

11. 1992年 公示地價

建設部公告 第1992-19號 1992. 3. 2

1. 공시지가 개요

가. 공시(가격)기준일 : 1992년 1월 1일

나. 표준지 단위면적 : m^2

다. 표준지수 : 300,000필지

2. 공시사항 : 표준지의 소재지, 면적, 지목, 지리적 위치, 이용상황, 용도지역, 주위환경, 도로교통, 형상 및 지세, 가격(필지별 내역 생략)

3. 공시지가의 열람방법 : 당해 표준지의 소재지 시·군·구에서 열람

4. 이의신청

공시지가에 대하여 이의가 있는 토지소유자, 토지이용자 기타 법률상 이해관계를 가진 자는 공고일로부터 60일 이내에 서면으로 건설부장관에게 이의를 신청할 수 있으며, 이의 신청은 토지대장과 이의신청사유를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 함께 제출하여야 합니다.

주요 내용

- 정부는 전국 30만 표준지에 대한 '92. 1. 1 현재의 가격을 조사·평가하여 '91. 2. 27 토지평가위원회의 심의를 거쳐 '92. 3. 2 공시할 예정임.
- 이번 공시지가는 13개 감정평가법인(참여 감정평가사 530인)에게 의뢰하여 복수로 평가한 $1m^2$ 당 가격으로서 가격의 조사·평가 과정에서 표준지소유자의 의견과 당해 지역을 관할하는 시장·군수·구청장의 의견(시장·군수·구청장은 지방토지평가위원회의 고문을 받아 의견 제시)을 들어 가격을 산정하였음.

- 공시지가는 국가·지방자치단체등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 됨. 현재 공시지가는 토지초과이득세·양도소득세·상속세·증여세등의 과표결정, 종합토지세의 과표조정, 개발이익금·개발부담금·주택초과소유부담금의 산정시 기준으로 적용되고 있음.(공시지가를 기준으로 직접 지가를 산정하거나 지방자치단체의 장이 공시지가를 기준으로 산정한 개별토지가격을 적용)
- 공시가격의 열람은 당해 표준지가 속한 시·군·구에서 할 수 있으며, 공시된 지가에 이의가 있는 토지소유자·토지이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자는 공시일로부터 60일 이내에 건설부장관에게 서면으로 이의를 신청할 수 있음.
- 공시지가 표준지중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 명동 상업은행 명동지점 부지로서 '91년도와 동일한 가격인 43,000천원/㎡(142,149천원/평)이고, 지가가 가장 낮은 표준지는 경남 통영군 산양면 과곡리 산79)로서 35/㎡(120원/평)임

1. 조사·평가 개요

- '92년 공시지가는 '91. 11. 1 ~ '92. 2. 15까지 13개 감정평가법인에게 의뢰하여 '92. 1. 1을 기준으로 표준지의 형상, 이용상황, 주위환경등 가격형성요인 및 표준지 가격등을 조사·평가
- 대 상 지 역 : 전국일원
- 표 준 지 수 : 300,000필지
- 가격 단위면적 : 1㎡

◦ 추진일정

추진사항	추진일정
◦ 표준지 선정 의뢰	'90. 11. 1
◦ 표준지 분포 심의	'91. 12. 2 - 12. 14
◦ 표준지 조사·평가 의뢰	'92. 1. 3
◦ 시장·군수·구청장의 의견(지방토지 평가위원회의 자문을 받아 의견제시) 청취	'92. 1. 16 - 2. 14
◦ 표준지 조사·평가보고서접수 및 검수	'92. 2. 15 - 2. 18
◦ 토지평가위원회 심의	'92. 2. 27

◦ 적정가격산정을 위한 조치사항

• 표준지 소유자의 의견청취

금년에 처음으로 공시지가의 조사·평가 과정에서 표준지 소유자의 의견을 청취하였음

- 기 간 : '92. 1. 18 - 2. 25

- 방 법 : 감정평가법인이 평가금액을 표준지소유자에게 통보하고 소유자로부터 의견을 제출받아 평가액 결정에 참작

• 공시지가의 지역간 가격균형유지를 위한 지역담당제 부분실시

'91. 7. 1부터 감정평가법인제도가 실시되어 공시지가의 조사·평가를 13개 감정평가법인에게 의뢰하면서 법인의 본사 및 지사 소재지를 중심으로 3-15개의 시·군·구를 집단으로 배정하고 법인대표 책임하에 담당지역내의 가격균형을 유지하도록 하였음.

2. '92공시가격 내역

1) 표준지 분포현황

◦ 용도지역별 표준지 현황

단위: 필지

계	도 시 계 획 구 역					비 도시 계획구역
	소 계	상업지역	주거지역	공업지역	녹지지역	
300,000	137,203	19,684	70,169	4,055	43,295	162,797
(100%)	(45.7)	(6.6)	(23.4)	(1.3)	(14.4)	(54.3)

◦ 지목별 표준지 현황

단위 : 필지

계	대	전	답	임야	기타
300,000	130,228	56,091	71,178	35,446	7,057
(100%)	(43.4)	(18.7)	(23.7)	(11.8)	(2.4)

2) 가격수준

○ 토지용도별 가격지수

구 분	상업용지	주거용지	공업용지	농경지	임 야
서 울	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
부 산	71.4	58.9	50.4	30.9	28.6
대 구	57.1	51.4	29.6	35.3	3.8
인 천	44.3	44.9	32.0	27.2	25.4
광 주	54.8	41.1	12.0	11.0	6.3
대 전	42.9	34.6	14.4	17.6	5.7
경 기	47.6	14.0	16.0	6.3	8.3
강 원	17.1	1.3	3.8	2.2	0.6
충 북	24.8	1.0	4.2	2.9	1.2
충 남	20.5	0.8	4.5	3.3	2.9
전 북	23.8	0.6	3.6	2.4	1.6
전 남	15.7	0.4	4.5	2.2	0.5
경 북	24.3	1.1	7.2	2.6	0.3
경 남	34.8	3.8	12.0	2.9	0.4
제 주	41.4	7.5	13.6	6.0	4.8

주) 가격지수의 기준가격은 토지용도별 중위수임.

○ 시·도별 최고·최저지가

단위 : 원 / m² (원 / 평)

행정 구역	구분	공시지가	지목	소재지(상호)	비 고 (’91공시지가)
전국	최고	43,000,000 (142,149,000)	대	서울 중구 명동 2가 33-2 (상업은행 명동지점)	43,000,000 (142,149,000)
	최저	35 (120)	임야	경남 통영군 산양면 과곡리 산 79	30 (100)

행정 구역	구분	공시지가	지목	소재지(상호)	비 고 (’91공시지가)
서울	최고	43,000,000 (142,149,000)	대	중구 명동2가 (상업은행 명동지점)	43,000,000 (142,149,000)
	최저	3,800 (12,560)	임야	도봉구 도봉동 산36	3,500 (11,570)
부산	최고	30,000,000 (99,174,000)	대	중구 광복동 2가 7-1 (미화당)	27,000,000 (89,256,000)
	최저	500 (1,650)	임야	금정구 오륜동 산40	500 (1,650)
대구	최고	20,000,000 (66,116,000)	대	중구 동성로 2가 93-2 (코오롱 스포츠)	18,000,000 (59,504,000)
	최저	300 (990)	임야	달서구 도원동 산106	200 (660)
인천	최고	11,000,000 (36,364,000)	대	북구 부평동 12-69 (이치과의원)	9,500,000 (31,405,000)
	최저	1,800 (5,950)	임야	서구 공촌동 산1-1	1,800 (5,950)
광주	최고	17,000,000 (56,198,000)	대	동구 충장로 2가 15-1 (나라서적)	15,500,000 (51,240,000)
	최저	400 (1,320)	임야	동구 용연동 산344	300 (990)
대전	최고	16,000,000 (52,893,000)	대	중구 은행동 45-1 (금생사)	16,000,000 (52,893,000)
	최저	320 (1,060)	임야	동구 신상동 산7	320 (1,060)
경기	최고	15,500,000 (51,240,000)	대	수원시 장안동 팔달로3가 29-6 (보건약국)	13,600,000 (44,959,000)
	최저	130 (430)	임야	용진군 대청면 소청리 산597	45 (150)
강원	최고	10,000,000 (33,058,000)	대	춘천시 죽림동 7-6 (명금당)	9,800,000 (32,397,000)
	최저	45 (150)	임야	영월군 하동면 진별리 산72	45 (150)

행정 구역	구분	공시가격	지목	소재지(상호)	비고 (*91공시지가)
충북	최고	15,500,000 (51,240,000)	대	청주시 남문로 2가 56-3 (국제약국)	13,000,000 (42,975,000)
	최저	80 (260)	임야	단양군 적성면 상리 산15	60 (200)
충남	최고	5,400,000 (17,851,000)	대	천안시 대흥동 31 (대우당약국)	5,350,000 (17,686,000)
	최저	80 (260)	임야	금산군 남이면 건천리 산167	75 (250)
전북	최고	10,600,000 (35,041,000)	대	전주시 완산구 경원동 1가 70-2 (관통약국)	8,400,000 (27,769,000)
	최저	60 (200)	임야	남원군 산내면 덕동리 산55	60 (200)
전남	최고	8,200,000 (27,107,000)	대	순천시 남내동 77-1 (남문청과)	7,600,000 (25,124,000)
	최저	40 (130)	임야	여천군 삼산면 선죽리 산131	30 (100)
경북	최고	15,000,000 (49,587,000)	대	포항시 죽도동 597-12 (개풍약국)	13,000,000 (42,975,000)
	최저	60 (200)	임야	청송군 부동면 내용리 산19-2	60 (200)
경남	최고	16,000,000 (52,893,000)	대	마산시 창동 133-1 (고려당약국)	13,600,000 (44,959,000)
	최저	35 (120)	임야	통영군 산양면 과곡리 산79	30 (100)
제주	최고	8,500,000 (28,099,000)	대	제주시 일도1동 1145-17 (김약국)	7,500,000 (24,793,000)
	최저	330 (1,090)	임야	북제주군 추자면 영흥리 산 15	300 (990)

○ 용도지역별 최고지가

단위 : 천원 / m²(천원 / 평)

용도지역	공시지가	지목	소재지 (상호)	비고 (’91공시지가)
상업지역	43,000 (142,149)	대	서울 중구 명동2가 33-2 (상업은행 명동지점)	43,000 (142,149)
주거지역	15,300 (50,579)	대	서울 강남구 신사동 664-6	15,300 (50,579)
공업지역	4,500 (14,876)	대	서울 구로구 구로동 1125-4	3,900 (12,893)
녹지지역	2,140 (7,074)	대	서울 강남구 세곡동 99-5	1,900 (6,281)

○ 토지용도별 최고지가

단위 : 천원 / m²(천원 / 평)

용도지역	공시지가	지목	소재지 (상호)	비고 (’91공시지가)
상업지역	43,000 (142,149)	대	서울 중구 명동2가 33-2 (상업은행 명동지점)	43,000 (142,149)
주거지역	2,900 (9,587)	대	서울 강남구 논현동 41-7	2,720 (8,992)
공업지역	2,900 (9,587)	공장 용지	서울 성동구 도선동 14 (천일콘텐서)	2,700 (8,926)
농경지	1,160 (3,835)	전	서울 도봉구 쌍문동 348-1	1,050 (3,471)
임야	570 (1,884)	임야	서울 도봉구 수유동 516	520 (1,719)

참고자료

지가동향 ('91 지가변동율)

○ 용도지역별 변동율

단위 : %

구 분	평 균	도 시 지 역				비도시지역
		상업지역	주거지역	공업지역	녹지지역	
전 국	12.78	12.22	13.57	15.96	13.80	9.42
서 울	11.15	8.61	11.69	14.54	10.66	-
부 산	14.69	16.00	14.64	12.91	14.49	-
대 구	13.74	13.10	13.46	16.59	14.04	13.91
인 천	22.81	18.18	23.20	24.36	27.31	-
광 주	16.50	14.12	15.66	20.81	18.67	5.97
대 전	23.25	18.23	26.40	31.26	21.85	9.56
경 기	14.68	14.83	14.80	15.00	14.11	14.84
강 원	7.18	11.63	9.53	10.87	9.83	5.23
충 북	14.31	19.21	23.72	18.23	13.80	8.93
충 남	9.56	11.10	15.94	16.43	13.22	7.27
전 북	9.40	13.48	12.59	13.95	9.90	3.37
전 남	4.50	6.49	6.43	3.13	6.25	2.63
경 북	9.11	10.67	12.70	12.03	8.31	6.17
경 남	14.47	15.20	15.78	17.55	13.63	11.72
제 주	10.43	10.82	13.50	12.17	8.30	8.86

◦ 지목별 변동률

단위 : %

구 분	대 (주거용)	대 (상업용)	전	답	임야	공장 용지	기타
전 국	14.74	13.97	15.60	14.69	11.68	15.08	12.60
서 울	11.11	11.09	10.31	7.55	7.67	14.73	-
부 산	14.89	14.92	17.67	15.25	7.92	12.89	-
대 구	13.87	13.38	17.91	15.32	10.65	15.57	13.51
인 천	21.14	17.41	24.89	28.51	20.68	21.05	-
광 주	15.86	14.98	15.29	14.69	14.04	17.89	-
대 전	26.57	21.92	18.48	21.70	7.94	25.68	10.40
경 기	14.82	15.48	14.88	12.31	9.61	16.12	16.54
강 원	10.40	10.98	10.30	10.13	7.01	12.09	11.24
충 북	20.75	20.77	21.43	18.74	18.09	17.13	14.71
충 남	15.50	11.28	16.78	13.74	11.50	14.35	26.15
전 북	11.38	12.24	10.45	9.37	10.08	13.61	6.95
전 남	6.43	7.08	6.61	6.35	3.40	4.98	5.41
경 북	10.18	10.08	10.25	8.41	9.16	11.78	10.26
경 남	13.81	14.78	13.60	15.73	11.14	15.90	13.07
제 주	13.17	11.73	6.37	4.02	3.77	10.80	9.16