

 국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2021. 11. 22(월) / 총 2매(본문2)
담당 부서	부동산평가과	담당자 <ul style="list-style-type: none"> • 과장 이 랑, 사무관 권호정, 배기훈 • ☎ (044) 201-3423, 3426
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

공동주택 공시가격은 전체 세대를 대상으로 특성 분석과 시세 조사를 거쳐 적정하게 조사·산정되고 있습니다.

< 관련 보도 주요내용 (조선일보 등, '21.11.22) >

◆ “아파트 1.6%만 조사해 공시가격 산정한 정부”

- 아파트 공시가격의 실질적인 조사는 1.6%만, 나머지는 층이나 방향을 고려해 일부만 조정, 개별 가구의 특성 간과
- 소수의 표본으로 공시가격 매기다 보니 갤러리아 포레 등 산정오류 발생

□ 공동주택 공시가격은 「부동산공시법령」 상 절차와 기준에 따라 전체 세대를 대상으로 적정하게 조사·산정되고 있습니다.

○ 공동주택 공시가격은 한국부동산원 조사자들이 매년 현장조사를 통해 단지별·호별 특성을 분석하고, 실거래가격, 감정평가선례, 시세정보 등 데이터를 수집·검토하여 전수 조사하고 있습니다.

- 매년 공시기준일 현재 공동주택 전체 호에 대한 특성과 특성 간 가격 격차, 특성에 대해 시장이 부여하고 있는 가치, 세대별 가격 수준 등을 실질적으로 직접 조사·산정하고 있습니다.

○ 아파트의 기준호는 아파트의 가치가 단지별로 형성되는 여건을 고려하여 공시가격 조사 시 활용되는 유형별·평형별 최고·최저 가격을 의미하는 것이며, 표본으로서 특정 세대를 지칭하는 것은 아닙니다.

- 소수의 표본이 아닌 전체 세대를 대상으로 가격 및 특성조사가 진행되며, 최고·최저가격, 세대별 가격수준 및 특성요인(층·향·조망·소음, 편의시설 접근성 등)간 가격격차를 조사하여 도출한 효용비* 등을 종합적으로 활용하여 공시가격을 산정하고 있습니다.

* 효용비는 개별 세대의 특성 및 특성 간 격차에 대해 시장이 부여하고 있는 가치에 따라 결정되며, 시장상황 등 변경 시 효용비도 변경

【 ※ 예시 : 시장상황 변경 등에 따른 개별세대의 효용비 적용 사례 】

- ① **공원 앞에 위치한 A아파트의 401호와 2001호의 조망에 따른 가격격차(효용비)는** 해당 단지 및 인근 유사단지의 거래사례, 평가선례 등을 통해 **1.2배로 조사**
 - 2001호의 공시가격은 9.6억원, 401호의 공시가격은 8억원으로 산정*
 - * 일반적인 층 간 선호도, 향·소음 등 기타 요인은 401호와 2001호가 동일하다고 가정
- ② **공원과 A아파트 사이에 18층짜리 B호텔 건축**
 - 조망이 종전대비 열세해진 점을 고려하여 시장가격이 하락하였고, 4층과 20층 간 조망에 따른 특성차이도 줄어들어 따라 거래가격 격차도 작아짐
- ③ **시장가격 변동과 4층과 20층 간 특성 차이에 대해 시장이 부여하고 있는 가치가 달라진 것을 반영하여 가격수준 조정 및 가격격차(효용비)를 1.05배로 변경**
 - 2001호의 공시가격은 7억 3천 5백만원, 401호의 공시가격은 7억원으로 산정

- 공동주택 공시가격 조사·산정에 관한 세부적인 기준과 절차는 국토교통부 홈페이지 등에서 ‘공동주택가격 조사·산정 기준’, ‘공동주택가격 조사·산정 업무요령’ 등을 통해 확인할 수 있습니다.

□ 앞으로도 정부는 공시가격 조사·산정의 정확성과 신뢰성을 높여 나가기 위해 지속 노력하겠습니다.

	<p>이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 권호정 사무관(☎ 044-201-3423)에게 문의하여 주시기 바랍니다.</p>
---	--