
		보 도 자 료		2025년 수도권매립지 종료  인천광역시	
		배포일자	2021년 5월 30일(일) 총 8매		
담당 부서	토지정보과	담당자	• 토지관리팀장 지대환 ☎440-4561 • 담당자 이경수 ☎440-4562		
사진		<input type="checkbox"/> 없음 <input checked="" type="checkbox"/> 있음	참고자료	<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음	
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.			

인천시, 개별공시지가 642,606필지 결정 · 공시
- 계양구 11.30%, 남동구 11.17%, 부평구 10.91% 상승 -

인천광역시(시장 박남춘)는 2021. 1. 1.기준으로 조사한 642,606필지에 대한 개별공시지가를 5. 31일자로 결정 · 공시한다고 밝혔다.

올해 인천의 개별공시지가 상승률은 국토교통부 공시지가 현실화 계획에 따른 표준지 변동률(8.83%)이 반영된 가운데, 전년 대비 8.45% 올라 지난해(4.11%)에 비해 4.34%p 상승한 것으로 나타났다.

지역별로 살펴보면, 계양구(11.30%) · 남동구(11.17%) · 부평구(10.91%) 순으로 상승률이 높게 나타났으며, 중구(4.43%) · 옹진군(5.55%)은 상승률이 낮게 나타났다.

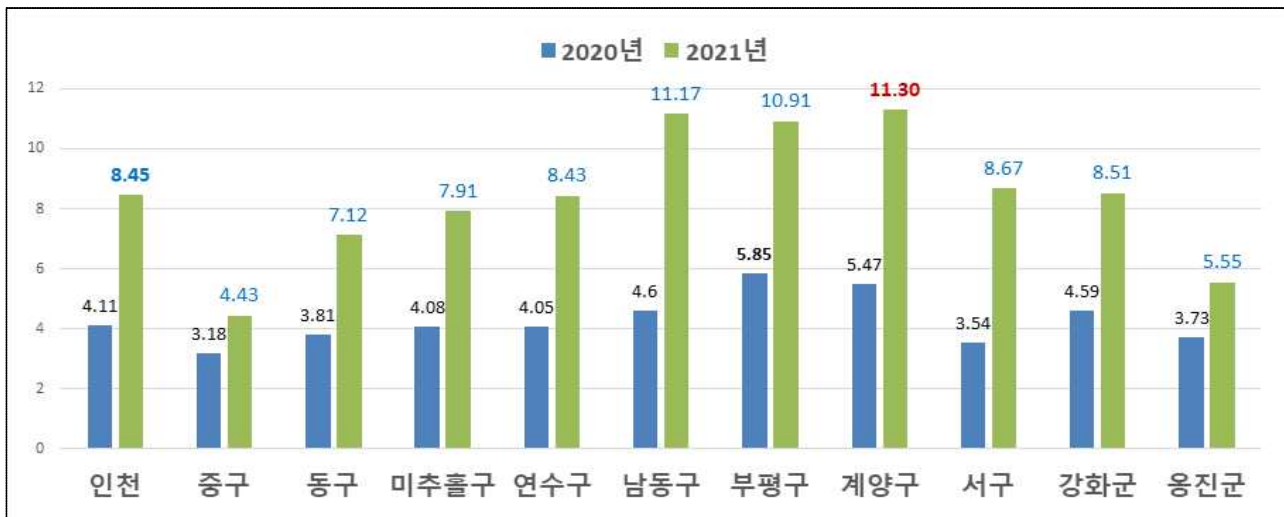
계양구(11.30%)는 박촌, 동양, 굴현동 등 계양테크노밸리 3기신도시와 서운산업단지 등 개발사업의 활발한 진행으로, 남동구(11.17%)는 고잔동 일대 남동산업단지 및 주변 준공업지역과 구월동, 간석동 일원의 주택재개발정비사업 영향으로, 부평구(10.91%)는 역세권 위주의 도시형생활주택 신축 활성화에 따른 주거용 토지수요 증가와 공업지역 내 건

축개발, 원도심지역의 재개발 및 재건축 착공 등이 지가변동에 영향을 준 것으로 나타났다.

《 인천광역시 군·구별 지가변동률 》

(단위 : %)

구 분	전국	인천	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
'20년	5.95	4.11	3.18	3.81	4.08	4.05	4.6	5.85	5.47	3.54	4.59	3.73
'21년	9.95	8.45	4.43	7.12	7.91	8.43	11.17	10.91	11.30	8.67	8.51	5.55



개별공시지가가 가장 비싼 땅은 지난해와 같이 부평구 문화의 거리에 있는 부평동 199-45(금강제화빌딩)로 13,950천원/㎡이며, 주거용 토지는 연수구 송도동 9-6(웰카운티송도3단지)가 3,354천원/㎡이다.

공시한 개별공시지가는 건강보험료 산정 등 복지행정과 재산세 등 조세와 부담금의 부과 기준, 불법건축물 이행강제금 산정 등 약 61개 분야에 광범위하게 활용된다.

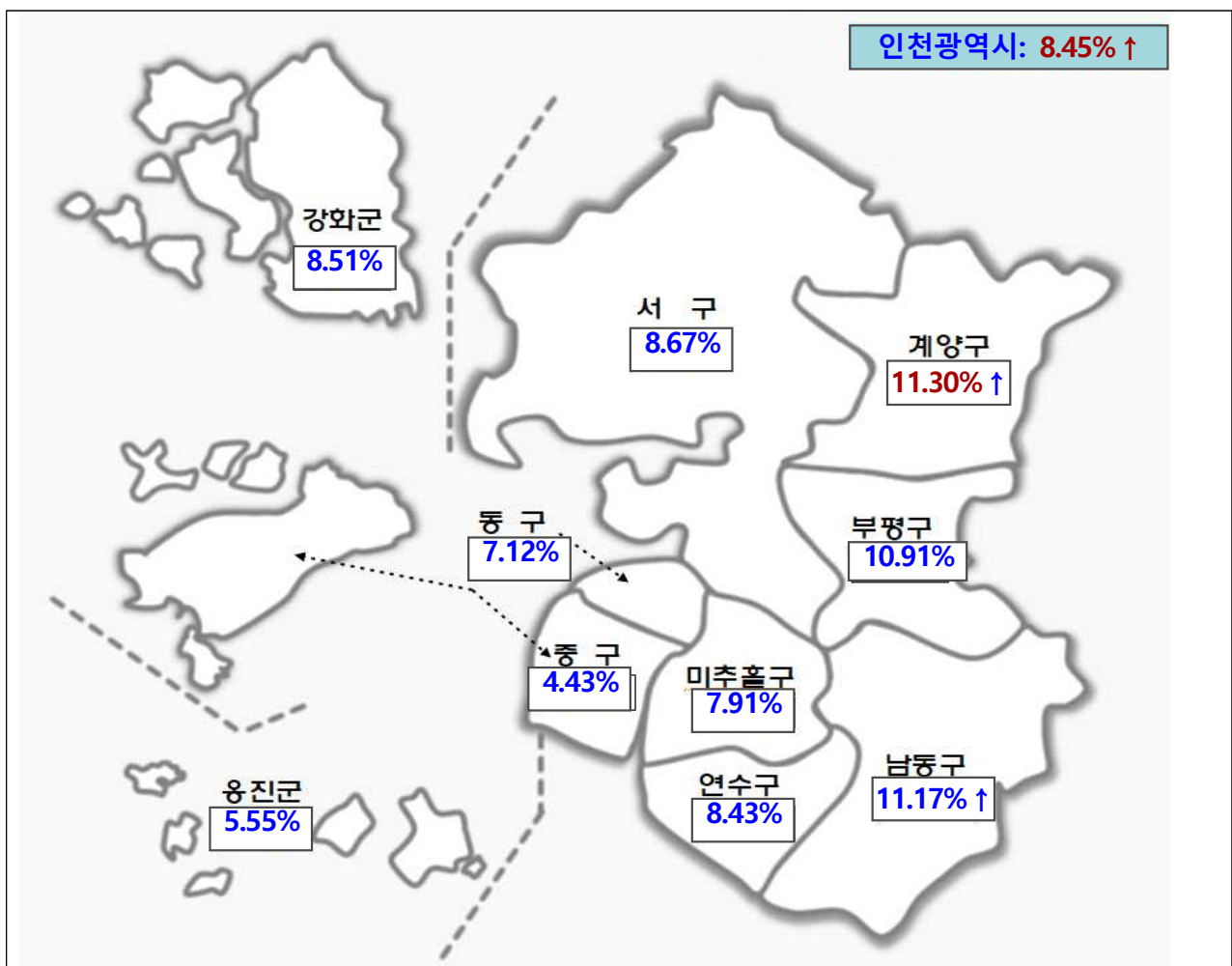
개별공시지가는 국토교통부 “부동산공시가격 알리미” 홈페이지와 군·구 개별공시지가 담당부서 등에서 6. 30.까지 열람할 수 있으며 조사·산정과 관련한 궁금한 사항은 군·구에 문의하면 된다.

결정한 지가에 이의가 있으면 6. 30.까지 이의신청서를 군·구에 직접 제

출하거나 팩스·우편 등으로 보내면 군·구는 30일 이내에 이를 다시 조사한다.

- 붙임 1. 개별공시지가 결정·공시 문답자료 1부.
2. 개별공시지가 현황 등 참고자료 1부.

〈인천의 개별공시지가 상승률〉



① 개별공시지가의 공시주체 및 공시절차는?

- 공시주체 : 시장·군수·구청장
- 공시절차
 - 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 적용하여 가격을 산정한 후 시군구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시

※ 개별공시지가 결정·공시 절차

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

- 시군구 공무원이 산정하는 개별 필지 가격의 정확성을 높이고자 전문가인 감정평가사가 세 차례 가격검증 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 1. 1. 기준으로 시장·군수·구청장이 5월말까지 공시
 - 다만, 당해 연도 1. 1.~ 6. 30. 중 분할·합병 등으로 이동이 있는 토지는 같은 해 7. 1. 기준으로 10. 31.까지 조사해 추가 공시
- ※ 7. 1. 이후 분할·합병 등이 된 경우에는 다음 해 1. 1. 기준으로 조사

③ 개별공시지가 공시대상은?

- 개별공시지가 공시대상은 토지 관련 국세 및 지방세의 부과대상토지와 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지이며,
 - 개별 법률에 따라 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지를 대상으로 함
- 다만, 표준지, 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 과세대상이 아닌 토지는 개별공시지가를 공시하지 아니할 수 있음

④ 개별공시지가 변동률 산정기준은?

- 개별공시지가 변동률은 개별필지의 단위면적당 가격(원/㎡)에 해당 필지의 면적을 곱한 금액의 총가액(전년대비 동일 필지)에서 전년 총가액을 뺀 수치를 전년 총가액으로 나누어 백분율로 산정

$$\text{변동률(\%)} = \frac{(\text{'21년도 개별필지당 총가액}) - (\text{'20년도 개별필지당 총가액})}{(\text{'20년도 개별필지당 총가액})} \times 100$$

(예시) '21년도 개별토지 총가액(260), '20년도 개별토지 총가액(230)인 경우
변동률은 $[(260-230)/230] \times 100 = 13.00\%$

※ 국.공유토지, 전년도 공시지가 및 금년도 공시지가가 없는 토지의 경우에는 개별 공시지가 변동률 산정대상에서 제외

⑤ 개별공시지가의 열람 및 이의신청 방법 ?

- 개별공시지가는 부동산공시가격 알리미(www.kais.kr/realtyprice)와 해당 토지 관할 시군구 민원실 또는 홈페이지에서 6. 30.까지 열람할 수 있음
- 이의가 있는 토지소유자나 이해관계자는 6. 30.까지 해당 시군구에 비치되어 있는 이의신청서를 작성하여 시군구에 직접 제출하거나 팩스·우편 등으로 제출하여야 함
- 이의신청 토지는 시장·군수·구청장이 이의신청기간 만료일로부터 30일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하고, 이의신청 내용이 타당하다고 인정될 때에는 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시

⑥ 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	종합부동산세 부과
(토지) 9월, (주택) 7월·9월 1/2분할	12월

< 개별공시지가 활용 현황 >

조 세	재산세(지방교육세 등 포함)	복지 분야	건강보험료 산정기준, 기초노령연금·기초 생활보장 수급대상자 판단기준
	종합부동산세(농어촌특별세 포함)		장애인 연금 대상자·생계유지곤란자의 병역감면 판단기준
	양도소득세, 상속세 및 증여세 등		사업주/장애인 용자·지원금 산정 기준
부담금	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		

7 2021년도 재산세 등 과세부담 수준은?

- 납세자의 혼선을 피하기 위해, 재산세 관련 문의사항은 해당 시군
구청 세무부서에서 안내 받으시고,
- 종합부동산세 관련 문의사항은 관할 세무서에서 안내받으시기 바람

구 분	주무기관	비 고
재산세 관련	시군구청 세무부서	-
종합부동산세 관련	관할 세무서	국세청 고객센터 126 (국번 없음)

붙임2**군·구별 개별공시지가 참고자료**☐ **군·구별 개별공시지가 현황**

군·구	필지수	면적합 (천㎡)	지가총액 (억원)	면적당가격 ¹⁾ (원/㎡)	변동률 (%)
인천광역시	642,606	1,066,421	3,508,360	328,984	8.31
중구	55,547	143,619	542,389	377,659	4.43
동구	19,134	7,192	59,887	832,668	7.08
미추홀구	50,971	24,838	290,719	1,170,460	7.11
연수구	13,834	56,211	621,145	1,105,019	8.44
남동구	43,810	57,454	470,260	818,501	11.17
부평구	44,728	32,009	354,037	1,106,065	10.96
계양구	35,840	45,569	203,151	445,807	11.99
서구	60,309	121,492	782,651	644,202	8.15
강화군	247,877	411,127	140,605	34,200	8.51
옹진군	70,556	166,910	43,516	26,072	5.66

1) 인천시 전체 토지(642,606필지)에 대한 지가총액을 전체면적으로 나눈 값(원/㎡)

□ 최고 개별공시지가 위치

(전체_상업지역) 부평구 부평동 199-45
금강제화빌딩 13,950천원/m²



(주거지역) 연수구 송도동 9-6
웰카운티송도3단지 3,354천원/m²



(공업지역) 남동구 고잔동 257-59
남동산업단지 1,926천원/m²



(개발제한) 연수구 선학동 21-14
주유소(오일뱅크) 1,934천원/m²

