

리모델링 프로젝트의 效率的 經濟性 評價方案

An Efficient Economic Evaluation Method for Remodeling Project

김 경 중* 우 경 섭** 박 찬 식***
Kim, Kyoung-Joong Woo, Kyoung-Sub Park, Chan-Sik

요 약

개발의 시각이 보존으로 바뀌면서 리모델링의 개념이 도래하였다. 경험이 부족한 국내 리모델링사업에서 경제성 검토단계는 사업주체에게 있어서 정확한 분석이 필요한 분야라 할 수 있다. 이에 본 연구는 리모델링 사업수행 시 경제성검토 단계에서 리모델링 전과 후의 가치를 비교할 수 있는 방법들을 다양한 시각으로 고찰하여 건물의 실제가치를 평가할 수 있는 방안제시를 목적으로 수행하였다.

이를 위해 기존의 건축분야와 부동산분야의 경제성 평가기법들을 조사하고 그 문제점 및 장·단점을 분석하였다. 이를 바탕으로 건축분야에서 사용되고 있는 기존의 경제성 평가기법에 부동산분야의 감정평가기법을 응용한 혼합형 평가기법을 구축하여 그 절차와 방법을 제시하고, 실제 사례에 적용하여 타당성을 검토하였다.

키워드: 리모델링 사업, 감정평가, 경제성 평가, 혼합형 평가기법

1. 서 론

1.1 연구의 목적

최근 리모델링 사업에 대한 업계, 학계 등의 논의가 활발히 진행되고 있지만, 아직까지 구체적인 성과보다는 논의에 머무는 듯 하다. 이론적으로는 리모델링 사업의 장점이 매우 많으나 사업주체의 관점에서 보면 경제적 타당성의 유·무가 사업진행여부에 가장 중요한 요소가 될 것이다.

리모델링을 통해 향상되는 가치는 건축물의 성능개선 가치와 주변 환경에 기인한 시장가치¹⁾ 상승을 포함한다. 건축물의 가치를 판단하는 시각은 각 주체마다 다르다. 건설산업에서의 건축물의 가치란 생애주기를 토대로 하여 건축물 성능개선에 투입되는 투자비용에 대한 회수비용으로 판단하는 개념으로 사용되고 있으며, 감정평가에서 평가하는 경우는 그 시장성과 수익성을 고려하여 매매 자료를 근거로 한 평가방법이 사용되고 있다. 지금

까지 건축분야는 투자에 대한 회수비용을 중심으로 건축물의 성능가치를 판단하였기 때문에 기존의 경제성 평가 방법으로는 실질적인 시장가치에 대한 객관적인 평가를 할 수 없었다. 이러한 시장가치는 감정평가방법에 의해 평가될 수 있는 것으로 아직까지 리모델링 사업의 경제성 평가방법에는 이러한 기법이 적절히 적용되지 못하고 있는 실정이며, 이에 대한 연구 또한 아직 수행되지 못하고 있다.

본 연구는 리모델링 사업수행 시 경제성검토 단계에서 리모델링 전과 후의 가치를 비교할 수 있는 방법들을 다양한 시각으로 고찰하여 시장원리에 입각한 실제가치를 평가할 수 있는 방안제시를 목적으로 한다. 이는 건축주의 사업추진 시 의사결정에 도움을 줄 수 있는 기본적인 도구로 사용할 수 있을 뿐 아니라 부동산신탁사업(REITs)²⁾의 타당성검토 단계에서도 투자대상인 중고건축물의 선정 및 가치평가, 부동산감정 평가기법의 응용 등 넓은 분야에 쓰일 수 있는 도구로 활용될 수 있다.

* 학생회원, 중앙대학교 대학원 건축과 석사과정
** 일반회원, 중앙대학교 건설대학원 졸업, 공학석사
*** 종신회원, 중앙대학교 건축과 부교수, 공학박사

1) 가치는 비용가치와 시장가치를 포함한 개념

· 시장가치: 중고건축물의 노후 된 가치에서 리모델링 후 주변 여건에 따라 달라지는 공개경쟁시장에서 성립되는 가격
· 비용가치: 잔존건축물의 조달원가와 리모델링비용을 합한 가치

2) 부동산 전문기관이 투자자의 모집한 자금을 활용하여 부동산을 개발하고 여기서 발생한 수익을 투자자에게 되돌려주는 간접 투자방식이다.

2. 리모델링 사업의 경제성 평가기법

2.1 건축분야의 경제성 평가기법

건축에서의 경제성 평가기법이란 투자대안의 가치를 분석·평가하여 이의 경제적 타당성을 검토하는 방법을 뜻하는데, 현금흐름 할인방법이란 투자의 기대액을 현재 가치에 기준하여 비교 분석함으로써 투자대안의 수락여부를 결정하는 방법을 Discounted Cash Flow method, DCF법이 라고 한다.

리모델링을 위한 경제성 평가기법은 건설분야에서 일반적으로 적용되어온 방법들을 사용하고 있으며, 크게 회수기간법, 투자수익율법 등의 부분적인 평가방법과 현금가법, 연가법 등의 생애주기(Life cycle)측면에서의 정밀분석 방법이 있다. 그러나 이러한 경제성 평가기법들은 가치는 미래 편익의 예측에 의하여 창출된다는 원리에 기초로 한다. 따라서 이들의 평가들은 투자 시 실증적이고 주관적인 가정을 할 것을 요구한다³⁾.

2.2 부동산분야의 감정평가기법

감정평가란 구체적인 부동산 가격을 평가하기 위하여 평가과정 중에서 적용하는 방법이다.⁴⁾ 국내 건물의 가치를 정량적 평가하는 방법으로 이러한 기법들이 사용되고 있으며, 공인된 자료를 제시할 수 있는 근거가 된다. 이 기법은 크게 시장성·비용성·수익성의 3가지 측면에서 비교방식(Market Comparison Approach), 원가방식(Cost Approach), 수익방식(Income Approach)으로 나눌 수 있다.

2.3 리모델링에서 기존 평가기법의 문제점

리모델링 사업을 추진하기 위해서 나온 기존의 평가기법들의 문제점을 보면 다음과 같다.

- 1) 기존의 평가기법들은 주로 전 투자기간동안 발생하는 비용과 수익을 중심으로 하는 기법들로서, 평가기법의 활용에서 식 자체만으로 계산할 수 없고 응용과정의 계산이 다양하다.
- 2) 부동산의 현재잔존가치와 개선 후 시장가치의 반영이 어렵다.
- 3) 국내 현실 상 경제성 평가를 하기 위한 기초자료가 부족하다.

리모델링 사업의 추진에서 이러한 경제성만을 검토하여 사업추진에 관한 의사결정을 한다는 것은 의사결정자가 커다란 리스크를 가지고 사업을 수행하는 것과 같다.

경제성 검토에는 실질적인 가치의 향상을 증명할 수 있는 자료가 뒷받침 될 수 있을 때 바람직한 의사결정이 가능할 것이다. 따라서 본 연구는 그림 1과 같이 시장가치를 평가할 수 있는 감정평가기법을 리모델링 사업의 경제성평가시 적용하여 사용하도록 제안하였다.

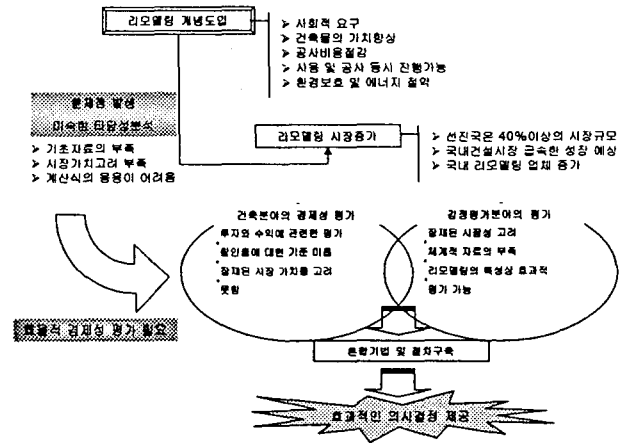


그림 1. 리모델링 사업의 경제성 평가방안

3. 최적 평가기법 구축

3.1 혼합형 평가기법

(1) 가치향상과 혼합형 평가기법의 개념

도시 중심부에 있는 건물은 실질적인 거래에 있어서 원래의 조달원가보다 매매가(賣買價)가 더 높게 거래되고 있다. 이는 그 건물이 조달원가 이외의 건물의 환경과 주위 시장성에 의해 가치가 정해지기 때문이다. 리모델링은 저(低)평가되고 있는 노후 건축물을 성능개선 함으로써 시장에서 요구하는 가치의 향상을 얻을 수 있는 행위이다. 리모델링의 가치는 신축 시의 비용가치와는 다른 이러한 시장가치에 의해 판단될 수 있는 것이다.

리모델링 사업수행 단계는 건축요소 뿐 아니라 부동산, 금융, 컨설팅, 기술적인 계획을 포함하게 된다. 여기서 부동산 계획에서 건축분야와는 생소한 부동산 관련 지식과 정보를 접하게 되는데, 이는 리모델링이 기존의 부동산에 기능개선을 통하여 새로운 가치를 창출하는 특수성 때문이다. 혼합형 평가기법이란 사업의 타당성을 분석, 그 사업실행의 판단기준이 되는 건축분야의 경제성 평가방법과 리모델링을 수행한 후 사업주에게 돌아오게 될 자산가치의 향상을 보여주는 부동산분야의 감정평가기법을 혼합한 것이다. 사업의 초기단계에서 투자에 대한 미래의 수익가치를 예상하는 경제성 평가기법과, 현재의 리모델링 건물 자산가치를 평가하는 감정평가기법을 혼합함으로써 현재부터 미래까지의 가치의 향상을 포함하는 개념이다. 본 혼합형 평가기법의 기본 개념은 다음의 그림 2와 같다.

3) Appraisal Standard Board, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, Appraisal Foundation, p 61, 1999

4) 김용민(외), 부동산 감정평가론, 형설출판사, p 181, 1997

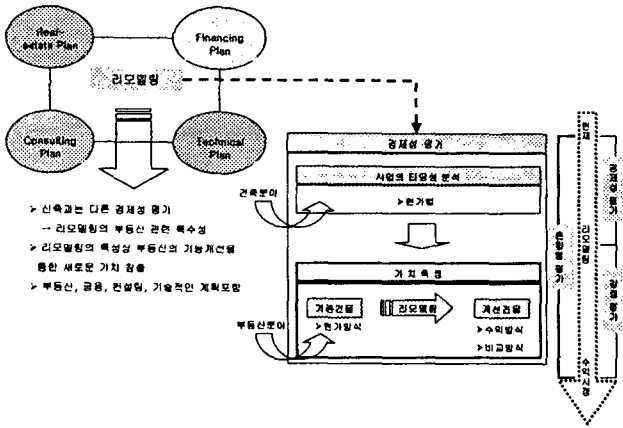


그림 2. 혼합형 평가기법의 개념

(2) 혼합형 평가기법

혼합형 평가기법의 특징은 자료의 폭넓은 활용이다. 한 분야의 자료로 건축분야의 경제성 평가기법과 부동산 분야의 감정평가기법을 사용할 수 있게 한다. 자료는 크게 수익비용자료와 지출비용자료로 나누어지게 된다. 수익비용자료에 의해서 건축분야의 경제성 평가와 감정평가분야의 수익방식평가, 비교방식평가가 가능하고, 지출비용자료에 의해 건물 성능개선 원가, 유지관리비용예측 그리고 원가방식에 의한 자산가치의 평가가 가능하다.

혼합형 평가기법의 내용을 그림 3과 같이 제시하였다.

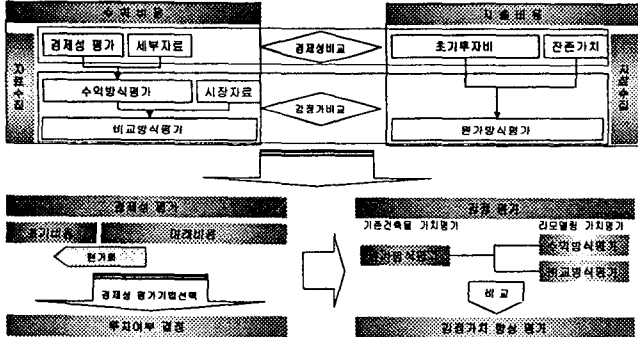


그림 3. 혼합형 평가기법

(3) 혼합형 평가기법의 절차

혼합형 평가방법의 절차는 투자에 대한 수익을 알아보는 경제성 평가방법과 실제 건물의 가치향상을 알아보는 감정평가 순으로 수행된다. 그 수행절차는 다음과 같다.

1) 자료의 수집

혼합평가를 실시하기 위해서는 먼저 사업계획과 범위를 설정한 후 자료를 수집한다. 자료의 수집은 크게 두 분류로 나누어 수집한다. 하나는 경제성 평가, 수익방식평가, 비교방식평가를 할 수 있는 수익비용자료와 유지관리비용예측과 원가방식평가를 할 수 있는 지출비용자료이다.

2) 경제성 평가

자료수집 후 경제성 평가를 실시하며, 이 때 수입/비용을 추정해야 한다. 사업의 경제적 타당성이 없는 경우 다시 사업계획을 검토하여 사업의 범위를 조정해야 한다.

3) 기존건물의 가치평가

사업의 경제적 타당성이 있는 경우, 기존 건물의 가치평가를 원가방식을 적용하여 실행한다. 원가방식은 기존건물의 기능저하가 크고, 시장가치가 적을수록 적용의 효과가 크다. 이는 노후도가 심한 건물일수록 시장가치보다는 조달가치에 평가의 초점이 맞추어지기 때문이다.

4) 리모델링의 평가

리모델링의 평가는 크게 두 가지 범주로 분류된다. 하나는 비교방식에 의해 현재 시장가격을 비교하고, 나머지 하나는 원가방식이나 수익방식에 의한 평가를 한 후, 그 가격차이를 비교, 검토한다. 두 부류의 평가가격의 차이에서 적정한 가치상승비용을 구하고 만약, 비교방식과의 차이가 클 경우, 시장자료를 업데이트하여 다시 비교방식의 평가액을 산정한다. 시장동향과, 경제동향을 고려하여 타당한 값을 선택한다.

5) 데이터 및 계산 값을 database화 한다.

혼합형 평가기법의 절차를 그림 4에 제시하였다.

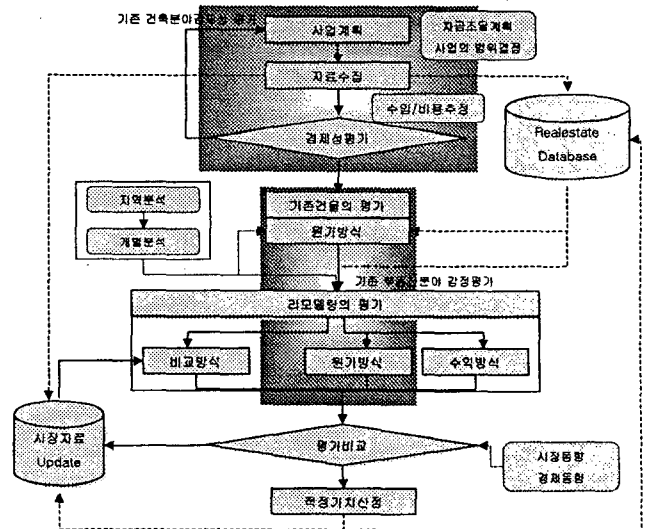


그림 4. 혼합형 평가기법의 절차

혼합형 평가기법은 사업성 분석과 자료의 축적의 두 가지 기능을 가진다. 사업의 기획단계에서 사업주의 의사결정 도구로 사용하는 것을 목적으로 하며, 사업의 시행

5) 본 연구에서의 가치는 시장가치와 실제가치와의 차이를 비교하는 것이기 때문에 비교방식에 의한 시장가치와 원가, 수익방식에 의한 실제가치로 나누어 비교한다. 이 때 원가방식은 건물 자체의 조달원가를 가치화 한 것이며, 수익방식은 건물의 수익과 지출을 가치화 한 것이다.

여부는 결과 값보다는 결과 값에 의한 사업주의 의사결정에 의해 결정된다. 혼합형 평가기법에 의한 자료들은 축적되어 향후 사업의 기초자료로 활용될 수 있다.

표 3. 대상부동산의 수익가액

<단위: 천원>

| | 1년 | 2년 | 3년 | 4년 | 5년 | 6년 |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| 1. 매기간의 세무현금수지의 계산 | | | | | | |
| (1) 순영업소득 | | | | | | |
| 임대료① | 536,067 | 562,870 | 591,014 | 620,565 | 651,593 | 684,172 |
| 보증금 운용익② | 114,980 | 93,575 | 93,575 | 93,575 | 93,575 | 93,575 |
| 가능총수익 | 651,047 | 656,445 | 684,589 | 714,140 | 745,168 | 777,747 |
| 영업경비③ | 260,419 | 276,044 | 292,607 | 310,163 | 328,773 | 348,499 |
| 순영업소득 (세전 현금수지) | 390,628 | 380,401 | 391,982 | 403,977 | 416,395 | 429,248 |
| (2) 영업소득세 | 65,126 | 63,080 | 65,396 | 67,795 | 70,279 | 72,850 |
| (3) 세후현금수지 (1)-(2) | 325,503 | 317,321 | 326,586 | 336,181 | 346,116 | 356,399 |
| 현가율(12%) | 0.89286 | 0.79719 | 0.71178 | 0.63552 | 0.56743 | 0.477197 |
| 현재가치 | 290,628 | 252,965 | 232,457 | 213,650 | 196,397 | 170,072 |
| 누적현재가합 | 290,628 | 543,593 | 776,051 | 989,701 | 1,186,097 | 1,356,170 |
| 2. 영업소득세의 계산 | | | | | | |
| 세전 현금수지 | 390,628 | 380,401 | 391,982 | 403,977 | 416,395 | 429,248 |
| 감가상각비④ | 65,000 | 65,000 | 65,000 | 65,000 | 65,000 | 65,000 |
| 과세대상소득 | 325,628 | 315,401 | 326,982 | 338,977 | 351,395 | 364,248 |
| 세율(20%) | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| 영업소득세⑤ | 65,126 | 63,080 | 65,396 | 67,795 | 70,279 | 72,850 |
| 3. 기대 수익 | 290,628 | 543,593 | 776,051 | 989,701 | 1,186,097 | 1,356,170 |

근거: 정영길, 감정평가실무, 부연사, pp. 404~406, 1996

3.2 사례연구 및 결과분석

(1) 개요

대상건축물의 개요는 다음과 같다.

- 1) 건물 명: ○○타워
- 2) 위치: 서울시 강동구 성내동
- 3) 규모: 지상6층, 지하1층
- 4) 연면적: 4,381㎡
- 5) 전용면적: 3,218㎡
- 6) 구조: RC조
- 7) 준공연도: 1985년
- 8) 리모델링: 2000년 9월
- 9) 리모델링 비용: 1,296,000,000원

표 1. 사례대상 건축물 자료

| 건물의 규모 | | 대지 및 건물의 면적(㎡) | | | | | | 승강기수 |
|------------------|----|----------------|-------|------------|-------|-----------|-------|-----------|
| 지상 | 지하 | 대지면적 | 연면적 | 바닥면적 | 전용면적 | 공용면적 | 공실면적 | |
| 6층 | 1층 | 1,371 | 4,381 | 690 | 3,218 | 1,162 | 1,189 | 13인승/1대 |
| 기존건물 수익항목 | | | | | | | | |
| 전세가 | | 건물이자율 | | 임대보증금 | | 월 임대료 | | 월 관리비 |
| 2,500,000원/평 | | 2% | | 750,000원/평 | | 35,000원/평 | | 15,000원/평 |

또한 비교방식을 적용하기 위해 용도와 규모가 비슷한 3개의 유사한 사례를 3개소 선정하여 준공연도, 임대료, 매매가 등의 관련자료를 표 2와 같이 수집하였다.

표 2. 주변 유사건물 조사

| | A | B | C |
|------|---------|---------|---------|
| 건물명 | ○○빌딩 | △△빌딩 | ××빌딩 |
| 주소 | 강동구 성내동 | 강동구 성내동 | 강동구 성내동 |
| 거래가액 | 64억 | 45억 | 119억 |
| 준공연도 | 1984년 | 1990년 | 1995년 |
| 연면적 | 3,430 | 3,223 | 7,927 |
| 전용면적 | 2,401 | 2,095 | 4,756 |
| 구조 | RC조 | RC조 | RC조 |

(2) 건축분야의 경제성 평가

건축분야의 경제성 평가는 불확실한 항목을 사용하기 때문에 몇 가지의 가정된 자료를 사용한다. 대상 부동산의 수익가액을 다음 표 3과 같이 계산하였다.

본 사례는 리모델링의 경제성 평가단계에서 표 5에서 조사된 리모델링에 투입된 비용 1,296,000,000원에 대해 예상되는 매기간의 현금수지와 기간 말의 세후수익가액을 기준 한 투자가치는 표 3과 같이 6년 후 1,356,170,000원이다. 따라서 대상사업의 리모델링은 수익가치가 투자 가치보다 높으므로 경제적으로 개발하는 것이 유리하다고 볼 수 있다.

(3) 부동산분야의 감정평가

부동산분야의 감정평가기법을 적용하기 위해 기존 건물에 실제 감정평가에 사용하는 원가방식을 적용하고 리모델링 후는 시장가치를 반영할 수 있는 비교방식을 활용하여 서로를 비교한다.

1) 기존 건물의 평가

기존 건물의 평가는 시장성을 가지지 못한다고 전제하고, 건물 자체만의 가치를 평가하는 원가방식을 적용한다. 몇 가지 가정과 함께 원가방식을 적용한 감정가격은 표 4와 같다.

표 4. 원가방식을 사용한 기존건물의 감정평가
<단위: 천원>

| 항 목 | | 비 용 | |
|-----------------|------------------------|--|--|
| 건물 제조달 원가 | 주채부분 | $(254\text{원}/\text{m}^2 + 109\text{원}/\text{m}^2) \times 4381\text{m}^2 \times 0.7 = 1,113,212\text{원}$ | |
| | 부대설비 | $(254\text{원}/\text{m}^2 + 109\text{원}/\text{m}^2) \times 4381\text{m}^2 \times 0.3 = 477,091\text{원}$ | |
| 가격시점의 제조달원가 | | $(1,113,212\text{원} + 477,091\text{원}) \times (1.05)^{15} = 3,306,124\text{원}$ | |
| 발생감가 | 회복가능 물리적감가 | 97,000원(잡철 및 창호공사) | |
| | 회복불 가능 물리적 감가 | 주채부분 | $(3,306,124\text{원} \times 0.7 - 97,000\text{원}) \times 15/50 = 665,186\text{원}$ |
| | | 부대설비 | 151,500원 + 280,800원 = 433,300원 |
| 항 목 | | 비 용 | |
| 발생감가 누계액 | | 1,194,486원 | |
| 대상건물의 복성가액 | | 3,306,124원 - 1,194,486원 = 2,111,638원 | |
| 대상토지의 가격 | | 1,950원(2000년 공시지가) \times 1,371 m^2 = 2,673,450원 | |
| 대상부동산의 가격결정 | | 4,785,088원 | |

근거: 정영길, 감정평가실무, 부연사, pp. 377~379, 1996

2) 리모델링 건물의 감정평가

① 원가방식을 통한 평가

원가방식은 건물의 소요원가를 중심으로 가치평가를 하는 방법이기 때문에, 리모델링 건물을 원가방식으로 평가하는 것은 기존건물을 평가한 평가액에 리모델링 비용을 더하는 것이 타당할 것이다. 따라서 사례건물의 원가방식을 통한 리모델링 후의 평가는 기존 평가액 47.8억에 리모델링 비용 13억을 더한 60.8억이라고 볼 수 있고, 그 개념은 그림 5와 같다.

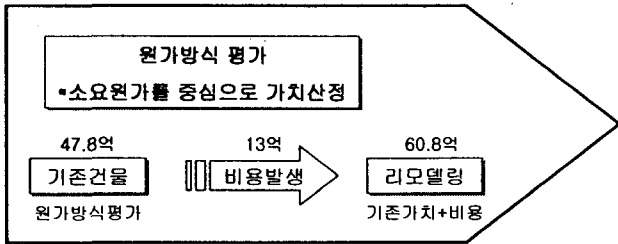


그림 5. 원가방식을 통한 가치평가

② 비교방식을 통한 평가

주변건물에 대해 이익에 대한 비용을 공제한 수익을 가지고 대상건물에 적용하여 표 5와 같이 시장가치를 평가하여 그 결과 70억이 계산되었다.

표 5. 주변 유사건물 조사
<단위: 천원>

| | A | B | C | 대상건물 |
|----------|------------|------------|------------|------------|
| 건물명 | OO빌딩 | △△빌딩 | ××빌딩 | OO타워 |
| 거래가격 | 64억 | 45억 | 119억 | 70억 |
| 준공연도 | 1984년 | 1990년 | 1995년 | 1985년 |
| 연면적 | 1,037평 | 975평 | 2,398평 | 1,325평 |
| 전용면적 | 726평 | 633평 | 1,438평 | 973평 |
| 연면적당가격 | 6,172원/평 | 4,615원/평 | 4,962원/평 | 5,249원/평 |
| 전용면적당가격 | 8,815원/평 | 7,109원/평 | 8,275원/평 | 7,149원/평 |
| 총수익① | 2,592,500원 | 2,437,500원 | 5,995,000원 | 3,312,500원 |
| 영업비용② | 1,037,000원 | 975,000원 | 2,398,000원 | 1,325,000원 |
| 순영업이익③ | 1,555,500원 | 1,462,500원 | 3,597,000원 | 1,987,500원 |
| 유효총소득④ | 2,143원/평 | 2,310원/평 | 2,501원/평 | 2,043원/평 |
| 유효총수익⑤ | 1,508,835원 | 1,418,625원 | 3,489,090원 | 1,927,875원 |
| 유효총수익승수⑥ | 4.2 | 3.2 | 3.4 | 3.6 |

근거: 임재만, 감정평가에서 수익방식 적용을 위한 기초조사 연구, 감정평가연구원, pp. 164~168, 1998

본 사례건물의 비교방식을 적용한 리모델링 후 감정평가액은 약 70억으로, 주변시장가격과 비교하였을 때, 적절한 것으로 사료되었다.

(4) 결과분석

본 혼합형 평가기법의 사례연구 결과를 표 6에 제시하였다.

표 6. 기존평가기법과 혼합형 평가기법의 사례연구결과

| | 기존 경제성 평가기법 | | | | | 혼합형 평가기법 |
|--------|-------------|---------|------|---------|---------|-------------|
| | 건축분야 | 부동산분야 | | | | |
| | | 원가방식 | 비교방식 | | | |
| 투자비용예측 | ● 12.9억 | ▲ 12.9억 | × | - | ● 12.9억 | |
| 수익시점예측 | ● 6년 이후 | × | - | × | ● 6년 이후 | |
| 수익비용예측 | ● 13.5억 | × | - | ▲ 13.5억 | ● 13.5억 | |
| 시장가치 | ▲ - | × | - | ● 70억 | ● 70억 | |
| 잔존가치 | ▲ - | ● 60.8억 | × | - | ● 60.8억 | |

범례: ● 반영, ▲ 보통, × 미반영

기존 평가기법에서는 예측하기 힘들었던 인자들을 혼합형 평가기법에서는 각 장점들을 통합하여 예측할 수 있게 되었다. 혼합형 평가기법에 의해 산출한 결과값을 살펴보면 투자비용은 실제사례에서 기 투자되었던 비용 12.9억과, 투자에 대한 수익시점은 6년 이후로 수익비용은 13.5억으로 예상된다. 또한 실질자산의 시장성을 반영한 시장가치는 70억으로 기존 원가방식에 의해 산출된 잔존가치⁶⁾ 60.8억과는 약 9.2억의 가치 차이가 난다.

5. 결론

본 연구는 리모델링 사업수행 시 경제성검토 단계에서 건물의 실제가치를 평가할 수 있는 방안제시를 목적으로 수행하였다.

본 연구의 결과는 다음과 같다.

- (1) 기존 건축분야의 경제성 평가기법과 부동산 분야의 감정평가기법은 서로 가치를 판단하는 기준과 평가 시기가 다르다.
- (2) 본 연구는 가치평가의 기준과 시기가 다른 두 기법을 혼합하여 최적의 평가기법을 구축하고 평가시기에 따라 평가절차를 제시하였다.
- (3) 혼합형 평가기법은 기존의 평가와는 달리 사업주의 명확한 의사결정을 가능하게 하는 도구로 사용될 수 있고, 미래의 수익비용시점 뿐 아니라 현재의 시장가치, 잔존가치 등을 예측하여 기존의 평가기법보다 신뢰성 있는 결과를 얻을 수 있다.
- (4) 사례연구를 수행한 결과, 경제성 평가에서 사업수행은 적절한 것으로 나타났으며, 기존건물의 자산가치는 47.8억, 리모델링 건물가치는 원가방식에 의한 결과가 60.8억, 비교방식의 결과가 70억이었다. 따라서 혼합형 평가기법과 기존 평가기법과의 차이는 9.2억으로, 혼합형 평가기법이 더 시장성을 잘 반영할 수 있는 것으로 나타났다.

본 연구의 혼합형 평가기법은 현재 또는 미래 둘 중 하나의 가치만으로 사업을 결정하는 기존의 평가기법보다 두 가지의 가치를 모두 포함시켜 고려하는 진보적인 평가방법이다. 이는 국내 건설산업의 리모델링사업 활성화에도 기여할 수 있으며, 향후 도입될 부동산신탁사업(REITs)의 타당성검토 단계에서도 투자대상인 중고건축물의 선정 및 자산평가, 부동산감정 등 넓은 분야에 유용한 도구로 활용될 수 있다.

참고문헌

1. 이창석, 부동산 컨설팅, 형설출판사, 1999
2. 임재만, 감정평가에서 수익방식 적용을 위한 기초조사 연구, 감정평가연구원, 1998
3. 임재만, 오피스빌딩 인덱스 개발에 관한 연구, 감정평가연구원, 1999
4. 정영길, 감정평가실무, 부연사, 1996
5. American Institute of Real Estate Appraisers, The Appraisal of real estate, Chicago, Ill. : American Institute of Real Estate Appraisers, 1986
6. Appraisal Standard Board, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, Appraisal Foundation, 1999
7. CIDB, CONQUAS 21 "construction quality assessment system", Building & Construction Authority Singapore, 2000

Abstract

Recently, remodeling has been introduced in the domestic construction industry as an alternative new construction. Its economic evaluation is the essential part of remodeling business. Therefore, this study has the purpose of presenting the method that is able to evaluate the actual value in the market. And this method can compare before & after value of remodeling in feasibility study.

For this, this study reviews economic evaluation methods in construction and real estate fields and analysis their problem and merits & faults. With those facts, this study makes a mixed economic evaluation method that can be used in construction and real estate fields.

Keywords : Remodeling Project, Appraisal of Real Estate, Economic Evaluation, Mixed Economic Evaluation Method

- 6) 원가방식에 의한 평가액을 대상 건물이 가지는 잔존가치로 산정함.