

# 2023 감정평가실무에 대한 소고(小考)

## 문제 개요

1. 오피스빌딩 증도적이용 현황 및 최고최선이용
2. 가로주택정비사업
3. 간이타당성분석 전방위접근법
4. 잔여지가치하락보상

감정평가사 김승연  
감정평가사 김사왕  
감정평가사 황현아

## 2023 34회 감정평가사 감정평가실무에 대한 소고

◆ 2023년도 제34회 감정평가사시험에 응시하신 모든 후배님들 수고하셨습니다. 한해 동안 감사의 마음을 전하며 건승을 기원합니다.

### [총평]

2023년도 감정평가실무는 다소 실무적인 쟁점이 반영되어 문제가 출제되었다. 문제1번은 오피스빌딩의 현황가치 및 최유효이용의 분석으로 현재 오피스빌딩 시장에서도 재건축 또는 리모델링의 필요성이 있는 빌딩의 평가의 실제적 검토가 발생하고 있다. 노후화된 오피스빌딩을 리모델링 또는 재건축함으로써 부동산의 가치를 상승시키는 자산운용이 빈번하다.

문제2번은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 가로주택정비 사업이 출제되었다. 「도시정비법」상 재개발 재건축 시장의 활황이 소규모주택의 정비까지 이어져 종전자산과 종후자산의 감정평가 수요가 증가했었다. 문제3번은 간이타당성분석 기법 중 전방위접근법을 다소 간략히 하여 출제되었다. 문제4번은 잔여지가치하락과 공사비 보상이 출제되었다.

항상 강조하는 바와 같이 시험장에서 가장 중요한 것은 전략이다. 문제 1번은 난이도는 쉬웠으나 출제자가 사례선정 등에 대해 다소 구체적인 답안작성을 요구하여 시간적 부담이 있었다. 2번은 정비사업과 관련해서 잘 정리하지 않았다면 가장 뒤로 넘겨 풀이를 하되 종전자산 평가보다는 물음2와 물음3의 답안 내용을 상세히 기술하면서 약술로 득점을 하는 전략이 좋았을 것이다. 3번은 처음 볼 때 다소 생소할 수 있으나 어렵지 않은 문제였다. 중급문제집의 간이타당성분석이 생각나지 않았다면 물음에 집중했어야 했다. 4번은 충분한 배점을 할애해서 만점을 맞을 수 있는 전략이 필요했다.

시험장에서 각 연도별 난이도 편차가 아주 큰 편이라 쉬운 문제가 출제된 경우, 어려운 문제가 출제가 된 경우 등 여러 케이스에 따라 가장 효율적인 답안과 최상의 답안을 작성하기 위한 연습이 필요하다. 스터디를 통해 단순 문제풀이와 득점에만 몰두 할 것이 아니라 전략적 접근을 항상 고민해야 할 것이다.

지옥같은 하루가 지났지만 또 발표까지 힘든 생활을 버텨가야 한다는 것을 아는 선배로서 많은 격려와 위안이 되어주지 못하는 점은 항상 죄송스럽게 생각한다. 합격하는 순간까지 조금은 더 행복한 하루하루이길 응원하며 여러분들의 건승을 기원한다.

## [구체적 쟁점 검토]

### [문제1번]

물음의 흐름대로 문제를 접근하면 크게 어렵지 않은 문제이다. 다만 사례선정의 이유를 구체적으로 적시하여야 하고 현황 감정평가액 결정의 사유와 최우효이용 미달부분 가치를 구하면서 이론적 언급이 필요한 문제이다.

현황 대상물건과 관련해서 최우효이용 규모와 건물의 차이가 있음을 인지하고 동일 용도지대(업무지대)로부터 비교표준지 선정을 하면 물음1의 어려움은 없어 보인다. 물음2에서는 사례선정 사유를 구체적으로 기술하되 면적 비교의 기준을 토지면적으로 판단하고 지가변동을 적용이 요구되었다. 물음3에서는 하위시장과 규모를 기준으로 사례를 선정하되 시장가치 산정의 중점에서 대상부동산의 계약임대료 보다 시장임대료를 적용하는 것이 논리구성에 유리했다. 다만 대상부동산 계약임대료를 제외한 사유 또는 적용한 사유를 기술하면서 사례선정에 논리를 구성한다면 채점자는 채점기준과 다소 다른 접근을 하더라도 크게 감점을 할 수 없었을 것이다. 물음4는 감정평가액 결정을 따로 물음을 구성하고 있으므로 충분한 기술을 통해 주어진 배점을 모두 득점하는 전략이 필요하다.

물음5에서는 일반적인 DCF법의 적용의 쟁점만 있었다. 현금흐름표의 구체적인 제시를 요구하고 있어 숫자적인 정확성이 있어야 상대적인 득점에 유리했다.

### [문제2]

본 문제는 가로주택정비사업으로 일반적인 재개발/재건축과 큰 차이를 보이지 않는다. 다만, 작은 규모의 정비사업으로 빠른 속도로 정비사업을 정리하려는 목적이 있으므로 절차적인 해택 등이 많은 편이다. 그러나 문제에서는 이러한 가로주택사업의 특수성을 전면적으로 묻지는 않고((물음3)에서 정리하고 싶었던 것으로 보인다), 통상의 비례율 산정을 통한 분담금(환금금)산정 등에 한정했다. 수험적 배려로 보이나 시간적 여유가 많지 않았을 것으로 보인다.

구체적인 쟁점사항으로는 (물음1)에서는 대상물건확정과 관련하여 토지등 소유자 명부에서 조합원별이 아니라 물건(연번)별 12개호수를 평가대상으로 확정하여야 한다. 또 ① 종전자산의 기준시점에 대한 명확한 확정(건축심의 결과 통지일)이 필요할 것으로 보이며, ② 사례 선정시 #4이 부정되는 이유에 대한 구체적인 내용의 적시가 필요할 것으로 보인다. 정비구역내 대지권의 상대적, 절대적 크기의 차이가 중요한 가치판단의 기준이 되므로 이러한 내용에 대한 언급이 필요했을 것으로 보인다. (물음2)의 경우 종후자산의 경우 일반분양과 조합원분양가의 구분이 없는 상태로 주어졌는바 비례율 산정시 이에 대한 정리 또는 언급이 필요할 것으로 보인다. 물음1에서 확실한 득점이 어려웠다면 물음2와 물음3에서 충분한 득점을 할 수 있는 답안작성 전략이 필요했다.

[문제3]

사업성 분석에 있어서 NPV법 또는 IRR법의 구체적 분석 이전에 간이분석으로 투자금액 대비 최소요구 임대료를 분석하는 전방위접근법이 있다. (중급 문제집에 전방위접근법과 후방위접근법을 소개하고 있다.) 물음1에서 “개발이 가능한 임대료”를 구하고자 집중할 필요가 있다. 제시된 자료2에서는 시장임대료를 제시하는 것인데 이것을 NOI로 구한 것 만으로는 타당성을 판단할 수 없다. 그렇다면 제시된 시장임대료와 대상의 최소요구임대료를 산정하여 비교하는 방식을 생각할 수 있어야 했다.

최소요구임대료는 투자금액에 요구수익률을 적용하여 산출하게 된다. 요구수익률은 따로 제시되지 않고 할인율로 표현하고 있다. 타당성 분석에서 할인율은 투자자의 요구수익률로 대체하기 때문에 할인율을 요구수익률로 결정하게 된다.

물음2에서는 산출한 시장임대료의 상승에 따라 최소요구임대료를 넘는 시기를 판단하고 개발사업 소요기간(9개월)을 차감하여 착수 시기를 판단하게 된다.

[문제4]

잔여지가치하락과 공사비 보상은 너무나도 일반적인 쟁점이다. 목차를 정확히 표현할 수 있어야 하고 토지보상법 제73조 제1항 단서 규정의 검토가 필요했다. 아울러 잔여지 손실보상 기준을 약술할 것을 요구하고 있는데 평가방법이 아니라 법73조와 74조의 내용을 간기하여야 할 것이다.