

2023년 제34회 감정평가실무 총평

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

< 전반적인 난이도 >

전반적인 난이도는 높지 않았습니다. 다만, 1번 문제의 각 소물음의 배점이 다소 박했던 점, DCF법을 구사해야 했던 점, 2번 문제에서는 12개호(명부 기준 15개)의 가치형성요인과 가액을 일일이 구해야 했던 점에서 시간 손실이 있었을 것이라 봅니다. 또한 이번 시험에서 가장 난이도가 높았던 3번 문제는 풀이 방향을 정하는 것이 쉽지 않았습니다. 4번 잔여지 문제는 기본 논점이며 평소 준비했던 것보다 쉽게 출제 되었다는 점을 고려해볼 때, 전반적인 난이도는 “중” 수준이 되겠습니다.

< 문제별 논점 >

1. 복합부동산 3방식 : 난이도 “중”

최유효이용 미달인 상태의 대상부동산 감정평가액과 최유효이용 기준한 감정평가액을 각각 구한 뒤, 최종적으로 최유효이용 미달인 부분의 가치를 결정하는 문제였습니다. 최유효이용 미달인 현재 대상부동산 감정평가액은 3방법 및 시산가액 조정으로 4가지 소물음으로 나뉘어 있어 각각 답을 하기 쉬웠습니다. 심지어 시산가액 조정은 가중치가 주어져 있었으므로 특별한 고민 없이 결론을 지을 수 있었습니다. ①사례 선정과 배제 사유에 대한 꼼꼼한 기술 ②토지면적 기준한 거래 등 힌트 문구 활용 ③5점이라는 배점을 고려해 복수의 사례 선정보다는 하나의 사례 선정(시장임대료 vs 대상 계약임대료 등) ④6기까지 포함한 현금흐름표 제시 정도만 유의하면 되었습니다.

최유효이용 미달 부분의 가치는 현재 건물이 존재하는 상태에서의 가치하락분이므로, 토지가액끼리 비교하는 것보다는 총 가치 차이에서 최유효이용으로의 전환비용인 신축건물의 건축비만 차감하여 구하는 것이 보다 타당하다고 보입니다.

※ 참고 강의자료 : 스테디0기8주1번 복합부동산 3방식, 스테디1기3주1번 복합부동산 3방식, 스테디2기1주1번 복합3방식vs구분3방식&지불가능 프리미엄, 스테디2기4주2번 DCF법, 스테디3기1주2번 DCF법, 스테디3기5주1번 복합부동산 3방식, 스테디4기11주2번 복합부동산 3방식

2. 가로주택 정비사업 : 난이도 “중”

종전자산 감정평가에서의 기준시점 외에는 특별한 논점이 없었습니다. ②「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제33조 제1항 제5호에 따라 건축심의 결과 통지 수령일을 기준시점으로 합니다. 그 외에 ②12개호의 가치형성요인을 꼼꼼하게 산출 ③명부에 따른 15개의 가액 산출 ④비례율과 청산금에 대한 기본산식 구현 등이 득점포인트였습니다.

※ 참고 강의자료 : 스테기0기7주1번 종전·종후자산&비례율&청산금, 스테디1기7주2번 종후자산

3. 개발타당성 분석(간이타당성분석) : 난이도 “상”

1기 스테디와 PASS 문제집에서 연습했던 간이타당성 분석을 충분히 연습한 수험생이라면 접근이 가능한 문제였습니다만, 1번과 2번에서 시간을 소진하고 난 뒤에 부족한 시간으로는 다소 어려웠던 문제였습니다. 큰 틀에 있어서 ①개발비용에 할인율을 곱하여 개발가능 임대료를 산출 ②현 시장임대료를 기준한 순수익과 비교 정도만 보여주면 충분한 부분이었으며, 소물음간 관계로 보아 반드시 개발타당성이 부정되므로 ③시장임대료의 순수익 증가분만 적당히 감안하여 대략적인 착수시기라도 보여주었다면 아주 훌륭한 대처를 했다고 생각합니다.

※ 참고 강의자료 : 스테디1기8주2번 간이타당성 분석(후방위접근법), PASS중급 챕터8 13번 간이타당성 분석(전방위 접근법)

4. 잔여지 : 난이도 “하”

일반적인 풀이는 가격감소 및 공사비 보상만 하는 것이나, 잔여지 손실보상에 대한 약술이 배치된 것을 볼 때 ①보상 기준에 대한 2가지 케이스 약술 ②이에 대응하는 2가지 보상액을 모두 보여주는 것이 추가적인 득점 포인트가 되겠습니다. ③맹지이나 세로(가)가 되는 부분의 공사비와 연결고리 제시 ④가격감소분 및 공사비 보상의 최대한도액을 보여주는 것은 기본이니, 실수는 없었어야 하는 부분입니다.

※ 참고 강의자료 : 스테디2기4주2번 잔여지 종합, 스테디3기2주2번 잔여지&잔여건축물&일부편입영업보상, 스테디4기3주2번 잔여지 감가 보상

< 최선을 다한 모든 수험생분들의 합격을 진심으로 기원합니다! >