

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	부동산정보과-767
등록일자	2016.1.8.
결재일자	2016.1.8.
공개구분	대시민공개

지가조사팀장	부동산정보과장	도시환경국장	부구청장		
박병하	김영길	배경섭	01/08 주윤중		
협조자					

2016년도 개별공시지가 조사 추진계획

□ 사업개요

- 조사대상 : 32,000필지
- 추진기간 : 2016.1.1. ~ 12.30.
- 추진방법 : 개별 토지특성조사, 지가산정, 감정평가사 검증
부동산평가위원회 심의 결정
- 결정·공시 : 2.25(표준지), 5.29(1월1일 기준), 10.30(7.1기준)
- 소요예산 : 70,094천원

□ 주요내용

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

2016. 1 . .

강 남 구
(부 동 산 정 보 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항																											
관련 규정 및 근거	<p>현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 관련근거 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령』 제11조 내지 제15조 『개별공시지가 조사·산정지침』(국토교통부) 																											
추진 경위	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 『개별공시지가 조사·산정지침』(국토교통부)』 																											
예산 사항	<p>산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2016년 예산편성 																											
수혜자 및 범위	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대상 : 강남구 																											
분야별 검토사항 (계속 :) (신규 :)	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <table border="0"> <tr> <td>① 관련부서 협조</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>② 이해관계인 및 예상되는 민원</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>③ 추진상 사전 걸림돌</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>④ 미래행정 수요예측</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>⑤ 시장조사</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>⑧ 행사관련 의전 및 선거법</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> <tr> <td>⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td> <td>-----</td> <td>()</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> · 해당없음 	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	-----	()																										
타 기관 사례	<p>타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 해당사항 없음 																											
전문가문	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 해당사항 없음 																											

2016년도 개별공시지가 조사 추진계획

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

I 관련근거

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조 내지 제15조
- 「2016년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」(국토교통부 지침)

II 조사개요

- 조사대상 : 공부상 등록된 32,000필지
- 추진기간 : 2016.1.1.~12.30.
- 추진방법 : 토지특성조사, 지가산정 및 열람, 감정평가사 검증
부동산평가위원회 심의 결정
- 결정·공시 : 2.25(표준지), 5.29(1.1 기준), 10.30(7.1기준)
- 소요예산 : 70,094천원

III 추진방향

구민과 함께하는 개별공시지가 조사	지역간 가격균형 유지	지가의 적정가격 산정
<ul style="list-style-type: none"> • 감정평가사 상담제운영 • 주민참여 지가조사 및 검증 실시 	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 개발사업지, • 랜드마크 토지정밀조사 	<ul style="list-style-type: none"> • 표준지가가격 합동조사 • 대규모상가, 업무용토지 전필지 평가사 검증

IV 세부 추진계획

■ 개별공시지가 조사

- 1월1일 기준 : 2015.12.~2016.7.28.
- 7월1일 기준 : 2016.6.8.~2016.12.30.
- 조사 세부일정

구 분	1월1일 기준	7월1일 기준
조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	'15.11. 9 ~ 12.11	2016.6.8. ~ 6.26.
토지특성 조사	'15.11.18. ~ '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.
의견제출지가검증	5.3. ~ 5.10.	10.3. ~ 10.12.
부동산평가위원회심의 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. ~ 7.29.	11.29. ~ 12.30.

○ 상시 지가조사체계 운영

- 운영기간 : 2016.1.~12.31.
- 조사반장 : 부동산정보과장
- 조사반원 : 지가조사팀 외 동별 담당평가사
- 지가조사 및 산정과 결정 등 지가조사 전반에 관한 업무수행

■ 토지특성조사 및 지가산정

○ 조사대상 필지파악 및 지가현황도 등 작성

- 국세 또는 지방세 부과대상 토지와 각종 부담금의 부과대상 토지
- 관계기관(부서)과 협의하여 법령에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지 파악
- 조사기준일(1월1일, 7월1일) 기준 조사대상 필지 확정
- 조사 및 산정과 검증 등에 필요한 지가현황도면의 작성 조치

○ 토지특성조사

- 토지특성은 공시기준일(1.1) 기준 각종 공부를 확인하여 공적규제 사항 및 변동사항 조사, 반드시 현지 확인을 병행 조사
- 일단지 판단시 건축물 대장 관련지번 확인
- 토지이용계획 변경사항 및 건물신축 등 이용사항 변경 증점 조사

○ 지가산정

- 조사대상지의 토지특성을 조사하여 비교표준지를 선정
- 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 행정구역간 연석회의 개최 및 지가 협의 가격균형 여부 검토
- 공시지가와 개별주택가격의 토지단가 가격편차 분석
 - 두 공시가격간의 산정기간 및 방법이 상이하어 동일토지에 대한 토지 단가 격차가 발생하므로 가격편차 분석하여 지가산정시 활용
- 부동산실거래가 신고자료 분석 활용

■ 산정지가에 대한 감정평가사 검증

○ 검증대상

- 조사대상 전 필지를 대상
 - 의견제출토지, 이의신청토지, 구청장이 필요하다고 인정되는 토지
 - 대규모 개발예정지역, 집단민원예상지역 등

○ 검증기관 : 강남구 담당 3개 감정평가 법인

○ 검증방법

- 용도지역 종별 세분화 이후 용도지역간 가격층화 필지가 많이 발생 지가균형 여부 검토 (감정평가사에게 전 필지 검증의뢰)
- 연도별 및 필지별 지가불균형 토지를 색출하여 지가조정
 - 시세와 현격한 차이가 있는 필지는 적정수준으로 반영
- 대규모 상가, 업무용 토지 전필지 검증

■ 지가열람 및 의견제출 처리

○ 산정지가 열람 및 의견제출 처리

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

○ 위원회 심의 및 결과통지

- 강남구부동산평가위원회 심의 지가결정
- 결정된 개별공시지가 공고(구.동게시판) 및 개별통지 및 이의신청
- 이의신청분 재조사 및 구부동산평가위원회 심의 지가결정

■ 지가 결정 · 공시 : 2016.5.31.

- 구 및 동 게시판 등에 내역을 게시
- 관할 세무서 등 관계기관 제공

■ 분할 · 합병 토지 등에 대한 지가 산정

○ 조사대상 토지

- 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 분할 또는 합병된 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 등

○ 조사기준 및 결정 · 공시

- 1. 1~ 6.30까지 분할 · 합병 등의 사유가 발생한 토지는 7월1일을 기준으로 10.30. 까지 지가조사 제반절차를 이행하여 결정 · 공시

○ 조사 · 산정 방법

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

홍보계획

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

- 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보 (2016.4.3)
 - 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보
 - 구 홈페이지, 구, 동 청사내 입간판 등 홍보
 - 감정평가사 상담제 운영 홍보
- 개별공시지가 결정·공시 홍보 (2016.5.29)
 - 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청안내
 - 구홈페이지, 게시판 게시 공고
 - 개별통지

VI 기대효과

- 합리적이고 공정한 지가결정으로 지가행정의 신뢰 향상
- 관계기관의 지가수요에 적기부응
- 구민의 참여와 의견을 반영한 조세불만 해소

□ 표준지공시지가 조사일정

추진일정	추진내용	구분
2015.9.24 ~ '15.12.11	표준지 선정조사·지역분석 및 가격조사	표준지 선정 및 조사
2015.11.30 ~ 12.4	표준지 선정결과 심사(확정)	국토교통부
2015.12.08 ~ 12.11	시군구, 시도별, 전국 가격균형	가격균형 협의
2015.12.29 ~ '16. 1.18	평가(예정)가격 의견청취	의견청취
2016.1.12 ~ 1.18	구부동산평가위원회 심의	조사평가자
2016.2.12	중앙부동산평가위원회 심의	국토교통부
2016.2.23	지가공시(관보공고)	표준지 지가공시
2016.2.23 ~ 3.24	표준지 공시지가 이의신청 접수	국토교통부
2016.4.15	지가조정공시(관보공고)	

□ 개별공시지가 조사일정

구분	1월1일 기준	7월1일 기준
조사계획수립 및 조사대상 필지 파악 등 제반준비	2015.11. 9 ~ 12.11	2016.6.8. ~ 6.26.
토지특성 조사	2015.11.18. ~ 2016.2.12.	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.
의견제출지가검증	5.3. ~ 5.10.	10.3. ~ 10.12.
부동산평가위원회심의 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. ~ 7.29.	11.29. ~ 12.30.

