

 국토교통부		보도참고자료	
		배포일시	2019. 9. 18(수) / 총2매(본문2)
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201-3425
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

경실련의 경기도 아파트 땅값 추정 방식은 통상적인 지가평가 방식과 다릅니다.

- 9월 17일 경실련에서 기자회견을 통해 발표한 경기도 아파트에 대한 땅값 추정 방식은 일반적인 감정평가방법이나 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가에 대한 조사·평가 방식과 다름을 알려드립니다.
- 경실련에서 사용한 방식은 아파트(토지+건물) 가격에서 건축비를 공제한 차액을 땅값으로 추정하고 있으며, 이는 통상적인 지가평가 방식과는 다릅니다.
 - 경실련 방식은 건축비는 아파트의 준공시기를 고려하여 평당 100~400만원을 적용하고 있으며 아파트의 시세 변동분을 건물 부문에는 반영하지 않고 있습니다.
 - 이는 아파트 가격 변동분을 모두 지가에만 반영하는 방식으로 합리적인 방식으로 보기 어렵습니다.
- 아파트는 부동산 시장에서 토지·건물 일체로 가격이 형성되고 거래되므로 이를 분리하기 어려우며 아파트 가격 상승분은 토지·건물 모두에 귀속되는 것으로 보고 적절히 안분하는 것이 합리적입니다.
 - 「감정평가에 관한 규칙」(국토부 시행규칙)에서도 아파트 등 집합건물은 토지·건물 일체로 감정평가하도록 하고 있습니다.

□ 그리고 아파트용 표준지공시지가는 「표준지공시지가 조사·평가 기준」* (국토부 훈령)에 따라 나지상태를 상정하여 토지의 거래사례 등을 기준으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하고 있습니다.

* 제17조(나지상정 평가) 표준지의 평가에 있어서 그 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 있거나 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 정착물 등이 없는 토지의 나지상태를 상정하여 평가한다.

□ 참고로, 경실련에서 분석한 경기도 67개 아파트부지 표준지에 대해 공시업무 수행기관인 감정평가업자가 전문적 분석을 통해 평가한 시세를 기준으로 현실화율을 집계한 결과 전국 평균 수준(64.8%)과 큰 차이가 없는 것으로 나타났습니다.

□ 국토부는 부동산 공시가격이 시세를 적정수준으로 반영할 수 있도록 일관된 정책방향을 가지고 공시제도를 운영해 나가겠습니다.

<관련 보도내용(경향신문 등, 9.18(수).)>

◆ 경실련 “경기 아파트 공시지가 시세의 31.8%에 불과”

- 경실련, 경기도 아파트부지 표준지 67필지 조사
- 평균 토지시세는 평당 2,202만원인데 평균 공시지가는 699만원



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