

 국토교통부		보도자료	
		배포일시	2019. 4. 17(수) / 총4매(본문2, 참고 2)
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 한정희, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201-3425
보도일시		2019년 4월17일(수) 14:00 이후 보도하여 주시기 바랍니다.	

개별단독주택 공시가격 검증 관련 서울 8개 구 456호 조정 요청

- 국토교통부(장관 김현미)는 지난 4월 1일부터 지자체의 개별주택 공시가격 검증 결과에 대해 조사에 착수한 바 있습니다.
 - 이번 개별주택 공시가격 검증 결과에 대한 조사는 표준-개별주택 공시가격 간 변동률 차이가 큰 서울 8개 자치구*를 대상으로,
 - * 표준-개별주택 공시가격 간 변동률의 차이가 3%p를 초과하는 서울 종로구, 중구, 용산구, 성동구, 서대문구, 마포구, 동작구, 강남구
 - 국토교통부 공시가격 심사위원회 소속 감정평가사가 포함된 조사반을 편성하여 지자체의 개별주택가격 산정과정과 이에 대한 감정원의 검증결과 검토 및 감정원 검증 담당자 대면조사 등을 진행하였습니다.
- 조사 결과, 8개 자치구의 개별주택 456호에서 공시가격 산정 및 검증 과정상 오류로 추정되는 사안들을 발견하였습니다.
 - 발견된 오류는 감정원과 지자체간 협의를 거쳐 재검토하고, 각 구별 부동산가격공시위원회를 통해 조정토록 요청하였습니다.
- 주요 오류 유형으로는 ①표준주택을 잘못 선정, ②개별주택 특성을 잘못 입력하거나 ③임의로 변경, ④표준주택 선정 및 비준표로 산정한 가격을 임의로 수정 등이 지적되었습니다.

< 발견된 오류 유형 >

- ① (비교표준주택 선정오류) A구 A동 □□-□□번지 일대 개별주택은 인근에 특성이 유사한 표준주택이 있음에도 멀리 떨어진 표준주택을 선정
- ② (특성오류) B구 B동 △△-△△번지 일대 개별주택은 용도지역이 1종일반 주거지역에서 2종일반주거지역으로 변경됐음에도 이를 미반영
- ③ (특성임의변경) C구 C동 ◇◇-◇◇번지 개별주택은 토지용도가 실제 주거 상업혼용지대이나 순수주거지대로 수정
- ④ (공시가격 수정) D구 D동 ○-○○번지 개별주택은 비교표준주택과 주택가격 비준표를 적용해 산정된 공시가격을 합리적 사유 없이 변경

○ 이번에 점검한 서울 8개 자치구 외 다른 지역에 대해서도 확인 결과 표준-개별 공시가격 간 평균 변동률 격차가 비교적 크지 않아 정밀조사는 실시하지 않았으나,

- 전산 시스템 분석 등을 통해 오류가 의심되는 건은 해당 지역에 통보하여 지자체가 감정원의 지원을 받아 이를 재검토하여 각 구별 부동산가격공시위원회를 통해 조정하도록 요청할 계획입니다.

□ 국토교통부는 향후 개별공시가격 산정 및 검증 과정에 대해 보다 철저하게 관리감독을 해나갈 계획입니다.

○ 특히, 이번 조사에서 발견된 특성조사, 비교표준부동산 선정 등의 오류가 시스템을 통해 체계적으로 걸러지도록 지자체의 개별주택 산정 및 감정원의 검증지원 프로그램 개선 등 개별주택 가격공시 시스템 개선방안을 강구하겠습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김세욱사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.

1. 개별주택 공시가격 결정 절차는?

- 시군구의 가격 산정(1.25~2.8), 감정원 검증(2.11~3.13), 소유자 의견청취(3.15~4.4), 공시위원회 심의 등을 거쳐 시·군·구청장이 결정·공시(4.30)
 - 지자체는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지니는 비교표준주택 선정 후 주택가격비준표(비교항목 22개*)를 적용하여 가격을 산정하고,
 - * (토지요인) 용도지역, 도시계획시설, 토지용도, 도로, 형상, 지세, 접근성 등 12개, (건물요인) 구조, 부대설비, 옥탑, 지하, 부속건물 등 10개
 - 감정원 지사 검증 담당자는 해당 시·군·구청에 방문, 지자체의 개별주택 가격산정조서 등을 점검하여 가격의 적정성을 검증함

2. 고가 표준주택의 공시가격을 너무 많이 올려 개별주택과의 차이가 발생하는 것이 아닌지?

- 최근 집값이 급등했거나 상대적으로 장기간 저평가되어 있던 유형과 가격대의 부동산은 서민 거주 공동주택과 비교할 때 조세 등에 있어 과도한 혜택이라는 지적이 있었음
- 이에 따라, 과거의 불합리함을 정상화하고 조세정의와 공정과세 실현을 위해 상대적으로 저평가된 공시가격을 시세와의 격차를 좁히는 방향으로 올린 것임

3. 서울 8개 구에 대해서만 조사한 것인지?

- 나머지 지역은 상대적으로 표준-개별주택 공시가격 간 평균 변동률 격차가 크지 않은 반면,
 - 표준-개별주택 간 변동률 차이가 3%p를 초과하여 크게 나타난 서울 8개 자치구는 별도의 조사반을 편성하여 정밀조사를 실시한 것임
- 다만, 나머지 서울 17개 구에 대해서도 고가주택이 다수 분포되어 있어 일부 오류가 있을 가능성이 있으므로 전산 시스템 분석 등을 통해 오류가 의심되는 건은 지자체에 통보하여 감정원의 지원을 받아 재검토하도록 요청할 계획임

4. 감사는 어떻게 진행되고 있는지?

- 국토교통부 감사관실에서는 이번 조사와는 별도로 감정원 등에 대한 감사를 계속 진행 중임