

2020년도 공동주택가격
조사·산정 업무요령

목 차

I. 공동주택가격 조사산정 개요	1
1. 공동주택가격 공시제도 개요	3
2. 공동주택가격 공시 추진계획	10
II. 공동주택가격 조사산정 단계별 업무사항	17
1. 사전 준비	19
2. 조사·산정 교육	21
3. 공시대상 선정	22
4. 사전조사	28
5. 공부조사	29
6. 공시대상 목록확정 및 정비	30
7. 현장조사	31
8. 가격자료의 수집·정리	33
9. 공동주택가격 산정	34
10. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성	34
11. 행정사항	35
III. 지역개황보고서 작성	37
1. 지역개황조사의 개요	39
2. 지역개황보고서 작성요령	40

IV. 공동주택 특성 및 가격조사 요령	47
1. 특성 및 가격조사의 의의	49
2. 특성조사 및 기재 요령	54
3. 가격조사 요령	82
4. 공동주택가격 조사·산정 기준	87
5. 공동주택가격 조사·산정 방법	89
6. 공동주택가격의 표시	115
V. 공동주택가격의 적정성 검토	117
1. 적정성 검토의 개요	119
2. 공동주택가격(안) 검토	120
3. 공동주택가격(안) 심사	128
4. 공동주택가격(안) 심의	131
VI. 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	149
1. 의견청취 개요	151
2. 추진일정	156
3. 의견제출 재조사·산정 절차	157
4. 의견제출 검토위원회	165
5. 열람 및 의견청취 관련 서식	168

VII. 공동주택가격 조사산정보고서 작성	175
1. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성	177
2. 공동주택가격 검수	181
VIII. 공동주택가격 열람 및 이의신청	185
1. 이의신청 개요	187
2. 추진일정	191
3. 이의신청 재조사·산정 절차	192
4. 이의신청 검토위원회	194
5. 이의신청 검토결과 심사	196
6. 열람 및 이의신청 관련 서식	198
IX. 공동주택가격 전산프로그램	203
1. 프로그램 목적	205
2. 부동산 데이터베이스 구성도	205
3. 공동주택가격 조사를 위한 공부 DB 구축 현황	206
4. 전산프로그램 내용	206
5. GIS 분석시스템 활용	209
6. 보안대책	210
7. 전산프로그램 매뉴얼	210
8. 모바일 기기의 활용 확대	211

X. 토지의 분할합병 및 건물의 신축 등이 발생한 공동주택의 공동주택가격 조사산정	213
1. 개요	215
2. 조사·산정 대상 공동주택	215
3. 조사기준일 및 공시일자	216
4. 결정·공시 절차	216
5. 조사·산정 유의사항	216
XI. 공동주택가격 정정	219
1. 개요	221
2. 정정 대상 공동주택	221
3. 정정 절차	221
4. 정정사실 통보	222
XII. 조사산정 업무 중 주요 개정내용	223
1. 「I. 공동주택가격 조사·산정 개요」	225
2. 「II. 공동주택가격 조사·산정 단계별 업무사항」	225
3. 「III. 지역개황보고서 작성」	228
4. 「IV. 공동주택 특성 및 가격조사 요령」	229
5. 「V. 공동주택가격의 적정성 검토」	242
6. 「VI. 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취」	245
7. 「VII. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성」	249
8. 「VIII. 공동주택가격 열람 및 이의신청」	252

부 록

1. 부동산 가격공시에 관한 법령 3단 비교표	257
2. 공동주택가격 조사 · 산정 기준	337
3. 재건축부담금 제도개요	347
4. 행정전산망 지역코드	351
5. 주택가격 공시제도 개요	357
6. 공동주택가격 활용분야	359
7. 공동주택가격 관련 부동산세제 요약	362
8. 건물기준시가 산정방법(국세청, 2019년)	376
9. 건축물 시가표준액 조정기준 (행정안전부, 2019년)	388
10. 2005년 국세청 공동주택기준시가 고시대상	397
11. 임대주택 제도	398
12. 법정계량단위	404
13. 공정시장가액 비율	406
14. 집합건축물대장 양식	408
15. 대지권등록부 양식	414
16. 공유지연명부 양식	415
17. 재산세(주택)과세대장 양식	416
18. 공동주택가격 확인서 양식	418
19. 한국감정원 조직 및 지사별 업무관장구역	419
20. 2020년 공동주택가격 조사 · 산정 전산업무 취급요령 (별책)	

I. 공동주택가격 조사·산정 개요

1. 공동주택가격 공시제도 개요 3
2. 공동주택가격 공시 추진계획 10

I. 공동주택가격 조사·산정 개요

1. 공동주택가격 공시제도 개요

가. 목적 및 활용

- 공동주택의 적정가격을 공시하여 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 함
- 공동주택의 적정가격을 공시하여 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우 그 기준으로 활용하도록 함

나. 법적 근거

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 ‘부동산공시법’이라 한다) 제18조에 의거하여 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 함
- 「공동주택가격 조사·산정기준」(이하 ‘조사·산정기준’이라 한다)(국토교통부훈령 제753호) 제3조

다. 공동주택가격의 개념

- “공동주택가격”이란 국토교통부장관이 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 공시하는 가격
 - 공시기준일 : 1월 1일(정기공시), 6월 1일(추가공시)
 - ‘적정가격’이라 함은 해당 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함 (부동산공시법 제2조제5호)

라. 공동주택가격 공시 추진경위 및 실적

해당연도	1.1 기준		6.1 기준	
	공시일	공시물량	공시일	공시물량
2005년*	4월 30일	약 167만호	9월 30일	약 6,600호
2006년	4월 28일	약 871만호	9월 29일	약 14.7만호
2007년	4월 30일	약 903만호	9월 28일	약 11.2만호
2008년	4월 30일	약 933만호	9월 29일	약 11.3만호
2009년	4월 30일	약 967만호	9월 30일	약 12.1만호
2010년	4월 30일	약 999만호	9월 30일	약 13.2만호
2011년	4월 29일	약 1,033만호	9월 30일	약 9.6만호
2012년	4월 30일	약 1,063만호	9월 28일	약 9.9만호
2013년	4월 30일	약 1,092만호	9월 30일	약 11.1만호
2014년	4월 30일	약 1,126만호	9월 30일	약 13.7만호
2015년	4월 30일	약 1,162만호	9월 30일	약 13.3만호
2016년	4월 29일	약 1,200만호	9월 30일	약 14.8만호
2017년	4월 28일	약 1,243만호	9월 29일	약 16.0만호
2018년	4월 30일	약 1,289만호	9월 28일	약 21.4만호
2019년	4월 30일	약 1,339만호	9월 30일	약 20.6만호

* 2005년은 다세대주택 및 중소형 연립주택만 공시하였고, 아파트 및 대형 연립주택 (약659만호)는 '05년까지 국세청에서 고시(5.2)

마. 조사·산정 대상

- 주택법 제2조제3호의 규정에 의한 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택

· 아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
· 연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
· 다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

※ 2005년도까지 국세청에서 고시하였던 아파트 및 165㎡ 이상의 연립주택도 2006년부터는 국토교통부에서 결정·공시함

바. 공동주택가격 공시의 효력

- 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고,
- 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 공동주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있음 (부동산공시법 제19조제2항)

사. 조사·산정 기준

- 공동주택가격은 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 조사·

산정함(부동산공시법 제18조제5항)

- 이 경우 공동주택에 전세권 또는 그 밖에 공동주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정함(부동산공시법 시행령 제45조제2항)

아. 조사·산정 절차

- 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 한국감정원에 의뢰함(부동산공시법 제18조제6항)
- 부동산공시법 제18조제2항에 따라 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 함.
- 공시된 공동주택가격에 이의가 있는 공동주택소유자 등은 그 공시일 부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다, 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있음
(부동산공시법 제7조제1항)
- 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 공동주택가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 함
(부동산공시법 시행령 제46조제1항)

〈그림〉 공동주택가격 공시업무 절차도



자. 공동주택가격의 적용

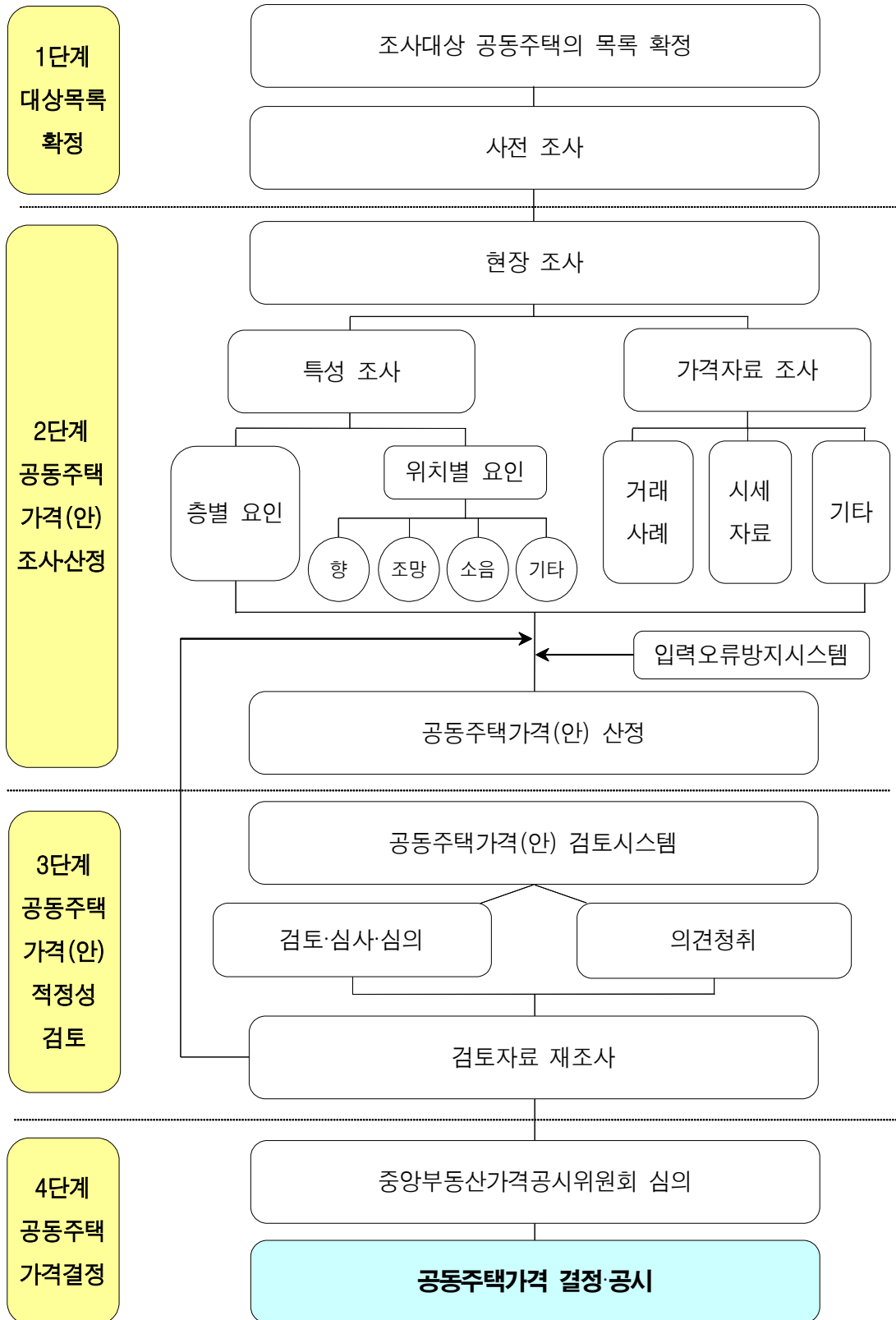
- 공동주택가격은 공동주택의 보유세·거래세 등의 세액 산출의 기초가 되는 과세표준의 기준으로 활용될 수 있음

- 국세
 - 종합부동산세, 상속·증여세 등

- 지방세
 - 재산세, 취득세 등

- 복지 등기타
 - 건강보험료, 근로장려금, 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 국가장학금, 재건축부담금, 공직자재산등록 등의 기준으로 활용

차. 공동주택가격의 조사·산정 모형



2. 공동주택가격 공시 추진계획

가. 공동주택가격 조사·산정 추진일정

2019.7.19.~8.16 (2019.5.13~5.25)	추진계획수립	국토교통부
	↓	
2019.8.19~8.23	DB구축 및 프로그램 개발	(한국감정원)
	↓	
2019.8.1~9.20	조사·산정지침 및 업무 요령 작성	국토교통부
	↓	
2019.8.21~9.27	조사자 교육	국토교통부·감정원
	↓	
2019.8.26~2020.1.15 (2020.5.28~6.30)	세대별 특성 및 가격조사	(한국감정원)
	↓	
2020.1.14~1.31 (2020.7.1~7.14)	조사·산정가격 검토	(한국감정원)
	↓	
2020.2.3~2.14 (2020.7.15~7.21)	공동주택가격(안) 심사	국토교통부
	↓	
2020.2.19~3.6 (2020.7.23~7.31)	공동주택가격(안) 심의	국토교통부
	↓	
2020.3.12~4.1 (2020.8.10~8.31)	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부·감정원
	↓	
2020.4.10~4.22 (2020.9.14~9.16)	조사·산정보고서 검수	국토교통부
	↓	
2020.4.23~4.27 (2020.9.23)	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
	↓	
2020.4.29 (2020.9.29)	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
	↓	
2020.4.29~5.29 (2020.9.29~10.29)	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
	↓	
2020.6.15~6.17 (2020.11.9~11.10)	이의신청 검토결과 심사	국토교통부
	↓	
2020.6.26 (2020.11.27)	공동주택가격 조정·공시	국토교통부

* () 추가공시 일정

※ 상기일정은 업무추진 일정에 따라 변동될 수 있음

나. 조사·산정 세부일정

- 2020.1.1.기준 공동주택가격 조사·산정 세부일정(안)

구분	추진내용	추진일정
조사계획수립	조사업무 추진일정 수립	2019.7.19. ~ 8.16.
프로그램 정비	전산운용프로그램 정비	2019.8.19. ~ 8.23.
업무 요령 작성·공급	업무요령 및 전산매뉴얼 작성·공급	2019.8.1. ~ 9.20.
조사자 교육	조사자 교육	2019.8.21. ~ 9.27.
특성 및 가격조사	사전조사 및 현장조사	2019.8.26. ~ 2020.1.15.
기초정보 정비	공부대조 정비	2019.8.26. ~ 10.31.
1차 목록정비	1차 목록정비(10.31. 사용승인까지)	2019.11.1. ~ 11.7.
	1차 목록확정	2019.11.8.
특성 및 가격조사	가격조사·입력 및 검토	2019.11.11. ~ 2020.1.15.
조사·산정 목록 확정	2차 목록정비(12.31. 사용승인까지)	2020.1.2. ~ 1.8.
	2차 목록확정	2020.1.9.
조사·산정가격 검토	조사자 가격검토	2020.1.14. ~ 1.15.
	지사 가격검토위원회	2020.1.16. ~ 1.17.
	시·도 관할지사 가격검토위원회	2020.1.20. ~ 1.21.
	전국 가격검토위원회 및 통계자료 처리	2020.1.28. ~ 1.31.
공동주택가격(안) 심사	국토부 심사	2020.2.3. ~ 2.14.
공동주택가격(안) 심의	시·군·구 가격심의회	2020.2.19. ~ 2.21.
	시·도 가격심의회	2020.2.26. ~ 2.28.
	전국 가격심의회	2020.3.3. ~ 3.6.
공동주택가격(안) 열람	공동주택가격(안) 열람공고	2020.3.12. ~ 4.1.
	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	2020.3.12. ~ 4.1.
의견청취	의견서 접수	2020.3.12. ~ 4.1.
	의견제출사항 재조사 및 검토서 작성	2020.3.16. ~ 4.3.
	의견제출 검토위원회	2020.4.6. ~ 4.7.
	의견제출 결과보고	2020.4.9.
조사·산정 보고서 검수	보고서 검수(의견청취 심사)	2020.4.10. ~ 4.22.
중앙부동산가격 공시위원회 심의	중앙부동산가격공시위원회 심의	2020.4.23. ~ 4.27.
공동주택가격 결정·공시	공동주택가격 결정·공시/관보공고	2020.4.29.
이의신청	이의신청서 접수	2020.4.29.~5.29.
	이의신청분 재조사 및 검토서 작성	2020.5.1.~6.1.
	이의신청 검토위원회	2020.6.3~6.4.
	이의신청 검토결과 심사	2020.6.15~6.17.
	이의신청 결과보고	2020.6.18.
	중앙부동산가격공시위원회 심의	2020.6.23.
공동주택가격 조정·공시	소유자 개별 통지	2020.6.26.~6.30.
	공동주택가격 조정·공시	2020.6.26.
연관세대 정정건 이의신청	이의신청서 접수	2020.6.26.~7.24.
	이의신청분 재조사 및 검토서 작성	2020.6.29.~7.29.
	이의신청 검토위원회	2020.8.3.
	이의신청 검토결과 심사	2020.8.5.
	이의신청 결과보고	2020.8.6.
	중앙부동산가격공시위원회 심의	2020.8.13.
연관세대 정정건 조정·공시	소유자 개별 통지	2020.8.24.~8.28.
	연관세대 정정건 공동주택가격 조정·공시	2020.8.24.

- 2020.6.1.기준 공동주택가격 조사·산정 세부일정(안)

구분	추진내용	추진일정
조사계획수립	조사업무 추진일정 수립	2020.5.13. ~ 5.25.
특성 및 가격조사	사전조사 및 현장조사	2020.5.29. ~ 6.30.
	가격조사·입력 및 검토	2020.5.29. ~ 6.30.
목록정비	목록정비 (5.31일까지 사유 발생분)	2020.6.3. ~ 6.22.
	(지자체) 목록정비 결과 제출(1차)	2020.6.3. ~ 6.8.
	(각지사) 목록정비 결과 보고(1차)	2020.6.10.
	(지자체) 목록정비 결과 제출(2차)	2020.6.17. ~ 6.22.
	(각지사) 목록정비 결과 보고(2차)	2020.6.24.
조사·산정가격 검토	조사자 가격검토	2020.7.1. ~ 7.2.
	지사 가격검토위원회	2020.7.3. ~ 7.6.
	시·도 관할지사 가격검토위원회	2020.7.8. ~ 7.9.
	전국 가격검토위원회 및 통계자료 처리	2020.7.13. ~ 7.14.
공동주택가격(안) 심사	심사	2020.7.15. ~ 7.21.
공동주택가격(안) 심의	시·군·구 가격심의회	2020.7.23. ~ 7.24.
	시·도 가격심의회	2020.7.27. ~ 7.28.
	전국 가격심의회	2020.7.30. ~ 7.31.
공동주택가격(안) 열람	공동주택가격(안) 열람공고	2020.8.10. ~ 8.31.
	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	2020.8.10. ~ 8.31.
의견청취	의견서 접수	2020.8.10. ~ 8.31.
	의견제출사항 재조사 및 검토서 작성	2020.8.11. ~ 9.3.
	의견제출 검토위원회	2020.9.7. ~ 9.8.
	의견제출 결과보고	2020.9.10.
조사·산정 보고서 검수	보고서 검수(의견청취 심사)	2020.9.14. ~ 9.16.
중앙부동산가격공시위원회 심의	중앙부동산가격공시위원회 심의	2020.9.23.
공동주택가격 결정·공시	공동주택가격 결정·공시/관보공고	2020.9.29.
이의신청	이의신청서 접수	2020.9.29. ~ 10.29.
	이의신청분 재조사 및 검토서 작성	2020.10.5. ~ 11.2.
	이의신청 검토위원회	2020.11.4. ~ 11.6.
	이의신청 검토결과 심사	2020.11.9. ~ 11.10.
	이의신청 결과보고	2020.11.11.
	중앙부동산가격공시위원회 심의	2020.11.19.
공동주택가격 조정·공시	이의신청인 개별 통지	2020.11.27.~12.2.
	공동주택가격 조정·공시	2020.11.27.
연관세대 정정건 이의신청	이의신청서 접수	2020.11.27.~12.28.
	이의신청분 재조사 및 검토서 작성	2020.11.30. ~2020.12.31.
	이의신청 검토위원회	2021.1.4. ~ 1.5.
	이의신청 검토결과 심사	2021.1.7. ~ 1.8.
	이의신청 결과보고	2021.1.11.
	중앙부동산가격공시위원회 심의	2021.1.15.
공동주택가격 조정·공시	이의신청인 개별 통지	2021.1.22. ~ 1.28.
	공동주택가격 조정·공시	2021.1.22.

다. 주택가격 조사·산정 기본방침

1) 기본방향

- 철저한 현장조사와 지역분석 ⇨ 공시가격의 **정확성 제고**
- 거래가격 등 가격자료 수집·분석 ⇨ 공시가격의 **적정성 제고**
- 단계별 가격균형심의를 강화 ⇨ 공시가격의 **균형성 확보**
- 소유자의 의견청취 및 상담강화 ⇨ 공시가격의 **신뢰성 확보**

2) 중점사항

공시가격의 적정성 및 신뢰성 제고를 목표로 철저한 현장·가격조사를 실시하고, 가격균형심의 등 지사별 지도·점검을 강화

- 아울러, 부실조사자에 대하여는 징계 등 엄정조치

3) 세부추진사항

가) 공시가격의 정확성 제고

- 공동주택가격의 적정가격 조사·산정을 위해서는 세밀한 지역분석 및 정확한 공동주택특성조사 등이 필수적이므로 현장조사를 철저하게 실시
- 지자체 방문조사 및 인터넷을 활용하여 사회·경제·행정 자료를 수집하는 등 지역요인에 대한 기초자료를 면밀히 조사
- 기초정보의 정확성 제고를 위한 공부 대조작업 및 지자체 확인 절차를 철저하게 실시하고 가격산정 오류 예방
- 가격형성요인 및 가격동향 등의 철저한 조사·분석
- 검수를 통하여 기초정보 오류 및 현장조사의 성실성 등을 철저

히 심사하고, 부실조사자에 대하여는 징계 등 엄정조치

나) 공시가격의 적정성 제고

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의거 부동산 거래 신고 가격의 적정성 검토시 조사·산정가격을 활용하게 됨에 따라 공동주택 실거래가격수준을 철저히 조사
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 의한 각종 공법상의 행위제한 변경내용 등을 반영한 가격자료를 수집
- 최근의 거래사례·평가사례·분양가격·임대가격, 현장조사가격 및 주택가격동향, 시세정보(테크·KB·R114 등) 등의 자료를 철저히 수집·분석하여 적정가격 도출

※ 충분한 자료 수집을 통한 공시가격의 객관성 및 신뢰성 확보

다) 공시가격의 균형성 확보

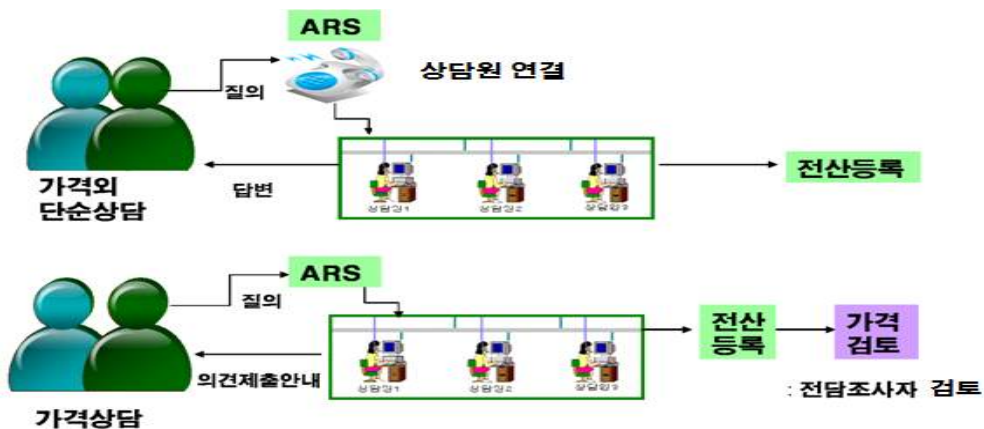
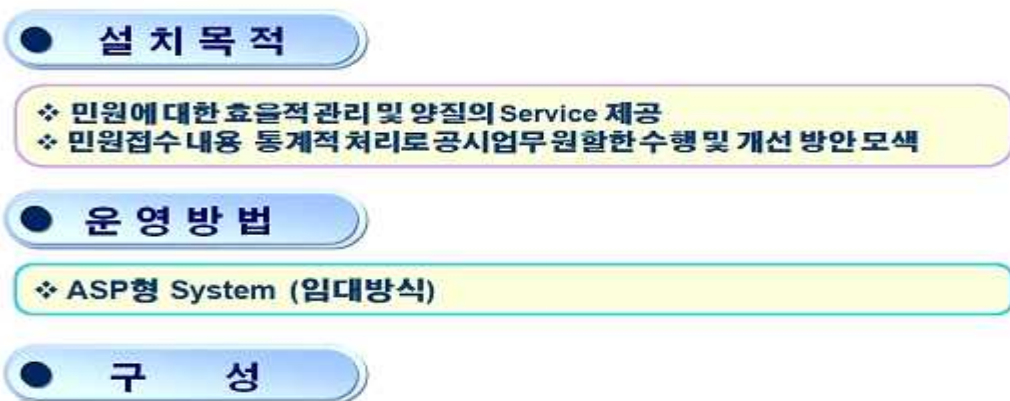
- 공동주택가격간의 가격균형성 유지가 가장 중요
- 실질적·입체적인 가격균형 심의(시·군·구→시·도→전국)
- 인근지역 내 유사면적 및 유사가격권별로 공동주택가격 간의 가격균형성을 검토하여 가격의 적정성 제고 및 민원 예방
- 조사자, 지사, 시·도 관할지사 및 전국단위의 가격균형을 유지하도록 검토를 충실히 하되, 단계별 총괄 책임자의 실질적인 검토 추진

라) 공시가격의 신뢰성 확보

- 소유자 의견청취 및 지자체 협의로 민원 예방
- 공동주택가격(안)에 대한 주택소유자 등의 의견청취는 정확한 가격결정·공시 및 사후 발생 민원예방에 필수적이므로 의견제출 내용을 정확히 파악하여 철저히 조사
- 공동주택가격 이의신청은 사후적 권리구제 절차이므로 민원인의 이의신청 내용을 정확히 파악하여 철저히 재조사해야하며, 민원인과의 상담 시 친절히 응대하여 공시가격에 대한 국민의 신뢰를 확보토록 함

라. 콜센터 운영

1) 콜센터 개요



2) 콜센터 운영

- 공동주택 콜센터 운영 : 상담전화 1644-2828

- 콜센터 업무 체계
 - 열람방법 문의, 공동주택가격 공시업무 절차 등 가격 외 일반 단순질의의 경우는 상담원이 답변하고 가격상향, 하향 요구 등 민원성 질의인 경우는 관할지사 및 조사자 연결 또는 의견제출 및 이의신청 절차 안내하여 처리함

II. 공동주택가격 조사·산정 단계별 업무사항

1. 사전준비	19
2. 조사·산정 교육	21
3. 공시대상 선정	22
4. 사전조사	28
5. 공부조사	29
6. 공시대상 목록확정 및 정비	30
7. 현장조사	31
8. 가격자료의 수집·정리	33
9. 공동주택가격 산정	34
10. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성	34
11. 행정사항	35

II. 공동주택가격 조사·산정 단계별 업무사항

1. 사전 준비

가. 조사계획의 수립

- 한국감정원은 국토교통부에서 통지한 공동주택가격 추진계획, 조사·산정 기준에 따라 동 업무가 차질 없이 추진될 수 있도록 세부적인 업무 추진계획을 수립
- 한국감정원 각 지사장은 수립된 업무 추진계획에 따라 사전조사, 현장조사, 가격산정 및 검토 등 지사별 처리계획을 수립한 후 조사·산정업무 진행상황 점검 등에 활용
- 권역본부장은 관할지사의 조사물량, 조사인원, 업무관장구역 등을 고려하여 관할지사간 조사인원을 조정할 수 있으며, 필요한 경우 본사의 지원을 요청할 수 있음
- 각 지사장은 업무관장구역 내에 소재하는 공동주택가격 조사·산정업무를 총괄하고, 본 업무가 효율적으로 운영되도록 지사 부장을 지휘·감독
- 지사부장은 전년도 공동주택가격 조사·산정 관련 자료에 대해 체계적으로 정리하여 업무수행에 만전을 기함

나. 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」 작성

- 국토교통부는 공동주택가격의 조사·산정 업무를 수행함에 있어서 필요한 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」(이하 ‘업무요령’이라 한다)을 작성하여 제공
- 업무요령에는 업무에 대한 전체적인 개요·절차, 특성조사 및 가격산정에 대한 기준 등을 포함

다. 조사대상 공동주택 DB구축

- 한국감정원은 관련 기관의 협조를 받아 공동주택가격을 조사·산정하는데 필요한 각종 공부의 전산자료(DB)를 수집 및 구축하고 이를 기초로 조사대상목록에 대한 정비작업을 실시

라. 전산프로그램 개발 및 정비

- 한국감정원은 공동주택가격의 조사·산정 업무를 지원하는 전산 프로그램 개발 및 정비

마. 인수인계

- 조사·산정자는 이전 담당자로부터 공동주택가격 조사·산정 관련공부 및 가격조사자료(전자적 형태 포함) 등을 인수·인계함

2. 조사·산정 교육

가. 교육의 목적

- 공동주택가격 조사·산정 업무의 기본방향 및 업무요령의 주요 내용 등에 대한 교육을 실시함으로써 공동주택가격 조사·산정 업무가 효율적으로 추진될 수 있도록 하는데 그 목적이 있음

나. 교육의 구분

- 조사·산정교육은 집합(순회)교육, 온라인교육, 보충교육, 신규 참여자 교육 등으로 구분

3. 공시대상 선정

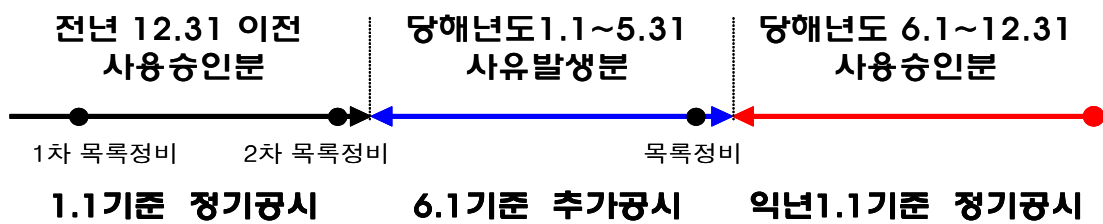
가. 개요

- 공시대상 공동주택은 적법한 공동주택을 그 대상으로 하며, 적법성 판단은 집합건축물대장의 등재여부에 의함

나. 공시대상 공동주택

- 공시대상 공동주택은 집합건축물대장에 등재되어 있고 집합건축물대장의 전유부분의 용도가 「부동산공시법」 제2조제2호에 따른 공동주택(아파트·연립주택·다세대주택) 및 겸용 공동주택에 해당하며 실제 용도가 공동주택(아파트·연립주택·다세대주택)인 경우를 그 대상으로 함
 - 전년도 12. 31.까지 사용승인을 받은 공동주택
 - 주상복합건물내의 아파트, 임대공동주택 포함(국·공유 제외)

- 사용승인일 기준 공시대상 공동주택 분류

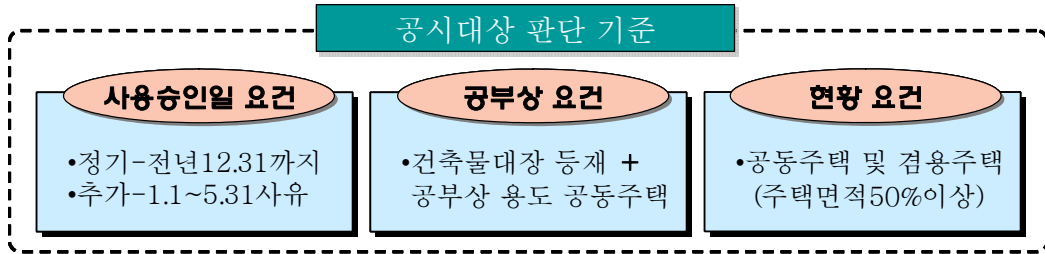


※ 지자체에서 목록 정비 기간을 경과하여 의뢰시 공시제외(미공시 처리)

- 조사·산정 기준 제5조 규정에 의한 다음의 공동주택
 - 관계법령에 따라 공동주택가격을 적용하도록 규정되어 있는 공동주택
 - 국토교통부장관이 관계행정기관의 장과 협의하여 공동주택가격

을 결정·공시하기로 한 공동주택

- 공시대상 공동주택의 판단 기준



공부상용도	실제 용도	공시대상
• 공동주택 • 공동주택 및 비공동주택 (겸용공동주택)	주거용 100%	○
	주거용 50% 이상	○
	비주거용 100%	×
	주거용 50% 미만	×
	면적 확인이 곤란한 경우	1. 집합건축물대장상 용도별 면적을 기준으로 판단 2. 집합건축물대장상 용도별 면적 구분이 곤란한 경우, 재산세(주택) 과세대장상 용도별 면적을 기준으로 판단 3. 재산세(주택)과세대장상 용도별 면적 구분이 곤란한 경우 제외함
비공동주택	주거용	×

- 주거용은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 이용되는 경우를 말함
- 공동주택은 집합건축물대장의 전유부분의 용도는 ‘아파트·연립주택·다세대주택’을 포함하되 ‘공동주택·주택·1세대·원룸·도시형원룸’ 등으로 기재되어 있어도 무방함
- 1개호의 용도가 주거용으로 50% 이상 이용되는 경우 전부를 주거용으로 봄 (「지방세법」 제106조 제2항 참조)

지방세법 제106조

제106조 【과세대상의 구분】 ② 주거용과 주거 외의 용도를 겸하는 건물에서 주택의 범위를 구분하는 방법, 주택 부속토지의 범위 산정은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 1동(棟)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 부분만을 주택으로 본다. 이 경우 건물의 부속 토지는 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분하여 주택의 부속토지와 건축물의 부속토지로 구분한다.
2. 1구(構)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.

다. 추가공시 대상 공동주택

- 1.1.~5.31.일까지 아래와 같은 사유가 발생한 공동주택
 - 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 공동주택
 - 「건축법」상 건물의 건축·대수선 또는 용도변경이 된 공동주택
 - 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 공동주택으로서 공동주택가격이 없는 경우

라. 공시 제외대상 공동주택

- 제외대상 공동주택

- 집합건축물대장에 등재되지 아니한 경우
- 국·공유재산인 경우
- 물리적 멸실 또는 공부상 멸실이 이루어진 경우
- 전유부분의 실제용도가 공동주택이 아닌 경우
- 전유부분의 실제용도가 공동주택외의 용도로 100분의 50을 초과하여 겸용되는 경우
- 집합건축물대장의 전유부분의 용도가 공동주택이 아닌 경우
- 1동의 건물이 집합건축물대장에 등재되어 있다 하더라도 1개호로 이루어진 주택은 공부상 용도에도 불구하고 공동주택으로 보지 아니함
- 전년도 12.31일 까지 사용승인 된 공동주택으로서 공시대상이나 최종 목록정비기간까지 목록이 제출되지 않은 공동주택
- 건축물의 철거작업 진행으로 인하여 사회 통념상 건축물로서의 기능을 할 수 없는 상태의 공동주택(지자체와 협의하여 목록확정)
- 집합건축물대장, 대지권등록부, 등기사항전부증명서와 현황이 명백하게 상이하여 적정한 공동주택 가격 산정이 곤란한 경우(단, 지자체와 협의하여 목록확정시 공시가능)
- 국토교통부장관이 관계행정기관의 장과 협의하여 공동주택가격의 결정·공시를 제외하기로 한 공동주택

마. 조사대상 공동주택의 유의사항

1) 폐가 및 공가

- 『건축법』 제2조제1항 제2호의 규정에 의한 건축물로 볼 수 없는 폐가는 지방세 과세대상이 아니므로 조사대상에서 제외함
- 공가는 건축법상의 건축물에 해당하므로 조사대상에 포함시켜 산정

※ “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물(「건축법」 제2조제1항 제2호)이므로 지붕과 기둥 또는 벽이 있어야 함

→ ① 지붕+벽, ② 지붕+기둥, ③ 지붕+벽+기둥

관련판례

재산적 가치를 전부 상실한 재산의 재산세 과세여부

당해 재산이 훼손되거나 일부 멸실 혹은 붕괴됨으로 인하여 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때에는 재산세 과세대상이 되지 아니하며, 건물 일부에 대한 철거대집행 결과 나머지 부분의 복구가 사회통념상 거의 불가능하게 된 정도에 이른 경우, 건물의 요건을 형식적으로 충족한다 하더라도 재산세 과세대상이 아님 (대법원 94누9757 : '95.4.11)

2) 사원아파트

- 집합건축물대장에 등재되어 있는 사원아파트는 공동주택가격 조사대상에 포함함

3) 펜션 및 민박주택

- 『공중위생관리법』에 의거 “숙박업”등록을 해야 하는 민박, 관광펜션 등 숙박시설은 공동주택가격 조사대상에서 제외함
- 주거용으로서의 구조를 갖추었다 하더라도 세대원이 아닌 불특

정 다수인을 대상으로 영업용으로 제공되는 주택은 그 구조요건의 적합성에도 불구하고 주택으로 볼 수 없음(펜션, 콘도, 여관, 모텔 등)

※ 사실상 집단화된 전문 숙박시설 단지 내 민박은 전문 숙박시설로 간주되기 때문에 공동주택가격 조사대상으로 보지 않음

4) 구분등기 주택 불구 1호 주택

- 1동의 건물이 비록 집합건축물대장에 등재되어 있다하더라도 주택이 1개호인 경우에는 공동주택으로 보지 않음

5) 동일 필지 상에 구분등기 주택 (아파트 포함)과 일반 주택이 공존하는 경우

- 정확한 현황조사를 토대로 관할 지방자치단체의 장이 공동주택 조사기관과 협의하여 조사대상 여부를 판단함

※ 필요시 동일 필지불구 부속 토지를 적절히 분할하여 조사할 수 있음

6) 집합건축물대장 및 집합건물등기사항전부증명서에 등재된 단독 주택

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조 및 「공동주택가격 조사·산정 기준(국토교통부훈령 제753호)」 제4조에 근거하여 집합건축물대장 전유부분의 용도가 법 제2조제2호에서 규정한 공동주택(아파트, 연립, 다세대주택)에 해당하고 실제용도가 공동주택인 경우를 조사산정 대상으로 하도록 규정하고 있음

- 전유부분의 용도가 단독주택이며 실제용도 또한 단독주택인 경우 공동주택가격 조사대상에서 제외함
- 건축인·허가 및 사용승인 검사에 의한 단독주택이나 집합건축물대장 및 집합건물등기사항전부증명서에 등재된 경우 제 법령의 인·허가 및 검사에 따라 용도를 분류하여 단독주택으로 분류

4. 사전조사

가. 의의

- 사전조사는 현장조사의 선행 작업으로서 조사대상 공동주택의 대체적인 내용을 파악하고 현장조사를 준비하는 과정임
- 조사자는 현장조사의 능률화와 공동주택가격의 적정성을 기하기 위하여 조사·산정 목록을 배정받은 후 현장조사 전에 공시대상 등을 검토·조사하여 조사·산정업무에 임하여야 함

나. 업무사항

- 사전조사는 목록확인, 필요한 경우 현장조사 도면작성, 기타 참고자료 수집·정리 순으로 진행함

5. 공부조사

- ‘공부조사’는 집합건축물대장, 등기사항전부증명서, 대지권등록부, 및 재산세(주택)과세대장 등의 공부를 기준으로 공시기준일 현재의 공부조사사항을 조사·확인하는 과정을 말함
- 공동주택가격의 조사·산정 시에는 집합건축물대장을 기준으로 공시기준일 현재 다음의 공부조사 사항을 조사하여야 함
- 다만, 집합건축물대장의 기재내용에 명백한 오류가 있는 경우에는 등기사항전부증명서 및 재산세(주택)과세대장을 기준으로 할 수 있음
- 공부조사 사항

- 소재지, 지번, 명칭(단지명, 동명, 호명), 동호수, 면적(전용, 주거공용, 공급)
- 구조, 용도, 층, 사용승인일
- 대지지분
- 그 밖에 공부 조사사항

6. 공시대상 목록확정 및 정비

가. 공시대상 목록확정

- 조사자는 공동주택가격 공시대상목록을 해당 시·군·구별로 확인하여 누락 또는 제외가 발생되지 않도록 시·군·구 담당자와 협조관계를 유지함
- 시·군·구 담당자는 지자체업무지원시스템(<http://eapt.kab.co.kr>)에서 목록을 열람하며
 - 1차 목록 : ~10.31까지 사용승인을 득한 물건
 - 2차 목록 : ~12.31까지 사용승인을 득한 물건
- 시·군·구 담당자는 목록에서 누락·제외·변경된 공동주택을 파악하여 지자체업무지원시스템(<http://eapt.kab.co.kr>)에 등록



- 시·군·구 담당자는 조사·산정대상 공동주택 최종목록을 확정

나. 공시대상 목록정비

- 조사자는 지자체에서 제출한 누락·제외·변경 목록을 확인하고 공부대조작업과 목록정비를 실시
- 조사자는 공시제외 목록(전년도 공시대상이었으나 당해 연도 공시제외 처리)을 지자체 담당자에게 전달하고, 미공시 산정 의뢰 등에 대하여 의견 수렴

7. 현장조사

가. 현장조사의 준비

1) 조사·산정 일정계획의 수립

- 조사자는 배정받은 공동주택의 목록에 대한 검토를 한 후 조사
· 산정 일정계획을 수립함

2) 현장조사 준비물

- 현장조사 도면(현장조사용 앱 등 포함)
- 공동주택 공시대상 조사목록(현장조사용 앱 등 포함)

나. 현장조사의 실시

○ 지역개황

- 대표조사자는 관할지역에 대한 지역개황을 검토하고 해당지역
의 가격수준과 가격동향을 시·군·구별로 조사하여야 함

○ 공동주택의 특성

- 조사자는 대상 공동주택의 가격형성에 영향을 미치는 주요
요인인 개별특성에 대하여 아래 사항 등을 참고하여 조사함
 - 소재지, 지번, 통칭명칭(단지명, 동명, 호명), 동·호수, 면적
 - 구조, 실제용도, 층, (임시)사용승인일
 - 승강기 등의 설비상태 및 건물의 현황
 - 층별·위치별·향별 효용
 - 멸실된 공동주택의 멸실 일자 및 사유
 - 임대공동주택 여부 및 임대공동주택인 경우 소유자
 - 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인

○ 공동주택의 가격

- 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례·평가선례·분양사례 및 세평가격 등 가격결정에 참고가 되는 자료를 수집·정리하고 이를 분석하여 해당 지역의 가격수준을 파악함
- 해당 공동주택에 대하여 공급면적별·호별 적정가격(통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격)을 조사함

○ 사진 촬영

- 조사자는 대상 공동주택에 대한 전경사진을 촬영하여 제출함으로써 가격산정의 객관성을 도모하고 민원을 예방함. 다만 외관 등 변경사항이 없을 경우 사진촬영은 생략할 수 있음.
- 다음에 해당하는 경우에는 전경사진과 함께 추가 사진을 촬영하여 제출함
 - 당해 공동주택에 특별한 가격형성요인이 있는 경우 이를 증빙할 수 있는 사진 1매
 - 제외사유(현황이 공동주택이 아닌 경우 등)에 해당하는 경우 이를 증빙할 수 있는 사진 1매

8. 가격자료의 수집·정리

- 공동주택가격을 조사·산정할 때에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 거래사례, 평가사례, 분양사례 및 세평가격 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 “가격자료”라 한다)를 수집하여 이를 정리하여야 함
- 가격자료를 수집할 때에는 대규모 아파트단지과 같이 거래사례 등의 수집이 용이한 경우에는 해당 공동주택단지를 기준으로 하고 거래사례 등의 수집이 용이하지 않은 경우에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 가격자료를 수집할 수 있음
- 가격자료는 기본적으로 다음과 같은 요건을 갖추어야 함

- 최근 1년 이내의 자료인 것
- 사정보정이 가능한 것
- 가격형성요인의 비교가 가능한 것
- 위법 또는 부당한 거래 등이 아닌 것

9. 공동주택가격 산정

- 공동주택가격의 산정은 부동산공시법 및 같은 법 시행령, 공동주택가격 조사·산정기준, 업무요령 등이 정하는 바에 의하여 산정함
- 공동주택가격의 산정은 유사 공동주택의 가격자료를 기준으로 가격형성요인을 검토하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정하되, 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정함
- 조사자는 지사, 시·도 관할지사, 전국 검토 및 시·군·구별, 시·도별, 전국 공동주택가격 심의를 통하여 공동주택가격의 적정성을 검토하여야 하며, 검토 및 심의결과 그 결과가 적정하다고 인정되는 경우에는 이를 반영함

10. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성

- 공동주택가격에 대한 조사·산정보고서는 “보고서 작성요령”에 의함
- 한국감정원은 공동주택에 대한 조사·산정이 완료되면 공동주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 공동주택가격 전산자료와 함께 국토교통부장관에게 제출함

11. 행정사항

가. 지도·감독

- 1) 국토교통부와 한국감정원은 관계법령 및 규정에 따라 조사자가 성실하게 조사·산정 업무를 수행하도록 지도·감독함

- 2) 지도·감독의 내용
 - 조사자는 공동주택가격 조사·산정 교육을 받도록 조치하며 현장조사를 성실하게 수행하도록 지도함

 - 정당한 사유 없이 교육을 받지 않거나 현장조사 등을 불성실하게 수행하는 등 조사·산정 과정상의 중대한 과실이 있는 조사자에 대해서 한국감정원은 적절한 조치를 취함

 - 지도점검 및 검수 과정에서 현장조사 또는 서면조사나 질문 등을 통하여 다음의 사항을 점검하고, 조사자로부터 필요한 자료를 제출받아 이를 검토한 후 불성실 조사자에 대해서 한국감정원은 적절한 조치를 취함
 - 현장조사의 성실한 이행여부 및 조사내용의 숙지정도
 - 가격자료의 수집 및 조사정도와 가격간의 적절한 균형여부
 - 공동주택가격 검토 및 심의 등의 성실한 이행여부
 - 기타 관계규정의 성실한 이행여부 등

 - 조사자는 현장조사 기간 중 각 지사 내 유기적인 업무전달체계를 확립하여 국토교통부 및 총괄부서의 관련 공문내용 및 지시사항을 수시로 확인함

- 총괄부서는 공동주택가격의 적정한 조사·산정을 위하여 국토교통부의 지도·점검, 관련 자료의 제출요청 등에 적극적으로 지원 및 협조하여야 함
- 본 업무요령에 명시되지 아니한 사항과 기타 본 업무요령의 해석에 관하여 이견이 있는 경우에는 국토교통부의 해석에 의함

나. 보안유지

- 한국감정원 전 직원은 공동주택가격 공시 전·후에 관계없이 공동주택가격 조사·산정업무와 관련하여 일체의 정보유출이 발생하지 않도록 보안을 철저히 유지하여야 함
- 지사장은 보안유지와 관련하여 다음의 조치를 취하여야 함
 - 각종 위원회에서 외부위원에게 제공한 회의 자료는 회의종료 후 반드시 회수
 - 외부위원에게는 보안각서를 징구
 - 지사 직원에 대한 보안교육의 실시

다. 책 임

- 조사자는 공동주택가격 조사·산정업무의 결과에 대하여 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우 그 직위 및 직무에 따른 책임을 지되 조사자, 지사부장(검토부장), 관할 지사장은 공동 책임을 짐

III. 지역개발보고서 작성

1. 지역개발조사의 개요 39
2. 지역개발보고서 작성요령 40

Ⅲ. 지역개황보고서 작성

1. 지역개황조사의 개요

가. 개념

- 공동주택의 가격수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역범위별로 조사함으로써 지역 내 공동주택의 가격수준 및 변동추이 등을 파악함을 의미

나. 목적

- 지역개황조사를 통해 해당지역 공동주택 가격형성요인을 파악하여 조사·산정된 공동주택가격의 적정성을 도모하고자 함
- 지역개황조사 결과를 표준화된 양식에 의거 작성함으로써 조사자 상호간에 조사관련 정보를 공유하고 이를 조사·산정에 효율적으로 활용할 수 있음
- 공동주택가격에 대하여 합리적인 근거를 제시함으로써 조사 가격의 신뢰도를 향상시킬 수 있음

다. 작성원칙

- 지역개황보고서는 시·군·구(자치구가 아닌 구 포함) 단위로 작성함
- 시·군·구별 대표조사자가 작성하며, 조사자가 다수인 경우에는 대표조사자가 각 조사자와 상호 협의하여 작성함
- 지사장은 작성된 지역개황보고서의 적정성을 검수하고 전산프로그램에 등록하도록 함

2. 지역개황보고서 작성요령

가. 지역개황

- 사회적 요인
 - 자연환경 : 지역특성을 대표할 수 있는 위치, 지형, 지세
 - 인문환경 : 인구수, 세대수, 인구밀도, 인구변동 추이 및 전망

- 경제적 요인
 - 지역경제 현황 : 사업체 수 및 종사자 수, 기반산업, 교통시설 등 설명
 - 주요개발사업 및 개발계획 현황 : 사업현황, 추진단계 등 설명
 - 경제 환경 변화 : 지역의 경제 환경 변화 및 예측

- 행정적 요인
 - 행정구역 현황

나. 가격동향

- 조사자는 조사결과를 바탕으로 당해지역의 전반적인 가격변동 동향 및 특징적인 현상 등을 기재함
- 전국주택가격동향조사 매매가격지수 등을 활용할 수 있음

다. 가격수준

- 일반 공동주택
 - 아파트, 연립주택 및 다세대주택으로 구분 기재함
 - 행정구역별(읍면동)로 기재하며, 가격수준을 단가 범위로 표시
(예시 : 400만원/m²~500만원/m²)
 - 공동주택 분포가 미미하다고 판단되는 구역은 제외
- 재건축(재개발) 추진(예상) 공동주택
 - 대규모 재건축·재개발 또는 재정비촉진사업(뉴타운사업)을 추진 중이거나 예상되는 공동주택이 있는 경우에 기재함
 - 가격은 실제 거래단위(예시 : 건물 공급면적, 대지 지분)를 기준으로 기재

라. 기타 가격자료

- 행정구역별 가격선도 공동주택
 - 행정구역(읍·면·동)별 가격선도 공동주택을 선정하고, 단지(동)의 대표적인 공급면적의 가격수준을 기재함
 - ※ 가격선도 공동주택이란 당해지역의 가격을 선도하고 규모, 인지도, 주위환경 등에서 당해지역을 대표하는 아파트단지, 연립주택 및 다세대주택 단지(동)를 말하며, 공동주택 분포가 미약한 행정구역은 제외
- 당해 연도 공동주택가격 최고 단지(동)
 - 용도별(아파트, 연립주택, 다세대주택)로 구분 기재
 - 총액 및 단가기준으로 공동주택가격 최고 단지(동)을 기재

시·군·구 지역개발보고서 (예시)

[000 지역개발보고서]

I. 지역개발

<광역지도>	<세부지도>

1. 사회적 요인

가. 자연환경

- 지역특성을 대표할 수 있는 지형지세 기재, 지가에 미치는 영향 분석

나. 인문환경

(1) 인구변동분석

(가) 시·군·구 단위 인구변동 추이

(자료기준시점, 출처)

연도별 \ 구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2017					
2018					
2019					

(나) 읍면동별 인구변동추이

(자료기준시점, 출처)

구분	2019년 인구변화			
	총인구수 (명)	세대수 (가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합 계				
읍면동				

(다) 전출입현황

(자료기준시점, 출처)

연 도	총 이 동		시도 내 이동		시도 간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2019							

(2) 주택 수 및 보급률

(자료기준시점, 출처)

계	일반 가구 수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2017									
2018									
2019									

* 보급률 = 주택 수 합계(호) / 일반가구 수

(3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

(가) 의료기관 현황

(자료기준시점, 출처)

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건지소	보건진료소
2019									

(나) 학교 현황

(자료기준시점, 출처)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2019								

(다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(자료기준시점, 출처)

	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국						
시도						
시군구						

(라) 미분양현황

(자료기준시점, 출처)

	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9
시도									
시군구									

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황

(1) 일반 현황

지역경제활동의 특징 입력(산업별 사업체 수 및 종사자 수, 기반산업, 교통시설 등 설명)

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

(가) 개발사업명

① 목적

② 사업개요

사업기간	
사업규모	
추진현황 및 일정	
정비 및 관리계획사항	
영향권	
영향권 내 표준주택	

③ 관련자료(도면 등)

④ 가격수준에 미치는 영향

나. 경제 환경 변화

지역의 경제 환경 변화 및 예측, 주택가격수준에 미치는 영향 분석

3. 행정적 요인

가. 행정구역 현황

행정구역 개편사항 요약

나. 용도지역 변경현황

당해 연도 변경현황

다. 행정적 요인 분석

(1) 지구단위계획구역 지정 현황

구역 명		위 치	면적(m ²)	공고일
기정	변경			

(2) 도시관리계획(용도지역·지구) 재정비 추진 현황

II 가격동향

1. 아파트 변동사유

2. 연립다세대 변동사유

IV. 공동주택특성 및 가격조사 요령

1. 특성 및 가격조사의 의의	49
2. 특성조사 및 기재 요령	54
3. 가격조사 요령	82
4. 공동주택가격 조사·산정 기준	87
5. 공동주택가격 조사·산정 방법	89
6. 공동주택가격의 표시	115

IV. 공동주택 특성 및 가격조사 요령

1. 특성 및 가격조사의 의의

가. 의의

- 공동주택 특성조사는 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 가격형성요인과 공동주택 관련 자료로서 가치가 있는 것을 말함
- 기존의 주택공급정책은 물량의 대량공급에 중점을 두었으나 최근에는 단지규모·환경적 요인·기타 개별요인 등이 더욱 크게 부각되는 양상을 보이면서 공동주택 가격형성요인에도 큰 변화가 있으므로 이를 공동주택가격에 반영하기 위하여 특성조사를 실시함
- 공동주택가격은 가로의 폭 및 구조, 교통시설의 편의성, 공공 및 편익시설과 접근성, 조망·풍치·경관 등의 자연적 환경, 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무 등의 외부요인과 시공의 상태, 승강기 등의 설비상태, 경과년수, 세대수, 세대당 주차대수, 내부 편의시설, 조경 및 관리체계 등에 따른 노후도 등의 건물요인 및 층별·위치별·향별 효용 등 개별요인의 영향을 받아 형성되므로 이를 참고하여 공동주택가격을 산정하기 위하여 철저한 특성조사가 이루어져야 할 것임

- 공동주택의 가격형성요인은 다양하여 동일 단지 내 동일 공급 면적임에도 불구하고 가격차이가 크게 발생할 수 있으므로 최종가격 결정전에 동별, 라인별, 호별 특성을 조사하여 가격에 반영함

나. 물적 사항의 표시근거

- 공동주택의 면적 및 구조 등의 물적 사항의 조사는 집합건축물대장을 기준으로 하되, 집합건축물대장의 기재내용에 명백한 오류가 있는 경우에는 등기사항전부증명서, 재산세(주택)과세대장을 기준으로 하여야 함.
- 대지지분면적은 대지권등록부 및 공유지연명부를 기준으로 하되, 등기사항전부증명서를 보충자료로 활용하고, 대지권등록부 및 공유지연명부, 등기사항전부증명서를 통해서도 확인이 곤란한 경우에는 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 처리함. 단, 재개발·재건축 등 대지면적 기준으로 거래 및 가격형성이 되는 경우를 제외하고는 확인이 곤란한 경우 기재를 생략할 수 있음
- 택지개발지구 등과 같이 추후 적정 대지지분이 이전·취득될 것이 확실시되고, 다만 공시기준일 현재 지적정리가 완료되지 아니하여 대지권이 등재되지 아니한 경우에는 적정 대지권이 있는 것으로 봄
- 물적 사항 표시근거가 집합건축물대장과 대지권등록부 및 공유지연명부가 아닌 경우 해당 표시근거를 반드시 기재하여야 함

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제4조

제4조 【건축물대장의 종류】 건축물대장은 건축물의 종류에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 일반건축물대장 : 일반건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장
2. 집합건축물대장 : 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장

다. 조사·산정 기준일

- 2020년 1월 1일

라. 조사·산정 절차

- 사전조사
- 공부조사
- 현장조사
- 가격자료의 수집 및 정리
- 사정보정 및 시점수정
- 가격형성요인의 검토
- 공동주택가격의 산정
- 공동주택가격의 적정성 검토
- 조사·산정보고서의 작성

마. 조사 내용

- 공동주택의 구조·용도 등 일반적 특성과 특정 호의 층·향·조망·일조·소음·승강기 등 개별적 특성을 조사
- 가격형성요인을 검토하여 호별 특성을 반영한 단지별·호별 가격을 조사하고 상호 가격균형을 유지하도록 함

바. 공동주택의 가격형성요인

- 공동주택의 가격형성요인이라 함은 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 외부요인, 건물요인, 개별요인을 말하며, 이들 각 항목을 참고하여 검토

1) 외부요인

구분	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태, 계통의 연속성
접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	교통시설의 편의성, 도시중심과의 접근성
	상가의 배치상태 공공 및 교육 편의시설의 배치상태	단지 내 및 인근상가의 편의성, 품격 유치원, 초·중·고교, 대학교, 공원, 병원, 관공서 등
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령, 학군 등
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적, 획지의 정연성 건물의 조밀도, 주변의 이용 상태
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과유무
	재해발생의 위험성 공해발생의 정도	홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 사항
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 건물요인

구분	항목	세부항목
시공 상태	전체건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심 증대
설계/설비	설계에 따른 구조의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실크기, 방 및 화장실 수, 난방방식, 통로구조(계단식/복도식), 승강기 용량·수, 복층형, 1층 정원 등
노후도	준공 및 입주시점 등 실제 경과년수 및 잔존내용연수	-
공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정, 조경	지상 및 지하주차장의 편부가 공동주택의 선호도에 미치는 영향이 증가하고 있음
규모/구성비	건물의 층수, 총세대수, 공급면적별 구성비, 용적률	총세대수는 관리비수준과 공용의 부대시설 수준과 관계있음
건물용도	대상건물이 주상복합용인가, 주거단일용도인가와 현재 이용 상태	-
관리체계	관리체계 및 관리현황	전체건물의 정기적 유지보수 등의 체계, 관리비 수준과 연계되어 관심 증대
기타	그 밖의 공동주택 가격수준에 영향을 미치는 요인	-

3) 개별요인

구분	항목
층별 효용	일조, 채광의 정도
	조망, 압박감 등
	소음의 영향
	엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
	난방 및 단열
	프라이버시 및 외부인 침입가능성
	재해시 안전(화재, 추락)
위치별 효용	일조, 채광의 정도
	조망, 압박감 등
	소음의 영향(특별한 경우)
	엘리베이터, 계단으로의 접근성
	난방 및 단열
	프라이버시 보호
	교통시설, 상권 및 학교 등 주요시설과의 접근성
향별 효용	일조, 채광의 정도
	조망, 압박감 등
	프라이버시 보호
공용부분의 전용사용권유무	주차장 등에 대한 전용사용권
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기
관리상태	배관 등
기타	그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인

2. 특성조사 및 요령

가. 단지 정보

1) 조사구분

- 공시대상 공동주택
 - 공시(정기) - '19년 정기공시('19.4.30)한 2019년도 공시대상
 - 공시(추가) - '19년 추가공시('19.9.30)한 2019년도 공시대상
 - 공시(신규) - '20년에 최초로 공시되는 공시대상 공동주택

2) 소재지(대지위치 및 지번, 도로명주소)

○ 소재지 및 지번

- 소재지 및 지번은 다음의 요령에 의하여 조사하되, 동별로 지번이 다른 경우에는 동일단지 여부를 확인하고 동일단지인 경우에는 단지정보에는 대표지번을 조사하고 동 정보에는 각 동별로 해당 지번을 조사하며, 다른 단지인 경우에는 단지분리를 실시함
- 동일 단지이나 동별 각각 지번이 부여되어 개별단지로 단지 구축된 경우 등은 단지통합을 실시하되 동별 사용승인일이 상이한 경우에는 별개의 단지로 보고 단지분리를 실시함

- 소재지 및 지번 조사요령

1. 집합건축물대장(총괄표제부 또는 동표제부)의 소재지(대지위치 및 지번) 확인 (예시 : 서울특별시 강남구 삼성동 111-11)
2. 2필지 이상의 토지가 일단의 공동주택단지 혹은 1동의 공동주택부지로 이용되고 있는 경우에는 집합건축물대장의 지번(대표지번)을 기준으로 하고, 관련 지번은 별도로 조사
3. 확정예정지번이 부여된 지역은 시·군·구의 지적담당부서 또는 조세담당부서에서 확정예정지번(블럭·롯트)을 확인하여 조사하고, 확정예정지번이 세부필지(롯트)로 구분되어 있지 아니한 경우에는 사업시행자로부터 분양계획도면, 면적 등을 제공받아 블럭·롯트 번호를 조사하되, 롯트 번호가 확정되지 아니한 경우에는 블럭 단위를 조사
4. 특수지번은 지번구분에서 산, 블럭, 가지번, 무번지, 구획정리 중 해당사항을 선택하여 조사
5. 구획정리 등으로 새로운 지번이 부여된 경우에는 신 지번을 조사

○ 도로명주소

- 도로명주소는 집합건축물대장(총괄표제부 또는 동표제부)의 도로명주소를 조사하여야 함
- 집합건축물대장에 도로명주소가 누락된 경우에는 행정안전부의 “도로명주소 안내시스템(www.juso.go.kr)” 검색 주소를 조사함

주택법 제2조 제12호

제2조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. "주택단지"란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

주택법 시행령 제5조

제5조 【주택단지의 구분기준이 되는 도로】 ① 법 제2조제12호 라목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. <개정 2019. 7. 2.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로
2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도
3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

② 제1항에도 불구하고 법 제15조에 따른 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다)가 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 인정하여 사업계획을 승인한 도로는 주택단지의 구분기준이 되는 도로에서 제외한다.

<신설 2019. 7. 2.>

1. 인근 주민의 통행권 확보 및 교통편의 제고 등을 위해 기존의 도로를 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 유지·변경할 것
2. 보행자 통행의 편리성 및 안전성을 확보하기 위한 시설을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 설치할 것

주택법 시행규칙 제3조

제3조 【주택단지의 구분기준이 되는 도로】 ① 「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 도로"란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호에 따른 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로(集散道路) 및 폭 8미터 이상인 국지도로를 말한다. <개정 2019. 7. 2.>

② 영 제5조제2항 제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.

<신설 2019. 7. 2.>

1. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호다목 또는 라목에 따른 집산도로 또는 국지도로일 것

2. 도로 폭이 15미터 미만일 것

3. 설계속도가 30킬로미터 이하이거나 자동차 등의 통행속도를 30킬로미터 이내로 제한하여 운영될 것. 다만, 유지·변경되는 도로가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호 라목에 따른 보행자우선도로인 경우는 제외한다.

③ 영 제5조제2항에 따른 도로는 같은 항 제2호에 따라 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설을 설치해야 한다. 다만, 설치되는 도로가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호 라목에 따른 보행자우선도로인 경우에는 예외로 할 수 있다.

<신설 2019. 7. 2.>

3) 단지명

○ 단지명은 공부명과 통칭 명으로 구분하여 조사하되, 단지명 중간에 여백이 없도록 하고 특수문자는 전산 프로그램상 표시 지원이 곤란한 경우가 있어 한글로 기재함(예시 : # → 샵)

○ 공부명

- 공부명은 집합건축물대장(총괄표제부, 총괄표제부가 없는 경우에는 동표제부)의 건물 명칭을 조사하되, 집합건축물대장의 건물 명칭이 명백하게 잘못된 경우에는 등기사항전부증명서의 건물 명칭을 기준으로 수정하여야 함

- 집합건축물대장상 “명칭 및 번호”가 있는데 이 중 “명칭”이 단지명에 해당
- “아파트, 연립, 다세대”가 단지명과 같이 기재되어 있는 경우에도 공부대로 모두 기재함(예시 : 현대아파트, 국화연립 등)

○ 통칭명

- 통칭명이 활용되는 경우 조사할 수 있으며, ‘아파트’라는 용어는 생략함

4) 용도

- 용도(건물용도)는 부동산공시법 제2조제2호에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분하여 조사하되, 집합건축물대장의 용도와 실제용도가 상이하거나 집합건축물대장에 아파트, 연립주택 및 다세대주택으로 구분되어 있지 아니하고 주택, 공동주택 등으로 기재되어 있는 경우에는 실제 용도를 조사함
- 공동주택에 해당하는 ‘도시형 생활주택’은 ‘단지형 연립주택’, ‘단지형 다세대주택’, ‘원룸형 주택’으로 그 유형을 세부적으로 조사함

- 용도구분의 기준

아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

※ 지하층은 층수에 산입하지 않음

(건축법시행령 제119조 제1항 제9호 및 국토교통부 질의회신(2005.7))

※ 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외함

※ 다세대주택의 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함

부동산 가격공시에 관한 법률 제2조제2호

제2조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "공동주택"이란 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택을 말한다.

주택법 제2조제1호 및 제4호

제2조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

4. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

주택법 제2조제3호

제2조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

주택법 시행령 제3조

제3조 【공동주택의 종류와 범위】 ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트(이하 "아파트"라 한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 나목에 따른 연립주택(이하 "연립주택"이라 한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)
- ② 제1항 각 호의 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토교통부령으로 종류를 세분할 수 있다.

주택법 시행령 제4조

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 가목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목2)에 따른 오피스텔

※ 준주택은 주택이 아닌 건축물이며, 주택법에서도 준주택은 주택외의 시설임을 의미함

주택법 시행령 제10조 제1항

제10조 【도시형 생활주택】 ① 법 제2조제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택
 - 가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것
 - 나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
 - 다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
 - 라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것
2. 단지형 연립주택: 원룸형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축할 수 있다.
3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축할 수 있다.

건축법 시행령 별표1 제2호

별표1 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련) <개정 2017.2.3>

2. **공동주택**[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.
 - 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
 - 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
 - 다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)
 - 라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다.)

건축법 시행령 별표1 제1호

별표1 용도별 건축물의 종류(제3조의5관련) <개정 2017.2.3>

1. 단독주택(단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다)

가. 단독주택

나. 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.

1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)

3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것

다. 다가구주택 : 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대)를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

5) 구조

- 집합건축물대장(표제부)의 주구조를 조사함

6) 사용승인일

- 사용승인일은 집합건축물대장의 사용 승인일을 기준으로 하되, 집합건축물대장에 사용승인일이 누락된 경우는 재산세(주택)과 세대장의 신축연도를 조사함
- 임시사용승인을 득한 단지가 공시기준일 前일까지 사용승인을 득한 경우에는 사용 승인일 란에는 집합건축물대장의 사용 승인일을 기재하고 기타사항 란에 임시 사용 승인일을 기재

- 임시사용승인을 득한 단지가 공시기준일 前일까지 사용승인을 득하지 못한 경우에는 공시 제외함
 - 임시사용승인일이 공부상 사용승인일보다 1, 2년 정도 빠른 경우는 임시사용승인 여부를 확인함
 - 정비사업의 준공인가를 하거나 공사완료의 고시를 함에 있어 의제되는 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 "준공검사·인가 등"이라 한다)에 관하여 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·인가 등을 받은 것으로 봄
- ※ 이전고시(대지 및 건축물의 소유권 이전)일은 사용승인일로 보지 아니함

7) 단지규모

- 집합건축물대장(표제부)의 공동주택의 동수와 호수를 조사함

8) 도시정비사업 등

- 공동주택은 주거환경개선·재개발·재건축·도시환경 정비·도시개발·시장정비·리모델링 등의 사업유형 및 추진단계 등에 따라 가격수준의 차이가 크게 발생하므로 반드시 개발사업지역의 추진 사업명·사업유형·최종 추진단계 및 승인일자를 개별 단지 별로 조사함
- 단, 재건축 추진단지의 경우, 조합원 수·사업계획(규모)·최종 추진단계·가격형성요인 및 단지동향 등을 조사함.

도시재정비 촉진을 위한 특별법 제2조

제 2 조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

<개정 2017.2.8>

1. “재정비촉진지구”란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구
2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
 - 나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군 계획 시설사업
3. “재정비촉진계획”이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
4. “재정비촉진구역”이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.
5. “우선사업구역”이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.
6. “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.
7. “기반시설이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 시설을 말한다.

도시 및 주거환경정비법 제2조

제 2 조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

<개정 2018.1.16>

1. "정비구역"이란 정비 사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다.
2. "정비사업"이라 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
 - 나. 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
 - 다. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

제 2 조 【정의】 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적[「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다]의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
- 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

제66조 【리모델링의 허가 등】 ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항 제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제7조제1항에 따라 건설사업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

④ 제3항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가받은 사항에 관하여는 제19조를 준용한다.

⑥ 제1항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

⑦ 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받은 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제49조를 준용한다.

⑧ 시장·군수·구청장은 제7항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항·제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.

⑨ 제71조에 따른 리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장·군수·구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.

<일부개정 2018.3.13>

9) 멸실 여부

- 공동주택 단지 내에 철거 및 멸실이 이루어진 동이 있는 경우에는 멸실 사유, 멸실 일자 및 해당 동을 조사함
- 멸실 사유는 공부상 멸실과 물리적 멸실로 구분하여 표시하되, 구체적 멸실 사유를 기타사항 란에 기재함
- 멸실 일자는 공부상 멸실이 이루어진 경우에는 말소건축물대장의 철거일자를 멸실 일자 란에 기재하고, 공부상 멸실이 없이 물리적 멸실만 이루어진 경우에는 실제 멸실 연도만을 조사하여 멸실 일자 란에 기재함
- 멸실 일자의 기재는 연도 4자리, 월 2자리, 일 2자리로 표기함 (예시 : 공부상 멸실의 경우에는 20040130으로 기재, 물리적 멸실의 경우에는 20050000으로 기재)
- 공시기준일 이전 주택 재건축 및 재개발사업 등을 위한 철거명령을 받았으나 미철거 상태인 철거예정주택은 지자체와 협의하여 공시대상 여부를 분류하되 철거신고 수리일과 그 내용을 조사함

※ 지자체 협의결과 공시 제외 시 ‘멸실(철거중)’으로 분류함

- 세대의 세대원이 퇴거·이주하여 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 폐쇄조치가 이루어졌다면, 비록 외형적으로 주택의 형태를 가지고 있다고 하여도 곧 철거될 것이기 때문에 이미 그 주택은 사용 가치를 상실하고 단지 앞으로 새로이 건축되는 주택을 소유할 수 있는 분양권으로서의 가치만 보유하고 있다고 할 수 있다는 지방세법 해석을 인용함(지방세법 법령해석 08-0128, '08.6.18)

10) 조사기준

- 현실적인 부동산시장에서 공동주택가격을 조사할 때에는 아래와 같이 다양한 기준으로 조사가 이루어지고 있는 점을 고려하여 공동주택가격 조사기준을 아래의 항목 중에서 선택하여 명확히 조사함

코드	구분	조사내용	적용대상
1	공급면적별 가 격	공급면적별로 가격수준 파악이 용이한 경우 공급면적별 가격으로 조사(단가가 아님)	·아파트 ·연립주택 ·다세대주택
2	전용면적당 단 가	통칭 공급면적이 다양하고 서비스면적이 통칭 공급면적에 포함되어 있는 경우가 많아 전용면적당 단가 기준으로 가격이 형성되는 경우	·연립주택 ·다세대주택
3	공급면적당 단 가	공급면적을 기준으로 가격이 형성되는 경우 ※ 공급면적이 명확한 경우에는 유용하나 그렇지 않을 경우 과대 조사될 우려가 있음	·연립주택 ·다세대주택
4	대지지분당 단 가	주거환경개선·재개발·재건축 등 개발사업지역 소재, 신축 후 일정기간 경과 등으로 대지 지 분 기준으로 가격이 형성되는 경우	·아파트 ·연립주택 ·다세대주택

※ 아파트는 “1.공급면적(평형)별 가격”으로 적용하되 상황에 따라 타방식 적용

※ 舊 평형별 가격 및 평당 단가는 「계량에 관한 법률」 규정에 의한 비법정계량
단위 사용 제한으로 인하여 공급면적별 가격 및 공급면적당 단가로 호칭함

11) 임대공동주택

- 임대공동주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 ‘공공임대주택’과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 ‘민간임대주택’으로 구분되며, 공동주택 가격 조사시에는 매입임대주택은 임대공동주택으로 분류하지 않음

12) 전매제한주택

- 「주택법」에 따라 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위 (소위 분양권) 또는 주택에 대하여 일정기간 전매를 제한하고, 일정한 경우 사업주체 등의 동의를 받은 때에만 이를 허용하고 있음
- 주택 실수요자가 아닌 자가 전매차익을 노리고 주택을 공급 받으려는 주택 투기행위를 방지하고자 도입
- 법령의 규정에 의하여 다음의 경우 주택의 전매행위가 제한되는 바, 조사대상 공동주택의 전매제한주택 해당여부를 조사함

13) 기타 가격자료

- 공동주택가격 조사·산정의 참고 가격자료로서 해당 공동주택 및 해당 공동주택과 유사한 공동주택의 거래사례, 평가사례, 분양사례, 방매사례 등을 조사함

나. 동 정보

1) 동명칭

- 동명칭은 집합건축물대장 동명란의 동명칭을 기준으로 하되, 집합건축물대장 동명란에 건물 명칭과 동명칭이 함께 기재되어 있는 경우에는 동명칭을 조사함
- 집합건축물대장 전산자료상의 동명칭이 10동, 20동, 7001동, 7002동, 8001동, 8002동 등으로 표시되어 있는 경우는 영문표기 및 한글표기 코드일 가능성이 높으므로 집합건축물대장(표제부)을 직접 발급받아 확인 후 조사

2) 지번

- 집합건축물대장(표제부)에 등재된 동별 지번을 조사하되, 해당동이 여러 필지에 소재하는 경우에는 집합건축물대장(표제부)의 대표지번을 조사하고 기타지번은 “관련지번”란을 조사함
 - 동일한 공동주택단지인 경우에도 동별로 지번이 상이한 경우가 있음

3) 용도

- 해당 동별로 집합건축물대장상(동표제부)의 용도를 기재함

4) 사용승인일

- 해당 동별로 집합건축물대장(표제부)의 사용 승인일을 기재하되, 집합건축물대장에 사용승인일이 누락된 경우에는 재산세(주택)과세대장의 신축연도를 조사함

- 임시사용승인을 득한 단지가 공시기준일 前일까지 사용승인을 득한 경우에는 사용 승인일란에는 집합건축물대장의 사용 승인일을 기재하고 기타 사항 란에 임시 사용 승인일을 조사함
- 임시사용승인을 득한 단지가 공시기준일 前일까지 사용승인을 득하지 못한 경우에는 미공시대상으로 처리하며 기타 사항 란에 임시 사용 승인일을 조사함
- 임시사용승인일이 공부상 사용승인일보다 1, 2년 정도 빠른 경우는 임시사용승인 여부를 확인함

5) 승강기

- 승강기(엘리베이터) 존재 여부를 유·무로 구분하여 조사함
 - ※ 승강기 유무는 층별 가격에 영향을 미치므로 특히 6층 이하 공동주택의 경우 반드시 확인이 필요함

6) 층·호 바뀜

- 공부상 호 표기가 층과 호가 바뀐 경우 이를 조사하여 기재함
 - 예시 : 실제 5층 2호가 공부상 205호로 표기되어 있는 경우

7) 임대공동주택

- 임대공동주택인 경우에는 임대공동주택 여부를 “Y”, “N”으로 구분하여 동별로 조사함

다. 호 정보

1) 호명칭

- 호명칭은 집합건축물대장의 호명칭을 기준함
 - 층·호의 명칭은 가장 일반적인 경우 층 2자리수, 호 2자리수로 등재되어 있으나 이에 불구하고 다양한 호명칭이 등재된 경우 집합건축물대장에 등재된 명칭을 기준함
- 집합건축물대장에 호명이 없는 경우에는 재산세(주택)과세대장, 등기사항전부증명서 순으로 호명을 확인하여 조사함
- 집합건축물대장상 호명과 통칭 호명이 다른 경우에는 공부대로 기재하고 통칭 호명은 기타사항 란에 기재함
 - 예시 : 집합건축물대장상 “1층 가호”, 통칭 “101호”

2) 공급면적

- 공급면적 표시는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조의 공급면적(전용면적과 주거공용면적)을 “㎡”로 조사함
 - 주거공용면적은 계단·복도·현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적을 말하며 주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·노인정 등은 그 밖의 공용면적이라 함
- 사업계획승인을 받아 시행하는 아파트의 경우처럼 해당 공동주택의 분양당시의 공급면적이 통칭되고 있는 경우에는 통칭 공급면적을 조사함

주택공급에 관한 규칙 제2조

제 2 조 【정의】 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. "주택공급면적"이란 사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항 제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다.

주택공급에 관한 규칙 제21조

제 21 조 【입주자모집 공고】 ⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.

1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적

건축법시행령 제119조제1항제3호

- 제 119 조 【면적 등의 산정방법】 ①법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. <개정 2017.5.2>
3. 바닥면적 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.
- 가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
- 나. 주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 "노대 등"이라 한다)의 바닥은 난간 등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.
- 다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1이상이 그 층의 바닥 면적에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것에 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다)·계단탑·장식탑·다락[층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것에 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝·더스트슈트·설비덕트 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물간에 화물의 이동이 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다

3) 전용면적

- 주거전용면적이란 주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말하며 전용면적으로 정의하여 적용함(주택법 제2조 제3호)
 - ※ 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말함
- 전용면적은 집합건축물대장(전유부분)의 전유부분면적을 “m” 단위로 소수점이하 전체 자리수를 조사함
 - ※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제54조 규정에 의한 “전유부분의 면적”은 주택법, 동법 시행령, 동법 시행규칙, 주택공급에 관한 규칙, 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 등의 규정에 의하여 “전용면적”으로 명기함
- 집합건축물대장(전유부분)의 전유부분 면적이 중복 기재 또는 공용면적이 전유부분 면적에 기재되어 있는 등의 명백한 오류가 있는 경우에는 등기사항전부증명서, 재산세(주택)과세대장상의 면적으로 기준으로 하여야 하며, 그 사실을 명확히 기재하여야 함

주택법 시행규칙 제2조

제 2 조 【주거전용면적의 산정방법】 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각호의 기준에 따른다.

2. 공동주택의 경우: 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다.

가. 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

4) 공용면적

○ 주거공용면적

- 집합건축물대장(전유부분)상의 공용부분 면적(m²) 중 주거공용 부분에 해당하는 면적을 조사함

- 주거공용면적 : 계단·복도·현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

○ 그 밖의 공용면적

- 집합건축물대장(전유부분)상의 공용부분 면적(m²) 중 주거공용 부분을 제외한 면적을 조사함

- 그 밖의 공용면적 : 주거공용면적을 제외한 지하1층·관리사무소·노인정 등의 공용면적

- 주차장 및 지하주차장 면적은 별도로 구분하지 않으며 그 밖의 공용면적에 포함하여 조사함

5) 대지지분

- 대지지분면적은 대지권등록부 및 공유지연명부를 기준으로 하며, 등기사항전부증명서를 보충자료로 활용함

- 대지권등록부 및 공유지연명부, 등기사항전부증명서를 통해서도 확인이 곤란한 경우에는 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 처리함.

6) 개별요인

- 향, 조망, 소음 등의 가격형성요인이 공동주택가격에 영향을 미치는 경우에는 이를 조사하고 각 가격형성요인에 따른 가격 차이를 조사가격에 반영하여야 함

○ 조망

- 동일한 단지 내에서 공원·산·바다·골프장 등 공동주택가격의 증가요인으로 작용하는 특별한 조망 여부에 따라 “양호”와 “보통” 또는 “불량”으로 조사함

※ 조망의 정도는 최근에 조망권 등에 대한 선호도가 가격형성에 큰 영향을 미치는 것으로 나타나고 있으며, 특히 민감한 사항이므로 주민들이 느끼는 가격격차를 조사하여 반영함

○ 향

- 향은 아파트의 경우 거실 창을 기준으로 하여 8방위로 조사함

구분	구분	구분	구분
1	동향	5	북동향
2	서향	6	남동향
3	남향	7	북서향
4	북향	8	남서향

- 연립주택 및 다세대주택의 경우 향은 공동주택가격에 영향을 미치는 경우 조사함

※ 공동주택은 거실 또는 주생활공간이 향하는 방향에 따라 일조시간, 채광의 정도 등이 달라지고 이에 따라 현실적으로 가격차이가 발생하고 있어 향에 따른 가격 차이를 조사하여 반영

※ 공급면적별로 단일 향인 경우에는 향별 가격형성요인이 공급면적별 조사가격에 이미 반영되어 있으므로 별도로 보정하지 않음

- 소음
 - 소음은 대로·간선도로·고속도로·철도 등에 근접한 단지 또는 동의 소음·진동 등을 고려하여 “유” 또는 “무”로 기재함
 - ※ 소음의 정도는 공동주택의 쾌적성에 부정적인 영향으로 작용하여 가격이 낮게 형성되므로 조사되는 가격 차이를 반영함

- 1층 전용정원, 최상층 다락방
 - 1층에 전용정원을 제공하거나 최상층에 다락방을 제공하여 분양가격 및 거래가격이 높게 형성되는 경우가 있으므로 가격 반영에 유의

- 전유부분의 면적 및 대지지분
 - 동일한 전유면적 또는 대지지분에도 불구하고, 개별호의 증감 요인이 있는 경우 등 반영

- 접근성
 - 동일한 대규모 단지내에서 대중교통(지하철, 버스정류장 등), 편익시설(상가, 학원 등) 등 접근성 차이에 따른 가격차이를 동별로 반영

- 기타
 - 향·조망·소음 이외의 기타 가격형성요인에 따라 가격이 달리 형성되는 경우에는 이를 기타요인으로 조사하여 그 가격 격차를 반영함

전산코드	구 분
1	반지하
2	옹벽·방음벽
3	통로구조(복도식/계단식)
4	프라이버시(동간거리, 꺾임구조)
5	피로티
6	기타

- ※ 경사지 또는 도로변에 위치하는 단지는 반지하·옹벽 및 방음벽의 영향으로 일조율 저하, 심리적 기피감 등의 이유로 가격이 현저하게 낮게 형성되는 부분이 있음에 유의
- ※ 동일 단지 내에서 전용면적이 동일하나 계단식과 복도식이 혼재하는 경우 대부분 공급면적 타입을 달리하므로 공급면적 타입을 확인하고, 동일한 경우에는 통로구조에 따른 가격차이 여부를 조사하여 가격차이가 있는 경우 가격에 반영
- ※ 동간거리가 짧거나, 꺾임구조, 도로면보다 낮은 등 프라이버시 침해로 인해 가격에 영향을 미치는 경우, 그 차이를 반영
- ※ 2층에서 1층 필로티 유무에 따른 가격 차이 반영
- ※ “기타”의 경우 “기타사항”란에 사유를 기재

7) 복층

- 복층 여부를 조사하여 “Y”, “N” 로 구분함
- ※ 복층은 전체 층 가운데 면적이 가장 큰 층을 기준으로 하되 층별효용, 거래관행 등을 고려하여 변경할 수 있음
- ※ 복층은 기준층의 층별 효용비가 적용되므로 기준층 결정시 유의

8) 일괄산정

- 건물부분과 그 대지권을 일괄하여 산정한 경우 “Y”로 표시하고, 건물만의 가격으로 산정한 경우는 “N”으로 표시하며 해당호는 “기타사항”란에 기재함
- 일괄산정은 “Y”로 초기설정 되어 있으며 건물만의 가격을 산정한 경우에만 “N”로 변경

9) 산정가격(거래가능가격)

- 호별로 전년도 및 당해 연도 산정가격(거래가능가격)을 표시함

10) 공시여부

- 공시대상 여부를 “Y”, “N” 로 표시하며 공시대상 공동주택이 아닌 “미공시(N)”인 경우 그 사유를 “기타사항”란에 기재함

라. 참고사항

1) 민원

- 공동주택 단지 내 전년도 의견청취·이의신청·민원의 접수 및 반영 여부를 표시

2) 기타사항

- 개별요인을 “기타”로 기재한 경우 그 사유
- 호 정보의 공시여부를 “N”으로 기재한 경우 그 사유
- 공부상 동·호명과 통칭 동·호명이 다른 경우 통칭 동·호명
- 면적표시 근거가 재산세(주택)과세대장인 경우 그 여부

- 주택 이용 상황, 주변상황, 분양률, 가격 참고자료 및 특이사항
- 기타 특성 및 가격 조사·산정의 참고사항

3) 보정사유

- 전년도 보정사유를 참작하고 향, 조망, 소음 등의 가격형성요인을 보정한 경우 그 사유와 보정 값을 동 또는 호별로 기재함

4) 가격변동사유

- 특별한 가격변동사유가 있는 경우 그 내용을 조사하여 기재함

마. 특성정보

- 조사대상 공동주택단지의 외부요인 및 건물요인과 교통시설, 편의시설, 교육시설 현황 등을 조사하여 기재함

3. 가격조사 요령

가. 가격자료의 수집 및 정리

1) 가격자료의 수집방법

○ 탐문법

- 부동산중개업소, 관리사무소, 인근주민 등으로 부터 해당 공동주택 및 유사 공동주택의 거래사례·분양사례·호가수준 및 가격변동추이 등을 수집함
- 탐문방법 : 공개 탐문법, 가장 탐문법, 고용 탐문법, 절충법 등을 적절히 활용함

○ 열람법

- 감정평가기관 및 부동산정보사이트에서 평가사례·거래사례 등을 열람하는 방법을 말함

2) 가격자료의 종류 및 수집요령

- 거래유형을 참고하여 거래사례·평가사례·분양사례·임대사례·방매사례·호가수준 및 가격변동추이 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 “가격자료”라 한다)를 적절하고 합리적인 방법에 의하여 수집 및 정리함
- 가격자료는 거래가 빈번하고 가격자료의 수집이 용이한 단지 내 일반적인 동의 로얄층을 우선적으로 조사함

3) 가격자료 조사출처

- 가격자료의 수집은 인근의 부동산중개업소, 부동산정보사이트, 지역정보지, 감정평가업체 등을 통하여 상세히 조사하여 객관적이고 공정한 조사가 되도록 함
 - 실거래신고자료
 - 부동산중개업소 조사가격
 - 부동산정보사이트 가격자료
 - 건설사 및 사업시행자 홈페이지 분양자료
 - 공공기관(LH공사, 지방공사) 분양가격 및 임대가격 자료
 - 지역생활정보지 방매사례 등

4) 가격자료의 수집범위

- 가격자료를 수집할 때에는 대규모 공동주택단지와 같이 거래사례 등의 수집이 용이한 경우에는 해당 공동주택단지를 기준으로 조사함
- 거래사례 등의 수집이 용이하지 않은 경우에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 가격자료를 수집할 수 있음

5) 가격자료의 수집요건

- 최근 1년 이내의 자료인 것
- 사정보정이 가능한 것
- 가격형성요인의 비교가 가능한 것
- 위법 부당한 거래 등이 아닌 것

가) 가격조사의 기준

- 공동주택가격을 조사할 때에는 아파트는 공급면적별 가격을 조사하고 연립주택 및 다세대주택은 전용면적당 단가를 기준으로 조사함을 원칙으로 함
- 다세대주택 및 연립주택 중 공급면적이 명확하여 공급면적별로 가격이 형성되거나 주거환경개선, 재개발, 재건축 등 개발사업 지역 내에 소재하여 대지지분당 단가로 가격이 형성되는 경우에는 각각 이를 기준으로 조사할 수 있음

나) 가격조사 시 유의사항

- 초고층아파트는 고층일수록 고가로 분양되고 실제로 시장에서

형성되는 가격 또한 고층일수록 높게 형성되는 경향이 있으므로 분양가 등에 유의하여 층별 가격을 조사하고 가격균형이 유지될 수 있도록 함

- 전년도 이의신청 및 민원사항 등을 충분히 검토한 후 가격조사에 임하여 동일한 내용의 이의신청 및 민원이 반복되지 않도록 유의
- 부동산정보사이트 가격자료의 상한가와 하한가는 공급면적별로 조망 등의 특별한 요인까지 고려된 단지내 최고가격과 최저가격을 나타내는 경우가 많아 가격 조사시 특히 주의를 요함
- 동일단지 내에 고층과 저층이 동시에 존재하는 경우에는 층별 가격균형에 유의를 요하며 특히, 유사 공급면적의 층별 가격과 균형유지 여부를 반드시 확인하여야 함
- 재건축 및 재개발 추진단계에 따라 현저한 가격차이가 발생할 수 있으므로 가격 조사시 재건축 및 재개발 추진단계에 유의하여 가격조사를 실시함
- 재건축 및 재개발 도시정비사업 추진으로 대지지분을 기준으로 가격이 형성되는 등 공동주택 거래유형이 달라질 수 있으므로 이에 유의하여 가격조사를 실시함
- 대지지분이 없이 건물만의 가격으로 거래되는 경우가 있으므로 대지지분의 유무에 특히 유의하고 대지권등록부 및 공유지연명부에 대지지분이 없는 경우에는 반드시 등기사항전부증명서를

확인한 후 해당 지방자치단체에 문의하여 대지지분 유무를 반드시 확인하여 가격조사를 실시함

- 부동산정보사이트 가격은 대부분 호가로 적정가격과는 차이가 있을 수 있으므로 계약당사자 간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재된 사례가 영향을 미치지 않도록 다각도로 검토하여 최대한 객관성을 유지하도록 함
- 지역 내 최고가격 공동주택단지 및 전년대비 가격변동률이 특히 높은 공동주택단지, 랜드마크로 인식되고 있는 공동주택단지 등은 언론 및 일반인의 집중적인 관심의 대상이 되므로 특히 정밀한 특성 및 가격조사가 요구됨
- 나홀로 아파트와 같은 소규모 단지는 거래도 빈번하지 않고 가격자료의 수집도 용이하지 않으므로 가격 조사시 특히 유의를 하여 거래가능가격을 파악할 수 있도록 함
- 평가선례를 조사한 경우 평가목적과 가격시점을 확인하고 특수한 목적이 반영됐는지 조사하여 이러한 사정이나 조건이 없는 상태를 기준으로 하며 가격시점에 따른 시점수정은 전국주택가격동향 용도별 매매가격지수 등을 적용함
- 단지간·단지내 동간·같은 동내 층간·같은 층 내 호간에도 가격형성요인이 상이하어 가격차이가 발생할 수 있으므로 가격균형에 유의하여 가격 조사를 실시함

- 타운하우스, 골프 빌리지, 관광·유원지내 공동주택 등과 같이 가격조사가 용이하지 않거나 고가인 공동주택의 경우 평가선례, 분양가, 임대료 등의 가격자료를 조사함

4. 공동주택가격 조사산정 기준

가. 적정가격기준

- 공동주택가격은 해당 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격(이하 “적정가격”이라 한다)을 기준으로 조사함
- ※ 투기적 요소나 불합리한 가격요소는 배제한 가격임

나. 실제용도기준

- 공동주택가격은 공부상 용도에 불구하고 공시기준일 현재의 실제용도를 기준으로 조사하되, 일시적인 이용 상황은 이를 고려하지 아니함
- ※ 일시적인 이용 상황이란 현재의 이용 상황이 임시적인 것을 말하며 놀이방, 분양사무실 등으로 이용되는 경우를 말함

다. 공법상 제한상태기준

- 공동주택가격은 공법상 용도지역·지구·구역 등 일반적 계획제한사항 뿐만 아니라 도시계획시설 결정 등 공익사업을 직접목적으로 하는 개별적인 계획제한사항이 있는 경우에는 그 공법상의 제한을 받는 상태를 기준으로 조사함

라. 사법상 제한상태 배제기준

- 공동주택가격은 전세권 등 그 공동주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어있는 경우에는 그 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 조사함

마. 완전소유권 기준

- 전유부분에 해당하는 대지지분이 존재하는 경우에는 건물부분과 토지부분의 소유권 일치여부와 관계없이 건물부분과 토지부분을 일체하여 산정함

※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항은 “구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다”라고 규정하고 있고, 동조 제2항은 “구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다”라고 규정하고 있음

지방세법 제107조

제107조 【납세의무자】 ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

<개정 2014.1.1.>

2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

5. 공동주택가격 조사·산정 방법

가. 개요

- 공동주택가격 조사·산정과 관련한 가격은 다음과 같이 구분함

구 분	내 용
적정가격	· 해당 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함
공동주택가격	· 국토교통부장관이 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 공시하는 가격을 말함(유사어: 결정·공시가격, 의견제출조정가격)

나. 가격산정방법

1) 근거법령

- 부동산공시법 제18조제5항과 조사·산정 기준 제16조제1항의 규정에 의하여 해당 공동주택의 가격은 유사 공동주택의 가격 자료를 기준으로 가격형성요인을 검토하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정하되, 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정하도록 규정하고 있음
- 조사·산정 기준 제16조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 건설에 필요한 비용 추정액은 공시기준일 현재 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요

한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 택지비 수준으로
함

2) 가격산정 방법

동일 면적별 특별한 보정요인이 없는 표준적인 호 가격 산정	동일 면적별 표준적인 호를 기준하여 층별 효용비 산정	향, 조망, 소음, 기타 등 위치별 효용비 산정	층별, 위치별 요인 비교를 통해 전체 호 가격산정
✓ 단지내 동일 면적별 표준적인 호 (로얄층, 최저층) 기초가격 산정	✓ 동일 면적별 표준적인 호를 기준하여 층별 효용비 산정	✓ 향, 조망, 소음, 기타요인 등 위치별 효용비 산정	✓ 단지내 동일 면적별로 층별, 위치별 효용비를 적용 전체 호 가격산정
			

가) 단지별·평형별 기준 호(로얄층)의 가격산정

- 단지내 면적별(평형별) 특별한 보정요인이 없는 표준적인 호 가격 산정
 - 다양한 가격자료를 종합·분석하여 단지내 면적별 특별한 보정요인이 없는 표준적인 호(로얄층(상한가))를 선정하고 기초가격을 산정함
 - 공동주택 중 아파트의 경우 가격포착이 용이하므로 로얄층(상한가)과 하한가를 산정함

<대상공동주택 표준적인 호(로얄층) 시세 산정 방법>

1. 대상부동산 평형별 적정 거래사례 분석

동명	호명	층상/하	면적	건적면적(m ²)	내시상(㎡)	거래일자	거래가격	실용유율	산정가격	실거래	공시가격	실거래	시가수준	식각(%)
530	1404		34	76.5	74	2018-12-29	1,710,000	1,710,000	1,480,000	86.5	1,184,000	69.3	1,730,000	101.2
501	1506		34	76.5	74	2018-12-28	1,645,000	1,645,000	1,470,000	89.4	1,176,000	71.5	1,720,000	104.6
509	305		34	76.5	74	2018-12-26	1,710,000	1,710,000	1,410,000	82.5	1,128,000	66	1,680,000	98.2
526	1102		34	76.5	74	2018-12-11	1,740,000	1,740,000	1,510,000	86.8	1,208,000	69.4	1,750,000	100.6
530	1109		34	76.5	74	2018-12-10	1,747,500	1,747,500	1,510,000	86.4	1,208,000	69.1	1,750,000	100.1
526	603		34	76.5	74	2018-11-20	1,737,500	1,728,691	1,470,000	85	1,176,000	66	1,720,000	99.5
510	703		34	76.5	74	2018-10-29	1,785,000	1,771,166	1,480,000	83.6	1,184,000	66.8	1,730,000	97.7
509	405		34	76.5	74	2018-10-16	1,730,000	1,726,126	1,450,000	81.6	1,160,000	65.3	1,700,000	95.7
529	1401		34	76.5	74	2018-09-13	1,910,000	1,905,187	1,480,000	77.7	1,184,000	62.1	1,730,000	90.4
527	1501		34	76.5	74	2018-09-12	1,910,000	1,905,187	1,510,000	79.3	1,208,000	63.4	1,750,000	91.5
501	504		34	76.5	74	2018-09-12	1,910,000	1,905,187	1,470,000	78.4	1,176,000	62.7	1,720,000	91.1
523	1102		34	76.5	74	2018-09-10	1,900,000	1,895,232	1,510,000	79.7	1,208,000	63.7	1,750,000	92.3
524	309		34	76.5	74	2018-09-10	1,850,000	1,845,338	1,410,000	76.4	1,128,000	61.1	1,680,000	91
530	706		34	76.5	74	2018-09-06	1,892,000	1,887,232	1,480,000	78.4	1,184,000	62.7	1,730,000	91.7
501	1101		34	76.5	74	2018-09-06	1,910,000	1,905,187	1,510,000	79.3	1,208,000	63.4	1,750,000	91.9
518	1408		34	76.5	74	2018-09-05	1,890,000	1,885,237	1,520,000	80.6	1,216,000	64.5	1,770,000	93.9
527	806		34	76.5	74	2018-09-05	1,900,000	1,895,212	1,510,000	79.7	1,208,000	63.7	1,750,000	92.3
509	508		34	76.5	74	2018-09-03	1,880,000	1,875,262	1,470,000	78.4	1,176,000	62.7	1,720,000	91.7
518	707		34	76.5	74	2018-09-03	1,895,000	1,890,225	1,520,000	80.4	1,216,000	64.3	1,770,000	93.6
523	607		34	76.5	74	2018-08-27	1,890,000	1,885,181	1,450,000	75.1	1,160,000	60.1	1,700,000	88.1
523	1503		34	76.5	74	2018-08-26	1,870,000	1,865,755	1,470,000	77	1,176,000	62.4	1,720,000	91.2
518	902		34	76.5	74	2018-08-28	507,000	517,779	1,550,000	299.4	1,240,000	239.5	1,790,000	345.7
501	1203		34	76.5	74	2018-08-28	1,888,000	1,928,139	1,510,000	78.3	1,208,000	62.7	1,750,000	90.8
508	410		34	76.5	74	2018-08-24	1,855,000	1,894,437	1,480,000	76.1	1,184,000	62.5	1,730,000	91.3
529	702		34	76.5	74	2018-08-24	1,855,000	1,894,437	1,480,000	76.1	1,184,000	62.5	1,730,000	91.3
510	804		34	76.5	74	2018-08-23	1,850,000	1,889,331	1,510,000	79.9	1,208,000	63.9	1,750,000	92.6

- ▶ 거래사례의 시점수정 : 적정 거래사례 × 시점수정*
* 주택동향매매지수 등 적용
- ▶ 거래시점 시장상황에 비추어 특수한 사정(급매, 지인 간 거래 등)이 개입된 것으로 판단되는 사례는 제외

2. 수집된 다른 가격자료 검토 (민간정보업체 시세 등)

시세정보													
▼ 태크 (단위:천원)				▼ KB (단위:천원)				추가 수정		▼ R114 (단위:천원)			
평형	구분	상	하	상변영	하변영	가격률	변동률	상변영	하변영	상변영	하변영	가격률	변동률
34(76.5)	'19.01	1,690,000	1,580,000	91.7	87.3			34(76.5)	'18.12	1,765,000	1,710,000	87.8	80.7
34(76.5)	'17.12	1,760,000	1,680,000	4.5	-4.0			34(76.5)	'17.01	1,400,000	1,330,000	3.6	28.6
35(81.75)	'19.01	1,800,000	1,680,000	90.0	88.1			35(81.75)	'18.12	1,850,000	1,830,000	87.5	80.9
35(81.75)	'17.12	1,830,000	1,750,000	4.4	-1.6			35(81.75)	'17.12	1,800,000	1,770,000	1.7	2.8

3. 현장조사

- ▶ 해당지역의 공인중개사 등을 방문하여 가격수준 및 가격동향 등을 조사

4. 적정 시세 결정

- ▶ 공시일에 가장 근접한 거래사례, 평가사례, 민간시세정보, 방매사례 및 세평가격 등 종합 참작하여 기준 호의 적정 시세 결정
* 아파트는 거래관행상 평형별 상, 하한가 직접 산정

나) 단지내 평형별 전체 호의 적정 시세 산정

$$\text{개별호 가격} = \text{기준 호 가격} \times \text{층별 효용비}^1) \times \text{위치별 효용비}^2)$$

1) 층별로 등급을 부여하여 0.85~1.0 값 배정(격차는 시장상황에 따라 달리 반영)

2) 향, 조망, 소음, 기타로 구분, 항목별로 값을 배분하여 곱을 통해 산정

(1) 효용비 분석 방법

- 층별·호별 효용비는 시장에서 형성되는 층·호별 가격 격차를 고려하여 분석 후 결정함

(2) 층별 효용비 산정

- 면적별 표준적인 호를 기준하여 층별효용비를 산정함
- 평형별 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등에 따른 격차에 대해 층별 효용비(등급 또는 지수)를 산정
- 전수 대량산정으로 아파트는 층별등급을 기준하며, 상한가(로얄층)와 하한가(1층) 포착하여, 평형별로 상하격차에 따른 층별 등급 결정
- 층별 등급은 최고층수에 따라 2~6개로 구분 (최고층수가 2층인 경우 층별등급은 A·B로 구분, 9층 이상인 경우 A~F로 구분)
- A등급은 상한가에 해당하는 층, 가장 낮은 등급(예: F)은 하한가에 해당하는 층에 부여, 나머지 등급은 일정 기준에 따라 층별 배분

< 층별 격차(등급) 배분 방법 >

- 9층이상, 상·하한 격차 10%일때, 등급값은 B(98.53%), C(96.80%), D(95.04%), E(92.31%), F(90.00%)로 각 격차는 층별 효용비 산정로직에 따라 결정

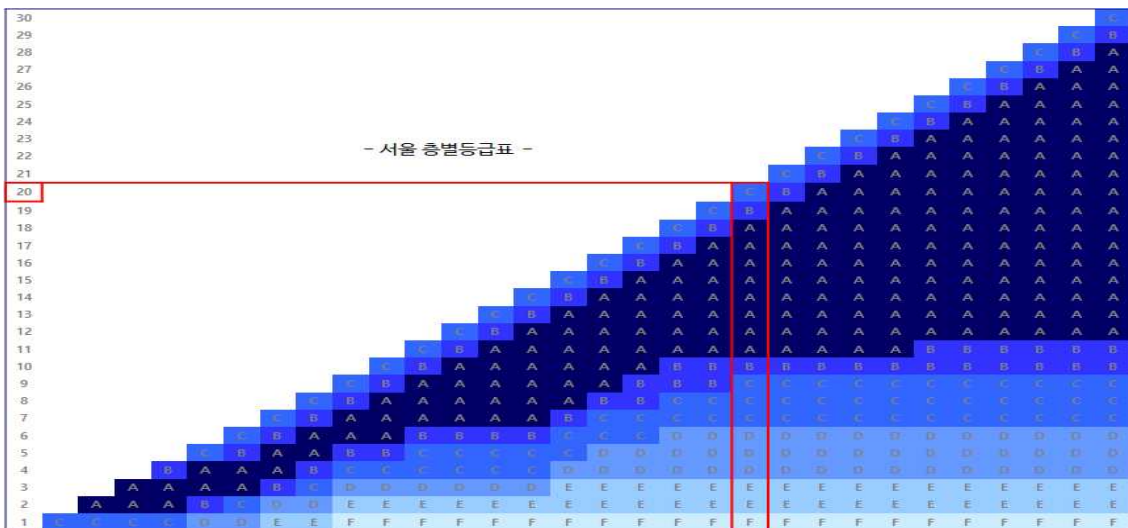
[연구용역에 의한 등급구간별 비율(6개 등급인 경우)]

등급	A	B	C	D	E	F
비율*	0	0.147	0.320	0.496	0.769	1.000

- * 비율 : 시장조사를 통해 도출(연구용역)**된 결과로 층별 효용비 산정로직은 '상한가-(상한가-하한가)×비율' 임
- ** '아파트 층별 효용비율 연구, 한국주택학회, 2004. 이상한 외' : 4층 이상 공동주택 6,970동 표본추출 후, 한국감정원 직원의 조사 가격과 특성자료를 활용하여 층별 등급 구분

- 지역별(서울, 경기, 광역시, 기타지역), 최고층수에 따라 아래 층별 등급이 제공되며, 층별 등급의 적용은 해당 단지별 층별 격차를 조사하여 적정 여부 판단 후 변경 적용

< 층별등급표 예시 >



(3) 위치별 요인 산정

- 향·조망·소음 등 개별요인이 공동주택가격에 영향을 미치는 경우, 이를 조사하고 각 개별요인에 따른 가격 차이를 반영하되 단지별 시장상황을 고려하여 탄력적으로 적용함
- (향) 거실창을 기준으로 하여 8방위로 조사하며, 일조시간, 채광의 정도 등에 따른 향별 효용 차이를 조사하여 가장 양호한 향을 기준으로 가격차이 반영
 - * (예) 시세분석 결과 남향이 10억, 동향이 9.7억인 경우 호별 효용비를 남향 1.0, 동향 0.97 적용(실제 시장상황을 반영하여 적용, 이하 같음)
 - * 8방위: 남향 > 남동향, 남서향 > 북동향, 북서향 > 서향, 동향 > 북향, 각 방위별 격차는 통상 1~5% 범위이나 향 선호도 및 격차범위는 시장상황에 따라 변경하여 적용가능
- (조망) 공원·산·바다·강·골프장 등 양호한 조망 또는 조망 저해 요소에 따른 효용 차이를 조사하여 격차 반영
 - * (예) 동일평형, 동일층에서 보통을 1.0으로 두고 불량과 양호 효용비의 범위는 0.95~1.10 내외 반영
- (소음) 도로, 철도 등에 근접하여 소음·진동 등에 따른 소음 유무를 조사
 - * (예) 동일평형, 동일층에서 보통을 1.0으로 두고 불량 효용비의 범위는 0.95 내외 반영. 소음이 없는 세대 10억일 때, 소음이 있는 세대가 9.5억이면 5% 격차(소음 0.95)
- (접근성) 대규모 단지의 경우 주된 도로 및 지하철역·상권·교육시설과의 접근성 등 위치에 따라 동별로 발생하는 효용의 차

이를 조사하여 격차 반영

* (예) 동일평형, 동일층에서 보통을 1.0으로 두고 불량과 양호 효용비의 범위는 0.9~1.1 내외 반영. 다수의 일반적인 동(棟)이 10억일 때 지하철역과 가까워 접근성이 양호한 동이 11억 이면, 10%격차(접근성 1.1)

- (기타) 프라이버시, 1층 전용정원, 최상층 다락방 등 향·조망·소음 이외 효용 차이를 조사하여 격차 반영

* (예) 동간거리(개방감), 꺾임구조 등 프라이버시 침해가 없는 세대가 10억일 때, 침해가 있는 세대가 9억이면 10% 격차 (기타 0.90)

* (예) 1층 전용정원이 있는 단지 내 정원이 없는 세대가 10억일 때, 전용정원이 있는 세대가 11억 이면 10% 격차(기타 1.10)

* (예) 동일평형 일반세대가 10억일 때, 최상층 추가공간(다락방)이 있는 세대가 11.0억이면 10% 격차(기타 1.10)

(4) 총격차율(층별, 위치별 요인) 비교를 통해 전체 호 가격 산정

○ 층·향·조망·소음 등 층별·위치별 효용비를 통해 전체 호 가격 산정하나, 효용 상호간의 명확한 구분이 곤란할 경우 총격차율로 산정

* 총격차율은 부동산시장에서 포착되는 ‘층별 효용비 × 위치별 효용비’로서 효용비 상호간의 구분이 곤란할 경우 총격차율로 기재할 수 있음

$$\text{기초가격} \times \text{총격차율} = \text{산정가격}$$

※ 한강조망·북향인 세대(12억) vs 조망 무(無)·남향세대(10억)
 로 시세분석 결과 효용 구분이 곤란한 경우에는 총격차율(대표적인 단일 효용)로 산정

(산정예시) 기준층이 10억원인 아파트(15층, 남향, 소음 無) 단지내 4층, 동향, 소음 有, 조망 및 기타요인은 기준층과 동일한 호를 적용한 산정 예시

$$\rightarrow 10\text{억} \times 0.95(\text{층}) \times 0.97(\text{향}) \times 1.0(\text{조망}) \times 0.95(\text{소음}) \times 1.0(\text{기타}) = 8.75\text{억}$$

3) 적정가격 산정

- 공동주택가격은 거래사례, 부동산정보사이트, 평가선례, 부동산중개업소, 분양가 및 임대료 등의 조사가격과 대상 공동주택의 개별특성 등을 종합적으로 고려하여 적정가격으로 산정함

거래사례가 부동산정보사이트 가격자료 등과 비교하여 현저히 높거나 낮을 때는 가격담합과 저가신고, 특수한 사정이나 개별적인 동기의 반영여부를 조사하여 그 원인을 파악하고 특수한 사정이나 동기가 없는 상태를 상정하여 산정함

4) 가격산정 시 유의사항

- 공동주택가격은 공시기준일 현재의 적정가격이므로 공시기준일 이후의 가격변동사항은 고려하지 아니함
- 공동주택 가격균형 유지를 위하여 다음의 단지를 중점 검토함
 - 시·군·구 공동주택가격 선도단지

- 고가 공동주택단지
- 초고층 주상복합 아파트단지
- 재개발, 재건축 등 개발사업지역내 단지
- 분양전환이 예상되는 임대아파트 단지
- 전매제한, 토지임대부, 환매조건부 공동주택단지
- 특수공동주택(타운하우스, 레저복합형 등)단지
- 연립, 다세대 공동주택의 가격균형유지
- 건물만의 가격산정 단지, 호
- 전년도에 이의신청이 제기되어 가격이 조정된 단지
- 신규 공시 공동주택
- 가격산정방식이 변경된 단지 등

다. 임대공동주택의 가격산정

1) 개요

- 임대공동주택은 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 공동주택의 거래가격수준, 임대주택으로서의 거래제한의 상태, 분양전환 가능시기 및 기타사항 등을 종합적으로 참작하여 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 적정가격을 산정함

공동주택가격 조사산정 기준 제22조(국토교통부 훈령 제753호)

제 22 조 【임대주택가격의 산정】 ①임대주택가격은 인근 시·군·구에 소재하는 유사공동주택의 거래가격을 기준으로 산정한 가격에 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 산정하거나 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율 등을 종합적으로 참작하여 산정한다.

②제1항의 규정에 의하여 임대주택가격을 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율을 참작하여 산정하는 경우에는 다음의 산식에 따른다.

- 임대주택가격 산정금액
= 임대주택의 전세금환산액 × (유사공동주택의 거래가격/전세금)
- 전세금환산액 = 보증금 + (월세 × 12)/전환율

③제2항에 따른 전환율은 지역별로 다르므로 부동산시장에서 직접 조사하여 적용한다.

주택임대차보호법 제7조의2

제7조의2 【월차임 전환 시 산정률의 제한】 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다. <개정 2016.5.29>

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당지역의 경제여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

주택임대차보호법 시행령 제9조

제9조 【월차임 전환 시 산정률】 ① 법 제7조의2제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 연 1할을 말한다.

② 법 제7조의2제2호에서 “대통령령으로 정하는 배수”란 3.5퍼센트를 말한다 .
<개정2016.11.29.>

2) 3방식에 의한 가격산정방법

가) 비교방식

- 임대공동주택가격을 인근지역 유사 공동주택의 거래가격을 기준으로 산정한 가격에 거래제한의 상태 등을 고려하여 산정함
- 임대공동주택은 일반거래의 대상이 아니므로 인근 유사 공동주택의 가격을 기준으로 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 고려하고 매매제한으로 인한 제한율을 적용하여 가격 산정함

$$\text{임대공동주택가격} = \text{인근 유사 공동주택의 가격} \times \text{적용율}(1-\text{제한율})$$

- 임대공동주택의 제한율과 적용율은 임대잔여기간을 고려하고 지역별 특성을 조사하여 적의 적용하도록 함

나) 원가방식

- 임대공동주택의 가격은 임대의무기간 동안 매매가 제한되어 시장가격이 형성되지 않는 바 토지가격에 건물 가격을 가산하여 원가방식으로 산정할 수 있음
- 다만, 대도시의 경우에는 원가(분양가격)를 상회하는 시장가격이 가격에 반영되지 않는 경우가 발생할 수 있고, 지방 중소도시 및 군지역의 경우에는 원가방식의 가격이 시장가격보다 상회하여 과다 산정될 우려가 있음

- 따라서, 원가방식에 의한 가격과 시장가격과의 괴리를 조절하는 격차율을 산출하여 적용하되 격차율은 매매제한으로 인한 제한율을 고려하여 산출함

- 임대공동주택의 가격 = 원가방식에 의한 가격 × 격차율 × 적용율(1-제한율)
- 원가방식에 의한 가격 = 토지가격 + 건물가격
- 격차율 = 인근 동류형 유사공동주택의 거래가격/원가방식에 의한 가격
- * 제한율, 적용율 = 비교방식의 제한율, 적용율 참조

다) 기타방식

- 조사·산정 기준 제22조의 규정에 의하여 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율 등을 종합적으로 참작하여 임대공동주택가격을 산정하는 경우 다음의 산식에 의함

- 임대주택가격 산정금액
= 임대주택의 전세금환산액 × (유사공동주택의 거래가격/전세금)
- 전세금환산액 = 보증금 + (월세 × 12)/전환율

예시1 : 유사 공동주택이 전세임대일 경우 전세금 비율 적용 산정가격

가. 전제조건

- 보증금 : 20,000,000.-
- 월세금액 : 200,000.-
- 전환율 : 12%
- ※ 전환율은 임대형태에 있어서 월세조건을 전세조건으로 변경하는 경우에 적용되는 비율을 말하며, 지역별 및 공동주택 종류별로 상이할 수 있으므로 부동산시장에서 직접 조사하여 적용
- 유사 공동주택의 거래가격의 전세금 대비 비율 : 1.3

나. 임대공동주택가격

$$\{20,000,000 + (200,000 \times 12\text{개월}/12\%)\} \times 1.3 = 52,000,000$$

예시2 : 유사 공동주택이 보증부임대일 경우 전세금 비율 적용 산정가격

가. 조사사항

- 보증금 : 20,000,000
- 월세지불금액 : 200,000
- 전세전환율 : 12%
- 유사 공동주택의 조사자료
시장가격 : 60,000,000
전세보증금 : 25,000,000
월세지불액 : 250,000
전세금환산액 : $25,000,000 + (250,000 \times 12\text{개월})/12\% = 50,000,000$
유사 공동주택의 거래가격의 전세금 대비 비율 : 1.2

나. 임대공동주택가격

$$\{20,000,000 + (200,000 \times 12\text{개월}/12\%)\} \times 1.2 = 48,000,000$$

3) 가격산정

- 임대공동주택의 가격산정은 비교방식 및 원가방식과 조사·산정 기준 제22조에 의한 기타방식 등을 종합적으로 참작하여 산정함
- 거래제한의 상태를 감안할 때에는 거래제한의 기간 등을 고려하여 감안의 정도를 결정하되, 분양전환이 임박한 경우에는 일반적으로 가격이 형성되는바 조사된 가격을 기준으로 함
- 다만 공동주택이 동을 기준으로 호별로 혼합분양(Social Mix)하는 경우에는 분양호와 동일한 가격으로 산정

라. 전매제한주택의 가격산정

1) 개요

- 전매제한주택은 전매제한기간 동안 환금성이 없는 바 전매제한기간, 전매해제 잔여기간 및 기타사항 등을 종합적으로 참작하고 거래제한을 감안하여 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 적정가격을 산정함

2) 가격산정방법

가) 제한율 고려 산정방식

- 전매제한주택은 인근지역의 전매 가능한 유사 공동주택의 거래가격을 기준으로 산정한 가격에 거래제한의 상태 등을 고려하여 산정함
- 전매제한주택은 일반거래의 대상이 아니므로 전매 가능한 인근 유사 공동주택의 가격을 기준으로 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인을 고려하고 매매제한으로 인한 제한율을 적용하여 가격 산정함

- 전매제한주택가격 = 전매 가능한 인근 유사 공동주택의 가격 × 적용율 (1-제한율)

* 제한율, 적용율 = 아래 참조

- 전매제한주택의 제한율과 적용율은 전매제한 해제기간을 고려하고 지역별 특성을 조사하여 적의 적용하도록 함

나) 프리미엄을 할인 가산하는 산정방식

- 전매제한주택가격을 조사·산정시점의 적정 전매가능가격과 분양가의 차이인 프리미엄을 전매제한 잔여기간으로 할인하여 분양가에 가산하는 방식으로 산정

$$\text{전매제한주택가격} = \text{분양가} + \{(\text{전매가능가격} - \text{분양가}) / (1 + (r + a)^{\text{잔여기간}})\}$$

* r : 할인율, a : 위험률

3) 가격산정

- 전매제한주택의 가격산정은 제한율을 고려하여 산정하는 방식과 프리미엄을 할인하여 분양가에 가산하는 방식을 병용하여 거래제한의 상태가 감안된 상태로 산정함
- 거래제한의 상태를 감안할 때에는 거래제한의 기간 등을 고려하여 감안의 정도를 결정하되, 전매제한 해제가 임박한 경우에는 일반적으로 가격이 형성되는바 조사된 가격을 기준으로 함

마. 대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택가격의 산정

1) 산정방법

가) 개요

- 공동주택가격의 산정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정하며, 대지지분이 없거나 대지가 국·공유재산인 경우에는 건물부분만의 적정가격을 조사·산정하도록 규정하고 있음

제21조 【대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택가격의 산정】 ①대지권 등록부에 대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택은 해당 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 조사·산정한다. 다만, 대지지분이 없거나 대지가 국·공유재산인 경우에는 건물부분만의 적정가격을 조사·산정한다. ②공시기준일 현재 지적정리가 완료되지 아니하여 대지권이 등재되지 아니한 경우로서 택지개발지구 등과 같이 추후 대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되는 경우에는 그 가격을 기준으로 조사·산정한다.

나) 대지권의 개념

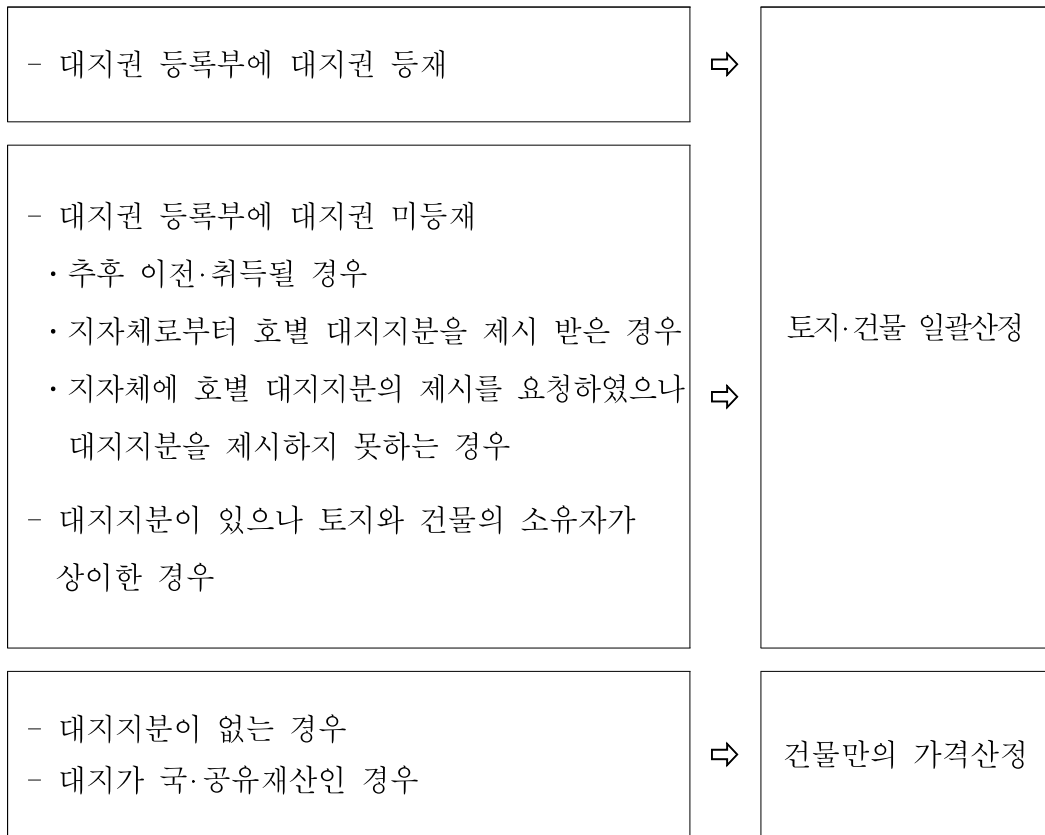
- 「부동산등기법」에서 규정하는 대지권의 정의는 건물의 구분 소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 의미하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서의 대지사용권과 같은 개념으로 사용됨. 대지사용권은 전유부분(건물부분)이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지와 그 밖의 대지에 대하여 구분소유자가 가지는 권리로서, 이는 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등으로 구분됨
- 「부동산등기법」은 대지사용권 중에서 전유부분과 분리해서 처분할 수 없는 것을 대지권이라 규정하고, 등기신청서에 그 권리의 표시를 기재하도록 명시하고 있는 바, 대지권의 목적인 토지의 표시는 1동의 건물의 표제부에, 대지권의 표시에 관한 사항은 구분건물의 표제부에 기재함

다) 가격산정의 문제점

- 공동주택가격의 산정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정하도록 규정하고 있으나 다음과 같은 경우에는 공동주택가격 산정방식이 문제가 됨
 - 대지사용권이 있더라도 토지부분과 건물부분의 소유자가 상이한 경우
 - 아파트와 같은 대규모 집합건물의 경우, 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분결정의 지연, 토지에 대한 분쟁 등으로 인하여 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경로 되고 대지권등기는 상당기간 지체되어 대지권이 미등재된 경우
 - 지자체에 호별 대지지분의 제시를 요청하였으나 대지지분을 제시하지 못하는 경우

라) 산정방법

- 추후 대지권이 이전·취득될 대지권 미등재 공동주택과 대지지분이 있으나 토지부분과 건물부분의 소유자가 상이한 공동주택 등은 건물부분과 토지부분을 일괄산정 함
- 대지지분이 없거나 대지가 국·공유재산인 경우에는 건물만의 가격을 산정함



- 일괄산정 및 건물만의 가격산정 대상과 방법은 다음을 참조함

- 대지권 미등재 집합건물 관련 판례

※ 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분결정의 지연, 토지에 대한 분쟁 등으로 인하여 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경료 되고 대지권등기는 상당기간 지체되어 대지권이 미등재된 집합건물 등에 관한 판례

대법원 판례 2001.9.4, 2001다22604

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항은 “구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다”라고 규정하고 있고, 동조 제2항은 “구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다”고 규정하고 있다. 따라서, 임의경매든 강제경매든 구별 없이 전유부분의 소유자가 대지사용권을 취득하고 있다면, 비록 그것이 등기되어 있지 아니하다 할지라도 그 대지사용권은 ‘대지사용권의 분리처분이 가능하도록 규약으로 정해져 있는 경우가 아닌 한’ 대지사용권은 전유부분의 종된 권리로서 당연히 경매목적물에 포함되고, 경매개시결정의 효력이 대지사용권에도 미치는 것으로 보아야 할 것이다.

대법원 판례 1997.6.10, 97마814결정

대지권 등기 없는 집합건물에 대한 경매신청이 있는 경우에 경매법원은 저당권설정시에 저당권설정자가 대지사용권을 취득하고 있었다면 저당권의 효력이 대지사용권에도 미치므로 대지사용권을 경매목적물에 포함시켜 그에 대한 감정평가액을 포함하여 최저경매가격을 정하여야 할 것이다

대법원 판례 2000.11.16, 98다45652, 45669

또한, 집합건물의 전유부분과 대지지분을 함께 매수하여 그 대금을 모두 지급하였으나 대지의 분·합필 및 환지절차의 지연, 각 세대당 지분비율 결정의 지연 등으로 인하여 전유부분에 대한 소유권이전등기만 경료받고 대지지분에 대하여는 소유권이전등기를 경료받지 못한 경우, 당해 매수인은 매매계약의 효력으로써 전유부분의 소유를 위하여 건물의 대지를 점유·사용할 권리가 있는 바, 매수인의 지위에서 가지는 이러한 점유·사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 본권으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호 소정의 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다고 할 것이다.

2) 일괄산정방법

가) 대상

- 대지권 등록부에 대지권이 등재되어 있는 공동주택
- 공시기준일 현재 지적정리가 완료되지 아니하여 대지권이 등재되지 아니한 경우로서 택지개발지구 등과 같이 추후 대지지분이 이전·취득될 공동주택
- 대지권 등록부에 대지권이 미등재된 공동주택이나 지자체로부터 호별 대지지분을 제시 받은 경우
- 적정 대지지분이 있으나 건물부분과 토지부분의 소유자가 상이한 공동주택

나) 산정방법

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정
- 따라서, 토지의 분할·합병, 지적정리 등으로 인하여 공시기준일 현재 대지권이 배분되어 있지 않아 대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택가격의 산정은 추후 대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되는 바, 토지·건물을 일체로 산정하고 토지에 대한 대지권이 배분되지 않은 원인을 기타 사항 란에 기재함

예시1) 신도시 아파트의 경우 : 지적미정리

예시2) 시영아파트의 경우 : 분할·합병

예시3) 소규모 다세대주택의 경우 : 토지에 대한 분쟁 등

3) 건물만의 가격산정

가) 대상

- 대지지분이 없는 경우

※ 대지지분의 확인은 호 정보의 대지지분 확인요령 참조

- 대지가 국·공유재산인 경우

나) 산정기준

- 시장가격이 형성된 경우

- 건물만의 가격산정은 시장가격을 참작한 정상적인 거래가격으로 적정가격을 산정함

- 시장가격이 형성되지 않는 경우

- 원칙 : 건물만의 시장가격이 형성되지 않는 경우 산정방법은 비율배분법, 원가법, 잔여법(건물) 등이 있으나, 과세산정의 일관성을 고려하여 「지방세법」 제107조(납세의무자)에 정한 소유자별로 안분 계산하는 비율배분법을 채택하여 산정함

- 비율배분법에 의하는 경우 해당 공동주택의 정상가격은 적정지분을 전제한 가격임

- 예외 : 일반적으로 건물가격이 대지가격보다 현저히 높은 지방소재 공동주택은 건물의 투입비용과 감가상각비를 고려한 원가법으로 산정함

다) 시장가격이 형성되지 않는 경우의 산정방법

(1) 주방식 : 비율배분법

○ 개요

- 가치상승의 원인이 토지와 건물 양자로부터 발생한다는 전제하에 가치 상승분을 토지와 건물의 원본가치에 비례하여 배분하고 건물과 토지의 대지권에 대한 가격을 각각 산정한 후, 그 비율에 따라 구분건물 전체의 비준가격을 배분하는 방식임

○ 산정방법

$$\text{호별 건물산정가격} = \text{호별 정상가격} \times \frac{\text{건물시가표준액}}{(\text{건물시가표준액} + \text{토지시가표준액})}$$

- 호별 정상가격

- 적정지분을 전제로 한 토지·건물 일괄가격(정상가격)을 거래 사례비교법 등에 의해 산정함

- 토지가격

- 개별공시지가를 토지과세표준액으로 결정

- 건물가격

- 건물단가는 행정안전부 건물시가표준액으로 산정함

$$\begin{aligned} \text{건물시가표준액} = & \text{신축건물기준가액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \\ & \times \text{경과년수별 잔가율} \times \text{면적(m}^2\text{)} \times \text{가감산특례} \end{aligned}$$

지방세법 제10조

제10조 【과세표준】 ②제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

지방세법 제4조

제4조 【부동산 등의 시가표준액】 ①이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.
<개정 2016.12.27>

지방세법 제107조

제107조 【납세의무자】 ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다. <개정 2014.1.1.>

2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자

(2) 보조방식 : 원가법

○ 개요

- 건물의 투입비용(원가)의 측면에서 가격을 산정하는 방식임

○ 활용

- 토지가격 대비 건물가격이 현저히 높거나 또는 유사한 비교사례가 없는 지방소재 소규모 공동주택의 경우에 적용
- 비율배분법의 보조적인 적정성 검토방안으로 활용

○ 산정방법

- 해당 건물의 현재시점의 지역에 따른 재조달원가에서 경과년수, 현상, 관리상태 등을 고려한 감가수정액을 차감하여 가격을 산정함
- 호별 건물가격 = 재조달원가 - 감가수정액
 - 재조달원가는 건물의 구조, 용도, 층수, 시공정도 등을 참작하여 한국감정원 건물신축단가표 등을 활용 산정
 - 감가수정액은 구조, 용도, 현상 등을 참작하여 정액법과 관찰감가법을 병용함

바. 기타 공동주택가격의 산정

○ 발코니 확장형 공동주택

- 발코니 확장형 공동주택의 공급이 증가하고 있으며 확장형과 비확장형 주택 간의 가격형성(실거래가, 분양가, 임대가)의 차이가 발생하고 있어 가격차등산정을 요청하는 민원이 발생

※ "발코니"란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말함. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있음(건축법 시행령 제2조 제14호)

- 발코니 확장형과 비확장형 주택을 구분하는 정보부재 및 현장 확인 불가능한 점을 고려하여 현실적인 조사·산정 기준 마련
- 전 세대 확장형 단지는 확장된 상태로 형성되는 가격을 기준으로 산정하며 확장형과 비확장형 혼재단지에서 확장형 거래사례로 파악된 경우에는 표준적인 공사비를 감안하여 비확장 상태로 보정하여 가격산정

6. 공동주택가격의 표시

- 공동주택가격은 호별가격으로 표시하되 다음과 같이 표시함

공동주택가격 구간 대	금액표기
10억 원 이상	유효숫자 네자리
10억 원 미만	유효자리 세자리

V. 공동주택가격의 적정성 검토

1. 적정성 검토의 개요	119
2. 공동주택가격(안) 검토	120
3. 공동주택가격(안) 심사	128
4. 공동주택가격(안) 심의	131

V. 공동주택가격의 적정성 검토

1. 적정성 검토의 개요

가. 업무목적

- 공동주택가격 조사·산정과정에서 조사결과를 토대로 공동주택 가격에 대한 정보를 교환하고, 적정한 가격수준에 대하여 사전 심의하며, 조사가격에 대하여 외부인사의 자문을 구함으로써 공동주택가격의 적정성을 확보하고 조사가격의 신뢰성을 제고 하기 위함

나. 업무흐름도

업무절차	<조사지사>	<총괄및지원부서>	<국토교통부>
1. 조사자 공동주택 가격(안) 검토	조사자 자체 검토	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	실태파악 및 지도점검
⇩			
2. 지사 공동주택 가격(안) 검토	지사 공동주택가격 검토위원회 개최	"	"
⇩			
3. 시·도관할지사 공동 주택가격(안) 검토	시·도관할지사 공동주택 가격 검토위원회 개최	"	"
⇩			
4. 전국 공동주택 가격(안) 검토	전국 공동주택가격 검토위원회 참석	전국 공동주택가격 검토위원회 개최	"
⇩			
5. 공동주택가격(안) 심사	국토부 대면검수	각 단계의 계획수립, 전산프로그램 지원 등	심사 주관
⇩			
6. 시·군·구 공동주택가격(안) 심의	시·군·구 공동주택가격심의회 개최	"	실태파악 및 지도점검
⇩			
7. 시·도 공동주택가격(안) 심의	시·도 공동주택가격 심의회 개최	"	"
⇩			
8. 전국 공동주택가격(안) 심의	전국 공동주택 가격심의회 참석	전국 공동주택 가격심의회 개최	"

2. 공동주택가격(안) 검토

가. 개요

- 검토이란 가격균형유지, 가격수준의 적정성 및 공동주택 특성정보의 정확성을 제고하기 위하여 공동주택가격(안)을 검토하는 절차를 말하며 조사자 검토, 지사 검토, 시·도관할지사 검토, 전국 검토로 구분함
- 공동주택가격 검토업무의 정밀한 점검과 효율적 운용을 위하여 지사 및 시·도관할지사 공동주택가격 검토위원회를 구성함

나. 조사자 검토

1) 개요

- 조사자 검토는 조사자가 조사·산정을 완료하고 조사대상 공동주택의 가격균형유지, 가격수준의 적정성 및 공동주택 특성정보의 정확성을 제고하기 위하여 지사부장 주관으로 조사자가 공동주택가격(안)을 비교·검토하는 절차로서 「지사 공동주택가격 검토위원회」 개최 전일까지 실시함

2) 일정 및 방법

- 일정 : 2020. 1. 14. ~ 1. 15.
- 방법
 - 조사자별로 검토대상을 상호 비교·검토(cross check)하고 틀린 계산 및 특성정보 정비 오류 등 검토사항에 대하여 정정함
 - 검토사항에 대한 검토결과 공동주택가격의 조정이 필요한 경우에는 즉시 조정하며, 조정하지 않을 경우에는 타당한 사유를

검토의견란에 기재하여야 함

3) 검토사항

- 개별단지별 특성정보에 관한 사항, 가격수준에 관한 사항, 가격 균형유지에 관한 사항 등을 검토
- 검토 목록은 개별단지별 검토 목록, 전산프로그램상 지원되고 있는 검토 목록 및 기타 필요한 사항에 대하여 실시함

다. 지사 공동주택가격(안) 검토

1) 개요

- 「지사 공동주택가격 검토위원회」는 지사장 주관 하에 지사 시·군·구별 가격균형유지, 가격수준의 적정성 및 공동주택 특성정보의 정확성을 제고하기 위하여 조사자 상호간에 공동주택가격(안)을 비교·검토하는 절차로서 「시·도 관할지사 공동주택가격 검토위원회」 개최 전까지 실시함

2) 위원회 구성

- 위원장 : 한국감정원 지사장
- 위원장을 포함하여 위원회 위원은 5인 이상 구성하되 지사현황을 고려하여 탄력적 운영가능
- 위 원
 - 지사부장, 시·군·구별 대표조사자, 감정평가사
- 기타 참석대상
 - 관할지역 조사자 전원

3) 검토사항: 지사 내 시군구별 가격균형유지 및 가격수준

가) 특성정보에 관한 사항

- 조사자별로 실시한 특성정보 검토사항을 확인 점검하여 오류여부를 검토함

나) 가격수준에 관한 사항

다) 가격균형유지에 관한 사항

4) 일정 및 방법

○ 일정 : 2020. 1. 16. ~ 1. 17.

○ 방법

- 지사장이 「지사 공동주택가격 검토위원회」를 주관하고 지사 부장이 간사 역할을 수행하며 시·군·구별 대표조사자를 중심으로 조사자 전원이 참석하여 해당 시·군·구의 검토대상을 상호 비교·검토하고 틀린 계산·오기, 특성정보 정비 오류와 가격 적정성 및 균형성 등을 검토함
- 검토사항에 대한 검토결과 공동주택가격의 조정이 필요한 경우에는 즉시 조정하며, 조정하지 않을 경우에는 타당한 사유를 검토의견란에 기재하여야 함
- 지사장은 검토완료 후 공동주택가격 검토결과보고서를 작성하여 전산프로그램(KAIS : APAS → 보고서 → 가격검토결과보고서)상으로 제출함

라. 시·도관할지사 공동주택가격(안) 검토

1) 개요

- 「시·도관할지사 공동주택가격 검토위원회」는 시·도관할지사장 주관 하에 각 지사장을 중심으로 시·도내 지사 간 가격균형유지 및 가격수준의 적정성을 제고하기 위하여 지사 상호간에 공동주택가격(안)을 비교·검토하는 절차로서 「전국 공동주택가격 검토위원회」 개최 전까지 실시함

2) 위원회 구성

- 위원장 : 한국감정원 시·도관할지사장
- 위원장을 포함하여 위원회 위원은 7인 이상 구성하되 지사현황을 고려하여 탄력적 운영가능
- 위 원
 - 지사장, 지사부장, 감정평가사
- 기타 참석대상
 - 주요 관심지역 조사자

3) 일정 및 방법

○ 일정 : 2020. 1. 20. ~ 1. 21.

○ 방법

- 시·도관할지사장이 「시·도관할지사 공동주택가격 검토위원회」를 주관하고 시·도관할지사 지사부장이 간사 역할을 수행하며 시·도관할지사 해당 지사장 및 지사총괄부장 전원이 참석하여 시·도 단위 및 주요지역(수도권 신도시, 기타 주요관심 지역 등) 공동주택가격(안)의 가격균형 유지 및 가격수준의 적정성 등의 검토사항을 상호 비교·검토하여 틀린 계산 및 기초 정보 오류 유무를 검토함
- 검토사항에 대한 검토결과 공동주택가격의 조정이 필요한 경우에는 즉시 조정하며, 조정하지 않을 경우에는 타당한 사유를 검토의견란에 기재하여야 함
- 시·도관할지사장은 검토완료 후 공동주택가격 검토결과보고서를 작성하여 전산프로그램(KAIS : APAS → 보고서 → 가격 검토결과보고서)상으로 제출함

마. 전국 공동주택가격(안) 검토

1) 개요

- 「전국 공동주택가격 검토위원회」는 전국적 차원의 가격수준 및 가격균형의 적정성을 제고하기 위하여 공시통계본부장이 공동주택가격(안)을 비교·검토하는 절차로서 「공동주택가격(안) 심사」 개최 전까지 실시함

2) 위원회 구성

- 위원장 : 한국감정원 공시통계본부장
- 위원장을 포함하여 위원회 위원은 10인 이상으로 구성
- 위 원
 - 주택공시처장, 부동산통계처장, 권역본부장, 시·도관할지사장, 주요 관심지역 지사장
- 기타 참석대상
 - 주요 관심지역 지사부장

3) 검토사항

- 공동주택 분포 및 고가공동주택 현황
- 공동주택가격 총액/평균 등 적정성 및 가격균형 여부
- 공동주택가격 전년 대비 변동률
- 공동주택가격 최고/최저 현황 및 주요 관심 공동주택 가격
- 지역별 주요 랜드마크 단지 변동률 및 가격수준

4) 일정 및 방법

○ 일정 : 2020. 1. 28. ~ 1. 31.

○ 방법

- 공시통계본부장이 「전국 공동주택가격 검토위원회」를 주관하고 아파트상가공시부장이 간사 역할을 수행하며 공동주택가격(안)의 가격균형 유지 및 가격수준의 적정성 등 비교·검토함
- 검토사항에 대한 검토결과 기초정보오류 및 공동주택가격의 조정이 필요한 경우에 해당 지사에 통보하여 재검토 후 보완 및 정정 조치함

3. 공동주택가격(안) 심사

가. 심사목적

- 1) 조사·산정 의뢰한 공동주택가격의 적정성 검토
- 2) 공동주택 특성조사 등 조사·산정 과정의 적합성 제고
- 3) 조사 기초자료의 확인·점검 등을 통한 가격산정 오류 방지

나. 심사일정 및 편성

- 1) 일정 : 2020. 2. 3. ~ 2. 14.
- 2) 심사반 편성
 - 국토교통부 심사위원단 편성 운영
 - 국토교통부 : 심사 및 지도감독
 - 한국감정원 : 심사 지원
 - 심사위원단 위원
- 3) 심사장소
 - 한국감정원 본사 또는 시·도관할지사
- 4) 참석대상
 - 250개 시·군·구별 조사자 전체를 심사 대상
- 5) 기타 세부사항
 - 심사반 편성, 심사일정, 검수 장소 등 세부사항은 추후 문서 시행

다. 심사방법

- 1) 공동주택가격 조사·산정 업무요령의 준수여부 심사
- 2) 통계 분석을 통한 공동주택가격 균형 및 적정성 심사
- 3) 조사자의 조사·산정 설명에 의한 심사
- 4) 심사준비 및 조치
 - 한국감정원 아파트상가공시부는 심사를 위한 전산프로그램 지원, 통계항목제공 및 기타 심사 자료를 지원함
 - 조치사항
 - 심사관은 심사결과에 따라 조사자에게 필요한 조치를 명할 수 있음
 - 조사자는 심사 지적 및 권고사항을 즉시 검토하여 필요한 경우 수정·보완하고 그 처리결과를 재심사일 까지 제출하여야 함

라. 심사사항 및 자료

구분	심사사항	심사자료
1. 건축물대장 등 기초자료 확인여부	건축물대장 상이자료 대지지분 상이자료	건축물대장 상이내역 대지지분 상이내역
2. 공동주택가격의 적정성에 관한 사항	공동주택가격과 시가수준의 적정성 공동주택가격 전용면적당 단가의 적정성 단지별·전용면적별 공동주택가격의 적정성 고가, 초고층, 가격선도단지, 임대공동주택, 건물만의 가격산정 등 공동주택가격의 적정성	공동주택가격 시군구별 주요 통계(변동률, 시가수준, 가격순위 등) 시군구별 공동주택가격(안)
3. 공동주택가격의 균형유지에 관한 사항	공동주택가격 평균변동률의 적정성 공동주택가격 순위의 적정성 전용면적당 단가 순위의 적정성 공동주택가격 변동률 순위의 적정성	공동주택가격 시군구별 주요 통계(변동률, 가격순위 등)
4. 가격자료 수집 및 정리	실거래가격, 부동산정보사이트 등 공동주택 가격산정을 위한 참고가격조사 여부	시군구별 공동주택가격(안)
5. 조사·산정 과정의 적합성 여부	단계별 공동주택가격 검토위원회 내용 검토	공동주택가격검토위원회
6. 시·군·구별 지역 개황보고서	지역개황보고서 작성의 적정성	지역개황보고서
7. 기타 별도로 정하는 사항	심사를 위해 별도로 정하는 사항	별도 제공

마. 검색프로그램의 활용

한국감정원은 최종 조사·산정보고서 등을 출력·제출하기 전에 검색프로그램을 활용하여 오류사항 등 전산자료의 논리적인 오류를 확인할 수 있는 심사내역서 등을 준비하여 공동주택가격(안) 심사 시 활용함

4. 공동주택가격(안) 심의

가. 시·군·구 공동주택가격(안) 심의

1) 개요

- 시·군·구 공동주택가격(안) 심의란 시·군·구 차원의 가격 수준 및 가격균형의 적정성확보 등을 위하여 조사·산정된 가격에 대하여 사전심의하고 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말함
- 시·군·구 공동주택가격 심의를 위하여 「시·군·구 공동주택가격 심의회」를 구성함

2) 시·군·구 공동주택가격심의회 구성

- 위 원 장 : 한국감정원 지사장
- 위원장을 포함하여 위원회 위원은 10인 이상 구성하여야함 (단, 추가공시는 탄력적으로 운영가능)
- 위 원
 - 각 시·군·구 세정담당 공무원 1인
 - 각 세무서 재산세 담당 공무원 1인
 - 각 시·군·구 담당 지사부장, 대표조사자 중1인
 - 시·군·구가 속한 시·도 소재 감정평가업자 1인(지사별 1인)
 - 각 시·군·구 소재 공인중개사 1인
- 기타 참석대상
 - 한국감정원 시·군·구별 조사자

3) 심의사항

- 심의사항은 조사·산정 기준 제13조제1항 및 제2항에 의거 시·군·구 차원에서 공동주택가격의 수준에 관한 사항, 전년도 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항, 인근 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항, 공동주택가격의 기초통계에 관한 사항, 그 밖에 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항을 검토하되, 세부적인 검토항목은 아래와 같음

1. 조사개요
 - 가. 공동주택 수
 - 나. 공동주택 변동현황
2. 공동주택 분포현황
 - 가. 규모별 분포현황(전용면적 기준)
 - 나. 가격수준별 분포현황
3. 공동주택가격 총액/평균
 - 가. 공동주택가격 총액/평균
 - 나. 공동주택가격 변동현황
4. 공동주택가격 변동률
 - 가. 용도별 변동률
 - 나. 규모별 변동률(전용면적 기준)
 - 다. 가격수준별 변동률
5. 가격변동사유 분석
 - 가. 아파트 가격변동사유
 - 나. 연립/다세대주택 가격변동 사유
6. 공동주택가격 순위
 - 가. 단지별 공동주택가격 총액 순위
 - 나. 단지별 공동주택가격 변동률 순위
 - 다. 단지별 공동주택가격 3.3㎡당 가격 순위
 - 라. 호별 공동주택가격 순위
 - 마. 호별 공동주택가격 변동률 순위

7. 고가 공동주택

- 가. 고가 공동주택 현황
- 나. 고가 공동주택 변동현황
- 다. 고가 공동주택 단지

4) 일정 및 방법

- 일정 : 2020. 2. 19. ~ 2. 21.
- 방법
 - 지사별로 시·군·구 공동주택가격심의회를 구성하되, 구체적 심의사항 검토는 시·군·구별로 실시함
 - 각 지사별로 관할 시·군·구 및 세무서 관련부서에 의견청취 및 시·군·구 공동주택가격심의회 개최 참석요청
 - 심의회는 위원장이 소집하고, 지사장은 회의가 원활하게 진행될 수 있도록 외부 참석인원을 미리 파악하고 부득이한 경우에는 회의일자 및 시간을 조정할 수 있음
 - 심의회 위원 중 외부위원에게는 예산의 범위 내에서 심의수당을 지급하며, 보안각서를 징구하여야 함
 - 제주특별자치도내 시·군·구 공동주택가격 심의회는 시·도 관할지사 공동주택가격 심의회로 대체할 수 있음

- 심의 시 제시된 의견의 검토 및 반영여부 결정
- 위원은 심의사항을 검토하고 의견을 제시하며, 위원장은 검토 결과에 따라 조사자에게 필요한 조치를 명할 수 있음
- 조사자는 제시의견을 검토하여 보고하고 가격 등의 조정이 필요한 경우에는 신속하게 처리하여야 함
- 지사장은 시·군·구 공동주택가격심의회 결과보고서를 작성하고 전산프로그램(KAIS : APAS → 보고서 → 가격심의회 회의결과보고)상에 제출함

나. 시·도 공동주택가격(안) 심의

1) 개요

- 시·도 공동주택가격(안) 심의란 특별(광역시)시 또는 도 차원의 가격수준 및 가격균형의 적정성 확보 등을 위하여 조사·산정된 가격에 대하여 사전심의하고 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말함
- 시·도 공동주택가격 심의를 위하여 「시·도 공동주택 가격심의회」를 구성함

2) 시·도 공동주택가격심의회 구성

- 위 원 장 : 한국감정원 시·도 관할지사장
- 부위원장 : 1인(위원장이 지명)
- 위원장을 포함하여 위원회 위원은 10인 이상 구성하여야함
(단 추가공시는 탄력적으로 운영가능)

- 위 원

- 시·도별로 시·도청 및 세무서 공무원과 학계, 전문자격자 (감정평가사, 공인중개사 등) 중에서 5인 이상 위촉
- 지사장, 지사부장

- 기타 참석대상

- 각 시·군·구 주요 관심지역 조사자
- 국토교통부의 요청이 있는 경우, 중앙부동산가격공시위원회 위원은 시·도 공동주택가격심의회의 회의에 참관할 수 있음
- 시·도 관할지사가 관할하는 시·도지역을 타 지사에서 조사업무를 수행하는 경우에 타 지사 조사자는 해당 시·도 관할 시·도 관할 지사의 시·도 가격심의회의에 참석 (예 : 경상남도 양산시 부산동부 지사 조사담당자 ⇒ 창원지사 시·도 가격심의회의 참석)

- 기타 사항

- 광주광역시와 전라남도, 대전광역시와 충청남도, 대구광역시와 경상북도는 공동 구성 및 개최 가능
- 위원장이 부득이 업무를 수행할 수 없을 경우에는 위원장의 위임 하에 부위원장이 심의회 개최 가능

3) 심의사항

- 심의사항은 조사·산정 기준 제13조제1항 및 제2항에 의거 시·도 차원에서 공동주택가격의 수준에 관한 사항, 전년도 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항, 인근 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항, 공동주택가격의 기초통계에 관한 사항, 그 밖의 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항을 검토하되, 세부적인 검토항목은 아래와 같음

1. 조사개요
 - 가. 공동주택 수
 - 나. 공동주택 변동현황
2. 공동주택 분포현황
 - 가. 규모별 분포현황(전용면적 기준)
 - 나. 가격수준별 분포현황
3. 공동주택가격 총액/평균
 - 가. 공동주택가격 총액/평균
 - 나. 공동주택가격 변동현황
4. 공동주택가격 변동률
 - 가. 용도별 변동률
 - 나. 규모별 변동률(전용면적 기준)
 - 다. 가격수준별 변동률
5. 가격변동사유 분석
 - 가. 아파트 가격변동사유
 - 나. 연립/다세대주택 가격변동 사유
6. 공동주택가격 순위
 - 가. 단지별 공동주택가격 총액 순위
 - 나. 단지별 공동주택가격 변동률 순위
 - 다. 단지별 공동주택가격 3.3㎡당 가격 순위
 - 라. 호별 공동주택가격 순위
 - 마. 호별 공동주택가격 변동률 순위
7. 고가 공동주택
 - 가. 고가 공동주택 현황
 - 나. 고가 공동주택 변동현황
 - 다. 고가 공동주택 단지

4) 일정 및 방법

○ 일정 : 2020. 2. 26. ~ 2. 28.

○ 방법

- 시·도 관할지사에서 「시·도 공동주택가격심의회」 개최
- 각 시·도 관할지사별로 관할 시·도 및 국세청 지방청 관련부서에 의견청취 및 시·도 공동주택가격심의회 개최 참석요청
- 심의회의 위원 중 외부위원에게는 예산의 범위 내에서 심의수당을 지급하며, 보안각서를 징구하여야 함
- 심의회는 위원장이 소집하고, 시·도 관할지사 지사장은 회의가 원활하게 진행될 수 있도록 외부 참석인원을 미리 파악하고 부득이한 경우에는 회의일자 및 시간을 조정할 수 있음

○ 심의자료 검토, 의견제시, 조치

- 위원은 심의사항을 검토하고 의견을 제시하며, 위원장은 검토 결과에 따라 조사자에게 필요한 조치를 명할 수 있음
- 조사자는 제시의견을 검토하여 보고하고 가격 등의 조정이 필요한 경우에는 신속하게 처리하여야 함
- 시·도관할지사장은 시·도 공동주택가격심의회 결과보고서를 작성하고 전산프로그램(KAIS : APAS → 보고서 → 가격심의회 회의결과보고서)상에 제출함

다. 전국 공동주택가격(안) 심의

1) 개요

- 전국 공동주택가격(안) 심의란 전국적 차원의 가격수준 및 가격균형의 적정성확보 등을 위하여 조사·산정된 가격에 대하여 사전심의하고 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말함
- 전국 공동주택가격 심의를 위하여 「전국 공동주택가격 심의회」를 구성함

2) 전국 공동주택가격 심의회 구성

- 위 원 장 : 공동위원장(내부1인, 외부1인)
 - 내부위원장 : 한국감정원 공시통계본부장
 - 외부위원장 : 외부 전문가 중 선임
- 부위원장 : 2인(내부1인, 외부1인)
 - 내부 부위원장 : 한국감정원 주택공시처장
 - 외부 부위원장 : 외부 전문가 중 선임
- 위 원 : 10인
 - 내부위원 : 3인(권역본부장)
 - 외부위원 : 7인 (관계부처 공무원(행정안전부, 국세청)과 학계, 전문자격자(변호사, 세무사, 감정평가사, 공인회계사, 공인중개사 등), 기타 등)
- 기타 참석대상
 - 주요지역 관할 지사장, 지사부장
 - 중앙부동산가격공시위원회 위원 참관 가능

3) 심의사항

- 심의사항은 조사·산정 기준 제13조제1항 및 제2항에 의거 전국차원에서 공동주택가격의 수준에 관한 사항, 전년도 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항, 인근 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항, 공동주택가격의 기초통계에 관한 사항, 그 밖에 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항을 검토하되, 세부적인 검토항목은 아래와 같음

<p>1. 조사개요</p> <p>가. 공동주택 수</p> <p>나. 공동주택 변동현황</p> <p>2. 공동주택 분포현황</p> <p>가. 규모별 분포현황(전용면적 기준)</p> <p>나. 가격수준별 분포현황</p> <p>3. 공동주택가격 총액/평균</p> <p>가. 공동주택가격 총액/평균</p> <p>나. 공동주택가격 변동현황</p> <p>4. 공동주택가격 변동률</p> <p>가. 용도별 변동률</p> <p>나. 규모별 변동률(전용면적 기준)</p> <p>다. 가격수준별 변동률</p> <p>5. 공동주택가격 최고/최저 현황</p> <p>가. 전체 최고/최저 현황</p> <p>나. 아파트 최고/최저 현황</p> <p>다. 연립 최고/최저 현황</p> <p>라. 다세대 최고/최저 현황</p>	<p>6. 공동주택가격 순위</p> <p>가. 단지별 공동주택가격 총액 순위</p> <p>나. 단지별 공동주택가격 3.3㎡당 가격 순위</p> <p>다. 호별 공동주택가격 순위</p> <p>7. 고가 공동주택</p> <p>가. 고가 공동주택 현황</p> <p>나. 고가 공동주택 변동현황</p> <p>8. 전년도 vs 당해 연도 비교</p> <p>가. 공동주택 분포현황</p> <p>나. 공동주택 유형별 현황</p> <p>다. 공동주택 규모별 현황</p> <p>라. 공동주택 가격수준별 현황</p> <p>마. 고가 공동주택 현황</p>
--	---

4) 일정 및 방법

○ 일정 : 2020. 3. 3 ~ 3. 6.

○ 방법

- 심의회는 내부위원장이 소집하고, 진행은 외부위원장이 주관함.
- 심의회를 소집하는 경우에는, 의안을 첨부하여 각 위원에게 통지하여야 하며 아파트상가공시부장은 회의가 원활하게 진행될 수 있도록 외부 참석인원을 미리 파악하고 부득이한 경우에는 회의일자 및 시간을 조정할 수 있음
- 심의회 위원 중 외부위원에게는 예산의 범위 내에서 심의수당을 지급하며, 보안각서를 징구하여야 함

○ 심의자료 검토, 의견제시 및 조치

- 위원은 심의사항을 검토하고 의견을 제시하며, 위원장은 검토 결과에 따라 조사자에게 필요한 조치를 명할 수 있음
- 조사자는 제시의견을 검토하여 보고하고 가격 등의 조정이 필요한 경우에는 신속하게 처리하여야 함
- 간사는 별첨 전국 공동주택가격심의회 결과보고서를 작성함

[시·군·구 공동주택가격심의회 회의자료](예시)

회의일시 : 년 월 일

회의장소 : 한국감정원 ○○지사

회의내용 : 년도 ○○지사 공동주택가격(안) 검토

1. 대상지역 : 서울특별시 ○○구

2. 심의사항 목록

- 1) 조사개요
- 2) 공동주택 분포현황
- 3) 공동주택가격 총액/평균
- 4) 공동주택가격 변동률
- 5) 가격변동사유 분석
- 6) 공동주택가격 순위
- 7) 고가 공동주택

위 년 공동주택가격(안)에 대하여 심의하고자 합니다.

년 월 일

시·군·구 공동주택가격심의회 위원장

[시·군·구 공동주택가격심의회 참석자 명단 및 보안각서]

심의지역 : 서울특별시 ○○구

회의일자 : 년 월 일

구분	소속	직위	성명	서명
위원장				
부위원장				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
기타참석자				
기타참석자				
기타참석자				
기타참석자				

※ 본인은 공동주택가격(안) 심의시 알게 된 내용을 외부에 유출하지 않을 것이며, 유출시 모든 민·형사상 책임을 감수할 것을 서약합니다.

[시·도 공동주택가격심의회 회의자료](예시)

- 회의일시 : 년 월 일
- 회의장소 : 한국감정원 ○○지사
- 회의내용 : 년도 ○○시 공동주택가격(안) 검토

1. 대상지역 : 서울특별시

2. 심의사항 목록
 - 1) 조사개요
 - 2) 공동주택 분포현황
 - 3) 공동주택가격 총액/평균
 - 4) 공동주택가격 변동률
 - 5) 가격변동사유 분석
 - 6) 공동주택가격 순위
 - 7) 고가 공동주택

위 년 공동주택가격(안)에 대하여 심의하고자 합니다.

년 월 일

시·도 공동주택가격심의회 위원장

[시·도 공동주택가격심의회 참석자 명단 및 보안각서]

심의지역 : ○○시

회의일자 : 년 월 일

구분	소속	직위	성명	서명
위원장				
부위원장				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
기타참석자				
기타참석자				
기타참석자				
기타참석자				

※ 본인은 공동주택가격(안) 심의시 알게된 내용을 외부에 유출하지 않을 것이며, 유출시 모든 민·형사상 책임을 감수할 것을 서약합니다.

시·도 관할지사

시·도	대상지사	시·도 관할지사	비 고
서울특별시	서울강남, 서울중부, 서울동부, 서울남부	서울강남	
인천광역시	인천	인천	
경기도	경기남부, 경기동부, 경기중부, 경기북부, 경기서부	경기남부	
강원도	춘천, 강릉	춘천	
대전광역시	대전*	대전	
세종특별 자치시	대전*	대전	
충청남도	대전*, 천안, 홍성	대전	
충청북도	청주, 충주	청주	
광주광역시	광주*	광주	
전라남도	광주*, 순천	광주	
전라북도	전주, 군산	전주	
부산광역시	부산동부*, 부산서부*	부산동부	
울산광역시	울산	울산	
경상남도	부산동부*, 부산서부*, 창원, 진주	창원	
대구광역시	대구*	대구	
경상북도	대구*, 포항, 안동	대구	
제주특별 자치도	제주	제주	

*는 2개의 시·도 관할지역을 가진 지사임.

[전국 공동주택가격심의회 회의자료](예시)

- 회의일시 : 년 월 일
- 회의장소 : 한국감정원 회의실
- 회의내용 : 년도 전국 공동주택가격(안) 검토

1. 대상지역 : 전국
2. 심의사항 목록 :
 - 1) 조사개요
 - 2) 공동주택 분포현황
 - 3) 공동주택가격 총액/평균
 - 4) 공동주택가격 변동률
 - 5) 공동주택가격 최고/최저 현황
 - 6) 공동주택가격 순위
 - 7) 고가 공동주택
 - 8) 전년도 vs 당해 연도 비교

위 년 공동주택가격(안)에 대하여 심의하고자 합니다.

년 월 일

전국 공동주택가격심의회 위원장

[전국 공동주택가격심의회 참석자 명단 및 보안각서]

심의지역 : 전국

회의일자 : 년 월 일

구분	소속	직위	성명	서명
위원장				
부위원장				
부위원장				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
위원				
기타참석자				
기타참석자				
기타참석자				

※ 본인은 공동주택가격(안) 심의시 알게된 내용을 외부에 유출하지 않을 것이며, 유출시 모든 민·형사상 책임을 감수할 것을 서약합니다.

VI. 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취

1. 의견청취 개요	151
2. 추진일정	156
3. 의견제출 재조사·산정 절차	157
4. 의견제출 검토위원회	165
5. 열람 및 의견청취 관련 서식	168

VI. 공동주택(안) 열람 및 의견청취

1. 의견청취 개요

가. 목 적

- 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취는 공동주택가격을 결정·공시하기 전에 공동주택소유자 및 그 밖의 이해관계인의 의견을 듣는 절차로서, 재조사를 통해 타당한 의견은 반영함으로써 공동주택가격 결정·공시 이후 발생할 수 있는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력을 제고하고자 함

부동산 가격공시에 관한 법률 제18조제2항

제18조 【공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등】 ② 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제42조

제42조 【공동주택 소유자등의 의견청취】 법 제18조제2항에 따른 의견청취에 관하여는 제5조제1항 및 제3항을 준용한다.

부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제5조제1항 및 제3항

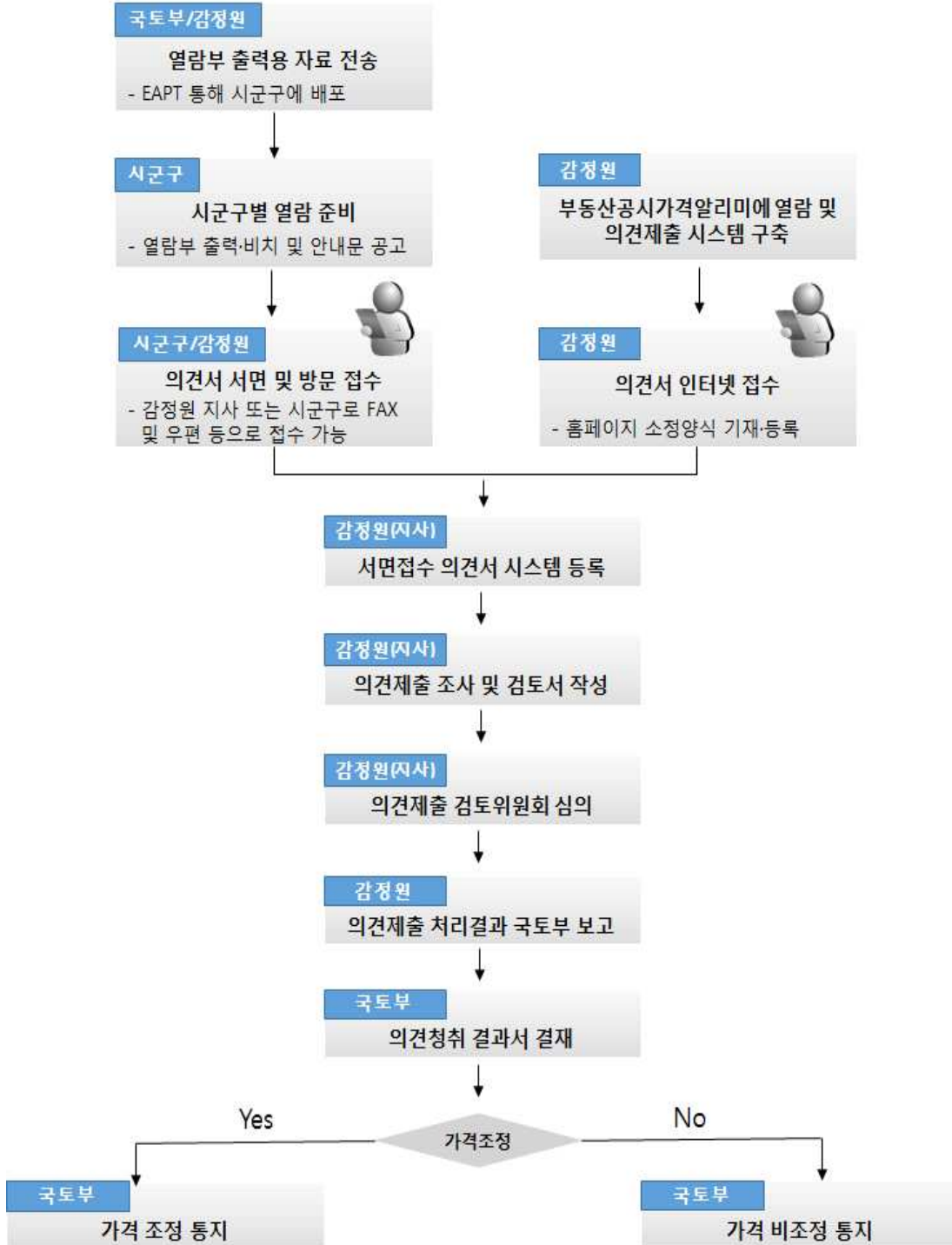
제5조 【표준지 소유자의 의견청취절차】 ① 국토교통부장관은 법 제3조제2항에 따라 표준지 소유자의 의견을 들으려는 경우에는 부동산공시가격시스템에 다음 각 호의 사항을 20일 이상 게시하여야 한다.

1. 공시대상, 열람기간 및 방법
2. 의견제출기간 및 의견제출방법
3. 법 제3조제5항에 따라 감정평가업자가 평가한 공시 예정가격

② 생략

③ 제1항에 따라 게시된 가격에 이의가 있는 표준지 소유자는 의견제출기간에 의견을 제출할 수 있다.

나. 의견제출 접수처리 절차



다. 주요 내용

1) 열람 공고 및 홍보

- 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)에 열람 공고 및 안내문 게시
- 시장·군수·구청장은 시·군·구(읍·면·동) 게시판 및 인터넷 홈페이지에 공동주택가격(안) 열람 및 의견제출 요령 공고
 - 지역 TV 등 방송, 신문, 인터넷, 반상회, 반회보, 현수막, 입간판 등 홍보수단을 활용하여 개별주택가격 열람 및 의견제출 홍보와 함께 실시

2) 열람 및 의견제출 접수

- 열람 및 의견청취 기간 : 2020. 3. 12. ~ 4. 1.
- 열람방법
 - 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr), 한국감정원 부동산 정보 앱
 - 한국감정원은 “열람 및 의견제출 접수처리시스템” 개발
 - 시·군·구(읍·면·동) 민원실 열람부 비치
 - 시장·군수·구청장은 “공동주택가격(안) 열람부” 출력·비치
- 의견제출 방법
 - 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)으로 접수
 - 인터넷 홈페이지의 소정양식에 의견을 기재하여 등록
 - 시·군·구(읍·면·동) “공동주택가격 의견서 및 개인정보 수집·이용 동의서” 서식 비치

- 시·군·구(읍·면·동) 민원실에서 접수(우편, 방문 및 팩스 접수)
 - 한국감정원 지사에서 접수(우편, 방문 및 팩스 접수)
 - ※ 의견 제출의 참여를 높이기 위하여 시·군·구를 통한 의견서 접수
- 상담 등 안내
- “공동주택가격 콜센터” 운영
 - 공동주택가격(안) 조회·열람 지원하며, 해당 가격은 예정가격으로 추후 변경되어 공시될 수 있음을 안내
 - 의견 제출은 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr) 및 시·군·구, 한국감정원 지사를 통해 서면접수 가능하며, 의견제출 처리결과는 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)에서 조회할 수 있고 서면 접수 분에 대해서는 별도 우편통지함을 안내

3) 의견제출사항의 처리



- 접수된 의견서는 접수·등록 및 재조사
 - 시·군·구(읍·면·동)에서는 의견서를 접수한 즉시 건별로 한국감정원 지사로 Fax 전송
 - 한국감정원은 전송받은 의견서의 주요 내용을 전산시스템에 등록하고, 의견이 제출된 공동주택의 당초 조사·산정 근거와 의견 제출인의 의견 등을 종합하여 검토(재조사) 실시
 - 가격의 적정 여부, 인근 공동주택과의 균형 여부, 가격 조정으로 인한 인근 주택가격의 영향 여부 등을 종합 검토

- 의견청취결과서 국토교통부 보고
 - 한국감정원은 “공동주택가격 의견청취결과서”를 작성하여 국토교통부에 보고

- 의견청취결과서 확인·처리 및 처리결과 통지
 - 국토교통부의 의견청취결과서 확인·처리(결재) 및 처리결과통지
 - 의견 제출인에 대한 처리결과 통지는 국토교통부 부동산공시가격시스템 및 개별회신(서면접수분)을 통하여 실시

- 제출의견 처리결과 확인
 - 인터넷으로 의견제출한 경우는 국토교통부 부동산공시가격시스템에 본인의 성명, 생년월일, 전화번호를 입력하여 의견제출 처리결과 확인
 - 서면으로 의견제출한 경우에는 개별회신 (부동산 공시가격시스템에서도 확인 가능)

2. 추진일정

업 무	일 정	주 관
부동산공시가격시스템구축 및 열람준비	3. 2 ~ 3. 5	국토교통부 한국감정원
열람·의견청취 홍보 및 공고	3. 11 ~ 4. 1	국토교통부 시·군·구
열람 및 의견서 접수	3. 12 ~ 4. 1	국토교통부 한국감정원 시·군·구
제출의견 검토(재조사)	3. 16 ~ 4. 3	한국감정원
의견제출 검토위원회	4. 6 ~ 4. 7	한국감정원
의견청취결과 보고	4. 9	한국감정원
의견청취결과서 확인 및 처리 (보고서 접수)	4. 10 ~ 4. 22	국토교통부
중앙부동산가격공시위원회 심의	4. 23 ~ 4. 27	국토교통부
공동주택가격 결정·공시	4. 29	국토교통부
의견청취 처리결과 회신	4. 29	국토교통부

3. 의견제출 재조사산정 절차

가. 의견 제출의 접수, 전산등록 및 배정

1) 의견서의 접수

- 의견서의 접수는 다음의 방식에 의함
- 국토교통부 부동산공시가격시스템을 통한 ‘인터넷 접수’
- 국토교통부, 시·군·구 민원실 또는 한국감정원 지사에 ‘서면 접수’
 - 방문접수
 - 우편접수
 - 팩스접수

2) 의견서의 접수 시 유의사항

- 서면 접수분의 제출기간 초과여부는 방문접수 및 Fax 접수분은 한국감정원 각 지사 또는 시·군·구 민원실에 의견서 도달(접수일자)을 기준으로 하고, 우편 접수분은 마감일자의 소인분을 기준함. 시·군·구에서 한국감정원으로 Fax 전송 건은 시·군·구 접수일자에 의함
- 의견 제출기간 마감일이 (임시)공휴일인 경우 방문접수 및 Fax 접수분은 마감일 익일까지 접수하며, 우편 접수분은 마감일 익일자 소인분까지 접수함
- 각 지사 지사장은 의견서가 시·군·구 민원실에 접수될 경우에 신속하게 Fax로 전송될 수 있도록 지자체 업무담당자와 협조체제를 유지하도록 함
- 각 지사 지사장은 제출된 의견서의 필수세부내역(의견제출인,

대상공동주택, 의견제출내용)의 미기재 및 구비 서류미비 등의 흠이 있는 경우에는 보완에 필요한 상당한 기간을 정하여 지체 없이 의견 제출인에게 보완을 요구함

3) 전산등록

- 지사장은 의견서 전산등록담당자를 지정하고 전산등록상황을 총괄함
- 전산등록담당자는 일별로 인터넷 접수 분의 경우에 있어 의견 제출사유에 따른 세부유형의 지정여부를 검토하되 잘못 지정된 경우에는 의견제출사유와 일치하게 정정하도록 함
- 전산등록담당자는 서면 접수분의 경우에 있어 접수 당일 전산 시스템에 등록하고 의견제출사유를 판단하여 세부유형을 선택·지정함
- 의견서에 참고자료가 첨부된 경우에는 그 내용을 ‘의견 제출사유’에 요약하여 기재하고, 참고자료를 전산시스템에 첨부함
- 같은 공동주택에 2인 이상이 의견서를 접수한 경우에는 각각을 개별 건으로 전산 등록함

4) 의견서 보관

- ‘서면접수’된 의견서는 의견청취 종료 후 별도의 편철(전산)을 통하여 보관하되, 보존기한은 10년으로 함

5) 배정

- 지사장은 전산 등록된 의견 제출 건을 원조사자에게 배정함을 원칙으로 하며, 원조사자의 특별한 사정이 있는 경우에는 인근

조사자 등에게 배정함

나. 사전조사

- 의견제출 공동주택에 대한 사전조사 및 공부조사를 실시하되, 구체적인 절차는 「공동주택 특성 및 가격 조사요령」에 의함
- 의견제출 건을 배정받은 조사자는 의견제출 내용을 충분히 검토함
- 필요시 의견 제출인과 전화통화를 실시하여 의견제출 요지를 파악하고, 의견 제출인과의 면담내용 및 현장 조사 시 특이사항 등의 주요사항을 검토서상에 기재함

응대요령
1) 친절한 응대태도(민원인과의 원만한 의견교환)
2) 기초정보 확인 철저
3) 산정가격의 적정성 재확인(철저한 가격자료 수집)
4) 정확한 민원사유 파악 후 대응방안 강구

다. 현장조사

- 사전조사를 마친 조사자는 의견제출 공동주택에 대한 현장조사를 실시하되, 구체적인 절차는 업무요령의 「공동주택 특성 및 가격 조사요령」에 의함

라. 의견제출 검토서 작성

- 의견제출검토서의 가격조정여부를 검토하고 “조정” 및 “비조정”에 따른 검토의견을 상세히 기재함
- 지사장은 조사자가 작성한 검토서의 적정성여부를 판단하여 게재하되, 검토서의 내용이 불충분할 경우에는 재조사·산정을 요청할 수 있음

마. 의견서 처리방법

1) 처리용어

구분	세부내역
각하	의견 제출의 요건 검토결과 요건이 결여되어 부적법한 경우
취하	의견제출자가 의견제출 후 의견 제출의 의사표시를 ‘철회’한 경우
조정	의견 제출의 사유가 이유 있다고 판단되어 당초 조사·산정된 내용을 변경하는 경우
비조정	의견 제출의 사유가 이유 없다고 판단되어 당초 조사·산정된 내용을 변경하지 않는 경우

2) 유형에 따른 세부처리방법

가) 각하

- 조사자는 배정된 의견 제출 건이 다음 사유에 해당하는 경우에 ‘각하’ 처리함

유형	내용	비고
의견제출인 부적격	의견제출인의 요건을 충족하지 않은 경우 예시 : 위임장 및 대표의 자격 증빙을 요구 하였으나 구비 자료를 제시한 기간 내 제출하지 않은 경우	사유기재
공시대상이 아님	공시대상이 아닌 물건에 대하여 의견제출한 경우	
접수기간 경과	의견청취 접수기간을 도과하여 의견서를 접수한 경우	

나) 취하

- 조사자는 의견제출인이 의견 제출의 '취하'의 의사표시를 하는 경우에는 다음의 기준에 의하여 '취하' 처리함

유형	내용	처리방법
접수 前 취하	- 의견서의 '접수 전 취하'임을 기재 - 의견서를 별도로 편철하여 보관	별도의 취하서 불필요
접수 後 취하	- 취하 신청인으로부터 '취하서'를 제출 받아 별도로 편철하여 보관	검토서에 첨부

- 의견서 접수 후 의견제출인이 취하의 의사표시를 하였으나, 서면으로 취하서를 작성하지 아니한 경우에는 취하의 의사표시에도 불문하고 의견제출검토서 작성 시 '비조정' 처리함

다) 조정

- 조사자는 산정가격의 틀린 계산, 오기, 특성 조사 및 시세 분석 오류, 인근 주택 공시가격과의 심한 불균형 발생 등으로 인해 조정이 필요하다고 인정하는 경우 조정함
- 다만, 조정 사유가 명확하지 않음에도 단순히 악성 민원(고성,

폭언, 협박 등) 해결 등을 위해 조정을 하는 경우가 절대 없도록 주의를 요함

- 공동주택가격(안)을 조정하는 경우에는 가격의 균형성 등을 고려하여 의견제출하지 않은 잔여세대도 최소한의 범위 내에서 조정함
- 조사자는 의견제출 검토서를 작성하며, 제출된 의견의 타당성을 구체적으로 분석하여 검토의견을 충실하게 서술하여야 함
- 공동주택가격(안)을 조정하는 경우 반드시 다음 중 하나의 조정사유를 명확하게 체크
 - 틀린 계산 또는 오기
 - 전용면적·대지지분·공급면적 오류
 - 향·조망·소음·일조 등 특성조사 오류
 - 시세 및 시세변동률 분석 오류
 - 오류는 아니나 인접 또는 인근 주택 공시가격과의 심한 불균형
 - 기타 명백한 공시가격 오류(이 경우 구체적 조정사유를 자세히 서술할 것)

라) 비조정

- 재조사·산정결과 의견 제출의 사유가 이유 없다고 판단되어 당초 조사·산정된 내용을 변경하지 않는 경우 ‘비조정’ 처리함

바. 연관세대의 범위 및 정정

- “연관세대”란 가격을 산정한 세대와 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 동일 또는 유사한 가격수준을 형성하는 인근

세대를 뜻함

- “연관세대 정정”은 의견제출 또는 이의신청이 접수된 공동주택의 가격을 조정함에 따라 의견제출 또는 이의신청이 접수되지 않았으나 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사한 세대에 대하여 가격균형유지 및 형평성을 위하여 가격정정을 하는 경우를 말함

사. 의견제출 검토위원회

- 의견제출 검토위원회 구성 및 운영 등에 관한 사항은 '4. 의견제출 검토위원회'를 참조함

아. 의견제출 회신

- '인터넷 접수'로 의견 제출을 한 경우에는 '인터넷 열람'을 통해 처리결과를 회신하고, '서면접수'로 의견 제출을 한 경우에는 서면으로 개별통지 함
- 조사자의 의견 제출 건에 대한 처리유형을 재확인하고, 의견제출 재조사 회신문안을 검토하여 관련 법령에서 제시한 기한까지 의견 제출인에게 통지 함

자. 집단민원 현황파악 및 보고

1) '집단민원'

- 집단민원은 해당 공동주택 단지의 의견제출 세대수가 '30세대 이상이면서 전체 세대수의 10%를 초과' 하는 경우를 의미함

2) 집단민원 현황파악 및 보고

- 지사장은 열람 및 의견제출 기간 동안 민원의 현황을 파악하여 집단서명운동, 지사 및 행정관청 항의방문 또는 집단행동의 움직임 등이 발생 또는 예상될 경우에는 본사(총괄부서)에 즉시 보고하여야 하며, 총괄부서는 취합한 결과를 국토교통부에 즉시 보고

4. 의견제출 검토위원회

가. 개 요

1) 의 의

- 의견 제출된 공동주택가격(안)의 재조사·산정한 결과에 대하여 적정성 여부를 심의하고 객관성과 공정성 및 신뢰성을 제고하기 위하여 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말함
- 공동주택가격(안) 의견제출 심의를 위하여 「의견제출 검토위원회」를 구성함

2) 의견제출 검토위원회 구성

- 위원장 : 한국감정원 지사장
- 위원 겸 간사 : 지사부장
- 위 원
 - 각 시·군·구 세정 담당 공무원(서울소재 지사 및 수도권 중 주요지역 해당지사 4인 내외, 수도권 및 광역시 소재 지사 3인 내외, 이외 지사 2인 내외)
 - ※ 상기 외부위원 수를 준용하되 상황에 따라 탄력적 운영가능하며, 의견제출 건이 접수된 시·군·구 세정 담당 공무원을 우선 선정하고 접수 건이 없는 지역의 경우 외부위원에서 제외 가능함
 - 한국감정원 지사부장
 - 외부 감정평가사 1인
- 기타 참석대상

- 한국감정원 시·군·구별 조사자

나. 의견제출 검토위원회

1) 심의기준

- 의견제출 조정기준에 따라 엄격하게 조정되었는지 여부
- 의견제출 검토서상 검토의견이 민원인이 제출한 의견의 타당성 여부를 충실하게 분석하였는지 여부

2) 주요 심의사항

구 분	심의사항
1. 일반적 심의사항	1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과의 적정여부 2) 의견제출 검토서 작성의 충실성 정도
2. 중점 심의사항	1) 오류가 없는데도 균형유지 등을 이유로 가격을 조정한 경우 2) 집단민원 단지의 가격 조정 여부 및 그 사유(조정/비조정 사유) 3) 고가아파트 가격을 조정한 경우 조정 사유 4) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 5) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항

3) 심의방법

- 위원장이 공동주택가격(안) 의견제출 검토위원회를 주관하고
지사부장이 간사 역할을 수행함
- 위원장 주관 하에 위원 간에 심의사항을 검토 및 심의하고, 조
사자는 검토위원회에 참석하여 위원들의 질의에 성실히 답변하

여야 함

- 지사장은 회의가 원활하게 진행될 수 있도록 외부 참석인원을 미리 파악하고 부득이한 경우에는 회의일자 및 시간을 조정할 수 있음
- 외부위원이 참석하는 검토위원회의 구성·개최를 원칙으로 하되, 의견제출 접수 건이 미미한 경우 서면심의 가능
- 심의결과 과반수의 위원이 당초 의견제출 처리결과에 대한 조정이 필요하다고 인정하는 경우 조사자는 조정하여야 하며, 조정하지 않을 경우에는 타당한 사유를 검토위원회 결과보고서에 구체적으로 기재하여야 함
- 지사장은 심의완료 후 공동주택가격(안) 의견제출 검토위원회 결과보고서를 작성하여 전산프로그램(KAIS : APAS → 보고서 → 의견제출검토위원회)상에 제출

5. 열람 및 의견청취 관련 서식

- 공동주택가격(안) 열람 및 의견제출요령 공고문(안)

공동주택가격(안) 열람 및 의견제출요령 공고

2020년 1월 1일을 기준으로 한 공시대상 공동주택의 「2020년도 공동주택가격(안)」을 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)과 시·군·구에 비치된 열람부를 통하여 열람하고 있으니 기간 내에 열람하시고 의견이 있으신 분은 「공동주택가격 의견서」를 제출하여 주시기 바랍니다.

□ 열람

- 기 간 : 2020년 3월 12일 ~ 4월 1일
- 장 소 : 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr) 및 한국감정원 부동산 정보 앱
※ 방문 열람은 공동주택 소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실
- 내 용 : 2020년도 공동주택가격(안)

□ 의견제출

- 기 간 : 2020년 3월 12일 ~ 4월 1일
- 제출사항 : 2020년 1월 1일자 적정가격에 비추어 공동주택가격(안)이 과도하게 높거나 낮은 경우 또는 가격수준이 유사한 인근 공동주택 등과 비교하여 가격 불균형이 심한 경우 구체적인 조정사유와 조정가격 등 의견을 제시
- 제출자 : 공시대상 공동주택의 소유자와 그 밖의 이해관계인
- 제출처 : 국토교통부 홈페이지, 국토교통부 또는 공동주택 소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실 또는 한국감정원 각 지사
- 제출방법 : 국토교통부 부동산공시가격시스템의 소정양식에 의견을 기재하여 등록 또는 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 비치되어 있는 「공동주택가격 의견서」(국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)에서 내려 받기 가능)에 기재하여 우편·방문 또는 팩스로 제출

□ 의견 제출에 대한 처리

의견이 제출된 공동주택에 대하여는 공동주택의 특성, 적정가격, 인근 공동주택 등과의 가격균형 여부 등을 재조사하여 그 처리결과를 2020년 4월 29일 개별통지 또는 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)을 통하여 회신

※ 의견제출인은 2020년 5월 7일까지 그 처리결과를 국토교통부 부동산공시가격시스템에서 확인 가능

- 공동주택가격(안) 열람 및 의견제출요령 안내문(안)

공동주택가격(안) 열람 및 의견제출요령 안내

공동주택가격은 이렇게 조사되었습니다

- 2020. 1. 1 기준으로 공시대상 공동주택에 대한 현장 확인 등을 통하여 매도호가 위주의 가격이나 특수한 사정 등에 의하여 형성되는 가격을 배제한 정상적인 거래에서 성립 가능한 적정가격을 조사하였습니다.
- 공동주택가격 조사·산정의 전문성을 제고하기 위하여 관계법령의 규정에 의거하여 한국감정원이 적정가격을 조사·산정하였으며, 인근 공동주택과 가격 균형을 이루도록 하였습니다.

공동주택가격은 이렇게 활용됩니다

- 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있습니다.
- 공동주택가격은 공동주택 매매 등의 경우에 기준으로 활용되는 것이 아니며, 재산세 등 주택관련 세금 부과시 관계법령에 의거 공동주택가격의 일정률을 과세표준으로 정하는 등의 기준으로 활용됩니다.

공동주택가격(안) 열람 및 의견 제출은

- 2020. 3.12 ~ 4. 1(21일간) 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr), 한국감정원 부동산 정보 앱 및 시·군·구에 비치된 열람부를 통하여 열람이 가능합니다.
- 공동주택가격(안)에 대한 의견이 있으신 소유자와 그 밖의 이해관계인께서는 열람기간 내에 위 홈페이지의 소정양식에 의견을 기재하여 등록하시거나, 해당 공동주택 소재지 관할 시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 「공동주택가격 의견서」 서식에 의견을 작성하시어 제출하시기 바랍니다.

제출된 의견은

- 해당 공동주택의 적정가격이나 인근 공동주택과의 가격균형 여부 등을 재조사하여 그 결과를 회신하여 드립니다.
- 인터넷 제출의견 : 국토교통부 부동산공시가격시스템에서 확인(2020.4.29)
- 서 면 제출의견 : 개별회신(2020.4.29)

공동주택가격(안) 열람부(안)

공동주택가격(안) 열람부

지역명 :

(단위 : 원)

번호	소재지	명칭	동·호	전용면적(m ²)	열람가격

□ 공동주택가격 의견서

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙[별지 제19호 서식] <개정2012.6.27>

공동주택가격 의견서

접수번호	접수일	처리기간 의견제출 기간이 만료된 날부터 30일
의견 제출인	성명(법인명)	생년월일(사업자등록번호)
	주소	
	전화번호	휴대전화번호
	전자우편	소유자와의 관계
대상 공동주택	소재지 및 지번	
	명칭(단지명)	
	동명	호명
의견제출 내용	열람가격 원	의견가격 원
	의견제출사유	

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제42조에 따라 열람한 공동주택가격에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.

년 월 일

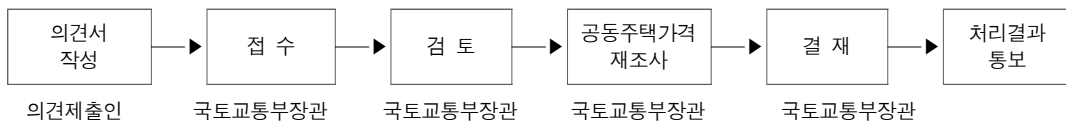
의견제출인

(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

첨부서류	의견제출 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우만 해당합니다)	수수료 없음
------	----------------------------------	-----------

처리절차



210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

□ 공동주택가격(안) 의견청취결과서(양식)

공동주택가격(안) 의견청취결과서	
의견청취기간	년 월 일 ~ 년 월 일
의견청취대상 공동주택수	동 호
의견내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 소유자 등의 가격 조정 요구 <ul style="list-style-type: none"> • 요구 동수(계) : • 요구 호수(계) : <ul style="list-style-type: none"> - 상향 요구 : - 하향 요구 : • 주요 의견 :
반영여부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제출의견 반영 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 반영 호수(계) : <ul style="list-style-type: none"> - 상향 조정 : - 하향 조정 : • 미반영 호수 :
기타	
<p>공동주택 소유자 및 이해관계인에 대한 공동주택가격 의견청취 결과를 위와 같이 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">한국감정원장(인)</p> <p>국토교통부장관 귀하</p>	
붙임 : 공동주택가격(안) 의견청취결과 내역서 1부.	

공동주택가격(안) 의견청취결과 내역서(안)

공동주택가격(안) 의견청취결과 내역서

(단위 : 원)

관리번호	의견제출 물건	전용면적 (m ²)	열람가격	의견가격	조정가격	조정사유

공동주택가격(안) 의견제출 취하서(안)

공동주택가격(안) 의견제출 취하서

의견 제출인	성명		생년월일 (사업자등록번호)	
	주소			
	전화번호		휴대전화번호	
	전자우편주소		소유자와의 관계	
대상 공동 주택	소재지 및 지번			
	명칭			
	동호수			
취하 사유				
<p>위 의견제출인은 _____년도 공동주택가격에 대하여 제출한 의견서에 대하여 위와 같이 취하서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">취하인 (인 또는 서명)</p> <p>국토교통부장관 귀중</p>				

VII. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성

1. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성 177
2. 공동주택가격 검수 181

Ⅶ. 공동주택가격 조사산정보고서 작성

1. 공동주택가격 조사산정보고서 작성

가. 개요

- 공동주택에 대한 조사·산정보고서는 각 지사별 조사자가 조사한 내용을 기초로 한국감정원에서 일괄 작성함
- 제출일정을 엄수하여야 하며 조사·산정보고서와 전산자료를 첨부하여 국토교통부장관의 검수를 받아야 함
- 한국감정원은 전산입력 파일구조의 표준화, 조사내용 오류검색 프로그램의 개발 등 검수에 필요한 조치를 취하고, 보고서 등의 각종 자료를 전산매체로 수록하여 국토교통부에 일괄 제출

나. 공동주택가격 조사산정보고서 작성요령

- 공동주택은 전국적으로 산재하고 수량이 많으므로 조사·산정보고서는 개별 호에 대한 공동주택가격을 전산파일로 제출하고 조사 내용을 요약 정리하여 각종 통계자료 등을 수록한 종합보고서의 형식을 취함
- 조사·산정보고서 주요내용
 - 공동주택 분포현황(용도별·규모별·가격수준별)
 - 공동주택가격 총액변동률(용도별·규모별·가격수준별)
 - 공동주택가격 총액

- 공동주택 전용면적당 단가/평균가격
- 공동주택 최고·최저가격 현황
- 공동주택가격 상·하위 단지 현황
- 고가 공동주택 현황
- 의견제출 접수현황 및 처리현황
- 이의신청 접수현황 및 처리현황

라. 조사·산정보고서 제출

1) 중점 확인사항

- 보고서의 종류 및 수량 확인
- 보고서 인쇄과정에서 누락·오기된 공동주택가격 확인, 페이지 누락·중복·밀림 등
- 공동주택가격 의견청취결과서 통계의 정확성 등

2) 제출일정

- 종합보고서는 추가공시 이의신청 조정공시 후 제출

3) 보고서 제출

- 조사·산정보고서 검수는 보고서 내용의 정확성과 형식, 수록내용의 적정성 등을 검수하고 아래와 같이 보고서 수량을 제출

일련 번호	종 류	수량	비 고
1	공동주택가격 조사·산정보고서	10부	-
2	공동주택가격	1식	전산파일로 제출

2. 공동주택가격 검수

가. 검수목적

- 1) 공동주택 공시가격 오류의 원천 방지
- 2) 공동주택 공시가격의 균형성 확보

나. 검수일정 및 편성

- 1) 일정 : 2020. 4. 10 ~ 4. 22
- 2) 검수반 편성
 - 국토교통부 심사위원단 편성 운영
 - 국토교통부 : 검수 및 지도감독
 - 한국감정원 : 검수 지원
 - 심사위원단 위원
- 3) 심사장소
 - 추후 공지
- 4) 참석대상
 - 250개 시·군·구별 조사자 전체를 심사 대상
- 5) 기타 세부사항
 - 심사반 편성, 심사일정, 검수 장소 등 세부사항은 추후 문서 시행

다. 심사방법

- 1) 공동주택가격 조사·산정 업무요령의 준수여부 검수
- 2) 통계 분석을 통한 공동주택가격 균형 및 적정성 검수
- 3) 조사자의 조사·산정 설명에 의한 검수
- 4) 검수준비 및 조치
 - 한국감정원 아파트상가공시부는 검수를 위한 전산프로그램 지원, 통계항목제공 및 기타 심사 자료를 지원함
 - 조치사항
 - 검수관은 검수결과에 따라 조사자에게 필요한 조치를 명할 수 있음
 - 조사자는 검수 지적 및 권고사항을 즉시 검토하여 필요한 경우 수정·보완하고 그 처리결과를 재검수일까지 제출하여야 함

라. 검수사항

구분	검수사항
1. 건축물대장 등 기초자료 확인 여부	건축물대장 상이자료 대지지분 상이자료
2. 공동주택가격의 적정성에 관한 사항	공동주택가격 시세반영률의 적정성 공동주택가격 전용면적당 단가의 적정성 대표단지 가격수준의 적정성 단지별·전용면적별 공동주택가격의 적정성 6억 원 초과, 초고층, 임대공동주택, 건물만의 가격산정 등 공동주택가격의 적정성
3. 공동주택가격의 균형유지에 관한 사항	공동주택가격 평균변동률의 적정성 공동주택가격 순위의 적정성 전용면적당 단가 순위의 적정성 공동주택가격 변동률 순위의 적정성
4. 가격자료 수집 및 정리	실거래가격, 부동산정보사이트 등 공동주택 가격산정을 위한 참고가격조사 여부
5. 조사·산정 과정의 적합성 여부	단계별 공동주택가격 검토위원회 및 가격심의회 운영과 심의 내용 검토
6. 시·군·구별 지역개황보고서	지역개황보고서 작성의 적정성
7. 의견청취 접수 및 처리	의견청취 결과 반영사유의 적정성 조정가격의 타당성(인근 균형) 여부
8. 기타 별도로 정하는 사항	검수를 위해 별도로 정하는 사항

* 검수일정은 추후별도 계획 수립

VIII. 공동주택가격 열람 및 이의신청

1. 이의신청 개요	187
2. 추진일정	191
3. 이의신청 재조사·산정 절차	192
4. 이의신청 검토위원회	194
5. 이의신청 검토결과 심사	196
6. 열람 및 이의신청 관련 서식	198

VIII. 공동주택가격 열람 및 이의신청

1. 이의신청 개요

가. 목적

- 공동주택가격에 대한 이의신청은 공동주택가격의 결정·공시 후 부동산공시법 제18조제8항의 규정에 의해 공동주택가격에 대해 의견을 듣는 절차로서, 국민의 사후적 권리 구제를 위한 절차

부동산 가격공시에 관한 법률 제18조제8항

제18조 【공동주택가격의 조사·산정 및 공시】 ⑧공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제18조"로 본다.

부동산 가격공시에 관한 법률 제7조

제7조 【표준지공시지가에 대한 이의신청】 ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일 부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제3조에 따라 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.
③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제12조

제12조 【표준지공시지가에 대한 이의신청】 법 제7조제1항에 따라 표준지공시지가에 대한 이의신청을 하려는 자는 이의신청서에 이의신청 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

나. 주요내용

1) 공동주택가격 이의신청 공고 및 홍보

○ 이의신청 공고

- 국토교통부 인터넷 홈페이지 공고
- 시장·군수·구청장은 시·군·구(읍·면·동) 게시관 및 인터넷 홈페이지에 공동주택가격에 대한 이의신청요령 공고

○ 열람 및 이의신청 홍보

- 국토교통부 보도자료 배포 및 안내문 인터넷 게시
- 시장·군수·구청장은 공동주택가격에 이의가 있는 경우 이의신청을 할 수 있도록 지역 TV 등 방송 및 신문, 인터넷, 반상회, 반회보, 현수막, 입간판 등 홍보수단을 활용하여 개별주택가격에 대한 이의신청 홍보와 함께 실시

2) 공동주택가격 열람 및 이의신청 접수

○ 열람방법

- 공동주택가격 열람은 시·군·구 민원실에 비치된 열람부 이용
- 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr) (공동주택가격 열람) 이용 열람
- 한국감정원 부동산 정보 앱

- 이의신청 접수방법
 - 이의신청서의 접수는 다음의 방식에 의함
 - 인터넷 접수 : 국토교통부 부동산공시가격시스템을 통한 온라인 접수
 - 서면접수 : 국토교통부, 시·군·구 민원실 또는 한국감정원 지사에 방문, 우편 또는 Fax 접수
- 이의신청기간 : 2020. 4. 29 ~ 5. 29.
- 상담 등 안내
 - 상담이 필요한 경우에는 한국감정원으로 문의하도록 안내

3) 이의신청사항의 처리

- 접수된 이의신청서는 한국감정원 각 지사에서 접수·등록 및 재조사
 - 시·군·구(읍·면·동)는 이의신청서 접수 즉시 건별로 한국감정원에 팩스(Fax) 전송
 - 우편, Fax 등 서면으로 접수된 이의신청에 대해서 한국감정원은 전송받은 이의신청서의 주요 내용을 전산시스템에 등록하고, 이의신청된 공동주택의 당초 조사·산정 근거와 이의신청인의 의견 등을 종합하여 검토(재조사)를 실시
 - 인터넷으로 접수된 이의신청에 대해 전산등록담당자는 일별로 이의신청사유 세부유형 지정여부를 검토하되 잘못 지정된 경우에는 실제 이의신청사유와 일치하게 정정하도록 함
 - 가격의 적정 여부, 인근 주택과의 균형 여부, 가격 조정으로 인한 인근 주택가격의 영향 여부 등을 종합 검토

- 이의신청 검토결과 보고
 - 한국감정원은 공동주택가격 이의신청에 대한 검토결과를 국토교통부에 보고

- 중앙부동산가격공시위원회 심의 및 처리결과 통지
 - 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관 결재 후 이의 신청인에 대하여 처리결과 통지

- 공동주택가격 조정·공시
 - 이의신청 처리결과 등이 반영된 공동주택가격 조정·공시

- 이의신청의 불복
 - 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음

2. 추진일정

업 무	일 정	주 관
부동산공시가격시스템 구축 및 열람준비	4. 20 ~ 4. 28	국토교통부 한국감정원
열람·이의신청 홍보	4. 28 ~ 5. 29	국토교통부 시·군·구
열람·이의신청 공고	4. 29	국토교통부 시·군·구
이의신청서 접수	4. 29 ~ 5. 29	국토교통부 한국감정원 시·군·구
이의신청 검토(재조사)	5. 1 ~ 6. 1	한국감정원
이의신청 검토위원회	6. 3 ~ 6. 4	한국감정원
이의신청 검토결과 심사	6. 15 ~ 6. 17	한국감정원
이의신청결과 보고	6. 18	한국감정원
중앙부동산가격공시위원회 심의	6. 23	국토교통부
공동주택가격 조정·공시	6. 26	국토교통부
이의신청 처리결과 회신	6. 26 ~ 6. 30	국토교통부

3. 이의신청 재조사산정 절차

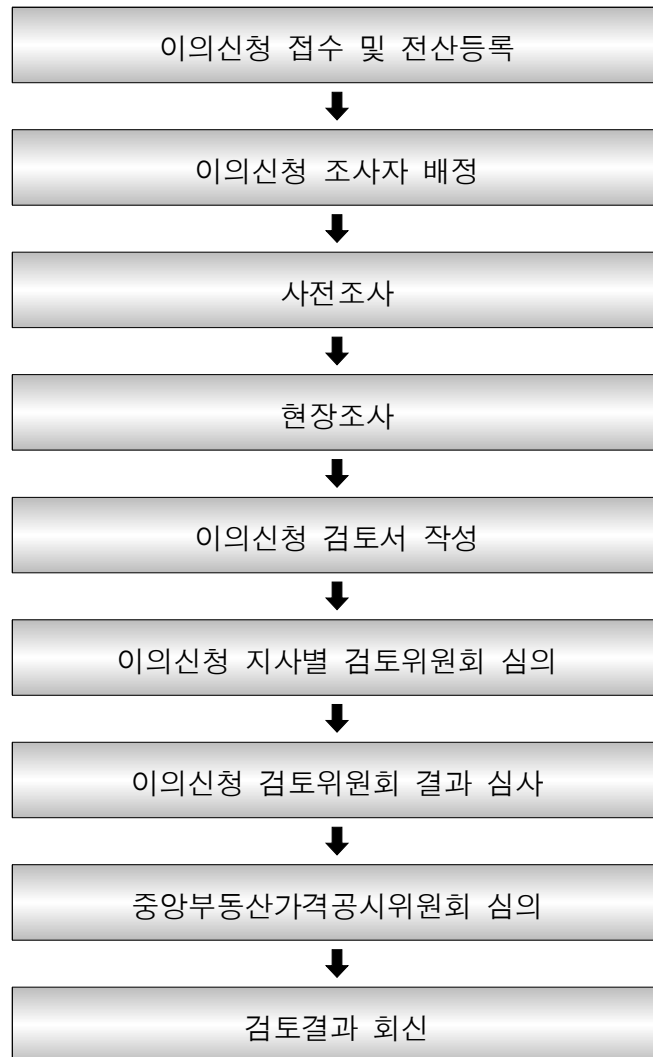
가. 개요

1) 처리원칙

- 이의신청 조사자는 현장조사 및 가격조사를 반드시 실시하고 필요한 경우에 민원인과의 면담을 실시함

2) 처리절차

〈이의신청 재조사 처리절차〉



나. 세부처리기준

1) 이의신청의 전산등록 및 배정

○ 전산등록

- 서면으로 접수된 이의신청은 접수당일 전산시스템에 등록하고 이의신청사유를 판단하여 세부유형을 선택·지정함

○ 이의신청 배정

- 이의신청 조사자는 원조사자가 아닌 제3자를 배정함

2) 이의신청 접수건 처리방법 및 기준

- 이의신청 접수된 공동주택의 사전조사, 현장조사, 이의신청 검토서 작성, 이의신청서 처리방법, 이의신청 연관세대의 정정, 이의신청 회신 및 집단민원 처리기준은 ‘Ⅵ. 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취’의 의견제출 접수건 처리방법 및 기준을 준용함
- 이의신청서는 이의신청 종료 후 별도의 편철(전산)을 통하여 보관하되, 보존기한은 10년으로 함
- 이의 신청인이 취하의 의사표시를 하였으나, 서면으로 취하서를 작성하지 아니한 경우에는 반드시 취하서를 제출받아야 취하 처리할 수 있음

4. 이의신청 검토위원회

가. 개요

1) 의의

- 이의신청 접수된 공동주택가격의 재조사·산정한 결과에 대하여 적정성 여부를 심의하고 객관성과 공정성 및 신뢰성을 제고하기 위하여 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말함
- 공동주택가격 이의신청 처리결과를 심의하기 위하여 「이의신청 검토위원회」를 구성함

2) 이의신청 검토위원회 구성

- 위원장 : 한국감정원 지사장
- 위원 겸 간사 : 지사부장
- 위 원
 - 서울소재 지사 및 수도권 중 주요지역 관할지사
: 시·군·구 공무원 5인 내외, 세무서 공무원 2인 내외 총 7인 내외의 외부위원
 - 주요지역 이외 수도권 및 광역시 소재 지사
: 시·군·구 공무원 3인 내외, 세무서 공무원 2인 내외 총 5인 내외의 외부위원
 - 그 외의 지역 관할지사
: 시·군·구 공무원 2인 내외, 세무서 공무원 1인 내외 총 3인 내외의 외부위원
- ※ 상기 외부위원 수를 준용하되 상황에 따라 탄력적 운영가능하며 이의신청 건이 접수된 시·군·구 담당 공무원을 우선 선정하고 접수 건이 없는 지역의 경우 외부위원에서 제외 가능함
- 한국감정원 지사부장

- 외부 감정평가사 1인
- 기타 참석대상
 - 한국감정원 시·군·구별 조사자

나. 이의신청 검토위원회 심의

의견제출 검토위원회 심의 방법 및 절차 등을 준용함

5. 이의신청 검토결과 심사

가. 개요

1) 의의

- 공동주택가격 조정·공시 전 이의신청 검토결과에 대하여 「이의신청 검토결과 심사반」 구성
- 「이의신청 검토위원회」 처리 결과에 대하여 적정성 및 균형성 최종 심사

2) 이의신청 검토결과 심사반 구성

- 국토교통부 심사위원단 편성 운영
 - 국토교통부 : 심사 및 지도감독
 - 한국감정원 : 심사 지원
 - 심사위원단 위원
- 기타
 - 한국감정원 총괄부서는 지역별 이의신청 접수 및 조정 현황 등을 고려하여 심사반 편성 및 운영기간 등 세부운영계획을 수립함

나. 이의신청 검토결과 심사반

1) 심사기준

- 이의신청 조정기준에 따라 엄격하게 조정되었는지 여부
- 이의신청 검토서상 검토의견이 민원인이 제출한 이의신청 사유의 타당성 여부를 충실하게 분석하였는지 여부
- 이의신청 검토위원회의 의견을 충실히 반영하였는지 여부

2) 심사사항

- 이의신청 조정사유가 조정기준에 명확히 해당하는지 여부
- 오류가 없는데도 균형유지 등을 이유로 가격을 조정한 경우 그 필요성 및 조정 정도
- 이의신청 검토서상 검토의견이 민원인이 제출한 이의신청 사유의 타당성 여부를 충실하게 분석하였는지 여부
- 집단민원 단지의 가격 조정 여부 및 그 사유(조정/비조정 사유)
- 고가아파트 가격을 조정한 경우 조정 사유
- 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우

6. 열람 및 이의신청 관련 서식

□ 공동주택가격 공고문(안)

국토교통부공고 제2020 호

2020.1.1.기준 공동주택가격 공고

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조제1항 및 제3항의 규정에 의하여 2020년 1월 1일 기준 공동주택가격을 다음과 같이 공고합니다.

2020년 4월 29일

국토교통부장관

1. 2020.1.1.기준 공동주택의 적정가격 공시

- 가. 공시(가격) 기준일 : 2020년 1월 1일
- 나. 공동주택수 : 호(아파트 호, 연립 호, 다세대 호)
- 다. 공시사항 : 공동주택의 소재지 및 지번, 명칭, 동·호수, 면적, 가격
(개별 호당 내용 생략)
- 라. 열람 장소 : 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr),
한국감정원 부동산 정보 앱 및 공동주택 소재지 관할 시·군·구청(또는 읍·면·동) 민원실

2. 이의신청방법

- 가. 2020년 1월 1일 기준 공동주택가격에 대하여 이의가 있는 자는 2020년 4월 29일부터 5월 29일까지 서면 또는 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)를 통하여 국토교통부장관(한국감정원 관할지사)에게 이의신청할 수 있음.
- 나. 이의신청은 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)의 소정양식에 의견을 기재하여 인터넷 등록 또는 해당 공동주택 소재지 관할 시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 시행규칙 제20조 별지 제20호 서식에 의한 이의신청서에 이의신청사유 명시 및 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부 및 시·군·구(읍·면·동) 민원실과 한국감정원 각 지사에 우편·방문 또는 팩스로 제출.

□ 공동주택가격 열람 및 이의신청요령 안내문(안)

공동주택가격 열람 및 이의신청요령 안내

공동주택가격은 이렇게 조사되었습니다

- 2020. 1. 1 기준으로 공시대상 공동주택에 대한 현장 확인 등을 통하여 매도호가 위주의 가격이나 특수한 사정 등에 의하여 형성되는 가격을 배제한 정상적인 거래에서 성립 가능한 적정가격을 조사하였습니다.
- 공동주택가격 조사·산정의 전문성을 제고하기 위하여 관계법령의 규정에 의거하여 한국감정원이 적정가격을 조사·산정하였으며, 인근 공동주택과 가격 균형을 이루도록 하였습니다.

공동주택가격은 이렇게 활용됩니다

- 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있습니다.
- 공동주택가격은 공동주택 매매 등의 경우에 기준으로 활용되는 것이 아니며, 재산세 등 주택관련 세금 부과시 관계법령에 의거 공동주택가격의 일정률을 과세표준으로 정하는 등의 기준으로 활용됩니다.

공동주택가격 열람 및 이의신청은

- 2020. 4.29부터 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr), 한국감정원 부동산 정보 앱 및 시·군·구에 비치된 열람부를 통하여 열람이 가능합니다.
- 2020.1.1 기준 공동주택가격에 대하여 이의가 있으신 주택소유자, 주택의 이용자, 그 밖의 이해관계인께서는 이의신청기간 내에 국토교통부 부동산공시가격시스템(www.realtyprice.kr)의 소정양식에 의견을 기재하여 인터넷 등록 또는 해당 공동주택 소재지 관할 시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 「공동주택가격 이의신청서」를 작성하시어 국토교통부 및 시·군·구(읍·면·동) 민원실과 한국감정원 각 지사에 제출하시기 바랍니다.

■ 문의처 : 공동주택가격 콜센터(☎ 1644-2828)

제출된 의견은

- 해당 공동주택의 적정가격이나 인근 공동주택과의 가격균형 여부 등을 재조사하여 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 관보에 조정·공시하며 아울러 그 결과를 이의신청인에게 회신하여 드립니다.
- 인터넷 제출의견 : 국토교통부 부동산공시가격시스템에서 확인(2020.6.26)
- 서 면 제출의견 : 개별회신(2020.6.26)

공동주택가격 열람부(안)

공동주택가격 열람부(안)

지역명 :

(단위:원)

번호	소재지	명칭	동·호	전용면적	공동주택가격

IX. 공동주택가격 전산프로그램

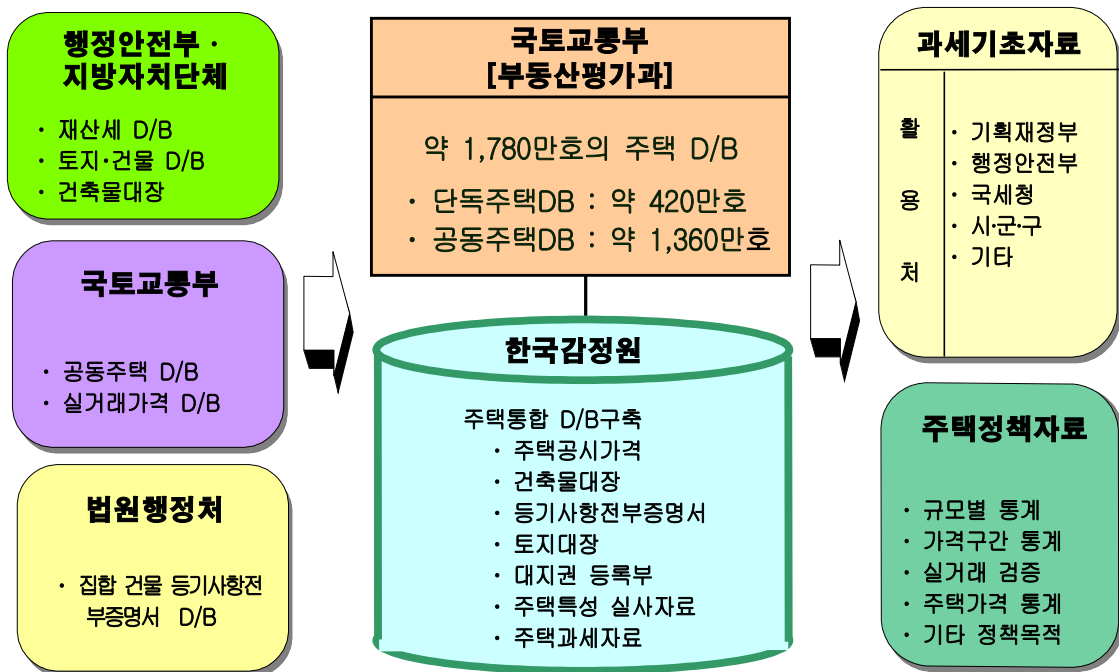
1. 프로그램 목적	205
2. 부동산 데이터베이스 구성도	205
3. 공동주택 조사를 위한 공부 DB 구축 현황	206
4. 전산프로그램 내용	206
5. GIS 분석시스템 활용	209
6. 보안대책	210
7. 전산프로그램 매뉴얼	210
8. 모바일 기기의 활용 확대	211

IX. 공동주택가격 전산프로그램

1. 프로그램 목적

- 공동주택가격 전산프로그램(APAS)은 공동주택가격의 조사·산정업무를 신속·정확하게 수행하고, 공동주택가격 조사·산정 절차에 따른 자료의 입력·관리 및 통계분석 등을 효율적으로 처리할 수 있도록 지원함.
- 공동주택가격 전산프로그램(APAS)은 인터넷망과 분리된 업무망 내에서만 입력·수정 및 처리가 가능한 시스템으로 보안성이 높으며, 외부 관계기관과는 실시간으로 상호 연동이 가능한 서비스를 개발하여 운용중임.

2. 부동산 데이터베이스 구성도



3. 공동주택가격 조사를 위한 공부 DB 구축 현황

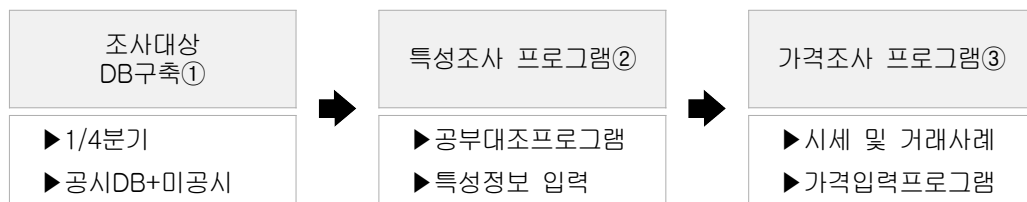
자 료 명	정 보 량	수집주기	출 처
집합건축물대장	약 7,200만 건	수시	국토교통부
대지권등록부	약 2,500만 건	월1회	국토교통부
등기사항전부증명서	약 2,000만 건	연2회	법원행정처
토지대장	약 3,800만 건	월1회	행정안전부
개별공시지가	약 3,200만 건	연6회	국토교통부
표준지공시지가	50만 건	연1회	국토교통부
합 계	약 18,750만 건		

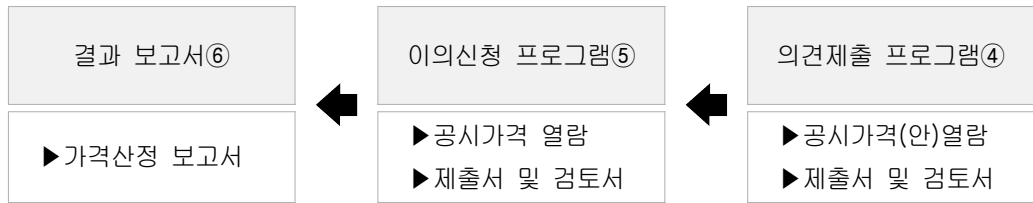
4. 전산프로그램 내용

가. 개발 일정

내 용	일 정
① 공동주택 DB 자료수집 및 자료구축 프로그램	'19. 9 ~ '19. 11
② 특성조사 및 가격조사 프로그램	'19. 8 ~ '20. 1
③ 공동주택 가격(안) 열람 및 의견제출 프로그램	'20. 2 ~ '20. 3
④ 공동주택 가격 열람 및 이의신청 프로그램	'20. 3 ~ '20. 4
⑤ 공동주택 조정공시 자료 추출 및 결과보고서 제출	'20. 8

나. 개발 흐름도





다. 세부사항

① 공동주택 DB 자료수집 및 자료구축 프로그램 ('19.9 ~ '19.11)

- 공시예정목록 다운로드 프로그램
- 지자체 누락단지 전송 프로그램
- 건축물대장 단지구축
- 공시대상 목록

공동주택 프로그램 구축 시 수집하는 공부 DB의 종류

- 건축물대장 (수시 수집)
- 대지권등록부 (월 1회 수집)
- 토지대장 (월 1회 수집)
- 개별공시지가 (연 2회 수집)
- 개별단독주택 (연 2회 수집)

※ 등기사항전부증명서(필요시 발급)

② 특성조사 및 가격조사 프로그램 ('19.8 ~ '20.1)

- 공부(건축물대장, 등기사항전부증명서) 대조
- 시세 및 거래사례 입력 및 확인
- 특성정보 및 기타정보 입력 및 확인

기초자료 및 가격 검토를 위한 검토 프로그램의 종류

- 기초자료 검토 및 가격 검토 프로그램
- 지사 / 시·도관할지사 가격 검토위원회 자료 출력
- 시·군·구 / 시·도 가격 심의회 자료 출력
- 전국 가격 심의회 자료 출력

③ 공동주택 가격(안) 열람 및 의견제출 프로그램 ('20.2 ~ '20.3)

- 공동주택 가격(안) 열람
- 지자체 열람부 출력 프로그램
- 인터넷 및 서면 의견제출 접수 등록
- 의견제출 검토서 입력

의견제출 단지 검토를 위한 검토 프로그램의 종류

- 의견제출 열람, 접수, 처리, 검토 통계 제공
- 의견제출 검토 위원회 자료 출력

④ 공동주택 가격 열람 및 이의신청 프로그램 ('20.3 ~ '20.4)

- 공동주택 가격 열람
- 지자체 열람부 출력 프로그램
- 이의신청 접수 등록
- 이의신청 검토서 입력

이의신청 단지 검토를 위한 검토 프로그램의 종류

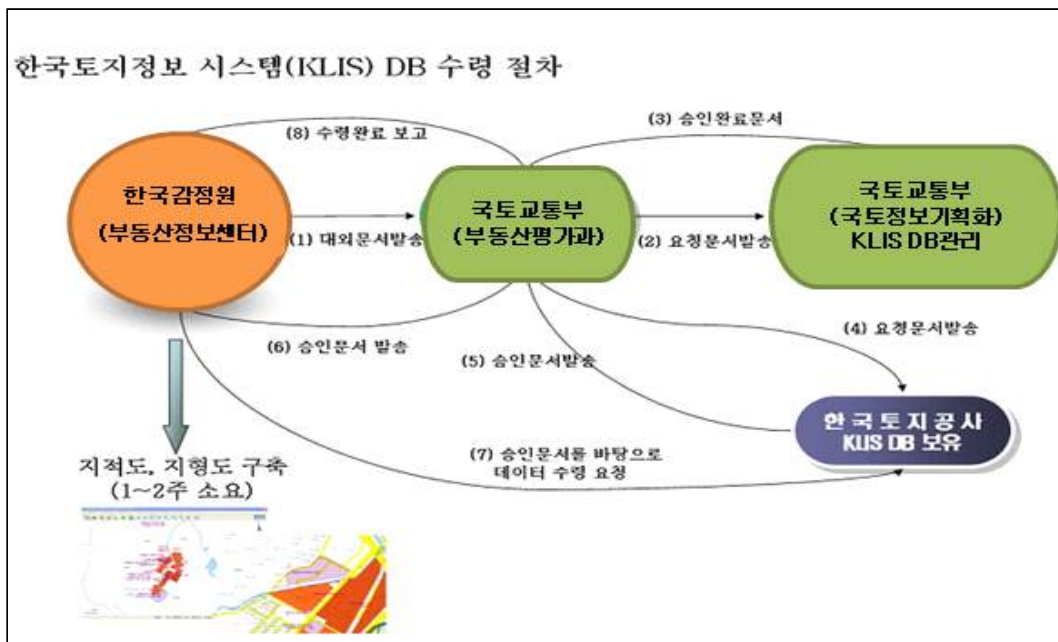
- 이의신청 열람, 접수, 처리, 검토 통계 제공
- 중앙부동산평가 위원회 심의자료 출력

⑤ 공동주택 조정공시 자료 추출 및 결과보고서 제출 ('20.8)

- 조정공시 공동주택 가격 열람
- 가격 산정보고서 출력

5. GIS 분석시스템 활용

가. 한국토지정보시스템(KLIS) DB 수령 절차



나. 연속지적도 및 지형도 DB 자료 변환 프로그램

- ① 약 3,750만 필지 지적도 구축
- ② 전자지도 주요 레이어 정보(지형도, 행정구역, 지적도, 용도지역)

공통적 기능	데이터 연계	전자지도 도면의 검색	현황 분석 및 통계	전자지도 관리기능
①도면 확대 축소 ②지역별 인쇄기능 ③기본적인 레이어 정 보 ON/OFF 기능	①연속지적 연계 ②KJIS DB자료변환	①도면검색 ②상세화면 표시 ③위치 찾기	①전용면적당 분포 ②규모별 추이 ③주요통계 표현	①업로드 기능 ②불일치 검토 ③일치정확성 검토

6. 보안대책

- 시스템 보안관리 운용

- ① 해킹방지 솔루션 구축
- ② 서버, 네트워크, 스토리지, 백본의 안정성 확보(이중화 및 백업 강화)
- ③ 보안 및 통합 경고(FMS) 대응체계 구축 운영
- ④ 국토부 사이버안전센터와 연계하여 해킹방지체계 구축
- ⑤ 업무망 분리를 통한 외부 접근의 원천 봉쇄

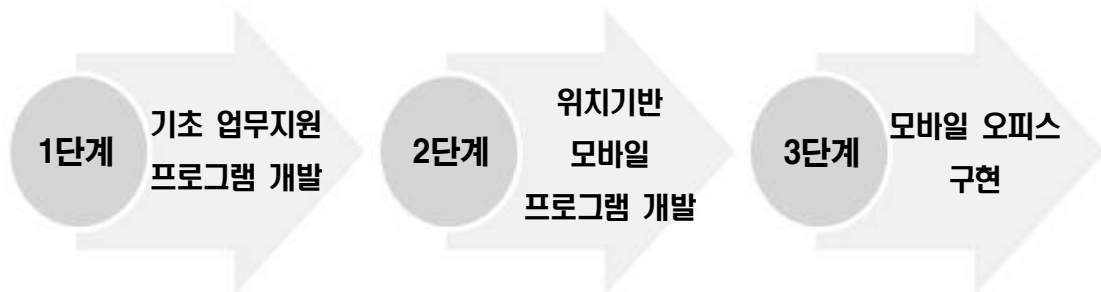
7. 전산프로그램 매뉴얼

- 전산프로그램 운용방법과 가격자료 입력, 입력가격 검토, 각종 통계자료 추출 등을 위한 프로그램 운용방법은 별도의 매뉴얼을 제작하여 배부함

8. 모바일 기기의 활용 확대

- 스마트폰, 태블릿 PC 등 모바일 기기의 보급에 따라 공동주택 가격조사에 활용할 수 있는 다양한 어플리케이션을 개발하여 운영 중이며, 모바일 기기의 적용 및 활용도 확대

확대 단계	개발 내용	일 정
1단계	현장조사용 사진촬영, 기초 서비스 등	'14년
2단계	위치기반 업무처리 프로그램 등	'15년 ~ '16년
3단계	업무 전반에 전사적 도입 및 활용	'16년 이후



X. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 공동주택의 공동주택가격 조사·산정

1. 개요	215
2. 조사·산정 대상 공동주택	215
3. 조사기준일 및 공시일자	216
4. 결정·공시 절차	216
5. 조사·산정 유의사항	216

X. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 공동주택의 공동주택가격 조사·산정

1. 개요

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조제4항의 규정에 의거 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등이 발생한 공동주택에 대하여 매년 6월 1일을 기준일로 하여 9월 30일까지 공동주택가격을 결정·공시
- 법적근거 : 부동산공시법 제18조제4항 및 동법 시행령 제44조

2. 조사·산정 대상 공동주택

- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 공동주택
- 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 공동주택
- 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 공동주택으로서 공동주택가격이 없는 주택

3. 조사기준일 및 공시일자

- 1월 1일부터 5월 31일까지 사이에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등의 사유가 발생한 공동주택에 대하여는 6월 1일을 기준일로 하여 조사·산정하며 9월 30일까지 결정·공시함
- 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등의 사유가 발생한 공동주택에 대하여는 다음 해 1월 1일을 기준일로 하여 조사·산정하며 다음 해 4월 30일까지 결정·공시함

4. 결정·공시 절차

- 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등의 사유가 발생한 공동주택의 가격산정 및 결정·공시절차는 매년 1월 1일을 기준일로 하여 4월 30일까지 공시하는 공동주택가격 공시절차와 동일하기 때문에 부동산공시법령에서 규정하고 있는 제반 절차를 이행하여 공시하여야 함

5. 조사·산정 유의사항

- 조사대상 공동주택은 부동산공시법 시행령 제44조 규정에 의한 기간 중에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등의 사유가 발생한 공동주택으로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「건축법」상 행정절차(지적공부 정리 결의, 사용승인일자 등)가 완료된 공동주택을 말함
- 과년도 또는 당해 연도 1월 1일 기준의 공동주택가격이 누락된

공동주택은 조사·산정 대상이 아님

- 분할 또는 지목변경이 수반되지 않은 단순한 등록전환은 조사 대상이 아님
- 도로 등 공공사업으로 편입되어 분할되는 경우 과세실익 등을 검토하여 조사대상 여부를 판단함
- 국유·공유재산인 주택이 매각 등의 사유로 조사·산정 대상 주택이 된 경우 당해 연도 공동주택가격이 없는 경우에는 금번 조사대상에 포함되나, 1월 1일 기준의 공동주택가격이 있을 경우에는 조사대상이 아님

XI. 공동주택가격 정정

1. 개요	221
2. 정정 대상 공동주택	221
3. 정정 절차	221
4. 정정사실 통보	222

XI. 공동주택가격 정정

1. 개요

- 부동산공시법 제18조제7항 및 같은 법 시행령 제47조의 규정에 의하여 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 함
- 법적근거 : 부동산공시법 제18조제7항 및 동법 시행령 제47조

2. 정정 대상 공동주택

- 결정·공시한 공동주택가격에 틀린 계산, 오기가 있는 경우
- 다음 각 호의 명백한 오류가 있는 경우
 - 법 제18조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우
 - 공동주택가격에 영향을 미치는 동·호수 및 층의 표시 등 주요 요인의 조사를 잘못된 경우

3. 정정 절차

- 국토교통부장관은 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 함
- 국토교통부장관이 공동주택가격의 오류를 정정하려는 경우에는

중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 함. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있음

4. 정정사실 통보

- 국토교통부장관은 공동주택가격에 대하여 정정하고 결정·공시하였을 경우에는 그 사실을 해당 시·군·구 및 세무서에 통보하여야 함

XII. 조사·산정 업무요령 중 주요 개정내용

1. 「Ⅰ. 공동주택가격 조사·산정 개요」 225
2. 「Ⅱ. 공동주택가격 조사·산정 단계별 업무사항」 225
3. 「Ⅲ. 지역개황보고서 작성」 228
4. 「Ⅳ. 공동주택 특성 및 가격 조사요령」 229
5. 「Ⅴ. 공동주택가격의 적정성 검토」 242
6. 「Ⅵ. 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취」 245
7. 「Ⅶ. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성」 249
8. 「Ⅷ. 공동주택가격 열람 및 이의신청」 252

XI. 조사·산정 업무 중 주요 개정내용

I. 공동주택가격 조사·산정 개요

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
공통	<u>검증</u>	<u>검토</u>	업무 성격에 맞는 명칭으로 변경
15p	3. 공동주택가격 조사·산정 체계	<삭제>	감정원 조직 체계 관련 내규로 규정

II. 공동주택가격 조사·산정 단계별 업무사항

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
공통	<u>검증</u>	<u>검토</u>	업무 성격에 맞는 명칭으로 변경
공통	<u>총괄부서</u>	<u>한국감정원</u>	세부부서명칭 불필요하여 변경
공통	<u>전산지원부서</u>	<u>한국감정원</u>	세부부서명칭 불필요하여 변경
20p	<ul style="list-style-type: none"> - 주택DB(건축물대장전산자료, 등기사항전부증명서전산자료, 과세대장, 대지권등록부 등)를 활용하여 공동주택 기초정보의 정비에 활용 - 공동주택 기초정보의 오류는 이의신청 및 민원의 주요인이 되는 바, 이는 대외적으로 공동주택가격에 대한 불신으로 이어질 수 있어 기초정보를 철저히 정비함으로써 공동주택가격의 신뢰성을 제고하기 위함 	<삭제>	공동주택DB 구축관련 중복부분 삭제
20p	<ul style="list-style-type: none"> 2) 공동주택 DB의 활용효과 3) 공동주택 DB의 종류 및 활용방법 	<삭제>	“

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유								
20p	- 또한 전산프로그램의 유지·보수·개선 및 시스템 환경에 대한 정밀 분석은 물론 프로그램에 대한 조사자 교육을 통하여 조사·산정 업무가 원활하게 수행될 수 있도록 지원	<삭제>	“								
20p	마. 업무의 배정	<삭제>	감정원 내부 업무추진계획에 별도 수립								
21p	(신설)	마. 인수인계	인수인계 명확화								
21p	1) 순회교육 ~ 3) 집합교육 · 보충교육 및 신규 참여자 교육 (교육일정 등은 별도 계획에 의함)	<삭제>	교육내용·방법 등 별도 계획 수립								
24p	· 집합건축물대장 또는 등기사항 전부증명서상 여러 가지 용도가 구분되지 않고 복합적으로 기재된 경우에는 각 용도별 면적은 사실상의 현황에 의하되, 그 구분이 곤란한 경우에는 각 부분의 면적은 같은 것으로 봄 (2018.1.1시행 건물기준 시가 산정방법 해설 참조)	<삭제>	복합용도의 경우 확인이 곤란한 경우 지자체와 협의하여 공시제외 할 수 있도록 변경								
24p	<p>※ 미공시공동주택</p> <p>- “미공시공동주택”이라 함은 공시기준일 현재 공시대상에서는 제외되거나 지방자치단체에서 과세목적으로 조사산정이 필요한 산정 의뢰한 공동주택을 말함</p> <p>- 미공시 공동주택의 유형</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">유형 구분</th> <th style="text-align: center;">유형 코드</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 미사용승인 된 과세대상 공동주택</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>2. 전년도 12.31일까지 사용승인 된 공동주택이나 최종 목록정비기간까지 목록이 제출되지 않은 공동주택</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>3. 기타 지방자치단체와 조사기관 상호 협의에 의하여 조사가 가능한 공동주택</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> </tbody> </table>	유형 구분	유형 코드	1. 미사용승인 된 과세대상 공동주택	1	2. 전년도 12.31일까지 사용승인 된 공동주택이나 최종 목록정비기간까지 목록이 제출되지 않은 공동주택	2	3. 기타 지방자치단체와 조사기관 상호 협의에 의하여 조사가 가능한 공동주택	3	<삭제>	업무 성격상 불필요하여 삭제(별도 계획 수립)
유형 구분	유형 코드										
1. 미사용승인 된 과세대상 공동주택	1										
2. 전년도 12.31일까지 사용승인 된 공동주택이나 최종 목록정비기간까지 목록이 제출되지 않은 공동주택	2										
3. 기타 지방자치단체와 조사기관 상호 협의에 의하여 조사가 가능한 공동주택	3										

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
25p	(신설)	· <u>집합건축물대장, 대지권등록부, 등기사항전부증명서와 현황이 명백하게 상이하여 적절한 공동주택 가격 산정이 곤란한 경우 (단, 지자체와 협의하여 목록확정시 공시가능)</u>	제도개선 결과반영 (공부와 현황 상이할 경우 공시제외 가능하도록 반영)
28p	나. 세부 업무사항 1) ~ 3)	나. 업무사항 - <u>사전조사는 목록확인, 필요한 경우 현장조사 도면작성, 기타 참고자료 수집·정리 순으로 진행함</u>	사전조사 업무사항과 불일치하여 대체
29p	- <u>공부조사를 할 때에는 전산으로 제공되는 집합건축물대장 부존재 목록, 집합건축물대장 상이자료 목록, 전년도 건물만의 가격산정 목록, 등기사항전부증명서 대지권(대지지분) 상이자료 목록 등을 참고하여 다음의 업무를 실시함</u> · <u>집합건축물대장 대조작업, 상이자료 정비</u> · <u>등기사항전부증명서 대조작업, 대지권(대지지분) 상이자료 정비</u>	<삭제>	전산업무 취급요령 중복삭제
30p	(신설)	- <u>조사자는 공시제외 목록(전년도 공시대상이었으나 당해 연도 공시제외 처리)을 지자체 담당자에게 전달하고, 미공시 산정의뢰 등에 대하여 의견 수렴</u>	제도개선 결과반영 (공시제외 목록 처리 방법 반영)
31p	- <u>공동주택 조사표(현장조사용 앱 등 포함)</u> - <u>공동주택 사진촬영용 카메라</u>	- <u>현장조사 도면 (현장조사용 앱 등 포함)</u> - <u>공동주택 공시대상 조사목록 (현장조사용 앱 등 포함)</u>	업무전산화반영(현장조사도면, 카메라, 조사표 등)제 및 업무 효율화 반영
31p	- <u>대표조사자는 관할지역에 대한 지역개황을 검토하고 그 결과물로서 해당지역의 가격수준과 가격동향</u>	- <u>대표조사자는 관할지역에 대한 지역개황을 검토하고 해당 지역의 가격수준과 가격동향을 시·</u>	업무전산화 반영조치

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<u>이 포함된 시·군·구별 지역개황 보고서를 지사부장에게 작성·제출 함</u>	<u>군·구별로 조사하여야 함</u>	
32p	다. 세부 업무사항	<삭제>	중복된 항목 삭제
35p	가. 차량용 스티커 배부 및 관리 - 공동주택가격 조사·산정 업무의 원활한 수행을 위해서 차량용 스티커를 조사자에게 배부 및 관리 - 조사자는 차량용 스티커를 타목적으로 사용하지 않도록 주의	<삭제>	타 공시업무와 일원화 조치하여 삭제
36p	다. 자료관리	<삭제>	전산화되어 불필요
36p	- 일련의 조사·산정업무에 관여한 <u>조사</u> · 산정업무 담당자는, 공동주택가격 조사·산정업무의 결과에 대하여 <u>고 의 또는 중대한 과실이 있는 경우 그 직위 및 직무에 따른 책임을 집</u>	- 조사자는 공동주택가격 조사·산정업무의 결과에 대하여 <u>고 의 또는 중대한 과실이 있는 경우 그 직위 및 직무에 따른 책임</u> 을 지되 조사자, 지사부장(검토부장), 관할 지사장은 공동 책임을 집	직위 및 직급에 따른 책임소재 강화

III. 지역개황보고서 작성

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유									
39p	- 지역개황보고서에 기재되는 가격은 '산정가격'을 기준으로 작성함	<삭제>	불필요한 가격구분사항 삭제									
42p	광진구 지역개황보고서(예시) 이하	○○○ 지역개황보고서(예시) 이하	특정 시군구에서 일반적 항목으로 변경									
46p	3. 아파트 매매 변동률 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">구 분</th> <th style="width: 40%;">KB 변동률</th> <th style="width: 40%;">주택동향 변동률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	구 분	KB 변동률	주택동향 변동률							<삭제>	삭제
구 분	KB 변동률	주택동향 변동률										

IV. 공동주택 특성 및 가격조사 요령

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
공통	<u>기재</u>	<u>조사</u>	조사표 삭제에 따른 문구 수정
공통	<u>6억 초과</u>	<u>고가</u>	문구 수정
공통	<u>“공동 주택 조사표”</u>	<u><삭제></u>	전산조치 반영하여 삭제
50p	- 대지지분면적은 등기사항전부증명서를 기준으로 하되, 등기사항전부증명서에 대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택은 대지권등록부 및 공유지연명부를 보충자료로 활용하고 대지권등록부 및 공유지연명부를 통해서도 확인이 곤란한 경우에는 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 처리함	- 대지지분면적은 대지권등록부 및 공유지연명부를 기준으로 하되, 등기사항전부증명서를 보충자료로 활용하고, 대지권등록부 및 공유지연명부, 등기사항전부증명서를 통해서도 확인이 곤란한 경우에는 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 처리함. 단, 재개발·재건축 등 대지면적 기준으로 거래 및 가격형성이 되는 경우를 제외하고는 확인이 곤란한 경우 기재를 생략할 수 있음	대지권등록부를 등기사항전부증명서보다 우선 적용하여 대지지분면적 기준 합리화
50p	<u>등기사항전부증명서</u>	<u>대지권등록부 및 공유지연명부</u>	“
52p	<u>(신설)</u>	1) 외부요인: 교육, 2) 건물요인: 조경, 용적률 3) 개별요인: 교통시설, 상권 및 학교 등 주요시설과의 접근성	가격 형성 요인 추가 조치
54p	- 미공시대상 공동주택 · 미공시(기준) - '19년 지자체 과세용으로 공동주택가격을 산정한 '20년 미공시 대상 · 미공시(신규) - '20년에 지자체 과세용으로 최초로 조사·산정되는 공동주택	<u><삭제></u>	미공시 삭제
56p	주택법 시행령 제5조 제5조 【주택단지의 구분기준이 되는 도로】 법 제2조제12호 라목에서 ”	주택법 시행령 제5조 제5조 【주택단지의 구분기준이 되는 도로】 ① 법 제2조제12호 라목에서	법령 개정사항 반영

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<p>대통령령으로 정하는 시설"이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로 2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도 3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로 <p style="text-align: center;">(신설)</p>	<p>"대통령령으로 정하는 시설"이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.</p> <p style="text-align: center;"><개정 2019. 7. 2.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로 2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도 3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로 <p>② 제1항에도 불구하고 법 제15조에 따른 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다)가 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 인정하여 사업계획을 승인한 도로는 주택단지의 구분기준이 되는 도로에서 제외한다.</p> <p style="text-align: center;"><신설 2019. 7. 2.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 인근 주민의 통행권 확보 및 교통편의 제고 등을 위해 기존의 도로를 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 유지·변경할 것 2. 보행자 통행의 편리성 및 안전성을 확보하기 위한 시설을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 설치할 것 	
57p	<p style="text-align: center;">주택법 시행규칙 제3조</p> <p>제3조 【주택단지의 구분기준이 되는 도로】</p>	<p style="text-align: center;">주택법 시행규칙 제3조</p> <p>제3조 【주택단지의 구분기준이 되는 도로】</p>	법령 개정사항 반영

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<p>「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조제1항 제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 도로"란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호에 따른 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로(集散道路) 및 폭 8미터 이상인 국지도로를 말한다.</p> <p style="text-align: center;">(신설)</p>	<p>① 「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조제1항 제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 도로"란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호에 따른 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로(集散道路) 및 폭 8미터 이상인 국지도로를 말한다.</p> <p style="text-align: center;"><개정 2019. 7. 2.></p> <p>② 영 제5조제2항 제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.</p> <p style="text-align: center;"><신설 2019. 7. 2.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호 다목 또는 라목에 따른 집산도로 또는 국지도로일 것 2. 도로 폭이 15미터 미만일 것 3. 설계속도가 30킬로미터 이하이거나 자동차 등의 통행속도를 30킬로미터 이내로 제한하여 운영될 것. 다만, 유지·변경되는 도로가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호라목에 따른 보행자우선도로인 경우는 제외한다. <p>③ 영 제5조제2항에 따른 도로는 같은 항 제2호에 따라 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설을 설치해야 한다. 다만, 설치되는 도로가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호라목에 따른 보행자우선도로인 경우</p>	

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
		에는 예외로 할 수 있다. <신설 2019. 7. 2.>	
58p	- 통칭명은 다음의 요령에 따라 기재하되, '아파트'라는 용어는 생략함 - 통칭명 기재요령	- 통칭명이 활용되는 경우 조사할 수 있으며, '아파트'라는 용어는 생략함 <삭제>	불필요 항목 삭제
62p	- 동별 사용승인일이 상이하고 지번도 상이한 경우에는 별개의 단지로 보고 단지분리를 실시함	<삭제>	해당 내용의 예외 사항 발생 가능하여 삭제
63p	- 임시사용승인을 득한 단지가 공시기준일 前일까지 사용승인을 득하지 못한 경우에는 미공시대상으로 처리하며 기타사항 란에 임시 사용 승인일을 조사함	- 임시사용승인을 득한 단지가 공시기준일 前일까지 사용승인을 득하지 못한 경우에는 공시 제외함	미공시 부분 삭제
63p	7) 개별공시지가 - 당해 연도 개별공시지가를 기재하며, 당해 연도 가격이 공시하기 이전인 경우 전년도 가격을 조사함 · 단지 내 다수 필지인 경우에는 가중 평균하여 조사함	<삭제>	전산화조치로 삭제
67p	주택법 제66조 제66조 【리모델링의 허가 등】 ③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.	주택법 제66조 제66조 【리모델링의 허가 등】 ③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제7조제1항에 따라 건설사업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. <개정 2019. 4. 30.>	법령 개정 사항 반영

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유												
69p	12) 산정가격 ~ 13) 조사가격	<삭제>	불필요한 가격 개념 삭제												
69p	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 : 공공주택사업자가 임대(임대 후 분양전환)를 목적으로 국가·지자체 재정, 기금을 지원받아 건설, 매입, 임차하여 공급하는 주택 - 민간임대주택 : 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록한 주택 - 공공주택 특별법상 ‘행복주택’, ‘장기전세주택’은 임대공동주택으로 분류함 - 공동주택의 임대여부를 기재하고, 임대공동주택의 종류를 공공임대 및 민간임대로 구분하여 기재함(별첨 임대주택제도 참조) - 임대공동주택인 경우에는 해당 동, 국·공유 여부, 임대구분(공공임대, 민간임대), 임대잔여기간, 공급면적, 보증금, 월세, 전환율, 유사 공동주택의 거래가격 및 전세금 등을 조사하여 기재함 <p>< 민간임대주택 및 공공주택 비교 ></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구 분</th> <th style="width: 40%;">민간임대주택에 관한 특별법</th> <th style="width: 50%;">공공주택 특별법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>내 용</td> <td>민간임대주택의 건설·공급·관리와 민간주택임대사업자 육성 등 규정</td> <td>공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위한 사항 규정</td> </tr> <tr> <td>목 적</td> <td>민간임대주택의 공급 촉진, 국민의 주거생활 안정</td> <td>서민주거안정 및 주거수준 향상 도모, 국민의 쾌적한 주거생활에 기여</td> </tr> <tr> <td>임대 주택 개념</td> <td>임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록한 주택</td> <td>공공주택사업자가 임대(임대 후 분양전환)를 목적으로 국가·지자체 재정, 기금을 지원 받아 건설, 매입, 임차하여 공급하는 주택</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	민간임대주택에 관한 특별법	공공주택 특별법	내 용	민간임대주택의 건설·공급·관리와 민간주택임대사업자 육성 등 규정	공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위한 사항 규정	목 적	민간임대주택의 공급 촉진, 국민의 주거생활 안정	서민주거안정 및 주거수준 향상 도모, 국민의 쾌적한 주거생활에 기여	임대 주택 개념	임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록한 주택	공공주택사업자가 임대(임대 후 분양전환)를 목적으로 국가·지자체 재정, 기금을 지원 받아 건설, 매입, 임차하여 공급하는 주택	<삭제>	중복 및 불필요한 부분 삭제
구 분	민간임대주택에 관한 특별법	공공주택 특별법													
내 용	민간임대주택의 건설·공급·관리와 민간주택임대사업자 육성 등 규정	공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위한 사항 규정													
목 적	민간임대주택의 공급 촉진, 국민의 주거생활 안정	서민주거안정 및 주거수준 향상 도모, 국민의 쾌적한 주거생활에 기여													
임대 주택 개념	임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록한 주택	공공주택사업자가 임대(임대 후 분양전환)를 목적으로 국가·지자체 재정, 기금을 지원 받아 건설, 매입, 임차하여 공급하는 주택													

page	2019년 업무요령			2020년 업무요령	개정 사유
	구 분	민간임대주택에 관한 특별법	공공주택 특별법		
	사업자	공공주택사업자가 아닌 자로서 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 등록된 자 (기업형임대사업자, 일반형임대사업자)	공공주택사업자 (국가, 지자체, LH, 지방공사, 주택기금이 100% 출자한 리츠 등)		
	임대 의무기간	4년, 8년	5년, 10년, 30년(국민·행복), 50년(영구) 최대 20년(매입, 전세)		
	최초 임대료	제한 없음	표준임대료(국토부 고시) 초과 불가 (표준임대료는 건설원가, 재정 및 자금 지원 비율, 인근시세, 감가상각비 등 고려)		
	임대료 상승제한	연 5%			
	임차인 자격	제한 없음	엄격히 규제 (자산, 소득 등)		
	분양전환	임대 의무기간 이후 제한 없음	분양전환 시기(조기 분양전환)· 가격 규제		
70p	- 전매제한 기간, 전매제한 개시일, 종료일을 조사하여 기재함을 조사함			<삭제>	현재 조사방식을 반영하여 불필요한 조사항목삭제
70p	- 전매제한주택(주택법 제64조제1항) 이하 - 전매제한기간(주택법 시행령 제73조제1항 관련)			<삭제>	전매제한주택에 대한 세부 법률 사항 삭제
71p	- 집합건축물대장 동명란이 공란인 경우에는 다음의 기준에 의함 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">1. 1개 동으로 구성된 단지인 경우에는 동 명칭을 기재하지 아니한다. 다만 집합 건축물대장의 건물 명칭에 동명칭이 포함되어 있는 경우에는 그 동명칭을 기재함 2. 1개 단지에 집합건축물대장상 동명이 없는 동이 2개 이상 존재하는 경우에는 동일단지 인지의 여부를 확인하여 동일단지인 경우에는 등기사항전부증명</div>			<삭제>	불필요 항목 삭제

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<p>서, 재산세(주택)과세대장 순으로 동명칭을 확인하여 기재하되, 재산세(주택)과세대장으로 확인한 경우에는 ()내에 동명칭을 기재하고 등기사항전부증명서·재산세(주택)과세대장에도 동명칭이 없는 경우에는 ()내에 통칭 동명칭을 기재하며, 서로 다른 단지인 경우에는 단지분리를 실시함</p> <p>- 집합건축물대장 전산자료상의 동명칭이 10동, 20동, 7001동, 7002동, 8001동, 8002동 등으로 표시되어 있는 경우는 영문표기 및 한글표기 코드일 가능성이 높으므로 집합건축물대장(표제부)을 직접 발급받아 확인 후 기재</p>		
71p	- 동별 사용승인일이 상이하고 지번도 상이한 경우에는 별개의 단지로 보고 단지분리를 실시함	<삭제>	해당 내용의 예외 사항 발생 가능하여 삭제
72p	8) 전매제한공동주택 ~ 14) 개별요인	<삭제>	불필요 항목 및 전산 업무취급 요령 기재 부분 삭제
73p	1) 동명칭 ~ 2) 층수	<삭제>	중복기재부분 삭제
73p	- 집합건축물대장에 호명이 없는 경우에는 등기사항전부증명서, 재산세(주택)과세대장 순으로 호명을 확인하여 기재하되, 재산세(주택)과세대장으로 확인한 경우에는 ()내에 호명칭을 기재하고 등기사항전부증명서·재산세(주택)과세대장에도 호명이 없는 경우에는 ()내에 통칭 호명칭을 기재함	- 집합건축물대장에 호명이 없는 경우에는 재산세(주택)과세대장, 등기사항전부증명서 순으로 호명을 확인하여 기재 조사함	호명칭 부여에 대한 업무효율화 반영
77p	- 등기사항전부증명서에 대지권이 등재되어 있지 아니하거나 등기사항전부증명서에 명백한 오류가 있는 경우에는 대지권등록부	- 대지분면적은 대지권등록부 및 공유지연명부를 기준으로 하며, 등기사항전부증명서를 보충자료로 활용함	공동주택 조사·산정기준과 동일하게 변경

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<p><u>또는 공유지연명부를 보충자료로 활용함</u></p> <p>- <u>대지권등록부 및 공유지연명부를 통해서도 확인이 곤란한 경우에는 해당 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 기재함</u></p> <p>- <u>공시기준일 현재 지적정리가 완료되지 아니하여 대지권이 등재되지 아니한 경우로서 택지개발지구 등과 같이 추후 대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되거나 적정대지지분이 있는 것을 전제로 조사·산정하는 경우에는 대지지분을 기재하지 아니할 수 있음</u></p>	<p>- <u>대지권등록부 및 공유지연명부, 등기사항전부증명서를 통해서 확인이 곤란한 경우에는 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 처리함.</u></p> <p style="text-align: center;"><삭제></p>	
79p	<신설>	<p>○ 1층 전용정원, 최상층 다락방</p> <p>- <u>1층에 전용정원을 제공하거나 최상층에 다락방을 제공하여 분양가격 및 거래가격이 높게 형성되는 경우가 있으므로 가격 반영에 유의</u></p> <p>○ 전유부분의 면적 및 대지지분</p> <p>- <u>동일한 전유면적 또는 대지지분에도 불구하고, 개별호의 증감가요인이 있는 경우 등 반영</u></p> <p>○ 접근성</p> <p>- <u>동일한 대규모 단지내에서 대중교통(지하철, 버스정류장 등), 편의시설(상가, 학원 등) 등 접근성 차이에 따른 가격차이를 동별로 반영</u></p> <p>※ <u>동간거리가 짧거나, 격임구조, 도로면보다 낮은 등 프라이버시</u></p>	개별요인 구체화 반영

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
		<p>침해로 인해 가격에 영향을 미치는 경우, 그 차이를 반영</p> <p>※ 2층에서 1층 필로티 유무에 따른 가격 차이 반영</p>	
79p	<p>※ 복층은 낮은 층을 기준으로 해당 호의 가격이 입력되나 최고층은 실제 층을 기준으로 함</p> <p>· 예시1 : 외관상 2층이나 2개 층이 복층으로 1개호인 경우 해당 호는 1층으로 보나 최고층은 2층임</p> <p>· 예시2 : 외관상 4층이나 3, 4층만이 복층인 경우 해당 호는 3층으로 보나 최고층은 4층이 되며 1,2층의 가격은 최고층 4층을 기준으로 적용됨. 따라서 호정보 기재 시 “3, 4층, 복층”으로 표기해야 함</p> <p>· 예시3 : 1501호가 15층, 16층이 복층으로 외관상 16층인 경우 호별 정보 입력 시 시작 층은 15층, 종료층은 16층으로 입력하고 복층여부에 “Y”로 표시함</p>	<p>※ 복층은 전체 층 가운데 면적이 가장 큰 층을 기준으로 하되 층별 효용, 거래관행 등을 고려하여 변경할 수 있음</p> <p>※ 복층은 기준층의 층별효용비가 적용되므로 기준층 결정시 유의</p> <p style="text-align: center;"><삭제></p>	복층의 기준층 결정 방법 합리화
80p	<p>※ 여기서 산정가격은 공시비율을 적용하기 전 가격으로 공시비율이 적용된 공동주택가격이 아님</p>	<삭제>	불필요한 개념 삭제
81p	<p>4) 가격변동사유</p> <p>- 단지기준으로 공시가격 변동률이 +30%, -10%이상인 경우, 호 기준으로 공시가격 변동률이 ±30%이상인 경우, 호 변동률이 단지 변동률에 역행하는 경우, 단지변동률이 지역변동률에 역행하는 경우 가격변동 사유를 조사·분석하여 입력함</p>	<p>- 특별한 가격변동사유가 있는 경우 그 내용을 조사하여 기재함</p>	포괄적 가격변동사유 기준 제시

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	- 주거환경개선, 재개발, 재건축 등 개발사업추진, 교통개선, 편익시설 건립 등의 호재로 인한 가격 상승 또는 인근지역 미분양주택 증가, 혐오시설 입지, 일조권 침해 등으로 인한 가격하락 사유를 기재함		
81p	<p>마. 특성정보</p> <p>1) 조사대상 특성정보</p> <ul style="list-style-type: none"> - 조사대상 공동주택단지의 외부요인 및 건물요인과 교통시설, 편익시설, 교육시설 현황을 조사하여 기재함 <p>조사대상 특성정보 조사내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 교통시설(대중교통 접근성, 지하철 및 버스정류장과의 거리) - 편익시설(병원, 대형 상가, 관공서, 공원, 백화점, 기타, 없음) - 교육시설(초등학교, 중학교, 고등학교, 대학교, 없음) <p>가로조건, 건물상태, 주차여건 등</p>	<p>마. 특성정보</p> <p>1) 조사대상 특성정보</p> <ul style="list-style-type: none"> - 조사대상 공동주택단지의 외부요인 및 건물요인과 교통시설, 편익시설, 교육시설 현황 등을 조사하여 기재함 <p style="text-align: center;"><삭제></p>	특성 정보 세부내용은 전산 반영으로 삭제
84p	- 가격조사는 부동산정보사이트 등을 포함하여 2개소(읍·면·동 지역은 1개소) 이상에서 조사하여야 함	<삭제>	가격산정 방법을 기재
84p	- 부동산정보사이트 가격자료의 상한가와 하한가는 공급면적별로 조망 등의 특별한 요인까지 고려된 단지 내 평균 최고가격과 평균 최저가격을 나타내는 경우가 많아 공급면적별 상한가와 하한가의 가격격차가 일반적인 동별·라인별 가격격차보다 클 수 있으므로 가격조사 시 특히 주의를 요함	- 부동산정보사이트 가격자료의 상한가와 하한가는 공급면적별로 조망 등의 특별한 요인까지 고려된 단지 내 최고가격과 최저가격을 나타내는 경우가 많아 가격조사 시 특히 주의를 요함	부동산정보사이트 가격 설명 명확화
85p	- 대지지분이 없이 건물만의 가격	- 대지지분이 없이 건물만의 가격	공동주택

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유								
	으로 거래되는 경우가 있으므로 대지지분의 유무에 특히 유의하고 등기사항전부증명서 대지지분이 없는 경우에는 반드시 대지권등록부 및 공유지연명부를 확인한 후 해당 지방자치단체에 문의하여 대지지분 유무를 반드시 확인하여 가격조사를 실시함	으로 거래되는 경우가 있으므로 대지지분의 유무에 특히 유의하고 <u>대지권등록부 및 공유지연명부에 대지지분이 없는 경우에 반드시 등기사항전부증명서를 확인한 후 해당 지방자치단체에 문의하여 대지지분 유무를 반드시 확인하여 가격조사를 실시함</u>	조사·산정기준과 동일하게 변경								
86p	- 평가선례~매매가격지수를 적용함	- 평가선례~매매가격지수 등을 적용함	시점수정 다양화 반영								
89p	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>내 용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>적정 가격</td> <td>· 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 정의하고 있으며, 구체적으로는 다수의 거래사례 중에서 거래의 빈도가 가장 많이 이루어진 가격수준 또는 중간적인 수준에 있는 가격임.</td> </tr> </tbody> </table>	구분	내 용	적정 가격	· 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 정의하고 있으며, 구체적으로는 다수의 거래사례 중에서 거래의 빈도가 가장 많이 이루어진 가격수준 또는 중간적인 수준에 있는 가격임.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>내 용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>적정 가격</td> <td>· 해당 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함</td> </tr> </tbody> </table>	구분	내 용	적정 가격	· 해당 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함	법상 개념 정의 부분 반영
구분	내 용										
적정 가격	· 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 정의하고 있으며, 구체적으로는 다수의 거래사례 중에서 거래의 빈도가 가장 많이 이루어진 가격수준 또는 중간적인 수준에 있는 가격임.										
구분	내 용										
적정 가격	· 해당 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함										
89p	기타 참고가격 설명	<삭제>	법령 외 가격개념 불필요 삭제								
90p	1) 가격산정방법	1) 근거법령	문구 수정								
90p	- 따라서, 공동주택의 적정가격은 <u>상기 제 규정에 따라 제반 입지 조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 현황, 인근지역 내 유사 공동주택의 거래가격수준 및 기타사항 등을 종합적으로 참작하여 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 산정함</u>	<삭제>	가격 산정 방법에 별도 기재								
90p	2) 거래사례를 기준으로 한 적정가격의 산정방법 - 거래사례의 유·무 및 다·소에 따른 적정가격의 산정은 다음의 방법에 의함	<삭제>	“								

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<p>○ 거래사례가 많은 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대상단지의 거래사례가 다수인 경우는 거래의 빈도가 많은 가격 또는 중간가격을 적정 가격으로 산정 <p>○ 거래사례가 적은 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 인근지역 동유형 공동주택의 실거래가격을 기준으로 한 적정가격과 비교하거나 대상단지의 실거래가격을 검토하여 현장조사를 통한 적정가격과 비교하여 산정 <p>○ 거래사례가 없는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 인근지역 동유형 공동주택의 실거래가격을 기준으로 한 적정가격과 비교하거나 현장 조사를 통한 가격수준 자료에 의해 산정 <p>- 거래사례는 공시기준일 현재 최근 가격자료를 우선적으로 참조하며, 가격변동이 심한지역, 거래사례가 적은 초고층 주상복합 및 나홀로 아파트, 연립주택, 다세대주택은 최근 1년간 거래사례를 참조함</p>		
91p	(신설)	<u>나. 가격산정방법</u> 2) 가격산정 방법	가격 산정 방법 구체화
98p	<p>5) 가격산정시 참고자료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 전산프로그램내의 검증에서 제공되고 있는 통계 및 가격자료를 활용하여 가격산정에 참고함 <p>- 주요 가격산정시 참고자료는 다음과 같음</p> <ul style="list-style-type: none"> · 단지별 거래사례/실거래가반영률 · 연립주택 및 다세대주택 거래사례 전용면적/대지지분당 단가 	<u><삭제></u>	중복 규정 삭제
102p	3) 가격산정	3) 가격산정	법령 기준

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유												
	<ul style="list-style-type: none"> - 임대공동주택의 가격산정은 비교 방식 및 원가방식과 조사·산정 기준 제22조에 의한 기타방식의 3방식을 병용하여 산정함 - 비교방식과 원가방식에서 적용되는 제한율은 시장에서 많은 자료를 수집·분석하여 실증적으로 결정하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> - 임대공동주택의 가격산정은 비교 방식 및 원가방식과 조사·산정 기준 제22조에 의한 기타방식 등을 <u>종합적으로 참작하여 산정함</u> <p style="text-align: center;"><삭제></p>	문구 정비												
107p, 109p	<ul style="list-style-type: none"> - 등기사항전부증명서 	<ul style="list-style-type: none"> - 대지권 등록부 	공동주택 조사·산정기준과 동일하게 변경												
109p	<ul style="list-style-type: none"> - 등기사항전부증명서에 대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택은 대지권등록부 또는 공유지연명부를 참고하되 해당 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 확인하여 대지지분 결정 	<삭제>	“												
115p	<p>가. 산정가격의 표시</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">산정가격 구간대</th> <th style="width: 50%;">금액표기</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10억 원 이상</td> <td>1,000만 원 단위 까지</td> </tr> <tr> <td>1억 원 이상~10억 원 미만</td> <td>100만 원 단위 까지</td> </tr> <tr> <td>1억 원 미만</td> <td>10만 원 단위 까지</td> </tr> </tbody> </table> <p>나. 공동주택 가격</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">공동주택가격 = 산정가격(거래가능가격) × 공시비율</p> </div>	산정가격 구간대	금액표기	10억 원 이상	1,000만 원 단위 까지	1억 원 이상~10억 원 미만	100만 원 단위 까지	1억 원 미만	10만 원 단위 까지	<삭제>	불필요 항목 삭제				
산정가격 구간대	금액표기														
10억 원 이상	1,000만 원 단위 까지														
1억 원 이상~10억 원 미만	100만 원 단위 까지														
1억 원 미만	10만 원 단위 까지														
115p	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">공동주택가격 구간대</th> <th style="width: 50%;">금액표기</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1천만 원 이상</td> <td>100만 원 단위 까지</td> </tr> <tr> <td>1천만 원 미만</td> <td>10만 원 까지</td> </tr> </tbody> </table>	공동주택가격 구간대	금액표기	1천만 원 이상	100만 원 단위 까지	1천만 원 미만	10만 원 까지	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">공동주택가격 구간대</th> <th style="width: 50%;">금액표기</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10억 원 이상</td> <td>유효숫자 네자리</td> </tr> <tr> <td>10억 원 미만</td> <td>유효자리 세자리</td> </tr> </tbody> </table>	공동주택가격 구간대	금액표기	10억 원 이상	유효숫자 네자리	10억 원 미만	유효자리 세자리	공동주택 조사·산정기준 개정반영 (제12조 제2항)
공동주택가격 구간대	금액표기														
1천만 원 이상	100만 원 단위 까지														
1천만 원 미만	10만 원 까지														
공동주택가격 구간대	금액표기														
10억 원 이상	유효숫자 네자리														
10억 원 미만	유효자리 세자리														

V. 공동주택가격의 적정성 검토

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
공통	<u>검증</u>	<u>검토</u>	업무 성격에 맞는 명칭으로 변경
공통	<u>기초정보</u>	<u>특성정보</u>	“
공통	<u>6억 원 초과</u>	<u>고가</u>	문구 수정
공통	<u>단지별</u>	<u>시군구별</u>	심사 단위 변경
공통	<u>회의록</u>	<u><삭제></u>	검토결과 보고서로 대체
공통	공동주택가격 심의회 <u>회의록</u>	공동주택가격 심의회 <u>회의자료</u>	명칭변경
공통	<u>보안각서</u> ※ 본인은 공동주택가격(안) 심의시 알게 된 내용을 외부에 유출하지 않을 것을 서약합니다	<u>보안각서</u> ※ 본인은 공동주택가격(안) 심의시 알게 된 내용을 외부에 유출하지 않을 것이며, 유출시 모든 민·형사상 책임을 감수할 것을 서약합니다.	심의위원 책임 강화
120p	<u>다. 업무사항 등</u> <u>라. 보고사항</u>	<u><삭제></u>	전산화 및 중복 항목 삭제
121p, 123p, 125p	<u>가) 기초정보에 관한 사항</u> <u>나) 가격수준에 관한 사항</u> <u>다) 가격균형유지에 관한 사항</u>	<u><삭제></u>	전산 반영 조치
123p	- 지사장이 「지사 공동주택가격 검증위원회」를 주관하고 지사부장이 간사 역할을 수행하며 <u>조사자 전원이 참석하여</u> 해당 시·군·구의 검증대상을 상호 비교·검토하고 틀린 계산·오기, 기초정보 정비 오류와 가격적정성 및 균형성 등 검증사항에 대하여 정정함	- 지사장이 「지사 공동주택가격 검토위원회」를 주관하고 지사부장이 간사 역할을 수행하며 <u>시·군·구별 대표조사자를 중심으로 조사자 전원이 참석하여</u> 해당 시·군·구의 검토대상을 상호 비교·검토하고 틀린 계산·오기, 기초정보 정비 오류와 가격적정성 및 균형성 등 검토사항에 대하여 정정함	대표조사자 개념 반영

126p	(신설)	- 지역별 주요 랜드마크 단지 변동 및 가격수준	제도 개선 결과 반영 (가격균형성 제고)
128p	- 대상선정의 세부계획은 추후 공 문 발송	- 250개 시·군·구별 조사자 전체를 심사 대상	제도 개선 결과 반영 (전 조사자 심사 대상으로 변경)
128p	(신설)	5) 기타 세부사항 - 심사반 편성, 심사일정, 접수 장 소 등 세부사항은 추후 문서시행	“
130p	마. 검색프로그램의 활용 한국감정원은 최종 조사·산정보 고서 등을 출력·제출하기 전에 검색프로그램을 활용하여 필수적 오류사항과 임의적 오류사항 등 전산자료의 논리적인 오류를 확 인하며, 그 중에서 오류가능성이 높은 핵심적인 사항 등은 국토교 통부에서 심사 시 재확인함	마. 검색프로그램의 활용 한국감정원은 최종 조사·산정보 고서 등을 출력·제출하기 전에 검색프로그램을 활용하여 오류사 항 등 전산자료의 논리적인 오류 를 확인할 수 있는 심사내역서 등을 준비하여 공동주택가격(안) 심사 시 활용함	제도 개선 결과 반영 (오류검색내역 서 신설 반영)
130p	바. 검색내역서상 오류사항 1) 필수적 오류사항 2) 임의적 오류사항	<삭제>	“
131p	- 위원장을 포함하여 위원회 위원 은 10인 이상 구성하되 지사 현 황을 고려하여 탄력적 운영가능	- 위원장을 포함하여 위원회 위원 은 10인 이상 구성하여야함 (단, 추가공시는 탄력적으로 운영가 능)	제도 개선 결과 반영 (의무화 반영)
131p	(신설) · 공인중개사(지사별 1인)	2) 시·군·구 공동주택가격심의회 구성 - 위 원 · 시·군·구가 속한 시·도 소재 감정평 가업자 1인 · 각 시·군·구 소재 공인중개사 1인	제도 개선 결과 반영 (외부 평가사 위원 구성으로 신뢰성 확보)
133p, 137p, 140p	- 각 지사별로 관할 시·군·구 및 세무서 관련부서에 의견청취 및 시·군·구 공동주택가격심의회 개최 참석요청 문서를 송부	- 각 지사별로 관할 시·군·구 및 세무서 관련부서에 의견청취 및 시·군·구 공동주택가격심의회 개최 참석요청	심의회 참석요청과 통지방법 합리화

	<ul style="list-style-type: none"> - 심의회는 위원장이 소집하고, <u>개회 3일전에 의안을 첨부하여 각 위원에게 통지하여야 하며</u> 지사장은 회의가 원활하게 진행될 수 있도록 외부 참석인원을 미리 파악하고 부득이한 경우에는 회의일자 및 시간을 조정할 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> - 심의회는 위원장이 소집하고 지사장은 회의가 원활하게 진행될 수 있도록 외부 참석인원을 미리 파악하고 부득이한 경우에는 회의일자 및 시간을 조정할 수 있음 	
135p	<ul style="list-style-type: none"> - 위원 · 시·도별로 ~5인 <u>내외</u> 위촉 	<ul style="list-style-type: none"> - 위원 · 시·도별로 ~5인 <u>이상</u> 위촉 	<p>제도 개선 결과 반영 (위원 구성 강화)</p>

VI. 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유								
공통	<u>아파트상가공시부</u>	<u>총괄부서</u>	세부부서명칭 불필요하여 변경								
공통	6억 원 초과	<u>고가</u>	문구 수정								
공통	<u>동향</u>	<u>현황</u>	문구 수정								
159p	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>응대요령</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 민원 <u>응대 원칙</u></td> <td>1) 친절한 응대태도(민원인과의 원만한 의견교환) 2) 기초정보 확인 철저 3) 산정가격의 적정성 재확인(철 저한 가격자료 수집) 4) 정확한 민원사유 파악 후 대응 방안 강구</td> </tr> <tr> <td>2. 민원 <u>응대 방법</u></td> <td>-의견제출인과의 면담, 통화내용 및 현장조사내용 등의 필수정 보는 반드시 기록하고 보관</td> </tr> </tbody> </table>	구분	응대요령	1. 민원 <u>응대 원칙</u>	1) 친절한 응대태도(민원인과의 원만한 의견교환) 2) 기초정보 확인 철저 3) 산정가격의 적정성 재확인(철 저한 가격자료 수집) 4) 정확한 민원사유 파악 후 대응 방안 강구	2. 민원 <u>응대 방법</u>	-의견제출인과의 면담, 통화내용 및 현장조사내용 등의 필수정 보는 반드시 기록하고 보관	<table border="1"> <thead> <tr> <th>응대요령</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) 친절한 응대태도 (민원인과의 원만한 의견교환) 2) 기초정보 확인 철저 3) 산정가격의 적정성 재확인 (철저한 가격자료 수집) 4) 정확한 민원사유 파악 후 대응방안 강구</td> </tr> </tbody> </table>	응대요령	1) 친절한 응대태도 (민원인과의 원만한 의견교환) 2) 기초정보 확인 철저 3) 산정가격의 적정성 재확인 (철저한 가격자료 수집) 4) 정확한 민원사유 파악 후 대응방안 강구	민원 응대 방법은 감정원 내규와 중복
	구분	응대요령									
1. 민원 <u>응대 원칙</u>	1) 친절한 응대태도(민원인과의 원만한 의견교환) 2) 기초정보 확인 철저 3) 산정가격의 적정성 재확인(철 저한 가격자료 수집) 4) 정확한 민원사유 파악 후 대응 방안 강구										
2. 민원 <u>응대 방법</u>	-의견제출인과의 면담, 통화내용 및 현장조사내용 등의 필수정 보는 반드시 기록하고 보관										
응대요령											
1) 친절한 응대태도 (민원인과의 원만한 의견교환) 2) 기초정보 확인 철저 3) 산정가격의 적정성 재확인 (철저한 가격자료 수집) 4) 정확한 민원사유 파악 후 대응방안 강구											
161p	- 조사자는 산정가격의 틀린 계산, 오기 또는 명백한 오류 등 적정 여부, 인근 주택과의 균형여부 및 가격조정으로 인한 인근 공동 주택가격과의 균형 등을 종합적 으로 참작하여 공동주택가격(안) 의 조정여부를 결정함	- 조사자는 산정가격의 틀린 계산, 오기, 특성 조사 및 시세 분석 오류, 인근 주택 공시가격과의 심한 불균형 발생 등으로 인해 조정이 필요하다고 인정하는 경 우 조정함 - 다만, 조정 사유가 명확하지 않음 에도 단순히 악성 민원이나 지사 체의 강한 요청 해결 등을 위해 조정을 하는 경우가 절대 없도록 주의를 요함	조정사유 세분화								
162p	- 공동주택가격(안)을 조정하는 경 우 반드시 조정사유를 명확하게 조사표에 기재하되, <u>조정사유는</u> <u>다음 중에서 선택하여 기입함</u>	- 공동주택가격(안)을 조정하는 경 우 조정사유를 조사표에 기재	조정 사유 확대 조치								
	<예시> · 인접 호와의 가격불균형	· 틀린 계산 또는 오기 · 전용면적·대지지분·공급면적오류	조정사유 수정								

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	<ul style="list-style-type: none"> · 향·조망·소음·일조 등 특성조사 오류 · 가격입력 오기 · 전용면적·대지지분·공급면적오류 · 기타 공부상 오류 또는 공부와 현황과의 차이 및 기타조정사유 · 시세분석 오류 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 향·조망·소음·일조 등 특성조사 오류 · 시세 및 시세변동률 분석 오류 · 오류는 아니나 인접 또는 인근 주택 공시가격과의 심한 불균형 · 기타 명백한 공시가격 오류(이 경우 구체적 조정사유를 자세히 서술할 것) 	
163p	<p>-연관세대 정정 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기초정보(전용면적·대지지분·공급면적) · 향·조망·소음·일조 등 특성 항목 · 가격산정 및 시세분석 관련(단지 내 가격불균형 등) · 기타 정정사유 <p>-기초정보 정정유형 예시</p> <ul style="list-style-type: none"> · 집합건축물대장 등재 오기(단지명, 동명, 호명, 전용면적 등) · 전산 기초자료 입력 과정 오기(전용면적, 공용면적, 대지지분 등) <p>-특성 및 가격산정 정정유형 예시</p> <ul style="list-style-type: none"> · 동일단지 내에서 호별 공시가격이 불균형되게 공시된 경우 · 동일단지 내에서 면적, 층이 동일하나 동간 최고층이 상이하여 동일층의 가격이 다르게 공시되어 민원이 발생한 경우 · 면적별 향, 조망 등의 가격형성요인의 차이가 발생하나 공동주택 가격이 동일한 경우 가격차등 반영에 의한 정정 · 최상층 다락방 등 특수한 가격형성요인에 따라 분양가, 시세 등의 로열층과 차이가 발생하고 있으나 미반영된 경우 등 	<p><삭제></p>	<p>연관세대 정정기준 삭제</p>

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유												
165p	(신설)	· 외부 감정평가사 1인	제도 개선 결과 반영 (외부전문가 참여 확대)												
166p	<p>심의기준</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격(안)의 신뢰성 및 안정성 유지 - 관련공부, 가격자료 및 사실자료에 의한 객관성 유지 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>심의사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 일반적심의사항</td> <td>1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과에의 적정여부 2) 기타 공동주택 공시업무와 관련하여 필요한 사항</td> </tr> <tr> <td>2. 중점심의사항</td> <td>1) 특성변경이 없는데도 인근단지와 균형유지 등을 이유로 가격을 조정할 경우 2) 고가 공동주택이 조정으로 인해 제외 및 발생하는 경우 3) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 4) 집단민원, 고가 및 초고층아파트 가격조정의 경우 5) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	심의사항	1. 일반적심의사항	1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과에의 적정여부 2) 기타 공동주택 공시업무와 관련하여 필요한 사항	2. 중점심의사항	1) 특성변경이 없는데도 인근단지와 균형유지 등을 이유로 가격을 조정할 경우 2) 고가 공동주택이 조정으로 인해 제외 및 발생하는 경우 3) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 4) 집단민원, 고가 및 초고층아파트 가격조정의 경우 5) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항	<p>심의기준</p> <ul style="list-style-type: none"> - 의견제출 조정기준에 따라 엄격하게 조정되었는지 여부 - 의견제출 검토서상 검토의견이 민원인이 제출한 의견의 타당성 여부를 충실하게 분석하였는지 여부 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>심의사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 일반적심의사항</td> <td>1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과에의 적정여부 2) 의견제출 검토서 작성의 충실성 정도</td> </tr> <tr> <td>2. 중점심의사항</td> <td>1) 오류가 없는데도 균형유지 등을 이유로 가격을 조정할 경우 2) 집단민원 단지의 가격 조정 여부 및 그 사유(조정/비조정 사유) 3) 고가아파트 가격을 조정할 경우 조정 사유 4) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 5) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	심의사항	1. 일반적심의사항	1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과에의 적정여부 2) 의견제출 검토서 작성의 충실성 정도	2. 중점심의사항	1) 오류가 없는데도 균형유지 등을 이유로 가격을 조정할 경우 2) 집단민원 단지의 가격 조정 여부 및 그 사유(조정/비조정 사유) 3) 고가아파트 가격을 조정할 경우 조정 사유 4) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 5) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항	<p>심의기준 구체화, 심의사항 변경</p>
구 분	심의사항														
1. 일반적심의사항	1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과에의 적정여부 2) 기타 공동주택 공시업무와 관련하여 필요한 사항														
2. 중점심의사항	1) 특성변경이 없는데도 인근단지와 균형유지 등을 이유로 가격을 조정할 경우 2) 고가 공동주택이 조정으로 인해 제외 및 발생하는 경우 3) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 4) 집단민원, 고가 및 초고층아파트 가격조정의 경우 5) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항														
구 분	심의사항														
1. 일반적심의사항	1) 의견제출 접수요건 구비여부 및 의견제출 처리결과에의 적정여부 2) 의견제출 검토서 작성의 충실성 정도														
2. 중점심의사항	1) 오류가 없는데도 균형유지 등을 이유로 가격을 조정할 경우 2) 집단민원 단지의 가격 조정 여부 및 그 사유(조정/비조정 사유) 3) 고가아파트 가격을 조정할 경우 조정 사유 4) 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우 5) 대지권 유무에 따라 가격 변동이 발생된 경우 6) 위원장이 공동주택 공시업무와 관련하여 필요하다고 판단한 사항														
167p	<ul style="list-style-type: none"> - 심의결과 공동주택가격의 조정이 필요한 경우 조사자는 조정하여야 하며, 조정하지 않을 경우에는 타당한 사유를 검토의견란에 기재하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> - 심의결과 과반수의 위원이 당초 의견제출 처리결과에 대한 조정이 필요하다고 인정하는 경우 조사자는 조정하여야 하며, 조정하지 않을 경우에는 타당한 사유를 검토위원회 결과보고서에 구체적으로 기재하여야 함 	<p>심의결과 처리방법 수정</p>												
168p	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제출사항 : 매도호가나 특수한 사정에 의해 형성된 가격 등이 배제된 적정가격에 비추어 공동주택가격(안)이 과도하게 높거나 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제출사항 : 2020년 1월 1일자 적정가격에 비추어 공동주택가격(안)이 과도하게 높거나 낮은 경우 또는 가격수준이 유사한 인근 	<p>제출사항 명확화</p>												

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
	낮은 경우 또는 가격 형성요인이 유사한 인근 공동주택 등과 가격 균형을 이루고 있지 않은 경우에 적정한 가격에 대한 의견을 제시	공동주택 등과 비교하여 가격 불균형이 심한 경우 구체적인 조정 사유와 조정가격 등 의견을 제시	

VII. 공동주택가격 조사·산정보고서 작성

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
공통	<u>검증</u>	<u>검토</u>	업무 성격에 맞는 명칭으로 변경
공통	<u>6억 원 초과</u>	<u>고가</u>	문구 수정
181p	<u>(신설)</u>	<p>2. 공동주택가격 검수</p> <p><u>검수목적</u></p> <p>1) 공동주택 공시가격 오류의 원천 방지</p> <p>2) 공동주택 공시가격의 균형성확보</p> <p><u>검수일정 및 편성</u></p> <p>1) 일정 : 2020. 4. 13 ~ 4. 16</p> <p>2) 검수반 편성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부 심사위원단 편성 운영 · 국토교통부 : 검수 및 지도감독 · 한국감정원 : 검수 지원 · 심사위원단 위원 <p>3) <u>심사장소</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 한국감정원 본사 또는 시·도관할 지사 <p>4) <u>참석대상</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 250개 시·군·구별 조사자 전체를 심사 대상 <p>5) <u>기타 세부사항</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 심사반 편성, 심사일정, 검수 장소 등 세부사항은 추후 문서시행 <p><u>심사방법</u></p> <p>1) 공동주택가격 조사·산정 업무요령의 준수여부 검수</p> <p>2) 통계 분석을 통한 공동주택가격 균형 및 적정성 검수</p> <p>3) 조사자의 조사·산정 설명에 의한 검수</p> <p>4) 검수준비 및 조치</p>	<p>제도 개선 결과 반영 (보고서 검수 절차 명확화)</p>

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유												
		<ul style="list-style-type: none"> - 한국감정원 아파트상가공시부는 검수를 위한 전산프로그램 지원, 통계항목제공 및 기타 심사 자료를 지원함 - 조치사항 <ul style="list-style-type: none"> · 검수관은 검수결과에 따라 조사자에게 필요한 조치를 명할 수 있음 · 조사자는 검수 지적 및 권고사항을 즉시 검토하여 필요한 경우 수정·보완하고 그 처리결과를 재검수일까지 제출하여야 함 <p>라. 검수사항</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">구분</th> <th style="width: 50%;">검수사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 건축물대장 등 기초자료 확인 여부</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 건축물대장 상이자료 - 대지지분 상이자료 </td> </tr> <tr> <td>2. 공동주택 가격의 적정성에 관한 사항</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격 시세반영률의 적정성 - 공동주택가격 전용면적당 단가의 적정성 - 대표단지 가격수준의 적정성 - 단지별·전용면적별 공동주택가격의 적정성 - 6억 원 초과, 초고층, 임대공동주택, 건물만의 가격산정 등 공동주택가격의 적정성 </td> </tr> <tr> <td>3. 공동주택 가격의 균형 유지에 관한 사항</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격 평균변동률의 적정성 - 공동주택가격 순위의 적정성 - 전용면적당 단가 순위의 적정성 - 공동주택가격 변동률 순위의 적정성 </td> </tr> <tr> <td>4. 가격자료 수집 및 정리</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 실거래가격, 부동산정보사이트 등 공동주택 가격산정을 위한 참고가격조사 여부 </td> </tr> <tr> <td>5. 조사·산정 과정의 적합성</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 단계별 공동주택가격 검토위원회 및 </td> </tr> </tbody> </table>	구분	검수사항	1. 건축물대장 등 기초자료 확인 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물대장 상이자료 - 대지지분 상이자료 	2. 공동주택 가격의 적정성에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격 시세반영률의 적정성 - 공동주택가격 전용면적당 단가의 적정성 - 대표단지 가격수준의 적정성 - 단지별·전용면적별 공동주택가격의 적정성 - 6억 원 초과, 초고층, 임대공동주택, 건물만의 가격산정 등 공동주택가격의 적정성 	3. 공동주택 가격의 균형 유지에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격 평균변동률의 적정성 - 공동주택가격 순위의 적정성 - 전용면적당 단가 순위의 적정성 - 공동주택가격 변동률 순위의 적정성 	4. 가격자료 수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> - 실거래가격, 부동산정보사이트 등 공동주택 가격산정을 위한 참고가격조사 여부 	5. 조사·산정 과정의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> - 단계별 공동주택가격 검토위원회 및 	
구분	검수사항														
1. 건축물대장 등 기초자료 확인 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물대장 상이자료 - 대지지분 상이자료 														
2. 공동주택 가격의 적정성에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격 시세반영률의 적정성 - 공동주택가격 전용면적당 단가의 적정성 - 대표단지 가격수준의 적정성 - 단지별·전용면적별 공동주택가격의 적정성 - 6억 원 초과, 초고층, 임대공동주택, 건물만의 가격산정 등 공동주택가격의 적정성 														
3. 공동주택 가격의 균형 유지에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택가격 평균변동률의 적정성 - 공동주택가격 순위의 적정성 - 전용면적당 단가 순위의 적정성 - 공동주택가격 변동률 순위의 적정성 														
4. 가격자료 수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> - 실거래가격, 부동산정보사이트 등 공동주택 가격산정을 위한 참고가격조사 여부 														
5. 조사·산정 과정의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> - 단계별 공동주택가격 검토위원회 및 														

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령		개정 사유
		여부	가격심의회 운영과 심의 내용 검토	
		6. 시·군·구별 지역개발보고서	- 지역개발보고서 작성의 적정성	
		7. 의견청취 접수 및 처리	- 의견청취 결과 반영사유의 적정성 - 조정가격의 타당성(인근 균형) 여부	
		8. 기타 별도로 정하는 사항	- 검수를 위해 별도로 정하는 사항	
		* 검수일정은 추후별도 계획 수립		

VIII. 공동주택가격 열람 및 이의신청

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
공통	6억 원 초과	고가	문구 수정
192p	<p><이의신청 재조사 처리절차></p> <p>이의신청 접수 및 전산등록 ↓ 이의신청 조사자 배정 ↓ 사전조사 ↓ 현장조사 ↓ 이의신청 검토서 작성 ↓ 이의신청 지사별 검토위원회 심의 ↓ (신설) ↓ 중앙부동산가격공시위원회 심의 ↓ 검토결과 회신</p>	<p><이의신청 재조사 처리절차></p> <p>이의신청 접수 및 전산등록 ↓ 이의신청 조사자 배정 ↓ 사전조사 ↓ 현장조사 ↓ 이의신청 검토서 작성 ↓ 이의신청 지사별 검토위원회 심의 ↓ 이의신청 검토위원회 결과 ↓ 심사 ↓ 중앙부동산가격공시위원회 심의 ↓ 검토결과 회신</p>	제도 개선 결과 반영 (검토위원회 결과 심사 신설)
194p	(신설)	2) 이의신청 검토위원회 구성 · · 외부 감정평가사 1인	제도 개선 결과 반영 (외부전문가 참여 확대)
195p	나. 이의신청 검토위원회 (중략)	나. 이의신청 검토위원회 심의 의견제출 검토위원회 심의 방법 및 절차 등을 준용함	의견제출 검토위원회 준용
196p	(신설)	5. 이의신청 검토결과 심사 가. 개 요 1) 의 의 - 공동주택가격 조정·공시 전 이의 신청 검토결과에 대하여 「이의신	제도 개선 결과 반영 (검토위원회 결과 심사 신설)

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
		<p><u>청 검토결과 심사반」 구성</u> - 「<u>시·군·구별 이의신청 검토위원회</u>」 <u>처리 결과에 대하여 적정성 및 균</u> <u>형성 최종 심</u> 2) <u>이의신청 검토결과 심사반 구성</u> - <u>위원장 : 한국감정원 공시통계본</u> <u>부장</u> - <u>간사 : 한국감정원 주택공시처장</u> - <u>위원</u> · <u>국토교통부 주관 심사위원단</u> <u>위원 등</u> · <u>한국감정원 지사 및 본사 부장</u> <u>등</u> - <u>기타</u> · <u>한국감정원 총괄부서는 지역별</u> <u>이의신청 접수 및 조정 현황 등</u> <u>을 고려하여 심사반 편성 및 운</u> <u>영기간 등 세부운영계획을 수립</u> <u>할</u></p> <p><u>나. 이의신청 검토결과 심사반</u> 1) <u>심사기준</u> - <u>이의신청 조정기준에 따라 엄격</u> <u>하게 조정되었는지 여부</u> - <u>이의신청 검토서상 검토의견이</u> <u>민원인이 제출한 이의신청 사유</u> <u>의 타당성 여부를 충실하게 분석</u> <u>하였는지 여부</u> <u>이의신청 검토위원회의 의견을 충</u> <u>실히 반영하였는지 여부</u></p> <p>2) <u>심사사항</u> <u>이의신청 조정사유가 조정기준에</u> <u>명확히 해당하는지 여부</u> - <u>오류가 없는데도 균형유지 등을</u> <u>이유로 가격을 조정한 경우 그</u> <u>필요성 및 조정 정도</u> - <u>이의신청 검토서상 검토의견이</u> <u>민원인이 제출한 이의신청 사유</u></p>	

page	2019년 업무요령	2020년 업무요령	개정 사유
		<p>의 타당성 여부를 충실하게 분석하였는지 여부</p> <p>- 집단민원 단지의 가격 조정 여부 및 그 사유(조정/비조정 사유)</p> <p>- 고가아파트 가격을 조정한 경우 조정 사유</p> <p>- 의견제출 연관세대로 가격을 정정한 경우</p>	

부 록

1. 부동산 가격공시에 관한 법령 3단 비교표	257
2. 공동주택가격 조사 · 산정 기준	337
3. 재건축부담금 제도개요	347
4. 행정전산망 지역코드	351
5. 주택가격 공시제도 개요	357
6. 공동주택가격 활용분야	359
7. 공동주택가격 관련 부동산세제 요약	362
8. 건물기준시가 산정방법(국세청, 2019년)	376
9. 건축물 시가표준액 조정기준 (행정안전부, 2019년)	388
10. 2005년 국세청 공동주택기준시가 고시대상	397
11. 임대주택 제도	398
12. 법정계량단위	404
13. 공정시장가액 비율	406
14. 집합건축물대장 양식	408
15. 대지권등록부 양식	414
16. 공유지연명부 양식	415
17. 재산세(주택)과세대장 양식	416
18. 공동주택가격 확인서 양식	418
19. 한국감정원 조직 및 지사별 업무관장구역	419
2019년 공동주택가격 조사 · 산정 전산업무 취급요령 (별책)	

부 록

[시행 2017.7.26.] [법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정]

1. 부동산 가격공시에 관한 법령 3단 비교표

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p style="text-align: center;">제1장 총칙</p> <p>제1조(목적) 이 법은 부동산의 적정가격(適正價格) 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "주택"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택을 말한다.</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>2. "공동주택"이란 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택을 말한다.</p> <p>3. "단독주택"이란 공동주택을 제외한 주택을 말한다.</p> <p>4. "비주거용 부동산"이란 주택을 제외한 건축물이나 건축물과 그 토지의 전부 또는 일부를 말하며 다음과 같이 구분한다.</p> <p>가. 비주거용 집합부동산: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분 소유되는 비주거용 부동산</p> <p>나. 비주거용 일반부동산: 가목을 제외한 비주거용 부동산</p> <p>5. "적정가격"이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.</p> <p style="text-align: center;">제2장 지가의 공시</p> <p>제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나</p>	<p>제2조(표준지의 선정) ① 국토교통부장관은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 "법"</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 "표준지공시지가"라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 표준지공시지가를 공시하기 위하여 표준지의 가격을 조사·평가할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지 소유자의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 표준지의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·평가 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.</p>	<p>이라 한다) 제3조제1항에 따라 표준지를 선정할 때에는 일단(一團)의 토지 중에서 해당 일단의 토지를 대표할 수 있는 필지의 토지를 선정하여야 한다.</p> <p>② 법 제3조제1항에 따른 표준지 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 법 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회(이하 "중앙부동산가격공시위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제3조(표준지공시지가의 공시기준일) 법 제3조제1항에 따른 표준지공시지가(이하 "표준지공시지가"라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사·평가인력 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다.</p> <p>⑥ 제5항에 따른 감정평가업자의 선정기준 및 업무범위는 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 제10조에 따른 개별공시지가의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 산정대상 개별 토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "토지가격비준표"라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.</p>	<p>제4조(표준지공시지가의 공시방법) ① 국토교통부장관은 법 제3조제1항에 따라 표준지공시지가를 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 표준지공시지가를 국토교통부가 운영하는 부동산공시가격시스템(이하 "부동산공시가격시스템"이라 한다)에 게시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제5조 각 호의 사항의 개요 2. 표준지공시지가의 열람방법 3. 이의신청의 기간·절차 및 방법 <p>② 국토교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지공시지가와 이의신청의 기간·절차 및 방법을 표준지 소유자에게 개별 통지할 수 있다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 통지를 하지 아니하는 경우에는 제1항에 따른 공고 및 게시사실을 방송·신문 등을 통하여 알려 표준지 소유자가 표준지공시지가를 열람하고 필요한 경우에는 이의신청을 할 수 있도록</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>하여야 한다.</p> <p>제5조(표준지 소유자의 의견청취절차) ① 국토교통부장관은 법 제3조제2항에 따라 표준지 소유자의 의견을 들으려는 경우에는 부동산공시가격시스템에 다음 각 호의 사항을 20일 이상 게시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공시대상, 열람기간 및 방법 2. 의견제출기간 및 의견제출방법 3. 법 제3조제5항에 따라 감정평가업자가 평가한 공시 예정가격 <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 게시 사실을 표준지 소유자에게 개별 통지하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 게시된 가격에 이의가 있는 표준지 소유자는 의견제출기간에 의견을 제출할 수 있다.</p> <p>제6조(표준지공시지가 조사·평가의 기준) ①</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>법 제3조제4항에 따라 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우 참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 토지 거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것</p> <p>2. 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 토지를 조성하기 위한 표준적인 조성비와 일반적인 부대비용으로 할 것</p> <p>② 표준지에 건물 또는 그 밖의 정착물이 있거나 지상권 또는 그 밖의 토지의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 정착물 또는 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 표준지공시지가를 평가하여야</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 표준지공시지가의 조사·평가에 필요한 세부 기준은 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제7조(표준지공시지가 조사·평가의 의뢰) ① 국토교통부장관은 법 제3조제5항에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다. 이하 같다) 중에서 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰할 자를 선정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 표준지공시지가 조사·평가 의뢰일 부터 30일 이전이 되는 날(이하 "선정기준일"이라 한다)을 기준으로 하여 직전 1년간의 업무실적 및 소속 감정평가사의 수가 표준지 적정가격 조사·평가업무를 수행하기에 적정한 수준일 것 2. 회계감사절차 또는 감정평가서의 심사체 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>계가 적정할 것</p> <p>3. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 업무정지처분, 과태료 또는 소속 감정평가사에 대한 징계처분 등이 다음 각 목의 기준 어느 하나에도 해당하지 아니할 것</p> <p>가. 선정기준일부터 직전 2년간 업무정지처분을 3회 이상 받은 경우</p> <p>나. 선정기준일부터 직전 1년간 과태료처분을 3회 이상 받은 경우</p> <p>다. 선정기준일부터 직전 1년간 징계를 받은 소속 감정평가사의 비율이 선정기준일 현재 소속 전체 감정평가사의 10퍼센트 이상인 경우</p> <p>라. 선정기준일 현재 업무정지기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 아니한 경우</p> <p>② 제1항 각 호의 요건에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 선정한 감정평가업자별로 조사·평가물량을 배정할 때에는 선정된 전체 감정평가업자 소속 감정</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>평가사(조사·평가에 참여할 수 있는 감정평가사를 말한다) 중 개별 감정평가업자 소속 감정평가사(조사·평가에 참여할 수 있는 감정평가사를 말한다)가 차지하는 비율을 기준으로 비례적으로 배정하여야 한다. 다만, 감정평가업자의 신인도, 종전 표준지공시지가 조사·평가에서의 성실도 및 소속 감정평가사의 징계 여부에 따라 배정물량을 조정할 수 있다.</p> <p>④ 법 제3조제5항 단서에서 "지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지"란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역의 표준지를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 최근 1년간 읍·면·동별 지가변동률이 전국 평균 지가변동률 이하인 지역 2. 개발 사업이 시행되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역(이하 "용도지역"이라 한다) 또는 같은 조제16호에 따른 용도지구(이하 "용도지구"라 한다)가 변경되는 등의 사유 	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>가 없는 지역</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 감정평가업자 선정 및 표준지 적정가격 조사·평가 물량 배정 등에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) ① 법 제3조제5항에 따라 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준지공시지가 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·평가한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사·평가보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 감정평가업자는 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라</p>	<p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」</p> <p>제3조(표준지공시지가 조사·평가보고서) ① 영 제8조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지의 소재지, 면적 및 공부상 지목 2. 지리적 위치 3. 토지 이용 상황 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역(이하 "용도지역"이라 한다) 5. 주위 환경 6. 도로 및 교통 환경 7. 토지 형상 및 지세(地勢) <p>② 법 제3조제5항에 따라 표준지공시지가</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>의견 제시 요청을 받은 경우에는 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 법 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회(이하 "시·군·구부동산가격공시위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>④ 표준지공시지가는 제1항에 따라 제출된 보고서에 따른 조사·평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 보고서에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 실제 매매가격(이하 "실거래신고가격"이라 한다) 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조에 따른 감정평가 정보체계(이하 "감정평가 정보체계"라 한다) 등을 활용하여 그 적정성 여부를 검토할 수 있다. <개정 2017.1.17.></p> <p>⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따른 검토 결과 부적정하다고 판단되거나 조사·평가액</p>	<p>조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다)는 영 제8조제1항에 따라 별지 제2호서식의 조사·평가보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지역분석조서 2. 별지 제3호서식에 따라 표준지별로 작성한 표준지 조사사항 및 가격평가의견서 3. 별지 제4호서식에 따라 작성한 의견청취 결과서[영 제8조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들은 결과를 기재한다] 4. 표준지의 위치를 표시한 도면 5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제4조(표준지공시지가의 조사협조) 국토교통부장관은 표준지의 선정 또는 표준지공시지가의 조사·평가를 위하여 필요한 경우에는 관계 행정기관에 해당 토지의 인·허가 내용, 개별법에 따른 등록사항 등 대통령령으로 정하는 관련 자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관은 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.</p>	<p>중 최고평가액이 최저평가액의 1.3배를 초과하는 경우에는 해당 감정평가업자에게 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다.</p> <p>⑦ 국토교통장관은 제1항에 따라 제출된 보고서의 조사·평가가 관계 법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우에는 해당 감정평가업자에게 그 사유를 통보하고, 다른 감정평가업자 2인에게 대상 표준지공시지가의 조사·평가를 다시 의뢰하여야 한다. 이 경우 표준지 적정가격은 다시 조사·평가한 가격의 산술평균치를 기준으로 한다.</p> <p>제9조(표준지 적정가격의 조사협조) 법 제4조 전단에서 "개별법에 따른 등록사항 등 대통령령으로 정하는 관련 자료"란 다음 각 호의 자료를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」에 따른 건축물대장(현황도면을 포함한다) 2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제5조(표준지공시지가의 공시사항) 제3조에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 표준지의 지번 2. 표준지의 단위면적당 가격 3. 표준지의 면적 및 형상 4. 표준지 및 주변토지의 이용상황 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 	<p>를」에 따른 지적도, 임야도, 정사영상지도(正射映像地圖), 토지대장 및 임야대장</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 「토지이용규제 기본법」에 따른 토지이용계획확인서(확인도면을 포함한다) 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 지형도면(전자지도를 포함한다) 5. 행정구역별 개발사업 인·허가 현황 6. 표준지 소유자의 성명 및 주소 7. 그 밖에 표준지의 선정 또는 표준지 적정 가격의 조사·평가에 필요한 자료로서 국토교통부령으로 정하는 자료 <p>제10조(표준지공시지가의 공시사항) ① 법 제5조제2호의 단위면적은 1제곱미터로 한다.</p> <p>② 법 제5조제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 표준지에 대한 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지목 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제6조(표준지공시지가의 열람 등) 국토교통부장관은 제3조에 따라 표준지공시지가를 공시한 때에는 그 내용을 특별시장·광역시장 또는 도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장(지방자치단체인 구의 구청장에 한정한다. 이하 같다)에게 송부하여 일반인이 열람할 수 있게 하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 도서·도표 등으로 작성하여 관계 행정기관 등에 공급하여야 한다.</p> <p>제7조(표준지공시지가에 대한 이의신청) ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의</p>	<p>2. 용도지역 3. 도로 상황 4. 그 밖에 표준지공시지가 공시에 필요한 사항</p> <p>제11조(표준지공시지가에 관한 도서 등의 작성·공급) ① 법 제6조에 따라 국토교통부장관이 관계 행정기관 등에 공급하는 도서·도표 등에는 법 제5조 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 도서·도표 등을 전자기록 등 특수매체기록으로 작성·공급할 수 있다.</p> <p>제12조(표준지공시지가에 대한 이의신청) 법 제7조제1항에 따라 표준지공시지가에 대한 이의신청을 하려는 자는 이의신청서에 이의신청 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제3조에 따라 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제8조(표준지공시지가의 적용) 제1호 각 목의 자가 제2호 각 목의 목적을 위하여 지가를 산정할 때에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 직접 산정하거나 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산정할 수 있다. 다만, 필요하다고 인정할 때에는 산정된 지가를 제2호 각 목의 목적에 따라 가감(加減) 조정하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 지가 산정의 주체 가. 국가 또는 지방자치단체</p>	<p>제13조(표준지공시지가의 적용) ① 법 제8조 제1호다목에서 "대통령령으로 정하는 공공단체"란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다. < 개정 2019. 4. 2. ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회 2. 「농업협동조합법」에 따른 조합 및 농업협동조합중앙회 3. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p>나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관</p> <p>다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체</p> <p>2. 지가 산정의 목적</p> <p>가. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상</p> <p>나. 국유지·공유지의 취득 또는 처분</p> <p>다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지가의 산정</p>	<p>4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사</p> <p>5. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단</p> <p>6. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지관리공단</p> <p>② 법 제8조제2호다목에서 "대통령령으로 정하는 지가의 산정"이란 다음 각 호의 목적을 위한 지가의 산정을 말한다.</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따라 조성된 용지 등의 공급 또는 분양</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 환지·체비지(替費地)의 매각 또는 환지신청</p> <p>가. 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업</p> <p>나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업</p> <p>다. 「농어촌정비법」 제2조제5호에 따른 농</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제9조(표준지공시지가의 효력) 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.</p> <p>제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌</p>	<p>업생산기반 정비사업</p> <p>3. 토지의 관리·매입·매각·경매 또는 재평가</p> <p>제14조(개별공시지가의 단위면적) 법 제10조 제1항에 따른 단위면적은 1제곱미터로 한다.</p> <p>제15조(개별공시지가를 공시하지 아니할 수 있는 토지) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대해서는 법 제10조제1항에 따른 개별공시지가(이하 "개별공시지가"라 한다)를 결정·공시하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. 표준지로 선정된 토지</p> <p>2. 농지보전부담금 또는 개발 부담금 등의</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.</p> <p>⑤ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖</p>	<p>부과대상이 아닌 토지</p> <p>3. 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 토지 (국공유지의 경우에는 공공용 토지만 해당한다)</p> <p>② 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.</p> <p>1. 관계 법령에 따라 지가 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지</p> <p>2. 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지</p> <p>제16조(개별공시지가 공시기준일을 다르게 할 수 있는 토지) ① 법 제10조제3항에 따라 개별공시지가 공시기준일을 다르게 할 수 있는 토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로 한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 지가의 변동 상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.</p> <p>⑥ 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따른 검증을 받으려는 때에는 해당 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 지가공시 행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적정한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.</p> <p>⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 것 외</p>	<p>1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 분할 또는 합병된 토지</p> <p>2. 공유수면 매립 등으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 신규 등록이 된 토지</p> <p>3. 토지의 형질변경 또는 용도변경으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목변경이 된 토지</p> <p>4. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유(私有)로 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지</p> <p>② 법 제10조제3항에서 "대통령령으로 정하는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.</p> <p>1. 1월 1일부터 6월 30일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 토지: 그 해 7월 1일</p> <p>2. 7월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 토지: 다음 해 1월 1일</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>에 개별공시지가의 산정, 검증 및 결정, 공시 기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제17조(개별공시지가 조사·산정의 기준) ① 국토교통부장관은 법 제10조제4항에 따른 개별공시지가 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별공시지가를 조사·산정하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지가형성에 영향을 미치는 토지 특성조사에 관한 사항 2. 개별공시지가의 산정기준이 되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 선정에 관한 사항 3. 법 제3조제7항에 따른 토지가격비준표(이하 "토지가격비준표"라 한다)의 사용에 관한 사항 4. 그 밖에 개별공시지가의 조사·산정에 필요한 사항 	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제18조(개별공시지가의 검증) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제5항 본문에 따라 개별토지가격의 타당성에 대한 검증을 의뢰하는 경우에는 같은 조 제4항에 따라 산정한 전체 개별토지가격에 대한 지가현황도면 및 지가조사자료를 제공하여야 한다.</p> <p>② 법 제10조제5항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 감정평가업자는 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비교표준지 선정의 적정성에 관한 사항 2. 개별토지 가격 산정의 적정성에 관한 사항 3. 산정한 개별토지가격과 표준지공시지가의 균형 유지에 관한 사항 4. 산정한 개별토지가격과 인근토지의 지가 및 전년도 지가와와의 균형 유지에 관한 사항 5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토 	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>를 의뢰한 사항</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제5항 단서에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 때에는 개별토지의 지가변동률과 해당 토지가 있는 읍·면·동의 연평균 지가변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 지가변동률을 말한다) 간의 차이가 작은 순으로 대상 토지를 선정하여야 한다. 다만, 개발 사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 토지는 검증 생략 대상 토지로 선정해서는 아니 된다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 개별 토지 가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.</p> <p>제19조(개별토지 소유자 등의 의견청취) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제5항</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>에 따라 개별토지의 가격 산정에 관하여 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인(이하 "개별토지소유자등"이라 한다)의 의견을 들으려는 경우에는 개별토지가격 열람부를 갖추어 놓고 해당 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 20일 이상 게시하여 개별토지소유자등이 개별토지가격을 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 열람기간 및 열람 장소 2. 의견제출기간 및 의견제출방법 <p>② 제1항에 따라 열람한 개별토지가격에 의견이 있는 개별토지소유자등은 의견제출기간에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 의견을 제출받은 경우에는 의견제출기간 만료일부터 30일 이내에 심사하여 그 결과를 의견제출인에게 통지하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 심</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>사를 할 때에는 현지조사와 검증을 할 수 있다.</p> <p>제20조(검증을 실시하는 감정평가업자) 법 제 10조제6항에서 "대통령령으로 정하는 감정 평가실적 등이 우수한 감정평가업자"란 제7 조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 감정평가 업자를 말한다.</p> <p>제21조(개별공시지가의 결정 및 공시) ① 시 장·군수 또는 구청장은 매년 5월 31일까지 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. 다 만, 제16조제2항제1호의 경우에는 그 해 10 월 31일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다 음 해 5월 31일까지 결정·공시하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 개별공시지가를 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 시·군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.</p> <p>1. 조사기준일, 공시필지의 수 및 개별공시</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일 부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대</p>	<p>지가의 열람방법 등 개별공시지가의 결정에 관한 사항</p> <p>2. 이의신청의 기간·절차 및 방법</p> <p>③ 개별공시지가 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>제22조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 법 제11조제1항에 따라 개별공시지가에 대하여 이의신청을 하려는 자는 이의신청서에 이의신청 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 해당 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 제출된 이의신청을 심사하기 위하여 필요할 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>통령령으로 정한다.</p> <p>제12조(개별공시지가의 정정) 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.</p>	<p>제23조(개별공시지가의 정정사유) ① 법 제12조에서 "대통령령으로 정하는 명백한 오류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제10조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우 2. 용도지역·용도지구 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못된 경우 3. 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우 <p>② 시장·군수 또는 구청장은 법 제12조에 따라 개별공시지가의 오류를 정정하려는 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기(誤記)의 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회의</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제13조(타인토지에의 출입 등) ① 관계 공무원 또는 부동산가격공시업무의 의뢰받은 자(이하 "관계공무원등"이라 한다)는 제3조제4항에 따른 표준지가격의 조사·평가 또는 제10조제4항에 따른 토지가격의 산정을 위하여 필요한 때에는 타인의 토지에 출입할 수 있다.</p> <p>② 관계공무원등이 제1항에 따라 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입하고자 할 때에는 시장·군수 또는 구청장의 허가(부동산가격공시업무를 의뢰 받은 자에 한정한다)를 받아 출입할 날의 3일 전에 그 점유자에게 일시와 장소를 통지하여야 한다. 다만, 점유자를 알 수 없거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 일출 전·일몰 후에는 그 토지의 점유자의 승인 없이 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입할 수 없다.</p> <p>④ 제2항에 따라 출입을 하고자 하는 자는</p>	<p>심의를 거치지 아니할 수 있다.</p>	<p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」</p> <p>제9조(증표 및 허가증) ① 법 제13조제4항(법 제15조제3항, 제16조제7항, 제18조제8항, 제20조제7항 및 제22조제9항에 따라 준용하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 따른 증표는 공무원증, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가사 자격증 또는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)의 직원증으로 한다.</p> <p>② 법 제13조제4항에 따른 허가증은 별지 제9호서식과 같다.</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>그 권한을 표시하는 증표와 허가증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p> <p>⑤ 제4항에 따른 증표와 허가증에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>제14조(개별공시지가의 결정·공시비용의 보조) 제10조에 따른 개별공시지가의 결정·공시에 소요되는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다.</p> <p>제15조(부동산 가격정보 등의 조사) ① 국토교통부장관은 부동산의 적정가격 조사 등 부동산 정책의 수립 및 집행을 위하여 부동산 시장동향, 수익률 등의 가격정보 및 관련 통계 등을 조사·관리하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 부동산 가격정보 등의 조사의 대상, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 조사를 위하여 관계 행정기관에 국세, 지방세, 토지, 건물 등 관련 자</p>	<p>제24조(개별공시지가 결정·공시비용의 보조) 법 제14조에 따라 국고에서 보조할 수 있는 비용은 개별공시지가의 결정·공시에 드는 비용의 50퍼센트 이내로 한다.</p> <p>제25조(부동산 가격정보 등의 조사) 국토교통부장관은 법 제15조제1항에 따라 적정 주기별로 다음 각 호의 사항을 조사할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지·주택의 매매·임대 등 가격동향 조사 2. 비주거용 부동산의 임대료·관리비·권리금 등 임대차 관련 정보와 공실률(空室率)·투자수익률 등 임대시장 동향에 대한 조사 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>료의 열람 또는 제출을 요구하거나 타인의 토지 등에 출입하는 경우에는 제4조 및 제13조를 각각 준용한다.</p> <p style="text-align: center;">제3장 주택가격의 공시</p> <p>제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 표준주택의 지번 2. 표준주택가격 3. 표준주택의 대지면적 및 형상 4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다) 	<p>제26조(표준주택의 선정) ① 국토교통부장관은 법 제16조제1항에 따라 표준주택을 선정할 때에는 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 해당 일단의 단독주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다.</p> <p>② 법 제16조제1항에 따른 표준주택 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제27조(표준주택가격의 공시기준일) 법 제16조제1항에 따른 표준주택가격(이하 "표준주</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>③ 제1항에 따른 표준주택의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)에 의뢰한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 단독주택의 거래가격·임대료 및 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 제17조에 따른 개별주택가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준주택과 산정대상 개별주택의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "주택가격비준표"라 한다)를 작성하여 시</p>	<p>택가격"이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준주택가격 조사·산정인력 및 표준주택 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.</p> <p>제28조(표준주택가격의 공시방법) ① 국토교통부장관은 법 제16조제1항에 따라 표준주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 표준주택가격을 부동산 공시가격시스템에 게시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제16조제2항 각 호의 사항의 개요 2. 표준주택가격의 열람방법 3. 이의신청의 기간·절차 및 방법 <p>② 표준주택가격 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p>장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.</p> <p>⑦ 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제16조"로 본다.</p>	<p>제29조(표준주택가격의 공시사항) 법 제16조 제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지목 2. 용도지역 3. 도로 상황 4. 그 밖에 표준주택가격 공시에 필요한 사항 <p>제30조(표준주택가격 조사·산정의 절차) ① 법 제16조제4항에 따라 표준주택가격 조사·산정을 의뢰받은 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)은 표준주택가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 표준주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 감정원은 제1항에 따라 조사·산정보고</p>	<p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」</p> <p>제11조(표준주택가격 조사·산정보고서) ① 영 제30조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택의 소재지, 공부상 지목 및 대지면적 2. 주택 대지의 용도지역 3. 도로접면 4. 대지 형상 5. 주건물 구조 및 층수 6. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(이

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 의견 제시 요청을 받은 경우에는 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 시·군·구부동산가격공시위원회 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 보고서에 대하여 실거래신고가격 및 감정평가 정보체계 등을 활용하여 그 적정성 여부를 검토할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 검토 결과 부적정하다고 판단되거나 표준주택가격의 조사·산정이 관계 법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우에는 감정원에 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다.</p>	<p>하 "사용승인"이라 한다)연도</p> <p>7. 주위 환경</p> <p>② 법 제16조제4항에 따라 표준주택가격 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 영 제30조제1항에 따라 별지 제11호서식의 조사·산정보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지역분석조서 2. 별지 제12호서식에 따라 표준주택별로 작성한 표준주택 조사사항 및 가격산정의 견서 3. 별지 제13호서식에 따라 작성한 의견청취결과서(영 제30조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들은 결과를 기재한다) 4. 표준주택의 위치를 표시한 도면 5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제31조(표준주택가격 조사·산정의 기준) ① 법 제16조제5항에 따라 국토교통부장관이 표준주택가격을 조사·산정하는 경우 참작하 여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 인근 유사 단독주택의 거래가격 또는 임 대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당 사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거 나 단독주택거래 또는 임대차에 대한 지식 의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그 러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래 가격 또는 임대료를 기준으로 할 것</p> <p>2. 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌 다고 인정되는 단독주택의 건축에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 단독주택을 건축하기 위한 표준적인 건축 비와 일반적인 부대비용으로 할 것</p> <p>② 표준주택에 전세권 또는 그 밖에 단독주 택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되 어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제17조(개별주택가격의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 표준주택으로 선정된 단독주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 해당 주택의 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.</p> <p>③ 제1항에 따른 개별주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. 개별주택의 지번</p>	<p>는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 표준주택가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제32조(개별주택가격을 공시하지 아니할 수 있는 단독주택) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제17조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택에 대해서는 개별주택가격(같은 조 제1항에 따른 개별주택가격을 말한다. 이하 같다)을 결정·공시하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. 표준주택으로 선정된 단독주택</p> <p>2. 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택</p> <p>② 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택에 대해서는 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.</p> <p>1. 관계 법령에 따라 단독주택의 가격 산정 등에 개별주택가격을 적용하도록 규정되어</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>2. 개별주택가격</p> <p>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.</p> <p>⑤ 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.</p> <p>⑥ 시장·군수 또는 구청장은 개별주택가격을 결정·공시하기 위하여 개별주택의 가격을 산정할 때에는 표준주택가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정원의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정원의</p>	<p>있는 단독주택</p> <p>2. 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 개별주택가격을 결정·공시하기로 한 단독주택</p> <p>제33조(개별주택가격의 공시사항) 법 제17조 제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 개별주택의 용도 및 면적 2. 그 밖에 개별주택가격 공시에 필요한 사항 <p>제34조(개별주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 단독주택) ① 법 제17조제4항에 따라 개별주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 단독주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 단독주택 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 주택가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정원의 검증을 생략할 수 있다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준주택가격과 개별주택가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별주택가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.</p> <p>⑧ 개별주택가격에 대한 이의신청 및 개별주택가격의 정정에 대하여는 제11조 및 제12조를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 "제10조"는 "제17조"로 본다.</p> <p>⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 개별주택가격의 산정, 검증 및 결정, 공시 기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 단독주택</p> <p>3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 단독주택으로서 개별주택가격이 없는 단독주택</p> <p>② 법 제17조제4항에서 "대통령령으로 정하는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.</p> <p>1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 단독주택: 그 해 6월 1일</p> <p>2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 단독주택: 다음 해 1월 1일</p> <p>제35조(개별주택가격 조사·산정의 절차) ① 국토교통부장관은 법 제17조제5항에 따른 개별주택가격 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별주택가격을 조사·산정하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택가격형성에 영향을 미치는 주택특성 조사에 관한 사항 2. 개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택(이하 "비교표준주택"이라 한다)의 선정에 관한 사항 3. 법 제16조제6항에 따른 주택가격비준표(이하 "주택가격비준표"라 한다)의 사용에 관한 사항 4. 그 밖에 개별주택가격의 조사·산정에 필요한 사항 <p>제36조(개별주택가격의 검증) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제17조제6항 본문에 따라 감정원에 개별주택가격의 타당성에 대한 검증을 의뢰하는 경우에는 같은 조 제1항에 따</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>라 산정한 전체 개별주택가격에 대한 가격현황도면 및 가격조사자료를 제공하여야 한다.</p> <p>② 법 제17조제6항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 감정원은 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비교표준주택 선정의 적정성에 관한 사항 2. 개별주택가격 산정의 적정성에 관한 사항 3. 산정한 개별주택가격과 표준주택가격의 균형 유지에 관한 사항 4. 산정한 개별주택가격과 인근주택의 개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형 유지에 관한 사항 5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항 <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제17조제6항 단서에 따라 감정원의 검증을 생략할 때에는 개별주택가격의 변동률과 해당 단독주택이 있는 시·군 또는 구의 연평균 주택가격변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 주택가격변동률을 말한다) 간의 차이</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>가 작은 순으로 대상 주택을 선정하여야 한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 주택은 검증 생략 대상 주택으로 선정해서는 아니 된다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 개별주택가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.</p> <p>제37조(개별주택 소유자 등의 의견청취) 법 제17조제6항 본문에 따른 의견청취에 관하여는 제19조를 준용한다.</p> <p>제38조(개별주택가격의 결정 및 공시) ① 시장·군수 또는 구청장은 매년 4월 30일까지 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. 다만, 제34조제2항제1호의 경우에는 그 해 9</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의</p>	<p>월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 결정·공시하여야 한다. ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 개별주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 시·군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다. 1. 조사기준일 및 개별주택가격의 열람방법 등 개별주택가격의 결정에 관한 사항 2. 이의신청의 기간·절차 및 방법 ③ 개별주택가격의 공시방법 및 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다. 제39조(개별주택가격 결정·공시비용의 보조) 개별주택가격 결정·공시비용의 보조에 관하여는 제24조를 준용한다. 제40조(공동주택가격의 공시기준일) 법 제18조제1항 본문에 따른 공동주택가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 공동주택가격 조사·산정인력 및 공동주택의 수 등</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p>심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 공동주택의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유</p>	<p>을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.</p> <p>제41조(국세청장이 별도로 공동주택가격을 고시하는 경우) 법 제18조제1항 단서에 따라 국세청장이 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 국세청장이 그 시기·대상 등에 대하여 국토교통부장관과의 협의를 거쳐 「소득세법」 제99조제1항제1호라목 단서 및 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제4호 각 목 외의 부분 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 기준시가를 결정·고시하는 경우로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 아파트 2. 건축 연면적 165제곱미터 이상의 연립주택 <p>제42조(공동주택소유자 등의 의견청취) 법 제18조제2항에 따른 의견청취에 관하여는 제5</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정원에 의뢰한다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.</p> <p>⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제18조"로 본다.</p>	<p>조제1항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>제43조(공동주택가격의 산정 및 공시) ① 국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 산정·공시하여야 한다. 다만, 제44조제2항제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 공시하여야 한다.</p> <p>② 법 제18조제1항에 따른 공동주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택의 소재지·명칭·동·호수 2. 공동주택가격 3. 공동주택의 면적 4. 그 밖에 공동주택가격 공시에 필요한 사항 <p>③ 국토교통부장관은 법 제18조제1항 본문에 따라 공동주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 공동주택</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다. 이 경우 공동주택가격의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제2항 각 호의 사항의 개요 2. 공동주택가격의 열람방법 3. 이의신청의 기간·절차 및 방법 <p>④ 국토교통부장관은 법 제18조제1항 본문에 따라 공동주택가격 공시사항을 제3항에 따른 공고일부터 10일 이내에 다음 각 호의 자에게 제공하여야 한다. <개정 2017.7.26.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 행정안전부장관 2. 국세청장 3. 시장·군수 또는 구청장 <p>제44조(공동주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 공동주택) ① 법 제18조제4항에 따라 공동주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 공동주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택으로 한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 공동주택</p> <p>2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 공동주택</p> <p>3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 공동주택으로서 공동주택가격이 없는 주택</p> <p>② 법 제18조제4항에서 "대통령령으로 정하는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.</p> <p>1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 공동주택: 그 해 6월 1일</p> <p>2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 공동주택: 다음 해 1월 1일</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제45조(공동주택가격 조사·산정의 기준) ① 법 제18조제5항에 따라 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하는 경우 참작하 여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같 다.</p> <p>1. 인근 유사 공동주택의 거래가격 또는 임 대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당 사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거 나 공동주택거래 또는 임대차에 대한 지식 의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그 러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래 가격 또는 임대료를 기준으로 할 것</p> <p>2. 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌 다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 공동주택을 건축하기 위한 표준적인 건축 비와 일반적인 부대비용으로 할 것</p> <p>② 공동주택에 전세권 또는 그 밖에 공동주 택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 공동주택가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제46조(공동주택가격 조사·산정의 절차) ① 법 제18조제6항에 따라 공동주택가격 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 공동주택가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 보고서를 제출받으면 다음 각 호의 자에게 해당 보고서를 제공하여야 한다. <개정 2017.7.26.></p> <p>1. 행정안전부장관</p>	<p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」</p> <p>제19조(공동주택가격 조사·산정보고서) ① 영 제46조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 공동주택의 소재지, 단지명, 동명 및 호명 2. 공동주택의 면적 및 공시가격 3. 그 밖에 공동주택가격 조사·산정에 필요한 사항</p> <p>② 법 제18조제6항에 따라 공동주택가격 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 영 제46조제1항에 따라 개별 공동주택가격 외에 다음 각 호의 사항이 포함된 조사·산정보고서를 책</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>2. 국세청장</p> <p>3. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)</p> <p>4. 시장·군수 또는 구청장</p> <p>③ 제2항에 따라 보고서를 제공받은 자는 국토교통부장관에게 보고서에 대한 적정성 검토를 요청할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따라 제출된 보고서에 대한 적정성 여부 검토 및 보고서 시정에 관하여는 제30조제4항 및 제5항을 준용한다.</p> <p>제47조(공동주택가격의 정정사유) ① 법 제18조제7항에서 "대통령령으로 정하는 명백한 오류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 법 제18조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우</p> <p>2. 공동주택가격에 영향을 미치는 동·호수</p>	<p>자 또는 전자정보의 형태로 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>1. 공동주택 분포현황</p> <p>2. 공동주택가격 변동률</p> <p>3. 공동주택가격 총액 및 면적당 단가·평균 가격</p> <p>4. 공동주택가격 상위·하위 현황</p> <p>5. 의견제출 및 이의신청 접수현황 및 처리 현황</p> <p>6. 그 밖에 공동주택가격에 관한 사항</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제19조(주택가격 공시의 효력) ① 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.</p> <p>② 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.</p> <p>제4장 비주거용 부동산가격의 공시</p>	<p>및 층의 표시 등 주요 요인의 조사를 잘못된 경우</p> <p>② 국토교통부장관은 법 제18조제7항에 따라 공동주택가격의 오류를 정정하려는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제20조(비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용 표준부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 표준부동산의 지번 2. 비주거용 표준부동산가격 3. 비주거용 표준부동산의 대지면적 및 형상 4. 비주거용 표준부동산의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다) 	<p>제48조(비주거용 표준부동산의 선정) ① 국토교통부장관은 법 제20조제1항에 따라 비주거용 표준부동산을 선정할 때에는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 해당 일단의 비주거용 일반부동산을 대표할 수 있는 부동산을 선정하여야 한다. 이 경우 미리 해당 비주거용 표준부동산이 소재하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.</p> <p>② 법 제20조제1항에 따른 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제49조(비주거용 표준부동산가격의 공시기준일) 법 제20조제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격(이하 "비주거용 표준부동산가격"이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 비주거용 표준부동산가격 조사·산정인력 및 비주거용 표준부</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>③ 제1항에 따른 비주거용 표준부동산의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하려는 경우 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관이 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 일반부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 일반부동산의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 표준부동</p>	<p>동산의 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정하여 고시할 수 있다.</p> <p>제50조(비주거용 표준부동산가격의 공시방법)</p> <p>① 국토교통부장관은 법 제20조제1항에 따라 비주거용 표준부동산가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 비주거용 표준부동산가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제20조제2항 각 호의 사항의 개요 2. 비주거용 표준부동산가격의 열람방법 3. 이의신청의 기간·절차 및 방법 <p>② 비주거용 표준부동산가격 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>제51조(비주거용 표준부동산가격의 공시사항)</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>산과 산정대상 비주거용 개별부동산의 가격 형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "비주거용 부동산가격비준표"라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.</p> <p>⑦ 비주거용 표준부동산가격의 공시에 대하여는 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제20조"로 본다.</p>	<p>법 제20조제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지목 2. 용도지역 3. 도로 상황 4. 그 밖에 비주거용 표준부동산가격 공시에 필요한 사항 <p>제52조(비주거용 표준부동산가격 조사·산정의뢰기관) 법 제20조제4항에서 "대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자"란 감정원을 말한다.</p> <p>제53조(비주거용 표준부동산가격 조사·산정의 절차) ① 법 제20조제4항에 따라 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰받은 자(이하 "비주거용 표준부동산가격 조사·산정기관"이라 한다)는 비주거용 표준부동산가</p>	<p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」</p> <p>제22조(비주거용 표준부동산가격 조사·산정 보고서) ① 영 제53조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 소재지, 공부상 지목 및 대지면

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 비주거용 표준부동산가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 비주거용 표준부동산가격 조사·산정기관은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 부동산 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 의견 제시 요청을 받은 경우에는 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제시하여야 한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격 조사·산정보고서의 적정성 검토 및 보고서 시정에 관하여는 제30조제4항 및 제5항을 준용한다.</p>	<p>적</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 대지의 용도지역 3. 도로접면 4. 대지 형상 5. 건물 용도 및 연면적 6. 주건물 구조 및 층수 7. 사용승인연도 8. 주위 환경 <p>② 법 제20조제4항에 따라 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰받은 자는 영 제53조제1항에 따라 별지 제22호서식의 조사·산정보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지역분석조서 2. 별지 제23호서식에 따라 비주거용 표준부동산별로 작성한 비주거용 표준부동산 조사사항 및 가격산정의견서 3. 별지 제24호서식에 따라 작성한 의견청취결과서(영 제53조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들은

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제54조(비주거용 표준부동산가격 조사·산정의 기준) ① 법 제20조제5항에 따라 국토교통부장관이 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하는 경우 참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 인근 유사 비주거용 일반부동산의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 비주거용 일반부동산거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것</p> <p>2. 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용</p>	<p>결과를 기재한다)</p> <p>4. 비주거용 표준부동산의 위치를 표시한 도면</p> <p>5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제21조(비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산의 가격(이하 "비주거용 개</p>	<p>가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 일반부동산의 건설에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 비주거용 일반부동산을 건설하기 위한 표준적인 건설비와 일반적인 부대비용으로 할 것</p> <p>② 비주거용 일반부동산에 전세권 또는 그 밖에 비주거용 일반부동산의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 조사·산정하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제55조(행정안전부장관 또는 국세청장이 비주거용 개별부동산가격을 결정·고시하는 경우) 법 제21조제1항 단서에 따라 행정안전부장관 또는 국세청장이 같은 항 본문에 따른 비주거용 개별부동산가격(이하 "비주거용 개별부동산가격"이라 한다)을 별도로 결정·</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>별부동산가격"이라 한다)을 결정·공시할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 개별부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다. <개정 2017.7.26.></p> <p>② 제1항에도 불구하고 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산 등 대통령령으로 정하는 비주거용 일반부동산에 대하여는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산에 대하여는 해당 비주거용 표준부동산가격을 비주거용 개별부동산가격으로 본다.</p> <p>③ 제1항에 따른 비주거용 개별부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 부동산의 지번 2. 비주거용 부동산가격 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 	<p>고시하는 경우는 행정안전부장관 또는 국세청장이 그 대상·시기 등에 대하여 미리 국토교통부장관과 협의한 후 비주거용 개별부동산가격을 별도로 결정·고시하는 경우로 한다. <개정 2017.7.26.></p> <p>[제목개정 2017.7.26.]</p> <p>제56조(비주거용 개별부동산가격을 공시하지 아니할 수 있는 비주거용 일반부동산) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제21조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비주거용 일반부동산에 대해서는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산 2. 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 비주거용 일반부동산 3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 비주거 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하여야 한다.</p> <p>⑤ 시장·군수 또는 구청장이 비주거용 개별 부동산가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 표준부동산가격을 기준으로 비주거용 부동산가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 비주거용 일반부동산의 가격과 비주거용 표준부동산가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.</p> <p>⑥ 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별 부동산가격을 결정·공시하기 위하여 비주거용 일반부동산의 가격을 산정할 때에는 비주거용 표준부동산가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰 받은 자 등 대통령령으로 정하는 자의 검증을 받고 비주</p>	<p>용 일반부동산</p> <p>② 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비주거용 일반부동산에 대해서는 비주거용 개별부동산가격을 공시한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관계 법령에 따라 비주거용 일반부동산의 가격산정 등에 비주거용 개별부동산가격을 적용하도록 규정되어 있는 비주거용 일반 부동산 2. 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하기로 한 비주거용 일반 부동산 <p>제57조(비주거용 개별부동산가격의 공시사항) 법 제21조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 개별부동산의 용도 및 면적 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>거용 일반부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증이 필요 없다고 인정하는 때에는 비주거용 부동산가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 검증을 생략할 수 있다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 비주거용 표준부동산가격과 비주거용 개별부동산가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.</p> <p>⑧ 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청 및 정정에 대하여는 제11조 및 제12를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 "제10조"는 "제21조"로 본다.</p> <p>⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 비주거용 개별부동산가격의 산정, 검증</p>	<p>2. 그 밖에 비주거용 개별부동산가격 공시에 필요한 사항</p> <p>제58조(비주거용 개별부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 일반부동산)</p> <p>① 법 제21조제4항에 따라 비주거용 개별부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 일반부동산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 비주거용 일반부동산 2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 비주거용 일반부동산 3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 비주거용 일반부동산으로서 비주거용 개별부동산가격이 없는 비주거용 일반부동산 <p>② 법 제21조제4항에서 "대통령령으로 정하</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 비주거용 일반부동산: 그 해 6월 1일 2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 비주거용 일반부동산: 다음 해 1월 1일 <p>제59조(비주거용 개별부동산가격 조사·산정의 절차) ① 국토교통부장관은 법 제21조제5항에 따른 비주거용 개별부동산가격 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 비주거용 개별부동산가격을 조사·산정하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 일반부동산가격의 형성에 영향 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>을 미치는 비주거용 일반부동산 특성조사에 관한 사항</p> <p>2. 비주거용 개별부동산가격의 산정기준이 되는 비주거용 표준부동산(이하 "비주거용 비교표준부동산"이라 한다)의 선정에 관한 사항</p> <p>3. 법 제20조제6항에 따른 비주거용 부동산 가격비준표의 사용에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 비주거용 개별부동산가격의 조사·산정에 필요한 사항</p> <p>제60조(비주거용 개별부동산가격의 검증) ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제21조제6항 본문에 따라 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증을 의뢰할 때에는 같은 조 제1항에 따라 산정한 전체 비주거용 개별부동산가격에 대한 가격현황도면 및 가격조사자료를 제공하여야 한다.</p> <p>② 법 제21조제6항 본문에서 "제20조에 따</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰 받은 자 등 대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 감정평가업자 2. 감정원 <p>③ 법 제21조제6항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 자는 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 비교표준부동산 선정의 적정성에 관한 사항 2. 비주거용 개별부동산가격 산정의 적정성에 관한 사항 3. 산정한 비주거용 개별부동산가격과 비주거용 표준부동산가격의 균형 유지에 관한 사항 4. 산정한 비주거용 개별부동산가격과 인근 비주거용 일반부동산의 비주거용 개별부동산가격 및 전년도 비주거용 개별부동산가격과의 균형 유지에 관한 사항 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항</p> <p>④ 시장·군수 또는 구청장은 법 제21조제6항 단서에 따라 검증을 생략할 때에는 비주거용 개별부동산가격의 변동률과 해당 비주거용 일반부동산이 있는 시·군 또는 구의 연평균 비주거용 개별부동산가격변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 비주거용 개별부동산가격변동률을 말한다)의 차이가 작은 순으로 대상 비주거용 일반부동산을 선정하여야 한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 비주거용 일반부동산은 검증 생략 대상 부동산으로 선정해서는 아니 된다.</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 비주거용 개별부동산가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.</p> <p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제61조(비주거용 일반부동산 소유자 등의 의견청취) 법 제21조제6항 본문에 따른 의견청취에 관하여는 제19조를 준용한다.</p> <p>제62조(비주거용 개별부동산가격의 결정 및 공시) ① 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하려는 경우에는 매년 4월 30일까지 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하여야 한다. 다만, 제58조제2항제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 결정·공시하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 비주거용 개별부동산가격을 공시하는 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 사항을 비주거용 개별부동산 소유자에게 개별 통지하여야 한다.</p> <p>1. 조사기준일, 비주거용 개별부동산의 수 및 비주거용 개별부동산가격의 열람방법 등 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제22조(비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용 집합부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시한 경우에는 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 집합부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산의 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니한다. <개정 2017.7.26.></p> <p>③ 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가</p>	<p>한 사항</p> <p>2. 이의신청의 기간·절차 및 방법</p> <p>제63조(비주거용 집합부동산가격의 공시기준일) 법 제22조제1항 전단에 따른 비주거용 집합부동산가격(이하 "비주거용 집합부동산가격"이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격 조사·산정인력 및 비주거용 집합부동산의 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.</p> <p>제64조(비주거용 집합부동산가격의 산정 및 공시) ① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격을 산정·공시하려는 경우에는 매년 4월 30일까지 비주거용 집합부동산가격을 산정·공시하여야 한다. 다만, 제67조제2항</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p>격을 공시하기 위하여 비주거용 집합부동산의 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비주거용 집합부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 비주거용 집합부동산의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시하여야 한다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 집합부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 집합부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 집합부동산의 건설에 필요한 비용추정</p>	<p>제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 산정·공시하여야 한다.</p> <p>② 법 제22조제1항에 따른 비주거용 집합부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 집합부동산의 소재지·명칭·동·호수 2. 비주거용 집합부동산가격 3. 비주거용 집합부동산의 면적 4. 그 밖에 비주거용 집합부동산가격 공시에 필요한 사항 <p>③ 국토교통부장관은 법 제22조에1항 전단에 따라 비주거용 집합부동산가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 비주거용 집합부동산가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 하며, 비주거용 집합부동산 소유자에게 개별 통지하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제2항 각 호의 사항의 개요 2. 비주거용 집합부동산가격의 열람방법 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정할 때에는 감정원 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.</p> <p>⑧ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.</p> <p>⑨ 비주거용 집합부동산가격의 공시에 대해서는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제22조"로 본다.</p>	<p>3. 이의신청의 기간·절차 및 방법</p> <p>④ 국토교통부장관은 법 제22조제1항 후단에 따라 비주거용 집합부동산가격 공시사항을 제3항에 따른 공고일부터 10일 이내에 다음 각 호의 자에게 제공하여야 한다. <개정 2017.7.26.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 행정안전부장관 2. 국세청장 3. 시장·군수 또는 구청장 <p>제66조(비주거용 집합부동산 소유자 등의 의견청취) 법 제22조제3항에 따른 의견청취에 관하여는 제5조제1항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>제67조(비주거용 집합부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 집합부동산)</p> <p>① 법 제22조제5항에 따라 비주거용 집합부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 집합부동산은 다음 각 호의 어느</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>하나에 해당하는 부동산으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 비주거용 집합부동산 2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 비주거용 집합부동산 3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 비주거용 집합부동산으로서 비주거용 집합부동산가격이 없는 비주거용 집합부동산 <p>② 법 제22조제5항에서 "대통령령으로 정하는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 비주거용 집합부동산: 그 해 6월 1일 2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 비주거용 집합부동산: 다음 해 1월 1일 	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제68조(비주거용 집합부동산가격 조사·산정의 기준) ① 국토교통부장관은 법 제22조제6항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정할 때 그 비주거용 집합부동산에 전세권 또는 그 밖에 비주거용 집합부동산의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.</p> <p>② 법 제22조에 따른 비주거용 집합부동산 가격 조사 및 산정의 세부기준은 중앙부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>제69조(비주거용 집합부동산가격 조사·산정의 절차) ① 법 제22조제7항에서 "대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자"란 감정평가업자를 말한다.</p>	<p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」</p> <p>제30조(비주거용 집합부동산가격 조사·산정 보고서) ① 영 제69조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 비주거용 집합부동산의 소재지, 동명 및</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>② 법 제22조제7항에 따라 비주거용 집합부동산가격 조사·산정을 의뢰받은 자(이하 "비주거용 집합부동산가격 조사·산정기관"이라 한다)는 비주거용 집합부동산가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 비주거용 집합부동산가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 보고서를 제출받으면 다음 각 호의 자에게 해당 보고서를 제공하여야 한다. <개정 2017.7.26.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 행정안전부장관 2. 국세청장 3. 시·도지사 4. 시장·군수 또는 구청장 <p>④ 제3항에 따라 보고서를 제공받은 자는 국토교통부장관에게 보고서에 대한 적정성 검토를 요청할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제2항에 따라 제출된</p>	<p>호명</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 비주거용 집합부동산의 면적 및 공시가격 3. 그 밖에 비주거용 집합부동산의 조사·산정에 필요한 사항 <p>② 법 제22조제7항에 따라 비주거용 집합부동산가격 조사·산정을 의뢰받은 자는 영 제69조제2항에 따라 개별 비주거용 집합부동산가격 외에 다음 각 호의 사항이 포함된 조사·산정보고서를 책자 또는 전자정보의 형태로 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비주거용 집합부동산 분포현황 2. 비주거용 집합부동산가격 변동률 3. 비주거용 집합부동산가격 총액 및 면적당 단가·평균가격 4. 비주거용 집합부동산가격 상위·하위 현황 5. 의견제출 및 이의신청 접수현황 및 처리 현황 6. 그 밖에 비주거용 집합부동산가격에 관한 사항

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>보고서에 대하여 실거래신고가격 및 감정평가 정보체계 등을 활용하여 그 적정성 여부를 검토할 수 있다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따른 적정성 여부 검토를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산가격 조사·산정기관 외에 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자를 별도로 지정하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 제5항에 따른 검토 결과 부적정하다고 판단되거나 비주거용 집합부동산가격 조사·산정이 관계 법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산가격 조사·산정기관에 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다.</p> <p>제70조(비주거용 집합부동산가격의 정정사유) ① 법 제22조제8항에서 "대통령령으로 정하</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제23조(비주거용 부동산가격공시의 효력) ① 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 비주거용 개별부동산가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.</p> <p>② 제21조 및 제22조에 따른 비주거용 개별</p>	<p>는 명백한 오류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 법 제22조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우</p> <p>2. 비주거용 집합부동산가격에 영향을 미치는 동·호수 및 층의 표시 등 주요 요인의 조사를 잘못된 경우</p> <p>② 국토교통부장관은 법 제22조제8항에 따라 비주거용 집합부동산가격의 오류를 정정하려는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>부동산가격 및 비주거용 집합부동산가격은 비주거용 부동산시장에 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 비주거용 부동산의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">제5장 부동산가격공시위원회</p> <p>제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 "위원회"라 한다)를 둔다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 사항 2. 제3조에 따른 표준지의 선정 및 관리지침 3. 제3조에 따라 조사·평가된 표준지공시지가 4. 제7조에 따른 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항 5. 제16조에 따른 표준주택의 선정 및 관리 	<p>제71조(중앙부동산가격공시위원회) ① 법 제24조제2항에 따라 중앙부동산가격공시위원회를 구성할 때에는 성별을 고려하여야 한다.</p> <p>② 법 제24조제4항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 중앙행정기관"이란 다음 각 호의 중앙행정기관을 말한다. <개정 2017.7.26.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기획재정부 2. 행정안전부 3. 농림축산식품부 4. 국토교통부 <p>③ 중앙부동산가격공시위원회의 위원장(이하</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>지침</p> <p>6. 제16조에 따라 조사·산정된 표준주택가격</p> <p>7. 제16조에 따른 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항</p> <p>8. 제18조에 따른 공동주택의 조사 및 산정 지침</p> <p>9. 제18조에 따라 조사·산정된 공동주택가격</p> <p>10. 제18조에 따른 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항</p> <p>11. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침</p> <p>12. 제20조에 따라 조사·산정된 비주거용 표준부동산가격</p> <p>13. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항</p> <p>14. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침</p> <p>15. 제22조에 따라 조사·산정된 비주거용</p>	<p>"위원장"이라 한다)은 중앙부동산가격공시위원회를 대표하고, 중앙부동산가격공시위원회의 업무를 총괄한다.</p> <p>④ 위원장은 중앙부동산가격공시위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.</p> <p>⑤ 중앙부동산가격공시위원회에 부위원장 1명을 두며, 부위원장은 위원 중 위원장이 지명하는 사람이 된다.</p> <p>⑥ 부위원장은 위원장을 보좌하고 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에 그 직무를 대행한다.</p> <p>⑦ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.</p> <p>⑧ 위원장은 중앙부동산가격공시위원회의 회의를 소집할 때에는 개회 3일 전까지 의안을 첨부하여 위원에게 개별 통지하여야 한다.</p> <p>⑨ 중앙부동산가격공시위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p>집합부동산가격</p> <p>16. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항</p> <p>17. 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항</p> <p>② 위원회는 위원장을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.</p> <p>③ 위원회의 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.</p> <p>④ 위원회의 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다.</p> <p>1. 「고등교육법」에 따른 대학에서 토지·주택 등에 관한 이론을 가르치는 조교수 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람</p> <p>2. 판사, 검사, 변호사 또는 감정평가사의 자격이 있는 사람</p>	<p>⑩ 중앙부동산가격공시위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.</p> <p>⑪ 제1항부터 제10항까지에서 규정한 사항 외에 중앙부동산가격공시위원회의 운영에 필요한 세부적인 사항은 중앙부동산가격공시위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p> <p>제72조(위원의 제척·기피·회피) ① 중앙부동산가격공시위원회 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.</p> <p>1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의 무자인 경우</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>3. 부동산가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무경험이 있는 사람</p> <p>⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 한차례 연임할 수 있다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 필요하다고 인정하면 위원회의 심의에 부치기 전에 미리 관계 전문가의 의견을 듣거나 조사·연구를 의뢰할 수 있다.</p> <p>⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 위원회의 조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우</p> <p>3. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 조사, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우</p> <p>4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우</p> <p>5. 위원이 해당 안건의 당사자와 같은 감정평가법인 또는 감정평가사무소에 소속된 경우</p> <p>② 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 중앙부동산가격공시위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.</p> <p>③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>제73조(위원의 해촉 등) ① 국토교통부장관은 중앙부동산가격공시위원회의 위촉위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 위촉위원을 해촉(解囑)할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우 2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위촉위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우 4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우 5. 제72조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우 <p>② 법 제24조제4항에 따라 위원을 지명하는 해당 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지명을 철회할 수 있다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제25조(시·군·구부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장 소속으로 시·군·구 부동산가격공시위원회를 둔다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제10조에 따른 개별공시지가의 결정에 관한 사항 2. 제11조에 따른 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항 3. 제17조에 따른 개별주택가격의 결정에 관한 사항 4. 제17조에 따른 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항 5. 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항 6. 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항 7. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 부의하는 사항 <p>② 제1항에 규정된 것 외에 시·군·구부동</p>	<p>제74조(시·군·구부동산가격공시위원회) ① 시·군·구부동산가격공시위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하며, 성별을 고려하여야 한다.</p> <p>② 시·군·구부동산가격공시위원회 위원장은 부시장·부군수 또는 부구청장이 된다. 이 경우 부시장·부군수 또는 부구청장이 2명 이상이면 시장·군수 또는 구청장이 지명하는 부시장·부군수 또는 부구청장이 된다.</p> <p>③ 시·군·구부동산가격공시위원회 위원은 시장·군수 또는 구청장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수 또는 구청장이 위촉하는 사람이 된다. < 개정 2018. 12. 16 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 해당 지역의 사정에 정통한 사람 2. 시민단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조에 따른 비영리민간단체를 말한다)에서 	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>산가격공시위원회의 조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p style="text-align: center;">제6장 보칙</p> <p>제26조(공시보고서의 제출) 정부는 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 주요사항에 관한 보고서를 매년 정기국회의 개회 전까지 국회에 제출하여야 한다.</p> <p>제27조(공시가격정보체계의 구축 및 관리) ① 국토교통부장관은 토지, 주택 및 비주거용 부동산의 공시가격과 관련된 정보를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 공시가격정보체계를 구축·운영할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 공시가</p>	<p>추천한 사람</p> <p>④ 시·군·구부동산가격공시위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉에 관하여는 제72조 및 제73조를 준용한다.</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 시·군·구부동산가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구의 조례로 정한다.</p> <p>제75조(공시가격정보체계의 구축·관리) ① 법 제27조제1항에 따른 공시가격정보체계(이하 "공시가격정보체계"라 한다)에는 다음 각 호의 정보가 포함되어야 한다.</p> <p>1. 법에 따라 공시되는 가격에 관한 정보</p> <p>2. 제1호에 따른 공시대상 부동산의 특성에</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>격정보체계를 구축하기 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 정보 및 자료의 종류, 공시가격정보체계의 구축·운영방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제28조(업무위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 감정원 또는 국토교통부장관이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.</p> <p>1. 다음 각 목의 업무 수행에 필요한 부대업무가. 제3조에 따른 표준지공시지가의 조사·평가나. 제16조에 따른 표준주택가격의 조사·산정다. 제18조에 따른 공동주택가격의 조사·산정</p>	<p>관한 정보</p> <p>3. 그 밖에 부동산공시가격과 관련된 정보</p> <p>② 국토교통부장관(법 제28조제1항제5호에 따라 공시가격정보체계의 구축 및 관리를 위탁받은 자를 포함한다)은 제1항 각 호의 정보를 다음 각 호의 자에게 제공할 수 있다. 다만, 개인정보 보호 등 정당한 사유가 있는 경우에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다. <개정 2017.7.26.></p> <p>1. 행정안전부장관</p> <p>2. 국세청장</p> <p>3. 시·도지사</p> <p>4. 시장·군수 또는 구청장</p> <p>제76조(업무의 위탁) ① 법 제28조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 같은 항 제1호부터 제5호까지의 업무와 관련된 교육 및 연구를 말한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 법 제28조제1항 각 호의 업무를 감정원에 위탁한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>라. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정</p> <p>마. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격의 조사·산정</p> <p>2. 제6조에 따른 표준지공시지가, 제16조제7항에 따른 표준주택가격, 제18조제8항에 따른 공동주택가격, 제20조제7항에 따른 비주거용 표준부동산가격 및 제22조제9항에 따른 비주거용 집합부동산가격에 관한 도서·도표 등 작성·공급</p> <p>3. 제3조제7항, 제16조제6항 및 제20조제6항에 따른 토지가격비준표, 주택가격비준표 및 비주거용 부동산가격비준표의 작성·제공</p> <p>4. 제15조에 따른 부동산 가격정보 등의 조사</p> <p>5. 제27조에 따른 공시가격정보체계의 구축 및 관리</p> <p>6. 제1호부터 제5호까지의 업무와 관련된 업무로서 대통령령으로 정하는 업무</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 그 업무를 위탁할 때에는 예산의 범위에서 필요한 경비를 보조할 수 있다.</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제29조(수수료 등) ① 감정원 및 감정평가업자는 이 법에 따른 표준지공시지가의 조사·평가, 개별공시지가의 검증, 부동산 가격정보·통계 등의 조사, 표준주택가격의 조사·산정, 개별주택가격의 검증, 공동주택가격의 조사·산정, 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정, 비주거용 개별부동산가격의 검증 및 비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 등의 업무수행을 위한 수수료와 출장 또는 사실 확인 등에 소요된 실비를 받을 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 수수료의 요율 및 실비의 범위는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>제30조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 제28조제1항에 따라 업무를 위탁받은 기관의 임직원 중앙부동산가격공시위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원 		

2. 공동주택가격 조사·산정 기준

공동주택가격 조사·산정 기준

- 제정 2005. 9.27. 건설교통부훈령 제562호
- 개정 2008. 4. 3. 국토해양부훈령 제 51호
- 개정 2009. 8.24. 국토해양부훈령 제351호
- 폐지제정 2012. 8.20. 국토해양부훈령 제871호
- 개정 2012. 9.21. 국토해양부훈령 제889호
- 개정 2013. 5. 3. 국토교통부훈령 제181호
- 폐지제정 2015. 8.18. 국토교통부훈령 제574호
- 개정 2016. 9. 1. 국토교통부훈령 제753호
- 개정 2019.10.23. 국토교통부훈령 제1232호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조 및 같은 법 시행령 제45조제3항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하기 위한 세부적인 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “가격형성요인”이란 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 외부요인·건물요인 및 개별요인을 말한다.
- 가. “외부요인”이란 공동주택단지를 하나의 부동산으로 보고 공동주택단지의 가격수준에 영향을 미치는 요인을 말한다.
- 나. “건물요인”이란 해당 공동주택이 속한 건물 전체를 기준으로 공동주택의

가격수준에 영향을 미치는 요인을 말한다.

- 다. “개별요인”이란 호별 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 층별·위치별·향별 효용 등의 요인을 말한다.
2. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지 중 공동주택을 건설하는 데 사용된 일단의 토지를 말한다.
 3. “임대주택”이란 「주택법」 제2조제8호에 따른 임대주택을 말한다.
 4. “전환율”이란 임대형태에 있어서 월세조건을 전세조건으로 변경하는 경우에 적용되는 비율을 말한다.

제3조(적용 범위) 공동주택가격의 조사·산정은 법령에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따르고, 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 공동주택가격 조사·산정 업무요령에 따른다.

제2장 조사·산정대상

제4조(조사·산정의 대상) 집합건축물대장의 전유부분의 용도가 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 공동주택에 해당하고 실제용도가 공동주택인 경우를 조사·산정대상으로 한다.

제5조(조사·산정의 제외대상) 공동주택가격을 조사·산정하지 아니하는 경우는 다음 각 호와 같다. 다만, 관계법령에 따라 공동주택가격을 적용하도록 규정되어 있는 공동주택과 국토교통부장관이 관계행정기관의 장과 협의하여 공동주택가격을 결정·공시하기로 한 경우는 제외한다.

1. 집합건축물대장에 등재되지 아니한 경우

2. 국·공유재산인 경우
3. 물리적 멸실 또는 공부상 멸실이 이루어진 경우
4. 전유부분의 실제용도가 공동주택이 아닌 경우
5. 전유부분의 실제용도가 공동주택 외의 용도에 50%를 초과하여 검용되는 경우

제3장 조사·산정절차

제6조(조사·산정절차) 공동주택가격의 조사·산정은 다음 각 호의 절차에 따라 수행한다.

1. 공부조사
2. 현장조사
3. 가격자료의 수집 및 정리
4. 사정보정 및 시점수정
5. 가격형성요인의 검토
6. 공동주택가격의 산정
7. 공동주택가격의 적정성 검토
8. 조사·산정보고서의 작성

제7조(공부조사) 공동주택가격을 조사·산정할 때에는 집합건축물대장, 재산세(주택)과세대장, 대지권등록부 등에 의하여 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 소재지, 지번, 명칭, 동호수, 면적
2. 구조, 용도, 층, 사용승인일
3. 대지지분

4. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항

제8조(실지조사) 공동주택가격을 조사·산정할 때에는 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항에 대해 실지조사를 실시한다.

1. 소재지, 지번, 명칭, 동호수, 면적
2. 구조, 용도, 층, (임시)사용승인일
3. 승강기 등의 설비상태 및 건물의 현황
4. 층별·위치별·향별 효용
5. 멸실된 공동주택의 멸실 일자 및 사유
6. 임대주택 여부 및 소유자
7. 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인

제9조(가격자료의 수집 및 정리) ① 공동주택가격을 조사·산정할 때에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 거래사례, 평가선례, 분양사례 및 세평가격 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 “가격자료”라 한다)를 수집하여 이를 정리한다.

② 제1항에 따른 가격자료를 수집할 때에는 대규모 아파트단지와 같이 거래사례 등의 수집이 용이한 경우에는 해당 공동주택단지를 기준으로 하고 거래사례 등의 수집이 용이하지 않은 경우에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 가격자료를 수집할 수 있다.

③ 제1항에 따른 가격자료는 다음 각 호의 요건을 갖춘 것으로 한다.

1. 최근 1년 이내의 자료인 것
2. 사정보정이 가능한 것
3. 가격형성요인의 비교가 가능한 것

4. 위법 또는 부당한 거래 등이 아닌 것

제10조(사정보정 및 시점수정) ① 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어있는 경우에는 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정(이하 “사정보정”이라 한다)하여야 한다.

② 가격자료의 거래시점 또는 가격시점 등이 공시기준일과 다른 경우에는 다음 각 호의 것 중에서 타당한 것을 선택하여 시점수정을 행한다.

1. 인근 유사 공동주택의 거래가격추이 등을 고려한 가격변동률
2. 그 밖에 생산자물가지수 또는 건축비지수

제11조(가격형성요인의 검토) ① 공동주택에 대하여 수집·정리된 가격자료를 기준으로 해당 공동주택의 외부요인·건물요인 및 개별요인을 검토한다.

② 제1항에 따라 가격형성요인을 검토할 때에는 해당 공동주택단지에 소재하고, 용도, 규모, 층별·위치별 효용 등의 가격형성요인이 유사한 공동주택을 우선적으로 선정하여 검토대상으로 한다.

③ 제1항에 따른 외부요인의 검토항목은 다음 각 호의 항목을 참고하여 정한다.

1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태
2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태
3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성
4. 조망·풍치·경관 등 자연적 환경
5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무
6. 그 밖의 사회적·경제적·행정적 요인

④ 제1항에 따른 건물요인의 검토항목은 다음 각 호의 항목을 참고하여 정한다.

1. 시공의 상태
 2. 통로구조
 3. 승강기 등의 설비상태
 4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모
 5. 경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도
 6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인
- ⑤ 제1항에 따른 개별요인의 검토항목은 다음 각 호의 항목을 참고하여 정한다.
1. 방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용
 2. 조망, 개방감 등의 위치별 효용
 3. 일조, 채광 등의 향별 효용
 4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
 5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가 공간 유무
 6. 전유부분의 면적 및 대지지분
 7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인

제12조(공동주택가격의 산정) ① 거래사례 등을 참작하여 공동주택가격을 산정한 때에는 공동주택단지별·공동주택단지 내 동별·호별 공동주택가격의 적정성 및 균형이 유지되도록 산정하여야 한다.

② 공동주택가격은 호별가격으로 표시하되, 유효숫자 세 자리로 표시함을 원칙으로 한다. 다만, 공동주택가격이 10억 원 이상인 경우에는 유효숫자 네 자리로 표시한다.

제13조(공동주택가격의 적정성 검토) ① 제12조에 따라 공동주택가격을 산정한 때에는 시·군·구 단위, 시·도 단위, 전국 단위로 공동주택가격의 적정성을 검토

하여야 한다.

② 제1항에 따른 적정성 검토를 위해서는 다음 각 호의 사항을 검토해야 한다.

1. 공동주택가격의 수준에 관한 사항
2. 전년도 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항
3. 인근 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항
4. 공동주택가격의 기초통계에 관한 사항
5. 그 밖에 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항

제14조(조사·산정보고서의 작성) 조사·산정을 의뢰받은 기관은 공동주택에 대한 조사·산정이 완료되면 공동주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 공동주택가격 전산자료와 함께 국토교통부장관에게 제출한다.

제4장 조사·산정기준 및 방법

제15조(적정가격기준 조사·산정) 공동주택의 적정가격은 해당 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격(이하 “적정가격”이라 한다.)을 기준으로 조사·산정한다.

제16조(가격산정방법) ① 공동주택가격의 산정은 유사 공동주택의 가격자료를 기준으로 가격형성요인을 검토하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산정하되, 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정한다.

② 제1항에 따른 비용추정액은 공시기준일 현재 해당 공동주택과 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 택지비 수준으로 한다.

제17조(실제용도 기준 산정) 공동주택가격의 산정은 공부상의 용도에 불구하고 공시기준일 현재의 실제용도를 기준으로 조사·산정하되, 일시적인 이용 상황은 이를 고려하지 아니한다.

제18조(사법상 제한상태 배제 상정 산정) 공동주택가격의 산정에 있어서 전세권 등 그 공동주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 산정한다.

제19조(공법상 제한상태 기준 산정) 공동주택가격의 산정에 있어서 공법상 용도 지역·지구·구역 등 일반적 계획제한사항 뿐만 아니라 도시계획시설 결정 등 공익사업을 직접목적으로 하는 개별적인 계획제한사항이 있는 경우에는 그 공법상의 제한을 받는 상태를 기준으로 조사·산정한다.

제20조(물적 사항의 조사) 공동주택의 면적 및 구조 등의 물적사항의 조사는 집합건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 집합건축물대장의 기재내용에 명백한 오류가 있는 경우에는 재산세(주택)과세대장을 기준으로 할 수 있다.

제21조(대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택가격의 산정) ① 대지권등록부에 대지권이 등재되어 있지 아니한 공동주택은 해당 지방자치단체로부터 호별 대지지분을 제시받아 조사·산정한다. 다만, 대지지분이 없거나 대지가 국·공유

재산인 경우에는 건물부분만의 적정가격을 조사·산정한다.

② 공시기준일 현재 지적정리가 완료되지 아니하여 대지권이 등재되지 아니한 경우로서 택지개발지구 등과 같이 추후 대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되는 경우에는 그 가격을 기준으로 조사·산정한다.

제22조(임대주택가격의 산정) ① 임대주택가격은 인근 시·군·구에 소재하는 유사 공동주택의 거래가격을 기준으로 산정한 가격에 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 산정하거나 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율 등을 종합적으로 참작하여 산정한다.

② 제1항에 따라 임대주택가격을 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래 가격의 비율을 참작하여 산정하는 경우에는 다음의 산식에 따른다.

$$\begin{aligned} \text{임대주택가격 산정금액} &= \text{임대주택의 전세금환산액} \times (\text{유사공동주택의 거래가격/전세금}) \\ * \text{전세금환산액} &= \text{보증금} + \text{월세} \times 12 / \text{전환율} \end{aligned}$$

③ 제2항에 따른 전환율은 지역별로 다르므로 부동산시장에서 직접 조사하여 적용한다.

제23조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙 <제574호, 2015.8.18>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(기존 훈령의 폐지) ① 공동주택의 조사 및 산정지침(국토교통부훈령 제181호)은

이를 폐지한다.

②부터 ④까지 생략

부 칙 <제753호, 2016.9.1>

이 훈령은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

3. 재건축부담금 제도개요

가. 목 적

- 재건축사업에서 발생하는 초과이익을 환수하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 도모

나. 법적근거 : 「재건축초과이익환수에 관한 법률」

다. 적용사업 : 주택재건축사업

- 수도권 '06.9.25, 비수도권 '09.7.1 이후 관리처분계획인가 신청분

☞ '17년 말까지 관리처분계획인가 신청사업장은 면제토록 특별시행('14.12.31. 개정)

라. 납부의무자 : 조합 * 조합은 부과된 부담금을 조합원별 배분

마. 최근 법령('17.9.5) 개정사항(주택공시 관련)

1) 개시시점·종료시점의 주택가액 조사·산정방법(령 제6조제1항)

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」을 준용하여 주택가액을 공시가격으로 조사·산정

※ 종료시점 주택가액 : (개정 前) 부동산가격조사 전문기관 2이상이 산정한 산술평균액 → (개정 後) 공시가격으로 조사·산정

2) 조사·산정 주체인 부동산가격조사 전문기관을 한국감정원으로 일원화

- 개시시점의 공시된 주택가액이 없어 산정하는 때 또는 종료시점의 주택가액을 산정하는 주체를 한국감정원으로 일원화

※ (개정 前) 한국감정원 및 감정평가법인 → (개정 後) 한국감정원

재건축초과이익환수에 관한 법률 시행령 제6조제1항

제6조 【주택가액의 산정】 ① 국토교통부장관은 법 제9조제1항에 따라 공시된 부과대상 주택가격이 없는 경우에 개시시점 주택가액을 산정하는 때 또는 법 제9조제2항에 따라 종료시점 주택가액을 산정하는 때에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제5항, 제18조제5항 및 같은 법 시행령 제31조, 제45조를 준용한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23., 2017.9.5.>

재건축초과이익환수에 관한 법률 시행령 제7조제1항 및 2항

제7조 【부동산가격조사 전문기관의 선정 등】 ① 법 제9조제2항에서 "대통령령이 정하는 부동산가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 기관"이라 함은 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "한국감정원"이라 한다)을 말한다. <개정 2008.2.29., 2009.7.27., 2013.3.23., 2016.8.31., 2017.9.5.>

② 국토교통부장관은 법 제9조제2항 및 이 조 제1항에 따라 종료시점 주택가액의 조사·산정을 한국감정원에 의뢰하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23., 2017.9.5.>

바. 부과금액 산정 방식

$$\text{◆ 부담금} = \{ \text{종료시점 주택가액} - (\text{개시시점 주택가액} + \text{정상주택가} \\ \text{격상승분 총액} + \text{개발비용}) \} \times \text{부과율}$$

① 개시시점 : 추진위 설립승인일 / ② 종료시점 : 재건축사업 준공인가일

* 부과개시시점부터 종료시점까지 10년 초과 시 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과시점으로 함

③ 개발비용 : 건축비, 임대주택 소요비용, 제세공과금 등

④ 부과율 : 조합원당 평균이익에 따라 0~50% 누진 적용
(조합원 1인당 3천만 원까지 면제)

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만 원 초과 ~ 5천만 원 이하	3천만 원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만 원 초과 ~ 7천만 원 이하	200만 원×조합원수 + 5천만 원 초과금액의 20% × 조합원수
7천만 원 초과 ~ 9천만 원 이하	600만 원×조합원수 + 7천만 원을 초과하는 금액의 30% × 조합원수
9천만 원 초과 ~ 1억1천만 원 이하	1,200만 원×조합원수 + 9천만 원을 초과하는 금액의 40% × 조합원수
1억1천만 원 초과	2,000만 원×조합원수 + 1억1천만 원을 초과하는 금액의 50% × 조합원수

□ 재건축 부담금 부과 절차도

주택공급업무단계	사업주체(조합 등)	시장·군수·구청장
<p>■ 사업시행인가</p> <p>↓</p> <p>① 부과대상 사업의 고지</p> <p>↓</p> <p>② 예정액 산출자료 제출</p> <p>↓</p> <p>③ 예정액 통지</p> <p>↓</p> <p>④ 분양신청 공고/통지</p> <p>↓</p> <p>⑤ 관리처분계획 수립</p> <p>↓</p> <p>■ 관리처분계획 인가</p> <p>↓</p> <p>⑥ 사전징수계좌의 신청 및 개설</p> <p>↓</p> <p>■ 준공인가[종료시점]</p> <p>↓</p> <p>⑦ 부담금 산정자료 제출</p> <p>↓</p> <p>⑧ 부담금의 사전통지</p> <p>↓</p> <p>⑨ 심사청구 및 심사결과 통지</p> <p>↓</p> <p>⑩ 부담금 결정·고지</p> <p>↓</p> <p>⑪ 부담금의 납부</p>	<p>예정액 산출을 위한 산출자료 제출(→시장·군수·구청장) *사업시행인가 고시 후 3개월 이내 (시공사 계약 후 1개월 이내)</p> <p>분양신청 공고, 통지내용 작성 및 통지 (→ 토지등 소유자) *계약적 부담금에 부담금 예정액 반영</p> <p>관리처분계획안 작성, 총회결의 (재건축부담금 산출기준, 산출액 반영) *관리처분계획 인가신청(→시장·군수·구청장)</p> <p>사전징수계좌 신청(→시장·군수·구청장)</p> <p>재건축부담금 산정 자료 제출 (준공 후 1월 이내) (→시장·군수·구청장)</p> <p>부과일로부터 6월 이내 납부 *납부의 연기 및 분할납부는 개발이익환수에 관한 법률 준용</p>	<p>사업시행인가 후 15일 이내 고지 (조합 등 ←)</p> <p>예정액 산출 후 통지(조합 등←) *예정액 산출자료 수령 후 30일 이내 통지</p> <p>사전징수계좌 개설(신청 후 7일 이내)</p> <p>종료시점 주택가액(공시가격) 조사·산정 제공 (한국감정원 → 시장·군수·구청장)</p> <p>준공인가일로부터 3월 이내(조합←)</p> <p>사전통지일로부터 50일 이내 '고지전 심사청구' *청구일로부터 30일 이내 심사 및 결과통지</p> <p>준공일(부과종료일)로부터 4월이내 결정·부과 *고지전 심사청구가 있는 경우, 결과의 서면 통지일로부터 1월 이내에 결정·부과</p>

4. 행정전산망 지역코드

지 역	코 드	지 역	코 드
서울특별시	11000	송 파 구	11710
종 로 구	11110	강 동 구	11740
중 구	11140	부산광역시	26000
용 산 구	11170	중 구	26110
성 동 구	11200	서 구	26140
광 진 구	11215	동 구	26170
동대문구	11230	영 도 구	26200
중 랑 구	11260	부산진구	26230
성 북 구	11290	동 래 구	26260
강 북 구	11305	남 구	26290
도 봉 구	11320	북 구	26320
노 원 구	11350	해운대구	26350
은 평 구	11380	사 하 구	26380
서대문구	11410	금 정 구	26410
마 포 구	11440	강 서 구	26440
양 천 구	11470	연 체 구	26470
강 서 구	11500	수 영 구	26500
구 로 구	11530	사 상 구	26530
금 천 구	11545	기 장 구	26710
영등포구	11560	대구광역시	27000
동 작 구	11590	중 구	27110
관 약 구	11620	동 구	27140
서 초 구	11650	서 구	27170
강 남 구	11680	남 구	27200

지 역	코 드	지 역	코 드
북 구	27230	중 구	30140
수 성 구	27260	서 구	30170
달 서 구	27290	유 성 구	30200
달 성 구	27710	대 덕 구	30230
인천광역시	28000	울산광역시	31000
중 구	28110	중 구	31110
동 구	28140	남 구	31140
미추홀구	28177	동 구	31170
연 수 구	28185	북 구	31200
남 동 구	28200	울 주 군	31710
부 평 구	28237	세종특별자치시	36000
계 양 구	28245	세 종 시	36110
서 구	28260	경 기 도	41000
강 화 군	28710	수원 장안구	41111
용 진 군	28720	수원 권선구	41113
광주광역시	29000	수원 팔달구	41115
동 구	29110	수원 영통구	41117
서 구	29140	성남 수정구	41131
남 구	29155	성남 중원구	41133
북 구	29170	성남 분당구	41135
광 산 구	29200	의정부시	41150
대전광역시	30000	안양 만안구	41171
동 구	30110	안양 동안구	41173

지 역	코 드	지 역	코 드
부천시	41190	광 주 시	41610
광 명 시	41210	양 주 군	41630
평 택 시	41220	포 천 군	41650
동두천시	41250	여 주 시	41670
안산 상록구	41271	연 천 군	41800
안산 단원구	41273	가 평 군	41820
고양 덕양구	41281	양 평 군	41830
고양 일산동구	41285	강 원 도	42000
고양 일산서구	41287	춘 천 시	42110
과 천 시	41290	원 주 시	42130
구 리 시	41310	강 릉 시	42150
남양주시	41360	동 해 시	42170
오 산 시	41370	태 백 시	42190
시 흥 시	41390	속 초 시	42210
군 포 시	41410	삼 척 시	42230
의 왕 시	41430	홍 천 군	42720
하 남 시	41450	횡 성 군	42730
용인 처인구	41461	영 월 군	42750
용인 기흥구	41463	평 창 군	42760
용인 수지구	41465	정 선 군	42770
파 주 시	41480	철 원 군	42780
이 천 시	41500	화 천 군	42790
안 성 시	41550	양 구 군	42800
김 포 시	41570	인 제 군	42810
화 성 시	41590	고 성 군	42820

지 역	코 드	지 역	코 드
양 양 군	42830	부 여 군	44760
충청북도	43000	서 천 군	44770
청주 상당구	43111	청 양 군	44790
청주 서원구	43112	홍 성 군	44800
청주 흥덕구	43113	예 산 군	44810
청주 청원구	43114	태 안 군	44825
충 주 시	43130	전라북도	45000
제 천 시	43150	전주 완산구	45111
보 은 군	43720	전주 덕진구	45113
옥 천 군	43730	군 산 시	45130
영 동 군	43740	익 산 시	45140
증 평 군	43745	정 읍 시	45180
진 천 군	43750	남 원 시	45190
괴 산 군	43760	김 제 시	45210
음 성 군	43770	완 주 군	45710
단 양 군	43800	진 안 군	45720
충청남도	44000	무 주 군	45730
천안 동남구	44131	장 수 군	45740
천안 서북구	44133	임 실 군	45750
공 주 시	44150	순 창 군	45770
보 령 시	44180	고 창 군	45790
아 산 시	44200	부 안 군	45800
서 산 시	44210	전라남도	46000
논 산 시	44230	목 포 시	46110
계 룡 시	44250	여 수 시	46130
당 진 군	44270	순 천 시	46150
금 산 군	44710	나 주 시	46170

지 역	코 드	지 역	코 드
광 양 시	46230	영 주 시	47210
담 양 군	46710	영 천 시	47230
곡 성 군	46720	상 주 시	47250
구 례 군	46730	문 경 시	47280
고 흥 군	46770	경 산 시	47290
보 성 군	46780	군 위 군	47720
화 순 군	46790	의 성 군	47730
장 흥 군	46800	청 송 군	47750
강 진 군	46810	영 양 군	47760
해 남 군	46820	영 덕 군	47770
영 암 군	46830	청 도 군	47820
무 안 군	46840	고 령 군	47830
함 평 군	46860	성 주 군	47840
영 광 군	46870	칠 곡 군	47850
장 성 군	46880	예 천 군	47900
완 도 군	46890	봉 화 군	47920
진 도 군	46900	울 진 군	47930
신 안 군	46910	울 릉 군	47940
경상북도	47000	경상남도	48000
포항 남구	47111	창원 의창구	48121
포항 북구	47113	창원 성산구	48123
경 주 시	47130	창원 마산합포구	48125
김 천 시	47150	창원 마산회원구	48127
안 동 시	47170	창원 진해구	48129
구 미 시	47190	진 주 시	48170

지 역	코 드	지 역	코 드
통 영 시	48220	남 해 군	48840
사 천 시	48240	하 동 군	48850
김 해 시	48250	산 청 군	48860
밀 양 시	48270	함 양 군	48870
거 제 시	48310	거 창 군	48880
양 산 시	48330	합 천 군	48890
의 령 시	48720	제주특별자치도	50000
함 안 군	48730	제 주 시	50110
창 념 군	48740	서귀포시	50130
고 성 군	48820		

5. 주택가격 공시제도 개요

가. 의의

- 주택가격 공시제도는 주택가격 즉 단독주택 및 공동주택(아파트, 연립주택 및 다세대주택)을 건물과 그 부속토지를 일체로 통합 평가·산정하여 그 적정가격을 공시하는 제도임
- 토지가격(지가)은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 국토교통부(표준지공시지가) 및 지방자치단체(개별공시지가)에서 조사·평가 및 산정하여 공시하고 있음

나. 도입배경

- 주택은 종합토지세(토지)와 재산세(건물) 분리과세에서 시가를 반영한 통합과세로 전환하기로 결정(2004.9.15)
- 이는 기존의 토지·건물 구분과세제도가 지역별·주택유형별로 불형평을 야기함에 따라 주택의 시장가치에 근거한 부동산 보유세 형평과세를 위하여 토지·건물을 통합한 시가를 조사하여 과표로 활용하고자 함
- 국토교통부는 통합과세를 위한 과표산정업무를 효율적으로 지원하기 위하여 주택시가평가 T/F를 설치 운영

다. 단독주택가격의 공시

- 단독주택가격의 공시는 국토교통부장관이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 「한국감정원법」에 따른 한국감정원에 의뢰하여 표준주택가격을 조사·산정하고, 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시함

- 즉 국토교통부장관은 한국감정원을 활용하여 표준주택 가격을 매년 1월 1일 기준으로 조사·산정하되 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하며,
- 시장·군수·구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 개별주택가격을 1월 1일을 기준으로 표준주택가격에 비준표를 적용하여 산정한 후 한국감정원의 검증을 거쳐 이를 공시토록 하고 있음

라. 공동주택가격의 공시

- 공동주택가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 한국감정원에 의뢰하여 적정가격을 조사·산정한 후 이를 공시함

마. 주택가격 공시제도 비교

구 분	공동주택가격	표준주택가격	개별주택가격
근거	법 제18조 공동주택가격 조사· 산정 기준	법 제16조 표준주택가격 조사· 산정 기준	법 제17조 개별주택가격의 검증업무 처리지침
공시주체	국토교통부장관	국토교통부장관	시장·군수·구청장
조사산정	한국감정원	한국감정원	시·군·구 공무원 (검증-한국감정원)
조사대상	주택법제2조의 공동주택	단독·다가구 주택	단독·다가구 주택
공시 기준일	매년 1월 1일(정기)	매년 1월 1일	매년 1월 1일(정기)
공시일	매년 4월 30일	매년 1월 31일	매년 4월 30일

6. 공동주택가격 활용분야

구 분	근 거	적용 기준
종합부동산세	종합부동산세법 제8조 및 같은법 시행령 제2조의4	<ul style="list-style-type: none"> • 주택의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 주택분 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억 원(1세대 1주택자 9억 원)을 초과하는 자
양도소득세	소득세법 제92조 및 제99조	<ul style="list-style-type: none"> • 실거래가액이 확인되지 않는 경우 기준시가를 기준으로 부과
상속세	상속세 및 증여세법 제25조 및 제61조	<ul style="list-style-type: none"> • 주택의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 개별주택가격 및 공동주택가격으로 산정 - 과세표준이 50만원 미만이면 상속세를 부과하지 않음
증여세	상속세 및 증여세법 제55조 및 제61조	<ul style="list-style-type: none"> • 주택의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 개별주택가격 및 공동주택가격으로 산정 - 과세표준이 50만원 미만이면 증여세를 부과하지 않음
재산세	지방세법 제4조, 제110조 및 같은법 시행령 제2조	<ul style="list-style-type: none"> • 주택의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지 - 시가표준액은 개별주택가격 및 공동주택가격
취득세	지방세법 제10조 및 같은법 시행령 제2조	<ul style="list-style-type: none"> • 취득 당시의 가액 또는 연부금액으로 하며, 취득자가 신고한 가액에 의하되 신고가액이 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액이 기준
등록면허세	지방세법 제4조 및 제27조	<ul style="list-style-type: none"> • 신고가액이 없거나 신고가액이 시가표준액보다 작은 경우 시가표준액 - 토지 및 주택 시가표준액은 공시된 가액
재건축부담금 부과액 산정	재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조 및 제12조	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축부담금 산정 <ul style="list-style-type: none"> - [종료시점 공시된 주택가격 - (개시시점 공시된 주택가격 + 개발비용 + 정상주택가격 상승분)] × 부과율 - 부과율은 조합원 1인당 평균이익에 따라 0%-50% 누진 적용
청약가점제 무주택자분류	주택공급에 관한 규칙 별표1	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 적용기준 <ul style="list-style-type: none"> - 입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만 원(수도권은 1.3억) 이하인 주택 1호 및 1세대만을 소유한자

구 분	근 거	적용 기준
국민주택채권 매입기준	주택도시보증법 시행령 별표 부표 15호	<ul style="list-style-type: none"> 부동산의 소유권 보전 및 이전 등기 - 주택의 시가표준액 기준 일정비율
주택자금소득 공제	소득세법 제52조제5항	<ul style="list-style-type: none"> 장기주택저당차입 이자상환액 소득공제 <u>요건</u> - <u>기준시가</u> 4억 원 이하인 주택
기초연금대상 자 판단기준	기초연금법 시행규칙 제3조 및 제4조	<ul style="list-style-type: none"> 소득환산액 산정을 위한 재산가액 판단기준 - 소득환산액 = 재산가액×0.04 - 재산가액 : 토지, 건축물 및 <u>주택의 시가표준액</u>
공직자 재산공개시 기준	공직자 윤리법 제4조제3항	<ul style="list-style-type: none"> 토지 및 주택의 재산신고 시 <u>공시가격 기준</u>
지역 건강보험료 부과기준	국민건강보험법 시행령 제42조	<ul style="list-style-type: none"> 건강보험료 부과 시 소득 재산 등에 따른 부과 점수별 보험료 산정 - 연소득 500만 원 이하 세대 : [생활수준 및 경제활동참가율 + <u>재산</u> (전월세 포함) + 자동차 점수] × 보험료 - 연소득 500만원 초과 세대 : [소득 + <u>재산</u>(전월세 포함) + 자동차 점수] × 보험료
근로장려금 신청자격 판단기준	조세특례제한법 제100조의3 및 같은법 시행령 제100조4	<ul style="list-style-type: none"> 신청자의 재산액 판단기준 - 세대원의 재산 합계액 1억4천만 원 미만 - 재산 판정은 토지 및 <u>건축물의 시가표준액</u> 등
사전채무조정	신용회복위원회 시행	<ul style="list-style-type: none"> 지원대상 요건 중 - 보유자산가액이 10억 원 미만(부동산은 국토교통 부 <u>공시가격 기준</u>)
기초생활보장 대상자 판단기준	국민기초생활 보장법 시행령 제5조의3	<ul style="list-style-type: none"> 대상자 재산의 범위 및 재산가액 산정기준 - 주택은 지방세법 제4조제1항에 따라 <u>공시된 가액</u>
취업후 학자금장기상 환 대상자 판단기준	취업후 학자금 상환 특별법 시행령 제13조 및 제14조	<ul style="list-style-type: none"> 소득환산액 산정을 위한 재산가액 판단기준 - 소득환산액 = 재산가액×소득환산율 - 재산가액 : 토지, 건축물 및 <u>주택의 시가표준액</u>
장애인연금 대상자 판단기준	장애인연금법 시행규칙 제3조 및 제4조	<ul style="list-style-type: none"> 소득환산액 산정을 위한 재산가액 판단기준 - 소득환산액 = 재산가액×0.04 - 재산가액 : 토지, 건축물 및 <u>주택의 시가표준액</u>
생계유지곤란 병역감면 판단기준	생계유지곤란자 병역감면 처리규정 제17조	<ul style="list-style-type: none"> 「지방세법」 제105조에 따른 재산세 부과대상의 <u>재산(공시가격)을 기준</u>으로 대상자 판단

구 분	근 거	적용 기준
실거래신고가격 검증	부동산 거래신고 등에 관한 법률 제5조	• 부동산거래관리시스템 검증체계 구축·운영 관련 진단기준 활용
공시사항 전산자료 관리	부동산 가격공시에 관한 법률 제27조	• 부동산의 공시가격과 관련된 정보 를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 공시가격정보체계 구축·운영
증개대상물 정보	공인증개사법 시행령 제21조	• 증개대상물확인·설명서에 기재·교부 - 거래예정금액에 토지 및 건물 공시가격 포함
국공유재산 대부 및 사용료 산정	국유재산법 제32조제1항 및 같은 법 시행령 제29조	• 연간사용료 - 재산가액 x 20/1000이상 - 시가표준액 : 주택의 경우 개별주택가격 및 공동주택가격
민사소송 소가 및 인지대 산정	민사소송 등 인지규칙 제9조	• 건물 : 시가표준액 x 50/100 - 시가표준액 : 주택의 경우 개별주택가격 및 공동주택 가격
사학기관· 기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정	대학설립·운영 규정 제7조 제4항 상속세 및 증여세법 제61조 제1항	• 수익용 기본재산의 가액은 토지의 경우 개별공시 지가를 기준으로, 주택은 개별주택가격 및 공동 주택가격을 기준으로 함
교육비 지원 대상 선정	초·중등교육법 시행령 제104조의2	• 지원 대상 학생 선정을 위한 재산가액 판단기준으로 개별주택가격 및 공동주택가격 활용
농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준	조세특례제한법 제99조의4	• 농어촌주택 기준 - 대지면적이 660m ² 이내이고 주택 및 부수토지의 기준시가 합계액이 해당 주택 취득 당시 2억 원 (한옥 4억 원)을 초과하지 않을 것 - 소득세법에 따라 기준시가로 공동주택가격을 활용
지식경제 기술혁신사업비 산정기준	산업기술 혁신사업 사업비 산정, 관리 및 사용, 정산에 관한 요령 제5조	• 토지 및 건물의 직접비 산정 시 공시가격 활용

7. 공동주택가격 관련 부동산세제 요약

□ 재산세

○ 매년 6월 1일 현재 토지와 건물 등을 사실상 보유한 자에 대하여 부과

○ 납부기한

대상	납부기한	납부방법	소관기관
건물분 재산세 주택분 재산세 1/2	7월16일 ~ 7월31일	고지납부	시·군·구청
토지분 재산세 주택분 재산세 1/2	9월16일 ~ 9월30일		

※ 주택분 재산세액이 10만 원 이하인 경우 7월에 전액 고지할 수 있음

○ 과세표준

구분	과세대상	시가표준액	재산세과표
주택분	주택과 부속토지	주택 공시가격	시가표준액 x 공정시장가액비율(60%)

※ 주택분 재산세는 1개 물건별 개별과세

○ 주택 재산세 세율

과세표준	세율	비고
6천만 원 이하	0.1%	별장 4%
1억5천만 원 이하	6만 원+6천만 원 초과금액의 0.15%	
3억 원 이하	19만5천 원+1.5억 원 초과금액의 0.25%	
3억 원 초과	57만 원+3억 원 초과금액의 0.4%	

□ 종합부동산세

- 종합부동산세란 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지의 공시가격 합계액이 일정금액을 초과하는 경우 그 초과분에 대해 부과되는 세금
 - 1차로 시군구청에서 관할지역의 부동산에 대해 재산세 과세
 - 2차로 일정 공제금액 초과분에 대해 주소지(법인은 본점 소재지) 관할 세무서에서 종합부동산세 과세

- 과세대상
 - 주택(부속토지 포함), 종합합산토지(나대지, 잡종지 등), 별도합산토지(일반건축물의 부속토지 등)로 구분하여 각각의 공시가격을 합산하여 일정 공제금액 초과 시 과세대상이 됨

- 공제금액
 - 과세대상 부동산을 유형별로 구분하여 인별로 전국합산한 공시가격이 아래 공제금액을 초과하는 경우에만 과세됨

과세대상 유형 및 과세단위의 구분		공제금액
주택	인별 전국 합산	6억 원 (1세대 1주택자 9억 원)
종합합산토지(나대지, 잡종지 등)		5억 원
별도합산토지(일반건축물의 부속토지 등)		80억 원

- * 1세대 1주택자란 세대원 중 1명만이 주택분 재산세 과세대상인 1주택을 소유한 경우 그 주택을 소유한 거주자를 말함. 다만, '12년부터는 주택임대의 활성화를 위해, 1주택 외에 임대주택법 등에 따른 임대주택을 보유한 경우로 임대주택 외의 1주택에 주민등록이 되어 있고, 실제 거주하는 경우에는 1세대 1주택으로 봄

- * 혼인 및 노부모(60세 이상) 봉양을 위해 세대를 합가하는 경우, 합가한 날로부터 5년 동안은 각각 1세대로 보아 주택수를 계산

○ 과세표준 산정방법

과세대상	과세표준	공시가격기준
주택	(주택 공시가격을 인별로 전국합산 가액 - 6억 원 ¹⁾) x 공정시장가액비율(80%)	주택 공시가격

1) 1세대 1주택의 경우 9억 원

○ 과세표준 합산배제 임대주택

임대주택유형	전용 면적	주택수	주택 공시가격	임대기간
매입임대주택 ¹⁾	-	전국 1호 이상	6억 원 이하 (비수도권 3억 원)	5년 이상
건설임대주택 ²⁾	149㎡이하	특별시·광역시 2호 이상	6억 원 이하	5년 이상
미임대 민간 건설임대주택	149㎡이하	-	6억 원 이하	-
기존임대주택 ³⁾	국민주택 규모 ⁴⁾ 이하	전국 2호 이상	3억 원 이하	5년 이상
리츠·펀드 매입임대주택	149㎡이하	비수도권 5호 이상	6억 원 이하	10년 이상
미분양 매입임대주택	149㎡이하	비수도권 5호 이상	3억 원 이하	5년 이상

- 1) 매매, 증여, 상속 등으로 취득한 주택으로 전국에 1호 이상의 주택을 임대하는 경우
 - 2) 직접 건설하여 취득한 주택으로서 특별시·광역시·도별 2호 이상의 주택을 임대하는 경우
 - 3) 2005. 1. 5. 이전 임대사업자등록을 하고 임대하고 있는 경우
 - 4) 전용면적85㎡(단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡) 이하
- ※ 다가구주택은 1구(독립된 가구)를 1호의 주택으로 인정(다가구주택과 다세대주택의 과세형평성유지)

○ 주택 종합부동산세 세율

과세표준	세율	누진공제액
6억 원 이하	0.5%	-
6억 원 초과~12억 원 이하	0.75%	150만원
12억 원 초과~50억 원 이하	1%	450만원
50억 원 초과~94억 원 이하	1.5%	2,950만원
94억 원 초과	2.0%	7,650만원

○ 종합부동산세 계산방법

- 산출세액 = {(인별 전국합산 공시가격 - 공제금액)×공정시장
가액비율}×세율 - 법정 공제세액¹⁾

1) 법정 공제세액

- ① 재산세액 중 종합부동산세 과세표준에 부과된 재산세상당액
- ② 1세대 1주택 세액공제액
- ③ 세부담상한액을 초과하는 금액

○ 세부담 상한액

- 각 과세대상 유형별로 해당연도에 부과된 재산세액과 세부담
상한액 적용 전 종합부동산세 상당액의 합계액이 전년도의
경우와 비교하여 150%를 초과하는 경우 그 초과액은 종합
부동산세액에서 공제하여 계산함

당해연도 총세액상당액 재산세 + 종합부동산세	≤	전년도 총세액상당액 x 한도비율 (재산세+종합부동산세)x150%
-----------------------------	---	--

< 계산 사례 >

Q	· 전년도(2016년) 주택분 재산세 상당액 250만 원, 주택분 종부세 상당액 150만 원 · 올해(2017년)의 주택분 재산세 400만 원, 종부세(세부담 상한 적용 전) 300만원 인 경우
A	· 세부담 상한액 600만 원 = (재산세 상당액 250만 원 + 종부세 상당액 150만 원) × 150% · 세부담 상한액 초과금액 100만 원 = 2017년 총세액 상당액 700만 원 - 세부담 상한액 600만 원 · 올해 납부할 종부세 200만 원 = 세부담 상한 전 종부세 300만 원 - 세부담 상한액 초과금액 100만 원

○ 1세대 1주택자 세액공제

- 1세대 1주택 고령자·장기보유자에 대한 세액공제*

- 고령자 세액공제 : 60세 이상 10%, 65세 이상 20%, 70세 이상 30%
- 장기보유자 세액공제 : 5년 이상 20%, 10년 이상 40%

* 중복적용 가능

○ 종합부동산세 고지·납부

- 매년 6월 1일 현재 소유 부동산을 기준으로 과세대상여부를 판정
- 관할세무서장이 납부할 세액을 결정·고지하며, 납세의무자는 납부기간(12. 1 ~ 12. 15)에 고지된 세액을 금융회사 또는 세무서에 납부

□ 취득세

- 부동산의 취득이란 매매, 신축, 교환, 상속, 증여 등의 방법에 의하여 대가를 지급하거나 대가없이 부동산의 소유권을 획득하는 것
- 부동산을 취득한 날부터 60일 이내(상속은 상속개시일부터 6개월 이내)에 취득세(농어촌특별세, 지방교육세 포함)를 부동산소재지를 관할하는 시군구청에 신고·납부 하여야함
- 과세표준 및 세율

구분		취득세	농어촌특별세	지방교육세	합계세율
6억 이하 주택	85㎡이하	1%	비과세	0.1%	1.1%
	85㎡초과	1%	0.2%	0.1%	1.3%
6억 초과 9억 이하주택	85㎡이하	2%	비과세	0.2%	2.2%
	85㎡초과	2%	0.2%	0.2%	2.4%
9억 초과 주택	85㎡이하	3%	비과세	0.3%	3.3%
	85㎡초과	3%	0.2%	0.3%	3.5%

- 취득세 감면
 - 1주택자는 본인 명의의 주택이 1채인 경우를 의미하며, 1세대를 구성하는 가족이 여러 주택을 보유한 경우라도 구성된 중신규로 주택을 취득하는 자가 취득일 현재 주택을 보유하고 있지 아니한 경우에는 감면
- 취득가액 산정방법
 - 취득가액은 신고가액으로 하되, 신고를 하지 아니하거나 신고한 금액이 시가표준액(공동 및 개별주택 공시가격)에 미달 또는 신고가액의 표시가 없는 때에는 시가표준액으로 계산
 - 다만, 국가 또는 법인 등 사실상 취득가격이 입증되는 거래인 경우에는 취득가격에 의하여 계산

□ 양도소득세

👉 1세대 1주택에 대한 양도소득세 비과세

- 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택
 - 1세대가 양도일 현재 2년 이상 보유한 국내의 1주택을 양도할 때에는 비과세됨.
 - * 양도 당시 실지거래가액이 9억 원을 초과하는 고가주택 제외

▶ 거주 요건
* 2011년 6월2일 이전 양도시 <ul style="list-style-type: none"> · 서울, 과천 및 5대 신도시지역 : 2년 이상 거주 <ul style="list-style-type: none"> ※ 신도시지역:택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시지역(분당·일산·평촌·산본·중동)을 말함 · 단, 장기임대주택을 소유한 상태에서 양도하는 1주택은 2년 이상 거주요건 필요
* 2011년 6월 3일 이후 양도시 <ul style="list-style-type: none"> · 지역구분 없이 3년 이상 보유(거주요건폐지)

- 장기저당담보주택의 비과세 특례
 - 장기저당담보대출계약을 체결하고 장기저당담보로 제공된 1주택을(장기저당담보주택)을 소유한 60세 이상의 직계존속과 세대를 합침으로써 1세대 2주택이 된 경우 먼저 양도하는 주택은 1세대 1주택양도로 간주함
 - 다만 장기저당주택을 담보대출 계약기간만료 이전에 양도하면 위 특례규정이 적용되지 않음

▶ 장기저당담보대출계약 요건(①,②,③ 모두 충족)
① 계약체결일 현재 주택담보 제공 가입자가 60세 이상일 것
② 장기저당담보 계약기간이 10년 이상으로서 만기시까지 매월·매분기별 등으로 대출금을 수령하는 조건일 것
③ 만기에 해당 주택을 처분하여 일시 상환하는 계약조건일 것

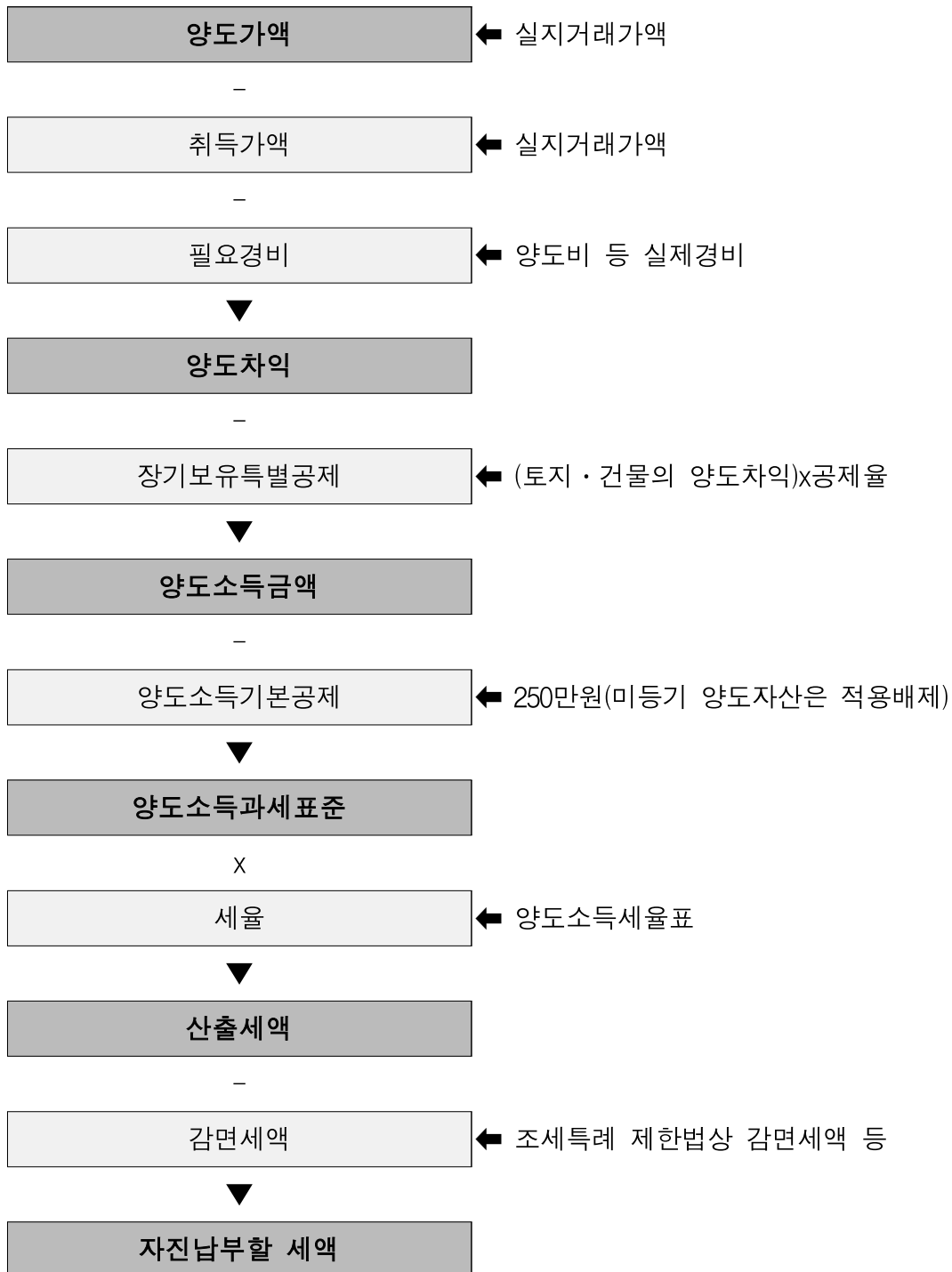
○ 보유기간 및 거주기간 제한 받지 않는 경우

- 취학, 1년 이상 질병의 치료·요양, 근무상 형편으로 1년 이상 살던 주택을 팔고 세대원 모두가 다른 시·군 지역으로 이사를 할 경우
- 해외이주법에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우(다만, 출국 후 2년 이내에 양도하여야 함)
- 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우(다만, 출국 후 2년 이내에 양도하여야 함)
- 재개발·재건축사업에 참여한 조합원이 사업시행 기간 중에 일시 취득하여 1년 이상 살던 집을 재개발·재건축된 주택으로 세대전원이 이사(완공 후 2년 이내)하게 되어 팔게 될 경우(다만, 이 경우에는 재개발·재건축주택의 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 양도하고, 완공된 주택에서 1년 이상 계속하여 거주하여야 함)
- 임대주택법에 의한 건설임대주택을 분양받아 매도하는 경우로서 해당주택의 임차일로부터 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우
- 1세대 1주택 일부 수용후 잔존 주택 및 부수토지를 수용일(사업 인정고시일이전에 취득한 주택 및 부수토지에 한함)로부터 5년 이내 양도시 잔존주택 및 부수토지도 1세대 1주택 비과세

○ 기타 양도소득세가 과세되지 않는 경우

- 점포가 딸린 건물에서 주택부분이 점포보다 클 경우
- 재개발(재건축) 조합원이 취득한 아파트를 팔았을 경우
- 입주권(재개발·재건축)을 팔았을 경우

☞ 양도소득세 계산 방법



○ 장기보유특별공제

보유기간	일반적인 경우		1세대1주택 비과세 적용대상 고가주택
	208.12.31. 이전	2019.1.1. 이후	
3년 이상	10%	6%	24%
4년 이상	12%	8%	32%
5년 이상	15%	10%	40%
6년 이상	18%	12%	48%
7년 이상	21%	14%	56%
8년 이상	24%	16%	64%
9년 이상	27%	18%	72%
10년 이상	30%	20%	80%
11년 이상		22%	
12년 이상		24%	
13년 이상		26%	
14년 이상		28%	
15년 이상		30%	

○ 양도소득세 세율

자산	보유기간	과세 표준 등	세율(일반)	누진 공제
토지 · 건물 · 부동산에 관한 권리 · 기타 자산	2년 이상	1,200만 원 이하	6%	-
		4,600만 원 이하	15%	108만원
		8,800만 원 이하	24%	522만원
		1.5억 원 이하	35%	1,490만원
		3억 원 이하	38%	1,940만원
		5억 원 이하	40%	2,540만원
		5억 원 초과	42%	3,540만원
토지 · 건물	2년 미만	1년 이상 2년 미만	40%(주택:일반세율)	없음
		1년 미만	50%(주택:40%)	
	미등기	70%		

※ 비사업용 토지 등: 비사업용토지세율(기본세율 + 10%)

□ 상속세

○ 상속세는 사망으로 인하여 사망자(피상속인)의 재산을 무상으로 취득하는 경우 그 취득재산의 가액에 대하여 상속인에게 과세하는 세금

- 피상속인의 유산총액을 기준으로 과세하고 있으며, 각 상속인은 각자가 받았거나 받을 재산을 한도로 하여 공동으로 상속세를 납부

○ 상속세 과세대상

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{상속세} \\ \hline \text{과세대상} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{본래의} \\ \hline \text{상속재산} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{추정·간주} \\ \hline \text{상속재산} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{사전} \\ \hline \text{증여재산} \\ \hline \end{array}$$

○ 상속세 계산방법



○ 상속재산 평가

- 상속받은 재산의 가액은 상속개시 당시의 시가로 평가함
- 시가란 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 해당재산의 매매가액·감정가액·수용가액 등 및 동일·유사재산의 매매가액·감정가액·수용가액 등을 포함
- 시가를 산정하기 어려울 때에는 주택은 공동 및 개별주택가격

○ 상속세 세율

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 이하	10%	-
1억 원 초과~5억 원이하	20%	1천만 원
5억 원 초과~10억 원 이하	30%	6천만 원
10억 원 초과~30억 원 이하	40%	1억6천만 원
30억 원 초과	50%	4억6천만 원

○ 상속세 신고·납부 요령

- 재산을 상속받은 사람은 상속개시일(사망일)이 속하는 달의 말일로부터 6개월(피상속인 또는 상속인 모두가 외국에 주소를 둔 경우는 9개월) 안에 사망자의 주소지 관할세무서에 상속세신고를 하고 자진납부
- 기간 내에 신고를 하면 내야 할 세금의 10%를 공제받게 되나 신고를 하지 않거나 미달하게 신고하면 10%~40%의 가산세를 더 물게 됨
- 또한 상속세를 신고만 하고 납부를 하지 않으면 납부하지 아니한 기간에 따라 내야 할 세금에 1일 0.03%의 가산세를 더 물게 됨

□ 증여세

- 증여세는 타인으로부터 무상으로 재산을 취득하는 경우, 취득자에게 무상으로 받은 재산가액을 기준으로 하여 부과하는 세금
 - 특히, 증여세 과세대상은 민법상 증여뿐만 아니라 거래의 명칭, 형식, 목적 등에 불구하고 경제적 실질이 무상이전인 경우 모두 해당

○ 증여세 계산방법

$$\begin{array}{rcccl}
 \boxed{\text{증여재산}} & - & \boxed{\text{증여재산공제액}} & = & \boxed{\text{과세표준}} \\
 \\
 \boxed{\text{과세표준}} & \times & \boxed{\text{세율}} & = & \boxed{\text{산출세액}}
 \end{array}$$

○ 증여재산의 평가

- 증여받은 재산의 가액은 증여 당시의 시가로 평가함
- 시가란 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 해당재산의 매매가액·감정가액·수용가액 등 및 동일·유사재산의 매매가액·감정가액·수용가액 등을 포함(해당재산 매매 등 가액 우선적용)
- 시가를 산정하기 어려울 경우 주택은 공동 및 개별주택가격

○ 증여세 세율

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 이하	10%	-
1억 원 초과~5억 원 이하	20%	1천만 원
5억 원 초과~10억 원 이하	30%	6천만 원
10억 원 초과~30억 원 이하	40%	1억6천만 원
30억 원 초과	50%	4억6천만 원

○ 증여세 신고·납부요령

- 증여를 받은 사람은 증여일이 속하는 달의 말일로부터 3개월 안에 증여받은 자의 주소지 관할세무서에 증여세를 신고·납부하여야 하며, 이 기간 내에 신고를 하면 내야 할 세금의 10%를 공제함
- 신고를 하지 않거나 미달하게 신고하면 10~40%의 가산세를 더 물게됨
- 또 증여세를 신고만 하고 납부를 하지 않으면 미납 기간에 따라 내야 할 세금의 1일 0.03%를 가산세로 더 물게 됨

8. 건물기준시가 산정방법(국세청, 2019년)

❖ 개요

- 2007년부터 양도소득세 실거래가 과세제도가 전면 시행되어 양도소득세 과세방법이 기준시가 과세원칙에서 실거래가액 과세원칙으로 전환되었으나 취득당시의 실거래가액을 인정·확인할 수 없는 경우의 취득가액 환산 및 상속세·증여세의 상속개시일 또는 증여일 현재 해당 건물의 시가를 산정하기 어려운 경우 등에는 기준시가에 의하여 평가함
- 건물(「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 소득세법, 상속세 및 증여세법 등의 규정에 의하여 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 개별주택 및 공동주택¹⁾·상업용건물·오피스텔²⁾은 제외한다)에 대한 기준시가는 「건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액」으로 함

❖ 법적근거

- 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 나목
- 「상속세 및 증여세법」 제61조 제1항 제2호

❖ 적용범위

- 2017.1.1 시행 「국세청 건물기준시가」(이하 “건물기준시가”라 한다)는 건축법시행령 『별표 1』의 용도별 건축물의 종류에서 공공용시설(근린공공시설, 공공업무시설, 교정시설, 군사시설 등)을 제외한 모든 용도의 건물(무허가 건물을 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·공시(또는 고시)한 개별주택·공동주택·상업용건물·오피스텔 등의 건물에 대해서는 건물기준시가를 적용하지 아니한다.

1) 부동산 가격공시에 관한 법률 제17조 및 제18조

2) 소득세법 제99조 제1항 제1호 다목 및 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제3호

- 건물에 대한 기준시가에는 건물가격만이 포함되며, 건물부속토지 가격과 영업권 등 각종 권리의 가액은 포함되지 아니하는 것으로 한다.

❖ 산정방법

기본산식(양도소득세 적용)

$$\text{기준시가} = \text{평가대상 건물의 면적(m}^2\text{)} \times \text{m}^2\text{당 금액}$$

$$\text{m}^2\text{당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \\ \times \text{경과년수별잔가율} \times \text{개별건물의특성에따른조정률}$$

- 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 건물기준시가는 이 고시내용 중 특별히 규정하고 있는 것을 제외하고는 m²당 건물신축가격 기준액에 구조별·용도별·위치별 지수와 경과년수별잔가율을 곱하여 m²당 금액(1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 절사한다)을 계산한 후, 이 금액에 평가대상 건물의 면적(연면적을 말하며, 집합건물의 경우는 전유면적과 공용면적을 포함한 면적으로 한다)을 곱하여 산출한다(개별 건물의특성에따른조정률은 적용하지 않음).

❖ 건물신축가격기준액

- m²당 710,000원으로 함

❖ 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	135
2	목구조	130
3	철골(철골철근)콘크리트조	115
4	철근콘크리트조, 석조, PC조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조,	97
6	시멘트벽돌조, 향토조, 시멘트블럭조, 와이어패널조	92
7	철골조 중 조립식패널(EPS패널에 한함)	85
8	조립식패널조	80
9	경량철골조	75
10	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	60
11	철파이프조, 컨테이너건물	50

❖ 용도지수

구분	용도		번호	대상건물	지수	
I	주거용 건물	주거시설	1	◦ 아파트	110	
			2	◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100	
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	3	◦ 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140	
			4	◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130	
			5	◦ 외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함) (관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120	
			6	◦ 여관(모텔 포함)	115	
			7	◦ 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	105	
			8	◦ 여인숙	100	
			판매시설	9	◦ 백화점	135
				10	◦ 소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 대규모점포	125
	11	◦ 일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설		100		
	12	◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) ◦ 전통(재래)시장 ◦ 농수축화훼공판장, 경매장		85		
		운수시설	13	◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	120	
	위락시설	14	◦ 무도장	140		
		15	◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 카지노영업소	130		
		16	◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120		
		17	◦ 단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)	115		
		18	◦ 무도학원	90		

구분	용도	번호	대상건물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건물	19	◦ 집회장(경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
		20	◦ 예식장(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
		21	◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
		22	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)	105
	종교시설	23	◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
	운동시설	24	◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
		25	◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
	의료시설	26	◦ 종합병원	125
		27	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
	업무시설	28	◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	140
		29	◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	115
	방송통신시설	30	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110
	관광휴게시설	31	◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
	교육연구시설	32	◦ 학원(자동차, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	107
		33	◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	100
	노유자시설	34	◦ 아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	107
		35	◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 35번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	80
	수련시설	36	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110

구분	용도		번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	근린생활 시설	37	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
			38	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	115
			39	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	110
			40	◦ 풍속영업시설 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡이상인 것 - 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 복합유통게임제공업시설 - 사행성게임물제공업시설, 사행행위영업시설 - 비디오물감상실, 안마시술소, 노래연습장	105
	묘지관련 시설	장례식장	41	◦ 제1종 · 제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 - 테니스장 · 체력단련장 · 에어로빅장 · 볼링장 · 당구장 · 실내낚시터 · 골프연습장 · 탁구장 · 체육도장 · 놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전 · 정비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 동물미용실, 독서실, 총포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 다중생활시설(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 변전소, 가스배관시설, 통신용 시설(바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것), 정수장, 양수장 등 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종 · 제2종 근린생활시설	100
			42	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	130
			43	◦ 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬) 시설 및 동물 전용의 납골시설	105
			44	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
			45	◦ 동물 전용 장례식장	105

구분	용도	번호	대상건물	지수
Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	46	◦ 아파트형공장(지식산업센터) ¹⁾	115
		47	◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁾	100
		48	◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
	발전시설	49	◦ 원자력 발전시설	300
		50	◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
	창고시설	51	◦ 냉동창고, 냉장창고	100
		52	◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
	위험물 저장 및 처리시설	53	◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	90
	자원순환 관련 시설	54	◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	80
	자동차 관련시설	55	◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(운전 및 정비관련 직업훈련시설 포함)	75
		56	◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	65
		57	◦ 주차장(자주식 주차전용빌딩 포함, 주택의 차고 제외)	55
	동·식물 관련시설	58	◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시설, 경주용마사	70
		59	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	55
		60	◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	50
	Ⅳ	기계식주차전용빌딩	61	◦ 기준시가 = 6,000,000원 × 경과년수별잔가율(내용연수 : 30년) × 주차대수

1) 아파트형 공장(지식산업센터)은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.

2) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED, ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

❖ 위치지수

번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상 ~ 30,000원 미만	82	25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상 ~ 50,000원 미만	83	26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상 ~ 70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상 ~ 100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	130
6	100,000원 이상 ~ 130,000원 미만	88	29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	133
7	130,000원 이상 ~ 150,000원 미만	89	30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	136
8	150,000원 이상 ~ 180,000원 미만	90	31	10,000,000원 이상 ~ 15,000,000원 미만	140
9	180,000원 이상 ~ 200,000원 미만	91	32	15,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	143
10	200,000원 이상 ~ 300,000원 미만	92	33	20,000,000원 이상 ~ 25,000,000원 미만	146
11	300,000원 이상 ~ 350,000원 미만	93	34	25,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	149
12	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	95	35	30,000,000원 이상 ~ 35,000,000원 미만	152
13	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	97	36	35,000,000원 이상 ~ 40,000,000원 미만	155
14	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	100	37	40,000,000원 이상 ~ 45,000,000원 미만	158
15	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	102	38	45,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	161
16	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	105	39	50,000,000원 이상 ~ 55,000,000원 미만	164
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	40	55,000,000원 이상 ~ 60,000,000원 미만	167
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	41	60,000,000원 이상 ~ 65,000,000원 미만	170
19	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	114	42	65,000,000원 이상 ~ 70,000,000원 미만	173
20	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	116	43	70,000,000원 이상 ~ 75,000,000원 미만	176
21	3,000,000원 이상 ~ 3,500,000원 미만	118	44	75,000,000원 이상 ~ 80,000,000원 미만	179
22	3,500,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	120	45	80,000,000원 이상	182
23	4,000,000원 이상 ~ 4,500,000원 미만	122	-	-	-

❖ 경과년수별 잔가율

적용대상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50년	40년	30년	20년
최종잔존가치율	10%	10%	10%	10%
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
연 상 각 륜	<u>0.018</u>	<u>0.0225</u>	<u>0.03</u>	<u>0.045</u>

- (1) I 그룹 : 통나무조 · 철골(철골철근)콘크리트조, 철근콘크리트조 · 석조 · P.C조 · 목구조 · 라멘조의 모든 건물
- (2) II 그룹 : 연와조 · 목조 · 시멘트벽돌조 · 보강콘크리트조 · ALC조 · 철골조 · 스틸하우스조 · 보강블록조 · 와이어패널조의 모든 건물
- (3) III 그룹 : 경량철골조 · 석회 및 흙벽돌조 · 돌담 및 토담조 · 황토조 · 시멘트블럭조 · 조립식패널조 · 와이어패널조의 모든 건물
- (4) IV 그룹 : 철파이프조 · 컨테이너건물의 모든 건물

〈표〉 건물기준시가 신축연도별 잔가율표(소득세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2018	1.000	2018	1.0000	2018	1.000	2018	1.000
2017	0.982	2017	0.9775	2017	0.970	2017	0.955
2016	0.964	2016	0.9550	2016	0.940	2016	0.910
2015	0.946	2015	0.9325	2015	0.910	2015	0.865
2014	0.928	2014	0.9100	2014	0.880	2014	0.820
2013	0.910	2013	0.8875	2013	0.850	2013	0.775
2012	0.892	2012	0.8650	2012	0.820	2012	0.730
2011	0.874	2011	0.8425	2011	0.790	2011	0.685
2010	0.856	2010	0.8200	2010	0.760	2010	0.640
2009	0.838	2009	0.7975	2009	0.730	2009	0.595
2008	0.820	2008	0.7750	2008	0.700	2008	0.550
2007	0.802	2007	0.7525	2007	0.670	2007	0.505
2006	0.784	2006	0.7300	2006	0.640	2006	0.460
2005	0.766	2005	0.7075	2005	0.610	2005	0.415
2004	0.748	2004	0.6850	2004	0.580	2004	0.370
2003	0.730	2003	0.6625	2003	0.550	2003	0.325
2002	0.712	2002	0.6400	2002	0.520	2002	0.280
2001	0.694	2001	0.6175	2001	0.490	2001	0.235
2000	0.676	2000	0.5950	2000	0.460	2000	0.190
1999	0.658	1999	0.5725	1999	0.430	1999	0.145
1998	0.640	1998	0.5500	1998	0.400	1998이하	0.100
1997	0.622	1997	0.5275	1997	0.370		
1996	0.604	1996	0.5050	1996	0.340		
1995	0.586	1995	0.4825	1995	0.310		
1994	0.568	1994	0.4600	1994	0.280		
1993	0.550	1993	0.4375	1993	0.250		
1992	0.532	1992	0.4150	1992	0.220		
1991	0.514	1991	0.3925	1991	0.190		
1990	0.496	1990	0.3700	1990	0.160		
1989	0.478	1989	0.3475	1989	0.130		
1988	0.460	1988	0.3250	1988이하	0.100		
1987	0.442	1987	0.3025				
1986	0.424	1986	0.2800				
1985	0.406	1985	0.2575				
1984	0.388	1984	0.2350				
1983	0.370	1983	0.2125				
1982	0.352	1982	0.1900				
1981	0.334	1981	0.1675				
1980	0.316	1980	0.1450				
1979	0.298	1979	0.1225				
1978	0.280	1978이하	0.1000				
1977	0.262						
1976	0.244						
1975	0.226						
1974	0.208						
1973	0.190						
1972	0.172						
1971	0.154						
1970	0.136						
1969	0.118						
1968이하	0.100						

〈표〉 건물기준시가 신축연도별 잔가율(상속세 및 증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2018	1.000	2018	1.0000	2018	1.000	2018	1.000
2017	0.982	2017	0.9775	2017	0.970	2017	0.955
2016	0.964	2016	0.9550	2016	0.940	2016	0.910
2015	0.946	2015	0.9325	2015	0.910	2015	0.865
2014	0.928	2014	0.9100	2014	0.880	2014	0.820
2013	0.910	2013	0.8875	2013	0.850	2013	0.775
2012	0.892	2012	0.8650	2012	0.820	2012	0.730
2011	0.874	2011	0.8425	2011	0.790	2011	0.685
2010	0.856	2010	0.8200	2010	0.760	2010	0.640
2009	0.838	2009	0.7975	2009	0.730	2009	0.595
2008	0.820	2008	0.7750	2008	0.700	2008	0.550
2007	0.802	2007	0.7525	2007	0.670	2007	0.505
2006	0.784	2006	0.7300	2006	0.640	2006	0.460
2005	0.766	2005	0.7075	2005	0.610	2005	0.415
2004	0.748	2004	0.6850	2004	0.580	2004	0.370
2003	0.730	2003	0.6625	2003	0.550	2003	0.325
2002	0.712	2002	0.6400	2002	0.520	2002	0.280
2001	0.694	2001	0.6175	2001	0.490	2001	0.235
2000	0.676	2000	0.5950	2000	0.460	2000	0.190
1999	0.658	1999	0.5725	1999	0.430	1999	0.145
1998	0.640	1998	0.5500	1998	0.400	1998이하	0.100
1997	0.622	1997	0.5275	1997	0.370		
1996	0.604	1996	0.5050	1996	0.340		
1995	0.586	1995	0.4825	1995	0.310		
1994	0.568	1994	0.4600	1994	0.280		
1993	0.550	1993	0.4375	1993	0.250		
1992	0.532	1992	0.4150	1992	0.220		
1991	0.514	1991	0.3925	1991	0.190		
1990	0.496	1990	0.3700	1990	0.160		
1989	0.478	1989	0.3475	1989	0.130		
1988	0.460	1988	0.3250	1988이하	0.100		
1987	0.442	1987	0.3025				
1986	0.424	1986	0.2800				
1985	0.406	1985	0.2575				
1984	0.388	1984	0.2350				
1983	0.370	1983	0.2125				
1982	0.352	1982	0.1900				
1981	0.334	1981	0.1675				
1980	0.316	1980	0.1450				
1979	0.298	1979	0.1225				
1978	0.280	1978이하	0.1000				
1977	0.262						
1976	0.244						
1975	0.226						
1974	0.208						
1973	0.190						
1972	0.172						
1971	0.154						
1970	0.136						
1969	0.118						
1968이하	0.100						

◦ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
 $R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n-0.3 \textcircled{n}) / N$
 R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수
 ① : 리모델링시점의 경과연수 다만, ①은 항상 N보다 작거나 같고 $n-0.3 \textcircled{n} > N$ 이면 $R_n=R$

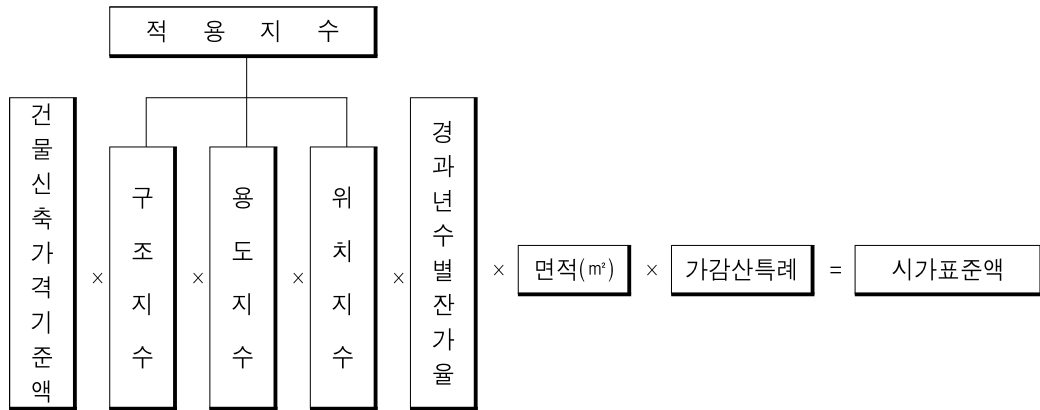
❖ 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
	- 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 한식기와, 오지기와, 아스팔트형갈, 동형갈, 천연슬레이트, 기타 신소재				
	- 패널(칼라아연도강판 포함), 유리(폴리카보네이트, FRP 포함), 슬레이트(강판 슬레이트 포함)				
	- 함석, 자연석, 천막, 초가, 썬라이트, 너와, 동판, 구리 기타 이와 유사한 것	2	80		
		3	60		
II	◦ 최고층수	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. ◦ 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라 단 1회라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. 중복 적용을 방지하기 위해 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
	- 5층 이하	5	100		
	- 6층 이상~10층 이하	6	110		
	- 11층 이상~15층 이하	7	120		
	- 16층 이상~20층 이하	8	130		
	- 21층 이상				
	◦ 연면적	9	90		
	- 1천㎡미만	10	100		
	- 1천㎡이상~5천㎡미만	11	110		
	- 5천㎡이상~1만㎡미만	12	120		
	- 1만㎡이상~5만㎡미만	13	130		
	- 5만㎡이상				
	◦ 인텔리전트시스템빌딩	14	110		
	- 지능형 건축물 인증 3등급·4등급	15	120		
	- 지능형 건축물 인증 1등급·2등급				
III	◦ 단독주택	16	120	◦ 공동주택에는 도시형생활주택을 포함하고 기숙사를 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
	- 연면적 264㎡이상~331㎡미만	17	140		
	- 연면적 331㎡이상				
	◦ 공동주택	18	120		
	- 전유면적 149㎡이상~215㎡미만	19	140		
	- 전유면적 215㎡이상				
IV	◦ 상가의 1층	20	120	◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. 단 2023에 해당하며 24~25인 경우에는 지수 60을 적용한다.
	◦ 상가의 2층	21	105		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층	22	80		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상	23	70		
	◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실	24	60		
	◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	25	60		

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
V	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일부 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축 	26 27	110 120	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 전부 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다). 	
VI	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상 	28 29 30	80 70 60	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 무벽건물조정률은 벽면상하의 전부 또는 일부가 벽면이 없는 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. 	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
VII	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - B급 : 보조부재 경미결함 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 주요부재 심각한 결함 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. 	31 32 33 34 35 36 37	90 80 60 30 30 0 정상 사용 비율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. 	평가기준일 현재 관계 행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.

9. 건축물 시가표준액 조정기준 (행정안전부, 2019년)

❖ 산출체계



❖ 건물신축가격기준액

- 「소득세법」 제99조제1항제1호 나목의 규정에 의하여 산정·고시하는 가액으로 함

❖ 구조지수

구조번호	구 조 별	지수
1	통나무조	140
2	목구조	125
3	철골(철골철근)콘크리트조	120
4	철근콘크리트조, 라멘조, 석조, 스틸하우스조, 프리캐스트 콘크리트조, 철골조, 연와조	100
5	보강콘크리트조, 황토조, 보강블록조, ALC조, 시멘트벽돌조	90
6	목조	78
7	시멘트블록조, 와이어패널조, 경량철골조	60
8	조립식패널조, FRP 패널조	50
9	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	40
10	컨테이너건물	30
11	철파이프조	25

❖ 용도지수

구분	용도		번호	대상건물	지수	
I	주거용 건물	주거시설	1	◦ 주거용 오피스텔	135	
			2	◦ 아파트	110	
			3	◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 (학생복지주택 포함) 등 기타 주거용건물 ◦ 도시형 생활주택	100	
			4	◦ 전업농어가주택, 광산주택	75	
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	5	◦ 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	145	
			6	◦ 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족 호텔 및 휴양콘도미니엄, 의료관광호텔	135	
			7	◦ 호텔(공중위생관리법상 숙박업을 말한다) ◦ 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 생활숙박시설(건축법 시행령 [별표 1] 제15호 가목의 생활숙박시설 을 말한다)	130	
			8	◦ 여관(모텔 포함) ◦ 호스텔(관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제2호 마목에 따라 호스텔업에 사용되는 것을 말한다)	125	
			9	◦ 일반펜션(관광진흥법상 관광편의시설을 제외한 그 외 의 펜션)	120	
			10	◦ 농어촌 정비법에 의한 농어촌 민박, 외국인관광 도시 민박(관광진흥법상 관광편의시설), 여인숙	100	
			판매시설	11	◦ 유통산업발전법 제2조제3호에 따른 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포	135
				12	◦ 도매시장, 재래(전통)시장	110
			운수시설	13	◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	100
			위락시설	14	◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	135
	15	◦ 단란주점		130		
	16	◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것 (운동시설에 해당되는 것은 제외)		125		
	17	◦ 무도학원		123		

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화 및 집회 시설	18 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 예식장 ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등) ◦ 집회장(공회장, 회의장, 경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소 등) ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등) ◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것) 	125
			19 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 동물원, 식물원, 수족관 	90
		종교 시설	20 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당 	117
			21 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 사우(재실, 정각 포함) 	80
		운동 시설	22 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 옥내수영장, 옥내스케이트장, 종합체육시설업 	127
			23 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 22에 속하지 아니하는 것 	117
		의료 시설	24 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 종합병원 	130
			25 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) 	125
		업무 시설	26 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 사무용 오피스텔 	113
		방송 통신 시설	27 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설 	125
			28 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 무선기지국, 간이 TV 중계소 	80
		교육 연구 시설	29 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 학교, 교육원(연수원), 직업훈련소, 연구소, 도서관 	115
		노유 자 시설	30 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 아동관련시설 ◦ 노인복지시설 ◦ 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 	115
			31 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 30번을 제외한 기타 이와 유사한 시설 	60

구분	용도	번호	대상건물	지수	
Ⅱ	상업용 및 업무용 건물	수련 시설	32	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	117
		공중 위생 시설	33	◦ 일반목욕장(연면적 3,000㎡이상)	135
			34	◦ 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)	125
	35		◦ 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만)	117	
	근린 생활 시설	36	◦ 상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점 등) ◦ 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 ◦ 이용원, 미용원, 세탁소 ◦ 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 ◦ 각종 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등) ◦ 사진관, 표구점, 학원(무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 ◦ 다중생활시설 ◦ 안마시술소, 노래연습장 ◦ 자동차매매장, 운전학원, 정비학원 ◦ 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설 ◦ 일반야영장 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	117	
	묘지 관련 시설	37	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물 ◦ 동물보호법상 동물장묘시설(동물전용의 장례식장, 동물 화장시설, 동물건조장시설 및 동물 전용의 납골시설)	85	
	Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	공 장	38	◦ 공장 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
39				◦ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제 13호에 따른 지식산업센터 내 공장(지식산업센터내 지원시설 및 공장형 사무실은 제외)	100
발전 시설		40	◦ 원자력발전시설 [원자로·터빈·보조·핵(연료)폐기물저장·방사선 폐기물 처리 건물에 한함]	330	
		41	◦ 발전시설(용도번호 39번에 해당되는 것 제외), 변전소	110	

구분	용도		번호	대상건물	지수
Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	창고 시설	42	◦ 창고(냉동·냉장창고 포함, 주거용이나 사무실용 창고 및 전업농어가 주택창고 제외) ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
			43	◦ 전업농어가 주택창고	30
		위험물 저장 및 처리 시설	44	◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	125
		자원 순환 관련 시설	45	◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	80
	자동차 관련 시설	46	◦ 주차장	76	
		47	◦ 주차전용빌딩	65	
		48	◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	74	
	동·식물 관련 시설	49	◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험 동물사육시설 ◦ 양수장, 경주용마사 ◦ 도축장, 도계장	80	
		50	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(퇴비장, 가축용창고, 가축시장) ◦ 작물재배사, 종묘배양시설, 건조장 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	30	
		교정 및 군사 시설	51	◦ 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말함) ◦ 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰이는 시설 ◦ 소년원 및 소년분류심사원 ◦ 국방·군사시설	100

❖ 위치지수

(단위: 천원/㎡)

지역번호	건물부속토지가격	지수	지역번호	건물부속토지가격	지수
1	10이하	80	15	2,000초과 ~ 2,500이하	112
2	10초과 ~ 30이하	82	16	2,500초과 ~ 3,000이하	115
3	30초과 ~ 50이하	84	17	3,000초과 ~ 4,000이하	118
4	50초과 ~ 100이하	86	18	4,000초과 ~ 5,000이하	121
5	100초과 ~ 150이하	88	19	5,000초과 ~ 6,000이하	124
6	150초과 ~ 200이하	90	20	6,000초과 ~ 7,000이하	127
7	200초과 ~ 350이하	92	21	7,000초과 ~ 8,000이하	130
8	350초과 ~ 500이하	94	22	8,000초과 ~ 9,000이하	133
9	500초과 ~ 650이하	96	23	9,000초과 ~ 10,000이하	136
10	650초과 ~ 800이하	98	24	10,000초과 ~ 20,000이하	140
11	800초과 ~ 1,000이하	100	25	20,000초과 ~ 30,000이하	145
12	1,000초과 ~ 1,200이하	103	26	30,000초과 ~ 40,000이하	150
13	1,200초과 ~ 1,600이하	106	27	40,000초과 ~ 50,000이하	155
14	1,600초과 ~ 2,000이하	109	28	50,000초과	160

❖ 경과년수별 잔가율

번호	1	2	3	4	5
구분					
건물 구조	철골 (철골철근)콘크리트조, 통나무조	철근 콘크리트조 라멘조, 석조, 프린캐스트 콘크리트조, 목구조	철골조, 스틸하우스조, 연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 황토조, 시멘트벽돌조, 목조, ALC조, 와이어패널조	시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, FRP 패널조	석회 및 흡벽돌조, 돌담 및 토담조, 철파이프조, 컨테이너건물
내용년수	50	40	30	20	10
최종년도 잔가율	20%	20%	10%	10%	10%
매년상각율	0.016	0.020	0.030	0.045	0.090
경과년수별 잔가율	1-(0.016 × 경과년수)	1-(0.02 × 경과년수)	1-(0.03 × 경과년수)	1-(0.045 × 경과년수)	1-(0.09 × 경과년수)

❖ 가감산특례

- 가산대상 및 가산율

가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율 적용 제외부분
(1) 특수설비가 설치되어 있는 건물 ○ 인텔리전트 빌딩시스템 시설 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	5/100 10/100	○ 공동주택, 복합건물내 주택, 생산설비를 설치한 공장용건물, 주차전용건축물 (주차장법 제2조 제11호 규정에 따른 건물, 이하 같다)
(2) 특수건물 ○ 건물의 1개층 높이가 다른층의 높이 보다 2배이상 되는 특수건물(해당층 부분) ※ 층별로 높이가 다른 층이 3개 이상 있는 경우에는 층가고 가장 낮은 층을 기준으로 하여 계산함. ○ 건물의 1개층 높이가 8m이상인 되는 건물. 단, 높이가 4m 추가될 때마다 5%씩 추가 가산. (예 : 7.9m는 0, 8m는 5/100, 12m는 10/100가산) ※ 특수건물의 층수높이 계산시 지하층 및 옥탑은 제외하며, 1개층 높이가 8m이상인 건물에 대하여는 “1개층 높이가 다른 층보다 2배 이상되는 건물” 가산율 규정은 적용하지 아니함.	5/100 5/100	○ 동일건물내 복층 구조가 병존할 경우 해당 복층부분
※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (3) 5층미만 건물 ○ 1층 상가부분 (4) 5층이상 10층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (5) 11층이상 20층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (6) 21층이상 30층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (7) 30층초과 건물 ○ 1층 상가부분	15/100 25/100 30/100 35/100 40/100	○ 단층건물 ○ 오피스텔 (용도번호 1, 26), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실 (용도번호 36)
※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (8) 11층이상 20층이하 건물 ○ 2층 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 ○ 2층 상가부분 (10) 30층초과 건물 ○ 2층 상가부분	3/100 4/100 5/100	○ 오피스텔 (용도번호 1, 26), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실 (용도번호 36)
(11) 원자력발전시설	50/100	○ 원자로·터빈·보조·핵(연료)폐기물 저장·방사선 폐기물 처리 건물 이외의 건물
(12) 수상건축물	10/100	

- 감산대상 및 감산율

감산율 적용대상 건물기준	감산율	감산제외대상
[단독주택] (1) 1구의 연면적이 60㎡초과 85㎡이하 (2) 1구의 연면적이 60㎡이하	5/100 10/100	○ 다가구주택
(3) 주택의 차고	50/100	○ 복합건물의 차고
(4) 특수구조 건물 ○ 무벽 면적비율 1/4 초과 ~ 2/4미만 ○ 무벽 면적비율 2/4 이상 ~ 3/4미만 ○ 무벽 면적비율 3/4 이상	20/100 30/100 40/100	-
※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (5) 지하2층이상 상가부분 (6) 지하1층 상가부분 (7) 5층이상 10층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (8) 11층이상 20층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (10) 30층초과 건물 ○ 5층이상 상가부분	30/100 20/100 10/100 3/100 2/100 1/100	○ 오피스텔 (용도번호 1, 26)
※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (11) 주차전용시설(주차시설, 주차장) ○ 주차장으로 사용되고 있는 2층이상 건축물	10/100	○ 지하층
(12)철골조 건축물(벽면 구조) ○ 조립식패널, 칼라강판, 시멘트블록, 슬레이트 벽 (13)연면적 30㎡ 이하 컨테이너 구조 가설건축물 ※2개 이상의 컨테이너를 상하 또는 좌우로 붙여서 한 곳에 설치한 경우에는 모두 합산하여 연면적을 계산함.	10/100 20/100	-

❖ 증·개축건물에 대한 시가표준액

- 증축 건축물에 대한 시가표준액표

구분 구조번호	㎡당 시가표준액산출비율(%)			비 고
	기초공사를 한 건물	기초공사를 하지 않은 건물	기초공사를 하지 않은 건물 중 증축건물	
1	100	80	60	○ 신축건축물 시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다. ○ ㎡당 기준액에서 1,000 원 미만은 버린다. ○ 증축건물이란 1개층을 복층으로 증축하는 것을 말한다.
2	100	80	60	
3	100	80	60	
4	100	80	60	
5	100	85	65	
6	100	85	65	
7	100	85	65	
8	100	85	65	
9	100	85	65	
10	100	85	65	
11	100	85	65	

- 대수선 건축물에 대한 시가표준액표

구분 구조번호	㎡당 시가표준액산출비율(%)		비 고
	대 수 선		
1	25		○ 신축건물시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다. ○ ㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.
2	25		
3	25		
4	25		
5	25		
6	35		
7	35		
8	35		
9	35		
10	30		
11	30		

10. 2005년 국세청 공동주택기준시가 고시대상

구 분	분류기준	조사대상	참고사항
아파트	5층 이상의 주택 (주거용이 5개층 이상인 경우)	전국의 모든 아파트	- 주상복합건물내의 아파트 포함 - 임대·사원아파트 포함
연립주택	동당 건축연면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 주택	아래 요건 중 한 가지만 해당되면 조사대상임 ○ 전용면적 165㎡ 이상인 모든 연립주택 ○ 동일단지 내에 전용면적 165㎡ 이상인 연립주택과 미만인 연립주택이 같이 있는 경우는 전체 ○ 동일단지 내에 연립주택이 100세대 이상이 있는 경우	대형 연립주택 대형 연립주택이 혼재하는 경우 대규모 연립주택단지 포함

※ 2005. 5. 2 정기고시(27,931단지 94,053동 658.8만세대)

11. 임대주택 제도

가. 공공임대주택

가) 정 의

「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공주택사업자가 임대(임대 후 분양전환)를 목적으로 국가·지자체 재정, 기금을 지원받아 건설, 매입, 임차하여 공급하는 주택

나) 공공임대주택의 종류

구 분	내 용
영구임대주택	- 국가·지방자치단체 재정 지원 - 최저소득 계층의 주거안정 목적 - 50년 이상 또는 영구적인 임대
국민임대주택	- 국가·지방자치단체 재정 또는 주택도시기금 자금 지원 - 저소득 서민의 주거안정 목적 - 30년 이상 장기간 임대
행복주택	- 국가·지방자치단체 재정 또는 주택도시기금 자금 지원 - 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 주거안정 목적 - 30년 이상
장기전세주택	- 국가·지방자치단체 재정 또는 주택도시기금 자금 지원 - 전세계약의 방식으로 공급
분양전환공공임대주택	- 일정 기간 임대 후 분양전환 목적 공급
기존주택매입임대주택	- 국가·지방자치단체 재정 또는 주택도시기금 자금 지원 - 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 공급
기존주택전세임대주택	- 국가·지방자치단체 재정 또는 주택도시기금 자금 지원 - 기존주택을 임차하여 저소득 서민에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

다) 임차인의 대상

구 분	내 용
영구임대주택	- 무주택세대구성원으로 생계·의료 급여수급자, 국가유공자 등
국민임대주택	- 무주택세대구성원으로 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 사람 - 우선공급 : 철거민, 노부모 부양, 장애인, 국가유공자, 신혼부부 등 우선공급
행복주택	- 무주택자로서 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 주거급여수급자, 고령자
장기전세주택	- 전용면적 85제곱미터 이하인 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50%이하에서 공공주택사업자가 소득요건 별도 규정 - 전용면적 85제곱미터 초과인 경우 주택공급에 관한 규칙에 따라 선정하되 공공주택사업자가 소득요건 별도 규정,
분양전환공공임대주택	- 무주택세대구성원이 자산요건 충족 - 전용면적 60제곱미터 이하인 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%이하
기존주택매입임대주택	- 무주택세대구성원 생계·의료급여수급자, 한부모가정, 도시근로자 월평균소득 50% 이하, 긴급지원대상자, 국가유공자 등
기존주택전세임대주택	- 도시근로자 가구당 월평균 소득 50%이하 범위내에서 공공주택사업자가 소득요건 별도 규정, 대학소재지 외의 지역 출신인 대학생

라) 공공임대주택의 매각제한

- 임대 의무기간 이내 매각이 가능한 경우
 - 공공주택사업자가 경제적 사정 등으로 공공임대주택에 대한 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받아 임차인에게 분양전환하는 경우
 - 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우

- 주택도시기금의 용자를 받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설한 공공 임대주택(1994년 9월 13일 이전에 사업계획승인을 받은 경우로 한정한다)을 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 분양전환하는 경우.
- 공공건설임대주택의 우선 분양전환 대상자
 - 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
 - 공공건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 사람으로서 그 주택을 처분하여 무주택자가 된 임차인
 - 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 - 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주하고 분양전환 당시 무주택자인 임차인
 - 전용면적 85제곱미터 초과 주택에 분양전환 당시 거주하고 있는 임차인
 - 분양전환 당시 해당 임대주택의 임차인인 국가 또는 법인
- 공공임대주택의 매각신고 절차
 - 공공임대주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하려는 경우에는 공공 임대주택 매각신고서를 시장·군수 또는 구청장에게 제출
 - 시장·군수 또는 구청장은 매입하는 사업자가 공공주택사업자에 해당하는지 여부 확인
 - 매각신고를 한 자는 신고서 처리일부터 30일 이내에 매매계약서 사본을 시장·군수 또는 구청장에게 제출
 - 공동임대주택 매각신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 즉시 해당 공공임대주택의 임차인에게 공공주택사업자가 변경 통지

- 공공임대주택의 분양전환 절차
 - 공공주택사업자는 공동임대주택 분양전환 허가신청서와 필요서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출
 - 국토교통부장관은 분양전환 허가신청서를 받으면 10일 이내에 허가여부를 결정하여 공공주택사업자에게 서면으로 통지하되, 허가를 하지 아니하는 경우에는 그 사유를 명시

- 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준
 - 임대의무기간 10년인 경우 : 감정평가금액 이하
 - 임대의무기간 5년인 경우 : 건설원가와 감정평가금액 산술평균하되, 공공임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당주택의 가격에서 임대기간 중의 감가상각비를 뺀 금액을 초과할 수 없음

나. 민간임대주택

가) 민간임대주택 정의

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따라 임대 목적으로 제공하는 주택 (“준주택” 포함)으로서 임대사업자가 등록한 주택, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분

- 민간건설임대주택 : 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 및 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
- 민간매입임대주택 : 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택

나) 민간임대주택의 종류

구 분	내 용
기업형임대주택	기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택
준공공임대주택	일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택
단기임대주택	일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택

다) 임대사업자 등록

공공주택사업자가 아닌 자로서 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 등록한 자로, 기업형임대사업자와 일반형임대사업자로 구분

- 등록기준
 - 기업형임대사업자 : 100호 이상(민간건설임대 300세대, 민간매입임대 100세대) 민간임대주택을 취득(취득예정 포함)
 - 일반형임대사업자 : 기업형임대사업자가 아닌 임대사업자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득(취득예정 포함)
 - 2인이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우 공동명의로 등록
- 등록관청
 - 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 함)
- 등록사항 변경신고
 - 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에 신고

- 등록말소
 - 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 - 임대사업자가 등록 후 일정기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니한 경우
 - 임대사업자가 등록한 날부터 1개월이 경과하기 전 또는 임대 의무기간이 경과한 후 드록 말소를 신청하는 경우
 - 등록기준을 갖추지 못한 경우
 - 시장·군수·구청장 신고 후 다른 임대사업자에 민간임대주택을 양도한 경우
 - 부도, 파산, 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우에 시장·군수·구청장 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 경우
 - 임대조건을 위반한 경우
 - 법령을 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
 - 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우

라) 임대조건 신고

- 임대조건 신고
 - 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인 현황(준주택에 한정), 민간임대주택의 소유권 취득을 위한 대출금액(민간매입임대주택 한정) 등을 시장·군수·구청장에 신고
- 신고기한 및 절차
 - 임대차계약 체결일부터 3개월 이내(변경신고의 경우에는 변경일)
 - 임대조건 신고서에 표준임대차계약서를 첨부하여 민간임대주택 소재지 또는 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출
 - 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 10일 이내 임대 조건 신고대장에 기재하고 임대조건 신고증명서를 발급
 - 시장·군수·구청장은 임대사업자가 신고한 임대 조건을 매 분기 종료 후 다음 달 말일까지 해당 지방자치단체의 공보에 공고

12. 법정계량단위

가. 법정계량단위 정의

<계량의 기준이 되는 단위>

- 기본단위, 유도단위, 보조단위, 특수단위로 구분
- 기본단위는 국가표준기본법 제10조에서 규정한 7개 단위

※ 국제단위계(SI) : 국제적으로 확립된 길이, 무게, 부피 등에 대한 단위체계로 “m(미터; 길이), kg(킬로그램; 질량), s(초; 시간), K(켈빈; 온도), cd(칸델라; 광도), A(암페어; 전류), mol(몰; 물질량)” 등 7개 단위를 기본으로 함

<계량에 관한 법률 규정에 의한 법정계량단위>

구 분	내 용	비 고
기본단위	기본이 되는 7개의 단위	m, kg, s, A, K, mol, cd
유도단위	기본단위 등의 조합으로 이루어진 단위	m ² (넓이), m/s(속도), kg/m ³ (밀도), mol/m ³ (농도) 등 57개
보조단위	기본단위 및 유도단위를 십진배수 또는 분수로 표시한 단위	m(밀리10 ⁻³), μ(마이크로10 ⁻⁶), k(킬로10 ³), M(메가10 ⁶) 등 31개
특수단위	특수용도에 사용이 허용된 단위	해리(1,852 m), ha(헥타아르10 ⁴ m ²) 등 47개

나. 법적 근거

- 「계량에 관한 법률」에 의거 지난 1961년부터 세계각국이 공통으로 사용하고 있는 국제단위계(일명:미터법)를 법정 계량단위로 채택

- 계량에 관한 법률 제5조(비법정계량단위의 사용금지 등)
 - 누구든지 법정계량단위 외의 단위(이하 "비법정계량단위"라 한다)를 계량 또는 광고에 사용하여서는 아니된다.
 - 계량에 관한 법률에서 정하고 있는 법정계량단위 이외의 단위로 “자, 마, 리, 인치, 피트, 마일, 야드, 평, 마지기, 홉, 되, 말, 갤런, 관, 근, 냥, 돈, 온스” 등은 비법정계량단위입니다. 우리나라는 1961년 국제단위계(미터법이 현대화 된 것)를 「계량에 관한 법률」에 의해 채택하고 비법정계량단위 사용을 금지하고 있음

다. 비계량 법정단위

- 계량에 관한 법률에서 정하고 있는 법정계량단위 이외의 모든 단위를 말하며, “평, 돈, 근, 인치, 마”등이 이에 해당함.
- 비계량 법정단위의 사용은 2007년 7월 1일부터 단속의 대상임.

구분	사용해야 하는 단위 (법정계량단위)	사용 금지 단위 (비법정계량단위)	비 고 (환산단위)
길 이	<ul style="list-style-type: none"> • 미터(m) • 센티미터(cm) • 킬로미터(km) 	<ul style="list-style-type: none"> • 자(尺),마,리(里) • 피트, 인치 • 마일, 야드 	1 자 ≒ 30.303 cm 1 피트 = 0.304 8 m 1 인치 = 25.4 mm 1 마일 = 1.609 344 km 1 야드 = 0.914 4 m
넓 이	<ul style="list-style-type: none"> • 제곱미터(m²) • 제곱킬로미터(km²) • 헥타아르(ha) 	<ul style="list-style-type: none"> • 평(坪), 마지기 • 정보 및 단보 • 에이커 	1 평 ≒ 3.3058 m ² 1 정보 = 991 7 m ² ≒ 0.009 km ² 1 에이커 = 404 6 m ² ≒ 0.004 km ²
부 피	<ul style="list-style-type: none"> • 세제곱미터(m³) • 세제곱센티미터(cm³) • 리터(L 또는 l) 	<ul style="list-style-type: none"> • 홉, 되, 말 • 석(섬), 가마 • 갤런 	1 되 = 1.8 L = 1803.9 cm ³ 1 말 = 18 L = 18 039 cm ³ 1 갤런 = 3.785 412 L
무 게	<ul style="list-style-type: none"> • 그램(g) • 킬로그램(kg) • 톤(t) 	<ul style="list-style-type: none"> • 근(斤), 관(貫) • 파운드, 온스 • 돈, 냥 	1 근 = 600 g = 0.6 kg 1 관 = 3 750 g = 3.75 kg 1 파운드 = 453 g = 0.453 kg 1 온스 = 28.349 g = 0.028 kg 1 돈 = 3.75 g (1 냥 = 10 돈)

13. 공정시장가액 비율

가. 개 요

- 공정시장가액 제도는 매년 5%p씩 과표적용비율을 인상하여 과표현실화를 추진하였으나 동 비율을 폐지하고 재산세 과표제도 개선 차원에서 도입된 제도
 - ① 주택 : '08년 55% → '08년부터 매년 5%p씩 인상('17년부터 100%)
 - ② 토지·건축물 : '06년 55% → '07년부터 매년 5%p씩 인상('15년부터 100%)
- 공정시장가액 비율은 지방세법이 정하는 일정 범위내에서 국민들의 안정적인 세부담이 가능하도록 부동산시장가격의 동향과 지방재정 여건 등을 종합적으로 고려하여 시행령에서 탄력적으로 규정

<주택분 과표적용비율(~'08) 및 공정시장가액 비율('09~'18)>

구 분	'07년	'08년	'09~'18년
재 산 세	50%	55%	60%
종합부동산세	80%	90%	80%

① 주택분 재산세 산정

과 표	×	세 율	=	재산세액 (산출액)	=	세부담상한
공시가격×공정가액비율		0.1~0.4%				전년세액×105~130% 또는 산출액중 적은금액
※ 주택 세부담상한 : 3억이하 105%, 3억~6억 110%, 6억초과 130%						

② 토지분 재산세 산정

과 표	×	세 율	=	재산세액 (산출액)	=	세부담상한
공시지가×공정가액비율		0.2~0.5%				전년세액×150% 또는 산출액중 적은금액
※ 토지 세부담 상한 : 150%						

③ 건축물분 재산세 산정

과 표	×	세 율	=	재산세액 (산출액)	=	세부담상한
시가표준액×공정가액비율		0.25%				전년세액×150% 또는 산출액중 적은금액
※ 건축물 세부담 상한 : 150%						

14. 집합건축물대장 양식

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2011.9.16>

집합건축물대장(표제부, 갑)

장번호 : 1 -

고유번호		명칭		호수	
대지위치		지번		도로명주소	
※대지면적 m ²	연면적 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적 m ²	용적률 산정용 연면적 m ²	주구조	주용도	층수 지하 : 층, 지상 : 층	
※건폐율 %	※용적률 %	높이 m	지붕	부속건축물 동 m ²	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자 : 년 월 일

담당자 :
전화 :

특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장

직인

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 아니합니다.

고유번호

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	허가일자
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대, 비상용 대	착공일자
설계자								※ 오수정화시설	사용승인일자
공사감리자			자주식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	형식	관련 지번
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량	
건축물 에너지소비정보 및 그 밖의 인증정보									
에너지효율		에너지성능지표(EPI) 점수		친환경건축물 인증		지능형건축물 인증			
등 급				등급		등급			
에너지절감률 %		점		인증점수 점		인증점수 점			
변동사항									
변동일자	변동내용 및 원인			변동일자	변동내용 및 원인			그 밖에 기재사항	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않습니다.

297mm×210mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

건축물현황도

장번호 : 3 -

고유번호	명칭	특이사항
대지위치	지번	도로명주소

도면의 종류	축척 1 :	도면 작성자 (인)
--------	-----------	---------------

작성방법 및 유의사항

1. 배치도(대지의 경계, 건축선, 건축물의 배치현황, 대지 안 옥외주차현황, 대지에 직접 접한 도로를 포함한 도면을 말한다.) 각 층 평면도 또는 단위세대평면도(각 층 또는 세대단위까지 상·하수도 및 도시가스 배관의 인입현황을 포함한 도면을 말한다)를 작성합니다.
2. 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
3. 총괄표제부가 있는 경우에는 배치도를 작성하지 않습니다.

297mm×210mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

집합건축물대장(전유부, 갑)

장번호 : 1 -

고유번호	명칭	호명칭
대지위치	지번	도로명주소

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	기 준 일		공동주택(아파트)가격	
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자 : 년 월 일

담 당 자 :
전 화 :

특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 직인

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

고유번호

변 동 사 항		건 축 물 현 황 도	
변동일자	변동내용 및 원인		
그 밖의 기재사항			
		축 척	도면작성자
		1 :	(서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단위세대평면도(단위세대까지 상·하수도 및 도시가스 배관의 인입현황을 포함한 도면을 말한다)만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

297mm×210mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

15. 대지권등록부 양식

[별지 제66호서식]

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

고 유 번호	대지권등록부										전 유 부분의 건물의 표 시	건 물 명 칭
토 지 소 재	지 번										대지권 비 율	장번호
지 번												
대지권 비 율	_____		_____		_____		_____		_____		_____	_____
변 동 일 자	소유권 지 분	소 유 자				변 동 일 자	소유권 지 분	소 유 자				
변 동 원 인		주 소		등 록 번 호	변 동 원 인	주 소		등 록 번 호				
년 월 일				성명또는명칭	년 월 일				성명또는명칭			
년 월 일					년 월 일							
년 월 일					년 월 일							
년 월 일					년 월 일							

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

70mm×190mm (켄트특수합지 15g/장)

16. 공유지연명부 양식

[별지 제65호서식]

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

공유지연명부

고유번호																				장번호														
토지소재										지 번															비 고									
변동일자		소유권		소유자				변동일자		소유권		소유자																						
변동원인		지 분		주 소		등 록 번 호		변동원인		지 분		주 소		등 록 번 호																				
년 월 일		_____				성명 또는 명칭		년 월 일		_____				성명 또는 명칭																				
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								
년 월 일		_____						년 월 일		_____																								

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

270mm×190mm

(켄트특수합지 15g/매)

17. 재산세(주택)과세대장 양식

■ 지방세법 시행규칙[별지 제69호서식]

관리번호							
시군구	읍·면·동	특	본번	부번	동	호	가지

재산세(주택)
과세대장

작성 번호	
----------	--

1. 납세의무자 현황

가. 건 물

납세의무자	성명(법인명)	주소	주민(법인)등록번호	지분	취득일자	변동일자	변동사유	비고

나. 토 지

납세의무자	성명(법인명)	주소	주민(법인)등록번호	지분	취득일자	변동일자	변동사유	비고

2. 건물 현황

배치번호	구조	신축연도	취득일자	면적(m ²)		복층면적	층수	가구수	과표가감		증과감면		과세특례		지역자원시설세		비고	
				본면적	지하대피소				면적	면적	코드	코드명	코드	코드명	코드	코드명		

3. 토지 현황

일련번호	시군구	동리	특	순번	지목		개별공시지가	적용비율	면적	증과감면		과세특례		취득일자	비고
	법정동	본번	부번		공부	현황				코드	코드명	코드	코드명		

210mm×297mm(보존용지(1종) 70g/m²)

4. 변동사항 관리

가. 납세의무자 변동

①건 물

성명(법인명)	주소	주민(법인)등록번호	지분	취득일자	변동일자	변동사유	비고

②토 지

성명(법인명)	주소	주민(법인)등록번호	지분	취득일자	변동일자	변동사유	비고

나. 건물 변동

배치 번호	구조 용도	신 축 연 도	취 득 일 자	면적(m ²)				복층 면적	층 수	가 구 수	과 표 가 감	중과 감면		과세 특례		지역자원 시설세		변 동 일 자	변 동 사 유
				본면적		지하대피소						코 드	코 드 명	코 드	코 드 명	코 드	코 드 명		
				지하면적		지상차고													
				공유면적		지하차고						면적		면적		면적			
								/											
								/											

다. 토지 변동

일련 번호	시군구 법정동 행정동	동리 본번 동	특 부번 호수	순 번	지목		개별 공시 지가	적 용 률	면적	중과감면		과세특례		변동 일자	변동 사유
					공부	현황				코 드	코 드 명	코 드	코 드 명		

라. 주택공시가격 변동

(단위: 천원)

연도				
가격				

(주) 본 서식의 점선부분은 시장·군수·구청장이 조정하여 사용할 수 있습니다.

18. 공동주택가격 확인서 양식

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 [별지 제18호서식]

공동주택가격 확인(신청)서

접수번호	접수일	처리기간	즉시			
신청인	성명(법인명)					
	주소					
	전화번호					
신청대상 공동주택						확인내용
가격기준연도 (기준일)	소재지 및 지번	지번	명칭 (단지명)	동명	호명	공동주택가격 (원)
「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제17조에 따라 공동주택가격 확인을 위와 같이 신청합니다.						
첨부서류	없음					수수료 시·군·구의 조례에 따름

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제17조에 따라 귀하의 신청에 대한 공동주택가격을 위와 같이 확인합니다.

년 월 일

시장·군수·구청장

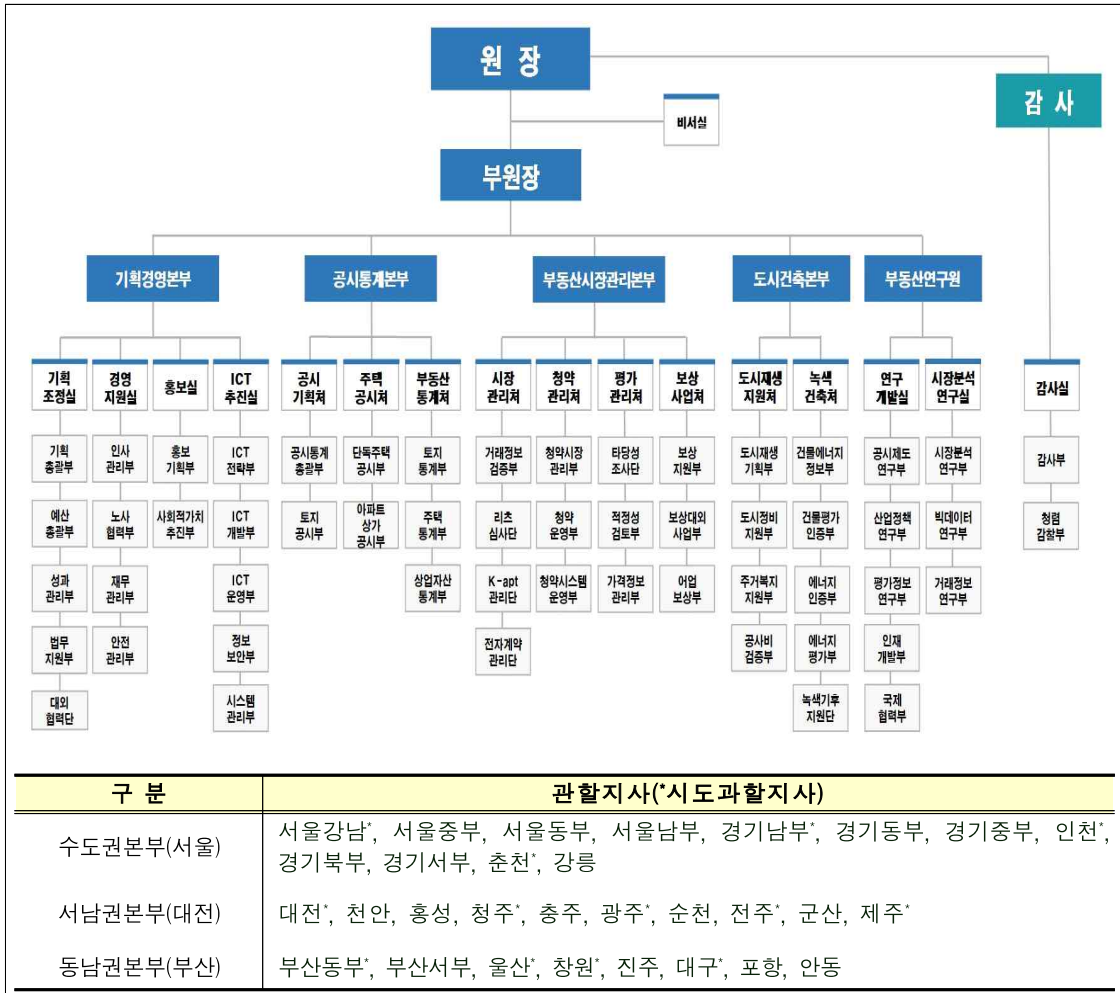
직인

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]

19. 한국감정원 조직 및 지사별 업무관장구역

가. 한국감정원 조직도

○ 기 구 : 4본부, 1연구원, 16실·처, 3권역본부, 30지사



구 분	관할지사(*시도과할지사)
수도권본부(서울)	서울강남*, 서울중부, 서울동부, 서울남부, 경기남부*, 경기동부, 경기중부, 인천*, 경기북부, 경기서부, 춘천*, 강릉
서남권본부(대전)	대전*, 천안, 홍성, 청주*, 충주, 광주*, 순천, 전주*, 군산, 제주*
동남권본부(부산)	부산동부*, 부산서부, 울산*, 창원*, 진주, 대구*, 포항, 안동

지 역	공동주택가격 조사·산정 지사
서울지역	서울강남지사, 서울중부지사, 서울동부지사, 서울남부지사
경기지역	경기남부지사, 경기동부지사, 경기중부지사, 경기서부지사, 경기북부지사
경인지역	인천지사
충청지역	대전지사, 천안지사, 홍성지사
호남지역	청주지사, 충주지사
강원지역	광주지사, 순천지사, 전주지사, 군산지사, 제주지사
부산·경남지역	춘천지사, 강릉지사
대구·경북지역	부산동부지사, 부산서부지사, 울산지사, 창원지사, 진주지사
	대구지사, 안동지사, 포항지사

※ 밑줄친 지사는 해당 지역 시도관할지사임

나. 지사별 업무관장구역

지사	소재지와 업무관장구역		Tel/Fax
서울 강남	소재지	우.06733 서울특별시 서초구 서운로 3 [서초동 1354-3] 한국감정원 6층	Tel (02)550-9000 Fax (02)550-9025
	관장구역	서울특별시의 강남구, 서초구, 강동구, 송파구, 동작구	
서울 중부	소재지	우.04522 서울특별시 중구 남대문로 117 [다동 88] 동아빌딩 8층	Tel (02)735-7141 Fax (02)738-2030
	관장구역	서울특별시의 중구, 종로구, 용산구, 마포구, 서대문구, 은평구, 성북구	
서울 동부	소재지	우.04808 서울특별시 성동구 천호대로 432 [용답동 235-2] 금풍빌딩 6층	Tel (02)2216-6811 Fax (02)2216-5020
	관장구역	서울특별시의 동대문구, 중랑구, 성동구, 광진구, 강북구, 노원구, 도봉구	
서울 남부	소재지	우.07251 서울특별시 영등포구 영중로 61 [영등포동 6가] 극동빌딩 7층	Tel (02)2634-9231 Fax (02)2676-7550
	관장구역	서울특별시의 영등포구, 관악구, 구로구, 금천구, 강서구, 양천구	
경기 남부	소재지	우.16490 경기도 수원시 팔달구 경수대로 438 [인계동 1016-2] 현대하이엘 2층	Tel (031)211-5471 Fax (031)211-5478
	관장구역	경기도의 수원시, 화성시, 오산시, 평택시, 안성시, 용인시	
경기 동부	소재지	우.13497 경기도 성남시 분당구 야탑로81번길 16 [야탑동 358-1] 외환은행 야탑역지점 5층	Tel (031)781-1811 Fax (031)781-1816
	관장구역	경기도의 성남시, 이천시, 광주시, 여주시, 하남시, 양평군	
경기 중부	소재지	우.14067 경기도 안양시 동안구 평촌대로212번길 55 [관양동 1591-10] 대고빌딩 8층	Tel (031)436-8900 Fax (031)436-8905
	관장구역	경기도의 안산시, 시흥시, 안양시, 군포시, 광명시, 의왕시, 과천시, 부천시	
인천	소재지	우.21655 인천광역시 남동구 논현로 46번길 23 [논현동 639-1] 한국토지주택공사 인천지역본부 8층	Tel (032)437-6771 Fax (032)437-6779
	관장구역	인천광역시의 전지역	
경기 북부	소재지	우.11650 경기도 의정부시 시민로 58 [의정부동 493] 우리은행 의정부지점 3층	Tel (031)876-5501 Fax (031)876-5505
	관장구역	경기도의 의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시, 가평군, 남양주시, 구리시	
경기 서부	소재지	우.10387 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1450 [주엽동 21] 국민은행 주엽역지점 4층	Tel (031)925-1472 Fax (031)925-6348
	관장구역	경기도의 고양시, 파주시, 김포시, 연천군	
춘천	소재지	우.24270 강원도 춘천시 중앙로 16 [오선동 4-9] 무림빌딩 7층	Tel (033)251-2300 Fax (033)255-1959
	관장구역	강원도의 춘천시, 원주시, 홍천군, 화천군, 양구군, 인제군, 횡성군, 영월군, 철원군	

지사	소재지와 업무관장구역		Tel/Fax
강릉	소재지	우.25533 강원도 강릉시 경강로 2071 [임당동 139] 하나대투증권빌딩 2층	Tel (033)642-8461 Fax (033)643-4735
	관장구역	강원도의 강릉시, 속초시, 동해시, 삼척시, 태백시, 고성군, 양양군, 정선군, 평창군	
대전	소재지	우.35209 대전광역시 서구 한밭대로 809 [둔산동 929] 사학연금 둔산회관 18층	Tel (042)254-1174 Fax (042)254-7121
	관장구역	대전광역시의 전지역, 세종특별자치시, 충청남도의 공주시, 논산시, 계룡시, 부여군, 금산군	
천안	소재지	우.31127 충청남도 천안시 동남구 충절로 138 [원성동 129-2] 교보생명 2층	Tel (041)565-5311 Fax (041)561-4421
	관장구역	충청남도의 천안시, 아산시, 당진시	
홍성	소재지	우.32256 충남 홍성군 홍성읍 청사로158 [신경리 558] 센트럴타워 4층	Tel (041)634-5141 Fax (041)634-5145
	관장구역	충청남도의 보령시, 서산시, 홍성군, 태안군, 서천군, 청양군, 예산군	
청주	소재지	우.28479 충청북도 청주시 청원구 새터로 34 [내덕동 306-3] KT&G 충북지역본부 4층	Tel (043)258-1174 Fax (043)258-2545
	관장구역	충청북도의 청주시, 진천군, 증평군, 보은군, 옥천군, 영동군, 청원군	
충주	소재지	우.27339 충청북도 충주시 으뜸로 31 [금릉동 693] 충주상공회의소 4층	Tel (043)842-4401 Fax (043)845-2436
	관장구역	충청북도 충주시, 제천시, 음성군, 단양군, 괴산군	
광주	소재지	우.61946 광주광역시 서구 시청로 84 [치평동 1209-5]	Tel (062)953-1300 Fax (062)953-1133
	관장구역	광주광역시의 전지역, 전라남도의 나주시, 영광군, 장성군, 담양군, 함평군, 곡성군, 화순군, 장흥군, 강진군, 목포시, 무안군, 신안군, 영암군, 해남군, 진도군, 완도군	
순천	소재지	우.57967 전라남도 순천시 이수로 296 [연향동 1317-1] 청우빌딩 9층	Tel (061)742-9051 Fax (061)742-9055
	관장구역	전라남도의 순천시, 광양시, 여수시, 고흥군, 보성군, 구례군	
전주	소재지	우.54931 전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566 [금암동 669-2] 전북은행빌딩 16층	Tel (063)251-2201 Fax (063)251-2206
	관장구역	전라북도의 전주시, 정읍시, 남원시, 완주군, 진안군, 무주군, 임실군, 장수군, 순창	

지사	소재지와 업무관장구역		Tel/Fax
군산	소재지	우.54020 전라북도 군산시 대학로 35 [중앙로1가 14-12] 교보빌딩 8층	Tel 063)443-2141 Fax (063)443-2144
	관장구역	전라북도의 익산시, 군산시, 김제시, 부안군, 고창군	
제주	소재지	우.63217 제주특별자치도 제주시 연삼로 473 [이도2동 390] 중소기업종합지원센터 5층	Tel 064)722-6875 Fax (064)752-6330
	관장구역	제주도의 전지역	
부산 동부	소재지	우.48729 부산광역시 동구 중앙대로 314 [초량동 1157-5] 한국감정원빌딩 12층	Tel (051)462-0401 Fax (051)465-0964
	관장구역	부산광역시의 중구, 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 남구, 수영구, 연제구, 해운대구, 기장군, 경상남도의 양산시	
부산 서부	소재지	우.46973 부산광역시 사상구 사상로 181번길 10 [괘법동 558-10] 하이에어코리아(주)빌딩 3층	Tel (051)315-6151 Fax (051)315-6185
	관장구역	부산광역시의 사상구, 강서구, 북구, 사하구, 동래구, 금정구, 경상남도의 김해시, 밀양시	
울산	소재지	우.44632 울산광역시 남구 북부순환도로 17 [무거동 299-10] 남운프라자 901호	Tel (052)224-1651 Fax (052)224-1650
	관장구역	울산광역시의 전지역	
창원	소재지	우.51505 경상남도 창원시 성산구 상남로 25 [상남동 69-4] 한국산업은행 창원지점 3층	Tel (055)274-0992 Fax (055)263-0993
	관장구역	경상남도의 창원시, 통영시, 거제시, 창원군, 의령군, 함안군, 고성군	
진주	소재지	우.52725 경상남도 진주시 진주대로 884 [칠암동 414-4] 교보빌딩 8층	Tel (055)758-8240 Fax (055)755-8099
	관장구역	경상남도의 진주시, 사천시, 거창군, 함양군, 합천군, 산청군, 하동군, 남해군	
대구	소재지	우.41260 대구광역시 동구 동대구로 441 [신천동 111] 영남타워 15층	Tel (053)754-7642 Fax (053)742-6110
	관장구역	대구광역시의 전지역, 경상북도의 영천시, 경산시, 구미시, 김천시, 상주시, 군위군, 청도군, 고령군, 칠곡군, 성주군	
포항	소재지	우.37773 경상북도 포항시 북구 중앙로 201 (죽도동 49-1) 한화생명 8층	Tel 054)274-3112 Fax (054)282-8664
	관장구역	경상북도의 포항시, 경주시, 울진군, 영덕군, 청송군, 울릉군	
안동	소재지	우.36674 경상북도 안동시 경동로 568 [당북동 333-3] 알리안츠생명 5층	Tel (054)854-4875 Fax (054)852-8374
	관장구역	경상북도의 안동시, 영주시, 문경시, 봉화군, 영양군, 예천군, 의성군	

2020년 공동주택가격 조사·산정 업무요령

인 쇄 : 2019년 11월 일

발 행 : 2019년 11월 일

발 행 처 : 국 토 교 통 부
한 국 감 정 원

비 매 품

주 소 : (우 : 41068) 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동)

인 터 넷 : 국토교통부 <http://www.molit.go.kr>

한국감정원 <http://www.kab.co.kr>

전 화 : 한국감정원

조사·산정 총괄 (053) 663-8231 · 8232 · 8233

조사·산정 민원 (053) 663-8236 · 8237

ICT추진실(전산) (053) 663-8245 · 8249 · 8277