

문서번호	부동산정보과-101076
결재일자	2015.11.20.
공개여부	대시민공개
보도여부	

★지가조사팀장	부동산정보과장	기획재정국장	부구청장	
박주완	주재현	이상형	전결 11/20 하철승	
협 조				
	주무관	전필량		

2016년도 적용 표준지공시지가 합동조사계획



강 북 구
(부동산정보과)

2016년도 적용 표준지공시지가 합동조사계획

표준지공시지가는 매년 1월 1일 기준의 토지에 대한 감정평가의 기준과 개별공시지가 산정에 영향을 미치는 중요한 사항으로서 우리구 표준지 공시지가 전반에 대한 토지특성 및 가격균형 여부 등을 감정평가사와 합동조사를 실시하여 개별공시지가의 공정성 및 적정성을 확보하고자 함.

1. 관련근거

- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제3조~제5조
- 2016년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령(국토교통부)
- 2016년 적용 개별공시지가 조사·산정지침

2. 조사개요

- 조사대상 : 1,212필지
- 조사기간 : 2015. 11. 23. ~ 2016. 2. 23.
- 세부추진일정 : "붙임1 참조"
- 합동조사 방향
 - 구간 지가조사담당자 실무회의 및 감정평가사 합동 가격분석 협의
 - 지역간 가격균형 유지 및 실거래가격, 주택공시 가격 분석
 - 신규·교체·삭제 표준지 점검
 - 표준지 분포 및 연도별 일관성 유지의 적정성 여부
 - 인접 행정구역간 가격균형 유지 여부
 - 2015년도 과대·과소 표준지 원인분석 및 위치조정 여부
 - 가격조사자료 수집 및 지가수준 조사 등

3. 시 . 구 합동조사반 편성

○ 시 통제반 : 부동산평가팀장 및 직원

○ 구 조사반 편성

가. 반장 : 부동산정보과장

나. 반원

- 1조 : 지가조사팀장 박주완, 시설(지적)서기 박정수

- 2조 : 시설(지적)주사보 전필랑, 행정주사보 김덕미

○ 동별 평가사 및 담당자 현황

(단위 : 필)

구분	2016년도	담당평가법인 및 평가사		담당공무원		비고
	소계	소속	성명	직급	성명	
계	1,212		4명		4명	
미아동	570	대화감정 평가법인	이영은	시설6급	박주완	
		가람감정 평가법인	전지윤		시설7급	
번 동	642	중앙감정 평가법인	김응섭	행정7급	김덕미	
수유동 우이동		가운감정 평가법인	이동현	시설8급	박정수	

4. 세부추진계획

○ 표준지 조사자료 준비 : 2015. 11. 30. 까지

- 표준지 도면 등의 현장조사에 필요한 자료 사전준비
- 공적규제사항 및 각종 공부 등 관련자료 수집
- 실거래가 분석, 부동산중개업소방문 등에 의한 시세조사
- 감정평가사, 인근 중개업자 등과 합동으로 주변시세 등 조사

○ 표준지 토지특성조사 : 2015. 12. 11. 까지

- 표준지 리스트 작성 및 특성조사 조사 철저
(건축물 변동 및 토지이동에 따른 특성변경 등을 중점조사)

- 지가형성에 영향을 미치는 이용상황, 도로접면, 형상, 방위 등의 적정성 여부를 현장위주로 조사
 - 공적규제사항 등은 관련공부를 기준으로 조사
(표준지 전체필지에 대한 공적규제 사항 등의 관련공부 조사)
 - 토지이용상황별 (주거용, 상업/업무용, 주/상복합 등)조사
- 시·구 합동 가격균형 세부사항 추진 : 2015. 12. 28. 까지
- 구간 지가조사담당자 실무회의 및 감정평가사 합동 가격분석 협의
 - 동별 또는 행정구역간 가격 불균형 표준지 협의 조정
 - 부동산실거래가, 주택공시가격 등을 조사하여 지역특성에 맞는 가격수준 검토
 - 집단민원, 급등지역 업무용 빌딩 토지등에 대한 표준지 가격 정밀조사
 - 과대·과소 표준지의 삭제 및 교체에 따른 가격균형 조사
- 표준지 확정 및 심의 : 2016. 1. 18. 까지
- 표준지 선정결과 심사 및 표준지 확정(국토교통부)
 - 평가(예정)가격에 대한 열람 및 의견청취(토지소유자)
 - 구 의견 청취를 위한 부동산평가위원회 심의
- 표준지 공시지가 결정·공시 : **2016. 2. 23.**

5. 기대효과

- 공시지가 균형성 제고 및 지역간 가격 격차해소로 공정성 확보
- 부동산 거래가격 수준 적용으로 공시지가 적정성 제고

6. 행정사항

- 국토교통부에서 지정한 우리구 담당 감정평가사가 정확한 자료로 객관적이고, 적정하게 현장조사가 이루어지도록 각종공부(토지대장, 토지이용계획확인원, 건축물대장 등)등의 적기 제공
- 공시지가 업무의 특수성을 감안 표준지 및 개별공시지가 조사기간 내 담당자 인사이동 금지

[붙임 1]

2016년 표준지공시지가 조사/평가 세부 추진일정

