

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가격공시

- 땅과 열정을 한 자리에 -

2013. 6.



국토교통부

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가액공시
- 땅과 열정을 한자리에 -

2013. 6.



국토교통부



업무 설한에서도 많은 바 소임을 다해준 1,300여명의
감정평가사 여러분들과 지자체 공무원들의 협조를 바탕으로
2013년도 부동산 가격공시 업무도 잘 마무리되고 있습니다.

90년대 초반 토지에 대한 공시제도가 도입된 이후 여러
평가사분들의 노고와 관련 학계, 전문가분들의 관심으로 부동산
가격공시제도가 현재의 토지, 주택 공시제도로 보다 체계화되고
발전될 수 있었습니다.

부동산에 대한 적정가격을 책정하는
부동산공시가격은 조세, 보상분야에 활용될 뿐 아니라
의료보험료 부과기준, 기초생활보장 대상자 판단기준 등
약 60여개의 다양한 복지·행정분야의 기준으로 활용되고 있으며
중요한 국민생활 밀착형 인프라로 자리매김하고 있습니다.

앞으로 국민 개개인의 행복과 복지가 강조되어감에 따라
재정수입과 복지행정의 기초가 되는
부동산가격공시 제도의 적정성 제고는
앞으로도 중요한 과제가 될 것이라 생각합니다.

현장에서 발생하는 다양한 사례를 바탕으로
전문가와 아이디어를 공유하고 제도개선에 반영해 나가는 것이
본 정책의 책임자인 정책관으로서 매우 중요하다고 생각하며
앞으로도 현장과의 소통과 협업을 강조해 나갈 계획입니다.

올해 최초로 실시한 ‘창의 아이디어 콘테스트’와 ‘수기 공모’와 같은
소통과 협업노력이 공시업무의 적정성 제고 뿐 아니라
감정평가사의 전문성 향상과 상호 유대감 제고 등에
기여하는 좋은 기회가 작동하였으면 합니다.

국토교통부 토지정책관 유 병 권

■ Chapter 1. 부동산가격공시 알아보기	1
I. 부동산가격공시업무 개요	3
II. '13년 가격공시 이렇게 진행되었습니다!	5
■ Chapter 2. 창의 아이디어 콘테스트	11
I. 콘테스트 개요	13
II. 콘테스트 우수제안 사례	14
III. 기타 제안사례	53
IV. 향후 추진계획	67
■ Chapter 3. 부동산가격 공시 현장 스케치	71
■ Chapter 4. '13년도 부동산공시업무 성과분석	101
I. 개요	103
II. 2013년 중점 추진사항	106
III. 유형·단계별 주요 추진실적 및 개선	111
IV. 14년도 공시업무 추진방향 및 추진계획	135

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가격공시

부동산가격공시 알아보기

Chapter

I . 부동산가격 공시업무 제도개요

부동산 공시가격(국민생활기초자료)



- 부동산가격공시가 바로서야
 좋은 복지, 바른 조세, 맞춤 행정으로 국민 개개인이 행복해집니다.
 * '14년 공시제도 예산으로 1천5백억원 필요
 * 지가 891억, 주택 554억, 비주거 6억, R&D 6억, 감정평가정보체계 21억 등
- 부동산공시에 100억 투자하면 국민행복예산 1000억 투자와 동일합니다.

표준지공시지가

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 매년 1월 1일 기준의 토지에 대한 적정가격을 평가·공시하는 제도로써 토지에 대한 감정평가의 기준과 개별공시지가 등 각종 행정목적을 위한 지가산정의 기준으로 적용하기 위하여 50만 필지의 표준지에 대한 가격 공시

표준주택가격

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 매년 1월 1일 기준의 표준주택에 대한 적정가격을 평가·공시하여 국가·지방자치단체 등의 기관이 행정목적으로 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 적용하기 위하여 약 19만 호의 표준주택에 대한 가격 공시

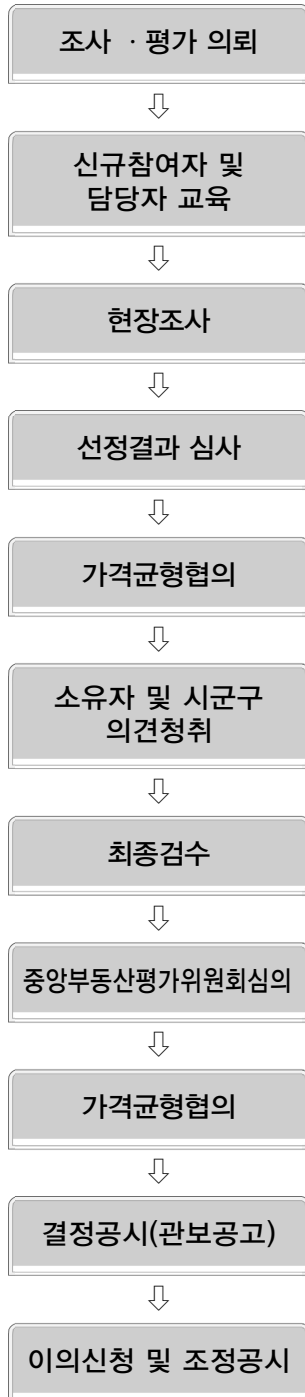
공동주택가격

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 매년 공시기준일 현재의 공동주택에 대한 적정가격을 조사·산정하여 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세자료로 활용하거나 기타 참고 자료로 활용하기 위하여 약 1,100만호의 공동주택에 대한 가격 공시

부동산 공시가격의 활용

부동산공시가격은 국민생활 기초자료로써 기초노령연금, 국민기초생활보장, 지역건강보험 등 복지행정, 재산세, 종합부동산세 등 조세행정, 각종 부담금, 보상·담보·경매평가 등 부동산행정 등 국민행복을 위한 다양한 국가행정에 활용

Ⅱ. '13년 가격공시 이렇게 진행되었습니다!



신규참여자 교육

부동산공시가격 조사·평가업무를 처음으로 담당하는 조사·평가자를 대상으로 이론교육과 현장실습 등 부동산공시가격 조사·평가업무의 수행능력을 함양시키기 위하여 별도의 교육 실시



담당자 교육

부동산공시가격 조사·평가자를 대상으로 당해연도 부동산공시가격 조사·평가의 기본방향, 조사요령 및 「부동산공시가격 조사·평가 업무요령」 주요 개정사항 등에 대한 교육을 실시함으로써 부동산공시가격 조사·평가업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 함



현장조사

전년 담당자로부터 인수인계 실시, 현장조사 도면, 통계연보 등 관련 자료를 정비하고 조사·평가 일정계획 수립

지역분석, 토지 및 주택 특성조사, 가격조사자료 수집 및 가격수준 조사, 과소·과다활용 표준지/주택의 원인분석 및 위치조정 등 현장조사 실시

선정결과 심사

표준지/주택의 활용성과 대표성을 높이기 위하여 표준지 및 표준주택 선정 지침에 따른 합리적 선정여부를 심사

예정가격에 대한 심사를 통하여 사전에 적정가격 평가를 유도하고 의견 청취를 위한 평가예정가격의 정확성을 제고

251개 시·군·구별로 나누어 국토교통부 및 부동산조사·평가협의회로 구성된 심사반에서 지역분석조서, 현장조사도면(GIS프로그램) 및 선정관련 심사 보고서 등을 활용하여 팀별·개인별로 심사 실시



가격균형협의

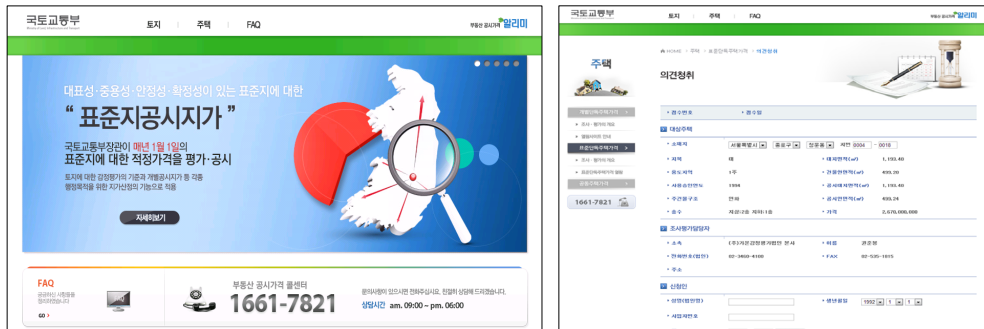
조사·평가자 상호간에 조사결과를 토대로 표준지 및 표준주택 예정가격에 대한 정보를 교환하고, 적정한 가격수준에 대하여 사전협의함으로써 지역 간 가격의 균형을 유지하기 위하여 실시

시군구내→시군구간→시도별→전국 4단계에 걸친 가격균형협의

소유자 및 시군구 의견청취

소유자의 사전적 권리구제를 위하여 공시에정가격에 대한 의견청취를 실시하고 제출된 의견을 검토하여 반영

'13년 기존의 서면 및 방문접수와 더불어 온라인 열람 및 의견제출 시스템 제공하여 국민의 편의성 제고



최종검수

2013년도 공시대상 표준지 및 표준주택의 수와 토지대장 상이내역, 선정결과 심사 후 변경내역 등을 재검토하고 프로그램상의 입력된 오류내역 내용을 확인하여 가격의 신뢰성을 확보

251개 시·군·구별로 나누어 국토교통부 및 부동산조사·평가협의회의로 구성된 검수반에서 최종지역분석조서, 의견청취결과자료, 가격관련자료 등을 활용하여 팀별·개인별로 심사 실시



중앙부동산평가위원회 심의 및 결정공시

국토교통부, 기획재정부, 행정안전부, 농림식품수산부 등 정부위원과 법조계, 학계, 관계기관 등 위촉위원으로 구성된 중앙부동산평가위원회에서 표준지 및 표준주택 공시가격을 심의하여 결정공시



이의신청 및 조정공시

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 표준지공시지가 및 표준주택가격에 대하여 이의가 있는 소유자 또는 이해관계인은 공시일로부터 30일 이내에 우편, 팩스 및 ‘부동산공시가격알리미’를 통한 온라인으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있음

이의신청이 접수된 표준지 및 표준주택은 공정한 검증을 위해 제3의 감정평가사에게 재평가 의뢰한 결과로 조정공시

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가벽공시

창의 아이디어 콘테스트

2

Chapter

I. 창의아이디어 콘테스트 개요

■ 추진 배경

가격공시가 진행되는 현장일선에서의 다양한 아이디어를 반영하여 기존 공시제도를 창조적으로 리모델링하고 업무 효율성을 제고할 필요

■ 추진 목적

부동산 공시가격의 신뢰성 제고를 위한 참신한 아이디어 발굴하여 정책 반영
감정평가업계의 자발적인 참여를 바탕으로 평가전문성 제고 독려

■ 추진 내용

현장 전문가의 참신한 아이디어를 바탕으로 업무개선을 최초 시도
부동산 가격공시분야 등 업무개선사항에 대하여 2개 부문 6개 분야별로 제안을 공모(총 184건 접수)
제도개선효과, 업무효율 향상, 창의성, 실현성 등의 심사기준에 따라 3차에 걸쳐 수상작 및 우수작품(총 40건)을 선별

부문	세부분야
공시가격 부문	· 표준지공시지가 및 개별공시지가 조사평가업무 · 표준주택가격 및 개별주택가격 조사평가업무 · 공동주택가격 조사평가업무 · 감정평가정보체계 업무
지가동향 부문	· 지가변동률 업무 · 임대사례조사 업무

■ 향후 계획

채택된 우수제안서는 부동산공시가격 조사·평가 업무요령 또는 규정 개정과 시스템 개선에 반영하는 것은 물론이고 향후 가격공시 콘테스트를 정례화하여 부동산 공시가격의 신뢰성을 제고하기 위한 다각도의 노력을 강구할 예정

Ⅱ. 콘테스트 우수제안사례



최우수상

표준지 분포에 대한 상시의견수렴 창구 개설

대화감정평가법인 김 민 경

감정평가사 실무수습을 거치면서...

평가실무 실습기간이다.

이번 평가건은 담보목적의 평가로 선배평가사와 동행하여 현장을 보고 왔다. 평가대상 물건의 물적 동일성도 확인하고 소유자도 만나고 가격조사도 했다.

평가서 작성을 시작했다. 그런데 이상하다. 표준지 선정에서부터 고민이 된다. 이전 평가서 작성할 때에는 별 고민 없이 표준지를 선정할 수 있었는데 이번에는 두 개의 표준지를 놓고 고민이 된다. 어떤 표준지를 사용해도 무방할 것 같기도 하고.. 표준지 선정이 가장 기본인데 여기서부터 막히다니.. 물어보기도 창피하다. 고민 끝에 도움을 요청했다. 선배평가사도 잠시 고민하더니 역시 같은 생각이다. 둘 중 어떤 표준지를 써도 상관없다면서...

공시지가 업무에 첫발을 내딛다.

드디어 나도 공시지가 업무를 시작한다. 내가 배정 받은 지역은 충청남도 Y지역이다. 경기권에서 주된 업무를 했던 나에게 다소 생소한 지역이다. 파트너 평가사에게서 지역에 대한 전반적인 설명도 듣고, 현장을 다니면서 지역 주민도 만나서 지역 부동산 시장에 대한 얘기도 많이 들었다. 담당 공무원에게도 표준지에 대한 민원, 가격방향 등에 대해서 조언을 받았다. 첫째 공시지가 업무를 마치고 개별지가 검증을 했다. 검증을 하다 보니 표준지간 가격균형이 다소 맞지 않는 부분도 있었고 분포 밀도를 조정할 부분도 있었다.

이제 공시지가 2년차이다. 지역특성도 어느 정도 파악했다. 현장조사를 하니 도로개설 등으로 토지특성도 변경된 부분도 있고 개발사업으로 이용상황이 변경된 부분도 있었다. 현장 조사한 내용. 그리고 전년도에 개별지가 검증업무를 하면서 메모해 놓았던 부분, 작년에 민원이 많이 발생한 부분, 담당 공무원의 의견 등을 토대로 표준지를 재설계했다.

그러던 중 Y지역 인근 법인에 근무하는 평가사의 전화를 받았다. Y지역이 내년에 OO개발사업으로 보상이 이루어 질 수 있는데 검토를 하다 보니 이 지역에 적절한 표준지가 없는 것 같아 내년 표준지 재설계할 때 검토를 부탁한다는 전화였다. 검토한 결과 표준지 신설 의견이 타당하였다. 실질적인 업무를 하지 않으면 발견하기 쉽지 않은 문제였다.

보상평가는 아주 신중하게...

이번에는 중앙토지수용위원회에서 의뢰된 보상평가업무이다. 소유자의 이의신청서를 읽어 나갔다. 평가대상 필지는 많지 않았지만 이의신청서 분량이 상당했다. 소유자에게 위탁 받은 법무법인이 대행하여 작성한 듯 했다. 결론은 가격이 낮아서 협의할 수 없다는 내용이지만 그 사유는 여러 가지였다. 첫 페이지 내용은 ‘표준지 선정의 위법성’이었다.

공교롭게도 평가대상토지와 완전히 물적 동일성이 인정되는 표준지는 없었다. 다만 최대한 유사한 표준지를 선정하여 개별요인에서 보정을 하면 될 문제였다. 평가대상보다 열세한 표준지를 선정하여 개별요인에서 상향조정을 하든지 보다 우세한 표준지를 선정하여 개별요인에서 하향조정을 하면 될 문제였지만 제3자에게는 표준지선정의 위법성을 논하는 빌미를 제공하게 되는 경우가 되었던 것이다.

사적평가를 통해 표준지공시지가 선정의 중요성을 깨닫다.

담보목적으로 의뢰된 토지를 평가하고자 현장을 다녀왔다. 이 지역은 내가 평가를 자주하는 지역이다. 전체적인 가격수준도 파악하고 있어 평가에 별 어려움은 없을 것 같다. 평가대상 물건은 비도시지역에 속한 42국

도 후면에 위치한 창고용지이다. 주변은 농경지대이지만 도로변으로 중소 규모의 물류창고와 제조장 등이 많이 들어왔다. 몇 년 사이에 용도지대가 많이 변한 듯 했다.

평가서 작성을 시작했다. 표준지 선정이 곤란했다. 주변에 있는 표준지는 '전, 답'이 전부였다. 간신히 본건과 멀리 떨어져 있는 국도변 후면에 위치한 표준지를 선정해야 했다.

이 때 문득 생각이 들었다.

'주변에 이렇게 창고가 많은데 표준지 하나 신설하지... 이 지역 공시지가 담당평가사가 누구였지.. 내년엔 표준지 신설 하는 것에 대해서 얘기라도 해볼까?'

★ 소통의 창구를 이용하여 공시업무 고도화를 추진하자.

상기의 사례는 평가업무를 수행하다보면 누구나 한 번쯤 겪었을 만한 일이다.

공시지가 이외 담보나 경매, 보상 등의 업무를 하다보면 표준지에 대한 문제나 건의사항이 생기기 마련이다. 이러한 문제를 그냥 넘어가지 말고 보다 효율적으로 반영할 수 있는 시스템이 있었으면 하는 생각을 가져보았다.

공시업무를 수행하면서 지역별로 표준지공시지가에 대한 건의를 할 수 있는 사이트를 개설하여 자유로운 의견개진이 가능하면 좋겠다는 생각을 했다. 주로 평가사나 평가관련 업무를 하는 직원 등이 실무 수행 중 표준지 분포나 혹은 표준지간 가격균형 등에 대하여 의견이 있는 경우 지역 게시판에 올리면 담당 지역의 평가사는 표준지 재설계를 할 때 올라온 의견을 수렴하면 된다.

지역별로 담당 지역의 평가사가 공시업무 수행하는 중 표준지의 분포를 포함하여 가격균형 등의 제반 사항을 완벽하게 분석하여 반영하는 것이 쉽지 않다. 따라서 이러한 제도를 이용한다면 표준지와 관련된 문제점을 보다 심도 있게 검토할 수 있다. 결국 표준지 공시지가 업무의 적정성을 제고할 수 있을 것이라 생각한다.

동료가 말하는 김민경 감정평가사는?

김민경 감정평가사는 평소 감정평가 업무 등 제반 법인 업무처리에 있어서 항상 솔선수범하며 책임감이 매우 강하고 동료 평가사 및 직원들의 입장을 잘 배려하여 많은 호평을 받고 있는 평가사이다.

그리고 감정평가 업무처리에 있어서는 전문성과 정확성을 갖추어 감정평가 의뢰인에게 최선의 서비스를 제공하려고 노력하고 있을 뿐만 아니라 감정평가 후 민원인의 의견 및 이의신청 검토 등 피드백을 통해 감정평가에 따른 민원을 최소화하려고 늘 노력하는 태도를 가지고 있다.

그녀는 감정평가 등 제반 업무활동을 통해 검토가 필요한 문제점이 발견되면 동료 선후배 평가사들과 활발한 토론 및 조사 연구 활동을 하여 보다 정확한 결론을 도출해 내는 감정평가사이다.

김민경 감정평가사는 대화감정평가법인의 젊은 인재이다.



우수상

존치시설부지의 개별공시지가 산정시 유의사항 보완 필요

미래세한감정평가법인 곽 옥 탁

택지개발사업지구 내 존치시설부지는 개별공시지가 검증시 유의해야 한다.

개별공시지가 공시제도의 시행 이래 지자체 담당공무원의 이해도와 숙련도가 매우 향상되어 산정업무 초기와는 비교할 수 없을 만큼 세련된 업무 처리가 가능해졌다.

하지만 전국의 개별토지의 특수성으로 인하여 개별공시지가 자동산정 프로그램에 담아내지 못하는 케이스에 대하여는 담당 감정평가사의 검증에 의지할 수밖에 없는데, 해당업무량의 과다로 인하여 소유자가 적극적으로 민원을 제기하는 경우를 제외하고는 무심코 지나치는 경우도 발생하게 된다.

택지개발사업지구 내 존치시설부지의 경우, 향후 10년간 변경된 용도지역의 적용을 배제하고 종전 용도지역의 건폐율과 용적률을 적용하도록 제한하고 있어, 이에 대한 민원이 제기되므로 개별공시지가 검증시 유의해야 한다.

★ 택지개발사업지구 내 존치시설부지의 공시지가를 적정하게 결정하려면?

존치시설부지의 경우 존치시설부담금을 납부할 뿐만 아니라 10년간 건축제한 규정이 적용되어 소유자의 민원이 야기되고 있으나, 아직까지는 관련 지침이 명확하지 않아서 대처하기가 어려운 실정이다.

이러한 사항을 해결하기 위해서는 존치시설부지에 표준지를 신설하는 방안이 있으나 존치시설부지가 수량이 많지 않기 때문에 활용도가 낮아 비경제적이다. 종전 용도지역의 비교표준지를 적용하는 방안 역시 용도지역이 상이하기 때문에 혼란이 야기될 수 있다.

따라서 변경 후의 용도지역 표준지를 적용하되, 제한의 정도를 감안하여

가격수준이 유사한 표준지를 선정하는 방안이 가장 현실적이므로 개별공시지가 조사산정 지침과 검증 업무요령에 이를 반영할 필요가 있다. 그렇게 제도운용의 미비점을 보완한다면 민원을 사전에 예방할 수 있으며, 공시지가제도의 신뢰도가 더욱 향상되고 불필요한 행정상 낭비가 줄어들 것으로 판단된다.

동료가 말하는 광옥탁 감정평가사는?



광옥탁 감정평가사는 감정평가업계 경력이 약 18년이고, 협회 지가공시위원, 협회 업무이사 등을 역임하였으며, 개별공시지가 검증제도 도입 초기부터 개별공시지가제도의 안정적 정착을 위하여 많은 관심을 기울여 온 감정평가사다.

민원에 대하여는 이해할 때까지 설명해 주고 정당한 민원에 대하여는 적극적으로 반영해 주는 것이 부동산 공시가격 업무를 담당하는 감정평가사의 중요한 자세라고 늘 말하곤 했으며, 특히 집단 민원이 예상되는 개발사업예정지의 주민을 위해서는 이의신청이 제기되기 전에 구청 직원과 함께 주민과 면담하는 자리를 마련하여 불필요한 오해를 불식하고 민원을 해소하곤 했다.

본건 사례도 실제 천왕2국민임대주택지구의 존치시설부지의 민원을 해결하는 과정에 발견한 사례로서, 일부에서는 소유자의 이의신청기간이 도과하였다는 이유로 기각하자는 의견이 있었으나, 소유자의 민원이 충분한 이유가 있고 이로 인한 재산상 손실이 예견되는 상황이며, 명백하게 규정의 미비로 인하여 발생한 것이지 소유자의 책임이 아니라고 판단하였기에 소유자의 요구를 반영해주었다고 한다.

광옥탁 감정평가사는 부동산공시법에서 공시제도의 안정성을 위하여 의견제출과 이의신청 기간을 명시하고 있지만, 정당한 민원에 대하여 기간의 도과를 이유로 행정소송 등으로 다투게 된다면 국민들의 행정에 대한 불만이 야기될 수 있다는 점에서 더욱 적극적인 자세가 필요하다고 소신 있게 말한다.



우수상

'14년 표준지공시지가 업무절차 개선

미래세한감정평가법인 류 제 형

공시가격간 상이한 절차가 내게 가져다 준 불편한 옛 이야기

2007년 12월 말 들뜬 연말 분위기 속에서도 2008년도 표준지공시지가 선정 심사 준비를 위하여 열심히 작업을 진행하고 있을 때에 당진군 부동산 관리팀으로부터 전화 한통이 걸려 왔다.

2008년도 표준지공시지가 상승률을 상의해야 하니 군으로 들어오라는 연락이었다. 세밑 한파에 전날 눈까지 내려 길은 좋지 않았지만 연초에 있는 선정심사를 위하여 꼭 필요한 면담이었기에 아침 일찍 차를 몰고 당진으로 향하였다.

11월 말과 12월 초에 걸친 시군구간 및 시도별 가격균형협에서 일정정도 예상상승률을 정한 상태이어서 군 담당자와 큰 이견이 없으면 가격균형협에서 논의 한 상승률을 기준으로 예정가격 작업을 진행할 생각이었다.

그러나 지가담당 공무원의 의견은 2006년도에 비하여 2007년도에 표준지공시지가 상승률이 상대적으로 낮았고, 2008년도에 당진군 송악면 일원으로 황해경제자유구역 지정이 예정되어 있으며, 당진군의 실거래가 대비 표준지공시지가의 현실화 수준이 그동안의 지가상승에 비하여 많이 떨어져 있기 때문에 일정 정도 표준지공시지가를 상승시켜야 한다는 의견을 제시하였다.

일면 타당하고 합리적인 의견이라 생각하여 당진군 공시가격 업무를 담당하고 있는 평가사들과 의견을 교환한 결과 군의 의견을 일정정도 받아들여 상승률을 조정하기로 의견을 모았다.

이러한 과정을 거치면서 기존에 진행되었던 시군구간 및 시도별 가격균형협에서 논의 되었던 내용과는 전혀 다른 예정가격을 다시 작업하여야 하는 결과가 발생하였다. 다시 급하게 인접 시·군의 공시지가 담당 평가사님들과 유선으로 협의를 진행하여 인접 시·군의 상승률도 균형을 고려

하여 조정을 부탁드립니다.

그리고 이미 선정심사가 완료되어 소유자 의견청취문이 발송된 표준주택 가격의 토지단가와 공시지가와의 불균형 문제가 발생하게 되었다. 이러한 불균형 문제를 해소하기 위하여 부득이하게 당진군 재무과와 다시 협의를 진행하여 표준주택가격을 다시 입력하여야만 했다.

★ 공시지가 절차를 개선하면 어떨까?

2008년도 공시가격 업무를 정리 하면서 왜 이러한 일이 발생하였으며, 이러한 문제점을 개선하기 위해서는 어떠한 절차적인 개선이 필요한 지 고민해 보았다.

첫 번째 문제는 표준지공시지가 조사평가 업무처리절차는 표준주택가격의 절차와는 달리 가격균형협의 후에 예정가격(선정심사)을 입력하는 절차로 진행되는데, 이럴 경우 발생하는 문제점은 위의 사례와 같이 구체적이고 실질적인 평가가격(안)을 기준으로 가격균형협의를 진행할 수 없기 때문에 가격균형협의의 효율성이 떨어지고, 이러한 영향이 공시가격 업무 전반의 능률성을 떨어뜨려 결과적으로 공시가격 업무의 질적 수준을 저하시키는 결과를 초래할 수 있다는 것이다.

따라서 균형협의 보다 선정심사를 먼저 진행하여 공시가격 업무의 효율성과 능률성을 극대화 시킬 필요가 있다고 생각한다. 즉 가격균형협의 전에 선정심사 과정을 먼저 거쳐 해당년도의 표준지를 확정하고, 시군구 담당 공무원과의 의견 교환 및 시군구내 공시담당 평가사들과의 충분한 의견 교환을 한 후 구체적으로 표준지 가격(안)을 결정한 다음 가격균형협의를 진행하는 방법이다. 이렇게 절차를 개선할 경우 보다 실질적인 가격균형협의를 진행 할 수 있으며, 향후 보다 효율적인 공시업무를 진행 할 수 있어 공시가격 업무의 질적 수준이 향상되고 이에 따라 표준지공시지가의 대국민 신뢰도도 그만큼 향상될 것이다.

이러한 절차에서 발생하는 두 번째 문제는 표준주택가격의 선정심사와 표준지공시지가의 선정심사 일정의 간극이 매우 커서 심사일정 사이에 사정

변경이 생길 경우 표준주택가격의 토지단가와 공시지가와의 불균형이 발생할 가능성이 매우 커진다는 것이다. 이러한 문제 역시 표준지공시지가의 선정심사를 균형협의 전에 조기에 실시하면 크게 개선될 것으로 판단된다.

다만 선정심사를 직전년도 말에 할 경우 심사일자와 공시기준일 사이에 용도지역 등 공법상 제한이 변경될 가능성이 존재한다는 문제가 발생하는데 이는 검수 전에 용도지역 등 토지특성을 수정하는 등의 절차를 마련하여 보완하여야 할 것이다.

동료가 말하는 류제형 감정평가사는?



류제형 감정평가사는 중앙대학교를 졸업한 후 다른 직종에 근무하다가 2005년에 감정평가업계에 입문하였다. 업계에 입문하면서 법인 활동과 더불어 봉천동에 소재하는 모 학원에서 감정평가이론을 강의 하였으며, 저서로는 당시에 수험생들에게 베스트셀러가 된 '패스감정평가이론'을 출간하여 감정평가이론가로서 활동하였다.

류제형 감정평가사는 평소 차분하고 조용한 성격으로 맡은바 임무에 최선을 다하고 충실히 수행하는 책임감을 가지고 있으며, 감정평가이론에 대한 해박한 지식은 물론 공시가격업무 및 감정평가업무를 수행함에 있어 자신의 소신을 지키고 타의 모범이 되는 성실함을 겸비하고 있고, 더불어 법인 내에서 비효율적이고 비합리적인 규정이나 절차들을 지적하고 개선해 나가는 합리성과 추진력을 두루 겸비한 감정평가사로서 다른 이들의 귀감이 되고 있다.



우수상

단독주택 토지분가격과 개별공시지가의 괴리 축소방안

미래세한감정평가법인 당 원 호

공시가격간의 교차 이점을 살려 공신력을 확보해야 한다.

공시업무를 수행중인 감정평가사라면 개별주택 및 개별지가의 산정가격 검증업무는 누구에게나 어려운 과정으로 느껴질 것이다. 전년지가와의 균형성과 인근지가와의 균형성을 모두 고려해야 하며 그러한 균형성이 어긋나는 경우에는 담당공무원 및 담당 감정평가사는 민원이라는 후폭풍에 장기간 노출되게 되고 공시업무의 공신력에 흠이 갈 수도 있기 때문이다. 감정평가사는 도면검증을 원칙으로 하는 산정가격 검증업무에서는 토지특성 변경을 하는 경우 더더욱 신중을 거듭해야 하고 보수적일 수밖에 없으나, 개별부동산의 경우에는 지가공시제도와 주택가격공시제도의 교차에 따른 이점을 최대한 고려하여 공신력을 위해 적극적으로 토지특성 변경을 해야 한다고 생각하는 부분이 있다.

토지특성의 괴리를 방지하는 것은 공시업무 공신력의 흠

현재 공시업무는 주택공시업무와 지가공시업무로 구분가능하며, 주택공시업무상의 토지부분과 지가공시업무상의 토지부분은 다음과 같은 상관성이 있다.

- ① 표준주택으로 선정된 경우로서, 당해 토지의 개별공시지가를 산정하는 경우
- ② 표준지로 선정된 경우로서, 당해 지번의 개별주택가격을 산정하는 경우
- ③ 개별주택가격을 산정하는 경우이면서 당해 토지의 개별공시지가를 산정해야 하는 경우

현재 개별주택가격 산정 시 토지부분의 특성은 개별공시지가의 토지특성을 기준으로 하기 때문에 일반적으로 ③의 경우에는 양 업무의 토지특성이 동일하지만, 신규 표준주택이나 신규 표준지를 선정하는 경우 ①, ②의 양 업무상의 토지특성들 간에 괴리가 발생하고 있다. 또한 개별주택가격 검증과 개별공시지가 검증 과정 중 토지특성이 변경된 경우 ③의 양

업무상 토지특성들 간에도 괴리가 발생하고 있다.

특히 ①, ②의 경우에는 감정평가사들이 직접 현장조사를 통해 표준주택의 토지특성과 표준지의 특성을 결정하기 때문에 개별주택가격과 개별공시지가를 사실상 전수검증 하면서도 양 업무상의 토지특성의 괴리를 방치하게 된다면 공시업무 공신력의 흠이 될 것이다.

★ 공시가격의 품질향상을 위한 개선책이 필요하다.

가격균형문제로 인한 민원발생 등 여러 문제가 예상됨에도 불구하고 다음과 같은 개선이 필요하다고 생각한다.

①의 경우에는 개별공시지가 조사산정 지침상 반드시 표준주택의 토지특성을 따르도록 강제 할 필요가 있다. ②의 경우에는 개별주택가격 조사산정 지침상 반드시 표준지공시지가의 특성을 따르도록 강제할 필요가 있다. ③의 경우에는 검증으로 인해 양 업무상의 토지특성들이 달라진 경우, 양 업무 담당자들 간에 괴리를 충분히 인지할 수 있도록 하여 점진적으로 토지특성들이 같아질 수 있는 방향으로 유도 할 필요가 있다.

비록 단기적으로는 개별주택과 개별지가의 전년대비 가격균형이 문제가 되어 민원발생의 소지가 있으나, 장기적으로는 토지특성의 현황에 적합한 공시가격이 산정될 수 있으므로 공시가격의 품질향상을 기대할 수 있지 않을까 기대해 본다.

동료가 말하는 당원호 감정평가사는?



당원호 감정평가사는 18기로 감정평가사 자격시험에 합격하여 미래새한감정평가법인 경인지사에서 실무수습 때부터 지금까지 계속 근무를 해 오고 있는 평범한 평가사이다. 그는 군대에서 읽었던 '어둠속에서 스스로 빛나는 것은 다이아몬드가 아닌 값싼 양초다.'라는 글귀를 마음에 새기고 살고 있다.

당원호 감정평가사는 “공시업무를 수행하면서 고민스러웠던 부분을 이번에 글로 옮겼다는 사실만으로 수상을 받았지만, 많은 감정평가사님들이 같은 생각을 하셨고 고민을 하셨을 거라고 생각합니다.”라고 말하면서 “역동적인 도시에서 공시업무 품질향상을 위해 노력하고 있는 화성시 공무원 및 담당 감정평가사님들께 감사의 말씀을 전합니다.”라고 축하의 인사를 건넸다.



우수상

철거 및 착공신고 내역 입수를 통한 현장조사 신뢰도 향상

한국감정원 박 병 희

공동주택가격 신뢰성 제고방안이 필요하다.

공동주택 조사는 짧은 기간에 대량의 조사대상에 대한 현장조사가 필요한 업무이다. 그리고 공동주택은 그 특성상 인구밀도가 높은 도시를 중심으로 건축되므로 조사물량 또한 서울 등 대도시에 집중되어 있다.

그래서 지금까지는 본점 인원들이 서울 및 수도권 조사대상에 대한 지원을 하고 있었으나, 향후 본점 대구 이전시 지원인력 감소로 수도권 조사 업무에 큰 어려움이 예상되고 있으며, 이렇게 과중한 업무로 인한 현장조사 부실화 발생과 이로 인한 대외 신뢰도 하락까지 우려되는 실정이다.

★ 현장조사와 신고내역의 교차검증을 도입해야 한다.

지방자치단체로부터 공동주택에 대한 착공 및 철거신고 내역을 입수하여 우리 직원들이 공동주택 현장조사시 2차 자료로 활용하면 참으로 좋을 것 같다.

그렇게 한다면 공동주택에 대한 특성의 검증력이 강화될 것이고 나아가 현장조사의 신뢰도 또한 향상될 것이기 때문이다.

또한 지자체로부터 제공받은 착공 및 철거신고내역을 활용하여 현장조사 자료와 신고내역과의 교차검증이 가능함으로써 우리 직원들의 현장조사 업무 부담도 경감되는 효과가 발생할 것이다.

- ◆ 철거신고 : 모든 건축물은 철거하기 7일 전까지 해체공사계획서를 첨부한 건축물대장철거·멸실신고서를 신청군 민원과 건축민원부서로 민원인이 직접 제출하거나 아니면 허가된 철거대행 업체에 의뢰해 철거신고를 한 후 철거하여야 한다. (2013-02-15, 뉴스웨이 기사 발췌)
- ◆ 착공신고 : 건축법상의 건축주의 의무이다. 건축주는 건축공사를 착수한 때에는 착수일로부터 3일 이내에 시장, 군수에게 착공신고를 하여야 한다. (네이버 지식백과)

동료가 말하는 박병희 대리는?



박병희 대리는 2004년 한국감정원에 입사한 이래 줄곧 조사업무를 담당해 온 10년차 베테랑이다. 입사 당시 한국감정원 조사업무 태동기에 신설부서인 정보조사부의 정책지원팀 근무를 시작으로 부동산평가부, 강남지점, 동부지점을 거쳐 현재 한국감정원 부동산통계업무의 핵심 부서인 부동산통계처 부동산분석부에서 근무 중이다.

2000년대 우리나라 부동산 가격 폭등기에 강남지점에서 조사업무를 수행하며 서울 강남으로 대표되는 우리나라 부동산 시장의 변화를 온몸으로 체험하였고, 전문지식 함양을 위하여 2012년에는 한양대학교에서 석사학위를 취득하였다.



우수상

전국 시군별 공장용지 단위면적당 가격수준 통계생산

한국감정원 윤 일 채

정부3.0 비전의 첫 단추로 지가변동률 정보 개선이 필요하다.

특히 요즘같이 지가가 안정된 시장상황에서 단순한 전월대비 변동률이나 지가지수 통계만으로는 지가변동률의 활용도를 높여가는 데에는 한계가 있다. 지가변동률과 함께 시군구별 지가수준을 알려 줄 수 있다면 정보의 활용도도 넓어지고, 작성된 통계의 신뢰도를 함께 높여 갈 수 있을 것이다. 그러므로 국민의 관심과 활용도를 높이도록 지가변동률 정보를 개선할 필요가 있다.

현재 용도지역별·이용상황별 지가변동률을 매월 발표하고 있기 때문에 시장에서의 필요로 하는 데이터와 연계성이 미흡하다. 따라서 본래 제공되는 통계 이외에 다양한 보조지표를 개발하여 활용도를 제고할 필요가 있다. 그 중에서 최소한의 준비와 비용으로 가능하고, 시군구별 지가변동률 수준을 비교할 수 있는 공장용지 지수 통계는 적은 비용으로 충분한 효과를 얻을 수 있을 것이다.

공장용지는 보다 광역적으로 동일수급권이 형성되는 특성이 있고, 지역균형발전을 위한 지방의 기업유치활동에 직접 필요한 정보이며, 정부의 중소기업지원 정책 수립 및 집행에 활용할 수 있는 등 정보의 가치가 크고, 산업단지 신규개발사업 인허가 면적의 증감내용 등이 포함되면 시장의 수급조절 기능을 정상화 또는 활성화 하는 데에도 크게 기여할 수 있다.

정부와 관련 공공기관의 협업을 통하여 양질의 정보를 국민에게 제공함으로써 정부부처 간 칸막이 제거와 쌍방향 소통을 넘는 맞춤형 정보 제공이라는 정부3.0 비전을 실천할 수 있다. 국토교통부와 한국감정원, 기업은행, 중소기업진흥공단, 한국산업단지관리공단, 지방자치단체 등이 공장용지 지가변동률 추이를 제공하는 등 합리적인 정보를 생산과정에 참여함으

로써 정보의 질적 향상과 창업 등의 기업 활동을 공동으로 지원할 수 있는 플랫폼을 마련할 수 있다.

★ 공장용지 지가지수 통계는 어떻게 ?

지가변동률 통계의 활용도 제고를 위하여 매월 지가변동률 발표시 시군구별 또는 대규모 산업단지별로 공장용지 지수 등을 조사, 발표하도록 한다.

이러한 시군구별 공장용지 지가지수 통계는 다양한 부동산 통계 정보의 제공으로 국민의 편익을 증진하고, 정부의 중소기업지원 정책을 효과적으로 지원하며, 기업의 투자활동에 필요한 정보를 제공하여 부동산 시장의 활성화를 촉진 할 수 있다. 그리고 정부3.0 비전을 실천하여 지가변동률 업무의 공공성과 효율성, 지속가능성을 높일 것이다.

● 공장용지 지가지수 조사 내용(안) ●

- 매월 공장용지 지가변동률 지가지수
- 신규 산업단지 등의 개발사업 현황 및 산업단지의 지가지수

동료가 말하는 윤일채 지점장님은?



윤일채 지점장님은 충주지점장과 조사처장을 거쳐 현재 한국감정원 경기지역본부장으로서 “조사와 통계업무는 균형감과 아이디어가 중요하다!”라고 늘 후배들의 마음가짐을 독려한다. 그리고 그는 “일자리를 만드는 것은 기업이고, 기업 활동을 돕는 것은 공공부문의 임무다!”라고 말하면서 한국감정원에 대한 자부심과 공기업으로서의 기업가치를 강조하시는 진정한 KAB MAN이다.



장려상

담보평가전례를 활용한 공시지가 균형성 제고

태평양감정평가법인 이 창 규

실거래가 분석의 한계를 담보평가 자료로 보완할 필요가 있다.

지난 5년간 서울 서대문구 공시지가 업무를 수행하면서 주민들이나 부동산평가위원회 위원님들, 구청 공무원분들에게 질문이나 때로는 항의를 받았던 사안들은 크게 두 가지로 나눌 수 있다.

첫째는 공시지가가 시세와 비교하여 너무 낮다는 점이고, 둘째는 인근토지 대비 가격이 높거나 낮다라는 점이었다.

먼저 공시지가가 시세대비 낮은 문제는 공시지가가 경기변동성을 완충하는 역할을 하고 있다는 점 및 지속적으로 격차를 해소해 나가는 과정에 있다는 점을 널리 알리고 있어 상대적으로 설명하기 용이한 문제였으나, 인근토지와 가격불균형 문제는 설명하기 곤란하였고, 이를 해소하기 위해 2013년 공시업무에 있어서 실거래가를 기준한 COD지수의 도입은 환영할 만한 발상으로 이해되었다.

그런데 서대문구 등을 비롯한 대도시지역에 있어 토지만의 실거래사례는 그 거래건수가 매우 적었고, 질적 측면에서도 자투리 토지나 정비구역 내 일부 주변 토지 등 인근토지의 표준적 특성과는 거리가 있어 이를 기준으로 한 COD지수는 토지의 공시가격 균형성을 판단하는 잣대로 활용하기에 미흡하다고 생각되었다. 토지건물 일괄 거래사례는 많이 있으나 건물가격을 차감하는 배분법 적용과정에서 다소의 주관성을 피하기 어려웠던 점이 문제였던 것 같다.

이에 기존 평가자료 중 담보평가자료가 지역별로 평가건수도 많이 쌓여있고, 가격에 있어서는 평가기관 내부는 물론이고 금융기관에서도 스크린하는 절차 등을 거친 신뢰성 높은 가격이라는 점에 주목하게 되었고, 이러한 담보평가 사례를 기준하여 COD 지수를 산정하여 업무에 활용한다면 그 유용성이 매우 높아질 것이라는 생각을 하였다.

★ 실질적인 인수인계와 그에 대한 환류조치는 어떻게 ?

기존 실거래가와 해당 필지 공시지가와의 격차분포를 기준으로 산정한 COD지수에 더하여 담보평가 가격과 해당필지 공시지가와의 격차분포를 기준으로 산정한 COD지수를 병행 제시하여 실거래가의 적정성을 검증해보자는 것이다.

즉, 기존 실거래가 기준 COD지수가 질적/양적 측면에서 공시지가의 균형성을 적절하게 나타내주지 못하는 부분에 대하여 담보평가 사례를 기준으로 작성한 COD지수는 일정 정도 보완할 수 있는 기준을 제시하게 되어 공시지가의 필지별, 지역별 균형 달성에 커다란 도움을 줄 수 있을 것으로 생각된다.

그리고 담보평가가격과 실거래가를 비교·검토할 수 있어서 실거래가의 부적정성을 판단하는 잣대로도 활용할 수 있을 것이다. 역으로 담보평가가격과 실거래가격과의 평균적인 격차수준을 뛰어넘는 지역이 있을 경우에는 담보평가가격의 적정성도 검토할 수 있는 계기를 제공할 수 있을 것으로 생각된다.

이러한 결과는 공시지가가 담보하고 있는 거래의 지표, 평가의 기준, 제세공과금 산정의 기준 등의 다양한 역할에 신뢰성을 보다 더 부여하여 국가행정 및 국민경제 차원에서 공시지가의 유용성을 한층 더 높일 수 있을 것으로 판단된다.

— 동료가 말하는 이창규 감정평가사는? —

이창규 감정평가사는 (주)태평양감정평가법인에 소속되어 공시업무 등 감정평가업무를 수행하고 있으며 감정평가 업무수행능력 및 평가업자 윤리 준수 등 평가업자로서 뿐만 아니라 타인에 대한 배려심 및 인화력 등 각 측면에서 조직 대내외적으로 타의 모범이 되고 있다.

또한 「마포구 서부 푸른도시사업 공원시설 설치」(2010) 대외 자문 및 경찰 공제회 「사업투자 심사 위원」(2011~현재)등 대외 활동을 통한 평가업자 홍보 활동에도 힘쓰고 있다.



장려상

유원지 표준지 평가방법 및 평가의견 개선

하나감정평가법인 이 철 현

대규모 유원지는 유사 거래사례를 수집하는 것이 거의 불가능하다.

유원지는 그 규모, 특성의 다양성이 다른 특수토지에 비해 매우 큰 편입에도 불구하고 (특수토지로 지정되어 있지만) 골프장과 같은 형태의 가격 균형협의를 이루어 지지 않고 있다. 이러한 상황 속에서 담당지역 내 유원지 표준지인 ‘에버랜드’는 그 규모, 명성, 특성 등의 제반 측면에서 우리나라 유일무이의 유원지여서 유사 거래사례를 찾는 것이 사실상 불가능함에도 기존 표준지 평가의견은 이러한 특성을 반영하는 것이 곤란하여 여러 문제 발생가능성이 있다고 판단되었다.

★ 유원지 조사평가방법을 개선할 수 있는 방법을 강구해 보자!!

그럼 어떻게 이러한 사항을 개선할 것인가?

- ①현행 「표준지 조사·평가 규정」(국토해양부 훈령) 중 유원지 관련 규정을 좀 더 다양한 평가방법 적용이 가능하도록 일부 개정이 필요할 것이고,
- ②특수토지 평가의 어려움과 중요성을 감안하여 한국감정원의 실거래가조회시스템(KAIS) 중 특수토지에 해당하는 토지에 대해서는 별도 DB 구축 등의 방법을 통하여 특수토지 평가의 정밀성을 제고할 필요가 있다.

또한 특수토지 내부의 이용상황별 면적은 다른 방법을 통해 파악이 가능하므로 특수토지 담당 감정평가사의 업무부담 경감을 위해 특수토지에 대해서는 일단지 관련지번을 입력하는 것은 신뢰성 제고에 커다란 도움이 된다고는 생각되지 않는다.

이러한 사항들이 실현된다면 유원지에 대한 좀 더 다양하고 정밀한 평가 방법 도입의 가능성이 확대될 것이며, 담당 감정평가사의 업무도 조금이라도 줄어들지 않을까 하는 기대를 해 본다.

동료가 말하는 이철현 감정평가사는?

이철현 감정평가사는 한국감정원을 거쳐 현재 하나감정평가법인에 근무하고 있으며, 한국감정평가협회 감정평가실무기준위원회 간사도 겸하고 있다. 그는 한국감정원 재직 당시 2006년에 우수감정서 경진대회 표창을 받았었고, 2012년에는 국토해양부 장관 표창을 받았다.

한마디로 이철현 평가사는 “진국”이라고 표현해야 될까? 다른 어떤 단어보다 어울리는 단어가 아닐까 한다.

그는 먼저, 인간적이다. 과장된 겉멋이 없고 언제나 소탈하고 순수하다. 정겨운 이웃사촌 같은 따스한 이미지...

그리고 그는 학구적이다. 아는 것이 너무 많다. 언제나 가방속이나 손에는 책 한권이 들려 있으며 행동할 때나 말할 때나 내면의 깊이를 느끼게 한다.

또한, 열정적이다. 그는 우리 법인에 없어서는 안 될 인재요, 평가업계의 발전을 위해서 언제나 열과 성을 다하여 모든 노력을 아끼지 않는다.

이철현 평가사님 축하합니다! 개인의 영광을 떠나 우리법인의 경사입니다. 고맙고 사랑합니다. 다음번엔 더 큰 상으로 우리의 명예를 더 높여 주십시오^^.

**장려상****고속도로 휴게소, 발전소 부지 등의 가격공시 공신력 향상 방안**

나라감정평가법인 이 재 철

발전소부지와 고속도로 휴게소 부지는 공신력 확보에 한계가 있다.

본인은 2009년 공시업무를 시작으로 2013년까지 만5년에 걸쳐 경상남도 고성을 담당하고 있는데, 담당지역인 고성은 한국에서 처음으로 자연사 세계엑스포인 고성공룡엑스포를 2006년에 개최하였고, 매 3년마다 100만 명이 넘는 인원이 방문하여 지역경제발전을 유도하였다. 이를 바탕으로 경남 고성은 2007년 동해면 일대에 조선산업특구를 지정하여 조선산업을 지역특화 전략산업으로 거제, 통영지역과 함께 신조선산업메카로 육성하게 된다.

고성군은 조선산업특구가 활성화되기 이전에는 물론이고 그 이후에도 단일규모로 지방세의 큰 부분을 차지하는 시설물은 노벨골프장, 삼천포화력 발전소, 공룡나라 고속도로 휴게소 등의 대규모 면적 토지들이다. 따라서 이러한 시설들은 소유자 및 지방자치단체에서 공시가격에 민감할 수밖에 없다.

그런데 골프장, 터미널 부지 등은 특수토지로 지정되어 가격균형 및 토지 특성 조사 등이 잘 이루어지고 있는데 반하여, 발전소 부지와 고속도로휴게소 부지 등의 경우는 대체로 개별공시지가로만 조사되는 경우가 많아 가격균형, 토지특성조사 및 가격공시의 공신력에 문제가 될 소지가 많은 것이 현실이다.

★ 발전소부지 등 특수한 용도의 토지에 대한 가격균형성 확보는 어떻게 ?

차라리 특수토지로서의 실효성이 떨어지는 터미널 부지를 특수토지에서 제외하고, 고속도로 휴게소, 발전소 부지 등을 특수토지로 선정하여 통행량이나 수익성 등을 검토하여 표준지로 관리하면 이러한 특수한 용도의 토지에 대한 공신력이 보다 더 제고되지 않을까 생각한다.

다만, 다른 사유로 인해 특수토지의 선정이 불가능하거나 다른 방법으로 관리가 필요한 경우에는 우리가 업무절차로써 수행하고 있는 (시군구간, 시도별, 전국) 가격균형협의 때 인접 지역에 소재하는 이들 필지의 가격 균형을 검토하는 것도 좋은 방법이 될 것이다.

고속도로 휴게소, 발전소 부지 등의 보다 정확한 공시지가 조사평가를 통해 과세의 적정성 및 각 필지의 가격 불균형으로 인한 민원발생 여지를 줄인다면 정부도, 해당 지자체도, 토지소유자도 그리고 담당 평가사도 서로에게 이득이 될 것이다.

경남지역에 소재한 16개 고속도로 휴게소를 검토한 결과 2009년 이후 대체로 상업용의 적정한 가격으로 평가되었으나, 상하행선의 가격 격차가 크게 발생한 경우와 위치, 용도지역, 통행량 등을 감안할 때 가격균형에 대한 검토가 보다 세밀하게 요구되는 경우가 있는 것으로 생각된다.

경남지역에 소재한 삼천포, 하동화력발전소의 경우 매년 가격균형협의를 통해 가격균형성을 확보해오고 있고, 기타지역 및 해안가에 위치한 원자력발전소 등의 경우에도 물론 담당하시는 평가사분과 해당 지자체에서 정치하게 공시지가를 결정해 오고 있으나 보다 신경을 쓴다면 특수한 토지간의 공시가격 균형성이 확보되지 않을까 판단된다.

동료가 말하는 이재철 감정평가사는?

이재철 감정평가사는 2005년 감정평가사 16회 시험에 합격하여 (주)나라감정평가법인 경남지역본부에서 8년간 감정평가사로서의 책임과 역할에 성실히 임하고 있으며, 다양한 분야에서 역량을 발휘하고 있다.

특히, 지역의 사정에 정통하고 경상남도 출신으로 지역의 발전을 위하여 노력하고 있는 유망한 감정평가사인 동시에 지방자치단체에서 요구하는 지역 연고의 감정평가사로 경상남도 공시지가 조사·평가업무의 적격한 인재이다. 또한 성실한 업무 태도로 항상 지자체와 회사에서 타의 모범이 되고 있으며 인간적인 대인관계와 합리적인 사고로 주위의 동료 감정평가사들 및 지자체의 업무담당자들과 좋은 교우관계를 유지한다.

이재철 감정평가사는 평소 냉철한 판단력과 분석력으로 부동산 가치판단에 있어서 전문가적 역량을 충분히 발휘하고 있으며 다양한 이해관계가 첨예하게 대립되는 보상감정평가, 재건축감정평가 등에서 중립적인 입장에서의 객관적인 감정평가를 행하여 왔다. 그리고 어업권평가 등 전문적인 감정평가 영역에서의 역량과 소양을 증진하기 위하여 경상대학교 수산경영학과 석사과정을 졸업하고, (주)한국어업피해평가원 연구원으로도 활동하는 등 부단히 노력하는 모습이 인상적이다.

이러한 학구적 노력과 최선을 다하는 모습은 공시지가 조사·평가업무를 담당하고 있는 모든 감정평가사에 귀감이 된다고 할 수 있으며, 앞으로도 이재철 감정평가사의 역량발휘와 가정의 행복을 기원한다.



특수토지란 뭘까?

특수토지란 「표준지 조사평가 기준」에서 토지용도가 특수하고 거래사례가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지로 규정하고 있으며, 구체적으로 토지이용상황에서는 광천지, 광업용지, 염전부지, 유원지, 묘지, 골프장용지, 경마장 및 스키장, 종교용지 또는 사적지, 여객자동차터미널부지, 콘도미니엄으로 구분하고 있다.

부동산시장에서의 토지거래는 일반경제원칙에 따라 수요와 공급에 의해 형성되나 특수토지는 일반인들이 통상적으로 거래하기 어려운 토지이고 말 그대로 주위를 둘러보았을 때 흔히 볼 수 있는 그러한 토지가 아님에 틀림없다. 그래서 일명 특수토지라고 구분하고 있는 것이다.

대부분 많은 필지가 불가분의 관계를 형성하여 일단지로 조사되는 특수토지는 감정평가사가 표준지공시지가를 조사평가하는 분야 중에서 보다 전문성이 요구되는 토지이고, 공시지가의 활용에 따른 재산세 등의 규모가 상당하여 해당 지자체에서도 많은 관심을 가지고 있는 토지이다.

그래서 대부분의 특수토지는 표준지로 관리하고 있으며, 전국적인 가격균형 등을 확보하기 위하여 특수토지조사평가협의회를 별도로 구성하여 면밀하게 가격을 심의하고 있으며, 가격 결정을 위해 보다 중립적인 자세를 중요시 하고 있다.

특수토지의 가격산출근거가 왜 중요하지?

특수토지는 해당 시군구의 자치예산 등에 상당한 영향을 미치는 토지이기 때문에 연도의 특수토지 가격상승 또는 하락의 변동 폭은 토지소유자 등 이해관계자를 가진 자에게 희비가 교차하는 중요한 요인이므로 항상 객관적인 가격결정근거가 요구된다.

매년 특수토지 중 골프장의 경우 행정소송이 제기되고 있으며, 그에 따라 국토부와 감정평가사는 마음을 조아리며 사법부의 판단을 기다리곤 했다.

그래서 가격산출근거의 중요성이 너무나도 중요하다. 정부에서 공시하는 적정가격에 오류가 있어 취소가 된다면 공시가격에 대한 신뢰도가 무너질 것이고, 그것을 잘못 평가한 감정평가사도 곤혹스러워지기 때문이다.

특수토지 표준지는 최근 몇 년간 이러한 관점에서 상당한 개선을 해왔다. 관련 규정도 바꾸고 산출근거를 작성하는 양식도 보완해 왔다. 그러나 대부분이 민원과 소송의 주요 대상이었던 골프장 등에 한정되었다.

★ 표준지 조사평가기준(훈령) 개정이 필요하군요.

필자는 이러한 상황에서 금번 아이디어 콘테스트를 맞이하여 책꽂이에 있는 업무요령을 들춰보았으며, 과거 수험생의 기분으로 한 장 한 장 정독을 했다. “음. 참 잘 만들어졌구나!, 역시 세계 최고의 공시지가제도임에 틀림이 없어”라고 생각하며 자부심을 느껴 보았다.

그러나 업무요령의 작성근거가 되는 「표준지 조사평가 기준」을 보면서 다소 안타까운 부분을 발견하고야 말았다. 다년간 특수토지위원으로 활동하면서도 “그동안 왜 옥의 티를 발견하지 못했지”하고 한숨을 쉬어 보았다.

늘 강조해 왔던 가격산출근거 작성을 위해서는 특수토지 중에서 광천지와 염전부지에 대해 보완할 필요성을 발견하였기 때문이었다. 광천지와 염전부지는 감정평가 3방식 중에서 오로지 거래사례비교법으로 가격의 타당성 여부를 검토하도록 되어 있기 때문이었다. 그러나 동료분들께서도 잘 아시다시피 특수토지의 정의처럼 거래사례가 흔치 않기 때문에 이 규정으로 표준지를 평가하는 것은 그리 쉬운 일이 아니다.

따라서 광천지와 염전부지에 대해서도 수집한 가격자료를 근거로 가격산출근거 작성에 대한 보조방식의 규정 보완을 제안하게 된 것이다. 이 외에도 필자가 발견하지 못한 부분들이 있겠지만 차근차근 하나하나 부족하거나 미비된 부분을 개선하면 국민들에게 보다 더 신뢰받고 감정평가사로

서의 전문 역량과 위상이 향상되지 않을까 생각해 본다.

동료가 말하는 최철길 감정평가사는?

최철길 감정평가사는 약 15년 동안 감정평가업무를 하면서 경매전문가과정, MAI과정, 리츠전문가과정 등 업무 관련 교육을 이수하였고, 10년 이상 공시지가를 하면서 현재 특별부동산조사평가협의회 위원, 부동산공시위원으로 일하고 있다.

그는 평소 자신의 일에 자부심이 강하고 성실하고 배려심이 많은 사람으로 본인의 일에 대한 책임감이 높다는 말을 듣는다. 그러다보니 자신의 의견을 얘기할 때는 강하게 주장하는 면이 있으나, 다른 사람의 의견을 충분히 듣고 합리적인 경우 의견을 받아들일 줄 아는 유연성도 있는 사람이다.

최 평가사는 “15년여의 짧은 감정평가업무에 종사하면서 느낀 점은 우리 업무가 서로 이해관계를 달리하는 의견을 가격으로 조정한다는 것이었다. 서로를 이해시키는 것이 어려울 때도 있지만 감정평가사인 전문가로서의 소신을 지키며 일을 해결해 나갈 때 큰 즐거움이 있지 않았나 싶다. 그리고 감정평가사는 가격을 결정함에 있어 자기 자신이나, 누구의 이익이 아닌 합리적이고 객관적인 자기소신을 지킬 수 있어야 하며, 여러 당사자의 의견을 충분히 들어줄 수 있어야 한다고 생각한다.”라고 얘기하면서 늘 감정평가사의 본분을 중요시 하는 그런 감정평가사이다.



장려상

공시업무 교육 개선

가람감정평가법인 정 석

실질적인 교육과 인수인계가 필요하다.

인천광역시 옹진군 공시업무를 3년째 하고 있는 감정평가사로서, 개별공시지가 검증 업무에 임하면서 작은 실수들로부터 배우고 또 배우게 되는 것 같다. 이러한 실수들을 최소화하려면 신규 공시업무 참여자에 대한 실질적인 교육이 필요하다고 생각한다.

신규참여자는 담당 지역에 대해 잘 모르기 때문에 당해 지역의 특성에 대한 설명을 들을 필요가 있다. 구체적으로 도면을 펴서 이곳은 어떻고, 저 곳은 어떤 것에 유의해야 한다는 상세한 정보를 듣고, 신규참여자는 그것을 도면에 메모해 둘 필요가 있다.

또한 신규참여자는 표준지공시지가 평가나 표준주택가격 조사·평가에 관한 이론, 그리고 개별공시지가나 개별주택가격이 어떻게 산정되는지 이론적으로만 공부한 경험이 있을 뿐이고, 그것도 수 년 전의 일이기 때문에 사실 많은 부분은 잊어버렸을 것이다. 따라서 표준지나 표준주택을 평가하는 것은 개별공시가격을 적정히 산정하기 위함임을 기억하고, 먼저 비준표를 숙지할 필요가 있다고 생각한다. 자신이 평가한 표준공시가격, 또는 전년 대비 수정한 특성들이 개별공시가격에는 어떻게 영향을 미치는지 우선 숙지할 필요가 있다. 그리고 전년대비 가격을 급격히 변화시키지 않는 것이 얼마나 중요한지에 대해서도 주지할 필요가 있다.

그러나 공시업무 신규참여자에 대한 인수인계는 흔히 형식적으로 이루어지고 있다. 물론 신규참여자에게 잘 설명해 주시는 경우도 있기는 할 테지만, 그렇게 설명해 주실 수 있는 능력이 없거나, 자기는 업무 끝났으니 당해 지역의 공시가격이 어떻게 되든지 별 관심이 없거나, 아니면 너무 바빠서 그냥 사무실에서 도면만 덜렁 넘겨주시는 경우도 적지 않다고 생각한다.

★ 실질적인 인수인계와 그에 대한 환류조치는 어떻게 ?

공시업무 인계자로 하여금 인수자에게 책임감 있게 인계하도록 유도할 필요가 있다. 특히 검증업무를 하면서 발견된, 장기적으로 개선해 나가야 할 점들을 잘 인계해 주어야 할 것이다. 공시업무 신규참여자에 대한 집합교육을 시행할 때 업무 인계자들도 필히 참석하게 하여 그 자리에서 인수인계하도록 할 수 있을 것이다.

그리고 신규참여자에 대한 집합교육을 시행할 때 우리가 표준부동산만 평가하면 되는 것이 아니라 결국은 비준표를 이용하여 모든 부동산을 다 평가한다는 점을 염두에 두고 업무에 임해야 한다는 것을 충분히 주지시켜 주어야 할 것이며, 인계자에게 어떤 점들을 자세히 물어 보아야 하는지 교육시켜야 할 것이다.

한편, 인계자의 입장에서는 만약 공시업무를 1년만 하고 빠지게 되었다면 지역 사정에 정통하지 못하여 해줄 이야기가 별반 없을 수도 있을 것이나, 적어도 검증업무를 수행하면서 당해 연도에는 해결하지 못했지만 장차 어떠한 문제점들을 개선해 나가야 하는지 특정 지역에 대해 메모해 놓은 것들이 있거나, 담당공무원이 표준지나 표준주택을 내년에는 어떻게 해 줬으면 좋겠다는 사항에 대해서 신규참여자에게 얘기해 주어야 한다.

신규참여자들은 공시업무를 인수받으면서 다음과 같은 항목으로 인계자의 성실성을 평가할 수 있다.

- ◎ 개별공시가격 검증과 표준공시가격 평가가 어떻게 유기적으로 연결되는지에 대해서 당해 지역의 구체적인 예를 든 실제적인 설명을 들었는지?
- ◎ 비준표 개선사항에 관한 의견이 있는지?
- ◎ 장기적으로 어떤 표준지들의 가격을 연차적으로 올리거나 내릴 필요가 있는지, 그리고 그 이유는 무엇인지에 관한 의견이 있는지?
- ◎ 어느 곳에 어떤 표준지를 추가로 설정하거나 삭제해야겠다는 등의 의견이 있는지?
- ◎ 기타 유의할 만한 사항에 관한 의견이 있는지?

위와 같은 점들을 통해 인계자가 성실히 인계를 해 주었는지 우수, 보통, 미흡 3단계로 인수자가 종합평가하고, 미흡으로 평가한 경우 지방자치단

체 담당공무원에게도 인계자가 검증업무를 성실하게 수행하였는지 우수, 보통, 미흡 3단계로 설문조사를 실시하여 그 역시 미흡으로 평가한 경우에는 인계자에게 주의나 공시업무 참여제한, 아니면 다시 공시업무에 참여할 경우 신규참여자 교육을 필히 이수하도록 하는 등의 불이익을 줄 수 있을 것이다.

그렇게 할 때 개별공시지가 검증업무, 나아가 공시업무 전체에 있어서 신규참여자들의 보이지 않는 실수가 줄어들 것이며, 또한 기존 참여자들이나 공시업무를 종료한 인계자들도 마지막까지 성실하게 검증업무를 수행하게 될 것이며 나아가 공시업무의 효율성을 높이는 일이 될 것이다.

동료가 말하는 정석 감정평가사는?



정석 감정평가사는 2008년에 자격을 취득하였으며, 현재 가람감정평가법인 경인지사에 재직 중이다. 인천광역시 옹진군 공시업무에 3년간 참여하고 있는데, 옹진군은 도서지역으로 북한에 인접한 백령도에서부터 충남 태안 인근의 덕적군도까지 아우르는 광대한 지역으로, 공시업무를 수행함에 있어서 현장조사가 일반 지역에 비해 많은 시간과 노력이 상당히 소요되는 지역이다.

그럼에도 그는 현장조사를 충실히 이행하였고, 가격조사도 열심히 하였으며, 2013년 공시업무 총괄기관의 변경 및 변경된 업무환경으로 인한 혼란이 있을 때에도 한국감정원 등에서 제공되는 자료를 꼼꼼히 읽고 분석하여 다른 평가사들에게도 많은 도움을 주기도 하였다.

매사에 자신에게 주어진 업무를 책임감 있게 충실히 이행하는 그는 감정평가사 자격을 취득한 이후 처음 옹진군을 담당하게 되어 위에서 언급하였듯이 현장조사 및 가격조사 등이 타 지역에 비하여 어려운 지역을 담당하다 보니 제안한 내용과 같이 좀 더 내실 있는 인수인계 과정이 있었다면 업무를 시행착오 없이 능률적으로 수행하였으리라 판단한 것으로 보인다.

제안한 내용은 공시업무를 수행하는 다른 감정평가사들에게는 다소 부담스러운 내용일 수 있으나 평소 그의 성격을 반영한 것으로 그는 기본적으로 겸손한 자세로 배우려는 마음을 지니고 있으며, 모든 일에서 꼼수와 편법을 멀리하고 항상 정직성과 공정성을 지키는 것이 최선의 해결책이라고 믿고 있는 우리 시대의 공정한 감정평가사이다.



한국감정원 김 정 현

민원인과 담당자를 위한 개선방안이 필요하다.

봄은 공동주택 공시가격에 대한 이의신청 접수와 민원응대가 계속되는 계절이다. 공동주택 공시가격의 사용범위가 다양한 만큼 공시가격에 대한 민원인들의 민원 종류도 다양해져가 바쁜 날들을 보내고 있었다.

출장을 다녀 온 후 책상위에 놓아져있는 한 장의 이의신청서, 신청인과의 관계가 “자녀”로 기재되어 있었다. 신청서에 기재된 연락처로 전화를 걸어 자녀는 신청인(소유자 및 이해관계인)의 자격이 되지 않으며 자녀가 접수 할 경우는 소유자의 위임장이 첨부이 되어야함을 설명해 드렸다. 민원인은 “신청서 양식에 신청이 가능한 관계 범위가 표기 되어 있고, 위임장 첨부에 대한 설명이 있었다면, 이렇게 번거롭지 않고 의견을 제시할 수 있을 텐데요.”

민원인이 행정에 대한 의견이나 이의를 제기할 때 접근하기 수월하고 쉽게 만들어달라는 의견을 주시고 재 접수 하겠다며 통화는 마무리 되었다. 그 이후에도 여러 건의 유사한 사례들이 있었고 다시 연락하여 재차 신청이 가능한 자격에 대하여 민원인들에게 설명하였다. 민원인들도 번거롭고 담당자 또한 민원인들의 번거로움에 대해 고민하게 되었다.

★ 불필요한 상당량의 민원을 해결하자 !!

공동주택 의견제출 및 이의신청서의 양식 하단에 신청을 할 수 있는 이해관계인 범위에 및 소유자 위임장 첨부에 대한 설명을 표기한다면 불필요한 상당량의 민원을 해결할 수 있을 것이다.

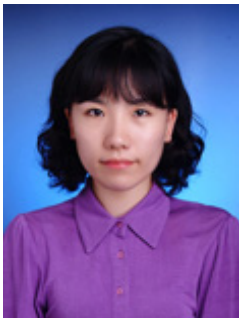
그리고 인터넷으로 의견제출 및 이의신청 접수 시 알림창을 띄워 이의 등을 제기할 수 있는 신청인 자격범위에 대한 안내 기능을 추가하는 것도 시대적으로 바람직할 것이다.

이러한 행정 개선은 민원인에게는 이의신청 시 신청요건을 인지한 후 정확한 접수가 가능할 것이고, 행정업무 담당자는 효율적이고 신속한 민원 접수와 응대가 가능할 것이다.

● 이해관계인의 범위 ●

이해관계인의 범위는 일반적으로 민법 등 관련 법률에서 해당처분(결정·공시처분: 과세목적)과 관련하여 또는 재산권 행사와 관련하여 권리·의무를 주장할 수 있는 자이어야 함. 따라서 거래당사자라고 해서 권리·의무를 주장할 수 없으며, 이는 계약의 이행을 담보하기는 하지만 계약파기도 있을 수 있으므로 거래당사자는 궁극적으로 소유권이 이전되어 권리·의무를 주장할 수 있는 확정적 위치에 있어야 할 것임. 마찬가지로 가족들도 당해 재산에 대한 상속이나 증여의 대상자가 될 수는 있지만, 상속의 사유(사망 등)나 증여의 사유가 발생한다는 보장이 없어 일반적인 관행으로 판단할 수는 없다고 봄. (2012년 공동주택가격 조사·산정 업무요령 주택과세 문답자료 중)

동료가 말하는 김정현 대리는?



김정현 대리는 2004년 한국감정원 입사 이후 10년간 조사업무를 담당해왔으며, 입사 당시 한국감정원 조사업무를 모태인 정보조사부의 금융사업팀 근무를 시작으로 부천지점, 안양지점을 거쳐 현재 서울 서남권을 관장하고 있는 남부지점에서 근무 중이다.

그녀는 “우선 시작하자”를 좌우명으로, 어려움이 있어도 시도해 보려는 적극적인 마음가짐으로 업무에 임해오고 있다.



한국감정원 송 영 숙

공동주택가격과 건강보험료의 관계

공동주택조사업무를 시작한지 불과 1년이지만, 나름 열정과 책임감을 가지고 업무에 임해왔다. 업무를 수행하는 동안 주위 지인 및 민원인들을 통해서 공동주택 공시가격과 관련한 민원제기의 문제점을 인식하게 되었다. 특히 연말에 건강보험료 폭탄을 맞은 국민들의 눈에는 우리원도 그저 ‘다가가기 힘든 공직자’의 이미지로 각인되겠다는 생각이 강하게 들었다.

공동주택가격의 공시일정을 보면 3월초~4월말까지 의견제출 및 이의신청 기간이 있다. 그러나 건강보험료의 익년 요율 조정은 연말에 이루어진다는 것을 알았고, 최근 울산지역의 공동주택 가격상승으로 많은 민원이 제기되었던 것을 알게 되었다. 그러나 건강보험료 조정은 국민의 입장에서 생각하면 ‘알권리’일 수 있으나, 제도상의 맹점으로 시점이 맞지 않아, 뒤늦게 손쓸 수 없는 점에 대해 매우 안타깝게 생각한다.

국민들에게 다가가는 관련 제도의 프로세스를 구축하자

이에 한국감정원과 국민보험관리공단이 머리를 맞대어, 두 기관간의 프로세스를 구축하고 공동주택 공시가격(안)이 결정되어 의견제출을 시작할 시점부터 국민건강보험료의 요율조정 후 상승금액을 반영하는 프로그램을 개발, 개별소유자가 알 수 있도록 한다면 보다 나은 대국민 서비스를 개선할 수 있지 않을까 생각한다. 또한 민원에 대한 두려움과 불편함은 다소 있을 수 있지만, 눈과 귀를 열어둔다면, 공시가격의 적정성을 제고(실제 주거하는 소유자들이 단지 내의 가격형성요인을 상세히 알고 있음) 할 수 있을 뿐만 아니라 대국민 신뢰도도 높이는 효과가 있다고 본다.

이 제안은 국민의 알권리를 확대하는 개념에서 생각하게 되었다. 일선에서 민원을 듣다보면 참으로 딱한 사연을 가지신 분들이 많다고 들었다.

실제 건강보험료를 체납하여 집이 압류되는 경우도 있었다고 한다. 이를 제도적으로 정착하는 과정은 매우 많은 노력과 에너지가 소요되겠지만, 두려워하기보다는 공동주택 공시가격에 대한 적정성을 제고하는 계기로 삼을 수 있는 또 다른 기회일 것이다.

동료가 말하는 송영숙 사원은?



한국감정원 울산지점에 근무하는 송영숙 사원은 기존에 접수 및 발송업무만 담당하였으나 한국감정원의 조사통계업무로의 변화와 혁신이라는 흐름에 동참해야겠다는 생각으로 2013년 공동주택조사업무에 참여하였다.

그녀는 새로운 업무에 대한 두려움을 버리고 긍정적인 마음으로 가슴에 열정을 가진다면 못할 것이 없다는 의지로 2012년 일반직 조사자교육이 있다는 것을 알게 되었고, 교육을 수료하였다. 한곳에 머무르지 않고 열정적으로 회사와 자신을 위해 노력하는 한국감정원의 직원이다.



장려상

임대사례 조사업무시 권리금 조사 및 공표

한국감정원 원 효 근

시대적 요구를 반영한 임대사례 조사업무로의 전환이 필요하다.

임대사례 조사업무는 대상 부동산에 대한 임대보증금 및 월세 등을 조사하여 투자수익률을 추계하여 공표하는 것이다.

그러나 부동산시장 내에서는 다양한 형태의 권리금(바닥권리금, 시설권리금, 영업권리금 등)이 수수되고 있는 바, 임대사례 조사업무시 권리금 수수내역을 조사 및 공표함으로써 임대사례 조사업무의 공정성 및 신뢰성을 제고할 필요가 있을 것이다.

특히, 시장환경 변화에 따른 소상공인 등 실수요자의 욕구를 충족시킬 수 있는 계기가 될 것이며, 최근 부동산시장에서 권리금에 대한 관심과 인식의 변화로 정부의 정책 수립 및 집행시에도 참고자료로 충분히 활용할 수 있을 것이다.

현재 분기별 임대사례 추계결과보고서상 주 내용은 투자수익률, 임대시장 현황(임대계약현황, 임대료, 전환률, 평균계약기간 및 공실률 등) 위주로 공표되고 있으나, 이러한 내용은 투자자, 소상공인(창업자 포함) 및 금융기관 등 시장참가자의 욕구를 충족시키는데 한계가 있으며, 시장에서 임대차 계약시 권리금 등이 수수되는 관행을 반영하고 있지 못하고 있으므로 임대시장 및 투자시장에서 바로미터 기능을 수행하는데 제한적이다.

★ 임대사례조사는 부동산시장에서 권리금에 대한 합리적 기준을 제공한다.

임대사례 조사시 개별부동산(상가)에 대한 권리금 수수내역을 조사하여 별도 항목으로 기재 및 공표할 필요성이 있다. 그리고 임대사례조사 및 투자수익률 공표시에는 지역별, 유형별로 다양한 형태의 권리금을 공표하여 임대사례 정보이용의 적합성 및 적시성을 제고해야 한다. 그리고 권리금은 다양한 형태로 개별적으로 수수되고 있으므로 권리금 조사 및 공표

에 따른 조사비용을 적의 조정하여 조사자에 대한 실효적 경제성을 부여하여야 한다.

그럼 권리금은 어떻게 조사할 수 있을까? 매우 어려운 조사항목일 수 있으나 권리금은 소상공인진흥원을 이용하거나 공인중개사 및 임차자 등을 통해서 조사할 수 있다.

임대사례조사 추계결과보고서는 부동산시장내에서 다양한 시장참가자가 활용 할 수 있으므로 권리금에 대한 제반 내용을 조사 및 공표함으로써 ①임대사례조사업무의 적정성, 신뢰성 및 활용도의 제고, ②투자정보제공으로 창업과 관련된 소상공인 등에 대한 서비스제공이 가능, ③각종 공익사업 수행과 관련하여 권리금에 대한 정당보상 산정시 합리적 기준을 제공할 수 있는 효과가 발생할 것이다.

단, 권리금의 중요성, 권리금 조사의 필요성에도 불구하고 권리금의 종류, 크기, 법적 타당성 등의 사회적 합의가 충분하지 않아서 많은 논란의 소지를 안고 있으며, 현재 학계를 중심으로 권리금의 법제화 논의가 진행되고 있는 점을 고려시, 조사대상 권리금의 구체화 될 수 있도록 사회적인 합의가 선행되어야 할 것으로 보인다.

동료가 말하는 원효근 차장은?



원효근 차장은 현재 한국감정원 강남지점 조사평가2부에서 근무하고 있는 23년차 베테랑 직원이다. 그는 동국대학교 경영대학원을 수료하였고, 본점의 인사부, 성남지점, 수원지점, 안양지점을 거쳐 다양한 감정평가 경험과 노하우를 습득하였다.

그는 항상 사적인 일보다는 공적인 업무를 우선시하는 조직의 일원으로서 先公後私의 덕목을 소신으로 생각하는 한국감정원의 유능한 직원이다.



대화감정평가법인 김 철 중

중요한 정책 판단기준으로서의 부동산정보는 아직도 부족한 실정이다.

우리는 IT산업의 발달과 더불어 매일 쏟아지는 부동산 뉴스의 홍수 속에 살고 있다. 그러나 각종 통계자료와 해박한 지식을 무기로 언론에 등장하는 주택 전문가는 무수히 많지만 토지 시장의 전문가는 찾아보기가 쉽지 않다. 또한 대규모 개발사업에 따른 토지 보상금의 이동과 같이 토지 시장의 동향에 대한 살아있는 정보는 국가 경제에 미치는 중요성에 비하여 언론 등에서 제공하지 못하고 있다.

이처럼 많은 정보가 제공되어 누구나 쉽게 가격을 판단할 수 있는 주택과 달리, 토지 시장 그 중에서도 신규 분양 토지의 적정가격의 판단은 감정평가사에게도 쉽지 않은 부담으로 작용한다. 주거복지 측면에서 중시되는 주택과 달리 국민경제의 성장과 연동되는 토지시장의 동향은 정부 당국의 입장에서 중요한 정책 판단기준이 됨에도 관련 정보는 부족한 실정이다.

토지시장에 관한 우리 감정평가업계의 현실은 어떠한가?

현재 접하는 토지 정보의 상당수는 국토교통부에서 제공된 실거래가자료 및 감정평가협회에서 제공하는 평가전례로서 그 밖의 자료는 고된 발품이 수반된 현장조사를 통해 수집하고 있는 실정이다. 이러한 실거래가 자료와 평가전례만으로는 신규 공급되는 택지의 적정한 시장가치를 판단하기에 토지 시장의 가격정보는 일차적으로 요구되는 정보 수집의 범위(조성원가, 택지별 분양금액, 실제 낙찰금액 및 프리미엄 형성 정도)가 넓고, 이차적으로 택지별 가격균형 및 개별 토지의 용도 제한 등의 판단이 수반되어 평가에 많은 노력이 들어가는 것이 현실이다.

여기서 신규 공급 토지의 가격은 조성원가에 의하여 결정되는 경향이 큰데, 이 조성원가 정보는 사업시행자로부터 주어지기 경우가 많고 그 금액의 적정성을 판단함에 있어 여러 기술적인 장애물이 존재하는 어려움이 있다. 또한 시장에서 형성되는 토지의 거래가격은 개별 공급 조건(이주자 택지·협의양도인택지·생활대책대상자 부지 및 일반분양 등)에 따라 상당부분 달라지기 때문에 적정한 가격의 판단에 많은 지식이 요구된다.

실제로 본인은 OO택지의 단독주택 부지 약30필지를 평가하기 위하여, 서울·수도권, 충청권 일대의 택지 분양금액 자료 및 평가 선례를 수집하는데 수일을 소요하였고, 추가로 조성원가 및 필지별 공급 조건을 파악하기 위하여 여기저기 수소문하였음에도 충분한 자료를 얻지 못한 경험에 있다. 그러나 이렇게 수집된 정보 역시 분양 공고시점의 지번과 실거래 신고 시점의 지번이 상이하여 실거래 신고금액과 분양금액 및 실제 낙찰금액의 비교분석이 상당부분 불가능하였다.

여기서 안타까운 점은 LH 및 공사 등에서 보유하고 있는 기 분양 택지의 가격정보(분양공고금액, 낙찰금액, 조성원가 등)가 보안 등의 이유로 공개되지 못하고 있는 실정이다. 이러한 정보의 비대칭성으로 인하여 감정평가업체는 지금도 많은 시간과 비용을 들여 추가의 가격조사를 하고 있고, 그나마 조사된 자료 중 조성원가 측면을 고려하다 보면 택지별 감정평가금액의 균형성이 제고되지 못하는 경우가 종종 발생하고 있다.

불필요한 비용 발생과 살아있는 시장정보의 사장(死藏)을 막기 위해서는 !!

신규 토지 시장에 관련된 정보는 사업시행자가 보유한 분양자료, 감정평가업체의 평가자료, RTMS의 실거래가격자료로서 관리 주체가 상이하다. 이로 인하여 각각의 관리 시스템의 운영비용이 발생하고 있어, 통합 운영에 소요되는 비용에 비하여 불필요한 비용 발생 요인이 존재하고 있다.

일반적으로 신규 토지 시장 참여자들은 개별 토지의 향후 미래가치 등을 판단하여 분양에 임하기 때문에 재고 시장의 참여자와 달리 토지에 대한 지식과 향후 시장 동향에 대한 식견이 높다. 신규 토지의 낙찰금액은 시장 참여자들의 살아있는 움직임이 녹아 있는데, 이러한 살아있는 시장 주

체들의 움직임은 분석의 어려움과 보안을 이유로 상당부분이 사장되고 있는 실정이다.

이처럼 토지 시장의 정보가 체계적으로 관리 및 제공되지 못하여 감정평가 및 부동산 정책에서 불필요한 사회적 손실이 발생한다면, 정보의 체계적 관리 및 제공 시스템의 일원적 운영만으로도 이러한 문제점의 상당부분이 해결할 것이다. 이에 필자는 “신규 분양 토지 가격 정보 체계 구축”을 제안하였다.

가격 정보의 일원적·체계적 운영을 통해 각 관리주체의 행정비용을 절감하고, 구축된 정보는 토지의 감정평가에 활용토록 제공하며, 가격 정보 외의 정보를 가공하여 신규 분양 토지 시장의 동향 자료로 제공함으로써 부동산 정책에 필요한 입체적인 토지 시장의 분석 가능성을 열고자 한다.

★ Big Data를 위해 기존 DB의 융·복합이 필요하다.

LH, 공사 등에서 보유하고 있는 신규 분양 토지의 정보(조성원가, 분양금액, 낙찰금액, 낙찰율 등)와 실거래신고자료를 통합하여 관리함으로써 개별 토지의 조성원가, 분양금액, 낙찰금액, 실거래신고금액을 동시에 관리하고 이를 공유함으로써 관리 주체별 행정비용을 절감하도록 한다.

통합된 정보를 감정평가업계에 제공함으로써 택지별 감정평가금액의 균형성을 제고하고, 제공된 자료를 토대로 판단한 적정한 분양금액은 토지의 분양성을 높일 수 있게 된다. 더불어 업계는 가격조사에 필요한 시간과 비용을 상당부분 절감할 수 있고, 분양 주체는 적정한 평가금액을 바탕으로 신속하고 효율적인 분양을 시도할 수 있게 된다.

현행 “지가변동률” 정보는 기존의 재고 토지 시장의 동향을 나타내는 지표에 불과하며 신규 공급 토지 시장에 대한 지표는 그 중요성에도 불구하고 전무한 실정이다. 따라서 막대한 예산과 시간을 들이지 않고 기존 DB의 통합만으로도 몇 가지 고급 정보를 생산할 수 있게 된다.

예를 들면, 신규 공급 토지의 정보를 가공함으로써 택지별 시장 참여자의 구매심리지수(낙찰율), 신규 공급되는 토지의 용도별 가격 수준 변동(유사

토지간의 가격 분석을 통해 상승/하락 추이 제공), 시중에 공급된 유동성의 흡수 정도(택지별 낙찰금액의 합)를 파악하고 이를 각 지역별 신규 토지 시장의 동향 분석에 활용할 수 있게 된다.

동료가 말하는 김철중 감정평가사는?



김철중 감정평가사는 서울대학교 공과대학 원자핵공학과 및 동대학원을 졸업하였으며, 감정평가사로서 한국감정원에 입사하여 약 7년의 업무 경력을 거쳐 현재 대화감정평가법인 강원지사에서 감정평가 업무를 수행하고 있으며, 부동산학 박사, 미국 감정평가사(MAI)로서 감정평가 업무의 전문성을 키우고 있다.

김철중 감정평가사는 2011년 한국감정평가협회 감정평가실무기준위원회에 참여하여 감정평가실무기준 제정에 기여하였으며 그 노력에 대하여 당시 국토해양부 장관 표창이 수여된 바 있으며, 한국환경영향평가학회지에 2편의 연구논문(도시 비선회시설이 인근 주택가격에 미치는 낙인효과 -노원구 상계 주공 7,9,10단지를 사례로-, 기피시설이 인근 공동주택(연립, 다세대)에 미치는 외부효과 - 당인리 화력발전소를 사례로 -)을 게재하기도 했다.

또한 한국감정원에서 발간한 “외국의 감정평가 기준과 방법” 및 “개별요인 비교의 객관화를 위한 연구”, “도입기계평가” 및 “부동산 감정평가, 13판”의 발간에 주도적으로 참여하였다. 그는 현재 단국대학교 부동산건설대학원에서 “토지경제학”을 강의하고 있으며, 실무 전문가이자 학자로서 자신의 전문성과 감정평가업계의 위상을 높이려고 노력하고 있는 성실한 감정평가사이다.



장려상

표준지공시지가 공시절차 개선

중앙감정평가법인 강 경 환

★ 공시업무 일정 조정으로 기존 문제점을 해결하자.

지가 공시절차(공시일정)상 표준지공시지가와 개별공시지가간의 문제점을 개선하여 공시가격의 신뢰성과 업무 효율성을 향상시키기 위해서는 공시절차의 개선이 필요하다.

2013년 공시업무 일정을 보면 표준지공시지가의 공시 2.28, 이의신청 2.28~3.29, 이의신청 재조사·평가 3.12~4.5이고, 이에 따른 개별공시지가 지가산정은 2.18~3.15, 산정지가검증은 3.18~4.4이다.

이 같은 일정은 표준지공시지가 이의신청 재조사·평가 결과에 따라 이미 산정된 개별공시지가의 수정이 불가피한 문제점이 있다. 따라서 공시업무 일정이 원활히 수행될 수 있도록 표준지공시지가 일정을 앞당길 필요가 있다고 판단된다.

그렇게 일정을 조정한다면 ①개별공시지가는 이의신청에 앞서 지가열람 및 의견제출을 받고 있는 점을 고려할 때 지가열람시 가격과 결정공시가격이 상이하게 되는 문제를 개선하여 공시가격의 신뢰성을 확보할 수 있을 것이다. ②또한 지자체의 이중 업무를 줄일 수 있을 것이며, 민원을 감소시켜 업무 효율성 향상에도 도움이 될 것이다.

동료가 말하는 강경환 감정평가사는?



강경환 감정평가사는 현재 중앙감정평가법인 북부지사에 근무하고 있으며, 2013년 경북 영덕군 공시업무 1년차이다.

그는 지금까지의 생활이 순탄치 않았다는 점을 기억하여 더 나은 생활을 추구하기 위해 항상 노력하며, 본인이 꺼려지는 일은 남에게 부탁하지 않고, 본인이 책임지지 못 할 행동은 하지 않는 등, 주위사람에게 폐 끼치지 말고 살자는 소박한 소신을 가지고 있는 감정평가사이다.

III. 기타 제안사례

1

일단지 관련 지번도 알 수 있으면 좋겠습니다.(가람 심종진)

표준지로서 2필지 이상의 토지가 불가분의 관계에 있는 경우에는 일단지로 조사평가 하고 일단지로 기재하고 있으나, 관련 지번이 무엇인지는 알 수가 없습니다.

일단지는 토지특성을 조사함에 있어 일단지 전체를 하나의 토지로 간주하여 조사하기 때문에 일단지의 대표번지와는 다소 상이하게 특성이 조사될 수 있습니다.

그러므로 일단지 표준지의 경우에는 관련 지번의 구체적인 현황을 모두 고려하여 판단을 해야 하기 때문에 범위를 할 수 있는 방안이 제시되어야 할 것입니다.

비록 공시지가 책자나 부동산공시가격알리미에서 모든 관련 지번을 공개할 수는 없으나 “표준지조사사항 및 가격평가의견서”에는 표기할 수 있도록 개선하여 일반토지의 감정평가를 하는 경우 일단지 표준지에 대한 내용을 보다 정확하게 인지하여 토지평가의 객관성을 확보할 수 있도록 개선했으면 좋겠습니다.

2

동일한 조건의 토지라면 표준이든 개별이든 동일한 가격으로 공시(미래세한 문제혁, 성낙정)

공시가격에 있어 표준지는 국토부장관이 공시하고, 개별지는 시군구청장이 공시합니다. 물론 조사평가와 산정의 방식도 다르지만 국민들은 그들에게 직접 와 닿는 공시지가가 제일 중요하겠죠.

표준지공시지가는 10만원 이상의 경우에는 유효숫자 네 자리까지 표기가 되나, 개별공시지가는 동일한 가격임에도 불구하고 유효숫자 세 자리까지 표기되고 있으므로 표기단위에 대한 규정을 알지 못하면 국민들은 이상하게 생각할 수 있습니다.

김 씨 아저씨, 박 씨 아주머니가 시청에 찾아와서 “바로 옆의 표준지랑 모든게 다 똑같은데 왜 내 토지의 가격이 더 낮나?”라고 물었을 때 네 자리, 세 자리 이런 말로 이해를 시키는 것도 조금은 안타까운 부분이므로 깔끔하게 공시가격의 표기방법을 동일하게 규정하여 민원을 해소하는 것이 보다 바람직하다고 판단됩니다.

국민들은 우리와 달리 공시지가가 표준지랑 개별지로 구분되는 것도 잘 모르시는 분들이 많으니까요!!

3 실제용도지대를 보다 명확하게 구분(미래세한 김후철)

표준지공시지가의 정보제공을 위해 조사하는 실제용도지대 특성에 있어서 녹지지역을 제외한 도시지역의 경우에는 용도지역과 굳이 연계하지 않고 오로지 지대와 해당지대를 대표하는 이용상황을 기준으로 조사하도록 되어 있다.

그러나 농경지와 임야의 경우에는 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 연계되어 조사하도록 되어 있으므로 실제용도지대 구분의 일관성이 획일적이지 않다.

그러므로 이 부분에 대해서도 흐르는 물처럼 일관성을 가지고 용도지대를 구분할 수 있도록 검토가 필요하다고 생각한다.

4 공시가격 정보제공 기능을 위한 주위환경 검토(미래세한 문재혁, 성낙정)

2013년 표준지공시지가 공시에 대하여 언론에서 보도한 자료를 보면 올해에는 과거 20여년 동안 공시했던 내용들과는 사뭇 다른 정보가 있어 보도자료로서 질적으로 한층 더 업그레이드 되었다는 느낌을 많이 받았다.

자녀교육이라면 뭐든지 마다하지 않는 우리나라 학부모의 사교육에 따른 학원거리, KTX역사, 대형 개발사업지역과 공시지가의 상관관계 등의 보도내용이 그것이다.

이러한 특이한 정보가 일회성 보도로 끝나지 않고 계속해서 국민들을 대상으로 가격정보를 제공하고자 한다면 표준지 주위환경 조사를 할 때 이러한 항목을 추가하는 것이 바람직할 것이다. 곰곰이 생각하면 그렇게 개선을 한다면 통계정보 생산의 적시성이 구축되기 때문이다. 주위환경도 이제는 특수한 시대적 변화상을 반영할 필요가 있다는 것이다.

5

업계의 백년대계!! 교육입니다.(미래세한 김정희)

매년 9월초에 실시하는 전체 집체교육을 우리는 공시지가 출정식으로 생각하고 있다. 1년간 발생한 문제점과 미비점 등이 반영된 업무요령 새 책을 보면서 올해 공시지가를 이제 시작하는구나 하고 생각들 한다.

그런데 공시가격 검수 이전까지 특성조사방법 변경, 프로그램 업데이트, 각종 통계자료 등이 넘쳐나기 때문에 막상 선정심사나 가격검수 때는 집체교육 때의 내용과 다른 경우가 발생한다. 즉, 다들 공부조사, 현장조사, 가격작업 등에 따라 일정이 빠듯하기 때문에 달라진 사항이 뭐고 뭘 준비해야 하는지를 제때 잘 알 수 없는 경우가 있다는 것이다.

그러므로 실무적으로 공시가격 업무에 참여하는 법인에서는 집체교육 이후에도 중요한 정책방향이나 제도개선사항 등에 대해서는 계속해서 공시지가 담당평가사가 주지할 수 있도록 교육전담평가사를 지정해서 교육프로그램을 활성화시킬 필요가 있다.

최근 들어 새로이 도입된 COD계수와 표준지 활용분석표 등 개념은 소규모 또는 자발적 교육을 더욱더 요구하고 있다.

6

표준부동산의 공시일정을 바꾸면 더 좋을 텐데.(중앙 이상은)

표준주택가격은 토지와 건물을 일체로 평가하여 가격을 결정하는데 개별주택가격의 산정을 위해 인위적으로 일체가격을 토지분가격과 건물분가격으로 구분하고 있다. 이렇게 분리된 가격에 있어서 토지분가격은 해당 단

독주택부지의 공시지가와 밀접한 연관성을 지니고 있으므로 상호 가격간의 균형성도 요구되고 있다.

공시지가는 20여년 이상 제도보완과 시스템 구축 등을 통해 안정적으로 공시되고 있어 전년가격과의 균형, 인근 공시지가와의 균형이 여러모로 확보되어 있다고 볼 수 있는데 단독주택가격은 2005년부터 공시되어 그 역사가 깊지 않기 때문에 토지분가격을 결정하는데 공시지가를 참고하는 것이 매우 중요하다고 생각한다.

그렇지만 안타깝게도 표준주택가격이 표준지공시지가보다 더 빨리 공시되기 때문에 해당연도의 공시지가 변동상황 및 특이사항 등을 주택가격에 반영할 수 없는 결점이 있어

이러한 공시일정이 조정이 가능하다면 정부에서는 검토를 할 필요가 있다고 생각한다.

7

표준지 선정의 객관적인 지표 개발(중앙 최진규, 유금융, 서원택)

표준지 선정기준은 과거에는 단순히 대표성, 중용성, 안정성, 확정성으로 규정되어 있었으나 2003년도에 선정기준을 보다 구체화하기 위하여 지가의 대표성, 토지특성의 중용성, 토지용도의 안정성, 토지구별의 확정성으로 규정하였다.

그럼에도 불구하고 여전히 표준지의 4가지 선정기준은 그 개념이 매우 추상적이기에 명확하게 판단하는 데는 어려운 부분이 존재한다.

현대사회는 나날이 변화무쌍한 환경이 조성되고 있는데 이러한 변화상을 선정기준에 함축적으로 담아두는 것은 물론 만만한 일이 아니다.

그러나 표준지를 조사평가하는 감정평가사가 지역분석을 통해서 적절한 표준지를 선정하고 시대적 흐름을 반영하기 위해서는 현재의 기준보다는 좀 더 구체화되고 객관성을 지닌 일종의 선정기준별 지표와 같은 기준점이 필요하다.

가격, 특성, 용도 및 위치를 가지고 표준지를 선정하는 명확한 기준을 정

립할 시기인 것이다.

8 특수토지 거래사례 DB구축(하나 이철현)

골프장, 스키장을 제외한 특수토지에 대한 3방식 적용을 위해서는 기초자료 확보가 무엇보다 중요합니다. 대표적인 기초자료가 바로 거래사례입니다. 특수토지는 일반 필지에 비하여 인근 지역의 거래사례가 많지 않아 거래사례비교법의 적용이 어려운 경우가 많을 뿐만 아니라 얼마 안 되는 특수토지의 거래사례를 찾기 위하여 감정평가정보체계상 제공되는 수많은 실거래자료 중 해당 사례를 찾아 기초자료를 구축하는데 많은 시간이 허비되고 있습니다.

그러므로 특수토지에 대한 거래사례는 별도 DB로 관리하여 기초자료의 확보를 위하여 허비되는 시간을 최소화하고, 나아가 특수토지의 수익성, 비용성과 관련된 자료를 징구·확보할 수 있는 법적 근거를 마련하여 특수토지 조사의 정밀성 및 전문성을 제고하기 위한 노력이 이루어져야 할 것입니다.

9 특수토지 일단지 관련 지번은 지자체로(하나 이철현)

유원지, 골프장 등 특수토지의 경우 일반적인 건부지인 일단지에 비해 관련 지번의 필지수가 상대적으로 매우 많을 뿐 아니라 잦은 변경인가 등으로 그 변동도 심한 편입니다. 표준지가가 단위면적당 가격인 점을 감안할 때 일단지 관련지번의 파악보다 관련 면적의 파악이 더 중요하다고 생각합니다.

그럼에도 불구하고 매년 특수토지 관련지번을 입력하기 위하여 지번을 확인하고 일일이 입력하는 불필요한 작업을 수행하는 것은 행정력 낭비로 밖에 생각되지 않습니다. 게다가 특수토지의 경우 사업시행자 조차도 관련지번을 다 파악하지 못하는 경우가 비일비재한 것이 현실입니다.

이러한 현실을 반영하여 관련지번의 입력을 개별지 산정업무에 포함하여 지자체에서 수행하도록 이관하여 불필요한 업무량을 제거하고 효율적인 업무수행이 가능하도록 지원이 필요하다고 생각합니다.

10 표준지공시지가 변동률 산정방식 개선(감정원 장명수)

표준지는 개별지를 대표하는 필지입니다. 하지만 두 지가의 가격변동률의 격차가 많이 발생한다면 국민들은 어떻게 생각할까요? ‘표준지의 대표성에 문제가 있는 것은 아닌가’ 또는 ‘표준지 선정이 잘못됐다’ 라고 생각할 것입니다. 실제로 지역에 따라 표준지와 개별지의 변동률의 격차가 9%이상 인 경우가 발생하고 있는 것이 현실입니다. 이처럼 표준지의 변동률과 개별지의 변동률에 일정한 패턴이 없고, 표준지의 상승률로 개별지 상승률을 예측할 수 없는 경우가 수년간 계속된다면 결국 표준지의 대표성 및 선정의 적정성 등이 의심을 받을 수밖에 없습니다.

표준지 조사업무와 개별지 검증업무를 수행하면서 변동률의 격차로 당황하고, 지자체 담당자와의 치열한 논의를 진행하면서, 나름의 해결 방안을 고민하게 되었습니다. 표준지와 개별지의 지가변동률에 격차가 발생하는 사유는 세 가지입니다. 첫째, 표준지가 인근 개별지의 가격충화를 제대로 반영하지 못한 경우, 둘째, 표준지가 인근 개별지 면적의 대표성이 없는 경우, 셋째, 표준지와 연계된 개별지 개수의 편차가 큰 경우로 볼 수 있습니다.

이에 대한 해결방안은 바로 표준지공시지가 변동률 산정방식을 변경하는 것입니다. 표준지 변동률 계산시 표준지 자체의 면적가중치를 적용하기 보다는 적용되는 개별지가의 면적가중치를 적용하는 것으로 변경하는 것입니다.

이러한 방법으로 표준지 변동률로 개별지 변동률을 예측할 수 있고, 일정한 패턴도 발생하게 된다면 지가변동에 대한 표준지의 대표성이 강화되고, 표준지로 전국 지가변동을 예측할 수 있게 되어 통계의 신뢰도를 높일 수 있을 것이라 생각합니다.

11

KLIS 연계로 효율성을 제고합시다(감정원 이덕진)

안전행정부와 연계된 지자체 지가산정프로그램인 KLIS는 가격산정방식상 전년가격과의 비교가 어려워 검증업무 수행시 매번 어려움을 겪었습니다. 전년대비 가격변동 현황 및 사유를 찾기 위하여 출력된 조서를 찾고 엑셀로 다운받아 함수식을 이용해 비교하는 작업을 병행해야 했으니깐요.

개별지 검증 업무를 보다 효율적으로 수행하기 위해서는 표준지 우선순위 지원(용도지역, 이용상황, 거리, 가격의 순서), 표준지 번호변동 및 표준지 가격변동에 따른 변동여부, 개별지가 전년대비 변동현황 등의 자료가 지원되어야 합니다. 이러한 자료를 제공하고 관리할 검증지원 프로그램을 KLIS와 연계하여 우리원에서 개발하여 제공한다면 구식화 된 검증방식의 개선효과를 가져옴은 물론 우리 원의 개별지가 검증업무 총괄의 초석을 마련하고 향후 수익을 창출할 수 있는 좋은 기회로 활용할 수 있을 것이라 생각합니다.

12

기타제한 Pool 구성 및 자료실 제공(감정원 황운용)

표준지 및 표준주택의 특성항목 코드 기재시 가장 혼란스러운 것이 바로 기타제한과 용도지구입니다. ‘소하천지역이 기타(99)로 조사되어야 하는지 하천구역으로 조사되어야 하는지’, ‘택지개발지구는 용도지구인지 기타제한인지’ 등 혼란스러울 때마다 공시업무 담당자에게 질의를 하거나 뒤늦게 잘못 조사된 것을 인지하여 공시 후 특성정정이라는 별도 절차를 통하여 정정하는 경우도 발생하였습니다.

이러한 혼란을 최소한으로 하고 특성정정 등 행정력 낭비를 줄이기 위하여 기타제한 등의 사례를 전체 취합 후 건별 조사요령을 정리하여 자료실 등에 제공한다면, 담당자는 별도의 질의 없이 정보를 얻을 수 있어 업무수행의 효율성이 제고될 것으로 기대됩니다.

13 고저, 도로접면 등의 특성 조사기준 객관화(감정원 강동훈)

현행 표준지 토지특성 조사기준중 실제 조사시 자의적인 판단이 가장 많이 개입될 수 있는 항목이 고저, 도로접면, 형상입니다. 지자체와의 의견 충돌이 발생 할 때도 구체적이고 객관적인 기준 부재로 해석에 어려움을 겪는 경우가 많았습니다. 그리하여, 보다 객관적이고 전문적인 기준에 대하여 고민해 보았습니다.

먼저 고저의 경우 완경사, 급경사의 판단기준이 경사도 15도로 되어 있어 실제 적용이 어렵고, 주택부지는 완경사가 평지보다 시세가 비싼 경우가 있어 문제시 된 바, 필지에서 법면이 차지하는 비중에 대한 기준을 신설 하고, 지표면의 굴곡정도 반영하는 기준을 신설이 필요하며, 도로접면은 도로 폭 기준의 조사는 현실 도로 계통성을 반영하기 어려운 바, 조사기준을 규모 등으로 변경하여 중로는 왕복 4차선 규모, 소로는 왕복 2차선 규모, 세로(가)는 자동차 교행가능 등으로 변경하여 실무에서의 활용이 쉽게 개선하는 것이 효율적일 것입니다. 형상은 극단형 및 사다리형의 기준을 신설하여 보다 구체적인 기준 마련이 필요할 것입니다.

14 표준부동산 공시업무단계별 일정 통합(감정원 박행규)

표준지와 표준주택은 조사자와 공시절차가 모두 동일합니다. 그럼에도 불구하고 현재는 각각의 공시절차를 별도로 수행하고 있어 심사와 검수, 지역분석조서 작성 등을 위하여 각각의 시간을 소비하여 정작 가장 중요한 현장조사 등의 실무를 충분히 소화해내지 못하는 경우가 발생하곤 합니다.

제한된 일정 내에 효율적으로 공시업무를 수행하기 위하여 중복되는 작업은 통합하여 운영할 필요가 있을 것입니다. 선정심사는 표준지와 표준주택을 공동 실시하고, 지역분석조서는 사실상 내용의 중복이 많으므로 공동으로 작성하는 등 업무를 통합하되, 조사자의 일정을 고려하여 가격검수는 다소 여유 있게 운영하여 가격 검증을 철저히 진행하도록 개선하는

것입니다.

이렇게 시행될 경우, 절차의 중복으로 인한 문제점이 개선되고 업무를 보다 효율적으로 수행할 수 있게 되며, 비주거용 공시 등을 기대비하여 기존 업무의 압축적 운영으로 여유시간의 확보가 가능하게 될 것으로 기대됩니다.

15 구조별 내용연수조정이 현실적으로 조정(미래세한 서상욱)

최근 건축되는 고가의 경량철골조 및 조립식판넬조의 경우 대체관계에 있는 시멘트벽돌조, 연와조 등의 주택보다 과도한 감가상각으로 구조 간 불균형 발생하며, 현실에서는 희망 내용연수가 40~50년으로 지어지고 있어 현실적인 내용연수의 조정이 필요한 시점입니다.

제가 제안하고자 하는 방안은 주택에 대한 내용연수를 40년으로 통일시키는 방안과 현실상황에 맞게 희망 내용연수를 반영하여 시멘트 블록, 경량철골, 조립식판넬, 석회 및 흙벽돌, 돌담 토잠, ALC 등은 40년으로 그 외는 50년으로 조정하는 방안입니다.

첫 번째 경우 구조별, 연도별 등에 대한 가격격차가 해소되는 효과를 볼 수 있으며, 두 번째의 경우도 가격격차에 대한 문제해소가 가능하지만, 일부 목조, 경량철골 등의 경우는 현재와 같은 가격불균형 예상되므로 향후 지속적인 연구검토를 통해 개선해 나가야 할 부분으로 생각됩니다.

16 단독주택 재조달원가 개선(미래세한 김상훈)

재조달원가는 주택가격 결정에 중요한 요소로서 건축항목에 대해 투입되는 건설비, 노무비, 부대비용을 조사하여 추계하나 실질적으로 지역에 따라 노무비, 장비임대료 및 지역인플레이에 따른 차이가 발생하고 있습니다.

현재는 각 지역본부별로 재조달원가에 대한 범위를 정하고 가격균형협의를 실시하고 있으며, 일정상 재조달원가에 대한 지역별 특성을 충분히 검

토·반영하지 못하는 경우가 발생하여 지역별 격차발생을 통한 공시가격의 형평성이 저해되고 있는 실정입니다. 이는 전문가인 우리가 결정한 가격이 대외적 측면에서 보면 신뢰성이 저해된 가격으로 보일수도 있습니다.

가격의 신뢰성 및 형평성 제고를 위해 각자가 구조별 재조달원가에 대한 충분한 검토를 하고 지역본부별·시군구별로도 충분한 가격균형협의를의 시간을 가질 수 있도록 하는 방안이 검토되어야 할 것입니다. 이를 통해 지역 간의 가격격차를 해소하는 동시에 공시가격의 형평성을 제고할 수 있으며, 더 나아가 국민에게 부과되는 조세의 형평성도 어느 정도 확보할 수 있을 것으로 생각합니다.

17 표준주택 분포기준 및 내용연수조정에 관한 개선(미래세한 박민규)

표준주택 분포기준의 경우 지역에 따라 타당한 경우도 있겠지만, 일반적으로는 일반목조에 대한 비중이 과다하고 가격하락 폭이 큰 연와조나 경량철골조 등의 경우는 비중이 적은 편이어서 전반적인 경기추세나 개별공시지가의 추세에 반하는 결과가 종종 나타나게 됩니다.

표준주택가격의 신뢰성 확보를 위해서는 가격하락폭이 상대적으로 큰 연와조 등의 분포비중을 늘려 가격의 균형성과 타당성을 확보하여야 하며, 아울러 현실적 상황이 미반영 된 내용연수에 대한 조정을 통해 재조달원가의 적정성도 함께 추진해야 합니다.

이렇게 한다면 주택시장에 대한 현실적 추세가 반영되는 것과 함께 공시가격에 대한 적정성도 한층 더 확보되어 “국민에게 신뢰받는 공시가격”을 만들 수 있을 거라 생각합니다.

18 공동주택 조사산정 프로그램 내 평가선례, 분양가격 자동입력(감정원 공기용 외)

공동주택 가격산정시 참고자료 중 하나로 활용되는 평가선례, 분양가격 등과 관련하여 입력사항의 과다 등으로 불필요한 시간적 낭비가 되고 있

습니다.

전산상 협회 전례를 자동으로 추출하여 해당 물건의 평가선례란에 입력하도록 개선하여 산정업무의 신속성, 외부적인 합리성과 충실성을 보여줄 수 있는 효과가 있다 판단됩니다.

19

목록정비기간 및 조사마감일자를 조정하여 공시대상 목록의 누락을 최소화(감정원 홍석현)

공동주택 공시대상의 확정을 위하여 각 지자체 세무담당 직원들이 12월 사용승인을 득한 공동주택의 목록정비 확인을 해주고 있습니다.

현재 공시일정상 2차 목록정비 마감일(2012년 기준 1월 7일)까지는 목록을 확정하기가 사실상 시간이 부족한 형편입니다. 12월 20일 이후 사용승인을 득한 공동주택의 경우 건축과에서 건축물대장 생성 후 세무담당자가 자료를 입수하는데 지체될 경우 공시누락이 발생한 가능성도 존재하고 있습니다.

이에 2차 목록정비 일정을 1월 중순까지 늘려 충실한 목록정비가 될 수 있도록 지자체 담당자의 작업시간을 확보하고 조사입력 마감일 또한 1월 말 까지 연장 조정하여 공시누락을 최소화 하고 보다 정확하고 신뢰성 있는 가격산정에 기여될 수 있도록 했으면 하는 바람입니다.

20

GIS를 이용한 도면상의 지역별 변동률 표시(감정원 손홍익)

공동주택 조사산정시 구별, 동별 담당자가 상이하여 인접 시군구 및 동별 가격균형을 위해 협의할 때 수치만 보여주는 단순 가격자료로는 가격균형을 맞추기가 까다롭습니다.

혁신도시와 같이 특별한 개별호재가 있는 지역이 있다면 해당지역 인근 또는 인접 지역간 변동률도 가격산정시 유의해야 할 부분입니다.

그런 지역 간 또는 인접지역의 가격수준, 변동률 등을 지도상으로 한눈에 표시될 수 있으면 가격균형을 유지하는데 많은 도움이 될 것으로 판단됨

니다.

해당 기능을 공동주택 조사산정 프로그램 상에 기능을 보완, 추가하여 지역별 가격균형 향상 및 오류검토에 활용할 수 있을 것으로 기대됩니다.

21 현장조사용 프로그램 개발(감정원 한명부)

공동주택 현장조사시 사전 준비물로 물건의 도면과 조사표가 있어야 합니다. 대량의 물건을 조사하기 위해서는 조사표의 양이 늘어나고 도면 또한 커질 수밖에 없는 상황입니다.

현재 활용하고 있는 현장조사용 앱은 조사도면 및 사진을 확인할 수는 있으나 간단한 메모 외에 입력기능 등 현장에서 필요한 기능은 지원이 안 되고 있습니다.

또한 참고할 수 있는 관련공부(토지이용계획 확인원, 건축물대장) 또한 열람이 되고 있지 않습니다.

현장에서 입력한 내용을 즉시 시스템에 업데이트 할 수 없어 사무실로 돌아와 별도로 입력해야하며 이때 다량의 입력으로 오입력 등의 사태가 발생할 가능성도 존재합니다.

현장 조사시 별도의 추가 자료의 출력 없이 조회 및 입력이 가능한 모바일용 프로그램을 개발하여 조사즉시 입력한 내용이 시스템이 반영이 되어 업무의 효율성을 높이도록 개선하였으면 합니다.

22 공동주택 조사산정 업무시기 분산 조정(감정원 최경천)

공동주택을 포함하여 우리원에 공시가격 현장조사 시기가 일정상 10월부터 집중되고 있습니다. 표준지, 표준주택등과 공동주택가격의 특성조사 착수 및 마감시기가 집중되어 분산조정이 필요합니다.

또한 표준지, 표준주택, 공동주택의 조사 지역이 달라 출장지역의 격차가

존재하는 등 업무의 효율성이 떨어지고 있습니다.

이에 공동주택의 특성조사와 가격조사 시기를 분리하여 특성 조사 시기는 연중 상시조사체제로 개편하고 가격 조사 시기는 가격시점(1.1기준)에 근접한 시점인 12월~1월 기간 조사하는 체제로 개편이 필요합니다.

공시업무의 집중을 분산하고 상시조사체제를 고려하여 효율성을 높이는 조사방법으로 개선을 하였으면 합니다.

23

다세대, 연립주택 공시가격의 균형성 및 적정성 제고방안(감정원 김명기)

공동주택 가격산정시 참고사례가 풍부한 아파트를 제외한 연립·다세대의 가격산정시 가격균형 및 적정성 제고를 위한 개선방안 마련이 필요합니다.

공동주택 프로그램상 사용승인, 작업 반경 등 조건을 부여하는 기능을 설정(GIS 도면도 함께 활용)하여 유사가격 범위 내에 있는 물건을 상호 비교하여 가격을 결정할 수 있는 기능의 추가가 필요합니다.

이를 통해 통합적 작업이 가능하고 인근 지역 내 연립·다세대의 가격균형성 확보 및 민원대응시 근거로 활용할 수 있어 업무 효율을 높일 것으로 보입니다.

24

건물과 함께 거래되는 부동산에서 건물가격 배분시 건물가격의 정형화(감정원 김현)

지가변동률업무가 한국감정원으로 이관된 후에 100% 실거래가 기반 업무 수행체계를 확립했습니다. 지가변동률을 산정하기 위해서는 실거래 토지 가격이 필요하며, 토지·건물 복합부동산 실거래사례의 경우에는 건물가격을 차감하여 토지만의 가격을 산정합니다.

건물가격 산정은 조사자의 주관적인 판단에 따라, 지역별 가격수준의 편차가 있을 수 있습니다. 물론 건물 개별요인에 따라 편차가 발생할 수 있으나 건물 구조별 정형화된 전산데이터를 바탕으로 지역별 큰 편차가 발

생하지 않을 수 있게 건물 구조별 정형화된 가격수준이 필요합니다.

이를 통하여 건물가격은 균형적으로 산정되고 표본지의 지가변동을 산정
을 위한 토지가격은 좀 더 신뢰성이 향상될 것으로 생각됩니다.

IV. 향후 추진계획

◆ 단기과제(14년 반영)

구분	제안 제목	제안요지 및 기대효과	향후조치계획
1	표준지 분포에 대한 상시의견수렴 창구 개설	당해지역 감정평가업무를 상시적으로 수행하지 않는 경우 세밀한 표준지 분포조정 및 가격균형 등에 한계가 있고, 표준지 신설 등의 의견을 개진할 수 있는 제도가 없으므로 상시적으로 개선의견을 개진할 수 있는 사이트 개설 필요 표준지 공시지가 업무 적정성 제고 공시업무의 노하우를 체계적 루트를 통해 공유 (이력관리제 개념과 유사)	공시가격 처리 프로그램에 (가칭)공시업무 사랑방 사이트 개설·운영 (~'13.09)
2	존치시설부지 개별지가 산정시 유의사항 보완	택지개발사업지구 내 존치시설부지는 건축제한 규정이 10년간 현상을 유지하도록 규정되어 있으므로 공법상 제한의 정도를 고려하여 적정 가격수준을 검토 후 공시지가 결정 필요 관련 민원 사전예방 및 가격적정성 제고 건축제한 규정 유무에 따른 가격변동 가능성 검토	개별공시지가 산정지침과 검증 업무요령 개정 (~'13.10)
3	'14년 표준지공시지가 업무요령 개정	실질적인 가격균형협의를 실시할 수 있도록 표준지 선정결과 심사절차를 시도 및 전국 가격균형협의를 이전 실시 가격균형협의를 내실화를 통한 공시가격 적정성 제고	'14년 표준지공시지가 조사평가 일정 수립시 반영
4	철거 및 착공신고 내역 입수를 통한 현장조사 신뢰도 향상	대량의 조사대상에 대한 현장조사임을 고려하여 현장조사 부실화 발생 및 대외 신뢰도 하락을 방지하기 위하여 지자체로부터 착공 및 철거신고 내역 수령 배포 멸실 건축물 파악용이, 현장조사 자료와 신고 내역과의 교차 검증 가능, 조사자의 업무 부담 경감 효과 기대	담당부서(국토부)와 협의하여 정기적 자료제공(~'13.9)
5	담보평가전례를 활용한 공시지가 균형성 제고	거래사례가 매우 적은 지역의 COD 지수 한계를 고려하여 담보평가 전례를 기준으로 COD를 산정, 담보평가전례와 실거래가를 비교하여 담보평가 가격비율 산정자료를 제공 필지별/지역별 공시지가 실제 거래가능가격 대	협회와 협의하여 담보평가전례를 통한 관련 통계 작성 배포

구분	제안 제목	제안요지 및 기대효과	향후조치계획
		비 공시지가반영률에서 획기적인 균형성 기대 가능	
6	유원지 표준지 평가방법 및 평가의견 개선	유원지 표준지는 거래사례비교법 적용이 부적정한 경우에도 거래사례비교법 외 타 방법 적용이 매우 곤란하여 가격산출근거 작성의 한계가 발생하므로 표준지 조사평가기준 개정 등이 필요 거래사례비교법 적용이 사실상 곤란한 유원지의 3방식 적용 및 평가의견 개선을 통해 가격산출근거 작성 개선	표준지 조사평가 기준 및 표준지 공시지가 업무요령 개정
7	표준지 조사 평가기준 개정	광천지 평가방식은 거래사례비교법으로 규정되어 있으나 거래사례가 거의 없고, 염전부지도 거래사례 비교법으로 한정되어 평가방식 적용에 어려움이 있으므로 보조방식 적용이 가능하도록 개선 필요 공시가격 및 민원/소송에 따른 가격산출근거 적정성 제고	표준지 조사평가 기준 개정
8	공시업무 교육 개선	공시업무 신규참여자 집합교육시 업무 인계자들도 필히 참석토록 하여 중점점검사항 등을 인수인계 하도록 개선하고 신규참여자 및 지자체로부터 인계자의 성실도를 평가하도록 개선 신규참여자의 공시업무 신뢰도 증가와 기존 인계자의 책임성 확보로 공시업무 효율성 제고	교육시스템 개선 및 업무요령 개정
9	표준지공시지가 공시절차 개선	표준지공시지가 이의신청 결과를 반영하여 개별공시지가를 산정한 후 토지소유자 등의 의견을 수렴할 수 있도록 조사일정 조정이 필요 이의신청 조정에 따른 영향으로 토지소유자의 열람지가와 결정공시가격이 상이하여 발생하는 관련 민원을 해소	'14년 공시계획시 일정조정 가능여부 판단(∼'13.08)
10	의견제출 및 이의신청 제출자 관련 홍보 및 제출서 양식 개선	법률상 이해관계인 설명을 의견제출서 및 이의신청서 양식 뒷면에 추가하고, 인터넷 접수시에도 이해관계인 설명과 이해관계인만 접수가가능하다는 메시지 추가알림지자체 등에서 접수되고 있는 단순 가족, 친족명의로의 신청서를 사전홍보를 통해 정확한 첨부서류를 갖춘 신청서를 접수받아 신속하게 민원을 처리가능	의견제출서 및 이의신청서 양식 개선 및 관련 전산프로그램 개선(∼'13.09)

◆ 중장기과제(15년 이후)

구분	제안 제목	제안요지 및 기대효과	향후조치계획
1	단독주택 토지분가격과 개별 공시지가의 과리 축소방안	표준주택 토지분가격과 개별지가 일치 유도, 표준지가와 개별주택 토지분가격 일치 유도, 검증시에는 개별주택가격 토지분가격과 개별 지가의 일치 유도 장기적으로 토지특성의 현황에 적합한 공시가 격 산정으로 공시가격 품질향상 기대	행정지도 및 교 육강화
2	전국 시군별 공장용지 단위면적당 가격수준 통계생산	단순한 전월대비 변동률이나 지수 통계는 지 가안정시기에 활용도가 저조하므로 시군 공장 용지 평균단가 수준 등을 발표하여 부동산정 보생산 지속 강화 투자활동 정보제공, 한국감정원 공공성 제고 및 타 기관과 업무 협조관계 구축	표본지 적정성 검토 후 검증을 거쳐 보조지표 개발 추진
3	공동주택가격 대국민 불편 개선	한국감정원과 국민건강관리공단과의 프로세스 를 구축하여 공동주택가격(안) 의견제출 시점 부터 건강보험료의 요율조정 후 상승금액을 반영하는 프로그램 개발하여 개별소유자가 알 수 있도록 업무 프로세스 개선 공시가격 변동이 타 행정목적에 미치는 정책 효과분석을 사전에 제시하여 공동주택가격의 활용을 지원하고 민원해소에 기여	정책효과 분석 (~'13.09) 타기관 에 의견제시 검 토
4	임대사례 조사업무시 권리금 조사 및 공표	시장참가자의 욕구를 충족시키고 보다 유용한 자료로 활용될 수 있도록 권리금 종류, 크기 등 조사항목을 추가하고 권리금 조사/공표 조 사비용 조정 임대사례업무의 적정성, 신뢰성, 활용도 제고, 대국민 서비스 강화	권리금 종류, 크 기 등 분석을 위 한 연구용역 추 진 (15년 예산반영)
5	신규 분양토지 가격정보 구축	LH 및 공사 등에서 분양공급하는 택지별 가 격정보 미공개 등으로 대정부 토지시장 정보가 미흡하므로 신규공급 택지의 가격정보 구축 및 제공이 필요 지구별 가격균형성 제고, 토지시장의 입체적 분석이 가능하고 대정부 정책지원 가능 강화	국토교통부와 LH 및 공사 등의 사 전협의를 거쳐 추진
6	특수한 토지(고속도로	조세부와 관련 지자체 관심토지인 고속도로 휴게소, 발전소 부지 등을 특수토지로 선정하여	특별부동산조사평 가협의회 논의를

구분	제안 제 목	제안요지 및 기대효과	향후조치계획
	휴게소, 발전소 부지 등)의 가격공시 공신력 향상방안	관리 필요. 다만, 특수토지 선정이 불가능한 경우에는 면밀한 가격균형협의로 관리 필요 고속도로 휴게소, 발전소 부지 등의 공시지가 제고로 과세의 적정성 및 가격불균형으로 인 한 민원발생 축소	거쳐 제도개선 추진

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가격공시

부동산가격 공시 현장 스케치

3

Chapter



최우수상

오토바이사고... 하지만 일등공신

충남서산, 중앙감정평가법인 이 대 주

30년 넘게 감정평가의 다양한 분야를 취급을 해보았기에 지겨워질 때도 되었을 것 같으나 들뜬 마음으로 2013년도 표준주택과 표준공시지가를 충절의 고향인 충청남도 서산을 맡게 되었다.

2012.09.11일 집합교육을 필두로 시작된 본 업무에 대하여 국토교통부장을 대신하여 국가의 공적인 업무에 참여한다는 자부심과 내가 소속된 중앙감정평가법인의 구성원으로서 법인을 대표하여 서산시의 근간을 이루는 부동산의 가격을 결정하는 중대한 업무에 참여한다는 막중한 책임감을 갖고 적제는 전문가인 감정평가사 개인으로서 역량을 최대한 발휘하여 국익에 조금이라도 보탬이 되었으면 하는 바람을 앓고 마음을 다지고 있었다.

환갑을 바라보는 나이에 감정평가업계에 몸담고 지금까지 별 탈 없이 국가의 공적인 업무에 종사하고 있음에 감사하며, 자긍심을 갖고 담당하고 있는 지역인 서산시로 가을 새벽공기를 가르며 고속도로를 달려 서해대교의 행담도 휴게소에서 서해바다를 바라보며 호흡을 가다듬었다. 무르익어가고 있는 가을 들녘을 바라보며, 풍요로움과 밥이 다되어 뜸들일 때 느껴지는 짝 찬 가을의 그득한 내음을 음미하며 서산시청에 도착했다.

부춘산 아랫자락에 자리 잡은 서산시청은 입구부터가 옛 관아의 느낌을 물씬 풍기게 구성되어 있어 새로운 분위기를 갖게 한다. 관련부서를 방문하여 인사를 나누고 처음 참여하는 나로서는 궁금하고 듣고 싶은 내용들이 많았던 것 같았다. 현장조사와 관련하여 최근에 작성된 도면자료(건물번호포함) 등을 협조요청하고 나와 주변지역을 살펴보았다.

시골 도심지역이라서 그런지 골목길도 많고 차량출입이 안 되는 주택이나 토지들이 많은 것과 3~4개월 내에 1천개 가까운 주택과 토지들의 실질조사를 끝내야 하는 것을 알고 작은 골목길도 신속하게 출입이 가능한 자전거나 오토바이의 필요성을 느끼게 했다. 그래서 중고 오토바이를 구입하였다. 100CC 오토바이라 그런지 등록과 보험을 들어야 했고, 과거에 타본 경험은

있었지만 과부차라고 소문이 나 있어 신경이 많이 쓰였다.

시골도심전역을 오토바이를 타고 골목골목을 다니다 보면 새로운 길목을 방문하며 익혀가는 즐거움도 있지만 가을의 풍요로움을 만끽할 수 있었다. 무화과열매, 감, 대추 등이 만추의 자태를 뽐내고 있으며, 그들로부터 풍겨 나오는 가득 찬 결실의 내음은 높푸른 가을하늘과 함께 나에게 행복감을 안겨다 준다. 이따금 조용한 주택가에 오토바이의 굉음을 울리며 다가서려면 놀아져 쉬고 있던 개들도 놀라 사라질 때까지 짚어대는 모습을 뒤로하였다.

비가내린 다음날 도심외곽 농촌지역과 유사한 지역의 현장조사를 하고 다니던 중 우려했던 사고가 발생하여 119신세를 태어나 처음지게 되었다. 중고오토바이라서 그런지 악세레터와 전진속도가 부드럽게 이루어져야 하는데 어느 정도 이상을 잡아당겨야 움직이기 시작하는 것에 대하여 익숙지 않은 나에게 좁은 농로에서 현장조사를 맞추고 다음 장소로 이동하려고 악세레터를 잡아당기는데 심하게 잡아당겼는지 오토바이가 벼랑 옆으로 미끄러지는 것을 멈추려하다가 넘어지면서 오른손바닥에 찰과상으로 피를 흘리며 지혈을 하고 마을사람들의 협조로 119에 신고하여 서산의료원 응급실로 실려가 5바늘을 꿰매야 하는 사고를 당했었다.

우리들에게는 첫째도 둘째도 건강하며 몸 성한 것이 제일일 것이다. 그로인해 한 일주일만 내근으로 몸을 추스르며 수집된 자료를 정리하고 자가용으로 움직일 수밖에 없었다. 하지만 정해진 시간 내에 그 많은 표준주택과 표준지조사를 마칠 수 있게 한 1등공신은 오토바이였었다. 가을 들녘을 누비며, 좁은 골목과 농로와 언덕을 쉽게 이동하여 물건확인을 할 수 있게 했던 오토바이에게도 감사하며, 다쳐서 건강의 중요성을 다시 한 번 깊게 느끼게 해준 경험에도 감사히 여긴다.

현장조사를 하면서 만나는 시민들도 많고 처음 보는 우리들에게 꼭 한번 씩은 묻는다. “무엇하시는 것입니까?” 라고 물으면 “2013년도 표준주택과 표준공시지가 조사차 나왔습니다.” 라고 답하면 반응도 다양하다 “경기도 안 좋은데 또 올리려고 합니까?, 올해는 올라갑니까? 내려갑니까?, 우리 이 땅은 얼마나 값니까?” 등이라고 여러 가지 질문이 나온다. 그 자리에서 한 번 더 깊은 관심을 갖고 그 분들의 마음을 살펴 대화를 나누게 되면 그 곳의 현실

즉 가격수준, 매매된 사례, 부동산 경기상황 등을 얻을 수 있는 경우도 종종 있다. 그 분들의 갖고 있는 편견이나 오해가 있다면 그 자리에서 풀어 들어야 할 것이고, 좋은 정보가 있었다면 참고하여 반영하여야 할 것이다. 그와 같은 역할로 우리는 자부심과 긍지를 갖고 보람을 느끼며 살아가고 있다.

해당지역의 지난 1년간 변화가 있었던 내용을 자신 스스로도 파악해야 하겠지만, 지방자치단체의 관련부서를 통하여 협조 받아야 할 사항들도 적지 않다. 그러다 보면 관련공무원과 지역주민들과 좀 더 가까이 다가가는 우리의 노력과 관심이 필요함을 느끼고, 우리의 매년의 표준주택과 표준공시지가 조사업무가 국가의 근간을 이루는 부동산의 가격과 조세와 공적지가로서 국부를 산정하는 기초자료이자 모든 감정평가의 기준이 되는 만큼 사명감과 자긍심을 갖고 더욱 성실하고 공정하게 임해야겠다고 다시 한 번 다짐해 본다.



우수상

어르신들로만 이루어진 마을들

충남 청양, 경일감정평가법인 한 윤 숙

2013년도 충청남도 전체 인구는 200만 명이 조금 넘는다. 그 중 청양군의 인구는 약 32,000명 정도로 충청남도 15개 시군 중 가장 작다. 가장 작은 인구규모로 이루어진 군이면서 만65세 이상 어르신들의 수가 약 9,400명 이상으로 전체 인구의 29%를 차지한다. 충남지역 전체 65세 이상 고령자 비율인 15.6% 보다 높은 수치이면서 초고령화 사회의 기준인 20% 보다도 월등히 높은 수치이다. 이러한 수치는 공시지가 현장조사 시 더욱 극명하게 체험할 수 있다. 농경지 일대를 돌다보면 농사짓는 분들이 대부분 허리가 구부정한 어르신들이고 그나마도 기계화가 많이 된 벼농사 지대는 60대 전후의 젊은 이(?)가 운전을 하기도 한다. 낫선 이방인이 자기 마을을 돌아다니면 멀리서도 알아보고 쫓아오셔서 “무슨 일로 왔느냐?” 고 물어 보시는데 공시지가 라는 말이 낫설지 않으신지 꼬덕이시면서 수고가 많다고 격려도 해주신다. 청양은 시골 인심이 많이 남아있는 농촌지역이라 운이 좋으면 어르신들이 간식거리를 나누어 주시기도 한다. 다만, 인구가 너무 적어 농번기나 추수철이 아니면 하루 종일 돌아다녀도 사람 구경하기가 가뭄에 콩 나듯 한다. 그래서 일까, 나와 같은 낫선 사람이 찾아와 마을에 대해 묻고 땅을 찾고 해도 어르신들께는 잠깐이나마 대화상대가 된다는 듯이 이런 저런 이야기를 많이 들려 주신다. 그 잠깐의 대화가 끊길라 치면 자녀분들이야기 마을의 유래, 옆집 사시는 분 이야기까지 이야기보따리가 줄줄이 풀어진다.

아침부터 해질녘까지 하루 종일 현장을 돌다보면 간혹 젊은 여성 혹은 남성 1인과 유사한 경로를 앞서거나 뒤서거나 하면서 가게 되는 경우가 생기는데, 뭐하시는 분인가 궁금해서 물어보니 여성의 경우 보건소에서 가정방문하시는 간호사나 도우미인 경우가 많고 남성은 주로 우편배달원이거나 택배기사인 경우가 대부분이다. 모두 노인 분들을 위해 필요한 사람들이었다. 면소재지나 읍 소재지가 아니면 노인부부나 독거노인 형태의 노인가구가 대부분인데 홀로 외롭게 사시는 어르신들이 많아 마음이 쓸쓸해지기도 한다. 주민들에게 마을 상황을 얻어 듣게 되는 경우 간혹 외로움과 경제적 궁핍에 시달리다 자

살을 택하는 노인들이 왕왕 있다는 말을 전해들을 때면 더욱 그렇다. 특히 조그마한 개발붐으로 인해 주변 땅값이 하루가 다르게 상승하는 지역의 경우 어차피 그 땅을 기반으로 농사짓고 사시는 어르신들께서는 상대적 박탈감이 가중되어 삶의 의욕이 적어진다고 한다. 땅 팔고 다른 동네에 가서 농사짓고 살 수도 없을뿐더러 생계수단인 땅을 팔고 손가락 빨고 남은여생을 산다는 것도 못할 일이니 결국엔 죽어 자식들 좋은 일만 하는 것이라고.

고령화가 심각한 청양군의 또 다른 풍경 중 하나는 공시지가 현장조사 시 만나게 되는 외국인 며느리들이다. 젊은 남성도 부족하지만 젊은 여성도 부족하여 결혼이 어려운 농촌총각들이 동남아지역의 어린 여성들과 결혼을 하여 가정을 꾸리는 경우가 많은데 전형적인 농촌지역인 청양군의 경우 이러한 외국인 며느리들이 농사짓는 것을 종종 볼 수 있다.

20대 전후의 앳된 여성들도 많아서 꼭 막내 여동생이 시골로 시집가 고생하는 모습을 보는 것 같아 마음이 편치 않다. 이러한 외국인 며느리들로 인해 다문화가족이 많아지자 청양읍내에는 다문화가족지원센터가 매우 잘 운영이 된다고 한다. 한국이라는 외국에 와서 서로의 처지를 공감하고 친구도 사귀고 하면서 우리나라에 더욱 잘 정착할 수 있도록 도와주고 있다고 한다.

청양군은 고추와 구기자로 유명한 고장이라 현장을 돌아보면 고추밭, 구기자 밭을 많이 볼 수 있다. 특히 구기자의 경우 전국 생산량의 70%가량이 청양에서 생산된다고 한다. 그래서 인지 현장을 돌아 보면 구기자 밭뿐 아니라 논두렁 밭두렁 집 앞 울타리까지 빈틈없이 구기자를 심어 놓은 경우도 있다. 운곡면 후덕리에는 충청남도농업기술원 청양구기자시험장이 소재하고 있어 다양한 품종의 구기자를 재배 시험하여 보급하고 있다.

청양은 고추나 구기자 외에도 유명한 농산물이 있는데 칠갑산자락에서 재배하는 표고버섯과 밤이 그러하다. 표고버섯은 칠갑산도립공원 주변에서 많이 생산이 되는데 이는 청양군이 공업화되지 않은 깨끗한 청정지역을 많이 가지고 있기에 그렇다고 한다. 대치면 장곡리에 위치한 칠갑산장승공원내에 있는 식당들은 버섯을 이용한 전골 등 각종 버섯요리를 주로 하는데 산지에서 직접 재배하거나 채취한 버섯을 사용하기에 그 맛이 일품이다. 칠갑산 주변에서 식사를 하고 칠갑산 일대를 구경한다면 칠갑산 자연휴양림, 칠갑저수지,

칠갑산 천문대스타파크, 천장호의 출렁다리 등을 돌아보면 좋을 것 같다. 시간이 된다면 칠갑산 일부라도 직접 등산을 해 보는 것도 좋을 것이다. 특히 칠갑산 천문대로 들어가는 입구에 식당이 여러 집 몰려 있는데 그중 은행나무식당에서는 청국장과 두부가 맛이 좋기로 유명하다.

청양에서 밤이 많이 난다면 의아해 하실 분들도 많을 것이다. 밤 그러면 공주가 유명한데 갑자기 청양이라니? 청양도 산이 많은 내륙지방이고 기후가 밤을 재배하기에 적합하여 공주와 마찬가지로 밤 재배농가가 많다. 공주에 거주지를 둔 농가들이 청양의 상대적으로 싼 땅을 구입하여 밤농사를 짓는 경우도 많아 청양밤이라 해도 그 품질이나 맛은 공주에 결코 뒤지지 않는다. 가을에 현장을 돌아보면 밤이 많이 익어 수확직전인 경우가 많은데 간혹 길에 굴러 떨어진 알밤들을 줍는 황재를 한다. 현장조사 시 지친 다리도 쉴 겸 밤나무 아래서 까먹는 햇밤은 어릴 때 먹던 그 밤맛 그대로였다. 간혹 주황색으로 익은 단감나무를 발견하게 되는데 운이 좋아 마음씨 좋은 주인어른을 만나면 몇 알 톡 떼어 주시곤 한다. 마른입도 축이고 시골 인심도 느끼며 바지자락에 쓱 먼지만 닦아 베어 물면 그렇게 꿀맛일 수가 없다. 그러면서 생각한다. 공시지가 현장조사의 작은 즐거움이 이런 데 있다는 것을.

청양군의 시골인심이 더욱 나이 들어가시는 노인 분들과 함께 쇠락하지 않기를 바라며 해마다 현장에서 어르신들을 다시 뵈 수 있기를 바랄뿐이다.



장려상

강화도를 살살이 뒀진 5개월의 전수조사

인천강화, 대한감정평가법인 김 현 식

2013.1.1자 개별공시지가의 산정지가 검증을 3월25 ~ 4월5일까지 2주간 실시하였다. 난 지난 2006년부터 공시업무를 계속하고 있다. 벌써 8년째이다. 그러기에 공시업무의 각 과정 별 업무가 매우 익숙해 졌다고 할 수 있겠다. 강화군은 올해가 3년차 검증업무를 하게 되었다. 올해 검증업무를 첫째 날부터 시작하게 되었다. 아! 그런데, 강화군 지가계에서 검증과 관련한 주요 내용을 듣고, 당황스러웠다. 그 이유는 작년 10월부터 금년 2월까지 지가계 전 직원이 각 담당지역별로 개별토지의 특성을 거의 전수 조사하였다고 하고 그로 인하여, 올해는 검증 시 각 개별토지의 재조사에 따른 특성 변경으로 지가변동이 매우 많았으므로, 이를 세밀하게 검증해 달라는 요청 때문이었다.

매년 실시되는 공시업무, 특히 개별공시지가 업무는 이 업무가 도입된 지 벌써 20년이 넘는다. 따라서 담당 공무원들도 사실상 업무의 성격이나, 시간, 인력, 예산의 한계 등을 이유로 개별토지의 특성은 매년 제기되는 의견 제출, 이의신청이 이루어진 토지에 대하여 현장조사를 실시하거나, 토지의 이동(분할, 합병, 지목변경, 등록전환 등)이 발생하였을 경우, 필요에 의해 현장조사를 병행 실시하는 경우가 있으나, 이러한 사유가 없는 개별토지의 특성 조사를 대대적으로 실시한다는 것은 사실상, 전국적으로 극히 드물거나, 거의 사례가 없는 경우가 아닐까 생각된다. 그러기에 검증을 실시하기 전에도 특성 수정이 얼마나 되었겠는가? 그래봐야 특정 지역이나, 간선도로변, 면사무소 등 주택지 등에서나, 가능하지 않겠어? 라고 생각하고 본격적인 검증에 들어갔다.

월요일 오전 10정도에 시작된 검증은 검증 시작 후 불과 1시간 정도 지나서야, 그동안 지가계에서 개별토지특성 조사를 어떻게 해 왔으며, 그 과정은 어땠는지 금방 알 수 있었다. 수정이 있었던 개별 토지는 지적도, 항공사진, 현장 조사 보고서, 건축물 대장 등을 기초로 그 타당성 여부를 검토하였는데, 특히 현장 조사 보고서에 담긴 내용에는 눈이 많이 내린 상태에서 이루

어진 사진이 많았다. 즉 12월부터 2월까지 집중적으로 현장조사가 이루어진 것임을 짐작케 하였다. 내가 감정평가사로서 벌써 10년이 넘게 생활해 왔지만, 사실 눈이 많이 내린 날 강화군과 같은 농촌지역을 현장 조사 한다는 것은 매우 부담스럽고, 위험한 일이기에 나 역시 눈이 많이 쌓인 겨울에 현장 조사는 경험이 거의 없다.

수백여 필지에 대한 특성변경에 대한 내용을 하나씩 검토하면서, 담당 공무원으로부터 그동안 토지 특성 조사와 관련한 다양한 에피소드와 고난 그리고 10월부터 매일 같이 있었던 늦은 야근이 3월까지 이어져 왔으며, 이러한 사유로 민원봉사과의 다른 계 직원들에게 지가계의 과중한 업무에 대한 안타까운 시선을 받았다는 얘기를 들을 수 있었다.

사실, 개별공시지가업무 중 직권정정이라는 제도가 있다. 이는 너무 많거나, 빈번하면 문제가 되겠지만, 이러한 제도를 도입한 이유는 사실상 개별토지의 특성 조사가 얼마든지 담당자의 실수나, 현장 조사를 거치지 않고 주어진 자료만을 기초로 특성조사가 이루어지므로 공시 이후에도 오류에 따른 정정을 할 수 있도록 제도적으로 마련한 것이다.

이번 개별지의 토지특성조사는 지가계 팀장님의 의지로 실시된 것인데, 이광수 팀장님은 그동안 지가업무를 지속적으로 담당해왔던 이 분야의 숙련자이다. 그런데 이분도 그동안 개별토지의 특성이 오류가 많음에도 불구하고, 예산제한, 시간제한, 인력제한 등의 한계로 인하여 통상의 업무 처리 범위 내에서만 담당해 왔을 것인데, 2012년 7월에 다른 업무에서 다시 지가계로 배치를 받고, 이번에는 개별토지의 특성을 제대로 조사해 보리라는 다짐과 함께, 과감한 예산배정(현장조사에 따른 비용발생, 야근식대, 보조업무를 위한 계약직 채용 등)을 요구하고, 담당 직원들에게 이러한 재조사의 필요성과 계원들과의 합의를 이끌어 낸 후 수개월에 걸친 대장정에 돌입하였다고 하였다.

2013년 개별지가 산정 검증 첫날에 이러한 사실을 접하고, 다음날부터 검증에 참여하는 다른 평가사들에게 이러한 사실을 공지하였으며, 이번 검증에 참여하는 평가사들도 걱정한 지가산정을 위한 수개월간의 지가 담당자들의 수고와 노고를 생각하여, 이번 2주간의 개별지가 검증기간동안 그 어느 때 보

다도 성실히 개별지가 검증업무를 수행하였다.

예년보다 또는 사무실 내 다른 동료 평가사 보다 많은 일수와 시간을 검증 업무로 보냈기에 내가 근무하는 사무실에도 이러한 사유를 동료 평가사들에게도 전달했더니, 모두가 인정하는 분위기가 되었다. 2주간의 개별지가 검증 업무를 마친 후 담당평가사들과 지가계원들이 함께한 회식자리는 그동안의 수고와 노고를 서로 다독이는 자리가 되었다.

이번 개별지가 특성의 전수 조사(실제 현장에서도 접근이 어려운 자연림 등은 기존 방식으로 재조사하였음)는 다른 시, 군, 구에 이러한 사례가 있는지 알 수 없으나, 잘 정비된 신도시나 도심지가 아닌 강화군과 같이 농촌, 어촌의 특성이 있는 지역에서 개별지의 특성을 전수 조사 한다는 것은 매우 어려운 것이다. 이번 사례는 공시업무를 담당하는 모든 감정평가사나, 담당공무원들이 공유함으로서, 그동안 예산부족, 인력부족, 시간부족 등을 이유로 엄두조차 내지 못했던 일들이 있었다면, 그 한계를 스스로 떨쳐 낼 수 있는 좋은 사례로 삼았으면 하는 생각이 든다. 수개월동안 개별지의 특성 조사를 위해 수고한 강화군 지가계 팀장님과 계원들께 다시 한 번 지면을 빌어 감사를 전하고 싶다.



장려상

스마트폰을 활용한 공시지가 업무

전북 정읍, 대한감정평가법인 김 원 태

2005년도 처음으로 공시지가 업무를 시작하던 시기에는 지금처럼 포털사이트의 위성지도서비스가 없는 상태로서 현장 조사를 하기에 앞서 전임자의 현장 조사도면을 인계받아 새 도면에 표준지 및 현황 도로를 표시하는 것이 제일 첫 번째 업무이며 아주 중요한 업무였던 것 같다.

왜냐하면, 시골지역의 경우 지번도 및 지적도와 현장 상황이 불일치하는 지역이 많았으며, 지금처럼 도로명 주소가 대문에 표기되어 있지 않은 시기로 현장조사 시 표준지를 확인하는데 어려움이 많던 시절이었다.

지번도 및 지적도를 통해 이리저리 기준을 잡아 표준지를 찾아 다녀보지만 토지특성이 맞지 않아 반나절을 허비하며 한 표준지를 찾아낸 경우도 있었다. 이런 경우 마을의 이장님이나 동네 어르신들을 통해 정확한 위치를 확인할 수 있었으나, 한번은 현장조사를 하는데 더욱 혼란스럽게 만든 어르신이 계셨다.

시골지역의 단독주택인 표준지를 조사하는데 아무리 보아도 지적도와 현장이 맞지 않아 한참을 조사하다 마침 집에서 나오시는 주인 어르신을 만나게 되었다. 반가운 마음에 어르신께 상황을 설명 드리고 그 어르신의 집 주소를 물어 위치를 확인하고자 하였다. 그러나 어르신이 알려주신 번지수를 지번도에서 찾아 현장과 대조해 보았으나, 아주 엉뚱한 지역으로 재차 어르신에게 확인한 결과 10년 전에 이사를 오면서 당시 살던 집 주소도 같이 이사를 왔다는 황당한 설명을 들을 수 있었다. 처음에는 이해가 되지 않아 재차 물어보니, 10년 전 집 주소가 100번지였으면 이사를 오면서 이사 온 집의 번지도 100번지로 바꿨다고 말씀하셨다. 순간 당황스러웠으나, 주민이 적어 이름만으로도 집을 찾을 수 있는 시골이기에 가능하겠다는 생각이 들었다.

몇 년 전부터 다음 포털에서 위성지도 서비스를 시작하면서 처음 공시지가를 시작하던 시기의 현장조사 시 어려움은 상당부분 개선되었다. 위성지도서비스가 시작되면서 공시지가 현장 조사도면에 정확한 도로를 표시할 수 있어, 현장조사 시 표준지 및 표준주택을 찾는데 어려움이 없었으며, 한층 더

신속하고 정밀하게 조사할 수 있게 되었다.

그러나, 위성 지도서비스를 이용해서도 찾기 힘든 표준지가 현재 담당하는 지역에 한 필지가 있었는데, 첫해에 이 표준지를 찾는데 상당한 시간이 소비되어 다음 해에는 찾기 쉽게 지도에 각종 표시를 해두었지만, 다음해에도 이 표준지를 찾는데 어려움이 많았는데, 작년에는 스마트폰 지도 어플을 통해 현장에서 현재 나의 위치 및 해당 표준지의 위치 확인이 가능해 수월하게 해당 필지를 조사할 수 있었다.

예전에는 공시지가를 하면 현장 조사를 하는데 어려움이 많았으나, 가격결정을 하는 데는 큰 어려움이 없었던 것 같다. 즉, 정해진 절차에 맞게 업무를 수행하면 큰 어려움이 없이 공시지가 업무를 수행할 수 있었으나, 현재는 공시지가에 대한 국민 관심 증가 및 외부의 공시지가에 대한 신뢰 문제 등으로 인해 공시지가 현장조사 뿐만 아니라 가격공시에 있어 많은 근거자료가 필요하게 되었다.

공시지가를 평가함에 있어 거래사례를 활용한 가격결정을 해야 하는 지금, 공시지가 현장조사 시 포털사이트의 위성지도 서비스를 통한 현장 조사의 개선에 더해 해당 공시지가의 가격수준을 현장에서 확인할 수 있는 감정평가업계의 자체 어플이 개발되었으면 한다. 현재 한국감정원 감정평가정보체계를 통해 실거래자료를 확인할 수 있어 일반 감정평가를 하는데 많은 도움을 받고 있으며, 공시지가 평가에도 많이 활용하고 있으나, 이는 현장이 아닌 사무실에만 확인이 가능해 현장조사 시 필요한 경우에 이를 활용할 수 없는 단점이 있다.

부동산 감정평가는 임장활동으로서 현장조사를 통해 가격결정이 가능한 업무로서, 보다 신속하고 정확한 공시지가 조사를 위해서는 현장조사 시 공시지가 가격결정에 도움을 주는 실거래자료 등 각종 가격 결정 자료의 활용이 스마트폰을 통해 가능했으면 한다. 공시지가는 많은 필지를 조사해야 하는 업무로서 개별 표준지별 현장상황을 일일이 기억하는 것이 현실적으로 불가능하며, 현장조사 시 해당 필지의 가격형성요인에 변화가 있는 경우 인근 토지의 가격 변동 여부를 실거래자료를 통해 현장에서 확인하고 인근 부동산 중개업소를 탐문조사하면 좀 더 정확한 가격 결정이 가능할 것으로 생각된다.

인천 부평

지역맛집 알리기를 통한 정비구역 슬럼화 극복

미래세한감정평가법인 최 인 욱

인천광역시 부평구 산곡동에 소재하는 롯데마트 건너편에 가보면 판잣집들이 밀집되어 있는 주거지대가 나온다. 이곳은 일제강점기 시절 현재 GM부평 공장부지에 있던 군수공장에 근무하는 일본인 근로자들을 위하여 조성된 주택지로서 해방이후 일본인들이 남겨놓고 간 것을 우리나라 사람들에게 불하된 적산가옥이다.

물론 그 당시에는 요즘의 택지개발지와 동일한 정도로 신식 주거지대이었겠지만, 지금은 노폭이 2M~2.5M 내외 표준 획지면적이 20㎡~30㎡ 내외로 주거환경이 무척이나 열악하다.

이런 노후주택이 많은 사람들이 살고 있다. 공시지가 업무를 위하여 3년째 현장조사를 하고 있지만, 건물의 멸실도 신축도 증축도 어느 것 하나 바뀌는 법이 없다. 사람들도 거의 바뀐이 없이 한결같은 모습이다. 생활의 활기를 잃은 듯한 사람들, 낮 시간에는 주로 노인들이 집 앞 평상에 나와 자리를 지키고 있다. 해가 반짝이는 시간에도 술에 취해 비틀거리는 사람도 자주 보인다. 가끔 유치원을 다닐 정도 아이들이 혼자 놀고 있는 모습도 보인다.

이곳은 산곡도시환경정비사업지구에 포함되어 있다. 건설정기가 좋았던 시절에는 곧 정비사업이 진행될 것 같았고 매매도 활성화 되었다. 그러나 작은 획지면적으로 총액이 크지 않아 외지인의 투기가 성행하였고 지금은 너무나 높은 호가로 매매도 어렵고 정비사업이 기약 없이 늦추어지고 있다.

부평구는 경인전철의 영향으로 오래전부터 자연부락이 소재하였고 산곡동과 유사한 철거 및 정비가 필요한 판자촌이 다수 소재한다. 모두 정비구역에 지정되어 있지만 정비사업의 진행은 더디기만 하다. 공시업무를 하면서 매년 현장조사하면서 슬럼화 되는 모습을 보면서 해결책을 자문한다.

2013년 2월말 가족들과 함께 강원도 속초로 여행을 간적이 있다. 워낙 짧은 시간에 준비한 여행이었고, 여러 업무가 겹쳐 특별히 준비한 코스 없어 인터

넷 검색을 한다. “속초여행” 이라고 검색을 하니 코스부터 맛집까지 주욱 나온다. 사실 동해안 여행코스는 어느 지역을 가도 바다를 볼 수 있는 해수욕장, 멋진 일출이 연출되는 절벽, 소원을 빌면 이루어진다는 사찰, 지역 특산품이 가득한 시장 정도가 전부가 아닐까 싶다.

속초여행에서 코스 중 아바이 마을이란 곳이 생각난다. 공식적인 주소는 강원도 속초시 청호동 1076번지 일원으로 원래 속초항을 감싸는 반도지형으로 교통이 불편해서 원주민들이 방치해 두었는데 6.25 당시 피난민들이 들어가 판잣집을 짓고 살면서 함경도 사투리로 아바이 마을이라고 명명되었다고 한다.

사실 현장을 가보면 별로 볼품없는 마을이다. 스텝지붕에 낡은 벽체 영락 없는 공시업무를 하면서 봐왔던 산곡동과 유사한 모습이다. 그런데 관광객과 원주민 모두 활기찬 모습은 산곡동에서 봤던 모습과 다르다.

왜 아바이 마을에는 활력이 있을까? 이곳은 2000년 높은 시청률을 올린 “가을동화”란 드라마의 촬영지였다. 그런데 13년이 지난 지금까지 그 드라마의 추억을 가지고 이곳을 방문하는 사람들이 있을까? 그 곳에 가보니 가을동화의 촬영 장소 “은서네 집”은 한 군데 밖에 없고 대부분 “1박2일” 촬영업소라고 광고 되고 있었다.

1박2일 프로그램에서 소개된 것은 아바이 마을의 맛집이었다. 생선구이, 오징어순대, 순대국 이 세 가지가 소개되었고, 어느 식당을 가도 3가지 메뉴를 팔고 관광객들도 사먹고 있었다. 솔직히 3가지 메뉴는 아바이 마을에서만 파는 것이 아니고 속초 어느 지역을 가도 먹을 수 있는 음식이었고 맛도 형편 없는 수준이었다.

산곡동 판자촌 부근에 생각보다 맛있는 집들이 많이 있다. 닭볶음탕, 오징어숙회, 꼬막무침으로 유명한 정아식당과 유림식당, 화교들이 운영하는 곳으로 독특한 짬뽕 맛을 보여주는 회락춘과 덕화원 및 백마시장 안쪽에 간판 없는 시장통닭집 등 충분히 외부의 관심을 끌 수 있는 매력을 가지고 있는 집들이다.

사람이 자주 왕래를 해야 지역의 슬럼화가 방지될 수 있다. 많은 치안비용

을 사용할 것이 아니라 지역의 맛집들을 개발하고 알리는 노력을 한다면 저렴한 비용으로 정비구역으로 지정된 지역의 슬럼화를 막을 수 있지 않을까? 규모가 크고 주차장이 완비된 곳만을 지역 맛집으로 선정하여 광고할 것이 아니라 규모는 작고 주차장이 없어도 독특한 매력을 가진 곳을 맛집으로 선정하여 더욱 알릴 필요가 있다.

충남 태안

보상평가로 만난 신두리 해안사구

대화감정평가법인 정 채 봉

2008년 늦은 봄, 태안군청으로부터 태안군 원북면 신두리 해안가 일원의 「해안사구」가 천연기념물로 지정됨에 따른 토지 매입 보상 평가를 의뢰받았다. 해안사구? 그게 뭐지?

「해안사구. 바닷물에 의해 바닷가로 운반된 모래가 물결에 밀려 옮겨지고 바람의 영향을 받아 생긴 모래언덕..」

신두리 해안사구는 약 1만 5천년 경 빙하기 이후부터 만들어진 우리나라 최대 규모의 해안사구로, 사구의 원형이 잘 보존되어 있고 해안사구만이 갖고 있는 독특한 생태계가 조성되어 있어서 국가중요문화재(천연기념물) 제431호로 지정되었다고 한다. 이곳에는 전국 최대의 해당화 군락지가 있고, 갯방풍과 같은 희귀식물들이 분포하고 있으며, 멸종위기의 금개구리 등이 서식하고 있는 등 그 생태적 가치가 크고, 신두리 해안사구만큼 크면서 원형이 잘 보존되어 있는 사구는 세계적으로도 드물어 사구의 형성과 고대환경을 밝히는데 학술적 가치도 크다고 한다.

현장조사를 준비하면서 태안군의 담당공무원과 통화를 했다. 2001년에 천연기념물로 지정된 이후 지금까지 매입이 진행되고 있는데, 매입비용예산이 충분치 않고 소유자 저항이 드세어 일의 진행이 어렵다고 한다. 갑작스런 천연기념물 지정에 계획했던 개발이 무산된 토지주들이 집단민원을 제출하고 행정소송을 제기하는 등 한참을 시끄러웠다고도 한다.

인근시세를 살펴보고 본건의 평가전례들을 찾아보았다. 지목도 임야인데지가 수준이 높다. 일부는 지역의 대지가격수준 보다는 높다. 모래언덕이??

그렇게 미심쩍은 기분으로 현장을 찾았다. 신두리는 태안군의 북쪽에 위치하는데, 태안군의 남쪽은 ‘안면도’로 유명하지만 북쪽은 상대적으로 한적하다. 아스팔트 포장 도로를 따라 신두리 해수욕장에 들어섰는데 5월이라 그런지 사람이 하나도 없다. 아직은 썰물 때라 드넓은 해수욕장이 더 넓어 보였다.

눈앞에 하늘과 바다와 모래가 짝 찬다.

신두사구는 신두리 해수욕장 북쪽의 미개발지로, 차를 타고 더 들어가야 했다. 포장도로는 금세 끝나버리고 비포장 길에 들어섰는데, 인적이 드문 길은 다듬어지지도 않아 차도 그 안에 탄 사람도 스프링 튀듯 통통 튄다. 그렇게 통통통 한참을 달려 신두사구에 도착했다.

차에서 내려 신두리 해안사구를 주욱 훑어보는데 처음엔 왠지 낯선 느낌이 든다. 유명한 관광지인 자연이 아름답기도 하지만, 관광시설이나 펜션 등이 들어차 있어 사람 흔적도 많다. 그러나 해안사구 위에선 그냥 아름다운 자연만 보였다. 그래서 이국적인 느낌이다. 사구 앞에는 신두리 해수욕장보다 더 넓은 모래해변이 펼쳐져 있고, 그 끝에서 1층 정도의 고저차를 두고 모래언덕이 시작된다. 모래언덕 위는 꽤 평탄한 지형으로, 내가 들어온 그 비포장 도로를 사이에 두고 억새와 초록식생들이 우거져 있었다. 모래언덕 끝에 서서, 등 뒤의 우거진 풀들이 바람에 쓸리는 사그락 소리를 들으며 바다를 내려다보는데, 사람은 너무 없고, 바다는 너무 파랗고, 모래는 너무 하얗고, 하늘은 너무 맑다.

바다와 바람이 1만 5천 년 전부터 차곡차곡 쌓아올린 모래언덕은 꽤나 탄탄해서 펜션이나 별장부지로 개발할 여지가 충분했고, 실제로 천연기념물 지정 당시 지적 분할 및 인허가 신청 등의 개발 초기 작업이 진행되어 있는 상태였다고 한다. 예상보다 훨씬 높은 지가수준이나 토지주의 반발이 드세어서 힘들다던 담당자의 투덜거림이 이해되기 시작한다. 그냥 모래언덕이 아니었던 거지.

현장조사가 끝날 무렵 해질녘이 가까운지 하늘색이 붉어지기 시작했다. 서해안 특유의 아름다운 일몰까지 덮이면 이곳은 도대체 얼마나 더 아름다워질까. 노을이 지는 해안사구의 풍경을 마지막으로 돌아보며, 내 “일”이 내게 준 멋진 보너스에 감사했다.

그리고 2010년이 되어 나는 태안군 북부권인 소원면, 원북면 및 이원면을 공시지가 담당 지역으로 배정받았다. 나를 뜻밖에 감동시켰던 원북면 신두리의 해안사구를 또 다른 뜻밖의 인연으로 매년 찾아보게 된 것이다.

그간 신두사구는 차량출입이 전면 통제되어 내가 처음 둘러보았던 중앙부까

지 걸어 들어가기가 힘들어졌고, 원형복구 작업의 일환으로 식생이 제거되고, 산책로 같은 소수의 인공구조물이 놓이는 등 모습도 다소 달라졌다. 물론 바다와 바람이 만든 그곳은 지금도 충분히 멋지고 아름답다. 그럼에도 내가 “그때가 훨씬 좋았어~~!!”를 남발하고 다니는 것은 신두리 해안사구의 풍경이 주었던 처음의 그 감동을 독점하고 싶은 이기적인, 인간적인 욕심 때문일 것이다.

태안군은 관광산업을 주력으로 하는 지역으로 지난 태안연안 기름유출사고 여파로 관광경기가 크게 침체되면서 그간 어려운 시기를 보내야 했다. 특히 나의 공시지가 담당지역인 태안 북부권은 기름유출사고가 터진 바로 그 지역으로, 사고 당일 이 지역을 가득 채웠던 기름 냄새와 사고 현장의 처참한 기억이 아직도 생생하고, 오염된 해안의 복구 작업을 위해 전국에서 몰려든 봉사자들의 미담 또한 여전히 살아있는 곳이다.

꾸준한 복구노력을 통해 해안은 대부분 회복되었지만 지역의 관광경기의 회복세는 기대에 미치지 못해서 안타깝다. 신두리 해안사구뿐만 아니라, 태안은 구석구석 아름다운 자연이 넘쳐나는 멋진 곳인데 말이다.

현장조사 기간, 하루 종일 이리 갔다 저리 갔다 흠모래 뒤집어쓰고 바다 짠내에 찌들고 마침내 멀미에 울렁거려서 정신이 아득해질 그 즈음, 항상 아름다운 일몰이 지는 이름 없는 해안가가 펼쳐지는 곳. 병 주고 약 주고, 아니 아니, 일주고 감동 주는 곳.

아름다운 가을의 내 일터.

경북 경산

도농복합도시인 경산과 부동산가격공시업무의 중요성

나라감정평가법인 정 현 기

평가사자격증을 처음 받고 일정경력이 지나 처음으로 접하게 된 공시지가 업무의 첫 담당지역은 나의 아버지의 고향인 경상북도 경산시였다.

어릴 때부터 할아버지 댁을 가면서 친숙한 곳이며 대구근교에 있는 곳이라 지리적으로도 가까워 너무나도 반갑고 잘 배정받았다고 생각했다. 또한 다행히 같이 합격한 동기평사들도 3명이나 되어서 앞으로 5년 동안 즐겁게 공시업무를 수행할 수 있겠다는 생각이 들었다.

경산시는 동지역, 읍지역, 면지역까지 행정구역에서도 알 수 있듯이 대구근교에 근접한 도시지역부터 산골짜기 농촌마을까지 고루 분포되어 있는 지역으로서 가격수준차이뿐만 아니라 형성요인도 다양하여 공시업무가 평이한 지역은 아니었다.

그 중 내가 맡은 지역은 진량읍, 하양읍지역이다. 진량읍 지역은 경산에서 가장 큰 진량공단이 소재하는 지역으로 공장지대 및 인근 택지개발지역등이 대다수이다. 또한 대구대학교가 소재하며 인근에 원룸촌도 형성되어 있다. 하양읍 지역은 도농복합형태를 띄며 대구가톨릭대학교도 소재하여 공시업무 수행 중에는 다양한 연령대의 사람들을 접할 수가 있었다.

읍 소재지 인근의 도시지역에서는 도시환경과 똑같은 근린생활시설부터 업무시설까지 도시 생활하는 풍경이 펼쳐졌으며 한적한 시골에서는 가을 추수를 끝내거나 추석을 앞두고 바쁜 시기를 보내는 어르신들 또한 만날 수 있었다. 대학교 인근에서는 시험기간을 맞이하여 아침 일찍 등교하는 대학생들뿐만 아니라 학교근처 카페에서 데이트하는 학생들, 취업준비를 위해 모여 토론중인 학생들, 공단지역에서는 외국인노동자들까지 다양한 연령대를 접할 수가 있어서 좋은 경험이었다.

한번은 표준주택 현장조사 중에 지번확인을 위해 이집 저집을 두리번거리다가 할머니 한분이 나오셔서 경계하며 뭐하냐고 물으셨다. 파트너평가사님과

나는 공시지가조사를 위해 나왔다고 하니 또 세금 올리려고 나왔냐고 뭐라고 하셨다. 어떤 할아버지 한분은 땅은 가만히 있는데 왜 계속 가격이 오르냐며 건강보험료 부담으로 생활이 힘들다고 가격 좀 내려달라고도 하소연 하셨다. 도심권에 위치한 어떤 가게에서는 우연히 건물주를 만나게 되었는데 읍사무소 이전예정으로 임대료가 예전만큼 유지되기 힘들다며 가격하락에 대해 강하게 주장하셨다. 가격상승은 전국토의 균형적인 공시지가 현실화율을 위하여 부동산침체기에도 다소 상승한 적이 있어서인지 가격상승에 대한 저항이 있었다. 반대로 보상이 예상된 지역은 세금부과 목적이 강한 공시가격과 현 시세와의 개념이 다르다는 것을 모르고 가격이 작다고 보상금이 적게 받을 것 같다고 강하게 올려달라고 주장하셨다.

이처럼 부동산가격공시업무를 수행하면서 다양한 이해관계에 있는 다양한 사람들을 현장에서 만날 수 있었으며, 비록 열심히 한다고 좋은 소리는 못 들었지만 내가 하는 일이 얼마나 중요하고 공시업무 자체가 국가는 물론 개개인에게 큰 영향을 미치는바 더욱더 정치하게 열심히 해야 되겠다고 느껴졌다.

한번은 대구대학교 인근에서 파트너 평가사님과 점심시간이 되어 식사를 할 때였다. 점심시간이라서 식당마다 학생들로 넘쳐났고 겨우 한군데 자리가 비어 밥을 먹을 수가 있었다. 옆자리에 앉은 복학생들로 보이는 남학생들이 자격증공부를 하는 것 같았는데 들어보니 감정평가사자격증에 대한 이야기였다. 합격 후에 달라질 자신의 모습과 역대연봉자로서 누리게 되는 좋은 생활들과 외제차를 타고 폼 나게 살 수 있는 환상 같은 얘기였다. 파트너 평가사님과 나는 이야기를 가만히 듣고 나도 합격 후에는 모든 것이 달라지고 엄청난 부를 누릴 수 있을 것이라고 수험생 때는 생각했었다고 이야기했다. 하지만 지금 현실은 일반 직장인처럼 봉급을 받으며 남들만큼 똑같이 절약하며 생활하고 가격결정에 대한 고민과 스트레스, 매일 요구되는 빠른 감정서 납품으로 하루하루 바쁘게 생활하는 나를 보며 그런 환상을 깨우고 싶었지만 참았다. 공시업무 또한 현장조사하는데 한 달에서 두 달 정도 소요되어 나는 다행히 출 퇴근 가능한 거리지만 파트너 평가사님은 서울에서 경산까지 와서 두 달 정도는 왔다 갔다 해야 되는바 학생들에게 감정평가사의 단점들도 알려주고 싶었지만 꿈을 향해 노력하는데 방해가 될까 조용히 수험생 때 추억을 되새기며 자리를 떠났다.

경북 예천

낙동강은 삼강주막을 흐르고 내성천은 회룡포를 감싸고

한국감정원 이 준 희

경상북도 예천군 풍양면 삼강리 156번지 일대, 풍양면의 북서측 끝단은 삼강주막(三江酒幕)이다. 그 옛날 내성천, 금천이 합수되어 낙동강으로 흘렀고 세 강이 만나는 지점은 한양 가는 길목으로 물동량과 사람들로 항상 시끌시끌하였다. 서울로 가는 보부상들은 세상 돌아가는 이야기에 잠들 줄을 몰랐고, 청운의 꿈을 품은 과객들은 호룡불에서도 공부를 했을 것이다. 1900년 무렵 건축된 삼강주막은 규모는 작으나 주막 본래 기능에 충실한 평면구성으로, 보부상 숙소와 사공 숙소가 있었다고 한다. 삼강주막은 건축사적 희소가치와 옛 시대상을 보여주는 역사 문화적 가치를 인정받아, 2005년 12월 26일 경상북도 민속자료 제134호로 지정되었다. 2006년 마지막 주모 유옥련 할머니가 세상을 떠난 뒤 방치되었으나, 2008년 예천군에서 옛 모습대로 복원하였다. 삼강이 합수되는 풍광이 아름다워 조선시대 문인인 청풍자(淸風子) 정윤목 선생이 삼강팔경이라는 한시를 지었다고도 한다. 예천군에서는 2011년부터 낙동강 살리기 사업과 관련하여 “녹색문화상생벨트 조성사업”을 추진하고 있으며 녹색문화상생벨트 조성사업의 핵심은 삼강주막 일대의 관광자원화이다. 삼강주막을 중심으로 삼강리 마을 전면의 경지 정리된 논들이 사업대상지로 편입되고 인근 주민들의 개발에 대한 기대심리도 한껏 부풀어 올랐다. 2012년 표준지 및 표준주택 조사평가업무를 예천군에 신규로 참여하면서 조사한 거래금액도 전년 표준지 공시지가와 격차가 큰 편이어서 개발로 인한 지가상승기대를 반영하여 표준지 공시지가를 산정하기로 하였고 실거래가와 균형을 이루기 위해 고민하였다. 시골은 어느 지역이나 마찬가지로 부동산에 대한 이중가격이 존재하고 있기 때문이다. 외지인들에 대한 가격과 내지인에 대한 가격, 땅을 돈으로 보는 사람에게 파는 가격과 땅으로 농사를 지으려는 사람에게 파는 가격은 삼강주막 부근도 별반 차이가 없었다. 표준지 공시지가를 하면서 항상 고민되는 점이다. 이럴 때 중요한 점은 지가의 추세이다. 오르는 추세인가 그렇지 않은가. 다행히 삼강리 일대는 녹색문화상생벨트 조성사업으로 인해 지가는 오르고 있다고 판단되었다. 인근 거래사례를 검토하

여 정상적인 거래사례를 기준으로 표준지 공시지가 작업을 수행하였고, 결과적으로 삼강리 부근은 전년대비 상당한 수준의 지가상승이라는 결과가 나오게 되었다. 표준지 공시지가(표준주택 공시가격)의 제일 중요한 목적이 상대적 불평등을 해소함으로써 국민이 행복한 공평과세 실현이라 할 수 있다면 삼강리 일대의 지가는 상승됨이 맞다고 판단되었다.

삼강리에서 북동측으로 직선거리에 회룡포(回龍浦)가 있다. 정확히는 회룡포와 의성포를 일컬어서 통칭 회룡포라고 한다. 삼강주막에서 내성천과 금천이 모인다면 회룡포에서는 내성천이 굽이쳐 마을을 안고 있다. 경상북도 예천군 용궁면 대은리 950번지 일원 회룡포는 내성천 및 낙동강 상류일대에 나타나는 수많은 감입곡류 지형이 가장 전형적으로 나타나는 곳으로 맑은 물, 하얀 백사장, 외부를 둘러싸고 있는 가파른 경사의 산악지형 그리고 농경지와 마을이 어우러져 비경을 연출하는 곳으로 경관적가치가 뛰어나다. 마치 용이 하늘로 올라가기 위해 땅을 굽이쳐 도는 모양이 인상적인 회룡포는 행정구역상으로는 예천군 용궁면 대은리, 지보면 마산리에 접하여 있고 마산리는 남측으로 풍양면 삼강리와 접하고 있다. 2011년 표준지 공시지가 업무를 하면서 육지 속의 섬인 의성포 내 1개 표준지를 확인하기 위하여 차를 돌고 돌아서 들어간 기억이 새롭다. 작년에는 건너편 대은리 마을에 차를 세워놓고 대은리 마을과 회룡포를 연결하는 뽕뽕다리를 통해 현장을 봤더니 오히려 시간이 더 빨랐다.

지금 예천에서는 이 두 가지 관광자원을 연결하려는 움직임이 보인다. 최근 관광의 추세를 웰빙, 체험이라고 정의할 때, 삼강주막과 회룡포를 연결하여 제주도의 올레길처럼 걸어서 체험하는 관광자원을 개발한다면 예천군 내 가장 우수한 관광자원으로 발돋움할 것이다. 실제로 2011년 하반기에는 풍양면 삼강리와 지보면 마산리를 연결하는 비룡교가 건설되어 이러한 관광시스템이 구체화되고 있다고 보인다. 향후 녹색문화 상생벨트 조성사업의 추진경과가 이러한 방향이라면 일대 부동산 가격 또한 상당한 영향을 받게 될 것으로 보인다. 특히 현재 조성중인 “경북도청 이전신도시”가 삼강주막이나 회룡포에서 동측으로 근거리에 소재하는 만큼 향후 지가 추이를 관심 있게 지켜봐야 할 것으로 판단된다.

경남 남해

업무에서 얻은 보는 즐거움 그리고 직업병

중앙감정평가법인 안 남 주

내가 감정평가사가 된 이유 첫째가 어려서부터 돌아다니는 것이 너무 좋아서인 것 때문이었다. 그래서 감정평가사업무를 하면서도 전국팔도를 참으로 많이 돌아다니게 되었다. 하지만 항상 업무에 지치고, 시간적 여유도 없어짐에 따라서 현장은 다니지만 주변까지는 돌아 볼 겨를이 없었다. 아쉬웠지만 항상 다음을 기약할 수밖에 없었던 것이다.

그러다 2012년 처음으로 공시지가를 평가하게 되었다. 어떤 지역을 배정받게 될지 무척이나 궁금하고 설레었지만 당시 내가 젊고 미혼인 감정평가사임을 감안 할 때 선택의 폭은 그리 넓지 않았다. 그래서 우여곡절 끝에 배정받은 지역이 남해였고, 당시 선택할 수 있는 지역 중 최선이었다고 생각한다.

남해로 담당지역이 정해지고서 우연히 남해를 담당하던 전임 평가사가 이전부터 알던 평가사임을 알게 되었고, 그래서 업무에 대해 그리고 지역에 대해 물어보게 되었다. 그러자 그 평가사는 나에게 “야, 남해는 거리가 먼 것 빼면 다 좋아~”라고 했다. 다행히도 전임자의 평가가 좋아 살짝 들뜨는 기분이 들기도 했다.

그러다 본격적으로 업무를 시작하게 된 2012년 가을! 처음으로 남해로 출발을 했다. 집에서 남해까지의 거리는 약 370km... 왕복 720km라는 엄청난 거리다. 사실 그동안 출장으로 단련된 몸이지만 그래도 370km라는 거리는 편도만 4시간 반... 쉽지 않은 거리다.

그러나 남해에 거의 다다를 무렵 난 너무도 멋진 다리를 발견하게 되었다. 바로 삼천포 대교와 창선대교이다. 내 담당지역 중 하나는 남해군의 창선면인데 그곳의 입구에 너무도 멋진 크고 작은 여러 개의 다리가 삼천포와 창선면 사이의 3개 섬을 엮어 한 개의 도로로 연결되어 있었던 것이다. 그걸 보면서 우리나라에서 본 다리 중 가장 아름답다는 생각을 했다. 물론 웅장함이나 규모 화려한 외관으로 따지자면 부산의 광안대교나, 인천의 영종대교, 인천대교 등이 더욱 멋지다고 할 수 있겠지만 이토록 자연과 어우러져 마치

한 폭의 그림처럼 엮여있는 다리가 또 있을까 하는 생각이 들게 만들었다.

공시지가 현장조사는 생각보다 쉽지 않았다. 해당지역을 처음 접해서 그런 것도 있었겠으나 초년병으로서 더욱 면밀히 현장조사에 임하고, 지역에 대한 감도 더욱 많이 익혀야 한다는 생각에 낮에는 빠짝 정신을 차리고 조사에 임할 수밖에 없었다.

하지만 공시지가 업무는 다른 업무와는 달랐다. 해당물건에 주안점을 두어 조사하는 일반 평가와는 달리 지역 전체에 대한 특성과 전반적인 토지의 현황까지 파악해야 하는 업무의 특성상 남해를 더욱 가까이서 바라보게 되었다. 또한 일반평가 시 현장조사는 수일에 걸쳐 하는 경우가 적으나 공시지가의 현장조사는 수백필지 이상을 직접 밟고 확인해야 하는 터라 수주가 걸리기도 한다.

그러나 어려운 현장조사는 꼭 독이 되는 것만은 아니었다. 일반평가였으면 물건을 보고 돌아왔을 것을 공시지가 평가에서는 여러 날에 걸쳐 그 지역 전반을 관찰 할 수 있었다. 그래서 볼 수 있었던 것은 독일마을과 원예예술촌, 상주은모래 해변, 금산 보리암 등이다.

하지만 이런 관광지는 매우 아름답고 멋지지만 가장 관심이 가는 풍경은 따로 있었다. 바로 남해의 ‘고사리 밭’이다. 왜인지는 모르겠으나 남해 창선면의 각 산의 다수는 고사리를 재배하고 있었다. 심지어 어떤 산은 거의 산 전체가 고사리로 덮고 있는 경우도 있었다. 그런데 그 별것 아닐 수 있는 고사리 밭이 장광하게 펼쳐져 있으니 한 폭의 그림 같은 풍경을 연출하고 있었던 것이다. 아마 이런 풍경은 쉽게 경험해보지 못했을 수도 있지 않을까 하는 생각이 많이 들었다.

배운 게 도둑질이고, 할 줄 아는 게 평가라 그런지는 모르겠지만 이런 남해를 보면서 그냥 멋있다가 아니라 남해의 관광산업에 대하여 생각해 보게 되었다. 내가 본 고사리 밭은 단순한 고사리 밭이 아니게 될 수도 있지 않을까? 하는 생각이 들었다. 그 풍경은 마치 보성의 녹차마을에서 본 그 녹차밭의 풍경과 흡사하였다. 녹차마을에 녹차 밭이 녹차 맛만 좋아서 유명해졌겠는가? 여행의 꽃이라고도 할 수 있는 사진을 찍을 수 있게 포토존을 만들고, 영화 등에 배경으로 활용되게 하여 유명세를 타게 하고, 다양한 이벤트

와 먹거리를 제공하고, 관광에 대한 기반시설을 제공하고... 이 모든 것들이 합쳐져 하나의 관광 명소가 되는 게 아닌가? 남해의 고사리 밭도 그와 같은 노력을 통해 충분히 관광자원으로 개발 할 수도 있지 않겠나 하는 생각이 든다. 또한 남해는 그 외에도 연계하여 관광할 수 있는 관광자원도 많다. 이를 한데 엮어 코스를 개발하고, 패키지 상품을 만들어 관광 상품화 하는 것이 남해의 군정에도 도움이 될 수 있지 않을까 하는 생각을 하면서 글을 마친다.

부산 서구

공시지가업무에서 느끼는 소소한 행복감

한국감정원 권 민

남부민동으로 가려고 지하철을 타고 남포동역에 내리니 변화한 상점가 위로 산비탈이 먼저 눈에 들어온다. 올해 처음으로 표준지공시지가 업무에 참여하게 되면서 나의 첫 담당지역은 부산광역시 서구가 되었다. 부산에 내려와 살면서 해운대, 광안리, 태종대 같은 관광지는 많이 다녀보았고 회사와 도심을 수도 없이 드나들었지만, 서구는 남포동, 자갈치 시장 인근으로만 알았지 가본 기억이 없었다. 공시지가 조사를 나가기에 앞서 공시업무에 대한 부담감이 많았던 나로서는 안면이 있는 경력이 많으신 평가사님들을 찾아 업무의 노하우를 전수받는 일이 급선무였다. 서구를 담당하시는 평가사님들을 찾아 인사를 드리며 여쭙어보니 낙후된 지역이 많아 위치파악이 힘들고, 차량통행이 힘든데다 경사지가 많아 고생하실 거라는 얘기를 많이 하셨다. 아직 젊고 등산을 즐기는 사람으로서 그런 어려움은 오히려 즐거움이 될 거라고 말씀드렸다.

하지만 너무 쉽게 생각한 것일까? 막상 지도를 보면서 이리저리 돌아다니려니 눈이 땡땡 돌아간다. 1:5000 지도는 촘촘하게 지번이 적혀있어 눈을 어지럽히고, 손가락으로 도로위치를 따라가 보지만 눈앞에 있어야 할 도로는 보이지 않는다. 새 주소로 바뀌는 바람에 예전에는 문패를 보면 바로 내가 어디 있는지 알 수 있었지만 지금은 한참 대문이나 벽에 써놓은 주소가 있나 이리저리 살피고서야 여기가 어디쯤인지 알 수 있다. 스마트폰을 사용하면서 바로바로 인터넷으로 새 주소를 찾아볼 수 있어서 여간 다행이 아닐 수 없다. 표준지가 모여 있는 것이 아니라 골목골목 고르게 흩어져 있다 보니 가파른 계단을 수도 없이 오르락 내린다. 표본지 하나를 그냥 지나치고 오는 경우에는 입에서 욕이 절로 나온다. 두어 시간 걸었을 뿐인데 다리는 힘이 풀려 주저앉고 싶다. 사무실을 오래 비울 수는 없고 시간당 목표치를 정해 놓다보니, 최대한 많이 돌아보자는 욕심에 쉬지 않고 걷는다.

골목길을 걷다가 무턱대고 물이랑 커피를 많이 마셨더니 소변이 마렵다. 근데 공중화장실도 없고, 화장실을 쓸 수 있는 상점가가 아니다 보니 환장할

노릇이다. 친구들한테 오줌 마려워 죽겠다고 휴대폰으로 하소연하니 고생한다고 깔깔댄다. 그나마 산이 근처에 있어서 이럴 때는 정말 다행이다. 골목길에 돌아다니는 개랑 고양이도 볼 때마다 깜짝깜짝 놀라지만 지도를 보다가 무심코 밟아버리는 개똥도 정말 무섭다. 점점 날이 어두워지면서 골목길에 지나다니는 사람도 없고 폐가도 많이 보여 무서워진다. 영화 살인의 추억이나, 담보평가 조사 다니면서 폐가에서 시체를 봤다는 동기의 경험담이 자꾸 떠오르면서 무서워진다. 공가도 많고 유리창은 깨어진데다가 사방이 너무 고요해서 내가 지금 어디에 끌려가는 건 아닌가, 남자인 나도 무서운데 여자동기들은 얼마나 고생할까 하는 생각이 든다.

추운 날씨에 지도와 무거운 공부서류를 들고 차도 못 들어가는 가파른 경사지를 오르락 내리락 하는 것은 여간 고된 일이 아니지만, 정말 이 동네 경치는 입이 벌어진다. 뒤돌아서서 서구와 영도를 가르는 부산 앞바다와 자갈치시장, 입항을 위해 다양한 크기의 선박들이 바다위에 정박해 있는 모습을 보고 있으면 부산에 이만한 경치가 또 있을까 싶다. 부산역에 침으로 내려서 동구 수정동, 초량동 일대 산비탈에 늘어선 주택들 야경을 보면서 감탄했던 적이 있지만 여기는 그보다 더 멋진 것 같다. 부산은 6.25 전쟁 당시 피난을 온 피난민들이 포탄을 피해 산비탈에 집을 짓고 살면서 헤아릴 수 없을 만큼 많은 집들이 경사지에 웅기종기 모여 있어 독특한 풍경을 자랑한다. 특히 해가지고 집집마다 불이 켜지면 수많은 별들이 내려앉은 듯한 모습이 기가 막히다. 최근에 감천동 문화마을이 관광지로 널리 알려지면서 많은 관광객들이 찾고 있지만, 개인적으로는 부산 서민들의 삶의 모습이 그대로 남아 있고, 영도구의 야경까지 한눈에 볼 수 있는 남부민동, 암남동 일대 주택가가 더 매력적이라고 생각한다.

남부민동 및 암남동 일부 일대는 충무재정비촉진지구에 포함됨에 따라 쾌적한 주거환경지역으로 변모할 것으로 기대되었으나, 개발계획이 무산되면서 당분간은 현재의 모습을 유지할 듯하다. 도시가스도 들어오지 않고, 골목골목마다 폐가가 많아 범죄에 노출되어 있고 지구지정으로 집수리조차 맘대로 할 수 없는 열악한 주거환경, 이런 골목골목을 돌아다니다 보니 부산이 내뿜는 화려한 빛의 그림자에 있는 듯한 느낌이 들어 기분이 울적하다. 수도 없이 난립한 부산광역시 내의 재개발지역을 가보면 항상 받는 느낌이지만, 진

행도 안 되는 지역을 무분별하게 지정하여 돈은 정비업체가 받아가고 일은 진행이 되지 않고 결국 피해가 고스란히 주민들에게 돌아가는 모습을 보면서 제도개선이 무척이나 절실히 느껴진다.

해가 지고 이제 골목길을 다니는 건 무리인거 같아, 버스를 타고 송도해수욕장으로 향했다. 야경을 보고 싶기도 했고 밥을 먹을 곳이 마땅치 않아 무작정 향했다. 서구에서 관광자원으로는 첫손가락에 내세우는 곳으로 나로서는 처음 와본 곳이다. 바다위로 보이는 영도구의 야경과 남항대교 야경이 겹치면서 정말 오기 잘했다는 생각이 든다. 회사로 돌아가는 길에 오늘 둘러본 표본지 개수를 세어 보았다. 시간당 10개 보려고 했는데, 아직 체크가 안 된 목록을 보니 이걸 언제 다볼까 저절로 한숨이 나온다. 표본지를 단순히 둘러보는 게 어려운 것이 아니라 어디까지를 동일한 가격형성이 이루어지는 지역으로 볼 수 있는지 판단하는 것이 정말 어렵다.

돌아가는 길에 담당지역 파트너이신 평가사님께서 호출을 하셨다. 자갈치시장에서 회에다 소주한잔 하자고 하신다. 서구 담당하시는 네 분의 평가사님이 다 모이셨다. 자갈치시장 내에 신동아시장이라는 상가건물이 있는데 거기 1층에 보배상회라고 유명한 횡집이 있으니 그리로 오라고 하셨다. 회를 무척 좋아하는 나로서는 당연히 발길을 서두른다. 휴대폰으로 검색해보니 유명한 맛집이다. 부산에는 민락동 같이 싸게 회를 먹을 수 있는 횡집이 많다. 하지만 여기는 정말 끝내줬다. 회도 큼지막하게 썰어서 나오는데다 간장도 달콤한 일본간장을 쓴다. 양파랑 고추가 썰어져있는 쌈장을 껏잎에 올리고 큼직하게 썬 돔을 두어 점 올려서 소주랑 먹으니 눈이 번쩍 뜨일 만큼 끝내준다. 힘든 하루였지만 이런 생각이 들었다. ‘이 맛에 공시지가를 하나보다.’

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가격공시

4

Chapter

'13년도 부동산공시업무 성과분석

I. 개요

☐ 성과평가 추진배경

- (성과평가 필요성) 매년 막대한 예산('12: 약 1,137억, '13: 약 1,148억)이 투입되는 부동산 공시가격은 조세·부담금·복지항목 등 국민의 재산권에 직·간접적인 영향을 미치는 약 61종의 행정목적에 활용

< 공시가격의 행정목적 활용현황 >

활용분야	활 용 내 용	비 고
조 세	재산세(도시계획세, 지방교육세등), 종합부동산세, 양도소득세 등	약 5종
부 담 금	개발부담금, 재건축부담금, 기반시설설치비용부담금, 농지보전부담금 등	약 5종
감 정 평 가	보상평가, 국공유지매각평가, 개발제한구역 토지 매수가 산정 등	약12종
행 정 목 적	실거래신고가격 검증, 국부추계, 공시사항 전산자료 관리 등	약22종
복 지 항 목	기초노령연금/기초생활보장 대상자 판단기준 등	약10종
기 타	일반거래 지표, 은행 등 금융기관의 대출을 위한 평가 등	약 7종

- 그럼에도 불구하고, 89년 지가공시제도 도입 이후 20여년 간 부동산가격 공시업무에 대한 체계적인 성과평가 미흡(12년 최초 도입·시행)

* 주택가격공시 : 세제개편을 통한 부동산시장 안정화 정책 실효성을 높이기 위하여 일괄평가 체계 도입('05)

- (지속가능성 확보) 12년 성과평가에 따른 중점 추진사항의 달성여부 검토 및 추가 개선사항의 발굴을 통한 공시제도의 지속적 발전 도모

☞ '13년 성과평가 범위 및 방법

- (중점 추진사항 평가) 12년 성과평가를 통해 도출된 13년 중점 추진사항에 대한 추진실적 분석 및 평가
- * (13년 중점 추진사항) 공시가격 균형성 강화 및 이를 위한 공시업무 절차·체계 개선
- (단계별 추진실적 검토) 표준부동산과 공동주택 가격공시업무를 구분, 공시업무 진행 단계별 주요 추진실적 분석·평가
- (기타) 그 밖의 13년 공시업무 추진성과에 대한 분석을 통해 문제점 및 개선과제를 도출하고 향후 추진계획을 수립

<'13년 부동산 가격공시 개요>

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거, 매년 1.1을 기준으로 전국의 토지와 주택에 대한 적정가격을 공시

구분		조사물량	공시권자	평가/산정	소요예산 (국비기준)	비고
토지	표준지	500,000	국토교통부장관	감정평가사 (1,352명)	약 424억원	복수평가 필지당 37,800원
	개별지	31,578,711	시장·군수·구청장 (251개)	시·군·구 (약 3,500명)	약 161억원	감정평가사 검증 (조사대상 50%)
주택	단독 주택	표준 주택	국토교통부장관	감정평가사 (1,352명)	약 193억원	복수평가 호당 44,000원
		개별 주택	시장·군수·구청장 (251개)	시·군·구 (약 5,000명)	약 237억원	감정평가사 검증 (조사대상 100%)
	공동주택		국토교통부장관	한국감정원 (약 550명)	약 123억원	조사·산정가격 호당 990원

○ '13년 부동산 가격공시 절차 및 일정

	표준지	개별지	표준주택	개별주택	공동주택
'12. 8	평가의뢰		평가의뢰		
9					산정의뢰
10	지역 분석/ 가격 평가		지역 분석/ 가격 평가		조사자 교육
11	가격 균형 협의		가격 균형 협의		조사대상 특성조사 및 가격산정
12				조사대상 파악 특성조사	
'13. 1		조사대상 파악 특성조사	공시(1.31)		
2	공시(2.28)		이의신청	가격산정/검증	산정/검증
3	이의신청	가격산정/검증	조정공시 (3.20)	열람/의견제출	열람/의견제출
4	조정공시 (4.19)	열람/의견제출		공시(4.30)	공시(4.30)
5		공시(5.31)		이의신청	이의신청
6		이의신청		조정공시(6.28)	조정공시(6.28)
7		조정공시(7.31)			

Ⅱ. 2013년 중점 추진사항

1. 부동산 공시가격 균형성 강화

필요성

- (국민적 관심 증가) 과세 및 각종 복지행정의 기준으로 활용되는 부동산 공시가격의 특성, 지역별·유형별 균형성에 대한 관심 증가
 - 특히 유형별 불균형성과 관련, 언론 및 시민단체 등에서 대기업 총수 등이 거주하는 고가단독주택의 시세 대비 공시가격 비율이 공동주택보다 낮은 과세형평 문제 지적

* '12년도 경실련 성명 : 공동주택 단독주택 시세반영율 격차 지적

추진실적

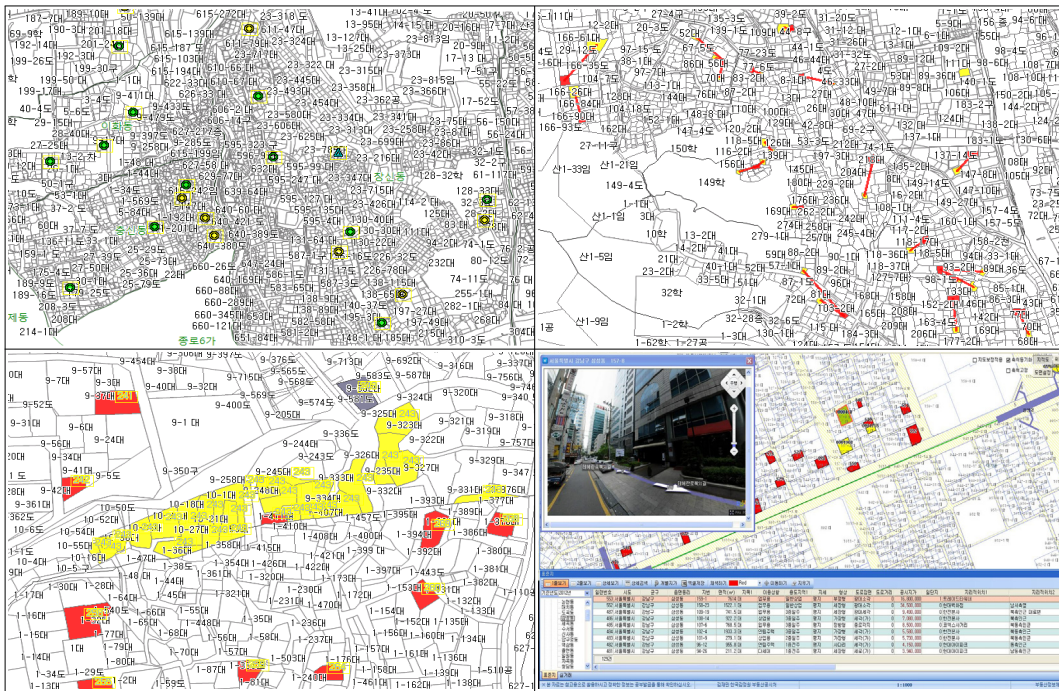
- (균형성제고 추진) 감정평가정보체계에 축적된 실거래자료 등 DB를 다각적으로 분석·제공하여 균형성 관련 객관적 기준을 마련
 - 조사·평가담당자의 적정성 여부에 대한 검토를 거친 적정 실거래자료 및 다각적 분석자료 제공

● 다각적 분석자료 제공 ●

- ◇ (다각적 실거래가반영률 현황 분석) 공시가격 균형성 제고의 기반 마련
 - (토지) 지역(시군구), 용도지역, 지목, 거래유형별 실거래가반영률
 - (주택) 지역(시군구), 유형(단독·다가구), 거래유형, 가격수준별 실거래가반영률
- ◇ (시계열적 분석자료) '12년 현황('12공시가격/'11거래가격) 및 '13년 추정 실거래가반영률('12공시가격/'12거래가격) 비교·분석 ⇨ 성과관리의 예측가능성 제고
- ◇ (표준부동산별 분석자료) 개별부동산(적용표준)과 연계, 표준별 평균 실거래가반영률 및 실거래가반영률 분포 현황 분석 ⇨ 중점관리대상 표준의 판단가능성 제고

- GIS를 통한 시각화 및 실시간 제공을 통해 자동적 균형성 제고 촉진

< GIS 기반 통합데이터 제공 >



- 특히 고가 단독주택과 관련, 서울·수도권 등 고가주택 밀집지역에 9억 초과 표준주택 70호 신규선정, 가격조정을 통한 가격균형성 제고

< 가격수준별 표준주택수 증감현황 >

(단위 : 호 / 초과~이하)

구분	합계	2천이하	2천~5천	5천~1억	1억~2억	2억~4억	4억~6억	6억~9억	9억초과
'12년	189,947	42,942	54,679	42,814	26,971	17,198	3,560	1,198	585
'13년	189,947	41,740	53,817	43,210	27,578	17,807	3,857	1,283	655
증감	-	△1,202	△862	396	607	609	297	85	70

< 가격수준별 변동률 현황 >

(단위 : % / 초과~이하)

구분	평균	2천이하	2천~5천	5천~1억	1억~2억	2억~4억	4억~6억	6억초과
전국	2.48	3.53	2.17	2.43	2.46	2.25	2.32	3.48
수도권	2.32	3.55	1.91	1.92	1.86	2.15	2.26	3.48
광역시	2.54	1.42	1.62	2.23	3.09	2.36	2.39	3.40
시군	2.77	3.57	2.25	2.72	3.29	3.09	3.08	2.64

구분	평균	6억~9억	9억~20억	20억~30억	30억초과
전국	2.48	2.57	3.82	6.85	10.43
수도권	2.32	2.54	3.82	6.85	10.43
광역시	2.54	3.40	-	-	-
시군	2.77	2.84	1.25	-	-

- (공동주택가격) 지역간 격차(10.6%p→6.8%p), 유형간 격차(10.3%p→8.4%p) 감소
- (균형성 지수 개발) 실거래가반영률의 분포 정도, 즉 균형성지수(COD) 분석 기법도입으로 공시대상 균형성이 제고 유도

☞ 다각적 통계자료 제공을 통한 자율적 균형성 제고 추진으로 일정부분 성과를 거두었으나 개선여지가 있어 지속적 관리 필요

2. 공시업무 절차·체계 개선

필요성

- 분석자료 제공 등 실질적 방법 외에 절차 및 업무체계를 개선함으로써 공시가격 적정성 제고 유도

추진실적

- (전문가회의 운영) 공시업무의 적정성·효율성 제고를 위해 전문가 및 공무원 등을 포함한 「부동산조사평가협의회 및 지방자문위원회」 구성

< 공시업무 수행체계 개선 >



- (선정심사 개선) 공시가격(안)에 대한 심사를 앞당겨 선정심사 시 심사함으로써 단계별 가격균형협의의 실효성 및 의견청취 관련 공신력 제고

< 선정심사 절차 개선 >



- (실효적 심사 유도) 세부심사기준 및 매뉴얼 작성, 심사단계 세분화(특별부동산 별도 심사) 등을 통해 심사의 공정성 및 실효성 제고
- (특성점검) 공시가격의 적정성·신뢰도 저하 및 개별부동산가격 특성 조사 오류 방지를 위해 검수 전 시군구별 표본추출에 의한 특성점검 및 점검결과에 대한 집중검수 실시

< 특성점검 결과 및 조치사항 >

(단위 : 건, %)

구분	전체	특성점검대상	점검결과 확인요청사항	조치결과	
				정정	소명
표준지	500,000	2,500 (0.5)	329 (0.13)	88 (26.7)	241 (73.3)
표준주택	189,947	1,905 (1.0)	26 (0.01)	12 (46.2)	14 (53.8)

- (특성정정기간 운영) 선정심사 이후 표준부동산의 특성 변경에 따른 후발적 오류방지를 위해 최종검수 전 특성정정기회 부여
 - * 표준지(선정심사 : '13.1.2~1.8 특성정정기간 : '13.1.23~2.1)
 - * 표준주택(선정심사 : '12.11.22~11.28
특성정정기간 : '12.11.26~'13.1.11)
- (실시간 모니터링) 선정·가격균형협의 등 공시업무 전 과정에 대한 전산 시스템을 활용하여 공시가격의 적정성 제고

Ⅲ. 유형 · 단계별 주요 추진실적 및 개선

【표준지 공시지가 가격공시】

1. 공시업무 배정

☞ 추진실적

- (관련규정 제·개정) 공시업무 담당자의 추천·배정을 위한 세부기준을 마련, 부대업무의 투명성 및 공정성 제고

* 「감정평가업자 선정기준(국토부 훈령)」 제5조에 세부 선정기준 마련의 근거를 규정, 「부동산가격 조사평가를 위한 감정평가업자 선정 · 추천 요강(감정원 내규)」을 제정

- (참여인원 확대) 물량 과다로 인한 업무부담을 줄임으로써 가격의 적정성을 제고하고자 기존 1,350명에서 2명 증가한 1,352명 투입

● 2013년도 팀분할 기준 ●

- i) 전년도 기준 분할대상 지역 내 팀 수가 6개팀 미만인 지역
- ii) 분할대상 지역에 추가인원 배정 시 1팀당 평균물량이 800개 이상인 지역
- iii) i)과 ii)의 요건을 충족하는 지역 중 1팀당 평균물량이 1,000개 이상인 경우 우선분할 실시
- iv) 실제 팀당 물량이 전체평균 물량(1,022)의 50%를 초과하는 경우에는 i)~iii)의 기준에 상관없이 우선분할 실시

- (전문성 확보) 가격공시업무 배정기준상 업무실적 기준을 강화(6개월 이내에 3개월 이상의 업무실적이 있는자)하고, 팀별로 공시경력자 및 지역연고자를 1명 이상 배정토록 하여 업무의 연속성·전문성을 확보

☞ 문제점 및 개선과제

- (지역담당자 배정 강화) 동일지역을 유지하고자 하는 평가사가 다수존재 하여 금년도 지역담당자 배정은 다소 저하

⇒ 14년 공시업무 배정 시 지역연고자 비율 저조지역 중점관리 추진

< 2013년도 배정현황 >

구분	2012년			2013년		
	참여인원	연고지 배정인원	비율(%)	참여인원	연고지 배정인원	비율(%)
서울권	102	89	87.3	102	86	84.3
부산·경남권	196	125	63.8	196	125	63.8
대구·경북권	216	104	48.1	216	108	50.0
인천권	34	27	79.4	34	27	79.4
광주·전남권	170	80	47.1	170	80	47.1
대전·충남·세종권	140	66	47.1	142	66	46.5
울산권	24	18	75.0	24	15	62.5
경기권	174	111	63.8	174	108	62.1
강원권	88	32	36.4	88	34	38.6
충북권	74	33	44.6	74	31	41.9
전북권	110	35	31.8	110	33	30.0
제주권	22	21	95.5	22	22	100.0
계	1,350	741	54.9	1,352	735	54.4

2. 조사 · 평가 담당자 교육

추진실적

- (다각적 교육) 신규 프로그램에 대한 매뉴얼 제공 및 전산담당자 교육, 통계자료의 개념·활용방법에 대한 동영상 교육 실시

2013년도 공시업무 관련 교육

- ◇ (정기교육) 하반기(조사·평가업무 교육) 및 상반기(이의신청·검증업무 교육) 실시
 - 공시업무 신규참여자 교육('12.9.10, 한국감정원 본점, 95명)
 - 조사·평가자 교육('12.9.11, 과천시민회관, 1,352명)
 - 이의신청 및 검증업무 교육('13.3.15-한국철도시설공단, 3.19-과천시민회관, 1,352명)
- ◇ (전산담당자 교육) '12.9.26, 한국감정원 본점, 공시업무 참여법인 전산담당자 122명
- ◇ (온라인 교육) 집합교육 외 질의가 많은 사항을 중심으로 추가 교육 실시
 - (전산프로그램 매뉴얼) 매뉴얼('12.9.10) 및 프로그램 주요메뉴 시연 동영상('12.9.12)을 전산지원프로그램을 통해 배포·교육 실시
 - (통계자료 활용방법) 실거래가반영률, COD 등 공시업무 관련 통계자료에 대한 설명 및 활용방법(공시처장) 동영상 배포·교육 실시('12.11.8)

- (순환교육) 공시업무 추진방향 전파, 관련 통계자료 및 전산 지원 프로그램 활용방법 등에 대한 지역본부 등 순환교육 실시

지역본부 등 순환교육

- ◇ (대상) 지역본부장 및 재위임지점장, 지방자문위원회 간사, 지역본부 소속 공시업무 담당자 등
- ◇ (교육일정 및 장소) 3개팀 운영, 지역본부 등 회의실에서 실시

	1팀		2팀		3팀		
날짜	10.16 (화)	10.17 (수)	10.16 (화)	10.17 (수)	10.16 (화)	10.17 (수)	10.19 (금)
오전	춘천	부산	광주	청주	인천	서울	
		울산	전주				
		대구					
오후				대전	수원	일산	제주

📌 문제점 및 개선과제

- (담당자 검증제도 도입) 절차조정(배정기준일(8월중 → 8월초) 및 교육 시기(9월초 → 8월말)을 통해 법인별 담당자 업무수행능력 검증제도 필요
- (교육방식 개선) 국토부 이전 등과 관련, 집합교육의 실효성 및 효율성을 고려하여 온라인교육 도입 등 검토
- (교육내용 개선) 현황 조사평가 업무요령(특성 등) 위주의 단순 교육을 탈피, 성과평가 이해도 제고 및 지역·유형별 불균형 현황에 대한 교육을 통해 정책목표(균형성 제고) 달성에 이바지
- (순환교육 제도화) 주요정책 및 개선사항에 대한 설명 및 전파와 더불어 지역본부 등의 의견수렴을 통한 점점관리체계 확보

3. 가격균형협의

📌 추진실적

- (가격균형협의 실질화) 표준주택가격(안) 입력시기를 앞당겨 이에 대한 분석결과를 가격균형협의를 활용하여 가격균형협의 실질화 도모

* 기존 구두발표에 따른 예정변동률 중심의 피상적인 가격균형협에서 탈피, 거래동향 등 자료 및 실제 가격입력을 통해 추계한 변동률·실거래가반영률, 용도지역·이용상황별 가격수준 비교를 통해 지역간 균형성 제고 추진

⇒ 통계적기법 활용 등을 통한 객관성 제고

📌 문제점 및 개선과제

◇ (현행) 지역별 표준부동산 변동률·가격수준의 균형성 협의 위주

⇒ 경계지역 내 개별부동산 가격균형성 검토협의로 확대 필요

- (실질적 검토시스템) 지역전반의 가격수준 비교 외에 경계지역 내 개별 부동산 가격균형성 제고를 위한 GIS 기반 체계의 구축 추진
 - (표준부동산 가격균형협의 기반조성) 인접지역 내 표준지의 가격수준 변동률 등을 분석, 비교가능성 있는 최인근 표준부동산 정보 제공 및 검토
 - (절차 개선) 가격균형협의 전 공시가격(안) 입력의 제도화를 통한 실효적 가격균형협의 유도방안(선정심사를 앞당기는 방안) 검토 필요
 - * 표준주택은 선정심사 후 가격균형협의를 실시하여 담당자가 입력한 공시가격(안)을 분석, 가격균형협의를 임하는 반면 표준지는 담당자의 예정변동률만을 기준으로 협의
 - (사전협의) 단계별 가격균형협의 이전에 사전협의를 통해 사회·경제 현황 등을 분석, 공시업무 방향성 및 중점추진사항을 파악·전파
- ⇒ 지역본부별 추진계획 수립·보고를 통해 혼란최소화 및 효율성 도모

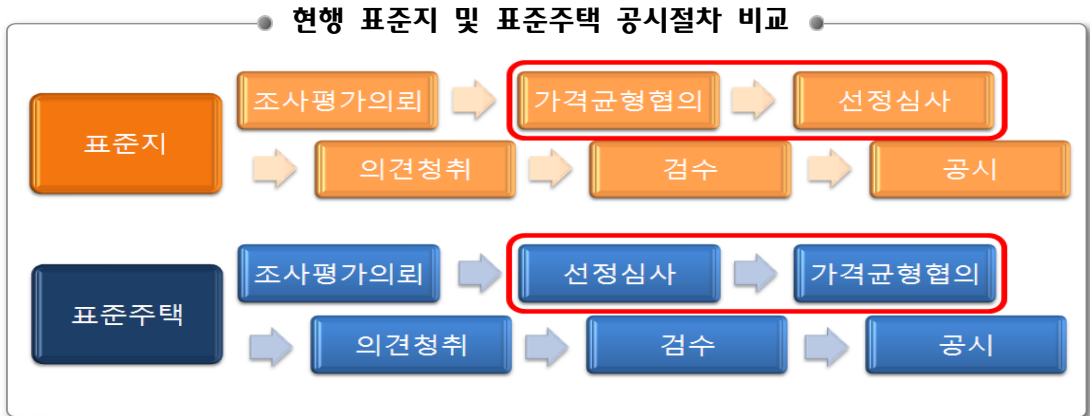
4. 선정심사

추진실적

- (심사 강화) 세부심사기준 및 매뉴얼 배포를 통해 심사의 공정성을 강화하고, 지역분석조서 및 특별부동산 심사반을 별도 운영하는 등 심사 단계를 세분화(2단계→3단계)함으로써 전문적·심층적 심사 유도
- (표준선정 적정성 제고) 개별지와 적용표준지의 특성 비교자료(표준지 활용통계표)를 제공, 표준지 선정의 적정성 검토지표로 활용
- (신뢰도 제고) 선정심사 시 가격(안)의 적정성을 검토·조정하여 소유자 등 의견청취 후 임의적 가격수정을 사전에 방지
- (특성조사 적정성 제고) 전산공부자료 제공 및 표본추출을 통한 특성 검토 등 공시가격의 신뢰성 및 개별부동산 가격의 적정성을 제고하는 특성조사의 기준 마련·제공

문제점 및 개선과제

- (선정심사 일정조정) 표준지의 가격균형협의를 내실화를 위해 선정심사 이후 가격균형협의를 실시하는 방안(선정심사 조기시행) 추진



- (선정심사 체계화) 지역분석조서를 개선, 분포현황 및 선정현황 분석을 추가하여 하나의 심사반에서 표준(地·宅) 선정·가격균형협의·가격 균형성 등을 체계적으로 검토할 수 있도록 추진
- (실질적 검토시스템) 지속적인 표준지 증설 요구에 대응, 과다 표준(地·宅) 판별을 위한 단위지역 내 유사가격대 표준지 정보를 제공
 - (표준 선정단위구역 분석) 용도지역별로 이용상황·가격수준 등을 고려하여 표준부동산 선정단위구역을 분석하여 선정할 필요
 - (선정의 적정성 검토) 선정단위구역 별 표준부동산 가격격차 분석 및 지자체 의견수렴 등을 통해 표준(地·宅) 분포 등의 적정성 제고

5. 의견청취

추진실적

- (의견청취 통지방식 확대) 기존 우편에 의한 통지방식에서 온라인 통지방식을 추가하여, 국민의 알권리 확대 및 재산권 행사 제고

- (의견개선방식 확대) 기존 우편 및 방문접수 방식 외에 부동산공시가격 알리미(www.kreic.org/realtyprice)를 통한 온라인 의견제출 추가 실시
- (의견제출 축소) 공시예정가격 및 특성의 사전심사 및 가격균형협의 내 실화 등 공시가격 적정성·신뢰성 제고를 통한 민원 등 감소
- * (소유자 의견접수 건수) 표준지 17.9% ↓, 표준주택 13.3% ↓
(소유자 의견청취 반영비율) 표준지 44.6% ↓, 표준주택 16.8% ↓

< 의견청취 결과 현황 >

(단위 : 필지)

구분		물량	소유자 의견(건수)			반영(건수)			미반영
			계	상향요구	하향요구	계	상향요구	하향요구	
표준지	2012	500,000	2,413	836	1,577	1,596	352	1,244	817
	2013	500,000	1,981	680	1,301	825	311	514	1,156
	증감	-	-432	-156	-276	-771	-41	-730	339
표준주택	2012	189,947	422	134	288	185	53	132	237
	2013	189,947	366	113	253	154	50	104	212
	증감	-	-56	-21	-35	-31	-3	-28	-25

☐ 문제점 및 개선과제

- (의견청취 운영 내실화) 공시예정가격 외 특성정보에 대한 의견청취를 추가하여 특성조사 오류발생 최소화 및 국민의 알권리 확대

< 의견청취 양식 개선(예시) >

(표준지공시지가 기준)

현 행		개 선		
소 재 지	평가예정가격(원/㎡)	소재지	이용상황	용도지역
		도로교통	형상/지세	평가예정가격
-----	-----			

- (의견청취 결과보고서 제출) 의견청취에 대한 조사·평가담당자의 결과 보고서를 검수시 검토, 실질적 의견청취로 운영 내실화 도모

6. 조사·평가보고서 검수

📌 추진실적

- (공정성 및 실효성 강화) 세부심사기준 및 매뉴얼 작성을 통해 검수의 공정성을 강화하고 전문적·심층적인 검수를 위해 특별부동산 검수반을 별도 운영 등 심사단계를 세분화(2단계 → 3단계)
- (특성조사 적정성 제고) 선정심사 후 표본추출에 의한 특성점검 결과를 바탕으로 조치여부 및 조치의 적정성에 대하여 집중점검
- (임의적 조정 방지) 표준특성 및 가격에 대한 부적절한 조정을 방지하고자 심사 후 변경내역 검수를 통해 조정의 적정성 검토

📌 문제점 및 개선과제

- (특성조사 적정성 제고) 보완된 특성조사 적정성 검토절차(특성정정기간, 의견청취시 피드백 등)외에 후발적 특성정정에 대한 패널티 부여
- (가격균형성 제고) 절차개선(선정심사→가격균형협의→검수)과 더불어 가격균형협의 관련 지적사항에 대한 조치여부를 검토하도록 개선
- (의견청취 결과보고서 검수체계 수립) 의견청취 리스트 및 회신내용 등에 대한 결과보고서의 제출을 의무화하는 등 정책에 반하는 의견반영 방지 유도
- (보고서 접수개선) 현행 서면제출로 규정된 조사·평가보고서 등의 제출 관련 규정을 개정, on-line 제출로 같음하여 업무 효율성 제고

7. 가격공시 및 이의신청

추진실적

- (대국민 홍보 강화) 행정전산화 및 예산절감에 따른 통지문 발송 중단의 문제를 해결하기 위하여 안전행정부를 통해 반상회 홍보자료 배포
- (민원 및 오류건수 감소) 특성조사 및 공시가격의 적정성·신뢰성 제고를 통해 이의신청 접수건수 및 특성정정 물량이 현저히 감소

< 이의신청 재평가 결과 >

(단위 : 필지)

구분		물량	이의신청 접수(건수)			조정(건수)			미반영
			계	상향요구	하향요구	계	상향요구	하향요구	
표준지	2012	500,000	754	218	536	47	26	21	707
	2013	500,000	216	64	152	22	8	14	194
	증감	-	-538	-154	-384	-25	-18	-7	-513
표준주택	2012	189,947	29	8	21	3	1	2	26
	2013	189,947	12	4	8	1	1	-	11
	증감	-	-17	-4	-13	-2	-	-2	-15

< 이의신청에 따른 특성정정 현황 >

(단위 : 필지)

구분		이의신청 접수건수	특성정정 건수		특성정정 필지/호수	
표준지	2012	754	249	33.42%	14	1.86%
	2013	216	72	35.65%	8	3.70%
	증감	-538	-177	2.23%p	-6	1.84%p
표준주택	2012	29	0	0.00%	0	0%
	2013	12	1	8.33%	1	8.33%
	증감	-17	1	8.33%p	1	8.33%p

- (정보제공 기능 강화) 보도자료와 관련, 국민생활환경(역세권, 대형마트, 학원가 등)에 대한 통계를 추가하여 가격공시제도의 정보제공 기능 강화

☞ 문제점 및 개선과제

- (특성조사 적정성 강화) 이의신청에 따른 특성정정 건수는 축소되었으나, 접수건수 대비 정정률은 오히려 증가하는 등 문제발생
 ⇒ 특성조사 적정화 방안 마련 필요
- (공시가격 등 통지방식 확대) 국민의 권익 보호를 위하여 현행 온라인 (부동산가격공시알리미) 통지(공시가격 및 이의신청 기간 등)외에 휴대전화 문자서비스 및 이메일을 활용한 통지방식 추가
 - 의견청취 시 문자 및 이메일 수신 희망자(소유자)의 휴대전화번호 또는 이메일을 등록(본인확인절차 필요)
 - 가격공시 후 공시가격 등 통지(의견청취 통지문 등에 사전 공지)
- (정보제공 기능 강화) 수요조사를 통해 실제 생활에 밀접한 통계지표를 다양하게 파악, 분석·제공함으로써 국민 권리구제에 기여
 - 특성정보에 대한 통계분석을 통해 스토리텔링 형식의 정보 제공 등

【공동주택 가격공시】

1. 공시업무 배정

📌 추진실적

- (지역전담제 활용) 지점별 지역 전담자를 중심으로 공동주택 조사담당자를 지정하여 업무효율성 증대 및 공시가격 적정성 제고
- (전문성 확보) 지역별 업무경력 3년 미만인 직원이 조사자인 경우에 다년간 조사자를 검토자로 배정, 업무 연속성과 전문성 확보

2. 조사·산정 조사자 교육

📌 추진실적

- (다각적 교육 실시) 2013년 공동주택공시업무 중점추진사항, 2012년도 조사산정 관련 문제점 및 개선사항, 신규 프로그램 활용방법 등에 대하여 서울, 광주, 부산 권역별로 교육 실시



📌 문제점 및 개선과제

- (교육방식 개선 검토) 현행 집합교육의 실효성 및 효율성을 고려, 짝수년도 집합교육과 홀수년도 온라인교육 병행하는 방안 검토 필요

3. 공동주택 조사대상 목록정비

추진실적

- (조사대상 목록정비) 13년 공시대상을 1차(12.10.31까지 사용승인), 2차(12.12.31까지 사용승인)로 나누어 10,919,305호에 대하여 목록 확정

< 2013년 조사대상 현황 >

(단위 : 천호)

구분	전체			아파트			연립			다세대		
	13년	12년	증감	13년	12년	증감	13년	12년	증감	13년	12년	증감
전국	10,919	10,631	288	8,812	8,629	183	461	453	7	1,646	1,549	98
서울	2,174	2,113	61	1,497	1,471	26	116	116		561	526	35
부산	817	795	23	651	641	10	33	33		133	121	13
대구	528	523	5	466	461	4	11	11		51	50	1
인천	773	745	28	530	506	24	20	19	1	223	220	3
광주	360	358	3	347	346	1	6	6		8	6	1
대전	352	345	7	310	303	7	9	8		34	33	
울산	253	248	6	222	218	4	8	8		23	22	1
세종	18		18	16		16				1		1
경기	2,849	2,750	99	2,289	2,222	67	118	116	2	442	412	31
강원	293	288	4	263	259	4	19	19		10	10	
충북	304	300	3	275	274	1	15	15		14	12	2
충남	388	394	-6	339	346	-7	17	18		32	30	2
전북	358	349	9	332	325	8	13	13	1	13	11	1
전남	281	273	8	261	254	7	13	12		8	7	1
경북	466	459	7	401	397	4	26	25	1	39	37	2
경남	618	610	8	563	558	5	21	20	1	33	32	2
제주	86	81	5	50	47	3	15	13	1	21	20	1

문제점 및 개선과제

- (지자체 공무원 간담회) 공동주택 목록정비 방법 등을 개별주택 담당 지자체 공무원 교육시 반영·실시토록 개선

4. 공동주택 특성 및 가격조사산정

추진실적

- (공시가격 조사 강화) 12년 부동산 시장동향, 장기간 공시가격 변동이 없는 호 등 가격적정성 제고를 위한 다각적 통계자료 제공을 통해 가격 적정성 제고
- (특성조사 적정성 제고) 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기초로 현장 중심의 특성정보를 강화하여 공시가격 적정성 제고
 - * 2필지 이상 토지 위에 건축된 공동주택을 대상으로 대지지분 재조사

문제점 및 개선과제

- (공부내용 오류) 국민의 재산권 보호와 공시가격 적정성 제고를 위하여 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 등록 내용(전용면적, 대지지분 등)의 다양한 오류 개선 필요

5. 산정가격 검증 및 심의

추진실적

- (가격검증위원회 강화) “조사평가부장 → 지점장 → 지역본부장 → 조사통계본부장”의 단계별 공시가격(안) 검증을 통해 실질적인 가격검증 강화



- (공시가격의 적정성 제고) 공시가격(안)에 대한 한국감정원 자체 가격 검증절차 및 지방자치단체 공무원·중개업자·감정평가사·변호사 등 전문가가 포함된 공시가격 검증심의위원회를 개최, 적정성 제고

문제점 및 개선과제

- (가격검토위원회 운영) 부동산 시장동향과의 관계, 특정지역 가격 적정성 및 균형성 등에 대한 체계적인 검토를 위하여 가격검토 위원회를 통해 심도 있는 논의하여 전국가격심의회 안건으로 상정
- 전문가의 의견을 청취·반영하여 공시가격 객관성과 공신력 강화
- * '13년 공동주택가격의 적정성 관련, 감독기관에서 실태점검과 검토회의 별도 진행

6. 의견청취

추진실적

- (의견제출 축소) 공시가격(안)에 대해 소유자 등 관계인의 의견을 청취·반영하여 공시가격 적정성·신뢰성 제고와 민원을 사전 해결
- * 소유자 의견접수 건수 266건(12년 대비 -79.1%), 의견청취 반영비율 26.7%(12년 28%)

< 의견청취 결과 현황 >

(단위 : 호)

구분	공시물량	소유자 의견(건수)			반영(건수)			미반영
		계	상향요구	하향요구	계	상향요구	하향요구	
2012	10,631,017	860	88	772	241	16	225	619
2013	10,924,714	266	69	197	71	20	51	195
증감	293,697	-594	-19	-575	-170	4	-174	-424

문제점 및 개선과제

- (의견청취 홍보방안) 공동주택 공시가격(안)에 대한 의견제출 보도자료를 제공하여 의견제출 활성화 필요
- 500세대 이상 3,114단지 아파트에 대하여 관리사무소에 의견제출이의 신청 안내문 게시판 홍보요청(이메일 및 팩스송부)
- 의견제출 기간 각 지자체에 반상회 회보 자료를 송부, 홍보 유도

7. 조사·산정보고서 검수

추진실적

- (실질적 검수기능 강화) 현행 지점별 총괄 조사부장 검수를 조사자 검수 제도로 변경하고, 본점·대구·광주에서 공시절차, 공시가격 적정성 등에 대한 검수 수행

* 장기간 공시가격변동이 없는 단지, 주택동향지수와 공시가격변동률이 역행 하는 지역 등 전국 33개 시군구, 110명의 조사자에 대한 중점검수 실시



문제점 및 개선과제

- (검수범위 개선) 조사자 검수제도 시행과 관련, 지점 관할지역 전체의 시장동향과 공시가격변동 등 지역차원의 검토내용 강화 필요

8. 가격공시 및 이의신청

추진실적

- (대국민 홍보 강화) 보도자료를 통한 언론홍보와 다양한 통계자료 제공, 반상회 홍보자료 배포, 본·지점 플래카드 제작·게제 등 국민홍보 강화



- (민원 및 오류율 감소) 특성조사 및 공시가격의 적정성·신뢰성 제고를 통해 이의신청 접수건수 및 특성정정 민원이 현저히 감소

< 이의신청 재산정 결과 >

(단위 : 호)

구분	공시물량	이의신청 접수(건수)			조정(건수)			미반영
		계	상향요구	하향요구	계	상향요구	하향요구	
2012	10,631,017	1,223	181	1,042	201	20	181	1,022
2013	10,924,714	1,595	165	1,430	-	-	-	-
증감	293,697	372	-16	388				

* 현재 이의신청 재조사 기간임

문제점 및 개선과제

- (공시가격 누락) 현행 공시누락에 대한 추가공시의 법적근거 미비로 지자체 공시업무 담당자, 조사기관 담당자의 착오 등에 따른 공시누락 해결을 위해 부동산 가격공시법령 정비 필요
 - 현행 공시누락 시 미공시 제도를 통해 재산세를 부과 중
 - 공시가격 연속성, 양도세, 증여·상속세 등 국세와 공적업무 활용도 등을 고려하여 누락분에 대한 추가공시 방안 검토 필요

【기타】

1. 통계자료 기반 성과평가 기준 도입

❏ 추진실적

- (평가지표 도입) 06년 이후 축적된 실거래 신고자료를 활용한 실거래가 반영률 및 균형성지수(COD) 등 객관적 평가지표 도입
- (실거래자료의 정성적 분석) 실거래자료의 불완전성 및 이상치 제거를 위해 물적·권리적 제외기준 외 담당자의 정성적 분석 실시

< 성과분석 관련 실거래가 자료의 권리적·물적 제외기준 >

구분	실거래가 자료	공시정보	
		토지	단독주택
권리적 기준	거래구분 : 매매 외	공시대상	
	처분구분 : 승인완료, 추가입력완료 외		
	지분거래		
	다수건거래		
	중복신고(최근 계약일만 허용)		
물적기준	지번상이	○	○
	토지용도(이용상황) : 공공용지	○	X
	건물용도 : 상가주택	X	○
	용도지역 불일치	○	○ (1,2 모두고려)
	지목불일치(공부상 지목)	○	○
	토지면적 불일치(2%)	○	○
	연면적 불일치(10%)	X	○

❏ 문제점 및 개선과제

- (실거래자료의 대표성 보완) 성과분석 결과의 왜곡 방지를 위하여 이상치 제거 기준(상하위 5% 제거 등), 실거래일자에 따른 시점보정 및 복합 부동산 거래사례 활용방안 등 검토 필요
- (균형성 판단기준 마련) 부동산 공시가격 균형성 여부의 검토 기준으로서 우리나라 현실에 맞는 적정 COD수준의 검토 필요

● 실거래가반영률 균형성지수(COD) ●

◇ 평가금액의 거래금액 대비 편차로서, 일반적인 분산에서 평균을 중위수로 갈음한 것

$$COD = \frac{\sum | \text{실거래가반영률} - \text{Median}(\text{실거래가반영률}) |}{N \times \text{Median}(\text{실거래가반영률})} \times 100$$

* COD가 낮을수록 공시가격의 균형성이 높음을 의미

< 미국 IAAO 과세평가 기준서상 COD 판단기준 >

5.0~15.0	16.0~20.0	21.0~25.0	25.0 초과
양호	보통	미흡	수용 불가
자산 유형	관할지역 크기/특징/시장활동성	COD	
주거용 부동산 (단독주택, 공동주택, 조립식주택, 다가구(2-4가구)주택)	매우 넓은 관할지역 /높은 인구밀도 /신규 건축물 /활동적인 시장	5.0~10.0	
	중간 크기의 관할지역 /신규건축물과 기존 건축물 혼재 /보다 활동성이 낮은 시장	5.0~15.0	
	지방 또는 좁은 관할 지역 /기존 건축물 /침체된 시장	5.0~20.0	
수익-창출형 자산 (상업용 부동산, 산업용 부동산, 임대용 아파트)	매우 넓은 관할지역 /높은 인구밀도 /신규 건축물 /활동적인 시장	5.0~15.0	
	중간 크기의 관할지역 /신규건축물과 기존 건축물 혼재 /보다 활동성이 낮은 시장	5.0~20.0	
	지방 또는 좁은 관할 지역 /기존 건축물 /침체된 시장	5.0~25.0	
주거용 나지	매우 넓은 관할지역 /급속한 개발 /활동적인 시장	5.0~15.0	
	중간 크기의 관할지역 /낮은 개발/보다 활동성이 낮은 시장	5.0~20.0	
	지방 또는 좁은 관할 지역 /개발 거의 없음 /침체된 시장	5.0~25.0	
기타(비농업용)나지	매우 넓은 관할지역 /급속한 개발 /활동적인 시장	5.0~20.0	
	중간 크기의 관할지역 /낮은 개발 /보다 활동성이 낮은 시장	5.0~25.0	
	지방 또는 좁은 관할 지역 /개발 거의 없음 /침체된 시장	5.0~30.0	

* 자료 : 한국감정원, IAAO 과세평가 기준서 I (2010.7) p.203

- (주택동향지수 확대) 공동주택 실거래가격은 '12년도에 거래된 자료로 부동산시장상황을 반영하여 '13.1.1일 기준으로 시점수정이 필요하나 주택동향지수가 미흡하여 오차가 발생하므로 주택동향지수 확대가 요구됨

* 2013년 현재 전국 251개 시군구 중 아파트 189개, 연립·다세대는 17개 시도 매월 조사·발표

- (실거래가 신고제도 개선) 신고서식의 개선(복수 당사자 및 부동산, 관련 지번 존재 등 거래내역이 복잡한 경우의 서식·항목 추가, 일반·집합 부동산 서식의 구분 등) 및 신고내용의 실질적 검증제도 도입 필요

⇒ 실거래자료의 신뢰성 확보 및 2차 가공을 통한 활용도 제고

2. 성과평가 환류체계 실효성 강화

추진실적

- (성과분석 환류체계 기반 조성) 대형감정평가법인 평가기준 중 공시업무에 대한 배점을 증대(기존 30점(+2점) → 개선 35점(+3점))

< 대형감정평가법인 평가지표 비교(가격공시부문) >

2012년도 평가지표				2013년도 평가지표			
평가 범주	평가항목	평가지표	가중치 (%)	평가 부문	평가항목	평가지표	가중치 (%)
가격 공시 부문	공시역량 확보	공시업무 역량 기여도	4	가격 공시	심사검수 충실성	심사검수 평점도	10
	선정심사 충실성	중간심사 심사 평점도	6		조사평가 정확성	조사평가 충실도	10
	가격검수 적정성	최종검수 심사 평점도	8		공시가격 균형성	공시가격균형 개선도	15
	조사평가 충실성	가격공시 특성조사 충실도	6		공시업무 기여	공시업무 기여도	3 (가산)
	공시가격 균형성	실거래가 비율 균형지수	6				
	공시역량 확보	조사평가 개선기여도	2(가점)				
소계			30	소계			35

❏ 문제점 및 개선과제

- (참여법인 선정의 적정성 제고) 공시업무 관련 대형감정평가법인 평가 지표의 변별력 강화 방안 검토 필요
- (개인별 평가체계 확립) 공동수행(팀)으로 인해 개인별 평가가 어렵지만 지자체 설문 등을 비롯한 개인별 평가기준을 수립하여 법인의 자발적 참여인원 양질화 노력 촉구 필요

3. 개별부동산 공시가격 적정성 제고

❏ 필요성

- 부동산 가격공시제도의 최종 산물인 개별부동산(95%차지) 가격의 적정성에 대한 성과분석 등 검토장치 필요
 - * 현행 개별부동산은 감정평가사의 검증 및 시군구부동산평가위원회 심의가 전부
 - 현재는 당해연도 개별부동산가격 확정 후 관련 DB를 제공받고 있어 업무 수행의 적정성 및 충실도 등의 파악 곤란
 - 단순 자료축적 및 보고서 작성 기능 외에 다양한 통계분석을 통한 논리적 오류 파악 등을 포함한 적정성 진단시스템 구현 필요
 - 개별부동산 업무 단계별 전산자료의 체계적인 분석을 통해 산정 및 검증 업무 시 발생하는 문제점 및 개선사항 도출
- ⇒ 제도 개선을 통한 업무효율성 증대 및 개별부동산 가격 적정성 제고

❏ 추진실적 : 개별부동산 성과분석 최초 추진

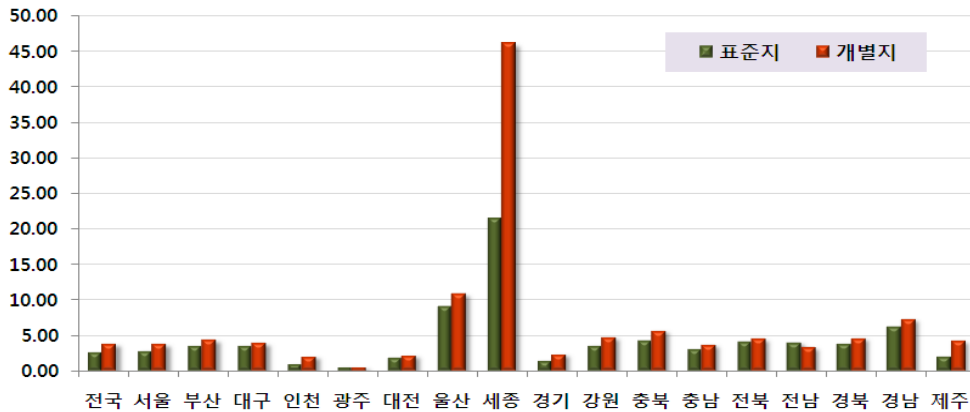
- (주요실적) 표준지와 개별지 가격변동률 비교, 개별지 검증의뢰 현황 분석, 지자체별 업무 충실성 등을 최초로 분석하여 개별 부동산 공시 업무를 진단하고 개선방안 검토
 - * 개별부동산 DB를 관리하고 있는 국토정보시스템으로 자료를 협조받아 검토
 - 13년 개별공시지가 업무시점별 전산자료 확보(개별주택 : 14년부터 추진 예정)

* (개별지가 조사일정) 지가산정('13.2.18~3.19), 산정지가검증('13.3.20~4.11), 보도자료 배포('13.5.27), 지가공시('13.5.31), 조정공시('13.7.31)

● 개별공시지가 산정시점 자료 분석 결과 ●

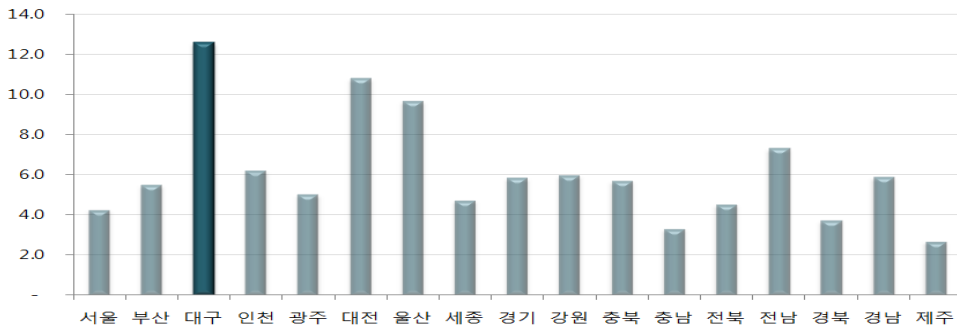
- ◇ (변동률) '13년 산정시점 개별지가는 전국 평균 3.84% 상승했고 시도별로 '13년 표준지 공시지가의 변동률(2.7%)과 대부분 유사
- 다만, 세종시(46.18%)는 표준지 변동률(21.54%)과 격차 발생

< 2013년 표준지 및 개별지 가격변동률 비교 >



- ◇ (토지특성 변동현황) 전년대비 토지특성이 변경된 개별지는 전체의 5.4% 수준, 면적은 전체적으로 0.99%가량 증가한 것으로 추계

< 전년대비 개별지특성 변동현황 >



< 시도별 개별지 면적 변동현황 >

(단위 : %)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기
전국	-0.21	0.18	0.07	32.75	0.32	-0.10	0.09	0.96	0.60
0.99	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	
	0.14	0.89	4.10	0.57	0.44	-0.07	0.06	0.13	

- (문제점 및 개선과제) 개별지가의 산정시점 DB 분석결과를 바탕으로 개별부동산 가격의 적정성 제고를 위한 개선과제 도출
 - (단계별 전산자료 제출근거 마련) 개별공시지가 조사·산정지침 개정을 통해 업무수행의 적정성·충실도 파악을 위한 단계별 DB 분석기반 마련
 - * 지자체에서 산정단계부터 제출토록 하여 분석 용이성 제고
 - (오류검증시스템 구축) 개별지 산정 및 결정지가 제출 시 기재 중복 및 특성누락 등의 오류사항을 자동 점검할 수 있도록 개선
 - (검증대상필지 선정기준 마련) 지역별 적정 검증비율 및 대상선정 기준 마련을 통해 검증업무 및 공시가격의 적정성·효율성을 제고

4. 특성조사 적정성 제고

필요성

- (부동산의 개별성) 형상·도로접면 등 부동산 특성에 의해 가격이 좌우되는 바, 정확한 특성조사가 가격의 적정성·신뢰성을 담보
- (개별 부동산가격 적정화) 개별부동산 가격은 표준과의 특성 비교(비준표 활용)를 통해 산정되는 바, 표준에 대한 적정한 특성조사 필요

추진실적

- (특성조사 정확성 제고노력) 특성 심사 조기실시(검수→선정심사) 및 심사 후 표본추출에 의한 검토, 특성정정기간 운영 등 추진
- (특성정정건수 축소) 표준부동산 이의신청 재평가에 따른 특성(가격 외, 비공시항목 포함) 조정물량 축소 ⇨ 대국민 신뢰성 제고

< 이의신청에 따른 특성정정 현황 >

(단위 : 필지)

구분		이의신청 접수건수	특성정정 건수		특성정정 필지/호수	
표준지	2012	754	249	33.42%	14	1.86%
	2013	216	72	35.65%	8	3.70%
	증감	-538	-177	2.23%p	-6	1.84%p
표준주택	2012	29	0	0.00%	0	0%
	2013	12	1	8.33%	1	8.33%
	증감	-17	1	8.33%p	1	8.33%p

☐ 문제점 및 개선과제

- (문제점) 일부 개선에도 불구하고, 부동산의 특성은 가격을 결정하는 기본 요소인 바, 오류율 “0”을 목표로 지속적인 축소노력 필요
 - 특히 이의신청 재평가 결과 특성이 조정된 건수는 축소되었으나, 이의 신청 접수건수 대비 조정건수/필지(호)수 비율은 증가
- (특성관련 환류체계 확립) 특성조사사항에 대한 소유자 및 업무배정과의 환류체계를 확립을 통해 특성조사의 적정성 확보
- (특수토지 개념 정립) 현실적인 변화를 반영, 특수토지의 개념 및 유형의 정리를 통해 표준 및 개별부동산 가격의 적정성 도모

* 양어장·양식장·매립지·폐염전 등은 주변 이용상황에 따라 상업용, 전기타 또는 담기타 등으로 관리 ⇨ 개별지가 산정의 적정성 제고

* 파3골프장은 현황(규모, 지가수준 등)에 맞는 이용상황(상업용 또는 특수기타) 판단기준 정립 ⇨ 국민적 수용가능성 및 가격균형성 제고

- (질의응답 체계 구축) 특성조사 등 관련, 유선 질의응답은 지양하고 게시판을 통한 질의응답 체계를 구축, 업무 혼선 방지 및 효율성 제고
 - 14년도 공시업무 관련 교육 시 게시판 활용 권고를 통해 점진적 축소 유도

5. 현장을 반영한 제안 수렴

필요성 및 추진실적

- (설문조사) 공시업무 관련 조사평가자의 개선의견 수렴을 위해 3차(선정 심사, 조사평가보고서 검수, 상반기 교육)에 걸쳐 설문조사 실시
- (아이디어 컨퍼런스) 가격공시업무 담당자 등의 개선의견 수렴을 통한 공시업무 제도개선 및 현장을 반영한 정책수립기반 마련

* 공모('13.5.21~6.7), 심사위원단 심사('13.6.10~6.14)를 통해 포상

주요 개선의견 검토

- (설문조사) 공시업무 효율화 및 통계자료·비준표 개선 등 요구
 - (공시업무 효율화) 수시적 업무부과, 불필요한 추가자료 요청, 잦은 절차 변경 등의 지양 요청 ⇨ 업무요령 및 절차 조기확정 추진
 - (통계자료 개선) 실거래자료의 질적·양적문제에 따른 COD등 통계자료의 한계 ⇨ 표본크기 정의, 정성적분석 강화 및 실거래신고제 개선 추진
 - (비준표 개선) 특성별 격차율 과다 및 토지가격비준표와 주택가격비준표의 불일치 문제 등 비준표의 문제점 ⇨ 비준표 재점검 추진
- 아이디어 컨퍼런스 실시
 - 가격공시업무에 대한 아이디어 공모(총 184건 접수) 후 분야별 공평채택 보다는 고품질 제안서 선정방식으로 실질적 제도개선 발굴
 - 최우수상 1건, 우수상 5건, 장려상 10건, 아차상 26건

수상작 주요 내용

- (최우수상) 표준지 분포에 대한 상시의견 수렴 창구 개설
- (우수상) 존치시설부지 개별지가 산정시 유의사항 보완
- (우수상) 표준지 공시지가 업무요령 개정
- (우수상) 단독주택의 토지가격과 개별공시지가의 괴리 축소방안
- (우수상) 철거 및 착공 신고내역 입수를 통한 조사내역 신뢰성 향상

IV. 14년도 공시업무 추진방향 및 추진계획

부동산 가격공시의 적정성·균형성 제고

14년도 주요 추진방안

① 가격 적정성 제고

【표준부동산】

- (선정) 지자체 의견수렴 강화 및 표준지 다양화
- (균형협약) 선정심사 일정조정을 통한 가격균형협약의 실질화
- (기타) 표준지 다양화 등

【개별부동산】

- 성과분석을 위한 단계별 DB 분석 기반 마련
- 오류검증시스템 구축 추진
- 검증업무의 적정화(지역별 적정 검증 비율 마련 등)

② 업무체계 및 절차 개선

【업무체계·절차 개선】

- 공시총괄업무 수행조직 개선
- 가격균형협약 절차조정 및 사전회의 도입
- 심사·검수 체계화 및 효율화
- 특정조사 환류체계 도입

【교육 등을 통한 역량강화】

- 기본교육, 심화교육 등 맞춤형 교육
- 법인별 업무능력 자체검증 시스템
- 질의응답체계 구축을 통한 효율화

【중장기 - 적정성·균형성 제고 기반 마련】

- 가격적정화 관리체계 마련 추진
 - 적정 COD 지수, 실거래가 반영률 단계별 기준을 마련하여 공시가격 적정성 목표 관리
- 통계자료(실거래가 등)를 기반으로한 공시운영 고도화
 - 실거래가 질적·양적 적정성 제고 등
- 성과평가 환류체계 강화
 - 법인평가 변별력 강화, 개인별 평가·환류체계 도입 검토

스토리가 살아있는 '13년 부동산 가벽공시

- 땅과 열정을 한자리에 -

● 기획·제작

- 김홍목 부동산평가과장
- 엄지철 부동산평가과 사무관
- 장두연 부동산평가과 주무관

● 편집

- 김세형 한국감정원 부장
- 남충희 한국감정평가협회 부장
- 송지현 한국감정평가협회 사원
- 이강호 한국감정원 과장
- 이영민 한국감정원 팀장
- 장진우 한국감정평가협회 대리
- 한선미 한국감정원 대리

● 표지글씨 : 동천 엄기철 선생