

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	세무관리과-27276
등록일자	2015.11.24.
결재일자	2015.11.24.
공개구분	대시민공개

주무관	과표관리팀장	세무관리과장	기획경제국장	부구청장 직위대리	
정은영	성백도	송필석	김용운	11/24 주윤중	
협조자	재산3팀장 재산2팀장 재산1팀장	代김덕수 임경식 이규화	세무1과장 법인2팀장 법인1팀장	이상규 이영범 성기환	

- 지방세 등 공정한 과세기준 마련을 위한 -

2016년도 개별주택가격 결정·공시 계획

■ 조사기준일 : 2016.1.1.

■ 공시 대상 : 개별주택 8,768호(2015.11.20. 현재, 단위:호)

합 계	단 독	다가구	주상용	비 고
8,768	2,167	2,870	3,731	

■ 추진 기간 : 2015.11.20. ~ 2016.12.31

■ 주요 추진일정

추진업무	추진일정
조사대상과약, 표준주택 선정 및 조사	2015.11.5. ~ 11.30.
개별주택 특성조사, 가격산정, 산정가격 검증	2015.12.1. ~ 2016.3.10
가격열람, 의견제출 접수, 가격검증, 심의	2016.3.15. ~ 2016.4.21
개별주택가격 결정공시	2016.4.29.
이의신청 접수 및 처리, 조정공시	2016.6.30.
2016.6.1. 기준 개별주택 조사 및 수시공시	2016.9.30.

■ 2016년 소요예산(안) : *****

강 남 구
(세 무 관 리 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항																											
<p style="color: green; font-weight: bold;">관련 규정 및 근거</p>	<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 • 2016년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침(국토교통부) 																											
<p style="color: green; font-weight: bold;">추진 경위</p>	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 추진경위 : 객관적이고 공정한 개별주택가격 결정·공시 																											
<p style="color: green; font-weight: bold;">예산 사항</p>	<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 																											
<p style="color: green; font-weight: bold;">수혜자 및 범위</p>	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대상 : 개별주택 소유자 																											
<p style="color: green; font-weight: bold;">분야 별 검토사항</p> <p style="color: green; font-weight: bold;">[계속 : ○] [신규 :]</p>	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">① 관련부서 협조</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">-----</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>② 이해관계인 및 예상되는 민원</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">(○)</td> </tr> <tr> <td>③ 추진상 사전 걸림돌</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>④ 미래행정 수요예측</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑤ 시장조사</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">(○)</td> </tr> <tr> <td>⑧ 행사관련 의전 및 선거법</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</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	-----	()																										
<p style="color: green; font-weight: bold;">타 기관 사 례</p>	<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 																											
<p style="color: green; font-weight: bold;">전문가 자 문</p>	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전문가 : 해당없음 • 자문결과 : 해당없음 																											

2016년도 개별주택가격 결정공시 계획

지방세 등의 과세기준으로 활용되는 2016년 개별주택가격의 결정 공시를 위하여 『2016년도 개별주택가격 결정·공시 계획』을 다음과 같이 수립 추진하여 우리구 업무시행에 만전을 기하고자 함.

I 업무 개요

■ 근거 법령

- 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제16조 제2항

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 [시행 2014.2.7.] [법률 제12018호, 2013.8.6. 일부개정]
제16조(단독주택가격의 공시) ②시장·군수 또는 구청장은 제20조의 규정에 의한 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.

- 『2016년도 적용 개별주택가격 조사산정 지침』 (2015.11. 국토교통부)

■ 공사업무 흐름도



○ 개별주택가격의 개념

- ① 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로,
 - ② 주택가격비준표상의 주택특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 감정평가사의 검증을 받아,
 - ③ 주택소유자등의 의견청취와 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 구청장이 결정·공시한 가격
- ☞ 개별주택¹⁾ : 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 제외한 주택. 즉, **단독주택, 다가구주택, 주상복합건축물의 주택**

1) 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제2조(정의) 제4호

① 주택특성 조사

- 주택가격형성에 중요한 요인으로 주택특성조사표에 기재된 항목을 조사

<특성조사항목>

- 토지 : 지목, 면적, 용도지역, 용도지구, 제한구역, 도시계획시설, 고저, 형상 방위, 도로접면, 간선도로거리, 유해시설접근성, 토지이용상황 등
- 건물 : 층수, 면적, 사용승인일, 구조, 지붕, 용도, 증개축, 특수부대설비, 내용연수 등

- 비교표준주택과의 주택특성 비교를 통해 가격배율을 도출하고 표준주택가격에 곱하여 개별주택가격을 산정하는 기초자료

② 비교 표준주택 선정

개별주택과 동일한 용도지역내 유사가격권의 표준주택중 동일한 도로접면 및 유사한 건물 구조 우선 선정

③ 가격산정

- 가격현황 도면 작성
- 특성조사항목을 「KRAS²⁾ 개별주택가격관리시스템」에 입력
- 비교표준주택 선정 및 주택가격비준표를 적용하여 가격산정

④ 가격검증

- 감정평가업자³⁾가 비교표준주택선정, 주택특성조사 및 주택가격비준표 적용등에 대한 타당성 검토
- 개별주택가격의 적정성 판별, 표준주택가격, 인근 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지 기타 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적정가격 제시

⑤ 열람 및 의견제출 처리

- 산정 및 검증된 가격을 소유자에게 21일간 열람하여 의견청취
- 의견제출건은 가격산정의 적정여부등을 재조사하여 검증을 거쳐 부동산평가위원회에 상정하여 심의
- 처리결과를 의견제출인에게 통지

■ 개별주택가격의 활용

- 지방세(재산세,취득세,등록면허세), 국세(종합부동산세,양도소득세,상속세,증여세), 재건축부담금, 국민주택채권, 주택자금소득공제, 기초노령연금, 건강보험료 등의 과세표준으로 활용
- 주택시장의 가격정보 제공

2) KOREA REAL ESTATE ADMINISTRATION INTELLIGENCE SYSTEM (부동산종합공부시스템)

II 추진 계획

■ 조사대상

○ 우리구 소재 개별주택 : 8,768호 (2015.11.20. 현재)

(단위 : 호)

합 계	단 독	다가구	주상용	비 고
8,768	2,167	2,870	3,731	

■ 조사기준일 : 2016. 1. 1.

■ 세부 추진일정

내 용	일 정	추진기관
· 조사대상 주택 확정	2015.11.5. ~ 2016.1.1.	강남구
· 표준주택 조사(이의신청 기간 포함)	2015.9.24. ~ 2016.3.18.	국토교통부
· 표준주택가격 결정 · 공시	2016.1.29.	국토교통부
· 개별주택 특성조사	2015.12.1. ~ 2016.1.15	강남구
· 개별주택 가격산정	2016.1.25. ~ 2.12.	"
· 산정가격 검증	2016.2.15. ~ 3.10.	감정평가사
· 개별주택가격 열람 및 의견접수	2016.3.15. ~ 4.4.	강남구
· 의견제출 주택가격 검증 · 심의	2016.4.5. ~ 4.18.	"
· 개별주택가격 결정 · 공시	2016.4.29.	"
· 이의신청 접수 및 처리	2016.4.29. ~ 6.27.	"
· 조정공시	2016.6.30.	"
· 2016.6.1.기준 주택조사 등	2016.5.30. ~ 7.29.	"
· 가격열람, 의견제출, 결정공시	2016. 9. 30.	"
· 이의신청 접수처리 및 조정공시	2016. 11. 30.	"

■ 조사반 편성운영 : 2개조

연번	직 급	성 명	담 당 업 무	비 고
1	행정5급	***	조사반장	제1조
2	세무6급	***	특성조사 및 업무총괄	제2조
3	세무7급	***	특성조사 및 가격산정, 심의	제1조
4	세무7급	***	특성조사 및 가격산정, 전산	제2조

※ 보조요원을 채용하여 조사 담당자 업무지원

※ 세무1과 재산세 등 담당자와 병행 조사 : 주택의 신축, 증축, 용도변동 등 주거
부분의 변동자료

■ 세부 추진계획

① 객관적이고 공정한 표준주택가격 검토

- 표준주택은 개별주택가격의 기준이 되는 것이므로, 표준주택 자료(표준주택가격조사표, 지역분석조서 등)를 전반적으로 분석하여 사전에(표준주택가격 결정공시 전) 우리구 의견이 반영될 수 있도록 담당 감정평가사와 상시 협의체계 유지
- 표준주택가격의 전년대비 행정동별 가격상승율 및 상승요인, 서울시 평균 상승율 및 인근 서초구/송파구의 가격상승율, 인근 표준주택가격과의 균형유지 등 표준주택가격의 적정성을 검토하고 주택가격비준표의 합리성 등 ‘내실 있는 표준주택가격 심의회’를 개최하여 우리구 의견이 반영될 수 있도록 적극 추진
- 담당자별 표준주택가격의 전수조사를 확행하고 불합리한 표준주택가격에 대하여는 ‘조사자 의견’을 개진하여 정정될 수 있도록 적극 조치

② 현장중심의 개별주택 특성조사 추진

- 현장조사 전 개별주택의 공부확인 철저
 - 도시·군관리계획 및 지구단위계획 변경 등 공적규제사항
 - 토지대장 및 건축물관리대장 : 주상용의 경우 주택사용 비율
- 개별주택 특성조사를 현장조사 위주(전체를 3년 완료 목표)로 추진
 - 조사대상주택과 비교표준주택의 현장조사를 동시에 추진하여 비교표준

주택과의 특성비교를 현장에서 확인

- 전년도 개별주택가격 및 재산세 민원사항 확인
- 당해 지역의 가격형성요인 등 개별주택가격에서 고려해야 할 사항을 확인하여 ‘조사자 의견’에 적극 반영

③ 정확한 가격산정과 가격검증의 공정성 확보

- 조사대상주택의 정확한 특성입력과 가격산정 후 전년가격과 비교 검토하여 자체 오류점검 수차례 실시하여 수정 보완
- 감정평가사에게 비교표준주택의 선정, 주택특성의 조사내용, 주택가격비준표 적용사항 등을 제시하여 산정된 개별주택가격이 공정성과 합리성을 확보할 수 있고 인근 개별주택가격 및 표준주택가격과의 균형유지가 될 수 있도록 검증자료와 ‘조사자 의견’을 제시토록 함.
- 개별주택 산정가격 검증시 표준주택가격 이의신청에 따른 조정결과 반영

④ 주택가격의 열람, 의견제출, 심의통지

- 개별주택에 대한 가격산정이 완료되면 감정평가업자의 검증을 거쳐 동단위로 모든 주택소유자 등이 알 수 있도록 홍보하고, 구청 게시판 및 인터넷에 개별주택가격의 열람 실시
- 세무관리과 및 동주민센터 민원실에 개별주택가격 열람부 및 의견제출 서식 및 개별주택가격 의견접수 처리대장을 비치
- 주민 의견제출사항은 감정평가사와 합동으로 비교표준주택 선정 및 가격산정의 적정여부를 재조사하여 가격검증을 거쳐 우리구 부동산평가위원회에 상정 심의후 주택소유자에게 그 처리결과를 통지

수 주택가격의 결정공시 및 통지, 이의신청 접수처리, 조정공시

- 2016.1.1. 기준 공시대상 개별주택가격(의견제출된 개별주택가격 포함)에 대하여는 우리구 부동산평가위원회 심의를 거쳐 강남구청장이 결정공시
- 결정 공시된 가격을 개별통지 할 경우에는 개별주택가격 결정통지문을 작성하고 주택소유자에게 우편 또는 직접 교부하되, 이의가 있는 자는 개별주택가격이 결정된 날로부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있다는 내용과 제

출기간, 신청방법 등을 게시판 등에 게시하고 관련 인터넷 사이트 등을 통해
공지 ※ 부동산공시가격알리미(www.kais.kr/realtyprice)

- 이의신청 제출사항은 감정평가사와 합동으로 비교표준주택 선정 및 가격산정의 적정여부를 재조사하여 가격검증을 거쳐 우리구 부동산평가위원회에 상정 심의후 주택소유자에게 그 처리결과를 통지하고, 심의결과 인용부분에 대하여는 조정공시

III 2016소요예산(안) : *****

- 예산 사업명 : 개별/공동주택 가격결정 공시
- 예산 과목 : 세무행정효율성제고, 지방세세입목표달성, 개별/공동주택 가격결정 공시

IV 기 대 효 과

- 객관적이고 공정한 개별주택가격 공시업무 추진
- 현장중심의 업무추진으로 민원 최소화
- 재산세 등 세입증대에 기여

- 붙임: 1. 공시일정표 및 주택특성조사표
2. 관계법령