

## 보상평가(1) - 토지보상

### [표준지공시지가평가와 보상평가(토지부분)비교]

		표준지공시지가평가	보상평가
1	목적	공시지가를 결정하기 위함	공익사업에 따른 보상목적하의 토지평가방법임.
2	적용기준	부감법 표준지공시지가조사평가기준	토지보상법 토지보상평가지침
3	평가원칙	① 적정가격기준평가 ② 실제용도기준평가 ③ 나지상정평가 ④ 공법상제한상태기준평가 ⑤ 개발이익반영평가 ⑥ 평가방식의적용 ⑦ 일단지평가	① 객관적기준평가 ② 현황기준평가 ③ 나지상정평가 ④ 개발이익배제평가 ⑤ 공시지가기준평가
4	가격시점	공시기준일 - 매년 1월 1일	① 협의·재결당시의 가격 ② 가격시점을 정한 날짜 ③ 가격조사완료일
5	자료의 종류	거·평·보·조·분·수·세	공시지가기준 등
6	자료의 요건	2·사·지·위·배	(비교)-용·인·실·공·주·지 (연도)-사업인정전후에 따라
7	시점수정자료	지·표·거·생	① 지가변동률 ② 생산자물가지수(조·매·구·타)
8	지역·개별요인	용도지대로 구분하여 조건(×), 항목과 세항목은(+) 소수점 셋째자리까지	
9	단가결정	10만원 미만은 유효숫자 2자리 10만원 이상은 유효숫자 3자리	
10	면적사정	-	토지보상지침§18-③ 적용可

11	평가방법	all 거사비 △산개법상 공단, 골프장용지는 복성식	공시지가기준
12	공법상제한	일반적계획제한, 개별적계획제한 모두 반영	일반적계획제한 반영, 개별적계획제한 반영×
12-1	공원구역안	모두 반영	도시공원및녹지에관한법률상 시설공원 및 녹지 -반영× 공원보호구역 - 반영
12-3	둘이상의 용도지역	면적비율에 의한 평균가격	면적비율에 의한 평균가격
12-4	용도지역의 변경	공시기준일 기준하여 변경상태 적용	당해사업인한 변경- 변경전 당해사업무관 변경- 변경후
12-5	도시계획도로 등에 저축	저축된 상태 반영	저축되지 않은 상태 반영
12-6	도시계획도로 접합	① 원칙: 접하지 아니한 상태 ② 실시계획고시: 반영 ③ 건축중: 현황도로	당해사업과 무관하며 지형도면고시 → 접한 상태 반영
12-7	재개발구역	반영	개별적제한-반영×
12-8	개발제한구역	반영	일반적제한-반영

## I. 평가기준

### 1. 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.

### 2. 현황기준평가

토지에 관한 평가는 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황을 기준으로 한다.

### 3. 나지상정평가

토지에 건축물등이 있거나 토지에 관한 소유권 외의 권리가 설정되어 있을 경우에는 그 건축물등이 없고 토지에 관한 소유권외의 권리가 설정되어 있지 아니한 나지 상태를 상정하여 평가한다.

### 4. 개발이익배제평가

보상액의 산정에 있어서 당해 공익사업으로 인하여 토지등의 가격에 변동이 있는 때에는 이를 고려하지 아니한다.(토지보상법 제67조②) 배제방법에는 연도별공시지가, 비교표준지선정, 지가변동률 등이 있다.

### 5. 공시지가기준평가

토지에 관한 평가는 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 지가변동률, 생산자물가상승률 기타 당해 토지의 위치 형상 환경 이용상황 등을 고려한 적정가격으로 평가한다.

## II. 보상액의 산정시기

### 1. 협의 및 재결의 가격시점 (법 67조 1항)

보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 한다.

## 2. 이의재결과 소송판결등의 가격시점

이의재결과 소송판결을 위한 가격시점은 당해 평가의 의뢰시점에도 불구하고 언제나 수용재결일을 기준으로 한다

## 3. 가격시점의 결정 (지침 10조의 2)

의뢰자가 이를 정하여 의뢰한 경우는 그 날짜로 하고 가격시점을 정하지 아니하거나 가격시점을 “평가일”로 기재하여 의뢰한 경우에는 평가대상토지에 대한 가격조사를 완료한 날짜로 한다

## III. 사업인정 의제

법률명	내용	관련조항
국토의계획및이용에관한법률	실시계획인가의 고시	제96조제2항
도시및주거환경정비법	사업시행인가고시	제40조제2항
택지개발촉진법	택지개발계획의 승인	제12조제2항
주택법	사업계획 승인	제34조제3항
국방·군사시설에관한법률	국방·군사시설사업의 실시계획승인	제 6조제3항
산업입지및개발에관한법률	국가 또는 지방산업단지의 지정고시가 있을 때	제22조제2항
지역균형개발및중소기업육성에 관한법률	개발촉진지구개발계획의 고시	제19조제2항
도로법	도로구역의 결정 또는 변경	제49조의2②
농어촌도로정비법	사업계획이 확정된 도로의 노선지정	제13조제2항
수도법	수도사업인가 및 인가고시	제44조제2항
항공법	실시계획의 수립 또는 수립의 승인과 고시	제98조제2항
도시철도법	도시철도사업계획의 승인	제 5조제2항

## IV. 평가방법

### 1. 산식

보상단가 = 표준지의 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 기타요인의 보정

### 2. 비교표준지 선정 (지침 9조)

1) 토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 국토의계획및이용에관한법률상의 용도지역이 같은 표준지를 선정함

1. 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치할 것
2. 실제 지목 및 이용상황이 같거나 유사할 것
3. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
4. 주위환경 등이 같거나 유사할 것
5. 지리적으로 가능한 한 근접하여 있을 것

2) 비교표준지는 선정기준에 가장 적합한 공시지가표준지 하나를 선정함을 원칙으로 한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 평가가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

3) 비교표준지의 선정기준에 적합한 공시지가표준지가 인근지역에 없거나 인근지역에 있는 공시지가표준지가 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 표준지로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태로 공시된 표준지를 선정할 수 있다.

### 3. 적용공시지가의 선택 (법 70조 3.4항 , 지침 10조)

#### 1) 사업인정전의 협의에 의한 취득의 경우

사업인정전의 협의에 의한 취득에 있어서 적용공시지가는 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지

가중 가격시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다. 다만, 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 당해 공고일 또는 고시일전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 당해 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 당해 공익사업의 공고일 또는 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

## 2) 사업인정후의 취득

사업인정후 취득에 있어서의 적용공시지가는 **사업인정고시일전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가**로서, 당해 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가중 당해 사업인정고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

## 3) 토지세목고시 추가

사업인정의 고시가 있는 이후에 **사업구역의 확장이나 변경 등으로 인하여 토지의 세목 등이 추가로 고시된 경우에** 그 추가로 고시된 토지에 대한 평가의 경우에는 토지의 세목 등이 추가로 고시된 날짜를 사업인정고시일로 본다. 다만, **사업구역의 확장이나 변경 등이 없이 지적분할 등에 의하여 토지의세목 등이 변경고시된 경우에는** 그러하지 아니한다.

## 4. 시점수정 (지침 11조 -14조)

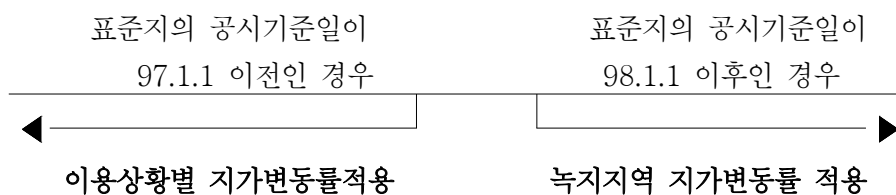
### 1) 지가변동률

#### ① 적용

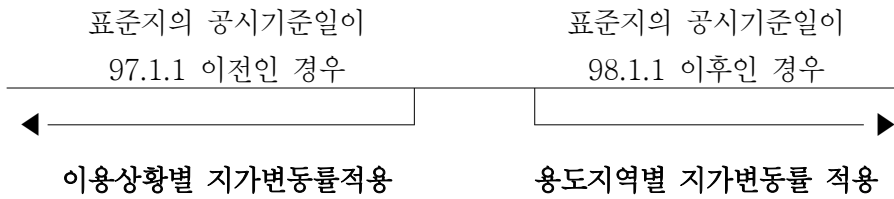
시점수정을 위한 지가변동률은 건설교통부장관이 분기별로 조사·발표한 지가변동률로서 평가대상 토지가 소재하는 시·군·구(비자치구포함)의 지가변동률을 적용한다.

가. 평가대상토지가 도시지역(개발제한구역 및 용도지역이 미지정된 지역을 제외한다)안에 있는 경우에는 용도지역별 지가변동율을 적용한다.

나. 평가대상토지가 개발제한구역안·용도 미지정지역에 있는 경우



다. 평가대상토지가 도시지역밖에 있는 경우



라. 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 평가대상 토지가 소재하는 시·군·구의 지가가 변동된 경우에는 당해 공익사업과 관계없는 인근 시·군·구의 지가변동률을 적용

마. 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인해 지가가 변동된 경우

- 조건 : 당해 공익사업이 규모가 큰 사업(평가대상토지 시·군·구의 지가변동에 전반적 영향) + 지가변동률이 조사평가기준일을 기준으로 최근 2분기동안의 누계가 5%이상 일 것 + 상위 시군구의 지가변동률보다 1.3배이상 높거나 낮을 것
- 적용: 인접하고 있는 모든 시군구의 평균지가변동률(당해 공익사업으로 지가가 변동된 시군구는 제외)

바. 평가대상토지와 비교표준지의 용도지역 또는 이용상황이 서로 다른 경우

- 비교표준지의 용도지역 또는 이용상황을 기준으로 지가변동률을 적용
- 인근 시·군·구에서 비교표준지를 선정하는 경우 : 평가대상 토지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률을 적용
- 비교표준지의 공시기준일부터 가격시점까지의 평가대상토지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률과 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 지가변동률이 서로 1%이상 차이가 있는 경우에는 이를 기타요인으로 보정할 수 있다.

사. 사업규모가 큰 공익사업지구 안에 있는 토지에 관한 평가로서 평가대상토지가 도시지역과 도시지역밖에 걸쳐 있거나 여러 용도지역 또는 이용상황의 토지가 혼재되어 있어 용도지역 또는 이용상황별 지가변동률을 적용하는 것이 평가가격의 균형유지상 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 당해 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.

## ② 지가변동률의 추정

가. 원칙 : 직전월의 지가변동률을 기준으로 당해 월의 지가변동률을 추정

나. 예외(직전월의 지가변동률로 추정하는 것이 적정하지 않다고 인정되는 경우) : 최근 3개월의 지

가변동률을 기준으로 추정하거나 당해월의 지가변동추이를 분석·검토한 후 지가변동률을 따로 추정할 수 있다.

다. 가격시점 당시에는 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하였으나 평가시점당시에 조사·발표된 경우에는 당해 월의 지가변동률을 적용한다.

### ③ 지가변동률의 산정

가. 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 넷째 자리 이하는 반올림한다.

나. 산정은 당해 월의 경과일수를 기준, 추정할 때에는 직전 월의 총일수를 기준으로 한다.

다. 지가변동률의 산정을 위한 경과일수는 당해 월의 초일과 가격시점 해당일을 산입한 것으로 한다 (양편산입).

## 2) 생산자물가상승률의 적용

① 적용시 : 새로이 조성 또는 매립된 토지평가, 구분소유권과 대지사용권의 일체평가, 기타 특별한 사유에 한해

② 방법 : 생산자물가지수를 기준으로 공시기준일과 가격시점 해당일의 각 직전 달의 지수로 비교. 단 가격시점 해당일이 15일이후이고 평가시점 당시에 발표된 경우에는 가격시점 해당일이 속하는 달의 지수로.

③ 수용재결 및 기타 이와 관련된 평가의 경우에는 생산자물가상승률을 시점수정자료로 활용하지 아니한 때에도 이를 지가변동률과 비교하여 평가서에 그 내용을 기재한다.

## 5. 지역요인 및 개별요인의 비교 (지침 15조)

### 1) 비교시점

지역요인은 “가격시점”을 기준으로 비교하여야 하며, 개별요인은 “표준지”의 경우는 ‘공시기준일’, “보상대상토지”는 ‘가격시점’을 기준으로 한다.

### 2) 격차율의 산정

격차율은 지역요인과 개별요인별로 구분하여 따로 산정하되, 백분율로서 소수점 이하 첫째 자리까지 표시하고 둘째 자리에서 반올림하며, 조건과 세항목을 구분하여 산정하되 조건은 상승식(×)을 적용하고 항목·세항목은 총화식(+ )을 적용한다.

## 6. 기타요인 보정 (지침 16조)

### 1) 의의

기타요인이란 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 요인을 말하며, 이러한 요인으로는 과거로부터 인근유사토지의 정상거래가격, 보상평가선례, 인근토지의 호가 등이 거론되고 있다.

### 2) 보정요건

- ① 관계법령에 의한 토지의 사용·처분등의 제한 또는 그 해제
- ② 도시관리계획의 결정·변경 또는 도시계획사업의 시행
- ③ 공익사업의 시행이나 공공시설의 정비
- ④ 은행 등 금융기관의 이자율 변동
- ⑤ 기타 지가에 영향을 미치는 사항

### 3) 산출방법

$$\frac{\text{보상선례의 토지가격} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지의 토지가격} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}} = \text{보정률}$$

## 7. 보상선례의 참작 (지침 17조)

### 1) 요건

- ① 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 유사한 이용상황의 토지에 대한 최근 2년이내의 보상선례
- ② 당해 공익사업으로 인한 보상선례가 아닐 것

2) 보정방법 - 기타요인으로 보정한다.

## 8. 지목 및 면적사정 (지침 18조)

### 1) 지목

- ① 원칙 : 평가의뢰자가 제시한 기준
- ② 예외 (제시목록의 내용과 현실적인 이용상황이 다른 경우) : 현실적인 이용상황을 기준 다만, 일시적 이용상황인지 확인, 의견의 제시가 없는 때에는 제시목록을 기준.

### 2) 면적사정

개발제한구역, 녹지지역, 도시지역밖에서 공부상 지목이 '대'가 아닌 토지가 '대'로 평가의뢰된 경우는 면적 사정 필요. 단 신빙성 있는 자료 등에 의거 '대'로 인정될 수 있는 경우에

는 그러하지 아니한다.

### 9. 단가사정 (지침 19조)

평방미터당 10만원 미만인 경우 : 유효숫자 두자리까지 표시

10만원 이상인 경우 : 유효숫자 세자리까지 표시함을 원칙으로 하되 반올림한다. 다만, 평가의뢰자로부터 다른 요청이 있는 경우에는 그에 따른다.

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

### 10. 일괄.부분.구분평가 (지침 20-22조)

- 1) 용도상 불가분의 관계 : 일괄평가
- 2) 일부만이 편입되는 경우 : 전체필지를 기준으로 부분평가
- 3) 구분평가 : 용도가 둘 이상 일때는 실제용도별로 구분하여 평가(주용도와 가치가 유사하거나 면적비율이 현저히 낮을 때 등은 주용도의 가격을 기준으로 평가가능)

\* 용도상 불가분의 관계 : 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 상호 불가분성이 인정되는 관계. 소유자가 다른 경우는 일단지로 보지 않으나, 하나의 건축물 부지로 이용되거나, 건축중인 경우등 사실상 공유관계가 성립시 일단지로 평가가능하나 지목, 용도지역등을 달리하여 가치가 명확히 구분되는 등의 조건이 있는 경우는 그러하지 아니하다

## V. 공법상 제한을 받는 토지의 평가

### 1. 의의

“공법상 제한을 받는 토지”라 함은 관계법령의 규정에 따라 토지의 이용규제나 제한을 받는 토지를 말하며 이중 가장 대표적인 것은 국토의계획및이용에관한법률에 의한 지역·지구·구역의 지정을 받는 토지와 도시계획시설(도로·광장·공원 등)로 고시된 토지를 말한다.

### 2. 구분 (지침 23조)

#### 1) 일반적 계획제한

##### ① 의의

“일반적 계획제한”이란 제한 그 자체로 목적이 완성되고 구체적인 사업의 시행이 필요하지 아니한 제한을 말한다.

##### ② 종류

일반적 계획제한에는 국토의계획및이용에관한법률상의 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경, 군사시설보호법상 군사시설보호구역의 지정 및 변경, 수도법상 상수원보호구역의 지정 및 변경, 자연공원법상 공원보호구역의 지정 및 변경, 기타 유사한 토지이용계획의 제한 등이 있다.

##### ③ 평가방법

공법상 제한을 받는 토지는 그 공법상 제한이 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우를 제외하고는 제한 받는 상태를 기준으로 평가한다.

#### 2) 개별적 계획제한 (특별한 제약)

##### ① 의의

“개별적 계획제한”이란 제한이 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 제한으로서 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하여 가하여진 경우를 말한다.

##### ② 종류

국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획시설 및 도시계획사업에 의한 도시관리계획의 결정고시, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 규정에 의한 공익사업을 위한 사업인정의 고시, 기타 관계법령의 규정에 의한 공익사업의 계획 또는 시행의 공고 또는 고시 및 공익사업의 시행을 목적으로 한 사업구역, 지구, 단지 등의 지정고시

##### ③ 평가방법

개별적인 계획제한은 제한받지 아니한 상태를 기준으로 평가한다.

### 3. 공원구역 동안 토지의 평가 (지침 24조)

#### 1) 공원의 구분

공원은 자연공원법에 의하여 지정된 공원(국립공원·도립공원·군립공원)과 도시공원 및 녹지에 관한 법률에 의한 도시공원 및 녹지로 구분된다.

#### 2) 평가방법

자연공원법에 의하여 지정된 공원, 공원보호구역안에 있는 토지 및 공원구역의 용도지구의 결정(집단 시설지구가 세분된 경우를 포함)은 일반적 계획제한으로 제한받는 상태로 평가하며, 도시공원 및 녹지에 관한 법률에 의한 도시공원 및 녹지(도시지역 외의 지역에 도시공원법을 준용하여 설치하는 공원 및 녹지 포함)는 개별적 계획제한으로 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.

### 4. 용도지역 사이에 있는 토지의 평가 (지침 25조)

양측 용도지역 사이에 있는 용도지역이 지정되지 아니한 토지에 대한 평가는 그 위치·면적·이용상태 등을 고려하여 양측 용도지역의 평균적인 제한상태를 기준으로 한다.

### 5. 둘 이상의 용도지역에 속한 토지의 평가 (지침 26조)

둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지에 대한 평가는 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 평균가격으로 평가한다. 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.

### 6. 용도지역이 변경된 토지의 평가 (지침 27조)

용도지역이 변경된 토지에 대한 평가는 그 용도지역의 변경이 당해 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하거나 공익사업의 시행에 따른 절차로서 이루어진 경우에는 변경전 용도지역을 기준으로 하고, 당해 공익사업과 직접 관계없이 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역을 기준으로 한다.

### 7. 도시계획시설도로에 접한 토지의 평가 (지침 28조)

당해 공익사업과 직접 관계없이 국토의계획및이용에관한법률 제32조의 규정에 의한 지형도면이 고시된 도시계획시설도로에 접한 토지에 대한 평가는 그 계획도로의 폭·기능·개설시기 등과 대상토지의

위치·형상·이용상황·환경·용도지역 등을 고려한 가격으로 한다.

## 8. 도시계획시설도로에 저촉된 토지의 평가 (지침 29조)

### 1) 평가기준 (개별적 계획제한)

도시계획도로에 저촉된 토지에 대한 평가는 저촉되지 아니한 상태를 기준으로 한다.

### 2) 예외

당해 공익사업과 직접 관계없이 지형도면 고시된 도시계획시설도로에 저촉된 부분과 저촉되지 아니한 부분이 함께 평가의뢰된 경우에는 저촉된 부분에 대하여는 도시계획시설도로에 저촉되지 않은 상태를 기준으로 평가하고, 저촉되지 아니한 부분에 대하여는 도시계획시설도로에 접한 상태를 기준으로 평가할 수 있다. 이때 토지의 단가사정은 면적비율에 의한 평균가격으로 한다.

## 9. 정비구역 내의 토지의 평가 (지침 30조)

도시및주거환경정비법 규정에 의한 정비구역안의 토지에 대한 평가는 재개발구역의 지정이 당해 구역의 개발·정비를 위한 구체적인 사업의 시행을 필요로 하는 개별적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한다.

도시및주거환경정비법에 의해 재개발사업시 종전자산평가시에 그 가격시점은 사업시행(인가) 고시일을 기준으로 한다.

## 10. 개발제한구역 안 토지의 평가 (지침 31조)

### 1) 제한의 구분

개발제한구역안의 토지에 대한 평가는 개발제한구역의 지정이 일반적인 계획제한으로서 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

### 2) GB지정당시부터 공부상 지목이 “대” 인 토지

(이축된 건축물이 있었던 토지는 GB지정당시부터 토지와 이축된 건축물 소유자가 다른 경우에 한함)

#### ① 토지의 형질변경허가 절차가 필요 없는 경우

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 공시지

가를 기준으로 평가할 수 있다.

## ② 토지의 형질변경허가 절차가 필요한 경우

형질변경허가 절차가 필요 없는 경우의 평가가격에 형질변경 등 대지조성에 소요되는 통상비용 등을 고려(차감)하여 평가한다. 다만, 주위환경이나 당해 토지상황 등에 비추어 '대'로 이용되는 것이 사실상 곤란하다고 인정되는 경우 현재 이용상황을 기준으로 평가

## 3) 건축물이 있는 토지의 평가

### ① 평가방법

인근지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하고, 유사한 이용상황의 표준지 공시지가가 인근지역에 없는 경우에는 동일수급권안의 유사지역에 있는 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 하거나 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가

### ② 예외

대상토지의 면적이 토지보상평가지침 제18조제3항에서 규정한 면적기준을 **현저히 초과**하는 경우에는 그 초과부분에 대하여는 ②항 규정(GB지정당시부터 공부상 지목이 '대'인 토지)을 준용 가능.

## 4) 나대지를 건부지표준지로, 건부지를 나대지표준지로 평가하는 경우

### ① 평가방법

건축물이 없는 토지를 인근지역에 있는 건축물이 있는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하거나, 건축물이 있는 토지를 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하는 경우에는 기반시설(도시계획시설)의 미비 등에 따른 **건축물이 있는 토지와 건축물이 없는 토지의 가격격차율 수준을 조사하고 이를 개별요인의 비교시에 고려**하여야 한다.

### ② 예외

주위환경이나 당해토지의 상황 등에 비추어 인근지역의 건축물이 있는 토지와 건축물이 없는 토지의 가격격차율 수준이 서로 차이가 없다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 5) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법상의 매수대상토지의 평가

### ① 적용공시지가

매수대상토지의 평가를 위한 표준지 공시지가는 매수청구일 당시에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중 매수청구일에 가장 근접한 시점의 표준지 공시지가를 기준으로 평가한다.

### ② 이용상황판단

개발제한구역의 지정으로 당해토지의 효용이 현저히 감소되기 전 또는 사용·수익이 사실상 불가능하게 되기 전의 토지의 상황(종전토지의 상황)을 기준으로 하되, 평가의뢰자가 제시한 기준에 따른다. 다만, 그 제시가 없는 때에는 개발제한구역 지정 이전의 공부상 지목을 기준으로 한다.

### ③ 비교표준지 선정

인근지역에 있는 종전토지의 상황과 유사한 이용상황의 공시지가 표준지로 하되, 공부상 지목이 “대”인 토지는 인근지역에 있는 건축물이 없는 토지로서 실제용도가 “대”인 공시지가 표준지를 선정한다.

## VI. 특수토지에 대한 평가

### 1. 미불용지의 평가(시행규칙 25조, 지침 32조)

- ① 미불용지를 현황평가의 예외로 인정한 것은 피수용자의 불이익방지
- ② 편입당시의 이용상황을 기준
- ③ 공법상 제한사항등→가격시점, 이용상황등→편입당시기준
- ④ 종전사업(새로운 공익사업에 편입되는 경우에는 그 사업을 포함한다)으로 인한 개발이익은 배제하지 않는다.

### 2. 무허가건축물 등 부지의 평가 (시행규칙 24조, 지침 33조)

판단기준 : 건축물이 무허가나 무신고일 경우에 89.1.24 이후 신축 건축물 이거나 또는 개발제한구역의 지정이후의 신축 건축물일 경우

평가기준 : 무허가건축물등의 부지는 건축물등이 신축될 당시의 이용상황을 상정하여 평가

### 3. 불법형질변경된 토지의 평가 (시행규칙 24조, 지침 34조)

기준 : 형질변경이 될 당시의 이용상황을 상정하여 평가

예외(현황평가) : 95.1.7 당시에 공익사업시행지구안에 있는 토지는 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 평가, 단 이 경우에 현황이 건축물이 없는 나지상태인 경우에는 공부상지목을 기준으로 평가하되 형질변경으로 성토 등이 된 상황을 고려하여 평가

형질변경의 의미 : 지침에서는 절토, 성토, 정지, 공유수면매립 등과 같이 토지의 형상을 변경하는 행위라 정의하고 있으나 건교부 유권해석에 의하면 형상의 변경없이 단순히 용도만 바꾸는 행위도 형질변경으로 보고 있다. 따라서 보상평가지 지목과 이용상황이 상이시 불법형질변경여부를 확인해야한다. 다만, 농지상호간의 용도변경 (전에서 답)은 농지법 개정으로 불법형질변경으로 보지 아니한다

### 4. 도로부지의 평가 (시행규칙 26조 1항, 지침 35-37조)

#### 1) 사도부지 평가 (지침35조)

사도법에 의한 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 1/5이내

## 2) 사실상의 사도부지의 평가(지침 35의 2조)

① 기준 : 사실상의 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 1/3이내

### ② 사실상의 사도

- 개념 : 토지소유자가 자기토지의 이익증진을 위하여 개설한 도로로서 도시계획도로가 아닌 것을 말하며 지적공부상 도로로 표시되고 있는지의 여부와는 관계없다. 특히 사실상 통행로로 이용되고 있더라도 토지소유자가 소유권을 행사하여 통행을 금지할 수 있는 경우는 사실상의 사도에 해당하지 아니함에 유의

### - 사실상 사도의 예 (규칙 26조2항)

- ㄱ. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
- ㄴ. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
- ㄷ. 건축법 제35조 규정에 의하여 건축허가권자가 그 위치를 지정,공고한 도로
- ㄹ. 도로개설 당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기위하여 설치한 도로

다만, 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 의한 도시관리계획에 의하여 도로로 결정된 이후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다.

### ③ 사실상의 도로로 보지 아니하는 것 (지침 35조의2 2항)

- ㄱ. 지적공부상으로 도로로 구분되어 있으나 가격시점 현재 도로로 이용되고 있지 아니하거나 사실상 용도폐지된 상태에 있는 것
- ㄴ. 지적공부상 도로로 구분되어 있지 아니한 상태에서 가격시점 현재 사실상 통행에 이용되고 있으나 소유자의 의사에 의하여 법률적, 사실적으로 통행을 제한 할 수 있는 것

다만, 국토계획법등 관계법령의 규정에 의한 토지의 형질변경허가 등을 받지 아니하고 지적공부상으로만 택지부분과 도로부분(지목이 변경되지 아니한 경우 포함)으로 구분된 경우에는 그 택지부분을 일반거래관행에 따라 대지예정지로 보고 개별필지별로 평가하는 때에는 그 도로부분을 사실상 사도로 본다

## 3) 공도 등 부지의 평가 (지침 36조)

① 공도 등 부지의 개념 : 도로법 제2조상 도로, 도로법시행령 제10조상 준용도로, 도시계획사업에 의하여 설치된 도로, 기타 농어촌도로정비법 제2조규정에 의한 농어촌도로 등

② 평가기준 : 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가하며, 위.폭.편.지.인.기 등의 사항을 개별요인 비교시 고려하되 공작물 등 도로시설물의 가격은 그 공도부지의 평가가격에 포함하지 아니한다

③ 공도부지가 미불용지인 경우 : 미불용지 평가방법에 의함

④ 예정공도 : 도시계획시설도로로 결정된 이후 and 당해 도시계획시설사업이 시행되지 않은 상태에서 and 사실상 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있는 토지에 대해서는 미불용지 규정을 준용함

⑤ 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 이후에 도시관리계획에 의한 도로로 결정되어 도시계획시설도로로 변경된 경우 : 사실상의 사도평가 규정에 의함

⑥ 토지소유자가 토지의 형질변경허가 등을 받아 대지 또는 공장용지 등을 조성시 도시계획 시설도로에 맞추어 도로를 개설한 경우에 그 도시계획시설도로의 폭.기.연.주 등에 비추어 도시계획시설도로의 결정이 없었을 경우에도 토지소유자가 자기토지의 편익을 위해 유사한 규모, 기능 등의 도로를 개설할 것으로 일반적으로 예상되고 그 도로부분의 가치가 조성된 대지 또는 공장용지 등에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우  
: 사실상의 사도로 보고 그 평가방법을 준용할 수 있음

#### 4) 기타 도로부지의 평가 (지침 37조)

① 택지개발사업, 농지개량사업, 정주생활권개발사업, 농어촌정비사업 등 관계법령에 의한 공익사업의 시행으로 설치된 도로의 부지

- 원칙 : 지침36조 준용(인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 공시지가를 기준으로 평가)
- 예외 : 그 도로가 택지등 조성사업이나 환지방식 등에 의하여 설치된 것으로서 그 도로의 폭.구.기.연.상과 당해 공익사업의 성격이나 규모 등에 비추어 조성시 유사한 기능. 규모등의 도로를 개설할 것으로 예상되고 조성된 부분에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우 : 사실상의 사도 평가방법을 준용할 수 있음

② 마을간 또는 공도 등과의 접속을 위하여 새마을 사업에 의하여 설치된 도로의 부지  
: 미불용지 평가규정을 준용함

③ 불특정다수인의 통행에 이용되고 있는 사실상사도가 지역주민의 공동사업 또는 자조사업 등에 의하여 확장되거나 노선변경이 된 것으로 인정되는 경우의 부지 : 그 확장부분 또는 노선변경부분에 대한 평가는 미불용지 평가규정을 준용함

5) '인근토지'의 의미 : 각각의 도로의 부지가 도로에 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 지리적으로 가까운 것을 말한다.

## 5. 도수로 부지의 평가 (지침 37조의2)

- 1) 개념 : 관행용수권과 관련하여 용수·배수를 목적으로 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물(개설당시의 토지소유자가 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 것을 제외)의 부지
- 2) 기준 : 도수로의 부지가 편입되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역 표준적 이용상황의 표준지공시지가를 기준으로 평가하며, 위.폭.편.지.인.기등의 사항을 개별요인비교시 고려하되 공작물등 도수로 시설물의 가격은 도수로부지의 평가가격에 포함되지 아니한다
- 3) 도수로 부지가 미불용지인 경우 : 미불용지 평가방법에 의함
- 4) 도수로로서의 기능이 사실상 상실, 용도폐지의 경우 : 그 도수로부지의 다른 용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격으로 평가할 수 있으며 인근지역의 일반적으로 전환가능한 용도와 유사한 이용상황의 표준지 공시지가를 기준으로 평가가 가능하다
- 5) 농지개량사업, 농어촌정비사업등 관계법령에 의해 공익사업시행으로 설치된 도수로가 환지방식 등에 의하여 설치된 것으로서 그 도수로의 폭.기.규.연.인과 그 공익사업의 성격이나 규모 등에 비추어 농경지 등 조성시에는 유사한 기능, 규모등의 도수로를 개설할 것으로 일반적으로 예상되고 조성된 농경지등에 상당부분 화체된 것으로 인정되는 경우 : 구거부지 평가방법(인근토지평가액의 1/3)을 준용할 수 있다
- 6) 수도용지 평가시 준용가능

## 6. 구거부지의 평가 (규칙 26조3항, 지침38조)

- 1) 평가방법 : 인근토지에 대한 평가가격의 1/3이내
- 2) 사실상의 사도부지 평가시 사실상의 사도로 보지아니하는 것 : 구거부지에도 준용

## 7. 하천구역안 토지의 평가 (지침39조)

### 1) 특별조치법상 하천구역안 토지의 평가

- ① 대상 : 법률제3782호하천법중개정법률부칙제2조의규정에의한보상청구권의소멸시효가만료된하천구역편입토지보상에관한특별조치법(특별조치법)제2조 각호에 해당되는 토지를 의미
- ② 평가방법 : 평가당시의 가격을 기준으로하되 편입당시의 지목 및 이용상황, 당해토지에 대한 공법상제한, 현실의 이용상황 및 유사한 인근토지에 대한 적정가격등을 고려하여 평

가

③ 구체적기준

ㄱ. 편입당시의 지목 및 이용상황의 판단

- 원칙 : 하천구역으로 된 시점 당시를 기준
- 하천구역으로 된 시점당시의 당해토지에 대한 공부상지목과 실제이용상황이 다른 경우 : 실제이용상황을 기준
- 하천관리청의 하천공사로 인하여 하천구역으로 된 토지의 경우 : 그 하천공사 시행 직전의 이용상황을 기준

ㄴ. 하천구역으로 된 시점 당시의 이용상황의 판단을 위한 편입시점의 확인

- 원칙 : 하천구역으로 공고된 시점을 편입시점으로 본다 (중전 하천법규정에 의함)
- 하천구역으로 공고되지 않거나 공고시점이 불분명한 경우 : 하천법시행일(1971.7.19)을 편입시점으로 본다

ㄷ. 당해토지에 대한 공법상제한의 확인

- 원칙 : 가격시점 당시를 기준
- 하천관리청의 하천공사에 의한 하천구역으로서 그 하천공사의 시행을 직접목적으로 하거나 시행에 따른 절차로서 용도지역이 변경된 경우 : 변경전 용도지역을 기준
- 당해토지가 하천구역으로 된 것에 따른 하천법의 규정에 의한 공법상제한 : 고려 X

ㄹ. 현실의 이용상황의 적용 : 원칙적으로 고려하지 아니하나 편입당시의 이용상황을 알 수 없거나 하천관리청으로부터 제시가 없는 경우에 편입당시의 이용상황을 확인하는데 있어서 기초자료로 활용

ㅁ. 유사한 인근토지에 대한 적정가격 : 하천구역으로 된 당시의 이용상황과 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 한 평가가격

④ 예외적 평가방법

ㄱ. 적용 : 상기의 평가방법의 적용이 사실상 곤란한 경우

ㄴ. 평가방법 : 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 다음 각호의 기준에 따라 평가할 수 있다. 다만 하천구역으로 된 이후 현상변경이 이루어져 가격시점 당시의 현실적인 이용상황이 하천구역으로 된 당시보다 현저히 좋아졌거나 나빠진 것으로 인정되는 경우는 이용상황의 판단이나 적용비율 등을 정함에 이를 고려

	일정비율	
	도시지역 안	도시지역 밖
농경지 (전, 답 등)	인근토지에 대한 적정가격의1/2	인근토지에 대한 적정가격의7/10
제방, 고수부지	1/4	1/3
모래밭, 개펄	1/7	1/5
물이 계속 흐르는 토지	1/10	1/7

⑤ ‘인근토지’의 의미

- ㄱ. 당해토지가 하천구역으로 되지 아니하였을 경우에 예상되는 하천구역밖 주변지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지로서 용도지역이 같은 토지를 의미함
- ㄴ. 보상토지가 도시지역안 and 하천구역밖에 표준적인 이용상황의 토지가 용도지역을 달리함 또는 용도지역은 같으나 인근지역으로 볼 수 없는 경우 : 동일수계권역 등 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지를 인근토지로 본다. 이때에는 인근토지의 적정가격 결정시에 지역요인의 비교를 통하여 지역격차를 고려

2) 하천법 제2조1항2호 가목에 해당되는 새로이 하천구역으로 지정된 토지 (지방2급하천의 하천구역은 제외) 및 하천법 제2조1항2호 라목의 규정에 의하여 하천구역으로 지정된 토지

- ① 평가방법 : 특별조치법에 의한 보상대상토지평가방법을 준용
- ② 하천법 제2조1항2호 라목의 규정에 의한 하천구역으로 지정된 토지 : 그 지정시점당시를 하천구역으로 된 당시로 본다

3) 하천관리청의 하천공사에 의하여 하천구역으로 편입된 토지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지 : 미불용지 평가규정에 의한다

4) 하천법 제2조1항2호 가목 및 라목의 규정에 의한 하천구역으로 된 이후 사실상 폐천이 되고 하천관리청에 의해 농경지 등으로 매립, 조성된 토지

- ① 폐천부지가 특별조치법 또는 하천법 제74조1항의 규정에 의한 보상대상이 된 경우 : 특별조치법에 의한 보상대상토지 평가방법을 준용
- ② 당해 매립, 조성공사를 직접목적으로 하거나 공사의 시행에 따른 절차로서 용도지역이 변경된 경우 : 변경전 용도지역을 기준

③ 편입당시의 지목 및 이용상황이나 편입당시토지와 유사한 이용상황의 인근토지에 대한

**적정가격을 알 수 없는 경우**

- 기준 : 매립, 조성된 상태의 적정가격에서 매립, 조성에 소요된 비용을 뺀 가격으로 평가하며 개발이익이 포함된 경우는 배제
- 매립, 조성에 소요된 비용과 개발이익등 산정이 곤란한 경우 : 매립, 조성된 상태의 인근토지에 대한 적정가격을 기준으로 다음 각호의 비율로 평가. 이때 인근토지가 환지방식에 의해 조성된 경우는 그 환지비율 기타 제방축조공사 등으로 인한 주위환경 변동등에 따른 개발이익정도 등을 종합적 고려하여 적용비율을 결정

	일정비율	
	도시지역 안	도시지역 밖
1. 현재 이용상황이 농경지이고 매립, 조성전에도 농경지로 이용된 경우	매립, 조성된 상태의 인근토지에 대한 적정가격의 1/2이내	매립, 조성된 상태의 인근토지에 대한 적정가격의 7/10이내
2. 제1호 이외의 경우	매립, 조성된 상태의 인근토지에 대한 적정가격의 1/4이내	매립, 조성된 상태의 인근토지에 대한 적정가격의 1/3이내

**5) 지방2급 하천의 하천구역 안에 있는 토지**

- ① 기준 : 가격시점 당시의 현실적인 이용상황을 기준으로 공시지가 기준평가(규칙 22조)하며 하천구역으로 된 것에 따른 하천법에 의한 공법상제한은 고려치 않음
- ② 하천관리청의 하천공사로 인하여 현상변경이 이루어진 경우 : 하천공사 시행직전의 이용상황을 기준으로 평가하되 미불용지 규정을 준용

**6) 소하천구역 동안 토지 (지침39조의2)**

- ① 소하천정비법에 의한 소하천구역 : 지방2급하천의 하천구역안 토지평가방법을 준용
- ② 기타하천부지
  - 하천법규정에 의한 하천이나 소하천정비법의 소하천 외의 것으로 자연의 유수등이 있는 기타 소규모하천부지를 의미하며 상기의 평가규정을 준용
  - 사실상 기능상실, 용도폐지된 경우 : 그 하천부지의 다른용도로의 전환가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용 등을 고려한 가격으로 평가
- ③ 공부상 지목이 하천으로 되어 있으나 그 규모, 기능등이 구거와 사실상 유사한 것 : 구거평가 규정을 준용
- ④ 소하천구역안의 토지 및 기타 소규모 하천의 부지에 대한 평가시 ②③을 준용할수 있다

**8. 저수지부지 등의 평가 (지침 40조)**

1) 원칙 : 시행규칙 22조 (공시지가 기준평가)

2) 표준지 공시지가가 없는 경우

- ① 기준 : 저수지로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 물리답 등 표준적인 이용상황의 공시지가를 기준으로 평가
- ② 위.규.편.지.이.기 요인을 개별요인의 비교시 고려하되, 공작물 등 저수지 시설물의 가격은 포함되지 않음

3) 저수지부지가 미불용지인 경우 : 미불용지 평가규정에 의함

4) 기능상실, 용도폐지된 저수지부지 : 다른 용도로의 전환가능성, 전환후 용도, 용도전환에 통상 소요되는 비용등을 고려한 가격으로 평가하며 이 경우 일반적으로 전환가능한 용도와 유사한 이용상황의 공시지가를 기준으로 평가

5) 농업기반시설이 아닌 것으로 소류지, 호수, 연못 등의 부지 : 상기의 평가방법 준용하되 그 소류지등의 용도, 수익성 등을 고려한 가격으로 평가

6) 양어장시설의 부지

- ① 기준 : 상기의 평가방법을 준용하되 그 수익성등을 고려한 가격으로 평가
- ② 양어장으로서의 기능이 계속 유지될 것이 일반적으로 예상되는 경우 : 조성전 토지의 적정가격에 양어장으로 조성하는데 통상 소요되는 비용등을 고려한 가격으로 평가가능하고 통상 소요비용을 개별요인의 비교시 고려

9. 염전부지의 평가 (지침 41조)

1) 기준 : 시행규칙 22조 (공시지가 기준평가), 위.염.지.주.기를 개별요인으로 고려

2) 일괄평가 : 표준지 공시지가가 염생산에 있어서 용도상 불가분관계에 있는 염전, 유지, 잡종지, 구거등(방치부분 제외)을 일단지 개념으로 보고 조사, 평가된 점을 고려하여 일괄평가함이 원칙

3) 구분평가가 가능 : 평가의뢰자가 염전시설안의 도로, 구거등의 부지를 주된 용도와 구분하여 평가의뢰한 경우와 기타 대상물건상황등으로 보아 용도별로 구분하여 평가하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에 구분평가가 가능

4) **염전부지의 일부가 편입된 경우** : 그 편입부분의 이용상황을 기준으로 평가

5) **공시지가가 없는 경우 또는 기능상실 및 용도폐지 경우** : 인근지역의 표준적이용상황이나 전환 후의 용도와 유사한 이용상황의 공시지가를 기준으로 평가가능하고 이 경우 전환가능성 및 용도전환에 통상 소요비용 등을 개별요인의 비교시 고려

## 10. 목장용지 (지침 42조)

1) **원칙** : 초지법 5조의 허가를 받아 조성된 목장용지로서 규칙 22조 (공시지가 기준평가)

### 2) 공시지가가 없는 경우

① 초지 : 조성전 토지 공시지가 기준 + 초지조성비용(개량비포함)

② 주거용 건물부지 : 대 기준평가, 면적사정 (지침 18조)

③ 축사 및 부대시설부지 : 조성전 토지가격+조성비상당액, 적정치 아니한 경우에는 잡종지 평가기준을 준용

3) 초지법에 의해 조성된 초지가 아닌 기존 전답에 사료작물 재배시 : 농경지에 준하여 평가

## 11. 잡종지의 평가 (지침 43조)

1) **기준** : 시행규칙 22조 (공시지가 기준평가)

2) **공시지가가 없는 경우** : 인근지역의 표준적인 이용상황의 공시지가를 기준하되 전환가능성, 전환후의 용도, 전환에 소요비용등을 개별요인 비교시 고려

## 12. 종교용지의 평가 (지침 44조)

1) **기준** : 잡종지 평가규정을 준용하되, 용도적 제한이나 거래제한 등이 있는 경우에 개별요인 비교시 고려

2) **당해토지가격이 인근지역에 있는 표준적인 이용상황의 토지가격에 비하여 높게 형성되는 경우** : 종교용지 등의 조성에 통상소요되는 비용등을 개별요인 비교시 고려한 가격으로 함

## 13. 묘지의 평가 (지침 45조)

1) **기준** : 분묘가 없는 상태 상정 인근지역의 표준적 이용상황을 기준하여 평가

2) **공부상 묘지로 등재되어 있는 소규모 토지 또는 장사등에관한법률상 설치된 묘지 평가** : 조성전 토지 적정가격에 묘지의 조성에 통상 소요되는 비용(석물등 분묘시설의 설치비용

제외)등을 개별요인 비교시 고려한 가격으로 평가

#### 14. 전주·철타 등의 설치를 위한 토지의 평가 (지침 46조)

설치부분(선하지부분 제외)의 위치, 지형, 지세, 면적, 이용상황 등을 고려하여 평가

#### 15. 선하지등의 평가 (지침 46조의2)

1) 원칙 : 제한을 받지 않는 상태의 공시지가 기준으로 평가

2) 예외 : 구분지상권설정, 임대차계약이 있는 경우 소유권이외의 권리가액을 공제(도시철도 포함)

#### 16. 소유권외의 권리목적이 되고 있는 토지의 평가 (규칙 29조, 지침 47조)

평가가격 = 나지상태의 적정가격 - 소유권 이외의 권리가액 (권리의 종류, 존속기간 및 기대이익 등을 종합적으로 고려)

#### 17. 토지소유자와 지상건축물의 소유자가 다른 경우의 토지평가 (지침 48조)

1) 지상건축물을 규칙33조2항단서규정(주거용건물의 보상특례)에 의거 비준가격으로 평가하는 경우 : 나지상태의 적정가격에서 그 지상건축물이 당해토지의 사용, 수익, 처분 등에 영향을 미치는 불리한 정도를 고려한 가격으로 평가

2) 지상건축물이 당해토지의 사.수.처등에 영향을 미치는 불리한정도

: 지상건축물의 비준가격 - (이전비 또는 취득가격으로 평가한 경우의 평가가격상당액)

## Ⅶ. 기타 토지에 관한 평가

### 1. 토지사용료의 평가 (규칙 30조,31조, 지침 49조)

- 1) 기준 : 토지의 사용료는 임대사례비교법으로 평가(보증금 운용이율의 산정이 곤란한 경우 연10%이내 적용), 적정하지 않을때 적산법으로 평가
- 2) 미불용지에 대한 사용료 평가 : 적산법, 기초가격은 미불용지 평가규정 준용
- 3) 적산임료의 기대이율의 산정이 곤란시 : 다음 기준율표등을 참조로 실현가능한 율을 적용

토지용도		실제이용상황		
		최유효이용	임시적이용	나지
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	순수농경지	3-4%		
	도시근교 및 기타 농경지	2%이내		
임지	조림지, 유실수단지, 죽림지	1.5%이내		
	자연림지	1%이내		

### 4) 토지의 지하 또는 지상공간에 대한 사용료평가

- ① 사실상 영구사용시 : 공시지가 기준한 적정가격에 입체이용저해율을 곱하여 산정
- ② 일정기간 사용시 : 토지의 사용료 평가액에 입체이용저해율을 곱하여 산정 (특별한 경우를 제외하고는 50% 이내)
- ③ 도시철도법 제4조의6규정에 의한 지하부분 보상 등 : 지침50조, 51조

### 2. 도시철도 지하사용료의 평가 (지침 50, 51조)

- 1) 적용 : 도시철도법 규정에 의한 도시철도의 건설을 위한 토지의 지하부분을 영구적으로 사용하는 경우에 도시철도법 제4조의6 및 시행령 제5의 규정에 의하되 당해토지가 속한 시도의 지하부분 조례에서 정한 기준에 따른다

2) 평가액(지하사용료) = 단위면적당 적정가격 × 입체이용저해율 × 설정면적

3) 적정가격 : 인근지역에 있는 유사한 이용상황의 공시지가를 기준한 평가가격

4) 입체이용저해율 : 건물등 이용저해율 + 지하부분이용저해율 + 기타이용저해율

① 건물등 이용저해율 : 건물등 이용율 × (저해층수 증별효용비율합/최유효층수 증별효용비율 합)

② 지하부분이용저해율 : 지하이용율 × 심도별지하이용저해율

③ 기타이용저해율

④ 최유효건물층수 및 규모로 사용하거나 이와 유사한 경우의 입체이용저해율 : 나지로 본 건물 및 지하이용저해율 × 노후율 + 기타이용저해율

⑤ 노후율 = 당해건물의 유효경과년수(n) / 당해건물의 경제적 내용년수(N)

5) 한계심도 : 토지소유자의 통상적인 이용행위가 예상되지 아니하고 지하시설물을 따로 설치하는 경우에도 일반적인 토지이용에 지장이 없을 것으로 판단되는 깊이 (고:40, 중:35, 저:주:30, 농.임:20)

6) 용도지역의 구분

고:16층 이상, 중:11-15층, 저:4-10층, 주:3층 이하, 농지.임지

### 3. 개간비의 평가 (규칙 27조, 지침 52조)

1) 요건 : 국유지 또는 공유지를 관계법령에 의하여 적법하게 개간(매립, 간척을 포함)한자가 개간당시부터 보상당시까지 계속하여 적법하게 당해토지를 점유하고 있는 경우 사업시행자로부터 지상물과는 별도로 평가의뢰된 경우

2) 기준 : 가격시점을 기준으로 한 개간에 통상 소요된 비용(개량비 포함), 단 개간후의토지가격에서 개간전의 토지가격을 뺀 금액을 초과하지 못한다

3) 대상토지평가액 - 개간비 = 개간된 국,공유지 보상액

4) 개간비 산정곤란시 : 인근지역의 공시지가를 기준으로 한 개간후의 토지 평가가격의 1/3 이내 (녹지지역 1/5, 도시지역의 기타지역 1/10)

5) 95.1.7당시에 공익사업시행지구에 편입된 무허가 개간토지 : 평가가능

#### 4. 잔여지의 평가 (법74조, 규칙 32조, 지침 53.54조)

##### 1) 잔여지의 판단 (시행령 39조)

- ① 대지로서 면적의 과소 또는 부정형 등의 사유로 인하여 건축물을 건축할 수 없거나 건축이 현저히 곤란한 경우
- ② 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 영농이 현저히 곤란한 경우
- ③ 교통이 두절되어 사용 또는 경작이 불가능한 경우
- ④ 기타 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우

##### 2) 잔여지의 매수, 수용보상

- ① 기준 : (일단의 토지 전체면적 - 공익사업편입면적) × 단위면적당 단가
- ② 단위면적당 단가 : 일단의 토지전체의 가격을 기준, 다만 용도지역등을 달리하여 가치가 다른 경우는 잔여지 부분을 기준으로 평가가능
- ③ 가격시점 : 잔여지를 매수, 수용하는 시점으로 하되 비교표준지 선정, 적용공시지가 선택, 지가변동률의 적용 기타 평가기준 등은 당해 공익사업에 편입된 경우와 같이 한다
- ④ 당해 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이나 가격의 하락은 고려하지 않음

##### 3) 잔여지에 대한 손실액의 평가

- ① 손실액 = (편입전 토지가격 - 편입후 토지가격) × 잔여지 면적
  - 편입전 토지가격 : 공익사업 편입으로 인한 잔여지가 가격변동이 된 경우 변동되기 전의 가격
  - 도로조건 등 : 잔여지 손실보상시 도로조건이 개발이익 배제와 사업시행이익과의 상계금 지원칙 사이에서 논란이 있으나 보상액이 많게 산정하도록 평가하면 될 것
- ② 잔여지의 비용보상 : 잔여지에 통로,구거,담장 등의 신설 그 밖의 공사가 필요하게 된 경우의 손실은 그 시설의 설치나 공사에 필요한 비용으로 평가

#### 5. 환매토지에 관한 평가 (지침 55조)

##### 1) 환매가격

환매가격 산정에 관하여 “환매권자는 토지에 대하여 지급한 보상금의 상당금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 매수할 수 있다. 다만 토지의 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 변동된 경우에는 협의하여 결정한다” (법 91조)

⇒ “토지의 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 변동된 경우”라 함은 환매권 행사당시 토

지의 가격이 지급한 보상금에 환매당시까지의 당해 사업과 관계없는 인근유사토지의 지가변동을 곱한 금액보다 초과되는 경우를 의미함 (시행령 48조)

## 2) 환매당시의 적정가격

① 기준 : 환매당시에 공시되어 있는 공시지가중 환매당시의 가장 근접한 시점의 공시지가를 기준. 이 경우 당해 공익사업으로 인한 개발이익 또는 공법상 제한이 있을 경우에는 이를 고려한 가격으로 평가하되 공법상제한이나 개발이익이 환매권의 행사 등으로 인하여 없어지게 되는 경우에는 그 공법상제한 등이 없는 상태를 기준함

② 비교표준지의 선정 : 인근지역의 공부상 지목, 이용상황이 유사한 것으로 선정

③ 이용상황의 판단 : 환매당시를 기준. 당해 공익사업의 시행등으로 토지의 형질변경 등이 이루어진 경우에는 그 형질변경 등이 된 상태를 기준으로 하되 원상회복을 전제로 하는등 다른 조건제시가 있는 경우는 그에 따름

## 3) 인근유사토지(표본지)의 지가변동률(취득당시부터 환매당시까지) 산정

### ① 취득(환매)당시의 표본지 선정

당해 공익사업과 직접 관계없는 것으로서 인근지역에 있는 공시지가로 함을 원칙. 표준지가 인근지역에 없는 경우 표준지가 아닌 것으로 공부상 지목 및 이용상황 등이 유사한 토지를 표본지로 선정

### ② 취득(환매)당시의 표본지의 적정가격

$$\text{취득(환매)당시 해당연도의 공시지가} + [ (\text{다음연도의 공시지가} - \text{취득(환매)당시 해당연도 공시지가}) \times \text{경과일수/당해연도 총일수} ] = \text{취득(환매)당시의 표본지 적정가격}$$

③ 다음연도의 공시지가가 공시되지 아니한 경우 : 당해 표본지의 취득(환매)당시 해당연도 공시지가에 그 공시기준일부터 가격시점까지의 당해 시군구 이용상황 또는 용도지역별 지가변동률을 고려한 가격으로 결정하며, 취득당시의 시점이 1989.12.31이전인 경우 취득당시 표본지의 적정가격 결정은 당해 표본지 1990.1.1자 공시지가에 취득당시부터 1989.12.31까지의 당해 시군구 이용상황별 지가변동률을 고려한 가격으로 한다

④ 표본지가 공시지가가 아니거나 취득 또는 환매당시 중 어느 한시점에만 공시지가인 경우 : 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는것으로서 그 공부상 지목 및 이용상황등

이 유사한 다른 공시지가 표준지와 당해 표본지의 지역 및 개별요인 등을 비교하여 환매 당시 해당연도 또는 다음연도의 1.1자를 기준으로 하여 각각 산정된 지가를 당해 표본지의 취득(환매)당시 해당연도의 공시지가로 본다

⑤ 인근토지의 지가변동률 = 환매당시의 표본지가격 / 취득당시 표본지가격

#### 4) 환매가격 결정

① 환매당시의 평가가격 ≤ 지급한 보상금액에 인근유사토지의 지가변동률을 고려한 가격  
↳ 지급한 보상금액

② 환매당시의 평가가격 > 지급한 보상금액에 인근유사토지의 지가변동률을 고려한 가격  
↳ 보상금액 + [ 환매당시의 평가가격 - {보상금액 × (1+지가변동률)} ]

### 6. 공익사업시행지구밖 대지등의 평가 (규칙 59조, 지침 56조)

1) 요건 : 공익사업시행지구밖의 대지(조성된 대지) 또는 농경지(계획적으로 조성된 유실수단지 및 죽림단지를 포함)가 공익사업시행으로 인하여 산지나 하천등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하여 평가의뢰된 경우

2) 기준 : 공익사업시행지구내 편입되는 것으로 보아 평가 (비교표준지선정, 적용공시지가의 선택, 지가변동률의 적용, 기타 평가기준 등), 다만 그 보상비가 도로 또는 도선시설의 설치비용을 초과하는 경우에는 도로 또는 도선시설을 설치함으로써 보상에 같음 가능

3) 가격시점 : 계약체결당시를 기준, 공법상제한이나 주위환경 기타 공공시설등과의 접근성등은 당해공익사업의 시행을 직접목적으로 하거나 시행으로 인한 변경 또는 변동을 제외하고는 가격시점당시를 기준함