

## - 제37회 감정평가사 부동산학원론 총평과 수험대책

### 1. 2026년 37회 전체적인 난이도 : 최상의 난이도

- 부동산학원론이 감정평가 1차 시험에 포함된 이후 가장 난이도가 높은 시험이었다고 생각합니다. 하지만 기존의 기출문제를 잘 숙지하였다면 60점 이상은 받을 수 있는 시험이었다고 생각합니다.

### 2. 출제경향과 주요 특징

#### (1) 기존의 중요한 단원에서, 기존의 출제경향을 크게 벗어나지 않은 문제들이 여전히 출제되고 있습니다.

- 토지의 종류, 준부동산, 부동산등기제도, 표준지 조사보고서, 디파스퀘리 위튼의 4사분면 모형, 부동산시장의 특성, 효율적시장이론, 투자분석기법, 주택연금, 부동산투자회사, MBS, 지분금융, 부동산관리방식, 민간자본투자방식, 물건별 감정평가방법, 거래사례비교법, 부동산신탁등(약 17문제)은 기존의 기출문제를 크게 벗어나지 않는 지문들로 구성되어 있으며, 기존 기출문제의 정확한 숙지가 중요함을 말해 주고 있습니다. 이는 앞으로 시험의 난이도가 어렵게 나올지라도 수험생분들의 점수를 지켜주는 마지노선이며 특히 신경쓰야 할 부분입니다. 늘 제가 강조하던 부분이기도 합니다.

#### (2) 기존 출제부분의 더 정교하고 새로운 지문들

- 기존의 중요 출제부분에서 더 자세한, 이전에 출제된적이 없는 생소한 지문들이 등장했습니다. 예를 들면 조세에서 물납부분, 투자론의 최소분산 포트폴리오, 투자분석기법에서 순현재가법과 내부수익률법을 이용한 투자분석, 정부정책의 시행순서(지가공시제도), 토지 특성에서 각 권리의 합산이 부동산의 가격, 재건축부담금, 평균분산지배원리 등, 하지만 이러한 유형은 기존의 기출에서도 있었던 현상이지만 옳은 것은 몇개인가, 옳은 것을 찾는 형태로 출제되어서 수험생들의 체감 난이도가 더 높았을거라고 생각합니다. 이러한 부분들은 우리 수험생들이 통제하기 힘든 부분으로, 강의하는 제가 여러분들에게 대비 시켜드릴 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

#### (3) 계산문제 특징

- 점탄력성 계산문제(31,33회), 현재가치계산문제(33회)는 기존 계산문제를 그대로 낸 문제인 반면, 원리금상환문제, 수익환원법의 환원을 계산, 공시지가기준법, 건폐율과 용적률 계산 문제 등은 기존의 문제를 응용, 변형한 문제로 계산문제 난이도가 상승 했다고 볼 수 있습니다.

#### (4) 법령 문제의 확대와 지역적인 부분의 출제, 기타 부동산 관련 용어 출제

- 이는 최근 부동산학원론 시험의 전반적인 트렌드라 볼 수 있습니다. 이 부분 역시 수험생분들이 모두 준비할 수 없는 부분이며, 출제되었던 법령 중심으로 대비 할 수 밖에 없습니다. 참고로 최근 사회현상과 관련이 되고 있는 법령을 유의할 필요가 있습니다.

### 3. 향후 수험대책

앞으로 시험 난이도가 어떻게 될지는 누구도 정확히 예상할 수 없습니다. 하지만 시험 난이도가 어떻게 나오든 기본점수의 확보가 매우 중요합니다. 위에서도 언급했듯이 기존 기출문제의 확실한 숙지가 필요합니다. 출제되었던 문제의 내용과 지문들의 정확한 이해가 필요합니다. 이는 기본 점수를 확보할 수 있는 가장 확실한 방법입니다. 기출문제의 정확한 이해와 다독이 필요합니다. 기출문제를 단순히 문제와 답을 암기하라는 말이 아닙니다. 어떤 주제를 묻고 있고, 그리고 그 주제에서는 어떤 내용을 묻고 있는지, 문제와 지문을 연결하고, 각 지문의 맞고 틀림의 근거를 아셔야 합니다. 그래서 너무 시험에 임박해서 벼락치기는 지양하시고 어느 정도 시간의 여유를 가지고 각 이론의 기본 원리를 학습하시는 것을 권합니다.

랜드잇 부동산학원론 강사 이동규