
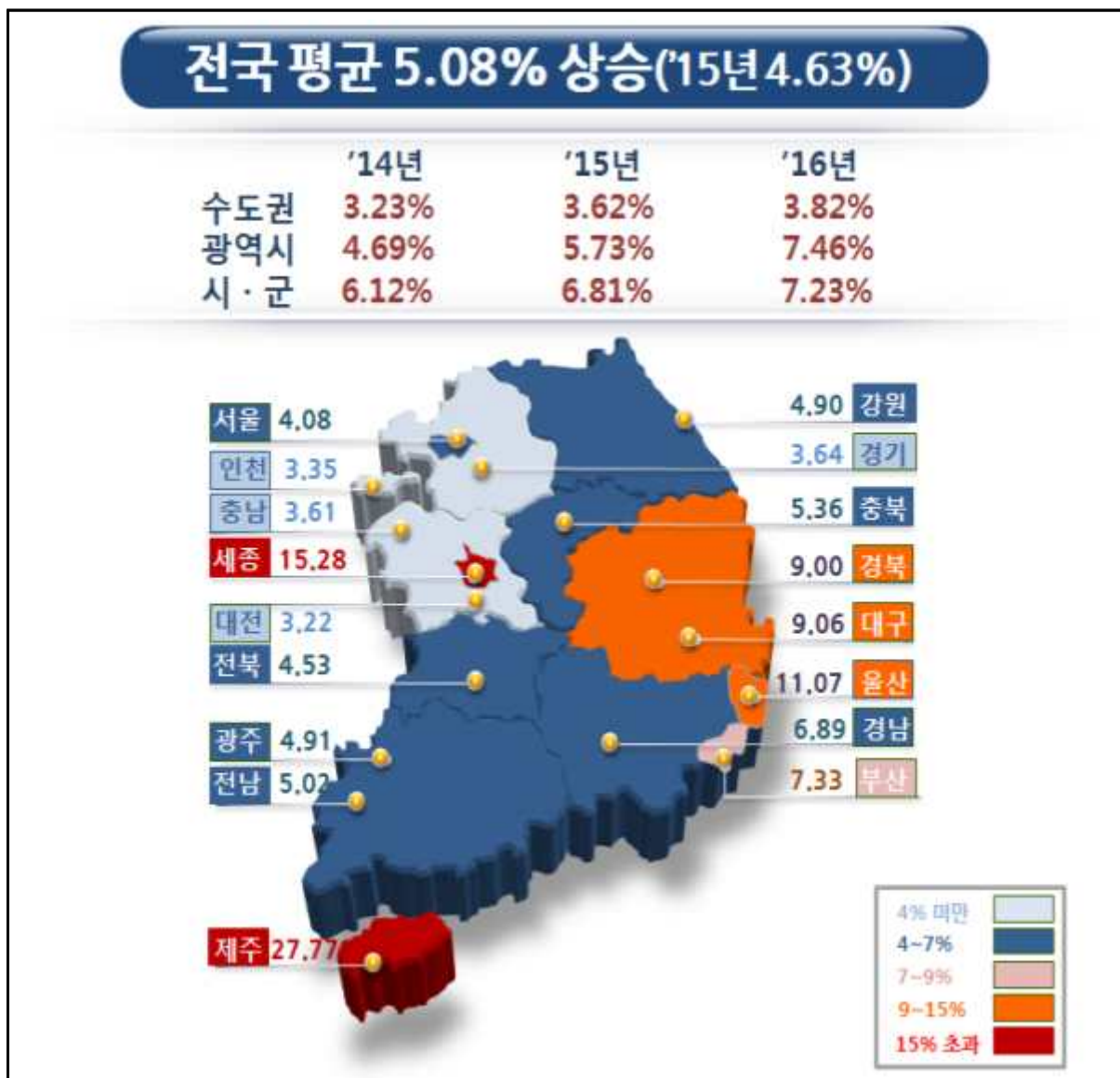
 국토교통부	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 5. 30(월) 총 19매(본문 6, 붙임 13)	
담당 부서 부동산평가과	담 당 자	• 과장 이익진, 사무관 박종용, 주무관 남궁명식 • ☎ (044) 201 - 3425, 3427	
보 도 일 시	2016년 5월 31일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 30(월) 11:00 이후 보도 가능		

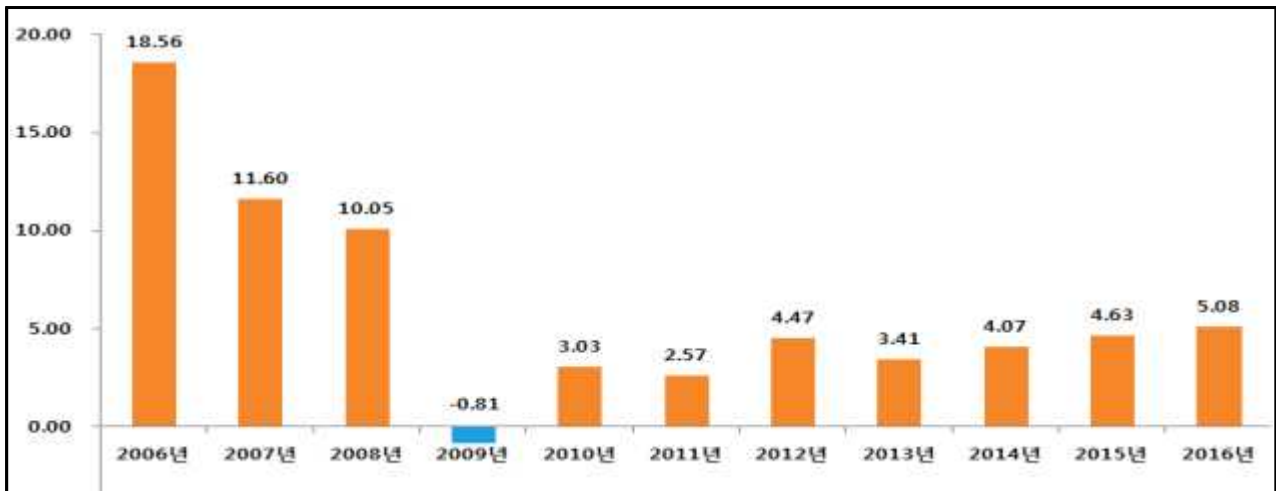
개별공시지가 전국 평균 5.08% 올라... 31일 시·군·구별 공시

- 제주 27.77%로 가장 높고, 세종·울산 순...대전은 가장 낮게 올라 -



- 국토교통부(장관 강호인)는 전국 252개 시·군·구별로 관할 시장·군수·구청장이 2016년 1월 1일 기준 개별공시지가를 산정, 5월 31일 공시한다고 밝혔다.
- 올해는 전년 대비 5.08% 상승하여, 지난 해 4.63%에 비하여 0.45%p 올라, '10년부터 꾸준히 상승 추세를 유지하고 있다.
- 공시대상은 3,230만 필지로, 전년도(3,199만 필지) 대비 약 31만 필지가 증가하였으며, 토지 분할 및 국·공유지 등을 추가로 조사하였기 때문이다.

< '06년 ~ '16년 개별공시지가 가격 변동 현황 >

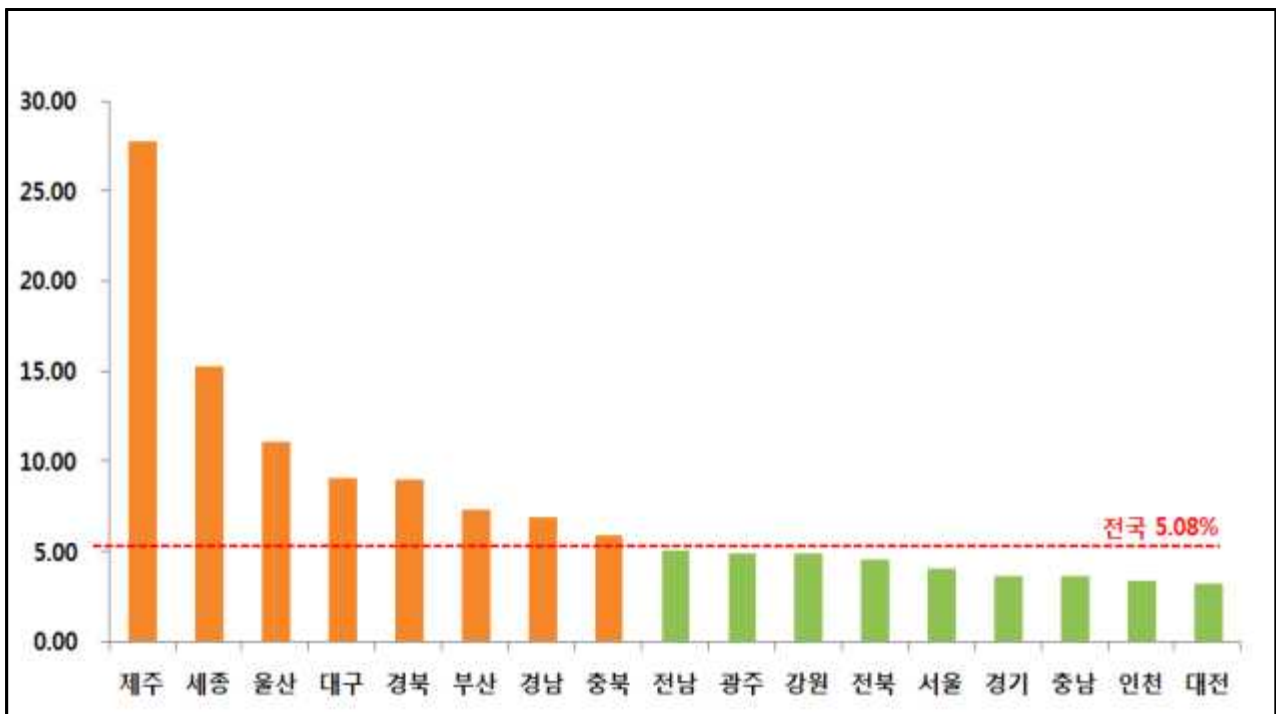


1. 지역별 가격변동률 현황

- 먼저 지역별로는 수도권(서울·인천·경기) 3.82%, 광역시(인천 제외) 7.46%, 시·군(수도권·광역시 제외) 7.23%로 나타났다.
- 수도권은 전반적으로 전국 평균(5.08%) 보다 낮은 변동률을 보였는데, 고양시 덕양·일산 등 서북부지역 개발사업 지연(재정비 촉진지구) 및 수도권 지역내 개발사업 부재 등의 영향으로 보인다.
- 광역시 및 시·군지역의 높은 상승률은 제주(27.77%), 세종(15.28%), 울산(11.07%), 대구(9.06%) 등 일부지역의 개발사업 진행, 토지수요 증가 등 지가상승요인이 작용한 것으로 보인다.

- 시·도별로는 제주도(27.77%)가 가장 높게 올랐고, 다음으로 세종(15.28%), 울산(11.07%) 순으로 많이 올랐으며, 대전(3.22%)이 가장 낮게 오른 것으로 나타났다.
- 제주는 아라지구 및 노형2지구 도시개발사업 완료 및 해외자본의 지속적인 투자 등, 세종은 기반시설 확충 등에 따른 토지수요 증가, 울산은 중산2차산업단지 조성사업 및 우정혁신도시 성숙 등이 지가에 반영된 것으로 분석된다.

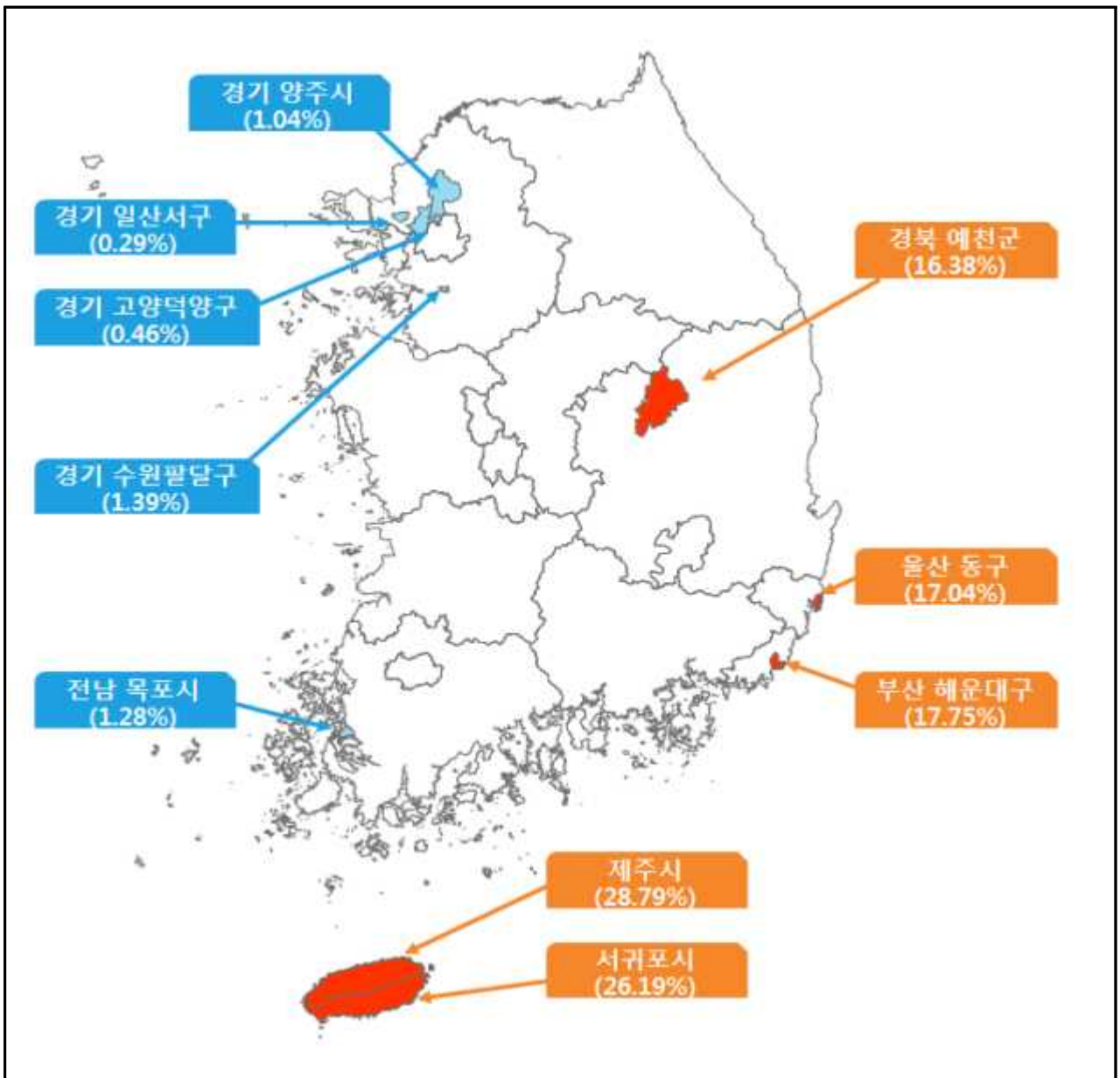
< 2016년 시도별 개별공시지가 변동률 현황 >



- 시·군·구별 변동률은, 전국 평균(5.08%)보다 높은 지역이 105개, 낮은 지역이 147개였으며, 하락한 지역은 없는 것으로 나타났다.
- 변동률이 높은 지역은 제주도 제주시(28.79%) 및 서귀포시(26.19%), 부산 해운대구(17.75%), 울산 동구(17.04%), 경북 예천군(16.38%) 순이며,
- 변동률이 낮은 지역은 경기 고양시 일산서구(0.29%) 및 덕양구(0.46%), 경기 양주시(1.04%), 전남 목포시(1.28%), 경기 수원 팔달구(1.39%) 순으로 나타났다.

< 변동률 상·하위 5위 지역 현황 >

상위 5위 시·군·구		하위 5위 시·군·구	
제주시 (28.79%)	아라 및 노형2지구 도시개발 사업 완료, 유입인구 증가 영향 등	고양 일산서구 (0.29%)	정비사업 지연, 도시의 노후화로 기존 상권 침체 등
서귀포시 (26.19%)	혁신도시, 외국인 투자증가 및 영어교육도시 조성사업 등	고양 덕양구 (0.46%)	중심지역 노후화로 기존 시가지 지가 하락 및 농경지 지가하락 등
부산 해운대구 (17.75%)	해운대관광리조트(엘시티더샵) 분양 호조 및 동부산관광개발사업 등	경기 양주시 (1.04%)	지역경제 침체, 산업단지 분양 저조 등
울산 동구 (17.04%)	울산대교 준공, 주택신축 활성화에 따른 토지수요 증가 등	전남 목포시 (1.28%)	원도심 지역의 인구 정체, 노령화 및 기반시설 미비로 거래량 저조 등
경북 예천군 (16.38%)	경북도청 이전 신도시 조성사업, 제2농공단지 조성사업 등	경기 수원팔달구 (1.39%)	구시가지 노후화 및 개발사업 부진, 상권침체 등



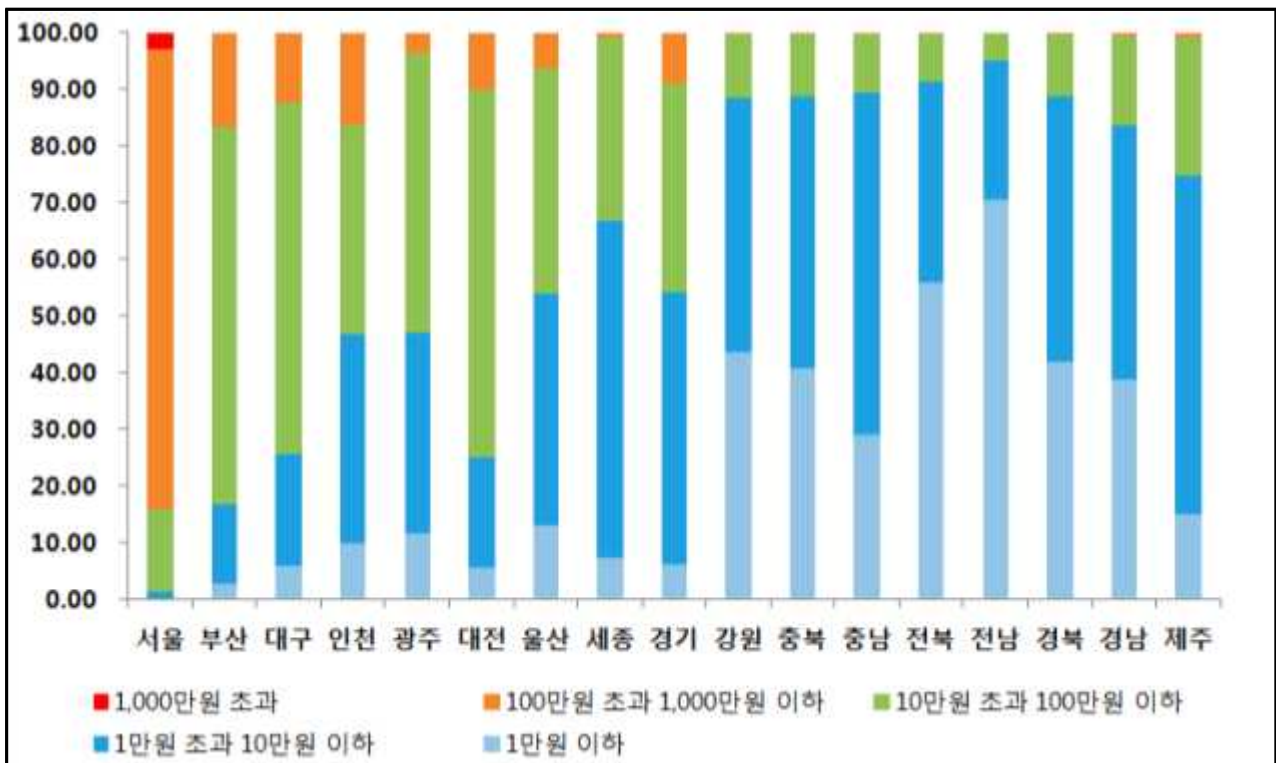
2. 가격수준별 분포 현황

- 개별지 총 3,230만 필지의 가격수준별 분포현황을 개략 살펴보면, m²당 1만 원 이하는 1,151만 필지(35.6%), 1만 원 초과 1,000만 원 이하가 2,076만 필지(64.3%), 1,000만 원 초과는 3만 필지(0.1%)로 나타났다.
- 가격수준별로는 1만 원 초과 10만 원 이하 필지는 전년대비 1.0%p 증가하여 가장 많이 늘었고, 1만 원 이하 필지는 전년대비 1.5%p 감소한 것으로 나타났다.

< 가격수준별 분포 현황 (단위 : 필지) >

구 분	1만원 이하	1만원 초과 10만원 이하	10만원 초과 100만원 이하	100만원 초과 1,000만원 이하	1,000만원 초과
'15년 (%)	11,879,451 (37.1)	12,888,359 (40.3)	5,665,767 (17.7)	1,525,963 (4.8)	27,173 (0.1)
'16년 (%)	11,511,223 (35.6)	13,349,367 (41.3)	5,813,551 (18.0)	1,600,371 (5.0)	29,023 (0.1)
격차	1.5%p 감소	1.0%p 증가	0.3%p 증가	0.2%p 증가	-

< 시·도별 가격수준별 분포 현황 >



3. 공시가격 활용 분야 및 열람·이의신청 방법

- 공시가격은 ① 건강보험료 산정, 기초노령연금 수급대상자 결정, 교통사고 유자녀 지원 대상자 결정 등 복지행정 ② 조세 및 부담금 부과 ③ 불법건축물 이행강제금, 선매시 토지매수가격 산정 등 부동산 행정 ④ 공직자 재산등록 등 약 61여종의 관련 분야에 광범위하게 활용된다.

- 개별공시지가는 “부동산공시가격알리미”(www.realtyprice.kr)와 해당 토지소재지 관할 시·군·구의 민원실 또는 홈페이지를 통해 5.31.~6.30.까지 열람하거나 이의신청을 할 수 있고, 조사·산정과 관련된 궁금한 사항을 문의할 수도 있다.
 - 그리고, 이의신청은 토지소유자 또는 이해관계자가 '16.6.30.까지 이의신청서(시·군·구에 비치)를 작성하여 해당 토지의 소재지 시·군·구에 직접 제출하거나 팩스·우편 등으로 가능하다.
 - 한편, 시·군·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청 내용을 심사하여 결과를 이의신청자에게 서면통지하고, 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 경우에는 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시할 예정이다.

붙 임 : 2016년도 개별공시지가 참고자료 1부. 끝.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 남궁명식 주무관(☎ 044-201-3427)에게 연락주시기 바랍니다.
* 상기 통계자료는 국토교통부(한국감정원)에서 지자체 자료를 취합·분석하여 제공함

2016년도 개별공시지가 참고자료

I. 2016년도 개별공시지가 참고자료

1. 변동률 현황	1
가. 시·도별	1
나. 용도지역별	1
다. 지목별	2
라. 시·도별 주요 변동 요인	3
2. 최고·최저 현황	4
가. 시·도별	4
나. 용도지역별	5
다. 지목별	5
3. 지가수준별 분포	6
4. 전년대비 변동명세	7
5. 전년대비 시·도별 지가총액	8

II. 개별공시지가 문답자료

1. 공시주체 및 공시절차는?	9
2. 가격공시 기준일은?	9
3. 공시대상은?	10
4. 개별공시지가는 어떻게 활용되는가?	10
5. 2016년도 재산세 등 과세부담 수준은?	11
6. 개별공시지가 변동률 산정방법은?	11
7. 개별공시지가 변동률이 표준지공시지가 변동률보다 전반적으로 높은 이유는?	12
8. 개별공시지가의 열람 및 이의신청 방법?	12

I 2016년도 개별공시지가 참고자료

1 개별공시지가 변동률 현황

가 시·도별 변동률

(단위 : %)

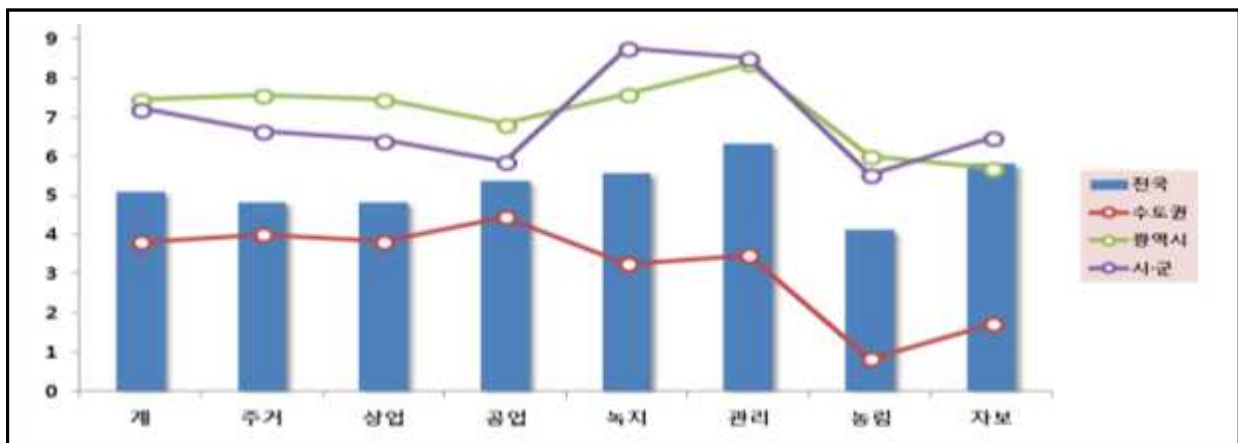
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
5.08 (4.63)	4.08 (4.47)	7.33 (5.58)	9.06 (6.19)	3.35 (2.72)	4.91 (3.20)	3.22 (2.97)	11.07 (10.25)	15.28 (20.81)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
3.64 (2.91)	4.90 (5.33)	5.36 (4.89)	3.61 (3.46)	4.53 (5.76)	5.02 (5.97)	9.00 (8.05)	6.89 (7.91)	27.77 (12.46)

* ()는 '15년도 개별공시지가 변동률

나 용도지역별 변동률

(단위 : %)

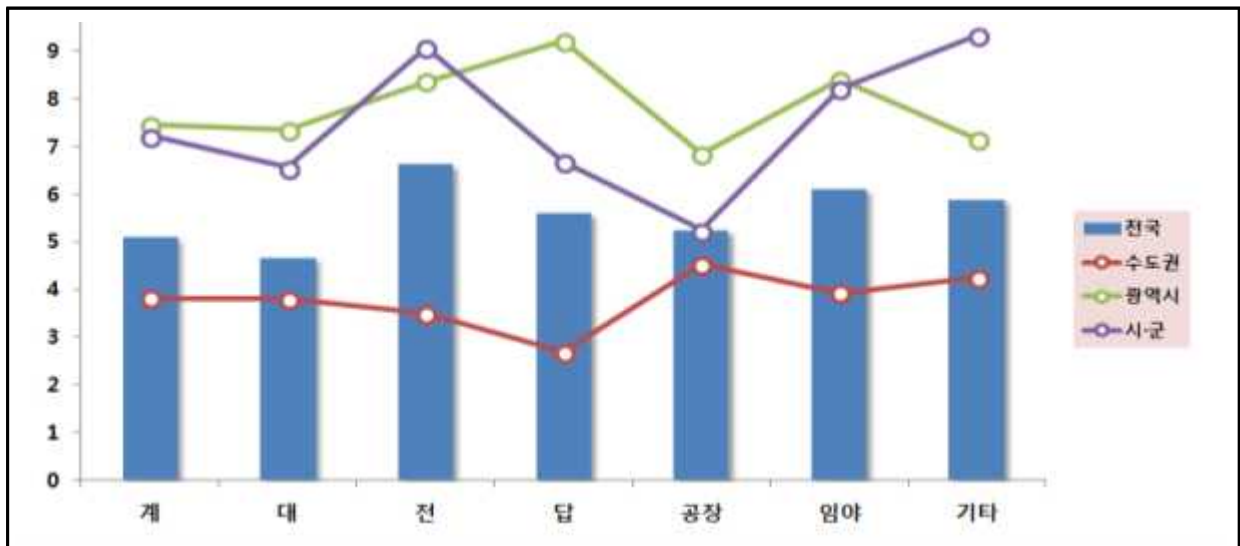
구분	계	주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경 보전
전국	5.08	4.82	4.82	5.37	5.55	6.31	4.10	5.81
수도권	3.82	4.01	3.83	4.46	3.26	3.48	0.82	1.72
광역시	7.46	7.57	7.47	6.84	7.61	8.39	6.02	5.71
시·군	7.23	6.66	6.42	5.88	8.78	8.53	5.55	6.48



다 지목별 변동률

(단위 : %)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
전국	5.08	4.65	6.61	5.59	5.23	6.10	5.88
수도권	3.82	3.80	3.49	2.69	4.52	3.93	4.25
광역시	7.46	7.34	8.37	9.22	6.84	8.40	7.16
시·군	7.23	6.56	9.09	6.69	5.25	8.21	9.34



라 시·도별 주요 변동 요인

구분	변동률 (%)	변동사유
전국	5.08	각종 개발사업에 따른 토지수요 증가, 지역간 가격균형성 제고 등
서울	4.08	가로수길, 강남역(강남구) 성숙, 홍대상권 팽창 및 DMC지구 성숙(마포구), 제2롯데월드 및 위례신도시(송파구) 개발 사업 등
부산	7.33	해운대관광리조트 개발 및 센텀시티내 상권 활성화(해운대구), 신규아파트 분양활성화(수영구), 광복로 재단장 사업(중구) 등
대구	9.06	2호선 지하철 연장, 소규모 공장용지 가격상승(달성군), 혁신도시 활성화(동구), 지하철 3호선 개통 및 재건축사업(수성구) 등
인천	3.35	지하철 7호선 개통에 따른 주택수요 증가(부평구), 구월보금자리지구 조성(남동구), 영종하늘도시 및 미단시티 기반시설 확충(중구)
광주	4.91	침단2지구 택지개발 사업(북구), 빛그린상업단지 및 진구산업단지(광산구), 효천2지구 택지개발사업(남구) 등
대전	3.22	인동 대신2지구 주거환경개선사업(중구), 세종시 인접 지역 도로개설 등 개발사업 및 과학벨트사업(유성구) 등
울산	11.07	울산대교 준공 및 화정주택건설사업지구(동구), 중산2차산업단지 조성 사업 및 호계매곡지구 개발사업(북구), 우정혁신도시(중구) 성숙 등
세종	15.28	세종시 개발에 따라 인구유입 지속, 도시 성장(기반시설 확충 등)에 따른 토지수요 증가, 서울-세종간 고속도로 건설사업 등
경기	3.64	미래신도시(수정구) 개발사업, 시화호 MTV사업부지 조성 및 분양완료(단원구), 동탄신도시 및 화성동탄 일반산업단지 분양(화성시) 등
강원	4.90	남춘천일반산업단지 및 봉명산업단지 조성(춘천시), 동계올림픽 경기장 인근 역사예정지(평창군), 유천보금자리주택사업(강릉시) 등
충북	5.36	통합청주시 출범 및 세종시 인접에 따른 수요증가(서원구), 전원주택 수요의 지속적 증가(단양군), 문광농촌테마공원조성사업(괴산군) 등
충남	3.61	충남도청 및 군청 이전(예산군), 신부동문화광장조성사업 및 신부주공2단지 재건축사업(동남구), 현대제철 공장증설(당진시) 등
전북	4.53	서해안 및 새만금사업지역 주변 관광수요 증가(부안군), 혁신도시 및 효천지구개발사업(완산구), 혁신도시 및 전원주택 수요 증가(완주군) 등
전남	5.02	광주전남공동혁신도시(빛가람동)의 공공기관 입주(나주시), 담양일반산업단지조성사업 및 침단문화복합단지조성사업(담양군) 등
경북	9.00	지하철 2호선 연장개통 및 중산도시개발사업(경산시), 지속적인 관광인프라(울릉군), 경북도청이전 신도시조성사업(예천군) 등
경남	6.89	사포산업단지 및 함양-울산고속도로 영향(밀양시), 지리산둘레길 개발 및 도시계획도로 개설사업(함양군), 세계전통의학엑스포사업(산청군) 등
제주	27.77	아라지구 및 노형2지구 등의 도시개발사업 완료 및 해외자본의 지속적 투자(제주시), 혁신도시 및 해안도로변 토지수요 증가(서귀포시) 등

2

2016년도 개별공시지가 최고·최저 현황

가 시·도별 현황

(단위 : 원/m²)

구 분	최고 지가			최저 지가	
	금액	소재지	상호명	금액	소재지
전 국	83,100,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길)	네이처리퍼블릭 (화장품 판매점)	99	전남 진도군 조도면 옥도리
서 울	83,100,000	중구 충무로1가 (명동8길)	네이처리퍼블릭 (화장품 판매점)	5,910	도봉구 도봉동
부 산	25,000,000	부산진구 부전동 (중앙대로)	엘지 유플러스	617	금정구 오류동
대 구	24,000,000	중구 동성로2가 (동성로)	법무사회관	254	달성군 가창면 상원리
인 천	10,800,000	부평구 부평동 (부평대로)	금강제화	238	웅진군 대청면 대청리
광 주	10,800,000	동구 충장로2가 (충장로)	엘지 유플러스	611	광산구 사호동
대 전	12,870,000	중구 은행동 (중앙로)	이안경원	421	동구 신하동
울 산	11,200,000	남구 삼산동 (삼산로)	태진빌딩	298	울주군 상북면 이천리
세 종	3,930,000	나성동(한누리대로)	에스빌딩	1,710	전의면 양곡리
경 기	17,650,000	성남분당구 백현동 (판교역로146번길)	현대백화점	463	포천시 신북면 삼정리
강 원	11,120,000	춘천시 조양동 (명동길)	뷰티플렉스	140	삼척시 노곡면 하마읍리
충 북	10,400,000	청주상당구 북문로1가 (성안로)	휠라의류점	173	단양군 영춘면 동대리
충 남	8,114,000	천안동남구 신부동 (만남로)	광산빌딩	237	금산군 진산면 오항리
전 북	6,950,000	전주완산구 고사동 (팔달로)	금강제화	161	장수군 장수읍 덕산리
전 남	3,860,000	순천시 연향동 (연향중앙상가길)	빈폴대리점	99	진도군 조도면 옥도리
경 북	12,300,000	포항북구 죽도동 (죽도시장길)	개풍약국	121	울진군 기성면 방읍리
경 남	6,048,000	창원의창구 용호동 (월이대로)	정우상가	152	하동군 화개면 대성리
제 주	5,300,000	제주시 일도일동 (관덕로)	스타벅스 커피전문점	420	제주시 추자면 대서리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

** “네이처리퍼블릭(Nature Republic)” 부지는 ‘04년부터 13년간 전국 최고지가임

나 용도지역별 현황

(단위 : 원/m²)

용도 지역	최고 지가		최저 지가	
	금액	소재지	금액	소재지
상업지역	83,100,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길, 네이처리퍼블릭)	18,600	전북 고창군 성송면 판정리
주거지역	12,950,000	서울 강남구 대치동 (동부센트레빌아파트)	2,210	전북 무주군 무주읍 오산리
공업지역	9,050,000	서울 성동구 성수동1가 (서울숲역 지식산업센터부지)	6,300	경남 하동군 금남면 진정리
녹지지역	3,848,000	경기 성남수정구 복정동	186	강원 태백시 동점동

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

다 지목별 현황

(단위 : 원/m²)

지목	최고 지가		최저 지가	
	금액	소재지	금액	소재지
전	2,060,000	서울 강서구 외발산동	220	경북 울진군 온정면 조금리
답	1,249,000	서울 강남구 자곡동	334	전남 완도군 청산면 여서리
대지	83,100,000	서울 중구 충무로1가	602	전남 곡성군 목사동면 용봉리
임야	1,717,000	경기 과천시 부림동	99	전남 진도군 조도면 옥도리
공장용지	9,050,000	서울 성동구 성수동1가	2,590	전남 진도군 고군면 금계리
잡종지	21,400,000	서울 중구 태평로1가	232	전남 장흥군 장평면 기동리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

3

개별공시지가 지가수준별 분포 현황

(단위 : 필지)

구 분	합계	1만 원 이하	1만 원 초과 10만 원 이하	10만 원 초과 100만 원 이하	100만 원 초과 1천만 원 이하	1천만 원 초과 5천만 원 이하	5천만 원 초과
계	32,303,535 (100.0)	11,511,223 (35.6)	13,349,367 (41.3)	5,813,551 (18.0)	1,600,371 (5.0)	28,823 (0.1)	200 (0.0)
수도권	5,922,448	335,590	2,325,793	1,977,779	1,255,336	27,750	200
광역시	2,190,731	159,209	538,159	1,255,448	236,975	940	0
시·군	24,190,356	11,016,424	10,485,415	2,580,324	108,060	133	0
서울	936,467	356	12,648	135,347	760,380	27,536	200
부산	715,731	20,395	98,925	476,421	119,353	637	0
대구	444,744	26,728	87,385	275,553	54,810	268	0
인천	631,529	63,252	231,633	232,832	103,809	3	0
광주	383,992	44,548	136,332	189,770	13,336	6	0
대전	226,391	12,730	43,923	146,997	22,727	14	0
울산	419,873	54,808	171,594	166,707	26,749	15	0
세종	182,901	13,499	108,716	58,939	1,747	0	0
경기	4,354,452	271,982	2,081,512	1,609,600	391,147	211	0
강원	2,550,774	1,112,180	1,142,881	286,635	9,067	11	0
충북	2,177,537	884,078	1,049,319	235,863	8,265	12	0
충남	3,445,175	997,937	2,076,286	356,143	14,801	8	0
전북	2,654,219	1,480,862	938,615	225,967	8,769	6	0
전남	4,494,918	3,168,698	1,097,232	220,277	8,702	9	0
경북	4,188,572	1,749,539	1,967,025	453,229	18,730	49	0
경남	3,952,838	1,527,246	1,781,174	611,976	32,405	37	0
제주	543,422	82,385	324,167	131,295	5,574	1	0

4

전년대비 변동명세 현황

(단위 : 필지, %)

구 분	전 체	상 승		하 락		동 일		신 규	
		필지수	비율	필지수	비율	필지수	비율	필지수	비율
전 국	32,303,535	28,753,782	89.01	1,591,553	4.93	1,553,594	4.81	404,606	1.25
수도권	5,922,448	4,887,895	82.53	583,038	9.84	374,206	6.32	77,309	1.31
광역시	2,190,731	2,050,202	93.59	55,640	2.54	60,977	2.78	23,912	1.09
시·군	24,190,356	21,815,685	90.18	952,875	3.94	1,118,411	4.62	303,385	1.25
서울	936,467	895,696	95.65	9,808	1.05	23,086	2.47	7,877	0.84
부산	715,731	676,841	94.57	14,777	2.06	20,052	2.80	4,061	0.57
대구	444,744	428,348	96.31	7,820	1.76	5,037	1.13	3,539	0.80
인천	631,529	477,210	75.56	111,648	17.68	37,525	5.94	5,146	0.81
광주	383,992	343,162	89.37	14,745	3.84	23,647	6.16	2,438	0.63
대전	226,391	204,300	90.24	12,729	5.62	7,564	3.34	1,798	0.79
울산	419,873	397,551	94.68	5,569	1.33	4,677	1.11	12,076	2.88
세종	182,901	169,449	92.65	7,168	3.92	4,615	2.52	1,669	0.91
경기	4,354,452	3,514,989	80.72	461,582	10.60	313,595	7.20	64,286	1.48
강원	2,550,774	2,260,466	88.62	82,363	3.23	191,358	7.50	16,587	0.65
충북	2,177,537	1,971,495	90.54	83,766	3.85	96,909	4.45	25,367	1.16
충남	3,445,175	2,761,856	80.17	275,887	8.01	371,121	10.77	36,311	1.05
전북	2,654,219	2,423,692	91.31	78,873	2.97	104,538	3.94	47,116	1.78
전남	4,494,918	4,000,862	89.01	225,349	5.01	187,304	4.17	81,403	1.81
경북	4,188,572	3,974,117	94.88	106,866	2.55	75,698	1.81	31,891	0.76
경남	3,952,838	3,725,398	94.25	88,913	2.25	82,067	2.08	56,460	1.43
제주	543,422	528,350	97.23	3,690	0.68	4,801	0.88	6,581	1.21

5

전년 대비 시도별 지가총액 현황

구 분	2015년			2016년		
	필지수 (필지)	지가총액 (억원)	평균지가 (원/㎡)	필지수 (필지)	지가총액 (억원)	평균지가 (원/㎡)
전 국	31,986,713	42,751,332	45,086	32,303,535	45,095,291	47,534
수도권	5,871,289	27,662,145	243,552	5,922,448	28,836,086	253,765
광역시	2,182,515	5,137,283	150,070	2,190,731	5,537,261	161,755
시·군	23,932,909	9,951,904	12,433	24,190,356	10,721,944	13,389
서울	937,355	12,946,493	2,230,806	936,467	13,505,899	2,313,575
부산	717,365	1,891,594	252,816	715,731	2,037,562	272,654
대구	443,903	1,208,990	161,805	444,744	1,322,631	177,347
인천	630,355	2,543,909	240,750	631,529	2,653,236	250,078
광주	383,161	567,132	115,076	383,992	595,845	120,686
대전	226,628	756,282	169,511	226,391	783,581	175,742
울산	411,458	713,285	72,131	419,873	797,642	80,524
세종	182,122	340,323	73,148	182,901	393,410	84,372
경기	4,303,579	12,171,743	125,213	4,354,452	12,676,951	130,440
강원	2,539,664	1,049,893	6,235	2,550,774	1,100,955	6,539
충북	2,151,121	957,564	13,064	2,177,537	1,010,228	13,787
충남	3,415,285	1,860,932	22,932	3,445,175	1,944,542	23,869
전북	2,618,534	826,139	11,413	2,654,219	884,667	12,298
전남	4,411,143	919,440	8,155	4,494,918	975,722	8,621
경북	4,170,896	1,500,370	8,713	4,188,572	1,637,393	9,513
경남	3,907,497	2,043,068	20,747	3,952,838	2,195,343	22,242
제주	536,647	454,175	26,506	543,422	579,683	33,839

II 개별공시지가 문답자료

1 개별공시지가의 공시주체 및 공시절차는?

- 공시주체 : 시장·군수·구청장
- 공시절차
 - 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 적용하여 가격을 산정한 후 시·군·구 부동산평가위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시

※ 개별공시지가 결정·공시 절차

- ① 개별토지 특성조사(시·군·구) → ② 토지가격비준표 적용(특성격차배율 적용) → ③ 가격산정(자동산정 프로그램) → ④ 소유자 의견청취 → ⑤ 감정평가사 검증 → ⑥ 시·군·구부동산평가위원회 심의 → ⑦ 결정·공시(시장·군수·구청장) → ⑧ <이의신청> → ⑨ <이의신청처리>

- 시·군·구 공무원이 산정하는 개별 필지 가격의 정확성 제고를 위해 전문가인 감정평가사가 3차례 가격검증을 실시
 - ① 산정가격 검증 ② 의견제출가격 검증 ③ 이의신청가격 검증

※ 표준지는 감정평가사가 직접 현장조사를 통해 토지의 특성 등 가격형성요인을 철저히 조사·분석 후 일련의 절차를 거쳐 국토교통부장관이 결정·공시

2 가격공시 기준일은?

- 매년 1월 1일 기준으로 시장·군수·구청장이 5월말까지 공시
 - 다만, 당해연도 1.1~6.30 기간 중 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지에 대해서는 7.1. 기준으로 10.31까지 추가 공시
 - * 7. 1 이후에 분할·합병 등이 된 경우에는 다음해 정기공시분(1.1)에 포함

3

개별공시지가 공시대상은?

- 개별공시지가 공시대상은 토지 관련 국세 및 지방세의 부과대상 토지와 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지이며,
 - 각종 법에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 필요에 따라 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지임
- 다만, 표준지, 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 과세대상이 아닌 토지는 개별공시지가를 공시하지 않을 수 있음

4

개별공시지가는 어떻게 활용되는가?

- 개별공시지가는 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되며, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준 등으로 사용
- 보유세 부과 기준일 : 6. 1

재산세 부과 (토지) 9월, (주택) 7월·9월 1/2분할	종합부동산세 부과 12월
-------------------------------------	------------------

<개별공시지가 활용 현황>

조 세	재산세 (지방교육세 등 포함)	복지 분야	건강보험료 산정기준, 기초노령연금·기초생활보장 수급대상자 판단기준
	종합부동산세 (농어촌특별세 포함)		장애인 연금 대상자·생계유지곤란자의 병역감면 판단기준
부담금	양도소득세, 상속세 및 증여세 등		사업주/장애인 용자·지원금 산정 기준
	재건축부담금, 개발부담금 등		노인복지주택 부자격자 판단기준
공적 평가 기준	선매 및 불허처분 토지 매수가 산정		신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
	도로·산지 매수청구시 매수예상가격		국민주택채권 매입기준 및 국민임대주택 입주자 선정
	자연공원·하천구역토지의 매수청구가격	교통사고 유자녀 지원 관련 기준	
행정 분야	불법건축물 이행강제금 산정기준	근로장려금 신청자격 판단 기준 등	
	실거래신고가격 검증, 국가자산추계	기타	공직자 재산등록, 일반 토지거래의 지표 등
	국·공유재산 대부 및 사용료 산정		
	도로점용료 산정기준		
사회복지법인, 공익법인 등의 기본 재산의 처분			
	사학기관, 기술대학, 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정 등		

5

2016년도 재산세 등 과세부담 수준은?

- 지방세인 재산세 관련사항은 토지소재지 시·군·구 세무부서로 문의하시고, 국세인 종합부동산세 관련사항은 주소지 세무서로 문의하시기 바람

구 분	주무기관	비고
재산세 관련	시·군·구청 세무부서	-
종합부동산세 관련	주소지 관할 세무서	국세청 세미래콜센터 126 (국번없음)

6

개별공시지가 변동률 산정방법은?

- 개별공시지가 변동률은 당해연도 개별필지 가액(개별공시지가에 해당 필지 면적을 곱하여 산정한 금액) 합계에서 전년도 합계를 뺀 차액을 전년도 합계로 나눈 후 백분율로 산정
- 변동률은 해당지역 내 개별필지 가액의 합계를 기준으로 산정*

* 전국 변동률은 '전국 개별필지 가액 합계', 시·도 변동률은 '시·도별 개별필지 가액 합계'를 기준으로 산정되므로 지역별 변동률 단순 평균치와는 다를 수 있음

$$\text{변동률(\%)} = \frac{(\text{'16년도 개별필지 가액 합계}) - (\text{'15년도 개별필지 가액 합계})}{(\text{'15년도 개별필지 가액 합계})} \times 100$$

(예시) '16년도 개별필지 가액 합계 110, '15년도 개별토지 가액 합계 100 인 경우
'16년도 개별공시지가 변동률 산정은 $[(110 - 100)/100] \times 100 = 10.0\%$

- 국·공유토지, 전년도 공시지가가 없는 토지의 경우에는 개별공시지가 변동률 산정대상에서 제외됨

7

개별공시지가 변동률(5.08%)이 표준지공시지가 변동률(4.47%) 보다 전반적으로 높은 이유는?

- 개별공시지가는 전국 대부분의 토지를 대상으로 공시하지만, 표준지공시지가는 일부(50만 필지, 개별지 필지수 대비 1.5%)에 대해 공시되는 것으로서 모든 개별토지의 가격변동분을 완전히 반영하지 못함

8

개별공시지가의 열람 및 이의신청 방법?

- 개별공시지가는 “부동산공시가격알리미”(www.realtyprice.kr)와 해당 토지소재지 관할 시·군·구의 민원실 또는 홈페이지를 통해 5.31.~6.30.까지 열람하거나 이의신청을 할 수 있고, 조사·산정과 관련된 궁금한 사항을 문의할 수도 있음
- 그리고, 이의신청은 토지소유자 또는 이해관계자가 '16.6.30.까지 이의신청서(시·군·구에 비치)를 작성하여 해당 토지의 소재지 시·군·구에 직접 제출하거나 팩스·우편 등으로 가능하다.
- 한편, 시·군·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청 내용을 심사하여 결과를 이의신청자에게 서면통지하고, 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 경우에는 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시할 예정임