

2020년 감정평가사 관계법규 총평

코로나 사태로 시험일정이 연기되고 여러 가지로 불안정한 상태에서 시험 치르시느라 고생 하셨습니다. 2006년부터 강의를 맡게 된 이후 약 15년이라는 세월이 흘렀고 그동안의 출제 수준은 제19회 시험을 제외하고는 대체로 평이한 수준이었습니다. 15년이나 강의를 했으니 눈감고도 내용을 다 아는 수준이라고들 하지만, 감평관계법규는 매년, 매달 법령이 개정 되어 강사와 수험생을 항상 긴장하게 만드는 과목입니다.

31회 문제의 난이도는 '중중'에 해당한다고 볼 수 있습니다. 몇몇 난이도 조절을 위한 문제가 두세개 출제되어 다소 당황스러웠으리라 생각되지만, 예상밖의 불이타 문제는 항상 존재하였고, 이러한 문제에 집중하다가는 시험전체를 망치게 됩니다. 매년 말씀드리지만 100점 맞으려는 시험이 아니고 평균 60점만 맞으면 됩니다. 상대적으로 다른과목에서 부족한 점수를 감평관계법규에서 보완하는 전략에서는 감평관계법규의 이상적인 점수는 80점 내외 수준이라 생각합니다.

국토계획법에서는 전형적인 도시군관리계획의 효력, 개발행위허가제, 개발행위허가면적, 도시군기본계획, 입지규제최소구역, 용도지역지구구역제, 도시·군계획 등의 위계를 묻는 문제, 개발밀도관리구역, 청문, 광역도시계획, 용도지역별 용적률 등 누구나 예상할 수 있는 문제들이 출제되었습니다. 다만, 자주출제되지 않는 도시계획위원회와 기반시설 중 '유통공급시설'을 묻는 난이도가 조금 있는 문제들이 출제 되었습니다. 제가 강조해드린 환경기초시설과 공공시설은 작년에 기출된 만큼 올해는 언급도 없었다는 점이 조금 아쉬웠습니다.

감정평가사법에서는 감정평가사의 권리와 의무, 감정평가사 관련 서류보존기간, 구체적인 징계 사유를 묻는 무난한 문제가 출제되었습니다. 부동산가격공시법에서도 표준주택가격공시 절차, 비주거용 부동산가격공시절차, 개별공시지가 검증내용을 묻는 무난한 문제가 출제 되었습니다.

국유재산법에서는 사용료면제, 교환, 대부기간, 관리전환을 문제가 출제되었고, 건축법에서는 건축물의 구조 및 재료를 제외하고는 건축물의 용도, 사전결정통지, 대지안의 조경예외 등 대체로 평이한 문제였습니다. 지적에 관한 법률에서도 지적전산자료의 이용절차, 지목, 신청의 대위자, 지적도의 등록사항 등 평이한 문제였습니다. 부동산등기법에서는 임차권등기의 필수적기재사항, 등기신청의무기간, 권리에 관한 등기, 등기신청 방법이 출제되었습니다. 도정법에서는 예상가능한 정비기반시설의 종류, 추진위와 조합에 관한 내용, 정비구역의 해제사유, 정관변경 동의요건 등이 출제되었습니다.

마지막으로 동산담보법에서는 예측하지 못한 조문들이 2~3개 지문으로 출제되었습니다. 반성하도록 하겠습니다. !!!

32회 시험에서도 휘발성강한 감평관계법규는 이해와 암기 그리고 반복학습을 효율적으로 하기위해 두문자를 최대한 활용하도록 하겠습니다. 합격하신분들은 합격을 축하드립니다.

불합격하신 분들은 다시한번 힘내시길 바랍니다.

감정평가사 허광철