

2019년 30회대비

감평2차 2기-스터디 강 의 계 획 서

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

일정 : 2018년 1월 5일 ~ 3월 2일 (8주) (2월2일 제외)

시간 : 09:30 ~ 19:00 (실무→이론→법규 시험 후 강평 진행)

PMG 박문각 **서울 法學院**

서울법학원 2기스터디 “감정평가실무” 강의계획서

강사 : 유도은 감정평가사 (18기)

E-mail : ryudoeun@hanmail.net

1. 서울법학원 2기 실무 스터디의 목적

2기 실무스터디는 1기 스터디에서와 같이 기본기를 지속적으로 연습하되 8주간 약 10~12개 정도의 세부적인 논점의 문제를 직접 접해보고 풀어봄으로써 시험장에서의 불확실성을 최대한 줄이고자 하는데 있습니다.

실무스터디는 그동안 학습한 내용을 연습하는 것이기 때문에 새로운 내용에 대한 부담은 크게 가질 필요가 없습니다. 다만, 미진한 부분을 확인하고 이에 대한 보완을 정확하게 해야 할 것입니다.

2. 문제출제 및 답안작성 등

(1) 문제의 수준 : 1기 스터디와 유사한 수준이 될 것입니다. (매주 100점 팀장이 직접 출제)

(2) 매주 전체 진도 출제 (세부논점을 제외한 진도 공지 없음)

(3) 답안작성 : 시험종료와 함께 제출원칙

3. 채점

- 매주 육필답안, 강평자료 작성 및 제공
- 매주 채점팀장 채점(채점팀장 : 29기 수습평가사 2명)
- 매주 채점후기 제공
- 매주 성적 공시(문항별 석차, 전체 석차 공시 및 성적우수자)
- 매주 최고답안 공개

4. 질의응답

- 많은 인원으로 효율적인 질의응답이 어려울 수 있습니다. (카페에 질문을 해주시면 최대한 빠른 시간 내 답변드리며, 카카오톡, SMS, 전화 등 다양한 방법으로 연락해주시기 바랍니다. 면담은 휴식시간이나 점심식사 시간을 활용하면 효과적입니다.)
- 주요 질의응답 사항은 강평시간을 통해서 말씀드리도록 하겠습니다.
- 질의응답은 “감정평가사 합격 카페”(cafe.naver.com/propertyappraiser)을 이용해주시기 바랍니다.
- 스터디 문제뿐만 아니라 각자 시중교재에 대한 질의응답도 답변 가능한 내에서 답변 해드리겠습니다.
- 공부방법에 대한 상담은 미리 시간약속을 잡으셔서 진행하시기 바랍니다.
- 구체적인 질의방법은 별도 설명드리겠습니다.

5. 세부적인 강의계획표 : 매주 전범위 출제

※ 서울법학원 토요일 팀원분들의 2019년 제30회 감정평가사 자격 최종합격을 진심으로 기원합니다.

서울법학원 2기스터디 “감정평가이론” 강의계획서

강사 : 지오 감정평가사 (22기)

E-mail : kohoyoun@naver.com

전화번호 : 010-6335-2250

■ 강의 내용

○ 기출문제 심화학습

0기부터 1기까지는 국내 중·하위 난위도의 기출문제를 통하여 가장 기본적인 감정평가이론의 핵심내용, 질문유형에 대한 이해 및 기초적인 답안작성요령을 위한 이론 공부를 하였다면, 2기부터는 **보다 상위 난위도의 국내 기출문제와 총론에 대한 이해를 한 단계 더 높여 줄 일본 기출문제, 교수님 문제를 중심으로** 각 논점의 체계를 잡고, 이론답안의 틀을 완성하고자 합니다.

○ 답안작성 방법론 심화

강평을 통해서 각 답안을 어느 정도의 배점에 어떤 내용의 답안을 답안지에 담아내야 하는지, 어떻게 남들과 **차별화**할 수 있는지, 무엇이 문제의 핵심 논점인지를 다각적으로 강평함으로써 해당 문제뿐만 아니라, 감정평가이론에 대한 **전반적인 답안작성 능력이 향상**될 수 있도록 하겠습니다. 따라서 강평시간에 스터디 문제에 대한 **①출제의도(출제위원 강평 포함), ②균형적인 배점 배분, ③목차작성 요령, ④차별화 요령** 등을 설명할 예정입니다.

○ 최고득점 답안지 공유

감정평가이론은 내용을 아는 것도 중요하지만 아는 내용을 어떻게 핵심만 배점에 맞게 답안에 표현하느냐가 중요합니다. 최고득점 답안을 통하여 책에서 본 내용을 문제의 **① 배점에 맞게 키워드를 중심으로 요약해서 답안을 작성해내는 방법과 ② 우수한 답안형식에 대한 부분**을 중점적으로 배우시길 바랍니다. 우수답안이라고 하여서 아주 특별한 건은 없습니다. 다만, 위에서 언급한 두 가지만 완벽하게 습득하세요.

■ 강의시간표 및 강의 구성("100점 모의고사/강평")

주차	진도범위(일부 변동될 수 있음)
1(1/5)	감정평가, 부동산의 기초
2(1/12)	부동산가격론
3(1/19)	부동산가격론/부동산시장론/시장분석
4(1/26)	부동산가격론/가격제원칙
5(2/9)	부동산가격론/지역분석, 개별분석/감정평가절차
6(2/16)	물건별 평가/재무보고목적평가/담보, 경매목적평가
7(2/24)	감정평가3방식/물건별 평가
8(3/2)	새로운 평가방법/도시정비목적평가/부동산금융

※ 동 범위 외 실무기준해설 등의 문제가 출제될 수 있습니다.

■ 안내사항

- 2기 8주 동안 실전과 같이 100점 상당의 문제를 100분 동안 작성하도록 합니다. 따라서 이제는 **시간을 조금 더 신경써주셔야 합니다.**
- 반드시 실제 시험처럼 전략적으로 목차작성 시간, 목차작성 순서 등을 고려하여 답안을 작성하시길 바랍니다. 특히 지금부터는 범위가 상당하므로 일주일 동안 철저한 준비로 답안작성 시간이 헛되지 않도록 **다른 과목과 공부시간 조절을 부탁드립니다.**
- 출제문제는 **국내외 감정평가이론 기출문제 등을 중심으로** 출제 할 예정이며 사전에 시험범위를 안내해 드립니다. 다만, 기출문제집을 가지고 계신 분은 답안을 암기하기 보다는 **해당 부분에 대한 기본서를 정독하시면서 스터디를 대비**하시는 게 보다 효율적입니다.
- 반드시 1문제라도 답안을 작성하여 제출하시기 바랍니다. 답안을 제출하지 않으면 문제가 있어도 개선을 할 방법이 없습니다. 특히 지오팀장은 **매주 40부가량 의 답안을 무작위로 직접 첨삭**을 진행 할 예정입니다.

2기스터디 “감정평가 및 보상법규” 강의계획서

강사 : 강정훈 감정평가사

□ 강 사 : 강 정 훈 감정평가사 (E-mail : kbw1472@hanmail.net)

(現 박문각·서울법학원 보상법규 강사, 18회 법규수석 78점, 법학박사, 한국감정평가학회 이사, 한국토지보상법연구회 상임이사, 법제처 국민법제관, 국민권익위 전문상담위원)

□ 참고교재 : 강정훈 감정평가 및 보상법규 기본강의, 감평행정법,
강정훈 보상법규 연습, 기출문제 및 판례 법전등

I. 주차별 진행계획 (2019년 시험전까지 개정법령과 신판례 전 범위 모두 반영)

〈★★★ 보상법규 주차별 최신 대법원 판례 제시, 새로운 기출 문제 경향에 대비〉

주차	감정평가 및 보상법규	관계법령 및 대법원판례
1	- 새로운 기출문제 트렌드 분석 - 사업인정 쟁점 문제분석 - 공용수용 총론 - 사업의 준비부터 수용재결이전	- 토지보상법제1조-제29조 - 대법원 판례정리
2	- 수용재결등 쟁점 문제분석 - 공용수용의 효과 - 수용재결 및 불복	- 토지보상법제30조-제60조 - 토지보상법제83조-제99조 - 대법원 판례정리
3	- 손실보상등 쟁점 문제분석 - 헌법상 정당보상 - 토지보상법상 손실보상	- 토지보상법제61조-제82조 - 대법원 판례정리
4	- 공시지가등 쟁점문제분석 - 부동산가격공시제도	- 부동산가격공시법 - 대법원 판례정리
5	- 감정평가업자들의 쟁점문제분석 - 감정평가사제도 - 감정평가사법 정리(2016.09.01.실행)	- 감정평가사법 - 대법원 판례정리
6	- 행정심판법 및 행정소송법등 개정문제 - 토지보상법 및 감정평가사법 개정법령	- 2009~2019년 최신판례반영 - 대법원 판례총정리
7	- 감정평가 및 보상법규 전 범위	- 새로운 유형의 기출문제 예상
8	- 감정평가 및 보상법규 전 범위	- 새로운 유형의 기출문제 예상

II. 감정평가 및 보상법규 2기 스테디의 목표와 전략

1. 수험 목표와 학습목표의 일치

① 공익사업을토지등의취득및보상에관한법률(이하 토지보상법), ② 부동산가격공시에관한법률(이하 부공법), ③ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률이 감정평가사시험 제2차시험 제3교시에 응시하는 과목을 공부한다는 사실을 늘 상기하여야 할 것입니다. 법규 2기에는 심도있는 논점분석과 목차현출을 통하여 실제 시험에서 목차구성시간을 최소화하고, 논점부각을 통하여 타 수험생과 차별화되는 답안지 구성에 역점을 두어 고득점 비기를 통해 답안지 기술을 속달토록 하겠습니다.

2. 감평행정법 및 보상법규 각 진도별 쟁점 문제 분석

법규 1기에서는 기출문제를 진도별로 풀어 법규 2기 스테디에서는 진도별로 해당논점에 대한 접근을 통하여 실제시험에서 논의 될 수 있는 부분들을 고찰하겠습니다. 법규 2기 동안에는 답안지에 어떤 쟁점을 담아야지, 출제위원들께서 어떻게 고득점을 주시는지에 대해 깊이 있게 고민해 보는 시간을 갖도록 하겠습니다. 우리는 사법시험, 행정고시가 아닌 감정평가사자격 제2차 시험 <감정평가 및 보상법규>를 공부하는 것으로 감평행정법과 보상법규의 조화를 이루는 공부 핵심은 기출문제 정리와 논점정리 학습입니다.

III. 최근의 대법원 판례 사실관계 출제와 새로운 경향에 따른 답안 작성의 문제

1. 국민의 재산권 보호와 그 침해에 따른 해당 법령의 권리구제 방안 제시 요구

최근 12년간의 기출문제를 분석하여 보면 새로운 문제가 나오는 것이 아니라, 기출문제를 조금 더 응용하여 문제가 기출되고 있는 점을 쉽게 발견할 수 있습니다. 토지보상법과 부동산가격공시법, 감정평가사법에 대하여 피상적인 인식이 아니라 국민들의 재산권을 보호하는 측면에서 매우 심도 높게 출제되고 있습니다.

2. 보상법규 다운 답안지 현출 쟁점화

모의시험이나 스테디 시험 답안지에 <~ 소송제기가 가능하다.>, <~청구가 인용가능하다.>라고 쓰는 답안지들이 많습니다. 행정소송법적인 공부방법론이 틀렸다고보다는 우리는 감정평가사 시험을 준비하는 수험생이지, 사법시험의 법리만을 공부하는 수험생이 아니라는 것을 늘 인식하고 보상법규의 깊이 있는 지식을 함양해 나가야 할 것입니다.

즉 보상과 평가현장에서 갈등문제를 어떻게 해결해 나갈 것인가를 고민하면서 답안을 구사한다면 스테디에서 반드시 얻는 것이 있을 것입니다.

IV. 보상법규시험은 대법원 판례 포인트 다섯줄 핵심 적시가 합격 포인트

1. 법령의 해석은 판례로 그 판례를 통해 현장의 문제를 해결

최근 위 기출문제의 대부분이 대법원 판례내지는 헌법재판소 결정을 중심으로 기출되고 있는 실정입니다. 강정훈 박문각 신판 판례정리에 수록된 내용과 강정훈 박문각 보상법규 강의교재에 수록된 대법원 판례를 진도위주로 하여 철저히 점검해 보는 시간을 갖도록 하겠습니다. 스테디에서 등장하는 판례만이라도 잘 정리해 두신다면 합격의 중요한 견인차 역할을 할 수 있으리라 생각합니다.

2. 대법원 판례를 실제 답안지에 녹여쓰기 훈련과 득점 포인트 추리기 전략

보상법규의 근간은 법령이고, 법령의 해석이 대법원 판례이며 보상법규 사례문제 제시에서 대법원 판례를 얼마나 효과적으로 해당 사안에 녹여 쓰느냐가 합격의 당락을 좌우하는 만큼 법규 스터디에서 이 부분에 주력하도록 하겠습니다.

V. 보상법규 스터디 진행 방향

1. 개관

- (1) 시험분량 : 100점(스터디 각 과목 팀장님들과의 협의를 통해 조절 가능)
- (2) 조문·판례공부 : 강평시 중요 조문 확인 및 판례 암기(항상 법전 지참해주세요)
- (3) 진행순서 : 이번주 시험 -> 지난주 강평 -> 이번주 문제해설 -> 추가자료 설명
- (4) 채점 : 상대적 비율에 의한 점수채점

2. 법규 스터디 진도 및 활용방안

법규 스터디 1기동안의 기본적인 쟁점도 다시 한번 점검하고, 법규 2기는 실전·응용단계에서 필요한 쟁점자료만을 드려 공부부담은 최소화 시켜 드리도록 노력하겠습니다. 위의 진도표가 있기는 하나 강약 조절에 따라 다소의 이동은 있을 수 있으며 팀원님들의 의견을 최대한 반영하여 조절 해 나가도록 하겠습니다. 공부를 위한 공부가 아니라 합격을 위한 공부를 위해서 수험생분들이 노력해주시기 바랍니다. 스터디 활용방법은 4년차 이상되시는 분들은 예습위주로 공부를 하시고, 스터디 오시기전에 40점~60점정도 분량으로 한번 예습쓰기훈련을 하고 오시고, 2년차 분들은 복습위주로 정리하되 이번주에 배운 것은 이번주에 바로 소화하는 방식으로 스터디를 활용하시기 바랍니다. 법규 2기 동안에는 하루에 최저로 쓰는 훈련을 30분내외씩(법규기준)을 하면서 쟁점을 현출하고, 답안에 법령과 판례를 피력하는 연습을 꾸준히 해주시기 바랍니다.

VII. 당부의 말씀 (생각하는대로 살지 않으면 사는대로 생각한다)

오늘 내가 공부하고자 했던 공부의 목표량이 있다면, 그것을 반드시 소화해내는 투지가 필요합니다. 특히 추운 날씨에는 실내에 오래 있어 졸음도 많이 오고, 체력 소모도 많이 이루어지기 때문에 버티기 전략이 매우 중요합니다. 하루에 조깅 30분등 유산소 운동을 통해 지구력을 높이는 훈련을 하시면 좋을듯 합니다. 공부에서도, 인생에서도 해당되는 이야기이지만 본인이 생각하는대로 살지 않으면 우리는 사는대로 생각하게 됩니다. 즉 환경의 동물이기 때문에 본인의 환경의 지배속에서 정면승부보다는 돌아가는 길을 택하다보니 늘 주변인으로 남게 되는 것입니다. 본인 인생의 무대에 주인공이 되기 위해서는 생각하는 대로 살기 위한 투지가 필요하고, 그 투지를 유지시키는 인내력이 필요합니다. 공부의 반은 버티기 전략입니다. 남들이 포기할 때 끝까지 포기하지 않는다면 합격의 영광은 곧 현실이 됩니다. 하늘은 스스로를 돕는자를 돕는다고 합니다. 언제나 행운은 성실하고 열심히 사는 사람에게 따른다고 합니다. 22줄 16면 답안지 한면 한면 인생의 혼을 담아 한번 써보시기 바랍니다. 영혼이 담긴 답안지는 반드시 합격자발표날 합격자 명단에 본인의 이름 석자를 당당히 올리게 되실 것입니다. 2019년 180명 합격자 명단에 꼭 올릴 수 있도록 최선을 다하겠습니다.