

예천군 부동산가격공시위원회 회의록

1

위원회 개요

- 일 시 : 2023. 4. 20.[목] 14:00 ~ 15:00
- 장 소 : 예천군청 3층 중회의실
- 참석위원 : 위원 12명, 감정평가사 5명
- 심의내용
 - 2023.1.1.기준 개별공시지가(안) 심의 · 의결

2

심의안건 및 결과

- 2023.1.1.기준 개별공시지가(안) 심의 · 의결
 - 의결방법 : 안건상정 후 심의 · 의결
 - 의결사항

의결대상	심의안건	2023.1.1.기준 개별공시지가(안)
	대상필지	167,600필(의견제출 24필지 포함)

- 의결결과 : 참석위원 12명 중 찬성 12명으로 원안 가결

□ 회의내용

○ 위원회 구성근거/위원 소개(간사)

- 안녕하십니까? 본 위원회 간사 토지관리팀장 박○○입니다.
- 회의진행순서는 위원님과 감정평가사님 소개, 위원장님의 인사말씀과 ① 2023.1.1기준 개별공시지가(안) 심의 후 ② 개발부담금 부과종료시점지가(안) 심의 순으로 위원회를 진행하겠습니다.
- 그럼 예천군 부동산가격공시위원회운영에 관한 조례 제7조의 규정에 의거하여 성원이 되었으므로 본 회의를 시작하겠습니다.
- 회의진행에 앞서 오늘 참석하신 감정평가사님들을 소개해 드리겠습니다.
- 김○○ 감정평가사님 참석하셨습니다.
- 여○ 감정평가사님 참석하셨습니다.
- 임○○ 감정평가사님 참석하셨습니다.
- 김○○ 감정평가사님 참석하셨습니다.
- 서○○ 감정평가사님 참석하셨습니다.

○ 국민의례(간사)

- 시간 관계상 국민의례는 생략하겠습니다
- 다음은 본 위원회 위원장님의 인사말씀이 있겠습니다.

○ 인사말씀(위원장)

- 반갑습니다. 오늘 시간을 내주신 위원 여러분께 감사드립니다.
- 오늘 이 자리는 본위원회 위원 여러분들과 감정평가사분들을 모시고 2023년 1월 1일 기준 개별공시지가(안) 및 개발부담금 부과종료시점

지가(안)을 결정하는 뜻깊은 자리이며 저 또한 이 자리를 함께하게 된 것을 매우 의미있게 생각합니다.

- 공시지가는 지방세 및 국세의 부과기준이 되고, 국공유지 대부산정의 기초자료가 되며, 기초생활수급 대상자 선정의 기초자료가 되는 군민생활과 매우 밀접한 중요한 업무입니다.
- 우리군은 최근 도청 이전, 군청사 이전 등의 호재로 공시지가 상승률이 인근시군 대비 높았으나, 금년에는 현 정부의 “공시가격 현실화 하향 수정계획”에 따라 공시지가가 2년 전 수준으로 하락하였습니다.
- 금일 결정하게 될 공시지가는 저평가되거나 고평가되지 않고 객관성과 공정성이 확보할 수 있도록 위원 여러분의 적극적인 참여와 협조를 부탁드립니다.
- 감사합니다.

○ 회의 진행 주문(간사)

- 이어서 위원장님께서 회의를 주재하시겠습니다.

○ 개의선언(위원장)

- 2023년 1월 1일 기준 개별공시지가안 및 개발부담금 부과종료시점지가안 심의를 위한 예천군 부동산가격공시위원회 개의를 선언합니다.
- (의사봉 3타)
- 먼저 2023년도 개별공시지가 결정 심의 안건을 상정하겠습니다.
- (의사봉 3타)

○ 의사진행(위원장)

- 원활한 회의진행과 위원님들의 이해를 돕기 위하여 2023년 1월 1일 기준 개별공시지가안 심의에 대하여 간사의 제안 설명을 듣겠습니다.

- 간사께서는 안전을 설명해 주시기 바랍니다.

○ 제안설명(간사)

- 먼저 2023.1.1.기준 개별공시지가안 제안설명을 배부해 드린 심의자료를 중심으로 설명드리겠습니다.
- 먼저 3페이지입니다.
- 심의주문 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따라
- 2023년도 1월 1일 기준 개별공시지가의 결정에 관한 사항을 오늘 위원회의 심의를 받아서 결정·공시하고자 합니다.
- 심의대상은 2023년도 1월 1일 기준 개별공시지가 결정에 관한 사항 및 의견제출에 관한 사항입니다.
- 개별공시지가 기준일은 2023. 1. 1. 기준이며
- 조사·산정필지는 지적공부에 등록된 247,292필지 중 도로, 하천 등
- 공공용 토지를 제외한 167,600필지입니다.
- 전년대비 지가변동률은 -7.59%가 하락하였으며, 표준지공시지가는 -7.40% 하락 하였습니다.
- 의견제출은 상향 4필, 하향 20필로 총 24필이 접수되었으며 이중 상향 3필, 하향 11필 조정되었습니다.
- 오늘 심의한 개별공시지가는 2023월 4월 28일로 결정·공시가 되겠습니다.
- 다음 4페이지입니다
- 개별공시지가 업무 추진현황은 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.
- 다음은 5페이지입니다
- 2023.1.1.기준 개별공시지가 산정현황입니다
- 앞서 말씀드린 바와 같이 예천군 전체 개별공시지가 변동률은 전년 6.88% 상승 대비 -14.47% 하락한 -7.59%입니다.
- 우리군 내 가장 높은 변동률을 기록한 읍면은 호명면 -9.01% 하락하

였으며, 가장 낮은 변동률을 기록한 면은, 개포면 -6.18% 하락하였습니다.

- 인접 시·군 평균지가 변동률은 안동시 -7.00% 하락, 문경시 -7.08% 하락, 영주시 -6.86% 하락, 상주시 -9.00% 하락, 의성군 -8.76% 하락하였습니다.
- 예천군 최고지가는 상업지역에 있는 예천읍 동본리 541-1번지 시장 약국 부지로 m²당 2,646,000원(전년도 2,865,000원)으로 전년대비 -7.64% 하락하였습니다.(평당875만원) 사거리는(CU편의점, 천보당, 루나 등) 4필지 모두 동일가격입니다
- 신도시 최고지가는 상업지역에 있는 호명면 산합리 1415번지 w타워 빌딩으로 m²당 2,204,000원이며 6필지가 동일한 가격입니다.
- 6페이지는 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.
- 다음은 7페이지입니다.
- 지가변동 요인분석 및 검증결과보고는 김○○감정평가사님께서 설명을 드리도록 하겠습니다.

○ 지가변동 요인분석 및 검증결과보고 설명(김○○ 감정평가사)

- 안녕하세요 예천읍, 은풍면 담당하고 있는 하나감정평가법인의 김○○ 평가사입니다.
- 제가 지가변동 요인분석 및 검증결과보고에 대해 말씀드리겠습니다.
- 지가산정 대상토지 167,600필지 전부를 검증하였으며 그 중 토지특성 수정, 표준지 교체 등으로 1,609필지가 상향조정 되었고, 1,071필지가 하향조정되는 등 검증과정에서 인근토지와 균형을 맞추어 총 3,162필지가 적정가격으로 조정 되었습니다.
- 지가변동 및 요인분석입니다.
- 정부의 공시지가의 현실화 수정계획에 따라 2023년 1월1일 기준 표준지공시지가 전국 평균 -5.92%, 예천군은 -7.40% 하락하였으며, 금리상승 등에 따른 부동산 시장 침체로 인해 도청신도시 내 토지의 거

래량이 줄어들어 이에 따라 실거래가가 하락하는 등 영향으로 예천군 개별공시지가는 -7.59% 하락하였습니다.

- 끝으로 종합의견입니다.
- 표준지선정 및 개별지산정이 적정한지, 인근지가 및 전년지가 대비 균형이 이루도록 조정 및 검증하였으며 표준지 교체 및 가격조정이 일부 있었으나 전반적으로 개별공시지가 산정이 적정히 이루어졌다고 판단됩니다.
- 이상입니다.

○ 제안설명(간사)

- 김○○ 감정평가사님 말씀 감사합니다.
- 다음은 9페이지입니다
- 2023.1.1.기준 개별공시지가 의견제출 현황입니다.
- 지가열람 및 의견제출 기간 중 4필지는 상향신청, 20필지는 하향신청 접수되어 모두 24필지가 의견 접수되었습니다.
- 21 ~ 46페이지 까지 있는 의견제출필지 상세현황은 심의에 참고하여 주시기 바랍니다.
- 다음은 11페이지입니다.
- 개별공시지가 업무 향후계획은
- 금일 의결된 개별공시지가는 4월 28일자로 결정·공시되며,
- 결정공시된 날로부터 30일간 이의신청을 접수받고,
- 접수된 이의신청지가는 6월 26일까지 검증처리하고,
- 검증처리한 이의신청지가를 6월 27일자로 재결정·공시합니다.
- 다음은 12페이지입니다.
- 10번 참고자료는 조사필지 현황, 조사인원, 지가검증에 대한 사항, 평가지가, 지가수준 현황 순이 있으니 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.
- 이상 2023년 1월 1일 기준 개별공시지가안 설명을 마치도록 하겠습니다.

니다.

○ 의사진행 및 안전 심의(위원장)

- 예 간사님 및 감정평가사님 설명 잘 들었습니다.
- 2023년도 지가를 산정한 167,600필지에 대하여 열람공고한 결과 의견제출이 24필지가 있었습니다.
- 지번별 조서 전부를 심의하기에는 어려움이 있으므로 개별공시지가 심의자료를 토대로 적정 여부를 심의·의결 하도록 하겠습니다.
- 위원님들께서는 배부된 심의자료를 보시고 심의해 주시기 바랍니다.
- 질문이 있는 위원님들께서는 질문하여 주시고, 답변은 담당 감정평가사님께서 해주시기 바랍니다.
- (김○○ 위원) 예천군의 공시지가 하락 원인에 대해 설명을 해주시기 바랍니다.
- (김○○ 평가사) 예천군의 공시지가 하락은 예천군의 지가가 하락한 것이 아니라 정부의 공시지가 현실화율이 떨어지면서 공시지가가 내려간 것입니다. 현실화율 반영 정도에 따라서 지가가 변동한 것입니다.
- (간사) 참고로 말씀드리면 2020년도에 정부의 공시기자 현실화 계획에 따라 2028년도까지 현실화율을 제고하기 위하여 매년 3%씩 상승하는 계획을 세웠습니다. 그러나 작년 부동산 거래라든지 국민의 조세 영향으로 해서 현실화 계획이 수정되었으며, 현실화율이 떨어지게 되었습니다.
- (위원장) 위원분들께서 사전에 자료를 검토하고 오신 만큼 궁금한점이 있으면 더 질문하시기 바랍니다.
- (김○○ 위원) 예천읍 동본리 541-1번지가 가장 지가가 높게 결정이 되었군요?
- (간사) 예. 동본리 시장약국 부지가 가장 높게 결정되었습니다.
- (위원장) 위원님들 질문하실 사항 없습니까?

- (김○○ 위원) 감정평가사님들이 전체 필지를 검증한 만큼 지가가 잘 결정되었을 것으로 생각합니다.

○ 안건 의결 (위원장)

- (위원장)네 다른의견이 없으시면 2023년 1월 1일 기준 개별공시지가 안을 원안대로 결정하고자 하는데 이의 없으십니까?
- (위원일동) 네.
- (위원장)이의가 없으므로 예천군 부동산가격공시위원회 운영에 관한 조례 제2조에 의거하여 원안대로 의결되었음을 선언합니다.
- (의사봉 3타)

○ 폐회 선언(위원장)

- 장시간 심의하시느라 수고하셨습니다.
- 오늘 회의에 참석해 주신 위원 여러분께 다시 한번 감사드립니다.
- 이상으로 예천군 부동산가격공시위원회를 모두 마치겠습니다.
- (의사봉 3타)
- 수고하셨습니다.