

		보도설명자료			
		배포일시	2021. 4. 6. (화) 총 6매		
담당부서	부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 사무관 김동현, 배기훈 ☎ (044) 201-3423, 3426		
보도일시		2021년 4월 6일(화) 16:00부터 보도하여 주시기 바랍니다.			

공시가격은 전문적으로 시세 등 조사를 거쳐 산정하고 있습니다

4.5일 제주도와 서초구의 공시가격 관련 기자회견과 관련하여 추가적인 설명이 필요하여 자료를 제공합니다.

1. 서초구 서초동 A아파트의 시세는 18~20억원 정도이며, 공시가격의 현실화율은 70%대입니다.

- '21.1.1일 기준 공시가격은 해당단지 및 인근 유사단지의 실거래 가격, 주택의 환경 및 특성을 반영한 '시세'를 조사하고, 공시가격 현실화계획에 따른 현실화율을 적용하여 결정합니다.
 - 지자체의 주장과 같이 해당 단지의 특정 실거래 1~2건이 그대로 시세로 결정되는 구조가 아니며,
 - 실거래 사례가 부족한 경우, 소수의 거래사례에 따라 시세가 왜곡되지 않도록 주변 유사평형 단지의 거래사례 등을 참고하여 적정 시세를 산정하고 있습니다.
- 서초동 A아파트는 '20년 신축된 31평형의 사례로서, 유사한 인근 거래가격이 18~22억원 정도로 형성되어 있고, 해당단지의 전세가 격도 11억원 정도로 형성된 점 등을 고려할 때, 12.6억원의 실거래 가격은 적정 시세로 볼 수 없습니다.

- 우면동 B아파트의 경우에도 임대아파트를 입주자 등에게 분양 전환한 사례로, 실제 시세는 10억원 이상으로 형성되어 있습니다.
- 해당 아파트의 공시가격 현실화율은 적정 수준의 시세를 고려할 때 70%대이며, 100%는 넘는다는 것은 타당하지 않습니다.

《서초구 예시단지 실거래가격 조사》

구분	서초구 제시 실거래가격	시세 산정시 참고한 인근 실거래가격	공시가격
서초동 A (80.5㎡)	12.6억원 (‘20.10)	서초동 가 (59.9㎡) 16.1억 서초동 나 (84.8㎡) 18.0억 서초동 다 (84.9㎡) 22.3억 서초동 라 (84.9㎡) 22.0억	15.38억원
우면동 B (51.9㎡)	5.7억원 (분양전환가격)	우면동 가 (59.9㎡) 12.9억 우면동 나 (59.9㎡) 12.0억 우면동 다 (51.9㎡) 10.2억	6.53억원
잠원동 C (117.1㎡)	17.3억원 (‘20.6)	잠원동 가 (140.0㎡) 29.0억 잠원동 나 (110.4㎡) 27.5억 잠원동 다 (117.1㎡) 25.9억	18.7억원
방배동 D (261.5㎡)	15.0억원 (‘20.9월)	방배동 가 (174.5㎡) 24.0억 서초동 나 (186.1㎡) 17.0억	13.6억원

2. 제주도 같은 동 내에서 라인별로 공시가격 변동률이 차이나는 것은 시세를 반영한 것입니다.

□ 제주도에서 사례로 제시한 아파트는 1, 4 라인(33평)과 2, 3 라인(52평)의 면적이 다르고, 실거래 사례, KB·부동산원 시세정보상 33평형은 가격이 상승, 52평형은 하락하였습니다.

- 동일 단지 내라도, 지역의 평형에 대한 선호, 개별 특성에 따라 공시가격 변동률은 상이할 수 있습니다.
- 공시가격 추이, 주택면적의 차이 등 중요 정보를 제시하지 않고, 변동률 차이만으로 오류를 지적하는 것은 타당하지 않습니다.

《제주도 제시 단지의 공시가격 변동 및 시세 참고자료》

구분	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

3. 서초구에서 임대아파트 공시가격으로 제시한 것은 토지임대부 분양주택이며, 공시가격은 다른 분양주택과 마찬가지로 시세를 적절히 반영하여 산정되었습니다.

□ 서초구에서 제시한 LH 5단지는 이미 '11년에 분양된 토지임대부 분양주택으로, 일반 임대주택으로 설명한 것은 사실과 다릅니다.

○ 이미 건물 부분에 대한 거래가 활발히 이뤄지고 있고, 시세도 형성되어 있습니다.

○ 서초구는 특정 호의 공시가격을 제시하여 LH 5단지와 서초힐스의 공시가격이 역전되었다고 하였으나, 각 단지 내 개별 호의 특성에 따라 공시가격은 다양하게 분포하고 있습니다.

□ 임대아파트 소유주가 LH 공사로, 향후 분양전환시 분양가를 높게 책정하기 위한 의도라는 주장도 타당하지 않습니다.

○ 해당 주택은 이미 분양이 이루어졌습니다.

○ 참고로, 분양전환 임대아파트의 분양전환가격은 공시가격이 아닌 지자체장이 선정한 감정평가법인의 감정평가액을 기준으로 정해지고 있습니다.

《서초구 예시단지 실거래가격 조사》

구분	서초구 제시 공시가격	시세 산정시 참고한 인근 실거래가격	공시가격 분포
우면동 LH 5단지 (84.95㎡)	10.16억	우면동 가 (84.82㎡) 14.8억 우면동 나 (84.84㎡) 14.5억	9.3~10.73억원
우면동 서초힐스 (84.95㎡)	9.82억	우면동 다 (84.98㎡) 15.0억 우면동 라 (84.97㎡) 15.3억	9.39~10.64억원

4. 제주도와 서초구에서 공시가격이 급등한 주택이 대부분 서민 주택이라는 것은 사실이 아닙니다.

- '21년 공시가격(안)의 전국 기준 변동률은 19.08%, 서울은 19.91%, 제주 1.72%입니다.
 - 서초구 공동주택 중 공시가격(안) 기준 공시가격 3억원 이하 주택의 71%는 공시가격 변동률이 10% 이하입니다.
 - 제주도의 경우 51.2%는 공시가격이 감소하였고, 공시가격 3억원 이하의 경우에는 52.8%가 공시가격이 감소하였습니다.
- 금년 공동주택 공시가격안 기준으로 공시가격 6억원 이하 1주택의 경우에는 개정된 지방세법에 따라 재산세 부담이 실질적으로 감소하게 됩니다.
 - 제주도의 경우에는 99%가 공시가격 6억원 이하로 1주택의 경우에는 재산세 부담이 전년 보다 감소합니다.

5. 공동주택으로 허가 받은 경우, 숙박시설로 불법으로 사용한다 하더라도 공동주택으로 공시됩니다.

- 제주도에서 제시한 11개 중 10개 건물은 제주시·서귀포시의 공부에 연립·다세대 주택으로 등재되어 있고, 1개는 공부상 숙박시설로 확인되어 '21년 공시 대상에서 제외되었습니다.
 - 공부상 공동주택은 일시적으로 숙박시설로 활용되더라도, 원래 용도인 공동주택으로 공시해야 합니다.
 - 가격공시와는 별론으로 지자체는 주택이 불법적으로 숙박시설로 사용되는지 여부를 관리·감독하여 허가받은 용도로 사용되도록 시정명령 등 적극적인 조치를 할 책임이 있습니다.

□ 참고로 한국부동산원은 매년 공시가격 조사 과정에서 각 지자체에 ‘공시대상 주택’의 목록을 공유하고, 주택이 아닌 경우 수정해 줄 것을 요청하고 있습니다. (‘21년 공시 목록 정비는 ‘20.11월에 공문 발송)

○ 제주도에서 숙박시설로 제시한 10개의 건물들은 공동주택 목록에 포함되어 있고, 지자체에서는 수정의견을 제시하지 않았습니다.

□ 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」: 지자체장은 건축물의 이용 및 유지·관리상태를 확인하고 정책 기초자료로 활용하기 위해 건축물·대지의 현황을 적어서 보관하고 지속적으로 정비해야 함

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

6. 공시가격 산정의 투명성과 신뢰성을 높이기 위해 지속 노력하고 있으며, 공시가격에 대한 의견제출이나 이의신청에 대해서는 재조사·검토하여 처리하게 됩니다.

□ 공시가격 조사·산정의 투명성을 높이기 위해 ‘19년말에 ‘공시가격 신뢰성 제고방안’을 발표하여 공시가격의 조사 및 산정, 검증과정에 대해 개선방안을 제시하고 ‘20년부터 적용하고 있습니다.

○ 공동주택의 경우 공시가격은 단지·동별 표준호의 가격을 산정하고, 그 외의 개별호들은 표준호 대비 층·호별 차이에 따른 조망·향·소음 등 개별요인 격차를 고려한 산정모형을 통해 공시가격이 정해집니다.

○ '21년에는 공동주택 공시가격을 조사하는 부동산원 조사자 1인당 약 850개 동(580개 단지), 아파트 기준으로는 약 300개 이내의 동(84개 단지)을 조사하고 있는 상황으로, 조사물량 과다에 따른 부실 조사가 이루어질 우려는 없습니다.

○ 공시가격에 대해서는 3단계 심사체계를 통해 면밀히 검증하고, 금년부터는 감정평가사 등 외부전문가 검토까지 추가적으로 실시하고 있습니다.

□ 금년부터 공시가격 결정·공시 시점(4.29)에 공시가격 산정기초자료(해당 주택의 특성 및 가격 참고자료 등)를 공개할 계획입니다.

○ 3.16일에 열람을 시작한 공시가격(안)은 소유자 등 의견청취를 위한 예정가격으로, 4.5일까지 제출된 의견에 대해서는 꼼꼼히 검토하여 공시할 예정입니다.

○ 산정기초자료가 제공되는 4월말 결정·공시 이후에도 30일간 이의 신청을 제출할 수 있는 기회가 부여되고, 이를 검토하여 6월말 조정·공시하게 됩니다.



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