

2018년 29회대비

# 감평2차 1기-스터디 강 의 계 획 서

감정평가 실무	유도은 평가사
감정평가 이론	지오 평가사
감정평가 및 보상법규	강정훈 평가사



# 서울법학원 1기스터디 “감정평가실무” 강의계획서

강사 : 유도은 감정평가사 (18기)

E-mail : [ryudoeun@hanmail.net](mailto:ryudoeun@hanmail.net)

Kakao\_ID : YouDoeun

## 1. 팀장소개 : 유도은 감정평가사

안녕하세요! 서울법학원에서 감정평가사 2차시험대비 1기 스터디 실무과목을 담당하는 유도은 평가사입니다. 저는 18기로 합격을 해서 2008년부터 스터디 및 실무 강의를 계속 해 오고 있습니다. 교재로서는 기본서로서 “S+ 감정평가실무 기본강의 제4판”(박문각출판)가 있으며, 문제집으로서 “S+ 감정평가실무연습 기본문제 1000점 (부연사)”, 이홍규 평가사님과 같이 쓴 “S+ 감정평가실무연습(기출문제편) 제6판”, “S+ 감정평가실무연습(종합문제편) 제6판”이 있습니다. 그동안 실무 스터디 및 강의를 수험계에서 가장 오랫동안 하고 있으며(끊임없이 만 10년간) 그동안 쌓여온 경험과 노하우로 여러분들을 시행착오 없이 안정적인 실무점수 공략을 할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

## 2. 강의의 진행방향 및 특징점

### 1) 1기 스터디에 맞는 문제풀이 연습

최근 감정평가실무 기출문제가 실무적인 자료를 바탕으로 문제화되는 경향이 있습니다. 일부는 논리는 간단하지만 제시된 자료를 복잡하게 내는 문제를 선호하는 의견도 있지만 저는 이는 적절하지 않다고 생각합니다. 1기 스터디에서는 기본적인 감정평가의 체계를 이해할 수 있는 문제가 필요하고 감정평가실무에 흥미를 더할 수 있는 기본적이면서도 법전에 근거하고 감정평가이론에 대한 이해를 필요로 하는 문제가 적합하다고 생각합니다. 제 스터디에서는 이런 문제를 출제하기 위해 노력하도록 하겠습니다.

자칫 처음부터 너무 복잡한 자료를 접하여 감정평가실무의 흥미를 떨어뜨리는 시행착오를 겪지 마시기 바랍니다. 2년차 혹은 짧은 시간에 합격하시려면 문제를 정복할 수 있는 기술을 먼저 습득해야 합니다.

2010년 이전에는 저도 어려운 문제, 쉬운 문제를 시도해 보았지만 다년간 스터디를 진행해본 결과 1기 스터디에는 1기 스터디에 맞는 문제가 가장 적합하다는 것을 알게 되었습니다. 따라서 이번 1기 스터디에는 지엽적인 논점이 아닌 가장 중요한 논점들을 건드릴 수 있는 문제를 출제하도록 하겠습니다.

## 2) 시험시간 및 강평시간

4년 전부터 1기 스터디에서 70점의 문제(80분동안 풀이)를 출제하고 강평을 30분 더 늘리고 있습니다. 그 결과 과거 4년동안 100점의 문제를 출제할 때에 비하여 스터디가 더 효율적으로 진행되고 마지막까지 더 많은 수험생들이 실무과목을 열심히 하였습니다. 금년 스터디에서도 1기에서는 70점을 출제하고 실무 강평시간을 30분 연장하도록 하겠습니다.

## 3) 문제수준 및 출제방법

문제는 1기에서는 중간수준으로 기본이론을 다루는 내용을 출제할 예정이며, 제가 매주 직접 출제하는 것을 원칙으로 하겠습니다. 물론 팀장이 내는 문제의 질이 떨어진다고 생각할 수 있지만 그동안 수험계에서 가장 많은 수험생에게 선택을 받아온 스터디 문제이며, 스터디에서만큼은 새로운 유형의 문제를 풀어볼 필요가 있다고 생각합니다. 한편, 1기 스터디에서는 가장 쉬운 유형을 문제를 출제하기 때문에 문제의 난이도에 대해서는 크게 걱정하지 않으셔도 됩니다.

## 4) 진도별 진행 및 예습이 가능한 학습 추구

감정평가실무의 특성상 각 진도가 서로 섞이는 경우가 많습지만 1기 스터디에는 최대한 진도이외의 평가논리가 문제에 들어오지 않게 조절을 하고 있습니다. 강의 계획서에 입각하게 문제를 출제하여 예습이 가능한 학습을 할 수 있게 하겠습니다.

## 5) 채점과 성적공시 관련

1주일에 1회 스터디를 하면서 채점과 성적공시는 매우 중요하다고 생각합니다. 직접 제가 채점하는 것이 가장 좋겠지만 제가 직접 채점을 하게 되면 문제 출제가 어려워지는 딜레마에 빠지게 되어 성실한 채점팀장(28회 합격생)을 통한 채점(채점팀장 선정 및 과정에 대한 부분은 미리 수험생분들에게 공지를 할 예정입니다.)을 할 계획임을 미리 공지해드립니다. 채점기준은 제가 수립하며, 이 기준표에 의하여 채점하고 주된 득점과 실점 포인트에 대해서는 정리하여 매주차 제공될 예정입니다. 성적은 문제별로 산정되며, 익명으로 하여 매주 공시가 됩니다. 채점은 여러 사람이 하지 않고 한사람이 채점하여 상대적인 위치를 정확하게 파악할 수 있도록 하겠습니다.

#### 6) 개별스터디 학습상담 및 개별스터디 구성 지원

감정평가실무는 개별스터디가 도움을 줄 수 있는 과목 중 하나입니다. 하지만 시간적, 지리적인 문제 등 현실적인 문제 때문에 개별스터디를 못하고 계신 분들도 많이 계신 것 같습니다. 1기 스터디에서는 희망자에 한하여 같은 1기 스터디원들끼리 개별스터디 구성을 지원하되, 각각 스터디원에게 맞는 공부장소, 공부방법에 따라 개별스터디 구성 및 학습상담을 해드리도록 하겠습니다.

서울법학원에서 최근에는 스터디 이후에 자율적으로 스터디를 많이 하고 있으며, 본 개별스터디가 해당 주제 공부한 내용을 바로 복습하고 질의응답하는데 매우 효율적이었던 의견이 많이 있습니다. 다년간의 경험을 바탕으로 개별스터디 구성을 조력하며, 성공적인 개별스터디를 구성할 수 있는데 도움을 드리겠습니다.

서울법학원에서는 스터디룸 및 빈강의실을 자습실로 운영하고 있어 장소적인 어려움도 많이 해소될 수 있을 것으로 생각합니다.

#### 7) 감정평가실무 교재 선택 조언

시중에 감정평가실무 교재가 많이 나와있습니다. 그중은 수천명의 수험생과 상담을 하면서 어떤 수험생에게 어떤 교재가 가장 적합한지에 대한 노하우를 전수해드릴 수 있다고 생각합니다. 자신에게 맞는 교재의 선택은 그 어떤 공부방법보다도 중요하다고 생각합니다. (상담시에는 실제로 작성한 실무답안지를 가지고 오시기 바랍니다.)

#### 8) 스터디 팀장과의 활발한 의사소통

저희 서울법학원 그룹스터디의 특징이자 장점이라고 생각하는 것이 바로 스터디 팀장과의 활발한 의사소통이 가능하다는 점입니다. 특히 감정평가실무는 공부 중 궁금한 사항이 정말 많이 발생하는 과목으로서 주변 수험생들에게서 바로 해소하지 못하는 질문도 많이 발생합니다. 제가 직접 대면하여 답변드리는 형식도 좋겠지만 그렇지 못하다고 하더라도 “감정평가사 합격 카페”나 이메일([ryudoeun@hanmail.net](mailto:ryudoeun@hanmail.net))로 연락주시면 최대한 빨리 답변을 달아드리고 있으니 1기 스터디를 통하여 온라인, 오프라인을 활발하게 활용하여 팀장과의 활발한 의사소통을 하시기 바랍니다.

감정평가사 합격 카페 주소 : <http://cafe.naver.com/propertyappraiser>

### 3. 세부 스터디 진행계획

주차	진행내용	
1	(설명회를 통해 오리엔테이션을 하며 1주차부터 바로 시험 및 강평이 시작됩니다.) 3방식 연습 감정평가실무의 기초부분 // 화폐의 시간가치 및 감정평가의 기초	
2	3방식 연습 토지의 기타방식의 감정평가 일체부동산의 감정평가	
3	3방식 연습 부동산 감정평가(3방식) 및 타당성 분석	
4	3방식 연습 임료·임대차의 감정평가 구분지상권 연습 최고최선의 이용분석 및 타당성 분석	
5	3방식 연습 공장의 감정평가 기계기구의 감정평가 무형고정자산 및 지식재산권의 감정평가	
6	3방식 연습 유가증권(주식 및 채권)의 감정평가 권리(어업, 광업권 등)의 감정평가 보상평가 1 - 토지 감정평가	
7	3방식 연습 기업가치 감정평가 국공유지의 감정평가 도시정비 감정평가 보상평가 2 - 지장물 감정평가	
8	전 범위 모의고사	2기 스터디 장학생 선발시험(예정)
9	전 범위 모의고사	
10	3방식 연습 경매·담보평가 도시정비 감정평가 보상평가 3 - 권리 및 생활보상	

※ 매 차시별 3방식 연습은 포함됩니다.

※ 2기 스터디 장학생 선발에 대한 계획(기준)은 별도로 공지해드리도록 하겠습니다.

※ 변동시 사전 공지해드리도록 하겠습니다.

※ 스터디의 진행과 관련한 질문사항은 이메일이나 “감정평가사 합격 카페”를 이용해주시기 바랍니다.

2018년 여러분들의 29회 감정평가사 자격시험 최종 합격을 진심으로 기원합니다.

## 공부수준별 감정평가실무 1기 스터디를 효율적으로 듣기 위한 방법

### 1. 감정평가사 2차공부가 처음이신 분들

1기 스터디를 따라가기가 쉽지 않습니다. 빨리 기본강의를 들으시고 기본강의 내 문제를 풀면서 1000점 교재 및 2017년도 0기스터디 문제를 풀어보시는 것이 1기 스터디를 따라갈 수 있는 가장 빠른 길입니다. 1기스터디도 진도별로 진행되니 미리 기본강의(3방식 연습문제, 기본강의 시간에 제공)와 0기스터디를 학습하시기 바라며, 1회독(보상평가 전까지)이 끝나면 문제풀이강의를 들으시면 됩니다.

### 2. 기본강의(2017년 3~5월 진행)만 들으신 분들

문제풀이를 전혀 연습하지 않으신 분들 역시 1기 스터디를 따라가기 쉽지 않습니다. 문제를 빨리 풀어보고 스스로 푸는 연습을 하셔야 합니다. 따라서 기본강의내 문제는 물론이고 1000점 교재 및 0기 스터디와 문제풀이를 병행하시는 것을 추천합니다.

### 3. 실무종합반(3~9월강의)를 모두 수강하신 분들

기본적으로 연습이 어느 정도 되었다고 볼 수 있습니다. 따라서 1기스터디 문제의 수준을 따라가기 무난할 것입니다. 하지만 1기 스터디의 수준이 너무 높다고 판단되신다면 올해 0기스터디 문제나 1000점 기초문제를 다시 풀어보시면 도움이 될 수 있으며, S+종합문제를 반복하여 연습하시기 바랍니다.

### 4. 실무종합반(3~9월강의) 및 0기스터디를 수강하신 분들

0기스터디를 통해 이미 많은 연습이 되었기 때문에 1기 스터디를 듣는데 전혀 무리가 없을 것으로 판단됩니다.

### ※ 2018년 대비 감정평가실무 강의목록(완강)

- |  |
|--|
| 1. 감정평가실무 기본강의(2017년 3~5월, S+감정평가실무 기본강의 제4판)            |
| 2. 감정평가실무 1000점 기본문제 풀이(2017년 6월, S+감정평가실무연습 기본문제 1000점) |
| 3. 감정평가실무 1순환 단과(2017년 7~9월, S+감정평가실무연습 종합문제 제6판)        |
| 4. 감정평가실무 2순환 단과(2017년 10~12월, S+감정평가실무연습 기출문제 제6판)      |
| 5. 감정평가실무 0기스터디(2017년 7월~10월, 프린트교재)                     |

※ 기타 동차생 1,2차 공부시간 배분방법 등 공부관련 TIP, 합격수기, 교재 정오표, 법령 개정사항 등은 “감정평가사 합격 카페”(cafe.naver.com/propertyappraiser)에 수록되어 있으니 가입하셔서 참조하시기 바랍니다.

※ 개강공지 - 감정평가실무단과 2순환(기출문제)

2017년 10월 17일 오후 6시 30분에 개강(10주과정)될 예정이며, 매주 50점의 선별된 기출문제 풀이 및 채점과 채점기준 추정 및 기출문제의 주요 논점에 대한 분석을 병행하는 강의입니다.

### 개인별 Q&A 방법

(대면)방법은 제가 강의 전후시간에 계속 학원에 있으니 4층으로 오시면 됩니다.

시간이 여의치 않으신 분들은 저에게 개인적으로 전화를 주셔도 되고, 대화를 걸어 주셔도 됩니다.(카카오톡 아이디 : YouDooun)

온라인으로는 우선 카페의 Q&A게시판을 이용해주시면 제가 거의 매일 답변을 달어드리니 금방 해결될 것입니다. 혹은 저에게 대화를 걸어주셔도 됩니다.

### 교재의 선택에 대해서

실무교재는 상기의 교재 4권(기본서, 1000점 교재, 종합문제, 기출문제)을 보시면 됩니다. 법전의 경우 2017년 법전(감정평가사 법전, 부연사 - 대체 리북스 법전)을 기준으로 2018년 시험을 준비하시면 됩니다.

### 스터디 자료의 활용에 대하여

실무과목의 자료는 총 4가지가 매주 제공됩니다.

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 실전 모의고사</li> <li>2. 예시답안(육필답안)</li> <li>3. 강평자료 - 채점결과에 대한 분석 포함</li> <li>4. 최고답안(수험생 답안)</li> </ol> |
|--|

모의고사, 예시답안, 최고답안은 매주 실전 모의고사와 같이 푸는 자료이며, 강평자료는 기본서에 단권화하는 방식으로 정리하시면 됩니다.

# 서울법학원 1기스터디 “감정평가이론” 강의계획서

강사 : 지오 감정평가사

E-mail : kohoyoun@naver.com

네이버 카페 : 감정평가사 합격

전화번호 : 010-6335-2250

## 1. 강의 주요 POINT

### 1) 기출 심화 및 실무기준

지금까지는 평이한 기출문제를 바탕으로 기본내용 이해 및 기초답안 작성요령을 위한 감정평가이론 학습을 하였다면, 1기부터는 보다 수준 높은 기출문제를 통하여 각 논점의 체계를 잡고, 감정평가이론 답안작성의 틀을 완성하여야 하는 시기입니다. 또한 실무기준해설의 중요성에 따라 미리 출제 가능한 내용을 중심으로 정리하도록 합니다.

### 2) 답안작성 방법론 제시

강평을 통해서 각 답안을 어느 정도의 배점에 어떤 내용의 답안을 써야 하는지, 어떻게 차별화할 수 있는지, 무엇이 논점인지를 다각적으로 강평함으로써 해당 문제뿐만 아니라, 이론 전반적인 답안작성 능력이 향상될 수 있도록 하겠습니다. 강평시간에 스터디 문제에 대한 출제의도(출제위원 강평 포함), 배점 배분방법, 작성 요령, 목차의 차별화 요령 등을 설명할 예정입니다.

### 3) 목차핸드북 제공

최근 15년간의 기출문제를 분석하여 도출한 15가지 질문유형을 바탕으로 답안작성의 포인트와 목차 구성의 가이드를 제시하는 목차핸드북을 제공할 예정입니다. 동 핸드북을 복기 시 반복, 숙달하여 기출문제의 유형에 익숙해지시기 바랍니다.

### 4) 우수답안 공유

감정평가이론 시험은 내용을 아는 것보다 아는 내용을 어떻게 답안에 적절하게 표현하느냐가 더 중요합니다. 따라서 같은 수험생의 우수답안 공유를 통하여 감정평가이론 교재에서 학습한 같은 내용을 주어진 문제의 배점에 맞게 어떻게 요약해서 형식적으로 우수하게 작성하는지 등을 중점적으로 배우시기 바랍니다.

## 2. 향후 스터디 스케줄

- 1) 1기 스터디 : 국내 기출문제 및 실무기준 문제
- 2) 2기 스터디 : 국내 및 일본 기출문제 및 실무기준 문제
- 3) 3기 스터디 : 실무연수교재, 논문 등의 실전 문제 및 실무기준 문제
- 3) 4기 스터디 : 실무연수교재, 논문 등의 실전 문제 및 실무기준 문제

## 3. 스터디 진도

주차	진도 범위 (향후 변경될 수 있으며, 진도는 미리 공지 예정)
1	부동산의 기초
2	부동산가격론
3	부동산가격론
4	부동산시장/시장분석
5	지역분석/개별분석
6	최유효이용분석
7	감정평가의 기초
8	시산가액조정/ 감정평가3방식/감정평가의 절차
9	거래사례비교법/공시지가기준법/원가법
10	수익환원법/기타 감정평가방법

## 4. 스터디 진행 관련 안내사항

- 1) 1기 10주 동안 60~70점 상당의 문제를 주어진 시간보다 10분 상당 추가하여 답안을 작성하도록 합니다. 다만, 시간 내 작성이 가능한 수험생은 당초 시간에 맞추어 작성하셔도 무방합니다.
- 2) 출제 문제는 국내 기출문제와 실무기준을 중심으로 출제 할 예정이며 미리 시험범위를 사전에 안내드립니다.
- 3) 반드시 1문제라도 꼭 답안을 작성하고 제출하시기 바랍니다. 특히 지금부터는 미리 문제를 공지하지 않으므로 출제 범위에 맞추어 일주일 동안 철저히 준비하여 답안작성 시간이 헛되지 않도록 다른 과목과 균형적인 공부시간 안배를 부탁드립니다.
- 4) 팀장은 매주 25부 가량의 답안을 수험번호 순서대로 직접 첨삭을 진행 할 예정입니다. 또한 답안의 개인별 상담을 계획하고 있으며 추후 공지하도록 하겠습니다.

## 1기스터디 “감정평가 및 보상법규” 강의계획서

강사 : 강정훈 감정평가사

궁금한 것은 이메일 주세요: [kbw1472@hanmail.net](mailto:kbw1472@hanmail.net)

반갑습니다. 서울법학원 수험생 여러분!

최근 감정평가사 시험의 난이도가 높아지고, 현업과 밀접한 관련성이 있는 문제 위주로 출제되고 있는 바, 감정평가업계의 현실이 수험계에도 반영되고 있습니다.

감정평가사법등이 제정되어 2016년 9월 1일 시행되면서 감정평가시장은 새로운 전기를 마련하게 되었고, 한국감정평가사협회는 법정단체가 되었으며, 그동안 침체된 시장은 활기를 띠고 유능한 인재들이 감정평가업계에 다시 뛰어 들 것으로 예상됩니다.

최근에 서울법학원의 토요일 합격예감 드림팀 강사분들의 노고로 최근 3년간 최다수 합격생을 배출하였습니다. 특히 2017년 제28회 시험에서는 전체수석 강00, 장00(공동수석)이 배출되었고, 최단기 1년간 학습하여 합격한 정00 28기 합격생등 최단기 합격생도 많이 배출되었습니다. 2017년 올해 뿐만 아니라 2016년, 2015년에도 최고득점 수석합격자 및 최고령 합격자, 최연소자 동시 배출, 2014년 최다 합격생 배출, 학원계 최다 2년차합격생 배출이라는 독보적인 신화를 달성하였습니다.

결과로 검증된 최고의 강사진 조합이 변함없이 다시 진행하는 이번 2018년 대비 토요일 스터디는, 수험생 여러분들에게 합격으로의 가장 빠르고 정확한 길을 제시해드릴 수 있는 최적화된 스터디로 한층 더 업그레이드되리라 자신합니다.

최고로 우수한 강사진을 그냥 쪽 따라오시면 됩니다. 2017년을 맞아 제2회부터 시작해서 28년 서울법학원-박문각 노하우를 따라 오시면 합격만이 기다리고 있습니다.

“성실함을 이기는 재능도 없고, 성실함을 외면하는 결과도 없다.”는 말처럼 감정평가사 합격에 대한 믿음과 열정을 가지시고 저희 성실맨 스터디 선생님들을 따라오시기만 하면 됩니다.

“합격 기우제”에 필수사항은 “우산을 준비하는 성실한 자세”입니다.

■ 최근 감정평가사법 제정 시행으로 감정평가 및 법규시험의 변화 예상?

최근 감정평가사법제정으로 시험 과목이 조정되어, 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률, 부동산가액공시에 관한 법률, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률로 조정되었습니다. 이제 보상법규는 3법 과목으로 새로운 패러다임이 필요한 시기라고 생각됩니다.

최근 불과 5~6년 전까지만 해도 감정평가사 보상법규 과목은 실무나 이론에 비해 상대적으로 쉬운 과목으로 파악되어 왔습니다. 타 과목에 비해 공부범위가 좁고, 실제 시험도 대표적인 행정법 논점의 사례문제 위주로 출제되어 예전에는 십여 가지의 논점별 문제만 암기식으로 준비해도 합격할 수 있다는 얘기도 있었습니다. 하지만 이제 법규시험이 달라졌습니다. 기존에 감정평가 수험계에서 중요하게 여기던 행정법 논점들이 대부분 출제되었기에, 최근 출제경향은 점점 보상법의 개별법 위주의 구체적인 사안들에 법적 쟁점들을 결합시키고, 또한 현업에서 자주 접하게 되는 문제들에 대해 관련판례와 더불어 세밀화된 문제로 출제되는 경향이 있습니다. 이에 따라 논점을 명확히 짚어내기 힘들고, 학원 팀장들마저도 정답이 뭐라고 딱히 말하기 어려운 문제들이 많습니다. 정말 어려워진 법규시험에 대비해 수험전략을 다시 짜야 할 시기가 왔습니다.

특히 2017년 제28회 시험에서는 현업에서나 알 수 있는 쟁점 사항이 모두 토지보상법에서 100% 출제되어 그냥 강의만 하시는 분들은 맞추기 어려운 논점들이 나왔습니다. 법규 갓 정훈이라고 할 만큼 올해 1번 토지보상법 제21조 개정, 2번 이주대책, 3번 사실상 사도, 4번 개발이익배제 쟁점은 법규스터디에서 수십번 풀어본 문제들입니다. 또한 사실상 사도와 미지급용지등의 문제는 실무 약술로 나왔는데 법규에서 엄청 달달 외워서 올해 합격생 절반이상이 실무 고득점을 하였습니다. 다만 법규가 매우 어려워서 올해는 법규 과락만 넘으면 합격한다는 말처럼 정말 법규가 최상의 난이도로 올라가는만큼 철저한 준비를 하셔야 합니다.

■ 감정평가 및 보상법규 시험 대비 전략은?

최근 보상법규 시험이 점점 어려워지고 있는 현실에서 단순한 교재 서브작성과 논점정리 또는 유명강사의 행정법 특강만으로는 부족합니다. 가장 먼저 감평행정법에 대한 깊이 있는 이해와 토론을 통하여 논리력을 길러야 하며, 보상법규 논점을 진도에 맞게 꼼꼼히, 세부적으로 정리하는 동시에 관련된 감평행정법 논점들을, 전체 체계의 흐름 속에서 쟁점 되는 부분 위주로 세밀하게 짚어보아야 합니다. 또한 이러한 논점들을 소화시킬 수 있는 나만의 소결을 작성하여야 합니다. 그런 다음에는 유사한 논점들로 구성된 문제들을 Case별로 학습하면서, 문제별 논점의 미세한 차이를 이해할 수 있는 능력을 기르셔야 합니다. 대법원 판례가 매우 중시되고 있는데, 1기부터 4기까지 살아있는 대법원 판례 문제를 통해서 실전과 현업에서 반드시 쓰이는 중요 시험 쟁점들을 치밀하게 고찰해서 실전과 같은 마음으로 스터디 시험에 응할 수 있도록 할 것입니다.

## ■ 박문각-서울법학원 토요일 스테디의 장점과 비전?

서울법학원-박문각 토요일 법규스터디는 단순한 강의 또는 모의고사 강평식 스테디가 아니라 바로 문제해결능력을 배양하기 위한 원론스터디입니다. 7전 8기의 보상법규 수석합격 노하우와 법규 전문강사 및 스테디 강사 10년간의 노하우를 통해, 저는 수험생여러분들의 문제점을 충분히 이해하고 방향을 제시할 수 있다고 자부합니다. 특히 답안지 채점을 스테디 팀장을 해오면서 느꼈던 부족한 점들, 수강생들이 바라는 사항들, 성적이 오르는 수험생들의 공부방법 등을 많이 지켜보면서 쌓은 노하우들을 이번 2018년 제29회 대비 법규스터디에서도 수험생여러분들에게 여실히 제공해드리고자 합니다.

저희 서울법학원-박문각 토요일 스테디만의 장점과 비전을 말씀드리겠습니다.

### (스타일 1) 최고의 편저 강의교재로 강의(감정평가 및 보상법규)로 강의합니다.

- 서울법학원은 2001년 선행 팀장에서부터 물려 내려오면서 계속 업그레이드된, 법규 공부의 노하우가 담긴 교재로 강의합니다. 저도 이 교재로 공부하였고, 많은 분들이 최고의 개별법 교재로 칭찬을 해주신 교재이고, 감평행정법을 접목하여 풍부하고 기본적인 원리가 충분히 담겨있어 깊이 있는 공부를 하기에 최적의 교재라 생각합니다. 실제로 법규공부는 행정법 기본서 한권과 저의 보상법규 교재 한권이면 다른 교재가 더 필요 없이 충분하구요. 나머지는 학원에서 제공하는 스테디 문제로 응용력을 기르기만 하면 됩니다. 물론 기존 공부하시던 교재가 있는 분들은 기존 교재에 필요한 부분을 첨삭하는 방법으로도 가능하시리라 생각합니다.

### (스타일 2) 기초에서 응용까지! 단계적 학습법으로 실력향상에 중점을 둘 것입니다.

- 1기에는 물론 초심자 여러분들도 참가하시지만, 다년차나 아니면 사전학습을 하신 분들도 참여하실 겁니다. 하지만 저는 결코 처음부터 무분별한 사례문제나 응용문제로 수준을 높여 진행하지는 않을 것이며, 주요한 교재를 바탕으로 주요논점에 대한 간단한 설명에서 시작하여 모두에게 꼭 필요한 기본문제와 논점해결을 위한 생각해볼 문제, 그리고 단계적 적응을 위한 사례문제(목차 및 소결쓰기 -> 본문쓰기) 등으로 다변화하여 기초에서부터 상당한 수준의 심화학습까지 끌어올릴 수 있도록 계단식 학습법을 진행할 것입니다. 특히 생각해볼 문제 등은 1기 때 법적마인드와 논리적 방향성을 잡을 수 있는데 큰 도움이 되실 것이며, 사례문제는 매주 논점 파악하는 법과 목차 잡는 법, 문제에 따른 논리적 소결 작성법 등을 집중적으로 설명하여 1기 때 사례문제 풀이방법을 차차 학습해나갈 수 있도록 도와드릴 것입니다.

(스타일 3) 팀원님들께 최대한 가까이에 스티디 팀장이 있겠습니다.

- 서울법학원 스티디는 전통적으로 팀원님들과 팀장간 가족적인 분위기로 친밀한 스티디반 분위기를 유지해 왔습니다. 저는 여기에서 더 나아가기 위해 기존 1:1 Mentoring 시스템을 강화하여 의무적으로라도 팀원과 팀장간 함께할 수 있는 시간을 최대한 높이하고자 합니다. 또한 한분 한분 직접 상담하고 최근 28기 서울법학원-박문각 법규 1등 하던 법규 채점 팀장이 첨삭하여 팀원님들의 답안지 작성수준을 높이고, 충분한 강평과 개별상담을 통해 여러분들에게 직접 다가가는 팀장이 되겠습니다.

■ 감정평가 및 보상법규 주차별 진도

주차	보상법규	감평행정법
1	- 기출문제 분석, 법규 체계도 학습 - 공용수용 총론	- 감평행정법 개관
2	- 공익사업의 준비 - 공용수용·사용의 절차 - 사업인정 개관	- 감평행정법총론 및 행정법일반 원칙
3	- 사업인정 불복 - 조서작성·협의성립확인 등 - 수용재결 의의·효과등	- 일반행정 작용법
4	- 재결불복, 화해, 공탁 - 공용수용효과, 환매권	- 일반행정 작용법
5	- 손실보상 개념,요건,근거 - 손실보상의 기준,원칙,내용	- 일반행정 작용법
6	- 손실보상의 불복 - 손해전보제도의 흠결	- 행정상 손해전보
7	- 부공법상 공시제도, - 토지가격비준표	- 행정쟁송
8	- 감정평가사법 제도 - 감정평가업자의 제재조치 등	- 행정절차
9	- 토지보상법 전체 및 개정 부분	- 행정의 실효성 확보수단
10	- 부공법 전체 및 감정평가사법	- 대법원 신평례 및 신경향

※ 시험은 주차별 진도에 맞게 출제할 예정이므로 미리 교재로 예습을 해오셔야 하며, 1주차에는 실력 테스트를 위해 약 70점 출제할 예정입니다.

## ■ 감정평가사법등 신경향 감정평가 및 보상 법규 공부방법론

### 1. 감평행정법 다독, 보상법규 다독을 통한 독해력과 논리력 향상

최근 감정평가 및 보상법규 기출문제를 보시면 알 수 있듯이 법규 시험문제는 1,2번 문제가 10~30줄의 긴 설문으로 출제됩니다. 따라서 긴 글의 문제를 읽으면서 출제의도를 파악하고, 그에 맞도록 논리적인 목차를 구상해내어야 합니다. 독해력과 논리력을 동시에 기르는 데에 가장 좋은 것은 교수님들이 쓰신 행정법 기본서를 읽는 것입니다. 토요일 스테디 1기를 하시는 동안 감평행정법 기본서를 주요 쟁점 알려드린 부분들을 3~4회독 정도 하면서 충분히 이해하실 수 있다면 그것만으로도 감평행정법의 목표는 달성되었다고 볼 수 있을 것입니다. 물론 저는 여러분들이 감평행정법 기본서를 제대로 읽으실 수 있도록 길잡이를 할 것입니다. 시작은 다독이 중요합니다.

### 2. 토지보상법과 감정평가사법등에 대한 이해등 법 조문의 충분한 이해

1기의 기본을 다진 연후에 2기 스테디 이후부터는 사례문제 위주로 진행되는 경우가 많을 것입니다. 따라서 많은 경우 어려운 사례문제에 치중하다 보니 법규 시험의 가장 기본이 되는 토지보상법과 감정평가사법등 조문에 대한 공부를 소홀히 하게 되고, 이는 실제 시험에서 개별법 위주로 출제되는 3,4번 문제의 점수가 낮아 법규 고득점이 어렵게 됩니다. 우리 법 조문에 대한 충분한 이해는 모의고사 시험에서부터 답안지에 법조문을 자유자재로 구사할 수 있는 무기가 될 것이므로, 1기 기간 동안 숙지가 요구되며, 이는 법전과 저의 단권화된 강의교재만으로 충분할 것이라 생각합니다.

## ■ 수험생 여러분에게 드리는 당부의 말씀

(꿀팁)우리 서울법학원 토요일 스테디는 과거 수년간 이미 검증된 최고의 팀장님들과 함께 여러분들께 최고의 강의를 제공해 드리는 것과 동시에, 힘든 수험생활에 대한 세세한 지원도 아끼지 않겠습니다. 특히 개별스터디가 필요하신 분들을 서로 엮어드리고, 공부하기 적절한 장소를 추천해 드리는 등 강의 외적인 부분도 최대한 지원해드릴 것을 약속드립니다.

(꿀팁)스터디 팀원님들께서는 적지 않은 시간과 비용을 투자하여 스터디에 참여하시는 만큼, 끈기있고 열정적인 자세로 한주도 빠짐없이 참여해 주시기를 당부드립니다. 특히 스터디 특성상 매주 시험 준비를 열심히 해오시고, 팀장들을 최대한 활용하여 많은 것을 얻어가는 것이 중요합니다. 팀원님들의 실력은 매주 저희가 제시해드리는 대로 공부하시고, 매주 스터디에 나오셔서 저희 팀장들의 노하우를 가져가시는 만큼 향상된다는 것을 잊지 마시기 바랍니다.

(꿀팁) 저희 팀장들은 토요일 스테디를 하시는 것만으로도 이 기간 동안의 공부목표를 충분히 달성하실 수 있도록 최선을 다할 것입니다. 따라서 저희 스테디에만 열정적으로 참여하시고, 팀장들을 최대한 활용하신다면 별도의 강의를 수강하실 필요가 없으리라 생각합니다. 다만 팀원님들 개인의 성향과 상태에 따라 다른 강의 등을 병행해 들으시는 것도 나쁘진 않을 것입니다. 단, 수강에만 의지하는 공부는 절대 성공할 수 없음에 유의하셔서 잘 조절하시기 바랍니다. 최근 감정평가사법등에 대한 새로운 경향을 익히셔야 새로운 시험 경향에 적응할 수 있습니다. 또한 대법원 판례 따라잡기 매주 학습을 통해서 시험에 나오는 판례는 아예 깡그리 암기해서 답안에 녹여 쓰는 훈련을 시켜드리고자 합니다. 감사합니다.

“성실함이 실력을 이긴다!” 라는 자세로 2018년 제29회 감정평가 및 보상법규 시험에서 수험생 여러분들과 동고동락하는 아름다운 동행이 되도록 최선을 다하겠습니다. 감사합니다. 강정훈 감정평가사 배상