

2023. 4. 28.(금) 석간용

이 보도자료는 2023년 4월 28일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 도시계획국 토지관리과

토지관리과장	박희영	2133-4660
부동산평가팀장	정인성	2133-4669
담 당 자	김용필	2133-4671
관련 누리집	<a href="http://kras.seoul.go.kr/">http://kras.seoul.go.kr/</a>	

사진없음 ■ 사진있음 □ 매수 : 5매

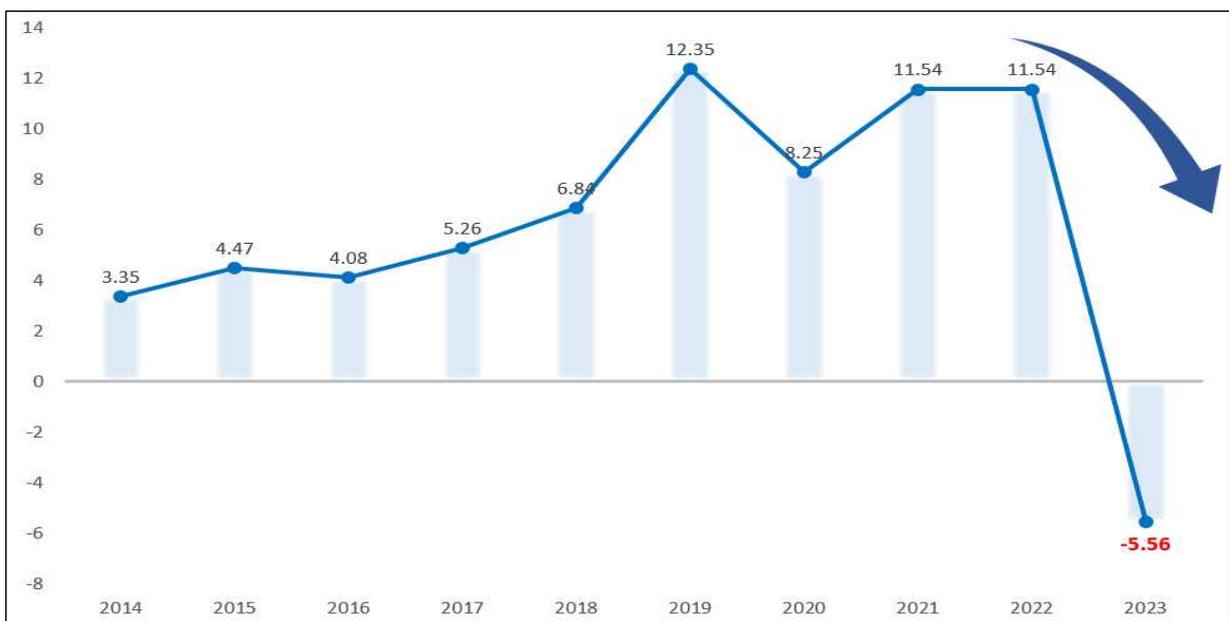
### 서울시, 2023년도 개별공시지가 결정·공시

- 2023년 개별공시지가 전년 대비 5.56% 하락
- 모든 자치구 공시지가 하락...중구, 구로구가 6.42%로 하락률 커
- 서울 부동산 정보광장, 일사편리 서울 부동산정보조회 시스템에서 조회 가능
- 5. 30.까지 이의신청 접수, 감정평가사와 직접 상담 가능

- 서울시는 2023년 개별지 86만6,912필지의 공시지가를 4월 28일 (금) 결정·공시한다고 밝혔다.
- 올해 개별공시지가는 전년 대비 5.56% 하락한 것으로 나타났다.
  - 2022년 개별공시지가는 전년 대비 11.54% 상승률을 기록한 바 있다.
- 작년 한 해 동안 금리 인상, 부동산 시장 안정 정책 등의 영향으로 부동산가격이 전반적으로 하락한 데 이어, 정부의 공시가격 현실화 수정계획에 따라 현실화율을 낮춘 것도 하락 요인으로 작용했다.

- 개별지 86만6,912필지 중 지가가 하락한 토지는 85만1,616필지 (98.2%)이고, 상승한 토지는 1만2,095필지(1.4%)에 불과했다. 지난해와 공시지가가 같은 토지는 1,475필지(0.2%)며, 신규로 조사된 토지는 1,726필지(0.2%)로 나타났다.
- 올해 모든 자치구의 공시가격이 하락한 가운데, 중구와 구로구 (-6.42%), 노원구(-6.41%), 종랑구(-6.36%) 순으로 높은 하락율을 보였다.
- 서울시에서 공시지가가 가장 높은 곳은 2004년부터 최고지가를 이어가고 있는 중구 총무로1가 24-2(상업용)로,  $m^2$ 당 1억 7410만원(2022년  $m^2$ 당 1억 8900만원)이다. 최저지가는 도봉구 도봉동 산30(자연림)으로  $m^2$ 당 6천 710원(2022년  $m^2$ 당 7천 200원)이다.

### 〈연도별 개별공시지가 변동률〉



☞ 열람은 「서울 부동산 정보광장」 및 「일사편리 서울 부동산정보조회 시스템」

☞ 이의신청은 「일사편리 부동산 통합민원」

- 개별공시지가는 서울 부동산 정보광장(<http://land.seoul.go.kr>) 또는 일사편리 서울 부동산정보조회 시스템(<http://kras.seoul.go.kr>)에서 토지 소재지를 입력하면 조회 가능하다.
- 개별공시지가에 대해 이의가 있는 경우, 일사편리 부동산 통합민원 (<http://kras.go.kr>)을 이용하거나, 자치구 및 동 주민센터에 서면, 우편, FAX 등을 통해 이의신청서를 제출하면 된다. 이의 신청 기간은 4월 28일(금)부터 5월 30일(화)까지다.
- 이의신청 토지에 대해선 토지특성 등을 재조사 후, 감정평가사의 검증과 자치구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐, 6월 27일(화)에 조정·공시할 예정이다.

〈인터넷을 이용한 개별공시지가 이의신청 방법〉



☞ 이의신청기간 동안 담당 감정평가사와 직접 상담 가능

- 서울시는 2023년도 개별공시지가 이의신청 기간(4. 28. ~ 5. 30.) 동안 감정평가사 상담제를 운영할 계획이다. 평가사와 유선 상담을 원할 경우, 서울시 120 다산콜센터로 요청하면 된다.
- 서울시는 올해 이의 신청 기간 동안 자치구별 실정에 맞게 감정평가사 상담창구를 개설, 운영해 개별공시지가에 의문이 있는 시민이 전문 감정평가사에게 직접 상담을 받을 수 있도록 한다.
  
- 조남준 서울시 도시계획국장은 “올해 결정·공시된 개별공시지가는 각종 세금과 부담금의 기준 자료로 활용될 예정”이라며 “이의가 있는 경우, 불이익을 받지 않도록 기간 내 이의신청을 해주길 바란다”고 말했다.

# 붙임 1. 개별공시지가의 활용

개별공시지가는 다음과 같이 토지관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용됨은 물론 개발 부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰인다.

제 도	적 용 범 위	적 용 근 거	적용개시일
- 국 세			
.양도소득세	- 양도가액 산정을 위한 기준시가	「소득세법」제99조제1항	'90. 5. 1
.증여세	- 증여재산가액 산정을 위한 재산의 가액	「상속세 및 증여세법」 제61조제1항	'90. 5. 1
.상속세	- 상속재산가액 산정을 위한 재산의 가액	「상속세 및 증여세법」 제61조제1항	'90. 5. 1
.종합부동산세	- 과세표준액 결정자료	「종합부동산세법」제13조	'05. 1. 5
- 지방세			
.재산세	- 과세표준액 결정자료	「지방세법」제110조제1항 및 제4조제1항	'96. 1. 1
.취득세	- 과세표준액 결정자료	「지방세법」제10조제2항 및 제4조제1항	'96. 1. 1
.등록면허세	- 과세표준액 결정자료	「지방세법」제27조제2항 및 제4조제1항	'96. 1. 1
- 기 타			
.개발부담금	- 개발사업 개시시점지가의 산정	「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항	'93. 8.11
.개발제한구역 보전 부담금	- 개발제한구역 보전 부담금 산정기준	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제24조제1항	'00. 7. 1
.개발제한구역내 토지매수	- 개발제한구역 내 매수대상토지 판정기준	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제28조	'00. 7. 1
.국.공유재산의 사용료	- 사용료 산정을 위한 토지가액	「국유재산법 시행령」 제29조 제2항 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조 제3항	'90. 6.30 '06. 1. 1

## 붙임 2. 연도별 개별공시지가 변동률 현황

(단위 : %)

구 분	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년	2018년
<b>서울시</b>	<b>-5.56</b>	<b>11.54</b>	<b>11.54</b>	<b>8.25</b>	<b>12.35</b>	<b>6.84</b>
종로구	-5.90	8.44	9.94	4.50	10.37	6.77
중 구	-6.42	6.70	8.57	5.39	20.49	7.08
용산구	-5.36	11.15	11.15	7.95	11.77	8.14
성동구	-4.60	14.57	11.85	9.81	15.36	8.14
광진구	-5.70	11.53	10.86	7.39	7.93	5.40
동대문	-6.06	11.40	11.29	6.31	7.26	4.77
중랑구	-6.36	10.35	10.29	6.43	7.35	6.72
성북구	-6.07	9.56	10.03	6.41	7.69	5.99
강북구	-5.55	9.50	9.04	5.98	7.15	6.36
도봉구	-6.16	9.85	8.08	5.66	7.47	3.77
노원구	-6.41	9.57	9.11	8.50	8.13	5.52
은평구	-6.24	9.94	10.35	6.66	7.53	6.92
서대문	-5.95	9.91	12.17	9.09	8.63	6.89
마포구	-6.29	11.04	11.25	8.69	12.15	11.89
양천구	-5.86	9.05	8.92	7.39	8.32	5.15
강서구	-5.66	10.95	12.75	7.06	8.19	6.55
구로구	-6.42	9.41	9.30	5.27	6.71	4.80
금천구	-5.76	11.60	11.85	7.27	6.21	5.76
영등포	-5.04	13.62	13.90	8.74	18.20	6.15
동작구	-5.72	11.22	10.38	8.84	11.19	5.75
관악구	-5.58	10.95	11.33	7.53	10.52	6.17
서초구	-5.08	13.39	12.17	12.37	16.49	8.76
강남구	-4.79	13.62	14.10	9.93	18.74	7.85
송파구	-5.53	12.75	11.98	8.15	9.24	5.21
강동구	-6.27	10.49	9.92	6.35	10.01	5.29

### 붙임 3. 최고지가(주거 및 상업지역) 현황

(단위 : 원/㎡)

용도지역	토지소재	공시지가	토지이용상황
주거지역	서초구 반포동 2-12	27,800,000	아파트
상업지역	중구 충무로1가 24-2	174,100,000	상업용

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

\* 최고지가 : 주거지역(주거용), 상업지역(상업용)