

문서번호	지적과-19866
결재일자	2015.11.4.
공개여부	대시민공개

주무관	지가조사담당	지적과장	행정국장		
김충곤	류옥분	권상태	11/04 손정수		
협 조					

**개별공시지가 적정성을 위한
2016년도 표준지공시지가 합동조사 계획**

2015.11.

**행 정 국
지 적 과**

개별공시지가 적정성을 위한 2016년도 표준지공시지가 합동조사 계획

개별공시지가 산정에 기준이 되는 표준지공시지가에 대하여 우리구에서는 토지특성을 정밀조사하고 지역 간 가격균형 유지, 지가의 적정가격 산정을 위하여 담당 감정평가사와 합동조사를 실시하여 개별공시지가의 공정성 및 적정성을 유지하고자 함.

I 관련 근거

- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령』 제8조
- 2016년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령(국토교통부)

II 조사대상 필지

- 조사대상 표준지 : 2,002필지(전년도와 동일)

III 합동조사 개요

- 추진일정
 - 조사 기간 : 2015. 11. ~ 12.
 - 세부추진 일정 : 붙임 【서식 1】 참조
- 합동조사반 구성
 - 반 장 : 지적과장
 - 총 괄 : 지가조사 담당주사
 - 반 원 : 지가조사담당 직원 및 담당 감정평가사

구 분	1조	2조	3조
구청담당자	김충곤, 손광욱	오소현, 김충곤	김하림, 오소현
담당평가사	안상연, 신창근	이명수, 김정주	이경훈, 김영태
담당동	성북동, 동선동 정릉동, 안암동	돈암동, 종암동, 하월곡동, 동소문동, 삼선동 상월곡동, 보문동	길음동, 석관동 장위동

- 세부사항 【서식 2】 “표준지 공시지가 합동조사반 명단” 참조

○ 임 무

- 표준지 토지특성조사 및 적정가격 조사
- 표준지 분포 및 신규·교체 표준지 선정 조사
- 2015년도 과소·과대 표준지 조정여부
- 지역 간 가격균형 유지 및 실거래가격 분석
- 인접 행정구역간 가격균형 유지여부

IV

표준지 조사방법

■ 조사자료 준비

- 표준지도면, 조서 등 현장조사에 필요한 자료 사전준비
- 공적규제사항, 현장조사에 필요한 각종공부 등 관련자료 준비
- 부동산거래관리시스템(RTMS)에서 추출한 실거래자료 분석
- 집단민원, 지가 급등지역, 대단위 개발지역(정비구역), 역세권 주변 등을 중심으로 표준지 수 증감여부 분석

■ 토지특성조사

- 지가형성에 영향을 미치는 토지이용상황, 도로접면, 방위, 경사도 등의 적정성 여부 현장 위주로 조사
- 공적 규제사항 관련공부 기준으로 조사
- 도시계획, 건축물 착공, 토지이동(분할, 합병 등)분 토지특성조사 철저

■ 가격수준 조사

- 인접 또는 행정구역간 가격 불균형 표준지 파악하여 분석
- 부동산실거래가격, 현장조사한 호가 등을 활용하여 지역특성에 맞는 가격검토
- 과대·과소 표준지, 대표성 결여 등 개별공시지가 조사에 의한 분석자료 검토
- 대규모 개발사업지, 역세권주변 대규모 필지, 국·공유지 매각감정 토지, 도시계획사업에 따른 보상토지 등을 중심으로 분석

V

표준지 조사결과 처리

■ 표준지 담당 감정평가사와 의견협의

- 표준지 협의 대상토지 구체적으로 검토하여 의견제시
- 표준지(안)에 대한 우리구 의견이 반영될 수 있도록 분석자료 제시
- 감정평가사와 지가조사 공무원간 의견 상충시 현지 합동 조사 후 협의처리

■ 표준지 후속관리

- 담당평가사와 협의 조정된 사항은 표준지 의견 청취시 반영여부 재검토
- 감정평가사와의 협의대상에서 제외된 토지도 면밀히 검토하여 오류 사항이 발생하지 않도록 관리 철저

VI

표 과

- 표준지의 적정지가 유지·관리 → 개별토지의 균형 유지된 지가산정
- 불합리한 표준지 교체 → 인접 토지 간 가격불균형 해소
- 삭제 표준지 사전검토 → 적정한 대체표준지 선정

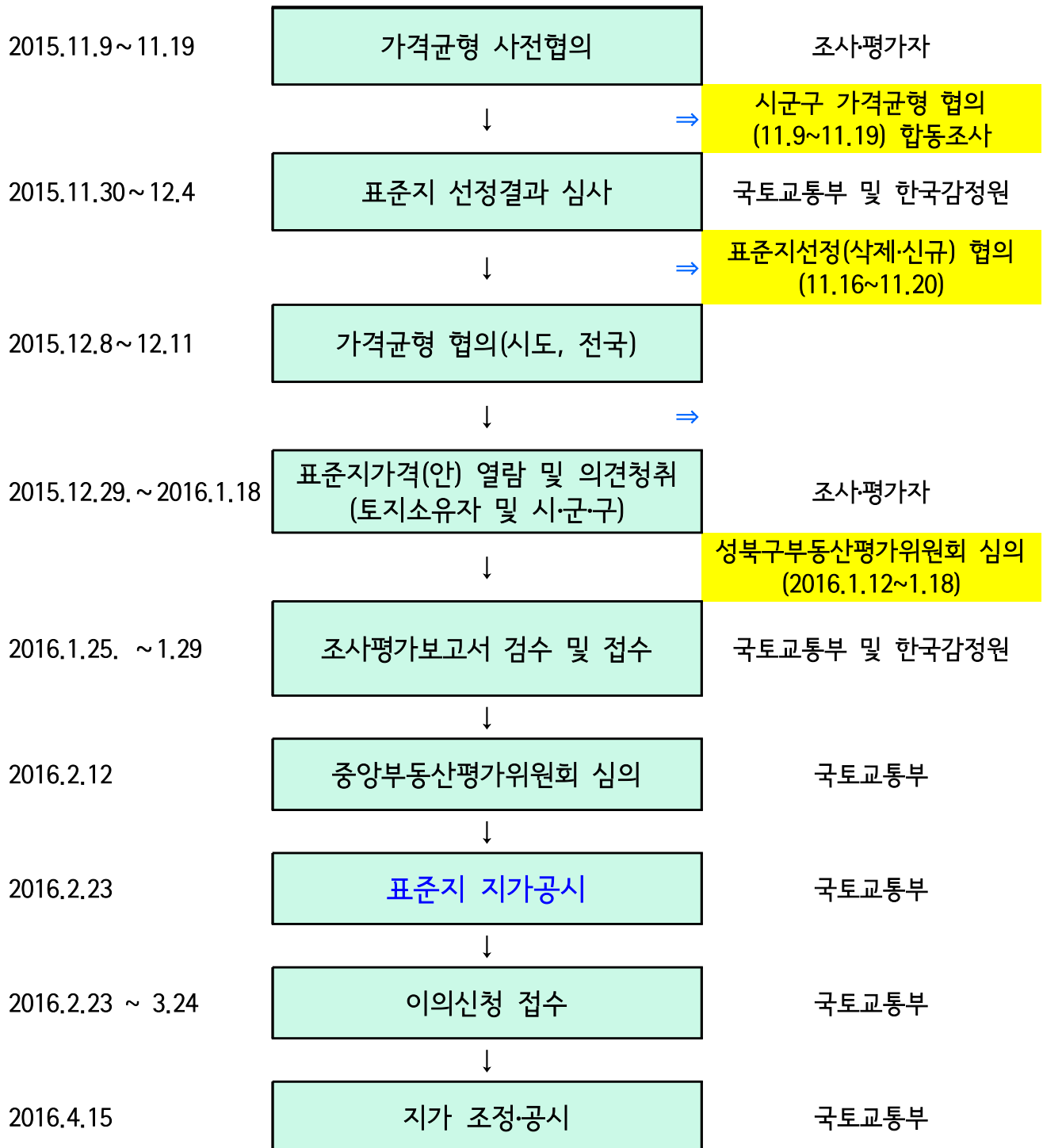
VII

행 정 사 항

- 표준지 공시지가 조사계획 수립 보고 : 2015. 11.
- 표준지 선정(삭제·신규) 협의에 따른 회신 : 2015.11.16 ~ 11.20
- 2016년도 표준지공시지가 합동조사 추진실적 보고 : 2016. 1. 【서식 3】
- 부동산평가위원회 개최 : 2016.1.12. ~ 1.18

【서식 1】

2016년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정



【서식 2】

표준지 공시지가 합동조사반 명단

(단위: 필지)

동별 조사대상 필수		소 계 (2016년 예정)	조사 담당자		담당 평가사		조별
동 명	필 수		직	성 명	소 속	성 명	
정릉동	259	562	시설6급	김충곤	미래	신창근	1조
안암동	119				미래	신창근	1조
하월곡동	184				대한	이명수	2조
장위동	297	522	행정7급	김하림	대일	김영태	3조
석관동	178				가람	이경훈	3조
상월곡동	47				하나	김정주	2조
성북동	135	392	시설8급	손광욱	한국	안상연	1조
동선동	123				한국	안상연	1조
삼선동	134				하나	김정주	2조
돈암동	30	526	시설9급	오소현	대한	이명수	2조
종암동	143				대한	이명수	2조
보문동	113				하나	김정주	2조
동소문동	104				하나	김정주	2조
길음동	136				가람	이경훈	3조
계	2,002	2,002		4명		6명	3개조

※ 담당 감정평가사 조별 지정 현황

구분	1조		2조		3조	
성명	안상연	신창근	이명수	김정주	김영태	이경훈
소속	한국	미래새한	대한	하나	대일	가람

【서식 3】

2016년도 표준지공시지가 합동조사 추진실적

□ 추진실적

- 표준지 선정 및 분포 조정

(단위 : 필지)

2015년 표준지 수 (A)	2016년 표준지 수				표준지 증감 (B-A=G)	교체율 (E/A%)	증감률 (G/A%)
	계(B) (C+F)	재선정 (C)	삭제(E)	신규(F)			

- 2016년도 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
2016년도						
2015년도						
증 감						

- 증감사유 :

○ 용도지역별 표준지 증감 조정현황

(단위 : 필지)

구 분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	개발제한
2016년도						
2015년도						
증 감						

○ 지목별 표준지 증감 조정현황

(단위 : 필지)

구 분	계	전	답	대	임야	기타
2016년도						
2015년도						
증 감						

○ 표준지 토지특성전수조사 현황

(단위 : 필지)

구 분	합동조사 표준지	전년도 동 일	정 비 대 상		토지특성 정비대상 세부내역				
			토지 특성 변동	토지 특성 오류	토지 이용 상황	형 상	방 위	도로 접면	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.