

<박사학위논문 소개>

거래사례비교법의 비교사례 선정 - 서울시 아파트를 중심으로 -*

Comparable Selection in Sales Comparison Approach: Focusing on Apartments in Seoul

저 자: 호 혜 연 (Ho, Hyeon)**

지도교수: 김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)***

거래사례비교법을 이용한 감정평가 절차는 먼저 평가 대상 부동산 주변의 최근 거래사례를 탐색하고, 이중 대상 부동산과 유사한 부동산의 거래사례를 비교사례로 선정한다. 이후 대상 부동산과 비교사례를 비교하는 과정을 통해 대상 부동산의 가치를 산정한다. 이러한 거래사례비교법의 평가 프로세스를 거친 대상 부동산의 가치는 비교사례의 거래정보에서 비롯한다. 따라서 비교사례의 선정은 거래사례비교법을 이용한 감정평가에서 가장 중요한 의사결정 과정이라고 할 수 있다. 적절하지 못한 사례를 비교사례로 선택하게 되면 그 결과도 신뢰성을 잃게 된다. 특정 목적을 위해 그에 적합한 거래사례를 비교사례로 선택하여 희망하는 가격이 도출되도록 할 수 있고, 평가자와 의뢰인이 가격을 협의한 후 이 가격을 역산하는 과정에서 가격 산출에 용이한 비교사례가 선택될 수도 있다. 이러한 이유로 또한 국외 관련 실무기준에서는 거래사례비교법의 비교사례 선정 및 요인 비교 과정에서 개입될 수 있는 평가자의 재량적 판단을 지적하면서 복수의 비교사례를 선택할 것을 규정하거나 비교사례가 대상 부동산과 물리적·위치적 특성이 유사하며, 비교사례의 거래일자가 평가 시점에 가까울 것을 요구한다.

본 연구는 비교사례 선정 시 개입될 수 있는 평가자의 재량적 판단에 주목하여 거래사례비교법과 비교사례 선정에 관한 선행연구 및 국내외 기준을 검토하고, 이를 바탕으로 유사 사례를 도출하는 방법을 통해 국내 감정평가 실무에서 거래사례비교법의 비교사례 선정 실태 분석을 수행하였다. 서울시 소재 아파트 중 해당 기간 중 거래 건수와 감정평가 건수가 가장 많은

대규모 단지를 분석 대상으로 결정하고, 면적, 층, 향, 거래일자 등 최소한의 비교 요인을 고려하여 도출된 유사 사례를 실제 비교사례와 비교하였다.

먼저 분석에 활용된 감정평가 전례들은 모두 1개의 비교사례를 선택하고 있으며, 이는 복수의 비교사례를 선정할 것을 규정하는 국외 실무기준들과 대비되는 부분이다. 또한 평가자가 비교사례를 선택할 때 평가 대상의 특성과 유사한 거래사례를 탐색하려는 노력이 충분하지 않음을 확인할 수 있다. 분석 대상은 대규모 아파트 단지이기 때문에 면적, 층, 향, 시점 등의 유사성만을 고려하더라도 단지 안에서 대상과 유사한 거래사례를 충분히 찾을 수 있다. 그러나 전체의 11%는 비교사례가 단지 외부에 소재하며, 단지 안에서 비교사례를 선택했다고 하더라도 개별 특성이 유사하지 않은 사례를 비교사례로 선정한 경우가 최소 52%에서 최대 95%에 이른다. 실제 비교사례는 면적, 층, 향, 시점 등에 있어서 평균적인 유사 사례와 작지 않은 차이가 존재한다. 국내 실무기준에 따르면 정상적이지 않은 거래사례, 거래 시점이 먼 사례, 유사성이 약한 사례도 보정이 가능하다면 얼마든지 비교사례로 선택할 수 있기 때문에 이는 곧 유사하지 않은 거래사례도 실제 비교사례로 쉽게 선택하는 결과로 연결된다.

그렇다면 대상 부동산과 유사한 거래사례는 어떻게 분별할 것인지 비교사례 선정 과정을 체계화 및 표준화하는 방안을 모색하기 위해 서울시 강서구의 아파트 거래사례를 수집하여 유사 사례를 도출하고, 이들의 유사도 점수를 산정하는 모형을 설계하였다. 유사 사례는 위치적·물리적·시간적 유사성 등으로 구분된 변

* 본 논문은 필자의 명지대학교 박사학위 논문인 호혜연(2025), '거래사례비교법의 비교사례 선정 - 서울시 아파트를 중심으로 -'를 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 명지대학교 부동산학 박사, danielleh416@gmail.com

*** 본 학회 이사, 명지대학교 부동산학과 교수, junghkim@gmail.com

수를 기준으로 도출하며, 유사도 점수는 대상 부동산과 유사 사례 간의 특성 차이를 구하여 이들의 순위를 결정한다. 계산과정에서는 부호와 상관없이 특성 차이만을 반영하기 위해 절댓값으로 계산한다. 이 점수는 각 변수의 단위 및 범위가 상이한 점을 고려하여, 다중 회귀분석을 통해 산정된 비표준화계수(β)를 가중치로 활용한다. 대상 부동산과 유사 사례 간의 차이에 각 변수의 가중치를 곱하고, 표준 점수(Z-score)를 구한다. 각 변수의 Z값은 이후 백분율로 변환하여 점수화한다. 유사도는 유사성마다 각각 0점부터 100점까지로 점수를 산정하며, 이때 모든 유사도 점수의 평균을 50, 표준편차를 10으로 조정하였다. 대상 부동산과 유사 사례 간의 차이를 점수로 반영하기 때문에 점수가 높을수록 대상과 유사하지 않음을 나타낸다.

이어서 적절한 유사 사례를 찾는 방법을 탐색하기 위해 다양한 유사도 점수 산정 모형을 설정한다. 먼저 세 가지 유사성으로 변수를 나누기 전에 거리, 전유면적, 층수, 건축년도, 세대수, 거래일자 등 6가지 변수의 종합적 유사도 점수를 계산한 '모형 1'과 위치적·물리적·시간적 유사성 등 세 유사성의 배점 비율을 조정한 '모형 2', 그리고 유사 사례 도출의 절차를 조정한 '모형 3' 등 총 3가지 모형의 9가지 기준으로 유사도 점수를 산정하고, 각 모형의 유사도 점수 상위 10건을 통해 그 결과를 검토하였다.

기준별로 유사도 점수 상위 10건을 모두 살펴본 결과, 모형 1과 모형 2의 유사 사례의 순위는 크게 달라지지 않는 것을 확인할 수 있다. 반면 모형 3의 결과는 다른 두 모형과 공통적으로 추출되는 유사 사례를 찾기 어렵다. 모형별 유사도 점수 상위 10건에 대해 대상 부동산과 '시점', '전유면적', '층수', '건축년도', '세대수', '거리' 등의 차이를 구했을 때, '시점'과 '전유면적'의 경우, 1가지 기준을 제외, 유사 사례는 모두 1년 이내 거래된 사례이며, 대상 부동산과 동일 면적 유형이다. 또한 '층수'의 차이는 모형 1과 모형 2에 비해 모형 3에서 비교적 크게 나타난다. '건축년도'의 차이는 모형 3의 3개 기준을 제외, 모든 모형은 대상과 5년 이내의 건축년도 차이를 보인다. '세대수'의 차이는 모형 1과 모형 2에 비해 모형 3의 3개 기준에서 비교적 크게 나타나며, 마지막으로 '거리'는 모형 3에 비해 모형 1과 모형 2의 사례들이 상대적으로 대상 부동산과 멀리 떨어져 있는 것을 확인할 수 있다.

모형 1은 모든 변수를 종합적으로 반영하여 포괄적

인 유사도 점수 산정 결과를 보여주며, 모형 2와 모형 3은 강조해야 할 유사성의 비율 또는 필터를 조정할 수 있어 특정 상황에 맞는 분석을 가능하게 한다. 본 연구에서 제시하는 유사도 점수 산정 방식은 최대한 많은 주변 거래사례를 수집하여 이들의 평균값으로 가격을 추정하는 다수 AVМ의 가격 추정 방식과는 차이가 있다. 본 연구를 통해 모형의 우위를 판단하기보다는 목적과 상황에 따라 유사도 점수 산정 모형을 선택하는 것이 바람직하다.

주택가격지수를 산정하는 한국부동산원과 KB부동산뿐만 아니라 다수의 금융기관도 현재 담보물을 취급할 때 신속한 업무 수행 및 비용 절감을 목적으로 AVМ을 활용하는 추세이다. 그러나 감정평가 실무에서 AVМ은 여전히 동떨어진 존재로 인식된다. 흔히 AVМ의 한계로 지적되는 것은 그 산출가격이 사람이 평가하는 것처럼 정밀하지 못하다는 점이다. 그러나 본 연구의 분석 결과로 미루어 봤을 때 과연 사람이 더 '정확한' 가격을 산출한다고 말할 수 있는지 여전히 물음표로 남는다. 거래사례비교법을 활용한 감정평가에서 비교사례가 엄격히 선택될 수 있도록 실무 기준을 세분화하는 등 제도적·실무적 개선이 필요하며, AVМ의 도입을 통해 감정평가 실무에서 활용하여 평가자의 재량적 판단을 통제하려는 노력이 필요하다.

본 연구는 감정평가 분야에서 학술적 논의가 거의 없었던 거래사례비교법과 비교사례 선정 단계를 다룬 초기 연구이자 탐색적 연구라고 할 수 있다. 본 연구에서 제시한 유사도 점수 산정 모형은 초기 테스트 단계에 해당하며, 이후 후속 연구를 통해 분석 대상 및 지역적 범위를 확장하여 AVМ으로의 개발 가능성을 증명할 필요가 있다. 또한 본 연구에서 중점적으로 다루고 있는 '아파트'라는 주택 유형의 유사 사례 선정은 상대적으로 주변 거래사례를 찾기 쉽다. 거래사례비교법의 가장 큰 약점을 주변 거래사례가 많지 않을 때, 주어진 가격자료 중 무엇을 비교사례로 선택할 것인지, 이후 두 부동산 간의 특성 비교는 어떻게 할 것인지에 대한 고민이다. 이러한 한계를 극복하기 위해서 아파트를 시작으로 연립·다세대주택 및 단독주택, 토지 등 다양한 부동산 유형을 다룬 후속 연구가 필요하다.

주제어 : 감정평가, 거래사례비교법, 비교사례
 Keyword : Valuation, Sales Comparison Approach, Comparable