

감 정 평 가 실 무

- 스터디 강의계획서와 공부방법론 -

여 지 훈 감정평가사

감정평가사 23기

연세대학교 법학사

前) 한국감정원 서울중부지사, 본사 타당성심사처

現) 감정평가법인 공감 이사

PASS 감정평가실무 시리즈 저자

수험상담 : 010-9239-1136 (카카오톡, 문자, 전화)

공부질문 : 한림법학원 다음카페 감정평가실무 Q&A 게시판

I. 들어가며

반갑습니다! 앞으로 여러분과 함께 감정평가실무 과목을 함께하게 될 여지훈 평가사입니다. 감정평가사 시험에 합격하고 업계에서 만날 그 날까지 우리 함께 열심히 달려보았으면 합니다^^

감정평가실무는 감정평가사 시험에서 가장 난이도가 높은 과목으로서, “감정평가실무만 과락을 면하면 그 해 시험은 합격이다.”라고 할 정도로 많은 수험생 분들이 어려워하는 과목입니다. 따라서 처음부터 공부방법과 스터디 활용의 방향성을 올바르게 잡지 못한다면 공부기간이 상당히 길어질 수도 있기에 이렇게 스터디의 강의계획과 함께 공부방법론에 대해 글을 쓰게 되었습니다.

본 글의 효율적인 전달을 위해 ① 감정평가실무를 공부하면서 항상 옆두에 두어야 할 사항과 ② 감정평가실무 공부의 순서와 방법 그리고 이에 따른 본원의 ③ 스터디의 방향과 목표 및 ④ 0기 스터디의 준비사항 순으로 설명하도록 하겠습니다.

다음에 이어지는 내용을 꾸준히 따라오기만 한다면, 내년 6월에 합격권의 실력을 갖추는 것은 어렵지 않습니다. 공부의 방향을 잘 잡고, 공부에 일정시간만 투자한다면 합격은 반드시 여러분의 몫입니다.

Ⅱ. 감정평가실무를 공부하면서 항상 염두에 두어야 할 사항

1. 규정에 근거하여 감정평가하기

제가 항상 강조하고, 또 강조하는 내용입니다. 감정평가사는 규정으로 정해진 내용에 따라 감정평가합니다. 법적인 근거 없는 감정평가는 없으며, 규정에 따르지 않은 감정평가는 적절한 감정평가로 인정될 수 없습니다. 따라서 우리 시험도 규정에 근거한 내용이 출제되며, 우리가 써야할 답안도 규정에 근거한 답안이 되어야 합니다. 따라서 우선적으로, 감정평가를 규율하는 규정에 대해 숙지, 암기하고, 최근에 제·개정된 규정에 대하여도 준비하여야 할 것이며, 이를 답안지에 잘 표현하려고 노력해야 좋은 점수를 받을 수 있습니다.

우리 시험범위가 되는 규정은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 이 세 가지 법이 큰 줄기가 됩니다. 이를 기준으로 하위 법령인 시행령, 시행규칙과 훈령, 고시 형태인 행정규칙들, 그리고 법령과 규칙은 아니지만 감정평가사 내부적으로 지키기로 약속한 매뉴얼과 지침들이 있습니다. 또한 성문법을 해석하는 판례들도 우리가 숙지해야할 규정에 포함됩니다. 특히, 감정평가에 대하여 구체적으로 규정하고 있는 「**감정평가에 관한 규칙**」, 「**감정평가 실무기준**」, 「**감정평가 실무기준 해설서**」 및 「**토지보상평가지침**」 등 각종 지침, 「**담보 감정평가 실무 매뉴얼**」 등 각종 매뉴얼 또한 심도 깊은 이해와 철저한 암기가 병행되어야 하겠습니다.

2. 감정평가의 논리성 갖추기

감정평가의 최종 결론은 감정평가액이고, 감정평가액을 도출하기 위한 산식이 감정평가액을 도출하기 위한 과정이 됩니다. 그래서 우리 답안지는 “산식 + 결론(감정평가액)”을 보여주는 것이 주 내용이 되는데요, 사실 답안은 이것만으로 구성하기에는 부족합니다. 산식 자체가 매우 길고, 숫자만 나열하는 것이기 때문에 어떠한 내용으로 산식이 구성되었는지 보는 사람(특히 채점위원)의 입장에서는 이해하기 어려운 답안지가 되기 쉽습니다. 따라서 우리는 “목차”라는 것을 사용하여 산식을 여러 단계로 나누고, 그 목차 안에서 산식을 보여 줌으로써 어떠한 내용으로 산식이 구성되었는지 설명하게 되는 것입니다.

따라서 어떠한 문제의 물음이 주어졌을 때 답안지의 형태는 “목차 → 산식 → 결론”이 되지만, 이를 도출하는 실제 머릿속의 과정은 “**산식 + 결론 → 목차**”가 될을 반드시 이해하여야 하고, 이러한 과정에 따라 도출된 목차와 산식과 결론은 논리적 일관성을 갖추게 됩니다.

하지만 감정평가실무를 공부할 때 산식이 어떻게 구성되는지 제대로 이해하지 못하고, 정형화된 목차를 외우는 방식으로 잘못 공부하는 경우가 많습니다. 문제의 물음과 근거로서의 규정에 맞추어 먼저 산식을 구성하고, 목차로서 산식의 단계에 따라 논리적으로 산식을 보여주어야 함에도 불구하고, 정형화된 목차에 산식을 억지로 끼워 맞추는 방식이 되어 목차와 내용이 맞지 않는, 즉 논리적이지 못한 답안지를 구성하는 경우가 많으니 이는 반드시 지양해야 할 것입니다.

3. 감정평가의 물건별, 목적별 특징을 파악하기

우리 감정평가는 기본적으로 가장 중요한 감정평가 대상인 토지를 제일 먼저 규정하고 있습니다. 따라서 토지에 대한 감정평가를 우선적으로 습득하고 정확하게 이해하여야 합니다. 그런데 우리 시험은 토지만 나오는 것이 아니죠. 감정평가의 대상이 되는 “대상물건”이라 함은 토지 외에도 건물, 복합부동산, 구분소유 부동산 등 부동산뿐만 아니라 공장재단, 자동차 등 의제부동산과 부동산이 아닌 동산, 소음등 가치하락분 등 다양하게 존재합니다. 그렇다면 이 모든 물건에 대한 감정평가를 모두 별도의 내용으로 보고 개별적으로 시험을 준비해야 할까요? 다행히도 이렇게 힘들게 공부할 필요는 없습니다.

기본적으로 감정평가는 비용성, 시장성, 수익성이라는 가치3면성을 기준으로 원가방식, 비교방식, 수익방식의 틀로서 감정평가액을 구할 수 있도록 하고 있고, 이들 내용은 모든 물건에 공통적으로 또는 유사하게 적용될 수 있습니다. 그러므로 토지에 대한 감정평가를 제대로 이해한 후에 각 물건별로 토지와 다른 특징과 가치형성요인을 파악하기만 하면 보다 쉽게 모든 물건에 대한 감정평가를 이해할 수 있게 됩니다.

또한 감정평가는 그 감정평가서의 사용용도별로 달라지므로 “감정평가 목적”으로 그 사용용도를 구별하고 있습니다. 대표적으로 감정평가 목적별로 감정평가를 구별하면 일반거래 감정평가, 담보 감정평가, 경매 감정평가, 재무보고 감정평가, 도시정비 감정평가, 보상 감정평가 등으로 나눌 수 있습니다. 이러한 목적이 달라짐에 따라 감정평가기준, 감정평가방법, 나아가 감정평가액이 달라지므로, 각 감정평가의 특징을 잘 파악하여야 그 목적에 맞는 감정평가액을 정확하게 도출해 낼 수 있을 것입니다.

Ⅲ. 감정평가실무 공부의 순서와 방법

Step 1. 실무이론 숙지

1. 공부의 방향

우선 감정평가실무가 어떤 내용인지는 알아야 감정평가가 가능하겠죠? 감정평가 실무이론을 먼저 숙지해야 하겠습니다.

책으로 혼자 공부를 시작하기에는 어려운 부분이 많으므로 실무이론에 대한 기본강의를 들 으면서 책의 내용을 이해해 나가야합니다. 기본적으로 실무이론에 대한 공부가 선행되어야 문제풀이가 가능하므로 실무이론강의를 먼저 보신 후에 문제풀이에 들어가는 것을 권해드립니다. 이론적인 기초가 되는 내용을 모르고 문제풀이에 들어가게 된다면 모래 위에 성을 쌓는 것과 마찬가지로 문제풀이가 헛된 공부가 될 수도 있습니다.

실무이론에 대한 교재는 압축적으로 얇게 정리된 책과 많은 내용을 수록한 두꺼운 책으로 나눌 수 있는데요, 전자를 선택한다면 전체 내용에 대한 줄기를 먼저 잡고 부족한 내용은 살을 더해가면서 공부하는 방법이 되겠고, 후자를 선택한다면 단계별로 꼼꼼히 공부하면서 전체 내용은 서서히 잡아가는 공부방법이 되겠습니다. 본인의 공부 성향에 따라 교재를 선택하고, 그 교재로 강의하는 분의 기본강의를 선택하면 되겠습니다.

이렇게 처음 실무이론을 접하는 교재가 최종적으로 본인의 서브노트가 될 가능성이 높습니다. 별도로 서브노트를 만드는 데에는 많은 시간과 노력이 필요하고, 어느 정도 실력이 되기 전까지는 제대로 된 서브노트를 만들 수도 없기 때문입니다. 본인의 성향에 맞는 교재를 선택 하고 ① 기본산식 등의 내용 정리 ② 강의를 통해 배운 중요내용 표시 ③ 문제풀이를 하면서 자주 틀리는 내용 강조를 한다면 최종적으로 시험장에서 마지막으로 다시 볼 수 있는 훌륭한 서브노트가 완성될 것이라고 생각합니다.

2. 학원강의 활용법 - 실무이론강의: 일반평가편, 보상평가편

실무이론강의에서는 앞서 강조한 ① 각종 규정에 대해 습득할 수 있으며, ② 규정 중에서 우리 시험에 중요한 규정과 그렇지 않은 규정을 구별하고, ③ 각 규정이 어떠한 규정이고 어떻게 적용해야 하는지 해석을 할 수 있도록 진행합니다. 따라서 내용에 대한 이해를 도울 뿐만 아니라, 중요도에 따른 공부의 강약조절까지 할 수 있도록 강의를 활용하셔야 합니다. 실무이론강의는 크게 일반평가편과 보상평가편으로 나누어집니다. 일반평가편에서는 감정 평가3방식의 내용부터 각 물건별 감정평가, 각 목적별 감정평가에 대해 배울 수 있습니다. 따라서 감정평가 전반을 아우르는 3방식의 개념과 적용을 정리하고, 토지를 비롯한 각 물건의 특징에 따라, 일반거래 목적 평가를 비롯한 각 목적의 특징에 따라, 달리 적용되는 감정평가를 습득할 수 있습니다.

목적별 감정평가 중 보상평가는 『감정평가 및 감정평가사법』이 아닌 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』이 먼저 적용되는 영역으로, 그 내용이 상당히 방대하여 별도로 정리할 필요가 있습니다. 따라서 실무이론강의에서도 별도로 강의를 구성하고 있고요. 다만 일반평가에서 응용되어 적용되는 부분이 많기 때문에 보상평가편은 일반평가편을 진행하고 난 후에 보는 것이 이해에 도움이 될 것이라고 생각합니다.

Step 2. 기본문제 반복 숙달

1. 공부의 방향

실무이론을 머릿속에 모두 담고 있다고 하더라도, 문제를 실제로 풀어보지 않는다면 아무리 잘 알고 있는 내용이라고 하더라도 풀 수 없는 경우가 많습니다. 따라서 실제 문제풀이 연습이 정말 중요하고, 실무공부의 대부분의 시간을 문제풀이에 할애해야 합니다.

처음 시작하는 문제풀이는 실무이론과 함께 그 진도에 맞추어 나가는 것이 효율적이고, 어려운 문제보다는 기본문제 수준에서 반복적으로 숙달을 하는 것이 초반에 실무공부에 어려움을 겪지 않는 방법이라고 생각합니다. 급한 마음에 욕심을 부려서 어려운 문제부터 풀려고 하면, 제대로 이해하기도 어렵고 시간만 낭비하는 경우가 많으니 서두르지 말고 문제 난이도는 서서히 올리는 것이 바람직하겠습니다.

처음에는 답안을 보지 않고 문제를 풀기가 매우 어렵습니다. 그러므로 문제와 답을 번갈아 보면서 마치 답을 베끼는 것처럼 답안을 작성해야 합니다. 이 때 답을 무작정 베끼는 것이 아니라 답에 써져있는 숫자가 문제에 어느 부분에서 나온 것인지 하나씩 대조해가면서 ‘문제에서 주어진 이 부분이 답에 이렇게 사용되구나.’라고 계속 생각하면서 답안을 완성시켜 나가야합니다.

문제풀이 교재는 우선 **내 실무실력의 기본 뼈대를 잡아줄 하나의 교재** 선택하는 것이 좋습니다. 교재마다 풀이방법이 조금씩은 다르므로 초심자가 여러 책으로 공부를 하다보면 갈피를 잡지 못하고 우왕좌왕 공부를 할 가능성이 높습니다. 그러므로 **하나의 교재를 완벽히 마스터한 후에 다른 교재를 보는 것을** 추천 드립니다.

하나의 교재를 마스터하는 과정은 아래와 같습니다.

- ① 2회독까지 답을 베끼면서 문제 풀이
- ② 3회독부터 가급적 답안을 보지 않고 문제를 풀어보되, 풀이가 어려운 부분은 그 부분만 답을 보면서 문제 풀이
- ③ 6회독 내지 8회독으로 하나의 교재를 완벽히 마스터하되, 그 책의 어느 부분에 대해서도 막힘없이 풀이가 가능한 경우 다른 책으로 넘어갈 것을 권장

2. 학원강의 활용법 - 문제풀이강의

시중에 나와 있는 문제집에 대한 풀이를 제공하는 강의입니다. 본인이 선택한 교재에 대하여 궁금한 사항에 대해 저자에게 직접 문의하는 것도 좋지만, 궁금한 사항이 한두 번 질문으로 해결되지 않을 만큼 많은 경우가 대부분입니다. 따라서 문제풀이강의가 개설되어 있는 교재라면 그 강의를 통해 궁금한 사항을 한꺼번에 해결하는 것도 좋다고 생각합니다. 특히, 문제풀이강의가 끝나면 최소한 1회독은 자연스럽게 따라가기 때문에 공부의 진도 면에서도 효율적입니다.

문제풀이강의는 본인이 혼자서 문제를 푸는 동안 궁금했던 사항을 해결하는 형태로 진행해야 합니다. 즉 진도에 맞추어서 먼저 문제를 풀어오고, 이해가 되지 않는 부분을 표시하여 은 다음, 강의내용을 통해 이해하는 것이 좋습니다. 강의시간을 통한 이해가 부족했다고 한다면 쉬는 시간을 활용해 적극적인 질문으로 해결하는 것도 좋은 방법이라고 생각합니다.

Step 3. 응용문제풀이 및 기출문제풀이

1. 공부의 방향

감정평가실무 전 범위 내용에 대해 본인의 내용적인 기틀이 어느 정도 서고, 기본문제풀이가 손쉽게 이루어진다면 다음 단계로 넘어가야 할 때입니다. 이 시기에는 아래와 같이 세 가지 방향에서 자신의 실력을 상승시켜야 합니다.

1) 중급 이상 난이도의 다수 실무문제집 풀이

시중에 나와 있는 문제집을 거의 다 풀어본다는 마음으로 공부해 나가야 합니다. 실무이론과 기본문제에 대한 실력이 갖추어져 있는 상태이기 때문에 다소 어렵더라도 중급 이상 난이도의 문제집을 소화할 수 있습니다. 또한 문제집별로 동일·유사 문제에 대한 다소 상이한 풀이가 있더라도 왜 그렇게 풀이가 되는지 이해를 할 수 있는 단계이므로 오히려 깊이 있고 다양한 시각으로 접근하면서 자신의 실력을 상승시킬 수 있습니다.

기본적인 내용을 알고자 하는 단계가 아니라 ‘이런 문제는 이렇게 접근할 수 있구나.’라는 생각을 하는 단계이므로 각 문제집을 처음과 같이 많이 풀어볼 필요는 없습니다. 문제집별로 기본 2회독 정도, 많아도 3회독 내에서 독파해야 합니다.

2) 기출문제풀이

사실 시험에 합격하기 위해서는 우리 시험문제가 어떻게 나왔는지 아는 것이 무엇보다도 중요하겠죠. 기출문제풀이는 반드시 거쳐야 하는 단계입니다. 다만 기출문제는 상당히 어려우므로 초심자에게 바로 기출문제를 공부하라고 말씀드리지는 않습니다. 중급 이상의 실력이 되어야 기출문제를 이해하고, 본인 것으로 소화할 수 있습니다. 기출문제는 기본적으로

전 부분에 대해 3회독 정도 풀이할 것을 권합니다. 그리고 초창기 시험과 급격하게 달라지는 10회차 이후는 5회독 정도 풀어야하고, 최근의 트렌드를 바로 느낄 수 있는 20회차 이후는 7회독 이상 풀어볼 것을 권장합니다.

기출문제 내용, 특히 최근에 출제된 내용은 사실 앞으로 여러분이 시험장에서 만나볼 확률은 매우 적습니다.(즉, 시험에 나온 내용은 동일하게 다시 출제되지 않습니다.) 다만, 기출문제를 풀면서 우리가 얻어야 할 것은 어떤 내용이 어떠한 형식으로 출제되는지, 그리고 최근의 출제 경향은 어떠한지 파악하기 위한 것으로서, 내용적인 부분을 공부하기보다는 형식과 경향을 파악하는데 주력해야 할 공부파트입니다.

3) 학원강의문제풀이

학원에서는 현업 감정평가사인 강사가 스터디강의나 단과강의로 실무문제를 내고 그에 대한 풀이를 제공합니다. 이들 문제 중 현재 규정과 현업 실무에 맞추어 새로이 구성하는 문제들은 기존의 교재나 기출문제에서 습득할 수 없으므로, 별도로 이들 강의를 통해서 접할 필요가 있습니다.

특히, 교재에 있는 문제는 많이 풀어보는 내용이므로 어느 정도 공부량이 되는 분들에게는 익숙해져버리는 문제가 있습니다. 그런데 우리는 시험장에서 기존에 없는 새로운 문제를 마주치게 됩니다. 익숙한 문제만 풀다가 시험장에서 만난 새로운 문제에 당황하고, 본 실력을 제대로 발휘하지 못하게 되는 경우가 허다하기 때문에 학원문제를 통해 새로운 문제에 대한 적응력을 키울 필요가 있는 것입니다.

2. 학원강의 활용법

1) 기출문제풀이강의

기출문제만 별도로 모아 풀이를 제공하는 강의입니다. 기출문제는 고난이도의 문제가 많으며, 출제자의 답안이 실려 있는 것이 아니라 책 저자가 작성한 예시답안으로 구성되어 있으므로 기출문제풀이강의를 통해 이해를 돕는 편이 효율적입니다.

기출문제풀이강의에서 특히 습득해야 할 것은 “문제의 취지”와 “답안의 논리”입니다. “문제의 취지”라는 것은 어떠한 사회적, 시대적 배경에서 본 문제가 출제되었고, 핵심적인 논점이 무엇인지에 대한 것입니다. “답안의 논리”라는 것은 문제에서 제시된 핵심적인 논점을 답안으로 올바른 흐름과 순서에 따라 효율적으로 표현하는 것을 말합니다.

앞서 이미 출제된 내용은 다시 출제되기 어렵기 때문에, 기출문제의 내용분석이 중요한 것이 아니라 그 형식과 경향을 파악하는 것이 중요한 것이라고 말씀드린 바가 있습니다. 이러한 형식과 경향에 대해서 분석하고, 이러한 형식과 경향으로 출제되었을 때 대한 대처를 위 두 가지 사항으로 대비하는 것입니다. 두 사항에 대해 잘 파악하게 되면 앞으로 우리가 치러야 할 시험에 대하여 문제가 주어졌을 때 어떠한 식으로 문제를 이해하고 답안으로 어떻게 표현해야 하는지에 대해 대비할 수 있습니다.

2) 스터디강의, 단과강의

학원문제는 3가지 2차 과목을 한 번에 수강하는 스터디강의와 각 과목을 별도로 수강할 수 있는 단과강의가 있습니다. 3가지 과목을 한 번에 진행하느냐 아니냐에 대한 구별이므로 각 학원강의는 내용적으로는 큰 차이가 없습니다.

스터디강의와 단과강의는 보통 0기 또는 1기에서 4기까지로 구성되며, 0기와 1기에서 기본 문제를 다루고, 2기 및 3기에서 응용 및 심화문제를 다루며, 마지막 4기에서 최고난이도의 문제와 출제유력문제를 다루고 있습니다. 또한 0기와 1기에서는 진도별로 출제범위를 미리 정해 문제를 출제하고, 2기 이후부터는 실제 시험과 같이 전 출제범위에서 무작위로 출제하는 방식을 취하고 있습니다. 따라서 **각 스터디반이나 단과반은 단계별로 실력상승을 유도하도록 구성되어 있으므로, 강사의 진행방향에 따라 잘 따라가기만 한다면 빠르게 실력상승을 이룰 수 있다고 봅니다.**

Step 4. 심화문제 풀이 + 출제유력문제 풀이

1. 학원강의문제풀이

심화문제는 기출문제 수준이나 그 이상의 난이도로 구성된 문제로서, **시험장에서 실제 만날 문제에 대한 적응력을 키우기 위해서** 풀어보아야 할 필요가 있습니다. 그리고 출제유력문제는 그 해의 시험에 정말 나올만한 문제를 말하는 것으로, 미리 풀어보고 들어간다면... 말씀드릴 필요조차 없겠죠? **시험의 당락을 좌우할 만한 중요한 문제**가 되겠습니다.

그러나 시중 교재 중 일부를 제외하고는 심화문제나 출제유력문제를 접하기는 어렵고, 특히 수험생 분들은 이 문제의 난이도가 기출문제 수준인지, 어떤 문제가 출제유력문제 본인 스스로 판단하기 어렵습니다. 따라서 시험 전 마지막 2달 정도는 학원강의에 의존해야 하고 강사가 제공하는 문제에 방향을 맞추어서 진행하는 것이 좋습니다. 보통 심화문제 및 출제유력문제는 스터디강의나 단과강의 4기(또는 3기 내지 4기)에서 주로 다루므로 학원강의를 잘 활용하여 마지막 수험준비를 하는 것을 추천해드립니다.

2. 출제유력문제 및 서브노트 최종정리

시험 전 마지막 1, 2주 정도가 남으면 **시험범위를 좁히고 좁혀서 최종적으로 시험을 칠 준비**를 해야 합니다. 우선은 출제유력문제를 추린 후, 문제를 암기하다시피 연습하여 '시험에 나오기만 하면 완벽하게 풀어버리겠다.'는 마음가짐으로 확실히 문제를 내 것으로 만들어야 합니다. 그리고 전범위에 걸쳐 기본적인 내용과 산식을 다시 암기하고, 내가 자주 틀리는 부분을 다시 확인하여 시험장에서 기본적인 내용에 대해 실수하지 않게, 내가 자주 틀리는 부분을 다시 틀리지 않게 서브노트를 정리해야 합니다.

이렇게 최종정리한 출제유력문제와 서브노트를 시험 날 아침에 시험장에서 다시 한 번 본다면 완벽하게 시험 칠 준비가 마쳐진 것입니다.

IV. 스터디의 방향과 목표

1. 0기 (2019년 7월 ~ 9월)

처음으로 실전처럼 실무문제를 풀게 되는 단계입니다. 이제 처음으로 걸음마를 떼는 분들이기에 많은 욕심을 부리기보다는 감정평가실무에 대한 막연한 두려움을 떨쳐버리고, ‘나도 풀 수 있다’는 자신감을 가질 수 있도록 해야 합니다. 반드시 알아야 할 기초적인 내용을 습득하고, 문제분석과 답안작성을 어떻게 해야 하는지를 배우게 됩니다. 이를 통해 앞으로 1년 동안 매일 연습해야 할 문제분석과 답안작성에 있어서의 나쁜 습관은 자리 잡지 못하게 함과 동시에 점수를 주고 싶은 답안지의 틀을 완성하는 단계입니다.

< 0기의 목표 >

- ① 논점별 필수 산식 및 주요 규정 숙지
- ② 전범위 기초문제 풀이
- ③ 문제분석방법과 답안작성 노하우 습득

→ 효율적인 문제분석과 점수를 주고픈 답안작성의 틀 완성

2. 1기 (2019년 10월 ~ 12월)

기초적인 내용이 머릿속에 들어왔고, 문제분석과 답안작성에 대한 익숙함이 생겼습니다. 이제는 감정평가실무의 튼튼한 뼈대를 완성해야 합니다. 합격권에 들 수 있는 실력을 갖추기 위해 가르쳐드리고 싶은 것은 무척 많지만, 아래의 3가지 목표만으로도 매우 바쁜 석 달이 될 것입니다. 기초문제의 난이도를 조금 넘어선 전범위의 기본문제풀이를 통해 그동안 공부해온 내용을 실전에 접목하면서, 아래 3가지를 목표로 탄탄한 기본기를 완성하는 단계입니다.

< 1기의 목표 >

- ① 감정평가실무 시험 범위 확정
- ② 감칙 등 기본적인 감정평가관계법규의 이해와 숙지
- ③ 전 범위의 기본문제 숙달

→ 탄탄한 기본기 완성

3. 2기 (2020년 1월 ~ 2월)

감정평가실무를 한 순배 돌고 다시 돌아왔습니다. 기본문제를 넘어서 보다 어려운 응용문제를 풀어야 할 때이며, 1기에서 다루지 못한 빈 공간을 채워 넣고, 논리적인 답안지를 적을 줄 알아야 하는 시기가 되겠습니다. 2기에서 가장 중요한 것은 단순히 기계적으로 암기한 답을 답안지에 베끼는 것이 아니라, 출제자가 이 문제에서 어떤 부분을 강조하여 묻고 있는지, 즉 “논점”이라는 것을 파악해야 할 단계라는 것입니다.

< 2기의 목표 >

- ① 논점 파악
- ② 전 범위 감정평가관계법규의 이해와 숙지
- ③ 논리적 답안 작성

→ 논점 파악과 논리적 사고를 통한 문제 응용력 제고

4. 3기 (2020년 3월 ~ 4월)

3기는 실무의 실력을 꽃 피워야 할 시기이며, 올해의 합격을 위해 실무실력의 급격한 상승을 도모해야 할 승부처입니다. 3기 때 다루는 심화문제는 수험생 분들을 고통스럽게 하겠지만, 스터디를 성실히 따라온 분들은 뒤돌아보면 어느 덧 성큼성큼 실력이 상승한 본인을 발견하게 될 것입니다. 논점을 파악하는 단계를 넘어서서 핵심논점과 주변논점을 구별해 답안의 강약을 조절하고, 어떤 어려운 문제가 나와도 적절하게 답안지를 채울 수 있으며, 100분 내에 100점을 다 풀 수 있는 실력을 목표로 하는 할 단계입니다.

< 3기의 목표 >

- ① 핵심논점과 주변논점의 구분
- ② 심화문제 대처능력 제고
- ③ 100분 내 100점 완주 도달

→ 합격권에 들기 위한 급격한 실력 상승 유도

5. 4기 (2020년 5월 ~ 6월)

4기 2달 동안은 실제 시험장만을 생각할 때입니다. 그 동안 갖고 닦은 본인의 실력을 스터디에서 확인하면서, 매주 100점을 실제 시험장처럼 시험을 치러야 합니다. 이 단계에서는 남과 차별되는 자신만의 고득점 답안, 소위 필살기를 준비하고, 실제 시험장에서 어떤 문제를 먼저 풀 것인지, 문제분석을 어떤 식으로 할 것인지 등 문제풀이 전략을 확정지어야 합니다. 또한 올해의 감정평가업계 이슈, 부동산 시장 동향 등을 바탕으로 출제유력 논점을 준비해야 할 단계입니다. 수험생 본인이 스스로 준비하기에는 어려운 부분으로서 스터디문제와 자료를 잘 정리하여 대비해야 할 것입니다.

< 4기의 목표 >

- ① 출제유력 논점 대비
- ② 자신만의 고득점 답안 준비
- ③ 실전문제풀이 전략 확정

→ 실전 고득점을 위한 최종 완벽 준비

V. 0기 스터디의 진행 및 준비사항

1. 진행방법

1) 시험(오전 9시 30분 ~ 10시 50분)

60점 배점 문제출제 + 80분 시험시간

다음 주차에 다음 주제와 범위를 미리 제시하고, 예습을 해온 뒤에 문제를 푸는 방식으로 진행합니다. 실제로 문제를 푸는 시간은 충분한 생각을 할 수 있도록 넉넉하게 시간을 할애하였습니다. 문제가 잘 풀리지 않는다면 본 0기에서는 급급하게 답안을 작성하기보다는 문제를 자세히 읽고 충분히 고민을 해볼 것을 추천합니다.

2) 강평(오후 2시 40분 ~ 4시)

80분간 문제분석방법 + 답안작성방법 + 채점후기 강평

직전 회차의 답안지를 철삭 · 채점한 내용에 대해 꼭 고쳐야할 내용들을 짚어보고, 오늘의 문제를 어떻게 읽고 + 분석하고 + 목차를 잡고 + 답안지를 써야하는지 꼼꼼히 설명합니다. 이와 함께 본 문제의 베이스가 되는 실무이론 내용을 상세히 다루게 됩니다.

3) 채점·철삭(제출된 답안은 다음주차에 배부)

내가 쓴 답안지에서 어떤 부분을 잘 했고, 어떤 부분을 고쳐야할지 피드백을 받을 수 있도록 실제와 동일한 방식으로 채점이 진행될 것입니다. 또한 이러한 피드백을 효율적으로 듣기 위한 철삭을 확인할 수 있습니다.

4) 질문답변과 개별상담(오후 4시 이후 ~)

강의에 대해 이해가 잘되지 않는 부분, 문제에 대해 궁금한 것이 있는 부분, 평소에 공부하면서 해결하고 싶었던 부분이 있다면, 편하게 찾아오시면 됩니다. 강평이 끝난 후에도 질문에 대한 답변과 공부방법·수험생활 등에 대한 상담시간은 계속 이어지니, 궁금한 것은 모두 해결하고 집에 돌아가셨으면 합니다. (직접 면담을 통한 질문과 상담이 곤란한 분들은 한림법학원 다음카페 게시판을 통해 충분히 해결해드리겠습니다.)

2. 준비물

1) 교재

① PASS감정평가실무 이론편 핸드북 2019 (여지훈 著)

② 飛上 감정평가사 법전 (여지훈, 이현진 著)

(문제지, 답안지, 채점평은 학원에서 제공됩니다. 위 교재는 강평을 보다 효율적으로 듣기 위한 것입니다.)

2) 기타 준비물 : 계산기, 펜

3. 준비학습 및 병행학습

1) 준비학습

- ① PASS감정평가실무 실무이론 일반평가편 (2019년 3월~4월 진행)
- ② PASS감정평가실무 실무이론 보상평가편 (2019년 5월~6월 진행)

위 강의는 실무이론을 다루는 기본강의로서 미리 수강을 해 놓는 것이 스터디공부에 효율적입니다. 다만, 수강을 하지 못한 경우에는 진도별 주차에 따라 그 부분만이라도 미리 수강해오면 충분히 스터디공부를 따라올 수 있습니다.

2) 병행학습

PASS감정평가실무 문제풀이 초급 (2019년 7월 진행 예정)
 PASS감정평가실무 문제풀이 중급 (2019년 8월 진행 예정)
 PASS감정평가실무 문제풀이 기출 (2019년 9월~10월 진행 예정)

위 강의는 스터디와 별개로 평일에 실전연습을 할 수 있는 기본강의입니다. 실전연습의 효율성을 극대화할 수 있도록 평일(문제풀이) + 주말(스터디)로 구성하였으니, 실무이론공부가 충분히 되신 분들은 많은 연습을 통해 남들보다 앞서나갈 것을 권장합니다.

4. 출제범위

회차	일 정	출 제 범 위	비 고
1	7/6	화폐의 시간가치, 감정평가의 기초	감정평가 기초
2	7/13	토지	일반평가(물건별 평가)
3	7/20	건물, 복합부동산	일반평가(물건별 평가)
4	7/27	구분소유 부동산, 공장재단	일반평가(물건별 평가)
5	8/3	무형자산, 유가증권, 의제부동산	일반평가(물건별 평가)
6	8/10	임대료, 소음 등으로 인한 가치하락분	일반평가(물건별 평가)
7	8/17	담보, 경매, 도시정비	목적별 평가
8	8/24	상담자문/정보제공 등	감정평가 응용
9	8/31	토지보상(Ⅰ)	보상평가
10	9/7	토지보상(Ⅱ)	보상평가
11	9/21	물건보상, 권리보상	보상평가
12	9/28	영업손실 등 보상, 생활보상	보상평가

※ 구체적인 예습범위는 매주 공지

VI. 마치며

감정평가실무는 감정평가사 2차 시험에서 첫 번째로 마주하는 과목이고, 주어진 다양하고 방대한 자료를 분석해 숫자로 표현해야 하는 과목입니다. 따라서 높은 긴장감과 압박감으로 인해 문제를 주어진 내용과 다르게 혼동하고, 심리적으로 쫓기게 되어 본인의 평소 실력에 훨씬 미치지 못하게 시험을 칠 수도 있으며, 1교시 실무시험에 좌절하여 이어지는 이론과목과 법규과목마저 망칠 수 있는 위험을 내포하는, 매우 어려운 과목입니다.

하지만 이런 시험장에서의 미숙한 부분까지도 평소의 **철저한 준비와 꾸준한 연습으로** 극복할 수 있습니다. 앞서 말씀드린 바에 따라 몇 가지 사항을 항상 염두에 두고, 말씀드린 순서대로 함께, 차근차근 진행한다면 꼭 좋은 결과를 얻을 수 있을 것이라고 확신합니다.

부족하나마 감정평가사시험을 준비하는 여러분께서 보다 효율적으로 공부할 수 있도록 몇 마디 글을 준비해보았습니다. 도움이 되길 바라며, **함께한 모두의 감정평가사시험 제31회 합격을 진심으로 기원합니다.** 감사합니다.

한림법학원 감정평가실무 전임 교수

여지훈 드림