



문서번호	토지관리과-19355
결재일자	2015. 12. 11.
공개여부	대시민공개
방침번호	부구청장 방침 제511호

지방시설주사	토지평가팀장	토지관리과장	도시관리국장	부구청장
박선정	권영학	성중경	윤호중	전결 12/11 代김종순
협 조	주무관	하현민		
	★주무관	이광		

구민과 소통하는 지가 행정 구현을 위한
2016년도 개별공시지가 조사 계획

2015. 12.



성 동 구
 (토지관리과)

구민과 소통하는 지가 행정 구현을 위한

2016년도 개별공시지가 조사계획

각종 과세의 기준이 되는 개별공시지가를 객관적이고 공정하게 조사 결정하여 지가의 적정성 및 투명성을 확보하고 감정평가사 상담제 운영 등을 통해 구민과 소통하는 지가 행정을 구현하고자 함.

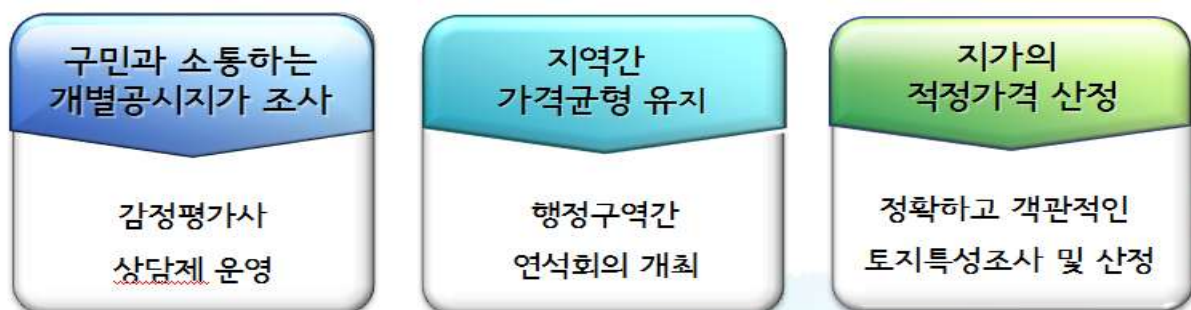
I 관련근거

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조 ~ 제15조
- 「2016년도 적용 개별공시지가 조사산정 지침」 (국토교통부)

II 추진개요

- 추진기간: 2015. 12. 10. ~ 2016. 12. 30.
- 조사대상: 약 31,000필지(2016.1.4. 필지수 확정)
- 추진방법: 공적장부 검토와 현장조사 병행
담당공무원, 감정평가사 합동조사반 구성
- 결정·공시: 2016. 5. 31.(1.1.기준), 10.31.(7.1.기준)
- 소요예산: 14,364천원(구비), 10,212천원(국비, '16년 2월배정 예정)

III 추진방향



IV

조사일정

■ 기준별 조사기간

- 1월 1일 기준 : 2015.12.10. ~ 2016. 7.29.
- 7월 1일 기준 : 2016. 6. 8. ~ 2016.12.30.

■ 세부 추진일정

구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준
○ 조사계획 수립 및 조사대상필지 파악 등	'15.11.9. ~ '15.12.30.	'16.6.8. ~ 6.26.
○ 토지특성 조사 (합동조사)	'15.11.18. ~ '16.2.12. (1.20. ~ 1.29.)	6.30. ~ 7.29.
○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	2.15. ~ 3.18. (3.21. ~ 3.25.)	8. 1. ~ 8.16.
○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	3.21. ~ 4. 7. (4.8. ~ 4.15.)	8.17. ~ 9. 1.
○ 지가열람 및 의견제출(20일)	4.13. ~ 5. 2.	9. 2. ~ 9.30.
○ 의견제출지가 검증	5. 3. ~ 5.10.	10. 3. ~ 10.12.
○ 부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	5.11. ~ 5.17. (5.18.)	10.12. ~ 10.21.
○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	5.31. (5.31.)	10.31.
○ 이의신청(30일)	5.31. ~ 6.30.	10.31. ~ 11.29.
○ 이의신청지가검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)	7. 1. ~ 7.28. (7.29.)	11.29. ~ 12.29. (12.30.)

V 세부추진계획

■ 합동조사반 편성

- 지가조사 반장 : 토지관리과장
 - 지가조사반 지휘 · 총괄
- 지가조사반원 및 임무 : 4명(팀장포함)
 - 지가조사 및 산정·결정 등 지가업무 전반에 관한 사항

반장	지가조사반원		담당감정평가사
	담당동	성명	성명
토지관리과장	상·하왕십리동, 홍익동, 도선동,	권영학	조혜영
	성수동1-2가	박선정	백신희
	금호동1-4가, 옥수동, 송정동, 용답동,	하현민	권주혁
	마장동, 사근동, 행당동, 응봉동	이광	김소라

■ 조사대상 필지 파악 및 지가 현황도면 등 작성

- 토지기록전산 자료를 활용하여 조사대상 필지 파악
- 조사 및 검증에 필요한 지가현황도면 작성 및 서식 사전준비

■ 토지특성 조사 및 산정

- 각종 공적규제 및 공부확인, 현장조사 병행 실시
- 비교 표준지와 조사대상 토지 비교하여 토지특성 차이 확인
- 토지가격 비준표에 의거 토지특성 차이에 따른 가격배율 적용
- 부동산종합공부시스템으로 지가 산정
- 행정구역간 연석회의 개최 및 협의

■ 감정평가사의 지가검증

- 조사대상 필지의 50%이상 검증 실시
- 과년도 의견제출 및 이의신청 토지 검증
- 개발지역 및 민원예상지역 정밀 검증
- 연도별, 필지별 지가불균형 토지 지가균형 정밀 검토
- 전년지가, 인근지가, 변동률 등을 감안하여 적정가격 검증

■ 산정지가 열람 및 의견제출

- 지가산정이 완료되면 검증을 거쳐 열람 실시(20일간)
- 서울시토지정보서비스에 열람지가 탑재 인터넷 서비스 제공
- 구·동 게시판 등을 통한 열람공고 안내문 부착
- 의견제출 기간 내 담당 감정평가사 상담제 운영
- 지역신문 등 적극 홍보 실시

■ 구 부동산평가위원회 지가심의

- 지가의 적정여부, 인근 토지와 균형 여부, 가격조정으로 인한 인근 토지 가격의 영향 등을 종합적으로 검토하여 심의
- 지가조사 공무원이 산정한 지가 및 감정평가업자의 검증지가를 토대로 심의
- 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하고 심의된 지가조서 등에 참석위원들이 확인·서명토록 함

■ 지가결정·공시 및 자료 제공

- 개별공시지가를 결정한 때에는 지체 없이 구 및 동 게시판 등에 내역을 게시 하고, 관할 세무서 등 관계 행정 기관에 제공
- 스마트 서비스(이메일 및 문자)로 토지소유자에게 제공
- 부동산종합공부시스템, 구 홈페이지, 서울부동산정보조회시스템(KRAS)에 결정 지가 탑재하여 개별공시지가 발급 업무 및 인터넷 서비스 제공

■ 이의신청 접수 및 처리방법

- 이의신청 토지의 진행상황 및 처리결과 SMS 서비스
- 이의신청 기간 내 담당 감정평가사 상담제 운영

■ 분할·합병 토지 등에 대한 지가 산정(7.1.기준 지가조사)

- '16.1.1. ~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유로 토지특성이 변경된 토지를 절차에 의거 조사하여 '16.10.31. 결정·공시
- 조사산정지침에 의거 7월 1일까지 해당 용도지역 지가변동을 적용 산정

VI

홍보 계획

일 시	홍보내용
2015.12.	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·구 홈페이지, 반상회보, 시·구청소식, TV, 신문 등) - 지가산정방법, 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조 당부
2016. 1.	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별공시지가 토지특성 조사 홍보 (시·구 홈페이지, 반상회보, 시·구청소식, TV, 신문 등)
2016. 4.	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보 (시·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 인터넷 등) - 구·동 게시판에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치
2016. 5.	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·구 홈페이지TV, 신문 등) - 스마트(이메일 및 문자) 서비스 - 구·동 게시판에 공고

VII

행정사항

- 2015년도 신규 조사 대상 요청 공문 발송: 2015.12.15.
 - 개별공시지가가 없는 토지에 대하여 재산관리부서에 조사대상필지 확인 요청
- 관련부서 자료 협조 요청 : 2015.12.30.
 - 건축 인·허가 및 착공,준공등 변동내역, 개발사업 현황등 지가 업무 관련 사항
- 2016년도 필지 확정 보고: 2016. 1. 5. (서울시 토지관리과).

붙임 보도자료 1부. 끝.