제37회 감정평가이론 총평

제37회 감정평가이론은 문제1번 사례형과 문제2~4번 단문형으로 구성되었습니다. 문제의 난이도 자체는 높지 않았으나, 단순히 암기한 내용을 나열하기보다는 문제에서 요구하는 핵심 논점을 정확히 파악하고 이를 답안에서 강조하는 능력, 그리고 제시된 자료를 선별하여 논리적으로 답안을 구성하는 능력을 평가한 시험이었습니다.

문제1번이 각론에서 출제되는 경향이 있었으나, 제36회에 이어 제37회에서도 총론을 중심으로 출제되었습니다. 또한 총론의 기본이론을 실제 감정평가와 연결하여 적용할 수 있는지를 확인하려는 출제 의도가 강하게 나타났다고 생각됩니다. 감정평가이론을 처음 공부할 때부터 항상 강조했던 것처럼, 기본적으로 시험 범위를 선별하여 공부해선 안됩니다. 또한 기본이론에 대한 정확한 이해와 암기는 물론이고, 배점과 출제 의도에 맞추어 논점을 선정하고 이를 논리적인 문장으로 전개하는 연습이 무엇보다 중요합니다.

결국 감정평가이론은 개념의 이해와 암기를 출발점으로 하여, 다양한 사실관계를 종합적으로 분석하고 판단하는 능력을 평가하는 과목이라는 점을 이번 시험에서도 다시 확인할 수 있었습니다. 따라서 답안을 작성할 때 추상적인 목차를 나열하기보다는 출제 의도에 맞는 구체적인 논점을 중심으로 답안을 구성해야 합니다. 또한 기본서의 내용을 단순히 옮겨 적는 데 그치지 말고, 제시된 자료 중 각 물음과 직접 관련되는 사실관계를 선별하여 논리적으로 연결하는 답안이 고득점으로 이어질 수 있을 것으로 판단됩니다.

이를 위해서 가장 직접적으로 학습전략을 제시한다면 감정평가이론 과목을 너무 늦게 시작하지 말 것, 암기는 필수라는 점, 다양한 상황을 판단하기 위해서는 반복적인 연습, 쓰기가 필요하기 때문에 감정평가이론 과목에도 일정한 시간을 배분해야 한다는 점을 강조하고 싶습니다.

마지막으로 개인적으로 올해 시험장에 들어갔다면 문제1은 비교적 빠르게 해결하고, 문제2와 문제3에 시간을 좀 더 배분할 것 같습니다. 문제2와 3은 구체적인 목차와 논리적 문장 구성을 고민하면서 고득점을 목표로 하고, 마지막 문제4는 기본문제인 만큼 준비한 내용을 최대한 많이 쓰자는 전략을 가지고 시험을 운영했을 것 같습니다.

시험장에서의 부담감이 얼마나 무거운지 알기 때문에 저의 총평과 예시답안은 하나의 참고자료로 봐주시는 게 맞을 것 같습니다. 제38회 대비 강의에서 간결하고 정확한 답안지로 다시 뵙겠습니다.

저와 여러분, 모두 1년간 열심히 준비한 만큼 아쉬운 마음을 내려놓고, 결과를 겸허하게 기다리는 시간이 필요할 것 같습니다. “인생은 순간의 합이다! 매순간 최선을 다하자!” 팀원분들과 함께 매 순간 최선을 다했기 때문에 합격이 찾아올 거라는 무한 긍정의 마음으로 기원하며! 37회 대비 이론을 마무리하겠습니다. 이미 제출된 답안지는 잠시 잊어버리시고 무더운 여름, 건강하게 지내시길 바랍니다. 여러분! 수고하셨습니다! ☺

【문제1】(40점) 지역분석과 표준지공시지가 평가기준[1)]

Ⅰ. 서(사례형 서 구성)

Ⅱ. 물음1. 지역분석 목적과 절차에 근거하여 검토해야 할 사항

1. 지역분석 의의

2. 지역분석 목적·검토사항

1) 지역성 및 지역특성

2) 지역의 변화

3) 최유효이용 판정방향 제시 및 구체적 가치판정 기여

4) 사안의 경우

3. 지역분석 절차·검토사항

1) 대상지역 획정

2) 지역요인 분석

3) 표준적 이용 분석

4) 가격수준 파악

4) 사안의 경우

4. 검토

Ⅲ. 물음2. 표준지공시지가의 평가기준에 근거하여 검토할 사항

1. 표준지공시지가 의의

2. 표준지공시지가 평가기준

1) 적정가격기준 평가

2) 실제용도 기준 평가, 나지상정기준 평가

3) 공법상 제한상태 기준 평가

4) 개발이익 반영 평가, 일단지 평가

3. 검토

Ⅳ. 결(감정평가의 전문성)

▶논점 문제1은 사례형으로 지문은 긴 편이었으나 자료 판단이 까다롭지 않았고 지역분석과 표준지평가기준 논점은 GS에서 연습했던 부분으로 난이도는 높지 않았습니다. 답안은 [기본이론 + 사안의 적용] 형태로 구성합니다. 소물음1은 대상토지를 단순한 농지가 아니라 주거지대 내 주거나지이자 이행지로 판단하는 것이 중요하고 소물음2는 도시계획시설(도로), 택지개발사업, 송전선, 임대차 등 다양한 사실관계를 제시하고 있으나, 이를 모두 나열하기보다는 표준지공시지가 평가기준과 관련되는 사실관계를 선별하여 논리적으로 활용하여야 합니다. 결국 각 물음에서 요구하는 논점에 맞추어 적절한 자료를 선별하고 이를 구체적인 답안으로 연결하는 것이 고득점의 핵심입니다. 또한 기본이론 설명 시 정확성+구체적 문장에 시간 세이브도 해야 하는 1번 문제였습니다!

1)(GS 1-5, 2-11)

Ⅰ. 서 : 사례형<서>

지역분석의 결론을 먼저 제시합니다 대상토지를 주거지대 내 주거나지로 판단한 근거와 제시된 사실관계를 바탕으로 이행지로 볼 수 있는 이유 등을 기본목차와 연결하여 구체적으로 설명합니다. 또한 표준지공시지가 평가기준을 나열하되 본건과 관련한 실제용도, 나지상정 및 공법상 제한 기준을 사안과 연결하여 **<서>에서 물어본 것에 대한 답을 보여주는 문장 구성을 합니다.(GS에서 항상 연습했던 부분입니다!)**

Ⅱ. 물음1

[기본서 일반이론 + 사안의 경우] 형태로 작성합니다. 지역분석의 목적과 절차는 기본서 내용을 충실히 서술하면 되지만, 득점의 차이는 사안의 적용에서 발생합니다. 특히 대상토지가 속한 지역의 표준적 사용과 지역의 변화, 가격형성요인을 종합적으로 분석하여 지역의 성숙도와 발전 방향을 판단하여 답변합니다. **물음1에서 가장 중요한 판단은 [주거지대 내 주거나지로 이행 중인 토지]로써 농지로 판단하지 않도록 합니다.**(각 목차에 해당하는 구체적인 문장은 추후 진행되는 커리큘럼 내에서 예시답안으로 정리할 예정입니다.)

Ⅲ. 물음2

「표준지공시지가 조사·평가 기준」에 근거하여 적정가격 기준, 실제용도 기준, 나지상정 기준, 공법상 제한상태 기준, 개발이익 반영, 일단지 평가가 있습니다. 본건과 관련한 내용 중심으로 답안을 작성합니다.

[실제용도 기준] 지목은 답, 현황은 전(사과나무 묘목)이나 대상토지가 속한 지역은 2종일반주거지역으로써 현재 이용은 일시적 이용으로 판단됩니다. 동장의 확인을 받은 임대차 계약이 있으나 실제용도 판단에 영향을 주는 부분은 아닙니다.

[나지상정 기준] 표준지의 평가에 있어서 그 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 있거나 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우 그 정착물 등이 없는 토지의 나지상태를 상정하여 평가합니다. 따라서 구분지상권이 설정된 상황은 고려하지 않습니다.

[공법상 제한상태 기준] 공법상 용도지역·지구·구역 등 일반적인 계획제한사항 뿐만 아니라 도시계획시설 결정 등 공익사업의 시행을 직접 목적으로 하는 개별적인 계획제한 사항이 있는 경우에는 그 공법상 제한받는 상태를 기준으로 평가합니다. 따라서 도시 군계획시설에 저촉된 부분(20%) 반영하여 평가합니다.

[개발이익 반영] 개발이익을 반영하여 평가합니다. 2026년 공시지가(250,000원㎡)은 2026년 3월 3일 보상계획 공고가 있었기 때문에 그 이전 구체적 절차에 의해 개발이익이 현실화 구체화되었을 걸로 예상됩니다. 따라서 이미 26년 공시지가는 개발이익이 반영된 상태입니다.

Ⅳ. 결(감정평가의 전문성)

지역분석의 기본목차나 표준지공시지가에 의한 평가기준 등 본 질문과 관련된 핵심 이론을 추가하여 답안을 마무리하면 좋습니다. 본 문제는 표면적으로는 지역분석과 표준지공시지가에 의한 평가기준이라는 두 가지 개념을 묻고 있으나, 보다 큰 관점에서는 대상토지의 특성 판단과 분석, 표준지평가에서 감정평가사의 전문적 가치판단 과정을 질문한 것으로 해석됩니다. 따라서 감정평가는 획일적인 기준을 적용하는 것이 아니라 지역분석과 표준지평가 등 각 단계에서 감정평가사의 전문적 분석과 종합적 판단이 이루어지는 과정이라는 점을 중심으로 마무리하면 보다 완성도 높은 답안이 될 수 있습니다.

【문제2】 (30) 감정평가액의 변동성 관련

I. 서

Ⅱ. 물음1. 현상의 원인

1. 감정평가액의 변동성 개념

2. 부동산시장의 특성 관련

1) 거래정보의 불완전성

2) 거래의 개별성 및 비효율성

3) 거래가격과 시장가치 차이

3. 감정평가사의 의사결정 관련

1) 관련법령 및 일반이론에 근거한 가치판단

2) 거래사례의 선별 및 검증

3) 전문적·종합적 가치판단

4. 검토

ⅢI. 물음2. 감정평가의 신뢰성에 미치는 영향을 시장가치와 관련

1. 시장가치 개념

1) 의의

2) 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액 의미(최빈매매가격)

2. 신뢰성에 미치는 영향

1) 시장변화 반영의 적시성

2) 거래가격과 시장가치 구별

3) 시장가치 반영의 적정성

Ⅳ. 관련문제(감정평가의 전문적 판단)

▶ 논점 : 현업에서 논의되어 온 감정평가액의 변동성(Appraisal Smoothing)을 감정평가이론과 연결하여 출제한 문제입니다. 10점 또는 20점 정도의 단문형으로 출제될 수 있는 논점이지만 제37회 시험에서는 총론의 부동산시장과 시장가치 개념을 종합하여 높은 배점으로 출제되었습니다. 감정평가는 실거래가격을 기계적으로 반영하는 것이 아니라 다양한 시장정보와 가치형성요인을 종합적으로 분석하여 시장가치를 판단하는 과정이므로, 실제 거래가격보다 변동성이 작거나 시장변화를 다소 후행하는 현상이 나타날 수 있습니다. 따라서 정상적인 감정평가에서도 감정평가액의 변동성은 발생한다는 점을 부동산시장의 특성, 감정평가사의 전문적 판단, 시장가치(최빈매매가능가격)의 개념과 연결하여 구성하는 것이 핵심입니다. 전체 논점을 전제로 구체적인 목차를 배치해야 하고, 이를 시장가치와도 연결해야 하기 때문에 난이도가 높았던 문제라고 생각됩니다.

덧붙여 문제는 '설명하시오' 형태의 문제이지만, 수험생의 논리적 구성 능력을 함께 평가하려는 의도가 강한 문제입니다. 따라서 지문에 등장한 문장을 근거로 현상에 대한 기술과 논점을 기재하고, 문장의 논리성과 일관성을 갖춘다면 예시답안과 동일한 목차가 아니더라도 충분히 좋은 평가를 받을 수 있습니다. 다만 평소 수업에서 강조한 것처럼 '부동산 특성', '부동산가격', '부동산시장'과 같은 포괄적이고 추상적인 목차는 출제의도를 충분히 드러내기 어렵습니다. 문제에서 요구하는 핵심 논점을 중심으로 구체적인 목차를 구성하고, 이를 중심으로 답안을 전개하는 것이 고득점의 핵심입니다.(제 답안 역시 좀 더 보완하여 38회 커리큘럼에서 최종 예시답안을 제공하겠습니다)

【문제3】 (20) 부동산가치형성요인, 회귀분석법[2)]

I. 개설
Ⅱ. 물음1. 부동산 가치형성요인 측면에서 비판적 의견
1. 부동산 가치형성요인
1) 의의
2) 특징
2. S기업의 주가상승의 의미
3. 비판적 의견
1) 일반요인의 한계
2) 지역분석 및 개별분석의 필요성
3) 종합적인 가치형성요인 분석 필요성
4. 검토(감정평가사의 종합적 판단)
Ⅲ. 물음2. 회귀분석의 자료선정과 결과분석 시 유의할 사항 관련 비판적 의견
1. 회귀분석법 개념
2. 자료선정 시 유의사항
1) 자료선정 요건 및 유의사항
2) 비판적 의견
3. 결과분석 시 유의사항
1) 결과분석 해석
2) 비판적 의견
4 검토(감정평가사의 전문적 판단)
Ⅳ. 관련문제(감정평가의 필요성/ 감정평가사의 역할 등)

▶ 논점 : 감정평가는 단일 요인이 아닌 다양한 가치형성요인을 종합적으로 분석하여 가치를 판단한다는 점과 회귀분석은 감정평가를 대체하는 기법이 아니라 감정평가사의 전문적 판단을 객관적이고 합리적으로 뒷받침하는 보완적 분석수단이라는 점을 중심으로 서술하는 것이 핵심입니다. 감정평가는 특정 현상이나 단일 변수의 통계적 분석만으로 이루어지는 것이 아니라, 다양한 가치형성요인에 대한 종합적인 분석과 감정평가사의 전문적 판단을 통해 이루어진다는 점을 답안에서 명확히 제시한다면 고득점을 기대할 수 있습니다. 이 부분을 개설, 검토, 관련문제 등의 목차를 활용하여 고득점을 할 수 있도록 문제3번을 공략합니다!

Ⅰ. 개설

감정평가는 다양한 가치형성요인에 대한 종합적인 분석과 감정평가사의 전문적 판단을 전제하며 회귀분석은 감정평가 3방식을 객관적으로 뒷받침하는 보완적 분석수단으로 활용된다."의 문장 흐름을 보여줍니다. 이 부분은 GS에서 항상 연습했던 논점에 가치형성요인 논점만 추가된 것이기 때문에 어렵지 않게 구성했길 바랍니다!

2) (GS1-6, 3-4, 4-5)

Ⅱ. 물음1

S기업의 주가는 일반요인으로 상승 의미는 간략히 언급하고 10점이기 때문에 비판적 의견 부분에 집중해서 답안을 작성합니다. 부동산가치는 일반요인, 지역요인, 개별요인이 상호 영향을 미치며 복합적으로 작용하는바 일반요인만을 고려한 한계가 있고 지역분석과 개별분석이 누락된 점, 주가상승 1가지 요인만으로 가격상승을 단정할 수 없다는 점 등 최소 3개 목차 이상으로 구성하여 **감정평가는 종합적 판단이 필요하다는 점을 강조합니다.**

Ⅲ. 물음2

회귀분석법의 자료선정 요건(통계학+부동산학_기본서)을 간략히 제시하되 본건에 해당하는 부분, 대표성, 충분한 표본, 독립변수 선정 등의 오류를 비판할 수 있습니다. 결과해석 관련하여 주가상승이 아파트 가격에 영향을 미칠 수는 있지만 직접적인 원인이라 단정할 수 없다는 점, 회귀결과는 C아파트만 분석된 것이고 이를 기준으로 A시 85㎡ 아파트에 전반적으로 영향을 준다고 판단한 일반화의 오류도 비판할 수 있습니다. 또한 주가와 실거래가격 사이에는 유의한 상관관계가 확인되었지만 상관관계 사실만으로 모형의 유의성을 판단할 수 없습니다. GS에서 연습했던 통계 해석 관련한 기준들을 추가 기술해서 고득점을 노릴 수 있을 것 같습니다. **회귀분석 결과는 통계적 사실일 뿐, 감정평가사는 그 결과가 가치형성원리에 부합하는지, 시장상황과 일치하는지, 경제적으로 의미가 있는지를 전문적으로 해석하고 판단한다는 점을 강조합니다.**

Ⅳ. 관련문제(감정평가의 필요성, 역할 등)

기본적으로 감정평가의 필요성이나 역할을 강조하거나 통계적 기법 또는 더 나아가 프롭테크 시대에서의 감정평가사의 역할과 전문성 언급도 가능합니다!(GS4-5)

【문제4】 (10) 물적 불일치 개념, 사례, 처리방법[3)]

Ⅰ. 물적 불일치 개념

Ⅱ. 물적 불일치 사례 및 처리방법

1. 지목과 현황이 불일치

2. 위치 및 경계확인이 곤란하거나 일치하지 않는 경우

3. 건물 및 정착물의 위치, 면적, 구조 등이 일치하지 않는 경우

Ⅲ. 관련문제(물적 불일치 판단기준)

① 처리방법은 사회통념상 인정된 범위와 법원의 판례를 기준 ② 불일치가 경미한 경우 ③ 불일치가 중대한 경우 등 구체적인 판단기준 제시

▶ 논점 : 기본서의 내용을 충실히 숙지하였다면 충분히 해결할 수 있는 단문형 문제입니다. 난이도가 높지 않은 문제일수록 준비한 내용을 빠짐없이 구체적으로 서술하는 것이 중요합니다. 따라서 물적 불일치의 사례를 제시한 후 각각의 처리방법을 설명하고, 나아가 물적 불일치의 판단기준까지 함께 서술하여 답안의 논리성과 분량을 확보하는 것이 고득점에 유리합니다.(답안의 논리성과 분량 확보!)

3) (GS 3-1 논점 및 해설자료)