표준지공시지가 조사·평가 기준 일부개정훈령안

1. 개정이유 및 주요내용

2020년 10월 8일 개정된「부동산 가격공시에 관한 법률」시행령 제8조를 반영하여 표준지공시지가 조사·평가 절차에 시·도지사의 의견청취 과정을 추가하여 표준지공시지가의 적정성을 제고하는 한편, 업무요령 및 평가실무와 부합하지 않는 조문 삭제 및 특수토지 평가기준 개선 등 일부 규정을 삭제·정비하고자 하는 것임

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생　　략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당사항 없음

라. 기　　타

1) 신·구조문대비표

2) 특기할 사항 없음

국토교통부 공고 제2023-35호

표준지공시지가 조사·평가 기준 일부개정훈령안

표준지공시지가 조사·평가 기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3호 중 “일시적인”을 “일시적”으로 한다.

제4조제9호를 다음과 같이 한다.

9. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견청취

제10조제3항 본문 중 “두”를 “세”로 하고, 같은 항 단서 중 “세”를 “네”로 한다.

제13조제1항 중 “영 제8조제2항에 따라”를 “「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」제8조제2항에 따라 시·도지사 및”으로, “구청장(필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)”을 “구청장”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “시장·군수 또는 구청장”을 “시·도지사 및 시장·군수·구청장”으로 한다.

제28조제4항을 삭제한다.

제35조제2항을 삭제한다.

제36조 제목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지(온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관 및

저장시설의 부지를 제외한다. 이하 이 조에서 “광천지”라 한다)는 그 광천의 종류, 질 및 양의 상태, 부근의 개발상태 및 편익시설의 종류·규모, 사회적 명성 등을 고려하여 거래사례비교법에 따라 다음과 같이 평가하되, 공구당 총가격은 광천지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 가격 상당액을 뺀 것으로 한다. 다만, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

제39조제1항 단서 중 “다만, 그 유원지가 새로이 조성되어”를 “다만,”으로 한다.

제41조제3항 중 “하여야 한다”를 “할 수 있다”로 한다.

제43조의 제목 “(여객자동차터미널 부지)”를 “(여객자동차·물류 터미널 부지)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “여객자동차터미널 부지는”을 “여객자동차·물류 터미널 부지는”으로, “여객자동차터미널 부지의”를 “여객자동차·물류 터미널 부지의”로, “고려하여”를 “고려하여 거래사례비교법으로”로 한다.

제43조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

제43조제2항 중 “여객자동차터미널의”를 “여객자동차·물류 터미널의”로, “여객자동차터미널 사업자의 면허내용”을 “여객자동차·물류 터미널 사업자의 면허(또는 등록, 허가, 신고 등)내용”으로, “여객자동차터미널을 이용하는 여객자동차운송사업자”를 “여객자동차·물류 터미널을 이용하는 여객자동차·물류 운송사업자”로 한다.

제45조 중 “2022년 1월 1일”을 “2023년 1월 1일”로 한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
3. “일시적인 이용상황”이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 해당 토지의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.	3. “일시적 ----------.
4. ~ 10. (생 략)	4. ~ 10. (현행과 같음)
제4조(조사·평가절차) 표준지의 적정가격 조사·평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항에 따른 「표준지의 선정 및 관리지침」에서 정한 지역분석 등을 실시한 후에 일반적으로 다음 각 호의 절차에 따라 실시한다.	제4조(조사·평가절차) ----------.
1. ~ 8. (생 략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
9. 시장·군수·구청장의 의견청취	9. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견청취
10. (생 략)	10. (현행과 같음)
제10조(평가가격의 결정 및 표시) ①·② (생 략)	제10조(평가가격의 결정 및 표시) ①·② (현행과 같음)
③ 표준지의 평가가격은 제곱미터당 가격으로 표시하되, 유효숫자 두 자리로 표시함을 원칙으로 한다. 다만, 그 평가가격이 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세 자리까지 표시할 수 있다.	③ ---------- --- 세 ----------. ---------- -- 네 ----------.
④ (생 략)	④ (현행과 같음)
제13조(시장·군수·구청장의 의견청취) ① 영 제8조제2항에 따라 시장·군수 또는 구청장(필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 의견을 듣고자 할 때에는 표준지의 필지별 가격 및 가격변동률, 용도지역별·지목별 최고·최저지가, 전년대비 가격변동이 현저한 표준지의 내역 및 변동사유, 표준지	제13조(시장·군수·구청장의 의견청취) ① 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제8조제2항에 따라 시·도지사 및 ---구청장----------

위치표시도면 등 표준지의 평가가격 검토에 필요한 자료를 제출하여야 한다.	----------.
② 시장·군수 또는 구청장으로부터 특정한 표준지에 대하여 평가가격의 조정의견이 제시된 때에는 그 평가가격의 적정여부를 재검토하고 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다.	② 시·도지사 및 시장·군수·구청장----------.
제28조(도시·군계획시설 등 저촉토지) ① ~ ③ (생 략)	제28조(도시·군계획시설 등 저촉토지) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제1항부터 제3항까지의 규정은 「자연공원법」 제4조에 따라 공원으로 지정·고시된 구역 안에 있는 토지의 평가 시에 이를 준용하되, 집단시설지구 안에 있는 토지는 공시기준일이 해당 공익사업의 사업인정고시 전으로서 그 집단시설지구의 결정에 따른 개발이익이 현실화·구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 이를 반영하지 아니한다.	<삭 제>
제35조(특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안의 토	제35조(특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안의 토

지) ① (생 략)	지) ① (현행과 같음)
② 제28조제2항의 규정은 이 조에서 준용할 수 있다.	<삭 제>
제36조(광천지)	제36조(광천지)
○ (공구당 총가격 ÷ 해당 광천지의 면적) = 평가가격	다만, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.
제39조(유원지) ① 유원지는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 그 유원지가 새로이 조성되어 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.	제39조(유원지) ① ----------. 다만, ----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
제41조(골프장용지등) ①·② (생략)	제41조(골프장용지등) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따라 원가법으로 평가한 가격이 인근지역 및 동일수급권의 유사지역에 있는 유사	③ ----------

규모 골프장용지의 표준지공시지가 수준과 현저한 차이가 있는 경우에는 수익환원법 또는 거래사례비교법으로 평가한 가격과 비교하여 그 적정 여부를 확인하되, 필요한 경우에는 평가가격을 조정하여 유사용도 표준지의 평가가격과 균형이 유지되도록 하여야 한다.	---------- 할 수 있다.
④ (생 략)	④ (현행과 같음)
제43조(여객자동차터미널 부지) ① 여객자동차터미널 부지는 인근지역의 주된 용도 토지의 표준적인 획지의 적정가격에 여객자동차터미널 부지의 용도제한이나 거래제한 등에 따른 적정한 감가율 등을 고려하여 평가한다. <단서 신설>	제43조(여객자동차·물류 터미널 부지) ① 여객자동차·물류 터미널 부지는 ---------- 여객자동차·물류 터미널 부지의 ---------- 고려하여 거래사례비교법으로 ----------. 다만, 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.
② 제1항에 따라 적정한 감가율 등을 고려하는 경우에는 여객자동차터미널의 구조 및 부대·편	② ---------- 여객자동차·물류 터미널의 --------

익시설의 현황, 여객자동차터미널 사업자의 면허내용 및 해당 여객자동차터미널을 이용하는 여객자동차운송사업자 현황 등을 참작하여야 한다.	---------- 여객자동차·물류 터미널 사업자의 면허(또는 등록, 허가, 신고 등)내용 ---------- 여객자동차·물류 터미널을 이용하는 여객자동차·물류운송사업자 ----------.
제45조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2022년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	제45조(재검토기한) ---------- ---------- 2023년 1월 1일-- ---------- ---------- ---------- ---------- ---.