

## 감정평가사 법전

2016년 9월 시행된 감정평가 관련 법령은 전문을 수록하였으며, 이하 지침(감정평가에 관한 규칙, 감정평가 실무기준, 공시업무 관련 지침) 들은 신구대조표를 수록하였으니 수정하여 학습하시기 바랍니다.

# 부동산 가격공시에 관한 법률

## •• 제1장 총 칙 ••

**제1조 목적** 이 법은 부동산의 적정가격(適正價格) 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

**제2조 정의** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택을 말한다.
2. “공동주택”이란 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택을 말한다.
3. “단독주택”이란 공동주택을 제외한 주택을 말한다.
4. “비주거용 부동산”이란 주택을 제외한 건축물이나 건축물과 그 토지의 전부 또는 일부를 말하며 다음과 같이 구분한다.  
가. 비주거용 집합부동산: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유되는 비주거용 부동산  
나. 비주거용 일반부동산: 가목을 제외한 비주거용 부동산
5. “적정가격”이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

## •• 제2장 지가의 공시 ••

**제3조 표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등** ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 “표준지공시지가”라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

② 국토교통부장관은 표준지공시지가를 공시하기 위하여 표준지의 가격을 조사·평가할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지 소유자의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항에 따른 표준지의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·평가 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다.

⑥ 제5항에 따른 감정평가업자의 선정기준 및 업무범위는 대통령령으로 정한다.

⑦ 국토교통부장관은 제10조에 따른 개별공시지가의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 산정대상 개별 토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 “토지가격비준표”라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

**제4조 표준지공시지가의 조사협조** 국토교통부장관은 표준지의 선정 또는 표준지공시지가의 조사·평가를 위하여 필요한 경우에는 관계 행정기관에 해당 토지의 인·허가 내용, 개별법에 따른 등록사항 등 대통령령으로 정하는 관련 자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관은 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

**제5조 표준지공시지가의 공시사항** 제3조에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준지의 지번
2. 표준지의 단위면적당 가격
3. 표준지의 면적 및 형상
4. 표준지 및 주변토지의 이용상황
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

**제6조 표준지공시지가의 열람 등** 국토교통부장관은 제3조에 따라 표준지공시지가를 공시한 때에는 그 내용을 특별시장·광역시장 또는 도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장(지방자치단체인 구의 구청장에 한정한다. 이하 같다)에게 송부하여 일반인이 열람할 수 있게 하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 도서·도표 등으로 작성하여 관계 행정기관 등에 공급하여야 한다.

**제7조 표준지공시지가에 대한 이의신청** ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제3조에 따라 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제8조 표준지공시지가의 적용** 제1호 각 목의 자가 제2호 각 목의 목적을 위하여 지가를 산정할 때에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 직접 산정하거나 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산정할 수 있다. 다만, 필요하다고 인정할 때에는 산정된 지가를 제2호 각 목의 목적에 따라 가감(加減) 조정하여 적용할 수 있다.

1. 지가 산정의 주체

- 가. 국가 또는 지방자치단체
- 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
- 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체

2. 지가 산정의 목적

- 가. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상
- 나. 국유지·공유지의 취득 또는 처분
- 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지가의 산정

**제9조 표준지공시지가의 효력** 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

**제10조 개별공시지가의 결정·공시 등** ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 “개별공시지가”라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

⑥ 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따른 검증을 받으려는 때에는 해당 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 지가공시 행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가의 균형유지 등 적절한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 것 외에 개별공시지가의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제11조 개별공시지가에 대한 이의신청** ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제12조 개별공시지가의 정정** 시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 밖에 대통령령으

로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

**제13조 타인토지에의 출입 등** ① 관계 공무원 또는 부동산가격공시업무에 의뢰받은 자(이하 “관계공무원등”이라 한다)는 제3조제4항에 따른 표준지가격의 조사·평가 또는 제10조제4항에 따른 토지가격의 산정을 위하여 필요한 때에는 타인의 토지에 출입할 수 있다.

② 관계공무원등이 제1항에 따라 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입하고자 할 때에는 시장·군수 또는 구청장의 허가(부동산가격공시업무를 의뢰 받은 자에 한정한다)를 받아 출입할 날의 3일 전에 그 점유자에게 일시와 장소를 통지하여야 한다. 다만, 점유자를 알 수 없거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 일출 전·일몰 후에는 그 토지의 점유자의 승인 없이 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입할 수 없다.

④ 제2항에 따라 출입을 하고자 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표와 허가증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 증표와 허가증에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제14조 개별공시지가의 결정·공시비용의 보조** 제10조에 따른 개별공시지가의 결정·공시에 소요되는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다.

**제15조 부동산 가격정보 등의 조사** ① 국토교통부장관은 부동산의 적정가격 조사 등 부동산 정책의 수립 및 집행을 위하여 부동산 시장동향, 수익률 등의 가격정보 및 관련 통계 등을 조사·관리하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공할 수 있다.

② 제1항에 따른 부동산 가격정보 등의 조사의 대상, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 조사를 위하여 관계 행정기관에 국세, 지방세, 토지, 건물 등 관련 자료의 열람 또는 제출을 요구하거나 타인의 토지 등에 출입하는 경우에는 제4조 및 제13조를 각각 준용한다.

## · 제3장 주택가격의 공시 ·

**제16조 표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등** ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “표준주택가격”이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

② 제1항에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준주택의 지번
2. 표준주택가격
3. 표준주택의 대지면적 및 형상
4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 표준주택의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)에 의뢰한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 단독주택의 거래가격·임대료 및 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 제17조에 따른 개별주택가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준주택과 산정대상 개별주택의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 “주택가격비준표”라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.

⑦ 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제16조”로 본다.

**제17조 개별주택가격의 결정·공시 등** ① 시장·군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격(이하 “개별주택가격”이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 표준주택으로 선정된 단독주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 해당 주택의 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

③ 제1항에 따른 개별주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개별주택의 지번
2. 개별주택가격

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.
- ⑥ 시장·군수 또는 구청장은 개별주택가격을 결정·공시하기 위하여 개별주택의 가격을 산정할 때에는 표준주택가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정원의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정원의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 주택가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정원의 검증을 생략할 수 있다.
- ⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준주택가격과 개별주택가격과의 균형유지 등 적절한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별주택가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.
- ⑧ 개별주택가격에 대한 이의신청 및 개별주택가격의 정정에 대하여는 제11조 및 제12조를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 “제10조”는 “제17조”로 본다.
- ⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 개별주택가격의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제18조 공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등** ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “공동주택가격”이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다.

② 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항에 따른 공동주택의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정원에 의뢰한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견할 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제18조”로 본다.

**제19조 주택가격 공시의 효력** ① 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

② 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

•• 제4장 비주거용 부동산가격의 공시 ••

**제20조 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등** ① 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “비주거용 표준부동산가격”이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 비주거용 표준부동산의 지번
  2. 비주거용 표준부동산가격
  3. 비주거용 표준부동산의 대지면적 및 형상
  4. 비주거용 표준부동산의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
  5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- ③ 제1항에 따른 비주거용 표준부동산의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하려는 경우 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 일반부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 일반부동산의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관은 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 표준부동산과 산정대상 비주거용 개별부동산의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 “비주거용 부동산가격비준표”라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.
- ⑦ 비주거용 표준부동산가격의 공시에 대하여는 제3조제2항·제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제20조”로 본다.

**제21조 비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등** ① 시장·군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산의 가격(이하 “비주거용 개별부동산가격”이라 한다)을 결정·공시할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정자치부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 개별부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다.

- ② 제1항에도 불구하고 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산 등 대통령령으로 정하는 비주거용 일반부동산에 대하여는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산에 대하여는 해당 비주거용 표준부동산가격을 비주거용 개별부동산가격으로 본다.
- ③ 제1항에 따른 비주거용 개별부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 비주거용 부동산의 지번
2. 비주거용 부동산가격
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장이 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 표준부동산가격을 기준으로 비주거용 부동산가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 비주거용 일반부동산의 가격과 비주거용 표준부동산가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.
- ⑥ 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하기 위하여 비주거용 일반부동산의 가격을 산정할 때에는 비주거용 표준부동산가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰받은 자 등 대통령령으로 정하는 자의 검증을 받고 비주거용 일반부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증이 필요 없다고 인정하는 때에는 비주거용 부동산 가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 검증을 생략할 수 있다.
- ⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 비주거용 표준부동산가격과 비주거용 개별부동산가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.
- ⑧ 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청 및 정정에 대하여는 제11조 및 제12를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 “제10조”는 “제21조”로 본다.
- ⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 비주거용 개별부동산가격의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제22조 비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시 등** ① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “비주거용 집합부동산가격”이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시한 경우에는 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

- ② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정자치부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 집합부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산의 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니한다.
- ③ 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격을 공시하기 위하여 비주거용 집합부동산의 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비주거용 집합부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.
- ④ 제1항에 따른 비주거용 집합부동산의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- ⑤ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 집합부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 집합부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 집합부동산의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.
- ⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정할 때에는 감정원 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.
- ⑧ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.
- ⑨ 비주거용 집합부동산가격의 공시에 대해서는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 “제3조”는 “제22조”로 본다.

**제23조 비주거용 부동산가격공시의 효력** ① 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 비주거용 개별부동산가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

② 제21조 및 제22조에 따른 비주거용 개별부동산가격 및 비주거용 집합부동산가격은 비주거용 부동산시장에 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 비주거용 부동산의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

## •• 제5장 부동산가격공시위원회 ••

**제24조 중앙부동산가격공시위원회** ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 사항
  2. 제3조에 따른 표준지의 선정 및 관리지침
  3. 제3조에 따라 조사·평가된 표준지공시지가
  4. 제7조에 따른 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
  5. 제16조에 따른 표준주택의 선정 및 관리지침
  6. 제16조에 따라 조사·산정된 표준주택가격
  7. 제16조에 따른 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
  8. 제18조에 따른 공동주택의 조사 및 산정지침
  9. 제18조에 따라 조사·산정된 공동주택가격
  10. 제18조에 따른 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
  11. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침
  12. 제20조에 따라 조사·산정된 비주거용 표준부동산가격
  13. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
  14. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침
  15. 제22조에 따라 조사·산정된 비주거용 집합부동산가격
  16. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
  17. 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항
- ② 위원회는 위원장을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③ 위원회의 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
- ④ 위원회의 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다.
1. 「고등교육법」에 따른 대학에서 토지·주택 등에 관한 이론을 가르치는 조교수 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람
  2. 판사, 검사, 변호사 또는 감정평가사의 자격이 있는 사람
  3. 부동산가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무경험이 있는 사람
- ⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 한차례 연임할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관은 필요하다고 인정하면 위원회의 심의에 부치기 전에 미리 관계 전문가의 의견을 듣거나 조사·연구를 의뢰할 수 있다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 위원회의 조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제25조 시·군·구부동산가격공시위원회** ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장 소속으로 시·군·구부동산가격공시위원회를 둔다.

1. 제10조에 따른 개별공시지가의 결정에 관한 사항
  2. 제11조에 따른 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
  3. 제17조에 따른 개별주택가격의 결정에 관한 사항
  4. 제17조에 따른 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
  5. 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항
  6. 제21조에 따른 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
  7. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 부의하는 사항
- ② 제1항에 규정된 것 외에 시·군·구부동산가격공시위원회의 조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## •• 제6장 보칙 ••

**제26조 공시보고서의 제출** 정부는 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 주요사항에 관한 보고서를 매년 정기국회의 개회 전까지 국회에 제출하여야 한다.

**제27조 공시가격정보체계의 구축 및 관리** ① 국토교통부장관은 토지, 주택 및 비주거용 부동산의 공시가격과 관련된 정보를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 공시가격정보체계를 구축·운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 공시가격정보체계를 구축하기 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 정보 및 자료의 종류, 공시가격정보체계의 구축·운영방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제28조 업무위탁** ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 감정원 또는 국토교통부장관이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 다음 각 목의 업무 수행에 필요한 부대업무
  - 가. 제3조에 따른 표준지공시지가의 조사·평가
  - 나. 제16조에 따른 표준주택가격의 조사·산정
  - 다. 제18조에 따른 공동주택가격의 조사·산정
  - 라. 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정
  - 마. 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격의 조사·산정
2. 제6조에 따른 표준지공시지가, 제16조제7항에 따른 표준주택가격, 제18조제8항에 따른 공동주택가격, 제20조제7항에 따른 비주거용 표준부동산가격 및 제22조제9항에 따른 비주거용 집합부동산가격에 관한 도서·도표 등 작성·공급
3. 제3조제7항, 제16조제6항 및 제20조제6항에 따른 토지가격비준표, 주택가격비준표 및 비주거용 부동산가격비준표의 작성·제공
4. 제15조에 따른 부동산 가격정보 등의 조사
5. 제27조에 따른 공시가격정보체계의 구축 및 관리
6. 제1호부터 제5호까지의 업무와 관련된 업무로서 대통령령으로 정하는 업무

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 그 업무를 위탁할 때에는 예산의 범위에서 필요한 경비를 보조할 수 있다.

**제29조 수수료 등** ① 감정원 및 감정평가업자는 이 법에 따른 표준지공시지가의 조사·평가, 개별공시지가의 검증, 부동산 가격정보·통계 등의 조사, 표준주택가격의 조사·산정, 개별주택가격의 검증, 공동주택가격의 조사·산정, 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정, 비주거용 개별부동산가격의 검증 및 비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 등의 업무수행을 위한 수수료와 출장 또는 사실 확인 등에 소요된 실비를 받을 수 있다.

② 제1항에 따른 수수료의 요율 및 실비의 범위는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

**제30조 벌칙 적용에서 공무원 의제** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제28조제1항에 따라 업무를 위탁받은 기관의 임직원
2. 중앙부동산가격공시위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원

## 부 칙 〈법률 제13796호, 2016.1.19.〉

### 제1조 시행일

이 법은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

### 제2조 일반적 경과조치

이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 처분·절차와 그 밖의 행위로서 이 법에 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 이 법에 따라 한 것으로 본다.

### 제3조 다른 법률의 개정

① 개발이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.



- 제10조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제9조제2항을 “부동산 가격공시에 관한 법률” 제3조제7항으로 한다.
- ② 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제18조제3항 전단 및 제30조의2제1항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ③ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다. 제76조의3제4호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제11조를 “부동산 가격공시에 관한 법률” 제10조로, “같은 법 제16조 및 제17조”를 “같은 법 제16조, 제17조 및 제18조”로 한다.
- ④ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제70조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑤ 공직자윤리법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제4조제3항제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로, “같은 법 제9조”를 “같은 법 제8조”로 하고, 같은 항 제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제16조 및 제17조를 “부동산 가격공시에 관한 법률” 제16조, 제17조 및 제18조로 하며, 같은 항 제3호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로, “같은 법 제9조”를 “같은 법 제8조”로 한다.
- ⑥ 공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조제3항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑦ 군사기지 및 군사시설 보호법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제17조제4항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑧ 금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다. 제8조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑨ 낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다. 제8조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑩ 농지법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제11조제3항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로, “같은 법 제9조”를 “같은 법 제8조”로 한다.  
제38조제7항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑪ 대한민국헌정회 육성법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제2조의2제1항제10호 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑫ 도로법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제42조제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑬ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제30조제3항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑭ 부동산 거래신고에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제6조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑮ 산지관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조제2항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로, “같은 법 제9조”를 “같은 법 제8조”로 한다.  
제19조제9항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑯ 상속세 및 증여세법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제61조제1항제1호 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 하고, 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로, “같은 법 제17조제1항 단서”를 “같은 법 제18조제1항 단서”로 한다.
- ⑰ 세무사법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제2조제6호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑱ 소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제52조제5항제5호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.  
제99조제1항제1호가목 본문 및 라목 본문, 같은 조 제3항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑲ 영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제8조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ⑳ 자산재평가법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제7조제2항 단서 중 “동법”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.
- ㉑ 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제9조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”에 의한 부동산평가위원회(이하 “부동산평가위원회”라 한다)를 “부동산 가격공시에 관한 법률”에 따른 부동산가격공시위원회(이하 “부동산가격공시위원회”라 한다)로 하며, 같은 항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제16조 및 제17조의 규정에 의하여”를 “부동산 가격공시에 관한 법률” 제16조, 제17조 및 제18조에 따라”로 한다.

제10조제2항 단서 및 제16조제4항 중 “부동산평가위원회”를 각각 “부동산가격공시위원회”로 한다.

㉒ 종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제9호 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.

㉓ 지방세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.

㉔ 지적재조사에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.

㉕ 초지법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 하고, “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제9조를 “부동산 가격공시에 관한 법률” 제8조로 한다.

㉖ 하천법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제80조제3항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.

㉗ 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “부동산 가격공시에 관한 법률”로 한다.

#### 제4조 다른 법령과의 관계

이 법 시행 당시 다른 법령에서 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우에 이 법 가운데 그에 해당하는 규정이 있으면 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 또는 그 규정을 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

## 부동산 가격공시에 관한 법률 시행령

### •• 제1장 총 칙 ••

**제1조 목적** 이 영은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### •• 제2장 지가의 공시 ••

**제2조 표준지의 선정** ① 국토교통부장관은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항에 따라 표준지를 선정할 때에는 일단(一團)의 토지 중에서 해당 일단의 토지를 대표할 수 있는 필지의 토지를 선정하여야 한다.

② 법 제3조제1항에 따른 표준지 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 법 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회(이하 “중앙부동산가격공시위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.

**제3조 표준지공시지가의 공시기준일** 법 제3조제1항에 따른 표준지공시지가(이하 “표준지공시지가”라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사·평가인력 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

**제4조 표준지공시지가의 공시방법** ① 국토교통부장관은 법 제3조제1항에 따라 표준지공시지가를 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 표준지공시지가를 국토교통부가 운영하는 부동산공시가격시스템(이하 “부동산공시가격시스템”이라 한다)에 게시하여야 한다.

1. 법 제5조 각 호의 사항의 개요
2. 표준지공시지가의 열람방법
3. 이의신청의 기간·절차 및 방법

② 국토교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지공시지와 이의신청의 기간·절차 및 방법을 표준지 소유자에게 개별 통지할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 통지를 하지 아니하는 경우에는 제1항에 따른 공고 및 게시사실을 방송·신문 등을 통하여 알려 표준지 소유자가 표준지공시지가를 열람하고 필요한 경우에는 이의신청을 할 수 있도록 하여야 한다.

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

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

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 게시사실을 표준지 소유자에게 개별 통지하여야 한다.

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

**제6조 표준지공시지가 조사·평가의 기준** ① 법 제3조제4항에 따라 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우

참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 토지거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것
2. 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 토지를 조성하기 위한 표준적인 조성비와 일반적인 부대비용으로 할 것
- ② 표준지에 건물 또는 그 밖의 정착물이 있거나 지상권 또는 그 밖의 토지의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 정착물 또는 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 표준지공시지가를 평가하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 표준지공시지가의 조사·평가에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.

**제7조 표준지공시지가 조사·평가의 의뢰** ① 국토교통부장관은 법 제3조제5항에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다. 이하 같다) 중에서 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰할 자를 선정하여야 한다.

1. 표준지공시지가 조사·평가 의뢰일부부터 30일 이전이 되는 날(이하 “선정기준일”이라 한다)을 기준으로 하여 직전 1년간의 업무실적 및 소속 감정평가사의 수가 표준지 적정가격 조사·평가업무를 수행하기에 적정한 수준일 것
2. 회계감사절차 또는 감정평가사의 심사체계가 적정할 것
3. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 업무정지처분, 과태료 또는 소속 감정평가사에 대한 징계처분 등이 다음 각 목의 기준 어느 하나에도 해당하지 아니할 것
  - 가. 선정기준일부부터 직전 2년간 업무정지처분을 3회 이상 받은 경우
  - 나. 선정기준일부부터 직전 1년간 과태료처분을 3회 이상 받은 경우
  - 다. 선정기준일부부터 직전 1년간 징계를 받은 소속 감정평가사의 비율이 선정기준일 현재 소속 전체 감정평가사의 10퍼센트 이상인 경우
  - 라. 선정기준일 현재 업무정지기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 아니한 경우
- ② 제1항 각 호의 요건에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 선정한 감정평가업자별로 조사·평가물량을 배정할 때에는 선정된 전체 감정평가업자 소속 감정평가사(조사·평가에 참여할 수 있는 감정평가사를 말한다) 중 개별 감정평가업자 소속 감정평가사(조사·평가에 참여할 수 있는 감정평가사를 말한다)가 차지하는 비율을 기준으로 비례적으로 배정하여야 한다. 다만, 감정평가업자의 신인도, 종전 표준지공시지가 조사·평가에서의 성실도 및 소속 감정평가사의 징계 여부에 따라 배정물량을 조정할 수 있다.
- ④ 법 제3조제5항 단서에서 “지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역의 표준지를 말한다.
  1. 최근 1년간 읍·면·동별 지가변동률이 전국 평균 지가변동률 이하인 지역
  2. 개발사업이 시행되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다) 또는 같은 조제16호에 따른 용도지구(이하 “용도지구”라 한다)가 변경되는 등의 사유가 없는 지역
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 감정평가업자 선정 및 표준지 적정가격 조사·평가 물량 배정 등에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

**제8조 표준지공시지가 조사·평가의 절차** ① 법 제3조제5항에 따라 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준지공시지가 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·평가한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사·평가보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

- ② 감정평가업자는 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들어야 한다.
- ③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 의견 제시 요청을 받은 경우에는 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 법 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회(이하 “시·군·구부동산가격공시위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 표준지공시지가는 제1항에 따라 제출된 보고서에 따른 조사·평가액의 산술평균치를 기준으로 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 보고서에 대하여 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 실제 매매가격(이하 “실거래신고가격”이라 한다) 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조에 따른 감정평가 정보체계(이하 “감정평가 정보체계”라 한다) 등을 활용하여 그 적정성 여부를 검토할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따른 검토 결과 부적정하다고 판단되거나 조사·평가액 중 최고평가액이 최저평가액의 1.3배를 초과하는 경우에는 해당 감정평가업자에게 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다.
- ⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 보고서의 조사·평가가 관계 법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우에는 해당 감정평가업자에게 그 사유를 통보하고, 다른 감정평가업자 2인에게 대상 표준지공시지가의 조사·평가를 다시 의뢰하여야 한다. 이 경우 표준지 적정가격은 다시 조사·평가한 가액의 산술평균치를 기준으로 한다.

**제9조 표준지 적정가격의 조사협조** 법 제4조 전단에서 “개별법에 따른 등록사항 등 대통령령으로 정하는 관련 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물대장(현황도면을 포함한다)
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적도, 임야도, 정사영상지도(正射映像地圖), 토지대장 및 임야대장
3. 「토지이용규제 기본법」에 따른 토지이용계획확인서(확인도면을 포함한다)
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 지형도면(전자지도를 포함한다)
5. 행정구역별 개발사업 인·허가 현황
6. 표준지 소유자의 성명 및 주소
7. 그 밖에 표준지의 선정 또는 표준지 적정가격의 조사·평가에 필요한 자료로서 국토교통부령으로 정하는 자료

**제10조 표준지공시지가의 공시사항** ① 법 제5조제2호의 단위면적은 1제곱미터로 한다.

② 법 제5조제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 표준지에 대한 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지목
2. 용도지역
3. 도로 상황
4. 그 밖에 표준지공시지가 공시에 필요한 사항

**제11조 표준지공시지가에 관한 도서 등의 작성·공급** ① 법 제6조에 따라 국토교통부장관이 관계 행정기관 등에 공급하는 도서·도표 등에는 법 제5조 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 도서·도표 등을 전자기록 등 특수매체기록으로 작성·공급할 수 있다.

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

**제13조 표준지공시지가의 적용** ① 법 제8조제1호다목에서 “대통령령으로 정하는 공공단체”란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다.

1. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회
  2. 「농업협동조합법」에 따른 조합 및 농업협동조합중앙회
  3. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
  4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
  5. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단
  6. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지관리공단
- ② 법 제8조제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 지가의 산정”이란 다음 각 호의 목적을 위한 지가의 산정을 말한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따라 조성된 용지 등의 공급 또는 분양
  2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 환지·체비지(替費地)의 매각 또는 환지신청  
가. 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업  
나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업  
다. 「농어촌정비법」 제2조제5호에 따른 농업생산기반 정비사업
  3. 토지의 관리·매입·매각·경매 또는 재평가

**제14조 개별공시지가의 단위면적** 법 제10조제1항에 따른 단위면적은 1제곱미터로 한다.

**제15조 개별공시지가를 공시하지 아니할 수 있는 토지** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대해서는 법 제10조제1항에 따른 개별공시지가(이하 “개별공시지가”라 한다)를 결정·공시하지 아니할 수 있다.

1. 표준지로 선정된 토지
2. 농지보전부담금 또는 개발부담금 등의 부과대상이 아닌 토지
3. 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 토지(국공유지의 경우에는 공공용 토지만 해당한다)

② 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

1. 관계 법령에 따라 지가 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지
2. 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지

**제16조 개별공시지가 공시기준일을 다르게 할 수 있는 토지** ① 법 제10조제3항에 따라 개별공시지가 공시기준일을 다르게 할 수 있는 토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 분할 또는 합병된 토지
  2. 공유수면 매립 등으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 신규등록이 된 토지
  3. 토지의 형질변경 또는 용도변경으로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목변경이 된 토지
  4. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유(私有)로 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지
- ② 법 제10조제3항에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.
1. 1월 1일부터 6월 30일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 토지: 그 해 7월 1일
  2. 7월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 토지: 다음 해 1월 1일

**제17조 개별공시지가 조사·산정의 기준** ① 국토교통부장관은 법 제10조제4항에 따른 개별공시지가 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별공시지가를 조사·산정하여야 한다.

② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지가형성에 영향을 미치는 토지 특성조사에 관한 사항
2. 개별공시지가의 산정기준이 되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 법 제3조제7항에 따른 토지가격비준표(이하 “토지가격비준표”라 한다)의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 개별공시지가의 조사·산정에 필요한 사항

**제18조 개별공시지가의 검증** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제5항 본문에 따라 개별토지가격의 타당성에 대한 검증을 의뢰하는 경우에는 같은 조 제4항에 따라 산정한 전체 개별토지가격에 대한 지가현황도면 및 지가조사자료를 제공하여야 한다.

② 법 제10조제5항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 감정평가업자는 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.

1. 비교표준지 선정의 적정성에 관한 사항
2. 개별토지 가격 산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 개별토지가격과 표준지공시지가의 균형 유지에 관한 사항
4. 산정한 개별토지가격과 인근토지의 지가 및 전년도 지가와와의 균형 유지에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항

③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제5항 단서에 따라 감정평가업자의 검증을 생략할 때에는 개별토지의 지가변동률과 해당 토지가 있는 읍·면·동의 연평균 지가변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 지가변동률을 말한다) 간의 차이가 작은 순으로 대상 토지를 선정하여야 한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 토지는 검증 생략 대상 토지로 선정해서는 아니 된다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 개별토지 가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

**제19조 개별토지 소유자 등의 의견청취** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제10조제5항에 따라 개별토지의 가격 산정에 관하여 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인(이하 “개별토지소유자등”이라 한다)의 의견을 들으려는 경우에는 개별토지가격 열람부를 갖추어 놓고 해당 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 20일 이상 게시하여 개별토지소유자등이 개별토지가격을 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 열람기간 및 열람장소
2. 의견제출기간 및 의견제출방법

② 제1항에 따라 열람한 개별토지가격에 의견이 있는 개별토지소유자등은 의견제출기간에 해당 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 의견을 제출받은 경우에는 의견제출기간 만료일로부터 30일 이내에 심사하여 그 결과를 의견제출인에게 통지하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 심사를 할 때에는 현지조사와 검증을 할 수 있다.

**제20조 검증을 실시하는 감정평가업자** 법 제10조제6항에서 “대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자”란 제7조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 감정평가업자를 말한다.

**제21조 개별공시지가의 결정 및 공시** ① 시장·군수 또는 구청장은 매년 5월 31일까지 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. 다만, 제16조제2항제1호의 경우에는 그 해 10월 31일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 5월 31일까지 결정·공시하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 개별공시지가를 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 시·군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

1. 조사기준일, 공시필지의 수 및 개별공시지가의 열람방법 등 개별공시지가의 결정에 관한 사항

2. 이의신청의 기간·절차 및 방법

③ 개별공시지가 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.

**제22조 개별공시지가에 대한 이의신청** ① 법 제11조제1항에 따라 개별공시지가에 대하여 이의신청을 하려는 자는 이의신청서에 이의신청 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 해당 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 제출된 이의신청을 심사하기 위하여 필요할 때에는 감정평가업자에게 검증을 의뢰할 수 있다.

**제23조 개별공시지가의 정정사유** ① 법 제12조에서 “대통령령으로 정하는 명백한 오류”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제10조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우
2. 용도지역·용도지구 등 토지가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못된 경우
3. 토지가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우

② 시장·군수 또는 구청장은 법 제12조에 따라 개별공시지가의 오류를 정정하려는 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회 회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기(誤記)의 경우에는 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

**제24조 개별공시지가 결정·공시비용의 보조** 법 제14조에 따라 국고에서 보조할 수 있는 비용은 개별공시지가의 결정·공시에 드는 비용의 50퍼센트 이내로 한다.

**제25조 부동산 가격정보 등의 조사** 국토교통부장관은 법 제15조제1항에 따라 적정 주기별로 다음 각 호의 사항을 조사할 수 있다.

1. 토지·주택의 매매·임대 등 가격동향 조사
2. 비주거용 부동산의 임대료·관리비·권리금 등 임대차 관련 정보와 공실률(空室率)·투자수익률 등 임대시장 동향에 대한 조사

## •• 제3장 주택가격의 공시 ••

**제26조 표준주택의 선정** ① 국토교통부장관은 법 제16조제1항에 따라 표준주택을 선정할 때에는 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 해당 일단의 단독주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다.

② 법 제16조제1항에 따른 표준주택 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.

**제27조 표준주택가격의 공시기준일** 법 제16조제1항에 따른 표준주택가격(이하 “표준주택가격”이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준주택가격 조사·산정인력 및 표준주택 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

**제28조 표준주택가격의 공시방법** ① 국토교통부장관은 법 제16조제1항에 따라 표준주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 표준주택가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다.

1. 법 제16조제2항 각 호의 사항의 개요
2. 표준주택가격의 열람방법
3. 이의신청의 기간·절차 및 방법

② 표준주택가격 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.

**제29조 표준주택가격의 공시사항** 법 제16조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지목
2. 용도지역
3. 도로 상황
4. 그 밖에 표준주택가격 공시에 필요한 사항

**제30조 표준주택가격 조사·산정의 절차** ① 법 제16조제4항에 따라 표준주택가격 조사·산정을 의뢰받은 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)은 표준주택가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 표준주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 감정원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 표준주택 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 의견 제시 요청을 받은 경우에는 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 보고서에 대하여 실거래신고가격 및 감정평가 정보체계 등을 활용하여 그 적정성 여부를 검토할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 검토 결과 부적정하다고 판단되거나 표준주택가격의 조사·산정이 관계 법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우에는 감정원에 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다.

**제31조 표준주택가격 조사·산정의 기준** ① 법 제16조제5항에 따라 국토교통부장관이 표준주택가격을 조사·산정하는 경우 참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 인근 유사 단독주택의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 단독주택거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것
  2. 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건축에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 단독주택을 건축하기 위한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용으로 할 것
- ② 표준주택에 전세권 또는 그 밖에 단독주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 표준주택가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.

**제32조 개별주택가격을 공시하지 아니할 수 있는 단독주택** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제17조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택에 대해서는 개별주택가격(같은 조 제1항에 따른 개별주택가격을 말한다. 이하 같다)을 결정·공시하지 아니할 수 있다.

1. 표준주택으로 선정된 단독주택
  2. 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택
- ② 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택에 대해서는 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.
1. 관계 법령에 따라 단독주택의 가격 산정 등에 개별주택가격을 적용하도록 규정되어 있는 단독주택
  2. 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 개별주택가격을 결정·공시하기로 한 단독주택

**제33조 개별주택가격의 공시사항** 법 제17조제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 개별주택의 용도 및 면적
2. 그 밖에 개별주택가격 공시에 필요한 사항

**제34조 개별주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 단독주택** ① 법 제17조제4항에 따라 개별주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 단독주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택으로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 단독주택
  2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 단독주택
  3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 단독주택으로서 개별주택가격이 없는 단독주택
- ② 법 제17조제4항에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.
1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 단독주택: 그 해 6월 1일
  2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 단독주택: 다음 해 1월 1일

**제35조 개별주택가격 조사·산정의 절차** ① 국토교통부장관은 법 제17조제5항에 따른 개별주택가격 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 개별주택가격을 조사·산정하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 주택가격형성에 영향을 미치는 주택특성 조사에 관한 사항
  2. 개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택(이하 “비교표준주택”이라 한다)의 선정에 관한 사항
  3. 법 제16조제6항에 따른 주택가격비준표(이하 “주택가격비준표”라 한다)의 사용에 관한 사항
  4. 그 밖에 개별주택가격의 조사·산정에 필요한 사항

**제36조 개별주택가격의 검증** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제17조제6항 본문에 따라 감정원에 개별주택가격의 타당성에 대한 검증을 의뢰하는 경우에는 같은 조 제1항에 따라 산정한 전체 개별주택가격에 대한 가격현황도면 및 가격조사자료를 제공하여야 한다.

- ② 법 제17조제6항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 감정원은 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.
1. 비교표준주택 선정의 적정성에 관한 사항
  2. 개별주택가격 산정의 적정성에 관한 사항
  3. 산정한 개별주택가격과 표준주택가격의 균형 유지에 관한 사항

4. 산정한 개별주택가격과 인근주택의 개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형 유지에 관한 사항
  5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항
- ③ 시장·군수 또는 구청장은 법 제17조제6항 단서에 따라 감정원의 검증을 생략할 때에는 개별주택가격의 변동률과 해당 단독주택이 있는 시·군 또는 구의 연평균 주택가격변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 주택가격변동률을 말한다) 간의 차이가 작은 순으로 대상 주택을 선정하여야 한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 주택은 검증 생략 대상 주택으로 선정해서는 아니 된다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 개별주택가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

**제37조 개별주택 소유자 등의 의견청취** 법 제17조제6항 본문에 따른 의견청취에 관하여는 제19조를 준용한다.

- 제38조 개별주택가격의 결정 및 공시** ① 시장·군수 또는 구청장은 매년 4월 30일까지 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. 다만, 제34조제2항제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 결정·공시하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 개별주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 해당 시·군 또는 구의 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.
1. 조사기준일 및 개별주택가격의 열람방법 등 개별주택가격의 결정에 관한 사항
  2. 이의신청의 기간·절차 및 방법
- ③ 개별주택가격의 공시방법 및 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.

**제39조 개별주택가격 결정·공시비용의 보조** 개별주택가격 결정·공시비용의 보조에 관하여는 제24조를 준용한다.

**제40조 공동주택가격의 공시기준일** 법 제18조제1항 본문에 따른 공동주택가격(이하 “공동주택가격”이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 공동주택가격 조사·산정인력 및 공동주택의 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

- 제41조 국세청장이 별도로 공동주택가격을 고시하는 경우** 법 제18조제1항 단서에 따라 국세청장이 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 국세청장이 그 시기·대상 등에 대하여 국토교통부장관과의 협의를 거쳐 「소득세법」 제99조제1항제1호라목 단서 및 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제4호 각 목 외의 부분 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 기준시가를 결정·고시하는 경우로 한다.
1. 아파트
  2. 건축 연면적 165제곱미터 이상의 연립주택

**제42조 공동주택소유자 등의 의견청취** 법 제18조제2항에 따른 의견청취에 관하여는 제5조제1항 및 제3항을 준용한다.

- 제43조 공동주택가격의 산정 및 공시** ① 국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 산정·공시하여야 한다. 다만, 제44조제2항제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 공시하여야 한다.
- ② 법 제18조제1항에 따른 공동주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 공동주택의 소재지·명칭·동·호수
  2. 공동주택가격
  3. 공동주택의 면적
  4. 그 밖에 공동주택가격 공시에 필요한 사항
- ③ 국토교통부장관은 법 제18조제1항 본문에 따라 공동주택가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 공동주택가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다. 이 경우 공동주택가격의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.
1. 제2항 각 호의 사항의 개요
  2. 공동주택가격의 열람방법
  3. 이의신청의 기간·절차 및 방법
- ④ 국토교통부장관은 법 제18조제1항 본문에 따라 공동주택가격 공시사항을 제3항에 따른 공고일부터 10일 이내에 다음 각 호의 자에게 제공하여야 한다.
1. 행정자치부장관
  2. 국세청장
  3. 시장·군수 또는 구청장

**제44조 공동주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 공동주택** ① 법 제18조제4항에 따라 공동주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 공동주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택으로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 공동주택



2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 공동주택
  3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 공동주택으로서 공동주택가격이 없는 주택
- ② 법 제18조제4항에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.
1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 공동주택: 그 해 6월 1일
  2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 공동주택: 다음 해 1월 1일

**제45조 공동주택가격 조사·산정의 기준** ① 법 제18조제5항에 따라 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하는 경우 참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 인근 유사 공동주택의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 공동주택거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것
  2. 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 공동주택을 건축하기 위한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용으로 할 것
- ② 공동주택에 전세권 또는 그 밖에 공동주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 공동주택가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.

**제46조 공동주택가격 조사·산정의 절차** ① 법 제18조제6항에 따라 공동주택가격 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 공동주택가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 보고서를 제출받으면 다음 각 호의 자에게 해당 보고서를 제공하여야 한다.

1. 행정자치부장관
2. 국세청장
3. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)
4. 시장·군수 또는 구청장

③ 제2항에 따라 보고서를 제공받은 자는 국토교통부장관에게 보고서에 대한 적정성 검토를 요청할 수 있다.

④ 제1항에 따라 제출된 보고서에 대한 적정성 여부 검토 및 보고서 시정에 관하여는 제30조제4항 및 제5항을 준용한다.

**제47조 공동주택가격의 정정사유** ① 법 제18조제7항에서 “대통령령으로 정하는 명백한 오류”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제18조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우
2. 공동주택가격에 영향을 미치는 등·호수 및 층의 표시 등 주요 요인의 조사를 잘못된 경우

② 국토교통부장관은 법 제18조제7항에 따라 공동주택가격의 오류를 정정하려는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

## •• 제4장 비주거용 부동산가격의 공시 ••

**제48조 비주거용 표준부동산의 선정** ① 국토교통부장관은 법 제20조제1항에 따라 비주거용 표준부동산을 선정할 때에는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 해당 일단의 비주거용 일반부동산을 대표할 수 있는 부동산을 선정하여야 한다. 이 경우 미리 해당 비주거용 표준부동산이 소재하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

② 법 제20조제1항에 따른 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.

**제49조 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일** 법 제20조제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격(이하 “비주거용 표준부동산가격”이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 비주거용 표준부동산가격 조사·산정인력 및 비주거용 표준부동산의 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정하여 고시할 수 있다.

**제50조 비주거용 표준부동산가격의 공시방법** ① 국토교통부장관은 법 제20조제1항에 따라 비주거용 표준부동산가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 비주거용 표준부동산가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다.

1. 법 제20조제2항 각 호의 사항의 개요
2. 비주거용 표준부동산가격의 열람방법
3. 이의신청의 기간·절차 및 방법

② 비주거용 표준부동산가격 및 이의신청기간 등의 통지에 관하여는 제4조제2항 및 제3항을 준용한다.

**제51조 비주거용 표준부동산가격의 공시사항** 법 제20조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을

말한다.

1. 지목
2. 용도지역
3. 도로 상황
4. 그 밖에 비주거용 표준부동산가격 공시에 필요한 사항

**제52조 비주거용 표준부동산가격 조사·산정 의뢰기관** 법 제20조제4항에서 “대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자”란 감정원을 말한다.

**제53조 비주거용 표준부동산가격 조사·산정의 절차** ① 법 제20조제4항에 따라 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰받은 자(이하 “비주거용 표준부동산가격 조사·산정기관”이라 한다)는 비주거용 표준부동산가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 비주거용 표준부동산가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 비주거용 표준부동산가격 조사·산정기관은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 미리 해당 부동산 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

③ 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 의견 제시 요청을 받은 경우에는 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제시하여야 한다.

④ 제1항에 따른 비주거용 표준부동산가격 조사·산정보고서의 적정성 검토 및 보고서 시정에 관하여는 제30조제4항 및 제5항을 준용한다.

**제54조 비주거용 표준부동산가격 조사·산정의 기준** ① 법 제20조제5항에 따라 국토교통부장관이 비주거용 표준부동산가격을 조사·산정하는 경우 참작하여야 하는 사항의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 인근 유사 비주거용 일반부동산의 거래가격 또는 임대료의 경우: 해당 거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 비주거용 일반부동산거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 경우에는 그러한 사정이 없었을 때에 이루어졌을 거래가격 또는 임대료를 기준으로 할 것

2. 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 일반부동산의 건설에 필요한 비용추정액의 경우: 공시기준일 현재 해당 비주거용 일반부동산을 건설하기 위한 표준적인 건설비와 일반적인 부대비용으로 할 것

② 비주거용 일반부동산에 전세권 또는 그 밖에 비주거용 일반부동산의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 조사·산정하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.

**제55조 행정자치부장관 또는 국세청장이 비주거용 개별부동산가격을 결정·고시하는 경우**

법 제21조제1항 단서에 따라 행정자치부장관 또는 국세청장이 같은 항 본문에 따른 비주거용 개별부동산가격(이하 “비주거용 개별부동산가격”이라 한다)을 별도로 결정·고시하는 경우는 행정자치부장관 또는 국세청장이 그 대상·시기 등에 대하여 미리 국토교통부장관과 협의한 후 비주거용 개별부동산가격을 별도로 결정·고시하는 경우로 한다.

**제56조 비주거용 개별부동산가격을 공시하지 아니할 수 있는 비주거용 일반부동산** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제21조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비주거용 일반부동산에 대해서는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.

1. 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산
2. 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 비주거용 일반부동산
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 비주거용 일반부동산

② 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비주거용 일반부동산에 대해서는 비주거용 개별부동산가격을 공시한다.

1. 관계 법령에 따라 비주거용 일반부동산의 가격산정 등에 비주거용 개별부동산가격을 적용하도록 규정되어 있는 비주거용 일반부동산
2. 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하기로 한 비주거용 일반부동산

**제57조 비주거용 개별부동산가격의 공시사항** 법 제21조제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 비주거용 개별부동산의 용도 및 면적

2. 그 밖에 비주거용 개별부동산가격 공시에 필요한 사항

**제58조 비주거용 개별부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 일반부동산**

① 법 제21조제4항에 따라 비주거용 개별부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 일반부동산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산으로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 비주거용 일반부동산
2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 비주거용 일반부동산
3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 비주거용 일반부동산으로서 비주거용 개별부동산가격이 없는 비주거용 일반부동산

② 법 제21조제4항에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.

1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 비주거용 일반부동산: 그 해 6월 1일
2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 비주거용 일반부동산: 다음 해 1월 1일

**제59조 비주거용 개별부동산가격 조사·산정의 절차** ① 국토교통부장관은 법 제21조제5항에 따른 비주거용 개별부동산가격 조사·산정의 기준을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 그 기준에 따라 비주거용 개별부동산가격을 조사·산정하여야 한다.

② 제1항에 따른 기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 비주거용 일반부동산가격의 형성에 영향을 미치는 비주거용 일반부동산 특성조사에 관한 사항
2. 비주거용 개별부동산가격의 산정기준이 되는 비주거용 표준부동산(이하 “비주거용 비교표준부동산”이라 한다)의 선정에 관한 사항
3. 법 제20조제6항에 따른 비주거용 부동산가격비준표의 사용에 관한 사항
4. 그 밖에 비주거용 개별부동산가격의 조사·산정에 필요한 사항

**제60조 비주거용 개별부동산가격의 검증** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제21조제6항 본문에 따라 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증을 의뢰할 때에는 같은 조 제1항에 따라 산정한 전체 비주거용 개별부동산가격에 대한 가격현황도면 및 가격조사자료를 제공하여야 한다.

② 법 제21조제6항 본문에서 “제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰 받은 자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 감정평가업자
2. 감정원

③ 법 제21조제6항 본문에 따라 검증을 의뢰받은 자는 다음 각 호의 사항을 검토·확인하고 의견을 제시하여야 한다.

1. 비주거용 비교표준부동산 선정의 적정성에 관한 사항
2. 비주거용 개별부동산가격 산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 비주거용 개별부동산가격과 비주거용 표준부동산가격의 균형 유지에 관한 사항
4. 산정한 비주거용 개별부동산가격과 인근 비주거용 일반부동산의 비주거용 개별부동산가격 및 전년도 비주거용 개별부동산가격과의 균형 유지에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 검토를 의뢰한 사항

④ 시장·군수 또는 구청장은 법 제21조제6항 단서에 따라 검증을 생략할 때에는 비주거용 개별부동산가격의 변동률과 해당 비주거용 일반부동산이 있는 시·군 또는 구의 연평균 비주거용 개별부동산가격변동률(국토교통부장관이 조사·공표하는 연평균 비주거용 개별부동산가격변동률을 말한다)의 차이가 작은 순으로 대상 비주거용 일반부동산을 선정하여야 한다. 다만, 개발사업이 시행되거나 용도지역·용도지구가 변경되는 등의 사유가 있는 비주거용 일반부동산은 검증 생략 대상 부동산으로 선정해서는 아니 된다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 비주거용 개별부동산가격의 검증에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 검증의 생략에 대해서는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

**제61조 비주거용 일반부동산 소유자 등의 의견청취** 법 제21조제6항 본문에 따른 의견청취에 관하여는 제19조를 준용한다.

**제62조 비주거용 개별부동산가격의 결정 및 공시** ① 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하려는 경우에는 매년 4월 30일까지 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하여야 한다. 다만, 제58조제2항제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 결정·공시하여야 한다.

② 제1항에 따라 비주거용 개별부동산가격을 공시하는 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 사항을 비주거용 개별부동산 소유자에게 개별 통지하여야 한다.

1. 조사기준일, 비주거용 개별부동산의 수 및 비주거용 개별부동산가격의 열람방법 등 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항
2. 이의신청의 기간·절차 및 방법

**제63조 비주거용 집합부동산가격의 공시기준일** 법 제22조제1항 전단에 따른 비주거용 집합부동산가격(이하 “비주거용 집합부동산가격”이라 한다)의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격 조사·산정인력 및 비주거용 집합부동산의 수 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

**제64조 비주거용 집합부동산가격의 산정 및 공시** ① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격을 산정·공시하려는 경우에는 매년 4월 30일까지 비주거용 집합부동산가격을 산정·공시하여야 한다. 다만, 제67조제2항제1호의 경우에는 그 해 9월 30일까지, 같은 항 제2호의 경우에는 다음 해 4월 30일까지 산정·공시하여야 한다.

② 법 제22조제1항에 따른 비주거용 집합부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 비주거용 집합부동산의 소재지·명칭·동·호수
2. 비주거용 집합부동산가격
3. 비주거용 집합부동산의 면적
4. 그 밖에 비주거용 집합부동산가격 공시에 필요한 사항

③ 국토교통부장관은 법 제22조제1항 전단에 따라 비주거용 집합부동산가격을 공시할 때에는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 비주거용 집합부동산가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 하며, 비주거용 집합부동산 소유자에게 개별 통지하여야 한다.

1. 제2항 각 호의 사항의 개요
2. 비주거용 집합부동산가격의 열람방법
3. 이의신청의 기간·절차 및 방법

④ 국토교통부장관은 법 제22조제1항 후단에 따라 비주거용 집합부동산가격 공시사항을 제3항에 따른 공고일부터 10일 이내에 다음 각 호의 자에게 제공하여야 한다.

1. 행정자치부장관
2. 국세청장
3. 시장·군수 또는 구청장

**제65조 행정자치부장관 또는 국세청장이 비주거용 집합부동산가격을 결정·고시하는 경우**

법 제22조제2항에 따라 행정자치부장관 또는 국세청장이 비주거용 집합부동산가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 행정자치부장관 또는 국세청장이 그 대상·시기 등에 대하여 미리 국토교통부장관과 협의한 후 비주거용 집합부동산가격을 별도로 결정·고시하는 경우로 한다.

**제66조 비주거용 집합부동산 소유자 등의 의견청취** 법 제22조제3항에 따른 의견청취에 관하여는 제5조제1항 및 제3항을 준용한다.

**제67조 비주거용 집합부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 집합부동산**

① 법 제22조제5항에 따라 비주거용 집합부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 집합부동산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산으로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 비주거용 집합부동산
2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 비주거용 집합부동산

**제68조 비주거용 집합부동산가격 조사·산정의 기준** ① 국토교통부장관은 법 제22조제6항에 따라 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정할 때 그 비주거용 집합부동산에 전세권 또는 그 밖에 비주거용 집합부동산의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 산정하여야 한다.

② 법 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격 조사 및 산정의 세부기준은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.

**제69조 비주거용 집합부동산가격 조사·산정의 절차** ① 법 제22조제7항에서 “대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자”란 감정평가업자를 말한다.

② 법 제22조제7항에 따라 비주거용 집합부동산가격 조사·산정을 의뢰받은 자(이하 “비주거용 집합부동산가격 조사·산정기관”이라 한다)는 비주거용 집합부동산가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 비주거용 집합부동산가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 보고서를 제출받으면 다음 각 호의 자에게 해당 보고서를 제공하여야 한다.

1. 행정자치부장관
2. 국세청장
3. 시·도지사
4. 시장·군수 또는 구청장

④ 제3항에 따라 보고서를 제공받은 자는 국토교통부장관에게 보고서에 대한 적정성 검토를 요청할 수 있다.

- ⑤ 국토교통부장관은 제2항에 따라 제출된 보고서에 대하여 실거래신고가격 및 감정평가 정보체계 등을 활용하여 그 적정성 여부를 검토할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따른 적정성 여부 검토를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산가격 조사·산정기관 외에 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자를 별도로 지정하여 의견을 들을 수 있다.
- ⑦ 국토교통부장관은 제5항에 따른 검토 결과 부적정하다고 판단되거나 비주거용 집합부동산가격 조사·산정이 관계 법령을 위반하여 수행되었다고 인정되는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산가격 조사·산정기관에 보고서를 시정하여 다시 제출하게 할 수 있다.

**제70조 비주거용 집합부동산가격의 정정사유** ① 법 제22조제8항에서 “대통령령으로 정하는 명백한 오류”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 법 제22조에 따른 공시절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우
- 2. 비주거용 집합부동산가격에 영향을 미치는 동·호수 및 층의 표시 등 주요 요인의 조사를 잘못된 경우
- ② 국토교통부장관은 법 제22조제8항에 따라 비주거용 집합부동산가격의 오류를 정정하려는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

## •• 제5장 부동산가격공시위원회 ••

**제71조 중앙부동산가격공시위원회** ① 법 제24조제2항에 따라 중앙부동산가격공시위원회를 구성할 때에는 성별을 고려하여야 한다.

- ② 법 제24조제4항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 중앙행정기관”이란 다음 각 호의 중앙행정기관을 말한다.
  - 1. 기획재정부
  - 2. 행정자치부
  - 3. 농림축산식품부
  - 4. 국토교통부
- ③ 중앙부동산가격공시위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 중앙부동산가격공시위원회를 대표하고, 중앙부동산가격공시위원회의 업무를 총괄한다.
- ④ 위원장은 중앙부동산가격공시위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.
- ⑤ 중앙부동산가격공시위원회에 부위원장 1명을 두며, 부위원장은 위원 중 위원장이 지명하는 사람이 된다.
- ⑥ 부위원장은 위원장을 보좌하고 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에 그 직무를 대행한다.
- ⑦ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.
- ⑧ 위원장은 중앙부동산가격공시위원회의 회의를 소집할 때에는 개최 3일 전까지 의안을 첨부하여 위원에게 개별 통지하여야 한다.
- ⑨ 중앙부동산가격공시위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑩ 중앙부동산가격공시위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.
- ⑪ 제1항부터 제10항까지에서 규정한 사항 외에 중앙부동산가격공시위원회의 운영에 필요한 세부적인 사항은 중앙부동산가격공시위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제72조 위원의 제척·기피·회피** ① 중앙부동산가격공시위원회 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

- 1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
- 2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
- 3. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 조사, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
- 4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
- 5. 위원이 해당 안건의 당사자와 같은 감정평가법인 또는 감정평가사무소에 소속된 경우
- ② 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙부동산가격공시위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 중앙부동산가격공시위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.
- ③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

**제73조 위원의 해촉 등** ① 국토교통부장관은 중앙부동산가격공시위원회의 위촉위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 위촉위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

- 1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우

2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
  3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위촉위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
  4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우
  5. 제72조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
- ② 법 제24조제4항에 따라 위원을 지명한 자는 해당 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지명을 철회할 수 있다.

**제74조 시·군·구부동산가격공시위원회** ① 시·군·구부동산가격공시위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하며, 성별을 고려하여야 한다.

- ② 시·군·구부동산가격공시위원회 위원장은 부시장·부군수 또는 부구청장이 된다. 이 경우 부시장·부군수 또는 부구청장이 2명 이상이면 시장·군수 또는 구청장이 지명하는 부시장·부군수 또는 부구청장이 된다.
- ③ 시·군·구부동산가격공시위원회 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수 또는 구청장이 위촉한다.
  1. 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 해당 지역의 사정에 정통한 사람
  2. 시민단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조에 따른 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 사람
- ④ 시·군·구부동산가격공시위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉에 관하여는 제72조 및 제73조를 준용한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 시·군·구부동산가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구의 조례로 정한다.

## •• 제6장 보 칙 ••

**제75조 공시가격정보체계의 구축·관리** ① 법 제27조제1항에 따른 공시가격정보체계(이하 “공시가격정보체계”라 한다)에는 다음 각 호의 정보가 포함되어야 한다.

1. 법에 따라 공시되는 가격에 관한 정보
  2. 제1호에 따른 공시대상 부동산의 특성에 관한 정보
  3. 그 밖에 부동산공시가격과 관련된 정보
- ② 국토교통부장관(법 제28조제1항제5호에 따라 공시가격정보체계의 구축 및 관리를 위탁받은 자를 포함한다)은 제1항 각 호의 정보를 다음 각 호의 자에게 제공할 수 있다. 다만, 개인정보 보호 등 정당한 사유가 있는 경우에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.
1. 행정자치부장관
  2. 국세청장
  3. 시·도지사
  4. 시장·군수 또는 구청장

**제76조 업무의 위탁** ① 법 제28조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 같은 항 제1호부터 제5호까지의 업무와 관련된 교육 및 연구를 말한다.

② 국토교통부장관은 법 제28조제1항 각 호의 업무를 감정원에 위탁한다.

**제77조 규제의 재검토** 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

1. 제7조제1항에 따른 표준지공시지가의 조사·평가를 의뢰하는 감정평가업자의 요건
2. 제20조에 따른 개별공시지가의 검증을 실시하는 감정평가업자의 요건

## 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙

### •• 제1장 총 칙 ••

**제1조 목적** 이 규칙은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### •• 제2장 지가의 공시 ••

**제2조 표준지 소유자의 의견제출** 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제5조제3항에 따른 의견제출은 별지 제1호서식에 따른다.

**제3조 표준지공시지가 조사·평가보고서** ① 영 제8조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 토지의 소재지, 면적 및 공부상 지목
  2. 지리적 위치
  3. 토지 이용 상황
  4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에 따른 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다)
  5. 주위 환경
  6. 도로 및 교통 환경
  7. 토지 형상 및 지세(地勢)
- ② 법 제3조제5항에 따라 표준지공시지가 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자를 말한다)는 영 제8조제1항에 따라 별지 제2호서식의 조사·평가보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
1. 지역분석조서
  2. 별지 제3호서식에 따라 표준지별로 작성한 표준지 조사사항 및 가격평가의견서
  3. 별지 제4호서식에 따라 작성한 의견취결결과서[영 제8조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 의견을 들은 결과를 기재한다]
  4. 표준지의 위치를 표시한 도면
  5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류

**제4조 표준지공시지가 이의신청서** 영 제12조에 따른 이의신청서는 별지 제5호서식과 같다.

**제5조 개별공시지가 확인서의 발급** ① 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제10조에 따라 개별공시지가가 결정·공시된 토지의 소유자는 해당 시장·군수 또는 구청장에게 개별공시지가의 확인을 신청(전자문서에 의한 신청을 포함한다)할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 신청을 받은 경우에는 신청인에게 확인서를 발급하여야 한다.

③ 제1항에 따른 확인 신청 및 제2항에 따른 확인서는 별지 제6호서식에 따른다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 확인서를 발급하는 경우에는 해당 시·군 또는 구(자치구인 구를 말한다)의 조례로 정하는 바에 따라 신청인으로부터 수수료를 받을 수 있다.

**제6조 개별공시지가의 검증의뢰** ① 영 제18조제1항에서 “지가현황도면”이란 해당 연도의 산정지가, 전년도의 개별공시지가 및 해당 연도의 표준지공시지가가 필지별로 기재된 도면을 말한다.

② 영 제18조제1항에서 “지가조사자료”란 개별토지가격의 산정조서 및 그 밖에 토지이용계획에 관한 자료를 말한다.

**제7조 개별토지 소유자 등의 의견제출** 영 제19조제2항에 따른 개별토지가격에 대한 의견제출은 별지 제7호서식에 따른다.

**제8조 개별공시지가 이의신청서** 영 제22조제1항에 따른 이의신청서는 별지 제8호서식과 같다.

**제9조 증표 및 허가증** ① 법 제13조제4항(법 제15조제3항, 제16조제7항, 제18조제8항, 제20조제7항 및 제22조제9항에 따라 준용하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 따른 증표는 공무원증, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가사 자격증 또는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)의 직원증으로 한다.

② 법 제13조제4항에 따른 허가증은 별지 제9호서식과 같다.

## •• 제3장 주택가격의 공시 ••

**제10조 표준주택 소유자의 의견제출** 법 제16조제7항에서 준용하는 법 제3조제2항에 따른 표준주택가격에 대한 의견제출은 별지 제10호서식에 따른다.

**제11조 표준주택가격 조사·산정보고서** ① 영 제30조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택의 소재지, 공부상 지목 및 대지면적
2. 주택 대지의 용도지역
3. 도로접면
4. 대지 형상
5. 주건물 구조 및 층수
6. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(이하 “사용승인”이라 한다)연도
7. 주위 환경

② 법 제16조제4항에 따라 표준주택가격 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 영 제30조제1항에 따라 별지 제11호서식의 조사·산정보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 지역분석조서
2. 별지 제12호서식에 따라 표준주택별로 작성한 표준주택 조사사항 및 가격산정의견서

3. 별지 제13호서식에 따라 작성한 의견청취결과서(영 제30조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들은 결과를 기재한다)
4. 표준주택의 위치를 표시한 도면
5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류

**제12조 표준주택가격에 대한 이의신청** 법 제16조제7항에서 준용하는 법 제7조에 따른 표준주택가격에 대한 이의신청은 별지 제14호서식에 따른다.

**제13조 개별주택가격 확인서의 발급** 법 제17조에 따라 결정·공시된 개별주택가격의 확인에 관하여는 제5조를 준용한다. 이 경우 확인 신청 및 확인서는 별지 제15호서식에 따른다.

**제14조 개별주택가격의 검증의뢰** ① 영 제36조제1항에서 “가격현황도면”이란 해당 연도에 산정된 개별주택가격, 전년도의 개별주택가격 및 해당 연도의 표준주택가격이 주택별로 기재된 도면을 말한다.

② 영 제36조제1항에서 “가격조사자료”란 개별주택가격의 산정조서 및 그 밖에 토지이용계획에 관한 자료를 말한다.

**제15조 개별주택 소유자 등의 의견제출** 영 제37조에 따른 개별주택가격에 대한 의견제출은 별지 제16호서식에 따른다.

**제16조 개별주택가격에 대한 이의신청** 법 제17조제8항에서 준용하는 법 제7조에 따른 개별주택가격에 대한 이의신청은 별지 제17호서식에 따른다.

**제17조 공동주택가격 확인서의 발급** 법 제18조에 따라 결정·공시된 공동주택가격의 확인에 관하여는 제5조를 준용한다. 이 경우 확인 신청 및 확인서는 별지 제18호서식에 따른다.

**제18조 공동주택소유자 등의 의견제출** 영 제42조에 따른 공동주택가격에 대한 의견제출은 별지 제19호서식에 따른다.

**제19조 공동주택가격 조사·산정보고서** ① 영 제46조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동주택의 소재지, 단지명, 동명 및 호명
2. 공동주택의 면적 및 공시가격
3. 그 밖에 공동주택가격 조사·산정에 필요한 사항

② 법 제18조제6항에 따라 공동주택가격 조사·산정을 의뢰받은 감정원은 영 제46조제1항에 따라 개별 공동주택가격 외에 다음 각 호의 사항이 포함된 조사·산정보고서를 책자 또는 전자정보의 형태로 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 공동주택 분포현황
2. 공동주택가격 변동률
3. 공동주택가격 총액 및 면적당 단가·평균가격
4. 공동주택가격 상위·하위 현황
5. 의견제출 및 이의신청 접수현황 및 처리현황
6. 그 밖에 공동주택가격에 관한 사항

**제20조 공동주택가격에 대한 이의신청** 법 제18조제8항에서 준용하는 법 제7조에 따른 공동주택가격에 대한 이의신청은 별지 제20호서식에 따른다.

## •• 제4장 비주거용 부동산가격의 공시 ••

**제21조 비주거용 표준부동산 소유자의 의견제출** 법 제20조제7항에서 준용하는 법 제3조제2항에 따른 비주거용 표준부동산가격에 대한 의견제출은 별지 제21호서식에 따른다.

**제22조 비주거용 표준부동산가격 조사·산정보고서** ① 영 제53조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 부동산의 소재지, 공부상 지목 및 대지면적
2. 대지의 용도지역
3. 도로접면
4. 대지 형상
5. 건물 용도 및 연면적
6. 주건물 구조 및 층수
7. 사용승인연도
8. 주위 환경

② 법 제20조제4항에 따라 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰받은 자는 영 제53조제1항에 따라 별지 제22호서식의 조사·산정보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.



1. 지역분석조서
2. 별지 제23호서식에 따라 비주거용 표준부동산별로 작성한 비주거용 표준부동산 조사사항 및 가격산정의견서
3. 별지 제24호서식에 따라 작성한 의견청취결과서(영 제53조제2항 및 제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들은 결과를 기재한다)
4. 비주거용 표준부동산의 위치를 표시한 도면
5. 그 밖에 사실 확인에 필요한 서류

**제23조 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청** 법 제20조제7항에서 준용하는 법 제7조에 따른 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청은 별지 제25호서식에 따른다.

**제24조 비주거용 개별부동산가격 확인서의 발급** 법 제21조에 따라 결정·공시된 비주거용 개별부동산가격의 확인에 관하여는 제5조를 준용한다. 이 경우 확인 신청 및 확인서는 별지 제26호서식에 따른다.

**제25조 비주거용 개별부동산가격의 검증의뢰** ① 영 제60조제1항에서 “가격현황도면”이란 해당 연도에 산정된 비주거용 개별부동산가격, 전년도의 비주거용 개별부동산가격 및 해당 연도의 비주거용 표준부동산가격이 비주거용 부동산별로 기재된 도면을 말한다. ② 영 제60조제1항에서 “가격조사자료”란 비주거용 개별부동산가격의 산정조서 및 그 밖에 토지이용계획에 관한 자료를 말한다.

**제26조 비주거용 일반부동산 소유자 등의 의견제출** 영 제61조에 따른 비주거용 개별부동산가격에 대한 의견제출은 별지 제27호서식에 따른다.

**제27조 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청** 법 제21조제8항에서 준용하는 법 제11조에 따른 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청은 별지 제28호서식에 따른다.

**제28조 비주거용 집합부동산가격 확인서의 발급** 법 제22조에 따라 결정·공시된 비주거용 집합부동산가격의 확인에 관하여는 제5조를 준용한다. 이 경우 확인 신청 및 확인서는 별지 제29호서식에 따른다.

**제29조 비주거용 집합부동산 소유자 등의 의견제출** 영 제66조에 따른 비주거용 집합부동산가격에 대한 의견제출은 별지 제30호서식에 따른다.

**제30조 비주거용 집합부동산가격 조사·산정보고서** ① 영 제69조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 비주거용 집합부동산의 소재지, 동명 및 호명
2. 비주거용 집합부동산의 면적 및 공시가격
3. 그 밖에 비주거용 집합부동산의 조사·산정에 필요한 사항

② 법 제22조제7항에 따라 비주거용 집합부동산가격 조사·산정을 의뢰받은 자는 영 제69조제2항에 따라 개별 비주거용 집합부동산가격 외에 다음 각 호의 사항이 포함된 조사·산정보고서를 책자 또는 전자정보의 형태로 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 비주거용 집합부동산 분포현황
2. 비주거용 집합부동산가격 변동률
3. 비주거용 집합부동산가격 총액 및 면적당 단가·평균가격
4. 비주거용 집합부동산가격 상위·하위 현황
5. 의견제출 및 이의신청 접수현황 및 처리현황
6. 그 밖에 비주거용 집합부동산가격에 관한 사항

**제31조 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청** 법 제22조제9항에서 준용하는 법 제7조에 따른 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청은 별지 제31호서식에 따른다.

## 부 칙 〈국토교통부령 제358호, 2016.8.31.〉

### 제1조 시행일

이 영은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

### 제2조 다른 법령의 개정

① 개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제20조에 따라 설치된 시·군·구부동산평가위원회”를 “「부동산 가격공시에 관한 법률」 제25조에 따라 설치된 시·군·구부동산가격공시위원회”로 한다.

② 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제2항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제5조제2항 및 같은 법 시행령 제7조제2항”을 “「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제5항 및 같은 법 시행령 제7조제5항”으로 한다.

제11조제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 “「부동산 가격공시에 관한 법률」로 한다.

③ 국토교통부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제11항제5호 중 “중앙부동산평가위원회”를 “중앙부동산가격공시위원회”로 한다.

④ 재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2항 본문 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제20조에 따른 특별자치도·시·군·구부동산평가위원회”를 “「부동산 가격공시에 관한 법률」 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회”로 하고, 같은 항 단서 중 “특별자치도·시·군·구부동산평가위원회”를 “시·군·구부동산가격공시위원회”로 한다.

⑤ 주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제32조제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 “「부동산 가격공시에 관한 법률」로 한다.

### 제3조 다른 법령과의 관계

이 규칙 시행 당시 다른 법령에서 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우로서 이 규칙 가운데 그에 해당하는 규정이 있을 때에는 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」 또는 그 규칙을 갈음하여 이 규칙 또는 이 규칙의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

- [별지 제1호서식] 표준지공시지가 의견서
- [별지 제2호서식] 표준지공시지가 조사·평가보고서
- [별지 제3호서식] 표준지 조사사항 및 가격평가의견서
- [별지 제4호서식] 시장·군수·구청장의 표준지공시지가 의견청취결과서
- [별지 제5호서식] 표준지공시지가 이의신청서
- [별지 제6호서식] 개별공시지가 확인(신청)서
- [별지 제7호서식] 개별공시지가 의견서
- [별지 제8호서식] 개별공시지가 이의신청서
- [별지 제9호서식] 허가증
- [별지 제10호서식] 표준주택가격 의견서
- [별지 제11호서식] 표준주택가격 조사·산정보고서
- [별지 제12호서식] 표준주택 조사사항 및 가격산정의견서
- [별지 제13호서식] 시장·군수·구청장의 표준주택가격 의견청취결과서
- [별지 제14호서식] 표준주택가격 이의신청서
- [별지 제15호서식] 개별주택가격 확인(신청)서
- [별지 제16호서식] 개별주택가격 의견서
- [별지 제17호서식] 개별주택가격 이의신청서
- [별지 제18호서식] 공동주택가격 확인(신청)서
- [별지 제19호서식] 공동주택가격 의견서
- [별지 제20호서식] 공동주택가격 이의신청서
- [별지 제21호서식] 비주거용 표준부동산가격 의견서
- [별지 제22호서식] 비주거용 표준부동산가격 조사·산정보고서
- [별지 제23호서식] 비주거용 표준부동산 조사사항 및 가격산정의견서
- [별지 제24호서식] 시장·군수·구청장의 비주거용 표준부동산가격 의견청취결과서
- [별지 제25호서식] 비주거용 표준부동산가격 이의신청서
- [별지 제26호서식] 비주거용 개별부동산가격 확인(신청)서
- [별지 제27호서식] 비주거용 개별부동산가격 의견서
- [별지 제28호서식] 비주거용 개별부동산가격
- [별지 제29호서식] 비주거용 집합부동산가격 확인(신청)서
- [별지 제30호서식] 비주거용 집합부동산가격 의견서
- [별지 제31호서식] 비주거용 집합부동산가격 이의신청서

## 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

### •• 제1장 총 칙 ••

**제1조 목적** 이 법은 감정평가 및 감정평가사에 관한 제도를 확립하여 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 한다.

**제2조 정의** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등”이란 토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.
2. “감정평가”란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 것을 말한다.
3. “감정평가업”이란 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업(業)으로 행하는 것을 말한다.

4. “감정평가업자”란 제21조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

## •• 제2장 감정평가 ••

**제3조 기준** ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

**제4조 직무** 감정평가사는 타인의 의뢰를 받아 토지등을 감정평가하는 것을 그 직무로 한다.

**제5조 감정평가의 의뢰** ① 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체(이하 “국가등”이라 한다)가 토지등의 관리·매입·매각·경매·재평가 등을 위하여 토지등을 감정평가하려는 경우에는 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.

② 금융기관·보험회사·신탁회사 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관이 대출, 자산의 매입·매각·관리 또는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성을 포함한 기업의 재무제표 작성 등과 관련하여 토지등의 감정평가를 하려는 경우에는 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.

③ 제1항 또는 제2항에 따라 감정평가를 의뢰하려는 자는 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 요청하여 추천받은 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 의뢰의 절차와 방법 및 제3항에 따른 추천의 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제6조 감정평가서** ① 감정평가업자는 감정평가를 의뢰받은 때에는 지체 없이 감정평가를 실시한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 감정평가 의뢰인에게 감정평가서를 발급하여야 한다.

② 감정평가서에는 감정평가업자의 사무소 또는 법인의 명칭을 적고, 감정평가를 한 감정평가사가 그 자격을 표시한 후 서명과 날인을 하여야 한다. 이 경우 감정평가법인의 경우에는 그 대표이사 또는 대표이사도 서명이나 날인을 하여야 한다.

③ 감정평가업자는 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 국토교통부령으로 정하는 기간 이상 보존하여야 하며, 해산하거나 폐업하는 경우에도 대통령령으로 정하는 바에 따라 보존하여야 한다.

**제7조 감정평가서의 심사** ① 감정평가법인은 제6조에 따라 감정평가서를 의뢰인에게 발급하기 전에 감정평가를 한 소속 감정평가사가 작성한 감정평가서의 적정성을 같은 법인 소속의 다른 감정평가사에게 심사하게 하고, 그 적정성을 심사한 감정평가사로 하여금 감정평가서에 그 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하게 하여야 한다.

② 제1항에 따른 심사대상, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제8조 감정평가 타당성조사** ① 국토교통부장관은 제6조에 따라 감정평가서가 발급된 후 해당 감정평가가 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 등에 따라 타당하게 이루어졌는지를 직권으로 또는 관계 기관 등의 요청에 따라 조사할 수 있다.

② 제1항에 따른 타당성조사를 할 경우에는 해당 감정평가업자 및 대통령령으로 정하는 이해관계인에게 의견진술기회를 주어야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 타당성조사의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제9조 감정평가 정보체계의 구축·운영 등** ① 국토교통부장관은 국가등이 의뢰하는 감정평가와 관련된 정보 및 자료를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 감정평가 정보체계(이하 “감정평가 정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.

② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 감정평가 등 국토교통부령으로 정하는 감정평가를 의뢰받은 감정평가업자는 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하여야 한다. 다만, 개인정보 보호 등 국토교통부장관이 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 국토교통부장관은 감정평가 정보체계의 운용을 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료제공을 요청할 수 있다. 이 경우 이를 요청받은 기관은 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 정보 및 자료의 종류, 감정평가 정보체계의 구축·운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

## •• 제3장 감정평가사 ••

### 제1절 업무와 자격

**제10조 감정평가업자의 업무** 감정평가업자는 다음 각 호의 업무를 행한다.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 수행하는 업무
2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조제2호에 따른 목적을 위한 토지등의 감정평가
3. 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가
4. 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
5. 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가
6. 감정평가와 관련된 상담 및 자문
7. 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공
8. 다른 법령에 따라 감정평가업자가 할 수 있는 토지등의 감정평가
9. 제1호부터 제8호까지의 업무에 부수되는 업무

**제11조 자격** 제14조에 따른 감정평가사시험에 합격한 사람은 감정평가사의 자격이 있다.

**제12조 결격사유** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 감정평가사가 될 수 없다.

1. 미성년자 또는 피성년후견인·피한정후견인
2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 아니한 사람
5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
6. 제13조에 따라 감정평가사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 사람
7. 제39조제1항제11호 및 제12호에 따라 자격이 취소된 후 5년이 경과되지 아니한 사람

**제13조 자격의 취소** ① 국토교통부장관은 감정평가사가 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 받은 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.  
 ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 감정평가사의 자격을 취소한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.  
 ③ 제1항에 따라 감정평가사의 자격이 취소된 사람은 자격증(제17조에 따라 등록한 경우에는 등록증을 포함한다)을 국토교통부장관에게 반납하여야 한다.

## 제2절 시험

**제14조 감정평가사시험** ① 감정평가사시험(이하 “시험”이라 한다)은 국토교통부장관이 실시하며, 제1차 시험과 제2차 시험으로 이루어진다.

- ② 시험의 최종 합격 발표일을 기준으로 제12조에 따른 결격사유에 해당하는 사람은 시험에 응시할 수 없다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 시험에 응시할 수 없음에도 불구하고 시험에 응시하여 최종 합격한 사람에 대해서는 합격결정을 취소하여야 한다.
- ④ 시험과목, 시험공고 등 시험의 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 시험에 응시하려는 사람은 실비의 범위에서 대통령령으로 정하는 수수료를 내야 한다. 이 경우 수수료의 납부방법, 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제15조 시험의 일부면제** ① 감정평가법인 등 대통령령으로 정하는 기관에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 사람에 대해서는 시험 중 제1차 시험을 면제한다.

- ② 제1차 시험에 합격한 사람에 대해서는 다음 회의 시험에 한정하여 제1차 시험을 면제한다.

**제16조 부정행위자에 대한 제재** ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에 대해서는 해당 시험을 정지시키거나 무효로 한다.

1. 부정한 방법으로 시험에 응시한 사람
  2. 시험에서 부정한 행위를 한 사람
  3. 제15조제1항에 따른 시험의 일부 면제를 위한 관련 서류를 거짓 또는 부정한 방법으로 제출한 사람
- ② 제1항에 따라 처분을 받은 사람은 그 처분을 받은 날부터 5년간 시험에 응시할 수 없다.

## 제3절 등록

**제17조 등록 및 갱신등록** ① 제11조에 따른 감정평가사 자격이 있는 사람이 제10조에 따른 업무를 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이상의 실무수습을 마치고 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 등록한 감정평가사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 갱신하여야 한다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상으로 한다.

- ③ 제1항에 따른 실무수습은 제33조에 따른 한국감정평가사협회가 국토교통부장관의 승인을 받아 실시·관리한다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 실무수습, 등록 및 갱신등록을 위하여 필요한 신청절차, 구비서류 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제18조 등록 및 갱신등록의 거부** ① 국토교통부장관은 제17조에 따른 등록 또는 갱신등록을 신청한 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 거부하여야 한다.

- 1. 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 2. 제17조제1항에 따른 실무수습을 받지 아니한 경우
  - 3. 제39조에 따라 자격 또는 등록이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 경우
  - 4. 제39조에 따라 업무가 정지된 감정평가사로서 그 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록 또는 갱신등록을 거부한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.
- ③ 제2항에 따른 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제19조 등록의 취소** ① 국토교통부장관은 제17조에 따라 등록한 감정평가사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다.

- 1. 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 2. 사망한 경우
  - 3. 등록취소를 신청한 경우
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록을 취소한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.
- ③ 제1항에 따라 등록이 취소된 사람은 등록증을 국토교통부장관에게 반납하여야 한다.
- ④ 제2항에 따른 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제20조 외국감정평가사** ① 외국의 감정평가사 자격을 가진 사람으로서 제12조에 따른 결격사유에 해당하지 아니하는 사람은 그 본국에서 대한민국정부가 부여한 감정평가사 자격을 인정하는 경우에 한정하여 국토교통부장관의 인가를 받아 제10조 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하는 경우 필요하다고 인정하는 때에는 그 업무의 일부를 제한할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 규정된 것 외에 외국감정평가사에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 제4절 권리와 의무

**제21조 사무소 개설신고 등** ① 제17조에 따라 등록을 한 감정평가사가 감정평가업을 하려는 경우에는 국토교통부장관에게 감정평가사사무소의 개설신고를 하여야 한다. 신고사항을 변경하거나 감정평가업을 휴업 또는 폐업한 경우에도 또한 같다.

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 제1항에 따른 개설신고를 할 수 없다.
  - 1. 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
  - 2. 제32조제1항(제1호, 제7호 및 제15호는 제외한다)에 따라 설립인가가 취소되거나 업무가 정지된 감정평가법인의 설립인가가 취소된 후 1년이 지나지 아니하였거나 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우 그 감정평가법인의 사원 또는 이사였던 사람
  - 3. 제32조제1항(제1호 및 제7호는 제외한다)에 따라 업무가 정지된 감정평가사로서 업무정지 기간이 지나지 아니한 사람
- ③ 감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 수 이상의 감정평가사로 구성된 합동사무소를 설치할 수 있다.
- ④ 감정평가사는 감정평가업을 하기 위하여 1개의 사무소만을 설치할 수 있다.
- ⑤ 감정평가사사무소에는 소속 감정평가사를 둘 수 있다. 이 경우 소속 감정평가사는 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 하며, 감정평가사사무소의 개설신고를 한 감정평가사는 소속 감정평가사가 아닌 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니 된다.
- ⑥ 감정평가사사무소의 개설신고 절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제22조 사무소의 명칭 등** ① 제21조에 따라 신고를 한 감정평가업자는 그 사무소의 명칭에 “감정평가사사무소”라는 용어를 사용하여야 하며, 제29조에 따른 법인은 그 명칭에 “감정평가법인”이라는 용어를 사용하여야 한다.

- ② 이 법에 따른 감정평가사가 아닌 사람은 “감정평가사” 또는 이와 비슷한 명칭을 사용할 수 없으며, 이 법에 따른 감정평가업자가 아닌 자는 “감정평가사사무소”, “감정평가법인” 또는 이와 비슷한 명칭을 사용할 수 없다.

**제23조 수수료 등** ① 감정평가업자는 의뢰인으로부터 업무수행에 따른 수수료와 그에 필요한 실비를 받을 수 있다.

- ② 제1항에 따른 수수료의 요율 및 실비의 범위는 국토교통부장관이 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 준수하여야 한다.

**제24조 사무직원** ① 감정평가업자는 그 직무의 수행을 보조하기 위하여 사무직원을 둘 수 있다.

② 감정평가업자는 사무직원을 지도·감독할 책임이 있다.

**제25조 성실의무 등** ① 감정평가업자(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 제10조에 따른 업무를 하는 경우 품위를 유지하여야 하고, 신의와 성실로써 공정하게 감정평가를 하여야 하며, 고의 또는 중대한 과실로 잘못된 평가를 하여서는 아니 된다.

② 감정평가업자는 자기 또는 친족 소유, 그 밖에 불공정한 감정평가를 할 우려가 있다고 인정되는 토지등에 대해서는 이를 감정평가하여서는 아니 된다.

③ 감정평가업자는 토지등의 매매업을 직접 하여서는 아니 된다.

④ 감정평가업자는 제23조에 따른 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니 되며, 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하여서는 아니 된다.

⑤ 감정평가사는 둘 이상의 감정평가법인 또는 감정평가사사무소에 소속될 수 없다.

**제26조 비밀엄수** 감정평가업자(감정평가법인 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)나 그 사무직원 또는 감정평가업자였거나 그 사무직원이었던 사람은 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제27조 명의대여 등의 금지** 감정평가사 또는 감정평가업자는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 제10조에 따른 업무를 수행하게 하거나 자격증·등록증 또는 인가증을 양도·대여하거나 이를 부당하게 행사하여서는 아니 된다.

**제28조 손해배상책임** ① 감정평가업자가 감정평가를 하면서 고의 또는 과실로 감정평가 당시의 적정가격과 현저한 차이가 있게 감정평가를 하거나 감정평가 서류에 거짓을 기록함으로써 감정평가 의뢰인이나 선의의 제3자에게 손해를 발생하게 하였을 때에는 감정평가업자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 감정평가업자는 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보험에 가입하거나 제33조에 따른 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

## 제5절 감정평가법인

**제29조 설립 등** ① 감정평가사는 제10조에 따른 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 감정평가법인을 설립할 수 있다.

② 감정평가법인의 사원 또는 이사는 감정평가사여야 한다. 다만, 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사가 아닌 자로 할 수 있으며, 이 경우 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 한다.

③ 감정평가법인과 그 주사무소(主事務所) 및 분사무소(分事務所)에는 대통령령으로 정하는 수 이상의 감정평가사를 두어야 한다. 이 경우 감정평가법인의 소속 감정평가사는 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 한다.

④ 감정평가법인을 설립하려는 경우에는 사원이 될 사람 또는 감정평가사인 발기인이 공동으로 다음 각 호의 사항을 포함한 정관을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며, 정관을 변경할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 신고할 수 있다.

1. 목적
2. 명칭
3. 주사무소 및 분사무소의 소재지
4. 사원(주식회사의 경우에는 발기인)의 성명, 주민등록번호 및 주소
5. 사원의 출자(주식회사의 경우에는 주식의 발행)에 관한 사항
6. 업무에 관한 사항

⑤ 감정평가법인은 사원 전원의 동의 또는 주주총회의 의결이 있는 때에는 국토교통부장관의 인가를 받아 다른 감정평가법인과 합병할 수 있다.

⑥ 감정평가법인은 해당 법인의 소속 감정평가사 외의 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니 된다.

⑦ 감정평가법인은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제13조에 따른 회계처리 기준에 따라 회계처리를 하여야 한다.

⑧ 감정평가법인은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제1조의2제1호에 따른 재무제표를 작성하여 매 사업연도가 끝난 후 3개월 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑨ 국토교통부장관은 필요한 경우 제8항에 따른 재무제표가 적정하게 작성되었는지를 검사할 수 있다.

⑩ 감정평가법인에 관하여 이 법에 정한 사항을 제외하고는 「상법」 중 회사에 관한 규정을 준용한다.

**제30조 해산** ① 감정평가법인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 정관으로 정한 해산 사유의 발생
2. 사원총회 또는 주주총회의 결의

3. 합병
4. 설립인가의 취소
5. 파산
6. 법원의 명령 또는 판결

② 감정평가법인이 해산한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

**제31조 자본금 등** ① 감정평가법인의 자본금은 2억원 이상이어야 한다.

- ② 감정평가법인은 직전 사업연도 말 재무상태표의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액이 2억원에 미달하면 미달한 금액을 매 사업연도가 끝난 후 6개월 이내에 사원의 증여로 보전(補填)하거나 증자(增資)하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 증여받은 금액은 특별이익으로 계상(計上)한다.
- ④ 국토교통부장관은 감정평가법인이 제2항에 따른 보전이나 증자를 하지 아니한 경우에는 기간을 정하여 보전 또는 증자를 명할 수 있다.

**제32조 인가취소 등** ① 국토교통부장관은 감정평가업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 설립인가를 취소(제29조에 따른 감정평가법인에 한정한다)하거나 2년 이내의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제2호 또는 제7호에 해당하는 경우에는 그 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 감정평가법인이 설립인가의 취소를 신청한 경우
2. 감정평가업자가 업무정지처분 기간 중에 제10조에 따른 업무를 한 경우
3. 감정평가업자가 업무정지처분을 받은 소속 감정평가사에게 업무정지처분 기간 중에 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
4. 제3조제1항을 위반하여 감정평가를 한 경우
5. 제3조제3항에 따른 감정평가준칙을 위반하여 감정평가를 한 경우
6. 제6조에 따른 감정평가서의 작성·발급 등에 관한 사항을 위반한 경우
7. 감정평가업자가 제21조제3항이나 제29조제3항에 따른 감정평가사의 수에 미달한 날부터 3개월 이내에 감정평가사를 보충하지 아니한 경우
8. 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 감정평가사사무소를 설치한 경우
9. 제21조제5항이나 제29조제6항을 위반하여 해당 감정평가사 외의 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
10. 제23조제3항을 위반하여 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 지키지 아니한 경우
11. 제25조, 제26조 또는 제27조를 위반한 경우. 다만, 소속 감정평가사가 제25조제4항을 위반한 경우로서 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.
12. 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입하지 아니한 경우
13. 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제29조에 따른 인가를 받은 경우
14. 제29조제7항에 따른 회계처리를 하지 아니하거나 같은 조 제8항에 따른 재무제표를 작성하여 제출하지 아니한 경우
15. 제31조제2항 또는 제4항에 따라 기간 내에 미달한 금액을 보전하거나 증자하지 아니한 경우
16. 제47조에 따른 지도와 감독 등에 관하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 업무에 관한 사항의 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우
  - 나. 장부나 서류 등의 검사를 거부, 방해 또는 기피한 경우
- ② 제33조에 따른 한국감정평가사협회는 감정평가업자에게 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있다고 인정하는 경우에는 그 증거서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 그 설립인가를 취소하거나 업무정지처분을 하여 줄 것을 요청할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가를 취소하거나 업무정지를 한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.
- ④ 제1항에 따른 설립인가의 취소 및 업무정지처분은 위반 사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다.
- ⑤ 제1항에 따른 설립인가의 취소와 업무정지에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 제3항에 따른 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

## •• 제4장 한국감정평가사협회 ••

**제33조 목적 및 설립** ① 감정평가사의 품위 유지와 직무의 개선·발전을 도모하고, 회원의 관리 및 지도에 관한 사무를 하도록 하기 위하여 한국감정평가사협회(이하 “협회”라 한다)를 둔다.

- ② 협회는 법인으로 한다.
- ③ 협회는 국토교통부장관의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ④ 협회는 회칙으로 정하는 바에 따라 공제사업을 운영할 수 있다.
- ⑤ 협회의 조직 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

**제34조 회칙** ① 협회는 회칙을 정하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 회칙을 변경할 때에도 또한 같다.

② 제1항에 따른 회칙에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 명칭과 사무소 소재지
2. 회원가입 및 탈퇴에 관한 사항
3. 임원 구성에 관한 사항
4. 회원의 권리 및 의무에 관한 사항
5. 회원의 지도 및 관리에 관한 사항
6. 자산과 회계에 관한 사항
7. 그 밖에 필요한 사항

**제35조 회원가입 의무 등** ① 감정평가업자와 그 소속 감정평가사는 협회에 회원으로 가입하여야 하며, 그 밖의 감정평가사는 협회의 회원으로 가입할 수 있다.

② 협회에 회원으로 가입한 감정평가업자와 감정평가사는 제34조에 따른 회칙을 준수하여야 한다.

**제36조 윤리규정** ① 협회는 회원이 직무를 수행할 때 지켜야 할 직업윤리에 관한 규정을 제정하여야 한다.

② 회원은 제1항에 따른 직업윤리에 관한 규정을 준수하여야 한다.

**제37조 자문 등** ① 국가등은 제4조에 따른 감정평가사의 직무에 관한 사항에 대하여 협회에 업무를 자문하거나 위촉할 수 있다.

② 협회는 제1항에 따라 자문 또는 위촉을 요청받은 경우 그 회원으로 하여금 요청받은 업무를 수행하게 할 수 있다.

③ 협회는 국가등에 대하여 필요한 경우 감정평가의 관리·감독·의뢰 등과 관련한 업무의 개선을 건의할 수 있다.

**제38조 회원에 대한 교육·연수 등** ① 협회는 다음 각 호의 사람에 대하여 교육·연수를 실시하고 회원의 자체적인 교육·연수활동을 지도·관리한다.

1. 회원
  2. 제17조에 따라 등록을 하려는 감정평가사
- ② 제1항에 따른 교육·연수를 실시하기 위하여 협회에 연수원을 둘 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 교육·연수 및 지도·관리에 필요한 사항은 협회가 국토교통부장관의 승인을 얻어 정한다.

## · · 제5장 징계 · ·

**제39조 징계** ① 국토교통부장관은 감정평가사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 의결에 따라 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 징계를 할 수 있다. 다만, 제2항제1호에 따른 징계는 제11호, 제12호를 위반한 경우 및 제27조를 위반하여 다른 사람에게 자격증·등록증 또는 인가증을 양도 또는 대여한 경우에만 할 수 있다.

1. 제3조제1항을 위반하여 감정평가를 한 경우
  2. 제3조제3항에 따른 감정평가준칙을 위반하여 감정평가를 한 경우
  3. 제6조에 따른 감정평가서의 작성·발급 등에 관한 사항을 위반한 경우
  4. 업무정지처분 기간에 제10조에 따른 업무를 하거나 업무정지처분을 받은 소속 감정평가사에게 업무정지처분 기간에 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
  5. 제17조제1항 또는 제2항에 따른 등록이나 갱신등록을 하지 아니하고 제10조에 따른 업무를 수행한 경우
  6. 구비서류를 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제17조제1항 또는 제2항에 따른 등록이나 갱신등록을 한 경우
  7. 제21조를 위반하여 감정평가업을 한 경우
  8. 제23조제3항을 위반하여 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 지키지 아니한 경우
  9. 제25조, 제26조 또는 제27조를 위반한 경우
  10. 제47조에 따른 지도와 감독 등에 관하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우  
가. 업무에 관한 사항의 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우  
나. 장부나 서류 등의 검사를 거부 또는 방해하거나 기피한 경우
  11. 감정평가사의 직무와 관련하여 금고 이상의 형을 2회 이상 선고받아(집행유예를 선고받은 경우를 포함한다) 그 형이 확정된 경우. 다만, 과실범의 경우는 제외한다.
  12. 이 법에 따라 업무정지 1년 이상의 징계처분을 2회 이상 받은 후 다시 제1항에 따른 징계사유가 있는 사람으로서 감정평가사의 직무를 수행하는 것이 현저히 부적당하다고 인정되는 경우
- ② 감정평가사에 대한 징계의 종류는 다음과 같다.



1. 자격의 취소
  2. 등록의 취소
  3. 2년 이하의 업무정지
  4. 견책
- ③ 협회는 감정평가사에게 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 징계사유가 있다고 인정하는 경우에는 그 증거서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 징계를 요청할 수 있다.
- ④ 제1항과 제2항에 따라 자격이 취소된 사람은 자격증과 등록증을 국토교통부장관에게 반납하여야 하며, 등록이 취소되거나 업무가 정지된 사람은 등록증을 국토교통부장관에게 반납하여야 한다.
- ⑤ 제19조제2항·제4항은 제1항과 제2항에 따라 자격 취소 또는 등록 취소를 하는 경우에 준용한다.
- ⑥ 제1항에 따른 징계의결은 국토교통부장관의 요구에 따라 하며, 징계의결의 요구는 위반사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다.

**제40조 감정평가관리·징계위원회** ① 다음 각 호의 사항을 심의 또는 의결하기 위하여 국토교통부에 감정평가관리·징계위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

1. 감정평가 관계 법령의 제정·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 사항
2. 제14조에 따른 감정평가사시험에 관한 사항
3. 제23조에 따른 수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항
4. 제39조에 따른 징계에 관한 사항
5. 그 밖에 감정평가와 관련하여 국토교통부장관이 부의하는 사항

② 그 밖에 위원회의 구성과 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## •• 제6장 과징금 ••

**제41조 과징금의 부과** ① 국토교통부장관은 감정평가업자가 제32조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되어 업무정지처분을 하여야 하는 경우로서 그 업무정지처분이 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가의 공시 등의 업무를 정상적으로 수행하는 데에 지장을 초래하는 등 공익을 해칠 우려가 있는 경우에는 업무정지처분을 갈음하여 5천만원(감정평가법인인 경우는 5억원) 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 과징금을 부과하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 위반행위의 내용과 정도
  2. 위반행위의 기간과 위반횟수
  3. 위반행위로 취득한 이익의 규모
- ③ 국토교통부장관은 이 법을 위반한 감정평가법인이 합병을 하는 경우 그 감정평가법인이 행한 위반행위는 합병 후 존속하거나 합병으로 신설된 감정평가법인이 행한 행위로 보아 과징금을 부과·징수할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 과징금의 부과기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제42조 이의신청** ① 제41조에 따른 과징금의 부과에 이의가 있는 자는 이를 통보받은 날부터 30일 이내에 사유서를 갖추어 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청에 대하여 30일 이내에 결정을 하여야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 그 기간에 결정을 할 수 없을 때에는 30일의 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

③ 제2항에 따른 결정에 이의가 있는 자는 「행정심판법」에 따라 행정심판을 청구할 수 있다.

**제43조 과징금 납부기한의 연장과 분할납부** ① 국토교통부장관은 과징금을 부과받은 자(이하 "과징금납부의무자"라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 과징금의 전액을 일시에 납부하기 어렵다고 인정될 때에는 그 납부기한을 연장하거나 분할납부하게 할 수 있다. 이 경우 필요하다고 인정할 때에는 담보를 제공하게 할 수 있다.

1. 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우
  2. 과징금을 일시에 납부할 경우 자금사정에 큰 어려움이 예상되는 경우
  3. 그 밖에 제1호나 제2호에 준하는 사유가 있는 경우
- ② 과징금납부의무자가 제1항에 따라 과징금 납부기한을 연장받거나 분할납부를 하려면 납부기한 10일 전까지 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 납부기한이 연장되거나 분할납부가 허용된 과징금납부의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 납부기한 연장이나 분할납부 결정을 취소하고 과징금을 일시에 징수할 수 있다.
1. 분할납부가 결정된 과징금을 그 납부기한 내에 납부하지 아니하였을 때
  2. 담보의 변경이나 담보 보전에 필요한 국토교통부장관의 명령을 이행하지 아니하였을 때
  3. 강제집행, 경매의 개시, 파산선고, 법인의 해산, 국세나 지방세의 체납처분을 받는 등 과징금의 전부나 나머지를 징

수할 수 없다고 인정될 때

4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 사유가 있을 때

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 과징금 납부기한의 연장, 분할납부, 담보의 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제44조 과징금의 징수와 체납처분** ① 국토교통부장관은 과징금납부의무자가 납부기한 내에 과징금을 납부하지 아니한 경우에는 납부기한의 다음 날부터 과징금을 납부한 날의 전날까지의 기간에 대하여 대통령령으로 정하는 가산금을 징수할 수 있다.

② 국토교통부장관은 과징금납부의무자가 납부기한 내에 과징금을 납부하지 아니하였을 때에는 기간을 정하여 독촉을 하고, 그 지정한 기간 내에 과징금이나 제1항에 따른 가산금을 납부하지 아니하였을 때에는 국세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 과징금의 징수와 체납처분 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## •• 제7장 보 칙 ••

**제45조 청문** 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

1. 제13조제1항에 따른 감정평가사 자격의 취소
2. 제32조제1항에 따른 감정평가법인의 설립인가 취소

**제46조 업무의 위탁** ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무 중 다음 각 호의 업무는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “한국감정원”이라 한다), 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단 또는 협회에 위탁할 수 있다. 다만, 제3호에 따른 업무는 협회에만 위탁할 수 있다.

1. 제8조에 따른 감정평가 타당성조사와 관련하여 대통령령으로 정하는 업무
2. 제14조에 따른 감정평가사시험의 관리
3. 제17조에 따른 감정평가사 등록 및 등록 갱신
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 제1항에 따라 그 업무를 위탁할 때에는 예산의 범위에서 필요한 경비를 보조할 수 있다.

**제47조 지도·감독** ① 국토교통부장관은 감정평가업자 및 협회에 대하여 감독상 필요할 때에는 그 업무에 관한 보고 또는 자료의 제출, 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류 등을 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 출입·검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

**제48조 벌칙 적용에서 공무원 의제** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제10조제1호 및 제2호의 업무를 수행하는 감정평가사
2. 제40조에 따른 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원
3. 제46조에 따른 위탁업무에 종사하는 협회의 임직원

## •• 제8장 벌 칙 ••

**제49조 벌칙** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 취득한 사람
2. 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 한 자
3. 구비서류를 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제17조에 따른 등록이나 갱신등록을 한 사람
4. 제18조에 따라 등록 또는 갱신등록이 거부되거나 제13조, 제19조 또는 제39조에 따라 자격 또는 등록이 취소된 사람으로서 제10조의 업무를 한 사람
5. 제25조제1항을 위반하여 고의로 잘못된 평가를 한 자
6. 제25조제4항을 위반하여 업무와 관련된 대가를 받거나 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속한 자
7. 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제29조에 따른 인가를 받은 자

**제50조 벌칙** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 사무소를 설치한 사람
2. 제21조제5항 또는 제29조제6항을 위반하여 소속 감정평가사 외의 사람에게 제10조의 업무를 하게 한 자
3. 제25조제3항, 제5항 또는 제26조를 위반한 자
4. 제27조를 위반하여 감정평가사의 자격증·등록증 또는 감정평가법인의 인가증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 자와 이를 양수 또는 대여받은 자

**제51조 양벌규정** 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제49조 또는 제50조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 부과한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

**제52조 과태료** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제3항을 위반하여 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 보존하지 아니한 자
2. 제9조제2항을 위반하여 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하지 아니한 자
3. 제13조제3항, 제19조제3항 및 제39조제4항을 위반하여 자격증 또는 등록증을 반납하지 아니한 사람
4. 제21조제1항에 따른 개설신고 등을 하지 아니하고 감정평가업을 한 사람
5. 제21조에 따라 신고한 감정평가사로서 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 협회가 운영하는 공제사업에의 가입 등 필요한 조치를 하지 아니한 사람
6. 제22조제1항을 위반하여 “감정평가사사무소” 또는 “감정평가법인”이라는 용어를 사용하지 아니하거나 같은 조 제2항을 위반하여 “감정평가사”, “감정평가사사무소”, “감정평가법인” 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
7. 제47조에 따른 업무에 관한 보고, 자료 제출, 명령 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 국토교통부장관에게 거짓으로 보고한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

## 부 칙 〈법률 제13782호, 2016.1.19.〉

### 제1조 시행일

이 법은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

### 제2조 일반적 경과조치

이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 처분·절차와 그 밖의 행위로서 이 법에 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 이 법에 따라 한 것으로 본다.

### 제3조 금지산자 등에 대한 경과조치

제12조제1호에 따른 피성년후견인 또는 피한정후견인에는 법률 제10429호 민법 일부개정법률 부칙 제2조에 따라 금지산 또는 한정지산 신고의 효력이 유지되는 사람을 포함하는 것으로 본다.

### 제4조 감정평가사, 감정평가사사무소, 감정평가법인에 관한 경과조치

- ① 이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가사는 이 법에 따른 감정평가사로 본다.
- ② 이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 등록된 감정평가사는 이 법에 따라 등록한 것으로 본다.
- ③ 이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가사사무소 개설신고를 한 자는 이 법에 따라 감정평가사사무소의 개설신고를 한 것으로 본다.
- ④ 이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 인가를 받은 감정평가법인은 이 법에 따른 감정평가법인으로 본다. 다만, 종전의 법률 제7335호 지가공시 및토지등의평가에관한법률개정법률 부칙 제8조에 따라 감정평가법인으로 의제된 법인은 감정평가법인으로 보지 아니한다.

### 제5조 시험에 관한 경과조치

이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 시행한 감정평가사 제1차 시험에 합격한 사람에 대해서는 이 법에 따라 같은 해의 감정평가사 제1차 시험에 합격한 것으로 본다.

### 제6조 감정평가협회에 대한 경과조치

이 법 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제40조에 따라 설립인가를 받아 설립된 감정평가협회는 이 법에 따라 설립된 한국감정평가사협회로 본다.

### 제7조 다른 법률의 개정

- ① 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제43조제3항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ② 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제27조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ③ 국가통합교통체계효율화법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제64조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제40조의2제4항 후단 및 제122조제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑤ 기업도시개발 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제22조제4항 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.

- ⑥ 농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제26조제4항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑦ 농지법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제33조의2제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑧ 도시개발법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제27조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑨ 도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제48조제5항제1호 각 목 외의 부분 본문 중 “부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑩ 도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. <개정 2016.3.22.>  
제31조의2제1항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑪ 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제50조의3제1항 및 제51조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑫ 민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제28조제2항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑬ 부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제7조제3호 및 제9조제6항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑭ 산업기술단지 지원에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제10조제6항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제28조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- ⑮ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제39조제5항 본문 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑯ 연구개발특구의 육성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제38조제3항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑰ 우정사업 운영에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제18조의2제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑱ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제94조제4항 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑲ 자산재평가법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제7조제2항 본문 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑳ 자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제25조제5항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉑ 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제59조제3항제3호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제23조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제11조”로 한다.
- ㉒ 법률 제13805호 주택법 전부개정법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제23조제3항, 제31조제3항 본문 및 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉓ 지적재조사에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제20조제3항 중 “같은 법 제28조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- ㉔ 학교용지 확보 등에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제4조제3항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제7호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제2호”로 한다.
- ㉕ 법률 제13785호 건축법 일부개정법률 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제17조의3제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.

**제8조 다른 법률과의 관계**

이 법 시행 당시 다른 법령에서 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우로서 이 법 가운데 그에 해당하는 규정이 있을 때에는 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 또는 그 규정을 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

# 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령

## •• 제1장 총 칙 ••

**제1조 목적** 이 영은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조 기타 재산** 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “대통령령으로 정하는 재산”이란 다음 각 호의 재산을 말한다.

1. 저작권·산업재산권·어업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리
2. 「공장 및 광업재단 지당법」에 따른 공장재단과 광업재단
3. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
4. 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산
5. 유가증권

**제3조 토지의 감정평가** 법 제3조제2항에서 “「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가”란 법 제10조제3호·제4호(법원에 계속 중인 소송을 위한 감정평가 중 보상과 관련된 감정평가는 제외한다) 및 제5호에 따른 감정평가를 말한다.

**제4조 기타 평가의뢰기관의 범위** ① 법 제5조제1항에서 “대통령령으로 정하는 공공단체”란 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립한 지방공사를 말한다.

② 법 제5조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합
2. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고

**제5조 감정평가업자의 추천** ① 법 제33조제1항에 따른 한국감정평가사협회(이하 “협회”라 한다)는 법 제5조제3항에 따라 감정평가업자 추천을 요청받은 경우에는 요청을 받은 날부터 7일 이내에 감정평가업자를 추천하여야 한다.

② 협회는 법 제5조제3항에 따라 감정평가업자를 추천할 때에는 다음 각 호의 기준을 고려하여야 한다.

1. 감정평가 대상물건에 대한 전문성 및 업무실적
2. 감정평가 대상물건의 규모 등을 고려한 감정평가업자의 조직규모 및 손해배상능력
3. 법 제39조에 따른 징계건수
4. 그 밖에 협회가 추천에 필요하다고 인정하는 사항

**제6조 감정평가서 등의 보존** ① 감정평가업자는 해산하거나 폐업하는 경우 법 제6조제3항에 따른 보존을 위하여 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출받은 감정평가서의 원본과 관련 서류를 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 보관하여야 한다.

1. 감정평가서 원본: 발급일부터 5년
2. 감정평가서 관련 서류: 발급일부터 2년

**제7조 감정평가서의 심사대상 및 절차** ① 법 제7조제1항에 따른 감정평가서의 적정성 심사는 법 제3조제3항에 따른 원칙과 기준의 준수 여부를 그 내용으로 한다.

② 법 제7조제1항에 따라 감정평가서를 심사하는 감정평가사는 작성된 감정평가서의 수정·보완이 필요하다고 판단하는 경우에는 해당 감정평가서를 작성한 감정평가사에게 수정·보완 의견을 제시하고, 해당 감정평가서의 수정·보완을 확인한 후 감정평가서에 심사사실을 표시하고 서명과 날인을 하여야 한다.

**제8조 타당성조사의 절차 등** ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법 제8조제1항에 따른 타당성조사를 할 수 있다.

1. 국토교통부장관이 법 제47조에 따른 지도·감독을 위한 감정평가업자의 사무소 출입·검사 또는 제49조에 따른 표본조사의 결과, 그 밖의 사유에 따라 조사가 필요하다고 인정하는 경우
2. 관계 기관 또는 제3항에 따른 이해관계인이 조사를 요청하는 경우

② 국토교통부장관은 법 제8조제1항에 따른 타당성조사의 대상이 되는 감정평가가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 타당성조사를 하지 아니하거나 중지할 수 있다.

1. 법원의 판결에 따라 확정된 경우
2. 재판에 계류 중이거나 수사기관에서 수사 중인 경우
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관계 법령에 감정평가와 관련하여 권리구제 절차가 규정

되어 있는 경우로서 권리구제 절차가 진행 중이거나 권리구제 절차를 이행할 수 있는 경우(권리구제 절차를 이행하여 완료된 경우를 포함한다)

4. 징계처분, 제재처분, 형사처벌 등을 할 수 없어 타당성조사의 실익이 없는 경우
- ③ 법 제8조제2항에서 “대통령령으로 정하는 이해관계인”이란 해당 감정평가를 의뢰한 자를 말한다.
- ④ 국토교통부장관은 법 제8조제1항에 따른 타당성조사에 착수한 경우에는 착수일부터 10일 이내에 해당 감정평가업자와 제3항에 따른 이해관계인에게 다음 각 호의 사항을 알려야 한다.
  1. 타당성조사의 사유
  2. 타당성조사에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 것과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법
  3. 법 제46조제1항제1호에 따라 업무를 수탁한 기관의 명칭 및 주소
  4. 그 밖에 국토교통부장관이 공정하고 효율적인 타당성조사를 위하여 필요하다고 인정하는 사항
- ⑤ 제4항에 따른 통지를 받은 감정평가업자 또는 이해관계인은 통지를 받은 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 의견을 제출할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관은 법 제8조제1항에 따른 타당성조사를 완료한 경우에는 해당 감정평가업자, 제3항에 따른 이해관계인 및 법 제8조제1항에 따라 타당성조사를 요청한 관계 기관에 지체 없이 그 결과를 통지하여야 한다.

**제9조 시험과목 및 방법** ① 법 제14조에 따른 감정평가사시험(이하 “시험”이라 한다)의 시험과목은 별표 1과 같다.

- ② 제1차 시험은 선택형으로 한다.
- ③ 제2차 시험은 논문형으로 하되, 기입형을 병행할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 제1차 시험의 과목 중 영어 과목은 제1차 시험 응시원서 접수마감일로부터 역산(逆算)하여 2년이 되는 날 이후에 실시된 다른 시험기관의 시험(이하 “영어시험”이라 한다)에서 취득한 성적으로 시험을 대체한다.
- ⑤ 제4항에 따른 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수는 별표 2와 같다.
- ⑥ 시험에 응시하려는 사람은 응시원서를 제출할 때에 국토교통부장관이 별표 2에서 정한 영어시험의 합격에 필요한 기준점수를 확인할 수 있도록 하여야 한다.

**제10조 합격기준** ① 제1차 시험 과목 중 영어과목을 제외한 나머지 시험과목의 합격기준은 과목당 100점을 만점으로 하여 모든 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상의 득점으로 한다.

- ② 국토교통부장관은 감정평가사의 수급 상황 등을 고려하여 제2차 시험의 최소합격인원을 정할 수 있다. 이 경우 법 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 제2차 시험과목의 합격기준은 과목당 100점을 만점으로 하여 모든 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상의 득점으로 한다. 다만, 모든 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 사람의 수가 제2항에 따른 최소합격인원에 미달하는 경우에는 모든 과목 40점 이상을 득점한 사람 중에서 전 과목 평균점수가 높은 순으로 최소합격인원의 범위에서 합격자를 결정한다.
- ④ 제3항 단서에 따라 합격자를 결정하는 경우 동점자로 인하여 최소합격인원을 초과하는 경우에는 그 동점자 모두를 합격자로 결정한다. 이 경우 동점자의 점수는 소수점 이하 둘째자리까지만 계산하며, 반올림은 하지 아니한다.

**제11조 시험시행공고** 국토교통부장관은 시험을 시행하려는 경우에는 시험의 일시, 장소, 방법, 과목, 응시자격, 별표 2에서 정한 영어시험의 합격에 필요한 기준점수의 확인방법, 제2차 시험의 최소합격인원, 응시절차 및 그 밖에 필요한 사항을 시험일 90일 전까지 일간신문 등에 공고하여야 한다.

**제12조 합격자의 공고 등** ① 국토교통부장관은 시험합격자가 결정된 경우에는 모든 응시자가 알 수 있는 방법으로 합격자 결정에 관한 사항과 실무수습신청기간 및 실무수습기간 등 실무수습에 필요한 사항을 관보에 공고하고, 합격자에게는 최종 합격 확인서를 발급하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 법 제11조에 해당하는 사람이 감정평가사 자격증의 발급을 신청하는 경우 법 제12조에 따른 결격사유에 해당하는 경우를 제외하고는 감정평가사 자격증을 발급하여야 한다.

**제13조 응시수수료** ① 법 제14조제5항 전단에 따른 수수료(이하 “응시수수료”라 한다)는 4만원으로 하며, 현금 또는 정보통신망을 이용한 전자화폐·전자결제 등의 방법으로 납부할 수 있다.

- ② 국토교통부장관은 응시수수료를 납부한 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 응시수수료의 전부 또는 일부를 반환하여야 한다.
  1. 응시수수료를 과오납(過誤納)한 경우
  2. 국토교통부장관의 귀책사유로 시험에 응시하지 못한 경우
  3. 시험시행일 10일 전까지 응시원서 접수를 취소한 경우

**제14조 제1차 시험의 면제** ① 법 제15조제1항에서 “감정평가법인 등 대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 감정평가법인

2. 감정평가사사무소
  3. 협회
  4. 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “한국감정원”이라 한다)
  5. 감정평가업무를 지도하거나 감독하는 기관
  6. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가·개별주택가격·공동주택가격 또는 비주거용 부동산가격을 결정·공시하는 업무를 수행하거나 그 업무를 지도·감독하는 기관
  7. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 토지가격비준표, 주택가격비준표 및 비주거용 부동산가격비준표를 작성하는 업무를 수행하는 기관
  8. 국유재산을 관리하는 기관
  9. 과세시가표준액을 조사·결정하는 업무를 수행하거나 그 업무를 지도·감독하는 기관
- ② 법 제15조제1항에 따른 업무종사기간을 산정할 때 기준일은 제2차 시험 시행일로 하며, 둘 이상의 기관에서 해당 업무에 종사한 사람에 대해서는 각 기관에서 종사한 기간을 합산한다.

**제15조 실무수습기간** 법 제17조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 1년(법 제15조제1항에 따라 제1차 시험을 면제받고 감정평가사 자격을 취득한 사람인 경우에는 1주일)을 말한다.

**제16조 실무수습사항** ① 법 제17조제1항에 따른 실무수습(이하 “실무수습”이라 한다)을 받는 사람은 실무수습기간 중에 감정평가에 관한 이론·실무 및 그 밖에 감정평가사의 업무수행에 필요한 사항을 습득하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 실무수습에 필요한 지시를 협회에 할 수 있다.
- ③ 협회는 실무수습계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 하며, 실무수습이 종료되면 실무수습 종료일로부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 실무수습의 내용·방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제17조 등록** ① 법 제17조제1항에 따라 등록을 하려는 사람은 등록신청서에 감정평가사 자격을 증명하는 서류 및 실무수습 종료 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 등록신청을 받았을 때에는 신청인이 법 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 감정평가사 등록부에 등재하고, 신청인에게 등록증을 발급하여야 한다.

**제18조 갱신등록** ① 법 제17조제1항에 따라 등록된 감정평가사는 같은 조 제2항에 따라 5년마다 그 등록을 갱신하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 등록을 갱신하려는 감정평가사는 등록일로부터 5년이 되는 날의 60일 전까지 갱신등록 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 감정평가사 등록을 한 사람에게 감정평가사 등록을 갱신하려면 갱신등록 신청을 하여야 한다는 사실과 갱신등록신청절차를 등록일로부터 5년이 되는 날의 120일 전까지 통지하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등의 방법으로 할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제2항에 따른 갱신등록 신청을 받은 경우 신청인이 법 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 감정평가사 등록부에 등재하고, 신청인에게 등록증을 갱신하여 발급하여야 한다.

**제19조 외국감정평가사의 인가 등** ① 법 제20조제1항에 따른 본국은 외국감정평가사가 그 자격을 취득한 국가로 한다.

- ② 외국감정평가사는 법 제20조제1항에 따라 인가를 받으려는 경우에는 인가 신청서에 그 자격을 취득한 본국이 대한민국정부가 부여하는 감정평가사 자격을 인정함을 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 협회를 거쳐야 한다.
- ③ 법 제20조제1항에 따라 국토교통부장관이 외국감정평가사의 업무에 대하여 인가를 하는 경우 같은 조 제2항에 따라 제한할 수 있는 업무는 법 제10조제1호부터 제5호까지 및 제8호의 업무로 한다.

**제20조 사무소 개설신고 등** ① 법 제21조제1항에 따라 감정평가사사무소의 개설신고를 하려는 감정평가사는 신고서에 사무실 보유를 증명하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

- ② 법 제21조제1항에 따른 감정평가사사무소의 개설신고를 한 감정평가사는 신고사항이 변경(소속 감정평가사 및 합동사무소 규약의 변경을 포함한다)되었을 때에는 변경이 된 날부터 14일 이내에 국토교통부장관에게 신고서를 제출하여야 한다.
- ③ 감정평가사사무소를 휴업하거나 폐업한 감정평가사는 지체 없이 국토교통부장관에게 신고서를 제출하여야 한다.

**제21조 합동사무소의 개설 절차 등** ① 법 제21조제3항에 따라 감정평가사합동사무소를 개설하려는 감정평가사는 신고서에 규약을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

- ② 감정평가사합동사무소에 두는 감정평가사의 수는 2명 이상으로 한다.
- ③ 제1항에 따른 규약에 정하여야 할 사항과 그 밖에 감정평가사합동사무소 관리 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제22조 수수료 등의 공고** 국토교통부장관은 법 제23조제2항에 따라 감정평가업자의 업무수행에 관한 수수료의 요율 및 실비의 범위를 결정하거나 변경하였을 때에는 관보 또는 일간신문에 공고하여야 한다.

**제23조 손해배상을 위한 보험 가입 등** ① 감정평가업자는 법 제28조제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험에 가입하거나 법 제33조제4항에 따라 협회가 운영하는 공제사업에 가입하여야 한다.

② 감정평가업자는 제1항에 따라 보증보험에 가입한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

③ 감정평가업자가 제1항에 따라 보증보험에 가입하는 경우 해당 보험의 보험 가입 금액은 감정평가사 1인당 1억원 이상으로 한다.

④ 감정평가업자는 제1항에 따른 보증보험금으로 손해배상을 하였을 때에는 10일 이내에 보험계약을 다시 체결하여야 한다.

**제24조 감정평가법인의 구성** ① 법 제29조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 수”란 5명을 말한다.

② 법 제29조제3항에 따른 감정평가법인의 주사무소 및 분사무소에 주재하는 최소 감정평가사의 수는 다음 각 호와 같다.

1. 주사무소: 2명
2. 분사무소: 2명

**제25조 감정평가법인의 설립인가** ① 법 제29조제4항 본문에 따라 감정평가법인 설립인가를 받으려는 자는 사원(社員)이 될 사람 또는 감정평가사인 발기인 전원이 서명날인한 인가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 정관
2. 사원 및 소속 감정평가사의 제17조제2항 또는 제18조제5항에 따른 등록증 사본(법 제20조에 따라 인가를 받은 외국 감정평가사의 경우에는 인가서 사본을 말한다)
3. 사무실 보유를 증명하는 서류
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

② 국토교통부장관은 법 제29조제4항 본문에 따라 감정평가법인의 설립인가를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 심사·확인하여야 한다.

1. 법 제29조제2항 및 제3항에 따른 요건에의 적합 여부
2. 정관 내용의 법령에의 적합 여부

**제26조 감정평가법인의 등기사실 통보** 법 제29조에 따라 감정평가법인 설립인가를 받은 자는 설립일부터 1개월 이내에 등기사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 법인의 등기사실증명서를 확인하여야 한다.

**제27조 합병 등의 인가신청** 법 제29조제4항 각 호 외의 부분 본문 또는 같은 조 제5항에 따라 정관변경 또는 합병에 대한 인가를 받으려는 자는 사원 또는 이사 전원이 기명날인한 인가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 이유서
2. 정관변경 또는 합병에 관한 사원총회 또는 주주총회의 의사록 사본
3. 신·구 정관

**제28조 정관변경 등의 신고** 법 제29조제4항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 법 제29조제4항제3호부터 제5호까지의 사항의 변경을 말한다.

**제29조 인가취소 등의 기준** 법 제32조제1항에 따른 감정평가업자의 설립인가 취소와 업무정지의 기준은 별표 3과 같다.

**제30조 한국감정평가사협회의 설립인가** ① 법 제33조제3항에 따라 협회를 설립하려는 경우에는 감정평가업자, 감정평가법인의 소속 감정평가사 또는 감정평가사사무소의 소속 감정평가사(이하 “감정평가업자등”이라 한다) 30인 이상이 발기인이 되어 창립총회를 소집하고, 감정평가업자등 300인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 감정평가업자등의 과반수의 동의를 받아 회칙을 작성한 후 인가 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 인가 신청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 명칭
2. 목적
3. 사무소의 소재지
4. 임원과 이사회에 관한 사항
5. 사무국의 설치에 관한 사항
6. 회원의 가입 및 탈퇴에 관한 사항
7. 회원의 권리 및 의무에 관한 사항
8. 회원의 교육·훈련, 평가기법 개발에 관한 사항



9. 회원의 직무상 분쟁의 조정에 관한 사항
10. 공제사업의 운영에 관한 사항
11. 회의에 관한 사항
12. 회비에 관한 사항
13. 회계 및 재산에 관한 사항

**제31조 공제사업 등** ① 감정평가업자는 법 제33조제4항에 따른 협회의 공제사업에 가입한 경우에는 협회 회칙으로 정하는 바에 따라 그가 받은 수수료의 100분의 1 이상을 공제사업에 출자하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 협회는 공제사고율, 공제금 지급실적 등을 고려하여 협회 회칙으로 출자금의 비율을 수수료의 100분의 1 미만으로 정할 수 있다.

**제32조 부설기관** 협회는 부동산공시제도 및 감정평가에 관한 각종 연구사업을 추진하기 위하여 정관으로 정하는 바에 따라 부설기관을 둘 수 있다.

**제33조 회원의 경력관리** ① 협회는 법 제35조에 따라 회원으로 가입한 감정평가사의 경력을 관리할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 경력관리의 기준에 대하여 협회에 의견을 제시할 수 있다.

**제34조 징계의결의 요구 등** ① 국토교통부장관은 감정평가사에게 법 제39조제1항 각 호의 어느 하나에 따른 징계사유가 있다고 인정하는 경우에는 증명서류를 갖추어 법 제40조에 따른 감정평가관리·징계위원회(이하 "위원회"라 한다)에 징계의결을 요구하여야 한다.

② 위원회는 제1항에 따른 징계의결의 요구를 받으면 지체 없이 징계요구 내용과 징계심의기일을 해당 감정평가사(이하 "당사자"라 한다)에게 통지하여야 한다.

**제35조 징계의결기한** 위원회는 징계의결을 요구받은 날부터 60일 이내에 징계에 관한 의결을 하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있을 때에는 위원회의 의결로 30일의 범위에서 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있다.

**제36조 징계사실의 통보** 국토교통부장관은 위원회의 의결에 따라 징계를 하였을 때에는 지체 없이 징계사실을 당사자와 협회에 각각 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 통보 서면에는 징계사유를 명시하여야 한다.

**제37조 감정평가관리·징계위원회의 구성** ① 위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 13명의 위원으로 구성하며, 성별을 고려하여야 한다.

② 위원회의 위원장은 제3항제2호 또는 제3호의 위원 중에서, 부위원장은 같은 항 제1호의 위원 중에서 국토교통부장관이 위촉하거나 지명하는 사람이 된다.

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.

1. 국토교통부의 4급 이상 공무원 중에서 국토교통부장관이 지명하는 사람 3명
2. 변호사 중에서 국토교통부장관이 위촉하는 사람 2명
3. 「고등교육법」에 따른 대학에서 토지·주택 등에 관한 이론을 가르치는 조교수 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉하는 사람 4명
4. 협회의 장이 소속 상임임원 중에서 추천하여 국토교통부장관이 위촉하는 사람 1명
5. 한국감정원장이 소속 상임이사 중에서 추천하여 국토교통부장관이 위촉하는 사람 1명
6. 감정평가사 자격을 취득한 날부터 10년 이상 지난 감정평가사 중에서 국토교통부장관이 위촉하는 사람 2명

④ 제3항제2호부터 제6호까지의 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.

**제38조 위원의 제척·기피·회피** ① 위원회 위원(이하 이 조에서 "위원"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의 무자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 해당 안건의 당사자와 같은 감정평가법인 또는 감정평가사사무소에 소속된 경우

② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.

③ 위원이 제1항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

**제39조 위원의 지명철회·해촉** 국토교통부장관은 제37조 각 호의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원에 대한 지명을 철회하거나 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우

2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 제38조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
5. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

**제40조 위원장의 직무** ① 위원회의 위원장(이하 이 조에서 “위원장”이라 한다)은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

③ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다. 다만, 불가피한 사유로 위원장이 직무를 대행할 위원을 지명하지 못할 경우에는 국토교통부장관이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다.

**제41조 당사자의 출석** 당사자는 위원회에 출석하여 구술 또는 서면으로 자기에게 유리한 사실을 진술하거나 필요한 증거를 제출할 수 있다.

**제42조 위원회의 의결** 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

**제43조 과징금의 부과기준 등** ① 법 제41조에 따른 과징금의 부과기준은 다음 각 호와 같다.

1. 위반행위로 인한 별표 3 제2호의 개별기준에 따른 업무정지 기간이 1년 이상인 경우: 법 제41조제1항에 따른 과징금 최고액(이하 이 조에서 “과징금최고액”이라 한다)의 100분의 70 이상을 과징금으로 부과
2. 위반행위로 인한 별표 3 제2호의 개별기준에 따른 업무정지 기간이 6개월 이상 1년 미만인 경우: 과징금최고액의 100분의 50 이상 100분의 70 미만을 과징금으로 부과
3. 위반행위로 인한 별표 3 제2호의 개별기준에 따른 업무정지 기간이 6개월 미만인 경우: 과징금최고액의 100분의 20 이상 100분의 50 미만을 과징금으로 부과

② 제1항에 따라 산정한 과징금의 금액은 법 제41조제2항 각 호의 사항을 고려하여 그 금액의 2분의 1 범위에서 늘리거나 줄일 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 과징금의 총액은 과징금최고액을 초과할 수 없다.

③ 국토교통부장관은 법 제41조에 따라 과징금을 부과하는 경우에는 위반행위의 종류와 과징금의 금액을 명시하여 서면으로 통지하여야 한다.

④ 제3항에 따라 통지를 받은 자는 통지가 있는 날부터 60일 이내에 국토교통부장관이 정하는 수납기관에 과징금을 납부하여야 한다.

**제44조 납부기한 연장 등** ① 법 제43조제1항에 따른 납부기한 연장은 납부기한의 다음 날부터 1년을 초과할 수 없다.

② 법 제43조제1항에 따라 분할납부를 하게 하는 경우 각 분할된 납부기한 간의 간격은 6개월 이내로 하며, 분할 횟수는 3회 이내로 한다.

**제45조 가산금** 법 제44조제1항에서 “대통령령으로 정하는 가산금”이란 체납된 과징금액에 연 100분의 6을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 이 경우 가산금을 징수하는 기간은 60개월을 초과할 수 없다.

**제46조 독촉** ① 법 제44조제2항에 따른 독촉은 납부기한이 지난 후 15일 이내에 서면으로 하여야 한다.

② 제1항에 따라 독촉장을 발부하는 경우 체납된 과징금의 납부기한은 독촉장 발부일부터 10일 이내로 한다.

**제47조 업무의 위탁** ① 국토교통부장관은 법 제46조제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국감정원에 위탁한다.

1. 법 제9조에 따른 감정평가 정보체계의 구축·운영
2. 제8조제1항에 따른 타당성조사를 위한 기초자료 수집 및 감정평가 내용 분석
3. 제49조에 따른 표본조사

② 국토교통부장관은 법 제46조제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 협회에 위탁한다.

1. 법 제6조제3항 및 이 영 제6조에 따른 감정평가서의 원본과 관련 서류의 접수 및 보관
2. 법 제17조에 따른 감정평가사의 등록 신청과 갱신등록 신청의 접수 및 이 영 제18조에 따른 갱신등록의 사전통지
3. 법 제21조 및 이 영 제20조에 따른 감정평가사사무소의 개설신고, 변경신고, 휴업신고 또는 폐업신고의 접수
4. 제23조제2항에 따른 보증보험 가입 통보의 접수

③ 국토교통부장관은 법 제46조제1항에 따라 법 제14조에 따른 감정평가사시험의 관리 업무를 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단에 위탁한다.

**제48조 민감정보 및 고유식별정보의 처리** 국토교통부장관(법 제46조에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제18조제2호의 범외적정보에 해당하는 정보나 같은 영 제19조제1호 또는 제4호의 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제13조에 따른 감정평가사의 자격 취소에 관한 사무
2. 법 제14조에 따른 감정평가사시험에 관한 사무

3. 법 제17조 및 제18조에 따른 실무수습, 등록·갱신등록 및 그 거부에 관한 사무
4. 법 제19조에 따른 감정평가사의 등록 취소에 관한 사무
5. 법 제20조에 따른 외국감정평가사의 인가에 관한 사무
6. 법 제29조 및 제30조에 따른 감정평가법인의 설립, 정관인가, 합병 및 해산에 관한 사무
7. 법 제33조에 따른 협회의 설립인가에 관한 사무
8. 법 제38조에 따른 감정평가사 교육·연수에 관한 사무
9. 법 제39조에 따른 징계에 관한 사무
10. 제12조제2항에 따른 감정평가사 자격증 발급에 관한 사무

**제49조 감정평가 제도개선을 위한 표본조사** 국토교통부장관은 관련 법령에 따른 감정평가의 방법·절차 등과 감정평가서의 작성실제 간에 차이가 있는지 여부를 확인하여 감정평가제도를 개선하기 위하여 발급된 감정평가서 중에서 무작위추출방식의 표본조사를 할 수 있다.

**제50조 과태료의 부과·징수** 법 제52조제1항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 4와 같다.

**제51조 규제의 재검토** 국토교통부장관은 제24조에 따른 감정평가법인의 사무소에 두는 최소 감정평가사의 수에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## 부 칙 <대통령령 제27472호, 2016.8.31.>

### 제1조 시행일

이 영은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

### 제2조 감정평가업자의 인가취소 등에 관한 경과조치

2012년 6월 29일 전의 행위에 대한 인가취소 및 업무정지에 대해서는 제29조 및 별표 3에도 불구하고 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」(대통령령 제23919호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

### 제3조 감정평가사징계위원회의 위원에 관한 경과조치

이 영 시행 당시 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제84조제4항에 따라 지명되거나 위촉된 감정평가사징계위원회의 위원은 제37조제3항에 따라 감정평가관리·징계위원회의 위원으로 지명되거나 위촉된 것으로 본다. 이 경우 위촉위원의 임기는 종전 임기의 남은 기간으로 한다.

### 제4조 타당성조사에 관한 경과조치

이 영 시행 전에 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 한국감정원이 수행한 감정평가 및 법률 제13809호 한국감정원법 부칙 제3조에 따라 한국감정원이 수행한 감정평가에 대해서는 제47조에도 불구하고 협회가 타당성조사를 위한 기초자료 수집 및 감정평가 내용 분석 업무를 수행한다.

### 제5조 행정처분기준에 관한 경과조치

이 영 시행 전의 위반행위에 대한 행정처분기준에 대해서는 별표 3 제2호다목에도 불구하고 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 별표 2 제2호다목에 따른다.

### 제6조 다른 법령의 개정

- ① 2018 평창 동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제37조제2항제4호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ② 5·18민주유공자예우에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제48조제3항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ③ 간척지의 농어업적 이용 및 관리에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제20조제4항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ④ 개발이익 환수에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조제1항제9호나목 단서 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 하고, 같은 조 제4항제2호다목 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 하며, 제22조제5항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑤ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제30조제2항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑥ 건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제116조의3 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑦ 곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제5조의2제5항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑧ 공공토지의 비축에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

- 제20조 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제28조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- 제22조제3항 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제35조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제23조”로 한다.
- 제29조제4항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제28조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- ⑨ 공유수면 관리 및 매립에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제51조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑩ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제18조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑪ 공유토지분할에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제40조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.  
제44조제3항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제35조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제23조”로 한다.
- ⑫ 공익법인의 설립·운영에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제17조제1항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제28조를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- ⑬ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제28조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 하고, 같은 조 제5항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제40조에 따른 감정평가협회를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회”로 한다.
- ⑭ 공적자금관리 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제5조제39호를 다음과 같이 한다.  
39. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」
- ⑮ 공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제5조제4항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑯ 관광진흥법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제50조의2제2항제3호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑰ 관세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제9조제2항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑱ 교통안전공단법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제26조제1항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제26조의2제1항을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제17조제1항”으로 한다.
- ⑲ 국가통합교통체계효율화법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제55조제2항제3호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑳ 국세기본법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조제4항제1호 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 하고, 같은 항 제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉑ 국세징수법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제70조제1항제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉒ 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조제1항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.  
제21조제2항 중 “같은 법 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉓ 국유재산법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조제1항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉔ 국제조세조정에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제38조제2항 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉕ 국토교통부와 그 소속기관 직제 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조제3항제38호 중 “감정평가사 자격시험”을 “감정평가사시험”으로 한다.
- ㉖ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제42조의2제2항제12호 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.  
제70조제2항제1호 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉗ 군사기지 및 군사시설 보호법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제20조제5항 전단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉘ 금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제9조의2제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉙ 금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

- 제5조제1항 및 제21조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉓ 금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제5조제17호를 다음과 같이 한다.  
17. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」
- ㉔ 기업도시개발 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
별표 3 비고 제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉕ 낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제11조의2제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉖ 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 한다.  
제22조제2항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로 한다.
- ㉗ 농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제23조제1항 본문 및 제27조제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉘ 농어촌정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제18조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.  
제32조제1항제3호 각 목 외의 부분 전단 중 “같은 법 제21조”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조”로 한다.  
제61조 및 제64조 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉙ 농업협동조합의 구조개선에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제19조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉚ 농지법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉛ 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제2조의11제15호를 다음과 같이 한다.  
15. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」
- ㉜ 도로법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제42조제2항 중 “같은 법 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로 한다.
- ㉝ 도시개발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제43조의4제2항제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㉞ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제36조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로 한다.
- ㉟ 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조의2제8항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㊱ 도시철도법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제10조제3항 중 “같은 법 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로 한다.
- ㊲ 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제24조제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로 한다.
- ㊳ 무역거래기반 조성에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제10조 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제28조”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제29조”로 한다.
- ㊴ 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제14조의2제3항, 제36조제2항제3호, 제39조제2항 및 제7항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.  
제40조제2호나목 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로 한다.
- ㊵ 물품관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제43조제2항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㊶ 법인세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제89조제2항제1호 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㊷ 벤처기업육성에 관한 특별조치법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제2조의3제3항제2호카목 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제26조의2”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제17조”로 한다.  
제12조 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제28조”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제29조”로 한다.
- ㊸ 보험업법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제58조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.
- ㊹ 부가가치세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제64조제1호 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제2조제4호”로

한다.

제69조제10항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑤2 부동산실권리자명의등기에관한법률시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제3항 중 “지가공시 및 토지등의평가에관한법률의 규정에 의하여”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따라”로 한다.

⑤3 부동산투자회사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제1호가목 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

제16조제1항제2호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제31조”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조제3항”으로 한다.

2. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회

⑤4 사립학교법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제3항 및 제11조제1항제2호 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한”을 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따른”으로 한다.

⑤5 산업기술단지 지원에 관한 특례법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제28조”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제29조”로 한다.

⑤6 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제36조제2항제4호 본문 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

제40조제6항 각 호 외의 부분 본문 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호의 규정에 의한”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호에 따른”으로 한다.

⑤7 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조의2제1항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

제51조제1항제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제35조제1항”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제23조제1항”으로 한다.

제52조의2제3항제1호 각 목 외의 부분 단서 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

별표 5 비고 제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 하고, 같은 비고 제2호 단서 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

⑤8 상속세 및 증여세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조의3제1항제1호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

⑤9 소득세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제176조의2제1항제2호 및 제178조의3제2항제1호 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

⑥0 소방산업의 진흥에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

⑥1 소하천정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조제6항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥2 수산업법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 4 제2호나목 본문 및 같은 표 제4호나목1) 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 각각 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥3 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제3항 중 “같은 법 제2조제9호”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조제4호”로 한다.

⑥4 어촌·어항법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조제2항 중 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥5 어촌특화발전 지원 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제3항제3호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥6 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조제5항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥7 연구개발특구의 육성에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제2항제4호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥8 영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조의2제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”로 한다.

⑥9 우정사업 운영에 관한 특례법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조의2제3항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제28조”를 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제29조”로 한다.

- ⑩ 인지세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제2조의3제12호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제22조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제4조”로 한다.
- ⑪ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제260조제2항제3호라목 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑫ 재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제7조제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑬ 점경지역 지원 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제17조 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑭ 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제82조 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑮ 주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제59조제1항, 같은 조 제2항 전단, 제77조제2항 및 제81조제1항제2호 전단 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑯ 주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제28조 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑰ 지방세기본법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제81조의14제1항제1호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑱ 지방세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제4조제9항제3호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.  
제18조제3항제2호 본문 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조”로 한다.
- ⑲ 지역 개발 및 지원에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제39조제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑳ 지적재조사에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조제2호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- ㉑ 징발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조제1호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조”로 한다.
- ㉒ 초지법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제12조 본문 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉓ 친수구역 활용에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제16조제2항제4호 본문 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉔ 특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제51조제3항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉕ 폐기물관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제29조제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉖ 하천법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제84조제4항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉗ 하천편입토지 보상 등에 관한 특별조치법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제7조제1항 전단 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉘ 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제5조의2제1항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉙ 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제19조의2제2항, 제19조의3제2항, 제19조의4제3항제1호·제2호 및 제19조의6제4항제1호가목 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ㉚ 한국전력공사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제20조제1항제2호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항”으로 한다.
- ㉛ 항공법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제30조의3제4항 및 제38조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ㉜ 항만법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제18조제3항 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.

## 제7조 다른 법령과의 관계

이 영 시행 당시 다른 법령에서 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우에 이 영 가운데 그에 해당하는 규정이 있을 때에는 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 또는 그 규정을 갈음하여 이 영 또는 이 영의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

**[별표 1] 시험과목(제9조제1항 관련)**

구분	시험과목
1. 제1차 시험	가. 「민법」 중 총칙, 물권에 관한 규정 나. 경제학원론 다. 부동산학원론 라. 감정평가 관계 법규(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 중 지적에 관한 규정, 「국유재산법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「부동산등기법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」을 말한다) 마. 회계학 바. 영어
2. 제2차 시험	가. 감정평가 및 보상 법규(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」을 말한다) 나. 감정평가이론 다. 감정평가실무

**[별표 2] 영어 시험의 종류 및 합격에 필요한 점수(제9조제5항 관련)**

구분	내용	합격에 필요한 점수
토플 (TOEFL)	미국의 ETS(Educational Testing Service)에서 시행하는 시험(Test of English as a Foreign Language)으로서 그 실시방식에 따라 PBT(Paper Based Test)와 IBT(Internet Based Test)로 구분한다.	PBT: 530점 이상 IBT: 71점 이상
토픽 (TOEIC)	미국의 ETS(Educational Testing Service)에서 시행하는 시험(Test of English for International Communication)을 말한다.	700점 이상
텡스 (TEPS)	서울대학교 영어능력검정시험(Test of English Proficiency developed by Seoul National University)을 말한다.	625점 이상
지텔프 (G-TELP)	미국의 ITSC(International Testing Services Center)에서 주관하는 시험(General Tests of English Language Proficiency)을 말한다.	Level 2의 65점 이상
플렉스 (FLEX)	한국외국어대학교 어학능력검정시험(Foreign Language Examination)을 말한다.	625점 이상

**[별표 3] 감정평가업자의 설립인가 취소와 업무정지의 기준(제29조 관련)**

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 기준은 최근 1년간(제2호하목의 경우에는 최근 3년간을 말한다) 같은 위반행위(근거 법조문 내에서 위반행위가 구분되어 있는 경우에는 그 구분된 위반행위를 말한다)로 행정처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반횟수는 같은 위반행위에 대하여 행정처분을 받은 날과 그 처분 후에 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 각각 기준으로 하여 계산한다.
- 나. 위반행위가 둘 이상인 경우에는 각 처분기준을 합산한 기간을 넘지 않는 범위에서 가장 무거운 처분기준의 2분의 1 범위에서 그 기간을 늘릴 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 총 업무정지기간은 2년을 넘을 수 없다.
- 다. 국토교통부장관은 위반행위의 동기·내용 및 위반의 정도 등을 고려하여 처분기준의 2분의 1 범위에서 그 기간을 늘릴 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 총 업무정지기간은 2년을 넘을 수 없다.
- 라. 국토교통부장관은 위반행위의 동기·내용 및 위반의 정도 등 다음의 사유를 고려하여 처분기준의 2분의 1 범위에서 그 처분기간을 줄일 수 있다. 이 경우 법을 위반한 자가 천재지변 등 부득이한 사유로 법에 따른 의무를 이행할 수 없었음을 입증한 경우에는 업무정지 처분을 하지 않을 수 있다.
  - 1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
  - 2) 위반의 내용·정도가 경미하여 감정평가 의뢰인 등에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
  - 3) 위반행위자가 처음 위반행위를 한 경우로서 3년 이상 해당 사업을 모범적으로 해 온 사실이 인정된 경우
  - 4) 위반행위자가 해당 위반행위로 인하여 검사로부터 기소유예 처분을 받거나 법원으로부터 선고유예의 판결을 받은 경우
  - 5) 위반행위자가 부동산 가격공시 업무 등에 특히 이바지한 사실이 인정된 경우

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	행정처분기준		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 감정평가법인이 설립인가의 취소를 신청한 경우	법 제32조 제1항제1호	설립인가 취소		
나. 감정평가업자가 업무정지처분 기간 중에 법 제10조에 따른 업무를 한 경우	법 제32조 제1항제2호	설립인가 취소		



다. 감정평가업자가 업무정지처분을 받은 소속 감정평가사에 게 업무정지처분 기간 중에 법 제10조에 따른 업무를 하 게 한 경우	법 제32조 제1항제3호	업무정지 1개월	설립인가 취소	
라. 법 제3조제1항을 위반하여 감정평가를 한 경우	법 제32조 제1항제4호	업무정지 1개월	업무정지 3개월	업무정지 6개월
마. 법 제3조제3항에 따른 감정평가준칙을 위반하여 감정평가 를 한 경우	법 제32조 제1항제5호	업무정지 1개월	업무정지 2개월	업무정지 4개월
바. 법 제6조에 따른 감정평가서의 작성·발급 등에 관한 사 항을 위반한 경우	법 제32조 제1항제6호			
1) 정당한 이유 없이 타인이 의뢰하는 감정평가업무를 거부 하거나 기피한 경우		업무정지 15일	업무정지 1개월	업무정지 2개월
2) 감정평가서의 발급을 정당한 이유 없이 지연한 경우		업무정지 15일	업무정지 1개월	업무정지 2개월
3) 타인이 작성한 감정평가서에 서명·날인한 경우		업무정지 6개월	업무정지 1년	업무정지 2년
4) 감정평가서의 기재사항에 중대한 하자가 있는 경우		업무정지 1개월	업무정지 2개월	업무정지 4개월
5) 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 보존기간 동안 보 존하지 않은 경우		업무정지 1개월	업무정지 3개월	업무정지 6개월
사. 감정평가업자가 법 제21조제3항이나 법 제29조제3항에 따 른 감정평가사의 수에 미달한 날부터 3개월 이내에 감정 평가사를 보충하지 않은 경우	법 제32조 제1항제7호	설립인가 취소		
아. 법 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 감정평가사사무소 를 설치한 경우	법 제32조 제1항제8호	업무정지 6개월	업무정지 1년	업무정지 2년
자. 법 제21조제5항이나 법 제29조제6항을 위반하여 해당 감 정평가사 외의 사람에게 법 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우	법 제32조 제1항제9호	업무정지 3개월	업무정지 6개월	업무정지 1년
차. 법 제23조제3항을 위반하여 수수료 요율 및 실비에 관한 기준을 지키지 않은 경우	법 제32조 제1항제10호	업무정지 1개월	업무정지 2개월	업무정지 4개월
카. 법 제25조, 제26조 또는 제27조를 위반한 경우	법 제32조 제1항제11호			
1) 법 제10조에 따른 업무를 하면서 고의로 잘못된 평가를 한 경우		업무정지 6개월	업무정지 1년	업무정지 2년
2) 법 제10조에 따른 업무를 하면서 중대한 과실로 잘못된 평가를 한 경우		업무정지 3개월	업무정지 6개월	업무정지 1년
3) 법 제10조에 따른 업무를 하면서 신의와 성실로써 공정 하게 감정평가를 하지 않은 경우		업무정지 15일	업무정지 1개월	업무정지 2개월
4) 다른 사람에게 자격증·등록증 또는 인가증을 양도 또는 대여하거나 이를 부당하게 행사한 경우		업무정지 1년	업무정지 2년	설립인가 취소
5) 본인 또는 친족의 소유토지나 그 밖에 불공정한 감정평 가를 할 우려가 있다고 인정되는 토지 등에 대해 감정평 가를 한 경우		업무정지 1개월	업무정지 3개월	업무정지 6개월
6) 토지 등의 매매업을 직접 경영한 경우		업무정지 3개월	업무정지 6개월	업무정지 1년
7) 법 제23조에 따른 수수료 및 실비 외에 그 업무와 관련 된 대가를 받은 경우		업무정지 6개월	업무정지 1년	업무정지 2년
8) 정당한 사유 없이 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우		업무정지 3개월	업무정지 6개월	업무정지 1년
타. 법 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 한국감정평가사협회 가 운영하는 공제사업에 가입하지 않은 경우	법 제32조 제1항제12호	설립인가 취소		
파. 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 법 제29조 에 따른 인가를 받은 경우	법 제32조 제1항제13호	설립인가 취소		
하. 법 제29조제7항에 따른 회계처리를 하지 않거나 같은 조 제8항에 따른 재무제표를 작성하여 제출하지 않은 경우	법 제32조 제1항제14호	업무정지 1개월	업무정지 2개월	업무정지 4개월

거. 법 제31조제2항 또는 제4항에 따라 기간 내에 미달한 금액을 보전하거나 증자하지 않은 경우	법 제32조 제1항제15호	업무정지 15일	업무정지 1개월	업무정지 2개월
너. 법 제47조에 따른 지도와 감독 등에 관해 다음의 어느 하나에 해당하는 경우				
1) 업무에 관한 사항을 보고 또는 자료의 제출을 하지 않거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우	법 제32조 제1항제16호 가목	업무정지 1개월	업무정지 3개월	업무정지 6개월
2) 장부나 서류 등의 검사를 거부, 방해 또는 기피한 경우	법 제32조 제1항제16호 나목	업무정지 1개월	업무정지 3개월	업무정지 6개월

**[별표 4] 과태료의 부과기준(제50조 관련)**

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반횟수는 같은 위반행위에 대하여 과태료를 부과받은 날과 그 부과된 후에 다시 같은 위반행위로 적발된 날을 기준으로 하여 계산한다.
- 나. 국토교통부장관은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 채납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없다.
  - 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 2) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
  - 3) 위반행위자가 법 위반상태를 해소하기 위하여 노력하였다고 인정되는 경우
  - 4) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우
- 다. 국토교통부장관은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 부과금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 법 제52조제1항에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.
  - 1) 위반의 내용·정도가 중대하다고 인정되는 경우
  - 2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

위반행위	해당 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제6조제3항을 위반하여 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 보존하지 않은 경우	법 제52조 제1항제1호	100만원	200만원	300만원
나. 법 제9조제2항을 위반하여 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하지 않은 경우	법 제52조 제1항제2호	50만원	100만원	150만원
다. 법 제13조제3항, 제19조제3항 및 제39조제4항을 위반하여 자격증 또는 등록증을 반납하지 않은 경우	법 제52조 제1항제3호			
1) 반납하지 않은 기간이 1개월 미만인 경우			50만원	
2) 반납하지 않은 기간이 1개월 이상 6개월 미만인 경우			100만원	
3) 반납하지 않은 기간이 6개월 이상인 경우			150만원	
라. 법 제21조제1항에 따른 개설신고 등을 하지 않고 감정평가업을 한 경우	법 제52조 제1항제4호			
1) 지연신고기간이 1개월 미만인 경우			100만원	
2) 지연신고기간이 1개월 이상 6개월 미만인 경우			200만원	
3) 지연신고기간이 6개월 이상인 경우			300만원	
마. 법 제21조에 따라 신고한 감정평가사로서 법 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 협회가 운영하는 공제사업에의 가입 등 필요한 조치를 하지 않은 경우	법 제52조 제1항제5호	200만원	300만원	400만원
바. 법 제22조제1항을 위반하여 "감정평가사사무소" 또는 "감정평가법인"이라는 용어를 사용하지 않거나 같은 조 제2항을 위반하여 "감정평가사", "감정평가사사무소", "감정평가법인" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우	법 제52조 제1항제6호		500만원	
사. 법 제47조에 따른 업무에 관한 보고, 자료 제출, 명령 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 국토교통부장관에게 거짓으로 보고한 경우	법 제52조 제1항제7호	200만원	300만원	400만원

# 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행규칙

## • 제1장 총 칙 •

**제1조 목적** 이 규칙은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조 감정평가서의 발급** ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제6조제1항에 따른 감정평가서는 해당 감정평가에 대한 수수료 등이 완납되는 즉시 감정평가 의뢰인에게 발급하여야 한다. 다만, 감정평가 의뢰인이 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이거나 감정평가업자와 감정평가 의뢰인 간에 특약이 있는 경우에는 수수료 등을 완납하기 전에 감정평가서를 발급할 수 있다.

② 법 제6조제1항에 따른 감정평가가 금융기관·보험회사·신탁회사 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제4조제2항 각 호의 기관으로부터 대출을 받기 위하여 의뢰된 때에는 대출기관에 직접 감정평가서를 송부할 수 있다. 이 경우 감정평가 의뢰인에게는 그 사본을 송부하여야 한다.

③ 감정평가 의뢰인이 감정평가서를 분실하거나 훼손하여 감정평가서 재발급을 신청한 경우 감정평가업자는 정당한 사유가 있을 때를 제외하고는 감정평가서를 재발급하여야 한다. 이 경우 감정평가업자는 재발급에 필요한 실비를 받을 수 있다.

**제3조 감정평가서 등의 보존** 법 제6조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 감정평가서의 원본: 발급일부터 5년
2. 감정평가서의 관련 서류: 발급일부터 2년

**제4조 감정평가 정보체계의 구축·운영** 법 제9조제1항에 따라 구축·운영하는 감정평가 정보체계(이하 “감정평가 정보체계”라 한다)에 관리하는 정보 및 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 제5조제1항에 따른 감정평가의 선례정보(평가기관·평가목적·기준시점·평가가액 및 대상 토지·건물의 소재지·지번·지목·용도지역 또는 용도 등을 말한다)
2. 토지 및 건물의 가격에 관한 정보(공시지가·지가변동률·임대정보·수익률·실거래가 등을 말한다) 및 자료
3. 그 밖에 감정평가에 필요한 정보 및 자료

**제5조 감정평가 정보체계의 정보 등록** ① 법 제9조제2항 본문에서 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 감정평가 등 국토교통부령으로 정하는 감정평가”란 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립한 지방공사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 목적을 위하여 의뢰한 감정평가를 말한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 토지·물건 및 권리의 취득 또는 사용
2. 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 또는 그 밖의 법령에 따른 국유·공유재산(토지와 건물만 해당한다)의 취득·처분 또는 사용·수익
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설부지 및 토지의 매수, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 토지의 매수
4. 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따른 조성토지 등의 공급 또는 분양
5. 「도시개발법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 또는 그 밖의 법령에 따른 환지 및 체비지의 처분
6. 「민사소송법」, 「형사소송법」 등에 따른 소송
7. 「국세징수법」, 「지방세기본법」에 따른 공매
8. 「도시 및 주거환경정비법」 제7조 및 제8조제4항에 따라 시장·군수가 직접 시행하는 정비사업의 관리처분계획
9. 「공공주택 특별법」에 따른 토지 또는 건물의 매입 및 임대료 평가

② 법 제9조제2항에 따라 감정평가업자가 감정평가 정보체계에 등록하여야 하는 감정평가 결과는 제4조제1호의 감정평가 선례정보로 한다.

③ 법 제9조제2항에 따라 감정평가업자는 감정평가서 발급일부터 40일 이내에 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 감정평가업자에게 감정평가 정보체계에 등록된 감정평가 결과의 수정·보완을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 감정평가업자는 요청일부터 10일 이내에 수정·보완된 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하여야 한다.

⑤ 법 제9조제2항 단서에 따라 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하지 아니하여도 되는 경우는 「개인정보 보호법」 제3조에 따라 개인정보 보호가 필요한 경우로 한다. 이 경우 보호가 필요한 개인정보를 제외한 감정평가 결과는 등록하여야 한다.

⑥ 감정평가 정보체계에 정보를 등록하고 확인하는 세부적인 절차 및 그 밖의 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제6조 감정평가 정보체계의 이용** ① 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “한국감정원”이라 한다)은 감정평가 정보체계에 구축되어 있는 제4조 각 호의 정보 및 자료를 다음 각 호의 수요자에게 제공할 수 있다.

1. 감정평가업자(소속 감정평가사 및 사무직원을 포함한다)
2. 한국감정원 소속 직원
2. 법 제33조제1항에 따른 한국감정평가사협회(이하 “협회”라 한다)

② 감정평가 정보체계에 등록된 정보 또는 자료를 영리 목적으로 활용할 수 없다. 다만, 감정평가업자가 그 업무 범위 내에서 활용하는 경우는 예외로 한다.

**제7조 자격취소의 공고 등** ① 법 제13조제2항에 따른 감정평가사 자격취소 사실의 공고는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 국토교통부의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법으로 한다.

1. 감정평가사의 성명 및 생년월일
2. 자격취소 사실
3. 자격취소 사유

② 법 제13조제3항에 따라 감정평가사의 자격이 취소된 사람은 자격취소 처분일로부터 7일 이내에 감정평가사 자격증을 반납하여야 한다.

**제8조 응시원서 및 수수료 등** ① 법 제14조에 따른 감정평가사시험(이하 “시험”이라 한다)에 응시하려는 사람은 별지 제1호서식의 감정평가사시험 응시원서를 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단(이하 “한국산업인력공단”이라 한다)에 제출(정보통신망에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다.

② 한국산업인력공단은 제1항에 따른 응시원서를 받았을 때에는 별지 제2호서식의 감정평가사시험 응시원서 접수부에 그 사실을 기재하고, 응시자에게 별지 제1호서식 중 수험표를 분리하여 발급하여야 한다.

③ 영 제13조제2항에 따른 응시수수료의 반환 사유 및 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 응시수수료를 과오납(過誤納)한 경우: 과오납한 금액 전부
2. 국토교통부장관의 귀책사유로 시험에 응시하지 못한 경우: 납부한 수수료 전부
3. 원서 접수기간에 응시원서 접수를 취소한 경우: 납부한 수수료 전부
4. 원서접수 마감일 다음 날부터 제1차 시험 시행일 20일 전까지 응시원서 접수를 취소한 경우: 납부한 수수료의 100분의 60
5. 제1차 시험 시행일 19일 전부터 10일 전까지 응시원서 접수를 취소한 경우: 납부한 수수료의 100분의 50

**제9조 최종 합격 확인서의 발급** 영 제12조제1항에 따른 최종 합격 확인서는 별지 제3호서식과 같다.

**제10조 감정평가사 자격증의 발급** ① 영 제12조제2항에 따라 감정평가사 자격증의 발급을 신청하려는 사람은 별지 제4호서식의 감정평가사 자격증 발급 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 사진(3.5cm × 4.5cm) 2장
2. 최종 합격 확인서 사본
3. 기본증명서

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 신청서를 받았을 때에는 그 사실을 별지 제5호서식의 감정평가사 등록부에 기재하고, 별지 제6호서식의 감정평가사 자격증을 신청인에게 발급하여야 한다.

③ 감정평가사는 자격증의 기재사항이 변경되었을 때에는 14일 이내에 별지 제7호서식의 감정평가사 자격증 기재사항 변경 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 감정평가사 자격증
2. 사진(3.5cm × 4.5cm) 2장
3. 기재사항의 변경을 증명하는 서류

④ 감정평가사 자격증이 멸실되거나 훼손된 사유 등으로 인하여 재발급받으려는 사람은 별지 제8호서식의 감정평가사 자격증 재발급 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 사진(3.5cm × 4.5cm) 2장
2. 감정평가사 자격증(훼손된 경우만 해당한다)

⑤ 제2항의 감정평가사 등록부는 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

**제11조 실무수습 신청 등** ① 감정평가사 자격을 취득하고 실무수습을 받으려는 사람(이하 “실무수습자”라 한다)은 협회에서 정하는 바에 따라 실무수습 신청을 하여야 한다.

② 협회는 실무수습자가 성실히 실무수습을 받을 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다.

**제12조 실무수습의 시행** ① 실무수습은 감정평가에 관한 이론을 습득하는 이론교육과정과 감정평가에 관한 실무를 습득하는 실무훈련과정으로 나누어 시행한다.

② 이론교육과정과 실무훈련과정은 각각 6개월간 시행하며, 실무훈련과정은 이론교육과정의 이수 후 시행한다. 다만, 이론교육과정과 실무훈련과정의 기간을 조정할 필요가 있을 때에는 협회에서 그 기간을 따로 정할 수 있다.

③ 이론교육과정은 강의·논문제출 등의 방법으로 시행하며, 실무훈련과정은 현장실습근무의 방법으로 시행한다.

④ 제3항에 따른 현장실습근무지는 한국감정원, 협회 및 감정평가업자의 사무소로 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 법 제15조제1항에 따라 제1차 시험을 면제받고 감정평가사 자격을 취득한 사람에 대해서는 1주일간의 이론교육과정을 시행한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 실무수습의 방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항은 협회가 국토교통부장관의 승인을 받아 정한다.

**제13조 등록 등** ① 영 제17조 및 제18조에 따른 감정평가사 등록·갱신등록 신청서 및 등록증의 서식은 다음 각 호와 같다.

1. 감정평가사 등록·갱신등록 신청서: 별지 제9호서식

2. 감정평가사 등록증: 별지 제10호서식

② 제1항제1호에 따른 신청서에는 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여야 한다.

1. 감정평가사 등록 신청의 경우

가. 감정평가사 자격증 사본

나. 실무수습의 종료를 증명하는 서류

다. 사진(3.5cm × 4.5cm) 2장

2. 감정평가사 갱신등록 신청의 경우: 사진(3.5cm × 4.5cm)

**제14조 등록 및 갱신등록 거부의 공고** 법 제18조에 따른 등록 또는 갱신등록 거부사실의 공고는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 국토교통부의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법으로 한다.

1. 감정평가사의 소속, 성명 및 생년월일

2. 등록 또는 갱신등록의 거부사유

**제15조 등록 취소의 공고** 법 제19조에 따른 등록 취소사실의 공고는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 국토교통부의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법으로 한다.

1. 감정평가사의 소속, 성명 및 생년월일

2. 등록의 취소사유

**제16조 외국감정평가사 업무인가 신청 등** ① 영 제19조에 따라 외국감정평가사 업무인가를 받으려는 사람은 별지 제11호서식의 외국감정평가사 업무인가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 한글 이력서

2. 입국사증 사본

3. 본국의 감정평가사 관계 법령 사본

4. 본국의 감정평가사 인가서류 사본

5. 사진(3.5cm × 4.5cm) 2장

② 국토교통부장관은 법 제20조제1항에 따라 외국감정평가사에 대한 업무인가를 하였을 때에는 별지 제12호서식의 외국감정평가사 업무인가서를 신청인에게 발급하여야 한다.

**제17조 사무소 개설신고 등** ① 영 제20조제1항에 따른 개설신고서는 별지 제13호서식과 같다.

② 영 제20조제2항에 따른 신고사항 변경 신고서는 별지 제14호서식과 같다. 이 경우 신고서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 대표자 선임 관계서류 및 취임승낙서(합동사무소의 대표자가 변경되는 경우만 해당한다)

2. 그 밖의 변경사항을 증명하는 서류

③ 영 제20조제3항에 따른 휴업(폐업) 신고서는 별지 제15호서식과 같다.

**제18조 합동사무소의 규약** 영 제21조제1항에 따른 감정평가사합동사무소의 규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사무소의 명칭 및 소재지

2. 조직 및 운영에 관한 사항

3. 구성원의 가입 및 탈퇴에 관한 사항

**제19조 보증보험 가입의 통보** ① 감정평가업자는 영 제23조제2항에 따라 법 제21조에 따른 개설신고 또는 법 제29조에 따른 설립 등기를 한 날부터 10일 이내에 보증보험 가입을 증명하는 서류를 협회에 제출하여야 한다.

② 감정평가업자는 보증기간의 만료 또는 보증보험금에 의한 손해배상 등으로 보증보험계약을 다시 체결한 경우에는 그 사실을

증명하는 서류를 지체 없이 협회에 제출하여야 한다.

**제20조 감정평가법인 설립인가 신청 등** ① 영 제25조에 따라 감정평가법인의 설립인가를 받으려는 자는 별지 제16호서식의 감정평가법인 설립인가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 영 제25조제1항제1호부터 제3호까지의 서류
  2. 사원이 될 사람 또는 이사 취임 예정자의 가입동의서 또는 취임승낙서
- ② 국토교통부장관은 법 제29조제4항에 따라 감정평가법인의 설립인가를 하였을 때에는 별지 제17호서식의 감정평가법인 설립인가부에 그 사실을 기재한 후 별지 제18호서식의 감정평가법인 설립인가서를 발급하여야 한다.
- ③ 제2항의 설립인가부는 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

**제21조 합병 등의 인가신청** 영 제27조에 따라 정관변경 또는 합병의 인가를 받으려는 자는 별지 제19호서식의 감정평가법인 정관변경(합병)인가 신청서에 영 제27조 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

**제22조 정관변경 등의 신고** 법 제29조제4항 각 호 외의 부분 단서 또는 같은 법 제30조제2항에 따라 정관의 신고나 해산의 신고를 하려는 자는 정관변경일 또는 해산일부터 14일 이내에 별지 제20호서식의 감정평가법인 정관변경(해산) 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 이유서
2. 정관변경 또는 해산에 관한 사원총회 또는 주주총회 의사록 사본
3. 신·구 정관(정관변경의 경우만 해당한다)

**제23조 인가취소 등의 공고** 법 제32조제1항에 따른 설립인가 취소 또는 업무정지 사실의 공고는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하고, 국토교통부의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법으로 한다.

1. 감정평가업자의 명칭
2. 처분내용
3. 처분사유

**제24조 한국감정평가사협회의 설립인가 신청 등** ① 영 제30조에 따라 협회의 설립인가를 받으려는 자는 별지 제21호서식의 한국감정평가사협회 설립인가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지(임야)대장 및 토지(건물)등기사항증명서(재산목록 중 부동산에 대한 증명서류만을 말한다)를 확인하여야 한다.

1. 설립취지서 및 회칙 각 2부
  2. 창립총회 회의록 사본 2부
  3. 임원 취임 예정자의 취임승낙서 2부
  4. 재산목록 및 이를 증명하는 서류(예금의 경우에는 금융기관의 증명서를 말한다) 각 2부
- ② 국토교통부장관은 제1항의 신청이 적합하다고 인정하면 별지 제22호서식의 인가서를 발급하여야 한다.

**제25조 징계의결의 요구 등** ① 영 제34조 및 제36조에 따른 징계의결의 요구 및 징계사실의 통보는 각각 별지 제23호서식 및 별지 제24호서식에 따른다.

② 제1항에 따른 징계의결 요구서에는 증거서류를 첨부하여야 한다.

**제26조 과징금의 납부기한 연장 등** 법 제43조제2항에 따라 과징금 납부기한의 연장 또는 분할납부를 신청하려는 자는 별지 제25호서식의 과징금 납부기한연장(분할납부) 신청서에 과징금 납부기한 연장 또는 분할납부를 신청하는 사유를 입증하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

**제27조 규제의 재검토** 국토교통부장관은 제10조에 따른 실무수습의 방법, 절차 등에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다 (매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## 부 칙 〈국토교통부령 제357호, 2016.8.31.〉

### 제1조 시행일

이 규칙은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

### 제2조 다른 법령의 개정

- ① 개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제8조제2항 및 제10조 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 각각 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ② 건설산업기본법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제25조의3제5호 중 “「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ③ 공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제42조제3항 후단 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제41조제1항 및 같은 법 시행령 제81조제2항제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제46조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제46조제1항제2호”로 한다.

- ④ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조제2항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제35조 및 같은 법 시행령 제75조”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제23조 및 같은 법 시행령 제22조”로 한다.
- ⑤ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조 단서 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른”으로, “동법 제25조의 규정에 의하여”를 “같은 법 제23조에 따라”로 한다.
- ⑥ 국가통합교통체계효율화법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제27조제1항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑦ 국토교통부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제8조제11항제5호 중 “감정평가사징계위원회”를 “감정평가관리·징계위원회”로 하고, 같은 항 제7호 중 “감정평가사자격시험”을 “감정평가사시험”으로 하며, 같은 항 제9호 중 “한국감정평가협회”를 “한국감정평가사협회”로 한다.
- ⑧ 기업도시개발 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제13조제3항제1호가목 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑨ 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제28조제1항제2호 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.
- ⑩ 주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제16조제1항 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호”를 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호”로 한다.
- ⑪ 하천법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제40조제3항 본문 중 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」”로 한다.

### 제3조 다른 법령과의 관계

이 규칙 시행 당시 다른 법령에서 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우로서 이 규칙 가운데 그에 해당하는 규정이 있을 때에는 종전의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」 또는 그 규정을 갈음하여 이 규칙 또는 이 규칙의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

- [별지 제1호서식] 감정평가사시험 응시원서
- [별지 제2호서식] 감정평가사시험 응시원서 접수부
- [별지 제3호서식] 최종 합격 확인서
- [별지 제4호서식] 감정평가사 자격증 발급 신청서
- [별지 제5호서식] 감정평가사 등록부
- [별지 제6호서식] 감정평가사 자격증
- [별지 제7호서식] 감정평가사 자격증 기재사항 변경 신고서
- [별지 제8호서식] 감정평가사 자격증 재발급 신청서
- [별지 제9호서식] 감정평가사(등록, 등록갱신)신청서
- [별지 제10호서식] 감정평가사 등록증
- [별지 제11호서식] 외국감정평가사 업무인가 신청서
- [별지 제12호서식] 외국감정평가사 업무인가서
- [별지 제13호서식] (감정평가사사무소, 감정평가사합동사무소)개설신고서
- [별지 제14호서식] (감정평가사사무소, 감정평가사합동사무소)신고사항 변경 신고서
- [별지 제15호서식] [감정평가사사무소, 감정평가사합동사무소(휴업, 폐업)]신고서
- [별지 제16호서식] 감정평가법인 설립인가 신청서
- [별지 제17호서식] 감정평가법인 설립인가부
- [별지 제18호서식] 감정평가법인 설립인가서
- [별지 제19호서식] 감정평가법인(정관변경, 합병)인가 신청서
- [별지 제20호서식] 감정평가법인(정관변경, 해산)신고서
- [별지 제21호서식] 한국감정평가사협회 설립인가 신청서
- [별지 제22호서식] 인가서
- [별지 제23호서식] 징계의결 요구서
- [별지 제24호서식] 징계사실 통보서
- [별지 제25호서식] 과징금(납부기한 연장, 분할납부)신청서





현 행	개 정 안	비 고
<p>제15조(건물의 감정평가) ① (생 략)</p> <p>② 감정평가업자는 원가법에 따라 건물을 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.</p> <p>1. 제조달원가 산정: 감정평가의 대상이 된 건물(이하 "대상건물"이라 한다)을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 할 것</p> <p>2. 감가수정: 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용할 것. 이 경우 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가(觀察減價) 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.</p> <p>제27조(조언·정보 등의 제공) 감정평가업자가 법 제29조제1항제8호에 따른 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공에 관한 업무를 수행할 때에 이와 관련한 모든 분석은 합리적이어야 하며 객관적인 자료에 근거하여야 한다.</p>	<p>에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>제15조(건물의 감정평가) ① (현행과 같음)</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>제27조(조언·정보 등의 제공) ----- 법 제10조제7호-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;"><b>부 칙</b></p> <p>이 규칙은 2016년 9월 1일부터 시행한다.</p>	<p>항 반영</p> <p>-제16조부터 제24조까지의 규정과 형평을 맞추기 위해 감정평가 방법의 적용절차 삭제</p> <p>-근거법령 수정</p>

### 별지서식 신·구조문대비표

현 행	개 정 안																																																																																
<p>■ 감정평가에 관한 규칙 [별지 제1호서식]</p> <p><b>1. ( )감정평가표</b></p> <p style="text-align: right;">(8쪽 중 제2쪽)</p> <p>이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">감정평가사 (인)</p> <p style="text-align: right;">감정평가법인 명칭</p> <p style="text-align: right;">대표자 (인)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">감정평가액</th> <th colspan="2">감정평가 목적</th> </tr> <tr> <td>의뢰인</td> <td>채무자</td> <td>소유자 (대상업체명)</td> <td>목적표시 근거</td> </tr> <tr> <td>공부(公簿)(의뢰)</td> <td>사정</td> <td>감정평가액</td> <td></td> </tr> <tr> <td>종류 면적 또는 수량</td> <td>종류 면적 또는 수량</td> <td>단가</td> <td>금액</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">심사자 : 감정평가사 (인)</p>	감정평가액		감정평가 목적		의뢰인	채무자	소유자 (대상업체명)	목적표시 근거	공부(公簿)(의뢰)	사정	감정평가액		종류 면적 또는 수량	종류 면적 또는 수량	단가	금액																					합계				<p>■ 감정평가에 관한 규칙 [별지 제1호서식]</p> <p><b>1. ( )감정평가표</b></p> <p style="text-align: right;">(8쪽 중 제2쪽)</p> <p>이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">감정평가사 (인)</p> <p style="text-align: right;">감정평가법인 명칭</p> <p style="text-align: right;">대표자 (서명 또는 인)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">감정평가액</th> <th colspan="2">감정평가 목적</th> </tr> <tr> <td>의뢰인</td> <td>채무자</td> <td>소유자 (대상업체명)</td> <td>목적표시 근거</td> </tr> <tr> <td>공부(公簿)(의뢰)</td> <td>사정</td> <td>감정평가액</td> <td></td> </tr> <tr> <td>종류 면적 또는 수량</td> <td>종류 면적 또는 수량</td> <td>단가</td> <td>금액</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: right;">심사자 : 감정평가사 (인)</p>	감정평가액		감정평가 목적		의뢰인	채무자	소유자 (대상업체명)	목적표시 근거	공부(公簿)(의뢰)	사정	감정평가액		종류 면적 또는 수량	종류 면적 또는 수량	단가	금액																					합계			
감정평가액		감정평가 목적																																																																															
의뢰인	채무자	소유자 (대상업체명)	목적표시 근거																																																																														
공부(公簿)(의뢰)	사정	감정평가액																																																																															
종류 면적 또는 수량	종류 면적 또는 수량	단가	금액																																																																														
합계																																																																																	
감정평가액		감정평가 목적																																																																															
의뢰인	채무자	소유자 (대상업체명)	목적표시 근거																																																																														
공부(公簿)(의뢰)	사정	감정평가액																																																																															
종류 면적 또는 수량	종류 면적 또는 수량	단가	금액																																																																														
합계																																																																																	

현 행	개 정 안
<p><b>2. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견</b> (8쪽 중 제3쪽)</p> <p>가. 대상물건 개요</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등</li> <li>○ 기준시점 결정 및 그 이유</li> <li>○ 실지조사 실시기간 및 내용</li> </ul> <p>나. 기준가치 및 감정평가조건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준가치 결정 및 그 이유</li> <li>○ 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토</li> </ul> <p>다. 감정평가액 산출근거</p> <p>1) 감정평가방법의 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정</li> <li>○ 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법</li> <li>○ 일괄·구분·<b>부분 감정평가</b>를 시행한 경우 그 이유 및 내용</li> </ul>	<p><b>2. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견</b> (8쪽 중 제3쪽)</p> <p>가. 대상물건 개요</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등</li> <li>○ 기준시점 결정 및 그 이유</li> <li>○ 실지조사 실시기간 및 내용</li> </ul> <p>나. 기준가치 및 감정평가조건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준가치 결정 및 그 이유</li> <li>○ 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토</li> </ul> <p>다. 감정평가액 산출근거</p> <p>1) 감정평가방법의 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정</li> <li>○ 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법</li> <li>○ 일괄·구분·<b>부분감정평가</b>를 시행한 경우 그 이유 및 내용</li> </ul>

현 행	개 정 안
작성 방법 (8쪽 중 제6쪽)	작성 방법 (8쪽 중 제6쪽)
<p><b>○ 감정평가서(표지)</b></p> <p>가. 건명</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 담보목적의 감정평가는 "채무자명 담보물"이라 적는다.</li> <li>2) 법원의외 감정평가는 소유자명을 위쪽에 적고, 괄호를 사용하여 사건번호를 아래쪽에 적는다.</li> <li>3) 그 외의 경우에는 대상물건의 대표소재지를 적고, 그 끝부분에 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제25조까지에서 규정한 물건의 종류를 기점으로 적는다. 다만, 물건의 종류가 토지, 건물의 복합부동산인 경우에는 "부동산"으로 적고, 공장재단인 경우에는 사업체의 명칭을 적으며, 소재지 표기가 곤란한 물건(예: 운행 중인 자동차 등)인 경우에 한정하여 그 소재지 표시를 생략할 수 있다.</li> </ol> <p>나. 감정평가서 번호: 접수번호를 적는다.</p> <p>다. 감정평가업자의 명칭: 감정평가사무소 또는 감정평가법인의 명칭을 적고 대표전화번호, 팩스번호 등을 적는다.</p> <p><b>1. 감정평가표</b></p> <p>가. ( ) 감정평가표: 괄호 안에는 표지의 건명에 기재한 물건의 종류를 적는다.</p> <p>나. 감정평가사: 감정평가에 참여한 감정평가사가 그 자격을 표시하여 서명하고, 날인한다.</p> <p><b>다.</b> 감정평가액: 감정평가액은 <b>한글 또는 한자로</b> 적고, 괄호 안에 아라비아 숫자로 병기한다.</p> <p><b>라.</b> 의뢰인: 감정평가의뢰서상의 의뢰인을 적는다.</p> <p><b>마.</b> 감정평가 목적: 감정평가서의 사용목적을 적는다.</p> <p><b>바.</b> 채무자: 담보감정평가인 경우 채무자명을 적는다.</p> <p><b>사.</b> 제출처: 감정평가서의 구체적인 사용자(담보감정평가인 경우는 채권기관, 소송감정평가 또는 경매감정평가인 경우는 법원)를 적는다.</p> <p><b>아.</b> 기준가치: 시장가치를 기준으로 감정평가한 경우 "시장가치"라고 적고, 시장가치 외의 가치로 감정평가한 경우에는 해당 가치의 명칭이 있는 경우에는 그 명칭을 적고, 명칭이 없는 경우에는 "시장가치 외의 가치"라고 적는다.</p> <p><b>자.</b> 감정평가조건: 감정평가조건이 있는 경우에 그 조건을 요약하여 적는다.</p> <p><b>차.</b> 목록표시 근거: 감정평가명세표의 목록표시 근거 자료명을 적는다.</p> <p><b>카.</b> 기준시점: 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 적는다. 다만, 소급감정평가 등 기준시점이 이미 정해져 있을 때에는 그 날짜를 적는다.</p> <p><b>타.</b> 조사기간: 실지조사 착수일부터 가격조사 완료일까지의 기간을 적는다.</p> <p><b>파.</b> 작성일: 감정평가서 작성 완료일을 적는다.</p> <p><b>하.</b> 감정평가내용: 감정평가명세표상의 감정평가 내용을 종류로 분류하여 합산해서 적되, 다음 요령에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 토지: 종류란에 "토지"라 적고, 면적란에 공부 또는 사정 총면적을 적는다. 다만, 사정면적은 제곱미터(㎡)로 적는다(이하 같다).</li> <li>2) 건물: 면적란에 공부 또는 사정 총면적을 적는다. 다만, 미등기건물 또는 제시의 건물은 종류란에 "미등기건물(또는 제시의 건물)"이라 적고, 면적란에 사정 총면적을 적는다.</li> <li>3) 구분소유건물: 종류란에 "구분건물"이라 적고, 수량란에 세대수(주거용의 경우) 또는 개수(상업용, 업무용의 경우)를 적는다.</li> </ol>	<p><b>○ 감정평가서(표지)</b></p> <p>가. 건명</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 담보목적의 감정평가는 "채무자명 담보물"이라 적는다.</li> <li>2) 법원의외 감정평가는 소유자명을 위쪽에 적고, 괄호를 사용하여 사건번호를 아래쪽에 적는다.</li> <li>3) 그 외의 경우에는 대상물건의 대표소재지를 적고, 그 끝부분에 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제25조까지에서 규정한 물건의 종류를 기점으로 적는다. 다만, 물건의 종류가 토지, 건물의 복합부동산인 경우에는 "부동산"으로 적고, 공장재단인 경우에는 사업체의 명칭을 적으며, 소재지 표기가 곤란한 물건(예: 운행 중인 자동차 등)인 경우에 한정하여 그 소재지 표시를 생략할 수 있다.</li> </ol> <p>나. 감정평가서 번호: 접수번호를 적는다.</p> <p>다. 감정평가업자의 명칭: 감정평가사무소 또는 감정평가법인의 명칭을 적고 대표전화번호, 팩스번호 등을 적는다.</p> <p><b>1. 감정평가표</b></p> <p>가. ( ) 감정평가표: 괄호 안에는 표지의 건명에 기재한 물건의 종류를 적는다.</p> <p>나. 감정평가사: 감정평가에 참여한 감정평가사가 그 자격을 표시하여 서명하고, 날인한다.</p> <p><b>다.</b> 감정평가법인: <b>감정평가법인의 명칭(법인의 분사무소의 경우 분사무소 명칭)을 적고, 그 대표사원 또는 대표이사(법인의 분사무소는 상법상 대리인도 가능)가 서명이나 날인을 한다. 개인사업자인 경우에는 생략할 수 있다.</b></p> <p><b>라.</b> 감정평가액: 감정평가액은 <b>한글로</b> 적고, 괄호 안에 아라비아 숫자로 병기한다.</p> <p><b>마.</b> 의뢰인: 감정평가의뢰서상의 의뢰인을 적는다.</p> <p><b>바.</b> 감정평가 목적: 감정평가서의 사용목적을 적는다.</p> <p><b>사.</b> 채무자: 담보감정평가인 경우 채무자명을 적는다.</p> <p><b>아.</b> 제출처: 감정평가서의 구체적인 사용자(담보감정평가인 경우는 채권기관, 소송감정평가 또는 경매감정평가인 경우는 법원)를 적는다.</p> <p><b>자.</b> 기준가치: 시장가치를 기준으로 감정평가한 경우 "시장가치"라고 적고, 시장가치 외의 가치로 감정평가한 경우에는 해당 가치의 명칭이 있는 경우에는 그 명칭을 적고, 명칭이 없는 경우에는 "시장가치 외의 가치"라고 적는다.</p> <p><b>차.</b> 감정평가조건: 감정평가조건이 있는 경우에 그 조건을 요약하여 적는다.</p> <p><b>카.</b> 목록표시 근거: 감정평가명세표의 목록표시 근거 자료명을 적는다.</p> <p><b>타.</b> 기준시점: 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 적는다. 다만, 소급감정평가 등 기준시점이 이미 정해져 있을 때에는 그 날짜를 적는다.</p> <p><b>파.</b> 조사기간: 실지조사 착수일부터 가격조사 완료일까지의 기간을 적는다.</p> <p><b>하.</b> 작성일: 감정평가서 작성 완료일을 적는다.</p> <p><b>가.</b> 감정평가내용: 감정평가명세표상의 감정평가 내용을 종류로 분류하여 합산해서 적되, 다음 요령에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 토지: 종류란에 "토지"라 적고, 면적란에 공부 또는 사정 총면적을 적는다. 다만, 사정면적은 제곱미터(㎡)로 적는다(이하 같다).</li> <li>2) 건물: 면적란에 공부 또는 사정 총면적을 적는다. 다만, 미등기건물 또는 제시의 건물은 종류란에 "미등기건물(또는 제시의 건물)"이라 적고, 면적란에 사정 총면적을 적는다.</li> <li>3) 구분소유건물: 종류란에 "구분건물"이라 적고, 수량란에 세대수(주거용의 경우) 또는 개수(상업용, 업무용의 경우)를 적는다.</li> </ol>

현행	개정안
(8쪽 중 제7쪽)	(8쪽 중 제7쪽)
<p>4) 단가: 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(㎡)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시할 수 있다. 다만, "사정면적(또는 수량)×단가=금액"이 성립하지 않는 경우에는 단가란에 횡선(-)을 긋는다.</p> <p>5) 기계기구 및 공작물 등 단가를 적는 것이 불합리한 종류는 단가란에 횡선(-)을 긋는다.</p> <p><b>가. 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사(법인의 분사무소는 상법상 대리인도 가능)의 서명이나 날인을 하고, 개인사업자의 경우에는 횡선(-)을 긋는다</b></p> <p>나. 심사확인: <b>결재 또는 소송 목적 등의 감정평가서는 제외할 수 있다.</b></p>	<p>4) 단가: 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(㎡)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시할 수 있다. 다만, "사정면적(또는 수량)×단가=금액"이 성립하지 않는 경우에는 단가란에 횡선(-)을 긋는다.</p> <p>5) 기계기구 및 공작물 등 단가를 적는 것이 불합리한 종류는 단가란에 횡선(-)을 긋는다.</p> <p>나. 심사확인: <b>감정평가법인의 경우에는 같은 법인 소속의 다른 감정평가사가 적정성을 심사하고, 심사자는 서명과 날인을 한다. 감정평가사사무소의 경우에는 다른 감정평가사가 적정성을 심사할 수 있고, 심사자는 서명과 날인을 한다.</b></p>
<p><b>2. 감정평가액의 산출근거 및 결정의견</b></p> <p>가. 대상물건 개요</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 대상물건의 형상, 이용 상황, 공법상 제한사항 및 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황 등을 적는다.</li> <li>2) 대상물건의 감정평가 기준시점과 해당 시점으로 결정한 이유를 적는다.</li> <li>3) 실지조사를 실시한 기간과 내용을 적고, 실지조사를 하지 않은 경우에는 그 이유를 적는다.</li> </ol> <p>나. 기준가치 및 감정평가조건</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정한 경우 기준가치를 "시장가치"라고 적고, 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정한 경우 해당 시장가치 외의 가치의 명칭, 성격과 특징, 시장가치 외의 가치로 감정평가를 하는 이유를 적는다.</li> <li>2) 의뢰인이 감정평가조건을 붙인 경우 그 이유와 감정평가조건에 합리적, 적법성 및 실현가능성에 대한 검토사항을 적는다.</li> </ol> <p>다. 감정평가액 산출근거</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 감정평가방법의 적용 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 대상물건의 감정평가를 위해 적용한 감정평가방법의 관련 규정을 적는다.</li> <li>② 대상물건을 감정평가 하는 주된 방법의 내용과 채택이유를 기재하고, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 다른 방법을 적용한 경우 그 이유와 내용을 적는다.</li> <li>③ 감정평가 시 하나의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산출하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 <b>일괄, 구분 또는 부분감정평가</b>를 하는 경우에는 그 이유와 내용을 적는다.</li> </ol> </li> <li>2) 감정평가액 산출과정 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 대상물건을 감정평가 하는 주된 방법으로 감정평가액을 산출하는 과정을 적는다. 「감정평가에 관한 규칙」 제13조제3항에서 열거한 사항 외에도 감정평가액 결정에 영향을 미치는 중요한 내용은 모두 적는다.</li> <li>② 대상물건을 감정평가 하는 주된 방법 이외에 다른 방법으로 감정평가액을 산출하는 과정을 적는다.</li> <li>③ 시산가액을 조정하는 방법 및 산출과정을 기재하고, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액으로 합리적 검토를 할 수 없는 경우 그 이유와 내용을 적는다.</li> </ol> </li> <li>3) 그 밖의 사항: 다음 요령에 따라 적는다. <ol style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가액 산출내역에 포함되지 않았으나 산출과정에서 참고한 각종 부동산통계지표, 부동산 시황자료 및 그 밖에 대상물건의 감정평가에 미치는 사항 등을 적는다.</li> <li>② 「감정평가에 관한 규칙」 제13조제3항에서 열거한 사항 외에 감정평가액 결정에 영향을 미치는 중요한 내용을 적는다.</li> </ol> </li> </ol> <p>라. 감정평가액 결정 의견: 감정평가액 산출과정에 대한 종합적인 의견과 최종 감정평가액의 결정에 관한 감정평가사의 의견을 적는다.</p>	<p><b>2. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견</b></p> <p>가. 대상물건 개요</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 대상물건의 형상, 이용 상황, 공법상 제한사항 및 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황 등을 적는다.</li> <li>2) 대상물건의 감정평가 기준시점과 해당 시점으로 결정한 이유를 적는다.</li> <li>3) 실지조사를 실시한 기간과 내용을 적고, 실지조사를 하지 않은 경우에는 그 이유를 적는다.</li> </ol> <p>나. 기준가치 및 감정평가조건</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정한 경우 기준가치를 "시장가치"라고 적고, 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정한 경우 해당 시장가치 외의 가치의 명칭, 성격과 특징, 시장가치 외의 가치로 감정평가를 하는 이유를 적는다.</li> <li>2) 의뢰인이 감정평가조건을 붙인 경우 그 이유와 감정평가조건에 합리적, 적법성 및 실현가능성에 대한 검토사항을 적는다.</li> </ol> <p>다. 감정평가액 산출근거</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 감정평가방법의 적용 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 대상물건의 감정평가를 위해 적용한 감정평가방법의 관련 규정을 적는다.</li> <li>② 대상물건을 감정평가 하는 주된 방법의 내용과 채택이유를 기재하고, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 다른 방법을 적용한 경우 그 이유와 내용을 적는다.</li> <li>③ 감정평가 시 하나의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산출하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 <b>일괄감정평가, 구분감정평가 또는 부분감정평가</b>를 하는 경우에는 그 이유와 내용을 적는다.</li> </ol> </li> <li>2) 감정평가액 산출과정 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 대상물건을 감정평가 하는 주된 방법으로 감정평가액을 산출하는 과정을 적는다. 「감정평가에 관한 규칙」 제13조제3항에서 열거한 사항 외에도 감정평가액 결정에 영향을 미치는 중요한 내용은 모두 적는다.</li> <li>② 대상물건을 감정평가 하는 주된 방법 이외에 다른 방법으로 감정평가액을 산출하는 과정을 적는다.</li> <li>③ 시산가액을 조정하는 방법 및 산출과정을 기재하고, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액으로 합리적 검토를 할 수 없는 경우 그 이유와 내용을 적는다.</li> </ol> </li> <li>3) 그 밖의 사항: 다음 요령에 따라 적는다. <ol style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가액 산출내역에 포함되지 않았으나 산출과정에서 참고한 각종 부동산통계지표, 부동산 시황자료 및 그 밖에 대상물건의 감정평가에 미치는 사항 등을 적는다.</li> <li>② 「감정평가에 관한 규칙」 제13조제3항에서 열거한 사항 외에 감정평가액 결정에 영향을 미치는 중요한 내용을 적는다.</li> </ol> </li> </ol> <p>라. 감정평가액 결정 의견: 감정평가액 산출과정에 대한 종합적인 의견과 최종 감정평가액의 결정에 관한 감정평가사의 의견을 적는다.</p>

현행	개정안
(8쪽 중 제8쪽)	(8쪽 중 제8쪽)
<p><b>3. 감정평가명세표</b></p> <p>가. ( ) <b>감정평가명세표</b> 괄호에는 토지와 건물, 기계기구 및 공작물 등으로 구분하여 작성한다. 토지와 건물의 경우에는 서식에 따라 작성하고, 기계기구 및 공작물인 경우에는 소재지, 지번, 지목용도 대신 명칭(종류), 제작자, 제작번호, 제작날짜, 수량을 적는다.</p> <p>나. 일련번호: 토지는 1, 2, 3...등으로 표시하고, 등기건물은 가, 나, 다...등으로 표시하며, 미등기건물은 ㄱ, ㄴ, ㄷ...등으로 표시하되, 건물을 감정평가에서 제외하였을 경우에는 괄호를 사용하여 해당 번호를 표시한다.</p> <p>다. 소재지: 공부(의뢰목록) 내용대로 적는다. 다만, 행정구역이 변경되었음에도 공부에 정리되지 않았을 경우에는 변경된 행정구역 소재지를 적을 수 있다.</p> <p>라. 지번: 공부(의뢰목록) 내용대로 적되, 구분건물의 경우에는 다음 요령에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 공부 내용대로 적되, 건물의 명칭과 동수가 표시되어 있는 경우에는 이를 함께 적는다.</li> <li>2) 건물등기사항증명서상 1동의 건물의 표제부(이하 "공통표제부"라 한다)에서 "대지권의 목적인 토지의 표시"란에 기록할 토지가 10필지 이상인 경우에는 "(대표필지의 지번) 외 ○○필지"라고 적고, 그 밖의 필지 지번은 적지 않을 수 있다.</li> </ol> <p>마. 지목, 용도 및 구조: 공부(의뢰물건) 내용대로 적되, 구분건물의 경우에는 다음 요령에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 건물등기사항증명서의 공통표제부 내용을 적은 다음 전유부분(專有部分) 표제부 내용을 적는다. 다만, 아파트의 경우에는 공통표제부의 내용 중 각 층별 표시 및 부속 건축물의 용도, 구조, 층별 표시는 적지 않을 수 있으며, 대지권의 표시는 소유권 및 대지권만을 적는다.</li> <li>2) 1동의 건물 중 구분소유권의 목적이 되는 여러 개의 물건을 감정평가하는 경우에는 최초의 구분건물에만 공통표제부의 지목, 용도 및 구조를 적고, 그 밖의 구분건물에 대하여는 적지 않을 수 있다.</li> <li>3) 건물등기사항증명서상 공통표제부에서 "대지권의 목적인 토지의 표시"란에 적을 토지가 10필지 이상인 경우에는 "(대표필지의 지목) 외"라 적고, 그 밖의 필지의 지목에 대하여는 적지 않을 수 있다.</li> </ol> <p>바. 면적(공부면적 및 사정면적): 공부란에는 공부(의뢰물건) 내용대로 적고, 사정란에는 사정 면적을 제곱미터(㎡)로 적는다. 이 경우 면적은 아래비아 숫자로 표시한다.</p> <p>사. 단가 및 금액: 다음 요령에 따라 적는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 단가: 토지 또는 건물의 감정평가 시 적용할 단가를 산출할 경우 그 적용 단가를 적는다. 적용 단가가 산출되지 않은 경우와 건물이 멸실된 경우 등에는 횡선(-)을 긋는다.</li> <li>2) 금액: 감정평가에서 제외된 경우는 "감정평가 외"라 적고, 건물이 멸실된 경우는 횡선(-)을 긋는다.</li> </ol> <p>아. 비교: 다음 사항이 있는 경우 그 내용을 적는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 공부내용과 실체가 다른 경우 그 내용</li> <li>2) 도시계획에 저촉되는 경우 그 내용</li> <li>3) 환지(換地)에 관한 사항</li> <li>4) 구분감정평가한 경우 구분기호 또는 구분별 현황</li> <li>5) 일괄감정평가한 경우 그 이유</li> <li>6) 부분감정평가한 경우 부분기호 또는 부분별 현황</li> <li>7) 일단지로 감정평가한 경우 일단지 기호 또는 일단지 현황</li> <li>8) 직산가액으로 감정평가한 경우 감가수정 내용. 다만, 부합물(附合物) 또는 증물(從物)로서 그 가치가 미미한 것은 생략할 수 있다.</li> <li>9) 감정평가에서 제외된 경우 그 이유</li> <li>10) 그 밖의 참고사항</li> </ol>	<p><b>3. 감정평가 명세표</b></p> <p>가. ( ) <b>감정평가 명세표</b> 괄호에는 토지와 건물, 기계기구 및 공작물 등으로 구분하여 작성한다. 토지와 건물의 경우에는 서식에 따라 작성하고, 기계기구 및 공작물인 경우에는 소재지, 지번, 지목용도 대신 명칭(종류), 제작자, 제작번호, 제작날짜, 수량을 적는다.</p> <p>나. 일련번호: 토지는 1, 2, 3...등으로 표시하고, 등기건물은 가, 나, 다...등으로 표시하며, 미등기건물은 ㄱ, ㄴ, ㄷ...등으로 표시하되, 건물을 감정평가에서 제외하였을 경우에는 괄호를 사용하여 해당 번호를 표시한다.</p> <p>다. 소재지: 공부(의뢰목록) 내용대로 적는다. 다만, 행정구역이 변경되었음에도 공부에 정리되지 않았을 경우에는 변경된 행정구역 소재지를 적을 수 있다.</p> <p>라. 지번: 공부(의뢰목록) 내용대로 적되, 구분건물의 경우에는 다음 요령에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 공부 내용대로 적되, 건물의 명칭과 동수가 표시되어 있는 경우에는 이를 함께 적는다.</li> <li>2) 건물등기사항증명서상 1동의 건물의 표제부(이하 "공통표제부"라 한다)에서 "대지권의 목적인 토지의 표시"란에 기록할 토지가 10필지 이상인 경우에는 "(대표필지의 지번) 외 ○○필지"라고 적고, 그 밖의 필지 지번은 적지 않을 수 있다.</li> </ol> <p>마. 지목, 용도 및 구조: 공부(의뢰물건) 내용대로 적되, 구분건물의 경우에는 다음 요령에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 건물등기사항증명서의 공통표제부 내용을 적은 다음 전유부분(專有部分) 표제부 내용을 적는다. 다만, 아파트의 경우에는 공통표제부의 내용 중 각 층별 표시 및 부속 건축물의 용도, 구조, 층별 표시는 적지 않을 수 있으며, 대지권의 표시는 소유권 및 대지권만을 적는다.</li> <li>2) 1동의 건물 중 구분소유권의 목적이 되는 여러 개의 물건을 감정평가하는 경우에는 최초의 구분건물에만 공통표제부의 지목, 용도 및 구조를 적고, 그 밖의 구분건물에 대하여는 적지 않을 수 있다.</li> <li>3) 건물등기사항증명서상 공통표제부에서 "대지권의 목적인 토지의 표시"란에 적을 토지가 10필지 이상인 경우에는 "(대표필지의 지목) 외"라 적고, 그 밖의 필지의 지목에 대하여는 적지 않을 수 있다.</li> </ol> <p>바. 면적(공부면적 및 사정면적): 공부란에는 공부(의뢰물건) 내용대로 적고, 사정란에는 사정 면적을 제곱미터(㎡)로 적는다. 이 경우 면적은 아래비아 숫자로 표시한다.</p> <p>사. 단가 및 금액: 다음 요령에 따라 적는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 단가: 토지 또는 건물의 감정평가 시 적용할 단가를 산출할 경우 그 적용 단가를 적는다. 적용 단가가 산출되지 않은 경우와 건물이 멸실된 경우 등에는 횡선(-)을 긋는다.</li> <li>2) 금액: 감정평가에서 제외된 경우는 "감정평가 외"라 적고, 건물이 멸실된 경우는 횡선(-)을 긋는다.</li> </ol> <p>아. 비교: 다음 사항이 있는 경우 그 내용을 적는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 공부내용과 실체가 다른 경우 그 내용</li> <li>2) 도시계획에 저촉되는 경우 그 내용</li> <li>3) 환지(換地)에 관한 사항</li> <li>4) 구분감정평가한 경우 구분기호 또는 구분별 현황</li> <li>5) 일괄감정평가한 경우 그 이유</li> <li>6) 부분감정평가한 경우 부분기호 또는 부분별 현황</li> <li>7) 일단지로 감정평가한 경우 일단지 기호 또는 일단지 현황</li> <li>8) 직산가액으로 감정평가한 경우 감가수정 내용. 다만, 부합물(附合物) 또는 증물(從物)로서 그 가치가 미미한 것은 생략할 수 있다.</li> <li>9) 감정평가에서 제외된 경우 그 이유</li> <li>10) 그 밖의 참고사항</li> </ol>

현 행	개 정 안
<p>■ 감정평가에 관한 규칙 [별지 제2호서식] * 제5쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다. (8쪽 중 제1쪽)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>의뢰인의 요청에 따라 ( [ ] 시장가치 외의 가치로 [ ] 감정평가조건을 붙여 감정평가함</p> </div> <h2 style="text-align: center;">감 정 평 가 서</h2> <h3 style="text-align: center;">APPRAISAL REPORT</h3> <p style="text-align: center;">건 명: _____</p> <p style="text-align: center;">감정평가서번호: _____</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto;"> <p>이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.</p> <p>또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 ([ ] 시장가치 외의 가치로 [ ] 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.</p> </div> <p style="text-align: center;">감정평가업자의 명칭</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">210mm×297mm[백상지 80g/㎡]</p>	<p>■ 감정평가에 관한 규칙 [별지 제2호서식] * 제6쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다. (8쪽 중 제1쪽)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>의뢰인의 요청에 따라 ( [ ] 시장가치 외의 가치로 [ ] 감정평가조건을 붙여 감정평가함</p> </div> <h2 style="text-align: center;">감 정 평 가 서</h2> <h3 style="text-align: center;">APPRAISAL REPORT</h3> <p style="text-align: center;">건 명: _____</p> <p style="text-align: center;">감정평가서번호: _____</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto;"> <p>이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.</p> <p>또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 ([ ] 시장가치 외의 가치로 [ ] 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.</p> </div> <p style="text-align: center;">감정평가업자의 명칭</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">210mm×297mm[백상지 80g/㎡]</p>

### 「감정평가 실무기준」 신·구조문대비표

※ 비교란은 협회에서 작성

현 행	개 정 안	비 고
100 총칙	100 총칙	
<p><b>1 목적</b></p> <p>이 기준은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제28조에 따라 감정평가의 구체적인 기준을 정함으로써 감정평가업자(소속 감정평가사를 포함한다. 이하 같다)가 감정평가를 수행할 때 이 기준을 준수하도록 권장하여 감정평가의 공정성과 신뢰성을 제고하는 것을 목적으로 한다.</p> <p><b>2 정의</b></p> <p>이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가격을 말한다.</p> <p>4. ~ 10. (생략)</p> <p><b>11. “용도지대”란 토지의 실제 용도에 따른 구분으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다)에도 불구하고 토지의 지역적 특성이 같거나 비슷한 지역의 일단을 말하며, 상업지대·주택지대·공업지대·농경지대·임야지대·후보지대 등으로 구분한다.</b></p> <p>12. ~ 15. (생략)</p>	<p><b>1 목적</b></p> <p>----- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p><b>2 정의</b></p> <p>-----</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호 -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>4. ~ 10. (현행과 같음)</p> <p><b>&lt;삭 제&gt;</b></p> <p>11. ~ 14. (현행 제12호부터 제15호까지와 같음)</p>	<p>-근거법령 수정</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-「실무기준」에서 사용하지 않는 용어로 삭제</p>

현행	개정안	비고
<p>16. 「감정평가관계법규」란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령 및 시행규칙, 「감정평가에 관한 규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 및 감정평가에 관한 사항을 규정하고 있는 다른 법령 등을 말한다.</p> <p style="text-align: center;"><b>200 감정평가업자의 윤리</b></p> <p><b>3 기본윤리</b></p> <p><b>3.3 청렴</b></p> <p>① 감정평가업자는 <b>법 제35조의 규정</b>에 따른 수수료와 실비 외에는 어떠한 명목으로도 그 업무와 관련된 대가를 받아서는 아니 된다.</p> <p>② (생략)</p> <p><b>3.4 보수기준 준수</b></p> <p>감정평가업자는 <b>법 제35조제2항</b>에 따른 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 준수하여야 한다.</p> <p><b>4 업무윤리</b></p> <p><b>4.2 불공정한 감정평가 회피</b></p> <p>① (생략)</p> <p>② 불공정한 감정평가의 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함된다.</p> <p>1. 대상물건이 담당 감정평가사 또는 <b>친족의 소유토지</b> 그 밖에 불공정한 감정평가를 할 우려가 있는 경우</p> <p>2. (생략)</p> <p style="text-align: center;"><b>300 감정평가 의뢰와 수입</b></p> <p><b>3 감정평가 수입계약의 기본적 사항</b></p> <p>① 감정평가 수입계약에는 업무 범위를 확정하고 분쟁을 예방하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.</p>	<p>15. <del>「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」</del></p> <p style="text-align: center;"><b>200 감정평가업자의 윤리</b></p> <p><b>3 기본윤리</b></p> <p><b>3.3 청렴</b></p> <p>① <del>법 제23조</del></p> <p>--.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p><b>3.4 보수기준 준수</b></p> <p><del>법 제23조제2항</del></p> <p>-----.</p> <p><b>4 업무윤리</b></p> <p><b>4.2 불공정한 감정평가 회피</b></p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----.</p> <p>1. ----- <b>친족의 소유이거나</b> -----</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p style="text-align: center;"><b>300 감정평가 의뢰와 수입</b></p> <p><b>3 감정평가 수입계약의 기본적 사항</b></p> <p>① -----.</p>	<p>-근거법령 수정</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-자구수정</p>

현행	개정안	비고
<p>1. ~ 2. (생략)</p> <p><b>3 감정평가목적</b></p> <p>4. ~ 8. (생략)</p> <p>② <b>법 제40조에 따른 감정평가협회</b>는 제1항에 따른 표준적인 의뢰서 서식을 정하여 감정평가업자 및 의뢰인에게 사용을 권고할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;"><b>400 감정평가의 절차와 방법</b></p> <p><b>1 감정평가의 절차</b></p> <p>① ~ ⑦ (생략)</p> <p>⑧ “감정평가방법의 선정 및 적용”이란 대상물건의 특성이나 <b>감정평가목적</b> 등에 따라 적절한 하나 이상의 감정평가방법을 선정하고, 그 방법에 따라 가치형성요인 분석 결과 등을 토대로 시산가액을 산정하는 절차를 말한다.</p> <p>⑨ (생략)</p> <p><b>3 감정평가방식</b></p> <p><b>3.1 감정평가의 3방식</b></p> <p>감정평가는 다음 각 호의 감정평가 3방식에 따른다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 <b>법 제21조제1항</b>에 따른 공시지가 기준법</p> <p>3. (생략)</p> <p><b>3.3 비교방식의 주요 감정평가방법</b></p> <p><b>3.3.3 공시지가기준법</b></p> <p>공시지가기준법이란 <b>법 제21조제1항</b>에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷</p>	<p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p><b>3. 감정평가 목적</b></p> <p>4. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>② <del>법 제33조에 따른 한국감정평가사협회</del></p> <p>-----.</p> <p style="text-align: center;"><b>400 감정평가의 절차와 방법</b></p> <p><b>1 감정평가의 절차</b></p> <p>① ~ ⑦ (생략)</p> <p>⑧ -----.</p> <p><b>감정평가 목적</b> -----.</p> <p>-----.</p> <p>⑨ (현행과 같음)</p> <p><b>3 감정평가방식</b></p> <p><b>3.1 감정평가의 3방식</b></p> <p>-----.</p> <p style="text-align: center;">1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- : -----</p> <p>----- <b>법 제3조제1항 본문</b> -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p><b>3.3 비교방식의 주요 감정평가방법</b></p> <p><b>3.3.3 공시지가기준법</b></p> <p>----- <b>법 제3조제1항 본문</b> -----</p> <p>-----.</p>	<p>-자구수정</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-자구수정</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-근거법령 수정</p>



현행	개정안	비고
<p>② 법 제21조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 [400-4]를 따른다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 「자산재평가법」에 따른 토지의 감정평가</p> <p>3. 법원에 계속중인 소송(보상과 관련된 감정평가를 제외한다)이나 경매를 위한 토지의 감정평가</p> <p>4. (생략)</p> <p>1.5.2 공시지가기준법의 적용</p> <p>1.5.2.1 비교표준지의 선정</p> <p>① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.</p> <p>1. <u>용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷한 것</u></p> <p>2. ~ 4. (생략)</p> <p>② ~ ③ (생략)</p>	<p><u>평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.</u></p> <p>③ 법 제3조제2항----- 제1항 및 제2항을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 「자산재평가법」-----</p> <p>3. ----- 계속 중 -----</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>1.5.2 공시지가기준법의 적용</p> <p>1.5.2.1 비교표준지의 선정</p> <p>① ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다)-----</p> <p>2. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p>	<p>적)에서 토지 감정평가 시 기존 공시지가만을 기준으로 감정평가하던 것을 공시지가뿐 아니라 적절한 실거래가를 기준으로도 평가할 수 있도록 개선</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-자구수정</p> <p>-자구수정</p> <p>-자구수정</p>

현행	개정안	비고
<p>1.5.2.3.1 지가변동률의 적용</p> <p>① 시점수정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용한다.</p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>1.5.2.3.1 지가변동률의 적용</p> <p>① ----- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조----- ----- -----</p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>1.5.3 거래사례비교법의 적용</p> <p>1.5.3.1 거래사례의 선정</p> <p>① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.</p> <p>1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것</p> <p>2. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것</p> <p>3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.</p> <p>4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것</p> <p>5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것</p> <p>② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.</p>	<p>-근거법령 수정</p> <p>-적정한 거래사례의 선정기준제시</p>

현행	개정안	비고
<p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>650 유가증권 등</p> <p>1 주식의 감정평가</p> <p>1.1 상장주식</p> <p>1.1.3 상장주식의 감정평가방법</p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 상장주식으로서 <u>증권거래소</u> 등의 시세가 없는 경우에는 [650-1.2.3]을 준용한다.</p> <p>700 목적별 감정평가</p> <p>750 감정평가와 관련된 상담 및 자문 등</p> <p>1 적용</p> <p>감정평가업자가 <u>법 제29조제1항제7호</u>에 따른 감정평가와 관련된 상담 및 자문(이하 "상담자문등"이라 한다)이나 <u>법 제29조제1항제8호</u>에 따른 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공(이하 "정보제공등"이라 한다) 등의 업무를 수행할 때에는 감정평가관계법규에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 절에서 정하는 바에 따르고, 이 절에서 정하지 않은 사항은 [100 총칙]부터 [600 물건별 감정평가]까지의 규정을 준용한다.</p>	<p>1.5.3.2. 사정보정</p> <p>사정보정은 [400-3.3.1.3]을 준용한다.</p> <p>1.5.3.3 시점수정</p> <p>시점수정은 [610-1.5.2.3.1]을 준용한다.</p> <p>1.5.3.4 가치형성요인 비교</p> <p>1.5.3.4.1 지역요인 비교</p> <p>지역요인 비교는 [610-1.5.2.4.1]을 준용한다.</p> <p>1.5.3.4.2 개별요인 비교</p> <p>개별요인 비교는 [610-1.5.2.4.2]를 준용한다.</p> <p>650 유가증권 등</p> <p>1 주식의 감정평가</p> <p>1.1 상장주식</p> <p>1.1.3 상장주식의 감정평가방법</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- 「<u>자본시장과 금융투자업에 관한 법률</u>」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소(이하 "거래소"라 한다) -----</p> <p>700 목적별 감정평가</p> <p>750 감정평가와 관련된 상담 및 자문 등</p> <p>1 적용</p> <p>----- <u>법 제10조제6호</u> -----</p> <p>----- <u>법 제10조제7호</u> -----</p>	<p>-근거법령 수정</p> <p>-근거법령 수정</p>

현행	개정안	비고
<p>800 보상평가</p> <p>810 취득하는 토지의 보상평가</p> <p>3 정의</p> <p>이 절에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. "<u>미불용지</u>"란 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지를 말한다.</p> <p>6. (생략)</p> <p>5 토지 보상평가의 기준 및 방법</p> <p>5.6 공시지가기준 감정평가</p> <p>5.6.3 적용공시지가의 선택</p> <p>① (생략)</p> <p>② 제1항제3호에서 "취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우"란 도로, 철도 또는 하천 관련 사업을 제외한 사업으로서 다음 각 호를 모두 충족하는 경우를 말한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 해당 공익사업시행지구 안에 있는 「<u>부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률</u>」 제2조제5호에 따른 표준지공시지가(해당 공익사업시행지구 안에 표준지가 없는 경우에는 비교표준지의 공시지가를 말하며, 이하 이 조에서 "표준지공시지가"라 한다)의 평균변동률과 평가대상토지가 소재하는 시(행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 전체의 표준지공시지가 평균변동률과의 차이가 3퍼센트포인트 이상일 것</p> <p>3. (생략)</p> <p>③ ~ ④ (생략)</p> <p>6 유형별 토지 보상평가기준</p>	<p>800 보상평가</p> <p>810 취득하는 토지의 보상평가</p> <p>3 정의</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. "<u>미지급용지</u>" -----</p> <p>6. (현행과 같음)</p> <p>5 토지 보상평가의 기준 및 방법</p> <p>5.6 공시지가기준 감정평가</p> <p>5.6.3 적용공시지가의 선택</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- 「<u>부동산 가격공시에 관한 법률</u>」 제3조제1항 -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>6 유형별 토지 보상평가기준</p>	<p>-「토지보상법 시행규칙」 제25조 개정사항 반영</p> <p>-근거법령 수정</p>



현행	개정안	비고
<p>6.2 특수토지에 대한 <b>평가</b></p> <p>6.2.3 <b>미분용지</b></p> <p>① <b>미분용지</b>는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 기준으로 감정평가한다.</p> <p>② <b>미분용지</b>의 비교표준지는 종전 및 해당 공익사업의 시행에 따른 가격의 변동이 포함되지 않은 표준지를 선정한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>6.3 <b>기타</b> 토지에 관한 감정평가</p> <p style="text-align: center;"><b>820 사용하는 토지의 보상평가</b></p> <p><b>5 토지사용 보상평가의 방법</b></p> <p><b>5.1 토지사용 보상평가</b></p> <p>토지사용 보상평가는 임대사례비교법에 따른다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적산법으로 감정평가할 수 있다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. <b>미분용지</b>에 대한 사용료를 감정평가하는 경우</p> <p><b>5.2 지하·지상공간의 사용에 대한 보상평가</b></p> <p><b>5.2.2 입체이용저해율의 산정</b></p> <p><b>5.2.2.1 입체이용저해율</b></p> <p>[820-5.2.1]에 따라 사용료 감정평가를 할 때에 적용할 입체이용저해율은 건축물 등 이용저해율, 지하부분 이용저해율 및 <b>기타</b> 이용저해율을 더하여 산정한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <math display="block">\text{입체이용저해율} = \text{건축물 등 이용저해율} + \text{지하부분 이용저해율} + \text{기타 이용저해율}</math> </div>	<p>6.2 ----- <b>감정평가</b></p> <p>6.2.3 <b>미지급용지</b></p> <p>① <b>미지급용지</b>-----</p> <p>② <b>미지급용지</b>-----</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>6.3 <b>그 밖의</b> -----</p> <p style="text-align: center;"><b>820 사용하는 토지의 보상평가</b></p> <p><b>5 토지사용 보상평가의 방법</b></p> <p><b>5.1 토지사용 보상평가</b></p> <p>-----</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. <b>미지급용지</b>-----</p> <p><b>5.2 지하·지상공간의 사용에 대한 보상평가</b></p> <p><b>5.2.2 입체이용저해율의 산정</b></p> <p><b>5.2.2.1 입체이용저해율</b></p> <p>----- <b>그 밖의</b></p> <p>-----</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <math display="block">\text{입체이용저해율} = \text{건축물 등 이용저해율} + \text{지하부분 이용저해율} + \text{그 밖의 이용저해율}</math> </div>	<p>-자구수정</p> <p>-「토지보상법 시행규칙」 제25조 개정사항 반영</p> <p>-자구수정</p> <p>-「토지보상법 시행규칙」 제25조 개정사항 반영</p> <p>-자구수정</p> <p>-자구수정</p>

현행	개정안	비고
<p style="text-align: center;"><b>840 영업손실의 보상평가</b></p> <p><b>5 영업의 폐지에 대한 손실의 감정평가</b></p> <p><b>5.1 영업의 폐지에 대한 손실 감정평가방법</b></p> <p>① (생략)</p> <p>② 임차인이 무허가건축물 등에서 사업인정고시일 등 1년 전부터 <b>「부가가치세법」 제5조</b>에 따른 사업자등록을 하고 영업하고 있는 경우에는 영업용 고정자산 등의 매각손실액을 제외한 감정평가액은 1천만원을 초과하지 못한다.</p> <p><b>6 영업의 휴업 등에 대한 손실의 감정평가</b></p> <p><b>6.1 영업의 휴업 등에 대한 손실의 감정평가방법</b></p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 임차인이 무허가건축물 등에서 사업인정고시일 등 1년 전부터 <b>「부가가치세법」 제5조</b>에 따른 사업자등록을 하고 영업하고 있는 경우에는 영업시설등의 이전에 드는 비용 및 이전에 따른 감손상당액을 제외한 감정평가액은 1천만원을 초과하지 못한다.</p> <p>⑤ (생략)</p> <p>6.7 <b>기타</b> 부대비용</p> <p>영업장소의 이전에 따른 <b>기타</b> 부대비용은 이전광고비 및 개업비 등 지출상당액으로 한다.</p> <p><b>6.9 임시영업소 설치비용의 산정</b></p> <p>① 임시영업소를 임차하는 경우의 설치비용은 다음 각 호의 비용을 더한 금액으로 산정한다.</p> <p>1. 임시영업기간 중의 임차료 상당액과 설정비용 등 임차에 필요하다고 인정되는 <b>기타</b> 부대비용을 더한 금액</p> <p>2. (생략)</p> <p>3. <b>기타</b> 부대비용</p>	<p style="text-align: center;"><b>840 영업손실의 보상평가</b></p> <p><b>5 영업의 폐지에 대한 손실의 감정평가</b></p> <p><b>5.1 영업의 폐지에 대한 손실 감정평가방법</b></p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p><b>「부가가치세법」 제8조</b> -----</p> <p>-----</p> <p><b>6 영업의 휴업 등에 대한 손실의 감정평가</b></p> <p><b>6.1 영업의 휴업 등에 대한 손실의 감정평가방법</b></p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ -----</p> <p><b>「부가가치세법」 제8조</b>-----</p> <p>-----</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p> <p>6.7 <b>그 밖의</b> -----</p> <p>----- <b>그 밖의</b> -----</p> <p>-----</p> <p><b>6.9 임시영업소 설치비용의 산정</b></p> <p>① -----</p> <p>----- <b>그 밖의</b>-----</p> <p>1. -----</p> <p>2. (생략)</p> <p>3. <b>그 밖의</b>-----</p>	<p>-근거법령 수정</p> <p>-근거법령 수정</p> <p>-자구수정</p> <p>-자구수정</p> <p>-자구수정</p>

현 행	개 정 안	비 고
<p>② ~ ④ (생략)</p> <p>900 행정사항</p> <p><b>1 재검토기한</b>  <u>「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 재검토를 하여야 하는 기한은 2016년 12월 31일까지로 한다.</u></p>	<p>② ~ ④ (생략)</p> <p>900 행정사항</p> <p><b>1 재검토기한</b>  <u>국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2017년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.</u>  부 칙&lt;국토교통부고시 제2016-600호, 2016.9.1.&gt;  이 고시는 2016년 9월 1일부터 시행한다. 다만, [610-1.5.2.3.1-①]의 개정규정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행일인 2017년 1월 20일부터 시행한다.</p>	<p>-일몰제(재검토기한) 설정방식을 특정일자에서 일정 시점 기준의 주기적 재검토 방식으로 전환</p>

「표준지의 선정 및 관리지침」 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 지침은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제3조제1항 및 동법시행령 제3조제2항의 규정에 의한 표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "지역분석"이라 함은 지역의 지가수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역범위별로 조사·분석함으로써 지역내 토지의 표준적인 이용과 지가수준 및 그 변동추이를 관정하는 것을 말한다.</li> <li>2. "가격형성요인"이라 함은 토지의 객관적인 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인을 말한다.</li> <li>3. "지역요인"이라 함은 그 지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말한다.</li> <li>4. "개별요인"이라 함은 당해 토지의 가격에 직접 영향을 미치는 위치·면적·형상·이용상황 등의 개별적인 요인을 말한다.</li> <li>5. "용도지대"라 함은 토지의 실제용도에 따른 구분으로서 국토의계획및이용에관한법률상의 용도지역에 불구하고 토지의 지역적 특성이 동일하거나 유사한 지역의 일단을 말하며, 상업지대, 주택지대, 공업지대, 농경지대, 임야지대, 후보지대, 기타지대 등으로 구분한다.</li> <li>6. "당해지역"이라 함은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제5조제2항에 의해 표준지 조사·평가의 대상이 되는 각각의 시·군·구 또는 이를 구분한 지역을 말한다.</li> <li>7. "표준지선정단위구역"이라 함은 동일한 용도지역내에서 가격수준 및 토지이용상황 등을 고려하여 표준지의 선정범위를 구획한 구역을 말한다.</li> </ol> <p>제3조(지역분석의 실시) 국토교통부장관으로부터 표준지의 선정·교체·조사 등을 의뢰받은 자(이하 "표준지 선정자"라 한다)가 일단의 토지중에서 표준지의 선정·교체 등을 하고자 할 때에는 지역분석을 실시하여야 한다.</p>	<p>제1조(목적) ----- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제3항 및 같은 법 시행령 제2조제2항에 따라 -----</p> <p>제2조(정의) ----- 뜻은 -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "지역분석"이란 ----- 지역 내 -----.</li> <li>2. "가격형성요인"이란 -----.</li> <li>3. "지역요인"이란 -----.</li> <li>4. "개별요인"이란 해당 -----.</li> <li>5. "용도지대"란 ----- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역에도 ----- 상업지대·주택지대·공업지대·농경지대·임야지대·후보지대·기타지대 -----.</li> <li>6. "해당지역"이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제5항에 따라 ----- 의뢰 대상 -----.</li> <li>7. "표준지선정단위구역"이란 동일한 용도지역 내 -----.</li> </ol> <p>제3조(지역분석의 실시) ----- 토지 중 -----.</p>

제4조(지역분석의 방법) ① 제3조의 규정에 의한 지역분석은 가격형성요인에 따라 당해지역의 용도지역이나 용도지대를 적절하게 세분하여 실시하며, 인접한 지역과 상호 연계성이 유지될 수 있도록 한다.

② 지역분석은 다음 각 호의 순서에 따라 실시한다.

1. 당해지역의 전반적인 지역요인의 분석
2. 지역특성을 고려하여 당해지역을 용도지역이나 용도지대로 구분하여 이를 지역적 특성에 따라 적절하게 세분
3. 제2호의 규정에 의하여 세분된 지역(이하 "세분된 지역"이라 한다)에 대한 지역요인의 변동추이 및 주요 변동원인과 지가수준에 미치는 영향을 분석
4. 세분된 지역내 토지의 표준적인 이용 및 가격수준을 다음 각목에 따라 판정
  - 가. 표준적인 이용의 판정은 감정평가의 일반원칙에 의하되 개발현황, 토지수급의 변동현황, 인접지역간의 대체관계 등을 고려
  - 나. 가격수준의 판정시에는 객관적인 가격자료를 검토·분석하여 상급지, 중급지 및 하급지로 구분하여 가격수준을 판정
5. (생략)

제5조(지역분석조서의 작성) ① (생략)

② 제1항의 규정에 의한 지역분석조서를 작성할 때에는 지역개황, 세분된 지역의 지역요인 분석내용, 표준적인 이용 및 가격수준의 판정과 가격수준 검토결과, 표준지의 교체 및 분포조정 등에 관한 사항을 기재하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 지역개황에 관한 사항에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 당해지역의 전반적인 지역요인의 분석내용과 전반적인 지가수준의 현황 및 변동추이
2. ~ 3. (생략)

제6조(가격수준 협의) ① 표준지 선정자는 제5조의 규정에 의한 지역분석조서를 작성하는 경우에는 세분된 지역별로 가격수준을 상급지, 중급지 및 하급지로 분류하고, 인접한 지역의 표준지 선정자와 지역분석내용을 비교·검토하여

제4조(지역분석의 방법) ① 제3조에 따른 -----  
 ----- 해당지역 -----  
 -----  
 ② -----  
 1. 해당지역의 전반적인 지역요인의 분석  
 2. 지역특성을 고려하여 해당지역을 용도지역이나 용도지대로 구분하여 이를 지역적 특성에 따라 적절하게 세분  
 3. 제2호에 따라 -----  
 -----  
 4. ----- 지역 내 -----  
 -----  
 가. 표준적인 이용의 판정은 감정평가의 일반원칙에 따르되 개발현황, 토지수급의 변동현황, 인접지역간의 대체관계 등을 고려  
 나. ----- 판정 시 -----  
 -----  
 5. (현행과 같음)

제5조(지역분석조서의 작성) ① (현행과 같음)

② 제1항에 따른 -----  
 -----  
 ③ 제2항에 따른 -----  
 -----  
 1. 해당지역의 전반적인 지역요인의 분석내용과 전반적인 지가수준의 현황 및 변동추이  
 2. ~ 3. (현행과 같음)

제6조(가격수준 협의) ① ----- 제5조에 따른 -----  
 -----  
 -----

지역간의 적절한 가격수준을 협의하여야 한다.

② 표준지 선정자가 제1항의 규정에 의한 가격수준을 협의하는 경우에는 인접한 지역의 표준지 선정자와 사전 및 수시협의를 통하여 적절한 가격수준을 판정하되, 협의시에는 평가선례·사례분석 등 객관적인 가격자료와 지역분석 자료를 활용하여 토지용도별·유형별로 가격수준을 협의한다.

제7조(표준지 선정 및 관리의 기본원칙) ①·② (생략)

③ 표준지 상호간 연계성을 고려하여 용도지역·용도지대로 또는 토지이용상황별로 표준지를 균형있게 분포하고, 인근토지의 가격비교기준이 되는 토지로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 표준지를 선정·관리한다.

제8조(표준지의 분포기준) ① 지역별·용도지역별 및 토지이용상황별로 전체적인 표준지 수를 배분하기 위한 표준지의 일반적인 분포기준은 별표1과 같다. 다만, 다른 토지의 가격산정에의 비교가능성 및 활용도를 높이기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 표준지의 분포기준을 조정할 수 있다.

② (생략)

제10조(표준지의 선정기준) ① 표준지를 선정하기 위한 일반적인 기준은 다음과 같다.

1. 지가의 대표성 : 표준지선정단위구역내에서 지가수준을 대표할 수 있는 토지중 인근지역내 가격의 증화를 반영할 수 있는 표준적인 토지
2. 토지특성의 중용성 : 표준지선정단위구역내에서 개별토지의 토지이용상황·면적·지형지세·도로조건·주위환경 및 공적규제 등이 동일 또는 유사한 토지중 토지특성빈도가 가장 높은 표준적인 토지
3. 토지용도의 안정성 : 표준지선정단위구역내에서 개별토지의 주변이용상황으로 보아 그 이용상황이 안정적이고 장래 상당기간 동일 용도로 활용될 수 있는 표준적인 토지
4. 토지구별의 확정성 : 표준지선정단위구역내에서 다른 토지와 구분이 용이하고 위치를 쉽게 확인할 수 있는 표준적인 토지

② 특수토지 또는 용도상 불가분의 관계를 형성하고 있는 비교적 대규모의 필지를 일단지로 평가할 필요가 있는 경우에는 표준지로 선정하여 개별공시지가의 산정기준으로 활용될 수 있도록 하되, 토지형상, 위치 등이 표준적인

-----  
 ② ----- 제1항에 따른 -----  
 -----  
 ----- 협의 시에는 평가선례·거래사례 -----  
 ----- 용도지역별·토지용도별·유형별 -----  
 -----  
 제7조(표준지 선정 및 관리의 기본원칙) ①·② (현행과 같음)  
 ③ ----- 용도지역·용도지대로 -----  
 ----- 균형 있게 분포시키고 -----  
 -----  
 제8조(표준지의 분포기준) ① ----- 별표 1 -----  
 -----  
 -----  
 ② (현행과 같음)

제10조(표준지의 선정기준) ① -----  
 -----  
 1. ----- 표준지선정단위구역 내 -----  
 ----- 토지 중 인근지역 내 -----  
 2. ----- 표준지선정단위구역 내 -----  
 ----- 토지 중 -----  
 3. ----- 표준지선정단위구역 내 -----  
 -----  
 4. ----- 표준지선정단위구역 내 -----  
 -----  
 ② -----  
 -----  
 ----- 토지형상·위치 -----

토지를 선정한다.

③ (생 략)

제11조(표준지의 교체 등) ① (생 략)

② 표준지가 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 이를 인근의 다른 토지로 교체하거나 삭제할 수 있다.

1. 도시·군계획사항의 변경, 토지이용상황의 변경, 개발사업의 시행 등으로 인하여 제10조제1항의 규정에 의한 선정기준에 부합되지 아니하는 경우

2. (생 략)

3. 개별공시지가의 산정시에 비교표준지로서의 활용성이 낮아 실질적으로 기준성을 상실한 경우

③ 제9조제2항의 규정에 따라 당해지역의 표준지 수가 증가 또는 감소되는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 표준지가 인근토지의 가격비교기준으로 효율적으로 활용될 수 있도록 교체하거나 삭제할 수 있다.

1. 개별공시지가의 산정시에 비교표준지로서의 활용실적 분석결과

2. 3. (생 략)

제12조(표준지 선정의 제외대상) ① 국·공유의 토지는 표준지로 선정하지 아니한다. 다만, 잡종재산인 경우와 국·공유의 토지가 여러 필지로서 일단의 넓은 지역을 이루고 있어 그 지역의 지가수준을 대표할 표준지가 필요한 경우에는 국·공유의 토지를 표준지로 선정할 수 있다.

② (생 략)

제13조(표준지의 선정 등에 관한 협의) ① 표준지 선정자는 표준지 선정 등에 관하여 당해지역을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의를 하여야 한다.

② 표준지의 선정에 관한 협의시에는 지역분석의 결과에 따른 표준지 분포 조정의 필요성과 표준지의 활용도 등을 검토한다.

제14조(표준지 선정에 대한 심사) ① (생 략)

② 표준지 선정에 대한 심사는 지역분석조서, 별지 제1호 내지 제5호의 서식을

-----.

③ (현행과 같음)

제11조(표준지의 교체 등) ① (현행과 같음)

② ----- 어느 하나에 -----

-----.

1. -----

----- 제10조제1항의 -----

2. (현행과 같음)

3. ----- 산정 시 -----

-----

③ 제9조제2항-----해당지역-----

-----.

1. ----- 산정 시 -----

2. 3. (현행과 같음)

제12조(표준지 선정의 제외대상) ① 국·공유의 토지는 표준지로 선정하지 아니한다. 다만, 「국유재산법」 상 일반재산인 경우와 국·공유의 토지가 여러 필지로서 일단의 넓은 지역을 이루고 있어 그 지역의 지가수준을 대표할 표준지가 필요한 경우에는 국·공유의 토지를 표준지로 선정할 수 있다.

② (현행과 같음)

제13조(표준지의 선정 등에 관한 협의) ① 표준지 선정자는 표준지 선정 등에 관하여 해당지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장과 협의를 하여야 하며, 필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사 와 협의할 수 있다.

② ----- 관하여 협의할 때 -----

----- 필요성, 표준지의 활용도 및 신규 표준지의 표준지선정단위구역 등 -----

제14조(표준지 선정에 대한 심사) ① (현행과 같음)

② ----- 별지 제1호부터 제5호까지의

제출받아 다음 각 호의 사항을 심사한다.

1. ~ 5. (생 략)

6. 표준지의 선정, 교체(삭제, 신규를 포함한다) 및 분포 조정의 타당성 <신 설>

제15조(표준지 선정결과 심사) ① 표준지 선정자는 표준지 선정 등과 관련하여 조사한 사항을 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 전산입력하여야 하며, 제14조의 규정에 의한 심사에 따른 표준지 내역의 변경 등의 보완사항이 있는 경우에는 이를 해당 시·군·구에 통보하여야 한다.

② 한국감정원은 제14조의 규정에 의한 표준지 선정심사가 종결된 때에는 즉시 그 결과를 취합하여 이를 전산입력하여 국토교통부장관에게 제출한다.

제16조(표준지의 확정) 제14조의 규정에 의한 표준지 선정 심사가 완료된 때에 표준지는 확정된다. 다만, 표준지 선정심사 이후 공시기준일까지 발생한 사유로 인하여 표준지의 교체 또는 삭제가 필요하다고 인정되는 경우에는 표준지의 선정을 재심사할 수 있으며, 이 경우에 제14조 및 제15조의 규정을 준용한다.

제17조(표준지의 위치 표시) 표준지의 위치는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한법률 시행규칙 제2조제2항제4호의 규정에 의한 지번도 또는 지형도에 별표 2에서 정한 기호로 표시하고 기호 밑에 일련번호를 기재한다. <단서 신설>

제18조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

서식-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. ----- 삭제·신규 -----

7. 그 밖의 가격증화 반영의 적정성

제15조(표준지 선정심사 결과 처리) ① -----

----- 제14조에 따른 심사 결과 -----

-----.

② ----- 제14조에 따른 -----

----- 전산입력하고 -----

제16조(표준지의 확정) 제14조에 따른 -----

-----.

제17조(표준지의 위치 표시) ----- 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제3조제2항제4호에 따른 도면(전자도면을 포함한다)-----

----- 다만, 전자도면 일 경우 별표 2에서 정한 기호 외의 방법으로 위치를 표시할 수 있다.

제18조(재검토기한) -----

----- 2017년 1월 1일 -----

-----.

「표준지 조사·평가 기준」 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
표준지 조사·평가 기준	표준지공시지가 조사·평가 기준
제1조(목적) 이 기준은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 “법”이라 한다) 제3조 및 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제3조의 규정에 의한 지가의 공시를 위하여 영 제5조의 규정에 의하여 선정된 표준지의 적정가격의 조사·평가에 관하여 세부적인 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에서 규정하고 있는 표준지공시지가의 공시를 위하여 같은 법 제3조제4항 및 같은 법 시행령 제6조제3항에 따라 표준지의 적정가격 조사·평가에 필요한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.
제3조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(정의) ----- 뜻은 -----.
1. “공익사업”이라 함은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조 각호의 1에 해당하는 사업을 말한다.	1. “공익사업”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
2. “개발이익”이라 함은 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행 기타 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저하게 받은 이익으로서 정상지가 상승분을 초과하여 증가된 부분을 말한다.	2. “개발이익”이란 ----- ----- 시행, 그 밖에 ----- -----
3. “일시적인 이용상황”이라 함은 관계법령에 의한 국가 또는 지방자치단체의 계획이나 명령 등에 의하여 당해 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지 또는 제한되어 그 본래의 용도외의 다른 용도로 이용되고 있거나 당해 토지의 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 일시적인 것을 말한다.	3. “일시적인 이용상황”이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용되고 있거나 해당 토지의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 일시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.
4. “나지”라 함은 토지에 건물 기타의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 말한다.	4. “나지”란 토지에 건물이나 그 밖의----- -----.
5. “특수토지”라 함은 토지용도가 특수하고 거래사태가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지를 말한다.	5. “특수토지”란 ----- -----.
6. “택지”라 함은 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용을 목적으로 조성된 토지를 말한다.	6. “택지”란 ----- 해당 용도로 이용할 -----.
7. “후보지”라 함은 인근지역의 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도에서	7. “후보지”란 -----

장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지를 말한다.	-----.
8. “인근지역”이라 함은 당해 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 지역의 일단을 말한다.	8. “인근지역”이란 해당 토지가 속한 지역으로서 토지의 이용이 동질적이고 가격형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
9. “유사지역”이라 함은 인근지역의 지역특성과 유사한 특성을 갖는 지역으로서 당해 토지가 속하지 아니한 지역을 말한다.	9. “유사지역”이란 해당 토지가 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
10. “동일수급권”이라 함은 일반적으로 당해 토지와 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 상호영향을 미치는 관계에 있는 다른 토지가 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.	10. “동일수급권”이란 일반적으로 해당 ----- ----- 서로 영향----- -----.
11. “기본 조사·평가지역”이라 함은 부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자별 업무배정 기준일까지의 최근 1년간 지가변동률이 전국 평균지가변동률 이하이고 개발사업 등 특별한 지가변동요인이 없는 지역 등으로서, 전체 표준지 수의 30퍼센트 이내에서 국토교통부장관이 별도로 선정하여 조사·평가를 의뢰하는 읍·면·동을 말한다.	11. “기본 조사·평가지역”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제7조제4항의 요건에 해당하는 지역으로서, 국토교통부장관이 별도로 선정하여 조사·평가를 의뢰하는 지역을 말한다.
제2조(적용 원칙) 표준지의 적정가격의 조사·평가는 법령이나 법시행규칙, 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 것을 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의하고 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 감정평가의 일반이론에 따른다.	제3조(적용 범위) 표준지의 적정가격 조사·평가는 부동산 가격공시에 관한 법령과 감정평가 및 감정평가사에 관한 법령에서 정한 것을 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따르고, 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 감정평가의 일반이론에 따른다.
제4조(조사·평가절차) 표준지에 대한 적정가격의 조사·평가는 영 제3조제2항의 표준지의 선정 및 관리지침에서 정한 지역분석 등을 실시한 후에 일반적으로 다음 각 호의 절차에 의하여 행한다.	제4조(조사·평가절차) 표준지의 적정가격 조사·평가는 영 제2조제2항에 따른 『표준지의 선정 및 관리지침』----- ----- 따라 실시한다.
1. ~ 9. (생략)	1. ~ 9. (현행과 같음)
10. 시·군·구청장의 의견청취	10. 시장·군수·구청장의 의견청취
11. (생략)	11. (현행과 같음)
제5조(공부조사) 표준지의 적정가격의 조사·평가에는 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서, 환지계획·환지처분 등 환지 관련서류 및 도면 등에 의하여 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.	제5조(공부조사) ----- 적정가격을 조사·평가할 때----- ----- ----- 통해 -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 기타 공부조사사항	3. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항



② 시·군·구청장으로부터 특정한 표준지에 대하여 평가가격의 조정의견이 제시된 때에는 그 평가가격의 적정여부를 재검토하고 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다.

제14조(조사·평가보고서의 작성) 표준지에 대한 조사·평가가 완료된 때에는 표준지 조사평가보고서를 작성하여 법시행규칙 제2조제2항에서 정한 서류(디스켓을 포함한다)와 함께 국토교통부장관에게 제출한다.

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

② 특수토지 등 시장성이 없거나 거래사태 등을 구하기가 곤란한 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추징액 또는 임료 등을 고려한 가격으로 평가하거나, 당해 토지를 인근지역의 주된 용도의 토지로 보고 제1항의 규정에 의하여 평가한 가격에 그 용도적 제한이나 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 평가한다.

제16조(실제용도 기준평가) 표준지의 평가는 공부상의 지목에 불구하고 공시기준일 현재의 이용상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다.

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

제18조(공법상 제한상태 기준평가) (생략)

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

1. 2. (생략)

3. 기타 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행으로 인한 지가의 증가분

② 시장·군수 또는 구청장-----

제14조(조사·평가보고서의 작성) ----- 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제3조제2항에 따른 서류(전자처리된 전자기록을 포함한다)----- 제출하여야 한다.

제15조(적정가격 기준 평가) ① ----- 해당 -----

② -----

해당 -----

제1항에 따라 -----

제16조(실제용도 기준 평가) ----- 지목에도 -----

제17조(나지상정 평가) ----- 건물이나 그 밖의-----

제18조(공법상 제한상태 기준 평가) (현행과 같음)

제19조(개발이익 반영 평가) ① -----

1. 2. (현행과 같음)

3. 그 밖에 -----

② 제1항의 규정에 의하여 개발이익을 반영함에 있어서 공익사업시행지구 안에 있는 토지는 당해 공익사업의 단계별 성숙도 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사용도 토지의 지가수준과 비교하여 균형이 유지되도록 하여야 한다.

제20조(일단지의 평가) ① (생략)

② 제1항에서 "용도상 불가분의 관계"라 함은 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.

③ 개발사업시행예정지는 공시기준일 현재 관계법령에 의한 당해 사업계획의 승인이나 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제20조의 규정에 의한 사업인정(다른 법률의 규정에 의하여 사업인정으로 보는 경우를 포함한다. 이하 같다)이 있기 전에는 이를 일단지로 보지 아니한다.

④ ~ ⑥ (생략)

제21조(평가방식의 적용) ① 표준지의 평가는 거래사례비교법, 원가법 또는 수익환원법의 3방식 중에서 당해 표준지의 특성에 가장 적합한 평가방식 하나를 선택하여 행하되, 다른 평가방식에 의하여 산정한 가격과 비교하여 그 적정여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다.

② 일반적으로 시장성이 있는 토지는 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 새로이 조성 또는 매립된 토지는 원가법에 의할 수 있으며, 상업용지 등 수익성이 있는 토지는 수익환원법에 의할 수 있다.

③ 시장성이 없거나 토지의 용도 등이 특수하여 거래사태 등을 구하기가 현저히 곤란한 토지는 원가법에 의하여 평가하거나, 당해 토지를 인근지역의 주된 용도의 토지로 보고 거래사례비교법에 의하여 평가한 가격에 그 용도적 제한이나 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 평가한다. 다만, 그 토지가 수익성이 있는 경우에는 수익환원법에 의할 수 있다.

④ (생략)

⑤ 기본 조사·평가지역 내 표준지의 적정가격을 거래사례비교법에 의하여 평가할 경우에는 직전년도 해당 표준지의 적정가격을 평가할 때 활용하였던 가격자료 및 요인비교치 등의 자료(이하 "기존자료"라 한다)를 활용할 수 있다.

② 제1항에 따라 -----

해당 -----

제20조(일단지의 평가) ① (현행과 같음)

② ----- "용도상 불가분의 관계"란 -----

해당 -----

③ ----- 관련 법령에 따른 해당 ----- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조에 따른 사업인정(다른 법률에 따라 -----

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제21조(평가방식의 적용) ① -----

해당 -----

따라 -----

② -----

원가법으로 평가할 -----

수익환원법으로 평가할 -----

③ -----

따라 평가하거나, 해당 -----

따라 -----

수익환원법으로 평가할 -----

④ (현행과 같음)

⑤ -----

따라 -----

⑥ 기본 조사·평가지역 내 표준지 중 지목, 용도지역, 이용상황 등 토지특성이 변경되거나 당해 연도에 새로이 선정되는 표준지의 적정가격을 평가하는 경우 등 기존자료를 활용하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 제5항을 적용하지 아니한다.

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

1. ~ 9. (생략)

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

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

1. ~ 3. (생략)

4. 변역의 정도 및 성쇠의 상태

5. 당해 지역 경영자의 창의와 자력의 정도

6. (생략)

② (생략)

⑥ -----  
----- 해당연도 -----  
-----

제22조(주거용지) ① -----  
----- 각 호 -----  
-----

----- 가격자료를 활용하여 -----  
-----

----- 원가법으로 평가할 -----  
-----

1. ~ 9. (현행과 같음)

② -----  
----- 해당 -----  
-----

제23조(상업·업무용지) ① -----  
----- 가격자료를 활용하여 -----  
----- 수익환원법으로 평가할 -----  
-----

원가법으로 평가할 -----  
-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. ----- 성쇠 -----

5. 해당 -----

6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

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

1. ~ 7. (생략)

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

제25조(농경지) ① 전·답·과수원 등 농경지는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 농경지의 거래사례 등 가격자료에 의하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 간척지 등 새로이 조성 또는 매립된 토지로서 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법에 의할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

② (생략)

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

1. ~ 5. (생략)

② 임야지는 그 지상입목의 상황을 고려하지 아니한 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 그 지상입목을 임야지에 포함한 가격으로 평가할 수 있다. 이 경우에 그 지상입목은 따로 경제적인 가치가

제24조(공업용지) ① -----  
----- 각 호 -----  
-----

----- 가격자료를 활용하여 -----  
-----

----- 원가법으로 평가할 -----  
-----

1. ~ 7. (현행과 같음)

② 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 -----  
----- 해당 -----

----- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제52조에서 정한 이자 및 비용 상당액과 해당 -----  
----- 해당 토지 등의 분양가격자료에 따른 -----  
-----

제25조(농경지) ① -----  
----- 가격자료를 활용하여 -----  
-----

----- 원가법으로 평가할 -----  
-----

1. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제26조(임야지) ① -----  
----- 가격자료를 활용하여 -----  
-----

1. ~ 5. (현행과 같음)

② -----  
----- 어느 하나에 -----  
-----



없는 것으로 본다.

1. 2. (생략)

③ 조지법 제5조의 규정에 의하여 허가를 받아 조성된 목장용지는 인근지역 또는 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료에 의하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 인근지역 및 동일 수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 원가법에 의하여 다음과 같이 평가할 수 있다.

1. 초지는 조성전 토지의 소지가격에 당해 초지의 조성에 소요되는 통상의 비용 (개량비를 포함한다) 상당액 및 적정이윤 등을 고려한 가격으로 한다.
2. 축사 및 부대시설의 부지는 조성전 토지의 소지가격에 당해 토지의 조성에 소요되는 통상의 비용상당액 및 적정이윤 등을 고려한 가격으로 한다.
3. 목장내의 주거용 "대" 부분은 목장용지로 보지 아니한다.

제27조(후보지) ① 택지후보지는 토지의 일반적인 조사사항 이외에 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 토지의 거래사례 등 가격자료에 의하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에서 유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료를 구하기가 현저히 곤란한 경우에는 택지조성 후의 토지가격에서 택지조성에 필요한 통상의 비용 상당액 및 적정이윤 등을 뺀 가격에 성숙도 등을 고려한 가격으로 평가할 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

② 제1항의 규정은 농경지후보지의 평가시에 이를 준용한다.

제28조(도시·군계획시설 등 저촉토지) ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시·군계획시설에 저촉되는 토지는 그 도시·군계획시설에 저촉된 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 그 가격을 기준으로 평가하고, 저촉된 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 저촉되지 아니한 상태를 기준으로 한 가격에 그 도시·군계획시설의 저촉으로 인한 제한정도에 따른 적절한 감가율 등을 고려하여 평가한다.

② 토지의 일부면적이 도시·군계획시설에 저촉되는 경우에는 저촉부분과 잔

1. 2. (현행과 같음)

③ 「조지법」 제5조에 따라 ----- 가격자료를 활용하여 ----- 따라 -----

1. ----- 조성 전 ----- 해당 ----- 가격으로 평가
2. ----- 조성 전 ----- 해당 ----- 비용 상당액 및 적정이윤 ----- 가격으로 평가
3. 목장용지 내의 주거용 "대" 부분은 목장용지로 보지 아니하며, 실제 이용상황 등을 고려하여 평가

제27조(후보지) ① ----- 가격자료를 활용하여 -----

1. ~ 5. (현행과 같음)

② ----- 평가 시 -----

제28조(도시·군계획시설 등 저촉토지) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 -----

② -----

여부분의 면적비율에 의한 평균가격으로 평가한다. 다만, 도시·군계획시설에 저촉되는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 토지의 사용수익에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 도시·군계획시설에 저촉되지 아니한 것으로 보며, 잔여부분의 면적비율이 현저하게 낮아 단독으로 효용가치가 없다고 인정되는 경우에는 전체면적이 도시·군계획시설에 저촉된 것으로 본다.

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

④ 제1항 내지 제3항의 규정은 자연공원법 제4조의 규정에 의하여 공원으로 지정·고시된 구역 안에 있는 토지의 평가시에 이를 준용하되, 집단시설지구 안에 있는 토지는 공시기준일이 당해 공익사업의 사업인정고시 전으로서 그 집단시설지구의 결정에 따른 개발이익이 현실화·구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 이를 반영하지 아니한다.

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

제30조(도시·군계획시설도로에 접한 토지) 도시·군계획시설도로에 접한 토지는 그 도시·군계획시설도로에 접하지 아니한 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 공시기준일 현재 건설공사 중에 있는 경우에는 이를 현행도로로 보며, 건설공사는 착수하지 아니하였으나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제91조의 규정에 의한 도시·군계획시설사업의 실시계획의 고시가 된 경우에는 이를 반영하여 평가한다.

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

----- 따른 -----

③ ----- 해당 -----

④ 제1항부터 제3항까지의 규정은 「자연공원법」 제4조에 따라 ----- 평가 시 ----- 해당 -----

제29조(둘 이상의 용도지역에 속한 토지) ----- 이용상황 및 그 밖에 ----- 따른 -----

----- 관계 법령에 따라 -----

제30조(도시·군계획시설도로에 접한 토지) ----- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따른 ----- 「도시개발법」 제18조에 따른 -----

제31조(개발제한구역 안의 토지) -----

1. 건축물이 있는 토지는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제13조제1항에서 규정하는 범위 안에서의 건축물의 개축·재축·증축·대수선·용도변경 등이 가능한 토지의 나지상태를 상정하여 평가한다.

2. 개발제한구역 지정당시부터 지목이 대인 건축물이 없는 토지(이축된 건축물이 있었던 지목이 대인 토지로서 개발제한구역 지정당시부터 당해 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우의 토지를 포함하며, 형질변경허가가 불가능한 토지를 제외한다)는 건축이 가능한 상태를 기준으로 평가한다.

3. 제2호 이외의 건축이 불가능한 지목이 대인 토지는 현실의 이용상황을 고려하여 평가한다.

제32조(재개발구역 등 안의 토지) ① 도시 및 주거환경 정비법 제4조의 규정에 의하여 지정된 주거환경개선구역·주택재개발구역·도시환경정비구역 안의 토지는 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가한다. 다만, 공시기준일이 도시 및 주거환경 정비법 제28조의 규정에 의한 사업시행인가 등의 고시 전으로서 당해 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 현실화·구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 이를 반영하지 아니한다.

② 삭제 <2004. 8. 11>

제33조(환지방식에 의한 사업시행지구 안의 토지) ① 도시개발법 제28조 내지 제49조에서 규정하는 환지방식에 의한 사업시행지구 안에 있는 토지는 다음과 같이 평가한다.

1. 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 청산금의 납부여부에 관계 없이 환지예정지의 위치, 확정예정지번(블록·롯트), 면적, 형상, 도로접면 상태와 그 성숙도 등을 고려하여 평가한다.

2. 환지예정지의 지정 전인 경우에는 종전 토지의 위치, 지목, 면적, 형상, 이용 상황 등을 기준으로 평가한다.

② 제1항의 규정은 농어촌정비법의 규정에 의한 농업생산기반정비사업시행지구 안에 있는 토지의 평가시에 이를 준용한다.

제34조(택지개발사업시행지구 안의 토지) 택지개발 촉진법에 의한 택지개발사업시행지구 안에 있는 토지는 그 공법상 제한사항 등을 고려하여 다음과 같이 평가한다.

1. ----- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조제1항 ----- 평가

2. ----- 해당 -----

3. ----- 평가 -----

제32조(재개발구역 등 안의 토지) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 ----- 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따른 ----- 해당 -----

제33조(환지방식에 의한 사업시행지구 안의 토지) ① 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지에서 규정하는 환지방식에 따른 -----

1. ----- 평가 -----

2. ----- 평가 -----

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

제34조(택지개발사업시행지구 안의 토지) 「택지개발촉진법」에 따른 -----

1. 택지개발사업실시계획의 승인고시일 이후에 택지로서의 확정예정지번이 부여된 경우에는 제33조제1항제1호의 규정을 준용하되, 택지개발 촉진법 시행령 제13조의2의 규정에 의한 당해 택지의 지정용도 등을 고려하여 평가한다.

2. 택지로서의 확정예정지번이 부여되기 전인 경우에는 종전 토지의 이용상황 등을 기준으로 그 공사의 시행정도 등을 고려하여 평가하되, 택지개발 촉진법 제11조제1항의 규정에 의하여 공법상 용도지역이 변경된 경우에는 변경된 용도지역을 기준으로 한다.

제35조(특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안의 토지) ① 관계법령의 규정에 의하여 특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 다음 각 호의 구역 또는 지역 등 안에 있는 토지는 그 공법상 제한을 받는 상태대로의 가격이 형성되어 있는 경우에는 그 가격을 기준으로 평가하고, 제한을 받는 상태대로의 가격이 형성되어 있지 아니한 경우에는 그 공법상 제한을 받지 아니한 상태를 기준으로 한 가격에 그 공법상 제한정도에 따른 적정한 감가율 등을 고려하여 평가한다.

1. 문화재보호법 제27조의 규정에 의한 문화재보호구역

2. 군사기지 및 군사시설보호법 제3조의 규정에 의한 군사시설보호구역, 해군기지법 제3조의 규정에 의한 해군기지구역

3. 수도법 제7조의 규정에 의한 상수원보호구역

4. 자연공원법 제4조의 규정에 의한 공원구역

5. 도로법 제49조 및 고속국도법 제8조의 규정에 의한 접도구역

6. 환경정책기본법 제38조의 규정에 의한 특별대책지역

7. 원자력안전법 제89조의 규정에 의한 제한구역

8. 한강수계상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조, 낙동강수계물 관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조, 금강수계물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조 및 영산강·섬진강수계물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 수변구역

9. 전원개발촉진법 제11조의 규정에 의한 전원개발사업예정구역

1. 택지개발사업 실시계획 ----- 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2에 따른 해당 ----- 평가

2. ----- 「택지개발촉진법」 제11조제1항에 따라 ----- 평가 -----

제35조(특정시설의 보호 등을 목적으로 지정된 구역 등 안의 토지) ① 「문화재보호법」 제27조에 따른 문화재보호구역 등 관계 법령에 따라 ----- 구역 등 안 -----

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

② 제28조제2항의 규정은 이 조에서 준용한다.

제36조(광천지) 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지(온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지를 제외한다. 이하 이 조에서 "광천지"라 한다)는 그 광천의 종류, 질 및 양의 상태, 부근의 개발상태 및 편익시설의 종류·규모, 사회적 명성 기타 수익성 등을 고려하여 거래사례비교법에 의하여 다음과 같이 평가하되, 공구당 총가격은 광천지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 가격 상당액을 뺀 것으로 한다.

○ (공구당 총가격 ÷ 당해 광천지의 면적) = 평가가격

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

② 광업용지를 제1항 단서의 규정에 의하여 수익환원법으로 평가할 경우에는 당해 광산전체의 평가가격에서 토지에 화체되지 아니한 건물, 구축물, 기계·기구 등의 시설 및 광업권의 평가가격 상당액을 뺀 것으로 한다.

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

제38조(염전부지) 염전시설의 부지(이를 "염전부지"라 한다)는 입지조건, 규모 및 시설 등의 상태, 염생산가능면적과 부대시설면적의 비율, 주위환경 변동에 따른 다른 용도로의 전환가능성 및 수익성 등을 고려하여 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 거래사례 등 가격자료에 토지에 화체되지 아니한 건물 및 구축물 등의 가격상당액이 포함되어 있는 경우에는 이를 뺀 것으로 한다.

제39조(유원지) ① 유원지는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는

② ----- 준용할 수 있다.

제36조(광천지) ----- 부지(온수·약수·석유류 ----- 한다)는 ----- 및 ----- 따라 -----.

○ (공구당 총가격 ÷ 해당 광천지의 면적) = 평가가격

제37조(광업용지) ① ----- 따라 -----.

② ----- 단서에 따라 ----- 해당 -----.

③ ----- 가격자료를 활용하여 ----- 따라 -----.

제38조(염전부지) ----- 거래사례비교법으로 -----.

제39조(유원지) ① -----

유사용도 토지의 거래사례 등 가격자료에 의하여 거래사례비교법으로 평가한다. 다만, 그 유원지가 새로이 조성되어 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법 또는 수익환원법으로 평가할 수 있다.

② 유원지의 평가시에는 다음 각 호의 사항 등을 고려하여 거래사례 등 가격자료에 토지에 화체되지 아니한 건물 등 관리시설과 공작물 등의 가격상당액이 포함되어 있는 경우에는 이를 뺀 것으로 한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 기타 사회적 명성 및 수익성

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

② 「장사 등에 관한 법률」 제14조제1항제3호 및 제4호에 따라 설치된 종중·문중묘지 및 법인묘지로서 제1항의 규정에 따라 거래사례비교법으로 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가하되, 조성공사비 및 그 부대비용은 토지에 화체(공작물 등이 토지에서 분리할 수 없는 일부분으로서 토지의 가치 자체를 형성하는 것을 말한다. 이하 같다.)되지 아니한 관리시설 및 분묘 등의 설치에 소요되는 금액 상당액을 뺀 것으로 한다. 다만, 특수한 공법을 사용하여 토지를 조성한 경우 등 해당 토지의 조성공사비가 평가가격 산출시 적용하기에 적정하지 아니한 경우에는 인근 유사토지의 조성공사비를 참작하여 적용할 수 있다.

제41조(골프장용지등) ① 골프장용지는 원가법에 따라 평가하되, 조성공사비 및 그 부대비용은 토지에 화체되지 아니한 골프장 안의 관리시설(클럽하우스·창고·오수처리시설 등 골프장 안의 모든 건축물을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 설치에 소요되는 금액 상당액을 뺀 것으로 하고, 골프장의 면적은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제20조 제1항에 따라 등록된 면적(조성공사 중에 있는 골프장용지는 같은 법 제12조의 규정에 따라 사업계획의 승인을 얻은 면적을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다. 다만, 특수한 공법을 사용하여 토지를 조성한 경우 등 해당 토지의 조성공사비가 평가가격 산출시 적용하기에 적정하지 아니한 경우에는 인근 유사토지의 조

----- 가격자료를 활용하여 -----

② 유원지를 평가할 때 -----

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 그 밖에 -----

제40조(묘지) ① ----- 가격자료를 활용하여 ----- 해당 -----

② ----- 제1항 -----

제41조(골프장용지 등) ① ----- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제20조제1항 같은 법 제12조 -----

<p>성공사비를 참작하여 적용할수 있다.</p> <p>② ~ ④ (생략)</p> <p>제44조(공공용지등) ① 공공청사, 학교, 도서관, 시장, 도로, 공원, 운동장, 체육시설, 철도, 하천, 위험·협오시설의 부지 기타 이와 유사한 용도의 토지(이를 "공공용지등"이라 한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음과 같이 평가한다.</p> <p>1. 공공청사, 학교, 도서관, 시장의 부지 기타 이와 유사한 용도의 토지는 인근 지역의 주된 용도 토지의 거래사례 등 가격자료에 의하여 거래사례비교법으로 평가되, 토지의 용도에 따른 감가율은 없는 것으로 본다. &lt;단서 신설&gt;</p> <p>2. 도로, 공원, 운동장, 체육시설, 철도, 하천, 위험·협오시설의 부지 기타 이와 유사한 용도의 토지는 인근지역에 있는 주된 용도 토지의 표준적인 획지의 적정가격에 그 용도의 제한이나 거래제한 등에 따른 적절한 감가율 등을 고려하여 평가한다.</p> <p>② 공공용지등이 새로이 조성 또는 매립 등이 되어 제1항 각호의 규정에 의하여 평가하는 것이 현저히 곤란하거나 적정하지 아니하다고 인정되는 경우에는 원가법으로 평가할 수 있다.</p> <p>제45조(유효기간) 이 기준은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제334호)에 따라 이 기준을 발령한 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2018년 8월 19일까지 효력을 가진다.</p>	<p>-----.</p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>제44조(공공용지등) ① ----- ----- 및 그 밖에 ----- -----.</p> <p>1. ----- 및 그 밖에 ----- ----- 가격자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가. 다만, 토지의 용도에 따른 감가율은 없는 것으로 본다.</p> <p>2. ----- 및 그 밖 에 ----- -----평가</p> <p>② ----- 각 호에 따라 ----- -----.</p> <p>제45조(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.</p>
---	--

「표준주택의 선정 및 관리지침」 신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제1조(목적) 이 지침은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조 제1항 및 동법시행령 제24조 제2항의 규정에 의한 표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1. "지역분석"이라 함은 지역의 주택가격수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역범위별로 조사·분석함으로써 지역내 단독주택에 대한 건물의 표준적인 구조와 가격수준 및 그 변동추이를 관정하는 것을 말한다.</p> <p>2. "가격형성요인"이라 함은 단독주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인을 말한다.</p> <p>3. "지역요인"이라 함은 그 지역의 단독주택 가격수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말한다.</p> <p>4. "개별요인"이라 함은 당해 단독주택의 가격에 직접 영향을 미치는 형상·위치, 건물의 구조·경과연수 등의 개별적인 요인을 말한다.</p> <p>5. "용도지대"라 함은 토지의 실제용도에 따른 구분으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역에 불구하고 토지의 지역적 특성이 동일하거나 유사한 지역의 일단을 말하며, 상업지대, 주택지대, 공업지대, 농경지대, 임야지대, 후보지대, 기타지대 등으로 구분한다.</p> <p>6. "당해지역"이라 함은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조 제8항의 규정에 의해 표준주택 조사·평가의 대상이 되는 각각의 시·군·구 또는 이를 구분한 지역을 말한다.</p> <p>7. "표준주택선정단위구역"이라 함은 동일한 용도지역내에서 주택가격수준 및 건물구조 등을 고려하여 표준주택의 선정범위를 구획한 구역을 말한다.</p> <p>제4조(지역분석의 방법) ① 제3조의 규정에 의한 지역분석은 가격형성요인에 따라 당해지역의 용도지역이나 용도지대를 적절하게 세분(이하 "세분된 지역"</p>	<p>제1조(목적) ----- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제26조제2항에 따라 ----- -----.</p> <p>제2조(정의) ----- 뜻은 -----.</p> <p>1. "지역분석"이란 ----- ----- 지역 내 ----- -----.</p> <p>2. "가격형성요인"이란 ----- -----.</p> <p>3. "지역요인"이란 ----- -----.</p> <p>4. "개별요인"이란 해당 ----- -----.</p> <p>5. "용도지대"란 ----- ----- 용도지역에도 ----- ----- 상업지대·주택지대·공업지대·농 경지대·임야지대·후보지대·기타지대 -----.</p> <p>6. "해당지역"이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제16 조제4항에 따라 ----- 조사·산정의 의뢰 대상 ----- -----.</p> <p>7. "표준주택선정단위구역"이란 동일한 용도지역 내 ----- -----.</p> <p>제4조(지역분석의 방법) ① 제3조에 따른 ----- ----- 해당지역 -----</p>

이라 한다)하여 실시하며, 인접한 지역과 상호 연계성이 유지될 수 있도록 한다.

② 지역분석은 다음 각 호의 순서에 따라 실시한다.

1. 당해지역의 전반적인 지역요인의 분석
2. 지역특성을 고려하여 당해지역을 용도지역으로 구분하고 주택가격에 대한 주요 변동원인과 가격수준에 미치는 영향을 분석
3. 제2호의 규정에 의하여 구분된 용도지역의 단독주택 가격수준 및 표준적 건물구조 등을 다음 각목에 따라 판정
  - 가. 당해지역의 토지의 용도지역 또는 건물의 구조 등을 고려
  - 나. 가격수준의 판정시에는 객관적인 가격자료를 검토·분석하여 상급주택, 중급주택 및 하급주택으로 구분하여 가격수준을 판정
4. (생략)

제5조(지역분석조서의 작성) ① (생략)

② 제1항의 규정에 의한 지역분석조서를 작성할 때에는 지역개황, 세분된 지역별 가격형성요인 분석내용, 단독주택의 가격수준 검토협의, 표준주택의 선정 및 분포조정 등에 관한 사항을 기재하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 지역개황에 관한 사항에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 당해지역의 전반적인 지역요인의 분석내용
2. ~ 4. (생략)

제6조(가격수준 협의) ① 표준주택 선정자는 제5조의 규정에 의한 지역분석조서를 작성하는 경우에는 세분된 지역별로 단독주택 가격수준을 상급주택, 중급주택 및 하급주택으로 분류하고 해당 가격수준별로 주택거래유형을 파악한 후, 인접한 지역의 표준주택 선정자와 지역분석내용을 비교·검토하여 지역간의 적절한 단독주택 가격수준을 협의하여야 한다.

② 표준주택 선정자가 제1항의 규정에 의한 단독주택 가격수준을 협의하는 경우에는 인접한 지역의 표준주택 선정자와 사전 및 수시협의를 통하여 적절한 단독주택 가격수준을 판정하되, 협의시에는 평가선례·사례분석 등 객관

② -----

1. 해당지역의 전반적인 지역요인의 분석
2. 지역특성을 고려하여 해당지역을 용도지역으로 구분하고 주택가격에 대한 주요 변동원인과 가격수준에 미치는 영향을 분석

3. 제2호에 따라 -----  
가. 해당지역의 토지의 용도지역 또는 건물의 구조 등을 고려  
나. ----- 판정 시 -----

4. (현행과 같음)  
제5조(지역분석조서의 작성) ① (현행과 같음)

② 제1항에 따른 -----

③ 제2항에 따른 -----

1. 해당지역의 전반적인 지역요인의 분석내용
2. ~ 4. (현행과 같음)

제6조(가격수준 협의) ① ----- 제5조에 따른 -----

② ----- 제1항에 따른 -----  
----- 협의 시에는 평가선례·거래사례 -----

적인 가격자료와 지역분석 자료를 활용하여 용도지역별로 가격수준을 협의한다.

제7조(표준주택 선정 및 관리의 기본원칙) ① (생략)

② 당해지역의 일반적이고 평균적인 단독주택 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있도록 표준주택을 선정·관리한다.

③ 표준주택 상호간 연계성을 고려하여 세분된 지역 또는 건물구조별로 표준주택을 균형있게 분포하고, 인근주택의 가격비교기준이 되는 단독주택으로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 표준주택을 선정·관리한다.

제8조(표준주택의 분포기준) ① 지역별·용도지역별·주건물구조별로 전체적인 표준주택 수를 배분하기 위한 표준주택의 일반적인 분포기준은 별표1과 같다. 다만, 다른 단독주택의 가격산정에의 비교가능성 및 활용도를 높이기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 표준주택의 분포기준을 조정할 수 있다.

② (생략)

제10조(표준주택의 선정기준) ① 표준주택은 다음 각 호의 일반적인 기준을 종합적으로 반영하여 선정하여야 한다.

1. 토지
  - 가. 지가의 대표성 : 표준주택선정단위구역내에서 지가수준을 대표할 수 있는 토지중 인근지역내 가격의 충화를 반영할 수 있는 표준적인 토지
  - 나. 토지특성의 중용성 : 표준주택선정단위구역내에서 개별토지의 토지이용상황·대지면적·지형지세·도로조건·주위환경 및 공적규제 등이 동일 또는 유사한 토지중 토지특성빈도가 가장 높은 표준적인 토지
  - 다. 토지용도의 안정성 : 표준주택선정단위구역내에서 개별토지의 주변이용상황으로 보아 그 이용상황이 안정적이고 장래 상당기간 동일 용도로 활용될 수 있는 표준적인 토지
  - 라. 토지구별의 확정성 : 표준주택선정단위구역내에서 다른 토지와 구분이 용이하고 위치를 쉽게 확인할 수 있는 표준적인 토지
2. 건물

제7조(표준주택 선정 및 관리의 기본원칙) ① (현행과 같음)

② 해당지역의 일반적이고 평균적인 단독주택 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있도록 표준주택을 선정·관리한다.

③ -----  
----- 균형 있게 분포시키고 -----

제8조(표준주택의 분포기준) ① -----  
----- 별표 1 -----

② (현행과 같음)

제10조(표준주택의 선정기준) ① -----

1. -----
  - 가. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----  
----- 토지 중 인근지역 내 -----
  - 나. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----  
----- 토지 중 -----
  - 다. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----
  - 라. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----
2. -----

가. 건물가격의 대표성 : 표준주택선정단위구역내에서 건물가격수준을 대표할 수 있는 건물중 인근지역내 가격의 증화를 반영할 수 있는 표준적인 건물

나. 건물특성의 중용성 : 표준주택선정단위구역내에서 개별건물의 구조·용도·연면적 등이 동일 또는 유사한 건물중 건물특성비도가 가장 높은 표준적인 건물

다. 건물용도의 안정성 : 표준주택선정단위구역내에서 개별건물의 주변이용 상황으로 보아 건물로서의 용도가 안정적이고 장래 상당기간 동일 용도로 활용될 수 있는 표준적인 건물

라. 외관구별의 확정성 : 표준주택선정단위구역내에서 다른 건물과 외관구분이 용이하고 위치를 쉽게 확인할 수 있는 표준적인 건물

② (생략)

제11조(표준주택의 선정 제외기준) ① 표준주택은 다음 각 호의 선정 제외기준을 고려하여 선정하여야 한다.

1. 필수적 제외

가. (생략)

나. 무허가건물

다. 2개동 이상의 건물을 주건물로 이용중인 주택

라. (생략)

2. 임의적 제외

가. ~ 나. (생략)

<신설>

② 제1항 제2호 가목의 규정에 의한 토지·건물 소유자가 상이한 주택을 표준주택으로 선정한 경우에는 토지·건물 소유자가 동일한 것을 전제로 하여 평가가격을 결정하여야 한다.

제12조(표준주택의 교체 등) ① (생략)

② 표준주택이 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 이를 인근의 다른 단독주택으로 교체하거나 삭제할 수 있다.

가. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----  
----- 건물 중 인근지역 내 -----  
-----

나. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----  
----- 건물 중 -----  
-----

다. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----  
-----  
-----

라. ----- 표준주택선정단위구역 내 -----  
-----  
-----

② (현행과 같음)

제11조(표준주택의 선정 제외기준) ① -----  
-----.

1. -----

가. (현행과 같음)

나. 무허가건물(다만, 개별주택가격산정을 위하여 시·군·구에서 요청한 경우는 제외한다)

<삭제>

다. (현행 라목과 같음)

2. -----

가. ~ 나. (현행과 같음)

다. 2개동 이상의 건물을 주건물로 이용 중인 주택

② 제1항제2호가목의 -----  
----- 산  
정가격-----.

제12조(표준주택의 교체 등) ① (현행과 같음)

② ----- 어느 하나에 -----

-----.

1. -----

----- 제10조제1항의 -----  
-----

2. ----- 산정 시 -----  
-----

③ 제9조 제2항의 규정에 따라 당해지역의 표준주택 수가 증가 또는 감소되는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 표준주택이 인근 단독주택의 가격비교기준으로 효율적으로 활용될 수 있도록 교체하거나 삭제할 수 있다.

1. 개별주택가격의 산정시에 비교표준주택으로의 활용실적 분석결과

2. 지역분석에 의한 표준주택 분포조정 검토결과

3. (생략)

제13조(표준주택의 선정 등에 관한 협의) ① 표준주택 선정자는 표준주택 선정 등에 관하여 해당지역을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의를 하여야 한다.

② 표준주택의 선정에 관한 협의시에는 지역분석의 결과에 따른 표준주택 분포조정의 필요성과 표준주택의 활용도 등을 검토한다.

제14조(표준주택 선정에 대한 심사) ① (생략)

② 표준주택 선정에 대한 심사는 지역분석조사, 별지 제1호 내지 제5호의 서식을 제출받아 다음 각 호의 사항을 심사한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 표준주택의 선정, 교체(삭제, 신규를 포함한다) 및 분포조정의 타당성

제15조(표준주택 선정결과 심사) ① 표준주택 선정자는 표준주택 선정 등과 관련하여 조사한 사항을 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 전산입력하여야 하며, 제14조의 규정에 의한 심사에 따른 표준주택 내역의 변경 등의 보완사항이 있는 경우에는 이를 해당 시·군·구에 통보하여야 한다.

② 한국감정원은 제14조의 규정에 의한 표준주택 선정심사가 종결된 때에는 즉시 그 결과를 취합하여 이를 전산입력하여 국토교통부장관에게 제출한다.

-----

1. -----

----- 산정 시 -----  
-----

③ 제9조제2항-----해당지역-----

-----.

1. ----- 산정 시 -----

2. ----- 따른 -----

3. (현행과 같음)

제13조(표준주택의 선정 등에 관한 협의) ① -----  
----- 해당지역----- 시장·군수 또는 구청장----- 하  
며, 필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사와 협의할 수 있다.

② ----- 관하여 협의할 때 -----  
-----.

제14조(표준주택 선정에 대한 심사) ① (현행과 같음)

② ----- 별지 제1호부터 제5호까지  
의 서식-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. ----- 삭제·신규 -----

제15조(표준주택 선정심사 결과 처리) ① -----  
----- 제14조에 따른 심사 결과 -----  
-----.

② ----- 제14조에 따른 ----- 전산입  
력-----.

제16조(표준주택의 확정) 제14조의 규정에 의한 표준주택 선정 심사가 완료된 때에 표준주택은 확정된다. 다만, 표준주택 선정심사 이후 공시기준일까지 발생한 사유로 인하여 표준주택의 교체 또는 삭제가 필요하다고 인정되는 경우에는 표준주택의 선정을 재심사할 수 있으며, 이 경우에 제14조 및 제15조의 규정을 준용한다.

제17조(표준주택의 위치 표시) 표준주택의 위치는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」 제8조 제2항 제4호의 규정에 의한 지번도 또는 지형도에 별표2에서 정한 기호로 표시하고 기호 밑에 일련번호를 기재한다. <단서 신설>

제18조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

제16조(표준주택의 확정) 제14조에 따른 -----  
-----  
-----  
-----  
-----

제17조(표준주택의 위치 표시) ----- 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제11조제2항제4호에 따른 도면(전자도면을 포함한다)에 별표 2-----  
-----  
----- 다만, 전자도면일 경우 별표 2에서 정한 기호 외의 방법으로 위치를 표시할 수 있다.

제18조(재검토기한) -----  
----- 2017년 1월 1일 -----  
-----  
-----

「표준주택 조사·평가 기준」 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
표준주택 조사·평가기준	표준주택가격 조사·산정 기준
제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제16조 및 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제25조 및 제26조에 따른 표준주택 가격공시를 위하여 영 제24조에 따라 선정된 표준주택을 조사·평가하여 적정한 가격(이하 “표준주택가격”이라 한다)을 산정하기 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제31조에 따른 표준주택가격의 조사·산정을 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.
제3조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(정의) ----- 뜻은 -----.
1. “일시적인 이용상황”이란 관계법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 인하여 주택 전체 또는 일부를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지 또는 제한되어 본래의 용도외의 다른 용도로 이용되고 있거나 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용이 일시적인 것을 말한다.	1. “일시적인 이용상황”이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 주택 전체 또는 일부를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 일시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.
2. “인근지역”이란 해당 주택이 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상주택의 가격형성에 영향을 미치는 지역의 일단을 말한다.	2. “인근지역”이란 해당 주택이 속한 지역으로서 주택의 이용이 동질적이고 가격형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
3. “유사지역”이란 인근지역의 지역특성과 유사한 특성을 갖는 지역으로서 해당 주택이 속하지 아니한 지역을 말한다.	3. “유사지역”이란 해당 주택이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
4. “동일수급권”이란 일반적으로 해당 주택과 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 상호영향을 미치는 관계에 있는 다른 주택이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.	4. ----- ----- 서로 영향 ----- -----
5. (생 략)	5. (현행과 같음)
6. “용도지대”란 토지의 실제용도에 따른 구분으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 상의 용도지역에도 불구하고 토지의 지역적 특성이 동일하거나 유사한 지역의 일단을 말하며, 상업지대, 주택지대, 공업지대, 농경지대, 임야지대, 후보지대, 기타지대 등으로 구분한다.	6. ----- ----- 상업지대·주택지대·공업지대·농경지대·임야지대·후보지대·기타지대 -----
제2조(적용원칙) 표준주택가격의 조사·평가는 법령에서 따로 정한 것 외에는 이 기준이 정하는 바에 따른다.	제3조(적용 범위) 표준주택가격의 조사·산정은 법령에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따르고, 이 기준에서 정하지 아니한 사항은

제2장 평가기준

제4조(적정가격 평가) 표준주택의 평가가격은 해당 표준주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 적정가격으로 결정하되, 시장에서 형성되는 가격자료를 충분히 조사하여 표준주택의 객관적인 시장가치를 평가한다.

제5조(실제용도 기준 평가) 표준주택가격의 평가는 공부상의 용도에도 불구하고 공시기준일 현재의 실제용도를 기준으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다.

제6조(사법상 제한상태배제 상정 평가) 표준주택가격의 평가에서 전세권 등 그 표준주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 평가한다.

제7조(공법상 제한상태 기준 평가) 표준주택가격의 평가는 국토계획법 등에 따른 제한이 있는 경우에는 제한받는 상태를 기준으로 평가한다.

제8조(두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택 평가) ① 두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택(부속건물 포함)은 대지면적을 합산하여 하나의 주택부지로 평가한다.  
 ② 주택 부속토지가 인접토지와 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 인접토지를 포함하여 하나의 주택부지로 평가한다.  
 ③ (생략)

제9조(필지의 일부가 대지인 주택 평가) 필지의 일부가 대지인 주택은 그 대지면적을 주택부지로 평가한다. 다만, 대지면적 이외의 토지의 이용상황을 고려하여 평가한다.

제10조(평가방식의 적용) ① 표준주택의 평가는 거래사례비교법, 원가법 또는 수익환원법 가운데 가장 적합한 평가방식 중 하나를 선택하여 행하되, 다른 평가방식에 의하여 산정한 가격과 비교하여 그 적정여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다.  
 ② 시장성이 있는 주택은 거래사례비교법을 적용하여 평가하여야 하며, 이때 별표 1의 거래유형에 따른 인근 유사단독주택의 거래가격 등을 고려하여야 한다.

제2장 산정기준

제4조(적정가격 기준 산정) ----- 산정가격 -----  
 -----  
 ----- 산정한다.

제5조(실제용도 기준 산정) ----- 산정은 -----  
 ----- 산정하되, -----

제6조(사법상 제한상태 배제 상정 산정) ----- 산정에서 -----  
 ----- 산정한다.

제7조(공법상 제한상태 기준 산정) ----- 산정은 -----  
 ----- 산정한다.

제8조(두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택가격의 산정) ① ----- 산정한다.  
 ② ----- 산정한다.  
 ③ (현행과 같음)

제9조(필지의 일부가 대지인 주택가격의 산정) ----- 산정한다.  
 ----- 산정한다.

제10조(산정방식의 적용) ① 시장성이 있는 표준주택은 별표 1의 거래유형에 따른 인근 유사 단독주택의 거래가격 등을 고려하여 토지와 건물 일체의 가격으로 산정한다.  
 ② 시장성이 없거나 주택의 용도 등이 특수하여 인근 유사단독주택의 거래가격을 고려하는 것이 곤란한 주택은 유사 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 또는 임대료 등을 고려하여 가격을 산정한다.  
 ③ 제2항에 따른 비용추정액은 공시기준일 현재 해당 표준주택과 유사한 이

③ 시장성이 없거나 주택의 용도 등이 특수하여 거래사례비교법을 적용하기가 곤란한 주택은 원가법 또는 수익환원법을 적용하여 평가하거나 해당 주택을 인근지역의 주된 용도의 주택으로 보고 거래사례비교법에 따라 평가한 가격에 그 용도적 제한이나 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 평가한다.

④ 제3항에 따른 원가법을 적용하여 표준주택을 평가할 때에는 해당 단독주택을 건축하기 위한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 등을 고려하여야 하며, 수익환원법을 적용하여 표준주택을 평가할 때에는 임대료 등을 고려하여야 한다.

제11조(사정보정 및 시점수정) ① 수집된 거래사례 등이 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 내재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 적정하게 보정(이하 "사정보정"이라 한다)하여야 한다.  
 ② 가격자료의 거래시점 등이 공시기준일과 다른 경우에는 다음 각 호에서 타당한 것을 선택하여 시점수정을 행한다.  
 1. 국토계획법 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률로서 가격자료가 소재한 시·군·구의 같은 이용상황의 지가변동률  
 2. 3. (생략)

제12조(지역요인 및 개별요인의 비교) ① 수집된 거래사례 등의 주택이 표준주택의 인근지역에 있는 경우에는 개별요인만을 비교하고, 동일수급권안의 유사지역에 있는 경우에는 지역요인 및 개별요인을 비교한다.  
 ② 지역요인 및 개별요인 비교는 용도지대별로 다음 각 호를 종합적으로 고려하여 행한다.  
 1. 토지조건 : 가로조건·접근조건·환경조건·행정조건·기타조건  
 2. (생략)  
 ③ (생략)

제13조(용도혼합 표준주택 평가) 건물내부 용도가 주거용 부분과 비주거용 부분으로 혼재된 표준주택의 평가는 건물의 크기, 층별 세부용도, 층별 효용정도, 건물내 주거용 부분이 차지하는 비중, 비주거용의 유형 등이 종합적으로

용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 부속토지가격 수준으로 한다.

④ 표준주택가격을 제1항 또는 제2항에 따라 산정한 경우에는 다른 하나 이상의 산정방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상주택의 특성 등으로 인하여 다른 산정방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에는 제21조에 따른 조사·산정보고서에 그 사유를 기재하여야 한다.

제11조(사정보정 및 시점수정) ① ----- 내재되어 -----  
 -----  
 ② -----  
 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조-----  
 2. 3. (현행과 같음)

제12조(지역요인 및 개별요인의 비교) ① ----- 동일수급권 안 -----  
 -----  
 ② -----  
 1. 토지조건 : 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정조건·기타조건  
 2. (현행과 같음)  
 ③ (현행과 같음)

제13조(용도혼합 주택가격의 산정) ----- 주택의 가격을 산정할 때에는 -----  
 ----- 건물 내 ----- 등을 종합적으로



<p>로 고려되어야 한다.</p> <p style="text-align: center;">제3장 조사·평가절차</p> <p>제14조(조사·평가절차) 표준주택의 조사·평가는 「표준주택의 선정 및 관리지침」에서 정한 지역분석 등을 실시한 후에 다음 각 호의 절차에 따라 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ~ 4. (생략)</li> <li>5. 평가가격의 결정 및 표시</li> <li>6. 7. (생략)</li> <li>8. 조사·평가보고서의 작성</li> </ol> <p>제15조(공부조사) 표준주택의 조사·평가 시에는 일반건축물관리대장, 재산세(주택) 과세대장, 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서, 환지계획·환지처분 등 환지 관련 서류 및 도면 등에 따라 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2. (생략)</li> <li>3. 기타 공부조사사항</li> </ol> <p>제16조(실지조사) 표준주택의 조사·평가 시에는 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 실지조사 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ~ 2. (생략)</li> <li>3. 위치 및 주위환경</li> <li>4. (생략)</li> <li>5. 교통사정 및 도로조건</li> <li>6. ~ 12. (생략)</li> <li>13. 폐가(廢家)·공가(空家) 여부</li> <li>14. 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등</li> </ol> <p>제17조(가격자료의 수집 및 정리) ① 표준주택의 조사·평가 시에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례 및 평가선례 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 “가격자료”라 한다)를 수집하여 정리 한다.</p> <p>② (생략)</p>	<p>고려하여야 ---.</p> <p style="text-align: center;">제3장 조사·산정절차</p> <p>제14조(조사·산정절차) 표준주택가격의 조사·산정은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제26조제2항에 따른 「표준주택의 선정 및 관리지침」-----.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ~ 4. (현행과 같음)</li> <li>5. 산정가격-----</li> <li>6. 7. (현행과 같음)</li> <li>8. 조사·산정보고서의 작성</li> </ol> <p>제15조(공부조사) 표준주택가격을 조사·산정할 때에는 일반건축물대장-----</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2. (현행과 같음)</li> <li>3. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항</li> </ol> <p>제16조(실지조사) 표준주택가격을 조사·산정할 때----- 실지조사한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ~ 2. (현행과 같음)</li> <li>3. 위치 및 주위 환경</li> <li>4. (현행과 같음)</li> <li>5. 도로 및 교통 환경</li> <li>6. ~ 12. (현행과 같음)</li> </ol> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>13. 그 밖에 -----</p> <p>제17조(가격자료의 수집 및 정리) ① 표준주택가격을 조사·산정할 때-----</p> <p>② (현행과 같음)</p>
---	---

<p>제19조(표준주택 소유자의 의견청취) ① 표준주택의 평가가격이 결정된 때에는 소유자에게 통지하여 의견을 들어야 한다.</p> <p>② 소유자가 표준주택의 평가가격에 대하여 의견을 제시한 때에는 그 평가가격의 적정여부를 제검토하고, 소유자가 제시한 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다.</p> <p>제20조(시장·군수·구청장의 의견청취) ① 영 제29조에 따라 시장·군수·구청장의 의견을 듣고자 할 때에는 표준주택의 호별 가격 및 가격변동률, 용도지역·건물구조별 최고·최저가격, 전년대비 가격변동이 현저한 표준주택의 내역 및 변동사유 등 표준주택의 평가가격 검토에 필요한 자료를 제출하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수·구청장으로부터 특정한 표준주택에 대하여 평가가격의 조정 의견이 제시된 때에는 그 평가가격의 적정여부를 제검토하고 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다.</p> <p>제21조(조사·평가보고서의 작성) 표준주택에 대한 조사·평가가 완료된 때에는 표준주택조사평가보고서를 작성하여 법 시행규칙 제8조제2항에서 정하는 서류(전산자료를 포함 한다)와 함께 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>제22조(유효기간) 이 기준은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제334호)에 따라 이 기준을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2018년 8월 19일까지 효력을 가진다.</p>	<p>제19조(표준주택 소유자의 의견청취) 법 제16조제7항에 따라 해당 소유자가 표준주택의 산정가격에 대하여 의견을 제시한 때에는 그 산정가격의 적정여부를 제검토하고, 표준주택 소유자가 제시한 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 반영하여 산정가격을 조정하여야 한다.</p> <p>제20조(시장·군수·구청장의 의견청취) ① 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제30조제2항----- 시장·군수 또는 구청장(필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)-----</p> <p>----- 산정가격 -----.</p> <p>② 시장·군수 또는 구청장----- 산정가격-----</p> <p>----- 산정가격-----</p> <p>----- 산정가격-----.</p> <p>제21조(조사·산정보고서의 작성) 표준주택가격에 대한 조사·산정이 완료된 때에는 표준주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제11조제2항에서 정하는 서류(전산자료를 포함한다)와 함께 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>제22조(제검토기한) 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.</p>
---	---

「공동주택의 조사 및 산정지침」 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
공동주택의 조사 및 산정지침	공동주택가격 조사·산정 기준
제1조(목적) 이 지침은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 "법"이라 한다) 제17조 및 동법시행령 제42조의 규정에 의한 공동주택가격의 공시를 위하여 공동주택의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하기 위한 세부적인 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) --- 기준-- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조 및 같은 법 시행령 제45조제3항에 따라 공동주택가격-----
제3조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(정의) -- 기준----- 뜻은 -----.
1. "가격형성요인"이라 함은 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 외부요인·건물요인 및 개별요인을 말한다.	1. "가격형성요인"이라 -----
가. "외부요인"이라 함은 공동주택단지를 하나의 부동산으로 보고 공동주택단지의 가격수준에 영향을 미치는 요인을 말한다.	가. "외부요인"이라 -----
나. "건물요인"이라 함은 당해 공동주택이 속한 건물 전체를 기준으로 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인을 말한다.	나. "건물요인"이라 -----
다. "개별요인"이라 함은 호별 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 층별·위치별·향별 효용 등의 요인을 말한다.	다. "개별요인"이라 -----
2. "공동주택단지"라 함은 주택법 제2조제6호의 규정에 의한 주택단지 중 공동주택을 건설하는 데 사용된 일단의 토지를 말한다.	2. "공동주택단지"란 「주택법」 제2조제12호에 따른 -----
3. "임대주택"이라 함은 임대주택법 제2조제1호의 규정에 의한 임대주택을 말한다.	3. "임대주택"이란 「주택법」 제2조제8호에 따른 임대주택을 말한다.
4. "전환율"이라 함은 임대형태에 있어서 월세조건을 전세조건으로 변경하는 경우에 적용되는 비율을 말한다.	4. "전환율"이란 -----
제2조(적용원칙) 공동주택가격의 조사·산정은 법령에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 지침이 정하는 바에 의하고, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 공동주택가격 조사·산정 업무요령에 따른다.	제3조(적용 범위) ----- ----- 기준에서 ----- 따르고--- 기준-----
제4조(조사·산정의 대상) 집합건축물대상의 전유부분의 용도가 법 제2조제3호에서 규정한 공동주택에 해당하고 실제용도가 공동주택인 경우를 조사·	제4조(조사·산정의 대상) ----- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 -----

산정대상으로 한다.	-----
제5조(조사·산정의 제외대상) 공동주택가격을 조사·산정하지 아니하는 경우는 다음 각 호와 같다. 다만, 관계법령에 의하여 공동주택가격을 적용하도록 규정되어 있는 공동주택과 국토교통부장관이 관계행정기관의 장과 협의하여 공동주택가격을 결정·공시하기로 한 경우는 제외한다.	제5조(조사·산정의 제외대상) ----- ----- 따라 -----
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
제6조(조사·산정절차) 공동주택가격의 조사·산정은 다음 각 호의 절차에 의하여 행한다.	제6조(조사·산정절차) ----- 따라 수행한다.
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
제7조(공부조사) 공동주택가격의 조사·산정시에는 집합건축물대상, 재산세(주택)과세대상, 대지권등록부 등에 의하여 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.	제7조(공부조사) 공동주택가격을 조사·산정할 때-----
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 기타 공부조사사항	4. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항
제8조(현장조사) 공동주택조사자가 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에는 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 현장조사한다.	제8조(실지조사) 공동주택가격을 조사·산정할 때에는 ----- ----- 사항에 대해 실지조사를 실시한다.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
7. 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인	7. 그 밖에 -----
제9조(가격자료의 수집 및 정리) ① 공동주택가격의 조사·산정시에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 거래사례, 평가선례, 분양사례 및 세평가격 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 "가격자료"라 한다)를 수집하여 이를 정리한다.	제9조(가격자료의 수집 및 정리) ① 공동주택가격을 조사·산정할 때-----
② 제1항의 규정에 의한 가격자료를 수집할 때에는 대규모 아파트단지과 같이 거래사례 등의 수집이 용이한 경우에는 당해 공동주택단지를 기준으로 하고 거래사례 등의 수집이 용이하지 않은 경우에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 가격자료를 수집할 수 있다.	② 제1항에 따른 ----- ----- 해당 -----
③ 제1항의 규정에 의한 가격자료는 다음 각 호의 요건을 갖춘 것으로 한다.	③ 제1항에 따른 -----
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 위법 부당한 거래 등이 아닌 것

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

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

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

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

② 제1항의 규정에 의하여 가격형성요인을 검토할 때에는 당해 공동주택단지에 소재하고, 용도, 규모, 층별·위치별 효용 등의 가격형성요인이 유사한 공동주택을 우선적으로 선정하여 검토대상으로 한다.

③ 제1항의 규정에 의한 외부요인의 검토항목은 다음 각 호의 항목을 참고하여 정한다.

1. ~ 5. (생략)
6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인

④ 제1항의 규정에 의한 건물요인의 검토항목은 다음 각 호의 항목을 참고하여 정한다.

1. ~ 5. (생략)

⑤ 제1항의 규정에 의한 개별요인의 검토항목은 다음 각 호의 항목을 참고하여 정한다.

1. ~ 6. (생략)

제13조(공동주택가격의 적정성 검토) ① 제12조의 규정에 의하여 공동주택가격을 산정한 때에는 시·군·구 단위, 시·도 단위, 전국 단위로 공동주택가격의 적정성을 검토하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 적정성 검토를 위해서는 다음 각 호의 사항을 검토해

4. 위법 또는 부당한 거래 등이 아닌 것

제10조(사정보정 및 시점수정) ① -----  
-----  
-----이하 "사정보정"-----.

② -----.

1. 인근 유사 공동주택-----
2. 그 밖에-----

제11조(가격형성요인의 검토) ① -----  
----- 해당 -----.

② 제1항에 따라----- 해당 -----.

③ 제1항에 따른-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)
6. 그 밖의-----

④ 제1항에 따른-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

⑤ 제1항에 따른-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

제13조(공동주택가격의 적정성 검토) ① 제12조에 따라-----  
-----.

② 제1항에 따른-----.

야 한다.

1. (생략)
2. 전년 및 인근 공동주택가격의 균형유지에 관한 사항  
<신 설>
3. (생략)
4. 기타 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항

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

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

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

② 제1항의 규정에 의한 비용추정액은 공시기준일 현재 당해 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 택지비 수준으로 한다.

제17조(실제용도기준 조사·산정) (생략)

제18조(사법상 제한상태 배제 조사·산정) (생략)

제19조(공법상 제한상태기준 조사·산정) (생략)

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

-----.

1. (현행과 같음)
2. 전년도 공동주택가격과의-----
3. 인근 공동주택가격과의 균형유지에 관한 사항
4. (현행 제3호와 같음)
5. 그 밖에-----

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

제15조(적정가격 기준 산정)----- 해당 -----  
----- (이하 "적정가격"이라 한다)-----.

제16조(가격산정방법) ① ----- 유사 공동주택-----  
----- 따른 ----- 해당 -----.

② 제1항에 따른----- 해당 -----.

제17조(실제용도 기준 산정) (현행과 같음)

제18조(사법상 제한상태 배제 상정 산정) (현행과 같음)

제19조(공법상 제한상태 기준 산정) (현행과 같음)

제20조(물적사항의 조사)----- 다만, -----.

<p>제22조(임대주택가격의 산정) ① (생략)</p> <p>② 제1항의 규정에 의하여 임대주택가격을 임대료 및 유사 공동주택의 전세금 대비 거래가격의 비율을 참작하여 산정하는 경우에는 다음의 산식에 의한다. (생략)</p> <p>③ 제2항의 규정에 의한 전환율은 지역별로 상이하므로 부동산시장에서 직접 조사하여 적용한다.</p> <p>제23조(유효기간) 이 지침은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제334호)에 따라 이 지침을 발령한 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2018년 8월 19일까지 효력을 가진다.</p>	<p>제22조(임대주택가격의 산정) ① (현행과 같음)</p> <p>② 제1항에 따라 ----- ----- 따른다. (현행과 같음)</p> <p>③ 제2항에 따른 -----다르므로----- -----.</p> <p>제23조(제검토기한) 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.</p>
--	---

「지가변동률 조사·평가에 관한 규정」 신·구조문대비표

현행	개정안
<p><u>지가변동률 조사·평가에 관한 규정</u></p>	<p><u>지가변동률 조사·산정에 관한 규정</u></p>
<p>제1조(목적) 이 규정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조 및 같은법 시행령 제125조의 규정에 따라 지가변동률을 조사·평가하기 위하여 필요한 방법 및 절차 등 세부적인 기준을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1. "표본지"란 지가변동률 조사·평가대상 지역에서 행정구역별·용도지역별·이용상황별로 지가변동을 측정하기 위하여 선정한 대표적인 필지를 말한다.</p> <p>2. "지가변동률"이란 이 규정에 의하여 조사·평가한 표본지의 시장가치를 기초로 산정된 지가지수의 기준시점과 비교시점의 비율을 말한다.</p> <p>3. "인근지역"이란 당해 표본지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.</p> <p>4. "유사지역"이란 당해 표본지가 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.</p> <p>5·6. (생략)</p> <p>7. "개별요인"이란 당해 토지의 가격에 직접 영향을 미치는 위치·면적·형상·이용상황 등의 개별적인 요인을 말한다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>제1조(목적) -----같은법 시행령 제125조----- 조사·산정하기 -----정함을-----.</p> <p>제2조(정의) -----뜻은-----.</p> <p>1. -----조사·산정대상----- -----.</p> <p>2. -----따라 조사·산정----- -----기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수-----.</p> <p>3. -----해당----- -----.</p> <p>4. -----해당----- -----.</p> <p>5·6. (현행과 같음)</p> <p>7. -----해당----- -----.</p> <p>8. "시장가치"란 조사·산정의 대상이 되는 표본지가 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 토지의 가액(價額)을 말한다.</p> <p>9. "지가지수"란 표본지의 시장가치를 조사·산정하여 일정시점을 기준으로 라스파이레스산식에 따라 용도지역별·이용상황별 지가총액 구성비를 가중치로 적용하여 산정한 지표를 말한다.</p>

제2조(적용) 지가변동률 조사·평가업무는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에서 정하는 것을 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 의하고 이 규정에서 정하지 아니한 사항은 감정평가의 일반이론에 따른다.

제2장 조사·평가 방법 및 공표

제4조(조사·평가주기 및 기준일) 지가변동률의 조사·평가는 매월마다 실시하여야 하며, 조사기준일은 해당 월의 다음달 1일로 한다.

제5조(조사·평가의뢰) ① 국토교통부장관은 표본지에 대한 지가변동률의 조사·평가를 한국감정원장에게 의뢰할 수 있으며, 이 경우 한국감정원장은 지역 특성, 업무수행의 효율성 등을 고려하여 다른 감정평가업자에게 지가변동률 조사·평가의 일부를 제외할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 한국감정원장이 조사·평가 담당자를 선정하며, 선정 및 제외되는 경우 별도의 선정 및 의뢰 기준을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 한국감정원장에게 표본지에 대한 지가변동률의 조사·평가를 의뢰하는 경우, 이에 대한 승낙서를 받아야 하며 이 승낙서가 제출되면 계약이 이루어진 것으로 본다.

제6조(자료공급 및 제출 등) ① 국토교통부장관은 제5조에 따라 한국감정원장에게 조사·평가를 의뢰할 때에는 지가변동률 표본지 조사·평가 업무요령을 작성하여 제공하여야 한다.

② 국토교통부장관은 한국감정원장으로 하여금 당월의 지가변동률 표본지 조사·평가보고서를 분석하여 즉시 보고하게 하여야 한다.

제7조(조사·평가결과 공표) 국토교통부장관은 이 규정에 의한 당월의 지가변동률 조사·평가결과를 다음 달 25일경에 공표하고 관계기관에 이를 배포하여야 한다.

제8조(지가변동률심사·검수위원회) 국토교통부장관은 지가변동률 표본지 조사·평가보고서의 심사 및 검수, 현장점검 등을 위하여 한국감정원에 지가변동률심사·검수위원회를 구성·운영하게 할 수 있다.

제3조(적용 범위) ----- 조사·산정업무-----  
----- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 -----  
----- 따르고, -----  
----- , -----  
제2장 조사·산정 방법 및 공표

제4조(조사·산정 주기 및 기준일) ----- 조사·산정은 매월-----  
----- 다음 달 -----.

제5조(조사·산정 의뢰) ①-----지가변동률의 조사·산정을 -----  
----- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 제2조제4호에 따른 감정평가업자에게 지가변동률 조사·산정-----.

<삭 제>

② ----- 따라 -----  
----- 조사·산정을 -----  
----- .

제6조(자료 공급 및 제출 등) ① -----  
----- 조사·산정을 ----- 매월 기준시점의 전산공부자료(토지대장, 토지이용계획) 등 조사·산정에 필요한 자료를 -----.

② 한국감정원장은 제5조에 따라 지가변동률의 조사·산정을 의뢰받은 경우에는 그달의 표본지 지가변동률 조사·산정보고서를 작성하여 보고하여야 한다.

제7조(조사·산정결과 공표) ----- 따른 그달-----  
----- 조사·산정결과----- 공표하여야 -----.

제8조(지가변동률심사·검수위원회) ----- 조사·산정보고서-----  
----- .

제3장 조사·평가절차

제9조(조사·평가절차) 지가변동률의 조사·평가는 다음 각호의 절차에 의하여 행한다.

1. ~ 4. (생략)
5. 평가가격의 결정 및 표시
6. 경계지역간 균형협의
7. 조사·평가보고서의 작성
8. 조사·평가보고서의 심사
9. 최종 조사·평가 보고서 제출
10. (생략)

제10조(공부조사) 표본지 가격의 조사·평가 시에는 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서 등에 따라 조사·평가기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 2. (생략)
3. 기타 공부조사사항

제11조(실지조사) 표본지 가격의 조사·평가 시에는 조사·평가기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 실지 조사한다.

1. ~ 3. (생략)
4. 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인

제12조(가격자료의 수집 및 정리) ① 표본지 가격의 조사·평가 시에는 인근지역(자료가 충분하지 못한 경우는 유사지역 및 동일수급권의 자료를 사용한다)의 최근 지가동향 및 제반 경제·사회동향을 종합 판단하여 거래사례, 평가선례, 보상선례, 조성사례, 분양사례, 수익사례, 세평가격 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 "가격자료"라 한다)를 수집하여 이를 정리한다.

② 1항의 가격자료는 다음 각 호의 요건을 갖춘 것으로 한다.

1. ~ 3. (생략)
4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 것

제3장 조사·산정 절차

제9조(조사·산정 절차) ----- 조사·산정은 다음 각 호----- 따른  
다.  
1. ~ 4. (현행과 같음)  
5. 산정가격의 결정 및 표시  
6. 경계 지역간 균형협의  
7. 조사·산정보고서의 작성  
8. 조사·산정보고서의 심사  
9. 조사·산정보고서 제출  
10. (현행과 같음)

제10조(공부조사) 표본지 가격을 조사·산정하는 경우에는 조사기준일 현재의 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서, 부동산종합증명서 등의 공부(公簿)를 확인하고, 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 2. (현행과 같음)
3. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항

제11조(실지조사) 표본지 가격을 조사·산정하는 경우에는 조사기준일 현재의 실제 이용현황 등을 확인하고, 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인

제12조(가격자료의 수집 및 정리) ① ----- 가격을 조사·산정하는 경우-----  
----- 경우에는 -----  
----- 종합적으로 -----  
----- 수익사례 -----  
----- .

② 제1항-----  
1. ~ 3. (현행과 같음)  
4. 토지와 해당 토지에 부속된 건물-----  
-----

제13조(표본지의 교체) ① 사·평가기준일 현재 다음 각 호의 사유로 표본지가 당초 설계된 표본지의 용도지역 또는 이용상황 등과 일치하지 않는 경우 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체하여야 한다. 이 경우 지가변동률 공표단위별 표본지 수 범위 내에서 교체하여야 한다.

1. 2. (생략)

3. (삭제)

4. ~ 7. (생략)

② 제1항에도 불구하고 용도지역이나 토지 이용상황 변경으로 지가변동률 공표단위별 교체대상 필지가 없거나 표본지의 고른 분포를 유지할 필요가 있는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지 수를 조정할 수 있다.

③ (생략)

제14조(표본지 가격의 결정 및 표시) ① 지가변동률 표본지 가격은 제3조제2호에서 정의한 가격으로 평가하며, 인근유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

② 표본지의 평가가격은 평방미터당 가격으로 표시하되, 앞 자릿수로부터 유효숫자 네자리까지 표시할 수 있다.

제15조(경제지역간 균형협의) ① 14조의 규정에 의하여 표본지의 평가가격을 결정한 때에는 인근 시·군·구 및 읍·면·동의 유사용도 표본지와 균형협의를 실시하여야 한다.

② 1항의 균형여부의 검토는 용도지역별·이용상황별 지가수준을 비교하고 필요한 경우에는 인근 시·군·구 및 읍·면·동의 가격자료 등을 활용하여 지가수준을 조정함으로써 상호 균형이 유지되도록 하여야 한다.

제16조(조사·평가보고서의 작성 등) 한국감정원장이 표본지에 대한 조사·평가를 완료한 때에는 별지 제1호 내지 제4호 서식에 의한 지가변동률 표본지 조사·평가보고서를 작성하여(온라인 송부를 포함한다) 국토교통부장관에게 제출하되 제4호 서식은 온라인으로만 제출한다.

제17조(조사·평가자료 등의 관리) ① 한국감정원장은 표본지 위치표시도면 또

제13조(표본지의 교체) ① 조사기준일 ----- 경우에  
----- 지가변동률의 공표단위별 표본지 수 범위 내에  
서 표본지를 -----, <후단 삭제>

1. 2. (현행과 같음)

3. ~ 6.(현행 제4호부터 제7호까지와 같음)

② 제1항 각 호의 사유에도 불구하고 지가변동률의 -----  
-----.

③ (현행과 같음)

제14조(표본지 가격의 결정 및 표시) ① 표본지 가격은 인근 유사토지의 거래가  
격, 임대료 및 해당 토지와 이용가치가 유사하다고 인정되는 토지의 조성에  
필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 결정하여야 한다.

② 표본지 가격은 제곱미터당 ----- 유효숫자 네 자리까지-----  
-----.

제15조(경제지역간 균형협의) ① 한국감정원장은 제14조에 따라 표본지 가격을  
결정한 때에는 인근 시·군·구 및 읍·면·동간 지가수준의 변동에 대한  
균형협의를 실시하여야 한다.

② 제1항에 따른 ----- 용도지역별, 이용상황별 -----  
-----.

제16조(조사·산정보고서의 작성 등) 한국감정원장이 지가변동률의 조사·산정  
을 완료한 때에는 별지 제1호부터 제4호까지의 서식에 따라 표본지 지가변동  
률 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출(온라인 제출을  
포함한다)하여야 한다.

<삭제>

는 전자도면을 작성하여 표본지 위치표시도면은 지가변동률 조사·평가계획 수립과 표본지의 공간적 분포 및 균형협의를 시 활용한다.

② 조사·평가담당자가 새로이 선정되거나 교체된 때에 전·후임 조사·평가 담당자는 인수인계서를 작성하여 한국감정원장에게 제출하여야 한다.

제18조(표준지조사·평가기준의 준용) 이 규정에서 정하지 않은 평가기준, 용도별 토지의 평가, 공법상 제한을 받는 토지의 평가는 「표준지조사·평가기준」 제16조부터 제18조까지 및 제20조부터 제35조까지 준용하며, 개발사업 등으로 인해 지가변동이 발생한 경우 주위환경 등 시장상황을 고려하여 이를 반영하여야 한다.

제19조(재검토기간) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

제17조(표준지공시지가 조사·평가 기준의 준용) 표본지 가격의 조사·산정과  
관련하여 이 규정에서 정하지 않은 사항은 「표준지공시지가 조사·평가 기  
준」 제16조부터 제18조까지와 제20조부터 제35조까지를 준용하며, 개발사업  
등으로 인해 지가변동이 발생한 경우에는 주위환경 등 시장상황을 고려하여  
이를 반영하여야 한다.

제18조(재검토기간) -----  
----- 2017년 1월 1일 -----  
-----.