
2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령

국토교통부 홈페이지 : <http://www.molit.go.kr/>

한국부동산원 홈페이지 : <http://www.reb.or.kr/>

국 토 교 통 부
한 국 부 동 산 원

I. 표준지공시지가 조사·평가 계획	7
1. 표준지공시지가 조사·평가의 개요	9
2. 표준지공시지가 조사·평가지역의 구분	10
3. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정	11
4. 2025년 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침	15
II. 표준지공시지가 조사·평가 단계별 업무사항	19
1. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 실시	21
2. 현 장 조 사	23
3. 표준지의 선정 및 표준지 수 조정	28
4. 표준지의 가격결정	32
5. 표준지 조사·평가보고서의 제출	32
6. 행정지도사항	33
III. 조사·평가 업무단계별 제출보고서	35
IV. 표준지 토지특성 조사요령	39
1. 토지특성 조사의 의의	41
2. 토지특성 조사요령	41
3. 토지특성 조사 및 가격평가 시 유의사항	116
4. 일단지의 평가	126
5. 전통시장의 조사	130
V. 표준지의 수익가격 평가기준	131
1. 표준지의 수익가격평가 운용기준	133
2. 표준지의 수익가격 평가모형	144
3. 임대동향표본 등을 활용한 수익가격 산출 의무화 범위	153

VI. 가격균형협의	155
1. 가격균형협의 개요	157
2. 공시가격 시장분석회의	160
3. 특수토지 가격균형협의	160
4. 시·군·구 내 가격균형협의	162
5. 시·군·구 간 가격균형협의	164
6. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의	166
7. 전국 가격균형협의	167
VII. 지역분석조서의 작성	169
1. 지역분석 개요	171
2. 지역분석조서의 작성원칙	172
3. 지역분석조서의 작성요령	173
VIII. 단계별 표준지 심사 및 검증체계	199
1. 단계별 표준지 심사 및 검증체계 목적	201
2. 표준지 심사 및 검증체계 절차	201
3. 법인등 자체검토	202
4. 지자체 사전검토	204
5. 공시가격 점검반	205
IX. 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사	207
1. 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 개요	209
2. 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 제출자료	212
X. 표준지 조사·평가보고서 사전검수	229
1. 표준지 조사·평가보고서 사전검수 개요	231
2. 사전검수 시 제출자료	234

XI. 표준지 선정 재심사, 조사·평가보고서 검수 및 제출	235
1. 표준지 선정 재심사	237
2. 조사·평가보고서 검수	238
3. 조사·평가보고서 제출	247
XII. 각종 보고서의 작성요령	249
1. 각종 보고서의 작성방법	251
2. 보고서의 제출 등	285
XIII. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령 중 주요 개정내용	287
1. 「I. 표준지공시지가 조사·평가 계획」	289
2. 「II. 표준지공시지가 조사·평가 단계별 업무사항」	295
3. 「III. 조사·평가 업무단계별 제출보고서」	297
4. 「IV. 표준지 토지특성 조사요령」	299
5. 「V. 표준지의 수익가격 평가기준」	307
6. 「VI. 가격균형협의」	308
7. 「VII. 지역분석조서의 작성」	311
8. 「VIII. 단계별 표준지 심사 및 검증체계」	313
9. 「IX. 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사」	315
10. 「X I. 표준지 선정 재심사, 조사·평가보고서 검수 및 제출」	317
11. 「X II. 각종 보고서의 작성요령」	319

I

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지공시지가 조사·평가 계획



1. 표준지공시지가 조사·평가의 개요	9
가. 조사·평가의 목적	
나. 조사·평가의 근거	
다. 표준지공시지가의 개념	
라. 표준지공시지가의 효력	
2. 표준지공시지가 조사·평가지역의 구분	10
가. 단수 조사·평가지역과 복수 조사·평가지역	
나. 단수 조사·평가지역 중 복수 조사·평가 전환가능 지역	
3. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정	11
가. 조사·평가의 절차	
나. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 세부일정	
4. 2025년 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침	15
가. 공시지가의 정확성 제고	
나. 공시지가의 적정성 제고	
다. 공시지가(시가수준)의 균형성 확보	
라. 공시지가의 투명성 확보	

1

표준지공시지가 조사·평가의 개요



가. 조사·평가의 목적

매년 1월 1일 기준의 토지에 대한 적정가격을 평가·공시하여 토지에 대한 감정 평가의 기준과 개별공시지가 등 각종 행정목적에 위한 지가산정의 기준으로 적용하기 위함

나. 조사·평가의 근거 [부동산공시법 제3조제1항]

국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시함

다. 표준지공시지가의 개념 [부동산공시법 제2조제5호 및 제3조제1항]

- 1) “표준지공시지가”라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 부동산공시법이라 한다)의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당(㎡) 적정가격(適正價格)을 말함
- 2) “적정가격”이라 함은 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함

라. 표준지공시지가의 효력 [부동산공시법 제9조]

- 1) 토지시장의 지가정보를 제공함
- 2) 일반적인 토지거래의 지표가 됨
- 3) 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 그 기준이 됨
- 4) 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 됨

2

표준지공시지가 조사·평가지역의 구분



가. 단수 조사·평가지역과 복수 조사·평가지역

1) 단수 조사·평가지역

부동산공시법 시행령 제7조제4항의 각 호 요건을 모두 갖춘 지역으로서, 국토교통부장관이 별도로 선정하여 하나의 감정평가법인등에 조사·평가를 의뢰할 수 있는 지역

<부동산공시법 시행령 제7조제4항의 각 호>

1. 최근 1년간 읍·면·동별 지가변동률이 전국 평균 지가변동률 이하인 지역
2. 개발사업이 시행되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역 또는 같은 조 제16호에 따른 용도지구가 변경되는 등의 사유가 없는 지역

2) 복수 조사·평가지역

단수 조사·평가지역으로 선정되지 않은 지역으로서 둘 이상의 감정평가법인등에게 조사·평가를 의뢰하는 지역

나. 단수 조사·평가지역 중 복수 조사·평가 전환가능 지역

- 근거 : 부동산공시법 시행령 제7조제4항 및 「표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가법인등 선정에 관한 기준」(국토부 고시) 제3조제4항
- 내용 : 부동산공시법 시행령 제7조제4항에 따른 표준지 중 아래조건에 해당 하는 경우 단수 조사·평가 대상 표준지에서 제외할 수 있음(복수 조사·평가 대상)
 - ① 개발사업 시행 또는 변경으로 가격변동이 예상되는 표준지
 - ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 도시·군관리계획의 변경으로 가격변동이 예상되는 표준지
 - ③ 골프장 등 업무난이도가 현저히 높은 표준지

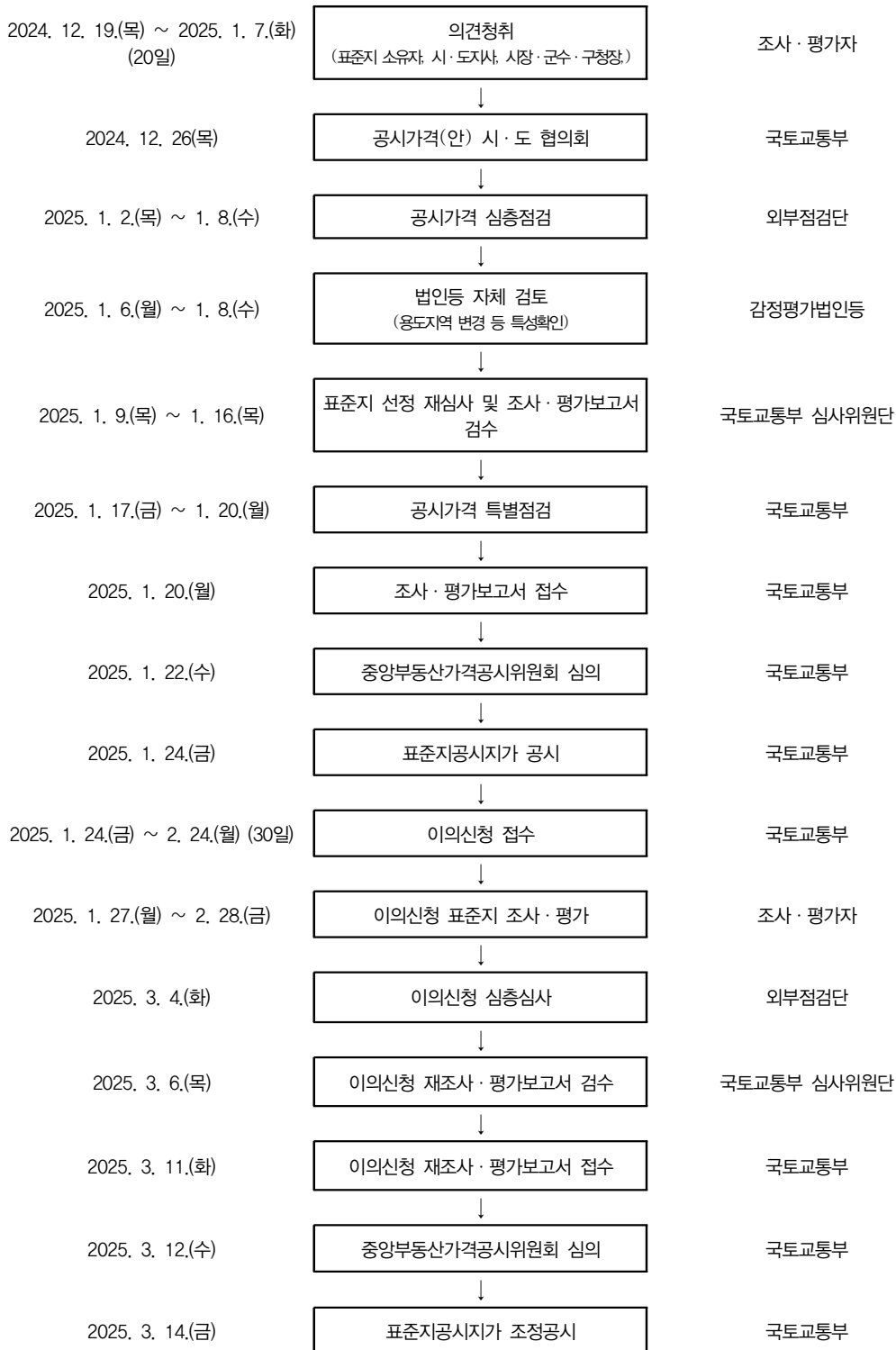
- ④ 하나의 감정평가법인등에게 의뢰하는 표준지가 시·군·구별 표준지 수의 90% 이상인 경우로 표준지공시지가 조사·평가를 안정적으로 수행하기 위해 국토교통부장관이 지정한 읍·면·동의 표준지

3 2025년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정

가. 조사·평가의 절차



2025년 표준지공시지가 조사평가 업무요령



나. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 세부일정

구 분	추진 내용	추진 일정
○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	<ul style="list-style-type: none"> - 표준지 선정 및 가격평가 의뢰 • 단수 조사·평가 대상지역 선정 - 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 8. 5. · 2024. 8. 7. ~ 9. 24.
○ 현장조사준비	<ul style="list-style-type: none"> - 조사평가자료 조사·평가자 간 인수인계 • 전년도 전산자료, 도면 및 가격조사자료 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 8. 5. ~ 8. 25.
○ 표준지 선정 및 조사	<ul style="list-style-type: none"> - 표준지 선정·지역분석 및 가격평가 • 거래사례·평가선례 등 자료구축 • 지역특성·지가동향 등 분석 - 시·군·구별 표준지 증감요청 - 시·군·구별 표준지 조정통보 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 8. 5. ~ 12. 10. · 2024. 9. 26. ~ 9. 30. · 2024. 10. 11.
○ 공시가격 시장분석회의 등	<ul style="list-style-type: none"> - 공시가격 시장분석회의 - 시·군·구 내 및 특수토지 가격균형협의 - 시·군·구 간 및 특수토지 가격균형협의 • 지역 간 가격수준협의 • 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사평가자 → 한국부동산원) 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 10. 18. · 2024. 11. 14. ~ 11. 15. · 2024. 11. 14. ~ 11. 15. · 2024. 11. 15.
○ 법인등 자체검토	<ul style="list-style-type: none"> - 검토결과에 법인등 대표 확인·서명 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 10. 22. ~ 10. 25.
○ 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정	<ul style="list-style-type: none"> - 가격조사자료의 정리 등 - 표준지 교체 선정 • 표준지 증감현황·교체사유별 내역 작성 • 신규·삭제 필지별 내역 등 작성 - 표준지 선정협의(시·군·구) • 표준지 선정협의 결과서 작성 - 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 - 표준지 확정 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 10. 14. ~ 10. 21. · 2024. 10. 14. ~ 10. 21. · 2024. 10. 14. ~ 10. 21. · 2024. 10. 21. · 2024. 10. 28. ~ 11. 5. · 2024. 11. 5.
○ 공시가격 균형협의 등	<ul style="list-style-type: none"> - 공시가격(표준지·표준주택 간) 균형협의 • 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 	<ul style="list-style-type: none"> · 2024. 11. 14. ~ 11. 15.

구 분	추진내용	추진일정
○ 시가수준 심층심사	- 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토	· 2024. 11. 21. ~ 11. 27.
○ 지자체 사전검토	- 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토	· 2024. 11. 21. ~ 11. 27.
○ 조사·평가보고서 사전검수	- 표준지 조사·평가보고서 검수 (검색프로그램 활용)	· 2024. 12. 2. ~ 12. 10.
○ 공시가격 특별점검	- 시세급등 지역 등 주요부동산 특별점검	· 2024. 12. 11. ~
○ 의견청취	- 평가(예정)가격 등 의견청취 (20일)	· 2024. 12. 19. ~
○ 공시가격(안) 시·도 협의회	- 표준지공시지가(안)에 대한 시·도 협의회 개최 * 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	· 2025. 1. 7.
○ 공시가격 심층점검	- 의견제출 검토 결과 및 표본심사	· 2024. 12. 26.
○ 법인등 자체 검토	- 의견제출 검토 결과 및 표본심사	· 2025. 1. 2. ~ 1. 8.
○ 용도지역 변경 등 특성확인	- 법인 등 대표 확인·서명 후 보고서 최종제출	· 2025. 1. 6. ~ 1. 8.
○ 표준지 선정 재심사 및 조사·평가보고서 검수	- 지형도면 고시사항 및 현장 재확인	· 2025. 1. 6. ~ 1. 8.
○ 공시가격 특별점검	- 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가보고서 검수 (검색프로그램 활용)	· 2025. 1. 9. ~ 1. 16.
○ 조사·평가보고서 접수	- 공시 전 오류 점검	· 2025. 1. 17. ~
○ 표준지공시지가 공시	- 조사·평가보고서 접수	· 2025. 1. 20.
○ 이의신청	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	· 2025. 1. 22.
○ 표준지공시지가 조정공시	- 지가공시(관보공고)	· 2025. 1. 24.
○ 이의신청	- 공시가격 등 이의신청 (30일)	· 2025. 1. 17. ~
○ 이의신청 심층심사 (외부점검단)	- 이의신청 표준지 재조사·평가	· 2025. 1. 20.
○ 이의신청 재조사·평가보고서 검수	- 이의신청 심층심사 (외부점검단)	· 2025. 1. 22.
○ 재조사·평가보고서 접수	- 이의신청 재조사·평가보고서 검수	· 2025. 1. 24.
○ 중앙부동산가격공시위원회 심의	- 재조사·평가보고서 접수	· 2025. 1. 24. ~ 2. 24.
○ 표준지공시지가 조정공시	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	· 2025. 1. 27. ~ 2. 28.
○ 이의신청	- 표준지공시지가 조정공시	· 2025. 3. 4.
○ 이의신청 심층심사 (외부점검단)	- 표준지공시지가 조정공시	· 2025. 3. 6.
○ 재조사·평가보고서 접수	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	· 2025. 3. 11.
○ 중앙부동산가격공시위원회 심의	- 표준지공시지가 조정공시	· 2025. 3. 12.
○ 표준지공시지가 조정공시	- 표준지공시지가 조정공시	· 2025. 3. 14.

4

2025년 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침



기본방향

- | | |
|--------------------|----------------|
| ◆ 철저한 현장조사와 지역분석 | ⇒ 공시지가의 정확성 제고 |
| ◆ 적정시세 반영을 위한 가격분석 | ⇒ 공시지가의 적정성 제고 |
| ◆ 공시가격의 특성 및 가격균형 | ⇒ 공시지가의 균형성 확보 |
| ◆ 공시관련 정보공개 확대 | ⇒ 공시지가의 투명성 확보 |

가. 공시지가의 정확성 제고

- 1) 표준지의 선정기준에 따라 대표성·중용성·안정성 및 확정성 있는 표준지를 선정
 - 개별공시지가의 산정에 효율적으로 활용될 수 있도록 2024년 개별공시지가에 대한 검증결과를 토대로 하여 일단의 토지를 대표할 수 있는 표준지를 선정함
 - 전년도 비교표준지의 활용실적과 표준지의 과다·과소 활용 원인을 분석하여 2025년 표준지를 지역별로 조정함으로써 표준지의 분포를 적정하게 함
 - 표준지 증감조정 및 선정의 적정성 제고를 위해 표준지 분포에 대한 시도 및 시·군·구 의견을 충분히 수렴함
 - 상권변동, 개발사업 등으로 지가가 변동되는 지역의 가격충화를 적시에 반영할 수 있도록 표준지를 선정함
- 2) 표준지 적정가격 산정을 위해서는 세밀한 지역분석, 정확한 특성조사가 필수적이므로 현장조사를 철저히 실시
 - 소유자에게 표준지 공시예정가격과 특성 조사사항을 병기한 의견청취문을 발송하고 있으므로 조사·평가자들의 철저한 특성조사 수행이 요구됨

3) 표준지 특성조사의 정확성을 제고

- 공시기준일(1.1.) 공부자료(토지이용계획확인서, 토지대장 등)와 대조하여 기초 특성을 점검하고 현장조사, GIS자료를 활용하여 특성입력의 적정성을 점검
- * 연말에 용도지역 등이 변경되는 경우가 있으므로 각별히 주의 필요
- 일단지 특성조사에 유의하며, 일단지 관련지번에 대한 지자체 협의필요

4) 지역분석조서 등 관련보고서 작성 철저

- 지역분석조서 작성 시 최신 통계자료, 개발사업 진행상황 등을 조사하여 기재하고 지역별 가격형성요인을 하위시장별로 충실하게 조사·분석하여 기재함

5) 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 및 조사평가서 검수 등 심사절차강화

- 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 표준지가 교체되거나, 용도지역, 이용상황 등 주요 특성이 변경된 경우 표준지 선정 재심사 대상임
- 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 이후에는 특별한 사유가 없는 한 표준지 교체가 제한되며, 표준지 교체가 이루어진 경우 지자체의 협의, 소유자 의견청취 등 표준지 재선정에 따른 절차를 준수해야 함
- 최종 공시(안) 제출전에 법인등의 차원에서 검증절차가 이루어 질 수 있도록 법인등 자체검토 제도 강화
- 소유자 등 의견청취 가격의 오류 및 변동 가능성을 낮추기 위해 의견청취문 발송 전 공시가격(안)의 균형성, 표준지 특성의 정확성 여부를 심사하는 조사·평가보고서 사전검수 절차

6) 표준지공시지가의 수익방식 적용 시 임대차정보 또는 임대동향조사 표본 분석 결과 활용

- 상가건물의 확정일자부 임대차정보(이하 임대사례) 또는 2024년도 임대동향조사 분석결과를 활용하여 수익환원법을 적용한 표준지공시지가의 수익(시산) 가격을 산출함
- 전국의 상업용부동산 임대동향조사 일반건축물 표본(오피스빌딩 824표본, 상가빌딩 11,287표본) 인근에 소재한 표준지에는 수익환원법 적용함

7) 특수토지 전담제 실시

- 평가의 난이도가 높은 특수토지에 대한 전문성 향상, 가격균형성 제고 등을 위해 전문성 있는 평가사가 특수토지 평가를 전담하는 특수토지 전담제 실시함

나. 공시지가의 적정성 제고

- 1) 부동산 공시가격의 적정시세 반영을 위해 최근의 거래사례·수익사례·평가선례 및 시가동향 등을 철저히 수집·분석하여 다양한 가격형성요인이 반영된 적정한 시가수준을 조사·평가함
- 2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 부동산거래 신고가격의 적정성을 검토하고 시가수준 가격평가에 활용함
 - 개발사업지역의 투기적·미실현 개발이익은 배제하여 공시지가의 적정성 제고
 - 관계법률 등에 의한 각종 공법상의 행위제한 변경내용 등을 반영한 가격자료를 수집함
- 3) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의2에 근거한 「부동산 공시가격 현실화 계획」에 따라 적정하게 조사·평가한 시가수준에 현실화율을 적용하여 표준지 공시지가를 조사·평가함

다. 공시지가(시가수준)의 균형성 확보

- 1) 공시지가는 적정가격의 평가와 공시지가 간 가격균형이 가장 중요
 - 인근지역 내 유사가격권대별·인근지역 간 공시지가(시가수준)의 균형여부를 철저히 검토하여 공시지가의 민원발생을 예방함
 - 지역별·유형별 가격균형성지수(COD)를 제공하여 불균형 지역에 대한 공시가격 균형을 제고함
- 2) 실질적이고 입체적인 가격균형협의를 위하여 조사자 간, 시·군·구내, 시·군·구 간, 시·도별, 전국 및 특수토지 등 단계별 가격균형협의를 실시하고 각종 심사 및 검수시 지역별·유형별 가격균형성 제고 현황 점검

3) 주택공시가격과의 특성일치 및 가격 균형

- 개별지·개별주택의 토지특성 일치 및 시가수준의 균형이 유지될 수 있도록 표준지·표준주택 간 가격 및 특성을 상호 검토하여 조사

라. 공시지가의 투명성 확보

- 1) 표준지 공시예정가격 및 토지특성에 대한 의견청취는 의무규정이므로 소유자의 정확한 주소를 파악하고 통지문 발송 누락에 유의하여야 함
 - 부동산공시가격알리미 사이트에서 휴대전화 문자메시지 전송서비스를 신청한 경우에는 해당 표준지 최종 공시지가를 문자메시지로 수신받을 수 있으며, 검토결과(반영·미반영 여부 및 사유) 및 향후 일정 등을 안내받을 수 있음
 - 토지소유자 의견제출 하자발생 시 공시 취소요건에 해당되므로 기재 및 반송 필지 인수인계 철저히 하여야 하며 조사평가보고서 검수 시 점검사항임
- 2) 표준지공시지가 결정통지문은 발송되지 않으므로 최종 공시지가는 2025.1.24.(예정)부터 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트(<http://www.realtyprice.kr>) 에서 확인할 수 있음.
- 3) 소유자 등의 의견제출 및 이의신청 시 성실한 응대로 추가 민원을 예방하고 공시지가에 대한 대국민 신뢰성 확보
 - 표준지 소유자가 이의신청한 경우 조사자가 비교 거래사례를 토대로 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 비교를 거쳐 산출한 공시지가 평가 근거를 이의신청한 소유자에게 설명 및 제공
- 4) 부동산가격공시위원회 회의록 공개, 표준지공시지가 평가 기초자료 공개 등을 통해 표준지공시지가에 대한 투명성 제고

II

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지공시지가 조사·평가 단계별 업무사항

1. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 실시	21
가. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 목적	
나. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 구분	
다. 「감정평가법인등의 업무수행 능력평가」 반영	
라. 2025년 표준지공시지가 교육 상세내역	
2. 현장조사	23
가. 현장조사의 준비	
나. 현장조사의 실시	
3. 표준지의 선정 및 표준지 수 조정	28
가. 표준지의 선정	
나. 표준지 선정 시 지자체 협조사항	
다. 표준지 수 조정	
4. 표준지의 가격결정	32
5. 표준지 조사·평가보고서의 제출	32
6. 행정지도사항	33

1

표준지공시지가 조사·평가 교육의 실시



가. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 목적

- 표준지공시지가 조사·평가업무 신규참여 감정평가사 등을 대상으로 기초 역량교육을 실시함으로써 공시업무 수행을 위한 기본소양 함양 및 유의사항을 교육시키며,
- 조사·평가자를 대상으로 해당 연도 표준지공시지가 조사·평가의 기본방향·조사요령 및 「표준지공시지가 조사·평가 업무요령」의 주요 개정사항 등에 대한 교육을 실시함으로써 공시지가 조사·평가업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 한다.
- 효율적인 강의수강을 위해 온·오프라인 교육 및 온라인 평가 실시

나. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 구분

- 표준지공시지가 조사·평가 교육은 「참여자 사전준비교육」, 「신규참여자 등 교육」, 「전체 담당자 교육」 및 「신규참여자 전산 실습 교육」 등으로 구분한다.
 - ※ 「신규참여자 등 교육」은 신규 참여자 및 2개년('23, '24) 연속 공시업무 미 참여자에 한해 실시
 - ※ 「특수토지 담당자 추가교육」은 특수토지 담당자에 한해 실시

다. 「감정평가법인등의 업무수행능력 평가」 반영

- 교육 미수료, 숙지도 평가 미응시, 숙지도 재평가 미통과 시 「감정평가법인등의 업무수행능력 평가」에 반영

라. 2025년 표준지공시지가 교육 상세내역

교육명	일시	주요 교육내용
참여자 사전준비교육	8.7.(수)~8.9.(금)	1. '24년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 판례 및 질의회신 해설
신규참여자 등 교육	8.13.(화)~8.30.(금)	1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 공시업무와 용도지역·지구 등 공법상 규제사항 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 중심으로) 5. 공시업무와 도시정비 사업 6. 표준지 업무요령의 이해 I (토지특성 조사) 7. 표준지 업무요령의 이해 II (토지특성 조사) 8. 표준지 업무요령의 이해 III (심사 및 절차) 9. 토지가격비준표의 이해 10. 개별지 검증의 이해 11. 공시업무와 직업윤리 12. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 13. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 14. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 15. 공시요류 사례분석 및 해소방안
전체 담당자 교육	8.13.(화)~8.30.(금)	1. '25년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '25년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 4. 상업용 부동산 시장 동향 5. 부동산 시장의 이해 6. 부동산 과세평가 제도 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해
특수토지 담당자 추가 교육	8.13.(화)~8.30.(금)	1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육
신규참여자 전산 실습 교육	9.19.(목)~9.24.(화)	1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능

※ 부동산공시법령 및 하위 행정규칙, 표준지공시지가 조사·평가 업무요령, 공시지가제도 정책방향 등에 대한 속지도 평가 실시(평가 미응시자 또는 평가점수가 저조한 자는 재교육 및 재평가 실시)

2

현장조사



가. 현장조사의 준비

1) 표준지공시지가 조사·평가 관련자료의 인수인계

- 조사·평가자는 표준지공시지가 조사·평가 관련자료(현장조사도면, 지적 관련공부, 가격조사자료 및 소유자 의견청취문 반송내역 등)를 인수받아 아래 양식의 인수인계서를 작성한 후 한국부동산원에 전산으로 제출한다.

2025년 표준지공시지가 관련자료 인수인계서 (전산제출)

2025년 표준지공시지가 관련자료 인수인계서

담당지역 : ○○(시·도) ○○(군·구)

2024년 표준지공시지가 담당자와 2025년 표준지공시지가 담당자간에 공시지가 관련자료(현장 조사도면, 지적관련공부 및 각종 가격조사자료 및 소유자 의견청취문 반송내역 등)를 인수·인계하였음을 확인합니다.

인수자 2025년 표준지공시지가 담당 감정평가사 : ○○소속 ○○○ (날인)
○○소속 ○○○ (날인)

인계자 2024년 표준지공시지가 담당 감정평가사 : ○○소속 ○○○ (날인)
○○소속 ○○○ (날인)

※ 전년도 소유자 의견청취를 위한 개별통지문이 소유자 변경, 주소오류 등으로 반송된 경우, 해당 필지 목록을 인수인계하여야 함

2) 조사·평가자료 등의 정리

- 현장조사도면, 통계연보, 과소·과다활용 표준지 목록 등의 조사·평가자료를 조사·평가자의 업무처리방식에 적합하도록 정리한다.

3) 보안서약서 제출

- 조사·평가자는 보안서약서를 작성하여 한국부동산원에 전산으로 제출한다.

2025년 표준지공시지가 조사평가 보안서약서 (전산제출)

보안서약서

본인은 「2025년 표준지공시지가 조사·평가」업무를 수행함에 있어 조사·평가 관련 자료에 대하여 다음 사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 표준지 조사·평가 업무 중 취득한 자료 및 정보를 해당 업무 외에 이용을 금하며 제3자에게 유출하지 않겠습니다.
2. 조사자료 및 전산자료 등으로 취득한 사항에 대해 비밀을 엄수하겠으며, 개인의 영리 목적으로 이용하지 않겠습니다.
3. 개인정보에 해당하는 사항에 대해서는 개인정보보호법에 따라 철저히 보안을 유지하겠습니다.
4. 표준지 조사평가 업무는 감정평가법 제10조에 따른 감정평가법인등의 업무로서 같은 법 제25조(성실의무 등) 및 제26조(비밀엄수)를 준수하겠습니다.

만약, 이를 위반하였을 경우 발생하는 민·형사상 및 보안상의 책임과 관련법규에 의한 조치에 따를 것을 서약합니다.

년 월 일

국토교통부장관 귀하

서약자 담당지역 : ○○(사도) ○○(군구)

소속 :

성명 : (서명 또는 인)

4) 이해충돌방지서약서 제출

- 조사·평가자는 이해충돌방지서약서를 작성하여 한국부동산원에 전산으로 제출한다.

2025년 이해충돌방지에 관한 서약서 (전산제출)

이해충돌방지서약서

본인은 「2025년 표준지공시지가 조사·평가」업무를 수행함에 있어 사적 이해관계가 있는 경우 「공직자의 이해충돌방지법」에 따른 이해충돌을 방지하기 위하여 제척·기피·회피 등의 조치를 할 것을 서약합니다.

만약, 이를 위반하였을 경우 관련법규에 의한 징계 등 조치에 따를 것을 서약합니다.

년 월 일

국토교통부장관 귀하

서약자 담당지역 : ○○(시·도) ○○(군·구)

소속 :

성명 : (서명 또는 인)

5) 시·군·구와의 업무협의

- 시·군·구와의 업무협의 등을 거쳐 공부발급 계획과 표준지 선정방안, 개별지 연계 표준지 특성 및 가격 등을 검토하고 2024년 개별공시지가 검증 시 문제된 사례 등을 확인한다.

나. 현장조사의 실시

1) 현장조사 방법

- 현장조사는 조사·평가자별로 단독 수행함을 원칙으로 한다.
- 다만, 토지특성 판단의 이견조정, 표준지 시가수준 파악, 공시지가 간 가격균형 유지 및 가격자료조사 수집 등 표준지공시지가 조사·평가의 원활한 업무수행 상 불가피한 경우에 한하여 공동수행 할 수 있다.

2) 현장조사사항

- 조사·평가자는 현장조사 시 아래와 같은 사항 등을 실시한다.
- 지역분석
 - 지역분석은 해당지역의 가격형성요인에 따라 담당지역을 적절하게 세분하여 실시하며, 인접한 지역과 상호 연계성이 유지될 수 있도록 한다.
- 표준지의 토지특성 조사
 - 표준지의 토지특성 조사는 공부조사 및 실지조사를 병행하여 실시한다.
 - 해당 연도의 현장 사진을 본건 표준지를 식별할 수 있도록 촬영(조사자 당 1장 이상)하고 해당 사진을 전산프로그램에 업로드 한다.
 - 현장조사 시 조사지번 및 대상 물건을 명확히 확인하고, 사진은 조사대상 물건이 중앙에 위치하도록 촬영한다.
 - 사진촬영은 복수평가의 경우 각 조사자가 별개로 촬영하여 업로드 한다.
(동일사진 불인정)

- 가격조사자료의 수집 및 지가수준의 조사
 - 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례·평가선례 등 가격 수준 파악에 참고가 되는 자료를 수집·정리하며 이를 분석하여 해당지역의 지가수준을 파악한다.
- 과소·과다활용 표준지의 원인분석 및 표준지의 선정 등
 - 전년도 개별공시지가 산정 시의 표준지 활용실적을 참고하여 과소·과다 활용된 원인을 분석하고 이를 표준지의 선정 등에 활용한다.

3

표준지의 선정 및 표준지 수 조정



가. 표준지의 선정

- 1) 표준지는 「표준지의 선정 및 관리지침」에서 정한 기준에 따라 선정하되 다양한 토지유형별로 일반적이고 평균적인 토지이용상황, 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있도록 선정하여야 한다(표준지의 선정 및 관리지침 제7조제2항).
- 2) 표준지 상호간 연계성을 고려하여 용도지역·용도지대별 또는 토지이용상황별로 표준지를 균형 있게 분포시키고, 인근토지의 가격비교기준이 되는 토지로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 표준지를 선정하여야 한다(표준지의 선정 및 관리지침 제7조제3항).
- 3) 지역요인의 변동현황 또는 가격충화의 적정한 반영이 필요한 지역, 조세부과 등의 행정목적에 위하여 필요한 지역에 대해서는 표준지의 분포를 조정할 수 있으며, 기존 표준지의 활용실적을 분석하여 과소 또는 과다하게 활용한 필지가 있는 경우에는 표준지가 적절하게 활용될 수 있도록 지역 간 표준지의 분포를 조정할 수 있다(표준지의 선정 및 관리지침 제9조).
- 4) 표준지 선정 등에 관하여 해당지역을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의를 하여야 하며, 필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사와의 협의를 할 수 있다. 표준지의 선정에 관하여 협의 할 때에는 지역분석의 결과에 따른 표준지 분포조정 필요성, 표준지의 활용도 및 신규 표준지의 표준지선정단위구역 등을 검토한다(표준지의 선정 및 관리지침 제13조).
- 5) 2024년 개별공시지가에 대한 검증결과와 표준지 활용실적을 참고하여 과소·과다 활용 원인을 검토하고, 표준지로서의 활용도가 현저히 낮은 표준지는 그 원인을 분석하여 적합한 표준지로 교체하며, 표준지가 과다 활용된 지역은 표준지 선정 기준에 부합되는 표준지를 추가로 선정한다.

- 6) 골프장·스키장·광천지·공원묘지·콘도부지·여객자동차터미널 및 물류터미널부지 등 특수토지는 최대한 표준지로 선정하며, 일단지 토지 내에 1개의 표준지만을 선정한다. 다만, 관련 법령(관광진흥법 등)에 따라 일단으로 등록이 되어 있더라도 이용상황별 가치구성을 달리하는 경우에는 각각 표준지로 선정할 수 있다. 또한 유사가격권 내 동일 이용상황의 특수토지가 다수인 경우, 대표성 있는 1개의 표준지만 선정할 수 있다.
- 7) 일시적인 이용상황으로 이용되고 있는 토지, 둘 이상의 용도로 이용되고 있는 토지, 둘 이상의 용도지역으로 구분되는 토지, 대표성이 현저히 낮은 토지는 표준지로 선정하지 아니한다. 다만, 개별공시지가의 산정에 필요하다고 인정되는 경우에는 표준지로 선정할 수 있다.
- 8) 표준지의 선정은 기존 표준지 수를 기준으로 선정한다. 단, 표준지 분포기준 변경 등으로 해당 시·군·구의 표준지 수가 변동한 경우에는 변동된 표준지 수를 기준으로 선정한다.
- 9) 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지(이하 “일단지”라 한다) 중 1필지를 표준지로 선정하는 경우 소재지는 전체 토지 이용상황을 가장 쉽게 확인할 수 있는 필지나 건축물대장상 대표지번 등 대표성 있는 토지를 선정한다.

나. 표준지 선정 시 지자체 협조사항

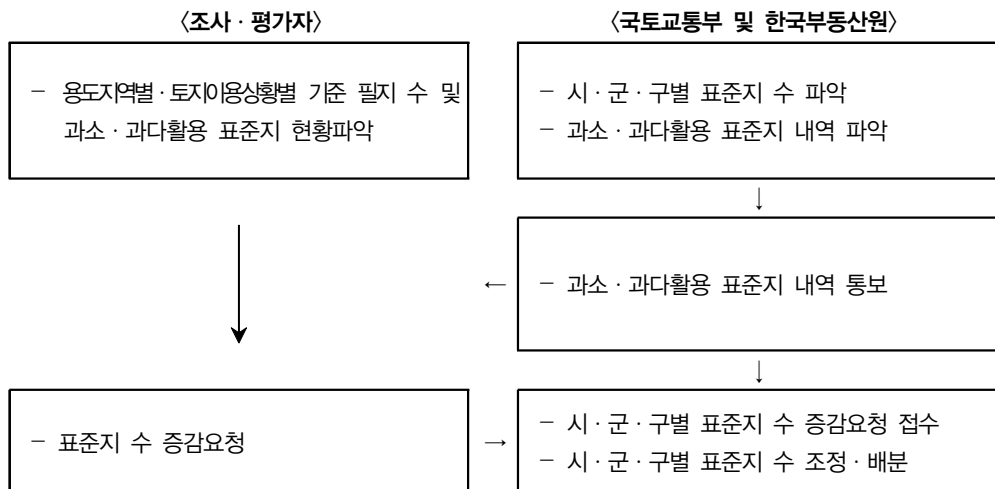
- 1) 조사·평가자는 표준지 조사를 실시하기 전 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 건축물 인·허가 사항 등 필요한 자료를 요청하여 확인하고 이를 현장·공부조사 시 대조한다.
- 2) 조사·평가자는 표준지 조사 시 발견된 특이사항에 대해서는 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 확인을 요청하고, 필요시 공부정비 등을 요청한다.

- 3) 전년도 특성변경 사항이 1.1일 이후에 공부에 반영되는 경우 지자체에게 해당 사실을 알려줄 것을 사전에 협의·요청한다.

다. 표준지 수 조정

1) 표준지 수 조정 절차

- 지역요인의 변동현황 또는 가격증화의 적정한 반영이 필요한 지역, 조세부과 등의 행정목적에 위하여 필요한 지역에 대해서는 표준지의 분포를 조정할 수 있다(표준지의 선정 및 관리지침 제9조제1항).



2) 표준지 수 증감요청

- 국토교통부 및 한국부동산원은 시·군·구에서 제출한 개별공시지가 자료를 토대로 과소·과다 활용된 표준지 내역을 표준지공시지가 처리프로그램을 통하여 조사·평가자에게 제공한다.
- 조사·평가자는 제공받은 내용을 분석하여 지방자치단체의 요청 및 개발사업시행 등의 사유로 표준지의 증감이 필요한 경우에는 표준지공시지가 처리프로그램을 통하여 표준지 증·감 조정을 신청한다.

- 국토교통부 및 한국부동산원은 조사·평가자로부터 증감조정신청을 받은 결과를 토대로 조정기준에 따라 심사한 후 그 결과를 해당 조사·평가자에게 통보한다.

2025년 표준지 증·감 조정신청 (전산제출)

○○ (시·도) ○○(시·군·구)

구 분		표준지 수
'24년 표준지 수	일반	
	특수	
'25년 요청 표준지 수	일반	
	특수	
증·감		

※ 일반 표준지 담당자는 특수토지 증감여부를 특수토지 담당자 통해 확인 후, 특수토지 표준지 수를 함께 기재하여 신청

※ 작성요령

- 가. '24년 표준지 수 : '24년도 해당 시·군·구내 총 표준지 수 기재
 - 나. '25년 요청 표준지 수 : '25년도 해당 시·군·구에 필요한 총 표준지 수 기재
 - 다. 증·감 : 금년도 증·감 요청 필지 수 기재
 - 라. 요청사유
 - ① 표준지 증가(감소)조정이 필요한 근거를 구체적으로 기재
 - 지방자치단체 요청, 용도지역별·토지이용상황별 표준지 분포밀도 조정, 개발사업시행 등
 - ② 개발사업시행지 및 도시계획사업 등으로 표준지 수의 증가(감소)가 불가피한 경우에는 사업시행(완료)일, 변경(결정)고시일, 지적고시일, 사업규모, 사업지 내 표준지 수 및 표준지별 개별공시지가 활용필지 수 현황 등 기재 요망
- * 용도지역변경 등의 사유로 표준지 수의 증가 또는 감소를 요청하는 경우는 관련 공문 업로드

4

표준지의 가격결정



- 1) 관계법령에서 정한 사항 및 「표준지공시지가 조사·평가 기준」, 「표준지공시지가 조사·평가 업무요령」 이외의 세부적인 평가기준에 대해서는 감정평가의 일반 이론에 의한다.
 - 표준지의 평가는 해당 표준지 특성에 가장 적합한 평가방식 하나를 선택하여 행하되, 다른 평가방식에 따라 산정한 가격과 비교하여 그 적정 여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다. 다만, 해당 표준지의 특성 등으로 인해 다른 평가방식을 적용하는 것이 현저히 곤란하거나 불필요한 경우 하나의 평가방식으로 가격을 결정할 수 있으며, 이 경우 조사·평가보고서에 그 사유를 기재하여야 한다.
- 2) 거래사례·평가선례·탐문가격자료 등 가격조사자료를 충분히 수집하여 정리한 후, 지역요인 및 개별요인 비교와 그 밖의 요인의 보정 등을 행한다.
- 3) 조사·평가자는 공시가격 시장분석회의, 시·군·구 내, 시·군·구 간 가격균형협의 및 공시가격(표준지-표준주택) 균형협의를 실시한 후 그 결과를 가격결정에 반영하여야 한다.

5

표준지 조사·평가보고서의 제출



- 1) 표준지에 대한 조사·평가보고서는 「XII. 각종 보고서의 작성요령」 등에 의한다.
- 2) 조사·평가자는 제출일정을 엄수하여야 하며 조사·평가보고서와 관련자료를 첨부하여 국토교통부의 검수를 받아야 한다.
- 3) 한국부동산원은 전산입력구조의 표준화·조사내용 오류검색 프로그램의 개발 등 검수에 필요한 조치를 취하고, 보고서 등의 각종 조사·평가보고서(전산자료)를 국토교통부에 전산으로 일괄 제출한다.

6

행정지도사항



가) 국토교통부는 관계법령 및 규정에 따라 조사·평가자가 성실하게 조사·평가 업무를 수행하도록 지도·감독하고 한국부동산원은 이를 지원한다.

나) 지도감독의 내용

- 1) 국토교통부는 표준지공시지가 조사·평가 교육에 전원이 참석하도록 조치하며 현장조사를 성실하게 수행하도록 지도한다. 또한 정당한 사유 없이 교육에 불참(또는 미수료)하거나 현장조사 등을 불성실하게 수행하는 등 조사·평가 과정상의 중대한 과실이 있는 조사·평가자에 대해서는 그에 상응하는 행정 조치를 취한다.
- 2) 가격균형협의를, 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사, 조사·평가보고서 검수 및 접수 등의 지도감독 과정에서 현지조사 또는 도면 등의 서면조사나 질문 등을 통하여 다음의 사항을 점검하고, 조사·평가자로부터 필요한 자료를 제출받아 이를 검토한 후 불성실한 조사·평가자에 대하여는 그에 상응하는 행정조치를 취한다.
 - 현장조사의 성실한 이행여부 및 조사내용의 숙지 정도
 - 가격자료의 수집 및 조사정도와 평가가격 간의 적정한 균형 여부
 - 표준지 선정 및 교체 근거, 분포조정의 타당성 여부
 - 가격균형협의를, 표준지 선정협의를, 심사, 검수 등의 성실한 이행 여부
 - 현장조사도면·표준지 활용분석자료 등 관계자료의 관리 여부
 - 심사, 검수자료의 성실한 준비 여부
 - 기타 관계규정의 성실한 이행 여부 등
- 3) 국토교통부장관은 감정평가법인등의 주의, 경고, 견책, 업무정지 및 자격 등록취소 등의 횡수를 종합하여 향후 표준지공시지가 조사·평가 업무배정에 반영한다.

- 4) 조사·평가기간 중 타업무 수행을 위한 장기간의 출장 또는 질병 등으로 인하여 업무수행이 곤란하거나 기타 부동산공시법 등 관계규정에 의한 처분을 받아 업무를 수행함이 곤란하다고 인정되는 경우에는 조사·평가지를 교체한다.

- 다) 조사·평가지는 현장조사 기간 중 소속 감정평가법인등과 유기적인 업무전달 체계를 확립하여 국토교통부·한국부동산원의 관련공문내용 및 전달사항을 수시로 확인한다.

- 라) 표준지공시지가 조사·평가업무는 해당 감정평가사와 소속 감정평가법인등이 공동으로 책임을 진다.

- 마) 한국부동산원은 표준지공시지가의 적정한 조사·평가를 위하여 국토교통부의 지도·점검, 관련 자료의 제출요청 등에 적극 지원과 협조를 하여야 한다.

- 바) 본 요령에 명시되지 아니한 사항과 기타 본 요령의 해석에 관하여 이견이 있는 경우에는 국토교통부의 지침 또는 해석에 의한다.

III

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

조사·평가 업무단계별 제출보고서



조사·평가 업무단계별 제출보고서 37

조사·평가 업무단계별 제출보고서

구분	보고서 명칭	제 출 시 기	해당 Page	비 고
1	2025년 공시지가 관련자료 인수인계서	2024. 8. 25.까지	23p~25p	온라인 제출
2	개인정보보호 관련 보안서약서			
3	이해충돌방지서약서			
4	시·군·구 내 가격균형협의를 및 시·군·구 간 가격균형협의를	2024. 11. 15.까지	163p, 165p	해당지역만 제출 (시·군·구 내)
5	특수토지 가격균형협의를		161p	해당지역만 제출
6	공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서	2024. 11. 15.까지	추후 공문조치	한국부동산원
7	표준지선정총괄표	표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 시 제출 (2024. 10. 28.~ 11. 5.)	214p	-
8	표준지 증감현황		215p	
9	표준지 삭제사유별 내역		216p	
10	삭제 표준지 필지별 내역		217p~218p	
11	표준지 신규사유별 내역		219p	
12	신규 표준지 필지별 내역		220p~221p	
13	2025년 공시지가 표준지 조정내역서		222p~223p	
14	2025년 국·공유지 표준지 선정 현황		224p	
15	표준지 분포밀도 조정 세부 내역		225p	
16	2025년 표준지 선정 협의 결과서		227p	
17	표준지 특성 협의결과	추후 공문조치		

구분	보고서 명칭	제 출 시 기	해당 Page	비 고	
18	일단지 내역 확인서	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사시 제출	228p	추후 공문 시행	
19	법인등 자체검토 결과보고	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 선정 재심사 및 조사평가보고서 검수 시 제출	추후 공문조치	-	
20	시·군·구별 지역분석조서	표준지 선정 재심사 및 조사·평가보고서 검수 시 제출 (2025. 1. 9.~ 1. 16.)	178p~198p		
21	검색내역서		추후 공문조치		
22	표준지조사사항 및 가격평가의견서		252p~268p		
23	표준지소유자의 의견청취결과서		272p		
24	의견청취결과 처리내역서		273p		
25	개발사업시행자의 의견청취결과서		276p		
26	시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서		277p~279p		
27	표준지가격조사표		269p		
28	표준지위치표시도면		281p~282p		
29	시·군·구별 가격조사자료표		283p		
30	표준지조사·평가보고서		조사·평가보고서 제출		251p
31	공시지가(안)		(2025. 1. 20.)		268p

IV

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지 토지특성 조사요령



1. 토지특성 조사의 의의	41
2. 토지특성 조사요령	41
(1)일련번호 (2)소재지 (3)토지(임야)대장번호 (4)지목 (5)면적 (6)용도지역 (7)용도지구 (8)기타제한(구역 등):기타 (8-1)기타제한(지역 등):제주특별자치도 지역 (9)기타제한(구역 등):도시·군계획시설 (10)농지:구분 (11)농지:비옥도 (12)농지:경지정리 (12-1)농지:경작여건 (13)임야 (14)토지이용상황 (15)지형지세:고저 (16)지형지세:형상 (16-1)지형지세·묘지소재(제주특별자치도만 해당) (17)지형지세:방위 (18)도로조건:도로접면 (19)도로조건:간선도로거리 (20)유해시설접근성·철도·고속국도 등과의 거리 (21)유해시설접근성:폐기물처리시설 및 수질오염방지시설 등과의 거리 (22)위험시설접근성:변전소와의 거리 (23)개발사업:사업방식 (24)개발사업:사업단계 (25)지리적위치 (26)주위환경 (27)거래사례 (28)평가선례 (29)전년지가 (30)시가수준 (31)(32)평가가격 (33)평가의견	
3. 토지특성 조사 및 가격평가 시 유의사항	116
가. 토지특성 조사 시 유의사항	
나. 가격평가 시 유의사항	
4. 일단지의 평가	126
가. 일단지 평가의 근거 및 필요성	
나. 일단지 조사·평가의 범위	
다. 토지용도 유형별 일단지의 범위	
5. 전통시장의 조사	130
가. 전통시장의 개념 및 구분	
나. 표준지 조사·평가지 전통시장의 적용 범위	

1 토지특성 조사의 의의



- 가) 토지특성조사란 토지가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 토지관련자료의 정보요인으로 가치가 있는 것 중 토지특성조사표에 기재된 항목을 조사하는 것을 말한다.
- 나) 토지특성조사는 토지특성조사표(현장조사 참고양식)를 기준으로 하며 표준지조사·평가보고서, 표준지조사사항 및 가격평가의견서, 표준지가격조사표 등의 작성요령 또한 이하의 기준에 따른다.
- 다) 토지특성조사는 매년 1월 1일(공시기준일)을 기준으로 하며, 표준지공시지가 조사·평가자는 특성변경 재확인 기간에 시·도 및 시·군·구 고시문, 착공신고서, 건축물 대장 등을 확인하여 용도지역 등 공적 특성과 도로접면 등 물적 특성을 재확인하여야 한다.
- 라) 표준지공시지가 조사·평가자는 인근의 표준지와 표준주택 간 토지특성이 객관적으로 조사될 수 있도록 표준주택 조사산정자와 상호 협의하여야 한다. 다만, 광평수 토지 일부에 표준주택이 있는 경우 등 토지·주택 특성을 일치시키지 않는 것이 합리적인 경우에는 표준주택과 인근 표준지의 토지 특성을 일치시키지 않을 수 있다.

2 토지특성 조사요령



(1) 일련번호

- 가) 일련번호는 행정안전부 행정전산망 지역코드에 의하여 다음과 같이 표시한다.
 - 1) 10자리 코드 중 5자리를 지역코드로 한다.

2) 일련번호 부여의 우선순위는 행정전산망 코드집의 지역코드순서, 토지대장의 지번순서, 임야대장의 지번순서 및 확정예정지번순서로 한다.

(표기방법 예) 서울특별시 종로구 : 11110-1 부터 11110-끝까지

(표기방법 예) 경기도 용인처인구 : 41461-1 부터 41461-끝까지

나) 일련번호는 시·군·구(자치구가 아닌 “구”를 포함한다)단위로 부여한다.

(2) 소재지

가) 토지(임야)대장에 표시된 소재 및 지번을 기재한다.

나) 일단지 중 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 해당 표준지의 소재지를 기재한다.

다) 확정예정지번이 부여된 지역의 토지는 시·군·구의 지적담당 부서 또는 조세담당 부서에서 확정예정지번(블록·롯트)을 확인하여 기재하고, 확정예정지번이 세부필지(롯트)로 구분되어 있지 아니한 경우에는 사업시행자로부터 분양계획도면, 면적 등을 제공받아 블록·롯트번호를 기재하되, 롯트번호가 확정되지 아니한 경우에는 블록단위를 기재한다.

※ 주소정보누리집(www.juso.go.kr)에 도로명주소가 존재하는 경우, 주소정보 누리집에 기재된 도로명, 건물번호 및 상세주소(상세 주소가 있는 경우만 해당)를 기재함

※ 확정예정지번이 부여된 토지 일지라도 보상협의 진행률이 낮거나, 소유권 이전의 진행 정도가 미미한 경우 등에는 종전지번으로 조사할 수 있음

(3) 토지(임야)대장번호

토지(임야)대장에서 그 필지의 토지(임야)대장에 표시된 고유번호를 그대로 기재하되, 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 해당 표준지의 고유번호를 기재한다.

예) □□ - □□□ - □□□ - □□ - □ - □□□□ - □□□□

시도 시군구 읍면동 리 산 본번 부번

1) 일반지번 : “1”

2) 산 지 번 : “2”

3) 확정예정지번

① 표준형 : “3”

예) 가-5-5 : 3-0005-0005, 가-13-다 : 3-0013-00다

② 부번이 세분된 경우 : “4”

예) 가-372-11-2 : 4-0372-1102, 가-26-10-3 : 4-0026-1003

예) 가-26-10-가 : 4-0026-10가

4) 블록지번

① 표준형 : “5”

예) BL 5-5 : 5-0005-0005, BL P5-108 : 5-00P5-0108

② 롯데부분이 세분된 경우 : “6”

예) BL 372-11-2 : 6-0372-1102, BL N26-10-3 : 6-0N26-1003

예) BL N26-10-가 : 6-0N26-10가, BL D20- E- 3 : 6-0D20-0E03

③ 지구지역의 표준형 : “7”

예) 1지구 BL 5-5 : 7-1005-0005,

2지구 BL P5-108 : 7-20P5-0108

④ 지구지역의 롯데부분이 세분된 경우 : “8”

예) 1지구BL 372-11-2 : 8-1372-1102,

2지구BL N26-10-3 : 8-2N26-1003

예) 1지구BL N26-10-가 : 8-1N26-10가,

2지구BL D20-E-3 : 8-2D20-0E03

5) 기타 : “9”

(블록지번이 아니면 위 사항으로 구분할 수 없는 경우)

예) 14-?-3 : 9-0014-?03, P14-3-가 : 9-0P14-03가

※ 위 구분은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 구분이 아닌 전산코드 입력을 위한 편의상 구분임

(4) 지 목

가) 지목은 공시기준일 현재의 토지(임야)대장에 표시된 지목을 기재하되, 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 해당 표준지의 지목을 기재한다.

나) 전산코드는 2자리로 기재하며 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조, 같은 법 시행령 제58조 [지목의 구분]의 규정에 의한다.

지목 구분

전산코드	지 목	약자	전산코드	지 목	약자
01	전	전	15	철도용지	철
02	답	답	16	제 방	제
03	과 수 원	과	17	하 천	천
04	목장용지	목	18	구 거	구
05	임 야	임	19	유 지	유
06	광 천 지	광	20	양 어 장	양
07	염 전	염	21	수도용지	수
08	대	대	22	공 원	공
09	공장용지	장	23	체육용지	체
10	학교용지	학	24	유 원 지	원
11	주 차 장	차	25	종교용지	종
12	주유소용지	주	26	사 적 지	사
13	창고용지	창	27	묘 지	묘
14	도 로	도	28	잡 증 지	잡

(5) 면 적

- 가) 면적은 토지(임야)대장에 표시된 면적을 조사하여 기재한다.
- 나) 환지예정지의 경우에는 환지(예정)면적을 기재한다.
- 다) 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 해당 표준지의 면적을 기재하되, 일단지로 조사·평가된 사항을 표시한다.

예)

면 적 (㎡)
100.0 (일단지)

※ 표준지공시지가 처리프로그램에서 “외지번입력” 메뉴를 활용하여 외지번을 입력하면 일단지(“1”)로 자동 기재됨

(6) 용도지역

가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은 법 시행령 제 30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재한다.

※ 용도지역이 3개 이상인 표준지는 “용도지역 3개 이상란”에 별도 표시한다.

※ 토지이용계획확인서에 둘 이상의 용도지역이 표기되나 용도지역 경계와 지적선이 일치하는 토지의 경우에는, 실제 한 개의 용도지역일 가능성이 있으므로 이에 대한 사실여부를 재검토하여 용도지역을 기재하여야 한다.

- 재검토 결과 한 개의 용도지역일 경우 토지이용계획확인서 변경을 요청하며, 2개 이상의 용도지역이나 면적이 매우 미세한 경우 등에는 최소면적(1㎡)을 입력하는 등 공부와 일치하게 기재하여야 한다.

나) 한 필지에 둘 이상의 용도지역이 구분·지정되어 있는 토지가 불가피하게 표준지로 선정된 경우,


- 둘 이상의 용도지역 간 가격이 유사할 때에는 면적이 넓은 용도지역 순으로 기재하며,

- 둘 이상의 용도지역간 가격 격차가 클 때에는 각각의 용도지역별 토지가격을 비교(각 용도지역별 면적×각 용도지역별 단가)하여 토지가격이 높은 순으로 기재하되, 각각의 용도지역별 면적 및 단가를 기재한다.
- 다) 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 용도지역을 조사하여 기재한다.
- 일단지 내 필지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우에는 일단지 전체 기준 각 용도지역별 지정 면적의 비율로 표준지 용도지역별 면적을 계산하여 기재한다.
 - ※ 다만, 특수토지 일단지의 경우 그 일단지 전체를 대표하는 용도지역의 필지를 선정하고, 선정된 해당 필지의 용도지역별 면적으로 조사·기재할 수 있다.
- 라) 용도지역은 지형도면 등이 고시된 날을 기준으로 판단하여야 한다.
- 「토지이용규제 기본법」 제8조에서는 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구 등을 명시한 도면(이하 "지형도면 등"이라 한다)을 고시하여야 하는 지역·지구 등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 함으로써 발생한다고 규정하고 있는 바, 용도지역은 지형도면 등이 고시된 날을 기준으로 판단하여야 한다.
 - ※ 특히 연말에 지형도면 등의 고시에 따라 용도지역 변경이 되었으나, 당시 토지이용계획확인서상에는 변경내용이 반영되지 않아 확인서상의 용도지역을 기재하여 오류가 빈번히 발생하는 바, 각별한 주의가 필요함
 - ※ 실제효력발생일이 별도로 있을 경우 해당일 기준으로 판단
- 마) 개발제한구역은 용도지역은 아니나 그 규제내용이 엄격하므로 용도지역으로 분류하되,
- 한 필지에 개발제한구역과 용도지역이 중복되어 지정된 경우에는 개발제한구역만 기재하고 중복되는 용도지역은 별도 기재한다.

(기재방법 예)

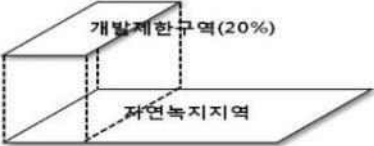
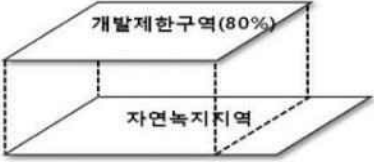
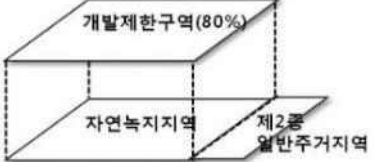
사	례	기재방법
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제30조의 규정에 의한 자연녹지지역이 개발제한구역으로 지정되어 있는 경우		개발제한 (자연녹지)

<예 시>

1필지가 중복 지정된 경우	기재방식	
	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역 (자연녹지)	-

- 한 필지에 개발제한구역과 다른 용도지역이 각각 구분·지정되어 있는 경우에는 한 필지가 둘 이상의 용도지역이 구분·지정된 경우와 동일한 방식을 적용하여 순서대로 기재한다.

<예 시>

1필지가 구분 지정된 경우	기재방식	
	용도지역1	용도지역2
	자연녹지지역	개발제한구역 (자연녹지)
	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역 (자연녹지)	자연녹지지역
	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역 (자연녹지)	제2종 일반주거지역

바) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 의한 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역과 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 용도가 세분되지 아니한 지역은 용도 미지정으로 기재한다.

※ 다음 각호의 구역 등으로 지정·고시된 지역은 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제1항).

1. 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
2. 「어촌·어항법」 제17조제1항에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구
5. 「전원개발촉진법」 제5조 및 같은 법 제11조에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역을 제외한다)

용도지역구분

구분	용도지역	전산코드	약자	기재방법	
도 시 지 역	주거지역	제1종전용주거지역	11	1전	1종전주
		제2종전용주거지역	12	2전	2종전주
		제1종일반주거지역	13	1주	1종일주
		제2종일반주거지역	14	2주	2종일주
		제3종일반주거지역	15	3주	3종일주
		준주거지역	16	준주	준주거
	상업지역	중심상업지역	21	중상	중심상업
		일반상업지역	22	일상	일반상업
		근린상업지역	23	근상	근린상업
		유통상업지역	24	유상	유통상업
	공업지역	전용공업지역	31	전공	전용공업
		일반공업지역	32	일공	일반공업
		준공업지역	33	준공	준공업
	녹지지역	보전녹지지역	41	보전	보전녹지
		생산녹지지역	42	생산	생산녹지
		자연녹지지역	43	자연	자연녹지
	개발제한구역	개발제한구역	44	개제	개발제한
	용도미지정	용도미지정지역	51	미정	미지정
	관리지역	관리지역	61	관리	관리지역
		보전관리지역	62	보관	보전관리
생산관리지역		63	생관	생산관리	
계획관리지역		64	계관	계획관리	
농림지역	농림지역	71	농림	농림지역	
자연환경보전지역	자연환경보전지역	81	자보	자연환경	

※ 1. 관리지역에 대한 경과조치

- ① 도시·군관리계획(구 「도시계획법」에 의한 도시계획을 말함)은 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 5년마다 그 타당성여부를 재검토하여 정비하여야 하나(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조) 위 규정에 불구하고 지방자치단체장은 이 법 시행일로부터(2003년 1월1일부터) 3년 이내에 다음 지역에 대하여 도시·군관리계획을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제8조제1항).
 - 「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권에 속한 시·군
 - 광역시 또는 광역시와 경계를 같이하고 있는 시·군
 - 즉, 수도권에 있는 시·군, 광역시, 광역시와 경계를 같이하고 있는 시·군은 2005년 말까지, 나머지는 2007년 말까지 관리지역을 세분하여야 함
- ② 관할구역의 전부가 종전의 「도시계획법」 제30조의 규정에 의한 도시계획구역에 해당하는 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 및 제1항의 규정에 불구하고 종전의 「도시계획법」 제28조의 규정에 의한 도시계획의 재정비 기한에 맞추어 도시·군관리계획을 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제8조제2항).

2. 다른 법률에 의하여 지정된 지역의 용도지역지정 의제

- 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 농림지역으로, 관리지역의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 그 고시에서 구분하는 바에 따라 이 법에 따른 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제2항).

3. 용도지역의 환원

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제1항에 의한 항만구역, 어항구역, 국가산업단지 및 일반산업단지 및 도시첨단산업단지, 택지개발지구, 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역을 제외)이 해제되는 경우(개발사업의 완료로 해제되는 경우를 제외한다) 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역 등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다. 이 경우 지정권자는 용도지역이 환원된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다.(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제4항).

4. 용도지역 미지정 또는 미세분지역에서의 행위제한 등

- ① 도시지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 건축제한, 건폐율, 용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 내지 제78조)의 규정을 적용함에 있어서 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제1항).
- ② 도시지역 또는 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 건축제한, 건폐율, 용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 내지 제78조)의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역에 관한 규정을 적용하고, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제2항).
- ③ 일반주거지역(구 도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다)·1종일반주거지역·2종일반주거지역 또는 3종일반주거지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거

지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경되지 아니하는 경우 제2종일반주거지역으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제9조제1항).

④ 일반주거지역(구 도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다.)이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되거나 다른 용도지역으로 변경지정될 때까지 건축제한에 관하여는 대통령령 제16891호 도시계획법시행령개정령 별표18의 규정을 적용하고 건폐율 및 용적률에 관하여는 각각 60퍼센트 이하 및 400퍼센트 이하의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율에 의한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제9조제2항).

⑤ 1종일반주거지역·2종일반주거지역 및 3종일반주거지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되거나 다른 용도지역으로 변경지정될 때까지 건축제한·건폐율 및 용적률에 관하여는 대통령령 제16284호 건축법시행령중개정령에 의한 1종일반주거지역·2종일반주거지역 및 3종일반주거지역에 관한 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26.> 제9조제3항).

⑥ 2004년12월31일 이전 주거환경개선지구로 지정된 지역이 2004년12월31일까지 제30조의 규정에 의한 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정되지 아니하는 경우 당해 지역은 2005년 1월 1일부터 제3종일반주거지역으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제9조제4항).

- ⑦ 2004년12월31일 이전 주거환경개선지구로 지정된 지역이 제1종일반주거 지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정 될 때까지 당해지역 안에서 건축 제한에 관하여는 대통령령 제16891호 도시계획시행령개정령 별표18의 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호,2002.12.26> 제9조제5항).

(7) 용도지구

- 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조의 규정에 의한 용도지구가 지정되어 있는 경우에는 그 용도지구를 2개까지 기재한다.
- 나) 한 필지에 둘 이상의 용도지구가 구분(중복) 지정되어 있는 경우
- 일반필지와 격차율이 큰 순서대로 2개까지 기재한다.
 - 예) 지정된 용도지구의 비준률이 각각 0.98, 0.95일 경우 용도지구1에는 0.95, 용도지구2에는 0.98에 해당하는 용도지구를 기재
 - 제한의 정도가 동일한 경우에는 토지특성조사표상 번호가 빠른 순으로 기재한다.
 - 다만, 제한의 정도가 강한 지구의 면적이나 형상이 다른 지구의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 경우에는 다른 지구의 번호를 먼저 기재한다.
- 다) 한 필지의 일부에 용도지구가 지정되어 있는 경우에 지구의 면적이나 형상이 잔여 토지의 이용·개발에 미치는 영향이 극히 미미할 경우에는 지구지정이 없는 것으로 본다.
- 라) 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 용도지구를 조사하여 기재한다.

용도지구 구분

구분	용도지구	전산코드	약어
경관지구	자연경관지구	110	자연경관
	시가지경관지구	120	시가지경관
	특화경관지구	130	특화경관
	기타경관지구	140	기타경관
고도지구	고도지구	200	고도지구
방화지구	방화지구	300	방화지구
방재지구	방재지구 (시가지방재지구, 자연방재지구)	400	방재지구
보호지구	역사문화환경보호지구	510	역사보호
	중요시설물보호지구	520	시설보호
	중요시설물(항만)보호지구	521	항만보호
	중요시설물(공항)보호지구	522	공항보호
	중요시설물(공용시설)보호지구	523	공용보호
	중요시설물(교정군사)보호지구	524	군사보호
	생태계보호지구	530	생태보호
취락지구	자연취락지구	610	자연취락
	집단취락지구	620	집단취락
개발진흥지구	주거개발진흥지구	710	주거진흥
	산업유통개발진흥지구	720	산업진흥
	관광휴양개발진흥지구	730	관광진흥
	복합개발진흥지구	740	복합진흥
	특정개발진흥지구	750	특정진흥
특정용도제한지구	특정용도제한지구	800	특정용도
복합용도지구	복합용도지구	900	복합용도
기타지구	기타지구	999	기타지구

개정 전		개정 후 (2018.04.19. 시행)	
법	시행령	법	시행령
고도지구	최고고도지구	(최고)고도지구	-
	최저고도지구		
경관지구	자연경관지구	경관지구	자연경관지구
	수변경관지구		
	시가지경관지구		시가지경관지구
미관지구	중심지미관지구	경관지구	시가지경관지구
	일반미관지구		
	역사문화미관지구		특화경관지구
보존지구	역사문화환경보존지구	보호지구	역사문화환경보호지구
	생태계보존지구		생태계보호지구
	중요시설물보존지구		중요시설물보호지구
시설보호지구	공용시설보호지구	특정용도제한지구	
	항만시설보호지구		
	공항시설보호지구		
	학교시설보호지구		
특정용도제한지구 (신설)	특정용도제한지구	복합용도지구	

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 미관지구는 경관지구로 통합되었으나, 같은 법 부칙<제14795호, 2017.4.18.> 제2조(미관지구에 관한 경과조치)에 따라 이 법 시행일(2018.4.18.)부터 1년 이내에 지구단위 계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니한 경우, 해당 미관지구는 동법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 봄

- 종전 미관지구가 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니하여 경관지구로 보는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<제28553호, 2017.12.29.>제3조제2항 등에 따라 중심지미관지구 및 일반미관지구는 시가지경관지구(120)로, 역사문화미관지구는 특화경관지구(130)로, 기타미관지구는 기타경관지구(140)로 기재함

- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항 및 같은법 시행령 제31조제4항에 의거 조례로 같은법 제37조제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경된 경우에는 기타지구(999)로 기재함
- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 의거 도시·군 계획조례로 정하는 바에 따라 같은 조 제2항제1호에 따른 경관지구가 추가적으로 세분된 경우에는 기타경관지구(140)로, 특화경관지구가 세분된 경우에는 세분화된 지구와 관계없이 기존의 특화경관지구(130)로 기재함
- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 의거 도시·군계획 조례로 정하는 바에 따라 같은 조 제2항제5호에 따른 중요시설물보호지구가 같은 조 제1항의 시설물로 세분화된 경우 시설물별로 향만(521), 공항(522), 공용시설(523), 교정시설·군사시설(524)로 기재함
- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한 지구를 같은법 시행령 제31조제3항에 의거 도시·군계획조례로 세분하여 지정한 경우 명칭에 관계없이 특정용도제한지구(800)로 기재함
- ※ 종전의 「도시계획법」 제33조제1항제1호의 규정에 의한 경관지구가 도시계획 조례에 의하여 경관지구로 세분·지정되지 아니한 경우에는 기타경관지구(140)로, 종전의 「국토이용관리법」 시행령 제7조제1호 각목의 취락지구·산업촉진지구·시설용지지구 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발진흥지구가 같은 법 시행령 제31조제2항제8호 각목의 개발진흥지구로 세분·지정되지 아니한 경우에는 기타지구(999)로 기재

(8) 기타제한(구역 등) : 기타

가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「문화유산보호법」, 「자연유산보호법」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 2개 (기타제한1, 기타제한2)까지 기재한다(비준표 배율은 기타제한1에 한하여 적용됨).

- 다만, 한 필지의 일부에 구역 및 지역이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이나 형상이 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 때에는 구역 및 지역의 지정이 없는 것으로 간주한다.
- 「자연공원법」에 의한 자연공원은 “공원구역 등(020~024)”으로 기재하고 “⑭토지이용상황”란에 실제 이용상황을 기재한다.

나) 한 필지에 ‘도시자연공원구역’, ‘일시적 규제지역’ 또는 ‘비오톱’이 지정되었으며 기타제한1에 해당 제한을 기재하는 경우 그 지정면적의 비율을 기재한다. 다만, 지정면적비율이 해당 토지면적의 10% 이하인 경우에는 비율은 기재하되, 이에 따른 감가는 반영하지 않는다.

※ 지정면적비율 () %

- 한 필지 일부 또는 전부에 ‘도시자연공원구역’, ‘일시적 규제지역’ 또는 ‘비오톱’이 함께 지정되어 있는 경우는 그 지정면적을 합하여 비율을 기재함(양자 간 중복면적이나, 가격배율이 1.00이 적용되는 경우는 제외하고 계산)

※ 이 경우 일반필지와 상기 기타제한(도시자연공원구역, 일시적 규제지역 또는 비오톱) 간 격차율이 동일하다면 「면적」이 큰 구역(지역)을 기타제한1에 기재하며, 면적까지도 동일한 경우에는 「번호」가 빠른 구역(지역)을 기타제한1에 기재한다.

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 지정 효력이 상실된 도시·군계획시설(공원)이 일정기간 규제지역으로 지정되는 경우(예 : 개발행위허가 제한지역 등) ‘일시적 규제 지역’으로 조사함

※ '20년 7월에 지정 효력이 상실된 경우가 대다수이나, 효력이 상실되기 전 지정권자 직권으로 해제된 경우도 포함하여 조사함

- 일단지의 경우에는 일단지 전체면적에 대한 지정면적의 비율을 기재함

다) 한 필지가 둘 이상의 구역 및 지역으로 중복 또는 구분 지정되어 있는 경우

- 일반필지와 격차율이 큰 순서대로 기재한다.

예) 지정된 기타제한(구역 등)의 비준률이 각각 0.98, 0.95일 경우 기타제한1에는 0.95, 기타제한2에는 0.98에 해당하는 지역·지구를 기재함

- 일반필지와 격차율이 상호 동일한 둘 이상의 구역(지역)에 지정된 경우에는 토지특성조사표상 「번호」가 빠른 구역(지역)을 기타제한1에 기재한다.

- 일반필지와 격차율이 큰 구역(지역)의 지정면적비율이 낮아서 전체토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 경우에는 다른 구역(지역)의 번호를 기재한다.

- '도시자연공원구역', '일시적 규제지역' 또는 '비오톱'이 다른 기타제한(구역 등)과 중복으로 지정된 경우에는 지정면적비율을 고려한 실질 격차율(지정면적비율이 10%이하는 격차율이 0인 점을 감안)을 고려하여 우선 기재한다.

예) 비오톱(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), 국가유산보호구역(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우,

→ 비오톱 실질 격차율은 0.12(계산식: $1 - (0.3 \times 0.60 + 0.7 \times 1.00)$),
국가유산보호구역 격차율은 0.19 이므로,

→ 기타제한1 : 국가유산보호구역, 기타제한2 : 비오톱으로 기재

라) 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 기타제한(구역 등)을 조사하여 기재한다.

기타제한의 구분

구 분	전산코드	약 자	기재방법
공원구역	020	공원	공원구역
공원자연보존지구	021	보존	공원자연보존지구
공원자연환경지구	022	환경	공원자연환경지구
공원문화유산지구	023	유산	공원문화유산지구
공원마을지구	024	마을	공원마을지구
고속접도구역	031	고접	고속접도구역
일반접도구역	032	일접	일반접도구역
하천구역	040	하천	하천구역
홍수관리구역	041	홍수	홍수관리구역
상수원보호구역	050	상수	상수원보호구역
상수원보호구역 기타	051	상기	상수원보호구역 기타
수변구역	060	수변	수변구역
특별대책지역	070	특별	특별대책지역
국가유산보호구역	080	국보	국가유산보호구역
군사기지 및 군사시설 보호구역, 비행안전구역	090	군사	군사시설보호구역
시가화조정구역	100	시가	시가화조정구역
전원개발사업구역	120	전원	전원개발사업구역
농공단지	130	농공	농공단지
토지거래허가구역	140	허가	토지거래허가구역
지구단위계획구역	150	지구	지구단위계획구역
수산자원보호구역	160	수산	수산자원보호구역
도시자연공원구역	170	도공	도시자연공원구역
교육환경보호구역	180	교육	교육환경보호구역
친수구역	190	친수	친수구역
공항소음대책지역	200	소음	공항소음대책지역
비오톱	210	비오	비오톱
일시적 규제지역	220	일시	일시적 규제지역
도시혁신구역	300	혁신	도시혁신구역
도시계획시설 입체복합구역	310	입체	도시계획시설 입체복합구역
기타	990	기타	기타

- ⑫⑩ 공원구역 : 「자연공원법」 제4조에 의하여 자연공원으로 지정된 구역
 - ※ 공원구역 내 공원자연보존지구 등(21~24)과 같은 세부 지구가 지정되지 않은 토지 등은 공원구역(20)으로 조사함
- ⑫⑪ 공원자연보존지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제1호에 의하여 지정된 지역
- ⑫⑫ 공원자연환경지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제2호에 의하여 지정된 지역
- ⑫⑬ 공원문화유산지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제6호에 의하여 지정된 지역
- ⑫⑭ 공원마을지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제3호에 의하여 지정된 지역
 - ※ 공원마을지구는 (구) 「자연공원법」 에 의해 조사된 공원자연마을지구, 공원밀집마을지구, 공원집단시설지구를 포함
- ⑫⑮ 고속접도구역 : 「도로법」 제11조에 의한 고속국도 및 제48조에 의한 자동차 전용도로에 지정된 접도구역
- ⑫⑯ 일반접도구역 : 「도로법」 제12조, 제15조 및 고속접도구역 외에 지정된 접도구역
 - ※ 단, 동일 토지 내에서 고속접도구역과 일반접도구역이 혼재(구분지정 혹은 중복지정)하는 경우에는 ‘고속접도구역’만 지정된 것으로 보아 “일반접도구역”은 표시하지 않는다.
- ⑫⑰ 하천구역 : 「하천법」 제10조에 의거 지정·고시된 구역
 - ※ 하천구역은 소하천구역을 포함함
 - 소하천구역 : 「소하천정비법」 제3조의 3에 의하여 결정된 구역
 - ※ 한 필지에 ‘하천구역’과 도시·군계획시설의 ‘하천’이 중복 또는 구분 지정된 경우에는 양자를 모두 기재하되 하천구역에 따른 감가요인은 반영하지 않는다.
- ⑫⑱ 홍수관리구역 : 「하천법」 제12조에 의하여 지정된 구역
- ⑫⑲ 상수원보호구역 : 「수도법」 제7조에 의하여 지정된 구역
- ⑫⑳ 상수원보호구역 기타 : 「수도법」 제7조의2에 의하여 공장설립이 제한되는 상수원 보호구역 외의 구역
 - ※ 공장설립 승인지역은 ‘기타(990)’로 표기

⑯ 수변구역 : 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조에 의거 지정·고시된 구역

※ 상기 법률 제4조제2항에 따라 다음에 해당하는 지역은 수변구역에서 제외하여야 하므로 관할 지자체 등 관련 기관을 통해 재확인 필요

- 상수원보호구역, 개발제한구역, 군사기지 및 군사시설 보호구역, 하수처리구역, 지구단위계획구역(주거형으로 한정), 도시지역(낙동강, 금강, 영산강·섬진강수계), 현지 실태 조사 결과에 따라 제외되는 지역(한강수계), 자연마을 형성 지역으로서 일정 기준에 해당되는 지역(낙동강, 금강수계), 그 밖에 대통령령이 정하는 지역(영산강·섬진강수계)

- 다만, 하수처리구역은 주민지원사업으로 공공하수시설의 전부 또는 일부가 설치되거나, 관할 지자체 장이 수변구역 지정을 해제하지 아니할 조건으로 수변구역 일부에 공공하수처리시설을 설치한 경우 수변구역 지정을 해제하지 아니함

⑰ 특별대책지역 : 「환경정책기본법」 제38조에 의하여 지정된 구역

⑱ 국가유산 보호구역 : 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제27조(보호구역), 제13조(역사문화환경 보존지역), 제70조(시·도지정문화유산), 제70조의2(시·도지정문화유산 또는 문화유산자료의 보호물 또는 보호구역)와 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조(보호구역), 제10조(역사문화환경 보존지역), 제40조(시·도자연유산 또는 자연유산자료), 제41조(시·도자연유산 또는 자연유산자료의 보호물 또는 보호구역), 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제10조(역사문화환경 특별보존지구, 역사문화환경 보존육성지구)에 의하여 지정된 구역

※ 다만, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 의거하여 지정한 역사문화환경 보존지역(현상변경허가대상구역 등)과 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 의한 역사문화환경 보존육성지구 중 가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 경우에는 기타(990)로 조사함

⑨ 군사시설보호구역 : 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제3조 내지 제6조에 의한 군사기지 및 군사시설 보호구역, 비행안전구역(예비항공작전기지는 제외)으로 설정된 구역

※ 단, 비행안전구역은 작전기지별로 1, 2구역만을 조사함(3~6구역은 기타(990)로 조사함)

※ 비행안전구역 2구역의 경우 가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 기타(990)로 조사함

<군사기지 및 군사시설보호법에 의한 세분>

구 분		실적용례 (토지이용계획확인서)
1	군사기지 및 군사시설 보호구역	통제보호구역 제한보호구역
2	비행안전구역	전술항공작전기지(1구역~2구역) 지원항공작전기지(1구역~2구역) 헬기전용작전기지(1구역~2구역)

⑩ 시가화조정구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조에 의하여 지정된 구역

⑪ 전원개발사업구역 : 「전원개발촉진법」 제5조에 의거 지정·고시된 구역

※ 전원개발사업구역은 「전원개발촉진법」 제11조에 의한 전원개발사업 예정구역을 포함함

⑫ 농공단지 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조에 의하여 지정된 구역

※ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 라목의 규정에 의하여 「농어촌정비법」 제2조제1호에 따른 농어촌 지역에 지정된 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지를 포함함

⑬ 토지거래허가구역 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 의하여 지정된 구역

⑮ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 의하여 정비구역(재정비촉진계획이 결정·고시되었을 때에는 정비구역의 지정 또는 변경의 승인·결정 등이 있는 것으로 봄(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제13조))으로 지정·고시가 있는 경우 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보고 조사함

<국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각호에 해당하는 사항>

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑯ 수산자원보호구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 의하여 지정된 구역

⑰ 도시자연공원구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2에 의해 지정된 구역

⑱ 교육환경보호구역 : 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조제1항에 의한 절대 보호구역, 상대보호구역으로 설정·고시된 구역

⑲ 친수구역: 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제4조에 의하여 지정된 구역

- ㉔ 공향소음대책지역 : 「공향소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조제1항에 의해 지정된 소음대책지역 중 제1종 지역
- ㉕ 비오톱 : 각 지방자치단체가 조례에 의하여 “비오톱”으로 지정한 구역으로서 토지이용계획확인서에 등재된 구역
- ㉖ 일시적 규제지역 : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 지정 효력이 상실된 도시·군계획시설(공원)이 일정기간 규제지역으로 지정되는 경우(예 : 개발행위허가 제한지역, 건축허가 및 착공제한지역 등)로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 의하여 지정된 구역
 - ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항제4호에 의해 지정된 지구단위계획구역은 코드150의 지구단위계획구역과는 별개로 일시적 규제지역으로 조사함
 - ※ ‘20년 7월에 지정 효력이 상실된 경우가 대다수이며, 효력이 상실되기 전 지정권자 직권으로 해제된 경우도 포함하여 조사함
- ㉗ 도시혁신구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 의하여 지정된 구역
- ㉘ 도시계획시설 입체복합구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5에 의하여 지정된 구역
- ㉙ 기타 : 상기 기타제한(구역 등) 이외 개별법령상 토지이용이 규제되는 경우
 - ※ 코드기재란에 “990”입력(둘 이상의 기타(990) 제한이 존재하는 경우 한 개의 코드만 입력 가능)후 상세 제한 구역(지역) 지정 현황 별도 기재
 - ※ 「도로법」 제25조의 ‘도로구역’은 도시·군계획시설 ‘지상도로’로 조사하며, ㉙기타로 조사하지 않음

(8-1) 기타제한(지역 등) : 제주특별자치도 지역

가) 제주특별자치도에 한해 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조·제356조·제357조에 의한 지역·지구 지정된 경우에는 일반필지와 격차율이 큰 지역·지구 순으로 2개까지 기재한다.

나) 한 필지의 일부 또는 전부에 지역·지구 지정된 경우에는 그 지정면적의 비율을 기재한다.

- 지정면적비율 () %
- 해당 토지의 일부에 지역(지구)이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이 10% 이하이면 비율은 기재하되, 이에 따른 감가는 반영하지 않는다.

다) 지역·지구 구분(중복) 지정된 경우,

- 일반필지와 격차율이 큰 순서대로 기재한다.
예) 지정된 지역의 비준률이 각각 0.98, 0.95일 경우 기타제한1에는 0.95, 기타제한2에는 0.98에 해당하는 지역·지구를 기재함

- 일반필지와 격차율이 동일한 지역·지구 구분(중복)지정된 경우에는 지정면적이 큰 지역·지구 순으로 기재한다.

※ 지정면적비율은 각 지정면적의 합(중복되는 면적이나 가격배율이 1.00으로 적용되는 경우 제외)을 해당 필지의 면적으로 나누어 백분율(%)로 기재한다.

- 일반필지와 격차율이 큰 지역(지구)의 면적비율이 10%이하인 경우에는 격차율이 0인 점을 감안하여 다른 지역(지구)을 먼저 기재한다.

라) 둘 이상의 일단지 토지 중 일부 필지에 대하여 지역·지구 지정된 경우에는 일단지 전체 면적에 대한 지정면적의 비율을 기재한다.

기타 제한(제주특별자치도 지역)의 구분

구 분		등급	전산코드	약 자
1그룹	절대보전지역	-	10	절대
	경관보전지구	1	11	경관1
	지하수자원보전지구	1	12	지하수1
	생태계보전지구	1	13	생태계1
2그룹	상대보전지역	-	20	상대
	경관보전지구	2	21	경관2
	지하수자원보전지구	2	22	지하수2
	생태계보전지구	2	23	생태계2
3그룹	경관보전지구	3	30	경관3
	지하수자원보전지구	3	31	지하수3
	생태계보전지구	3	32	생태계3
	경관보전지구	4	33	경관4
	지하수자원보전지구	4	34	지하수4
	생태계보전지구	4	35	생태계4
	경관보전지구	5	36	경관5
	생태계보전지구	5	37	생태계5

- ① 절대보전지역 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조에 의하여 자연환경의 고유한 특성을 보호하기 위한 지역으로 지정한 지역
- ② 상대보전지역 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제356조에 의하여 자연환경의 보전과 적정한 개발을 유도하기 위한 지역으로 지정한 지역
- ③ 관리보전지역 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」

제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주자치도의 부속도서를 제외한 지역 중 지하수자원·생태계 및 경관을 보전하기 위하여 지정한 지역

- 경관보전지구 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 경관을 보전하기 위하여 지정한 지역
- 지하수자원보전지구 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 지하수자원을 보전하기 위하여 지정한 지역
- 생태계보전지구 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 생태계를 보전하기 위하여 지정한 지역

(9) 기타제한(구역 등) : 도시군계획시설

가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호 및 같은 법 시행령 제2조에 의한 도시기반시설 중 같은법 제30조의 규정에 의하여 도시·군관리계획으로 결정된 시설(도로법 제25조의 도로구역을 포함)과 기타 관계법령의 규정에 의하여 계획시설로 결정·고시된 토지에 대하여 이를 조사하여 기재한다.

- ※ 입체이용이 가능한 도시·군계획시설(철도, 도로)은 지상 또는 지하로 구분하여 조사하되, 지하도로 및 지하철도는 지상의 토지이용상황이 공공용지(예:도로, 철도, 공원 등)가 아닌 부지의 지하에 설치된 도로 및 철도로서 산악·시가지 등을 통과하기 위한 터널을 포함
- ※ 지하철도 중 GTX는 객관적 세부기준 마련과 시·군·구 조사현황 등 준비상황을 고려하여 별도 조사항목으로 처리한다(일반 지하철도 및 GTX가 중복지정 된 경우에는 지하철도 배율만 적용된다).
- ※ ‘도로구역’은 도시·군계획시설 중 ‘지상도로’로 기재함

- ※ 한 필지에 ‘(8)기타제한(구역 등) : 기타’의 ‘고속접도구역’과 도시·군계획시설 ‘도로’가 중복 또는 구분 지정된 경우에는 양자를 모두 기재한다.

<참고>

표준지에 ‘고속접도구역’과 ‘계획시설 도로’가 모두 조사된 경우, ‘고속접도구역’의 가격배율은 적용되나, ‘계획시설 도로’의 가격배율은 미적용

- ※ 한 필지에 ‘(8)기타제한(구역 등):기타’의 ‘도시자연공원구역, 일시적 규제 지역 또는 비오톱’과 도시·군계획시설 ‘공원’이 중복지정된 경우, 각각의 지정면적비율을 기재하고, 중복면적비율은 별도로 기재함
 - ※ 도시·군관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 기반시설에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조, 같은법 시행령 제35조 및 같은법 시행규칙 제6조를 참조
 - ※ 도시·군계획시설 중 ‘지상궤도’는 지상철도로 조사하며, ‘지하궤도’는 지하철도로 조사함
- 나) 공시기준일 현재 도시·군계획시설사업 등이 착공 내지 완료된 경우에는 “(14)토지이용상황”란에 해당 공공용지 등의 실제이용상황(예 : 도로, 하천, 유원지 등)을 기재하고 “(9)도시·군계획시설” 란에는 기재하지 아니한다. 다만, 지하철도·터널 등, 도축장의 경우에는 예외로 한다.
- 지하철도·터널 등 공시기준일 현재 도시·군계획사업 등이 착공 내지 완료된 경우, 토지이용상황은 지상의 토지이용상황(단독주택, 상업용 등)을 기재하되, 실제 지하철도 등 이용으로 인한 감가를 반영하기 위해 도시·군계획시설은 지하철도 등을 기재한다.

- 도축장은 공시기준일 현재 도시·군계획사업 등이 착공 내지 완료된 경우, “⑭토지이용상황(유해·혐오시설)”과 “⑨도시·군계획시설(도축장)”을 함께 기재한다.
 - (구) 「도시공원법」에 의한 도시자연공원은 “(9)도시·군계획시설”란에 기재하고 “(14)토지이용상황”란에는 ‘공공용지 등’ (공원 등)으로 조사하지 않고 실제이용상황을 기재한다.
 - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 도시공원결정의 효력이 상실되었을 경우 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2에 의하여 “도시자연공원구역”으로 지정된 경우에는 도시·군계획시설로 조사하지 아니한다.
- 다) 한 필지가 둘 이상의 도시·군계획시설에 저촉되는 경우, 일반필지와 격차율이 큰 시설을 1개만 기재하되 가격배율이 1.00미만인 경우의 번호를 기재한다. 다만, 제한의 정도가 강한 도시·군계획시설의 지정면적이 해당 토지면적의 10%이하인 경우에는 면적이 큰 도시·군계획시설의 번호를 기재한다.
- 저촉비율은 토지가격비준표에서 가격배율이 1.00 미만으로 제시되는 시설들의 면적을 합산하여 저촉면적의 비율을 기재한다.
 - 다만, 제한의 정도가 동일한 시설들로 구분 또는 중복된 경우에는 면적이 큰 도시·군계획시설번호를 기재한다.
- 라) 1필지의 일부 또는 전부가 도시·군계획시설에 저촉된 경우에는 그 저촉면적의 비율을 기재한다.
- ※ 저촉률 () %
- 마) 2필지 이상의 일단지 토지 중 일부 필지만이 도시·군계획시설에 저촉되는 경우에는 일단지 전체면적에 대한 저촉면적의 비율을 기재한다.

도 시 · 군 계 획 시 설 구 분

구 분	전산코드	약 자	기 재 방 법
지상도로	011	지상도로	지상도로
지하도로	012	지하도로	지하도로
공원	020	공원	공원
지상철도, 지상궤도	031	지상철도	지상철도
지하철도, 지하궤도	032	지하철도	지하철도
녹지, 공공공지	040	녹지	녹지 등
폐기물처리시설 및 수질오염방지시설	050	폐수	폐기물·수질
열공급설비, 가스공급설비, 유류저장 및 송유설비	060	열공급	열공급설비 등
전기공급설비	070	전기	전기공급설비
도축장	080	도축장	도축장
공동묘지, 화장시설, 보안시설	090	묘지	공동묘지 등
시장, 유통업무설비	100	시장	시장 등
유원지	110	유원지	유원지
주차장	120	주차장	주차장
자동차정류장	130	정류장	정류장
광장	140	광장	광장
운동장, 체육시설	150	운동장	운동장 등
수도공급설비, 공동구, 하수도	160	수도	수도공급설비 등
공공청사, 학교, 도서관	170	청사	공공청사 등
하천, 유수지, 저수지, 저류지	180	하천	하천
방송·통신시설	190	방송	방송·통신시설
문화시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공 직업훈련시설 및 청소년수련시설	200	문화	문화시설 등
기타시설	990	기타	기타시설

(10) 농지 : 구분

농지란 전·답, 과수원 그 밖에 그 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지를 말하며(「농지법」 제2조), 「농지법」 제28조의 규정에 의한 농업진흥지역의 지정여부를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

농 지 구 분

전 산 코 드	구 분		기 재 방 법
1	농업진흥지역	농업진흥구역	진 흥
2		농업보호구역	보 호

※ 농지법 제29조 (농업진흥지역의 지정대상)

농업진흥지역의 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 한다. 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.

※ 관리지역에서 「농지법」 제28조의 규정에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제2항)

(11) 농지 : 비옥도

농업진흥지역으로 지정된 지역 내에 있는 토지이용상황이 전·답·과수원인 농경지를 대상으로 비옥도를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

농지 비옥도 구분

전산코드	약 자	적 용 범 위
1	비 옥	농작물의 작황(作況)이 인근 토지와 유사하거나 그 이상인 토지
2	저습· 사질척박	수령 등 저습지로 경작이 용이하지 아니하거나 경사지·산림 또는 하천을 개간한 토지와 같이 자갈·모래가 많아 수확량이 떨어지는 토지

(12) 농지 : 경지정리

농업진흥지역으로 지정된 지역 내에 있는 토지이용상황이 전·답·과수원인 농경지를 대상으로 경지정리 여부를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

농지 경지정리 구분

전산코드	약 자	적 용 범 위
1	경지정리	경지정리가 되어 있는 농지
2	경지미정리	경지정리가 되어 있지 아니한 농지

(12-1) 농지 : 경작여건

토지이용상황이 전·답·과수원인 농경지 중 농업진흥지역 이외의 토지를 대상으로 경작여건 불리 정도를 조사하여 기재한다.

- ※ 경작여건 ‘불리’는 아래 세 가지 조건을 모두 충족한 경우에 한하여 시·군·구와 협의 후 결정함. ① 산간농경지대에 소재하는 맹지 ② 완경사 등(완경사, 급경사, 고지)인 농경지 ③ 상당기간 경작하지 않아 임야화가 진행 중이거나 거의 임야가 되어 접근이 곤란한 경우
- ※ 경작여건 ‘불리’는 「농지법」에 따라 토지이용계획확인서에 기재되는 ‘영농여건불리농지’와 다른 항목으로 이를 혼동하여 기재하지 않도록 주의

농지 경작여건 구분

전산코드	약 자	적 용 범 위
1	보통	경작여건이 보통이상인 경우
2	불리	경작여건이 불리한 경우

(13) 임 야

이용상황이 임야인 토지에 대하여 「산지관리법」 제4조의 규정에 의한 보전산지의 지정여부를 확인하여 기재하되, 한 필지가 보전산지와 준보전산지로 구분된 경우에는 면적이 큰 것 하나를 기재한다.

임 야 구 분

전산코드	약 자	적 용 범 위
1	보전산	보전산지(임업용산지·공익용산지로 구분되나 보전산으로 기재)
2	준보전산	준보전산지

※ 산지의 구분(「산지관리법」 제4조제1항 및 「산지관리법 시행령」 제4조)

	<p>임업용 산지</p>	<p>(1) 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림 및 시험림의 산지 (2) 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」에 따른 보전국유림의 산지 (3) 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 따른 임업진흥권역의 산지 (4) 그 밖에 임업생산 기능의 증진을 위하여 필요한 산지로서 대통령령으로 정하는 산지 - 형질이 우량한 천연림 또는 인공조림지로서 집단화되어 있는 산지 - 토양이 비옥하여 임목의 생육에 적합한 산지 - 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」제16조제1항제1호의 규정에 따른 보존국유림 외의 국유림으로서 산림이 집단화되어 있는 산지 - 지방자치단체의 장이 산림경영 목적으로 사용하고자 하는 산지 - 그 밖에 임업의 생산기반 조성 및 임산물의 효율적 생산을 위한 산지</p>
<p>보전 산지</p>	<p>공익용 산지</p>	<p>(1) 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림의 산지 (2) 사찰림의 산지 (3) 「산지관리법」제9조에 따른 산지전용·일시사용제한지역 (4) 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」제27조의 규정에 따른 야생생물 특별보호구역 및 같은 법 제33조에 따른 야생생물 보호구역의 산지 (5) 「자연공원법」에 따른 공원구역의 산지 (6) 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역의 산지 (7) 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 산지 (8) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역의 산지 (9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 녹지지역의 산지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제4호가목에 따른 보전녹지지역 (10) 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역의 산지</p>

보전 산지	공익용 산지	(11) 「습지보전법」에 따른 습지보호지역의 산지 (12) 「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법」에 따른 특정도서의 산지 (13) 「백두대간 보호에 관한 법률」에 따른 백두대간보호지역의 산지 (14) 「산림보호법」에 따른 산림보호구역의 산지 (15) 그 밖에 공익기능 증진을 위하여 필요한 산지로서 대통령령으로 정하는 산지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제4호에 따른 자연환경보전지역의 산지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제4호에 따른 방재지구의 산지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제38조의2제1항에 따른 도시자연공원구역의 산지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제40조에 따른 수산자원보호구역의 산지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제31조제2항제1호가목 및 같은 항 제5호 가목·다목에 따른 자연경관지구, 역사문화환경보호지구 및 생태계보호지구의 산지 - 산림생태계·산지경관·해안경관·해안사구(해안모래언덕) 또는 생활환경의 보호를 위하여 필요한 산지 - 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 공익용산지의 용도로 사용하려는 산지
준보전산지		보전산지 외의 산지

※ 관리지역의 산림 중 “산지관리법”에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 해당 고시에서 구분하는 바에 따라 이 법에 따른 농림지역 또는 자연환경보전 지역으로 결정·고시된 것으로 본다. (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제2항).

(14) 토지이용상황

- 가) 토지의 실제 이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 다음과 같이 구분하여 기재하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다.
- 나) 일시적인 이용상황이란 관계법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 해당 토지의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.

다) 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되는 토지가 불가피하게 표준지로 선정된 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도를 기재하되, 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주된 용도로 본다.

라) 각 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 용도미지정지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)내 농경지 또는 임야 등의 경우에는 개발가능성·주위환경 등을 고려하여 주거나지(상업나지, 공업나지) 또는 전, 답, 임야 등으로 기재한다.

예1) 각 용도지역 내 농경지를 둘러싸고 있는 인근지역의 주된 용도 토지의 이용상황이 주거지(상업지, 공업지)인 전, 답, 임야 등의 경우에는 주거나지(상업나지, 공업나지)로 기재하고, 인근지역의 주된 용도토지의 이용상황이 농경지 또는 임야인 경우에는 전, 답, 임야 등으로 구분하여 기재한다.

예2) 용도지역만 지정되고 장기간 이행되지 못하여 가까운 장래에 주택지·상업지·공업지 등으로 이용개발 될 가능성이 희박한 전·답·임야 등의 경우에는 전·답·임야 등으로 기재한다.

마) 토지이용상황은 관계법령에 의하여 건축허가를 받고 실공사(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미)를 착공한 시점 또는 개발행위허가 등을 받고 실공사를 착공한 시점을 기준으로 건축용도 또는 부지조성의 용도에 맞추어 조사한다.

- 연말 건축물대장, 허가신고 현황 등을 필히 확인하여 정확한 이용상황 조사 필요

※ 다만, 실공사를 착공한 시점을 기준으로 조사하는 것이 불합리한 때에는 해당 시·군·구와 협의하여 종전 토지이용상황으로 조사할 수 있다.

바) 개발사업지의 경우 아래와 같이 조사한다.

- 토지수용 및 환지방식의 개발사업지는 확정예정지번(블록·롯트 포함)의 부여 시점을 기준으로 그 시점 이전에는 종전의 이용상황을 기준으로 기재하고, 그 시점 이후에는 개발사업지 내 용도구획별 획지(또는 필지)를 기준으로 조사하며, 해당 용도목적의 나지로 기재하고, 기타 토지특성은 확정예정지번이 부여된 도면에 의해 조사·기재한다.

다만, 확정예정지번(블록·롯트 포함) 부여 시점을 기준으로 조사하는 것이 불합리한 때에는 해당 시·군·구와 협의하여 종전의 지번을 기준으로 필지별 종전 토지이용상황으로 조사할 수 있다.

개발사업지를 개발사업 후의 용도별 획지(또는 필지)로 조사한 이후에 환지방식의 사업지는 환지처분 공고 시점을 기준으로 개별필지별 이용상황을 건축용도에 맞추어 조사하며, 수용방식의 사업지는 실공사 착공(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미)과 확정예정지번이 부여된 시점을 기준으로 개별 필지별 토지이용상황을 건축용도에 맞추어 조사한다.

- ※ 수용방식의 경우, 실공사를 착공하였음에도 불구하고, 확정예정지번이 부여되지 않은 경우 해당 시·군·구에 확정예정지번 부여 여부를 확인하여야 한다.

- 관리처분방식의 개발사업지는 실공사(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함)를 착공한 시점을 기준으로, 그 시점 이전에는 종전의 이용상황을 기준으로 기재하고, 그 시점 이후에는 개발사업 후의 용도별 획지를 기준으로 조사하며, 해당 용도목적의 나지로 기재하고, 기타 토지특성은 관리처분계획 등에 의해 조사·기재한다.

다만, 실공사를 착공한 시점을 기준으로 조사하는 것이 불합리한 때에는 해당 시·군·구와 협의하여 종전의 지번을 기준으로 필지별 종전 토지이용상황으로 조사할 수 있다. (개발사업지 내 유보지의 경우 용도확정 이전까지는 해당 사업목적의 나지로 조사하되, 해당 시·군·구와 협의하여 종전의 지번을 기준으로 필지별 종전 토지이용상황으로 조사할 수 있다.)

개발사업지를 개발사업 후의 용도별 획지(또는 필지)로 조사한 이후에 관리처분방식의 사업지는 소유권 이전고시 시점을 기준으로 개별필지별 이용상황을 건축용도에 맞추어 조사한다.

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(「소규모주택정비법」)으로 사업이 시행되는 빈집정비사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재개발사업, 소규모재건축사업 등은 개발사업지로 조사하지 않음. 다만, 「소규모주택정비법」으로 시행되는 사업들이 하나의 구역계를 이루어 합동개발하는 경우에는 개발사업지로 조사할 수 있으며, 이는 해당 시·군·구에서 결정함

개발사업지의 토지이용상황 조사 방식 (원칙)

사업방식	시점	조사 및 기재 방식
토지수용 방식	확정예정지번 부여 전 (블록, 롯트포함)	- 종전 이용상황 기준 기재
	확정예정지번 부여 후 (블록, 롯트포함)	- 개발사업지 내 용도구획별 획지(또는 필지) 기준 - 해당용도 목적 나지로 기재 ※ 기타 특성은 확정예정지번이 부여된 도면 기준으로 기재
	실공사착공과 확정예정지번 부여	- 건축 용도에 맞추어 조사
환지방식	확정예정지번 부여 전 (블록, 롯트포함)	- 종전 이용상황 기준 기재
	확정예정지번 부여 후 (블록, 롯트포함)	- 개발사업지 내 용도구획별 획지(또는 필지) 기준 - 해당용도 목적 나지로 기재 ※ 기타 특성은 확정예정지번이 부여된 도면 기준으로 기재
	환지처분 공고 후	- 건축 용도에 맞추어 조사
관리처분 방식	실공사 착공 전	- 종전 이용상황 기준 기재
	실공사 착공 후	- 개발사업 후의 용도별 획지 기준 - 해당용도 목적 나지 ※ 기타 특성은 관리처분계획 기준 기재
	소유권 이전 고시 시점	- 건축 용도에 맞추어 조사

- 사) 토지이용상황 판단 시 지상건축물의 규모와 용도는 「건축법 시행령」 별표1 및 「주택법 시행령」을 참조하여 결정한다.
- 아) 지적공부상 철도용지로 등록된 필지의 경우라도 토지이용상황은 실제 이용상황에 맞는 현황을 조사한다.
- ⇒ 공공용지(철도)인 폐선부지, 열차 미운행구간 등 철도유희부지가 공익 외 목적(영리목적)으로 사용, 임대 또는 대부되는 경우에는 지목에도 불구하고 공공용지(철도)로 보지 아니할 수 있으며, 토지이용상황은 해당 부지의 실제 이용상황과 주위의 주된 토지이용상황을 고려하여 조사하여야 한다.
- 자) 지목 “하천”, 기타제한(구역 등) “하천구역”은 점용허가여부, 인근토지의 이용상황, 일시적 이용상황 여부 등을 감안하여 실제 이용상황에 맞는 현황을 조사하여야 한다.
- 차) 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 토지이용상황을 조사하여 기재한다.

토 지 이 용 상 황 구 분

구 분	범 위	전산코드	기재방법
주거용		100	
<p>단독주택 용지 [단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 · 공동육아놀이터 · 작은도서관 및 노인복지시설 (노인복지 주택제외) 을 포함]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 : 주택용지로서 연립·다세대·아파트 또는 기숙사 부지가 아닌 토지, 주택지 안의 소규모점포가 있는 주택(점포주택)용지 - 다중주택(다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말함) <ul style="list-style-type: none"> · 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것 · 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다.) · 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외함. 이하 같음)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외 · 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것 - 다가구주택(다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말함) <ul style="list-style-type: none"> · 주택으로 쓰이는 층수(지하층은 제외함)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거목적으로 한정)외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외 · 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하일 것 · 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말함) 이하가 거주할 수 있을 것 - 공 관 	110	단 독

구 분	범 위	전산코드	기재방법
주거용		100	
연립주택 용지	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)의 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 공동주택용지 (4층 이하의 기숙사용지 및 「주택법 시행령」제10조제1항제2호의 단지형 연립주택용지 포함) ※ 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것	120	연 립
다세대 주택용지	동당 바닥면적 합계가 660㎡ 이하인 4층 이하의 공동주택용지(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 봄, 「주택법 시행령」제10조제1항제3호의 단지형 다세대주택용지와 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호의 원룸형 주택용지 포함)	130	다세대
아파트 용지	주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 공동주택용지 (5층 이상의 기숙사용지 포함)	140	아파트
주거용 나지	주변의 토지이용상황이 주택지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주택용지로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 벽돌공장 등	150	주거나지
주거용 기타	주변의 토지이용상황이 주택지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)	160	주거기타

구 분	범 위	전산코드	기재방법
상업·업무용		200	
상업용지	상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물부지 예) 시장, 상가, 호텔, 휴게소, 목욕탕, 수영장, 극장, 병원, 주유소, 전기차 충전소(급속충전시설이 설치된 경우) 등	210	상업용
업무용지	은행, 사무실 등 업무용으로 이용하고 있는 건물부지. 다만, 상업용과 업무용이 복합되어 있는 경우에는 그 사용면적을 기준으로 판단하여 기재한다.	220	업무용
상업·업무용 나지	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 상업용 또는 업무용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	230	상업나지
상업·업무용 기타	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 관공서, 교육시설(학교·공공도서관·전시관 등), 종교시설 또는 주거용건물, 주상용건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	240	상업기타
주·상복합용		300	
주·상 복합용지	단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물부지(다만, 주택지안의 소규모 점포주택은 단독주택으로 본다)	310	주상용
주·상 복합용 나지	주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주상복합용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	320	주상나지
주·상 복합용 기타	주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 주거용 건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	330	주상기타

구 분	범 위	전산코드	기재방법
공업용		400	
공업용지	제조업에 이용되고 있는 토지. 다만, 상업용과 공업용의 구분이 어려운 경우에는 상업용으로 한다.	410	공업용
공업용 나지	주변의 토지이용상황이 공업지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 공업용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	420	공업나지
공업용 기타	주변의 토지이용상황이 공업지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기 타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)	430	공업기타
태양광 발전소 부지	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」등에 따른 태양광설비를 설치하여 발전사업 허가를 받은 토지로서, 태양전지로 구성된 모듈과 주변장치 등으로 구성된 일체의 토지 ※ 공장 등 건물 위에 태양광발전설비를 설치한 경우는 조사 대상에서 제외한다.	440	태양광
전		500	
전	물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류를 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 목적으로 죽순을 재배하는 토지	510	전
과수원	사과·배·밤·호도·곶나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “주거용”으로 한다.	520	과수원
전 기타	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※ 기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	530	전기타

구 분	범 위	전산코드	기재방법
농업용 창고	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 농업·축산업·수산업용 창고 등으로 이용되고 있는 토지	540	전창고
축사	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 돈사·계사·우사 등으로 이용되고 있는 토지	550	전축사
답		600	
답	물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지	610	답
답 기타	주변의 토지이용상황이 “답”으로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	620	답기타
농업용 창고	주변의 토지이용상황이 “답”으로서 농업·축산업·수산업용 창고 등으로 이용되고 있는 토지	630	답창고
축사	주변의 토지이용상황이 “답”으로서 돈사·계사·우사 등으로 이용되고 있는 토지	640	답축사
임 야		700	
조림	계획조림지로 조성된 임야	710	조림
자연림	자연상태의 임야	720	자연림
토지임야 (토림)	주변의 토지이용상황으로 보아 순수임야와 구분되며, 주로 경작지 또는 도시(마을)주변에 위치해 있는 구릉지와 같은 임야	730	토지임야

구 분	범 위	전산코드	기재방법
목장용지	축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지, 「축산법」에 의한 가축을 사육하는 축사 등의 부지와 그 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “주거용”으로 한다. ※ 지적공부상 목장용지(지적공부상 전·답인 토지를 포함)일지라도 주변의 토지이용상황이 전·답인 축사부지(돈사, 계사, 우사 등)는 목장용지로 조사하지 아니하고 전축사 또는 답축사로 조사한다.	740	목장용지
임야 기타	주변의 토지이용상황이 임야로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	750	임야기타
특 수 토 지	비교적 대규모 필지의 토지로서 토지용도가 특수하거나 거래사례가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지	800	
광천지	지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구 및 그 유지에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.	810	광천지
광업용지	광산, 특수채석장(오석, 대리석 등 채석지)용지	820	광업용지
염전	바닷물을 끌어 들어 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어 들어 소금을 제조하는 공장 시설물의 부지를 제외한다.	830	염전
양어장	육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지	831	양어 · 양식
양식장	일정한 설비를 갖추어 놓고 물고기나 해조, 버섯 따위를 인공적으로 길러서 번식시키는 곳		
유원지	일반공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌 등의 토지와 그 부속토지. 단, 일정규모(10,000㎡)이하이거나, 개별공시지가 산정에 지장이 없는 경우는 유원지로 선정하지 아니 할 수 있다.	840	유원지

구 분		범 위	전산코드	기재방법
	공원묘지	분묘를 설치하는 구역으로, 시설공원묘지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상의 시설묘지공원 포함)에 한한다.	850	공원묘지
	골프장	3홀 이상의 골프코스를 갖추고 경영하는 골프장 부지	860	골프장
	스키장	스키를 위하여 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	870	스키장
	경마장	경마를 위하여 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	880	경마장
	승마장	승마를 위하여 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	881	승마장
	여객 자동차 터미널	「여객자동차 운수사업법」에 의해 여객자동차터미널사업 면허를 받아 시외버스운송사업에 제공되고 있는 공영터미널 또는 공용터미널의 부지. 다만, 해당 여객자동차터미널사업이 지역여객 및 도로교통의 변경 등으로 인해 당초 고유 목적을 달성할 수 없거나 가격균형 제고를 위한 특수토지로서의 선정 필요성이 없다고 판단되는 경우에는 제외 가능	890	여객
	콘도 미니엄	관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원 등에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업을 위해 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	891	콘도
	공항	항공기의 이륙·착륙 및 여객, 화물의 운송을 위한 시설과 그 부대시설 및 지원시설을 갖춘 공공용 비행장 부지	892	공항
	고속도로 휴게소	자동차교통망의 중요한 축을 이루며 중요 도시를 연결하는 자동차 전용의 고속교통에 사용되는 도로 주변에 승객과 운전자의 휴식, 차량의 정비 등을 위한 편의시설 부지	893	휴게소
발 전 소	수력	물이 갖는 위치에너지를 수차의 기계에너지로 바꾸어 그것을 발전기로 전기에너지로 변환하는 발전방식을 사용하는 발전소	895	발전소
	화력	석탄 또는 석유 등을 연료로 사용하는 열기관에 의하여 발전을 회전시켜 전기를 생성하는 발전소		
	원자력	원자핵이 붕괴할 때 생기는 열에너지를 동력으로 하여 전기를 얻는 발전소		
	물류터미널	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 물류터미널로서 물류터미널사업자가 「화물자동차 운수사업법」 제3조제1항제1호에 따른 일반화물자동차운송사업 또는 「해운법」 제2조제3호에 따른 해상화	896	물류

구 분	범 위	전산코드	기재방법
	물운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널 (「도시균계화시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」제31조제2호)		
특수토지 기타	기타 특수용도로 이용되고 있거나 조성된 용지로서, 토지이용상황 등을 세분화, 특정하기 곤란하여 개별공시지가 산정시 비준표에 의할 경우 그 가격이 적정하지 않은 토지	899	특수기타
공공용지 등	(도시)계획시설로 고시된 토지로서 사업이 착공 내지 완료된 경우나 영리 목적이 아닌 공공성격이 강한 토지	900	
도로 등	도로(사도 포함), 철도, 녹지, 수도, 공동구	910	도로 등
하천 등	하천 및 부속토지, 제방, 구거, 유지(댐, 저수지, 소류지, 호수, 연못 등)	920	하천 등
공원 등	공원(묘지공원 및 도시자연공원을 제외한 도시공원), 사적지	930	공원 등
운동장 등	운동장, 체육시설, 광장	940	운동장 등
주차장 등	주차장, 자동차정류장	950	주차장 등
위험시설	위험시설(변전시설, 송전탑, 유류저장 및 송유설비 등) ※일반주유소(가스충전소를 포함한다)는 제외한다.	960	위험시설
유해 및 혐오시설	화장장, 공동묘지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상의 공설묘지공원 포함), 납골시설, 쓰레기처리장, 폐기물처리시설, 도축장 등	970	유해· 혐오 시설
기 타	‘일반토지(주거, 상업, 주상, 공업, 전, 담, 임야)’, ‘특수토지’, ‘공공용지 등’으로 분류하기 곤란한 미분류 토지	990	기 타

(15) 지형지세 : 고저

- 가) 토지의 고저는 간선도로 또는 주위의 지형지세를 기준으로 조사하되, 해당 토지가 속한 지대의 경사도(측량자료 또는 수치지형도 등 기준)를 고려할 수 있다.
 - 고저를 판단함에 있어 지역특성 및 가격균형성 등을 고려하여 시·군·구와 협의 후 결정할 수 있다.
 - 예) 일대가 다소 경사가 있는 지대이나 평지와 가격격차가 발생하지 않는 지역의 경우 시·군·구와 협의하여 평지로 조사할 수 있다.
- 나) 간선도로라 함은 「도로법」에 의한 국도·지방도·시도·군도를 말한다. 단, 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 제외한다.
- 다) 일단지 내 토지는 일단지 전체의 고저를 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.

고 저 구 분

구 분	전산코드	기재방법	내 용
저 지	1	저 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
평 지	2	평 지	간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나 경사도가 미미한 토지
완경사지	3	완경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15° 이하인 지대의 토지
급경사지	4	급경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
고 지	5	고 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지

(16) 지형지세 : 형상

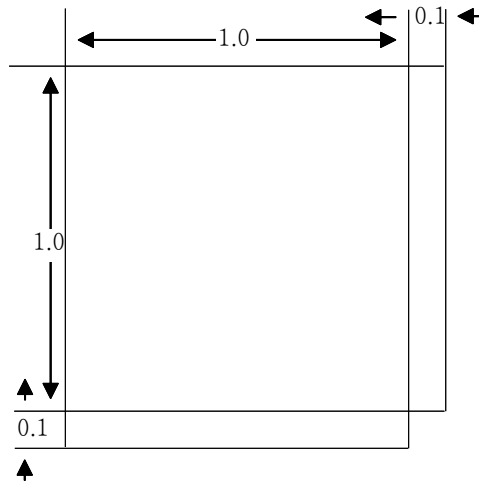
- 가) 토지의 형상은 다음의 유형 중에서 가장 비슷한 형상을 택하여 기재한다.
 - 나) 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 그 일단지 전체를 1필지의 토지로 보고 토지특성을 조사하여 기재한다.
 - 다) 도로에 접하지 아니한 토지(맹지)의 형상은 인근 도로방향을 기준으로 조사하여 기재한다. 다만 둘 이상의 도로가 인접한 경우에는 주된 도로의 방향을 기준으로 판단한다.
- ※ 토지의 형상을 판단함에 있어 주변의 형상 및 가격 균형성 등을 고려하여 시·군·구와 협의 후 결정할 수 있음

형 상 구 분

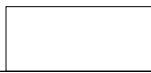
구 분	전산코드	기재방법	내 용
정 방 형	1	정방형	정사각형 모양의 토지로서 양변의 길이 비율이 1:1.1 내외인 토지
가로장방형	2	가장형	장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
세로장방형	3	세장형	장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
사다리형	4	사다리	사다리꼴(변형사다리꼴 포함) 모양의 토지
부 정 형	5	부정형	불규칙한 형상의 토지 또는 삼각형 모양의 토지 중 최소외접직사각형 기준 1/3 이상의 면적손실이 발생한 토지
자 루 형	6	자루형	출입구가 자루처럼 좁게 생겼거나 역삼각형의 토지(역사다리형을 포함)로 꼭지점 부분이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지

※ 토 지 모 양

<정방형>



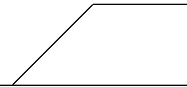
<가로장방>



<세로장방>

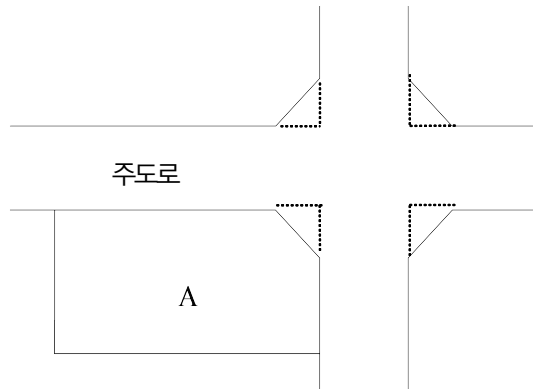


<사다리형>



※ 특히 각지인 토지의 가각 정리된 부분이 있을 경우에는 가각이 정리되지 않은 것으로 보고 판단함

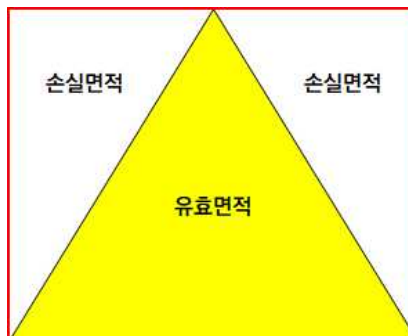
< 예 시 >



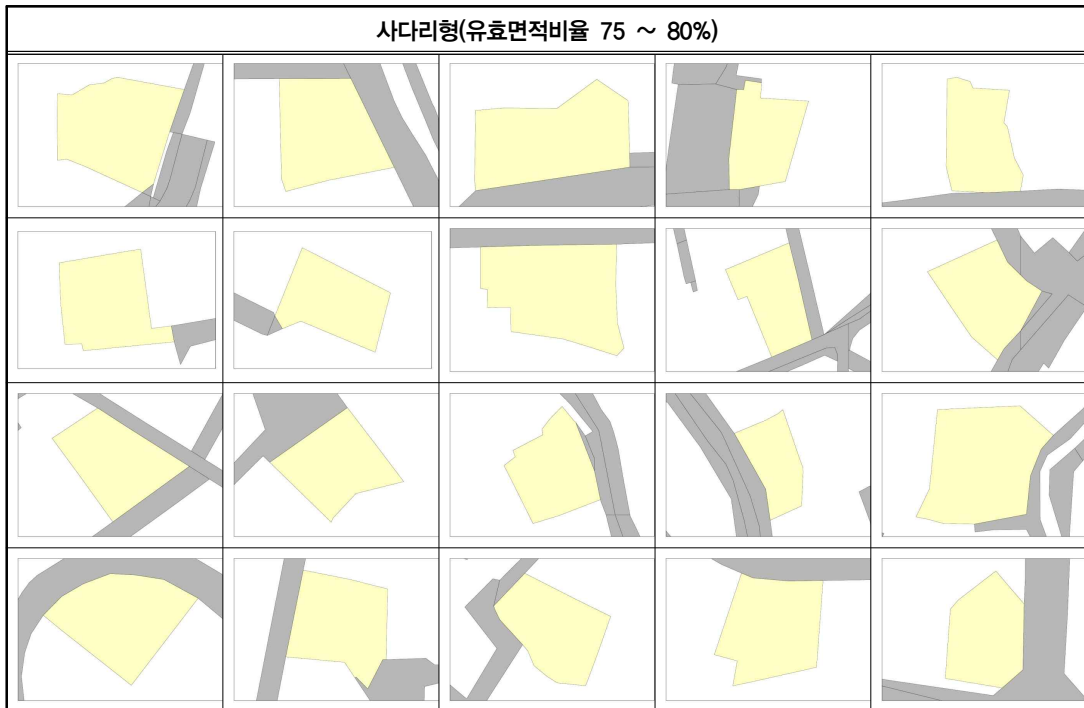
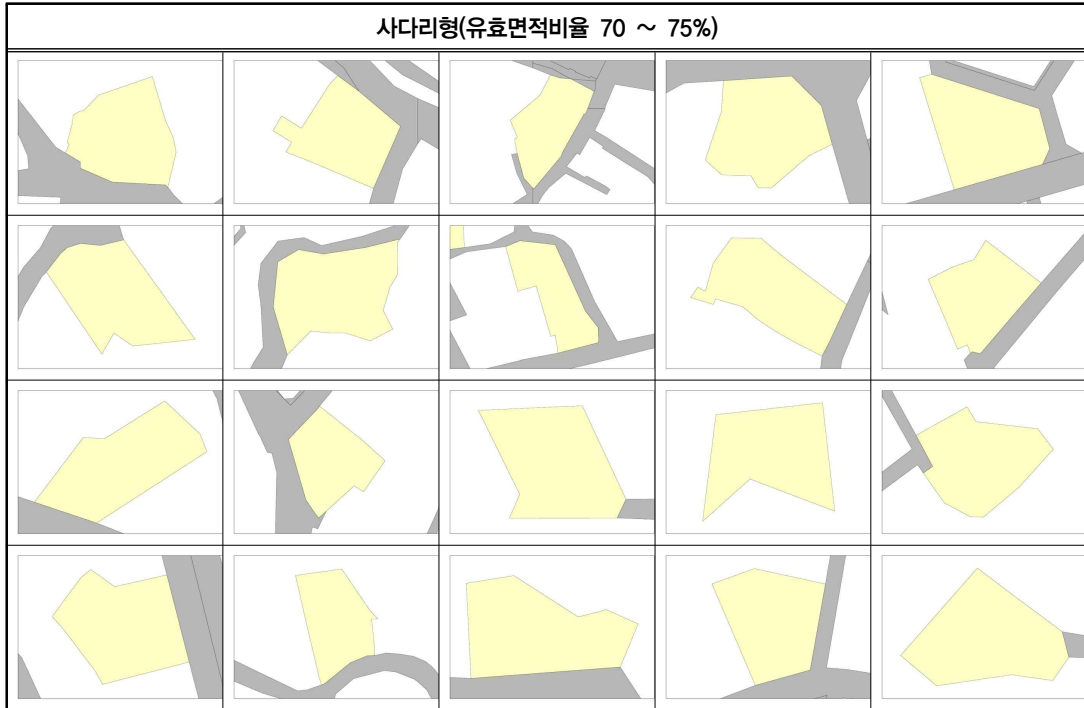
- A 토지 형상은 주된 도로의 방향을 기준으로 판단하여 가로장방형으로 조사

※ 토지 모양 (사다리형과 부정형)

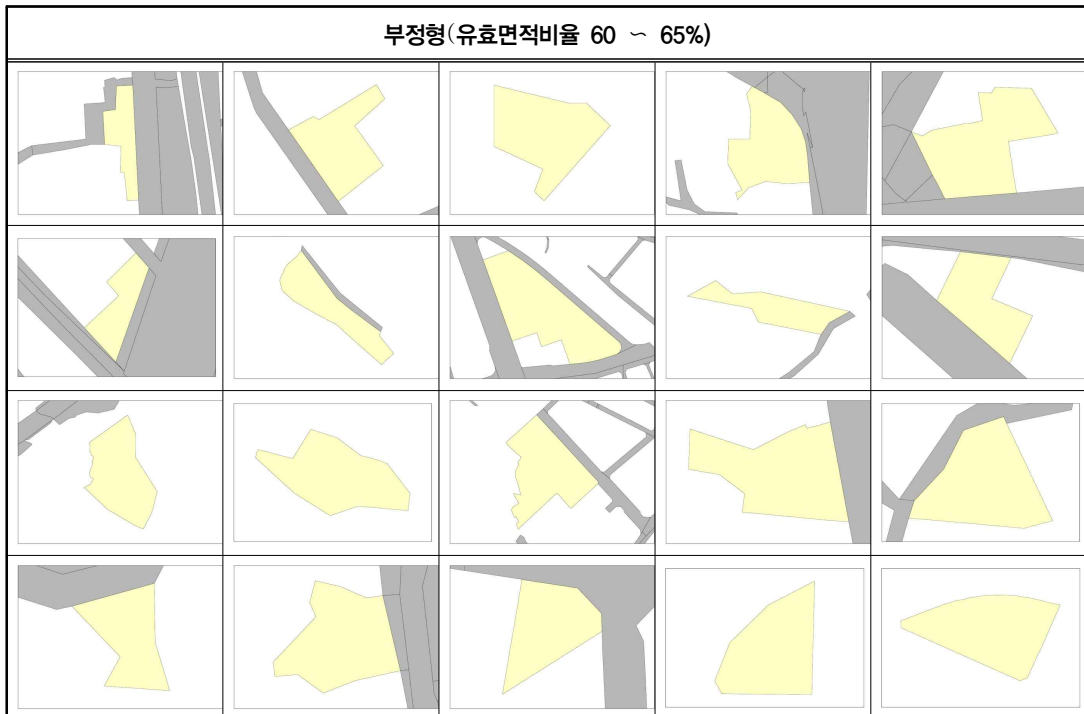
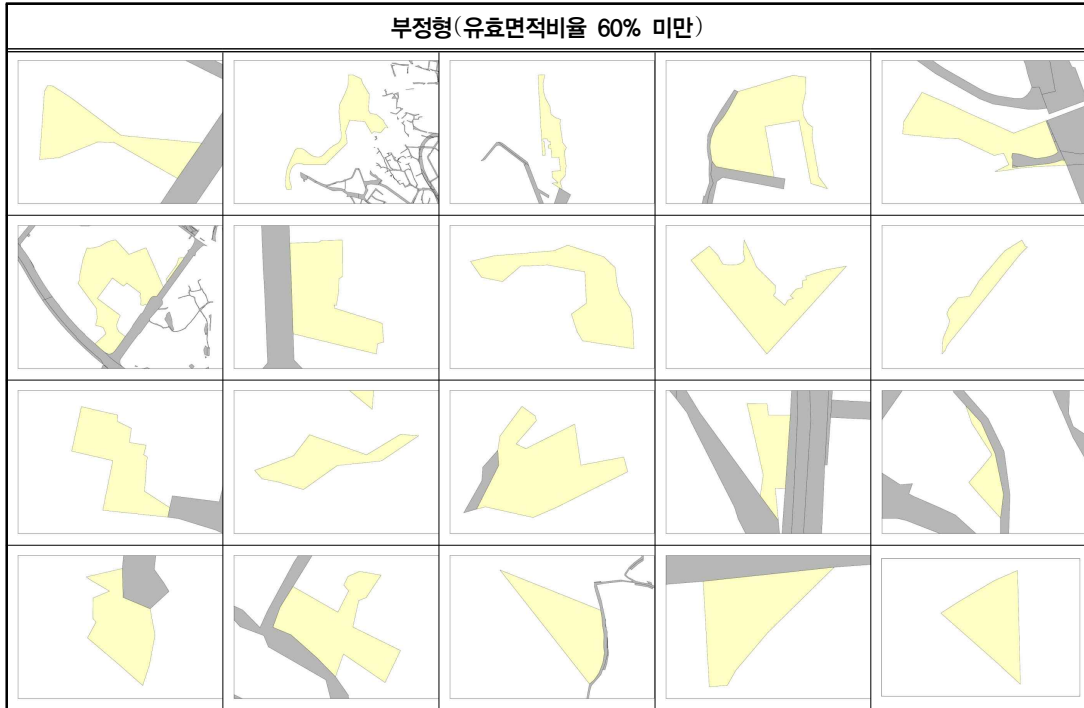
- 유효면적비율이란 해당필지에 최소외접직사각형을 씌운 후 전체면적 (최소외접직사각형 면적) 대비 해당필지의 면적비율을 말함
- 최소외접직사각형 : 아래 그림의 굵은 선을 말하며, 형상의 각 꼭지점을 직사각형으로 잇는 형태를 말함



<사다리형>



<부정형>



(16-1) 지형지세 : 묘지소재(제주특별자치도만 해당)

- 가. 묘지소재 불리여건은 하나의 필지(임야 제외) 내부에, 분묘가 있는 토지가 지적도상 분필되어 소재하는 경우에 조사한다.
 - 나. 묘지소재 ‘불리’는 분묘가 소재하는 내부 토지로 인하여 외부 토지의 이용이 현저하게 불리한 영향을 받는다고 판단되는 경우에 한하여 조사한다.
 - ‘불리’로 조사하는 경우, 외부 토지의 면적(내부토지 면적을 포함) 중에서 내부 토지가 차지하는 비율을 별도로 기재함
 - 내부 토지 비율 () %
- ※ 내부 토지란 지적도상 분필되고 외부 토지의 지적선과 연결하지 않은 상태로, 외부 토지와 소유자가 상이한 경우를 의미함

묘지소재 불리여건 구분

전산코드	약 자	적 용 범 위
1	불리	내부 분묘 소재 토지로 인하여 토지이용에 현저히 제약을 받는 경우

(17) 지형지세 : 방위

방위는 8방위로 표시하되, 토지이용상황이 주거용 또는 임야[목장용지(토지이용상황의 전산코드가 740인 경우) 포함]인 경우에만 조사하여 기재한다.

가) 주거용은 주된 접면도로를 기준으로 하되 판단이 어려운 경우에는 진입로를 기준으로 조사하여 기재한다.

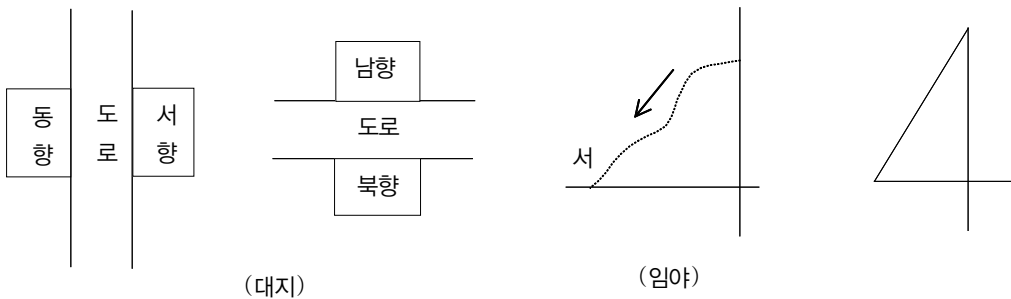
나) 임야는 경사방향을 기준으로 조사하되, 인근 임야의 경사도를 고려하여 주된 경사 방향이라고 판단되는 방위를 조사하여 기재한다.

다) 일단지 내 토지는 일단지 전체의 방위를 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.

방 위 구 분

구 분	전산코드	구 분	전산코드
남 향	1	서 향	5
남 동 향	2	북 향	6
남 서 향	3	북 동 향	7
동 향	4	북 서 향	8

※ 접면도로 및 경사방향



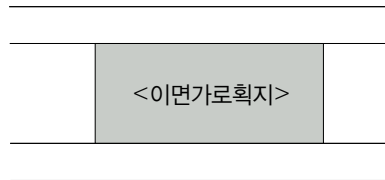
(18) 도로조건 : 도로접면

- 가) 표준지가 접한 도로를 다음과 같이 구분하여 기재하되 표준지가 각지 또는 2면 이상에 접한 경우에는 넓은 도로를 기준으로 기재함을 원칙으로 한다. 다만 넓은 도로가 주된 역할을 하지 못하는 경우에는 주된 역할을 하는 도로를 기준으로 기재한다.
- 나) 도로접면을 판단함에 있어 주변의 도로접면 및 가격균형성 등을 고려하여 시·군·구와 협의 후 결정할 수 있다.
- 다) 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 그 일단지 전체를 1필지의 토지로 보고 토지특성을 조사하여 기재한다.
- 라) 도로의 분류기준
- 1) 도로의 분류는 인도를 포함한 도로의 폭을 기준으로 하되 비탈면(법면) 부분은 제외한다.
 - 2) 도로는 관계법령의 규정에 불구하고 사실상 이용되는 도로와 건설공사중인 도로(조사시점 현재 공사가 진행 중인 구간을 말한다)만을 “도로”로 간주하고, 고속국도와 자동차전용도로 등 차량 진출입이 불가능한 도로와 이용되지 않는 폐도는 “도로”로 보지 아니한다. 다만, 개발행위허가(건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경)를 받고 건축물의 부지 등으로 이용 중인 표준지와 접한 고속국도와 자동차전용도로의 경우는 “도로”로 간주한다.
 - 3) 도로는 현황도로를 기준으로 하되, 개발사업지의 경우 토지수용 및 환지방식의 개발사업지는 확정예정지번(블록·롯트 포함)의 부여 시점과 관리처분방식의 개발사업지는 실공사(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함)를 착공한 시점을 기준으로 그 이후에는 도면상의 도로를 기준으로 조사한다.
 - 단, 토지수용 및 환지방식의 개발사업지의 경우 확정예정지번(블록·롯트 포함) 부여 시점을 기준으로 하는 것이 불합리한 때에는 해당 시·군·구와 협의하여 현황 도로를 기준으로 조사할 수 있다.

도 로 접 면 구 분

구 분	전산코드	기재방법	내 용
광대로한면	01	광대한면	폭 25m 이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
광대로-광대로 광대로-중 로 광대로-소 로	02	광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로(폭8m 이상 12m 미만)이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
광대로-세로(가)	03	광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
중 로 한 면	04	중로한면	폭 12m 이상 25m 미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
중로-중로 중로-소로 중로-세로(가)	05	중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
소로한면	06	소로한면	폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
소로-소로 소로-세로(가)	07	소로각지	소로에 한면이 접하면서 소로, 자동차통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
세로한면(가)	08	세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
세로(가)-세로(가)	09	세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지
세로한면(불)	10	세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
세로(불)-세로(불)	11	세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 두면 이상 접하고 있는 토지
맹 지	12	맹 지	이륜자동차의 통행이 불가능한 도로에 접한 토지와 도로에 접하지 아니한 토지

- (주) ① 광대로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 광대로한면으로 판단한다.
- ② 중로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 중로한면으로 판단한다.
- ③ 소로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 소로한면으로 판단한다.
- ④ 세로한면(가)에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 세로한면(가)로 조사한다.
- ⑤ 계단도로는 통상적인 도로에 비해 그 기능이 저하됨을 감안하여 해당 도로보다 한 단계 낮은 도로로 조사한다.
- ※ 세로(가)인 계단도로는 세로(불)로, 소로인 계단도로는 세로(가)로 조사
- ※ 계단도로 : 전반적인 계통으로 보아 차량의 통행이 가능하나, 구간 중 일부가 계단으로 되어 있어 차량의 자유로운 통행에 지장이 있는 도로
- ⑥ 동일노선의 도로폭이 일정하지 않는 경우에는 그 도로의 많은 부분을 차지하는 도로폭을 기준으로 판단한다.
- ⑦ 이면(二面)가로획지는 각지로 판단한다.



- ⑧ 준각지(準角地)는 각지로 보지 아니하고 한면으로 판단한다. 다만, 접면 도로폭이 승용차가 원활하게 교차할 수 있는 정도인 경우에는 각지로 판단한다.

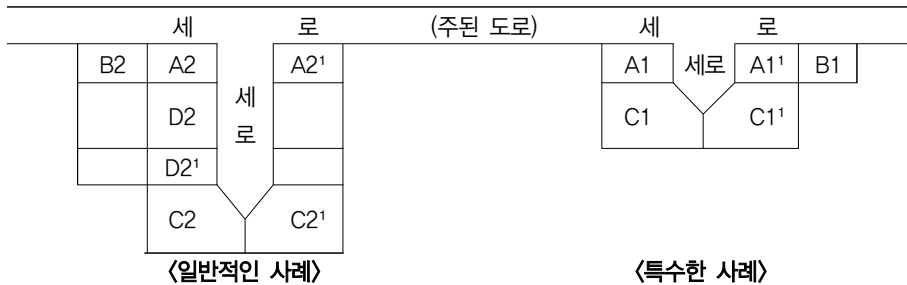


- ⑨ 보행자도로가 차량통행의 제한 등으로 통상적인 도로에 비해 그 기능이 저하되는 경우에는 계단도로에 준하여 조사한다.
 ※ 보행자도로 : 보행자의 통행을 위하여 차량의 자유로운 진출입이 제한되는 도로
- ⑩ 해당지역의 일반적인 면적으로 형성된 획지에 다양한 도로가 접하고 있는 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로를 기준(도로의 폭 기준)으로 조사함을 원칙으로 한다.
- ⑪ 지방도나 군도의 경우에는 지역에 따라 왕복 2차선의 아스팔트포장도로가 현실적으로 폭8m 미만인 경우가 있음. 단순히 도로 폭만을 기준으로 세로로 분류하는 경우에는 지가균형상 불균형을 초래할 수 있으므로 이 경우에는 조사·평가자와 시·군·구간에 협의하여 지방도나 군도에 접한 토지 전체를 “소로”로 구분할 수 있다.
- ⑫ 세로에 대한 구분기준은 자동차 통행의 여부이며, 이 경우 승용차를 기준으로 구분한다.

< 참고 자료 >

■ 막다른 도로에 대한 택지의 특성조사(도로접면과 형상의 구분)

< 사례 도면 >



- 구획정리사업지구나 계획적으로 개발된 지역의 주택지대의 경우에는 막다른 골목의 토지유형이 다수 발생하고 있으며, 이러한 지역의 경우에 도로접면과 형상의 구분이 비준표에 의한 지가산정과 관련하여 문제가 됨

- ⇒ 사례도면의 경우에 도로에 직접 접한 토지는 가격수준이 동일하거나 가격차가 미세하며(A1·A1'과 B1, A2·A2'과 B2), 막다른 골목에 접한 토지(C1, C1', C2, C2')는 도로에 직접 접한 토지보다 후면지로서 가격이 열세로 산정됨
 - 막다른 도로는 통상적인 도로에 비해 양쪽 방향의 교차통행에 제한을 받게 됨
- ⇒ 위 사례의 경우에 막다른 도로의 도로폭이 “세로”에 해당하더라도 도로폭이 4m 미만이라면 통상적으로 차량이 진입하여 U턴하는 것이 곤란하게 되므로 통상적인 도로에 비해 기능이 저하되며, 따라서 “세로”보다 한단계 낮은 “세로(불)”로 구분하게 됨
 - 도로접면의 조사 : A2는 세로(가), C2 · D2 · D2'는 세로(불)로 구분
 - ⇒ 위 사례의 경우에 막다른 도로의 도로폭이「통상적으로 차량이 진입하여 U턴이 가능한 일반적인 도로폭」이라면(예 : 5m) “세로” 로 구분하게 됨
 - 도로접면의 조사 : A2는 세각(가), C2 · D2 · D2'는 세로(가)로 구분
 - 특수한 사례의 경우 : 비준표에 의한 지가산정 목적상 다음과 같이 구분
- ⇒ 사례도면의 경우에서 막다른 소규모 필지의 출입만을 위해 사용되는 “특수한 사례”의 경우에는 공공의 통행에 사용되기 보다는 일부 필지만의 출입을 위하여 사용됨. 따라서 지가산정 목적상 주된 도로를 기준으로 도로접면과 토지형상을 예외적으로 구분함
 - 도로접면 : A1 · A1'은 세로(가), C1 · C1'은 세로(가)
 - C1 · C1'의 토지형상 : 자루형
- ※ 토지가 도로에 접하는 형태와 관련지어 토지형상을 구분하게 되므로 위의 경우 좁은 출입로를 통해 주된 도로에 접하므로 자루형으로 구분함
- ※ 단, 인접토지와 지가 균형을 위해서 C1 · C1'의 도로접면을 세로(불), 토지형상을 대상 토지의 형상을 기준으로 조사할 수 있음

(19) 도로조건 : 간선도로거리

- 가) 간선도로의 경계로부터 표준지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재한다. 다만, 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우(지가왜곡 등)에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사한다.
- 나) 간선도로라 함은 「도로법」에 의한 국도·지방도·시도·군도를 말한다. 단, 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 제외한다.
- 다) 조사필지 주변에 간선도로가 여러개 있을 경우에는 진입이 가장 용이하고 가까운 거리에 있는 간선도로를 기준으로 기재한다.
- 라) 고속국도 및 자동차전용도로는 간선도로로 보지 아니한다.
- 마) 간선도로거리는 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 도시지역의 용도미지정 지역에 대해서만 조사를 실시한다.
- 바) 일단지 내 토지는 간선도로의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.
 - ※ 어느 노선을 간선도로로 판단하는지의 여부는 해당 시·군·구와 필히 사전에 협의하여 결정함
 - ※ 간선도로가 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

거 리 구 분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

(20) 유해시설접근성 : 철도·고속국도 통과와 거리

- 가) 철도·지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 표준지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재한다.
 - 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우(지가왜곡 등)에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사한다.
 - ※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에만 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있다. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야 한다.

- 나) 상기 시설물이 여러 개 같이 있는 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 시설물을 선택하여 기재한다.

- 다) 일단지 내 토지는 철도, 지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.
 - ※ 철도, 지상전철(경량전철 제외) 및 고속국도가 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로
 - ※ 철도가 운영을 할 수 없게 되어 실제 철도의 운행이 중지되어 그 노선의 전부 또는 일부를 철도운영으로는 더 이상 사용하지 못하게 되어 있는 폐철도부지는 조사에서 제외함

거 리 구 분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

라) 상기 시설물에 터널 및 방음벽 등 제어시설이 설치되어 있어 방음효과가 있는 경우 터널 및 방음벽의 시작지점과 끝지점 중 해당 필지와 가장 가까운 지점을 기준으로 거리를 측정하며, 지하도로·지하철도의 경우 지상부 합류지점을 기준으로 거리를 측정한다.

(21) 유해시설접근성 : 폐기물처리시설 및 수질오염방지시설 등과의 거리

가) 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설(도시계획시설로 결정되어 가동중이거나 또는 대규모의 시설로서 인근지가에 영향을 미칠 것으로 판단되는 쓰레기 처리장·소각장 및 폐수종말처리시설 등) 등과의 경계로부터 표준지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재한다.

- 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우(지가왜곡 등)에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사한다.

※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있다. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야 한다.

나) 상기 시설물이 여러 개 같이 있는 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 시설물을 선택하여 기재한다.

다) 일단지 내 토지는 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설 등과의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.

※ 어느 시설을 폐기물처리시설 및 수질오염방지시설로 판단하는지의 여부는 해당 시·군·구와 필히 사전에 협의하여 결정함

※ 폐기물처리·수질오염방지시설이 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

거 리 구 분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

라) 상기 시설물이 지중화되어 있는 경우, 조사대상에서 제외한다.

(22) 위험시설접근성 : 변전소와의 거리

가) 변전소(옥외변전소에 한함) 경계로부터 표준지까지 도면상의 최단직선거리를 조사하여 구분·기재한다.

- 다만, 위험시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사하는 것이 불합리한 경우(지가왜곡 등)에는 인근지형을 감안하여 실제 접근 가능한 직선거리로 조사한다.

※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있다. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야 한다.

나) 표준지 주변에 변전소가 여러 개 있을 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 변전소를 기준으로 한다.

다) 일단지 내 토지는 변전소(옥외변전소에 한함)와의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.

※ 어느 시설물을 위험시설 변전소로 할 것인지는 해당 시·군·구와 필히 사전에 협의하여 결정함

※ 옥외변전소가 없거나 600m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

거 리 구 분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	600m이내

(23) 개발사업 : 사업방식

가) 개발사업이라 함은 「택지개발촉진법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등의 규정에 의하여 시행되는 택지개발사업, 정비사업, 산업단지개발사업 등을 말한다.

- 단, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의해 지정된 재정비촉진지구내의 존치지역은 개발사업지로 보지 아니할 수 있다.
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(「소규모주택정비법」)으로 사업이 시행되는 빈집정비사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재개발사업, 소규모재건축사업 등은 개발사업지로 조사하지 아니함. 다만, 「소규모주택정비법」으로 시행되는 사업들이 하나의 구역계를 이루어 합동개발하는 경우에는 개발사업지로 조사할 수 있으며, 이는 해당 시·군·구에서 결정함

나) 개발사업지 내의 토지는 개발사업의 사업방식을 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

개발사업방식 구분

전산코드	개발사업방식	약어
1	토지수용방식	수용
2	환지방식	환지
3	관리처분방식	관리
9	기타	기타

(24) 개발사업 : 사업단계

- 가) 개발사업지 내의 토지는 개발사업의 방식에 따라 각 사업단계를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.
- 나) 토지수용 및 환지방식으로 개발되는 개발사업지 내의 토지는 확정예정지번(블록·롯트 포함)이 부여된 시점을 기준으로 확정예정지번 부여 이전과 이후로 구분하여 기재한다.
- ※ 다만, 확정예정지번(블록·롯트 포함)이 부여되었음에도 불구하고 이를 기준으로 토지특성을 조사하는 것이 불합리한 경우에는 해당 시·군·구와 협의하여 “확정예정지번 부여 이전”으로 기재할 수 있다.
- 다) 관리처분방식으로 개발되는 개발사업지 내의 토지는 실공사(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함)를 착수한 시점을 기준으로 실공사를 착수한 시점 이전과 이후로 구분하여 기재한다.
- ※ 다만, 실공사를 착수했음에도 불구하고 이를 기준으로 토지특성을 조사하는 것이 불합리한 경우에는 해당 시·군·구와 협의하여 “실공사 착수 이전”으로 기재할 수 있다.
- 라) 개발사업지 내 표준지의 경우 토지수용 및 환지방식의 개발사업지 내에서 “확정예정지번(블록·롯트 포함)이 부여되기 이전”과 관리처분방식의 개발사업지 내에서 “실공사 착공(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함) 이전”에는 도시·군계획시설에 의한 감가요인을 반영하지 않는다.
- 마) 개발사업방식에 관계없이 「도시 및 주거환경정비법」의 ‘정비구역’, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 ‘지구단위계획구역’ 등 사업구역 지정으로 인해 전체 사업지 내 신·증·개축 등의 행위가 제한되어 도시·군계획시설 저촉에 따른 개별토지가격의 감가요인 반영이 불합리한 경우에는 이를 반영하지 않는다.
- ※ 표준지 조사·평가자와 해당 시·군·구는 반영여부에 대해 협의하여야 한다.

개발사업단계 구분

전산코드	개발사업방식	개발사업단계	약어
1	토지수용방식, 환지방식	확정예정지번 부여 이전	확정이전
2		확정예정지번 부여 이후	확정이후
3	관리처분방식	실공사 착수 이전	실공사 이전
4		실공사 착수 이후	실공사 이후
9	그 외 기타 개발사업방식	기타	기타

※ 착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함

(25) 지리적 위치

가) 표준지의 지리적 위치는 소재를 명확히 알 수 있도록 목표물(지리적 위치1)을 정한 후 목표물과의 방향 및 거리(지리적 위치2)를 기재한다.

나) 목표물은 지명·지형지물·공공청사 및 공공시설 등 위치확인이 가능하고 이동이 가급적 적은 것으로 한다.(예 시청, 도청, 읍·면사무소, 은행, 학교, 다리, 역 등)

다) 방향은 8방위를 기준으로 하여 기재한다.

(동측, 서측, 남측, 북측, 남동측, 남서측, 북동측, 북서측)

라) 거리는 목표물의 경계로부터 표준지까지의 도면상의 최단 직선거리를 조사하여 기재한다.

※ 인근(500m 내), 근거리(500m 이상 1km 이내), 원거리(1km 초과)

기재방법 예)

지리적 위치1	지리적 위치2	
목 표 물	방 향	거리 또는 위치
지명, 지형지물, 공공청사, 공공시설 등	8방위 (동측, 서측, 남측, 북측, 남서측, 남동측, 북동측, 북서측)	앞, 옆, 뒤, 입구, 내, 인근, 근거리, 원거리 등

마) 표준지 토지이용상황이 아파트인 경우, 지리적위치1에는 해당 아파트단지명, 지리적위치2에는 “내”를 기재한다.

기재방법 예)

지리적 위치1	지리적 위치2
△△△아파트, 00002단지 아파트, 00000아파트 2단지, □□□1차 아파트, □□□아파트 1차 등	내

(26) 주위환경

- 가) 표준지의 주위환경은 다음 구분 중에서 선정하여 기재한다.
- 나) 적절한 주위환경을 주위환경구분에서 선정할 수 없는 경우에는 기타란에 12자 이내로 주위환경을 기재한다.
- 다) 주택지대의 주위환경 선정은 도시지역 및 농어촌 지역에 관계없이 선정할 수 있다.

주 위 환 경 구 분

구 분	전산코드	약 자	주 위 환 경
상 가 지 대	111	기 상	기존 상가지대
	112	일 상	일반 상가지대
	113	중 상	중심 상가지대
	114	번 상	변화한 상가지대
	115	고 상	고밀도 상가지대
	116	도 상	도심 상가지대
	117	후 상	후면 상가지대
	118	역 상	역주변 상가지대
	119	노 상	노선 상가지대
	120	성 상	성숙중인 상가지대
	121	미 상	미성숙 상가지대
	122	정 상	정비된 상가지대
	123	시 상	시장주변 상가지대
	124	주 상	주택 및 상가혼용지대
	125	시 장	시장지대
126	아 상	아파트단지주변 상가지대	
151	국 상	국도변 상가지대	
152	지 상	지방도변 상가지대	
153	해 상	해안 상가지대	

구 분	전산코드	약 자	주 위 환 경
주	211	기 주	기존 주택지대
	212	신 주	신흥 주택지대
	213	일 주	일반 주택지대
	214	고 주	고급 주택지대
	215	성 주	성숙중인 주택지대
	216	미 주	미성숙 주택지대
택	217	정 주	정비된 주택지대
	218	연 주	연립 주택지대
	219	공 주	공동 주택지대
	220	전 주	전원 주택지대
	221	속 주	고속국도주변 주택지대
	222	한 옥	한옥지대
	223	아 파	아파트지대
	224	신 구	신구옥 혼성지대
	225	재 개	주택재개발 예정지대
	226	도 개	도심재개발 예정지대
	227	미 개	미개발지대
	228	개 예	개발 예정지대
지	251	읍 주	읍소재지 내 주택지대
	252	면 주	면소재지 내 주택지대
	253	읍 농	읍소재지 내 농촌지대
	254	면 농	면소재지 내 농촌지대
	255	근 농	근교 농촌지대
	256	국 농	국도주변 농촌지대
	257	지 농	지방도변 농촌지대
	258	순 농	순수 농촌지대
	259	산 농	산간 농촌지대
	260	해 농	해안 농촌지대
	261	농 어	농어촌지대
	262	해 어	해안 어촌지대
	263	농 취	농촌 취락지대

구 분		전산코드	약 자	주 위 환 경
주 택 지 대	농어촌 지역	264	산 취	산간 취락지대
		265	해 취	해안 취락지대
		266	취 개	취락구조 개선마을
		267	해 주	해안 주택지대
		268	관 광	관광단지
공장지대		311	산 단	산업단지
		312	기 공	기존 공장지대
		313	농 공	농공단지
		314	시 공	시가지주변 공장지대
		315	소 공	소규모 공장지대
업무지대		411	도 무	도심 업무지대
		412	일 무	일반 업무지대
		413	상 무	상가 및 업무지대
		414	공 무	공장 및 업무지대
농 경 지 대	자연 농경 지대	511	순 경	순수 농경지대
		512	산 경	산간 농경지대
		513	국 경	국도주변 농경지대
		514	지 경	지방도주변 농경지대
		515	마 경	마을주변 농경지대
		516	근 경	근교 농경지대
		517	시 경	시가지주변 농경지대
		518	읍 경	읍소재지 내 농경지대
		519	면 경	면소재지 농경지대
		520	해 경	해안 농경지대

구 분		전산코드	약 자	주 위 환 경
농 경 지 대	경지정리 지대	551	순 정	순수 경지정리지대
		552	국 정	국도주변 경지정리지대
		553	지 정	지방도주변 경지정리지대
		554	마 정	마을주변 경지정리지대
		555	근 정	근교 경지정리지대
		556	시 정	시가지주변 경지정리지대
		557	읍 정	읍소재지 내 경지정리지대
		558	면 정	면소재지 내 경지정리지대
		559	해 정	해안 경지정리지대
임 야 지 대	야산지대	611	마 야	마을주변 야산지대
		612	순 야	순수 야산지대
		613	국 야	국도주변 야산지대
		614	지 야	지방도주변 야산지대
		615	해 야	해안 야산지대
		616	시 야	시가지주변 야산지대
산림지대	산림지대	651	마 림	마을주변 산림지대
		652	순 림	순수 산림지대
		653	국 림	국도주변 산림지대
		654	지 림	지방도주변 산림지대
		655	해 림	해안 산림지대
		656	공 림	공원 산림지대
		657	시 림	시가지주변 산림지대
목 장 지 대		711	순 목	순수 목장지대
		712	해 목	해안 목장지대
		713	산 목	산간 목장지대
유원지대		721	산 유	산간 유원지대
		722	계 유	계곡 유원지대
		723	도 유	도시 유원지대
		724	관 유	관광 유원지대
온 천 지 대		731	온 천	온천지대
		732	온 휴	온천 휴양지대
		733	온 관	온천 관광지대
기 타		999	기 타	12자 이내로 기재

(27) 거래사례

해당 표준지 또는 인근토지에 대한 최근 3년 이내의 거래사례 중 적정한 거래사례를 조사하여 기재함을 원칙으로 하며, 거래일자, 소재지, 지번, 지목, 면적(㎡), 용도지역, 거래가격(원/㎡)을 전산프로그램을 활용하여 기재한다.

기재예시)

거래사례	거래일자	소재지		지번
	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가격(원/㎡)

- ※ 1. 복합부동산의 경우 배분법에 의한 토지구속분만을 산출, 기재함
- 2. 소재지는 읍, 면, 동, 리만 기재함

(28) 평가선례

해당 표준지 또는 인근토지에 대한 최근 3년 이내의 평가선례 중 적정한 평가선례를 조사하여 기재함을 원칙으로 하며, 기준시점, 소재지, 지번, 지목, 면적(㎡), 용도지역, 평가목적, 평가금액(원/㎡)을 전산프로그램을 활용하여 기재한다.

기재예시)

평가선례	기준시점	소재지	지번	지목
	면적(㎡)	용도지역	평가목적	평가금액(원/㎡)

- ※ 소재지는 읍, 면, 동, 리만 기재함

(29) 전년지가

- 가. 표준지의 전년도 공시지가(1.1. 기준)를 기재한다.
- 나. 신규표준지의 경우에는 전년도 개별공시지가(1.1. 기준)를 기재한다.
- 다. 1.1. ~ 6.30. 기간 중 분할·합병 등 지적사항의 변경으로 지가가 변경된 경우에는 변경된 지가(7.1 기준)를 전년지가로 입력한다.
- ※ 분할·합병, 지적재조사, 확정지번부여, 등록전환의 경우 단순 지번변경으로서 지가 변경을 수반하지 않는 경우에 한하여 7.1. 기준 지가가 존재함에도 불구하고, 전년도 1.1. 기준으로 공시지가를 전년지가로 입력할 수 있음
- ※ 전년지가는 전산프로그램 상 자동 기재되며 신규표준지 및 전년지가가 없는 경우를 제외하고 수정이 불가함

(30) 시가수준

해당 표준지의 적정한 지가수준의 범위를 조사하여 기재한다.

(31), (32) 평가가격

A, B조 각각의 m²당 평가가격을 유효숫자 세자리까지 기재하되, 평가가격이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 네자리까지 기재할 수 있다.

평가가격 기재방법

구 분	A조 평가가격	B조 평가가격	공시지가 공시
평가가격이 10만원 미만인 경우	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 가능
평가가격이 10만원 이상인 경우	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 가능

(33) 평가의견

표준지의 평가기준 및 평가방법 기타 가격결정에 관한 주요사항 등을 기재한다.

2025년 토지특성조사표 (현장조사 참고양식)

(1) 일련번호		(2) 소재지	시·도	시·군·구	읍·면·동	리	산	번 지 (분 번 - 부 번)			일단지	(5) 면적(㎡)	교체사유	(25) 지리좌위	
(3) 토지(임야)대장번호		□□□□ - □□□□ - □□□□ - □□□□ - □□□□ - □□□□ - □□□□ - □□□□												(26) 주위환경	(기 타)
(4) 지목		(6) 용도지역	(7) 용도지구	기타제한(구역 등)			농 지			(13) 임야	(14) 토지이용상황			(27) 거래사태	
				(8) 기타	(9) 도시군계획시설	(10) 구분	(11) 비옥도	(12) 경지정리					(28) 평가사태		
01 전 15월	11 1저	110 자연경관	020 관원	011 지산도로	1 전용	1 비옥	1 경지정리	1 분전사	100 주거용	700 임야	(29) 전년지가 . . . 원/㎡ (30) 시가수준 . . . 원/㎡ (31)(32) A . . . 원/㎡ B . . . 원/㎡ 특수토지명칭	※ 기 타()			
02 전 16월	12 2저	120 시가지경관	021 관조	012 지산도로	2 보통	2 자음, 사질	2 경지정리	2 준보전산	110 단복	710 초림					
03 전 17월	13 1초	130 특화	022 환경경관	020 관원			(12-1) 경지정리		120 연립	720 자연림					
04 전 18월	14 2초	140 기타	023 환경경관	031 지산도로					130 다세대	730 토지임야					
05 전 19월	15 3초	200 고도지구	024 민통	032 지하					140 아파트	740 준주택					
06 전 20월	16 4초	300 생활지구	031 고도	040 녹지					150 주거단지	750 임야기타					
07 전 21월	17 5초	400 생활지구	032 생활경관	050 폐수					160 주거단지	800 특수토지					
08 전 22월	18 6초	510 역사문화	040 생활경관	060 폐수					200 상용, 업무용	810 관정지					
09 전 23월	19 7초	520 시설문화	041 생활경관	070 전기					210 상용, 업무용	820 관정지					
10 전 24월	20 8초	521 생활문화	050 전차	080 도로					220 생활용	830 관정지					
11 전 25월	21 9초	522 생활문화	051 전기	090 묘지					230 상용단지	831 임야, 양식					
12 전 26월	22 10초	523 생활문화	052 전기	100 시정					240 상용단지	840 관정지					
13 전 27월	23 11초	524 생활문화	070 생활경관	110 생활용지					300 수, 생활용	850 관정지					
14 전 28월	24 12초	530 생활문화	080 국토	120 조차장					310 조차장	860 관정지					
	31 전	610 자연경관	090 군사	130 조차장					320 조차장	870 스키장					
	32 전	620 자연경관	100 시가지경관	140 조차장					330 조차장	880 관정지					
	33 전	710 시가지경관	110 시가지경관	150 조차장					400 생활용	881 관정지					
41 보전	34 전	720 시가지경관	130 조차장	160 조차장					410 생활용	890 연경					
42 생지	35 전	730 관원	140 허가	170 전차					420 생활용	891 관정지					
43 개제	36 전	740 관원	150 지남	180 하천					430 생활용	892 관정지					
44 개제	37 전	750 관원	160 조차장	190 조차장					440 태양광	893 관정지					
51 미정	38 전	800 특별	170 도로	200 도로					500 전	895 발전소					
61 관리	39 전	900 특별	180 교통	210 전차					510 전	896 관정지					
62 관리	40 전	999 기타	190 전차	220 전차					520 관수	899 특수기타					
63 생지	41 전	200 시설	210 비인	230 시설					530 전기	900 관정지 등					
64 개제	42 전	210 시설	220 인공	300 시설					540 전차	910 도로					
71 농림	43 전	310 인공	310 인공	310 인공					550 전차	920 관정지					
81 자보	44 전	990 기타	990 기타	990 기타					600 담	930 관정지					
									610 담	940 관정지					
									620 담	950 관정지					
									630 담	960 관정지					
									640 담	970 관정지					
										990 기타					

3

토지특성 조사 및 가격평가 시 유의사항



표준지의 토지특성은 개별공시지가의 산정에 직접 활용되므로 개별공시지가의 공신력 제고를 위하여는 표준지에 대한 정확하고 일관성 있는 토지특성조사 및 가격 평가가 필수적이다.

여기에서는 토지특성 조사 및 가격 평가에 있어 유의할 사항을 수록함으로써 토지특성 판단 및 가격 평가에 대한 기준을 제시하고자 한다.

가. 토지특성 조사 시 유의사항

1) 토지이용상황 (14)

- ① 주변의 토지이용상황이 상가 및 점포지대로서 한두 필지만이 주거용으로 이용되고 있는 경우의 토지이용상황 구분
 - 주거용으로 조사하는 사례가 있으나 상업용으로 판단하여 상업·업무용 기타 (주거건물)로 구분하여야 함
 - 주위환경으로 보아 인근지역은 상업용으로 이용되는 것이 적합한 이용이며, 한두 필지의 주거용지는 상업용으로 지가가 형성됨. 따라서 해당 토지의 개별적인 이용상황은 일시적인 이용상황으로 볼 수 있음
- ② 주택단지 내에 주택의 일부를 점포로 이용하고 있는 경우의 토지이용상황
 - 상업용이나 주상용으로 조사하는 사례가 있으나 주거용으로 판단하여 주거용으로 조사함
- ③ 주택단지 내에 하나의 쇼핑센터가 있는 경우에 쇼핑센터의 토지이용상황
 - 상업용으로 조사하여야 함
 - 인근 이용상황이 주택이고 그 중 한 필지가 상업용으로 이용되고 있는 경우에 주위환경에 적합한 이용은 주거용이나, 쇼핑센터는 해당 토지의 효용증진을 위해 주변 토지보다 유효이용상태에 있으므로 일시적 이용상황으로 볼 수 없음

- ④ 건물의 일부를 상업용과 주거용으로 이용하고 있는 경우의 토지이용상황
 - 상업지대 내에 일부 토지를 상업용과 주거용으로 이용하고 있는 경우에 주상용으로 조사하는 사례가 있으나 주변토지의 이용상황을 고려하여, 상업·업무용으로 조사하여야 함
 - 주상복합용으로 구분하는 경우는 주거용과 상업용이 거의 대등하거나 주된 용도와 부수적인 용도의 구분이 용이하지 않는 건물로서 주변토지의 현실적인 이용상황도 이에 해당하는 경우임 (주택지대의 소규모점포는 주거용으로 구분)
- ⑤ 공단지역 내에 있는 ‘공단에서 근무하는 근로자들을 위한 숙소’로서 주택시설이 있는 토지의 토지이용상황 구분
 - 공단지역은 주위환경을 고려할 때, 대부분의 토지는 공업용지로 이용하는 것이 적합한 이용이나, 공단의 근로자를 위한 숙소는 공단의 효용증진을 목적으로 하는 이용이므로 주거용으로 구분하여야 함
- ⑥ 토지이용상황의 “나지”나 “기타”와 관련된 사례
 - ㉠ 각 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 용도미지정지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)내에서 주변의 주된 이용상황이 주거용(상업용, 공업용)이나 한두 필지가 전·답·임야인 경우의 토지이용상황 구분
 - 장래의 개발가능성을 기준으로 주거나지 등으로 조사하거나 대상토지만의 개별적인 이용상황을 기준으로 전·답·임야로 조사하는 사례가 있으나, 주변 토지의 현실적인 이용상황을 기준으로 해당 토지의 이용상황이 적합한지를 판단하고, 일시적 이용상황여부에 따라 판단하여 구분하여야 함
 - 주위환경이 주거지대(상업지대, 공업지대)로서 주변토지의 대부분이 주거용(상업용, 공업용)인 경우에는 최유효이용상태에 부적합하여 일시적인 이용상황으로 판단되므로 주거나지(상업나지, 공업나지)로 구분하여야 함
 - 시가지와 인접되어 가까운 장래에 개발가능성이 높은 농경지는 주변토지의 현실적인 이용상황을 기준으로 최유효이용상태에의 부적합을 조사하고 이용상황이 일시적인지의 여부를 판정하되, 인근토지의 이용상황 조사내용과 일관성있게 구분하여야 함(대부분이 전·답·임야로 구분되며, 특수한 경우에 한하여 주거나지 등으로 구분)

- ㉞ 전·답 등 농경지에 축사로서 이용되고 있는 축사부지(축사, 계사, 우사 등)이고 지적공부상 목장용지인 경우의 토지이용상황 구분
 - 주변 토지의 주된 이용상황을 기준으로 “전축사” 또는 “답축사”로 구분
 - 임야로 구분되는 목장용지는 주변의 토지이용상황이 대부분 임야로서 축산업을 목적으로 조성된 토지를 말함
- ㉟ 유료주차장의 토지이용상황 구분
 - 원칙상 해당시설이 장기간 해당 토지이용상황으로 지속될 것으로 예상되는 경우에는 인근의 표준적 이용상황으로 판단한다.
 - 다만, 해당 주차장의 지목이 주차장이며, 도시·군계획시설로 고시된 토지로서 사업이 착공 내지 완료된 경우 또는 지구단위계획으로 조성된 주차장 부지인 경우에는 공공용지로 조사한다.
- ㊱ 전기차충전소의 토지이용상황 구분
 - 전기차충전소의 경우 인근의 표준적 이용상황으로 조사함을 원칙으로 한다.
 - 다만, 「전기사업법 시행령」 별표1 전기신사업 등록기준(제4조의3제1항 관련) 및 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제11조의2, 제18조의5, 제18조의6 제18조의7 등 관련기준에 부합하여 급속충전시설이 설치된 경우, 해당 시설물이 장기간 이용이 지속될 것으로 예상되므로 상업용으로 판단하여 조사한다.
- ㊲ 관인유치원의 토지이용상황 구분
 - 택지개발지구 내 또는 대단위아파트지구 내의 유치원용지로 분양된 경우에는 주거기타(유치원)로 구분하고, 지구내 유치원용지로 용도지정이 되지 않은 일반 택지내의 유치원은 대개 상업용건물의 일부인 경우로서 상업용으로 구분함
- ㊳ 주위가 전·답인 농경지대로서 전·답의 일부를 창고로 사용하고 있는 경우의 토지이용상황 구분
 - 주위 이용상황을 고려하여 전기타 또는 답기타(일부창고)로 구분하되, 창고부분의 면적이 더 큰 경우 등 주용도가 창고인 경우에는 전창고 또는 답창고로 구분

⑦ 나지에 상업·업무용건물을 건축시 토지이용상황의 조사방법

- 공시지가의 조사·평가지 대상토지에 건물 등의 정착물이 있거나 지상권 기타 토지의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 시행령 제6조제2항의 규정에 의거 해당 정착물 또는 권리가 존재하지 아니한 것으로 본 적정가격으로 평가하여야 하므로 상업용 토지를 상업·업무용나지와 업무용지 등으로 구분하여 토지특성을 조사하는 것은 공시지가의 가격평가를 위한 것이 아니고 토지관련자료의 정보요인으로 가치를 두고자 하는 것임
- “상업·업무용나지”란 가까운 장래에 상업용·업무용으로 이용될 가능성이 있는 토지를 말하는 것으로서, 동 용도로 개발이 착수된 경우에는 같은 용도로 이용이 시작된 것이므로 나지로 볼 수 없음

⑧ 공업지역 내의 주변 토지이용상황은 공업용이나 대상토지는 작물을 재배하고 있는 경우의 토지이용상황

- 주변 토지이용상황을 고려하여 조사하여야 하나 공업지역내의 토지에 작물을 재배하는 등 일시적으로 사용하고 있다면 공업나지로 조사하여야 할 것임

⑨ 준공업지역 내 자동차운전면허학원의 토지이용상황

- 상업용은 상가나 시장·서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 것을 말하며, 공업용은 제조업에 이용되고 있는 토지를 말하는 것으로, 대상토지가 일시적 이용상황이 아닌 경우에는 상업용으로 조사하여야 할 것임

⑩ 2개 이상 용도로 활용되는 표준지의 토지특성조사방법

- 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되는 토지는 표준지로 선정하지 않는 것이 원칙이나, 불가피하게 표준지로 선정된 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도를 기재하되, 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주용도로 보아야 할 것임

⑪ 용도지역만 지정되고 장기간 이행되지 못한 경우 전·답·임야의 토지이용상황

- 용도지역만 지정되고 장기간 이행되지 못하여 가까운 장래에 주택지 등으로 이용개발될 가능성이 희박한 전·답·임야는 현재의 이용상황대로 전·답·임야로 조사하여야 할 것임

- ⑫ 초식가축 사육에 사용되는 토지에 부속한 주거용 건축물의 토지이용상황
 - 축산업을 목적으로 「초지법」에 의하여 초지조성을 하였거나 「초지법」 시행 이전에 임의 개간한 토지로서 초식가축사육에 사용되는 토지 및 그 부속 시설물의 부지는 목장용지로 조사하여야 할 것임. 다만, 주거용건축물의 부지는 주거용으로 조사하여야 함
- ⑬ 토지이용상황 중 광업용지의 경우 가채광량 등 광업권 관련 내용도 조사하여야 하는지 여부
 - 광업권은 토지와는 별개의 독립된 물권의 객체로서 토지의 지가공시를 목적으로 하는 표준지의 경우에는 광업권은 없는 것으로 보며, 산림지역 광업용지의 경우 토지이용상황은 광업용지로 조사하되 토지가격은 순수 임야 상태로 평가해야 할 것임
- ⑭ 간척지(답) 조성을 목적으로 공유수면 매립면허를 득하여 조성된 토지로서 잡종지상태로 방치되어 있는 경우 타용도로 사용시 승인을 받아야 한다면 토지이용상황의 판단은
 - 간척농지 조성을 목적으로 공유수면을 매립하였고, 공법상 “답”으로 사용하도록 제한되어 있으며, 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 농림부장관의 승인을 받아야 한다는 점을 고려한다면 잡종지인 상태는 일시적 이용상황이라고 볼 수 있으므로 “답”으로 판단하여야 할 것임
- ⑮ 「농지법」과 「산지관리법」에 의한 일시사용허가를 통해 설치한 태양광발전소 부지
 - 지목변경을 수반하지 않는 일시사용허가에 기초하여 설치한 태양광발전소 부지(사용허가기간 후 원상 복구)라 하더라도 사용기간(최대 20년)과 발전설비 허가(「전기사업법」) 등의 적법한 절차를 거쳐야 하는 점 등을 고려할 때 사용기간 동안은 일시사용허가에 의해 설치한 태양광발전소 부지도 ‘태양광발전소 부지’로 조사하여야 할 것임
 - 인근 이용상황이 임야 및 농경지이더라도 태양광발전소는 해당 토지의 효용 증진을 위해 주변 토지보다 유효이용상태에 있으므로 일시적인 이용상황으로 볼 수 없음.

⑩ 출입이 제한된 DMZ, 군부대부지 조사

- DMZ 내 토지는 현장조사가 가능한 경우 실제 이용상황을 기준으로 조사하여야 하나, 출입제한 등으로 실제 이용상황 조사가 불가능한 경우 지목 또는 주위의 주된 토지이용상황 등을 고려하여 조사할 수 있으며, 토지이용상황을 특정하기 곤란한 경우에는 ‘기타’로 조사할 수 있음
- 군부대부지는 주위의 주된 토지이용상황을 고려하여 토지이용상황을 조사할 수 있으며, 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하는 것이 불합리하다고 판단되는 경우에는 ‘기타’로 조사할 수 있음
 - 군사시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지인 군부대부지로서 수 필지 이상의 토지가 일단을 이루는 경우에는 전체를 일단지로 간주하고 토지 특성을 조사할 수 있음
 - 다만, 군사시설 간에 용도를 달리하는 것으로 인정되는 부지는 별도로 일단을 이루는 것으로 조사할 수 있음

2) 지형지세(고저)(15)의 조사

- 지형지세(고저)의 비준표상 가격배율이 다른 토지특성 조사항목에 비해 상대적으로 크나, 지형지세(고저)를 객관적으로 정확하게 분류하기가 어려움
 ⇒ 대상토지의 지형지세(고저)를 간선도로 또는 주위의 지형지세를 기준으로 판단하여야 가격배율에 의한 지가산정이 균형 있게 이루어질 수 있음
 - ※ 지형지세(고저)조사시 대상토지 자체만의 지형지세를 기준으로 판정하여 인근 토지간 가격배율 적용상의 불합리한 격차를 발생시키는 사례가 다수 발생
- 간선도로 또는 주위의 지형지세를 기준으로 판단하되, 주변 토지들의 지형지세를 고려하여 조사하고, 특히 비교표준지와 인근 토지들의 지형지세(고저) 구분이 상호 일치되도록 일관성있게 조사되어야 함

3) 지형지세(형상)(16)의 조사

- 지형지세(형상)는 도로접면을 기준으로 조사함

- 토지형상이 모호하여 구분하기가 곤란한 경우에는 조사·평가자와 시·군·구간에 협의하여 결정하되, 인근토지와 가격균형이 유지되도록 함
 - ※ 단순히 대상토지의 형상만을 기준으로 구분할 경우에는 현실적으로 상당 부분이 부정형으로 조사되는 사례가 나타날 수 있으며, 구획정리된 지역 외에는 완벽한 사각형 형태의 토지가 희소하므로 대체로 유사한 경우에는 정방형 또는 장방형으로 판단함

- 부정형으로 판단하는 경우는 대상토지의 형상으로 인해 최유효이용에 상당한 제약을 받는 경우를 말함. 택지의 경우 형상이 최유효이용에 장애가 될 정도로 심한 경우에 한하여 부정형이나 자루형으로 구분함
 - 택지에 있어 최유효이용에 상당한 제약을 받는 경우의 예로서는 형태가 띠모양 토지이거나 지적선의 굴곡이 심하여 통상의 건축에 제약이 있는 경우를 들 수 있음
 - ⇒ 도로건설 등으로 인해 가각정리된 토지는 가각정리된 부분을 포함한 토지의 형상이 정방형이나 장방형인 경우에 정방형 또는 장방형으로 조사

4) 도로접면(18)의 조사

- 동일노선상의 도로 폭에 차이가 있는 경우 표준지가 접한 도로 폭만을 도로 접면으로 조사하여야 하는지 여부
 - 노선의 가격은 도로의 계통에 따라 형성되는 경향이 있으므로 동일노선의 도로 폭에 약간의 차이가 있을 때에는 그 노선의 지가형성은 동일하게 형성되므로 그 도로의 주된(많은 부분을 차지하는) 도로 폭을 기준으로 도로접면을 조사해야 할 것임

- 토지의 도로접면 상태가 도면상으로는 접한 것으로 인식되지만 실제 진입이 불가능한 경우의 도로조건
 - 도면상으로 도로에 접하였다고 하더라도 그 접한 도로가 기능을 수행할 수 없는 경우에는 “도로”에 접한 것으로 보지 아니함

5) (도시)계획시설

- (도시)계획시설로 지정되어 있지 않은 필지와 비준표상에 표기되지 않거나 별도의 단서가 없는 (도시)계획시설은 모두 일반(도시)계획시설로 간주한다.
 - ※ 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 의한 사설 묘지공원은 공원으로 조사됨에 불구하고 일반 도시·군 계획시설로 간주한다.

나. 가격평가 시 유의사항

- ① 광천지의 공시지가는 공구당 가격인지 여부
 - 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 공시지가는 토지의 단위면적(m^2) 당 적정가격이므로 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구 및 그 유지에 사용되는 부지(광천지)의 공시지가는 제반 가격형성 요인을 감안하여 조사·평가한 공구당 총가격(광천지에 체화되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 가액제외)을 해당 토지(광천지)의 면적으로 나눈 단위면적(m^2)당 가격임
(공시지가를 조사함에 있어 토지대장상 지목이 광천지로 기재되어 있더라도 용출구외의 일반대지로서 가치를 지닌 부분은 용출구와 별도로 구분 평가하여야 할 것임)
- ② 종래 1필지의 토지가 도시·군관리계획 등에 의거 직권분할 되었으나, 현재 일단지로 이용되고 있으며, 표준지는 도시계획시설에 저촉되지 않는 토지인 경우에 대한 표준지공시지가 조사·평가방법
 - 「표준지공시지가 조사·평가 기준」에 의한 일단에 해당하는 경우는 그 일단지를 1필지의 토지로 보고 평가하므로, 도로접면 등 토지특성과 도시

계획저축비율은 동일하게 일단지로 조사하여 기재하고 가격은 평균가격으로 하여야 할 것임

③ 재개발사업지내의 일단지 평가를 하는 기준

- 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지 중에서 대표성이 있는 하나의 필지가 표준지로 선정된 경우, 표준지공시지가를 일단지 기준으로 평가할 수 있는 경우는 해당 사업의 착공신고를 거쳐 공사를 착수하고 해당 토지이용상황으로 볼 때 일단지로 이용되는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치측면에서도 타당하다고 인정되는 경우라 할 것이며, 일단지의 평가여부는 개별 사업지별로 구체적인 분석을 거쳐 결정되어야 할 것임

④ 표준지에 건물이 소재하는 경우의 공시지가 평가방법

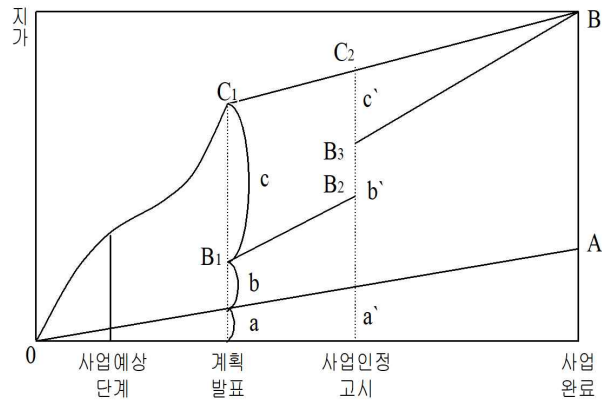
- 표준지공시지가는 표준지에 정착물이나 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 평가함

⑤ 환지처분 이전에 환지예정지로 지정되어 환지예정지의 위치 및 확정예정지번(블록·롯트) 등이 부여되었으나, 해당 지역의 환지예정지 지정처분에 대하여 행정소송에 따른 법원의 집행정지 결정이 있는 경우 사업시행지구 안에 소재하는 표준지의 공시지가 평가방법 (법률전문가의 의견)

- 환지예정지 지정처분이 있는 해당 사업시행지구안의 표준지에 대해 법원에서 행정소송법에 따른 “효력정지”가 아닌 “집행정지” 결정이 있는 경우에는 환지예정지 지정처분의 효력은 유효한 것으로 간주하여야 할 것임

⑥ 개발사업지구의 단계별 지가상승 분석

- 사업의 특성에 따라 상이하므로 사업의 종류·기간·시행처 등을 조사하여 각각 달리 적용하여야 할 것이나, 일반적으로 다음 도표와 같이 분석됨



- A : 공익사업의 시행이 없었을 경우의 지가곡선
- B1~B2~B3~B : 개발의 진행에 따라 개발이익을 적절히 반영시킨 공시지가 수준곡선
- C1~C2~B : 투기가격을 포함하여 거래되고 있는 현실가격곡선
- a, a' : 시가수준상승분
- b, b' : 공시지가에 반영시킨 개발이익분
- c, c' : 투기가격 수준
- a+b, a'+b' : 공시지가 수준

4

일단지의 평가 [표준지공시지가 조사평가 기준 제20조 관련]



가. 일단지 평가의 근거 및 필요성

- ① 일단지라 함은 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 의미하며, 용도상 불가분의 관계라 함은 지적공부상 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.
- ② 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 이용되는 것은 토지의 합리적·최유효 이용의 결과로 볼 수 있으며, 일반적으로 거래도 일단으로 이루어진다고 볼 수 있으므로 표준지 평가의 경우에 이를 반영하여 1필지의 토지로 보고 평가하는 것이 현실에 부합되며, 일단지 중에서 선정된 표준지를 지적공부상의 개별적인 토지로 보고 평가하는 경우에는 부당하게 낮거나 높은 가격으로 평가될 수 있다.

나. 일단지 조사·평가의 범위

- ① 용도상 불가분의 관계의 판정
 - 일단지의 범위는 용도상 불가분의 관계의 범위와 직접 관련된다. 용도상 불가분의 관계의 판정은 용도상 불가분의 관계의 현실적이고 외부적인 인식 및 사회관념에의 적합성 등을 참작하여 개별적인 토지용도별로 구체적으로 판정될 수 있다.
- ② 「공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률」 상의 지목과의 관계
 - 일단지의 범위는 용도상 불가분의 관계를 기준으로 판정하므로 「공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률」 상의 지목개념과는 반드시 일치하는 것은

아니다. 용도상 가치가 명확하게 구분되어 사회통념상 가치형성이 달라 용도상 불가분의 관계가 명확하지 않다고 인정되는 경우에는 용도상 불가분의 관계로 볼 수 없다.

③ 토지소유권과의 관계

- 일단으로 이용되고 있는 2필지 이상의 토지는 일반적으로 토지소유자가 1인이거나 공유관계에 있는 것이 대부분이지만, 각각의 토지소유자가 다른 경우에도 토지의 최우효이용의 결과로서 「표준지공시지가 조사·평가 기준」 제20조제2항의 규정에 따라 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일단지로 평가한다.

④ 일단지와 일시적인 이용상황

- 일시적인 이용상황은 표준지 조사·평가시에 배제하고 있으므로 현재의 이용상황이 주위환경 등의 사정으로 보아 일시적인 것으로 인정되는 경우에는 일단지의 판정기준이 되는 용도상 불가분의 관계에 대한 확정성이 결여되므로 일단지로 보지 않는 것이 타당하다.

⑤ 건축중인 토지의 일단지 조사·평가 적용시점

- 「표준지공시지가 조사·평가 기준」 제20조제4항에 의하여 건축중에 있는 토지와 공시기준일 현재 나지상태이나 건축허가 등을 받고 공사를 착수한 때에는 일단지로 조사·평가하게 되며, 토지특성 중 이용상황을 나지상태로 조사하지 아니한다. 「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가와 같은 법 제21조의 규정에 의한 착공신고를 필하고 건축물의 기초공사 등을 착수하여 일단지의 토지가 하나의 건축물(부속 건축물을 포함한다)등의 부지로서 이용되는 것이 객관적으로 인식되는 시점을 “공사를 착수한 때”로 본다.

다. 토지용도 유형별 일단지의 범위

- ① 주거용지는 주로 아파트부지 등 공동주택용지가 일단지 평가의 대상이 된다.
 - * 개발사업지내 유보지의 경우 용도확정 이전까지는 해당 사업목적의 나지로 조사·평가함
- ② 상업·업무용지는 주로 광대로변의 고밀도 상가지대 또는 업무지대에서 일단지로 이용되는 경우가 많다.
 - 각기 소유자가 다른 여러 필지의 토지 위에 하나의 건축물을 건축하여 그 건물을 수평적으로 구분하여 소유·이용하고 있는 경우에는 일단지로 조사·평가한다. 지상건물이 공유지분으로 등기되어 있으나 일부 소유자가 소유토지에 지상건물을 수직적으로 구분하여 소유·이용하고 있어 건물 외관상으로 다른 소유자의 건물과 구분이 가능한 경우에는 가치형성 상 구분여부를 판단하여 일단지 조사·평가범위를 판정한다.
 - 상업·업무용지의 건축물이 준공된 이후에 후면에 있는 토지를 매입하여 부족한 주차장 용지로 이용하고 있어 그 후면지가 건축물의 대지면적에 포함되어 있지 아니한 경우에는 용도상 불가분의 관계에 대한 확정성이 결여되고 가치형성 상 구분되므로 일단지로 조사·평가하지 아니한다.
- ③ 공업용지가 2필지 이상이 하나의 사업체의 부지로서 일단으로 이용되고 있는 경우에는 일단지 조사·평가의 대상이 된다.
- ④ 전·답 등의 농경지와 임야는 특별한 경우를 제외하고는 용도상 불가분의 관계에 대한 확정성이 결여되고 일단지의 범위를 판정하기가 곤란하므로 일단지의 조사·평가 대상이 되기 어렵다.
 - 다만, 과수원으로서 지상에 과수목이 있어 용도상 불가분의 관계의 범위구분이 명확한 경우에는 일단지로 조사·평가할 수 있다. 이 경우에 과수원내에 있는 주거용 건물의 부지는 용도상 명확히 구분되므로 일단지 조사·평가의 범위에 포함되지 않는 것이 타당하다.

라. 일단지 조사·평가와 토지특성의 조사

특성항목	조 사 방 법
면 적	일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표준지로 선정된 때에는 해당 표준지의 면적을 기재하되, 일단지로 조사·평가된 사항을 표시한다.
용도지역	일단지 전체를 1필지로 보고 용도지역을 조사하여 기재한다. - 일단지 내 필지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우에는 일단지 전체 기준 각 용도지역별 지정 면적의 비율로 표준지 용도지역별 면적을 계산하여 기재한다.
용도지구	일단지 전체를 1필지로 보고 용도지구를 조사하여 기재한다.
기타제한	일단지 전체를 1필지로 보고 기타제한을 조사하여 기재한다.
도시자연공원구역, 일시적 규제지역 또는 비오름	일단지 전체면적에 대한 지정면적의 비율을 기재한다.
기타제한 (제주도)	일단지 토지 중 일부 필지에 대하여 지역·지구가 지정된 경우에는 일단지 전체면적에 대한 지정면적의 비율을 기재한다.
도시·군 계획시설	일단지 토지 중 일부 필지만이 도시·군계획시설에 저촉되는 경우에는 일단지 전체면적에 대한 저촉면적의 비율을 기재한다.
이용상황	일단지 전체를 1필지로 보고 토지이용상황을 조사하여 기재한다.
고 저	일단지 전체의 고저를 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.
형 상	일단지 전체를 1필지의 토지로 보고 토지특성을 조사하여 기재한다.
방 위	일단지 전체의 방위를 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.
도로접면	일단지 전체를 1필지의 토지로 보고 토지특성을 조사하여 기재한다.
간선도로거리	일단지 내 토지는 간선도로의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선 거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.
철도·고속국도 등과의 거리	일단지 내 토지는 철도, 지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.
폐기물처리시설 및 수질오염방지시설 등과의 거리	일단지 내 토지는 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설 등과의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.
변전소와의 거리	일단지 내 토지는 변전소(옥외변전소에 한함)와의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.

5

전통시장의 조사



가. 전통시장의 개념 및 구분

- 전통시장이란 자연발생적으로 또는 사회적·경제적 필요에 의하여 조성되고, 상품이나 용역의 거래가 상호신뢰에 기초하여 주로 전통적 방식으로 이루어지는 장소를 말한다(「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호).
- 전통시장 실태조사 기관인 소상공인시장진흥공단에서 전통시장을 ① 등록시장, ② 인정시장, ③ 기타시장(무등록시장)으로 구분하고 있다.

나. 표준지 조사·평가시 전통시장의 적용 범위

- 소상공인시장진흥공단에서 규정한 전통시장 구분(등록시장, 인정시장, 기타시장) 중에서 법정 전통시장인 등록시장 및 인정시장은 전수 조사·평가 대상이다.
 - 법정 전통시장은 시장으로서 인정 받으려는 구역을 표시한 도면 등을 지자체에 제출하고 있는 바, 지자체 공무원의 협조를 구하여 전통시장 지리적 범위 검토에 참고가 가능함
 - 단, 현장조사 등으로 시장으로서 기능이 상실된 경우는 제외
- 기타시장 중 5일장, 지자체에서 관리하고 있지 않은 시장, 상점가(지하도 상점가)는 전통시장에서 제외한다.
- 전통시장 내 타이용상황(업무시설, 주택 등)이거나 전통시장 외 필지일지라도, 전통시장 조사의 취지 및 인접 필지간 균형 등을 고려하여 전통시장으로 입력이 가능하다.

V

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지의 수익가격 평가기준



1. 표준지의 수익가격평가 운용기준	133
가. 수익환원법의 의의	
나. 수익환원법의 적용목적	
다. 임대동향조사의 개요	
라. 표준지 수익가격 평가 절차도	
마. 직접법 운용기준	
바. 간접법 운용기준	
2. 표준지의 수익가격 평가모형	144
가. 평가모형	
나. 평가모형의 전제	
다. 투자수익률(y)의 적용	
라. 임대료변동률(g)	
마. 수익가격 산정 및 조정 예시	
3. 임대동향표본 등을 활용한 수익가격 산출 의무화 범위 ..	153
가. 수익방식의 적용	
나. 수익가격 산출 의무화의 수량적 범위	

1

표준지의 수익가격평가 운용기준



가. 수익환원법의 의의

수익환원법은 여러 가지 기준에 따라 다양한 유형으로 분류될 수 있으나 환원율을 사용하는 직접환원법(Direct Capitalization Method)과 할인율을 사용하는 할인현금흐름분석법(DCF분석법 : Discounted Cash Flow analysis)으로 구분해 볼 수 있다.

나. 수익환원법의 적용목적

현행 표준지공시지가 조사·평가지 거래사례비교법 중심의 평가방법 이외에 “표준지에 소재한 상가건물의 확정일자부 임대차정보(이하 “임대사례”라 한다.)” 또는 “『상업용부동산 임대동향조사』 결과에 의한 전국의 임대동향표본”을 활용하여 수익환원법에 의한 공시지가의 수익(시산)가격을 산출·조정함으로써 공시지가의 신뢰성을 제고함을 목적으로 한다.

다. 임대동향조사의 개요

1) 임대동향조사의 개요

- (1) 과거에는 부동산 간접투자시장이 비약적으로 성장함에 따라 투자자들이 합리적인 투자판단을 할 수 있는 투자지표(가이드라인)가 요구되는 상황에서 객관적인 투자정보를 시장에 제공하고 시장참여자들이 합리적인 판단을 할 수 있는 각종 부동산지수의 생산이 국내에는 거의 전무한 상황이었으며, 상업·업무용 표준지공시지가 조사·평가지 수익자료의 부족으로 수익환원법에 의한 평가가 현실적으로 곤란하였다.

(2) 이에 공신력 있는 임대동향 정보와 투자수익률 정보를 시장에 제공함으로써 글로벌스탠더드에 부응한 선진적 부동산투자 및 거래질서를 유도하여 부동산시장의 투명성을 확보하고, 표준지공시지가 조사·평가에 수익환원법을 적용하며, 국가 부동산정책 지원 및 민간 부동산경영 정보제공이 가능한 DB를 구축하는데 임대동향 조사의 목적이 있다.

조사배경	주요 조사정보	기대효과
<ul style="list-style-type: none"> · 부동산시장환경의 급변 · 부동산 거래 및 각종 부동산 지수(투자지표 등)의 부재 	<ul style="list-style-type: none"> · 빌딩 기본정보 · 임대료 정보 · 운영수입 및 순영업소득 정보 · 투자수익률 정보 	<ul style="list-style-type: none"> · 선진적 부동산투자 및 거래질서 확보를 통한 시장투명성 제고 · 빌딩관리 및 경영정보 제공 · 표준지 공시지가 조사평가에 수익환원법 적용 · 부동산정책 지원 · 각종 DB구축

※ 기존 임대사례조사라는 명칭은 2014.02.28. 국가승인통계로 승격(승인번호 : 제408001호)됨에 따라 임대동향조사로 명칭 변경

2) 조사대상

전국의 오피스 빌딩(주용도가 업무시설인 6층 이상의 일반건축물), 중대형상가(주용도가 상가 등인 3층 이상이거나, 연면적 330㎡ 초과인 일반건축물), 소규모상가(주용도가 상가 등인 2층 이하이고, 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물)인 일반건물 12,111동(오피스빌딩 824표본, 상가 빌딩 11,287표본)을 조사대상으로 한다.

※ 오피스빌딩과 소규모상가의 경우 연면적 50% 이상이 임대되고 있는 건물을 대상으로 함

라. 표준지 수익가격 평가 절차도



※ 부분은 전산처리프로그램(수익가격 산정 프로그램)에 의거 산정됨

마. 직접법 운용기준

1) 적용대상

- (1) 대상 표준지가 최유효이용 상태로서 수익자료 수집이 가능한 경우
- (2) 임대사례 또는 임대동향표본이 표준지로서 최유효이용 상태인 경우(최소한 표준적 이용 이상인 상태). 다만, 임대사례 또는 임대동향표본이 표준지이나 최유효이용 상태에 현저히 미달되는 경우에는 간접법을 적용

2) 총수익의 산출

표준지의 총수익자료를 직접 수집하거나, 대상표준지가 최유효이용 상태의 임대사례 또는 임대동향표본인 경우 수집된 자료를 분석하여 활용한다.

총수익은 연간 임대수입과 임대보증금의 운용이익, 기타수익(관리비, 주차장수입 등)의 합계로 결정하되, 임대보증금에 적용할 운용이율은 본건 표준지(임대동향표본)가 속한 하위시장(상권)별 평균 소득수익률을 적용한다.

3) 총비용의 산출

표준지의 총비용자료를 직접 수집하거나, 대상표준지가 최유효이용상태의 임대사례 또는 임대동향표본인 경우 수집된 자료를 분석하여 활용한다.

4) 대상 부동산의 순수익 산출

표준지공시지가의 수익가격 평가모형에 의해 대상 부동산의 총수익에서 총비용을 차감하여 순수익이 산출된다.

5) 소득수익률

- (1) 표준지 수익자료를 직접 조사하는 경우의 소득수익률은 대상표준지가 속한 하위시장별(상권) 소득수익률을 기준으로 결정하되, 대상표준지가 속한 하위시장(상권)별 소득수익률이 없는 경우에는 인근 유사지역의 하위시장(상권)별 평균 소득수익률을 참작하여 결정할 수 있다.

(2) 대상표준지가 최유효이용상태의 임대동향표본인 경우에는 임대동향조사 결과 추계된 임대동향표본의 소득수익률로 결정한다.

6) 임대료변동률(g)

임대료변동률(g)은 시장상황 및 지역여건에 맞게 일정 범위 내에서 결정한다.

7) 건물의 재조달원가

표준지의 수익자료를 직접 조사하는 경우에는 한국부동산원에서 발행한 건물신축 단가표를 기준으로 대상 건물의 재조달원가를 결정한다.

8) 경제적 내용연수

건물의 경제적 내용연수 적용은 표준적 상태를 기준으로 한 “기준내용연수”를 적용함을 원칙으로 하되, 표준적 건물보다 설계·시공정도·시공자재 및 유지관리상태 등이 열세인 것은 하한 내용연수나 그 이내를 적용하고, 상기 요인이 우세하며 보존적 성격이 강한 건물은 상한 내용연수를 적용한다.

건물용도	구 조	기준내용연수	하한내용연수	상한내용연수
오피스 빌딩	조적조	45	40	50
	철근콘크리트조	55	50	60
	철골철근콘크리트조	55	50	60
상가 빌딩	조적조	45	40	50
	철근콘크리트조	50	45	55
	철골조 슬래브지붕	45	40	50
	기타(목조)	35	30	40

9) 경제적 잔존 내용연수

향후 계속적으로 수익발생이 예상되는 기간을 기준으로 하되, 대상표준지가 최유효이용상태의 임대동향표본인 경우에는 임대동향표본 조사시 적용한 경제적 잔존 내용연수를 적용한다.

10) 건물귀속 순수익

원가법에 의해 산출된 건물가격에 건물환원이율을 곱한 수익으로 결정한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

11) 토지귀속 순수익

전체순수익에서 건물귀속순수익을 차감하여 산정한 순수익으로 결정한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

※ 토지·건물귀속 순수익이 토지, 건물의 기여 정도에 따라 적정하게 산정되었는지 검토

12) 사정보정, 시점수정, 표준지면적

(1) 사정보정

임대조건에 특수한 사정(계속임료로서 정상임료와 현저한 차이가 있는 경우, 특수관계자간의 비정상적인 임대계약 등)이 개입된 경우 보정한다(기준 사정 보정치 : 1.0000).

(2) 시점수정

토지귀속 순수익에 대해 시장상황 및 지역여건에 따른 임대료 변동추세를 반영하여 시점수정을 행한다. 이 경우 해당지역에 대한 임대료동향을 조사·발표한 자료가 있는 경우 이를 반영하되, 지가변동률을 참작할 수 있다.

(3) 표준지 면적

대상표준지의 토지면적을 기입한다(일단지의 경우에는 일단지 전체면적 기입).

13) 표준지공시지가 m^2 당 수익가격 산정

산출된 토지귀속 순수익을 토지의 환원이율(소득수익률)로 환원한 가격으로 결정한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

바. 간접법 운용기준

1) 적용대상

- (1) 표준지와 임대사례·임대동향표본이 다른 경우로서 표준지의 수익자료 수집 곤란으로 직접법의 적용이 어려운 경우
- (2) 임대사례·임대동향표본과 표준지가 동일하나 이용상황이 최우효이용상태에 현저히 미달하는 경우

2) 임대사례·임대동향표본의 순수익

임대동향표본에서 조사된 임대동향의 총수익에서 총비용을 차감하여 임대동향의 순수익을 산출한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

3) 임대사례·임대동향표본에 적용될 소득수익률

임대사례·임대동향표본의 토지귀속 순수익 산출을 위한 소득수익률은 임대동향표본 조사 결과 추계된 해당 임대동향표본의 소득수익률, 하위시장별(상권) 소득수익률 등을 적용한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출). 다만, 하위시장별(상권)별 소득수익률이 없는 경우에는 인근 유사지역의 하위시장(상권)별 평균 소득수익률을 참작하여 결정할 수 있다.

4) 임대료변동률(g)

임대료변동률(g)은 2%를 기준으로 시장상황 및 지역여건에 맞게 일정 범위 내에서 결정한다.

5) 건물평가가격의 적용

원가법에 의해 산출된 건물가격 또는 임대동향표본의 건물가격(2024.9.30.기준)을 적용한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

6) 경제적 잔존 내용연수

건물의 경제적 잔존 내용연수는 표준적 상태를 기준으로 한 “기준내용연수” 범위내에서 경제적 잔존 내용연수를 적용하되, 임대동향표본 조사시 적용한 경제적 잔존 내용연수 등을 적용한다.

7) 임대사례·임대동향표본 건물귀속 순수익

임대사례·임대동향표본 건물귀속 순수익은 임대사례·임대동향표본의 건물가격에 건물환원이율을 곱한 수익으로 결정한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

8) 임대사례·임대동향표본 토지귀속 순수익

임대사례·임대동향표본 전체 순수익에서 건물귀속 순수익을 차감하여 결정한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산출).

9) 대상표준지 귀속 순수익

임대사례·임대동향표본 토지귀속 순수익에 시점수정 및 지역·개별요인 비교를 행하여 대상표준지의 토지귀속 순수익을 산출한다.

(1) 시점수정

순수익에 대해 시장상황 및 지역여건에 따른 임대료 변동추세를 반영하여 시점수정을 행한다. 이 경우 해당지역에 대한 임대료동향을 조사·발표한 자료가 있는 경우 이를 반영하되, 지가변동률을 참작할 수 있다.

(2) 지역요인 및 개별요인비교

① 지역요인

지역요인		
조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
	가구(block)의 상태	계통 및 연속성
		가구의 정연성
		가구시설의 상태
접근조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성
		인근교통시설의 이용 승객수
		주차시설의 정비
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
		관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	상업 및 업무시설의 배치상태	백화점·대형상가의 수와 연면적
		전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적
		관람집회시설의 상태
		부적합한 시설의 상태(공장, 창고, 주택 등)
		기타 고객유인시설 등
		배후지의 인구
		배후지의 범위
	경쟁의 정도 및 경영자의 능력	고객의 구매력 등
		상가의 전문화와 집단화
	변화성 정도	고층화 이용정도
		고객의 통행량
		상가의 연립성
		영업시간의 장단
자연환경	범죄의 발생정도	
	지반, 지질 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인

개별요인		
조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태 등	각지
		2면 가로획지
		3면 가로획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(3) 그 밖의 요인비교

지역·개별요인비교 이외에 토지구속 순수익에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 이를 비교치로 표기한다.

10) 대상 표준지에 적용될 소득수익률($y-g$)

임대동향표본 조사 결과 추계된 임대동향표본의 소득수익률을 기준으로 결정하되, 임대동향이 속한 지역의 소득수익률과 현저한 차이가 있는 경우 하위시장(상권)별 평균 소득수익률 등을 참작하여 결정할 수 있다.

11) 표준지공시지가 m^2 당 수익가격 산정

산출된 토지구속 순수익을 토지의 소득수익률($y-g$)로 환원하여 수익가격을 결정한다(표준지의 수익가격 평가모형에 의해 산정).

2

표준지의 수익가격 평가모형



가. 평가모형

$$P_L = (a - B \frac{y-g}{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}) \times \frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g} + \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$$

P_L : 토지의 수익가격

a : 토지·건물에 귀속되는 순수익

B : 건물평가가격

y : 투자수익률

g : 임대료변동률, 단 $y > g$

n : 건물의 경제적 잔존 내용연수

$a_L = (a - B \frac{y-g}{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n})$: 토지에 귀속하는 초기년도 순수익

$\frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g}$: 매기의 토지귀속 순수익을 현재가치로 할인하여 합산하는 율

$P_L(1+g)^n$: 보유기간말 매도액

$\frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$: 보유기간말 매도액의 현재가

나. 평가모형의 전제

표준지공시지가의 수익가격 평가모형은 나지상태의 토지에 최유효이용상태의 건물을 건축하고 그 상황 하에서 장래의 경제적 잔존 내용연수기간 동안 발생할 예상수익을 할인하는 구조로 되어 있다. 이 모형에서 전제하는 조건은 다음과 같다.

- 1) 부동산의 임대료와 가격은 건물의 경제적 잔존 내용연수 기간동안 매년 평균

g 만큼 변동하는 것으로 가정한다. 따라서 n 년 후의 토지가격은 $P_L \times (1+g)^n$ 이다.

- 2) 건물의 경제적 잔존 내용연수 동안 발생할 것으로 기대되는 건물귀속 순수익의 현재 총합은 건물평가가격과 동일하다고 가정한다. 따라서 아래의 평가모형이 도출된다.

$$B = \sum_{k=1}^n a_B \times \frac{(1+g)^{k-1}}{(1+y)^k} = a_B \times \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n}{y-g}$$

B : 건물평가가격

a_B : 초년도 건물귀속 순수익

n : 건물의 경제적 잔존 내용연수

y : 투자수익률

g : 임대료변동률

- 3) 매기 발생하는 토지귀속 순수익의 현재합과 보유기간말 복귀가치의 현재합이 토지의 수익가격이 된다. 이때, 종합수익률(y) 및 임대료변동률(가격변동률: g)이 일정하므로 다음과 같은 과정을 거쳐 모형이 단순화되어 별도의 보유기간(n)을 고려하지 않게 된다.

$$\text{토지의 수익가격}(P_L) = a_L \times \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n}{y-g} + \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$$

이것을 토지의 수익가격(P_L)에 대하여 정리하면,

$$P_L - \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n} = a_L \times \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n}{y-g} \tag{1}$$

①을 정리하면,

$$P_L(1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n) = a_L \times \frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g} \quad ②$$

②를 정리하면,

$$P_L = a_L \times \frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g} \times \frac{1}{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n} \quad ③$$

③을 약분하면,

$$\text{토지의 수익가격}(P_L) = a_L \times \frac{1}{y-g} \quad ④$$

다. 투자수익률(y)의 적용

1) 표준지의 수익가격 평가모형 상 투자수익률(y)의 성격

표준지공시지가 평가를 위해 채택한 평가모형에서의 투자수익률 성격을 살펴볼 필요가 있다.

앞의 평가모형에서 $a \times \frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g}$ 부분을 살펴보면 여기서의 y는 n년 동안의 매기간의 수익을 현재가치로 할인하는 수익률의 기능을 하고 있으며 g는 매기 등비로 증가하는 비율을 나타내고 있다.

또한 $\frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$ 부분은 자본수익(복귀가치)을 고려하고 있으며 보유기간(n년) 동안 g만큼 상승한 토지가치를 y로 할인하는 것으로 “y”는 건물의 경제적 잔존 내용연수인 n년 기간에 적용하는 수익률(할인율)의 성격을 가지게 된다.

2) 임대동향조사에서의 투자수익률

임대동향표본의 실제 조사된 자료(2024년 9월 30일 기준)를 기초로 하여 투자 수익률을 산정한다.

$$\begin{aligned} \text{투자수익률} &= \text{소득수익률} + \text{자본수익률} \\ &= \frac{\text{순수익}(a_n)}{\text{기초자산가치}(V_n)} + \frac{\text{기말자산가치}(V_{n+1}) - \text{기초자산가치}(V_n)}{\text{기초자산가치}(V_n)} \end{aligned}$$

투자수익률은 크게 소득수익률과 자본수익률로 구분되며, 임대에 따른 소득수익에 대한 가치비율이 소득수익률이고, 기말과 기초 자산의 가치변동에 대한 비율이 자본수익률이다.

소득수익률은 대상 부동산의 순수익을 기초자산의 가치로 나누어 구하고 임대동향 표본의 실제 임대료와 운영경비를 기준으로 순수익을 추계한다. 자본수익률은 기말 자산과 기초자산의 가치변동분으로 산정한다.

3) 양 종합수익률의 관계

임대동향조사에서의 투자수익률 자료를 표준지공시지가의 수익가격 평가시 활용하기 위해서는 이들 양자 간의 관계를 규명할 필요가 있다. 만약 DCF모형을 활용하여 1년간의 소득자료를 활용한 수익가격을 나타내면

[V_n : n년도 자산가치(기초자산가치), V_{n+1} : n+1년도 자산가치(기말자산가치), a_n : n년도 순수익, y : 수익률]

$$V_n = \frac{a_n}{1+y} + \frac{V_{n+1}}{1+y} = \frac{a_n + V_{n+1}}{1+y} \quad \text{①}$$

①식의 양변에 $(1+y)$ 을 곱하면,

$$(1+y) V_n = a_n + V_{n+1} \quad \text{②}$$

②식의 양변을 V_n 으로 나누면,

$$1 + y = \frac{a_n + V_{n+1}}{V_n} = \frac{a_n}{V_n} + \frac{V_{n+1}}{V_n} \quad ③$$

③식을 y 에 대해 정리하면

$$y = \frac{a_n}{V_n} + \frac{V_{n+1}}{V_n} - 1 = \frac{a_n}{V_n} + \frac{V_{n+1} - V_n}{V_n} \quad ④$$

④식은 표준지의 수익가격 평가모형상의 투자수익률 추계와 같은 구조가 된다.

$$\text{투자수익률} = \frac{\text{순수익}(a_n)}{\text{기초자산가치}(V_n)} + \frac{\text{기말자산가치}(V_{n+1}) - \text{기초자산가치}(V_n)}{\text{기초자산가치}(V_n)}$$

따라서, 투자수익률은 1년간의 DCF모형에서 적용하는 수익률과 동일함을 알 수 있고 표준지공시지가의 수익가격 평가를 위해 채택한 모형도 DCF모형을 건물의 경제적 잔존 내용연수기간 동안으로 확장한 것에 지나지 않으므로 임대동향조사의 투자수익률 자료를 활용할 수 있다고 보여진다.

또한, 1년간의 자본수익률만을 고려하고 있는 임대동향조사의 투자수익률 자료를 건물의 경제적 잔존 내용연수 기간 동안 고려하는 표준지의 수익가격 평가모형에 직접적용이 가능한지에 대하여도 검토가 필요하다.

투자수익률 수식을 다시 살펴보면

$$y_n = \frac{a_n}{V_n} + \frac{V_{n+1} - V_n}{V_n} \text{ 으로 기본 산식이 구성되어 있다.}$$

표준지공시지가의 수익가격 평가모형에서의 기본가정과 같이 건물 경제적 잔존 내용연수기간 동안 부동산가격과 임대수익이 동일비율 (g :임대료변동률)로 변동한다고 가정하면

$$y_0 = \frac{a_0}{V_0} + \frac{V_0 \times (1+g) - V_0}{V_0}$$

$$y_1 = \frac{a_0 \times (1+g)}{V_0 \times (1+g)} + \frac{V_0 \times (1+g)^2 - V_0 \times (1+g)}{V_0 \times (1+g)}$$

$$y_2 = \frac{a_0 \times (1+g)^2}{V_0 \times (1+g)^2} + \frac{V_0 \times (1+g)^3 - V_0 \times (1+g)^2}{V_0 \times (1+g)^2}$$

.....

$$y_n = \frac{a_0 \times (1+g)^n}{V_0 \times (1+g)^n} + \frac{V_0 \times (1+g)^{(n+1)} - V_0 \times (1+g)^n}{V_0 \times (1+g)^n}$$

으로 나타낼 수 있다. 이들을 약분하게 되면

$$y_1 = \frac{a_0}{V_0} + \frac{V_0 \times (1+g) - V_0}{V_0} = \frac{a_0}{V_0} + g$$

$$y_2 = \frac{a_0}{V_0} + \frac{V_0 \times (1+g) - V_0}{V_0} = \frac{a_0}{V_0} + g$$

.....

$$y_n = \frac{a_0}{V_0} + \frac{V_0 \times (1+g) - V_0}{V_0} = \frac{a_0}{V_0} + g$$

으로 나타나는 바, 결국

$y_0 = y_1 = y_2 = \dots = y_n$ 이므로 모형의 기본가정을 만족시키는 조건하에서 표준지의 수익가격 평가모형상의 투자수익률 자료를 건물의 경제적 잔존 내용연수기간 동안 활용할 수 있다.

다만, 임대동향조사의 투자수익률에서 조사하는 자본수익률 즉,

$\frac{V_{(n+1)} - V_n}{V_n}$ 의 장기적인 추정치는 평가모형의 가정에서 g 와 일치하나 단기적으로는

$\frac{V_{(n+1)} - V_n}{V_n} \neq g$ 일 수 있으므로 임대동향조사상의 소득수익률만을 활용하고 g값은 추정하여 y를 구한다.

$$y = \frac{a_0}{V_0} (\text{투자수익률 조사시 산정된 소득수익률} : R) + g$$

; 직접환원법에서의 환원이율(소득률)

여기서의 y는 익숙히 보아온 가격변동이 있는 $R = y - g$ 와 동일함을 알 수 있다.
 [R : 종합환원율(소득수익률), y : 투자수익률, g : 임대료변동률]

라. 임대료변동률(g)

g는 임대료 및 부동산 가격변동률(단 $y > g$)이다. 직접환원법에서는 부동산가격 변동이 없는 것으로 가정하고 있으나 경제성장 추세를 나타내고 있는 우리나라에서는 임대료와 부동산 가격변동률을 고려하지 않을 수 없으므로 이를 고려한 모형을 채택한 것이다. 대부분의 연구에서 임대료와 지가변동은 다소의 시차(time-lag)는 있으나 비교적 높은 상관관계를 보이고 있고 현실적으로도 시계열자료는 지가 변동률이 유일하므로 이를 활용하여 향후 건물의 경제적 잔존 내용연수기간 동안에 적용할 g를 추정하기로 한다.

국토교통부에서 발표한 전국평균, 대도시평균, 상업지역평균 지가변동률을 지수화하여 향후 건물의 경제적 잔존 내용연수간의 토지가격변동률(g)을 회귀모형으로 추정한 결과는 다음 표와 같다.

구 분	회귀식	g 추정치 (2003~2053)
전국평균 (1974~2001)	$\hat{Y} = -0.2983 + 1.0259X$	1.99%
대도시평균 (1975~2001)	$\hat{Y} = -0.4855 + 1.2578X$	2.04%
상업지역평균 (1980~2001)	$\hat{Y} = 1.3979 + 0.1912X$	1.93%

※ 지가변동지수 : 국토교통부 발표 각 연도 지가변동률을 지수화함

따라서 건물의 경제적 잔존 내용연수기간 동안 적용할 임대료변동률(g)은 2%를 기준으로 시장상황 및 지역여건에 맞게 ±0.5%의 스프레드(spread)를 적용하여 1.5~2.5% 범위 내에서 결정한다.

마. 수익가격 산정 및 조정 예시

1) 표준지의 수익가격 적용 예

(1) 평가모형

$$P_L = (a - B \frac{y-g}{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}) \times \frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g} + \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$$

※ 변형식(變形式)

$$P_L = (a - B \times \frac{y-g}{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}) \times \frac{1}{y-g}$$

(2) 적용의 예시

① 순수익(a) : 100,000,000원

② 투자수익률(y)

$$y = \text{소득수익률} + \text{임대료변동률}(g) = 6\% + 2\% = 8\%(0.08)$$

③ 임대료 변동률(g) : 2%(0.02)

④ 건물의 평가가격(B) : 1,000,000,000원

⑤ 경제적 잔존 내용연수(n) : 30년

⑥ 표준지의 면적 : 1,000m²

(3) 표준지의 수익가격(P_L)

$$P_L = (1\text{억} - 10\text{억} \times \frac{0.08 - 0.02}{1 - [\frac{1.02}{1.08}]^{30}}) \times \frac{1}{0.08 - 0.02}$$

$$\therefore P_L \approx 447,000,000\text{원}(447,000\text{원}/\text{m}^2)\text{임}$$

2) 표준지의 수익가격(P_L)이 상향되는 경우

- (1) 건물의 평가가격(B)이 낮은 경우
- (2) 경제적 잔존 내용연수(n)가 연장되는 경우
- (3) 임대료변동률(g)이 높은 경우

3) 표준지의 수익가격(P_L)이 하향되는 경우

- (1) 건물의 평가가격(B)이 높은 경우
- (2) 경제적 잔존 내용연수(n)가 단축되는 경우
- (3) 임대료변동률(g)이 낮은 경우

3

임대동향표본 등을 활용한 수익가격 산출 의무화 범위



가. 수익방식의 적용

상업·업무용 표준지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 임대동향표본 (국토교통부장관이 매년 임대동향조사를 위하여 선정한 오피스빌딩, 중대형상가, 소규모상가를 말한다)이 소재하는 경우에는 임대사례 또는 임대동향표본을 활용하여 수익환원법에 의한 시산가격을 필히 산정하여야 한다. 다만, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 비교가능한 적정 거래사례가 충분하여 거래사례비교법으로 평가하는 것이 합리적인 것으로 인정되는 경우나, 음(-)의 수익가격이 산출되는 등 임대사례 또는 임대동향표본을 활용한 수익환원법의 적용이 불합리한 경우에는 예외로 한다.

나. 수익가격 산출 의무화의 수량적 범위

사 례	수익환원법 적용 표준지 수
임대동향 표본 수 > 수익환원법적용가능 표준지 수	수익환원법 적용 표준지 수 적용
임대동향 표본 수 < 수익환원법적용가능 표준지 수	임대동향 표본 수 이상 적용

VI

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령



가격균형협의

1. 가격균형협의 개요	157
가. 가격균형협의의 목적	
나. 가격균형협의 업무흐름도	
다. 가격균형협의의 구분 및 업무사항 등	
라. 가격균형협의 협의서식 목록	
2. 공시가격 시장분석회의	160
3. 특수토지 가격균형협의	160
가. 특수토지 가격균형협의 방법	
나. 특수토지 가격균형협의 서식	
다. 지가공시협의회 특수토지분과의 운영	
4. 시·군·구 내 가격균형협의	162
5. 시·군·구 간 가격균형협의	164
가. 시·군·구 간 가격균형협의 방법	
나. 시·군·구 간 가격균형협의 서식	
6. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의	166
7. 전국 가격균형협의	167

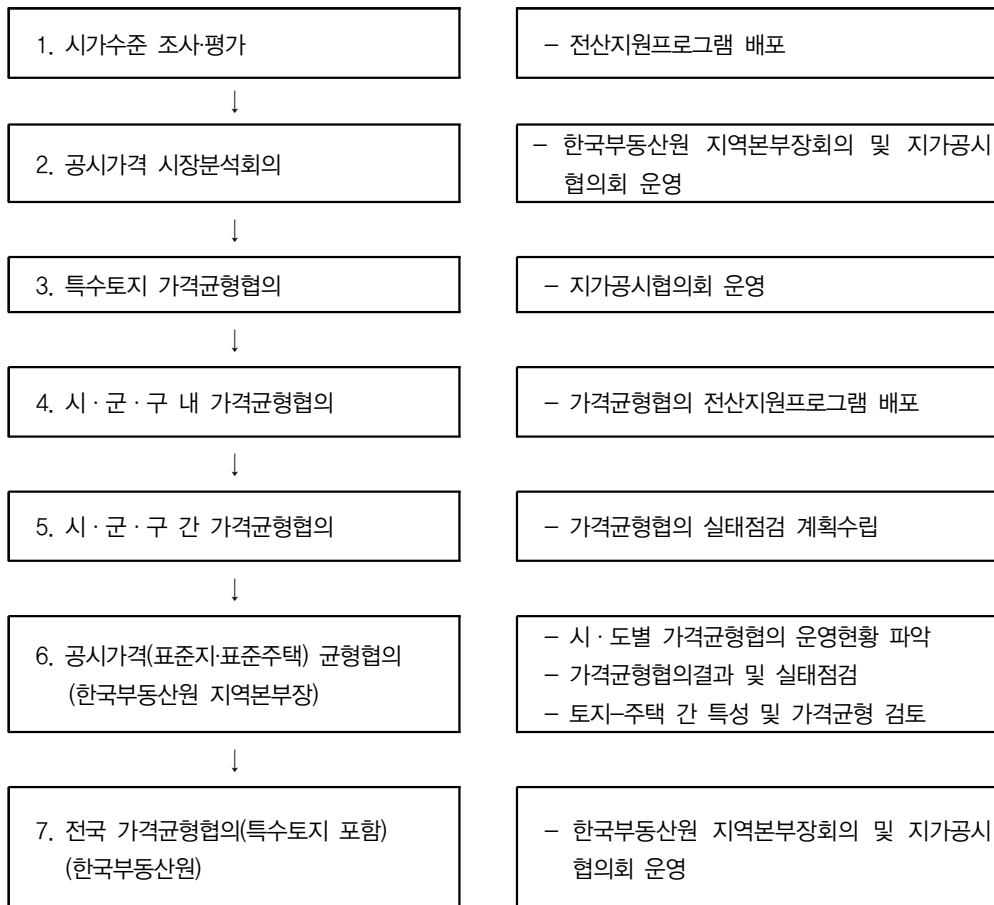
1 가격균형협의 개요



가. 가격균형협의의 목적

조사·평가자 상호 간에 거래사례·평가선례 등 가격자료 조사결과를 토대로 적정한 가격수준에 대하여 사전협의함으로써 지역간 공시지가의 균형을 유지하기 위하여 실시한다.

나. 가격균형협의 업무흐름도



다. 가격균형협의 구분 및 업무사항 등

구 분	장소 (일시)	업무사항	
		담당 감정평가사	국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장
시가수준 조사평가	○ 법인, 현장 등 (8.5.~12.10.)	○ 시가수준을 평가하여 가격균형협의 시 활용	-
공시가격 시장분석회의	○ 한국부동산원 부동산공시처 (10.18.)	-	○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장, 지가공시협의회 위원 참석 ○ 토지·단독 매매동향, 지가변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검
특수토지 가격균형협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 가격균형협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]	-
시·군·구 내 가격균형협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)	-
시·군·구 간 가격균형협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)	-
공시가격 균형협의 및 지도점검 (표준지·표준주택 간)	○ 각 공시가격 균형협의의 장소 (11.14.~11.15.)	○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격 (표준지·표준주택) 균형협의에 참석 후 시가수준 최종협의 ○ 토지·단독주택 간 특성 및 가격균형 검토	○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)

라. 가격균형협의 협의서식 목록

구 분	목 록	한국부동산원 제출기한	비 고
특수토지 가격균형협의	특수토지 가격균형협의서	특수토지간 주요사항 검토·완료한 가격균형협의서를 부동산공시처로 송부 (사기수준 심층심사 시까지)	-
시·군·구 내 가격균형협의	시·군·구 내 가격균형협의서	전산프로그램에 의해 작성하여 입력 (사기수준 심층심사 시까지)	-
시·군·구 간 가격균형협의	① 시·군·구 간 가격균형협의서	전산프로그램에 의해 작성하여 입력 (사기수준 심층심사 시까지)	-
	② 주요시설별 가격균형협의서	전산프로그램에 의해 작성하여 입력 (사기수준 심층심사 시까지)	· 시·군·구 내 균형협의를 필요한 주요시설(시장, 역사 등)에 대한 검토
공시가격 (표준자·표준주택) 균형협의	공시가격(표준자·표준주택) 균형협의 결과보고서	한국부동산원 지역본부장이 작성하여 부동산공시처로 제출 (사기수준 심층심사 시까지)	-

2 공시가격 시장분석회의



- 한국부동산원은 토지·단독 매매동향, 지가변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 등을 점검하고 표준지 공시업무 추진계획을 마련하기 위하여 공시가격 시장분석회의를 실시함
- 한국부동산원은 분석회의 결과 및 공시업무 추진계획을 조사·평가자에 전파하여 원활한 가격균형협의를 지원함

3 특수토지 가격균형협의



가. 특수토지 가격균형협의 방법

- 특수토지 담당 조사·평가자는 인근지역 조사·평가자와 가격균형협의를 실시한 후, 특수토지 가격균형협의를 작성한다.
- 조사·평가자는 한국부동산원과 지가공시협의회 특수토지분과 위원들이 주관하는 가격균형협의를 참석하여 특수토지 유형별 전국단위의 지가수준을 협의한다 (가격균형협의 세부 일정은 추후 통보).

나. 특수토지 가격균형협의 서식

- 특수토지 가격균형협의를서는 골프장, 스키장, 광천지, 공원묘지, 콘도부지, 여객자동차터미널부지, 휴게소 등에 대하여 가격균형협의를 실시한 후 다음과 같이 작성한다.
- 작성된 가격균형협의를서는 시가수준 심층심사 전까지 전산프로그램으로 제출한다.

특수토지 가격균형협의서

팀명 : 2024년 ○ 월 ○ 일

담당지역 : 감정평가사 (서명 또는 날인)

인근지역 : 감정평가사 (서명 또는 날인)

감정평가사 (서명 또는 날인)

감정평가사 (서명 또는 날인)

〈 표 1 〉

담당지역 표준지공시지가				인근지역 표준지공시지가				가격비율 적정성 검토	
소재지 지번	특수 토지	명칭	2024년 공시지가	소재지 지번	특수 토지	명칭	2024년 공시지가	가격비율 (%)	균형성 검토의견
			2024년 시가수준				2024년 시가수준		
			2025년 공시지가				2025년 공시지가		
			2025년 시가수준				2025년 시가수준		

1. 가격균형협의서는 팀별로 A·B조 공동으로 작성함
2. 특수토지란에는 토지이용상황(14)의 구분에 의하여 골프장, 스키장, 광천지, 공원묘지, 콘도부지, 여객자동차터미널부지, 휴게소 등으로 구분하여 기재하며 명칭란에는 특수토지의 구체적인 명칭을 기재함
3.
$$\text{가격비율}(\%) = \frac{\text{인근지역 표준지의 시가수준}}{\text{담당지역 표준지의 시가수준}}$$

(소수점 이하 둘째자리에서 반올림하여 소수점 이하 첫째자리까지 기재.
예시:119.1%)
4. 균형성 검토의견 예시 : “접근조건 및 환경조건 등을 고려할 때 시가수준 간 균형유지” 등

다. 지가공시협의회 특수토지분과의 운영

- 한국부동산원은 특수토지의 전국적인 가격균형을 제고하기 위하여 지가공시협의회 내에 특수토지 평가에 정통한 감정평가사 등으로 특수토지분과를 구성하여 운영한다.
- 특수토지분과는 가격균형협의 이후 제출한 골프장, 스키장, 광천지, 공원묘지, 콘도부지, 여객자동차터미널부지, 휴게소 등의 가격균형협의서 및 가격관련자료 등을 검토·심의하여 조사·평가자에게 심의의견을 제시할 수 있다.

4

시·군·구 내 가격균형협의



가. 「시·군·구 내 가격균형협의」는 시·군·구 간 가격균형협의 이전에 실시하여야 하며 2개 팀 이상이 참여하는 시·군·구의 조사·평가자 간에 실시한다.

나. 시·군·구 내의 가격균형유지를 위하여 협의가 필요하다고 판단되는 표준지에 대해 다른 팀의 조사·평가자와 가격균형협의를 실시한 결과를 아래와 같은 양식으로 협의서를 작성한 후 가격균형협의 표준지가 표시된 위치표시도면을 첨부하여 한국부동산원에 제출한다.

※ 시·군·구 내 가격균형협의를 위한 점검은 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 시 실시함

시·군·구 내 가격균형협약서

시·군·구명 : 2024년 ○ 월 ○ 일

담당지역 : 감정평가사 (인)

인접지역 : 감정평가사 (인)

담당지역 표준지공시지가				인접지역 표준지공시지가				가격비율 적정성 검토			
소재지 지번	용도 지역	토지 이용 상황	2024년 공시지가	주요 시설명	소재지 지번	용도 지역	토지 이용 상황	2024년 공시지가	주요 시설명	가격비율 (%)	균 형 성 검토의견
			2024년 시가수준					2024년 시가수준			
			2025년 공시지가					2025년 공시지가			
			2025년 시가수준					2025년 시가수준			

※ 작성요령

1. 가격균형협약은 동일 용도지역내의 표준지간에 비교함을 원칙으로 하되 경계지역간의 용도지역이 상이한 경우에는 검토의견란에 “용도지역 상이”로 표기함
2. 용도지역·토지이용상황별로 작성하며 팀별로 작성함
3. 가격균형협약서에는 협의대상 표준지의 위치표시도면을 첨부함
4. 위치표시도면 작성시 담당지역의 테두리는 적색으로, 인접지역 테두리는 녹색으로 표시함
5. 경계지역에 인접한 해당지역의 표준지를 도면상 시계방향에 따라 순차적으로 기재한 후 인접지역의 표준지(가급적 지리상 가까운 토지를 선정)와의 가격을 상호비교하여 협의함
6. $가격비율(\%) = \frac{인접지역\ 표준지의\ 시가수준}{담당지역\ 표준지의\ 시가수준}$
 (소수점 이하 둘째자리에서 반올림하여 소수점 이하 첫째자리까지 기재.
 예시:119.1%)
7. 균형성 검토의견 예시 : “도로접면, 형상 등을 감안하여 시가수준간 균형유지” 등

5

시·군·구 간 가격균형협의



가. 시·군·구 간 가격균형협의 방법

- 1) 조사·평가자가 인근 시·군·구와의 가격균형유지를 위하여 현장조사과정에서 협의가 필요하다고 판단되는 표준지 목록을 한국부동산원 전산망에 입력하면 한국부동산원에서는 협의가 필요한 표준지 목록을 전산망을 통해 상호열람이 가능하도록 조치한다. 조사·평가자는 전산망으로 가격균형협의를 필요한 모든 표준지 목록(담당지역, 인접지역)을 송부받아 가격자료를 토대로 인접 시·군·구 조사·평가자와 직접 「시·군·구 간 가격균형협의」를 실시한다.
- 2) 경계지역에 인접하여 선정된 표준지 등에 대하여 개별적으로 토지이용상황, 공법상 규제사항 등 주요한 가격형성요인을 비교·분석하여 가격균형성을 검토한다.
- 3) 시·군·구의 의견을 참고하고, 시·군·구 간 가격균형유지를 위하여 협의가 필요하다고 판단되는 표준지에 대해 경계지역의 조사·평가자와 가격균형협의를 실시하여 가격균형협의서를 작성한 후, 가격균형협의 표준지가 표시된 위치 표시도면을 첨부하여 한국부동산원에 제출한다.
- 4) 시·군·구 간 균형협의를 필요하다고 판단되는 주요시설(시장, 역사 등)에 대하여 별도로 가격균형협의를 실시한다.
 - ※ 시·군·구 간 가격균형협의를 위한 점검은 공시가격(표준지·표준주택) 균형 협의 시 실시함

나. 시·군·구 간 가격균형협의 서식

- 조사·평가자가 시·군·구간 가격균형협의 시 작성해야 할 서식은 다음과 같다.

시·군·구 간 가격균형협의서

구명 : 2024년 ○ 월 ○ 일
 담당지역 : 감정평가사 (서명 또는 날인)
 인접지역 : 감정평가사 (서명 또는 날인)

담당지역 표준지				인접지역 표준지				가격비율 적정성 검토			
소재지 지번	용도 지역	토지 이용 상황	2024년 공시지가	주요 시설명	소재지 지번	용도 지역	토지 이용 상황	2024년 공시지가	주요 시설명	가격비율 (%)	균형성 검토의견
			2024년 시가수준					2024년 시가수준			
			2025년 공시지가					2025년 공시지가			
			2025년 시가수준					2025년 시가수준			

※ 작성요령

1. 가격균형협의는 동일 용도지역내의 표준지간에 비교함을 원칙으로 하되 경계지역 간의 용도지역이 상이한 경우에는 검토의견란에 “용도지역 상이”로 표기함
2. 용도지역·토지이용상황별로 작성하며 팀별로 작성함
3. 가격균형협의서에는 협의대상 표준지의 위치표시도면을 첨부함
4. 위치표시도면 작성시 담당지역의 테두리는 적색으로, 인접지역 테두리는 녹색으로 표시함
5. 경계지역에 인접한 해당지역의 표준지를 도면상 시계방향에 따라 순차적으로 기재한 후 인접지역의 표준지(가급적 지리상 가까운 토지를 선정)와의 가격을 상호비교하여 협의함

$$6. \text{가격비율}(\%) = \frac{\text{인접지역 표준지의 시가수준}}{\text{담당지역 표준지의 시가수준}}$$

(소수점 이하 둘째자리에서 반올림하여 소수점 이하 첫째자리까지 기재.
 예시:119.1%)

7. 균형성 검토의견 예시 : “도로접면, 형상 등을 감안하여 시가수준간 균형유지” 등

6

공시가격(표준지·표준주택) 균형협의를



가. 조사·평가자는 가격균형협의서식을 지참하여 한국부동산원 지역본부장이 주관하는 「공시가격(표준지·표준주택) 균형협의」에 참석하여 시·군·구별 지역개황과 시가수준 등 협의결과에 대하여 설명한 후 인접행정구역 담당자와 시가수준을 협의하고 최종적으로 협의된 시가수준을 토대로 가격균형협의서식을 수정·작성하여 한국부동산원 지역본부장에게 제출한다.

나. 조사·평가자는 표준주택 담당자와 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성간의 균형성 등을 협의하고 최종적으로 협의된 결과를 한국부동산원 지역본부장에게 제출한다.

다. 한국부동산원 지역본부장은 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과를 부동산공시처에 제출한다.

※ 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의를 시·군·구 내 가격균형협의 및 시·군·구 간 가격균형협의를 대한 점검을 실시한다.

라. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 일정

일 시	시·도
2024. 11. 14. (목) ~ 11. 15. (금)	지역별 세부일정은 추후 통보

7

전국 가격균형협약



- 가. 한국부동산원은 특수토지 및 시·도별 시가수준 및 변동률 등을 협의하고 표준주택 공시가격 및 지가변동률 등 각종 통계자료 간의 전국적인 균형성을 검토하기 위하여 「전국 가격균형협약」을 실시한다.
- 나. 한국부동산원 지역본부장은 「공시가격(표준지·표준주택) 균형협약」의 결과를 토대로 지역별 경계 지역 간 시가수준 협의결과 개요를 설명하며, 전반적인 표준지의 시가수준에 대하여 정보를 교환하고 협의함으로써 「전국 가격균형협약」이 이루어지도록 한다.
- 다. 한국부동산원은 「전국 가격균형협약」의 결과자료를 분석하고 가격관련자료 등을 종합적으로 검토하여 시가수준 및 변동률, 표준주택 공시가격 및 각종 통계자료와의 균형성이 부적정한 지역은 재협의하도록 검토의견을 제시하고 재협의를 제시받은 조사·평가자는 최종적인 협의결과를 한국부동산원에 제출한다.
- 라. 한국부동산원은 「전국 가격균형협약」 결과를 작성하여 국토교통부에 제출한다.

VII

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

지역분석조서의 작성



1. 지역분석 개요	171
가. 지역분석의 의의	
나. 지역분석조서의 작성목적	
2. 지역분석조서의 작성원칙	172
3. 지역분석조서의 작성요령	173
가. 지역개황(사군구 전반의 지역요인 분석)	
나. 지역별 가격형성요인 분석(하위시장별 지역분석)	
다. 표준지 선정 및 분포조정	
라. 종합의견	

1

지역분석 개요



가. 지역분석의 의의

- 지역분석이라 함은 지역의 지가수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역범위별로 조사·분석함으로써 지역 내 토지의 표준적인 이용과 지가 수준 및 변동추이 등을 판정함을 의미한다.

나. 지역분석조서의 작성목적

- 1) 지역분석을 통해 인근지역 간 표준지의 적절한 선정 및 분포를 유도하여 평가가격의 연계성과 일관성을 향상시킴으로써 적정한 가격평가의 근거를 마련할 수 있다.
- 2) 지역분석 결과를 표준화된 양식에 의거 작성함으로써 조사·평가자 상호 간에 평가정보를 공유하고 이를 평가에 효율적으로 활용할 수 있다.
- 3) 표준지공시지가 조사·평가에 대하여 합리적인 근거를 제시함으로써 평가의 신뢰도를 향상시킬 수 있다.

2

지역분석조서의 작성원칙



- 가. 지역분석조서는 시·군·구(자치구가 아닌 구 포함)단위로 작성한다.
- 나. 조사·평가자는 시·군·구별 공통내용으로 작성한 지역분석조서를 토대로 시·군·구별 지역분석조서를 상호 협의 하에 총괄 작성한다.
- 다. 총괄 작성된 시·군·구별 지역분석조서는 전산 프로그램을 이용하여 작성·제출한다.

구 분	작성범위	제출시기 등	작성항목 설명
담당지역 지역분석조서	담당지역	「표준지 조사·평가 보고서 검수시」제출	◦ 시·군·구별 공통내용 작성항목 (작성예시 참조) 1. 지역개황 2. 지가수준검토협의 3. 비교표준지 활용현황
시·군·구별 지역분석조서	시·군·구 전체		지역분석조서를 시·군·구별로 총괄 작성함

3

지역분석조서의 작성요령



가. 지역개황(시·군·구 전반의 지역요인 분석)

- 지역의 지가에 전반적인 영향을 미치는 요인을 사회적·경제적·행정적 요인 별로 구분하여 기재
- 지역전반의 지가동향을 종합적으로 분석·기재

나. 지역별 가격형성요인 분석(하위시장별 지역분석)

- 가격형성요인 분석은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역별로, 각 용도지역 내에서는 용도지대(상업지대, 주택지대, 공업지대, 농경지대, 임야지대 등) 권역별로 구분하여 분석한다. [해당지역의 지역사정을 감안하여 각 용도지역별 특성에 따라 수개의 권역(대략적으로 3~7개)으로 융통성 있게 분류]
- 권역별 구분에 대한 총괄표를 작성하고, 각 권역별로 위치와 특징을 간략하게 기재한다.
- 각 권역의 표시는 용도지역별로 상업지역(A), 상업지역(B) 등으로 하되, 지가 수준이 높은 순서로 권역 번호를 부여한다.

<상업지역 분석>

해당지역의 전반적인 지가수준에 영향을 미치는 지가형성요인을 사회적·경제적·행정적 요인으로 구분하여 기재하되, 특히 상업지역의 수익성에 영향을 미치는 요인에 중점을 두어 기재한다.

◇ 사회적요인

- 배후지의 크기, 배후지 인구의 구조적 특성
- 도로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등

◇ 경제적요인

- 상가의 변화성, 상업시설의 전문화·집단화 정도
- 교통체계의 상태, 교통시설의 편의성, 이용승객수, 주차시설의 정비상태, 교통규제(일방통행, 주정차 금지)의 정도
- 배후지의 범위, 고객의 통행량, 고객의 구매력
- 기타 고객유인시설 (터미널, 백화점, 쇼핑센터 등)

◇ 행정적요인

- 용도지역, 지구, 구역 등에 관한 사항
- 기타 용적제한, 고도제한 등

<주거지역 분석>

해당지역의 전반적인 지가수준에 영향을 미치는 지가형성요인을 사회적·경제적·행정적요인으로 구분하여 기재하되, 특히 주거지역의 쾌적성과 편리성에 영향을 미치는 요인에 중점을 두어 기재한다.

◇ 사회적요인

[쾌적성에 영향을 미치는 요인]

- 기상, 기후 조건
- 공급 및 처리시설의 상태(상하수도, 도시가스 등)
- 위험 및 혐오시설
- 재해발생의 위험성
- 공해발생의 정도

[편리성에 영향을 미치는 요인]

- 도로의 상태(도로의 폭, 구조)
- 교통체계

- 상가(백화점, 대형 쇼핑센터 등), 공공시설(관공서, 학교 등), 편익시설과의 접근성

[기타요인]

- 인구의 상태, 가구수의 변화
- 거주자의 직업, 연령, 학력수준 등

◇ 경제적요인

- 거주자의 소득수준, 고용상태 등
- 경제적 기반의 상태

◇ 행정적요인

- 용도지역, 지구, 구역 등에 관한 사항
- 기타 용도제한, 고도제한 등을 기재

<공업지역 분석>

해당지역의 전반적인 지가수준에 영향을 미치는 지가형성요인을 사회적·경제적·행정적요인으로 구분하여 기재하되, 특히 공업지역의 생산성에 영향을 미치는 요인에 중점을 두어 기재한다.

◇ 사회적요인

- 판매 및 원료구입시장과의 접근성(항만, 공항, 철도, 고속국도 등)
- 노동력 확보의 난이
- 공급, 처리시설(동력, 용수, 배수 등)의 상태
- 공해발생의 위험성

◇ 경제적요인

- 기반산업의 상태

- 관련산업 및 협력업체 간의 위치관계
- 기타 공장진출의 동향 및 장래의 동향 등

◇ 행정적요인

- 용도지역, 지구, 구역 등에 관한 사항
- 기타 규제사항 등

<녹지지역 분석>

해당지역의 전반적인 지가수준에 영향을 미치는 지가형성요인을 사회적·경제적·행정적요인으로 구분하여 기재한다. 특히 택지후보지의 경우에는 표준적 사용의 변동추이 및 지가수준의 변동추이에 유의하여 기재한다.

◇ 사회적요인

[영농경영에 영향을 미치는 요인]

- 경지정리 여부, 관개·배수의 양부
- 재해의 위험성(수해, 기타 재해 등)
- 기상조건(일조, 통풍, 습도, 온도, 강우량 등)
- 토양, 토질, 지세 등

[임업경영에 영향을 미치는 요인]

- 기상조건, 토양, 토질의 양부
- 임도의 배치, 폭, 구조 등
- 지세(표고, 경사도, 경사의 굴곡 등)

◇ 경제적요인

- 교통의 편리성
- 인근취락, 인근시장과의 접근성 등

◇ 행정적요인

- 보조금, 융자금 등의 조장의 정도
- 국·도립공원, 보안림 등의 규제
- 기타 규제사항 등

<용도미지정지역 및 도시지역외의 지역>

용도미지정지역 및 도시지역외의 지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)과 같이 위에서 분류된 범주에 포함되지 않는 지역에 대해서는 위의 용도지역별 분석내용을 참고하여 작성한다.

다. 표준지 선정 및 분포조정

- 표준지의 신규·삭제 현황 및 삭제사유, 전년도 비교표준지의 활용현황을 분석하여 과다·과소활용 집중발생지역, 과다·과소활용 발생원인, 분포조정 및 분포결과를 기재한다.

라. 종합의견

- 해당 시·군·구 지역요인분석, 표준지 분포조정에 관한 의견, 지가수준 및 변동추이 분석, '25년도 가격(안)에 대한 종합의견을 기재한다.

참고자료

지역분석조서 작성예시

I. 2025년 ○○구 표준지공시지가 총괄표

1. 표준지공시지가 변동현황



※ 지가변동률은 심사·검수시점에 발표된 최종월 공표분까지 반영

※ 그래프 전산 자동 생성 예정

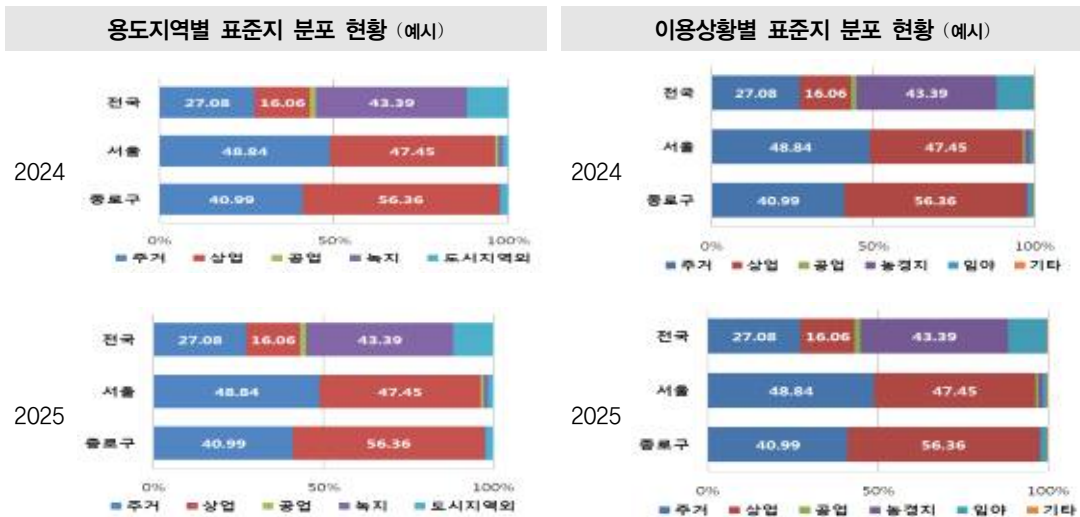
가. 지역 시장 동향

- 금년도 해당 지역의 시장 동향 간략히 서술

나. 표준지공시지가 변동사유

- 주요 변동사유(개발사업 진행 등) 간략히 서술

2. 표준지 분포 현황



※ 그래프 전산 자동 생성 예정

가. 표준지 분포 조정

- 전년대비 표준지 분포 조정 사항 간략히 서술(용도지역 간 또는 이용상황 간 조정이 없는 경우 생략 가능)

나. 표준지 증감 조정

- 전년대비 해당 지역 표준지 수의 증감이 있는 경우 증감 사유 및 최종 증가 또는 삭제된 표준지 현황 간략히 서술(전년대비 변동이 없는 경우 생략 가능)

II. 지역개황



1. 사회적 요인

가. 자연환경

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

나. 인문환경

1) 인구변동분석

- 가) 시·군·구 단위 인구변동 추이

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
00년					
00년					

※ 행정안전부 주민등록 인구통계 기준 전산 자동 입력

나) 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수 (명)	세대수 (가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계				
00동				
00동				
⋮				

※ 행정안전부 주민등록 인구통계 기준 전산 자동 입력

다) 전출입현황

연 도	구분	총 이 동		시도 내 이동		시도 간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
00년	관악구							

※ KOSIS(국가통계포털) 시군구별 이동자 수 기준 전산 자동 입력

2) 주택 수 및 보급률

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
00년									
00년									

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건지소	보건 진료소

나) 학교현황

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국						
수도권						
서울						

※ 국토교통통계누리 기준 전산 자동 입력

라) 미분양현황

구분	'24.1	'24.2	'24.3	'24.4	'24.5	'24.6	'24.7	'24.8	'24.9	'24.10	'24.11	'24.12
전국												
수도권												
서울												
00구												

※ 국토교통통계누리 기준 전산 자동 입력

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

구분	사업체수			증사지수		
	2023	2024	비중	2023	2024	비중
합 계						
농업, 임업, 어업						
광업						
제조업						
건설업						
도소매업						
숙박/음식업						
운수업						
출판/영상/정보서비스업						
금융 및 보험업						
부동산업 및 임대업						
전문,과학,기술서비스업						
시설관리,지원서비스업						
공공행정,국방,사회보장						
교육서비스						
보건/복지 서비스업						
예술,스포츠,여가서비스업						
기타						

- 각종 현황 분석 및 지가에 미치는 영향 분석

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

(2024.11, ○○구청 도시개발과)

가) ○○뉴타운사업

- ① 목적
- ② 사업기간
- ③ 사업규모(면적/사업비 등)
- ④ 추진현황 및 일정
- ⑤ 영향권
- ⑥ 영향권 내 표준지
- ⑦ 지가수준에 미치는 영향
- ⑧ 관련자료(도면 등)

나. 경제환경 변화

- 지역의 경제활동 변화 및 예측, 지가수준에 미치는 영향

3. 행정적 요인

가. 행정구역 현황

행정구역 개편사항 요약 및 지가수준에 미치는 영향

나. 용도지역 변경현황

1) 당해연도 변경현황

- 용도지역 변경사항 요약설명 및 지가수준에 미치는 영향 분석

2) 3년 내 변경현황

- 3년 내 용도지역 변경사항 요약 설명 및 지가수준에 미치는 영향 분석

다. 용도지역별 개별지 분포현황

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지									
비율(%)									

라. 토지이용상황별 개별지 분포현황

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지							
비율(%)							

마. 공부상 지목별 개별지 분포현황

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지							
비율(%)							

4. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

구분	2023년 누계	2024년(11월) 누계
00구 평균		
00동		

※ 전산 자동 입력 예정

나. 거래동향 추이(시·군·구 기준)

구 분		2023	2024
전국	거래금액		
	거래건수		
서울특별시	거래금액		
	거래건수		
○○구	거래금액		
	거래건수		

* 상기 정보는 월평균 거래금액 및 거래건수임

※ 전산 자동 입력 예정

다. 표준지공시지가 변동률 추이

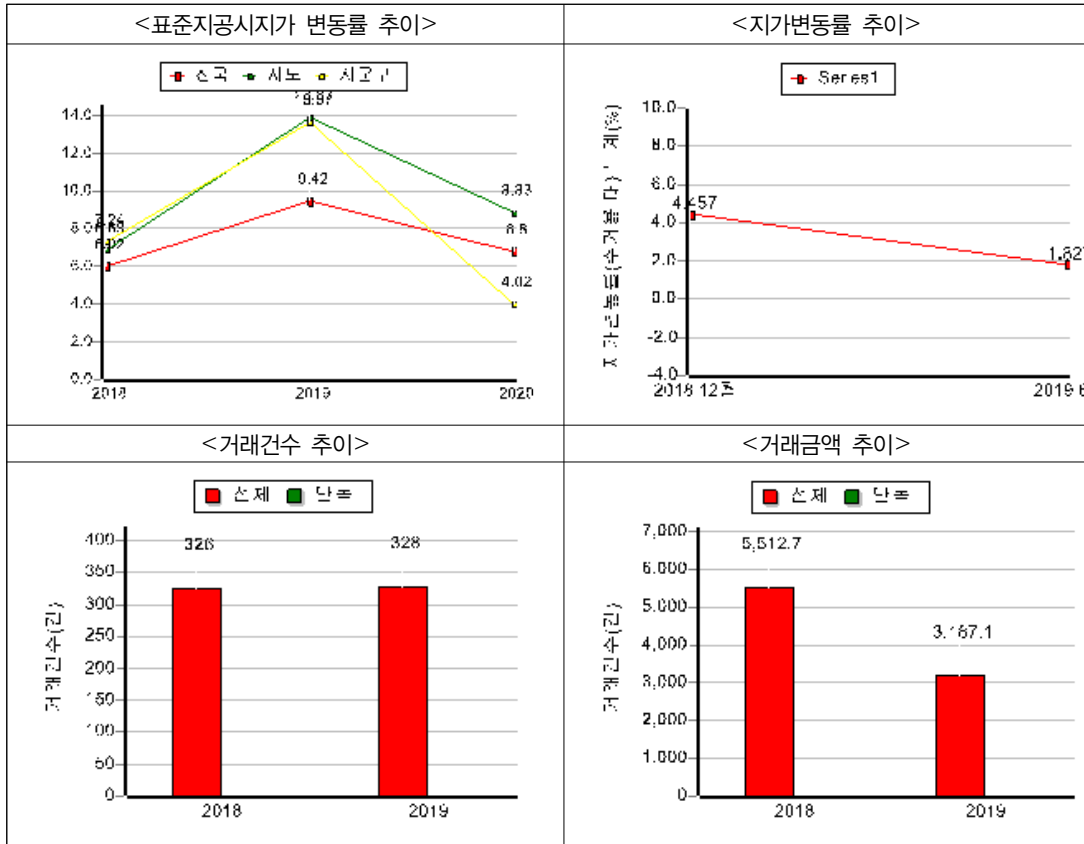
구분	2023	2024	2025
전국			
서울특별시			
○○구			

* 표준지 프로그램 > 가격균형 > 가격균형협의 정보 > 가격균형협의 현황 참조

※ 전산 자동 입력 예정

라. 지역 지가동향 분석

1) 지가동향 추이



※ 그래프 전산 자동 생성 예정

2) 지가동향 분석

- 지역전반의 지가동향 종합분석(각종 통계자료 추이 및 지가에 미치는 영향을 분석하고 지역 내 특징적인 현상 등 검토를 통해 지역 전체에 대한 미시적·거시적 종합분석 실시)

Ⅲ. 지역별 가격형성요인 분석(하위시장별 지역분석)

하위시장 구분		위치	표준적 사용현황 및 가격형성요인 분석	지역성숙도 및 전망	가격수준 및 총화의 변동추이
용도 지역	용도지대				
주거 지역	주택지대 ①	권곡동, 모종동, 온천동, 용화동 일대 구획정리지역	정비된 신흥주택지대로서, 일부 아파트단지 및 단독·다세대주택으로 구성되어 있으며, 주택수요 및 인구 집중 지역임	대부분 개발이 완료된 지역으로 주거지로서의 성숙도가 높음. 외곽지역의 개발이 활성화되고 있으나, 경기침체 등으로 인해 추가적인 개발전망은 낮음	아파트 개발 등 주거지대로서의 성숙도가 높아짐에도 불구하고, 미분양 및 거래 비활성화로 인해 전반적인 지가는 보험세를 보이며, 신규주택 증가로 인해 추가적인 가격총화가 나타나고 있음
	주택지대 ②				
	상업지대 ①				
⋮	⋮				

Ⅳ. 표준지 선정 및 분포조정

1. 표준지 신규·삭제 현황 및 삭제 사유

(단위 : 필지, %)

행정구역	2024 표준지 수	2025 표준지 수				표준지 증감	교체율(%)	증감률(%)
		계	재선정	삭제	신규			
○○구								
○○동								
○○동								
⋮								

※ 선정결과 심사보고서 > 표준지선정 총괄표 항목 전산 자동 입력 예정

삭제사유	행정구역 개편	용도지역 변경	개발사업 시행	지적사항 변경	형질변경	토지이용 상황변경	분포밀도 조정	기타
교체건수								

※ 표준지 프로그램 > 선정 > 삭제사유별 내역 전산 자동 입력 예정

2. 비교표준지 활용현황

(단위 : 필지)

용도지역·이용상황		필지 수	계	0	1~4	5~20	21~100	101~200	201이상
총계									
제1종 전용 주거 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
제2종 전용 주거 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
제1종 일반 주거 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
제2종 일반 주거 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
제3종 일반 주거 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
준주거 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								

(단위 : 필지)

용도지역·이용상황		필지 수	계	0	1~4	5~20	21~100	101~200	201이상
총계									
중심 상업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
일반 상업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
근린 상업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
유통 상업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
전용 공업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
일반 공업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								

(단위 : 필지)

용도지역·이용상황		필지 수	계	0	1~4	5~20	21~100	101~200	201이상
총계									
준공업 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
보전 녹지 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
생산 녹지 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
자연 녹지 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
개발 제한 구역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								
용도 미지정 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/담/임야								
	특수토지 등								

(단위 : 필지)

용도지역·이용상황		필지 수	계	0	1~4	5~20	21~100	101~200	201이상
총계									
관리 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/답/임야								
	특수토지 등								
보전 관리 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/답/임야								
	특수토지 등								
생산 관리 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/답/임야								
	특수토지 등								
계획 관리 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/답/임야								
	특수토지 등								
농림 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/답/임야								
	특수토지 등								
자연 환경 보전 지역	소계								
	주거/상업/공업								
	전/답/임야								
	특수토지 등								

※ 표준지 프로그램 > 통계 > 용도/토지별 활용현황 전산 자동 입력 예정

3. 검토 분석

가. 과소·과다 발생유형

1) 과소·과다 활용 표준지 발생 유형

가) 과소 표준지(비교표준지 활용 필지수가 0~4개인 경우)

① 집중 발생지역

-

② 발생 유형

-

나) 과다 표준지(비교표준지 활용 필지수가 201개 이상인 경우)

① 집중 발생지역

-

② 발생 유형

-

나. 과소·과다 활용된 표준지의 발생원인 분석

구분	소재지 및 지번	활용 현황	용도 지역	준치 여부	사유 분석
과소활용					ex) 특수한 요인, 분포 과다, 분포 과소, 기타
과다활용					
계	과소활용 : 필지		과다활용 : 필지		계 : 필지

※ 선정심사내역서 > 과소과다 표준지 조정내역 기준 전산 자동 입력 예정

4. 분포밀도 조정

가. 분포밀도 조정현황

2025년 삭제표준지				삭제 후 대체표준지		2025년 신규표준지	
소재지지번	일련번호	용도지역	전년활용수	소재지지번	전년활용수	소재지지번	예상활용수
○○동 15-4	4	1주	3	청운동 18-2	23		
⋮	⋮	⋮	⋮			⋮	⋮

※ 선정심사내역서 > 표준지 분포밀도 조정 세부내역 기준 전산 자동 입력 예정

나. 분포조정 분석

전체적인 분포조정 사유 및 결과 등 종합분석

5. 용도지역·토지이용상황별 표준지 분포현황

가. 분포기준

(단위 : 필지)

이용상황	합계	전용 주거		일반 주거			준주거	중심 상업	일반 상업	근린 상업	유통 상업	전용 공업	일반 공업
		(1종)	(2종)	(1종)	(2종)	(3종)							
합계													
주거용													
상업업무용													
주상복합													
공업용													
전													
답													
임야													
특수토지													
공공용지 등													

이용상황	합계	준공업	보전 녹지	생산 녹지	자연 녹지	개발 제한	미정 리	관리	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림	자연 환경
합계													
주거용													
상업업무용													
주상복합													
공업용													
전													
답													
임야													
특수토지													
공공용지등													

나. 분포현황

1) 시군구 현황

이용상황	합계	전용 주거 (1종)	전용 주거 (2종)	일반 주거 (1종)	일반 주거 (2종)	일반 주거 (3종)	준주 거	중심 상업	일반 상업	근린 상업	유통 상업	전용 공업	일반 공업
합계													
주거용													
상업업무용													
주상복합													
공업용													
전													
답													
임야													
특수토지													
공공용지등													

이용상황	합계	준공 업	보전 녹지	생산 녹지	자연 녹지	개발 제한	미정 리	관리	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림	자연 환경
합계													
주거용													
상업업무용													
주상복합													
공업용													
전													
답													
임야													
특수토지													
공공용지등													

2) 읍면동별 세부내역

(단위 : 필지)

구분	제1종전용주거지역										제2종전용주거지역						
	합 계	소 계	주 거	상 업 업 무 용	주 상 복 합 용	공 업 용	전	답	임 야	특 수 토 지	공 공 용 지	소 계	주 거	상 업 업 무 용	주 상 복 합 용	공 업 용	...
00구																	...
A동																	...
B동																	...
C동																	...
...																	...

※ 표준지 프로그램 > 통계 > 용도/토지별 표준지수 집계 기준 전산 자동 입력 예정

다. 분포기준과 현황이 상이한 사유

표준지의 선정 및 관리지침 상 분포기준과 실제 표준지 분포수가 상이한 사유

라. 분포분석

용도지역, 이용상황의 변화, 가격충화 필요성에 따른 조정 등

V. 종합의견

1. 시·군·구 지역요인분석

- 지역요인의 변동추이 및 주요 변동원인과 지가수준에 미치는 영향을 종합적으로 기재

2. 표준지 분포조정에 관한 의견

- 표준지 교체 및 전체적인 표준지 분포조정 결과와 표준지 분포결과에 대한 종합의견 기술

3. 지가수준 및 변동추이 분석

- 전반적인 지가수준의 현황 및 변동추이
- 지역의 대표적이고 특징적인 지가변동요인과 지가수준에의 영향

4. '25년도 표준지공시지가(안)에 대한 종합의견

VI. 지가수준 협의자료

하위시장 구분			당해지역	인근지역1 (00시)	인근지역2 (XX시)	인근지역3 (△△군)	검토의견
용도지역	이용상황	구분					
주거지역	상업용	표준 수					
		최저값					
		1분위수					
		중위수					
		3분위수					
		최고값					
∴	∴						

※ 표준지 프로그램 > 가격균형 > 가격균형성 검토 기준 전산 자동 입력 예정

VIII

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

단계별 표준지 심사 및 검증체계



1. 단계별 표준지 심사 및 검증체계 목적	201
2. 표준지 심사 및 검증체계 절차	201
3. 법인등 자체검토	202
가. 자체검토 목적	
나. 자체검토 방법	
다. 중점 검토사항	
4. 지자체 사전검토	204
가. 지자체 사전검토 목적	
나. 검토방법	
5. 공시가격 점검반	205
가. 공시가격 점검반 목적	
나. 점검방법	

1 단계별 표준지 심사 및 검증체계 목적

「부동산공시법」 제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립)의 기초인 시가수준의 적정성 제고, 공시가격의 균형성 및 정확성 제고를 위해 기존 표준지 심사 및 검증체계에서 법인등 자체검토 기능을 강화하였으며 외부전문가를 활용하여 공시가격 및 시가수준 등의 점검을 확대 편성·활용함

2 표준지 심사 및 검증체계 절차



3

법인등 자체검토



가. 자체검토 목적

- 심사·검수 전 법인등에서 자체 검토를 통해 오류내역을 최소화하여 원활한 검수가 이루어질 수 있도록 함

나. 자체검토 방법

- 1) 공시업무 참여 법인등에서 자체 검토반 구성하여, 법인등의 심사위원에 의한 자체 검토 후 결과 보고
 - ※ 법인 자체 검토반 : 법인대표, 지사장, 법인 공시위원 등
 - ※ 사무소 자체 검토반 : 사무소 공시위원 등
- 2) 표준지 특성 및 시가수준의 적정성 확인을 위한 심사내역서를 토대로 심사자별 체크리스트를 점검하여 심사 완료(서명) 후 결과보고서 제출
 - ※ 자체검토 결과보고서 양식, 제출방법 등은 추후 통보 예정

체 크 리 슷 (안)

구 분	확 인 사 항
기본 검토사항	표준지 기준 필지수와 선정 필지수 일치 여부(1차)
	선정심사 시 지적사항에 대한 조치결과 적정 여부
	토지대장 등 공부와의 상이자료 검토 여부
	전년대비 특성 상이내역 적정 여부
	선정심사 후 주요 특성항목 변경내역 적정 여부
	2개 이상 용도지역 필지의 가격 적정 여부
	업무요령 개정 사항을 제대로 반영하여 표준지 특성 조사 여부
	표준지의 특성조사의 오류사항 여부
	필수 검토사항 및 확인사항에 대한 조치 적정 여부

구 분	확 인 사 항
시가수준 변동률 적정성 검토	가격균형협의 이후 변동된 경우 사유의 타당성
	전년대비 특성이 변경된 경우 시가수준변동률 적정 반영 여부
표준지공시지가 적정성 검토	표준지공시지가의 변동률 및 시세 반영률 적정 여부
	표준지공시지가 변동률이 큰 필지의 변동사유의 타당성
시가수준의 적정성 검토	시세 반영률이 인접시군구와 균형 유지 여부
	가격균형협의 이후 변동된 경우 사유의 타당성
	참고가격 대비 적절한 시가수준 입력 여부

다. 중점 검토사항

- 1) 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 전 법인등 자체검토에서는 표준지 선정의 적정성, 특성의 적정성, 시가수준의 적정성, 시가수준 변동률의 적정성 등을 검토
- 2) 표준지 선정재심사 및 조사·평가보고서 검수 전 법인등 자체검토에서는 기본적 검토사항, 표준지 선정의 적정성, 공시지가의 적정성, 의견청취 결과, 대외공개 참고가격 등을 검토

4

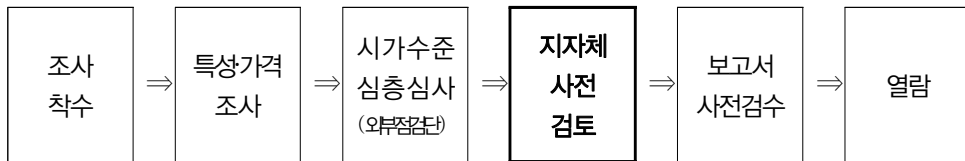
지자체 사전검토



가. 지자체 사전검토 목적

- 표준지 공시업무 전반에 지자체(시·도 및 시·군·구)의 역할 및 참여를 확대함으로써 표준지 특성의 정확성과 가격의 적정성을 제고하며, 지자체의 충분한 의견수렴을 목적으로 함

나. 검토 방법



- 1) 특성 검토 : 가격열람 전 표준지에 대한 특성조사 결과가 공부상 내용과 상이한 경우 지자체에 요청하여 상호 검토(사전검수 전 지자체 검토 요청)
- 2) 가격 검토 : 검증 시 필요한 공시데이터 목록(지역별·주요 부동산별 공시 변동률, 가격변동사유 등)을 조사·평가 프로그램을 통해 검토

※ 열람 이후 의견제출 및 이의신청 검수를 위한 외부점검단에 지자체 담당자가 참여하며, 조사·평가자는 표준지 가격열람 후 시·도 및 시·군·구에서 제출한 주요 의견에 대해 반영 결과 및 검토 사유 등을 회신

5

공시가격 점검반



가. 공시가격 점검반 목적

- 전체 표준지 중 심사대상을 선정하여 해당 표준지의 시가수준 및 특성 등을 심사함으로써 표준지 특성의 정확성 및 가격의 적정성 제고를 목적으로 함

나. 점검방법

- 1) 주요토지(개발사업, 고가토지, 국민관심 등) 및 오류 가능성이 높은 표준지 등을 심사대상 표본으로 선정하여 시가수준, 특성, 다른 통계와의 정합성 등에 대해 점검
 - ※ 점검반 구성 : 외부전문가 점검반(외부점검단), 국토부 및 부동산원 합동 점검반, 국토부 가격심사위원단 등
 - ※ 외부전문가는 부동산원, 감정평가사, 학계전문가 등으로 구성되며 공정한 점검단 구성을 위해 매년 재선정
- 2) 부동산원은 표본으로 선정된 표준지 특성 및 가격자료 등을 점검위원에게 제공하고 점검위원은 적정성 여부를 점검한 후 재검토가 필요한 경우 점검의견을 전산프로그램에 입력
- 3) 조사·평가자는 점검위원의 점검의견을 확인하고 의견이 타당하다고 인정되는 경우 이를 반영하여야 하며, 점검의견 반영 여부는 조사·평가보고서 검수 시 확인
- 4) 중앙부동산가격공시위원회에 외부전문가 점검반의 주요 검토결과를 보고

IX

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사



1. 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 개요 209
 - 가. 심사목적
 - 나. 심사근거
 - 다. 심사방법
 - 라. 심사절차
 - 마. 심사항목

2. 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 제출자료 212

1

표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 개요



가. 심사목적

표준지의 활용성과 대표성을 높이기 위하여 「표준지의 선정 및 관리지침」 따른 합리적 선정여부를 심사하여 2025년도 표준지(안)를 확정하고 시가수준과 시가변동률 점검을 통해 시세조사의 정확성을 제고하기 위함

나. 심사근거

「표준지의 선정 및 관리지침」 제14조

다. 심사방법

- 1) 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사는 252개 시·군·구별 나누어 각 심사반에서 실시. 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사
※ 심사반 구성 : 국토교통부 주관 심사위원단 위원 등
- 2) 심사를 받는 조사·평가자는 심사 관련서류(제출자료)를 사전에 점검하여 심사반에 제출
- 3) 심사반에서는 현장조사도면(GIS프로그램) 및 선정관련 심사보고서, 시가수준 분석자료 등을 활용하여 팀별·개인별로 심사 실시
- 4) 세부심사평가 기준에 따라 평점표를 활용한 팀별·개인별 점수부여
- 5) 시·군·구별 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 직전 전산입력이 마감되며, 모든 지역 심사 종료일까지 표준지 교체, 특성변경 등 전산입력 불가
※ 지적(보완)사항 발생 지역은 전산입력 마감 해제 요청, 지적사항 보완하고 조치결과 작성 및 제출 후 전산입력 (재)마감

라. 심사절차

심사절차는 기초 심사반 → 일반 심사반 → 심층 심사반으로 구분하며 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사

〈표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사절차〉

기초 심사반	표준지 특성의 적정성, 시가수준 관련 오류사항 점검, 제반 보고서 작성의 적정성 여부 등
↓	
일반 심사반	표준지 선정의 적정성, 시가수준 점검 등
↓	
심층 심사반	기초, 일반 심사내용을 개별·구체적으로 심화 점검 등

※ 지역별 조사·평가 담당자들은 상기 심사절차를 통해 순차적으로 심사 진행하며, 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사

마. 심사항목

심사항목은 표준지 특성의 적정성, 표준지 선정의 적정성, 현장조사 및 도면, 표준지 시가수준의 적정성, 제반보고서 작성의 충실도, 성실도 등으로 구분됨

심사항목	주요 심사내용
표준지 특성의 적정성	i) 토지대장 상이내역에 대한 점검 ii) 토지이용계획확인서 상이내역에 대한 점검 iii) 토지 이용상황 조사의 적정성 iv) 토지특성 조사의 적정성
표준지 선정의 적정성	i) 용도지역·이용상황·지목별 분포 및 증감현황의 적정성 ii) 표준지 증설의 적정성 iii) 과소·과다 및 신규·삭제의 적정성 iv) 가격수준별 분포현황의 적합성
현장조사 및 도면	i) 전자도면 활용성 ii) 현장조사 속지도
표준지 시가수준의 적정성	i) 시가수준의 적정성 검토 ii) 참고가격과의 균형성 iii) 최고·최저 표준지의 시세분석의 적정성 iv) 지가수준 속지도 v) 거래사례비교법 적용의 타당성
제반 보고서 작성의 충실도	i) 제출보고서 작성의 적정성
표준지 조사·평가 업무 성실도	i) 표준지 선정심사에 성실하게 참여 하였는지 여부 ii) 업무 전반에 대하여 담당자의 참여도 iii) 기한 내 마감완료 및 지적사항 조치 완료 여부 등

※ 특수토지 관련 심사항목은 추후 공문참조

※ 시가수준 적정성 심사는 일정변경 가능

2

표준지 선정 심사 및 보고서 사전검수 제출자료



- 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 시 제출자료는 다음과 같음

구분	고서명	제출 방법	비 고
제출자료	1. 표준지 선정 총괄표	전산 자동 생성 및 제출	시·군·구별 공동1부
	2. 표준지 증감현황		
	3. 표준지 삭제사유별 내역		
	4. 삭제표준지 필지별 내역		
	5. 표준지 신규사유별 내역		
	6. 신규표준지 필지별 내역		
	7. 표준지 조정내역서	전산 업로드 등	시·도 또는 시·군·구와 공문조치 (시·군·구별 공동1부)
	8. 국·공유지 표준지 선정현황		
	9. 표준지 분포밀도 조정 세부 내역 (팀별 작성)		
	10. 일단지 내역 확인서		
	11. 표준지 선정 협의 결과서	전산 자동 생성 및 제출	시·군·구별 공동1부
	12. 중점점검내역서, 선정심사내역서		
	13. 표준지 지번별 내역		
	14. 표준지가격조사표		
	15. 3방식 입력 점검내역서 (거래사례비교법 부분에 한함)		
	16. 가격조사자료표		

※ 특수토지 담당 팀별 제출자료는 추후 통보

※ 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 필요시 현장조사도면 등 지참 가능

표지양식

2025년 표준지 선정결과 심사 보고서

대상지역 : ○○ 시·도 ○○ 시·군·구

첨 부 서 식
1. 표준지 선정 총괄표
2. 표준지 증감현황
3. 표준지 삭제사유별 내역
4. 삭제 표준지 필지별 내역
5. 표준지 신규사유별 내역
6. 신규 표준지 필지별 내역
7. 2025년 공시지가 표준지 조정내역서
8. 2025년 국·공유지 표준지 선정현황
9. 표준지 분포밀도 조정 세부 내역
10. 일단지 내역 확인서
11. 2025년 표준지 선정 협의 결과서

○○ 감정평가법인(또는 사무소) 감정평가사 ○○○ (인)

○○ 감정평가법인(또는 사무소) 감정평가사 ○○○ (인)

표준지선정총괄표

시·군·구명 :

(단위 : 필지수)

지역명	2024년 표준지 수 (A)	2025년 표 준 지 수					표준지증감 (Δ) (B-A=G)	교체율 (D/A)	증감률 (G/A)
		계(B) (C+E)	재선정 (C)	삭제(D)	신규(E)	행정구역 개편(F)			
계									
○○읍									
○○면									
○○동									

※ 작성요령

1. “지역명”란은 읍·면·동명을 기재함
2. “재선정”란은 2024년 표준지 중에서 교체할 필요가 없는 표준지의 수를 기재함
3. “삭제”란은 2024년 표준지 중 2025년 표준지로 선정되지 않은 표준지의 수를 기재함
4. “신규”란은 2025년도에 신규로 선정된 표준지 수를 기재함
5. “표준지증감(Δ)”란은 2025년 표준지의 수에서 2024년 표준지 수를 뺀 수로 기재함
6. “교체율”, “증감률”은 소수점이하 3째자리에서 반올림하여 2째자리까지 기재함
7. 표준지선정총괄표의 계(B)는 표준지증감현황의 용도지역별·이용상황별·지목별 금년도 “계”란의 숫자와 일치하여야 함
8. 표준지선정총괄표의 삭제(D)는 표준지삭제사유별 내역 “계” 및 삭제표준지 필지별 내역의 숫자와 일치하여야 함
9. 표준지선정총괄표의 신규(E)는 신규표준지 필지별 내역의 “계” 및 2025년 표준지 선정 협의 결과서의 숫자와 일치하여야 함
10. 한국부동산원은 시·군·구별로 통계자료를 작성하여 국토교통부에 제출함

표준지 증감 현황

시·군·구명 :

◦ 용도지역별 현황

(단위 : 필지수)

구 분	전 년 도 (A)	금 년 도 (B)	증 감 (C)	증감비율(%) (C/A)
계				
도시	소 계			
	주거지역			
	상업지역			
지역	공업지역			
	녹지지역			
용도미지정				
관 리 지 역				
농 립 지 역				
자연환경보전지역				

◦ 토지이용상황별 현황

(단위 : 필지수)

구 분	전 년 도 (A)	금 년 도 (B)	증 감 (C)	증감비율(%) (C/A)
계				
주거/상업/공업				
전/답/임야				
특수토지 등				

◦ 지목별 현황

(단위 : 필지수)

구 분	전 년 도 (A)	금 년 도 (B)	증 감 (C)	증감비율(%) (C/A)
계				
대				
전				
답				
임 야				
기 타				

※ 용도지역별 “계”, 토지이용상황별 “계”와 지목별 “계”는 일치되어야 함

표준지 삭제사유별 내역

시·군·구명 :

지역명	계	삭 제 사 유									비 고
		① 행정 구역 변경	② 용도 지역 변경	③ 개발 사업 시행	④ 지적 사항 변경	⑤ 형질 변경	⑥ 이용 상황 변경	⑦ 분포 밀도 조정	⑧ 증감 승인	⑨ 기타	
계											
○○읍 ○○면 ○○동											

※ 작성요령

1. “지역명”란은 읍·면·동명을 기재함
2. “기타”란에는 숫자만 표기하되 구체적인 삭제사유는 별지로 첨부함

삭제 표준지 필지별 내역

시·군·구명 :

(건)

소 재 지 및 지 번	일련번호	지 목	토지이용상황	용도지역	삭제사유
계					

※ 작성요령

1. “소재지 및 지번”란은 읍·면·동·리와 지번을 기재함
2. “일련번호”란은 당해 토지의 전년도 표준지 일련번호를 행정전산망 지역코드 순서에 따라 기재함
3. “삭제사유”란은 “삭제사유 작성요령” 중에서 해당되는 사유(코드)를 선택하여 기재함

참고자료

삭 제 사 유 작 성 요 령

코 드	상 세 범 위
① 행정구역 개편	행정구역이 변경되어 표준지 소재지 등이 변경된 경우 예) 행정구역 개편(금산군에서 대전광역시로 편입)
② 용도지역 변경	용도지역의 변경으로 기존 표준지를 삭제하거나 변경하는 경우
③ 개발사업 시행	<ul style="list-style-type: none"> ○ 택지개발사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 개발사업으로 토지의 형질이 변경되어 표준지를 삭제하거나 변경하는 경우 예) 개발사업 시행(○○개발사업) ○ 도로사업 등으로 표준지 전부 또는 일부가 도로 등에 편입되어 삭제하거나 변경하는 경우 예) 개발사업 시행(도로에 편입)
④ 지적사항 변경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 합병·분할 등으로 면적이 과대 또는 과소하게 되어 표준지를 교체하는 경우 예) 지적사항 변경(분할면적 : 20㎡) ○ 합병·분할 등으로 표준지의 위치(지번변경 포함)가 변경되어 교체하는 경우 예) 지적사항 변경(지번변경) ○ 합병·분할 등으로 토지의 형상이 기형으로 변하여 표준지를 교체하는 경우 예) 지적사항 변경(분할로 형상 부적합)
⑤ 형질변경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발사업 이외의 형질변경으로 해당 표준지가 대표성 등을 상실하여 표준지를 교체하는 경우 예) 형질변경(임 → 전, 전 → 답, 전 → 대 등) ○ 표준지의 일부가 형질변경되어 표준지를 교체하는 경우 예) 형질변경(임 → 일부전 등)
⑥ 토지이용상황의 변경	토지이용상황의 변경으로 대표성 등이 결여되어 표준지를 교체하는 경우 예) 토지이용상황변경(가옥이 철거되고 전으로 이용)
⑦ 분포밀도 조정	표준지 분포기준(「표준지의 선정 및 관리지침」제9조 표준지 분포의 조정 포함)에 의거 표준지를 교체하는 경우
⑧ 국토부 증감조정 승인	개발사업 등으로 표준지 수의 증가 또는 감소 조정이 필요한 지역으로서, 국토교통부장관의 승인을 득하여 표준지를 교체하는 경우
⑨ 기 타	해당 시·군·구의 요청 등 위의 사유에 해당되지 않는 기타의 사유로 표준지가 교체되는 경우

표준지 신규사유별 내역

시·군·구명 :

지역명	계	신 규 사 유						비 고
		① 가격 증화 반영	② 분포 밀도 조정	③ 대체 선정	④ 증설	⑤ 증감 승인	⑥ 기타	
계								
○○읍 ○○면 ○○동								

※ 작성요령

1. “지역명”란은 읍·면·동명을 기재함
2. “기타”란에는 숫자만 표기하되 구체적인 선정사유는 별지로 첨부함

신규 표준지 필지별 내역

시·군·구명 :

(건)

소재지 및 지번	일련번호	지 목	토지이용상황	용도지역	선 정 사 유
계					

※ 작성요령

1. “소재지 및 지번”란은 읍·면·동·리와 지번을 기재함
2. “일련번호”란은 당해 표준지의 2025년 일련번호(안)를 행정전산망 지역코드 순서에 따라 기재함
3. 선정사유 필지별내역 중 선정사유란은 선정사유 작성요령의 코드번호를 기입하며, 선정사유를 간략하게 기재함

※ 선정사유 예시) 삭제표준지 일련번호 000번 대체선정 등

참고자료

선 정 사 유 작 성 요 령

코 드	범 위
① 가격총화 반영	상권변동, 개발사업 등으로 지가가 변동되는 지역의 가격총화를 반영하려는 경우 예) 상권확장으로 기존 주택지대에서 주택 및 상가혼용지대로 이행되어 가격총화를 반영하기 위하여 신규 선정
② 분포밀도 조정	표준지 분포기준(「표준지의 선정 및 관리지침」제9조)에 의거 표준지의 분포를 조정하려는 경우
③ 대체 선정	삭제표준지를 대체하려는 경우 예) 기존 표준지가 토지이용상황 변경으로 대표성이 결여되어 삭제한 경우 해당 표준지를 대체하기 위하여 신규 선정
④ 증설	부동산 가격 수준을 보다 정확하게 반영하기 위하여 정부 정책으로 표준지 수를 증가시키는 경우 예) 2만 필지 증설에 따른 신규 선정
⑤ 증감승인	개발사업 등으로 표준지 수의 증가 또는 감소 조정이 필요한 지역으로서, 국토교통부장관의 승인을 득한 경우
⑥ 기 타	해당 시·군·구의 요청 등 위의 사유에 해당되지 않는 기타의 사유로 표준지를 신규 선정하는 경우

2025년 공시지가 표준지 조정내역서

- 조정 결과 -

- ◎ 2024년 표준지 수 : ○○
- ◎ 삭 제 : ○○
- ◎ 신 규 : ○○
- ◎ 2025년 표준지 수 : ○○

첨부양식1

2024년 과소·과다활용된 표준지의 발생원인분석

구분	코드	발 생 원 인	필지수	비 고
과 소 활 용	1	특수한 요인에 의해 과소 활용된 경우		
	2	비교표준지의 선정이 부적합하여 과소 활용된 경우		
	3	표준지 분포가 과다한 경우		
	4	기타원인에 의해 발생한 경우		
과 다 활 용	5	특수한 요인에 의해 과다 활용된 경우		
	6	비교표준지의 선정이 부적합하여 과다 활용된 경우		
	7	표준지 분포가 과소한 경우		
	8	기타원인에 의해 발생한 경우		
계	과소활용 : 필지	과다활용 : 필지	계 : 필지	

첨부양식2

2025년 공시지가 표준지 조정내역

시·군·구명 : (필지)

2024 과소·과다활용 표준지 내역				조정내역			비고 (발생원인)
일련 번호	소재지 및 지번	공시지가	이용상황	과소 또는 과다 활용사유	조정결과	조정사유	

- ※ 1. 2025년 공시지가 표준지 조정내역은 전산프로그램에 의해 작성함
- 2. “과소 또는 과다 활용사유”란과 “조정사유”란은 그 사유를 간략히 기재함
- 3. “조정결과”란에는 준치나 삭제를 기재함
- 4. “비고”란에는 과소·과다활용 표준지발생원인분석 코드를 기재함

2025년 국·공유지 표준지 선정현황

시·군·구명 :

(필지)

일련번호	소재지 및 지번	지 목	용도지역	국·공유지 구분	선정사유	비 고

※ 선정사유는 일반재산, 인근지역지가수준 대표, 시·군·구 요청 등으로 직접기재

※ 시·도 또는 시·군·구와 공문 조치

표준지 분포밀도 조정 세부 내역

시·군·구명 :

2025년 삭제표준지					삭제 후 대체표준지		2025년 신규표준지	
소재지 및 지번	일련 번호	지목	용도 지역	2024년도 개별지 활용수	소재지 및 지번	2024년도 개별지 활용수	소재지 및 지번	개별지 활용수 (예상)

※ 작성요령

1. 2025년 삭제표준지

- “소재지 및 지번”란은 읍·면·동·리와 지번을 기재함
- “일련번호”란은 당해 표준지의 2024년 일련번호를 행정전산망 지역코드 순서에 따라 기재함
- “지목”란은 삭제표준지의 2024년 지목을 기재함
- “용도지역”란은 삭제표준지의 2024년 용도지역을 기재함
- “2024년도 개별지 활용수”란은 삭제표준지의 2024년 개별공시지가 산정 활용수를 기재함
- “용도지역”란은 삭제표준지의 2024년 용도지역을 기재함

2. 삭제 후 대체표준지

- “소재지 및 지번”란은 삭제한 표준지를 대체하는 표준지의 읍·면·동·리와 지번을 기재함
- “2024년도 개별지 활용수”란은 대체표준지의 2024년 개별공시지가 산정 활용수를 기재함

3. 2025년 신규표준지

- “소재지 및 지번”란은 분포밀도 조정에 의해 표준지를 삭제한 후 새로이 신규로 선정한 표준지의 읍·면·동·리와 지번을 기재함
- “개별지 활용수(예상)”란은 신규표준지의 2025년 개별공시지가 산정 활용 가능한 수를 기재함

별도제출

일단지 내역 확인서

시·군·구명 :

일련 번호	소재지 및 지번	관련 지번	협의 의견

※ 작성요령

- “일련번호”란은 당해 표준지의 2025년 일련번호를 행정전산망 지역코드 순서에 따라 기재함
- “소재지 및 지번”란은 읍·면·동·리와 지번을 기재함
- “관련 지번”란은 표준지를 일단지로 조사한 경우 관련 필지의 읍·면·동·리와 지번을 모두 기재함
- “협의 의견”은 시·군·구와 표준지의 일단지 여부 및 관련 지번 내역을 협의한 내용을 기재함

2025년 표준지 선정 협의 결과서

부동산 가격공시에 관한 법률 제3조 및 같은법 시행령 제2조제2항과 「표준지의 선정 및 관리지침」제13조의 규정에 의한 2025년 공시지가 표준지 선정 협의 결과를 아래와 같이 제출합니다.

-- 아 래 --

1. 대상지역 시(도) 시(군·구)
2. 협의결과

구 분	협 의 내 용		
	협 의 요 청	회 신 내 용	조 정 내 용
· 2024년 표준지 수 - 삭제필지 - 신규필지 · 2025년 표준지 수			

붙 임 : 가. 협의요청 공문 사본 1부(서식 1~10 포함)
 나. 회신공문 사본 1부

※ 붙임 가. 첨부서식 심사보고서 참고(p.214~226)

※ 표준지 선정 협의 결과서는 시·군·구별로 작성(해당 시·군·구 내 특수토지 포함)

견 본

◦ 시·도 및 시·군·구 협의요청 공문(안)

문서번호 :

수 신 :

참 조 :

제 목 : 2025년 공시지가 표준지 선정에 관한 협의요청

1. 공시지가 조사·평가업무와 관련하여 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며 귀 시(군·구)의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제3항 및 같은 법 시행령 제2조제2항과 「표준지의 선정 및 관리지침」 제13조의 규정에 의거 귀 시(군·구) 관할 구역내의 2025년 표준지 선정 협의를 위해 붙임과 같이 의견조회 하오니, 그 적정성 여부에 대한 의견을 조속히 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 서식 1~10 각 1부

※ 붙임 첨부서식 심사보고서 참고(p.214~226)하며, 표준지 전체 지번별 내역 포함

※ 표준지 선정 협의요청 공문은 시·군·구별로 작성(해당 시·군·구 내 특수토지 포함)

X

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지 조사·평가 보고서 사전검수



1. 표준지 조사·평가보고서 사전검수 개요	231
가. 검수목적	
나. 검수방법	
다. 검수절차	
라. 검수항목	
마. 표준지 전산자료 검수내용	
2. 사전검수 시 제출자료	234

1

표준지 조사·평가보고서 사전검수 개요



가. 검수목적

소유자 및 지자체 의견청취 전 표준지 특성의 정확성, 공시가격(안)의 균형성 등을 심사함으로써, 의견청취 가격의 오류 및 변동 가능성을 낮추어 표준지 특성 및 가격에 대한 신뢰성을 제고하기 위해 표준지공시지가 의견청취 전 사전검수를 실시함

나. 검수방법

- 1) 252개 시·군·구 전체를 대상으로 각 검수반에서 검수 실시
 - ※ 검수반 구성 : 국토교통부 주관 심사위원단 위원 등
- 2) 검수를 받는 조사담당자는 검수 관련서류 일체를 사전에 확인하여 검수반에 입장
- 3) 가격관련자료 등을 활용하여 팀별·개인별 검수 실시

다. 검수절차

검수절차는 기초 검수반 → 일반 검수반 → 심층 검수반으로 구분하며 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사

<조사·평가보고서 사전검수 절차>

기초 검수반	선정심사 이후 표준지 교체 및 특성변경의 적정성 등, 제반 보고서 작성의 적정성 여부 등
↓	
일반 검수반	시가수준 등 적정성, 표준지공시지가(안) 입력 점검
↓	
심층 검수반	기초, 일반 검수내용을 개별·구체적으로 심화 점검 등

※ 특수토지는 특수토지 검수반에서 별도 검수 실시

라. 검사항목

검수는 표준지 특성의 적정성, 표준지 가격의 적정성 및 균형성, 공시지가(안)의 적정성 등으로 구분됨

검사항목	주요 검수내용
표준지 특성의 적정성	i) 토지대장 상이내역에 대한 점검 ii) 토지이용계획확인서 상이내역에 대한 점검 iii) 토지·주택 특성 불일치 검토 iv) 토지특성 조사의 적정성
표준지 가격의 적정성 및 균형성	i) 지적사항 조치결과 검토 ii) 선정심사 후 변경내역의 적정성 iii) 제출 서류의 적정성
공시지가(안)의 적정성	i) 공시지가의 적정성 ii) 공시지가 변동률 검토 iii) 기타 심사사항 검토
시가수준의 적정성	i) 시가수준의 적정성 ii) 참고가격의 적정성 iii) 시가변동률의 적정성
주요검토 대상토지의 적정성 여부	i) 주요검토 대상토지의 적정성
제출 자료의 충실도	i) 제출 자료의 적정성
표준지 조사평가 업무 성실도	i) 표준지 사전검수에 성실하게 참여하였는지 여부 ii) 업무 전반에 대하여 담당자의 참여도 등 iii) 기한 내 마감완료 및 지적사항 조치 완료 여부 등

마. 표준지 전산자료 검수내용

1) 기본검수사항

- 2025년 표준지 수, 토지이용계획확인서·토지대장 상이내역, 표준지 특성, 표준지 조사·평가 가격, 시가수준 입력, 목표현실화율에 따른 공시지가 입력 등

- 2) 오류검색내역
 - 필수검토사항, 확인사항

- 3) 토지가격 통계현황
 - 최고·최저 가격 변동현황, 최고·최저지가현황, 표준지공시지가 변동현황, 표준지 교체현황, 표준지 분포현황 등

- 4) 기타 검색프로그램에서 정하는 사항 등

2

사전검수 시 제출자료



일련 번호	종 류	수 량	비 고
1	표준지가격조사표	공동 1부	· on-line으로 작성
2	지역별 지가변동사유 (상위 10필지, 하위 10필지)		· on-line으로 작성
3	공시지가 필지별 가격 입력현황		· on-line으로 작성
4	전산입력(on-line)자료		· on-line으로 작성 · 제출 - 개인별 의견코드
5	검색내역서 (공시지가처리프로그램에 의한 내역서)		· on-line으로 작성
6	표준지위치표시도면		· on-line으로 작성

XI

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

표준지 선정 재심사, 조사·평가보고서 검수 및 제출



1. 표준지 선정 재심사	237
가. 재심사 목적	
나. 심사근거	
다. 심사방법	
라. 심사절차	
마. 심사항목	
2. 조사·평가보고서 검수	238
가. 검수목적	
나. 검수방법	
다. 검수절차 및 항목	
라. 표준지 전산자료 검수내용	
마. 검색프로그램	
바. 표준지 조사·평가보고서 검수 시 제출 자료	
3. 조사·평가보고서 제출	247
가. 조사·평가보고서 제출 시 중점 확인사항	
나. 조사·평가보고서 제출	
다. 2025년 표준지공시지가 조사·평가보고서 제출 일정	

1

표준지 선정 재심사



가. 재심사 목적

「표준지의 선정 및 관리지침」에 따른 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 용도지역, 이용상황 및 지적사항 등의 변경으로 인해 표준지를 재선정하거나 주요 특성이 변경되는 경우 재선정 또는 특성변경에 대한 합리성 여부를 심사하여 표준지 선정이 적정하게 이루어질 수 있도록 함

나. 심사근거

「표준지의 선정 및 관리지침」 제14조, 제16조

다. 심사방법

- 1) 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 표준지 지번, 주요특성 등 변경 사항 발생 지역을 대상으로 재심사반에서 조사·평가보고서 검수 전 재심사 실시
 - ※ 심사반 구성 : 재심사 대상지역, 필지수 등을 고려하여 국토교통부 주관 심사위원회 위원 등으로 구성
- 2) 재심사 대상 지역 조사·평가담당자는 심사 관련서류(제출 및 지참자료) 사전 점검 후 심사반 입장
- 3) 심사반에서는 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 후 변경내역, 현장조사도면 (GIS프로그램) 및 선정 관련 심사보고서 등을 활용하여 심사 실시
- 4) 그 밖의 사항은 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 방법 준용

라. 심사절차

재심사는 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 절차를 준용하되, 심사반은 재심사 대상 지역, 필지 수 등을 고려하여 구성·운영함

마. 심사항목

심사항목은 표준지 선정의 타당성, 표준지 가격의 적정성 및 균형성, 의견청취 등 절차 준수 여부로 구분됨

심사항목	주요 심사내용
선정의 타당성	i) 재선정·분포조정 결과 ii) 신규·삭제사유
가격의 적정성 및 균형성	인근 표준지 및 삭제 표준지 등과의 가격 균형 유지 여부, 시가수준 조사·분석의 적정성
절차 준수 여부	의견청취 등 재선정에 따른 절차 준수 여부

2

조사·평가보고서 검수



가. 검수목적

의견제출된 토지의 인용·기각 사유 적정성을 검수하고, 표준지 특성 및 가격의 오류여부를 최종점검하며, 관련 조사·평가보고서의 기재여부를 확인하여 공시 전 오류최소화 및 가격의 신뢰성을 확보하고자 함

나. 검수방법

- 1) 252개 시·군·구 전체를 대상으로 각 검수반에서 검수 실시
 - ※ 검수반 구성 : 국토교통부 주관 심사위원단 위원 등
- 2) 검수를 받는 조사담당자는 검수 관련서류 일체를 사전에 확인하여 검수반에 제출
- 3) 가격관련자료 등을 활용하여 팀별·개인별 검수 실시

다. 검수절차 및 항목

검수절차는 기초 검수반 → 일반 검수반 → 심층 검수반으로 구분하며 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사

<조사·평가보고서 검수 절차 및 항목>

기초 검수반	제반 보고서 작성의 적정성 여부 등
↓	
일반 검수반	표준지 특성의 정확성 및 가격의 균형성
↓	
심층 검수반	기초, 일반 검수내용을 개별·구체적으로 심화 점검 등

※ 특수토지는 특수토지 검수반에서 별도 검수 실시

라. 표준지 전산자료 검수내용

- 1) 기본검수사항
 - 2025년 표준지 수, 토지이용계획확인서·토지대장 상이내역, 표준지 조사·평가 금액내역 등
- 2) 오류검색내역
 - 필수검토사항, 확인사항
- 3) 토지가격 통계현황
 - 최고·최저변동현황, 최고·최저지가현황, 표준지공시지가 변동현황, 표준지 교체현황, 표준지 분포현황 등
- 4) 기타 검색프로그램에서 정하는 사항 등

마. 검색프로그램

표준지의 특성 등이 대부분 전산파일로 관리됨에 따라 전산자료의 논리적인 오류(필수검토사항 및 확인사항) 등을 사전에 검색·수정하기 위하여 검색 프로그램을 활용함

1) 검색내역서상 주요 필수 검토사항(예시)

구분	내 용	
필수 검토 사항	필수입력 사항누락	· 소재지, 지목, 면적, 용도지역, 토지이용상황, 고저, 형상, 도로접면, 유해시설접근성, 지리적위치, 주위환경, 시가수준, 평가가격, 평가의견, 위치도면 좌표 중 하나라도 입력하지 않은 경우
	용도지역 입력사항 오류	· 용도지역이 2개 이상 구분된 표준지 중 용도지역별 면적 및 가격이 입력되지 않은 경우와 용도지역별 가격이 기재된 경우 가중평균한 가격이 공시지가와 일치하지 않은 경우 (용도지역이 개발제한구역인 경우 제외)
		· 용도지역이 2개 이상 구분된 표준지 중 용도지역별 면적이 기재된 경우 각 면적의 합이 총 면적과 상이한 경우(용도지역이 개발제한구역인 경우 제외)
	용도지구 기재범위 오류	· 용도지구가 집단취락지구(32)인 경우에 용도지역이 개발제한구역(44)이 아닌 경우
	기타제한 입력오류	· 기타제한이 수변구역(60)인 경우에 용도지역이 개발제한구역(44)으로 기재된 경우
		· 기타제한이 2개 기재된 경우에 수변구역(60)과 상수원보호구역(50)이 기재된 경우
	농지구분 입력누락	· 녹지지역(서울시 제외) 및 도시지역외 지역의 토지이용상황이 전(510~550)인 경우와 답(610~640)인 경우에 농지구분을 입력하지 않은 경우
		· 서울특별시의 경우 농지구분 및 비옥도, 경지정리가 입력된 경우
	비옥도 및 경지정리 입력누락	· 농지구분에서 농업진흥지역(1, 2)내 전(510~550)·답(610~640)의 경우 경지정리 및 비옥도를 입력하지 않은 경우
	임야구분 입력오류	· 기타제한 중 공원구역(20)·상수원보호구역(50) 내의 임야가 준보전산지(2)로 입력된 경우
임야구분 입력누락	· 토지이용상황이 임야(710~750)인 경우에 임야구분을 입력하지 않은 경우	

구분	내 용	
필수검토사항	기타란 입력누락	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용상황이 주거기타(160), 상업기타(240), 주상기타(330), 공업기타(430), 전기타(530), 답기타(620), 임야기타(750), 특수기타(899), 기타(990)인 경우 이용상황 기타란에 내용을 입력하지 않은 경우 · 주위환경(25)이 기타(999)인 경우에 주위환경 기타란에 내용을 입력하지 않은 경우
	방위입력누락	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용상황이 임야(710~750)인 경우에 방위를 입력하지 않은 경우
간선도로 입력누락	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역이 용도미지정(51)인 경우와 도시지역외(61, 62, 63, 64, 71, 81)인 경우 간선도로거리를 입력하지 않은 경우 	
대규모 개발사업 입력누락	<ul style="list-style-type: none"> · 사업방식이 입력된 경우에 사업단계가 기재되지 않은 경우 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 사업단계가 입력된 경우에 사업방식이 기재되지 않은 경우 	
평가가격 가격차오류	<ul style="list-style-type: none"> · 평가가격 A, B의 평균이 공시지가와 다른 경우 	
평가가격 범위오류	<ul style="list-style-type: none"> · A, B조 각각의 평가가격이 10만원 미만인 경우 유효숫자 두자리까지 기재하며 공시지가는 세자리까지 가능함. 10만원 이상인 경우 A, B조 각각의 평가가격은 유효숫자 세자리, 공시지가는 네자리까지 가능함. 따라서 이러한 사항이 위반되는 경우(단수필지 및 이의신청 필지 제외) 	
저축률 입력누락	<ul style="list-style-type: none"> · 도시·군계획시설이 입력된 경우에 저축률을 입력하지 않은 경우 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 기타제한이 도시자연공원구역(170) 또는 비오톱(210)인 경우에 지정면적 비율을 기재하지 않은 경우 · 기타제한(제주)을 입력하였음에도 지정면적비율을 기재하지 않은 경우 	
표준지 조사사항 및 가격평가의 견서 입력사항	<ul style="list-style-type: none"> · 「인근 표준지와의 지가균형 검토·분석」항목에 인근표준지1의 표준지 일련번호가 입력되지 않은 경우 (일련번호의 범위가 벗어난 경우 포함) 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 「인근 표준지와의 지가균형 검토·분석」항목에 인근표준지2의 표준지일련번호만 입력되고 인근표준지1의 표준지 일련번호는 입력되지 않은 경우 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 「인근 표준지와의 지가균형 검토·분석」항목에 인근표준지1과 인근표준지 2의 표준지가 동일한 경우 및 인근표준지 입력된 소재지와 표준지 소재지가 일치하는 경우 	

구분	내 용	
필수 검토 사항	전산코드 범위오류	· 토지특성 전산코드번호범위 이외의 코드가 입력된 경우
	입력오류	· 용도지역, 용도지구, 기타제한이 2개 기재된 경우로서 두 번째 란에만 입력된 경우
		· 지리적위치 중 두 번째 란에만 입력된 경우
		· 지리적위치1이 입력이 안됐거나 한 글자인 경우
	특수토지 원가법 입력오류	· 토지이용상황이 골프장(860) 또는 스키장(870)인 경우 원가법상 조성공사비 및 그 부대비용의 적정이윤율이 "0"이 아닌 경우
	표준지 정렬오류	· 시·군·구별 일련번호가 정렬(중복의 경우 포함)되지 않거나 표준지 수가 틀린 경우
	일단지 입력오류	· 표준지가 일단지로 표시되어있으나 외지번이 입력되지 않은 경우
		· 표준지의 일단지 외지번이 입력되지 않았음에도 일단지 표시가 입력되어 있는 경우
		· 표준지 소재지와 입력된 일단지 외지번이 일치하는 경우
	불필요 기재사항 입력	· 농지구분에서 농업진흥(1)·농업보호(2)가 입력된 경우에 토지이용상황 중 전(510~530)·답(610~640) 이외의 토지이용상황코드가 입력된 경우
· 경지정리에서 경지정리(1)·경지미정리(2)가 입력된 경우에 토지이용상황 중 전(510~530)·답(610~640) 이외의 토지이용상황코드가 입력된 경우		
· 임야구분에서 보전산(1)·준보전산(2)이 입력된 경우에 토지이용상황 중 임야(710~750) 이외의 토지이용상황코드가 입력된 경우		
· 방위에서 방위(1~8)가 입력된 경우에 토지이용상황 중 주거용(110~160)·임야(710~750) 이외의 토지이용상황코드가 입력된 경우		
· 간선도로거리에서 거리구분(1~3)이 입력된 경우에 용도지역(6)중 주거지역(11~16)·상업지역(21~24)·공업지역(31~33)·녹지지역(41~43)·개발제한구역(44)이 입력된 경우		
관련자료 전송누락	· 시·군·구별로 지역분석조서, 의견청취결과서(소유자, 개발사업자, 시·군·구청장), 공시지가 요약보고서가 미전송된 경우	
중복입력	· 표준주택(관련 지번 포함)과 중복된 필지	

구분	내 용	
필수 검토 사항	전산입력 오류	· 표준지 소재지 및 외지번 동코드 입력 누락 및 최신 동코드 미적용된 경우와 표준지 소재지 전산 입력 범위에 오류가 발생한 경우
		· 지변률(12월 누적) 미적용 필지 및 현시가수준 입력 누락 필지
	참고가격 입력오류	· 표준지공시지가 참고가격에서 거래사례 및 평가전례 중 하나도 입력하지 않은 경우
	저축률 입력오류	· 도시·군계획시설이 입력된 경우 저축률에 1~100 이외의 값을 입력한 경우
		· 기타제한이 도시자연공원구역(170) 또는 비오톱(210)인 경우 지정면적 비율에 1~100 이외의 값을 입력한 경우
		· 기타제한(제주)을 입력하였음에도 지정면적비율에 1~100 이외의 값을 입력한 경우

※ 위 표는 예시로 실제 필수 검토사항은 공시지가 처리프로그램에서 확인

2) 검색내역서상 주요 확인사항 (예시)

구분	내 용	
확 인 사 항	용도지역 기재사항	· 용도지역이 2개 이상 구분된 표준지의 경우 용도지역1이 도시지역(11~43), 용도지역2가 도시지역외(61~81)인 경우 재확인
		· 용도지역이 2개 이상 구분된 표준지의 경우 용도지역1이 도시지역외(61~81), 용도지역2가 도시지역(11~43)인 경우 재확인
	기타제한 입력오류	· 기타제한(8)이 2개 기재된 경우에 수변구역(060)과 군사시설보호구역(090)이 기재된 경우
	농지구분 입력범위 오류	· 농지구분(10)에서 농업진흥(1), 농업보호(2)인 경우에 용도지역(6)이 녹지지역[서울시 제외](41~43), 용도미지정지역(51), 농림지역(71), 자연환경보전지역(81)외의 용도지역으로 입력된 경우
	주위환경 입력범위 오류	· 토지이용상황이 주거용(110~160)일때 주위환경이 124, 211~268이외인 경우
		· 토지이용상황이 상업-업무용(210~240)일때 주위환경이 111~153, 411~4130이외인 경우
		· 토지이용상황이 주상복합용(310~330)일때 주위환경이 111~268, 411~413 이외인 경우
		· 토지이용상황이 공업용(410~430)일때 주위환경이 311~315, 4140이외인 경우
		· 토지이용상황이 전답(510~530, 610~620)일때 주위환경이 511~559 이외인 경우
		· 토지이용상황이 임야(710~730, 750)일때 주위환경이 611~657이외인 경우
· 토지이용상황이 목장용지(740)일때 주위환경이 711~7130이외인 경우		
· 토지이용상황이 광천지(810)일때 주위환경이 731~7330이외인 경우		
임야구분 입력오류	· 토지이용상황이 유원지(840)일때 주위환경이 721~7240이외인 경우	
	· 주위환경이 기타(999)인 경우 입력내용이 14자를 초과하는 경우	
	임야구분 입력오류	· 임야구분(13)이 보전산(1)인 경우 도시지역외의 용도지역이 농림지역(71) 또는 자연환경 보전지역(81)외의 용도지역코드로 입력된 경우
		· 임야구분(13)이 준보전산(2)인 경우 도시지역외의 용도지역이 농림지역(71) 또는 자연환경 보전지역(81)으로 입력된 경우
임야구분 입력오류	· 용도지역(6)중 보전녹지지역(41)· 개발제한구역(44)내의 임야가 준보전산(2)으로 입력된 경우	
	· 기타제한중 문화재보호구역(80)내의 임야가 준보전산(2)으로 입력된 경우	

구분	내 용	
확 인 사 항	평가가격 가격차 오류	· 평가가격 A, B의 평균이 20% 이상 차이나는 경우
	전산입력 내용확인	· 토지이용상행(14)이 기타(주거기타(160), 상업기타(240), 주상기타(330), 공업기타(430), 전기타(530), 답기타(620), 임야기타(750), 특수기타(899), 기타(990))인 경우 기타 입력 내용이 4자를 초과한 경우 재확인
	사정보정치	· 사정보정치가 1이 아닌 경우 재확인
	지역요인 비교치	· 지역요인비교치가 1이 아닌 경우 재확인
	개별요인 비교치	· 개별요인비교치가 3.0이상 또는 0.3미만인 경우 재확인

※ 위 표는 예시로 실제 주요 확인사항은 공시지가 처리프로그램에서 확인

바. 표준지 조사평가보고서 검수 시 제출 자료

표준지 조사·평가보고서 검수관련 보고서의 작성방법은 “각종 보고서의 작성요령” 등에 따라 작성한다.

일련 번호	종 류	수 량	비 고
1	표준지위치표시도면	시·군·구별 공동 1부	· on-line으로 작성 · 시·군·구 요청시 1부 제출
2	시·군·구별 지역분석조서	공동 1부	· on-line으로 작성·제출
3	시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견청취결과서		· on-line으로 작성·제출(PDF로 제출)
4	표준지소유자의 의견청취결과서		
5	개발사업시행자의 의견청취결과서		
6	표준지가격조사표	공동 1부	· on-line으로 작성·제출
7	표준지조사사항 및 가격평가의견서	조사·평가자별 1부	· on-line으로 작성·제출
8	검색내역서	공동 1부	· on-line으로 작성·제출
9	지역별 지가변동사유 (상위10필지,하위10필지)	공동 1부	· on-line으로 작성·제출
10	공시지가 필지별 가격 입력현황	공동 1부	· on-line으로 작성·제출
11	전산입력(on-line) 자료	공동 1부	· on-line으로 작성·제출 -가격조사자료표 -개인별 의견코드 -3방식 자료 -행정동코드 -소유자 주소 등
12	심사 후 변경내역	공동 1부	· on-line으로 작성·제출

3

조사 · 평가보고서 제출



가. 조사 · 평가보고서 제출 시 중점 확인사항

- 1) 보고서의 종류 및 수량 확인
- 2) 보고서 인쇄과정에서 누락·오기된 표준지 확인, 페이지 누락, 중복, 밀림 등
- 3) 의견청취결과서 통계의 정확성 등

나. 조사 · 평가보고서 제출

공시지가(안) 및 조사·평가보고서는 “각종 보고서의 작성요령”에 따라 전산으로 작성하여 제출한다.

일련번호	종 류	수 량
1	공시지가(안)	공동 1부
2	표준지조사·평가보고서	공동 1부

다. 2025년 표준지공시지가 조사·평가보고서 제출 일정

- 일 시 : 2025. 1. 20.(월)
- 제출방법 : 표준지공시지가 조사·평가보고서는 전산으로 작성 후 법인별 확인서만 제출
- * 확인서 양식 및 상세 제출 방식 등은 추후 공문 참조

XII

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

각종 보고서의 작성요령



1. 각종 보고서의 작성방법	251
가. 표준지조사·평가보고서	
나. 표준지조사사항 및 가격평가의견서	
다. 2025년 공시지가(안)	
라. 표준지가격조사표	
마. 표준지소유자의 의견청취결과서	
바. 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서	
사. 표준지위치표시도면	
아. 가격조사자료표	
자. 지역별 지가변동사유	
차. 일단지 확인서	
2. 보고서의 제출 등	285

1

각종 보고서의 작성방법



가. 표준지 조사·평가보고서

- 다음의 서식에 따라 전산프로그램으로 작성한다.
- 일단지로 조사·평가된 표준지에 대해서는 면적란에 해당 표준지의 면적을 기재하고, 일단지 사항을 괄호로 표시하며, 이하 “각종 보고서의 작성요령”에 동일하게 적용한다.

예)	면 적 (㎡)
	100.0
	(일단지)

표준지 조사·평가보고서

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지 목	지리적 위 치	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	평가가격		
										평균	A	B
[예시] 41490 -178	고림동 00-0	2,144.0 (일단지)	장	임원마을 북동측 인근	공업용	관리지역	소규모 공장지대	소로 한면	부정형 평지	170,000	170,000	170,000

나. 표준지 조사사항 및 가격평가의견서

- 다음의 서식에 따라 전산프로그램으로 작성한다.

()년도 표준지조사사항 및 가격평가의견서

표준지일련번호 : 평가법인(사무소) : 조사·평가자 : 조구분 :(A,B)조

소 재 지					
지역 요인 및 개별 요인 분석	지목		면 적	m ²	
	지리적위치		일 단 지		
	주 위 환 경		형 상		
	토지이용상황	기 타 ()	고 저		
			방 위		
	도시계획 및 공적규제	용 도 지 역 :			
		용 도 지 구 :			
		도시·군계획시설 :		저축률:	%
		기 타 제 한 :			
	도로접면		간선도로거리	m	
농 지	구 분				
	비옥도				
	경지정리				
임야구분					
평 가 의 견					
평 가 가 격		원/m ²			

참고 가격	전년지가	원/㎡			
	거래사례1	거래일자	소재지		지번
		공부상 지목	면적(㎡)	용도지역	거래가격(원/㎡)
		거래일자	소재지		지번
		공부상 지목	면적(㎡)	용도지역	거래가격(원/㎡)
	거래사례2	거래일자	소재지		지번
		공부상 지목	면적(㎡)	용도지역	거래가격(원/㎡)
		거래일자	소재지		지번
		공부상 지목	면적(㎡)	용도지역	거래가격(원/㎡)
	평가선례1	기준시점	소재지	지번	지목
		면적(㎡)	용도지역	평가목적	평가금액(원/㎡)
		기준시점	소재지	지번	지목
		면적(㎡)	용도지역	평가목적	평가금액(원/㎡)
	평가선례2	기준시점	소재지	지번	지목
면적(㎡)		용도지역	평가목적	평가금액(원/㎡)	
기준시점		소재지	지번	지목	
면적(㎡)		용도지역	평가목적	평가금액(원/㎡)	
시가수준	원/㎡ 수준				

인근 표준지와와의 지가균형 검토 · 분석					
인근표준지1	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황
용도지역	도로접면	형상 및 지세	평가가격(원/㎡)	분석결과 (해당표준지/인근표준지)	
인근표준지2	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황
용도지역	도로접면	형상 및 지세	평가가격(원/㎡)	분석결과 (해당표준지/인근표준지)	

거래사례비교법	원가법	수익환원법
---------	-----	-------

거래 사례 비교 법	소재지	지번	거래시점	거래가격(원/㎡)	사정보정
	시점수정	건부감가보정	지역요인비교	개별요인비교	그 밖의 요인의 보정
					시산가격(원/㎡)

원가법	소재지	지번		사례토지면적	㎡
	사례지 완공시의 총투입비용			유효택지화율 보정	시점수정
	소지취득가격(원/㎡)	사정보정	시점수정		
	조성공사비(원/㎡)	사정보정	시점수정		
	부대비용(원/㎡)	사정보정	시점수정		
	지역요인비교	개별요인비교	재조달원가(원/㎡)	성숙도수정	시산가격(원/㎡)

골프장원가법	거래사례									
	조성전 토지의 소지가격	거래일자	소재지		지번	공부상 지목	면적(㎡)	용도지역		
		거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	소지가격(원/㎡)		
	조성 공사비 등	조성 공사비 및 그부대비용	㎡당	면적(㎡)	취득세 등 (원/㎡)	적정이윤 (원/㎡)	단 가 (원/㎡)	기 타 공사비 요인	조성공사비 (원/㎡)	
		출당	출수							
		총공사비								
	조성전 토지의 소지가격(원/㎡)		조성공사비(원/㎡)			산정가격(원/㎡)		평가가격(원/㎡)		

스키장원가법	거래사례									
	조성전 토지의 소지가격	거래일자	소재지		지번	공부상 지목	면적(㎡)	용도지역		
		거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	소지가격(원/㎡)		
	조성 공사비 등	조성 공사비 및 그 부대 비용	㎡당	면적(㎡)	취득세 등 (원/㎡)	적정이윤 (원/㎡)	단 가 (원/㎡)	기 타 공사비 요인	조성공사비 (원/㎡)	
		리프트	기							
		슬로프	면							
	총공사비									
조성 전 토지의 소지가격(원/㎡)		조성공사비(원/㎡)			산정가격(원/㎡)		평가가격(원/㎡)			

직 접 법	연임대수익(원)	임대보증금	운용이율(%)	기타수익	총수익(원)	총비용(원)	순수익(원)	
	건물귀속순수익							
	재조달원가(원)		내용연수		경제적잔존내용연수		건물평가가격(원)	
	소득수익률(%)	임대료변동률(g)(%)	종합수익률(y)(%)		건물귀속 순수익(원)			
	토지귀속 순수익(원)		사정보정		시점수정		토지면적(m ²)	
	수익(시산)가격(원/m ²)							
	수 익 환 원 법	임대동향표본번호			임대동향표본의 소재 및 지번			
		임대동향표본의 총수익(원)			임대동향표본의 총비용(원)			
		임대동향표본의 순수익(원)		임대동향표본의 소득수익률(%)	임대료변동률(g)(%)	임대동향표본의 종합수익률(y)(%)		
		임대동향표본의 건물귀속 순수익(원)			임대동향표본의 토지귀속 순수익(원/m ²)			
요인비교								
시점수정		지역요인		개별요인		그 밖의 요인		
대상 표준지의 토지귀속 순수익(원/m ²)				대상 표준지의 소득수익률(%)				
수익(시산)가격(원/m ²)								

기 타 참 고 사 항

※ 작성요령

1. 「평가의견」

- 평가의견란은 전산프로그램에 의거 작성·기재하며, 거래사례비교법·원가법·수익환원법 중 두가지 이상 사례를 분석·기재하였을 경우에는 「기타 참고사항」란에 시산가격의 조정 및 평가가격 결정이유를 약술함

2. 인근 표준지와의 지가균형 검토·분석

- 가. 모든 표준지에 대하여 예외없이 기재함
- 나. 인근 표준지의 일련번호를 입력하면 비교표준지의 소재지·지번·면적·지목·이용상황·용도지역·도로교통·형상 및 지세와 평가가격이 자동입력됨
- 다. 지가균형 검토대상 표준지는 2개까지 선정가능함
- 라. 지가균형 검토대상 표준지의 선정기준
 - ① 동일 용도지역내의 표준지를 선정함을 원칙으로 함
 - ② 이용상황이 동일 또는 유사한 표준지 중에서 선정함
 - ③ 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 중에서 선정함
- ※ 인근지역에 동일 용도지역의 표준지가 없거나 해당 표준지가 특수용도로 이용되고 있는 경우에는 동일수급권내의 유사지역에 있는 표준지를 선정가능함
- 마. 분석결과는 인근 표준지를 기준으로 한 해당표준지의 품등비교 분석결과를 다음과 같은 요령에 의해 기재함

가격격차비율(%)	분석결과 표기방법
±5% 이내	대등
±5% 초과 15% 이내	다소우세 또는 다소열세
±15% 초과	우세 또는 열세

3. 거래사례비교법

가. 거래사례비교법은 최근 3년 내에 거래된 사례를 기재한다.

나. 거래사례비교법의 사례는 「참고가격」란의 거래사례를 사용하여 분석함

다. 시점수정

- ① 시점수정치는 한국부동산원에서 제공하는 지가변동률을 사용함
- ② 시점수정치는 소수점 이하 다섯째자리까지 기재함

라. 건부감가보정

- ① 거래사례 대상필지에 최우효이용상태에 미달되는 지상물이 존재하는 경우, 그 건부감가요인이 없는 상태 즉, 최우효이용상태를 상정한 가격으로 보정하는 올임
- ② 보정률은 항상 1.0000 이상이며, 소수점 이하 넷째자리까지 기재함

4. 원가법

가. 원가법은 새로이 조성 또는 매립된 토지의 원가사례 수집이 가능한 경우에만 기재함

나. 유효택지화율 보정

- ① 유효택지화율은 택지(농지)로 이용가능한 면적의 비율을 나타내는 것으로서 다음의 식으로 구하며, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 있는 개발사업지의 조성규모에 따른 표준적인 유효택지화율을 고려하여 판정함

$$\text{유효택지화율(\%)} = 1 - \frac{\text{조성후 공공용지 면적} - \text{기존 공공용지 면적}}{\text{개발사업지 총면적} - \text{기존 공공용지 면적}}$$

$$\text{② 유효택지화율 보정률} = \frac{1}{\text{유효택지화율}}$$

- ③ 유효택지화율 보정치는 항상 1.0000 이상이며, 소수점 이하 넷째자리까지 기재함

다. 성숙도 수정

- ① 성숙도는 택지(농지)조성직후의 가격인 재조달원가를 공시기준일의 재조달 원가로 시점수정한 후 택지(농지)화 및 주변환경의 성숙화에 대한 기대성 등을 반영하여 재조달원가에 가산조정하는 비율을 의미함
- ② 성숙도수정률은 항상 1.0000 이상이며, 소수점 이하 넷째자리까지 기재함

5. 골프장(스키장) 원가법

가. 조성 전 토지의 소지가격

- ① 조성 전 토지의 소지가격은 골프장(스키장)으로 조성되기 전의 개별토지의 토지 이용상황을 고려하고 개발이익 반영 여부를 판정하여 개발이익이 배제된 상태의 가격을 기준으로 함
- ② 적정한 거래가격 수집 또는 확인이 불가능한 경우와 소지의 토지이용상황 확인이 불가능한 경우에는 동일수급권내에서 골프장(스키장)으로 용도전환이 가능한 토지의 거래사례를 수집하여 비교하되, 일단지로 비교할 수 있음

나. 조성공사비 및 그 부대비용

- ① 조성공사비 및 그 부대비용은 해당 골프장(스키장)의 조성공사비 등을 직접 파악하여 직접법을 사용하되, 조성공사비가 해당토지 조성 시 특수한 공법을 사용하거나 해당토지의 조성공사비가 적정하지 아니한 경우 등은 인근의 유사토지의 조성공사비를 적용하여 간접법을 사용할 수 있음
- ② 조성공사비 및 그 부대비용의 재조달원가를 산출하기 위해 간접법을 적용하는 경우에는 한국부동산원에서 제공하는 조성공사비를 기준으로 하되, 해당 골프장의 총 면적 적용방법 또는 총 홀수 적용방법 중 조사평가자가 해당 골프장의 적정가격 평가를 위해 보다 합리적이라고 판단되는 방법을 선택·적용할 수 있음(스키장의 경우 면적 적용방법 한 가지로만 평가)
- ③ 면적(㎡)은 해당 골프장(스키장)의 총 면적을 기재함
- ④ 제세공과금(취득세 등)은 토목공사 준공 및 골프장 등록과 관련된 취득세 등의 일반적인 세금과 부담금을 포함하여 기재하면 공시지가처리프로그램에서 자동으로 적용되어 산출

- ⑤ 적정이윤은 개발업자의 적정이윤으로서 사회적·경제적으로 인정할만한 적정이윤을 기재하되, 사업자 시행방식의 경우에는 제외할 수 있음
- ⑥ 기타공사비요인
 - (1) 직접 공사비 산정이 어려운 경우나 직접 공사비가 인근 유사 골프장(스키장)에 비해 상대적으로 과소·과대한 경우
 - (2) 지형 특성(암반 등)으로 인하여 공사비가 적정하지 아니한 경우
 - (3) 미 준공 골프장(스키장)의 경우 공정률 반영
 - (4) 기타사항

6. 수익환원법

가. 직접법

표준지 수익내역을 직접 조사하여 적용하는 경우에는 직접 입력하여야 하며, 임대동향표본을 활용하는 경우에는 “임대동향활용”란에 체크한 후 임대동향표본번호를 직접 입력한다.

- ① 총수익

직접 조사하는 경우에는 연임대수익·임대보증금·운용이율 및 기타 수익을 입력하고, 임대동향표본 자료를 활용하는 경우에는 자동입력됨
- ② 총비용

조사된 내용을 직접 입력하고, 임대동향표본 자료를 활용하는 경우에는 자동입력됨
- ③ 순수익

총수익, 총비용 입력시 자동산출됨
- ④ 소득수익률

임대동향 조사결과 추계된 하위시장(상권)별 평균 소득수익률(한국 부동산원에서 제공하는 소득수익률자료 참조)을 적용하며, 대상표준지가 최유효이용상태의 임대동향표본인 경우에는 본건 소득수익률이 자동입력됨

⑤ 임대료변동률(g)

임대료변동률(g)은 2%를 기준으로 시장상황 및 지역여건에 맞게 $\pm 0.5\%$ 스프레드(spread)를 적용하여 1.5~2.5% 범위 내에서 직접 입력함

⑥ 건물재조달원가

㉠ 표준지의 수익자료를 직접 조사하는 경우에는 한국부동산원에서 발행한 건물신축단가표를 기준으로 대상 건물의 재조달원가를 결정함

㉡ 대상표준지가 최유효이용상태의 임대동향표본인 경우에는 임대동향 표본에서 적용한 재조달원가를 적용함

⑦ 경제적 내용연수

건물의 경제적 내용연수 적용은 표준적상태를 기준으로 한 “기준내용연수”를 적용함을 원칙으로 하되, 표준적 건물보다 설계·시공정도·시공자재 및 유지관리상태 등이 열세인 것은 하한 내용연수나 그 이내를 적용하고, 상기 요인이 우세하며 보존적 성격이 강한 건물은 상한 내용연수를 적용함

건물용도	구조	기준내용연수	하한내용연수	상한내용연수
오피스 빌딩	조적조	45	40	50
	철근콘크리트조	55	50	60
	철골철근콘크리트조	55	50	60
상가 부동산	조적조	45	40	50
	철근콘크리트조	50	45	55
	철골조 슬래브지붕	45	40	50
	기타(목조)	35	30	40

⑧ 경제적 잔존 내용연수

향후 계속적으로 수익발생이 예상되는 기간을 기준으로 하되, 대상 표준지가 최유효이용상태의 임대동향표본인 경우에는 임대동향표본 조사 시 적용한 경제적 잔존 내용연수를 적용함

⑨ 건물귀속 순수익

표준지의 수익가격 평가모형에 의해 자동산정됨

$$\text{건물귀속 순수익}(a_B) = B \times \frac{y-g}{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n} \quad (B : \text{건물평가가격})$$

⑩ 토지귀속 순수익(원/m²)

표준지의 수익가격 평가모형에 의해 자동산정됨

$$\text{토지귀속 순수익}(a_L) = a - B \frac{y-g}{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n} \quad (a : \text{전체순수익})$$

⑪ 사정보정, 시점수정, 표준지면적

㉠ 사정보정

임대조건에 특수한 사정 등이 개입된 경우 보정함

(기준 사정보정치 : 1.0000)

㉡ 시점수정

토지귀속 순수익에 대해 시장상황 및 지역여건에 따른 임대료 변동추세를 반영하여 시점수정을 행한다. 이 경우 해당지역에 대한 임대료동향을 조사·발표한 자료가 있는 경우 이를 반영하되, 지가변동률을 참작할 수 있음

㉢ 표준지 면적

대상표준지의 토지면적을 기입함 (일단지의 경우에는 일단지 전체면적 기입)

⑫ 수익(자산)가격

표준지의 수익가격 평가모형에 의해 자동산정됨

$$\text{토지수익가격}(P_L) = a_L \times \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n}{y-g} + \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$$

나. 간접법

① 임대동향표본번호

임대동향 조사 시 부여된 임대동향표본의 표본번호를 기입함

② 임대동향표본의 소재 및 지번

임대동향표본번호 입력 시 자동입력됨

③ 임대동향표본의 총수익

임대동향표본번호 입력 시 자동입력됨

④ 임대동향표본의 총비용

임대동향표본번호 입력 시 자동입력됨

⑤ 임대동향표본의 순수익

임대동향표본번호 입력 시 자동산정됨

⑥ 임대동향표본의 소득수익률

임대동향표본번호 입력 시 자동입력됨

⑦ 임대료변동률(g)

임대료변동률(g)은 2%를 기준으로 시장상황 및 지역여건에 맞게 $\pm 0.5\%$ 스프레드(spread)를 적용하여 1.5~2.5% 범위 내에서 직접 입력함

⑧ 건물가격 : 임대동향표본번호 입력 시 자동입력됨

⑨ 경제적 잔존 내용연수 : 임대동향표본번호 입력 시 자동입력됨

⑩ 임대동향표본의 건물귀속 순수익 : 표준지의 수익가격 평가모형에 의해 자동산정됨

$$\text{건물귀속 순수익}(a_B) = B \times \frac{y-g}{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n} \quad (B : \text{건물평가가격})$$

⑪ 임대동향표본의 토지귀속 순수익(원/m²) : 표준지의 수익가격 평가모형에 의해 자동산정됨

$$\text{토지귀속 순수익}(a_L) = a - B \frac{y-g}{1 - \left[\frac{1+g}{1+y}\right]^n} \quad (a : \text{전체순수익})$$

⑫ 대상 표준지의 토지구속 순수익

㉗ 시점수정 : 시장상황 및 지역여건에 따른 임대료 변동추세를 반영하여 시점수정함. 이 경우 해당지역에 대한 임대료동향을 조사·발표한 자료가 있을 경우 이를 반영하되, 지가변동률을 참작할 수 있음

㉘ 요인비교

㉠ 지역요인 : 임대동향표본지와 대상 표준지와의 지역격차를 비교치로 표기함(기준 지역요인 비교치 : 1.0000)

㉡ 개별요인 : 임대동향표본지와 대상 표준지와의 요인격차를 비교치로 표기함(기준 개별요인 비교치 : 1.0000)

㉢ 그 밖의 요인

지역 또는 개별요인 이외에 토지구속 순수익에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 이를 비교치로 표기함

(기준 그 밖의 요인 비교치 : 1.0000)

⑬ 대상 표준지의 소득수익률

대상 표준지의 수익가격 산출을 위한 소득수익률은 임대동향표본 조사 결과 추계된 임대동향표본의 소득수익률을 기준하되, 임대동향이 속한 지역의 소득수익률과 현저한 차이가 있는 경우 하위시장(상권)별 소득수익률을 참작하여 결정할 수 있음

⑭ 수익(자산)가격 : 표준지의 수익가격 평가모형에 의해 자동산정됨

$$\text{토지구속수익가격}(P_L) = a_L \times \frac{1 - [\frac{1+g}{1+y}]^n}{y-g} + \frac{P_L(1+g)^n}{(1+y)^n}$$

7. 사정보정·지역요인·개별요인·그 밖의 요인 비교치의 기재범위

· 각 비교치는 소수점 이하 넷째자리까지 기재함

8. 시산가격의 기재범위

- 가. 시산가격이 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리까지 기재함
- 나. 시산가격이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세자리까지 기재함

9. 기타 참고사항 기재

- 가. 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법 활용시 입력한 요인비교치 상세 내역이 전산프로그램 상 자동 기입됨
- 나. 전산프로그램 상 자동 기재된 사항 이외의 다음과 같은 경우 별도로 추가 기재가 가능하며, 기재한 사항은 기타 참고사항란의 마지막 부분에 추가됨
 - 표준지 조사사항 및 가격평가의견서의 각 기재사항에 대한 보충설명이 필요한 경우
 - 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법 중 두가지 이상의 사례를 기재·분석하였을 경우에는 시산가격의 조정 및 평가가격 결정 이유와 각 방법에 의해 산출된 시산가격간의 가격차이 발생원인을 약술함
 - 임대동향표본 인근에 위치하는 상업용 또는 업무용 표준지로서 수익환원법에 의한 수익가격을 산출하지 않은 경우 그 사유를 약술함
 - 평가가격 결정방법에 관한 특기사항이 있는 경우

*기재예시

1. 거래사례의 선정

본건 표준지와 인근지역에 소재하고 제반가격형성요인이 유사한 거래사례로서 2024.02.23일자 거래된 층무로0가 00-00 대지 m²당 000,000원 사례를 선정

2. 시점수정

2024.02.23~2025.01.01, 중구, 상업지역 : $0.00000 \times \dots \times 0.00000 \doteq 0.00000$

3. 사정보정

본 거래사례의 거래시점 및 가격은 특수한 거래사정이나 동기가 있다고 판단되지 않아 사정보정은 하지 않음(1.0000)

4. 건부감가보정

본 거래사례는 거래시점 당시 인근지역 이용상태와 유사하여 건부감가 보정하지 않음(1.0000)

5. 지역요인 비교(용도지대별 세부 요인비교치는 3방식 입력창에서 기재)

* 상업지대 표준지 예시

조건	항목	세항목	비교치 (표준/사례)	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
	가구(block)의 상태	가구의 정연성, 가구시설의 상태		
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근 교통시설의 편의성	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
		인근교통시설의 이용 승객수		
		주차시설의 정비		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	관공서 등 공공시설과의 접근성			
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	백화점, 대형상가의 수와 연면적, 배후지의 인구 및 범위, 고객의 구매력 등	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
	경쟁의 정도 등	상가의 전문화와 집산화, 고층화 이용정도 등		
	변화성의 정도	고객의 통행량, 상가의 연립성, 영업시간의 장단, 범죄의 발생정도		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
누계치	1.000			

6. 개별요인 비교(용도지대별 세부 요인비교치는 3방식 입력창에서 기재)

* 골프장(스키장, 광천지)를 제외한 표준지

조건	항목	세항목	비교치 (표준/사례)	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	우세(0) 대등() 열세()	전체적으로 대상표준지가 우세
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	우세() 대등() 열세(0)	제반 접근성은 대상표준지가 열세
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	우세() 대등(0) 열세()	제반 환경조건은 대등
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정평지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	우세() 대등(0) 열세()	획지조건은 대등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	우세() 대등(0) 열세()	행정규제는 대등
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	우세(0) 대등() 열세()	본건 지역이 우세
누계치	0.724			

* 골프장(스키장, 광천지) 소지가격 개별요인

조건	항목	세항목	비교치 (표준/사례)	비고
가로 조건	접면도로의 폭과 계통, 진입로 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
	고객접근성	주요 고객과의 접근성		
	주변가로의 상태	주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 치의 난이		
	개발적합성	개발적합성		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
	도로상황	접면도로상태		
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
		용도지역, 지구, 구역 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	우세() 대등(0) 열세()	제반 조건은 대등
누계치	1.000			

7. 그 밖의 요인 보정

상기 요인보정치 외 특이사항이 없음(1.0000)

8. 표준지공시지가 가격결정

거래사례(00,000원/m²)×시점수정(0.00000)×사정보정(1.0000)×건부감가보정(1.0000)×지역요인(1.0000)×개별요인(0.7240)×그 밖의 요인보정(1.0000)≒ 00,000원/m²

※ 기타참고사항(담당자가 기재한 본건 관련 보충설명 추가기재시 확인가능)

본건 표준지는 서울특별시 ○○구 ○○동 ○○-○번지 토지로서 ○○로 ○○빌딩 남서측 노선상가지대에 소재하며, 용도지역은 일반상업지역, 지목은 대, 면적은 ○○.○m², 형상은 사다리형(중략).....검토 분석 및 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다. 2025년 공시지가(안)

- 다음의 서식에 따라 전산프로그램으로 작성하며, 한국부동산원에서는 전국 표준지의 공시지가(안)을 전산입력하여 국토교통부에 제출한다.

2025년 공시지가(안)

시·군·구 :

일련 번호	소재지	면적(m ²) (일단지)	지목	지리적 위치	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시 지가 (원/m ²)

라. 표준지가격조사표

- 다음의 서식에 따라 전산프로그램으로 작성한다.

표준지가격조사표

시·군·구 :

일련 번호	소재지	지목		공적규제				농지·임야			토지 이용 상황	지형지세		도로 조건	유해 시설 접근성	위험 시설 접근 성
		전년 지가	면적 (㎡)	용도 지역	용도 지구	농지 구분	비육 도	묘지 소재 불리 여건 (제주)	고저			도로 접면	철도 고속 국도 등			
				기타제한 (구역 등)					기타 이용	형상				방위	간선 도로	
		공시 지가	기타	도시 ·군 계획 시설	저축 률	경지 정리	경작 여건	임야 구분								

마. 표준지소유자의 의견청취결과서

- 표준지소유자의 의견청취결과서

1) 시·군·구명

- 해당 시·도 및 시·군·구의 명칭을 기재한다.

2) 요청일

- 요청일은 평가법인등이 표준지소유자에게 의견청취를 요청한 문서의 발송 일자를 기재한다.

3) 의견회신기간

- 의견회신기간은 토지소유자가 제출한 의견을 평가법인등이 접수한 기간을 기재한다.

4) 의견내용

- 토지소유자로부터의 가격조정 및 특성정정 요구사항에 대하여 요구필지 수, 상향조정필지 수, 하향조정필지 수 및 특성정정필지수를 파악하여 기재하고, 주요의견을 간략하게 기재한다.

5) 반영여부

- 위 검토사항에 대하여 반영 필지 수(상향조정, 하향조정, 특성정정)와 미반영 필지 수로 구분하여 기재한다.
- 표준지 가격 및 특성을 조정(정정)한 경우에는 별지에 조정(정정)된 표준지의 소재지, 조정(정정)내역(의견, 요구사항, 조정(정정)사항) 및 조정(정정)사유를 표준지별로 작성한다.

6) 의견제출건 반영 기준

- 표준지 특성에 오류가 있는 경우
- 표준지 가격수준 조사에 오류가 있는 경우
- 인근 표준지와 균형성에 문제가 있어 조정이 필요한 경우
- 그 밖에 합리적인 사유가 있는 경우

7) 기 타

- 토지소유자의 의견청취에 관한 기타 의견, 반송건수 및 반송률 등을 기재하고, 관계증빙자료를 첨부한다.
- ※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 건물의 대지가 표준지인 경우에는 같은 법 제23조에 따른 관리단 또는 같은 법 제24조에 따른 관리인(관리사무소, 입주자대표 등)에게 표준지소유자의 의견청취문을 발송할 수 있음. 그 외 표준지 소유자가 다수일 경우 의견청취문을 토지소유자 모두에게 각각 통지
- ※ 조사·평가자는 “표준지소유자의견청취문”발송과 관련하여 국유지 표준지 등에 대하여는 해당 표준지의 전산자료를 삭제(공란)
- ※ 조사·평가자는 2024년 의견청취 시 반송 및 주소불분명 표준지에 대하여 등기사항전부증명서를 반드시 열람하여 주소목록을 보완 (표준지 조사·평가보고서 검수 시 중점점검 사항임)

8) 한국부동산원 조치사항

- 한국부동산원은 전국 표준지 소유자의 의견청취결과서 분석에 대한 통계자료를 작성하여 국토교통부에 제출한다.

표준지소유자의 의견청취결과서

① 시·군·구명 :

구 분	내 용
의견청취기간	② 요청 일 : 2024년 월 일 ③ 의견회신기간 : 2024년 월 일 ~ 월 일 ※ 요청 표준지 수: ()필지
④ 의견내용	○ 토지소유자 가격조정 요구 · 요구필지 수(계) : () - 상향조정 : () - 하향조정 : () · 주요의견 : ○ 토지소유자 특성정정 요구 · 요구필지 수(계) : () · 주요의견 :
⑤ 반영여부	○ 반영여부 · 반영필지 수(계) : () - 가격조정필지 수(계) : () · 상향조정 : () · 하향조정 : () - 특정정정필지 수(계) : () ○ 미반영필지 수(계): ()
⑥ 기타	○ 반송 건 (반송률 %)
	○ 기타의견

표준지소유자의 의견청취결과 처리내역서

① 가격관련 처리내역

일련 번호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지이용 상황	조사·평가자 평가가격(안)	표준지소유자 요구가격	조사·평가자 조정가격	조정사유

② 특성관련 처리내역

구분	일련 번호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로접면	고저	조정사유
당초									
소유자요구									
조정내역									
당초									
소유자요구									
조정내역									
당초									
소유자요구									
조정내역									
당초									
소유자요구									
조정내역									

※ 조정(정정)사유란에는 조사·평가자가 평가가격 및 토지특성을 조정(정정)한 사유를 간략히 기재함

기재예시) (조정사유)인근지가와의 균형유지, 전년대비 과다상승 등

기재예시) (정정사유)관련 공부 미반영, 특성기재 오류 등

견 본

표준지소유자의 의견청취문

우 편 엽 서

○○감정평가법인 ○○지사(또는 ○○감정평가사사무소)
 서울특별시 강남구 ○○동 ○○○-○
 TEL : 02-123-4567 FAX : 02-999-9999
 12345



서울특별시 서초구 방배동 ○○○-○
 홍길동 귀하
 ○○○○○

표준지 소유자의 의견청취문

1. 우리 법인(또는 사무소)은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 관련 규정에 따라 국토교통부장관의 의뢰를 받아 표준지로 선정된 토지에 대하여 2025. 1. 1. 현재의 토지특성 및 공시예정가격을 잠정 조사·평가하여 토지소유자인 귀하의 의견을 듣고자 합니다.

토 지 소 재 지					지 목	면 적(㎡)
						(일단지)
토 지 특 성					'23년 공시지가(원/㎡)	
용 도 지 역	이용상황	도로접면	형 상	고 지	'24년 공시예정가격(원/㎡)	

2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제2항 및 같은 법 시행령 제5조에 따라 위 공시예정가격 및 특성에 대하여 의견이 있으시면 2025.1.7.(화)까지 우리 법인(또는 사무소)에 서면 또는 인터넷(부동산 공시가격알리미 사이트 : <http://www.realtyprice.kr>)을 통하여 의견서를 제출하여 주시기 바라며, 위 기간까지 의견서가 도착하지 않으면 다른 의견이 없는 것으로 간주하겠습니다.

3. 위 표준지 공시예정가격은 토지 소재지 시·도지사 및 시·군·구청장의 의견청취와 중앙부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 최종 결정된 후 **2025.1.24.(금) 국토교통부장관이 관보에 공고할 예정**이며, 최종적으로 공시되는 가격과는 달라질 수 있습니다. 공시된 내용은 인터넷(부동산공시가격알리미 사이트) 및 표준지 소재지 관할 시·군·구청에서 열람할 수 있습니다.

4. 표준지공시지가는 토지에 대한 조세 및 부담금의 부과기준이 되는 개별공시지가의 산정과 일반감정 평가의 기준 등으로 활용되며, 공시(2025.1.24. 예정)된 표준지공시지가에 대하여 이의가 있는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조제1항의 규정에 따라 공시일로부터 30일 이내에 서면 및 인터넷(부동산공시가격알리미 사이트 <http://www.realtyprice.kr>)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있습니다.

2024. 12. .

국토교통부장관의 위임을 받은
 ○○감정평가법인 ○○지사(또는 ○○감정평가사사무소)
 감정평가사 ○○○

1. 「표준지공시지가 조사·평가결과 알림」 가격결정통지문은 통지하지 아니하며, **최종 공시가격은 2025. 1. 24. (금)부터 국토교통부 부동산공시가격알리미 사이트(<http://www.realtyprice.kr>)에 게시할 예정**입니다.
 (1.24은 공시예정일로서 사정에 따라 변경될 수 있음)
 ※ 부동산공시가격알리미 사이트에서 휴대전화 문자메세지 전송서비스를 신청하신 경우에는 해당 표준지 최종 공시지가를 문자메세지로 수신받으실 수 있으며, 검토결과(반영·미반영 여부 및 사유) 및 향후 일정 등을 안내받을 수 있음
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 건물의 대지인 경우 같은 법 제23조 또는 제24조에 따른 관리단(인)에게 통지될 수 있으므로, 관리단(인)은 통지된 사항이 건물 내의 게시판 등 알리기 적합한 장소에 7일 이상 게시될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.
3. 단독주택, 아파트 등 주택에 대한 과세(재산세 등)의 부과기준은 주택공시가격으로 별도 공시 되오니 참고 바랍니다.

토지특성 용어해설

- **토지소재지** : 나지 등에는 도로명주소가 부여되지 아니하므로, 지번주소 기재
- **지 목** : 공시기준일 현재의 토지(임야)대장에 표시된 지목 기재
- **면 적** : 토지(임야)대장에 표시된 면적(환지에정지는 환지(예정)면적) 기재
단, 일단지 중 1필지가 표준지로 선정된 경우 해당 표준지의 면적을 기재
- **용도지역** : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재. 단, 개발제한구역은 용도지역은 아니나 그 규제내용이 엄격하므로 용도지역으로 분류
- **이용상황** : 토지의 실제이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 기재하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니함
* 일시적인 이용상황이란 관계법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 해당 토지의 주위환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용

○ **도로접면**

도로접면	적 용 범 위
광대한면	폭25m 이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로 이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
중로한면	폭 12m 이상 25m 미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
소로한면	폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
소로각지	소로에 한면이 접하면서 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지
세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 두면 이상 접하고 있는 토지
맹 지	이륜자동차의 통행이 불가능한 도로에 접한 토지와 도로에 접하지 아니한 토지

○ **형 상**

형 상	적 용 범 위
정 방 형	정사각형 모양의 토지로서 양변의 길이 비율이 1:1.1 내외인 토지
가 장 형	장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
세 장 형	장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
사다리형	사다리꼴(변형사다리꼴 포함) 모양의 토지
부 정 형	불규칙한 형상의 토지 또는 삼각형 모양의 토지 중 최소외접직사각형 기준 1/3 이상의 면적손실이 발생한 토지
자 루 형	출입구가 자루처럼 좁게 생겼거나 역삼각형의 토지(역사다리형을 포함)로 꼭지점 부분이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지

* 각자인 토지의 각각 정리된 부분이 있을 경우에는 각각이 정리되지 않은 것으로 봄

○ **고 저**

고 저	적 용 범 위
지 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
평 지	간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나, 경사도가 미미한 토지
완 경 사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15° 이하인 지대의 토지
급 경 사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
고 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지

* 간선도로 : 국도·지방도·시도·군도를 말하며, 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 간선도로에서 제외

－ 개발사업시행자의 의견청취결과서

개발사업시행자의 의견청취결과 처리내역서

사업명	소재지 지 번	면적 (㎡)	토지이용 상황	전년지가	조사·평가자 평가가격(안)	변동률 (%)	사업시행자 요구사항	검토 및 반영여부

- ※ 담당감정평가사는 해당지역에 사업시행이 진행될 경우 사업시행자의 의견을 청취함 (유선, 면담 등). 다만 대형개발사업(택지개발시행지역, 기업도시, 혁신도시, 기타 개별법에 의한 개발지역 등)의 경우에만 의견청취를 실시함
- ※ 요구사유란에는 사업시행자의 요구내용을 간략히 기재하며 검토 및 반영여부란에는 담당감정평가사의 의견 및 반영여부를 기재함
- ※ 개발사업시행자의 의견청취문은 별도로 발송하지 아니함

바. 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서

1) 시·도 및 시·군·구명

- 해당 시·도 및 시·군·구의 명칭을 기재한다.

2) 요청일

- 감정평가법인등이 시·도 및 시·군·구에 의견청취를 요청한 문서의 발송일자를 기재한다.

3) 시·군·구부동산가격공시위원회 개최일

- 시·군·구부동산가격공시위원회 개최일자를 기재하고, ○○년 ○월 ○일 후단()에 참석인원수를 예시와 같이 기재한다.

예) 해당 시·군·구의 조사·평가자 총6명 중 5명이 부동산가격공시위원회에 참석한 경우 (5/6)

- 시·도지사 의견청취의 경우, 부동산가격공시위원회가 별도로 없기 때문에 개최일 기재를 생략한다.

4) 의견회신일

- 시·도 및 시·군·구에서 감정평가법인등에게 회신한 문서의 발송일자를 기재하고 후단에 감정평가법인등이 접수한 날짜를 ()에 기재한다.

5) 주요의견

- 시·도 및 시·군·구의 의견을 “상향조정” 또는 “하향조정”등으로 기재하고, 조정요구한 필지 수 및 사유를 기재한다.

- 해당 시·도 및 시·군·구의 요구필지(계)란에는 상향 및 하향조정을 요구하는 전체필지수를 ()에 기재한다.

6) 반영여부

- 주요 의견과 연계하여 작성하되 시·도 및 시·군·구 의견을 반영한 이유를 기재하고, ()에는 필지수를 기재한다.
- 표준지공시지가를 조정한 경우에는 별지에 조정된 표준지의 소재지, 조정내역 (요청가격, 조정가격) 및 조정사유를 표준지별로 작성하여 첨부한다.
- 해당 시·도 및 시·군·구의 반영필지(계)란에는 상향·하향 및 미조정된 전체필지수를 ()에 기재한다.

7) 구비서류

- 의견청취결과서에는 “의견청취 요청서 사본”과 “시·도지사 및 시장·군수·구청장 의견회신 공문서 사본”을 각각 1부 첨부한다.

8) 한국부동산원 조치사항

- 한국부동산원은 상향요구 및 하향요구 필지수와 상향조정 및 하향조정에 대한 통계자료를 작성하여 국토교통부에 제출한다.

시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서 (예시)

① 시·도 및 시·군·구명 :

구 분	내 용
의견 청취 일자	② 요청일 : 2024년 월 일 ③ 시·군·구부동산가격공시위원회 개최일 : 2024년 월 일() ④ 의견회신일 : 2025년 월 일()
⑤ 주요의견 (예시)	1. ○○지역의 지가 낮음:()필지 상향조정 요구 - 사유 : 2. 교외지역의 대지가격 높음:()필지 하향조정 요구 - 사유 : 3. 개발제한구역 내 농경지 가격 낮음:()필지 상향조정 요구 - 사유 : ※ 요구필지(계) : 상향조정요구(), 하향조정요구()
⑥ 반영여부 (예시)	1. ○○지역은 조사·평가자 평가가격(안)이 적정가격수준으로 반영불가() 2. 교외지역의 대지가격을 재조사하여 일부 반영 - 하향조정 : ()필지 3. 개발제한구역의 농경지 가격을 재조사하여 반영 - 상향조정 : ()필지 4. 조정된 표준지 및 미조정 표준지 내역 : 별첨 ※ 반영필지(계) : 상향조정(), 하향조정(), 미조정()

⑦ 구비서류 : 1. 시도지사 및 시장군수구청장 의견청취 요청서 각 사본 1부.
 2. 시도지사 및 시장군수구청장의 회신공문서 사본 각 1부.

사. 표준지위치표시도면

- 1) 조사·평가자는 표준지위치표시도면을 매년 GIS프로그램 또는 전산프로그램을 이용하여 새로 작성한다.
 - ※ 현장조사도면은 동일지역을 계속 담당하는 경우 연속하여 사용할 수 있다.
- 2) 현장조사도면은 축척 1/5,000 이상의 지번도로 작성함을 원칙으로 하되, 지역별 특성에 따라 적합한 축척의 도면으로 작성할 수 있다.
- 3) 용도지역별 경계선의 색상표시
 - 도시지역{주거지역-노랑색, 상업지역-분홍색, 공업지역-남보라색, 녹지지역-연두색} 관리지역-보라색, 농림지역-초록색, 자연환경보전지역-파랑색
- 4) 조사·평가자는 현장조사도면에 전년도 공시지가와 해당연도의 평가예정가격을 기재하여 표준지공시지가간의 가격균형성을 세밀히 검토하여야 한다(표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 조사·평가보고서 검수 시 점검사항이 아님).
- 5) 작성 및 관리에 대한 사항
 - 현장조사 단계
 - 전년도 담당자에게서 인수한 도면을 참고자료로 활용하여 현장조사도면을 필히 작성한다.
 - 「표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사」 단계
 - 현장조사도면 등에 삭제표준지와 신규표준지를 일정한 부호로 표시하고, 표준지 선정결과에 대한 심사를 받는다.
 - 「표준지 조사·평가보고서 검수」 단계
 - 시·군·구별로 표준지위치표시도면은 GIS프로그램 또는 전산프로그램을 이용하여 국토교통부에 작성·제출한다.

6) 지목별 도면표시방법

표준지 위치 표시부호		표준지 일련번호, 지번
전	⊕	(예)
답	⊖	
대	○	
임야	⊗	
기타지목 (잡종지 등)	⊖	

※ 모든 표기는 적색으로 진하게 표시한다.
 ※ 표준지 위치 표시방법은 표준지밀도 등 지역사정에 따라 크기를 적의 조정하여 표시할 수 있다.

아. 가격조사자료표

1) 작성목적

- 표준지 조사과정에서 수집한 각종 가격자료(평가선례, 거래사례, 탐문가격 등)를 체계적인 방법으로 작성하고, D/B로 구축한다.
- 조사된 가격자료를 연도별로 일관성 있게 활용하여 표준지공시지가 조사·평가의 공신력 향상과 감정평가업무의 전문성을 제고한다.

2) 자료의 심사 및 제출

- 수집된 자료를 일정한 양식에 기재하고, 이를 전산구조로 보관하며, 「표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사」 시에 전산을 통해 입력자료를 심사한다.
- 작성된 가격조사자료표는 표준지 조사·평가보고서 검수 시 한국부동산원에 전산으로 제출한다.

3) 가격조사자료표 양식

가 격 조 사 자 료 표

○○ 시·군·구, 조사자 ○○ 법인(또는 사무소) ○○○

1. 총괄표(표준지)

선정 가격자료 건수(A)	활용 가격자료 건수(B)	활용비율 (B/A, %)	참고가격 가격자료건수	사정보정 가격자료건수	임의입력 가격자료 건수

2. 가격조사자료

① 사정보정이 필요한 가격자료

일련 번호	가격 (거래 시점)	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지 이용 상황	사례 가격 (원/㎡)	자료 분류	기타제한(구역 등)	비 고 (조사처, 건물상호 등 기재)
									사정보정사례	

② 기타 조사한 가격자료

일련 번호	가격 (거래 시점)	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지 이용 상황	사례 가격 (원/㎡)	자료 분류	기타제한(구역 등)	비 고 (조사처, 건물상호 등 기재)

※ 작성요령

1. 가격시점, 소재지 지번은 조사 가능한 범위 내에서 기재함
2. 토지이용상황란에는 토지특성조사표의 이용상황 구분코드를 기재함
3. 사례가격은 ㎡당 가격으로 기재하고, 배분법에 의한 토지귀속분만을 산출·기재함
4. 기타제한(구역 등)란에는 해당 사례(자료) 필지의 공법상 제한사항(거래시점 기준)을 모두 기재함
5. 비고란에는 조사처 또는 특정건물의 상호명 등을 기재함

자. 지역별 지가변동사유

2025년 지역별 지가변동사유

- 상위/하위 10위

순위	일련 번호	구분	소재지 지번	지목	면적	(전년) 공시지가	공시지가(안)	상승률	사유

차. 일단지 확인서

2025년 표준지 일단지 확인서

시·군·구명 :

일련번호	표준지 소재지	관련지번

2 보고서의 제출 등



가. 보고서류는 다음 방법을 참고하여 전산으로 제출한다.

보고서류 편철 방법

구	분	제출방법	비고
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공시지가(안) ◦ 표준지 조사·평가보고서 ◦ 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취 결과서 ◦ 표준지 소유자의 의견청취결과서 ◦ 지역분석조서(총괄분) 		전산 제출	

나. 각 보고서 표지에는 다음 사항을 기재한다.

- 1) 보고서의 명칭
- 2) 조사·평가지역(시·도와 시·군·구 기재)
- 3) 감정평가법인등의 명칭 및 직인 날인
- 4) 조사·평가자의 서명 및 날인

XIII

2025년

표준지공시지가 조사·평가 업무요령

2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령 중 주요 개정내용



1. 「Ⅰ. 표준지공시지가 조사평가 계획」	289
2. 「Ⅱ. 표준지공시지가 조사평가 단계별 업무사항」	295
3. 「Ⅲ. 조사평가 업무단계별 제출보고서」	297
4. 「Ⅳ. 표준지 토지특성 조사요령」	299
5. 「Ⅵ. 가격균형협의를」	304
6. 「Ⅷ. 단계별 표준지 심사 및 검증체계」	306
7. 「Ⅸ. 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사」	307
8. 「Ⅹ. 표준지 조사·평가보고서 사전검수」	307
9. 「Ⅺ. 표준지 건정 재심사 조사평가보고서 검수 및 제출」	307

1

「I. 표준지공시지가 조사·평가 계획」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
11p ~ 12p	<p>3. 2024년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정</p> <p>가. 조사·평가의 절차</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 8. 7.(월)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">표준지 선정 및 가격평가의뢰</div> <div style="margin-left: 20px;">국토교통부</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 8. 7.(월) ~ 12. 13.(수)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">표준지 선정 및 조사, 지역분석, 가격평가 * 증·감조정 신청 : '23.9.25 ~ 9.27,</div> <div style="margin-left: 20px;">조사·평가자</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 8. 9.(수) ~ 9. 20.(수)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">조사·평가 담당자 교육</div> <div style="margin-left: 20px;">국토교통부 및 한국부동산원</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 10. 20.(금)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">공시가격(표준지· 표준주택) 시장분석회의</div> <div style="margin-left: 20px;">조사·평가자</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 10. 24.(화) ~ 10. 27.(금)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">법인등 자체검토</div> <div style="margin-left: 20px;">감정평가법인등</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 10. 30.(월) ~ 11. 7.(화)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사</div> <div style="margin-left: 20px;">국토교통부 심사위원단</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2023. 11. 22.(수) ~ 11. 23.(목)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">공시가격 균형협의 (표준지·표준주택 간)</div> <div style="margin-left: 20px;">조사·평가자</div> </div> </div>	<p>3. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정</p> <p>가. 조사·평가의 절차</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 8. 5.(월)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">표준지 선정 및 가격평가의뢰</div> <div style="margin-left: 20px;">국토교통부</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 8. 5.(월) ~ 12. 10.(화)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">표준지 선정 및 조사, 지역분석, 가격평가 * 증·감조정 신청 : '24.9.26 ~ 9.30.</div> <div style="margin-left: 20px;">조사·평가자</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 8. 7.(수) ~ 9. 24.(화)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">조사·평가 담당자 교육</div> <div style="margin-left: 20px;">국토교통부 및 한국부동산원</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 10. 18.(금)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">공시가격(표준지· 표준주택) 시장분석회의</div> <div style="margin-left: 20px;">조사·평가자</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 10. 22.(화) ~ 10. 25.(금)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">법인등 자체검토</div> <div style="margin-left: 20px;">감정평가법인등</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 10. 28.(월) ~ 11. 5.(화)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사</div> <div style="margin-left: 20px;">국토교통부 심사위원단</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2024. 11. 14.(목) ~ 11. 15.(금)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">공시가격 균형협의 (표준지·표준주택 간)</div> <div style="margin-left: 20px;">조사·평가자</div> </div> </div>	'25년도 일정 반영

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
11p ~ 12p	<p>2023. 11. 27.(월) ~ 12. 1.(금) (5일)</p> <p>시기수준 심층심사</p> <p>외부점검단</p>	<p>2024. 11. 21.(목) ~ 11. 27.(수) (5일)</p> <p>시기수준 심층심사</p> <p>외부점검단</p>	'25년도 일정 반영
	<p>2023. 11. 27.(월) ~ 12. 1.(금) (5일)</p> <p>지자체 사전검토</p> <p>국토교통부</p>	<p>2024. 11. 21.(목) ~ 11. 27.(수) (5일)</p> <p>지자체 사전검토</p> <p>국토교통부</p>	
	↓	↓	
	<p>2023. 12. 5(화) ~ 12.13(수)</p> <p>조사·평가보고서 사전검수</p> <p>국토교통부 심사위원단</p>	<p>2024. 12. 2(월) ~ 12. 10(화)</p> <p>조사·평가보고서 사전검수</p> <p>국토교통부 심사위원단</p>	
	↓	↓	
	<p>2023. 12. 14(목) ~ 12. 15(금)</p> <p>공시가격 특별점검</p> <p>국토교통부 심사위원단</p>	<p>2024. 12. 11(수) ~ 12. 12(목)</p> <p>공시가격 특별점검</p> <p>국토교통부 심사위원단</p>	
	↓	↓	
	<p>2023. 12. 20(수) ~ 2024. 1. 8(월) (20일)</p> <p>의견청취 (표준지 소유자, 시·도지사, 시장·군수·구청장)</p> <p>조사·평가자</p>	<p>2024. 12. 19(목) ~ 2025. 1. 7(화) (20일)</p> <p>의견청취 (표준지 소유자, 시·도지사, 시장·군수·구청장)</p> <p>조사·평가자</p>	
	↓	↓	
	<p>2023. 12. 27(수)</p> <p>공시가격(안) 시·도 협의회</p> <p>국토교통부</p>	<p>2024. 12. 26(목)</p> <p>공시가격(안) 시·도 협의회</p> <p>국토교통부</p>	
	↓	↓	
	<p>2024. 1. 3(수) ~ 1. 9(화)</p> <p>공시가격 심층점검</p> <p>외부점검단</p>	<p>2025. 1. 2(목) ~ 1. 8(수)</p> <p>공시가격 심층점검</p> <p>외부점검단</p>	
	↓	↓	
	<p>2024. 1. 5(금) ~ 1. 9(화)</p> <p>법인등 자체검토 (용도지역 변경 등 특성확인)</p> <p>감정평가법인등</p>	<p>2025. 1. 6(월) ~ 1. 8(수)</p> <p>법인등 자체검토 (용도지역 변경 등 특성확인)</p> <p>감정평가법인등</p>	
	↓	↓	
	<p>2024. 1. 10(수) ~ 1. 17(수)</p> <p>표준지 선정 제공사, 조사·평가보고서 검수</p> <p>국토교통부 심사위원단</p>	<p>2025. 1. 9(목) ~ 1. 16(목)</p> <p>표준지 선정 제공사, 조사·평가보고서 검수 및 검수</p> <p>국토교통부 심사위원단</p>	
	↓	↓	
	<p>2024. 1. 18(목) ~ 1. 19(금)</p> <p>공시가격 특별점검</p> <p>국토교통부</p>	<p>2025. 1. 17(금) ~ 1. 20(월)</p> <p>공시가격 특별점검</p> <p>국토교통부</p>	

XIII. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령 중 주요 개정내용

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
	<p>2024. 1. 19.(금) 조사·평가보고서 접수 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2024. 1. 23.(화) 중앙부동산가격 공시위원회 심의 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2024. 1. 25.(목) 표준지공시지가 공시 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2024. 1. 25.(목) ~ 2. 23.(금) (30일) 이의신청 접수 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2024. 1. 26.(금) ~ 2. 29.(목) 이의신청 표준지 조사·평가 조사·평가자</p> <p>↓</p> <p>2024. 3. 5.(화) 이의신청 심층심사 외부점검단</p> <p>↓</p> <p>2024. 3. 7.(목) 이의신청 재조사·평가 보고서 접수 국토교통부 심사위원단</p> <p>↓</p> <p>2024. 3. 11.(월) 이의신청 재조사·평가 보고서 접수 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2024. 3. 12.(화) 중앙부동산가격 공시위원회 심의 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2024. 3. 14.(목) 표준지공시지가 조정공시 국토교통부</p>	<p>2025. 1. 20.(월) 조사·평가보고서 접수 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2025. 1. 22.(수) 중앙부동산가격 공시위원회 심의 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2025. 1. 24.(금) 표준지공시지가 공시 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2025. 1. 24.(금) ~ 2. 24.(월) (30일) 이의신청 접수 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2025. 1. 27.(월) ~ 2. 28.(금) 이의신청 표준지 조사·평가 조사·평가자</p> <p>↓</p> <p>2025. 3. 4.(화) 이의신청 심층심사 외부점검단</p> <p>↓</p> <p>2025. 3. 6.(목) 이의신청 재조사·평가 보고서 접수 국토교통부 심사위원단</p> <p>↓</p> <p>2025. 3. 11.(화) 이의신청 재조사·평가 보고서 접수 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2025. 3. 12.(수) 중앙부동산가격 공시위원회 심의 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2025. 3. 14.(금) 표준지공시지가 조정공시 국토교통부</p>	<p>'25년도 일정 반영</p>

page	2024년 업무요령			2025년 업무요령			개정사유 (요약)
13p ~ 14p	나. 2024년 표준지공시지가 조사·평가 세부일정			나. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 세부일정			'25년도 일정 반영
	구 분	추진 내용	추진 일정	구 분	추진 내용	추진 일정	
	○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준지 선정 및 가격평가의뢰 • 단수 조사·평가 대상지역 선정 - 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육	·2023.8.7. ·2023.8.9.~9.20.	○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준지 선정 및 가격평가의뢰 • 단수 조사·평가 대상지역 선정 - 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육	·2024.8.5. ·2024.8.7.~9.24.	
	○ 현장조사 준비	- 조사·평가자료 조사·평가자 간 인수인계 • 전년도 전산자료, 도면 및 가격조사자료 등	·2023.8.8.~8.25.	○ 현장조사 준비	- 조사·평가자료 조사·평가자 간 인수인계 • 전년도 전산자료, 도면 및 가격조사자료 등	·2024.8.6.~8.25.	
	○ 표준지 선정 및 조사	- 표준지 선정·지역분석 및 가격평가 • 거래사례·평가선례 등 자료구축 • 지역특성·지가동향 등 분석 - 사군구별 표준지 증감요청 - 사군구별 표준지 조정통보	·2023.8.7.~12.13. ·2023.9.25.~9.27. ·2023.10.12.	○ 표준지 선정 및 조사	- 표준지 선정·지역분석 및 가격평가 • 거래사례·평가선례 등 자료구축 • 지역특성·지가동향 등 분석 - 사군구별 표준지 증감요청 - 사군구별 표준지 조정통보	·2024.8.5.~12.10. ·2024.9.25.~9.30. ·2024.10.11.	
	○ 공시가격 시장분석 회의 등	- 공시가격 시장분석회의 - 사·군구 내 및 특수토지 가격균형협의 - 사·군구 간 및 특수토지 가격균형협의 • 지역 간 가격수준협의 • 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사평가자→한국부동산원)	·2023.10.20. ·2023.11.21.~11.23. ·2023.11.21.~11.23. ·2023.11.23.	○ 공시가격 시장분석 회의 등	- 공시가격 시장분석회의 - 사·군구 내 및 특수토지 가격균형협의 - 사·군구 간 및 특수토지 가격균형협의 • 지역 간 가격수준협의 • 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사평가자→한국부동산원)	·2024.10.18. ·2024.11.14.~11.15. ·2024.11.14.~11.15. ·2024.11.15.	
	○ 법인등 자체검토	- 검토결과에 법인등 대표 확인·서명 - 가격조사자료의 정리 등	·2023.10.24.~10.27. ·2023.10.16.~10.23.	○ 법인등 자체검토	- 검토결과에 법인등 대표 확인·서명 - 가격조사자료의 정리 등	·2024.10.22.~10.25. ·2024.10.14.~10.21.	
	○ 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정	- 표준지 교체 선정 • 표준지 증감현황 • 교체사유별 내역 작성 - 삭제·신규 필지별 내역 등 작성 - 표준지 선정 협의(사·군구) • 표준지 선정협의 결과서 작성 - 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 - 표준지 확정	·2023.10.16.~10.23. ·2023.10.16.~10.23. ·2023.10.30.~11.7. ·2023.11.7.	○ 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정	- 표준지 교체 선정 • 표준지 증감현황 • 교체사유별 내역 작성 - 삭제·신규 필지별 내역 등 작성 - 표준지 선정 협의(사·군구) • 표준지 선정협의 결과서 작성 - 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 - 표준지 확정	·2024.10.14.~10.21. ·2024.10.14.~10.21. ·2024.10.28.~11.5. ·2024.11.5.	
	○ 공시가격 균형협의 등	- 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 • 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 • 전국가격균형협의	·2023.11.22.~11.23.	○ 공시가격 균형협의 등	- 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 • 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 • 전국가격균형협의	·2024.11.14.~11.15.	
	○ 시가수준 심층심사	- 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토	·2023.11.27.~12.1.	○ 시가수준 심층심사	- 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토	·2024.11.21.~11.27.	
	○ 지자체 사전검토	- 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토	·2023.11.27.~12.1.	○ 지자체 사전검토	- 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토	·2024.11.21.~11.27.	

XIII. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령 중 주요 개정내용

page	2024년 업무요령			2025년 업무요령			개정사유 (요약)
13p ~ 14p	구 분	추진 내용	추진 일정	구 분	추진 내용	추진 일정	'25년도 일정 반영
	○ 조사·평가 보고서 사전검수	- 조사·평가보고서 접수 (검색프로그램 활용) • 의견청취 가격확정	·2023.12. 5~12.13	○ 조사·평가 보고서 사전검수	- 조사·평가보고서 접수 (검색프로그램 활용) • 의견청취 가격확정	·2024.12. 2~12.10	
	○ 공시가격 특별점검	- 시세급등 지역 등 주요부 동산 특별점검	·2023.12. 14.~12. 15	○ 공시가격 특별점검	- 시세급등 지역 등 주요부 동산 특별점검	·2024.12. 11.~12. 12	
	○ 의견청취	- 평가(예정)가격 등 의견청취 (20일) • 소유자, 시·도지사 및 시 장·군수·구청장 의견청 취결과서 작성 * 시·군·구부동산가격공시 위원회 심의	·2023.12. 20 ~ 2024.1.8	○ 의견청취	- 평가(예정)가격 등 의견청취 (20일) • 소유자, 시·도지사 및 시 장·군수·구청장 의견청취 결과서 작성 * 시·군·구부동산가격공시 위원회 심의	·2024.12. 19.~ 2025.1.7. (20일)	
	○ 공시가격 (안)시·도 협의회	- 표준지 공시지가(안)에 대 한 시·도 협의회 개최	·2023.12. 27	○ 공시가격 (안)시·도 협의회	- 표준지 공시지가(안)에 대한 시·도 협의회 개최	·2024.12. 26	
	○ 공시가격 심층점검	- 의견제출 검토결과 및 표 본심사	·2024.1.3 ~1.9	○ 공시가격 심층점검	- 의견제출 검토결과 및 표 본심사	·2025.1.2 ~1.8	
	○ 법인 등 자체검토	- 법인 등 대표 확인·서명 후 보고서 최종제출	·2024.1.5 ~1.9	○ 법인 등 자체검토	- 법인 등 대표 확인·서명 후 보고서 최종제출	·2025.1.6 ~1.8	
	○ 용도지역 변경 등 특성확인	- 지형도면 고시사항, 현장 재확인	·2024.1.5 ~1.9	○ 용도지역 변경 등 특성확인	- 지형도면 고시사항, 현장재 확인	·2025.1.6 ~1.8	
	○ 표 준 지 선정제심 사 및 조 사·평가 보고서 검수	- 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 제심사 및 조사·평가 보고서 접수(검색프로그램 활용)	·2024.1.10 ~1.17	○ 표 준 지 선정제심 사 및 조 사·평가 보고서 검수	- 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 제심사 및 조사·평가 보고서 접수(검색프로그램 활용)	·2025.1.9 ~1.16	
	○ 공시가격 특별점검	- 공시 전 오류 점검	·2024.1. 18~1.19	○ 공시가격 특별점검	- 공시 전 오류 점검	·2025.1. 17~1.20	
	○ 조사·평가 보고서 접수	- 조사·평가보고서 접수 - 중앙부동산가격공시위원회 심의	·2024.1.19 ·2024.1.23	○ 조사·평가 보고서 접수	- 조사·평가보고서 접수 - 중앙부동산가격공시위원회 심의	·2025.1.20 ·2025.1.22	
	○ 표준지 공시지가 공시	- 지가공시(관보공고)	·2024.1.25	○ 표준지 공시지가 공시	- 지가공시(관보공고)	·2025.1.24	
	○ 이의신청	- 공시가격 등 이의신청(30 일) - 이의신청 표준지 재조사· 평가 - 이의신청 심층심사(외부점검 단) - 이의신청 재조사·평가 보고서 접수 - 재조사·평가보고서 접수 - 중앙부동산 가격공시위원 회 심의	· 2024.1. 25~2.23 ·2024.1. 26~2.29 ·2024.3.5 ·2024.3.7 ·2024.3.11 ·2024.3.12	○ 이의신청	- 공시가격 등 이의신청 - 이의신청 표준지 재조사· 평가 - 이의신청 심층심사(외부점검단) - 이의신청 재조사·평가 보고서 접수 - 재조사·평가보고서 접수 - 중앙부동산 가격공시위원회 심의	· 2025.1. 24~2.24 (30일) ·2025.1. 27~2.28 ·2025.3.4 ·2025.3.6 ·2025.3.11 ·2025.3.12	
	○ 표준지 공시지가 조정공시	- 표준지공시지가 조정공시	·2024.3. 14	○ 표준지 공시지가 조정공시	- 표준지공시지가 조정공시	·2025.3. 14	

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
18p	<p>4. 2024년 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침</p> <p style="text-align: center;"><중 략></p> <p>라. 공시지가의 투명성 확보</p> <p>2) 표준지공시지가 결정통지문은 발송되지 않으므로 최종 공시지가는 2024.1.25.(예정)부터 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트 (http://www.realtyprice.kr) 에서 확인할 수 있음.</p>	<p>4. 2025년 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침</p> <p style="text-align: center;"><중 략></p> <p>라. 공시지가의 투명성 확보</p> <p>2) 표준지공시지가 결정통지문은 발송되지 않으므로 최종 공시지가는 2025.1.24.(예정)부터 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트 (http://www.realtyprice.kr) 에서 확인할 수 있음.</p>	'25년도 일정 반영
	<p>3) 소유자 등의 의견제출 및 이의신청 시 성실한 응대로 추가 민원을 예방하고 공시지가에 대한 대국민 신뢰성 확보</p> <p style="text-align: center;"><신 설></p>	<p>3) 소유자 등의 의견제출 및 이의신청 시 성실한 응대로 추가 민원을 예방하고 공시지가에 대한 대국민 신뢰성 확보</p> <p>- 표준지 소유자가 이의신청한 경우 조사자가 비교 거래사례를 토대로 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 비교를 거쳐 산출한 공시지가 평가 근거를 이의신청한 소유자에게 설명 및 제공</p>	

2

「II. 표준지공시지가 조사·평가 단계별 업무사항」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)																																				
22p	1. 표준지공시지가 조사·평가 교육의 실시 라. 2024년 표준지공시지가 교육 상세내역		교육 변경사항 반영																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>교육대상</th> <th>일 시</th> <th>주요 교육내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>참여자 사전준비 교육</td> <td>8.9.(수) ~8.11.(금)</td> <td>1. '23년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 관례 및 질의회신 해설</td> </tr> <tr> <td>신규참여 자 등 교육</td> <td>8.16.(수) ~8.31.(목)</td> <td>1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 <신 규> 5. 표준지 업무요령의 이해 I 6. 표준지 업무요령의 이해 II <신 규> 7. 토지가격비준표의 이해 8. 개별지 검증의 이해 9. 우리나라 거시경제 환경의 이해 <신 규> 10. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 11. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 12. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 13. 공시오투 사례분석 및 해소방안</td> </tr> <tr> <td>전체 담당자 교육</td> <td>8.16.(수) ~8.31.(목)</td> <td>1. '24년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '24년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 4. 중소형 부지를 중심으로 한 개발사업 규모별 사례 <신 규> 5. 부동산시장의 이해 6. 부동산 과세평가 제도 해외사례 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해 9. 개인정보보호 교육</td> </tr> <tr> <td>특수토지 담당자 추가교육</td> <td>8.16.(수) ~8.31.(목)</td> <td>1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육</td> </tr> <tr> <td>신규참여 자 전산 실습 교육</td> <td>9.18.(월) ~9.20.(수)</td> <td>1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능</td> </tr> </tbody> </table>	교육대상		일 시	주요 교육내용	참여자 사전준비 교육	8.9.(수) ~8.11.(금)	1. '23년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 관례 및 질의회신 해설	신규참여 자 등 교육	8.16.(수) ~8.31.(목)	1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 <신 규> 5. 표준지 업무요령의 이해 I 6. 표준지 업무요령의 이해 II <신 규> 7. 토지가격비준표의 이해 8. 개별지 검증의 이해 9. 우리나라 거시경제 환경의 이해 <신 규> 10. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 11. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 12. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 13. 공시오투 사례분석 및 해소방안	전체 담당자 교육	8.16.(수) ~8.31.(목)	1. '24년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '24년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 4. 중소형 부지를 중심으로 한 개발사업 규모별 사례 <신 규> 5. 부동산시장의 이해 6. 부동산 과세평가 제도 해외사례 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해 9. 개인정보보호 교육	특수토지 담당자 추가교육	8.16.(수) ~8.31.(목)	1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육	신규참여 자 전산 실습 교육	9.18.(월) ~9.20.(수)	1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능	<table border="1"> <thead> <tr> <th>교육대상</th> <th>일 시</th> <th>주요 교육내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>참여자 사전준비 교육</td> <td>8.7.(수) ~8.9.(금)</td> <td>1. '24년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 관례 및 질의회신 해설</td> </tr> <tr> <td>신규참여 자 등 교육</td> <td>8.13.(화) ~8.30.(금)</td> <td>1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 공시업무와 용도지역지구 등 공법상 규제사항 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 중심으로) 5. 공시업무와 도시정비 사업 6. 표준지 업무요령의 이해 I (토지특성 조사) 7. 표준지 업무요령의 이해 II (토지특성 조사) 8. 표준지 업무요령의 이해 III (심사 및 절차) 9. 토지가격비준표의 이해 10. 개별지 검증의 이해 <삭 제> 11. 공시업무와 직업윤리 12. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 13. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 14. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 15. 공시오투 사례분석 및 해소방안</td> </tr> <tr> <td>전체 담당자 교육</td> <td>8.13.(화) ~8.30.(금)</td> <td>1. '25년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '25년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 <삭 제> 4. 상업용부동산 시장 동향 5. 부동산시장의 이해 6. 부동산 과세제도 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해 <삭 제></td> </tr> <tr> <td>특수토지 담당자 추가교육</td> <td>8.13.(화) ~8.30.(금)</td> <td>1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육</td> </tr> <tr> <td>신규참여 자 전산 실습 교육</td> <td>9.19.(목) ~9.24.(화)</td> <td>1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능</td> </tr> </tbody> </table>	교육대상	일 시	주요 교육내용	참여자 사전준비 교육	8.7.(수) ~8.9.(금)	1. '24년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 관례 및 질의회신 해설	신규참여 자 등 교육	8.13.(화) ~8.30.(금)	1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 공시업무와 용도지역지구 등 공법상 규제사항 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 중심으로) 5. 공시업무와 도시정비 사업 6. 표준지 업무요령의 이해 I (토지특성 조사) 7. 표준지 업무요령의 이해 II (토지특성 조사) 8. 표준지 업무요령의 이해 III (심사 및 절차) 9. 토지가격비준표의 이해 10. 개별지 검증의 이해 <삭 제> 11. 공시업무와 직업윤리 12. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 13. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 14. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 15. 공시오투 사례분석 및 해소방안	전체 담당자 교육	8.13.(화) ~8.30.(금)	1. '25년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '25년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 <삭 제> 4. 상업용부동산 시장 동향 5. 부동산시장의 이해 6. 부동산 과세제도 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해 <삭 제>	특수토지 담당자 추가교육	8.13.(화) ~8.30.(금)	1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육	신규참여 자 전산 실습 교육	9.19.(목) ~9.24.(화)	1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능
교육대상	일 시	주요 교육내용																																					
참여자 사전준비 교육	8.9.(수) ~8.11.(금)	1. '23년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 관례 및 질의회신 해설																																					
신규참여 자 등 교육	8.16.(수) ~8.31.(목)	1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 <신 규> 5. 표준지 업무요령의 이해 I 6. 표준지 업무요령의 이해 II <신 규> 7. 토지가격비준표의 이해 8. 개별지 검증의 이해 9. 우리나라 거시경제 환경의 이해 <신 규> 10. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 11. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 12. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 13. 공시오투 사례분석 및 해소방안																																					
전체 담당자 교육	8.16.(수) ~8.31.(목)	1. '24년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '24년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 4. 중소형 부지를 중심으로 한 개발사업 규모별 사례 <신 규> 5. 부동산시장의 이해 6. 부동산 과세평가 제도 해외사례 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해 9. 개인정보보호 교육																																					
특수토지 담당자 추가교육	8.16.(수) ~8.31.(목)	1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육																																					
신규참여 자 전산 실습 교육	9.18.(월) ~9.20.(수)	1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능																																					
교육대상	일 시	주요 교육내용																																					
참여자 사전준비 교육	8.7.(수) ~8.9.(금)	1. '24년 공시 성과와 반성 2. 부동산 공시 관례 및 질의회신 해설																																					
신규참여 자 등 교육	8.13.(화) ~8.30.(금)	1. 부동산공시 및 토지공시제도 개관 2. 표준지 관련 규정의 이해 3. 개별지 관련 규정의 이해 4. 공시업무와 용도지역지구 등 공법상 규제사항 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 중심으로) 5. 공시업무와 도시정비 사업 6. 표준지 업무요령의 이해 I (토지특성 조사) 7. 표준지 업무요령의 이해 II (토지특성 조사) 8. 표준지 업무요령의 이해 III (심사 및 절차) 9. 토지가격비준표의 이해 10. 개별지 검증의 이해 <삭 제> 11. 공시업무와 직업윤리 12. 부동산 실거래 신고제도 등의 이해 13. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 I (프로그램 구조, 특성입력 등) 14. 표준지 조사·평가 프로그램의 이해 II (심사보고서 검토방법, 가격 결정 등) 15. 공시오투 사례분석 및 해소방안																																					
전체 담당자 교육	8.13.(화) ~8.30.(금)	1. '25년 공시지가 정책 방향 2. 공시업무 수행자의 윤리와 책임의식 3. '25년 주요제도개선 및 표준지 업무요령 주요개정사항 <삭 제> 4. 상업용부동산 시장 동향 5. 부동산시장의 이해 6. 부동산 과세제도 및 시사점 7. 토지·주택 특성 일치 작업의 이해 8. 특수토지의 이해 <삭 제>																																					
특수토지 담당자 추가교육	8.13.(화) ~8.30.(금)	1. 특수토지 업무요령 교육 2. 특수토지 주요 쟁점사항 등 교육																																					
신규참여 자 전산 실습 교육	9.19.(목) ~9.24.(화)	1. 전산프로그램 구조 2. 전산프로그램 운용법 3. 전산프로그램 유의점 등 ※ 신규 참여자에 해당되지 않더라도, 교육 신청 시 수강 가능																																					

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
26p	<p>II. 표준지공시지가 조사평가 단계별 업무사항</p> <p>2. 현장조사</p> <p>2) 현장조사 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 표준지의 토지특성 조사 <ul style="list-style-type: none"> - 표준지의 토지특성 조사는 공부조사 및 실지조사를 병행하여 실시한다. - 해당 연도의 현장 사진을 <신 규> 촬영 (조사자 당 2장 이상, 각각 다른 각도에 서 촬영)하고 해당 사진을 전산프로그램에 업로드 한다. - 현장조사 시 조사지번 및 대상 물건을 명확히 확인하고, 사진은 조사대상 물건이 중앙에 위치하도록 촬영한다. - 사진촬영은 복수평가의 경우 각 조사자가 별개로 촬영하여 업로드 한다.(동일 사진 불인정) 	<p>II. 표준지공시지가 조사평가 단계별 업무사항</p> <p>2. 현장조사</p> <p>2) 현장조사 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 표준지의 토지특성 조사 <ul style="list-style-type: none"> - 표준지의 토지특성 조사는 공부조사 및 실지조사를 병행하여 실시한다. - 해당 연도의 현장 사진을 본건 표준지를 식별할 수 있도록 촬영(조사자 당 1장 이상, <삭 제>)하고 전산프로그램에 업로드 한다. - 현장조사 시 조사지번 및 대상 물건을 명확히 확인하고, 사진은 조사대상 물건이 중앙에 위치하도록 촬영한다. - 사진촬영은 복수평가의 경우 각 조사자가 별개로 촬영하여 업로드 한다. (동일 사진 불인정) 	<p>사진촬영 방식 개선</p>

3

「III. 조사·평가 업무단계별 제출보고서」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)		
37p	조사·평가 업무단계별 제출보고서		'25년도 일정 반영		
	보고서 명칭	제출 시기		해당 page	
	2024년 공시지가 관련자료 인수인계서	2023. 8. 22.까지		23p~ 25p	
	개인정보보호 관련 보안서약서				
	이해충돌방지서약서				
	시·군·구내 가격균형협의를서 및 시·군·구간 가격균형협의를서	2023. 11.23.까지		163p, 165p	
	특수토지 가격균형협의를서			161p	
	공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서	2023. 11.23.까지		추후 공문 조치	
	표준지선정총괄표	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 시 제출 (2023. 10. 30.~ 11. 7.)		214p	
	표준지 증감현황			215p	
	표준지 삭제사유별 내역			216p	
	삭제 표준지 필지별 내역			217p~ 218p	
	신규 표준지 필지별 내역			220p~ 221p	
	2024년 공시지가 표준지 조정내역서			222p	
	2024년 표준지 선정 협의 결과서			224p	
	2024년 국·공유지 표준지 선정현황			226p	
	표준지 분포밀도 조정 세부 내역			227p	
	표준지 특성 협의결과			추후 공문 조치	
	보고서 명칭			제출 시기	해당 page
	2025년 공시지가 관련자료 인수인계서			2024. 8. 25.까지	23p~ 25p
개인정보보호 관련 보안서약서					
이해충돌방지서약서					
시·군·구내 가격균형협의를서 및 시·군·구간 가격균형협의를서	2024. 11.15.까지	163p, 165p			
특수토지 가격균형협의를서		161p			
공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서	2024. 11.15.까지	추후 공문 조치			
표준지선정총괄표	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 시 제출 (2024. 10. 28.~ 11. 5.)	214p			
표준지 증감현황		215p			
표준지 삭제사유별 내역		216p			
삭제 표준지 필지별 내역		217p~ 218p			
신규 표준지 필지별 내역		220p~ 221p			
2025년 공시지가 표준지 조정내역서		222p			
2025년 표준지 선정 협의 결과서		224p			
2025년 국·공유지 표준지 선정현황		226p			
표준지 분포밀도 조정 세부 내역		227p			
표준지 특성 협의결과		추후 공문 조치			

page	2024년 업무요령			2025년 업무요령			개정사유 (요약)
38p	조사·평가 업무단계별 제출보고서			조사·평가 업무단계별 제출보고서			'25년도 일정 반영
	보고서 명칭	제출 시기	해당 page	보고서 명칭	제출 시기	해당 page	
	일단지 내역 확인서	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 시 제출	228p	일단지 내역 확인서	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 시 제출	228p	
	법인등 자체검토 결과보고서	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사/표준지 선정 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 시 제출	추후 공문 조치	법인등 자체검토 결과보고서	표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사/표준지 선정 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 시 제출	추후 공문 조치	
	시·군·구별 지역분석조서		178p ~198p	시·군·구별 지역분석조서		178p ~198p	
	검색내역서		추후 공문 조치	검색내역서		추후 공문 조치	
	표준지조사사항 및 가격평가의견서		252p ~267p	표준지조사사항 및 가격평가의견서		252p ~267p	
	표준지소유자의 의견청취결과서		272p	표준지소유자의 의견청취결과서		272p	
	의견청취결과 처리내역서	표준지 선정 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 시 제출	273p	의견청취결과 처리내역서	표준지 선정 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 시 제출	273p	
	개발사업시행자의 의견청취결과서		268p	개발사업시행자의 의견청취결과서		268p	
	시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서		269p ~271p	시·도지사 및 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서		269p ~271p	
	표준지가격조사표		261p	표준지가격조사표		261p	
	표준지위치표시도면		273p ~274p	표준지위치표시도면		273p ~274p	
	시·군·구별 가격조사자료표		275p	시·군·구별 가격조사자료표		275p	
	표준지조사·평가보고서	조사·평가 보고서 제출	243p	표준지조사·평가보고서	조사·평가 보고서 제출	243p	
	공시지가(안)	(2024.1.19.)	260p	공시지가(안)	(2025.1.20.)	260p	

「IV. 표준지 토지특성 조사요령」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
61p	<p>(8) 기타제한(구역 등) : 기타 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」·「도로법」·「<u>문화재보호법</u>」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 이를 2개까지 기재함</p> <p style="text-align: center;"><u><중 략></u></p> <p>다) 한 필지가 둘 이상의 구역 및 지역으로 중복 또는 구분 지정되어 있는 경우</p> <p style="text-align: center;"><u><중 략></u></p> <p>- ‘도시자연공원구역’, ‘일시적 규제지역’ 또는 ‘비오톱’이 다른 기타제한(구역 등)과 중복으로 지정된 경우에는 지정면적비율을 고려한 실질 격차율(지정면적비율이 10%이하는 격차율이 0인 점을 감안)을 고려하여 우선 기재한다. 예) 비오톱(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), <u>문화재보호구역</u>(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우, → 비오톱 실질 격차율은 0.12(계산식: $1-(0.3 \times 0.60 + 0.7 \times 1.00)$), <u>문화재보호구역</u> 격차율은 0.19 이므로, → 기타제한1 : <u>문화재보호구역</u>, 기타제한2 : 비오톱으로 기재</p>	<p>(8) 기타제한(구역 등) : 기타 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」·「도로법」·「<u>문화유산보호법</u>」·「<u>자연유산보호법</u>」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 이를 2개까지 기재함</p> <p style="text-align: center;"><u><중 략></u></p> <p>다) 한 필지가 둘 이상의 구역 및 지역으로 중복 또는 구분 지정되어 있는 경우</p> <p style="text-align: center;"><u><중 략></u></p> <p>- ‘도시자연공원구역’, ‘일시적 규제지역’ 또는 ‘비오톱’이 다른 기타제한(구역 등)과 중복으로 지정된 경우에는 지정면적비율을 고려한 실질 격차율(지정면적비율이 10%이하는 격차율이 0인 점을 감안)을 고려하여 우선 기재한다. 예) 비오톱(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), <u>국가유산보호구역</u>(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우, → 비오톱 실질 격차율은 0.12(계산식: $1-(0.3 \times 0.60 + 0.7 \times 1.00)$), <u>국가유산보호구역</u> 격차율은 0.19 이므로, → 기타제한1 : <u>국가유산보호구역</u>, 기타제한2 : 비오톱으로 기재</p>	<p>「국토계획법」, 「국가유산기본법」 변경 및 시행 사항 반영</p>

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)																																																																																																																																
59p	<p>⑧ 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;"><u>기타제한의 구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>전산코드</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>공원구역</td><td>020</td></tr> <tr><td>공원자연보존지구</td><td>021</td></tr> <tr><td>공원자연환경지구</td><td>022</td></tr> <tr><td>공원문화유산지구</td><td>023</td></tr> <tr><td>공원마을지구</td><td>024</td></tr> <tr><td>고속접도구역</td><td>031</td></tr> <tr><td>일반접도구역</td><td>032</td></tr> <tr><td>하천구역</td><td>040</td></tr> <tr><td>홍수관리구역</td><td>041</td></tr> <tr><td>상수원보호구역</td><td>050</td></tr> <tr><td>상수원보호구역 기타</td><td>051</td></tr> <tr><td>수변구역</td><td>060</td></tr> <tr><td>특별대책지역</td><td>070</td></tr> <tr><td>문화재보호구역</td><td>080</td></tr> <tr><td>군사기지 및 군사시설보호구역,</td><td>090</td></tr> <tr><td>비행안전구역</td><td></td></tr> <tr><td>시기화조정구역</td><td>100</td></tr> <tr><td>전원개발사업구역</td><td>120</td></tr> <tr><td>농공단지</td><td>130</td></tr> <tr><td>토지거래허가구역</td><td>140</td></tr> <tr><td>지구단위계획구역</td><td>150</td></tr> <tr><td>수산자원보호구역</td><td>160</td></tr> <tr><td>도시자연공원구역</td><td>170</td></tr> <tr><td>교육환경보호구역</td><td>180</td></tr> <tr><td>친수구역</td><td>190</td></tr> <tr><td>공항소음대책지역</td><td>200</td></tr> <tr><td>비오톱</td><td>210</td></tr> <tr><td>일시적 규제지역</td><td>220</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">(신 설)</td><td style="text-align: right;">(신 설)</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">(신 설)</td><td style="text-align: right;">(신 설)</td></tr> <tr><td>기타</td><td>990</td></tr> </tbody> </table>	구 분	전산코드	공원구역	020	공원자연보존지구	021	공원자연환경지구	022	공원문화유산지구	023	공원마을지구	024	고속접도구역	031	일반접도구역	032	하천구역	040	홍수관리구역	041	상수원보호구역	050	상수원보호구역 기타	051	수변구역	060	특별대책지역	070	문화재보호구역	080	군사기지 및 군사시설보호구역,	090	비행안전구역		시기화조정구역	100	전원개발사업구역	120	농공단지	130	토지거래허가구역	140	지구단위계획구역	150	수산자원보호구역	160	도시자연공원구역	170	교육환경보호구역	180	친수구역	190	공항소음대책지역	200	비오톱	210	일시적 규제지역	220	(신 설)	(신 설)	(신 설)	(신 설)	기타	990	<p>⑧ 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;"><u>기타제한의 구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>전산코드</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>공원구역</td><td>020</td></tr> <tr><td>공원자연보존지구</td><td>021</td></tr> <tr><td>공원자연환경지구</td><td>022</td></tr> <tr><td>공원문화유산지구</td><td>023</td></tr> <tr><td>공원마을지구</td><td>024</td></tr> <tr><td>고속접도구역</td><td>031</td></tr> <tr><td>일반접도구역</td><td>032</td></tr> <tr><td>하천구역</td><td>040</td></tr> <tr><td>홍수관리구역</td><td>041</td></tr> <tr><td>상수원보호구역</td><td>050</td></tr> <tr><td>상수원보호구역 기타</td><td>051</td></tr> <tr><td>수변구역</td><td>060</td></tr> <tr><td>특별대책지역</td><td>070</td></tr> <tr><td>국가유산 보호구역</td><td>080</td></tr> <tr><td>군사기지 및 군사시설보호구역,</td><td>090</td></tr> <tr><td>비행안전구역</td><td></td></tr> <tr><td>시기화조정구역</td><td>100</td></tr> <tr><td>전원개발사업구역</td><td>120</td></tr> <tr><td>농공단지</td><td>130</td></tr> <tr><td>토지거래허가구역</td><td>140</td></tr> <tr><td>지구단위계획구역</td><td>150</td></tr> <tr><td>수산자원보호구역</td><td>160</td></tr> <tr><td>도시자연공원구역</td><td>170</td></tr> <tr><td>교육환경보호구역</td><td>180</td></tr> <tr><td>친수구역</td><td>190</td></tr> <tr><td>공항소음대책지역</td><td>200</td></tr> <tr><td>비오톱</td><td>210</td></tr> <tr><td>일시적 규제지역</td><td>220</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">(신 설)</td><td style="text-align: right;">300</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">(신 설)</td><td style="text-align: right;">310</td></tr> <tr><td>기타</td><td>990</td></tr> </tbody> </table>	구 분	전산코드	공원구역	020	공원자연보존지구	021	공원자연환경지구	022	공원문화유산지구	023	공원마을지구	024	고속접도구역	031	일반접도구역	032	하천구역	040	홍수관리구역	041	상수원보호구역	050	상수원보호구역 기타	051	수변구역	060	특별대책지역	070	국가유산 보호구역	080	군사기지 및 군사시설보호구역,	090	비행안전구역		시기화조정구역	100	전원개발사업구역	120	농공단지	130	토지거래허가구역	140	지구단위계획구역	150	수산자원보호구역	160	도시자연공원구역	170	교육환경보호구역	180	친수구역	190	공항소음대책지역	200	비오톱	210	일시적 규제지역	220	(신 설)	300	(신 설)	310	기타	990	<p>「국토계획법」, 「국가유산 기본법」 변경 및 시행 사항 반영</p>
구 분	전산코드																																																																																																																																		
공원구역	020																																																																																																																																		
공원자연보존지구	021																																																																																																																																		
공원자연환경지구	022																																																																																																																																		
공원문화유산지구	023																																																																																																																																		
공원마을지구	024																																																																																																																																		
고속접도구역	031																																																																																																																																		
일반접도구역	032																																																																																																																																		
하천구역	040																																																																																																																																		
홍수관리구역	041																																																																																																																																		
상수원보호구역	050																																																																																																																																		
상수원보호구역 기타	051																																																																																																																																		
수변구역	060																																																																																																																																		
특별대책지역	070																																																																																																																																		
문화재보호구역	080																																																																																																																																		
군사기지 및 군사시설보호구역,	090																																																																																																																																		
비행안전구역																																																																																																																																			
시기화조정구역	100																																																																																																																																		
전원개발사업구역	120																																																																																																																																		
농공단지	130																																																																																																																																		
토지거래허가구역	140																																																																																																																																		
지구단위계획구역	150																																																																																																																																		
수산자원보호구역	160																																																																																																																																		
도시자연공원구역	170																																																																																																																																		
교육환경보호구역	180																																																																																																																																		
친수구역	190																																																																																																																																		
공항소음대책지역	200																																																																																																																																		
비오톱	210																																																																																																																																		
일시적 규제지역	220																																																																																																																																		
(신 설)	(신 설)																																																																																																																																		
(신 설)	(신 설)																																																																																																																																		
기타	990																																																																																																																																		
구 분	전산코드																																																																																																																																		
공원구역	020																																																																																																																																		
공원자연보존지구	021																																																																																																																																		
공원자연환경지구	022																																																																																																																																		
공원문화유산지구	023																																																																																																																																		
공원마을지구	024																																																																																																																																		
고속접도구역	031																																																																																																																																		
일반접도구역	032																																																																																																																																		
하천구역	040																																																																																																																																		
홍수관리구역	041																																																																																																																																		
상수원보호구역	050																																																																																																																																		
상수원보호구역 기타	051																																																																																																																																		
수변구역	060																																																																																																																																		
특별대책지역	070																																																																																																																																		
국가유산 보호구역	080																																																																																																																																		
군사기지 및 군사시설보호구역,	090																																																																																																																																		
비행안전구역																																																																																																																																			
시기화조정구역	100																																																																																																																																		
전원개발사업구역	120																																																																																																																																		
농공단지	130																																																																																																																																		
토지거래허가구역	140																																																																																																																																		
지구단위계획구역	150																																																																																																																																		
수산자원보호구역	160																																																																																																																																		
도시자연공원구역	170																																																																																																																																		
교육환경보호구역	180																																																																																																																																		
친수구역	190																																																																																																																																		
공항소음대책지역	200																																																																																																																																		
비오톱	210																																																																																																																																		
일시적 규제지역	220																																																																																																																																		
(신 설)	300																																																																																																																																		
(신 설)	310																																																																																																																																		
기타	990																																																																																																																																		

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
61p	<p>(8) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p>㉞ 문화재보호구역 : 「문화재보호법」 제 27조, 제13조(지방자치단체가 문화재보호를 위하여 해당 지방자치단체 조례로 지정한 지역(역사문화환경 보존지역 등)을 포함) 및 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제10조(역사문화환경 특별보존지구, 역사문화환경 보존육성지구)에 의하여 지정된 구역</p> <p>※ 단, 지방자치단체가 조례로 지정한 역사문화환경 보존지역(현상변경허가대상구역 등)과 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제10조에 의한 역사문화환경 보존육성지구 중 가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 경우에는 기타(990)로 조사함</p>	<p>(8) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p>㉞ 국가유산 보호구역 : 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제27조(보호구역), 제13조(역사문화환경 보존지역), 제70조(시·도지정문화유산), 제70조의2(시·도지정문화유산 또는 문화유산자료의 보호물 또는 보호구역)와 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조(보호구역), 제10조(역사문화환경 보존지역), 제40조(시·도자연유산 또는 자연유산자료), 제41조(시·도자연유산 또는 자연유산자료의 보호물 또는 보호구역), 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제10조(역사문화환경 특별보존지구, 역사문화환경 보존육성지구)에 의하여 지정된 구역</p> <p>※ 다만, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 의거하여 지정한 역사문화환경 보존지역(현상변경허가대상구역 등)과 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제10조에 의한 역사문화환경 보존육성지구 중 가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 경우에는 기타(990)로 조사함</p>	<p>「문화재보호법」 폐지 및 「국가유산기본법」 시행에 따른 명칭조사 기준 정비</p>
64p	<p>(8)기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;"><중 략></p> <p style="text-align: center;"><u><신 설></u></p>	<p>(8)기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;"><중 략></p> <p>㉞ 도시혁신구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 의하여 지정된 구역</p> <p>㉞ 도시계획시설 입체복합구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5에 의하여 지정된 구역</p>	<p>「국토계획법」 개정사항 반영</p>

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
114p	<p>(29) 전년지가 가. 표준지의 전년도 공시지가(1.1. 기준)를 기재한다. 나. 신규표준지의 경우에는 전년도 개별공시지가(1.1. 기준)를 기재한다. 다. 1.1.~ 6.30. 기간 중 분할·합병 등 지적사항의 변경으로 지가가 변경된 경우에는 변경된 지가(7.1 기준)를 전년지가로 입력한다.</p> <p>※ <u>다만, 지가변경을 수반하지 않는 단순 분할·합병의 경우에는</u> 전년도 1.1. 기준으로 공시지가를 전년지가로 입력할 수 있음</p> <p>※ 전년지가는 전산프로그램 상 자동 기재되며 신규표준지 및 전년지가가 없는 경우를 제외하고 수정이 불가함</p>	<p>(29) 전년지가 가. 표준지의 전년도 공시지가(1.1. 기준)를 기재한다. 나. 신규표준지의 경우에는 전년도 개별공시지가(1.1. 기준)를 기재한다. 다. 1.1.~ 6.30. 기간 중 분할·합병 등 지적사항의 변경으로 지가가 변경된 경우에는 변경된 지가(7.1 기준)를 전년지가로 입력한다.</p> <p>※ <u>분할·합병, 지적재조사, 확정지번부여, 등록전환의 경우 단순 지번변경으로서 지가 변경을 수반하지 않는 경우에 한하여 7.1. 기준 지가가 존재함에도 불구하고,</u> 전년도 1.1. 기준 공시지가를 전년지가로 입력할 수 있음.</p> <p>※ 전년지가는 전산프로그램 상 자동 기재되며 신규표준지 및 전년지가가 없는 경우를 제외하고 수정이 불가함</p>	<p>1.1. 기준 공시지가 활용 가능한 경우 추가 (지적재조사, 확정지번부여, 등록전환)</p>

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)																								
114p	<p>(31), (32) 평가가격</p> <p>A, B조 각각의 ㎡당 평가가격을 유효숫자 세자리까지 기재하되, 평가가격이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 네자리까지 기재할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">평가가격 기재방법</p> <table border="1" data-bbox="293 590 716 862"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>A조 평가가격</th> <th>B조 평가가격</th> <th>공시지가 공시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>평가가격이 10만원 미만인 경우</td> <td>유효숫자 세자리까지 기재</td> <td>유효숫자 세자리까지 기재</td> <td>유효숫자 세자리까지 가능</td> </tr> <tr> <td>평가가격이 10만원 이상인 경우</td> <td>유효숫자 네자리까지 기재</td> <td>유효숫자 네자리까지 기재</td> <td>유효숫자 네자리까지 가능</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ <u>이의신청 및 단수 조사·평가 표준지는 ㎡당 평가가격이 10만원 미만인 경우 유효숫자 세자리까지, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 네자리까지 표시 가능함</u></p>	구 분	A조 평가가격	B조 평가가격	공시지가 공시	평가가격이 10만원 미만인 경우	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 가능	평가가격이 10만원 이상인 경우	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 가능	<p>(31), (32) 평가가격</p> <p>A, B조 각각의 ㎡당 평가가격을 유효숫자 세자리까지 기재하되, 평가가격이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 네자리까지 기재할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">평가가격 기재방법</p> <table border="1" data-bbox="731 590 1154 862"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>A조 평가가격</th> <th>B조 평가가격</th> <th>공시지가 공시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>평가가격이 10만원 미만인 경우</td> <td>유효숫자 세자리까지 기재</td> <td>유효숫자 세자리까지 기재</td> <td>유효숫자 세자리까지 가능</td> </tr> <tr> <td>평가가격이 10만원 이상인 경우</td> <td>유효숫자 네자리까지 기재</td> <td>유효숫자 네자리까지 기재</td> <td>유효숫자 네자리까지 가능</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><u><삭 제></u></p>	구 분	A조 평가가격	B조 평가가격	공시지가 공시	평가가격이 10만원 미만인 경우	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 가능	평가가격이 10만원 이상인 경우	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 가능	<p>표 내용과 중복 기재 사항 삭제하여 혼동 방지</p>
구 분	A조 평가가격	B조 평가가격	공시지가 공시																								
평가가격이 10만원 미만인 경우	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 가능																								
평가가격이 10만원 이상인 경우	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 가능																								
구 분	A조 평가가격	B조 평가가격	공시지가 공시																								
평가가격이 10만원 미만인 경우	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 기재	유효숫자 세자리까지 가능																								
평가가격이 10만원 이상인 경우	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 기재	유효숫자 네자리까지 가능																								

5

「Ⅵ. 가격균형협약」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)																																																								
158p	<p>1. 가격균형협약의 개요</p> <p>다. 가격균형협약의 구분 및 업무사항 등</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>장소 및 일시 등</th> <th>담당 감정평가사</th> <th>국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시가수준조사·평가</td> <td>○ 법인 현장 등 (8.7.~12.13.)</td> <td>○ 시가수준을 평가하여 가격균형협약시 활용</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 시장 분석 회의</td> <td>○ 한국 부동산원 부동산 공시처 (10.20.)</td> <td>-</td> <td>○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장 자기공시협의회 위원 참석 ○ 토사단독 매매동향 자기변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검</td> </tr> <tr> <td>특수 토지 가격 균형 협의</td> <td>○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)</td> <td>○ 가격균형 협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>시·군·구 내 가격 균형 협의</td> <td>○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)</td> <td>○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>시·군·구 간 가격 균형 협의</td> <td>○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)</td> <td>○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 균형 협의 및 지도 점검 (표준지·표준주택 간)</td> <td>○ 각 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 장소 (11.22.~11.23.)</td> <td>○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격(표준지·표준주택) 균형협약에 참석 후 시가수준 최종 협의 ○ 토지-단독주택 간 특성 및 가격균형 검토</td> <td>○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	장소 및 일시 등	담당 감정평가사	국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장	시가수준조사·평가	○ 법인 현장 등 (8.7.~12.13.)	○ 시가수준을 평가하여 가격균형협약시 활용	-	공시가격 시장 분석 회의	○ 한국 부동산원 부동산 공시처 (10.20.)	-	○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장 자기공시협의회 위원 참석 ○ 토사단독 매매동향 자기변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검	특수 토지 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 가격균형 협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]	-	시·군·구 내 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)	-	시·군·구 간 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)	-	공시가격 균형 협의 및 지도 점검 (표준지·표준주택 간)	○ 각 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 장소 (11.22.~11.23.)	○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격(표준지·표준주택) 균형협약에 참석 후 시가수준 최종 협의 ○ 토지-단독주택 간 특성 및 가격균형 검토	○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)	<p>1. 가격균형협약의 개요</p> <p>다. 가격균형협약의 구분 및 업무사항 등</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>장소 및 일시 등</th> <th>담당 감정평가사</th> <th>국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시가수준조사·평가</td> <td>○ 법인 현장 등 (8.5.~12.10.)</td> <td>○ 시가수준을 평가하여 가격균형협약시 활용</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 시장 분석 회의</td> <td>○ 한국 부동산원 부동산 공시처 (10.18.)</td> <td>-</td> <td>○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장 자기공시협의회 위원 참석 ○ 토사단독 매매동향 자기변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검</td> </tr> <tr> <td>특수 토지 가격 균형 협의</td> <td>○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)</td> <td>○ 가격균형 협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>시·군·구 내 가격 균형 협의</td> <td>○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)</td> <td>○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>시·군·구 간 가격 균형 협의</td> <td>○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)</td> <td>○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 균형 협의 및 지도 점검 (표준지·표준주택 간)</td> <td>○ 각 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 장소 (11.14.~11.15.)</td> <td>○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격(표준지·표준주택) 균형협약에 참석 후 시가수준 최종 협의 ○ 토지-단독주택 간 특성 및 가격균형 검토</td> <td>○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	장소 및 일시 등	담당 감정평가사	국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장	시가수준조사·평가	○ 법인 현장 등 (8.5.~12.10.)	○ 시가수준을 평가하여 가격균형협약시 활용	-	공시가격 시장 분석 회의	○ 한국 부동산원 부동산 공시처 (10.18.)	-	○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장 자기공시협의회 위원 참석 ○ 토사단독 매매동향 자기변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검	특수 토지 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 가격균형 협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]	-	시·군·구 내 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)	-	시·군·구 간 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)	-	공시가격 균형 협의 및 지도 점검 (표준지·표준주택 간)	○ 각 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 장소 (11.14.~11.15.)	○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격(표준지·표준주택) 균형협약에 참석 후 시가수준 최종 협의 ○ 토지-단독주택 간 특성 및 가격균형 검토	○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)	<p>'25년도 일정 반영</p>
구분	장소 및 일시 등	담당 감정평가사	국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장																																																								
시가수준조사·평가	○ 법인 현장 등 (8.7.~12.13.)	○ 시가수준을 평가하여 가격균형협약시 활용	-																																																								
공시가격 시장 분석 회의	○ 한국 부동산원 부동산 공시처 (10.20.)	-	○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장 자기공시협의회 위원 참석 ○ 토사단독 매매동향 자기변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검																																																								
특수 토지 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 가격균형 협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]	-																																																								
시·군·구 내 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)	-																																																								
시·군·구 간 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)	-																																																								
공시가격 균형 협의 및 지도 점검 (표준지·표준주택 간)	○ 각 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 장소 (11.22.~11.23.)	○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격(표준지·표준주택) 균형협약에 참석 후 시가수준 최종 협의 ○ 토지-단독주택 간 특성 및 가격균형 검토	○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)																																																								
구분	장소 및 일시 등	담당 감정평가사	국토교통부, 한국부동산원 및 한국부동산원 지역본부장																																																								
시가수준조사·평가	○ 법인 현장 등 (8.5.~12.10.)	○ 시가수준을 평가하여 가격균형협약시 활용	-																																																								
공시가격 시장 분석 회의	○ 한국 부동산원 부동산 공시처 (10.18.)	-	○ 한국부동산원 주관 ○ 한국부동산원 지역본부장 자기공시협의회 위원 참석 ○ 토사단독 매매동향 자기변동률 등 통계자료를 분석하여 공시가격의 시장변동률 점검																																																								
특수 토지 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 가격균형 협의서 작성 [팀별로 취합 후 한국부동산원 제출]	-																																																								
시·군·구 내 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 시·군·구내 가격균형협의서 작성 [2팀 이상 참여하는 시·군·구 담당자만 작성, 한국부동산원 제출] (특수토지 제외)	-																																																								
시·군·구 간 가격 균형 협의	○ 법인, 현장 등 (시가수준 심층심사 시까지)	○ 협의서 (시·군·구간 가격균형협의서) 작성 후 한국부동산원 제출 (특수토지 제외)	-																																																								
공시가격 균형 협의 및 지도 점검 (표준지·표준주택 간)	○ 각 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 장소 (11.14.~11.15.)	○ 협의관련자료를 지참하여 공시가격(표준지·표준주택) 균형협약에 참석 후 시가수준 최종 협의 ○ 토지-단독주택 간 특성 및 가격균형 검토	○ 지도점검 실시 (국토교통부, 한국부동산원, 한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의용 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 결과보고서 작성 후 부동산공시처에 송부(한국부동산원 지역본부장) ○ 전국가격균형협의 자료검토(부동산원)																																																								

XIII. 2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령 중 주요 개정내용

page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)								
166p	<p>6. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 라. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 일정</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>일 시</th> <th>시·도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023. 11. 22. (수) ~ 11. 23. (목)</td> <td>지역별 세부일정은 추후 통보</td> </tr> </tbody> </table>	일 시	시·도	2023. 11. 22. (수) ~ 11. 23. (목)	지역별 세부일정은 추후 통보	<p>6. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 라. 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 일정</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>일 시</th> <th>시·도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024. 11. 14. (목) ~ 11. 15. (금)</td> <td>지역별 세부일정은 추후 통보</td> </tr> </tbody> </table>	일 시	시·도	2024. 11. 14. (목) ~ 11. 15. (금)	지역별 세부일정은 추후 통보	'25년도 일정 반영
일 시	시·도										
2023. 11. 22. (수) ~ 11. 23. (목)	지역별 세부일정은 추후 통보										
일 시	시·도										
2024. 11. 14. (목) ~ 11. 15. (금)	지역별 세부일정은 추후 통보										

6

「Ⅷ. 단계별 표준지 심사 및 검증체계」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
201p	2. 표준지 심사 및 검증체계 절차 2023. 10. 24. ~ 10. 27. 법인등 자체검토 ↓ 2023. 10. 30 ~ 11. 7. <1단계> : 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 ↓ 2023. 11. 22. ~ 11. 23. <2단계> 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 ↓ 2023. 11. 27. ~ 12. 1. <3단계> : 시가수준 심층심사 ↓ 2023. 12. 5 ~ 12. 13. <4단계> : 조사·평가보고서 사전검수 ↓ 2023. 12. 14. ~ 12. 15. <5단계> : 공시가격 특별점검 ↓ 2024. 1. 3. ~ 1. 9. <6단계> : 공시가격 심층점검 ↓ 2024. 1. 10. ~ 1. 17. <7단계> : 표준지 선정 재심사, 조사·평가보고서 검수 및 제출 ↓ 2024. 1. 18. ~ 1. 19. <8단계> : 공시가격 특별점검	2. 표준지 심사 및 검증체계 절차 2024. 10. 22. ~ 10. 25. 법인등 자체검토 ↓ 2024. 10. 28 ~ 11. 5. <1단계> : 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 ↓ 2024. 11. 14. ~ 11. 15. <2단계> 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 ↓ 2024. 11. 21. ~ 11. 27. <3단계> : 시가수준 심층심사 ↓ 2024. 12. 2. ~ 12. 10. <4단계> : 조사·평가보고서 사전검수 ↓ 2024. 12. 11. ~ 12. 12. <5단계> : 공시가격 특별점검 ↓ 2025. 1. 2. ~ 1. 8. <6단계> : 공시가격 심층점검 ↓ 2025. 1. 9. ~ 1. 16. <7단계> : 표준지 선정 재심사, 조사·평가보고서 검수 및 제출 ↓ 2025. 1. 17. ~ 1. 20. <8단계> : 공시가격 특별점검	'25년도 일정 반영

7

「IX. 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
209p	1. 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 개요 <중 략> 다. 심사방법 1) 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사는 250개 시·군·구별 나누어 각 심사반에서 실시. 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사	2. 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 개요 <중 략> 다. 심사방법 1) 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사는 252개 시·군·구별 나누어 각 심사반에서 실시. 특수토지는 특수토지 심사반에서 별도 심사	지자체수 증가 반영

8

「X. 표준지 조사평가보고서 사전검수」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
231p	1. 표준지 조사평가보고서 사전검수 개요 <중 략> 마. 검수방법 1) 250개 시·군·구 전체를 대상으로 각 검수반에서 검수 실시	1. 표준지 조사평가보고서 사전검수 개요 <중 략> 마. 검수방법 1) 252개 시·군·구 전체를 대상으로 각 검수반에서 검수 실시	지자체수 증가 반영

9

「XI. 표준지 선정 재심사 조사평가보고서 검수 및 제출」



page	2024년 업무요령	2025년 업무요령	개정사유 (요약)
238p	2. 조사평가보고서 검수 <중 략> 나. 검수방법 1) 250개 시·군·구 전체를 대상으로 각 검수반에서 검수 실시	2. 조사평가보고서 검수 <중 략> 나. 검수방법 1) 252개 시·군·구 전체를 대상으로 각 검수반에서 검수 실시	지자체수 증가 반영

2025년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령

인 쇄 : 2024년 9월

발 행 : 2024년 9월

발 행 처 : 국 토 교 통 부, 한 국 부 동 산 원

비 매 품

주 소 : (국토교통부) 세종특별자치시 도움6로 정부세종청사 6동

(한국부동산원) 대구광역시 동구 이노밸리로 291

인 터 넷 : (국토교통부) <http://www.molit.go.kr/>

(한국부동산원) <http://www.reb.or.kr/>

편 집 : 김세중, 이선호, 전성범, 이지형, 정은화, 하영진, 엄원용, 김명주, 신예지