제428회국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《중앙부동산가격공시위원회의 구성 조정 및 공시가격의 구체적인 산정 산식 공개 의무화》
▣ 이종배의원 대표발의(의안번호 제2207997호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

Ⅰ. 이종배의원 대표발의(제2207997호) ····· 1

1. 제안경위 ····· 1

2. 제안이유 및 주요내용 ····· 1

3. 검토의견 ····· 2

가. 중앙부동산가격공시위원회 위원 위촉 자격에 전국시도지사협의회가 추천하는 사람 추가(안 제24조제4항제4호 신설) ····· 2

나. 공시가격의 구체적인 산정 산식 공개 의무화 (안 제26조제2항) ····· 8

Ⅰ. 이종배의원 대표발의(제2207997호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이종배의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 7.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 표준지공시지가·표준주택가격·공동주택가격 등에 대해서는 국토교통부장관이, 개별공시지가·개별주택가격 등에 대해서는 시장·군수·구청장이 공시하도록 하고 있음.

그러나, 국토교통부장관이 공시하는 공시가격에 대하여 지방자치단체가 의견을 제시하거나 검증하는 절차가 미흡하다는 지적이 있고, 매년 공시가격의 적정성에 대한 논란이 되고 있어 산정근거를 보다 구체적으로 공개하여야 한다는 의견이 있음.

이에 부동산 공시가격의 적정성과 투명성을 제고하기 위하여 중앙부동산공시위원회에 전국시도지사협의회가 추천하는 사람을 위원으로 위촉하도록 하고, 공시가격의 구체적인 산정 산식을 공개하도록 하려는 것임(안 제24조 및 제26조).

3. 검토의견

가. 중앙부동산가격공시위원회 위원 위촉 자격에 전국시도지사 협의회가 추천하는 사람 추가(안 제24조제4항제4호 신설)

현 행	개 정 안
제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① ~ ③ (생 략) ④ 위원회의 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다. 1. ~ 3. (생 략) <신 설> ⑤ ~ ⑦ (생 략)	제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----------사람으로서 ----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 전국시도지사협의회가 추천하는 사람 ⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

현행 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 "부동산공시법"이라 함) 제24조[1]에 따르면 '중앙부동산가격공시위원회'는 위원장을 포함한 20명

---

1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」
제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 "위원회"라 한다)를 둔다. (각 호 생략)
② 위원회는 위원장을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.
③ 위원회의 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
④ 위원회의 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다.
1. 「고등교육법」에 따른 대학에서 토지·주택 등에 관한 이론을 가르치는 조교수 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람
2. 판사, 검사, 변호사 또는 감정평가사의 자격이 있는 사람
3. 부동산가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무경험이 있는 사람

이내의 위원으로 구성되고, 위원장은 국토교통부 제1차관이 되며, 위원회의 위원은 대통령령[2]으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 일정한 요건에 해당하는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 민간위원으로 구성되도록 규정되어 있는데,

안 제24조제4항은 중앙부동산가격공시위원회의 위촉직 위원의 자격으로 "(같은 항) 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 전국시도지사협의회가 추천하는 사람"을 추가하려는 것임(제4호 신설).

중앙부동산가격공시위원회는 국토교통부장관 소속의 심의기구로, 국토교통부장관은 「부동산가격공시법」에 따라 조사·평가된 표준지공시지가 또는 같은 법에 따라 조사·산정된 표준주택가격, 공동주택가격, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 집합부동산가격을 공시하기에 앞서 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 하도록 규정되어 있음[3].

---

2) 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」
제71조(중앙부동산가격공시위원회)
② 법 제24조제4항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 중앙행정기관"이란 다음 각 호의 중앙행정기관을 말한다.
1. 기획재정부 / 2. 행정안전부 / 3. 농림축산식품부 / 3의2. 보건복지부 / 4. 국토교통부

3) 「부동산 가격공시에 관한 법률」
제24조(중앙부동산가격공시위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회(이하 이 조에서 "위원회"라 한다)를 둔다.
3. 제3조에 따라 조사·평가된 **표준지공시지가**
6. 제16조에 따라 조사·산정된 **표준주택가격**
9. 제18조에 따라 조사·산정된 **공동주택가격**
12. 제20조에 따라 조사·산정된 **비주거용 표준부동산가격**
15. 제22조에 따라 조사·산정된 **비주거용 집합부동산가격**
제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 "표준지공시지가"라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

〈표 1〉 공시가격 유형별 조사·평가 개요

구 분		공시대상 ('25)	공시주체	가격평가·산정 주체	가격평가·산정 방식	공시시점
토지	표준	60만 필지	국토교통부 장관	감정평가사 (1,300명)	인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례 등을 조사하고, 사정보정 및 시점수정, 개별요인 보정 등을 거쳐 조사·평가	'25. 1. 24.
	개별	3,517만 필지	시·군·구청장	시·군·구 공무원	개별토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 특성차이에 따른 가격배율표인 토지가격비준표를 사용하여 지가 산정	'25. 4. 30.
단독주택	표준	25만 호	국토교통부 장관	한국부동산원 (480명)	인근 유사 단독주택의 거래사례 등을 조사하고 사정보정 및 시점수정, 개별요인 비교 등을 거쳐 조사·산정	'25. 1. 24.
	개별	382만 호	시·군·구청장	시·군·구 공무원	개별주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 특성차이에 따른 가격배율표인 주택가격비준표를 사용하여 지가 산정	'25. 4. 30.
공동주택		1,558만 호	국토교통부 장관	한국부동산원 (660명)	인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 거래사례 등을 조사하고, 사정보정 및 시점수정, 가격형성 요인 등의 검토를 거쳐 가격을 조사·산정	'25. 4. 30.

※ 자료: 국토교통부

표준지공시지가, 표준주택가격 또는 공동주택가격 등(이하 "공시가격"이라 함)은 전국적으로 통일된 기준 하에 조사 대상 토지·주택의 특성을

제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다.

제20조(비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용 표준부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다.

제22조(비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "비주거용 집합부동산가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시한 경우에는 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

공부(公簿)와 현장방문을 통해 조사하고, 조사대상 토지·주택의 인근지역 및 동일수급권 안의 유사한 토지·주택의 가격 자료(최근 거래사례와 계약일자, 시세의 상·하한가 등)를 수집한 후 다양한 보정기법의 적용을 거쳐 평가 또는 산정됨.

각 공시가격의 조사 주체는 조사·평가보고서 또는 조사·산정보고서를 작성하는 경우에 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」[4]에 따라 미리 해당 표준지, 표준주택 소재지 또는 공동주택 소재지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함) 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 하도록 규정되어 있고,

「표준지공시지가 조사·평가 기준」[5] 등에서는 지방자치단체의 조정의

---

4) **「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」**

제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) ② 감정평가법인등은 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 **미리 해당 표준지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사**(이하 **"시·도지사"**라 한다) **및 시장·군수·구청장**(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)**의 의견을 들어야 한다**.

제30조(표준주택가격 조사·산정의 절차) ② 부동산원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 **미리 해당 표준주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다**.

제46조(공동주택가격 조사·산정의 절차) ② 부동산원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 **미리 해당 공동주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다**.

5) **「표준지공시지가 조사·평가 기준」**(국토교통부훈령)

제13조(시장·군수·구청장의 의견청취) ② 시·도지사 및 시장·군수·구청장으로부터 특정한 표준지에 대하여 평가가격의 조정의견이 제시된 때에는 그 평가가격의 적정여부를 재검토하고 **그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 반영하여 평가가격을 조정하여야 한다**.

「표준주택가격 조사·산정 기준」(국토교통부훈령)

제21조(시장·군수·구청장의 의견청취) ② 시·도지사 및 시장·군수·구청장으로부터 특정한 표준주택에 대하여 산정가격의 조정의견이 제시된 때에는 그 산정가격의 적정여부를 재검토하고 **그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 반영하여 산정가격을 조정하여야 한다**.

견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 이를 반영하여 평가가격 또는 산정가격을 조정하여야 하도록 규정되어 있음.

이와 같이 공시가격의 결정·공시 절차에서 지방자치단체의 의견을 청취하고 이에 근거하여 평가가격 또는 산정가격을 조정할 수 있도록 규정한 것은 현장 상황에 밀접한 지방자치단체의 의견을 반영하여 공시가격의 정확성 및 신뢰도를 높이기 위한 취지로 이해됨.

개정안은 현행 법령에 따른 지방자치단체의 의견 청취 절차 등에 더하여 공시가격 결정·공시의 최종 심의기구인 중앙부동산가격공시위원회의 위원에 지방자치단체의 추천 인사가 포함될 수 있도록 함으로써, 공시가격에 대한 지방자치단체의 의견 수렴을 강화하고 공시가격의 신뢰도를 제고하기 위한 취지의 입법으로 보임.

국토교통부는 공시가격에 대한 지방자치단체의 의견 수렴과 검토를 위하여 중앙부동산가격공시위원회에 지방자치단체가 추천한 위원이 참여하도록 하는 것은 실효성이 낮을 것으로 보인다는 점에서 개정안에 대해 신중한 검토가 필요하다는 입장이며,

실제 조사·산정을 담당하는 기초지방자치단체의 의견을 직접 청취하는 절차를 운영·강화해나가는 것이 효과적인 방안으로, 각 공시가격의 조사

주체가 지방자치단체의 의견을 청취하도록 함으로써 의견 청취 절차를 강화한 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」[6]이 이미 시행(2024. 8. 20. 개정·시행) 중에 있고,

최근 국토교통부에서 지방자치단체 의견청취 절차 강화를 위해 '시·도 검증지원센터' 시범사업[7]을 추진하는 등 제도개선을 확대하고 있다는 점도 고려할 필요가 있다는 의견임.

한편, 개정안은 중앙부동산가격공시위원회의 민간위원 자격을 확대하려는 것으로, 개정안이 반영되더라도 문언 해석상 국토교통부장관이 전국시도지사협의회가 추천하는 사람을 반드시 중앙부동산가격공시위원회의 민간위원으로 위촉하여야 하는 것은 아니라는 점도 아울러 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

---

6) 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」
제8조(표준지공시지가 조사·평가의 절차) ② 감정평가법인등은 제1항에 따라 조사·평가보고서를 작성하는 경우에는 **미리 해당 표준지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사**(이하 **"시·도지사"**라 한다) **및 시장·군수·구청장**(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)**의 의견을 들어야 한다**.
제30조(표준주택가격 조사·산정의 절차) ② 부동산원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 **미리 해당 표준주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다**.
제46조(공동주택가격 조사·산정의 절차) ② 부동산원은 제1항에 따라 조사·산정보고서를 작성하는 경우에는 **미리 해당 공동주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다**.

7) 부동산 공시가격의 정확성과 균형성을 높이기 위하여 2024년 9월부터 서울·경기·충남 3개 시·도에서 검증지원센터 시범사업이 추진되고 있음.

나. 공시가격의 구체적인 산정 산식 공개 의무화(안 제26조제2항)

현 행	개 정 안
제26조(공시보고서의 제출 등) ① (생략) ② 국토교통부장관은 제3조에 따른 표준지공시지가, 제16조에 따른 표준주택가격, 제18조에 따른 공동주택가격, 제20조에 따른 비주거용 표준부동산가격 및 제22조에 따른 비주거용 집합부동산가격을 공시하는 때에는 부동산의 시세 반영률, 조사·평가 및 산정 근거 등의 자료를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다.	제26조(공시보고서의 제출 등) ① (현행과 같음) ② ----------평가·산정 근거(구체적인 산정 산식을 포함한다)----------.

현행 「부동산가격공시법」 제26조제2항에 따르면 국토교통부장관은 공시가격을 공시하는 때에는 부동산의 시세 반영률, '조사·평가 및 산정 근거' 등의 자료를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 하는데,

개정안은 공시가격의 '평가·산정 근거'로서 "구체적인 산정 산식"이 포함되도록 함으로써 정보 공개를 강화하려는 것임.

부동산 공시가격은 조세, 건강보험료, 부담금, 복지제도 및 토지보상 등 60여 개 행정제도[8]의 기초자료로 활용되고 있는 중요한 정보로서,

현행법 제26조제2항은 국민의 알 권리를 보장하고 부동산 공시가격의 투명성을 제고하기 위한 취지에서 2020년 개정(법률 제17233호, 2020. 4. 7. 개정, 2020. 10. 8. 시행)을 통해 도입되었고,

현행 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」[9]은 이를 반영하여 종합적인 시세반영률, 공시가격 조사·산정 기준 및 절차, 공시가격 산정에 고려된 용도지역 등의 주요 특성 및 현황, 공시가격 산정에 참고한 인근 지역의 실거래가 및 시세자료 등 가격에 관한 자료를 '부동산공시가격 시스템'에 게시하도록 하고 있음.

〈표 2〉 공개 대상 산정 기초자료

구분	공개 자료
표준지	◦ 소재지, 전년 공시가격, 금년 공시가격 ◦ 도로명 주소, 지리적 위치, 주위 환경, ◦ 지목, 용도지역, 용도지구, 토지면적, 도시·군 계획시설, 저촉률 ◦ 도로접면, 형상, 고저, 이용상황, 일단지 여부, 유해시설접근성(철도·고속국도 등과의 거리) ◦ 거래사례 등 가격참고자료 및 평가의견
표준주택	◦ 소재지, 전년 공시가격, 금년 공시가격 ◦ 도로명 주소, 지리적 위치, 주위 환경, 유해시설접근성(철도·고속국도 등과의 거리) ◦ 지목, 용도지역, 용도지구, 산정대지면적, 도시·군 계획시설, 저촉률 ◦ 도로접면, 형상, 고저, 공시대지면적, 일단지 여부, 주거면적비율 ◦ 동수, 건물구조, 건물용도, 층수, 사용승인연도, 건축면적, 건폐율, 용적률 ◦ 거래사례 등 가격참고자료, 산정의견

8) 2025년 기준 67개 행정제도와 연계되어 있음. '참고 1' 참조.

9) 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」
제32조(자료의 공개) 국토교통부장관은 법 제26조제1항에 따라 표준지공시지가, 표준주택가격 및 공동주택가격의 주요사항에 관한 보고서를 국회에 제출하는 때에 같은 조 제2항에 따라 다음 각 호의 자료를 영 제4조에 따른 부동산공시가격시스템에 게시해야 한다.
1. 부동산 유형별 종합적인 시세 반영률
2. 부동산 유형별 공시가격의 조사·산정 기준 및 절차
3. 부동산 공시가격 산정에 고려된 용도지역 또는 용도 등 주요 특성 및 현황
4. 부동산 공시가격 산정에 참고한 인근지역의 실거래가 및 시세자료 등 가격에 관한 자료

구분	공개 자료
공동주택	◦ 소재지, 동·호수, 전년 공시가격, 금년 공시가격 ◦ 인근 교육시설, 공공·편익시설, 교통시설 ◦ 단지명, 용도지역, 건물구조, 동수, 세대수, 사용승인연도, 건폐율·용적률, 최고/최저 층수, 세대 수, 향 ◦ 거래사례 등 가격참고자료, 산정의견

※ 자료: 국토교통부

이에 따라 2020년부터 부동산공시가격시스템인 '부동산 공시가격 알리미'를 통해 공시가격 대상 부동산의 특성정보(형상, 면적 등), 가격 참고자료 및 종합산정의견 등이 일반에 공개되고 있고[10],

정부는 2023년 10월의 '부동산 공시제도 개선방안'에 기초하여 2024년부터 부동산 소유자가 공시가격에 대해 이의신청을 하는 경우 구체적인 산정 근거[11]를 개별적으로 제공하고 있음[12].

이와 같은 제도개선에 더하여, 개정안은 공시가격의 평가·산정의 근거로서 구체적인 산정 산식을 함께 공개하도록 의무화함으로써 공시가격 평가·산정의 객관성과 투명성을 제고하려는 취지의 입법으로 보임.

국토교통부는 구체적 산정 근거를 대외 공개하는 경우 낙인 효과로 인한 재산권 침해 또는 가격 결정요인 확대 해석 등이 우려되는바 구체적인 산정 산식 공개를 의무화하는 것에 신중할 필요가 있다는 입장으로,

10) 공시가격 산정 기초자료의 예시는 '참고 2' 참조.

11) [예시] 비교거래가격(400백만) × 사정보정(1) × 시점수정(1.05) × 지역요인(1) × 개별요인 등(0.6)

12) 2023년 10월 '부동산 공시제도 개선방안' 이후 제도 변경 사항은 '참고 3' 참조.

개별 부동산 소유자의 권익 보호 및 가격 결정요인에 대한 오해 방지 등을 위해 구체적인 산정 근거는 현행 제도와 같이 해당 부동산 소유자에게 개별 제공하는 것이 바람직하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

참고 1 부동산 공시가격 활용 범위

자료: 국토교통부

구 분	항 목	공시지가 (64개)	단독주택 (37개)	공동주택 (35개)
복지 (12개)	기초연금대상자 판단기준	○	○	○
	기초생활보장 대상자 판단기준	○	○	○
	취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준	○	○	○
	장애인연금 대상자 판단기준	○	○	○
	지역 건강보험료 부과기준	○	○	○
	건강보험료 피부양자 자격 인정기준	○	○	○
	생계유지곤란 병역감면 판단기준	○	○	○
	근로장려금 신청자격 판단기준	○	○	○
	교육비 지원 대상 선정	○	○	○
	공공주택 입주자 자격 등	○	○	○
	국가장학금 대상자 판단기준	○	○	○
	자녀장려금 신청자격 판단기준	○	○	○
부담금 (4개)	개발부담금 부과액 산정	○		
	재건축부담금 부과액 산정	○	○	○
	농지보전부담금 부과액 산정	○		
	개발제한구역 보전부담금	○		
행정 목적 (22개)	국공유재산 대부 및 사용료 산정	○	○	○
	도로점용료 산정기준	○		
	초지조성시 국공유지 대부료 산정	○		
	공직자 재산공개시 기준	○	○	○
	민사소송 소가 및 인지대 산정	○	○	○
	지적확정에 따른 조정금 산정 기준	○		
	실거래신고가격 검증	○	○	○
	국부추계(국민대차대조표)	○	○	
	공시사항 전산자료 관리	○	○	○
	중개대상물 정보	○	○	○
	국민주택채권 매입기준	○	○	○
	농업기반시설 목적외 사용 경비	○		
	공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준	○		
	농지전용심사 기준	○		
	전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정	○		
	과태료·벌금부과기준	○	○	○
	사전채무조정	○	○	○

구 분	항 목	공시 지가 (64개)	단독 주택 (37개)	공동 주택 (35개)
	주택자금 소득공제		○	○
	청약가점제 무주택자분류		○	○
	허가구역 내 토지 거래허가기준	○		
	지방공기업 중요자산 결정기준	○		
	복합환승센터 공공용지 재계약 임대료 산정기준	○	○	○
조세 (8개)	재산세	○	○	○
	취득세	○	○	○
	종합부동산세	○	○	○
	양도소득세	○	○	○
	상속세	○	○	○
	증여세	○	○	○
	등록면허세	○	○	○
	농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준		○	○
부동산 평가 등 (21개) * 표준지 공 시 지 가 활용	보상평가*	○		
	경매평가*	○		
	담보평가*	○		
	국공유지 매각평가*	○		
	개발제한구역 토지매수가 산정*	○		
	중요자산취득 및 처분 판단기준	○	○	
	매수대상토지의 판정기준	○		
	장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*	○		
	농지의 처분명령 및 매수청구*	○		
	도로 매수청구시 매수가격*	○		
	하천구역토지의 매수청구가격*	○		
	일반거래지표	○		
	사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분 등*	○		
	사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정	○	○	○
	자산재평가*	○		
	현물출자 자본금 산정기준*	○		
	공동주택 분양시 택지가격 산정*	○		
	산업기술 혁신사업비 산정기준	○	○	○
	선매 및 불허처분 토지매수가격 산정*	○		
	산지매수평가*	○		
	국립공원 토지 매수 가격산정*	○		

※ 자료: 국토교통부

참고 2 공시가격 산정 기초자료 예시(공동주택 기준)

자료: 국토교통부

□ 공시가격

소재지	단지명	동/호	전년가격(원)	금년가격(원)
대전광역시 유성구 지족동 000	반석마을 00단지	00동 000호	000,000,00	000,000,000

□ 위치도 및 주변환경

위치도	주변 환경	
(지도 사진)	교육시설	00초, 00중, 00고
	편익시설	00마트
	의료시설	00병원
	행정시설	00복지센터
	교통시설	00호선

□ 주택특성자료

단지특성	용도	용도지역	건물구조
	아파트	제3종일반주거지역	철근콘크리트구조
	사용승인연도	동수	세대수
	2005	00	000
	건폐율	용적률	전체 주차대수
	00%	000%	000
	최고/최저층수	공시면적 종류	
	25/1	69.9928m^2, 84.9095m^2, 84.989m^2	
세대특성	공시면적	해당세대수	향
	84.989m2	000	남

□ 가격참고자료

구분	소재지	단지명	층	전용면적(㎡)	계약일자	금액(천원)
거래 사례	대전광역시 유성구 지족동 000	반석마을 00단지	2	84.989	20231221	000,000
	대전광역시 유성구 지족동 △△△	반석마을 00단지	18	4.9095	20231021	000,000

참고 3 부동산 공시제도 개선방안(2023. 10.) 이후 제도 변경 개요

자료: 국토교통부

□ '부동산 공시제도 개선방안' 이후 변경된 제도 내용

주요내용	세부내용
① 특성조사 객관화 및 등급공개	▪ 층·향에 따른 가격 격차가 있는 아파트에 대해 소유자 이의신청 또는 정보공개청구시 층·향별 등급을 제공('23.10~, 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」)
② 소유자 대상 정보공개 확대	▪ 비교 거래사례 가격 및 가격결정요인(개별요인·시점수정 등) 등 정량적인 산정근거를 소유자 이의신청시 공개('23.11~, 「표준지공시지가 조사·평가 업무요령」, 「표준주택가격 조사·산정 업무요령」 및 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」)
③ 지자체의 공시가격 검토기능 확대	▪ 해당 지역의 특성이 적정하게 반영된 공동주택가격 산정을 위해 한국부동산원이 공동주택가격의 조사·산정시 미리 지자체 장의 의견을 의무적으로 청취('24.8.20, 「부동산공시법 시행령」 개정) ▪ 표준주택 공시가격(안) 열람시 시·군·구에 토지와 건물가격을 별도로 제공하여 적정성을 검토하도록 함('23.10, 「표준주택가격 조사·산정 업무요령」)
④ 조사자의 현장조사 강화	▪ 조사자가 현장조사에서 직접 확인한 현황과 공부의 일치여부를 체크리스트를 통해 기록하고, 지자체가 불일치 내역에 대한 검토의견 기재('23.11~, 「표준주택·공동주택가격 조사·산정 업무요령」)
⑤ 공시가격 실명제 확대	▪ 공동주택공시가격(안) 열람 시 조사자 성명 연락처 등을 홈페이지에 공개('23.11~, 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」)

□ 참고

ㅇ 소유자 이의신청 시 추가 제공자료 예시(공동주택)

■ 이의신청 재조사 산정근거

공동주택 소재지			서울특별시 강남구 대치동 000, 대치ㅇㅇ, 000동 000호		
거래사례	소재지		대치동	지번	000
	단지명		대치ㅇㅇ	층	12
	거래일자		2023-05-01	전용면적(㎡)	85
세부내역	거래가격(원)		2,150,000,000		
	산정사적	사정보정	1.0000		
		시점수정	1.01123		
		외부요인	1.0000		
		건물요인	1.0000		
		개별요인 등	0.6269		
	공시가격		1,360,000,000원		

■ 세대 특성(층·향) 정보

공시 면적	해당 세대수	층(등급)*	향(등급)**
84.6316㎡	386	23(1/6)	남동(1/1)

* 23층(1/6) : 해당 단지 내 동일한 평형(공시면적) 세대의 층등급 6개 중에서 1번째 층등급입니다.

** 남동향(1/1) : 해당 단지 내 동일한 평형(공시면적) 세대의 향등급 1개 중에서 1번째 향등급입니다.