
부동산 공시제도 개선방안

2023. 10. 13.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 부동산 공시제도 운영현황	1
II. 그간 제기된 문제점	2
III. 문제점에 대한 사실확인 및 진단	3
IV. 제도개선 추진여건	5
V. 세부 제도개선 방안	7
VI. 추진전략	17
VII. 추진일정	18

I. 부동산 공시제도 운영현황

□ (개념) 부동산 공시제도는 「부동산 공시법」에 따라 토지, 주택(단독·공동주택)에 대해 매년 1.1일 기준의 적정가격*을 공시하는 제도

* 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이뤄질 경우 성립 가능성이 가장 높은 가격

○ '89년 제도도입(주택 '05) 이후 조세(재산세, 종부세 등), 건보료, 부담금, 복지제도 및 토지보상 등 67개 행정제도에 기초자료로 활용 중

* (조세, 보험료, 부담금 등) 재산세, 종부세, 상속·증여세, 건강보험료, 각종부담금 등 (복지제도) 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 국가장학금, 근로장려금 등 (토지보상 등) 보상, 소송, 경매 / (국·공유재산) 처분, 담보제공, 사용료 산정 등

【 '23년 부동산 공시제도 운영현황 】

구분	공시대상	공시주체	공시일	평가 / 산정(투입인원)	예산(억원)	
토지	표준	56만필지	국토부장관	'23. 1. 25.	감정평가사(1,220명)	433
	개별	3,479만필지	시·군·구청장	'23. 4. 28.	시·군·구 공무원	115
단독주택	표준	25만호	국토부장관	'23. 1. 25.	한국부동산원(480명)	140
	개별	384만호	시·군·구청장	'23. 4. 28.	시·군·구 공무원	210
공동주택	1,486만호	국토부장관	'23. 4. 28.	한국부동산원(520명)	220	

□ (방식) 토지, 단독주택은 표준(국토부)·개별(시·군·구) 방식으로, 공동주택(국토부)은 전수를 대상으로 공시가격 조사·산정(평가)

* 국세·지방세 부과대상이 아니거나, 「주택법」상 주택이 아닌 오피스텔 등은 미공시



□ (해외사례) 미국, 캐나다, 영국 등도 과세목적*으로 부동산 가치를 조사하며, 주기·주체·방법 등은 국가(또는 주(州))마다 상이

* 우리 공시제도는 과세뿐만 아니라 부담금 산정, 복지수급자 선정 등 다양하게 활용

【 해외 유사제도 현황(요약) 】

구분	미국			캐나다	영국
	플로리다주	콜로라도주	캘리포니아주	온타리오주	
조사주기	매년	매년	신축 또는 거래 시	4년	매년
조사주체	Property Appraiser's Office(부동산 평가사실)	Assessor's Office (과세평가관실)	Assessor's Office (과세평가관실)	Municipal Property Assessment Corp. (MPAC, 지방공기업)	Valuation Office Agency(평가청)
조사방법	감정평가 또는 대량산정모형 등 활용(주마다 상이)				감정평가

II. 그간 제기된 문제점

① (낮은 품질) 부동산원의 부정확한 가격산정에 따른 잦은 오류

【 지적된 주요 사례 】

- (펜션 공시) 숙박업소(상업용)로 활용 중인 공동주택을 주거용으로 보아 공시('21년)
- (공가·폐가, 무허가주택 공시) 사람이 실제로 거주하지 않는 공가, 폐가와 무허가주택 등을 표준주택으로 선정하여 공시('21년)
- (같은 동, 다른 가격) 같은 동(棟)에서 공시가격의 상승 - 하락이 동시에 발생('21년)
- (갤러리아 포레) 담당자 착오로 한 동(棟)에서 층별효용비를 모두 동일하게 적용('20년)

- (전문성 부족) 감정평가사 자격이 없는 부동산원 조사자가 감정평가 방식 등을 활용*해 공시가격을 조사·산정하므로 전문성, 정확성 부족

* (표준주택) 거래사례비교법 등 감정평가 일반이론 활용
(공동주택) 인근 거래사례를 활용하되, 지역요인, 개별요인 등도 고려

- (물량 과다) 부동산원이 모든 공동주택(1,486만호, '23년)의 공시가격을 조사·산정하므로 조사자 1인당 산정물량이 과다(약 28,000호, 587단지)

② (투명성 부족) 산정근거 미공개, 셀프검증 등 사실상 낱감이 공시

- (산정근거 미공개) 공시가격 검증에 필요한 부동산별 시세 등 세부 산출근거에 대한 정보공개 부족으로 외부검증이 제한

- 층별효용비(공동주택), 비준율(개별부동산) 등 가격형성요인에 대한 정보*가 공개되지 않아 제3자에 의한 가격검증이 사실상 불가

* 현재 토지·건물 등의 특성, 참고거래사례, 종합산정의견 등을 공개

- (선수·심판 동일) 부동산원이 표준주택과 공동주택의 공시가격을 조사·산정하며, 검증업무도 함께 수행*하는 사실상 셀프검증 체계

* 부동산원은 가격검증에 필요한 검증단 구성·운영 등 부대업무를 위탁받아 수행

⇒ 일부에서는 국가 공인 감정평가사가 가격을 산정하여 오류를 줄이고, 낱감이 공시 해소를 위한 정보공개 및 제3자 검증강화 등 주장

Ⅲ. 문제점에 대한 사실확인 및 진단

① 전문성 부족으로 지적되는 부적정 사례는 대부분 다른 원인으로 인해 발생

- (펜션공시 등) 현황과 다른 공부(公簿)에 기초한 가격산정 등으로 인하여 현장에서 단순하게 확인할 수 있는 이용현황 등을 미반영
- (갤러리아 포레) 층별 가격 차이*를 기입하여야 함에도 불구하고, 이를 조사자가 미적용하고, 후속 검증 과정에서도 누락
 - * 동일 동(棟)에서 층별 가격 차이를 말하며, 층별 효용 변동 시 효용비도 변경
- (같은 동, 다른 가격) 세대별 공시가격 차이는 다양한 세대 특성(면적, 향 등)이 반영된 결과로 부적정 사례로 단정하기 곤란

② 이의신청, 징계 사례 등 고려 시 감정평가사 - 부동산원 간 전문성은 유사

- 감정평가사(표준지)와 부동산원 조사자(표준주택, 공동주택)에 대한 **이의신청 비율* 및 수용비율**은 유사
 - * 표준지(0.125%) - 표준주택(0.027%), 공동주택(0.0295%)의 이의신청 비율은 유사('23)
- 이의신청 수용사유는 표준지와 표준주택 모두 주변가격과의 **균형확보 또는 특성정정으로 동일**

【 표준지, 표준주택의 이의신청 수용사례('22년 공시) 】

- (표준지) 인근 표준지 공시지가와의 가격균형을 고려하여 하향(균형확보) 토지형상의 정정(부정형→사다리형)을 고려하여 상향(특성정정)
- (표준주택) 인근 거래사례 대비 특성이 열세함을 고려하여 하향(균형확보) 인접도로의 차량통행이 불가(세로(가)→세로(불))함을 반영(특성정정)

- 감정평가사(표준지)와 부동산원 조사자(표준주택, 공동주택)의 잘못된 공시가격 조사·산정기준 적용 등에 따른 **징계건수도 유사**

【 기관별 징계인원 비교('21년) 】

기관	조사인원	산정(평가)물량	주의, 경고	견책 이상	합계
부동산원	520명	1443만호	6	-	6
감정평가사	1180명	52만필지	12	3	15

③ 미국 등 해외에서도 과세평가관 책임 하에 소속 직원이 가격 산정

- 미국 등 대부분의 외국 국가에서도 과세평가관*(Assessor), 일반직 공무원 등이 **공시가격을 평가**하는 것으로 파악

* 일종의 세무공무원으로 미국 감정평가사 자격증을 필수로 요구하는 것은 아님

【 국가별 공시가격 산정(평가) 주체비교 】

	우리나라	미국		영국 (잉글랜드)	캐나다 (온타리오)
		뉴욕(NYC)	캘리포니아		
평가 권자	국토교통부(표준) 지자체(개별)	세무국 (Department of Finance)	카운티 과세평가관실 (Assessor's Office)	부동산 평가청 (Valuation office Agency)	부동산 평가청 (Municipal Pro- perty Assessment Corporation)
평가 주체	감정평가사(Appraiser) 부동산원(공공기관) 지자체 공무원	소속 공무원 (Appraiser(주로 부서장), Assessor, 지원인력 등)		소속 공무원 (Appraiser, Assessor 등)	소속 직원 (Appraiser, Assessor 등)

④ 정보공개 확대, 외부검증 강화 등 투명성 강화를 위한 제도개선 필요

- **(정보공개 확대)** 층, 향, 조망, 소음 등 가격결정요인별 산출근거를 보다 자세하게 기록하고, 이에 대한 공개도 확대할 필요
 - 다만, 적정가격을 공시하도록 규정하고 있는 「부동산 공시법」 취지 고려 시, 시세, 현실화율 등의 전면 공개는 사회적 혼란 초래 우려
 - ※ 미국, 영국, 캐나다 등도 대체로 과세가격 산식 및 세부근거 등은 비공개하며, 이의신청 등 권리구제 절차에서도 세부근거를 대외공개하고 있지 않음
- **(검증강화)** 지자체, 외부점검단의 검증절차의 기간이 짧고, 제공되는 정보가 제한되는 등 **형식적으로 운영***된다는 점은 개선할 필요
 - * (공동주택) 외부점검단(12일), 지자체(5일) 검증으로 총 160건 정정('23년 공시)
- **(선수-심판 분리)** 사후구제 절차인 이의신청과정에서 산정주체와 독립된 기관이 1차적인 타당성을 검증하는 등 **견제수단 마련 필요**

⇒ 공시에서 **부동산원을 원천 배제**해야 한다는 주장은 전문성, 해외사례 등 고려 시 **설득력이 낮으나, 투명성 강화를 위한 제도개선**은 필요

IV. 제도개선 추진여건

- ① **(국정과제 이행)** 현 정부는 공시제도 개선에 대한 국민적 요구를 바탕으로 공시가격의 투명성·정확성 제고를 **국정과제(7-4)**로 선정

【 국정과제 7-4 : 국민부담과 투기를 줄이는 공정한 주택시장 기반조성 】

- **(부동산 가격 공시)** '22년 공시가격 변동으로 인해 보유세·건보료 등 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안을 마련
 - '공시가격 현실화 계획'은 별도 연구용역* 등을 거쳐 재검토하고, **투명성·정확성 제고를 위한 외부 검증 강화****, 기초자료 보강 등 추진
- * 연구용역을 거쳐 공시가격 현실화 계획 재수립('22.11), '23년 가격 공시 시 적용
** 지자체 공시가격 검증센터 등을 통해 중앙정부와 상호 검증 강화 등

- ② **(건전재정 기초)** 대규모 예산이 수반되는 급격한 제도변화는 내년도 예산편성 방향 고려 시 **현실적으로 어려운 상황**

【 2024년도 예산안 편성 기본방향 】

- ◇ 엄격한 재정총량 관리로 내년에도 일관되게 건전재정 기초 견지
- ◇ '경제활력 제고', '경제체질 개선·구조혁신', '취약계층·사회적 약자 보호' 등 재정이 해야 할 일은 과감하게 투자
- 국정과제 추진을 본격화하여 성과를 조기에 가시화

- ③ **(지자체 의견고려)** 중앙정부의 **공시권한(표준부동산, 공동주택)**을 지자체로 이양하는 것에 대해 **다수 지자체가 반대**

- 공시제도의 지역간 통일성 확보 필요성*, 지자체 전문성·인력·예산 부족 등이 주요 반대사유로 파악

* 지자체로 권한이양 시 지자체별로 공시가격 과다·과소 산정에 따른 불균형 우려

【 공시권한 지자체이양 관련 논의 사례 】

- **(국회)** 20대, 21대 국회에서 공시법 개정안이 여러 차례 발의됐으나 지자체 반대
- **(자치분권위)** 표준부동산 공시권한 이양을 논의했으나, 현행 유지 결론('22.4)
- **(국무조정실)** 규제권한 지방이양 과제로 검토했으나 현행 유지 결론('22.11)

- ④ **(국제적 인지도)** 공시제도는 **월드뱅크(World Bank)와의 MOU** 등을 통해 **해외 수출***을 추진하는 등 **국제적으로 인정받는 제도**

* 베트남, 인도네시아, 라오스 등에 부동산평가 및 공시제도 수출 추진 중

공시가격의 정확성 · 신뢰성 · 투명성을 근본적으로 개선

1. 공시가격의 산정은 보다 정확하게	기대 효과	일정
<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적·인적자원 투입 대폭 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공동주택 공시가격의 객관성 제고 	'23.下~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 과세대장 등 공시가격 산정자료 보강 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 현장조사의 신뢰도 향상 	'24.上~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 조사자의 현장조사 강화 		'23.下~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 개별부동산 공시가격 산정역량 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개별공시가격의 산정역량 강화 	'23.下~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 비준표 신뢰도 향상 및 항목개선 		'24.上~
<ul style="list-style-type: none"> ■ AVM(자동산정모형) 적용 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 효율성 강화 	'26.下~

2. 공시가격의 검증은 보다 철저하게	기대 효과	일정
<ul style="list-style-type: none"> ■ 지자체가 참여하는 상시검증제도 도입 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 검증센터 도입 등 국정과제 이행 	'23.下~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 지자체의 공시가격 검토기능 확대 		'24.上~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 이의신청 검토주체 독립(선수-심판 분리) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 선수-심판 동일 문제 해소 	'24.下~

3. 정보공개는 보다 투명하게	기대 효과	일정
<ul style="list-style-type: none"> ■ 특성조사 객관화 및 등급공개 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조사자의 책임있는 가격산정 도모 ▶ 알권리 보장 등 투명성 강화 	'24.上~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 소유자 대상 정보공개 강화 		'24.上~
<ul style="list-style-type: none"> ■ 공시가격 실명제 확대 		'24.上~

<p>전문가 자문결과</p>	<p>공시제도의 큰 틀은 유지하되, 산정(평가), 검증, 정보공개 등에서 국정과제 이행을 위한 실효성 있는 방안 마련 필요</p>
---------------------	--

V. 세부 제도개선 방안

1 공시가격 산정은 보다 정확하게

1. 물적·인적자원 투입 대폭 확대

- **(현황 및 문제점)** 부동산원은 연중 상시조사체계를 통해 시장상황을 수시로 조사*하며, 동 정보 등을 활용하여 공동주택 공시가격 산정
 - * 지변율/주택동향/실거래지수 등 시장조사, 실거래 모니터링 및 거래신고내용 분석 등
- 다만, 실거래 모니터링 등에 따른 업무부담이 상당*하여 집중 수행 기간(12월~익년 2월)에도 공시업무에 100% 집중하기 어려운 상황
 - * 조사자 1인당 공시업무에 투입하는 시간은 30% 수준

【 부동산원 조사자 1인당 공시업무 투입기간(시간) 】

프로세스	사전준비	현장조사	가격조사	가격산정	가격검토
투입기간 (투입시간)	10일 28.8시간	30일 86.4시간	43일 123.8시간	13일 62.4시간	6일 28.8시간

- **(개선방안)** 부동산원의 전사적 대응을 통해 공동주택 공시업무 집중 수행기간(12월~익년 2월) 동안 인당 업무량 30% 경감 추진('23.下~)
 - **(인력충원)** 올해에는 본사 인원의 30%(190명)을 즉시 투입하고, 내년부터 인력재배치 등 운영 효율화*를 통하여 추가 충원
 - * 여건변화에 따른 업무재조정 등 인력재배치, 전문계약직 등 정원 외 인원 등 활용

【 공동주택 조사·산정 인력충원 계획(안) 】

구분	현재	2024 공시('23년)	2025 공시('24년)	2026 공시~('25~)
수행인력 규모(안)	520	650(+25%)	660(+27%)	690(+33%)
세부 내역	지사 직원	460	460	460
	본사인원 지원	60	190	190
	인원재배치 등	-	-	10

- **(업무조정)** 일부 조사업무*는 본사로 이관('23.下~)하고, 공부간 특성 비교 등 단순 업무는 자회사**로 이관('24.下~) 등 업무 조정
 - * 실거래 정밀조사 및 보상지역 사전표본기준가격조사 등
 - ** (REB파트너스) 부동산의 자료 및 가격조사, 고객상담, 부동산 관리업 등 수행

2. 공시가격 산정자료 보강

- **(현황 및 문제점)** 공시가격 산정 시 물리적 특성(층, 면적, 구조 등)은 건축물대장 등 공부(公簿)를 기준으로 조사 중이나,
 - **현황과 공부가 불일치하는 사례가 일부 존재하여 정확한 공시가격 산정을 위해서는 건축물의 현황자료 보강 필요**
- **(개선)** 지자체가 직접 주택의 물리적 특성(층, 면적, 구조 등)의 변화를 수시 갱신하는 **과세대장***을 **공시가격 산정에 활용**('24.上~, 시행령 개정)
 - * 조세는 건축물·토지 현황을 대상으로 부과되므로 과세대장은 현황을 상대적으로 잘 반영
 - 또한, 지자체가 **전수조사** 등을 통해 자발적으로 부동산의 **현황과 공부를 일치**시킬 수 있도록 **인센티브 제공도 검토***
 - * 지자체 업무평가 지표반영, 개별부동산 산정보조금 지급 시 가점요인 고려 등

3. 조사자의 현장조사 강화

- **(현황 및 문제점)** 현장조사는 기초정보를 수집·확인하는 중요 수단이나, 단순 방문 등 공시가격의 신뢰성을 저해하는 **미흡사례***가 발생
 - * 최근 5년('18~'22) 간 특성조사 미흡에 따른 부동산원 조사자 징계건수는 3건
 - 또한, 현장조사를 통해 발견된 **현황-공부 간 불일치 사항이 공부에 제대로 반영**되도록 하는 체계적인 관리체계가 부재*
 - * 일부 부동산원 조사자만 담당공무원에게 개별 통지
- **(개선)** 조사자가 현장조사에서 직접 확인한 **현황과 공부의 일치여부**를 **체크리스트***를 통해 기록하도록 개선('23.下~, 업무요령 개정)
 - * 건물용도(공가여부 포함), 증축여부 등 현황-공부 상이항목 위주로 마련
 - 체크리스트는 전산시스템을 통해 관리하고, 지자체가 불일치 내역에 대한 검토의견을 기재하도록 개선

4. 개별공시가격 산정역량 강화

- **(현황 및 문제점)** 지자체에서 공시업무가 기피업무로 인식*됨에 따라 인사이동이 잦고 그로 인해 전문성 확보도 잘 안 되는 실정
 - * 부서별 2~3명이 관할 내 모든 부동산의 현장조사, 가격산정, 이의신청 검토 등 수행
- 개별공시가격의 신뢰성 확보를 위해 매년 지자체를 평가하고 있으나, 평가지표의 타당성과 변별력은 부족*한 상황
 - * 신뢰성 확보노력보다는 공시율(공시가격 산정필지/전체 필지) 등 평가 → 평균 99.97점('23년)
- 현재 활용 중인 부동산종합공부시스템(KRAS)으로는 표준부동산에 대한 정보 활용이 어렵고, 시스템도 노후화되어 업무처리의 효율성 낮음
 - * 개별-표준부동산 시스템간 데이터 연동 곤란, 데이터 처리속도 저하 등 문제 발생
- **(개선)** 지자체 담당자 교육 강화, 산정시스템 고도화, 지자체 평가지표 개선 등 지자체 개별공시가격 산정역량 강화 지원
 - (교육 강화) 산정업무 도중에 언제든지 참고할 수 있도록 실제 사례 중심의 교육 자료를*를 온라인으로 상시 제공('23.下~)
 - * 부동산원 조사자 또는 감정평가사에게 제공하는 교육자료 중 일부 활용
 - (시스템 고도화) 표준부동산과 연계강화 및 성능개선 등이 이뤄진 개별부동산산정시스템(KOREPS) 도입*으로 업무효율 개선('23.下~)
 - * (주요 개선사항) 개별가격 산정 시 비교표준부동산 추천 등 표준부동산과 연계강화, 분산된 DB의 통합관리 및 처리속도 개선, GIS 접목 등을 통한 인터페이스 개선 등
 - (지표 개선) 지자체의 자체적인 공시가격 산정역량 강화 노력*이 제대로 평가될 수 있도록 현행 지자체 업무평가 항목을 개선*('24.下~)
 - * (공시적합도) 특성불일치, 표준부동산 과소·과다 증가율, 공부상이 비율 (담당자 전문성) 담당공무원의 전문직위 지정여부, 공시관련 교육 참여횟수 등

5. 비준표 신뢰도 향상 및 항목 개선

- (현황 및 문제점) 지자체가 개별공시가격 산정에 활용하는 비준표의 현실적합성 및 신뢰도에 대해 검증·보완이 필요하다는 문제제기 존재

【 비준표 예시(서울 강남구 지역) 】

표준 \ 개별	과	목	임	대
과	1.00	0.98	0.92	1.17
목	1.02	1.00	0.94	1.19
임	1.09	1.07	1.00	1.27
대	0.85	0.84	0.79	1.00

토지비준표(특성: 지목)

표준 \ 개별	슬라브	기와	함석	강판
슬라브	1.00	1.06	0.87	0.98
기와	0.94	1.00	0.82	0.92
함석	1.15	1.22	1.00	1.13
강판	1.02	1.08	0.89	1.00

주택비준표(특성: 건물지붕)

- (개선) 국민이 신뢰할 수 있는 개별부동산 공시가격 산정을 위하여 현재 운영 중인 비준표 전반을 외부 전문가와 함께 검증·개선
 - 최근 트렌드에 맞게 주택·토지 특성별 가격결정요인 전반을 정비하여 개별부동산 공시가격의 타당성 제고('24.上~, 연구용역 추진)

【 토지비준표 항목개선(예시) 】

현행	개선
용도지역, 용도지구, 토지이용상황, 계획시설, 지목, 면적, 고·저, 형상, 도로접면, 경작여건, 비옥도, 철도 등 거리, 간선도로와의 거리 등 22개	용도지역, 용도지구, 토지이용상황, 계획시설, 지목, 면적, 고·저, 형상, 도로접면, 경작여건, 비옥도(삭제), 역세권(추가), 철도 등 거리, 간선도로와의 거리 등

- 가격결정요인이 개별공시가격을 정확하게 반영할 수 있도록 비준율(배율) 등도 전국적으로 정비('25.下~, 연구용역 추진)
- 통계전문가 등이 참여하는 (가칭)'비준표 검증위원회'를 구성하여 비준율의 현실 반영 수준 및 통계적 적정성*을 검증('24.上~)

* 회귀모형 계수, 기초통계량(평균, 표준편차 등), 회귀분석 등 통계분석 결과검증 등

6. AVM(자동산정모형) 적용 검토

* AVM = Automated Valuation Model

- **(현황 및 문제점)** 지속 증가하는 공동주택(연 2~3%)의 공시품질을 유지하기 위해서는 지속적인 인력 증원*이 필요하나, 쉽지 않은 상황

* 지난 5년간 공동주택 공시가격 조사인원은 연평균 520명~550명 수준

- 또한, 조사자마다 판단이 다를 수 있는 조망, 소음 등 정성적 가격 결정요인이 공시가격의 신뢰도를 낮추는 요인으로 작용

- **(개선)** 조사자의 업무 부담을 근본적으로 줄이면서, 보다 객관적인 공동주택가격 산정이 가능한 **자동산정모형(AVM)* 적용 검토**

* 실거래가격 등 다양한 정보를 활용하여 해당 부동산의 가격을 자동으로 산출하는 프로그램으로 부동산원, 감정평가업계 및 민간 프롭테크 업계 등에서 활용

【부동산원 AVM 「가격정보통합분석시스템」】

- (개요) 공시가격의 내부검증을 위해 부동산원이 자체 개발('21)한 프로그램으로, 현재 「안심전세App」의 '적정 시세구간' 제공에도 활용
- (산정방식) 매매·전세 등 거래사례, 매물, 부동산원 관리 시세, 공시가격 추이 등과 AI 기반의 기계학습(Machine-Learning) 모델 등에 의한 가격을 접목
- (정확도) 조사자 산정 시세 대비 $\pm 10\%$ 범위에서 AVM 산정가격이 대체로 분포 (주요 랜드마크 아파트 단지 분석결과)

- 지역별 공시가격과 AVM 가격 간의 차이를 비교 분석하면서, 두 가격 간의 오차를 줄이기 위한 **AVM 고도화를 추진**(‘23~’26)

- 실거래가 부족한 경우 정확성이 저하되는 문제를 보완하기 위해 산정모형 추가*, 로직개선, 데이터 검증 체계마련** 등 추진

* 경제변수(물가, 금리, 시장동향 등)를 모형에 추가하는 등 가격 이외의 자료를 통해 가격수준을 분석할 수 있는 틀 마련

** 거래사례, 매물, 부동산원 관리 시세 등 기초정보의 오류여부 검증 시스템 마련

- 공시가격 - AVM 가격 간 차이가 적은 지역은 **AVM 시범적용* 검토**

* 「공동주택 업무요령」에 조사자가 아닌 AVM을 통한 가격산정의 근거 마련

- 전문가가 AVM 산정가격을 교차 검증하는 등 AVM 산정가격에 대한 신뢰성·정확성 보완방안도 검토

1. 공시가격 검증센터를 통한 상시검증제도 도입

- (현황 및 문제점) 지자체가 공시가격을 검증할 수 있도록 절차*를 개선하여 왔으나, 짧은 기간 등에 따라 면밀한 검증에 한계

* ('22) 시·도 협의회 운영(1일) → ('23) 열람 전 특성 및 가격검증(5일)

- (개선) 시·도별 '공시가격 검증센터*'를 설치하여 공시가격 산정(부동산원, 감정사) 전반을 지자체가 상시 검증하는 제도 도입('23.下~)

* 일부 지자체가 요구한 '공시가격 검증센터' 설치 등 내용이 국정과제에 포함

- 지자체가 공시가격 산정과정 전반에 있어 주도적으로 참여함으로써 외부 검증 강화를 통한 공시가격의 정확성·신뢰성 제고 가능

- 공시가격 산정주체(부동산원, 감정사)는 지자체로부터 부동산의 특성 정보 등을 획득할 수 있어 지역실정을 반영한 공시가격 산정 가능

【 공시가격 상시검증제도 역할분담(안) 】

광역지자체(공시가격 검증센터)		부동산원 또는 감정평가사
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 부동산에 대한 특성정보 제공 ▶ 가격산정(평가)과정 모니터링 ▶ 가격균형협의 등 절차 참여 	⇔ 협업체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 교육프로그램 등 제공 ▶ 가격산정(평가)관련 정보제공 ▶ 산정(평가) 절차 참여기회 보장

- 금년에는 서울시를 대상으로 '공시가격 검증센터'의 세부절차·방법 등을 설계하기 위한 연구용역을 실시('23.下~)

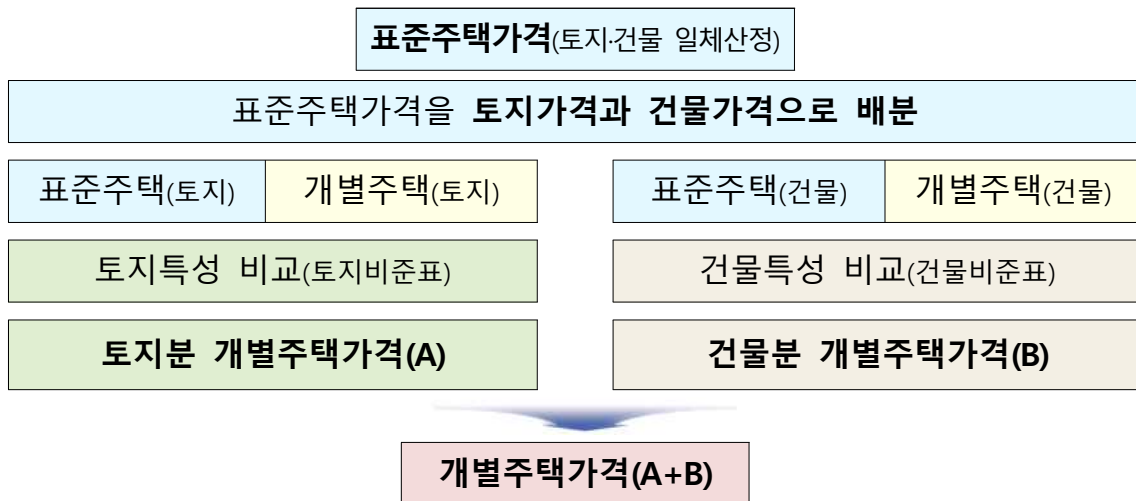
* 주요업무, 검증절차·방법, 역할분담 등 가이드라인 마련, 법령 개정사항, 효과분석 등

- '24년에는 2~3개 시·도를 대상으로 시범 연구사업을 추진하고, '공시가격 검증센터' 추진을 위한 법적 근거도 마련('24.下~)

2. 지자체의 공시가격 검토기능 확대

- (현황 및 문제점) 주택공시가격은 과세지표로 활용되어 지방재정에 상당한 영향을 미침에도 불구하고, 지자체의 검토 기능이 부족
 - (공동주택) 표준주택은 시·군·구 부동산가격공시위원회*가 공시가격(안)을 검토하고 있으나, 공동주택은 관련 제도가 부재
 - * 시·군·구의 가격공시에 관한 사항을 심의하는 위원회(위원장: 시·군·구 부단체장)
 - (표준주택) 개별주택가격에 큰 영향을 미치는 표준주택의 토지·건물 배분가격*이 제공되지 않아 지역특성에 대한 검토 부족
 - * 국토부 심사단계에서 외부전문가들이 검토하고 있으나, 물량대비 인력·시간 부족

【 표준주택가격과 개별주택가격 간의 관계 】



- (개선) 국가가 산정하는 공동·표준주택 공시가격에 대한 지자체의 검토기능을 확대하여 공시가격의 객관성·신뢰성 제고 도모
 - 공동주택에 대해서는 공시가격(안)의 부동산가격공시위원회 검토를 의무화*하고, 검토에 필요한 가격자료 제공(‘24.上, 시행령 개정)
 - * 부동산원이 운영하는 시·군·구 의견청취위원회는 기능이 유사하므로 폐지 검토
 - 표준주택 공시가격(안) 열람 시 시·군·구에 토지와 건물가격을 별도로 제공하여 적정성을 검토*하도록 개선(‘23.下, 업무요령 개정)
 - * (기대효과) 표준부동산 가격의 적정성 검토로 개별부동산가격의 신뢰도 제고

3. 이의신청 검토주체 독립(선수-심판 분리)

□ (현황 및 문제점) 공시 이전 사전통지절차인 의견제출과 공시 이후 사후구제절차인 이의신청 모두 산정(평가) 주체*가 적정성을 검토

* (토지) 표준지는 감정평가사가 평가 / (주택) 표준주택, 공동주택은 부동산원이 산정

○ 특히, 주택은 부동산원이 의견제출, 이의신청에 대한 적정성을 검토* 하여, 선수가 심판 역할을 제대로 수행할 수 있는지에 대한 의문 제기

* 현재 공시가격 산정 담당자는 의견제출, 이의신청에 대한 적정성 검토를 수행할 수 없도록 운영 중이나, 동일기관의 직원이 제대로 검토가능한지에 대한 비판 제기

- 또한, 외부점검단 등을 통해 이의신청에 대한 적정성 검토결과를 검증하고 있으나, 짧은 검증기간 등에 따라 실질적 검증에 한계

○ 해외에서는 이의신청 시 공시가격 산정주체가 아닌 이의신청위원회 (Appeals Board)와 같은 제3의 기관이 공시가격의 타당성 판단

□ (개선) 시·도별 검증센터에 이의신청의 1차적 검토권한을 부여*하고, 「중앙부동산가격공시위원회」가 심의함으로써 선수-심판 분리('24. 下~)

* 「부동산 공시법」 개정으로 검증센터에 이의신청의 1차적 검토권한 부여 (지자체의 1차적 검토 이후 중부위 심의 전 국토부의 2차 검토 수행)

【 공시가격 산정주체 및 이의신청 검토주체 분리방안 】

	현 재	개 선
공시가격 산정주체	부동산원 (또는 감정평가사)	부동산원 (또는 감정평가사)
		ㄸ
이의신청 검토주체	부동산원 (또는 감정평가사)	광역시·도 (공시가격 검증센터)

⇒ 공시가격 산정주체(선수: 부동산원, 감정평가사)와 이의신청 검토주체(심판: 지자체) 분리

1. 특성조사 객관화 및 등급공개

□ **(현황 및 문제점)** 공동주택 공시가격에 적용되는 **가격결정요인**(층, 향, 조망, 소음 등)에 대한 객관화 미비 → **조사자 주관에 따른 편차 발생 가능**

○ 특히, 층별 공시가격 차이를 반영하는 비율인 **층별효용비**도 세대마다 공개되지 않아 공시가격 신뢰성 저하 원인 중 하나*로 지적

* '갤러리아 포레' 사례에서 층별효용비가 12층~45층에 동일하게 적용된 오류발생

【 층별효용비 개념 】

- ▶ **(개념)** 면적별 로열층(통상 중간층)을 기준으로 층별 가격차이를 나타내는 비율
- ▶ **(적용방식)** 최고층수에 따라 7등급으로 분류하고, 산정로직에 따라 등급별 물량 배분 → 층별 등급표, 단지별 특성 등을 고려하여 조사자가 층별 등급 결정

□ **(개선)** 층, 향, 조망 등 **가격결정요인**에 대해 단계적으로 등급 체계 마련 및 공개 추진('23.下, 업무요령 개정)

* 층(최대 7등급), 향(8방), 조망(도시/숲/강/기타 등), 소음(강/중/약), 복층여부 등

○ 국민들의 관심도가 높고, 등급화가 상대적으로 용이한 **층·향별** 등급은 우선 **공개**('24.上 공개, 현재 연구용역 중)

○ **조망, 소음 등** 조사자 주관에 적용되는 항목에 대한 **가이드라인을 마련***하고, 층별 등급과 유사하게 **대외 공개** 검토

* 지자체 등 의견수렴으로 지역별 특수성도 고려

【 특성조사 객관화 및 등급공개(예시) 】

현재		공시면적		해당세대수		향	
		000m ²		00		남	
단기 (24~)	세대 특성	공시면적		해당세대수		층	
		000m ²		00		00(등급)	
중장기 (26~)		공시면적		해당세대수		층	
		000m ²		00		00(등급)	
						향	
						조망	
						소음	

2. 소유자 대상 정보공개 확대

- **(현황 및 문제점)** 공시가격의 신뢰성 제고를 위해 산정기초정보를 공개*('20~)하고 있으나, 산정근거에 대한 세부설명은 여전히 미흡
 - * 「부동산 공시가격 알리미」를 통해 주요특성, 참고거래사례, 종합산정의견 등 공개
- 소유자가 직접 이의신청 하더라도 가격조정여부 및 간단한 검토 내용만 회신할 뿐 산정근거 등에 대한 세부 설명이 부족*한 상황
 - * 참고거래사례, 특성 및 공시가격 적정성을 통지하나, 「부동산 공시가격 알리미」에서 제공되는 정보와 유사한 수준
- 특히, 전체 공시물량의 70% 이상을 차지하는 개별부동산은 산정근거에 대한 정보제공 없이 단순하게 공시가격만 제공*
 - * (소재지) ○시 ○동 ○번지 / (개별공시지가) 000,000원/m² / (기준일자) '23.1.1
- **(개선)** 부동산 소유자가 직접 이의신청한 경우 비교표준부동산, 비준율, 시세 관련 정보 등 구체적인 산정근거 공개('23.下, 업무요령 개정)
- **(표준부동산, 공동주택)** 조사자가 산정(평가)한 시세 관련 정보 등 객관적인 공시가격 산정(평가)근거*를 설명 및 제공('24.上~)
 - * (예시) 비교 거래사례, 시세수준 등 공시가격 산정 시 활용된 정보
- **(개별부동산)** 공시가격 산정 시 활용한 비교표준부동산과 함께 비준율도 제공하여 산정근거를 수치적으로 알 수 있도록 개선*
 - * 「개별부동산가격 조사·산정 업무요령」에 비교표준부동산 등 정보공개 의무화('26~) (감사원 감사결과 이행을 위한 표준부동산 확대·조정 및 최근 이용상황을 반영한 비교표준부동산 선정기준 개선 등을 추진한 이후 시행)

3. 공시가격 실명제 확대

- **(현황 및 문제점)** 표준부동산 소유자에게는 공시가격(안) 열람 시에 조사자 실명, 연락처 등을 공개하지만, 공동주택은 공개되지 않음

- **(개선)** 공동주택에 대해서도 온라인 홈페이지에 조사자 성명, 연락처를 공개*하는 **공시가격 실명제 확대·적용**(’23.下, 업무요령 개정)

* 공시가격(안) 열람 및 의견청취 기간 동안 부동산 공시가격 알리미에 공개(24.上)

- 국민들이 **조사자의 설명**을 직접 들을 수 있도록 함으로써 조사자의 **책임 있는 가격산정 도모**

【 공시가격 실명제 적용 전·후 비교(「부동산 공시가격 알리미」 열람 화면) 】

변경 전 (조사·산정 담당자 미표시)						변경 후 (조사·산정 담당자 표시)					
□ '23년 1.1기준 공동주택가격 □ 열람지역: 00시 00구 00로 000						□ '23년 1.1기준 공동주택가격 □ 열람지역: 00시 00구 00로 000					
공시 기준일	단지명	동명	호명	전용면적	공동주택가격(원)	공시 기준일	단지명	동명	호명	전용면적	공동주택가격(원)
'23.1.1	00아파트	1	101	00.00(m ²)	000,000,000	'23.1.1	00아파트	1	101	00.00(m ²)	000,000,000
'22.1.1	00아파트	1	101	00.00(m ²)	000,000,000	'22.1.1	00아파트	1	101	00.00(m ²)	000,000,000
						국토교통부장관의 위탁을 받은 한국부동산원장 조사·산정 담당자 ○○○ [문의처] 한국부동산원 00지사 Tel. 00-000-0000, Fax. 00-000-0000					

VI. 추진전략

- **(모니터링)** 매년(또는 반기) 중부위에 과제별 추진현황을 보고
- **(추가논의)** 이번 개선방안의 세부과제 이행이 마무리되는 '26년경에 보다 큰 폭 개선의 필요성을 재검토
 - 이번에 논의되었으나 개선방안에 채택되지 못한 **공시권한 이양**(중앙 정부→지방정부), **산정주체 변경**(부동산원 배제) 등도 포함하여 논의

VII. 추진일정

추진 분야	추진과제	법령 개정 여부	추진일정									
			23		24		25		26		27~	
			下	上	下	上	下	上	下	上	下	
가격 산정	① 물적·인적 자원 투입 확대											
	▪ 공동주택 공시인력 총원	-										
	▪ 부동산원 업무조정	-										
	② 공시가격 산정자료 보강											
	▪ 과세대장 제공 의무화	시행령										
	③ 조사자의 현장조사 강화											
	▪ 현장조사 체크리스트 도입	지침										
	④ 개별공시가격 산정역량 강화											
	▪ 지자체 공무원 교육자료 제공	-										
	▪ 개별부동산가격산정시스템 도입	-										
	▪ 지자체 평가 지표 개선	-										
	⑤ 비준표 신뢰도 향상 및 항목 개선											
	▪ 비준표 검증위원회 도입·운영	-										
▪ 비준표 항목, 비준율 등 개선	-											
⑥ 자동산정모형 적용 검토												
▪ 자동산정모형 고도화	-											
▪ 자동산정모형 시범적용 검토	-											
가격 검증	① 상시 검증제도 도입											
	▪ 상시검증제도 설계(서울시)	-										
	▪ 시범 연구사업 추진(2~3개 시도)	-										
	▪ 상시검증제도 법적 근거 마련	법률										
	② 지자체의 공시가격 검토기능 확대											
	▪ 공동주택 공시가격(안) 검토 의무화	시행령										
	▪ 표준주택 토지·건물가격의 적정성 검토	지침										
③ 이의신청 검토주체 독립												
▪ 지자체에 1차적 검토권한 부여	법률											
정보 공개	① 특성조사 객관화 및 등급공개											
	▪ 층/향 등급 공개	지침										
	▪ 조망/소음 등급 가이드라인 마련											
	② 소유자 대상 정보공개 확대											
	▪ 표준부동산·공동주택 산정근거 제공	지침										
	▪ 개별부동산 산정근거 제공	지침										
③ 공시가격 실명제 확대												
▪ 공동주택 조사자 성명 연락처 공개	지침											