

회의록

| | |
|---|---|
| 회의명 | 부동산가격공시위원회 2022.1.1.기준 개별주택가격 심의회 |
| 개최기관(부서) | 세무과 |
| 개최일시 | 2022년 4월 20일, 14:00 ~ 15:00 |
| 회의장소 | 2층 대회의실 |
| 참석자 (배석자) | ○○○ 위원장 외 위원 8명 |
| 진행순서 | 1. 성원보고 및 참석위원 소개 2. 개회선언 및 위원장 인사말씀 3. 의안상정 4. 개별주택가격(안) 14,066호 일괄심의(중점심의대상 15호 포함) 5. 폐회선언 |
| 상정안건 | 개별주택가격(안) 14,066호 일괄심의(중점심의대상 15호 포함) |
| 발언내용 | |
| 결정사항 및 표결내용 | |
| ○ 결정사항 - 개별주택가격 14,066호 가격 적정 결정 ○ 표결내용 - 개별주택가격 14,066호 가격에 대해 적정 표결함 | |
| 비고 | |

일 시 : 2022. 4. 20. 14:00
장 소 : 2층 대회의실

영도구 부동산가격공시위원회

회 의 록



영도구 부동산가격공시위원회

영도구 부동산가격공시위원회 심의 회의록

1. 일 시 : 2022. 4. 20.(수) 14:00
2. 장 소 : 2층 대회의실
3. 안 건 : 2022년 1.1.기준 개별주택가격 심의 결정
4. 참석인원

| 재적위원 | 출석위원 | 불참위원 | 출석율 |
|------|------|------|-------|
| 14명 | 9명 | 5명 | 64.3% |

5. 회의진행 사항 및 위원발언 요지

- 간 사 : 2022년 영도구 부동산가격공시위원회 재적위원 14명 중 9명이 참석하여 성원이 되었음을 보고합니다.
 - 성원보고 -
- 간 사 : 이어서, 오늘 참석하신 위원님들을 소개해 드리겠습니다.
 - (참석위원 소개)
- 간 사 : 다음은 위원장님의 개회선언과 인사말씀이 있겠습니다.
- 위원장 : 지금부터 2022년 1월 1일 기준 개별주택가격 심의를 위한 영도구 부동산 가격 공시위원회 개회를 선언합니다.
 - 의사봉 3타 -

반갑습니다. 저희 청장님께서 선거에 나가게 되시어 부구청장을 하면서 구청장 권한대행을 하고 있습니다. 위원회 자료를 보니 상당히 안건이 많고 전문적인 분야라서 집행부에서 다루기에는 한계가 있는 부분이 많은 것 같습니다. 오늘 바쁘신 중에 시간을 내주셨고 평가 쪽에서도 잘 하신 걸로 알고 있습니다. 심도 있는 토의를 통해서 잘 검토되도록 협조를 부탁드립니다. 귀한 시간 내서 위원회 참석을 해주셔서 다시 한 번 감사의 말씀을 드립니다. 감사합니다.

- 간 사 : 다음으로 위원장님의 의안상정이 있겠습니다.
- 위원장 : 2022년 1월 1일 기준 개별주택가격 심의(안)을 상정합니다.
 - 의사봉 3타 -
 - 위원장 심의안 상정하다 -심의에 앞서 2022년도 개별주택가격에 대해 간사의 개괄적인 설명을 듣도록 하겠습니다.

○ 간사 : (2022년 개별주택가격에 대한 개괄적인 설명)

○ 위원장 : 네, 설명 잘 들었습니다. 오늘 심의대상 개별주택 총 호수는 14,066호이며 건건이 심의해야 하지만, 위원님들께서 동의해 주신다면 효율적인 심의를 위하여 대표 주택 15호에 대하여 중점 심의하고 나머지 14,051호를 일괄 심의하고자 합니다. 이의 있으신 위원님께서는 말씀해 주시기 바랍니다.

○ 위원들 : (동의)

○ 위원장 : 위원님들께서 이의가 없으므로 대표 주택 15호에 대하여 심의하고 나머지 14,051호는 일괄 심의하도록 하겠습니다.

- 위원장 심의안 일괄 심의 상정 -

먼저 남향동, 영선동, 신선동1가, 봉래동3가 지역을 담당하신 000 감정평가사님 설명해 주시기 바랍니다.

○ 한국부동산원 000 :

안녕하십니까? 개별주택 검증을 담당한 한국부동산원의 000 실장입니다. 제가 맡은 중점 심의 목록 1번에서 5번까지 설명 드리겠습니다.

연번 1번 대교동2가 000-00 본 건물은 영도구 대교동2가 대교사거리 남동측 인근에 위치한 주상복합용 건물 내 주택으로 전년대비 개별주택 공시가격이 -54.15% 대폭 하락하였습니다. 본 건물은 1층이 주택에서 근린생활시설로 용도변경 되면서 주거용 대지면적이 전년 109.4㎡에서 금년 49.12㎡로 -55.1% 감소하였고, 주거용 건물면적도 126.1㎡에서 55.5㎡로 약 -56% 감소한 것이 가격변동을 대폭 하락의 주원인으로 볼 수 있습니다. 표준주택 상승률은 1.9%로 높지 않고, 특성변경은 없었습니다. 나눠드린 중점심의조서 1번을 보시면 개별주택 산정과정이 나와 있습니다. -이하중략- 이것을 표준주택의 재조달원가 615천원에 곱하면 개별주택의 단가는 70,110원이 나왔고 여기에 면적을 곱하면 건물가격이 389만원으로 나왔습니다. 그래서 총 개별주택가격은 토지와 합산하여 7610만원 되겠습니다.

연번 2번은 대평동1가 00-0번지입니다. 본 건물은 대교맨션 남서측 인근에 위치한 주상용 건물 내 주택으로서 전년대비 개별주택 공시가격 변동률이 19.63%로서 평균대비 상당히 높은 편입니다. -이하중략- 토지특성을 보시면 토지용도, 고저, 형상, 방위, 접면도로 모두 다 유사한 것으로 되어 있습니다. 전년도에는 개별 특성이 상향 표준 주택을 선정해서 다소 시세 대비 현실화의 낮은 점을 개선하기 위해서 유사성이 높은 표준주택으로 변경 하였습니다. 토지특성 비교, 건물특성 비교는 조금 전 설명 드린바와 같습니다.

연번 3번 남향동1가 000-0번지입니다. 본 건물은 부산남중학교 북서측 인근에 위치한 주상용 건물 내 주택으로서 전년대비 개별주택 공시가격이 53.37%로 대폭 상승하였습니다. 주요 상승요인은 주거용 공시대지면적이 전년 46.44㎡에서

금년 76.35㎡으로 64.4% 증가한 것 입니다. - 이하중략 -본 건물은 주용도, 부속용도 두 개가 있기 때문에 주용도, 부속용도 별도 단가를 산정해서 합산해서 건물가격이 나와 있습니다.

연번 4번 영선동4가 000-0번지입니다. 본 건물은 남향초등학교 서측 인근에 위치한 단독주택으로서 전년대비 개별주택 공시가격이 16.08%로 영도구 평균상승률 5.25% 대비 높은 상승률을 보였으며 비교 표준주택 변동률은 14.81%였습니다. 주요 상승요인은 본 건이 소재한 지역이 영도제1재정비촉진5구역으로 재개발이 진행 중이기 때문입니다. 본 지역은 2018.2.27. 조합설립인가를 득한 후 0000, 0000000을 시공사로 선정하였고 22.4.7. 건축심의통과 이후 사업시행인가를 앞두고 있습니다. 4458세대의 대단지로 조망이 뛰어나 최근 수년간 투자수요가 몰려 가격이 많이 상승하였습니다. -이하생략 -

다음은 연번 5번입니다. 신선동1가 00-0번지는 영도초등학교 북동측 인근에 위치한 단독주택입니다. 전년대비 개별주택공시가격 변동률이 45.39%로서 영도구 평균상승률 대비 현저히 높습니다. 가격상승의 주요 요인은 토지특성 중 접면도로 변경입니다. 전년도에는 세로(불)이었으나 금년도에는 중로한면으로 변경되었습니다. 본 건물 북동측으로 00000000 아파트가 신축 및 입주하면서 도로가 확장되었습니다. - 이하중략 -
이상으로 1번에서 5번까지 설명을 드렸습니다.

○ 위원장 : 다음은 신선동2가,3가, 봉래동1가,2가,4가 동삼동 지역을 담당하신 000 감정평가사님 설명해 주시기 바랍니다.

○ 한국부동산원 000 :

안녕하십니까? 한국부동산원 000입니다.

먼저 심의 조서 상 6번째 신선동3가 00-000 설명 드리겠습니다. 신선동3가 주택 대부분은 영도제1재정비촉진5구역에 포함되어있으며 00000000000 인근을 기준으로 일부 주택은 5구역에서 제외되어있습니다. 해당 주택은 3종일반주거지역의 영도제1재정비촉진5구역 내 주택으로서 흰여울문화마을에서 봉래동까지 길게 뻗어있는 왕복4차선 하나길 기준으로 봉래산 방향의 위쪽에 위치하고 있습니다. 자동차통행이 불가한 도로를 접하고 있으며 주위의 지형지세보다 다소 높은 완경사의 특성을 지니며 토지형상은 검증업무요령 상 유효면적비율이 70% 이상인 사다리형입니다. -이하중략- 표준주택은 동일한 영도제1재정비촉진5구역 내 주택이 사용되었으며, 토지단가는 개별주택과 표준주택의 특성이 대체로 유사하여 가격 또한 비슷하며, 건물단가는 개별주택의 경우 표준주택 대비 내용연수(20년)이 다 하였다는 점에서 감가되어 가격이 산정되었습니다.

연번 7번 봉래동1가 00-00번지입니다. 봉래동1가 주택의 대부분은 부산대교 인근의 일반상업지역에 위치하며 주택과 상가가 혼재되어있는 평지지역입니다. 해당 개별주택은 부산대교로 가는 왕복4차선 대교로로부터 대교동방면인 남서측에 위치하고 하고 있습니다. 자동차 통행이 가능한 폭 8m이상 12m미만의 소로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 폭 8m미만 도로에 또한 같이

접하는 소로각지 형태에 있습니다. -이하중략- 표준주택은 동일한 소로 노변에 있는 주택이 사용되었으며, 토지단가는 개별주택이 각지로서 우세하여 비교적 높게 산정되었으며, 건물단가는 비교적 신축년도가 우세한 점과 경과연수가 고려되어 산정되었습니다.

연번 8번 봉래동4가 00-0번지입니다. 봉래동4가 주택의 대부분은 2종일반주거지역 환경사지에 위치하고 있으며, 현재 00000000 아파트 위치의 봉래1재 개발사업이 2021년 4월 완료되면서 해당 자리의 기존주택들은 철거되고 부산항대교 방면의 왕복8차선 태종로 인근 3종일반주거지역 환경사지에 일부 주택들이 위치하고 있습니다. 이외에는 왕복8차선 맞은편 일반상업지역 내 주택 일부 위치하고 있습니다. 해당 개별주택은 부산항대교 방면의 왕복 8차선 태종로에서 00000000 아파트 방향으로 올라가는 왕복4차선 봉래언덕길 기준 북측에 위치하고 있습니다. -이하중략- 표준주택은 개별지가 기준으로 한 토지전체가격 보다 주택 총 가격이 더 작은 역전현상을 해소하기 위해 금번은 다소 원거리의 표준주택을 사용하였으며, 토지단가는 개별주택이 중로한면으로서 우세하여 비교적 높게 산정되었으며, 건물단가는 구조별 내용연수 차이가 고려되어 산정되었습니다.

연번 9번 동삼동 000-00번지입니다. 동삼동은 크게 동삼시장 인근, 중리 인근, 하리 인근으로 단독주택이 위치하고 있으며, 대부분 2종일반주거지역에 위치하며, 3종일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 그리고 자연녹지지역에도 일부 주택 위치하고 있습니다. 해당 개별주택은 2종일반주거지역이며 000000에서 서측방향으로 왕복2차선 웃서발로의 북측에 위치하고 있습니다. 자동차 통행이 가능한 폭 8m이상 12m미만의 소로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 폭 8m미만 도로에 또한 같이 접하는 소로각지 형태에 있습니다. -이하중략- 표준주택은 인근 동일한 소로 노변에 있는 주택이 사용되었으며, 토지단가는 개별주택이 형상이 열세하여 비교적 낮게 산정되었으며, 건물단가는 구조별 내용연수 차이가 고려되어 산정되었습니다.

다음은 연번 10번 동삼동 000-00입니다. 해당 개별주택은 일반상업지역이며 이번 달부터 입주를 앞두고 있는 0000 00000000 아파트 기준으로 서측에 위치하고 있습니다. 자동차 통행이 가능한 폭 8m미만 도로에 접하고 있는 세로한면(가) 형태를 가지고 있습니다. 고저는 주위 지형지세보다 다소 낮은 저지이며, 토지형상은 검증업무요령 상 유효면적 비율이 70% 이상인 사다리형입니다. -이하중략-

표준주택은 개별지가 기준으로 한 토지전체가격 보다 주택 총 가격이 더 작은 역전현상을 해소하기 위해 금번은 다소 원거리의 표준주택을 사용하였으며, 토지단가는 개별주택이 도로접면 등이 열세하여 비교적 낮게 산정되었으며, 건물단가는 유사하게 산정되었습니다.

이상 6번에서 10번까지 말씀 드렸습니다.

- 위원장 : 수고하셨습니다. 다음은 봉래동5가, 청학동 지역을 담당하신 000 감정평가사님이 교육 중으로 업무대행이신 000 대리님께 설명을 부탁드립니다.

○ 한국부동산원 000 :

네. 이어서 봉래동5가, 청학동 담당자의 업무구역에 대해 설명 드리겠습니다. 봉래동5가, 청학동은 봉래산 북측에 위치하고 있으며 부산항대교와 인접해있습니다. 대부분 주거지역은 환경사 및 급경사에 위치해 있으며 북측 태종로, 해양로 인근 일반상업지역은 평지에 위치해있습니다. 구역 내 가칭 00000 00 지역주택조합, 0000000000000, 가칭 000000000, 00000 0000 재건축이 진행 예정이며, 높은 지대에서 바다조망이 가능한 상업, 숙박시설에 대한 수요가 증가하고 있습니다. 이와 같이 개발움직임이 곳곳에서 나타나고 있으며 봉래동5가와 청학동 일대 지가는 전반적으로 상승세에 있습니다. 이를 바탕으로 중점 심의 대상에 대해서 설명드리겠습니다.

연번 11번 봉래동5가 00-00번지입니다. 용도지역은 제2종일반주거지역, 고저는 환경사, 형상은 세로장방형, 방위 서향, 도로접면은 중로한면, 건물구조 블록조, 1960년에 건축된 단독주택이며 토지면적은 30㎡, 건물연면적은 19.8㎡입니다. 해당 개별주택은 00 00000 아파트 동측에 위치한 지역주택조합(가칭 0000000) 구역 내 위치해 있으며 해당 지역주택조합 재개발은 봉래동5가 00-0번지 일원에 준비중에 있습니다. **-이하 중략-** 하지만 '21년 전국적인 주택·토지가격 상승의 영향으로, 봉래동5가 또한 재개발 기대감에 따른 기존 시세 대비 높은 실거래가 다수 발생하여 이를 상승 반영했고, 본 건은 동일노변(중로한면) 토지단가와와 균형성 제고를 위해 약 20%의 가격 상승률을 적용하여 전년가격 2천10만원, 당해년 2천4백30만원 공시 예정입니다. 본 건 주택공시토지단가는 ㎡당 약 77만원, 개별공시지가 약 72만원, 실거래 시세는 약 90~110만원 수준입니다

다음으로 연번 12번 봉래동5가 000-00번지입니다. 용도지역 제2종일반주거지역, 고저 평지, 형상 사다리형, 방위 서향, 접면 소로한면, 건물구조 블록조, 1980년 건축된 주상용 주택이며 토지면적 107.24㎡, 건물연면적 103.17㎡입니다. 본 건은 주거 산정면적이 48.66㎡에서 103.17㎡로 약 214% 정도 증가하였으며, 앞서 말씀드린 000000000 맞은편 노변에 위치한 주택으로 토지단가 상승 및 균형성을 제고하여 전년가격 6천40만원, 당해년 1억3천만원 공시 예정입니다. 주택공시토지단가는 약 116만원, 개별공시지가는 약 124만원, 시세 토지단가 약 150만원 수준입니다

다음으로 연번 13번 봉래동5가 000-00번지입니다. 용도지역 제2종일반주거지역, 고저 환경사, 형상 사다리형, 방위 북향, 접면 세로(불), 건물구조 시멘트벽돌조, 1989년 건축된 단독주택이며 토지면적 192㎡, 건물연면적 122.44㎡입니다. '22년 개별주택 검증업무요령에 따라 토지 형상을 부정형에서 유효면적 비율 75~80%인 사다리형으로 변경하여 가격 상승하였습니다. 주택 공시토지단가 약 55만원, 개별공시지가 약 94만원으로 개별지와와 가격 역전해소를 위해 비교표준주택을 변경하여 전년 8천3백6십만원, 당해년 1억4백만원 공시 예정입니다.

연번 14번 청학동 000-00번지입니다. **-이하 중략-** 인근 가격 상승에 영향을 주

는 요인은 0000000000 인근에 위치하고 있다는 점 존재하며, 청학동 000-0번지 일원에 준비 중입니다. 현재 공개된 정보는 대지면적 약 1만4천㎡(4,400평)에 지하3개 층 지상 27개 층 4개동 59타입으로 391세대 준비 중이나 현재 조합설립 변경인가 이후 추진위 구성 완료 단계로 00000000과 마찬가지로 실제 분양까지는 오랜 기간이 소요될 것으로 보이며, 예정 계획 또한 변경될 가능성이 높다고 보여집니다. 그러나 재개발 기대감에 따른 높은 실거래 계약이 인근에 다수 발생하였습니다.

연번 15번 청학동 000-0번지의 경우, **-이하중략-** 부산항대교와 가깝고, 일반상업지역 및 평지에 위치한 바, 바다 조망이 가능한 숙박시설로써의 소규모 재개발 수요가 풍부하고 접근성이 우수해 영도구 평균 5.25%보다 높은 상승률약 13%이 적용되어 전년 4천8백3십만원, 당해년 5천4백6십만원 공시 예정입니다. 주택 공시토지단가 약 74만원, 개별공시지가 약 84만원, 시세토지단가 100~130만원 수준으로 점진적인 가격 상승이 필요한 것으로 보여집니다. 이상입니다.

- 위원장 : 네. 설명해주신 두 분 감정평가사님 수고 많으셨습니다. 개별주택가격은 지방세인 취득세와 재산세, 국세인 종합부동산세 등의 과세 근거가 됨은 물론 국민 생활과 밀접한 관계가 있는 기초연금, 건강보험료 등 산출 기초가 되는 것으로 알고 있습니다. 중점 심의대상 15호와 2022년 1월 1일 기준 개별주택가격 심의안에 대하여 의견이 있으신 위원님께서서는 말씀하여 주시고, 담당 감정 평가사님들께서는 그 질문에 대해 답변 해 주시기 바랍니다.
- 000 위원 : 28페이지 6번 심의대상 건물 특성 중에 지붕 구조가 다른데 배율을 계산하지 않았네요.
- 한국부동산원 000 : 설명 드리겠습니다. 현재 업무 요령 상 건물구조가 상이한 경우에는 지붕배율이 적용이 안 되도록 되어있고, 만약 구조가 동일하고 지붕이 상이한 경우에는 그 배율이 적용되어서 산정되도록 되어 있습니다.
- 000 위원 : 연번 12번 개별주택 같은 경우 지금 1층 부분을 주택으로 보면서 건물 전체를 주거용으로 보겠다는 건가요?
- 서 기 : 제가 말씀 드리겠습니다. 1층 전체 상가에서 일부를 용도 변경하여 1층 앞쪽은 상가, 1층 뒤쪽이 주택입니다.
- 000 위원 : 연번 14번에 보시면, 2층 부분을 주택으로 보고 개별주택가격을 산정하신 것 같은데, 제가 보기에는 2003년에 증축하면서 공사가 다 들어간 것 같습니다. 그런데 지금 건물 가격을 산정해 놓은 걸 보면 내용연수가 만료된 것으로 보셨는데, 이게 과연 2층 부분이 내용연수가 완료된 것으로 봐도 되겠습니까.
- 한국부동산원 000 : 이게 2층 전체가 증축이라는 말씀이십니까?
- 000 위원 : 저도 직접 안 가봤지만 사진 상으로 봤을 때는 내용연수가 완료되어서 건물

가격이 500만원 정도 나왔다는 게 너무 작은 거 아닌가. 건축물 대장상은 제가 확인을 못해봤지만.

- 한국부동산원 000 : 건축물 대장도 비슷하고 재산세에서 불법이라든지 이런 것은 현장 나와서 확인을 하고 과세대장을 만들고 있습니다. 그 과세 대장을 기준으로 산정하기 때문에 과세대장이 만약 잘못되었다면 수정을 해야 되겠죠.
- 000 위원 : 그런 경우가 있지 않습니까. 건축물대장 상하고 과세대장이 안 맞는 경우가 있어서, 예로 건축물대장에는 그 당시에 다 증축으로 되어있는데, 과세대장은 옛날에 신축되어 1976년 제 건물로 그냥 되어있는 경우 이런 경우가 발생하니까, 사진 상으로 봤을 때는 건물가격이 너무 작은 것 같이 보입니다.
- 한국부동산원 000 : 일단 기준은 건축물 대장보다는 과세대장 기준으로 하고 있습니다.
- 위원장 : 다른 의견이 없습니까. 있으시면 말씀해주시기 바랍니다.
그럼, 다른 의견이 없으시므로 원안대로 가결코자하는데 이의 없으십니까?
- 위원들 : 이의 없습니다.
~~-참석위원 전원 이의와 의견없음-~~
- 위원장 : 이의가 없으므로 원안대로 가결토록 하겠습니다.
- 의사봉 3타 -
~~-위원장 원안가결하다-~~
- 위원장 : 그럼 위원님들께서는 개별주택가격 심의의결서에 적정·부정적 표기 및 서명하여 주시기 바랍니다. 오늘 끝까지 진지하게 심의를 해주신 위원님들과 수고해주신 감정평가사님들께 감사드립니다.
- 위원장 : 이상으로 2022년 1월 1일 기준 개별주택가격 심의를 위한 영도구 부동산공시가격위원회 폐회를 선언합니다.
- 의사봉 3타 -
~~-위원장 폐회하다-~~