

 국토교통부		보도설명자료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 4. 5. (월) 총 4매	
담당부서	부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 사무관 김동현, 배기훈 ☎ (044) 201-3423, 3426	
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.		

제주도·서초구 공시가격(안)은 적정하게 산정되었습니다.

4.5일 제주도·서초구의 기자회견에서 제시한 공동주택 공시가격(안) 관련하여 설명드립니다.

- ① 공시가격은 전년 말 기준 시세를 토대로 산정하며, 평형 등 특성이 다른 주택을 같은 것처럼 비교하는 것은 타당하지 않습니다.

* '21년 공시가격 = '20년말 기준 시세 × ('20년 현실화율 + 현실화율 제고분)

- 제주도에서는 같은 동 내에서 특정 라인은 공시가격이 오르고, 특정 라인은 하락하는 경우를 오류사례로 제시하였으나,
- 동 주택의 1, 4 라인은 33평형, 2, 3 라인은 52평형으로 면적이 다르고, 52평형은 '19년 대비 '20년 실거래가격, 민간·부동산원 시세정보 상 시세가 하락, 33평형은 상승한 것으로 확인되었습니다.
- 동일 단지 내라도 면적, 층·향별 특성, 전년도 실거래가격 추이 등에 따라, 공시가격 변동률은 다를 수 있습니다.

《제주도 제시 단지의 공시가격 변동 및 시세 참고자료》

구 분	공시 변동률	'20 공시	'21 공시	시세 참고자료 ('20→'21)		
				참고 실거래	KB 시세	테크 시세
라인1 (33평)	+6.8%	3.55억	3.79억	5.52→5.98억	5.6→5.9억	5.6→5.8억
라인2 (52평)	-11.5%	5.90억	5.22억	8.0→7.85억	8.4→8.1억	8.5→8.4억

- 참고로 제주도 주택 중 대부분은 '재산세 부담완화 방안'에 따라 전년 대비 재산세액이 감소합니다.
- '21년 단독·공동주택 공시가격(안)에 따르면, 제주도 주택의 99%는 공시가격 6억원 이하로, 1주택자 기준 재산세 감면 대상입니다.

② 서초구에 현실화율 90%를 넘는 공동주택은 없습니다.

- 공시가격(안)에 대한 의견을 제출하는 소유자 및 일부 지자체는 특정 실거래가격을 활용하여 현실화율을 추정하는 경우가 있으나
- 시세는 '20년 연간 실거래 가격들을 종합적으로 검토하고, 단지내, 인근 단기간 균형성, 층별·향별 특성 등을 고려하여 산정되므로 특정 실거래가격이 공시가격 산정 기준이 되는 시세는 아닙니다.
- 서초구는 일부 단지 특정 실거래가격을 전제로 현실화율이 90%를 넘는 것으로 분석하였으나, 해당 단지들의 적정 시세를 기준으로 하면, 공시가격의 현실화율은 70~80%대 수준입니다.
- 예를 들어, 우면동 B단지의 경우 서초구가 제시한 실거래가격 5.71억원은 '20.8월 분양전환 가격으로서 적정한 시세로 보기 어려우며, '20년말 기준 KB시세(10.75억원) 등 고려 시 6.53억원의 공시가격은 과도하게 산정된 것이 아닙니다.

③ 불법으로 숙박시설로 사용한 공동주택은 공동주택으로 가격 공시하는 것이 맞습니다.

- 제주도에서 예시로 든 시설들은 모두 공동주택으로 공부에 등재된 건물로, 일시적으로 숙박시설로 활용되더라도 원래 용도인 공동주택으로 공시해야 합니다.
- 가격공시와는 별론으로 지자체는 주택이 불법적으로 숙박시설로 사용되는지 여부를 관리·감독하여 허가받은 용도로 사용하도록 시정명령을 하는 등의 적극적인 조치를 할 책임이 있습니다.

- 공시가격 조사 시 지자체 공부에 기초한 특성조사(공부조사)와 가격형성요인에 대한 현장조사(실지조사)를 병행합니다.

* (현장조사 대상) 위치 및 주위환경, 공법상 제한, 도로 및 교통환경, 형상, 지세, 편의시설 및 유해시설, 건물현황, 거래유형 및 기타 가격형성 영향요인 등

- 현장조사는 가격을 조사·산정하기 위한 것으로, 폐가, 숙박시설 등을 공부에서 삭제하는 등 건축물, 과세대장을 정비하는 것은 공시가격 조사업무에 해당하지 않습니다.

* 「건축법」: **지자체장**은 건축물의 이용 및 유지·관리상태를 확인하고 정책 기초자료로 활용하기 위해 건축물·대지의 현황을 적어서 보관하고 지속적으로 정비해야 함

** 「지방세법」: **지자체**는 재산세 과세대장을 비치하고 필요한 사항을 기재해야 함

④ 임대아파트와 분양아파트의 공시가격 기준은 다르지 않으며, 분양전환 가격은 공시가격이 아닌 감정평가액으로 결정됩니다.

- 서초구에서 예시로 든 LH 5단지는 주변 실거래가격 등을 고려하여 시세와 공시가격을 산정하였습니다.

《서초구 제시 단지의 시세 참고자료 및 '21년 공시가격(안)》

구 분	시세 참고자료		공시가격(안) 분포
	KB 시세	테크 시세	
LH 5단지 (84㎡)	11.4~12.5억 (건물)	11.0~12.0억 (건물)	9.3억~10.7억
서초힐스 (84㎡)	14.4~15.1억 (건물+토지)	14.0~15.0억 (건물+토지)	9.4억~10.7억

- LH 5단지는 일반 임대주택이 아닌 **토지임대부 분양주택**(‘11.10월 旣 분양)으로 현재도 건물부분에 대해서는 거래가 이뤄지고 있고, KB·테크시세는 건물에만 한정된 것으로 토지분을 고려하면 서초힐스와 유사한 시세 수준으로 분석됩니다.

- 참고로 해당 단지와는 무관하나, 임대주택의 **분양전환** 시, 분양가격은 공시가격이 아닌 지자체장이 선정한 2개의 ‘감정평가법인’이 산정한 감정평가액을 기준으로 결정됩니다.

㉔ 공시가격은 부동산에 대한 전국적으로 일원화된 공적가격체계를 구축하기 위한 것입니다.

○ 유사수준의 실거래가의 주택이 개별 특성이 아닌 소재지에 따라 상이한 공적가격을 부여받아, 보유세와 건강보험료 등에 차등이 나타나는 것은 보유부담의 형평성을 저해하게 됩니다.

- 이러한 불형평·불균형을 방지하기 위해, 공동주택 전체와 표준주택에 대해 중앙정부는 '부동산 공시가격 현실화 계획' 등 일원화된 기준을 갖고, 공정한 공시가격 결정에 노력하고 있습니다.

□ 공동주택 공시가격은 소유자 의견제출 내용을 검토 후 확정됩니다.

○ 3.16(화)~4.5(월)간 공개된 공동주택 공시가격(안)은 소유자 등 의견제출을 위한 잠정가격으로, 국토부와 부동산원은 의견제출 내용에 대한 검토를 진행하여 4.29(목)에 결정·공시할 계획입니다.

- 의견제출 내용에 대해서는 부동산원의 검토와 금년부터 처음 도입되는 외부점검단* 심층검토 등의 철저한 검증절차를 거치게 됩니다.

* 공시업무 경력 3년 이상의 감정평가사로 구성



이 보도설명 자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김동현 사무관(☎ 044-201-3423)에게 문의하여 주시기 바랍니다.