

 국토교통부		보도 설명 자료	
		배포일시	2020. 1. 9(목) / 총 2매
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 서기관 조성태 ·☎ (044) 201-3423
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

일부 상업용 건물에 대한 경실련의 추정 지가를 공시지가와 직접 비교하는 것은 적절하지 않습니다

< 관련 보도내용 (경실련, 1.9(목) >

◆ '14년~'19년 서울에서 거래된 1,000억원 이상의 빌딩(102건)에 대해 조사 결과, 공시지가 현실화율은 37%로서 정부의 64.8%(상업용 66.5%)와 다름

- 경실련에서 발표한 상업용 건물 부지의 지가 추정방식은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가 산정방식과 다릅니다.
- 경실련은 건축물과 부지를 합산한 매매가격에서 건축물에 대한 시가표준액을 제외한 가격을 토지가격으로 추정하고 있으나,
 - 건축물의 시가표준액은 지방세 과세를 위해 지자체장이 결정·고시하는 가액으로 건축물의 시세가 아닙니다.

< 건축물 시가표준액 산정방식 >

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{건축물} \\ \hline \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{건물신축} \\ \hline \text{가격기준액} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|c|} \hline \text{각종 지수} \\ \hline \text{구조} \quad \text{용도} \quad \text{위치} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과연수} \\ \hline \text{잔가율} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{면적} \\ \hline (\text{m}^2) \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가감산} \\ \hline \text{특례} \\ \hline \end{array}$$

- 공시지가는 전문가인 감정평가사가 토지를 나지상태로 간주하여 가액을 평가하기 때문에 건축물과 토지를 일체로 거래한 가격을 기준으로 비교하는 것은 적절하지 않습니다.

□ 아울러, 경실련에서 추정한 현실화율은 서울에서 '14~'19년 동안 거래된 102건을 대상으로 자체 기준을 적용하여 추정한 것으로 국토부에서 제시하는 현실화율과 산정기준과 대상, 기준시점이 다릅니다.

○ 국토부에서 작년 12월 17일 '부동산 공시가격 신뢰성 제고방안'을 발표하면서 제시한 공시지가의 현실화율은 전국의 50만개 표준지를 대상으로 분석한 것입니다.

○ 감정평가사가 평가한 공시지가와 시세를 기준으로 할 때, '19년 1월 1일 기준 공시지가의 현실화율은 64.8%이며, 이 중 약 8.3만개인 상업용 토지에 대한 현실화율은 66.5%입니다.

* 현실화율 = 표준지공시지가 총액 ÷ 표준지 시세 총액

□ 국토부에서는 토지를 포함한 부동산 공시가격의 현실화를 적극적으로 추진할 계획입니다.

○ '20년 공시지가 산정 시 적용한 방식*은 '20년에 한하여 적용되는 것이며, 공시가격 현실화율 제고 및 균형성 강화를 위해 금년 중 현실화율 목표치, 도달기간 등을 담은 로드맵을 마련하여 더욱 적극적으로 현실화해 나갈 예정입니다.

* 현실화율 70% 미만 토지에 대한 현실화율 제고분 = (70% - 현행 현실화율)÷7



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 부동산평가과 조성태서기관(☎ 044-201-3423)에게 연락주시기 바랍니다.