

해커스 감정평가사

합격

가이드북

최정상급 교수진이 만든 합격 필수자료

해커스 감정평가사

1+2차 기초특강 무료배포



HACKERS
인강 패키지
추가 할인 쿠폰
 *수강기간 : 7일

한 번에 합격, 해커스 감정평가사
1+2차 기초특강 무료받기 >>>



대학생, 해커스 패밀리, 타사/재도전 수험생 추가할인 진행중!

환승&재도전 최대 50% 할인



평가실무
이성준

평가실무
여지훈

대학원생/
재도전생 할인

해커스 교육그룹
수강생 할인

공인중개사
합격생 할인

대학생 할인/
동반수강 할인

한 번에 합격, 해커스 감정평가사
특별 할인 쿠폰 바로받기 >>>



해커스 감정평가사에서 시작하면 영어성적까지 한 번에 해결!

5천개가 넘는
토익/지텔프자료 무료제공!

해커스영어 Hackers.co.kr



강의도 무료

베스트셀러 1위 토익 강의의 150강 무료 서비스,
누적 시청 1,900만 돌파!

3,730제
무료



문제도 무료

지텔프 문제, 토익 RC/LC 풀기, 모의토익 등
실전대비 문제 3,730제 무료!



최신 특강도 무료

2,400만부 스타강사의
압도적 적중예상특강 매달 업데이트!



공부법도 무료

토익고득점 달성법, 지텔프 단기특점전략,
비법노트 등 접수대별 공부법 무료 확인



*미션 달성시

가장 빠른 정답까지!

615만이 선택한 해커스 토익 정답!
시험 직후 가장 빠른 정답 확인

[5천여 개] 해커스토익(Hackers.co.kr) 제공 총 무료 콘텐츠 수(~2017.08.30)
[베스트셀러 1위] 교보문고 종합 베스트셀러 토익/토플 분야 토익 RC 기준 1위(2005~2023년 연간 베스트셀러)
[1,900만] 해커스토익 리딩 무료강의 및 해커스토익 스타트 리딩 무료강의 누적 조회수(중복 포함, 2008.01.01~2018.03.09 기준)
[2,400만] 해커스토익 최신경향 토익적중예상특강 누적 조회 수(2013~2021, 중복포함)
[615만] 해커스영어 해커스토익 정답 실시간 확인서비스 PC/MO 방문자수 총합 / 누적, 중복 포함(2016.05.01~2023.02.22)

더 많은 토익무료자료
보기 ▶



차례

CHAPTER 1

꼭 알아야 할 감정평가사 시험 최신 정보

- | | |
|------------------------|----|
| 1. 감정평가사란? | 10 |
| 2. 감정평가사 전망 | 10 |
| 3. 해커스 감정평가사 단기합격 프로그램 | 13 |
| 4. 감정평가사 시험 정보 | 15 |
| 1) 시험일정 | |
| 2) 응시자격 | |
| 3) 시험과목 및 배점 | |
| 4) 합격기준 | |
| 5) 진로 및 전망 | |

CHAPTER 2

교수님이 제시하는 과목별 학습 전략

- | | |
|---------------------|----|
| 01 민법 김춘환 교수님 | 20 |
| 02 경제학원론 서호성 교수님 | 23 |
| 03 부동산학원론 민영기 교수님 | 26 |
| 04 감정평가관계법규 양기백 교수님 | 29 |
| 05 회계학 정윤돈 교수님 | 32 |

06	회계학 엄윤 교수님	36
07	감정평가실무 여지훈 교수님	40
08	감정평가실무 이성준 교수님	44
09	감정평가이론 최동진 교수님	48
10	감정평가이론 김원규 교수님	51
11	감정평가이론 김유안 교수님	54
12	감정평가 및 보상법규 박지혜 교수님	57

CHAPTER

3

● 시작부터 합격까지
해커스 감정평가사

01	해커스 감정평가사 소개	62
	1) 학원 시설	
	2) 오시는 길	
02	해커스 감정평가사 연간 커리큘럼	66
	1) 1차 시험 커리큘럼(인강)	
	2) 2차 시험 커리큘럼(인강/학원)	
	3) 2차 GS스터디 커리큘럼(인강/학원)	

●
교육그룹 1위 해커스가 만든
해커스 감정평가사

한번에 합격! 해커스

*한경비즈니스 선정 2019 한국브랜드선호도 교육(교육그룹) 부문 1위 해커스

CHAPTER

1



: 꼭 알아야 할 감정평가사 시험 최신 정보

1. 감정평가사란?
 2. 감정평가사 전망
 3. 해커스 감정평가사 단기합격 프로그램
 4. 감정평가사 시험 정보
 - 1) 시험일정
 - 2) 응시자격
 - 3) 시험과목 및 배점
 - 4) 합격기준
 - 5) 진로 및 전망
-

● 꼭 알아야 할 감정평가사 시험 최신 정보

1. 감정평가사란?

감정평가사는 부동산, 동산, 유·무형자산 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 국가전문자격사를 말합니다.

2. 감정평가사 전망

POINT 01

억대 연봉! 꿈이 현실이 되는 직업 감정평가사

3년차만 되어도
1억 이상의 고수익창출

1·2년차

약 5,500만원 이상

3년차 이상

약 8,000만원 이상

5년차 이상

약 1억~3억

*출처: 워크넷

POINT 02

연령 상관없이 누구나 도전 가능한 평생 자격증

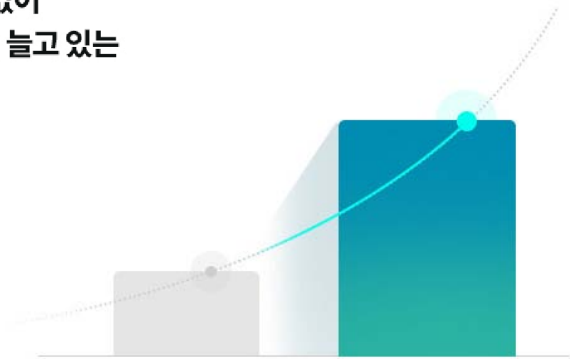
60대 합격도 가능!
모든 연령층, 누구나 도전 가능



POINT 03

호황/불황이 없어 매년 응시자가 늘고 있는 전문직 시험

매년 응시자가
늘고있는 유망직종



*출처: 큐넷

POINT 04

직업 만족도 81.8%!
만족도 극상의 전문직!

고소득! 정년걱정 NO!
높은 만족도



*출처: 한국직업정보시스템

3. 해커스 감정평가사 단기합격 프로그램

POINT 01 업계 최고 수준 스타교수진



POINT 02 쉬운 합격에 최적화된 해커스 교재



POINT 03 해커스만의 검증된 커리큘럼

1차 커리큘럼 (인강)	기초 특강	기본이론	심화이론	문제풀이	동형모의고사								1차 시험					
		개념정리 & 이론	핵심정리 & 기출유용 *회계학 제외	진도별 문제풀이	모의고사를 통한 실력점검	핵심총정리, 파이널특강 핵심 내용 요약 및 정리 막판 최종 마무리												
2차 커리큘럼 (인강/학원)	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	2차 시험	
	기초 특강	기초문제풀이			중급문제풀이			기출문제풀이			시그니처특강							
	기본이론			문제풀이 & 답안작성 기초정립			종합이론 및 중급단계 답안작성			전범위 기출풀이 & 답안작성			시그니처특강 약점 분석 및 실력 업그레이드					
2차 GS스터디 (인강/학원)	개념정리 및 기출분석			0기 스터디			1기 스터디			2기 스터디			3기 스터디			4기 스터디		
				논점정리 & 답안작성연습			기출분석 & 출제경향 파악			빈출지문 & 고난이도 문제 분석			실전 모의고사를 통한 실력점검			막판 최종 마무리		

POINT 04 1:1 초밀착관리 시스템

감정평가사 전문가와의 1:1 학습컨설팅

현재 학습환경, 성향, 실력 진단/분석
1:1 맞춤 연간 학습가이드 제공



스타교수님과의 1:1 공부 질의응답

공부하다 궁금한 어떤 것이든,
실시간 답변해드립니다.



모의고사 성적관리 & 개인별 약점분석

전국 응시데이터로 나의 위치를 파악하고
성적분석을 토대로 맞춤형 합격전략 제시



카톡, 전화로 언제 어디서나! 공부의지까지 초밀착관리

수험기간 중 가장 중요한 수험생의 멘탈관리까지
해커스 상담진이 도와드립니다.



4. 감정평가사 시험 정보

1) 시험일정

구분	2026 37회 1차	2026 37회 2차
시험일정	2026. 04. 04	2026. 07. 04

*출처: 큐넷



▶ 더 많은 정보가 궁금하다면?

2) 응시자격

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제12조 각호의 1에 해당하는 결격사유가 없는 사람

※ (참고) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제14조: 시험의 최종 합격 발표일을 기준으로 동법 제12조에 따른 결격사유에 해당하는 사람은 시험 응시 불가

감정평가사 결격사유자

1. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람
3. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
5. 제13조에 따라 감정평가사 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람
※ 단, 제39조 제1항 제1호 및 제2호에 따라 자격이 취소된 후 5년이 지나지 아니한 사람은 제외.
6. 제39조 제1항 제1호 및 제2호에 따라 자격이 취소된 후 5년이 지나지 아니한 사람

3) 시험과목 및 배점

구분	교시	시험과목	입실 완료	시험시간	문항수	
제1차 시험	1교시	- 민법(총칙, 물권) - 경제학원론 - 부동산학원론	09:00	09:30~11:30 (120분)	과목별 40문항	
	2교시	- 감정평가관계법규 - 회계학	11:50	12:00~13:20 (80분)		
제2차 시험	1교시	감정평가실무	09:00	09:30~11:10 (100분)	과목별 4문항 (필요 시 증감 가능)	
	(중 식 시 간)					
	2교시	감정평가이론	12:10	12:30~14:10 (100분)		
	(휴 식 시 간)					
	3교시	감정평가 및 보상법규	14:30	14:40~16:20 (100분)		

- ※ 시험과 관련하여 법률, 회계처리 등을 적용하여 정답을 구하여야 하는 문제는 시험시행일 현재 시행중인 법률, 회계처리 등을 적용하여 그 정답을 구하여야 함
- ※ 회계처리 등과 관련된 시험문제는 한국채택국제회계기준(K-IFRS)을 적용하여 출제
- ※ 2016년도부터 제1차 시험 과목이 변경됨
- ※ 2009년도 제20회 감정평가사 자격시험부터 영어과목은 민간어학시험 성적표로 대체
- ※ 2013년도부터 수험자들의 공단 방문 도는 우편 제출의 불편 해소를 위해 공인어학성적표를 제출하던 방식을 응시원서 접수시 공인어학종류, 성적, 취득일자 등을 입력하도록 변경
- ※ 수험자께서 정확한 정보를 입력하지 않아 공인어학성적 시행기관에서 조화가 불가능 시 책임은 수험자에게 있으므로 정확하게 입력하고 추후 소명해야 할 필요가 있을 수 있으므로 응시원서 접수 마감일을 기준으로 1개월 전, 후에 공인어학성적 유효기간이 종료되는 경우 공인어학성적표를 사전 출력해 놓으시기 바랍니다.

4) 합격기준

구분	합격결정기준
1차 시험	영어과목을 제외한 나머지 시험과목의 합격기준은 매 과목 100점을 만점으로 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상의 득점으로 함
2차 시험	<ul style="list-style-type: none"> 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자를 합격자로 결정하되, 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자가 최소합격인원에 미달하는 경우에는 최소합격인원의 범위 안에서 매 과목 40점 이상 득점한 자 중에서 전 과목 평균득점에 의한 고득점자 순으로 합격자 결정 다만, 최소합격인원의 범위 안에서 고득점자 순으로 합격자를 결정할 경우 동점자로 인하여 최소합격인원을 초과하는 경우에는 당해 동점자 모두를 합격자로 결정하고, 이 경우 동점자의 점수계산은 소수점 이하 둘째자리까지(이하 버림) 계산

● **경력에 의한 제1차 시험 면제자 : 해당연도 시행계획 공고문 참조**

※ 제1차 시험 면제 경력 산정 기준일: 해당연도의 3월 1일

(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령 제14조 제2항 개정)

*출처: 큐넷

5) 진로 및 전망

- 감정평가 시장은 IMF 이전에 약 2000억원 정도의 규모였으나, IMF 이후 부동산 경기침체와 더불어 정부의 공공사업 축소로 시장의 규모 축소
- 하지만 급변하는 부동산 환경아래에서 부동산컨설팅 및 특허권, 영업권 등의 특수 감정평가, M&A와 관련하여 기업 가치평가 및 기업실사, 부동산채권 등의 시장이 활성화 될 것으로 예상되며 이들 시장의 개척은 감정평가업의 전망을 밝게 하며, 감정평가 업무가 더욱 활성화되리라 기대됨
- 자격증 취득 후 감정평가법인 및 감정평가사무소, 감정평가업무를 지도 감독하는 기관, 기업의 부동산 관련부서, 부동산 컨설팅 쪽으로 진출할 수 있음

● **통계자료** *출처: 큐넷

구분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
1차	대상	2,535	4,019	4,509	6,484	6,746
	응시	2,028	3,176	3,642	5,515	5,755
	응시율(%)	80.00	79.02	80.77	85.06	85.30
	합격	472	1,171	877	1,773	1,340
	합격률(%)	23.27	36.87	24.08	32.15	23.28
2차	대상	1,419	1,905	2,227	2,655	2,950
	응시	1,124	1,531	1,803	2,377	2,667
	응시율(%)	79.21	80.37	80.96	89.53	90.4
	합격	184	203	202	204	195
	합격률(%)	16.37	13.26	11.20	8.58	7.31

CHAPTER

2



:교수님이 제시하는 과목별 학습 전략

- 01 민법 김춘환 교수님
 - 02 경제학원론 서호성 교수님
 - 03 부동산학원론 민영기 교수님
 - 04 감정평가관계법규 양기백 교수님
 - 05 회계학 정윤돈 교수님
 - 06 회계학 엄윤 교수님
 - 07 감정평가실무 여지훈 교수님
 - 08 감정평가실무 이성준 교수님
 - 09 감정평가이론 최동진 교수님
 - 10 감정평가이론 김원규 교수님
 - 11 감정평가이론 김유안 교수님
 - 12 감정평가 및 보상법규 박지혜 교수님
-

● 김춘환 교수님의 민법 합격전략

격이 다른 강의력
탄탄한 내공
민법 김춘환 교수님



민법
김춘환

● 민법 과목소개

민법은 시민의 법률관계에 규율하는 법이다. 민법은 크게 재산법과 가족법으로 나뉘고, 감정평가사 민법은 재산법 중 민법총칙, 물권법이 시험 범위에 해당한다. 특히 감정평가사는 타인의 의뢰에 의하여 토지 등을 감정 평가함을 그 직무로 한다(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제4조), 그리고 감정평가사 1차 시험은 민법이 필수과목이다. 따라서 감정평가사가 되기 위해서는 민법을 반드시 공부해야 하고, 특히 토지 등에 관계된 법은 물권법이 그 기본이 되므로, 물권법에 대해 상세히 알고 있어야 한다.

● 과목 구성

1. 민법총칙

민법총칙은 민법의 가장 근간으로 20문제 정도가 출제된다. 특히 민법총칙에서 자주 출제되는 중요 주제로는 신의성실의 원칙, 무능력자의 상대방보호, 부재자재산관리 및 실종선고, 동시사망의 추정, 법인의 불법행위능력, 물건, 반사회질서의 법률행위, 불공정한 법률행위, 허위표시, 착오에 의한 의사표시, 사기·강박에 의한 의사표시, 의사표시의 효력발생시기, 협의의 무권대리, 표현대리, 복대리, 무효와 취소, 조건과 기한, 제척기간, 소멸시효 등을 들 수 있다.

2. 물권법

물권법은 20문제 정도가 출제된다. 물권법의 중요 주제로는 물권변동 일반, 이중보존 등기, 등기추정력, 가등기효력, 보존등기, 등기청구권, 선의취득, 점유권, 점유자와 회복자의 관계, 취득시효, 공유관계, 명의신탁, 법정지상권, 구분지상권, 분묘기지권, 상린관계, 전세권, 유치권, 동산질권자의 전질권, 권리질권, 저당권 일반, 일괄경매청구권, 저당권의 효력, 가등기담보, 양도담보 등이 있다.

● 시험 비중

1. 수험에서 민법의 위치

소위 “법” 공부에서 민법의 위상은 절대적이다. 법과대학 1학년이나 로스쿨 1학년에 서 민법총칙을 제일 처음 배우도록 하는 이유는 모든 법 공부에서 민법이 가장 “기본 법”이 되기 때문이다. 감정평가사도 기본적으로 법을 다루는 직업이므로, 민법 공부는 가장 근간이 된다.

2. 민법에서 고득점을 받아야 하는 이유

감정평가사 1차 시험에 합격하기 위해서는 전 과목 평균 60점 이상이 되어야 한다. 모든 과목에서 60점을 초과하면 좋겠지만, 수험 현실상 회계학이나 경제학에서 60점을 넘지 못하는 경우가 많다. 따라서 민법 고득점을 하여, 평균 60점 이상을 받을 수 있게 하는 것이 가장 확실한 수험전략이 된다.

● 학습전략

1. 민법총칙

민법총칙 공부 시에 힘든 점은 처음 공부하는 부분이기 때문에 잘 모르는 상태에서 물권법과 채권법의 총칙을 공부하려 하니, 잘 이해가 되지 않는다는 점이다. 이런 부분들은 현행 민법이 따르고 있는 판례체계(총칙을 먼저 규정하고 각칙을 나중에 규정하는 법기술)의 난점이기도 하다. 따라서 민법총칙 공부 시에는 일단 잘 몰라도 꾸준히 진도를 따라오는 것이 중요하다. 그러다 보면 나중에 물권법, 채권법 등을 공부하면서 민법총칙에서 공부했던 주제들이 어떻게 구체적으로 적용되는지가 이해가 되게 된다.

2. 물권법

물권은 본권과 점유권으로 나뉘고, 본권은 소유권과 제한물권으로, 제한물권은 용익물권인 지상권, 지역권, 전세권과 담보물권인 유치권, 질권, 저당권으로 나뉜다. 물권에 대한 학습은 이런 물권에 대한 규정과 체계를 이해하고 각각의 물권에 대한 특징을 숙지하는 것이 중요하다. 그리고 물권법은 조문과 함께 최신 판례가 출제되는 경향이 많으므로, 꼭 최신 판례를 챙겨두는 것이 고득점의 비결이다.

3. 기출문제 위주의 학습

감정평가사 민법문제는 산업인력공단에서 주관하는 다른 전문자격사 시험 문제들과 호환되는 것이 많으므로, 기출문제를 많이 풀어보아야 한다. 특히 강사의 김춘환 민법 기출문제집은 이런 부분들이 잘 정리되어 있으므로, 기출문제집의 문제들을 집중해서 정리하여야 한다.

서호성 교수님의 경제학원론 합격전략

기초지식 없어도
경제를 쉽고, 재미있게
경제학원론 서호성 교수님



경제학원론
서호성

● 경제학원론 과목소개

감정평가사 1차 과목인 경제학원론은 감정평가에 필요한 기본적 경제 원리에 대한 과목입니다. 감정평가 시 필요한 미시경제학 파트의 수요와 공급, 거시경제학 파트의 국내외 경제 상황 등을 분석하여 정확한 감정평가 분석의 기본 지식기반을 구축하게 만드는 과목입니다.

● 과목 구성

1. 미시경제학 : 계산문제의 패턴 파악 중요

감정평가사 경제학의 경우 미시, 거시, 국제경제학이 골고루 출제되고 있습니다. 특히 미시경제학은 계산문제의 비중이 높으므로 경제초심자에게 높은 난도로 느껴질 수 있습니다. 다만 어느 정도 숙달되면 기출로 자주 출제되는 주제가 반복해서 출제되므로 경제학 공부를 하면 할수록 수월해질 수 있습니다.

2. 거시경제학과 국제경제학 : 개념과 그래프 해석 중요

거시경제학의 경우 미시경제학과 달리 정해진 계산을 통해 도출하는 문제보다는 주제별로 중시하는 원인에 관한 결과를 묻는 선지 분석형 문제가 주로 출제됩니다. 특정 계산식을 통해 정답을 도출하는 미시경제학과 달리 거시경제학은 학파별 대립이 이루어지는 영역입니다. 따라서 객관식으로 그 내용을 모두 다루기에는 적합하지 않으므로 과거에 많이 출제되어 논란이 없는 부분들이 많이 출제됩니다.

국제경제학은 감정평가사 자체가 해외와 관련이 많이 없으므로 무역과 환율 등 정해진 몇 개주제만 출제되는 경향이 있으므로 반드시 득점해야 하는 부분입니다.

● 시험 비중

감정평가사 1차 시험에서 경제학원론 과목으로 출제되며, 총 40문항으로 미시경제학 20문항, 거시와 국제 20문항 출제됩니다. 다만, 국제경제학의 비중은 2~3문제로 비중이 작습니다.

감정평가사 1차 시험으로 과락률이 높은 편이므로 체계적 준비가 필요합니다.

● 학습전략

1. 경제학의 선입견을 버리자.

처음 시작하는 수험생들은 이미 경제학은 어려운 과목이라고 생각하고 시작하는 경향이 있습니다. 물론 어떤 과목도 처음 시작할 때 쉽지 않습니다. 다만 특히 경제학을 어렵게 느끼는 가장 큰 이유는 쓰지 않았던 용어들을 경제학에서 사용하는 것에서 시작합니다. 어떤 것을 배울 때 처음부터 잘할 수는 없다는 것을 잘 알고 있으실 것입니다. 경제학은 우리가 사용하는 한글로 이루어져 있지만, 과목 특성상 설명하는 방식이 좀 다르므로 그 방식에 익숙해지려면 시간이 필요합니다.

2. '경제학적 마인드'를 갖추어야 한다.

수험과목 중 학습 후 배운 부분이 바로 이해되어 문제가 풀리는 과목도 분명 존재합니다. 하지만 경제학은 그런 과목은 아닙니다. 그래서 수업시간에 항상 강조하는 부분이 초심자의 경우 '이해가 안 되는 부분이 있더라도 끝까지 가라'고 말씀드립니다.

처음 배울 때 경제학 용어나 설명방법에 익숙하지 않은 분들이 대다수이기 때문에 어렵지 않은 내용임에도 이해 안 되는 경우가 존재합니다. 그러나 한번 끝까지 진행하고 나서 다시 들으면 '내가 왜 이걸 이해 못 했지?'라고 하는 마법이 펼쳐질 것입니다. 그 이유는 한번 듣는 과정에서 경제학적 마인드가 잡혔기 때문입니다. '경제학적 마인드'를 가지시면 감정평가사 경제학원론의 고득점은 당연히 따라옵니다.

3. 그래프를 그리는 것이 중요한 것이 아니다.

저도 경제학을 처음 공부할 때 교수님께서 그려주는 그래프를 예쁘게 그리느라고 시간을 다 보낸 적이 있습니다. 오히려 그래프를 따라 그리다가 수업의 포인트를 놓친 적도 많습니다.

강조하여 말하면 '그래프를 그리는 것이 가장 중요한 것이 아닙니다.' 물론 특정 계산을 해야 하는 그래프는 그릴 수 있어야 합니다. 하지만 모든 그래프를 그릴 수 있는 능력을 갖출 필요는 없습니다. 경제 그래프에서 중요한 것은 모양이 아닌 X축과 Y축에 어떤 변수가 들어가며 이 그래프가 말하고자 하는 것이 무엇인지를 파악하는 것에 초점을 두어야 합니다.

4. 객관식은 '객관식'답게 공부하라.

우리가 보는 시험은 서술형이 아닙니다. 서술형 시험은 이론의 증명과정을 서술해야 하지만 객관식 경제학은 문제가 원하는 이론의 결론을 정확하게 알고 있어야 합니다. 주제별로 문제화되는 이론과 해당 결론을 집중학습하여 문제가 원하는 답을 찾을 수 있는 능력이 필요합니다. 이러한 능력은 많은 문제 풀이로 향상될 수 있습니다. 즉, 어느 정도 핵심 내용과 이론을 정리하게 되면 감정평가사 유형과 유사한 타 시험 기출문제 등의 객관식 문제를 많이 풀어서 출제패턴을 파악해야 합니다. 제가 운영하는 카페에서 다양한 문제를 활용해보시길 바랍니다.

● 마치며

경제학은 어려운 것이 아니라 익숙하지 않은 것입니다. 익숙해 지면 이처럼 즐거운 과목이 없습니다.

합격과 흥미를 모두 드리도록 항상 최선을 다하겠습니다.

● 민영기 교수님의 부동산학원론 합격전략

명쾌하고 재미있게
쉬운 합격 달성!
부동산학원론
민영기 교수님



부동산학원론
민영기

● 부동산학원론 과목소개

부동산학원론은 감정평가사 1차 시험의 핵심 과목 중 하나로, 부동산의 경제적, 법적, 정책적 측면을 다루는 학문입니다. 부동산학원론은 부동산 시장의 구조, 투자 이론, 정부의 주택 및 금융 정책, 감정평가론 등 감정평가사가 실무에서 부동산 자산을 평가할 때 필수적으로 알아야 할 내용을 포함합니다.

나아가 부동산의 고유한 특성(비탄력성, 고정된 위치, 낮은 유동성 등)과 시장의 비효율성을 이해하고, 이를 바탕으로 자산 가치를 정확히 산정하는 데 필요한 감정평가이론이 전개됩니다. 따라서 부동산학원론은 감정평가사의 실무 능력을 뒷받침하는 이론적 토대라 할 수 있습니다.

● 과목 구성

'부동산학원론'은 8개의 파트로 구성되며, 각 파트별 감정평가사 시험의 주요 출제 영역과 강조사항은 다음과 같습니다.

- ① 부동산학 총론: 부동산의 개념, 특성, 분류 등을 학습하며, 부동산의 법적·경제적 속성을 이해하는 데 중점을 둠
- ② 부동산경제론: 수요·공급, 가격이론, 경기변동을 다루며, 가격 탄력성과 거미집 이론 등 경제적 분석에 초점
- ③ 부동산시장론: 시장 구조와 특성, 입지 이론을 학습하며, 디파스켈리-위튼 모형과 지대이론이 주요 학습 포인트
- ④ 부동산정책론: 토지·주택정책, 조세정책 중심으로 정부의 시장 개입과 정책 효과 분석
- ⑤ 부동산투자론: 투자 분석과 포트폴리오 이론 학습, NPV, IRR 계산 등 투자 수익성 평가가 중요
- ⑥ 부동산금융론: 저당, 증권화, REITs 등 금융제도 이해, 상환 방식과 금융 리스크 분석
- ⑦ 부동산관리 및 개발론: 개발과정과 위험, 개발유형, 관리방식 등 부동산의 효율적 활용과 관리 방안 학습
- ⑧ 부동산 감정평가론: 감정평가 방식(원가법, 비교법, 수익환원법)과 가치 형성 원리 학습, 실무 적용 능력 함양.

각 파트는 이론과 실무가 유기적으로 연계되어 있습니다. 고득점을 위하여, 기출문제를 통해 출제 경향을 파악하는 것이 중요합니다.

● 시험 비중

'부동산학원론'은 감정평가사 1차 시험에서 높은 비중을 차지하는 과목으로, 시험 합격의 당락을 결정짓는 주요 과목 중 하나입니다.

시험에는 문장의 진위를 판별하는 문제 뿐 아니라 계산과 사례 문제가 포함됩니다. 특히 부동산 투자론과 감정평가론은 출제 빈도가 높아 심도 있는 학습이 요구됩니다. 감정평가사 실무의 기초가 되는 만큼, 시험 준비 과정에서 반드시 체계적으로 학습해야 합니다.

● 학습 전략

‘부동산학원론’을 효과적으로 학습하기 위해 다음과 같은 전략을 추천합니다.

① 기본 이론의 철저한 이해

기본서를 반복 학습하여 부동산이라는 자산이 다른 자산과 다른 독특성을 명확히 이해합니다. 특히 경제적·법적 특성과 가치평가의 오리지널리티를 중심으로 학습하세요.

② 핵심 주제와 출제 경향 파악

출제 빈도가 높은 투자, 경제와 정책론, 감정평가론을 우선적으로 학습하며, 기출 문제를 통해 출제 경향을 분석합니다.

③ 계산 문제와 사례 분석 연습

계산 문제는 시험에서 높은 비중을 차지하므로, 수익률 계산, 현금흐름 분석 등 실전 문제를 반복적으로 풀어 실력을 다집니다.

④ 요약집과 모의고사 활용

요약집을 통해 핵심 내용을 정리하고, 모의고사를 풀어 실전 감각을 키웁니다. 반복 학습을 통해 암기와 이해를 병행하세요.

⑤ 시간 관리와 학습 계획 수립

학습 계획을 세분화하여 매일 일정량의 학습을 꾸준히 진행합니다. 시험 직전에는 요약집과 기출문제를 중심으로 최종 정리합니다.

‘부동산학원론’은 감정평가사 시험의 기초를 다지는 과목으로, 체계적인 학습과 반복 연습이 중요합니다. 이 가이드를 바탕으로 효율적인 학습 전략을 세워 성공적인 시험 준비를 이루시길 바랍니다.

● 양기백 교수님의 감정평가관계법규 합격전략

출제의 맥을 짚는
적중의 신
감정평가관계법규
양기백 교수님



감정평가관계법규
양기백

● 감정평가관계법규 과목소개

감정평가 관계법규는 감정평가 업무를 수행하기 위하여 숙지하고 있어야 할 관련 법규 중에서 가장 기본적인, 중요한 9개의 법규를 감정평가사 1차 시험과목으로 구성한 것입니다.

9개의 법률로 구성되어 있다 보니 그 양이 방대하고, 개개의 법률마다 고유의 법리적 체계가 있어서 복잡 난해하여 그 내용을 숙지하기가 어렵습니다.

● 과목 구성

감정평가 관계법규 시험과목은 9개의 법률로 구성되어 있고 그 출제비율과 순서는 다음과 같습니다.

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 13문제
 - ② 부동산가격공시에 관한 법률 - 3문제
 - ③ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 - 3문제
 - ④ 국유재산법 - 4문제
 - ⑤ 건축법 - 4문제
 - ⑥ 공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률 - 4문제
 - ⑦ 부동산등기법 - 4문제
 - ⑧ 도시 및 주거환경정비법 - 4문제
 - ⑨ 동산·채권등의 담보에 관한 법률 - 1문제
- 순으로 출제됩니다.

● 시험 비중

관계법규 과목은 단기간에 목표점수에 도달할 수 있는 쉬운 과목이 아닙니다. 그 내용이 방대하고 난해하기 때문입니다. 또한 타 과목에서 부족한 점수를 60점 이상의 평균점수로 끌어올리기 위한 중요한 전략과목이며, 2차 감정평가 및 보상법규와 연결되는 중요과목이기도 합니다.

● 학습 전략

- ① 관계법규를 무시하지 마라

관계법규는 그 양이 무시무시합니다. 막판에 한번에 정리할 수 있는 단순 암기과목이 아닙니다. 내용도 난해하기 때문에 기초 없이 바로 이해할 수 있는 과목이 아닙니다.

관계법규 학습을 소홀히 했다가는 자칫 낭패를 볼 위험이 있습니다. 따라서 목표 점수를 얻기 위해서는 기초부터 차근차근 정리를 해야 합니다.

② 꾸준히 학습하라

9개의 법률로 구성되어 있다 보니 그 법리가 처음부터 끝까지 연결되는 것이 아니라 각 법률별로 체계가 끊어집니다. 그래서 망각하기가 쉽습니다. 이를 극복하기 위해서는 반복적인 학습이 필수입니다. 꾸준히 학습하여 그 감을 잃지 않아야 합니다.

③ 핵심을 꿰뚫어라

효율적이고 효과적인 합격을 위해서는 시험 학습전략도 분명히 필요합니다. 방대한 내용은 시험공부의 상당한 부담이 되므로 강의를 통하여 핵심적인 내용을 숙지하여야 합니다. 핵심위주로 반복하여 학습하고 기출문제를 통하여 이를 정리하면 충분히 목표점수를 달성할 수 있습니다.

핵심위주로 반복하여 학습하시면 관계법규가 단순 암기과목이 아니라 그 고유한 맛을 느낄 수 있는 재미있는 효자과목을 다가올 것입니다.

선택과 집중만이 효과적 합격을 위하여 관계법규를 정복할 수 있는 방법입니다.

정운돈 교수님의 회계학 합격전략

유일무이 합격공식 회계학 정운돈 교수님



회계학
정운돈

● 회계학 과목소개

회계학은 기업 외부에서 회계정보를 필요로 하는 정보이용자(Ex.기업과 이해관계를 가진 투자자 및 대여자 등)가 합리적인 경제적 의사결정(투자의사결정, 대출의사결정 등)을 할 수 있도록 기업에 대한 유용한 정보를 제공하는 것을 목적으로 하는 재무회계와 기업 내부에서 회계정보를 필요로 하는 정보이용자(Ex.경영자)가 기업의 제품에 대한 정확한 원가계산과 의사결정을 위한 원가관리회계로 나누어진다.

● 학습내용

회계학은 재무회계와 원가관리회계로 각각 30문제, 10문제로 구성된다.

재무회계는 중급회계, 고급회계, 정부회계의 과목으로 구성되는데, 이중 감정평가사 시험범위는 중급회계이다. 다만, 중급회계를 배우기 전에 회계원리의 학습이 필수적이므로 회계원리도 감정평가사 시험을 위해서는 선행과목으로 학습하여야 한다. 회계원리를 통하여 복식부기의 원리와 재무회계 전반에 대한 기본적인 내용을 공부하고 중급회계에서 심화된 내용을 구체적으로 공부하게 된다. 각 과목별 주요 내용을 간략히 요약하면 다음과 같다.

- ① 회계원리: 회계의 기본원리인 복식부기에 따라 거래의 발생에서부터 재무회계의 목적인 재무제표작성까지 회계의 전체적인 흐름에 대하여 학습하고, 재무제표의 구성항목(자산, 부채, 자본, 수익, 비용)의 기초적인 내용에 대하여 학습한다.
- ② 중급회계: 회계원리의 내용을 기초로 재무제표의 구성항목인 각 개별 계정에 대하여 보다 심화되고 구체적인 내용에 대하여 학습하며 재무회계 학습에서 있어서 가장 중요한 부분이라고 할 수 있다.

원가관리회계과목은 원가회계와 관리회계로 구성되고, 감정평가사 시험은 이 둘을 모두 시험범위로 하고 있다.

- ① 원가회계: 제조기업이 생산하는 제품의 원가를 계산하는 다양한 방법을 학습한다.
- ② 관리회계: 기업내부의 경영자 및 관리자가 필요로 하는 유용한 정보(계획과 통제, 의사결정, 전략경영)를 제공하는 회계로서 원가정보를 기업내부 경영활동에 활용하는 방법을 학습한다.

● 공부 방법

1. 회계학은 핵심논리에 대한 이해를 바탕으로 직접 손으로 회계처리를 해보는 것을 반복하여야 한다.

회계학은 감정평가사 1차시험에서 가장 어렵고 힘든 과목이다. 특히 회계학 시험에서 가장 많은 비중을 차지하는 재무회계는 거래의 발생한 시점부터 여러 단계의 회계처리절차를 거쳐 재무회계의 목적인 재무제표의 작성을 목적으로 하는 과목이므로, 논리의 전개과정을 단계별로 이해하는 것이 필수적이며 이해 없는 암기식의 공부 방법은 큰 효과를 거둘 수 없다. 따라서 각 주제별로 이론의 전개과정에 따른 핵심논리를 철저히 이해한 다음에 관련된 회계처리를 직접 연습장에 손으로 작성하는 과정을 반복적으로 수행해야만 비로소 해당 내용을 확실히 체득할 수 있게 된다.

2. 그 어떤 파트보다 중요한 것은 회계원리이다.

회계학은 회계원리를 기초로 하여 재무회계(= 중급회계)와 원가관리회계 학습하게 된다. 간혹 일부 수험생의 경우 회계원리의 내용이 중급회계에서 반복된다는 말에 따라 회계원리를 등한시 하고 바로 중급회계로 성급하게 접근하는 경우가 있다. 위에서 언급한 것처럼 재무회계는 흐름을 이해하는 학문으로써 회계원리에서 학습할 내용을 중급회계로 미루는 것은 산수를 못하는 학생이 수학을 하겠다는 것과 다름없다고 할 수 있다. 재무회계는 많은 시간과 노력을 요구하는 과목으로 회계원리를 충분히 학습한 경우가 그렇지 못한 경우에 비하여 결과적으로 몇 배 빨리 재무회계를 극복할 수 있으므로 성급하게 접근하지 말고 체계적인 계획 하에 회계원리를 철저히 공부하고 다음단계로 접근하는 것이 재무회계를 가장 빠르게 학습할 수 있는 지름길임을 인지하여야 한다.

3. 예습보다는 복습이 더 중요한 과목이다.

회계학은 예습보다 철저한 복습에 더 중점을 두어야 한다. 회계는 공부해야 할 내용과 양이 방대하기 때문에 처음부터 제대로 복습을 하지 않으면 나중에 새롭게 다시 공부를 해야 하는 악순환에 빠지게 된다. 복습과 관련하여 주의할 사항은 동영상 등 듣기 위주의 학습방법에 지나치게 의존하여서는 안된다는 것이다. 회계학은 정형화되거나 확정된 진리를 이해하는 것이 아니라 상황별로 다양한 내용에 대하여 접근할 수 있는 응용능력을 요구하는 실천적 학문이다. 따라서 본인 스스로 직접 손으로 다양한 문제를 풀이하고 풀이과정에서 발생하는 오류를 통하여 그 원인을 분석하고 이해할 때 비로소 그 본질적인 내용을 체득하고 응용능력을 습득할 수 있게 되는 것이다. 회계학 동영상 등에 의존하는 경우 잠시 동안의 이해는 가능할 수 있으나 응용능력의 습득을 기대하기는 어려우며 종국적으로 바람직하지 못한 결과를 얻게 되는 가장 중요한 원인이 될 수 밖에 없다.

4. 가장 중요한 수업은 기본반 수업이다.

회계학 시험이 최근 어렵게 나오는 추세로 평상시에 기본서를 반복적으로 여러 번 공부하여 자신의 실력을 충분히 쌓아 두는 것이 가장 중요하다. 어렵고 복잡한 문제를 반복해서 풀거나 암기하는 것이 회계학의 실력을 갖추는 것이 아니라 각 파트별로 기본서에 나와있는 논리적 흐름을 정확히 알 수 있도록 노력하는 것이 빠른 합격을 위한 지름길이라 할 수 있겠다.

● 엄윤 교수님의 회계학 합격전략

핵심포인트 완벽 정리 회계학 엄윤 교수님



회계학
엄윤



● 원가관리회계 과목소개

회계학은 감정평가사 1차 시험의 필수 과목으로, 감정평가사 시험에서 중요한 과목 중 하나입니다. 이 과목은 크게 재무회계, 원가관리회계로 구성되어 있으며, 원가관리회계는 총 40문항 중 대략 10문제 정도 출제되고 있습니다.

원가관리회계는 제품원가계산과 경영자의 의사결정에 관한 내용으로 원가계산구조와 관리회계적 사고능력이 필요합니다.

● 최근 5개년 출제경향

총 10문항 중 주로 계산문제로 출제되고 일부 이론문제도 포함됩니다. 최근 출제된 내용은 다음과 같습니다.

구분	연도					합계	
	2021	2022	2023	2024	2025	문제수	비율
제조원가의흐름	0	0	0	0	1	1	2%
개별원가계산	0	1	0	1	0	2	4%
활동기준원가계산	0	1	0	0	0	1	2%
종합원가계산	1	1	1	1	1	5	10%
결합원가계산	0	1	1	1	1	4	8%
정상 및 표준원가계산	2	1	2	2	2	9	18%
변동 및 초변동원가계산	1	1	1	1	1	5	10%
원가함수추정	1	0	1	0	0	2	4%
손익분기점분석	2	2	2	1	2	9	18%
관련원가분석	1	1	1	0	0	3	6%
대체가격결정	0	0	1	0	0	1	2%
종합예산	0	1	0	1	0	2	4%
책임회계제도	1	0	0	1	1	3	6%
불확실성하 의사결정	0	0	0	0	0	0	0%
전략적원가관리	1	0	0	1	1	3	6%
합계	10	10	10	10	10	50	100%

● 강의 및 교재 특징

1. 강의 및 교재 장점

- ① 강의: 원가관리회계는 단순 암기가 아닌 완전한 이해를 바탕으로 학습을 해야 하는 과목입니다. 또한, 가장 중요한 것은 전체적인 논리구조와 흐름을 정확하게 파악하는 것입니다. 따라서, 강의는 수강생의 이해도를 높이기 위해서 다음과 같은 과정으로 진행됩니다.

배경 설명 → 이론 학습 (각종 그림 및 도식화 활용) → 문제 풀이 → 복습

- ② 교재: 원가관리회계는 원가계산구조와 관리회계적 사고능력이 서로 유기적으로 연결되어 있습니다. 따라서, 전체 내용은 이러한 흐름에 맞게 논리적으로 체계적으로 구성되어 있습니다.

원가계산구조 → 원가의 관리적 응용 → 관리회계적 사고능력

2. 학습내용

- ① 원가회계(cost accounting): 제조업에서 제품원가를 계산하는 것을 말하며 원가 계산의 결과는 손익계산서의 매출원가와 재무상태표의 재고자산을 결정하는 재무회계 영역과 경영자의 효율적인 경영관리를 위하여 예산편성, 성과평가 및 경영의 사결정을 위한 원가정보를 제공하는 관리회계 영역을 모두 가지고 있다.
- ② 관리회계(managerial accounting): 경영자 등 기업 내부의 정보이용자들을 위한 회계로서 관리목적에 효율적으로 달성할 수 있는 정보를 제공하는 것을 말한다. 이러한 관리회계는 재무제표작성을 목적으로 하는 재무회계와는 달리 경영계획의 수립, 경영통제 및 기타 경영의사결정을 위하여 회계정보를 수집·정리·해석하여 해당 경영자에게 제공한다.

3. 공부방법

원가관리회계는 단순 암기와 반복적인 풀이과정 연습으로는 고득점을 기대하기 어려운 과목입니다.

또한, 이 과목은 계산구조와 전체적인 논리흐름을 이해하는 것이 핵심이며, 이러한 구조를 파악한다면 효율적으로 일정 점수를 획득할 수 있는 전략과목이 될 수 있습니다. 따라서, 본 강의는 학습과정에서 단순한 문제 풀이보다는 계산 과정의 구조를 이해하고 논리적인 사고능력을 향상시키는 방향으로 진행됩니다.

● **초시생을 위한 학습전략**

1. 기본이론반

- ① 기본이론을 바탕으로 한 계산구조와 전체적인 논리흐름 이해
- ② 원가계산구조 학습
- ③ 관리회계적 사고능력
- ④ 문제풀이를 통한 이해력 향상

2. 문제풀이반(1차 객관식시험 대비)

- ① 각 주제별 주요내용 정리
- ② 다양한 유형별 문제풀이
- ③ 심화문제를 통한 응용력 향상
- ④ 실전 대비 문제풀이 시간관리

● 여지훈 교수님의 감정평가실무 합격전략

이해하면
암기가 되는 강의!
감정평가실무
여지훈 교수님



감정평가실무
여지훈

● 감정평가실무 과목소개

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등에 근거하여 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말하는 것으로서, 쉽게 표현하자면 경제적 가치가 있는 물건의 가격을 결정하는 전문영역입니다.

감정평가가 이렇게 물건의 가격을 결정하는 영역이기에, 감정평가사 2차 과목의 첫 번째인 감정평가실무는 문제에서 주어진 토지, 건물, 아파트, 기업 등 대상물건에 대하여 표준지, 거래사례, 원가 및 수익 등 각종 자료를 활용하여 직접 감정평가액을 산출하는 실무적인 과목입니다.

감정평가실무 과목의 답은 숫자로 표현되기 때문에, 주어진 100분의 시간 동안 4가지의 100점(1번 40점, 2번 30점, 3번 20점, 4번 10점) 문제를 논술형으로 답해야 하고, 계산기를 활용해야 하는 특징이 있습니다.

● 과목구성

감정평가실무는 현업 감정평가에서 다루는 영역과 동일하게 과목이 구성됩니다. 크게 1) 일반평가 2) 보상평가로 구분되며, 보다 세부적으로는 ① 감정평가3방식 ② 물건별 감정평가 ③ 목적별 감정평가 ④ 보상평가로 구성됩니다.

- ① 감정평가3방식: 토지, 건물 등 기본적인 감정평가 대상물건에 대하여 원가방식, 비교방식, 수익방식의 3방식으로 감정평가액을 도출하는 파트입니다. 감정평가실무의 가장 기초가 되면서, 동시에 다양한 경우의 수가 발생하여 난이도가 심화되는 특징이 있습니다.
- ② 물건별 감정평가: 공장, 기계, 기업, 무형자산, 동산 등 기본적인 부동산 외의 다른 물건의 감정평가를 수행하는 파트입니다. 3방식이 적용되는 것은 동일하나, 물건별로 구분되는 다양한 특징을 반영하여 3방식의 산식이 응용하여 적용됩니다.
- ③ 목적별 감정평가: 담보평가, 경매평가, 재무보고평가 등 감정평가의 목적에 따라 그 기준에 맞추어 감정평가액을 도출하는 파트입니다. 감정평가3방식과 물건별 감정평가 파트를 토대로 하되, 목적별로 달라지는 감정평가방법 및 기준을 잘 반영하는 것이 핵심이 됩니다.
- ④ 보상평가: 공익사업에 강제로 수용되는 물건에 대한 손실보상액을 평가하는 파트입니다. 「토지보상법」이라는 일반평가와 다른 규정에 근거하고, 이 규정의 내용이 구체적이고 방대하기 때문에 일반평가/목적별 평가와 분리하여 별도로 공부해야 하는 부분입니다.

● 시험 비중

감정평가사 2차 과목은 감정평가실무, 감정평가이론, 감정평가 및 보상법규의 3과목으로 구성됩니다. 합격을 위해서는 각각 40점 이상을 취득해야 하고, 최저합격인원수의 커트라인 평균점수 이상의 3과목 평균점수를 획득해야 합니다.

이렇게 보면 3과목의 비중이 동일한 것처럼 보이지만 과목별 난이도는 전혀 그렇지 않습니다. 감정평가실무는 감정평가사 시험에서 가장 난이도가 높은 과목으로서, “감정평가실무만 과락을 면하면 그 해 시험은 합격이다.”라고 할 정도로 감정평가사 합격에 있어서 감정평가실무의 비중은 매우 큼니다.

따라서 수험 초기에는 공부시간의 80% 이상을 실무과목에 투자하고, 초·중급문제풀이 진도가 완료된 후에는 60% 수준으로, 시험이 임박한 때는 타 2과목과 동일한 시간으로 배분하여 공부하는 전략을 취해야 합니다.

● 학습전략

1. 선(先) 이해 → 후(後) 암기

빠른 시험의 합격을 위해 급한 마음을 먹고 공부에 임하는 분들이 가장 많이 하는 실수가 이해의 바탕 없이 무작정 암기만 하는 습관을 가지는 것입니다. 그러나 감정평가실무는 양이 방대하고, 동일한 문제가 출제되는 경우는 없으며, 같은 파트의 문제라도 경우의 수가 무척 많기 때문에 암기형 공부는 쉽게 벽에 부딪히며, 실력 상승 없이 수험다년차의 길로 이끌게 되는 경우가 많습니다.

따라서 실무 과목의 모든 내용과 수백, 수천가지 경우의 수를 암기할 수 없으므로 이해가 먼저 선행되어야 합니다. 1가지 파트의 내용이 이해가 된다면, 이를 응용하여 다른 파트의 내용도 쉽게 공부가 되며, 나아가 전 범위의 내용에 대해 알고 있지 못하더라도 다른 파트의 내용으로 충분히 풀이를 할 수 있습니다. 이해가 토대가 된 후에는 암기를 해야 합니다. 암기의 장점은 빠르게 풀이를 할 수 있다는 것이므로 실무과목의 100점 완주를 위해서는 암기 또한 필수적으로 필요한 부분입니다.

이렇게 선 이해, 후 암기 전략은 ① 단계별 실력 상승을 극대화하고 ② 효율적인 암기를 가능하게 하며 ③ 새로운 유형 및 고난이도 문제의 대처능력을 상승시키는 장점이 있으며, 결과적으로 여러분을 합격의 최단 지름길로 안내할 것입니다.

2. 늘 법규정과 함께

감정평가사는 규정으로 정해진 내용에 따라 감정평가합니다. 따라서 우리 시험도 규정에 근거한 내용이 출제되며, 우리가 써야할 답안도 규정에 근거한 답안이 되어야 합니다. 그러므로 감정평가를 규율하는 규정에 대해 숙지, 암기하고, 최근에 제·개정된 규정에 대하여도 준비하여야 할 것이며, 이를 답안지에 잘 표현하려고 노력해야 좋은 점수를 받을 수 있습니다.

법규정과 함께하는 실무공부는 ① 시험출제범위를 명확하게 확정하고 ② 내 머릿속의 체계적인 감정평가지도를 완성시키며 ③ 시간 낭비를 없애는 고민 없는 공부와 ④ 정확한 답안을 구사할 수 있도록 합니다.

3. 물건별, 목적별 특징을 파악하기

기본적으로 감정평가는 비용성, 시장성, 수익성이라는 가치3면성을 기준으로 원가방식, 비교방식, 수익방식의 틀로서 감정평가액을 구할 수 있도록 하고 있고, 이들 내용은 모든 물건에 공통적으로 또는 유사하게 적용될 수 있습니다. 그러므로 토지에 대한 감정평가 3방식을 제대로 이해한 후에 각 물건별로 토지와 다른 특징과 가치형성요인을 파악하기만 하면 보다 쉽게 모든 물건에 대한 감정평가를 이해할 수 있게 됩니다.

또한 감정평가는 그 감정평가서의 사용용도별로 달라지므로 “감정평가 목적”으로 그 사용용도를 구별하고 있습니다. 대표적으로 일반거래, 담보, 경매, 재무보고, 도시정비, 보상 감정평가 등이 있죠. 이러한 목적이 달라짐에 따라 감정평가기준, 감정평가방법, 나아가 감정평가액이 달라지므로, 각 목적별 규정과 특징을 잘 파악하여야 그 목적에 맞는 감정평가액을 정확하게 도출해 낼 수 있을 것입니다.

물건별, 목적별 특징을 파악하는 공부는 ① 하나를 알면, 둘·셋은 자연스럽게 따라오는 공부와 함께 ② 응용·심화문제 풀이능력을 통해 고득점을 이룰 수 있게 합니다.

● 이성준 교수님의 감정평가실무 합격전략

이해중심으로 쉽게
양방향 소통 강의!
감정평가실무
이성준 교수님



감정평가실무
이성준

● 감정평가실무 과목소개

감정평가실무는 부동산 등 대상물건의 가치를 산정하는데 있어 관련 규정과 절차를 준수하여 감정평가액을 결정하는 과정을 묻는 과목이다. 감정평가업무 수행 시 최소한으로 요구되는 실무적인 업무능력을 확인하는 과목으로 주어진 시간 내에 빠른 판단과 자료 해석 및 수학적 계산을 요구한다.

감정평가실무 과목은 다음과 같은 특징을 가진다.

- ① 실제 감정평가서의 작성 과정을 묻는다.
- ② 다양하고 변형된 Case로 문제가 출제된다.
- ③ 감정평가이론 및 보상법규 과목과 연계된다.
- ④ 감정평가사의 기본적인 자질을 묻는 시험이다.

● 과목구성

감정평가실무는 크게 두 개 Part로 구성된다.

– 일반평가

감정평가의 기본적인 이론과 실무 내용을 담고 있다. 감정평가의 사전준비작업부터 구체적인 감정평가방법에 이르기까지 전반적인 감정평가 절차와 방법, 문제점 등을 학습하는 부분이다. 일반평가 내에서도 3방식 감정평가, 물건별평가, 목적별 평가로 세분된다.

논리적인 사고가 중요하며, 감정평가이론과 연계성이 큰 Part이다.

– 보상평가

국가 및 지자체 등이 시행하는 공익사업을 위한 보상평가 내용을 담고 있다. 공익 사업에 편입되는 토지, 건축물 등의 보상액 산정을 위한 감정평가로 「토지보상법」 및 관련 법령에 규정되어 있는 절차와 방법, 보상 감정평가액 등의 결정을 학습하는 부분이다. 관련 법령의 암기가 중요하며, 보상법규와 연계성이 큰 Part이다.

● 시험비중

감정평가실무는 2차 시험 중 난이도와 비중이 가장 높은 과목이다. 기본이론의 이해와 암기, 문제풀이에 상당히 많은 시간이 요구되고 논리적인 이해와 계산기 활용, 숫자 맞추기까지 많은 어려움을 경험하게 된다. 초급자의 경우 전체 학습시간의 약 70% 이상이 투여되며, 정형화되어 있는 목차와 문제풀이 프로세스를 익히는데도 많은 훈련이 필요하다. 절대적 난이도가 높은 만큼 시간 배분에 중점을 두어야 하는 과목이다.

● 학습전략

감정평가실무는 평가이론을 바탕으로 실제 감정평가액을 도출하는 과정으로 현업 상 발생하는 다양한 Case와 논리적인 발전 과정이 출제된다. 따라서, 단순 문제풀이와 암기로는 발전하는 감정평가실무시험을 대비할 수 없다. 즉, 절대적인 이해가 필수적이다.

1. [개념이해 → 기본암기 → 문제풀이 → 문제분석 및 논점 파악 → 전략수립]

상기 과정을 기준으로 복합적인 순서로 학습한다. 개념이해 후 문제풀이 또는 문제풀이 후 전략수립과 같이 정형화된 순서 없이 동시에 감정평가실무의 전반적인 내용을 반복 학습한다.

2. 수준별 학습전략

초급자는 개념의 이해와 기본암기 위주로 중급자는 문제분석 및 논점 파악 위주로 상급자는 전략수립을 위주로 단계별 학습전략을 세워야 한다.

3. 숫자 맞추기에 대한 고민

앞서 밝힌 바와 같이 감정평가실무는 감정평가액 도출 과정에서 평가사의 판단과 논리적인 견해를 묻는 시험이다. 계산기를 활용하여 숫자를 기재하는 시험이나 그 본질은 평가사로써의 자질을 묻고 있는 시험이다. 따라서, 숫자에만 집착하는 공부방법은 지양해야 할 것이다.

4. 글쓰기 연습

100분 동안 16page 분량을 서술 형식으로 기재해야 한다. 평가사의 판단과 논리적인 견해는 숫자가 아닌 글로 표현된다. 자신의 견해를 글로 표현하되, 간결하고 눈에 띄게 쓰는 연습을 해야 한다. 글쓰기는 한 두 번의 연습으로 완성되지 않는다. 반복적인 글쓰기는 평가실무의 논리적인 사고 또한 발전시켜 줄 것이다.

5. 출제자의 의도 파악과 그에 따른 전략을 준비하자

실무 과목은 주어진 시간 안에 풀 수 없는 자료의 양을 제시한다. 출제자는 반드시 논점별 중요도를 달리하기 때문에 출제 의도를 파악하고 그에 따른 답안 작성 전략을 수립해야 한다. 내가 알고 있는 내용, 내가 쓰고 싶은 내용을 쓰는게 아닌 출제자가 요구하는 논점을 간결하고 논리적으로 답안에 기술해야 한다. 다양한 출제자 의도에 따라 수험생도 다양한 전략을 준비해야 한다.

아래와 같은 감정평가실무 커리큘럼에 따라 학습전략을 준비할 수 있다.

● 커리큘럼

1. 기본서 및 예제문제풀이 과정(약 3개월)

감정평가의 기본이론과 단순한 예제풀이를 통해 기본기를 학습하는 시기이다. 기초를 쌓아가는 시기로 심화학습내용을 제외한 기초적인 이론을 반복적으로 학습하여 탄탄한 기초를 만들어간다. 감정평가가 '무엇'인지 배우는 과정이다.

2. 기초문제풀이(약 2개월)

기본서에서 익혔던 내용을 중심으로 기초수준의 문제풀이를 진행한다. 이론적 내용이 어떻게 실무에 반영되는지를 접하게 되는 단계로 답안지의 형식과 목차의 구성 등을 배우게 된다. 정형화된 실무문제의 '감'을 익히는 과정이다.

3. 중급문제풀이(약 2개월)

일반평가 및 보상평가 심화내용을 학습하고 종합문제의 경험을 쌓아 감정평가 실무 해결능력을 상승시키는 시기이다. 이론적인 고찰과 현행 제도의 문제점, 관련 법령과 판례를 이해하고 이를 문제에서 해결하는 과정을 통해 중급자 수준의 실력을 쌓아간다. 감정평가실무의 '해결과정'을 배우는 과정이다.

4. 기출문제풀이(약 3개월)

12회부터 현재까지 출제된 기출문제풀이를 진행한다. 출제 당시 실무적 쟁점을 기준으로 출제배경을 이해하고 전략적인 문제풀이 방식을 준비함으로써 실제 시험을 대비한다. 최고 난이도 수준의 문제를 경험하게 된다. 감정평가실무의 '쓴맛'을 경험하는 과정이다.

5. GS문제풀이(기본서 과정 ~ 시험 일, 약 10개월)

매주 실제 시험 시간과 동일하게 100점의 실무문제풀이를 통해 예비시험장을 경험하게 된다. 동일한 시간 안에 출제 예상문제 등을 풀어봄으로써 실제 시험을 대비한다. 다양한 답안지의 '전략'을 배우는 과정이다.

● 최동진 교수님의 감정평가이론 합격전략

출제의도를 꿰뚫는 고득점 답안작성법 감정평가이론 최동진 교수님



감정평가이론
최동진

● 감정평가이론 과목소개

감정평가이론은 감정평가사 2차 논술형 시험 과목 중 하나이다. 2차 시험 과목은 감정평가실무 100점, 감정평가이론 100점, 감정평가 및 보상법규 100점으로 구성되어 있다. 따라서 3과목은 동일한 비중을 지니고 있다.

하지만 짧은 기간에 합격한 수험생들은 실무에 가장 많은 비중을 차지하고, 법규와 이론 순으로 비중을 두고 있다. 그 결과 이론에서 예상치 못한 점수를 받지 못하여 총점에서 떨어지는 경우가 많다.

특히, 논술형 과목 중 문제분석을 통한 답안작성이 가장 어려운 과목이 감정평가이론이다. 이는 절대적인 공부량과 별개로 답안을 현출하는 공부를 하지 않기 때문에 발생하는 문제이다.

따라서 감정평가이론은 “적은 공부시간으로, 최대의 효율을 추구하는 과목”으로 접근하는 것이 빠른 합격의 지름길이 된다. 이를 위해 최동진 교수는 <답안작성을 위한 공부법>에 초점을 둔 강의를 하고 있다.

● 과목구성

감정평가이론 과목은 크게 2가지로 구분할 수 있다.

1. 부동산학개론

부동산학개론은 감정평가사 1차 시험인 부동산학원론을 서술형으로 풀어내는 부분이다. 이를 일반적으로 총론이라고 한다. 총론은 암기의 양이 각론인 감정평가론에 비해 적다. 그러나 답안을 작성하는 능력은 이해와 사고를 요한다. 따라서 답안을 작성하는 공부를 별도로 할 필요가 있다.

2. 감정평가론

감정평가론은 각론이라고 한다. 각론은 감정평가법, 부동산공시법 외에 감정평가 실무기준, 각종 실무 매뉴얼 등의 규정에 근거하는 경우가 많다. 따라서 총론에 비해 정확한 암기가 요구된다. 하지만 정확한 암기가 되어 있다면, 득점은 오히려 쉬울 수 있다. 그러나 총론과 각론이 결합된 문제가 출제되는 경우에는 암기뿐만 아니라, 이해를 요하는 답안작성이 필요하다. 특히, 사례형의 경우 현업의 문제 등을 활용하기 때문에 종합적인 사고가 요구된다. 이를 위해서는 충실한 규정과 다양한 사고가 필요하다.

3. 감정평가이론 공부법

1) 독서법

저자의 기본서 외에 다양한 교수님들의 기본서, 감정평가 실무기준, 실무 매뉴얼 등은 다양한 기준에 따라 책이 집필되어 있다. 따라서 핵심문장과 키워드를 추출하고, 목차에 근거한 체계잡기가 중요하다. 이를 위해서 책을 어떻게 읽어야 하고, 회독을 할 때 어떤 점에 주안점을 두고 읽어야 하는지가 요구된다. 이는 최동진 교수의 기초 무료특강 <제1탄 독서와 회독>에서 자세히 설명하고 있다. 또한, 최동진 교수의 기본서는 체계를 잡고 서술되어 있으므로 목차만 제대로 알고 있어도 감정평가이론의 체계를 잡을 수 있도록 집필되어 있다. 목차집은 무료로 배포하고 있으니, 참고하길 바란다.

2) 기출문제 공부법

감정평가이론은 다른 과목보다 기출문제가 매우 중요하다. 특히, 기출문제는 논점별, 회차별, 문제유형별로 접근할 필요가 있다. 논점별 기출문제는 어떤 논점이 빈출인지를 파악하기 위해서이다. 즉, 중요한 논점을 중심으로 공부의 우선순위를 정하기 위한 과정이다. 회차별 접근은 100점에 대한 전략을 수립하기 위함이다. 어떤 형태의 문제가 출제되었는지에 따라 1번을 먼저 풀 것인지, 4번을 먼저 풀 것인지를 정해야 한다. 최동진 교수는 확실하게 말한다. <가장 빠르게 처리할 수 있는 문제를 먼저 풀어라> 마지막으로 문제 유형별로 기출문제를 공부할 때는 기본형(설명, 논), 비교형(비교, 차이), 관계형에 따라 같은 내용이라도 답안을 작성하는 방법이 달라진다. 특히, 관련형 문제, 영향을 쓰는 문제, 유의사항을 쓰는 문제는 “구체적인” 답안작성이 고득점을 할 수 있는 방법이다. 또한, 사례형 문제는 문제에서 제시된 논의의 범위, 서술방향, 물음(목적어) 등을 토대로 제시된 사실관계를 얼마나 구체적으로 포섭하는지가 중요하다. 이러한 공부를 제대로 하기 위해서 최동진 교수는 단과(순환) 강의에서 0순환은 기본형, 1순환은 비교형, 2순환은 관련, 영향, 유의사항, 3순환은 사례형으로 강의한다. 이렇게 접근하는 강사는 최동진 교수가 유일하다. 철저하게 답안작성을 위한 강의를 하고 있다.

3) 답안작성법

기출문제를 공부하면서 문제유형별로 답안을 어떻게 작성하는지를 충분히 연습한다. 기출문제를 통해 연습한 것을 새로운 문제가 나왔을 때 대처하는 방법으로 준비한다. 특히, 최동진 교수의 문제는 난이도가 높다. 따라서 수험생들은 실제 시험의 문제를 오히려 쉽게 체감하기도 한다. 특히, 최근에 감정평가학회의 논문, 부동산 이슈, 현업의 문제 등을 사례형으로 녹여내는 문제는 실제 시험장에서 처음 보는 문제에 대한 대처 능력을 연습할 수 있게 한다. 이는 GS스터디 문제와 단과(순환) 문제에서 준비할 수 있다.

4) 피드백

최동진 교수는 전체 수석, 3등, 4등 외에 다수의 합격생을 배출했다. 이는 답안을 꾸준하게 제출하는 수험생과의 피드백이 중요했다. 다양한 목차구성은 사고를 확장하게 해준다. 이를 강사와의 피드백을 통해 확인받고, 첨삭에 대한 피드백도 즉각적으로 이루어진다.

● 김원규 교수님의 감정평가이론 합격전략

합격을 위한
컴팩트한 강의
감정평가이론
김원규 교수님



감정평가이론
김원규

● 감정평가이론 과목소개

감정평가란 토지등의 경제적 가치를 추정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것입니다. 감정평가이론 과목은 이러한 감정평가를 정확히 하기 위해 뒷받침되는 관련 이론들을 배우는 과목입니다. 즉, 실제 감정평가 업무 시 직접적으로 쓰이지는 않지만, 감정평가사들이 평가하는 가치에 대한 논리와 근거들을 뒷받침해주는 내용들을 배운다고 볼 수 있습니다.

● 과목구성

감정평가이론 과목은 크게 총론과 각론으로 나눌 수 있습니다. 총론에서는 부동산학과 감정평가학의 기초적인 내용을 배우고, 각론에서는 구체적 감정평가방법에 대한 이론적 내용을 배우게 됩니다. 총론과 각론의 세부내용은 이하와 같습니다.

- ① 총론: 총론은 다시 부동산학과 감정평가학으로 분류해볼 수 있습니다. 부동산학에서 가치와 가격론, 최유효이용, 부동산시장론 등을 학습함으로써 부동산의 기초에 대해 이해하고, 감정평가학에서 감정평가의 개념, 업무범위, 감정평가의 원칙 등을 배우게 됩니다.
- ② 각론: 각론은 간단하게 말해서 감정평가실무 과목을 말로 풀어쓴 파트입니다. 감정평가실무 과목이 대상물건의 가격을 도출해내는 것을 목적으로 한다면, 각론에서는 그 가격이 도출되는 과정에 대한 이론적 내용을 상세하게 다루게 됩니다.

● 시험 비중

감정평가사 2차시험의 경우 총 3과목(감정평가실무, 감정평가이론, 감정평가보상법규)으로 이루어져 있습니다.

감정평가이론에서 총론과 이론의 경우 기출비율이 매해 바뀌고 있습니다. 30회 시험 전후로는 총론의 비중이 60~70%로 높았으나, 최근에는 각론의 비중이 점점 높아지고 있는 추세입니다. 많은 수험생분들이 각론보다는 총론을 선호하는 경향이 있습니다. 그러나 최근 추세를 고려할 때, 각론을 소홀히해서는 안 됩니다.

● 학습 전략

1. 달라진 감정평가이론의 비중

통상적으로 수험 초기에는 실무 70%, 법규 20%, 이론 10%의 비중으로 공부비율을 계획합니다. 과거에는 이론과목의 과락률도 낮고, 합격자들 평균점수가 40점대다 보니 이러한 방법들이 크게 틀리지 않았습니니다.

그러나 최근 이론과목의 과락률이 높아지고, 합격을 위해선 평균 50점 이상의 점수를 받아야 하다보니 과거처럼 이론을 소홀히 해서는 합격에 큰 지장을 받게 됩니다.

따라서 학습초기에는 어쩔 수 없다치더라도 종래에는 이론의 비중을 높여 최소한 40점 후반의 점수를 받을 수 있도록 노력해야 합니다.

2. 절대 감정평가이론을 쉬지 마세요

많은 분들이 실무과목과 법규과목에 치어 이론공부에서 잠시 손을 놓곤 합니다. 그러나 위에서도 언급했듯이 이론도 2차시험 3과목 중 1과목이고, 과거와 달리 40점 초반대의 점수를 받게 되면 합격에 큰 지장을 주게 됩니다. 따라서 ①기본서 읽기, ②의의 암기 정도는 꾸준히 병행해주셔야 합니다.

이론을 놓게 되면 언젠간 결국 놓친 만큼의 공부를 해야 하고, 그러다 보면 다시 다른 2과목에서 문제가 생길 것입니다. 여유가 있을 때 회독수를 늘리고, 의의를 암기하는 것을 추천드립니다.

3. 이론도 암기과목입니다

감정평가이론이란 과목이 실무, 법규에 비해서는 공부량 및 암기량이 적고, 총론 파트의 경우 글을 잘 쓰시는 분들은 암기를 적게 해도 좋은 점수를 받다보니 암기를 소홀히 하시는 분들이 많습니다. 그러나 의의 등에 대한 암기는 답안작성 시간을 획기적으로 줄여줍니다. 저희는 제한된 시간 내에 문제를 풀어야 하기 때문에 설새없이 답안을 써주셔야 합니다. 이런 점에서 의의 등에 대한 암기는 정말 큰 도움이 됩니다. 또한 우리 시험에서는 어떤 파트가 나올지 모르기 때문에 보수적인 관점에서 최대한 많은 부분을 암기해주는 것이 좋습니다(특히 각론).

4. 기출문제를 다양하게 풀어볼 것

모든 시험에서 그렇듯이 감정평가이론도 기출문제가 매우 중요합니다. 강사들의 문제들로 연습하는 것도 중요하지만 처음과 마지막은 기출문제로 끝내는 것이 좋습니다.

기출문제를 풀 때도 단순히 강사의 예시답안과 똑같이 쓰려 하지 말고, 나만의 답안을 쓰는 연습을 해주세요. 같은 문제를 풀 때마다 다른 논리로 풀어보고, 그런 연습들이 쌓여서 나만의 답안이 완성되는 것입니다. 이렇게 나만의 답안 작성법이 완성되면 어떤 문제든 빠른 시간 안에 논리적으로 풀 수 있게 될 것입니다.

● 김유안 교수님의 감정평가이론 합격전략

원리 이해로 승부하는 합격전략 강의 감정평가이론 김유안 교수님



감정평가이론
김유안

● 감정평가이론 과목소개

감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것입니다. 감정평가 이론은 '토지 등'의 특성을 이해하고, 의뢰인의 목적에 부합한 '경제적 가치'가 형성되는 과정을 파악하여, 적합한 감정평가 기법으로 '가액'을 판단하는 일련의 감정평가 행위에 대한 '근거'를 원론적 측면에서 서술하는 과목입니다.

감정평가 이론은 부동산에 대한 개념과 원리를 바탕으로 하기 때문에 내용을 학습하는 INPUT 측면에서 접근성은 높으나, 실제 시험장에서 생각해보지 못한 부분을 논리적이고 체계적으로 서술해야하는 OUTPUT과 간극이 큰 과목입니다.

따라서 학습 초기에 방향을 잘 잡아 INPUT 단계에서 깊이 있는 이해와 사고 확장이 필수적입니다. 이후 기출문제 분석과 스터디를 통해 논리적인 서술방법을 체득하는 OUTPUT 연습에 집중하여야 합니다.

● 과목구성

감정평가 이론 과목은 크게 '총론'과 '각론' 두 파트로 구성되어 있습니다.

총론: 부동산의 특성, 가격 형성 원리, 부동산 시장의 논리, 감정평가의 기초에 대해 원론적으로 설명합니다. 학습 초반에 암기보다 ①각 파트의 내용 체계와 ②각 파트간 유기성을 파악하여 종합적인 사고력을 키우는 데 중점을 뒀야 합니다.

각론: 감정평가 대상 물건별 평가방법, 목적별 평가방법 등을 다룹니다. 실무 기준에 기초하고 있으며, 총론에 비해 법적 근거가 명확하므로 각 섹터별 ①법상용어 ②대상물건별 가치형성 ③감정평가 방법 ④유의사항 등 정확하게 암기하는 것이 필요합니다.

● 시험비중

감정평가이론은 대다수의 수험생들이 시험이 다가올수록 가장 어렵게 느껴지는 과목이며 합격에 복병 같은 과목입니다.

그 이유로는 첫번째, 기본서에서 학습한 내용을 바탕으로 출제자가 의도한 답을 명확하게 찾아내 서술하기가 어려우며, 두번째로는 물어본 문제에 답이 있지 않은 것 같아서, 세번째는 시험 점수에 대한 감을 스티디 등으로 파악하기 어렵기 때문입니다.

때문에 실무 면과락, 이론 평균, 법규 고득점 전략으로 공부를 시작하지만 이론에서 평균점수를 받을 수 있을까라는 불안함을 안고 시험장에 들어가는 수험생이 80% 이상입니다. 이론에도 평균, 더 나아가 고득점 전략도 가능하기 때문에 학습 중반기부터 실무, 이론 법규 세 과목을 비슷한 비중으로 공부할 필요가 있습니다.

● 학습 전략

1. 사고의 확장최근 기출문제는 단순 개념보다는 서로 다른 파트 간의 유기성을 묻는 형태로 출제되고 있습니다. 따라서 공부 초반부터 체계와 목차, 키워드를 암기하기보다 유연하게 대처할 수 있는 종합적 사고를 기르는 것이 중요합니다.
2. 글쓰기 스킬 향상이론 과목에서 가장 어려운 부분은 학습한 내용을 백지에 기승전결에 맞춰 논리적으로 서술하기가 어렵다는 점 입니다. 논리적으로 쉽게 글을 쓰는 방법을 체득하여 시험장에서 끝까지 완주할 수 있는 글쓰기 기초를 다지는 것이 필요합니다.
3. 출제자의 의도 분석기출문제를 심층적으로 분석해 보면 불의타처럼 느껴지는 문제도 출제자의 명확한 의도와 답이 존재함을 알 수 있습니다. 기출문제를 통해 공부 범위를 무작정 넓히기보다 출제자의 의도를 파악하고 핵심을 공략하는 학습이 필요합니다.
4. 시간 관리는 나중에많은 수험생이 초반에는 16페이지를 작성하는 데 2시간 이상이 걸립니다. 그러나 위 1~3번을 완성하기 위해선 초기에 시간보다 깊이 있는 사고를 바탕으로 답안 완성도를 높이는 것이 중요합니다. 사고력과 기본 개념이 반복 학습을 통해 체화되면, 시험 직전에는 충분히 100분 안에 완주할 수 있습니다. 따라서 초반에는 나만의 최고 답안을 작성하는 연습에 집중해 보시기 바랍니다.

● 박지혜 교수님의 감정평가 및 보상법규 합격전략

하나하나 떼먹여주는 보상법규 감정평가 및 보상법규 박지혜 교수님



감정평가 및 보상법규
박지혜

● 감정평가 및 보상법규 과목소개

감정평가 및 보상법규는 감정평가 업무의 근거가 되는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 해석 및 적용 능력을 평가하는 시험입니다.

- ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적절한 보호를 도모하는 것을 목적으로 합니다.
- ② 「부동산 가격공시에 관한 법률」은 부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항과 부동산의 시장·동향의 조사·관리에 필요한 사항을 규정함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세·부담금 등의 형평성을 도모하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 합니다.

- ③ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」은 감정평가 및 감정평가사에 관한 제도를 확립하여 공정한 감정평가를 도모함으로써 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여함을 목적으로 합니다.

● 과목 구성

시험 범위인 세 가지 법률인 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」은 「행정법」(행정기본법, 행정절차법, 행정소송법, 행정심판법)의 지식이 바탕이 되어야 정확한 해석 및 적용이 가능합니다. 진입자가 늘어나면서 시험의 난이도 또한 점차 올라가고 있습니다. 따라서 이제 개별법의 판례만을 암기하여서는 부족하고, 행정법 베이스를 단단하게 구축하여야 보다 논리적이고 체계적인 답안을 작성하실 수 있습니다.

● 시험 비중

실무와 이론과 법규는 각각 100점으로 출제되며, 각각 최소 40점 이상을 받아야 합니다. 그리고 세 과목의 평균점수가 높은 순서대로 합격을 하게 되는데, 최근 수강생들의 수준 및 경쟁률을 고려하였을 때 세과목 평균이 최소 50점은 넘어야 합격할 가능성이 높습니다.

실무와 이론은 어렵게 나오면 재능의 영역이 되고, 쉽게 나오면 모두가 잘 봅니다. 그러나 법규라는 과목은 대체적으로 난이도가 평이하고 불의타가 나온다면 모두가 잘 적지 못하기 때문에 아무리 어렵게 나온다 하더라도 합격에 치명적인 영향이 없다는 특성이 있습니다. 따라서 법규를 통해 안정적으로 평균점수를 올려주는 것이 가장 보편적이고 안전한 합격 방법입니다. 즉, 실무와 이론과 법규는 모두 동등한 비중으로 중요하지만, 전략적으로 법규에서 높은 점수를 획득함이 평균점수를 올려주어 합격에 유리합니다.

● 학습 전략

1. 무조건 암기하고 또 암기하라

수험가 속설로 ‘법규는 어떤 강사를 들어도 결국 본인하기 나름’이라는 말이 있습니다. 즉, 법규는 이해를 얼마나 잘 하냐를 떠나서 결국 논점을 암기하면 쓰고, 암

기하지 못하면 하나도 못 씁니다. 강의를 반복해서 듣는 것은 강사가 똑똑한 것을 구경하는 셈 밖에 안 됩니다. 객관식 시험과 달리 논술형 시험은 반복해서 듣고 익숙해지는 전략이 아니라 <정확한 암기>로 승부를 보아야 합니다. 시중의 교재와 강의는 암기를 위한 이해를 도와줄 뿐, 궁극적으로 시험에 합격하고자 한다면 스스로 고통스러운 암기의 과정을 거쳐야 합니다. 암기가 선행되면 이해가 자연스럽게 따라옵니다. 논점의 중요도에 따라 순차적으로 암기하세요. 나중에 암기해야지 하고 미루면 마음만 불안해질 뿐 시험에 임박하여서는 그 많은 내용을 체계적으로 암기하기 어렵습니다. 여유 있을 때 미리미리 암기하시는 것을 추천합니다.

2. 누적복습만이 답이다

전문자격사 공부(소위, 고시)는 단거리 달리기입니다. 가장 짧은 시간에 합격하는 것이 체력적으로나 의지적으로 가장 효율적이고 바람직합니다. 감정평가 및 보상 법규의 내용은 단기간 암기하기에 다소 많습니다. 따라서 암기시간을 줄일 수 있는 가장 효율적인 방법이 바로 누적복습입니다. 아무리 열심히 암기를 하더라도 이를 장기간 후에 다시 보면 망각하기 마련입니다.

따라서 논점의 중요도에 따라 순차적으로 암기하시되, 암기하였던 내용을 다음날, 그 다음날 계속해서 누적하여 암기를 하시면 훨씬 효율적이고 빠르게 암기하실 수 있습니다.

- 기본강의를 수강하실 때에는 강의 직후 공부한 내용을 다시 보며 가볍게 내용을 정리하세요. 그리고 해당 강의 내용 중 A급 논점은 골라 미리 암기하도록 합니다.
- 문제풀이강의를 수강하실 때에는 그날 논점이 된 논점은 당연히 복습하시되, 평일 주중 개별적으로 공부하실 땐 중요도에 따라(강의진도와 무관하게) 논점암기를 누적적으로 계속 해주세요.

3. 스스로 생각하고 써보기

법규는 결국 논리싸움입니다. 강사 답안을 보며 베껴 적는 것은 아무런 소용이 없습니다. 스스로 해당 결론에 도달할 때까지의 논리를 체계적으로 세워보고 수정하는 과정을 거쳐야 합니다. 따라서 주중 문제풀이반이나 토요일GS스터디 시간에 꾸준히 참석하여 제한된 시간내에 스스로 목차를 짜는(=논리를 세우는)연습을 하시길 추천합니다.

CHAPTER

3



: 시작부터 합격까지 해커스 감정평가사

01 해커스 감정평가사 시설 소개

- 1) 학원 시설
- 2) 오시는 길

02 해커스 감정평가사 연간 커리큘럼

- 1) 1차 시험 커리큘럼(인강)
 - 2) 2차 시험 커리큘럼(인강/학원)
 - 3) 2차 GS스터디 커리큘럼(인강/학원)
-

● 해커스 감정평가사 시설 소개

1) 학원 시설

● 강의실

최적의 학습 환경을 갖춘 프리미엄 강의실



● 자습실

학업 성취를 위한 맞춤형 자기주도 학습 공간



- **독서실**

집중과 몰입이 최적화된 공간



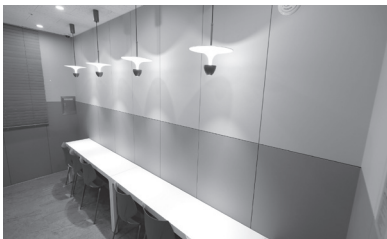
- **상담실**

맞춤형 학습 지도를 위한 전문 공간



- **휴게실**

편안한 휴식과 소통이 가능한 아늑한 분위기의 다목적 공간



● **사물함**

개인 소지품을 안전하게 보관할 수 있는 개별 보안 락커 제공



● **프린트존**

학습 자료 프린팅 및 스캔 서비스를 이용할 수 있는 편의 공간



● **로비**

전문 상담진이 상주하는 맞춤 서비스 공간



● 해커스 감정평가사 연간 커리큘럼

1) 1차 시험 커리큘럼(인강)

기초특강	기본이론	심화이론	문제풀이	동형모의고사&백선	1차 시험
1단계 기초이론	2단계 개념정리&이론	3단계 핵심정리&기술응용	4단계 진도별 문제풀이	5단계 동형모의고사&백선	1차 합격!
과목별 기초용어학습 및 기본과정 토대 마련	과목별 기본개념 정립 및 이론 학습	핵심 정리 및 기술 응용문제 대비	문제풀이를 통하여 실제 시험난이도 확인 및 취약부분 핵심정리	동형모의고사로 실전시험 감각 익히기 & 최근 출제경향 분석한 백선 문제로 최종 실력 점검	

2) 2차 시험 커리큘럼(인강/학원)

기본이론	기초문제풀이	중급문제풀이	기출문제풀이	시그니처 특강	2차 시험
1단계 개념정리 및 기술분석	2단계 문제풀이 & 답안작성 기초정립	3단계 종합이론 및 중급단계 답안작성	4단계 전범위 기출풀이 & 답안작성	5단계 약점 분석 및 실력 업그레이드	최종 합격!
개념정리 및 기술분석으로 기본 다지기	문제풀이 & 모범답안 작성으로 기초를 탄탄히 정립	난이도 중급 종합 문제 풀이를 통한 실전감각 향상	기출유형분석 및 문제풀이를 통한 취약점 파악 및 보완	시그니처 특강으로 약점 분석 및 막판 최종 마무리	

3) 2차 GS스터디 커리큘럼(인강/학원)

0기 GS스터디	1기 GS스터디	2기 GS스터디	3기 GS스터디	4기 GS스터디	2차 시험
0기 스터디	1기 스터디	2기 스터디	3기 스터디	4기 스터디	최종 합격!
논점정리& 답안작성연습	기출분석& 출제경향 파악	빈출지문& 고난이도 문제 분석	실전 모의고사를 통한 실력점검	막판 최종 마무리	



▶ 지금 바로 수강신청(인강)



▶ 지금 바로 수강신청(학원)

해커스 감정평가사

합격 가이드북

초판 2쇄 발행	2025년 8월 29일
초판 1쇄 발행	2025년 4월 28일
지은이	김춘환, 서호성, 민영기, 양기백, 정윤돈, 엄윤, 여지훈, 이성준, 최동진, 김원규, 김유안, 박지혜, 해커스 감정평가사시험 연구소
펴낸곳	해커스패스
펴낸이	해커스 감정평가사 출판팀
주소	서울시 서초구 서초대로73길 12(서초동 1317-31번지) 세계빌딩 6층
고객센터	1588-2332
교재 관련 문의	publishing@hackers.com 해커스 감정평가사 사이트(ca.Hackers.com) 1:1 고객센터
학원 강의 및 동영상강의	ca.Hackers.com
ISBN	979-11-7244-598-0(13320)
Serial Number	01-02-01

저작권자 © 2025, 해커스 감정평가사
이 책의 모든 내용, 이미지, 디자인, 편집 형태는 저작권법에 의해 보호받고 있습니다.
서면에 의한 저자와 출판사의 허락 없이 내용의 일부 혹은 전부를 인용, 발췌하거나 복제, 배포할 수 없습니다.