

# 한국감정원의 현장조사업무 ‘모바일 앱’ 하나면 끝!

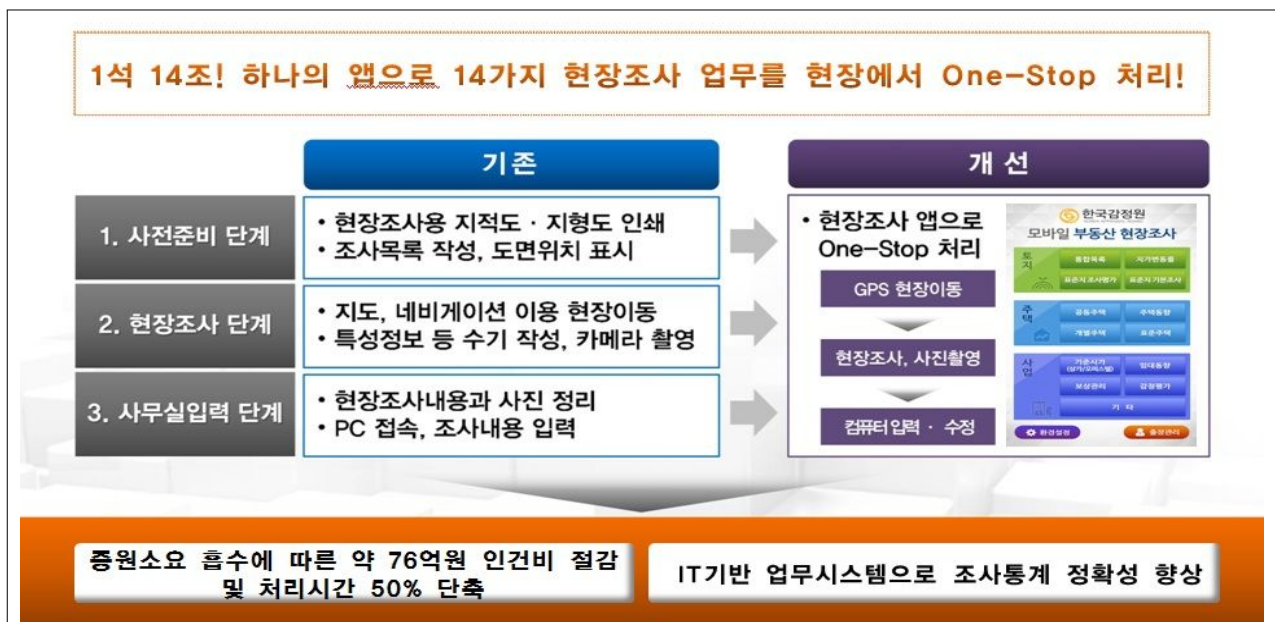
- 현장조사앱 개발로 14가지 현장조사업무를 한번에 해결 -

작성자 : 한국감정원 정보전산실 김진광(053-663-8253)

## 1. 추진배경

한국감정원은 정부의 ‘감정평가시장 선진화’ 정책에 따라 감정평가 업무를 민간에 이양하고 공적업무 위주로의 기능 재편을 추진하고 있으며 현재 관련 법안이 국회에 제출되어 있다. 이 과정에서 ‘표준지 기본조사’와 ‘지가변동률 조사’ 같은 조사·공시 업무량이 크게 늘어나게 되었는데, 기존의 ‘도면을 직접 만들고 현장을 다니며 카메라로 촬영하고 사무실에서 입력하는’ 현장조사 방식으로는 한정된 시간과 인력으로 많은 양의 업무를 처리하는데 한계가 있었다. '14.3월에 새로 부임한 서종대 원장은 이러한 조사 업무의 생산성을 향상시키는 것이 가장 시급한 과제라고 생각하여 관련 부서에 IT와 모바일 기술을 활용한 현장조사 앱을 조속히 개발하라는 특명을 내렸다. 현장조사 앱은 조사업무의 생산성 향상과 정확성 제고라는 두 마리 토끼를 잡을 수 있어야 하고, ‘사전준비-현장조사-결과입력’을 One-Stop으로 처리할 수 있어야 했다. 이에 정보전산실을 중심으로 협업 체계를 구축하여 최단 시간에 최고의 성과를 창출하기 위하여 불철주야의 노력을 한 결과 14가지 현장조사 업무를 한번에 해결하고 업무효율성을 2배나 향상시킨 ‘모바일 현장조사 앱’이 탄생하게 되었다. 현재 현장조사 앱은 한국감정원 직원의 필수품으로 한국감정원의 모든 조사·공시·평가 업무에 활용되고 있다.

## 2. 추진내용



## □ 네비게이션 기능 탑재를 통한 정확한 위치파악으로 ‘이중작업’ 일원화

기존에 현장조사업무는 특성정보를 사무실로 돌아와 전산시스템에 입력하는 ‘이중 작업’의 형태를 가지고 있었으며 해당 물건을 식별·분류하여 수백 장의 현장사진을 전산시스템에 업로드 하는데 많은 시간이 할애되고 있었다.



따라서, 물건의 특성정보를 모바일로 실시간 입력하고 전산시스템에 즉시 저장될 수 있도록 조치하였다. 현장에서 조사한 내용을 다시 전산으로 입력해야하는 ‘이중 작업’을 개선하고, 현장조사를 나서기 전, 지적도를 출력하여 조사 물건들의 동선을 계획했던 번거로움을 해결하고자 하였다. 조사자가 해당 물건의 위치를 효율적으로 접근할 수 있도록 모바일에 탑재된 GPS를 활용하여 조사자와 가장 가까운 물건의 위치와 거리를 제공하기로 하였다.

## □ ‘사전준비-현장조사-결과입력’까지 One-Stop 시스템 구축

현장조사 앱은 현장조사용 지적도·지형도 인쇄, 조사목록 작성 등의 사전준비 단계와 현장에 이동하여 특성정보를 수기로 작성하고 카메라를 촬영하는 현장조사단계, 그리고 사무실에 들어와서 조사결과 및 사진을 정리하고 업무시스템에 접속하여 조사내용을 입력하는 3단계의 업무를 GPS를 이용하여 현장이동 - 현장조사 및 사진촬영 - 전산입력·수정의 1단계로 One-Stop시스템 구축하여 업무효율을 극대화 하였다.

### <1석1조! 하나의 앱으로 14가지 현장조사 업무를 한번에 처리>

구분	한국감정원 수행업무			
토지	표준지 기본조사	표준지 조사평가	지가변동률	
주택	공동주택	주택가격동향	개별주택	표준주택
사업	오피스텔/상가 기준시가	임대동향	보상관리	감정평가
기타	담보물건	공유형모기지	실거래	



## □ 출장관리기능 탑재로 업무효율성 향상에 회계 투명성까지 실현

모바일을 활용한 현장조사 앱은 업무효율성을 극대화하는데 그치지 않고, 원내 경영지원 서비스에도 괄목할 만한 성과를 보였다. 특히, 출장시스템과 연계하여 출장지와 도착지가 입력되고 위치에 따른 여비정산이 자동으로 입력되는 ‘모바일 출장관리 시스템’을 구축하여 사용자의 편의성을 극대화했다. 모바일 출장시스템이 고안되기 이전, 출장등록은 현장조사가 이루어지는 출장 건별로 출장 출발지, 도착지 등을 수작업으로 전산 시스템에 등록하는 방식이었다면, 모바일 기반의 출장관리시스템은 기존의 출장시스템과 연계하여 자신에게 배정된 조사 물건을 단말기에서 선택하면 자동으로 출발지와 도착지, 귀원시간이 입력되는 획기적 변화를 불러왔다. 모바일을 활용한 출장처리 간소화를 통해 편의성을 제공함은 물론, 출장 관련 여비의 투명한 회계처리까지 가능하게 되었다.

### 3. 종합적 성과

#### □ 처리시간은 1/2로 줄고, 단위업무량은 2배로 늘고

현장조사 앱 개발로 처리시간의 50%를 단축하였는데, 조사한 특성정보를 사무실에 돌아와 전산시스템에 입력하는 ‘이중작업’을 일원화 하고, 해당 물건을 식별·분류하여 수작업으로 현장사진을 전산시스템에 업로드하는 시간을 단축하게 되었다. 결과적으로 조사자의 조사소요일수(평균 200필지 기준)가 현장조사 앱 사용 전 대비 1/2로 단축되었고, 1일 조사량이 약 2배로 늘어나게 되었다.

지가변동률조사	소요일수(평균 200필지 기준)	1일조사량 2배 증가	업무효율성
도시지역	7일 → 3.5일	29필지 → 57필지	1.9배 향상
비도시지역	11일 → 5일	18필지 → 40필지	2.2배 향상
평 균	8일 → 4일	25필지 → 50필지	2배 향상

※ 업무 효율성 비약적 향상 → 14개 현장조사업무 활용시 연간 약 120억원 절감 효과 발생

#### □ 정확한 조사·평가로 국민 부동산생활 안정에 기여합니다

IT기술을 기반으로 한 과학적 조사방식의 도입과 업무프로세스의 혁신으로 대국민 정보제공에 있어 더욱더 정확한 조사 및 대국민 정보 제공이 가능해졌다. 정확한 부동산 정보는 전세난과 허위매물에 지쳐있는 국민들의 의사결정에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다. 공시지가 등 과세와 관련된 조사업무의 경우, 조사내용이 과세의 근거로 활용되기 때문에 객관적이고 정확한 조사로 정부와 국민의 신뢰 형성에 기여할 수 있게 되었다.

#### □ 98명의 증원소요 흡수 및 인건비 76억원 절감

업무효율성 2배 향상으로 신규 조사·공시업무의 동시다발적 수입에 따른 지사 업무량 증대(직무분석 결과 27개 지사 조사인력 부족인원 26명)와 본사 실처별 인력 부족(13개 실처 지원인력 부족인원 72명) 문제를 상쇄하였으며, 증원소요 98명 흡수에 따른 인건비 76억원(기관 인당평균인건비 7,710만원 \* 98명)을 절감하는 괄목할 성과를 거양하게 되었다.

## 4. 성공요인 분석

### □ 민·관 협업의 대표적인 우수사례!

최신IT기술과 다양한 부동산 정보를 활용하기 위하여 국토교통부의 공간정보(V-World), 다음(Daum) 지도가 연동될 수 있도록 설계하였고 감정원이 보유한 양질의 부동산 DB와 융합시켜 최고의 모바일 어플리케이션을 개발하였다.

예를 들어 조사자는 해당 업무 수행 시, 현장사진, 지적도 등을 들고 현장으로 나서지만 험악한 산지에서 정확한 위치를 파악하기가 어렵다. 이를 해결하고자 다음(Daum) 지도 API를 통해 위성사진과 실시간 현재 위치를 확인하고 국토교통부 공간정보의 GIS정보를 통해 해당 필지의 위치와 면적을 현장조사앱에서 확인할 수 있게 구현하였다. 이는 민·관 협업을 통한 대표적인 우수사례라 할 수 있다.

### □ 자체역량을 활용한 고객맞춤형 현장조사 앱 개발

다양한 조사업무를 수행하는 고도화된 모바일 앱을 개발하기 위해서는 많은 시간과 비용이 수반된다. 이러한 비용과 개발기간을 단축하기 위하여 원내 전산전문가들의 역량을 십분 활용하였다. 기본적인 앱 구성 등 간단한 기술만 외부개발업체에 맡기고 지도표시, 정보출력, 사진촬영, 실시간 저장 등 주요 기술을 원내 전산실에서 개발함으로써 저렴한 비용에 최적의 모바일 앱을 개발하였다.(개발기간 : 2개월, 개발비용 : 2천만원)

## 5. 향후계획

### □ 바이오인증을 통한 완벽한 정보보안체계 구축

지난해 주요 카드사와 통신3사의 대규모 정보유출 사건을 시작으로 원전 해킹 사고까지 터지며 보안의 중요성이 점차 커지고 있다. 이에 한국감정원은 바이오인증(얼굴인식, 지문인식) 기술을 통한 모바일 단말기 보안인증을 추진하고 있으며 MDM 스마트폰 관리제어 소프트웨어를 설치하고, 국가정보원 보안인증을 받는 등 완벽한 정보보안체계를 구축하고 있다. 또한 물건의 목록, 특성 조회 및 사진 등록의 기능에서 벗어나 해당 조사 업무에 필요한 부수정보(실거래, 건축물대장 등) DB를 연동하여 다각화된 정보를 제공하는 것으로 조사 정확성 제고의 노력을 멈추지 않을 것이며 이를 토대로 국민에게 신뢰받는 공기업으로 자리매김해 나갈 것이다.



14가지 현장조사업무를 한번에 해결

아시아경제

2015년 05월 06일 수요일  
018면 부동산



현장조사를 나간 한국감정원 직원이 전용 애플리케이션이 설치된 스마트폰을 활용해 현장에서 정보를 입력하고 있다.

## 信봤다, 감정원 앱

### 협력 중개업소 5000곳과 매물시세 자료 검증

세상이 많이 달라졌다고는 해도 여전히 부동산 거래는 대다수 중산층과 서민에게 상당한 시간과 노력을 요구하는 일이다. 자산의 상당 부분을 쏟아붓거나 없는 자산을 만들어서라도 뛰어들기 때문이다. 누구나 스마트폰을 갖게 되면서 부동산 정보와 관련한 애플리케이션이 우후죽순 생겨나는 것도 그래서다. 정보통신기술(ICT)의 발달은 발목을 돌려주고 있다.

수많은 부동산 정보 앱 가운데서도 한국감정원이 개발한 '부동산 가격정보' 앱이 눈에 띄는 건 정보의 신뢰성 때문이다. 이 앱은 크게 부동산 가격, 시장 동향, 거래정보 등 크게 세 가지 분야로 나뉘어져 있다.

부동산 가격은 아파트나 오피스텔의 매매·전세 시세, 실거래가, 공동·단독주택 공시가격 등이다. 아파트나 오피스텔의 매매·전세 시세정보는 전국에 있는 한국감정원의 협력 중개업소 5000여곳에서 100가구 이상 단지의 자료를 모니터 요원이 검증해 올린다. 실거래가는 각 지역이나 금액별, 면적별로 나눠 구체적인 정보를 확인할 수 있다.

부동산 정보가 실시간으로 변하는 만큼 시의성을 높이기 위해 한국감정원은 직원이 쓰는 현장조사용 앱을 최근 따로 개발했다. 과거에는 직원들이 현장조사를 나갈 때 미리 인쇄한 도면과 따로 준비한 체크리스트에 조사한 내용을 적은 후 다시 사무실로 복귀해 이를 PC에 입력하는 과정을 거쳐야 했다. 이제는 태블릿이나 스마트폰으로 담당자가 현장에서 바로 조사대상 물건 위치도와 형상, 용도지역, 기존 조사가격 등을 확인해 실시간으로 입력할 수 있다. 감정원 관계자는 "현장에서 직접 눈으로 확인하고 달라진 정보를 체크해 전송할 수 있어 자료취합 시간이 크게 줄었다"고 설명했다.

시장동향 자료는 최근 부동산 거래의 거시적인 흐름을 가능케 한다. 매달 발표되는 주택별 월세 동향을 비롯해 부동산 거래 현황, 상업용 부동산임대 동향 등을 다루고 있다. 특정 조건의 아파트 매물이나 분양정보 검색도 가능하다. 예상하고 있는 가격 상하한선과 지역을 입력하면 해당 조건을 충족하는 매물정보를 찾을 수 있다.

아파트 입주자가 관심이 많은 관리비 항목도 손이 자주 가는 메뉴다. 일반관리비와 청소비 등 공용관리비와 난방비·전기료 등 개별사용료를 구체적으로 나눠 단위면적당 관리비를 알려준다. 내가 살고 있는 단지의 관리비가 어느 정도인지, 또 비슷한 규모의 단지나 우수한 단지는 어느 정도인지를 비교할 수 있다. 한국감정원은 공개항목을 기존 27종에서 47종으로 늘리는 등 서비스만족도를 높이기 위해 최근 전반적으로 시스템을 손질했다.

정보가 홍수처럼 쏟아지는 요즘 시대에는 정확한 정보를 단순히 전달하는 게 관건으로 꼽힌다. 불필요한 가치를 쳐내고 직관적인 사용자환경을 내건 한국감정원의 부동산정보 앱에 눈길이 가는 배경이다. 이는 지난해 취임한 서중대 한국감정원장의 지론과도 맞닿아 있다. 그는 감정원의 기본 모토를 '국민 부동산 나침반'이라고 단순하게 정리했다. 서 원장은 "부동산정보 허브 기관으로 정보기술(IT)을 적극 활용해 국민이 안심하고 부동산 거래를 할 수 있도록 정보 정확성과 신뢰도 향상에 전력을 다하겠다"고 말했다.

최대열 기자 dychol@

모바일 현장조사 앱을 통한 정확한 공시가격 산정

내일신문

2015년 06월 05일 금요일  
014면 산업

## 공동주택 공시가격 이의신청 대폭 감소

### 지난해 1/6 수준

한국감정원(원장 서중대)은 공동주택 공시가격에 대한 이의신청이 큰 폭으로 줄었다고 5일 밝혔다. 1월 1일 기준 공동주택 공시가격에 대한 이의신청을 마감한 결과, 전국 1162만가구 중 318건이 접수됐다. 지난해 이의신청(2060건)에 비해 1/6 수준으로 떨어졌다.

감정원은 조사의 정확성이 높아진 때문이라고 분석했다. 10년간 축적된 데이터베이스와 IT 기술을 활용한 '모바일 현장조사용 앱'을 통해 과학적인 현장조사가 가능해졌다는 것.

조사기준 세분화와 조사자 상시 교육 등을 통해 업무 효율성을 강화한 것도 조사의 정확성을 높이는 데 한몫했다. 이와 함께 지난해 12월부터 전문 상담인력을 배치한 '통합콜센터'를 운영, 궁금점을 사전에 해소한 것도 이의신청 감소에 기여했다는 설명이다.

이의신청 건에 대해서는 재조사를 실시한 뒤 가격검토 및 중앙부동산평가위원회 심의를 거쳐 이달 30일 재공시한다.

감정원 관계자는 "앞으로도 국민이 신뢰할 수 있는 공시가격 산정을 위해 더욱 노력하겠다"고 말했다.

김병목 기자 bskim@naeil.com

## 모바일 현장조사 앱 해외 전파

영남일보

2015년 05월 18일 월요일  
029면 사람과사람

### 한·일 감정평가 협력회의 개최 日측 모바일 현장조사 앱 관심

한국감정원은 지난 13일 일본 도쿄에서 일본부동산연구소(이사장 후쿠다 스스무)와 한·일 감정평가 협력회의를 열었다.

양 기관은 이날 회의에서 부동산 조사 업무, 시장동향 등 양국의 부동산 관련 최신 이슈 등에 대해 논의했다. 특히 일본부동산연구소 측은 한국감정원이 지난해 개발해 각종 부동산 조사·평가 업무에 이용하고 있는 모바일 현장조사 앱에 대해 적극적인 관심을 나타냈다.

서중대 한국감정원장은 "이번 회의를 계기로 양 기관이 더욱 협력해 양국의 부동산 발전에 중추적인 역할을 담당할 것"이라고 말했다.

한편 일본부동산연구소는 1952년에 설립된 부동산 평가·통계·연구기관으로 일본 내 유일의 정부출자 평가 기관이다.

이창호기자 leech@yeongnam.com