

부동산가격공시위원회 심의 회의록

(2023년도 제6차)

나의 자랑 우리 자랑

중 랑 구
(부동산정보과)

제6차 중랑구부동산가격공시위원회 심의 회의록

일 시	2023.10. 12.(목) 14:00 ~ 16:00	장 소	구청 2층 소회의실
참석자	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위원 8인(위촉 5인, 당연 3인) ■ 담당 감정평가사 4인 		
심의 안건	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2023년 7월 1일 기준 개별공시지가(열람지가) 가격적정 여부 46필지 ■ 개발부담금 부과대상 토지의 종료시점지가 1건 		
심의 내용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 심의진행 <ul style="list-style-type: none"> - 제안 설명(간사) <ul style="list-style-type: none"> · 심의 방법 및 진행순서 안내 · 2023.7.1. 기준 개별공시지가 개황설명 , 중점심의 안건 설명, 감정평가사 검증 결과 등 설명 · 개발부담금 종료시점지가 심의 설명 - 검증의견 등 심의자료 보충설명(담당 감정평가사) - 의견 제시(위원) 		
심의 결과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2023년 7월1일 기준 개별공시지가(열람지가) 46필지 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 46필지 (당초 열람지가 적정) ■ 개발부담금 부과대상 토지의 종료시점지가 1건 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 원안가결 		

간 사 : 안녕하세요? 부동산정보과 지가조사팀장 신흥범입니다. 심의에 앞서 위원님들을 소개시켜 드리겠습니다.

위원장님이신 정진우 부구청장님 이십니다.

부위원장이신 장양규 도시환경국장님 이십니다.

조두현 도시계획과장님 이십니다.

김향수 부동산정보과장님 이십니다.

한국공인중개사협회 중랑지회장 박병체 위원님이십니다.

공인중개사 임성규 위원님이십니다.

세무사 정상민 위원님이십니다.

감정평가사 김미영 위원님이십니다.

건축사 김소연 위원님이십니다.

담당 감정평가사이신 조기균 평가사님이십니다.

담당 감정평가사이신 송충섭 평가사님이십니다.

담당 감정평가사이신 김정환 평가사님이십니다.

담당 감정평가사이신 서현아 평가사님이십니다.

오늘 심의 진행 순서에 대하여 간략히 말씀드리겠습니다.

개회선언 및 인사말씀, 심의개요 설명, 중점대상 토지심의, 개발부담금 심의, 폐회선언 순으로 진행하도록 하겠습니다. 그럼 위원장님의 개회선언 및 인사말씀이 있겠습니다.

위 원 장 : 안녕하세요 부구청장 정진우입니다. 반갑습니다.

그럼 이제 본 위원회의 재적위원 총 15명 중 8명이 참석하여 과반수 성원이 충족되었으므로 본 회의를 개최토록 하겠습니다.

바쁘신 와중에도 중랑구 부동산가격공시위원회 심의를 위하여 참석하여 주신 위원님들께 깊은 감사를 드립니다.

다 아시는 바와 같이 개별공시지가는 국세, 지방세 등의 과세표준 자료로 활용될 뿐 아니라 모든 국가 부동산 정책의 기초자료로 활용되다 보니 국민 모두의 관심사가 되고 있습니다.

오늘 심의 안건에 대하여 위원님들께서 잘 검토하셔서 중랑구의 지가가 적정하게 결정될 수 있도록 심도 있는 심의를 부탁드립니다.

간사는 오늘 심의에 대한 개황설명을 해주시기 바랍니다.

간 사 : 오늘 심의는 2023.1.1. ~ 6.30. 까지 분할, 합병 등 토지이동이 발생한 토지에 대하여 토지특성을 조사한후, 산정 및 검증한 열람지가의 적정성을 심의하는 회의입니다. 2023년 7월 1일 기준 개별공시지가 상정안에 대하여 개황설명을 드리겠습니다. 2023년 7월 1일 기준 우리구 개별공시지가 조사대상은 총 46필지로 법정동별 조사 필지 현황, 조사필지 토지이동 현황은 다음과 같습니다.

다음은 지가변동률 현황입니다. 서울시 평균 지가 변동률은 -0.009% 이고 중랑구 평균은 -0.531%입니다. 다음은 검증결과 및 의견제출 현황입니다. 산정지가검증은 46필지에 대하여 실시하였고, 상향조정 2필지, 하향조정 6필지입니다. 의견제출은 9월4일부터 9월25일까지 진행되었고 제출된 의견은 없었습니다. 이상 개황설명을 마치겠습니다.

위 원 장 : 그럼 지금부터 2023년 7월 1일 기준 개별공시지가 열람지가 46필지에 대한 적정성 심의, 중점심의대상 5필지에 대한 심의, 개발부담금 부과를 위한 종료시점지가 적정성 심의를 개최하도록 하겠습니다.

2023년도 7월 1일 기준 개별공시지가 열람지가는 46필지 중 지가의 변동이 심한 토지를 중심으로 선정한 중점심의 대상 토지 5필지에 대하여만 중점 심의하고 나머지 필지는 부동산정보과에서 담당평가사와 충분한 협의와 검토과정을 거친 결과 당초 열람지가가 적정하다고 판단되어 일괄상정 심의 하게 되었습니다.

일괄상정 심의해도 괜찮으시겠습니까?

위 원 전 체 : 네

위 원 장 : 간사는 중점심의 안건에 대하여 제안설명 하여 주시기 바랍니다.

간 사 : 오늘 중점심의 안건은 총 5건입니다. 중점심의를 심의 안건을 일괄 설명후 의견을 개진하는 순으로 진행하겠습니다.

중점심의 1번 면목동 102-3번지 토지에 대하여 설명 드리겠습니다. 면목동 102-3번지 토지의 2023년 1월 1일 개별공시지가는 제곱미터당 3,167,000원이며 2023년 7월 1일 열람지가는 제곱미터당 3,191,000원으로 종전대비 0.76프로 상승한 토지입니다. 우리구 검토 의견으로는 당해토지는 면목 동원전통시장에 위치한 준주거지역 내 주거용(주거나지) 토지로, 인접토지와 합병에 따른 형상, 방위, 도로 접면이 변경되어 지가가 상승한 사항으로 열람지가는 적정하다는 의견입니다.

중점심의2번 상봉동 56-16번지 토지에 대하여 설명 드리겠습니다.
상봉동 56-16번지 토지의 2023년 1월 1일 개별공시지가는 제곱미터당 2,519,000원이며 2023년 7월 1일 열람지가는 제곱미터당 2,044,000원으로 종전대비 18.8프로 하락한 토지입니다. 우리구 검토 의견으로는 당해토지는 망우역 북측인근 제2종일반주거지역내 주거나지로 사용되고 있는 토지로, 도시계획시설 분할로 인하여 도시계획시설 “도로” 100% 저축으로 변경적용하여 산정한 열람지가는 적정하다는 의견입니다.

중점심의3번 묵동 114-3번지 토지에 대하여 설명 드리겠습니다.
묵동 114-3번지 토지의 2023년 1월 1일 개별공시지가는 제곱미터당 2,919,000원이며 2023년 7월 1일 열람지가는 제곱미터당 3,050,000 원으로 종전대비 4.5프로 상승한 토지입니다. 우리구 검토 의견으로는 당해토지는 먹골파출소 북서측 제2종일반주거지역 내 주거용 토지로, 종전 단독토지로 이용되었으나 인근 토지와 합병 및 건축물 신축으로 인하여 방위, 도로접면을 변경하여 산정한 열람지가는 적정하다는 의견입니다.

중점심의4번 망우동 34-2번지 토지에 대하여 설명 드리겠습니다. 망우동 34-2번지 토지의 2023년 1월 1일 개별공시지가는 제곱미터당 775,000원이며 2023년 7월 1일 열람지가는 제곱미터당 1,759,000원으로 종전대비 126.7프로 상승한 토지입니다. 우리구 검토 의견으로는 당해토지는 신내차량기지 인근 개발제한구역 내 주상기타(근생)로 사용되고 있는 토지로, 근린생활시설 준공으로 인하여 지목변경이 되어 지가가 크게 상승 되었으며, 인근지가와 가격균형을 이루고 있는 열람지가는 적정하다는 의견입니다.

중점심의5번 신내동 278-209번지 토지에 대하여 설명 드리겠습니다.
신내동 278-209번지 토지의 2023년 1월 1일 개별공시지가는 제곱미터당 707,000원이며 2023년 7월 1일 열람지가는 제곱미터당 1,841,000원으로 종전대비 160.3프로 상승한 토지입니다. 우리구 검토 의견으로는 해당토지는 신내역 북측 개발제한구역 내 주상기타로 사용되고 있는 토지로, 근린생활시설 착공으로 인하여 이용상황이 사실상 변경되어 지가가 상승 되었으며, 인근지가와 가격균형을 이루고

있는 열람지가는 적정하다는 의견입니다.

이상 중점심의 5건에 대한 제안 설명을 마치고 담당 평가사의 의견을 듣도록 하겠습니다.

김정환평가사 : 중점심의1번 면목동 102-3해당 토지에 대해 설명드리겠습니다. 해당 필지는 토지합병으로 인해 도로접면은 세로가에서 세로볼로 바뀌는 등 토지특성 변경이 적정하다고 판단되고, 또한 인근지가와의 가격균형도 잘 이루고 있습니다. 따라서 해당필지의 열람지가는 적정하다고 판단됩니다.

서현아평가사 : 중점심의2번 상봉동 56-16 해당 토지에 대해 설명드리겠습니다. 해당필지는 도시계획시설 분할로 인해 도시·군계획시설 “지상도로” 100% 저축으로 변경적용되어 토지특성 변경이 적정하다고 판단되고, 또한 인근지가와의 가격균형도 잘 이루고 있다고 판단됩니다. 따라서 해당필지의 열람지가는 적정하다고 판단됩니다.

다음은 중점심의4번 망우동 34-2해당 토지에 대해 설명드리겠습니다. 해당필지는 전에서 대로 지목변경되고 토지이용상황이 전에서 주상기타로 토지특성이 변경되서 종전보다 지가가 크게 상승되었습니다. 표준지 또한 같은 용도지역안 주상용 표준지로 선정이 적정하다고 판단됩니다. 따라서 해당필지의 열람지가는 적정하다고 판단됩니다.

다음은 중점심의5번 신내동 278-209해당 토지에 대해 설명드리겠습니다. 해당필지는 토지이용상황이 전기타에서 주거기타로 토지특성이 변경되서 종전보다 지가가 크게 상승되었고, 방위를 북서향으로 변경 적용 하였습니다. 표준지는 같은 용도지역안 주상용 표준지로 선정이 적정하다고 판단됩니다. 따라서 해당필지의 열람지가는 적정하다고 판단됩니다.

조기군평가사 : 중점심의3번 묵동 114-3 해당 토지에 대해 설명드리겠습니다. 해당 필지는 합병으로 인한 도로접면등 토지특성 변경이 적정하고 비교표준지 선정도 적정하다고 봅니다. 인근지가와 가격균형도 잘 이루고 있어서 해당필지의 열람지가는 적정하다고 판단됩니다.

위 원 장 : 이상 중점심의 5건에 대하여 위원님들께서는 의견을 개진하여 주시기 바랍니다.

임 성 규 위 원 : 중점심의 1번에 대한 의견을 개진하겠습니다. 도면에 검은색 점선 밑 부분 해당되는 필지는 그전에 도로로 사용되고 있었던 필지였나요?

김정환평가사 : 도로는 아니고 나대지로 사용되고 있는 필지로 분할하여 일부를 합병 하였습니다.

임 성 규 위 원 : 네 알겠습니다.

박 병 체 위 원 : 중점심의 2번에 대한 의견을 개진하겠습니다.

도로 저촉으로 나왔는데 실제로 도로가 개설되서 도로로 사용하고 있나요?

서현아평가사 : 아직 실제 도로로 사용하고 있지는 않고 나중에 도로로 사용할 예정 이라 보상 진행중에 있습니다.

박 병 체 위 원 : 네 알겠습니다.

정 상 민 위 원 : 중점심의 4번에 대한 의견을 개진하겠습니다.

현장사진에 나온 건물은 무슨용도로 쓰고 있나요?

서현아평가사 : 올해 6월경에 준공완료 되었고 용도는 근린생활시설입니다.

정 상 민 위 원 : 지목은 언제 변경 되었나요?

서현아평가사 : 올해 6월 19일에 전에서 대로 지목변경 되었습니다.

정 상 민 위 원 : 네 알겠습니다.

위 원 장 : 위원님들 다른 의견 없으십니까?

위 원 전 체 : 의견없습니다.

위 원 장 : 의견이 없으시면 중점심의 5건에 대하여 당초 원안대로 열람지가 적정 으로 결정하겠습니다. 이상으로 중점심의 토지에 대한 심의를 모두 마치고 앞서 말씀드린대로 배포해드린 열람지가 목록을 참고하시어 중점심의를 논의되지 않은 나머지 필지에 대한 의견을 개진하여 주 시기 바랍니다. 위원님들 의견 없으십니까?

위 원 전 체 : 의견없습니다.

위 원 장 : 의견이 없으시면 2023년 7월1일 기준 개별공시지가 열람지가는 원안 가결하고 다음은 개발부담금부과 종료시점에 대한 심의를 진행하도록 하겠습니다. 간사는 심의안건에 대하여 설명하여 주시기 바랍니다.

간 사 : 개발부담금 심의 안건에 대하여 제안 설명을 드리겠습니다.

본 심의는 개발부담금 부과대상지에 대한
비교표준지 선정의 적정성 여부와
정확하고 객관적인 종료시점지가를 결정하는데
그 목적이 있습니다.

금번 심의에 상정된 종료시점지가는
사전에 감정평가사의 검증을 거쳤으며,
가격 기준시점은 대상토지의
준공년도인 23년 1월1일 기준으로
산정된 지가임을 알려드립니다.

해당 토지는 신내동성5차아파트 남측 제2종일반주거지역 내 위치한
'상업용' 토지로 개발행위허가를 득한 후 공동주택(도시형주택)을 신축
하여 지목이 전에서 대로 변경된 토지입니다.
대상토지의 이용상황은 상업기타, 도로접면은 종로각지입니다.

제1안 표준지는 신내동 393-5번지 토지로 이용상황은 상업용으로,
도로접면은 종로각지 가격은 제곱미터당 4,026,000원입니다.

제2안 표준지는 신내동 470-3번지 토지로 이용상황은 상업용으로,
도로접면은 종로각지 가격은 제곱미터당 3,945,000원 입니다

제1안 비교표준지를 적용하여 산정한
종료시점지가는 제곱미터당 4,026,000원이고

제2안 비교표준지를 적용하여 산정한
종료시점지가는 제곱미터당 3,945,000원입니다

우리구 검토의견은 대상토지와 동일 도로변에 위치하고
동일유사 가격권에 있는 제1안 표준지가 적정하다는 의견입니다

담당평가사의 검증 의견을 듣도록 하겠습니다

서현아평가사 : 해당 토지는 22년 9월20일에 건축허가가 났고, 23년 7월11일에 준공이
되었기 때문에 종료시점은 23년 기준으로 보면 될 것 같습니다. 해당
토지의 표준지는 대상토지가 상업용이므로 상업용 표준지를 써야되는
데 같은 대로변이 대부분 상업지대이고 상업용 표준지가 바로 옆에
있어 옆 표준지를 사용하는 것이 맞습니다.
가격권 또한 이 표준지가 맞다고 생각합니다. 2안 표준지는 거리도

멀고 가격권 또한 다르므로 1안으로 적용하는 것이 맞을 것 같습니다.

위 원 장 : 이상 개발부담금 종료시점지가에 대하여 위원님들께서는 의견을 개진하여 주시기 바랍니다.

 다른위원님들 의견 없으십니까?

위 원 전 체 : 의견없습니다.

위 원 장 : 의견이 없으시면 개발부담금 종료시점지가는 제1안 표준지로 적용하여 산정한 가격으로 결정하겠습니다.

 이상으로 중랑구 부동산가격공시위원회의 심의를

 모두 마치겠습니다. 감사합니다.