

□ 추진배경 및 필요성

- 개별공시지가는 국토교통부 고시 산정지침상 개발에 따른 단계 별 지가 상승분을 반영하여야 하나 그 판단 기준이 모호하여 정 확한 가격 반영이 어려움
- 토지 소유자의 토지가치 판단 또한 주관적이다 보니 매년 도시 지 역에 다량의 민원이 발생함
- 도시화지역 데이터를 근거로 개별공시지가를 현실화하여 민원 발생 을 사전에 방지하고 나아가 조세 불균형 해소하고자 함

□ 추진과정

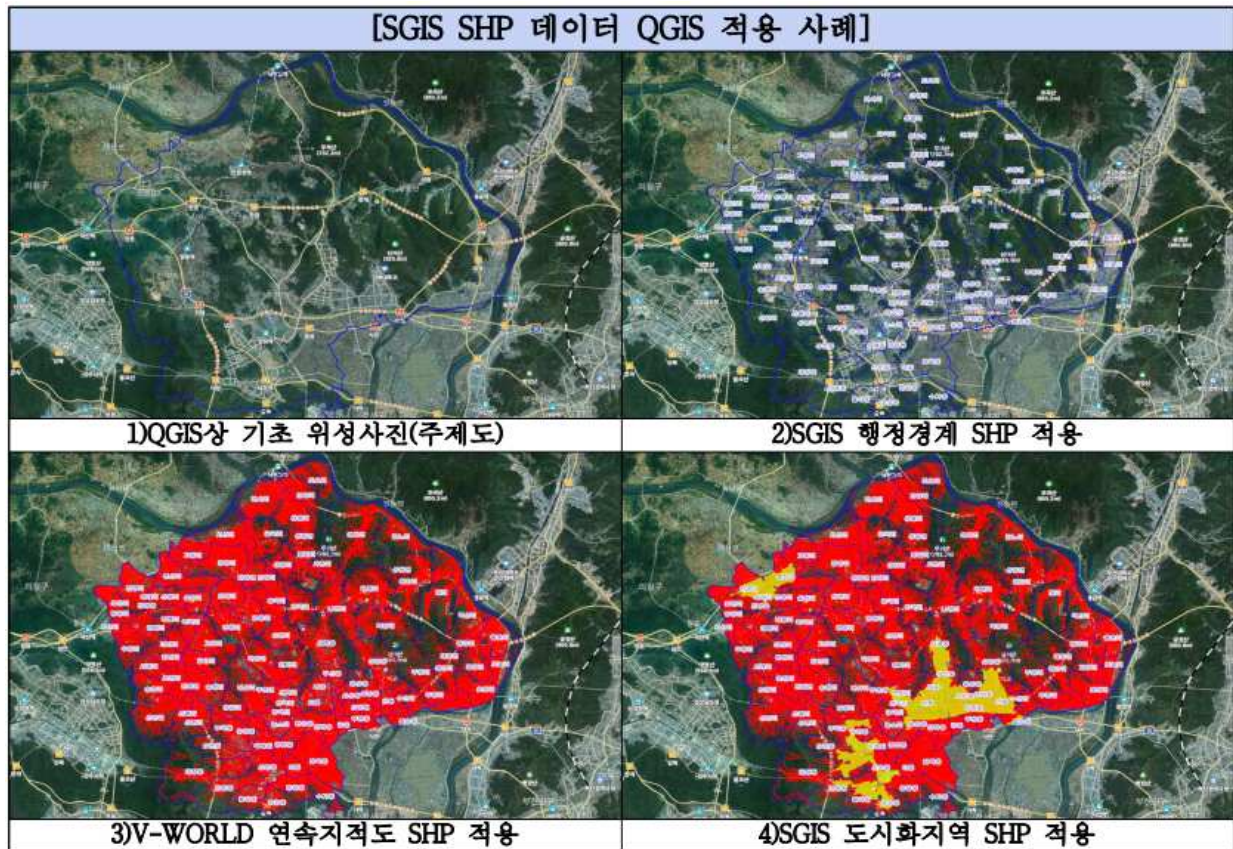
○ 데이터 가공

- (CSV 데이터) 개별공시지가산정시스템(KOREPS)상 개별공시지가 (비교표준지 포함)정보, SGIS상 산업분류별 사업체수 정보를 데 이 터베이스 프로그램(Access)을 도입하여 데이터 결합 및 분석

연번	데이터명	사용 목적	출처
1	연속지적도	결합된 데이터를 시각화 하기 위해 연속된 형태의 지적도를 활용	V-WORLD
2	2025년 센서스용 행정구역경계 (시군구)	경상남도 김해시 경계 데이터로써 활용	SGIS
3	2025년 도시화지역	개발 단계별 지가상승분 반영의 근거자료로 활용	SGIS
4	산업분류별(11차_대분류)_사업체수	개발 단계별 지가상승분 반영의 근거자료로 활용	SGIS
5	개별공시지가 토지특성정보	개별공시지가 개별지 토지특성 및 가격 정보 활용	부동산 공시가격 산정시스템(KOREPS)

○ QGIS를 활용한 가공

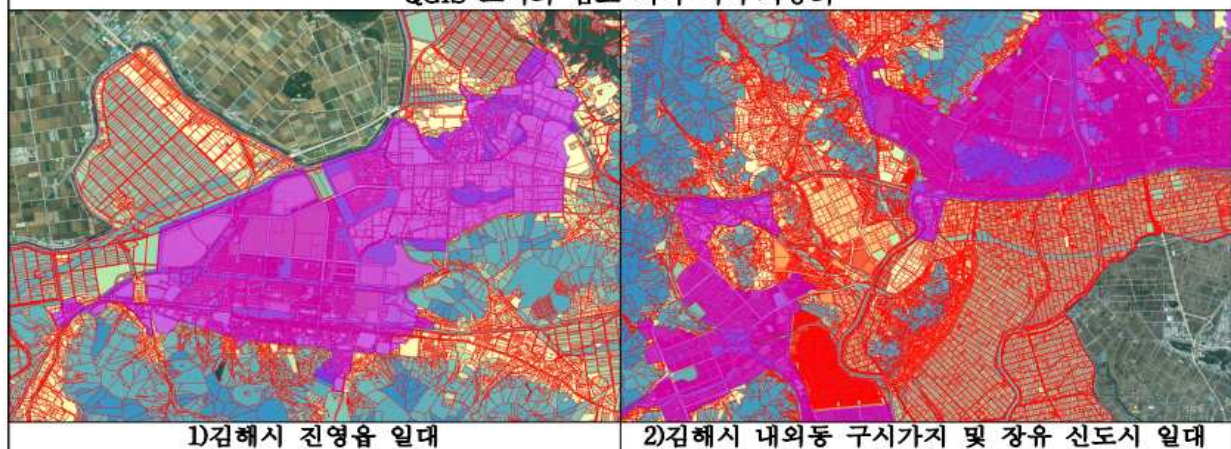
- (SHP 데이터) v-world의 연속지적도, SGIS의 행정경계정보, 도시화 지역 정보 등의 데이터를 QGIS(지리정보시스템)을 활용하여 시각화 및 업무 자동화함으로서 조사·검증 과정을 효율화



□ 추진내용

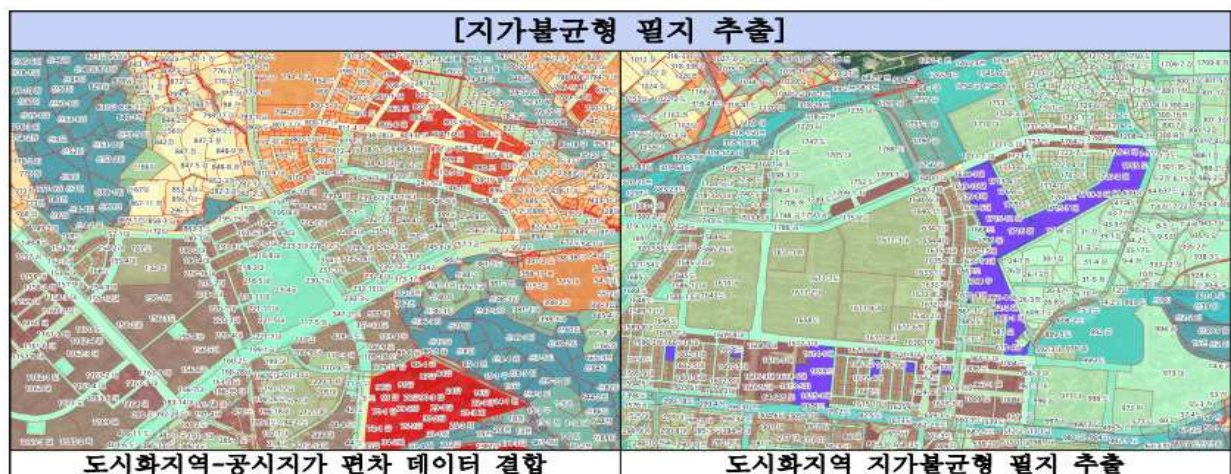
○ 가공 데이터 활용

- 산정업무 : 개별공시지가 산정 업무에 있어 지가불균형 필지를 중점 조사함으로써 편셋행정 실행
- 검증업무 : 검증 담당 감정평가사에 검증 보조자료로 제공하는 것으로 검증 신뢰도 향상 도모
- 민원업무 : 객관적 근거 기반의 조사를 통한 민원 예방, 행정 효율성 증대 및 조세 형평성 제고



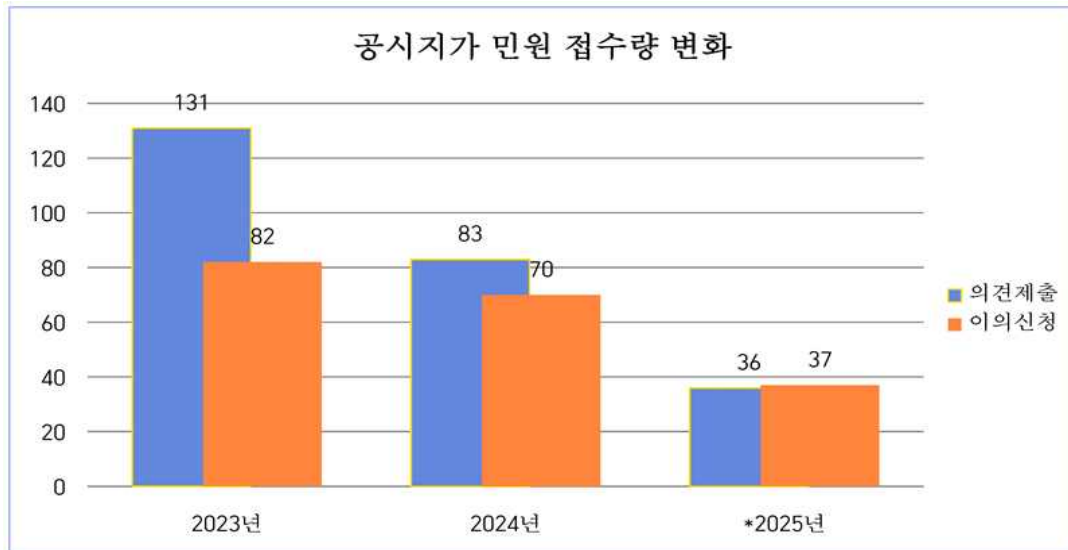
□ 추진성과

- 개별공시지가 불균형 해소
 - 도시화지역 일대 공시지가 가격균형을 맞추는 것으로 담당 공무원 조사·산정 정확도 향상



○ 민원 감소

- 의견제출 민원은 2023년 131건에서 2025년 36건으로 약 72.5% 하락하였고 이의신청 또한 2023년 82건에서 2024년 70건, 2025년 37건으로 54.9% 감소하는 등 토지 가격 산정에 대한 대국민 객관성과 수용성이 크게 향상



*2025년도부터 적용

○ 검증 정확도 향상에 따른 성과

- 담당 감정평가사에 검증보조자료로 제공함으로써 검증 정확도 향상

