

2022년 33회 감정평가사시험 감정평가실무 총평

- 이성준 평가사-

무척이나 더운 날씨에 감정평가사시험에 응시하신 모든 분들께 박수를 보냅니다. 열심히 노력하신 만큼 좋은 성과 있기를 간절히 바랍니다.

[감정평가 실무 총평]

2022년도 감정평가실무는 최근 기출문제와 달리 보상평가 부분에서 40점 배점으로 출제되어 다소 당황스러울 수 있었습니다. 그러나 실무문제의 전체 구성 및 풀이에서 보면 그 난이도는 다소 낮게 출제되어 철저히 준비하신 분들은 시간이 지날수록 안정을 취하셨을거라 봅니다.

최근 실무문제는 중급자 수준을 기준으로 빠른 시간 내에 정확한 문제 풀이를 요구하는 1번 문제와 빠듯한 시간에 해결할 수 있는 3, 4번 문제, 이론적 성찰을 요구하는 2번 문제로 구성되어 왔습니다. 33회 시험에서도 최근 출제 경향에 맞춰 정확하고 빠른 문제풀이를 요구하는 1번 문제와 다소 생소하지만 시간 내에 해결할 수 있는 3, 4번 문제가 구성되었으며 2번 문제의 경우 쟁점이 그다지 크지 않은 문제로 제시되었습니다. 따라서, 제시된 100분 안에 모든 문제를 해결해야 했으며 답안의 정확도에 따라 점수의 차이가 있을 것으로 예상됩니다.

1년 이상의 오랜시간 동안 오늘 하루를 위해서 최선을 다하신 여러분들의 노고에 박수를 보내며, 이제는 편한 마음으로 일상을 보내시기 바랍니다.

[문항별 논점]

< 문제 1 > 예상 소요시간 40분~45분

1번 문제의 경우 사업인정 후 협의보상 문제로 40점이라는 큰 배점으로 출제되었습니다. 40점 배점에 5개의 소물음 구성으로 배점을 세분화하여 향후 채점시 개별 문항 득점 점수가 합격의 향방을 가를 듯 합니다.

(물음1)

사업인정의제일 기준 적용공시지가, 시점수정시 표준지가 소재하는 A군 지가변동률 적용, 도시계획시설도로 저축 보정, 그 밖의 요인 사례의 시점수정시 D군 지가변동률이

소논점 이었습니다. 논점 자체의 난이도는 ‘중’ 정도 판단되며 ‘도로’사업에 따라 <가격의 변동> 여부를 간단하게 언급하시면 좋은 점수를 받으 실거라 봅니다.

(물음2)

주택 내 종물·부합물로 전체 주거용으로 판단 여부, 적산가액과 비준가액 산정 후 주거용 건축물 특례 적용이 논점이었습니다. 난이도는 ‘하’로 판단됩니다.

(물음3)

수목에 대한 보상으로 준비를 안 하시고 시험장에 들어가신 분들은 다소 당황하셨을 문제이나 실제 문제 풀이과정은 너무나도 난이도가 낮았습니다.

(물음4)

살짝 숨어 있는 이주정착금 산정(대부분 아셨을 겁니다), 주거이전비의 경우 2019년도 재결례에 따라 실제 미거주자의 주거이전비 대상제외가 논점이었습니다. 이사비는 전체 주거용 면적을 기준(출제자의 의도는 처음부터 종물·부합물도 포함하여야 한다는 의도였습니다. 문제 사이사이에서 힌트를 주고 있죠)으로 산정하시면 큰 어려움이 없었습니다.

(물음5)

축산업 손실보상의 경우 <시행규칙 49조 1항>상 보상대상의 여부와 영업손실보상인 <시행규칙 45~47조>를 준용 및 ‘최저보상액’ 및 ‘이익감소분’을 제외가 논점이었습니다. 축산업 손실보상의 경우 준비를 못하셨다면 다소 문제 접근이 어려울 수 있었으나 숫자 계산이 쉬운 부분이어서 다년차에게 유리한 물음이었다고 봅니다.

< 문제 2 > 예상 소요시간 25분

생소한 문제였습니다. 그러나 감정평가사가 되시면 제일 먼저 겪게 될 현실적인 문제를 제시하여 해결 능력을 물어본 문제였습니다. 실제 감정평가시 시장에서 공개된 자료 등을 객관화시키고 감정평가에 적용시키기 위해 보정을 하는게 첫 과정입니다. 그 첫 과정의 해결을 물어본 문제였습니다. 생소하지만 문제를 차근차근 읽다 보면 그다지 큰 어려움 없이 해결할 수 있는 문제였습니다.. 난이도 ‘중’으로 판단됩니다.

(물음1)

공사 중단된 건물의 감정평가가 논점으로 공정률 산정이 쟁점입니다. 실제 경매평가에서 많이 겪게 되는 문제 유형의 하나로 공정률 산정을 다소 쉽게 제시하여 문제 풀이에 큰 어려움이 없었을거라 생각합니다. 다만, 제 답안에서는 직접공사비에 따른 제경

비 비율을 따로 산정하지 않고 전체 제경비 비율을 기존 공사비의 공정률에 바로 적용하여 산정하였습니다. 실제 시험장에서 공정률을 산정하고 다시 건물가액을 산정하는 이중계산을 하지 않기 위해 좀 더 쉬운 방법을 선택하였습니다.

(물음2)

기초적인 문제였습니다.

(물음3)

낙찰사례가 주는 개별성과 평가선례를 적용하는 객관적 방법에서 그 성격과 보정방식별 특징을 알 수 있었습니다. 시험장에서 최대한 알고 계신 지식을 끌어내어 작성하셨다면 큰 변별력은 없다고 판단됩니다.

< 문제 3 > 예상 소요시간 20분

생소한 장기임차권의 문제였습니다. 특히나, 사적부문에서 출제되어 좀 더 혼란스러웠습니다. 대상 토지의 가치를 산정하는지? 임차권의 감정평가인지?를 구분하지 못 하셨으면 문제풀이가 꼬였을 겁니다. 대상물건의 확정을 정확히 하고 가셨더라면 좀 더 문제풀이가 쉽지 않았을까 생각합니다.

(물음1)

매입금액을 지가변동률로 시점수정하고 잔존가치율을 월 단위 만월 상각을 기준으로 산정한 후 장기임차권 가액을 산정하는 다소 쉬운 문제였습니다. 감정평가상 ‘원가법’의 성격을 가지고 있어 목차를 ‘원가법’으로 제시하고 풀었습니다.

(물음2)

거래사례비교법의 가장 첫 단계인 사례 선정이 쟁점이었습니다. 사례선정의 사유를 제시하라고 명시하였으니 선정 사유 및 배제사유를 정확히 기재하셔야 좋은 점수를 획득하실 수 있습니다.

(물음3)

시산가액조정의 4점의 배점을 주었다면 원가법과 거래사례비교법의 장단점 및 당해 평가목적, 의뢰인의 개발계획 등을 고려하여 논리적으로 가격 결정의 의견을 제시했어야 합니다.

(물음4)

복수감정평가의 장단점을 객관화, 주관화 관점에서 풍부하게 쓰셨다면 큰 변별력이 없

다고 판단됩니다.

< 문제 4 > 예상 소요시간 10분 이하

무조건 나오면 20~30점 배점으로 나오겠다는 ‘권리금’이 너무도 쉽게 나왔습니다. 쟁점도 많고 문제 풀이도 난이도가 문제인데 너무 쉽게 나와 10분이 채 안걸리게 문제를 푸신 분들이 많을거라 예상합니다.

[마치며]

실무문제는 전략과의 싸움입니다. 버릴건 버리고 취할건 취해야 하는 문제입니다. 다만, 33회 문제의 경우 버릴게 거의 없었다는 점에서 정확한 문제풀이에 따른 변별력이 있을거라 판단됩니다. 즉, 논점 맞추기도 중요 했지만 숫자 맞추기가 안되었다면 고득점을 획득하기 어려웠다고 보여집니다.

다들 수고 너무 많으셨고, 이제는 좀 쉬셔야 하는 시간입니다. 지나간 시간들 잠시 접어두시고 마음의 평화를 얻기 바랍니다. 수고하셨습니다.