



| | |
|------|--------------|
| 문서번호 | 토지관리과-15376 |
| 결재일자 | 2014. 11. 6. |
| 공개여부 | 대시민공개 |
| 방침번호 | |

| | | | | |
|-----|--------|--------|--------------|--|
| 주무관 | 토지평가팀장 | 토지관리과장 | 도시관리국장 | |
| 류지순 | 강진규 | 성중경 | 11/06 윤호중 | |
| 협조 | | | | |

2015년도 표준지공시지가 합동조사 계획

2014. 11.



성 동 구
(토지관리과)

2015년도 표준지공시지가 합동조사 계획

개별공시지가 산정의 기준이 되는 표준지공시지기에 대하여 국토교통부장관이 지정한 감정평가사와 우리구 지가조사 공무원의 합동조사를 통해 공시지가의 공정성을 확보하여 신뢰받는 지가행정 구현에 기여하고자 함.

I 관련 근거

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제8조
- 2015년 표준지공시지가 조사·평가업무 요령(국토교통부)

II 조사대상 필지

- 2015년도 조사대상 표준지: 935필지(전년 대비 6필지 감소 예정)
- 조사대상 동별 현황

(단위: 필지)

| 동 명 | 표준지수 | 동 명 | 표준지수 |
|-------|------|-------|------|
| 상왕십리동 | 2 | 금호동2가 | 21 |
| 하왕십리동 | 54 | 금호동3가 | 48 |
| 홍익동 | 27 | 금호동4가 | 38 |
| 도선동 | 31 | 옥수동 | 23 |
| 마장동 | 84 | 성수동1가 | 116 |
| 사근동 | 28 | 성수동2가 | 147 |
| 행당동 | 108 | 송정동 | 58 |
| 응봉동 | 20 | 용답동 | 96 |
| 금호동1가 | 34 | 계 | 935 |

III

합동조사 개요

- 추진 일정
 - 기간: 2014. 11. 10. ~ 2015. 2. 25.
 - 세부추진일정: 붙임 “서식1 참조”
- 합동조사반 구성
 - 반 장: 토지관리과장
 - 합동조사반 현황

| 구 분 | 제1조 | 제2조 |
|---------|---------------------------------|---|
| 구청 담당자 | 최춘근, 류지순 | 강진규, 권용희 |
| 담당 평가사 | 권주혁, 백신희 | 조혜영, 김희정 |
| 비고(담당동) | 성수동1,2가, 금호4가, 옥수동, 용답동, 송정동 | 상,하왕십리동,홍익,도선,마장, 사근,행당,응봉,금호동1,2,3가 |

- 임 무
 - 표준지공시지가에 대한 토지특성 조사 및 적정가격 조사
 - 신규·교체 대상 표준지 점검
 - 표준지 분포 및 연도별 일관성 유지의 적정성 여부
 - 2014년도 과대·과소 표준지 조정 여부
 - 인접 행정구역간 가격 균형 유지 여부

IV

표준지 조사방법

- 조사 자료 준비
 - 표준지 도면, 조서 등 현장 조사에 필요한 자료 사전 준비
 - 공적규제 사항, 현장 조사에 필요한 각종 공부 등 관련 자료 수집
 - 부동산거래관리시스템(RTMS), 현장 조사 등에 의한 실거래가 분석
 - 집단민원, 급등지역, 대단위 개발지역 등을 중심으로 표준지수 증감 여부 분석

○ 토지특성 조사

- 지가형성에 영향을 미치는 이용상황, 도로접면, 방위, 경사도 등의 적정성 여부를 현장 위주로 조사
- 토지이용상황(주거용, 상업·업무용, 주·상복합 등)별로 조사
- 공적 규제 사항은 관련 공부를 기준으로 조사
- 특성 변경에 따른 토지특성 조사 철저

○ 가격수준 조사

- 인접 또는 행정구역간 가격불균형 표준지 파악 분석
- 부동산실거래분석자료 등을 활용하여 지역특성에 맞는 가격수준 검토
- 과대·과소 표준지, 대표성결여 등 개별공시지가 조사에 의한 분석 자료 검토
- 대규모 개발 사업지 착공으로 인한 일단지 표준지 선정 적정성 검토

V 표준지 조사결과 처리

○ 토지특성 등 관리

- 필지별로 표준지 관리대장 등을 작성 토지특성 관리
- 토지이동, 토지이용계획 변동 사항을 대장에 등재 관리

○ 표준지 담당 감정평가사 의견 조회

- 표준지 중 오류 또는 협의대상 토지에 대하여는 오류 내용 및 협의 하여야 할 사항을 구체적으로 기재, 공문으로 의견 조회
- 감정평가사와 의견이 상충되는 사항에 대하여는 개별공시지가에 미치는 영향 등을 고려하여 협의 처리(지역간 가격 균형 유지, 시세반영률, 현실화율 등)

※ 표준지 검토조서

| 연번 | 표준지번호 | 표준지소재지 | 내용 | 사유 | 2015년 반영 여부 | 비고 |
|----|-------|--------|------------------------------|---|---------------|----|
| 1 | # 000 | 행당동 7 | 예시) 특성변경 삭제 신규 가격균형 | 예시) 이용현황 310→240 개발사업지 착공 과다해소 #000 가격 불균형 | 예시) 반영 미반영 | |

○ 표준지 후속 관리

- 담당감정평가사와 협의 조정된 사항에 대하여는 자치구 표준지 의견 청취 시 반영 여부를 검토하여 누락 방지
- 감정평가사와의 협의 대상에서 제외된 토지도 면밀히 검토하여 오류 사항이 발생하지 않도록 유의

VI 행정 사항

- 표준지공시지가 조사계획 수립 보고: 2014.11.14.
- 조사 및 평가사 협의 결과 보고: 2014.12.23.(서식2)
- 인근 자치구(광진, 동대문, 중구)간 표준지 가격균형 협의
- 보도자료 제출(공보담당관): 2014.11.10.

붙임; 보도자료 1부. 끝.

[서식 1]

2015년 표준지 공시가격 조사·평가 추진일정

| | | |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------|
| 2014. 9.26. ~ 12. 12. | 표준지 선정·조사 및 지역분석 | 조사평가자 |
| | ↓ | ⇒ 표준지 및 개별지교육 |
| 2014.11.10. ~ 11.21. | 가격균형 사전 협의 | 조사평가자 |
| | ↓ | ⇒ 합 동 조 사 |
| 2014.11.21. ~ 12. 5. | 표준지 선정결과 심사 | 국토교통부(감정원) |
| | ↓ | ⇒ 구간 조정 협의 |
| 2014.12.29. ~ 2015. 1.19. | 표준지가격(안) 열람 및 의견청취 (토지소유자 및 시·군·구) | 조사평가자 |
| | ↓ | |
| 2015. 1.28. ~ 2. 4. | 표준지 전산자료 검수 및 조사평가보고서 접수 | 국토교통부(감정원) |
| | ↓ | |
| 2015. 2.12. | 중앙부동산평가위원회 심의 | 국토교통부 |
| | ↓ | |
| 2015. 2.25. | 표준지 공시지가 결정·공시 | 국토교통부 |
| | ↓ | |
| 2015. 2.25. ~ 3.27. | 표준지 공시지가 이의신청 | 국토교통부 |
| | ↓ | |
| 2015. 4.14. | 표준지 공시지가 조정·공시 | 국토교통부 |

2015년도 표준지공시지가 합동조사 추진실적

□ 추진실적

- 표준지 선정 및 분포 조정

(단위 : 필지)

| 2014년 표준지 수 (A) | 2015년 표준지 수 | | | | 표준지증감 (B-A=G) | 교체율 (E/A%) | 증감률 (G/A%) |
|-----------------------|---------------|------------|-------|-------|------------------|---------------|---------------|
| | 계(B) (C+F) | 재선정 (C) | 삭제(E) | 신규(F) | | | |
| | | | | | | | |

- 2015년도 표준지는 전년도 표준지 ○○필지 중 대표성을 상실한 ○○필지를 삭제하고, 새로이 ○○필지를 선정하여 전체적으로 ○○필지(%)가 확대(감소) 조정됨

- 개별공시지가 과소·과대활용 표준지 조정

(단위 : 필지)

| 계 | 과소활용 표준지 | | | 과대활용 표준지 | | |
|---|----------|-----|------|----------|-----|-----|
| | 소 계 | 존 치 | 삭제교체 | 소 계 | 존 치 | 삭 제 |
| | | | | | | |

- 비교표준지 활용실적이 적거나 많은 표준지 ○○필지를 분석한 결과 표준지로서 부적합한 ○○필지는 삭제 또는 교체 조정

- 이용상황별 표준지 증감 조정현황

(단위 : 필지)

| 구 분 | 계 | 주거용 | 상업용 | 주상용 | 공업용 | 기 타 |
|--------|---|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2015년도 | | | | | | |
| 2014년도 | | | | | | |
| 증 감 | | | | | | |

- 증감사유 :

○ 용도지역별 표준지 증감 조정현황

(단위 : 필지)

| 구 분 | 계 | 주거지역 | 상업지역 | 공업지역 | 녹지지역 | 개발제한 |
|--------|---|------|------|------|------|------|
| 2015년도 | | | | | | |
| 2014년도 | | | | | | |
| 증 감 | | | | | | |

○ 지목별 표준지 증감 조정현황

(단위 : 필지)

| 구 분 | 계 | 전 | 답 | 대 | 임야 | 기타 |
|--------|---|---|---|---|----|----|
| 2015년도 | | | | | | |
| 2014년도 | | | | | | |
| 증 감 | | | | | | |

○ 표준지 토지특성전수조사 현황

(단위 : 필지)

| 구 분 | 합동조사 표준지 | 전년도 동 일 | 정 비 대 상 | | 토지특성 정비대상 세부내역 | | | | |
|-----|-------------|------------|-------------|-------------|----------------|-----|-----|-------|-----|
| | | | 토지특성 변 동 | 토지특성 오 류 | 토 지 이용상황 | 형 상 | 방 위 | 도 록 면 | 기 타 |
| 계 | | | | | | | | | |

- 합동조사대상 표준지 ○○필지 중 ○○필지(%)는 토지특성이 전년도와 동일한 것으로 조사되었으며,
- 조사대상중 ○○필지(%)는 변동사항이 있었으며, ○○필지(%)는 토지이용상황 등의 오류사항이 확인되어 조정 중에 있음.