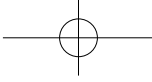


감정평가사 입문하기

Learning Guide Book



01

감정평가사란 무엇인가?

■ 감정평가사란?

감정평가는 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말하며, 감정평가사는 국민과 밀접한 관련이 있는 재산권의 적정가치를 산정하여 각종 평가기준의 척도를 제시하는 중요한 업무를 수행한다.

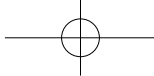
◎ 감정평가의 업무영역

공적평가업무	공시지가 조사평가 및 각종 보상평가, 재산권분쟁과 관련된 소송평가업무가 주업무
사적평가업무	회계기준에 따른 공정가치평가, 담보평가, 경매평가, 현물출자 및 일반거래평가 등이 주업무

공적·사적평가업무를 구분하지 않고 평가대상이 되는 물건은 동산·부동산·무형의 자산가치에 이르기까지 그 대상이 매우 다양하고 광범하여 수많은 자격증 중 최고의 활용성을 가지고 있다. 따라서 그 활동무대는 점점 넓어지고 있다.

◎ 감정평가사의 수행직무

감정평가	부동산, 동산을 포함하여 토지, 건물, 기계·기구, 항공기, 선박, 유가증권, 영업권과 같은 유·무형의 재산에 대한 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것
수행직무	• 정부에서 매년 고시하는 공시지가와 관련된 표준지의 조사·평가 • 기업체 등의 의뢰와 관련된 자산의 재평가 • 금융기관, 보험회사, 신탁회사의 의뢰와 관련된 토지와 동산에 대한 평가 • 주택단지나 공업단지 조성 및 도로개설 등과 같은 공공사업 수행 시에 직무수행



■ 감정평가사 전망

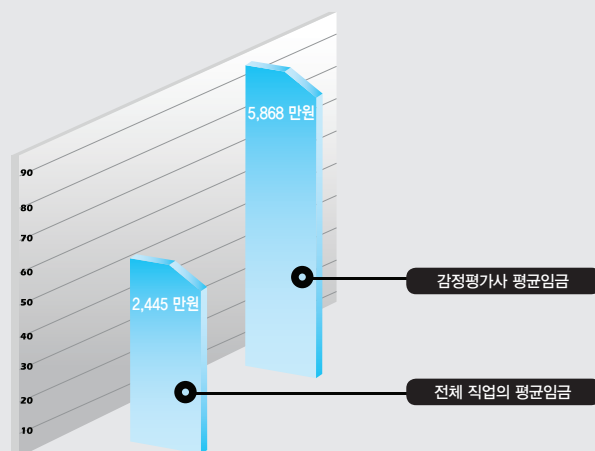
급변하는 부동산 환경 속에서 부동산 컨설팅, 특허권, 영업권 등과 관련된 특수 감정평가, 기업인수합병과 관련된 기업 가치평가 및 기업실사, 부동산 채권시장 등의 활성화로 감정평가사의 수요는 지속적으로 유지될 것으로 전망된다. 또한 부동산의 효과적인 이용방안, 입지선정 및 사업타당성 분석, 부동산관련 각종 법규 및 세제자문 등과 같은 컨설팅 업무가 증가하는 점은 감정평가사의 일자리에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

감정평가사 자격취득자는 매년 200여 명이(14년 180명, 15년 160명) 배출되고 있으며, 취업 또는 개업 등의 형태로 사회 진출이 활발한 편이다.

또한 공시지가 평가 등의 공적업무가 보장되고, 부동산투자회사의 자산 평가업무 등의 사적평가업무의 수요도 꾸준히 증가하고 있다. 은행의 담보평가를 비롯하여 공공기관 평가 및 자산관리 등의 업무에 있어서도 부동산관련법규가 복잡해지면서 전문적인 감정을 수행하는 감정평가사의 수요가 증가할 것으로 전망된다.

부동산투자회사 제도시행에 따라 자산을 투자하고 운용함에 있어 전문성을 제고하고, 주주를 보호하기 위한 자산운용전문인력제도가 도입되면서 감정평가사와 같은 전문인력의 수요가 생기고 있다. 예를 들어, 자산운용사가 부동산펀드를 운용하기 전에 부동산의 적정가치를 평가해야 하는 업무가 중요해지면서 이를 담당할 감정평가사의 수요가 증가하고 있다. 따라서 향후 감정평가사의 활동영역은 기존 활동영역인 개인사업체나 법인에서 자산운용업계를 비롯한 보험회사, 공공기관 등으로 확대될 것으로 보인다.

한편, 감정평가사의 사회진출이 활발해지면서 입직을 위해서는 치열한 경쟁이 필요하다. 감정평가법인, 감정평가사무소, 감정평가 업무관련 공공기관, 기업체의 부동산관련 부서, 부동산 컨설팅회사, 자산운용사, 보험회사 등 감정평가사의 진출 분야가 확대되면서 근무환경과 임금수준이 더 좋은 곳으로 입직하기 위한 경쟁은 더 치열해질 수 있다.

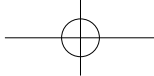


01

감정평가사란 무엇인가?

■ 감정평가사 주요업무

공시지가	표준지 공시지가의 조사·평가 공시지가라 함은 국토해양부장관이 감정평가사에게 의뢰하여 토지 이용상황이나 주변환경, 기타 자연적, 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 대표할 수 있는 표준지를 선정하고 적정가격을 조사·평가 하여 국토해양부장관이 결정·공시한 매년 1월 1일 기준의 단위면적당(㎡) 가 격을 말하며, 이를 공시지가 또는 표준공시지라고 한다. 개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지공시지와 토지가격 비준표를 기준으로 토지 소재지 구청장이 관할구역 내 토지의 특성을 조사하고 그 특성을 표준지공시지가의 토지특성과 비교하여 지가를 산정한 후 감정 평가사의 검증과 토지소유자의 의견수렴, 시토지평가위원회 심의 및 국토해양 부장관의 확인절차 등을 거쳐 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당(㎡) 가 격을 말한다.
표준주택	표준주택가격의 조사·평가 표준주택가격이라 함은 주택도 토지에 적용되는 공시지와 마찬가지로 정부가 건물과 부속토지를 일체로 평가해 그 가격을 공시하는 제도이다.
보 상	공공용지의 매수, 수용 등 각종 공공사업과 관련된 보상감정평가55.496
조 세	- 국세, 지방세 등의 부과기준 가격산정을 위한 감정평가 - 개발부담금 부과기준 가격산정을 위한 감정평가52.046
조성용지 분양	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 조성된 주거용지, 공업용지, 관광용지 등의 가격산정을 위한 감정평가 - 토지구획정리, 경지정리지구 등의 환지청산 또는 체비지매각을 위한 토지의감정평가
관리처분	재개발을 위한 관리처분계획수립에 필요한 가격 및 분양가격 산정을 위한 감정평가
자산관리	- 금융기관, 정부투자 또는 출자기관 기타 공공단체의 자산매입·매각, 담보, 관리를 위한 감정평가 「사립학교법」, 「사회복지사업법」 등의 법률에 의한 자산매입·매각 등을 위한 감정평가
경매 및 소송	법원에 계류 중인 경매, 민·형사 및 행정소송 등을 위한 재산의 감정평가
담 보	- 금융기관, 보험회사, 신탁회사, 농·수협, 시설대여(리스)회사, 창업투자회사 등의 담보물 감정평가 - 기업체의 대리점 개설 및 관리를 위한 담보물의 감정평가
일반거래	- 법인설립, 합병에 따른 자산감정평가 - 각종 인·허가, 이민수속 등을 위한 재산감정평가 - 기타 일반거래 및 재산거래를 위한 부동산 및 공장 등의 감정평가



Properly Appraisors 「입문하기」

부동산 컨설팅

- 재개발, 재건축 등 공공사업의 재산성 분석과 권리변환 및 권리조정에 관한 조사
- 보상액 산정기준에 관한 조사
- 부동산의 최유효이용 방안에 관한 조사
- 부동산 의사결정에 관한 조사
- 부동산 입지선정에 관한 조사
- 부동산 투자분석, 개발사업 등의 타당성에 관한 조사
- 지가수준에 관한 조사
- 자산의 운용, 관리에 관한 조사
- 부동산의 가격 또는 임료산정에 관한 조사

■ 감정평가사 자격취득 후 진출가능 분야

- 감정평가사 사무소 개설
- 감정평가법인 설립 (5인 이상)
- 공기업 채용 시 서류전형면제 및 가산점 부여 (전문자격증 가산점)
- 한국감정원 채용 시 우선권 부여
- 금융권 취업 시 우대 (시중은행, 보험회사 등)
- 감정평가협회 및 부동산연구원 채용 시 우대
- 기타 부동산 관련 기업 진출 시 우대

■ 감정평가제도

감정평가제도는 1989년 7월 1일부터 시행(1989년 4월 1일 공포)된 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」의 규정에 의하여 실시된 제도로써 종전의 토지평가사제도와 공인감정사제도를 통합·일원화시킨 것이다.

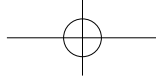
「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 제정 이유는 정부가 매년 전국의 토지 중에서 표준지를 선정하고 이에 대한 적정가격을 조사·평가하여 이를 공시함으로써 관련기관에서 토지를 평가할 때에 이를 기준으로 하도록 함으로써 다원화 되어 있던 토지평가제도를 체계화하고, 또한 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화함으로써 토지·건물·동산 등에 대한 감정평가제도를 효율화하려는 것이다. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」은 토지의 적정가격을 평가·공시하여 지가산정의 기준이 되게 하고, 토지·건물·동산 등의 감정평가에 관한 사항을 정함으로써 이의 적정한 가격형성을 도모하며, 나아가 국토의 효율적인 이용과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 제정·공포되어 시행되어 왔다.

02

감정평가사 시험제도

■ 시험과목

구분	시험과목	주요항목
제1차 시험	민법	1. 총칙 2. 물권
	경제학원론	1. 미시경제학 2. 거시경제학
	회계학	1. 재무회계 2. 원가관리회계
	감정평가관계법규	1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 2. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 3. 국유재산법 4. 건축법 5. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 중 지적에 관한 규정 6. 부동산등기법 7. 동산·채권 등의 담보에 관한 법률 8. 도시 및 주거환경 정비법
	부동산학원론	1. 부동산학 총론 2. 부동산학 각론
제2차 시험	감정평가실무	1. 감정평가실무의 기초 2. 물건별 감정평가 3. 목적별 감정평가 4. 감정평가의 응용
	감정평가이론	1. 감정평가의 원리 2. 감정평가 방식 3. 감정평가 방식의 응용
	감정평가 및 보상법규	1. 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 2. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률



Properly Appraisors 「입문하기」

■ 시험방법

- 제1차 시험 : 객관식 5지 택일형, 과목당 40문항
- 제2차 시험 : 주관식 논술형 (기입형 병행가능), 과목당 4문항

■ 합격자 기준

◎ 제1차 시험

영어과목을 제외한 나머지 시험과목에서 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고, 전 과목 평균 60점 이상인 자

◎ 제2차 시험

매 과목 100점을 만점으로 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자 (최소합격인원에 미달하는 경우에는 최소 합격 인원의 범위에서 매 과목 40점 이상을 득점한 자 중에서 전 과목 평균득점에 의한 고득점자 순으로 합격자를 결정)

※ 동점자로 인하여 최소합격인원을 초과하는 경우 동점자 모두를 합격자로 결정, 이 경우 동점자의 점수계산을 소수점 이하 둘째 자리(이하 버림)까지 계산

■ 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수

시험명	TOEFL		시험과목	TOEIC	TEPS	G-TLP	FLEX
	PBT	IBT					
기준점수	530점 이상		71점 이상	700점 이상	625점 이상	65점 이상 (level-2)	625(level-2)

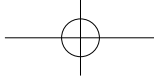
※ 원서접수 마감일로부터 역산하여 2년이 되는 날 이후에 실시된 시험으로 제1차 시험 원서접수 마감일까지 성적발표 및 성적표가 교부된 경우에 한해 인정함

03

감정평가사 합격자 통계

■ 감정평가사 합격자 통계

연도(회수)	접수자	1차 응시자	1차 합격자	2차 응시자	최종 합격자
90년(제1회)	16,383명	10,002명	384명	1,527명	102명
91년(제2회)	8,031명	5,375명	509명	1,265명	102명
92년(제3회)	6,332명	4,356명	661명	1,349명	102명
93년(제4회)	9,468명	5,983명	803명	1,179명	130명
94년(제5회)	5,421명	3,890명	339명	920명	19명
95년(제6회)	3,358명	2,496명	682명	860명	102명
96년(제7회)	3,008명	1,814명	91명	787명	100명
97년(제8회)	2,927명	2,205명	630명	828명	101명
98년(제9회)	4,598명	3,235명	683명	1,035명	100명
99년(제10회)	6,554명	5,658명	579명	1,150명	100명
00년(제11회)	7,818명	6,042명	1,480명	1,657명	135명
01년(제12회)	6,094명	5,023명	803명	1,856명	183명
02년(제13회)	4,312명	3,365명	946명	1,500명	117명
03년(제14회)	3,846명	2,957명	800명	1,481명	135명
04년(제15회)	5,168명		971명	1,507명	140명
05년(제16회)	6,039명	4,889명	1,708명	1,150명	154명
06년(제17회)	6,260명	4,441명	667명	1,819명	181명
07년(제18회)	6,800명	5,877명	1,279명	923명	172명
08년(제19회)	6,557명	5,170명	733명	1,387명	167명
09년(제20회)	3,618명	2,532명	1,343명	2,435명	203명
10년(제21회)	2,570명	2,100명	871명	2,076명	207명
11년(제22회)	2,514명	2,181명	785명	1,596명	209명
12년(제23회)	2,174명	1,851명	842명	1,551명	205명
13년(제24회)	1,663명	1,401명	422명	1,232명	209명
14년(제25회)	1,800명	1,552명	548명	1,010명	185명



■ 2014년 제25회 감정평가사 합격자 현황

◎ 제1차 시험 합격자 통계

대상	응시	결시	응시율	합격	합격률
1,800명	1,552명	248명	86.22%	548명	35.3%

◎ 제1차 시험 과목별 채점결과

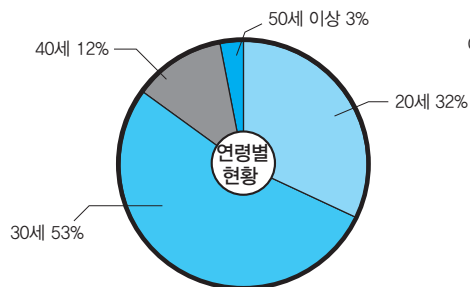
과목	응시자수	평균점수	과락자수	과락률
민법	1,552명	67.74점	166명	10.70%
경제학원론	1,552명	44.98점	478명	30.80%
회계학	1,549명	45.16점	508명	32.80%
감정평가 관계법규	1,549명	56.43점	286명	18.26%

◎ 제2차 시험 합격자 통계

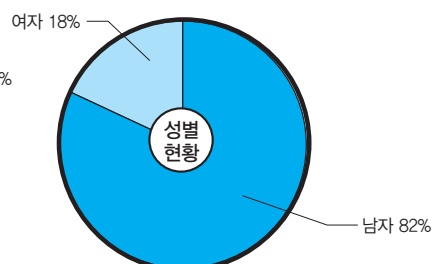
대상	응시	결시	응시율	합격	합격률
1,223명	1,010명	213명	82.58%	185명	18.32%

◎ 제2차 시험 합격자 통계

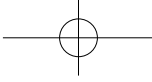
과목	응시자수	평균점수	과락자수	과락률
감정평가실무	1,010명	37.12점	458명	45.35%
감정평가이론	996명	41.39점	314명	32.51%
감정평가및보상법규	959명	33.86점	515명	53.70%



2차 시험 합격자 연령별 현황



2차 시험 합격자 성별 현황



04

감정평가사 단계별 학습전략

■ 시험 준비 단계

◎ 시험 출제수준 및 경향 파악

- 사전준비 없이 막연한 판단으로 감정평가사시험 공부를 시작하는 것은 비효율적 방법으로서 감정평가사시험에 실패할 위험이 크다.
- 기출문제의 꼼꼼한 분석을 통해 출제범위를 명확히 하고, 출제빈도 및 경향을 정확히 가늠해 효율적인 학습방법을 찾는 것이 감정평가사시험 합격을 위한 첫 걸음이다.

◎ 수험대책의 구체적 설정 및 교재 선택

- 시험 출제수준 및 경향을 꼼꼼히 파악했다면, 본인에게 적합한 수험방식을 선택해야 한다. 본인에게 적합하지 않은 수험방법은 동일한 효과를 얻기 위해 몇 배의 노력을 들여야 하기 때문이다.
- 자신의 학습스타일을 파악하여 자신에게 맞는 학습량과 시간배분 및 학습장소, 학원강의 등 적절히 선택해야 한다. 학습수단 중 가장 중요한 것은 최적의 교재를 선택하는 것이다. 내용이 풍부하고 충실한 교재를 선택하는 것이 본인의 이해력을 높이고 감정평가사시험의 합격을 앞당길 수 있는 지름길이다.

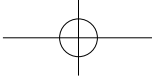
■ 실력 쌓기 단계

◎ 각 과목별 학습시간의 적절한 배분

과목별 내용은 초보자가 처음 접하기엔 너무 방대하다. 과목별 학습목표량과 학습시간을 적절히 배분하는 것이 중요하다. 기본서, 객관식 문제집, 요약서 또는 실전모의고사 등의 순서로 전체 일정에 따라 학습하면 빠른 시일 내 효과적으로 실전감각을 익힐 수 있다.

◎ 전문학원강의 수강

과목들이 대부분 법률과목이어서 각 과목의 기본개념을 파악하는 것 자체가 어렵고, 독학은 해당 과목의 전체적인 핵심을 이해하기보다는 평면적인 단순암기식 학습에 치우칠 우려가 있으므로 학습의 효율성을 떨어뜨릴 수 있다. 독학의 결점이나 미비점을 보완하기 위해선 감정평가사시험 전문학원의 강의를 적절히 활용하는 것이 좋다.



Properly Appraisors 「입문하기」

■ 실력 점검 단계

◎ 절대 소홀히 할 수 없는 취약과목

수험생 스스로 자기평가를 통하여 고득점을 목표로 하는 집중학습 전략과목을 정하는 것과 취약과목을 일정 수준까지 끌어올리는 것은 매우 중요하다. 어느 한 과목이라도 40점 미만인 '과락'에 해당되면 전체 평균점수가 아무리 높더라도 합격할 수 없기 때문이다.

◎ 정확한 지식의 우선적 습득 및 객관식 시험요령의 파악

각 과목별 특성 파악을 통한 전체적인 이해는 무엇보다도 중요하며, 자신이 습득한 지식이 정확한지 판단하는 것 역시 중요하다. 그릇된 지식은 수험공부에 있어 혼란을 가져다줄 뿐만 아니라 수험생활에 대한 자신감을 떨어뜨린다. 시험이 얼마 남지 않은 단계에서 지식의 검증은 매우 중요하다. 제1차 시험의 경우 객관식 문제집을 통해 실력을 점검하고 실전감각을 익히는 것이 매우 중요하다.

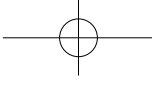
■ 최종 마무리 단계

◎ 합격을 좌우하는 2개월 전 마무리 학습

42.195km, 마라톤의 완주거리이다. 감정평가사 시험의 2개월 전은 이 마라톤 코스 중 35km 지점이라 할 수 있다. 이는 마라톤 코스 중 인간이 신체적 극한에 달하는 지점이자 수험생이 가장 극심한 정신적 스트레스를 받는 지점이다. 바로 이곳이 수험생활에 있어 마지막 승부가 가능되는 지점이므로 시험 2개월 전부터는 최대한 정신을 집중하여 혼신의 힘을 기울여야 한다. 이때의 학습효과는 지난 몇 개월 간의 학습가치와 맞먹는다고 할 수 있겠다. 이제까지 공부해 온 것을 시험장에서 충분히 발휘할 수 있도록 암기가 필요한 사항은 최대한 외우고, 문제집이나 요약서, 실전모의고사 등 마무리 교재를 통해 실전감각을 배양하는 것이 중요하다.

◎ 시험 당일 최고의 컨디션

시험 당일 최고의 컨디션으로 실전에 임한다는 것은 이제까지 공부해온 모든 것들, 자신의 두뇌에 갈무리되어 있는 모든 것들을 실제 시험에서 형상화시킬 수 있는 최고의 수단이다. 많은 수험생들이 시험 전날까지 무리하게 공부에만 열중할 경우, 정작 감정평가사 시험 당일 컨디션을 저하시켜 지금까지의 노력이 수포로 돌아갈 수도 있다. 충분한 숙면은 감정평가사시험 당일 명석한 분석력과 판단력을 발휘하는 데 훨씬 도움이 된다.



GS만이 합격의 지름길이다

제25회 수석합격자 부현숙

• 시작하며

안녕하세요. 25회 합격생 부현숙입니다.
발표일 이후에 정신없이 보내다 이제 좀 여유가 생겨서, 저도 감히 합격수기를 올려봅니다.
저는 실무 72.5 / 이론 60 / 법규 52점을 받았구요~
평소 실무가 자신 있었지만, 생각보다 너무 좋은 점수를 받아서 정말 놀랐고 운이 좋았다고 생각합니다.
제가 수험기간 동안 느낀 점 및 중요하게 생각했던 점 위주로 가급적 자세하게 쓰려고 했는데, 그러다보니 내용이 너무 길 어졌네요. ^^;;
그래도 조금이라도 도움이 되었으면 합니다.

• 학원선택

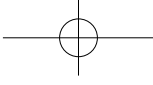
작년부터 2년 동안 서울법학원 스테디에 참여했습니다.
처음 서울법학원을 선택했던 이유는 접근성이 좋아서였구요~ ^^
올해 다시 선택했던 이유는 기본에 충실한 문제 및 강의가 마음에 들었기 때문입니다.
지나치게 내용이 방대하지 않고, 적절한 논점의 수 등 특히 입문자에게 적합한 스테디인 것 같았습니다.
그래서 스테디에서 성취감을 느낄 수도 있구요~
일주일 동안 열심히 공부했는데 스테디에서 좌절을 느낀다면 우울하잖아요.
그리고 최근 출제경향에도 부합한다고 생각합니다.

특히 유도는 평가사님의 실무문제는 분석, 판단은 쉽지 않은 반면에 답안 작성은 깔끔하게 끝낼 수 있는, 제가 좋아하는 스타일이어서 더 열심히 했던 것 같습니다.
최근 출제경향과 유사하고, 특히 올해는 더욱 비슷했던 것 같습니다.

• 감정평가실무 공부방법

1. 기본적인 공부 방법

유도는 평가사의 기본강의와 문제풀이를 들은 후에, 개별 스테디를 하며 매일 100점씩 풀었습니다.
유도는 종합문제 3회, 권소현 3500점 2회, 기출 4~5회, 그외 각 학원 스테디 문제를 구해서 풀었습니다.
개별 스테디는 100점씩 풀고, 각자 채점을 한 후에 점심을 먹으면서 주요 논점이나 궁금한 점을 토론하는 형식으로 진행했습니다.



2. 실무 따라잡기

작년에 1차 준비를 시작하면서도 2차 학원 스터디에 참석했습니다.

사실 말은 1,2차 병행이지만 시간 부족으로 이론과 법규는 거의 따라가지 못했는데, 그래도 실무만은 꾸준히 공부했습니다.

작년 1차 시험 1주일 전까지도 매일 실무 100점씩 풀었습니다.

상당한 부담은 있었지만, 그 결과 실수가 빨리 안정화되어 수월한 2년차를 보낼 수 있었던 것 같습니다.

저는 많은 양을 풀기보다는 100점이라도 제 힘으로 풀어보는 것을 좋아해서 시간에 구애 없이 풀었습니다.

그래서 처음 종합문제를 풀 때에는 100점을 200분 가까이 풀었던 적도 있습니다.

그래도 많이 고민하고 분석했던 점이 개인적으로 도움이 되었다고 생각합니다.

3. 100분 안에 들어오기

어느 정도 공부가 되면 몰라서 풀지 못한다기 보다, 시간 부족으로 다 풀지 못하게 되는 경우가 많게 됩니다.

그래서 실무를 풀 때마다 각 문제 별로 <①문제 분석, ②답안 작성, ③계산>시간을 파악해서 문제 분석시간이 많이 소요되는 경우에는 어떠한 논점 파악에서 오래 걸렸는지, 답안 작성 시간이 과할 경우에는 답안에 불필요한 부분이 없는지 등을 확인했습니다.

그리고 어떤 순서가 100분 안에 가장 많은 점수를 확보할 수 있는지도 고민했습니다.

저는 40분 까지 문제 분석 및 목차 작업(간단한 계산 포함), 80분까지 답안 작성, 나머지 20분 동안 계산으로 시간을 분배하는 계획으로 문제를 풀었습니다.

계산을 마지막에 한꺼번에 한 이유는 시간이 절약되기도 하고, 잘못 풀었다는 생각이 들어도 이미 돌이킬 수 없는(?) 상황을 만들어서 최대한 마무리를 하려는 의도였습니다. ^^;;

4. 오답 노트 작성

오답 노트의 필요성에 대해서는 많이 얘기하지만 정작 오답노트를 만드는 것은 쉽지 않은 것 같습니다.

특히 처음에는 대부분의 내용이 모르는 것이고, 거의 풀이를 그대로 옮겨야 하는 상황이기 때문에 더욱 힘들죠.

그래서 저는 따로 오답 노트를 만들지 않고, 문제 해답을 활용하여 필요한 부분을 형광펜으로 체크하고 내용을 보충하여 오답 노트화 하였습니다.

그리고 매일 반복해서 보았고 일정량이 넘어가면 앞의 오답노트는 보지 않았습니다.

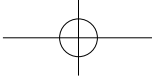
문제 해답을 활용하면 나중에 다시 해당 문제를 풀 때, 예전에 고민했던 부분이나 반복되는 실수도 확인할 수 있어서 나름 유용한 것 같습니다.

그리고 '이런 것도 몰랐다니...' 하면서 나름 향상된 실력에 뿌듯해 할 수도 있구요. ^^

5. 실무에 대한 개인적인 생각

개인적으로 실무 풀이시 <수험적>으로 접근하려고 했습니다.

출제자는 평가사가 아니라 <수험생>을 대상으로 하고, 틀리게 하려는 것이 아니라 정답을 찾게 하려고 문제를 내는 것이라고 생각합니다.



그래서 현업에서 실제로 어떻게 평가하는지에서 답을 찾는 것이 아니라, 출제자가 해당 문제에서 제시한 자료와 내용들에서 출제 의도와 문제 풀이 방향을 찾으려고 노력 했습니다.

예를 들어 이번 시험 1번의 경우, 보상평가와 시가평가를 엄청 고민했었는데요.
착공일자가 주어진 점, 매매사례의 거래시점이 최근이고, 거래사례에 개발이익 미포함에 대한 언급이 없다는 점 등에서 시가평가라고 유추하고 풀었습니다.
어떻게 보면 기본적 사항을 먼저 확정하고 판단해야 하는 평가 절차에 벗어나지만, 실제 평가가 아니고 시험이라는 점에서 유용한 TPO이 될 수 있다고 생각합니다.

• 감정평가이론 공부방법



1. 기본적인 공부 방법

이종길 평가사의 기본 강의를 들었고, A+교재와 학원에서 주는 자료를 A+의 목차에 맞게 정리하여 매일 일정 분량 반복해서 봤습니다.

처음부터 굳이 이해나 암기를 하려고 하지는 않았고, 회독수를 늘리려고 노력했습니다(한달에 1회독 목표).
일정 회독 수 이상이 되어도 이해가 잘 되지 않는 부분은 교수님 책들이나 인터넷을 통해 찾아보고 따로 정리를 하였습니다.

그리고 필요한 경우에는 제가 이해한 대로 표현을 바꾸거나 목차를 바꿔서 정리를 하기도 하였습니다.

2. 100분 안에 들어오기

저는 서술력이 부족한 편이고 글씨 쓰는 속도가 느려서 시간 부족에 대해서 정말 고민을 많이 했습니다.
사실 서술력과 관련해서 공부가 어느 정도 되면, 본문의 내용을 채우는 것은 크게 어려운 것 같지는 않습니다.
다만, 서와 결에서는 머뭇거리면서 펜이 멈춰있게 되는 경우가 많았고, 그래서 중요한 논점에 대해서는 서에 쓸 내용을 1번 문제의 배점 수준으로 미리 준비를 하여 유용하게 활용했습니다.

글씨 쓰는 속도는 정말 고치기 어려운 부분인 것 같습니다.

학원 스터디 동안 거의 대부분 5분~10분 정도 초과했습니다. 그래서 아예 14페이지만 쓰기로 결심하고, 마지막 두번의 스터디는 14페이지를 기준으로 연습을 했습니다.

14페이지를 쓰기 위해서는 욕심을 부리면 안 되는데, 잘 아는 논점이 나오더라도 간단히 쓰려고 의식적으로 노력해야 했습니다.

그래서 시험장 책상에 <간단히, 목차 하나씩 빼기, 욕심부리지 않기>라고 적어놓고 시험을 보았습니다.

실제 시험에서 1번은 40점이라서 일반적으로 6페이지를 작성하는데, 저는 5.5페이지 정도 작성했습니다.

그리고 후반부에 여유가 생겨서 3~4번 문제에서 분량을 늘려 최종 15페이지를 채웠습니다.

그래도 60점을 받은 것을 보니 분량이 꼭 중요한 것은 아닌 것 같습니다.



3. 논문 활용법

팀장님께서 주신 논문과 감정평가학회에서 발간된 논문은 챙겨 보았는데, 어려운 부분은 skip하고 이해되는 부분만 가볍게 읽었습니다.

제가 논문을 본 목적은 이해도를 높이거나 범위를 넓히기 위한 것이 아니라, 이종길 평가사님이 강조하시는 차별화 포인트 +α를 찾기 위해서였습니다.

논문을 보면서 써먹을 만한 것을 찾아 A+에 따로 정리해두었습니다.

예를 들어 상가권리금 관련 논문을 보면서 <상가권리금의 법제화에 있어 권리금의 객관적 가치 평가가 중요하다.

객관적 가치 평가가 결여될 경우 임차인을 내쫓는 합법적 수단으로 전락할 우려가 있다>라는 내용을 미리 준비해놓았고, 이번 시험 4번의 결에서 활용하였습니다.

• 감정평가 및 보상법규 공부방법

1. 기본적인 공부 방법

정희웅 평가사의 기본강의와 조현 핵심요약강의를 들었습니다.

그리고 그 후에는 조현 사례집 및 학원 스터디 문제를 구해 매일 50점 정도를 목차만 잡고, 해당 내용을 읽어보면서 필요한 부분은 암기하고 정리했습니다.

2. 법규 공부에서의 반성

행정법 기본서를 따로 보지는 않았는데, 시험보고 나서 가장 후회했던 부분이었습니다.

사실 처음에 1,2차를 병행하다 보니 특히 생소했던 법규는 잘 따라가지 못했고 공부 방향을 제대로 잡지 못했습니다.

그런 상황에서 사례집을 보게 되었고, 사례집에만 상당히 의존했던 것 같습니다.

사례집에는 상당수의 논점이 나와 있고 목차 잡는 법을 배우기에는 유용하지만, 새로운 논점이 나오거나 사례가 아닌 행정법 기본 내용이 나오면 기본기 부족으로 당황을 하게 되는 것 같습니다.

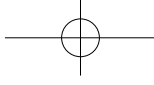
그래서 이번에 시험보고 나서 제일 후회했던 부분이 행정법 기본서를 보지 않은 것이었습니다.

3. 시험장에서

저는 법규의 경우 40점이면 약 18개의 목차를 잡았었는데, 1번의 경우 18개보다 한참 못 미치는 목차가 나와서 무언가를 놓치고 있구나 싶었고, 3번의 경우도 '재판관'이라는 점 때문에 국가배상의 일반적 요건만 검토해서는 부족하다는 생각이 들었습니다.

하지만 더 고민해도 소용없다는 생각이 들어서 과감히 제가 아는 수준에서 마무리를 짓고 넘어갔습니다.

지금 생각해보면 당시 멘붕에 빠지지 않고, 과감하게 처리할 수 있었던 것이 정말 다행이라는 생각이 듭니다.



• 법전과 실무기준해설서



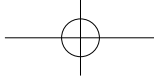
1. 법전

매일 30분~1시간 정도 법전을 보았고, 각 법조항과 관련된 판례를 간략하게 법전에 옮겨놓아 연결시켜 보았습니다.
그리고 암기가 필요한 법조항 및 조문 제목은 유사한 내용이나 절차 등으로 구조화하여 일주일에 한번씩 암기하였습니다.

2. 실무기준해설서

해설서를 4회 정도 보았습니다. 해설서 발간일을 고려한다면 많이 본 편이었는데요.
여러 번 볼 수 있었던 것은 암기를 하기보다는 쓸 만한 내용을 찾아서 A+에 옮겨놓는 수준으로 가볍게 읽었기 때문입니다.

개인적으로 법전이나 해설서는 기본서를 2회독 이상 하고 나서 보는 것이 좋을 것 같습니다.
기본적인 공부와 되고 나서 법전이나 해설서를 보면 내용별로 중요도나 연결고리를 알 수 있고, 나름 강약조절이 되어 좀 더 효율적으로 볼 수 있었던 것 같습니다.



감정평가사 학습전략

Learning Guide Book

01

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 민법

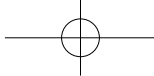
■ 민법 출제경향 분석 (2011년~2014년)

◎ 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	★★



Properly Appraisors 「학습전략」

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

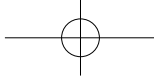
판례	34	36	34	27
합계	1	1	8	11

■ 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

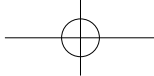
1. **법률용어 익히기** - 우선 기본서를 통하여 민법의 법률용어를 익혀야 한다. 각 논제(論題)의 의의에 서술된다. 이는 빠르면 빠를수록 좋다.
2. **민법의 조문의 활용** - 민법조문은 늘 찾아서 읽는다. 민법의 공부의 시작은 조문에서 시작하여 조문으로 마무리 한다. 왜냐하면 민법조문의 해석이 민법공부의 전부라 하여도 과하지 않다. 대부분의 정답은 반드시 조문을 근거로 하여 이루어진다.



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.



OX 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. 물건 중 부동산의 점유권은 취득시효가 인정되지 않는다. ()
04. 점유를 수반하지 않는 물건은 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 등기부취득시효의 경우 자기 명의의 소유자로登記된 기간과 점유 기간이 다같이 10년이 넘어야 취득시효가 완성된다는 것이 판례의 입장이다. ()
해설 ▶ 점유의 승계는 물론 등기의 승계도 인정된다(통설, 판례). 즉 소유자로登記된 기간과 점유기간이 때를 같이하여 10년 일 필요는 없고, 앞사람의 등기까지 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

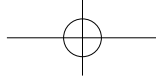
02

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	★



Properly Appraisors 「학습전략」

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	★★
	고전학파와 화폐	6	2	1	1	2		★★
	케인즈학파와 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		★

감정평가사 가이드 23

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 5개영역이 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.

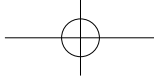
특히 최근 출제빈도가 급격히 증가한 문제들은 우리나라를 둘러싼 경제환경의 변화와 관련되어 그 중요도가 증가한 영역인 만큼 당분간 빈번히 출제될 것으로 예상되므로 특히 집중적으로 공부해 둘 필요가 있다. 미시의 게임이론이나 요소시장, 특히 노동시장 관련영역과 거시의 필립스곡선과 루카스공급곡선, 국제경제학의 환율관련 등은 앞으로도 더욱 주의해야할 영역이다.

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 문제는 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 학습해야 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

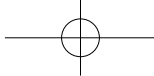
■ 회계학 출제경향 분석 (2010년~2014년)

◎ 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 채고자산	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 특수 의사결정회계							
제1절 관련원가	1	1	2	1	3	3	★★★
제2절 대제가격결정	-	-	-	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 출제비율을 보면 재무회계 30문제, 원가회계는 10문제가 출제되었다. 이 비율은 과거 기출문제와 거의 비슷하며 앞으로도 계속될 것이라고 생각한다.

내용별로 출제빈도를 살펴보면 다음과 같다.

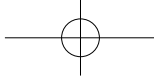
재무회계에서는 회계의 순환과정에서 3문제, 금융상품12에서 4문제, 유형자산 5문제, 재고자산 3문제, 무형자산및투자부동산 3문제, 부채 4문제, 수익의 인식 3문제, 기타 각 부분에서 1문제씩 출제되었다.

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

재무회계와 원가회계 전분야를 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.

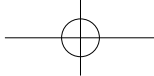
둘째, 회계학 공부는 공격형으로 하는 것이 아니라 수비형으로 하는 것이다.

90~100점을 목표로 공부하는 것이 아니라 70~80점을 목표로 공부를 해야 한다. 90~100점을 목표로 하면 공격형으로 공부를 하는 것이며, 어려운 한 문제를 더 맞추기 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. 그렇다면 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 의자현”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 질환에도 건널 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.

이해한 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.

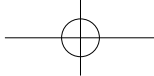
회계학은 1차 시험에만 있다 보니 시간을 많이 투자하면 아깝다는 생각이 먼저 들 것이다. 특히 1차 시험을 합격해 본 경험이 있는 수험생은 더욱 더 그럴 것이다. 그러나 이것이 함정이다. 공부를 하다보면 항상 자기가 생각했던 것보다 1.5배 정도의 시간이 더 걸린다. 결국 공부할 시간이 부족하여 1차 시험에 실패한 경우들이 많이 있다. 1차 시험은 공부만 열심히 하면 거의 합격하는 시험이다. 절대로 방심해서는 안된다. 위에서 언급한 것처럼 회계학 공부를 한다면 회계학 때문에 시험에 실패하는 일은 없을 것이다.

04

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가 관계법규

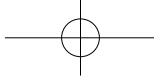
■ 감정평가 관계법규 출제경향 분석 (2010년~2014년)

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 경향에 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

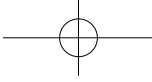
출제문항수는 적은 과목(4문제)이며, 일반인들이 쉽게 접하는 법률이 아니기 때문에 매우 생소한 과목이기도 한다. 공인중개사 시험과는 달리 국유재산법이 시험범위에 들어 있는 이유는 행정관청이 국유재산의 매각이나 임대를 위해서는 반드시 감정평가를 거치기 때문이다. 국유재산은 크게 행정재산과 일반재산으로 나뉘는데 두 유형의 쓰임을 제대로 이해하는 것이 이 과목의 중요 포인트가 된다.

◎ 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 법조항수에 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.

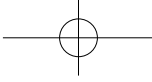
그러나 이 과목은 일상생활과 밀접한 관련이 있어서 법령의 개정이 매우 잦은 특징이 있다. 따라서 법률의 개정내용이 해당 연도의 시험범위에 포함되는지 여부를 반드시 확인하여야 한다. 시험 전에 개정되었다 하더라도 개정내용이 당해 연도의 시험범위에 포함되지 않는 경우도 있기 때문이다. 그동안 개정내용의 시험범위 포함여부에 관하여 출제기관은 시험시행 공고일 현재 시행되는 법령으로 일관된 입장표명을 하고 있으므로 이를 고려하여야 한다.

◎ 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 이야기이지만 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 각 각마다 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 선정은 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?

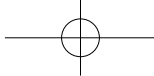
회상은 주변단서가 주어지지 않는 상태에서 정보를 기억 속에서 인출해야지만, 재인은 주변단서가 주어짐에 따라 기억 속에서 정보를 인출하는 것이다. 즉, 회상은 주관식에 해당되지만, 재인은 객관식을 의미한다. 부동산학 원론은 1차 시험이며 객관식이다. 객관식을 공부하는 방법은 분명 주관식을 공부하는 방법과 다르다. 객관식은 객관식다운 공부를 해야 한다. 즉, 부동산 원론 과목은 절대 단순암기를 해서는 문제를 풀 수가 없으니, 앞글자 가지고 절대 암기해서는 안된다는 것을 다시 한 번 더 강조한다. 내용을 이해를 해야만 주어진 문제를 종합적으로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

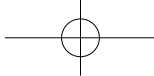
부동산학 원론은 사회과학이므로 추상적인 내용이 많이 서술되어 있다. 따라서 이를 효과적으로 공부하는 방법은 반드시 주어진 내용과 비교할 대상을 파악하여 두 내용을 비교하여 공부하면 명확한 개념 정리가 될 것이며, 문제를 접할 때 답을 용이하게 찾을 수 있는 장점이 있다.



■ 부동산학 원론의 테마별 학습법

2016년도 감정평가사 시험에 처음 도입되는 과목이기 때문에 아직까지 출제범위가 정해져 있지 않다. 따라서 수험생 입장에서 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 기초개념정도만 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, 조세규칙으로 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, 할인현금수지에 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, REITs의 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

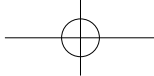
■ 부동산학 원론의 시기별 전략

○ 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

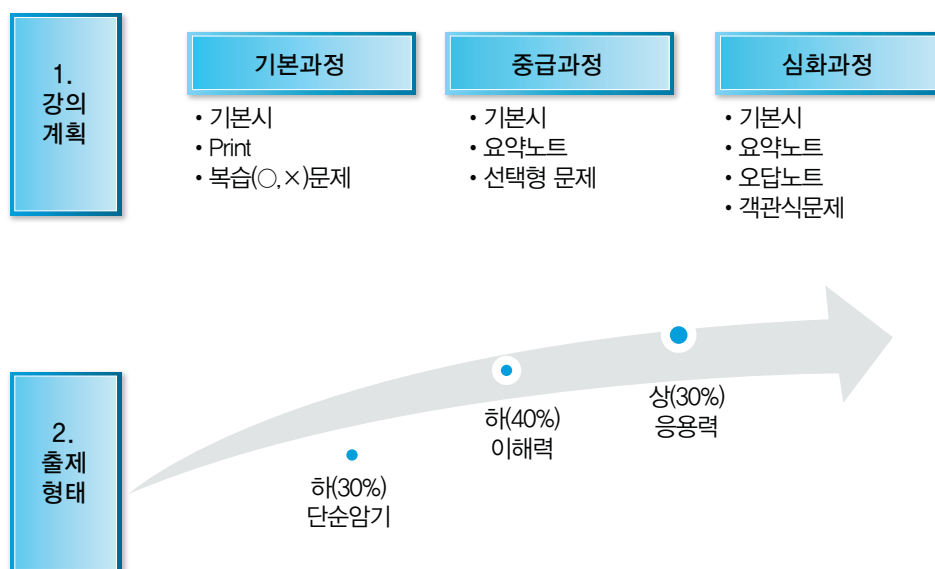
부동산학 원론의 체계를 잡고, 주제에 대한 핵심적인 키워드와 심화된 내용을 파악하고 예상문제를 출제유형을 파악하는 단계이다. 동시에 자신이 정리노트를 만드는 단계이다.

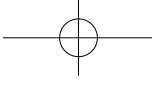


Properly Appraisors 「학습전략」

○ 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 단 기간에 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) 감정평가실무와 수학

흔히 감정평가실무는 수학과 연관된 과목이라고 생각하고 있습니다. 하지만 감정평가실무는 실용학문이기 때문에 수학과는 깊은 연관이 없습니다. 단순 계산과정이 대부분이고 간혹 나오는 수학적 논의를 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?

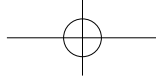
감정평가실무는 제시된 자료를 통해 최적의 답안을 도출해내는 시험입니다. 물론 제시된 가이드라인이 있지만 이와 다른 방법으로 풀더라도 수험생의 논리를 보여주면 오답이 되지 않습니다. 모든 논술식 시험의 특징이지만 감정평가실무의 경우는 해답의 범위가 넓다고 할 수 있습니다.

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.



Properly Appraisors 「학습전략」

기본강의 과정	교재	교육과정의 주요내용
감정평가실무 기본강의 - I	S+ 감정평가실무 기본강의	- 감정평가 기초 - 감정평가의 3방식 - 부동산 투자분석 및 감정평가 - 평가유형별 감정평가 방법 - 평가목적별 감정평가 방법
감정평가실무 기본강의 - II	S+ 감정평가실무 기본강의	- 공시지가 관련 감정평가 - 보상평가

(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	- 문제풀이방법 학습 - 감정평가의 3방식 연습
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

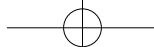
과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 감정평가실무

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 관련하여는 기본강의가 끝난 이후에 홈페이지에 무료특강으로 올라와있는 “계산기 특강”을 활용하시면 도움이 될 수 있습니다.

(2) 하루에 몇점이나 풀어야 하나요?

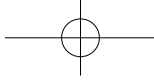
공부의 정도와 공부기간에 따라 차이가 있을 수 있습니다. 기본강의를 성공적으로 수강한 경우 기본강의 직후 하루 4시간 투자한다면 150점 내외의 문제를 풀 수 있습니다. 문제풀이강의까지 듣고 문제의 풀이방법을 익히면 4시간 투자하였을 때 200~300점 정도의 문제를 풀 수 있는데, 이 정도의 연습을 꾸준히 하게 하면 중상위권의 점수를 보장할 수 있습니다.

(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 (제길건 제끼는 능력?)을 숙달해야 안정적으로 합격할 수 있습니다. 모의고사를 봐서 50점정도(회계, 경제) 받는 수준으로 공부를 해놓으면 어차피 1차시험 3~4개월전에는 1차에 많은 시간을 할애하기 때문에 안정적으로 합격권에 든다고 생각합니다.

(7) 개별스터디의 장단점 및 필요성

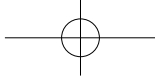
개별스터디라는 것은 같은 감정평가사 공부를 하는 사람들끼리 서로 같은 장소에 모여서 같은 혹은 다른 문제를 풀어보고 서로 풀어본 문제를 논의하면서 이해도를 높이는 시스템입니다. 오래 전의 감정평가사 시험에서는 감정평가시험(2차)의 범위가 명확하지 않고 강의도 정돈되지 않았으며, 시중의 교재도 부족하였기 때문에 서로 공부한 내용 및 수험정보를 공유할 필요가 컸고 실제로 개별스터디는 필수적이라고 인식되었습니다. 하지만 현재는 수험정보가 방대하고 인터넷 강의 등 다양한 정보 수집 방법이 있기 때문에 개별스터디는 선택사항이 되고 있습니다.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



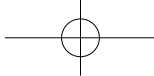
Properly Appraisors 「**학습전략**」

(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, 시간가격 (조)정
평가가액의 산출근거 및 결정에 관한 (의)견 : (시간가격조정의견 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.

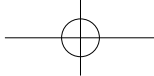
■ 감정평가이론의 테마별 학습법

○ 총론

감정평가이론에서 가장 중요한 파트입니다. 출제 빈도 및 출제 배점 비중이 높습니다. 총론의 경우 단순 암기보다는 논리력과 서술력을 요구하는 응용문제가 많이 나오는 경향이 있습니다. 총론파트는 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.



Properly Appraisors 「**학습전략**」

○ 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

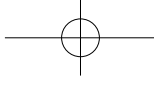
감정평가이론의 체계를 잡고, 심화논점을 이해하며, 기본적인 답안작성 연습을 하는 시기입니다. 각 논점을 다양한 시각으로 재해석해봄으로써 논리력을 강화하는 시기이며, 기본문제에 대한 안정적인 답안작성이 가능하도록 해야 하는 시기입니다.

○ 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

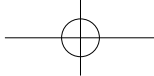
감정평가이론을 잘하기 위해서는 주요논점의 의의, 키워드 및 목차를 암기하는 것이 효과적입니다. 이를 바탕으로 이해한 내용을 출제자의 질문에 맞게 논리적으로 서술하면 됩니다. 암기 없이 이해만으로, 또는 이해 없이 암기만으로 좋은 답안을 작성할 수는 없습니다. 처음에는 내용에 대한 이해위주의 학습, 다음은 의의, 키워드 및 목차 암기를 통한 감정평가이론의 체계잡기, 마지막으로 이해와 암기를 바탕으로 한 논리적 서술연습의 순서로 이루어져야 합니다.

○ 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

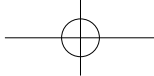
감정평가이론은 출제자의 의도 및 배점에 따라 같은 논점이라도 다르게 답안이 기술되어야 하는바, 전형화된 서브노트가 반드시 필요한 것은 아닙니다. 또한 서브노트 작성에는 시간과 노력이 많이 소요되는바, 감정평가이론의 체계를 잡을 수 있는 의의 및 키워드 노트를 정리하는 것이 더 효과적입니다.



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.

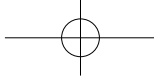
○ 문제해결 및 답안작성능력 배양

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.



Properly Appraisors 「학습전략」

○ 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

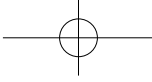
법규과목에 대한 기본개념 정립 및 논리적 체계 구성을 위해 초심자가 반드시 수강하여야 하는 강의입니다. 암기보다는 이해 위주의 공부가 바람직하며, 단권화된 기본서를 바탕으로 학습하고 강사와의 질의응답을 통해 법규과목과 빨리 친해지는 것이 실력향상의 지름길입니다.

○ 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.

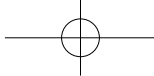
■ 감정평가 및 보상법규 관련 주요 Q&A

○ 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 암기할 수 있을 것입니다. 따라서 법전은 처음부터 암기하여야 하는 대상이 아니라 개별법 학습진도에 맞추어 해당법률을 한번 읽어보는 정

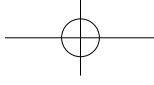


Properly Appraisors 「학습전략」

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

○ 스터디 및 강사의 활용

법규과목은 논리력과 서술력이 필수적으로 요구되고 당락을 결정짓는 중요한 부분이기 때문에, 학원스터디를 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 스터디 및 강사를 적극적으로 활용하시기 바랍니다.



빈출문제를 통해 중요도 파악

제25회 합격자 김봉훈

• 시작하며



안녕하세요~!! 25회 감정평가사 시험에 합격한 김봉훈이라고 합니다.
저는 77년생이구요, 회사생활을 8년 정도 하다가 시험에 도전하여 합격하였습니다.
수험기간은 3년이었고, 1차부터 합격까지 서울법학원만 다녔습니다.
이 자리를 통해 1차 교수님들과 2차 평가사님들께 다시한번 감사드립니다.

개인적으로 저는 책이나 공부와는 그다지 친하지 않았던 사람이었습니다.
제가 공부를 시작한다고 회사를 접었을 때 회사동료들, 주위 선배들은 물론 부모님까지도 상당한 걱정과 의심을 하셨던 기억이 납니다.
혹시 저와 비슷한 기질을 가지고 계신 분들도 팀장님들과 자기 자신을 믿고 꾸준히 노력하신다면 분명 좋은 결실을 맺을 수 있다는 믿음을 가지셨으면 좋겠습니다.

• 학습노하우



저는 공부계획이나, 방법 등은 전적으로 학원 커리큘럼과 팀장님들이 강의 중간중간 말씀하시는 팁을 따라갔습니다.
공부와 친하지 않았기 때문에 제 나름대로의 계획을 세우거나, 노하우를 발휘하는 것은 상상하기 어려운 일이었습니다.
돌이켜 생각해 보면 그렇게 한 것이 수험기간을 단축시킬 수 있었던 요인이 아니었나 생각합니다.

그 외에 저는, 하루도 빠짐없이 하루하루의 컨디션을 최상으로 유지하기 위해 신경을 썼습니다.
컨디션 관리라고해서 특별한 것이 있었던 것은 아니고, 규칙적인 기상과 취침, 규칙적인 식사, 규칙적인 운동을 하였습니다.
기상은 6시반경에 해서 아침식사 후, 30분간 유산소 운동 or 웨이트트레이닝 + 스트레칭을 했고, 밤 11시까지 공부 후 12시 경에는 잠자리에 들도록 신경썼습니다.
제 개인적인 견해로는 운동은 반드시 필요한 것 같습니다.
하루종일 좋은 컨디션을 유지하게 하고, 긴 수험기간을 버틸 수 있게 해 주는 원동력이라고 생각합니다.
다만, 지나친 운동은 공부에 방해가 되는 것 같습니다.
개인적인 몸 상태에 따라 조절하시는 것이 필요하다고 생각합니다.



• 1년차

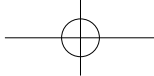
2011년 7월, 회사를 그만두고 1차 공부를 시작하였습니다.
공대출신이라 영어를 제외한 모든 과목은 생소했습니다.
학원 실강을 충실히 듣고, 복습도 철저히 했습니다만, 특별한 전략없이 무작정 반복해서 읽기만 했더니 4~5개월이 지난 후에도 머리에 남아 있는 것이 별로 없었고, 문제도 안 풀렸습니다.
이 후, 몰라도 문제집을 풀면서 모르는 부분을 보완해 나가는 방법으로 공부를 했더니 조금씩 체계가 잡히고, 빈출문제를 통해 중요도 파악도 되었으며, 1차는 무난히 합격할 수 있었습니다.

아쉬운 점은, 처음 공부 시작할 때 1, 2차를 같이 시작했어야 했다는 것입니다.
12차가 어느 정도 연관성이 있기 때문에 상호 보완할 수 있고, 수험기간을 단축시키기 위해 필요한 것 같습니다.
또한 1차는 기본서 2,3회 정독 후에 문제풀이 중심으로 가시는 게 효과적인 방법이라고 생각합니다.

• 2년차

1차 시험을 본 후 1주일간 쉬고, 2차 기본강의를 들었습니다.
2차 기본강의는 1차 보다 좀 덜 낯설은 기분이었습니다.
하지만, 공부를 어떻게 해 나가야 할 지는 감이 안 잡혔습니다.
합격수기를 봐도 이해가 안 가는 부분이 많이 있었습니다.
그래서, 우선 기본 강의 충실히 듣고, 복습도 철저히 했으며 스터디는 0~4기 모두 참여했습니다.
진도는 스터디 진도에 맞춰 매주 주어지는 범위를 완벽하게 이해, 암기하려고 노력했습니다.
실무는 꾸준한 기본이론의 이해+암기와 문제풀이가 중요하다고 생각합니다.
이론, 법규의 경우 처음 2차 공부하시는 분들은 좀 막막하게 느껴지실 수 있는데, 매주 스터디에서 주어진 범위를 충실히 하시다 보면, 3기 중반쯤에는 어느 정도 체계가 잡히고 자신감도 생기리라 생각합니다.
다만, 한 주도 빠짐없이 충실히 하실 필요가 있습니다.

2년차 때에는 상당한 자신감을 가지고 시험장에 들어갔었습니다.
시험을 보면서 실무, 법규는 어렵게 느껴졌고, 이론은 쉽게 느껴졌었습니다.
결과는 총점 2점이 부족해 떨어졌습니다.



• 3년차



2년차때 자신감이 커서 그랬는지, 떨어지고 나서는 자신감이 급감했습니다.
시험 결과가 어떻게 나올지 모르는 시험이다 라는 인식이 강하게 심어졌었습니다.
3년차에도 서울법학원 1~4기에 참여했었고, 중점을 두었던 사항은 과목별 남들보다 +1을 더 받기 위해 무엇을 해야하나 라는 고민을 많이 했습니다.

실무의 경우, 문제의 큰 흐름을 정확히 파악 후 그 안에 있는 작은 논점들을 확실하게 득점하기 위해 답안에 표현하는 연습을 했습니다.
특히 우리 모두가 알고 있지만, 그렇기 때문에 답안에 표현하지 않고 그냥 넘어갈 수 있는 부분을 빼먹지 않는 연습을 했습니다.

이론의 경우, 답안의 틀에 변화를 주었습니다.
또한, 한 문장은 2~3줄 이내로 하여 간결하게 쓰는 연습을 했고, 한 단락의 크기, 전체적인 답안의 대칭구조 등에도 신경을 썼습니다.
이를 위해서 최고답안의 분석 및 복기가 가장 효과적인 방법이라고 생각합니다.
'의의+목차+키워드+차별화' 는 반드시 암기할 부분입니다.

법규의 경우, 다양한 문제를 접해보기 보다 한 문제라도 완벽하게 논리의 흐름을 이해하려고 노력했습니다.
특히, 정희웅 평가사님의 스터디 자료에서, 저 논리보다 이 논리가 더 논리적이라는 등 다양한 각도에서의 해설을 분석하다 보면 지식의 깊이가 깊어지고 체계를 잡는 데에도 효과적이라고 생각합니다.

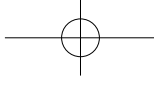
이번 25회 시험에서는 실/이/법: 59/54.5/52.5로 합격했습니다.

• 마치며



3과목 모두 개인적으로 맞다고 생각하시는 평가사님을 정해서 한 분 강의만 듣는 것이 좋다고 생각합니다.
특히 2년차 분들의 경우 체계가 빨리 잡히기 위해서 더욱 그럴 필요가 있다고 생각하구요.
또한, 이 시험은 경쟁이 상당히 치열한 시험임을 인식하시고, 모두가 열심히 하는 가운데 어떻게 채점자에게 어필하는 답안을 작성할 것인가를 연구해 나가신다면 반드시 좋은 결실을 맺을 수 있다고 생각합니다.
그러기 위해 본인과 팀장님을 확실히 믿으시고 공부하셨으면 좋겠습니다.

그럼 수험생분들 오늘도 힘내시고, 모두 화이팅입니다^^



감정평가사 필승전략

Learning Guide Book

D1

감정평가사 필승전략 - 최단기 합격 플랜

■ 서울법학원 최단기 합격 플랜

기초강의



기본개념 잡기 및
기초다지기

1차과정 강의	4월	5월	6월	7월	8월
기초강의					
기본강의					
심화강의					
문제풀이+핵심요약					

기본강의



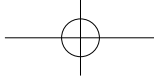
기본개념 정리
기초다지기

과목별 특강



각 과목별
테마별 심화학습

2차과정 강의	4월	5월	6월	7월	8월
기본강의					
과목별특강					
GS강의		GS3기			



Properly Appraisors 「필승전략」

기본강의



기본개념 정리 및
분석

심화강의



기본개념 완성 및
응용력

문제풀이+ 핵심요약



문제적응력 및
최종마무리

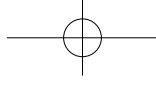
9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월

GS강의



적중 모의고사
멘토시스템 운영

9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
GS0기		GS1기			GS2기	



02

감정평가사 필승전략 - 수험생 유형별 맞춤학습전략

학습스케줄
Type 1
직장인

“나는 직장인이다”

직장인 6년차인 나는 35세 남자이다. 불안정한 직장 때문에 전문직 자격증을 취득하기로 마음을 먹고 2개월 전부터 공부를 시작하였지만 아직 감이 잘 오지 않는 상태이다. 전공은 행정학이지만 전공공부와는 또 다른 과목에 당황스럽고, 전체적으로 성적을 향상시킬 방법을 찾는 중이다.

▶ 학습수준 : 하

▶ 시험준비 경험 : 무

▶ 준비기간 : 신규진입

▶ 전공 : 행정학

Advice

직장생활과 시험공부의 병행은 한마디로 쉽지가 않다. 하지만 남다른 꼼꼼한 학습계획과 실천의지가 있다면 성공이 가능하다. 직장인은 대학생이나 일반 수험생들에 비해 절대적으로 학습시간이 부족하므로 그만큼 공부에 대한 집중도를 높여야 한다. 또한 출퇴근 시간을 이용한 학습도 필수적이다. 주간에는 시간을 낼 수 없으므로 밤이나 새벽시간에 동영상강의를 활용하는 방법들로 과목별 이해도를 높이는 것이 필요하다. 이해 없는 암기는 사상누각이므로 반드시 시간이 없는 중에도 강의 등을 통해 내용을 이해해야 한다.

계획진행 포인트

○ 월~금요일 학습 운영

직장인이라면 주중에는 시간을 내기가 용이하지 않을 것이다. 하지만 이미 마음 먹은 일 좀 더 시간을 쪼개지 않는다면 합격의 길은 멀다. 우선 출근시간을 이용해 전날 학습한 내용의 요약집을 외울 정도의 노력이 필요하다.

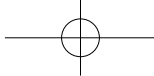
그리고 퇴근 후에는 본인과 전쟁! 기급적 다른 약속을 잡지 말고 집으로 직행해서 책상에 앉아라. 졸리면 5분만 눈을 감고 쉴 것! 그럴 땐 5분만 졸아도 머리가 개운해진다. 그리고 바로 학습에 들어간다. 정해진 스케줄을 반드시 완수하려는 의지가 무엇보다도 중요하다.

○ 토~일요일 학습 운영

직장인에게 주말은 재충전할 수 있는 시간이다. 하지만 당신은 아니다! 당신에게는 재충전보다는 에너지를 최대한 소비해야만 하는 시간이다. 주말은 기본이론보다는 주중에 학습한 내용의 심화학습을 위주로 학습해야 한다. 주말처럼 공부에 긴 시간을 낼 수 있는 시간은 당신에게 별로 없다.

○ 정기적인 모의고사 실시

스케줄상 기본이론의 학습과 심화학습까지 어느 정도 되면 학원 모의고사에 응시하는 것이 좋다. 하지만 본인 실력이 너



Properly Appraisors 「필승전략」

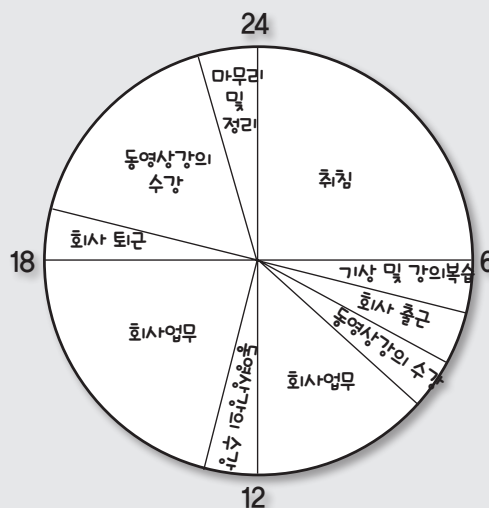
무 부족하다고 생각되면, 모의고사는 뒤로 미루는 것이 낫다. 본인이 전 과목에 대해 어느 정도 감이 온다고 느낄 때 모의고사에 응시하고, 그 결과에 따라 학습방향을 조정해 나가야 한다.

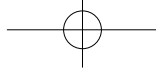
연간스케줄

4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
		← 기본이론 과정 과목별 기초적인 학습을 통한 기본개념 잡기				← 심화이론 과정 추약과목 보충학습 및 주요 문제풀이		← 문풀+해설 과정 단원별 문제풀이로 문제적응력 향상			

일일스케줄

시간	내용
오전	06:00~07:00 기상 및 강의복습
	07:00~08:00 회사출근
	08:00~09:00 동영상강의 수강
	09:00~12:00 회사업무
오후	12:20~13:00 동영상강의 수강
	13:30~18:00 회사업무
	18:00~19:00 회사퇴근
	19:00~20:30 저녁식사 및 휴식
	20:30~23:00 동영상강의 수강
	23:30~24:00 마무리 및 정리





02

감정평가사 필승전략 - 수험생 유형별 맞춤학습전략



“나는 대학생이다”

대학 3학년인 나는 22세의 남자이다. 전문직 자격증을 취득해두면 좋을거 같다는 판단에 감정평가사시험에 응시하기로 결심하였고, 현재는 감정평가사 시험준비를 위한 정보를 모으는 중이다. 무작정 감정평가사 공부를 시작하기로 마음 먹었지만, 어디서부터 시작해야 할지 감이 오지 않는다.

▶ 학습수준 : 하

▶ 시험준비 경험 : 무

▶ 준비기간 : 신규진입

▶ 전공 : 경영학

Advice

현재 대학생이고 감정평가사 시험준비 경험이 없는 상태라면 우선 방학 중 학원 종합반 수강을 권한다. 요즘 감정평가사 시험공부는 정보 근접성 없이는 합격이 쉽지 않으므로 학원을 다니면서 공부에 대한 전반적인 기초지식을 쌓고 방향을 잡아가야 한다. 여름방학에 종합반을 수강하면서 과목별 1회독을 한 후 학기 중에 동영상강의를 이용하여 개념내용을 한 번 정리하고, 겨울방학에 문제풀이 강의를 수강하면서 실력을 쌓는다면 탄탄한 실력이 마련될 것이다. 그 후 자신의 목표에 따라 마무리 특강 등을 수강하면서 내용정리를 해나가길 바란다.

계획진행 포인트

○ 월~토요일 학습 운영

학원 강의 일정에 따라 기본이론을 학습한다. 예습과 복습은 필수!!

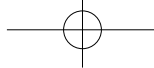
○ 일요일 학습 운영

수험은 장기간을 요하는 레이스다. 따라서 학습시간과 휴식을 적절하게 안배하는 것이 무엇보다도 중요하다. 휴식을 취하되 다음 주 일정까지 망칠 수 있는 무리한 휴식은 절대 금물. 긴장을 풀고 편한 마음으로 취약과목을 보완할 수 있는 공부 방법을 생각해본다.

다른 시각에서의 접근이 이전에는 풀리지 않았던 꼬인 매듭을 풀어 줄 수도 있지 않을까? 취약과목에 대한 집중적인 조정 학습을 실행해보자.

○ 정기적인 모의고사 실시

모의고사에 응시하여 자기 실력을 검토하는 게 무엇보다 중요하다. 모의고사 결과에 따라 약점을 보완하는 동시에 성적이 잘 나오는 과목에 대해서도 소홀하지 않도록 지속적인 복습을 해야 한다.



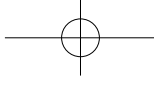
연간스케줄

4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
		기초이론 과정 반학을 맞이하여 학원 이론종합반 강의 수강		기본이론 과정 동영상강의를 이용한 기본이론 강의 수강				문풀+핵심 과정 반학을 맞이하여 학원 문풀+핵심 강의로 문제적응력 향상 및 최종 마무리 학습			

일일스케줄

시간	내용
오전	06:00~06:30 기사 및 조식
	06:30~07:00 지등+철에서 암기
	07:00~09:00 도서관에서 공부
	09:00~13:00 전공수업 / 시험공부
오후	13:00~13:30 중식
	13:30~16:00 교양수업 / 시험공부
	16:00~18:00 도서관에서 공부
	18:00~18:30 지등+철에서 암기
	18:30~19:30 석식 및 휴식
	19:30~23:30 공부
	23:30~24:00 마무리 및 정리





02

감정평가사 필승전략 - 수험생 유형별 맞춤학습전략



“나는 전입수험생이다”

대한민국의 건강한 남자인 나는 올해 29세이다. 대학전공은 컴퓨터 공학이고 졸업한 후 잠깐 회사도 다녔지만, 경제적으로 안정적인 직장에 취직하고자 회사를 그만두고 감정평가사시험에 도전하기 위해 서울대입구역 수험가에 입성했다.

▶ 학습수준 : 하

▶ 준비기간 : 신규진입

▶ 시험준비 경험 : 무

▶ 전공 : 컴퓨터 공학

Advice

이과 계열에 관한 공부에는 이력이 나있지만, 특히 법학에 관해서는 공부해본 적도, 관심도 없었던 상태이므로 시험에 대한 전체적인 파악과 과목에 대한 이해가 필요하다. 서점에서 감정평가사관련 서적을 살펴보고 시험에 대한 전략적 지식을 쌓은 후 전문학원에서 수험상담을 받는 것이 좋다. 퇴직을 한 상황이므로 하루의 대부분을 수험공부에 투자할 수 있지만 생계를 꾸려나가기 위해서는 최단기간에 합격하여야 하므로 구체적이고 체계적인 계획을 세워 성실히 공부해야 한다.

계획진행 포인트

○ 월~토요일 학습 운영

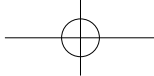
감정평가사 시험준비 경험이 전혀 없는 상태라면 수험 기간 초반에 집중적으로 학원을 다니면서 각 과목에 대한 기본지식을 쌓아야 한다. 보통 학원에서는 2달을 기준으로 기본서, 문제집, 심화이론 등에 관련된 강의가 개설·진행되는데 그에 맞춰서 수험 전체의 일정을 잡는 것이 좋다. 오전에는 학원, 오후에는 개인 공부를 통해 실력을 쌓아 나가며, 하루 공부량을 반드시 지키도록 한다.

○ 일요일 학습 운영

일요일이라고 공부를 전혀 하지 않고 쉬기만 하면 공부의 흐름을 놓칠 수 있다. 휴식 시간을 갖되 2~3시간 정도만 일주일의 공부를 정리한다는 기분으로 그 주에 공부한 부분을 훑어보는 것이 좋다. 일요일의 무리한 활동은 내일의 공부에 지장을 줄 수 있으므로 되도록 휴식을 취하며 가벼운 운동을 하는 것도 좋다.

○ 스터디 활동을 통한 학습

혼자서 공부하다 보면 도저히 해결되지 않는 부분들이 많다. 이럴 때는 학원이나 인터넷 카페 등에서 자신의 일정이나 공부 성향에 맞는 스터디를 골라 공부를 하는 것이 도움이 된다. 자신이 모르는 부분을 물어볼 수도 있고, 열심히 공부하는 사람을 보면서 자극을 받을 수도 있어서 자칫 늘어지기 쉬운 수험생활을 다잡을 수 있다. 특히 2차 공부는 마음이 맞는 수험생과의 개별 스터디를 하는 것이 필수적이다.

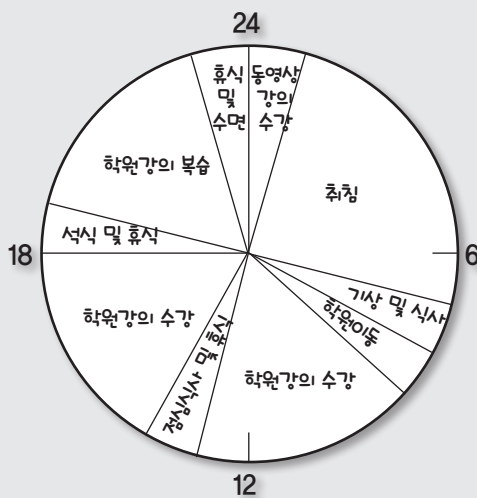


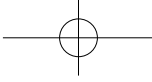
연간스케줄

4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
		기초이론 과정 과목별 기초적인 학습을 통한 기본개념 잡기				심화이론 과정 추약과목 보충학습 및 주요 문제풀이					
				기본이론 과정 체계적인 이론학습을 통한 개념 완성				문풀+해설 과정 단원별 문제풀이로 문제적응력 향상			

일일스케줄

	시간	내용
오전	24:00~01:30	동영상강의 수강
	01:30~06:30	취침
	06:30~08:00	기상 및 식사
	08:00~09:00	학원이동
오후	09:00~13:00	학원강의 수강
	13:00~14:00	점심식사 및 휴식
	14:00~18:00	학원강의 수강
	18:00~18:30	집으로 이동
	18:30~19:30	석식 및 휴식
	19:30~23:00	학원강의 복습
	23:00~24:00	휴식 및 수면





03

감정평가사 필승전략 - 최적의 학습스케줄 짜기

■ 1단계, 학습계획 세우기

◎ 생활 패턴별 학습유형 선택

최대한 효율적으로 공부하기 위해서는 현재 내가 처해 있는 상황을 고려한 맞춤 스케줄링이 필요하다. 직장인이라면, 대학생이라면, 주부라면, 전업수험생이라면?

생활 패턴에 따라 효율적으로 공부할 수 있는 시간을 우선적으로 배분하는 것은 스케줄링의 기본 중 기본이다. 하루에 공부할 수 있는 시간적 여건, 경제적 여건 등에 따라 자신에게 맞는 계획을 세워야 한다. 수험생 본인의 상황에 따라 학원 종합반을 수강할 수도 있고, 동영상강의 혹은 독학으로 승부를 걸 수도 있다.

◎ 월간, 주간, 일일 스케줄

목표는 세분화해 구체적으로 세워야 한다. 자신의 학습 스타일을 분석한 후 먼저 한 달의 목표를 세우고, 1주, 1일의 목표를 세우도록 하자. 과목별 진도, 동영상강의 수강계획 등에 맞추어 자신이 학습할 수 있는 분량을 설정하되 반드시 소화 가능한 분량으로 해야 하며, 과욕은 절대 금물이다. 도전 가능한 계획을 세워야 스케줄을 실천하는 기쁨도 생긴다.

■ 2단계, 학습계획 실천하기

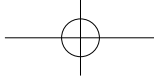
◎ 꾸준히 실천하기

계획한 학습량을 소화해 내려면 무엇보다 시간관리가 중요하다.

일단 책상 앞에 앉았으면 적어도 2시간은 집중해서 공부하도록 해야 한다. 짧지 않은 수험생활에서 규칙적인 생활태도와 학습태도는 합격을 앞당기는 지름길이다. 처음엔 좀 힘들겠지만 1시간 안에는 절대 자리를 뜨지 않는다는 신조를 지켜야 한다. 이를 지키지 않다 보면 집중해서 공부하는 습관과는 점점 멀어지기 마련이다.

◎ 스케줄표 점검은 필수 중의 필수

스케줄표는 지키기 위해 있는 것이지 수정하기 위해 있는 것이 아니다. 매일 잠들기 전 자신의 하루 학습 진행도를 크해 보는 시간을 갖는 것이 필요하다.



■ 3단계, 피드백 및 계획 수정하기

학습 현황 및 실천도 확인을 통해 내가 계획한 스케줄이 나의 상황과 학습 패턴에 적합한 것이었는지 체크하고 다음 계획을 세울 때 반영함으로써 자신에게 꼭 맞는 맞춤 스케줄표를 가질 수 있다.

◎ 목표 달성 점검하기

목표 달성 점검은 주간 단위로 하는 것이 좋다. 지난 한 주의 목표를 어떻게 달성했는지 꼭 점검해야 한다.

예시

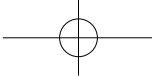
1. 목표 달성치 : 80%
2. 달성 소감/미달성 이유 : 목표를 너무 과하게 잡았다. 집안 일도 많았고 감기도 걸렸다.
3. 자기 공부 시간 : 목표 10시간 (실행 : 6시간)

◎ 학습 진행 분석하기

긍정요소에는 내가 잘했던 점, 좋았던 점, 배운 점 등을 정리해보고, 부정요소에는 내가 못한 것, 아쉬운 것, 실패한 것 등을 정리해서 개선사항을 찾아보도록 하자.

예시

1. 긍정요소(GOOD POINT : 잘했던 점, 좋았던 점, 배운 점)
 - 나만의 맞춤 노트 정리를 잘했다.
 - 지하철에서 매일 20분정도 민법 조문집을 봤다.
 - 12시 취침, 6시 30분 기상을 지켰다.
2. 부정요소(BAD POINT : 잘못된 점, 아쉬운 점, 실패한 점)
 - 저녁 시간에 드라마를 4차례 봤다.
 - 민법 동영상 강의가 하루 밀렸다.
 - 목요일에 과음을 했다. (치명적)
3. 개선사항
 - TV를 끊자. 특히 드라마는 피할 것. 차라리 휴식을 위해 보는 경우라면 1회적인 영화나 다큐.오락프로그램을 보자
 - 술은 절대 금물. 가볍게 맥주나 와인 한잔 정도는 OK
 - 동영상은 무슨 일이 있어도 미루지 말자!



04

감정평가사 필승전략 - 자기관리법

■ 수험생 건강관리 이렇게 하자

◎ 아침식사가 중요하다.

아침식사는 뇌 세포의 활동을 활성화해 학습능력이거나 사고력, 집중력을 향상시킨다. 수험생활은 단기간에 승부를 내는 단거리 경주가 아니라 오랜 시간을 두고 달려야 하는 장거리 경주이므로 오랜 시간동안 흔들리지 않고 공부에 매진하려면 체력이 뒷받침되어야 한다.

◎ 야식은 가능한 삼간다.

한의학에서는 '사상비위(思想脾胃)'라 하여 음식을 지나치게 먹거나 그로 인해 비위의 기능이 떨어질 경우 쓸데없는 공상이 많아져 학습능력이 떨어진다고 말한다. 식사를 되도록 가볍게 하는 것이 좋으며, 아침을 잘 먹고 점심은 가볍게 하고, 저녁은 소화되기 쉬운 음식으로 먹는 것이 좋다. 또한 포만감을 주는 기름진 음식이나 인스턴트 음식은 피로나 졸음, 체중 증가의 원인이 되므로 야식을 피하는 것이 좋다.

◎ 바른 자세를 습관화한다.

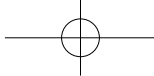
구부정하거나 불안정한 자세로 앉아있다 보면 두통과 함께 뼈, 근육, 소화기 계통이 고장나기 쉬우며 척추측만증(허리 구부림증)도 발생하기 쉽다. 특히나 수험생은 장시간 앉아있는 경우가 많으므로 바른 자세를 취하는 것이 매우 중요하다.

◎ 지속적으로 가벼운 운동을 해준다.

적당한 운동은 스트레스를 해소하고 굳어진 몸을 풀어주는 효과가 있다. 특히 스트레칭은 신체적 피로나 근육의 피로를 해소하는 데 도움이 되며, 식사 후에 바로 책상 앞에 앉기보다는 잠깐동안 가볍게 주변을 산책하는 것이 좋다. 평소 즐겨 듣던 음악도 긴장된 마음을 이완시키는 데 도움이 된다.

◎ 많이 자는 것보다는 숙면을 취하는 것이 중요하다.

단시간을 자더라도 숙면한 상태면 피로가 풀리고 신진대사 기능이 왕성해져 두뇌활동이 활발해진다. 되도록 숙면을 방해하는 카페인이 많이 함유된 음료는 삼가고, 커피나 청량음료보다는 따뜻한 우유를 한 잔 마시도록 하자.



나만의 슬럼프 극복

아무리 의지가 강한 수험생이라 해도 피할 수 없는 게 바로 슬럼프!

수험생은 공부하는 기계가 아니기 때문에 공부하다 보면 지칠 수도 있고, 힘들 때도 있습니다. 처음 군계 먹었던 마음이 흔들리고, 매일 반복되는 일상에 긴장감도 방향감각도 무뎌질 때 어떻게 하면 흔들리는 마음을 다 잡고 합격의 정상에 오를 수 있을까요?

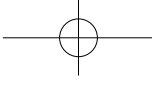
흔히들 수험생활에 대해 “피할 수 없다면 즐겨라!” 라고 말합니다.

자신의 미래와 직업을 위해 고군분투하는 감정평가사 시험준비생이라면 공부 자체를 투자라고 생각하고, 이왕이면 재밌게 하시길 바랍니다.

친구들은 하나, 둘 자리를 잡아가고, 집과 회사에서는 이런저런 눈치가 보이고, 빨리 합격해야 하는데 마음처럼 되지 않으니 스트레스만 받고, 공부만 하면 된다는 것을 알고 있으면서도 공부를 안 하게 되니 몸만 자꾸 힘들어지죠. 또한 한동안 공부에 손을 놓고 있다가 다시 공부를 하려고 하면 정말 막막해지기 마련입니다.

이런 슬럼프에 빠졌을 때 그 악순환의 고리를 끊을 수 있는 것은 오로지 자신의 의지뿐입니다. 기적은 누구에게나 일어날 수 있습니다. 그러나 그 기적은 여러분이 흘리는 땀과 눈물이 있어야만 일어날 수 있습니다. 마지막 합격통지서를 쥐는 그 순간까지 열심히 달려가 보세요.

그래서 먼 훗날 감정평가사가 되어 “아, 진짜 그때 지금 생각해도 뿌듯할 정도로 열심히 공부했어.”라는 생각이 들 정도로 바로, 지금 최선을 다하세요.



자신을 믿고 끝까지 정진하라

제25회 합격자 진우성

• 시작하며



이번 25회 감정평가사 자격시험에 합격한 진우성입니다.
전 2년차로 합격했는데 경력이 좀 짧아서 도움이 될는지 잘 모르겠네요... ㅋ

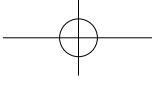
1차 부분은 오래된 탓에 기억이 잘 나지는 않습니다.
다만 4과목 모두 제 전공과는 무관한 탓에 방심하지 않고 열심히 공부했고, 덕분에 1차 시험에서도 평균 82.5라는 넉넉한 점수로 통과할 수 있었습니다.

제가 가장 중요하게 생각한 것은 초기에 실무를 잡는 것이라고 생각합니다.
전 솔직히 1차 시험을 보고 7-9월은 열심히 하지 않았지만 실무만은 꾸준히 하려고 노력했습니다.
그리고 0기 스터디를 수강하면서도 실무를 가장 최우선으로 했습니다.
거의 실무만 8시간 넘게 한 것 같습니다.
상대적으로 이론은 진도만 맞추면서 보았고, 법규는 그리 좋아하는 편이 아니라서 뒤처지는 편이었습니다.
때문에 0기 스터디에서 실무 점수는 그런대로 괜찮았는데 초기의 이론이나 법규 점수는 그다지 좋지 않았습니다.
하지만 시간이 가면서 실무가 안정화되면서 이론과 법규에 할애할 시간이 증가했고, 이론과 법규 점수도 끌어올릴 수 있었습니다.
하루에 거의 실무는 300점 가까이, 이론은 5개 주제만 잡고 목차 두문자를 따고 주요내용을 외우는 것으로 목표를 잡았습니다.
법규는... 음... 그냥 계속 기본내용 암기만 시도했습니다.
학원에서 나눠 준 핵심 암기사항을 외우고 개별법 교재의 줄글로 보충했습니다.

• 감정평가실무 공부방법



저는 읽는 속도와 판단하는 부분이 빨라서 실무 시간 걱정은 하지 않았던 것 같습니다.
시험 준비기간 동안 타이머 등을 활용하여 시간 내에 맞춰 푸는 연습은 하지 않았습니다.
7-9월에는 기본 강의를 듣고 복습하면서 기본 교재의 문제를 푸는 데 주력했습니다.
이후 0기 스터디와 문제풀이 강의를 수강하면서 기본 목차를 저 나름대로 만들어서 기본서 구석구석에 붙여두었고, 틈나는 대로 보면서 기본목차를 암기했습니다.
또한 이 시기에 종합문제집을 풀었는데 저도 초반에는 잘 되지 않아 답을 보고 풀었습니다.
제가 생각하는 것을 그다지 즐겨하지 않아서 답을 보고 풀 기간이 길었던 것 같은데 독이 되기도 했지만 오히려 긍정적인 부분도 있었던 것 같습니다.
빈출되는 문제의 패턴과 풀이구조를 체득하다 보니 비슷한 문제의 경우에는 상당히 빠른 시간에 정확하게 풀어낼 수 있게



되었습니다.

0기 종료 후에는 다른 강의는 일절 듣지 않았고, 1기부터 4기까지 학원 스테디를 수강하면서 기본서를 반복해서 보았습니다. 또한 여러 학원의 스테디 자료를 구해서 풀어보았습니다.

저도 서울법학원의 문제만 풀기에는 좀 불안해서 한림법학원이나 합격의법학원 자료를 구해서 보았으나 한림이나 합격의 경우 너무 잔손이 많이 가고 복잡하게 문제를 만들어 놓았다고 생각하고 얼마 되지 않아 그만두었습니다.

다만 한림법학원 매일실무는 구해서 풀어 보았으며, 서울법학원 이전 년도의 스테디 문제를 구해서 몇 번이고 되풀이해서 풀어 보았습니다.

풀 때마다 이 방법 외에 다른 방법은 없는지 고민해 보았고요.

기출 문제도 15회 시험 이후부터는 10번 이상 풀어 보았던 것 같습니다.

후에는 거의 암기할 수준이었는데 이러한 수준이 되더라도 눈으로 풀거나 문제의 구조를 익히기 위해서 다시 복습했습니다.

많은 분들이 실무를 오전에 하시는데 저는 오후에 했습니다.

체질상 암기하는 부분이나 쪽쪽 읽는 부분이 오전에 잘 되었고, 수리적 계산이 필요한 과목이 오후에 잘 되었기 때문에 이러한 스케줄을 고수했습니다.

저는 집에서 공부했기 때문에 6시에 눈 떠서 8시까지는 법전과 판례 자료를 보고, 이후 11시 30분까지는 법규를 공부하고 1시에 점심을 먹은 다음 4시까지 이론을 공부했습니다.

그 이후 실무를 시작해서 6시에 저녁을 먹고 저녁 9시까지 실무 공부를 했고요, 그 이후에 운동을 하고 와서 한 시간 정도 모자란 과목에 대한 보충을 했습니다.

다시 실무에 대해서 얘기하자면 저는 천성이 게을러서인지 오답노트는 만들지 않았습니다.

대신 한 문제집을 여러번 반복해서 보았습니다.

제가 주로 본 것은 종합문제편, 기출문제편, 서울법학원 과거 스테디 자료와 2014년도 스테디 자료를 몇 번이고 반복해서 보았습니다.

빈출되는 주제와 구조가 있을 것이라고 확신하고, 거의 문제들을 암기할 수준까지 반복해서 보았습니다.

시험이 임박해 오면서는 손으로 풀기보다는 눈으로 읽어 나가면서 속으로 목차를 구성해 보고 푸는 방향을 되새겨 보았습니다.

• 감정평가이론 방법

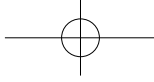


저는 0기 스테디 끝날 때까지 에이플러스 교재를 1회독 하는 것을 목표로 삼았습니다.

0기 종료 때 까지 목차의 두문자를 따서 외우는 것도 목표로 삼았고요.

이게 점차 빨라지니까 나중에 4기 쯤에는 이틀만에 에이플러스 한 회독을 할 수 있었습니다.

학원 스테디 회 차마다 나오는 보충자료는 버리지 않고 교재와 중복되지 않는 것을 모아서 참고자료로 활용했습니다.



금년도뿐만 아니라 전년도 스테디 자료를 구해서 해설 부분만 따로 떼어서 서브에 없는 것은 자료집으로 만들어서 목차 두문자를 따고 내용을 암기했습니다.

저는 거의 이론은 통째로 암기하는 것을 목표로 삼았습니다. 4기가 될 때 쯤에는 테마 제목을 던져주면 목차와 내용을 입으로 술술 외출 정도가 되었던 것 같습니다.

또한 학원에서 보충자료로 나눠 준 목차노트와 의의 노트는 하루에 일정 분량을 정해서 시험 전날까지도 반복했습니다.

이외에 두꺼운 이론 기본서에 대해서는 크게 신경쓰지 않았습니다.

0기 때 한번 읽어보고 0기 종료 후에 1기 시작하기 전에 한번 읽었습니다.

솔직히 제 생각에는 에이플러스스 한권과 스테디 보충자료를 빠르게 암기하는 것만으로도 이론은 충분히 합격점 이상 나온다고 생각합니다.

두꺼운 이론 기본서를 답안지에 녹여낸다는 것은 쉽지 않은 일입니다.

그보다는 시험 문제와 유사하게 목차화되어 있는 에이플러스스나 참고자료를 여러 번 보고 확실히 자기의 것으로 소화하는 것이 더 빠른 고득점의 길이라고 생각합니다.

더군다나 제가 2년차라 시간도 부족해서 볼 시간이 없었습니다.

다만 저는 목차, 의의, 키워드나 주요 내용은 확실하게 외웠습니다.

이 외에 따로 이론 문제를 써 본다든가 하는 것은 하지 않았습니다.

• 감정평가 및 보상법규 공부방법



제가 가장 고생했던 과목입니다. 웬지 법규는... 잘 애정이 붙지 않더군요.

서울법학원에서 기본강의 듣고 나서 행정법과 개별법 강의를 탄 학원에서 인터넷 강의로 한번 더 들었습니다.

0기 종료할 때까지 행정법 기본강의(박균성) 책을 1회독, 개별법을 계속해서 암기하는 것으로 대체했습니다.

사실 약술형이 아닌 사례형 목차를 잡는 게 어려워서 1기부터는 공부를 마치고 보충공부를 하는 시간에 사례집을 구해서 5개씩 사례형 목차를 잡고 잤습니다.

이게 한 3기정도 되니까 안정적으로 사례형 목차를 잡을 수 있게 되는 토대가 된 것 같습니다.

그 외에 법규는 자신이 없어서 목차 잡는 훈련 후에는 하루에 50점 정도씩 쓰고 잤습니다.

법전에 대해서는 하루에 한시간씩 법전을 읽었습니다.

판례 자료도 한시간씩 읽었고요.

법전은 두문자를 따서 외우기보다 다독을 통하여 몇 조에 어떤 내용이 있는지 외우려고 노력했습니다.

판례 자료는 시중의 자료를 구해다 읽었고요.

나중에 실력이 쌓이니까 법 몇 조를 읽으면 이 조에서는 법규 문제가 어떠한 스타일로 나올 수 있는지 떠올랐고 유익적으로 이론 문제들도 떠올랐습니다.



행정법에 대해서는 처음에 행정법 기본강의를 무턱대고 읽으면 잘 이해가 되지 않습니다. 그래서 저는 행정법 강의를 따로 들었고, 그 강의를 반복해서 암기하고 난 후에는 행정법 기본강의를 수월하게 읽을 수 있었습니다.

점차 회독수가 쌓여 가니까 행정법과 개별법이 따로 놀지 않고 머릿속에서 구조화되어 결합되는 느낌을 받을 수 있었습니다.

행정법 기본강의를 경우 행시생들이 활용하는 줄친 교재를 구해서 제가 따로 줄을 쳐서 읽었고요. 개별법도 중요하지만 행정법의 기초를 탄탄히 쌓고 개별법에 대한 확실한 암기가 필요하다고 생각합니다.

25회 시험에서도 행정법이 상당한 비중으로 출제되었어요.

• 일일스케줄

보통 아침 6시에서 6시 30분에 일어났고, 12시 무렵에 공부를 접었습니다.

이게 제가 집에서 혼자 해서 가능한 스케줄이었다고 생각합니다.

하루를 몇 개로 조각내서 6시부터 8시까지 1차 공부, 아침식사 후 오후 1시까지 2차 공부로 잡았습니다.

점심식사 후에 오후 6시까지 3차 공부를 했고 저녁식사 후 9시까지 4차 공부를 했습니다.

그리고 9시부터 11시까지는 웨이트 트레이닝을 했고 돌아와서 1시간 정도 공부를 더 했습니다.

~12월은 실무8/이론1/법규 1
1월~4월은 실무5/이론2.5/법규2.5
5월~시험까지는 실무3/이론2.5/법규4.5

로 배분 했습니다.

밥 먹고 쉬는 시간 빼고 하루에 12~13시간정도 앉아 있었던 거 같네요.

사실 집에서 밥을 먹었던 터라 밥 먹는 시간도 삼 십 여분 남짓이었고, 최대한 공부 시간을 끌어내서 쓴 것 같습니다.

다만 주위에 사람 없이 공부하였기 때문에 핸드폰은 해지하지 않았고, 공부를 쉬는 시간에는 카톡 등 메시지를 하면서 외로움을 달랬습니다.

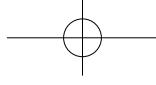
하루에 말을 하는 횟수도 적었기 때문에 토요일 스터디가 끝나면 꼭 사람을 만나서 밥을 먹고 놀았습니다.

쉬는 것은 토요일 스터디 끝난 직후부터 일요일 오후 5시 정도까지 쉬고 그 이후에 공부를 다시 시작했습니다.

또 워낙 웨이트 트레이닝을 좋아했기 때문에 일주에 다섯 번 이상은 9시 이후에는 헬스장에 가서 운동했습니다.

운동을 하고 샤워를 하면 머리가 맑아지면서 공부를 다시 시작할 힘이 솟아났습니다.

1차 시험 때는 별로 긴장을 하지 않았기 때문에 시험 전날에도 헬스장에 가서 운동을 하였고, 2차 시험 때는 시험 전 주까지만 운동을 하였습니다.



• 학원 및 교재 선택



- 실무는 서울법 유도는 기본강의, 종합문제(감정평가실무), 그 외에 서울법학원 0기부터 4기까지 교박교박 다녔고요, 스터디 자료는 서울법학원 과거 스터디 자료와 한림법학원 매일실무 등을 활용했습니다.
- 이론은 이충길 이론 기본강의(A+), 서울법학원 0기부터 4기 다니고 다른 강의는 듣지 않았습니다. 스터디 자료도 서울법학원 과거 자료만 보았고요.
- 법규는 정희웅 기본강의, 도승하 행정법과 개별법 강의를 들었습니다. 이외에 사례집을 구해서 혼자 풀어 보았고, 스터디 자료는 서울법학원 과거 스터디 자료를 구해서 열심히 혼자서 풀었습니다.
- 학원 스터디는 서울법학원만 다녔습니다.
사실 신림동까지 들어가는 것도 귀찮았고, 한번 서울법학원 스터디를 수강하고 나니 연속성을 위해서 계속 다녔습니다. 한림법학원이나 서울법학원 등이 난이도도 있고 더 어려워 보였지만 기출문제의 수준을 고려하면 서울법학원이 수험에 적합한 문제를 제공한다고 판단했습니다.

• 개별스터디



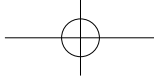
저는 솔직히 개별 스터디를 아주 조금 하다 관뒀습니다.
그 시간에 제가 부족한 공부를 하는 게 낫다고 생각했고, 개별 스터디 조 모임 시간이 토요일 학원 스터디 후였는데 그 시간에 솔직히 쉬고 싶었습니다.
개별 스터디 시간에 주로 실무를 풀었는데 다른 사람의 풀이는 볼 수 있지만 효율성이 떨어진다고 생각했고요.
제 판단에 따라 0기 시작할 때 개별스터디를 조금 하고 시험 직전까지 한 번도 하지 않았습니다.
자신만 있다면 그 시간에 자기 공부를 하는 게 더 낫다고 생각합니다.

• 시험장에서..



이렇게 한 수험생활 결과는 64/57.5/45.5입니다.

법규를 수험기간 동안 가장 못 하기도 했고, 법규가 어렵게 나온 것도 있지만 법규 점수가 좀 낮은 게 마음에 걸리네요. ㅠ



시험 전날 잠자리를 1시에 들었는데 그날 너무 예민한 탓인지 작은 소리에도 금방금방 깬고, 결국 새벽 4시까지 잠을 이루지 못했습니다.

두 시간만 자고 시험장으로 출발했고, 1, 2교시는 그런대로 버텼는데 3교시에 뒷골이 심하게 땡기더군요.

제가 시험 직전에는 다소 예민한 성격이라 그런지 많이 고생했습니다.

항상 저는 수능시험이나 여러 자격시험을 보기 전날에 잠이 제대로 들지 못하는 징크스가 있더군요.

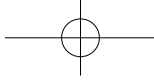
• 마치며

마지막으로 남기고 싶은 말은 자신을 믿고 끝까지 정진하라는 것입니다.

시험 시작 초기에 같이 시험보자고 권유했던 친구도 이거 시험 채점은 로또라고 준비 도중에 늘어졌고, 다른 두 명도 중도에 포기하고 말았습니다.

제가 합격할 수 있었던 원동력은 포기하지 않고 끝까지 공부를 잡고 늘어졌던 것이라고 생각합니다.

충분한 노력과 자신의 열정이 더해진다면 분명히 좋은 결과가 따라오리라고 생각합니다.



스스로 자신감을 가져라

제25회 합격자 김승일

안녕하세요 저는 이번 25회 시험에 합격한 김승일이라고 합니다.

합격을 위해 열심히 공부하시는 분들을 위해 조금이나마 도움이 되고자 합격수기를 남깁니다.

합격 수기를 쓰기 전에 나름 최선을 다해서 시험을 보셨으나 불합격 하신 분들에게 먼저 격려의 말씀을 드리고 싶습니다.

내년에는 반드시 합격하실 거라고 믿습니다.

합격이라는 두 글자를 확인하고 들뜨고 기쁜 마음이 진정되니 제가 과연 합격할 자격이 있었는가에 대한 생각을 하게 되었고 지난 3년간의 수험생활을 돌아보면서 여러분에게 도움이 될 수 있는 글을 남기고자 수기를 쓰게 되었습니다.

저는 공부 방법보다는 제 나름의 수험생활을 하면서 느낀 점이나 필요한 점 제 나름의 시험점수 분석을 통해 여러분에게 남기고자 합니다.

• 학습노하우



저는 우선 공부할 때 목표를 세웠습니다.

우리 시험이 장기레이스여서 체력도 중요하지만 그 못지않게 목표설정이 중요하다고 생각합니다.

저는 집근처 독서실에서 혼자 공부해서인지 스스로 나태해질 때가 많이 있었습니다.

이를 바로잡기 위해 스스로 목표를 세우면서 공부했습니다.

목표는 여러가지로 설정이 가능하나 저 같은 경우는 1기 동안 10등 안에 몇 번 들겠냐. 이런 식으로 스터디 기수별 목표 달
별 목표 주별 목표 일별 목표 등을 설정해서 기급적 지키고자 하였습니다.

이렇게 공부를 하다보니 스스로 나태해지는 것을 조금은 절제 할 수 있었습니다.

두번째는 스스로에게 확신이 들도록 공부하고자 하는 것이었습니다.

감정평가사 시험은 쉬운 시험은 아닙니다.

하지만 예전 보다 응시자 수가 감소하고 상대적으로 경쟁률이 낮아진 것이 사실입니다.

제가 2년차 3년차 일 때 항상 역대 최저 경쟁률이라는 말을 들었던 것 같습니다.

하지만 저는 합격자 범위 180명 내에 있는 사람들은 그 누구보다 치열하게 준비하고 공부하고 있다고 생각하고 경쟁률이 낮아졌다는 말은 그다지 신경쓰지 않았습니다.

경쟁률이 낮아져도 불합격자와 합격자는 나뉩니다.

따라서 공부할 때는 최선을 다해서 하고자 노력하였습니다.

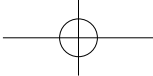
휴식이 필요할 때는 쉬세요.

저는 2년차 때도 그렇지만 3년차 때도 동차를 하면서도 토요일 스터디 끝나고 집에 오면 일요일까지 쉬었습니다.

그리고 월요일부터 금요일까지는 이번 주 토요일 스터디가 진짜 시험이라고 생각하고 공부 했습니다.

열심히 하는 것은 물론 중요하지만 쉬지 않고 계속 공부하는 것만이 열심히 하는 것은 아닐 수도 있다는 생각이 듭니다.

가끔은 쉬시는 것도 필요할 수 있습니다. 그리고 실 때는 꼭 쉬세요.



나 쉴 때 남들은 공부할 텐데 라는 생각으로 신경 쓰시면 제대로 쉬지도 못합니다.

자료를 다양하게 활용하세요.

우리 시험은 감정평가사를 뽑는 시험이고 그 안에 과목이 나누어 있습니다.

따라서 저는 스터디 자료를 받으면 실무 자료의 경우 체크하고 실무적으로 어떻게 활용이 가능한지를 고민하고 그 이후에 동일한 내용이 이론문제라 나온다면 어떤 목차를 잡을까 법규 문제로 나온다면 어떤 조문이나 사례와 연결될 수 있을까를 고민하였습니다.

이론이나 법규자료도 마찬가지로 다양하게 고민했었던 기억이 납니다.

• 시험을 보면서 느낀점

저는 오직 서울법학원에서만 스터디하였고 다른 학원 자료는 본적이 없습니다.

2년차 3년차 때 모두 스터디에서는 점수가 나름 잘 나왔습니다.

하지만 2년차 때는 총점 8점차로 불합격하였고 올해는 총점5점차로 합격하였습니다.

올해 제점수는 실무 58.5 이론 47.5 법규 46 평균 50.66이었습니다.

1교시 실무

저는 2년차 때도 실무는 나름 자신이 있었습니다.

하지만 시험장에서는 시간이 부족하여 3.4번 문제를 날림으로 풀었던 기억이 납니다.

곰곰이 생각해보니 시험이라는 긴장감으로 땀을 뻘뻘 흘리고 손을 덜덜 떨며 풀어서 시간이 부족했나 라는 생각을 하였습니다.

그래서 올해는 시험장에 7시에 도착해서 아침에 실무 100점을 먼저 풀었습니다.

행운인지 아침에 풀었던 실무 문제 2번에 환매권이 있었고 실제 시험에서도 환매권 문제가 나온 것을 보니 마음이 편안해 지고 또한 이미 문제분석이나 손이 어느 정도 풀려 있어서 실무는 나름 긴장을 덜하고 볼 수 있었던 것 같습니다.

저는 실무 문제지를 받고 쪽 훑어보면서 적은 페이지수와 1번 문제에 적은 자료 수에 실은 살짝 당황 했습니다.

하지만 기본에 충실하게 풀고자 하였고 사례 선정의 사유나 표준지 선정 사유 등 기본적인 부분을 잘 적고자 노력하였던 기억이 납니다.

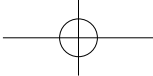
2교시 이론

저는 스터디에서 이론점수가 잘나오는 편이었습니다.

하지만 2년차 때도 그렇고 3년차 때도 이론 점수는 생각보다 많이 나오지 않았습니다.

그 이유를 곰곰이 생각해보고 고칠 점이 있거었구나 생각이 나서 말씀드립니다.

다양한 배경연습이 필요하다고 봅니다.



올해 시험에서 2번 35점 사례문제가 나왔습니다.

저는 35점짜리 문제의 분량조절과 그에 맞는 목차를 잡는데 시간이 오래 걸려서 답안지를 상당히 급한 마음으로 썼던 기억이 납니다.

또한 마음이 급해지다 보니 문제에서 묻는 내용이 아닌 썬브의 내용을 옮겨 적기에 급급했던 것 같습니다.

따라서 점수가 저조 하지 않았나 하는 생각이 듭니다.

34번의 경우는 예상논점이었고 썬브에 있는 내용이라서 썬브의 내용을 준비하대로 적었습니다.

이론의 경우에도 암기뿐만 아니라 현실의 사례에서 각 이론이 어떻게 적용될 수 있는지를 고민하는 부분이 필요하다고 생각되고 저는 이 부분이 부족하였던 것 같습니다.

3교시 법규

법규의 경우는 문제에서 묻는 논점은 금방 파악이 되었습니다.

예를 들면 원처분, 재결주의 구나 원고적격이구나 형성력이구나 하는 부분은 금방 알 수 있었으나 이를 토대로 사안을 포섭하는 것이 쉽지 않았습니다.

그러다 보니 문제에 맞지 않음에도 불구하고 제가 평소에 암기하고 있던 목차를 그대로 적는 실수를 했던 것 같습니다.

즉 문제는 그걸 묻는 게 아님에도 준비한 논점에 대한 내용만을 적었던 것이지요.

이 부분이 제 생각보다 법규 점수가 안 나온 이유가 되지 않을까 하는 생각이 듭니다.

다만 그나마 저 정도로 점수가 나온 것은 의의 및 법조문은 최대한 깔끔하게 적고자 하였고 그 부분이 도움이 되었던 것 같습니다.

마치며

이상으로 허접하지만 제 나름의 수기를 적어 보았습니다.

여러분은 부디 저와 같은 실수는 하지 않았으면 하는 마음에 시험 날에 제 상황을 나름 적어 보았습니다.

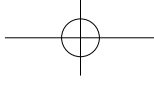
공부하고 계시는 여러분들의 심정 정말 누구보다 이해가 되고 공감입니다.

저도 올해 시험을 보고 합격자 발표일 까지 내가 합격할 수 있을까라는 생각을 하면서 제가 위에 적었던 저의 실수들이 생각나면서 안될것같다라는 생각으로 결론을 내렸었습니다.

하지만 합격했습니다.

여러분도 스스로 믿으시고 자신감을 가지신다면 26회에 반드시 합격하실 수 있습니다.

정말 힘내시고 화이팅 하시기 바랍니다. 감사합니다.



감정평가사 합격하기 15가지 학습전략

1. 매일 일정 공부 시간을 확보할 것

공부시간의 확보보다 중요한 것은 단위시간당 집중도이다. 따라서 잡념을 제거해야 한다. 잡념을 제거하기 위해서는 자신만의 구호, 좌우명을 책상에 적어놓고 잡념이 발생할 때마다 속으로 구호를 외쳐 보자. 시험이 다가올수록 공부시간을 늘려야 한다. 실제 학습시간을 종이에 적어보면 10시간을 넘기가 어렵다. 그 이유는 시간누수가 많기 때문이다. 커피타임, 잡담시간 등을 줄이자. 이런 사소한 것부터 실행해야 경쟁에서 앞서나갈 수 있다.

2. 서브노트 작성 혹은 밑줄치기를 할 것

서브노트 작성은 시간이 걸리기 때문에, 밑줄치기가 유용하다. 밑줄치기의 경우 1회독 때는 샤프, 2회독은 파란색 볼펜, 3회독은 노란색 형광펜, 4회독은 주황색 형광펜, 5회독 때는 빨간 플러스펜으로 자를 대고 깨끗히 줄을 쳐서 마지막정리 때는 주황색 형광펜과 빨간 플러스펜을 친 부분만 읽는다. 1회독 때 샤프로 하는 이유는 첫 회독이라 중요한 내용을 선별하기가 어렵기 때문이다. 회독수가 증가할수록 밑줄이 줄어들게 되어 정리 때에는 합격에 대한 강한 확신이 든다. 전 과목을 이렇게 정리해 놓으면 시험 직전의 불안감을 없앨 수 있으며, 시험 전 마지막 1개월 4회독 전략을 성공할 수 있다. 시험의 당락은 마지막 1개월에 있다. 이렇게 마지막 정리의 중요성을 강조하여도 여전히 예전 습관을 버리지 못하고 계획성 없이 눈으로만 공부하면 시간이 흘러갈수록 공부가 더 분해되며, 슬슬 입사시험에 기웃거리게 된다. 결국 어쩔 수 없이 돌아올 것이면서…….

3. 나는 합격할 수 있다는 mind control을 할 것

합격 후의 자기 모습을 많이 상상해 보자.

4. 기출문제를 정리할 것

출제교수도 기출문제를 보고 전년도와 수준을 맞춘다. 또한 객관식 문제집을 풀다보면 출판된 책들에서 기출문제를 제외하면 남은 문제가 얼마 없음을 알게 된다. 따라서 기출문제를 정리하면 합격에 한 걸음 더 다가갈 수 있다.

5. 객관식 문제집의 틀린 것은 X, 짚은 것은 O 등의 표시를 해둘 것

문제집에 이런 표시를 해두면 약 1/3 정도 분량의 문제만 남아 마지막 정리 시 시간절약을 할 수 있다. 이렇게 해두면 마지막 1개월 작전을 성공할 수 있다. 문제를 풀다가 다시 풀 가치도 없는 것은 과감히 문항번호에 XX 표시를 한다. 오답노트도 권장할 만하다. 오답노트는 자주 틀리는 문제의 보기를 한 권의 노트에 정리하는 것인데, 정리 시 시간을 절약할 수 있다.

6. 단권화할 것

책을 한 권만 보라는 것이 아니다. 기본서 한 권을 본 후 전체적인 체계를 잡은 다음에 참고서를 보고, 추가할 사항은 기본서 여백에 옮겨 적어 보자.

그 다음에는 참고서를 다락에 넣어버리자. 책상에 있는 많은 책이 우리의 가슴을 짓누른다. 볼 책만 선별하여 책상에 놔두자. 정신안정과 자신감에 도움을 준다. 기본서 한 권, 문제집 한 권씩만 두자. 시험이 가까이 다가오면 불안감에 편승하여 요약집이니 핵심노트니 하는 책이 넘쳐나지만, 이런 것에 현혹되지 말고, 지금까지 공부한 책에서 다 나올 것이란 확신을 갖고 책을 구입하지 마라. 구입해도 새 책은 머리맡만 보게 된다. 자신 없는 과목이 책이 많은 법이다. 또 책이 많다고 합격하는 것이 아니다. 학습시간을 늘릴 생각은 하지 않고, 보지 못할 것을 알면서도 중독에 걸린 것처럼 책을 산다. 그래야 기분이 좋아진 데나. 책값이 고가이므로 자중하자. 제일 한심한 사람은 산 책 또 사는 사람이다.

7. 계획을 수립할 것

1년은 6개월, 3개월, 1개월로 나눈다. 마지막 1개월은 15일, 10일, 5일, 1일로 나누어 전 과목이 마지막 1월 중 4회독 되어야 한다. 결국 6개월에 1~2회독, 3월에 1회독, 마지막 1개월에 4회독 되어 총 6~7회독이 되어야 한다.

마지막 1개월의 물리적 시간은 1개월이지만 체감시간은 1년에 버금간다. 그리고 바로 이 1개월에 당락이 결정된다. 이때 갑자기 몸이 아픈 경우 대부분 불합격에 대한 대비로 피병인 경우가 많다. 합격의지가 강한 자는 병도 이긴다. 평소엔 운동과 비타민제로 우리 몸에 면역력을 키워주자.



감정평가사 합격하기 15가지 학습전략

8. 법전을 참조할 것

법전을 항상 옆에 놔두고 해당 법조문을 찾고 형광펜으로 표시하자. 책에 법조문이 나와도 법전을 보는 습관을 들여라. 대부분 귀찮아서 그냥 넘어가는 데 이렇게 학습하면 후회하게 된다. 결코 시간 낭비가 아님을 명심하자.

9. 목차를 중시할 것

모든 기본서에서 목차를 복사하여 해당 과목 학습 시에 옆에 놔두고 지금 어디를 보는지 찾아보며 공부하자. 이것이 숲과 나무를 같이 보는 학습이다. 목차를 자주 보면 장, 절 등의 큰 제목이 보이고 그에 딸린 내용들을 알게 된다. 부모와 자식관계를 알게 되는 것은 중요하다. 또한 저자는 목차로써 자신의 의견개진의 흐름과 방향을 독자에게 제시한다. 목차에 친숙한 공부를 하면 단편적인 공부를 한 사람보다 학습 시 남는 내용물이 누진적으로 배가된다. 뼈가 있어야 살을 붙일 수 있다는 것을 명심하자.

10. 문제집을 볼 것

객관식 문제를 많이 풀어 응용력을 키우자. 기본서에서 이해가 안 되던 부분이 문제집의 해설에서 해결되는 경우가 많다. 문제를 풀 때는 해설과 답을 가리고 풀고, 문제해설을 꼼꼼히 살펴봐야 한다. 또 반복해서 학습해야 하므로 답에 직접적으로 표시하지 말아야 한다. 문제풀 때는 짝수, 홀수로 나누어 푸는 것이 좋다. 유사문제가 붙어 있는 경우가 많고 문제를 푸는 진도가 빨라져 기분이 좋기 때문이다. 수험생 중에는 단원별로 나누어 이론공부 끝나면 곧바로 해당 단원문제를 풀고 다 맞았다고 좋아하는 사람이 많다. 방금 본 것을 기억 못하는 바보도 있나? 이론과 문제풀이에 시간간격이 있어야 진정한 평가가 된다.

11. 바뀌는 법령에 주의할 것

바뀐 법령에서 시험문제가 빈출한다. 또한 판례에도 주의하자. 판례는 오답시비를 일으키지 않으므로 교수들이 모든 법학 시험과목을 출제할 때 선호한다.

12. 생활을 단순화시킬 것

시험기간에는 시험에 관계된 일만 하자. 시험기간에 이성문제로 고민하는 경우를 많이 본다. 결국 결혼할 것도 아니면서……. 공부할 수 있는 시간은 새털 같은 나뭇잎이 아니다. 헤어지라는 뜻은 아니고, 현명히 대처하라는 뜻이다. 우리에게 공부를 방해하는 잡다한 여러 가지가 상존한다. 나를 방해하는 것이 무엇인지 종이에 써보자. 그리고 해결방안을 써보자. 생각보다 쉽게 해결되는 경우가 많다. 왜? 문제의 핵심은 본인이기 때문에……. 그래도 해결이 곤란한 문제는 합격 후로 미루고 공부에만 전념하자.

13. 규칙적으로 학습할 것

기분에 따라 공부하지 말고 계획에 따라 규칙적으로 학습하자. 규칙적인 학습을 위해 타이머를 이용하거나, 공부를 시작한 시간, 휴식시간, 식사시간, 공부를 끝낸 시각을 매일 체크하여 자신의 공부패턴과 총 공부시간 등을 매일 종이에 적어보길 바란다. 이를 통해 자신에 대해 새롭게 인식하게 된다. 개중에는 기본 내키면 하루 15시간 공부하고 그 다음날부터 행방불명되는 사람도 있는데 조금씩이라도 꾸준히 하는 것이 더 좋다. 기본파형 수험생은 장수할 소지가 다분하다.

14. 모의고사를 볼 것

학습량에 비해 시험운이 없는 사람은 모의고사를 통해 자신을 채찍질하고, 응용력을 배양하고, 자신의 부족한 부분을 보충하자. 지 피지 않으면 백전백승이다. 모의고사를 보지 않는 유형을 보면 대부분이 시험점수에 대한 두려움이 있기 때문이다. 자기 자신을 속이지 말자. 특히 답안작성을 연습하는 것은 2차 시험을 준비하는 기본 중 기본이다.

15. 합격기를 볼 것

수험 잡지 등에 게재된 합격기를 읽으며, 자신을 되돌아 보고 의지를 굳게 세워야 한다. 합격기를 보고 다 아는 시시한 것을 썼다며 코웃음치는 사람은 명심해야 한다. 합격은 아는 자에게 오는 것이 아니라 아는 것을 남보다 더 실천한 자에게 온다는 것을…….