

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	세무관리과-27378
등록일자	2014.11.19.
결재일자	2014.11.19.
공개구분	대시민공개

주무관	과표관리팀장	세무관리과장	기획경제국장	부구청장 직무대리	
정은영	위성욱	신오식	문경수	11/19 주윤중	
협조자	재산3팀장 재산2팀장 재산1팀장	조근석 성백도 추승열	세무1과장 법인2팀장 법인1팀장	김성수 윤미경 성기환	

- 정확하고 공정한 주택가격 산정을 위한 -

2015년도 개별주택가격 결정·공시 계획

기준일 : 2015. 1. 1

조사대상 : 약 9,003호

단독	다가구	주상용
2,311	2,925	3,767

주요절차

- 표준주택 결정·고시 (2015.1)
- 특성조사·산정 (2014.12~2015.2)
- 감정평가사 검증 (2015.2~2015.3)
- 열람 및 의견청취 (2015.3)
- 부동산평가위원회 심의 (2015.4)
- 결정·공시 (2015.4)
- 이의신청 (2015.5)

강 남 구
(세 무 관 리 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항																		
<b style="color: green;">관련 규정 및 근거	<p>현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제16조 제2항 • 2015년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침(국토교통부) 																		
<b style="color: green;">추진 경위	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 추진경위 : 객관적이고 공정한 개별주택가격 결정·공시 																		
<b style="color: green;">예산 사항	<p>산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 근거 : 개별주택가격 공시업무(일반운영비, 공공운영비) • 근거 및 기준을 검토한 결과 적정함 																		
<b style="color: green;">수혜자 및 범위	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대상 : 개별주택 소유자 																		
<b style="color: green;">분야 별 검토사항 [계속 : ○] [신규 :]	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">① 관련부서 협조</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">② 이해관계인 및 예상되는 민원</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- (○)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">③ 추진상 사전 걸림돌</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">④ 미래행정 수요예측</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">⑤ 시장조사</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- (○)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">⑧ 행사관련 의전 및 선거법</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">----- ()</td> </tr> </table> <p>• 위 언급한 사항은 반드시 검토하고 해당되는 사항에 체크한 다음, 해당 사항을 요약 작성하세요</p>	① 관련부서 협조	----- ()	② 이해관계인 및 예상되는 민원	----- (○)	③ 추진상 사전 걸림돌	----- ()	④ 미래행정 수요예측	----- ()	⑤ 시장조사	----- ()	⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	----- ()	⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	----- (○)	⑧ 행사관련 의전 및 선거법	----- ()	⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	----- ()
① 관련부서 협조	----- ()																		
② 이해관계인 및 예상되는 민원	----- (○)																		
③ 추진상 사전 걸림돌	----- ()																		
④ 미래행정 수요예측	----- ()																		
⑤ 시장조사	----- ()																		
⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	----- ()																		
⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	----- (○)																		
⑧ 행사관련 의전 및 선거법	----- ()																		
⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	----- ()																		
<b style="color: green;">타 기관 사 례	<p>타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 타 구 실태파악 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 전국 지방자치단체 공동 시행 																		
<b style="color: green;">전문가 자 문	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전문가 : 해당없음 • 자문결과 : 해당없음 																		

- 정확하고 공정한 주택가격 산정을 위한 -

2015년도 개별주택가격 결정·공시계획

2015.1.1 기준 단독·다가구주택에 대하여 특성조사, 산정, 검증, 심의 등 절차를 이행함으로써 객관적이고 공정한 개별주택가격 결정·공시에 만전을 기하고자 함.

1 추진 개요

■ 추진근거

- 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제16조제2항
- 2015년도 적용 개별주택가격 조사산정지침 (2014.11.4 국토교통부)

■ 조사대상

- 강남구 소재 단독주택 약 9,003호 (2014.11.1기준)

(단위 : 호)

합 계	단 독	다가구	주상용	비 고
9,003	2,311	2,925	3,767	

■ 조사기준일 : 2015. 1. 1

■ 조사반 편성

연번	직 급	성 명	업 무	비 고
1	행정5급	신오식	가격조사반장	
2	세무6급	위성욱	특성조사, 산정총괄	
3	세무7급	정은영	특성조사, 산정, 심의	
4	세무8급	이제철	특성조사, 산정, 전산	

※ 보조요원을 채용하여 조사 담당자 지원 및 탄력적 운영

※ 주택의 신축, 증축, 용도변동 등 주거부분의 변동발생시 세무1과 재산세 등 담당자와 병행 조사

■ 조사절차

- 주택특성조사 : 2014. 12. 1 ~ 2015. 1. 16
 - 주택특성조사표에 의거 개별주택 특성조사 실시
- 주택가격산정 : 2015. 1. 26 ~ 2015. 2. 13
 - 주택특성이 유사한 표준주택을 선정하여 개별주택가격 산정
- ※ 표준주택 공시 예정일 : 2015. 1. 30(국토교통부장관)
- ※ 연도별 표준주택 현황

구 분	2014년	2013년	2012년	2011년	2010년	2009년
표준주택	406호	400호	398호	398호	407호	404호

- 산정가격 검증 : 2015. 2. 16 ~ 3. 6
 - 주택특성조사, 비교표준주택 선정, 산정된 개별주택가격에 대한 검증 실시

■ 공시절차

- 주택가격 열람 및 의견접수 : 2015. 3. 11 ~ 3. 31
 - 세무관리과 및 동주민센터에 주택가격 열람부 비치 의견 접수
 - 개별주택가격 인터넷 열람 및 인터넷 의견 접수
- ※ 연도별 의견제출 현황

구 분	2014년	2013년	2012년	2011년	2010년	2009년
의견제출	10건	7건	4건	3건	13건	12건

- 의견제출가격 검증 및 결과통지 : 2015. 4. 1 ~ 4. 10
 - 제출된 의견은 부동산 평가위원회 심의후 결과 통지
- 주택가격 결정·공시 : 2015. 4. 30
 - 부동산평가위원회에서 심의·의결된 가격을 구청장이 결정·공시
 - 구청 게시판과 인터넷 홈페이지 연결(링크) 및 게시

■ 이의신청 처리

- 주택가격 이의신청접수 : 2015. 4. 30 ~ 6. 1

- 세무관리과 및 동사무소에 주택가격 열람부 비치 후 이의신청 접수
- 개별주택가격 인터넷 이의신청 접수

※ 연도별 이의신청 현황

구분	2014년	2013년	2012년	2011년	2010년	2009년
건수	101건	86건	105건	39건	74건	63건

- 이의신청 처리 : 2015. 6. 2 ~ 6. 26
 - 이의신청가격에 대한 재조사 및 부동산평가위원회 심의
 - 이의신청인에게 결과통지 (서면 및 인터넷)
- 개별주택가격 조정공시 : 2015. 6. 30

■ 개별주택가격 활용

- 국세·지방세 등 부과기준으로 활용
 - 주택에 대한 종합부동산세 및 재산세 등의 과세표준으로 활용

구분	활용 내용
국세	종합부동산세 부과기준
	양도세, 상속세, 증여세 과세표준
지방세	재산세, 취득세 과세표준
기타	국민주택채권 매입기준, 건강보험료 산정기준 등

3 세 부 추 진 사 항

■ 주택가격조사반 편성·운영

- 부동산 관련 조세업무에 경험이 있는 공무원으로 편성하되 조사대상 주택을 감안하여 조사기간내 정확한 조사가 이루어 질 수 있도록 합리적으로 편성
- 업무량을 감안하여 주택가격조사 담당자를 지원하도록 주택가격조사 보조요원을 탄력적으로 운영
- 가격조사반은 세무관리과장을 반장으로 하고, 주택가격조사 담당자를 반원으로 편성하여 운영하되, 주택가격조사 기간 중에는 업무의 연계성을 고려하여 타부서로 전보 제한

■ 주택가격 조사 및 산정

- 주택가격조사요원은 토지(일반건축물)대장 등 각종 공부확인과 현지를 답사하여 조사대상주택의 특성을 조사한 후, 표준주택의 위치 및 가격을 확인·검토
- 개별주택가격 산정은 비교표준주택 선정, 비교표준주택과 산정대상주택의 특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음, 서로 다른 주택특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표에서 추출한 후 비교표준주택가격에 가격배율을 곱하여 산정

■ 주택가격 검증

- 감정평가업자가 비교표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격 비준표 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 개별주택가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근 개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지, 기타 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하도록 조치
- 개별주택 산정가격 검증시 표준주택가격 이의신청에 따른 조정결과 반영

■ 주택가격(안) 열람

- 개별주택에 대한 가격산정이 완료되면 감정평가업자의 검증을 거쳐 동단위로 모든 주택소유자 등이 알 수 있도록 홍보하고 열람 실시
- 구청 게시판 및 인터넷에 개별주택가격 열람 및 의견제출요령 공고
- 세무관리과 및 동주민센터 민원실에 개별주택가격 열람부 및 의견제출 서식 비치
- 개별주택가격 의견접수 처리대장을 비치하고, 의견제출사항은 가격 조사반에서 비교표준주택 선정의 적정여부와 가격산정의 적정여부를 재조사하여 감정평가업자의 검증을 거쳐 부동산평가위원회 상정·심의
- 의견이 제출된 주택은 부동산평가위원회 심의를 거쳐 주택소유자에게 그 처리결과를 통지하되 의견제출 요지 및 처리결과를 명기하여 통지하고, 가능한 신청인이 주장하는 사항에 대하여 타당성 여부를 유선 등으로 이해토록 조치

■ 주택가격(안) 심의

- 주택가격비준표에 의거 산정된 주택 및 검증을 거쳐 조정될 주택 등 조사주택에 대하여 심의토록 하되, 검증 등으로 조정될 주택에 대하여는 별도의 심의자료를 작성하여 해당 부동산평가위원회에 상정하여 실질적인 심의가 이루어질 수 있도록 조치
- 부동산평가위원회는 가격산정 공무원이 산정한 가격 및 감정평가업자의 검증가격을 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재
- 감정평가업자의 검증가격을 변경할 경우에는 담당 감정평가업자의 의견 청취 후 변경 조치

심의시 작성자료	심의내용
<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택가격 현황도면 (전년도가격, 당해연도가격, 표준주택 가격 기재) ○ 주택특성 조사표 ○ 개별주택가격 산정조서 ○ 감정평가업자의 검증결과 보고서 ○ 기타 가격심의에 필요한 자료 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택특성조사에 관한 사항 ○ 비교표준주택 선정에 관한 사항 ○ 주택가격비준표의 적용에 관한 사항 ○ 표준주택, 인근 개별주택 및 연도별 가격균형유지에 관한 사항 ○ 감정평가업자의 검증결과보고서에 관한 사항 ○ 개발사업 등 가격변동이 심한 지역에 대한 가격의 적정여부에 관한 사항 ○ 의견제출 주택에 대한 가격조정에 관한 사항 ○ 이의신청 주택에 대한 가격조정에 관한 사항 ○ 기타 조사자가 제시한 의견 등

■ 주택가격 결정·공시 및 개별통지

- 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제16조 제2항의 절차를 거쳐 개별주택가격을 결정한 때에는 지체없이 결정한 사실 및 그 가격에 대하여 이의가 있는 자는 이의신청을 할 수 있다는 내용과 신청방법 등을 게시판 등에 게시하고 관련 인터넷 사이트 등을 통해 공지
 - ※ 공시가격알리미([www. realyprice.or.kr](http://www.realyprice.or.kr))와 홈페이지 연결(링크)
- 조사대상 주택부(가격조사부)를 인쇄, 복사 또는 CD 등 전산매체로 관할

세무서 등 관계 행정기관에 제공

- 결정·공시된 가격을 개별통지 할 경우에는 개별주택가격 결정통지문을 참고하여 작성하고, 주택소유자에게 우편 또는 직접 교부하되, 이의가 있는 자는 이의신청을 할 수 있다는 내용과 제출기간 등을 명시

■ 이의신청 처리

- 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자 등이 개별주택가격이 결정된 날로부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있도록 세무관리과 및 동 주민센터에 개별주택가격 이의신청서 비치
- 이의신청 제출사항에 대하여는 결정가격의 적정여부 등을 재조사한 후 감정평가업자의 검증을 거쳐 부동산평가위원회에 상정
- 부동산평가위원회의 심의결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청 결과에 불복하는 경우에는 행정심판 및 행정소송을 제기할 수 있음을 통보

4 | 홍보 계획

■ 홍보 방향

- 개별주택가격 조사·평가의 개요 및 중요성
- 2015년도 개별주택가격 조사·산정 일정 등 안내