

여 지 훈

감정평가사 23기
연세대학교 법학사
前)한국감정원 서울중부지사,
본사 타당성심사처 등 근무
現)감정평가법인 공감 이사
PASS 감정평가실무 시리즈 저자

I. 들어가며

감정평가실무는 감정평가사 시험에서 가장 난이도가 높은 과목으로서, 감정평가실무의 성적이 그 해 시험의 당락을 좌우하는 경우가 많습니다. 또한 다른 과목에 비해 실력 상승이 더디기에 많은 수험생 분들께서 어려워하는 과목입니다. 그러므로 처음부터 올바른 공부방법을 취해야 빠른 합격을 쟁취할 수 있습니다.

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 적정한 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 실무 기준」, 「감정평가 실무기준 해설서」 및 「토지보상평가지침」 등 각종 지침, 「담보감정평가 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 됩니다. 이러한 과정에 따라 도출된 목차와 산식과 결론은 논리적 일관성을 갖추게 되지요.

감정평가실무를 공부할 때 산식이 어떻게 구성되는지 제대로 이해하지 못하고, 정형화된 목차를 외우는 방식으로 잘못 공부하는 경우가 많습니다. 문제의 물음과 답에 대한 근거인 규정에 맞추어 먼저 산식을 구성하고, 목차를 통해서 산식의 단계를 논리적으로 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 첫 번째로 규정하고 있습니다. 따라서 우선은 토지에 대한 감정평가를 정확하게 습득하고 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? 다행이도 이런 방식으로 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 감정평가 목적의 특징을 잘 파악하여야 그에 맞는 정확한 감정평가액을 도출해 낼 수 있을 것입니다.

Ⅲ. 감정평가실무 공부의 순서와 방법

Step 1. 실무이론 속지

1. 공부의 방향

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

책으로 혼자 공부를 시작하기에는 어려운 부분이 많으므로 실무이론에 대한 기본강의를 들으면서 책의 내용을 이해해 나가야합니다. 기본적으로 실무이론에 대한 공부가 선행되어야 문제풀이가 가능하므로 실무이론강의를 먼저 들으신 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.

실무이론 내용을 하나씩 차근차근 내용을 배워나가면서, 최종적으로는 시험 전 일주일 안에 전체를 1회독 할 수 있는 서브노트를 만들어야 하는데요, ① 기본산식 등의 내용 정리 ② 강의를 통해 배운 중요도 구분 ③ 문제풀이를 하면서 자주 틀리는 내용 강조 등을 체계적으로 정리한다면 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 감정평가 3방식의 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 듣는 것이 보다 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 문제풀이 실천연습은 정말 중요한 부분이 되고, 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 답으로 이렇게 표현되는구나.'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 온 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 세워지고, 기본문제의 풀이가 손쉽게 이루어진다면 다음 단계로 넘어가야할 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 1회독 정도, 많아도 2, 3회독 내에서 독파**해야 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** 풀이할 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 주력**해야할 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 때에 대한 대처를 위 두 가지 사항으로 대비하는 것입니다. 두 사항에 대해 잘 파악하게 되면 앞으로 우리가 치러야 할 시험에 대한 문제를 예상해볼 수 있고, 올바른 답안 표현법도 미리 연습할 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 0기에서 4기까지로 구성되며, 0기와 1기에서 기본문제를 다루고, 2기 및 3기에서 응용 및 심화문제를 다루며, 마지막 4기에서 최고난이도의 문제와 출제유력 문제를 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 문제가 되겠습니다.

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

2. 출제유력문제 및 서브노트 최종정리

시험 전 마지막 1, 2주 정도가 남으면 시험범위를 좁히고 좁혀서 최종적으로 시험을 칠 준비를 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 당일 날 아침에 시험장에서 다시 한 번 본다면 완벽하게 시험 칠 준비가 마쳐진 것입니다. 이제 시원하게 시험을 치르고 합격자 발표 날만 기다리면 되겠습니다^^

IV. 본 기본강의의 특징과 계획

1. 교재

- PASS 감정평가실무 이론편 핸드북 2020 (리복스, 여지훈 著)
- PASS 감정평가실무 7th 문제편 초급 (리복스, 여지훈 著)
- 비상 감정평가사법전 (일비스, 여지훈·이현진 著)
- 추가 보충자료 별도 제공

2. 강의특징

① 문제풀이와 함께 진행하는 이론강의

우리의 최종 목표는 훌륭하게 작성된 답안지로 합격을 쟁취하는 것입니다. 본 강의는 이론을 배우는 틈틈이 문제풀이를 진행하여, 실무이론의 이해를 돕는 것과 동시에 혼자서도 답안을 작성할 수 있도록 하는 수업입니다.

② 암기를 강요하는 강의가 아닌 이해 위주의 강의

이해가 토대가 되지 않는 암기는 밑 빠진 독에 물을 붓는 것과 다름없습니다. 당장은 공부를 열심히 하는 느낌이 들겠지만, 암기한 공부는 빠르게 잊혀져갈 것입니다. 따라서 우선은 내용에 대한 충분한 이해가 선행되어야 합니다. 그 다음으로 암기를 시작하십시오. 이해를 통해 가장 어려운 실무과목에 대한 자신감을 부여하고, 내용을 빠르게 숙지하는데 지름길을 제공하겠습니다.

③ 내용별 중요도를 구분하는 강의

우리 시험 범위는 상당히 방대하여 모든 내용을 다 공부할 수는 없습니다. 그래서 반드시 알아야 할 기본적인 내용 + 올해 출제가 유력한 내용과 / 그렇지 않은 부분을 구별하여 공부를 효율적으로 할 필요가 있습니다. 그런 점에서 본 강의는 전체적인 시험의 범위를 잡은 뒤, 내용별로 중요도를 구분하여 학습의 강약을 조절할 수 있도록 하는 수업입니다.

④ 최신의 실무이론을 알려주는 강의

감정평가시장은 시간의 흐름에 따라 상당한 변화를 보이고 있고, 이에 따라 우리 기출의 트렌드도 계속해서 바뀌어 왔습니다. 이런 변화무쌍한 기출유형에 대비하기 위해서는 가장 최신의 실무이론을 준비해야 합니다. 최근 5~6년간 기출 최다 적중 강사로서, 그리고 누구보다 현업 감정평가를 잘 이해하고 있는 업계의 일원으로서, 여러분들께 최신의 실무이론으로 최신 기출의 경향에 대비할 수 있는 수업을 진행하겠습니다.

3. 실무이론 기본강의 계획

1) 기초입문 : 2020년 3월 16일 ~ 3월 25일 (2주 4회)

주차	수업 내용	비고
1주차	공부방법론, 부동산 기초이론	부동산 기초
2주차	화폐의 시간가치, 감정평가 기초이론	감정평가 기초

2) 일반평가 : 2020년 3월 30일 ~ 5월 13일 (7주 14회)

주차	수업 내용	비고
1주차	감정평가방식, 토지	물건별 감정평가
2주차	건물, 복합부동산	
3주차	구분소유부동산, 공장재단	
4주차	무형자산, 주식, 기업	
5주차	가치하락분, 임대료	
6주차	담보, 경매, 재무보고	목적별 감정평가
7주차	정보제공, 공시가격	

3) 보상평가 : 2020년 5월 18일 ~ 6월 17일 (5주 10회)

주차	수업 내용	비고
1주차	공부방법론, 토지(일반)	보상평가
2주차	토지(유형, 특수)	
3주차	토지(사용), 물건	
4주차	권리, 생활	
5주차	도시정비	도시정비평가

4. 연간 기본강의 계획

강의명	진행시기	회차	목표	진행방식
기본강의 시리즈 I 실무이론-기초입문	2020.3	2주 4회	감정평가의 기초사항 숙지	전체 강사강의
기본강의 시리즈II 실무이론-일반평가	2020.3~5	7주 14회	일반평가의 이론 숙지	전체 강사강의
기본강의 시리즈III 실무이론-보상평가	2020.5~6	5주 10회	보상평가의 이론 숙지	전체 강사강의
기본강의 시리즈IV 문제풀이-초급	2020.7~8	5주 10회	기본문제풀이를 통한 이론의 문제 접목	수험생 답안작성 + 강사 강평
기본강의 시리즈V 문제풀이-중급	2020.8~9	5주 10회	응용문제풀이를 통한 문제 적응력 제고	수험생 답안작성 + 강사 강평
기본강의 시리즈VI 문제풀이-기출	2020.10~12	10주 20회	기출문제 풀이를 통한 시험경향, 주요논점 파악	수험생 답안작성 + 강사 강평

V. 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 까다로운 과목입니다.

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

열심히 노력한 모두의 감정평가사시험 합격을 진심으로 기원합니다. 감사합니다.

한림법학원 감정평가실무 전임 교수

여지훈 드림