



| | |
|------|---------------|
| 문서번호 | 토지관리과-17837 |
| 결재일자 | 2015. 11. 13. |
| 공개여부 | 대시민공개 |
| 방침번호 | |

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------------|--|
| 지방시설주사 | 토지평가팀장 | 토지관리과장 | 도시관리국장 | |
| 박선정 | 代박선정 | 성중경 | 11/13 윤호중 | |
| 협조 | | | | |

2016년도 표준지공시지가 합동조사 계획

2015. 11.



성 동 구
(토지관리과)

사 전 검 토 사 항

∴ 해당사항에 표시하시기 바랍니다.

| 항 목 | 검 토 여 부 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사 업 구 분 | 신규사업 <input type="checkbox"/> 공약(약속)사업 <input type="checkbox"/> 계속사업 <input checked="" type="checkbox"/> 인센티브/공모사업 <input type="checkbox"/> |
| 소 통 분 야 고 려 사 항 | <ul style="list-style-type: none"> ● 구 민 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 전 문 가 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 이 해 당 사 자 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> |
| 기 타 고 려 사 항 | 일 자 리 <input type="checkbox"/> 환경영향 <input type="checkbox"/> 안 전 <input type="checkbox"/> 유지비용 <input type="checkbox"/> 바른 공공언어 <input type="checkbox"/> 성 인 지 <input type="checkbox"/> 취약계층 <input type="checkbox"/> 장 애 인 <input type="checkbox"/> 디 자 인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 요인 <input type="checkbox"/> |
| 타자원 활용 | <ul style="list-style-type: none"> ● 중 앙 부 처 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 서 울 시 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 기 업 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 민 간 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> |
| 언 론 홍 보 계 획 | 기획보도 <input type="checkbox"/> 보도자료 <input checked="" type="checkbox"/> SDTV <input type="checkbox"/> 성동뉴스레터 <input type="checkbox"/> 성동구소식지 <input type="checkbox"/> 기 고 문 <input type="checkbox"/> 전자행정서비스 <input type="checkbox"/> S N S <input type="checkbox"/> 기타(리플릿 등) <input type="checkbox"/> 없 음 <input type="checkbox"/> |

● 홍 보 제 목 : 2016년 표준지공시지가 합동조사

● 중점 홍보사항

- 보도 요지

개별공시지가의 산정 기준이 되는 표준지공시지가에 대해 국토교통부장관이 지정한 성동구 담당 감정평가사와 구청 담당 공무원이 2016년도 표준지공시지가에 대해 합동조사 실시

※ 우리 구만의 차별화된 사업내역과 중점 부각하여 홍보할 사항을 중심으로 '홍보제목'을 선정하여 간결하게 기재하시기 바랍니다.

2016년도 표준지공시지가 합동조사 계획

개별공시지가 산정의 기준이 되는 표준지공시지기에 대하여 국토교통부장관이 지정한 감정평가사와 우리구 지가조사 공무원의 합동조사를 통해 공시지가의 공정성을 확보하여 신뢰받는 지가행정 구현에 기여하고자 함.

I 관련 근거

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제8조
- 2016년 표준지공시지가 조사·평가업무 요령(국토교통부)

II 조사대상 필지

- 2016년도 조사대상 표준지: 906필지(전년 대비 29필지 감소 예정)
- 조사대상 동별 현황

(단위: 필지)

| 동 명 | 표준지수 | 동 명 | 표준지수 |
|-------|------|-------|------|
| 상왕십리동 | 2 | 금호동2가 | 21 |
| 하왕십리동 | 47 | 금호동3가 | 48 |
| 홍익동 | 28 | 금호동4가 | 34 |
| 도선동 | 30 | 옥수동 | 24 |
| 마장동 | 85 | 성수동1가 | 116 |
| 사근동 | 28 | 성수동2가 | 148 |
| 행당동 | 98 | 송정동 | 59 |
| 응봉동 | 20 | 용답동 | 96 |
| 금호동1가 | 22 | 계 | 906 |

III

합동조사 개요

○ 추진 일정

- 기간: 2015. 11. 16. ~ 2016. 2. 23.
- 세부추진일정: 붙임 “서식1 참조”

○ 합동조사반 구성

- 반 장: 토지관리과장
- 합동조사반 현황

| 구 분 | 제1조 | 제2조 |
|--------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 구청 담당자 | 권영학, 하현민 | 박선정, 이광 |
| 담당 평가사 | 권주혁, 백신희 | 조혜영, 김소라 |
| 담당동 | 성수동1,2가, 금호4가, 옥수동, 용답동, 송정동 | 상,하왕십리동,홍익,도선,마장, 사근,행당,응봉,금호동1,2,3가 |
| 표준지(수) | 477 | 429 |

○ 임 무

- 표준지공시지가에 대한 토지특성 조사 및 적정가격 조사
- 신규·교체 대상 표준지 점검
- 표준지 분포 및 연도별 일관성 유지의 적정성 여부
- 2015년도 과대·과소 표준지 조정 여부
- 인접 행정구역간 가격 균형 유지 여부

IV

표준지 조사방법

○ 조사 자료 준비

- 표준지 도면, 조서 등 현장 조사에 필요한 자료 사전 준비
- 공적규제 사항, 현장 조사에 필요한 각종 공부 등 관련 자료 수집
- 부동산거래관리시스템(RTMS), 현장 조사 등에 의한 실거래가 분석
- 집단민원, 급등지역, 대단위 개발지역 등을 중심으로 표준지수 증감 여부 분석

○ 토지특성 조사

- 지가형성에 영향을 미치는 이용상황, 도로접면, 방위, 경사도 등의 적정성 여부를 현장 위주로 조사
- 토지이용상황(주거용, 상업·업무용, 주·상복합 등)별로 조사
- 공적 규제 사항은 관련 공부를 기준으로 조사
- 특성 변경에 따른 토지특성 조사 철저

○ 가격수준 조사

- 인접 또는 행정구역간 가격불균형 표준지 파악 분석
- 부동산실거래분석자료 등을 활용하여 지역특성에 맞는 가격수준 검토
- 과대·과소 표준지, 대표성결여 등 개별공시지가 조사에 의한 분석 자료 검토
- 대규모 개발 사업지 착공으로 인한 일단지 표준지 선정 적정성 검토

V 표준지 조사결과 처리

○ 토지특성 등 관리

- 필지별로 표준지 관리대장 등을 작성 토지특성 관리
- 토지이동, 토지이용계획 변동 사항을 대장에 등재 관리

○ 표준지 담당 감정평가사 의견 조회

- 표준지 중 오류 또는 협의대상 토지에 대하여는 오류 내용 및 협의하여야 할 사항을 구체적으로 기재, 공문으로 의견 조회
- 감정평가사와 의견이 상충되는 사항에 대하여는 개별공시지가에 미치는 영향 등을 고려하여 협의 처리(지역간 가격 균형 유지, 시세반영률, 현실화율 등)

※ 표준지 검토조서

| 연번 | 표준지번호 | 표준지소재지 | 내용 | 사유 | 2016년 반영 여부 | 비고 |
|----|-------|--------|------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|----|
| 1 | # 000 | 행당동 7 | 예시) 특성변경 삭제 신규 가격균형 | 예시) 이용현황 310→240 개발사업지 착공 과다해소 #000 가격 불균형 | 예시) 반영 미반영 | |

○ 표준지 후속 관리

- 담당감정평가사와 협의 조정된 사항에 대하여는 자치구 표준지 의견 청취 시 반영 여부를 검토하여 누락 방지
- 감정평가사와의 협의 대상에서 제외된 토지도 면밀히 검토하여 오류 사항이 발생하지 않도록 유의

VI 행정 사항

- 서울시 「2016년도 표준지공시지가 합동조사 계획」 일정에 따라 결과보고
- 인근 자치구(광진, 동대문, 중구)간 표준지 가격균형 협의
- 보도자료 제출: 공보담당관

붙임; 보도자료 1부. 끝.

[서식 1]

2016년 표준지 공시가격 조사·평가 추진일정

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------|
| 2015. 9.24. ~ 12. 11. | 표준지 선정·조사 및 지역분석 | 조사·평가자 |
| | ↓ | ⇒ 표준지 및 개별지교육 |
| 2015.11. 9. ~ 11.19. | 가격균형 사전 협의 | 조사·평가자 |
| | ↓ | ⇒ 합 동 조 사 |
| 2015.11.30. ~ 12. 4. | 표준지 선정결과 심사 | 국토교통부(감정원) |
| | ↓ | ⇒ 구간 조정 협의 |
| 2015.12. 8. ~ 12.22. | 가격균형 협의 | 조사·평가자 |
| | ↓ | ⇒ 구간 조정 협의 |
| 2015.12.29. ~ 2016.1.18. | 표준지가격(안) 열람 및 의견청취 (토지소유자 및 시·군·구) | 조사·평가자 |
| | ↓ | |
| 2016. 1.25. ~ 1.29. | 표준지 전산자료 검수 및 조사평가보고서 접수 | 국토교통부(감정원) |
| | ↓ | |
| 2016. 2.12. | 중앙부동산평가위원회 심의 | 국토교통부 |
| | ↓ | |
| 2016. 2.23. | 표준지 공시지가 결정·공시 | 국토교통부 |
| | ↓ | |
| 2016. 2.23. ~ 3.24. | 표준지 공시지가 이의신청 | 국토교통부 |
| | ↓ | |
| 2016. 4.15. | 표준지 공시지가 조정·공시 | 국토교통부 |