

<제안서 작성 및 평가 지침서>

제안요청서

사업명	공시가격 현실화 계획 수정·보완 및 공시제도 개선방안 마련을 위한 연구
발주기관	국토교통부

2022. 5.

	기관	부서	직위	성명	TEL	FAX
담당	국토교통부	부동산평가과	과장	이 랑	044-201-3422	044-201-5536
		부동산평가과	사무관	권호정	044-201-3423	044-201-5536

목 차

I. 연구용역 개요	1
II. 제안 요청내용(과업의 주요내용)	2
III. 입찰 참가자격 및 계약 방법	3
IV. 제안서 제출 및 작성	4
V. 연구용역 수행기관 선정방법	7
VI. 보안대책	11

I. 연구용역 개요

1. 과업명 : 공시가격 현실화 계획 수정·보완 및 공시제도 개선방안 마련을 위한 연구

2. 추진배경

○ 「부동산공시법」에 따라 공시가격이 적정가격을 반영하고, 유형·가격대별 현실화율 격차 해소를 위해 현실화 계획* 수립('20.11)

* 공시가격을 시세의 90% 수준으로 5~15년에 걸쳐 현실화

- '21~'22년 공시 시 현실화 계획 이행과 높은 부동산 가격 상승 영향으로 공시변동률이 2년 연속 높게 산출되어, 주택 소유자 부담 증가

○ 현실화 계획은 당초 수립 취지에도 불구하고, 국민 부담 증가 및 인위적 공시가격 인상 등에 대한 외부 비판이 지속 제기

- 아울러, 높은 공시변동률로 인해 공시가격 정확성·투명성 제고에 대한 국민적 요구도 증가

- 이에 국정과제 이행(현실화 계획 재검토), 공시가격에 대한 국민 신뢰 회복을 위해 제도 전반의 개선방안 마련을 위한 연구용역 추진 필요

3. 예 산 : 150백만원(₩150,000,000원, 부가가치세 포함)

4. 용역기간 : 본 과업의 수행기간은 계약체결일로부터 12개월로 함

5. 입찰 및 계약방식

가. 경쟁입찰, 총액입찰, 전자입찰방식

나. 협상에 의한 계약 체결 방식

다. 제안서 제출방식은 온라인 제출입니다. 입찰에 참여하는 자는 e-발주시스템으로 제안서를 제출하여야 합니다.

II. 제안 요청내용 (과업의 주요내용)

1. 현실화 계획 수정·보완 연구

- 현실화 계획 이행 결과를 분석하고 이를 토대로 기존 계획의 문제점 및 보완 과제 도출
 - '21년 및 '22년 개별 부동산별 현실화율, 유형별·가격구간별 현실화율, 토지·주택공시가격 간 역전 현상 개선 여부와 문제점 등 분석
- 국민 부담을 최소화하면서 개별 부동산별 현실화율 균형성을 회복하기 위해 기존 현실화 계획에 대한 수정·보완 방안 제시
 - 현행 목표 현실화율, 목표 도달시기에 대한 적정성을 검토하여 대안 마련, 부동산 가격 급등 또는 경제위기 시 탄력적 조정장치 검토
- 현실화율 제고에 따른 세제·복지제도 등에 미치는 영향 검토
 - 대안별 현실화 계획에 따라 재산세·종부세, 건강보험료 등 국민 부담 변동에 대한 시뮬레이션과 복지수급제도에 미치는 영향 분석

2. 공시제도 개선방안 연구

- 공시가격 정확성·투명성 제고를 위해 지자체 역할 확대 방안, 공시가격 산정체제 및 정보공개 개선 방안 검토
- 과세 목적 외 다른 행정목적 등으로 활용 중인 부동산 가치 산정 방법 및 제도에 대한 해외 사례 연구

3. 전문가 자문위원회 운영

- 전문가 자문위원회를 구성 및 정기적인 운영을 통해 공시제도 개선방안 마련을 위한 주요 쟁점사항 논의 추진

Ⅲ. 입찰참가자격 및 계약 방법

1. 입찰 참가자격(아래 조건을 동시에 충족하여야 함)

- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제27조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한 등)에 해당되지 아니한 자
- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제12조(경쟁 입찰의 참가자격) 및 같은 법 시행규칙 제14조(입찰참가자격요건의 증명)에 따른 일반경쟁 입찰 참가자격을 구비한 자
- 국가종합전자조달시스템(나라장터)에 입찰참가자격등록규정에 의하여 전자입찰서 제출마감일 전일까지 학술연구용역(업종코드 : 1169)으로 입찰참가자격 등록한 자
- 공동수급(공동이행방식)을 허용하며, 공동수급업체 구성원은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제12조 및 같은 법 시행규칙 제14조의 규정에 저촉되지 않아야 함

2. 계약방법

- 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령』 제43조에 의거 제출된 제안서 및 가격평가 후 “협상에 의해 계약추진”
- 협상절차는 기획재정부 계약예규 「협상에 의한 계약체결기준」에 의함

IV. 제안서 제출 및 작성

1. 제안서 제출방법

- 제출기한 : 입찰공고문 참조
- 사업설명회 : 개최하지 않음
- 제안설명회 : 추후 개별통보
- 문의처 : 국토교통부 부동산평가과(전화 044-201-3423)
- 제출서류 : 입찰공고문 참조

2. 제안서 작성방법

1) 일반사항

- 제안서 목차 및 작성방법에 의하여 정확하고 명료하게 작성하되 필요시 추가하거나 변경 할 수 있음
- 제안서는 표지를 제외한 A4용지 30매 이내로 아래한글로 작성을 원칙으로 함.
- 실적, 인력 등 제안서의 모든 내용은 반드시 증빙서류를 첨부하고 제안서 내용을 객관적으로 입증할 수 있는 근거 및 참고자료는 제안서의 별첨으로 제출하여야 함

2) 제안서의 효력

- 본 제안요청서와 관련하여 계약된 기관(업체)의 제안서는 계약서와 동일한 효력을 가지며, 계약서와 제안서가 상이한 경우에는 계약서 사항에 우선함

- 계약 후에 제안서의 내용이 허위로 작성한 사실이 발견되거나, 제안된 내용을 충족시키지 못할 경우 제안자는 일체의 손해배상 등의 책임을 져야 함

3. 제안서 작성 시 유의사항

- 본 제안요청서 내용 이외에 발주자가 필요시 추가 요구하는 내용에 대해서도 제출기한 내에 제출해야 함
- 제출기한을 경과한 경우에는 접수하지 않음
- 제안서 작성은 한국어를 원칙으로 하고, 소요 비용은 제안사의 부담으로 함
- 제안서를 제출한 업체는 발주자가 제안 설명을 요구할 경우 발주자가 지정하는 일시·장소에서 제안 설명을 하여야 함
- 제안서를 허위나 단순 예상으로 작성해서는 안 되며, 모든 기재 사항은 객관적으로 입증할 수 있어야 하고 입증을 못하거나 허위로 작성된 사실이 발견될 경우 심사대상에서 제외됨

4. 유의사항

1) 가격입찰방식(전자입찰)

- 가격입찰 방식은 전자입찰이며, 가격제안서의 금액은 총액(부가가치세 포함)으로 기재

2) 청렴계약이행 준수 및 서약서 제출

- 본 입찰에 참가하고자 하는 기관은 『청렴계약이행 특수조건』 등을 완전히 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며,
- 대표자의 직인이 날인된 『청렴계약서』를 제안서 제출시 첨부하여야 함

3) 보안준수 및 보안서약서의 제출

- 본 제안과 관련하여 습득한 우리부의 제반 업무내용에 대해서는 제안서 제출의 목적으로만 사용하여야 하며, 어떠한 경우에도 외부에 누설·공개할 수 없음
- 본 입찰에 참가하고자 하는 기관 등은 『보안서약서』를 입찰 참여시 제출하여야 함

V. 연구용역 수행기관 선정방법

1. 선정방식 및 절차

가. 선정방식 : 경쟁입찰 (협상에 의한 계약)

- 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제43조
 - 협상에 의한 계약체결기준
- 제출된 제안서에 대하여 기술능력평가 80%, 가격평가 20%의 비중으로 반영하여 평가하며, 기술능력평가 점수가 기술능력평가 분야 배점의 85% 이상인 자를 협상적격자로 선정
 - 협상적격자를 대상으로 입찰가격평가와 기술능력평가를 합산하여 종합순위를 정하고 1순위 업체부터 최종 가격협상을 통해 용역수행 업체를 선정

나. 선정절차

(1) 기술평가와 가격평가를 실시하여 종합평가점수로 산출

- 평가비율 : 기술평가(80%), 가격평가(20%)
- 종합평가점수 = 기술 평가점수 + 입찰가격 평가점수
- 동점시 처리방침
 - 종합평가점수가 동점인 경우 기술평가 점수가 높은 업체 선정

(2) 기술평가

- 기술제안서 평가는 제안서 내용에 대하여 관련 전문가로 구성된 평가위원회에서 평가기준에 따라 평가

(3) 가격평가

- 협상에 의한 계약체결 기준에 따라 평가점수 산출
 - 입찰가격 평가는 기술제안서 평가 후 지정된 장소에서 평가

(4) 협상적격자 선정 및 협상순서

- 평가위원회에서 선정된 업체의 제안서 내용평가(80%)와 가격평가(20%)를 합산하여 제안서 평가점수가 배점한도의 85% 이상인 업체를 협상적격자로 선정하여 종합순위를 정함
 - 종합평가점수가 동점일 경우 기술평가 점수가 높은 업체 선정
- 1순위 업체부터 최종 가격협상을 통하여 용역수행 업체를 선정
 - 모든 협상적격자와 협상 결렬시 재공고입찰에 부칠 수 있음

2. 평가기준

가. 기술능력 평가(80점)

○ 기술능력 평가점수: 기술능력 평가 득점 × 80%

○ 기술능력 평가항목 및 배점기준

평가항목		세부평가항목	배점 (A)	평점 (B)	점수 (AXB)	평가 방법
①	기관평가 (15점)	○ 연구인력 보유현황	15	주1)		계량 평가
②	연구진 평가 (15점)	○ 연구인력의 전문성 및 적정성	15	주2)		비계량 평가
③	입찰참가 제한징계 (10점)	○ 입찰참가자격 제한 등 징계	10	주3)		계량 평가
④	과업접근 방 법 (30점)	○ 용역 수행을 위한 접근방법 및 기법의 우수성 및 정교성 - 연구수행 범위 설정의 적절성 - 연구수행 방법의 구체성과 논리성 - 문제점 분석 및 해결방법의 접근성	30	주4)		비계량 평가
⑤	추진체계 및 일정 (20점)	○ 용역 추진일정·방법 및 세부 추진계획의 적정성 - 용역 추진일정의 구체성 - 용역 추진방법의 적정성	20	주4)		비계량 평가
⑥	기타 (10점)	○ 추가제안 내용의 우수성 ○ 보고 및 검토계획, 보안대책 - 사업자의 품질보증능력(위험관리, 자원관리, 진도관리, 보안관리, 문서관리 등의 적정성)	10	주4)		비계량 평가
계			100			

주1) 기관평가(15점)

- 연구인력 보유현황(15점)

구분	매우우수 (15명 이상)	우수 (10명 이상)	보통 (5명 이상)	미흡 (5명 미만)
평점	배점 × 1	배점 × 0.9	배점 × 0.8	배점 × 0.7

* 공고일 기준으로 법학·경제학·부동산학·도시계획학·경영학·행정학 등 본 과업과 관련된 전공 석사·박사 및 연구원, 감정평가사 등 연구인력, 전문인력 보유수

주2) 연구진 평가(15점)

- 연구인력의 전문성 및 적정성(15점)

구분	매우우수	우수	보통	미흡
평점	배점 × 1	배점 × 0.9	배점 × 0.8	배점 × 0.7

주3) 입찰참가자격 제한 등 제재(10점)

구분	매우우수(0회)	보통(1회)	미흡(2회 이상)
평점	배점 × 1	배점 × 0.8	배점 × 0.7

* 최근 3년간 관계법령에 의하여 기획재정부 등 관계기관으로부터 입찰 참가 제한 등 제재를 받은 횟수에 따라 적용

주4) 해당 항목별로 5단계로 구분하여 정성평가 실시

구분	매우우수	우수	보통	다소미흡	미흡
점수	배점 × 1	배점 × 0.8	배점 × 0.6	배점 × 0.4	배점 × 0.2

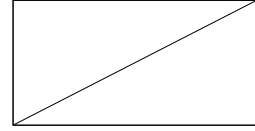
나. 입찰가격 평가(20점)

- 기획재정부 계약예규 「협상에 의한 계약체결기준」 입찰가격 평점산식에 따라 입찰가격을 평가

VI. 보안대책

- 본 제안요청서 및 이후 제안서 제출까지 발생하는 모든 사안에 대하여 대외비로 취급되어야 하며,
- 제안서와 관련하여 발주자에게 제출된 모든 문서에 대해서 외부 타 기관에 공개하지 않음(단, 심의평가의 경우는 예외)

<양식 1>



과업제안서

용역명 : 공시가격 현실화 계획 수정·보완 및 공시제도 개선
방안 마련을 위한 연구

업체명 : (인)

<양식 2>

제안업체(기관) 일반현황

1. 회사 (기관)명		2. 대표자	
3. 용역등록 분야			
4. 주 소			
5. 대표 전화번호			
6. 설립 연 도	년 월 일		
7. 주 요 연 혁			
8. 매 출 액	2019년	2020년	2021년
9. 상시 종업원 수			
10. 징계사항			

용역(연구) 수행실적

(금액단위 : 백만원)

건명	개요	용역금액	발주처	계약일	착수일	준공일	비고

- 주) 1. 공고일 기준 최근 3년간 준공한 관련연구 논문실적을 일자 순으로 기재 (학위 연구논문 제외)
2. 하도급실적은 발주처의 승인을 득한 경우만 기재하고 비고란에 주계약자를 기재
3. 공동도급의 경우는 계약금액란에 제안서의 지분만을 기재
4. 계약서, 실적증명서 등 증빙자료 첨부

<양식 4>

관련연구분야 인력현황

분 야	성명	생년월일	직위	주요경력(관련분야)	학위 또는 자격사항

주) 본 과업관련 연구인력 현황만 기재할 것.

<양식 5>

연구진 이력사항

성 명		소 속		직 책		연 령	세
학위	학사, 석사, 박사			해당분야 경력		년	월
본용역 참여임무				자격사항			
주 요 경 력							
용역명 (논문명)	참여기간 (년월 ~ 년월)			담당업무	발주처	비 고	

주) 1. 본 과업관련 경력만 기재할 것.

2. 박사 또는 석사 학위취득시기와 관계없이 당해 과업 관련분야 연구경력 기재

청렴계약서

당사는 「부패없는 투명한 기업경영과 공정한 행정」이 사회발전과 국가경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하며, 국제적으로도 OECD 뇌물방지 협약이 발효되었고 부패기업 및 국가에 대한 제재가 강화되는 추세에 맞추어 청렴계약제 시행 취지에 적극 호응하여, 국토교통부 및 소속기관에서 발주하는 모든 공사·설계·감리용역 등의 입찰에 참여함에 있어, 당사의 임·직원과 대리인은,

1. 입찰가격의 유지나 특정인의 낙찰을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 입찰의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 양겠습니다.
 - 이를 위반하여 경쟁입찰에 있어서 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 주도한 것이 사실로 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관에서 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않습니다.
 - 경쟁입찰에 있어서 입찰자간에 서로 상의하여 미리 입찰가격을 협정하거나 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 1년 동안 참가하지 않습니다.
 - 위와 같이 담합등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠으며, 아래에 해당하는 금액에 대하여 손해배상액을 지불하겠습니다

- 1) 입찰자: 입찰금액의 100분의5
- 2) 계약상대자: 계약금액의 100분의10

2. 입찰·계약체결 및 계약이행과정에서 관계공무원에게 직·간접적으로 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)의 뇌물이나 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.

○ 이를 위반하여 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공함으로써 입찰에 유리하게 되어 계약이 체결되었거나 계약이행과정에서 편의를 받아 부실하게 시공하는 등의 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않겠습니다.

○ 입찰 및 계약조건이 입찰자 및 낙찰자에게 유리하게 되도록 하거나 계약 목적물의 이행을 부실하게 할 목적으로 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 1년 동안 참가하지 않겠습니다.

○ 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 입찰참가자격제한처분을 받은 날로부터 6개월 동안 참가하지 않겠습니다.

3. 계약체결 및 계약이행 과정에서 관계공무원에게 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 제공하지 않겠습니다.

○ 이를 위반하여 계약체결 또는 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 부정한 청탁에 의한 재물 또는 재산상의 이익을 제공하여 2개월 내지 8개월의 영업정지처분을 받을 경우에는 국토교통부 및 소속기관이 시행하는 입찰에 영업정지처분을 받은 날부터 4개월 내지 1년 4개월 동안 참여하지 않겠습니다.

4. 입찰·계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계공무원에게 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)을 제공한 사실이 드러날 경우 및

국가계약법시행령 제4조의2제1항각호의 사항에 해당하는 경우에는, '부정당업자의 입찰참가자격 제한 처분'을 받겠으며 계약체결 이전의 경우에는 낙찰자결정 취소, 계약이행 전에는 계약취소, 계약이행 이후에는 발주기관에서 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 이를 감수하겠으며, 민·형사상 이익을 제기하지 않겠습니다.

5. 회사 임·직원이 관계공무원에게 금품·향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익 처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하겠습니다.
6. 본 건 입찰·계약체결·계약이행 및 준공과 관련하여 국토교통부 및 소속기관 등에서 시행하는 청렴계약 옴부즈만이 요구하는 자료제출, 서류열람, 현장확인 등의 활동에 적극 협조하겠습니다.
7. 본 건 관련 하도급 계약체결 및 이행에 있어서 하수급인으로부터 금품을 수수하거나 부당 또는 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.

위 청렴계약 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 낙찰자로 결정될 경우 본 서약내용을 그대로 계약특수조건으로 계약하여 이행하고, 입찰참가자격제한 또는 계약해지 등 국토교통부 및 소속기관의 조치와 관련하여 당사가 국토교통부 및 소속기관을 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 입찰에 관하여 민·형사상 어떠한 이익도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2022. . .

서약자 : ○○○ 대표 ○○○ (인)

국토교통부장관 귀하

설계자	과 장	정책관	설 계 연월일	2022.6
			심 사 연월일	2022.6

공시가격 현실화 계획 수정·보완
 및 공시제도 개선방안 마련을
 위한 연구

과 업 지 시 서

2022. 6.

국 토 교 통 부

목 차

I. 과업개요	1
II. 과업 주요내용	3
III. 과업 수행지침	6
IV. 보안대책	10
V. 예정공정표	14

1. 추진 배경

- 공시가격은 통계 인프라로서 토지는 '89년, 주택은 '05년에 도입되어 조세·복지제도 등 67개 행정목적에 활용 중
 - 「부동산공시법」은 적정가격* 공시를 규정하고 있으나, 그간 적정가격보다 낮게 공시하는 관행 누적으로 적정가격과 격차 확대
 - * 통상적 시장에서 정상적 거래가 이루어질 경우 성립 가능성이 가장 높은 가격
 - 부동산 유형·시세수준별로 현실화율(시세반영률)의 편차가 크게 나타나 조세·복지제도 등 운영 상 불형평성 문제가 계속 지적
 - 이에 현실화 계획('20.11) 수립·이행하여 상이한 현실화율 해소 및 목표 현실화율 90% 달성으로 적정가격 공시를 도모
- '21~'22년 공시 시 현실화 계획 이행과 함께 높은 부동산 가격상승 영향으로 공시변동률이 2년 연속 높게 산출

【 부동산 유형별 공시가격변동률('04~'22) 】

연도	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
표준주택	-	-	5.46	6.02	4.43	-1.98	1.74	0.86	5.38	2.48	3.53	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.34
표준지	19.58	26.25	17.81	12.40	9.63	-1.42	2.51	1.98	3.14	2.70	3.64	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.35	10.17
공동주택	-	-	16.2	22.7	2.4	-4.6	4.9	0.3	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.05	17.20

- 공시변동률 상승에 따른 1세대 1주택자에 대한 부담 완화 조치에도 불구하고, 전반적인 주택소유자의 보유 부담은 증가*

* 주택 분 보유세 현황

(재산세) '19년 5.1조원 → '20년 5.8조원 → '21년 6.3조원('19년 대비 23.5% ↑)

(종부세) '19년 1.0조원 → '20년 1.5조원 → '21년 5.7조원('19년 대비 470.0% ↑)

□ 현실화 계획은 당초 수립 취지에도 불구하고, 국민 부담 증가 및 인위적 공시가격 인상 등 외부 비판이 지속 제기

- 아울러, 높은 공시변동률로 인해 공시가격 정확성·투명성 제고에 대한 국민적 요구가 증가
- 공시제도에 대한 국민적 개선요구와 외부 비판 등이 반영되어 공시가격 관련 사항이 대선 공약과 새정부 국정과제에 반영

◇ 부동산 공시가격 관련 공약사항('22.3월)

- ① 공정시장가액비율 조정을 통해 부동산 공시가격을 2020년 수준으로 환원
- ② 공시가격 산정근거와 평가절차를 투명하게 공개
- ③ 지자체에 공시가격 검증센터를 설치하여 중앙정부와 상호 검증
- ④ 향후 공시가격 현실화 추진계획 재수립

◇ (국정과제 7) 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현

- (공정한 주택시장 기반 조성) '22년 공시가격 변동으로 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련 및 **공시가격 현실화 계획 재검토** 추진

□ 현실화 계획은 「부동산공시법」 취지*, 이행성과 및 제기된 문제점, 새정부 국정기조 등을 감안하여 수정·보완 방안 마련 필요

* (현실화 계획 수립 목적) 부동산 공시가격이 적정가격을 반영하고, 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위함

- 공시제도에 대해서도 그간 제시된 다양한 개선대안 등을 포함, 공시가격의 정확성·투명성 제고를 위해 제도 전반 검토 병행

2. 연구 개요

- 과업명 : 공시가격 현실화 계획 수정·보완 및 공시제도 개선방안 마련을 위한 연구
- 용역기간 : 계약체결일로부터 12개월
- 소요예산 : 150백만원(1031-302-260-01)
- 추진방식 : 제한경쟁입찰 (협상에 의한 계약)
 - 공시제도는 조세, 복지 등 다양한 행정목적으로 활용되는 공적지표인 공시가격을 조사·산정하는 중요한 국가 사무 중 하나
 - 주요 과제인 현실화 계획 수정·보완 및 공시제도 발전방안 등은 파급효과가 크고, 다양한 이해관계가 있는 만큼 관련 연구 경험이 풍부한 연구기관에서 중립적·객관적으로 연구용역 수행 필요

II

과업 주요내용

1. 현실화 계획 수정·보완 연구

① 공시가격의 성격 및 필요성 검토

- 시장에서 형성된 가격이 아닌 공적목적에 위해 별도로 산정 중인 공시가격의 성격 검토
 - 「부동산공시법」 상 적정가격에 대한 개념 분석 포함
- 공시가격을 활용하는 행정제도(67개)에 대해 실거래가 등 공시가격 외 가격을 사용 가능한지 여부 검토

- ② 지난 2년 간 현실화 계획 이행 결과를 분석하고 이를 토대로 기존 계획의 문제점 및 보완 과제 도출
- 개별 부동산별 현실화율 균형성 개선 등 성과 평가
 - 토지·단독주택 간 상이한 목표 달성기간에 따른 토지·공시가격 역전현상, 주택 시세구간별 현실화율 제고폭 및 목표 달성기간 차등 설정에 따른 형평성 문제 등 계획 자체의 문제점 분석
 - 계획 운영 과정에서 급격한 시세상승으로 조세 안정성 및 복지제도 등에 미치는 영향 및 주택 시세구간 이동에 따라 현실화 제고폭이 확대되는 등 문제점 분석
- ③ 국민 부담을 최소화하면서 개별 부동산별 현실화율 균형성을 회복하기 위해 기존 현실화 계획에 대한 수정·보완 방안 제시
- (목표 현실화율) 적정가격 개념, 해외사례, 가격산정방식, 평가 오차 등을 고려하여 현행 목표현실화율(90%)의 적정성 검토
 - (목표 도달시기) 현행 부동산 유형·시세수준별로 상이한 목표 현실화율 도달기간에 대해 재검토
 - 개별 부동산별 현실화율 균형성 회복, 국민 부담 수준 등을 종합 고려하여 목표 현실화율 도달기간*을 검토
 - * 현실화율 제고 방식, 연도별 예상 현실화율 시뮬레이션 등도 함께 검토
 - (탄력적 조정장치 마련) 부동산 가격급등, 경제위기 등의 상황으로 국민 부담이 가중될 가능성이 높은 경우 현실화 계획을 탄력적으로 운영할 수 있도록 별도의 예외 장치 마련
 - 적용요건 및 탄력적 조정 수단(현실화 계획 일시 중단, 현실화율 제고 방식 조정 등)에 대한 대안 및 의사결정 절차 검토

④ 현실화율 제고에 따른 세제·복지제도 등에 미치는 영향 검토

- 재산세·종부세에 대한 납세의무자 수 및 납부금액 변동, 지역가입자 건보료, 피부양 탈락자 변동 등에 대한 시뮬레이션 진행
- 기초연금, 기초생활보장제도 등 복지제도 및 행정재산 사용료, 각종 부담금 등 그 밖의 제도에 미치는 영향도 검토

2. 공시제도 개선방안 연구

① 공시제도 개선방안 연구

- 공시가격 정확성·투명성 제고를 위해 지자체 역할 확대 방안(지방참여·이양 등)에 대한 검토
- 공시가격 산정체제에 대한 현황 분석 및 개선 필요성 검토
- 개별 부동산별 공시가격의 정확성 및 수용성 제고를 위해 공시주기 및 공시 시점 등 검토
- 현행 공시가격 산정방식의 적절성 평가 및 대체 가능한 대안과 각 대안별 효과, 소요 예산 등 검토
- 공시가격 투명성 제고를 위해 공시가격 관련 정보공개 대상, 범위, 양식 등에 대한 개선방안 검토

② 부동산 가치산정 체계에 대한 해외사례 연구

- 과세 목적 외에 다른 행정목적 등으로 활용 중인 부동산 가치평가 방식에 대한 연구 및 국내 사례와 비교 분석
- 주요 목적별로 부동산 가치 산정주기, 수행주체, 수행기관, 조사방법 등 조사·산정체계 전반에 대한 현황 조사

- 공시가격 산출근거 공개 범위, 방식 등에 대한 사례 검토

3. 전문가 자문위원회 운영

- 전문가 자문위원회*를 구성 및 정기적인 운영을 통해 공시제도 개선방안 마련을 위한 주요 쟁점사항 논의 추진

* 교수, 외부 연구원, 민간전문가, 유관기관(감정평가협회, 한국부동산원), 지자체 등 공시제도와 관련된 기관 및 인사로 폭 넓게 구성

Ⅲ

과업 수행지침

① 과업의 기준

1. 본 과업에서 이용하는 통계자료는 공신력 있는 기관에서 공표한 자료를 기본으로 함
2. 본 과업수행을 위해 공공기관, 전문연구기관의 보고서, 각종 행정 통계 등을 사용하는 경우에는 반드시 그 출처를 명시

② 사전 협의절차 이행

1. 본 과업 수행 중 제기되는 문제점 및 주요사항과 본 지침에 명시되어 있지 않은 사항은 감독관과 사전에 협의하여 결정
2. 본 과업 수행 시 세부 추진일정 및 자료협조 등 관련기관의 협조가 필요한 경우에는 감독관과 사전에 협의하여 수행
3. 전문가 자문회의의 구성·운영 및 전문가 토론회, 공청회 등 의견수렴 절차에 대하여는 사전에 발주처와 협의하여 계획 수립 및 진행

3 과업내용 변경

1. 과업 수행 중 여건 변화, 과업내용의 추가 등으로 발주처가 필요하다고 인정한 경우 과업내용 변경이 가능하며, 수급자는 발주처 방침에 따라야 함
2. 과업 내용 변경으로 인하여 예산 내역의 변경 또는 과업 기간의 연장이 필요할 경우에는 발주처와 협의 변경 가능

4 과업 세부지침

1. 용어의 해석

- 과업지시서상 용어는 일반적인 통념에 따라 해석하며, 발주처와 과업 수행자간 해석상 차이가 있을 때는 협의하여 처리한다.

2. 과업수행에 대한 협조

- 과업수행을 위하여 분석자료의 제공 등 관계기관과의 협조가 필요한 경우 과업수행자는 발주처에게 협조 요청할 수 있으며, 발주처는 적극 협조한다.

3. 성과품 관련

- 해당 계약에 따른 계약목적물에 대한 지식재산권은 발주기관과 계약상대자가 공동으로 소유한다.
 - * 지식재산권과 관련한 기타사항은 (계약예규) 용역계약일반조건 제56조를 준용한다.
- 해당 계약에 따른 계약목적물에 대한 지식재산권은 발주기관과 계약상대자가 공동으로 소유하며, 별도의 정함이 없는 한 지분은 균등한 것으로 한다. 다만, 개발의 기여도 및 계약목적물의 특수성(국가안전보장, 국방, 외교관계 등)을 고려하여 계약당사

자간의 협의를 통해 지식재산권 귀속주체 등에 대해 공동소유와 달리 정할 수 있다.

- 한글 사용을 원칙으로 하되 전문 용어 또는 뜻이 혼동되거나 불명확한 경우에는 영자 및 한자 등을 병용할 수 있다.
- 성과품 중 작성 시 인용된 참고자료는 각주로 출처를 명시한다.
- 모든 성과품은 발주처의 승인 없이 제3자에게 대여 및 배포할 수 없으며, 과업내용 및 결과를 세미나, 학술지 등에 발표·기고하고자 할 경우 우리부와 사전 협의하여야 한다
- 모든 보고서 및 성과품은 발주처가 보유하고 있는 것과 동일 또는 호환 가능한 소프트웨어를 사용하여 작성하고 전자파일(한글, 엑셀, PDF 등) 형태로 제출하여야 한다.
- 사업완료 이후에도 지속적인 유지보수가 가능토록 과업과 관련된 일체의 자료(Source 포함)를 산출물에 포함하여 제출하여야 한다.
- 과업수행자는 다음과 같이 과업 성과품*을 납품하여야 한다.

* 현실화 계획 수정·보완 연구 및 공시제도 개선방안 연구 각각에 대해 성과품 납품 필요

번호	항 목	규격	부수
1	착수보고서(한글, PDF)	USB	1
2	중간보고서(한글, PDF)	USB	1
3	최종보고서(한글, PDF)	USB	1

※ 제출수량은 추후 과업성과품 배부계획에 따라 조정될 수 있으며, 보고를 위해 제본·인쇄본 등 별도자료를 제출할 수 있음(발주처 협의)

- 과업의 착수보고서는 용역계약일로부터 15일 이내, 중간보고서는 현실화 계획 수정·보완 연구는 4개월 이내, 공시제도 개선방안 연구는 6개월 이내에 제출하고, 최종보고서 제출시점은 발주처와 협의하여 결정한다.

5 기타 일반사항

1. 본 과업 수행자는 계약체결 후 7일 이내 작업에 착수하여야 하며, 15일 이내에 과업수행 계획표, 과업수행자 명단, 보안각서 등을 포함한 착수계를 발주처에 제출하여야 하며, 동 계획에 의거 과업수행에 차질이 없도록 상호 긴밀히 협조하여 과업을 수행하여야 한다.
2. 본 과업은 연구책임자의 책임 아래 수행하여야 하며, 참여하는 연구진은 관련분야에 전문지식과 경험을 갖춘 인력으로 구성하여 합리적이고 효율적인 과업이 이루어지도록 하여야 한다.
3. 발주처는 과업의 효율적인 수행을 위해서 정부, 지방자치단체 또는 공공기관의 협조가 필요한 경우에는 이를 적극 지원한다.
4. 본 과업수행의 경비항목은 과업수행에 필요한 설비의 제공으로써 불필요한 경비는 지출하지 않아야 하며, 예산의 범위 내에서 사용하여야 하고, 초과 사용하는 경우 과업수행자가 부담한다.
5. 또한, 사용내역에 대하여는 과업수행자가 구체적인 집행 근거를 보관하여 발주처가 요구할 경우 이를 제출하여야 하며, 부당하게 지출되었다고 판단할 경우 그 금액에 대하여는 사후에 감액 또는 환수할 수 있다.
6. 기타 과업의 일반지침에 명기되지 않은 사항은 관계규정이 정하는 바에 따르되 주요사항은 발주처와 협의하여 처리한다.

6 특별조건

1. 본 과업 수행과 관련하여 제3자의 특허권 또는 저작권을 침해하였을 경우 모든 책임은 과업수행자가 부담한다.

2. 과업수행으로 인한 자료 등 본 과업수행과정에서 취득한 내용을 외부로 유출하는 등 임의로 사용하여 국가에 손해를 끼쳤을 경우에는 과업수행자가 이에 대한 손해배상책임을 진다.
3. 본 과업 수행 중 책임연구원을 변경할 경우에는 발주처의 사전 승인을 받아야 하며, 기타연구원의 변경 시에는 즉시 발주처에 통보하여야 한다.
4. 본 과업성과품 납품 이후에도 발주처의 요구기준에 미달되는 등 부족 과업 수행사항이 판명될 때에는 수급자의 책임 아래 보완 조치를 하여야 하며, 본 과업수행 중 감사로 인한 처분결정 등이 있는 경우에는 이에 따라야 한다.
5. 과업수행결과의 잘못으로 인하여 사업계획에 중대한 차질이 발생하였을 때에는 과업수행자는 이에 상응한 책임을 져야 하며, 발주처는 관계법령에 의한 조치를 취할 수 있다.
6. 다음과 같은 행위가 발생하였을 때, 발주처는 특별한 사유가 없는 한 계약 위반행위로 간주하여 관계규정에 의거 조치할 수 있다.
 - 계획공정에 비하여 현저하게 공정이 미달되거나 계약기간 내 완료할 능력이 없다고 판단될 때
 - 과업수행 중 성실치 못하거나 제반 지시사항을 기간 내에 이행치 않는 등 소기의 성과를 얻을 수 없다고 판단될 때
 - 고의 또는 중대한 과실로 보고서류를 허위로 작성하여 제출한 경우

1. 과업수행기관 대표자는 과업착수와 동시에 「국토교통부 보안업무규칙」에 의한 보안각서를 제출하고 과업 수행기관 대표자 책임 하에 과업참여자(외국인 포함)가 자필 서명한 보안각서(붙임)를 징구하여 착수보고서 제출 시 발주처에 제출하여야 한다.
2. 보안사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고 제반 보안사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 정·부 보안책임자를 지정하여야 한다.
3. 「국토교통부 보안업무규칙」에 따라 과업감독관은 과업종사자에게 정기적으로 보안교육을 실시하며, 보안대책 이행여부를 확인한다.
4. 과업 수행 중 과업참여자를 교체할 경우에는 인계·인수를 철저히 하여 자료의 외부유출을 사전에 방지하여야 하며, 발주처 확인을 받아야 한다.
5. 과업 종사자 이외의 자에게 부득이한 사정으로 성과품 등 관계 자료를 취급하게 해야 할 경우에는 반드시 보안각서를 징구 후 취급토록 하여야 한다.
6. 보안이 요구되는 과업을 수행하는 경우에는 작업실을 제한구역으로 지정하여 외부인의 출입을 금하도록 하여야 한다.
7. 본 과업수행과 관련된 자료 및 정보는 본 과업 이외의 여타 목적을 위해 사용될 수 없으며, 발주처의 서면승인 없이 타인에게 제공 또는 대여하거나 외부에 공개할 수 없다.
8. 과업의 보안유지를 위하여 자료보관함은 별도로 비치하되 비밀,

대외비 및 일반자료 보관함으로 구분하고 자료·성과물의 중요도에 따라 비밀, 대외비 및 일반자료로 분류·관리하여야 한다.

9. 과업수행 중 생산된 자료 등의 폐기물은 정·부 보안관리 책임자 책임 하에 철저히 분쇄하여 파기하거나 완전 소각하여야 한다.
10. 비밀 또는 대외비로 분류된 성과물을 인쇄하고자 할 경우에는 과업수행 감독관 입회 하에 정부 비밀취급인가 업체에서 발간하여야 하며, 성과품에는 발간근거를 명시(업체명, 인가근거, 참여자, 발간일자)하고 원지·폐지 등을 완전 회수·소각하여야 한다.
11. 용역계약자가 용역사업 수행과정에서 취득한 내용을 임의로 사용 또는 보안의무 위반 시 국가가 손해를 입었을 시에는 이에 대한 손해배상을 하여야 한다.
12. 과업내용 중 일부를 외국 전문기술 및 지식을 활용하거나, 외부 기관에 의뢰하여 과업을 수행할 경우에도 동일한 보안 대책을 수립·시행하여야 한다.
13. 과업 참여자가 고의 또는 과실로 보안사항을 위반하였을 경우, 발주처는 과업참여자의 교체를 요구할 수 있고 과업수행자는 이를 수용하여야 한다.
14. 기타 보안에 관하여 과업지시서에 명시되지 않은 사항에 대하여는 「국가 정보보안 기본지침」, 「국토교통부 정보보안 업무규정」, 「국토교통부 보안업무 규칙」을 준수하여 과업을 수행하여야 한다.

V

예정 공정표

① 공시가격 현실화 계획 수정 및 보완

구 분	1월차	2월차	3월차	4월차	5월차	6월차	7월차
① 기존 현실화 계획 이행 결과 분석 후 문제점과 보완 과제 도출							
② 현실화 계획 수정·보완 방안 제시							
③ 현실화 계획 이행에 따른 세제·복지제도 등에 미치는 영향 분석							
④ 공청회 등 현실화 계획 수정·보완 관련 법정절차 이행							
⑤ 최종 보고서 작성							
보 고 회	착수보고				중간보고	공청회	결과보고

② 공시제도 개선방안 연구

구 분	1월차	2월차	3월차	4월차	5월차	6월차	7월차	8월차	9월차	10월차	11월차	12월차
① 해외사례 조사 분석												
② 공시가격 제도 개선 검토												
③ 전문가 간담회 운영												
④ 최종 보고서 작성												
보 고 회	착수보고			1차보고		2차보고		토론회				결과보고