

2025년도 적용  
개별공시지가 조사·산정지침

2024. 10.



국토교통부



## contents

<b>I. 개별공시지가 조사계획</b> .....	<b>1</b>
1. 조사개요 .....	3
2. 조사계획 .....	6
3. 조사대상필지부 작성방법 .....	59
<b>II. 토지특성 조사</b> .....	<b>63</b>
1. 토지특성 조사의 의의 .....	65
2. 토지특성 조사방법 .....	65
3. 토지특성 항목별 조사요령 .....	67
4. 토지특성 조사시 유의사항 및 주요 사례 .....	134
<b>III. 비교표준지 선정</b> .....	<b>147</b>
1. 비교표준지의 의의 .....	149
2. 비교표준지 선정방법 .....	149
3. 비교표준지 선정기준 .....	150
<b>IV. 토지가격비준표 활용</b> .....	<b>153</b>
1. 토지가격비준표의 개요 .....	155
2. 개별공시지가의 산정방법 .....	159
3. 토지특성 항목별 적용방법 .....	160

V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정 .....	177
VI. 개별공시지가의 정정 .....	183
VII. 개별공시지가 전산화 .....	187

**부 록**

I. 보고서 등 작성 및 제출 .....	195
II. 일단지의 조사 .....	201
III. 2025년도 표준지공시지가 조사계획 .....	211
IV. 개별공시지가의 검증업무 처리지침(국토교통부훈령 제1420호) .....	229
V. 2025년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침 주요 변경내용 .....	247



# I. 개별공시지가 조사계획

## 1. 조사개요

- 가. 개별공시지가의 개념
- 나. 근거
- 다. 지가산정 및 결정절차
- 라. 조사체계
- 마. 개별공시지가의 활용

## 2. 조사계획

- 가. 기본방향
- 나. 조사대상토지
- 다. 조사일정
- 라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정
- 마. 합동조사반 편성
- 바. 지가조사 교육
- 사. 지가조사 및 결정
- 아. 행정사항

## 3. 조사대상필지부 작성방법

- 가. 조사대상필지부 작성의 의의
- 나. 항목별 기재요령





# I. 개별공시지가 조사계획

## 1. 조사개요

### 가. 개별공시지가의 개념

- 1) 개별공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여
- 2) 국토교통부장관이 작성·공급한 「표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가법인등의 검증을 받아
- 3) 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/m<sup>2</sup>)을 말한다.

### 나. 근거

- 1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조 내지 제12조
- 2) 개별공시지가 조사·산정지침(국토교통부 지침)

### 다. 지가산정 및 결정절차

- 1) 지가산정 : 시장·군수·구청장
  - 가) 토지특성조사 : 조사대상필지의 토지특성조사  
(토지특성조사표 참조)

- 나) 비교표준지 선정 : 비교표준지 선정기준에 따라 선택
  - 다) 가격배율 산출 : 비교표준지와 개별토지의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 가격배율 산출
  - 라) 지가산정 : 산출된 총가격배율을 비교표준지의 가격에 곱함
  - 마) 산정지가검증 : 산정된 지가에 대하여 감정평가법인등이 가격의 타당성 여부를 검증
- 2) 주민열람을 통한 의견청취(20일간) 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 : 시·군·구
- 3) 지가결정 및 공시(별지 제10호) : 시장·군수·구청장이 결정·공시 [시·군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시]
- 4) 이의신청(별지 제11호) : 개별공시지가에 이의가 있는 자 → 시장·군수·구청장(지가결정·공시일부터 30일 이내)
- 5) 이의신청처리 : 시장·군수·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 재조사한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가조정(별지 제12호) 또는 기각(별지 제13호)

## 라. 조사체계

- 개별공시지가 조사는 전국 약 3,559만(표준지 포함) 필지의 가격을 조사하는 방대한 업무로서 관련기관 간에 긴밀히 협조할 수 있는 합동조사체계가 요구되므로 국토교통부에 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에 두는 조사반으로 편성한다.

마. 개별공시지가의 활용

- 개별공시지가는 다음과 같이 토지관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용됨은 물론 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰인다.

제 도	적 용 범 위	적 용 근 거	적용개시일
- 국 세 · 양도소득세 · 증여세 · 상속세 · 종합부동산세	- 양도가액 산정을 위한 기준시가 - 증여재산가액 산정을 위한 재산의 가액 - 상속재산가액 산정을 위한 재산의 가액 - 과세표준액 결정자료	「소득세법」 제99조제1항 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 「종합부동산세법」 제13조	'90. 5. 1. '90. 5. 1. '90. 5. 1. '05. 1. 5.
- 지방세 · 재산세 · 취득세 · 등록면허세	- 과세표준액 결정자료 - 과세표준액 결정자료 - 과세표준액 결정자료	「지방세법」 제110조제1항 및 제4조제1항 「지방세법」 제10조제2항 및 제4조제1항 「지방세법」 제27조제2항 및 제4조제1항	'96. 1. 1. '96. 1. 1. '96. 1. 1.
- 기 타 · 개발부담금 · 개발제한구역 보전 부담금 · 개발제한구역내 토지매수 · 국·공유재산의 사용료	- 개발사업 개시시점지가의 산정 - 개발제한구역 보전 부담금 산정기준 - 개발제한구역내 매수대상토지 판정기준 - 사용료 산정을 위한 토지가액	「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제24조제1항 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제28조 「국유재산법시행령」 제29조제2항 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제3항	'93. 8. 11. '00. 7. 1. '00. 7. 1. '90. 6. 30. '06. 1. 1.

## 2. 조사계획

### 가. 기본방향

- 1) 2025. 1. 1. 기준 개별공시지가를 2025. 4. 30. 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 지가수요에 적기 부응
- 2) 지가조사공무원이 정확한 토지특성조사와 토지가격비준표를 적용하여 지가를 산정하고, 감정평가법인등의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격 공시위원회의 심의 등을 거쳐 인근지가와의 균형을 유지하는 등 지가의 객관성과 공정성을 확보
  - 가) 개별지·개별주택의 토지특성 일치 및 가격 균형이 유지될 수 있도록 상호 검토하여 조사
  - 나) 지가조사 대상토지는 표준지와의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 가격배율을 적용하여 지가를 산정
  - 다) 비교표준지는 조사대상토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황 등이 가장 유사한 표준지를 선정
  - 라) 산정된 지가에 대하여 감정평가법인등이 가격의 타당성여부를 검증하여 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의 조정
- 3) 조사요원의 직무교육을 강화하고 부동산공시가격산정시스템을 효율적으로 운용하여 지가조사의 적정성과 신뢰성을 제고

### 나. 조사대상토지(2025. 1. 1. 기준)

- 1) 국세 또는 지방세의 부과대상토지
  - 국·공유지의 경우 도로 등 공공용지 등은 제외할 수 있다.
- 2) 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상토지
- 3) 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지

※ 2025. 7. 1. 기준 조사대상토지는 “V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정” 참조

※ 기획재정부관련 문서 「국유재산에 대한 개별공시지가 등 공시요청(’12. 5. 2. 국유재산정책과-1146)」에 따라 대부료, 사용료산정 등 국유재산 관리업무의 원활화를 위하여 국유재산에 속하는 토지에 대한 개별공시지가 결정·고시 협조요청이 있었으니 참고바람

#### 다. 조사일정(2025. 1. 1. 기준)

1) 조사대상필지 파악	2024. 10. 16. ~	11. 15.
2) 토지특성조사	2024. 11. 20. ~	2025. 1. 17.
3) 조사대상필지 확정 및 목록제출		1. 20.
4) 토지-주택 특성 등 협의	1. 20. ~	2. 7.
5) 지가산정	1. 24. ~	2. 21.
6) 산정지가검증	2. 24. ~	3. 18.
7) 지가열람 및 의견제출(20일간)	3. 21. ~	4. 9.
8) 의견제출지가 검증	4. 10. ~	4. 17.
9) 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지	4. 18. ~	4. 28.
10) 지가결정·공시		4. 30.
11) 이의신청(30일간)	4. 30. ~	5. 29.
12) 이의신청지가 검증 및 처리	5. 30. ~	6. 25.
13) 지가 조정 공시		6. 26.

※ 2025. 7. 1. 기준 조사일정은 “2025년도 개별공시지가 조사 추진일정” 참조

#### 라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정

- 1) 토지특성조사는 연중 상시조사체계를 유지하도록 하고, 토지특성 조사 기간 중에는 공시기준일 현재 토지특성조사표를 작성하여야 한다.
- 2) 조사일정에 있어 지가열람 및 의견제출과 지가결정·공시 및 이의신청에 관한 사항은 일정을 반드시 준수하여야 하며, 기타 지가검증기간 등에 관한 사항에 대하여는 조사대상 필지수 등을 고려하여 시·군·구에서 탄력적으로 일정을 조정하되 중복을 최소화하여야 한다.

## 2025년도 개별공시지가 조사 추진 일정

구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준
○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	'24.10.16.~11.15.	'25.6.4.~6.24.
○ 토지특성 조사 (합동조사)	'24.11.20.~'25.1.17.	6.25.~7.25.
○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출	'25.1.20.	7.28.
○ 토지-주택 특성 등 협의	1.20.~2.7.	-
○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	1.24.~2.21. (2.10.~2.21.)	7.29.~8.11. (8.11.~8.14.)
○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	2.24~3.18. (3.18~3.20)	8.18.~8.29. (8.27.~8.29.)
○ 지가열람 및 의견제출(20일)	3.21.~4.9.	9.1.~9.22.
○ 의견제출지가 검증	4.10.~4.17.	9.23.~10.10.
○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	4.18.~4.28. (4.25.~4.30.)	10.13.~10.22. (10.30.)
○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	4.30. (4.25.~4.30.)	10.30. (10.30.)
○ 이의신청(30일)	4.30.~5.29.	10.30.~11.28.
○ 이의신청지가검증 및 처리	5.30.~6.25.	12.1.~12.19.
○ 지가 조정 공시	6.26.	12.22.

## 지가조사 세부추진 일정

○ 2025. 1. 1. 기준

추진내용	일정	추진기관	협조기관
<b>1. 표준지공시지가 조사</b>	'24.8.5.~'25.1.24.	국토교통부	시·군·구 (한국부동산원)
<b>2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육</b>			
· 조사·산정지침 시달	'24.10.10.	국토교통부	
· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)	'24.10.21.	국토교통부	
<b>3. 개별공시지가 조사준비</b>			
· 합동조사반 편성	'24.10.10.~10.15.	시·도 (시·군·구)	국세청
· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성	'24.10.16.~'25.1.17.	시·군·구	시·도
· 조사대상필지 확정 및 목록 제출	'25.1.20.	시·군·구	시·도
· 토지가격비준표 공급	'25.1.24.	국토교통부	한국부동산원

추진내용	일정	추진기관	협조기관
<ul style="list-style-type: none"> <li>표준지가격조사표, 지역분석조서, 표준지위치표시도면 공급</li> <li>표준지공시지가 공시</li> </ul>	<p>’25. 1. 24.</p> <p>’25. 1. 24.</p>	<p>국토교통부</p> <p>국토교통부</p>	<p>한국부동산원</p>
<b>4. 개별공시지가 조사·산정</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>토지특성 조사</li> <li>토지-주택 특성 등 협의</li> <li>지가산정 (산정지가 전산자료 제출)</li> <li>산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)</li> <li>지가열람 및 의견제출</li> <li>의견제출지가 검증</li> <li>시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)</li> </ul>	<p>’24.11.20.~ ’25. 1.17.</p> <p>’25.1.20.~2.7.</p> <p>’25.1.24.~2.21. (2.10.~2.21.)</p> <p>2.24.~3.18. (3.18.~3.20)</p> <p>3.21.~4.9.</p> <p>4.10.~4.17.</p> <p>4.18.~4.28. (4.25.~4.30.)</p>	<p>시·군·구</p> <p>”</p> <p>”</p> <p>”</p> <p>”</p> <p>”</p>	<p>국세청</p>
<b>5. 지가 결정·공시</b> (결정지가 전산자료 제출)	4.30. (4.25.~4.30.)	시·군·구	
<b>6. 이의신청</b>	4.30.~5.29.	”	
<b>7. 이의신청지가 검증 및 처리</b>	5.30.~6.25.	”	
<b>8. 개별공시지가 조정공시</b>	6.26.	”	

## 마. 합동조사반 편성

### 1) 중앙통제부

- 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 한국부동산원 부동산공시처로 구성하여 비상설로 운영하며
- 지가조사관련 상호 정보교환 및 각 시·도 통제반을 지휘·총괄·지원한다.

### 2) 시·도 통제반

- 시·도 공무원으로 구성하며
- 중앙통제부로부터 수명한 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단위의 관련 업무를 총괄한다.
- 시·군·구의 조사일정별 추진사항을 수시 점검하고 지원한다.

### 3) 시·군·구 조사반

- 시·군·구 공무원으로 구성하며
- 개별토지의 특성조사 및 지가산정업무를 수행한다.
  - 시·군·구의 지가조사 관련 업무에 경험이 있는 공무원으로 편성하되 조사대상필지를 감안하여 조사기간 내 정확한 조사가 이루어질 수 있도록 합리적으로 편성
  - 지방자치단체의 업무량을 감안하여 지가조사담당자를 지원하도록 지가조사 보조요원을 탄력적으로 운영

## 바. 지가조사 교육

- 일 시 : '24. 10. 21.(월)~
- 대 상 : 시·도 및 시·군·구 개별공시지가 조사담당자
- 주 관 : 국토교통부
- 교육내용 : 「2025년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」 주요 개정내용 등

## 사. 지가조사 및 결정

### 1) 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 등 작성

- 조사대상필지는 다음과 같다.
  - 국세 또는 지방세 등의 부과대상 토지(국·공유지의 경우 도로 등 공공용지는 제외할 수 있음)와 각종 부담금의 부과대상토지
  - 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지
  - 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지
- ※ 국가, 지방자치단체 등 소유 재산 중에서도 재산세를 부과하는 예외적인 경우를 감안하여 조사대상필지 파악

### 「지방세법」

**제109조(비과세)** ① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산
2. 제107조제2항제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과한다. <개정 2018. 12. 31.>

1. 유료로 사용하는 경우

2. 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우  
 ③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(제3호 및 제5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.  
 <개정 2010. 12. 27.>

1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지
2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지
3. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것
4. 비상재해구조용, 무료도선용, 선교(船橋) 구성용 및 본선에 속하는 전마용(傳馬用) 등으로 사용하는 선박
5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 것

### 「지방세법」 시행령

**제108조(비과세)** ① 법 제109조제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지”란 다음 각 호에서 정하는 토지를 말한다. <개정 2019. 12. 31.>

1. 도로: 「도로법」에 따른 도로(같은 법 제2조제2호에 따른 도로의 부속물 중 도로관리시설, 휴게시설, 주유소, 충전소, 교통·관광안내소 및 도로에 연결하여 설치한 연구시설은 제외한다)와 그 밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사설 도로. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지 안의 공지는 제외한다.
2. 하천: 「하천법」에 따른 하천과 「소하천정비법」에 따른 소하천
3. 제방: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 제방. 다만, 특정인이 전용하는 제방은 제외한다.
4. 구거(溝渠): 농업용 구거와 자연유수의 배수처리에 제공하는 구거
5. 유지(溜池): 농업용 및 발전용에 제공하는 댐·저수지·소류지와 자연적으로 형성된 호수·늪
6. 묘지: 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지

② 법 제109조제3항제2호에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호에서 정하는 토지를 말한다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역에 있는 토지. 다만, 전·답·과수원 및 대지는 제외한다.
2. 「산림보호법」에 따라 지정된 산림보호구역 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림·시험림
3. 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구의 임야
4. 「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 백두대간보호지역의 임야

③ 법 제109조제3항제5호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)을 말한다. 이 경우 건축물 또는 주택의 일부분을 철거하는 때에는 그 철거하는 부분으로 한정한다. <개정 2010. 12. 30.>

- 조사대상필지 파악기간 중에 조사대상필지는 물론 조사대상토지에 대한 기초조사를 병행 실시토록 하고, 토지특성조사 및 지가검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 및 각종 서식 등을 사전에 준비조치를 해야한다.
- 합동조사 대상필지는 지가의 변동이 심한 지역내 토지로서 시장·군수·구청장이 보다 정확하게 지가를 조사할 필요가 있다고 인정하는 토지(시·군·구 단위로 합동조사 대상필지를 선정)를 말한다.
- 조사대상 필지부는 토지기록전산자료를 출력하여 작성한다.
- 시·도에서는 시·군·구별 조사대상필지(표준지는 제외)를 파악하고 다음 서식에 따라 조사대상필지 확정목록을 작성하여 이를 2025. 1.17.까지 국토교통부에 제출한다.
- ※ 확정목록 작성 시 누락(미산정)필지가 발생하지 않도록 유의하도록 하며, 미산정 필지는 사유를 확인하여 입력함

### 2025년도 개별공시지가 조사대상필지

시·군·구	전 체(A)			조사대상(B)			표준지수
	계	사 유	국공유	계	사 유	국공유	
계							

※ 기재요령

- ① 전체(A)는 해당 시·군·구 지역 내의 전체 필지수
- ② 조사대상(B)은 표준지를 제외한 조사대상 필지수
- ③ 표준지수는 해당 시·군·구의 표준지수

2) 지가조사반 편성·운영

가) 조사관리 체계

- 기관장 책임아래 계획된 기간에 지가조사가 체계적으로 이루어질 수 있도록 지가조사반이 필요로 하는 자료를 적기에 제공하여 지가조사가 내실 있게 수행될 수 있도록 한다.
- 지가조사반은 시·군·구의 지가담당과장을 반장으로 하고 지가조사 담당자를 반원으로 편성하여 운영하되, 지가조사 기간 중에는 업무의 연계성을 고려하여 타부서로 전보를 제한한다.
- 조사대상필지수가 많은 시·군·구에서는 토지특성조사 등을 수행함에 있어 읍·면·동 직원을 동원하는 등 인력지원 방안 등을 강구하고, 지가조사를 위한 주된 사무실을 시·군·구에 설치·운영토록 한다.
- 지가조사반장은 지가조사담당자별로 업무량을 분담시키고 일일 작업을 지시하며, 조사결과를 보고 받도록 한다.

나) 조사반 편성

- 시·군·구에서는 '24. 10. 15.까지 조사반을 편성하도록 한다.

3) 지가조사 및 산정

- 시장·군수·구청장은 다음 자료를 지가조사반에 준비토록 하고, 지가조사반은 준비한 자료를 활용하여 2025년도 개별공시지가 조사·산정에 차질이 없도록 조치하여야 한다.
- 2025. 1. 1. 기준 조사대상필지부
- 해당지역 및 인근지역의 공시지가 표준지 자료(표준지가격조사표, 지역분석조서, 표준지위치표시도면, 지가현황도면 등)
- 도시관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료

- 지가조사요원은 토지(임야)대장 등 각종 공부확인파견과 현지를 답사하여 조사대상토지의 특성을 조사한 후, 표준지의 위치 및 공시지가를 확인·검토하고, 그 지역의 지가형성요인 등 지가조사 시 일반적으로 고려해야 할 사항 등을 숙지한다.
- 시장·군수·구청장은 개별부동산 특성균형 협의를 통하여 표준-개별부동산 간 및 토지-주택 간의 특성 균형을 협의하여야 한다.
  - 토지-주택 특성 등 협의 기간 내 1회 실시하며, 시·군·구의 지가조사 담당자, 주택가격 조사 담당자, 표준지공시지가 조사·평가 담당자, 표준주택가격 조사·산정자 중 각 1인 이상 총 4인 이상이 참여하도록 한다.
  - 전년도 및 금년도의 특성 변경사항 및 불일치사항 등에 대해 성실히 논의한다.
- 개별공시지가는 다음과 같은 절차로 산정한다.
  - 산정의 기준이 되는 토지 즉, 비교표준지를 선정하고,
  - 비교표준지와 산정대상필지의 특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음
  - 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지가격비준표에서 추출한 후
  - 비교표준지 가격(공시지가)에 총 가격배율을 곱하여 산정
- 시장·군수·구청장은 계획에 비하여 조사 진도가 부진할 경우 조사반을 추가로 투입하여 계획기간 안에 조사가 완료되도록 하여야 한다.
- 지역 내 지가조사 및 산정을 완료한 후에는 조사대상토지의 주요특성 입력현황 및 산정된 개별공시지가에 대하여 자체 오류점검을 실시한다.
  - 지가조사 세부추진일정표상 성과품 전산자료 제출일까지 부동산공시가격 산정시스템(KOREPS)으로 제공되는 오류내역을 검토하여 오류사항의 수정, 보완 실시

## 4) 산정지가검증의 의뢰 및 검증자료의 준비

- 시장·군수·구청장은 산정지가검증을 의뢰할 때 개별공시지가 검증 의뢰서에 검증대상토지의 내역, 검증기간 및 그 밖에 검증에 필요한 사항을 기재하여 감정평가법인등에 의뢰하여야 한다.
- 시장·군수·구청장은 개별공시지가 산정지가검증 등에 필요한 다음 각 호의 자료를 미리 준비하고 감정평가법인등에게 이를 제공하여야 한다. 제2호의 자료는 개별공시지가 검증의뢰서에 첨부하여 제출하여야 하며, 이 경우 「전자정부법」 제2조제7호의 전자문서 형태로 제출할 수 있다.
  1. 지가현황도면(전년도 개별공시지가, 해당연도 산정지가, 해당연도 표준지공시지가 및 용도지역 등을 표시한 도면으로서, 전자도면을 포함한다)
  2. 개별토지가격의 산정조서 및 전산자료
  3. 토지특성조사표
  4. 그 밖에 개별공시지가의 검증에 필요한 자료

## 5) 지가검증

- 시장·군수·구청장은 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」(부록Ⅳ)에 따라 검증담당자가 제시한 검증의견을 검토하여 검증특성 입력 및 가격을 산정할 수 있다. 전산시스템을 활용하여 검증특성 및 검증가격을 입력할 경우 시·군·구의 지가조사담당자가 수행하여야 한다.
- 지가검증은 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」을 참조(부록 Ⅳ)하여 실시하며, 산정지가 검증시 표준지공시지가 이의신청에 따른 조정결과를 반영하도록 한다.
- 시장·군수·구청장의 검증의뢰서 및 감정평가법인등의 검증 결과보고서는 검증대상 필지목록을 포함하여 수정이 불가능한 형태의 자료로 작성하고, 이를 보관(시장·군수·구청장 및 검증담당 감정평가법인등)하여야 한다.

6) 산정지가검증 이후 추가검증

- 감정평가법인등은 산정지가검증 완료 후 검증 내용이 반영된 산정조서를 시장·군수·구청장으로부터 제출받아 추가 검증할 수 있으며, 이 경우 감정평가법인등은 시장·군수·구청장에게 검증보고서를 지가열람 시작 1일 전까지 제출하여야 한다.

7) 지가열람

시장·군수·구청장은 지가 산정이 완료되면 감정평가법인등의 검증을 거쳐 시·군·구(읍·면·동) 단위로 모든 토지소유자 또는 이해관계인이 알 수 있도록 홍보하여 열람을 실시한다.(20일간)

가) 산정지가 열람

- 지가열람부 작성(법 시행령 제19조제1항)
  - 지가열람부는 전산서식(별지 제1호 서식)에 의거 작성하여 토지 소유자 등이 열람하도록 한다.
- 토지가격의 열람안내
  - 시장·군수·구청장은 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인이 개별 토지 가격을 열람할 수 있도록 시·군·구 홈페이지 및 소식지, 지역 TV 등 방송 및 신문, 인터넷, 현수막, 입간판 등 홍보수단을 동원하여 홍보 실시
  - 단, 아파트단지 등 1필지에 많은 수의 소유자가 있는 경우에는 해당 관리사무소에 통지하여 단지 내 게시판에 열람 공고문을 부착하거나 구내방송 등을 활용하도록 하며, 농촌지역은 이장 등으로 하여금 반상회를 통해 홍보하는 방식 등 활용

○ 열람공고 및 실시

- 시·군·구(읍·면·동) 게시관에 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령을 공고(별지 제2호 서식)
- 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 개별토지 가격 열람부와 개별공시지가 의견제출서를 비치(별지 제3호 서식)
- 시·군·구(읍·면·동)별 지가가 기재된 지가현황도면과 안내문(별지 제4호, 제5호 서식) 등을 활용하여 지가가 적정하게 조사된 것을 설명하도록 함
- 전화문의 및 열람에 대비하여 전화문의처와 전화응답자를 지정하여 전화열람자에 대한 불편이 없도록 조치

나) 의견제출사항에 대한 처리

- 시·군·구별로 개별공시지가 의견접수처리대장을 비치(별지 제6호 서식)한다.
- 의견제출사항은 시·군·구에서 비교표준지 선정의 적정여부와 지가산정의 적정여부 등을 재조사하여 감정평가법인등의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정하여 심의한다.
- 시·군·구 부동산가격공시위원회는 개별공시지가 의견제출사항 검토처리서(별지 제7호 서식)를 확인하고 지가의 적정여부, 인근토지와 의 균형여부, 가격조정으로 인한 인근토지가격의 영향여부 등을 종합적으로 검토하여 심의한다.
- 의견이 제출된 필지는 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 의견제출인에게 그 처리결과를 통지하되 의견제출요지와 처리결과를 구체적으로 명기하여 통지(별지 제8호, 제9호 서식)하여야 한다. 특히, 의견제출인이 주장하는 사항에 대하여 타당성여부를 기재하여 이해시키도록 한다.

## 8) 지가심의

### 가) 시·군·구 부동산가격공시위원회 지가심의

- 시·군·구 부동산가격공시위원회는 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자로 구성하여 운영의 내실을 기한다.

※ 해당 시·군·구의 지가 검증 담당 감정평가사를 위원으로 위촉해서는 안됨

- 시·군·구에서는 토지가격비준표에 의거 산정된 필지 및 검증을 거쳐 조정될 필지 등 조사필지에 대하여 심의하되, 검증 등으로 조정될 필지에 대하여는 별도의 심의자료를 작성하여 해당 부동산가격공시 위원회에 상정한다.
- 필요한 경우에는 소위원회(3~7인)를 구성하여 사전에 표준지 및 인근 지가와와의 균형성 등을 면밀히 검토 후, 시·군·구 부동산가격공시 위원회에 상정하여 실질적인 심의가 이루어지도록 한다.
- 지가심의의 내실을 기하기 위하여 시·군·구 전필지에 대한 일괄심의를 지양하고, 읍·면·동 단위로 심의함을 원칙으로 하되, 검증지가 및 지가 변동이 심한 지역에 대한 구체적인 심의가 필요한 경우에는 해당지역에서 검증을 수행한 감정평가사를 시·군·구 부동산가격공시위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 하는 등 현지성을 충분히 반영토록 한다.
- 시·군·구 부동산가격공시위원회는 지가조사공무원이 산정한 지가 및 감정평가법인등의 검증지가를 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하도록 한다.
- 감정평가법인등의 검증지가를 변경할 시에는 담당 감정평가사의 의견 청취 후 변경한다.

<심의시 작성자료>

- 지가현황도면(전년도지가 또는 종전지가, 해당연도지가, 표준자공시지가 기재)
- 토지특성조사표
- 개별공시지가 산정조서
- 감정평가법인등의 검증결과 보고서
- 기타 지가심의시 필요한 자료

<심의내용>

- 토지특성조사에 관한 사항
- 비교표준지 선정에 관한 사항
- 토지가격비준표의 적용에 관한 사항
- 표준지, 인근필지 및 연도별 지가균형유지에 관한 사항
- 감정평가법인등의 검증결과보고서에 관한 사항
- 개발사업 등 지가변동이 심한 지역에 대한 지가의 적정여부에 관한 사항
- 의견제출필지에 대한 지가조정에 관한 사항
- 이의신청필지에 대한 지가조정에 관한 사항
- 기타 조사자가 제시한 의견 등

나) 행정구역간 연석회의 개최 및 협의

- 행정구역 경계지역의 지가수준이 균형을 이루도록 인근 시·군·구(읍·면·동) 관계 공무원 간 연석회의 또는 협의를 통하여 지가의 균형을 유지한다.
  - 지가심의 시 지역 간 지가균형유지를 위하여 개최한 행정구역간 연석회의 및 협의현황(일시·장소·협의내용 등)을 심의자료에 포함하도록 한다.
- ※ 2025. 7. 1. 기준의 경우는 필지가 인접지역에 소재하는 등 필요한 경우에만 연석회의 개최

9) 지가결정·공시 및 개별통지

- 시장·군수·구청장은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조의 규정에 따라 개별공시지가를 결정한 때에는
  - 지가를 결정한 사실 및 그 지가에 대하여 이의가 있는 자는 이의신청을 할 수 있다는 내용과 신청방법 등을 시·군·구 및 읍·면·동 게시판 등에 게시한다.
  - 시·군·구에서는 조사대상필지부(지가조사부)를 인쇄, 복사 또는 CD 등 전산매체로 관할 세무서 등 관계행정기관에 제공한다.
- 결정·공시된 지가를 개별통지 할 경우에는 개별공시지가결정통지문(별지 제10호 서식)을 작성하여 토지소유자에게 우편 또는 직접 교부하되, 이의가 있는 자는 이의신청을 할 수 있다는 내용과 제출기간 등을 명시한다.

10) 이의신청 처리

- 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 토지소유자 등은 개별공시지가가 결정된 날로부터 30일 이내에 토지소재지 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있는바,
  - 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 개별공시지가 이의신청서(별지 제11호 서식)를 비치하여 활용할 수 있도록 한다.
  - 이의신청제출사항에 대하여는 결정지가의 적정여부 등을 재조사하여 감정평가법인등의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정한다.
- 이의신청이 제출된 필지는 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보한다(별지 제12호, 제13호 서식).

- 이의신청 및 자가정정결정으로 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 시·도와 국토교통부에 보고한다.
  - ※ 구체적인 사항은 “VII. 개별공시지가 전산화” 참조
  - ※ 일단의 경우, 일단지 전체 필지의 정보를 확인하여야 하므로 일단지 내 일부 필지만 이의신청 접수가 되더라도 전산시스템은 전체 필지가 접수된 것으로 보고 처리함
  
- 일단지 일부 필지에 대해 이의신청이 접수되어 가격이 조정된 경우,
  - 이의신청이 제기된 필지는 부동산공시법 제11조제2항에 따라 신청인에게 결과를 서면으로 통지한다.
  - 이의신청이 제기되지 않은 일단지 내 다른 필지는 부동산공시법 제12조 개별공시지가의 정정 절차에 따라 처리한다.
  
- 일단지 일부 필지에 대해 이의신청이 접수되어 가격이 미조정된 경우,
  - 이의신청이 제기된 필지만 부동산공시법 제11조제2항에 따라 신청인에게 결과를 서면으로 통지한다.

#### 11) 개별공시지가 확인

- 토지소유자 등이 개별공시지가에 대하여 확인을 구하는 경우에는 별지 제14호의 서식으로 개별공시지가 확인서를 발급한다.

## 아. 행정사항

### 1) 토지특성조사표(개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서 포함)

#### ○ 종류

- 토지특성조사표는 ‘토지특성조사표’ 또는 ‘2025년도 개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서’를 인쇄하여 활용한다.

#### ○ 편철방법

- 토지특성조사표의 편철은 법정 리·동 단위를 원칙으로 한다.  
다만, 법정 리·동이 여러개의 행정 리·동 단위로 구분되어 있을 경우에는 행정 리·동 단위로 편철한다.

※ 시·군·구에서는 ‘토지특성조사표’와 ‘2025년도 개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서’ 중 택일하여 사용

### 2) 개별공시지가 산정조서

- 개별공시지가 산정조서를 200장 단위로 편철하고 표지와 세로측면(책등쪽)에 시·군·구, 읍·면·동과 일련번호를 기재한다.
- 동일한 읍·면·동의 개별공시지가 산정조서가 2권 이상으로 편철될 경우에는 2권 중 1호, 2권 중 2호 등으로 책의 번호를 부여한다.

## 2025년도 개별공시지가 산정조서

【 ○월 ○일 기준 】

(○권중 ○호)

일련번호 ○○○○○○-○○○○○○

○○시(군·구) ○○동(읍·면)

3) 지가조사 관련서류의 보관 및 제공방법

- 토지특성조사표, 산정조서 등은 지가조사 및 산정의 기초자료이며 중요한 정보이므로 보관 및 관리에 철저를 기하여야 한다.
- 개별공시지가 관련 자료의 열람 및 관계기관 제공은 사본이나 인쇄본, CD 등 전산매체를 이용하여 제공한다.
- 모든 기재사항은 전자복사를 하여도 글씨가 흐려지지 않도록 흑색 필기도구를 사용한다.

○ 지가조사 관련서류 보존기간

- 개별공시지가 조사계획 : 5년
- 토지가격비준표 : 10년
- 토지특성조사표(토지특성조사표 및 결정조서) : 30년
- 조사대상필지부(지가조사부) : 3년
- 개별공시지가 산정조서 : 10년
- 개별공시지가 참고자료 : 1년
- 부공위 심의 관련 서류 및 검증결과보고서 : 10년
- 결정·공시관련 서류 : 10년

※ 단, 지가조사 관련 서류 중 CD 등 전산매체로 보관 가능한 경우에는 이를 이용하여 보관할 수 있음

- 시·도에서는 별지 제15호 서식에 의하여 개별공시지가 결정자료를 취합하여 2025. 4. 30.까지 국토교통부에 제출한다.

## 2025년도 개별공시지가 산정조서

### 년도 개별공시지가 산정조서 (   년   월   일 기준 )

지역명 : (    -    -    ) 조사자 : (   인 )	성명 (인)										성명 (인)																											
	지명명 : (    -    -    ) 조사자 : (   인 )					확인자 : (   인 )					성명 (인)					성명 (인)																						
구 분	지번				면적 (㎡)	공적구제				농지			특지		지형지세		도로조건		유해시설		위험 시설		개발사업		제주		총 가격 비율		전년지가 대비		신정지가		전년지가 대비					
	영민	리	동	구분		영도	영도	영도	영도	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정	지정		
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						
개별도지 비교표준지 가격비율																																						

4) 홍보계획

- 개별공시지가 조사계획, 지가열람 시 의견제출, 지가결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보를 실시한다.

일 자	중 양	지 방
2024.10.10.		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등)</li> <li>- 지가산정방법</li> <li>- 지가활용범위</li> <li>- 개별공시지가 조사 협조당부</li> </ul>
2025.3.20.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보</li> <li>- 보도자료 배포</li> <li>· 의견제출 및 처리기간</li> <li>· 의견제출요령</li> <li>· 지가의 활용범위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등)</li> <li>- 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시</li> <li>- 민원실에 안내문 비치</li> </ul>
2025.4.30.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 결정·공시</li> <li>- 보도자료 배포</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의 신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등)</li> <li>- 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고</li> <li>- 개별통지(필요시)</li> </ul>

※ 2025. 7. 1. 기준의 수시분은 필요한 경우 이에 준하여 홍보 실시

(별지 제1호)

## 지 가 열 램 부

지역명 :

일련 번호	토지 소재	지 목	면 적	전년(종전) 지 가	열 램 지 가	비 고

(별지 제2호)

## 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 공고

표준지공시지가를 기준으로 조사한 2025년 1월 1일 현재의 개별공시지가를 열람하고 있으니 기간내 열람하시고 의견이 있으신 분은 개별공시지가 의견제출서를 제출하여 주시기 바랍니다.

### ○ 열람

- 기 간 : 2025년 3월 21일 ~ 4월 9일
- 장 소 : 토지소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실
- 열람내용 : 토지 지번별 m<sup>2</sup>당 가격

### ○ 의견제출

- 기 간 : 2025년 3월 21일 ~ 4월 9일
- 제출사항 : 토지이용상황 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지의 가격이나 인근토지의 지가와 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적정한 의견가격제시
- 제출자 : 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인
- 제출처 : 토지소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실
- 제출방법 : 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 비치되어 있는 개별공시지가 의견제출서 서식에 기재

### ○ 의견제출에 대한 처리

의견이 제출된 토지가격에 대하여는 토지특성을 재확인하고 표준지의 가격이나 인근토지의 지가와 균형을 유지하고 있는지 여부 등을 재조사하여 그 처리 결과를 의견제출인에게 통지

(별지 제3호)

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 [별지 제7호서식] <개정 2022. 1. 21.>

### 개별공시지가 의견서

접수번호	접수일	처리기간 의견제출 기간이 만료된 날부터 30일
의견제출인	성명(법인명)	생년월일(사업자등록번호)
	주소	
	전화번호	휴대전화번호
	전자우편	소유자와의 관계
대상지	소재지 및 지번	
	지목	
	실제이용상황	
의견제출내용	열람지가 원 / m <sup>2</sup>	의견가격 원 / m <sup>2</sup>
	의견제출사유	

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조제5항 및 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 열람한 개별공시지가에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.

년 월 일

의견제출인

(서명 또는 인)

#### 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	의견제출 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료 없음
------	-----------------------------------	-----------

#### 처리절차



210mm×297mm(백상지 80g/m<sup>2</sup>)

(별지 제4호)

**의견제출 요령을 안내해 드립니다**

**땅값은 이렇게 조사되었습니다.**

전국의 땅값 수준을 대표할 수 있는 약 60만 필지를 표준지로 선정하고 2025. 1. 1 기준으로 2인(지가변동이 작은 경우 등은 1인 가능)의 감정평가법인 등이 표준지를 조사·평가한 후 그 표준지와 토지특성을 비교하여 표준지 땅값과 균형을 이루도록 하였습니다.

**조사된 땅값에 대하여 이의가 있는 경우 의견을 제출하시기 바랍니다.**

표준지 또는 인근토지와 가격균형이 유지되어 있는지의 여부는 같은 용도지역 안에 있고 토지이용상황이 같거나 유사한 표준지와 토지특성상 차이만큼 가격도 차이가 발생하는지를 검토하면 됩니다.

**의견을 제출하실 때는**

시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 개별공시지가 의견제출서 서식에 의견을 작성하여 제출하시기 바랍니다.

**제출된 의견은**

인근 토지 또는 표준지의 가격과 균형을 이루는지 여부 등을 재조사하고 그 결과를 의견제출인에게 통지하게 됩니다.

(별지 제5호)

조사된 땅값은 이렇게 활용됩니다.

- 재산세, 취득세, 등록면허세 등 지방세의 과세표준 결정자료로 활용됩니다.
- 양도소득세, 증여세, 상속세, 종합부동산세 등의 기준시가는 이 땅값을 적용합니다.
- 기타 개발부담금, 국·공유재산의 사용료 산정 등에 사용됩니다.

(별지 제6호)

## 개별공시지가 의견접수 처리대장

① 일련 번호	② 소재지	③ 의견제출인 주소 성명	④ 산정 지가	⑤ 검증 지가	⑥ 열람 지가	⑦ 의견 가격	⑧ 의 건 검증가격	⑨ 부 공 위 조정가격

(별지 제7호)

### 개별공시지가 의견제출사항 검토처리서

작성자 : 직급                      성명

토지소재지		열람가격	원/m <sup>2</sup>
의견제출인	주소 : 성명 :                      (전화번호 :                      )		
의견가격	원/m <sup>2</sup>		
의견제출요지			
구분	검토내용	비고	
토지특성조사적정여부			
비교표준지선택적정여부			
비준표적용적정여부			
지가균형여부			
조사자검토의견			
기타			

(별지 제8호)

## 의견제출에 대한 처리결과 통지문

(가격이 조정되었을 경우)

### 기 관 명

문서번호

시행일자

반 음

제 목 : 개별공시지가 의견제출에 대한 처리결과 통지

귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.

소 재 지	당 초	조 정	비 고
	원/m <sup>2</sup>	원/m <sup>2</sup>	

끝.

○ ○ 시장 (군수·구청장)

※ 비고란에는 조정사유를 간략하게 기재

(별지 제9호)

## 의견제출에 대한 처리결과 통지문

(가격이 조정되지 않았을 경우)

### 기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별공시지가 의견제출에 대한 처리결과 통지

귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.

1. 소 재 지 :

2. 처리결과 :

○ ○ 시장 (군수·구청장)

(별지 제10호)

### 개별공시지가 결정통지문

1면

2면

3면

보내는사람

□ □ □ - □ □ □

받는사람 \_\_\_\_\_ 귀하

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

□ □ □ - □ □ □

우
체
국


---

요금 후납

---

**(밖으로 접는 선)**

#### 2025년 개별공시지가 결정통지문

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제21조의 규정에 의거 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가를 아래와 같이 결정·통보하오니 이의가 있을 경우에는 시·군·구에 비치된 개별공시지가 이의신청서를 작성하여 2025. ○. ○까지 토지소재지 시·군·구에 제출하여 주시기 바랍니다.

토지소재지	지목	면적 (㎡)	전년도지가 (원/㎡)	해당연도지가 (원/㎡)

---

**(안으로 접는 선)**

토지소재지	지목	면적 (㎡)	전년도지가 (원/㎡)	해당연도지가 (원/㎡)

문의처 : ○○시(군·구) ○○과(T: )  
○○시장(군수·구청장)

9cm

9cm

9cm

← 19cm →

- ※ 1) 점선부분을 밖으로 접어 결정통지문안이 안쪽으로 향하게 한다.
- 2) 1면 뒷면부분의 상단면 및 좌·우측면과 3면 뒷면부분의 좌·우측면에 풀칠(0.5~1cm)하여 봉합한다.

(별지 제11호)

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 [별지 제8호서식] <개정 2022. 3. 30.>

## 개별공시지가 이의신청서

접수번호	접수일	처리기간 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일
신 청 인	성명(법인명)	생년월일(사업자등록번호)
	주소	
	전화번호	휴대전화번호
	전자우편	소유자와의 관계
대 상 지	소재지 및 지번	
	지목	
	실제이용상황	
이의신청 내 용	공시지가 원 / m <sup>2</sup>	의견가격 원 / m <sup>2</sup>
	신청사유	

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제22조제1항에 따라  
년 월 일에 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 위와 같이 이의를 신청합니다.

년 월 일

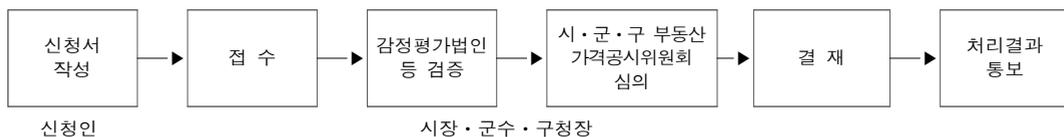
신청인

(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료 없 음
------	-----------------------------------	------------

### 처리절차



(별지 제12호)

## 이의신청에 대한 처리결과 통지문

(가격이 조정되었을 경우)

### 기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과 통지

1. 귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 이의 신청제출사항에 대하여 결정지가의 적정여부 등을 감정평가법인등의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회의 심의결과 공시지가가 아래와 같이 조정되었음을 알려드립니다.

소재지	당 초	조 정	비 고
	원/m <sup>2</sup>	원/m <sup>2</sup>	

2. 본 처분에 이의가 있을 경우 이의신청에 대한 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.

○ ○ 시장 (군수·구청장)

(별지 제13호)

(가격이 조정되지 않았을 경우)

## 기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과 통지

1. 귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 이의 신청제출사항에 대하여 결정지가의 적정여부 등을 감정평가법인등의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.

가. 소재지 :

나. 처리결과 :

2. 본 처분에 이의가 있을 경우 이의신청에 대한 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.

○ ○ 시장 (군수·구청장)

(별지 제14호)

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 [별지 제6호서식]

### 개별공시지가 확인(신청)서

접수번호	접수일	처리기간	즉시			
신 청 인	성명(법인명)					
	주소					
	전화번호					
신청대상 토지			확인내용			
가격기준 연 도	토지소재지	지번	개별공시지가 (원/㎡)	기준일	공시일	비고

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제5조제1항에 따라 개별공시지가의 확인을 위와 같이 신청합니다.

첨부서류	없음	수수료 시·군·구의조례에 따름
------	----	------------------------

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제5조에 따라 귀하의 신청에 대한 개별공시지가를 위와 같이 확인합니다.

년            월            일

시장·군수·구청장

직인



(별지 제15호)

## 2025년도 개별공시지가 결정자료

2025. 4

○○ 시·도



# 목 차

1. 조사필지 명세 .....	47
2. 조사인원 .....	47
3. 소요예산 .....	48
4. 표준지 선택명세 .....	48
5. 표준지 대비 개별공시지가 명세 .....	49
6. 전년대비 지가변동 명세 .....	49
7. 지가결정 명세 .....	50
8. 용도지역별 지가수준 .....	50
9. 지목별 지가수준 .....	50



### 1. 조사필지 명세

(단위 : 필지, 백만 원)

구 분	전 체(A)			조 사 대 상(B)			비 율 (B/A)	지가합	표준지
	계	사 유	국·공유	계	사 유	국·공유			
계									
○○구									
○○시									
○○군									

- ※ 기재요령 : 1) 전체(A)는 해당 시·군·구 지역 내의 전체필지수  
 2) 조사대상(B)은 표준지를 제외한 조사대상 필지수  
 3) 비율은 전체 필지수에 대한 조사대상 필지수의 백분율 (B/A\*100)을 기재  
 4) 지가합은 지가합산액으로서 백만원 단위로 기재

### 2. 조사인원

(단위 : 명)

구 분	계	조 사 반			통제반	비 고
		소 계	지자체 공무원	보조원		
계						
본 청						
○○구						
○○시						
○○군						

### 3. 소요예산

(단위 : 천 원)

구 분	합 계			일용임금			국내여비			관서운영비 (검증수수료)			관서운영비 (기타)		
	계	국	지	계	국	지	계	국	지	계	국	지	계	국	지
계															
본 청															
○○구															
○○시															
○○군															
·															
·															
·															
·															
·															
·															
·															

- ※ “국”은 국비예산을 “지”는 지방비예산을 말함
- ※ 관서운영비(검증수수료)는 개별지 검증수수료 예산이며, 관서운영비(기타)는 관서운영비 중 검증수수료를 제외한 예산임

### 4. 표준지 선택명세

(표 1 참조)

- 하나의 표준지를 기준으로 지가를 산정한 개별필지의 범주별 표준지의 수를 조사하여 작성한다.

예) 11~20필지 이하의 개별공시지가를 선정하는데 쓰여진 표준지의 수가 150필지의 경우 11~20 란에 150으로 기재

## 5. 표준지 대비 개별공시지가 명세

(표 2 참조)

- 표준지를 기준으로 산정한 개별공시지가의 표준지대비 범주별 지가현황

## 6. 전년대비 지가변동 명세

(표 3 참조)

- ○○특별시(광역시·도)의 지난해('24. 1. 1~12. 31)의 공시지가 변동률은 ○○%로서 보합세(하락세, 상승세, 급등세)를 유지하였으며 지가최고 상승지역은 ○○구(시·군)이고 하락한 지역은 ○○구(시·군)이다.
- 대단위 개발계획이나 해당지역의 특수성으로 인한 지가변동현황을 서술하되 개발사업명이나 지역명 등을 구체적으로 명기한다.
- 전년지가대비 공시지가변동 명세를 보면 다음과 같다.

1) 50%초과 하락	필지(조사대상의	%)
2) 20%초과~50% 하락	필지(조사대상의	%)
3) 10%초과~20% 하락	필지(조사대상의	%)
4) 5%초과~10% 하락	필지(조사대상의	%)
5) 5%까지 하락	필지(조사대상의	%)
6) 0%(불변)	필지(조사대상의	%)
7) 5%까지 상승	필지(조사대상의	%)
8) 5%초과~10% 상승	필지(조사대상의	%)
9) 10%초과~20% 상승	필지(조사대상의	%)
10) 20%초과~50% 상승	필지(조사대상의	%)
11) 50%초과 상승	필지(조사대상의	%)
12) 신규조사	필지	

## 7. 지가결정 명세

(표 4-1, 4-2 참조)

- 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의명세(표 4-1)
- 조정필지 유형별 명세(표 4-2)

## 8. 용도지역별 지가수준

(표 5-1, 5-2 참조)

- 용도지역별 최고·최저지가는 그 용도지역에 적합하게 이용되고 있는 토지 중에서 선정. 다만, 특수토지(광천지, 유원지, 골프장, 스키장 등), 국공유지 및 공공용지(도로, 하천)는 제외한다.

예) 주거지역내에서는 토지이용상황이 '주거용'인 토지 중에서 선정하여야 하며, 주거지역내 토지로서 토지이용상황이 상업용 또는 타 용도로 사용되고 있는 토지는 제외

## 9. 지목별 지가수준

(표 6 참조)

- 용도지역별 지가수준과 같은 방법으로 작성하되, 공부상 지목을 기준으로 하며 최고·최저지가는 그 지목에 적합하게 이용되고 있는 토지 중에서 선정. 다만, 특수토지(광천지, 유원지, 골프장, 스키장 등), 국공유지 및 공공용지(도로, 하천)는 제외한다.

예) 공부상 지목이 '전'인 토지는 토지이용상황이 '전'인 토지 중에서 선정하여야 하며, 공부상 지목이 '전'이나 토지이용상황이 대지 또는 타 용도로 이용되고 있는 토지는 제외







(표 4-1)

## 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 명세

(단위 : 필지)

구 분	총필지 (A)	조사대상 필지 (B)	지가산정방법		열람의견 및 심의내용							
			비준표 (당초) (C)	조 정 (D)	열람의견 제출			심의내용				
					계 (E)	상향요구 (F)	하향요구 (G)	조정 (H)	상향조정 (I)	하향조정 (J)	기 각 (K)	
계	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )	( % )
○○구												
○○시												
○○군												

※ 기재요령 1) 조사대상필지의 백분율은 총필지수에 대한 백분율(B/A×100)을 기재

2) 지가산정방법의 '비준표'란은 조사대상필지중 토지가격비준표만을 적용·산정하여 조정되지 않은 필지수로서 조사대상필지에 대한 백분율(C/B×100)을 기재

3) 지가산정방법의 '조정'란은 비준표에 의거 산정된 지가를 감정평가업자의 감증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회 등에서 조정(의견제출 조정된 필지를 포함)한 필지수로서 조사대상필지에 대한 백분율(D/B×100)을 기재

4) 열람의견제출의 '계'란은 상향요구 및 하향요구한 의견제출필지의 합계로서 조사대상필지에 대한 백분율(E/B×100)을 기재, '상향요구' 및 '하향요구'란의 백분율은 열람의견제출 '계'에 대한 백분율(F/E×100, G/E×100)을 각각 기재, 심의내용의 '조정', '기각'란은 열람의견제출 '계'에 대한 백분율(H/E×100, K/E×100)을 각각 기재하고 '상향조정', '하향조정'란은 조정된 총필지수에 대한 백분율(I/H×100, J/H×100)을 각각 기재

5) B4용지 횡으로 기재

6) 관련사항 일치 : B=C+D, E=F+G, H=I+J, E=H+K

(표 4-2)

### 조정필지 유형별 명세

(단위 : 필지)

구분 행정구역	검증 의뢰 필지	검증결과 조정필지				유형별 조정내역				비 고 (미 반영 필지수)
		계	상향	하향	특성 조정	토지특성 착 오	표 준 지 선정착오	비 준 표 적용착오	지가균형 유 지	
계										
○○구										
○○시										
○○군										
.										
.										
.										
.										
.										
.										
.										

※ 기재요령

- 1) 검증결과 조정필지는 전체 검증필지 중 감정평가법인등이 검증가 산정지가 및 토지특성을 조정요청하고 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의 후 지가 및 토지특성이 조정된 필지에 대한 유형별 조정내역 현황
- 2) 비고란에는 감정평가법인등이 검증결과 조정한 필지로서 그 가격이 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 반영되지 않은 필지수를 기재
- 3) 유형별 조정내역의 합이 검증결과 조정필지(계)와 일치함
- 4) 검증결과 조정필지 ‘계’와 표 4-1의 지가산정방법의 ‘조정’과 필지수 일치

## 용도지역별 지가수준

(표 5-1)

(단위 : 원/㎡)

행정구역	용도지역		주거지역		상업지역		공업지역		농지지역	
	지가수준	지가	소재지	지가	소재지	지가	소재지	소재지	지가	
○○ 시·도	최고	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	
	최저	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	
○○구	최고									
	최저									
○○시	최고									
	최저									
○○군	최고									
	최저									
	최고									
	최저									
	최고									
	최저									

※ 기재요령 1) 해당 시·도 용도지역의 목적에 맞는 이용필지를 선정하여 최고·최저지가를 기재하되, ( )에 상호 등을 기재  
 2) 관할 시·군·구의 용도지역별 최고·최저지가를 기재  
 3) B4용지 형으로 작성

## 용도지역별 지가수준

(표 5-2)

(단위 : 원/㎡)

행정구역	용도지역		개발제한구역		관리지역		농림지역		자연환경보전지역	
	지가수준	소재지	소재지	지가	소재지	지가	소재지	지가	소재지	지가
○○ 시·도	최 고	( )	( )		( )		( )		( )	
	최 저	( )	( )		( )		( )		( )	
○○구	최 고									
	최 저									
○○시	최 고									
	최 저									
○○군	최 고									
	최 저									
	최 고									
	최 저									
	최 고									
	최 저									

※ 기재요령 1) 해당 시·도 용도지역의 목적에 맞는 이용필지를 선정하여 최고·최저지가를 기재하되, ( )에 상호 등을 기재  
 2) 관할 시·군·구의 용도지역별 최고·최저지가를 기재  
 3) B4용지 형으로 작성

## 지 목 별 지 가 수 준

(표 6)

(단위 : 원/㎡)

지 목	전		담		임 야		대		공장용지		잡 종 지	
	소 재 지	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지	지 가
행정구역												
○○	( )		( )		( )		( )		( )		( )	
시·도	( )		( )		( )		( )		( )		( )	
○○구												
최 고												
최 저												
○○시												
최 고												
최 저												
○○군												
최 고												
최 저												
최 고												
최 저												

※ 기재요령 1) 해당 시·도의 공부상 지목별 최고·최저지가를 기재하고 실제이용상황을 ( )에 기재

2) 관할 시·군·구의 공부상 지목별 최고·최저지가를 기재

3) B4용지 형으로 작성

### 3. 조사대상필지부 작성방법

#### 가. 조사대상필지부 작성의 의의

- 1) 조사대상필지부(지가조사부)는 해당년도에 조사하여야 할 개별필지에 대한 내역서로서 지번, 소유자, 특성항목, 전년지가 등을 작성한다.
- 2) 조사대상필지부는 지가열람부, 토지기록전산 및 개별공시지가 확인서 발급 기초자료 등으로 활용하므로 정확하게 기록·관리되어야 한다.

#### 나. 항목별 기재요령

- ① 일련번호 : 시·군·구별로 조사대상필지에 대한 일련번호를 기재한다.
- ② 법정동·리 : 행정안전부 행정전산망 지역코드를 기재한다.
- ③ 행정동 : 대도시 지역의 편의를 위한 것으로서 불필요 시 기재하지 않는다.
- ④ 필지구분 : 필지에 따라 다음 해당코드 번호를 기재한다.

종 류	내 역	실 제 지 번	조 사 및 전 산 입 력		
			필지구분	본 번	부 번
일반지번		15-256	1	0015	0256
산지번		산 15-256	2	0015	0256
확정에정 지번	일반적인 경우	가 5-5	3	0005	0005
	부번이 세분된 경우1	가 5-2-1	4	0005	0201
	부번이 세분된 경우2	가 5-2-다	4	0005	02다
블록지번	일반적인 경우	BL 5-5	5	0005	0005
	롯데부분이 세분된 경우	BL N5-11-2	6	00N5	1102
	지구지역인 경우	2지구 BL 5-5	7	2005	0005
	지구지역의 롯데부분이 세분된 경우	2지구 BL N75-11-가	8	2N75	11가
기 타	상기 경우 이외의 경우		9		

- ⑤ 지목 : 토지(임야)대장에 기재되어 있는 지목의 번호를 기재(토지특성 조사표상의 번호)한다.
- ⑥ 면적 : 토지(임야)대장상의 면적을 조사·기재한다.  
(1필지의 토지에 용도지역이 2이상일 경우 면적1과 면적2에 표시)
- ⑦ 표준지 1 : 표준지 선정기준에 의거 선정한 시·군·구별 표준지 일련번호를 기재한다. 다만 1필지의 토지에 용도지역이 2이상으로 표준지가 2개 선정된 경우 표준지 1, 표준지 2에 각각 기재한다.
- ⑧ 소유자
  - 성명 : 해당필지의 토지소유자를 기재한다.  
(공동소유의 경우○○○외 ○인으로 기재)
  - 주민등록번호 : 부동산등기법 등에 규정된 등록번호를 기재한다.

구 분	번 호	구 분	번 호
일본인·창씨명	외국인등록번호 주민등록번호	시유지·군유지 구유지	지방자치단체등록번호
개인 국유지	주민등록번호 국가등록번호	법인 종중	법인등록번호 종중등록번호
외국인·외국 공공기관	외국인등록번호 외국기관등록번호	종교단체 기타단체	종교단체등록번호 기타단체등록번호
시유지 도유지	지방자치단체등록번호	-	-

- 소유자 주소 : 토지소유자의 주소를 기재한다.
- 소유구분
  - 소유구분은 아래와 같이 구분하여 기재한다.

- 00. 일본인·창씨명
- 01. 개인
- 02. 국유지
- 03. 외국인·외국공공기관
- 04. 시·도유지
- 05. 군유지
- 06. 법인
- 07. 중중
- 08. 종교단체
- 09. 기타단체

○ 소유형태

- 토지소유자형태에 따라 해당 코드번호를 기재한다.
  - 1. 단독
  - 2. 공동

⑨ 기타 토지특성 : 2025년도 토지특성조사표상의 조사항목에 대한 번호를 기재한다.

⑩ 전년지가 : 전년도 최종 결정·공시된 개별공시지가를 기재한다.

⑪ 종전지가 : 7. 1. 개별공시지가 조사시 활용하며, 전년도 최종 결정·공시된 개별공시지가를 기재한다. 다만, 1. 1. 이후 직권 정정한 경우에는 7. 1. 공시기준일 당시 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기재한다.

※ 종전 양식의 조사대상필지부가 있는 경우 종전양식 활용가능





## Ⅱ. 토지특성 조사

1. 토지특성 조사의 의의

2. 토지특성 조사방법

3. 토지특성 항목별 조사요령

4. 토지특성 조사시 유의사항 및 주요 사례

가. 토지특성 조사시 유의사항

나. 토지특성 조사의 주요사례





## II. 토지특성 조사

### 1. 토지특성 조사의 의의

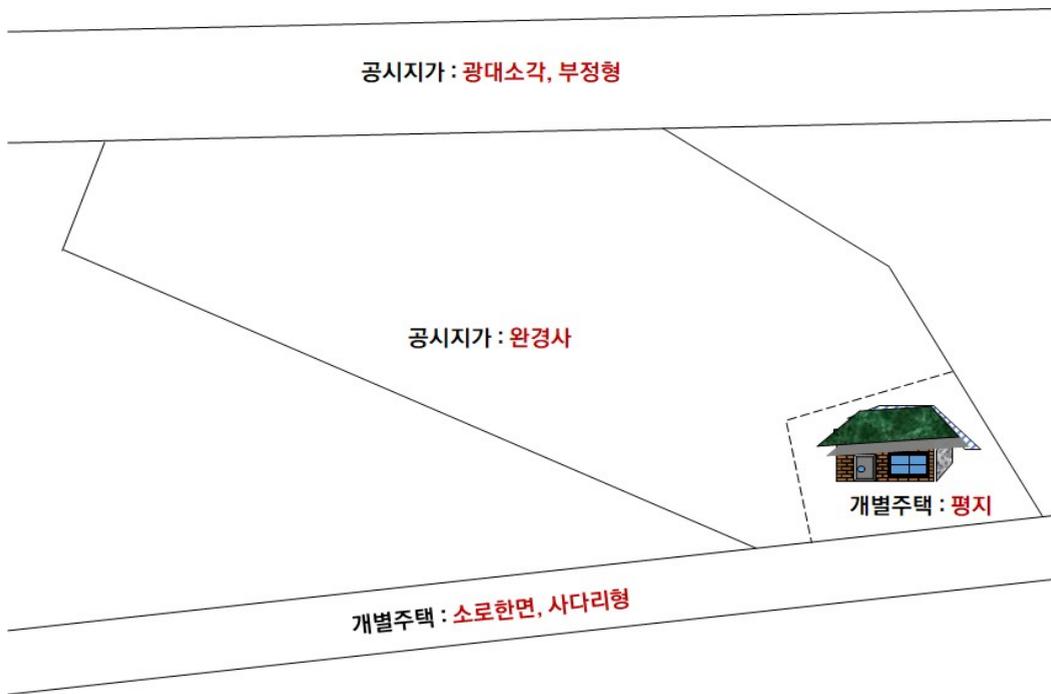
- 가. 토지특성항목이란 토지가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 토지 관련 자료의 정보요인으로 가치가 있는 것으로서 토지특성조사표에 기재된 항목을 말한다.
- 나. 토지특성 조사는 토지특성조사항목에 대하여 조사·기재하는 것으로 비교 표준지의 토지특성과의 비교를 통해 가격배율을 도출하고 개별공시지가를 산정하는 기초자료로서 그 의미가 있다.

### 2. 토지특성 조사방법

- 가. 토지특성 조사는 매년 1월 1일(공시기준일) 현재를 기준으로 하고, 분할·합병 등 토지는 매년 7월 1일을 기준으로 조사한다. 조사자는 토지이용계획확인서, 지적(임야)도, 토지(임야)대장, 건축물대장 등 각종 공부 및 지가 현황도면(해당 연도의 산정지가, 전년도의 개별공시지가 및 해당 연도의 표준지공시지가가 필지별로 기재된 도면을 말한다), 공간영상 등 자료를 철저히 확인하고, 필요한 경우 현장확인 등을 통해 토지특성을 정확하게 조사하여야 한다.
  - 개별공시지가 토지특성이 GIS 등을 활용하여 조사한 특성과 상이한 경우, 토지이동(신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경) 등의 사유가 발생한 경우 등으로서 정확한 특성조사를 위해 현장확인이 필요한 경우에는 현장조사를 실시하여야 한다.
- 나. 개별토지상에 주택가격 공시대상인 단독주택이 소재하는 경우, 단독주택 공시 가격 조사·산정담당자와 토지특성에 대해 상호 검증하는 절차를 거쳐 개별공시지가와 개별주택가격의 토지특성이 일치되도록 하여야 한다.

- 다만, 한 개의 필지 내 2개 이상 주택물 등 소유권이 구분되면서 다른 가격을 부과하는 것이 합리적인 경우는 조사대상 토지 각각의 특성을 달리 입력할 수 있다. 이때 구분하여 산정하는 것이 합리적인 경우란 해당 토지의 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있으며, 그 약정이 있을 때부터 분할된 부분을 특정하여 각자 점유·사용하고 있는 경우 등을 말한다(대법 2004다71409).
- 또한 부속토지가 대단위 면적으로서 주택부지가 전, 담, 임야 등과 혼재되어 있는 경우 건폐율 역산, 개별법 규정으로 산정대지면적을 조사한 경우 등은 개별부동산 간 토지특성이 불일치할 수 있다.

### 개별부동산 간 특성일치가 불합리한 사례



※ 개별지·개별주택의 형상, 고저 등 토지특성 상이 시 부동산공시가격산정 시스템(KOERPS) 상 확인이 가능

※ 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따라 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지특성 조사의 경우에도 동일하다.

다. 지적공부상 2필지 이상의 토지가 일단을 이루어 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로서, ‘부록 II’의 **일단지 조사·산정의 범위**에 해당될 경우에는 그 일단의 토지를 1필지로 보고 토지특성을 조사한다.

※ 일단지 판단 시 건축물대장상 ‘관련지번’란 등을 참고

- 1) “용도상 불가분의 관계”라 함은 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.
- 2) 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물(부속 건축물을 포함함)이 건축되어 있거나 건축중에 있는 토지와 공시기준일 현재 나지 상태이나 건축허가 등을 받고 공사를 착수한 때에는 토지소유자가 다른 경우에도 이를 일단지로 본다.
- 3) 2필지 이상의 일단의 토지가 조경수목재배지, 골재야적장, 간이창고, 간이체육시설용지(테니스장, 야구연습장 등) 등으로 이용되고 있는 경우로서 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 이용이 일시적인 이용상황으로 인정되는 경우에는 이를 일단지로 보지 아니한다.

※ 일단지로 조사된 필지는 토지특성조사표 “㉓ 조사자의견”란에 기재하거나 별도 관리하도록 한다.

### 3. 토지특성 항목별 조사요령

#### ① 일련번호

시·군·구별로 일련번호를 부여하되 조사대상필지부상의 일련번호와 동일한 번호를 기재한다.

#### ② 소재지

- ㉔ 토지(임야)대장에 표시된 소재지를 기재하되, 시·군·구는 지방자치단체인 시·군·구의 이름을 기재한다.

- ㉞ 지번 기재요령(세부사항은 조사대상필지부 작성방법 참조)
  - 일반지번은 본번 - 부번을 기재
  - 산지번, 확정예정지번은 본번 앞에 “산”, “가”를 기재
  - 구획정리된 지역은 본번-부번 대신 블록번호-롯데번호를 기재

㉞ 확정예정지번이 부여된 토지는 시·군·구의 지적담당 부서 또는 조세 담당 부서에서 확정예정지번(블록·롯데)을 확인하여 기재하고, 확정예정지번이 세부필지(롯데)로 구분되어 있지 아니한 경우에는 사업시행자로부터 분양계획 도면, 면적 등을 제공받아 블록·롯데번호를 기재하되, 롯데번호가 확정되지 아니한 경우에는 블록단위를 기재한다.

※ 확정예정지번이 부여된 토지일지라도 보상협의 진행률이 낮거나, 소유권 이전의 진행 정도가 미미한 경우 등에는 종전지번으로 조사할 수 있다.

### ③ 토지(임야)대장번호

토지(임야)대장에서 그 필지의 토지(임야)대장에 표시된 고유번호를 그대로 기재한다.

예) □□ - □□□ - □□□ - □□ - □ - □□□□ - □□□□  
    시도    시군구    읍면동    리    대장구분    본번        부번

### ④ 지목

- ㉞ 토지(임야)대장에 기재되어 있는 지목을 조사하여 해당지목의 번호를 기재한다.
- ㉞ 전산코드는 2자리로 기재하며 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조[지목의 종류] 및 같은 법 시행령 제58조[지목의 구분]의 규정에 의한다.

지목의 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 종 지	잡

## ⑤ 면적

토지(임야)대장상에 표시된 면적을 조사하여 기재한다. 다만, 환지예정지로 조사하는 경우에는 환지(예정)면적을 기재한다.

## ⑥ 용도지역

㉑ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재한다.

- 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 실제 한 개의 용도지역일 경우 토지이용계획확인서 변경을 요청하며, 2개 이상의 용도지역이나 면적이 매우 미세한 경우 최소면적(1m)을 입력하는 등 용도지역 전산코드가 공부와 일치하게 기재하여야 한다.

㉒ 한 필지에 하나의 용도지역이 지정된 경우

- 지정된 용도지역과 개발제한구역을 조사하여 해당번호를 기재한다.
- 개발제한구역은 용도지역이 아니나 그 규제내용이 엄격하므로 용도지역으로 분류한다.

㉓ 한 필지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우

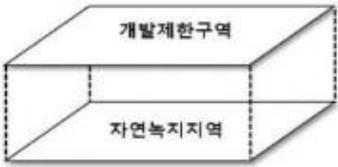
- 둘 이상의 용도지역간 가격이 유사할 때에는 면적이 넓은 용도지역 순으로 기재하며,
- 둘 이상의 용도지역간 가격 격차가 클 때에는 각각의 용도지역별 토지가격(각 용도지역별 면적×각 용도지역별 단가)을 비교하여, 토지가격이 높은 순으로 기재하되 각각의 용도지역별 면적을 기재한다.

- 토지특성은 구분 지정된 용도지역별 면적크기에 관계없이 단일필지로 보고 조사한다.
- ㉠ 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 용도지역을 조사하여 기재한다.
  - 일단지로 조사된 토지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우, 일단지 내 개별필지의 용도지역별 면적은 일단지 전체 면적에 대한 각 용도지역별 지정 총면적의 비율로 안분하여 기재한다(구체적인 지가산정 방법은 토지가격비준표 활용에 관한 사항 참조)
- ㉡ 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 고시함으로써 지역·지구 등의 지정의 효력이 발생한다고 규정하고 있는바, 용도지역은 지형도면 등이 고시된 날을 기준으로 판단하여야 한다.
  - ※ 특히 연말에 지형도면 등이 고시됨에 따라 용도지역이 변경되었으나, 당시 토지이용계획확인서상에는 변경내용이 반영되지 않았음에도 이를 기준으로 용도지역을 기재하는 오류가 빈번히 발생하는바, 각별한 주의가 필요하다.

㉞ 개발제한구역(44)

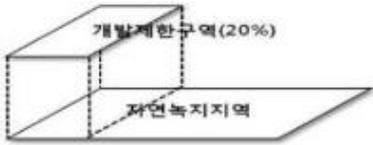
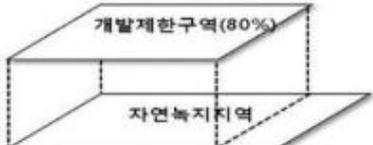
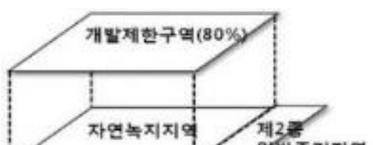
- 개발제한구역은 용도지역이 아니나 그 규제내용이 엄격하므로 용도지역으로 분류하되,
- 다른 용도지역과 중복 지정되어 있는 경우에는 개발제한구역으로만 기재하고,

기재방법 예시

1필지가 중복 지정된 경우	기재방식	
	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역	-

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

기재방법 예시

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

## ㉔ 용도미지정(51)

- 「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 용도미지정으로 기재한다.

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

- 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
- 「어촌·어항법」 제17조제1항에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
- 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구
- 「전원개발촉진법」 제5조 및 같은 법 제11조에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역을 제외한다)

㉠ 토지특성조사표상 용도지역의 구분은 다음과 같다.

**용도지역구분**

용도지역		세분용도지역	전산코드	약어
도 시 지 역	주거지역	제1종전용주거지역	11	1전
		제2종전용주거지역	12	2전
		제1종일반주거지역	13	1주
		제2종일반주거지역	14	2주
		제3종일반주거지역	15	3주
		준주거지역	16	준주
	상업지역	중심상업지역	21	중상
		일반상업지역	22	일상
		근린상업지역	23	근상
		유통상업지역	24	유상
	공업지역	전용공업지역	31	전공
		일반공업지역	32	일공
		준공업지역	33	준공
	녹지지역	보전녹지지역	41	보전
		생산녹지지역	42	생산
		자연녹지지역	43	자연
	개발제한구역	개발제한구역	44	개제
	용도미지정	용도미지정지역	51	미정
	관리지역	관리지역	61	관리
		보전관리지역	62	보관
생산관리지역		63	생관	
계획관리지역		64	계관	
농림지역	농림지역	71	농림	
자연환경보전지역	자연환경보전지역	81	자보	

## 참고 사항

## 1. 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」 제42조 제2항).

## 2. 용도지역의 환원

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제1항에 의한 항만구역, 어항구역, 국가산업단지, 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).

## 3. 용도지역 미지정 및 미세분지역에서의 행위 제한 등

- 도시지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 ‘용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조)’, ‘용도지역의 건폐율(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조)’ 및 ‘용도지역에서의 용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조)’의 규정을 적용할 때에 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제1항).
- 도시지역 또는 관리지역이 세부 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역)으로 지정되지 아니한 경우에는 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조), 용도지역의 건폐율(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조) 및 용도지역에서의 용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조)의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 녹지지역 중 보전녹지지역에 관한 규정을 적용하고, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제2항 및 같은 법 시행령 제86조).

- 2000년 7월 1일 당시의 일반주거지역(구 도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다.)·제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 3종일반주거지역이 2003년 6월 30일까지 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 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).
- 2000년 7월 1일 당시의 일반주거지역(구 도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다.)이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되거나 다른 용도지역으로 변경 지정될 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 제9조제2항).
- 2000년 7월 1일 당시의 1종일반주거지역·2종일반주거지역 및 3종일반주거지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되거나 다른 용도지역으로 변경 지정될 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 제9조제3항).
- 2004년 12월 31일 이전 주거환경개선지구로 지정된 지역이 2004년 12월 31일까지 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경 지정되지 아니하는 경우 해당 지역은 제3종일반주거지역으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙 제9조제4항).
- 2004년 12월31일 이전 주거환경개선지구로 지정된 지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정 될 때까지 건축제한에 관하여는 대통령령 제16891호 도시계획시행령개정령 별표18의 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙 제9조제5항).

## ⑦ 용도지구

- ㉑ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 같은 법 시행령 제31조 규정에 의한 용도지구가 지정되어 있는 경우 그 용도지구를 2개까지 기재한다.
- ㉒ 한 필지가 둘 이상의 용도지구로 구분(중복) 지정되어 있는 경우,
  - 일반필지와 격차율이 큰 순서대로 2개까지 기재한다.
  - 예) 지정된 용도지구의 비준율이 각각 0.90, 0.95일 경우, 용도지구1에는 0.90에 해당하는 용도지구를 기재하며, 용도지구2에는 0.95에 해당하는 용도지구를 기재함
  - 제한의 정도가 동일한 경우에는 토지특성조사표상 번호가 빠른순으로 기재한다.
  - 다만, 제한의 정도가 강한 지구의 지정 현황(지정면적, 위치 등)이 해당 토지에 미치는 영향이 미미할 경우에는 다른 지구의 번호를 먼저 기재한다.
- ㉓ 한 필지의 일부에 용도지구가 지정되어 있는 경우로서, 지정 현황(지정면적, 위치 등)을 볼 때, 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 경우에는 지구 지정이 없는 것으로 본다.
- ㉔ 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 용도지구를 조사하여 기재한다.
- ㉕ 용도지구가 지정되어 있지 않을 경우에는 “000”으로 기재한다.
- ㉖ 토지특성조사표상 용도지구의 구분은 다음과 같다.

용 도 지 구 구 분

용 도 지 구	세 분 용 도 지 구	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	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
	산업·유통개발진흥지구	720	산업진흥
	관광·휴양개발진흥지구	730	관광진흥
	복합개발진흥지구	740	복합진흥
	특정개발진흥지구	750	특정진흥
특정용도제한지구	특정용도제한지구	800	특정용도
복합용도지구	복합용도지구	900	복합용도
기타지구	기타지구	999	기타

## 참고 사항

1. 「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.)로부터 1년 이내에 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니한 경우에는 해당 미관지구는 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 봄
  - 종전 미관지구(중심지미관지구, 일반미관지구, 역사문화미관지구 등)가 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙 <제28553호, 2017.12.29.> 제3조제2항에 따라 중심지미관지구, 일반미관지구는 시가지경관지구(120)로, 역사문화미관지구는 특화경관지구(130)로, 기타미관지구는 기타경관지구(140)로 기재함
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항 및 같은 법 시행령 제31조제4항에 따라, 시·도 또는 대도시의 조례로 같은 법 제37조제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한 경우에는 기타지구(999)로 기재함
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 조례로 경관지구가 추가적으로 세분된 경우에는 기타경관지구(140)로, 특화경관지구가 세분된 경우에는 세분화된 지구와 관계없이 기존의 특화경관지구(130)로 기재함
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 조례로 중요시설물보호지구가 제31조제1항의 시설물로 세분화된 경우에는 시설물별로 향만(521), 공항(522), 공용시설(523), 교정시설·군사시설(524)로 기재함
5. 종전의 「도시계획법」 제33조제1항제1호의 규정에 의한 경관지구가 도시계획조례에 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 각 목의 개발진흥지구로 세분·지정되지 아니한 경우에는 기타지구(999)로 기재함
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 조례로 특정용도제한지구가 세분하여 지정한 경우 명칭에 관계없이 특정용도제한지구(800)로 기재함
7. 종전의 「도시계획법」 제33조제1항제1호의 규정에 의한 경관지구는 시·도의 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제2항제1호 각 목의 경관지구 또는 동조제3항 후단의 규정에 의하여 도시계획조례로 추가적으로 세분되는 경관지구로 세분·지정된 것으로 봄[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26.> 제10조제1항]
8. 종전의 국토이용관리법시행령 제7조제1호 각목의 취락지구·산업촉진지구 및 시설용지 지구는 시·도의 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제2항제7호 각 목의 개발진흥지구로 세분·지정된 것으로 봄[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제10조제2항]

개별공시지가 조사·산정지침

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	보호지구	시가지경관지구
	일반미관지구		특화경관지구
	역사문화미관지구		
보존지구	역사문화환경보존지구	보호지구	역사문화환경보호지구
	생태계보존지구		생태계보호지구
	중요시설물보존지구		중요시설물보호지구
공용시설보호지구			
시설보호지구	항만시설보호지구	특정용도제한지구	중요시설물보호지구
	공항시설보호지구		
	학교시설보호지구		
	특정용도제한지구		
특정용도제한지구	특정용도제한지구	복합용도지구	
(신설)			

⑧ 기타제한(구역 등) : 기타

㉠ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 2개(기타제한1, 기타제한2)까지 기재한다.

- 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 간주하여 “000”으로 기재한다.

- 「자연공원법」에 의한 자연공원은 “공원구역 등(020~024)”으로 기재하고 “⑭토지이용상황”란에 실제 이용상황을 기재한다.

㉡ 한 필지에 ‘도시자연공원구역’, ‘일시적 규제지역’ 또는 ‘비오톱’이 지정된 경우에는 그 지정면적의 비율을 기재한다.

※ 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)

※ 일단의 경우에는 일단지 전체면적에 대한 지정면적의 비율을 기재함

※ 「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 규제지역’으로 조사함

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

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

- 일반필지와 격차율이 큰 순서대로 기재한다.

- ※ (예시) 지정된 기타제한(구역 등)의 가격배율이 각각 공원구역(0.60), 군사보호구역(0.82)인 경우 → ‘기타제한1 공원’, ‘기타제한2 군사’로 기재
- 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.
- ※ (예시) 비오톱(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), 국가유산보호구역(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우,
  - 비오톱 실질 격차율은 0.12(계산식:  $1 - (0.3 \times 0.60 + 0.7 \times 1.00)$ ), 국가유산 보호구역 격차율은 0.19 이므로,
  - 기타제한1 : 국가유산보호구역, 기타제한2 : 비오톱으로 기재
- ㉠ 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 기타제한(구역 등)을 조사하여 기재한다.
- ㉡ 기타제한(구역)에 해당하지 않는 토지는 “000”으로 기재한다.

### 기타제한의 구분

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

**참 고 사 항**

- ㉓ 공원구역 : 「자연공원법」 제4조에 의하여 자연공원으로 지정된 구역  
 ※ 공원구역 내 공원자연보존지구 등(021~024)과 같은 세부 지구가 지정되지 않은 토지는 공원구역(020)으로 조사함
- ㉔ 공원자연보존지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제1호에 의하여 지정된 지역
- ㉕ 공원자연환경지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제2호에 의하여 지정된 지역
- ㉖ 공원문화유산지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제6호에 의하여 지정된 지역
- ㉗ 공원마을지구 : 「자연공원법」 제18조제1항제3호에 의하여 지정된 지역  
 ※ 공원마을지구는 (구)「자연공원법」에 의해 조사된 공원자연마을지구, 공원밀집마을지구, 공원집단시설지구를 포함
- ㉘ 고속접도구역 : 「도로법」 제11조에 의한 고속국도 및 제48조에 의한 자동차전용도로에 지정된 접도구역
- ㉙ 일반접도구역 : 「도로법」 제12조에 의한 일반국도 및 제15조에 의한 지방도, 기타 고속접도구역 외에 지정된 접도구역  
 ※ 단, 동일 토지내에서 고속국도, 일반국도의 접도구역이 혼재(구분지정 혹은 중복지정)하는 경우에는 '고속접도구역'만 지정된 것으로 보아 "일반접도구역"으로 표시하지 않는다.
- ㉚ 하천구역 : 「하천법」 제10조에 의하여 지정·고시된 구역  
 ※ 하천구역은 소하천구역을 포함함  
 - 소하천구역: 「소하천정비법」 제3조의3에 의하여 지정·고시된 구역  
 ※ 한 필지에 '하천구역'과 도시·군계획시설의 '하천'이 중복 또는 구분 지정된 경우에는 양자를 모두 기재하되 하천구역에 따른 감가요인은 반영하지 않음
- ㉛ 홍수관리구역 : 「하천법」 제12조에 의하여 지정된 구역
- ㉜ 상수원보호구역 : 「수도법」 제7조에 의하여 지정된 구역
- ㉝ 상수원보호구역 기타 : 상수원보호구역 외의 구역으로서, 「수도법」 제7조의 2에 의하여 공장설립이 제한되는 구역  
 ※ 공장설립 승인지역은 '기타(990)'로 표기
- ㉞ 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 지자체장이 수변구역 지정을 해제하지 아니할 조건으로 수변구역 일부에 공공하수처리시설을 설치한 경우 수변구역 지정을 해제하지 아니함
- ㉟ 특별대책지역 : 「환경정책기본법」 제38조에 의하여 지정된 구역
- ㊱ 국가유산보호구역 : 「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  
 ※ 단, 「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

**참 고 사 항**

- ⑨⑨ 군사기지 및 군사시설보호구역, 비행안전구역 : 「군사기지 및 군사시설보호법」 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 기타(990)로 조사함

<군사기지 및 군사시설 보호법에 의한 세분>

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

- ⑩⑩ 시가화조정구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조에 의하여 지정된 구역
- ⑩⑫ 전원개발사업구역 : 「전원개발촉진법」 제5조에 의거 지정·고시된 구역  
 ※ 전원개발사업구역은 「전원개발촉진법」 제11조에 의한 전원개발사업예정구역을 포함함
- ⑩⑬ 농공단지 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조에 의하여 지정된 구역  
 ※ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목의 규정에 의하여 「농어촌정비법」 제2조제1호에 따른 농어촌 지역에 지정된 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지를 포함함
- ⑩⑭ 토지거래허가구역 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 의하여 지정된 구역
- ⑩⑮ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역(도시지역, 도시외지역)  
 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의하여 정비구역(재정비촉진계획이 결정·고시되었을 때에는 정비구역의 지정 또는 변경의 승인·결정 등이 있는 것으로 봄(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제13조))으로 지정된 경우, 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 1에 해당하는 사항은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보고 조사함

<국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 1에 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

- ⑩⑯ 수산자원보호구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 의하여 지정된 구역
- ⑩⑰ 도시자연공원구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2에 의해 지정된 구역
- ⑩⑱ 교육환경보호구역 : 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조제1항에 의한 절대보호구역, 상대보호구역으로 설정·고시된 구역
- ⑩⑲ 친수구역 : 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제4조에 의하여 지정된 구역
- ⑩⑳ 공항소음대책지역 : 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조제1항에 의해 지정된 소음 대책지역 중 제1종 지역
- ㉑ 바이오톱 : 각 지방자치단체가 조례에 의하여 “바이오톱”으로 지정한 구역으로서 토지이용계획확인서에 등재된 구역

**참 고 사 항**

- ㉔ 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
  - ※ 실무적으로 '20년 7월에 지정 효력이 상실된 경우가 대다수이며, 효력이 상실되기 전 지정권자 직권으로 해제된 경우도 포함하여 조사함
- ㉕ 도시혁신구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 의하여 지정된 구역
- ㉖ 도시·군계획시설입체복합구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5에 의하여 지정된 구역
- ㉗ 기타 : 상기 기타제한(구역 등)이외의 개별법령상 토지이용이 규제되는 경우
  - ※ 코드기재란에 “990” 입력후 상세제한 구역(지역) 지정현황 별도 기재
  - ※ 「도로법」 제25조의 '도로구역'은 도시·군계획시설 '지상도로'로 조사하는 바, ㉗기타로 조사하지 않음

**⑧-1 기타제한(구역 등) : 제주특별자치도 지역**

- ㉘ 제주특별자치도에 한해 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조·제356조·제357조에 의한 지역·지구가 지정된 경우에는 일반필지와 격차율이 큰 지역·지구 순으로 2개까지 기재한다.
- ㉙ 해당 토지의 일부에 지역·지구가 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이 잔여 토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미한 때에는 지역·지구의 지정이 없는 것으로 본다.
- ㉚ 한 필지의 일부 또는 전부에 지역·지구가 지정된 경우에는 그 지정면적의 비율을 기재한다.
  - ※ 지정면적비율 (     ) %
- ㉛ 지역·지구가 구분(중복) 지정된 경우,
  - 일반필지와 격차율이 큰 순서대로 기재한다.
  - 예) 절대보전지역, 생태계보전지구2의 가격배율이 각각 0.61, 0.67인 경우, 기타제한1은 절대(10), 기타제한2는 생태계2(23)로 기재

- 일반필지와 격차율이 동일한 지역·지구가 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.
- ㉞ 둘이상의 일단지 토지 중 일부 필지에 대하여 지역·지구가 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 지역중 경관을 보전하기 위하여 지정한 지구
  - 지하수자원보전지구 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역중 지하수자원을 보전하기 위하여 지정한 지구
  - 생태계보전지구 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역중 생태계를 보전하기 위하여 지정한 지구

< 참 고 사 항 >

※ 접도구역관리지침(국토교통부지침 제2019-190호)

- 접도구역 지정 : 도로경계선에서 양측으로 각각 아래표의 구역을 접도구역으로 지정함  
(일부개정 2019.3.7)

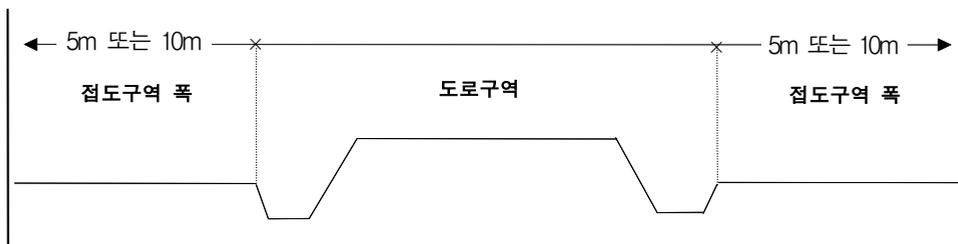
도로의 종류	지정폭(양측각각)	비 고
고속국도	10m	-
일반국도	5m	-
지방도	5m	-

\* 접도구역 지정대상 도로 : 고속국도, 일반국도, 지방도

\*\* 시도·군도·구도의 경우 접도구역 지정대상에서 제외함

\*\*\* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 도시지역으로 결정·고시된 구역안의 도로는 같은 법 제83조의 규정에 의거하여 접도구역 지정대상에서 제외

- 접도구역 지정 보기



- 개정(2014. 12. 4)전의 접도구역 지정

도로의 종류	지정폭(양측각각)	비 고
고속국도	20m	-
일반국도	5m	-
지방도 및 군도	5m	-

### ⑨ 기타 제한(구역 등) : 도시·군계획시설

㉠ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호, 같은 법 시행령 제2조에 의한 도시기반시설 중 같은 법 제30조에 따른 도시·군관리계획으로 결정된 시설(도로법 제25조의 도로구역 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 대심도 지하철도(예) 수도권광역급행철도, GTX)는 별도 조사항목으로 처리하며, 일반 지하철도 및 GTX가 중복 지정된 경우에는 지하철도 배율만 적용한다.

※ ‘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 기재하되 도시·군계획시설에 따른 감가요인은 반영하지 않는다.

※ 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 조사한다.

㉡ 필지에 지정된 도시·군계획시설의 저축면적 비율을 기재한다.

※ 저축률 ( ) %

\* 2필지 이상의 일단지 중 일부 필지만이 도시·군계획시설에 저축되는 경우에는 일단지 전체면적에 대한 저축면적의 비율을 기재한다.

※ 지가산정시 도시·군계획시설에 저축면적의 비율을 고려하여 계산한 배율을 활용함. 구체적인 지가산정방법은 토지가격비준표 활용에 관한 사항 참조

※ 한 필지에 ‘(8)기타제한(구역 등):기타’의 ‘도시자연공원구역, 일시적 규제 지역 또는 비오톱’과 도시·군계획시설 ‘공원’이 중복 지정된 경우, 각각의 지정면적비율을 기재하고 중복되는 면적비율을 별도로 기재한다.

㉔ 공시기준일 현재 도시·군계획사업 등이 착공 내지 완료된 경우에는 “⑭토지이용상황”란에 해당 공공용지의 실제이용상황(例:도로, 하천 등)을 기재하고, “⑨도시·군계획시설”란에는 기재하지 아니한다. 다만, 지하철도·터널 등, 도축장의 경우에는 예외로 한다.

- 공시기준일 현재 지하철도·터널 등의 사업이 착공 내지 완료된 경우 “⑭토지이용상황”란에 지상의 토지이용상황(단독주택, 상업용 등)을 기재하고, 실제 지하철도 등 이용으로 인한 감가를 반영하기 위해 “⑨도시·군계획시설”란에는 지하철도 등을 기재한다.

- 도축장은 공시기준일 현재 도시·군계획시설 사업 등이 착공 내지 완료된 경우, “⑭토지이용상황(유해·협오시설)”과 “⑨도시·군계획시설(도축장)”을 함께 기재한다.

- (구) 「도시공원법」에 의해 조사되던 도시자연공원은 도시·군계획시설란에 기재하고 “⑭토지이용상황”란에는 ‘공공용지 등’에 있는 ‘공원 등’으로 조사하지 않고 실제 이용상황을 기재한다. 다만, 「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.

- 다음 시설 등이 착공 내지 완료된 경우에는 “⑭토지이용상황”란에 ‘공공용지’로 조사하지 않고 실제 이용상황에 맞는 현황(例:시장의 경우 토지이용상황을 상업용지로 조사)을 기재하고, ⑨도시·군계획시설란에 기재하지 아니한다.

※ 시장, 유통업무설비, 유원지, 공공청사, 학교, 도서관, 방송·통신시설, 문화시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설 및 청소년수련시설, 기타시설

㉠ 한 필지가 둘 이상의 도시·군계획시설에 저축되는 경우에는 일반필지와 격차율이 큰 시설을 1개만 기재한다. 다만, 제한의 정도가 강한 도시·군계획시설의 지정면적이 해당 토지면적의 10%이하인 경우에는 면적이 큰 도시·군계획시설의 번호를 기재한다.

※ 일반필지와 격차율이 동일한 시설들로 구분 또는 중복된 경우에는 면적이 큰 도시·군계획시설의 번호를 기재한다.

※ 저축률은 토지가격비준표에서 일반필지 외의 가격배율이 1.00 미만으로 제시되는 시설들의 면적을 합산하여 저축면적의 비율을 기재한다.

㉡ 도시·군계획시설에 해당되지 않는 토지는 “000”으로 기재한다.

㉞ 토지특성조사표상 도시·군계획시설의 구분은 다음과 같다.

도시·군 계획 시설 구분

구 분	전산코드	약 자	기 재 방 법
지상도로	011	지상도로	지상도로
지하도로	012	지하도로	지하도로
공 원	020	공 원	공 원
지상철도, 지상궤도	031	지상철도	지상철도
지하철도, 지하궤도	032	지하철도	지하철도
녹지, 공공공지	040	녹 지	녹지 등
폐기물처리시설 및 수질오염방지시설	050	폐 수	폐기물·수질
열공급설비, 가스공급설비, 유류저장 및 송유설비	060	열공급	열공급설비 등
전기공급설비	070	전 기	전기공급설비
도축장	080	도축장	도축장
공동묘지, 화장시설, 봉안시설	090	묘 지	공동묘지 등
시장, 유통업무설비	100	시 장	시장 등
유원지	110	유원지	유원지
주차장	120	주차장	주차장
자동차정류장	130	정류장	정류장
광 장	140	광 장	광 장
운동장, 체육시설	150	운동장	운동장 등
수도공급설비, 공동구, 하수도	160	수 도	수도공급설비 등
공공청사, 학교, 도서관	170	청 사	공공청사 등
하천, 유수지, 저수지, 저류지	180	하 천	하 천
방송·통신시설	190	방 송	방송·통신시설
문화시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설 및 청소년수련시설	200	문 화	문화시설 등
기타시설	990	기 타	기타시설

## 참 고 사 항

### ※ 종전의 국토이용관리법에 의한 공공시설(61개)과 도시계획법에 의한 도시기반시설(52개)을 기반시설(53개)로 통합

- 도시·군계획시설은 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정하는 시설을 말함
- 공공시설중 도로·철도 등 공공성이 크고 주변에 미치는 영향이 큰 시설은 반드시 도시·군계획시설로 결정하여야 하고(의무시설), 그 밖의 시설은 도시·군계획시설 결정 없이도 설치할 수 있음(임의시설)
- 종전의 도시계획법에 의한 도시계획시설 중 관망탑은 도시계획시설결정 효력이 상실된 것으로 본대[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제12조제2항].
- 종전의 도시계획법에 의한 도시계획시설 중 운동장(종합운동장을 제외)은 체육시설로 결정·고시된 것으로 본대[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙 제12조제3항]
  - 종합운동장은 운동장으로 시설결정함(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙)
- 종전의 국토이용관리법 제20조의 규정에 의하여 설치되거나 그 입지에 관한 고시가 되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙 제12조제4항의 규정에 의한 표의 오른쪽 칸의 공공시설 또는 공용건축물이 다음의 요건[해당 공공시설 또는 공용건축물을 행정청이 관리하고 있는 경우와 해당 공공시설 또는 공용건축물에 대응되는 왼쪽칸의 도시계획시설이 법시행령 제35조제1항 각 호의 1에 해당하지 아니하는 경우]에 해당하는 경우에는 그 표의 왼쪽 칸의 기반시설로서 도시계획시설로 결정·고시된 것으로 본대[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호,2002.12.26> 제12조제4항].
- 제4항 각 호의 1에 해당하지 아니하는 시설로서 제4항의 표의 오른쪽 칸의 공공시설 또는 공용건축물에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조제4항의 규정에 의하여 지형도면고시를 한 경우 해당 시설은 제4항의 표의 왼쪽 칸의 기반시설로서 도시계획시설로 결정·고시된 것으로 본대[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙 <대통령령 제17816호,2002.12.26> 제12조제5항].
- 제4항 또는 제5항의 규정에 의하여 도시계획시설로 결정·고시된 것으로 보는 공공시설 또는 공용건축물을 제외한 공공시설 또는 공용건축물에 대하여는 당해 공공시설 또는 공용건축물이 위치한 지역의 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서의 행위제한에 관한 규정을 적용한다.[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제12조제6항].

⑩ 농지 : 구분

- ㉔ 농지란 전·답 또한 과수원 그 밖에 그 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물재배지로 이용되는 토지를 말하며(「농지법」 제2조), 「농지법」 제28조의 규정에 의한 농업진흥지역의 지정여부를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

농지 구분

전산코드	구 분		약 어
1	농업진흥지역	농업진흥구역	진흥
2		농업보호구역	보호

- ㉕ 농업진흥지역의 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지 지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 한다. 다만, 특별시의 녹지지역을 제외한다(「농지법」 제29조).
- 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·과수원 등 농경지를 대상으로 비옥도를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

농지 비옥도 구분

전산코드	약어	적용범위
1	비옥	농작물의 작황이 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·과수원 등 농경지를 대상으로 경지정리여부를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

농지 경지정리 구분

전산코드	약어	적용범위
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 산간농경지대에 소재하는 맹지로서 완경사 등(완경사, 급경사, 고지)인 농경지 중 상당기간 경작하지 않아 임야화가 진행 중이거나 거의 임야가 되어 접근이 곤란한 경우에 한하여 조사한다.

농지 경작여건 구분

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

⑬ 임야

- ㉠ 토지이용상황이 임야인 토지를 대상으로 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.
  - ㉡ 이용상황이 임야인 토지에 대하여 「산지관리법」 제4조의 규정에 의한 보전산지 지정여부를 확인하여 기재하되, 한 필지가 보전산지와 준보전산지로 구분된 경우에는 면적이 큰 것 하나를 기재한다.
- ※ 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).

임야 구분

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

< 참고 사항 >

※ 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 산촌진흥촉진에 관한 법률」에 따른 임업진흥권역의 산지                  (4) 그 밖에 임업생산기능의 증진을 위하여 필요한 산지로서 대통령령으로 정하는 산지                  - 형질이 우량한 천연림 또는 인공조림지로서 집단화되어 있는 산지                  - 토양이 비옥하여 입목의 생육에 적합한 산지                  - 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항제1호의 규정에 따른 보전국유림외의 국유림으로서 산림이 집단화되어 있는 산지                  - 지방자치단체의 장이 산림경영 목적으로 사용하고자 하는 산지                  - 그 밖에 임업의 생산기반조성 및 임산물의 효율적 생산을 위한 산지</p>
<p>보전 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 같은법 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                  (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 항제5호가목 및 다목에 따른 자연경관지구 및 역사문화환경보호지구·생태계보호지구의 산지                  - 산림생태계·산지경관·해안경관·해안사구(해안모래언덕) 또는 생활환경의 보호를 위하여 필요한 산지                  - 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 공익용산지의 용도로 사용하려는 산지</p>
<p>준보전산지</p>	<p>보전산지 이외의 산지</p>

## ⑭ 토지이용상황

- ㉠ 토지의 실제이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하여 해당번호를 기재하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다.
- ㉡ 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 이용을 말한다.
- ㉢ 토지이용상황을 판단하기 어려운 경우에는 재산세과세대장상에 등재된 내용을 참조할 수 있으며, 지상건축물의 규모와 용도는 「건축법 시행령」 별표1(용도별 건축물의 종류) 및 「주택법 시행령」을 참조하여 결정한다.
- ㉣ 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되는 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용 가치를 고려하여 주된 용도를 기재하되, 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주된 용도로 본다.
- ㉤ 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) 인근지역의 주된 이용상황이 주거지(상업지, 공업지)인 전·답·임야 등은 주거나지(상업나지, 공업나지)로 기재, 인근지역의 주된 이용상황이 농경지 또는 임야인 경우에는 전·답·임야 등으로 기재
  - ※ (예2) 용도지역만 지정되고 장기간 이행되지 못하여 가까운 장래에 주택지·상업지·공업지 등으로 이용개발될 가능성이 희박한 전·답·임야 등의 경우에는 전·답·임야 등으로 기재
- ㉥ 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, 허가신고현황 등을 필히 확인하여 정확한 이용상황 조사가 필요하다.

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

㉔ 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 종전의 지번을 기준으로 필지별 종전 토지이용 상황으로 조사할 수 있다.

- 개발사업지를 개발사업 후의 용도별 획지(또는 필지)로 조사한 이후에 환지방식의 사업지는 환지처분 공고 시점을 기준으로 개별필지별 이용 상황을 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.

※ 수용 방식의 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 토지 특성은 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, 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.

**개발사업지의 토지이용상황 조사 방식(원칙)**

방식	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 기준	- 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

- ㉠ 지적공부상 철도용지로 등록된 필지의 경우라도 토지이용상황은 실제 이용 상황에 맞는 현황을 조사한다.  
⇒ 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 실제이용상황과 주위의 주된 토지이용상황을 고려하여 조사하여야 한다.
- ㉡ 지목 “하천”, 기타제한(구역 등) “하천구역”은 점용허가여부, 인근토지의 이용상황, 일시적 이용상황여부 등을 감안하여 실제이용상황에 맞는 현황을 조사하여야 한다.
- ㉢ 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 토지이용상황을 조사하여 기재하되, 토지용도 유형별 일단지의 범위는 ‘부록Ⅱ’를 참고 한다.
- ㉣ 토지이용상황의 구분은 다음과 같다.

토지이용상황 구분

구분	범위	전산코드	기재방법
주거용		100	주거용
<p>단독주택용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관 및 노인복지시설(노인복지주택 제외)을 포함)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택 : 주택용지로서 연립·다세대·아파트 또는 기숙사부지가 아닌 토지, 주택지 안의 소규모점포가 있는 주택(점포주택)용지</li> <li>· 다중주택(다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말함) : 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으며 독립된 주거의 형태를 갖추지 않았으며 (각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다.), 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설주차장 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</li> <li>· 다가구주택(다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말함) : 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 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대수를 말함) 이하가 거주할 수 있을 것</li> <li>· 공 관</li> </ul>	110	단독
연립주택용지	<p>주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하층은 층수에서 제외하며, 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 공동주택용지 (4층 이하의 기숙사용지 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호의 단지형 연립 주택용지 포함)</p> <p>※ 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것</p>	120	연립
다세대주택용지	<p>주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하인 4층 이하의 공동주택용지(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)</p> <p>(「주택법 시행령」 제10조제1항제3호의 단지형 다세대 주택용지와 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호의 원룸형 주택용지 포함)</p>	130	다세대
아파트용지	<p>주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 공동주택용지 (5층 이상의 기숙사용지 포함)</p>	140	아파트
주거용나지	<p>주변의 토지이용상황이 주택지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주택용지로 이용·개발될 가능성이 높은 토지</p> <p>예) 전, 답, 조경수목재배지, 벽돌공장 등</p>	150	주거나지
주거용기타	<p>주변의 토지이용상황이 주택지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지</p> <p>※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타( )”란에 구체적인 토지 이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.</p> <p>예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)</p>	160	주거기타

구 분	범 위	전산코드	기재방법
<b>상업·업무용</b>		<b>200</b>	
상업용지	상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물부지 예) 시장, 상가, 호텔, 휴게소, 목욕탕, 수영장, 극장, 병원, 주유소, 전기차충전소(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·업무용나지	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·업무용기타	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 관공서, 교육시설(학교·공공도서관·전시관 등), 종교시설 또는 주거용건물, 주상용건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우는 “※기 타( )”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	240	상업기타
<b>주·상복합용</b>		<b>300</b>	
주·상복합용지	단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물부지(다만, 주택지안의 소규모 점포주택은 단독주택으로 본다)	310	주상용
주·상복합용나지	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·상복합용기타	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
<b>공 업 용</b>		<b>400</b>	
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」에 따른 태양광설비를 설치하여 발전사업 허가를 받은 토지로서, 태양전지로 구성된 모듈과 주변장치 등으로 구성된 일체의 토지 ※ 다른 용도 건물 위에 부속설비 성격의 태양광설비를 설치한 경우(예: 공장 옥상에 태양광설비 소재 등)는 태양광발전소 부지로 보지 않는다.	440	태양광
<b>전</b>		<b>500</b>	
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·호두·굴나무 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 “※기 타( )”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	530	전기타
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

구 분	범 위	전산코드	기재방법
<b>답</b>		<b>600</b>	
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
<b>임 야</b>		<b>700</b>	
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
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 축사 부지(돈사, 계사, 우사 등)는 목장용지로 조사하지 아니하고 “전축사” 또는 “답축사”로 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

구 분	범 위	전산코드	기재방법
특 수 토 지	비교적 대규모 필지의 토지로서 토지용도가 특수하거나 거래사태가 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 들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어 들여 소금을 제조하는 공장시설물의 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
공원묘지	분묘를 설치하는 구역으로, 사설공원묘지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상의 사설묘지공원 포함)에 한한다.	850	공원묘지
골프장	3홀 이상의 골프코스를 갖추고 경영하는 골프장 부지를 말한다.	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

구 분		범 위	전산코드	기재방법
	여객 자동차 터미널	「여객자동차운수사업법」에 의해 여객자동차터미널사업 면허를 받아 시외버스운송사업에 제공되고 있는 공영 터미널 또는 공용터미널의 부지. 다만, 해당 여객자동차 터미널사업이 지역여건 및 도로교통의 변경 등으로 인해 당초 고유 목적을 달성할 수 없거나 가격균형 제고를 위한 특수토지로서의 선정 필요성이 없다고 판단되는 경우에는 제외 가능	890	터미널
	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 정비등을 위한 편의시설 부지	893	휴게소
	물류터미널	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 물류터미널로서 물류터미널사업자가 「화물자동차운수사업법」 제3조제1항제1호에 따른 일반화물자동차운송사업 또는 「해운법」 제2조제3호에 따른 해상화물운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널을 말한다. (「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조제2호)	896	물류
발전소	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 발전기를 회전시켜 전기를 생성하는 발전소		
	원자력	원자핵이 붕괴할 때 생기는 열에너지를 동력으로 하여 전기를 얻는 발전소		
	특수토지 기타	기타 특수용도로 이용되고 있거나 조성된 용지로서, 토지 이용상황 등을 세분화, 특정하기 곤란하여 개별공시지가 산정시 비준표에 의할 경우 그 가격이 적정하지 않은 토지	899	특수기타

구 분	범 위	전산코드	기재방법
공공용지 등	도시·군계획시설로 고시된 토지로서 사업이 착공 내지 완료된 경우 또는 영리목적이 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(주거용, 상업용, 주·상복합용, 공업용, 전, 답, 임야)’, ‘특수토지’, ‘공공용지 등’으로 분류하기 곤란한 미분류 토지	990	기 타

⑮ 지형지세 : 고저

- ㉠ 토지의 고저는 간선도로 또는 주위의 지형지세를 기준으로 조사하되, 해당 토지가 속한 지대의 경사도(측량자료 또는 수치지형도 등 기준)를 고려할 수 있다.
- ㉡ 일단지로 조사된 토지는 일단지 전체의 고저를 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.

지형지세 구분

전산코드	약 어	적 용 범 위
1	저 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
2	평 지	간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나, 경사도가 미미한 토지
3	완경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15° 이하인 지대의 토지
4	급경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
5	고 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지

\* 간선도로라 함은 「도로법」에 의한 국도·지방도·시도·군도를 말함  
(단, 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 제외)

⑯ 지형지세 : 형상

- ㉠ 토지의 형상은 다음의 유형 중에서 가장 비슷한 것을 택하여 기재한다.
- ㉡ 일단지로 조사된 토지는 일단지 전체의 형상을 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.
- ㉢ 도로에 접하지 아니한 토지(맹지)의 형상은 인접도로방향을 기준으로 기재한다. 다만 둘 이상의 도로가 인접한 경우에는 주된 도로의 방향을 기준으로 판단한다.

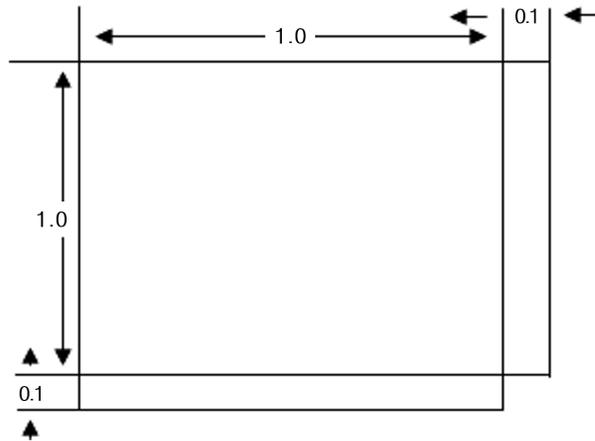
※ 토지의 형상을 판단함에 있어 주변의 형상 및 가격균형성 등을 고려하여 조사·평가자와 시·군·구간 협의 후 결정할 수 있음

형상 구분

전산코드	약 어	적 용 범 위
1	정방형	정사각형 모양으로서 긴변과 짧은변의 길이가 비슷한 모양의 토지(양변의 길이 비율이 1 : 1.1 내외인 토지)
2	가장형	장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지(가로장방형)
3	세장형	장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지(세로장방형)
4	사다리형	사다리꼴(변형사다리꼴 포함) 모양의 토지
5	부정형	불규칙한 형상 또는 삼각형 모양의 토지 중 최소의접직 사각형 기준 1/3 이상의 면적손실이 발생한 토지
6	자루형	출입구가 자루처럼 좁게 생겼거나 역삼각형의 토지(역사다리형 포함)로 꼭지점 부분이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지

※ 토지 모양

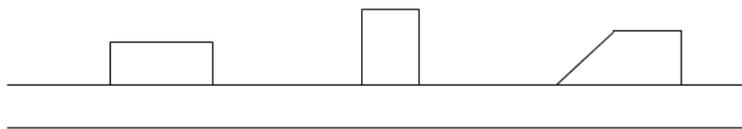
<정방형>



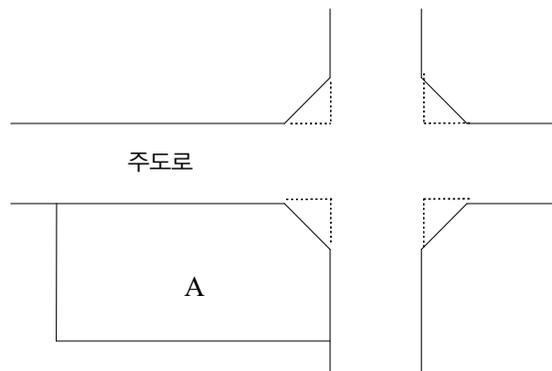
<가로장방>

<세로장방>

<사다리꼴>



※ 각지에 위치한 토지의 가각 정리된 부분이 있을 경우에는 가각이 정리되지 않은 것으로 보고 판단함



- A토지의 형상은 주된 도로의 방향을 기준으로 판단하여 가로장방형으로 조사

토지 모양 (사다리형 및 부정형)

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

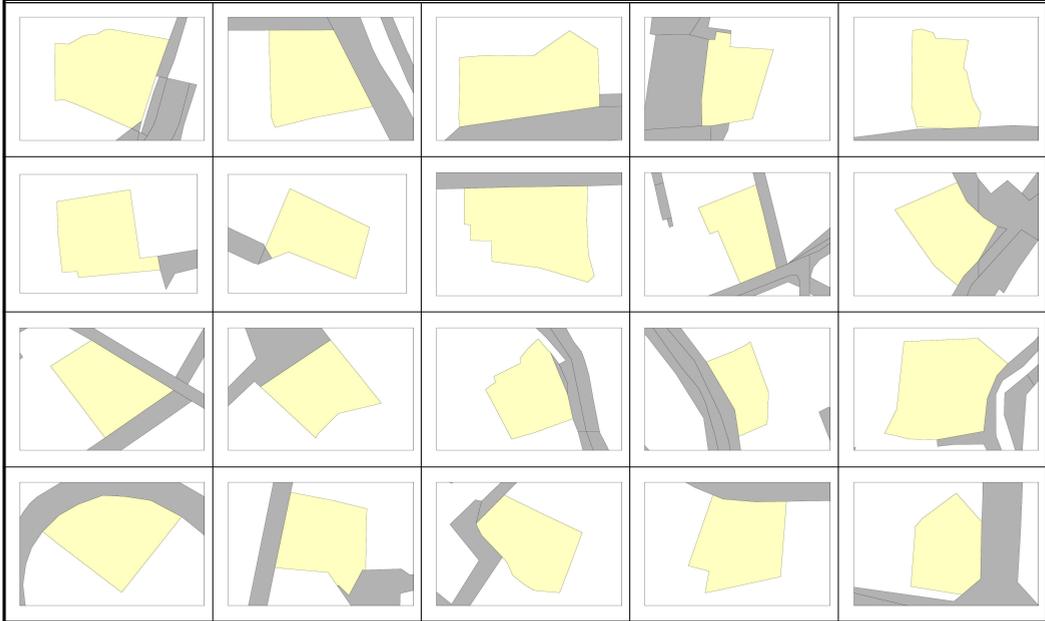


<사다리형>

사다리형(유효면적비율 70 ~ 75%)				

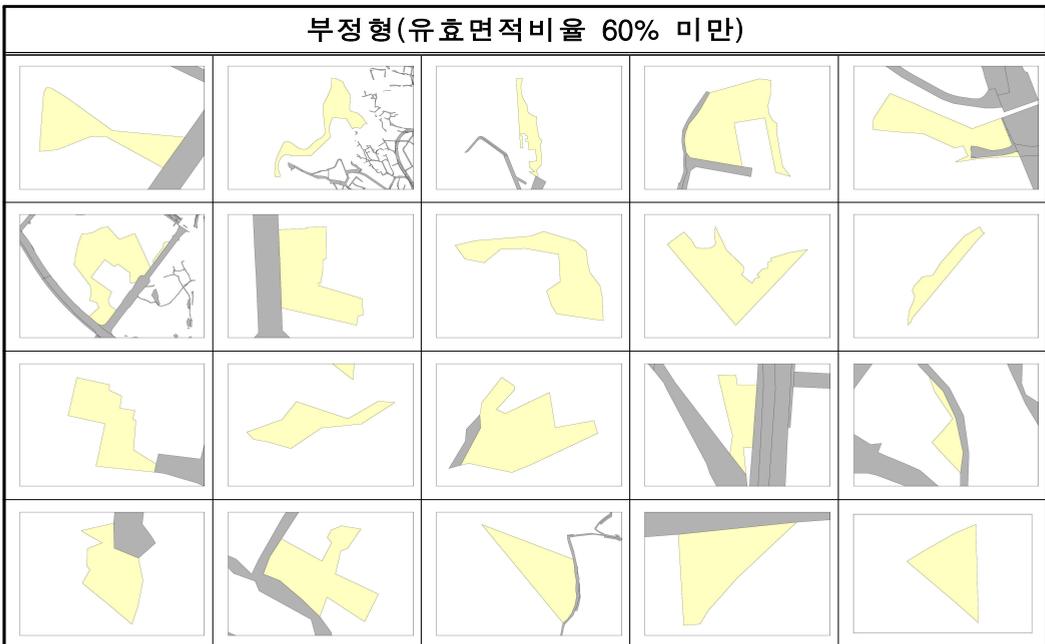
토지 모양 (사다리형 및 부정형)

사다리형(유효면적비율 75 ~ 80%)



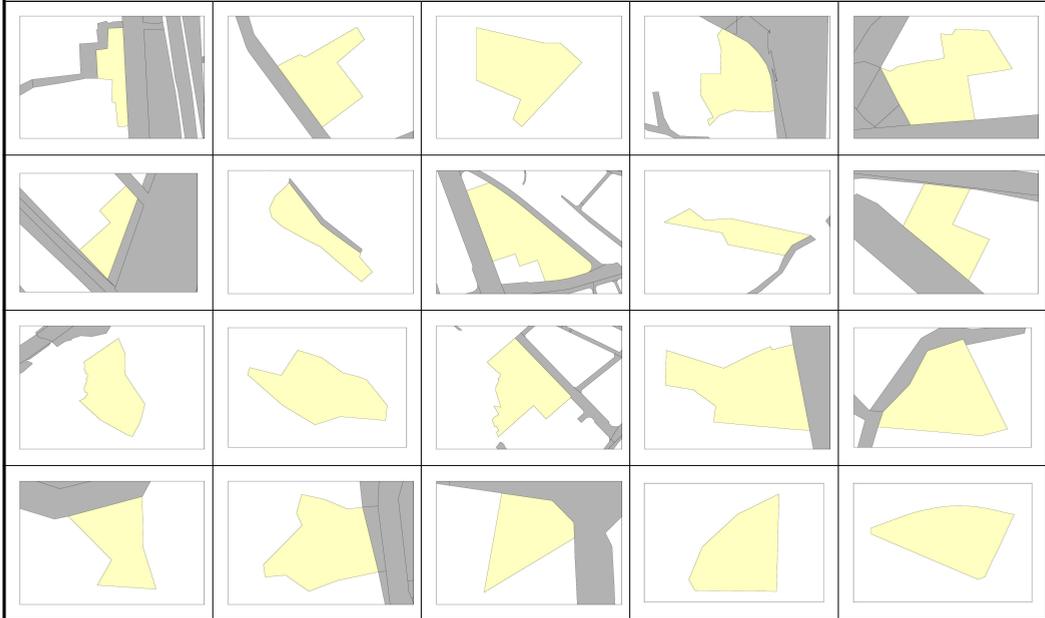
<부정형>

부정형(유효면적비율 60% 미만)



토지 모양 (사다리형 및 부정형)

부정형 (유효면적비율 60 ~ 65%)



⑩-1 지형지세 : 묘지소재 불리여건(제주특별자치도만 해당)

- ㉠ 묘지소재 불리여건은 하나의 필지(임야 제외) 내부에 분묘가 있는 토지가 지적도상 분필되어 소재하는 경우에 조사한다.
  - 묘지소재 ‘불리’는 분묘가 소재하는 내부토지로 인하여 외부토지의 이용이 현저하게 불리한 영향을 받는다고 판단되는 경우에 한하여 조사한다.
    - ※ ‘불리’로 조사하는 경우, 외부토지의 면적(내부토지 면적 포함) 중에서 내부토지가 차지하는 비율을 별도로 기재함
    - ※ 내부토지 비율 ( ) %
  - 한편, 내부토지는 지적도상 분필되고, 외부토지의 지적선과 연결하지 않은 상태로, 외부토지와 소유자가 상이한 경우를 의미한다.

묘지소재 불리여건 구분

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

※ 묘지소재 불리여건이 해당되지 않는 토지는 “00”으로 기재함

⑪ 지형지세 : 방위

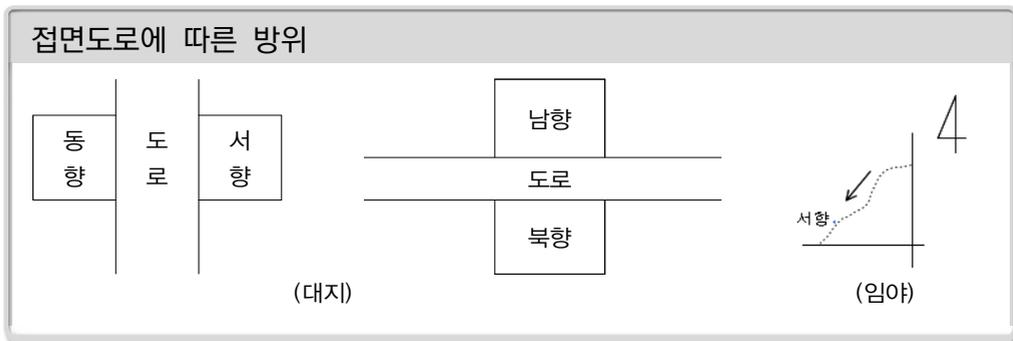
- ㉠ 방위는 8방위로 표시하되, 토지이용상황이 주거용 또는 임야[목장용지(토지이용상황의 전산코드가 740인 경우) 포함]의 경우에만 조사하여 다음과 같이 구분하여 기재한다.
  - 주거용은 주된 접면도로를 기준으로 하되 판단이 어려운 경우에는 진입로를 기준으로 조사하여 기재한다.
  - 임야는 경사방향을 기준으로 조사하여 기재하되, 인근 임야의 경사도를 고려하여 주된 경사방향이라고 판단되는 방위를 조사하여 기재한다.

- ㉔ 일단지로 조사된 토지는 일단지 전체의 방위를 기준으로 토지특성을 조사하여 기재한다.

방위 구분

전산코드	약 어	전산코드	약 어
1	남 향	5	서 향
2	남동향	6	북 향
3	남서향	7	북동향
4	동 향	8	북서향

(접면도로 및 경사방향)



⑱ 도로조건 : 도로접면

- ㉑ 조사대상필지가 어떤 도로에 몇 면이 접해 있는지 등 도로와의 관계를 조사하여 기재하되 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.
- ㉒ 일단지로 조사된 토지는 일단지 전체의 형상을 기준으로 도로접면을 조사하여 기재한다.

㉔ 도로의 분류

- 인도를 포함한 도로의 폭을 기준으로 하되 비탈면(법면)은 제외한다.
- 도로는 관계법령의 규정에 불구하고 사실상 이용 중인 도로와 건설 공사중인 도로(조사시점 현재 공사가 진행 중인 구간을 말한다)만을 “도로”로 보고 고속국도와 자동차전용도로 등 차량 진출입이 불가능한 도로와 이용되지 않는 폐도는 제외한다.
  - 다만 개발행위허가(건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경)를 받고 건축물의 부지 등으로 이용 중인 토지와 접한 고속국도와 자동차 전용도로의 경우는 “도로”로 간주한다.
- 도로는 현황도로를 기준으로 하되, 개발사업지의 경우 토지수용 및 환지방식의 개발사업지는 확정예정지번(블록·로트 포함)의 부여 시점과 관리처분방식의 개발사업지는 실공사(착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함)를 착공한 시점을 기준으로 그 이후에는 도면상의 도로를 기준으로 조사한다.
- 토지특성조사표상 조사항목 및 그 내용은 다음과 같다.

도로접면 구분

전산코드	도로접면	약어	적용범위
01	광대로한면	광대한면	폭 25m이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
02	광대로-광대로 광대로-중로 광대로-소로	광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로(폭 8m이상 12m미만)이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
03	광대로 - 세로(가)	광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(폭 8m미만)에 한면 이상 접하고 있는 토지
04	중로한면	중로한면	폭 12m이상 25m미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
05	중로-중로 중로-소로 중로-세로(가)	중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
06	소로한면	소로한면	폭 8m이상 12m미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
07	소로-소로 소로-세로(가)	소로각지	소로에 두면 이상이 접하거나 소로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
08	세로한면(가)	세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m미만의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지
09	세로(가) -세로(가)	세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지
10	세로한면(불)	세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
11	세로(불) -세로(불)	세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 두면이상 접하고 있는 토지
12	맹지	맹지	이륜자동차의 통행이 불가능한 도로에 접한 토지와 도로에 접하지 아니한 토지

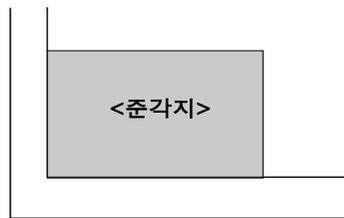
1) 광·대로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 광대로한면으로 조사한다.

2) 중로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 중로한면으로 조사한다.

- 3) 소로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 소로한면으로 조사한다.
- 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 한단계 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 조사한다.
- 7) 이면(二面)가로획지는 각지로 조사한다.



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



- 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 도로폭만을 기준으로 세로로 분류하는 경우에는 지가 불균형을 초래할 수 있으므로 이 경우에는 조사·평가자와 시·군·구간에 협의하여 지방도나 군도에 접한 토지 전체를 “소로”로 분류할 수 있다.
- 12) 세로에 대한 구분기준은 자동차 통행의 여부이며, 이 경우 승용차를 기준으로 구분한다.



⑩ 도로조건 : 간선도로 거리

- ㉠ 간선도로의 경계로부터 개별필지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다. 다만, 간선도로의 실제 영향력을 고려했을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사한다.
  - ㉡ 간선도로라 함은 「도로법」에 의한 국도·지방도·시도·군도를 말한다. 단, 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 제외한다.
  - ㉢ 조사필지 주변에 간선도로가 여러 개 있을 경우에는 진입이 가장 용이하고 가까운 거리에 있는 간선도로를 기준으로 한다.
  - ㉣ 고속국도와 자동차전용도로는 간선도로로 보지 않는다.
  - ㉤ 간선도로거리는 관리지역(보전, 생산, 계획), 농림지역, 자연환경보전지역, 도시지역외 용도미지정지역에 대해서만 조사를 실시한다.
  - ㉥ 일단지로 조사된 토지는 간선도로의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.
- ※ 어느 노선을 간선도로로 할 것인지는 해당 시·군·구에서 판단함  
 ※ 간선도로가 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

㉔ 유해시설접근성 : 철도·고속국도 등과의 거리

㉔ 철도, 지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 개별필지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 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 함

㉔ 상기 시설물이 여러 개 같이 있는 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 시설물을 선택하여 기재한다.

㉔ 일단지로 조사된 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) 또는 고속국도가 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

※ 철도가 운행을 할 수 없게 되어 실제 철도의 운행이 중지되어 그 노선의 전부 또는 일부를 철도운행으로는 더 이상 사용하지 못하게 되어 있는 폐철도부지는 조사에서 제외함

㉔ 상기 시설물에 터널 및 방음벽 등 제어시설이 설치되어 있어 방음효과가 있는 경우 터널 및 방음벽의 양쪽을 기준으로 거리를 측정하며, 지하도로·지하철도의 경우 지상부 합류지점을 기준으로 거리를 측정한다.

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

㉔-1 유해시설접근성 : 폐기물처리·수질오염방지시설 등과의 거리

㉔ 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설(도시·군계획시설로 결정되어 가동중 이거나 또는 대규모의 시설로서 인근지가에 영향을 미칠 것으로 판단되는 쓰레기 처리장·소각장 및 폐수종말처리시설 등) 등과의 경계로부터 개별필지 까지 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재한다. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근 지형을 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 함

㉕ 상기 시설물이 여러 개 같이 있는 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 시설물을 선택하여 기재한다.

㉖ 일단지로 조사된 토지는 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설 등과의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재한다.

※ 어느 시설물을 폐기물처리시설 및 수질오염방지시설 등으로 할 것인지는 해당 시·군·구에서 판단함

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

㉗ 상기 시설물이 지중화되어 있는 경우, 조사대상에서 제외한다.

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

㉑ 위험시설접근성 : 변전소와의 거리

㉑ 변전소(옥외변전소에 한함) 경계로부터 개별필지까지 도면상의 최단직선 거리를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다. 다만, 위험시설(변전소)의 실제 영향력을 고려했을 때 최단직선거리로 조사하는 것이 불합리한 경우에는 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 함

㉒ 조사필지 주변에 변전소가 여러 개가 있을 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 변전소를 기준으로 한다.

㉓ 일단지로 조사된 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·구에서 판단함

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

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m 이내	100m 이내	600m 이내

㉔ 개발사업 : 사업방식

- ㉔ 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 재정비촉진지구 내의 존치지역은 개발사업지로 보지 아니할 수 있다.
  - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(「소규모주택정비법」)으로 사업이 시행되는 빈집정비사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재개발사업, 소규모재건축사업 등은 조사하지 아니한다. 다만 「소규모주택정비법」으로 시행되는 사업들이 하나의 구역계를 이루어 합동개발하는 경우에는 제한적으로 조사할 수 있으며, 이는 해당 시·군·구에서 결정한다.
- ㉔ 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

㉕ 개발사업 : 사업단계

- ㉔ 개발사업지 내의 토지는 개발사업의 방식에 따라 각 사업단계를 조사하여 다음과 같이 구분·기재한다.

㉞ 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 확정예정지번 부여 이전으로 기재할 수 있다.

㉟ 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.

㊱ 개발사업지 내 토지의 경우 토지수용 및 환지방식의 개발사업지 내에서 확정예정지번(블록·롯트 포함)이 부여되기 이전과 관리처분방식의 개발사업지 내에서 실공사 착공 이전에는 도시·군계획시설에 의한 감가요인을 반영하지 않는다.

※ 개발사업방식에 관계없이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 ‘정비구역’, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 ‘지구단위계획구역’ 등 사업구역 지정으로 인해 전체 사업지 내 신·증·개축 등의 행위가 제한되어 도시·군계획시설 저축에 따른 개별토지가격의 감가요인 반영이 불합리한 경우에는 이를 반영하지 않음

\* 시·군·구와 해당 표준지공시지가 조사·평가자는 반영여부에 대해 협의하여야 함

**개발사업단계 구분**

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

※ 착공신고 등 적법한 절차에 따른 실공사를 의미함

**㉔ 총가격배율**

비교표준지 선정기준에 따라 선정된 공시지가 표준지의 특성과 조사된 개별토지의 특성차이에 따른 토지가격비준표상의 특성별 가격배율을 곱하여 총(종합)가격배율을 산출·기재한다.

예)  $0.55 \times 0.98 \times 1.65 = 0.889$

※ 총가격배율은 소수점 이하 셋째자리까지만 기재(넷째자리 이하 절사)

**㉕ 표준지공시지가**

비교표준지의 선정기준에 따라 선정된 표준지의 공시지가를 기재한다.

**㉖ 산정지가**

“㉕표준지공시지가”에 “㉔총가격배율”을 곱하여 산정된 가액을 기재하며, 유효숫자 3자리수 까지만 기재하고 유효숫자 4째 자리부터는 “0”으로 표기한다.

- 다만, 산정된 가액이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 4째 자리수 까지 기재하고 유효숫자 5째자리 부터는 “0”으로 표기한다.

예) 12,340원은 12,300원으로, 123,450원은 123,400원으로 기재  
123원은 123원으로 기재(임야 등)

㉗ 검증지가 : 감정평가법인등의 검증지가

㉘ 열람지가

조사자가 산정하여 감정평가법인등의 검증을 받은 지가에 대하여 토지소유자 등에게 열람시키는 지가를 기재한다.

㉙ 의견제출 조정지가

열람기간 만료 후 토지소유자 등의 의견에 대한 감정평가법인등의 검증 및 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 통하여 조정된 지가를 기재한다.

㉚ 결정지가

시장·군수·구청장이 결정·공시한 지가를 기재한다.

㉛ 이의신청 조정지가

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제11조 규정에 의거 이의신청을 받아 재조사 및 검증을 거쳐 결정한 지가를 기재한다.

㉜ 정정지가

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제12조 규정에 의하여 정정한 지가를 기재한다.

㉝ 조사자 의견

택지개발지구 등 일단지로 조사된 필지는 일단지 토지임을 명시하고 지가산정 관련, 기타 의견이 있을 경우 간략하게 기재한다.

㉔ 부공위 심의

시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의내용과 지가조정시 조정사유 등을 간략하게 기재한다.

㉕ 조사자 서명

조사자의 성명을 기재하고 서명 또는 날인한다.

㉖ 확인자 서명

확인자(조사자의 직상급자)의 성명을 기재하고 서명 또는 날인한다.





## 4. 토지특성 조사시 유의사항 및 주요 사례

### 가. 토지특성 조사시 유의사항

#### 1) ⑮고저의 조사

- 지형지세(고저)의 비준표상 가격배율이 다른 토지특성 조사항목에 비해 상대적으로 크나, 지형지세(고저)를 객관적으로 정확하게 분류하기가 어렵다.
  - 대상토지의 지형지세(고저)를 주위의 지형지세를 기준으로 판단하여야 가격배율에 의한 지가산정이 균형 있게 이루어질 수 있다.
    - ※ 지형지세(고저)조사 시 대상토지 자체만의 지형지세를 기준으로 판정하여 인근 토지 간 가격배율 적용상의 불합리한 격차를 발생시키는 사례가 다수 발생
- 간선도로 또는 주위의 지형지세를 기준으로 조사하되, 간선도로가 주위의 지형지세 보다 현저히 높거나 낮아 간선도로를 기준으로 조사하는 것이 부적절한 경우나 간선도로가 원거리에 있어 고저비교가 적절하지 않은 경우 주위의 지형지세를 기준으로 조사한다. 특히 비교표준지와 인근 토지들간 지형지세(고저)구분이 상호 일치되도록 일관성 있게 조사되어야 한다.

#### 2) ⑯형상의 조사

- 지형지세(형상)는 도로접면을 기준으로 조사한다.
- 토지형상이 모호하여 구분하기가 곤란한 경우에는 관련 전문가(조사·평가자)와 협의하여 결정하되, 인근토지와 가격균형이 유지되도록 한다.
  - 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 판단한다.

- 부정형으로 판단하는 경우는 대상토지의 형상으로 인해 최유효이용에 상당한 제약을 받는 경우를 말하며, 택지의 경우 형상이 최유효이용에 장애가 될 정도로 심한 경우에 한하여 부정형이나 자루형으로 구분한다.
  - 택지에 있어 최유효이용에 상당한 제약을 받는 경우의 예로서는 형태가 띠모양 토지이거나 지적선의 굴곡이 심하여 통상의 건축에 제약이 있는 경우를 들 수 있다.

⇒ 도로건설 등으로 인해 각각정리된 토지는 각각정리된 부분을 포함한 토지의 형상이 정방형이나 장방형인 경우에 정방형 또는 장방형으로 조사한다.

### 3) ⑧도로접면의 조사

- 동일노선의 도로폭이 일정하지 않은 경우에 대상필지와 접하는 부분의 도로폭에 집착하여 잘못 조사하는 사례가 있는데, 이 경우에는 동일노선의 주된(많은 부분을 차지하는) 도로폭을 기준으로 판단한다.
  - 대상필지와 접하는 부분의 도로폭에 지나치게 집착하여 잘못 조사하는 사례 발생한다.
- 지방도나 군도의 경우에는 지역에 따라 왕복 2차선의 아스팔트포장도로가 현실적으로 폭8m 미만인 경우가 있음. 따라서 단순히 도로폭만을 기준으로 세로로 조사하는 경우에는 지가불균형을 초래할 수 있으므로 이 경우에는 관련 전문가(조사·평가자)와 협의하여 지방도나 군도에 접한 토지 전체를 “소로”로 구분할 수 있다.

### 4) 도로부지에 설치된 휴게시설 조사

- ⑭토지이용상황
  - 고속도로에 소재하는 휴게시설 부지는 휴게소(특수토지)로 조사한다.
  - 특수토지가 아닌 휴게시설(휴게소 및 주유소 등)의 경우 공부상 지목에도 불구하고 도로로 보지 아니하며, 해당 부지의 실제이용상황과 주변 이용상황을 고려하여 상업용으로 조사한다.

- 도로부지에 설치된 휴게시설은 관련 법령(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「도로법」)에 의해 도로로 분류되나, 그 기능상 통행을 목적으로 하는 도로의 순수 기능과 부합한다고 보기 어렵고 영리성이 강해 공공의 이용을 목적으로 하는 토지(도로)라 할 수 없다.

○ ⑩형상

- 도로와 교통용의 통로로 연결된 휴게시설(고속국도, 자동차전용도로 및 국도변에 설치된 화물자동차 운전자를 위하여 설치된 휴게시설 포함) 부지의 형상은 일단지 및 자루형으로 조사한다.

○ ⑪도로접면

- 휴게시설 부지를 제외한 도로의 폭을 기준으로 인근 필지와 의 지가균형을 고려하여 조사하며, 특히 휴게시설이 설치된 도로가 고속국도(자동차전용도로 포함)인 경우에는 휴게시설과 관련된 고속국도를 도로로 간주하여 도로의 폭은 편도(휴게시설 부지를 제외한 편도 폭)를 기준으로 조사하되, 상·하행 통행이 가능한 휴게소의 경우에는 편도를 기준한 각지로 조사함. 다만, 도로와 교통용 통로로 연결된 휴게시설의 연결통로는 도로로 보지 아니한다.

⇒ 일반적으로 원거리 이동을 주목적으로 하는 고속국도와 자동차전용도로는 차량 등의 진·출입이 실질적으로 불가능하여 대상토지에 미치는 지가 영향이 미미함에 따라 도로로 보지 않는다.

⇒ 그러나 고속국도(자동차전용도로 포함)를 통한 접근을 전제로 설치된 휴게시설의 경우 고속국도가 일반적인 도로로서의 기능을 수행하게 되어 휴게시설 부지가격에 직접적인 영향을 미치게 된다.

○ ⑫간선도로거리

- 고속국도(자동차전용도로 포함) 부지에 설치된 휴게시설의 경우에는 고속국도를 도로로 간주하여 해당지역으로 조사한다.

○ 그 외 토지특성 : 일반적인 필지와 동일한 기준으로 조사한다.

■ 「도로법」 제2조

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도로”란 차도, 보도(보도), 자전거도로, 측도(측도), 터널, 교량, 육교 등 대통령령으로 정하는 시설로 구성된 것으로 제10조에 열거된 것을 말하며, 도로의 부속물을 포함한다.
2. “도로의 부속물”이란 도로관리청이 도로의 편리한 이용과 안전 및 원활한 도로교통의 확보, 그밖에 도로의 관리를 위하여 설치하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설 또는 공작물을 말한다.

■ 「도로법」 제10조(도로의 종류와 등급)

도로의 종류는 다음 각 호와 같고, 그 등급은 다음 각 호에 열거한 순서와 같다.

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1. 고속국도(고속국도의 지선 포함) | 2. 일반국도(일반국도의 지선 포함) |
| 3. 특별시도·광역시도         | 4. 지방도               |
| 5. 시도                | 6. 군도                |
| 7. 구도                |                      |

■ 「도로법」 시행령 제3조

제3조(도로의 부속물) 「도로법」 제2조제2호바목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 법 제23조에 따른 도로 관리청(이하 “도로관리청”이라 한다)이 설치한 다음 각 호의 것을 말한다.

1. 주유소, 충전소, 교통·관광안내소, 줄음쉼터 및 대기소
2. 환승시설 및 환승센터
3. 장애물 표적표지, 시선유도봉 등 운전자의 시선을 유도하기 위한 시설
4. 방호울타리, 충격흡수시설, 가로등, 교통섬, 도로반사경, 미끄럼방지시설, 긴급제동시설 및 도로의 유지~관리용 재료 적치장
5. 화물 적재량 측정을 위한 과적차량 검문소 등의 차량단속시설
6. ~ 11. (생략)

■ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 시행령 제58조

제58조(지목의 구분) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

14. 도로 : 다음 각목의 토지는 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지안에 설치된 통로 등을 제외한다.
  - 가. 일반 공중의 교통운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지
  - 나. 「도로법」 등 관계법령에 따라 도로로 개설된 토지
  - 다. 고속도로의 휴게소 부지
  - 라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지

## 5) 태양광발전소 부지 조사 및 산정

- 태양광발전소 부지는 각 시설의 부지 전체를 일단지로 조사한다.
- 비교표준지는 용도지역과 이용상황이 동일한 표준지를 우선 선정하며, 이러한 표준지가 없는 경우에는 인근 주된 이용상황의 표준지 중에서 인근지과의 균형 및 산정가격의 적정성 등을 고려하여 선정한다.
- 「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 조사한다.

## 6) 출입이 제한된 DMZ, 군부대부지 조사 및 산정

- DMZ 내 토지는 현장조사가 가능한 경우 실제 이용상황을 기준으로 조사하여야 하나, 출입제한 등으로 실제 이용상황 조사가 불가능한 경우 지목 또는 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사할 수 있으며, 토지이용상황을 특정하기 곤란한 경우에는 ‘기타’로 조사할 수 있다.
  - 이용상황 외 나머지 토지특성에 대해서는 DMZ 내 인근 표준지의 토지특성을 참고하여 조사할 수 있다.
  - 비교표준지는 DMZ내 표준지 중에서 용도지역과 지목이 동일 또는 유사한 토지를 선정한다.
- 군부대부지는 주위의 주된 토지이용상황을 고려하여 토지이용상황을 조사할 수 있으며, 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 조사하는 것이 불합리하다고 판단되는 경우에는 ‘기타’로 조사할 수 있다.

- 군사시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지인 군부대부지가 수 필지 이상의 토지가 일단을 이루는 경우에는 전체를 일단지로 간주하고 토지특성을 조사할 수 있다.
- 다만, 군사시설 간에 용도를 달리하는 것으로 인정되는 부지는 별도로 일단을 이루는 것으로 조사할 수 있다.

## 나. 토지특성 조사의 주요사례

### 1) 토지특성 조사방법

#### 가) ⑥용도지역

- 용도지역이 중복 지정된 경우의 용도지역 기재방법
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 용도지역의 중복 지정은 불가한 바, 이에 대한 사실여부를 해당 지자체에 반드시 재확인하여야 하며, 불가피하게 중복지정으로 조사해야 할 경우에는 지역의 특성을 고려하여 해당 지역에 주된 제한을 주는 용도지역을 판단한 후 지정 일자가 최근인 용도지역을 기재하여야 할 것이다.
- 12월 말에 도시·군관리계획이 결정된 지역에서 1월 1일 이후에 지적고시가 된 경우의 용도지역 판단 기준일
  - 도시·군관리계획(도시·군계획시설)의 결정이 있는 경우 도시·군관리계획은 해제 조건적으로 확정되는 것이나 「토지이용규제 기본법」 제3조에서는 지역·지구등의 지정과 운영 등에 관하여 다른 법률에서 이 법과 다른 규정이 있는 경우에는 이 법을 따르도록 규정하고 있으며, 같은 법 제8조에서는 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면등”이라 한다)을 고시함으로써 지역·지구등의 지정의 효력이 발생한다고 규정하고 있는바 용도지역의 판단기준은 도시·군관리계획의 결정고시일이 아닌 지적고시가 된 날을 기준으로 판단한다.

## 나) ㉑ 도시·군계획시설

- 한 필지가 둘 이상의 도시·군계획시설에 저촉되는 경우의 도시·군계획시설 기재방법
  - 토지특성조사시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 기타 관계법령에 의하여 도시·군계획시설로 결정 고시된 경우에는 이를 기재한다.
  - 둘 이상의 도시·군계획시설에 저촉되는 경우에는 해당지역 비준표상 일반 필지와 격차율이 큰 도시·군계획시설 번호 하나만을 기재하고 저촉률은 둘 이상의 도시·군계획시설의 저촉면적을 합산하여 기재한다.

## 다) ㉒ 토지이용상황

- 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 한다.
  - 주위환경으로 보아 인근지역은 상업용으로 이용되는 것이 적합한 이용이며, 한두 필지의 주거용지는 상업용으로 지가가 형성됨. 따라서 해당 토지의 개별적인 이용상황은 일시적인 이용상황으로 볼 수 있다.
- ② 주택단지 내에 주택의 일부를 점포로 이용하고 있는 경우의 토지이용상황
  - 상업용이나 주상용으로 조사하는 사례가 있으나 주거용으로 판단하여 주거용으로 조사한다.
- ③ 주택단지 내에 하나의 쇼핑센터가 있는 경우에 쇼핑센터의 토지이용상황
  - 상업용으로 조사하여야 한다.
  - 인근 이용상황이 주택이고 그중 한 필지가 상업용으로 이용되고 있는 경우에 주위환경에 적합한 이용은 주거용이나, 쇼핑센터는 해당 토지의 효용증진을 위해 주변토지보다 유효이용상태에 있으므로 일시적 이용상황으로 볼 수 없다.

- ④ 건물의 일부를 상업용과 주거용으로 이용하고 있는 경우의 토지이용상황
- 상업지대 내에 일부 토지를 주거용으로 이용하고 있는 경우에 주상용으로 조사하는 사례가 있으나 주변토지의 이용상황을 고려하여, 상업·업무용으로 조사하여야 한다.
  - 주상복합용으로 구분하는 경우는 주거용과 상업용이 거의 대등하거나 주된 용도와 부수적인 용도의 구분이 용이하지 않는 건물로서 주변 토지의 현실적인 이용상황도 이에 해당하는 경우이다(주택지대의 소규모점포는 주거용으로 구분).
- ⑤ 공단지역 내에 있는 ‘공단에서 근무하는 근로자들을 위한 숙소’로서 주택 시설이 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 한다.
- ⑥ 토지이용상황의 “나지”나 “기타”와 관련된 사례
- ㉔ 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 대상토지의 개별적인 이용상황을 기준으로 전·답·임야로 조사하는 사례가 있으나, 주변 토지의 현실적인 이용상황을 기준으로 해당 토지의 이용상황이 적합한지를 판단하고, 일시적 이용상황 여부에 따라 판단하여 구분하여야 한다.
  - 주위환경이 주거지대(상업지대, 공업지대)로서 주변토지의 대부분이 주거용(상업용, 공업용)인 경우에는 최유효이용상태에 부적합하여 일시적인 이용상황으로 판단되므로 주거나지(상업나지, 공업나지)로 구분하여야 한다.

- 시가지와 인접되어 가까운 장래에 개발가능성이 높은 농경지는 주변 토지의 현실적인 이용상황을 기준으로 최유효이용 상태에의 부적합을 조사하고 이용상황이 일시적인지의 여부를 판정하되, 인근토지의 이용 상황 조사내용과 일관성 있게 구분하여야 한다(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 구분함
  - 임야로 구분되는 목장용지는 주변의 토지이용상황이 대부분 임야로서 축산업을 목적으로 조성된 토지를 말한다.
- 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.

㉔ 관인유치원의 토지이용상황 구분

- 택지개발지구 내 또는 대단위아파트지구 내의 유치원용지로 분양된 경우에는 주거기타(유치원)로 구분하고, 지구 내 유치원용지로 용도지정이 되지 않은 일반택지 내의 유치원은 대개 상업용건물의 일부인 경우로서 상업용으로 구분한다.

㉕ 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 “답창고”로 구분한다.

㉖ 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 토지관련 자료의 정보요인으로 가치를 두고자 하는 것이다.
- “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 없다.

㉗ 공업지역내의 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 것이다.

⑨ 준공업지역 내 자동차운전면허학원의 토지이용상황

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

⑩ 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 것이다.

⑪ 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 부속시설물의 부지는 목장용지로 조사하여야 할 것임. 다만, 주거용 건축물의 부지는 주거용으로 조사하여야 한다.

⑫ 토지이용상황 중 광업용지의 경우 가채광량 등 광업권 관련 내용도 조사하여야 하는지 여부

- 광업권은 토지와는 별개의 독립된 물권의 객체로서 토지의 지가공시를 목적으로 하는 경우에는 광업권은 없는 것으로 보며, 산림지역 광업용지의 경우 토지이용상황은 광업용지로 조사하되 토지가격은 순수임야 상태로 평가해야 할 것이다.

라) ⑱도로접면

① 동일노선상의 도로폭에 차이가 있는 경우 필지가 접한 도로폭만을 도로 접면으로 조사하여야 하는지 여부

- 노선의 가격은 도로의 계통에 따라 형성되는 경향이 있으므로 동일노선의 도로폭에 약간의 차이가 있을 때에는 그 노선의 지가형성은 동일하게 형성되므로 그 도로의 주된(많은 부분을 차지하는) 도로폭을 기준으로 도로접면을 조사해야 할 것이다.

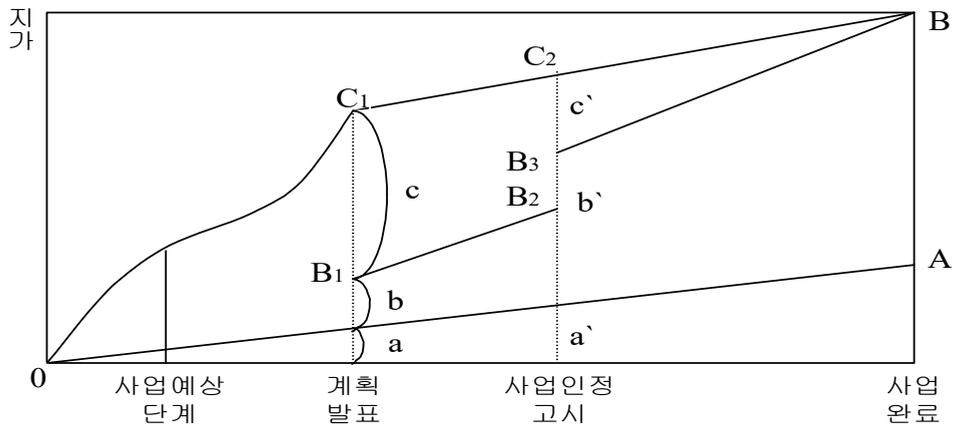
② 토지의 도로접면 상태가 도면상으로는 접한 것으로 인식되지만 실제 진입이 불가능한 경우의 도로조건

- 도면상으로 도로에 접하였다고 하더라도 그 접한 도로가 기능을 수행할 수 없는 경우에는 “도로”에 접한 것으로 보지 아니한다.

## 2) 기 타

### ○ 개발사업지구의 단계별 지가상승 분석

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



- 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' : 정상지가상승분
- b, b' : 공시지가에 반영시킨 개발이익분
- c, c' : 투기가격수준
- a+b, a'+b' : 공시지가수준





## Ⅲ. 비교표준지 선정

1. 비교표준지의 의의
2. 비교표준지 선정방법
3. 비교표준지 선정기준
  - 가. 조사대상 토지가 일반토지인 경우
  - 나. 조사대상 토지가 “특수토지”, “공공용지 등”, “기타”의 경우





# Ⅲ. 비교표준지 선정

## 1. 비교표준지의 의의

- 가. 표준지는 행정구역(시·군·구)단위별로 용도지역, 지목, 토지이용상황, 토지의 공적규제정도와 가격수준 등을 고려하여 선정된 전국 60만 필지의 대표성이 있는 토지로서 조사대상 필지수와 비율은 약 1 : 59이나 도시지역의 상업 지역에서는 밀도가 보다 높고 농촌지역은 밀도가 낮다.
- 나. 비교표준지란 개별공시지가를 산정하고자 하는 필지주변의 여러 표준지 중에서 직접 비교의 기준이 되는 표준지(행정구역 경계지역에서는 인접지역 비교표준지 선정가능)로서 해당필지와 토지특성비교를 통하여 비준율을 적용하게 되는 표준지를 말한다.

## 2. 비교표준지 선정방법

- 가. 비교방식에 의한 지가산정에서는 산정의 기준이 되는 비교표준지를 선정하는 것이 무엇보다도 중요하며, 비교표준지 선정 시 가장 유의할 사항은 선정자의 임의성을 배제하고 비교표준지 선정기준에 의거 합리적인 선정이 이루어지도록 하는 것이다.
- 나. 비교표준지 선정을 위해서는 표준지위치표시도면과 표준지가격 조사표가 필요하며, 표준지의 토지특성항목은 개별토지의 특성항목과 같다.
- 다. 표준지위치표시도면은 표준지의 지목을 도면에서 쉽게 관별할 수 있도록 전·답·대·임야·기타로 나누어 아래와 같이 기호로 표시되어 있고, 시·군·구 단위로 일련번호를 부여하였다.

〈기 호〉

전	답	대	임야	기타
⊕	⊖	○	△	⊙

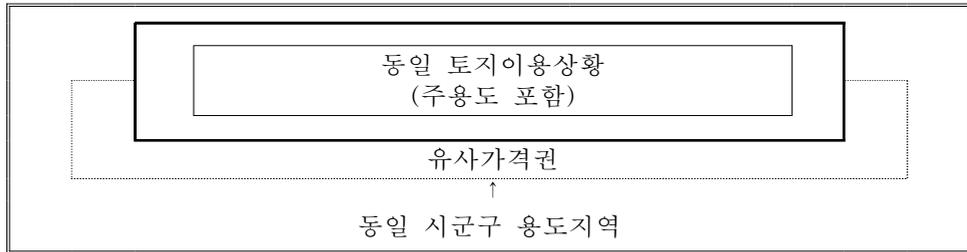
### 3. 비교표준지 선정기준

개별공시지가 산정을 위해 비교표준지를 선정할 때에는 아래의 기준을 준수하여야 한다.

#### 가. 조사대상 토지가 일반토지인 경우

##### 1) 일반적 기준

비교표준지는 조사대상 토지와 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 토지이용상황(주용도 포함)이 동일한 표준지를 선정한다.



- ※ 토지이용상황 주용도는 주거용, 상업·업무용, 주상복합용, 공업용, 전, 답, 임야 등 토지이용상황의 대분류를 의미함
- ※ 표준지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정된 경우 원칙적으로 표준지의 주된 용도지역(용도지역1)을 기준으로 조사대상 토지와 동일 용도지역 여부를 판단함

##### 2) 세부 기준

- ① 인근에 동일한 토지이용상황(주용도 포함)의 표준지가 없거나, 토지이용 상황에 따라 표준지를 선정하여 인접토지와 가격불균형이 발생하는 경우 도로접면이 유사한 표준지를 선정할 수 있으며, 이 경우 해당 도로의 계통성 및 연속성 등을 고려하여야 한다.
- ② 일반적 기준을 충족하는 표준지가 2개 이상인 경우, 가격형성요인이 유사한 표준지 중 가급적 지리적으로 근접한 표준지를 선정한다.
- ③ 주거지역 또는 관리지역 내에서 동일한 시군구 용도지역의 표준지가 유사가격권 내 없거나 먼 거리에 위치하여 비교표준지로 선정하는 것이 불합리한 경우, 토지이용상황이 동일한 인근의 표준지를 선정할 수 있다.

- ※ (예시) 주거지역의 경우 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역 등과 같이 가격수준이 유사한 용도지역 내 표준지를 선정하는 것이 원칙이나, 준주거지역 내 표준지가 부재하거나 선정이 불합리한 경우 가격수준이 유사한 3종일반주거지역의 표준지를 활용할 수 있다.
- ※ (예시) 관리지역 간 교차선정이 가능하며, 보전관리지역 표준지가 없는 경우, 계획관리 또는 생산관리지역 내 표준지를 선정할 수 있으나, 용도지역별 가격배율로 인해 왜곡된 지가가 산정될 수 있으므로 가급적 동일 용도지역의 표준지를 선정한다.

④ 개별지가 둘 이상의 용도지역으로 구분된 경우,

- 둘 이상 용도지역으로 구분된 표준지로서 용도지역이 개별지 각각의 용도지역과 모두 동일하며, 일반적 기준을 충족하는 표준지가 존재할 경우 해당 표준지 하나만 비교표준지로 선정하고,
- 적용 가능한 둘 이상 용도지역으로 구분된 표준지가 존재하지 않는 경우 일반적 기준에 따라 용도지역별로 각각의 비교표준지를 선정한다.

< 참 고 자 료 >

- 유사가격권의 개념
  - 유사가격권이란 용어 그 자체로 보면 가격이 비슷한 일정 범위라는 의미이다. 지가는 토지의 지역성에 따른 그 지역의 가격수준이 대상 토지의 개별요인에 따라 개별화·구체화 되어 결정된다. 따라서, 유사가격권 구분을 위해서는 지역요인과 개별요인을 함께 고려해야 하는데, 일반적으로 토지이용규제(용도지역 등)에 따라 비슷한 가격대를 갖는 권역들로 구분할 수 있다.
  - 토지이용규제는 대부분 공간적으로 집단화되어 있으므로, 유사가격권을 구분하는데 지리적으로 인접한 지역이 우선되는 것으로 보인다. 그러나, 토지의 가격은 공간적으로 인접한 토지라도 주변여건과 개별토지의 물리적 조건(도로조건 등)에 따라 입지성과 가격수준이 다르게 형성되기도 한다.
  - 예를 들면, 도로를 중심으로 노선상업지대는 블록 또는 상업지역의 지정이 끝나는 어느 지점까지 거의 유사한 가격대를 형성한다. 그러나 거리상으로는 매우 가깝지만 이면 도로에 인접해 있는 필지와는 현저한 가격차이가 나며, 이면도로에 연접해 있는 필지와 그 뒤에 위치한 주택가와는 역시 현저한 지가 차이가 있다.
  - 따라서 유사가격권이란 공간적으로 떨어져 있어도 지가형성요인(도로조건, 건축규제, 주변여건 등)이 비슷하여 유사한 가격대를 형성하는 지역적 범위라고 할 수 있다.
- 토지 가격형성요인
  - 토지의 가격형성에 영향을 미치는 사회·경제·행적적 요인뿐 아니라, 용도지역, 용도지구 등 공법상 제한사항, 도로접면, 지세, 형상 등 물리적 특성 등의 제반 요인을 의미한다.
  - 개별공시지가는 유사가격권 내 표준지를 적용하여 토지가격비준표 특성항목을 비교함으로써 주요 토지 가격형성요인을 반영하고 있다.

## 나. 조사대상 토지가 “특수토지”, “공공용지 등”, “기타”의 경우

- ① 조사대상 필지가 ‘특수토지’(광천지, 염전, 골프장, 경마장, 여객자동차 터미널부지 등)인 경우에는 용도지역이나 거리에 관계없이 실제 토지 이용상황 또는 지목이 같은 표준지 중에서 선정한다.
- ② 조사대상필지가 ‘공공용지 등’인 경우에는 용도지역을 고려하여 인근 지역의 주된 토지이용상황과 지가수준을 대표하는 표준지 중에서 선정한다.

예시) 주거지역에 위치하는 도로의 경우에는 토지이용상황이 주거용 토지로서 중간수준의 지가인 표준지를 선정

- ③ 조사대상 필지가 '기타'인 경우에는 용도지역과 이용상황이 동일하거나 유사한 표준지를 우선적으로 선정하고, 이러한 표준지가 없는 경우에는 조사대상 필지 인근의 토지이용상황을 감안하여 유사가격권의 표준지를 선정한다.



## IV. 토지가격비준표 활용

### 1. 토지가격비준표의 개요

- 가. 토지가격비준표의 개념
- 나. 토지가격비준표의 작성
- 다. 토지가격비준표의 구성
- 라. 토지가격비준표의 검토

### 2. 개별공시지가의 산정방법

- 가. 산정절차

### 3. 토지특성 항목별 적용방법

- 가. 지목
- 나. 토지면적
- 다. 공적규제
- 라. 농지 구분
- 마. 임야 구분
- 바. 토지이용상황
- 사. 지형지세
- 아. 도로조건
- 자. 유해시설
- 차. 위험시설
- 카. 기타



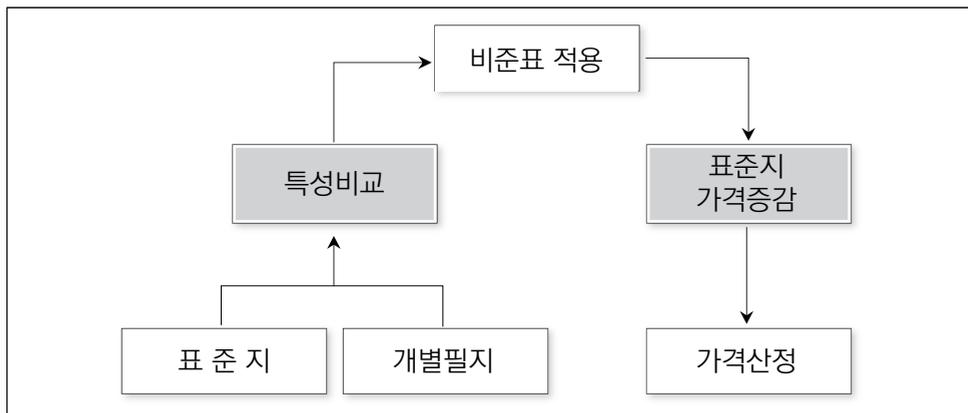


# IV. 토지가격비준표 활용

## 1. 토지가격비준표의 개요

### 가. 토지가격비준표의 개념

- 법적근거 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제8항, 제10조제4항
  - 국토교통부장관은 법 제10조에 따른 개별공시지가의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 “표준지와 산정대상 개별 토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 “토지가격비준표”라 한다)”를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.
  - 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.
- 개념 및 의의
  - 토지가격비준표는 개별토지에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 계량적으로 고안된 ‘간이지가산정표’이다.



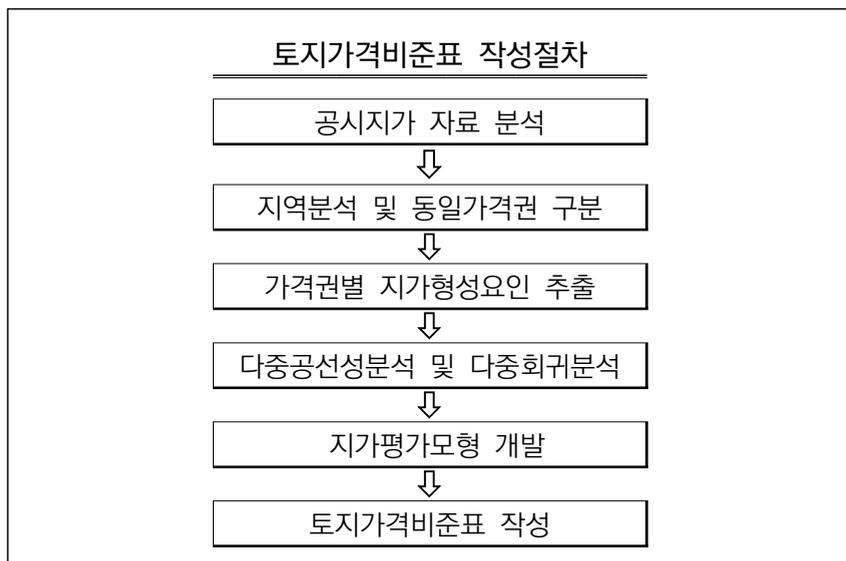
## 나. 토지가격비준표의 작성

### 1) 작성개요

- 토지가격비준표는 표준지 공시지가 등의 특성을 다중회귀분석을 통하여 추출한 토지특성별 배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것이다.
  - 세로방향 : 표준지의 토지특성 배율
  - 가로방향 : 지가산정 대상필지의 토지특성 배율
- 토지가격비준표 작성에 활용된 공시지가 표준지 등의 자료는 용도지역, 토지면적, 토지이용상황, 도로조건 등 개별공시지가 조사항목과 동일한 토지특성으로 구성되어 있다.

### 2) 작성절차

- 토지가격비준표는 시·군·구별 공시지가자료를 분석, 지가형성요인이 유사한 권역을 결정하고 이를 작성단위로 결정한다.
- 비준표 작성단위별로 지가형성요인을 추출한 후 요인간 다중공선성 분석을 통하여 지가평가모형을 작성하였으며, 지가평가 모형상의 파라메타값을 이용하여 비준표를 작성한다.

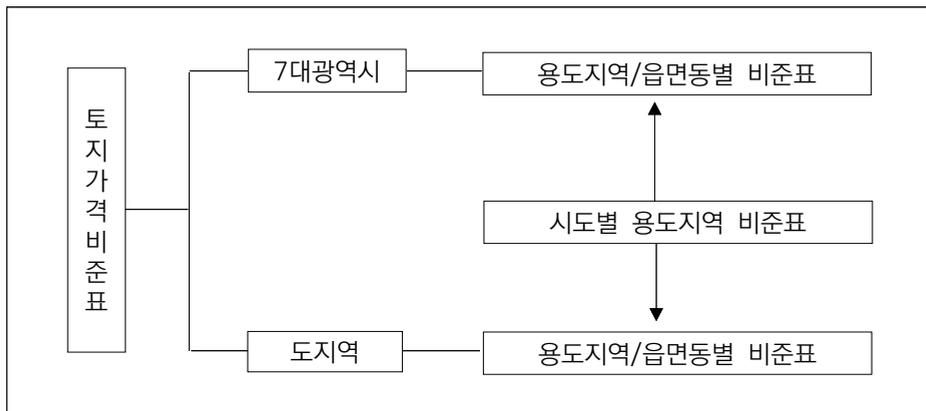


### 다. 토지가격비준표의 구성

#### 1) 토지가격비준표의 작성단위 및 구성

- 토지가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함)를 대상으로 하읍·면·동(법정동 기준) 용도지역별로 작성한다.
- 비준표 작성의 기초단위가 되는 용도지역은 총 16개로 세분된다.
  - 주거지역, 준주거지역, 상업지역, 중심상업지역, 공업지역, 준공업지역, 녹지지역, 자연녹지지역, 개발제한구역, 용도미지정지역, 관리지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역

<토지가격비준표의 구성도>



#### 2) 가격배율의 의미

- 토지가격비준표에 제시된 「가격배율」의 의미는 토지특성의 변화에 대한 지가수준차이를 나타내는 것이다. 즉, 토지특성이 서로 상이함에 따른 상대적인 지가수준을 의미한다.
- 예를 들면, 아래의 토지고저 비준표는 평지의 지가에 비하여 저지는 0.97배, 완경사는 0.90배, 급경사는 0.87배, 고지는 0.79배 수준이라는 것을 의미한다.

예) 가격배율 산출요령(토지 고저의 경우)

		→ 대상필지의 토지특성				
		표준지	저 지	평지	완경사	급경사
고	저 지	1.00	1.03	0.93	0.90	0.81
	평 지	0.97	1.00	0.90	0.87	0.79
저	완경사	1.08	1.11	1.00	0.97	0.87
	급경사	1.11	1.15	1.03	1.00	0.90
	고 지	1.24	1.27	1.15	1.11	1.00

→ 표준지의 토지특성

• 가격배율 추출 예

표준지의 토지특성	저지	평지	완경사
대상필지의 토지특성	평지	급경사	완경사
가격배율	1.03	0.87	1.00

- 왼쪽상단과 오른쪽하단 대각선을 기준으로 대칭되는 가격배율은 서로 역의 관계가 성립하므로 곱하면 1.00(정확하게 1.00이 되지 않을 경우가 있는데 그 이유는 계산과정에서 반올림하였기 때문임)이 된다.

### 3) 가격배율 추출요령

- 비교표준지와 산정(조사)대상필지의 토지특성이 같으면 가격배율은 1.00이며, 토지특성이 서로 다른 토지특성항목에 대해서 토지가격비준표를 이용하여 가격배율을 추출한다.
- 비준표상에 제시하지 않는 특성항목은 적용치 않는다.

### 4) 참 고

- 토지가격비준표에서 사용된 용어는 별도로 제시한 경우를 제외하고는 토지특성조사표상의 용어와 동일하다.

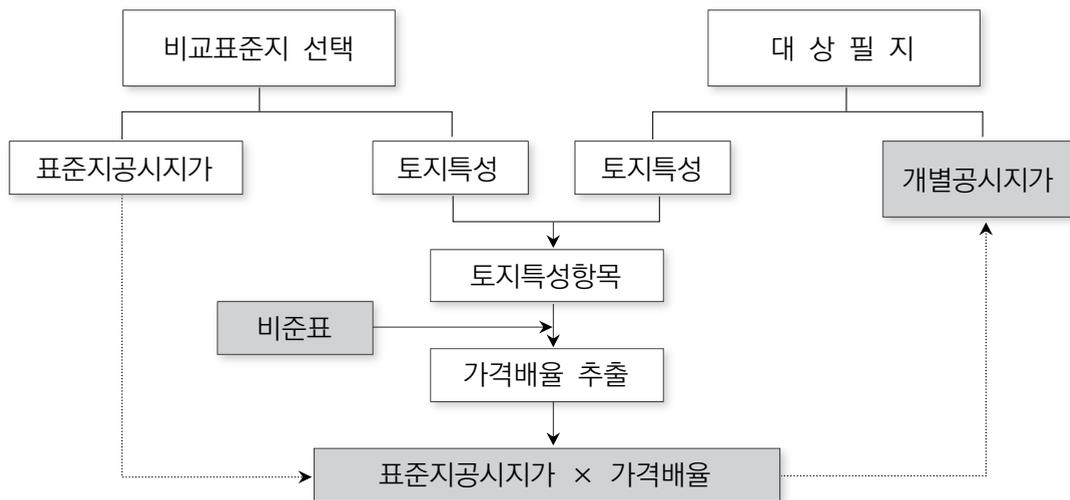
## 라. 토지가격비준표의 검토

- 작성된 비준표는 공시 및 통계 관련 전문가로 구성된 비준표 적정성 검토자문위원회의에서 검토를 실시할 수 있다.

## 2. 개별공시지가의 산정방법

### 가. 산정절차

- 1) 개별공시지가는 비교방식에 의하여 산정된다. 즉, 가격을 알고 있는 표준지를 기준으로 지가를 산정하고자 하는 토지의 가격을 산정하는 방식이다.
- 2) 비교방식에 의한 토지의 가격산정 절차는
  - ㉠ 산정의 기준이 되는 토지(비교표준지)를 선택하고,
  - ㉡ 비교표준지와 산정대상필지의 토지특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음
  - ㉢ 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지가격비준표에서 추출한 후
  - ㉣ 비교표준지 가격(공시지가)에 가격배율을 곱하여 개별공시지가를 산정한다.



### 3. 토지특성 항목별 적용방법

#### 가. 지목

- 지목배율은 공부상 지목을 기준으로 적용한다.
- 조사대상필지와 비교표준지의 토지이용상황(주용도)이 같고, 토지이용상황(주용도)이 전, 답, 임야인 경우에만 적용한다.
  - 다만, 토지이용상황이 농업용 창고, 축사인 경우에는 지목배율을 적용하지 않는다.
- 택지개발사업, 정비사업, 산업단지개발사업 등 개발사업이 진행 중인 토지에는 지목배율을 적용하지 않는다.

#### 나. 토지면적

- 면적배율은 비교표준지와 조사대상필지의 토지이용상황이 동일한 임야(주용도가 임야)일 때에만 적용한다.
- 지목상 임야라 하더라도 현재의 토지이용상황이 임야가 아니면 면적배율을 적용하지 않는다.

#### 다. 공적규제

##### 1) 용도지역

토지가격비준표가 용도지역별로 작성되어 있고 비교표준지를 동일한 시군구 용도지역 내에서 선택하므로 원칙적으로 용도지역에 대한 가격배율을 적용할 필요가 없지만, 조사대상토지가 속한 용도지역 내에 표준지가 전혀 없는 경우에 한하여 제한적으로 사용한다.

- 용도지역배율표는 법정동 용도지역배율표와 읍면 용도지역배율표로 구성되어 있으며, 법정동지역에는 법정동 용도지역배율표를 읍면지역(도농통합시의 읍면 포함)에는 읍면 용도지역배율표를 적용한다.
- 한 필지에 두 개 이상의 용도지역이 구분 지정되어 있는 경우에는 각 지정된 용도지역 면적별로 지가를 산정하여 가중평균한다.
  - 용도지역을 제외한 토지특성은 단일필지로 보고 조사하며, 비교표준지는 각각의 용도지역별로 달리 선정한다.
  - 토지특성을 단일필지로 조사하는 것이므로 구분 지정된 용도지역별 면적의 크기에 관계없이 동일 특성별 배율을 적용하여 지가를 산정한다.

예)

주거지역  
(A)

---

자연녹지지역  
(B)

- 대상필지 전체면적 1,000㎡ 중 200㎡가 주거지역(A)으로 지정되어 있고 800㎡는 자연녹지지역(B)으로 지정된 경우
- 주거지역의 비교표준지공시지가가 50,000원/㎡이고, 자연녹지지역의 비교표준지공시지가가 10,000원/㎡이라 하면

A부분 m<sup>2</sup>당 지가 : 50,000원/㎡ × ①×②×③ = 60,000원/㎡

↑

가격배율(예:1.20)

A부분 전체 지가 : 60,000원/㎡ × 200㎡ = 12,000,000원

B부분 m<sup>2</sup>당 지가 : 10,000원/㎡ × ①×②×③ = 13,000원/㎡

↑

가격배율(예:1.30)

B부분 전체 지가 : 13,000원/㎡ × 800㎡ = 10,400,000원

→ 필지 전체의 평균지가 : (12,000,000원+10,400,000원)/1,000㎡=22,400원/㎡

## 2) 용도지구

- 용도지구가 지정되지 않은 필지와 비준표상에 표기되지 않거나 별도의 단서가 없는 용도지구는 모두 일반지구로 간주한다.
- 취락지구(자연, 집단) 안에 소재하는 개별지는 가급적 동일 취락지구(자연, 집단) 내에서 표준지를 선정하여 배율을 적용한다.
- 경관지구(자연, 시가지, 특화, 기타) 안에 소재하는 개별지는 가급적 동일 경관지구(자연, 시가지, 특화, 기타) 내에서 표준지를 선정하여 배율을 적용한다.

## 3) 도시·군계획시설

- 도시·군계획시설의 경우 토지이용상황과의 연관성이 높아 비교표준지 선정시 동일 토지이용상황 표준지를 선정하여야 한다.
  - 도시·군계획시설은 조사기준일 현재 도시·군계획시설로 지정되어 사업이 착공되기 이전의 상태에 있는 경우를 말한다.
  - 도시·군계획사업이 착공되고 난 후부터는 토지이용상황란에 기재하고, 도시·군계획시설란에는 기재되지 않으므로 ‘도시·군계획시설’표 상의 배율은 적용되지 않는다.
    - ※ 다만 (구) 「도시공원법」에 의한 도시자연공원은 도시·군계획시설란에 기재하고(예: 공원) 토지이용상황란에 실제이용상황을 기재하여(예: 주거용, 상업용, 임야 등) 두 가격배율 모두를 적용한다.
- 부득이하게 다른 토지이용상황의 표준지를 선정한 경우 사업 착공이전의 도시·군계획시설에도 ‘토지이용상황’표 상의 배율을 적용토록 한다.
- 도시·군계획시설로 지정되어 있지 않은 필지와 비준표상에 표기되지 않거나 별도의 단서가 없는 도시·군계획시설은 모두 일반 도시·군계획시설로 간주한다.

- ※ 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 의한 묘지공원은 공원으로 조사됨에도 불구하고 일반 도시·군계획시설로 간주한다.
- ※ 개발사업지 내 토지의 경우에는 도시·군계획시설을 조사하되, 토지 수용 및 환지방식의 개발사업지 내에서 확정예정지번(블록·롯트 포함)이 부여되기 이전과 관리처분방식의 개발사업지 내에서 착공신고 후 실공사 착공 이전에는 도시·군계획시설배율을 적용하지 않는다.
- ※ 개발사업 방식에 관계없이 사업구역 지정으로 인해 전체 사업지 내 신·증·개축 등의 행위가 제한되어 도시·군계획시설 저축에 따른 개별 토지가격의 감가요인 반영이 불합리한 경우에는 이를 반영하지 않는다. (시·군·구와 표준지 조사·평가자는 반영여부에 대해 협의하여야 함)
- 도시·군계획시설로 지정된 면적이 조사대상토지 전체면적의 10%이하인 경우는 도시·군계획시설 지정이 없는 것으로 본다.
  - ※ 단, 조사대상토지 전체면적의 10%이하인 경우라도 저축률은 반드시 기재하여야 한다.
- 비교표준지나 개별필지 중 어느 하나라도 도시·군계획시설에 저축된 경우 다음의 식을 이용하여 지가를 산정한다.

$$P = S \times \left[ \frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$$

여기서

$P$  : 개별필지의 제곱미터당 지가

$S$  : 비교표준지의 제곱미터당 지가(공시지가)

$\rho$  : 개별필지의 저축률

$\alpha$  : 개별필지의 도시·군계획시설 배율

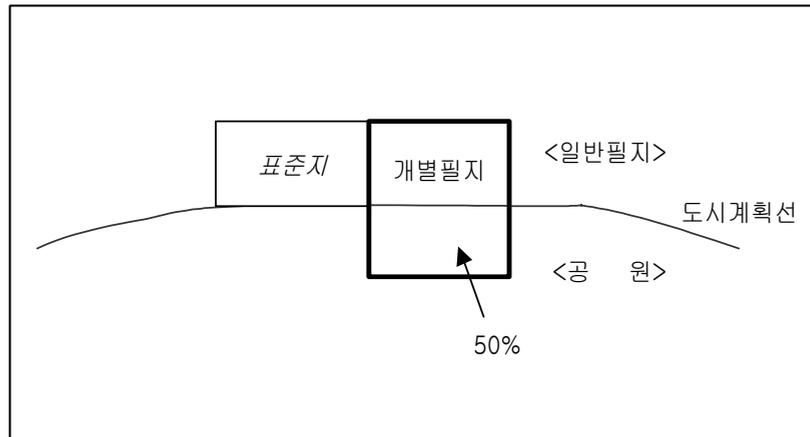
$\theta$  : 비교표준지의 저축률

$\beta$  : 비교표준지의 도시·군계획시설 배율

※ “개별필지의 도시·군계획시설 배율” 및 “비교표준지의 도시·군계획시설 배율”은 일반필지를 “1”로 했을 때 대응하는 도시·군계획시설의 배율임

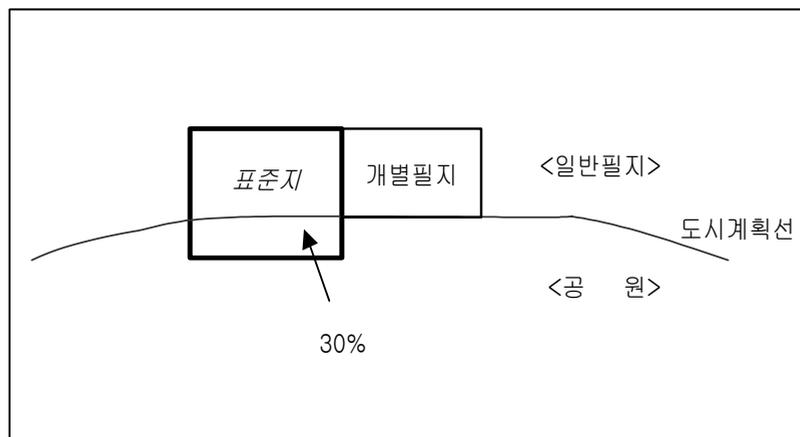
※ 도시·군계획시설 가격배율은 소수점 셋째자리까지 산정하되 그 이하는 절사함

- 비교표준지의 제곱미터당 지가가 540,000원이고, 도시·군계획시설 배율이 일반필지가 '1'일 때 '공원'이 0.6, 일반필지가 '1'일 때 '도로'가 0.85인 경우 다음의 예에 따라 지가를 산정할 수 있다.
- [예 1] 비교표준지는 일반필지이고, 개별필지는 공원에 50% 저축된 경우, 지가산정 대상필지의 지가는 432,000원이 됨



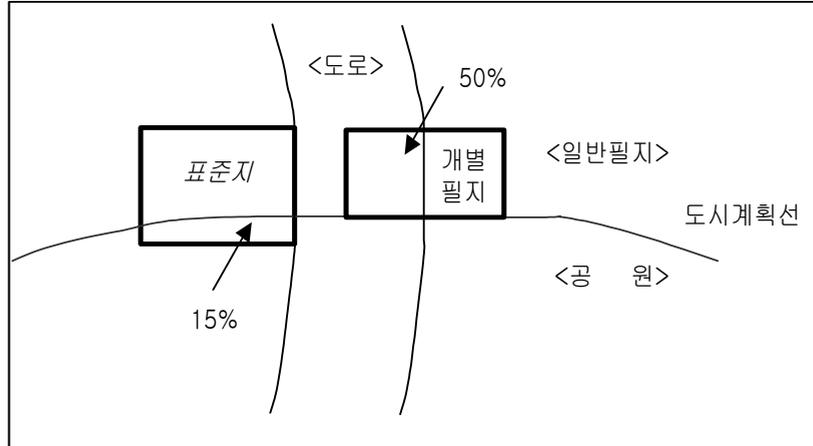
$$\Rightarrow 432,000 = 540,000 \times \left[ \frac{1 - 0.5(1 - 0.6)}{1 - 0(1 - 1)} \right]$$

- [예 2] 비교표준지가 공원에 30% 저축되고, 개별필지는 일반필지인 경우, 지가산정 대상필지의 지가는 약 613,000원이 됨



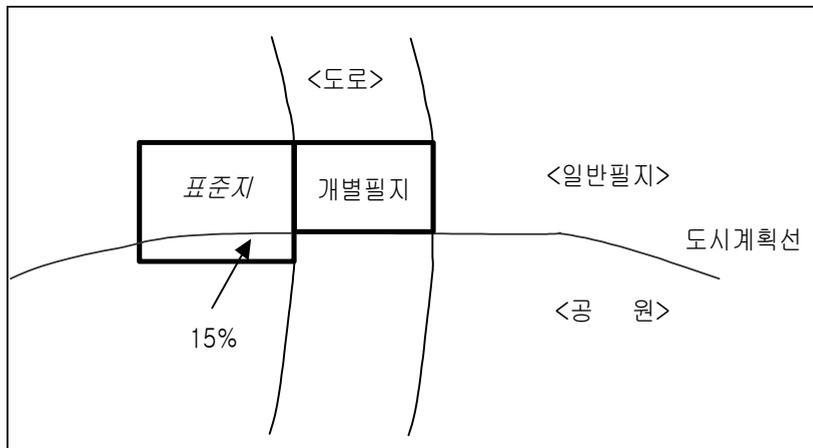
$$\Rightarrow 613,636 = 540,000 \times \left[ \frac{1 - 0(1 - 1)}{1 - 0.3(1 - 0.6)} \right]$$

- [예 3] 비교표준지가 공원에 15% 저축되고, 개별필지는 도로에 50% 저축된 경우, 지가산정 대상필지의 지가는 약 531,000원이 됨



$$\Rightarrow 531,383 = 540,000 \times \left\{ \frac{1-0.5(1-0.85)}{1-0.15(1-0.6)} \right\}$$

- [예 4] 비교표준지가 공원에 15% 저축되고, 개별필지는 전체면적이 계획 도로 내에 있는 경우, 지가산정 대상필지의 지가는 약 488,000원이 됨



$$\Rightarrow 488,298 = 540,000 \times \left\{ \frac{1-1(1-0.85)}{1-0.15(1-0.6)} \right\}$$

#### 4) 기타제한구역

- 「자연공원법」에 의한 자연공원은 ‘공원구역’란에 기재하고 “토지이용상황”란에는 실제이용상황을 기재하여 두 가격배율 전부를 추출하여 적용한다.
  - 접도구역 중 일반국도 이하 도로변에 지정된 일반접도구역에 한해 토지이용상황이 전, 답, 임야 (주용도 기준)인 경우에는 가격배율을 적용하지 않는다.
  - 한 필지에 도시자연공원구역, 일시적 규제지역, 기타제한구역 ‘비오톱’ 등과 도시·군계획시설 ‘공원’이 중복 또는 구분 지정된 경우 비오톱의 면적을 공원으로 포함하여 가격배율을 적용한다(개발제한구역은 제외).
  - 개발제한구역 내 기타제한구역 ‘비오톱’이 지정되어 있는 경우 과다감가로 인한 가격산정의 왜곡을 방지하기 위하여 토지가격비준표 상 표기되어 있는 기타제한구역 ‘비오톱’의 가격배율에도 불구하고 ‘비오톱’의 가격배율은 적용하지 아니한다.
  - 비교표준지나 개별지 중 어느 하나라도 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조·제356조·제357조에 의한 지역·지구가 지정된 경우 비교표준지와 개별지별로 각각 그 외 개별법으로 지정된 구역·지역(공원구역 등)과의 제한정도를 비교하여 일반필지와 격차율이 보다 큰 구역 등의 가격배율을 적용한다.
  - 제주지역 기타제한은 지정된 지역·지구별 행위제한을 고려하여 토지가격비준표 상 가격배율을 차등 적용한다(각 그룹별 가격배율 차등 적용하므로 그룹 내 가격배율은 동일하나 그룹 간 가격배율은 다를 수 있음).
- ※ 1그룹인 절대보전지역 및 1등급 보전지역·지구, 2그룹인 상대보전지역 및 2등급 보전지역·지구, 3그룹인 3·4·5등급 보전지역·지구의 가격배율을 차등 적용함

- 기타제한 중 도시자연공원구역, 일시적 규제지역, 비오름, 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조·제356조·제357조에 의한 지역·지구 지정면적이 조사대상토지 전체면적의 10% 이하인 경우에는 기타제한 지정이 없는 것으로 본다.

※ 단, 조사대상토지 전체면적의 10%이하인 경우라도 저축률은 반드시 기재하여야 함

- 기타제한구역이 지정되지 않은 필지와 기타제한구역 배율표에 명시되지 않은 구역은 모두 일반구역으로 간주한다.
- 도시혁신구역 또는 도시·군계획시설입체복합구역에 소재하는 개별지는 가급적 동일 기타제한(구역) 내에서 표준지를 선정한다.
- 비교표준지나 개별필지 중 어느 하나라도 구역(지역, 지구)이 지정된 경우 다음의 식을 이용하여 지가를 산정한다.

$$P = S \times \left[ \frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$$

$P$  : 개별필지의 제곱미터당 지가

$S$  : 비교표준지의 제곱미터당 지가(공시지가)

$\rho$  : 개별필지의 기타제한구역 지정면적비율

$\alpha$  : 개별필지의 기타제한구역 배율

$\theta$  : 비교표준지의 기타제한구역 지정면적비율

$\beta$  : 비교표준지의 기타제한구역 배율

※ 비교표준지나 개별필지에 지정된 구역(지역, 지구) 중 일반필지와 격차율이 큰 구역(지역, 지구)이 도시자연공원구역과 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 의한 지역·지구 이외의 구역(지역)인 경우 “기타제한구역 지정면적비율”은 “1”로 계산함

※ “개별필지의 기타제한구역 배율” 및 “비교표준지의 기타제한구역 배율”은 일반필지를 “1”로 했을 때 대응하는 기타제한구역의 배율임

※ 적용사례는 도시·군계획시설 참조

## 라. 농지 구분

### 1) 농지 구분

- 농업진흥구역, 농업보호구역으로 구분하여 가격배율을 적용한다.

### 2) 비옥도

- 농업진흥지역(농업진흥구역, 농업보호구역)으로 지정된 농경지에 한하여 적용한다.
  - 비옥, 저습·사질척박으로 구분하여 가격배율을 적용한다.

### 3) 경지 정리

- 농업진흥지역(농업진흥구역, 농업보호구역)으로 지정된 농경지에 한하여 적용한다.
  - 경지정리, 경지미정리로 구분하여 가격배율을 적용한다.

### 4) 경작 여건

- 농업진흥지역 이외의 토지이용상황이 전·답·과수원인 농경지에 한하여 적용한다.
  - 보통, 불리로 구분하여 가격배율을 적용한다.

## 마. 임야 구분

- 토지용도가 임야인 토지에 적용되며, 보전산지와 준보전산지로 구분하여 가격배율을 적용한다.

**바. 토지이용상황**

비교표준지를 동일 용도지역의 토지이용상황(주용도)이 같은 표준지 중에서 선택하게 되는 경우에는 토지이용상황에 대한 가격배율을 적용할 필요가 없지만, 부득이하게 동일 용도지역 내의 토지이용상황이 다른 표준지를 비교표준지로 선정했을 때에만 제한적으로 사용한다.

- 토지이용상황에 대한 가격배율은 주용도(주거용, 상업·업무용, 주·상복합용, 공업용, 전, 답, 임야)별로 작성하였으므로 주용도를 파악하여 적용한다. 주용도의 세항목은 다음과 같다.

주 용 도	세 항 목
주 거 용	단독, 연립, 다세대, 아파트, 주거나지, 주거기타
상업·업무용	상업용, 업무용, 상업·업무나지, 상업·업무기타
주·상복합용	주상용, 주상나지, 주상기타
공 업 용	공업용, 공업나지, 공업기타
전	전, 과수원, 전기타, 전창고, 전축사
답	답, 답기타, 답창고, 답축사
임 야	조림, 자연림, 토지임야, 목장용지, 임야기타

- 주거용
  - 단독, 연립, 다세대, 아파트, 주거나지, 주거기타(주거지대 내 관공서, 교육시설, 종교시설, 창고 등)로 조사된 토지는 모두 주거용의 배율을 적용한다.
- 상업·업무용
  - 상업용, 업무용, 상업·업무나지, 상업·업무기타(상업·업무지대 내 주거용 건물, 주상용건물, 관공서, 교육시설, 종교시설, 창고 등)로 조사된 토지는 상업용의 배율을 적용한다.

- 주·상복합용
  - 주상용, 주상나지, 주상기타(주상혼용지대 내 주거용건물, 관공서, 교육시설, 종교시설, 창고 등)로 조사된 토지는 주·상복합용의 배율을 적용한다.
- 공업용
  - 공업용과 공업나지, 공업기타(공업지대 내 관공서, 교육시설, 종교시설, 창고 등)는 공업용의 배율을 적용한다. 다만, '태양광발전소 부지'는 '공업용'과 달리 별도의 배율을 적용한다.
- 전
  - 과수원에 대한 별도의 배율이 없는 경우에는 전과 동일한 배율을 적용하며, '전기타'(관공서, 교육시설, 종교시설 등)로 조사된 토지도 전의 배율을 적용한다. 다만, '전창고', '전축사'는 '전'과 달리 별도의 배율을 적용한다.
- 답
  - '답기타'(관공서, 교육시설, 종교시설 등)로 조사된 토지는 답과 동일한 가격배율을 적용한다. 다만, '답창고', '답축사'는 '답'과 달리 별도의 배율을 적용한다.
- 임야
  - 토지임야는 가급적 농경지나 취락지 주변에 있는 임야표준지를 비교 표준지로 선정하여 동일 가격배율을 적용한다.
  - 조림, 자연림, 토지임야, 목장용지, 임야기타(관공서, 교육시설, 종교시설, 농협·수협·축협창고 등)로 조사된 토지는 임야와 동일한 가격배율을 적용한다.

## ○ 특수토지

- 특수토지(광천지, 광업용지, 염전, 유원지, 공원묘지, 골프장, 스키장, 경마장, 여객자동차터미널, 콘도미니엄 및 특수기타)는 용도지역이나 거리에 상관없이 실제 토지이용상황 또는 지목이 같은 표준지를 선택하여 지가를 산정한다.

※ 시·군·구에서 산정한 특수토지가격은 예산의 범위 내에서 감정평가사의 검증을 실시하여야 한다.(개별공시지가 검증업무 처리지침 제4조제1항제6호)

## ○ 공공용지 등

- 현황이 공공시설용지(도로, 공원, 하천 등)는 인근지역의 주된 토지용도와 지가수준을 대표하는(중간수준의 지가) 표준지를 비교표준지로 선정하여, ‘공공용지 등’의 배율표에서 해당시설의 가격배율만을 적용한다.

## ○ 기타

- 용도를 특정하기 곤란한 미분류 토지는 토지이용상황과 상관관계가 높은 특성(지목, 면적, 형상, 방위, 농지구분, 비옥도, 경지정리, 경작여건, 임야 구분)을 제외한 공적규제사항(용도지구, 계획시설, 기타제한), 물리적 특성(고저, 도로접면), 거리특성(도로거리, 유해시설거리, 위험시설거리)에 대해서만 가격배율을 적용한다.

## 사. 지형지세

### 1) 토지 고저

- 토지의 고저는 저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지로 구분하여 적용한다.

### 2) 토지 형상

- 토지형상 배율은 주거용, 상업·업무용, 주·상복합용, 공업용, 전, 답에만 적용한다.
  - 다만, 주용도가 농경지(전, 답)인 경우에는 ‘농업진흥지역’이 아닌 토지를 대상으로 한다.
- 토지형상 배율은 용도지역별로 다르게 작성되어 있으므로 아래와 같이 토지용도에 맞추어 배율표를 적용한다.
  - 주거지역, 공업지역, 읍도시지역, 면도시지역은 토지용도별로 세 가지 유형으로 구분되어 있으므로, 주거용과 공업용은 주거·공업용 배율표를, 상업·업무용과 주·상복합용은 상업·주상복합용 배율표를, 전과 답은 전·답 배율표를 적용한다.
  - 그 외 용도지역은 두 가지 유형으로 구분되어 있으며, 주거용, 상업·업무용, 주·상복합용, 공업용은 주거·상업·주상·공업용 배율표를, 전과 답은 전·답 배율표를 적용한다.

### 3) 방위

- 방위 배율표는 주거용과 임야(목장용지 포함)에만 적용하며 상업지역 내 토지는 토지용도에 관계없이 방위배율을 적용하지 않는다.
- 방위는 남향, 남동향, 남서향, 동향, 서향, 북향, 북동향, 북서향으로 나뉘어져 있으나, 용도지역별로 유사한 항목들을 통합하여 배율을 작성하였으며 통합된 내용은 비준표 하단에 명기되어 있다.

## 아. 도로조건

### 1) 도로접면

- 도로접면 항목은 조사대상필지와 도로의 접면상태에 따라 모두 12가지 [광대한면, 광대소각, 광대세각, 중로한면, 중로각지, 소로한면, 소로각지, 세로(가), 세각(가), 세로(불), 세각(불), 맹지]로 구분하여 가격배율을 적용한다.

### 2) 도로거리

- 도로거리 배율은 읍·면의 도시지역외 지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)에 대해서만 적용한다.

도로거리는 50m이내, 100m이내, 500m이내, 해당없음으로 구분하여 배율을 적용한다.

## 자. 유해시설

유해시설물거리는 50m이내, 100m이내, 500m이내, 해당없음으로 구분하여 배율을 적용한다.

- 철도/지상전철(경량전철은 제외)
  - 철도, 지상전철 또는 고속국도 배율은 철도, 지상전철 또는 고속국도로 부터 발생하는 소음으로 인한 감가요인을 나타낸 것으로 철도선로, 지상전철 선로 또는 고속국도로부터의 거리에 따른 배율을 적용한다.
- 폐기물처리·수질오염방지시설(쓰레기/오물처리장)
  - 혐오시설인 쓰레기처리장 또는 오물처리장은 불결한 환경조성과 악취 등으로 인하여 지가의 감가요인으로 작용하므로 이에 대한 영향을 반영한 것이다.

## 차. 위험시설

위험시설물거리는 50m이내, 100m이내, 600m이내, 해당없음으로 구분하여 배율을 적용한다.

- 변전소(옥외변전소)
  - 위험시설 변전소 배율은 해당 시설물로부터 발생 가능한 전자파 등으로 인하여 지가의 감가요인을 나타낸 것으로 옥외변전소로부터의 거리에 따른 배율을 적용한다.

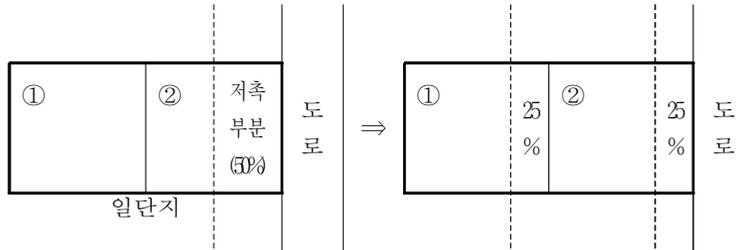
## 카. 기 타

### 1) 일단지에 대한 지가산정

- 일단지로 조사된 토지는 해당 일단지 내 개별필지들의 지가를 동일한 가격으로 산정한다.
  - 일단지 내 개별필지 중에서 한 필지를 대표필지로 선정하고, 그 필지를 토지가격비준표 등을 활용하여 지가를 산정하며, 나머지 필지는 대표필지와 동일한 가격으로 산정한다.
- 일단지 전체 토지를 하나의 필지로 보고 지형지세, 도로조건 등 토지특성(지목과 면적 제외)을 동일하게 조사하되, 도시·군계획시설(기타제한)저축이 있거나 도시·군계획시설(기타제한)이 분할된 토지가 일단지로 이용되고 있는 경우 또는 둘 이상의 용도지역이 구분 지정된 경우에는 일단지 전체 면적에 대한 도시·군계획시설(기타제한)이 지정된 총면적 또는 각 용도지역별 지정 총면적의 비율로 개별필지에 안분 적용하고 면적별로 산정하여 가중평균한다.

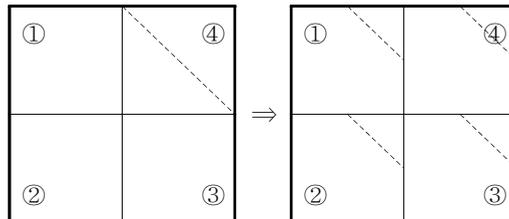
예1) 2필지가 일단지이고 ②번 필지만 도시·군계획시설(기타제한)에 저축(약 50%)된 경우

- 일단지 전체 면적을 기준으로 조사한 도시·군계획시설(기타제한) 저축률 (약 25%)을 일단지 내 각 필지별로 동일하게 적용함



예2) 4개 필지가 일단지이고 ④번 필지만 용도지역이 다른 경우

- 일단지 전체를 기준으로 용도지역의 면적비율을 계산(용도지역1:용도지역2=7:1)하고,
- 일단지 내 각 필지를 용도지역 두 개로 조사하고,
- 각 필지별 용도지역1과 용도지역2의 면적비율은 전체 면적비율인 7:1로 안분하여 조사함



- 구체적인 지가산정방법은 토지특성 항목별 적용방법의 용도지역 또는 도시·군계획시설 항목을 참조한다.

## 2) 타 읍·면·동 표준지 이용시 비준표 적용

- 토지가격비준표가 읍·면·동 용도지역별로 작성되어 있어 비교표준지를 동일한 읍·면·동 용도지역 내에서 선택하는 것이 원칙이나, 지가산정 대상 토지가 속한 용도지역 내에 표준지가 전혀 없거나 부득이한 경우에 인근 읍·면·동의 표준지를 비교표준지로 사용할 수 있다.

- 부득이하게 인근 읍·면·동의 표준지를 비교표준지로 사용할 경우, 가격배율은 지가산정 대상 토지가 속해 있는 읍·면·동 용도지역비준표의 가격배율을 사용한다.

### 3) 일단지의 토지-주택 간 특성일치 및 불일치 기준

- 일단지, 특수유형주택으로 구분되는 개별주택의 특성조사의 경우 지목과 대지면적은 개별공시지가 특성조사와 일치하지 않을 수 있지만 그 이외의 모든 특성은 원칙적으로 일치하여야 한다.
  - ※ 개별지의 일단지, 특수유형토지 조사 시 지목과 대지면적은 전체 일단지, 특수유형토지의 특성을 개별필지별로 기입하고, 그 이외의 특성은 개별 필지별 기준이 아닌 일단지, 특수유형토지 전체를 하나의 필지로 간주하여 특성을 입력하는 반면, 개별주택의 일단지, 특수유형주택 조사 시 모든 특성을 전체 일단지의 특성을 대표필지에만 기입하고, 나머지 필지는 기입을 생략한다.
- 일단지, 특수유형주택의 사례별 개별주택과 개별지의 특성일치여부의 검토는 다음의 표와 같다.

#### 일단지, 특수유형주택의 특성일치 및 불일치여부 검토 기준

유형	구분	지목·대지면적	그 외 특성
1개 필지·2개 이상 건물	특수유형주택	특성일치	특성일치
2개 이상 필지·2개 이상 건물	일단지	특성불일치*	특성일치
2개 이상 필지·1개 이상 건물	일단지	특성불일치*	특성일치

\* 일단지 필지별 지목이 모두 같은 경우, 지목은 일치 가능

- ※ 다만, 건물의 소유권이 구분되면서 다른 가격을 부과하는 것이 합리적인 경우 그 외 특성도 상이할 수 있음



## V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정

1. 개요
2. 조사·산정 대상 토지
3. 조사기준일 및 공시일자
4. 결정·공시절차
5. 조사·산정방법
6. 분할·합병 등 토지의  
개별공시지가에 대한 검증





## V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정

### 1. 개 요

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 시행령 제16조 규정에 의거 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 매년 7월 1일을 기준으로 개별공시지가를 조사·산정한다.
- 법적근거 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조제3항  
같은 법 시행령 제16조

### 2. 조사·산정 대상 토지

- 가. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 분할 또는 합병된 토지
- 나. 공유수면 매립 등으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 신규등록이 된 토지
- 다. 토지의 형질변경 또는 용도의 변경으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목변경이 된 토지
- 라. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지

### 3. 조사기준일 및 공시일자

- 1. 1.~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1.을 기준일로 하여 10.30.까지 개별공시지가를 결정·공시
- 7. 1.~ 12.31.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 다음년도 1. 1.을 기준으로 개별공시지가를 결정·공시

#### 4. 결정·공시절차

- 분할·합병 등 토지의 지가산정 및 결정·공시절차는 매년 1월 1일을 기준으로 하여 4월 30일까지 공시하는 개별공시지가 공시절차와 동일하기 때문에 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서 규정하고 있는 제반절차를 이행하여 공시하여야 한다.

#### 5. 조사·산정방법

가. 지가조사·산정시에는 해당년도 개별공시지가 조사·산정지침에 의하여 조사·산정하되, 조사기준일 현재(7월 1일)까지의 해당 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정한다.

- ※ 지가변동률을 적용하여 산정 시 비교표준지 단가에 총 가격배율과 지가변동률을 곱하여 산정하며, 산정된 지가의 유효숫자 표기 기준은 해당년도 개별공시지가 조사·산정지침을 따름

나. 국토교통부장관은 조사기준일 현재까지의 용도지역별 지가변동률을 별도 통계처리하여 시·군·구에 제공한다.

다. 지가결정자료 양식은 2025년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침(개별공시지가 결정자료 서식 참조) 중에서 1. 조사필지 명세, 2. 조사인원, 3. 소요예산, 4. 표준지선택명세(표 1), 5. 표준지대비 개별공시지가 명세(표 2), 7. 지가결정명세(표 4-1, 4-2)를 참조·작성하여 제출을 하여야 한다.(시·군·구청장 → 시·도지사 → 국토교통부장관)

- \* 지가결정자료의 제출방법은 추후 공문을 통해 통지 예정

#### 6. 분할·합병 등 토지의 개별공시지가에 대한 검증

가. 분할·합병 등 토지의 개별공시지가에 대한 검증도 매년 1월 1일 기준 개별공시지가와 동일하기 때문에 산정지가검증·의견제출지가 검증·이의 신청지가검증도 동일하게 운영한다.

나. 분할·합병 등 토지의 산정지가 검증시에는 전체필지를 대상으로 검증하여야 한다.

## 〈분할·합병 등 토지의 지가산정시 착안사항〉

(지제 58323-621, 2000. 9. 9. 관련)

- 가. 조사대상토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제16조제1항의 규정에 의한 기간중에 분할·합병 등이 발생한 토지로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상 행정절차(지적공부 정리 결의 등)가 완료된 토지를 말함
- 나. 과년도 또는 해당년도 1월 1일 기준의 개별공시지가가 누락된 토지는 조사·산정 대상이 아님
- 다. 분할의 경우 모면지도 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상 분할된 토지이기 때문에 조사대상 토지에 포함되며, 합병의 경우 합병 후의 필지를 조사대상으로 하되, 분할·합병 등으로 신규 발생한 토지는 ‘전년 지가’가 없기 때문에 프로그램 상 ‘종전지가’라는 용어를 사용하여 표시함
- 라. 표준지가 분할·합병 등이 이루어진 경우에도 조사대상 토지에 포함되며, 분할·합병 등이 이루어지기 전의 표준지공시지가는 1월 1일 기준이므로 분할·합병 등이 이루어진 해당 토지 또는 다른 토지의 비교표준지로 사용할 수 있음
- 마. 조사대상토지가 이동 중에 있는 경우(예: 이동토지가 합병을 위하여 분할되었다가 다른 토지와 합병되는 경우 등) 조사기준일 현재의 상태로 조사함
- 바. 분할 또는 지목변경이 수반되지 않는 단순한 등록전환은 조사대상이 아님(특히, 임야의 경우)
- 사. 도로 등 공공사업으로 편입되어 분할되는 경우 과세실익 등을 검토하여 조사대상 여부를 판단함
- 아. 국·공유지가 매각 등의 사유로 인하여 사유지로 된 토지로서 개별공시지가가 없는 경우에는 금번 조사대상에 포함되나, 1월 1일 기준의 개별공시지가가 있는 경우에는 조사대상이 아님

- 자. 경지정리사업, 토지구획정리사업은 경계지점이 달라지거나 일부 지목변경이 수반되므로 프로그램에서의 이동코드는 '기타'로 분류함(분할, 합병, 지목변경이 복합적으로 발생)
- 차. 분할·합병 등 토지에 대한 개별공시지가 검증은 산정지가 검증·의견제출지가 검증·이의신청지가 검증의 절차에 따라 이행하여야 하며, 산정지가 검증시에는 대상 토지 전체를 검증하여야 하고, 기타 구체적인 사항은 '개별공시지가의 검증업무 처리지침'에 의함



## VI. 개별공시지가의 정정

1. 정정 대상
2. 정정 절차
3. 불복시 이의신청
4. 정정사실 통보





## VI. 개별공시지가의 정정

### 1. 정정 대상

- 가. 이미 결정·공시한 개별공시지가의 조사·산정과정에서 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오가 있는 경우
- 나. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조 규정에 의한 개별공시지가 결정·공시 절차 중 토지소유자 등에 대한 산정지가 열람 및 의견청취, 시·군·구청장의 공시절차를 거치지 아니한 경우
- 다. 용도지역·용도지구 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못된 경우
- 라. 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우

### 2. 정정 절차

- 가. 시장·군수 또는 구청장은 이미 결정·공시한 개별공시지가의 정정사유를 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.
- 나. 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가의 오류를 정정하려는 경우에는 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 정정사유 중 틀린 계산, 오기의 경우에는 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니하고 직권으로 정정하여 결정·공시할 수 있다.
- 다. 개별공시지가 정정절차 중 감정평가사의 검증은 반드시 거쳐야 하는 법적 절차가 아니다.

라. 토지소유자 등이 정정을 요구하는 민원제기는 정정사유가 있음을 인지하는 수단일 뿐이므로, 시장·군수·구청장은 민원제기 유무에 관계없이 정정사유 발견 시에는 지체 없이 개별공시지가를 정정하여 결정·공시하여야 한다.

### 3. 불복시 이의신청

토지소유자 등은 시장·군수·구청장이 정정하여 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 경우에는 이의신청을 할 수 있다.

### 4. 정정사실 통보

가. 시장·군수·구청장은 개별공시지가에 대하여 정정하고 결정·공시하였을 경우에는 그 사실을 관할세무서, 해당 시·군·구 세무부서 등에 통보하고, 시·도지사과 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

나. 정정사실 보고시에는 하단의 보고서식을 준수하여 보고하도록 한다.

\* 보고서식

토지소재지	지번	지목	면적	정정전 가격 (원/m <sup>2</sup> )	정정후 가격 (원/m <sup>2</sup> )	정정내용 및 사유	비고 (공시 기준일)



## VII. 개별공시지가 전산화

1. 개요
2. 경위 및 현황
3. 2025년도 개별공시지가 산정
4. 전산자료 제출
5. 기타





## VII. 개별공시지가 전산화

### 1. 개 요

- 가. 전국 약 3,499만 필지에 대한 개별토지의 가격을 전산으로 산정
- 나. 개별토지의 가격 및 토지특성정보를 축적·관리
- 다. 개별공시지가 업무관련 서류·자료를 전산처리함으로써 개별공시지가의 정확성·신뢰성을 제고하고 많은 인력과 예산을 절약하여 개별공시지가 업무를 효율적으로 추진

### 2. 경위 및 현황

- 가. '94년 지가자동산정프로그램(ALPA 시스템)을 개발·보급하여 '96년부터 전국 시·군·구에서 활용하였으며, 2006년부터는 지가산정프로그램을 ALPA에서 KLIS(한국토지정보시스템)으로 변경하여 활용
- 나. 18종 공부가 「2017년 부동산종합공부시스템(KRAS)」으로 통합됨에 따라 개별공시지가 시스템은 KRAS에서 통합·운영관리 함
- 다. 개별공시지가 열람부 및 결정통지문, 개별공시지가확인서 등을 PC를 이용하여 처리할 수 있도록 전산화
- 라. 「2022년 부동산 공시가격 산정시스템 개편사업」에서 기존 부동산종합공부시스템(KRAS)으로 운영되던 개별주택가격 산정 영역을 분리하여, 노후화된 산정 시스템 고도화 및 통합서버로의 운영관리 등을 위해 부동산공시가격산정시스템(KOREPS)으로 운영관리 함
- 마. 매년 조사되는 약 3,499만 개별토지의 지가 및 토지특성정보를 전산입력 관리
- 바. 일반국민에게 인터넷(정부24<<http://www.gov.kr>>)을 이용한 개별공시지가의 확인 및 확인서 발급

### 3. 2025년도 개별공시지가 산정

- 가. 2025년도 개별공시지가는 부동산공시가격산정시스템(KOREPS)을 활용하여 산정
- 나. 지가산정방법, 통계처리 및 이용서식 등 개별공시지가 산정관련 전산업무에 관한 사항은 부동산공시가격산정시스템(KOREPS) 사용자 업무처리지침을 참고

### 4. 전산자료 제출

- 가. 시·군·구에서는 특성조사 후 산정지가 및 산정지가의 검증자료에 대한 전산성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출
  - 1.1 기준 : (산정지가 전산성과품) 2025. 2. 21까지 제출  
(검증지가 전산성과품) 2025. 3. 20까지 제출
  - 7.1 기준 : (산정지가 전산성과품) 2025. 8. 14까지 제출  
(검증지가 전산성과품) 2025. 8. 29까지 제출
- 나. 시·군·구에서는 부동산가격공시위원회 심의 후 즉시 전산입력 작업에 착수하여 성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출
  - 1.1 기준 : 2025. 4. 30까지 제출
  - 7.1 기준 : 2025. 10. 30까지 제출

### 5. 기 타

- 가. 개별공시지가 확인서는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 전산으로 발급
- 나. 지가조사관련 전산프로그램 등을 자체 개발하여 전산화할 필요가 있는 경우에는 사전에 전국적 확대 실시여부 등을 종합적으로 검토하여 국토교통부와 협의 후 시행

다. 지가조사관련 전산시스템의 접근 권한부여는 다음에 해당하는 담당자에 한함

1. 국토교통부 공시지가 및 부동산공시가격산정시스템 관리 부서
  2. 한국부동산원 공시지가 및 부동산공시가격산정시스템 관리 부서
  3. 시·도 재산세 및 공시지가 담당 부서
  4. 시·군·구 재산세 및 공시지가 담당 부서
  5. 시·군·구 민원업무 담당 부서
  6. 그 밖에 업무상 시스템 접근이 필요한 중앙부처 및 지방자치단체
- 개별공시지가의 특성입력 및 가격산정 등 업무처리와 관련된 사항은 시·군·구의 지가조사담당자에 한하여 권한 부여 및 처리 가능





# 부 록

I. 보고서 등 작성 및 제출

II. 일단지의 조사

III. 2025년도 표준지공시지가 조사계획

IV. 개별공시지가의 검증업무 처리지침  
(국토교통부훈령 제1420호)

V. 2025년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침  
주요 변경내용



## I. 보고서 등 작성 및 제출

1. 2025년도 개별공시지가조사 자체계획 수립
2. 지가조사대상필지 파악·제출
3. 지가조사 추진현황 작성
4. 개별공시지가 결정자료 작성·제출
5. 지가조사관련 홍보실시
6. 개별공시지가 전산자료 제출
  - 가. 개별공시지가 업무단계별 전산자료 제출
7. 정정지가 자료의 제공



## I. 보고서 등 작성 및 제출

### 1. 2025년도 개별공시지가조사 자체계획 수립

가. 시·군·구에서는 본 지침에 준하여 자체실정에 맞도록 세부추진계획을 수립하여 시행하고 '24. 10. 15.까지 시·도에 제출하여야 한다.

나. 시·도에서는 시·군·구 자체계획에 의거 추진할 수 있도록 행정적 지원과 지도·감독을 실시한다.

### 2. 지가조사대상필지 파악·제출

가. 시·군·구는 조사대상필지(표준지는 제외) 확정목록을 파악하여 부동산공시 가격산정시스템(KOREPS)에 제출한다.

- 1.1. 기준 : 2025. 1. 20.까지 제출

- 7.1. 기준 : 2025. 7. 28.까지 제출

나. 시·군·구는 조사대상필지 파악기간 중에 조사대상토지에 대하여 분할 및 토지이동발생여부 등 기초조사를 병행실시토록 하고, 지가검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 및 각종 서식 등을 준비한다.

### 3. 지가조사 추진현황 작성

가. 시·군·구는 지가조사 추진현황을 조사일정 단계별로 파악하여 시·도에 제출하여야 하며, 시·도에서는 이를 종합하여 국토교통부에 제출한다.

나. 추진현황 보고대상 : 토지특성조사, 지가산정, 지가검증, 의견제출·이의 신청 및 처리현황 등

#### 4. 개별공시지가 결정자료 작성·제출

가. 시·군·구에서는 시·도 결정자료에 준하여 지가결정자료를 구체적으로 작성하여 시·도에 제출한다.

나. 시·도에서는 시·군·구 개별공시지가 제출자료를 종합하여 국토교통부에 제출한다.

- 1.1 기준 결정지가자료 : 2025. 4. 30.까지 국토교통부에 제출

#### 5. 지가조사관련 홍보실시

- 시·도 및 시·군·구는 지가조사계획, 지가열람, 지가결정·공시 및 이의 신청 등에 대하여 홈페이지, TV, 방송, 신문 등 홍보매체를 이용하여 사전에 적극 홍보를 실시한다.

#### 6. 개별공시지가 전산자료 제출

##### 가. 개별공시지가 업무단계별 전산자료 제출

- 시·군·구에서는 지가조사 일정을 준수하여 개별공시지가 전산입력 작업을 수행하고, 완료한 전산자료 결과를 국토교통부에 보고한다.  
(각 업무단계별 전산자료는 KOREPS사업단에서 일괄 취합)

- 1.1 기준 전산자료 (아래의 기준일까지 제출)

- 산정지가 전산자료 : 2025. 2. 21.까지
- 검증지가 전산자료 : 2025. 3. 20.까지
- 의견제출 결과통지 전산자료 : 2025. 4. 30.까지
- 결정지가 전산자료 : 2025. 4. 30.까지

- 7.1 기준 전산자료 (아래의 기준일까지 제출)

- 산정지가 전산자료 : 2025. 8. 14.까지
- 검증지가 전산자료 : 2025. 8. 29.까지
- 의견제출 결과통지 전산자료 : 2025. 10. 30.까지
- 결정지가 전산자료 : 2025. 10. 30.까지

## 7. 정정지가 자료의 제공

- 틀린 계산, 오기, 표준지 선정 착오, 토지특성 조사 착오, 토지가격비준표 적용 착오, 주요 공시절차 미이행 등 명백한 오류로 인하여 개별공시지가를 정정하는 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의하여 국토교통부에 통보하고, 해당 시·군·구 세무부서 및 관할 세무서에 통보한다.



## II. 일단지의 조사

1. 일단지 조사의 근거 및 필요성
2. 일단지 조사·산정의 범위
3. 토지용도 유형별 일단지의 범위
  - 가. 일반용도의 토지
  - 나. 특수토지



## Ⅱ. 일단지의 조사

### 1. 일단지 조사의 근거 및 필요성(Ⅱ. 토지특성조사 제2항 관련)

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

### 2. 일단지 조사·산정의 범위

- 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.
- 「공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률」 상의 지목과의 관계
  - 일단지의 범위는 용도상 불가분의 관계를 기준으로 판정하므로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 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.

○ 토지소유권과의 관계

- 일단으로 이용되고 있는 2필지 이상의 토지는 일반적으로 토지소유자가 1인이거나 공유관계에 있는 것이 대부분이지만, 각각의 토지소유자가 다른 경우에도 토지의 최유효이용의 결과로서 토지특성조사에 관한 사항 제2항의 규정에 따라 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일단지로 조사한다.

○ 일단지와 일시적인 이용상황

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

○ 건축중인 토지의 일단지조사 적용시점

- 건축중에 있는 토지와 공시기준일 현재 나지상태이나 건축허가 등을 받고 공사를 착수한 때에는 일단지로 조사하게 되며, 나지가 건축중이면 토지 이용상황을 건축용도에 맞게 조사한다.
- 「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가와 같은법 제21조의 규정에 의한 착공신고를 필하고 건축물의 기초공사 등을 착수하여 일단의 토지가 하나의 건축물(부속 건축물을 포함한다)등의 부지로서 이용되는 것이 객관적으로 인식되는 시점을 “공사를 착수한 때”로 본다.

### 3. 토지용도 유형별 일단지의 범위

#### 가. 일반용도의 토지

- ① 주거용지는 주로 아파트부지 등 공동주택용지가 일단지 조사의 대상이 된다.
- ② 상업·업무용지는 주로 광대로변의 고밀도 상가지대 또는 업무지대에서 일단지로 이용되는 경우가 많다.
  - 소유자가 다른 여러 필지의 토지 위에 하나의 건축물을 건축하여 건축물을 수평적으로 구분하여 소유·이용하고 있는 경우에는 일단지로 조사한다. 지상건물이 공유지분으로 등기되어 있으나, 일부 소유자가 소유 토지에 지상건물을 수직적으로 구분하여 소유·이용하고 있어 건물 외관상으로 다른 소유자의 건물과 구분이 가능한 경우에는 가치형성상 구분여부를 판단하여 일단지 조사범위를 판정한다.
  - 상업·업무용지의 건축물이 준공된 이후에 후면에 토지를 매입하여 부족한 주차장용지로 이용하고 있어 그 후면지가 건축물의 대지면적에 포함되어 있지 아니한 경우에는 용도상 불가분의 관계에 대한 확정성이 결여되고 가치형성상 구분되므로 일단지로 조사하지 아니한다.
- ③ 공업용지가 2필지 이상이 하나의 사업체의 부지로서 일단으로 이용되고 있는 경우에는 일단지 조사의 대상이 된다.
- ④ 전·답 등의 농경지와 임야는 특별한 경우를 제외하고는 용도상 불가분의 관계에 대한 확정성이 결여되고 일단지의 범위를 판정하기가 곤란하므로 일단지의 조사대상이 되기 어렵다.
  - 다만, 과수원으로서 지상에 과수목이 있어 용도상 불가분의 관계의 범위 구분이 명확한 경우에는 일단지로 조사한다. 이 경우에 과수원내에 있는 주거용 건물의 부지는 용도상 명확히 구분되므로 일단지 조사의 범위에 포함되지 않는 것이 타당하다.

## 나. 특수토지

“특수토지”는 수필지 이상의 토지가 일단으로 이용되는 경우가 많으며, 개별공시지가의 산정기준으로 활용하기 위하여 그 중 1필지를 표준지로 선정하는 경우가 있다.

### ① 염전부지

- 염전부지는 염생산 가능면적과 부대시설면적의 비율 등을 고려하여 용도상 불가분의 관계에 있는 일단의 범위를 판정하고, 면적비율에 의한 평균가격으로 공시지가를 조사하게 된다.
- 일단의 범위는 “조사시점의 지적공부에 등재되어 있는 염전지목”과는 다른 것으로서 염전, 유지, 잡종지, 구거 등이 염 생산에 있어 용도상 불가분의 관계를 이루고 있는 경우에는 이를 일단의 조사범위에 포함함. 염전시설 내에 있는 토지라 하더라도 염 생산 용도로 이용되지 아니하여 잡종지 상태 등으로 방치되어 있는 토지(일시적인 상태는 제외한다)는 염 생산에 있어 용도상 불가분의 관계에 있지 아니하므로 일단의 조사범위에 포함되지 않는 것이 타당하다.
- 일단의 범위는 일률적으로 판정되기가 어려우므로 개별적인 필지에 대한 보상평가나 일반 감정평가에 표준지공시지가 평가기준으로 적용되는 경우에는 공시지가 평균가격으로 조사·평가되는 점이 감안되어야 할 것이다. 개별공시지가의 경우, 표준지공시지가의 일단지 조사·평가가 준용되므로 표준지 조사·평가담당자는 개별공시지가 산정에 대한 검증시에 일단의 적용범위를 고려해야 한다.

## - 관련 법규정

## ■ 「소금산업 진흥법」 제2조제3호

3. 염전이란 소금을 생산·제조하기 위하여 바닷물을 저장하는 저수지, 바닷물을 농축하는 자연증발지, 소금을 결정시키는 결정지 등을 지닌 지면을 말하며, 해주·소금창고 등 해양수산부령으로 정하는 시설을 포함한다.

## ■ 「소금산업 진흥법 시행규칙」 제2조(염전시설)

「소금산업 진흥법」 제2조제3호에서 “해양수산부령으로 정하는 시설”이란 해주(함수저장고), 소금창고, 용수로 및 배수로를 말한다.

## ■ 「소금산업 진흥법 시행령」 제8조제2항

- ② 법 제23조제1항제2호 및 제3호에 따른 소금제조업의 시설기준은 별표2와 같다

[별표 2]

## 소금제조업의 시설기준(제8조제2항 관련)

## 1. 공통기준

염전의 가장자리는 주변의 농경지, 하천, 도로 등으로부터의 오염물질이 유입되는 것을 방지할 수 있는 구조를 갖추어야 한다.

## 2. 업종별 개별기준

구 분	구비시설
천일염제조업	가. 저수지 나. 증발지 다. 결정지 라. 해주(해주, 함수저장고) 마. 소금창고 바. 용수로 사. 배수로
천일식제조소금제조업	가. 천일염제조업의 구비시설 나. 채합시설 다. 여과시설 라. 증발관 마. 탈수시설 바. 건조시설 사. 계량 및 포장시설

## ■ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 시행령 제58조

제58조(지목의 구분) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

7. 염전 : 바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.

## ② 골프장용지

- 골프장용지는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제20조제1항의 규정에 의하여 등록된 면적(체육시설업의 등록신청서상의 부지면적을 말하며, 조성공사 중에 있는 골프장용지는 같은 법 제12조의 규정에 따라 사업계획의 승인을 얻은 면적을 말함)으로 한다.

※ 현실적으로 골프장용지로 등록된 부지면적 전체가 지적공부상 체육용지로 지적등록되어 있지 아니하고, 구분등록 대상토지(같은법 시행령 제20조제3항에 의하여 구분등록된 토지로서 골프코스, 주차장 및 도로, 조정지, 조경지, 관리시설 및 그 부속토지, 골프장의 유지·관리를 위한 토지를 말함)의 전부 또는 일부만이 체육용지로 되어 있고, 나머지 원형보존 상태에 있는 부분 등은 임야로 지적등록되어 있는 경우가 많이 있으므로 주의하여야 한다.

→ 골프장용지 중 원형보존상태의 임야 등의 토지는 「산지관리법 시행규칙」 제10조의2(산지전용허가기준의 세부사항)에 따라 필수적으로 확보하여야 할 토지로서 용도상 불가분의 관계에 있는 부분이다.

### ■ 「산지관리법」 시행규칙 제10조의2

영 별표4 비고란 제2호에 따른 산지전용허가기준의 세부사항은 별표 1의3과 같다

[별표 1의3]

#### 산지전용허가기준의 세부사항(제10조의2 관련)

관련 조문	세부사항
영 별표 4 제2호라목2)	가. 골프장의 경우에는 사업계획부지에 편입되는 산지의 20%이상을 원형으로 존치하고 홀과 홀 간에 원형으로 산림을 존치하거나 수목을 식재하여 녹지를 조성해야 한다.

→ 따라서 공시기준일 현재 체육용지로 지적등록되어 있지 아니하여도 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제20조제1항의 규정에 의하여 골프장용지로 등록된 부지면적 전체에 대하여 골프장용지로 보는 것이 타당하다.

- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」(1994. 6. 17. 대통령령 14284호) 개정 이전에 등록되었거나 사업계획승인을 받은 골프장으로서 원형상태로 있는 임야 등의 면적이 많아 그 등록 부지면적이 같은 법 시행령(1994. 6. 17. 대통령령 14284호로 개정되어 2005. 2. 19. 대통령령 18711호로 개정되기 이전) 제9조에서 정한 부지면적의 제한을 현저히 초과하는 경우에도 그 전체 등록부지면적(등록신청서상의 부지면적)을 일단지로 조사·평가하게 된다.

→ 이 경우에도 같은법 시행령(1994. 6. 17. 대통령령 14284호) 부칙 제4조에서 경과조치를 두어 종전의 규정에 의한다고 규정하고 있으며, 같은법 시행령(1994년 개정시행령 및 현행 시행령) 제20조제4항의 규정에 의하여 체육시설업의 변경등록을 할 수 있으므로 변경등록 절차(등록신청서상의 부지면적 변경등록 절차)가 이행되지 않는 한 공시기준일 현재 같은법시행령 제20조제1항의 체육시설업등록 신청서에 등록되어 있는 부지면적 전체를 일단지로 보고 조사·평가한다.

- 골프장용지의 일단지 조사방법은 스키장 기타 이와 유사한 체육시설 용지에 대한 일단지 조사시 이를 준용한다.

### ③ 유원지

- 유원지는 일정한 구역에서 일반공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장, 유선장, 낚시터, 어린이놀이터, 동물원, 식물원, 민속촌, 경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지로서 수필지 이상의 토지가 일단을 이루어 유기적인 시설을 갖추어 이용되므로 그 유원지 전체토지를 일단지로 본다.

→ 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유기장의 부지와 하천, 구거 또는 유지(공유의 것에 한한다)로 지목이 분류되는 것은 일단지의 조사범위에서 제외되는 것이 타당하다.



## Ⅲ. 2025년도 표준지공시지가 조사계획

### 1. 표준지공시지가 조사·평가의 개요

- 가. 조사·평가의 목적
- 나. 조사·평가의 근거
- 다. 표준지공시지가의 개념
- 라. 표준지공시지가의 효력

### 2. 2025년도 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침

- 가. 공시지가의 정확성 제고
- 나. 공시지가의 적정성 제고
- 다. 공시지가의 균형성 확보
- 라. 공시지가의 투명성 확보

### 3. 조사·평가 절차

- 가. 표준지 조사·평가 의뢰
- 나. 지역분석 및 가격조사
- 다. 가격균형협의
- 라. 표준지의 선정
- 마. 가격평가
- 바. 지가의 공시

### 4. 2025년 표준지 조사대상 및 조사평가자

- 가. 조사대상 표준지 수
- 나. 조사평가자

### 5. 조사·평가 일정

### 6. 2024년 시·군·구별 표준지 수



### Ⅲ. 2025년도 표준지공시지가 조사계획

#### 1. 표준지공시지가 조사·평가의 개요

##### 가. 조사·평가의 목적

- 매년 1월 1일 기준의 토지에 대한 적정가격을 평가·공시하여 토지에 대한 감정평가의 기준과 개별공시지가 등 각종 행정목적에 위한 지가 산정의 기준으로 적용하기 위함이다.

##### 나. 조사·평가의 근거

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제1항

##### 다. 표준지공시지가의 개념

- “표준지공시지가”라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 부동산 공시법이라 한다)의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당(㎡) 적정가격을 말한다.
- “적정가격”이라 함은 해당 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

##### 라. 표준지공시지가의 효력

- 토지시장의 지가정보를 제공한다.
- 일반적인 토지거래의 지표가 된다.
- 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 그 기준이 된다.
- 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 된다.

## 2. 2025년도 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침

### 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 토지로 표준지를 선정한다.
  - 전년도 비교표준지의 활용실적과 표준지의 과다·과소 활용원인을 분석하여 2025년 표준지를 지역별로 조정함으로써 표준지의 분포를 적정하게 한다.
  - 표준지 증감조정 및 선정의 적정성 제고를 위해 표준지 분포에 대한 시·군·구(시·도) 의견을 충분히 수렴한다.
  - 상권변동, 개발사업 등으로 지가가 변동되는 지역의 가격증화를 적시에 반영할 수 있도록 표준지를 선정한다.
- 2) 표준지 적정가격 산정을 위해서는 세밀한 지역분석, 정확한 특성조사가 필수적이므로 현장조사를 철저하게 실시한다.
  - 소유자에게 표준지 공시예정가격과 특성 조사사항을 병기한 의견청취문을 발송하고 있으므로 조사·평가자들의 철저한 특성조사 수행이 요구된다.
- 3) 표준지 특성조사의 정확성을 제고
  - 공시기준일(1.1.) 공부자료(토지이용계획확인서, 토지대장 등)와 대조하여 기초 특성을 점검하고 현장조사, GIS자료를 활용하여 특성입력의 적정성을 점검한다.
    - ※ 연말에 용도지역 등이 변경되는 경우가 있으므로 각별히 주의 필요
  - 일단지 특성조사에 유의하며, 일단지 관련지번에 대한 지자체 협의가 필요하다.

## 4) 지역분석조서 등 관련보고서 작성 철저

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

## 5) 표준지 선정심사 및 조사평가사 검수 등 심사절차강화

- 표준지 특성 등의 오류를 최소화하고 원활한 검수가 이루어질 수 있도록 사전검수 전 법인별 자체검토를 한다.
- 소유자 등 의견청취 가격의 오류 및 변동 가능성을 낮추기 위해 의견 청취문 발송 전 공시가격(안)의 균형성, 표준지 특성의 정확성 여부를 심사하는 조사·평가보고서 사전검수 절차를 실시한다.
- 표준지 선정심사 이후 표준지가 교체되거나, 용도지역, 이용상황 등 주요 특성이 변경된 경우 표준지 선정 재심사 대상이다.
- 표준지 선정심사 이후에는 특별한 사유가 없는 한 표준지 교체가 제한되며, 표준지 교체가 이루어진 경우 지자체의 협의, 소유자 의견청취 등 표준지 재선정에 따른 절차를 준수해야 한다.

## 6) 표준지공시지가의 수익방식 적용 시 임대동향조사 표본 분석결과 활용

- 2024년도 임대동향조사 분석결과를 활용하여 수익환원법을 적용한 표준지 공시지가의 수익(시산)가격을 산출한다.
- 전국의 상업용부동산 임대동향조사 일반건축물 표본(오피스빌딩 824표본, 상가 빌딩 11,287표본) 인근에 소재한 표준지에 대하여는 수익환원법 적용한다.

## 7) 특수토지 전담제 실시

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

## 나. 공시지가의 적정성 제고

- 1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 부동산거래 신고가격의 적정성을 검토하고 공시지가 가격평가에 활용
  - 개발사업지역의 투기적·미실현개발이익은 배제하여 공시지가의 적정성을 제고한다.
- 2) 최근의 거래사례·수익사례·평가선례 및 지가동향 등을 철저히 수집·분석하여 다양한 가격형성요인이 반영된 적정가격으로 공시지가를 조사·평가
  - 관계법률 등에 의한 각종 공법상의 행위제한 변경내용 등을 반영한 가격 자료를 수집한다.

## 다. 공시지가의 균형성 확보

- 1) 공시지가는 적정가격의 평가와 공시지가간 가격균형이 가장 중요
  - 인근지역 내 유사가격권대별·인근지역간 공시지가의 균형여부를 철저히 검토하여 공시지가의 균형성을 제고하고 민원발생을 예방한다.
  - 지역별·유형별 가격균형성지수(COD)를 제공하여 불균형 지역에 대한 공시가격 균형성을 향상한다.
- 2) 실질적이고 입체적인 가격균형협의를 위하여 조사자간, 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도별, 전국 및 특수토지 등 단계별 가격균형협의를 실시하고 각종 심사 및 검수시 지역별 유형별 가격균형성 제고 현황 점검

## 라. 공시지가의 투명성 확보

- 1) 표준지 공시예정가격 및 토지특성에 대한 의견청취는 의무규정이므로 소유자의 정확한 주소를 파악하고 통지문 발송 누락에 유의
  - 소유자가 의견제출시 휴대전화번호 정보를 제공한 경우, 의견청취 처리 결과가 소유자에게 개별 통보된다. (휴대전화 문자서비스)
  - 토지소유자 의견제출에 관하여 조사·평가자의 조치결과 기재 및 반송 필지 인수인계 철저히 하여야 하며 조사평가보고서 검수시 점검사항 이다.
- 2) 표준지 공시지가 결정통지문은 발송되지 않으므로 최종 공시지가는 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트(<http://www.realtyprice.kr>) 에서 확인 가능
- 3) 소유자 등의 의견제출 및 이의신청시 성실한 응대로 추가 민원을 예방하고 공시지가에 대한 대국민 신뢰성 확보

### 3. 조사·평가 절차

#### 가. 표준지 조사·평가 의뢰

- 국토교통부장관은 매년 1월 1일 기준으로 토지의 적정가격 산정을 위하여 전년도 8월중 감정평가사에게 조사·평가 의뢰한다.

#### 나. 지역분석 및 가격조사

- 조사·평가자는 현장조사를 위한 현장조사도면 작성, 전년도 조사자료 수집 등 사전준비를 거쳐 토지특성조사, 가격자료 수집 등 현장조사 및 지역분석을 실시한다.
- 표준지 중 토지형질변경, 개발사업의 시행 및 지적변경 등으로 주요 토지 특성이 변동되거나 비교표준지로서 역할을 할 수 없는 표준지의 조사 및 새로운 표준지 선정을 검토한다.

#### 다. 가격균형협의

- 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도간 순차적으로 지가간에 가격균형을 위한 협의를 실시한다.

※ 골프장, 스키장, 고속도로 휴게소 등 특수토지에 대하여는 별도로 가격 균형협의를 실시한다.

#### 라. 표준지의 선정

- 표준지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조의 규정에 따라 토지 특성이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한다.

※ 표준지의 선정기준(「표준지 선정 및 관리지침」 제10조)

- 지가의 대표성 : 표준지선정단위구역 내에서 지가수준을 대표할 수 있는 토지 중 인근지역 내 가격의 증화를 반영할 수 있는 표준적인 토지
  - 토지특성의 중용성 : 표준지선정단위구역 내에서 개별토지의 토지이용 상황·면적·지형지세·도로조건·주위환경 및 공적규제 등이 동일 또는 유사한 토지 중 토지특성빈도가 가장 높은 표준적인 토지
  - 토지용도의 안정성 : 표준지선정단위구역 내에서 개별토지의 주변이용 상황으로 보아 그 이용상황이 안정적이고 장래 상당기간 동일 용도로 활용될 수 있는 표준적인 토지
  - 토지구별의 확정성 : 표준지선정단위구역 내에서 다른 토지와 구분이 용이하고 위치를 쉽게 확인할 수 있는 표준적인 토지
- 토지형질변경 등으로 표준지로서 적정성을 상실한 표준지를 삭제하고 상기 기준에 의한 적정한 표준지로 교체 선정

#### 마. 가격평가

- 기존에 표준지와 새로이 선정된 표준지에 대하여 현장조사 과정에서 조사·수집된 지역분석, 토지특성, 거래사례와 가격균형협의 결과를 토대로 잠정적으로 평가가격을 산출한다.
- 잠정적인 평가가격에 대하여 토지소유자 및 시장·군수·구청장의 의견 청취를 거쳐 최종 보고서를 국토교통부장관에게 제출한다.

#### 바. 지가의 공시

- 국토교통부장관은 감정평가법인등이 조사·평가한 표준지공시지가 조사·평가보고서를 검수하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.(관보에 공고)

- 공시내용은 일반인에게 열람을 위해 시장·군수·구청장에게 송부한다.
- ※ 공시된 지가에 이의가 있는 토지소유자 등은 공시일로부터 30일 이내에 이의신청을 제기할 수 있으며, 국토교통부장관은 적정성 여부를 검토하여 타당한 경우 공시지가를 조정하여 공시함

## 4. 2025년 표준지 조사대상 및 조사평가자

### 가. 조사대상 표준지 수

- 전국 60만 필지
- 지역별 표준지의 배분 : 시·군·구별 표준지수 현황 참조(시·군·구 표준지수 조정에 의해 변동될 수 있음)

### 나. 조사평가자

- 감정평가사 1,300명(일반토지 1,272명, 특수토지 28명)  
(2024년도 : 1,270명)

## 5. 조사·평가일정

구 분	추진 내용	추진 일정
○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준지 선정 및 가격평가의뢰 • 단수 조사·평가 대상지역 선정	· <u>2024.8.5.</u>
○ 현장조사준비	- 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육	· <u>2024.8.7.~9.24.</u>
○ 표준지 선정 및 조사	- 조사·평가자료 조사·평가자 간 인수인계 • 전년도 전산자료, 도면 및 가격조사자료 등	· <u>2024.8.6.~8.25.</u>
	- 표준지 선정·지역분석 및 가격평가 • 거래사례·평가선례 등 자료구축 • 지역특성·지가동향 등 분석	· <u>2024.8.5.~12.10.</u>
	- 시·군·구별 표준지 증감요청	· <u>2024.9.26,~9.30.</u>
	- 시·군·구별 표준지 조정통보	· <u>2024.10.11.</u>
	- 공시가격 시장분석회의	· <u>2024.10.18.</u>
○ 공시가격 시장분석 회의 등	- 시·군·구 내 및 특수토지 가격균형협의	· <u>2024.11.14~11.15.</u>
	- 시·군·구 간 및 특수토지 가격균형협의 • 지역 간 가격수준협의 • 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사·평가자→한국부동산원)	· <u>2024.11.14~11.15.</u> · <u>2024.11.15.</u>
○ 법인등 자체검토	- 검토결과에 법인등 대표 확인·서명	· <u>2024.10.22.~10.25.</u>
	- 가격조사자료의 정리 등	· <u>2024.10.14.~10.21.</u>
○ 표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정	- 표준지 교체 선정 • 표준지 증감현황·교체사유별 내역 작성 • 삭제·신규 필지별 내역 등 작성	· <u>2024.10.14.~10.21.</u>
	- 표준지 선정 협의(시·군·구) • 표준지 선정협의 결과서 작성	· <u>2024.10.21.</u>
	- 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사	· <u>2024.10.28.~11.5.</u>
	- 표준지 확정	· <u>2024.11.5.</u>
○ 공시가격 균형협의 등	- 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 • 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 • 전국가격균형협의	· <u>2024.11.14.~11.15.</u>
○ 시가수준 심층심사	- 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토	· <u>2024.11.21.~11.27.</u>
○ 지자체 사전검토	- 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토	· <u>2024.11.21.~11.27.</u>

구 분	추진 내용	추진 일정
○ 조사·평가 보고서 사전검수	- 조사·평가보고서 검수 (검색프로그램 활용) • 의견청취 가격확정	· <u>2024.12.2.~12.10.</u>
○ 공시가격 특별점검	- 시세급등 지역 등 주요부동산 특별점검	· <u>2024.12.11.~12.12.</u>
○ 의견청취	- 평가(예정)가격 등 의견청취(20일) • 소유자, 시·도지사 및 시장·군수·구청장 의견청취결과서 작성 * 시·군·구부동산가격공시위원회 심의	· <u>2024.12.19.~2025.1.7.</u> (20일간)
○ 공시가격(안) 시·도 협의회	- 표준지 공시지가(안)에 대한 시·도 협의회 개최	· <u>2024.12.26.</u>
○ 공시가격 심층점검	- 의견제출 검토결과 및 표본심사	· <u>2025.1.2.~1.8.</u>
○ 법인등 자체검토	- 법인 등 대표 확인·서명 후 보고서 최종제출	· <u>2025.1.6.~1.8.</u>
○ 용도지역 변경 등 특성확인	- 지형도면 고시사항, 현장재확인	· <u>2025.1.6.~1.8.</u>
○ 표준지 선정재심사 및 조사·평가 보고서 검수	- 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가보고서 검수 (검색프로그램 활용)	· <u>2025.1.9.~1.16.</u>
○ 공시가격 특별점검	- 공시 전 오류 점검	· <u>2025.1.17.~1.20.</u>
○ 조사·평가 보고서 접수	- 조사·평가보고서 접수 - 중앙부동산가격공시위원회 심의	· <u>2025.1.20.</u> · <u>2025.1.22.</u>
○ 표준지 공시지가 공시	- 지가공시(관보공고) - 공시가격 등 이의신청	· <u>2025.1.24.</u> · <u>2025.1.24.~2.24</u> (30일)
○ 이의신청	- 이의신청 표준지 재조사·평가 - 이의신청 심층심사(외부점검단) - 이의신청 재조사·평가 보고서 검수 - 재조사·평가보고서 접수 - 중앙부동산 가격공시위원회 심의	· <u>2025.1.27.~2.28.</u> · <u>2025.3.4.</u> · <u>2025.3.6.</u> · <u>2025.3.11.</u> · <u>2025.3.12.</u>
○ 표준지 공시지가 조정공시	- 표준지공시지가 조정공시	· <u>2025.3.14.</u>

## 6. 2024년 시·군·구별 표준지 수

(전국 580,000필지)

시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수
서울(25)	종로구	2,082	서울(25)	관악구	1,338
	중구	1,646		서초구	1,395
	용산구	1,220		강남구	1,350
	성동구	942		송파구	1,076
	광진구	1,075		강동구	1,025
	동대문구	1,378	부산(16)	중구	954
	중랑구	1,137		서구	1,145
	성북구	1,957		동구	1,363
	강북구	1,299		영도구	1,137
	도봉구	784		부산진구	2,120
	노원구	787		동래구	1,100
	은평구	1,438		남구	1,173
	서대문구	1,365		북구	845
	마포구	1,345		해운대구	1,283
	양천구	777		사하구	1,200
	강서구	1,306		금정구	1,332
	구로구	1,124		강서구	1,837
	금천구	751		연제구	804
	영등포구	1,248		수영구	694
	동작구	1,199		사상구	853

시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수
부산(16)	기장군	1,840	광주(5)	동구	1,481
대구(9)	중구	1,417		서구	1,268
	동구	2,664		남구	1,391
	서구	1,268		북구	2,559
	남구	1,002		광산구	2,864
	북구	1,825	대전(5)	동구	1,878
	수성구	1,531		중구	1,602
	달서구	1,488		서구	1,558
	달성군	3,052		유성구	1,550
	군위군	2,552		대덕구	1,104
인천(10)	중구	1,552	울산(5)	중구	1,293
	동구	562		남구	1,660
	미추홀구	1,712		동구	703
	연수구	482		북구	1,442
	남동구	1,251		울주군	4,417
	부평구	1,322	세종(1)	세종시	2,718
	계양구	728	경기(44)	수원장안구	747
	서구	1,415		수원권선구	890
	강화군	2,939		수원팔달구	774
	옹진군	1,107		수원영통구	360

시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수
경기(44)	성남수정구	1,060	경기(44)	오산시	693
	성남중원구	719		시흥시	1,415
	성남분당구	679		군포시	558
	의정부시	1,238		의왕시	527
	안양만안구	696		하남시	942
	안양동안구	446		용인처인구	2,949
	부천원미구	635		용인기흥구	716
	부천소사구	417		용인수지구	420
	부천오정구	471		파주시	3,932
	광명시	828		이천시	3,201
	평택시	5,068		안성시	3,524
	동두천시	1,035		김포시	2,332
	안산상록구	908		화성시	5,594
	안산단원구	1,003		광주시	2,614
	고양덕양구	1,562		양주시	2,300
	고양일산동구	703		포천시	3,543
	고양일산서구	496		여주시	2,952
	과천시	277		연천군	2,093
	구리시	512		가평군	2,521
	남양주시	3,062		양평군	3,815

시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수
경기(44)	오산시	693	충북(14)	청주상당구	2,242
	시흥시	1,415		청주서원구	1,331
	군포시	558		청주홍덕구	1,843
	의왕시	527		청주청원구	1,813
	하남시	942		충주시	4,180
	용인처인구	2,949		제천시	3,092
	용인기흥구	716		보은군	2,254
	용인수지구	420		옥천군	2,633
	파주시	3,932		영동군	2,997
	이천시	3,201		증평군	743
	안성시	3,524		진천군	1,892
	김포시	2,332		괴산군	2,463
	화성시	5,594		음성군	2,688
	광주시	2,614		단양군	1,956
	양주시	2,300	충남(16)	천안동남구	2,518
	포천시	3,543		천안서북구	1,801
	여주시	2,952		공주시	4,065
	연천군	2,093		보령시	3,622
	가평군	2,521		아산시	4,135
	양평군	3,815		서산시	4,285

시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수
경북(23)	상주시	5,025	경남(22)	진주시	5,786
	문경시	3,136		통영시	3,093
	경산시	3,001		사천시	4,006
	의성군	4,057		김해시	4,297
	청송군	2,097		밀양시	4,799
	영양군	1,805		거제시	3,317
	영덕군	2,627		양산시	2,786
	청도군	3,496		의령군	2,639
	고령군	1,988		함안군	3,097
	성주군	2,815		창녕군	3,280
	칠곡군	2,489		고성군	3,619
	예천군	2,899		남해군	3,151
	봉화군	2,333		하동군	3,856
	울진군	2,754		산청군	2,809
울릉군	407	함양군	2,822		
경남(22)	창원의창구	2,018	거창군	3,651	
	창원성산구	665	합천군	4,299	
	창원마산합포구	3,022	제주(2)	제주시	6,799
	창원마산회원구	1,293		서귀포시	4,884
	창원진해구	1,433	강원(18)	춘천시	3,626

시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수
강원(18)	원주시	3,586	강원(18)	양양군	1,823
	강릉시	3,755		전주완산구	1,909
	동해시	1,261		전주덕진구	1,916
	태백시	803		군산시	3,755
	속초시	991		익산시	5,222
	삼척시	2,591		정읍시	4,875
	홍천군	2,918		남원시	4,052
	횡성군	2,315		김제시	3,972
	영월군	2,239		완주군	3,227
	평창군	2,461		진안군	2,669
	정선군	2,173		무주군	2,228
	철원군	2,146		장수군	2,194
	화천군	1,129		임실군	2,674
	양구군	1,232		순창군	2,114
	인제군	1,532		고창군	3,650
	고성군	1,547		부안군	3,341

## **IV. 개별공시지가의 검증업무 처리지침**

**[국토교통부훈령 제1420호]**

**제1장 총 칙**

**제2장 산정지가검증**

**제3장 의견제출지가검증**

**제4장 이의신청지가검증**

**제5장 개별공시지가의 검증수수료 등**



## IV. 개별공시지가의 검증업무 처리지침

제정	1996.11. 2.	건설교통부훈령	제 155호
개정	2000. 5.30.	건설교통부훈령	제 274호
개정	2003. 3.12.	건설교통부훈령	제 405호
개정	2005. 2.22.	건설교통부훈령	제 518호
개정	2007.12.31.	건설교통부훈령	제 702호
개정	2008. 4. 3.	국토해양부훈령	제 53호
개정	2009. 8.24.	국토해양부훈령	제 335호
개정	2009.12.18.	국토해양부훈령	제 518호
개정	2011. 6.30.	국토해양부훈령	제 713호
개정	2012. 8.20.	국토해양부훈령	제 870호
개정	2012. 9.21.	국토해양부훈령	제 888호
개정	2013. 5. 3.	국토교통부훈령	제 179호
개정	2014. 8.29.	국토교통부훈령	제 416호
개정	2014.12.30.	국토교통부훈령	제 476호
개정	2015. 8.18.	국토교통부훈령	제 575호
개정	2015.10. 6.	국토교통부훈령	제 597호
개정	2016. 9. 1.	국토교통부훈령	제 747호
개정	2018. 8. 7.	국토교통부훈령	제1065호
개정	2019.10.23.	국토교통부훈령	제1230호
개정	2021. 8.13.	국토교통부훈령	제1420호

### 제1장 총 칙

**제1조(목적)** 이 지침은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조제5항, 같은 법 시행령 제18조 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따른 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별공시지가의 적정성 제고를 도모함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 지침에서 “검증”이란 시장·군수·구청장이 표준지 공시지가를

기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 감정평가법인등이 비교표준지의 선정, 토지특성조사의 내용 및 토지가격비준표 적용 등의 타당성을 검토하여 산정지가의 적정성을 판별하고, 표준지공시지가, 인근개별공시지가 및 전년도 개별공시지가와의 균형유지, 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

**제3조(검증의 구분)** 검증은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. “산정지가검증”이란 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 지가현황도면 및 지가조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제10조제5항 및 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제18조제1항·제2항에 따라 실시하는 검증을 말한다.
2. “의견제출지가검증”이란 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 법 제10조제5항 및 영 제19조에 따른 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인(이하 “개별토지소유자등”이라 한다)이 지가열람 및 의견제출기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증을 말한다.
3. “이의신청지가검증”이란 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시한 후 법 제11조 및 영 제22조에 따라 개별공시지가에 이의가 있는 자가 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

## 제 2 장 산정지가검증

**제4조(산정지가검증의 범위)** ① 시장·군수·구청장이 법 제10조제5항 단서 및 영 제18조제3항에 따라 검증을 생략하고자 하는 경우에는 개별토지의 지가변동률과 국토교통부장관이 조사·공표하는 해당 토지가 있는 읍·면·동의 연평균 지가변동률 간의 차이가 작은 순으로 대상 토지를 선정하여 검증을 생략한다. 다만,

다음 각 호의 경우는 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 한다.

1. 「택지개발촉진법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등의 규정에 의하여 시행되는 택지개발사업, 정비사업, 산업단지개발사업 등에 편입된 경우
  2. 용도지역·지구, 이용상황, 접면도로, 형상, 지세 등 지가에 영향을 미치는 주요 특성이 이전 공시일 대비 변경된 경우
  3. 비교표준지가 변경된 경우
  4. 개별공시지가 변동률이 비교 표준지공시지가 변동률 대비 5%p 이상 차이나는 경우
  5. 개별공시지가가 비교 표준지공시지가 대비 50% 이상 차이나는 경우(다만, 도로 하천 등 공공용지는 제외)
  6. 비준표를 적용하지 않고 개별공시지가를 산정한 경우
  7. 기타 시장군수구청장이 산정지가 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우
- ② 제1항에도 불구하고 법 제10조제3항 및 영 제16조에 따라 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지는 전체 필지에 대하여 검증을 실시하여야 한다.

**제5조(감정평가법인등의 지정 등)** ① 시장·군수·구청장이 검증을 실시할 감정평가법인등을 지정할 때에는 법 제10조제6항 및 영 제20조에 따른 감정평가법인등을 지정하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 지정된 감정평가법인등이 2인 이상일 경우에는 검증대상 필지를 각각의 감정평가법인등에게 균등하게 배분함을 원칙으로 한다. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제6조(산정지가검증의 의뢰)** ① 시장·군수·구청장이 산정지가검증을 의뢰하고자 할 경우에는 검증대상필지의 내역, 검증기간 및 그 밖에 검증에 필요한 사항을 기재한 별지 제1호서식의 개별공시지가 검증의뢰서를 제5조에 따라 지정된 감정

평가법인등에게 통지하여야 한다.

② 감정평가법인등이 제1항에 따라 검증의뢰를 수락한 경우에는 별지 제2호서식의 승낙서를 지체없이 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

**제7조(검증자료의 준비 등)** 시장·군수·구청장은 개별공시지가의 산정지가검증 등에 필요한 다음 각 호의 자료를 미리 준비하고, 감정평가법인등에게 이를 제공하여야 한다. 단, 제2호의 자료는 제6조제1항에 따른 산정지가검증을 의뢰할 때 개별공시지가 검증의뢰서에 첨부하여 제출하여야 하며, 이 경우 「전자정부법」 제2조제7호의 전자문서 형태로 제출할 수 있다.

1. 지가현황도면(전년도 개별공시지가, 해당연도 산정지가, 해당연도 표준지 공시지가 및 용도지역 등을 표시한 도면으로서, 전자도면을 포함한다)
2. 개별토지가격의 산정조서 및 전산자료
3. 토지특성조사표
4. 그 밖에 개별공시지가의 검증에 필요한 자료

**제8조(산정지가검증의 장소)** 산정지가검증은 시·군·구청에서 실시함을 원칙으로 한다. 다만, 검증업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 시장·군수·구청장과 제5조에 따라 지정된 감정평가법인등이 협의하여 당해 시군구의 읍·면·동 행정복지센터(읍·면 사무소, 동 주민센터)나 감정평가법인등의 사무소 등 별도의 장소에서 실시할 수 있으며, 이 경우에는 자료관리에 특히 유의하여야 한다.

**제9조(산정지가검증 기간)** 감정평가법인등은 시장·군수·구청장이 요구한 기간 내에 산정지가검증을 완료하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 시장·군수·구청장의 동의를 얻어 이를 연장할 수 있다.

**제10조(산정지가검증의 실시)** ① 산정지가검증을 의뢰받은 감정평가법인등은 시장·군수·구청장이 작성하여 제공하는 지가현황도면 및 지가조사자료를 기준으로 개별토지가격 산정 등의 적정성 여부를 검토하여야 한다. 다만, 감정평가법인등이 필요하다고 인정하는 경우에는 현지조사를 실시할 수 있다.

② 지가현황도면을 작성한 공무원과 검증을 실시한 감정평가법인등은 지가현황도면의 여백에 그 작성과 검증의 정확성을 확인한 후 서명날인하여야 한다. 다만, 지가현황도면을 전자도면으로 제공하는 경우에는 서명날인을 생략할 수 있다.

**제11조(산정지가검증 시 확인사항)** ① 감정평가법인등이 제10조제1항에 따라 산정지가검증을 실시할 때에는 다음 각 호의 사항을 충실히 검토·확인하여야 한다.

1. 비교표준지의 선정에 관한 사항
2. 개별토지의 가격산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 개별토지의 가격과 표준지공시지가의 균형유지에 관한 사항
4. 산정한 개별토지의 가격과 인근토지의 지가와 균형유지에 관한 사항
5. 산정한 개별토지의 특성이 표준주택가격, 개별주택가격, 비주거용 표준부동산 가격 및 비주거용 개별부동산가격 산정 시 고려된 토지특성과 일치하는지 여부
6. 개별토지가격 산정 시 적용된 용도지역, 토지이용상황 등 주요 특성이 공부(公簿)와 일치하는지 여부
7. 그 밖에 시장·군수·구청장이 검토를 의뢰한 사항

② 감정평가법인등이 제1항에 따라 지가의 적정성을 검토한 결과 산정된 개별토지의 가격이 인근지가 등과 균형을 이루고 있지 않다고 판단될 경우에는 적정한 가격과 이에 관한 의견을 제시하여야 한다.

**제12조(산정지가검증 결과의 보고)** 감정평가법인등은 산정지가검증을 완료한 날로부터 7일 이내에 시장·군수·구청장에게 제10조제2항에 따라 서명날인한 지가

현황도면 및 별지 제3호서식의 산정지가검증 결과보고서를 제출하여야 한다. 다만, 지가현황도면이 전자도면 형태인 경우에는 제출을 생략할 수 있다.

**제13조(검증지가의 조정)** ① 감정평가법인등은 시장·군수·구청장으로부터 요청이 있을 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회에 출석하여 산정지가에 대한 검증결과를 설명하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 시·군·구부동산가격공시위원회에서 검증지가에 대하여 다른 의견이 있을 경우에는 해당 필지에 대하여 검증을 실시한 감정평가법인등의 의견을 들어 이를 조정할 수 있다.

### 제 3 장 의견제출지가검증

**제14조(의견제출지가검증의 의뢰)** 시장·군수·구청장이 법 제10조제5항 및 영 제19조제2항에 따라 개별토지소유자등이 제출한 의견에 대해 검증을 의뢰하고자 할 경우에는 제5조에 따라 지정된 감정평가법인등에게 별지 제1호서식으로 이를 통지하여야 한다.

**제15조(의견제출지가검증의 실시)** 의견제출지가검증 시에는 감정평가법인등이 현지조사 등을 실시하여 개별토지가격 산정 등의 적정성 여부를 검토하여야 한다.

**제16조(의견제출지가검증 결과의 보고)** 감정평가법인등은 제15조에 따른 의견제출지가검증을 완료한 날로부터 7일 이내에 그 결과를 별지 제4호서식에 따라 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

**제17조(준용규정)** 제6조제2항, 제9조, 제11조 및 제13조의 규정은 의견제출지가검증의 경우에 이를 준용한다.

## 제 4 장 이의신청지가검증

**제18조(이의신청지가검증의 의뢰)** 시장·군수·구청장이 법 제11조제1항 및 영 제22조제1항에 따라 개별공시지가에 이의가 있는 자가 제출한 이의신청에 대해 검증을 의뢰하고자 할 경우에는 제5조에 따라 지정된 감정평가법인등에게 별지 제1호서식으로 이를 통지하여야 한다. 다만, 해당 개별토지의 산정가격 및 의견 제출가격 검증을 담당한 감정평가법인등은 제외한다.

**제19조(이의신청지가검증 결과의 보고)** 감정평가법인등은 이의신청지가검증을 완료한 날로부터 7일 이내에 그 결과를 별지 제5호서식에 따라 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

**제20조(준용규정)** 제6조제2항, 제9조, 제11조, 제13조 및 제15조의 규정은 이의신청지가검증의 경우에 이를 준용한다.

## 제 5 장 개별공시지가의 검증수수료 등

**제21조(검증수수료)** 개별공시지가의 검증수수료는 법 제29조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 「부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준」에서 정하는 바에 따른다.

**제22조(검증수수료 예산 등)** ① 시장·군수·구청장은 해당연도 검증수수료를 포함한 개별공시지가 예산편성에 관한 내역을 매년 2월 말일까지 시·도지사를 경유하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관은 합리적이고 효율적인 예산집행 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가 관련 예산의 편성 및 집행과 관련하여 시장·

군수·구청장에게 지방비 확보 및 국비의 목적외 사용금지 등을 권고하거나 협조를 요청할 수 있다.

**제23조(성실의무 등)** 감정평가법인등은 이 지침에서 정한 검증업무를 수행할 때에는 품위를 유지하고, 신의와 성실로써 공정하게 임하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 허위의 검증을 하여서는 아니된다.

**제24조(검증결과보고서의 보존기간)** 감정평가법인등은 제12조, 제16조 및 제19조에 따른 검증결과보고서의 원본은 그 제출일로부터 5년 이상, 그 관련서류는 2년 이상 보존하여야 하며, 검증결과보고서 및 그 관련서류를 전산처리하여 전자기록 등 특수매체기록으로 보존할 수 있다.

**제25조(기타사항)** 이 지침에 규정한 것을 제외하고 검증업무처리에 관하여 필요한 사항은 시장·군수·구청장이 따로 정하여 시행할 수 있다.

**제26조(재검토기한)** 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## 부 칙(1996.11.2.)

이 지침은 1997년 1월 1일부터 시행한다.

## 부 칙(2000.5.30.)

①(시행일) 이 지침은 2000년 5월 30일부터 시행한다.

②(2000년도 개별공시지가 산정검증에 관한 경과조치) 이 지침 시행 당시에 2000년도 개별공시지가 조사·산정지침 등에 의하여 이미 검증을 실시한 경우에는 이 지침에 의하여 검증을 실시한 것으로 본다.

**부 칙(2003.3.12.)**

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2005.2.22.)**

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2007.12.31.)**

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2008.4.3.)**

이 지침은 2008.2.29.부터 시행한다.

**부 칙(2009.8.24.)**

제1조(시행일) 이 지침은 2008년 8월 24일부터 시행한다.

**부 칙(2009.12.18.)**

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2011.6.30.)**

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2012.8.20.)**

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2012.9.21.)**

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2013.5.3.)**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2014.8.29.)**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2014.12.30.)**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2015.8.18.)**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2015.10.6.)**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙(2016.9.1.)**

이 훈령은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

**부 칙(2018.8.7.)**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙<국토교통부훈령 제1230호, 2020.10.23.>**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**부 칙 <제1420호, 2021. 8. 13.>**

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

[별지 제1호서식]

기 관 명	
분류번호 :	년 월 일
받 음 :	
제 목 :	개별공시지가 검증의뢰서
<p>개별공시지가의 검증업무 처리지침 제6조, 제14조, 제18조 및 제21조에 따라 아래와 같이 검증을 의뢰합니다.</p>	
검 증 의 구 분	
검증대상필지수	필지 (내역 별첨)
검 증 기 간	
소 요 예 산 액	
기 타 (검증의뢰사유, 유의사항 등)	
○ ○시장 · 군수 · 구청장 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">직인</span>	
첨 부 :	검증대상필지 내역 1부. 끝.

210mm×297mm(백상지 80g/m<sup>2</sup> 또는 중절지 80g/m<sup>2</sup>)



[별지 제3호서식]

산정지가검증 결과보고서

대 상 지 역	○ ○ 시·도    ○ ○ 시·군·구		
검증대상필지수		조정필지수	
중 합 의 견			

## 검증결과 조정내역

(단위 : 원/㎡)

일련번호	토지소재지	시·군·구 산정지가	비교표준지 공시지가	감정평가사 검증지가	조 정 사 유

- ※ 기재요령 : 1) 검증결과 조정내역은 검증결과 산정지가가 조정된 필지만을 기재함  
2) 조정사유는 구체적인 내용을 기재

년    월    일

소    속 : \_\_\_\_\_

감정평가사 : \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)

210mm×297mm(백상지 80g/㎡ 또는 중절지 80g/㎡)

[별지 제4호서식]

## 의견제출지가검증 결과보고서

○ ○ 시·도      ○ ○ 시·군·구

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

일련 번호	검 증 요 청 내 역				검 증 결 과	
	토지소재지	시·군·구 열람지가	비교표준지 공시지가	개별토지 소유자등 의견지가	감정평가사 검증지가	조 정 사 유

- ※ 기재요령 : 1) 개별토지소유자 등 의견지가는 개별토지소유자 등이 열람  
지가에 대하여 의견을 제시한 지가와 그 사유를 간략히 기재  
2) 검증결과 조정사유는 구체적인 내용을 기재

년      월      일

소      속 : \_\_\_\_\_

감정평가사 : \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)

210mm×297mm(백상지 80g/m<sup>2</sup> 또는 중절지 80g/m<sup>2</sup>)

[별지 제5호서식]

이의신청지가검증 결과보고서

○ ○ 시·도    ○ ○ 시·군·구

(단위 : 원/㎡)

토 지 소 재 지		
시·군·구 결정지가		
비교표준지 공시지가		
검증지가	산정지가 검 증	
	의견제출 지가검증	
이 의 신 청 내 용 (이의가 있는 자의 이의신청지가 포함)		
이의신청 검증지가		
조 정 사 유		

※ 기재요령 : 이의신청내용 및 조정사유는 구체적인 내용을 기재

년    월    일

소    속 : \_\_\_\_\_

감정평가사 : \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)

210mm×297mm(백상지 80g/㎡ 또는 중절지 80g/㎡)



**V. 2025년도 적용 개별공시지가  
조사·산정지침 주요 변경내용**



## I. 개별공시지가 조사계획

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p4	<p>1. 조사개요</p> <p>라. 조사체계</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 조사는 전국 약 <b>3,535</b>만(표준지 포함) 필지의 가격을 조사하는 방대한 업무로서 관련기관 간에 긴밀히 협조할 수 있는 합동조사체계가 요구되므로 국토교통부에 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에 두는 조사반으로 편성한다.</li> </ul> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>1. 조사개요</p> <p>라. 조사체계</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 조사는 전국 약 <b>3,559</b>만(표준지 포함) 필지의 가격을 조사하는 방대한 업무로서 관련기관 간에 긴밀히 협조할 수 있는 합동조사체계가 요구되므로 국토교통부에 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에 두는 조사반으로 편성한다.</li> </ul> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	개별지 수 최신화
p6	<p>2. 조사계획</p> <p>가. 기본방향</p> <p>1) <b>2024. 1. 1.</b> 기준 개별공시지가를 <b>2024. 4. 30.</b> 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 지가수요에 적기 부응</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>2. 조사계획</p> <p>가. 기본방향</p> <p>1) <b>2025. 1. 1.</b> 기준 개별공시지가를 <b>2025. 4. 30.</b> 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 지가수요에 적기 부응</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	공시관련 일정 최신화
p6	<p>2. 조사계획</p> <p>나. 조사대상토지(<b>2024 1. 1.</b> 기준)</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>3) 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지</p> <p>※ <b>2024. 7. 1.</b> 기준 조사대상토지는 “V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정” 참조</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>2. 조사계획</p> <p>나. 조사대상토지(<b>2025 1. 1.</b> 기준)</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>3) 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지</p> <p>※ <b>2025. 7. 1.</b> 기준 조사대상토지는 “V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정” 참조</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	공시관련 일정 최신화

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																				
p.7	<p>2. 조사계획</p> <p><b>다. 조사일정(2024. 1. 1. 기준)</b></p> <p>1) 조사대상필지 파악 <u>2023. 10. 16. ~ 11. 17.</u>                  2) 토지특성조사 <u>2023. 11. 22. ~ 2024. 1. 18.</u>                  3) 조사대상필지 확정 및 목록제출 <u>1. 19.</u>                  4) 토지구획 특성 등 협의 <u>1. 19. ~1. 31.</u>                  5) 지가산정 <u>1. 25. ~ 2. 16.</u>                  6) 산정지가검증 <u>2. 19. ~ 3. 12.</u>                  7) 지가열람 및 의견제출 <u>3. 19. ~ 4. 8.</u>                  (20일간)                  8) 의견제출지가 검증 <u>4. 9. ~ 4. 16.</u>                  9) 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 <u>4. 17. ~ 4. 24.</u>                  10) 지가결정·공시 <u>4. 30.</u>                  11) 이의신청(30일간) <u>4. 30. ~ 5. 29.</u>                  12) 이의신청지가 검증 및 처리 <u>5. 30. ~ 6. 26.</u>                  13) 지가 조정 공시 <u>6. 27.</u></p> <p>※ 2024. 7. 1. 기준 조사일정은 “2024년도 개별공시지가 조사 추진일정” 참조</p>	<p>2. 조사계획</p> <p><b>다. 조사일정(2025. 1. 1. 기준)</b></p> <p>1) 조사대상필지 파악 <u>2024. 10. 16. ~ 11. 15.</u>                  2) 토지특성조사 <u>2024. 11. 20. ~ 2025. 1. 17.</u>                  3) 조사대상필지 확정 및 목록제출 <u>1. 20.</u>                  4) 토지구획 특성 등 협의 <u>1. 20. ~2. 7.</u>                  5) 지가산정 <u>1. 24. ~ 2. 21.</u>                  6) 산정지가검증 <u>2. 24. ~ 3. 18.</u>                  7) 지가열람 및 의견제출 <u>3. 21. ~ 4. 9.</u>                  (20일간)                  8) 의견제출지가 검증 <u>4. 10. ~ 4. 17.</u>                  9) 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 <u>4. 18. ~ 4. 28.</u>                  10) 지가결정·공시 <u>4. 30.</u>                  11) 이의신청(30일간) <u>4. 30. ~ 5. 29.</u>                  12) 이의신청지가 검증 및 처리 <u>5. 30. ~ 6. 25.</u>                  13) 지가 조정 공시 <u>6. 26.</u></p> <p>※ 2025. 7. 1. 기준 조사일정은 “2025년도 개별공시지가 조사 추진일정” 참조</p>	공시관련 일정 최신화																																																																																				
p.8	<p>2. 조사계획</p> <p>라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정</p> <p>(중 략)</p> <p><b>2024년도 개별공시지가 조사 추진 일정</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>1월 1일 기준</th> <th>7월 1일 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비</td> <td><u>23.10.16.~11.17.</u></td> <td><u>24.6.5.~6.25.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 토지특성 조사 (합동조사)</td> <td><u>23.11.22.~24.1.18.</u></td> <td><u>6.26.~7.19.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출</td> <td><u>24.1.19.</u></td> <td><u>6.25.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 토지·주택 특성 등 협의</td> <td><u>1.19.~1.31.</u></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>1.25.~2.16.</u> <u>(2.16.~2.19.)</u></td> <td><u>7.23.~8.12.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)</td> <td><u>2.19.~3.12.</u> <u>(3.12.~3.15.)</u></td> <td><u>8.19.~8.30.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 지가열람 및 의견제출(21일)</td> <td><u>3.19.~4.8.</u></td> <td><u>9.2.~9.23.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 의견제출지가 검증</td> <td><u>4.9.~4.16.</u></td> <td><u>9.24.~10.8.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)</td> <td><u>4.17.~4.24.</u> <u>(4.25.)</u></td> <td><u>10.10.~10.17.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>4.30.</u> <u>(4.30.)</u></td> <td><u>10.31.</u> <u>(10.31.)</u></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청(30일)</td> <td><u>4.30.~5.29.</u></td> <td><u>10.31.~11.29.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청지가검증 및 처리</td> <td><u>5.30.~6.26.</u></td> <td><u>12.2.~12.20.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 지가 조정 공시 (회중지가 전산자료 제출)</td> <td><u>6.27.</u> <u>(6.26.)</u></td> <td><u>12.23.</u> <u>(12.23.)</u></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준	○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	<u>23.10.16.~11.17.</u>	<u>24.6.5.~6.25.</u>	○ 토지특성 조사 (합동조사)	<u>23.11.22.~24.1.18.</u>	<u>6.26.~7.19.</u>	○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>24.1.19.</u>	<u>6.25.</u>	○ 토지·주택 특성 등 협의	<u>1.19.~1.31.</u>	-	○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>1.25.~2.16.</u> <u>(2.16.~2.19.)</u>	<u>7.23.~8.12.</u>	○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.19.~3.12.</u> <u>(3.12.~3.15.)</u>	<u>8.19.~8.30.</u>	○ 지가열람 및 의견제출(21일)	<u>3.19.~4.8.</u>	<u>9.2.~9.23.</u>	○ 의견제출지가 검증	<u>4.9.~4.16.</u>	<u>9.24.~10.8.</u>	○ 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>4.17.~4.24.</u> <u>(4.25.)</u>	<u>10.10.~10.17.</u>	○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30.</u> <u>(4.30.)</u>	<u>10.31.</u> <u>(10.31.)</u>	○ 이의신청(30일)	<u>4.30.~5.29.</u>	<u>10.31.~11.29.</u>	○ 이의신청지가검증 및 처리	<u>5.30.~6.26.</u>	<u>12.2.~12.20.</u>	○ 지가 조정 공시 (회중지가 전산자료 제출)	<u>6.27.</u> <u>(6.26.)</u>	<u>12.23.</u> <u>(12.23.)</u>	<p>2. 조사계획</p> <p>라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정</p> <p>(중 략)</p> <p><b>2025년도 개별공시지가 조사 추진 일정</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>1월 1일 기준</th> <th>7월 1일 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비</td> <td><u>24.10.16.~11.15.</u></td> <td><u>25.6.4.~6.24.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 토지특성 조사 (합동조사)</td> <td><u>24.11.20.~25.1.17.</u></td> <td><u>6.25.~7.25.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출</td> <td><u>25.1.20.</u></td> <td><u>7.28.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 토지·주택 특성 등 협의</td> <td><u>1.20.~2.7.</u></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>1.24.~2.21.</u> <u>(2.10.~2.21.)</u></td> <td><u>7.29.~8.11.</u> <u>(8.11.~8.14.)</u></td> </tr> <tr> <td>○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)</td> <td><u>2.24.~3.18.</u> <u>(3.18.~3.20.)</u></td> <td><u>8.18.~8.29.</u> <u>(8.27.~8.29.)</u></td> </tr> <tr> <td>○ 지가열람 및 의견제출(20일)</td> <td><u>3.21.~4.9.</u></td> <td><u>9.1.~9.22.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 의견제출지가 검증</td> <td><u>4.10.~4.17.</u></td> <td><u>9.23.~10.10.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)</td> <td><u>4.18.~4.28.</u> <u>(4.25.~4.30.)</u></td> <td><u>10.13.~10.22.</u> <u>(10.30.)</u></td> </tr> <tr> <td>○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>4.30.</u> <u>(4.25.~4.30.)</u></td> <td><u>10.30.</u> <u>(10.30.)</u></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청(30일)</td> <td><u>4.30.~5.29.</u></td> <td><u>10.30.~11.28.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청지가검증 및 처리</td> <td><u>5.30.~6.25.</u></td> <td><u>12.1.~12.19.</u></td> </tr> <tr> <td>○ 지가 조정 공시 (삭 제)</td> <td><u>6.26.</u> <u>(삭 제)</u></td> <td><u>12.22.</u> <u>(삭 제)</u></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준	○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	<u>24.10.16.~11.15.</u>	<u>25.6.4.~6.24.</u>	○ 토지특성 조사 (합동조사)	<u>24.11.20.~25.1.17.</u>	<u>6.25.~7.25.</u>	○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>25.1.20.</u>	<u>7.28.</u>	○ 토지·주택 특성 등 협의	<u>1.20.~2.7.</u>	-	○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>1.24.~2.21.</u> <u>(2.10.~2.21.)</u>	<u>7.29.~8.11.</u> <u>(8.11.~8.14.)</u>	○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.24.~3.18.</u> <u>(3.18.~3.20.)</u>	<u>8.18.~8.29.</u> <u>(8.27.~8.29.)</u>	○ 지가열람 및 의견제출(20일)	<u>3.21.~4.9.</u>	<u>9.1.~9.22.</u>	○ 의견제출지가 검증	<u>4.10.~4.17.</u>	<u>9.23.~10.10.</u>	○ 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>4.18.~4.28.</u> <u>(4.25.~4.30.)</u>	<u>10.13.~10.22.</u> <u>(10.30.)</u>	○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30.</u> <u>(4.25.~4.30.)</u>	<u>10.30.</u> <u>(10.30.)</u>	○ 이의신청(30일)	<u>4.30.~5.29.</u>	<u>10.30.~11.28.</u>	○ 이의신청지가검증 및 처리	<u>5.30.~6.25.</u>	<u>12.1.~12.19.</u>	○ 지가 조정 공시 (삭 제)	<u>6.26.</u> <u>(삭 제)</u>	<u>12.22.</u> <u>(삭 제)</u>	공시관련 일정 최신화
구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준																																																																																					
○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	<u>23.10.16.~11.17.</u>	<u>24.6.5.~6.25.</u>																																																																																					
○ 토지특성 조사 (합동조사)	<u>23.11.22.~24.1.18.</u>	<u>6.26.~7.19.</u>																																																																																					
○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>24.1.19.</u>	<u>6.25.</u>																																																																																					
○ 토지·주택 특성 등 협의	<u>1.19.~1.31.</u>	-																																																																																					
○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>1.25.~2.16.</u> <u>(2.16.~2.19.)</u>	<u>7.23.~8.12.</u>																																																																																					
○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.19.~3.12.</u> <u>(3.12.~3.15.)</u>	<u>8.19.~8.30.</u>																																																																																					
○ 지가열람 및 의견제출(21일)	<u>3.19.~4.8.</u>	<u>9.2.~9.23.</u>																																																																																					
○ 의견제출지가 검증	<u>4.9.~4.16.</u>	<u>9.24.~10.8.</u>																																																																																					
○ 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>4.17.~4.24.</u> <u>(4.25.)</u>	<u>10.10.~10.17.</u>																																																																																					
○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30.</u> <u>(4.30.)</u>	<u>10.31.</u> <u>(10.31.)</u>																																																																																					
○ 이의신청(30일)	<u>4.30.~5.29.</u>	<u>10.31.~11.29.</u>																																																																																					
○ 이의신청지가검증 및 처리	<u>5.30.~6.26.</u>	<u>12.2.~12.20.</u>																																																																																					
○ 지가 조정 공시 (회중지가 전산자료 제출)	<u>6.27.</u> <u>(6.26.)</u>	<u>12.23.</u> <u>(12.23.)</u>																																																																																					
구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준																																																																																					
○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	<u>24.10.16.~11.15.</u>	<u>25.6.4.~6.24.</u>																																																																																					
○ 토지특성 조사 (합동조사)	<u>24.11.20.~25.1.17.</u>	<u>6.25.~7.25.</u>																																																																																					
○ 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>25.1.20.</u>	<u>7.28.</u>																																																																																					
○ 토지·주택 특성 등 협의	<u>1.20.~2.7.</u>	-																																																																																					
○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>1.24.~2.21.</u> <u>(2.10.~2.21.)</u>	<u>7.29.~8.11.</u> <u>(8.11.~8.14.)</u>																																																																																					
○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.24.~3.18.</u> <u>(3.18.~3.20.)</u>	<u>8.18.~8.29.</u> <u>(8.27.~8.29.)</u>																																																																																					
○ 지가열람 및 의견제출(20일)	<u>3.21.~4.9.</u>	<u>9.1.~9.22.</u>																																																																																					
○ 의견제출지가 검증	<u>4.10.~4.17.</u>	<u>9.23.~10.10.</u>																																																																																					
○ 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>4.18.~4.28.</u> <u>(4.25.~4.30.)</u>	<u>10.13.~10.22.</u> <u>(10.30.)</u>																																																																																					
○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30.</u> <u>(4.25.~4.30.)</u>	<u>10.30.</u> <u>(10.30.)</u>																																																																																					
○ 이의신청(30일)	<u>4.30.~5.29.</u>	<u>10.30.~11.28.</u>																																																																																					
○ 이의신청지가검증 및 처리	<u>5.30.~6.25.</u>	<u>12.1.~12.19.</u>																																																																																					
○ 지가 조정 공시 (삭 제)	<u>6.26.</u> <u>(삭 제)</u>	<u>12.22.</u> <u>(삭 제)</u>																																																																																					

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																																																								
p.9 ~10	<p>라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정</p> <p>지가조사 세부추진 일정</p> <p>○ 2024. 1. 1. 기준</p>	<p>라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정</p> <p>지가조사 세부추진 일정</p> <p>○ 2025. 1. 1. 기준</p>	<p>공시관련 일정 최신화</p>																																																																																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 표준지공시지가 조사</td> <td><u>23.8.8.~24.1.20.</u></td> <td>국토교통부</td> <td>시·군·구 (한류동선원)</td> </tr> <tr> <td>2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 조사·산정지침 시달</td> <td><u>23.10.10.</u></td> <td>국토교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)</td> <td><u>23.10.18.</u></td> <td>국토교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. 개별공시지가 조사준비</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 합동조사반 편성</td> <td><u>23.10.10.~10.13.</u></td> <td>시·도 (시·군·구)</td> <td>국세청</td> </tr> <tr> <td>· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성</td> <td><u>23.10.16.~24.1.18.</u></td> <td>시·군·구</td> <td>시·도</td> </tr> <tr> <td>· 조사대상필지 확정 및 목록 제출</td> <td><u>24.1.19.</u></td> <td>시·군·구</td> <td>시·도</td> </tr> <tr> <td>· 토지가격비준표 공급</td> <td><u>24.1.25.</u></td> <td>국토교통부</td> <td>한류동선원</td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	1. 표준지공시지가 조사	<u>23.8.8.~24.1.20.</u>	국토교통부	시·군·구 (한류동선원)	2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육				· 조사·산정지침 시달	<u>23.10.10.</u>	국토교통부		· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)	<u>23.10.18.</u>	국토교통부		3. 개별공시지가 조사준비				· 합동조사반 편성	<u>23.10.10.~10.13.</u>	시·도 (시·군·구)	국세청	· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성	<u>23.10.16.~24.1.18.</u>	시·군·구	시·도	· 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>24.1.19.</u>	시·군·구	시·도	· 토지가격비준표 공급	<u>24.1.25.</u>	국토교통부	한류동선원	<table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 표준지공시지가 조사</td> <td><u>24.8.5.~25.1.24.</u></td> <td>국토교통부</td> <td>시·군·구 (한류동선원)</td> </tr> <tr> <td>2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 조사·산정지침 시달</td> <td><u>24.10.10.</u></td> <td>국토교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)</td> <td><u>24.10.18.</u></td> <td>국토교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. 개별공시지가 조사준비</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 합동조사반 편성</td> <td><u>24.10.10.~10.15.</u></td> <td>시·도 (시·군·구)</td> <td>국세청</td> </tr> <tr> <td>· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성</td> <td><u>24.10.16.~25.1.17.</u></td> <td>시·군·구</td> <td>시·도</td> </tr> <tr> <td>· 조사대상필지 확정 및 목록 제출</td> <td><u>25.1.20.</u></td> <td>시·군·구</td> <td>시·도</td> </tr> <tr> <td>· 토지가격비준표 공급</td> <td><u>25.1.24.</u></td> <td>국토교통부</td> <td>한류동선원</td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	1. 표준지공시지가 조사	<u>24.8.5.~25.1.24.</u>	국토교통부	시·군·구 (한류동선원)	2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육				· 조사·산정지침 시달	<u>24.10.10.</u>	국토교통부		· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)	<u>24.10.18.</u>	국토교통부		3. 개별공시지가 조사준비				· 합동조사반 편성	<u>24.10.10.~10.15.</u>	시·도 (시·군·구)	국세청	· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성	<u>24.10.16.~25.1.17.</u>	시·군·구	시·도	· 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>25.1.20.</u>	시·군·구	시·도	· 토지가격비준표 공급	<u>25.1.24.</u>	국토교통부	한류동선원																																									
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																																																								
1. 표준지공시지가 조사	<u>23.8.8.~24.1.20.</u>	국토교통부	시·군·구 (한류동선원)																																																																																																																								
2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육																																																																																																																											
· 조사·산정지침 시달	<u>23.10.10.</u>	국토교통부																																																																																																																									
· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)	<u>23.10.18.</u>	국토교통부																																																																																																																									
3. 개별공시지가 조사준비																																																																																																																											
· 합동조사반 편성	<u>23.10.10.~10.13.</u>	시·도 (시·군·구)	국세청																																																																																																																								
· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성	<u>23.10.16.~24.1.18.</u>	시·군·구	시·도																																																																																																																								
· 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>24.1.19.</u>	시·군·구	시·도																																																																																																																								
· 토지가격비준표 공급	<u>24.1.25.</u>	국토교통부	한류동선원																																																																																																																								
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																																																								
1. 표준지공시지가 조사	<u>24.8.5.~25.1.24.</u>	국토교통부	시·군·구 (한류동선원)																																																																																																																								
2. 개별공시지가 조사산정 지침 시달 및 교육																																																																																																																											
· 조사·산정지침 시달	<u>24.10.10.</u>	국토교통부																																																																																																																									
· 지가조사담당자 교육 (시·도 및 시·군·구 지가조사담당)	<u>24.10.18.</u>	국토교통부																																																																																																																									
3. 개별공시지가 조사준비																																																																																																																											
· 합동조사반 편성	<u>24.10.10.~10.15.</u>	시·도 (시·군·구)	국세청																																																																																																																								
· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성	<u>24.10.16.~25.1.17.</u>	시·군·구	시·도																																																																																																																								
· 조사대상필지 확정 및 목록 제출	<u>25.1.20.</u>	시·군·구	시·도																																																																																																																								
· 토지가격비준표 공급	<u>25.1.24.</u>	국토교통부	한류동선원																																																																																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· 표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급</td> <td><u>24. 1. 25.</u></td> <td>국토교통부</td> <td>한류동선원</td> </tr> <tr> <td>· 표준지공시지가 공시</td> <td><u>24. 1. 25.</u></td> <td>국토교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. 개별공시지가 조사·산정</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 토지특성 조사</td> <td><u>23.11.22.~24.1.18.</u></td> <td>시·군·구</td> <td>국세청</td> </tr> <tr> <td>· 토지·주택 특성 등 협의</td> <td><u>24.1.19.~1.31.</u></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>24.1.25.~2.16. (2.16.~2.19.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)</td> <td><u>2.19.~3.12. (3.12.~3.15.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 지가열람 및 의견제출</td> <td><u>3.19.~4.8.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 의견제출지가 검증</td> <td><u>4.9.~4.16.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성파품 전산자료 제출)</td> <td><u>4.17.~4.24. (4.25.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>4.30. (4.30.)</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. 이의신청</td> <td><u>24.4.30.~5.29.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. 이의신청자가 검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)</td> <td><u>5.30.~6.26. (6.26.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8. 개별공시지가 조정공시</td> <td><u>6.27.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	· 표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급	<u>24. 1. 25.</u>	국토교통부	한류동선원	· 표준지공시지가 공시	<u>24. 1. 25.</u>	국토교통부		4. 개별공시지가 조사·산정				· 토지특성 조사	<u>23.11.22.~24.1.18.</u>	시·군·구	국세청	· 토지·주택 특성 등 협의	<u>24.1.19.~1.31.</u>			· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>24.1.25.~2.16. (2.16.~2.19.)</u>	"		· 산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.19.~3.12. (3.12.~3.15.)</u>	"		· 지가열람 및 의견제출	<u>3.19.~4.8.</u>	"		· 의견제출지가 검증	<u>4.9.~4.16.</u>	"		· 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성파품 전산자료 제출)	<u>4.17.~4.24. (4.25.)</u>	"		5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30. (4.30.)</u>	시·군·구		6. 이의신청	<u>24.4.30.~5.29.</u>	"		7. 이의신청자가 검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)	<u>5.30.~6.26. (6.26.)</u>	"		8. 개별공시지가 조정공시	<u>6.27.</u>	"		<table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· 표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급</td> <td><u>25. 1. 24.</u></td> <td>국토교통부</td> <td>한류동선원</td> </tr> <tr> <td>· 표준지공시지가 공시</td> <td><u>25. 1. 24.</u></td> <td>국토교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. 개별공시지가 조사·산정</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 토지특성 조사</td> <td><u>24.11.20.~25.1.17.</u></td> <td>시·군·구</td> <td>국세청</td> </tr> <tr> <td>· 토지·주택 특성 등 협의</td> <td><u>25.1.20.~2.7.</u></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>25.1.24.~2.21. (2.10.~2.21.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)</td> <td><u>2.24.~3.18. (3.18.~3.20.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 지가열람 및 의견제출</td> <td><u>3.21.~4.9.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 의견제출지가 검증</td> <td><u>4.10.~4.17.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>· 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성파품 전산자료 제출)</td> <td><u>4.18.~4.28. (4.25.~4.30.)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)</td> <td><u>4.30. (4.25.~4.30.)</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. 이의신청</td> <td><u>25.4.30.~5.29.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. 이의신청자가 검증 및 처리 (삭제)</td> <td><u>5.30.~6.25. (삭제)</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8. 개별공시지가 조정공시</td> <td><u>6.26.</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	· 표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급	<u>25. 1. 24.</u>	국토교통부	한류동선원	· 표준지공시지가 공시	<u>25. 1. 24.</u>	국토교통부		4. 개별공시지가 조사·산정				· 토지특성 조사	<u>24.11.20.~25.1.17.</u>	시·군·구	국세청	· 토지·주택 특성 등 협의	<u>25.1.20.~2.7.</u>			· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>25.1.24.~2.21. (2.10.~2.21.)</u>	"		· 산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.24.~3.18. (3.18.~3.20.)</u>	"		· 지가열람 및 의견제출	<u>3.21.~4.9.</u>	"		· 의견제출지가 검증	<u>4.10.~4.17.</u>	"		· 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성파품 전산자료 제출)	<u>4.18.~4.28. (4.25.~4.30.)</u>	"		5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30. (4.25.~4.30.)</u>	시·군·구		6. 이의신청	<u>25.4.30.~5.29.</u>	"		7. 이의신청자가 검증 및 처리 (삭제)	<u>5.30.~6.25. (삭제)</u>	"		8. 개별공시지가 조정공시	<u>6.26.</u>	"		
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																																																								
· 표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급	<u>24. 1. 25.</u>	국토교통부	한류동선원																																																																																																																								
· 표준지공시지가 공시	<u>24. 1. 25.</u>	국토교통부																																																																																																																									
4. 개별공시지가 조사·산정																																																																																																																											
· 토지특성 조사	<u>23.11.22.~24.1.18.</u>	시·군·구	국세청																																																																																																																								
· 토지·주택 특성 등 협의	<u>24.1.19.~1.31.</u>																																																																																																																										
· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>24.1.25.~2.16. (2.16.~2.19.)</u>	"																																																																																																																									
· 산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.19.~3.12. (3.12.~3.15.)</u>	"																																																																																																																									
· 지가열람 및 의견제출	<u>3.19.~4.8.</u>	"																																																																																																																									
· 의견제출지가 검증	<u>4.9.~4.16.</u>	"																																																																																																																									
· 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성파품 전산자료 제출)	<u>4.17.~4.24. (4.25.)</u>	"																																																																																																																									
5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30. (4.30.)</u>	시·군·구																																																																																																																									
6. 이의신청	<u>24.4.30.~5.29.</u>	"																																																																																																																									
7. 이의신청자가 검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)	<u>5.30.~6.26. (6.26.)</u>	"																																																																																																																									
8. 개별공시지가 조정공시	<u>6.27.</u>	"																																																																																																																									
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																																																								
· 표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급	<u>25. 1. 24.</u>	국토교통부	한류동선원																																																																																																																								
· 표준지공시지가 공시	<u>25. 1. 24.</u>	국토교통부																																																																																																																									
4. 개별공시지가 조사·산정																																																																																																																											
· 토지특성 조사	<u>24.11.20.~25.1.17.</u>	시·군·구	국세청																																																																																																																								
· 토지·주택 특성 등 협의	<u>25.1.20.~2.7.</u>																																																																																																																										
· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	<u>25.1.24.~2.21. (2.10.~2.21.)</u>	"																																																																																																																									
· 산정지가 검증 (검증지가 전산자료 제출)	<u>2.24.~3.18. (3.18.~3.20.)</u>	"																																																																																																																									
· 지가열람 및 의견제출	<u>3.21.~4.9.</u>	"																																																																																																																									
· 의견제출지가 검증	<u>4.10.~4.17.</u>	"																																																																																																																									
· 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성파품 전산자료 제출)	<u>4.18.~4.28. (4.25.~4.30.)</u>	"																																																																																																																									
5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	<u>4.30. (4.25.~4.30.)</u>	시·군·구																																																																																																																									
6. 이의신청	<u>25.4.30.~5.29.</u>	"																																																																																																																									
7. 이의신청자가 검증 및 처리 (삭제)	<u>5.30.~6.25. (삭제)</u>	"																																																																																																																									
8. 개별공시지가 조정공시	<u>6.26.</u>	"																																																																																																																									

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.11	<p>마. 합동조사반 편성</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>3) 시·군·구 조사반</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시·군·구 공무원으로 구성하며</li> <li>○ 개별토지의 특성조사 및 지가산정업무를 수행한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시·군·구의 지가조사 관련 업무에 경험이 있는 공무원으로 편성하되 조사대상필지를 감안하여 조사기간 내 정확한 조사가 이루어질 수 있도록 합리적으로 편성</li> <li>- 지방자치단체의 업무량을 감안하여 지가조사담당자를 지원하도록 지가조사 보조요원을 탄력적으로 운영</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">- 국세청 조사요원 차출 및 배치</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발사업 등 지가변동이 심한 지역 내의 토지에 대한 지가를 보다 정확하게 조사하기 위하여 토지 관련 조세업무를 담당할 경험이 있는 공무원이나 개별공시지가 조사경험이 있는 공무원을 차출하고</li> <li>· 조사요원의 배치는 시·군·구별 합동조사대상 필지 수에 따라 조사대상필지를 확정된 후 배치지역을 결정하여 국세청 직원과 시·군·구 조사요원을 가능한 2인 1조로 편성한다.</li> </ul>	<p>마. 합동조사반 편성</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>3) 시·군·구 조사반</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시·군·구 공무원으로 구성하며</li> <li>○ 개별토지의 특성조사 및 지가산정업무를 수행한다.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시·군·구의 지가조사 관련 업무에 경험이 있는 공무원으로 편성하되 조사대상필지를 감안하여 조사기간 내 정확한 조사가 이루어질 수 있도록 합리적으로 편성</li> <li>- 지방자치단체의 업무량을 감안하여 지가조사담당자를 지원하도록 지가조사 보조요원을 탄력적으로 운영</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">(삭 제)</p>	<p>조사방식 등 정비</p>
p.12	<p>2. 조사계획</p> <p>바. 지가조사 교육</p> <p>1) 시·도 및 시·군·구 교육</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일 시 : '23. 10. 18.(수)</li> <li>○ 장 소 : 한국철도시설공단 (대전광역시 동구 중앙로 242)</li> <li>○ 대 상 : 시·도 및 시·군·구 개별공시지가 조사담당자</li> <li>○ 주 관 : 국토교통부</li> <li>○ 교육내용 : 「2024년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」 주요 개정내용 등</li> </ul> <p>2) 국세청 조사요원 교육</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국세청 조사요원에 대한 교육은 합동조사반 편성 후 시·도(시·군·구) 책임하에 전파 교육을 실시한다.</li> </ul>	<p>2. 조사계획</p> <p>바. 지가조사 교육</p> <p style="text-align: center;">(삭 제)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일 시 : '24. 10. 18.(금)</li> <li>○ 장 소 : 한국철도시설공단 (대전광역시 동구 중앙로 242)</li> <li>○ 대 상 : 시·도 및 시·군·구 개별공시지가 조사담당자</li> <li>○ 주 관 : 국토교통부</li> <li>○ 교육내용 : 「2025년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」 주요 개정내용 등</li> </ul> <p style="text-align: center;">(삭 제)</p>	<p>공시관련 일정 최신화 및 조사방식 등 정비</p>

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																				
p.12 ~14	<p>2. 조사계획 사. 자가조사 및 결정</p> <p>1) 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 등 작성</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>○ 시·도에서는 시·군·구별 조사대상필지(표준지는 제외)를 파악하고 다음 서식에 따라 조사대상필지 확정목록을 작성하여 이를 <b>2024. 1.19.</b>까지 국토교통부에 제출한다.</p> <p>※ 확정목록 작성 시 누락(미산정)필지가 발생하지 않도록 유의하도록 하며, 미산정 필지는 사유를 확인하여 입력함</p> <p style="text-align: center;"><b>2024년도 개별공시지가 조사대상필지</b></p> <table border="1" data-bbox="278 883 713 1020"> <thead> <tr> <th rowspan="2">시·군·구</th> <th colspan="2">전 체(A)</th> <th colspan="2">조사대상(B)</th> <th rowspan="2">합동조사대상필지</th> <th rowspan="2">표준지수</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>사유</th> <th>계</th> <th>사유</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 기재요령</p> <p>① 전체(A)는 해당 시·군·구 지역 내의 전체 필지수</p> <p>② 조사대상(B)은 표준지를 제외한 조사대상 필지수</p> <p>③ <b>합동조사 대상필지는 조사대상 필지 중 지가급등지역 등 지가변동이 심한 지역 내 토지로서 국세청과 합동으로 조사할 필요가 있는 필지 수</b></p> <p>④ 표준지수는 해당 시·군·구의 표준지수</p>	시·군·구	전 체(A)		조사대상(B)		합동조사대상필지	표준지수	계	사유	계	사유	계							<p>2. 조사계획 사. 자가조사 및 결정</p> <p>1) 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 등 작성</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>○ 시·도에서는 시·군·구별 조사대상필지(표준지는 제외)를 파악하고 다음 서식에 따라 조사대상필지 확정목록을 작성하여 이를 <b>2025. 1.17.</b>까지 국토교통부에 제출한다.</p> <p>※ 확정목록 작성 시 누락(미산정)필지가 발생하지 않도록 유의하도록 하며, 미산정 필지는 사유를 확인하여 입력함</p> <p style="text-align: center;"><b>2025년도 개별공시지가 조사대상필지</b></p> <table border="1" data-bbox="734 883 1169 1020"> <thead> <tr> <th rowspan="2">시·군·구</th> <th colspan="2">전 체(A)</th> <th colspan="2">조사대상(B)</th> <th rowspan="2">(삭 제)</th> <th rowspan="2">표준지수</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>사유</th> <th>계</th> <th>사유</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 기재요령</p> <p>① 전체(A)는 해당 시·군·구 지역 내의 전체 필지수</p> <p>② 조사대상(B)은 표준지를 제외한 조사대상 필지수</p> <p style="text-align: center;">(삭 제)</p> <p>③ 표준지수는 해당 시·군·구의 표준지수</p>	시·군·구	전 체(A)		조사대상(B)		(삭 제)	표준지수	계	사유	계	사유	계							<p>공시관련 일정 최신파 및 조사방식 등 정비</p>
시·군·구	전 체(A)		조사대상(B)		합동조사대상필지	표준지수																																	
	계	사유	계	사유																																			
계																																							
시·군·구	전 체(A)		조사대상(B)		(삭 제)	표준지수																																	
	계	사유	계	사유																																			
계																																							

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.15 ~16	<p>사. 지가조사 및 결정 (중략)</p> <p>2) 지가조사반 편성·운용 (중략)</p> <p>나) 조사반 편성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시·군·구에서는 '23. 10. 13.까지 조사반을 편성하도록 한다.</li> <li>○ 시·도에서는 시·군·구별 <b>합동조사에 필요한 국세청 조사 소요인원을 파악하여 '23. 11. 21.까지 국토교통부에 제출한다.</b></li> <li>○ 국토교통부는 필요시 국세청과 협의하여 시·군·구별로 국세청조사반 인원을 <b>확정한 후 시·도에 통보한다.</b></li> </ul> <p>3) 지가조사 및 산정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시장·군수·구청장은 다음 자료를 지가조사반에 준비토록 하고, 지가조사반은 준비한 자료를 활용하여 2024년도 개별공시지가 조사·산정에 차질이 없도록 조치하여야 한다.</li> <li>- 2024. 1. 1. 기준 조사대상필지부</li> <li>- 해당지역 및 인근지역의 공시지가 표준지자료(표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면, 지가현황도면 등)</li> <li>- 도시관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료</li> </ul> <p>(중략)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가는 다음과 같은 절차로 산정한다.</li> <li>- 산정의 기준이 되는 토지 즉, 비교표준지를 <b>선택</b>하고,</li> <li>- 비교표준지와 산정대상필지의 특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음</li> <li>- 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지 가격비준표에서 추출한 후</li> <li>- 비교표준지 가격(공시지가)에 <b>가격 배율</b>을 곱하여 산정</li> </ul>	<p>사. 지가조사 및 결정 (중략)</p> <p>2) 지가조사반 편성·운용 (중략)</p> <p>나) 조사반 편성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시·군·구에서는 '24. 10. 15.까지 조사반을 편성하도록 한다.</li> <li>○ 시·도에서는 시·군·구별 <b>합동조사에 필요한 국세청 조사 소요인원을 파악하여 '23. 11. 21.까지 국토교통부에 제출한다.</b></li> <li>○ 국토교통부는 필요시 국세청과 협의하여 시·군·구별로 국세청조사반 인원을 <b>확정한 후 시·도에 통보한다.</b></li> </ul> <p>3) 지가조사 및 산정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시장·군수·구청장은 다음 자료를 지가조사반에 준비토록 하고, 지가조사반은 준비한 자료를 활용하여 2025년도 개별공시지가 조사·산정에 차질이 없도록 조치하여야 한다.</li> <li>- 2025. 1. 1. 기준 조사대상필지부</li> <li>- 해당지역 및 인근지역의 공시지가 표준지자료(표준지가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면, 지가현황도면 등)</li> <li>- 도시관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료</li> </ul> <p>(중략)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가는 다음과 같은 절차로 산정한다.</li> <li>- 산정의 기준이 되는 토지 즉, 비교표준지를 <b>선정</b>하고,</li> <li>- 비교표준지와 산정대상필지의 특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음</li> <li>- 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지 가격비준표에서 추출한 후</li> <li>- 비교표준지 가격(공시지가)에 <b>총 가격 배율</b>을 곱하여 산정</li> </ul>	<p>공시관련 일정 최신화 및 조사방식 등 정비</p>

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.21	<p>사. 지가조사 및 결정 8) 지가심의</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>나) 행정구역간 연석회의 개최 및 협의</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>○ 지가심의 시 지역 간 지가균형유지를 위하여 개최한 행정구역간 연석회의 및 협의현황(일시·장소·협의내용 등)을 심의자료에 포함하도록 한다.</p> <p>※ 2024. 7. 1. 기준의 경우는 필지가 인접지역에 소재하는 등 필요한 경우에만 연석회의 개최 (하 략)</p>	<p>사. 지가조사 및 결정 8) 지가심의</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>나) 행정구역간 연석회의 개최 및 협의</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>○ 지가심의 시 지역 간 지가균형유지를 위하여 개최한 행정구역간 연석회의 및 협의현황(일시·장소·협의내용 등)을 심의자료에 포함하도록 한다.</p> <p>※ 2025. 7. 1. 기준의 경우는 필지가 인접지역에 소재하는 등 필요한 경우에만 연석회의 개최 (하 략)</p>	<p>공시관련 일정 최신화</p>
p.24	<p>2. 조사계획 아. 행정사항</p> <p>1) 토지특성조사표(개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서 포함)</p> <p>○ 종류</p> <p>- 토지특성조사표는 ‘토지특성조사표’ 또는 ‘2024년도 개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서’를 인쇄하여 활용한다.</p> <p>○ 편철방법</p> <p>- 토지특성조사표의 편철은 법정 리·동 단위를 원칙으로 한다. 다만, 법정 리·동이 여러개의 행정 리·동 단위로 구분되어 있을 경우에는 행정 리·동 단위로 편철한다.</p> <p>※ 시·군·구에서는 ‘토지특성조사표’와 ‘2024년도 개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서’ 중 택일하여 사용</p>	<p>2. 조사계획 아. 행정사항</p> <p>1) 토지특성조사표(개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서 포함)</p> <p>○ 종류</p> <p>- 토지특성조사표는 ‘토지특성조사표’ 또는 ‘2025년도 개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서’를 인쇄하여 활용한다.</p> <p>○ 편철방법</p> <p>- 토지특성조사표의 편철은 법정 리·동 단위를 원칙으로 한다. 다만, 법정 리·동이 여러개의 행정 리·동 단위로 구분되어 있을 경우에는 행정 리·동 단위로 편철한다.</p> <p>※ 시·군·구에서는 ‘토지특성조사표’와 ‘2025년도 개별공시지가 토지특성조사표 및 결정조서’ 중 택일하여 사용</p>	<p>공시관련 일정 최신화</p>



page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																								
p.27	<p>아. 행정사항</p> <p>4) 홍보계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 조사계획, 지가열람 시 의견 제출, 지가결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보를 실시한다.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="276 560 716 1020"> <thead> <tr> <th>일 자</th> <th>중 양</th> <th>지 방</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023.10.10.</td> <td>○ 2024년도 개별공시지가 조사 착수 - 보도자료 배포 (필요시) · 지가의 활용 범위</td> <td>○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 지가산정방법 - 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부</td> </tr> <tr> <td>2024.3.19.</td> <td>○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 지가의 활용범위</td> <td>○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치</td> </tr> <tr> <td>2024.4.30.</td> <td>○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포</td> <td>○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 개별통지(필요시)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 2024. 7. 1. 기준의 수시분은 필요한 경우에 준하여 홍보 실시</p>	일 자	중 양	지 방	2023.10.10.	○ 2024년도 개별공시지가 조사 착수 - 보도자료 배포 (필요시) · 지가의 활용 범위	○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 지가산정방법 - 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부	2024.3.19.	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 지가의 활용범위	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치	2024.4.30.	○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포	○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 개별통지(필요시)	<p>아. 행정사항</p> <p>4) 홍보계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별공시지가 조사계획, 지가열람 시 의견 제출, 지가결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보를 실시한다.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="731 560 1172 1020"> <thead> <tr> <th>일 자</th> <th>중 양</th> <th>지 방</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024.10.10.</td> <td>(삭제)</td> <td>○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 지가산정방법 - 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부</td> </tr> <tr> <td>2025.3.20.</td> <td>○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 지가의 활용범위</td> <td>○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치</td> </tr> <tr> <td>2025.4.30.</td> <td>○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포</td> <td>○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 개별통지(필요시)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 2025. 7. 1. 기준의 수시분은 필요한 경우에 준하여 홍보 실시</p>	일 자	중 양	지 방	2024.10.10.	(삭제)	○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 지가산정방법 - 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부	2025.3.20.	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 지가의 활용범위	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치	2025.4.30.	○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포	○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 개별통지(필요시)	<p>공시관련 일정 최신화</p>
일 자	중 양	지 방																									
2023.10.10.	○ 2024년도 개별공시지가 조사 착수 - 보도자료 배포 (필요시) · 지가의 활용 범위	○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 지가산정방법 - 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부																									
2024.3.19.	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 지가의 활용범위	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치																									
2024.4.30.	○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포	○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 개별통지(필요시)																									
일 자	중 양	지 방																									
2024.10.10.	(삭제)	○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·군·구 홈페이지, 반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 지가산정방법 - 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부																									
2025.3.20.	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 지가의 활용범위	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보(시·군·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치																									
2025.4.30.	○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포	○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·군·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 개별통지(필요시)																									
p.29	<p>(별지 제2호)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 공고</b></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>표준지공시지가를 기준으로 조사한 <b>2024년 1월 1일</b> 현재의 개별공시지가를 열람하고 있으니 기간내 열람하시고 의견이 있으신 분은 개별공시지가 의견제출서를 제출하여 주시기 바랍니다.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 열 람 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 간 : <b>2024년 3월 19일 ~ 4월 8일</b></li> <li>· 장 소 : 토지소재지 시·군·구 (읍·면·동) 민원실</li> <li>· 열람내용 : 토지 지번별 m<sup>2</sup>당 가격</li> </ul> </li> <li>○ 의견제출 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 간 : <b>2024년 3월 19일 ~ 4월 8일</b></li> <li>· 제출사항 : 토지이용상황 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지의 가격이나 인근토지의 지가와 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적절한 의견가격제시</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>(별지 제2호)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 공고</b></p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>표준지공시지가를 기준으로 조사한 <b>2025년 1월 1일</b> 현재의 개별공시지가를 열람하고 있으니 기간내 열람하시고 의견이 있으신 분은 개별공시지가 의견제출서를 제출하여 주시기 바랍니다.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 열 람 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 간 : <b>2025년 3월 21일 ~ 4월 9일</b></li> <li>· 장 소 : 토지소재지 시·군·구 (읍·면·동) 민원실</li> <li>· 열람내용 : 토지 지번별 m<sup>2</sup>당 가격</li> </ul> </li> <li>○ 의견제출 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 간 : <b>2025년 3월 21일 ~ 4월 9일</b></li> <li>· 제출사항 : 토지이용상황 등 토지특성이 같거나 가장 유사한 표준지의 가격이나 인근토지의 지가와 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적절한 의견가격제시</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>공시관련 일정 최신화</p>																								

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																				
p.31	<p>(별지 제4호)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>의견제출 요령을 안내해 드립니다</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>땅값은 이렇게 조사되었습니다.</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>전국의 땅값 수준을 대표할 수 있는 약 <b>58만</b> 필지를 표준지로 선정하고 <b>2024. 1. 1</b> 기준으로 2인(지가변동이 작은 경우 등은 1인 가능)의 감정평가 법인등이 표준지를 조사·평가한 후 그 표준지와 토지특성을 비교하여 표준지 땅값과 균형을 이루도록 하였습니다.</p> </div> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>(별지 제4호)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>의견제출 요령을 안내해 드립니다</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>땅값은 이렇게 조사되었습니다.</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>전국의 땅값 수준을 대표할 수 있는 약 <b>60만</b> 필지를 표준지로 선정하고 <b>2025. 1. 1</b> 기준으로 2인(지가변동이 작은 경우 등은 1인 가능)의 감정평가 법인등이 표준지를 조사·평가한 후 그 표준지와 토지특성을 비교하여 표준지 땅값과 균형을 이루도록 하였습니다.</p> </div> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>표준지 수 및 공시관련 일정 최신화</p>																																				
p.35	<p>(별지 제8호)</p> <p style="text-align: center;">의견제출에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <h3>기 관 명</h3> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 <b>2024</b>년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항에 의하여 처리 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>소</th><th>재</th><th>지</th><th>당</th><th>초</th><th>조</th><th>정</th><th>비</th><th>고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td>원/㎡</td><td></td><td>원/㎡</td><td></td><td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">끝.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">○ ○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	소	재	지	당	초	조	정	비	고					원/㎡		원/㎡			<p>(별지 제8호)</p> <p style="text-align: center;">의견제출에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <h3>기 관 명</h3> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 <b>2025</b>년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항에 의하여 처리 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>소</th><th>재</th><th>지</th><th>당</th><th>초</th><th>조</th><th>정</th><th>비</th><th>고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td>원/㎡</td><td></td><td>원/㎡</td><td></td><td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">끝.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">○ ○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	소	재	지	당	초	조	정	비	고					원/㎡		원/㎡			<p>공시관련 일정 최신화</p>
소	재	지	당	초	조	정	비	고																															
				원/㎡		원/㎡																																	
소	재	지	당	초	조	정	비	고																															
				원/㎡		원/㎡																																	

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																		
p.36	<p>(별지 제9호) 의견제출에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되지 않았을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>기 관 명</b></p> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2024년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <p>1. 소 재 지 : 2. 처리결과 :</p> <p>○ ○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	<p>(별지 제9호) 의견제출에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되지 않았을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>기 관 명</b></p> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <p>1. 소 재 지 : 2. 처리결과 :</p> <p>○ ○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	<p>공시관련 일정 최신화</p>																																																		
p.37	<p>(별지 제10호)</p> <p>개별공시지가 결정통지문</p> <p>(별지 제10호)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">개별공시지가 결정통지문</p> <p>1면 보내는사람 □□□ - □□□ (우측) 우측 받는사람 _____ 귀하 □□□ - □□□</p> <p>2면 (반으로 접는 선) 2024년 개별공시지가 결정통지문 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항의 규정에 따라 2024년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가를 아 래와 같이 결정 통지합니다. 이의신청을 하려는 시·군·구에서는 개별공시지가 이의신청서를 작성 하여 2024. ○. ○까지 토지소유자 시·군·구의 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>토지소재지</th> <th>지목</th> <th>면적 (㎡)</th> <th>인정도지가 (원/㎡)</th> <th>최종인도지가 (원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>3면 (반으로 접는 선) 토지소재지 지목 면적 인정도지가 최종인도지가 문의처 : ○○시(군·구) ○○과(단) : ○○시장(군수·구청장)</p> </div> <p>* 1) 점선부분을 박으로 접어 결정통지문안으로 인착으로 함하게 한다. * 2) 1면 뒷면부분의 상단면 및 좌·우측면과 3면 뒷면부분의 좌·우측면에 폭질(0.5~1㎝) 하여 봉합한다.</p>	토지소재지	지목	면적 (㎡)	인정도지가 (원/㎡)	최종인도지가 (원/㎡)																					<p>(별지 제10호)</p> <p>개별공시지가 결정통지문</p> <p>(별지 제10호)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">개별공시지가 결정통지문</p> <p>1면 보내는사람 □□□ - □□□ (우측) 우측 받는사람 _____ 귀하 □□□ - □□□</p> <p>2면 (반으로 접는 선) 2025년 개별공시지가 결정통지문 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제19조제3항의 규정에 따라 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가를 아 래와 같이 결정 통지합니다. 이의신청을 하려는 시·군·구에서는 개별공시지가 이의신청서를 작성 하여 2025. ○. ○까지 토지소유자 시·군·구의 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>토지소재지</th> <th>지목</th> <th>면적 (㎡)</th> <th>인정도지가 (원/㎡)</th> <th>최종인도지가 (원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>3면 (반으로 접는 선) 토지소재지 지목 면적 인정도지가 최종인도지가 문의처 : ○○시(군·구) ○○과(단) : ○○시장(군수·구청장)</p> </div> <p>* 1) 점선부분을 박으로 접어 결정통지문안으로 인착으로 함하게 한다. * 2) 1면 뒷면부분의 상단면 및 좌·우측면과 3면 뒷면부분의 좌·우측면에 폭질(0.5~1㎝) 하여 봉합한다.</p>	토지소재지	지목	면적 (㎡)	인정도지가 (원/㎡)	최종인도지가 (원/㎡)																					<p>공시관련 일정 최신화</p>
토지소재지	지목	면적 (㎡)	인정도지가 (원/㎡)	최종인도지가 (원/㎡)																																																	
토지소재지	지목	면적 (㎡)	인정도지가 (원/㎡)	최종인도지가 (원/㎡)																																																	

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																
p.38	<p>(별지 제11호)</p> <p>■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 (별지 제88서지) &lt;개정 2022. 3. 30.&gt; <b>개정(2024.03.30)개별공시지가 산정방법</b></p> <p style="text-align: center;"><b>개별공시지가 이의신청서</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">접수번호</td> <td style="width: 20%;">접수일</td> <td style="width: 20%;">처리기간</td> <td style="width: 40%;">이의신청 기간이 만료된 날부터 30일</td> </tr> <tr> <td colspan="2">신청인</td> <td colspan="2">생년월일(사업자등록번호)</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td>전화번호</td> <td colspan="2">휴대전화번호</td> </tr> <tr> <td>전자우편</td> <td colspan="3">소유자와의 관계</td> </tr> <tr> <td colspan="4">소재지 및 지번</td> </tr> <tr> <td>대상지</td> <td>지목</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">실제이용상황</td> </tr> <tr> <td>공시지가</td> <td>원/㎡</td> <td>의견가액</td> <td>원/㎡</td> </tr> <tr> <td>이의신청내용</td> <td colspan="3">신청사유</td> </tr> </table> <p>「부동산 가격공시에 관한 법률」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제22조제1항에 따라 년 월 일에 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 위와 같이 이의를 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">신청인 (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: center;">시장·군수·구청장 귀하</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>첨부서류</td> <td>이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)</td> <td>수수료</td> <td>없음</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>처리절차</b></p> <pre>     graph LR       A[신청서 작성] --&gt; B[접수]       B --&gt; C[실정부가변용 검증]       C --&gt; D[시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의]       D --&gt; E[결정]       E --&gt; F[처리결과 통보]     </pre>	접수번호	접수일	처리기간	이의신청 기간이 만료된 날부터 30일	신청인		생년월일(사업자등록번호)		주소	전화번호	휴대전화번호		전자우편	소유자와의 관계			소재지 및 지번				대상지	지목			실제이용상황				공시지가	원/㎡	의견가액	원/㎡	이의신청내용	신청사유			첨부서류	이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료	없음	<p>(별지 제11호)</p> <p>■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 (별지 제88서지) &lt;개정 2022. 3. 30.&gt; <b>(삭 제)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>개별공시지가 이의신청서</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">접수번호</td> <td style="width: 20%;">접수일</td> <td style="width: 20%;">처리기간</td> <td style="width: 40%;">이의신청 기간이 만료된 날부터 30일</td> </tr> <tr> <td colspan="2">신청인(법인명)</td> <td colspan="2">생년월일(사업자등록번호)</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td>전화번호</td> <td colspan="2">휴대전화번호</td> </tr> <tr> <td>전자우편</td> <td colspan="3">소유자와의 관계</td> </tr> <tr> <td colspan="4">소재지 및 지번</td> </tr> <tr> <td>대상지</td> <td>지목</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">실제이용상황</td> </tr> <tr> <td>공시지가</td> <td>원/㎡</td> <td>의견가액</td> <td>원/㎡</td> </tr> <tr> <td>이의신청내용</td> <td colspan="3">신청사유</td> </tr> </table> <p>「부동산 가격공시에 관한 법률」 제11조제1항 및 같은 법 시행령 제22조제1항에 따라 년 월 일에 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 위와 같이 이의를 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">신청인 (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: center;">시장·군수·구청장 귀하</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>첨부서류</td> <td>이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)</td> <td>수수료</td> <td>없음</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>처리절차</b></p> <pre>     graph LR       A[신청서 작성] --&gt; B[접수]       B --&gt; C[모달부(부)동산 가격공시위원회 심의]       C --&gt; D[결정]       D --&gt; E[처리결과 통보]     </pre>	접수번호	접수일	처리기간	이의신청 기간이 만료된 날부터 30일	신청인(법인명)		생년월일(사업자등록번호)		주소	전화번호	휴대전화번호		전자우편	소유자와의 관계			소재지 및 지번				대상지	지목			실제이용상황				공시지가	원/㎡	의견가액	원/㎡	이의신청내용	신청사유			첨부서류	이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료	없음	<p>법정 서식 현행화</p>
접수번호	접수일	처리기간	이의신청 기간이 만료된 날부터 30일																																																																																
신청인		생년월일(사업자등록번호)																																																																																	
주소	전화번호	휴대전화번호																																																																																	
전자우편	소유자와의 관계																																																																																		
소재지 및 지번																																																																																			
대상지	지목																																																																																		
실제이용상황																																																																																			
공시지가	원/㎡	의견가액	원/㎡																																																																																
이의신청내용	신청사유																																																																																		
첨부서류	이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료	없음																																																																																
접수번호	접수일	처리기간	이의신청 기간이 만료된 날부터 30일																																																																																
신청인(법인명)		생년월일(사업자등록번호)																																																																																	
주소	전화번호	휴대전화번호																																																																																	
전자우편	소유자와의 관계																																																																																		
소재지 및 지번																																																																																			
대상지	지목																																																																																		
실제이용상황																																																																																			
공시지가	원/㎡	의견가액	원/㎡																																																																																
이의신청내용	신청사유																																																																																		
첨부서류	이의신청 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료	없음																																																																																
p.39	<p>(별지 제12호)</p> <p style="text-align: center;">이의신청에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;"><b>기 관 명</b></p> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>1. 귀하께서 2024년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 이의신청제출사항에 대하여 결정지가의 적정여부 등을 감정평가법인등의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회의 심의결과 공시지가가 아래와 같이 조정되었음을 알려드립니다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">소재지</td> <td style="width: 20%;">당</td> <td style="width: 20%;">조</td> <td style="width: 20%;">조</td> <td style="width: 20%;">정</td> <td style="width: 20%;">비</td> <td style="width: 20%;">고</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>원/㎡</td> <td></td> <td>원/㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>2. 본 처분에 이의가 있을 경우 본 이의신청 처리결과가 있음을 안 날로부터 90일 이내에 본 이의신청 처리결과를 대상으로 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;">○○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	소재지	당	조	조	정	비	고			원/㎡		원/㎡			<p>(별지 제12호)</p> <p style="text-align: center;">이의신청에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;"><b>기 관 명</b></p> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>1. 귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 이의신청제출사항에 대하여 결정지가의 적정여부 등을 감정평가법인등의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회의 심의결과 공시지가가 아래와 같이 조정되었음을 알려드립니다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">소재지</td> <td style="width: 20%;">당</td> <td style="width: 20%;">조</td> <td style="width: 20%;">조</td> <td style="width: 20%;">정</td> <td style="width: 20%;">비</td> <td style="width: 20%;">고</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>원/㎡</td> <td></td> <td>원/㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>2. 본 처분에 이의가 있을 경우 본 이의신청 처리결과가 있음을 안 날로부터 90일 이내에 본 이의신청 처리결과를 대상으로 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;">○○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	소재지	당	조	조	정	비	고			원/㎡		원/㎡			<p>공시관련 일정 최신화</p>																																																				
소재지	당	조	조	정	비	고																																																																													
		원/㎡		원/㎡																																																																															
소재지	당	조	조	정	비	고																																																																													
		원/㎡		원/㎡																																																																															

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																																								
p.40	<p>(별지 제13호) 이의신청에 대한 처리결과 통지문 (가격이 조정되지 않았을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>1. 귀하께서 2024년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 이의신청제출시행에 대하여 결정지가의 적정여부 등을 감정평가법인등의 검증을 거쳐 ○○시(군구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <p>가. 소재지 : 나. 처리결과 :</p> <p>2. 본 처분에 이의가 있을 경우 기존의 <b>가격결정 공시(원래의 처분)가 있음을 안 날로부터 90일 이내</b>에 기존의 가격결정 공시(원래의 처분)을 대상으로 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;">○○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	<p>(별지 제13호) 이의신청에 대한 처리결과 통지문 (가격이 조정되지 않았을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 받 음 제 목 : 개별공시지가 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>1. 귀하께서 2025년도 ○월 ○일 기준 개별공시지가에 대한 이의신청제출시행에 대하여 결정지가의 적정여부 등을 감정평가법인등의 검증을 거쳐 ○○시(군구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <p>가. 소재지 : 나. 처리결과 :</p> <p>2. 본 처분에 이의가 있을 경우 기존의 <b>이의신청에 대한 결과를 통지받은 날로부터 90일 이내</b>에 기존의 가격결정 공시(원래의 처분)을 대상으로 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;">○○ 시장 (군수·구청장)</p> </div>	<p>행정법령 관련조항 시행에 따른 이의신청 처리결과 통지 시 기준일 명확화</p>																																																																																																								
p.43	<p>(별지 제15호)</p> <p style="text-align: center;"><b>2024</b>년도 개별공시지가 결정자료</p> <p style="text-align: center;"><b>2024. 4</b></p> <p style="text-align: center;">○○ 시·도</p>	<p>(별지 제15호)</p> <p style="text-align: center;"><b>2025</b>년도 개별공시지가 결정자료</p> <p style="text-align: center;"><b>2025. 4</b></p> <p style="text-align: center;">○○ 시·도</p>	<p>공시관련 일정 최신화</p>																																																																																																								
p.47	<p>2. 조사인원 <span style="float: right;">(단위 : 명)</span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">계</th> <th colspan="4">조 사 반</th> <th rowspan="2">통계반</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>소 계</th> <th>지자체 공무원</th> <th>국세청 공무원</th> <th>보조원</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>본 청</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○구</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○시</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○군</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	계	조 사 반				통계반	비 고	소 계	지자체 공무원	국세청 공무원	보조원	계								본 청								○○구								○○시								○○군								<p>2. 조사인원 <span style="float: right;">(단위 : 명)</span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">계</th> <th colspan="4">조 사 반</th> <th rowspan="2">통계반</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>소 계</th> <th>지자체 공무원</th> <th>(<b>삭 제</b>)</th> <th>보조원</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>본 청</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○구</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○시</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○군</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	계	조 사 반				통계반	비 고	소 계	지자체 공무원	( <b>삭 제</b> )	보조원	계								본 청								○○구								○○시								○○군								
구 분	계			조 사 반						통계반	비 고																																																																																																
		소 계	지자체 공무원	국세청 공무원	보조원																																																																																																						
계																																																																																																											
본 청																																																																																																											
○○구																																																																																																											
○○시																																																																																																											
○○군																																																																																																											
구 분	계	조 사 반				통계반	비 고																																																																																																				
		소 계	지자체 공무원	( <b>삭 제</b> )	보조원																																																																																																						
계																																																																																																											
본 청																																																																																																											
○○구																																																																																																											
○○시																																																																																																											
○○군																																																																																																											



page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.61	<p>3. 조사대상필지부 작성방법</p> <p>나. 항목별 기재요령</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉑ 기타 토지특성 : <b>2024</b>년도 토지특성조사표상의 조사항목에 대한 번호를 기재한다.</p>	<p>3. 조사대상필지부 작성방법</p> <p>나. 항목별 기재요령</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉑ 기타 토지특성 : <b>2025</b>년도 토지특성조사표상의 조사항목에 대한 번호를 기재한다.</p>	공시관련 일정 최신판화

## II. 토지특성 조사

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.70	<p>3. 토지특성 항목별 조사요령</p> <p>㉑ 용도지역</p> <p>㉒ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재한다.</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>- 재검토 결과 실제 한 개의 용도지역일 경우 토지이용계획확인서 변경을 요청하며, 2개 이상의 용도지역이나 면적이 매우 미세한 경우 <b>최소 면적(1㎡)</b>을 입력하는 등 <b>공부와 일치하게 기재하여야 한다.</b></p>	<p>3. 토지특성 항목별 조사요령</p> <p>㉑ 용도지역</p> <p>㉒ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재한다.</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>- 재검토 결과 실제 한 개의 용도지역일 경우 토지이용계획확인서 변경을 요청하며, 2개 이상의 용도지역이나 면적이 매우 미세한 경우 <b>최소 면적(1㎡)</b>을 입력하는 등 <b>용도지역 전산코드가 공부와 일치하게 기재하여야 한다.</b></p>	설명문구 명확화
p.77	<p>3. 토지특성 항목별 조사요령</p> <p>㉓ 용도지구</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉔ 용도지구가 지정되어 있지 않을 경우에는 <b>“00”</b>으로 기재한다.</p>	<p>3. 토지특성 항목별 조사요령</p> <p>㉓ 용도지구</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉔ 용도지구가 지정되어 있지 않을 경우에는 <b>“000”</b>으로 기재한다.</p>	자구수정

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																																																																																																																																
p.81 ~82	<p>2. 토지특성 조사방법</p> <p>㉔ 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p>㉔ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「<b>문화재보호법</b>」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 2개(기타제한1, 기타제한2)까지 기재한다.</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>※ (예시) 비오톱(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), <b>문화재보호구역</b>(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우, → 비오톱 실질 격차율은 0.12(계산식: <math>1-(0.3 \times 0.60 + 0.7 \times 1.00)</math>), <b>문화재보호구역</b> 격차율은 0.19 이므로, → 기타제한1 : <b>문화재보호구역</b>, 기타제한2 : 비오톱으로 기재</p>	<p>2. 토지특성 조사방법</p> <p>㉔ 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p>㉔ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「<b>문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률</b>」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 2개(기타제한1, 기타제한2)까지 기재한다.</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>※ (예시) 비오톱(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), <b>국가유산보호구역</b>(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우, → 비오톱 실질 격차율은 0.12(계산식: <math>1-(0.3 \times 0.60 + 0.7 \times 1.00)</math>), <b>국가유산보호구역</b> 격차율은 0.19 이므로, → 기타제한1 : <b>국가유산보호구역</b>, 기타제한2 : 비오톱으로 기재</p>	<p>법령 개정사항을 반영한 문구 정비</p>																																																																																																																																																																																																
p.83	<p style="text-align: center;"><b>기타 제한의 구분</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">구분</th> <th style="width: 33%;">전산코드</th> <th style="width: 33%;">약어</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>공원구역</td><td>020</td><td>공원</td></tr> <tr><td>공원자연보존지구</td><td>021</td><td>보존</td></tr> <tr><td>공원자연환경지구</td><td>022</td><td>환경</td></tr> <tr><td>공원문화유산지구</td><td>023</td><td>유산</td></tr> <tr><td>공원마을지구</td><td>024</td><td>마을</td></tr> <tr><td>고속철도구역</td><td>031</td><td>고철</td></tr> <tr><td>일반철도구역</td><td>032</td><td>일철</td></tr> <tr><td>하천구역</td><td>040</td><td>하천</td></tr> <tr><td>홍수관리구역</td><td>041</td><td>홍수</td></tr> <tr><td>상수원보호구역</td><td>050</td><td>상수</td></tr> <tr><td>상수원보호구역 기타</td><td>051</td><td>상기</td></tr> <tr><td>수변구역</td><td>060</td><td>수변</td></tr> <tr><td>특별대책지역</td><td>070</td><td>특별</td></tr> <tr><td><b>문화재보호구역</b></td><td>080</td><td><b>문화</b></td></tr> <tr><td>군사기밀및군사시설보호구역</td><td>090</td><td>군사</td></tr> <tr><td>비행안전구역</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>시가화조장구역</td><td>100</td><td>시가</td></tr> <tr><td>전원개발사업구역</td><td>120</td><td>전원</td></tr> <tr><td>농공단지</td><td>130</td><td>농공</td></tr> <tr><td>토지거래허가구역</td><td>140</td><td>허가</td></tr> <tr><td>지구단위계획구역</td><td>150</td><td>지구</td></tr> <tr><td>수산자원보호구역</td><td>160</td><td>수산</td></tr> <tr><td>도시자연공원구역</td><td>170</td><td>도공</td></tr> <tr><td>교육환경보호구역</td><td>180</td><td>교육</td></tr> <tr><td>천수구역</td><td>190</td><td>천수</td></tr> <tr><td>공항소음대책지역</td><td>200</td><td>소음</td></tr> <tr><td>비오톱</td><td>210</td><td>비오</td></tr> <tr><td>일시적 규제지역</td><td>220</td><td>일시</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">(신설)</td><td style="text-align: center;">(신설)</td><td style="text-align: center;">(신설)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">(신설)</td><td style="text-align: center;">(신설)</td><td style="text-align: center;">(신설)</td></tr> <tr><td>기타</td><td>990</td><td>기타</td></tr> </tbody> </table>	구분	전산코드	약어	공원구역	020	공원	공원자연보존지구	021	보존	공원자연환경지구	022	환경	공원문화유산지구	023	유산	공원마을지구	024	마을	고속철도구역	031	고철	일반철도구역	032	일철	하천구역	040	하천	홍수관리구역	041	홍수	상수원보호구역	050	상수	상수원보호구역 기타	051	상기	수변구역	060	수변	특별대책지역	070	특별	<b>문화재보호구역</b>	080	<b>문화</b>	군사기밀및군사시설보호구역	090	군사	비행안전구역			시가화조장구역	100	시가	전원개발사업구역	120	전원	농공단지	130	농공	토지거래허가구역	140	허가	지구단위계획구역	150	지구	수산자원보호구역	160	수산	도시자연공원구역	170	도공	교육환경보호구역	180	교육	천수구역	190	천수	공항소음대책지역	200	소음	비오톱	210	비오	일시적 규제지역	220	일시	(신설)	(신설)	(신설)	(신설)	(신설)	(신설)	기타	990	기타	<p style="text-align: center;"><b>기타 제한의 구분</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">구분</th> <th style="width: 33%;">전산코드</th> <th style="width: 33%;">약자</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>공원구역</td><td>020</td><td>공원</td></tr> <tr><td>공원자연보존지구</td><td>021</td><td>보존</td></tr> <tr><td>공원자연환경지구</td><td>022</td><td>환경</td></tr> <tr><td>공원문화유산지구</td><td>023</td><td>유산</td></tr> <tr><td>공원마을지구</td><td>024</td><td>마을</td></tr> <tr><td>고속철도구역</td><td>031</td><td>고철</td></tr> <tr><td>일반철도구역</td><td>032</td><td>일철</td></tr> <tr><td>하천구역</td><td>040</td><td>하천</td></tr> <tr><td>홍수관리구역</td><td>041</td><td>홍수</td></tr> <tr><td>상수원보호구역</td><td>050</td><td>상수</td></tr> <tr><td>상수원보호구역 기타</td><td>051</td><td>상기</td></tr> <tr><td>수변구역</td><td>060</td><td>수변</td></tr> <tr><td>특별대책지역</td><td>070</td><td>특별</td></tr> <tr><td><b>국가유산보호구역</b></td><td>080</td><td><b>국보</b></td></tr> <tr><td>군사기밀및군사시설보호구역</td><td>090</td><td>군사</td></tr> <tr><td>비행안전구역</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>시가화조장구역</td><td>100</td><td>시가</td></tr> <tr><td>전원개발사업구역</td><td>120</td><td>전원</td></tr> <tr><td>농공단지</td><td>130</td><td>농공</td></tr> <tr><td>토지거래허가구역</td><td>140</td><td>허가</td></tr> <tr><td>지구단위계획구역</td><td>150</td><td>지구</td></tr> <tr><td>수산자원보호구역</td><td>160</td><td>수산</td></tr> <tr><td>도시자연공원구역</td><td>170</td><td>도공</td></tr> <tr><td>교육환경보호구역</td><td>180</td><td>교육</td></tr> <tr><td>천수구역</td><td>190</td><td>천수</td></tr> <tr><td>공항소음대책지역</td><td>200</td><td>소음</td></tr> <tr><td>비오톱</td><td>210</td><td>비오</td></tr> <tr><td>일시적 규제지역</td><td>220</td><td>일시</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><b>도시현신구역</b></td><td style="text-align: center;"><b>300</b></td><td style="text-align: center;"><b>현신</b></td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><b>도시·군계획시설 입체복합구역</b></td><td style="text-align: center;"><b>310</b></td><td style="text-align: center;"><b>입체</b></td></tr> <tr><td>기타</td><td>990</td><td>기타</td></tr> </tbody> </table>	구분	전산코드	약자	공원구역	020	공원	공원자연보존지구	021	보존	공원자연환경지구	022	환경	공원문화유산지구	023	유산	공원마을지구	024	마을	고속철도구역	031	고철	일반철도구역	032	일철	하천구역	040	하천	홍수관리구역	041	홍수	상수원보호구역	050	상수	상수원보호구역 기타	051	상기	수변구역	060	수변	특별대책지역	070	특별	<b>국가유산보호구역</b>	080	<b>국보</b>	군사기밀및군사시설보호구역	090	군사	비행안전구역			시가화조장구역	100	시가	전원개발사업구역	120	전원	농공단지	130	농공	토지거래허가구역	140	허가	지구단위계획구역	150	지구	수산자원보호구역	160	수산	도시자연공원구역	170	도공	교육환경보호구역	180	교육	천수구역	190	천수	공항소음대책지역	200	소음	비오톱	210	비오	일시적 규제지역	220	일시	<b>도시현신구역</b>	<b>300</b>	<b>현신</b>	<b>도시·군계획시설 입체복합구역</b>	<b>310</b>	<b>입체</b>	기타	990	기타	<p>법령 개정사항을 반영한 문구 정비</p>
구분	전산코드	약어																																																																																																																																																																																																	
공원구역	020	공원																																																																																																																																																																																																	
공원자연보존지구	021	보존																																																																																																																																																																																																	
공원자연환경지구	022	환경																																																																																																																																																																																																	
공원문화유산지구	023	유산																																																																																																																																																																																																	
공원마을지구	024	마을																																																																																																																																																																																																	
고속철도구역	031	고철																																																																																																																																																																																																	
일반철도구역	032	일철																																																																																																																																																																																																	
하천구역	040	하천																																																																																																																																																																																																	
홍수관리구역	041	홍수																																																																																																																																																																																																	
상수원보호구역	050	상수																																																																																																																																																																																																	
상수원보호구역 기타	051	상기																																																																																																																																																																																																	
수변구역	060	수변																																																																																																																																																																																																	
특별대책지역	070	특별																																																																																																																																																																																																	
<b>문화재보호구역</b>	080	<b>문화</b>																																																																																																																																																																																																	
군사기밀및군사시설보호구역	090	군사																																																																																																																																																																																																	
비행안전구역																																																																																																																																																																																																			
시가화조장구역	100	시가																																																																																																																																																																																																	
전원개발사업구역	120	전원																																																																																																																																																																																																	
농공단지	130	농공																																																																																																																																																																																																	
토지거래허가구역	140	허가																																																																																																																																																																																																	
지구단위계획구역	150	지구																																																																																																																																																																																																	
수산자원보호구역	160	수산																																																																																																																																																																																																	
도시자연공원구역	170	도공																																																																																																																																																																																																	
교육환경보호구역	180	교육																																																																																																																																																																																																	
천수구역	190	천수																																																																																																																																																																																																	
공항소음대책지역	200	소음																																																																																																																																																																																																	
비오톱	210	비오																																																																																																																																																																																																	
일시적 규제지역	220	일시																																																																																																																																																																																																	
(신설)	(신설)	(신설)																																																																																																																																																																																																	
(신설)	(신설)	(신설)																																																																																																																																																																																																	
기타	990	기타																																																																																																																																																																																																	
구분	전산코드	약자																																																																																																																																																																																																	
공원구역	020	공원																																																																																																																																																																																																	
공원자연보존지구	021	보존																																																																																																																																																																																																	
공원자연환경지구	022	환경																																																																																																																																																																																																	
공원문화유산지구	023	유산																																																																																																																																																																																																	
공원마을지구	024	마을																																																																																																																																																																																																	
고속철도구역	031	고철																																																																																																																																																																																																	
일반철도구역	032	일철																																																																																																																																																																																																	
하천구역	040	하천																																																																																																																																																																																																	
홍수관리구역	041	홍수																																																																																																																																																																																																	
상수원보호구역	050	상수																																																																																																																																																																																																	
상수원보호구역 기타	051	상기																																																																																																																																																																																																	
수변구역	060	수변																																																																																																																																																																																																	
특별대책지역	070	특별																																																																																																																																																																																																	
<b>국가유산보호구역</b>	080	<b>국보</b>																																																																																																																																																																																																	
군사기밀및군사시설보호구역	090	군사																																																																																																																																																																																																	
비행안전구역																																																																																																																																																																																																			
시가화조장구역	100	시가																																																																																																																																																																																																	
전원개발사업구역	120	전원																																																																																																																																																																																																	
농공단지	130	농공																																																																																																																																																																																																	
토지거래허가구역	140	허가																																																																																																																																																																																																	
지구단위계획구역	150	지구																																																																																																																																																																																																	
수산자원보호구역	160	수산																																																																																																																																																																																																	
도시자연공원구역	170	도공																																																																																																																																																																																																	
교육환경보호구역	180	교육																																																																																																																																																																																																	
천수구역	190	천수																																																																																																																																																																																																	
공항소음대책지역	200	소음																																																																																																																																																																																																	
비오톱	210	비오																																																																																																																																																																																																	
일시적 규제지역	220	일시																																																																																																																																																																																																	
<b>도시현신구역</b>	<b>300</b>	<b>현신</b>																																																																																																																																																																																																	
<b>도시·군계획시설 입체복합구역</b>	<b>310</b>	<b>입체</b>																																																																																																																																																																																																	
기타	990	기타																																																																																																																																																																																																	

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.84 ~86	<p>㉔ 문화재보호구역 : 「문화재보호법」 제27조, 제13조(지방자치단체가 문화재보호를 위하여 해당 지방자치단체조례로 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 style="text-align: center;">(중 략) (신 설)</p>	<p>㉔ 국가유산보호구역 : 「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>※ 단, 「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 style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉔ 도시혁신구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 의하여 지정된 구역</p> <p>㉔ 도시·군계획시설 입체복합구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5에 의하여 지정된 구역</p>	<p>법령 개정사항을 반영한 문구 정비</p>
p.92	<p>3. 토지특성 항목별 조사요령</p> <p>㉑ 기타 제한(구역 등) : 도시·군계획시설</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉔ 도시·군계획시설에 해당되지 않는 토지는 “00”으로 기재한다.</p>	<p>3. 토지특성 항목별 조사요령</p> <p>㉑ 기타 제한(구역 등) : 도시·군계획시설</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉔ 도시·군계획시설에 해당되지 않는 토지는 “000”으로 기재한다.</p>	<p>자구수정</p>



## IV. 토지가격비준표 활용

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.159	<p>라. 토지가격비준표의 검증</p> <p>○ 작성된 비준표는 공시 및 통계 관련 전문가로 구성된 비준표 적정성 <u>검증위원회</u>에서 <u>검증을</u> 실시할 수 있다.</p>	<p>라. 토지가격비준표의 <u>검토</u></p> <p>○ 작성된 비준표는 공시 및 통계 관련 전문가로 구성된 비준표 적정성 <u>검토자문위원회</u>에서 <u>검토</u>를 실시할 수 있다.</p>	자구수정
p.163	<p>3. 토지특성 항목별 적용방법</p> <p><b>3) 도시·군계획시설</b></p> <p>(중략)</p> <p>○ 비교표준지나 개별필지 중 어느 하나라도 도시·군계획시설에 저촉된 경우 다음의 식을 이용하여 지가를 산정한다.</p> $P = S \times \left[ \frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$ <p>여기서  <b>P</b> : 개별필지의 제곱미터당 지가  <b>S</b> : 비교표준지의 제곱미터당 지가(공시지가)  <b>ρ</b> : 개별필지의 저촉률  <b>α</b> : 개별필지의 도시·군계획시설 배율  <b>θ</b> : 비교표준지의 저촉률  <b>β</b> : 비교표준지의 도시·군계획시설 배율</p> <p>※ “개별필지의 도시·군계획시설 배율” 및 “비교표준지의 도시·군계획시설 배율”은 일반필지를 “1”로 했을 때 대응하는 도시·군계획시설의 배율임</p> <p>(신설)</p>	<p>3. 토지특성 항목별 적용방법</p> <p><b>3) 도시·군계획시설</b></p> <p>(중략)</p> <p>○ 비교표준지나 개별필지 중 어느 하나라도 도시·군계획시설에 저촉된 경우 다음의 식을 이용하여 지가를 산정한다.</p> $P = S \times \left[ \frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$ <p>여기서  <b>P</b> : 개별필지의 제곱미터당 지가  <b>S</b> : 비교표준지의 제곱미터당 지가(공시지가)  <b>ρ</b> : 개별필지의 저촉률  <b>α</b> : 개별필지의 도시·군계획시설 배율  <b>θ</b> : 비교표준지의 저촉률  <b>β</b> : 비교표준지의 도시·군계획시설 배율</p> <p>※ “개별필지의 도시·군계획시설 배율” 및 “비교표준지의 도시·군계획시설 배율”은 일반필지를 “1”로 했을 때 대응하는 도시·군계획시설의 배율임</p> <p>※ <u>도시·군계획시설 가격배율은 소수점 셋째 자리까지 산정하되 그 이하는 절사함</u></p>	가격배율 절사처리 기준 정비
p.167	<p>3. 토지특성 항목별 적용방법</p> <p><b>4) 기타제한구역</b></p> <p>(중략)</p> <p>(신설)</p>	<p>3. 토지특성 항목별 적용방법</p> <p><b>4) 기타제한구역</b></p> <p>(중략)</p> <p>○ <u>도시혁신구역 또는 도시·군계획시설일체 복합구역에 소재하는 개별지는 가급적 동일 기타제한(구역) 내에서 표준지를 선정한다.</u></p>	가격에 큰 영향을 끼칠 수 있는 신규특성유의사항 기재

## V. 분할·합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.179	<p>3. 조사기준일 및 공시일자</p> <p>○ 1. 1.~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1.을 기준일로 하여 10.30.까지 개별공시지가를 결정·공시</p> <p style="text-align: center;">(하 락)</p>	<p>3. 조사기준일 및 공시일자</p> <p>○ 1. 1.~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1.을 기준일로 하여 10.30.까지 개별공시지가를 결정·공시</p> <p style="text-align: center;">(하 락)</p>	<p>공시관련 일정 최신화</p>
p.180	<p>5. 조사·산정방법</p> <p>가. 지가조사·산정시에는 해당년도 개별공시지가 조사·산정지침에 의하여 조사·산정하되, 조사기준일 현재(7월 1일)까지의 해당 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정한다.</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p>	<p>5. 조사·산정방법</p> <p>가. 지가조사·산정시에는 해당년도 개별공시지가 조사·산정지침에 의하여 조사·산정하되, 조사기준일 현재(7월 1일)까지의 해당 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정한다.</p> <p>※ <u>지가변동률을 적용하여 산정 시 비교표준지 단가에 총 가격배율과 지가변동률을 곱하여 산정하며, 산정된 지가의 유효숫자 표기 기준은 해당년도 개별공시지가 조사·산정지침을 따른다.</u></p>	<p>7.1기준 산정 시 지가변동률 적용 기준 정비</p>
p.180	<p>5. 조사·산정방법</p> <p style="text-align: center;">(중 락)</p> <p>다. 지가결정자료 양식은 <b>2024</b>년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침(개별공시지가 결정자료 서식 참조) 중에서 1. 조사필지 명세 2. 조사인원 3. 소요예산 4. 표준지 선택명세(표 1), 5. 표준지대비 개별공시지가 명세(표 2), 7. 지가결정 명세(표 41, 42)를 참조·작성하여 제출을 하여야 한다.(시·군·구청장 → 시·도지사 → 국토교통부장관)</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p>	<p>5. 조사·산정방법</p> <p style="text-align: center;">(중 락)</p> <p>다. 지가결정자료 양식은 <b>2025</b>년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침(개별공시지가 결정자료 서식 참조) 중에서 1. 조사필지 명세 2. 조사인원 3. 소요예산 4. 표준지 선택명세(표 1), 5. 표준지대비 개별공시지가 명세(표 2), 7. 지가결정 명세(표 41, 42)를 참조·작성하여 제출을 하여야 한다.(시·군·구청장 → 시·도지사 → 국토교통부장관)</p> <p>* <u>지가결정자료의 제출방법은 추후 공문을 통해 통지 예정</u></p>	<p>공시관련 일정 최신화 및 결정자료 제출방법 안내</p>

## VII. 개별공시지가 전산화

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.189	<p>1. 개요</p> <p>가. 전국 약 <b>3,479</b>만 필지에 대한 개별토지의 가격을 전산으로 산정</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>2. 경위 및 현황</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>마. 매년 조사되는 약 <b>3,479</b>만 개별토지의 지가 및 토지특성정보를 전산입력 관리</p>	<p>1. 개요</p> <p>가. 전국 약 <b>3,499</b>만 필지에 대한 개별토지의 가격을 전산으로 산정</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>2. 경위 및 현황</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>마. 매년 조사되는 약 <b>3,499</b>만 개별토지의 지가 및 토지특성정보를 전산입력 관리</p>	공시지가 데이터 현행화
p.190	<p>3. <b>2024</b>년도 개별공시지가 산정</p> <p>가. <b>2025</b>년도 개별공시지가는 부동산공시가격 산정시스템(KOREPS)을 활용하여 산정</p>	<p>3. <b>2025</b>년도 개별공시지가 산정</p> <p>가. <b>2025</b>년도 개별공시지가는 부동산공시가격 산정시스템(KOREPS)을 활용하여 산정</p>	공시관련 일정 최신판화
p.190	<p>4. 전산자료 제출</p> <p>가. 개별공시지가 전산입력 및 자료 제출 관련 사항은 「<b>2024</b>년도 개별공시지가 전산자료 제출요령」을 참고(추후 공문 시행)</p> <p>○ 시·군·구에서는 즉시 개별공시지가 전산입력 작업에 착수하여 <b>2024.4.23.</b> 까지 전산자료 입력을 완료하고 시·도에 결과 보고</p> <p>○ 지가 전산처리에는 모든 전산항목을 정확하게 입력하여 반드시 오류체크를 완료한 후 제출</p> <p>○ 시·도에서는 시·군·구에서 입력·완료한 전산자료 결과 보고를 취합하여 <b>2024.4.30.</b>까지 국토교통부에 보고</p> <p>○ 국토교통부에서 전산자료 검수결과 자료에 대한 보완지시가 있는 경우에는 지체 없이 보완하여 제출</p> <p>○ <b>2024. 1. 1</b>자 개별공시지가 결정자료는 <b>2024. 4. 30</b>까지 시·도에서 취합하여 국토교통부로 제출</p> <p>나. 이의신청 및 지가 정정결정으로 전산입력자료가 변경된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관할 세무서등 관계 행정기관과 시·도에 통보하고, 시·도는 전산입력자료 변경 현황을 국토교통부에 보고</p> <p>○ <b>2024. 1. 1</b>자 개별공시지가 이의신청 및 지가 정정결정에 따른 결정자료는 <b>2024. 6. 27.</b>까지 시·도에서 취합하고, 시·도는 <b>2024. 7. 11.</b>까지 국토교통부에 보고</p>	<p>4. 전산자료 제출</p> <p>가. 시·군·구에서는 특성조사 후 산정지가 및 산정지가의 검증자료에 대한 전산성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출</p> <p>○ <b>1.1</b> 기준 : (산정지가 전산성과품) <b>2025. 2. 21</b> 까지 제출 (검증지가 전산성과품) <b>2025. 3. 20</b>까지 제출</p> <p>○ <b>7.1</b> 기준 : (산정지가 전산성과품) <b>2025. 8. 14</b> 까지 제출 (검증지가 전산성과품) <b>2025. 8. 29</b>까지 제출</p> <p>나. 시·군·구에서는 부동산가격공시위원회 심의 후 즉시 전산입력 작업에 착수하여 성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출</p> <p>○ <b>1.1</b> 기준 : <b>2025. 4. 30</b>까지 제출</p> <p>○ <b>7.1</b> 기준 : <b>2025. 10. 30</b>까지 제출</p>	시스템 개선에 따른 제출방식 변경

[부록 I . 보고서 등 작성 및 제출]

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.197	<p>1. <b>2024</b>년도 개별공시지가조사 자체계획 수립</p> <p>가. 시·군·구에서는 본 지침에 준하여 자체실정에 맞도록 세부추진계획을 수립하여 시행하고 <b>'23. 10. 13.</b>까지 시·도에 제출하여야 한다.</p> <p>나. 시·도에서는 시·군·구 자체계획에 의거 추진할 수 있도록 행정적 지원과 지도·감독을 실시한다.</p> <p><b>다. 시·도는 시·군·구별 국세청 합동조사에 필요한 소요인원을 포함한 자체계획을 '23. 11. 21.까지 국토교통부에 제출한다.</b></p> <p>2. 지가조사대상필지 파악·제출</p> <p>가. <u>시·군·구는 조사대상필지(표준지는 제외)를 파악하여 시·도에 제출하고, 시·도에서는 이를 취합하여 국토교통부에 제출한다.</u></p> <p>- 1.1. 기준 : <b>2024. 1. 12.까지 시·도 제출, 2024. 1. 19.까지 국토교통부 제출</b></p> <p>- 7.1. 기준 : <b>2024. 6. 18.까지 시·도 제출, 2024. 6. 25.까지 국토교통부 제출</b></p>	<p>1. <b>2025</b>년도 개별공시지가조사 자체계획 수립</p> <p>가. 시·군·구에서는 본 지침에 준하여 자체실정에 맞도록 세부추진계획을 수립하여 시행하고 <b>'24. 10. 15.</b>까지 시·도에 제출하여야 한다.</p> <p>나. 시·도에서는 시·군·구 자체계획에 의거 추진할 수 있도록 행정적 지원과 지도·감독을 실시한다.</p> <p style="text-align: center;"><b>(삭 제)</b></p> <p>2. 지가조사대상필지 파악·제출</p> <p>가. <u>시·군·구는 조사대상필지(표준지는 제외) 확정목록을 파악하여 부동산공시가격산정시스템(KOREPS)에 제출한다.</u></p> <p>- 1.1. 기준 : <b>2025. 1. 20.</b>까지 제출</p> <p>- 7.1. 기준 : <b>2025. 7. 28.</b>까지 제출</p>	<p>신규 시스템을 활용한 절차 간소화</p>
p.198	<p>4. 개별공시지가 결정자료 작성·제출</p> <p>가. 시·군·구에서는 시·도 결정자료에 준하여 지가결정자료를 구체적으로 작성하여 시·도에 제출한다.</p> <p>나. 시·도에서는 시·군·구 개별공시지가 제출 자료를 종합하여 국토교통부에 제출한다.</p> <p>- 1.1 기준 결정지가자료 : <b>2024. 4. 23.</b>까지 국토교통부에 제출</p> <p>- <b>11 기준 이의신청 접수자료 : 2024. 5. 29.까지 국토교통부에 제출</b></p> <p>- <b>11 기준 이의신청 처리자료 : 2024. 6. 26.까지 국토교통부에 제출</b></p>	<p>4. 개별공시지가 결정자료 작성·제출</p> <p>가. 시·군·구에서는 시·도 결정자료에 준하여 지가결정자료를 구체적으로 작성하여 시·도에 제출한다.</p> <p>나. 시·도에서는 시·군·구 개별공시지가 제출 자료를 종합하여 국토교통부에 제출한다.</p> <p>- 1.1 기준 결정지가자료 : <b>2025. 4. 30.</b>까지 국토교통부에 제출</p> <p style="text-align: center;"><b>(삭 제)</b></p>	<p>공시관련 일정 최산화 및 신규 시스템을 활용한 절차 간소화</p>

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.198	<p>6. 개별공시지가 전산자료 제출</p> <p>가. 개별공시지가 업무단계별 전산자료 제출</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시·군·구에서는 지가조사 일정을 준수하여 개별공시지가 전산입력 작업을 수행하고, 완료한 전산자료 결과를 국토교통부에 보고한다. (각 업무단계별 전산자료는 <b>KOREPS사업단</b>에서 일괄 취합하여 <b>제출마감일까지 국토교통부로 제출</b>)</li> </ul> <p>- 1.1 기준 전산자료 <b>(아래의 기준일까지 국토교통부 제출)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 산정지가 전산자료 : <b>2024. 2. 19.</b>까지</li> <li>· 검증지가 전산자료 : <b>2024. 3. 15.</b>까지</li> <li>· 의견제출 결과통지 전산자료 : <b>2024. 4. 25.</b>까지</li> <li>· 결정지가 전산자료 : <b>2024. 4. 30.</b>까지</li> </ul> <p>- 7.1 기준 전산자료 <b>(아래의 기준일까지 국토교통부 제출)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 산정지가 전산자료 : <b>2024. 8. 16.</b>까지</li> <li>· 검증지가 전산자료 : <b>2024. 8. 30.</b>까지</li> <li>· 의견제출 결과통지 전산자료 : <b>2024. 10. 18.</b>까지</li> <li>· 결정지가 전산자료 : <b>2024. 10. 31.</b>까지</li> </ul>	<p>6. 개별공시지가 전산자료 제출</p> <p>가. 개별공시지가 업무단계별 전산자료 제출</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시·군·구에서는 지가조사 일정을 준수하여 개별공시지가 전산입력 작업을 수행하고, 완료한 전산자료 결과를 국토교통부에 보고한다. (각 업무단계별 전산자료는 <b>KOREPS사업단</b>에서 일괄 취합 <b>(삭 제)</b>)</li> </ul> <p>- 1.1 기준 전산자료 <b>(아래의 기준일까지 제출)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 산정지가 전산자료 : <b>2025. 2. 21.</b>까지</li> <li>· 검증지가 전산자료 : <b>2025. 3. 20.</b>까지</li> <li>· 의견제출 결과통지 전산자료 : <b>2025. 4. 30.</b>까지</li> <li>· 결정지가 전산자료 : <b>2025. 4. 30.</b>까지</li> </ul> <p>- 7.1 기준 전산자료 <b>(아래의 기준일까지 제출)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 산정지가 전산자료 : <b>2025. 8. 14.</b>까지</li> <li>· 검증지가 전산자료 : <b>2025. 8. 29.</b>까지</li> <li>· 의견제출 결과통지 전산자료 : <b>2025. 10. 30.</b>까지</li> <li>· 결정지가 전산자료 : <b>2025. 10. 30.</b>까지</li> </ul>	<p>공시관련 일정 최신화 및 신규 시스템을 활용한 절차 간소화</p>
p.198	<p>나. 이의신청 전산자료 제출</p> <p>- 1.1 기준 : <b>2024. 6. 26</b>까지 국토교통부 제출</p> <p>- 7.1 기준 : <b>2024. 12. 23</b>까지 국토교통부 제출</p> <p>다. 정정필지 전산자료 제출</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>(1.1 기준)</b> 지가정정필지에 대하여는 연도 구분을 명확히 하여 전산입력 완료 후, 시·군·구에서는 <b>2024. 7. 5.</b>까지 시·도에 보고하고, 시·도에서는 <b>2024. 7. 11.</b>까지 국토교통부에 제출한다.</li> <li>○ <b>(7.1 기준)</b> 지가정정필지에 대하여는 연도 구분을 명확히 하여 전산입력 완료 후, 시·군·구에서는 <b>2024. 1. 3.</b>까지 시·도에 보고하고, 시·도에서는 <b>2024. 1. 10.</b>까지 국토교통부에 제출한다.</li> </ul> <p>※ 전산입력은 「<b>2024년도 개별공시지가 전산자료 제출요령</b>」에 의함 (추후 공문 시행)</p>	<p><b>(삭 제)</b></p>	<p>신규 시스템을 활용한 절차 간소화</p>

## [부록Ⅱ. 일단지의 조사]

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.208	<p>3. 토지용도 유형별 일단지의 범위 나. 특수토지 ② 골프장용지</p> <p>(중 략)</p> <p>○ 같은법 제14조의 규정에 따라 체육시설의 회원제골프장에 대중 골프장이 병설되어 있는 경우, 대중골프장은 회원제골프장의 등록면적에 포함되어 있지 아니한 별도의 체육시설이므로 각각 표준지를 선정하여 조사한다.</p>	<p>3. 토지용도 유형별 일단지의 범위 나. 특수토지 ② 골프장용지</p> <p>(중 략)</p> <p>(삭 제)</p>	법령삭제

## [부록Ⅲ. 2025년도 표준지공시지가 조사계획]

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.214	<p>Ⅲ. 2024년도 표준지공시지가 조사계획</p> <p>2. 2024년도 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침 가. 공시지가의 정확성 제고 1) 표준지의 선정기준에 따라 대표성·중용성·안정성 및 확정성 있는 표준지를 선정 ○ 개별공시지가의 산정에 효율적으로 활용될 수 있도록 2023년 개별공시지가에 대한 검증 결과를 토대로 하여 일단의 토지를 대표할 수 있는 토지로 표준지를 선정한다. ○ 전년도 비교표준지의 활용실적과 표준지의 과다·과소 활용원인을 분석하여 2024년 표준지를 지역별로 조정함으로써 표준지의 분포를 적정하게 한다.</p>	<p>Ⅲ. 2025년도 표준지공시지가 조사계획</p> <p>2. 2025년도 표준지공시지가 조사·평가의 기본방침 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 검증 결과를 토대로 하여 일단의 토지를 대표할 수 있는 토지로 표준지를 선정한다. ○ 전년도 비교표준지의 활용실적과 표준지의 과다·과소 활용원인을 분석하여 2025년 표준지를 지역별로 조정함으로써 표준지의 분포를 적정하게 한다.</p>	공시관련 일정 최신화

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)
p.215	<p>6) 표준지공시지가의 수익방식 적용 시 임대동향조사 표본 분석결과 활용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>2023</b>년도 임대동향조사 분석결과를 활용하여 수익환원법을 적용한 표준지공시지가의 수익(시산)가격을 산출한다.</li> <li>○ 전국의 상업용부동산 임대동향조사 일반건축물 표본(오피스빌딩 824표본, 상가 빌딩 11,287표본) 인근에 소재한 표준지에 대하여는 수익환원법 적용한다.</li> </ul>	<p>6) 표준지공시지가의 수익방식 적용 시 임대동향조사 표본 분석결과 활용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>2024</b>년도 임대동향조사 분석결과를 활용하여 수익환원법을 적용한 표준지공시지가의 수익(시산)가격을 산출한다.</li> <li>○ 전국의 상업용부동산 임대동향조사 일반건축물 표본(오피스빌딩 824표본, 상가 빌딩 11,287표본) 인근에 소재한 표준지에 대하여는 수익환원법 적용한다.</li> </ul>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>
p.217	<p>라. 공시지가의 투명성 확보</p> <p>2) 표준지 공시지가 결정통지문은 발송되지 않으므로 최종 공시지가는 <b>2024.2.1.</b>(예정)부터 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트 (<a href="http://www.realtyprice.kr">http://www.realtyprice.kr</a>) 에서 확인 가능</p>	<p>라. 공시지가의 투명성 확보</p> <p>2) 표준지 공시지가 결정통지문은 발송되지 않으므로 최종 공시지가는 <b>(삭제)</b> 국토교통부 부동산 공시가격 알리미 사이트 (<a href="http://www.realtyprice.kr">http://www.realtyprice.kr</a>) 에서 확인 가능</p>	<p>자구 수정</p>
p.220	<p>4. <b>2024</b>년 표준지 조사대상 및 조사평가자</p> <p>가. 조사대상 표준지 수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전국 <b>58만</b> 필지</li> <li>○ 지역별 표준지의 배분 : 시·군·구별 표준지 수 현황 참조(시·군·구 표준지수 조정에 의해 변동될 수 있음)</li> </ul> <p>나. 조사평가자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 감정평가사 <b>1,278</b>명(일반토지 <b>1,250</b>명, 특수토지 28명) <b>(2023년도 : 1,220명)</b></li> </ul>	<p>4. <b>2025</b>년 표준지 조사대상 및 조사평가자</p> <p>가. 조사대상 표준지 수</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전국 <b>60만</b> 필지</li> <li>○ 지역별 표준지의 배분 : 시·군·구별 표준지 수 현황 참조(시·군·구 표준지수 조정에 의해 변동될 수 있음)</li> </ul> <p>나. 조사평가자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 감정평가사 <b>1,300</b>명(일반토지 <b>1,272</b>명, 특수토지 28명) <b>(2024년도 : 1,278명)</b></li> </ul>	<p>공시 관련 일정 최신화 및 공시업무 감정평가사 수 변경에 따른 자구 수정</p>

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																														
p.221 ~222	<p>5. 조사·평가일정</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>추진일정</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>선정 및 가격평가의뢰</td> <td>23.8.7.(월)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>선정 및 조사, 지역분석, 가격평가(산정)</td> <td>23.8.7.(월) ~ 12.13.(수)</td> <td>교폭 기간 포함</td> </tr> <tr> <td>공시가격 시장분석회의 등</td> <td>23.10.20.(금)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>법인등(지사) 자체검토</td> <td>23.10.24.(화) ~ 10.27.(금) (4일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>선정 심사, 시가수준 기초심사 (심사위원단)</td> <td>23.10.30.(월) ~ 11.7.(화) (7일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>시가수준 심층심사 (외부점검단)</td> <td>23.11.27.(월) ~ 12.1.(금) (5일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 균형협의 (표준지 표준주택 등)</td> <td>23.11.22.(수) ~ 11.23.(목) (2일)</td> <td>전국가격균형 협의 포함</td> </tr> <tr> <td>표준부동산 사도, 시·군·구 검증</td> <td>23.11.27.(월) ~ 12.1.(금) (5일)</td> <td>표준부동산 사도 검증 추가</td> </tr> <tr> <td>조사·평가(산정)보고서 사전검수 (심사위원단)</td> <td>23.12.5.(화) ~ 12.13.(수) (7일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 특별점검 (국·도·부)</td> <td>23.12.14.(화) ~ 12.15.(수) (2일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>시군구청장, 시도지사 및 소관부 의견청취</td> <td>23.12.20.(수) ~ 24.1.8.(월) (20일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격(안) 차도 협의회</td> <td>23.12.27.(수)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	구분	추진일정	비고	선정 및 가격평가의뢰	23.8.7.(월)	-	선정 및 조사, 지역분석, 가격평가(산정)	23.8.7.(월) ~ 12.13.(수)	교폭 기간 포함	공시가격 시장분석회의 등	23.10.20.(금)	-	법인등(지사) 자체검토	23.10.24.(화) ~ 10.27.(금) (4일)	-	선정 심사, 시가수준 기초심사 (심사위원단)	23.10.30.(월) ~ 11.7.(화) (7일)	-	시가수준 심층심사 (외부점검단)	23.11.27.(월) ~ 12.1.(금) (5일)	-	공시가격 균형협의 (표준지 표준주택 등)	23.11.22.(수) ~ 11.23.(목) (2일)	전국가격균형 협의 포함	표준부동산 사도, 시·군·구 검증	23.11.27.(월) ~ 12.1.(금) (5일)	표준부동산 사도 검증 추가	조사·평가(산정)보고서 사전검수 (심사위원단)	23.12.5.(화) ~ 12.13.(수) (7일)	-	공시가격 특별점검 (국·도·부)	23.12.14.(화) ~ 12.15.(수) (2일)	-	시군구청장, 시도지사 및 소관부 의견청취	23.12.20.(수) ~ 24.1.8.(월) (20일)	-	공시가격(안) 차도 협의회	23.12.27.(수)	-	<p>5. 조사·평가일정</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>추진내용</th> <th>추진일정</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">조사 의뢰 및 조사자 교육</td> <td>· 표준지 선정 및 가격평가의뢰 · 단순 조사·평가 대상지역 선정</td> <td>2024.8.5</td> </tr> <tr> <td>· 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육</td> <td>2024.8.7~9.24</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">현장조사준비</td> <td>· 조사·평가자료 조사·평가자 간 인수인계 · 전년도 산정자료, 도면 및 가격조사자료 등</td> <td>2024.8.6~8.25</td> </tr> <tr> <td>· 표준지 선정지역분석 및 가격평가 · 거래사실평가사예 등 자료구축 · 지역특성지가지움항 등 분석</td> <td>2024.8.5~9.11</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">표준지 선정 및 조사</td> <td>· 사군구별 표준지 검증요청</td> <td>2024.9.26~9.30</td> </tr> <tr> <td>· 사군구별 표준지 조정통보</td> <td>2024.10.11</td> </tr> <tr> <td>· 공시가격 시장분석회의</td> <td>2024.10.18</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공시가격 시장분석 회의 등</td> <td>· 사군구 내 및 특수토지 가격균형협의 · 사군구 간 및 특수토지 가격균형협의 · 지역 간 가격수준협의 · 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사평가자-한국부동산원)</td> <td>2024.11.14~15.5</td> </tr> <tr> <td>· 지역특성지가지움항 등 분석</td> <td>2024.11.15</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">법인등 자체검토</td> <td>· 검토결과에 법인등 대표 확인·서명</td> <td>2024.11.22~11.25</td> </tr> <tr> <td>· 가격조사자료의 정리 등</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정</td> <td>· 표준지 교체 선정</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>· 표준지 검증현황 교제사유별 내역 작성</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>· 사제·신규 필지별 내역 등 작성</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>· 표준지 선정 협의(사군구)</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공시가격 균형협의 등 협의</td> <td>· 표준지 선정협의 결과서 작성</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>· 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공시가격 균형협의 등</td> <td>· 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 · 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 · 전국가격균형협의</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>· 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>시가수준 심층심사</td> <td>-</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> <tr> <td>지자체 사전검토</td> <td>· 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토</td> <td>2024.11.26~11.30</td> </tr> </tbody> </table>	구분	추진내용	추진일정	조사 의뢰 및 조사자 교육	· 표준지 선정 및 가격평가의뢰 · 단순 조사·평가 대상지역 선정	2024.8.5	· 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육	2024.8.7~9.24	현장조사준비	· 조사·평가자료 조사·평가자 간 인수인계 · 전년도 산정자료, 도면 및 가격조사자료 등	2024.8.6~8.25	· 표준지 선정지역분석 및 가격평가 · 거래사실평가사예 등 자료구축 · 지역특성지가지움항 등 분석	2024.8.5~9.11	표준지 선정 및 조사	· 사군구별 표준지 검증요청	2024.9.26~9.30	· 사군구별 표준지 조정통보	2024.10.11	· 공시가격 시장분석회의	2024.10.18	공시가격 시장분석 회의 등	· 사군구 내 및 특수토지 가격균형협의 · 사군구 간 및 특수토지 가격균형협의 · 지역 간 가격수준협의 · 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사평가자-한국부동산원)	2024.11.14~15.5	· 지역특성지가지움항 등 분석	2024.11.15	법인등 자체검토	· 검토결과에 법인등 대표 확인·서명	2024.11.22~11.25	· 가격조사자료의 정리 등	2024.11.26~11.30	표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정	· 표준지 교체 선정	2024.11.26~11.30	· 표준지 검증현황 교제사유별 내역 작성	2024.11.26~11.30	· 사제·신규 필지별 내역 등 작성	2024.11.26~11.30	· 표준지 선정 협의(사군구)	2024.11.26~11.30	공시가격 균형협의 등 협의	· 표준지 선정협의 결과서 작성	2024.11.26~11.30	· 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사	2024.11.26~11.30	공시가격 균형협의 등	· 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 · 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 · 전국가격균형협의	2024.11.26~11.30	· 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토	2024.11.26~11.30	시가수준 심층심사	-	2024.11.26~11.30	지자체 사전검토	· 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토	2024.11.26~11.30	<p>공시 관련 일정 최신화</p>
구분	추진일정	비고																																																																																															
선정 및 가격평가의뢰	23.8.7.(월)	-																																																																																															
선정 및 조사, 지역분석, 가격평가(산정)	23.8.7.(월) ~ 12.13.(수)	교폭 기간 포함																																																																																															
공시가격 시장분석회의 등	23.10.20.(금)	-																																																																																															
법인등(지사) 자체검토	23.10.24.(화) ~ 10.27.(금) (4일)	-																																																																																															
선정 심사, 시가수준 기초심사 (심사위원단)	23.10.30.(월) ~ 11.7.(화) (7일)	-																																																																																															
시가수준 심층심사 (외부점검단)	23.11.27.(월) ~ 12.1.(금) (5일)	-																																																																																															
공시가격 균형협의 (표준지 표준주택 등)	23.11.22.(수) ~ 11.23.(목) (2일)	전국가격균형 협의 포함																																																																																															
표준부동산 사도, 시·군·구 검증	23.11.27.(월) ~ 12.1.(금) (5일)	표준부동산 사도 검증 추가																																																																																															
조사·평가(산정)보고서 사전검수 (심사위원단)	23.12.5.(화) ~ 12.13.(수) (7일)	-																																																																																															
공시가격 특별점검 (국·도·부)	23.12.14.(화) ~ 12.15.(수) (2일)	-																																																																																															
시군구청장, 시도지사 및 소관부 의견청취	23.12.20.(수) ~ 24.1.8.(월) (20일)	-																																																																																															
공시가격(안) 차도 협의회	23.12.27.(수)	-																																																																																															
구분	추진내용	추진일정																																																																																															
조사 의뢰 및 조사자 교육	· 표준지 선정 및 가격평가의뢰 · 단순 조사·평가 대상지역 선정	2024.8.5																																																																																															
	· 표준지공시지가 조사·평가 담당자 교육	2024.8.7~9.24																																																																																															
현장조사준비	· 조사·평가자료 조사·평가자 간 인수인계 · 전년도 산정자료, 도면 및 가격조사자료 등	2024.8.6~8.25																																																																																															
	· 표준지 선정지역분석 및 가격평가 · 거래사실평가사예 등 자료구축 · 지역특성지가지움항 등 분석	2024.8.5~9.11																																																																																															
표준지 선정 및 조사	· 사군구별 표준지 검증요청	2024.9.26~9.30																																																																																															
	· 사군구별 표준지 조정통보	2024.10.11																																																																																															
	· 공시가격 시장분석회의	2024.10.18																																																																																															
공시가격 시장분석 회의 등	· 사군구 내 및 특수토지 가격균형협의 · 사군구 간 및 특수토지 가격균형협의 · 지역 간 가격수준협의 · 특수토지 가격균형협의서 제출 (조사평가자-한국부동산원)	2024.11.14~15.5																																																																																															
	· 지역특성지가지움항 등 분석	2024.11.15																																																																																															
법인등 자체검토	· 검토결과에 법인등 대표 확인·서명	2024.11.22~11.25																																																																																															
	· 가격조사자료의 정리 등	2024.11.26~11.30																																																																																															
표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 및 표준지 확정	· 표준지 교체 선정	2024.11.26~11.30																																																																																															
	· 표준지 검증현황 교제사유별 내역 작성	2024.11.26~11.30																																																																																															
	· 사제·신규 필지별 내역 등 작성	2024.11.26~11.30																																																																																															
	· 표준지 선정 협의(사군구)	2024.11.26~11.30																																																																																															
공시가격 균형협의 등 협의	· 표준지 선정협의 결과서 작성	2024.11.26~11.30																																																																																															
	· 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사	2024.11.26~11.30																																																																																															
공시가격 균형협의 등	· 공시가격(표준지·표준주택) 균형협의 · 표준지 및 표준주택 시가수준 및 특성 간의 균형성 등을 협의 · 전국가격균형협의	2024.11.26~11.30																																																																																															
	· 주요 부동산 집중 점검, 통계 정합성 검토	2024.11.26~11.30																																																																																															
시가수준 심층심사	-	2024.11.26~11.30																																																																																															
지자체 사전검토	· 표준지 선정 및 특성 등에 대한 지자체 사전검토	2024.11.26~11.30																																																																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>추진일정</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공시가격 심층점검 (외부점검단)</td> <td>24.1.3.(수) ~ 1.10.(화) (5일)</td> <td>외부점검 강화</td> </tr> <tr> <td>법인등(지사) 자체검토 (종도지역 변경 등 특성확인)</td> <td>24.1.5.(금) ~ 1.9.(화) (3일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>선정 재심사 및 조사·평가(산정)보고서 검수 (심사위원단)</td> <td>24.1.10.(수) ~ 1.17.(수) (6일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공시가격 특별점검 (국·도·부)</td> <td>24.1.18.(목) ~ 1.19.(금) (2일)</td> <td>공시 전 점검</td> </tr> <tr> <td>조사·평가(산정)보고서 검수</td> <td>24.1.19.(금)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>중앙부동산가격공시위원회 심의 (본조사)</td> <td>24.1.23.(화)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>표준지 표준주택 공시</td> <td>24.1.25.(목)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>이의신청 검수</td> <td>24.1.25.(목) ~ 2.23.(수) (30일)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>이의신청 심층심사 (외부점검단)</td> <td>24.3.5.(화)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>이의신청 재조사·평가보고서 검수</td> <td>24.3.7.(목)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>이의신청 재조사·평가보고서 검수</td> <td>24.3.11.(월)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>중앙부동산가격공시위원회 심의 (이의신청)</td> <td>24.3.12.(화)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>표준부동산 조정공시</td> <td>24.3.14.(목)</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	구분	추진일정	비고	공시가격 심층점검 (외부점검단)	24.1.3.(수) ~ 1.10.(화) (5일)	외부점검 강화	법인등(지사) 자체검토 (종도지역 변경 등 특성확인)	24.1.5.(금) ~ 1.9.(화) (3일)	-	선정 재심사 및 조사·평가(산정)보고서 검수 (심사위원단)	24.1.10.(수) ~ 1.17.(수) (6일)	-	공시가격 특별점검 (국·도·부)	24.1.18.(목) ~ 1.19.(금) (2일)	공시 전 점검	조사·평가(산정)보고서 검수	24.1.19.(금)	-	중앙부동산가격공시위원회 심의 (본조사)	24.1.23.(화)	-	표준지 표준주택 공시	24.1.25.(목)	-	이의신청 검수	24.1.25.(목) ~ 2.23.(수) (30일)	-	이의신청 심층심사 (외부점검단)	24.3.5.(화)	-	이의신청 재조사·평가보고서 검수	24.3.7.(목)	-	이의신청 재조사·평가보고서 검수	24.3.11.(월)	-	중앙부동산가격공시위원회 심의 (이의신청)	24.3.12.(화)	-	표준부동산 조정공시	24.3.14.(목)	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>추진내용</th> <th>추진일정</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">조사·평가 보고서 사전검수</td> <td>· 조사·평가보고서 검수 (양식프로그램 활용) · 의견청취 가격확정</td> <td>2024.2.2~2.11</td> </tr> <tr> <td>· 시세급등 지역 등 주요부동산 특별점검</td> <td>2024.2.11~2.12</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">의견청취</td> <td>· 평가(예정)가격 등 의견청취(20일) · 소유자, 시·도지사 및 시장·군수·구청장 의견청취결과서 작성 · 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의</td> <td>2024.2.11~2024.2.30</td> </tr> <tr> <td>· 표준지 공시지개안(안)에 대한 시·도 협의의 개최</td> <td>2024.2.26</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공시가격 심층점검</td> <td>· 의견제출 검토결과 및 표준심사</td> <td>2024.2.2~2.8</td> </tr> <tr> <td>· 법인등 자체검토</td> <td>2024.16~1.18</td> </tr> <tr> <td>용도지역 변경 등 특성확인</td> <td>· 지형도면 고시사항, 현장재확인</td> <td>2024.16~1.18</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 (양식프로그램 활용)</td> <td>· 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가 보고서 검수</td> <td>2024.19~1.16</td> </tr> <tr> <td>· 공시 전 오류 점검</td> <td>2024.17~1.20</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">조사·평가 보고서 검수</td> <td>· 조사·평가보고서 검수 · 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>2024.12 2024.12</td> </tr> <tr> <td>· 지가공시(관보공고)</td> <td>2024.21</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">이의신청 공시자가 공시</td> <td>· 공시가격 등 이의신청</td> <td>2024.1.24~2.28</td> </tr> <tr> <td>· 이의신청 표준지 재조사·평가</td> <td>2024.1.27~2.28</td> </tr> <tr> <td>· 이의신청 심층심사 외부점검단</td> <td>2024.3.4</td> </tr> <tr> <td>· 이의신청 재조사·평가 보고서 검수</td> <td>2024.3.6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">표준지 공시자가 조정공시</td> <td>· 재조사·평가보고서 검수 · 중앙부동산 가격공시위원회 심의</td> <td>2024.3.11 2024.3.12</td> </tr> <tr> <td>· 표준지공시지가 조정공시</td> <td>2024.3.14</td> </tr> </tbody> </table>	구분	추진내용	추진일정	조사·평가 보고서 사전검수	· 조사·평가보고서 검수 (양식프로그램 활용) · 의견청취 가격확정	2024.2.2~2.11	· 시세급등 지역 등 주요부동산 특별점검	2024.2.11~2.12	의견청취	· 평가(예정)가격 등 의견청취(20일) · 소유자, 시·도지사 및 시장·군수·구청장 의견청취결과서 작성 · 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	2024.2.11~2024.2.30	· 표준지 공시지개안(안)에 대한 시·도 협의의 개최	2024.2.26	공시가격 심층점검	· 의견제출 검토결과 및 표준심사	2024.2.2~2.8	· 법인등 자체검토	2024.16~1.18	용도지역 변경 등 특성확인	· 지형도면 고시사항, 현장재확인	2024.16~1.18	표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 (양식프로그램 활용)	· 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가 보고서 검수	2024.19~1.16	· 공시 전 오류 점검	2024.17~1.20	조사·평가 보고서 검수	· 조사·평가보고서 검수 · 중앙부동산가격공시위원회 심의	2024.12 2024.12	· 지가공시(관보공고)	2024.21	이의신청 공시자가 공시	· 공시가격 등 이의신청	2024.1.24~2.28	· 이의신청 표준지 재조사·평가	2024.1.27~2.28	· 이의신청 심층심사 외부점검단	2024.3.4	· 이의신청 재조사·평가 보고서 검수	2024.3.6	표준지 공시자가 조정공시	· 재조사·평가보고서 검수 · 중앙부동산 가격공시위원회 심의	2024.3.11 2024.3.12	· 표준지공시지가 조정공시	2024.3.14								
구분	추진일정	비고																																																																																															
공시가격 심층점검 (외부점검단)	24.1.3.(수) ~ 1.10.(화) (5일)	외부점검 강화																																																																																															
법인등(지사) 자체검토 (종도지역 변경 등 특성확인)	24.1.5.(금) ~ 1.9.(화) (3일)	-																																																																																															
선정 재심사 및 조사·평가(산정)보고서 검수 (심사위원단)	24.1.10.(수) ~ 1.17.(수) (6일)	-																																																																																															
공시가격 특별점검 (국·도·부)	24.1.18.(목) ~ 1.19.(금) (2일)	공시 전 점검																																																																																															
조사·평가(산정)보고서 검수	24.1.19.(금)	-																																																																																															
중앙부동산가격공시위원회 심의 (본조사)	24.1.23.(화)	-																																																																																															
표준지 표준주택 공시	24.1.25.(목)	-																																																																																															
이의신청 검수	24.1.25.(목) ~ 2.23.(수) (30일)	-																																																																																															
이의신청 심층심사 (외부점검단)	24.3.5.(화)	-																																																																																															
이의신청 재조사·평가보고서 검수	24.3.7.(목)	-																																																																																															
이의신청 재조사·평가보고서 검수	24.3.11.(월)	-																																																																																															
중앙부동산가격공시위원회 심의 (이의신청)	24.3.12.(화)	-																																																																																															
표준부동산 조정공시	24.3.14.(목)	-																																																																																															
구분	추진내용	추진일정																																																																																															
조사·평가 보고서 사전검수	· 조사·평가보고서 검수 (양식프로그램 활용) · 의견청취 가격확정	2024.2.2~2.11																																																																																															
	· 시세급등 지역 등 주요부동산 특별점검	2024.2.11~2.12																																																																																															
의견청취	· 평가(예정)가격 등 의견청취(20일) · 소유자, 시·도지사 및 시장·군수·구청장 의견청취결과서 작성 · 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	2024.2.11~2024.2.30																																																																																															
	· 표준지 공시지개안(안)에 대한 시·도 협의의 개최	2024.2.26																																																																																															
공시가격 심층점검	· 의견제출 검토결과 및 표준심사	2024.2.2~2.8																																																																																															
	· 법인등 자체검토	2024.16~1.18																																																																																															
용도지역 변경 등 특성확인	· 지형도면 고시사항, 현장재확인	2024.16~1.18																																																																																															
표준지 선정심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가 보고서 검수 (양식프로그램 활용)	· 표준지 선정 심사, 시가수준 기초심사 이후 변경 내역 재심사 및 조사·평가 보고서 검수	2024.19~1.16																																																																																															
	· 공시 전 오류 점검	2024.17~1.20																																																																																															
조사·평가 보고서 검수	· 조사·평가보고서 검수 · 중앙부동산가격공시위원회 심의	2024.12 2024.12																																																																																															
	· 지가공시(관보공고)	2024.21																																																																																															
이의신청 공시자가 공시	· 공시가격 등 이의신청	2024.1.24~2.28																																																																																															
	· 이의신청 표준지 재조사·평가	2024.1.27~2.28																																																																																															
	· 이의신청 심층심사 외부점검단	2024.3.4																																																																																															
	· 이의신청 재조사·평가 보고서 검수	2024.3.6																																																																																															
표준지 공시자가 조정공시	· 재조사·평가보고서 검수 · 중앙부동산 가격공시위원회 심의	2024.3.11 2024.3.12																																																																																															
	· 표준지공시지가 조정공시	2024.3.14																																																																																															

page	2024년 조사·산정지침	2025년 조사·산정지침	개정사유 (요약)																																																																																																																																																																																																								
p.223 ~228	6. 2023년 시·군·구별 표준지 수 (전국 560,000 필지)	6. 2024년 시·군·구별 표준지 수 (전국 580,000 필지)	표준지 수 조정에 따른 수정사항 반영																																																																																																																																																																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'23 표준지수</th> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'23 표준지수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="16">서울 (25)</td> <td>종로구</td> <td>2,026</td> <td rowspan="16">부산 (16)</td> <td>서초구</td> <td>1,376</td> </tr> <tr> <td>중구</td> <td>1,645</td> <td>강남구</td> <td>1,348</td> </tr> <tr> <td>용산구</td> <td>1,220</td> <td>송파구</td> <td>1,065</td> </tr> <tr> <td>성동구</td> <td>950</td> <td>강동구</td> <td>1,023</td> </tr> <tr> <td>광진구</td> <td>1,074</td> <td>중구</td> <td>954</td> </tr> <tr> <td>동대문구</td> <td>1,375</td> <td>서구</td> <td>1,143</td> </tr> <tr> <td>중랑구</td> <td>1,136</td> <td>동구</td> <td>1,354</td> </tr> <tr> <td>성북구</td> <td>1,955</td> <td>영도구</td> <td>1,134</td> </tr> <tr> <td>강북구</td> <td>1,290</td> <td>부산진구</td> <td>2,109</td> </tr> <tr> <td>도봉구</td> <td>780</td> <td>동래구</td> <td>1,088</td> </tr> <tr> <td>노원구</td> <td>783</td> <td>남구</td> <td>1,159</td> </tr> <tr> <td>은평구</td> <td>1,435</td> <td>북구</td> <td>839</td> </tr> <tr> <td>서대문구</td> <td>1,363</td> <td>해운대구</td> <td>1,271</td> </tr> <tr> <td>마포구</td> <td>1,343</td> <td>사하구</td> <td>1,177</td> </tr> <tr> <td>양천구</td> <td>777</td> <td>금정구</td> <td>1,312</td> </tr> <tr> <td>강서구</td> <td>1,304</td> <td>강서구</td> <td>1,817</td> </tr> <tr> <td>구로구</td> <td>1,116</td> <td>연제구</td> <td>803</td> </tr> <tr> <td>금천구</td> <td>751</td> <td>수영구</td> <td>689</td> </tr> <tr> <td>영등포구</td> <td>1,248</td> <td>사상구</td> <td>842</td> </tr> <tr> <td>동작구</td> <td>1,204</td> <td>기장군</td> <td>1,798</td> </tr> <tr> <td>관악구</td> <td>1,337</td> <td>대구 (9)</td> <td>중구</td> <td>1,417</td> </tr> </tbody> </table>	시도	시·군·구	'23 표준지수	시도	시·군·구	'23 표준지수	서울 (25)	종로구	2,026	부산 (16)	서초구	1,376	중구	1,645	강남구	1,348	용산구	1,220	송파구	1,065	성동구	950	강동구	1,023	광진구	1,074	중구	954	동대문구	1,375	서구	1,143	중랑구	1,136	동구	1,354	성북구	1,955	영도구	1,134	강북구	1,290	부산진구	2,109	도봉구	780	동래구	1,088	노원구	783	남구	1,159	은평구	1,435	북구	839	서대문구	1,363	해운대구	1,271	마포구	1,343	사하구	1,177	양천구	777	금정구	1,312	강서구	1,304	강서구	1,817	구로구	1,116	연제구	803	금천구	751	수영구	689	영등포구	1,248	사상구	842	동작구	1,204	기장군	1,798	관악구	1,337	대구 (9)	중구	1,417	<table border="1"> <thead> <tr> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'24 표준지수</th> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'24 표준지수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="16">서울 (25)</td> <td>종로구</td> <td>2,082</td> <td rowspan="16">부산 (16)</td> <td>관악구</td> <td>1,338</td> </tr> <tr> <td>중구</td> <td>1,646</td> <td>서초구</td> <td>1,395</td> </tr> <tr> <td>용산구</td> <td>1,220</td> <td>강남구</td> <td>1,350</td> </tr> <tr> <td>성동구</td> <td>942</td> <td>송파구</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>광진구</td> <td>1,075</td> <td>강동구</td> <td>1,025</td> </tr> <tr> <td>동대문구</td> <td>1,378</td> <td>중구</td> <td>954</td> </tr> <tr> <td>중랑구</td> <td>1,137</td> <td>서구</td> <td>1,145</td> </tr> <tr> <td>성북구</td> <td>1,957</td> <td>동구</td> <td>1,363</td> </tr> <tr> <td>강북구</td> <td>1,299</td> <td>영도구</td> <td>1,137</td> </tr> <tr> <td>도봉구</td> <td>784</td> <td>부산진구</td> <td>2,120</td> </tr> <tr> <td>노원구</td> <td>787</td> <td>동해구</td> <td>1,100</td> </tr> <tr> <td>은평구</td> <td>1,438</td> <td>남구</td> <td>1,173</td> </tr> <tr> <td>서대문구</td> <td>1,365</td> <td>북구</td> <td>845</td> </tr> <tr> <td>마포구</td> <td>1,345</td> <td>해운대구</td> <td>1,283</td> </tr> <tr> <td>양천구</td> <td>777</td> <td>사하구</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>강서구</td> <td>1,306</td> <td>금정구</td> <td>1,332</td> </tr> <tr> <td>구로구</td> <td>1,124</td> <td>강서구</td> <td>1,837</td> </tr> <tr> <td>금천구</td> <td>751</td> <td>연제구</td> <td>804</td> </tr> <tr> <td>영등포구</td> <td>1,248</td> <td>수영구</td> <td>694</td> </tr> <tr> <td>동작구</td> <td>1,199</td> <td>사상구</td> <td>853</td> </tr> </tbody> </table>	시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수	서울 (25)	종로구	2,082	부산 (16)	관악구	1,338	중구	1,646	서초구	1,395	용산구	1,220	강남구	1,350	성동구	942	송파구	1,076	광진구	1,075	강동구	1,025	동대문구	1,378	중구	954	중랑구	1,137	서구	1,145	성북구	1,957	동구	1,363	강북구	1,299	영도구	1,137	도봉구	784	부산진구	2,120	노원구	787	동해구	1,100	은평구	1,438	남구	1,173	서대문구	1,365	북구	845	마포구	1,345	해운대구	1,283	양천구	777	사하구	1,200	강서구	1,306	금정구	1,332	구로구	1,124	강서구	1,837	금천구	751	연제구	804	영등포구	1,248	수영구	694	동작구	1,199	사상구	853																				
시도	시·군·구	'23 표준지수	시도	시·군·구	'23 표준지수																																																																																																																																																																																																						
서울 (25)	종로구	2,026	부산 (16)	서초구	1,376																																																																																																																																																																																																						
	중구	1,645		강남구	1,348																																																																																																																																																																																																						
	용산구	1,220		송파구	1,065																																																																																																																																																																																																						
	성동구	950		강동구	1,023																																																																																																																																																																																																						
	광진구	1,074		중구	954																																																																																																																																																																																																						
	동대문구	1,375		서구	1,143																																																																																																																																																																																																						
	중랑구	1,136		동구	1,354																																																																																																																																																																																																						
	성북구	1,955		영도구	1,134																																																																																																																																																																																																						
	강북구	1,290		부산진구	2,109																																																																																																																																																																																																						
	도봉구	780		동래구	1,088																																																																																																																																																																																																						
	노원구	783		남구	1,159																																																																																																																																																																																																						
	은평구	1,435		북구	839																																																																																																																																																																																																						
	서대문구	1,363		해운대구	1,271																																																																																																																																																																																																						
	마포구	1,343		사하구	1,177																																																																																																																																																																																																						
	양천구	777		금정구	1,312																																																																																																																																																																																																						
	강서구	1,304		강서구	1,817																																																																																																																																																																																																						
구로구	1,116	연제구	803																																																																																																																																																																																																								
금천구	751	수영구	689																																																																																																																																																																																																								
영등포구	1,248	사상구	842																																																																																																																																																																																																								
동작구	1,204	기장군	1,798																																																																																																																																																																																																								
관악구	1,337	대구 (9)	중구	1,417																																																																																																																																																																																																							
시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수																																																																																																																																																																																																						
서울 (25)	종로구	2,082	부산 (16)	관악구	1,338																																																																																																																																																																																																						
	중구	1,646		서초구	1,395																																																																																																																																																																																																						
	용산구	1,220		강남구	1,350																																																																																																																																																																																																						
	성동구	942		송파구	1,076																																																																																																																																																																																																						
	광진구	1,075		강동구	1,025																																																																																																																																																																																																						
	동대문구	1,378		중구	954																																																																																																																																																																																																						
	중랑구	1,137		서구	1,145																																																																																																																																																																																																						
	성북구	1,957		동구	1,363																																																																																																																																																																																																						
	강북구	1,299		영도구	1,137																																																																																																																																																																																																						
	도봉구	784		부산진구	2,120																																																																																																																																																																																																						
	노원구	787		동해구	1,100																																																																																																																																																																																																						
	은평구	1,438		남구	1,173																																																																																																																																																																																																						
	서대문구	1,365		북구	845																																																																																																																																																																																																						
	마포구	1,345		해운대구	1,283																																																																																																																																																																																																						
	양천구	777		사하구	1,200																																																																																																																																																																																																						
	강서구	1,306		금정구	1,332																																																																																																																																																																																																						
구로구	1,124	강서구	1,837																																																																																																																																																																																																								
금천구	751	연제구	804																																																																																																																																																																																																								
영등포구	1,248	수영구	694																																																																																																																																																																																																								
동작구	1,199	사상구	853																																																																																																																																																																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'23 표준지수</th> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'23 표준지수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">대구 (9)</td> <td>동구</td> <td>2,622</td> <td rowspan="10">광주 (5)</td> <td>중구</td> <td>1,592</td> </tr> <tr> <td>서구</td> <td>1,262</td> <td>서구</td> <td>1,549</td> </tr> <tr> <td>남구</td> <td>1,000</td> <td>유성구</td> <td>1,519</td> </tr> <tr> <td>북구</td> <td>1,807</td> <td>대덕구</td> <td>1,092</td> </tr> <tr> <td>수성구</td> <td>1,516</td> <td>중구</td> <td>1,285</td> </tr> <tr> <td>달서구</td> <td>1,484</td> <td>남구</td> <td>1,651</td> </tr> <tr> <td>달성군</td> <td>2,938</td> <td>동구</td> <td>687</td> </tr> <tr> <td>군위군</td> <td>2,371</td> <td>북구</td> <td>1,399</td> </tr> <tr> <td>중구</td> <td>1,535</td> <td>울주군</td> <td>4,240</td> </tr> <tr> <td>대구 (9)</td> <td>562</td> <td>세종시</td> <td>2,594</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">인천 (10)</td> <td>미추홀구</td> <td>1,709</td> <td rowspan="10">경기 (42)</td> <td>수원장안구</td> <td>735</td> </tr> <tr> <td>연수구</td> <td>476</td> <td>수원권선구</td> <td>884</td> </tr> <tr> <td>남동구</td> <td>1,245</td> <td>수원팔달구</td> <td>773</td> </tr> <tr> <td>부평구</td> <td>1,312</td> <td>수원영통구</td> <td>358</td> </tr> <tr> <td>계양구</td> <td>720</td> <td>성남수정구</td> <td>1,041</td> </tr> <tr> <td>서구</td> <td>1,405</td> <td>성남중원구</td> <td>717</td> </tr> <tr> <td>강화군</td> <td>2,841</td> <td>성남분당구</td> <td>668</td> </tr> <tr> <td>옹진군</td> <td>1,084</td> <td>외정부시</td> <td>1,216</td> </tr> <tr> <td>인천 (10)</td> <td>1,474</td> <td>안양만안구</td> <td>688</td> </tr> <tr> <td>부평구</td> <td>1,258</td> <td>안양동안구</td> <td>441</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">광주 (5)</td> <td>남구</td> <td>1,379</td> <td>부천시</td> <td>1,502</td> </tr> <tr> <td>북구</td> <td>2,515</td> <td>광명시</td> <td>823</td> </tr> <tr> <td>광산구</td> <td>2,780</td> <td>평택시</td> <td>5,053</td> </tr> <tr> <td>대전 (5)</td> <td>동구</td> <td>1,855</td> <td>동두천시</td> <td>1,002</td> </tr> </tbody> </table>	시도	시·군·구	'23 표준지수	시도	시·군·구	'23 표준지수	대구 (9)	동구	2,622	광주 (5)	중구	1,592	서구	1,262	서구	1,549	남구	1,000	유성구	1,519	북구	1,807	대덕구	1,092	수성구	1,516	중구	1,285	달서구	1,484	남구	1,651	달성군	2,938	동구	687	군위군	2,371	북구	1,399	중구	1,535	울주군	4,240	대구 (9)	562	세종시	2,594	인천 (10)	미추홀구	1,709	경기 (42)	수원장안구	735	연수구	476	수원권선구	884	남동구	1,245	수원팔달구	773	부평구	1,312	수원영통구	358	계양구	720	성남수정구	1,041	서구	1,405	성남중원구	717	강화군	2,841	성남분당구	668	옹진군	1,084	외정부시	1,216	인천 (10)	1,474	안양만안구	688	부평구	1,258	안양동안구	441	광주 (5)	남구	1,379	부천시	1,502	북구	2,515	광명시	823	광산구	2,780	평택시	5,053	대전 (5)	동구	1,855	동두천시	1,002	<table border="1"> <thead> <tr> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'24 표준지수</th> <th>시도</th> <th>시·군·구</th> <th>'24 표준지수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">부산 (16)</td> <td>기장군</td> <td>1,840</td> <td rowspan="10">광주 (5)</td> <td>중구</td> <td>1,481</td> </tr> <tr> <td>중구</td> <td>1,417</td> <td>서구</td> <td>1,268</td> </tr> <tr> <td>동구</td> <td>2,664</td> <td>남구</td> <td>1,391</td> </tr> <tr> <td>서구</td> <td>1,268</td> <td>북구</td> <td>2,559</td> </tr> <tr> <td>남구</td> <td>1,002</td> <td>광산구</td> <td>2,864</td> </tr> <tr> <td>북구</td> <td>1,825</td> <td>중구</td> <td>1,878</td> </tr> <tr> <td>수성구</td> <td>1,531</td> <td>중구</td> <td>1,602</td> </tr> <tr> <td>달서구</td> <td>1,488</td> <td>서구</td> <td>1,558</td> </tr> <tr> <td>달성군</td> <td>3,052</td> <td>유성구</td> <td>1,550</td> </tr> <tr> <td>군위군</td> <td>2,552</td> <td>대덕구</td> <td>1,104</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">대구 (9)</td> <td>중구</td> <td>1,552</td> <td rowspan="10">대전 (5)</td> <td>중구</td> <td>1,293</td> </tr> <tr> <td>동구</td> <td>562</td> <td>남구</td> <td>1,660</td> </tr> <tr> <td>미추홀구</td> <td>1,712</td> <td>동구</td> <td>703</td> </tr> <tr> <td>연수구</td> <td>482</td> <td>북구</td> <td>1,442</td> </tr> <tr> <td>남동구</td> <td>1,251</td> <td>울주군</td> <td>4,417</td> </tr> <tr> <td>부평구</td> <td>1,322</td> <td>세종 (1)</td> <td>세종시</td> <td>2,718</td> </tr> <tr> <td>계양구</td> <td>728</td> <td rowspan="4">경기 (44)</td> <td>수원장안구</td> <td>747</td> </tr> <tr> <td>서구</td> <td>1,415</td> <td>수원권선구</td> <td>890</td> </tr> <tr> <td>강화군</td> <td>2,939</td> <td>수원팔달구</td> <td>774</td> </tr> <tr> <td>옹진군</td> <td>1,107</td> <td>수원영통구</td> <td>360</td> </tr> </tbody> </table>	시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수	부산 (16)	기장군	1,840	광주 (5)	중구	1,481	중구	1,417	서구	1,268	동구	2,664	남구	1,391	서구	1,268	북구	2,559	남구	1,002	광산구	2,864	북구	1,825	중구	1,878	수성구	1,531	중구	1,602	달서구	1,488	서구	1,558	달성군	3,052	유성구	1,550	군위군	2,552	대덕구	1,104	대구 (9)	중구	1,552	대전 (5)	중구	1,293	동구	562	남구	1,660	미추홀구	1,712	동구	703	연수구	482	북구	1,442	남동구	1,251	울주군	4,417	부평구	1,322	세종 (1)	세종시	2,718	계양구	728	경기 (44)	수원장안구	747	서구	1,415	수원권선구	890	강화군	2,939	수원팔달구	774	옹진군	1,107	수원영통구	360	
시도	시·군·구	'23 표준지수	시도	시·군·구	'23 표준지수																																																																																																																																																																																																						
대구 (9)	동구	2,622	광주 (5)	중구	1,592																																																																																																																																																																																																						
	서구	1,262		서구	1,549																																																																																																																																																																																																						
	남구	1,000		유성구	1,519																																																																																																																																																																																																						
	북구	1,807		대덕구	1,092																																																																																																																																																																																																						
	수성구	1,516		중구	1,285																																																																																																																																																																																																						
	달서구	1,484		남구	1,651																																																																																																																																																																																																						
	달성군	2,938		동구	687																																																																																																																																																																																																						
	군위군	2,371		북구	1,399																																																																																																																																																																																																						
	중구	1,535		울주군	4,240																																																																																																																																																																																																						
	대구 (9)	562		세종시	2,594																																																																																																																																																																																																						
인천 (10)	미추홀구	1,709	경기 (42)	수원장안구	735																																																																																																																																																																																																						
	연수구	476		수원권선구	884																																																																																																																																																																																																						
	남동구	1,245		수원팔달구	773																																																																																																																																																																																																						
	부평구	1,312		수원영통구	358																																																																																																																																																																																																						
	계양구	720		성남수정구	1,041																																																																																																																																																																																																						
	서구	1,405		성남중원구	717																																																																																																																																																																																																						
	강화군	2,841		성남분당구	668																																																																																																																																																																																																						
	옹진군	1,084		외정부시	1,216																																																																																																																																																																																																						
	인천 (10)	1,474		안양만안구	688																																																																																																																																																																																																						
	부평구	1,258		안양동안구	441																																																																																																																																																																																																						
광주 (5)	남구	1,379	부천시	1,502																																																																																																																																																																																																							
	북구	2,515	광명시	823																																																																																																																																																																																																							
	광산구	2,780	평택시	5,053																																																																																																																																																																																																							
대전 (5)	동구	1,855	동두천시	1,002																																																																																																																																																																																																							
시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수																																																																																																																																																																																																						
부산 (16)	기장군	1,840	광주 (5)	중구	1,481																																																																																																																																																																																																						
	중구	1,417		서구	1,268																																																																																																																																																																																																						
	동구	2,664		남구	1,391																																																																																																																																																																																																						
	서구	1,268		북구	2,559																																																																																																																																																																																																						
	남구	1,002		광산구	2,864																																																																																																																																																																																																						
	북구	1,825		중구	1,878																																																																																																																																																																																																						
	수성구	1,531		중구	1,602																																																																																																																																																																																																						
	달서구	1,488		서구	1,558																																																																																																																																																																																																						
	달성군	3,052		유성구	1,550																																																																																																																																																																																																						
	군위군	2,552		대덕구	1,104																																																																																																																																																																																																						
대구 (9)	중구	1,552	대전 (5)	중구	1,293																																																																																																																																																																																																						
	동구	562		남구	1,660																																																																																																																																																																																																						
	미추홀구	1,712		동구	703																																																																																																																																																																																																						
	연수구	482		북구	1,442																																																																																																																																																																																																						
	남동구	1,251		울주군	4,417																																																																																																																																																																																																						
	부평구	1,322		세종 (1)	세종시	2,718																																																																																																																																																																																																					
	계양구	728		경기 (44)	수원장안구	747																																																																																																																																																																																																					
	서구	1,415			수원권선구	890																																																																																																																																																																																																					
	강화군	2,939			수원팔달구	774																																																																																																																																																																																																					
	옹진군	1,107			수원영통구	360																																																																																																																																																																																																					

개별공시지가 조사·산정지침

page	2024년 조사·산정지침						2025년 조사·산정지침						개정사유 (요약)		
	시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수	시도	시·군·구	'24 표준지수			
경기(42)	안산시	안산상록구	903	경기(42)	여주시	2,910	경기(44)	성남수정구	1,060	경기(44)	오산시	693	표준지수 조정에 따른 수정사항 반영		
		안산단원구	978		연천군	2,078		성남중원구	719		시흥시	1,415			
		고양덕양구	1,495		가평군	2,318		성남분당구	679		군포시	558			
		고양일산동구	690		양평군	3,590		의정부시	1,238		의왕시	527			
		고양일산서구	488		청주상당구	2,130		안양만안구	696		하남시	942			
		과천시	272		청주서원구	1,284		안양동안구	446		용인처인구	2,949			
		구리시	503		청주홍덕구	1,781		부천원미구	635		용인기흥구	716			
		남양주시	2,888		청주청원구	1,755		부천소사구	417		용인수지구	420			
		화성시	519		충주시	4,019		부천오정구	471		파주시	3,932			
		김포시	555		계천시	2,889		광명시	828		이천시	3,201			
		의왕시	519		보은군	2,063		평택시	5,068		안성시	3,524			
		화성시	895		옥천군	2,407		통탄전지	1,035		김포시	2,332			
		용인처인구	2,825		영동군	2,814		안산상록구	908		화성시	5,594			
		용인기흥구	703		증평군	728		안산단원구	1,003		광주시	2,614			
	용인수지구	399	진천군	1,805	고양덕양구	1,562	양주시	2,300							
	파주시	3,827	괴산군	2,321	고양일산동구	703	포천시	3,543							
	이천시	3,113	음성군	2,538	고양일산서구	496	여주시	2,952							
	안성시	3,443	단양군	1,829	과천시	277	연천군	2,093							
	김포시	2,276	천안동남구	2,373	구리시	512	가평군	2,521							
	화성시	5,424	천안서북구	1,686	남양주시	3,062	양평군	3,815							
	광주시	2,456	공주시	3,853											
	양주시	2,231	보령시	3,437											
	포천시	3,398	아산시	3,976											
			서산시	4,132											
	경남(16)	부산광역시	부산시	3,569	경남(16)	부안군	3,257	경기(44)	오산시	693	충북(14)	청주상당구		2,242	표준지수 조정에 따른 수정사항 반영
			계룡시	330		목포시	1,727		시흥시	1,415		청주서원구		1,331	
			당진시	3,889		여주시	5,145		군포시	558		청주홍덕구		1,843	
			금산군	2,573		순천시	5,325		의왕시	527		청주정원구		1,813	
부여군			3,085	나주시		4,560	하남시		942	충주시		4,180			
서천군			2,534	광양시		3,039	용인처인구		2,949	제천시		3,092			
청양군			1,961	담양군		2,601	용인기흥구		716	보은군		2,254			
홍성군			3,151	곡성군		2,386	용인수지구		420	옥천군		2,633			
예산군			2,777	구례군		1,843	파주시		3,932	영동군		2,997			
태안군			2,800	고흥군		4,478	이천시		3,201	증평군		743			
전주완산구			1,864	보성군		3,408	안성시		3,524	건천군		1,892			
전주덕진구			1,882	화순군		3,394	김포시		2,332	파산시		2,463			
군산시			3,670	장흥군		2,916	화성시		5,594	음성군		2,688			
익산시			5,097	강진군		2,450	광주시		2,614	단양군		1,956			
정읍시		4,758	해남군	4,479	양주시	2,300	천안동남구	2,518							
남원시		3,958	영암군	3,281	포천시	3,543	천안서북구	1,801							
김제시		3,946	무안군	3,128	여주시	2,952	공주시	4,065							
완주군		3,062	함평군	2,424	연천군	2,093	보령시	3,622							
진안군		2,496	영광군	2,829	가평군	2,521	아산시	4,135							
무주군		2,137	장성군	2,777	양평군	3,815	서산시	4,285							
장수군		2,038	완도군	3,027											
임실군		2,515	진도군	2,327											
순창군		2,096	신안군	3,611											
고창군		3,602	포항남구	2,995											

page	2024년 조사·산정지침						2025년 조사·산정지침						개정사유 (요약)		
	시·도	시·군·구	'23 표준지수	시·도	시·군·구	'23 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수	표준지수 조정 에 따른 수정사항 반영		
경북(23)	경북(23)	포항북구	3,653	경남(22)	창원대곡동구	2,945	경북(23)	상주시	5,025	경남(22)	진주시	5,786			
		경주시	6,695		창원진해구	1,274		문경시	3,136		봉영시	3,093			
		김천시	4,684		창원진해구	1,397		경산시	3,001		사천시	4,006			
		안동시	5,430		진주시	5,531		의성군	4,057		김해시	4,297			
		구미시	3,357		통영시	2,893		청송군	2,097		밀양시	4,799			
		영주시	2,943		사천시	3,878		영양군	1,805		거제시	3,317			
		영천시	4,331		김해시	4,196		영덕군	2,627		양산시	2,786			
		상주시	4,868		밀양시	4,546		청도군	3,496		의령군	2,639			
		문경시	3,025		거제시	3,231		고령군	1,988		함안군	3,097			
		경산시	2,891		양산시	2,662		성주군	2,815		창녕군	3,280			
		외성군	3,968		의령군	2,587		김곡군	2,489		고성군	3,619			
		청송군	2,068		함안군	2,925		예천군	2,899		남해군	3,151			
		영양군	1,657		창녕군	3,161		봉화군	2,333		해동군	3,856			
		영덕군	2,420		고성군	3,477		울진군	2,754		산청군	2,809			
		청도군	3,335		남해군	3,107		울릉군	407		함양군	2,822			
		고령군	1,942		하동군	3,698		장원외창구	2,018		거창군	3,651			
		성주군	2,672		산청군	2,682		장원성산구	665		합천군	4,299			
		철곡군	2,353		함양군	2,755		장원마산합포구	3,022		제주(2)	제주(2)		제주시	6,799
		예천군	2,863		거창군	3,423		장원마산회현구	1,293		제주(2)	서귀포시		4,884	
		봉화군	2,299		합천군	4,185		장원진해구	1,433		강원(18)	춘천시	3,626		
홍천군	2,624	제주(2)	제주(2)	제주시	6,590										
홍릉군	382	서귀포시	4,666												
경남(22)	창원외창구	1,932	강원(18)	춘천시	3,488										
	창원성산구	654	원주시	3,457											
	시·도	시·군·구	'23 표준지수	시·도	시·군·구	'23 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수	시·도	시·군·구	'24 표준지수			
강원(18)	강원(18)	강릉시	3,652	강원(18)	평창군	2,248	강원(18)	원주시	3,586	강원(18)	양양군	1,823			
		동해시	1,216		정선군	2,106		강릉시	3,755	전주완산구	1,909				
		태백시	739		월린군	2,124		통해시	1,261	전주덕진구	1,916				
		속초시	973		화천군	1,071		태백시	803	군산시	3,755				
		삼척시	2,457		양구군	1,176		속초시	991	익산시	5,222				
		홍천군	2,731		인제군	1,458		삼척시	2,591	경주시	4,875				
		횡성군	2,175		고성군	1,477		홍천군	2,918	남원시	4,052				
		영월군	2,136		양양군	1,716		형성군	2,315	김제시	3,972				
								영월군	2,239	전북(15)	완주군	3,227			
								평창군	2,461		진안군	2,669			
				정선군	2,173		무주군	2,228							
				철원군	2,146		장수군	2,194							
				화천군	1,129		임실군	2,674							
				양구군	1,232		순창군	2,114							
				인제군	1,532		고창군	3,650							
				고성군	1,547		부안군	3,341							
<b>(삭 제)</b>															
<p>※ 2024년 표준지수는 시·군·구별 표준지수 조정에 의해 변동될 수 있음</p>															



## 2025년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침

---

인 쇄 : 2024년 10월

발 행 : 2024년 10월

발 행 처 : 국 토 교 통 부

---

< 비 매 품 >

주 소 : (우 : 30103) 세종특별자치시 도움6로 11

전 화 : 부동산평가과 (044) 201-3431

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