

		<b>보 도 자 료</b>	
		배포일시	2019. 12. 17.(화) 총 15매 (본문 7)
담당 부서	부동산평가과	담당자	· 과장 신광호, 사무관 김세목, 주무관 노운용 · ☎ (044)201-3425, 3427
보 도 일 시		2019년 12월 17일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 17.(화) 10:00 이후 보도 가능	

## 2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안 발표

### - 현실화를 지속제고, 오류검증 강화, 내년 현실화 로드맵 발표 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 2020년 표준단독주택 공시가격(안) 열람에 착수하기에 앞서 12.17 (화) 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안」을 발표하였다.
  - 공시가격(안) 의견청취 전에 공시가격 산정방식과 공시제도 운영 등에 대한 방향을 밝히는 것은 '89년 공시제도 도입 이래 최초로,
    - \* 그간은 공시가격(안) 의견청취 종료 후 결정공시 시점에서 공시가격 변동률 등을 제한적 공개(표준단독: 매년 1월말, 표준지: 2월중, 공동주택: 4월말)
  - 이는 부동산 가격공시에 대한 높은 국민적 관심, 공시제도 운영에 대한 투명성, 신뢰성 제고 요청에 적극 부응하기 위한 조치이다.
- 국토부는 이번 발표를 통해 지난해부터 추진중인 공시가격 현실화 정책의 '20년 가격공시 적용방안'을 상세히 공개하면서,
  - \* 공시가격 현실화율('19, %): (공동주택) 68.1, (표준단독) 53.0, (표준지) 64.8
  - 공시가격 오류를 최소화하고 산정의 객관성을 높이면서 공시관련 정보공개를 대폭 확대하는 신뢰성 제고방안도 함께 제시하였다.
- 공시가격은 조세·복지 등 다양한 행정목적에 활용되는 중요 기준으로 국민부담의 형평성과 복지제도의 공정성을 담보하는 기반이나,

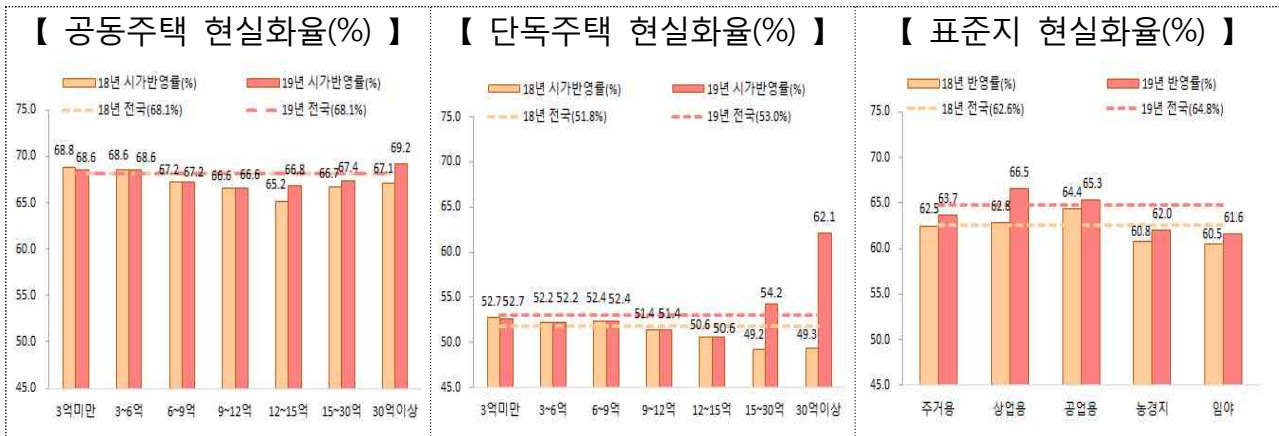
- 그간 낮은 현실화율<sup>1)</sup>, 고가-중저가 부동산간 현실화율 역전문제<sup>2)</sup>, 일부 오류로 인한 신뢰성 부족 등 여러 비판이 제기되어 왔다.

1) 공시가격 현실화율('19, %): (공동주택) 68.1, (표준단독) 53.0, (표준지) 64.8

2) 공동주택 현실화율('19, %): (시세 3~6억) 68.6 vs (시세 15~30억) 67.4

- '19년 가격공시를 통해 전반적 현실화율을 일부 상향하고 공시가격 불균형 해소조치를 취한 바 있으나,

- 여전히 유형별 평균 현실화율은 70% 미만으로 낮고, 고가주택의 공시가격 현실화율은 일부 초고가 단독주택을 제외하면 여전히 낮은 수준에 머물고 있는 것으로 나타났다



- 공시가격 신뢰성 제고방안에서는 이러한 문제점의 근본적인 해소를 위해 향후 가격공시 정책 추진방향으로,

- ① 공시가격 현실화율 상향, ② 불균형성 해소, ③ 제도 전반의 신뢰 강화를 제시하고 2020년 공시부터 강도높게 실천해 나갈 계획이다.

- 이번 대책의 주요 내용은 다음과 같다.

## 1. 2020년 부동산 가격공시 추진방안

- '20년 공시가격은 엄밀한 시세평가를 토대로 공시가격 현실화율을 고가공동주택 공시가격 조기 현실화 등 가격대별 차등제고하여,

- 전반적 현실화율 상향과 함께 그간 지속된 고가-중저가 부동산간의 공시가격 역전현상을 폭넓게 해소한다는 기본원칙 아래 추진된다.

□ 이를 위해 실거래가, 감정평가 선례, 각종 가격통계 자료 분석 등을 통해 '19년중 시세변동분을 공시가격에 충실히 반영하고,

- 해당 부동산의 가격과 현재 시세 반영수준('19년 현실화율)을 고려한 현실화율 제고분( $\alpha$ )을 적용하여 공시가격을 결정할 예정이다.

$$\Rightarrow \text{'20년 공시가격} = \text{'19년말 시세} \times (\text{'19년 현실화율} + \alpha)$$

□ 부동산 유형·가격대별 공시가격(현실화율) 산정방식은 아래와 같다

### 【 공동주택 】

- 현실화율 제고대상은 중저가(시세 6억원 미만)에 비해서 현실화율이 낮은 시세 9억원 이상의 공동주택으로 하되,

\* 9억원 미만의 공동주택에 대해서는 시세변동분만 공시가격에 반영

- 이들 주택 중 '19년 현실화율이 일정한 수준\*에 미달되는 경우에만 현실화율 제고분( $\alpha$ )을 적용하고,

\* (시세9~15억) '19년 70% 미만, (15~30억) 75% 미만, (30억이상) 80% 미만

- 고가공동주택 조기 현실화를 통한 공시가격 공정성 강화를 위해 가격이 높고 현실화율이 낮을수록 제고폭을 확대하여 현실화율의 제고수준을 가격대별로 각각 70%, 75%, 80%로 하되,

- 지나친 공시가격 급등이 없도록  $\alpha$ 의 상한\*을 두어 산정한다.

\* (9~15억원) 최대 8%p, (15~30억원) 최대 10%p, (30억원 이상) 최대 12%p

### 【 단독주택 】

- 공동주택과 같이 시세 9억원 이상에 대해서 현실화율을 제고하되 제고대상은 '19년 현실화율이 55%에 미달되는 경우로 하고,

- 현실화율 제고 수준은 55%로 하되,  $\alpha$ 의 상한\*을 두어 가격급등을 방지하는 방식은 공동주택과 유사하다.

\* (9~15억) 최대 6%p, (15억 이상) 8%p

**【 주택 공시가격 현실화율 세부 산정방식 】**

구 분	대 상	현실화율 제고분(α)	비 고
공동주택	· 시세 9~15억원 (‘19년 70% 미만)	(70% - 현실화율)/2 + (시세 - 9억원)/2	목표 현실화율: 70%, α 상한: 8%p
	· 시세 15~30억원 (‘19년 75% 미만)	(75% - 현실화율)/2 + (시세 - 9억원)/2	목표 현실화율: 75%, α 상한: 10%p
	· 시세 30억원 이상 (‘19년 80% 미만)	(80% - 현실화율)/2 + (시세 - 9억원)/2	목표 현실화율: 80%, α 상한: 12%p
표준 단독주택	· 시세 9억원 이상 (‘19년 55% 미만)	(55% - 현실화율)/2 + (시세 - 9억원)/2	목표 현실화율: 55%, α 상한 6%p / 8%p(15억~)

**【 토 지 】**

- 영세자영업자가 많은 전통시장을 제외한 모든 토지에 대해 ‘19년 기준 64.8%인 현실화율이 앞으로 7년내에 70% 수준에 도달할 수 있도록 현실화율 제고분을 균등하게 반영한다.

\* (예) ‘19년 현실화율 63%→ ‘20년 현실화율 제고분 1%p, ‘19년 56%→ ‘20년 2%p

- 이 같은 현실화율 제고방식을 적용할 경우 ‘20년 가격공시를 통한 부동산 유형별 현실화율은,

- ‘19년 대비 공동주택(68.1%→ 69.1%)은 1.0%p, 표준단독주택(53.0%→ 53.6%)은 0.6%p, 표준지(64.8%→ 65.5%)는 0.7%p 수준 제고될 전망이다.

**2. 공시가격 신뢰성 제고관련 주요 방안**

- 지난 공시가격 산정·평가 과정에서 제기된 문제점들을 개선하고, 공시가격에 대한 신뢰성을 확보하기 위한 대책도 함께 추진된다.

- ① 표준-개별주택간 변동률 격차 과다, 단독주택 공시가격 역전현상\* 등 문제를 개선하기 위해 공시가격의 산정기준과 절차를 객관적이고 합리적으로 개선한다.

\* ‘19년 기준, 단독주택 약 30%가 주택(건물+토지)공시가격 < 공시지가(토지)

- 개별부동산 가격 산정에 적용되는 비교 표준부동산 선정 기준을 구체화하여 시·군·구 담당자가 임의로 낮은 가격의 표준부동산을 선정하지 못하도록 공시가격 산정기준을 개선

- 공동주택 단지 내에서 공시가격 차이를 결정하는 층·호별 효용비 산정기준을 업무요령에 반영하여 객관적 가격산정 추진
  - 주택에만 규정된 공시비율\*(80%, '05~) 기준을 '20년 공시부터 폐지하는 등 관행에 따른 단독주택 공시가격 역전현상을 점진적 해소
    - \* 주택은 산정된 기초가격에 공시비율(80%)을 곱한 가격을 결정공시
  - 이는, '19년 공시부터 시세를 산정한 후 현실화율을 적용하여 공시가격을 결정하는 방식으로 개선됨에 따라 주택 공시비율을 존치할 필요성이 없어졌기 때문임
  - 앞으로 공시가격의 시세반영비율(현실화율)은 별도로 수립할 예정인 중장기 현실화 로드맵 등을 통해 단계적으로 상향할 계획
- ② 공시가격 산정·평가과정에서 발생할 수 있는 오류를 없애기 위해 조사기관의 책임성과 검증체계도 대폭 강화된다.
- 감정원(공동, 표준단독)은 조사자 ~지사장~총괄부서에 이르는 단계별로 철저한 검증책임을 부여하고, 오류에 대해 공동책임 부과
    - \* 감정원의 공시업무 전문성 제고를 위해 공시전문 자격제도 운영('21~)
  - 감정평가법인(표준지)은 법인 차원의 검증 절차를 의무화하여 감평법인 책임성을 강화\*하고, 성과평가를 토대로 공시물량 배정 차등\*\*
    - \* 중대오류를 범한 감정평가법인 익년도 공시업무에서 배제
    - \*\* 감평법인간 물량배정 차등폭 확대('19. 15→ '20. 30→ '21. 35→ '22. 40%)
  - 지자체가 산정을 담당하는 개별주택과 개별토지에 대한 공시가격 지도점검을 강화하는 등 검증절차를 내실화
- ③ 공시가격 산정에 있어 조사자의 자의성을 최대한 배제하고, 오류 발생을 사전에 예방하기 위한 산정시스템 개선도 병행한다.
- 부동산 특성조사 시 GIS 정보를 자동으로 연계하여 가격산정의 정확성을 제고하고, 공시가격 오류 자동검증시스템\*을 구축
    - \* 40여개의 오류체크 항목을 시스템에 추가→ 미확인시 산정절차 종결 불허

- 우선 개별부동산의 공시가격 산정시스템\*에 대한 기능보강을 선행하고 표준부동산 가격산정시스템과의 통합도 추진('21)

\* (표준) 부동산종합정보시스템(KRIMS)→ 감정원 운영  
(개별) 부동산종합공부시스템(KRAS)→ 민간 위탁(KRIMS에 비해 기능 미흡)

- 기타, 조사자의 자의적 판단을 최대한 배제하고, 객관성을 높이기 위해 표준화가 용이한 공동주택부터 대량산정모형을 단계적 도입\*

\* '20~'22년간 시범사업 실시 후 단계적으로 확대 적용

- ④ “깜깜이 공시” 논란을 해소하기 위해 공시 관련 정보공개 확대 등 공시운영의 투명성도 강화한다.

- '20년 공시가격 확정('20.4월) 이후, 가격대별 현실화율 등 공시관련 통계를 공개하고 향후 공개범위 등을 지속적으로 확대

- 아울러 공시가 결정을 위한 시세산정에 사용되는 기초자료(부동산 특성, 실거래가, 시세정보 등)를 공개하는 시범사업을 실시하고,

\* '20년은 일부지역 시범적용→ 의견수렴 등을 거쳐 공개항목·지역 등을 확대

- 이의신청 검토내역, 중앙부동산가격공시위원회 회의록 등 공시 관련 자료도 함께 공개하여 공시가격 결정과정의 투명성을 제고

### 3. 공시가격 현실화 로드맵 수립

- 앞으로 공시가격 현실화정책을 안정적이고 투명하게 추진하기 위한 현실화 로드맵도 내년중 마련된다.

- 그간 공시가격의 현실화 필요성에 대한 많은 문제제기가 있었으나 중장기 로드맵의 부재로 공시가격 예측 가능성이 떨어지고 현실화 제고방식에 대한 불투명성 논란이 있었던 것이 사실이다.

- 국토교통부는 '20년 공시가격 현실화율 제고방안 공개를 계기로 사회적 공론화 과정 등을 거쳐 내년중 로드맵을 발표할 계획이다.

- 로드맵에는 최종 현실화율 목표치, 목표 현실화율 도달기간, 현실화율 제고방식 등이 종합적으로 담길 예정이며,

- 전문기관의 연구용역, 관계부처 TF 운영, 공청회, 중앙부동산가격 공시위원회 심의 등 충분한 의견수렴을 거쳐 확정된다.
- 국토부는 현재 국회에서도 공시가격 현실화 계획 수립을 위한 법적 근거를 담은 부동산공시법 개정(안)\*을 논의 중에 있는 만큼,
  - \* 공시가격의 적정가격 반영률 관련 계획수립을 의무화하는 부동산공시법 개정안 국회 국토위 통과('19.12.6), 법사위 상정대기중
- 조속히 로드맵 마련을 위한 제반절차에 착수하여 '21년 공시부터 적용해 나간다는 방침이다.

#### 4. 향후 일정


- '20년 가격공시 방안에 따라 산정된 공시가격은 오는 18일 표준단독주택 소유자 열람 및 의견청취 절차를 시작으로 순차적으로 결정 공시될 예정이다.
  - '20년 표준단독주택 공시가격(안)은 전년 대비 전국 4.5% 상승한 것으로 집계되었으며, 서울(6.8%), 광주(5.9%), 대구(5.8%) 순으로 높게 상승했고, 제주(△1.6%), 경남(△0.4%), 울산(△0.2%)은 소폭 하락했다.
  - 공동주택 공시가격에 대한 소유자 열람은 내년 3.12일부터 시작될 계획이며, 결정공시는 4.29일 이루어진다.
    - \* 의견청취: (단독주택) '19.12.18, (토지) '19.12.24, (공동주택) '20.3.12 예정  
결정공시: (단독주택) '20. 1.23, (토지) '20. 2.13, (공동주택) '20.4.29 예정
- 국토교통부 관계자는 “공시가격 신뢰성 제고방안을 차질없이 추진하여 현실화율을 흔들림없이 높여 나가면서,
  - 공시가격 산정의 정확성, 객관성, 투명성을 강화하여 신뢰할 수 있는 공시제도 운영이 될 수 있도록 만전을 기하겠다”고 밝혔다.

【붙임 1】 부동산 유형별 현실화율 변동

【붙임 2】 2020년 표준단독주택 공시가격 의견청취(안)

【붙임 3】 Q & A

【붙임 4】 '20년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안(별지)

 <small>공공누리 4종(제3종)을 자유이용한다</small>	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김세목 사무관, 노운용 주무관(☎ 044-201-3425,3427)에게 연락주시기 바랍니다.
--	--

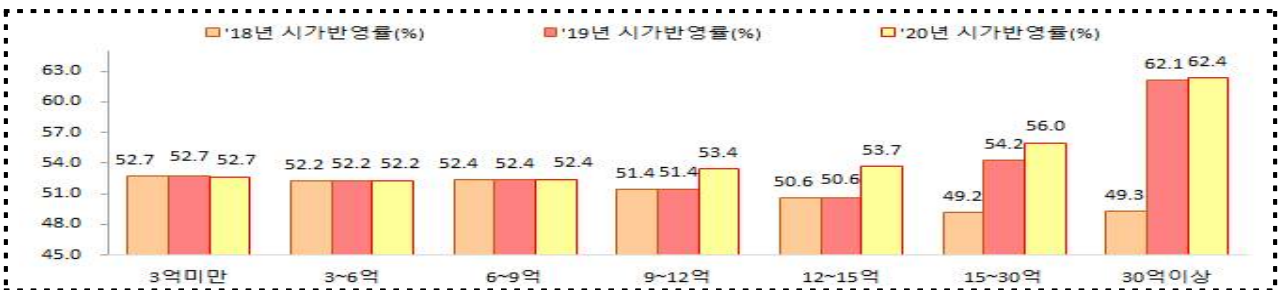
□ **공동주택**

구분	합계	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
'18	68.1	68.8	68.6	67.2	66.6	65.2	66.7	67.1
'19	68.1	68.6	68.6	67.2	66.6	66.8	67.4	69.2
'20	69.1	68.6	68.6	67.2	68.8	69.8	74.6	79.9



□ **단독주택**

구분	합계	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
'18	51.8	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	49.2	49.3
'19	53.0	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	54.2	62.1
'20	53.6	52.7	52.2	52.4	53.4	53.7	56.0	62.4



□ **토지**

구분	합계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야
'18	62.6	62.5	62.8	64.4	60.8	60.5
'19	64.8	63.7	66.5	65.3	62.0	61.6
'20	65.5	64.6	67.0	66.0	63.1	62.8





□ **전국 변동률**

○ 전국 표준단독주택 공시가격은 '19년 대비 약 4.5% 상승하였음

< 연도별 표준단독주택 공시가격 변동률 >

연도	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
변동률(%)	0.86	5.38	2.48	3.53	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.50

□ **시도별 변동률**

○ 서울 6.8%, 광주 5.9%, 대구 5.8% 등이 전국 평균(4.5%) 대비 다소 높게 나타났고, 제주 △1.6%, 경남 △0.4%, 울산 △0.2%은 하락

< '19년 대비 '20년 지역별 표준주택 공시가격 변동률(단위: %) >

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
<b>4.5</b>	<b>6.8</b>	<b>4.3</b>	<b>5.8</b>	<b>4.4</b>	<b>5.9</b>	<b>4.2</b>	<b>△0.2</b>	<b>4.7</b>
(9.1)	(17.8)	(6.5)	(9.2)	(5.0)	(8.7)	(3.9)	(2.5)	(7.6)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
<b>4.5</b>	<b>2.8</b>	<b>1.7</b>	<b>0.8</b>	<b>2.6</b>	<b>4.0</b>	<b>2.1</b>	<b>△0.4</b>	<b>△1.6</b>
(6.2)	(3.8)	(3.3)	(1.8)	(2.7)	(4.5)	(2.9)	(0.7)	(6.8)

\* ( )는 '19년도 표준주택 공시가격 변동률

□ **시세구간별 변동률**

○ 시세 9억 미만 중저가주택은 시세상승률 수준인 3% 내외 변동률로 전체 평균(4.5%) 보다 낮게 나타남

○ 시세 9억 이상 고가주택은 실제 시세상승분과 함께 현실화율 제고분을 반영함에 따라 변동률이 높게 나타남

< 시세 기준 가격구간대별 공시가격 변동률(단위: %) >

계	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
4.5	2.4	3.3	3.8	7.9	10.1	7.5	4.8

1. 공시가격 현실화의 기준이 되는 시세는 어떻게 산정하는지?

- 감정평가사(표준지)와 감정원(표준주택·공동주택)에서 공부조사와 현장 조사 등 부동산 특성을 조사하고, 실거래가, 감정평가선례, 시세정보, 매매가격동향통계 등을 종합 분석하여 시세를 산정
- 구체적 산정기준과 절차 등은 공개되고 있는 부동산공시법령, 조사 산정기준(국토부 훈령), 업무요령 등에서 상세히 규정하고 있음

2. 시세 9억원 이상 주택에 대해서만 현실화를 추진하는 이유는?

- 시세 9억원 이상 주택은 60~70%가 평균 현실화율에 미달하는 등 균형성 확보를 위한 공시가격 현실화가 시급
  - \* 가격구간별 평균 현실화율('19년 68.1%) 미달 공동주택 재고비율(%)  
(9억 미만) 31.6 vs (9~12억) 71.3, (12~15억) 71.6, (15억 이상) 67.3
- 불균형성 정도, 부담능력 등을 고려하여 우선 고가주택부터 추진 하고, 내년에 현실화 로드맵을 수립하여 전반적인 개선 추진

3. 적용원칙을 미세조정할 수 있다고 하는데 어떤 경우인지?

- 인접주택이나 동일권역내에서 주택간에 적절한 균형성을 확보하기 위해 필요한 경우에 미세조정할 수 있도록 하고 있으며, 공시대상 전체의 0.1% 이내로 매우 제한적으로 적용될 것으로 예상
  - ① (사례1) 같은 도로변에 시세 10억 순수단독주택과 시세 30억 5층 건물 중 5층 부분만 주거용(시세 6억)으로 쓰이는 주상용 건물이 혼재된 경우  
→ 주상용 건물의 현실화율은 추가제고, 단독주택의 현실화율은 미세하향
  - ② (사례2) 재개발지역 내 인접주택 간 토지 시세의 단가는 유사하나 토지면적에 따라 주택시세총액 차이로 중저가·고가로 구분되는 경우  
→ 단순히 토지면적이 작아 중저가로 구분된 주택의 현실화율은 추가제고, 토지면적이 커 고가로 구분된 주택의 현실화율은 미세하향

#### 4. '20년 공시가격 현실화 추진에 따른 공시가격 변동률 및 보유세 변화에 대한 전망은?

□ 대부분의 주택은 시세 9억원 미만\*이므로 시세 변동률 수준으로 공시가격이 변동될 전망이다

\* '19년 기준, 단독주택의 약 95%, 공동주택의 약 96%가 시세 9억원 미만

□ 강남권 일부 단지 등 시세가 크게 상승하였거나, 시세 9억원 이상인 경우에는 시세변동률과 현실화율 제고분이 반영되어 공시가격과 보유세도 크게 인상될 전망이다

○ 강남구나 마포구 등 일부지역 공동주택들은 공시가격이 20~30% 이상으로 상승하는 경우도 있을 수 있으며,

○ 이 경우 다주택자 보유세(재산세+종부세)는 50% 이상 상승할 것으로 예상

\* 1주택자의 경우에는 세부담 상한 50%가 적용되고, 장기보유고령자에 대해서는 종부세 세액공제율을 최대 80%까지 확대할 계획

○ 정확한 공시가격과 보유세는 정밀 시세분석 이후 공시가격(안)에 대한 의견청취를 거쳐 결정·공시된 이후 확인 가능

< 서울 주요 아파트 단지 공시가격 및 보유세 추정(서울: 대책발표(안) 적용) >

구분	시세	공시가격	보유세
	변동률	변동률	변동률
강남구 A단지(84.43㎡)	23.50억	17.63억	629.7만
	33.5%	53.0%	50.0%
강남구 B단지(84.99㎡)	29.10억	21.38억	1,042.9만
	22.8%	42.1%	50.0%
강남구 C단지(50.64㎡)	21.60억	16.04억	622.0만
	21.3%	40.2%	50.0%
서초구 D단지(84.95㎡)	34.00억	26.95억	1,684.5만
	20.1%	41.6%	50.0%
마포구 E단지(84.39㎡)	16.00억	11.80억	368.7만
	21.2%	36.5%	50.0%
A+B	52.60억	39.01억	6,558.6만
	27.4%	46.9%	115.21%
C+D	55.50억	42.99억	7,480.2만
	20.4%	41.0%	95.90%
A+B+C	74.20억	55.05억	10,179.8만
	27.6%	44.9%	92.84%

※ 해당 단지 로열 동호수를 기준으로 연말 시세를 추정·분석한 것으로 실제와 다를 수 있음

---

5. 주택에 적용되던 공시비율(80%)이 폐지되면 공시가격이 바로 25% 급등하는 것인지?

---

- 주택공시비율(80%)이 적용되지 않더라도 바로 공시가격이 인상되는 것은 아님
  - 주택 공시비율 폐지는 '19년 공시부터 시세를 산정한 후 현실화율을 적용하여 공시가격을 결정하는 방식으로 개선됨에 따라 주택 공시비율을 존치할 필요성이 없어졌기 때문임
  - 앞으로는 공시가격의 시세반영비율(현실화율)을 별도로 수립할 예정인 중장기 현실화 로드맵 등을 통해 단계적으로 상향할 계획

---

6. 개별부동산 산정 기준이 되는 비교표준부동산 선정의 구체적 방법은 무엇인지?

---

- (토지) 비교표준지는 동일 용도지역의 유사가격권 내 표준지 중에서 이용상황이 동일하고 지리적으로 근접한 표준지 선정
  - 인근에 이용상황이 동일한 표준지가 없는 경우 등 예외적인 경우에는 도로접면이 유사한 표준지를 선정할 수 있으며,
  - 세부용도지역이 동일한 표준지가 유사가격권 내에 없는 경우에는 동일 이용상황의 대용도지역이 동일한 표준지를 선정할 수 있음
- (주택) 건물가격이 차지하는 비중을 고려하여 도시지역과 비도시 지역으로 구분하여 비교 표준주택 선정
  - 도시지역은 동일 용도지역 내 유사 가격수준의 표준주택 중 도로 접면이 동일한 표준주택 선정, 건물구조가 유사한 것을 우선 선정
  - 비도시지역은 동일 용도지역 내 유사한 가격수준 표준주택 중 건물 구조가 동일한 표준주택 선정, 도로접면이 유사한 경우 우선 선정
  - 주택용도(단독/다가구), 건축연도, 경과년수, 주택규모 등을 고려할 수 있도록 세부적 기준 별도 마련

---

## 7. 공동주택의 층별, 호별 효용비의 구체적인 기준은?

---

- 조사자가 아파트 상한가(로열층)와 하한가(1층) 입력 후, 층별 등급과 등급별 효용비를 적용하여 모든 층의 층별 효용비 산정
  - 층별 등급은 최고층수에 따라 2~6개로 구분\*하고, 층별 등급에 따른 효용비는 공동주택 단지별 현장조사 및 실거래가 등 가격조사 등을 통해 실제 시장상황에 맞게 조정하여 반영
- \* 최고층수가 2층인 경우 층별등급은 A·B로 구분, 9층 이상인 경우 A~F로 구분
- 향·조망·소음 등 호별 효용비는 특성 차이에 따른 실제 시세 격차를 효용비로 적용
- \* (예) A 아파트 시세분석 결과, 다른 특성이 동일한 호의 시세가 남향 10억, 동향 9.7억인 경우 향별 효용비를 남향 1.0, 동향 0.97 적용 (통상 1~5% 차이)

---

## 8. 공시가격 현실화를 반영하여 기초연금 수급이나 건강보험료 등 기준이 조정될 예정인지?

---

- 시세 9억원 미만 주택은 시세변동을 수준으로 공시가격을 산정하므로, 공시가격 현실화로 인한 서민·취약계층 부담 증가는 없을 전망
- 관계부처 T/F를 통해 공시가격과 연관된 복지제도 등 영향을 분석하고, 필요 시 보완방안을 마련할 것임
  - 기초연금은 65세 이상 어르신들이 보유한 부동산 공시가격 변동을 반영하여 매년말 다음해 기초연금 선정기준액을 조정
  - \* '20년 공시가격은 '21년 4월부터 기초연금 수급자 선정기준으로 활용
  - 건강보험 지역가입자 재산보험료는 '재산보험료 등급표'로 산정되므로, 공시가격이 인상되어도 등급이 바뀌지 않는 한 보험료는 변화 없음
  - 건강보험료는 소득 중심 부과체제로 개편 중이며, '22년까지 지역가입자 보험료 중 재산부문 비율은 41%까지 낮아질 것으로 예상
  - \* 재산보험료 비중 : '17년 12월 51.3% → '19년 7월 45.5% → '22년 7월 41%

---

9. 공시가격 산정시스템을 그동안 표준과 개별로 분리하여 운영 하였던 이유는 무엇이며, 통합시스템은 어떻게 운영되는지?

---

- '96년 개별공시지가 산정시스템 개발 당시 전산환경이 열악하여, 각 시스템을 분리하여 개발·운영
  - 표준공시가격 산정시스템은 감정원에서 개발·운영 중이며, 개별공시가격 산정시스템은 '16년도부터 부동산행정정보 일원화 사업의 일환으로 부동산종합공부시스템(KRAS)에서 운영 중임
- '21년까지 IT, GIS 기술을 반영한 표준-개별 통합시스템을 개발하여 업무 효율성을 높이고, 표준·개별 간 연계성 및 호환성 강화 계획

---

10. 공시가격 세부 산정자료나 이의신청 검토내역의 공개는 어떻게 이루어 지는지?

---

- 공개되는 산정자료에는 해당 부동산의 객관적인 주요 특성과 인근 유사 실거래가, 아파트의 경우 감정원의 부동산테크시세 등 참고 가격자료 및 조사자의 검토의견이 반영될 예정임
- 이의신청 검토내역의 경우 이의신청자의 이의신청 사유와 이에 대한 검토의견 및 이의신청 처리결과 등이 반영될 예정임
- 공시가격 산정자료는 결정·공시일부터 “공시가격알리미 홈페이지 (WWW.REALTYPRICE.KR)”를 통해 확인할 수 있도록 할 것임

---

11. 감정원에서 신설하는 자체 자격제도는 감정평가사 자격과 어떻게 다른지?

---

- 부동산 가격공시 업무에 한정하여 필요한 역량을 집중 검증할 수 있는 자격제도를 신설할 계획임
  - 외부 연구용역 등을 통해 교육프로그램, 시험과목, 자격 난이도 등을 검토하여, 공시역량을 강화할 수 있는 방향으로 만들도록 하겠음

## 12. 유형별 구체적인 현실화율 산정방법은?

□ 부동산 유형별 구체적인 현실화율 산정방식은 다음과 같음

### ○ 공동주택 시세 9~15억 미만

('19)	시세	α 산정예시	('20)
65.0%	12억원	$\alpha = 4.0\%p$ $\cdot(70-65)/2 + (12-9)/2 = 2.5 + 1.5$	69.0%
69.0%	11억원	$\alpha = 1.0\%p$ $\cdot(70-69)/2 + (11-9)/2 = 0.5 + 1.0(1.5\%p \text{ 적용시 } 70\% \text{ 초과})$	70.0%

### ○ 공동주택 시세 15~30억 미만

('19)	시세	α 산정예시	('20)
68.0%	15억원	$\alpha = 6.5\%p$ $\cdot(75-68)/2 + (15-9)/2 = 3.5 + 3.0$	74.5%
65.0%	20억원	$\alpha = 10.0\%p$ $\cdot(75-65)/2 + (20-9)/2 = 5.0 + 5.5 \rightarrow 5.0 + 5.0(5\%p \text{ 상한})$	75.0%

### ○ 공동주택 시세 30억 이상

('19)	시세	α 산정예시	('20)
64.0%	31억원	$\alpha = 12.0\%p$ $\cdot(80-64)/2 + (31-9)/2 = 8.0 + 11.0 \rightarrow 6.0(6\%p \text{ 상한}) + 6.0(6\%p \text{ 상한})$	76.0%

### ○ 단독주택 시세 9억 이상

('19)	시세	α 산정예시	('20)
49.0%	12억원	$\alpha = 4.5\%p$ $\cdot(55-49)/2 + (12-9)/2 = 3.0 + 1.5$	53.5%

### ○ 토지

('19)	시세	α 산정예시	('20)
63.0%	-	$\alpha = (70-63)/7 = 1.0\%p$	64.0%
56.0%	-	$\alpha = (70-56)/7 = 2.0\%p$	58.0%