문서번호	부동산정보과-102873
결재일자	2015.12.22.
공개여부	대시민공개
보도여부	

★지가조사팀장	부동산정보과장	기획재정국장	부구청장
박주완	**주재현**	**이상형**	전결 12/22 **하철승**

협 조		
	주무관 **전필랑**	

2016년도 개별공시지가 조사계획

2015.12. .

기 획 재 정 국
(부동산정보과)

2016년도 개별공시지가 조사계획

○ 국세, 지방세 및 각종 부담금 등 과세 자료로 활용되는 2016년도 개별공시지가(1월1일, 7월1일)를 객관적이고 정확하게 조사 · 결정하여 조세부과 등 관계기관의 지가수요에 적기 부응.

○ 정확한 특성조사 · 비준표적용 · 지가산정을 실시하고 감정평가사 검증 및 구 부동산평가위원회 심의로 지가의 적정성과 투명성 확보.

○ 구민과 함께하는 지가조사, 지역간 가격균형 유지, 지가의 적정 가격 산정 등 적극 추진.

※ 법률근거

◦『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』제11조 내지 제15조

◦ 2016년도 적용 개별공시지가조사 · 산정지침(국토교통부 지침)

1. 조사대상 토지

가. 1월 1일 기준

○ 국세 또는 지방세의 부과대상 토지

- 국·공유지의 경우 도로 등 공공용 토지는 제외 할 수 있음

○ 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지

○ 관계법령에 의하여 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의한 토지

나. 7월 1일 기준

○ 1월 1일부터 6월 30일까지

- 『측량·수로조사 및 지적에 관한 법률』상 토지분할·합병, 신규등록된 토지
- 토지형질변경 또는 용도변경 등으로 지목변경된 토지
- 국·공유지가 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지

2. 조사 일정

가. 조사기간

○ 1월 1일 기준 : 2015. 11. 18. ~ 2016. 7. 29.

○ 7월 1일 기준 : 2016. 6. 8. ~ 2016. 12. 30.

나. 조사일정

구 분	1월1일 기준	7월1일 기준
ㅇ 토지특성 조사 및 대상필지 파악 (합동조사)	'15.11.9 ~ '16.2.12 (1.20 ~ 1.29)	'16. 6. 8~ 7.29
ㅇ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	'16.2.15 ~ 3.18 (3.23 ~ 3.25)	8. 1 ~ 8.16
ㅇ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	3.21 ~ 4.7 (4.8 ~ 4.15)	8.17 ~ 9. 1
ㅇ 지가열람 및 의견제출(20일)	4.13 ~ 5.2	9. 2 ~ 9.30
ㅇ 의견제출지가검증	5.3 ~ 5.10	10. 3 ~ 10.12
ㅇ 구 부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	5.11 ~ 5.17 (5.18)	10.12 ~ 10.21
ㅇ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	5.31 (5.31)	10.31
ㅇ 이의신청(30일)	5.31 ~ 6.30	10.31 ~ 11.29
ㅇ 이의신청지가검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)	7. 1 ~ 7.28 (7.29)	11.29 ~ 12.29 (12.30)

다. 상시 조사체계 구축

○ 토지특성조사는 연중 상시조사 체계 유지

○ 토지특성 조사기간에는 공시기준일 현재 토지특성조사표 작성

라. 조사일정 준수

○ 조사일정 중 지가열람, 의견제출, 지가결정·공시 및 이의신청 기간은 반드시 준수

3. 합동조사반 편성

가. 합동조사반 편성 체계

중앙 통제부
[국토교통부]

———— 각 시·도 통제반 지휘, 총괄·지원
국토교통부, 안전행정부, 국세청, 한국부동산연구원, 한국감정원으로 구성하여 비상설로 운영

시 통 제 반
[서울특별시 토지관리과]

———— 개별공시지가의 조사·산정결과 점검 및 지원 등 조사반 일반업무 추진사항 지도·점검

· 서울시 토지관리과
  ┌ 반 장 : 토지관리과장
  └ 반 원 : 부동산평가팀장 및 직원

구 조사반
- 구 조사담당

———— 구 조사담당 : 개별토지의 특성조사 및 지가산정업무 수행

나. 서울시 통제반

○ 반 장 : 토지관리과장

○ 반 원 : 부동산평가팀장, 부동산평가팀 직원

○ 시 통제반 업무 및 운용

- 시 · 구 가격균형 협의회 운영
- 자치구의 조사일정별 추진사항 수시점검 및 지원

다. 구 지가조사반

○ 책임관 : 구청장

- 지가조사 인력지원방안 수립 및 지가조사반 지휘 · 총괄

○ 지가조사반

- 반장 : 부동산정보과장
- 반원 : 지가조사팀 공무원으로 구성
  · 과중한 업무로 현지조사를 소홀히 하는 일이 없도록 가급적 1인당 5,000필지 이내로 조사요원 편성
  · 반원은 지가조사업무의 중요성과 전문성 제고를 위하여 관련 업무 경험자 위주로 편성
  · 지가 급등지역 및 대규모 개발예정지는 지가조사 유경험자 배치
  · 지가변동 및 토지이동이 심한 지역은 조사경험이 많은 자 위주로 선정

라. 지가조사반 운용

○ 구청장은 기간내 정확한 조사가 체계적으로 이루어 질 수 있도록 지가조사에 필요한 인력 · 장소 및 자료를 적기에 제공

○ 구청장은 지가조사의 업무의 중요성, 연계성을 고려하여 조사 요원의 3년 이하 타부서 전보 및 타업무 겸직 제한

○ 구 조사반장은 담당자별로 업무량을 분담시키고 일일작업을 지시하며, 조사결과를 보고받고 업무가 과중한 경우는 인력지원 방안 강구

○ 지가조사요원은 조사법령과 지침을 숙지하고, 조사에 필요한 각종 공부 및 자료를 확인하며, 조사대상 필지를 선정 현지답사를 실시하여 특성을 조사한 후 지가형성 요인등을 정확히 파악하여 지가산정

4. 지역부동산 전문가의 공시지가 의견청취

가. 사업개요

○ 표준지 및 표준지 인근 부동산중개업소(표준지 : 1,212필지)를 대상으로 공시지가의 시세반영률 등 의견을 수렴하여 부동산 가격 동향을 파악

○ 추진계획

- 중개업소 선정 (250개소) : 2016. 6. ~ 7.
- 의견청취 및 대상토지 지가도면 작성 : 2016. 7. ~ 8.
- 의견청취 설문서 및 우편발송 및 접수 : 2016. 9. ~ 10.
- 표준지 담당평가사와 표준지 가격협의 : 2016. 11.

나. 기대효과

○ 지역부동산 전문가와 소통하는 지가행정 구현

○ 객관적이고 적정한 공시지가 조사로 공평과세 구현에 기여

5. 지가조사 및 결정

가. 조사대상필지 파악 및 지적현황도면 등 작성

○ 국세 또는 지방세 등의 부과대상 토지(국·공유지의 경우 도로 등 공공용 토지는 제외 할 수 있음)와 각종 부담금의 부과대상 파악

※ 특히 개발부담금 부과대상토지는 사업진행단계별로 지가산정에 차질이 없도록 조사대상토지 관리철저 (토지특성 · 비교표준지 선정 등)

○ 조사대상 필지부는 토지기록전산자료를 출력하여 작성

○ 공공용지 및 국·공유지의 경우는 비과세 토지로 제외될 수 있으나 토지이용 목적에 따라 지가활용도가 높아짐에 따라 조사대상 필지로 포함하여 조사

- 관계행정기관(부서)과 협의하여 관계법령에 의하여 지가의 산정 등이 필요한 토지 파악
- 국·공유지 관리부서의 이용현황 자료 및 현지조사 실시하여 기초자료에 충실

○ 조사대상 필지 파악기간 중에는 조사대상 필지는 물론 조사대상토지에 대한 기초조사를 병행 실시하고, 특성조사 및 검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 및 각종 서식 사전준비 조치

○ 조사대상 기간 전 토지이동으로 말소 또는 폐쇄되어 조사에서 제외되어야 하는 토지를 철저 조사하여 조사대상 필지 확정

나. 토지특성조사 및 산정

○ 지가조사원은 특성조사 방법과 요령을 충분히 숙지하고 다음 자료를 사전에 준비하여 조사업무 수행에 차질이 없도록 조치

- 2016년도 조사대상 필지부
- 당해지역 및 인근지역의 표준지공시지가 자료(표준지가격조사표, 표준지위치 표시도면, 지역분석조서, 지가현황도면 등)
- 도시관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료
- 개별공시지가 검증자료 및 토지이동분의 개별공시지가 조사시 사용된 표준지 공시지가 자료

○ 토지특성은 공시기준일을 기준으로 각종 공부를 확인하여 공적규제 사항을 조사하고 **반드시 현지 확인**을 통하여 정확하게 조사

○ 개별공시지가와 개별주택가격의 토지 단가 가격편차 분석

- 두 공시가격간의 산정방법이 상이하여 동일토지에 대한 토지단가의 격차가 발생하므로 가격편차를 분석하여 지가산정시 활용

○ 부동산실거래가 신고자료 분석 활용

- 부동산거래 신고가격을 분석·활용하여 공시지가의 적정수준 유지

○ 표준지 가격균형 협의 시 가격수준 분석자료 활용

- 자치구간 동종 유형별 개별지 가격수준 및 인접경계지역의 유사지역 가격수준을 분석하여 실질적 가격균형 협의로 지역간 가격균형 유지

○ 개별공시지가의 산정

- 조사대상지의 토지특성을 조사하여 비교표준지를 선정하고
- 비교표준지와 산정대상토지의 특성을 비교하여 특성차이 도출
- 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지가격 비준표에서 추출한 후
- 비교표준지 가격에 가격배율을 곱하여 산정

○ 구청장은 조사 진도가 계획에 비하여 부진할 경우 조사반을 추가로 투입하여 계획기간 내에 조사가 완료될 수 있도록 대책 강구

다. 감정평가사의 지가검증

○ 검증대상(예산범위내에서 가급적 조사대상 필지의 50%이상 검증실시)

- 구청장이 필요하다고 인정되는 **산정지가**에 대한 **검증**
- 열람 및 의견제출기간 중에 제출된 **의견제출 지가**에 대한 **검증**
- 이의신청 기간 내에 제출된 **이의신청 지가** 내용에 대한 **검증**

- 개발지역 및 집단민원 예상지역의 지가 검증
- 부동산실거래가 분석 자료와 현저한 격차가 있는 토지
- 대규모 상가, 업무용 빌딩의 토지, 국·공유지, 자치구별 랜드마크 토지

○ 검증방법

- 감정평가사가 표준지공시지가, 전년도 지가, 인근지가 및 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 가격의 타당성을 검토하고 적정한 가격 및 구체적인 사유를 제시
- 구 부동산평가위원회에서 감정평가사의 검증지가를 변경할 경우 담당 감정평가사의 의견을 청취하여 조정

※ 기타 세부운용 및 절차는 “개별공시지가의 검증업무처리지침” 참조

○ 인접자치구간 연석회의 개최 및 협의

- 행정구역 경계지역의 지가수준이 균형을 이루도록 인근 시 · 구(동간) 관계공무원간 연석회의 시 구간을 광의의 지역으로 설정하고 토지의 용도별, 지대별 협의를 통하여 지가의 균형 유지
- 지가심의시 지역간 지가균형 유지를 위하여 개최한 행정구역간 연석회의 및 협의 현황(일시 · 장소 · 협의내용 등)을 심의자료에 포함
- 7. 1 기준의 경우는 인접지역이 있는 경우 등 필요한 경우만 연석회의 개최

○ 검증결과

- 담당감정평가사의 검증결과보고서에 의하여 토지행정시스템(KLIS)에 검증지가 입력 및 대조확인 철저

라. 지가열람

○ 산정지가 주민열람

- 지가산정이 완료되면 검증을 거쳐 열람 실시(20일간)
- 지가열람부 작성 · 비치
- 서울시 부동산종합정보 조회시스템(KLIS)에 열람지가 탑재 인터넷 서비스 제공
- 구 · 동 게시판 등을 통한 열람공고 실시
- 구 · 동 민원실에 지가열람부와 의견제출 서식 비치
- 내방한 민원인을 위하여 민원실에 지가열람부 및 지가현황도면과 안내문을 비치하고 상세하게 민원응대

- 구 홈페이지, 지역 TV · 방송 · 신문, 전광판, 반회보, 현수막 등을 활용 적극 홍보실시

○ 주민 의견제출 및 처리 (감정평가사 현장상담제 실시)

- 의견제출 기간내에 구 홈페이지에 인터넷 창구를 이용 실시간 접수 및 감정평가사상담제 운영 등 주민들에게 적극 홍보
- 개별공시지가 의견접수처리대장 비치
- 의견제출 사항은 감정평가사, 조사공무원이 민원토지를 방문 현장 재조사하여 지가산정의 적정여부 등을 구 부동산평가위원회 상정 심의
- 의견제출사항에 대한 검토처리는 지정된 서식에 의하여 지가의 적정여부, 인근 토지와의 균형여부, 가격조정으로 인한 인근 토지가격의 영향여부를 종합적으로 검토 심의
- 의견제출 결과의 통지는 신청인이 주장하는 사항에 대하여 타당성여부 기재 안내

마. 지가심의

○ 구 부동산평가위원회 심의

- 구 부동산평가위원회의 위원은 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자로 구성하여 운영의 내실화를 기함
- 당해 자치구의 표준지 조사와 지가 검증업무를 담당한 감정평가사는 위원 위촉에서 제외
- 구 부동산평가위원회는 의견제출사항 검토처리서를 확인하고 지가의 적정여부, 인근토지와의 균형여부, 가격조정으로 인한 인근 토지가격의 영향여부 등을 종합적으로 검토하여 심의
- 지가심의는 토지가격비준표에 의거 산정된 필지 및 검증을 거쳐 조정된 필지중 산정지가는 가격변동율이 큰 토지를 중점적으로 심의 상정하며, 의견 및 이의신청 토지에 대하여는 전체필지를 심의 상정
- 필요한 경우에는 소위원회(3~7인)를 구성하여 사전에 표준지와 인접 필지들의 지가와의 균형을 검토한 후에 상정
- 지가심의 내실화를 위해 구 전 필지에 대한 일괄심의는 가급적 지양하고 동 단위로 심의하되 필요 시 당해지역 감정평가업자를 위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 하는 등 현지성을 충분히 반영

- 지가조사 공무원이 산정한 지가 및 감정평가업자의 검증지가를 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하고 심의서 등에 참석위원들이 확인 · 서명토록 함

바. 지가결정 · 공시 및 자료제공

○ 구청장은 개별공시지가를 결정한 때에는 지체없이 구 및 주민자치센터 게시판 등에 그 내역을 게시하고, 관할 세무서 등 관계 행정기관에 제공

○ 서울시 토지정보시스템부동산종합정보 조회시스템(KLIS)에 결정지가 탑재 인터넷 서비스 제공

○ 이의신청에 대한 홍보자료를 소식지 및 지역신문 등에 게제

사. 이의신청 접수 및 처리··인터넷접수 및 SMS(문자전송)서비스 실시

○ 개별공시지가가 결정된 날로부터 30일 이내에 이의신청 접수

○ 구 · 동주민센터에 이의신청서를 비치하여 활용할 수 있도록 함

○ 이의신청 제출사항은 결정지가의 적정여부 등을 재조사 · 검토하여 감정평가업자의 정밀 검증을 거쳐 구 부동산평가위원회에 상정

○ 이의신청지가 검증시 당해 산정지가 및 의견제출지가 검증을 담당한 감정평가사는 제외

○ 이의신청 기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지(처분 등이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 행정소송을 제기 할 수 있음을 안내)

○ 이의신청 처리 상황 서비스 제공

- 의견제출 및 이이신청 처리가 절차상 장기간 소요됨에 따라 E-mail, SMS 등을 통하여 단계별 처리상황 통보

아. 이의신청 감정평가사 현장상담제 실시

○ 개별공시지가 이의신청 기간내에 감정평가사 상담창구를 개설 운영을 통한 토지소유의 상담요청 있는 경우 현장방문 상담실시

○ 상담유형

- 구민고객 방문에 의한 상담
- 유선을 통한 상담(120다산콜센터 및 각 자치구)
- 인터넷을 활용한 상담(서울시 및 각 자치구 홈페이지 팝업창 개설)

6. 분할 · 합병 토지 등에 대한 지가 산정

가. 조사 · 산정 대상 토지

○ 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률상 토지분할 또는 합병된 토지

○ 공유수면매립 등으로 신규로 등록된 토지

○ 토지형질변경 또는 용도변경으로 지목이 변경된 토지

○ 국 · 공유지 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지

- 과년도 · 당해연도 1월 1일 기준의 조사 누락된 토지는 조사대상이 아님
- 표준지가 분할·합병 등이 이루어진 경우에도 조사대상 토지에 포함

나. 조사기준일 및 공시일자

○ 1. 1. ~ 6. 30.까지 토지분할 · 토지합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1을 기준으로 하여 10. 31 까지 지가조사 제반절차를 이행하여 결정 · 공시

다. 조사 · 산정방법

○ 당해연도 개별공시지가조사산정 지침에 의하여 조사산정하되 조사기준일(7월1일)까지의 해당 용도지역 지가변동률을 적용하여 산정

라. 지가검증

○ 토지분할·합병 등 토지의 개별공시지가에 대한 검증도 매년 1월 1일 기준 개별공시지가와 동일하기 때문에 산정지가 검증, 의견제출 지가검증, 이의신청 검증도 동일하게 운영

○ 토지분할·합병 등 토지의 산정지가 검증은 전체 필지를 대상으로 실시

7. 홍보계획

개별공시지가 조사계획, 지가열람 및 의견제출, 지가결정 · 공시 및 이의 신청 절차 등에 대한 수시 홍보 실시(7.1 기준은 필요한 경우 홍보 실시)

일 시	시 . 구
2016. 1.	○ 개별공시지가 조사계획 홍보(시에서 일괄 홍보) (시 홈페이지, 반상회보, 시정소식, 현수막, TV, 신문 등) - 지가산정 방법 - 지가활용 범위 - 개별공시지가 조사 협조 당부
2016. 4.	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출요령 홍보 (구 홈페이지, TV, 지역신문, 반상회보, 인터넷 등) - 민원실에 안내문 비치 - 구 . 동 게시판에 열람공고문 게시 - 감정평가사 상담제 운영
2016. 5.	○ 개별공시지가 결정 . 공시 및 이의신청안내 (구 홈페이지 TV, 지역신문, 현수막 등) - 구 . 동 게시판에 공고 - SMS 문자서비스, 개별통지 필요시)

8. 행정사항

가. 지방비 검증예산 확보

○ 산정지가, 의견제출지가, 이의신청지가등 검증수수료 확보

나. 제출사항

○ 보고사항 준수

- 조사대상 필지 제출, 지가결정자료 제출, 의견제출 및 의의신청 접수 현황 및 처리결과 제출, 전산성과품 등 단계별 기일 엄수 보고