

2024년 제35회 감정평가실무 총평

모두 고생 많으셨습니다. 지난 1년간 최선을 다해 달려왔으니, 답을 많이 맞추고 혹은 조금 덜 맞추고를 떠나서 편한 마음으로 합격자 발표를 기다리셨으면 합니다^^

< 전반적인 난이도 : 중 >

전반적인 난이도는 무난하였으며, 2년차 전업수험생 기준으로 충분히 완주할 수 있는 난이도였습니다. 다만, 1번 문제에서는 적용공시지가 선택과 지가변동률 적용에 있어 충분한 근거 제시가 필요했던 점, 건물보상액의 현금등가액 산정의 계산이 복잡하였던 점, 2번 문제에서는 물음간의 연계에 따른 답변을 하였는지 여부와 서술형 문제로서 주어진 자료 해석이 쉽지 않았던 점에서 변별력이 있었을 것이라 봅니다. 반면, 3번 문제는 환지 관련 면적에 대한 개념이 미리 준비되지 않았으면 상당히 난이도가 높았을 것으로 보이며, 4번은 오랜만에 출제된 약술 문제로서 답의 출처를 찾는 것이 쉽지 않았다는 점을 볼 때, 3번과 4번에서 수험생간 점수 격차는 크지 않았을 것이라 생각합니다.

< 문제별 논점 >

1. 토지보상 적공/지변율 & 건물 원가법 : 난이도 “중하”

물음(1,2)는 자주 연습했었던 토지보상의 핵심 논점인 적용공시지가 선택과 지가변동률 적용이었습니다. 해당 사업에 의한 지가의 (+)변동이 인정되는 일반적인 케이스이므로 평소 준비한 답안의 틀을 남들보다 정확하고 빠르게 구현하는 것이 관건이었습니다. 물음(3)에서는 그 밖의 요인 보정 사례 선정과 요인 비교에서 실수가 없었다면 숫자까지 맞출 수 있는 기회가 있었습니다. 물음(4)는 제조달원가의 현금등가가 복잡하였으므로 계산의 정확성보다는 화폐의 시간가치 관련 계수를 정확하게 적시하는 것이 중요하였으며, 분해법에 의한 감가수정은 불의타이나 풀이가 어렵지는 않았습니다.

※ 참고 강의자료 : 스테기0기10주1번 토지보상(적공&지변율), 스테디2기5주1번 토지보상 적정성 검토, 스테디4기2주2번 토지보상(적공&지변율), 스테디4기11주3번 토지보상(적공), 문풀중급 1회2번 분해법 등

2. 시산가액 조정 및 환원율 : 난이도 “중상”

물음(1)에서는 시산가액 조정기준에 대한 약술을 감칙 12조 및 실무기준에 근거하여 “주된 방법 적용 → 합리성 검토 → 시산가액 조정”에 대한 내용을 전부 적시하고, 이에 따라 뒤에 이어지는 감정평가액 결정의 부적정성을 충분히 설명하는 것이 논점이었습니다.

물음(2)에서는 본건 환원율의 부적정성과 추가 부적정 원인으로 물음이 나누어진 만큼, 전반부는 문제에서 주어진 자료에서만 답안을 찾고, 후반부는 문제 밖의 실무이론의 내용을 가져와서 답안을 작성해야 명료한 서술이 될 수 있었습니다.

물음(3)에서는 할인율에서 수익가치변동률을 고려해 환원율을 구하는 개념을 알고 있어야 하고, 미지수를 활용하여 잔존내용연수를 구하는 부분도 평소의 연습이 필요하였습니다.

- ※ 참고 강의자료 : 스테기1기3주1번 복합부동산 3방식, 스테기1기4주2번 시산가액 조정, 스테기1기8주3번 투자수익률, 스테디2기1주2번 직접환원법, 스테디 3기3주1번 3가지 구분소유 부동산 일반평가 등

3. 환지에정지 : 난이도 “상”

일반적인 환지에정지 문제에서 각 면적에 대한 개념이 정확하게 있어야 하는 부분이었습니다. 청산이 된 경우라면 환지면적으로 확정된다는 점, 청산이 되지 않은 경우에는 토지소유자를 기준으로 권리면적보다 환지면적이 큰 경우에는 과도면적으로, 반대인 경우에는 부족면적으로 보아야 하는 점, 정리 전 가액 등 주어진 모든 자료를 활용하기 위해 비례율 등을 산정해야 하는 점이 논점이었습니다.

- ※ 참고 강의자료 : 스테디0기2주2번 환지에정지, 스테디3기5주3번 환지에정지(담보vs표준지) 등

4. (약술)영업권 : 난이도 “중”

초과수익에 대한 요건과 초과수익 산정의 기준이 되는 정상수익률을 구하는 방법을 답변하는 문제로서, 기본적인 규정 등에는 없고, 영업권 관련 저서, 연구논문·보고서 등에서 해당 내용에 알 수 있는 부분이었습니다. 따라서 일반적인 내용을 서술하더라도 어느 정도의 논리성만 갖춘다면 충분한 득점이 가능한 부분이었으니, 많은 개수를 제시한 답안이 고득점에 유리하였습니다.

- ※ 참고 강의자료 : 스테디0기5주2번 영업권 초과수익환원법 등

< 최선을 다한 모든 수험생분들의 합격을 진심으로 기원합니다! >