

7. '91年 全國 個別土地價格調查 着手

자료제공 : 建設 部

- 정부는 지난해에 이어 올해에도 건설부, 국세청, 지방자치단체 등 관계기관 합동으로 전국의 3,255만필지 중 2,518만필지의 개별토지가격을 조사함.
3월 11일부터 5월 10일까지 개별토지가격을 조사·산정하고 5월 22일부터 6월 11일까지 국민의 열람에 공하여 주민의견을 수렴한 다음 6월 29일까지 시장·군수·구청장이 결정할 계획임.
개별토지가격은 2월 28일 공시한 30만 표준지 공시지가를 기준으로 표준지와 개별토지의 특성을 비교하여 가격차를 수치화할 수 있도록 만든 토지가격비준표를 활용하여 산정함.
- 조사된 개별토지가격은
토지초과이득세, 양도소득세, 증여세, 상속세의 부과를 위한 기준시가, 종합토지세 부과를 위한 토지등급의 결정, 택지초과소유부담금 및 개발부담금 산정기준, 토지거래허가 또는 신고시의 가격심사기준 등으로 활용됨.
- 정부에서 매년 전국의 개별토지가격을 조사함으로써 공평과세를 이루고 90년 도입한 토지관련제도의 실효성을 거양하여 불필요한 토지보유 억제 및 지가안정에 기여하게 될 것임.

1. 조사대상필지

'90년도에는 과세대상토지 2,396만필지만을 조사하였으나 금년에는 개별토지가격을 국공유 잡종재산 사용료 등의 산정기준으로 활용할 수 있도록 조사대상에 국공유 잡종재산인 토지도 포함하였음. 조사대상필지는 전국 3,255만필지의 77%에 해당하는 2,518만필지로서 과세대상 2,440만필지의 국공유잡종재산인 토지 78만필지임.

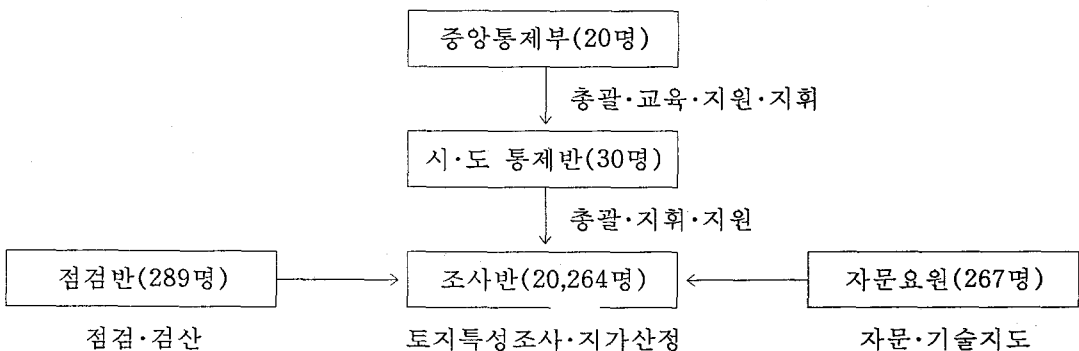
(시·도별 조사대상필지수)

시·도	총 필 지	조 사 대 상 필 지		
		계	과 세 대 상	국·공유
합 계	32,544,366	25,179,279	24,400,615	778,664
서 울	1,195,328	998,493	950,388	48,105
부 산	623,526	510,390	466,002	44,388
대 구	420,823	336,677	329,476	7,201
인 천	283,204	242,212	227,258	14,954
광 주	375,513	294,742	281,725	13,017
대 전	281,521	218,982	215,663	3,319
경 기	3,700,141	3,041,195	2,886,719	154,476
강 원	1,962,231	1,440,963	1,373,367	67,596
충 북	1,920,729	1,470,650	1,432,474	38,176
충 남	3,160,261	2,562,205	2,516,489	45,716
전 북	3,357,600	2,469,329	2,387,482	81,847
전 남	4,996,899	3,782,401	3,697,277	85,124
경 북	5,025,810	3,858,515	3,776,633	81,882
경 남	4,569,084	3,505,651	3,417,332	88,319
세 주	671,696	446,874	442,330	4,544

2. 합동조사체계

- 개별토지가격 합동조사체계는 중앙통제부(건설부), 통제반(시·도), 점검반과 조사반(시·군·구)으로 편성됨.
- 중앙통제부는 건설부 직원 외에 국세청, 국토개발연구원에서 각 1명과 한국감정평가협회로부터 7명을 파견받아 총 20명으로 구성하고, 지가조사업무를 종합적으로 통제·지휘·지원함.
 - * 건설부는 개별지가 산정의 기준이 되는 공시지가를 조사·평가하여 공시하고, 공시지가 표준지와 개별토지의 특성을 비교하여 지가산정을 용이하게 할 수 있는 토지가격 비준표를 개발·공급함.
- 시·도 통제반은 시·도의 토지관리계 직원으로 구성되며 관할 시·군·구의 지가조사업무를 종합적으로 지휘하게 됨.
- 점검반은 한국토지개발공사 직원 160명과 한국감정원 직원 129명으로 구성하여 조사반의 지가산정결과를 점검·검산함.
- 조사반은 시·군·구, 읍·면·동 공무원 14,044명, 국세청 1,220명, 일용 조사보조요원 5,000명 등 총 20,264명이며, 289명의 점검반을 합하여 총 20,553명이 동원됨('90년도 18,201명).
- 이와는 별도로 시·군·구에 대한 지가조사업무를 지원하여 지가를 정확히 산정하기 위해 그 지역의 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 267명을 그 지역의 전담 자문요원이 되도록 함.

(합동조사 체계도)



3. 조사·심의·결정절차 및 추진일정

'90년도에는 4.20부터 6.20까지 지가를 조사하여 8.30 결정하였으나 금년에는 토지초과이득세의 과세표준 및 세액의 예정통지 일정(7.1~7.31)에 차질이 없도록 2개월을 앞당겨 3.11부터 5.10까지 지가를 조사하고, 지방 및 중앙토지평가위원회의 심의와 주민열람절차를 거쳐 6.29까지 결정함.

* 계획된 기간내에 차질없이 지가조사를 완료하기 위하여

- 시·군·구 담당 공무원에 대한 중앙집체교육과 실제 조사업무를 담당할 조사요원에 대한 순회교육을 실시하였으며,
- 당해지역의 공시지가를 조사·평가한 감정평가사 267명이 시·군·구별로 조사직전 사례교육을 3월 8·9일 일제히 실시하고, 조사기간중 지가조사·산정에 관한 자문에 응하도록 조치하였음.

○ 현지조사 및 지가산정	3.11~5.10	시·군·구
○ 지가심의		
• 지방토지평가위원회 심의	4.10~5.20	시·군·구
• 지가열람 및 주민의견 접수처리	5.22~6.15	시·군·구
• 중앙토지평가위원회 심의 및 건설부장관 확인	6.25	건설부
• 지가결정	6.29	시·군·구

4. 조사·산정방법

○ 개별토지가격의 산정은

- 시장·군수·구청장이 조사반을 지휘하여 토지관련공부 및 현지를 조사하여 32개항의 토지특성을 조사하고
- 공시지가표준지(전국 30만개 '91.2.28 공시) 중에서 대상토지와 특성이 유사한 인근 표준지를 선정하며
- 표준지와 대상토지의 특성을 비교하여 토지가격비준표에 의한 가격조정률을 공시지

가에 곱하여 개별토지가격을 산정함.

※ 토지가격비준표에 의한 지가산정례 : 별첨 참고자료 참조.

○ 개별토지가격이 산정되면

- 산정된 지가의 지역간 균형과 적정여부를 읍·면·동 지가심의회와 심의 및 시·군·구 지방토지평가위원회의 심의를 거쳐 조정
 - * 지난 해에는 읍·면·동 지가심의회 심의 절차가 없었으나 지역실정과 주민의견을 최대한 반영하기 위해 신설하였음.
- 토지소유자 및 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여 이들이 의견을 제출하면 시·군·구 지방토지평가위원회의 재심의를 거쳐 조정.
- 건설부에 설치된 토지평가위원회의 심의 및 건설부장관의 확인을 받아 시장·군수·구청장이 결정.

5. 조사·결정된 지가의 활용

○ 산정된 지가는

토지초과이득세·양도소득세·상속세·증여세 부과를 위한 기준시가, 종합토지세부과를 위한 토지등급의 결정, 택지초과소유부담금 산정을 위한 택지가격의 산정, 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금 산정의 기준, 토지거래허가·신고시의 가격심사, 유흥지 등의 매수가격, 국가·지방자치단체·정부투자기관 기타 공공기관이 행정목적으로 사용하는 모든 토지가격의 기준으로 활용됨.

6. 토지정보체계 구축

○ 30만 표준지 DATA BASE 구축

개별지가·보상금·과세시가 표준액 등의 산정기준으로 활용되는 30만 표준지 공시지가를 전산입력하여 토지정보로 활용

- '90.1.1 기준 공시지가는 국토개발연구원에서 '90.12.24 입력완료
- '91.1.1 기준 공시지가(2.28 공시)도 3월말까지 입력완료 계획

○ 개별토지가격 전산화

'91년도에 조사된 개별토지가격을 전산입력('90.9.7~'91.1.9)하고 입력된 자료를 국세청, 시·도, 시·군·구에 공급하여 관계기관에서 토지행정자료로 활용할 수 있는 전산체계를 수립하였음.

'91년도 개별토지가격도 6월말 지가가 결정되면 9월말까지 입력 완료할 계획임

○ 토지특성 전산화

필지별로 25개항의 토지특성을 금년말까지 전산입력하여 '92년부터 토지행정자료 및 개별지가 산정 등의 자료로 활용할 계획임.

7. '90조사와 '91조사의 주요차이

구 분	'90 조 사	'91 조 사
조사대상	과세대상토지 2,396만필지	과세대상 2,440만필지 및 국공유 잡종재산 78만필지: 총 2,518만필지
토지가격비준표	시·군·구별로 개발: 1권	시·군·구별, 용도지역별로 세분하여 개발: 15권 • 대도시: 구의 용도지역별로 세분 • 중소도시·군지역: 도시지역과 비도시지역 구분 *참고자료 참조
읍·면·동 지가심의회 심의	없었음	동 심의회의 심의를 거침
조사일정	'90. 4. 20~8. 30	'91. 3. 11~6. 29 * 토지초과이득세 부과일정에 차질이 없도록 2개월을 앞당겼음

참고 토지가격비준표에 의한 지가산정례

〈참고〉

토지가격비준표에 의한 지가 산정례

가. 토지가격비준표

○ 토지가격비준표는

- 토지에 대한 공적 규제, 이용상황 등 그 특성에 따라 지가가 형성된다는 이론하에 국토개발연구원에서 대량·신속·객관적인 평가를 위하여 개발한 것으로
- 일정 토지를 표본으로 하여 도로접면·공적 규제·토지이용상태와 편익 및 유해시설과의 거리 등 32개에 달하는 토지특성을 조사분석하여 이들 특성이 지가에 미치는 영향을 전산통계처리하여 행렬표(별첨 참조)로 구성하였음.
- 감정평가에 전문요원이 없는 일반인이나 공무원도 공시지가와 비준표를 이용하여 간편하고, 신속하게, 대량으로 지가를 산정할 수 있음.

○ '91토지가격비준표는

- '90년도에 감정평가사가 조사한 30만 공시지가 표준지를 표본으로 하여 전국 260개 시·군·구 행정구역 단위로 시·군·구마다 32개의 토지특성을 비교할 수 있도록 특성별로 조정률을 산출하였음.
- 대도시는 자치구의 용도지역별로 세분하였으며, 중소도시는 도시지역과 비도시지역으로 구분하여 도시지역내는 용도지역별로 세분하였고, 군지역은 읍도시·읍비도시·면도시·면비도시로 구분 개발하였음.
- 또한 전국공통 및 지역공통 비준표를 개발하여 해당지역에서 해당 특성의 조정률이 없는 경우에 사용할 수 있도록 보완하였음.

토지가격비준표 작성절차

공시지가표준지(300,000개) 자료 분석

지역분석 및 동일가격권 구분

가격권별 지가형성요인 추출

상관성 분석(다중회귀분석)

지가평가모형 개발

비준표 개발

토지가격비준표의 구성

비준표 { 전국 공통비준표
 지역 공통비준표
 용도지역(도시·비도시)

나. 토지가격비준표의 정확성

- 토지가격비준표는 누구나 활용하기 간편하여야 하며, 이를 사용하여 산정한 지가가 국민이나 유관기관에서 납득할 수 있을만큼 객관적이고도 정확하여야 함.
- '90년도에 사용한 토지가격비준표는 표본지가 66,480개에 지나지 않아 그 체계 및 내용과 정확도에 미흡한 점이 있었음.
- '91년도에 비준표는 기초자료가 되는 표본지를 30만개로 대폭 늘려서 토지특성을 조사분석하여 비준표의 항목수도 늘리고 그 구성내용을 보다 구체화·세분화시켜 현실에 맞도록 개선·보완하였음.
- 이번에 사용되는 토지가격비준표의 정확도를 제고하기 위하여
 - 국토개발연구원 주관으로 '90. 12. 18부터 12. 21까지 전문감정평가사와 감정평가업무에 종사하고 있는 토지관계전문가와 교수 등 총 15인의 토지가격비준표 검증위원이 표본검증하였음.
 - * 비준표의 오차는 아래 표와 같음.
 - 또한, 토지가격비준표에 지역적인 특성을 반영하고 현지적용성을 높이기 위하여 개발단계에서부터 해당 시·군·구의 의견을 수렴하였으며 개발된 비준표(안)을 가지고 실제로 지가를 산정해 보는 현지검증을 거쳐 수정·보완하였음.

지 역	비준표의 평균오차	최대오차	최소오차
서울 강남구 역삼동 21필지	5.6%	17%	0.5%
충북 충주시 교현동 21필지	6.2%	14.3%	0
경기 이천군 이천읍 장전리 21필지	11.2%	15.7%	1.4%
충북 증원군 상모면 수회리 17필지	12.5%	23.1%	1.7%

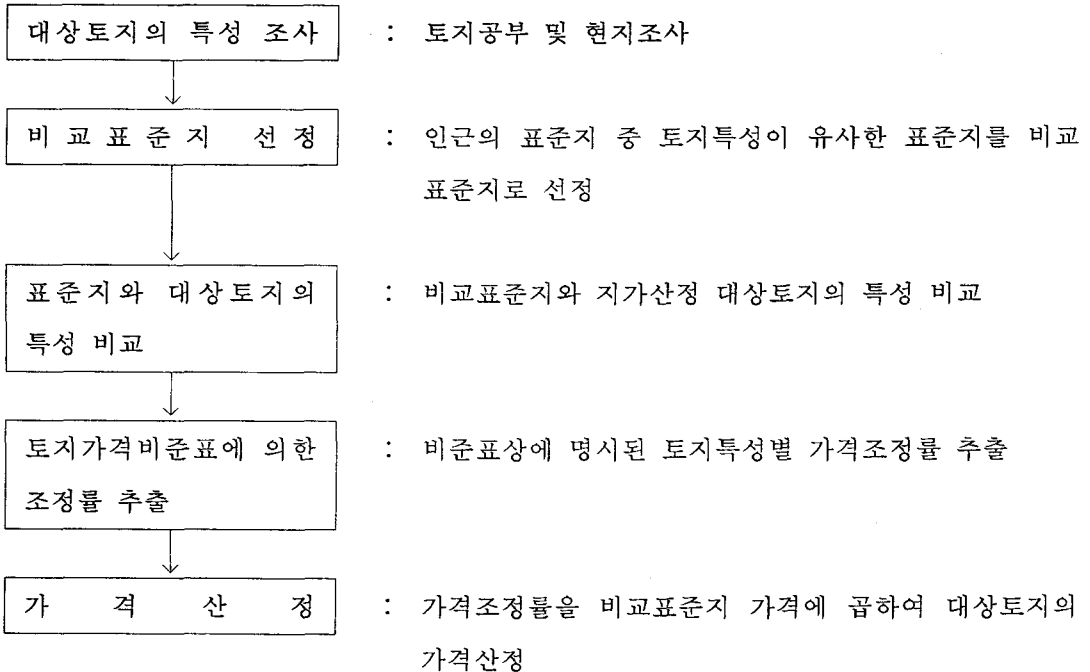
다. 토지가격비준표의 활용방법

지가조사대상토지의 지가형성에 영향을 주는 토지특성을 조사하고 공시지가표준지 중 대상토지와 토지특성이 유사한 인근지역의 하나 또는 둘 이상의 표준지를 선정하여

- 공시지가표준지와 지가조사대상토지의 토지특성을 비교하고

- 토지가격비준표에서 가격조정률을 추출하여
- 공시지가표준지 가격에 토지가격비준표에 나와 있는 가격조정률을 곱하여 토지가격을 산출하게 됨.

〈토지가격비준표에 의한 지가산정방법〉



라. 지가산정사례

〈대상 토지〉

서울시 용산구
일반주거지역내 평지이고 상업용건물
이 있는 토지로서 전철역에서 50m 거
리에 있고 폭 12m 도로에 한면이 접함

〈비교 표준지〉

공시지가: 200만원/m²
일반주거지역내 평지이고 주거용 건물
이 있는 토지로서 전철역에서 150m 거
리에 있고 폭 6m 도로에 한면이 접함

- 서울 용산구의 토지가격비준표를 활용하여 토지특성 차이에 따른 배율을 산정하면 종합적인 가격격차율이 2.43배($91.56 \times 1.08 \times 1.44$)가 됨.
따라서 이 토지가격은 표준지 공시지가 200만원/m²의 2.43배가 되므로 $200\text{만원/m}^2 \times 2.43 = 486\text{만원/m}^2$ 이 됨.

〈비준표에 의한 배율〉

토지 특성	표준지	대상토지	배율
용도지역	주거지역	주거지역	1.00
토지용도	주거용	상업용	1.56
도로접면	폭 6m 도로에 접함	폭 12m 도로에 접함	1.08
전철역거리	150m 이내	50m 이내	1.44
고·저	평지	평지	1.00

* 용산구 주거지역 토지가격비준표 참조

- 토지가격비준표는 공무원이나 감정평가 비전문가도 용이하게 사용할 수 있도록 단순화한 것이므로 일부토지는 실제가격과 오차가 있을 수 있음.
 - 조사공무원이 토지가격비준표를 활용하여 산정한 지가가 부당하다고 판단될 경우 적정 의견가격을 기재하여
 - 중앙에서 파견된 점검요원(한국감정원 및 한국토지개발공사 직원)의 점검·검산절차를 거쳐 조정할 수 있도록 하였고
 - 지가산정이 어려운 토지에 대하여도 시·군·구당 10일간 상주하는 전문감정평가사의 자문을 받아 산정토록 하였음.

〈별첨〉

서울시 용산구 주거지역비준표(행렬표)

용도지역	대상지	일 반 주 거		전 용 주 거
	표준지			
	일반주거	1.00		1.17
	전용주거	0.85		1.00

토지용도	대상지	주 거 용	상 업 용	주상복합	공 업 용	주거나지
	표준지					
	주 거 용	1.00	1.56	1.26	1.07	1.06
	상 업 용	0.64	1.00	0.81	0.69	0.68
	주상복합	0.80	1.24	1.00	0.85	0.84
	공 업 용	0.94	1.46	1.18	1.00	0.99
	주거나지	0.94	1.47	1.18	1.01	1.00

고 저	대상지	평 지	완 경 사	급 경 사	고 저
	표준지				
	평 지	1.00	0.97	0.77	0.91
	완 경 사	1.03	1.00	0.79	0.94
	급 경 사	1.30	1.27	1.00	1.19
	고 저	1.10	1.07	0.84	1.00