

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	부동산정보과-33723
등록일자	2014.12.30.
결재일자	2014.12.30.
공개구분	대시민공개

주무관	지가조사팀장	부동산정보과장	도시환경국장	부구청장 직위대리	
박성균	박병하	김영길	배경섭	전결 12/30 주윤중	
협조자					



2015년도 개별공시지가 조사·산정 추진 계획

사업개요

- 조사대상 : 32,000필지
- 추진기간 : 2015.01.01. ~ 12.30.
- 추진방법 : 공적장부 검토와 현장 병행조사
담당공무원, 감정평가사 합동조사반 구성
- 결정·공시 : 2.25(표준지), 5.29(1월1일 기준), 10.30(7.1기준)
- 소요예산 : 69,479천원

주요내용

- 구민과 함께하는 개별공시지가 조사 (감정평가사 상담제 운영)
- 지역간 가격균형유지
- 지가의 적정가격 산정

2014. 12. .

강 남 구
(부 동 산 정 보 과)

2015년도 개별공시지가 조사·산정 추진 계획

토지관련 각종 조세 및 부담금의 부과기준이 되는 개별공시지가를 객관적이고 정확하게 조사·산정하여 국민의 조세 불이익이 없도록 업무 추진에 만전을 기하고자 함.

I 관련근거

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조 내지 제15조
- 「2015년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」 (국토교통부 지침)

II 추진개요

- 추진기간 : 2015.01.01. ~ 12.30.
- 조사대상 : 32,000필지
- 추진방법 : 공적장부 검토와 현장조사 병행
담당공무원, 감정평가사 합동조사반 구성
- 결정·공시 : 2.25(표준지), 5.29(1월1일 기준), 10.30(7.1기준)
- 소요예산 : 69,479천원

III 추진방향

구민과 함께하는 개별 공시지가 조사	지역간 가격균형 유지	지가의 적정가격 산정
· 감정평가사 상담제운영 · 주민참여 지가조사 및 검증 실시	· 대규모 개발사업지, · 랜드마크 토지 면밀조사	· 표준지가격 합동조사 · 대규모상가, 업무용토지 전필지 평가사 검증

IV

세부 추진계획

개별공시지가 조사반 편성 운영

- 반 장 : 부동산정보과장
- 반 원 : 지가조사팀 외 조사담당 동별 평가사
 - 지가조사 및 산정과 결정 등 지가조사 전반에 관한 업무수행

세부추진내용

○ 지가조사 추진일정

구 분	1월1일 기준	7월1일 기준
토지특성 조사	'14.11.19~'15.2.13	6.30 ~ 7.31
지가산정 및 검증	2.16 ~ 4.9	8.05 ~ 8.18
지가열람 및 의견제출(20일)	4.10 ~ 4.30	9.02 ~ 9.30
지가결정·공시	5.29	10.30
이의접수(30일)	5.29 ~ 6.30	10.30 ~ 11.30
이의신청처리 및 결과통보	7.1 ~ 7.30	12.1 ~ 12.30

○ 조사대상 필지파악 및 지가현황도 등 작성

- 국세 또는 지방세 등의 부과대상 토지(국·공유지의 경우 도로 등 공공용 토지는 제외)와 각종 부담금의 부과대상 토지 파악
- 조사대상 필지부는 지적전산자료를 출력하여 작성
- 관계행정기관(부서)과 협의하여 관계법령에 의하여 지가의 산정등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지 파악
- 조사기준일(1월1일, 7월1일) 기준 조사대상 필지 확정
- 조사대상 필지 파악기간 중에는 조사대상토지에 대한 기초조사를 병행 실시하고, 조사 및 산정과 검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 및 각종 서식 등 사전준비 조치

○ 토지특성조사 및 지가산정

- 토지특성조사
 - 토지특성은 공시기준일(1.1) 기준 각종 공부를 확인하여 공적규제 사항 및 변동사항 조사, 반드시 현지 확인을 병행 조사
- 공시지가와 개별주택가격의 토지단가 가격편차 분석
 - 두 공시가격간의 산정기간 및 방법이 상이하여 동일토지에 대한 토지 단가의 격차가 발생하므로 가격편차를 분석하여 지가산정시 활용
- 부동산실거래가 신고자료 분석 활용
- 비교표준지 추출 및 지가산정
 - 조사대상지의 토지특성을 조사하여 비교표준지를 선정하고
 - 비교표준지와 조사대상토지의 특성을 비교하여 특성차이 도출
 - 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지가격 비준표에서 추출
 - 비교표준지가격에 가격배율을 곱하여 지가산정
- 지가산정프로그램(부동산종합공부 시스템)으로 산정지가 생성
- 인접 행정구역(서초)간 연석회의 개최 및 지가 협의 가격균형 여부 검토

○ 산정지가 검증

- 검증 대상
 - 산정지가 전 필지(32,000필지)
 - 의견제출토지. 이의신청토지
 - 7. 1기준 수시분(분할·합병 등 토지이동필지)
- 검증 방법
 - 용도지역 종별 세분화 이후 용도지역간 가격충화 필지가 많이 발생하므로 지가균형 여부 검토 (감정평가사에게 전 필지 검증의뢰)
 - 연도별 및 필지별 지가불균형 토지를 색출하여 지가조정
 - 시세와 현격한 차이가 있는 필지는 적정수준으로 반영

○ 지가열람

- 산정지가 열람 및 의견제출 처리
 - 열람 공고 : 구·동 게시판 및 강남구 홈페이지(20일간)
 - 의견제출 사항에 대한 재조사 및 정밀검증
- ☞ 감정평가사 상담 및 주민참여 검증 실시

○ 지가심의 결정 및 개별통지, 자료제공

- 강남구부동산평가위원회 심의 지가결정
- 결정된 개별공시지가 공고(구.동게시판) 및 개별통지 및 이의신청
- 이의신청분 재조사 및 구부동산평가위원회 심의 지가결정
- 공시된 관련자료는 관할 세무서 등 관계 행정기관에 제공

○ 이의신청 접수처리 및 부동산평가위원회 심의

- 구·동 민원실에 개별공시지가 이의신청서를 비치하여 활용
 - 이의신청분 결정지가의 적정여부 등을 재조사·검토
 - 감정평가사의 정밀검증
- ☞ 감정평가사 상담 및 주민참여 검증 실시
- 구부동산평가위원회에 상정처리

○ 분할·합병 토지 등에 대한 지가 산정(7월1일 기준)

- 조사·산정 대상 토지
 - 『측량·수로조사 및 지적에 관한 법률』상 분할 또는 합병된 토지
 - 토지의 형질변경 또는 용도의 변경으로 『측량·수로조사 및 지적에 관한 법률』상의 지목이 변경된 토지
 - 국·공유지 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지 등
- 조사기준 및 결정·공시
 - 1. 1~ 6.30까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7월1일을 기준으로 하여 10.30까지 지가조사 제반절차를 이행하여 결정·공시

- 조사·산정 방법

- 당해연도 개별공시지가 조사·산정지침에 의하여 조사·산정하되 조사기준일(7월1일)까지의 해당 용도지역 지가변동률을 적용하여 산정

V

홍보계획

개별공시지가 조사계획, 지가 열람시 의견제출, 지가결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보 실시

- 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보 [15.4.3]

- 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보
 - 구 홈페이지, 구, 동 청사내 입간판 등 홍보

- 개별공시지가 결정·공시 홍보 [15.5.29]

- 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내
 - 구 홈페이지, 게시판 게시 공고
 - 개별통지

VI

기대효과

- 구민 의견 직접 반영으로 지가행정 신뢰성 향상
- 합리적이고 공정한 지가결정으로 납세자간 형평성 유지
- 관계기관의 지가수요에 적기부응

(별첨1)

2015년도 개별공시지가 조사 추진일정

구 분	1월1일 기준	7월1일 기준
○ 조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	'14.12.29 ~ 12.30	'15.06.09 ~ 06.26
○ 토지특성 조사	'14.11.19~'15.02.13	06.30 ~ 07.31
○ 지가산정	02.16 ~ 03.20	08.05 ~ 08.18
○ 산정지가검증	03.23 ~ 04.09	08.19 ~ 09.01
○ 지가열람 및 의견제출(20일)	04.10 ~ 04.30	09.02 ~ 09.30
○ 의견제출지가검증	05.01 ~ 05.08	10.01 ~ 10.13
○ 구부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	05.11 ~ 05.14	10.14 ~ 10.20
○ 지가결정·공시	05.29	10.30
○ 이의신청(30일)	05.29 ~ 06.30	10.30 ~ 11.30
○ 이의신청지가검증 및 처리	07.01 ~ 07.30	12.01 ~ 12.30