

문서번호	지적과-20978
결재일자	2014.11.17.
공개여부	대시민공개

주무관	지가조사담당	지적과장	행정국장		
손서영	류옥분	권상태	11/17 손정수		
협 조					

**개별공시지가 적정성을 위한
2015년도 표준지공시지가 합동조사 계획**

2014.11.

**행 정 국
지 적 과**

개별공시지가 적정성을 위한 2015년도 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
- 2015년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령(국토교통부)

II 조사대상 필지

- 조사대상 표준지 : 2,002필지(전년도와 동일)

III 합동조사 개요

■ 추진일정

- 조사 기간 : 2014.11.17 ~ 12.19
- 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	조종화, 김병구	김병구, 유장진	손서영, 유장진
담당평가사	정순미, 신창근	이명수, 김정주	김영태, 이경훈
담당동	성북동, 정릉동, 동선동 안암동, 보문동6~7가	동소문동, 삼선동, 돈암동, 종암동, 상·하월곡동, 보문동1~5가	길음동, 장위동, 석관동

- 세부사항 【서식 2】 “표준지 공시지가 합동조사반 명단” 참조

○ 임 무

- 표준지 토지특성조사 및 적정가격 조사
- 표준지 분포 및 신규·교체 표준지 선정 조사
- 2014년도 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

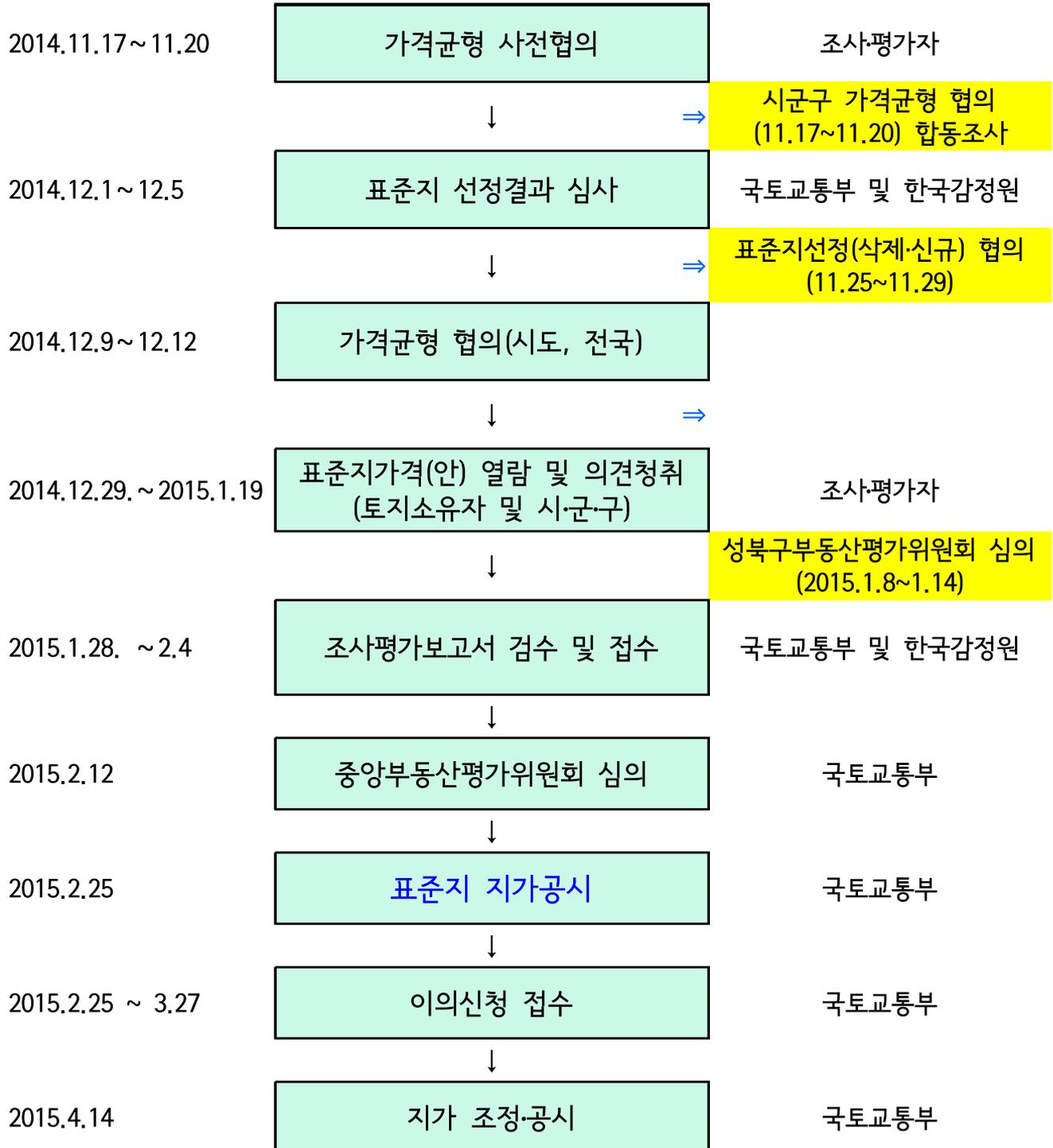
VII

행 정 사 항

- 표준지 공시지가 조사계획 수립 보고 : 2014.11.
- 표준지 선정(삭제·신규) 협의에 따른 회신 : 11.25 ~ 11.29
- 2015년도 표준지공시지가 합동조사 추진실적 보고 : 2015. 1. 【서식 3】
- 부동산평가위원회 개최 : 2015.1.8.~1.14

【서식 1】

2015년 표준지공시지가 조사·평가 추진일정



【서식 2】

표준지 공시지가 합동조사반 명단

(단위: 필지)

동별 조사대상 필수		소 계 (2015년 예정)	조사 담당자		담당 평가사		조별
동 명	필 수		직	성 명	소 속	성 명	
성 북 동	131	253	시설6급	조종화	미래	신창근	1조
동 선 동	122				중앙	정순미	1조
상월곡동	47	522	행정7급	손서영	대일	김영태	3조
장 위 동	297				가람	이경훈	3조
석 관 동	178						
돈 암 동	34	670	시설7급	유장진	대한	이명수	2조
동소문동	103						
삼 선 동	135				하나	김정주	2조
보 문 동	124						
길 음 동	136				가람	이경훈	3조
종 암 동	138						
안 암 동	120	557	시설7급	김병구	미래	신창근	1조
정 릉 동	253				중앙	정순미	1조
하월곡동	184				하나	김정주	2조
총 계	2,002	2,002		4명		6명	3개조

※ 담당 감정평가사 조별 지정 현황

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

【서식 3】

2015년도 표준지공시지가 합동조사 추진실적

□ 추진실적

- 표준지 선정 및 분포 조정

(단위 : 필지)

2014년 표준지 수 (A)	2015년 표준지 수				표준지 증감 (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 동일	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.