부동산학연구 제30집 제4호, 2024. 12, pp. 101~113 http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.30.4.6

Journal of the Korea Real Estate Analysts Association
Vol.30, No.4 2024. 12, pp. 101~113

거래사례비교법의 비교사례 선정: 서울의 A공동주택 평가 사례 분석*

Comparable Selection in the Sales Comparison Approach: Analysis of the Previous Appraisal Cases of an Apartment Complex in Seoul

호 혜 연 (Ho, Hyeyeon)**
김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)***

< Abstract >

The sales comparison approach is the most common and widely used when there are a sufficient number of sales transactions. This approach estimates the value by comparing the sales prices of similar properties to the subject property. Therefore, the adequacy of the comparables determines the accuracy of the value of the subject property. This study quantitatively examines the comparable selection through the previous appraisal cases whether the appraisers objectively chose the most similar property to the subject property.

The results show that there is insufficient effort to find the most similar sales transactions when selecting comparables. It can be concluded that unlike the international standards, there is less specific standard for selecting the most similar cases from a number of sales transactions. Institutional and practical improvements are needed to ensure that comparables are strictly selected when using the sales comparison approach. Multiple comparables should be selected to control the subjectivity of the appraisers. Also, the criteria for determining similarity must be established for each type of property, and clear guidelines must be provided to enable similar transactions to be selected as comparables.

Keyword : Valuation, Sales Comparison Approach, Comparable, Sales Transactions, Similarity

I. 서론

비교방식은 부동산의 가격을 평가하기 위해 감정평가 실무에서 사용하는 세 가지 방법 중 하나이다. 비교방식에서 적용되는 거래사례비교법은 평가 대상 부동산과 유사한 비교사례를 선정하고, 그 거래가격을 보정하여 최종 평가가격을 산정한다. 상대적으로 절차가 간단하면서도, 거래빈도가 잦은 부동산의 가치평가에 적합해 가장 널리 활용되고 있는 평가방식이다.

이와 같은 개념에 기초할 때, 거래사례비교법의 가장 핵심은 비교사례의 선택에 있다고 해도 과언이 아니다. 잘못된 비교사례를 선택하면, 평가가격도 부정확할 수밖에 없다. 이후 상세히 살펴보겠지만 국외 관련 연구 및 기준에서는 비교사례가 평가 대상 부동산과 특성이나 시점에 있어 유사할 것을 요구하고 있다. 즉 대상 부동산과 보다 특성이 유사한, 그리고 보다 가까운 시기에 거래된 비교사례를 사용하여야 보정의

* 이 논문은 2023년 6월 부산대학교에서 개최된 한국부동산분석학회 상반기 학술대회, 그리고 2023년 7월 영국 런던 University College London에서 개최된 European Real Estate Society(ERES) 학술대회의 발표자료를 기초로 작성되었다.
** 본 학회 정회원, 명지대학교 경영학과 부동산학전공 박사수료, danielleh416@gmail.com, 주저자
*** 본 학회 이사, 명지대학교 부동산학과 교수, junhgkim@gmail.com, 교신저자

필요성이 줄어들어 보다 정확한 평가가 될 가능성이 높아진다는 것이다.

그렇다면 국내 감정평가에서 거래사례비교법은 비교사례의 선택에 대해 어떤 원칙을 제시하고 있는가? 그리고 실제 비교사례는 어떻게 선택되고 있는가? 이는 국외 연구에서 논의된 비교사례 선택의 기준에 부합하는가? 매우 놀라운 사실은 감정평가에 있어 거래사례비교법이 차지하는 위상에 비해 이 비교사례 선택에 대한 학술적 논의는 국내에서 거의 전무하다는 점이다.

이에 본 연구는 국내 감정평가에 있어 거래사례비교법의 비교사례 선택이 이론적인 기준에 부합하게끔 이루어지고 있는지 파악하는 데 그 목적이 있다. 이를 위해 우선 2장에서는 거래사례비교법과 비교사례의 개념, 비교사례 선택의 원칙, 국외 관련 이론 및 기준 등을 검토하고 이를 토대로 국내 기준의 적합성을 평가한다. 이어 3장에서는 국내 거래사례비교법의 비교사례 선택의 실태를 파악하기 위한 분석틀이 고안된다. 분석은 서울의 한 대규모 공동주택 단지로 한정하여 진행되며, 주된 내용은 거래사례비교법에서 선택된 비교사례, 그리고 이론적 기준에 따라 선택했어야 할 거래사례를 비교하는 데 있다. 선택했어야 할 거래사례들의 추출, 그리고 선택된 비교사례와의 비교는 4장에서 단계적으로 진행된다. 이를 토대로 국내 감정평가에 있어 거래사례비교법의 비교사례 선택이 갖는 한계와 대안은 5장에서 논의된다.

II. 이론연구

1. 거래사례비교법과 비교사례

거래사례비교법은 평가 대상 부동산과 유사한 부동산(이하 '비교사례')의 거래가격을 활용, 대상 부동산의 가치를 추정하는 방식이다(Ellsworth, 2001; RICS, 2019; Brueggeman and Fisher, 2021; IVSC, 2022; Fannie Mae, 2023; 김영미 · 장희순, 2019). 즉 비교사례의 거래가격을 보정하여 대상 부동산의 시장 가격에 도달하는 기법이다(Isakson, 2002: 117). 이 방식은 비교사례가 대상 부동산과 가격형성요인이 동일한 지역에 존재하며, 이 비교사례의 거래가격을 활용해 해당 부동산의 가격을 산정할 수 있다는 '대체의 원칙'에 기초한다(경응수, 2012: 346). 비교사례만 잘 선택하면 통계적 절차 없이 개별요인만 비교해 가격을 보정하면 되기에 계산의 양도 적고 평가의 프로세스도 짧다(Bidanset *et al.*, 2018; Yousfi *et al.*, 2020: 350). 그렇기 때문에 감정평가의 세 방식 중 가장 보편적으로 활용되며, 비교사례가 많다면 가장 신뢰할 수 있는 방식으로 논의된다(Isakson, 2002; Rothweiler, 2021; 양지원 · 유선종, 2014). 거래량이 많고 데이터를 쉽게 구할 수 있는 비교적 동질적인 부동산 가치평가에 거래사례비교법은 광범위하게 활용된다(Vandell, 1991: 213-214).

거래사례비교법의 이 개념에 기초하자면, 거래사례비교법으로 가치를 성공적으로 평가하기 위해서는 '적절한' 비교사례를 선택하는 것이 매우 중요하다(日本不動産学会, 2002: 521). 적절하지 않은 사례의 선정은 적정하지 않은 평가로 이어질 수 있다(권영진 · 장희순, 2022: 46). 거래사례비교법을 사용하는 평가자는 가장 적합하고 최선의 비교사례를 결정할 책임을 가져야 한다(Fannie Mae, 2023: 569). 그러나 바로 이 점이 거래사례비교법의 가장 큰 단점이 되기도 한다. 거래사례비교법은 달리 말해 오로지 비교 대상의 거래가격에만 의존하는 평가 방식이다(French and Gabrielli, 2004: 484). 따라서 동일한 대상 부동산에 대해 서로 다른 비교사례가 선택된다면 얼마든지 평가결과는 달라질 수 있다(Diaz, 1990: 533). 평가자가 부적합한 비교사례를 선택하면, 이것이 곧바로 부정확한 평가로 이어지는 방식인 것이다. 나아가 거래사례비교법의 이 특징은 비교사례를 선택해 가격을 평가하는 것이 아니라, 평가가격을 미리 설정하고 이 가격이 산출되기에 적합한 비교사례를 찾는 방식으로 악용될 가능성을 제공한다. 이 역행적 행위를 감정평가라는 전문적 결정으로 포장하는데 거래사례비교법이 활용될 수 있다. 거래사례비교법에 대한 대부분의 비판도 여기에 집중된다. 거래사례비교법이 일관되고 균일하며 공평한 결과를 도출하지 못하는 주된 원인이 비교사례 선택에 있다는 것이다(Bidanset *et al.*, 2018: 6). 거래사례비교법을 사용할 때 평가자의 경험, 주관적인 판단이 크게 영향을 미치고(Lipscomb and Gray, 1990: 54; 양지원 · 유선종, 2014: 270), 그 정량적 근거가 부족하며(Galleshaw, 1992: 91), 거래사례비교법의 의사결정은 과학적 근거나 명확한 기준이 없고 평가자에 따라 평가 내용의 편차가 발생하기 쉽다는 비판(이선영, 1987: 153; 堀貴仁 · 高橋佑典, 2020: 1)

등은 비교사례의 자의적 선정에 대한 문제의식에 기초하고 있다.

2. 비교사례 선정의 기준

이상의 이유로 거래사례비교법이 성공적인 평가 수단이 되기 위해서는 비교사례 선정에 있어 엄격한 기준을 필요로 한다. 먼저 해당 사례가 서로 대등한(arm's length), 그리고 관련이 없는(unrelated) 개인 간에 일어난 거래로서 특별하지 않은 일반적인 시장거래여야 한다(Brueggeman and Fisher, 2021: 293). 비교사례를 하나만 선정할 경우 거래사례비교법의 단점이 더 극대화될 수 있으므로 두 개 이상의 비교사례 선정을 규정하기도 한다(IVSC, 2022: 37; RICS, 2019). 최소 3개 이상의 비교사례를 선택하도록 규정하는 곳도 존재한다(Fannie Mae, 2023: 569).

특별히 강조하는 것은 비교사례가 대상 부동산과 유사하여야 한다는 점이다. 이 유사성은 크게 두 가지로 구분된다. 하나는 특성의 유사성, 하나는 시점의 유사성이다. 먼저 모든 중요한 특성들에 걸쳐서 매우 유사하여, 그 차이에 따른 보정의 필요성이 상대적으로 작은 비교사례를 선택하는 것이야말로 거래사례비교법의 성공적 평가에 있어서 가장 중요하다(Brueggeman and Fisher, 2021: 293). 국제평가기준심의회(International Valuation Standards Council, 이하 IVSC)도 비교사례의 특성이 유사할수록 더 나은 가치 지표를 갖는다고 언급한 바 있다(IVSC, 2022: 37). 영국왕립평가사협회(Royal Institution of Chartered Surveyors, 이하 RICS)도 비교사례는 대상 부동산과 매우 유사하거나 동일해야 한다고 규정하고 있다(RICS, 2019: 5). 미국 Fannie Mae(2023: 569) 역시 비교사례는 대상 부동산과 물리적, 법적 특성이 유사하여야 한다고 주장하며, 이 특성으로 토지, 건물면적, 방의 개수, 건축스타일 및 컨디션 등을 제시하고 있다.

또 다른 유사성의 기준은 시점의 유사성으로 비교사례의 거래 시점이 대상 부동산의 평가 시점과 가까워야 한다는 것이다. 즉 비교사례는 대상 부동산과 "위치, 면적, 상태, 특징 등이 유사한 부동산 중 가장 최근에 거래된 사례"여야 한다(Umbrasas, 2019). IVSC(2022)는 비교사례의 거래 시점이 대상 부동산의 평가 시점과 가까울수록 더 나은 가치 지표를 갖는다고 규정한다. RICS(2019)도 비교사례가 최근에 거래된 것으로 평가시점의 시장상황을 대표하여야 한다고 보고 있다. 미국의 Fannie Mae(2023: 569) 역시 비교사례는 과거 12개월 이내 거래되어야 하며, 그렇지 않은 경우 해당 사례를 비교사례로 선정한 까닭을 반드시 설명할 것을 요구하고 있다. 이처럼 특성과 시점에 있어서 비교사례가 대상 부동산과 유사할수록 비교사례의 거래가격에 대한 추가 보정 작업이 줄어든다. 보정이 많이 이루어질수록 거래사례비교법의 정확성, 신뢰도가 낮아짐을 감안한다면(Brueggeman and Fisher, 2021: 293), 비교사례의 유사성은 거래사례비교법의 성공을 좌우할 핵심 요건으로 볼 수 있다.

3. 국내 관련 기준

국내 감정평가의 거래사례비교법은 「감정평가에 관한 규칙」에서 "대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법"으로 규정하고 있다(제2조 제7호). 이 정의에 따르면 비교사례는 대상 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건이어야 한다.

「감정평가 실무기준」에 따르면 비교사례는 거래사례 중에서 정상으로 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등의 요건을 모두 충족시키는 사례 중 1~2개를 선택하게 하고 있다. 이에 대한 세부 해설(한국감정평가협회 · 한국감정원, 2014: 143)에 따르면, '정상적인 것으로 보정이 가능한 사례'는 사정보정의 가능성이 큰 것을 뜻하고, 사정보정의 가능성이란 당시 사정의 개입으로 시장가치와 괴리될 경우 그것으로 인한 차이를 계량화할 수 있음을 지칭한다. '기준시점으로 시점수정이 가능한 사례'는 거래시점이 분명하여야 하며, 기준시점으로부터 거래시점까지의 가격 변동이 있다면 그 차이를 보정할 수 있음을 뜻한다. '대상물건의 위치적 유사성'은 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역에서 거래되는 사례를 수집하여 한다는 것으로, 지역분석에 의하여 지역격차를 계량화하여 보정할 수 있음을 뜻한다. '대상물건의 물적 유사성'은 토지의 경우 지목, 면적, 획지형태, 이용상황 등의 유사

함을, 건물의 경우 구조, 용재, 내용년수, 용도, 연면적, 물리적 및 기능적 상태 등의 유사함을 뜻한다.

4. 기준의 한계 및 대안의 필요성

앞서 살펴본 이론 및 국제 기준과 비교할 때, 국내의 규정은 여러 가지 한계를 지니고 있다. 우선 1~2개의 비교사례를 선택하도록 하고 있기 때문에, 복수의 사례가 아니라 단 하나의 비교사례를 선정하는 평가도 얼마든지 가능하다. 또한 정상적인 비교사례뿐만 아니라 정상이 아니더라도 정상인 것으로 보정이 가능한 사례도 비교사례로 선택할 수 있다. 사정보정을 위한 계량화의 가능성을 평가할 기준을 구체적으로 제시하고 있지 않으므로, 비정상적인 거래도 얼마든지 비교사례로 포함될 수 있는 상황이다. 마찬가지로 시점수정이 가능한 사례까지 대상으로 포함하고 있으므로, 멀리 떨어져 거래가 이루어진 사례라고 하더라도 그 차이를 보정만 할 수 있다면 얼마든지 비교사례로 선택될 수 있다. 유사성도 마찬가지이다. 위치적 유사성을 판단하는 기준으로 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에서 거래되는 사례를 모두 사용할 수 있게 함으로써 반드시 대상 부동산과 가까이 있는 사례를 사용하지 않아도 되게 하고 있다. 물적 유사성도 토지와 건물로 나누어 유사성을 평가하는 항목만 제시하고 있지, 이들 항목으로 최종적으로 유사성을 어떻게 평가하는지, 덜 유사한 사례와 더 유사한 사례 중 반드시 더 유사한 사례를 사용해야 하는지 명확한 기준을 제시하지 않고 있다.

요약하자면 국내 감정평가 기준 및 규칙은 내용의 측면에서 관련 이론이나 국외 기준이 다루고 있는 선택의 기준, 방식 등을 모두 언급하고 있다. 그러나 정상적이지 않은 사례, 거래 시점이 먼 사례, 유사성이 상대적으로 약한 사례도 보정이 가능하다면 얼마든지 비교사례로 선택할 가능성을 포함하고 있다. 무엇보다 복수 사례가 아니라 1개 사례만으로 거래사례비교법을 수행할 수 있게 함으로써, 부적절한 비교사례 선택으로 인해 부정확한 감정평가가 이루어질 가능성을 고스란히 열어놓은 상태이다.

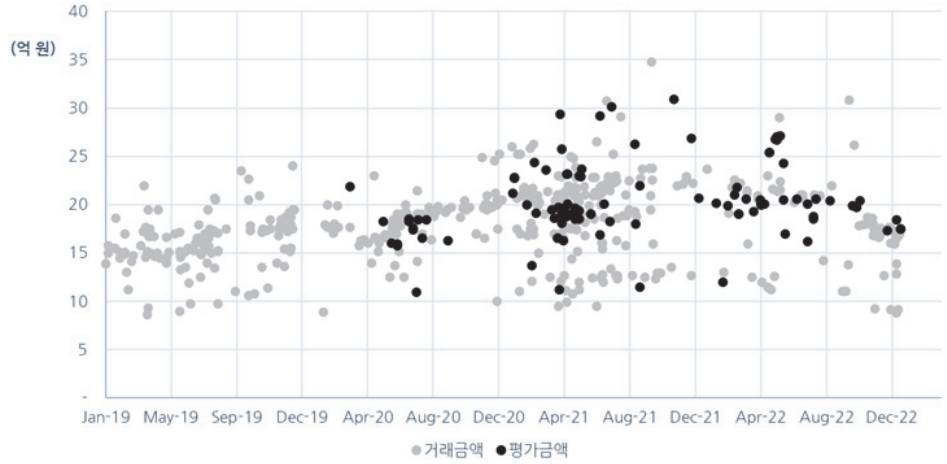
물론 감정평가 기준이 상대적으로 부족할지라도 실제 현장에서는 거래사례비교법의 이론이나 국제 기준에 부합하도록 충실히 감정평가가 수행될 수 있다. 불명확한 기준이 실제 부정확한 감정평가로 이어지지 않을 수 있는 것이다. 이 점에서 현장에서 거래사례비교법이 어떻게 사용되고 있는지, 특히 어떻게 비교사례가 선택되고 있는지 구체적으로 살펴볼 필요가 있다.

III. 연구설계

1. 자료 구축

감정평가 현장에서 거래사례비교법이 어떻게 사용되고 있는지, 특히 비교사례가 어떻게 선택되고 있는지 확인하기 위해 우선 감정평가서를 수집해야 한다. 모든 감정평가서를 일괄 분석할 수 있는 별도의 시스

<그림 1> 평가 대상 부동산 및 실거래사례의 시기 및 금액 분포



템이 부재한 상황에서 효율적으로 연구를 수행하기 위해 대규모 신축 공동주택 단지 한 곳을 선정해 분석을 진행하기로 한다. 대규모 단지는 특정 기간 내에 감정평가 전례가 많이 존재, 거래사례비교법의 운용 실태를 단적으로 파악할 수 있다. 또한 대규모 단지는 거래가 많이 이루어지기 때문에, 특성이 유사하거나 거래시점이 가까운 비교사례를 단지 내에서 쉽게 찾을 수 있다는 점도 본 연구의 목적에 부합된다. 대규모 단지 중에서도 신축 단지를 대상으로 한 것은 경과년수가 오래될수록 리모델링, 인테리어 공사 등의 여부에 따라 가치형성요인이 달라질 수 있기 때문이다. 이에 비해 신축 공동주택은 그 가치가 단순히 면적, 층, 향 등만으로 충분히 논할 수 있으므로 본 연구에 적합하다. 다만 너무 신축일 경우 단지 내 거래사례가 많지 않을 수 있으므로, 2010년대 후반 준공된 공동주택으로 한정한다. 서울에서 2016~2019년 기간 내 준공된 공동주택 단지 중 세대수가 1,000세대 이상인 단지를 1차적으로 수집하고, 이 중에서 감정평가 전례, 매매사례 건수가 가장 많은 A단지를 최종 선택하였다.

A단지에 대해 KAPAHUB를 통해 감정평가서를 수집하였다. KAPAHUB는 한국감정평가사협회(이하 협회)가 운영하는 감정평가 전례 관리 프로그램으로, 협

<표 1> 평가 대상 부동산 및 실거래사례 기초통계

구분		평가 대상 부동산 (N=100)		실거래사례 (N=459)	
		빈도	백분율	빈도	백분율
전유면적	60㎡ 미만	15	15.0%	115	25.1%
	60㎡ 이상 85㎡ 미만	55	55.0%	287	62.5%
	85㎡ 이상 120㎡ 미만	24	24.0%	50	10.9%
	120㎡ 이상	6	6.0%	7	1.5%
층수	10층 이하	39	39.0%	162	35.3%
	11층 이상 20층 이하	29	29.0%	155	33.8%
	21층 이상 30층 이하	22	22.0%	126	27.4%
	31층 이상	10	10.0%	16	3.5%
향	남향	66	66.0%	260	56.6%
	남서향	30	30.0%	161	35.1%
	남동향	4	4.0%	38	8.3%
가격	15억 원 미만	5	5.0%	94	20.5%
	15억 원 이상 20억 원 미만	54	54.0%	231	50.3%
	20억 원 이상 25억 원 미만	28	28.0%	119	25.9%
	25억 원 이상	13	13.0%	15	3.3%
단위면적(㎡)당 가격	2천만 원 미만	13	13.0%	99	21.6%
	2천만 원 이상 2천5백만 원 미만	72	72.0%	208	45.3%
	2천5백만 원 이상 3천만 원 미만	11	11.0%	106	23.1%
	3천만 원 이상	4	4.0%	46	10.0%
평가년도	2019년	-	-	129	28.1%
	2020년	14	14.0%	91	19.8%
	2021년	50	50.0%	169	36.8%
	2022년	36	36.0%	70	15.3%
평가목적	시가참고	76	76.0%	-	
	조세	15	15.0%		
	기타	9	9.0%		

*평가 대상 부동산은 2020~2022년 기간에 걸쳐 수집하고, 그에 대한 실거래사례를 2019~2022년에 걸쳐 수집하였으므로, 2019년의 평가 대상 부동산이 존재하지 않음

회는 회원들의 감정평가 전례를 이곳에 업로딩하도록 권장하고 있다. 2020~2022년의 기간 동안 A단지에 대해 총 152건의 감정평가서가 조회되었다. 이 중 3건은 하나의 비교사례로 두 건 이상의 부동산을 평가하였으며, 2건은 월임대료를 평가한 사례로 다른 자료에 비해 예외적으로 판단, 이후 분석에서 제외하였다.

감정평가서에 포함된 '산출근거 및 의견(이하 산출근거)'은 비교사례 등을 파악할 수 있는 본 연구의 핵심 자료이다. 그러나 감정평가서 14건은 산출근거를 바로 활용할 수 있으나, 나머지 133건은 산출근거가 누락되어 있거나 세부 내용을 알기 어려운 상황이다. 이에 해당 감정평가서를 작성한 감정평가법인 등에게 산출근거를 요청하였다. '산출근거는 보내줄 수 없음', '3년이 지난 전례는 보내줄 수 없음' 등을 사유로 47건은 산출근거를 제공하지 않았고, 86건만 산출근거 회신이 이루어졌다. 최종적으로 감정평가서에 산출근거가 존재한 14건, 그리고 별도 요청으로 산출근거를 확보한 86건, 합산 최종 100건의 감정평가서에 대해 분석을 진행하였다. 시가참고 목적의 76건만 분리하여 분석하여도 그 결과가 유사하게 나타나, 모든 평가목적의 분석결과를 보고하기로 한다.

본 연구를 위해서는 감정평가서뿐만 아니라 이들이 비교사례로 활용가능한 실거래사례도 수집되어야 한다. 이는 감정평가정보체계(KAIS)를 통해 수집되었다. KAIS는 한국부동산원이 감정평가법인 등에게 실거래가, 표준지공시지가 등의 데이터베이스 검색, 관련 부동산 통계자료 확보 등을 위해 제공하는 정보시스템이다. 이는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의한 부동산거래관리시스템을 통해 취합되는 자료로서 계약취소, 계약해지된 자료를 포함할 수 있다는 단점이 있으나, 이후 분석에서 필요한 호수 정보를 가지고 있으므로 부득이하게 이 자료를 사용하였다. 국외 기준 등에 기초할 때 평가시점 기준 최대 1년 전의 자료를 사용하는 것이 적합하다고 판단, 2019~2022년의 A단지 내 실거래사례 자료를 수집하였다. 총 474건이 조회되었으나, 유사 면적의 거래가격와 비교할 때 50% 이상 차이가 나는 것은 지분거래 등으로 판단, 최종 459건이 이후 분석에 사용되었다. 최종 분석에 사용될 평가 대상 부동산 100건의 평가시기와 평가금액, 그리고 실거래사례 459건의 거래시기와 거래금액은 <그림 1>에서, 그리고 평가 대상 부동산과 실거래사례의 기초통계는 <표 1>에서 확인할 수 있다.

2. 분석 절차

분석의 핵심은 평가 대상 부동산이 실제 비교사례로 선택한 사례(이하 '실제 사례'), 그리고 이론적 측면에서 평가 대상 부동산과 유사하여 비교사례로 선택하기에 적합한 사례(이하 '유사 사례')를 비교하는 데 있다. 유사 사례는 459건의 거래사례 내에서 대상 부동산 100개 각각에 대해 선정한다. 유사 사례를 도출하기 위해서는 유사성의 판단 기준이 필요하다. 우선 단지 내 여부를 들 수 있다. A단지는 대규모 단지이며, 459건에 이를 정도로 거래사례가 풍부하다. 따라서 단지 내 사례가 단지 외 사례보다 유사한 것으로 볼 수 있다. 유사성을 판단하는 추가 기준으로 면적, 층, 향, 시점 등이 있다. 면적은 대상 부동산의 면적과 비교할 때 ±10% 범위 이내에 있으면 유사한 것으로 구분한다. 층은 해당 층수와의 차이(예:±2층, ±3층 등)를 기준으로 적용해봤으나, 이후 실거래사례 분석에서 100%가 매칭되는 조건이 하나도 나타나지 않는 결과를 야기한다. 이에 해당 단지의 공동주택공시가격을 활용한 층 그룹을 활용하기로 한다. 구체적으로 각 동별로 공시가격이 유사한 층을 한 그룹으로 묶어 작게는 3개에서 많게는 5개까지 층 그룹을 구분하였고, 여기에서 같은 그룹에 해당하는 사례를 사용한 경우 층이 유사하다고 판단한다. A단지의 향은 크게 남향, 남동향, 남서향 등 세 가지로 분류된다. 이와 같이 구분된 향이 동일할 때 향이 유사한 것으로 구분한다. 시점의 유사성은 특정한 기준을 설정하기 어렵다. 이에 90일 이내, 180일

<표 2> 유사 사례를 도출하기 위한 32가지의 기준

조건	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17	Q18	Q19	Q20	Q21	Q22	Q23	Q24	Q25	Q26	Q27	Q28	Q29	Q30	Q31	Q32
면적	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
층	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
향	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×
시점	90	180	270	365	90	180	270	365	90	180	270	365	90	180	270	365	90	180	270	365	90	180	270	365	90	180	270	365	90	180	270	365
선택	★				★				★				★				★				★				★				★			

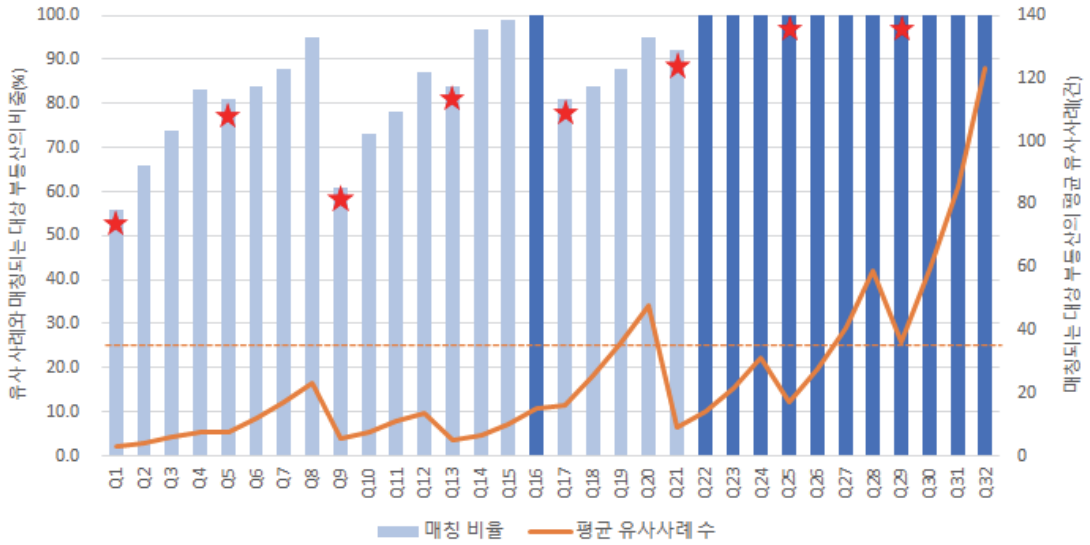
이내, 270일 이내, 365일 이내 등 다양한 시점들을 모두 고려해 유사성을 평가한다. 결국 면적(유사함, 유사하지 않음), 층(유사함, 유사하지 않음), 향(유사함, 유사하지 않음), 시점(90일, 180일, 270일, 365일) 등의 조합으로 만들 수 있는 유사성의 기준은 총 32개(=2×2×2×4)이다. 이는 구체적으로 <표 2>와 같이 Q1~Q32로 나타낼 수 있다. 여기에서 Q1은 가장 강한 유사성의 기준을, Q32는 가장 약한 유사성의 기준을 지칭한다.

이와 같이 총 32개의 기준으로 나눈 뒤, 대상 부동산 각각에 대해 이 기준을 적용하여 단지 내 459건의 실거래사례 중 유사 사례를 탐색한다. 강한 유사성의 기준을 적용하면 유사 사례의 수는 줄어들고, 심지어 하나의 유사 사례도 발견되지 않을 수 있다. 반대로 유사성의 기준이 약해지면 하나의 대상 부동산에 더 많은 유사 사례가 발견될 수 있다. 특히 유사 사례가 존재하지 않는 경우, 본 연구의 방식대로 유사성을 논하거나 비교사례 선정의 적정성을 평가하는 것은 적합하지 않음을 뜻할 수 있다. 이와 같은 관점에서 100건의 대상 부동산에 대해 유사 사례가 매칭이 되는 경우는 얼마나 되는지, 그리고 유사 사례가 존재할 경우 평균 몇 건의 유사 사례가 존재하는지 분석하기로 한다.

이와 같이 유사 사례가 선정되면, 본격적으로 감정평가서에서 각 대상 부동산에 대해 실제 비교사례로 선택한 거래사례, 즉 실제 사례와의 비교가 가능해진다. 비교는 몇 개의 단계로 구분해 진행한다. 1단계로 먼저 두 개 이상의 비교사례를 선정하는지 확인한다. 비교사례 선택에 민감한 거래사례비교법의 한계를 극복하기 위해 국외에서는 복수의 비교사례를 선정해 보정할 것을 요구하고 있다. 과연 국내 평가 현장에서 두 개 이상의 비교사례를 선정하는 경우는 얼마나 일반적인가? 2단계는 단지 내에서 비교사례를 선정하는지 분석한다. 단지 내에서 유사 사례가 충분히 존재한다면, 단지 내에서 실제 사례가 존재하여야 거래사례비교법의 약점을 극복할 수 있기 때문이다.

3단계부터는 실제 사례가 단지 내에 있는 경우만으로 한정, 이 실제 사례가 유사 사례와 차이가 얼마나 존재하는지 분석한다. 차이가 크면 클수록 부정확한 비교사례 선택에 따른 거래사례비교법의 한계는 더 커질 수밖에 없다. 차이를 분석하기 위해 32개 조건을 모두 분석하는 것은 중복적·소모적이라 판단, 90일 이내 기준에서 가장 유사성 기준이 강한 Q1, 90일 이내 기준에서 유사성 기준을 2개만 사용한 Q5, Q9, Q13, 90일 이내 기준에서 유사성 기준을 1개만 사용한 Q17, Q21, Q25, 그리고 시점 기준만 사용한 Q29 등 8가지에 한정해 분석을 진행한다. 차이의 분석은 다시 두 가지로 나눌 수 있는데, 우선 유사 사례 내에서 실제 사례를 선택하였는지 여부를 평가할 수 있다. 또한 면적, 층, 향, 시점 등에 있어 실제 사례와 유사 사례(2개 이상일 경우 그 평균)간의 차이를 분석할 수도 있다.

<그림 2> 평가 대상 부동산의 유사 사례 매칭 비율 및 평균 유사 사례 수



* ★은 이후 분석에서 활용된 기준을 지칭

마지막 4단계는 유사 사례의 평균가격(P_s), 실제 사례의 가격(P_a), 그리고 최종 평가가격(P_f)를 비교하는 것이다. P_a와 P_f는 개념상 크게 차이가 존재할 수 없으니, 분석의 핵심은 P_s와 P_a 간 유의미한 차이가 존재하는지 여부이다. 가장 이론에 부합하는 상황은 '$P_s \sim P_a \sim P_f$'로 세 가격이 모두 유사한 상황이다. 그러나 '$P_s < P_a \sim P_f$', 즉 유사 사례보다 실제 사례의 가격이 높고 이에 기초하여 최종 가격이 결정되는 상황, 혹은 '$P_s > P_a \sim P_f$', 즉 유사 사례보다 실제 사례의 가격이 낮고, 이에 기초하여 최종 가격이 결정되는 상황 등 가격 간의 다양한 조합이 얼마든지 나타날 수 있다. 대상 부동산이 세 가지 가격 간 관계에 있어 어떠한 분포를 나타내는지 살펴보는 것이 마지막 단계이다. 가격의 유사성에 대한 판단은 5%, 10%, 15% 범위를 기준으로 한다.

IV. 결과 및 해석

1. 유사 사례의 도출

<그림 2>는 유사성에 대한 32가지의 기준 각각에 대해 100건의 평가 대상 부동산 중 거래 사례 내 유사 사례가 매칭되는 경우가 어느 정도인지, 그리고 평균 몇 건의 유사 사례가 매칭되는지 나타낸다. 일부 유사성의 기준이 엄격한 Q1, Q2, Q9를 제외하고 대부분은 평가 대상 부동산 중 70% 이상에 대해 단지 내 실거래 사례 중에서 유사 사례가 존재하는 것으로 나타난다. 32개의 기준 중 12개는 모든 평가 대상 부동산에 대해 유사 사례가 매칭된다(해당 사례는 진한 색으로 구분). 유사 사례가 존재하는 경우 해당 유사 사례의 평균은 약 25개이다(y축 교차선으로 표기). 이 역시 유사성의 기준이 강하면 유사 사례의 수는 적어지지만(예: Q1은 3개), 유사성의 기준이 약해질수록 유사 사례의 수는 늘어나는 경향을 보인다. 유사성의 기준을 약하게 혹은 강하게 설정하느냐에 따라 달라지기는 하지만, 평가 대상 부동산 전반에 걸쳐 단지 내 거래사례 중에서 충분히 유사 사례를 찾을 수 있는 상황이다.

2. 실제 사례의 적합성 분석

평가 대상 부동산에 대해 도출된 유사 사례를 바탕으로 본격적으로 실제 사례 선택의 적합성을 전술한 순서대로 분석하고자 한다. 1단계는 선택된 사례의 수에 대한 분석으로 그 결과는 <표 3>과 같다. 관련 기준이 1~2개의 사례 선택을 규정하고 있으나, 2개 이상의 사례를 선택한 경우는 전무하며, 분석된 평가 모두가 1개의 사례를 선택하고 있는 것으로 나타났다.

<표 3> 선택한 실제 사례의 수 및 위치 분포

구분		빈도	백분율(%)
사례의 수	1개	100	100.0
	2개 이상	0	0.0
사례의 위치	단지 내	89	89.0
	단지 외	11	11.0

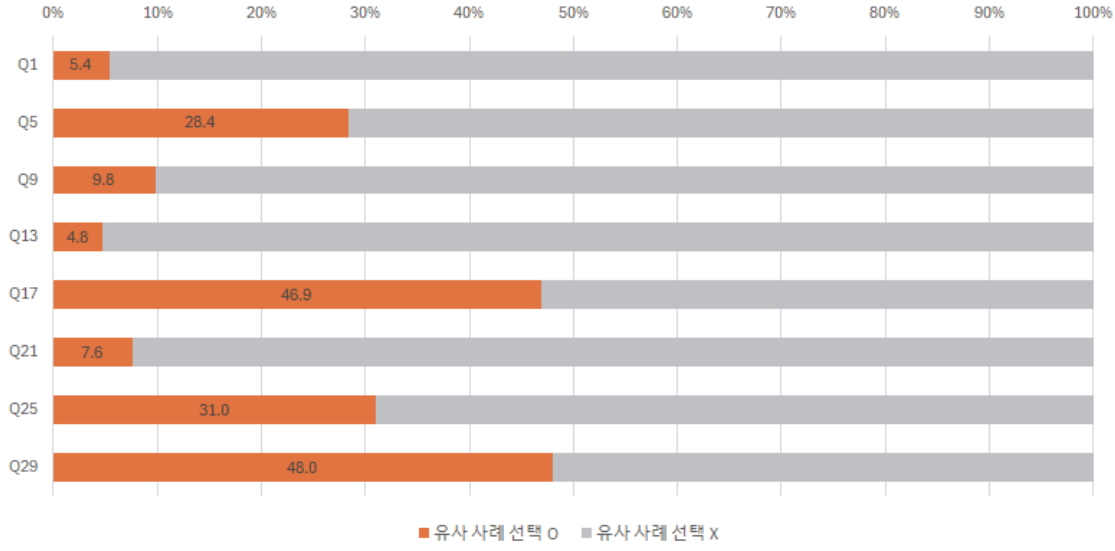
<표 4> 단지 외부 사례를 선택한 경우

평가 대상	유사 사례 수		실제 사례와의 특성 차이 (평가 부동산 - 실제 사례)					
	(Q1 기준)	(Q4 기준)	면적(㎡)	면적(%)	층	향	시점(일)	거리(km)
#9	0	1	+14.8	17.5	+10	일치	118	1.3
#10	4	9	-2.0	-2.3	-11	일치	35	1.4
#11	4	9	-2.0	-2.3	-11	일치	35	1.4
#12	5	8	-2.0	-2.3	-9	일치	81	1.4
#13	1	1	+0.1	0.1	+1	일치	114	2.1
#15	0	0	+5.3	6.6	-7	불일치	134	1.4
#24	3	4	-2.1	-2.4	+4	불일치	294	1.4
#29	0	0	-4.3	-8.0	-13	불일치	123	1.4
#35	1	1	-4.3	-3.8	+5	일치	75	2.3
#49	0	2	+14.9	17.6	+15	일치	32	1.3
#84	1	1	-13.5	-25.3	-11	불일치	119	1.4

2단계는 실제 사례가 단지 내부에 분포하고 있는지 살펴본다. 전술한 것처럼 단지 내 거래사례 중에서 유사 사례가 충분히 존재하기 때문에 사례를 단지 내부에서 찾는 것이 바람직한 상황이다. 감정평가서를 분석한 결과(<표 3>) 단지 내부에서 실제 사례를 선정한 것은 89건이며, 나머지 11건은 단지 외부에서 실제 사례를 선정하고 있다. 단지 외부에서 실제 사례를 선정한 경우를 보다 면밀히 살펴보면 <표 4>와 같다. 면적, 층, 향 등에 있어 유사한 단지 내 사례가 90일 이내에 존재하는 경우가 11건 중 7건에 이르며, 365일 이내에 존재하는 경우가 9건에 이른다. 이와 같이 단지 내 유사 사례가 있음에도 불구, 선택하는 단지 외 사례들은 대상 부동산과 특성 차이가 작지 않은 것으로 나타난다. 10% 이상의 면적 차이가 존재하는 경우(#9, #49, #84), 10층 이상의 차이가 존재하는 경우(#9, #10, #11, #29, #49, #84), 향이 불일치하는 경우(#15, #24, #29, #84), 100일 이상의 거래 시점 차이가 존재하는 경우(#9, #13, #15, #24, #29, #84) 등이 그 예이다. 이들 중 대부분은 면적, 층, 향이 동일한 단지 내 거래사례가 90일 이내 존재함을 주목할 필요가 있다.

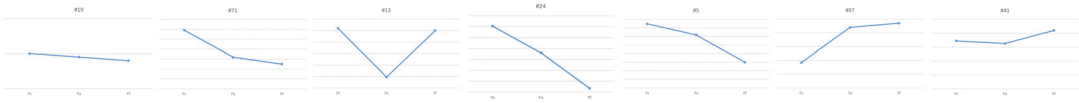
3단계 분석은 단지 내에서 비교사례를 선택한 경우로 한정된다. 이 실제 사례가 앞서 선정된 유사 사례 내에서 존재하는지 여부를 분석한다. 전술한 것처럼 32가지 모든 경우의 수를 다 분석하는 것은 내용이 서로 중복되므로, 90일 기준의 Q1, Q5, Q9, Q13, Q17, Q21, Q25, Q29의 8개에 한해서 분석하기로 한다. 분석결과인 <그림 3>에 따르면, 단지 내에서 사례를 선택할지라도 면적, 층, 향 등이 유사한 90일 이내 거래사례를 선정하는 비율은 최소 5%에서 최대 48%에 불과한 상황이다. 역으로 말하자면 최소 52%에서 최대 95%가 단지 내에 유사 사례가 충분함에도 불구하고 유사하지 않은 사례를 비교사례로 선택하고 있음

<그림 3> 유사 사례 내에서 실제 사례가 선택된 비중



<그림 4> 실제 사례와 유사 사례 평균과의 차이

<표 5> 유사 사례의 평균 가격, 실제 사례의 가격 및 최종 평가가격의 비교

유형	$P_s \sim P_a \sim P_f$	$P_s > P_a \sim P_f$	$P_s > P_a < P_f$	$P_s > P_a > P_f$	$P_s \sim P_a > P_f$	$P_s < P_a \sim P_f$	$P_s \sim P_a < P_f$
그래프 (예시)							
5%	16	15	12	6	3	2	2
	(28.6)	(26.8)	(21.4)	(10.7)	(5.4)	(3.6)	(3.6)
10%	36	9	4	2	1	2	2
	(64.3)	(16.0)	(7.1)	(3.6)	(1.8)	(3.6)	(3.6)
15%	45	3	1	1	1	1	4
	(80.3)	(5.4)	(1.8)	(1.8)	(1.8)	(1.8)	(7.1)

*괄호 안은 해당 유형의 백분율

을 뜻한다.

실제 사례와 유사 사례 간의 비교는 실제 사례의 특성과 유사 사례 특성의 평균을 비교함으로써도 가능하다. 그 차이가 적다면 유사 사례 특성과 비슷하게끔 실제 사례를 선택하고 있음을 뜻하지만, 그 차이가 크다면 유사 사례로 보기 어려운 사례를 선택하고 있음을 뜻한다. <그림 4>에 따르면 먼저 향은 일치하는 경우가 59%이지만 일치하지 않는 경우도 41%에 이른다. 면적은 유사 사례 평균과 ±5㎡ 이내에 있는 경우가 41%이지만, 그렇지 않은 경우가 59%에 달한다. 층수 역시 유사 사례 평균과의 차이가 ±5층 이내인 경우는 21%이며, 그 이상의 차이를 갖는 경우가 79%에 이른다. 유사 사례의 평균 시점과 실제 사례의 시차가 30일 이내인 경우는 49%이지만, 51%는 30일 이상의 시차를 보인다. 180일 이상의 시차를 갖는 경우도 약 11%가 존재한다.

4단계 분석은 유사 사례의 평균 가격(P_s)과 실제 사례의 가격(P_a), 그리고 최종 감정평가가격(P_f)을 비교하는 절차이다. 가장 유사성을 강하게 설정한 Q1을 기준으로 분석하였으며, Q1은 전체 100건 중 56건에 대해 유사 사례가 매칭되었으므로 이 분석의 총계 또한 56건이다. P_s, P_a, P_f가 서로 비슷한지 여부는 ±5%, ±10%, ±15%의 세 가지 기준으로 평가하였다. 분석 결과(<표 5>) 5%를 기준으로 할 때 P_s, P_a, P_f 모두 유사한 가격대를 보이는 것이 전체의 28.6%를 차지한다. 다음이 P_s보다 낮은 P_a를 선정, 이와 유사하게 P_f를 결정하는 것이 26.8%이다. 반면 P_s보다 높은 P_a를 선택, 이와 유사하게 P_f를 결정하는 것은 3.6%에 그치고 있다. 그 외에도 P_s보다 낮게 P_a를 선택한 다음, 이보다 높게 P_f를 결정하는 경우도 전체의 21.4%를 차지한다. 물론 유사성 기준을 10%, 15%로 늘릴 경우 P_s, P_a, P_f가 모두 유사한 가격대로 나타나는 비율이 64%, 80%로 증가함에 유의할 필요가 있다.

V. 결론

거래사례비교법에 있어 비교사례의 선택은 매우 중요한 결정이다. 거래사례비교법은 선택된 비교사례의 거래가격을 보정하는 방식으로 진행되므로, 부적절한 비교사례의 선택은 거래사례비교법의 근간을 흔들 수 있기 때문이다. 이에 비교사례와 최대한 유사한 비교사례를 선택하여 보정의 폭을 줄여야 한다는 원칙은 국외 연구나 기준에서 어렵지 않게 확인된다. 과연 국내 감정평가 실무에 있어 거래사례비교법이 이와 같은 원칙에 기초하고 있는지 살펴보기 위해, 본 연구는 서울의 한 공동주택 단지의 평가 전례를 분석하였다.

우선 분석한 감정평가 전례들은 모두 비교사례를 하나만 선정하고 있다. 거래사례비교법의 성공이 비교사례에 의해 결정되기 때문에 복수의 비교사례 선정을 요청하는 국외 기준들과 대비되는 부분이다. 이는 사실 국내 기준이 비교사례의 개수를 '1개 또는 2개'로 규정하였기 때문으로 판단된다. 이 규정 하에서 1개의 비교사례만 선택하여 거래사례비교법을 수행하는 것은 전혀 문제가 되지 않는다. 그렇지만 바로 이 점으로 인해 국내 거래사례비교법은 비교사례 선택이 갖는 한계가 더 극명히 나타날 공산이 커지게 된다.

무엇보다 눈여겨볼 대목은 비교사례를 선택함에 있

어 보다 유사한 사례를 찾으려는 노력이 충분하지 않다는 점이다. 분석대상이 대규모 단지이기 때문에 면적, 층, 향, 거래 시점 등을 기준으로 하더라도 단지 내 실거래사례가 충분히 존재한다. 그럼에도 불구하고 단지 외부에서 비교사례를 선택한 경우가 11%에 이른다. 단지 내에서 유사한 사례가 충분히 존재함에도 불구하고, 단지 내 유사하지 않은 사례를 비교사례로 선정한 경우가 최소 52%에서 최대 95%에 이른다. 비교사례는 향, 면적, 층, 시점 등에 있어 평균적인 유사사례와 적지 않은 차이가 존재한다. 유사 사례의 평균 가격과 비교사례의 가격이 유사한 것이 전체 대상 부동산의 약 38%에 불과한 것도 같은 맥락으로 볼 수 있다. 이는 국외와 달리 국내에서 여러 거래사례들 중 가장 유사한 사례를 비교사례로 선택하라는 기준이 명확히 제시되어 있지 않기 때문으로 판단된다. 2장에서 살펴본 것처럼 국내 기준 하에서는 정상적이지 않은 사례, 거래시점이 먼 사례, 유사성이 약한 사례도 보정이 가능하다면 얼마든지 비교사례로 선택할 수 있다. 본 연구에 따르면 이와 같은 관대한 기준이 유사하지 않은 사례를 비교사례로 쉽게 선택하는 실무의 행태로 그대로 이어지는 상황이다.

비교사례 선택에 대한 엄격한 기준이 부재하다는 사실은 전술한 역행적 접근, 즉 평가가격을 이미 설정하고 이에 적합한 비교사례를 선택하는 방식으로 거래사례비교법이 얼마든지 사용될 수 있음을 시사한다. 이는 거래사례비교법, 나아가 국내 감정평가 전반의 신뢰를 저해하는 결과로 이어질 수 있기 때문에 특단의 대응이 필요하다.

지금이라도 거래사례비교법 사용에 있어 비교사례가 엄격히 선택될 수 있도록 제도적·실무적 개선이 필요하다. 먼저 제도적 개선책으로 비교사례를 선택할 경우 복수의 비교사례를 선택, 비교사례 선택이 갖는 자의성이 최대한 통제되도록 하여야 한다. 보정이 가능하다면 비교사례 선택에 거의 제약이 존재하지 않는 현재의 규정도 대대적으로 개선하여야 한다. 구체적으로 대상 부동산의 유형에 따라 유사성을 판단할 기준을 마련하여야 한다. 그리고 그 기준에 따라 유사성을 평가, 보다 유사한 거래사례를 비교사례로 먼저 선택하도록 명확한 지침을 제공하여야 한다. 실무 현장에서 이와 같은 유사성을 일일이 평가하기가 쉽지 않음을 감안, 가용한 실거래사례들의 유사도를 평가, 우선순위를 부여하는 모형도 정부나 협회 차원에서 마련할 필요가 있다.

물론 이에 앞서 본 연구의 한계를 극복하기 위한 후속연구가 필요하다. 먼저 본 연구는 공동주택 중 아파트에 한정된 것이다. 감정평가 실무에 있어 비교사례 선택 및 활용에 대한 보다 일반적인 결론에 도달하기 위해서는 거래정보가 충분하지 않은, 물건이 더욱 이질적인 연립주택, 다세대주택 등에 대한 분석도 이루어져야 할 것이다. 유사성을 평가하는 기준도 확대될 필요가 있다. 본 연구는 면적, 층, 향, 시점 등 4가지 기준만을 사용하였으나, 그 외에도 지하철역까지의 거리, 단지 내 동 간의 거리, 판상형·타워형 등 공동주택의 설계유형 등 다른 요인들이 있을 수 있다. 다만 비교사례의 유사성을 평가하는 기준이 많아질수록, 실무에서 유사성을 평가하기가 점점 어려워진다는 점은 유의할 필요가 있다. 한편으로 비교사례 선택이 야기하는 수많은 문제들은 가격보정의 단계에서 성공적으로 해결되고 있을 수 있다. 감정평가 전례에 대한 분석을 비교사례 선택뿐만 아니라 가격보정까지 확대함으로써, 이 가능성이 함께 검토되어야 할 것이다.

논문접수일 : 2024년 6월 20일
논문심사일 : 2024년 8월 6일
게재확정일 : 2024년 9월 3일

참고문헌

1. 경응수, 「감정평가론」 제4판, 교육과학사, 2012
2. 권영진 · 장희순, “ESG 가치형성요인을 반영한 감정평가: 오피스 빌딩을 중심으로”, 「감정평가학논집」 제21권 제2호, 한국감정평가학회 2022, pp. 35-60
3. 김영미 · 장희순, “감정평가의 시장가치 개념 정립”, 「주거환경」 제17권 제4호, 한국주거환경학회, 2019, pp. 127-140
4. 양지원 · 유선종, “거래사례비교법에 의한 표준지공시지가 결정요인의 실증분석”, 「주거환경」 제12권 제2호, 한국주거환경학회, 2014, pp. 267-279
5. 이선영, “부동산평가상의 기본문제 연구(2) - 거래사례비교법의 재고”, 「토지법학」 제3호, 한국토지법학회, 1987, pp. 153-166
6. 한국감정평가협회 · 한국감정원, 「감정평가 실무기준 해설서 (1) 총론편」, 2014
7. Bidanset, P., M. McCord, J. R. Lombard, P. Davis and W. McCluskey, “Accounting for locational, temporal, and physical similarity of residential sales in mass appraisal modeling: the development and application of geographically, temporally, and characteristically weighted regression,” Journal of Property Tax Assessment and Administration, Vol. 14 No. 2, 2018, pp. 5-13
8. Brueggeman, W. B. and J. Fisher, Real Estate Finance & Investments, 17th ed., New York: McGraw-Hill, 2021
9. Diaz, J. III., “The Process of Selecting Comparable Sales,” The Appraisal Journal, Vol. 58 No. 4, 1990, pp. 533-540
10. Ellsworth, R., “The Sales Comparison Approach and the Appraisal of Complete Facilities,” The Appraisal Journal, Vol. 69 No. 3, 2001, pp. 266-269
11. Fannie Mae, Selling Guide - Fannie Mae Single Family, 2023
12. French N. and L. Gabrielli, “The uncertainty of valuation,” Journal of Property Investment & Finance, Vol. 22 No. 6, 2004, pp. 484-500
13. Galleshaw, M. W., “Appropriate Uses of Economic Characteristics in the Sales Comparison Approach,” The Appraisal Journal, Vol. 60 No. 1, 1992, pp. 91-98
14. International Valuation Standards Council (IVSC), International Valuation Standards, 2022
15. Isakson, H. R., “The Linear Algebra of the Sales Comparison Approach”, Journal of Real Estate Research, Vol. 24 No. 2, 2002, pp. 117-128
16. Lipscomb, J. and B. Gray, “An Empirical Investigation of Four Market-Derived Adjustment Methods,” Journal of Real Estate Research, Vol. 5 No. 1, 1990, pp. 53-66
17. RICS, Comparable evidence in real estate valuation - Global, 2019
18. Rothweiler, S., “A Sales Comparison Approach Adjustment Technique: Converting Qualitative Analysis to a Quantitative Basis,” The Appraisal Journal, Vol. 89 No. 3, 2021, pp. 179-190
19. Vandell, K. D., “Optimal Comparable Selection and Weighting in Real Property Valuation,” Real Estate Economics, Vol. 19 No. 2, 1991, pp. 213-239
20. Yousfi S., J. Dubé, D. Legros and S. Thanos, “Mass appraisal without statistical estimation: a simplified comparable sales approach based on spatiotemporal matrix,” The Annals of Regional Science, Vol. 64, 2020, pp. 349-365
21. Umbrasas, K., “Real Estate Comps: How to Find Comparables for Real Estate,” https://www.zillow.com/learn/real-estate-comps/
22. 日本不動産学会, 「不動産学事典」, 2002, 住宅新報社
23. 堀貴仁, 高橋佑典, “取引事例比較法をもとにした手法による戸建住宅価格の推計”, 一般社団法人人工知能学会 人工知能学会全国大会論文集 第34回, 2020, pp. 1-3

<국문요약>

거래사례비교법의 비교사례 선정: 서울의 A공동주택 평가 사례 분석

호 혜 연 (Ho, Hyeyeon)
김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)

비교방식은 감정평가 3방식 중 가장 보편적이며 활용도가 높고, 주변 거래사례가 충분히 많을 때 가장 신뢰할 수 있는 평가방식이다. 비교방식에 적용되는 거래사례비교법은 대상 부동산과 유사한 부동산의 매매가격을 비교하여 대상 부동산의 가치를 추정한다. 따라서, 거래사례비교법에서는 비교사례의 적절성 여부가 대상 부동산 평가가격의 정확성을 좌우한다. 이에 본 연구는 평가자가 객관적인 기준으로 대상 부동산과 가장 유사한 부동산을 비교사례로 선택했는지 실제 감정평가 사례를 통해 거래사례비교법의 비교사례 선정 단계를 정량적으로 살펴보았다.

분석결과, 비교사례를 선정할 때 보다 유사한 사례를 찾으려는 노력이 충분하지 않다는 점을 확인할 수 있다. 이는 국외와 달리 국내에서는 여러 거래사례 중 가장 유사한 사례를 비교사례로 선택하라는 기준이 명확히 제시되어 있지 않기 때문으로 판단된다. 거래사례비교법을 활용한 감정평가에서 비교사례가 엄격히 선택될 수 있도록 제도적 · 실무적 개선이 필요하다. 비교사례를 선택할 경우 복수의 비교사례를 선택, 비교사례 선택이 갖는 자의성이 최대한 통제되도록 하여야 한다. 대상 부동산의 유형에 따라 유사성을 판단할 기준을 마련하고, 그 기준에 따라 유사성을 평가하여 유사한 거래사례가 비교사례로 선택되도록 명확한 가이드라인을 제공하여야 한다.

주 제 어 : 감정평가, 거래사례비교법, 비교사례, 실거래가, 유사성