 없는 상태의 이용(주거용, 상업용, 공업용에 한정)을 포함하는 이용이다.

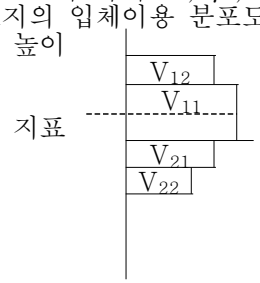
<별표 7의3>

입체이용저해율의 산정기준<제51조제1항 관련>

1. 입체이용저해율은 건물의 이용저해율, 지하부분의 이용저해율, 건물 및 지하부분을 제외한 그 밖의 이용저해율을 합산하여 산정한다.
2. 제1호에 따른 건물의 이용저해율, 지하부분의 이용저해율, 건물 및 지하부분을 제외한 그 밖의 이용저해율은 다음 각 목의 산식에 따라 산정한다.
   가. 건물의 이용저해율 = α ×이용이 저해되는 지상층 및 지하층의 이용률
   나. 지하부분의 이용저해율 = β ×이용이 저해되는 지하 심도(深度)의 이용률
   다. 그 밖의 이용저해율
      1) 지상·지하부분 양쪽의 그 밖의 이용을 저해하는 경우 = γ
      2) 지상·지하부분 어느 한쪽의 그 밖의 이용을 저해하는 경우

$$= \gamma \times \frac{V_{12}}{V_{12}+V_{22}} \text{ 또는 } \gamma \frac{V_{22}}{V_{12}+V_{22}} \times$$

3. 제2호 각 목의 α, β, γ는 각각 다음 산식에 따라 산정한다.
   <토지의 입체이용 분포도>



V_{11}: 건물 지상층 및 지하층의 이용가치(건물의 이용가치)
V_{12}: 통신시설·광고탑 또는 굴뚝 등 이용가치(그 밖의 이용 가치)
V_{21}: 건물 지하층을 제외한 지하부분의 이용가치(지하부분의 이용가치)
V_{22}: 지하수 사용시설 또는 특수물의 매설 등 이용가치(그 밖 의 이용가치)

   가. 입체이용가치(A)=건물의 이용가치(V_{11})+ 지하 부분의 이용가치(V_{21})+ 그 밖의 이용가치($V_{12}+V_{22}$)
   나. 건물의 이용에 따른 이용률(α)= $\frac{V_{11}}{A}$
   다. 지하부분의 이용에 따른 이용률(β)= $\frac{V_{21}}{A}$
   라. 그 밖의 이용에 따른 이용률(γ)= $\frac{V_{12}+V_{22}}{A}$
   마. 토지의 입체이용률: $\alpha + \beta + \gamma = 1$
4. 제3호 각 목의 입체이용가치 및 입체이용률 등의 구체적인 산정기준은 이 지침 제50조 및 제51조의 규정에 따른다.

<별표 8>

입체이용률배분표

해당지역	고층시가지	중층시가지	저층시가지	주택지	농지·임지
용적률 / 이용률구분	800%이상	550~750%	200~500%	100%내외	100%이하
건물의 이용률 (α)	0.8	0.75	0.75	0.7	0.8
지하부분의 이용률 (β)	0.15	0.10	0.10	0.15	0.10
그 밖의 이용률 (γ)	0.05	0.15	0.15	0.15	0.10
(γ)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(γ)의 상하배분비율을 최고치를 적용한다.

<별표 9>

층별효용비율표

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>

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>

심도별 지하이용저해율표

한계심도(M)	40m		35m		30m			20m	
체감율(%) / 토피심도(m)	P	β×P 0.15×P	P	β×P 0.10×P	P	β×P 0.10×P	β×P 0.15×P	P	β×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	0571	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(β)×심도별지하이용효율(P)

<별표 12>

건물내용연수표

구조 / 용도	철근 및 철골콘크리트	벽돌조석조	철골조
▪ 사무실, 청사, 은행, 학교, 유치원, 교회, 공회당, 사찰, 도서관, 미술관, 박물관, 과학관, 방송국, 역사, 연구소, 실험실, 슈퍼마켓, 공항터미널, 체육관, 경기장, 기타 이와 유사한 건물			
(1) 지붕이 철근콘크리트인 것	60	55	
(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것	60/55	55/50	
(3) 벽이 콘크리트, 벽돌, 블록, 돌 등으로 된 것			50
(4) 벽이 기타인 것			50/45
▪ 주택, 별장, 아파트, 점포, 여관, 호텔, 목욕탕, 요리점, 극장, 연주장, 무도장, 카바레, 오락장, 구락부, 영화제작소, 병원, 진료소, 기숙사, 요양소, 변전소, 발전소, 정유장, 차고, 송수신소, 실내스케이트장, 시장, 기타 이와 유사한 건물			
(1) 지붕이 철근콘크리트인 것	55	50	
(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것	55/50	50/45	
(3) 벽이 콘크리트, 벽돌, 블록, 돌 등으로 된 것			45
(4) 벽이 기타인 것			45/40
▪ 공중목욕탕 이와 유사한 건물			
(1) 지붕이 철근콘크리트인 것	50	45	
(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것	50/45	45/40	
(3) 벽이 콘크리트, 벽돌, 블록, 돌 등으로 된 것			40
(4) 벽이 기타인 것			40/35
▪ 간이주택, 간이점포, 기타 이와 유사한 건물			
(1) 지붕이 철근콘크리트인 것		40	
(2) 지붕틀이 목재 또는 철재인 것		40/35	
(3) 지붕이 기타인 것		35/30	