



문서번호	토지관리과-17241
결재일자	2014. 12. 9.
공개여부	대시민공개
방침번호	부구청장 방침 제515호

주무관	토지평가팀장	토지관리과장	도시관리국장	부구청장
류지순	강진규	성중경	윤호중	12/09 유재룡
협 조	지적행정팀장	최춘근		
	지적관리팀장	장노현		
	도로명주소팀장	권영학		

구민과 소통하는 자가 행정 구현을 위한
2015년도 개별공시지가 조사 계획

2014. 12.



성 동 구
 (토지관리과)

구민과 소통하는 지가 행정 구현을 위한

2015년도 개별공시지가 조사계획

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

1

조 사 근 거

- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조 ~ 제15조
- 2015년도 적용 개별공시지가조사 · 산정지침(국토교통부 지침)

2

조 사 대 상

- 1월 1일 기준
 - 국세 또는 지방세의 부과 대상 토지
 - ※ 국·공유지의 경우 도로 등 공공용 토지는 제외할 수 있음.
 - 개발부담금 등 각종 부담금의 부과 대상 토지
 - 관계 법령에 의하여 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 결정 · 공시하기로 한 토지
- 7월 1일 기준
 - 1월 1일부터 6월 30일까지
 - 『측량·수로조사 및 지적에 관한 법률』에 의해 분할, 합병, 신규등록, 지목변경이 된 토지
 - 국·공유지가 매각 등으로 사유지가 된 토지로 개별공시지가가 없는 토지

3

조 사 일 정

□ 조사기간

- 1월 1일 기준: 2014.12. 8. ~ 2015. 7.31.
- 7월 1일 기준: 2015. 6. 9. ~ 2015.12.30.

□ 조사일정

<표 1>

구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준
○ 조사 계획 수립 및 조사 대상 필지 파악 등 제반 준비	'14.11.11. ~ 12.12.	'15. 6. 9. ~ 6.26.
○ 토지특성 조사	'14.12. 8. ~'15. 2.13.	6.30. ~ 7.31.
○ 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	2.16. ~ 3.20. (3.23. ~ 3.25.)	8. 5. ~ 8.18.
○ 산정지가검증 (검증지가 전산자료 제출)	3.23. ~ 4. 9. (4.10. ~ 4.14.)	8.19. ~ 9. 1.
○ 지가열람 및 의견제출(20일)	4.10. ~ 4.30.	9. 2. ~ 9.30.
○ 의견제출지가검증	5. 1. ~ 5. 8.	10. 1. ~ 10.13.
○ 구 부동산평가위원회 심의 및 의견 제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	5.11. ~ 5.14. (5.14.)	10.14. ~ 10.20.
○ 지가결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	5.29. (5.29.)	10.30.
○ 이의신청(30일)	5.29. ~ 6.30.	10.30. ~ 11.30.
○ 이의신청지가검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)	7. 1. ~ 7.30. (7.31.)	12. 1. ~ 12.30.

□ 2015. 1. 1. 기준 개별공시지가 세부 추진 일정

<표 2>

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준지공시지가 조사	'14. 9.14.~'15. 2.25.	국토교통부	시·구 (한국감정원)
2. 개별공시지가 조사산정지침 시달 및 교육			
· 조사산정지침 시달	'14. 11. 5.	국토교통부	
· 교관요원 교육 (시·도 자가조사담당 또는 교관요원)	'14. 11. 5.	국토교통부	시
· 조사요원 실무교육 (구 지가담당자)	'14. 11.18.	시	국토교통부
3. 개별공시지가 조사준비			
· 합동조사반 편성	'14.11.19. ~ 12.15.	시, 구	국 세 청
· 조사대상필지 파악 및 지가현황도면 작성	11.19. ~ 12.15.	구	시
· 토지가격비준표 공급	'15. 1. 9.	국토교통부	한국부동산연구원 한국감정원
· 표준지가격조사표, 지역분석조서, 표준지위치표시도면공급	'15. 1. 9.	국토교통부	한국감정원
· 표준지공시지가 공시	'15. 2.25.	국토교통부	
4. 개별공시지가 조사산정			
· 토지특성 조사	'14.12. 8. ~ '15. 2.13.	구	국 세 청
· 지가산정 (산정지가 전산자료 제출)	2.16. ~ 3.20. (3.23. ~ 3.25.)	"	
· 산정지가 검증 (산정지가 전산자료 제출)	3.23. ~ 4. 9. (4.10. ~ 4.14.)	"	
· 지가열람 및 의견제출	4.10. ~ 4.30.	"	
· 의견제출지가 검증	5. 1. ~ 5. 8.	"	
· 구부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	5.11. ~ 5.14. (5.14.)	"	
5. 지가 결정·공시 (결정지가 전산자료 제출)	5.29. (5.29.)	"	
6. 이의신청	5.29. ~ 6.30.	"	
7. 이의신청지가 검증 및 처리 (최종지가 전산자료 제출)	7. 1. ~ 7.30 (7.31.)	"	

□ 조사일정 준수

- 조사일정 중 지가열람, 의견제출, 지가결정 · 공시 및 이의신청 기간은 반드시 준수
- 조사일정<표1> 참조

4

조사반 편성

□ 성동구 지가조사반 편성 · 운용

- 지가조사 책임관: 도시관리국장
 - 지가 조사 인력 지원 방안 수립 및 지가조사반 지휘 · 총괄
- 지가조사반 편성
 - 반장: 토지관리과장
 - 반원: 토지평가팀장 외 8인
- 지가조사반 임무 및 운용
 - 특성조사 및 산정 및 결정, 이의신청처리 등 지가조사 전반에 관한 업무와 보고 업무를 수행하되 정확한 조사가 체계적으로 이루어 질 수 있도록 지가조사에 필요한 자료를 적기에 제공

□ 지가조사반 동별 담당자 지정

<표 3>

구분	지 가 조사반		담 당 동	비 고
1조	요 원	강 진 규	성수동1, 2가동	
	보조요원	최 병 천		
	보조요원	하 현 민		
2조	요 원	류 지 순	사근동, 행당동, 송정동, 용답동	
	보조요원	박 한 성		
	보조요원	김 민 규		
3조	요 원	권 용 희	상,하왕십리동,홍익동, 도선동, 마장동,응봉동, 금호1.2.3.4가동, 옥수동	
	보조요원	박 용 호		
	보조요원	김 동 언		
		총 9명	17개동	

□ 조사대상 필지 파악 및 지가도면 등 작성

- 금년도에 조사된 1. 1. 및 7. 1. 기준의 조사 필지와 그 이후 토지의 이동(신규등록, 분할, 합병 등)으로 신규 발생된 토지를 대상으로 조사
 - ※ 토지기록전산자료(토지종합정보시스템 ⇒ 지적통계) 활용
- 조사대상 필지 파악기간 중에 조사대상 필지는 물론 조사대상 토지에 대한 기초 조사를 병행 실시토록 하고, 조사 및 산정과 검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 및 각종 서식 등을 사전에 준비
- 공공용 토지 중 타 법령에 의하여 지가산정시 개별공시지가를 적용토록 규정 되어 있는 토지 및 관리부서(기관)가 개별공시지가 산정을 요청한 필지 추가 조사

□ 지가조사 요원 교육 시행

- 지가조사반 편성 및 교육: 지가업무의 중요성과 전문성 제고를 위하여 지가조사 경험자를 위주로 편성하고, 월 1회 이상 토지특성 및 지가산정에 대한 교육 시행
- 대상: 지가조사 조사요원(보조 요원 포함)
- 교관: 우리 구 담당 감정평가사 및 토지평가팀장
- 내용: 2015년도 주요 변경 내역 집중 교육(국토교통부 지침 활용)

□ 토지특성조사 및 산정

- 조사원은 토지특성조사 방법과 요령을 충분히 숙지하고 다음 자료를 사전에 준비하여 조사업무 수행에 차질이 없도록 조치
 - 2015년도 조사대상 필지부
 - 당해지역 및 인근지역의 표준지공시지가 자료 (표준지가격조사표, 표준지위치 표시도면, 지역분석조서, 지가현황도면 등)
 - 도시관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료

- 개별공시지가 검증 자료 및 토지이동 토지의 개별공시지가 조사시 사용된 표준지공시지가 자료
- 공적 규제 사항은 도시계획 자료를 출력하여 대조 확인
 - 도시계획 지역 및 시설 저축 사항 및 저축 면적 등은 전산화된 지가 현황 도면을 활용하여 조사정리
 - 특히 집단으로 이의신청된 지역에 대하여는 우리구 담당 감정평가사와의 긴밀한 협의를 통하여 표준지 선정 및 토지특성 조사에 만전을 기하고 주민 의견을 적극 반영하여 지가 결정
 - 표준지공시지가 필지 증감으로 인한 불균형 가격이 형성 되지 않도록 충분한 검토 및 검증에 철저
- 전년도와 대비 토지특성 내용이 상이한 필지를 발췌하여 원인 분석
 - 이용상황 변경분은 건축물 대장 등을 활용, 조사하고 자료 불분명 할 경우 현황 재조사 검토
 - 전년대비 토지특성(이용상황) 변경분은 별도 양식에 등재하여 별도 관리
 - 기타 토지특성 상이한 사항은 도시계획 도면 및 관련도면 조사, 분석
- 부동산실거래가 신고자료 분석 활용
 - 부동산거래 신고가격을 분석 · 활용하여 공시지가의 적정수준 유지
- 토지특성조사는 공시기준일(1월1일 / 7월1일) 현재를 기준으로 하고 토지(임야)대장 등 각종 공부 조사 및 지가현황도면과 반드시 현지 확인을 통하여 정확하게 조사 실시
- 부동산평가위원회를 적극 활용하여 지가 심의에 내실을 기하고 지가의 적정 여부, 인근 토지와 의 균형 여부, 가격조정으로 인한 인근 토지 가격의 영향 등을 면밀히 검토 심의
- 행정구역간 연석회의 개최 및 협의
 - 행정구역 경계 지역의 지가수준이 균형을 이루도록 인접 구 관계 공무원간 연석회의 또는 협의를 통하여 지가 조정

- 지가 산정시 전년도 지가 및 인근 지가와의 균형여부, 지가변동률에 따른 가격의 적정 여부 등을 중점 검토하고 우리구 감정평가사와의 협의를 거쳐 검증 시 적극 반영토록 조치

□ 감정평가사의 지가 검증

- 검증대상
 - 조사대상 필지의 2/3 이상 검증 실시(예산 범위 내)
 - 열람 및 의견 제출기간 중에 제출된 의견 제출지가에 대한 검증
 - 이의신청 기간 내에 제출된 이의신청지가 내용에 대한 검증
 - 검증방법
 - 감정평가사가 표준지공시지가, 전년도 지가, 인근지가 및 지가 변동률 등을 종합적으로 참작하여 가격의 타당성을 검토하고 적정한 가격 및 구체적인 사유를 제시
 - 부동산평가위원회에서 감정평가사의 검증지가를 변경할 경우 담당 감정평가사의 의견을 청취하여 조정
- ※ 기타 세부 운용 및 절차는 "개별공시지가의 검증 업무 처리 지침" 참고

□ 지가열람

- 전자행정 서비스 시행에 따른 스마트 알림 [이메일 및 문자 서비스]
 - 개별공시지가 스마트 알림 서비스 시행으로 이메일 및 문자로 공시지가 열람 및 의견 제출 된 토지에 대하여 처리 과정을 실시간으로 제공함으로써 행정 서비스 증대
- 산정지가 주민열람
 - 지가산정이 완료되면 검증을 거쳐 열람 실시(20일간)
 - 지가 열람부 작성 · 비치
 - 서울시 토지정보 서비스(KLIS)에 열람지가 탑재 인터넷 서비스 제공
 - 구 · 동 주민센터 게시판 등을 통한 열람공고 실시
 - 구 · 동 주민센터 민원실에 지가열람부와 의견제출 서식 비치

- 내방한 민원인을 위하여 민원실에 지가열람부 및 지가현황 도면과 안내문을 비치하고 상세하게 민원응대
- 지역 TV, 방송, 신문, 인터넷, 반회보, 현수막, 입간판, 아파트단지내 단지내 게시판 및 방송 등을 활용 적극 홍보 실시

○ 주민 의견 제출 및 처리

- 스마트 알림 서비스(이메일 및 문자)를 통한 개별공시지가 의견제출 기간 안내 및 제출된 의견에 대한 처리 과정을 실시간으로 확인 할 수 있음
- 개별공시지가 의견 및 이의 신청 사항을 인터넷으로 접수 받을 수 있도록 함.
- 개별공시지가 의견접수 처리 대장 비치
- 의견제출 사항은 토지특성 조사, 비교표준지 선정 및 지가산정의 적정 여부 등을 재조사하여 감정평가사의 정밀 검증을 거쳐 구 부동산평가위원회 상정 심의
- 의견제출 사항에 대한 검토 처리는 지정된 서식에 의하여 지가의 적정 여부, 인근 토지와 균형 여부, 가격조정으로 인한 인근 토지 가격의 영향 여부를 종합적으로 검토 심의
- 의견제출 결과통지는 신청인이 주장하는 사항에 대한 타당성 여부를 기재하여 이해시키도록 함
- 의견/이의 접수대장 관리(적정한 가격을 공시하여 민원 최소화)로 민원 해소

□ 지가 심의

○ 구 부동산평가위원회 심의

- 구 부동산평가위원회의 위원은 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역 사정에 정통한 자로 구성하여 운영의 내실화
- 구 부동산평가위원회는 의견제출 사항 검토 처리서를 확인하고 지가의 적정여부, 인근 토지와 균형 여부, 가격조정으로 인한 인근 토지

가격의 영향 등을 종합적으로 검토하여 심의

- 지가 심의는 토지가격비준표에 의거 산정된 필지 및 검증을 거쳐 조정될 필지 등 전체 조사 대상 필지에 대하여 심의토록 하되, 검증 등으로 조정될 필지에 대하여는 별도의 심의자료를 작성하여 상정
- 필요한 경우에는 소위원회(3~7인)를 구성하여 사전에 표준지와 인접 필지들의 지가와와의 균형을 검토한 후에 상정
- 지가조사 공무원이 산정한 지가 및 감정평가업자의 검증지가를 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하고 심의된 지가조서 등에 참석위원들이 확인·서명토록 함

○ 행정구역간 연석회의 개최 및 협의

- 행정구역 경계지역의 지가수준이 균형을 이루도록 인접 구(동간) 관계 공무원간 연석회의 또는 협의를 통하여 지가의 균형 유지
- 지가 심의시 지역간 지가균형 유지를 위하여 개최한 행정구역간 연석회의 및 협의현황(일시·장소·협의내용 등)을 심의자료에 포함

□ 지가결정·공시 및 자료 제공

- 개별공시지가를 결정한 때에는 지체 없이 구 및 동 계시관 등에 내역을 게시하고, 관할 세무서 등 관계 행정 기관에 제공
- 스마트 서비스(이메일 및 문자)로 토지소유자에게 제공
- 지적행정시스템, 구 홈페이지, 서울시 토지정보서비스(KLIS)에 결정 지가 탑재하여 개별공시지가 발급 업무 및 인터넷 서비스 제공

□ 이의신청 접수 및 처리 ... 인터넷 접수 시행 및 스마트 알림 서비스

- 스마트 알림 서비스(이메일 및 문자)를 통한 개별공시지가 의견제출 기간 안내 및 제출된 의견에 대한 처리 과정을 실시간으로 확인 할 수 있음
- 개별공시지가가 결정된 날로부터 30일 이내에 이의신청 접수
- 구·동 주민센터 민원실에 비치된 이의신청서 및 인터넷 접수
- 이의신청 제출사항은 결정지가의 적정여부 등을 재조사·검토하여

- 감정평가업자의 정밀검증을 거쳐 구 부동산평가위원회에 상정
- 이의신청 기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 구청장이 그 처리 결과를 이의신청인에게 통지(처분 등이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 행정소송을 제기 할 수 있음을 안내)
- 이의(의견) 신청 감정평가사 상담제 실시
 - 개별공시지가 이의(의견) 신청 기간내에 감정평가사 상담창구를 통한 토지소유자의 상담 요청 있는 경우 상담 실시
 - 상담유형
 - 구민 고객 방문에 의한 상담
 - 유선을 통한 상담(120다산콜센터 및 각 자치구)

6

토지이동(분할, 합병 등)에 대한 지가 산정

- 조사 · 산정 대상 토지
 - 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률상 분할 또는 합병된 토지
 - 토지의 형질변경 또는 용도의 변경으로 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률상의 지목이 변경된 토지
 - 국·공유지가 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지
 - 공유수면매립 등으로 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률상 신규로 등록된 토지
 - ※ 표준지가 분할·합병 등이 이루어진 경우에도 조사대상 토지에 포함.
- 조사기준일 및 공시일자
 - 1. 1. ~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1.을 기준으로 하여 10.30. 결정·공시

□ 조사 · 산정방법

- 당해 년도 개별공시지가 조사 · 산정 하되 조사기준일(7월1일) 현재의 지가변동률을 적용하여 산정
- 국토교통부 장관은 조사기준일 현재의 용도지역별 지가변동률을 별도 통계 처리하여 제공

□ 분할 · 합병 등 토지이동 토지 개별공시지가에 대한 검증

- 분할 · 합병 등 토지의 개별공시지가에 대한 검증도 매년 1월 1일 기준 개별공시지가와 동일하기 때문에 산정지가 검증, 의견 제출 지가 검증, 이의 신청 검증도 동일하게 운영
- 분할 · 합병 등 토지의 산정지가 검증은 전체 필지를 대상으로 실시

7

홍 보 계 획

<표 6>

일 시	시 · 구
2014.12.10.	○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (시·구 홈페이지, 반상회보, 시·구정소식, TV, 신문 등) - 지가산정방법, 지가활용범위 - 개별공시지가 조사 협조 당부
2015. 1. 2.	○ 개별공시지가 토지특성 조사 홍보 (시·구 홈페이지, 반상회보, 시·구정소식, TV, 신문 등)
2015. 4. 10.	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보 (시·구 홈페이지, TV, 신문, 반상회보, 인터넷 등) - 모바일(SMS) 서비스 - 구·동 게시판에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치
2015. 5. 30.	○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내(시·구 홈페이지, TV, 신문 등) - 스마트(이메일 및 문자) 서비스 - 구·동 게시판에 공고

- 2015년도 신규 조사 대상 요청 공문 발송: 2014.12.15.
 - 개별공시지가가 없는 토지에 대하여 재산관리부서에 조사대상필지 확인 요청
- 관련부서 자료 협조 요청 : 2014.12.30.
 - 건축 인·허가 및 착공,준공등 변동내역, 개발사업 현황등 지가 업무 관련 사항
- 2015년도 필지 확정 보고: 2015. 1. 5. (서울시 토지관리과). 끝.