

**제30회 감정평가사 2차시험 대비**  
**2018년 서울법학원 0기 스터디 감정평가실무 강의계획서**

강사 : 유도은 감정평가사 (18기)

**1. 서론 / 강의의 목표**

최단기 합격의 요람인 서울법학원 감정평가사 0기 스터디를 선택해주셔서 감사합니다. 본 0기 스터디 중 감정평가실무과목은 감정평가실무 대표적인 기본문제를 풀어보고 그 문제에 대한 내용 및 답안첨삭을 강의하는 방식으로 진행할 예정입니다.

실전과 같은 연습 및 문제해설이 병행되다보니 기본이론강의 및 기본문제풀이 강의를 수강하신 분들이 수강하기에 적합합니다.

본 강의는 감정평가실무를 공부하는 수험생들로 하여금 대표적인 기초문제를 스스로 풀어보고 채점 및 첨삭을 받아봄으로써 문제 해석 능력을 배양하고 기초적인 실무이론 지식을 함양하는데 그 목표가 있습니다.

**2. 0기 스터디 수강을 위한 선수학습 등**

**(1) 선수학습**

필수 : 감정평가실무 기본강의(2018년 3월~5월 진행)

권장 : 감정평가실무 3방식연습(2018년 6월 진행)

**(2) 0기스터디 진행방법**

0기스터디는 일방적 이론전달 강의를 아니며, 매주 실무 문제를 직접 풀이하고 첨삭을 받는 쌍방의 강의방식입니다. 별도의 수업교재는 존재하지 않으며, 매주 문제와 답안지, 예시답안, 강평자료는 제공됩니다.

**3. 강의 내용 및 특징**

**(1) 기본강의내용과 문제풀이시간의 배분정도**

0기 스터디는 3시간씩 12번에 걸쳐서 진행하게 되며, 이 시간동안에 감정평가실무 전체 범위를 다루어야 합니다. 따라서 기본이론만을 설명드리는 것에 순수하게 시간을 할애하는 것은 오히려 수박겉핥기 식의 실무이론강의가 될 수 있습니다. 따라서 본 강의에서는 전체 범위를 최대한 포함할 수 있는 아주 대표적이고 기초적인 문제를 바탕으로 문제를 풀이하면서 문제가 포함되는 진도에 대한 실무이론내용에 대한 설명을 병행하고자 합니다. 문제 해설(강평)시에는 첨삭 답안에 대한 문제점 분석, 목차의 구성, 답안의 작성, 문제분석 요령 등을 포함하여 설명할 예정입니다.

**매주 출제 문제 점수 : 70점 / 문제풀이시간 : 80분(수강생의 성적에 따라 조절가능)**

문제관련 강의시간 : 2시간(2교시 진행)

※ 매주 풀이한 답안은 강의시간 종료 후 제출(장학생 선발시험 제외)

→ 스스로 풀어본 문제에 대한 잘못된 점을 먼저 파악하는 것이 가장 중요합니다.

※ 1기 스터디 장학생 선발 관련 : 9, 10, 11주(일반평가+보상평가, 70점/80분)

※ 장학생 선발시 3과목 중 감정평가실무 과목에 대한 가중치 여부는 추후 공지

## (2) 기초문제, 종합문제 풀이강의와의 차이점

실무 문제풀이강의는 해당 문제 내의 세부 논점 및 답안작성 방법론 위주로 설명을 드립니다. 스터디는 매주 **실전문제**를 정해진 시간에 풀고 **상대적인 위치를 확인**할 수 있는 시스템이며, 시험 직전까지 진행되는 강의라는 점에서 문제풀이 강의와는 차이가 있습니다. 문제풀이 강의를 성공적으로 수강하시는 분들은 스터디를 성공적으로 수강하는데 있어 도움이 될 것입니다.

## (3) 문제의 난이도 : 중급

문제의 난이도는 상/중/하로 나누었을 때 기본적으로 **“중급”수준(“S+감정평가실무 기본문제 1000점” 수준의 문제)**으로 공부를 하고자 합니다. 처음부터 너무 어려운 문제를 접하는 것은 자칫 감정평가실무에 대한 흥미를 잃게 만들 수 있습니다. 쉬운 문제에도 아주 많은 실무이론이 함의되어 있으니 쉬운 문제면서도 실무이론을 풍부하게 담고있는 문제를 풀어보는 것으로 하겠습니다.

## (4) 개인별 맞춤 답안 조언

지난 10여년동안 스터디를 진행하면서 수 천부의 답안지를 채점하고 수천명의 수험생과 면담을 하였습니다. 그만큼 수험생들이 가장 많이 하는 실수나 효율적인 답안지에 대한 사례를 많이 접해보았습니다. 이번 강의를 통해서 이러한 **노하우를 수 강생들에게 전달**하고자 합니다. 매주 보는 시험에 대해서 **실무강의가 종료된 후(시험 직후가 아님, 장학생 선발시험 제외) 제출**하시면 전체적으로 채점과 첨삭을 해드리도록 하겠습니다.

## (5) 개별스터디 구성 지원

감정평가실무는 다른 과목에 비하여 개별스터디의 활용도가 월등히 높은 과목입니다. 서울법학원에서는 개별스터디 구성시 **스터디를 제공**하고 있습니다. 0기 스터디를 수강하시는 분들에 한하여 개별스터디 구성 지원 및 스터디룸을 **우선적으로 제공**하고 있습니다. 개별스터디에서 생긴 궁금점은 개별스터디에서 1차적으로 해결하시고, 2차적으로는 제가 바로바로 해결해드리도록 하겠습니다.

그리고 개별스터디원 사이 매 수업 종료 후 그 날 있었던 논점에 대하여 **심화학습을 자율적으로 할 수 있는 분위기**가 조성되어 스터디 내용을 정확하게 소화하는데 도움을 줄 것입니다.

## (6) 예습범위 공지 후 시험 - 매주 3문제씩 풀이

0기스터디의 특성상 문제를 풀 수 있는 능력을 배양해야 합니다. **매주 3문제 풀이를 기본**으로하고 매주 풀어야 할 예습범위를 한정해드릴 예정입니다. 문제의 크기는 최대 35점입니다.

## (7) 계산기 활용법에 대한 TIP 제공

이미 "로스파 - 서울법학원"에 계산기특강이 무료로 제공(3시간) 중에 있습니다. 각 개인별 계산기에 대한 Setting, 각 문제 풀이시 효율적인 계산기 사용에 대한 내용을 문제풀이시 적극 전달해드리도록 하겠습니다.

## (8) 개인별 수준에 맞는 교재선택 지도

시중에 교재가 점점 늘어나고 있는 시점에서 **교재에 대한 선택 및 집중**이 중요해지고 있습니다. 개인별로 수준 및 성향에 맞는 교재선택에 대해서 지도해드리도록 하겠습니다.

## (9) 기타 실무 공부 방법

- 시간 : 처음 보는 실무 100점을 100분 내 모두 완벽하게 풀기는 쉽지 않습니다. 하지만 처음부터 시간 내 풀기 어렵다고만 생각하면 결국 4기에 가서도 풀 수 없습니다. 분명히 실무를 모두 푸는 것은 그렇지 않은 것에 비해서 이점이 있습니다. 항상 100분 내 풀 수 있도록 개인적인 기준을 세우시고 항상 연습하시기 바랍니다. 속도는 분명 빨라질 수 있습니다. 본 스터디 강의를 진행하면서 여러분에게 계산기 다루는 방법에 대해서도 같이 강의를 하도록 하겠습니다.

- 계산 : 계산의 정확성은 중요합니다. 하지만 문제에 따라서 중요성의 경중을 판단하는 능력을 길러야 합니다. 시간을 단축한다고 처음부터 계산의 정확성을 낮추면 위험할 수 있습니다. 본 강의를 통하여 계산을 보다 정확하게 하는 방법 및 문제 풀이 전략에 대해서도 종종 토의해보고자 합니다.

- 목차 : 기본적인 문제는 목차를 외우라는 말이 있는데, 이는 그만큼 문제의 깊이를 이해 하라는 의미로 이해하셔야겠습니다. 기본적인 문제들을 통해서 목차의 흐름을 파악하고, 문제의 변형에 따른 목차의 변형을 자유자재로 할 수 있는 연습을 할 수 있도록 하겠습니다.

- 감정평가 이론과의 연계성 : 실무는 감정평가 이론과의 연계성이 매우 높은 과목입니다. 이론 공부를 하면서도 실무를 다시 찾아보는 연습이 필요합니다. 항상 질문을 하실 때에도 이론과의 연계성을 염두하고 해주시고, 개별스터디에서의 논쟁도 실무에 대한 논쟁보다는 이론에 대한 논쟁이 되어야 바람직하다고 생각합니다.

#### 4. 스터디 진도별 진행계획

주차	진행내용		
	문제 #1	문제 #2	문제 #3
1	토지/건물의 감정평가	화폐의 시간가치	감정평가의 기초(법령 및 토지특성 등)
2	토지/건물의 감정평가	토지/건물의 감정평가	토지/건물의 감정평가
3	건물의 평가(원가법)	토지의 평가(원가법)	복합부동산의 일괄평가
4	수익환원법(순수익, 환원이율, 직접환원법)	수익환원법(잔여환원법)	수익환원법(DCF)
5	구분건물의 평가	임대료의 감정평가	타당성 분석
6	복합부동산의 평가(3방식)	비상장주식(기업가치) 평가	구분지상권 평가
7	공장(기계기구)의 평가	무형재산(지식재산권) 평가	의제부동산(선박, 자동차 등) 평가
8	담보·경매평가	광업권 및 어업권 평가	최유효이용의 분석
9	복합부동산의 평가(3방식)	토지보상평가(평가방법)	타당성 분석
	장학생 선발 고사 # 1		
10	복합부동산의 평가(3방식)	토지보상평가(특수토지)	소송평가(조건부 평가)
	장학생 선발 고사 # 2		
11	복합부동산의 평가(3방식)	영업권 및 권리의 보상	오염부동산의 평가
	장학생 선발 고사 # 3		
12	복합부동산의 평가(3방식)	도시정비평가	국·공유재산의 평가
	금년 합격자 합격수기 발표		

※ 문제 # 1, 2, 3은 문제의 순서와는 무관합니다.

※ 상기 일정은 실무의 가장 기본적인 계획이지만, 세부적인 강의일정은 조율될 수 있습니다.

#### 5. 당부의 말씀 - 2년차 합격을 위한 첨언

감정평가사 시험은 단기간에 끝내기 어려운 시험이지만 역설적으로 단기간에 끝내지 않으면 길어지기 쉬운 시험인 것 같습니다. **강사인 저도 2년차 합격생**으로서 감정평가사 시험 그 중에서도 실무는 특히 단기간에 열심히 하시면 실력이 다른 분

들에 비하여 많이 늘 수 있는 시험이라고 생각합니다. 한편, 최종 합격자의 분포를 보아도 단기간에 공부를 끝내신 분들이 상당히 많습니다. 실제 시험을 보는 사람들의 수험기간과 합격자들의 수험기간의 분포가 일치하지 않는다는 것이지요. 이는 분명히 처음 시작하시는 분들도 **30회에 충분히 합격할 수 있다**는 것을 의미한다고 생각합니다. 그동안의 저희 노하우를 최대한 살려 여러분들의 빠른 합격을 위해 최선을 다하도록 하겠습니다.

※ 기타 구체적인 계획에 대한 질문은 “감정평가사 합격 카페”(http://cafe.naver.com/propertyappraiser)를 이용해 주시면 답변드리도록 하겠습니다.

## 6. 1주차 준비사항 - OT 대체자료

### (1) 선시험 후 강평

시작시간인 09:30부터 1시간동안은 시험시간입니다. 문제지와 답안지는 실전처럼 학원에서 제공되나 **계산기, 펜은 직접 준비**하셔야 합니다.

답안지는 100점 답안지가 제공되므로 전체를 채울 필요는 없고 8~10페이지 정도를 채운다는 생각으로 푸시면 됩니다.

70점 문제가 제공될 예정이며, **예습범위**는 아래와 같습니다.

- 토지, 건물의 감정평가
- 화폐의 시간가치 및 연습
- 감정평가의 기초

### (2) 교재 및 활용방안

#### 1) 기본서 : S+ 감정평가실무 기본강의 제5판(박문각출판)

감정평가실무의 기본적인 내용을 요약하고 기본문제를 수록한 교재입니다.

#### 2) 문제집 : S+ 감정평가실무 기본문제 1000점 제3판(박문각출판)

0기 스터디를 하시면서 풀이하기 가장 적합한 교재로서 이해도에 따라 차이가 있을 수 있지만 최소 2회 이상 풀어보시기 바랍니다.

#### 3) 문제집 : S+ 감정평가실무연습 종합문제 제6판(박문각출판)

기본문제 1000점 교재에 비하여 다소 높은 난이도를 가지고 있는 교재입니다. 난이도 수준은 기출문제와 유사한 수준으로 구성되어 있으며, 기본문제를 충분히 연습한 이후에 0기스터디 진도에 따라 같이 풀어볼만한 교재입니다. 또한 난이도가 “상, 중, 하”로 구분되어 있으므로 난이도에 따라 선별적으로 풀어볼 수 있습니다.

#### 4) 기출문제집 : S+ 감정평가실무연습 기출문제 제7판(박문각출판)

기출문제는 종합문제의 난이도 수준으로서 종합문제를 1회독이상 한 경우에 접근하시는 것이 좋을 것입니다.

### **(3) 상황별 공부비중(전업수험생 기준)**

#### 1) 1차를 병행하는 수험생

올 연말까지 회계, 경제의 기본이론강의를 완강하고 복습까지 한다는 생각으로 공부하셔야 합니다. 민법, 부관법 기본이론강의와 복습은 내년 12월까지 완성하고 그 사이에 회계, 경제는 문제풀이를 병행해야 할 것입니다. 내년 12월정도에 있는 모의고사나 문제풀이를 통해 약 50% 이상을 받는 것을 목표로 하시고 공부하시되, 목표 달성여부에 따라 2차공부비중을 조절하시면 됩니다.

현 시점에서는 1차공부를 제외한 나머지 시간에 2차공부를 하되, 하루 10시간을 기준으로 한다면 약 4~5시간은 2차공부에 할애하면 될 것입니다. 2차 공부 중에는 실무과목에 집중하여 공부하시면 됩니다.

#### 2) 2차 유예생

2차 유예생은 1차에 대한 부담이 없으므로 2차 공부 중 실무에 60% 이상의 시간을 투자하셔야 하며, 나머지시간에 이론, 법규 과목을 공부해야 합니다. 특히 법규의 경우 행정법의 내용을 어느정도 숙지하는데 걸리는 시간이 있기 때문에 법규과목에 시간투자가 되어야 할 것입니다.

이상적인 시간안배는 2년차 기준으로 실무 60, 이론 10, 법규 30정도라고 생각합니다. 이론과목은 시간이 갈수록 그 비중을 늘려나가며, 실무는 꾸준히 50% 이상 연말까지는 할애하여 공부해야 합니다. 시험에 임박해지면 실무의 비중을 줄이고 이론과 법규과목에 시간을 집중적으로 할애하시면 됩니다.

## **7. 향후 감정평가실무 실무단과 일정**

### **(1) 실무단과 1순환(유형·목적·보상평가) - 종합문제편(2018년 7월 10일 개강 예정)**

실무단과 1순환입니다. 채점과 첨삭이 병행되는 강의입니다. 스터디과정만으로는 실무내용을 단기간에 습득하기 어렵기 때문에 병행하시는 것을 추천드립니다.(매주 화요일 저녁 6시30분부터 1시간 시험 후 3시간 강의)

### **(2) 실무단과 2순환 - 기출문제편(2018년 10월 개강 예정)**

18회 이후 감정평가실무 기출문제 내의 논점을 분석하는 강의입니다. 채점과 첨삭이 병행되는 강의입니다. 과거 18년간의 기출문제를 통해 기출문제의 트렌드를 분석하고 앞으로를 대비할 수 있습니다. (매주 화요일 저녁 6시30분부터 1시간 시험 후 3시간 강의)

## <감정평가이론 0기 스터디 강의계획서>

<b>강사</b>	지오 평가사 22기 010-6335-2250 <a href="mailto:kohoyoun@naver.com">kohoyoun@naver.com</a> <a href="https://cafe.naver.com/propertyappraiser">https://cafe.naver.com/propertyappraiser</a>
<b>강의일정</b>	7/7(토)~9/29(토) 12주
<b>강의시간/ 교재</b>	오전/오후      09:30~19:00 • 특수프린트 제공

### ■ 강의목적

- 필자가 항상 강조하는 것은 부동산감정평가분야는 부동산학의 응용제 분야의 한 측면이라는 것이다. **부동산학의 기초분야를 총론분야라 한다면 응용제분야는 각론분야라 하겠다. 기초분야에는 학문의 정의, 학문적 요건, 주변과학, 연구방법과 지도이념, 부동산의 문제, 부동산의 의의와 분류, 본질, 부동산학의 연구대상인 부동산현상과 부동산활동 등의 내용으로 구성되어 있다.** 부동산감정평가분야는 연혁적으로 보나 이론적으로 보나 부동산학의 기초분야와 매우 밀접한 관계에 있다. **이는 서로 독립적이거나 봉쇄적인 관계에 있는 것이 아니라 마치 수레의 양바퀴 모양으로 항상 긴밀한 관계에 있다고** 하겠다. 그러므로 부동산감정평가론의 과목을 공부하기 전에 부동산학개론의 과목에 대한 **충분한 숙지가 필요함**을 강조하고 싶다.
- **모든 면에서 "기초"가 중요하다.** 그래서 사상누각이란 말도 나온 것이다. 출제는 감정평가에 대한 기본이론을 충분히 이해하고 있는 지를 검증할 수 있는 것이어야 한다. 따라서 수준 이상의 **부동산평가 이론서들이 공통으로 다루고 있는 내용 중에서 중요도가 높고 감정평가사가 반드시 알아야 할 사항을 대상으로 한다. 열심히 공부하여 기초가 튼튼한 수험생이 합격할 수 있도록 하고자 한 것이다.** 중요도가 낮거나 특정인이 주장하는 바를 문제로 선정함으로써 운세에 따라 합격과 불

합격이 결정되어서는 안 된다는 원칙이다. 다만, 필요하다면 기초이론을 다소 응용한 문제는 출제할 수 있다. (99. 3. 이론 박병식 교수님)

## ■ 강의내용

- 감정평가이론의 기본 및 핵심 내용 숙지하기
- 기출 문제 15가지 CASE 파악 및 기초적인 답안 작성하기
- 무엇을 암기하고 무엇을 이해해야 하는지 구분하기

## ■ 강의시간표(수업 방식 : 40점~50점 모의고사/강평 + 답안작성방법론+ 추가 목차 연습)

2년차의 경우 내년 시험까지 주어진 시간이 많지 않기 때문에 스터디의 특성상 답안 작성을 집중적으로 하지 않으면 효과가 낮습니다. 문제는 기출문제 중 가장 기본적인 문제들을 중심으로 출제할 예정이며, 연습(진도)과 복습(해설 및 답안첨삭 피드백)이 철저하게 이루어지도록 하겠습니다. 또한 현재 시기를 고려하여 **매주 출제 예상 문제를 선행적으로 공지하고 그 범위 내에서 출제함으로써 수험생의 답안작성에 대한 부담감을 최소화하려고 합니다.** 따라서 **미리 주어진 문제에 대한 답안을 어떻게 최고의 답안으로 작성할 것인가를 충분히 고민하시고 관련 논점을 100% 숙지해서 오시기 바랍니다.**

주차	진도
1주차	부동산의 기초(개념, 분류, 특성)
2주차	가치 및 가격에 대한 이해
3주차	가치 및 가격에 대한 이해
4주차	가격제원칙에 대한 이해
5주차	부동산시장에 대한 이해
6주차	부동산시장의 분석에 대한 이해(경기변동분석)
7주차	부동산시장의 분석에 대한 이해 (가치형성요인분석, 최유효이용분석)
8주차	감정평가에 대한 이해
9주차	감정평가의 절차와 감정평가의 방식
10주차	거래사례비교법과 원가법
11주차	수익환원법
12주차	임대료의 평가와 3방식의 확장 및 응용



## 2019년 대비 0기 스터디 보상법규 강의계획서 (수강생 특전: 최신 보상법규 연습 교재 무료배부(4만원))

### ○ 보상법규 강사 : 강 정 훈 감정평가사

(이메일 주소: [kbw1472@hanmail.net](mailto:kbw1472@hanmail.net)/ 핸드폰 개인번호: 010-9280-1472)

(現 박문각-서울법학원 보상법규 교수, 18회 보상법규 수석합격 78점, 現 한국감정평가사협회 연수위원보상행정법 법학박사수료, 법제처 국민법제관, 국민권익위원회 전문상담위원, 한국토지보상법연구회 상임이사, 한국감정평가학회 이사, 前 한국감정평가사협회 감정평가사법제정 특별위원회 위원등)

※ 국토교통부장관표창(법제유공), 경기도지사표창(민원유공), 법제처장표창(최우수법제관)등

※ 감정평가 및 보상법규 연습 강의 들으시는 분들은 강의 교재 무료 배부 중복 수령 불가

### ○ 만사훈통 0기 법규 스터디 소개

1. 일 정 : 2018년 7월 7일 ~ 9월 29일 (12주 과정)
2. 시 간 : 매주 토요일 09:30 ~ 19:00
3. 대 상 : 감정평가사 시험 처음 입문하시는 분, 2019년대비 제30회 감정평가사 시험에 꼭 합격하고자 하시는 분, 답안정리가 제대로 안되는 다년차 수험생. 모든 것을 포맷하고 새로 시작하는 다년차 수험생으로 기본부터 다시 시작 필요한 분

### ○ 만사훈통 전원합격 0기 법규 스터디를 들어야 하는 이유

#### 1. 보상법규의 法神(78점) 수석합격 강정훈 감정평가사가 드리는 약속

- 안녕하세요. 박문각-서울법학원 보상법규 교수 강정훈 감정평가사입니다. 저는 2007년 제18회 감정평가사 시험에 보상법규 수석합격(78점)한 이후 12년간 스터디 팀장과 감평행정법 기본강의, 보상법규 기본강의, 0기 스터디 팀장, 1-4기 스터디팀장, 보상법규 연습강의, 보상법규 판례 및 기출문제 강의, 한국생산성본부 전문강의, 건국대학교 미래교육원 강의, 국민대학 법무대학원 강의 등을 진행하면서 수험생의 입장에서 최단기 합격을 목표로 강의를 진행하여 왔습니다.

답안쓰기 노하우, 수석합격 노하우, 최단기간 합격 노하우, 씨브노트 작성법, 회독수 늘리기 전법 등 합격에 필수적인 도움을 드리는데 최선을 다할 것이며, 현 학원가에서 가장 오랫동안 많은 강의를 하고 수험생들의 완벽한 채점 노하우를 전수해 합격을 위한 공부를 하는데 최적의 교수라고 자부합니다.

최근 판례를 통한 출제방식의 변화로, 급변하고 있는 新출제경향 및 시험일정에 맞는 공부방법이 필요하다는 것을 절실히 느끼고 있으며, 학원 스터디의 새로운 바람과 혁신적인 공부방법론 전수를 통해서 합격길라잡이 및 공부의 등대지기 역할을 담당할 것입니다.

## 2. 합격디딤돌의 필수 코스 0기의 전략

- 0기 스터디가 합격디딤돌의 필수과정이라면, 이 기간 동안 혼자 공부하시는 분들과 차별화가 있어야 할 것입니다. 그 핵심은 두 가지로 요약될 수 있는데, ① 합격을 보장할 수 있는 베테랑 멘토의 역할을 할 수 있는 현직 감정평가사 팀장의 존재와, ② 공부를 위한 공부가 아닌 합격을 위한 공부를 할 수 있는 선생님을 통해서 토론하고 정보를 공유할 수 있는 공간의 존재가 그것입니다.

올해 박문각-서울법학원 전원합격 0기 스터디는 이러한 차별화 전략을 가지고 이 과정을 듣지 않고 혼자 공부하시는 분들, 또는 다른 학원에서 0기를 수강하시는 분들이 매우 아쉬워하실 수 있는 과정으로 만들어가고자 합니다. 특히 감정평가 및 보상법규 과목에 있어서는 아래와 같은 보상법규 아카데미 진행을 통해, 법규에서 가장 중요한 법적 마인드 형성과 논리력, 통찰력 향상을 목표로 설정하고 그 수단들을 실행할 계획입니다.

## 3. 보상법규 최고의 교수와 수험생 본인의 만사훈통 훈련 신뢰하기

- 시중에는 명교수님의 행정법, 보상법규책들이 많습니다. 한권을 10번씩만 보신다면 60점이상 고득점으로 接神이 내린 점수를 받으실 수 있습니다. 다만 그 연결고리를 잘 이해하고 반복학습하면 쉽게 접근되지만, 무조건 암기하는 것은 패인을 자초하는 것입니다. 그래서 모든 책들을 보시려고 하시지 마시고 자기가 늘 보던 책을 중심으로 단권화 작업을 해야 합니다. 여력이 되시는 분들은 씨브노트도 권유하고 싶지만 쉽지 않은 바 스터디를 진행하면서 강약조절 대응능력을 배양토록 하겠습니다.

외운 것은 쓸 수 있다는 수험자 본인의 만사훈통 능력과 신념을 믿으시고, 실무와 이론, 그리고 법규를 하나의 과목이라고 믿고 최고의 강사진을 믿고 따라 오시면 어느새 합격의 월계관이 여러분을 기다리고 있을 것입니다. 저의 합격 노하우 및 한석봉 훈련은 ① 핵심암기노트 제공, ② 시험을 통한 관점이 있는 문제 출제와 강평 및 토론, ③ 진도관련 논문과 판례 제공으로 다양한 관점 습득, ④ 반복적인 문제풀이로 답안작성능력 배양 입니다. 자세한 계획은 아래 스터디 진행방향에서 설명 드리겠습니다.

#### 4. 보상법규 0기 법규 스터디의 활용: <수험생은 답안지로 말한다!>

- 감정평가 및 보상법규 0기 스터디는 말 그대로 제로베이스에서 시작하는 중요한 관문입니다. 2차 시험 감정평가 및 보상법규 시험의 시스템이 달라진 만큼 대응방 안도 달라져야 합니다. 수험생은 답안지로 말합니다. 무림의 고수 장수생을 두려워 하지 마시기 바랍니다. 공부를 오래하신 분들도 처음부터 시작한다는 마음으로 하 셔야 합격합니다. 최근의 출제 경향을 볼 때 시험의 주기는 1년으로 한정됩니다. 또한 고시는 휴발성이 강해서, 작년엔 고수라고 하더라도 올해 또 제로베이스로 공 부를 하지 않으면 처음 입문하여 열심히 공부하는 분보다 못한 경우가 허다하게 있 습니다. 자신의 공부기간을 자만하지 마시고, 항상 초심의 자세로 공부할 때 답안지 는 진보하는 것입니다. 저는 대학에서 보상행정법 박사과정을 수료하고 보상법규를 연구하는 입장에서 新 대법원 판례를 통한 출제경향과 채점기준관점에서 여러분을 최적의 방법론으로 이끌어 갈 것입니다. 그래서 만사훈통이라고 하는 것입니다. 글 씨체만 보아도 저는 이 수험생의 심리상태도 간파가 가능할 정도입니다.

“2차 수험생은 답안지로 말한다.”는 문구를 독서실 책상에 크게 써 놓으시기 바랍 니다. 감정평가 및 보상법규 0기 스터디는 답안의 구력을 키우는 단초입니다. 시간 이 지나면서 감정평가 및 보상법규 트라이 앵글 0기 스터디의 힘은 상당합니다. 수 년동안 0기스터디, 1기부터 4기스터디를 진행하면서 2년차 분들 중 1-2등을 달렸 던 분들은 전부 감정평가 및 보상법규 0기 스터디를 하신 분들이었습니다. 즉 답안 구사능력에서 점수 차이가 의외로 크다고 볼 수 있으며, 정말 답안지에 어떠한 간 절함을 어필하는지에 대한 진솔하고, 핵심을 찌르는 말씀을 드릴 수 있는 위치에 있는 사람이 바로 고득점으로 합격한 사람인 듯 합니다. 또한 시간을 안배하여 감 정평가 및 보상법규 0기 스터디 동안 개별 1:1 법규 상담시간을 갖도록 하겠습니 다.

### ○ 만사훈통 전원합격 0기 스터디 진행방향

#### 1. 만사훈통 감정평가 및 보상법규(최신 박문각 강정훈 공편저) 교재의 활용

- 2018년까지의 최신 법령 및 판례를 반영하여 개별법 내용이 충실히 정리되어 있고 감평행정법 이론을 접목하여 충분한 이해가 가능하도록 제가 직접 편저한 감 정평가 및 보상법규 단권화 교재로 강의하며, 감평행정법과 보상법규의 기본이론을 강의식으로 정리해 드릴 것입니다. 단, 기본강의와는 차별화될 수 있도록 심화학습 을 병행할 예정입니다. 만사훈통 자신감 넘치는 감정평가 및 보상법규 공부를 통해 다른 과목과도 시너지 효과가 날 수 있도록 할 것입니다.

## 2. 감정행정법 및 보상법규 체계도등 기본기 다지기 써브노트로 법규 최단축 공부

- 사실 0기 기간에는 실무가 가장 중요하지만 합격의 효자과목은 감정평가 및 보상법규입니다. 실전에서 감정평가 및 보상법규가 합격의 승부를 갈랐습니다. 감정평가 및 보상법규를 스터디 1기 시작 전에 기본적인 내용은 암기가 되어야 하는바, 제 단권화 교재의 주요 내용을 목차와 키워드 위주로 요약정리하여 우선적으로 암기하여야 하는 내용을 매주 특수프린트로 제공해 드리고자 합니다. 일단은 암기노트만 암기하시고 나머지 내용은 정독과 다독을 통하여 이해를 높이는 데 집중하시면 되므로 감정평가 및 보상법규 공부에 대한 부담을 덜어 드리도록 할 것입니다. 즉 감정평가 및 보상법규의 최단축 공부와 합격을 위한 고득점을 위한 비기를 전수해 드릴 것입니다.

## 3. 매주 반복되는 시험과 효과적인 강평을 통한 대만족 반복합습

- 매주 공부한 내용 및 암기노트를 바탕으로, 다음주차에 복습할 수 있도록 40~60점 정도의 시험을 보겠습니다. 시험은 일반적인 복습문제와, 논리력 및 법적마인드를 형성할 수 있는 관점이 있는 문제(생각을 요하는 문제)를 병행 출제하여 감정평가 및 보상법규의 생각하는 공부 목적을 달성할 수 있도록 할 것입니다. 이와 함께 답안지 작성요령을 매주 설명하여 다음 차수인 1기 스터디를 충분히 대비할 수 있는 실력을 배양하고자 합니다.

감정평가 및 보상법규 스터디시험은 그 전주에 공부한 내용을 그 다음 주에 출제하며, 2주차부터 실시합니다. 특히 최근 몇 년간 좋은 효과를 보고 있는, 기출문제 혹은 적절한 문제를 선정하여 문제풀이방법을 확실히 설명해 주고, 2~3주간 동일문제를 계속 출제하여 답안이 매주 좋아지면서 완전히 내 것으로 만들게 되는 반복시험을 실시할 예정입니다. 한 문제의 논리적 흐름을 파악하면 다른 문제도 쉽게 다가갈 수 있기에 이를 통하여 법규이론을 문제풀이로 응용하는 능력을 집중적으로 배양하게 될 것입니다.

## 4. 만사훈통 쟁점에 대한 논리적 접근과 최신 대법원 판례와 논문등을 통한 살아있는 감정평가 및 보상법규 공부 방법론 습득

- 쟁점이 있는 문제에 대한 팀원님들의 다양한 답안을 수렴하여 필요시 좋은 쟁점에 대해서 서로 의견을 교환하고, 감정행정법과 보상법규에 대한 체계와 각 논점간의 연결 관계 및 논리적 틀을 습득할 수 있는 다양한 자료(기출문제 해설 포함)를 제공하여 내공을 쌓을 수 있는 기회를 제공해 드리고자 합니다.

또한 각 Chapter별 관련 논문과 판례(대법원 및 원심판결) 등을 별도 프린트로 제공하고, 논문과 판례 내용을 행정법 이론에 포섭하여 해석하는 능력을 기르도록 충분한 논리를 설명해드릴 것입니다. 특히 최근 기출문제는 신경향 판례문제로 출제하여 반드시 신경향 판례를 학습하여야 합격하실 수 있습니다.

### 5. 만사훈통 함께 하는 공부 방법론(팀원님들 의견 반영 극대화)

- 쉬는 시간 또는 식사 시간 등에 대화를 통하여 팀원님들의 공부정도를 체크하고, 매주 시험, 토론 및 팀원님들과 개별 대화를 통하여 의견을 적극 수렴하여 스터디 진행에 반영할 것입니다. 이를 통하여 항상 팀원님들의 입맛에 맞는 스터디가 되도록 노력하겠습니다.

또한 평상시에도 전화통화나 문자, 카톡 및 메일 등을 통하여 공부하시면서 발생하는 궁금증에 대하여 실시간 답변을 드리도록 하여 최대한 가까운 위치에서 실질적인 도움이 되도록 노력할 것입니다.

## ○ 만사훈통 0기 감정평가 및 보상법규 스터디 주차별 진도

- 아래는 기본 교재와 감평행정법의 매주 진도이며, 과목의 특성상 진도 이외의 범위와 같이 설명하거나 시험을 볼 수도 있습니다.

주차	보상법규	감평행정법
1	- 기출문제 분석 및 한석봉 체계도 - 공용수용 총론	- 감평행정법 개관
2	- 공익사업의 준비 - 공용수용·사용의 절차 - 사업인정 개관	- 감평행정법 총론
3	- 사업인정 불복	- 일반행정 작용법
4	- 조서작성·협의성립확인 등 - 수용재결 의의·효과등	- 일반행정 작용법
5	- 재결불복, 화해, 공탁 - 공용수용효과, 환매권	- 일반행정 작용법

6	- 손실보상 개념,요건,근거 - 손실보상의 기준,원칙,내용	- 행정절차 - 행정의 실효성 확보수단
7	- 손실보상의 불복 - 헌법재판소 결정 - 수용유사침해이론	- 행정상 손해전보
8	- 공시지가 제도, 토지가격비준표 - 감정평가제도 - 감정평가업자의 손해배상책임	- 행정쟁송
9	1-2주차 반복 시험	대법원 판례학습시리즈 1
10	3-4주차 반복 시험	대법원 판례학습시리즈 2
11	5-6주차 반복 시험	대법원 판례학습시리즈 3
12	7-8주차 반복 시험	대법원 판례학습시리즈 4

## ○ 만사훈통 0-1주차 보상법규 0기 스터디 준비사항

- 기본교재(감정평가 및 보상법규 기본강의, 박문각, 강정훈 공편저)와 감정평가사 법전(박문각 최신법전)도 함께 가져오시고, 1주차 부분 한번 미리 읽어보시고 저에게 질문할 거리를 가져오시면 더 좋을 것 같습니다. 0시 스터디 1주차는 시험을 보지 않고 1주차에 공부한 내용을 2주차부터 시험을 봅니다.

## ○ 만사훈통 0기 스터디 공부방법론 및 베타답안 등 예시

### 1. 감평행정법 다독을 통한 독해력과 논리력 향상

- 감정평가 및 보상법규 기출문제를 보시면 알 수 있듯이 법규 시험문제는 문제지만 A4 4페이지 이고, 1,2번 문제가 두 지면을 다채울 정도로 긴 설문으로 출제됩니다. 따라서 긴 글의 문제를 읽으면서 출제의도를 파악하고, 그에 맞도록 논리적인 목차를 구상해내어야 합니다. 독해력과 논리력을 동시에 기르는 데에 가장 좋은 것은 대학교재로 감평행정법 기본서를 읽는 것입니다. 0기 스터디 기간 동안 감평행정법 기본서를 3~4회독 정도 하면서 충분히 이해하실 수 있다면 그것만으로도 0기까지의 목표는 달성되었다고 볼 수 있을 것입니다. 물론 저는 여러분들이 감평행정법 기본서를 제대로 읽으실 수 있도록 길잡이를 제공하는 역할을 할 것입니다. 또한 감정평가 및 보상법규 기본강의 교재도 3회독의 효과를 가져오도록 하겠습니다.

## 2. 새로 제정된 감정평가사법, 부공법과 토지보상법 등의 확실한 이해와 암기

- 향후 1기 스터디부터는 사례문제 위주로 진행되는 경우가 많을 것입니다. 따라서 많은 경우 어려운 사례문제에 치중하다 보니 감정평가 및 보상법규 시험의 가장 기본이 되는 새로 제정된 감정평가사법, 부동산가액공시법 및 토지보상법 등 보상법규 조문에 대한 공부를 소홀히 하게 되고, 이는 실제 시험에서 보상법규 위주로 출제되는 약술형 3,4번 문제의 점수가 낮아 법규 고득점이 어렵게 됩니다. 우리 법조문에 대한 충분한 이해는 다음차수 1기부터 4기 스터디에서부터 답안지에 법조문을 자유자재로 구사할 수 있는 무기가 될 것이므로, 0기 스터디 기간 동안 숙지가 요구되며, 이는 법전과 저의 단권화된 강의교재만으로 충분할 것이라 생각합니다.

## 3. 당부의 글 : 한권으로 10번 보기, 만사훈통 쓰기 훈련이 처음이자 끝이다.

<7전 8기> 저의 수험생활의 최대의 적은 <마음을 다스리는 것>이었습니다. 2차 공부, 만 1년을 넘으면 제 경험상 양질전화가 완성됩니다. 그런데 다시 1년, 2년, 심지어 수년을 공부해도 실제 시험성적이 오르지 않는 것은 평상심을 잃고, 두려움만 마음속에 가득하기 때문이라고 생각합니다. 마음만 공부를 하지, 몸은 또 무슨 새로운 자료나 강의를 쫓아 거기서 귀한 시간이 허비되는 것도 패인의 가장 큰 일조를 하는 것 같습니다. 저도 반성 많이 했습니다. 자신의 공부기간을 오늘부터 초기화 하시고, 새롭게 처음 한다는 생각으로 초심을 잃지 마시길 당부 드립니다.

늘 충만된 자신감을 가지시고 자신이 가진 정선된 책이나 자료를 10회독 하시면 만사훈통 쓰는 도사가 될 것입니다. 어느새 나도 모르게 시험장에서 큰 위력을 발휘하시게 될 것입니다. 감정평가 및 보상법규 0기 스터디 팀원 전원합격을 목표로 스터디 기간동안 초심자분들께는 용기와 신념을, 그리고 다년차 분들께는 흔들림 없는 마음의 평정을 찾아드리는데 최선을 다하겠습니다. 아울러 박문각-서울법학원 전원합격 0기 스터디에 참여해 주신 여러분들에게 진심으로 감사드립니다. 내년에 여러분들 모두 꼭 합격하는데 최고로 일조하는 감정평가 및 보상법규 교수가 되도록 저도 각고의 노력을 기울이겠습니다.

## 合格 秘訣(합격비결)

만사 훈통이라는 “만사는 강정훈으로 합격을 통과한다.”라는 뜻입니다.

## ○ 만사훈통 0기 스터디 보상법규 쟁점이론 베타답안 예시

<p>문제(20점)(감정평가 및 보상법규 0기 스터디 베타답안)</p>
<p>&lt;설문 1에 대하여&gt;</p>
<p>I. 논점의 정리 (공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 - 이하 토지보상법)</p>
<p>설문 1은 토지보상법상 사업인정을 하기 위한 요건이 무엇인지와 사업인정 후 해당사업의 공익성 상실, 사업시행자의 공익사업 수행능력과 의사의 상실 등의 경우 당초 사업인정에 터잡아 수용권을 행사할 수 있는지, 즉 수용권 남용여부가 쟁점으로 관련 판례를 중심으로 검토한다.</p>
<p>II. 토지보상법상 사업인정을 하기 위한 요건</p>
<p>1. 사업인정의 의의 및 취지</p>
<p>토지보상법상 사업인정이란 특정 공익사업이 토지보상법 제4조 각호에 해당하는지를 확인하고, 사업시행자에게 일정 절차의 이행을 조건으로 수용권을 설정해주는 행위를 말한다. 이는 피수용자의 공용수용 절차에의 참여보장, 공용수용 행정의 객관관화 등에 취지가 인정된다.</p>
<p>2. 사업인정의 법적성질</p>
<p>사업인정은 단순한 확인행위가 아니라 수용권을 설정하여 주는 설권적 형성행위로서 처분성이 인정되며, 공공성 판단 측면에서 국토교통부장관의 재량행위성이 인정된다. 또한 사업시행자에게는 수익적 효과를, 피수용자에게는 침익적 효과를 야기</p>



## ○ 만사훈통 0기 스터디 보상법규 쟁점 판례 암기 노트 예시

### ■ 수용재결무효확인(재결이후 협의가능여부)

대법원 2017. 4. 13. 선고 2016두64241 판결

[수용재결무효확인][공2017상,1011]

#### 【판시사항】

[1] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 토지수용위원회의 수용재결이 있는 후 토지소유자 등과 사업시행자가 다시 협의하여 토지 등의 취득이나 사용 및 그에 대한 보상에 관하여 임의로 계약을 체결할 수 있는지 여부(적극)

[2] 중앙토지수용위원회가 지방국토관리청장이 시행하는 공익사업을 위하여 갑 소유의 토지에 대하여 수용재결을 한 후, 갑과 사업시행자가 ‘공공용지의 취득협의서’를 작성하고 협의취득을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 갑이 ‘사업시행자가 수용개시일까지 수용재결보상금 전액을 지급·공탁하지 않아 수용재결이 실효되었다’고 주장하며 수용재결의 무효확인을 구하는 소송을 제기한 사안에서, 갑이 수용재결의 무효확인 판결을 받더라도 토지의 소유권을 회복시키는 것이 불가능하고, 무효확인으로써 회복할 수 있는 다른 권리나 이익이 남아 있다고도 볼 수 없다고 한 사례

#### 【판결요지】

[1] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’이라 한다)은 사업시행자로 하여금 우선 협의취득 절차를 거치도록 하고, 협의가 성립되지 않거나 협의를 할 수 없을 때에 수용재결취득 절차를 밟도록 예정하고 있기는 하다. 그렇지만 일단 토지수용위원회가 수용재결을 하였더라도 사업시행자로서는 수용 또는 사용의 개시일까지 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급 또는 공탁하지 아니함으로써 재결의 효력을 상실시킬 수 있는 점, 토지소유자 등은 수용재결에 대하여 이의를 신청하거나 행정소송을 제기하여 보상금의 적정 여부를 다툴 수 있는데, 그 절차에서 사업시행자와 보상금액에 관하여 임의로 합의할 수 있는 점, 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리를 증진시키고, 재산권을 적정하게 보호하려는 토지보상법의 입법 목적(제1조)에 비추어 보더라도 수용재결이 있는 후에 사법상 계약의 실질을 가지는 협의취득 절차를 금지해야 할 별다른 필요성을 찾기 어려운 점 등을 종합해 보면, 토지수용위원회의 수용재결이 있는 후라고 하더라도 토지소유자 등과 사업시행자가 다시 협의하여 토지 등의 취득이나 사용 및 그에 대한 보상에 관하여 임의로 계약을 체결할 수 있다고 보아야 한다.

[2] 중앙토지수용위원회가 지방국토관리청장이 시행하는 공익사업을 위하여 갑 소유의 토지에 대하여 수용재결을 한 후, 갑과 사업시행자가 ‘공공용지의 취득협의서’를 작성하고 협의취득을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤는데, 갑이 ‘사업시행자가 수용개시일까지 수용재결보상금 전액을 지급·공탁하지 않아 수용재결이 실효되었다’고 주장하며 수용재결의 무효확인을 구하는 소송을 제기한 사안에서, 갑과 사업시행자가 수용재결이 있는 후 토지에 관하여 보상금액을 새로 정하여 취득협의서를 작성하였고, 이를 기초로 소유권이전등기까지 마친 점 등을 종합해 보면, 갑과 사업시행자가 수용재결과는 별도로 ‘토지의 소유권을 이전한다는 점과 그 대가인 보상금의 액수’를 합의하는 계약을 새로 체결하였다고 볼 여지가 충분하고, 만약 이러한 별도의 협의취득 절차에 따라 토지에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 것이라면 설령 갑이 수용재결의 무효확인 판결을 받더라도 토지의 소유권을 회복시키는 것이 불가능하고, 나아가 무효확인으로써 회복할 수 있는 다른 권리나 이익이 남아 있다고도 볼 수 없다고 한 사례.