



경제정의실천시민연합
Citizens' Coalition for Economic Justice



□공동대표: 권영준·정미화·신철영·정남·목영주 / www.ccej.or.kr / Tel.02-765-9731 Fax.02741-8564
(03085)서울·종로·동송3길26-9 후원 008-01-0567-507(국민)/일시후원 #2540-1989(1통 3천원)

- 수신 : 언론사 경제부•정치부•사회부•시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁운동본부(본부장 김헌동)
- 문의 : 국장 김성달, 간사 장성현 (02-3673-2146)
- 시행 : 2019.05.22.(총 10매)

경기도는 불공정 공시가격 실태조사 및 개선에 적극 나서라

- 공시제도 도입이후 고가단독, ‘마이너스’ 건물값으로 십수년간 보유세 특혜누려
- 14년간 한 채당 1,580만원, 전체 211억원 세금특혜, 아파트 보다 31% 덜 냈다

일시 : 2019년 5월 22일(수) 오전 10시 30분

장소 : 경기도의회 브리핑룸

- 기자회견 순서 -

- ◆ 사회 및 기자회견 취지 : 유병욱 수원경실련 사무국장
- ◆ 분석결과 발표 : 장성현 중앙경실련 부동산건설개혁본부 간사
- ◆ 기자회견문 발표 : 이승봉 광명경실련 대표
- ◆ 질의응답

참여정부는 2005년 보유세 강화로 집값을 잡겠다고 공시가격제도를 도입했다. 하지만 제도 도입 이후 고가주택은 이전보다 보유세 부담이 더 줄어든 것으로 나타났다. 경실련이 경기도 9개 행정동, 45개 고가주택의 2005년부터 2018년까지 공시지가와 공시가격을 비교분석한 결과이다.

공시가격 제도가 도입되기 이전까지는 모든 부동산에 대해 정부가 정한 공시지가(땅값)와 건물가액을 합한 가격을 세금부과 기준으로 적용해 왔다. 하지만 낮은 시세반영률, 집값 폭등에 따른 불로소득 사유화 등의 문제가 지속되자, 이를 해결하기 위해 더욱 정확한 시세를 반영하겠다고 2005년부터 통합 평가방식의 ‘공시가격’ 제도를 도입했다. 이후 동일 주택에 대해 공시지가와 공시가격이 매년 발표되고 있다. 아파트는 제도 도입 이후 공시가격 시세반영률이 70-75%로 책정됐다. 땅값인 공시지가 시세반영률(38%)의 2배 이상으로 높아졌고, 보유세 부담도 증가했다. 하지만 고가단독주택은 반대였다.

경기도 9개 행정동 45개 고가단독주택을 분석한 결과, 9개 행정동 모두에서 건물값+땅값(공시가격)이 땅값(공시지가)보다 낮은 마이너스 주택이 발견됐다. 14년간 공시가격이 공시지가의 평균 90%에 불과한 것으로 나타났다. 45개 단독주택의 2005년 평균 공시가격은 평당 270만원이었고, 같은 해 평균 땅값은 평당 300만원으로 30만원이 마이너스였다. 마이너스 건물값은 2017년까지 나타나고 있다. 지역별로는 수원시, 군포시, 김포시가 14년 중 13년간 공시가격(땅값+건물값)이 공시지가(땅값)보다 낮게 나타났다.

영터리 공시제도로 인한 세금 특혜가 매년 발생되고 있다. 경기도 9개 행정동 45개 고가단독주택의 연평균 공시가격은 2005년 4.9억원, 2018년 12.8억원이었다. 평균 공시가격에 따른 1주택 당 보유세는 2005년 110만원, 2018년 480만원으로 나타났다. 2005년부터 2018년까지 14년간 누적보유세액은 3,450만원이다. 아파트처럼 시세 70%를 반영했다면 14년간 누적액은 5,030만원이었다. 14년간 1,580만원의 세금을 아파트 소유자보다 덜 낸 것이다.

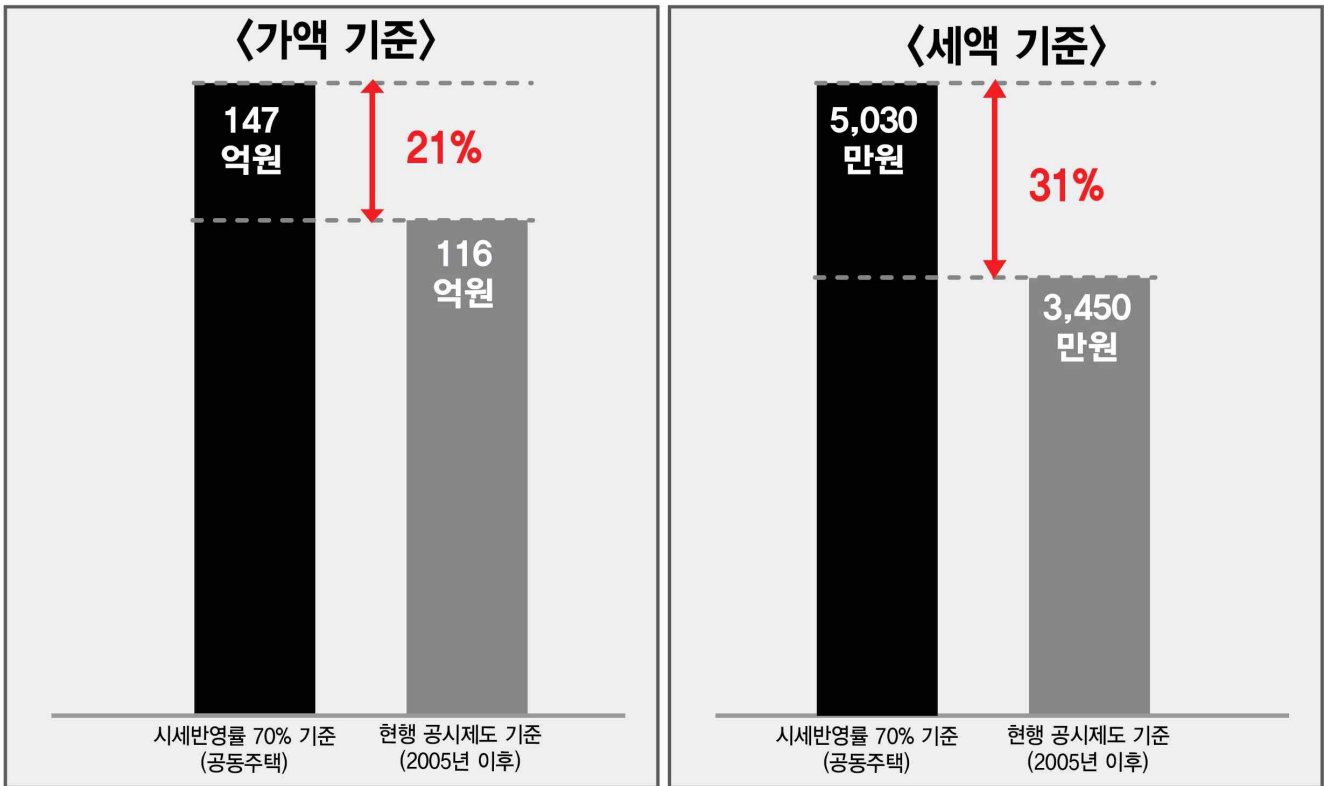
개별 주택 사례를 살펴보면 문제점이 더 명확해진다. 성남시 분당구 백현동에 위치한 A주택은 신세계그룹 정용진 부회장 소유다. 대지면적만 1,300평에 이르는 이 주택은 정원에 수영장까지 갖춰진 초호화 주택이다. 건축비만 50억원 이상 소요된 것으로 알려졌다. A주택은 2011년 초 지어졌다. 하지만 2011년 6월 첫 공시된 공시가격(건물값+땅값)은 78억원, 공시지가(땅값)는 80억원이었다. 지은 지 1년도 안된 고가주택의 공시가격이 순수 땅값인 공시지가보다 낮게 공시된 것이다.

수십 년간 영터리로 이루어진 공시제도로 인해 부동산부자는 막대한 세금 특혜를 받아왔다. 경실련은 왜곡된 공시제도로 인해 지난 14년간 거두지 못한 세액이 70조원임을 알렸다. 이번에 분석한 경기도 고가주택 역시 마찬가지였다. 감사원은 공시가격 조사부터 가격 결정까지 전 과정에 발생한 문제를 철저히 감사해야 한다. 국토교통부는 30년 넘게 독점하고 있는 표준지 및 표준주택 가격결정권한을 광역단체장에게 이행해야 한다. 또한 도 행정을 책임지고 있는 경기도지사는 지금이라도 경기도 내 불공정 공시가격 실태를 파악하고 그 결과를 투명하게 공개해야 하며 시세반영률 제고, 투명성 강화 등 공평과세를 위한 대안을 제시해야 한다.

고가단독주택 보유세 특혜금액

시세반영율에 따른 가액과 보유세 차이

*14년간 공시가격, 보유세 합계



1 분석 취지

- 경실련은 지난해 경기도의 불공정 공시가격 실태를 알리고 이재명지사의 적극적인 개선조치를 요구했다. 하지만 취임 1년이 다 돼가도록 실효성있는 대책을 내놓지 못하고 있다. 당시 경실련 경기도 협의회 조사결과 아파트공시가격은 시세반영율이 70%인 반면 최고가 상업업무용 빌딩의 공시지가 시세반영율은 37%, 재벌일가 고가 주택 및 별장의 공시가격 시세반영율은 39%로 시세반영율이 낮을 뿐 아니라 아파트와의 형평성도 크게 어긋났다. 아파트 공시가격 시세반영율은 올해에도 69.2%로 지난해와 비슷한 수준이며, 여전히 시세와 근접하게 고시되고 있다.
- 그러나 신세계에 매각한 하남 스타필드, 삼성에게 매각한 고덕 신도시 용지 등 민간에 매각하는 경우 매각 수년이 지났어도 매각 당시 가격보다 공시지가가 낮다.
- 이미 단독주택과 공동주택의 올해 공시가격(집값=땅+건물)은 고시가 됐으며, 공시지가(땅값)는 이달 말 고시될 예정이다. 그러나 단독주택과 공동주택의 시세반영율이 거의 상승하지 않아 공시지가 역시 지난해 시세상승분 정도만 반영할 뿐 시세의 절반에도 미치지 않는 엉터리 현실은 개선되지 않을

것으로 예상된다.

- 특히 단독주택의 경우 2005년 공시가격 제도 도입이후 고가단독주택의 건물값+땅값(공시가격)이 땅값(공시지가)보다 낮게 나타나는 등 공시가격 도입 이전보다 보유세가 후퇴한 것으로 나타났다. 이에 경실련 경기도협의회는 지난해 기준 경기도 고가 단독주택에 대해 공시가격과 공시지가 비교를 통해 불공정 실태와 이로 인해 공동주택 소유자보다 얼마만큼의 세금 특혜를 누리고 있는지 발표하고 경기도의 영터리 공시가격 실태조사와 불공정 공시가격 개선에 대한 대안제시를 촉구하고자 한다.

2 분석 결과

- 경실련은 지난 3월 한남동, 이태원동, 성북동, 삼성동, 논현동 등 서울시 15개 고가주택의 2005년부터 2018년까지 공시지가와 공시가격을 비교분석한 결과를 발표했다. 분석 결과 15개 고가단독 주택은 공시가격 도입 초기 2년을 제외하고 매년 공시가격(땅값+건물값)이 공시지가(땅값)보다 낮았다. 12년간 땅값보다 평균 7%, 최고 12%까지 낮았다. 고가주택의 건물가격을 12년 동안 '0원' 보다 낮게 책정한 것이다. 땅값이 가장 비싼 한남·이태원동은 공시지가 대비 공시가격 비율이 14년 평균 90%로 약 10% 정도 낮았다.
- 서울시에 이어 경기도 수원시, 성남시, 과천시, 광명시, 군포시, 김포시, 안산시, 이천시, 양평군 9개 지자체의 고가주택을 분석했다. 분석 대상 주택은 각 행정구역 별 고가단독주택 중심으로 표준주택, 개별주택 등 5개 주택씩 선정했다.

<표1> 경기도내 45개 고가단독주택 공시가격, 공시지가 비교(평당)

(백만원/토지 평당)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	평균
공시가격 (땅+건물)	2.7	3.1	3.4	3.7	3.4	3.5	3.5	3.9	4.2	4.2	4.3	4.6	4.8	5.0	3.9
공시지가 (땅값)	3.0	3.5	4.2	4.5	4.3	4.2	4.1	4.3	4.4	4.4	4.6	4.7	4.9	5.0	4.3
차액	-0.3	-0.4	-0.8	-0.8	-0.9	-0.7	-0.6	-0.4	-0.2	-0.2	-0.3	-0.1	-0.1	0	- 0.4
대비	89%	88%	82%	83%	79%	83%	87%	92%	96%	95%	95%	98%	98%	100%	90%

- 분석결과, 9개 지자체 모두에서 마이너스 주택이 발견됐으며, 14년간 공시가격이 공시지가의 평균 90%에 불과한 것으로 나타났다. 45개 단독주택의 2005년 평균 공시가격은 평당 270만원이었고, 같은 해 평균 땅값은 평당 300만원으로 30만원이 마이너스였다. 마이너스 건물값은 2017년까지 나타나고 있다. 지역별로는 수원시, 군포시, 김포시가 14년 중 13년간 공시가격(땅값+건물값)이 공시지가(땅값)보다 낮게 나타났다.
- 세금 특혜금액을 추정했다.

<표2> 공시가격 도입 이후 경기도 고가주택 보유세 특혜금액 추정(아파트 vs 고가단독)

년도	정부발표	경실련 추정(억원/호)			보유세(백만원/호)			세금특혜	
	공시가격 A	시세 B	시세의 70% C	대비D	현행 A 기준	아파트 C 기준	차액	고가 주택수	전체 (억원)
				(A/B)	E	F	F-E		
05	4.9	8.6	6.1	57.0%	1.1	1.5	0.4	1,421	5.8
06	5.3	9.3	6.5	57.0%	1.2	1.6	0.4	1,421	6.4
07	5.8	10.3	7.2	57.0%	1.4	1.9	0.5	1,421	7.0
08	6.1	10.8	7.5	57.0%	1.5	2.0	0.5	1,421	7.4
09	6.5	11.5	8.0	57.0%	1.7	2.2	0.5	1,421	7.9
10	6.9	12.1	8.5	57.0%	1.8	2.4	0.6	1,421	8.3
11	8.3	14.6	10.2	57.0%	2.3	3.3	1.0	1,421	13.5
12	8.8	15.9	11.1	55.5%	2.5	3.8	1.3	1,959	25.2
13	9.4	16.1	11.3	58.1%	2.8	3.9	1.1	1,602	17.6
14	9.5	16.5	11.5	57.8%	2.9	4.0	1.1	1,580	18.2
15	9.9	11.8	12.4	55.7%	3.1	4.6	1.5	1,547	22.4
16	10.6	19.6	13.7	54.0%	3.5	5.3	1.8	1,307	23.4
17	11.2	21.7	15.2	51.4%	3.8	6.1	2.3	1,172	27.1
18	12.8	24.7	17.3	51.8%	4.8	7.5	2.7	778	21.2
합 계 (평균)	116 (8.3)	204 (15.0)	147 (10.5)	(56.0%)	34.5 (2.5)	50.3 (3.6)	15.8 (1.1)	19,892	211.5

1) 시세반영률은 참여연대 조세재정개혁센터가 9월 11일 발표한 자료 참조.

2) 전체 세금특혜금액은 45개 고가주택 1호당 평균 세금특혜액에 경기도 고가 주택수를 곱해 산정.

○ 공시가격 도입 이후 아파트는 지방의 저가아파트도 모두 공시가격 시세반영률이 70%로 책정되며 보유세가 이전에 비해 2배 이상 상승했다. 하지만 고가단독주택은 공시가격 도입이후 오히려 땅값보다 낮게 공시가격(집값)이 책정되며 이전보다 후퇴됐다. 공시가격 기준으로 부과된 보유세와 아파트와 같이 시세반영률 70%를 적용했을 경우 보유세를 비교했다. 서울시 5개 행정동 25개 고가주택은 매년 평균 3,000만원씩 세금 특혜가 발생한 것으로 추정됐다. 경기도는 9개 행정동 45개 고가주택에서 매년 평균 112만원씩 14년간 1,580만원의 세금 특혜가 발생했다. 공시가격 제도 도입 이후인 2005년부터 2018년까지 경기도 전체 단독주택 중, 45개 주택의 연평균 공시가격 이상인 고가주택으로 확대(연 평균 1,421개, 14년간 19,892개)할 경우 14년간 누계 특혜액은 211 억원으로 추정된다.

○ 경기도 9개 행정동 45개 고가단독주택의 연 평균 공시가격은 2005년 4.9억원, 2018년 12.8억원이었다. 평균 공시가격에 따른 1주택 당 보유세는 2005년 110만원, 2018년 480만원으로 나타났다. 2005년부터 2018년까지 14년간 누적보유세액은 3,450만원이다. 아파트처럼 시세 70%를 반영했다면 14년간 누적액은 5,030만원이었다. 14년간 1,580만원의 세금을 아파트 소유자보다 덜 낸 것이다.

<표3> 성남시 분당구 A주택 보유세 특혜액 추정

년도	땅값 (억원)	집값 (억원)	건물값	시세 70% 반영시 (아파트)	보유세액 (백만원)		세금 특혜 (백만원) ① - ③
	공시지가 ①	공시가격 ②	(② - ①)		공시가격 ③	시세 70% ④	
11	80	78	- 2	96	67	91	24
12	84	81	- 3	102	71	99	28
13	85	83	- 2	99	73	95	22
14	88	84	- 4	102	75	99	24
15	90	87	- 3	109	79	108	29
16	95	93	- 2	120	87	124	37
17	99	99	0	136	96	148	52
18	105	116	11	157	118	184	66
합계 (평균)	726	721	(- 0.6)	921	666	948	282

주1) 주택 대지면적 1354평, 평균 건물연면적 895평

주2) 2018년 과세기준 일괄 적용, 주택소유자 5년 보유, 1인 1주택 소유로 가정

- 개별 단독주택 사례는 다음과 같다. 성남시 분당구 백현동에 위치한 A주택은 신세계그룹 정용진 부 회장 소유다. 정 부회장은 2010년 10월경 A주택의 대지를 구입해 지하 2층, 지상 2층 총 4개 층으로 고급 단독주택을 건립했다. 주거 면적만 700평 가까이 되고, 건물 내부에는 엘리베이터까지 설치돼 있다. 600여평에 이르는 정원에는 수영장이 딸려있고, 차량 25대가 주차할 수 있는 주차장이 완비돼 있다. 주택 건축비만 50억 원 이상 소요된 것으로 알려졌다.
- 2011년 초에 준공한 A주택은 2011년 6월부터 공시가격이 발표됐다. 하지만 공시가격이 처음 발표된 2011년을 포함해 2016년까지 계속해서 땅값(공시지가)이 집값+땅값(공시가격)보다 높았다. 2014년의 경우 공시가격이 84억 1,000만원, 공시지가는 88억 1,700만원으로 땅값이 4억원 더 높았다. 토지 평당 공시가격은 621만원, 공시지가는 651만원으로 공시지가가 공시가격에 비해 평당 30만원 더 높았다.
- 세금 특혜액을 추정해 봤다. 현재 공시가격에 따른 A주택의 보유세와 아파트와 같이 시세반영률 70%를 적용한 보유세를 비교했다. 공시가격 기준 8년간 보유세 누계액은 6억 6,600만원, 시세 70% 수준으로 과세했다면 누계액은 9억 4,800만원이었다. 고가단독주택의 낮은 과표로 인해 초호화 주택을 소유한 재벌회장이 서민이 거주하는 아파트에 비해 7년간 2억 8,200만원의 세금을 덜 낸 것이다.

③ 기자회견문

공시가격 왜곡해 부자에게 세금특혜 제공한 관료들 감사해야

개별주택 공시가격은 국토부가 2016년까지는 감정평가업자에게 단독으로 용역 계약을 체결하여 이들이 조사 평가해 온 가격을 토대로 표준주택 가격을 결정 공시했고, 2017년부터는 감정원이 조사 산정한 가격을 토대로 표준주택 가격을 결정공시하고 있다. 표준 주택가격이 결정되면 개별 지자체장들이 개별주택의 구조, 노후도, 용도 등을 고려하여 산출한다. 그 후에 감정평가업자가 적정성 여부를 검증하는 등 국토부, 기초지자체장, 감정원, 감정평가업자 등이 참여하고 있다.

하지만 결과는 정부가 결정하여 발표한 땅값(공시지가)보다 땅과 건물을 합산한 공시가격이 십수년간 낮게 책정될 정도로 매우 엉터리이며, 이로 인해 부동산부자들은 막대한 세금 특혜를 받아왔다. 반면 2005년 공시가격 도입 이후 아파트만 시세의 70%-75% 수준으로 공시가격을 결정했고 아파트 보유자는 과세부담이 2배 이상 증가하며 세금차별만 커졌다. 특히 재벌대기업 등이 소유한 상업업무용 빌딩 등의 시세반영률은 여전히 3~40%에 불과하다.

경실련은 엉터리 공시가격으로 인해 지난 14년간 거두지 못한 세액이 70조원임을 알렸고 국토부, 감정원, 감정평가업자 등에 대한 감사를 청구했지만 수개월째 아무런 진전이 없다. 이번에 분석한 경기도 고가주택에서도 매년 평균 112만원(14년 누계 211.5억원)씩 세금 특혜가 발생한 것으로 추정된다. 감사원은 공시가격 조사부터 가격 결정까지 전 과정에서 발생한 문제점을 철저히 감사해야 한다.

경기도는 즉각 엉터리 공시가격 실태조사에 나서고 불공정 공시가격 개선의지 보여야

2005년 정부가 ‘공시가격제도’를 도입한 이후 아파트 공시가격은 시세의 70% 이상 반영했다. 하지만 단독주택과 토지, 상업업무용 빌딩 등 부동산 부자들이 소유한 부동산은 시세파악이 어렵다는 이유로 수십년간 시세의 절반에도 미치지 못한 엉터리 공시가격이 발표되어 왔다.

경실련은 이미 지난해 경기도의 불공정 공시가격 실태를 알리고 이재명지사의 적극적인 개선조치를 요구했다. 하지만 취임 1년이 다 돼가도록 실효성있는 대책을 내놓지 못하고 있다.

이번 조사결과에서도 45개 고가단독주택의 14년간 공시가격이 공시지가의 평균 90%에 불과했으며, 낮은 시세반영률로 아파트소유자에 비해 31%나 세금을 덜 낸 것으로 나타났다. 경기도에서 가장 비싼 토지인 판교 현대백화점 부지, 삼성전자가 세계 최대 규모 반도체 생산단지로 조성중인 고덕신도시 산업단지 모두 실거래된 이후에도 수년간 공시지가가 실거래가보다 낮게 책정되는 등 상업업무빌딩에서도 재벌대기업과 부동산부자들이 막대한 세금특혜를 누릴 것으로 예상된다.

따라서 경기도지사는 지금이라도 경기도 내 불공정 공시가격 실태를 파악하고 그 결과를 투명하게 공개해 잘못된 실태를 도민들에게 알려야 한다. 실거래된 부동산의 실거래가액과 공시가격 비교결과를 상시적으로 공개하고, 시세반영률 제고, 투명성 강화 등 공평과세를 위한 대안을 제시하기 바란다.

영터리 공시가격 폐지하고, 국토부의 가격결정권한을 지방정부로 이양하라

2005년 정부가 ‘공시가격제도’를 도입한 이후 아파트 공시가격은 시세의 70% 이상 반영했다. 하지만 상업업무빌딩 등의 땅값인 공시지가를 시세의 30%-40%대 수준이고, 단독주택의 시세반영률은 50% 정도에 불과하다. 특히 고가주택은 땅값보다 낮은 집값으로 2005년 도입이전보다 보유세가 후퇴했으며, 경기도 고가단독 소유자들도 아파트에 비해 31%의 세금특혜를 누려온 것으로 나타났다.

보유세 강화를 위해 도입한 공시가격 제도가 오히려 보유세를 후퇴시키며 집값상승을 조장한 꼴이다. 게다가 주택의 경우 동일한 필지에 대해 서로 맞지않는 공시가격과 공시지가가 각각 조사평가됨으로써 예산낭비까지 심각하다. 따라서 공시가격 제도를 폐지하고 2005년 이전처럼 공시지가 중심으로 평가하되 건물가액을 더해 보유세를 부과해야 한다.

또한 국토부가 30년 넘게 독점하고 있는 표준지와 표준주택 선정 및 가격결정권한은 광역단체장에게 이양해야 한다. 지금까지 불투명하고 불공정한 공시가격을 결정하고 세금차별을 조장해 온 국토부에게 더 이상 공시가격 결정권한을 맡겨서는 안되며, 이후 국토부는 표준지와 표준주택의 선정기준과 평가기준 등을 정하고 광역단체장이 공정하게 역할을 수행하는지 철저히 관리감독해야 한다.

최근 국토부의 고가부동산에 국한된 핀셋형 상승, 지자체의 부당한 개입, 감정평가업계의 반발 등 공시가격의 총체적 문제점이 드러나며 공평과세에 대한 국민불신이 매우 커지고 있다. 하지만 국토부나 서울시장 등 아무도 적극적인 개선노력을 보이지 않고 있다. 불로소득 근절을 최우선 과제로 내세운 경기도가 공평과세 실현을 위한 공시가격 개선에 적극 앞장서기 바란다. 끝.

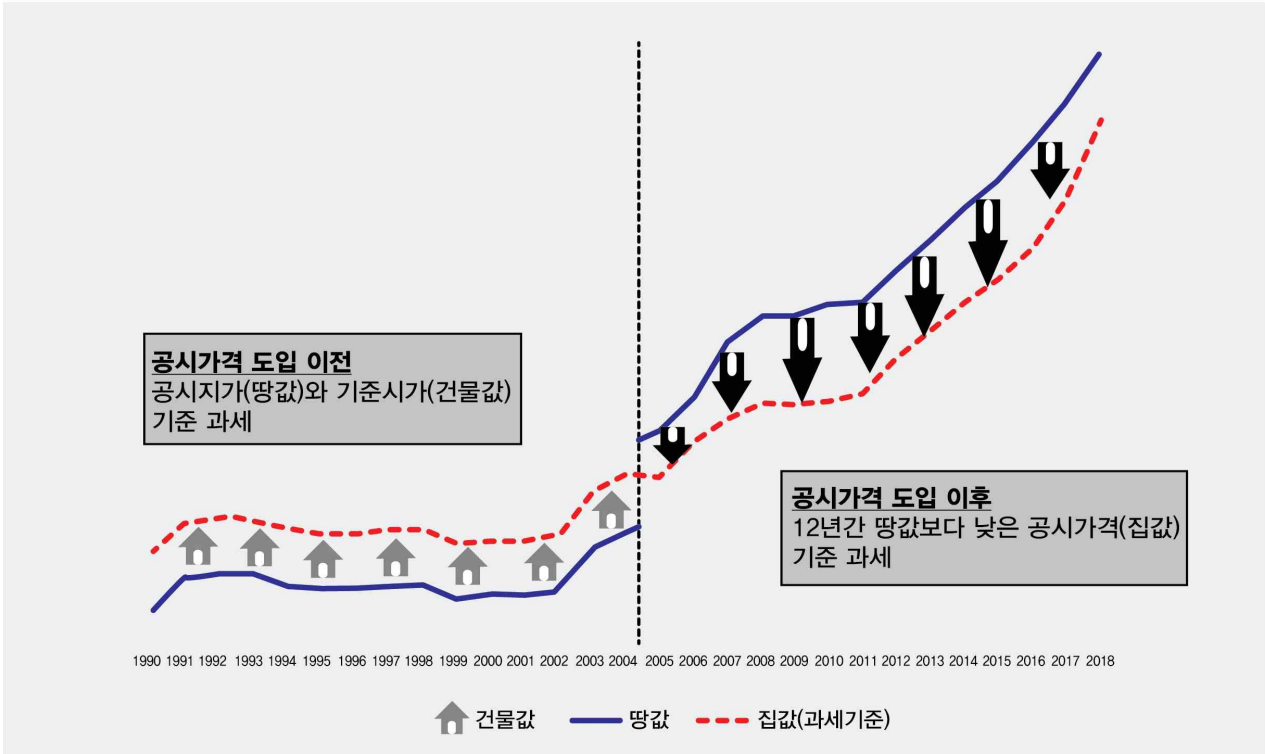
2019.05.22

중앙경실련·경실련경기도협의회

※ 별첨1

공시가격 도입 전과 후

고가단독주택 공시지가 공시가격 비교



※ 별첨2

<표> 경기도 주요 지역 고가단독주택 공시가격, 공시지가 비교(평

구분	수원시			과천시			성남시			김포시		
	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액	공시가격 (땅+건물)	공시지가 (땅)	차액
2005	2.73	2.65	0.08	4.66	4.61	0.05	4.34	4.33	0.01	2.69	2.76	-0.07
2006	2.78	2.83	-0.05	5.20	4.50	0.70	5.34	5.79	-0.46	2.83	2.93	-0.10
2007	2.94	3.47	-0.54	6.10	6.83	-0.73	6.25	7.01	-0.76	3.49	3.57	-0.08
2008	3.18	3.80	-0.62	6.23	7.31	-1.07	6.68	7.05	-0.37	3.37	3.92	-0.55
2009	2.85	3.36	-0.51	4.62	7.07	-2.45	6.40	6.26	0.14	2.86	3.19	-0.33
2010	2.86	3.39	-0.53	4.97	7.24	-2.27	6.52	6.38	0.15	2.94	3.34	-0.40
2011	2.95	3.51	-0.56	4.97	7.46	-2.50	6.41	6.55	-0.14	2.96	3.37	-0.41
2012	3.16	3.69	-0.53	6.88	7.79	-0.91	6.55	6.78	-0.23	3.05	3.49	-0.44
2013	3.28	3.73	-0.46	6.83	7.79	-0.95	6.59	6.91	-0.32	3.06	3.55	-0.49
2014	3.40	3.82	-0.42	6.87	7.85	-0.98	6.67	7.00	-0.34	2.63	3.08	-0.45
2015	3.51	3.94	-0.44	7.04	8.10	-1.06	6.85	7.15	-0.30	2.69	3.19	-0.50
2016	3.60	4.00	-0.40	7.28	8.38	-1.10	7.44	7.46	-0.02	2.77	3.29	-0.52
2017	3.72	4.35	-0.63	7.49	8.63	-1.15	7.70	7.80	-0.10	2.92	3.44	-0.52
2018	3.88	4.53	-0.65	8.03	9.12	-1.09	7.79	7.16	0.62	3.09	3.53	-0.44
평균			-0.45			-1.11			-0.15			-0.45