

# D1

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 민법

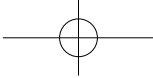
### ■ 민법 출제경향 분석 (2011년~2014년)

#### ◎ 민법총칙

구분	2014년	2013년	2012년	2011년	합계	출제빈도
민법일반	1	1	1	1	4	★★
권리일반						
권리주체	6	4	2	7	19	★★★★★
권리객체	1	2	1	1	5	★★
법률행위	3	2	4	1	10	★★★
의사표시	2	2	4	1	9	★★★
대 리	3	3	2	4	12	★★★★★
무효·취소	1	1	1	3	6	★★
조건·기한	1	2	1	1	5	★★
기 간	-	-	2	-	2	★
소멸시효	2	2	1	1	6	★★
합계	20	19	19	21		

#### ◎ 물권법

구분	2014년	2013년	2012년	2011년	합계	출제빈도
물권법의 법원	-	-	-	1	1	★
물권의 종류·효력	-	1	1	1	3	★
물권변동	2	4	5	5	16	★★★★★
점유권	2	2	3	-	7	★★★
소유권	7	4	5	5	21	★★★★★
지상권	2	3	1	1	7	★★★
지역권	2	1	-	1	4	★★
전세권	1	1	1	1	4	★★
유치권	1	1	1	1	4	★★



질 권	-	1	1	1	3	★
저당권	2	2	2	2	8	★★★
기담법	1	1	1	-	3	★
합계	20	21	21	19		

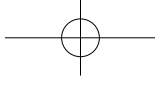
판례	34	36	34	27
합계	1	1	8	11

## ■ 출제경향 분석 및 공부방법

1. 전체 범위에서 골고루 출제하는 것을 원칙으로 하고, 중요도가 높은 영역(부분)에는 보다 출제빈도가 높다.  
전체를 체계적으로 익혀둘 필요가 있다. 동시에 그 바탕 위에서 부분별 중요도에 맞게 집중공부가 필요한 것이다. 따라서 기본서의 통독(通讀)과 부분별 다독(多讀), 부분별 깊이 있는 이해를 할 수 있어야 한다.
2. 정답시비에 관한 문제를 발생치 않기 위하여 출제문제에서 견해대립이 있는 경우에는 대체로 판례에 의하여 정답을 선택하고 있다. 순수한 학설의 문제는 출제를 자제하는 듯하다.  
당연히 판례를 이해하고 숙지하여야 한다. 다만, 판례는 민법의 규정의 의미를 정확히 이해하고 이를 민사사례에 적용하는 것이므로 민법해석의 정확한 이해가 전제되어야 한다.
3. 문제의 난이도는 대체로 중상(中上)의 문제가 다수를 이룬다. 다만, 민법규정의 의미를 정확히 이해하도록 요구하고 이를 기초로 정답을 선택할 수 있게 한다.  
시간적 제약 아래서 정답을 선택하여야 하므로, 결국 기본이 충실하게 되어 있어야 결정을 요구되는 시간 내에 할 수 있다.
4. 직전 2년간은 사례문제가 소수 출제된 것이 특징이다.  
다만 다른 자격시험의 출제경향을 참고해 보면 총출제되는 문제수의 1/4 정도의 양이 사례형문제로 출제되고 있다. 이는 정확한 논점을 빨리 파악하여야 정답을 요구되는 제 시간 내에 선택할 수 있다.

## ■ 시험대비 학습방향

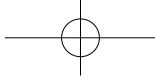
1. **법률용어 익히기** - 우선 기본서를 통하여 민법의 법률용어를 익혀야 한다. 각 논제(論題)의 의의에 서술된다. 이는 빠르면 빠를수록 좋다.
2. **민법의 조문의 활용** - 민법조문은 늘 찾아서 읽는다. 민법의 공부의 시작은 조문에서 시작하여 조문으로 마무리 한다. 왜냐하면 민법조문의 해석이 민법공부의 전부라 하여도 과하지 않다. 대부분의 정답은 반드시 조문을 근거로 하여 이루어진다.



# 01

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 민법

3. **판례의 이해** - 민법조문의 해석을 이론적으로 우선 이해하고, 이것이 이루어지면 이를 바탕으로 판례를 익힌다. 판례도 이해의 문제이지 단순 암기는 아니다.
4. **사례문제에 관한 대책** - 민법상의 제도와 개념을 정확히 익히고 조문의 해석과 구체적 사건에 적용된 판례를 이해한 후, 마지막으로 사례에의 적용과 응용을 하게 된다. 결국 사례형 문제는 종합문제라고 생각하면 되겠다.
5. **예습과 복습**을 반복한다.



**O X 문제**

- 01. 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 제187조에 의하여登記 없이 소유권을 취득한다. ( )  
해설▶ 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는登記함으로써 그 소유권을 취득한다(제245조 제1항)
- 02. 부동산의 소유자로登記한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 그 소유권을 취득한다 ( )
- 03. 물권 중 부동산의 점유권은 취득시효가 인정되지 않는다. ( )
- 04. 점유를 수반하지 않는 물권은 취득시효가 인정되지 않는다. 따라서 저당권은 시효취득에 의하여 취득할 수는 없다. ( )
- 05. 부동산소유권의 점유취득시효기간은 ( )년이다. ( )
- 06. 판례는 1필지의 토지의 일부에 대한 점유취득시효를 인정한다. ( )
- 07. 점유취득시효의 요건으로서 점유는 자주점유이어야 하고, 평온, 공연한 점유이어야 한다. ( )
- 08. 부동산소유권의登記부취득시효의 경우 자기 명의의 소유자로登記된 기간과 점유 기간이 다같이 10년이 넘어야 취득시효가 완성된다는 것이 판례의 입장이다. ( )  
해설▶ 점유의 승계는 물론登記의 승계도 인정된다(통설, 판례). 즉 소유자로登記된 기간과 점유기간이 때를 같이하여 10년 일 필요는 없고, 앞사람의登記까지 포함하여 10년 이면 된다.
- 09. 국유 또는 공유토지 어느 것이든 취득시효의 객체가 된다. ( )  
해설▶ 국유재산 중 잡종재산은 시효취득이 가능하다.
- 10. 자기의 소유물도 취득시효의 객체가 된다. ( )

**정답** 01. X, 02. O, 03. X, 04. O, 05. 20, 06. O, 07. O, 08. X, 09. X, 10. O

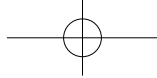
# 02

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 경제학원론

### ■ 경제학원론 출제경향 분석 (2010년~2014년)

#### ◎ 미시경제학

	출제영역	계	14	13	12	11	10	출제빈도
수요공급이론	수요공급이론	3	1	1	1			★
	수요공급의 탄력성	6	2	2		1	1	★★
	소비자잉여, 생산자잉여	1					1	★
	가격규제의 효과	1	1					★
	조세정책의 효과	5	1	1	1	1	1	★★
소비자이론	한계효용이론	1		1				★
	무차별곡선이론	4		3			1	★★
	소비자균형과 이동	9	1		3	2	3	★★★★
	불확실성, 기대효용이론	5	1	2	1	1		★★
	현시선호이론	1				1		★
	소비자이론의 응용	1	1					★
생산이론	생산이론	4	1			2		★★
	비용이론	5		1	1	1	2	★★
	생산자균형	6	1	2	2		1	★★
시장이론	완전경쟁시장이론	6	1	2	1	1	1	★★
	독점시장이론	11	2	2	2	2	3	★★★★★
	독점적 경쟁시장	4	1		1	1	1	★★
	과점시장이론	1	1					★
	게임이론	5	1	1	1	1	1	★★
요소시장이론	생산요소시장이론	6	1	1	1	2	1	★★
	소득분배이론	2	1	1				★
일반균형이론, 후생경제학일반 균형이론	후생경제학	3	1		1		1	★



시장의 실패	시장실패							
	외부효과	7	1	1	1	2	1	★★
	공공재	2		1		1		★
정보의 경제학	정보의 경제학							
기타								
소계		99	20	21	18	21	19	

◎ 거시경제학 / 국제경제학

	출제영역	계	14	13	12	11	10	출제빈도
국민소득결정이론	국민소득결정모형	1	1					★
	GDP	2			1		1	★
	승수효과	1				1		★
소비함수, 투자함수	소비함수이론	4	1		1	2		★★
	투자함수이론	1	1					★
화폐금융이론	피셔방정식	6	1	1	1	1	2	★★
	통화공급	5	1	2		1	1	★★
	고전학과와 화폐	6	2	1	1	2		★★
	케인즈학과와 화폐	2		1			1	★
총수요-총공급 이론	IS-LM모형	13		4	2	1	4	★★★★
	재정정책, 금융정책	5	1	1	2	1		★★
	총수요-총공급모형	7	3		1	1	2	★★★★
인플레이션과 실업	물가와 인플레이션	8	2	1	2	2	1	★★★★
	실업, 실업률	6	1	1	3		1	★★
	필립스곡선과 정책효과	7	1	1	2	1	2	★★★★
경기변동론, 경제성장론	경기변동론	1			1			★
	성장회계방정식	3	1	1			1	★
	외생적 성장론	5	2		1	1	1	★★
	내생적 성장론	1				1		★

# 02

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 경제학원론

국제경제학	무역이론	2			1		1	★
	무역정책론	1		1				★
	환율	7	1	1	1	3	1	★★★★
	국제수지	3		1	2			★
	개방거시모형	2	1	1		1		★
기타		2				1	1	★
소계		111	20	19	22	19	21	

### ■ 출제경향

#### 1) 출제경향과 관련하여:

감정평가사 1차 경제학 문제는 특정분야에 치우치지 않고 미시, 거시 국제경제학 전 분야에 걸쳐 골고루 출제된다.(앞의 표 참고) 그러나 각 분야 내에서는 집중적으로 출제되는 영역이 확연히 드러난다. 미시의 소비자이론(탄력성과 조세정책의 효과), 시장이론(완전경쟁시장과 독점시장), 거시의 화폐금융론, 총수요 총공급이론, 실업과 인플레이션의 5개 영역이 전체의 약 60%를 차지하고 있어 특별히 집중해야할 영역이다. 자세한 언급은 하지 않겠으나 표의 오른쪽 끝에 있는 별 표시 수에 관심을 갖고 표를 보기 바란다.

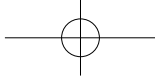
특히 최근 출제빈도가 급격히 증가한 문제들은 우리나라를 둘러싼 경제환경의 변화와 관련되어 그 중요도가 증가한 영역인 만큼 당분간 빈번히 출제될 것으로 예상되므로 특히 집중적으로 공부해 둘 필요가 있다. 미시의 게임이론이나 요소시장, 특히 노동시장 관련영역과 거시의 필립스곡선과 루카스공급곡선, 국제경제학의 환율관련 등은 앞으로도 더욱 주의해야할 영역이다.

#### 2) 난이도와 관련하여:

전반적으로 객관식 경제학시험에서는 공인회계사시험의 경제학문제와 유사하며, 몇몇 문항을 제외하면 크게 차이가 없고, 여타 객관식 경제학시험보다는 수준이 높은 편이다.

난이도에 있어서는 연도별로 편차가 보이지만, 난이도 하에 해당하는 문제는 10여 문항으로 기출문제의 유형과 크게 다르지 않게 출제하여 착실히 공부한 수험생이라면 누구나 쉽게 풀 수 있는 문제이다. 난이도 중에 해당하는 10여 문항은 기출문제를 융합하거나 조금씩 변형한 문제들로 기출문제를 풀어본 수험생들이라면 크게 어렵지 않게 풀 수 있을 것이다. 난이도 상에 해당하는 문제는 매년 5-6 문항정도 출제되는데, 상당한 공부량을 축적한 수험생들이라도 쉽게 풀 수 없는 문제가 대부분으로 당락에는 크게 영향을 미치지 않는다.

추세적으로 2-3년 간격으로 난이도를 조금씩 높이는 경향을 보이므로 기출문제이외 다른 객관식 시험의 중요유형도 눈여겨 보아둘 필요가 있다.



## ■ 대응학습법

감정평가사수험생들에 대한 강의경험을 토대로 경제학 수험대비 학습법을 몇 가지만 권하고 싶다.

- 1) 출제 경향과 관련하여 언급한 것처럼, 감정평가사 경제학 시험은 전 영역에 걸쳐 골고루 출제되는 경향을 보이므로, 우선은 전 영역에 대한 개념을 착실하게 공부해 두어야 한다. 동시에 각 분야 내에서 중요도에 따라 집중적으로 학습해두어야 할 영역은 빠짐없이 체크하고 학습할 것을 권한다.
- 2) 필수 개념과 간단한 공식들은 반드시 암기해두어야 한다. 짧은 시간에 40문항을 풀어야 하므로 항상 시험시간이 부족하기 마련이므로, 개념문제나 익숙한 유형의 문제는 간단히 해결하고, 풀이에 시간을 요하는 계산문제들을 위하여 시간을 아낄 수 있도록 해야 한다.
- 3) 1차 시험과목은 어디까지나 합격여부가 중요하며, 고득점여부는 그다지 중요하지 않다. 난이도 상문제에 지나치게 집착하여 중하급문제를 풀지 못하는 실수를 하지 말아야 한다. 합격안정권을 위해서는 상문제를 1-2문항 해결하는 것 보다 난이도 중급에서 실수하지 않는 것이 더욱 중요하다는 점을 이해하고 공부하기를 바란다.
- 4) 과거 10년간 기출문제를 유형별로 분석해 보았을 때, 미시의 약 18개 유형과 거시의 14개 유형이 200문항으로 전체의 50%를 차지하고 있었다. 또한 미시의 20개 유형, 거시의 17개 유형, 국제경제의 7개 유형까지 합치면 약 80개 유형의 문제가 전체 출제문항의 85%를 점하고 있다. 따라서 이론과 개념학습을 마친 뒤, 반드시 기출문제를 영역별 유형별로 정리하여 대처하는 것이 가장 효율적인 학습법이라고 할 수 있다.
- 5) 제시된 몇 가지 보기 중 옳은 것을 모두 고르게 하는 문제가 최근 빈출되는 추세여서 실제난이도에 비해 체감난이도가 높게 느껴진다는 점도 유의할 필요가 있다. 이런 유형의 경우 제시된 보기에 대한 정확한 이해를 요구하므로 평소 기본적 원리를 체계적으로 이해하고 암기하는 습관을 들이는 것도 도움이 될 것이다.  
또한 문제의 내용이 길어지는 것도 최근의 한 흐름으로 보여 지는데, 이런 유형의 문제는 상관관계를 파악하기가 어려우므로 간단하게 그래프나 수식을 활용하여 풀어보는 것이 크게 도움이 된다.

서울법학원 강사 이규명



# 03

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 회계학

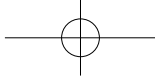
### ■ 회계학 출제경향 분석 (2010년~2014년)

#### ◎ 재무회계

구분	2010	2011	2012	2013	2014	계	출제빈도
제1장 회계이론 총론	-	1	1	1	1	4	★★
제2장 회계의순환과정 및 재무제표	2	2	3	2	3	12	★★★
제3장 금융상품1	2	-	1	1	2	6	★★
제4장 재고자산	4	1	4	5	3	17	★★★★
제5장 유형자산	5	7	12	8	5	37	★★★★★
제6장 무형자산및투자부동산	2	1	2	2	3	10	★★★
제7장 금융상품2	2	3	1	3	2	11	★★★★
제8장 부채	3	3	2	2	4	14	★★★★
제9장 자본	1	-	-	-	1	2	★
제10장 주당순이익 및 주식기준보상거래	2	2	1	1	-	6	★★
제11장 수익	4	4	1	2	3	14	★★★★
제12장 회계변경과 오류수정	-	2	1	1	1	4	★★
제13장 현금흐름표	-	1	-	1	1	3	★
제14장 리스회계및법인세회계	1	2	1	1	1	6	★★
기타	2	1	-	-	1	4	★★
총계	30	30	30	30	30	150	

#### ◎ 원가회계

구분	2010	2011	2012	2013	2014	계	출제빈도
제15장 원가의기초 및 원가추정	1	1	2	-	2	6	★★
제16장 원가의 배분 및 개별원가계산	2	1	2	3	1	9	★★★
제17장 종합원가계산	1	1	1	1	1	5	★★
제18장 결합원가계산	1	2	-	1	-	4	★★
제19장 CVP분석	2	2	1	-	1	6	★★
제20장 전부원가계산과 변동원가계산	1	1	1	1	-	4	★★
제21장 표준원가계산	1	-	1	1	1	4	★★
제22장 자본예산	-	-	-	-	-		



제23장 특수회계결정회계							
제1절 관련원가	1	1	2	1	3	3	★★★
제2절 대체가격결정	-	-	-	1	-	1	★
제3절 성과평가	-	-	-	-	-	-	
제4절 불확실성하에서의 의사결정	-	1	-	-	-	1	★
제5절 최신원가관리회계	-	-	-	1	-	1	★
총계	10	10	10	10	10	50	

## ■ 출제경향 분석 및 총평

25회(2014년) 감정평가사 회계학 기출문제는 전반적으로 전년도(24회)문제에 비해서 비슷하거나 약간 더 쉽게 출제되었다는 생각이며 기본기만 충실하면 70점 이상도 충분히 가능한 수준이라고 할 수 있다. 더군다나 이번에는 이의신청을 할 만한 문제가 없을 만큼 깔끔하게 출제되었다. 문제의 질적 수준도 발전되므로 오류없는 문제는 앞으로도 계속될 것이라고 생각한다.

재무회계와 원가회계의 출제비중을 보면 재무회계 30문제, 원가회계는 10문제가 출제되었다. 이 비율은 과거기출문제와 거의 비슷하며 앞으로도 계속될 것이라고 생각한다.

내용별로 출제빈도를 살펴보면 다음과 같다.

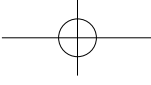
재무회계에서는 회계의 순환과정에서 3문제, 금융상품1.2에서 4문제, 유형자산 5문제, 재고자산 3문제, 무형자산및투자부동산 3문제, 부채 4문제, 수익의 인식 3문제, 기타 각 부분에서 1문제씩 출제되었다.

원가회계에서는 원가의 기초 2문제, 관련원가에서 3문제, 개별원가계산 문제1, 종합원가계산 1문제, CVP분석 1문제, 표준원가 1문제가 출제되었다.

재무회계와 원가회계 분야를 통틀어서 재고자산과 유형자산에 가장 많이 집중적으로 출제되고 있다. 23회에서는 16문제, 24회에서는 13문제가 출제되었으며, 25회에서는 8문제가 출제되었으나 과거보다 출제문항수가 더 적은 편이다. 재고자산과 유형자산에서는 평균 10문제는 출제되었고, 앞으로도 두 분야에서의 출제비중은 10문제 내외에서 계속 유지될 것이라고 생각한다. 따라서 수험생은 이 부분에 대해서 철저히 공부를 해야 할 것이다.

## ■ 시험대비 학습방향

회계학이 시험과목에 들어가는 공인회계사, 세무사, 7급 공무원(세무직, 감사직) 등 모든 시험이 다 그렇듯이 항상 회계학이 합격의 열쇠를 쥐고 있는 핵심적인 과목이다. 감정평가사시험 역시 1차 과목에서는 회계학이 가장 핵심적인 과목이다.



# 03

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 회계학

그 이유는 다른 암기과목보다 이해하기 까다로울 뿐만 아니라 학습시간이 많이 걸리는 과목이기 때문이다. 더군다나 공인 회계사나 세무사시험처럼 1차 시험뿐만 아니라 2차 시험까지 시험에 출제된다면 공부의 범위나 난이도에 관계없이 공부를 하면 되므로 차라리 공부하기 편할 수도 있다.

그런데 감정평가사시험에서는 1차 시험에만 출제되므로 어느 범위까지 공부를 해야 할지 그리고 어느 정도의 난이도로 공부를 해야 할지 등 얼마나 효율적으로 공부하느냐가 관건이 된다.

회계학 공부를 합격에 필요한 만큼만 공부한다고 너무 적당히 하다보면 과락으로 시험에 떨어질 수도 있고, 또 너무 많이 투자하면 필요 없는 공부를 하여 시간낭비가 될 수도 있다.

따라서 다음과 같이 회계학 공부를 효율적으로 해보자.

첫째, 반드시 회계원리부터 공부를 시작하여야 한다.

그런 다음 재무회계와 원가회계를 공부해야 한다. 물론 재무회계를 한 다음 원가회계를 해도 되며 재무회계와 원가회계는 동시에 시작해도 상관없다. 다른 과목과 달리 기초개념인 회계원리를 습득하지 않고는 재무회계나 원가회계를 이해할 수 없다. 공부를 늦게 시작하여 마음이 급해지다 보면 종종 회계원리를 공부하지 않은 채로 재무회계와 원가회계를 공부하는 수험생이 있는데 아마 내용을 이해하는 데 많은 어려움이 있을 것이다. 이런 경우에도 빠른 시일 안에 회계원리를 먼저 공부하는 것이 더 효율적이라 할 수 있다.

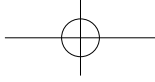
둘째, 회계학 공부는 공격형으로 하는 것이 아니라 수비형으로 하는 것이다.

90~100점을 목표로 공부하는 것이 아니라 70~80점을 목표로 공부를 해야 한다. 90~100점을 목표로 하면 공격형으로 공부를 하는 것이며, 어려운 한 문제를 더 맞히기 위해서 감정평가사 전문수험서가 아닌 시중에 나와 있는 회계학 교과서를 가지고 그 내용을 공부할 뿐만 아니라 시험에 나오지 않은 쓸데없는 공부를 할 가능성이 많다. 어려운 한 문제를 더 푸는 것이 중요한 것이 아니라 아주 기본적인 기초적인 쉬운 한 문제를 틀리지 않아야 한다. 그렇다고 50~60점을 목표로 공부를 하면 안 된다. 50~60점을 목표로 하는 것은 대충 과락만 면하자는 생각으로 기초를 다지지 않고 대충 공부를 하기 때문에 오히려 과락을 맞을 가능성이 높다.

셋째, “독서백편 의지현”이란 말이 있듯이 회계학은 공부량이 중요한 것이 아니라 적당한 공부량을 얼마나 반복학습했느냐가 중요하다. 최소한 7회독 이상 한다는 생각으로 공부를 해야 한다. 이는 곧 우리가 끊임없는 운동을 통해서 우리 몸을 어떤 질한에도 견딜 수 있는 근육질로 만드는 것과 같다. 회계학 40문제를 푸는데 수험생에게 주어진 시간은 기껏해야 50~60분이다. 짧은 시간 동안에 우리가 원하는 점수를 맞기 위해서는 고도로 숙달되지 않으면 불가능하다. 기본적으로 시험장에서는 생각하면서 문제를 풀 여유가 없다. 문제를 보면 바로 풀 수 있어야 하고 풀 수 없는 문제는 즉시 포기해야 한다. 문제를 푸는 것도 빨라야 하고 포기도 빨라야 한다. 반복학습이 잘 되어 있으면 이것이 모두 가능하다.

넷째, 기본개념을 철저히 이해한 다음 문제유형별로 푸는 요령을 암기하라. 회계학도 암기과목이라고 생각해야 한다.

이해만 하면 된다는 생각은 버려라. 암기과목보다 더 잘 잊게 된다. 기본개념을 철저히 이해해야 하는 이유는 실력의 탄력성(즉, 응용력)을 키우기 위해서다. 암기를 해야 하는 이유는 시험시간이 너무 촉박하기 때문에 문제를 보면 어



## Properly Appraisors 「학습전략」

땀게 풀어야 하는지 그 푸는 요령이 바로 머릿속에 떠올라야 하기 때문이다. 회계학은 신속하고도 정확하게 풀어야 한다.

다섯째, 문제를 눈으로 풀지 말고 손으로 풀어라. 눈으로 보고 이해를 하면 그것을 회계학 실력이라고 착각하는 경우가 많이 있다. 그것만으로는 절대로 자기가 원하는 점수를 받을 수 없다. 반드시 손으로 풀고 얼마나 빨리 풀었는지 체크를 해야 한다.

여섯째, 단권화 하라. 문제집과 기본서를 통일하라.

시험에 가까워지면 가까워질수록 다른 암기과목이 더 급하기 때문에 회계학을 공부할 시간은 점점 더 줄어들 수 밖에 없다. 따라서 짧은 시간에 쉽게 정리할 수 있도록 단권화 작업이 필요하다. 공부할 자료가 여기저기 산만하게 흩어져 있으면 마지막에 정리가 힘들어진다. 고시공부는 모아가면서 하는 것이 아니라 버리면서 하는 것이다.

일곱째, 모의고사 시험을 활용하라.

모의고사 시험을 치르면서 자기 실력을 객관화해야 한다. 혼자 집에서 문제를 풀면 자기 실력을 가늠할 수가 없다.

혼자 풀어서 잘 풀린다고 그것을 자기실력이라고 착각해서는 안 된다. 스키장 슬로프를 밑에서 볼 때와 위에서 볼 때의 경사도가 차이가 많이 나는 것처럼 똑같은 문제일지라도 혼자서 문제를 푸는 것과 비록 모의고사지만 실제 시험장 분위기와 유사한 장소에서 시험을 치르는 것과는 많은 차이가 있다.

여덟째, 1차 시험의 최대의 적은 방심이다.

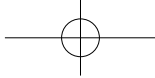
회계학은 1차 시험에만 있다 보니 시간을 많이 투자하면 아깝다는 생각이 먼저 들 것이다. 특히 1차 시험을 합격해 본 경험이 있는 수험생은 더욱 더 그럴 것이다. 그러나 이것이 함정이다. 공부를 하다보면 항상 자기가 생각했던 것보다 1.5배 정도의 시간이 더 걸린다. 결국 공부할 시간이 부족하여 1차 시험에 실패한 경우들이 많이 있다. 1차 시험은 공부만 열심히 하면 거의 합격하는 시험이다. 절대로 방심해서는 안된다. 위에서 언급한 것처럼 회계학 공부를 한다면 회계학 때문에 시험에 실패하는 일은 없을 것이다.

# 04

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가 관계법규

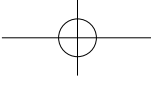
### ■ 감정평가 관계법규 출제경향 분석 (2010년-2014년)

구분	내용	21회	22회	23회	24회	25회	출제빈도
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	총론	1	1	1	2	1	★★
	도시관리계획	4	6	6	3	5	★★★★★
	개발행위의 허가 등	4	3		4	2	★★★★★
	용도지역, 지구, 구역 내 행위제한	3	3	2	3	3	★★★★★
	도시계획시설사업	3	2	1	1	3	★★★★
	토지거래허가제		1	2	2	1	★★
	보칙			3			★
	벌칙	1		1	1	1	★
	소계	16	16	16	16	16	
부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률	총론	1	1	1		1	★★
	표준지공시지가	1	2	2		2	★★★★
	표준주택			1			★
	표준지				1		★
	개별공시지가	2	2	1	3	1	★★★★
	개별주택	1					★
	비준표						
	개별공시지가이용					2	★
	평가위원회				1		★
	감정평가사	1		1			★
	감정평가 방법						
	감정평가업자	1	2	2	2		★★★★
	업무범위		1			1	★
	손해배상책임, 과징금 · 벌칙	1		1	1	1	★★
소계	8	8	8	8	8		
건축법	총론	1	1	1	1	1	★★
	건축물의 건축	1	1	2	1	1	★★
	건축물의 대지 및 도로	1			1		★



Properly Appraisors 「학습전략」

	지역 및 지구 안의 건축물		1	1		1	★
	도시설계 등						
	건축물의 구조	1				1	★
	보칙		1		1		★
	벌칙						
	소계	4	4	4	4	4	
국유재산법	총칙	1	1	1	1	1	★★
	국유재산의 관리		1	1			★
	행정재산	2	1	1	1	1	★★
	일반재산	1		1	1	2	★★
	대장과 보고		1		1		★
	보칙						
소계	4	4	4	4	4		
측량·수로조사 및 지적에 관한 법률	총칙	1	1			1	★
	필지·지목	1	1		1	1	★★
	지적공부		2	1			★
	토지이동	2		2	1	1	★★
	측량						
	측척변경				1	1	★
	지적정리			1			★
	보칙				1		★
소계	4	4	4	4	4		
부동산등기법	총칙	1	1	1	2	1	★
	등기의 종류			1			★
	등기의 효력	1					★
	등기사항		1	1		1	★
	등기소와 등기공무원						
	등기부 및 기타장부					1	★
	등기절차	1	1	1		1	★★
	각종의 등기절차	1	1				★
	이의신청				1		★
소계	4	4	4	4	4		



# 04

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가 관계법규

### ■ 출제경향 분석 및 총평

#### ◎ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

출제 문항수가 가장 많은 과목(16문제)으로 가장 정복하기 어려운 법률이다. 출제문항수를 크게 보면 도시계획 등에서 8문제, 개발행위허가에서 3문제, 토지거래허가에서 3문제, 총론과 보칙·벌칙에서 2문제 정도가 출제된다. 이 과목에서는 무엇보다 기본골격을 잡는데 가장 신경을 써야한다. 내용이 방대하기 때문에 잘 짜여진 골격을 바탕으로 살을 붙여야만 하기 때문이다.

#### ◎ 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률

출제문항수가 두 번째로 많은 과목(8문제)으로 생각보다는 공부할 분량이 많지 않다. 또한, 2차 과목 시험범위에 들어가기 때문에 법률과 시행령을 거의 외우다시피 공부할 필요가 있는 과목이다. 출제범위는 부동산가격공시제도와 관련지어 4문제가 출제되고, 감정평가제도와 관련지어 4문제가 출제된다. 최근에는 감정평가사의 징계, 과징금, 손해배상, 업무, 법인설립 등과 관련된 내용들이 집중 출제되는 경향이 있다.

#### ◎ 건축법

출제 문항수는 적은 과목(4문제)이나 공부할 분량이 매우 많은 과목이다. 일부 수험생들은 건축법을 아예 포기하는 경우도 있으나, 그런 전략보다는 반드시 출제되는 부분이 있으니 그 부분을 집중적으로 준비하면 고득점 할 수 있다. 개념정의와 사전결정제도, 건축허가, 신고, 용도변경, 이행강제금 등은 거의 매년 출제되니 반드시 숙지하고 시험장에 들어가야 한다.

#### ◎ 국유재산법

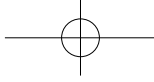
출제문항수는 적은 과목(4문제)이며, 일반인들이 쉽게 접하는 법률이 아니기 때문에 매우 생소한 과목이기도 한다. 공인중개사 시험과는 달리 국유재산법이 시험범위에 들어 있는 이유는 행정관청이 국유재산의 매각이나 임대를 위해서는 반드시 감정평가를 거치기 때문이다. 국유재산은 크게 행정재산과 일반재산으로 나뉘는데 두 유형의 쓰임을 제대로 이해하는 것이 이 과목의 중요 포인트가 된다.

#### ◎ 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률

출제문항수는 적은 과목(4문제)이며, 20회 시험까지는 지적법이 시험범위였으나, 2010년에 지적법과 수로업무법, 측량법이 폐지되고 이 법률로 통합되었다. 통합 이후에도 주로 지적에 관한 내용만을 시험범위로 하고 있다. 따라서 개념정의, 토지의 이동과 등록의 5요소를 중심으로 수험준비를 하면 무난하게 고득점할 수 있다.

#### ◎ 부동산등기법

출제문항수는 적은 과목(4문제)이며, 가장 효율적으로 수험준비를 해야 할 필요가 있는 과목이다. 부동산등기법의 범조항수에 비해 매우 적은 문제가 출제되기 때문에 특정 부분을 집중적으로 준비해야 할 필요가 있다. 1차 시험과목인 민법의 물권법과 밀접한 관련이 있는 법률이므로 상호 연관성을 이해할 필요가 있다.



## ■ 시험대비 학습방향

### ◎ 골격잡고 살 붙이기

부동산관계법규는 암기내용이 방대하다. 처음부터 정신없이 암기하다보면 암기한 내용이 어느 부분에 해당하는지 혼란스러울 경우가 많다. 학원을 통하여 1차 준비를 하는 것이 효율적이라는 이유는 바로 이러한 혼란을 없애고, 최단기간에 골격을 쉽게 잡을 수 있기 때문이다. 기본골격을 토대로 살을 붙이는 것은 시험장에 들어가기 전까지 지속적·반복적으로 해야 할 수험생의 의무이다.

### ◎ 조문중심 학습

법률공부는 법전에서 시작해서 법전으로 마무리한다는 말이 있다. 1차 시험에서는 주로 법조문이 그대로 지문에 등장하는 경우가 많으므로 조문연습을 열심히 할 필요가 있다.

그러나 이 과목은 일상생활과 밀접한 관련이 있어서 법령의 개정이 매우 잦은 특징이 있다. 따라서 법률의 개정내용이 해당 연도의 시험범위에 포함되는지 여부를 반드시 확인하여야 한다. 시험 전에 개정되었다 하더라도 개정내용이 당해 연도의 시험범위에 포함되지 않는 경우도 있기 때문이다. 그동안 개정내용의 시험범위 포함여부에 관하여 출제기관은 시험시행 공고일 현재 시행되는 법령으로 일관된 입장표명을 하고 있으므로 이를 고려하여야 한다.

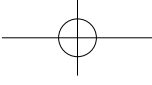
### ◎ 기출문제 분석

출제위원들은 게으르다. 게으르기는 하나 해당 법률에서 가장 핵심적인 내용이 무엇인지를 잘 알고 있다. 출제위원들은 핵심내용으로만 구성된 기출문제를 벗어나 새로운 문제를 출제하는 것이 매우 높은 위험을 부담하는 일이라는 것을 잘 알고 있다. 따라서 출제위원들은 변형된 형태의 문제들을 계속해서 생산해내고 있는 것이다. 수험준비에서 기출문제의 중요성을 간과하는 사람은 아무도 없을 것이다.

## ■ 마치며

부동산관계법규는 1차 시험만으로 끝나는 것이 아니라, 향후 감정평가사로서 실무를 수행할 때 매우 중요한 역할을 하는 과목이다. 부동산의 가격은 곧 부동산과 관련된 제반 법규제의 틀 속에서 결정되기 때문이다. 혹자는 부동산 가격의 80% 이상은 법규제 속에서 나온다고 말하기도 한다. 부동산관련 법규제의 내용과 활용가능성을 이해하고 있어야만 적정가격을 책정할 수 있기 때문에 합격 이후에도 꾸준히 개정되는 내용들을 반복해서 습득하여야 할 것이다.





# 05

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 부동산학원론

### ■ 부동산학 원론 학습의 기본전략

부동산학 원론은 여타 다른 과목보다 고득점을 맞을 수 있는 과목이다. 그 이유는 감정평가사 시험에 2차에서 부동산학과 많은 연관성을 가지고 있으므로 수험생은 다른 과목보다 개념이나 용어파악이 용이하기 때문이다. 부동산학 원론을 접근하기가 쉽다.

#### 1. 숲이나 나무나 어느 것을 먼저 할 것인가?

누구나 다 알고 있는 이야기지만 숲을 먼저 보란 것이다. 먼저, 지엽적인 부분에 열매이지 말고 그 과목의 전체 틀이 어떤 것이지를 그려가라. 특히 부동산학 원론과목은 전체틀을 모르면 절대 좋은 점수가 나올 수가 없다. 즉, 각 장의 제목이 무엇을 의미하는가를 먼저 파악을 하는 것이 가장 중요하다. 그래서 책을 처음 읽을 때에는 책의 목차를 읽어보며 각각마다 굵고 큰 글자에 대한 대략적인 개념만 파악을 하고 나머지 세세한 내용은 그냥 만화책 읽듯이 읽고 넘어가라. 이해가 안되어도 그냥 책을 넘어가라. 두 번째 세 번째는 읽으면서 살을 붙여가며 대략적인 이해를 하고, 그리고 네 번째 읽으면서 부분과 전체의 관계를 이해하고, 필요한 부분은 반복해서 보면서 이해를 해가면 된다.

#### 2. 동일한 책을 여러 번 볼 것인가? 여러 수험서를 골고루 볼 것인가?

우선 책의 선정에 여러 책을 비교하여 감정평가사 시험에 적합하며 자신에게 가장 마음에 드는 기본서를 딱 한권을 선정해서 그 책만 여러 번 보는 것이 중요하다.

적어도 기본서를 5번 이상 보아야합니다. 처음 3번은 빨리 읽는 것이 중요합니다. 내용하나하나 따지지 말고 그냥 책장만 넘기면서 흐름만 파악하시고 4-5째는 정독을 하시면서 앞뒤 내용을 비교하면서 자신만이 알 수 있는 필기노트를 만들어라.

#### 3. 부동산학 원론은 회상(recall)형태나, 재인(recognition)형태로 공부해야할 것인가?

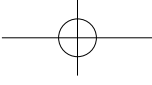
회상은 주변단서가 주어지지 않는 상태에서 정보를 기억 속에서 인출해야지만, 재인은 주변단서가 주어짐에 따라 기억 속에서 정보를 인출하는 것이다. 즉, 회상은 주관식에 해당되지만, 재인은 객관식을 의미한다. 부동산학 원론은 1차 시험이며 객관식이다. 객관식을 공부하는 방법은 분명 주관식을 공부하는 방법과 다르다. 객관식은 객관식다운 공부를 해야 한다. 즉, 부동산 원론 과목은 절대 단순암기를 해서야 문제를 풀 수가 없으니, 앞글자 가지고 절대 암기해서는 안된다는 것을 다시 한 번 더 강조한다. 내용을 이해를 해야만 주어진 문제를 종합적으로 해결할 수 있다.

객관식은 주어진 문제에서 핵심적인 키워드가 무엇인가를 알고 있고, 문제를 푸는 요령만 알고 있으면 그 문제에 대한 정답은 쉽게 찾을 수 있는 장점이 있다.

특히 부동산학 원론은 다른 시험과 다르게 중요한 내용만 출제됨과 동시에 출제된 내용 중에 가장 중요한 핵심이 정답이 되는 것이 주요 특징이라 할 수 있겠다. 그래서 부동산 원론은 중요 키워드가 중요하다

#### 4. 부동산학 원론은 사회과학이므로 반드시 주어진 용어와 비교할 대상을 찾아서 공부하라

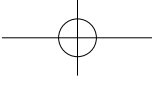
부동산학 원론은 사회과학이므로 추상적인 내용이 많이 서술되어 있다. 따라서 이를 효과적으로 공부하는 방법은 반드시 주어진 내용과 비교할 대상을 파악하여 두 내용을 비교하여 공부하면 명확한 개념 정리가 될 것이며, 문제를 접할 때 답을 용이하게 찾을 수 있는 장점이 있다.



## ■ 부동산학 원론의 테마별 학습법

2016년도 감정평가사 시험에 처음 도입되는 과목이기 때문에 아직까지 출제범위가 정해져 있지 않다. 따라서 수험생 입장에서는 부동산학 원론을 공부할 때 혼란을 야기할 수 있다. 따라서 부동산학 원론을 강의하는 본인도 그 범위에 대하여 심각하게 고민을 할 수 밖에 없기 때문에, 부동산 관련한 과거 출제위원님들과 교수님들 그리고 학자들의 의견을 수렴하였다. 그 결과, 부동산학과 관련된 전반적인 내용을 설명하는 것이 효과적인란 중론에 의해 다음과 같은 목차를 정하였다. 부동산학 원론은 크게 3편으로 분류한다. 1편 부동산학 총론, 2편 각론, 3편 감정평가편으로 구성되어 있다. 이 중에 가장 중요한 것은 2편이며, 시험에서 70%이상 출제되어진다. 구체적 내용은 다음과 같다

- **1편 총론** : 부동산학 원론에서는 부동산학을 공부하는데 기초 내용을 설명한 부분이다. 통상 2~4문제 정도 출제되므로 출제비중은 높지는 않다. 기본적인 개념위주로 공부를 해야한다. 즉, 부동산 개념, 토지용어, 부동산 특성이 주요 공부해야할 부분이다.
- **2편 각론** : 출제비중이 가장 높은 분야이며, 공부해야할 부분도 많다. 각론은 여러 분야가 존재하는데, 특히 출제빈도가 높은 부분은 경제론, 정책론, 투자론, 금융론이다. 또한 2차과목인 감정평가이론과도 많은 연관성이 있으므로 내용을 정확하게 숙지하여 감정평가이론 학습시 시너지 효과를 볼 수 있는 부분이다. 각 부분의 구체적으로 학습방법은 다음과 같다.
- **1장 경제론** : 경제론은 1차과목인 경제학 원론과 밀접한 관계가 있는 부분이다. 주요 학습내용은 수요와 공급에 대한 기본개념, 균형시장에서 가격과 수급량의 변화형태, 탄력성 그리고 부동산 경기변동의 특성 정도이다. 경제학 원론의 기초 개념정도만 인지하면 쉽게 학습할 수 있는 부분이다
- **2장 부동산 시장론** : 부동산 시장론은 일반재화와 다르게 부동산만이 가지고 있는 특징을 파악하는 단원이기 때문에 일반재화와와의 차이점을 생각하면서 내용에 대한 이해와 정리를 해야한다. 이 장에서 학습해야할 부분은 여과과정, 효율적 시장, 지대, 상업입지 등이다.
- **3장 부동산 정책론** : 학습할 내용은 비교적 적지만 출제빈도는 높은 편이다. 정책론의 기본 마인드는 부동산시장에 문제가 발생할때 정부가 개입한다는 사실을 잊지 말아야한다. 학습방법은 주제별로 분리하여 공부를 하여야한다. 주제별로 크게 토지정책, 시장실패수정, 임대주택정책, 조세귀착으로 분리할 수 있다. 또한, 정부정책에 대한 시사성이 있는 문제가 출제될 수 있는데, 이는 그해 부동산 정책의 핫 이슈가 되는 내용 1~2개 정도만 파악하면 될 것이다.
- **4장 부동산 투자론** : 출제비중이 가장 높은 분야 중에 하나이다. 투자에 대한 전반적인 내용을 모두 숙지해야할 단원이다. 이 단원에서 학습해야할 주제는 지렛대 효과, 투자위험의 개념, 유형, 처리방법, 수익률 중에 기대수익률과 요구수익률의 개념과 수익률 측정방법, 포트폴리오에 대한 전반적인 내용, 화폐의 시간가치를 통한 계산문제, 영업수지계산, 할 인현금수지에 대한 전반적인 내용 파악 등이다



# 05

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 부동산학원론

- 5장 부동산 금융론 : 출제비중이 높은 단원이다. 금융론은 수험생이 용어에 대하여 많은 부담을 갖는 단원이다. 즉, 동일한 용어가지고 학자들마다 다른 용어를 사용하기 때문이다. 따라서 금융론은 공부할 때, 특정 용어가 나오면 반드시 영어약자로 기억하는 것이 효과적이다. 용어에 대한 혼동 때문에 문제 출제시 영어약자를 명기하기로 되어 있다. 주요 학습내용은 저당상환방법 중에 고정금리 위주로 학습, 저당유동화제도의 특징과 주택담보채권(MBS)의 각 종류의 특징비교분석, Project Financing의 구체적 특징파악, REIT's의 세부특징을 법조문을 통한 비교, 현행 한국의 부동산 금융 제도인 보증자리론과 주택연금제도의 구체적 특징을 법조문을 통한 비교이다
- 6장 부동산 이용론과 개발론 그리고 관리론  
출제비중은 높은 편은 아니다. 이 단원은 주제별 분리하여 공부를 하는 것이 효과적이다. 구체적으로 학습할 내용을 분야별로 보면 다음과 같다  
△ 부동산 이용론은 출제가 거의 되지 않는 편이다. 이 단원은 문제 풀이하면서 용어정도를 숙지하면 된다.  
△ 부동산 개발론은 개발과정과 위험, 민간개발방식의 각 특징비교, 개발과 보존의 장단점과 개발권양도제(TDR)의 특징 위주로 학습해야한다.  
△ 관리론은 전체내용을 하나로 묶어서 학습해야한다  
△ 부동산마케팅론은 시장점유마케팅, 고객점유마케팅, 관계마케팅, STP전략, 4P 등의 개념만 파악하면된다
- 7장 부동산 권리분석과 부동산 중개론 : 출제비중이 낮은 편이다. 권리분석은 형식적 심사주의의 단점을 보완하기 위한 권원증서, 권원요약서, 권원보험의 흐름과 개념파악 그리고 escrow제도의 특징 정도만 파악하면 된다. 한편 부동산 중개론은 중개위임계약정도만 파악하면 될 것이다
- 3편 감정평가론 : 출제비중이 20% 전후로 예상된다. 출제흐름은 감정평가와 관련된 기본 용어와 전체흐름위주로 학습하는 것이 효과적이다.  
주요 학습내용은 가격제원칙, 지역분석과 개별분석, 3방식 6방법에서 주로 가격위주, 가격공시제도 위주로 해야할 것이다

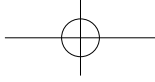
### ■ 부동산학 원론의 시기별 전략

#### ○ 기본강의

부동산학 원론에 대한 개념 및 용어를 이해하고, 논리적 체계를 잡는 단계이다. 암기보다는 이해에 초점을 맞추어야 하며, 단권화된 수험서를 중심으로 교수님 설명을 통한 이해를 하는 것이 효과적이다.

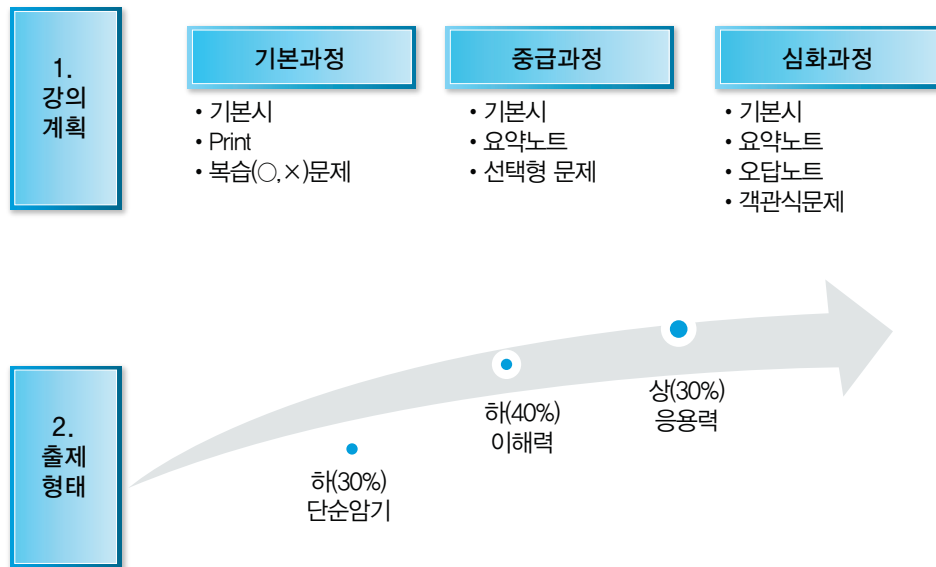
#### ○ 심화강의

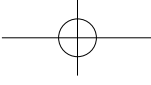
부동산학 원론의 체계를 잡고, 주제에 대한 핵심적인 키워드와 심화된 내용을 파악하고 예상문제를 출제유형을 파악하는 단계이다. 동시에 자신이 정리노트를 만드는 단계이다.



○ 문제풀이

심화학습한 내용을 가지고 문제를 많이 접하여 출제유형 파악함과 동시에 문제를 접근하는 요령을 익힘과 동시에 응용문제에 대한 대처능력을 익히는 단계이다. 수험생은 특히 문제를 많이 접근하면서 자주 실수하는 문제가 있으면 자신의 정리노트에 반드시 그 내용을 기입하여 지문자체를 익혀야 한다





# 06

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가실무

### ■ 감정평가사 2차과목 학습방법론 - 감정평가실무

#### 1. 감정평가 실무 과목의 특성

##### (1) 감정평가실무 과목의 중요성

감정평가실무는 감정평가사 2차 시험 3과목 중 가장 그 공부량이 많은 과목 중 하나라고 할 수 있습니다. 특히 단기간에 합격을 노리시는 분들의 경우 감정평가실무 과목은 반드시 고득점을 해야 합니다. 한편, 감정평가실무 과목은 감정평가이론 및 감정평가 및 보상법규 과목과 연계되어 있기 때문에 실무과목을 정확하게 이해하면 다른 과목의 이해에도 도움을 줄 수 있습니다.

##### (2) 감정평가실무과 수학

흔히 감정평가실무는 수학과 연관된 과목이라고 생각하고 합니다. 하지만 감정평가실무는 실용학문이기 때문에 수학과는 깊은 연관이 없습니다. 단순 계산과정이 대부분이고 간혹 나오는 수학적인 논의들도 활용만 할 수 있으면 되는 수준입니다.

##### (3) 감정평가실무에 필요한 능력

과목이름 그대로 감정평가실무는 실제 부동산 등을 평가대상으로 놓고 이를 평가하는 과정을 답안지에 보여주는 것을 측정하는 시험입니다. 숫자(금액)에 대한 감각과 자료해석의 능력, 사안의 포섭내용을 잘 처리하는 것이 가장 중요한 능력이라고 할 수 있습니다. 감정평가실무 시험지는 대략 13~20페이지 정도이기 때문에 제한된 시간에 제시된 자료를 잘 분석하여 묻는 바를 답안지에 기술해내는 연습을 꾸준히 하는 것이 중요하다고 할 수 있습니다.

##### (4) 정확한 답이 있는 시험이다?

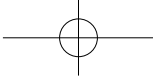
감정평가실무는 제시된 자료를 통해 최적의 답안을 도출해내는 시험입니다. 물론 제시된 가이드라인이 있지만 이와 다른 방법으로 풀더라도 수험생의 논리를 보여주면 오답이 되지 않습니다. 모든 논술식 시험의 특징이지만 감정평가실무의 경우는 해답의 범위가 넓다고 할 수 있습니다.

#### 2. 감정평가실무 연간 공부방법(1차 시험 이후 14개월 과정)

##### (1) 0~3개월 : 감정평가실무 기본이론과정

처음으로 감정평가실무를 시작하는 수험생에게 가장 중요한 시간입니다. 방대한 실무의 이론들을 3개월에 모두 정리를 해드리는 과정입니다. 교재는 "S+ 감정평가실무 기본강의"를 활용하게 됩니다. 3개월에 걸쳐서 기본서에 있는 내용을 모두 강의하게 됩니다.

이 과정에서는 기본이론의 학습 및 그 복습이 중요합니다. 실무과목의 특성상 예습은 매우 어렵기 때문에 매 시간 별 강의에 집중하고 이후에 철저하게 복습을 하면 감정평가실무의 기초가 튼튼해 질 수 있습니다.



기본강의 과정	교재	교육과정의 주요내용
감정평가실무 기본강의 - I	S+ 감정평가실무 기본강의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 감정평가 기초</li> <li>- 감정평가의 3방식</li> <li>- 부동산 투자분석 및 감정평가</li> <li>- 평가유형별 감정평가 방법</li> <li>- 평가목적별 감정평가 방법</li> </ul>
감정평가실무 기본강의 - II	S+ 감정평가실무 기본강의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공시지가 관련 감정평가</li> <li>- 보상평가</li> </ul>

(2) 4~8개월 : 감정평가실무 문제풀이방법 및 심화학습

기본이론을 공부하고 문제를 풀면 문제를 소화하기 힘든 것이 일반적입니다. 실무문제를 접하기 위해서는 문제풀이 능력 및 분석능력이 수반되어야 하는데, 이 과정을 통해 다양한 유형의 문제를 풀어보게 됩니다.

한편, 기본강의에서 다루지 못한 부동산 감정평가와 관련된 다양한 이슈를 검토하고 이를 문제에 적용하는 연습을 하게 됩니다.

본 과정은 수험생이 예습을 통해 미리 문제를 풀어보고 그 문제에 대해서 강의 중에는 계속 전달식으로 강의를 하게 됩니다.

기본강의 과정	교재	교육과정의 주요내용
기초 문제풀이 과정	별도 교재 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문제풀이방법 학습</li> <li>- 감정평가의 3방식 연습</li> </ul>
감정평가실무 기출문제 특강	S+ 감정평가실무 기출문제	- 기출문제풀이 및 논점분석
종합문제 논점분석 강의	S+ 감정평가실무 종합문제	- 종합문제 수록된 논점 분석강의

(3) 6~14개월 : 감정평가실무 스터디를 통한 실전연습

스터디는 매주 예상되지 않는(주제는 미리 정해질 수 있지만) 문제를 풀어보고 그 문제에 대해서 시험 이후 정리를 하는 과정입니다. 그리고 스터디는 채점, 첨삭 그리고 매주 답안지를 제출한 수험생들 간의 성적처리까지 포함되게 됩니다.

본 과정은 시험 직전까지 지속되게 되며, 매주 본인의 상대적인 위치를 가능하여 1년여 간의 공부계획을 조정해나갈 때 기준이 됩니다. 또한 제한된 시간 안에 극대화된 효율을 발휘해야 하는 시험의 특성상 시험 당일에 최대한 안정적인 실력이 발휘될 수 있는 연습을 하게 됩니다.

# 06

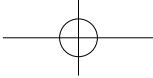
## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가실무

스터디 순환과정	풀이배점 등	순환별 주요내용
0기 스터디	50점(60분) 풀이 후 강평	- 3방식 기초문제 풀이 - 진도별 진행
1기 스터디	70점(80분) 풀이 후 강평	- 3방식 중급문제 풀이 - 유형별 대표문제 풀이 - 진도별 진행
2기 스터디	100점(100분) 풀이 후 강평	- 감정평가실무기준 해설서 특강 - 진도별 진행
3기 스터디	100점(100분) 풀이 후 강평	- 기출문제 활용 중심
4기 스터디	100점(100분) 풀이 후 강평	- 최종점검 - 주요출제예상논점 연습

### 3. 감정평가실무 교재(자료) 개요

(1) 연간 강의일정상 교재목록

교재/자료	출판사 및 저자	활용강의	교재특성	비고
S+감정평가실무 기본강의	부연사, 유도은	감정평가실무 기본강의 - I, II	감정평가실무의 내용을 가장 효율적으로 정리한 교재입니다.	기본서
S+감정평가실무 종합문제	부연사, 유도은 외	감정평가실무 종합문제풀이	감정평가실무의 대표 유형의 문제를 수록한 교재입니다.	문제집
S+감정평가실무 기출문제	부연사, 유도은 외	감정평가실무 기출문제 특강	감정평가실무 제1회 기출문제부터 현재까지의 문제와 예시답안, 출제위원 강평을 수록한 교재입니다.	문제집
감정평가사 법전	부연사, 유도은 외	전체 강의	감정평가사 시험과 관련된 법령 및 지침을 수록한 교재입니다.	법전
연간 스터디 자료	유도은	감정평가사 스터디	매주 난이도별 실전연습 및 심화학습을 위한 자료입니다.	프린트물



(2) 추가 참고교재

교재/자료	출판사 및 저자	활용강의	교재특성	비고
감정평가실무기준 해설서	감정평가협회, 한국감정원	-	감정평가실무기준(법전수록)의 구체적인 해설을 다룬 책입니다.	비매품
감정평가강의	리복스, 이흥규 외	-	감정평가실무의 심화내용까지 폭넓게 다룬 교재입니다.	-
기본강의 감정평가	리복스, 이창석	-	-	이론서
부동산평가이론	양현사, 안정근	-	-	이론서

**4. 기타 감정평가실무 시험관련 FAQ**

(1) 공학용 계산기는 반드시 필요한가요?

감정평가실무 시험장에는 공학용 계산기가 반입가능합니다. 그리고 모든 수험생이 공학용 계산기를 가지고 시험을 봅니다. 우리 시험에서 공학용 계산기만이 할 수 있는 연산기능이 필요한 것은 아닙니다. 하지만 공학용 계산기를 사용해야 더 빠르고 간편하게 계산할 수 있기 때문에 100% 수험생이 공학용 계산기를 사용합니다. 계산기와 관련하여서는 기본강의가 끝난 이후에 홈페이지에 무료특강으로 올라와있는 "계산기 특강"을 활용하시면 도움이 될 수 있습니다.

(2) 하루에 몇점이나 풀어야 하나요?

공부의 정도와 공부기간에 따라 차이가 있을 수 있습니다. 기본강의를 성공적으로 수강한 경우 기본강의 직후 하루 4시간 투자한다면 150점 내외의 문제를 풀 수 있습니다. 문제풀이강의까지 듣고 문제의 풀이방법을 익히면 4시간 투자하였을 때 200~300점 정도의 문제를 풀 수 있는데, 이 정도의 연습을 꾸준히 하게 하면 중상위권의 점수를 보장할 수 있습니다.

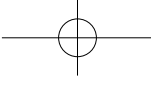
(3) 감정평가실무 공부에 가장 많은 시간을 투자해야 하나요?

수험기간 전부에 걸쳐 실무공부에 가장 많은 시간을 투자하는 것은 아닙니다. 하지만 공부 초기에는 실무과목에 70%이상의 시간을 할애하라는 것이 수험계의 불문율입니다. 이는 감정평가실무가 초기에 공부할 양이 매우 많고, 초기에 제대로 학습하지 않으면 계속 발목을 잡는 과목이기 때문에 그렇습니다. 이론이나 법규는 모두 서술식으로 풀고 문제의 분량도 2페이지 남짓이지만 실무는 문제의 분량이 13~20페이지에 달하고 서술과 산식이 혼재하며 계산도 병행되기 때문에 다른 과목과는 다른 풀이방법이 필요합니다. 따라서 초기에 공부량을 집중적으로 투자하여 익숙해지는 것입니다.

(4) 답안지에 문제를 풀어야 하나요?

문제풀이 연습을 할 때에는 답안지에 반드시 풀어야 합니다. 답안지는 100점짜리 답안지(시험용답안지)와 1,000점짜리 답안지(연습용답안지)가 있습니다. 연습용답안지를 가지고 연습하시면 됩니다.





# 06

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가실무

### (5) 1차시험을 합격해야 2차시험준비를 시작할 수 있나요?

감정평가사 시험을 특이하게 1차공부를 미리 하지 않아도 2차과목을 준비하는데 있어서 무리가 없습니다. 따라서 많은 수험생들이 실질적인 상대평가인 2차과목을 먼저 준비하는 경우가 많습니다.

### (6) 2차시험부터 강의를 들었는데, 언제쯤 1차공부를 시작해야 하는지요?

일반적으로 많은 수험생들이 2차시험을 먼저 준비하고 이후에 1차와 2차를 동차로 준비하는 경우가 많습니다. 1차 시험은 상당히 방대한 분량이기 때문에 (특히 경제, 회계) 미리 공부계획을 잘 세워놓아야 할 것입니다. 1차는 기본적으로 2차시험 8개월전까지 기본강의를 듣고, 경제와 회계는 문제풀이를 시작해야 합니다. 그리고 통상 1차시험 3~4개월 전 정도 학원에서 모의고사를 봅니다. 객관식 시험이기 때문에 모의고사를 통해 시간체크, 풀이방법 등 (제킬건 제끼는 능력?)을 숙달해야 안정적으로 합격할 수 있습니다. 모의고사를 봐서 50점정도(회계, 경제) 받는 수준으로 공부를 해놓으면 여차피 1차시험 3~4개월전에는 1차에 많은 시간을 할애하기 때문에 안정적으로 합격권에 든다고 생각합니다.

### (7) 개별스터디의 장단점 및 필요성

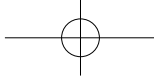
개별스터디라는 것은 같은 감정평가사 공부를 하는 사람들끼리 서로 같은 장소에 모여서 같은 혹은 다른 문제를 풀어보고 서로 풀어본 문제를 논의하면서 이해도를 높이는 시스템입니다. 오래 전의 감정평가사 시험에서는 감정평가시험(2차)의 범위가 명확하지 않고 강의도 정돈되지 않았으며, 시중의 교재도 부족하였기 때문에 서로 공부한 내용 및 수험정보를 공유할 필요가 컸고 실제로 개별스터디는 필수적이라고 인식되었습니다. 하지만 현재는 수험정보가 방대하고 인터넷 강의 등 다양한 정보 수집 방법이 있기 때문에 개별스터디는 선택사항이 되고 있습니다. 개별스터디의 장단점을 본다면 간략하게 아래와 같습니다.

우선 장점은 혼자 공부할 때의 외로움을 완화할 수 있습니다. 매일 공부하는 수험생 입장에서 혼자 오랜 시간 공부하면 스트레스가 쌓일텐데 아무래도 주변에 동료がいる话 큰 힘이 됩니다. 둘째, 모르는 내용을 바로바로 질문해서 해결할 수 있습니다. 항상 그런 것은 아니지만 아무래도 여러명이 있으면 모르는 내용을 바로바로 물어보고 이해할 수 있습니다. 셋째, 수험정보를 공유할 수 있습니다. 과거에 비하여 많이 수험정보를 쉽게 접할 수 있지만 그래도 서로 학원이나 강사, 강의 등에 대한 정보를 공유할 수 있습니다.

하지만 개별스터디는 항상 좋은 면만 있는 것은 아닙니다. 단점으로서 가장 큰 단점은 사람은 다양하기 때문에 인간관계로 인한 스트레스를 피할 수 없습니다. 공부를 너무 안하는 사람을 만나거나 본인과 스타일이 맞지 않으면 공부 외적인 스트레스를 받을 수 있습니다. 둘째, 가까운 거리에 동료가 있지 않는 이상 공부 외적인 시간을 소비해야 합니다.

최근으로 올수록 과거에 비하여 개별스터디를 많이 하지 않는데 그 이유는 우선 질의응답을 인터넷 등을 통해 빨리 할 수 있기 때문에 굳이 동료에게 물어보지 않아도 된다는 점, 강의를 잘 발달되어 있으면 굳이 동료가 없어도 스스로 공부하면서 공부방법 등을 강사에게 직접 물어볼 수 있다는 점, 예전에는 많은 분들이 신림동이나 근처에서 공부를 했지만 지금은 자택근처에서 공부하는 수험생이 아주 많아져서 물리적으로 만나서 공부하기가 어려워졌다는 점 등을 들 수 있겠습니다.

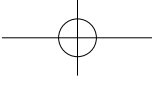
그래서 대안으로 매일 만나지 않고 학원스터디 강의시 1주일에 한번정도 만나서 서로 진도를 체크하는 식의 수정된 형태의 개별스터디도 많이 하는 것 같습니다.



- (8) 기타 문의사항  
 “감정평가사 합격 카페”(네이버 카페)가 있습니다. 접속하시면 감정평가사 시험과 관련된 질의응답은 물론 다양한 수험관련 정보가 수록되어 있습니다. (2차과목)

### 5. 감정평가실무 문제분석방법 개요

- (1) 문제의 사안을 <실무이론>에서 접근한다(문제 읽는 순서).
- (2) 전문가의 판단사항(주요논점 분석), 핵심키워드 분석(기타사항 활용)
- (3) 포기할 부분 제외 작업(과감하게 버리는 것도 실력이다. - 전체적 답안의 균형이 우선)
- (4) 논점의 목차화(필요한 키워드, 법적근거를 답안에 잘 보이게) - 내가 전문가임을 보여줘야 한다.
- (5) 질문에 대해 답 달기(답=가격수준~반드시 사례자료에서 가격수준 예측하기)
- (6) 답안의 간단, 명료화(법적근거, 이론적 근거) - 많이 알아도 한두 줄이면 충분하다(초간단 키워드).
- (7) 답안작성 시 유의사항 : 결국 이론/법규에서처럼
- (8) 최종적 답안의 형태  
 (대)상물건 확정, 경제적 가치 (판)정, (평)가기법 적용, 시산가격 (조)정  
 평가금액의 산출근거 및 결정에 관한 (의)견 : (시산가격조정 의견 or 해당문제의 논점정리) 5점 투자 필수(1번)



# 07

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가이론

### ■ 감정평가이론 학습의 기본전략

#### ○ 개념 및 용어정리

감정평가이론을 입문함에 있어 개념 및 용어에 대한 이해가 우선되어야 합니다. 처음에는 암기보다 개념 및 용어의 이해위주로 학습하여야 합니다.

#### ○ 주요 목차 및 키워드 정리

감정평가이론에서 좋은 점수를 받기 위해서는 각 논점에 대한 목차와 키워드가 정리되어야 합니다. 감정평가이론은 논술시험이라는 점에서 이해만으로는 좋은 답안을 작성할 수 없습니다. 각 논점에 대한 주요 목차와 키워드가 정리되면, 기본 논점은 물론 응용논점에서도 논리적으로 접근할 수 있습니다.

#### ○ 논리력 및 서술력 향상

감정평가이론은 기본논점에서 응용논점까지 다양한 문제로 변형되어 출제됩니다. 새로운 유형의 문제라고 하더라도 기본논점의 키워드를 활용하여 논리적으로 접근할 수 있습니다. 감정평가이론은 정답을 그대로 기술하는 것이 아니라, 문제를 해결하는 논리력과 서술력이 중요합니다. 서술력 향상을 위해서는 스터디 과정을 통해 반복적으로 답안을 작성하고, 채점 및 강평 등을 통해 피드백을 받는 것이 좋은 방법입니다.

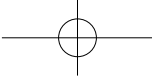
### ■ 감정평가이론의 테마별 학습법

#### ○ 총론

감정평가이론에서 가장 중요한 파트입니다. 출제 빈도 및 출제 배점 비중이 높습니다. 총론의 경우 단순 암기보다는 논리력과 서술력을 요구하는 응용문제가 많이 나오는 경향이 있습니다. 총론포트는 하나의 논점에 대하여 다양한 논리적 사고를 연습해야 합니다.

#### ○ 각론

감정평가실무와 연계성이 높은 파트입니다. 총론에 비하여 출제 빈도 및 배점 비중이 낮은 편입니다. 다만, 내용에 대한 이해와 정리가 되어 있으면, 안정적으로 점수를 득할 수 있습니다. 또한, 감정평가실무 학습시 시너지 효과를 볼 수 있는 부분입니다.



○ **부동산학**

총론과 각론에 비하여 상대적으로 출제 비중이 낮은 파트입니다. 학습범위가 넓은 반면, 감정평가이론에서는 개념위주의 문제가 출제되는 부분입니다. 감정평가이론은 부동산학을 기본으로 한다는 점에서 감정평가이론의 이해를 높여 줄 수 있으며, 수험서에 정리되어 있는 내용만 준비하셔도 됩니다.

■ **감정평가이론의 시기별 전략**

○ **기본강의**

감정평가이론에 대한 개념 및 용어를 이해하고, 논리적 체계를 잡는 단계입니다. 암기보다는 이해에 초점을 맞추어야 하며, 단권화된 수험서를 중심으로 교수님 기본서를 보완하는 것이 효과적입니다.

○ **0기 스터디**

기본논점을 정리하고, 기초적인 답안작성연습을 시작하는 단계입니다. 학원 진도에 맞추어 주제별 기본논점을 정리하고, 기초적인 답안작성요령을 익히며, 미리 제시된 예상문제를 학습하여 답안작성 연습을 하는 시기입니다.

○ **1기 스터디**

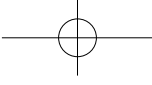
감정평가이론의 체계를 잡고, 심화논점을 이해하며, 기본적인 답안작성 연습을 하는 시기입니다. 각 논점을 다양한 시각으로 재해석해봄으로써 논리력을 강화하는 시기이며, 기본문제에 대한 안정적인 답안작성이 가능하도록 해야 하는 시기입니다.

○ **2기 스터디**

감정평가 실무기준 해설서 등 범위를 확장하고, 응용문제에 대한 대처능력을 익히는 단계입니다. 스터디에서 100점 분량을 작성하는 시기이며, 새로운 문제에 대한 접근방법을 학습하는 시기입니다.

○ **3기 스터디**

기출문제 및 출제위원급 특강문제를 중심으로 심화학습이 이루어지는 단계입니다. 기출 및 특강문제를 통하여 기본 논점을 정리하고, 심화문제에 대한 대처능력을 완성하는 시기입니다.



# 07

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가이론

### ○ 4기 스터디

출제예상문제를 중심으로 실전과 같이 준비하는 단계입니다. 매주 스터디를 통해 본인의 부족한 점을 찾아 보완해야 합니다. 최근 논문, 부동산 및 감정평가관련 이슈 논점 등을 정리하는 시기입니다.

### ■ 감정평가이론 관련 주요 Q&A

#### ○ 교재의 선택

감정평가이론 기본서는 각 교재마다 장점이 있습니다. 수험생 입장에서 이를 모두 볼 여유가 없다면, 주요논점이 정리되어 있는 단권화 수험서를 활용하는 것이 좋습니다. S+감정평가이론의 경우 감정평가 실무기준 해설서의 주요논점은 물론, 다양한 감정평가이론 기본서의 주요논점, 기출문제 등이 정리되어 있어 단권화에 효과적입니다. 이해 및 논리의 확장을 위해서는 총론 파트에서는 경응수 평가사님의 감정평가론, 각론 파트에서는 안정근 교수님의 부동산 평가이론, 감정평가 실무기준 해설서 등으로 보완하는 것을 권합니다.

#### ○ 암기와 이해

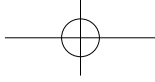
감정평가이론을 잘하기 위해서는 주요논점의 의의, 키워드 및 목차를 암기하는 것이 효과적입니다. 이를 바탕으로 이해한 내용을 출제자의 질문에 맞게 논리적으로 서술하면 됩니다. 암기 없이 이해만으로, 또는 이해 없이 암기만으로 좋은 답안을 작성할 수는 없습니다. 처음에는 내용에 대한 이해위주의 학습, 다음은 의의, 키워드 및 목차 암기를 통한 감정평가이론의 체계잡기, 마지막으로 이해와 암기를 바탕으로 한 논리적 서술연습의 순서로 이루어져야 합니다.

#### ○ 스터디의 활용

감정평가이론은 하나의 논점이라도 다양하게 해석되는 경우가 많습니다. 또한, 하나의 정답을 요구하는 것이 아니라, 다양한 논리로 정답에 접근하는 것이 요구됩니다. 각 논점에 대한 좋은 답안을 작성할 수 있도록 스터디를 통해 시간과 배점에 맞추어 작성하는 연습이 요구되며, 채점과 강평을 통해 보완하는 피드백이 반드시 동반되어야 합니다.

#### ○ 서브노트의 필요성

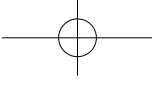
감정평가이론은 출제자의 의도 및 배점에 따라 같은 논점이라도 다르게 답안이 기술되어야 하는바, 전형화된 서브노트가 반드시 필요한 것은 아닙니다. 또한 서브노트 작성에는 시간과 노력이 많이 소요되는바, 감정평가이론의 체계를 잡을 수 있는 의의 및 키워드 노트를 정리하는 것이 더 효과적입니다.



Properly Appraisors 「**학습전략**」

○ **논문 및 신문기사 등 학습 필요성**

감정평가이론의 경우 최근 이슈가 되는 논문 및 부동산 관련 기사 등에서도 응용출제되는 경우가 있습니다. 신문기사 등 부동산 관련 뉴스는 평소에 관심을 가지는 것이 좋으며, 논문의 경우 학원 팀장들이 제시하는 논문 등을 통해 보완하는 것이 효율적입니다.



# 08

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가 및 보상법규

### ■ 감정평가 및 보상법규 학습의 기본전략

#### ○ 기본 법령 및 내용에 대한 이해

감정평가 및 보상법규(이하 '법규') 과목은 두 개의 개별법령, 즉 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법') 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 '부동산공시법')을 기본범위로 하여 출제되므로, 이를 중심으로 하여 각 법령의 내용 및 절차에 대한 이해가 선행되어야 합니다. 이를 위해 개별법 기본서를 우선적으로 학습하여야 하며, 본원의 법규대표강사인 정희웅 평가사가 편저한 <S+감정평가 및 보상법규>를 교재로 하여 기본강의를 수강하시면 개별법령에 대한 완벽한 정리가 가능합니다.

#### ○ 행정법적 마인드 함양

상기한 개별법령을 법적인 관점에서 해석하여 문제를 해결하기 위해서는, 행정법에 대한 숙지를 통하여 법적 마인드를 기를 필요가 있습니다. 법대 교수님들이 직접 저술한 행정법 기본서를 여러번 반복하여 학습하면 독해력과 논리력, 문장력을 자연스럽게 습득할 수 있으므로, 개별법 학습과 병행하여 행정법을 반드시 공부하시기 바랍니다. 또한 행정법의 일반법령에 해당하는 행정절차법, 행정심판법, 행정소송법, 국가배상법 등의 이해가 필요하므로, 이를 위해 감정평가사 법전을 참조하여 수시로 법령의 내용을 확인하여야 합니다.

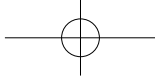
#### ○ 문제해결 및 답안작성능력 배양

개별법령 및 행정법의 내용을 이해 및 암기한 후에는, 이를 바탕으로 다양한 문제를 풀어보고 그에 대한 논술답안을 작성함으로써 응용력을 길러야 하며, 학원스터디 등을 통해 답안에 대한 채점 및 강평을 받고 부족한 부분을 수정해 나가면 점차 실력이 향상되어가는 것을 느끼실 수 있을 것입니다. 법규시험의 당락은 결국 주어진 문제에 대한 정확한 논술답안을 작성하는 것으로 결정되기 때문에, 문제파악 및 답안구성능력을 기르는 것은 기본적인 사항을 공부할 때보다 더 많은 시간과 노력이 요구된다는 점을 명심하여야 합니다.

### ■ 감정평가 및 보상법규의 구체적 학습방법

#### ○ 기본서의 정독을 통한 이해와 암기의 병행

법규과목은 법전공자가 아니면 용어나 문구 자체에 대한 이해가 쉽지 않아 초반에 굉장히 어렵게 느껴질 수 있으나, 개별법 및 행정법의 기본서를 반복적으로 학습할수록 그 이해도가 현저히 높아지며 암기도 수월해지므로, 초반에 어렵다고 당황하지 마시고 꾸준히 기본서를 정독하시기 바랍니다. 어느 순간 법적 마인드가 형성되면서 법규 전반에 대한 이해가 가능해지게 되니 인내력을 가지고 이해와 키워드 위주의 암기를 병행하시는 게 좋습니다.



○ **논점에 대한 자신의 견해 정리**

법규과목의 문제해결은 기본적으로 쟁점이 되는 문제(=논점)에 대한 학계의 상반되는 의견(=학설)을 검토하고, 관련 판례를 참조하여 자신만의 논리적 견해(=소결 or 검토)를 제시하는 과정으로 이루어집니다. 논리적 견해란 납득할 만한 논거를 제시하고 그에 따라 결론을 내리는 것을 의미하므로, 법규과목을 학습할 때에는 항상 '왜 이 문제가 중요한가?' 또는 '이러한 문제를 논하는 실익(필요성)이 무엇인가?'에 대한 문제의식을 갖고 접근할 필요가 있으며, 소결은 항상 '~하기 때문에, ~이 타당하다.'는 식의 논거에 기반하여 결론지어야 합니다. 법규과목의 쟁점에 대한 결론은 정답이 있는 것이 아니며, 논리적인 근거만 있다면 어떤 방향으로 결론지어도 무방하다는 점을 인식하시기 바랍니다.

○ **답안의 목차구성 및 서술방법에 대한 연습**

법규문제에 대한 답안은 자신의 법적 이해정도 및 논리력, 서술력을 보여주어야 하며, 이는 논리적인 목차구성에서부터 시작됩니다. 답안에 대한 목차는 문제를 정확히 파악하여 중요한 논점 위주로 구성하여야 하며, 출제위원은 목차 구성을 통하여 수험생의 수준을 먼저 파악하려고 할 것이므로 목차구성에 많은 신경을 써야만 합니다. 또한 논리적이고 물흐르듯한 문장을 구사하여 출제위원의 채점시 답안을 막힘없이 읽을 수 있도록 가독성을 높여야 합니다. 따라서 각 목차별 논의실익과 목차간 연결에 대한 서술, 법적용어 위주의 전형적인 문장으로 답안작성을 할 수 있도록 평소 많은 연습이 필요할 것입니다.

■ **감정평가 및 보상법규의 시기별 전략**

○ **기본강의**

법규과목에 대한 기본개념 정립 및 논리적 체계 구성을 위해 초심자가 반드시 수강하여야 하는 강의입니다. 암기보다는 이해 위주의 공부가 바람직하며, 단권화된 기본서를 바탕으로 학습하고 강사와의 질의응답을 통해 법규과목과 빨리 친해지는 것이 실력향상의 지름길입니다.

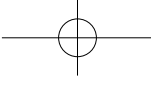
○ **0기 스터디**

기본적인 논점을 정리하고 기초적인 답안작성연습을 시작하는 단계입니다. 학원 진도에 맞추어 주요 논점을 정리하고, 그 내용을 답안지에 적어봄으로써 암기 및 응용에 대한 기본방향을 설정하는 시기라고 볼 수 있습니다. 또한 이 시기에 다양한 논문이나 판례 등을 참조하여 법규의 논점에 대한 문제의식을 기를 수 있습니다.

○ **1기 스터디**

이해를 바탕으로 기본서의 내용을 모두 암기하여 머릿속에 집어넣어야 하는 시기이며, 이를 바탕으로 기본적인 답안 작성을 연습하는 시기입니다. 논점별로 목차와 키워드를 암기하고, 쟁점에 대한 자신의 논리적 소결도 정리해놓아야





# 08

## 과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가 및 보상법규

합니다. 이전에 행정법 기본서를 읽지 못했다면 반드시 이 기간에 2~3회독을 하여 2기를 대비하여야 할 필요가 있습니다. 스터디 문제는 주로 암기한 것을 기술할 수 있는 서술형 문제 및 사례문제에 대비할 수 있도록 사례목차쓰기 문제 등으로 출제됩니다.

### ○ 2기 스터디

개별법은 진도별로 미처 정리하지 못했던 세부논점들을 보완, 정리하는 시기이며, 행정법은 기본적인 사례문제 풀이를 통해 응용력을 기르는 시기입니다. 스터디에서 실전과 같은 100점 분량의 답안을 작성하게 될 것이며, 본격적인 실전위주의 3,4기에 앞서 부족한 부분을 빠짐없이 정리하는 동시에 새로운 논점들을 다양하게 분석해볼 수 있는 마지막 시기로서, 통상 이 시기를 어떻게 보냈는지에 따라 3,4기의 실력향상여부가 결정될 수 있는 만큼 중요한 시기라 볼 수 있습니다.

### ○ 3,4기 스터디

기본적으로 진도없이 전범위로 스터디 문제가 출제되며, 실전과 같은 출제가능성 높은 문제들로 구성됩니다. 3기 기간에는 과거 법규과목의 중요한 기출문제들을 매주 한두 문제씩 출제되며, 4기 기간에는 최신 판례 등을 반영하여 구성한 출제예상문제 위주로 출제됩니다. 2년차 분들은 이 시기에 이르러서야 비로소 실력이 급상승하여 합격권 수준에 이르게 되는, 인내에 대한 결실을 맺기 시작하는 시기이며, 매주 스터디의 성적확인을 통하여 끊임없이 자신을 채찍질하여야 합니다.

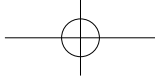
## ■ 감정평가 및 보상법규 관련 주요 Q&A

### ○ 기본서 외에 별도 사례문제집의 필요성

사례문제 학습을 위해 별도 사례문제집을 공부하여야 하는지 의문을 갖는 경우가 많습니다. 그러나 사례문제풀이는 기본서에 대한 충분한 이해 및 암기가 된 후에 접근하여야 체계적인 학습이 가능해지므로, 스터디 진도에 맞추어 2기 때부터 제공되는 사례문제 및 해설자료부터 충실히 공부한다면 별도 사례문제집을 구매해서 보실 필요는 없습니다. 다만 다양한 문제 및 관점을 접하기 위해 3,4기 스터디의 시기에는 다른 학원 강사의 문제 및 답안을 복사해서 참고적으로 보시는 것도 좋다고 생각합니다.

### ○ 법전을 암기하여야 하는지 여부

처음부터 법전의 법 규정들을 암기하려고 하는 경우가 있으나, 법 규정 중 중요한 것들은 이미 개별법 기본서 내용에 기술되고 있으므로 기본서의 충실한 정리만으로도 주요 법령의 조항 및 내용을 자연스럽게 암기하실 수 있을 것입니다. 따라서 법전은 처음부터 암기하여야 하는 대상이 아니라 개별법 학습진도에 맞추어 해당법률을 한번 읽어보는 정



## Properly Appraisors 「학습전략」

도로 참고적으로 공부하시는 것이 좋으며, 공부가 충분히 된 4기 기간에 법전을 처음부터 끝까지 정독하면서 놓쳤던 부분을 보완하고 총정리하는 것으로 시험을 대비하면 됩니다.

### ○ 스테디 및 강사의 활용

법규과목은 논리력과 서술력이 필수적으로 요구되고 당락을 결정짓는 중요한 부분이기 때문에, 학원스테디를 통하여 이를 체계적·반복적으로 연습할 필요가 있으며, 특히 논리적 사고를 위해서는 강사와의 질의응답을 통하여 자신의 논리가 맞는지 체크하고 수정해나가는 것이 중요합니다. 평소에 질문을 많이 하는 수험생이 합격의 영광을 얻게 되는 경우가 많다는 점을 주지하시고 스테디 및 강사를 적극적으로 활용하시기 바랍니다.