

문서번호	지적과-11349
결재일자	2016.6.28.
공개여부	대시민공개

주무관	지가조사담당	지적과장	행정국장		
임동수	류옥분	권상태	전결 06/28 손정수		
협 조	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>주무관 주무관 주무관</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>공준용 김하림 오소현</p> </div> </div>				

2016. 7. 1.기준 개별공시지가 조사계획



성북 60년,
새로운 희망을 만나다

행 정 국

지 적 과

2016. 7. 1.기준 개별공시지가 조사계획

- 2016.1.1.~6.30.까지 토지이동으로 분할·합병 등이 발생한 토지의 개별공시지가를 7. 1.기준으로 조사 결정·공시(10.31.)하여 조세부과 등 관계기관의 지가수요에 적기 부응
- 정확한 특성조사·비준표적용·지가산정을 실시하고 감정평가사의 검증 및 부동산평가위원회 심의로 지가의 객관성과 공정성을 확보

■ 근거법령

- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제11조 ~ 제15조
- 2016년도 개별공시지가 조사·산정지침(국토교통부)

I 조사·산정 대상토지 : 약 177필지

- 2016. 1. 1. ~ 6. 30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지
- 토지의 형질변경 또는 용도의 변경으로 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법상의 지목이 변경된 토지
- 국·공유지 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 공시지가가 없는 토지

II 조사 일정

- 조사기간 : 2016. 6. 30. ~ 12. 30

○ 세부추진 일정

구 분	7. 1 기준
조사계획 및 대상 필지 파악	2016. 6. 29.
토지특성조사	6. 30. ~ 7. 29.
지가산정	8. 1. ~ 8. 16.
산정지가 검증	8. 17. ~ 9. 1.
지가열람 및 의견제출(20일간)	9. 2. ~ 9. 30.
의견제출지가 검증	10. 3. ~ 10. 12.
성북구 부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지	10. 12. ~ 10. 21.
지가결정·공시	10. 31.
이의신청(30일)	10. 31. ~ 11. 29.
이의신청지가 검증 및 처리	11. 29. ~ 12. 29.

Ⅲ **지가조사반 운영**

○ 지가조사반 편성

- 총 괄 : 지적과장, 반장 : 지가조사팀장
- 반 원 : 임동수, 공준용, 김하림, 오소현

○ 지가조사반 임무

- 조사대상 필지의 토지특성조사 및 지가산정과 결정·공시, 이의신청처리 등 지가조사 전반에 관한 업무와 보고업무 수행
- 정확한 조사가 체계적으로 이루어 질수 있도록 필요한 자료를 적기에 제공하여 지가조사가 내실 있게 수행될 수 있도록 함
- 담당자 및 동별 현황

담당자	필지수	담당동	비고
4명	177필	14개동	
임동수	50	정릉동, 하월곡동, 안암동	
공준용	54	성북동, 동선동, 종암동	
김하림	52	장위동, 석관동, 상월곡동	
오소현	21	돈암동, 동소문동, 길음동, 삼선동, 보문동	

※ 동 자료는 2016.6.27. 기준으로 추후 필지 추가 예상

IV

토지이동(분할·합병 등)분 개별공시지가 조사·결정

- 조사·산정 대상토지
 - 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법상 토지이동된 토지
 - ※ 2016. 1. 1. ~ 6.30.까지 분할, 합병 등이 발생한 토지
 - 토지의 형질변경 또는 용도의 변경으로 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법상의 지목이 변경된 토지
 - 국·공유지 매각 등으로 사유지가 된 토지로서 공시지가가 없는 토지
- 조사대상필지 파악 및 지가현황 도면 등 작성
 - 조사대상 필지 파악기간 중에 조사대상 필지는 물론 조사대상 토지에 대한 기초조사를 병행 실시토록 하고, 조사 및 산정과 검증 등에 필요한 지가 현황도면의 작성 및 각종 서식 등을 사전에 준비
 - 토지기록 전산자료, 건축물대장 및 토지이동결의서 활용
- 조사기준일 및 공시일자
 - 2016.1.1. ~ 6.30.까지 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 7. 1.일 기준으로 하여 10.31.까지 결정·공시
- 조사·산정방법
 - 2016년도 개별공시지가 조사·산정 지침에 의하여 조사·산정하되 조사기준일 현재의 지가변동률을 적용하여 산정
 - ※ 지가변동률은 국토교통부장관이 조사기준일 현재의 용도지역별로 별도 제공.

○ 토지특성조사

- 자가조사담당자는 2016. 7. 1. 기준 개별공시지가 조사에 차질이 없도록 자료준비 완료
 - 당해지역 및 인근지역의 표준지공시지가 자료
(표준지가격 조사표, 표준지위치 표시도면, 지가현황도면 등)
 - 토지이용계획 등 공적규제 사항에 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
- 개별공시지가의 산정은
 - 조사대상지의 토지특성을 조사하여 비교표준지를 선정한 후,
 - 비교표준지와 조사대상토지의 특성을 비교,
 - 서로 다른 토지특성에 대한 가격배율을 토지가격 비준표에서 추출,
 - 비교표준지가격에 가격배율을 곱하여 지가를 산정

○ 개별공시지가 검증

- 대상필지 : 2016. 7. 1. 기준 대상필지 전체
- 검증 방법
 - 감정평가사는 표준지공시지가를 기준으로 산정된 가격의 타당성을 검토하여 적정가격 및 구체적인 사유를 제시
 - 성북구 부동산평가위원회에서 감정평가사의 검증지가를 변경할 경우 담당감정평가사의 의견을 청취하여 조정

※ 기타 검증의 세부운용 및 절차는 “개별공시지가 검증업무 처리지침”에 의거 처리

- 개별공시지가 열람
 - 검증 완료된 개별토지의 지가는 주민에게 열람을 실시
 - 지가 열람부 작성·비치 및 구·동 주민센터 게시판 열람공고
 - 구·동 주민센터 민원실에 지가열람부와 의견제출서 서식 비치
 - 동별 지가가 기재된 지가현황도면과 안내문을 민원실에 비치하고, 지가가 적정하게 조사된 것을 설명하도록 함.
- 의견제출 및 처리
 - 개별공시지가 의견접수 처리대장 비치
 - 의견제출된 토지는 토지특성, 비교표준지선정 및 지가산정의 적정여부 등을 재검토하여 성북구 부동산평가위원회의 심의상정
- 개별공시지가 심의
 - 부동산평가위원회 지가심의
 - 개별공시지가 의견제출 사항 검토처리서를 확인하고 지가의 적정여부, 인근토지와의 균형여부, 가격조정으로 인한 인근토지가격의 적정여부 등을 종합적으로 검토하여 심의
 - 지가심의는 토지가격 비준표에 의거 산정된 필지 및 검증을 거쳐 조정된 필지 등 전체 조사대상 필지에 대하여 심의토록 하되 검증 등으로 조정될 필지에 대하여는 별도의 심의자료를 작성하여 상정
 - 지가심의의 내실화를 기하기 위해 전 필지에 대한 일괄심의를 지양하고 동 단위로 심의 하되, 당해지역 감정평가사를 부동산평가위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 하는 등 현지성을 충분히 반영
 - 지가조사 공무원이 산정한 지가 및 감정평가사의 검증지가를 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하고 심의된 지가조서 등에 참석 위원들이 확인·서명
 - ※ 감정평가사의 검증지가로 조정된 지가를 변경시에는 담당 감정평가사 의견청취 후 변경.

○ 지가결정·공시 및 자료제공

- 성북구 부동산평가위원회에서 결정된 때에는 규정된 일정에 따라 구·동 주민센터 게시판 등에 그 내역을 공고 게시하고, 관할 세무서 등에 제공
- 이의신청에 의해 조정된 지가나 소송 등에 의하여 정정된 지가가 발생할 경우, 지체 없이 이를 서울시 및 국토교통부, 관련부서 등에 통보

○ 이의신청 접수 및 처리

- 개별공시지가가 결정된 날로부터 30일 이내에 이의신청서를 제출
- 구·동 주민센터 민원실에 개별공시지가 이의신청서를 비치하여 활용 할 수 있도록 함
- 이의신청 제출사항에 대하여는 결정지가의 적정여부 등을 재조사·검토 하여 감정평가사의 정밀검증을 거쳐 성북구 부동산평가위원회에 상정
- 이의신청 기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 성북구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 그 처리결과를 이의 신청인에게 개별 통지

○ 개별공시지가 검증에 따른 소요예산

- 산정지가 검증수수료
 - 당해 분할·합병 등이 발생한 토지에 대한 검증 총 필지수 × 당해년도 1표준지의 조사·평가 보수액(37,800원)×50%×30%
 - 177필지×37,800원×50%×30%=1,003천원(변동될 수 있음)
- ※ 근거 : 감정평가업자의 보수에 관한 기준 제13조 규정에 따름

V

홍보 계획

- 개별공시지가 조사계획, 지가열람 및 의견제출, 지가결정·공시 및 이의 신청 절차 등에 대한 수시홍보 실시

일 시	홍 보 내 용	방 법
2016. 7. 1. ~ 7.10.	◦ 개별공시지가 조사 착수계획 홍보	인터넷, 지역신문 등
9. 2. ~ 9.30.	◦ 개별공시지가 열람 및 의견제출 요령 홍보 (구·동 게시판에 열람공고문 게시) - 의견제출 및 처리기간, 의견제출 요령	구·동 주민센터 게시판, 인터넷, 지역신문, 성북소리 등.
10.31.	◦ 개별공시지가 결정·공시 및 이의신청 안내	구 및 동 주민센터 게시판, 인터넷, 지역신문, 개별통지

VI 행정 사항

연 번	제 출 항 목	제 출 기 일
1	조사대상 필지(표준지 제외)제출	2016. 7. 4.
2	의견제출, 이의신청 접수 현황	종료후 2일 이내
3	이의신청 처리결과	2016.12.29. 이내
4	전산자료 제출	2016. 12. 30.