

부동산 칼럼

# 부동산 가격 산출 방법 (Different Appraisal Methods)

부동산 가격 산출(appraisal)은 어떻게 진행될까? 내가 매매하고자 하는 집은 어떤 점들에 기준을 두고 가격이 책정되며, 병원이나 교회처럼 특정 용도로 사용되는 부동산은 과연 감정 방법이 다를까? 그렇다면 투자용 부동산은? 필자는 감정 전문가가 아니고 부동산 에이전트로 오랜 시간 일해왔다. 따라, 가격 책정에 대한 전문적인 내용을 다루기 보단 캘리포니아 부동산 라이선스 시험에 출제되는 내용을 바탕으로 기본적인 부분에 대해서만 나눠보도록 하겠다.

일반 Residential Property와 Land의 경우에는 비슷한 매물들과의 비교를 통해 가격이 책정된다. 이는 실제로 에이전트가 부동산의 가격 Range를 정하는데 가장 많이 사용되는 방법이기도 하다. 비슷한 매물을 찾아 최근 거래 가격을 비교하고 매매하고자 하는 부동산과 다른 점들을 조정(adjust)하여 최종 가격을 산출하는 것이다. "비교"를 통해 가격을 산출하기 때문에 이 방법을 Comparison Approach 혹은 Market Data Approach라고 부른다. 여기서 몇 가지 참고해야 할 부분들이 있는데, 다른 점을 조정할 때는 항상 비교하는 대상(comparables or comps)에 차이점을 적용해야 한다는 점이다. 예를 들어 내가 사고자 하는 집에 수영장이 있는데 최근에 팔린 비교 대상 부동산에는 수영장이 없었다고 하자. 이런 경우에는 수영장의 value를 책정한 후 비교 대상 부동산 매매 가격에 추가로 더함으로써 해당 부동산에 대한 가격을 대략적으로 책정할 수 있는 것이다. 오랫동안 거래되지 않은 부동산은 ceiling price를 형성하며 실제 value에 비해 지나치게 높게 책정되었음을 알 수 있다. 따라서, 에이전트는 필요시 오랫동안 매매되지 않은 부동산을 통해 Ceiling price를 확인하고 최근 거래된 부동산과의 가격 비교, 그리고 최대한 정확한 조정을 통해 필요 부동산에 대한 감정을 진행할 수 있다. 한 가지 명심해야 할 점이 있는데, 이 comparison approach는 시장이 급변할 때나 얼어붙은(frozen)

경우에는 효용성이 거의 없다는 점이다. 시장이 급변한다는 것은 하루하루 부동산 가격 또한 급변한다는 의미이며 이는 과거의 데이터를 같은 기준으로 오늘날에 적용할 수 없음을 뜻한다. 또한 시장이 얼어붙었다는 것은 부동산 매매량이 적다는 것을 뜻한다. 거래량이 적다는 것은 그만큼 비교 대상 부동산을 찾기 어렵다는 뜻이며, 따라 comparison approach를 사용하는 데는 제한이 있을 수밖에 없다.

마땅히 비교할 대상이 없는 빌딩이나 병원, 교회같은 경우에는 어떻게 가격을 책정해야 할까? 이럴 때 사용하는 방법을 Cost Approach라고 하는데 꽤나 직관적인 방법으로 가격을 산출한다. 먼저 땅 가격을 산출하고 오늘의 기술, 원자재 가격 등을 사용하여 동일한 건물을 지을 경우(replace) 얼마가 들지에 대한 가격을 산출한다. 이 둘을 더하고, 부동산에 대한 총 가치하락(accrued depreciation)을 제하면 현재 가격(current value)이 나오는 것이다. 정리하면 아래와 같이 표현할 수 있다.

$$(Land\ value) + (Cost\ to\ build\ a\ new\ building\ or\ replacement) - (accrued\ depreciation) = current\ value$$

여기서 가장 어려운 부분은 총 가치 하락을 산출하는 것인데, 이 부분을 정확히 산출하는 것은 전문가들도 힘들어하는 부분이기 때문에 Cost Approach는 보통 비교적 신축된 건물에 적용된다.

오늘 칼럼에서는 Residential property, land, 그리고 병원, 교회와 같은 unique building들에 대한 가격 산출법에 대해 알아보았다. 다음 칼럼에서는 투자용 부동산에 대한 가격 산출법에 대해 알아보고, 기회가 된다면 투자용 부동산에 적용되는 세금 benefit에 대해 나눠보도록 하겠다.

JHT Group  
JHT Real Estate School  
대표 진흥  
문의: (714) 882-5010  
info@jhtschool.com  
ko.jhtschool.com



우리 동네 걷기 좋은 곳

# Huntington Library - San Marino



헌팅턴 라이브러리는 해마다 50만 명 이상이 찾는 관광명소이다. 정확한 명칭은 '헌팅턴 도서관, 미술관, 식물원' (The Huntington Library, Art Museum, and Botanical Gardens)인데 보통 줄여서 '헌팅턴 라이브러리'라고 부른다.

이름이 이렇게 길게 붙여진 이유는 희귀한 고문서 1,100만 점이 소장된 도서관, 유럽과 미국 미술품 수만 점을 전시한 미술관, 주제별 조성된 정원과 식물원이 207에이커 부지에 펼쳐져 있기 때문이다. 일반사람들은 대부분 정원을 구경하러 찾아가지만 학술연구를 위해 해마다 약 2천여 명의 학자들이 도서관과 미술관을 찾을 정도로 가치 있는 작품이 나 저서들이 보관된 곳이다.



▲ Huntington Library, Japanese Garden, 사진-타운뉴스

Desert Garden, Lily Ponds, Jungle Garden & Palm Garden, Chinese Garden, Japanese Garden 등이 널리 알려져 있으며 특히 Japanese Garden은 가장 인기 있는 장소 중 하나로 1904년 일본에서 만들어 보낸 일본식 주택 건물이 일본의 정취를 물씬 풍겨주는 곳이다. 1968년 일본 정원을 확장하면서 분재 수집품을 포함시켜, 일본식 정원의 느낌을 강렬하게 풍겨주고 있다.

헌팅턴 라이브러리 주차장은 무료이기 때문에 입구에 있는 식당이나 카페 피습을 이용할 때는 입장료를 지불하지 않아도 된다. 헌팅턴 라이브러리는 매월 첫 번째 주 목요일에는 입장료를 받지 않는데, 매월 마지막 목요일에 예

약을 해야 입장이 가능하다.

입장료는 성인은 주중 \$25, 주말 \$29, 시니어·군인·학생은 주중 \$21, 주말 \$24.

■ 전화: (626) 405-2100

<https://huntington.org>

■ 주소: 1151 Oxford Road

San Marino, CA 91108

■ Open 10 a.m. - 5 p.m. every day but Tuesdays (closed).

■ Capacity limited daily. WEEKEND RESERVATIONS REQUIRED; NO WALK-INS. Reservations strongly recommended for weekdays.

## Law Offices of Joseph KW Choen

"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."

# 천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법 전문

DACA 연장, 드림법안 및 불체자 구제안 관련 상담중

프로디 관련 상담

## 고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청

### 이민법

영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청 \*취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중

### 부동산법

상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박션)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토

### 상법

계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토

천관우 변호사

서울고·연세대·법학박사  
가주 변호사 협회 정회원  
이민 변호사 협회 정회원

josephlaw1224@gmail.com

☎ 상담문의

LA Office

213-232-1655

3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

OC Office

714-522-5220

6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621