

표준지공시지가 조사·평가 기준

제정	1996.12.24.	건설교통부훈령	제163호
개정	2000. 9.25.	건설교통부훈령	제296호
개정	2003. 2.24.	건설교통부훈령	제403호
개정	2004. 8.11.	건설교통부훈령	제479호
개정	2005. 8.26.	건설교통부훈령	제549호
개정	2008. 4. 3.	국토해양부훈령	제 48호
개정	2009. 8.24.	국토해양부훈령	제338호
개정	2010.11. 9.	국토해양부훈령	제642호
개정	2012. 8.20.	국토해양부훈령	제870호
개정	2012. 9.21.	국토해양부훈령	제887호
개정	2013. 5. 3.	국토교통부훈령	제186호
개정	2014. 8.29.	국토교통부훈령	제415호
개정	2014.12.29.	국토교통부훈령	제470호
개정	2015. 8.18.	국토교통부훈령	제575호
개정	2015.10. 6.	국토교통부훈령	제596호
개정	2016. 9. 1.	국토교통부훈령	제746호
개정	2017.10.25.	국토교통부훈령	제927호
개정	2019.10.23.	국토교통부훈령	제1235호
개정	2021. 8. 13.	국토교통부훈령	제1424호
개정	2023. 1.30.	국토교통부훈령	제 호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에서 규정하고 있는 표준지 공시지가의 공시를 위하여 같은 법 제3조제4항 및 같은 법 시행령 제6조제3항에 따라 표준지의 적정가격 조사·평가에 필요한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공익사업”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
2. “개발이익”이란 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행, 그 밖에 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저하게 받은 이익으로서 정상지가 상승분을 초과하여 증가된 부분을 말한다.
3. “일시적 이용상황”이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 해당 토지의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.
4. “나지”란 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 말한다.
5. “특수토지”란 토지용도가 특수하고 거래사례가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지를 말한다.
6. “택지”란 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지를 말한다.
7. “후보지”란 인근지역의 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도

에서 장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지를 말한다.

8. “인근지역”이란 해당 토지가 속한 지역으로서 토지의 이용이 동질적이고 가격형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
9. “유사지역”이란 해당 토지가 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
10. “동일수급권”이란 일반적으로 해당 토지와 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 토지가 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

11. (삭 제)

제3조(적용 범위) 표준지의 적정가격 조사·평가는 부동산 가격공시에 관한 법령과 감정평가 및 감정평가사에 관한 법령에서 정한 것을 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따르고, 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 표준지공시지가 조사·평가 업무요령 및 감정평가의 일반이론에 따른다.

제2장 조사·평가절차

제4조(조사·평가절차) 표준지의 적정가격 조사·평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항에 따른 『표준지의 선정 및 관리지침』에서 정한 지역분석 등을 실시한 후에 일반적으로 다음 각 호의 절차에 따라 실시한다.

1. 공부조사
2. 실지조사
3. 가격자료의 수집 및 정리
4. 사정보정 및 시점수정
5. 지역요인 및 개별요인의 비교
6. 평가가격의 결정 및 표시
7. 경계지역간 가격균형 여부 검토
8. 표준지 소유자의 의견청취
9. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견청취
10. 조사·평가보고서의 작성

제5조(공부조사) 표준지의 적정가격을 조사·평가할 때에는 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서, 건축물대장, 환지계획·환지처분 등 환지 관련서류 및 도면 등을 통해 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 소재지·지번·지목·면적
2. 공법상 제한사항의 내용 및 그 제한의 정도
3. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항

제6조(실지조사) 표준지의 적정가격을 조사·평가할 때에는 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 실지조사한다.

1. 소재지·지번·지목·면적
2. 위치 및 주위 환경
3. 토지 이용 상황·효용성 및 공법상 제한사항과의 부합 여부
4. 도로 및 교통 환경
5. 형상·지세·지반·지질 등의 상태
6. 편익시설의 접근성 및 편의성
7. 유해시설의 접근성 및 재해·소음 등 유해정도
8. 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인

제7조(가격자료의 수집 및 정리) ① 표준지의 적정가격을 조사·평가할 때에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례, 평가선례, 보상선례, 조성사례, 분양사례, 수익사례 등과 세평가격 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 "가격자료"라 한다)를 수집하여 이를 정리한다.

② 제1항에 따른 가격자료는 다음 각 호의 요건을 갖춘 것으로 한다.

1. 최근 3년 이내의 자료인 것
2. 사정보정이 가능한 것
3. 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 것
4. 위법 또는 부당한 거래 등이 아닌 것
5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 것

제8조(사정보정 및 시점수정) ① 수집된 거래사례 등에 거래당사자의

특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정(이하 "사정보정"이라 한다)한다.
 ② 가격자료의 거래시점 등이 공시기준일과 다른 경우에는 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률로서 가격자료가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률로 시점수정을 행한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률로 시점수정
2. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률 등으로 시점수정
3. <삭 제>
4. <삭 제>

제9조(지역요인 및 개별요인의 비교) ① 수집·정리된 거래사례 등의 토지가 표준지의 인근지역에 있는 경우에는 개별요인만을 비교하고, 동일수급권 안의 유사지역에 있는 경우에는 지역요인 및 개별요인을 비교한다.

② 지역요인 및 개별요인의 비교는 표준지의 공법상 용도지역과 실제 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 다음과 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. 후보지대 : 택지후보지대·농경지후보지대

③ 각 용도지대별 지역요인 및 개별요인의 비교항목(조건·항목·세항목)은 별표 1부터 별표 7까지에서 정하는 내용을 참고로 하여 정한다.

④ 지역요인 및 개별요인의 비교를 위한 인근지역의 판단은 토지의 용도적 관점에 있어서의 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. 공법상 용도지역·지구·구역 등
5. 역세권, 통학권 및 통작권역

제10조(평가가격의 결정 및 표시) ① 거래사례비교법 등에 따라 표준지

의 가격을 산정한 때에는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사용도 표준지의 평가가격과 비교하여 그 적정여부를 검토한 후 평가가격을 결정하되, 유사용도 표준지의 평가가격과 균형이 유지되도록 하여야 한다.

② 표준지로 선정된 1필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적비율에 의한 평균가격으로 평가가격을 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 주된 용도의 가격으로 평가가격을 결정할 수 있다.

1. 다른 용도로 이용되는 부분이 일시적인 이용상황으로 인정되는 경우
2. 다른 용도로 이용되는 부분이 주된 용도와 가치가 유사하거나 면적비율이 현저하게 낮아 주된 용도의 가격을 기준으로 거래되는 관행이 있는 경우

③ 표준지의 평가가격은 제곱미터당 가격으로 표시하되, 유효숫자 세 자리로 표시함을 원칙으로 한다. 다만, 그 평가가격이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 네 자리까지 표시할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고 표준지 이의신청에 따른 평가가격 또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제5항 단서에 따라 하나의 감정평가법인등에게 의뢰하여 표준지공시지가를 평가하는 경우의 평가가격의 유효숫자 제한은 국토교통부장관이 별도로 정할 수 있다.

제11조(경계지역간 가격균형 여부 검토) ① 제10조에 따라 표준지의 평

가가격을 결정한 때에는 인근 시·군·구의 유사용도 표준지의 평가가격과 비교하여 그 가격의 균형여부를 검토하여야 한다.

② 제1항의 가격균형여부의 검토는 용도지역·용도지대 및 토지이용상황별 지가수준을 비교하는 것 외에 특수토지 및 경계지역 부분에 있는 유사용도 표준지에 대하여 개별필지별로 행하되, 필요한 경우에는 인근 시·군·구의 가격자료 등을 활용하여 평가가격을 조정함으로써 상호균형이 유지되도록 하여야 한다.

제12조(표준지 소유자의 의견청취) 영 제5조제3항에 따라 표준지 소유자가 표준지의 평가가격에 대하여 의견을 제시한 때에는 그 평가가격의 적정여부를 재검토하고 표준지 소유자가 제시한 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다.

제13조(시장·군수·구청장의 의견청취) ① 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제8조제2항에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장(필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 의견을 듣고자 할 때에는 표준지의 필지별 가격 및 가격변동률, 용도지역별·지목별 최고·최저지가, 전년대비 가격변동이 현저한 표준지의 내역 및 변동사유, 표준지 위치표시도면 등 표준지의 평가가격 검토에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

② 시·도지사 및 시장·군수·구청장으로부터 특정한 표준지에 대하여 평가가격의 조정의견이 제시된 때에는 그 평가가격의 적정여부를 재검토하

고 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다.

제14조(조사·평가보고서의 작성) 표준지에 대한 조사·평가가 완료된 때에는 표준지 조사평가보고서를 작성하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제3조제2항에 따른 서류(전자처리된 전자기록을 포함한다)와 함께 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제3장 평가기준

제15조(적정가격 기준 평가) ① 표준지의 평가가격은 일반적으로 해당 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격(이를 "적정가격"이라 한다)으로 결정하되, 시장에서 형성되는 가격자료를 충분히 조사하여 표준지의 객관적인 시장가치를 평가한다.

② 특수토지 등 시장성이 없거나 거래사례 등을 구하기가 곤란한 토지는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 또는 임료 등을 고려한 가격으로 평가하거나, 해당 토지를 인근지역의 주된 용도의 토지로 보고 제1항에 따라 평가한 가격에 그 용도적 제한이나 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 평가한다.

제16조(실제용도 기준 평가) 표준지의 평가는 공부상의 지목에도 불구하고 공시기준일 현재의 이용상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이

용상황은 이를 고려하지 아니한다.

제17조(나지상정 평가) 표준지의 평가에 있어서 그 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 있거나 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 정착물 등이 없는 토지의 나지상태를 상정하여 평가한다.

제18조(공법상 제한상태 기준 평가) 표준지의 평가에 있어서 공법상 용도지역·지구·구역 등 일반적인 계획제한사항 뿐만 아니라 도시계획시설 결정 등 공익사업의 시행을 직접목적으로 하는 개별적인 계획제한사항이 있는 경우에는 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가한다.

제19조(개발이익 반영 평가) ① 표준지의 평가에 있어서 다음 각 호의 개발이익은 이를 반영하여 평가한다. 다만, 그 개발이익이 주위환경 등의 사정으로 보아 공시기준일 현재 현실화·구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인한 지가의 증가분
2. 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인한 지가의 증가분
3. 그 밖에 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행으로 인한 지가의 증가분

② 제1항에 따라 개발이익을 반영함에 있어서 공익사업시행지구 안에

있는 토지는 해당 공익사업의 단계별 성숙도 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사용도 토지의 지가수준과 비교하여 균형이 유지되도록 하여야 한다.

제20조(일단지의 평가) ① 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지(이하 "일단지"라 한다) 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 그 일단지를 1필지의 토지로 보고 평가한다.

② 제1항에서 "용도상 불가분의 관계"란 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.

③ 개발사업시행예정지는 공시기준일 현재 관계 법령에 따른 해당 사업계획의 승인이나 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조에 따른 사업인정(다른 법률에 따라 사업인정으로 보는 경우를 포함한다. 이하 같다)이 있기 전에는 이를 일단지로 보지 아니한다.

④ 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물(부속건축물을 포함한다)이 건립되어 있거나 건축 중에 있는 토지와 공시기준일 현재 나지상태이나 건축허가 등을 받고 공사를 착수한 때에는 토지소유자가 다른 경우에도 이를 일단지로 본다.

⑤ 2필지 이상의 일단의 토지가 조경수목채배지, 조경자재제조장, 골재야적장, 간이창고, 간이체육시설용지(테니스장, 골프연습장, 야구연습장 등) 등으로 이용되고 있는 경우로서 주위환경 등의 사정으로 보

아 현재의 이용이 일시적인 이용상황으로 인정되는 경우에는 이를 일단지로 보지 아니한다.

⑥ 일단으로 이용되고 있는 토지의 일부가 용도지역 등을 달리하는 등 가치가 명확히 구분되어 둘 이상의 표준지가 선정된 때에는 그 구분된 부분을 각각 일단지로 보고 평가한다.

제21조(평가방식의 적용) ① 표준지의 평가는 거래사례비교법, 원가법 또는 수익환원법의 3방식 중에서 해당 표준지의 특성에 가장 적합한 평가방식 하나를 선택하여 행하되, 다른 평가방식에 따라 산정한 가격과 비교하여 그 적정여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다. 다만, 해당 표준지의 특성 등으로 인하여 다른 평가방식을 적용하는 것이 현저히 곤란하거나 불필요한 경우에는 하나의 평가방식으로 결정할 수 있으며, 이 경우 제14조에 따른 조사·평가보고서에 그 사유를 기재하여야 한다.

② 일반적으로 시장성이 있는 토지는 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 새로이 조성 또는 매립된 토지는 원가법으로 평가할 수 있으며, 상업용지 등 수익성이 있는 토지는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

③ 시장성이 없거나 토지의 용도 등이 특수하여 거래사례 등을 구하기가 현저히 곤란한 토지는 원가법에 따라 평가하거나, 해당 토지를 인근지역의 주된 용도의 토지로 보고 거래사례비교법에 따라 평가한 가격에 그 용도적 제한이나 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 평가한다. 다만, 그 토지가 수익성이 있는 경우에는 수익환원법으로 평가

할 수 있다.

④ 표준지의 평가가격을 원가법에 따라 결정할 경우에는 다음과 같이 한다. 다만, 특수한 공법을 사용하여 토지를 조성한 경우 등 해당 토지의 조성공사비가 평가가격 산출시 적용하기에 적정하지 아니한 경우에는 인근 유사토지의 조성공사비를 참작하여 적용할 수 있다.

○ [조성 전 토지의 소지가격+(조성공사비 및 그 부대비용+ 취득세 등 제세공과금+적정이윤)] ÷ 해당 토지의 면적 = 평가가격

⑤ (삭 제)

⑥ (삭 제)

제4장 용도별 토지의 평가

제22조(주거용지) ① 주거용지(주상복합용지를 포함한다)는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 주거의 쾌적성 및 편의성에 중점을 두고 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 새로이 조성 또는 매립된 토지로서 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가할 수 있다.

1. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태
2. 상가와와의 거리 및 배치상태
3. 학교, 공원, 병원 등의 배치상태

4. 거주자의 직업·계층 등 지역의 사회적 환경
5. 조망, 풍치, 경관 등 지역의 자연적 환경
6. 변전소, 폐수처리장 등 위험·험오시설 등의 유무
7. 소음, 대기오염 등 공해발생의 상태
8. 홍수, 사태 등 재해발생의 위험성
9. 각 획지의 면적과 배치 및 이용 등의 상태

② 아파트 등 공동주택용지는 그 지상에 있는 건물과 유사한 규모(층수·용적률·건폐율 등)의 건축물을 건축할 수 있는 토지의 나지상태를 상정하여 평가한다. 다만, 공시기준일 현재 해당 토지의 현실적인 이용상황이 인근지역에 있는 유사용도 토지의 표준적인 이용상황에 현저히 미달되는 경우에는 인근지역에 있는 유사용도 토지의 표준적인 이용상황을 기준으로 한다.

제23조(상업·업무용지) ① 상업·업무용지(공공용지를 제외한다)는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 수익사례의 수집이 가능한 경우에는 수익환원법으로 평가할 수 있으며(이 경우 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다), 새로이 조성 또는 매립된 토지는 원가법으로 평가할 수 있다.

1. 배후지의 상태 및 고객의 질과 양

2. 영업의 종류 및 경쟁의 상태
3. 고객의 교통수단의 상태 및 통행 패턴
4. 번영의 정도 및 성쇠의 상태
5. 해당 지역 경영자의 창의와 자력의 정도
6. 변화가예의 접근성

② 상업·업무용지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 임대동향표본(국토교통부장관이 매년 임대동향조사를 위하여 선정한 오피스빌딩 및 매장용 빌딩을 말한다)이 소재하는 경우 상업·업무용지는 임대동향표본을 활용하여 수익환원법으로 평가하여야 한다(이 경우 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 한다). 다만, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 비교가능한 적정 거래사례가 충분하여 거래사례비교법으로 평가하는 것이 합리적인 것으로 인정되는 경우나 음(-)의 수익가격이 산출되는 등 임대동향표본을 활용한 수익환원법의 적용이 불합리한 경우에는 예외로 한다.

제24조(공업용지) ① 공업용지는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 제품생산 및 수송·판매에 관한 경제성에 중점을 두고 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 새로이 조성 또는 매립된 토지로서 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가할 수 있다.

1. 제품의 판매시장 및 원재료 구입시장과의 위치관계
2. 항만, 철도, 간선도로 등 수송시설의 정비상태
3. 동력자원 및 용수·배수 등 공급처리시설의 상태
4. 노동력 확보의 난이
5. 관련산업과의 위치관계
6. 수질오염, 대기오염 등 공해발생의 위험성
7. 온도, 습도, 강우 등 기상의 상태

② 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지·지방산업단지·농공단지 등 산업단지 안에 있는 공업용지는 해당 토지 등의 분양가격자료를 기준으로 평가하되, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제52조에서 정한 이자 및 비용상당액과 해당 산업단지의 성숙도 등을 고려한 가격으로 평가한다. 다만, 분양이 완료된 후에 상당기간 시일이 경과되어 해당 토지 등의 분양가격자료에 따른 평가가 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 인근지역 또는 동일수급권의 다른 산업단지 안에 있는 공업용지의 분양가격자료를 기준으로 평가할 수 있다.

제25조(농경지) ① 전·답·과수원 등 농경지는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 농경지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 간척지 등 새로이 조성 또는 매립된 토지로서 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤

란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가할 수 있다.

1. 토질의 종류 및 비옥도
2. 관개·배수의 설비상태
3. 한·수해의 유무와 그 정도
4. 관리 또는 경작의 편리성
5. 단위면적당 평균수확량
6. 마을 및 출하지와의 접근성

② 과수원은 그 지상에 있는 과수목의 상황을 고려하지 아니한 상태를 기준으로 평가하되, 제26조제2항 단서의 규정을 준용한다.

제26조(임야지) ① 임야지는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 임야지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다.

1. 표고, 지세 등의 자연상태
2. 지층의 상태
3. 일조·온도·습도 등의 상태
4. 임도 등의 상태
5. 노동력 확보의 난이

② 임야지는 그 지상입목의 상황을 고려하지 아니한 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 그 지상

입목을 입야지에 포함한 가격으로 평가할 수 있다. 이 경우에 그 지상 입목은 따로 경제적인 가치가 없는 것으로 본다.

1. 입목가격이 입야지가격에 비하여 경미한 경우
2. 자연림으로서 입목도가 30퍼센트 이하인 경우

③ 「초지법」 제5조에 따라 허가를 받아 조성된 목장용지는 인근지역 또는 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례 비교법으로 평가한다. 다만, 인근지역 및 동일 수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 원가법에 따라 다음과 같이 평가할 수 있다.

1. 초지는 조성 전 토지의 소지가격에 해당 초지의 조성에 소요되는 통상의 비용(개량비를 포함한다) 상당액 및 적정이윤 등을 고려한 가격으로 평가
2. 축사 및 부대시설의 부지는 조성 전 토지의 소지가격에 해당 토지의 조성에 소요되는 통상의 비용 상당액 및 적정이윤 등을 고려한 가격으로 평가
3. 목장용지 내의 주거용 “대” 부분은 목장용지로 보지 아니하며, 실제 이용상황 등을 고려하여 평가

제27조(후보지) ① 택지후보지는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지

역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 택지조성 후의 토지가격에서 택지조성에 필요한 통상의 비용 상당액 및 적정이윤 등을 뺀 가격에 성숙도 등을 고려한 가격으로 평가할 수 있다.

1. 택지화 등을 조장하거나 저해하는 행정상의 조치 및 규제정도
2. 인근지역의 공공시설의 정비동향
3. 인근에 있어서의 주택·점포·공장 등의 건설동향
4. 조성의 난이 및 그 정도
5. 조성 후 택지로서의 유효이용도

② 제1항의 규정은 농경지후보지의 평가시에 이를 준용한다.

제5장 공법상 제한을 받는 토지의 평가

제28조(도시·군계획시설 등 저축토지) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설에 저축되는 토지는 그 도시·군계획시설에 저축된 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 그 가격을 기준으로 평가하고, 저축된 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 저축되지 아니한 상태를 기준으로 한 가격에 그 도시·군계획시설의 저축으로 인한 제한정도에 따른 적정한 감가율을 고려하여 평가한다.

② 토지의 일부면적이 도시·군계획시설에 저축되는 경우에는 저축부분과 잔여부분의 면적비율에 따른 평균가격으로 평가한다. 다만, 도

시·군계획시설에 저촉되는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 토지의 사용수익에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 도시·군계획시설에 저촉되지 아니한 것으로 보며, 잔여부분의 면적비율이 현저하게 낮아 단독으로 효용가치가 없다고 인정되는 경우에는 전체면적이 도시·군계획시설에 저촉된 것으로 본다.

③ 표준지가 도시·군계획시설에 저촉되었으나 공시기준일 현재 해당 도시·군계획시설사업이 완료된 경우에는 도시·군계획시설에 저촉되지 아니한 것으로 보고 평가한다.

④ <삭제>

제29조(둘 이상의 용도지역에 속한 토지) 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지는 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 및 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가격으로 평가한다. 다만, 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 별로 없거나 관계 법령에 따라 주된 용도지역을 기준으로 이용할 수 있는 경우에는 주된 용도지역의 가격을 기준으로 평가할 수 있다.

제30조(도시·군계획시설도로에 접한 토지) 도시·군계획시설도로에 접한 토지는 그 도시·군계획시설도로에 접하지 아니한 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 공시기준일 현재 건설공사 중에 있는 경우에는 이를 현황도로로 보며, 건설공사는 착수하지 아니하였으나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따른 도시·군계획시설사업의 실시계

획의 고시 및 「도시개발법」 제18조에 따른 도시개발사업의 실시계획의 고시가 된 경우에는 이를 반영하여 평가한다.

제31조(개발제한구역 안의 토지) 개발제한구역 안에 있는 토지는 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가하되, 실제용도 또는 지목이 대인 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 평가한다.

1. 건축물이 있는 토지는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조제1항에서 규정하는 범위 안에서의 건축물의 개축·재축·증축·대수선·용도변경 등이 가능한 토지의 나지상태를 상정하여 평가
2. 개발제한구역 지정당시부터 지목이 대인 건축물이 없는 토지(이축된 건축물이 있었던 지목이 대인 토지로서 개발제한구역 지정당시부터 해당 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우의 토지를 포함하며, 형질변경허가가 불가능한 토지를 제외한다)는 건축이 가능한 상태를 기준으로 평가
3. 제2호 이외의 건축이 불가능한 지목이 대인 토지는 현실의 이용상황을 고려하여 평가

제32조(재개발구역 등 안의 토지) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 주거환경개선구역·재개발구역 안의 토지는 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 공시기준일이 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 등의 고시 전으로서 해당 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 현실화·구체화

되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 이를 반영하지 아니한다.

② 삭제

제33조(환지방식에 의한 사업시행지구 안의 토지) ① 「도시개발법」

제28조부터 제49조까지에서 규정하는 환지방식에 따른 사업시행지구 안에 있는 토지는 다음과 같이 평가한다.

1. 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 청산금의 납부여부에 관계없이 환지예정지의 위치, 확정예정지면(블록·롯트), 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하여 평가
2. 환지예정지의 지정 전인 경우에는 종전 토지의 위치, 지목, 면적, 형상, 이용상황 등을 기준으로 평가

② 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반 정비사업 시행지구 안에 있는 토지를 평가할 때에는 제1항을 준용한다.

제34조(택지개발사업시행지구 안의 토지) 「택지개발 촉진법」에 따른

택지개발사업시행지구 안에 있는 토지는 그 공법상 제한사항 등을 고려하여 다음과 같이 평가한다.

1. 택지개발사업 실시계획의 승인고시일 이후에 택지로서의 확정예정지권이 부여된 경우에는 제33조제1항제1호를 준용하되, 「택지개발 촉진법 시행령」 제13조의2에 따른 해당 택지의 지정용도 등을 고려하여 평가
2. 택지로서의 확정예정지권이 부여되기 전인 경우에는 종전 토지의 이용상황 등을 기준으로 그 공사의 시행정도 등을 고려하여 평가하

되, 「택지개발촉진법」 제11조제1항에 따라 공법상 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역을 기준으로 평가

제35조(특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안의 토지) ①

「문화재보호법」 제27조에 따른 문화재보호구역 등 관계 법령에 따라 특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안에 있는 토지는 그 공법상 제한을 받는 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 그 가격을 기준으로 평가하고, 제한을 받는 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한 가격에 그 공법상 제한정도에 따른 적정한 감가율 등을 고려하여 평가한다.

② <삭제>

제6장 특수토지의 평가

제36조(광천지) 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와

그 유지에 사용되는 부지(온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지를 제외한다. 이하 이 조에서 "광천지"라 한다)는 그 광천의 종류, 질 및 양의 상태, 부근의 개발상태 및 편익시설의 종류·규모, 사회적 명성 및 수익성 등을 고려하여 거래사례 비교법에 따라 다음과 같이 평가하되, 공구당 총가격은 광천지에 화제되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 가격 상당액을 뺀 것으로 한다. 다만, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의

거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

제37조(광업용지) ① 광산 및 오석, 대리석 등 특수채석장의 용지(이하 이 조에서 "광업용지"라 한다)는 광물의 종류와 매장량, 질 등을 고려하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 수익환원법에 따라 평가할 수 있다.

② 광업용지를 제1항 단서에 따라 수익환원법으로 평가할 경우에는 해당 광산전체의 평가가격에서 토지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 시설 및 광업권의 평가가격 상당액을 뺀 것으로 한다.

③ 용도폐지된 광업용지는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 용도폐지된 광업용지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 용도폐지된 광업용지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 곤란한 경우에는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 주된 용도 토지의 가격자료에 따라 평가하되, 다른 용도로의 전환가능성 및 용도전환에 소요되는 통상비용 등을 고려한 가격으로 평가한다.

제38조(염전부지) 염전시설의 부지(이를 "염전부지"라 한다)는 입지조건, 규모 및 시설 등의 상태, 염생산가능면적과 부대시설면적의 비율, 주위환경 변동에 따른 다른 용도로의 전환가능성 및 수익성 등을 고려

하여 거래사례비교법으로 평가하되, 거래사례 등 가격자료에 토지에 화체되지 아니한 건물 및 구축물 등의 가격상당액이 포함되어 있는 경우에는 이를 뺀 것으로 한다.

제39조(유원지) ① 유원지는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

② 유원지를 평가할 때에는 다음 각 호의 사항 등을 고려하되 거래사례 등 가격자료에 토지에 화체되지 아니한 건물 등 관리시설과 공작물 등의 가격상당액이 포함되어 있는 경우에는 이를 뺀 것으로 한다.

1. 시설의 종류·규모 및 그 시설물의 상태
2. 조망, 경관 등 자연환경조건
3. 도시지역 및 교통시설과의 접근성
4. 시설이용의 편리성 및 쾌적성
5. 공법상 제한사항 및 그 내용
6. 그 밖에 사회적 명성 및 수익성

제40조(묘지) ① 묘지(공설묘지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 그 묘지가 위치한 인근지역의 주된 용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가하되, 해당 분묘 등이 없는 상태를 상정하여 평가한다.

② 「장사 등에 관한 법률」 제14조제1항제3호 및 제4호에 따라 설치된 종중·문중묘지 및 법인묘지로서 제1항에 따라 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가하되, 조성공사비 및 그 부대비용은 토지에 화체(公作物 등이 토지에서 분리할 수 없는 일부분으로서 토지의 가치 자체를 형성하는 것을 말한다. 이하 같다.)되지 아니한 관리시설 및 분묘 등의 설치에 소요되는 금액 상당액을 뺀 것으로 한다. 다만, 특수한 공법을 사용하여 토지를 조성한 경우 등 해당 토지의 조성공사비가 평가가격 산출시 적용하기에 적정하지 아니한 경우에는 인근 유사토지의 조성공사비를 참작하여 적용할 수 있다.

제41조(골프장용지등) ① 골프장용지는 원가법에 따라 평가하되, 조성공사비 및 그 부대비용은 토지에 화체되지 아니한 골프장 안의 관리시설(클럽하우스·창고·오수처리시설 등 골프장 안의 모든 건축물을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 설치에 소요되는 금액 상당액을 뺀 것으로 하고, 골프장의 면적은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제20조제1항에 따라 등록된 면적(조성공사 중에 있는 골프장용지는 같은 법 제12조에 따라 사업계획의 승인을 얻은 면적을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다. 다만, 특수한 공법을 사용하여 토지를 조성한 경우 등 해당 토지의 조성공사비가 평가가격 산출시 적용하기에 적정하지 아니한 경우에는 인근 유사토지의 조성공사비를 참작하여 적용할 수 있다.

② 골프장용지는 골프장의 등록된 면적 전체를 일단지로 보고 평가한다. 다만, 하나의 골프장이 회원제골프장과 대중골프장 등으로 구분되어 있어 둘 이상의 표준지가 선정된 때에는 그 구분된 부분을 각각 일단지로 보고 평가한다.

③ 제1항에 따라 원가법으로 평가한 가격이 인근지역 및 동일수급권의 유사지역에 있는 유사규모 골프장용지의 표준지공시지가 수준과 현저한 차이가 있는 경우에는 수익환원법 또는 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교하여 그 적정 여부를 확인하되, 필요한 경우에는 평가가격을 조정하여 유사용도 표준지의 평가가격과 균형이 유지되도록 할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정은 경마장 및 스키장시설 등 이와 유사한 체육시설용지의 평가시에 준용한다.

제42조(종교용지등) 종교용지 또는 사적지(이하 이 조에서 "종교용지등"이라 한다)는 그 토지가 위치한 인근지역의 주된 용도 토지의 거래가격을 활용하여 거래사례비교법으로 평가하되, 그 용도 제한 및 거래제한의 상태 등을 고려하여 평가한다. 다만, 그 종교용지등이 농경지대 또는 임야지대 등에 소재하여 해당 토지의 가격이 인근지역의 주된 용도 토지의 가격수준에 비하여 일반적으로 높게 형성되는 것으로 인정되는 경우에는 원가법에 따르되, 조성공사비 및 그 부대비용은 토지에 화체되지 아니한 공작물 등의 설치에 소요되는 금액 상당액을 뺀 것으로 한다. 다만, 특수한 공법을 사용하여 토지를 조성한 경우 등 해당 토지의 조성공사비가 평가가격 산출시 적용하기에 적정하지 아니한

경우에는 인근 유사토지의 조성공사비를 참작하여 적용할 수 있다.

제43조(여객자동차·물류터미널 부지) ① 여객자동차·물류 터미널 부지는 인근지역의 주된 용도 토지의 표준적인 획지의 적정가격에 여객자동차·물류 터미널 부지의 용도제한이나 거래제한 등에 따른 적정한 감가율 등을 고려하여 거래사례법으로 평가한다. 다만, 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

② 제1항에 따라 적정한 감가율 등을 고려하는 경우에는 여객자동차·물류 터미널의 구조 및 부대·편익시설의 현황, 여객자동차·물류 터미널 사업자의 면허(또는 등록, 허가, 신고 등)내용 및 해당 여객자동차·물류 터미널을 이용하는 여객자동차·물류운송사업자 현황 등을 참작하여야 한다.

제44조(공공용지등) ① 공공청사, 학교, 도서관, 시장, 도로, 공원, 운동장, 체육시설, 철도, 하천, 위험·험오시설의 부지 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 토지(이를 "공공용지등"이라 한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음과 같이 평가한다.

1. 공공청사, 학교, 도서관, 시장의 부지 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 토지는 인근지역의 주된 용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가. 다만, 토지의 용도에 따른 감가율은 없는 것으로 본다.

2. 도로, 공원, 운동장, 체육시설, 철도, 하천, 위험·험오시설의 부지 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 토지는 인근지역에 있는 주된 용도 토지의 표준적인 획지의 적정가격에 그 용도의 제한이나 거래제한 등에 따른 적정한 감가율 등을 고려하여 평가

② 공공용지등이 새로이 조성 또는 매립 등이 되어 제1항 각 호에 따라 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가할 수 있다.

제45조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2023년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙(2023. 1. 30.)

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.