

등록번호	토지관리과-19730
등록일자	2014.11.25.
결재일자	2014.11.25.
공개구분	대시민공개

★지가조사팀장		토지관리과장	도시관리국장		
박종석		노영빈	전결 11/25 이진형		
협 조	주무관	박희정			
	주무관	이현주			
	주무관	홍정아			

2015년도 표준지공시지가 합동조사



도시관리국
토지관리과

2015년도 표준지공시지가 합동조사



개별공시지가 산정의 기준이 되는 표준지공시지가가 적정하게 조사·평가될 수 있도록 표준지의 토지특성 및 가격균형 여부 등을 담당감정평가사와 합동으로 일제조사하고, 표준지가격의 조사·평가에 반영하여 개별공시지가의 공정성 및 적정성 확보에 만전을 기하고자 함.

I

추진근거

- 2015년 표준지공시지가 조사·평가 업무요령(국토교통부)
- 개별공시지가 조사·결정의 공정성 확보(2014년도 지적·토지업무 운영지침)

II

추진개요

- 조사대상 : 표준지 1,650필지(2014년 개별공시지가 필지수 35,015필지)
- 기 간 : 2014. 11. 10 ~ 2015. 2. 25
 - 표준지공시지가 기준일자 : 2015. 1. 1
 - 표준지공시지가 공시일자 : 2015. 2. 25
- 조 사 자 : 토지관리과장 외 4명 및 담당지역 감정평가사 4명
- 주요내용 : 가격균형, 과대/과소 표준지, 가격조사자료 수집 및 지가수준조사 등

III

추진계획

● 조사반 구성

- 반 장 : 토지관리과장
- 반 원 : 지가조사팀장 박종석 외 3명 및 담당지역 감정평가사 4명
- 임 무
 - 지역간 가격균형 유지 및 실거래가격, 주택공시가격 분석
 - 신규/교체 대상 표준지 점검
 - 표준지 분포 및 연도별 일관성 유지의 적정성 여부
 - 인접 행정구역간 가격 균형 유지 여부
 - 2014년도 과대/과소 표준지 원인분석 및 위치조정여부
 - 가격조사자료 수집 및 지가수준 조사 등
- 행정동별 합동조사반 편성

담당자	박종석	홍정아	이현주	박희정
조사대상지 (행정동)	장충동	신당동, 다산동, 약수동, 청구동, 신당5동, 동화동	소공동, 회현동, 명동, 필동, 중림동	을지로동, 광희동, 황학동
표준지 수	83	364	654	549
담당평가사	김영상	백일현, 유지원	박노식, 김영상, 유지원	백일현, 김영상, 유지원

● 세부추진 일정 (붙임 1)

IV

표준지조사

● 조사자료 준비

- 표준지 도면, 조서 등 현장조사에 필요한 자료 사전 준비
- 공적 규제사항, 조사에 필요한 각종 공부 등 관련자료 수집

- 부동산거래관리시스템(RTMS)에 의한 실거래가 분석, 부동산중개업소 방문 현장조사 등에 의한 시세조사
- 표준지조사 시 담당 감정평가사, 담당 공무원, 인근 중개업자, 지역사정에 정통한 자 등과 합동으로 주변시세 등 조사
- 토지특성조사
 - 지가형성에 영향을 미치는 이용상황, 도로접면, 방위, 경사도 등의 적정성 여부를 현장위주로 조사
 - 토지이용상황별(주거용, 상업/업무용, 주/상복합 등) 조사
 - 공적 규제사항은 관련공부를 기준으로 조사
 - 특성변경에 따른 토지특성 조사 철저
- 가격수준조사
 - 인접 또는 행정구역간 가격불균형 표준지를 파악하여 분석 조정
 - 부동산실거래가 및 호가, 주택공시가격 등을 조사하여 지역특성에 맞는 가격수준 검토
 - 집단민원, 급등지역, 업무용빌딩 토지, 대단위 개발지역 등을 중심으로 표준지수 증/감 여부 분석
 - 과대/과소 표준지, 대표성결여 등 개별공시지가 조사에 의한 분석자료 검토
 - 대규모 상가, 업무용빌딩 토지, 대규모 개발사업지, 역세권주변 대규모 필지, 고급 단독주택부지, 대규모 국/공유지, 랜드마크 토지 등은 집중조사 분석

V

표준지조사결과처리

- 표준지 담당 감정평가사와 적정가격 협의
 - 철저한 사전조사와 가격분석으로 지역별 표준지가격에 대하여 구체적인견제시
 - 인접 행정구역과의 유사 역세권별, 개발사업지별 등 지역간 가격균형 협의시 담당 공무원 및 담당평가사가 참석하여 검토하고 적정가격 의견제시

- 표준지(안)에 대한 우리구 의견이 반영될 수 있도록 면밀한 분석자료 제시
- 표준지 공시지가 관리
 - 표준지(안)에 대한 의견청취시 우리구 의견이 반영될 수 있도록 종합의견을 국토교통부에 제출
 - 표준지공시지가 결정.공시전 토지특성에 대한 오류사항 유/무 재확인
 - 표준지공시지가 자료관리 철저

VI

행정사항

- 자치구간 표준지 가격균형 협의시 담당공무원 및 담당평가사 참석
- 서울시 2015년도 「표준지공시지가 합동조사 계획」 일정에 따라 결과보고서 제출

붙임 : 2015년 표준지공시지가 조사평가 세부추진일정 1부. 끝.

[붙임1]

2015년 표준지공시지가 조사/평가 세부 추진일정

