

문서번호	지적과-22176
결재일자	2015.12.9.
공개여부	대시민공개

주무관	지가조사담당	지적과장	행정국장	부구청장	
김충곤	류옥분	권상태	손정수	12/09 김병환	
협 조					

2016년도 개별공시지가 조사계획

2015. 12.

행 정 국
지 적 과

2016년도 개별공시지가 조사계획

- 2016년도 개별공시지가(1.1자, 7.1자)를 객관적이고 공정하게 조사결정(5.31, 10.31) 함에 있어
- 정확한 특성조사, 비준표적용, 지가산정을 실시하고 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회 심의로 지가의 적정성과 투명성을 제고하고
- 의견제출, 이의신청 기간 내 감정평가사 상담창구를 개설, 구민 고객의 요청이 있을 경우 감정평가사의 내실 있는 상담으로 행정의 신뢰성 확보

※ 법률근거

- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조 내지 제15조
- '16년도 적용 개별공시지가조사·산정지침

I 조사대상 토지

가. 1월 1일 기준

- 조사대상 : 약 57,000여필지(2016.1.4. 필지확정)
- 국세 또는 지방세의 부과대상 토지
 - 국공유지의 경우 도로 등 공공용지 토지는 제외할 수 있으나
 - 기획재정부 관련 문서 「국유재산에 대한 개별공시지가 등 공시요청(’12.5.2 국유재산정책과-1146)에 따라 대부료, 사용료 산정 등 국유재산 관리 관련 공시요청 토지는 조사대상
- 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지
- 관계법령에 의하여 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 구청장이 관계행정기관의 장과 협의한 토지
 - 서울시 문서 「시유지 개별공시지가 등 공시요청(’15.11.23 자산관리과 -14675)에 따라 시유지 대부료, 사용료 산정 등 시유재산 관리 관련 공시요청 토지

나. 7월 1일 기준

- 조사대상 : 약 200여필지(2016.7.1 필지확정)
- '16 상반기 중 분할·합병·신규등록·지목변경 등이 있는 토지
- 국·공유지가 매각으로 사유지가 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지

II

조 사 일 정

가. 조사기간

- 1월 1일 기준 : '15.12. ~ '16. 7.28
- 7월 1일 기준 : '16. 6. 8 ~ 12.29

나. 세부추진 일정

구 분	1월 1일 기준	7월 1일 기준
○ 조사계획 수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	'15.12. ~ '16. 1. 4	'16. 6. 8 ~ 6.26
○ 토지특성 조사	'15.12. ~ '16. 2.12	6.30 ~ 7.29
○ 지가산정	2.15 ~ 3.18	8. 1 ~ 8.16
○ 산정지가검증	3.21 ~ 4. 7	8.17 ~ 9. 1
○ 지가열람 및 의견제출(20일)	4.13 ~ 5. 2	9. 2 ~ 9.30
○ 의견제출지가 검증	5. 3 ~ 5.10	10. 3 ~ 10.12
○ 구 부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	5.11 ~ 5.17	10.12 ~ 10.21
○ 지가결정·공시	5.31	10.31
○ 이의신청(30일)	5.31 ~ 6.30	10.31 ~ 11.29
○ 이의신청지가검증 및 처리(30일)	7. 1 ~ 7.28	11.29 ~ 12.29

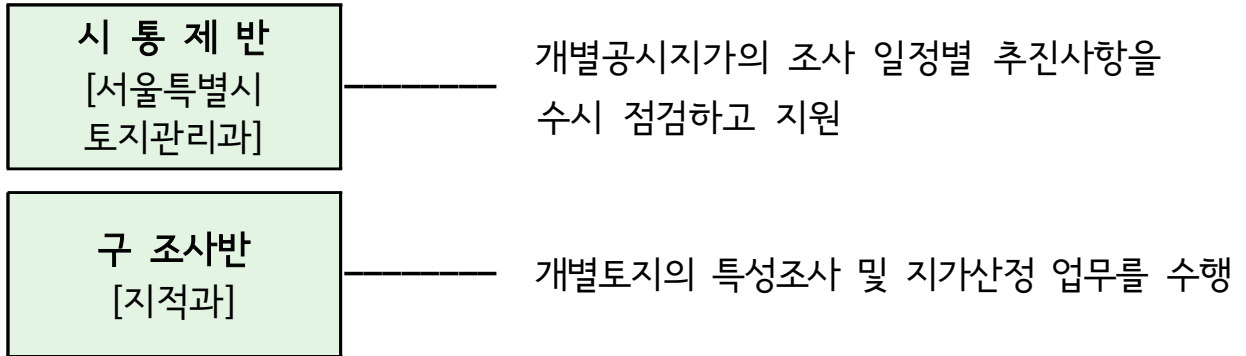
다. 조사일정 준수(세부추진 일정 참조)

조사일정 중 지가열람, 의견제출, 지가결정공시 및 이의신청 기간은 반드시 준수

III

조사반편성

가. 지가조사반 편성 체계



나. 지가조사반 편성 및 운용

○ 지가조사반 운영

- 총괄 : 지적과장 권상태, 반장 : 지가조사담당주사 류옥분
- 반원 : 지가조사담당 직원 4명
 - 조사반장은 담당자별로 업무량을 분담시키고 일일작업을 지시하며, 조사 결과를 보고받고 업무가 과중한 경우는 인력지원 방안 강구
 - 지가조사요원은 조사법령과 지침을 숙지하고, 조사에 필요한 각종 공부 및 자료를 확인하며, 조사대상 필지를 선정 현지답사를 실시하여 특성을 조사한 후, 지가형성요인 등을 정확히 파악하여 지가산정

IV

지가조사 및 결정

가. 조사대상 필지 파악 및 지적현황도면 등 작성

- 국세 또는 지방세 등의 부과대상 토지(국공유지의 경우 도로 등 공공용지는 제외할 수 있음)와 각종 부담금의 부과대상 토지 파악
 - ※ 특히 개발부담금 부과대상 토지는 사업진행 단계별로 지가산정에 차질이 없도록 조사대상토지 관리 철저 (토지특성 · 비교표준지 선정 등)
- 관계행정기관(부서)과 협의하여 관계법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지 파악

- 조사대상 필지 파악기간 중에는 필지 파악은 물론 조사대상 토지에 대한 기초조사를 병행 실시하고, 조사 및 산정과 검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 및 각종 서식 사전에 준비 조치
- 조사대상 필지부는 토지기록 전산자료를 출력하여 작성

나. 토지특성조사 및 지가산정

- 지가조사담당자는 '16년 개별공시지가 조사에 차질이 없도록 다음과 같이 자료를 준비
 - '16년도 조사대상 필지부
 - 당해지역 및 인근지역의 표준지공시지가 자료(표준지가격조사표, 표준지 지역분석조서, 표준지 위치 표시도면, 지역분석조서, 지가현황도면 등)
 - 도시관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료
 - 개별공시지가 검증자료 및 토지이동 토지의 개별공시지가 조사시 사용된 표준지공시지가 자료
- 토지특성은 공시 기준일을 기준으로 각종 공부를 확인하여 공적규제 사항을 조사하고 반드시 현지 확인을 통하여 정확하게 조사 및 부동산종합공부 시스템(KRAS)의 개별공시지가 프로그램 활용하여 정비
- '16년도 적용 개별공시지가 조사·산정 지침 변경사항 적용
 - 용도지역
 - 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 용도지역을 조사 기재
 - 기타제한(구역 등) : 기타
 - 도시 및 주거환경정비법 제4조제7항에 의하여 정비구역으로 지정된 경우 정비계획중 국토의계획 및 이용에관한 법률 제52조제1항 각호 1에 해당하는 사항은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보고 조사
 - 기타제한(구역 등) : (도시·군) 계획시설
 - 도로법 제25조의 도로구역은 도시·군 계획시설중 “도로”로 기재
 - 도시·군계획 시설중 “궤도”는 철도로 조사함.
 - 한 필지가 둘이상의 도시·군 계획시설에 저촉되는 경우 일반필지와 격차율이 큰 시설을 1개만 기재하되 가격배율이 1.00이하 미만인 경우의 번호를 우선

기재한다. 다만, 제한의 정도가 강한 도시·군계획 시설의 지정면적이 당해 토지면적의 10% 이하인 경우에는 면적이 큰 도시·군 계획시설의 번호를 기재함.

- 토지이용상황

- 토지이용상황은 관계법령에 의하여 건축허가 등을 받고 착공신고후 실공사를 착공한 시점을 기준으로 건축용도 또는 부지조성의 용도에 맞추어 조사함.

- 그 외 : 지침 주요 변경내용 적용하여 조사

○ 개별공시지가의 산정

- 조사대상지의 토지특성을 조사하여 비교표준지를 선정하고
- 비교표준지와 조사대상 토지의 특성을 비교하여 특성차이 도출
- 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지가격비준표에서 추출
- 비교표준지 가격에 가격배율을 곱하여 산정
- 실거래가격 추출, 현실화율 등을 비교·분석하여 지가 산정시 적용

다. 감정평가사의 지가검증

○ 검증대상(예산범위 내에서 조사대상 필지의 약 50% 검증실시)

- 구청장이 필요하다고 인정되는 산정지가에 대한 검증
- 열람 및 의견제출 기간 중에 제출된 의견제출 지가에 대한 검증
- 이의신청 기간 내에 제출된 이의신청지가 내용에 대한 검증
- 개발지역 및 집단민원 예상지역의 지가 검증
- 부동산실거래가 분석 자료와 현저한 격차가 있는 토지
- 대규모 상가, 업무용 빌딩의 토지, 고급 단독주택부지, 대규모 국공유지, 자치구별 랜드마크 토지 등

○ 검증방법

- 감정평가사가 표준지공시지가, 전년도 지가, 인근지가 및 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 가격의 타당성을 검토하고 적절한 가격 및 구체적인 사유를 제시
- 부동산평가위원회에서 감정평가사의 검증지가를 변경할 경우 담당감정평가사의 의견을 청취하여 조정

○ 검증결과

- 담당감정평가사의 검증결과보고서에 의하여 부동산종합공부시스템(KRAS)에 검증지가 입력 및 대조확인 철저
- 검증 결과보고서는 수정이 불가능한 형태로 작성하여 보관

라. 지가열람

○ 열람지가 주민열람

- 지가산정이 완료되면 검증을 거쳐 열람실시(20일간)
- 지가 열람부 작성비치
- 서울시 한국토지정보시스템(KLIS)에 열람지가 탑재 인터넷서비스 제공
- 구·동 주민센터 게시판 등을 통한 열람공고 안내문 부착
- 구·동 주민센터 민원실에 지가열람부와 의견제출 서식 비치
- 내방한 민원인을 위하여 민원실에 지가열람부 및 지가현황도면과 안내문을 비치하고 상세하게 민원응대
- 우리구 홈페이지, 지역 TV · 방송신문, 전광판, 반상회보, 입간판, 아파트 단지는 단지내 게시판 및 방송 등을 활용 적극 홍보 실시

○ 주민 의견제출 및 처리(감정평가사 상담제 시행)

- 의견제출 및 이의신청기간 내에 구 홈페이지에 인터넷창구를 개설하고 실시간 접수할 수 있도록 주민들에게 적극 홍보
- 개별공시지가 의견접수 처리대장 비치
- 의견제출사항은 토지특성조사, 비교표준지 선정 및 지가산정의 적정여부 등을 재조사하여 감정평가사의 정밀 검증을 거쳐 부동산평가위원회 상정심의
- 의견제출사항에 대한 검토처리는 지정된 서식에 의하여 지가의 적정여부, 인근 토지와와의 균형여부, 가격조정으로 인한 인근토지가격의 영향여부를 종합적으로 검토 심의
- 의견제출 결과통지는 신청인이 주장하는 사항에 대한 타당성여부를 기재 하여 이해시키도록 함.

마. 지가심의

○ 구 부동산평가위원회 심의

- 구 부동산평가위원회의 위원은 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자로 구성하여 운영의 내실화를 기함
- 구 부동산평가위원회는 의견제출사항 검토처리서를 확인하고 지가의 적정 여부, 인근토지와 균형여부, 가격조정으로 인한 인근토지가격의 영향여부 등을 종합적으로 검토하여 심의
- 지가심의는 토지가격 비준표에 의거 산정된 필지 및 검증을 거쳐 조정될 필지 등 전체 조사대상 필지에 대하여 심의토록 하되, 검증 등으로 조정될 필지에 대하여는 별도의 심의자료를 작성하여 상정
- 필요한 경우에는 소위원회(3~7인)를 구성하여 사전에 표준지와 인접필지 지가와 균형여부를 검토한 후에 상정
- 지가심의의 내실화를 기하기 위해 구 전 필지에 대한 일괄심의를 지양하고 동 단위로 심의하되 필요시 당해지역 감정평가사를 위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 하는 등 현지성을 충분히 반영
- 지가조사 공무원이 산정한 지가 및 감정평가사의 검증지가를 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하도록 함.

○ 행정구역간 연석회의 개최 및 협의

- 행정구역 경계지역의 지가수준이 균형을 이루도록 인근 구(동간) 담당공무원간 연석회의 또는 협의를 통하여 지가의 균형유지
- 지가 심의시 지역간 지가균형유지를 위하여 개최한 행정구역간 연석회의 및 협의현황(일시·장소·협의내용 등)을 심의자료에 포함
- 서울시에서 구축 배부한 공시지가 연속도면 활용
- 7. 1기준의 경우는 인접지역이 있는 경우 등 필요한 경우만 연석회의 개최

바. 지가결정 · 공시 및 자료제공

- 구청장은 개별공시지가를 결정한 때에는 지체 없이 구 및 동 게시판 등에 그 내역을 게시하고, 관할세무서 등 관계행정기관에 제공

- 서울시 한국토지정보시스템(KLIS)에 결정지가 탑재 인터넷서비스 제공
- 이의신청에 의해 지가 조정이 되거나 기타 소송 등에 의하여 정정된 지가가 발생할 경우 지체 없이 이를 서울시 및 국토교통부, 관할세무서 등에 통보

사. 이의신청 접수 및 처리 · 인터넷 접수 및 SMS 서비스 실시

- 개별공시지가가 결정된 날로부터 30일 이내에 이의신청 접수
- 구·동 민원실에 이의신청서를 비치하여 활용할 수 있도록 함
(인터넷홈페이지 <<http://www.klis.seoul.go.kr>>를 통한 이의신청 가능)
- 이의신청 제출사항은 결정지가의 적정여부 등을 재조사검토하여 감정평가사의 정밀검증을 거쳐 구 부동산평가위원회에 상정
- 이의신청지가 검증시 당해 산정지가 및 의견제출지가 검증을 담당할 감정평가사는 제외(개별공시지가의 검증업무 처리지침 제18조 참조)
- 이의신청기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지(처분 등이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기 할 수 있음을 안내)

아. 감정평가사 상담제 실시

- 개별공시지가 의견제출, 이의신청 기간 내에 감정평가사 상담창구를 개설 운영을 통한 토지소유의 상담요청 있는 경우 상담실시
- 상담유형
 - 구민고객 방문, 유선 및 인터넷을 통한 상담

V

분할 · 합병 토지 등에 대한 개별공시지가 산정

가. 조사산정 대상 토지

- 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』상 분할 또는 합병, 신규등록 된 토지
- 토지의 형질변경 또는 용도의 변경으로 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』상의 지목이 변경된 토지

- 국·공유지 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지
 - 과년도·당해 연도 1월 1일 기준의 조사 누락된 토지는 조사대상이 아님
 - 표준지가 분할·합병 등이 이루어진 경우에도 조사대상 토지에 포함

나. 조사기준일 및 공시일자

- 1. 1~ 6.30까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1을 기준으로 하여 10.31 까지 지가조사 제반절차를 이행하여 결정·공시

다. 조사산정방법

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

라. 지가검증

- 분할·합병 등 토지의 개별공시지가에 대한 검증도 매년 1월 1일 기준 개별 공시지가와 동일하기 때문에 산정지가 검증의견제출 지가검증이의신청 검증도 동일하게 운영
- 분할·합병 등 토지의 산정지가 검증시에는 전체필지를 대상으로 실시

VI

홍보계획

개별공시지가 조사계획, 지가열람 및 의견제출, 지가결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보실시 (7.1 기준은 필요한 경우 홍보실시)

일 시	국 토 교 통 부	시 · 구
'16.1.4	○ '16년도 개별공시지가 조사착수 - 보도자료 배포 · 지가의 활용범위	○ 개별공시지가 조사계획 홍보 (구 홈페이지, 반상회보, 지역신문 등) - 지가산정 방법, 활용범위 - 개별공시지가 조사 협조당부
'16.4.5	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령홍보 - 보도자료 배포 · 의견제출 처리기간 및 요령 · 지가의 활용범위	○ 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령홍보 (구 홈페이지, 구보, 지역신문, 반상회보, 입간판, 인터넷 등) - 구·동주민센터 게시판에 열람공고문 게시 - 감정평가사 상담제 운영 - 민원실에 안내문 비치
'16.5.31	○ 개별공시지가 결정·공시 - 보도자료 배포	○ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내 (구 홈페이지, 구보, 지역신문 등) - 감정평가사 상담제 운영 - 구·동주민센터 게시판에 게시공고

VII

행 정 사 항

가. 자체예산(구비) 감정평가수수료 확보

구 분	검증기준	산 출 식	예 산 액
1.1기준	산정지가	$37,800\text{원} \times 2,002\text{필} \times 50\% \times 1.1 \times 50\%$	20,811천원
	의견제출	$37,800\text{원} \times 50\% \times \text{약}200\text{필} \times 1.1 \times 50\%$	2,079천원
	이의신청	$37,800\text{원} \times 50\% \times 70\% \times \text{약}500\text{필} \times 1.1 \times 50\%$	3,639천원
7.1기준	산정지가	$37,800\text{원} \times 50\% \times 30\% \times \text{약}400\text{필} \times 1.1 \times 50\%$	1,248천원
	의견제출	$37,800\text{원} \times 50\% \times \text{약}50\text{필} \times 1.1 \times 50\%$	520천원
	이의신청	$37,800\text{원} \times 50\% \times 70\% \times 50\text{필} \times 1.1 \times 50\%$	364천원
정정신청	정정지가	$37,800\text{원} \times 50\% \times \text{약}20\text{필} \times 1.1 \times 50\%$	208천원
총 계	※ 참고사항 - 당해 연도 1표준지의 조사·평가보수액 : 37,800원 - '15년 표준지수 : 2,002필('16년 표준지수 미확정) - 부가가치세 : 10%		28,869천원

나. 추진상황 제출

연 번	제 출 항 목	제 출 기 일
		구 → 시
1	개별공시지가 조사계획 방침서 및 조사 대상필지(표준지 제외) 제출(7.1기준)	'16. 1.4 ('16. 7. 1)
2	구부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 성과품	'16. 5.18
3	결정지가 전산자료	'16. 5.31
4	의견제출, 이의신청 접수현황	종료 후 2일 이내
5	이의신청 처리결과(최종지가 전산자료)	'16. 7.29