

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 주 업무

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

● 감정평가의 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	<ul style="list-style-type: none">• 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, 부동산 관련 각종 법규 및 세제자문 등과 같은 컨설팅 업무가 증가하는 점은 감정평가사의 일자리에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

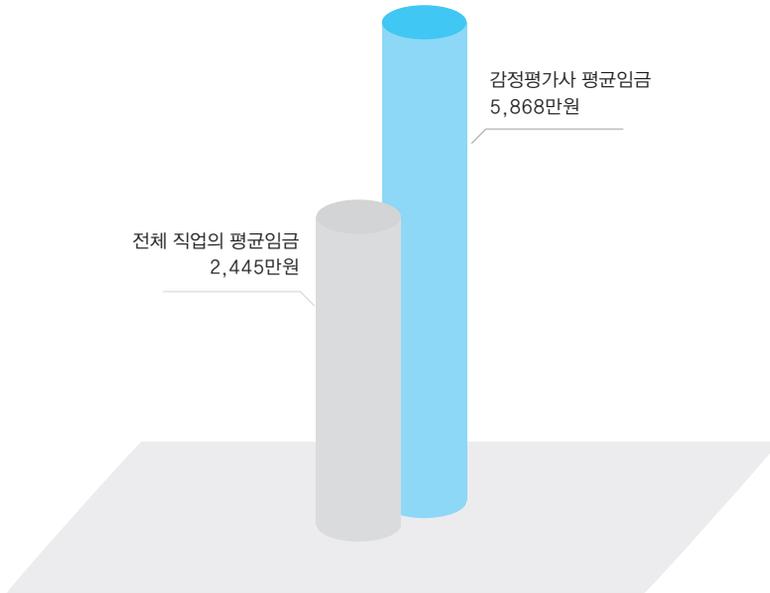
감정평가사 자격취득자는 매년 200명(2022년 합격자 기준)이 배출되고 있으며, 취업 또는 개업 등의 형태로 사회진출이 활발한 편이다.

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 부동산 관련 부서, 부동산 컨설팅회사, 자산운용사, 보험회사 등 감정평가사의 진출 분야가 확대되면서 근무환경과 임

금수준이 더 좋은 곳으로 입직하기 위한 경쟁은 더 치열해질 수 있다.



■ 감정평가사 주요업무

<p>공시지가</p>	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 공시지가의 조사·평가 <p>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·평가하여 국토해양부장관이 결정·공시한 매년 1월 1일 기준의 단위면적당(㎡) 가격을 말하며, 이를 공시지가 또는 표준공시지가라고 한다.</p> <p>개별공시지가는 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가와 토지가격 비준표를 기준으로 토지 소재지 구청장이 관할구역 내 토지의 특성을 조사하고 그 특성을 표준지공시지가의 토지특성과 비교하여 지가를 산정한 후 감정 평가사의 검증과 토지소유자의 의견수렴, 시도지평가위원회 심의 및 국토해양부장관의 확인절차 등을 거쳐 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당(㎡) 가격을 말한다.</p>
<p>표준주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택가격의 조사·평가 <p>표준주택가격이라 함은 주택도 토지에 적용되는 공시지가와 마찬가지로 정부가 건물과 부속토지를 일체로 평가해 그 가격을 공시하는 제도이다.</p>
<p>보상</p>	<ul style="list-style-type: none"> 공공용지의 매수, 수용 등 각종 공공사업과 관련된 보상감정평가
<p>조세</p>	<ul style="list-style-type: none"> 국세, 지방세 등의 부과기준 가격산정을 위한 감정평가 개발부담금 부과기준 가격산정을 위한 감정평가
<p>조성용지 분양</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 조성된 주거용지, 공업용지, 관광용지 등의 가격산정을 위한 감정평가 토지구획정리, 경지정리지구 등의 환지청산 또는 체비지매각을 위한 토지의 감정평가
<p>관리처분</p>	<ul style="list-style-type: none"> 재개발을 위한 관리처분계획수립에 필요한 가격 및 분양가격 산정을 위한 감정평가
<p>자산관리</p>	<ul style="list-style-type: none"> 금융기관, 정부투자 또는 출자기관 기타 공공단체의 자산매입·매각, 담보, 관리를 위한 감정평가 「사립학교법」, 「사회복지사업법」 등의 법률에 의한 자산매입·매각 등을 위한 감정평가
<p>경매 및 소송</p>	<ul style="list-style-type: none"> 법원에 계류 중인 경매, 민·형사 및 행정소송 등을 위한 재산의 감정평가
<p>담보</p>	<ul style="list-style-type: none"> 금융기관, 보험회사, 신탁회사, 농·수협, 시설대여(리스)회사, 창업투자회사 등의 담보물 감정평가 기업체의 대리점 개설 및 관리를 위한 담보물의 감정평가
<p>일반거래</p>	<ul style="list-style-type: none"> 법인설립, 합병에 따른 자산감정평가 각종 인·허가, 이민수속 등을 위한 재산감정평가 기타 일반거래 및 재산거래를 위한 부동산 및 공장 등의 감정평가

부동산 컨설팅	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발, 재건축 등 공공사업의 채산성 분석과 권리변환 및 권리조정 에 관한 조사 • 보상액 산정기준에 관한 조사 • 부동산의 최우효이용 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 임료 산정에 관한 조사
---------	--

■ 감정평가사 자격취득 후 진출가능 분야

- 감정평가사 사무소 개설
- 감정평가법인 설립 (5인 이상)
- 공기업 채용 시 서류전형면제 및 가산점 부여 (전문자격증 가산점)
- 한국부동산원 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 제도로서 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 다원화되어 있던 토지평가제도를 체계화하고, 또한 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정

평가사로 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 가격 형성을 도모하며, 나아가 국토의 효율적인 이용과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 제정·공포되어 시행되어 왔다.

02

감정평가사 시험제도

■ 시험과목

구분	시험과목
1차 시험	① 민법(총칙, 물권에 관한 규정) ② 경제학원론 ③ 부동산학원론 ④ 감정평가 관계 법규(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법, 공간정보의 구축 및 주거환경정비법, 부동산등기법, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 부동산 가격공시에 관한 법률 및 동산, 채권 등의 담보에 관한 법률) ⑤ 회계학 ⑥ 영어(영어시험성적 제출로 대체)
2차 시험	① 감정평가실무 ② 감정평가이론 ③ 감정평가 및 보상법규(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률, 부동산 가격공시에 관한 법률)

■ 과목별 시험시간

시험구분	교시	시험과목	시험시간	시험방법
1차 시험	1교시	① 민법 ② 경제학원론 ③ 부동산학원론	09:30-11:30 (120분)	객관식 5지 택일형
	2교시	④ 감정평가 관계 법규 ⑤ 회계학	12:00-13:20 (80분)	
2차 시험	1교시	감정평가실무	09:30-11:10 (100분)	과목별 4문항 (주관식)
	중식시간 11:10-12:10 (60분)			
	2교시	감정평가이론	12:30-14:10 (100분)	
	휴식시간 14:10-14:30 (20분)			
	3교시	감정평가 및 보상법규	14:40-16:20 (100분)	

■ 시험방법

- 1차 시험 : 객관식 5지 택일형, 과목당 40문항
- 2차 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	토플		토익	토픽스	지텔프	플렉스	토셀	아이엘츠
	PRT	IBT						
기준 점수	530	71	700	340	65 (level-2)	625 (level-2)	640 (Advanced)	4.5 (Overall Band Score)

※ 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

년도	접수인원	1차 응시자	1차 합격자	2차 응시자	최종 합격자
90년(1회)	16,383명	10,002명	384명	1,527명	102명
91년(2회)	8,031명	5,375명	509명	1,265명	102명
92년(3회)	6,332명	4,356명	661명	1,349명	102명
93년(4회)	9,468명	5,983명	803명	1,179명	130명
94년(5회)	5,421명	3,890명	339명	920명	19명
95년(6회)	3,358명	2,496명	682명	860명	102명
96년(7회)	3,008명	1,814명	91명	787명	100명
97년(8회)	2,927명	2,205명	630명	828명	101명
98년(9회)	4,598명	3,235명	683명	1,035명	100명
99년(10회)	6,554명	5,658명	579명	1,150명	100명
00년(11회)	7,818명	6,042명	1,480명	1,657명	135명
01년(12회)	6,094명	5,023명	803명	1,856명	183명
02년(13회)	4,321명	3,376명	946명	1,500명	117명
03년(14회)	3,846명	2,957명	800명	1,481명	135명
04년(15회)	5,168명		971명	1,507명	140명
05년(16회)	6,039명	4,889명	1,708명	1,150명	154명
06년(17회)	6,260명	4,441명	667명	1,819명	181명
07년(18회)	6,800명	5,877명	1,279명	923명	172명
08년(19회)	6,557명	5,170명	733명	1,387명	167명
09년(20회)	3,618명	2,532명	1,343명	2,435명	203명
10년(21회)	2,570명	2,100명	871명	2,076명	207명
11년(22회)	2,514명	2,181명	785명	1,596명	209명
12년(23회)	2,174명	1,851명	842명	1,551명	205명
13년(24회)	1,663명	1,401명	422명	1,232명	209명
14년(25회)	1,800명	1,552명	548명	1,010명	185명
15년(26회)	2,397명	1,658명	662명	1,112명	162명
16년(27회)	1,388명	1,106명	378명	982명	153명
17년(28회)	1,683명	1,432명	582명	923명	152명
18년(29회)	1,711명	1,394명	548명	1,010명	170명
19년(30회)	2,130명	1,766명	782명	1,204명	181명
20년(31회)	2,535명	2,028명	472명	1,124명	184명
21년(32회)	4,019명	3,176명	843명	1,531명	203명
22년(33회)	4,513명	3,642명	877명		

■ 2022년 제33회 감정평가사 1차 합격자 현황

● 1차 시험 합격자 통계

대상	응시	결시	응시율	합격	합격률
4,513명	3,642명	871명	80.70%	877명	24.08%

● 1차 시험 과목별 채점결과

교시	과목	응시자	평균점수	과락자	과락률
1교시	민법	3,642명	60.26점	649명	17.81%
	경제학원론	3,642명	45.50점	1,347명	36.98%
	부동산학원론	3,642명	52.45점	683명	18.75%
2교시	감정평가관계법규	3,594명	52.73점	783명	21.78%
	회계학	3,594명	38.33점	1,952명	52.31%

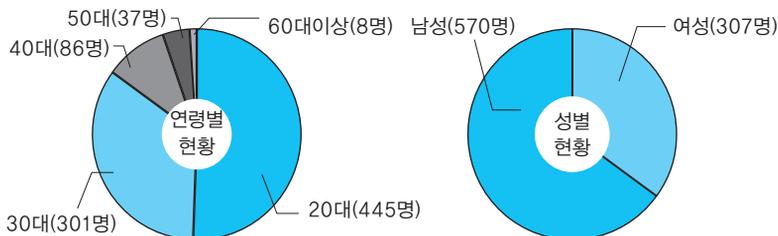
■ 2021년 제32회 감정평가사 2차 합격자 현황

● 2차 시험 합격자 통계

대상	응시	결시	응시율	합격인원	합격률	합격선
1,905명	1,531명	374명	80.36%	203명	13.26%	47.00점

● 2차 시험 과목별 채점결과

과목	응시자	평균점수	최고점수	과락자	과락률
감정평가실무	1,531명	30.05점	59.00점	1,153명	75.31%
감정평가이론	1,412명	35.42점	65.00점	863명	61.12%
감정평가및 보상법규	1,370명	32.20점	72.00점	808명	58.98%



2022년 1차 시험 합격자 연령별 현황

2022년 1차 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 감정평가사 시험에 실패할 위험이 크다.
- 기출문제의 꼼꼼한 분석을 통해 출제범위를 명확히 하고, 출제빈도 및 경향을 정확히 가늠해 효율적인 학습방법을 찾는 것이 감정평가사 시험 합격을 위한 첫걸음이다.

● 수험대책의 구체적 설정 및 교재 선택

- 시험 출제수준 및 경향을 꼼꼼히 파악했다면, 본인에게 적합한 수험 방식을 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 등을 적절히 선택해야 한다. 학습수단 중 가장 중요한 것은 최적의 교재를 선택하는 것이다. 내용이 풍부하고 충실한 교재를 선택하는 것이 본인의 이해력을 높이고 감정평가사 시험의 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 실전 모의고사 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 감정평가사 시험 전문학원의 강의를 적절히 활용하는 것이 좋다.

■ 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 가져다 줄 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

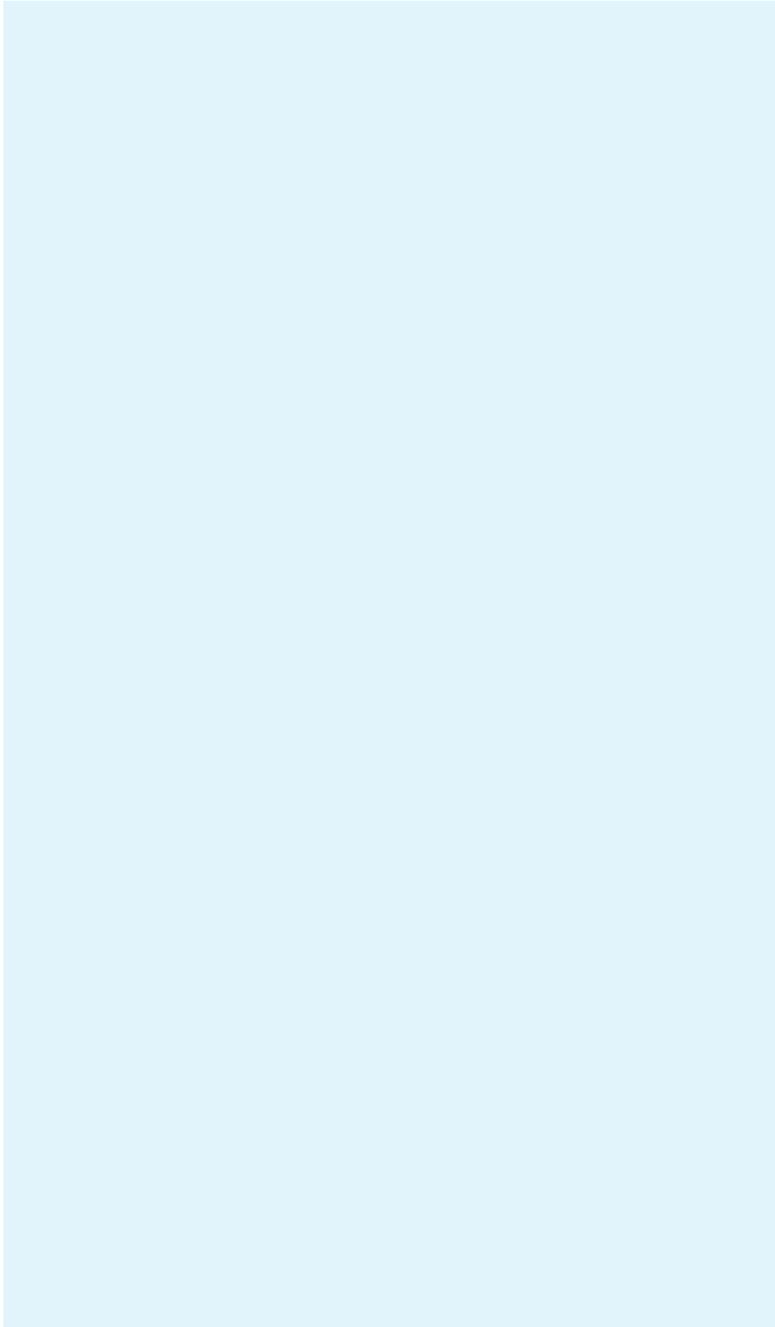
42.195km, 마라톤의 완주거리이다. 감정평가사 시험의 2개월 전은 이 마라톤 코스 중 35km 지점이라 할 수 있다. 이는 마라톤 코스 중 인간이 신체적 극한에 달하는 지점이자 수험생이 가장 극심한 정신적 스트레스를 받는 지점이다. 바로 이곳이 수험생활에 있어 마지막 승부가 가늠되는 지점이므로 시험 2개월 전부터는 최대한 정신을 집중하여

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, 실전 모의고사 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.



합격수기

합격수기 #1

1차 합격

33회 1차 시험 합격수기

(7개월/학기병행 15학점 12학점/군전역 직후 진입/박문각 1차 올패스)

1. 감정평가사 시험을 준비하게 된 배경

군복무 시절, 제가 있던 부대는 해가 진 시간 동안 7~8시간 혼자 혹은 2명에서 새벽에 경계 근무를 서는 것이 주된 업무였습니다. 그러다 보니 자연스럽게 평소에는 하지 않던 이런 저런 고민을 많이 하게 되었고, 그 고민 중에는 제가 전역한 후에 무엇을 하며 살아야 하나에 대한 고민이 큰 비중을 차지했습니다.

그렇게 매일같이 새벽을 지새우며 진로에 관한 고민을 많이 하다 보니 핸드폰을 쓸 수 있는 낮시간에도 끊임없이 진로 탐색을 열심히 하게 되었고, 그런 과정 속에서, 학부 전공과도 많은 관련성이 있고, 직업이라는 틀에 갇히지 않으며, 자신을 원하는 대로 발전시킬 수 있으면서도 자율성을 발휘하여 일을 할 수 있는 감정평가사라는 전자자격증 시험이 눈에 띄었습니다. 그 이후로 저의 가슴은 감정평가사가 되고 싶다는 생각으로 벅차올랐습니다. 그렇게 꿈이 정해지고 나서는 근무시간이든 일과시간이든 감정평가사라는 직업에 대한 생각과 앞으로의 계획을 생각하면서 지냈고, 2021. 08. 07에 조기 전역을 하고 나서는 3주 정도 여자친구와 잠깐의 휴식을 취하고 바로 9월부터 15학점을 수강신청하여 복학함과 동시에 지텔프 시험부터 차근차근 준비를 해 나갔습니다.

2. 과목별 준비 전략

(1) 민법(백운정 강사님 기본, 심화, 문풀강의 수강/기본서 3회독/문제집 2회독)

민법은 제가 전략과목으로 삼은 과목 중 하나였습니다. 다행히 실제 시험에서도 기대만큼 점수가 나와주어서 1차 시험 합격을 좀더 안정적으로 할 수 있었습니다.

저의 민법 과목 준비전략을 말해보자면, 처음 접하는 과목이다 보니 아무래도 용어부터 많이 낯설어서 강의를 들어도 무슨 소리인지 완벽하게 이해가 되질 않았는데, 처음 공부하는 내용이니 지금 이렇게 모르고 힘든 게 당연하다고 제 자신을 위로하며 일단 이해가 완전히 가지 않아도 기본강의 완강이나 해보자라는 심정으로 기본강의를 완강하였습니다.

그러자 신기하게도 그냥 백운정 강사님의 강의시간에 집중하고 필기만 열심히 받아적었을 뿐인데 민법의 전체적인 구조가 머릿속에 그려졌고, 내용들이 차츰 이해가 가기 시작했습니다. 민법 강사님으로 백운정 강사님을 선택한 것은 정말 잘한 일이라고 생각합니다. 처음에는 강의도 너무 길고 뭔가 정리가 안 되는 느낌이었는데, 듣다 보니 같은 내용을 여러 번 반복해주시면서 따로 복습을 하지 않아도 내용이 머릿속에 많이, 그리고 오래 남게 해 주셔서 저에게는 정말 잘 맞았습니다.

그렇게 기본강의와 심화강의를 커리큘럼에 따라서 듣고, 문제풀이강의를 들으며, 문제집 푸는 것을 시작하였습니다. 문제집의 경우, 너무 문제가 많아서 전체 범위의 문제를 다 푸는 데 시간이 너무 오래 걸리고, 그렇게 되면 반복을 많이 할 수가 없을 것 같아서, 먼저 홀수 번째 문제를 다 풀고, 다시 처음으로 돌아와서 짝수 번째 문제를 푸는 식으로 전체 문제를 총 2번 풀었습니다. 사실 전체 문제 반복횟수는 2회로 다른 수험생들에 비해서는 그리 많은 편이 아니지만 홀수 번과 짝수 번 문제를 나눠서 풀어 전체 내용을 결과적으로는 4회 반복한 셈이 되어 문제풀이 양이 적다고는 생각되지 않습니다. 이렇게 문제풀이를 꾸준히 하면서 기본서를 3번 반복하여 읽으며 기본이론 내용들이 머릿속에서 더 탄탄히 정리될 수 있도록 했습니다.

(2) 경제학원론(손병익 회계사님 기본, 심화, 문풀강의 수강/ 손병익 경제학 강의노트 약 5회독/감정평가사 10개년 기출문제집 2회독/경제학 연습 미시 거시 기본적인 문제들만 풀)

처음에 공부할 때 꽤 어려움을 느꼈던 과목 중 하나입니다. 그래서 이번 시험에서 50점만 넘기면 성공이라고 생각하고 시험장에 들어갔었는데 끝까지 포기하지 않고 손병익 회계사님의 서브노트와 감정평가사 10개년 기출문제집이라도 반복해서 보고 갔던 것이 큰 도움이 되었던 것 같습니다.

경제학원론은 많은 수험생이 어려워하는 과목인데, 저는 손병익 회계사님의 강의가 감정평가사 수험 난이도에 적합하다고 생각합니다. 저는 이 손병익 회계사님의 컴팩트한 강의 덕분에 효율적으로 적당히 안정적인 점수를 맞을 수 있었습니다. 처음에는 시험범위를 너무 좁혀주시는 것 같고 버리는

합격수기

게 너무 많은 것 같아서 불안했지만, 끝까지 믿고 하라는 것만 다 하니깐 결국엔 안정적인 점수가 나왔습니다.

손병익 회계사님의 기본강의, 심화강의, 문풀강의를 커리큘럼대로 수강했는데, 처음에 기본강의에서 정병열의 경제학 연습 책을 쓰는데, 처음에 미, 거시경제학의 베이스를 만드는 데에 좋은 것 같습니다. 솔직히 저는 이 책이 너무 양이 방대해서 여러 번 반복하지는 못했고 1회독만 꼼꼼히 했습니다. 그렇게 하니깐 강사님의 설명과 문제풀이 과정을 이해하는 데에 어려움이 많이 줄어들게 되었고, 그 이후로는 강의노트와 10개년 기출 문제집을 여러 번 반복하여 학습했습니다. 경제학원론 또한 문제를 풀 때 홀수 번과 짝수 번을 나누어서 풀어서 사실상 전체 범위 문제를 4회독 반복한 셈입니다.

(3) 부동산학원론(국승욱 강사님 기본, 심화 강의, 박문각 서브노트5회독, 문제집 1회독)

1차 시험 5과목 중에 시험을 보기 전까지는 제가 잘하는 줄 알았고, 제일 자신있었던 과목입니다. 하지만 시험 전 모의고사에서 평균 8~90점을 받았음에도 불구하고, 실제 시험에서는 제가 그 점수의 반토막인 57.5점이라는 충격적인 점수를 받으며 완전히 박살이 났습니다.

사실 1차 시험 5과목 중 공부량이 적어서 어쩌면 당연한 결과인 것 같기도 합니다. 1차 과목들 중에는 그나마 점수를 올릴 수 있는 전략과목으로 삼는 수험생들이 저 말고도 많았을 텐데, 이번에 생소한 문제들이 꽤 많았고, 고민을 하게 만드는 문제도 상당히 많아서 시간도 평소보다 오래 걸렸습니다. 아마 올해 24퍼센트라는 합격률이 나온 데에 부동산학원론의 영향이 꽤 클 거라고 예상됩니다.

부동산학원론 점수가 낮아서 공부방법을 말하는 것이 부끄럽긴 하지만 제가 어떻게 공부를 했는지 말해보자면, 먼저 기본 강의와 심화강의를 들으면서 필기를 열심히 했고, 완강을 하였습니다. 그 이후에 서브노트 내용을 숙지하기 위해 3회독을 하며 문제집에 있는 홀수 번 문제들을 풀었습니다. 또 그 이후에는 서브노트를 2회독하고, 문제집 짝수 번 문제를 풀며 전 범위 내용을 반복했습니다. 이 이후에 시험을 치시는 분들은 부동산학원론에 대해서 대비를 이전보다 더 탄탄히 해야 할 것 같습니다.

(4) 감정평가관계법규(도승하 평가사님 기본, 심화 강의, 허광철 강사님 서브노트 5회독, 허광철 강사님 문제집 2회독)

처음 공부를 시작했을 때, 방대한 양의 내용과 생소한 용어, 구조 등으로 인해 당황스럽고 막막했던 과목입니다. 하지만 도승하 평가사님의 기본 강의, 심화 강의를 차례로 들으며 어느 정도 용어들과 구조에 대한 이해가 생겼고, 어디를 어떻게 중점적으로 공부해야 하는지 등을 알 수 있었습니다. 강의를 듣고 나서 기본서를 공부하려고 책을 펴니 너무 내용이 방대해서 또 막막해져서 그냥 서브노트만 공부해야겠다 싶어 도승하 평가사님의 서브노트를 구매하려고 했더니 그 시기에는 도승하 평가사님의 서브노트가 없는 상황이었어서, 허광철 강사님의 서브노트와 문제집을 구입했습니다.

감관법 과목 자체가 병렬적으로 외울 것이 많은 과목이어서 서브노트로 요약된 자료 또한 300페이지가 넘어갔습니다. 그 내용만이라도 내 것으로 만드려고 노력한다면 합격권의 점수를 맞는 데에는 무리가 없을 것이라 생각하여 서브노트를 3회독하여 먼저 내용을 머릿속에 어느 정도 암기함과 동시에 익숙하게 만들어 놓고, 서브노트 2회독과 문제집을 홀수 번 짝수 번으로 나누어 총 2회독, 전체범위 4회독을 반복하여 서브노트와 문제집만으로 학습했습니다. 처음에 노베이스인 상태에서 공부를 시작할 때 막막한 것은 당연한 일이라 생각합니다. 거기서 포기하지 말고 조금 지루하고 힘들더라도 자신만의 암기법을 찾아 열심히 암기한다면 안정권의 점수를 맞을 수 있을 것입니다. 생각보다 엄청나게 지엽적인 문제는 많이 나오지 않기 때문에 전체적인 구조를 중심으로 조금씩 범위를 넓혀가며 암기하는 것이 중요하다고 생각합니다.

(5) 회계학(신은미 세무사님 기본, 심화, 문풀 강의 수강, 기본서 2회독, 문제집 3회독)

회계학 또한 처음 공부할 때 익숙해지는 데에 시간이 꽤 걸린 과목입니다. 하지만 신은미 강사님의 강의력 덕분에 차츰차츰 실력이 향상되는 것을 느꼈고, 어느 순간 개념과 문제풀이 구조가 머릿속에 떠오르게 되었습니다. 회계학의 경우, 신은미 강사님의 기본, 심화, 문풀 강의를 수강하며 기본서를 2회독 하였고, 그 이후에는 문제집을 홀수 번, 짝수 번으로 나누어 3번 풀어서 전체 범위를 총 6번 반복하여 풀었습니다. 제가 한 가지 아쉬운 점은 평소 공부할 때 시간을 신경쓰지 않고 풀었는데, 이것이 실제 시험에서 시간관리 실패로 이어져 엄청나게 높은 점수는 받지 못했습니다. 이 이후의 1차 시험을 준비하시는 분들은 빠르고 정확하게 푸는 연습을 많이 하시고 들어가셨으면 합니다. 시간만 있으면 풀 수 있는데, 시간이 없어서 아는 문제를 못 풀었을 때의 아쉬움이 생각보다 큼니다.

합격수기

3. 시험장에서의 문제풀이 순서

1교시 : 민법 → 부동산학원론(말문제 → 계산문제) → 경제학원론(말문제 → 거시 → 미시) 순서

2교시 : 감정평가관계법규 → 회계학(말문제 → 원가회계 → 재무회계)

4. 마치며..

처음 9월에 진입할 때, 군대에서 갓 전역을 한 상태였기 때문에 모든 게 노베이스인 상태였습니다. 공부 습관도 안 잡혀 있어서 처음에는 3시간을 앉아 있기가 힘들었고, 영어를 손 댄지 3년 이상 지난 상태였기 때문에 지텔프 듣기 때문에 고생도 했습니다. 하지만 누가 시켜서 하는 공부라 아니라, 내가 하고 싶어서 택한 길이라고 생각하며 점차 앉는 시간을 늘렸습니다. 학기 병행을 하다보니 시험기간 때와 큰 과제가 있을 때, 추석과 설날같은 명절주간에는 공부를 거의 하지 못하였고 그 이외의 기간에는 6~7시간 정도 공부를 하였습니다.

감정평가사 1차 시험 같은 경우, 2차 시험과 달리 학기 병행이 가능하니, 혹시 학기가 좀 남은 재학생 분들 중에 감정사 시험을 준비하려는 분이 있다면, 1차 정도는 학기 병행을 하여 시간을 효율적으로 쓰시는 것이 좋다고 생각합니다. 감정평가사 1차 시험과목을 준비하며 회계학, 민법, 경제학 등 관련과목들 위주로 수강신청을 하니, 좋은 점은 학교공부를 엄청 열심히 하지 않아도 좋은 성적을 받을 수 있다는 것입니다. 저도 이렇게 다른 분들보다 약간은 준비기간을 여유롭게 잡아서 학기 병행을 하여, 너무 스트레스 받지 않으면서도 높은 학점과 1차 시험 합격이라는 2마리의 토끼를 잡을 수 있었습니다. 1차 시험 준비하며 체력을 비축해 둔 만큼 2차 시험에서 쏟아부어 저도 34회 감정평가사 시험에 꼭 합격하여 내년에는 2차 시험 합격 수기로 돌아오겠습니다!!

1. 공부 배경

- 현재 대학교 4학년으로 작년 3월부터 학교와 알바를 병행하면서 동차 목표로 감정평가사 공부를 시작하여 11월까지 2차 공부만 하였고 12월부터 1차 공부를 시작하였습니다. (1, 2차 모두 포함된 올패스 이용)
- 전공은 사회과학계열로 1차 다섯 과목 전부 다 노베이스로 시작하였습니다.
- 저는 모든 과목을 박문각 강사님들로만 들었습니다. 과목별로 다른 학원 다른 강사님들을 선택하는 경우도 많이 있으시던데 저는 학원비를 제가 감당해야 해서 추가로 더 결제하는 게 무리이기도 했고, 솔직히 1차는 객관식이니까 박문각에서 저랑 적당히 잘 맞는 강사님 한 분씩 선택해서 쪽 믿고 나간다면 평균 60점은 무리 없을 거라고 생각했고, 그 선택은 합격한 후인 지금도 잘했다고 생각합니다.

2. 시기별 공부 및 하루 공부시간 등

- 3월~11월 : 2차 100%
- 12월~1차 시험 : 1차 100% (12월: 기본강의/ 1-2월: 문풀 강의 및 문풀 교재 회독/ 3월: 모의고사)
(저는 학교와 알바를 병행하느라 여러 과목을 한꺼번에 다 하는 게 힘들어서 그냥 2차 100%/1차 100%로 나눴습니다)
- 공부 장소 : 집 (저는 원래 집에서 공부가 잘 되는 편이라 그냥 집에서 하였습니다. 비대면 수업도 해야 하고 (발표 등 포함) 제가 허리가 안 좋아서 의자에 오래 앉아있기가 힘들어서 집에서 공부할 수 있는 책상을 사서 서서 공부하였습니다)
- 하루 공부 시간
 - 1) 평일(학교병행) : 순공부시간은 재본 적이 없고, 보통 아침 8시부터 밤 12시까지 공부했고,

합격수기

학기 중에는 이 중 하루 2-3시간은 학교 수업이나 과제에 할애하였습니다. 여유가 되는 때에는 점심, 저녁 1시간씩 밥을 먹었고, 여유가 없을 때에는 밥을 대충 국에 말아서 먹으면서 동시에 공부해서 밥 먹는 시간을 따로 쓰지 않았습니다.

2) 주말(알바병행) : 오전 9시부터 오후 4시까지 편의점 알바를 했는데, 손님이 많이 없는 시간대이고 사장님이 공부하는 걸 이해해주셔서 일하면서 주로 암기과목 위주로 공부하였습니다. 집에 와서 좀 쉬고 저녁도 먹고 나서 저녁 7,8시부터 12시 정도까지 공부하였습니다.

3) 쉬는 날 : 저는 평일 중에 하루만 딱 만나질 정도 쉬었습니다. 오전 8시부터 오후 2,3시까지 공부하고 쉬었습니다.

3. 과목별 강사 및 공부 방법

0) 모든 과목 공통 공부 방법 [기본-문풀-모의고사]

모든 과목을 똑같이 기본강의, 문풀 강의는 전체 다 듣고 모의고사는 틀리거나 헛갈리는 문제만 들었습니다. 심화강의는 듣지 않았습니다. (심화강의는 거의 8-90점 받고 싶은 사람이 듣는 거라고 들어서 1차 과목 전부 다 심화강의는 안 들었습니다.) 기본강의 들으면서 한 번씩 복습한 거 말고는 굳이 기본서 회독을 하진 않았습니다. 기본서는 내용도 복잡하고 양도 너무 많아서 차라리 좀 더 요약된 걸 회독하려고 했습니다. 그래서 대신 저는 문풀 강의를 듣고 문풀 교재를 회독했는데 그 이유는 다른 학원은 어떤지 모르겠으나 박문각은 모든 강사님들이 문풀 강의하시면서 한 단원 나갈 때마다 기본서 내용을 요약해주신 후 문풀을 진행하시고 교재도 그 내용에 맞춰 다 정리되어있기 때문에 저는 문풀 교재(기본 요약 + 문제)를 3, 4회 회독하였습니다. 그리고 모의고사는 전 회차를 한 번씩 풀고 틀리거나 헛갈리는 문제만 강의를 들었습니다. 그래서 저는 내용습득과 문풀 스킬, 효율성 측면에서 이 문풀 교재 회독을 강추 드립니다.

1) 회계(675점/ 신은미 강사님)

회계는 기본강의 들으며 1번씩 복습 후 문풀 강의 듣고 문풀 교재를 한 3, 4회 회독한 것 같습니다. 1, 2회독은 전체 회독하고 3, 4회독은 그 중에서 어렵거나 헛갈리는 부분만 회독하였습니다. 저는 회계에서 가장 중요한 건 문제풀이라고 생각합니다. 그리고 문제를 그냥 냅다 많이 푸는 게 아니라 문제를 풀 수 있는 간단한 틀을 만드는 게 가장 중요합니다. 저는 각 파트별로 난이도 파트 문제가 나오

면 이 틀대로 푼다면 식으로 자기만의 틀을 만들고 거기에 어떤 문제든 주어진 숫자만 채우면 풀릴 수 있는 틀을 만들었습니다. 그래서 그런지 노베이스였음에도 불구하고 문풀 교재 3, 4회 회독밖에 안하고 첫 모의고사 봤을 때 바로 60점대가 나왔습니다. 그리고 저는 회계에서 제가 정말 이해가 안 가거나 아니면 이해가 가도 해석해야 할 양이 많거나 헷갈려서 시간 안에 절대 못 풀겠다 싶은 부분 한 5파트 정도는 (주식과 채권, 현금흐름표, 차입원가 자본화, 전부원가와 변동원가, 정상개별 원가) 말 문제 빼고 계산 문제는 다 버렸습니다. 말 문제는 모든 파트에서 절대 버리시면 안됩니다. 가장 쉽게 점수를 가져가실 수 있는 부분이기 때문입니다. 그래서 저는 모의고사에서 계산 문제는 다 한 번씩만 풀고 틀리거나 헷갈리는 것만 강의 보고 다시 풀지 않았지만 말 문제는 시험 직전에 한 번씩 더 보고 갔습니다.

2) 경제(75점/ 조경국 강사님)

경제는 조경국 강사님이 이번에 처음 박문각에서 강의하셔서 참고할 후기 같은 게 없었지만 무리나 맛보기 강의들을 봤을 때 이 분만큼 이해하기 쉬우면서도 거의 중고등학생한테 설명해주시듯이 이렇게나 자세하게 설명해주실 수 있는 분은 없을 것 같아서 수강하였습니다. 그리고 실제로 정말 제가 지금까지 살면서 들은 모든 강의(수능, 대학교 강의 등)를 포함해서 이 분만큼 잘 가르치시는 분은 본 적이 없습니다. 대신 기본 강의부터 정말 하나하나 최대한 끝까지 이해시켜 주시려고 노력하시다보니 경제 노베이스인 제가 그걸 소화하는 게 쉽진 않았습니다. 그래서 저는 그냥 기본강의에서 강사님이 강의에서 설명해주신 그대로를 한번씩 똑같이 설명하면서 복기했습니다. 힘들긴 해도 그렇게 한번 제대로 이해해 놓으니까 기본서는 회독을 더 많이 할 필요가 없었습니다. 그래서 기본 강의는 한번씩만 복기하고 문풀강의로 넘어갔고 어차피 문풀 강의에서도 기본서 내용을 요약해서 설명해 주시기에 그걸 3, 4회 회독하였습니다. 마찬가지로 1, 2회는 전체 회독, 3, 4회는 어려운 것만 회독하였습니다. 조경국 강사님 문풀이나 모의고사가 타 강사님꺼에 비해 어렵던 얘기가 있던데 그렇게 다들 어렵다 하시는 모의고사를 저는 항상 70점대, 잘 보면 80점대를 받았고 실제 시험에서 75점을 받은 걸 보면 오히려 조경국 강사님이 정말 시험 수준에 맞게 잘 내주신 거란 생각이 듭니다. 저는 국제 경제는 그냥 말 문제 포함 전부 다 버렸고 미시, 거시 경제는 최대한 전부 다 가져가려고 노력했습니다.

합격수기

3) 민법(85점/ 백운정 강사님)

민법은 기본강의 들으면서 한 번씩 복습하고 문풀강의에서 제공해주는 요약 자료로 문제와 함께 3, 4회독 하였습니다. 회계, 경제 외의 암기 과목은 가장 중요한 게 최대한 빠른 시간 내에 푸는 것 같습니다. (그래야 회계, 경제에 시간을 더 쓸 수 있으니까요.) 그래서 저는 최대한 암기과목은 마킹 포함 20분-25분 내에 풀려고 노력했습니다. 민법의 담보물권 부분은 버렸습니다.

4) 감관법(67.5점/ 허광철 강사님)

마찬가지로 기본강의 듣고 한번씩 복습하고 문풀 강의 들었는데 감관법은 기본강의 안 들어도 되었을 뻔 했습니다. 양이 너무 많고 시험에 자주 나오지 않는 부분까지 다 설명하시다보니 너무 늘어지는 느낌이었습니다. 문풀 강의에서 요약집 제공해주는 것만 두음자 다 외우고 회독해도 충분합니다. 어차피 감관법은 내용 이해보다 기출 선지나 조문 많이 봐서 눈에 익히고 두음자 잘 외우는 게 짱이어서 문풀 강의부터 시작하셔도 좋을 것 같습니다.

5) 부동산학원론(70점/ 국승옥 강사님)

감정평가 2차 이론을 선행하였어서 좀 더 수월하고 모든 과목 중에 가장 쉽고 편안한 과목이었는데 시험에선 가장 어렵게 나왔더랬죠... 깜짝 놀랐습니다. 코로나 이후로 전문 자격증 준비하는 사람들이 많아져서 1차 시험이 어려워질 수도 있던 얘기를 들었는데 그 초고도 난이도를 부동산학원론에만 다 때려부은 느낌이었습니다. 생판 처음 보는 선지들에, 계산 문제는 2차 실무에서 나오는 계산 문제가 나오고... 하... 부동산학원론은 모의고사 볼 때 항상 8, 90점대였는데 70점을 받았습니니다. 다행히 저는 다른 과목들 점수도 어느 정도 만들어놔서 평균이 크게 떨어지지 않았지만 경제, 회계를 딱 40점 컷트라인 정도로 받으신 분들은 평균 60점 만드는 데 타격이 컸을 것 같습니다. 원래 부동산학원론은 그냥 평균 올리기 쉬운 과목으로 "편하게 쉽게 쉽게 공부하세요."라고 하고 싶었는데 문제 난이도를 보니 앞으로 어떻게 될지 모르겠어서 선택하신 강사님 말씀 잘 듣고 잘 따라가길 바랍니다.

감정평가사 학습전략



LEARNING GUIDE BOOK

01

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론_민법



백운정 교수

1. 민법 5개년 기출분석표 (2018년~2022년)

		18 년	19 년	20 년	21 년	22 년	출제테마	
민법 총칙	통칙	민법의 법원		1	1	1	1	민법의 법원(§ 1), 신의칙(§ 2)
		법률관계 등		2	1	2	1	
	권리 주체	자연인	3	3	3	2	2	미성년자, 부재와 실종, 법인의 설립과 소멸, 법인 의 불법행위책임(§ 35), 법인의 기관, 비법인사단
		법인	3	2	2	3	3	
	권리객체(물건)		1	1	1	1	1	
	권리 변동	법률행위	1	1	3	1	2	§ 103, § 104, 효력규정, § 109, §110, 상대방 있 는 의사표시, § 108, 대리구조, 복대리, 무권 대리
		의사표시	2	3	3	4	3	
		대리	3	2	2	2	2	
		무효와 취소	2	1		1	2	
		조건과 기한	2	1	1	1	1	
	기간		1	1				
	소멸 시효	요건	1	2	1	1	1	기산점, 소멸시효 대상적격, 중단과 정지, 시효이익의 포기
		중단·정지				1	1	
		시효 완성효과	1		1			

물권	물권법 총칙			2	2		1	물권적 청구권, 물권법정주의, 중간생략등기, 등기의 추정력, 가등기, 법률규 정에 의한 부동산물권 변동선의취득, 혼동
	물권 변동	부동산(등 기)	3	3	3	2	1	
		동산	1	1	1	1	1	
		물권의 소멸		1				
	점유권		2	3	2	2	1	자주점유와 타주점유, 점유자와 회복자 관계, 점유보호청구권,
	소 유 권	내용과 한계	2		1		1	주위토지통행권, 점유취득시효, 침부, 공유, 공유물분할
		소유권 취득	2	1	3	1	2	
		공동소유	1	1	1	4	2	
		명의신탁	1	1	1	2		
	용의 물권	지상권	2	2	1	2	2	관습법상 법정지상권, 제366조 법정지상권, 지역권의 성질, 전세권의 처분과 소멸
		지역권	1		1		1	
		전세권	2	1	1	2	2	
	담보 물권	유치권	1	1	1	1	2	유치권의 피담보채권, 저당권의 피담보채권의 범위, 저당권의 효력이 미치는 범위, 저당권침 해의 구제, 근저당
		질권	1	1	1	1	1	
		저당권	1	2	2	2	3	
		비전형담보						

2. 출제유형 및 출제경향 분석

문제구성		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
문 제 비 율	민법 총칙	20	20	20(19)	20	20
	물권법	20	20	20(21)	20	20
형 식	지문 나열형	35(87.5%)	31(77.5%)	33(72.5%)	34(85%)	31(77.5%)
	사례형	1(2.5%)	5(12.5%)	5(12.5%)	4(10%)	5(12.5%)
	박스형 (지문+ 사례)	4(10%)	4(10%)	4(10%) 2+2	3(7.5%) 2+1	5(12.5%) 4+1

감정평가사 민법시험문제는 총 40문제가 출제되고, 민법총칙 20문제와 물권법 20문제로 구성된다. 문제의 형태는 5지문으로 이루어진 선택 문제(객관식 문제)이다. 크게 지문나열형 문제와 사례형 문제로 나뉘어진다. 최근의 출제경향은 사례형 문제가 4~5 문제 정도로 출제되고 있다. 이에 단순한 지문나열형 문제가 아니라 박스형 문제도 4~5 문제 정도로 출제되고 있고, 최근의 출제경향은 그 중 사례형 문제를 박스형으로 한 문제가 1~2문제 포함되어 있다.

전체적 문제와 지문구성을 자세히 살펴 보면, 최근 경향은 이론문제는 전혀 출제되지 않았고, 조문과 거의 모든 지문이 판례지문으로 구성되어 있다. 2022년 문제를 보면 조문이 35%, 판례가 65%의 비율 정도로 출제되었다.

3. 향후 공부방법론

(1) 단계별 학습방법론

① 먼저 기본서 학습을 통하여 전체적인 틀과 개념을 익히고, ② 다음으로 기출문제를 진도별로 풀어가며 기본서를 통하여 배운 부분이 어떻게 출제되는지 알아야 하고, 자신이 제대로 이해하고 있지 못하는 부분은 하나씩 정리해 나가야 한다. ③ 마지막으로 실전과 동일한 형태의 모의고사(동형모의고사)를 통하여 문제를 푸는 감각을 익혀나가야 한다. ⑤ 이후 시험 직전 1~2주 동안에는 그동안 자신이 공부하여 왔던 교재를 반복학습하여 암기하여야 한다. 특히 틀린 문제나 틀린 지문은 마지막 1~2주 동안 전부 반복학습하여 암기하고 시험장에 들어가야 한다. 혼자 정리하기 어렵다고 느끼는 경우에는 학원의 특강 등을 통하여 출제예상지문을 정리하거나 마무리특강을 통하여 전체적으로 중요 사항을 정리하여야 한다.

(2) 기출문제의 분석을 통한 향후 공부전략

“모든 시험의 시작과 끝은 기출문제다”라는 말이 있을 정도로 시험공부에 있어 기출문제의 분석과 정리는 중요한 부분이다. 이를 통하여 출제되는 테마들을 알 수 있으므로 평소 공부할 때에도 출제테마들을 중심으로 효과적으로 학습할 수 있고, 기출지문들 중 중요지문들은 반복출제되므로 마지막 정리 시에도 도움이 된다. 그러므로 공부시간의 70~80%를 기출문제에 투자하여야 한다.

최근 5개년 기출분석으로 알 수 있듯이 사례의 비중이 높아져 어려워지고 있다고 하더라도 감정평가사 민법시험문제는 여전히 조문과 판례에서 출제되고 있다. 또한 사례문제도 조문과 판례에 기초한 적용의 문제이기 때문에, 70~80점은 기출지문만 숙지하면 가능하다.

결국 조문을 기본으로 하여 기출판례를 중심으로 반복학습하고, 사례형 문제에 적응을 높여 나아가면 고득점도 가능하다.



설신재 교수

1. 민법 5개년 기출분석표 (2018년~2022년)

		29회	30회	31회	32회	33회
민법 총칙	통칙		3	2	2	2
	자연인	3	3	3	2	2
	법인	3	2	2	3	3
	물건	1	1	1	1	1
	법률행위	1	1	3	2	2
	의사표시	2	3	3	4	3
	대리	3	2	2	2	2
	무효와 취소	2	1		1	2
	조건과 기한	2	1	1	1	1
	기간	1	1			
	소멸시효	2	2	3	2	2
물권법	총론	5	7	6	3	3
	점유권	2	3	2	2	1
	소유권	4	2	4	5	5
	지상권	2	2	1	2	2
	지역권	1		1		1
	전세권	2	1	1	2	2
	유치권	1	1	1	1	2
	질권	1	1	1	1	1
민사 특별법	저당권	1	2	2	2	3
	명의신탁	1	1	1	2	
	가담법					
	집합건물법					

2. 출제경향

- ① 감정평가사 1차는 총 5과목으로 합격 여부가 결정된다. 그 중 민법은 회계학 또는 경제학 등 다른 과목에 비하여 수월하게 출제되는 경향이다.

민법은 학습시간은 오래 가져가지만, 본 시험에서 성적은 고득점이 충분히 가능한 과목이다.

최근 산업인력공단 발표에 의하더라도 민법은 다른 과목에 비하여 80점 이상 고득점이 상대적으로 많은 과목이고 다른 과목의 점수가 부족한 부분을 메워주는 효자 과목이기도 하다.

- ② 감정평가사 수험과목인 민법은 민법 중에서 민법총칙 그리고 물권법만 출제범위(단, 민사특별법 중에서 소유권 관련하여 3개의 법이 1~2문제 출제)에 속한다. 채권법과 친족·상속법은 출제되지 않는다. 이런 점에서 고득점이 충분한 과목이다.

- ③ 감정평가사 수험과목인 민법은 그동안의 출제경향을 분석하여 보면, 기출문제에서 60% 이상 반복적으로 출제되고, 40문제 중에서 판례를 묻는 지문이 36문제 이상 출제되고 있는 경향이다. 따라서 중요 기출판례를 잘 정리하고 필수 법조문을 정리하면 충분히 고득점을 획득할 수 있다.

3. 향후 공부전략

- ① 감정평가사 수험과목 중에서 민법은 다른 4과목에 비하여 상대적으로 고득점을 획득하는 전략으로, 다른 과목의 점수를 메워주는 방법으로 학습하여야 한다.

- ② 처음 접하는 민법은 어려울 수 있지만 결과는 누구나 노력한 만큼 고득점이 충분한 과목이기에 시간을 충분히 할애하여 학습하여야 한다.
- ③ 기출문제가 해마다 60% 이상 출제되고 있는 만큼 기출된 판례 또는 법조문은 반드시 숙지하여야 한다.
- ④ 민법 중 민법총칙은 민법을 전체적으로 총괄하는 부분이라 암기보다는 이해 위주로 학습하여야 하고, 물권법은 암기 위주로 학습하여야 한다.
- ⑤ 최근 출제경향을 보면 어려운 판례 또는 어려운 법조항보다 혼동하기 쉽고 헷갈리는 부분에서 수험생들이 틀리다보니, 대충 어렵듯이 아는 것보다는 정확하게 학습하는 것이 고득점의 지름길이므로 민법 기본서와 기출문제 및 예상문제집을 반복하는 것이 가장 효과적인 학습방법이다.



조경국 교수

1. 경제학원론 5개년 기출분석표 (2018년~2022년)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	계	비율
미시	22	22	22	20	19	105	52.5%
거시	15	16	14	19	19	83	41.5%
국제	3	2	4	1	2	12	6.0%
계	40	40	40	40	40	200	100%

2. 출제경향 분석

지난 5개년간의 출제경향을 분석해보면, 미시에서 52.5%, 거시에서 41.5%, 국제에서 6.0%의 비중으로 출제되었다. 특히 작년과 올해 모두 국제경제가 1~2문제밖에 출제되지 않은 것이 특징적이다.

미시의 경우 수요-공급이론, 소비자이론, 시장이론에서 출제가 많이 되고 있으며 거시의 경우 IS-LM, AD-AD, 실업-인플레이, 경제성장파트가 출제비중이 높다.

전반적으로 이론형 문제와 계산형 문제가 골고루 출제되고 있으며, 특히 계산형 문제의 경우 기본적인 이론내용을 확인 또는 적용하는 문제로서 난도는 보통수준이다.

3. 수험전략

1) 이론에 대한 철저한 이해

경제현실을 설명하는 경제이론에 대한 이해가 먼저 선행되어야 한다.

이론에 대한 정확한 이해를 위해서 반드시 기본서를 꼼꼼히 정독하는 과정이 필요하다. 종종 일부 수험생들이 기본서를 정독하는 과정을 생략하고 무턱대고 문제풀이에 들어가는 경우가 있는데 이는 바람직하지 못한 방법이다. 이론의 탄탄한 정립 없는 단순한 문제풀이 및 암기는 사상누각에 불과하다.

2) 문제풀이를 통한 이론의 확인

기본서를 정독하면서 이론을 이해한 다음에는 반드시 문제를 풀면서 이론을 적용하고 확인하는 과정을 거쳐야 한다. 이 과정을 통해서 이론과 문제의 갭을 줄여가는 공부를 하여야 한다. 이론공부를 충실히 했다고 하더라도 막상 문제를 풀려고 하면 풀리지 않는 경우가 많다. 다시 한번 이론을 확인하고 문제에 적용하고 고민하고 다시 또 이론을 재음미하는 끊임없는 반복이 필요하다.

3) 핵심이론정리와 암기

기본서를 이해하고 문제집을 풀었다고 해서 실제로 시험장에서 모든 문제가 신속하게 풀리지는 않는다. 이론과 문제에 대한 이해뿐만 아니라 철저한 정리와 암기가 필요하다. 이를 위해서는 방대한 분량의 기본서와 문제집을 고도로 압축한 자신만의 단권화 정리가 필요하다. 이를 통해 이론과 문제의 정리·암기가 가능해지고 최종적으로 수험대비가 마무리될 수 있다.

4. 기타

1) 강의 vs 독학

경제학을 처음 공부하는 노베이스 수험생이라면 반드시 강의를 통하여 중요부분을 파악하고 난해한 부분에 대한 이해를 제고할 필요가 있다. 혼자서 공부하는 경우 엉뚱한 부분을 공부하면서 오히려 시간만 낭비할 가능성이 크다. 다만, 1차 시험을 이미 합격한 경험이 있는 다년차

수험생이라면 강의 없이 독학으로 해도 된다. 물론 이 경우에도 커리큘럼에 따라서 한두 개 정도의 강의를 수강한다면 보다 효율적으로 수험 대비가 가능할 것이다.

2) 이해를 위한 정독 vs 암기를 위한 다독

경제학은 기본적으로 정독을 하면서 철저하게 이해하되, 정독을 통하여 이해도가 점차 제고되어 가면 다독을 통하여 정확하게 암기해야 한다. 이해만 해서는 실제 시험장에서 문제를 풀어낼 수가 없다. 실제 시험장에서는 다독을 통한 암기가 큰 힘을 발휘한다.

3) 기본서 vs 문제집 vs 단권화 요약서

경제학공부를 처음 시작한 경우에는 먼저 기본서를 통해 이론을 철저히 이해한 후에, 문제집을 통해 이론을 확인 및 적용하는 과정이 필요하다. 그러나 기본서와 문제집 교재는 매우 방대하므로 시험이 임박했을 때 빠르게 확인하고 암기하기 위해서는 요약된 단권화 교재가 필요하다. 단권화 요약서 교재는 원칙적으로는 수험생이 스스로 작성하는 것이 가장 바람직하다. 그러나 이 경우 시간이 너무 많이 소요되므로 비효율적일 수 있다. 따라서 기본서, 문제집과 마찬가지로 출간된 단권화 요약서 교재를 활용할 것을 추천한다.

4) 모두 챙겨가기 vs 일부 버리고 가기

감정평가사 경제학은 2차가 아니라 1차 시험이다. 1차 시험은 남들보다 점수를 잘 받아야 합격하는 상대평가가 아니라 과락없이 평균 60점 이상을 요구하는 절대평가이다. 따라서 1차 시험 합격을 위해서 경제학의 모든 파트를 구석구석 완벽하게 커버할 필요는 없다.

하지만, 그렇다고 해서 처음부터 버릴 부분을 맘대로 정해 놓고 공부하는 방식은 매우 위험하다. 처음 공부할 때는 가급적 경제학의 모든 부분을 완벽하지는 않더라도 일정 수준까지는 이해하기 위해서 최선의 노

력을 경주해야 한다. 이후 차차 회독수를 더해 가면서도 도저히 이해가 되지 않는 매우 난해한 부분이나 출제빈도가 현저히 떨어지는 부분들은 적절히 제외시키는 전략을 현명하게 고려할 필요가 있다.



손병익 회계사

1. 경제학원론 5개년 기출분석표 (2018년~2022년)

단원명	출제수	출제비중
〈미시 경제학〉		
수요-공급	5	2.5%
탄력성	5	2.5%
수요·공급이론의 응용	5	2.5%
무차별곡선이론	11	5.5%
현시선호이론	3	1.5%
소비자이론의 응용	3	1.5%
불확실성 하의 선택이론	2	1.0%
생산함수	10	5.0%
비용함수	7	3.5%
완전경쟁시장	7	3.5%
독점시장	11	5.5%
독점적 경쟁시장	1	0.5%
과점시장	4	2.0%
게임이론	5	2.5%
요소시장	10	5.0%
일반균형이론	4	2.0%
후생경제학	2	1.0%
시장실패	8	4.0%
정보경제학	2	1.0%
소 계	105	52.5%
〈거시 경제학〉		
국민소득의 측정과 경제구조	8	4.0%
고전학파의 국민소득결정이론	1	0.5%

케인즈의 국민소득결정이론	6	3.0%
소비함수론	3	1.5%
투자함수론	2	1.0%
금융제도와 화폐공급	4	2.0%
화폐수요와 금융정책	4	2.0%
IS-LM과 정책효과	13	6.5%
총수요·총공급	8	4.0%
물가와 인플레이션	6	3.0%
노동시장과 실업	7	3.5%
필립스곡선과 스태그플레이션	5	2.5%
각 학파 모형의 주요내용	1	0.5%
안정화정책과 관련된 논쟁	4	2.0%
경기변동론	2	1.0%
경제성장론	10	5.0%
소 계	84	42.0%
〈국제 경제학〉		
국제무역이론	1	0.5%
환율	4	2.0%
국제수지론	6	3.0%
소 계	11	5.5%
합 계	200	100.0%

2. 최근 출제 경향

난이도 측면에서 보면 최근 5개년도의 난이도는 비슷한 수준에서 출제되고 있습니다. 2022년 시험의 경제학 과락률이 기존에 비해 상승하였으나 이는 수험생 풀의 증가 등으로 인한 착시효과로 보입니다. 또한 감정평가사 경제학 시험은 응용 문제나 경제학의 어려운 주제가 나오는 것이 아닌, 경제학의 가장 본질적이고 기본적인 내용의 이해를 요하는 문제 위주로 출제되고 있습니다.

출제 범위 측면에서 보면 출제되는 범위가 넓지 않고, 자주 출제되는 단원에서 반복되는 유형이 많이 나오고 있습니다. 가끔씩 기존의 범위를 벗어나는 문제나, 난이도가 어려운 문제들이 출제되지만 전체적인 흐름이나 당락에 영향을 주지는 않습니다.

3. 향후 공부 전략

많은 수험생들이 회계학과 더불어 경제학을 많이 어렵게 생각합니다. 하지만 처음 접할 때의 용어 혹은 수식 등의 낯설음이 경제학을 어렵게 보이게 만들 뿐, 경제학의 기본적인 원리를 이해한다면 어려움 없이 목표하는 점수를 얻을 수 있습니다.

이론의 이해 측면에서 보면 경제학은 개별 이론의 집합체라기보다는 하나의 이론 구조 형태이므로 개별 단원만 떼어내서 이해하기보다는 전체적인 이론의 구조를 생각하면서 큰 틀 안에서 개별 이론이 어떤 내용을 말하는지를 파악해야 합니다. 특히나 거시경제학 및 국제경제학은 전체 내용을 알지 못하면 개별 이론을 이해하는 것이 특히나 더 어렵기 때문에 항상 경제학의 전체적인 그림을 그린다는 생각으로 공부를 하셔야 합니다. 미시경제학은 거시경제학보다는 그러한 특성이 덜 하지만 마찬가지로 전체 그림을 보는 공부가 필요합니다.

문제풀이 측면에서 보면 출제 경향 표에서 볼 수 있듯이 주로 출제되는 단원에서 반복적으로 같은 내용이 출제되기 때문에 응용 문제나 어려운 주제에 대한 대비를 하기보다는 자주 출제되는 문제는 반드시 맞춘다는 마음으로 대비를 해야 합니다. 이를 잘못 이해하면 기출문제 유형만 기계적으로 암기하여 접근할 수 있는데, 이론 측면에서 말씀드렸듯이 경제학의 전체적인 내용을 이해한 상태에서 문제풀이는 빈출 주제를 반드시 맞춘다는 관점에서 접근해야 합니다.

종합적으로 보면 미시경제학은 이론의 이해가 용이하나 약간의 응용이 들어간 문제가 나오고, 거시경제학 및 국제경제학은 전체적인 그림을 보지 않으면 이론의 이해가 어려울 수 있으나 문제는 단순하고 반복적으로 출제됩니다. 따라서 각 과목별로 적절한 수험 계획을 세운다면 경제학에서 안정적인 점수를 획득할 수 있습니다.

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 **부동산학원론**

국승욱 교수

1. 부동산학원론 5개년 기출문제분석 (2018년~2022년)

	29회	30회	31회	32회	33회
01. 부동산학 총론	4	4	5	3	4
02. 경제론	1	0	1	2	1
03. 시장론	1	2	1	3	3
04. 부동산 정책론	5	5	4	5	5
05. 투자론	6	5	7	6	5
06. 금융론	3	5	5	6	5
07. 개발론, 관리론, 마케팅, 중개 등	9	10	7	6	10
08. 토지경제와 지리경제	2	2	3	1	1
09. 감정평가론	9	6	7	8	6

2. 출제 경향

- ① 부동산학원론의 주제는 크게 “부동산 이론”과, “부동산 활동” 및 “감정평가론” 등 3가지로 구분할 수 있다.
- ② 부동산 이론 : 부동산학 총론, 경제론, 시장론, 정책론, 투자론, 금융론 이론에 해당하는 주제들은 모두 일반 경제이론과 재무이론을 바탕으로 하고 있다. 따라서 전공자들에게는 익숙한 내용이지만, 비전공자들에게는 난이도가 높은 부분이다. 다만 새로운 논점들이 매년 출제되기보다는 정해진 논점들이 반복해서 출제되고 있다는 점이 다행스러운 특징이다.
- ③ 부동산 활동 : 개발 활동, 관리 활동, 마케팅 활동, 중개 활동

활동과 관계된 주제들은 모두 부동산학원론을 배우기 이전에는 접하기 쉽지 않은 내용들이다. 또한 출제되고 있는 논점들이 다양하고, 출제 패턴도 다양한 부분이다.

④ 감정평가 활동

감정평가사 자격 취득을 위한 시험인지라 단일 주제로는 가장 많이 출제되는 영역이다. 최근에는 부동산학의 출제 범위라고 하기 어려운 2차 실무의 내용까지도 출제되면서, 1차만 하는 수험생들의 체감 난이도가 많이 올라가고 있는 부분이다.

3. 향후 공부전략

① 기본 전략

기본적으로 부동산학원론은 몇몇 주제들을 제외하고는 깊이 있는 논점이 출제되기보다는 다양한 부동산 현상과 이론을 출제한다. 따라서 다양한 논점들을 “빠르게 이해하고 반복”하는 것이 최선의 공부전략이다.

② 교재 전략

시중에 부동산학원론과 관련된 시험 교재가 매우 다양하다. 그러나 “빠르게 이해하고 반복”하는 전략을 선택했다면 하나의 교재에 집중할 필요가 있다. 최근 추세는 다양한 형태의 문제에 적응하기 위해서 문제집으로 단권화하는 사례가 늘어나고 있다. 아무튼 문제집이든 요약집이든 심플한 교재 하나를 선택해서 반복하는 것이 최선의 전략이다.

③ 계산 문제 전략

부동산학원론에는 8개 정도의 계산 문제가 포함되어 있다. 계산 문제는 배우기는 어렵지만, 변형이 많지 않은 정형화된 문제로 출제된다. 따라서 계산 문제를 적극적으로 활용하면 보다 수월하게 원하는 점수에 접근할 수 있다.

④ 학원 및 강의 전략

혼자서 기본서를 통해 공부할 수도 있겠지만, 출제 경향과 논점을 이해하기 위해서는 강의를 활용하는 것이 최선의 전략이 될 수 있다. 강의를 활용하는 것이 공부 시간과 시행착오를 줄이는 최선의 방법임을 마지막으로 알린다.

04

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론_감정평가관계법규



도승하 평가사

1. 감정평가관계법규 5개년 기출문제분석 (2018년-2022년)

최근 기출문제 각 부분별 출제비율(문제별 주요 조문을 기준 분석)			
법률명	주요 장	출제 문항 수	출제 비율
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제1장 총칙	4	3%
	제2장 광역도시계획	10	8%
	제3장 도시군기본계획	12	10%
	제4장 도시군관리계획		
	제1절 도시권관리계획의 수립절차	17	14%
	제2절 용도지역/직/구역	18	15%
	제3절 도시군계획시설	15	12%
	제4절 지구단위계획	8	7%
	제5장 개발행위의 허가 등	10	8%
	제6장 용도지역/지구/구역에서의 행위제한	11	9%
	제7장 도시군계획시설사업의 시행	4	3%
	제8장 비용	0	0%
	제9장 도시계획위원회	8	7%
	제10장 토지거래의 허가 등	0	0%
	제11장 보칙	4	3%
제12장 벌칙	2	2%	
부동산가 격공시에 관한 법률	제1장 총칙	0	0%
	제2장 지가의 공시	23	77%
	제3장 주택가격의 공시	6	20%
	제4장 비주거용 부동산가격의 공시	1	3%
	제5장 부동산가격공시위원회	0	0%
	제6장 보칙	0	0%

건축법	제1장 총칙	4	13%
	제2장 건축물의 건축	13	42%
	제3장 건축물의 유지와 관리	0	0%
	제4장 건축물의 대지와 도로	5	16%
	제5장 건축물의 구조 및 재료 등	3	10%
	제6장 지역 및 지구의 건축물	1	3%
	제7장 건축설비	0	0%
	제8장 특별건축구역 등	4	13%
	제8장의2 건축협정	0	0%
	제8장의3 결합건축	0	0%
	제9장 보칙	1	3%
	제10장 벌칙	0	0%
국유 재산법	제1장 총칙	16	24%
	제2장 총괄청	3	4%
	제2장의2 국유재산관리기금	1	1%
	제3장 행정재산	23	34%
	제4장 일반재산	22	32%
	제4장의2 지식재산 관리/처분의 특례	0	0%
	제5장 대장과 보고	0	0%
	제6장 보칙	3	4%
제7장 벌칙	0	0%	
공간정보 의 구축 및 관리 등에 관한 법률	제1장 총칙	2	6%
	제2장 측량	0	0%
	제3장 지적		
	제1절 토지의 등록	7	22%
	제2절 지적공부	15	47%
	제3절 토지의 이동 신청 및 지적정리 등	8	25%
	제4장 보칙	0	0%
제5장 벌칙	0	0%	

감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률	제1장 총칙	2	5%
	제2장 감정평가	9	21%
	제3장 감정평가사		
	제1절 업무와 자격	5	12%
	제2절 시험	0	0%
	제3절 등록	4	10%
	제4절 권리와 의무	14	33%
	제5절 감정평가법인	5	12%
	제4장 한국감정평가사협회	0	0%
	제5장 징계	2	5%
	제6장 과징금	0	0%
	제7장 보칙	1	2%
	제8장 벌칙	0	0%
	도시 및 주거환경 정비법	제1장 총칙	3
제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정		12	29%
제3장 정비사업의 시행			
제1절 정비사업의 시행방법 등		2	5%
제2절 조합설립추진위원회 및 조합의 설립		15	37%
제3절 사업시행계획 등		2	5%
제4절 정비사업 시행을 위한 조치 등		0	0%
제5절 관리처분계획 등		3	7%
제6절 공사완료에 따른 조치 등		0	0%
제4장 비용의 부담 등		4	10%
제5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업		0	0%
제6장 정비사업전문관리업		0	0%
제7장 감독 등		0	0%
제8장 보칙		0	0%
제9장 벌칙		0	0%

부동산 등 기법	제1장 총칙	4	6%
	제2장 등기소와 등기관	0	0%
	제3장 등기부	11	16%
	제4장 등기절차		
	제1절 총칙	11	16%
	제2절 표시에 관한 등기	10	14%
	제3절 권리에 관한 등기	25	36%
	제5장 이의	8	12%
	제6장 보칙	0	0%
동산채권 등의 담보 에 관한 법률	제1장 총칙	1	5%
	제2장 동산담보권	6	32%
	제3장 채권담보권	2	11%
	제4장 담보등기	10	53%
	제5장 지식재산권의 담보에 관한 특례	0	0%
	제6장 보칙	0	0%
	제7장 벌칙	0	0%

2. 최근 시험 출제 경향

감정평가 관계법규는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 중 지적에 관한 규정, 「국유재산법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「부동산등기법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」을 범위로 합니다.

개별과목으로 상당한 양의 시험범위라고 할 것이며, 감정평가 업무를 수행함에 있어서 필수적으로 알아야 할 법규라고 할 수 있습니다.

과거 감정평가 관계 법규의 출제범위에는 판례이론과 시행령 및 시행규칙의 세부적인 내용이 상당부분 출제되어 문제수준이 어려웠으나 최근

에는 판례이론에 대한 문제는 출제되지 않는 경향이며 시행령과 시행규칙의 세부적인 내용은 자주 출제되는 빈출 조문만 반복되고 있으므로 반복되어 출제되는 빈출조문을 중심으로 정리해야 할 것입니다.

또한, 법률의 경우 매년 개정되는 내용들이 있으며 이러한 개정 조문은 개정된 이후 1~3년 내에 출제되는 것이 일반적입니다. 따라서 개정조문을 반드시 체크해야 하는 노력도 필요합니다.

최근 시험의 출제경향은 판례이론 문제가 출제되지 않으며 시행령과 시행규칙의 범위도 제한적으로 적용되고 있으므로, 중요 조문을 중심으로 한 이해 위주의 공부방법이 중요하다고 볼 것입니다.

3. 향후 공부전략

감정평가 관계법규는 단일 과목으로는 가장 넓은 시험범위를 갖는다고 볼 수 있으나, 1차 객관식 시험의 특성상 문제 난이도는 높지 않게 출제되고 있습니다.

또한, 회계학과 동일 시간에 시험을 치르기에 시험시간을 줄여주는 효과과목이 되어야 합니다.

감정평가 관계법규는 법규이기에 법규정의 특성과 개념을 명확하게 이해한다면 의외로 쉽게 준비할 수 있을 것입니다.

대체로 법 과목을 공부한 경험이 없기에 이에 익숙해지는 데 시간이 필요하고, 법 개념을 충실히 암기하는 노력도 요구됩니다. 법 개념이 어느 정도 친숙해지고 전반적인 법 체계를 이해한다면 점차 관계법규가 쉽게 느껴질 것입니다.

감정평가 관계법규는 방대한 양의 시험범위로 인하여 빈출되는 출제영역이 어느 정도 정해져 있으며 기본적인 법 체계와 개념 위주로 안정적으로 출제되고 있습니다. 따라서 일정수준의 시간을 투자하여 법 체계를 이해하고 빈출조문을 암기한다면 60점 전후의 안정적인 점수는 기본으로 득할 수 있을 것이며, 여기에 힘입어 기본 체계와 개념을 다독하고 기출된 빈출문제 유형을 체계적으로 연습한다면 70~80점을 무난하게 득하고 평균점수를 올려주는 효자과목이 될 수 있을 것입니다.

05

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론_회계학



신은미 세무사

1. 회계학 5개년 기출문제분석 (2018년-2022년)

(1) 재무회계

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
2절. 개념체계	2	2	1	2	3
3절. 재무제표 표시		1	1	1	
5절. 재고자산	5	2	2	2	4
6절. 유형자산	8	6	8	3	3
7절. 차입원가 자본화	1				
8절. 무형자산	2	2	1	2	1
9절. 투자부동산	1	1	2	2	1
10절. 금융자산	1	3	2	2	3
11절. 금융부채	1	1	1	1	
12절. 총당부채, 우발부채	1			2	1
13절. 자본		1		1	1
14절. 복합금융상품	1	1	1	1	1
15절. 수익		1	2	4	2
16절. 건설계약		1			
17절. 종업원급여	1		1		2
18절. 리스		1	1	1	1
19절. 주식기준보상	1		1	1	1
20절. 법인세회계	1	1	1	1	1
21절. 회계변경과 오류수정	1	1		2	
22절. 주당이익	2	1	1	1	1
23절. 현금흐름표	1	2	1	1	1
24절. 재무제표 분석		1	2		1
25절. 보고기간후사건, 기타		1			1

26절. 환율변동효과			1		1
28절. 관계기업투자주식					

(2) 원가관리회계

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
1절. 원가계산의 기초	2	1	1		1
2절. 개별원가계산	1	1		1	
3절. 보조부문원가 배부	1		1		1
4절. 활동기준원가계산	1	1			1
5절. 종합원가계산	1		1	1	1
6절. 결합원가계산		1	1		1
7절. 원가의 추정			1	1	
8절. 전부원가, 변동원가	2	1	1	1	1
9절. CVP분석		2	1	2	2
10절. 표준원가계산		1	1	1	1
11절. 관련원가와 의사결정	1	1	1	1	
12절. 자본예산					
13절. 불확실성하의 의사결정	1				
14절. 종합예산		1	1		1
15절. 투자중심점 성과평가				1	
16절. 대체가격결정					
17~18절. 최신원가관리회계				1	

2. 감정평가사 회계학 최근 출제경향

감정평가사 회계학의 최근 출제경향은 5개년 기출분석표를 통해 확인할 수 있듯이 어느 한 파트에 편중하여 출제하기보다는 회계학의 전 범위를 시험문제에 골고루 담아내기 위해 노력하고 있다고 생각하시면 됩니다.

특히 과거의 감정평가사 시험은 특정 파트에서 시험문제를 편중하여 출

제하기도 했었지만, 과거에 자주 출제가 되었던 파트는 시험문제의 난이도를 높여 난이도 중상 이상의 문제들로 개편한 반면, 출제비중이 다소 낮았던 기타의 영역에서는 기본적인 이론수업을 듣고 개념의 정확한 이해와 더불어 예제문제 수준의 문제라도 풀어보려는 노력을 했다면 충분히 정답을 맞출 수 있는 중하 난이도의 문제를 많이 배열하고 있습니다.

또한 어느 정도 틀이 갖춰져 있어 바로 정답을 계산할 수 있는 단답식의 문제도 여전히 출제하지만 시험문제에서 묻고자 하는 바를 정확히 파악하지 못하면 오답을 고를 수 밖에 없는 사고력 높은 문제들을 많이 늘리고 있습니다.

이에 따라 회계학의 기본적인 개념 및 이론들을 이해하기 위해 시간을 투자한 수험생과 개념이해보다는 문제풀이 방법만 연습한 수험생들 간의 점수 편차를 두고자 문제 배열부터 난이도 배분까지 많은 부분에서 신경을 쓰고 시험문제를 출제하고 있다고 보시면 됩니다.

3. 감정평가사 회계학 향후 공부전략

감정평가사 시험에서 회계학은 1차에만 출제되는 과목이다 보니 많은 수험생들의 1차 목표는 대부분 “과락만 면하자!” 였습니다. 또한, 회계학은 어렵다는 선입견이 강해 많은 시간을 투자하기보다는 기출문제나 문제집 정도만 여러 번 풀어봐서 문제와 풀이방법을 외워 시험을 보려는 경향이 많았습니다. 그러다 보니 정답을 어떻게든 맞추기는 했는데 해당 문제가 어느 영역에서 출제된 것이며, 무엇을 묻고자 하는지 본질적인 부분을 알지 못하는 경우가 많았고, 기출문제의 틀에서 조금만 변형해도 전혀 생소한 문제로 받아들여 실제 시험에서는 원하는 점수를 얻지 못하는 경우도 빈번했습니다.

회계학은 많은 수험생들이 계산문제를 풀이하는 과목으로 알지만 사실은 이론과목입니다.

회계학이라는 학문 자체도 추구하고자 하는 목표와 전달하고자 하는 의도가 있기 때문에 그런 기본적인 부분들이 이해가 되어야 문제풀이도 자연스럽게 따라오는 것입니다. 그러니 회계학을 공부하고자 하는 수험생들은 다소 고생스럽더라도 반드시 기본이론강의는 완강을 하셔야 하며, 필요하다면 이론강의만 2~3회독을 한 뒤에 문제를 풀어보시기를 바랍니다.

회계학은 이론강의를 2번 정도 들을 때까지는 절대 점수가 나오지 않습니다. 그 과정을 묵묵히 수행한 뒤부터 점수가 상승하게 되고, 이렇게 상승한 점수는 시험문제 난이도와 관계없이 일정한 점수를 가져다 줍니다.

회계학의 최고의 공부방법은 반복입니다. 단, 자습을 통해서는 그 많은 이론내용을 단기간에 정리할 수 없으니 가능하면 수험생분들에게 쉽게 이론을 전달하는 강의를 선택하여 2~3개월 안에 적게는 1회독, 많으면 2~3회독까지 마치는 것을 최우선 목표로 삼으시길 바랍니다. 그 뒤 문제풀이 과정을 진행하시면 되고, 필요에 맞춰 모의고사 등을 응시하여 실제 시험에 가깝게 컨디션을 조절하시면 됩니다.

회계학은 추후 감정평가사가 되어 실전 업무를 수행하실때도 반드시 필요한 과목이니 요행보다는 정석적인 커리큘럼의 충실한 수행이 가장 빠른 지름길이라는 생각을 항상 염두에 두시고 학습계획도 6~7개월 이상 장기간으로 설정하여 감정평가사 1차 시험에 대비하시기를 바랍니다.

합격수기

합격수기 #3

1차 합격

작성하기에 앞서

우선 저의 경우 개념을 모른 상태로 문제분석과 풀이에 집중해 효율을 내는 스타일이 절대 아닙니다. 많은 수기에서 3개월, 4개월만에 집중해 합격한 사례를 소개하고 있지만, 저는 개념부터 하나 하나 이해하고 문제에 적용해야만 풀이가 가능한 사람입니다. 머리가 좋은 편도 아니고 제가 이해 못한 채로 문제 풀면서 답답해하는 과정을 못 견뎌 하더라고요. 단기간 고효율이 아닌 적당한 시간을 두고 적당한 공부를 해온 사람의 후기인 점 감안하고 봐주시면 감사하겠습니다. (귀찮은 마음 반 경제적 이유 반 박문각의 1, 2차 올패스 이용했고, 괜찮은 선택이었다고 생각합니다)

• 진입 시기 및 1차 공부 비중

2차: 2021. 4. 실무 기본강의 -

1차: 2021. 7. 회계원리 -

공부기간 중 아르바이트 지속적으로 병행, 2022. 3. 학기 병행

감정평가사를 준비하고자 마음 먹은 건 작년 초 1월 즈음이었는데요, 고민하다 이왕 준비하는거 실강을 듣고 싶단 생각에 7월달 여름에 있을 스터디 시기에 맞춰 서울에 집을 구할 목적으로 아르바이트를 시작했습니다. 수중에 한 푼도 없었던 대학생이라 평일엔 아르바이트를 병행하면서 4월부터 2차 기본강의를 수강했습니다. 이때 체력적으로 무리를 했던 것 같아요. 매일 새벽같이 일어나 출근하고 녹초가 되어 스터디 카페에 앉으면 조노라 정신이 없었거든요. 결론적으로 여름에 서울에 집을 구할 수 있었지만, 공부가 부족해 스터디 따라가는 건 무리라 느껴져 실강을 수강하진 못했습니다. 그리고 7월달부터 1차를 조금씩 준비하기 시작했습니다.(서울에서도 주 3회 아르바이트를 병행하고 있었습니다) 회계가 힘든 과목이라는 소문이 자자해서 먼저 시작했구요, 경제(9월), 민법(11월), 관

계법규(1월), 부동산학(2월) 순으로 진입했습니다. 결론적으로 2차 과목들과 병행하면서 천천히 약 9개월 가량에 걸쳐 1차 준비를 했습니다. 7월부터 10월까지의 회계와 경제에만 일주일에 네다섯 번 3-4시간 정도 투자한 반면, 12월부터는 불안한 마음이 커져 5:5로 1차와 2차 비중을 두었습니다. 마지막 두 달은 학교 공부와 아르바이트까지 병행했던 참이라 1차 공부에만 집중했던 것 같습니다.

- 과목별 공부방법

1. 민법 (백운정 기본강의, 심화강의 필요부분, 모의고사 자료)

경제학과인 제게 민법은 회계나 경제보다 처음엔 어려운 과목이었습니다. 법률 용어도 낯설고 제대로 된 이해가 어려웠는데 다회독 하다 보니 자연스럽게 학습이 되더라고요. 시험 직전에 가장 집중해서 공부했던 과목입니다. 백운정 강사님께서 기초부터 잘 가르쳐주시니 믿고 들으셔도 될 것 같습니다. 특히 나누어주신 도식화된 정리자료가 도움이 많이 되었습니다. 저의 경우 '기본강의 + 심화강의' 필요부분만 수강하고 문제풀이는 혼자 진행했습니다. 강의가 너무 길어서 문풀까지 들으면 쳐질 것 같더라고요. 문제풀이가 어느 정도 익숙해졌다 싶으면 모의고사 자료 활용해 시간 재가며 문제 풀었습니다.

시험에서 타 과목에 비해 평이한 난이도로 출제되었고 87점이라는 나름 높은 점수를 얻을 수 있었습니다. 덕분에 안정적인 점수로 합격할 수 있었어요. 시험 보기 2주 전부터 일주일에 기본서 3-4회독 할 수 있게끔 익숙해진 채로 시험장에 들어갔습니다. 5과목을 공부해야 하기에 상대적으로 휘발성이 강한 민법과 관계법규를 직전에 많이 보고 들어가는 것 추천드립니다. 겪어보니 2차 법규 과목을 공부하기 위해선 법률 용어에 친숙해야 하니 꼼꼼히 공부하시는 것도 좋은 방법이라 생각해요.

2. 경제학 (조영국 기본강의, 심화강의)

경제학과이지만 개인적으로 공부하는 게 힘들었던 과목이었습니다. 물론 개념이야 익숙해 1.5배속으로 빠르게 수강했지만 조영국 강사님의 강의가 너무 호흡이 길어서 거의 버텼다고 볼 수 있어요. 기본강의는 미시경제학, 심화강의는 거시경제학과 국제경제학으로 각각 60강 정도 진행되었던 것 같습니다. 경제학 입문자에게는 좋은 강의가 될 수 있지만 저처럼 경제학 베이스가 조금 있으신 분들은 문제풀이나 기출문제에 집중하시는 것이 보다 효율적일 거라 생각합니다. 막판에 시간에 쫓겨 모의고사나 기출문제를 많이 못 풀고 들어간 게 아쉬웠습니다.

합격수기

문제풀이는 조경국 강사님의 교재를 사용했구요, 풀이 과정이 매우 자세해서 강의 안 듣고도 혼자 풀고 이해하는 게 가능했습니다. 시험장 들어가기까지 2회독 했으며 어려운 문제들은 3-4회독 하고 들어갔습니다만 다시 돌아간다면 개념 이해보다도 문제풀이에 초점을 맞춰 기출문제 분석까지 꼼꼼히 했을 것 같아요. 전 개념 이해에 주를 두고 문제풀이를 진행했었는데요, 경제학의 경우 개념을 알아도 문제를 못 푸는 경우가 수두룩하니 문제를 어떻게 풀어야 하는지에 초점을 맞추고 문제를 유형별로 정리해가며 공부하시는 걸 추천드립니다. 국제경제학은 최근 들어 출제 빈도가 높아지고 있는 것 같으니 버리지 마시고 꼭 공부하시라고 말씀드리고 싶어요.

3. 부동산학 (국승욱 기본강의, 심화강의)

국승욱 강사님 정말 알기 쉽게 핵심 포인트만 집어서 설명 잘해주십니다. 고등학교 사회탐구 시간에 배울 법한 내용이라 재미있게 들었어요. 서브노트 중심으로 강의 진행해 주셔서 효율적으로 공부할 수 있었어요. 기본서와 문풀도 병행하면서 지문에 새롭게 등장한 내용이나 표현은 서브노트에 정리해가면서 단권화했습니다. 시험 2주 전부터는 서브노트로 가볍게 복기하고 3-4일에 한 번 기출문제 풀어보는 것이 전부였습니다.

그런데 이번 33회 1차에서 부동산학이 예상보다 너무 어렵게 나왔어요. 생전 처음들어보는 생뚱맞은 개념들도 출제되었고 2차와의 연계성이 높아져서 아마 2차랑 1차 병행하신 분들이 유리하지 않았을까 싶습니다. 저도 실무 공부를 했던지라 해결할 수 있었던 문제가 1-2개 정도였던 걸로 기억합니다. 기존 기출문제를 풀면 90점 이상 나와 안심하고 들어간 과목이지만 70점밖에 얻지 못했어요. 부동산학에서 고득점해 평균 맞추는 전략을 취하시는 분들이 대다수인 걸로 알고 있는데 앞으로 부동산학도 어렵게 출제될 가능성이 있으니 신경 써서 공부하시는 것 추천드립니다.

4. 관계법규 (허광철 기본강의, 모의고사 자료)

개인적으로 가장 쾌감이 있었던 과목입니다. 법알못이라 세상이 어떻게 돌아가고 있는지 조금은 알게 된 느낌이 들었거든요. 허광철 평가사님의 강의 스타일이 저와 잘 맞아서 힘들지 않게 공부할 수 있었던 것 같습니다. 법 조문에 대해 알기 쉽게 설명해주시고 두문자 등을 활용해 암기 포인트를 집어주십니다. 두문자가 제 암기 방법과 맞았던 건 아니지만 압도적인 양의 암기 사항들을 정리할

때 많은 도움이 되었습니다. 기본강의 수강 후 해당 범위의 암기 사항을 두문자 중심으로 간결하게 정리하고 이를 반복적으로 보는 방법이 굉장히 효과적이었습니다. 기본서 내용을 한 줄씩 읽으며 복기하기엔 시간이 너무 소요되거든요. 서브노트는 구매했지만 새로운 교재에 적응하는 과정이 힘들어 과감히 포기하고 정리본과 기본서로 공부했습니다.

지나치게 세부적인 내용이 많은 건축법 일부, 도정법 일부는 버리고 남은 부분 암기에만 힘썼습니다. 워낙에 범위가 넓고 관계법규 과목만 시험보는 것도 아니니 선택과 집중이 필요하다고 생각했어요. 또한 막판에 '정리해놔던 자료 + 모의고사'로 계속해서 복기하니 하루만 안봐도 가물가물하던 암기사항들이 이틀, 삼일만에 봐도 어렵듯이 기억이 나는 수준이 되었고 결과적으로 나쁘지 않은 수준의 득점을 할 수 있었습니다. 관계법규는 무엇보다 법과 문장에 익숙해지는 것이 중요하다고 생각해요. 익숙해야 감이 생기고 아닌 선지를 확실히 버리고 그럴듯한 문항을 찍을 수 있게 되거든요.

5. 회계학 (신은미 기본강의, 문제풀이 강의, 모의고사 자료)

가장 시간이 오래 걸리는 과목입니다. 배경지식이 없다면 익히는 것에도 시간이 걸리고, 문제풀이에 적용하는 것에도 시간이 걸리고, 계속 반복해서 문제들을 접하고 계산을 두들겨 봐야합니다. 그렇다고 너무 겁먹지 않으셔도 되는게 결국 회계학 안에서의 다양한 문제풀이 패턴을 익히고 거기에 숫자를 대입하는 성격을 가지고 있어서 신은미 세무사님 따라 차근차근 커리큘럼을 밟다보면 충분히 합격권의 점수 얻을 수 있을거라 생각해요. 저는 심화강의 제외하고 기본강의, 문제풀이 강의를 수강했고 모의고사는 자료만 출력해 혼자 시간 재며 풀어보았습니다.

회계학은 무엇보다 반복해서 문제푸는 경험이 중요한 것 같아요. 저도 문제풀이 교재의 문제들을 너무 어려운 타기출 제외 5회-7회 반복해서 풀었던 것 같습니다. 범위가 워낙 넓고 유형도 다양해서 그걸 체계화하고 머릿속에 집어 넣는 데 오랜 시간이 걸렸습니다. A4지에 목차와 유의사항, 문제풀이 방법 등을 정리하면서 체계화했고 반복해서 문제를 풀며 체화시켰습니다. 원가회계 파트는 다 맞추겠다는 각오로 임했는데 이번에 원가파트가 어렵게 출제되는 바람에 목표했던 60점은 못넘겨서 아쉬운 마음도 있네요. 어떤 파트에서 어떤 난이도의 문제가 나올지 모르니 균형있는 공부를 권하고 싶어요.

합격수기

- 마무리하며

3~4개월 단기적으로 준비하시는 걸 목표로 하신 분들도 있으시겠지만, 저와 같이 단계적으로 공부해야 하는 성향을 가지신 분들께겐 6개월 이상 잡고 공부하시는 걸 추천하고 싶습니다. 개인적으로 공부를 설렁설렁해서 합격할 수 있는 시험은 아니라고 생각합니다. 각잡고 5과목 모두 일정 시간 투자해야 안정적으로 합격할 수 있습니다. 1차는 무엇보다도 범위가 방대하고 휘발성이 강해 주기적으로 복습하는 습관이 매우 중요하다고 생각합니다. 제가 그 부분을 간과해서 시간을 많이 버렸거든요. 공부해도 다음 주 되면 다 까먹어서 그거 생각해내는 시간 합치면 족히 한 달은 될 것 같아요. 또한 무엇보다도 커뮤니티나 카페에 올라오는 글들 너무 신경쓰지 마시고 자신에게 맞는 방법을 찾아 그 방법대로 공부하면 된다는 말씀 드리고 싶습니다.

개인적으로 효율적으로 공부하지 못했던 생각에 아쉬운 일년이었습니다. 아르바이트와 학업을 병행하면서 1차와 2차 공부 또한 같이 하려니 체력이 약해져 감평사 공부엔 손도 못대고 뺏어버린 날도 많았던 걸로 기억합니다. 2차 공부했던 내용은 1차 끝나니 머릿속에 안남아 있더라고요. 그래도 어영부영 1차 시험은 잘 마무리해서 다행이네요. 34회 합격을 목표로 달려봐야죠. 부족한 글이지만 읽어주셔서 감사합니다.

합격수기 #4

1. 공부배경

학교를 다니면서 법과 경제학 복수전공을 시작했는데 학부 공부에 이해도와 집중도를 높이고 싶어서 공부를 시작했습니다.

감정평가사에 대해서 평소 유튜브를 통해 상당히 좋은 직업이라고 생각하고 있었고 학업 목표를 가지고자 하는 초기의 목적도 달성할 수 있어서 감정사 1차 시험을 본격적으로 준비해보게 되었습니다.

2. 과목별 공부 방법 및 기간

1) 민법(9월~후년 4월)

민법은 학부 수업을 통해 상대적으로 익숙해져 있는 상태였어서 강의는 백운정 선생님의 문제풀이 강의만 듣고 관련 문제집을 반복해서 풀었습니다. 객관식 시험은 선지를 눈에 익히고 비슷하게 나오기 때문에 기출이 파트별, 유형별로 효율적으로 정리되어 있는 백운정 선생님의 문제집이 상당히 도움이 됐습니다. 학부생이어서 학점을 위해서도 민법공부는 꾸준히 해야 해서 매일 30분이라도 꾸준히 봤습니다.

2) 경제(9월~후년 4월)

경제는 미시경제를 학부수업에서 한 번 들어본 정도였으며 조경국 선생님의 기본강의를 듣고 문제풀이 강의는 모르는 부분, 어려운 부분을 선택해서 들었습니다. 조경국 선생님의 강의는 어려운 부분도 쉽게 설명해주시고 반복해서 알려주셔서 처음 입문하는 사람들에게 정말 좋은 것 같습니다. 문제풀이집 또한 유형별로 정리되어 있어서 내가 모르는 부분을 취사선택할 수 있다는 점이 좋았습니다.

합격수기

3) 부동산학개론(1월~4월)

부동산학개론은 처음 공부해본 상태에서 국승옥 선생님의 기본강의를 들었습니다. 국승옥 선생님은 어려운 과목을 쉽고 재미있게 잘 가르쳐 주십니다. 기본강의를 듣고 기본서를 꼼꼼히 자주 읽어 봤습니다. 문제는 관련 커리에 있는 문제집을 구입해서 여러 번 풀어보고 기본 개념을 숙지하려고 노력했습니다.

4) 회계학(1월~4월)

회계는 처음 접해보고 어렵다고 소문이 나있는 과목이어서 신은미 선생님의 모든 커리를 따라간다는 생각으로 임했습니다. 회계원리, 중급회계, 원가회계의 모든 기본강의를 들은 후 준비기간이 부족하고 능력이 부족하다고 생각돼서 기출문제에서 빈출되는 부분과 이해가 잘 되고 풀 수 있는 부분들만 선택해서 반복적으로 풀어보고 과락만 면해보겠다는 전략으로 공부했습니다.

5) 감정평가 관계법규(1월~4월)

법학부를 다니고 있는 학생임에도 감정평가 관계법규는 처음 보는 생소한 법률이어서 어려움이 많았습니다. 도승하 선생님의 기본강의를 듣고 정리해주신 흐름을 이해하려고 노력하고 노트필기를 반복적으로 보고 중요하다고 말해주신 조문들만 반복적으로 봤습니다. 후에 문제풀이집을 구매해서 문제를 풀어보니 어떤 조문이 중요한지 알 수 있게 되어서 문제에 해당되는 조문들 위주로 반복적으로 봤습니다. 선생님이 짚어주신 부분 위주로 반복해서 공부하는 게 중요한 것 같습니다.

3. 공부기간

학교 공부를 병행하고 주된 목적은 좋은 학점을 받는 것이어서 민법과 경제는 6개월 정도 공부했지만 회계, 감관법, 부동산학개론은 3개월 정도밖에 공부하지 못했습니다. 그래서 선생님들이 중요하다는 부분만 선택하고 평균 60점을 넘기면 되는 시험이기 때문에 내가 잘하는 부분에서 최대한 득점하고 모르는 것은 포기하자는 생각으로 공부했습니다.

하루 공부시간은 학기 중에는 4~5시간 정도였고 본격적으로 공부한 방학 이후의 1~3월에는 아침 7시부터 밤 10시까지 밥 먹는 시간을 제외하면 12~13시간 정도였던 것 같습니다. 시간이 부족해서 주말에도 공부했습니다.

4. 1차 시험 후기

기출문제와는 다르게 1차 시험이 난이도도 어렵고 실제로 풀어보면 시간도 훨씬 부족해서 상당히 어려웠습니다. 당연히 불합격했다고 생각했는데 합격한 것은 운이 정말 좋았다고 생각합니다. 보다 안정적으로 합격하려면 실전연습을 많이 해보는 것이 좋을 것 같다고 생각했습니다.

박문각 1차 올패스를 구매해서 공부하였는데 선생님들이 정말 좋으니 믿고 중요하다고 하신 부분들 위주로 반복하고 기출문제를 여러 번 풀어본다면 좋은 결과를 만들어낼 수 있다고 생각합니다.



유도은 평가사

1. 감정평가 실무 과목의 특성

(1) 감정평가실무 과목의 중요성

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

(2) 감정평가실무와 수학

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

(3) 감정평가실무에 필요한 능력

과목 이름 그대로 감정평가실무는 실제 부동산 등을 평가대상으로 놓고 이를 평가하는 과정을 답안지에 보여주는 것을 측정하는 시험입니다. 숫자(금액)에 대한 감각과 자료해석 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 기술해 내는 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 정리해 드리는 과정입니다. 교재는 “S+ 감정평가실무 기본강의”를 활용하게 됩니다. 3개월에 걸쳐서 기본서에 있는 내용을 모두 강의하게 됩니다.

이 과정에서는 기본이론의 학습 및 복습이 중요합니다. 실무과목의 특성상 예습은 매우 어렵기 때문에 매 시간별 강의에 집중하고 이후에 철저하게 복습을 하면 감정평가실무의 기초가 튼튼해질 수 있습니다.

또한 매 차시 퀴즈 및 과제가 제공되며, 실전과 같은 연습을 할 수 있습니다.

기본강의 과정	교재	교육과정의 주요내용
감정평가실무 기본강의	S+감정평가실무 기본강의	감정평가 기초 감정평가의 3방식 부동산 투자분석 및 감정평가 평가유형별 감정평가 방법 평가목적별 감정평가 방법

(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 이

슈를 검토하고 이를 문제에 적용하는 연습을 하게 됩니다.

본 과정은 수험생이 예습을 통해 미리 진도별 문제를 풀어보고 그 문제의 논점에 대해 해설하는 형태의 강의입니다. 실무 단과 순환별 과정을 통해 GS스터디 모의고사 답안작성에 적응을 높일 수 있습니다.

기본강의 과정	교재	교육과정의 주요내용
기초 문제풀이 과정	S+감정평가실무 기본문제	문제풀이방법 학습 감정평가의 3방식 연습
감정평가실무 기출문제 특강	S+감정평가실무 기출문제	기출문제풀이 및 논점분석
종합문제 논점분석 강의	S+감정평가실무 종합문제	종합문제 수록된 논점 분석 강의

(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 가늠하여 1년여 간의 공부계획을 조정해 나갈 때 기준이 됩니다. 또한 제한된 시간 안에 극대화된 효율을 발휘해야 하는 시험의 특성상 시험 당일에 최대한 안정적인 실력이 발휘될 수 있는 연습을 하게 됩니다.

스터디 순환과정	풀이배점 등	순환별 주요내용
0기 스터디	70점(80분) 풀이 후 강평	3방식 기초문제 풀이 진도별 진행
1기스터디	100점(100분) 풀이 후 강평	3방식 중급문제 풀이 유형별 대표문제 풀이 진도별 진행
2기스터디	100점(100분) 풀이 후 강평	기출문제 활용 중심
3기 스터디	100점(100분) 풀이 후 강평	불의타 문제대비 주요출제예상논점 연습 최종점검

3. 감정평가실무 교재(자료) 개요

(1) 연간 강의일정상 교재목록

교재/자료	출판사 및 저자	활용강의	교재특성	비고
S+감정평가실무 기본강의	박문각/ 유도은	감정평가실무 기본강의	감정평가실무의 내용을 가장 효율적으로 정리한 교재	기본서
S+감정평가실무 기본문제	박문각/ 유도은	감정평가실무 단과 0순환 3방식 연습	감정평가실무의 기본문제/예시답안/목차집 수록	문제집
S+감정평가실무 종합문제	박문각/ 유도은 외	감정평가실무 단과 1순환 종합문제	감정평가실무의 대표 유형의 문제를 수록	문제집
S+감정평가실무 기출문제	박문각/ 유도은 외	감정평가실무 단과 2순환 기출문제	감정평가실무의 1회 기출문제부터 현재 까지 문제와 예시 답안 출제위원 강평 수록	문제집
감정평가사 법전	박문각/ 연구회	전체강의	감정평가사 시험과 관련된 법령 및 지침 수록	법전
스터디 자료	유도은	GS스터디	매주 난이도별 실전 연습 및 시화학습을 위한 자료	프린트물

4. 기타 감정평가실무 시험관련 FAQ

(1) 공학용 계산기는 반드시 필요한가요?

감정평가실무 시험장에는 공학용 계산기가 반입 가능합니다. 그리고 모든 수험생이 공학용 계산기를 가지고 시험을 봅니다. 우리 시험에서 공학용 계산기로만 할 수 있는 연산기능이 필요한 것은 아닙니다. 하지만 공학용 계산기를 사용해야 더 빠르고 간편하게 계산할 수 있기 때문에 100% 수험생이 공학용 계산기를 사용합니다. 계산기와 관련해서는 기본강의가 끝난 이후에 홈페이지에 무료특강으로 올라와 있는 “계산기 특강”을 활용하시면 도움이 될 수 있습니다.

(2) 하루에 몇 점이나 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 하면 중상위권의 점수를 보장할 수 있습니다.

(3) 감정평가실무 공부에 가장 많은 시간을 투자해야 하나요?

수험기간 전반에 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 반드시 답안지에 풀어야 합니다. 답안지는 100점짜리 답안지(시험용 답안지)와 1,000점짜리 답안지(연습용 답안지)가 있습니다. 연습용 답안지를 가지고 연습하시면 됩니다.

(5) 1차 시험을 합격해야 2차 시험 준비를 시작할 수 있나요?

감정평가사 시험은 특이하게 1차 공부를 미리 하지 않아도 2차 과목을 준비하는 데 있어서 무리가 없습니다. 따라서 많은 수험생들이 실질적인 상대평가인 2차 과목을 먼저 준비하는 경우가 많습니다.

(6) 2차 시험부터 강의를 들었는데, 언제쯤 1차 공부를 시작해야 하는지요?

일반적으로 많은 수험생들이 2차 시험을 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 2차 시험 8개월 전까지 기본강의를 듣고, 경제와 회계는 문제풀이를 시작해야 합니다. 그리고 통상 1차 시험 3~4개월 전 정도 학원에서 모의고사를 봅니다. 객관식 시험이기 때문에 모의고사를 통해 시간체크, 풀이방법 등을 숙달해야 안정적으로 합격할 수 있습니다. 모의고사를 봐서 50점 정도(회계, 경제) 받는 수준으로 공부를 해놓으면 어차피 1차 시험 3~4개월 전에는 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 감정 평가시험(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 수험 정보가 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 있다는 것입니다. 매일 공부하는 수험생 입장에서 혼자 오랜 시간 공부하면 스트레스가 쌓일 텐데 아무래도 주변에 동료があれば 큰 힘이 됩니다. 둘째, 모르는 내용을 바로 바로 질문해서 해결할 수 있습니다. 항상 그런 것은 아니지만 아무래도 여러 명이 있으면 모르는 내용을 바로 바로 물어보고

이해할 수 있습니다. 셋째, 수험정보를 공유할 수 있습니다. 과거에 비하여 많은 수험정보를 쉽게 접할 수 있지만 그래도 서로 학원이나 강사, 강의 등에 대한 정보를 공유할 수 있습니다.

하지만 개별스터디는 항상 좋은 면만 있는 것은 아닙니다. 가장 큰 단점은 사람은 다양하기 때문에 인간관계로 인한 스트레스를 피할 수 없다는 것입니다. 공부를 너무 안 하는 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 질의응답을 인터넷 등을 통해 빨리 할 수 있기 때문에 굳이 동료에게 물어보지 않아도 된다는 점, 강의가 잘 발달되어 있어 굳이 동료가 없어도 스스로 공부하면서 공부방법 등을 강사에게 직접 물어볼 수 있다는 점, 예전에는 많은 분들이 신림동이나 근처에서 공부를 했지만 지금은 자택 근처에서 공부하는 수험생이 아주 많아져서 물리적으로 만나서 공부하기가 어려워졌다는 점 등을 들 수 있겠습니다.

그래서 대안으로 매일 만나지 않고 학원스터디 강의시 1주일에 한 번 정도 만나서 서로 진도를 체크하거나 온라인 스터디의 형태를 많이 합니다.

(8) 기타 문의사항

“감정평가사 합격 카페”(네이버 카페)가 있습니다. 접속하시면 감정평가사 시험과 관련된 질의응답은 물론 다양한 수험 관련 정보가 수록되어 있습니다. (2차 과목)

5. 감정평가실무 문제분석방법 개요

- (1) 문제의 사안을 <실무이론>에서 접근한다(문제 읽는 순서).
- (2) 전문가의 판단사항(주요논점 분석), 핵심키워드 분석(기타사항 활용)
- (3) 포기할 부분 제외 작업(과감하게 버리는 것도 실력이다. - 전체적 답안의 균형이 우선)

- (4) 논점의 목차화(필요한 키워드, 법적근거를 답안에 잘 보이게) - 내가 전문가임을 보여줘야 한다.
- (5) 질문에 대해 답 달기(답=가격수준~반드시 사례자료에서 가격수준 예측하기)
- (6) 답안의 간단, 명료화 (법적근거, 이론적 근거) - 많이 알아도 한두 줄이면 충분하다 (초간단 키워드).
- (7) 답안작성 시 유의사항 : 결국 이론/법규에서처럼
- (8) 최종적 답안의 형태
 - (대)상물건 확정, 경제적 가치 (판)정, (평)가기법 적용, 시산가격 (조)정
 - 평가가액의 산출근거 및 결정에 관한 (의)견 : (시산가격조정 의견 or 해당문제의 논점정리) 5점 투자 필수(1번)



지오 평가사

1. 감정평가이론 학습의 기본전략

● 개념 및 용어정리

감정평가이론을 입문함에 있어 개념 및 용어에 대한 이해가 우선되어야 합니다. 처음에는 암기보다 개념 및 용어의 이해 위주로 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.

2. 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 학습 시 시너지 효과를 볼 수 있는 부분입니다.

● 부동산학

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

3. 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

수준 높은 기출문제를 통해 각 논점의 체계를 잡고, 답안작성의 형식적인 틀 완성을 위한 연습을 합니다. 감정평가 실무기준 해설서 등 범위를 확장하고, 응용문제에 대한 대처능력을 익히는 단계이며, 스터디에서 70-80점 분량을 작성하는 시기이며, 새로운 문제에 대한 접근방법을 학습하는 시기입니다.

- 2기 스터디

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

스터디에서 100점 분량을 작성하는 시기이며, 특이점은 일본 기출문제도 포함되어 있다는 것입니다.

- 3기 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.

4. 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 안정근 교수님의 부동산 평가이론, 경용수 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 이해 위주의 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.

- **논문 및 신문기사 등 학습 필요성**

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



이동현 평가사

1. 감정평가 이론 과목의 특징

감정평가 이론은 다른 과목에 비해서 비교적 내용 자체는 이해하기 수월한 편에 속합니다. 하지만, 각 단원 간의 관련성을 파악하지 못하고 단순히 내용암기를 하거나, 기본서의 내용을 활용하는 방법을 알지 못하고 답안작성을 하게 된다면, 수험기간 동안 가장 어려운 과목이 될 수 있습니다. 이러한 시행착오를 겪지 않기 위해서는 기본서에 있는 기초적인 내용에 대한 확실한 암기와 이를 “활용”할 수 있는 방법에 대한 연습이 필요합니다.

2. 전체적인 구조의 이해 및 연관성 파악

(1) 감정평가 이론의 전체적인 구조

감정평가란 “토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것”을 말합니다(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제2조). 감정평가 이론은 이러한 감정평가 개념에 기초하여 “토지 등”에 해당하는 다양한 유형의 물건과 “경제적 가치”의 개념 및 이를 “판정”하는 과정에 있어서 가격제한칙·시장분석·최유효이용과 감정평가 3방식 및 시산가액 조정에 관하여 배우시게 됩니다.

또한, 단순히 토지 및 건물과 같은 부동산뿐만 아니라, 지식재산권·기업가치·유가증권과 같은 다양한 무형자산에 대한 감정평가방법 및 이에 관한 이론적인 내용들을 배우시게 됩니다.

(2) 각 단원과의 연관성 파악

또한, 위에 설명드린 내용들은 각각의 개별적인 단원이 아닌 결국 감정 평가를 하는 경우 서로 연관되는 하나의 절차라고 보실 수 있습니다. 따라서, 각 단원들은 서로 연관성이 있지만, 이를 파악하지 못하고 개별적으로 학습하시게 되는 경우는 공부분량이 많이 늘어나게 되며, 불필요한 부분에 대한 암기를 할 가능성도 높습니다. 따라서, 우선적으로 처음 학습하시는 경우에는 특정 단원의 세부적인 내용을 암기하시기보다는 전체적인 틀을 잡으시고, 연관성을 파악하신 뒤 회독수를 늘리실 때마다 점차 세부적인 내용을 학습해 나가시는 걸 추천드립니다.

3. 기본서의 기초적인 내용 암기

(1) 기초적인 내용의 이해 및 암기

감정평가 이론 기본서는 로마자로 구성되어 있는 가장 상위의 목차부터 시작해서 다양한 목차 및 내용들로 구성됩니다. 해당 내용들은 각종 논문 및 감정평가 이론 관련 교재들에 있는 내용이며, 공통적으로 활용이 가능한 부분들을 선별한 것들입니다. 따라서, 답안지를 작성하실 때 반드시 필요하므로 기본서에 있는 내용들은 빠짐없이 이해 및 암기를 해주시는 게 필요합니다. 특히, 실제 시험장에서는 100분 안에 100점의 문제를 풀어야 하는 상황에 마주치게 됩니다. 이해도 중요하지만, 최종적으로 교재에 있는 내용이 암기가 되어 있지 않다면, 시간 제한이 있는 시험에 있어서 정해진 시간 안에 답안을 모두 쓰기는 어렵다는 점을 기억해 두셨으면 합니다.

(2) 전체적인 회독수의 증가

다만, 암기를 하더라도 처음부터 모든 내용을 빠짐없이 보겠다는 생각을 가지신다면 공부를 하는 과정이 매우 힘들 수 있습니다. 당장 내일 시험을 보는 것은 아닌 만큼, 남은 수험기간 동안 반복을 통해서 내용의 이해 및 암기를 해주셔야 합니다.

즉, 처음에 기본강의를 듣고 복습을 하는 단계부터 모든 내용을 다 암기해야겠다는 마음가짐이 아닌, 1회독을 하는 경우에는 전체적인 감정평가 이론의 구성 및 틀이 어떻게 이루어져 있는지와 각 단원들이 어떻게 연관이 되어있는지를 파악하시는 게 가장 필요하며, 점차 2회독 및 3회독과 같이 회독수를 증가시키면서 관련되는 개념의 의의와 목차 및 세부적인 내용들을 암기해 나가시는 게 좋습니다.

한번에 복습할 때부터 빈틈없이 진하게 채워가는 공부가 아닌, 처음에는 비어 있는 부분들이 많지만 전체적인 틀을 잡고, 남은 기간 동안 그 부분들을 채워나가는 방식이라고 생각을 해주시면 됩니다.

4. 답안지 작성을 위한 학습방법

(1) 문제별 유형 분석의 중요성

감정평가 이론 시험 역시 다른 과목과 마찬가지로 일정한 출제유형이 정해져 있습니다. 문제유형이 중요한 이유는 어떤 유형에 해당하는지에 따라 답안작성 방법 및 적거나 활용할 수 있는 내용들이 달라지기 때문이며, 이에 따라 단순히 아는 것을 적는 것이 아니라 물어보는 부분에 대해서 답안지에 작성을 하셔야 합니다. 즉, 문제의 유형은 어떤 방식으로 답안지를 작성할지에 대한 기본적인 방향성을 제시해주며, 결국은 답안지에 적은 내용에 따라 합격이 결정되는 만큼, 이에 대한 이해는 중요하다고 할 수 있습니다.

(2) 기본서의 내용의 활용

또한, 기본서의 내용을 이해하고 암기하는 이유는 실제 시험장에서 해당 내용을 활용하여 답안지를 작성하기 위해서입니다. 단순히 생각나는 내용을 답안지에 쓰는 것은 안정적이고 정형화된 답안지를 만들기 어려우며, 이는 실제 시험에 있어서도 안정적인 점수를 획득하기 어렵

게 만드는 요인이 됩니다. 따라서, 기본적으로는 기본서에 있는 내용을 “활용”해서 답안지를 작성하는 방법을 생각하셔야지, 계속 새로운 내용을 창조해서 답안지를 작성하시는 방식은 추천드리지 않습니다.

즉, 수험생활에 있어 기본서의 내용을 암기하는 이유는 답안지에 활용하기 위한 “재료”를 모아가는 과정이라고 생각을 하셔야지, 기본서의 내용을 암기하고 답안지를 작성하는 것이 각각 따로 이루어져서는 안됩니다.

(3) 실전 문제 연습 및 대응전략

결국 여러 가지 학습방법이 있을 수 있지만, 최종적으로는 시험시간 동안 작성한 답안지를 통해서 합격이 결정되는 만큼, 모든 학습방법의 목표는 “답안지 작성”에 초점이 맞춰져 있어야 합니다. 따라서, 위에 설명드린 것처럼 기본서의 내용에 대한 철저한 암기와 문제유형별 답안작성 방법에 대해서 정리해 두셔야 합니다.

위와 같은 내용들을 정해 두셨다면 그 이후부터는 해당 내용을 활용해서 꾸준한 실전연습이 필요합니다. 감정평가 이론의 경우에는 이전까지 출제된 기출문제를 활용하는 것이 가장 좋고, 단순히 답을 맞추고 끝나는 것이 아닌 최종적으로 답안작성까지 해보는 단계까지는 가보셔야 합니다. 특히, 감정평가사 시험의 경우에는 아는 내용만 나오지 않고, 항상 처음 보거나 생소한 문제도 출제가 되게 됩니다. 따라서, 기출문제 및 예상문제를 통해 모르는 문제를 마주할 경우 대처방안 등에 대해서도 미리 생각을 해두시는 게 필요합니다.



강정훈 평가사

1. 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.

2. 감정평가 및 보상법규의 구체적 학습방법

- **기본서의 정독을 통한 이해와 암기의 병행**

법규과목은 법 전공자가 아니면 용어나 문구 자체에 대한 이해가 쉽지 않아 초반에 굉장히 어렵게 느껴질 수 있으나, 개별법 및 행정법 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 가능해지니 인내력을 가지고 이해와 키워드 위주의 암기를 병행하시는 게 좋습니다.

- **논점에 대한 자신의 견해 정리**

법규과목의 문제해결은 기본적으로 쟁점이 되는 문제(=논점)에 대한 학계의 상반되는 의견(=학설)을 검토하고, 관련 판례를 참조하여 자신만의 논리적 견해(=소결 or 검토)를 제시하는 과정으로 이루어집니다. 논리적 견해란 납득할 만한 논거를 제시하고 그에 따라 결론을 내리는 것을 의미하므로, 법규과목을 학습할 때에는 항상 ‘왜 이 문제가 중요한가?’ 또는 ‘이러한 문제를 논하는 실익(필요성)이 무엇인가?’에 대한 문제의식을 갖고 접근할 필요가 있으며, 소결은 항상 “~하기 때문에,

~이 타당하다.”는 식의 논거에 기반하여 결론지어야 합니다. 법규과목의 쟁점에 대한 결론은 정답이 있는 것이 아니며, 논리적인 근거만 있다면 어떤 방향으로 결론지어도 무방하다는 점을 인식하시기 바랍니다.

● 답안의 목차구성 및 서술방법에 대한 연습

법규문제에 대한 답안은 자신의 법적 이해 정도 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 목차 구성에 많은 신경을 써야만 합니다. 또한 논리적이고 물흐르는 듯한 문장을 구사하여 출제위원의 채점시 답안을 막힘 없이 읽을 수 있도록 가독성을 높여야 합니다. 따라서 각 목차별 논의 실익과 목차간 연결에 대한 서술, 법적 용어 위주의 전형적인 문장으로 답안작성을 할 수 있도록 평소에 많은 연습이 필요할 것입니다.

3. 감정평가 및 보상법규의 시기별 전략

● 기본강의

법규과목에 대한 기본개념 정립 및 논리적 체계 구성을 위해 초심자가 반드시 수강하여야 하는 강의입니다. 암기보다는 이해 위주의 공부 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 정리해 놓아야 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 실전 위주의 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.

● 3기 스터디

기본적으로 진도없이 전 범위로 스터디 문제가 출제되며, 실전과 같은 출제가능성 높은 문제들로 구성됩니다. 3기 기간에는 과거 법규과목의 중요한 기출문제들이 매주 한두 문제씩 출제되며, 4기 기간에는 최신 판례 등을 반영하여 구성된 출제예상문제 위주로 출제됩니다. 2년 차 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.

4. 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 참고로 보시는 것도 좋다고 생각합니다.

● 법전을 암기하여야 하는지 여부

처음부터 법전의 법 규정들을 암기하려고 하는 경우가 있으나, 법 규정 중 중요한 것들은 이미 개별법 기본서 내용에 기술되고 있으므로 기본서의 충실한 정리만으로도 주요 법령의 조항 및 내용을 자연스럽게 암기하실 수 있을 것입니다. 따라서 법전은 처음부터 암기하여야 하는 대상이 아니라 개별법 학습진도에 맞추어 해당 법률을 한번 읽어보는 정도로 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 수정해 나가는 것이 중요합니다. 평소 에 질문을 많이 하는 수험생이 합격의 영광을 얻게 되는 경우가 많다는 점을 주지하시고 스터디 및 강사를 적극적으로 활용하시기 바랍니다.



도승하 평가사

1. 들어가며(감정평가 및 보상법규 과목 소개)

감정평가사법에 따라 감정평가사 자격을 취득한 감정평가사는 부동산가격공시법상 표준지 공시지가를 적용하여 공익사업에 편입되는 재산권의 객관적 가치를 산정하여 헌법 제23조 제3항에서 규정하고 있는 정당보상이 이뤄질 수 있도록 할 것입니다. 이처럼 감정평가사는 재산권의 객관적 가치를 판정하여 경제적 가치로 그 결과를 가액으로 표시함으로써, 국민의 재산권을 보호하고 국가경제 발전에 기여할 것입니다. 따라서 감정평가의 결과가 국가 경제에 미치는 영향을 고려할 때, 감정평가와 관련된 제 규정을 명확히 이해하고 적용하여야 할 것입니다.

감정평가 및 보상법규의 시험과목은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(약칭 ‘토지보상법’), 부동산가격공시법(약칭 ‘부공법’), 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(약칭 ‘감정평가사법’)입니다. 상기 3법은 공법으로서 여기에 공법 기본원칙인 행정법이 추가됩니다. 행정법이란 행정의 조직, 작용 및 구제에 관한 국내 공법으로서 상기 3법에서 각각 규정되어 있는 행위에 대해서(법적성질, 절차, 효력 및 권리구제 등) 공통적으로 적용되는 개념 및 이론이 집대성된 과목이라고 할 것입니다.

행정법은 단일 법이 아니며, 행정에 관한 조직(정부조직, 지방자치법 등), 작용(각 개별법 및 행정절차법 등) 및 구제(행정심판법, 행정소송법 및 민사소송법 등)에 관련된 모든 국내 공법을 망라하여 사용되는 개념이기에 그 범위가 넓고 정리가 어려운 특성이 있습니다.

행정법의 개념을 이해하고 각 법률에서 규정하고 있는 내용을 효율적으로 요약·정리하는 것이 핵심이라 할 것입니다.

개별법은 각 법률이 제정된 목적을 중심으로 하여, 각 조문에서 규정하

고 있는 요건 및 효력을 이해하고, 각 개별법에서 규정된 행정행위에 공통적으로 적용되는 불복수단이 행정쟁송법이 될 것이므로 권리침해에 대한 권리구제방안으로서 행정법과 연계하여 검토하여야 할 것입니다.

(1) 공부 전략

법규의 경우에는 쟁점이 정해져 있고, 답도 거의 정해져 있습니다. 따라서 쟁점을 내가 알고 있다면 풀 수 있는 것이고, 모른다면 풀 수 없는 것입니다. 즉, 문제풀이 기술을 공부할 것입니다. 문제를 많이 푸는 것도 중요하지만 문제를 푸는 방법을 공부하는 것이 중요합니다.

초시생이나, 2,3년차나 법규에 대해서 무언가 알 듯한데 내가 알고 있는 것이 무엇인지 명확하게 설명하는 것이 불가하다면 이는 정확하게 알고 있는 것이 아닙니다.

따라서 지금까지 기본강의든 문제풀이 강의든 GS강의든, 공부한 것을 머릿속에서 체계적으로 정리하고 쟁점 위치를 재배열할 필요가 있습니다.

법규는 쟁점이 정해져 있기에 쟁점 주제를 정리하고 이해하는 것이 1차 목표입니다.

2차 목표는 그러한 쟁점주제에 대한 개념과 기본목차를 정리하고 암기하는 것입니다.

3차 목표는 공부한 쟁점 주제를 문제에 적용시키는 것입니다. 문제에서 주어진 사실관계를 파악하고 사실관계에서 문제되는 쟁점 주제가 무엇인지만 찾는다면 쟁점 주제에 대한 기본이론은 이미 2차 목표에서 완수하였기에 그대로 분량을 조절하여 써주기만 하면 됩니다.

그런데 대부분의 수험생들이 “1차 목표 → 2차 목표 → 3차 목표”로 공부하는 것이 아니라, 무작정 사례풀이 문제집이나 스터디 문제를 암기하는 식으로 공부하고 있습니다.

여기서 암기하다가 운 좋게 법규의 흐름을 이해하는 수험생들은 좋은 점수로 법규가 합격의 견인 역할을 할 것이지만 그렇지 않은 경우가 더 많습니다.

(2) 마인드 전환

문제는 푸는 것이 아니라 쟁점을 맞추는 것입니다. 많은 문제를 풀고 쓰는 것은 쟁점을 맞추고 나서 해야 할 것입니다. 따라서 법규를 공부함에 있어서 많은 문제를 풀고 쓰는 것보다 쟁점을 정확하게 맞추는 것이 중요합니다.

실제 2차 시험에서 각 문제의 쟁점의 정리만 작성하고도 10점~15점 정도 받는 경우가 있었으며, 각 쟁점의 세부적인 쟁점까지 세세하게 알지는 못하지만 개략적인 내용만 알고 있어도 50점~60점 사이가 충분히 나왔습니다. 세부적인 쟁점 즉, 문제에서 물어보는 사항이 기본 쟁점 중 어디에 있는지만 정확하게 알고 거기에 맞게 답안을 작성한다면 60점 이상 득점이 가능합니다. 이처럼 쟁점을 찾는 연습이 무작정 암기하고 쓰는 연습보다 더 중요하다 할 것입니다.

따라서 앞으로의 공부방법은 중요한 쟁점이 무엇인지에 대한 깊은 고민과 정리위주로 설정해야 할 것입니다.

2. 행정법 공부방법론

(1) 행정법의 이해

행정법이 어려운 이유는, 행정법의 개념을 철저히 분석하지 않고 기본교재를 읽기 시작하는 데 있습니다.

대부분의 수험생들은 일상생활에서 행정법을 접하지 않았기에, 행정법의 개념이 무엇인지를 곰곰이 생각해 보아야 할 것입니다. 또한 행정법이라는 단일법이 없기에 개념정립은 행정법 공부에 있어서 필수요소라고 할 것입니다.

행정법은 행정구제법을 중심으로 이해하시되, 행정구제법은 절차법임을 숙지하여야 할 것입니다. 행정구제법은 개인의 권리·이익을 향유할 수 있는 절차를 규정해 놓은 법입니다. 따라서 구제절차가 주된 내용이 될 것이므로, 각 조문의 흐름을 유기적으로 공부하시면 될 것입니다.

(2) 취소소송의 이해

행정소송법 제9조 ~ 제34조는 취소소송에 관한 규정입니다. 동 규정을 무효등확인소송, 부작위위법확인소송, 당사자소송 등에서 준용하고 있습니다. 이처럼 행정소송법은 취소소송을 중심으로 구성되어 있습니다. 따라서 취소소송을 우선 공부하시고, 타 소송으로 공부범위를 확대하시면 될 것입니다.

(3) 행정작용의 이해

행정법은 크게 보았을 때, ① 총론, ② 행정조직법, ③ 행정작용법, ④ 행정구제법으로 구성되어 있습니다. 행정작용은 권력적 작용과 비권력적 작용을 중심으로 구성되어 있으며 이에 행정절차(법)와 실효성 확보수단이 가미되어 있습니다.

권력적 작용과 비권력적 작용을 공부하는 주된 이유는 항고소송의 대상성이며, 행정절차는 절차하자의 위법성과 관련하여 문제됩니다. 따라서 행정작용을 공부하는 이유는 행정소송의 대상성 판단과 절차하자의 위법성 판단임을 숙지하여야 할 것입니다.

(4) 기본쟁점 중심의 연습

행정법은 국민의 권리구제를 도모하기 위한 절차법이므로 행정소송법을 중심으로 공부하시면 될 것입니다. 이에 무엇으로부터의 권리구제 인지도 중요한데 이 부분에서 행정작용법의 공부필요성이 야기됩니다. 즉, 위법 또는 적법한 행정작용으로부터 행정소송절차를 통한 권리구제가 목적이 되는 것입니다. 개별적인 침익작용은 개별법률에서 요건 및 효과를 규정하고 있기에 구체적인 침익작용의 공부해 행정법 공부에서 할 수 없습니다. 따라서, 개별법률에서의 구체적 침익행위가 소송의 대상인지만을 개념적으로 공부하고, 그 이후의 구제절차인 행정소송법을 중심으로 공부해야 합니다. 행정소송법은 46개의 조문으로 되어 있습니다. 소송제기요건과 판결의 효력이 핵심조문이므로 이를 중심으

로 기본쟁점을 준비하시고, 여러 국가고시 시험에서의 출제경향과 최신 판례를 확인한다면 더 효율적인 공부가 될 것입니다. 행정법 쟁점은 이미 60여년 전부터 정리되어 왔습니다. 따라서 이미 정리된 기본쟁점의 큰 방향을 중심으로 공부하시고 세부적인 사항을 차곡차곡 확인하신다면 가장 단시간 내에 공부를 마무리 할 수 있을 것입니다.

대부분의 수험생분들이 행정법의 기본강의를 잘못 선택하여 1년을 허비하는 경우를 많이 보아 왔습니다. 행정법 공부는 실전 문제풀이를 염두하고 기초부터 튼튼하게 준비하여야 합니다. 대부분의 강의는 기본 내용에 치중하여 수험에 적합한 전략이 불가합니다. 따라서 기본공부가 끝난 후에도 무엇을 해야 하는지 갈피를 못잡는 경우가 많습니다. 이러한, 수험공부의 한계를 극복하고자 「기본쟁점정리+답안작성의 연습」을 동시에 수행해야 할 것입니다.

3. 개별법 공부방법

(1) 개별법의 이해

행정작용법은 일반작용법과 개별작용법으로 나뉘게 됩니다. 일반작용법은 개별작용법에 적용되는 행정작용에 대한 일반이론이 정리된 이론서를 의미합니다. 개별작용법은 현실에서의 개별작용을 규정하고 있는 것을 말합니다. 우리시험과 관련하여서는 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’, ‘부동산 가격공시에 관한 법률’, ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’이 있습니다. 이러한 법률은 각각 달성하고자 하는 목적이 있게 되고 그러한 목적을 달성하기 위한 요건과 절차 및 불복수단 등을 규정하고 있습니다. 바로 그 목적이 개별법이 존재하는 이유이며, 그 목적을 달성시켜 주는 효력을 실체적 효력이라고 합니다. 이러한 측면에서 개별법을 실체법이라고도 합니다. 개별법은 실체법이기에도 각 개별조문에서 규정하고 있는 요건과 효과를 중심으로 공부해야 할 것입니다.

(2) 개별법 구조의 이해

개별법은 특정 목적(효과)을 갖고 있기에, 해당 목적(효과)을 정확하게 체크해야 합니다. 각 목적(효과)을 이루기 위해서 필요한 요건을 구비해야 하며, 이러한 요건이 갖추어졌는지 갖추어지지 않았는지가 현실에서 분쟁의 시초가 된다고 할 것입니다.

요건충족의 가부는 결국 행정심판이나 행정법원의 주요 판단사항이 될 것이기에, 개별법에서의 핵심내용일 될 것입니다. 따라서 개별법은 각 조문의 내용과 관련 조문의 흐름을 유기적으로 이해하여야 할 것이며, 각 조문은 “① 의의, ② 취지, ③ 근거, ④ 법적성질, ⑤ 요건, ⑥ 절차, ⑦ 효력, ⑧ 권리구제”를 중심으로 정리하시면 될 것입니다.

(3) 기본쟁점 중심의 연습과 판례확인

개별법은 각 조문이 또는 여러 조문이 결합되어 특정 목적을 달성하고자 합니다. 따라서 각 조문이 갖는 기본효력을 중심으로 기본정리를 하면 될 것이며, 여기에 현실에서 발생했던 사실 CASE를 정리하시면 될 것입니다. 개별 CASE는 판례를 통해서 확인할 수 있으며, 해당 판례에서 문제된 조문의 내용과 이를 어떻게 해결하였는지를 유의깊게 살펴 보시면 될 것입니다.

4. 답안작성 연습 및 체크표

행정쟁송법 시험은 일정한 답안 양식이 주어지므로 해당 양식에 맞는 답안 작성을 연습해야 합니다.

수험생의 입장에서 이론 정리도 어렵지만, 정리된 이론을 주어진 양식에 맞게 배점조절 및 글자조절을 해야 하는 것은 또 다른 어려움으로 다가오게 됩니다.

이처럼 이론정리 따로 답안작성 따로 연습하여 이중 삼중의 시간을 필요로 하게 되면, 이는 곧 수험기간의 연장으로 이어지게 될 것입니다.

따라서 주관식 시험과목의 특성을 고려하여 답안작성에 필요한 분량만큼만 SUB로 작성하고 이를 수 차례 반복 연습하여 최적의 답안작성용 목차가 완성되어야 합니다.

이를 위한 서브작성 및 답안작성을 위한 배점 조절 등 기술적인 연습이 요구될 것이며, 객관적인 연습표를 통해서 수 차례 반복연습을 할 수 있을 것입니다.

서브작업은 필수이며, 한 눈에 들어오도록 한 면에 작성하고 핵심 쟁점이 어떠한 내용인지도 표기해야 합니다. 아래 서브노트 예시를 참조하여 해당 양식으로 작성하면 최고의 효율성을 보장받을 수 있을 것입니다.

답안작성 역시 내용의 이해, 목차의 이해, 글자 조절 등 필수적으로 체크해야 하는 항목이 있으므로 이를 고려하면서 서브작성 및 답안작성 연습을 연계해야 할 것입니다.

5. 서브 작성에 대하여

1년이라는 짧은 기간 동안 효율적으로 공부하기 위해서는 서브는 필수입니다. 시험일이 다가올수록 기본이론은 답안작성에 필요한 분량으로 정리하고, 정리된 서브를 반복하여 주어진 시간 내에 답안지를 완성시켜야 할 것입니다. 서브 작성은 그 자체로서 공부가 됩니다. 핵심 쟁점을 이해하고 핵심 키워드를 중심으로 답안을 채워야 하기에, 서브 작성을 하는 과정이 그 자체로서 의미를 갖게 됩니다. 따라서 기본강의를 수강하거나 기본서를 처음 접하는 순간부터 서브작업이 동시에 진행되어야 합니다. 기본강의를 듣고 서브는 나중에 하겠다는 마음가짐은 수험기간을 1년 이상으로 늘어나게 할 것입니다. 한번 시작한 이상 처음 보는 순간부터 확실하게 정리하고 넘어가겠다는 각오가 필요합니다.

서브 작성 방법	
1일차	전체적인 내용 읽어보기 행정소송법 중 어느 위치에 있는지 쟁점위치 파악하기 왜 쟁점이 되는지 쟁점사항 체크하기 개념과 기본목차 흐름 체크하기 개념 암기하기 - 5분 정도 가볍게 암기하기
2일차	전체적인 내용 읽어보기 기본 목차 분량 체크하면서 목차 배열하기 (기본목차 내용에 들어갈 분량 확인하기) 왜 쟁점인지 쟁점이유 암기하기 개념 및 기본목차 암기 - 10분 정도 가볍게 암기하기
3일차	전체적인 내용 읽어보기 / 왜 쟁점인지 복습하기 기본목차에 들어갈 내용 삽입하기 (간략한 문장 내지 핵심단어 위주 - 핵심단어 체크) 기본목차와 핵심단어로 유기적인 흐름 체크하기 개념 및 기본목차 암기하기 핵심단어 암기하기
4일차	왜 쟁점인지와 정리된 기본목차 및 핵심단어 암기하기 개념 및 기본목차 암기하기 + 핵심 키워드 체크하기 핵심단어 암기하기
5일차	깔끔하게 정리하기 시험장에 가지고 갈 개념 - 목차 - 키워드 핵심단어 암기하기
6일차	서브작성과 암기가 어느 정도 수준에 이르면 서브 옆면 또는 뒷면에 해당 쟁점과 관련된 기본문제를 추가하여 이론에서 사례까지 한 번에 볼 수 있도록 준비한다.

* 해당 순서대로 서브를 작성하고 작성된 서브는 반드시 누적적으로 암기해야 합니다. 서브를 만들어 놓고 이를 나중에 볼 자료로 방치시킨다면 서브를 만든 효과가 극대화 될 수 없습니다. 처음 서브 작업시에는 욕심을 버리고 정말 중요한 필수 쟁점 10~20개 정도만 만들고 이를 누적적으로 관리하는 것이 중요합니다. 누적적으로 관리되지 않는 쟁점 40개보다 누적적으로 관리되는 쟁점 10개가 더 중요함을 인지하는 것이 필요합니다.

합격수기

합격수기 #5

등차합격

안녕하세요! 이번 32회 감정평가사 시험에 합격한 황00이라고 합니다.

작년 4월 초부터 이번년도 시험일까지 약 16개월 간 온라인으로 공부하여 너무나 운 좋게도 생동차로 합격하게 되었습니다! 코로나로 인해 전면 비대면 수업이었기에 학교 수업과 병행하면서 수험기간을 잘 마무리한 것 같네요!

비록 합격선 문턱으로 아슬아슬한 점수지만, 이 글을 읽으시는 분들께 조금이라도 도움이 될까 싶어 글 남겨봅니다!

1. 전반적인 이야기

우선 저는 감정평가사라는 직업을 우연히 지인분을 통해 알게되었을 정도로 이전에는 이 자격증과 일절 관련이 없던 사람이었습니다. 학과도 전혀 다른 과에, 1차 과목 및 부동산과 관련한 교양 수업 등도 전혀 듣지않은 노베이스 상태로 공부를 시작하였습니다. 노베이스임에도 꿈은 크게 가져야 절반이라도 이룬다는 마인드로 공부의 시작부터 생동차를 목표로 설정하였고, 하루에 약 10-12시간 정도씩 투자하여 공부하였습니다. 다년차 수험생 분들에 비해 절대적인 시간이 부족하고 지식의 양도 차이가 날 수 밖에 없다는 생각에, 독서실에 간 시간동안 화장실을 간 시간을 제외하고는 엉덩이를 붙이고 있었던 것 같네요.

강의는 온라인을 통하여 공부하다가 마지막 3기 스터디 때만 실제 시험 감각을 익히기 위해 학원에 가서 직접 스터디 문제를 풀고 돌아왔습니다. 이외의 시간에는 전부 온라인으로 공부했습니다. 개인별로 각각 실감과 온라인에 최적화된 정도가 다를테지만, 저같은 경우에는 인강을 배속으로

들을 수 있어 짧은 시간에 여러번 강의를 반복하여 들을 수 있다는 장점과 정해진 강의시간에 구애 받지않고 자유롭게 계획을 짜 들을 수 있다는 장점으로 온라인 공부를 선택했습니다!

공부는 월~일 7일을 전부 하되, 일요일은 아침 시간에만 공부하고 오후 시간대에는 쉬었습니다. 한번은 3주 간 하루도 쉬지않고 매일 12시간씩 공부를 해보았는데, 도저히 머리에 쥐가 나서 안되겠더라고요. 이에 장기전인 시험공부에 있어 휴식의 필요성을 다시금 느꼈습니다. 운동은 매일 공부아 끝나고 집에 와서 약 1시간씩 실내 사이클을 타면서 체력 유지를 했습니다!

2. 시기별 1차·2차 공부 비중

시기에 따라 1차에 올인하시는 분들도 있으신데, 저같은 경우 1차 시험 날 3일 전까지도 2차 공부를 병행했습니다. 양자를 병행하기에 1차 공부를 조금 일찍 시작했으며, 덕분에 2차 비중을 오랫동안 꽤 크게 유지할 수 있었습니다!

대략 비중을 적어보자면

4월-5월 : 2차 100%

6월-11월 : 1차 30%, 2차 70%

12월

3월-1차 시험 이전 : 1차 50~70%, 2차 30~50%

정도였습니다! 2차는 전부 눈술형이기에 감을 잃는 게 너무 두려웠어서 2차 비중을 끝까지 정말 정말 많이 확보하려고 노력했습니다.

3. 1차에 대하여

먼저 회계와 경제같은 경우 워낙 과락률이 높기에 각각 신은미 교수님과 이규명 교수님의 커리큘럼 전체를 따라갔습니다. 회계는 6월부터, 경제는 8월부터 공부를 시작했습니다. 기본뿐 아니라 심화 강의 및 문제풀이 강의 등을 전부 들었으며, 회계같은 경우 원가회계의 일부 뒷 부분을 제외한 전 범위를 공부, 경제는 국제경제학 부분을 제외한 범위를 공부했습니다. 기본서와 심화서의 경우, 파트 별로 차이는 있겠으나 각각 약 2-3회독 정도씩 했던 것 같습니다. 문제풀이의 경우 시작부터 문제집

합격수기

에 답을 체크하면 이후에 다시 풀 때 영향이 있을거라 생각하여, 직접 체크하지 않으면서 약 3-4번 정도를 풀었습니다. 문제별로 어렵거나 교수님이 강조한 문제는 표시를 해두었다가 다른 문제보다도 더 반복하면서 여러 번 풀었던 것 같네요!

민법 및 관계법의 경우 백운정 교수님, 허광철 평가사님의 강의를 들었고, 각각 9월과 10월 중순부터 공부를 시작했습니다. 법과 관련해서도 노베이스였으며 단순 암기를 선호하지 않았기에 민법과 관계법 중 암기량이 조금 더 적고 판례 등을 이해하여 적용하는 부분이 더 많다고 생각한 민법을 먼저 시작했습니다. 민법의 경우 기본이 가장 중요하다고 강조하셔서 기본 강의를 2-3번 정도 돌려 들었고 심화 강의의 경우 기본강의를 들으며 어렵다고 느낀 부분만 들었습니다. 공부 마지막에는 문제풀이를 하면서 빈출되었던 변형된 조문의 형식을 추려내어 원조문과 비교한 정리표를 가지고 반복 공부했습니다. 저같은 경우에는 관계법이 의외로 5과목 중 흥미가 붙지 않아 개인적으로 가장 힘들었던 과목입니다. 관계법은 양이 너무 방대하여 건축법 파트는 생략했고, 강의의 경우 심화강의는 아예 생략하고 기본강의만 1-2번 정도 들었습니다. 단순 암기과목이기에 해당 과목은 강의보다 문제풀이 반복에만 더 집중하면서 공부했던 것 같습니다.

부동산학 개론은 국승욱 교수님 커리를 따라갔고, 약 11월 중순부터 시작했습니다. 2차 병행을 하다 보니 이론과목과 실제로 접치는 부분이 매우 많아 공부가 더 수월했던 것 같습니다. 원래는 기본강의와 문제풀이만 들으려 했지만, 국승욱 교수님 강의가 너무 재밌어 힐링이 됐고, 공부지만 오히려 머리가 환기되는 기분이 들어 기본과 심화 전부를 들어버렸습니다. 문제풀이의 경우 전체 강의를 들진 않고, 문제집을 먼저 풀 후에 오답이 많은 파트만 따로 강의를 들으며 공부했습니다.

4. 2차에 대하여

(1) 전반적 공부

앞서 말씀드린 듯이 1차 공부 도중에도 2차를 높은 비중으로 유지하려고 노력했습니다. 강의의 경우 실무, 이론, 법규 각각 유도는 평가사님, 지오 평가사님, 강정훈 평가사님의 강의를 들었습니다. 생동차 온라인으로 별다른 정보를 얻을 길이 많지 않았기에 학원의 커리큘럼만 정말 정말 성실하게 따라갔던 것 같습니다. 기간별로 비중을 대략 나눠보자면

‘4월-5월 : 실무 100% / 6월-11월 : 실무 70%, 이론+법규 30% / 12월-3월 : 실무 60%, 이론+법규 40% / 4월-시험 전 : 실무 30-40%, 이론+법규 60-70%’ 정도였네요! 아, 그리고 대부분의 수험생분 들께서 본인만의 서브노트를 만드시는 것 같은데, 저는 개인적으로 정리 능력도 너무 없고 제공된 자료보다 뛰어난 암기노트를 만들 자신이 없어서 3과목 전부 서브노트를 만들지 못했습니다. 그냥 제공해주신 자료들만 닳고 닳을 정도로 반복해서 봤네요!

(2) 실무

우선 기본강의의 경우 수험 기간 시작 시기에 2021 전용 강의를 나오지 않아, 올패스 커리에서 제공 해주신 2020년도 기본강의를 먼저 들었습니다. 실무의 경우 2020년도와 2021년도 강의의 내용이 다행스럽게도 크게 달라지는 부분이 없어 2020년도 강의로 전체를 선행학습하고, 2021년도 올해 강의를 빠르게 한번 더 들으며 복기했습니다. 유도는 평가사님께서 강의 도중 늘 이해가 안가면 일단 넘어가고, 이후의 공부 진도를 마친 후 다시 돌아와서 보면 이해가 갈 것이라는 말씀을 많이 해주셨는데, 기본강의를 2번 들으면서 이 말의 의미를 확! 이해해버렸습니다. 이러한 점에서 보면 기본 강의를 20년도와 21년도 모두 들은 것이 실무 기본기를 잡는 데에 정말 큰 도움이 되었다는 생각이 듭니다.

강의가 끝나면 문제풀이 커리로 넘어가게 됩니다. 문제풀이는 퀴즈, 단과 순환 시기별 문제, 1000점, 종합문제, 스테디문제 전부를 풀었으며 실무 역시 문제집에 체크를 하지 않은 채로 여러 번 반복해서 풀었습니다. 한 번은 타 학원의 교수님이 내신 문제를 구하여 풀어보았는데, 해설 등에서 서울법 학원과 차이가 나는 관점과 풀이 방식으로 답안이 쓰여 있는 것을 보고 오히려 섞어서 풀면 나만의 확실한 답안 노선을 정하지 못하겠다는 생각이 들어 유도는 평가사님께서 제공해주시는 문제들만 반복 풀었습니다. 실무의 풀이 비중이 높은 시기에는 매일 2-300점, 많게는 400점 정도의 문제를 풀었고, 시험을 앞두고는 100점-150점 선에서 풀었습니다. 실무는 1교시에 보는 과목으로, 아침 공부과목으로 습관화 시기자는 의미에서 매일 공부의 첫 스타트를 끊었던 과목이었습니다.

(3) 이론

이론의 경우 지오 평가사님의 말씀대로 기본기가 무너지는 순간 아무것도 안된다는 생각이었기에, 그 어떤 과목보다도 기본에 충실했던 과목입니다. 기본서는 정말 셀 수 없을 정도로 반복 학습했고,

합격수기

심지어 개인적으로 암기가 어려웠던 부분의 페이지들은 정말 말 그대로 너털거릴 정도로 기본서에 집중하며 공부했던 과목입니다.

기본서 다회독이 끝난 후 스터디 문제를 통해 처음으로 이론 문제를 접했는데, 그동안 직접 써 본 경험이 없어 내용은 알겠지만 단 한글자도 써지지 않는 경험을 했습니다. 이에 처음에는 문제 밑에 해당 문제와 관련된 키워드만 전부 써내린 후, 예시 답안을 보고 그 형식에 맞추어 제가 쓴 키워드를 엮어 목차와 글을 완성시키는 방법으로 공부했습니다. 2기 스터디까지만 해도 목차 잡는 것조차 너무 어려워 온라인으로 이론 스터디는 볼 때마다 답안지를 제출하지 못할 정도였습니다. 이에 스터디 이후 논점을 공부하고, 무조건 1번 이상 다시 스스로 써보는 연습을 하면서 목차를 잡는 연습을 했습니다.

스터디에서는 한정된 시험 횟수 내에 출제될 확률이 높은 논점을 위주로 연습해야 하기에 세부적 논점은 놓치고 있을 수 있다는 생각이 들었습니다. 이에 6월 정도부터 기본서를 다시 한 번 처음부터 끝까지 빠르게 공부했습니다. 이때는 글쓰는 연습이 어느 정도 되었던 후기에 기본서를 읽으며 각 주제마다 기출된 문제 내용과 목차를 함께 적어가며 암기를 병행했습니다.

(4) 법규

법규의 경우 강정훈 교수님의 커리 중 종합문제풀이만 제외하고 나머지 과정을 전부 따라갔습니다. 마음 같아서는 모든 과정을 다 듣고 싶었지만 생동차라는 시간적 한계로 어쩔 수 없이 제외했던 것 이어서 여유가 있으신 분들은 전부 들으시는게 더 좋다고 생각이 됩니다! 법규 역시 암기가 중점이 되는 과목으로 기본서와 조문, 판례 암기 모두에 시간을 쏟았습니다. 공부 초반에는 기본강의를 들으며 매일 아침에 전날 들었던 부분과 관련한 조문을 읽고 강조된 조문은 직접 쓰는 것으로 시작했습니다. 초반에는 판례가 잘 외워지지 않아 기본서와 조문을 위주로 공부했습니다. 법규의 경우에도 2020년도 기본강의를 먼저 듣고 2021년도 강의를 빠르게 듣는 형식으로 기본강의를 총 2번 들었습니다. 강정훈 교수님의 수업을 들어보신 분은 아시겠지만, 강의 자체에서 직접 관련된 판례와 조문을 여러번 반복해서 말씀해 주시기에 강의만 듣고도 자동으로 암기되는 부분이 정말 많았던 것 같습니다.

문제 풀이의 경우 앞서 말씀드린 듯이 종합문제를 풀지 못했기에 기출문제와 스테디 문제만 반복했습니다. 법규도 초반에는 글이 써지질 않아 이론과 마찬가지로 문제 밑에 논점과 키워드, 조문 등을 마구잡이로 쓴 후 예시답안을 보며 논리화시키는 방법을 연습했습니다. 개인적으로 법규는 반복되는 논점이 3과목 중 가장 많다고 생각된 과목이었고, 이에 따라 공부의 끝무렵에 가서는 전체 배점을 채워 쓰기보다는 문제별 목차를 쓰고 키워드만 간략하게 써내면서 빠르게 광범위한 부분을 여러 번, 자주 반복해나갔습니다.

5. 시험에 관하여

실무의 경우 1번 문제를 보는 순간 문제 볼륨이 어마어마한 것을 느끼고 기가 죽어 평소 유도는 평가사님께서 강조하신 서술 부분을 강조해서 써야겠다는 생각을 하고 시작했습니다. 이에 전반적인 문제풀이 과정에서 수치만큼이나 서술에 집중을 하면서 풀었던 것 같습니다. 아쉽게도 2번 문제는 보자마자 내가 감당할 친구가 아니라는 생각에 재껴 두었는데, 이제와서 생각해보면 정말 잘한 선택 같습니다. 2번에 발목 잡혔으면 뒷부분 문제를 아예 손도 못댄 채로 제출했을 거 같거든요! 항목 별로 골고루 점수를 받았다면 더 좋았겠지만 나름 시험에서의 선택과 집중의 빠른 선택이 성공했다고 생각이 듭니다. 따라서 문제풀이 순서는 1-3-4-2였습니다!

이론은 4가지 논점을 보자마자 지오 평가사님의 스테디 논점과 전부 유사해서 놀랐습니다! 순서는 4-1-3-2로 풀었습니다! 답안은 약 15페이지 정도 채웠던 것 같아요!

법규는 스테디 때에는 가장 효과 과목으로 5-60점대를 대부분 맞던 과목이었는데, 점수가 잘 안 나와서 개인적으로 속상한 과목입니다. 또한 전년도 기출문제와 유사한 논점이 재출제 될 것이라고 잘 생각하지 못하여 강조점을 두지 않았었는데 논점으로 나와 시험장에서 매우 당황했던 기억이 납니다. 준비하시는 수험생분들은 강교수님 말씀처럼 전년도 기출도 꼼꼼히 준비하시길 바랍니다! 문제 순서는 4-1-2-3 이었고, 페이지는 약 14-15페이지 정도였습니다.

합격수기

6. 마무리

우선 비록 온라인 수험생이라 얼굴 한 번 뵈지 못했지만, 좋은 강의해 주신 유도은 평가사님, 지오 평가사님, 강정훈 교수님 너무 너무 감사 인사 드립니다! 어려운 공부지만 완벽한 강의 덕에 무사히 잘 마무리 지을 수 있었습니다! 정말 말로 다 하지 못할 만큼 감사합니다!

또한 이 글을 읽어주신 수험생분들! 저 역시도 수험 기간 끝물까지 안정적이지 못한 스터디 등수와 늘 남들보다 부족하다는 생각으로 가졌던 감정들 때문에 불안한 시기를 보냈습니다. 그래도 정말 간절히 바라면서 그 시간들 속에서 최선을 다하며 공부하려 노력했던 것 같습니다. 불확실하기만 현재에서 미래를 위해 노력한다는 게 정말 어려운 일이란 것을 잘 알기에, 누구보다도 모든 수험생 분들께 좋은 결과가 있길 바라고 또 바라겠습니다!

두서없는 긴 글 읽어주셔서 감사합니다! 앞으로도 늘 감사한 마음 가지면서 열심히 살겠습니다. 감사합니다!

I. 들어가며

안녕하세요 32회 시험에 합격한 김00라고 합니다.

전혀 합격을 기대하지 않고 저번 주까지 0기 스터디를 수강하고 있었는데, 정말 운이 좋게도 이번
에 합격하게 되었습니다.

공부를 시작하고 카페에서 합격수기를 읽으면서 많은 도움을 받아, 저의 합격수기도 공부를 하는 분
들에게 작게나마 도움이 됐으면 하는 바람으로 수기를 남깁니다. 공부에 왕도는 없다고 생각하며,
저의 합격수기도 많은 합격자들의 수기 중 하나에 불과하니, '이렇게 공부한 사람도 있구나' 라고 생
각하시어 필요한 부분만 선택적으로 취해주시면 될 것 같습니다.

준비기간은 2020년 8월 초부터 2021년 8월까지 만 1년입니다. 2차 시험이 끝난 이후에도 공부를 계
속 했으니 총 공부기간은 1년 3개월 정도 되겠네요.

제 배경에 대해 간략하게 말씀드리자면, 주전공은 사회교육계열이고 복수전공은 경제학입니다. 부
동산 업계에는 예전부터 관심이 많았던 터라, 공인중개사 1차 시험 합격, 학내 부동산학회 한 학기
활동 경험이 있고, 취득한 자격증으로는 투자자산운용사가 있습니다.

글이 다소 길어질 수 있을 것 같습니다. 바쁘신 분들은 소제목 위주로만 읽어주시면 될 것 같습니다.

합격수기

II. 수험생활

1. 기간별 수험생활 요약

[2020. 8. ~ 2020. 12.]

이 기간은 1차와 2차 공부를 병행했습니다. 1차는 회계학, 2차는 실무를 먼저 시작했습니다. 2차 실무는 기본강의, 0순환, 1순환 강의 및 논점별 서브노트 작업을 했습니다. 이론과 법규는 도저히 단과강의를 따라갈 여유가 되지 않아 기본강의만 각각 1회독씩 하였습니다. 스터디는 수강하지 않았습니다.

[2021. 1. ~ 2021. 4. 1차 시험 전]

출원자 수가 급격히 늘어 1차 시험이 작년과 같이 어렵게 나올 것으로 예상되어 1차 공부에 집중했던 시기입니다. 이론과 법규는 거의 공부하지 못했고 실무는 0기 스터디 문제만 따로 풀어보았습니다.

[2021. 4. 1차 시험 이후 ~ 2021. 8. 2차 시험]

실무는 공부를 시작한 이후 1회독 이상은 하였기에 기본이론보다는 문제풀이에 집중하였으며, 이론과 법규 공부에 힘을 썼습니다. 이론과 법규는 각각 기본강의를 한 번씩 더 수강했으며, 0기 스터디 문제 및 3기 스터디 문제와 함께 공부했습니다.

2. 공부 장소 및 하루 일과

처음에는 집 근처 스터디카페 및 독서실을 다녔으나, 집에서 왔다 갔다 하는 시간도 아깝다 생각하여 집에서 공부했습니다. 보통 오전 7시 ~ 7시 30분 사이에 기상하여 8시까지 책상에 앉는 것을 목표로 하였으며, 특별한 일이 없다면 오후 11시까지 공부 후 1시간 정도 휴식한 다음, 12시 전에 잠들었습니다. 하루 순 공부 시간은 식사 시간 1시간씩, 운동 30분~1시간, 기타 휴식 시간 제외하고 평균 10시간 정도였으며, 정말 힘들게 한 날에는 12시간 정도 했습니다.

3. 스트레스 관리

수험생활에 있어 스트레스 관리가 정말 중요하다고 생각합니다. 특히, 수능을 공부할 때에는 옆에 같은 공부를 하는 친구들이 있어서 위안이 되지만, 우리 시험은 공부를 하면서 누구와 공부에 대해 얘기하기도 어렵고 철저히 혼자와의 싸움이기 때문입니다. 수험생활에 본격적으로 시작하기에 앞서 공부에 지장이 되지 않는 선에서 본인만의 스트레스 관리 전략을 잘 세워 놓으시는 것이 중요하다고 생각합니다.

저는 스트레스 관리 전략을 일 단위, 주 단위, 1~2개월 단위로 나누었습니다.

일 단위로는 식사후 30분 정도 음악감상하며 가벼운 산책을 하였고, 주 단위로는 여자친구와 데이트, 1~2개월 단위로는 짧은 여행 또는 교외 드라이브를 했습니다.

드라마나 영화는 공부를 하면서 머리에 잔상이 남을 것 같아 보지 않았고, 술을 마시게 될 경우 맥주 한 캔만 가볍게 했습니다.

4. 최적화된 공부환경 갖추기

공부에 오롯이 집중하기 위해 본인에게 최적화된 공부환경을 갖추는 것이 중요하다고 생각합니다.

저는 개인적으로 사람이 많은 곳에서 집중하기 힘들어 집에서 공부했으며, 공부에 필요한 도구는 아끼지 않고 구입했습니다. 스탠딩 책상, 방석과 등받이 쿠션, 2단 독서대, 조명, 모니터, 프린터, 스캐너, 책 절단용 재단기 등등을 준비했으며, 공부하면서 손만 뻗으면 닿을 수 있는 위치에 필요한 물품들을 비치해 두었습니다.

5. 디지털 기기의 활용

2차 과목 문제지를 제외한(2차 문제지는 실제 시험장 환경과 유사한 조건에서 공부하기 위해 종이로 보았습니다.) 모든 자료를 스캔해서 아이패드에서 저장해 보았습니다. 아이패드를 활용한 공부에는 다음과 같은 장점이 있다고 생각합니다.

- 각종 자료 출력 시간 절약 가능
- 책을 들고 다니지 않아도 되기 때문에 체력 낭비를 방지할 수 있음
- 대중교통에서 필요한 자료를 자유롭게 꺼내어 편하게 공부할 수 있음
- 무한대로 수정/편집 가능

합격수기

- OCR 기능 활용 시 필요한 내용을 검색해서 바로 찾을 수 있음
- 단권화에 편리 (이건 뒤에서 설명드리겠습니다)
- 키보드 연결시 신속하고 깔끔하게 필기 가능

아이패드 활용을 익히는 데에는 시간이 조금 소요되지만, 한 번 익숙해지고 나면 정말 효율적인 공부를 할 수 있습니다. 아이패드 구입을 고민하고 계신다면 저는 적극 추천드리는 바입니다.

III. 1차 시험

2021년 제 32회 감정평가사 (1차) - 감정평가사					
수험번호	이름	종목(자격)	합격여부	과목	취득득점
	김대희	감정평가사	합격	민법	92.5
				경제학원론	92.5
				부동산학원론	87.5
				감정평가관계법규	82.5
				회계학	87.5
평균		88.5		총점	442.5

1. 1차 시험 전략

(1) 선택과 집중

감정평가사 1차 시험은 절대평가이며, 평균 60점만 넘기면 되는 시험입니다. 또한 시간이 오래 걸리는 어려운 문제나 쉬운 문제나 공평하게 2.5점입니다. 과목별로 시험에 단골로 출제되는 파트가 있는 반면, 3~4년에 한 문제 출제가 될까 말까 한 파트도 있습니다. 이러한 우리 시험의 특성을 잘 이해하고 이에 맞는 전략을 수립하는 것이 1차를 효율적으로 공부하는 길이라 생각합니다.

저는 선택과 집중을 위해 과목별로 확실하게 풀 문제와 버릴 문제를 구분하였습니다. 예컨대, 회계학에서 자주 출제되는 유형자산, 자본 등의 파트는 꼼꼼하게 공부했지만, 많이 나와도 1문제 출제되고 시간을 투입한다고 해도 정답을 맞힐 확률이 떨어지는 현금흐름표, 종합원가계산 등의 파트는 실제 시험장에서는 쳐다보지도 않고 짚고 넘어갔습니다. 감관법에서도 40문제 중 13문제가 출제되는 국제법은 모든 부분을 꼼꼼하게 공부했지만, 분량은 국제법과 비슷하나 시험에는 4문제밖에 출제되

지 않는 건축법은 1차 공부를 하면서 한 번도 공부하지 않았고, 실제 시험장에서 4문제 모두 찍었습니다.

강의만 들어서는 이를 구분하기가 쉽지 않다고 생각합니다. 저는 시중 1차 시험 문제집 제일 첫 페이지에 있는 1차 시험 단원별 기출분석표를 펼쳐두고, 파트별 출제빈도 및 공부 난이도를 고려하여 어떤 파트를 확실하게 가져가고 어떤 파트를 확실하게 버릴지 전략을 세웠습니다.

(2) 과목별 특성에 따른 공부시간 분배

회계, 경제는 그 분량이 방대하며 일정 수준 이상의 실력을 끌어올리기 위해서는 많은 에너지와 시간을 투입해야 합니다. 반면, 부동산학원론 등의 과목은 다른 과목과 겹치는 부분이 상당히 많고, 분량도 상대적으로 적기에 적은 에너지와 시간을 투입해도 어느 정도 안정적인 점수 확보가 가능합니다. 또한 개인별로 공부를 하면서 재미있다고 느끼는 과목이 있는 반면, 도저히 손에 잡히지 않는 과목도 있을 것입니다.

저는 개인적으로 분량이 많고 어려운 회계학, 단순 암기의 반복인 감관법이 힘들었던 반면, 저의 복수전공인 경제학과 부동산학원론은 할 만하다고 느꼈습니다. 그래서 저는 회계학, 감관법은 공부 에너지가 가장 많은 시간대인 아침, 오후 시간에 했고, 경제학, 부동산학원론은 도저히 공부하기 싫은 날, 자투리 시간에 공부했습니다.

각자 자기에게 잘 맞는 과목과 맞지 않는 과목을 이해하고, 각각을 하루 24시간 중 어느 시간대에 공부할 것인지 정해 놓는다면 주어진 시간과 에너지를 가장 효율적으로 사용할 수 있지 않을까 생각합니다.

합격수기

(3) 모의고사 활용

1차 시험은 명목상으로는 1분에 1문제씩 풀고 마킹까지 끝내야 하는 시험으로, 실전 경험이 부족하다면 시간이 절대 넉넉할 수 없는 시험입니다. 1차 시험 1~2달 전부터는 학원별로 제공되는 모의고사를 시간 내에 풀어보고, 본인의 문제풀이 전략을 테스트해볼 기회를 가지는 것이 중요하다고 생각합니다.

저는 시중 학원 모의고사를 모두 풀어보았고, 올해는 코로나로 인해 오프라인 시험을 진행하는 학원이 많이 없었으나, 오프라인 시험이 있다면 꼭 방문해서 실전처럼 시험을 쳐보았습니다. 이때의 경험이 시험장에서의 문제풀이 전략을 수립하고 점검하는 데에 큰 도움이 되었던 것 같습니다.

(4) 1차 시험도 2차 시험에 도움이 된다

우리 시험은 특히나 1차 시험과 2차 시험의 연계성이 많이 떨어진다고들 이야기합니다. 하지만, 1차 시험도 열심히 준비하다보면 분명 2차 시험 준비에 많은 도움이 된다고 생각합니다.

예컨대, 회계학에서 공부했던 재무제표는 실무 기업가치 평가, 영업권 평가에 등장하는 재무상태표에 대한 거부감을 줄여줄 수 있으며, 경제학에서의 시장이론은 이론의 부동산시장론, 감관법의 도시정비법은 실무 도시정비평가에, 감정평가법과 부공법은 법규 약술문제 대비와 연결됩니다.

올해 법규 4번 문제로 감정평가법 25조 성실의무가 나왔습니다. 제가 전혀 대비하지 못한 약술문제 임에도 불구하고, 감관법에서 배웠던 두문자 (고/중/불/직/대/중)를 그대로 풀어쓰고, 각각을 위반할 경우의 벌칙 규정을 적시하여 10점 중 5점을 득점했습니다.

2. 과목별 전략

(1) 민법

수강한 강의: 백운정 교수님 기본이론

교재: 백운정 교수님 기본서, 문제집, 파이널 모의고사 자료 / 김묘엽 교수님 요약집

민법은 초반에 용어가 낯설어 익숙해지는 데에 시간이 걸립니다. 하지만, 한 번 익숙해지고 나면 시험에 출제되는 조문과 판례가 반복적으로 출제되기 때문에 기출문제와 빈출 조문 및 판례 위주로 공부한다면 어렵지 않게 안정적인 득점이 가능하다고 생각합니다.

저는 초반에 충분한 시간을 들여 기본서를 2회독 하며 김묘엽 교수님 요약집을 정리하였고, 요약집을 정리한 이후에는 요약집만 집중해서 정독했습니다. 시험에 가까워서는 백교수님 문제집과 기출문제를 반복적으로 회독하여 눈에 바르고, 시험장에서 나오는 순간 모두 잊어먹는 전략을 취했습니다.

민법은 조문을 묻는 문제, 판례의 핵심요지를 묻는 문제, case 적용 문제가 출제되는데, 일반적으로 case 적용 문제가 가장 어렵습니다. 실제 시험장에서는 조문문제와 판례 핵심요지 문제를 먼저 풀고, 익숙하지 않은 case 문제가 출제될 경우 과감하게 스킵하고 남은 시간에 풀었습니다.

(2) 경제학

수강한 강의: 이규명 교수님 기본이론, 심화이론, 문제풀이 강의 필요한 부분만

교재: 이규명 교수님 기본서, 문제집, 파이널 모의고사 자료

시험에 출제되는 미시, 거시를 학교에서 전공으로 수강하여 비교적 많은 에너지를 들이지 않고 공부할 수 있었습니다. 제 생각에는 경제학이 1차 시험에서 선택과 집중이 가장 중요한 과목인 것 같습니다. 문제풀이 방식이 전형적인 수요-공급이론과 소비자이론은 매년 10문제 가까이가 출제되는 반면, 일반균형이론, 후생경제학, 불확실성과 소비자선택 등의 난해한 파트는 1~2년에 한 문제 정도 출제되며, 공부한다고 해도 정확히 풀기가 어렵습니다.

많은 분들이 경제학은 기본이론과 문제풀이의 괴리가 커서, 기본이론을 수강하고 난 후 문제풀이로

합격수기

넘어갈 때 어려움을 많이 느끼십니다. 이는 경제학은 암기보다는 이해·적용이 중시되는 과목이기 때문이라고 생각합니다. 기본이론을 수강하면서 이에 해당하는 기출문제를 함께 풀어보고, 기본서 회독보다는 문제풀이 중심으로 공부하는 것이 효율적이라 생각합니다. 경제학은 우리 시험 말고도 다른 시험에서도 보는 과목이다보니 시중에 좋은 문제들이 많이 있습니다. (CPA 문제까지는 필요 없다고 생각합니다)

(3) 부동산학원론

수강한 강의: 국승욱 교수님 기본이론, 심화이론, 문제풀이 필요한 부분만

교재: 국승욱 교수님 기본서, 서브노트, 문제집, 파이널 모의고사 자료

부동산학원론은 1차 과목 중 가장 마지막에 시작해야 하는 과목이라 생각합니다. 부동산투자론·금융론·감정평가론은 실무 과목의 객관식 버전이며, 부동산학 총론·시장론·지대지가론은 이론 과목의 객관식 버전입니다. 또한 빈출주제인 탄력성, 수요공급론 등은 1차 경제학으로 충분히 커버 가능합니다. 저는 학원론은 공부 3개월차까지는 전혀 공부하지 않았고, 1·2차 기본이론을 모두 한 번씩 회독하고 나서 틈틈이 공부했습니다.

시간이 없어 1차만 하신다면 부동산학원론에도 충분히 시간을 투입하셔야겠지만, 2차를 병행하는 전업 수험생분들은 다른 과목을 먼저 공부하시고 부동산학원론에 시간을 투자하시는 것이 효율적이라 생각합니다.

(4) 감정평가 관계법규

수강한 강의: 허광철 평가사님 기본이론, 심화이론

교재: 허광철 평가사님 기본서, 문제집, 합격생 서브노트, 파이널 모의고사 자료

감정평가 관계법규 과목에서 목표로 삼아야 하는 것은 두 가지라고 생각합니다. 첫 번째는 회계나 경제에서 부족한 점수를 끌어올려 안정적인 평균점수를 만들어놓는 것이며, 두 번째는 2교시 회계학에 투입할 시간을 충분히 확보하는 것입니다.

두 마리 토끼를 한 번에 잡기 위해서는 효율적인 암기 및 문제풀이 전략이 필요합니다. 저는 허광철 평가사님의 두문자 암기법으로 큰 효과를 보았습니다. 두문자를 암기하고 이를 문제풀이에 적용하는 연습을 여러 번 하다보면 실제 시험에서는 문제를 다 읽지 않고 두문자만 찾아 내더라도 답안을 고르는 것이 가능해집니다. 이를 통해 저는 감관법을 15분 정도에 끝내고 나머지 65분을 회계학에 투입할 수 있었습니다.

또한 개념을 암기할 때 단순히 그 텍스트만을 암기하는 것이 아니라, 각 조문이 만들어진 취지나 배경을 곱씹어보는 것은 개념 간의 연결고리를 만들어주어 암기된 내용을 기억 속에 더욱 오래 저장하고 효과적으로 인출할 수 있게 해줍니다. 예컨대, '표준지공시지가의 공시일은 2월 말이고, 개별공시지가의 공시일은 5월 31일'이라 할 때, 단순히 그 날짜만을 외우는 것이 아니라 '개별공시지가는 표준지공시지가에 비준표를 적용하여 산정되기 때문에 표준지공시지가가 공시된 이후 한참 지나고 서야 공시된다' 이런 식으로 연결고리를 만들어주는 것입니다.

(5) 회계학

수강한 강의 : 신은미 세무사님 회계원리, 기본이론, 심화이론, 문제풀이, 파이널 모의고사

교재 : 신은미 세무사님 회계원리, 기본서, 문제집, 파이널 모의고사 자료

감정평가사 공부를 하면서 회계학을 처음 접했기에, 1차 과목 중 가장 많은 에너지와 시간을 투입하였습니다. 안정적인 득점을 위해 신은미 세무사님 풀커리를 탔으며, 기본서와 문제집도 각각 3회독 정도 했습니다.

회계학은 경제학과 더불어 개념과 문제풀이의 접목이 가장 중요한 과목이라 생각합니다. 그런 측면에서 기본개념을 설명하고 이것이 문제풀이에 어떻게 적용되는지를 바로 보여주는 신은미 세무사님의 강의는 탁월했다고 생각합니다.

회계학은 시험에서 절대 앞의 문제부터 푸는 과목이 아니라 생각합니다. 일반적으로 41~70번까지가 재무회계이고 71~80번은 원가회계입니다. 원가회계가 상대적으로 문제가 짧고 문제풀이가 전형적인 패턴으로 이루어지는 반면, 재무회계는 꼬아서 나올 경우 도저히 손대기 어려운 문제가 되기 쉽습니다. 저는 실제 시험에서 원가회계 - 말문제 - 재무회계 계산문제 순으로 풀이하였습니다.

합격수기

또한 시험장에 들어가기 전까지 버릴 문제와 풀 문제를 명확하게 구분하여 전략적인 공부를 하는 것이 중요하다고 생각합니다. 저는 1~2회독은 전체를 다 공부하되, 문제풀이에 본격적으로 들어간 이후에는 도저히 이해가 되지 않는 파트나 시험에 나오더라도 문제가 길고 복잡해 맞히기 어려운 파트는 과감하게 버리고 시험장에서도 풀지 않고 넘어갔습니다.

IV. 2차 시험

2021 제 32회 감정평가사(차2a) - 감정평가사					
수험번호	이름	종목(자격)	합격여부	과목	취득점수
	김대희	감정평가사	합격	감정평가실무	43
				감정평가이론	52.5
				감정평가및보상법규	52
평균		49.16	문항별 특징보기(서술형)	총점	147.5

1. 2차 시험 전략

(1) 메타인지의 중요성

메타인지라는 말을 들어보신 분들이 계실 겁니다. 메타인지란 '인식에 대한 인식' 즉 '내가 알고 있음을 압니다. 2차 시험은 논술형 시험입니다. 개인적으로 논술형 시험에서 위험한 학습 태도는 '모르는 것이 아니라 '알고 있다고 착각하는 것'이라 생각합니다. 객관식 시험은 책에서 보았던 텍스트가 문제지에도 그대로 적혀있기 때문에 단순히 개념을 알고 있음만으로도 충분히 문제해결이 가능합니다. 하지만 논술형 시험에서는 단순히 알고 있는 것에서 그치는 것이 아니라 내가 아는 내용을 능동적으로 답안지에 보여줄 수 있어야 합니다. 이를 위해서는 공부를 하면서 내가 무엇을 알고 무엇을 모르고 있는지를 스스로 점검할 수 있는 메타인지가 필요하다고 생각합니다.

이를 위해 제가 취했던 첫 번째 전략은 백지복기입니다. 한 파트의 학습이 끝나고 나면 책을 덮고 그 파트의 목차와 내용을 백지에 간략하게 적어보면서 전체적인 흐름과 각 목차의 핵심 개념을 파악하는 것입니다. 이렇게 하면 책을 읽으면서 쉽게 이해하고 넘어갔던 부분도 막상 책을 덮고 손으로 써보려 할 때는 잘 써지지 않는 것이 느껴지게 되고, 내가 단순히 '알고있다고 착각하고' 넘어간 부분이 어디인지 점검할 수 있습니다.

두 번째 전략은 가르쳐보기입니다. 출제가 어디인지 정확히 기억은 나지 않으나, 한 연구에서 학습 방법별로 학습효과 순위를 매겨보았을 때, 가장 효과적이지 않은 학습은 눈으로 읽고 귀로 듣는 것

이였으며, 가장 효과적인 학습은 말로 배우며 누군가를 가르치는 것이었다고 합니다. 저는 개별스터디를 따로 하지 않았기에 누군가를 실제로 가르쳐보지는 못했고, 내면에 다른 학생이 있다고 생각하고, 그 학생에게 내가 학습한 내용을 이해시킨다는 생각으로 공부했습니다.

책의 내용은 모두 이해가 가지만, 막상 답안지를 쓰려 하면 펜이 움직이지 않는 분들은 이러한 방법을 시도해 보신다면 효과적일 수 있으리라 생각합니다.

(2) 기본이론 - 암기 - 답안현출의 3박자

이론과 법규의 경우 1차 시험이 끝나고 기본강의를 한 번씩 더 들었습니다. 이때 저는 기본이론만 처음부터 끝까지 듣는 것이 아니라, 기본강의의 진행 순서에 맞추어 0기 스터디 문제를 따로 출력하여 답안작성까지 해보았습니다. 개인적으로 수험에 있어서는 이론과 문제풀이는 반드시 함께 가야 한다고 생각합니다. 이러한 전략을 통해 내가 오늘 공부한 내용이 실제 시험에서는 어떠한 형태의 물음으로 출제되며, 답안지에는 어떠한 내용이 현출되어야 하는지를 이해할 수 있었습니다. 그리고 나중에 기본서를 회독할 때에도 답안지에 현출되어야 할 문구 위주로 회독하게 되며 효율적인 공부를 할 수 있었습니다.

(3) 암기 전략

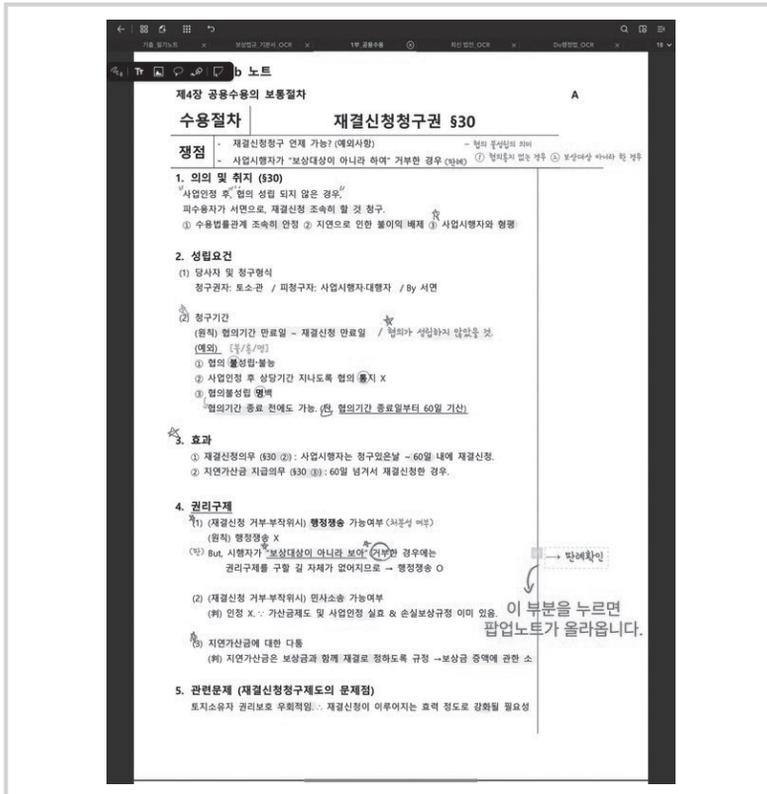
큰 도서관을 짓는다고 생각해보겠습니다. 방대한 양의 도서를 빠르게 정리하고, 어려움 없이 찾기 위해서는 도서관 건물을 먼저 짓고 자료실을 구분한 뒤, 유형별로 구분된 책장에 이에 해당하는 책을 순서대로 정리할 것입니다. 반대로, 도서관을 지을 땅 위에 무작정 책부터 쌓아놓고 건물을 올리는 방법은 적합한 방법이 아닐 것입니다.

우리 시험도 마찬가지라 생각합니다. 과목별로 학습의 절대량 자체가 많기 때문에, 세부 개념부터 머릿속에 집어넣기 시작한다면 뒤죽박죽 섞여버릴 것이고, 내가 인출하려는 개념이 머릿속 어디에 자리잡았는지 찾기 힘들 것입니다. 저는 개념이 자리잡을 수 있는 큰 뼈대를 먼저 세우고 이에 해당하는 개념을 순서대로 정리하는 전략을 취했습니다. 처음에는 기본서 제일 앞 페이지 차례를 보면서 각 과목의 체계와 흐름이 어떻게 흘러가는지 파악하고, 다음으로는 각 파트의 목차를 암기했습니다. 그리고 마지막에 각 목차에 들어갈 내용을 암기했습니다.

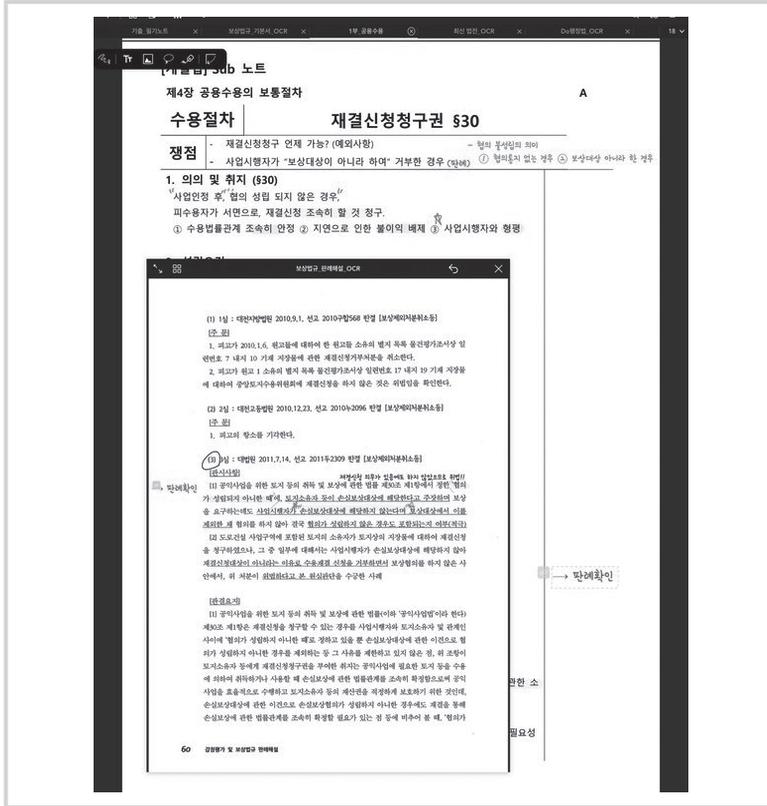
(4) 단권화 전략

단권화가 중요하다는 말은 익히 들으셨을 것입니다. 저는 글씨를 예쁘게 쓰지도 못하고, 책정리를 잘 하지도 못합니다. 그래서 디지털 기기만 가질 수 있는 장점을 활용했습니다. 제가 활용한 어플은 '플렉스'입니다. 플렉스는 필기어플인데, 특징은 하이퍼링크 기능을 지원한다는 것입니다. 단권화할 책에 필요한 내용을 하이퍼링크로 걸어놓으면, 하이퍼링크를 터치시 그 내용이 팝업노트로 올라오기 때문에 큰 노력을 기울이지 않고도 쉽게 단권화할 수 있습니다.

예를 들어, 법규 서브노트를 만들면서 관련 판례의 내용을 추가하고 싶다면 다음과 같은 방법을 사용했습니다.



합격수기



이러한 방법을 활용한다면 책의 공간이 부족한 경우에도 빠트린 내용을 쉽게 추가할 수도 있고, 관련 내용을 연결지어 함께 공부할 수 있습니다.

(5) TTS 활용

의이나 법조문 같은 것을 직접 녹음해서 많이 들으시는데, 저는 제 목소리를 듣는 게 너무 오글거려서 TTS 어플을 활용했습니다. 주로, 동네 산책하거나 대중교통으로 이동할 때 들었습니다. 제가 활용한 어플은 아이패드 'TextToMP3'이며, 유료인 것으로 기억합니다.

(6) 시험 완주의 중요성

평가사님들께서도 항상 강조하시지만, 우리 시험은 하나의 문제를 완벽하게 푸는 것보다, 모든 문제

의 모든 논점을 가볍게 터치해서라도 완주하는 것이 중요하다고 생각합니다. 저는 완주의 중요성을 올해 실무 문제를 풀면서 느꼈습니다.

올해 실무는 페이지만 26페이지로 그 분량이 매우 방대했습니다. 문제지를 받자마자 저는 욕심을 버리고, 일단 완주하는 것을 목표로 한다는 전략을 세웠고, 답안 작성도 키워드 위주로만 간략하게 치고 넘어갔습니다.

특히 2번 문제에서는 문제의 취지를 전혀 파악하지 못했습니다. 일단, 평가개요에 적산법 문제의 전형적인 멘트만 적어주었고, 소물음 1번은 '피고의 주장이 타당하다'가 정답임에도 '피고의 주장이 타당하지 않다'고 결론을 짓는 실수를 범했습니다. 문제 시작부터 꼬여버렸으니, 어쩔 수 없이 소물음 2, 3번도 대충 아무런 숫자나 때려 넣어 넘어갔고, 소물음 4번만 간단하게 적었습니다. 잘 나와봤자 2~3점 나오겠다고 생각했으나, 실제 점수는 6점이 나왔습니다. 일단 정답이 아니더라도, 어떻게든 머리를 쥐어짜서 완주한다면 그렇지 않은 경우보다 높은 점수를 받을 수 있으리라 생각합니다.

2. 과목별 전략

(1) 실무

- 수강한 강의: 유도는 평가사님 기본강의, 0순환, 1순환, 2순환, 0기 스터디, 3기 스터디 수강했으며, 진도가 늦어 첨삭은 한 번도 받지 못했습니다.
- 교재: 유도는 평가사님 기본서, 타학원 요약서, 1000점, 종합문제, 매 차시 퀴즈자료

• 논점별 목차 압기

3방식, 유형별, 목적별, 보상평가 논점별로 목차노트를 만들고, 각 목차에 들어갈 전형적인 멘트를 정리했습니다. 예컨대, 적산법 평가에서는 평가개요에 '감칙 22조 임대사례비교법 원칙이나, 적절한 임대사례 없고, 평가목적, 기초가액 파악 가능한 점 고려하여 적산법으로 평가한다(감칙 12조)' 이런 식으로 정리하는 것입니다.

이렇게 논점별로 목차가 머릿속에 자리 잡게 된다면, 실제 문제를 받았을 때에 별도로 시험지에 목

합격수기

차를 그려놓지 않더라도 머릿속에 정리되어 있는 목차와 멘트가 빠르게 답안지에 현출될 수 있습니다.

- 매일 일정 점수 이상 풀기

매일 일정한 점수를 정해놓고, 아침에 공부를 시작하면 해당 점수의 실무문제를 풀었습니다. 일반적으로 2차 시험에 집중하던 시기에는 100~150점 정도를 목표로 했으며, 1차와 2차를 병행하던 시기에는 80점~100점 정도를 목표로 했습니다.

- 판단사항 적시하기

유도는 평가사님께서도 말씀하셨다시피, 답안 중간중간에 판단사항을 충분히 언급해주는 것이 중요하다고 생각합니다. 특히 이번 시험에서 저는 꽤 많은 논점을 틀려 과락을 예상하였는데, 문제풀이 중간마다 언급한 판단사항에서 일정 부분 만회를 한 것 같습니다. 올해 1번 문제 수익환원법에서 '렌트프리'가 논점으로 나왔는데, 저는 관리비수입에도 렌트프리를 적용해버리는 큰 실수를 했지만, '주변 임대차 관행으로 보아 렌트프리를 적용한 수익가액은 시장가치에 부합한다' 등의 판단사항을 써주었고, 이러한 부분에서 감점을 만회하여 50% 이상의 득점을 할 수 있었습니다. 물론, 그런 연습은 평소에 문제를 풀면서 되어 있어야 할 것입니다.

(2) 이론

- 수강한 강의: 지오 평가사님 기본이론 (2회독), 실무기준해설서 강의, 0기 및 3기 스터디 수강했으며, 답안 첨삭은 한 번도 받지 못했습니다.

- 교재: 지오 평가사님 기본서, 실무기준해설서, 기출문제집, 스터디 자료

- 의의 암기

이론에서 의의 암기는 필수라 생각합니다. 암기만 철저하게 되었다면 가장 쉽게 득점할 수 있는 포인트가 되며, 압박이 큰 시험 환경에서 내가 암기한 의의를 답안지에 풀어내는 행동 자체만으로도 몸의 긴장이 완화되기 때문입니다.

저는 의의노트를 따로 만들어 자투리 시간이나 대중교통에서 자주 보았고, 앞서 말씀드린 TTS 앱을 통해 산책하며 들었습니다.

- 목차로 보여주기

저는 개인적으로, 내가 파악한 문제의 출제 의도와 답안의 논리는 내용이 아닌 목차로 보여주는 것이라 생각합니다. 목차는 답안의 뼈대이며, 채점자는 목차만 보더라도 이 답안에 어떤 내용이 담겨 있을지 예상할 수 있습니다.

이번 시험에서 내용은 예시답안과 거의 일치했지만, 목차가 꼬였던 3번 문제는 20점 만점에 9점을 득점하였고, 내용은 2~3줄 정도로 간략했지만 문제가 요구하는 대로 정확하게 목차를 세웠던 2번 문제는 30점 만점에 20.5점을 득점했습니다.

- 서브노트의 필요 여부

서브노트를 만드는 것은 개인의 취향이나, 저는 법규와 달리 이론에서는 서브노트가 반드시 필요하지는 않다고 생각합니다. 법규는 쟁점별로 의의, 학설, 판례, 검토가 정형화되어 있고, 이것을 빠르게 인출해내는 것이 필요한 시험이지만, 이론은 이와 달리 기본서의 내용을 그때 그때 문제의 취지에 맞게 요리하는 것이 중요하기 때문입니다. 따라서 서브노트를 만들기보다는 기본서 목차의 흐름을 숙지하는 것, 답안 작성에 필요한 내용이 기본서의 어느 파트에 담겨 있는지를 파악하여 유연하게 활용할 수 있는 능력이 더욱 중요하다고 생각합니다.

(3) 법규

- 수강한 강의 : 도승하 평가사님 행정법, 개별법 기본이론 (2회독), 0기 및 3기 스터디 수강했으며, 마찬가지로 진도가 늦어 답안제출 및 첨삭은 받지 못했습니다.
- 교재 : 도승하 평가사님 행정법, 개별법 기본서, 판례해설집, 사례집 / 강정훈 박사님 기본서 서브노트 / 타학원 요약서

- 큰 그림을 먼저 그리기

법규 공부에서는 행정법과 감정평가 3법의 전체 틀을 완벽하게 짜놓는 것이 중요하다 생각합니다. 도승하 평가사님은 항상 강의 초반부와 후반부에서 각 법률의 전체 흐름을 칠판에 정리해주시는데, 강의가 끝나면 백지 위에 이 내용을 복기하며 법규 과목의 취지와 흐름을 파악하고자 했습니다.

도승하 평가사님께서서는 일단 문제의 쟁점만 맞추면 반 이상은 성공이라고 하셨는데, 이러한 준비가

합격수기

되어있지 않다면, 문제에 출제되는 쟁점이 감정평가 3법의 흐름에서 어디에 해당하는지 파악하지 못하고, 문제 속에서 헤맬 수밖에 없다고 생각합니다.

- 쟁점표를 펼쳐놓고 공부하기

앞의 말씀드린 내용과도 연결됩니다. 저는 법규 공부를 하면서 항상 평가사님께서 나눠주신 행정법과 개별법 쟁점표를 펼쳐놓고 공부했습니다. 이러한 방법을 통해 내가 공부하고 있는 쟁점이 감정평가 및 보상법규 체계 속에서 어디에 위치하고 있는지, 앞·뒤로는 어떤 쟁점이 있는지를 파악할 수 있었고, 방대한 분량 속에서도 길을 잃지 않는 공부를 할 수 있었습니다.

- 서브노트의 필요 여부

개인적으로 이론과 달리 법규에서는 서브노트가 효과적이라 생각합니다. 쟁점별로 의의와 학설 판례 검토가 정형화되어 있고, 시험장에서는 정리한 내용을 빠른 속도로 답안에 적어주어야 하기 때문에, 잘 정리된 서브노트가 있다면 암기와 인출에 소요되는 에너지를 눈에 띄게 줄여줄 수 있을 것입니다.

한편으로는 서브노트는 양날의 검이라 생각합니다. 서브를 만드는 목적과 원칙에 대한 고민이 없다면, 결국 많은 시간과 에너지를 들여 기본서와 똑같은 책 한권을 새로 만드는 꼴이 될 테니까요.

저는 서브를 만들면서 다음과 같은 원칙을 세웠습니다. 첫째, 내가 답안지에 쓸 수 있는 내용만 담는다. 둘째, 최대한 깔끔하게 구조화시켜, 전체 구조만 보더라도 내용이 한 눈에 담길 수 있도록 한다. 서브는 도승하 평가사님이 알려주신 방법을 기본으로 하되, 저만의 방법을 약간 추가하였습니다. 제가 작성했던 서브노트는 다음과 같은 형식입니다.

[행정법] Sub 노트		A
제3부 행정소송법		
위소소송 본안심리	처분사유 추가 변경	
쟁점	<ul style="list-style-type: none"> - 처분사유 추가 변경에 관한 법규정이 명문화되어 있지 않아, 이것을 인정할지 여부가 문제 - 기사등 관련하여 계속력과 관련된 쟁점 (처음판 0) → 지역적 위법 - 기사등 관련하여 계속력과 관련된 쟁점 (처음판 부정 (기사등 0)) → 지역적 위법 아닌 - (Case) <u>기본적 사실관계의 동일성</u>을 인정하는 기준 - (Case) 최초의 사유는 위법하고, 추가된 사유는 적법하다 - 각(사유를 규정하는 '법 규정의 취지'를 해석할 것! 	
	<p>1. 의의 및 구별개념</p> <p>처분당시에 존재하였으나, 처분의 근거로 제시하지 않았던 법적 또는 사실적 사유를 소 계속중에 추가 또는 변경하는 것 / 처분시에 객관적으로 존재하는 사유를 추가 변경한다는 점에서 처분시의 하자들 사후에 보완하는 하자자유와 구별됨.</p> <p>2. 소송물과 처분사유 추가변경</p> <p>소송물이 개개의 위법성 사유라면 처·변은 소송물의 추가변경 → 불가 ∴ 위법성 일반의 소송물 범위에서 논의해야함!</p> <p>3. 인정여부</p> <p>(1) 학설 <ul style="list-style-type: none"> <부정설> 공적 방어권 침해다 <긍정설> 소송경제 <제한적 긍정설> 처분의 상대방 보호 및 소송경제 </p> <p>(2) 판례 <ul style="list-style-type: none"> <제한적 긍정설> for (실질적 법치주의, 국민의 신뢰보호) → <u>기본적 사실관계 동일성</u> 인정 한도 내에서 인정. </p> <p>(3) 검토: <제한적 긍정설> 권리보호와 소송경제</p> <p>4. 인정기준</p> <p>(1) 시간적 범위: 처분사유가 처분당시에 객관적으로 존재했던 사실일 것 (처분사유) (2) 객관적 범위: <u>기본적 사실관계의 동일성</u>이 유지될 것 (판) ① 법률적 평가 이전 사회적 사실관계 동일성 / ② 시간적, 장소적 근접성 / ③ 행위의 내용, 결과 등을 종합 고려. (3) 재량행위의 경우 (처분 이유를 사후에 변경해도) 분경대상 행정행위가 본질적으로 변경되지 않음을 전제하므로, 재량행위에서도 인정.</p> <p>5. 법원의 판단 (실제상의 사실) < 인정사: 변경된 사유로 판단 부정사: 기존 사유로만 판단</p>	<p>*관련행위법정 판단 시험!</p> <p>1. 학설 <처분사실>법원의 역할은 처분의 사유통제 <판결사실> 위소소 본질은 위법상대 배제 <소송물> 계속요, 거부 처분은 판결사실</p> <p>2. 판례 <처분사실> 3. 검토 <처분사실></p>

우선 쟁점 제목 좌측에는 전체 법규 체계의 흐름에서 어느 위치에 해당하는지를 적어줍니다. 예를 들어, 행정소송법이라면 [소송요건 - 본안심리 - 판결효력] 중에 하나를 적는 것입니다. 다음으로는 제목 아래에 '왜 쟁점이 되는지, 어떤 내용을 중심으로 사안을 해결하는지, 관련된 쟁점은 무엇이 있는지' 등을 적어줍니다. 그리고 아랫부분에 기본 내용을 정리하고 오른쪽 빈 공간에는 관련된 쟁점이나 판례를 추가했습니다. 공부를 하다 보면 추가되는 내용이 있을 수 있으니, 가능하다면 여백을 충분히 만들어 주었습니다.

암기할 때에는 쟁점이 되는 원인과 의의를 우선 암기하고, 목차 흐름, 각 목차 내의 세부 내용을 암

합격수기

기했습니다. 또한, 단순히 텍스트만을 암기하는 것이 아니라, 서브의 전체 맥락과 프레임을 머릿속에 그대로 프린트한다는 느낌으로 암기했습니다. 그래서 한 번 만들어 놓은 서브 형식은 되도록 바꾸지 않았고, 두 페이지 보기로 공부하다가도 새로운 페이지가 추가될 때에는 기존에 보던 페이지의 좌우 위치도 바뀌지 않도록 주의했습니다.

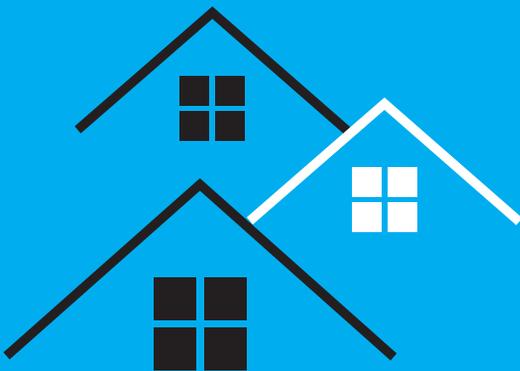
V. 마치며

좋은 글이란 모름지기 간결하면서도 요지를 잘 전달하는 글인데, 쓰다 보니 제 글솜씨가 부족해 글이 길어졌습니다. 앞서 말씀드렸듯이 저의 공부 방법 역시 200여 명의 합격생 중 한 명의 공부방법일 뿐입니다. 저보다 훨씬 훌륭한 공부법을 실천하신 분도 계시리라 생각합니다. 저도 부족한 점이 많이 있으니, 참고가 될 만한 부분만 선택적으로 취해주시면 감사할 것 같습니다.

수험생활을 하며 감사한 분들이 참 많았습니다. 대회 너는 한 번에 붙을 거라며 진심으로 응원해준 친구들, 좋은 강의 제공해주신 서울법학원 관계자분들과 유도는 평가사님, 지오 평가사님, 도승하 평가사님, 강정훈 박사님, 학교 선배로서 그리고 평가사 선배로서 아낌없는 조언과 응원 보내주신 선중이형, 곁을 묵묵히 지키며 기도를 올려준 우리 가족, 마지막으로 감정평가사 시험에 도전할 수 있는 용기를 주고 공부하는 내내 옆에서 정말 큰 힘이 되어준 사랑하는 여자친구와 여자친구 가족분들께도 진심으로 감사한 마음을 전합니다. 이제부터는 제가 보답하겠습니다.

그리고, 바쁜 시간 내어 부족한 글 읽어주신, 다음 주인공이 되실 서울법학원 수험생 여러분들께 감사드립니다.

감정평가사 필승전략



LEARNING GUIDE BOOK

01

감정평가사 필승전략_최단기 합격 플랜

1차 올패스	1단계		2단계		3단계		
	회계원리 6월		기본원리 7~8월		기본원리 7~8월		
2023 1차 올패스							
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
2차 올패스 2차 단과패키지+ 2차 스터디 올패스	1단계		2단계		3단계		
	기본강의 4~6월 감정실무 기본강의 감평이론 기본강의 감평법규 감평행정법		0순환 6~7월 감정실무 3방식연습 감평이론 실무 7준해설 감평법규 보상법규		1순환 7~9월 감정실무 종합문제 감평이론 기술문제 I 감평법규 종합문제		
2023 2차 단과패키지							
				1단계			
				0기 스터디 7~10월			
1차 과정	선행학습			기본개념			
	수강강의 과목별 입문강의			수강강의 과목별 기본이론			
1차 공부비율	10%			0%			20%
	1~3월		4월	5월	6월	7월	8월 9월
2차 공부비율	90%			100%			80%
2차 과정	선행학습			기본이론		문제풀이 연습	
	수강강의 과목별 작년 기본이론			수강강의 과목별 기본이론		수강강의 과목별 기초 문제풀이 과목별 0기 스터디	
TIP	2차 기본강의 1회독 목표, 영어인증시험 성적확보			2차 과목별 공부비율 실무(7) 법규(2) 이론(1) 감정평가실무 완벽 마스터 1차는 회계학/경제학 중심으로 수강			

1차 올패스	4단계 문제풀이 1~12월			5단계 모의고사 1~2월						
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	
2단계 순환 9~12월 무 종합문제 특기출문제 I 규 종합문제	4단계 2순환 9~12월 감평실무 기출문제 감평이론 기출문제 II 감평법규 기출문제									
	2단계 1기 스터디 10~12월			3단계 2기 스터디 1~3월		4단계 3기 스터디 3~5월				
2023 2차 스터디 올패스										

이론	문제풀이				모의고사					
	수강강의 과목별 문제풀이				수강강의 과목별 모의고사					
	40%				90%					
	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
	60%				10%			100%		
연습	답안 작성 완성				진도별 모의고사			실전 모의고사		
	수강강의 과목별 종합문제 과목별 1기 스터디				수강강의 과목별 기출문제 과목별 2기 스터디			수강강의 과목별 3기 스터디		
문제풀이 스터디	2차 과목별 공부비중 실무(6) 법규(2) 이론(2) 법규/이론 서브만들기, 실무는 꾸준히				2차 과목별 공부비중 실무(5) 법규(3) 이론(2) 전략과목 만들기			2차 과목별 공부비중 실무(4) 법규(3) 이론(3)		

02

감정평가사 필승전략_수험생 유형별 맞춤학습전략

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 | ▶ 준비기간 : 신규진입 |
| ▶ 시험준비 경험 : 무 | ▶ 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 본인과의 전쟁! 가급적 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

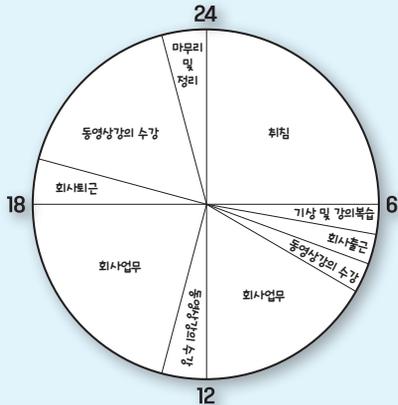
스케줄상 기본이론의 학습과 심화학습까지 어느 정도 되면 학원 모의고사에 응시하는 것이 좋다. 하지만 본인 실력이 너무 부족하다고 생각되면, 모의고사는 뒤로 미루는 것이 낫다. 본인이 전 과목에 대해 어느 정도 감이 온다고 느낄 때 모의 고사에 응시하고, 그 결과에 따라 학습방향을 조정해 나가야 한다.

연간 스케줄

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

일일 스케줄

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



Type 2
대학생

“ 나는 대학생이다 ”

대학 3학년인 나는 22세의 남자이다. 전문직 자격증을 취득해두면 좋을 것 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 | ▶ 준비기간 : 신규진입 |
| ▶ 시험준비 경험 : 무 | ▶ 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 편안한 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.

연간 스케줄

4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
		← 기초이론 과정 방학을 맞이하여 학원 이론동업반 강의수강 →		← 심화이론 과정 동영상강의를 이용한 기본이론 강의수강 →				← 문풀+핵심 과정 방학을 맞이하여 학원 문풀+핵심 강의로 문제적응력 향상 및 최종 마무리 학습 →			

일일 스케줄

	시간	내용
오전	06:00~06:30	기상 및 조식
	06:30~07:00	지하철에서 암기
	07:00~09:00	도서관에서 공부
	09:00~13:00	전공수업 / 시험공부
오후	13:00~13:30	통식
	13:30~16:00	교양수업 / 시험공부
	16:00~18:00	도서관에서 공부
	18:00~18:30	지하철에서 암기
	18:30~19:30	석식 및 휴식
	19:30~23:30	공부
	23:30~24:00	마무리 및 정리



Type 3
전업수험생

“ 나는 전업수험생이다 ”

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

- | | |
|---------------|---------------|
| ▶ 학습수준 : 하 | ▶ 준비기간 : 신규진입 |
| ▶ 시험준비 경험 : 무 | ▶ 전공 : 컴퓨터 공학 |

Advice

이과 계열에 관한 공부에는 이력이 나 있지만, 특히 법학에 관해서는 공부해본 적도, 관심도 없었던 상태이므로 시험에 대한 전체적인 파악과 과목에 대한 이해가 필요하다. 서점에서 감정평가사 관련 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 강의를 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**

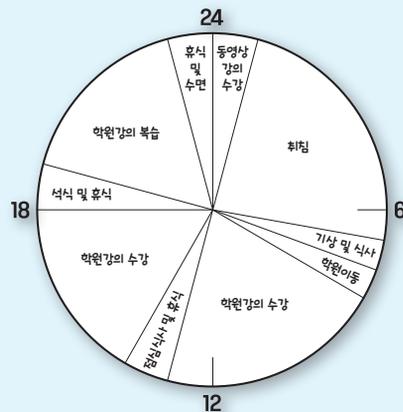
혼자서 공부하다 보면 도저히 해결되지 않는 부분들이 많다. 이럴 때는 학원이나 인터넷 카페 등에서 자신의 일정이나 공부 성향에 맞는 스터디를 골라 공부를 하는 것이 도움이 된다. 자신이 모르는 부분을 물어볼 수도 있고, 열심히 공부하는 사람을 보면서 자극을 받을 수도 있어서 자칫 늘어지기 쉬운 수험생활을 다잡을 수 있다. 특히 2차 공부는 마음이 맞는 수험생과의 개별 스터디를 하는 것이 필수적이다.

연간 스케줄

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

일일 스케줄

	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



합격수기

합격수기 #7

2차합격

안녕하세요. 32회 감정평가사 시험 실무 수석을 한 박00입니다.

(대학교 재학 중, 공부 기간 = 19년 9월-20년 9월, 21년 1월-8월) 거두절미하고 합격에 도움이 된 부분을 공유해드리겠습니다.

1. 1차 시험

1차 시험은 선택과 집중이 중요합니다. 기출문제를 통해 자주 출제되는 파트를 파악한 후, 그 파트를 백퍼센트 맞추겠다는 전략이 필요합니다. 가령, 경제학에서 기출이 드문드문 되는 파트가 있는데 그 파트는 공부하지 않았습니다. 중요한 점은 '내가 좋아하는 파트를 공부해야지'가 아니라 '기출에 자주 출제되는 파트를 공부해야지'가 되어야 합니다. 궁극적으로 저는 과목마다 약 20%는 버렸습니다.

2. 2차 시험

1) 공통사항: 실무, 이론, 법규 공통으로 유용했던 팁을 이하 서술하겠습니다.

(1) 이해 - 암기 - 목차 만들기

저의 개인적 견해로는 [이해-암기] 까지 하면 과락을 면하고, [이해-암기-목차 만들기]까지 하면 고득점이 가능한 것 같습니다. [이해-암기]만 하고 시험장에 들어가면, 관련 내용이 뿌옇게 기억나지만 '무엇을 써야 하는지 혼란스러움 + 기억이 잘 나지 않음'의 이유로 키워드 10개 중 4-5개 정도만 쓰고 나오게 됩니다. 반면에 수험 기간에 [목차 만들기]까지 완성된다면 키워드 10개 중 8-9개 정도 쓰고 나올 수 있습니다. 그렇다면 <암기>와 <목차 만들기>에 도움이 되었던 저의 방법을 공유하겠습니다.

▶ 암기하는 방법

개인적으로 암기에 도움 되었던 방법은 (1) 백지 공부법과 (2) 암기 스테디였습니다. (1) 백지 공부법이란, 그날 어떤 내용을 배웠다면 책을 덮고 이해한 내용을 쪽 써보는 것입니다. 어떤 부분을 암기했고, 암기하지 않았는지 확실히 알게 해주는 방법입니다. (2) 암기 스테디 운영 방식은 다음과 같습니다. 스테디원들이 매주 돌아가면서 파트를 맡아 빈칸 뚫린 문제지를 월요일까지 만들면, 토요일 전까지 빈칸에 해당하는 정답을 외워 옵니다. 토요일 스테디가 끝나면 모여서 문제지를 푼 뒤, 돌려서 서로 채점하였습니다. 서로 돌려서 채점하게 된다면 창피해서라도 암기를 열심히 하게 됩니다.

▶ 목차 만드는 방법

① 목차 내용

실무, 이론, 법규 모두 각 파트별로 중요한 키워드들이 있습니다. 예를 들어서 실무 잔여지 가치하락 파트의 경우 <73조, 령32조, 공법상 제한, 개별요인 (66조 상계금지, 개발이익은 기타 항목 등), 한도 멘트>가 주요 키워드입니다. 이론 각론의 경우 <의의 - 자료조사 방법 - 물건의 특징 - 주된 평가방법 - 기타 평가방법 - 평가시 유의사항>을 기본 목차로 잡았습니다. 법규 토지보상법의 경우 <의의 - 취지 - 법적 성질 - 요건 - 절차 - 효과 - 한계 - 권리구제 >를 기본 목차로 잡았습니다. 파트별로 중요 키워드가 무엇인지는 스테디 채점 기준 및 답지를 통해 파악했습니다. 저는 이렇게 모은 키워드를 따로 서브에 정리하였습니다.

② 목차 암기 방법

목차 내용 구성이 완료되었다면 두문자를 따서 암기한 것이 가장 효과적이었습니다. 앞선 잔여지 가치하락 예시의 경우 [잔, 73, 32, 공제 (편), 개 (66, 상계), 한 (멘트) => 볼드체된 부분] 와 같은 방법으로 두 문자를 따서 암기했습니다. 0-4기 스테디 동안 이 두 문자를 활용하여 문제를 풀었습니다. 구체적으로, 문제를 본 후 쟁점 파악 -> 해당 쟁점에 관한 두문자 쪽 쓰기 -> 두문자를 보면서 정답을 작성하였습니다.

(2) 질문하기

저는 부동산 관련 학과가 아니어서 기초지식이 없었습니다. 그래서 헛갈리는 부분 및 목차 잡기 어려운 부분은 평가사님들과 팀장님들을 통해 적극 해결했습니다. 스테디 끝나면 평가사님 + 팀장님을 붙잡고 궁금한 점을 여쭙보았고, '이건 너무 기초적인 질문이어서 직접 물어보기 창피하다' 싶은 부분은 카페에 글을 올려 해결했습니다. 그리고 쉬는 시간에 다른 사람들이 올린 질문도 대부분 읽었습니다. (유도은 평가사님, 지오 평가사님, 강정훈 평가사님, 도승하 평가사님과 이동현 법규 팀장님, 윤종희 이론 팀장님, 그리고 성함을 모르는 실/이/법 팀장님들 모두 감사했습니다.)

합격수기

(3) 기출 공부 방법

기출은 출제위원들이 어떤 파트를 중요하게 생각하는지를 알 수 있는 지표입니다. 따라서 저는 실이/법 모두 기출된 파트는 따로 체크하고, 해당 부분은 다른 파트에 비해 깊이 있게 공부했습니다. 또한 반복되어 나온 쟁점은 기본 키워드로 암기했습니다. 예를 들어 실무의 경우 통계치의 오류가 종종 쟁점으로 나오는데, 이번 시험 2번의 경우 통계치의 오류를 답지에 녹여서 썼습니다. 추가적으로, 기출을 공부할 때 2개 이상의 답지를 구해서 공부했습니다. 2개 이상의 답지를 구하면, 평가사님 간에도 정답이 다르구나를 알 수 있습니다. 이러한 방법을 통해 저는 무조건적인 정답은 없다는 점, 같은 쟁점이라도 여러 방면으로 생각할 수 있다는 점을 깨닫게 되었습니다. 이는 향후 스터디에서 성적이 낮게 나와도 자신감을 잃지 않는 멘탈 강화에 도움이 되었습니다.

2) 실무 과목 (수강한 수업: 유도는 평가사님 기본강의, 기출강의, 1순환, 2순환, 0-4기 스터디)

(1) 실무 과목의 특수성

실무 과목은 방대한 양 + 어떤 쟁점이 시험에 나올지 모른다는 점이 특징입니다. 따라서 <깊게 공부>한다고보다는 <버리는 부분 없이 얇게 공부 + 확실한 암기 + 암기한 내용을 빠르게 산출할 수 있는 능력>이 필요합니다. 운동선수들이 기계적으로 몸을 움직이듯이 실무 과목도 쟁점을 보면 1초 안에 관련 키워드들을 바로 생각해낼 수 있도록 훈련해야 합니다. 저는 쟁점별 큐카드를 만들고, 랜덤하게 큐카드를 뽑은 후 관련 두문자를 떠올려 보는 방법으로 훈련했습니다.

(2) 각 파트에 맞춘 전략적 공부

실무는 크게 3방식, 유형별 평가, 정비사업, 보상 파트로 나뉩니다. 저는 <3방식 파트>와 <나머지 파트>에 대한 전략을 다르게 수립하였습니다. <유형별 평가, 정비사업, 보상 파트>의 경우 깊은 이해 (=학문적 공부) 보다는 '키워드 파서 암기하기'가 더 효율적입니다. 왜냐하면 해당 파트는 대부분 법령에 따라 평가가 이루어지기 때문입니다. 반면에 <3방식> 파트의 경우 개념에 대해 확실히 이해하려고 노력했습니다. 예를 들어, 기대이율 & 투자이율 & 환원율의 차이가 무엇인지, 부동산 시장이 호황/불황인 경우 이율을 어떻게 조정해야 하는지, 부동산 시장이 호황/불황인 경우 시산가액을 어떻게 조정해야 하는지입니다.

이번 시험의 경우에도 3방식 파트의 경우 렌트프리, 기대이율 개념을 정확히 이해했는지, 보상파트의 경우 법령에 따른 평가 방법을 잘 숙지하고 있는지를 물어보는 느낌이었습니다.

3) 이론 과목 (수강한 수업: 지오 평가사님 기본강의, 심화강의, 0-4기 스터디)

(1) 이론 과목의 특수성

이론 과목은 '이런 것까지 내가 알아야 하나?'가 시험 특징인 것 같습니다. 왜냐하면 기본적인 이론 외에도 시사적인 문제가 나올 수 있다는 불안감 때문인 것 같습니다. 따라서 저는 <기출에 나온 파트는 깊이 있게 공부> & <그 외 부분은 얇게 공부>의 전략을 취했습니다. 기출에 나온 파트의 경우 확실한 키워드 암기 + 관련 협회 글 / 논문을 하나 정도 읽어 두었습니다. 반면에 그 외 부분은 지오 평가사님의 스터디 답지 정도로만 공부했습니다.

이번 시험의 경우 문제 1 (사사분면), 문제 2 (실무기준해설서), 문제 4 (새로운 제도 도입)는 스터디에서 공부한 내용 정도로만 답지를 구성하였고, 문제 3 (광평수 토지)는 과거 기출된 적이 있었기 때문에 관련 논문을 하나 정도 읽고 시험장에 들어간 상태였습니다.

(2) 서브

이론의 경우 <의의를 모아 표로 정리한 서브 + 스터디 및 기출에 출제된 파트 관련 목차 서브>만 만들었습니다. 실무 / 법규에 비해 이론 서브의 양은 적었습니다.

4) 법규 과목 (수강한 수업: 강정훈 평가사님 기출강의 & 0-4기 스터디, 도승하 평가사님 종합문제 강의)

(1) 법규 과목의 특수성 및 서브 구성

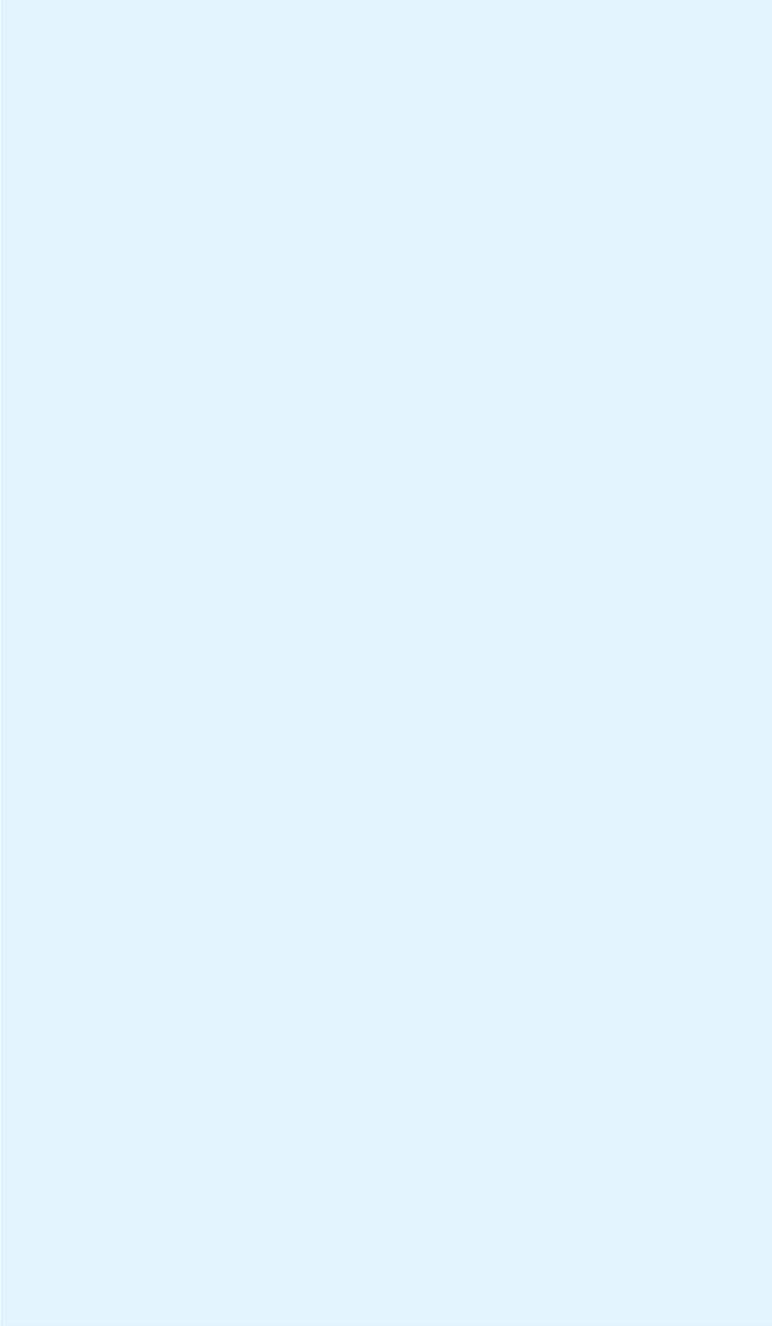
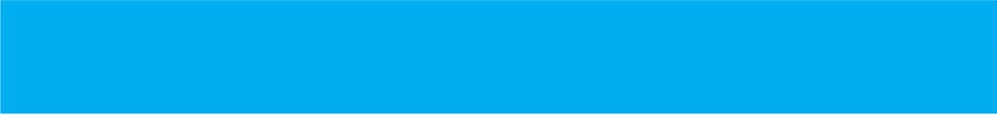
법규 과목이 실/이/법 중 가장 대비하기 쉬운 과목이라고 느꼈습니다. 왜냐하면 법규의 각 파트별로 써야 하는 목차가 이미 정해져 있고, 중요한 판례는 한정적이기 때문입니다. 저 같은 경우는, <판례 모음집 + 중요한 판례의 경우 옆에 목차만 세우기>의 구성으로 서브를 만들었습니다.

(2) 법규 답지 형식

법규의 경우 답안의 형식이 중요합니다. 법규 답안은 보통 <쟁점 정리 - 관련 학설 - 관련 판례 - 검토 - 사안의 해결> 순으로 이루어지는데, 저는 사안의 해결을 통으로 쓰기보다 최대한 세분화해서 썼습니다. 예를 들어, 32회 시험 문제 1-3의 경우 사안의 해결을 '일단의 토지 중 일부가 취득되었는지, 종래 목적이 무엇인지, 사용하기 현저히 곤란한 경우인지' 각각 목차화하였습니다.

3. 기타

- 공부 시간: 평일은 오전 9시-밤 10시, 일요일은 오전 12시-밤 10시 스케줄로 규칙적으로 공부했습니다.
- 공부 장소: 학교 → 관리형 독서실
- 실강/인강 여부: 스터디는 실강, 기타 수업은 모두 인강으로 수강
- 스터디 성적: 실무는 오락가락 했고 (30등-100등), 이론/법규는 30등 안쪽이었습니다. 전체 등수는 대부분 50등 내외였습니다.
- 스트레스 관리법: 개인적으로 스트레스 받는 이유는 공부를 하지 않음 + 수험생이라는 자괴감이 있습니다. 공부를 하지 않아 생긴 스트레스는 규칙적인 공부 스케줄로 이겨냈습니다. 수험생이라는 자괴감은 핸드폰을 거의 보지 않는 방법으로 이겨냈습니다.
- 도움되었던 합격 후기: 31회 이동현 평가사님 후기



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, 과목은 절대 굴뚝이다. 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 체크해 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. 집안일도 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 20분 정도 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·오락 프로그램을 보자
 - 술은 절대 금물. 가볍게 맥주나 와인 한잔 정도는 OK! - 동영상은 무슨 일이 있어도 미루지 말자

합격수기

합격수기 #8

1차합격

안녕하세요? 33회 1차 합격하게 되어 수기를 쓰게 되었습니다.

저는 서울에 있는 대학 경영학과에 재학 중이며

전역 후 작년 9월에 복학하면서 감평 수험에 진입하게 되었습니다.

대학 입학 후 학과공부를 전혀 하지 않아 학점이 2점 초반대였고, 관련 지식은 전무해 노베이스로 시작했습니다.

공부기간은 12월까지는 하루에 5~6시간 정도는 한 것 같지만 1월부터는 어느 정도 실력이 올라왔다 생각해 거의 일주일에 3~4일 정도만 공부했던 것 같습니다. 전역 후 너무 못 놀지 않았나 하는 생각에 여자친구와 좀 많이 놀았습니다. 쓰면서 생각해보는데 합격수기가 아니라 반성문 같네요. 이 기간에 2차 공부를 하지 않은게 지금 1000점 문제집을 풀면서도 후회되서 눈물이 절로 납니다.

1. 회계

신은미 세무사님의 모든 강의를 수강했습니다.

이번 회계 시험이 말 문제에서 다소 지엽적이게 나와 애를 먹었지만 회계는 어떻게 나와도 과락은 안 받을 자신이 있었기 때문에 무난하게 본 것 같습니다.

개인적으로 신은미 세무사님 덕분에 가장 공부하기 즐거운 과목이었으며 강의 준비, 출제경향 파악 등 모든 면에서 도움이 정말 많이 된 것 같습니다.

저는 차입원가 자본화, 표준원가 계산만 버렸으며 특히 원가회계가 회계과목에 자신감을 불어넣는데 큰 도움이 된 것 같습니다.

2. 경제학원론

조경국 교수님의 모든 강의를 수강하였으며 처음에는 다소 깊이 들어가는 강의가 저와 맞지 않는다

고 느꼈으나 일단 듣고 공부를 하다보니 어느 정도의 문제는 다 풀리는 기현상이 일어났습니다. 경제학은 좀 자신이 없었는데 점수가 생각보다 높게 나와서 사실 아직도 이유를 잘 모르겠습니다. 강사님이 올려주시는 기출 자료들이 해설이 아주 자세하게 되어 있어서 회독한 게 도움이 되지 않았나 싶습니다.

3. 민법

백운정 강사님의 기본과 심화강의만 수강하고 문제풀이집을 사서 기출문제 위주로 공부했습니다. 항상 자신있었던 과목이며 이번 시험에 다소 쉽게 나와 1교시에 편안하게 볼 수 있었습니다. 백운정 강사님은 참 어머니 같습니다. 밥을 이따만큼 퍼서 떠먹여 주시는데 다 먹기가 쉽지 않습니다. 강의에서도 계속 더 더 더 가르쳐주시려는 열의가 모니터를 통해서 항상 전해집니다. 백운정 강사님 강의를 열심히 수강하신다면 충분히 고득점을 받을 수 있을 것입니다.

4. 부동산학원론

국승욱 강사님의 기본강의와 모의고사 강의를 들었습니다. 부원론은 2차를 열심히 해보고 있는 입장에서 '확실히 2차를 선행하고 부원론을 공부했다면' 하는 아쉬움이 있습니다. 특히 이번시험 이후부터 부원론은 2차의 내용들이 더욱 많이 출제될 것이 확실시되므로 이를 생각해보시고 공부계획을 짜면 편하게 득점하실 수 있을 겁니다.

저는 시험장에서 정말 부원론은 과락만 면하자는 마인드로 푼 거 같네요, 하하..

5. 감관법

도승하 평가사님의 기본 강의를 듣다가 타 학원의 이상곤 강사님의 기본과 파이널 강의를 들었습니다. 다른 분들과 달리 제가 가장 어려워했던 과목이고, 너무 생소한 용어들과 방대한 양에 항상 공부하기 싫었던 과목입니다. 강의를 들어도 내용이 들어오지 않는 제 무식한 머리를 탓하면서 그냥 막바지에 학원가의 실전 모의고사 문제들을 하루에 매일 1회독을 했습니다. 덕분에 과락을 넘긴 것 같습니다.

합격수기

6. 마무리하며

이제는 2차 선행이 선택이 아닌 필수가 된 것 같습니다. 솔직히 저는 2차를 하면서 1차를 붙을 자신이 없었습니다. 1차 공부를 하면서도 불합격할까 매일 노심초사하면서 공부했는데 2차까지 같이 했다면 스트레스를 너무 받을 것 같다는 생각에 2차는 건드릴 생각도 하지 않았습니다. 하지만 돌이켜 본다면 결국 2차를 붙어야 하는 시험이고, 1차에 2차 공부가 많이 도움이 되는 기조로 변해가는 지금 감평 수험계에서 개인적으로는 2차 선행을 많이 추천드리고 싶습니다.

항상 저는 아둔하고 멍청한 놈이라는 생각을 가지고 공부합니다. 자만은 붙고 나서 해도 됩니다. 2차 시험도 이런 생각을 가지고 열심히 해보려 합니다. 이 글을 보시는 분들도 같이 열심히 달려보면 좋겠습니다. 감사합니다.

1. 들어가며

안녕하세요? 이번에 32기로 합격하게 된 최00라고 합니다. 우선 간단히 소개를 드리자면 1년차 등차 합격생이고, 온라인 전업 수험생이었고 예체능 전공했습니다. 수험 기간은 2020년 7월 중순에 시작해서 총 1년 하고 2, 3주 정도입니다. 저는 처음부터 등차를 준비한 것이 아니라 1차 준비하던 중에 2차 준비를 하게 된 경우여서 수험기간 중 1차 준비에 6개월, 2차 준비에 6개월 반 정도 투자하였습니다. 운이 좋게 짧은 기간에 합격하게 되었고 2차를 늦게 시작하게 된 케이스이기 때문에 다른 합격생들에 비해 실력이 많이 부족하다고 생각합니다. 다만, 빠른 합격을 목표로 하시는 분들에게는 어느 정도 도움이 될 수 있겠다고 생각하여 그 위주로 합격수기를 작성하게 되었습니다. 이는 단지 제 짧은 생각에 불과하므로 취하실 부분만 취하시면 되겠습니다.

먼저 뻔한 내용이지만 제가 생각하는 단기 수험생을 위한 수험생활 팁이 있다면

1. 효율적인 공부에 너무 집착하지 말기
2. 감정평가사 시험에 대한 시험 전략 세우기
3. 생활패턴 단순화하기, 주변 일에 신경쓰지 말기
4. 절대적인 공부시간 확보하기

입니다. 첫번째로 공부를 하다 보면 이 방법이 맞나, 비효율적인 방법은 아닌가 하는 생각이 들게 됩니다. 그리고 모두가 효율적으로 공부하고 싶어합니다. 분명 공부방법에는 수많은 방법이 있고, 수많은 수험생들에게 가장 적합한 방법이 분명 있을 것입니다. 그렇다고 거기에 집착할 필요는 없는 것 같습니다. 사실 효율적이라는 것이 공부시간 대비 결과의 문제라면 통째로 외워버리는 것이 가

합격수기

장 빠릅니다. 실무와 이론의 목차, 법령 등 외우는 과정은 괴롭지만 외워버리면 다른 시행착오를 겪을 필요가 없습니다.

암기는 무식한 방법이고 이해가 중요하다고 생각할수도 있지만 결국 이해와 암기는 맞닿아 있는 부분이라고 생각합니다. 공부 초반에는 다양한 방법을 사용해보는 것이 좋지만, 주어진 시간이 많지 않다면 공부 방법을 고민하기보다는 여태껏 해왔던 방법을 믿고 계속 가는 것이 좋다고 생각합니다. 그리고 너무 갔다 싶으면 감이 오는 것 같습니다. 그러니 하던 방법을 믿고 가시고 정말 아니다 싶을 때에는 뭐가 부족한지, 뭐가 필요한지만 생각해보시면 좋을 것 같습니다.

두번째로 감정평가사 시험은 실무, 이론, 법규 세 과목을 100분 동안 서술형으로 작성하는 시험입니다. 중요한 건 100분이라는 시간 제한이 있다는 것입니다. 시간 제한이 없다면 저처럼 짧게 공부한 사람보다 오래 공부하신 분들이 무조건 더 잘 볼 수밖에 없습니다. 하지만 시간 제한이 있다면 논점을 파악하고 기계처럼 빠르게 써낼 수 있는 사람이 잘 보게 되고, 이는 수험기간이 짧은 분들도 충분히 가능한 부분입니다. 독창적인 답안도 좋지만 우선 기본이 되어야 독창적일 수 있습니다. 여차피 오래 하신 분들보다는 아는 것이 적을 수밖에 없습니다. 그러니 아는걸 정확하고 빠르게 쓰는 연습이 중요합니다.

또한 몇 년 간의 추세를 보면 실무 과락률이 매우 높은 편이고 법규성적이 세 과목 중에 높게 나오는 편입니다. 저는 이 시험이 실무 면과락하고 법규를 잘 보면 합격하는 시험이라고 생각했고 거기에 맞춰서 공부했습니다. 실무는 어느 정도 공부가 되고 나면 100분 내에 100점치를 다 풀기만하면 40점 밑으로 떨어질 수 없다고 생각했습니다. 남들보다 하나를 더 모르더라도 100분 제한의 시험이라는 걸 잘 활용하면 충분히 가능성이 있다고 생각합니다.

셋째로 이걸 제 개인적인 생각이지만 그냥 단순하게 생각하는 것이 가장 좋은 것 같습니다. 저는 “내가 공부하기로 해서 시작했으니까 공부해야지”라고만 생각했습니다. 공부가 힘들고 하기 싫고, 남들보다 뒤쳐지는 것 같고 그런 것들 생각하면서 자기연민에 빠지면 끝도 없습니다. 각자의 상황이 다르고 저보다 환경이 안 좋거나 몸이 약하신 분들도 많겠지만 안 좋게 생각하면 더 안 좋은 것 같습니다. 그냥 하기로 했으니까 하면 되는 거고 기계적으로 아침에 일어나서 밥 먹고 바로 독서실 가서 공부하고 집에 와서 자다 보면 힘들다는 생각도 안 드는 것 같습니다. 생각이 많아지면 피곤해지고 지칩니다.

마지막으로 공부시간 확보는 중요합니다. 2년차 합격하시는 분들보다 뛰어나서 1년에 합격하는 것이 아닙니다. 2년에 할 공부를 1년에 다 한다고 생각해야 합니다. 암기량이 꽤 되는 시험이기에 절대적인 시간 투자가 이뤄지지 않으면 어렵습니다. 저는 순공부시간을 정확하게 기록하지는 않았지만 일주일에 75시간에서 80시간 정도 공부했던 것 같습니다. 보통 하루 12시간 정도 했고 일요일에는 잠깐 맛있는 것도 먹고 좀 쉬고 와서 다시 공부했습니다. 시험이 가까워진 7월부터는 일주일에 90시간 정도 공부한 것 같습니다. 오래 공부하신 분들이 시험이 다가오며 지쳐갈 때 오히려 더 해야 조금의 가능성이라도 있다고 생각했고 직전까지도 봐야 될 것들이 많이 남아서 컨디션 관리보다는 막판 스퍼트를 선택했습니다.

2. 준비 과정

저는 서울법학원 온라인 전 강의 수강했고 스터디는 3기 스터디 수강했습니다.

(실무 : 유도은 평가사님, 이론 : 지오 평가사님, 법규 : 도승하 평가사님)

이 외에는 다른 자료나 강의는 아예 보지 않았고 어디서 구하는지도 잘 몰랐습니다.

(1) 1차 준비 (2020년 7월 중순~12월 중순, 2021년 4월)

우선 저는 관련 전공을 한 것도 아니고 예체능을 전공해서 공부라는 것 자체를 안 한 지 상당히 오래되었습니다. 그래서 당연히 2년차를 목표로 시작을 하게 되었고 1차 시험만을 목표로 공부를 시작했습니다. 처음엔 단어부터가 생소하고 이해도 어려워 공부에 흥미를 붙이기가 어려웠지만, 객관식 인만큼 100% 이해는 필요없다고 생각했습니다. 기본서 반복을 통해 어느 정도 이해를 한 후 문제풀이를 반복했던 것 같습니다. 자세한 후기는 <https://m.cafe.naver.com/ca-fe/web/cafes/26860714/articles/80092>에 있습니다.

(2) 2차 준비 시작 (2020년 12월 중순~)

1차 준비 중 2차 시험이 생각보다 늦게 치뤄지게 되어 2차 준비 여부에 대한 선택의 기로에 놓였습니다. 저는 학원 모의고사나 기출문제 등을 통해 점검했을 때 1차는 시험 직전 한달 정도만 복습하면 충분하다고 판단하여 2차를 시작하게 되었습니다. 많은 분들이 1차 공부 중에 고민을 하시게 될 것이라 생각합니다. 저는 리스크를 얼마큼 안고 갈 건지가 문제라고 생각했습니다. 1차 준비가 얼마

합격수기

나 되었는지와 2차를 6개월 안에 끝낼 수 있는지가 문제였고 방법은 경험해보는 것밖에 없다고 생각해서 실무 기본강의를 수강하고 난 후 2차 준비를 시작하기로 결정했습니다. 리스크를 갖고 가는 만큼 판단이 어려울 수 있지만, 선택을 할 때에는 잔가지를 쳐내고 단순하게 보는 것이 좋다고 생각합니다. 저의 경우 2차 공부를 하더라도 1차에 대한 자신이 있는지, 2차 시험 보기 전까지 2차 진도를 다 나갈 수 있는지 두가지만을 고려했습니다.

그렇게 두 달 반 동안 인강으로 전과목 전강의를 다 수강했습니다. 이때는 하루에 10시간 정도 공부했던 것 같습니다. 이해가 안 되는 부분이 많았으나 그냥 외우거나 넘어갔습니다. 그렇게 2월까지 전 강의의 진도를 따라잡았고, 3월부터 1차 공부를 다시 시작하여 1차 시험을 보았습니다.

(3) 1차 시험 이후

3기 스터디를 시작했고, 처음에는 모두 그렇겠지만 쓰는 것 자체가 어려웠습니다. 강의를 들으며 어느 정도 알고 있다고 생각했으나 급하게 몰아서 들었던 탓으로 직접 적어내는 것이 어려웠고 등수는 거의 맨 뒤였던 것 같습니다. 그래서 6주차까지는 점수는 신경쓰지 말고 약한 논점 다 외우고 모르는건 억지로 쓰는 연습만 했습니다. 그러다 보면서 조금씩 등수도 올라갔고 어떻게든 쓸 수 있게 된 후부터는 무조건 기계화시키는 연습을 했습니다. 시험이 다가오고 불의타에 대한 걱정도 있었지만 새로운 자료를 구해서 보기에는 시간도 부족하고 혼란만 가중될 것이라 생각하여 배제했습니다. 마지막 2주에는 기본서를 전체적으로 다시 돌아보며 놓친 것이 없나 확인했고 그 후에는 모르는 게 나오면 그냥 틀리자는 마음으로 그동안 작성했던 서브만 봤습니다.

이 기간에 가장 중점적으로 생각했던 건 3과목 모두 95분 안에 다 푸는 것이었습니다. 알아도 못 쓰면 의미가 없다고 생각했습니다.

3. 과목별

사실 저는 특별히 시험을 잘 본 것도 아니고 공부기간도 짧아 과목별 공부방법 같은 것을 추천드리기는 조금 어렵습니다. 그래도 제가 공부한 방법이라도 말씀드리자면 실무는 시간 싸움이라고 생각했습니다. 어찌 됐던 100점을 다 풀어내는 것이 가장 중요하다고 생각해서 모든 과정을 다 기계화 시키려고 노력했습니다. 처음부터 서브를 계속 만들고 다시 만들고를 반복하며 수목평가나 광산 같은 작은 논점들도 맨 처음부터 두문자를 따서 외웠습니다. 실무는 자료를 선택하고, 외우고 있는 공

식(목차)에 대입해서 정확하게 계산해내고 적당한 서술이 덧붙여지는 4가지 단계가 기계적으로 되면 된다고 생각했습니다. 따라서 제일 먼저 목차를 외웠고, 그게 된 후에는 자료 선택하는 연습과 서술하는 방법을 또 외웠고, 계산을 빠르고 정확히 하는 연습을 했습니다. 결국 점수를 가르는 부분은 자료를 선택하고 그에 대한 서술을 하는 부분인데, 알고 있는 것이 그리 많지 않아 기계적으로 예시답안과 최고답안을 참고하여 어떤 부분에는 어떻게 쓴다고 외웠습니다. 개인적으로는 공부기간이 짧다면 더 깊은 생각을 하기보다는 외워서 쓸 수 있는 멘트를 만들어 놓는 것이 효과적이라고 생각합니다. 제 경우는 그 시간을 아껴야 100점을 다 풀 수 있다고 생각했습니다.

시험에서는 4-1-3-2 순서로 풀었고 2번은 보자마자 거의 못 풀겠다고 생각해서 1번에 시간을 많이 투자했습니다. 생각보다 점수가 낮긴 했지만 애초에 면과락을 목표로 공부했기에 다행이라는 생각이 먼저 들었습니다.

이론은 정말 자신이 없었고 조금은 운에 맡긴 과목이지만, 결국 남들 하는 만큼만 하자가 목표였습니다. 실무 면과락에 법규 고득점이면 합격이라고 생각했기에, 이론은 절대 튀려고 안하고 지오평가 사님 기본목차만 활용하고 의의만 외웠습니다. 3과목 중 투자한 시간이 가장 적고 시간대비 발전이 더딘 과목이라고 생각했기에 외운것만 정확히 쓰자고 생각했습니다. 그리고 자료를 많이 주시는데 개인적으로는 프린트하면 양이 너무 많아 거의 안 보게 되어 중간에 아이패드를 구해 틈날 때마다 보았는데 나름 도움이 되었던 것 같습니다. 3기 스터디에서 다뤘던 논점이 많이 출제되어 생각보다는 좋은 점수가 나온 것 같습니다.

시험에서는 익숙한 논점들이 출제된 것을 보고 흥분하지 않으려고 노력했습니다. 기본 목차와 무리하지 않게 서술하는 것에 중점을 두고 풀었습니다. 95분에 작성을 끝내는 것을 목표로 풀었고 18p 정도 작성해던 것 같습니다.

법규는 처음부터 끝까지 다 외운다고 생각했습니다. 처음에는 단어도 어색하고 문장도 이상한 것 같고 머리에 잘 안 들어오지만 법규의 언어를 이해하고 나면 쉬워집니다. 도승하 평가사님 기본서에 나온 논점들을 중요도 순으로 다 외우고 그 다음엔 조문을 다 외우고 그 다음은 사례집에 있는 것들을 다 외웠습니다. 암기라는 게 처음 공부할 때는 꺼려지는 방법이지만 저는 가장 빠른 길이라고 생각합니다. 말도 안되는 두문자 파서 그냥 다 외웠습니다. 생각보다 그렇게 오래 안 걸립니다. 판례에 대한 고민을 많이 했는데 시간이 부족해서 거의 대법원 판례만 보았습니다. 기출문제를

합격수기

돌아봤을 때 기본적인 쟁점만 잘 맞춘다면 모르는 판례가 나오더라도 60점까지는 문제가 없다고 생각했습니다. 시간이 된다면 다양하게 보는 것 추천합니다.

시험에서는 논점이 벗어나지 않게 하면서 최대한 많이 쓰려고 노력했습니다. 21p 정도 작성했던 것 같고 이론과 다르게 조금 무리해서 썼던 것 같습니다.

4. 마치며

제가 공부할 때 짧은 기간에 합격하신 분의 수기가 별로 없어서 아 역시 어려운 시험이구나 하는 생각에 고민도 많았고, 한편으로는 제가 붙어서 저 같은 분들에게 가능성을 보여주고 싶다는 생각을 했었습니다. 운도 참 많이 따라줘서 좋은 결과가 나왔지만 아직 많이 부족하다는 것을 잘 알기에 앞으로도 열심히 살겠습니다.

마지막으로 제가 수험생일 때 궁금했던 것들을 말씀드리자면

1. 글씨 - 저 글씨 엄청 안 좋습니다... 그리고 왼손잡이여서 펜으로 빨리 쓰다 보면 펜이 안 나올 때가 많아 더 지저분해 보였는데 저는 천천히 써서 다 못 쓰느니 빨리 써서 못 알아보는 부분은 틀리는 것이 낫다고 생각했습니다. 당연히 시간이 많다면 잘 쓰는 것이 좋지만 읽을 수만 있다면 그렇게 중요하지는 않다고 봅니다.
2. 개별스터디 - 저는 혼자 암기할 시간도 부족해서 개별스터디는 전혀 하지 못했지만 여유가 된다면 하는 것이 좋다고 생각합니다. 혼자 하다 보면 보던 것만 보게 되는 것 같습니다.
3. 건강관리 - 저는 원래 운동을 꾸준히 해오던 편이었으나 시간이 없어 점점 못하게 됐습니다. 일주일에 한두 시간이라도 하는 걸 추천합니다. 결국 체력 싸움이라고 생각합니다.
4. 스터디 등수 - 저는 1, 2주는 거의 맨 뒤에 등수였고 8주차까지는 100등대였고 그 이후에 조금씩 올라서 마지막 3주 정도는 50등대였습니다.

좋은 강의 제공해주신 유도은, 지오, 도승하 평가사님 덕분에 합격했습니다. 감사합니다.

*제가 만든 서브 양식입니다. 참고 부탁드립니다.

(실무 큐카드 - 이론 목차 및 키워드 - 이론 의의 서브 - 법규 서브)

잔여지 가치하락

QUESTION

장. 1332. 공제 (편). 개 (bb. 사업성 = 환). 항 (ment)
편입 전. 정 = 도. 환. 영. 영 = 각리. 기 = 개별이익 편입 후

적용 공시지가 : 편입부분의 적용공시지가

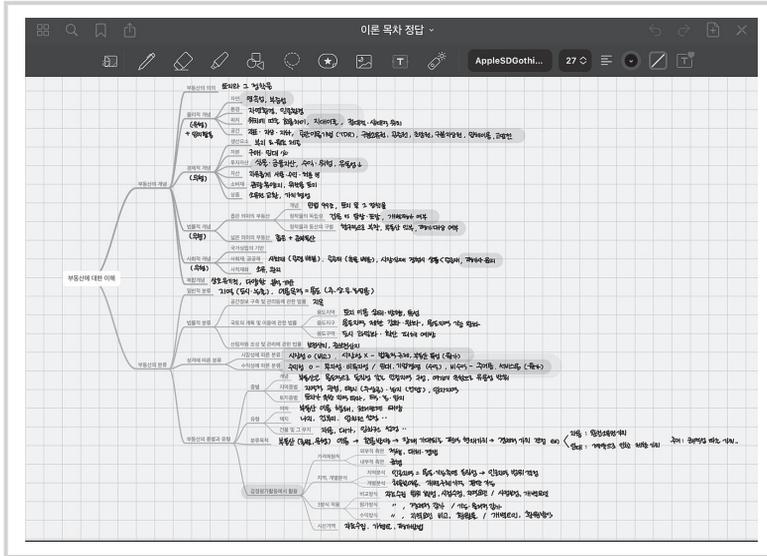
공법상 제한: 편입토지 보상당시

개별요인. 편입 전. 후, 사업시행이익 상계 금지

한도: 잔여지가격감소분 + 공사비 < 가격

109번. 2순 2-2 (V). 0기 10주 2번

ANSWER



감정평가에 관한 규칙 (감치)		
시장가치		감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건") 이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액
기준시점	액결제날	대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜
기준가치	평가가	감정평가의 기준이 되는 가치
가치형성요인	경영일	대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말한다
원가법	재감	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다
적산법	기기기경	대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법
거래사례비교법	형갈비현	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
임대사례비교법	형갈비현	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법
공시지가기준법	형갈비유이공	'감정평가법' 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지

저본
관련법령의 내용 및 취지, 그 행위가 주체, 내용, 형식, 절차 등에 있어서 어느 정도 행정처분으로서의 성립 내지 효력요건을 충족하고 있는지 여부, 그 행위와 상대방 등 이해관계인이 입는 불이익과의 실질적 관련성, 그리고 분처행정의 원리와 해당 행위에 관련된 행정청 및 이해관계인의 태도 등을 참작하여 개별적으로 결정

필요성 2011헌바 129
> 공시, 공공 모두 고려
공용수용을 통하여 달성하려는 공익과 그로 인하여 재산권을 침해당하는 사인의 이익 사이의 영향에서 사인의 재산권침해를 정당화할 정도의 공익의 우월성이 인정되어야 한다.
> 고급골프장, 고급리조트 부청
(지방세수 확보와 지역경제 활성화는 부수적인 공익일 뿐이고, 이 정도의 공익이 그 사업으로 인하여 강제 수용 당하는 주민들이 침해받는 기본권에 비하여 그 기본권침해를 정당화할 정도로 우월하다고 볼 수 없다)

무효, 취소 구별 94누 4615
법규의 목적, 의미, 기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰함을 요한다

기속행위와 재량행위 구별 기준 97누 15418
당해처분의 근거가 된 규정의 형식이나 제재 또는 문언에 따라 개별적으로 판단하여야 한다.

토지보상법

공공필요

공공성 판단기준 2011헌바 129
> 헌법 23조, 37조와 관련 + 확대해석 경향
공용수용을 이용하고 있는 개별법의 입법목적, 사업내용, 사업이 입법목적에 이바지 하는 정도, 사업이 대중을 상대로 하는 영업인 경우에는 그 사업시설에 대한 대중의 이용, 접근가능성

정당보상
의미 67다 334, 89헌다 107
보상의 시기, 방법 등에 있어서 어떠한 제한을 받아서는 아니된다.
피수용자 재산의 객관적 가치를 안전하게 보상하여야 한다.

정당보상 목적
관련 규정 (23조) - 학설 - 판례 (2가) - 검토
+ 관련논점: 시/중/기 & 2019두 32696

관계인
관계인 범위 2018다 277419

기타 토지에 정착한 물건에 대한 소유권 그 밖의 권리를 가진 관계인에는 수거, 철거권 등 실질적 처분권을 가진 자도 포함된다.

지장물의 소유자에 대하여 그 철거 및 토지의 인도를 요구할 수 없고 자신의 비용으로 직입이를 제거할 수 있을 뿐이며, 이러한 경우 지장물의 소유자로서도 물건의 가치 상실을 수인하여야 할 지위에 있다고 봄이 상당하다. 그리고 사업시행자는 스스로의 비용으로 이를 제거할 수 있는 권한과 부담을 동시에 갖게된다. 따라서 이전보상금을 지급함으로써 철거, 제거권한을 갖게 되었으므로 '관계인'으로 봄이 타당하다.

관계인 목적 (10점)

1. 법 3조 2호 (토지와 함께 공익사업을 위하여 필요로 하는 일목, 건물 기타 토지에 정착한 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리도 수용 및 보상의 대상)
2. 법 2조 (관계인 정의: 토지, 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 외의 권리를 가진 자) + 법 64조 (순실보상은 소유자나 관계인에게 개인별로 하여야 한다)
3. 수거, 철거권도 '소유권 외의 권리' 해당 여부
 - 1) 관련 판례
 - 2) 검토 (철거, 제거권 가짐 = 관계인)

* 실무 목차 만들기 예시입니다. 가령 시산가액 조정이 논점으로 나올 경우 <각 방식의 장, 단점을 모두 쓸 것 & 부동산 시장 호황/불황인 경우 시산가액을 조정하는 방법을 쓸 것>이 저만의 가이드라인이었습니다. 이러한 가이드라인을 토대로 문제에 제시된 조건을 섞어서 답안을 작성하였습니다.

21. 시산가액 조정	
목차	장점, 한계 모두 적시
개별평가	1. 객관적 (한계선 있음) > 토지는 최 반영, 건물은 원가 2. 개별물건의 가격 각각 잘 반영 3. 안정적인 기초가격의 성격
거래사례비교법	1. 시장관행에 부합하지 못함 2. 시장의 수요와 공급 잘 반영, 실증적, 객관적 3. 실제 거래관행과 부합 1. 평가사 주관개입 가능 2. 3.
수익환원법	1. 수익성부동산의 경우 현금흐름이 가격결정시 중요한 요소가 됨 2. 장래이익의 현재가치가 가치의 이론적 측면 부합 3. 1. 평가사 주관개입 가능 2.

“ 수험생 건강관리 이렇게 하자! ”

아침식사가 중요하다.

아침식사는 뇌 세포의 활동을 활성화해 학습능력이나 사고력, 집중력을 향상시킨다. 수험생 활은 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 들던 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 카페인이나 향유된 음료는 삼가고, 커피나 청량음료보다는 따뜻한 우유를 한 잔 마시도록 하자.

**쉬어가기
TIP**

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 굳게 먹었던 마음이 흔들리고, 매일 반복되는 일상에 긴장감도 방향
감각도 무뎠질 때 어떻게 하면 흔들리는 마음을 다잡고 합격의 정상에 오를 수 있
을까요?

흔히들 수험생활에 대해 "피할 수 없다면 즐겨라"라고 말합니다.
자신의 미래와 직업을 위해 고군분투하는 감정평가사 시험준비생이라면 공부 자체
를 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 의
지뿐입니다. 기적은 누구에게나 일어날 수 있습니다. 그러나 그 기적은 여러분이
흘리는 땀과 눈물이 있어야만 일어날 수 있습니다. 마지막 합격통지서를 쥐는 그 순
간까지 열심히 달려가 보세요.

그래서 먼 훗날 감정평가사가 되어 "아, 진짜 그때 지금 생각해도 부끄랄 정도로 열
심히 공부했어."라는 생각이 들 정도로 바로, 지금 최선을 다하세요.

합격수기

합격수기 #10

2차합격

안녕하세요? 감정평가사 32회 시험에 합격하게 된 윤00이라고 합니다.

사실 며칠 전까지만해도 학원에서 단과 강의를 듣고 있었는데, 갑자기 합격수기를 쓰게 되어서 굉장히 어색하지만 합니다.

감정평가사 시험을 최종합격하기엔 아직 턱없이 부족한 실력이기에, 순전히 운으로 시험에 합격했다고 생각합니다.

따라서, 합격수기를 쓴다는 것이 굉장히 부끄럽습니다만, 제 합격수기가 1차 시험 후 약 4개월의 기간 동안 2차 시험에서 소기의 성과를 올리고자 하시는 분들에게 조금이나마 도움이 될 수 있도록, 제가 어떻게 공부를 했고 운 좋게 합격할 수 있었는지 이야기해보겠습니다.

1. 수험 생활 요약(2020. 8. 1.~2021. 8. 7.)

[2020년 8월]

공부는 작년 8월에 시작했습니다. 시험 시작 전에 유도는 평가사님께 상담을 받으러 갔었고, 실무를 보통 먼저 시작한다는 이야기를 듣고 실무 기본강의와 회계 기본강의를 함께 시작했습니다. 부동산 분야에 대한 기초 상식이 없었기에 감정평가실무 기본서가 너무 어렵게만 느껴졌고, 공시시가기 준법조차 이해하지 못했었습니다. 따라서, 강의에 수록되어 있던 퀴즈는 물론 기본서에 있는 예제 문제까지 풀어 볼 엄두도 내지 못한 채 예시답안만 눈으로 확인하며 책 끝까지 강의만 들었습니다. 1000점 문제도 구입을 해 풀어보려 했으나, 한 문제도 손 대기 어려워 예시답안만 몇 문제 눈으로 보다가 책을 덮게 되었습니다.

[2020년 9월~2020년 12월]

9월부터는 학교에 다녔습니다. 18학점 수업, 졸업논문 작성, 과 학생회장직 업무 때문에 개인적인 공

부시간을 내기가 힘들었습니다. 결국 2차 공부 는 그만 하기로 마음을 먹었고, 1차에 집중하며 회계, 경제, 민법 기본강의를 들었습니다. 주중엔 하루 평균 4~5시간 정도 공부했고, 주말엔 조금 더 많이 했던 것 같습니다.

[2021년 1월~2021년 3월]

종강을 하고 난 이후부터 전업수업생활을 시작했습니다. 서울법학원 근처에 자취방을 얻고 도서관에 다니며 공부를 했습니다. 주말 하루를 제외하고는, 자는 시간 외의 시간엔 공부를 하며 지냈습니다. 1차 과목 전부를 학원 모의고사에서 합격점수가 나올 정도로 공부를 마쳐냈습니다.

[2021년 4월]

1차 시험을 약 1달 정도 남기고, 1차 시험 준비는 어느 정도 되었다는 생각에 1차 시험 2주 전까지 2차 과목을 미리 공부해보기로 결정했습니다. 3방식 문제집의 예시답안을 몇 개 더 읽어보았고, 지오 평가사님의 기본강의 중 총론 일부를 들었으며, 강정훈 평가사님의 행정법 수업을 들었습니다. 4월 말에 있던 1차 시험의 가채점 결과가 다행히 안정적으로 나왔고, 박문각 2차 종합반을 결제해 기본 강의부터 실강으로 학원진도를 따라 나갔습니다.

[2021년 5월~시험]

학원(실강) 기본강의 진도를 실이법 모두 따라가면서, 선행학습으로 작년도 강의들을 인강으로 빠르게 들었습니다. 무료 제공해주는 작년 이론, 법규 기본강의를 들었고, 추가로 작년 이론심화강의와 법규종합문제강의를 구매해 배속으로 들었습니다. 작년 강의들을 빠르게 들으며 예습한 내용을 토대로 실강으로 듣고 있는 기본강의의 이해도를 높였습니다. 2차 시험장에 들어가 3과목 모두 어떻게든 답안지를 채우고 오고 싶다는 생각에 2차 시험 한달 반쯤 전에 3기 스터디를 신청했습니다. 9주차부터 14주차까지 총 6회 스터디를 진행했습니다. 시험 한달 전부터 이론, 법규에서 나올 논점들을 정리해 최대한 암기한 후 시험장에 들어갔습니다.

합격수기

2. 과목별 학습전략

1) 실무

실무는 절대적 실력이 뒷받침되지 않으면 과락이 나올 수 밖에 없다고 생각했고, 그 절대적 실력을 넘기 위해선 어느 정도 충분한 양적 투자가 필요하다고 생각했습니다. 기본강의와 0순환 강의의 실강 진도를 쫓아가며 기본적인 실력을 쌓았고, '기본강의 퀴즈, 0순환 모의고사, 1000점 문제집, 종합 문제집, 작년 단과 모의고사, 작년 0기 스터디 문제, 올해 3기 스터디 문제, 기출문제 등을 닥치는 대로 풀며 문제풀이 감각을 익혔습니다. 실무의 감을 최대한 끌어 올리기 위해 거의 매일 200점~300점 정도의 문제를 풀고 복기했습니다(시험 직전 1주일만 100점~200점 정도). 시험 3일 전, 감직 및 토지보상법 시행규칙 조문과 논점별 필수 멘트를 정리하고 시험장에 들어갔습니다.

2) 이론

이론의 경우, 실무 때문에 시간 투자를 많이 할 수 없었기에 최대한 효율적으로 공부하려고 노력했습니다. 먼저, 이론 기본서의 내용들을 각 주제별로 A4 용지에 가지치기 형식으로 그려가며 정리했습니다. 시간상 기본서는 한번 읽고 다시 읽지 못했으며 정리한 내용들로만 반복해서 공부했습니다. 처음엔, 기출문제를 통해 이론공부를 하려했으나 지오 평가사님과의 상담을 통해 공부방법을 크게 바꿨습니다. 남은 3개월 동안 기출문제보다는 스터디 문제들을 보는 게 도움이 될 거라는 말씀을 듣고, 기출문제는 문제가 어떤 식으로 출제되는지만 확인하고 스터디의 문제들로만 공부했습니다. 단, 서울법학원뿐만이 아닌 하우패스, 한림법학원의 3기, 4기, 파이널 스터디 문제를 모두 구해 나오는 논점들을 전부 정리한 후 시험장에 들어갔습니다.

3) 법규

법규를 처음 접했을 땐 정말 한숨이 나왔습니다. 무슨 말인지 하나도 모르겠고, 두꺼운 책과 쏟아지는 판례들에 압도되었습니다. 굉장히 막막했으나, 행정법 및 기본강의를 3번씩 들었습니다. 전 범위를 한번씩 돌릴 때마다 법규의 전체 체계가 조금씩 잡혀갔습니다. 법규는 논점을 정확히 맞추는 게 중요하다는 생각을 했기에, 내용을 상세히 암기하기보다는 조문 혹은 판례마다의 쟁점을 파악하는 데 초점을 두었습니다. 강정훈 평가사님의 짝기 강의를 들으며 중요시 되는 논점들의 경우엔 따로 정리를 해둬 암기 후 시험장에 들어갔습니다.

3. 개별스터디

1) 실무스터디

매일 아침 9시에 실무 스터디원들과 10점 분량의 실무 문제를 풀고 관련 논점들을 짚어봤습니다. 아침 일찍 일어날 수 있도록 강제적으로 공부습관을 잡을 수 있었고, 혼자 할 때에 비해 타이프하게 문제를 풀 수 있었습니다. 문제 복기를 하는 과정에서 실수했던 부분들에 대해 더 명확히 알아갈 수 있었고, 혼자 공부했다면 오개념을 가지고 넘어갈 뻔한 부분들을 제대로 알게 되었으며, 미처 발견하지 못했던 디테일한 부분들까지 팀원들이 언급해주었기에 문제를 분석하는 능력이 많이 향상될 수 있었습니다.

2) 법규스터디

운이 좋게도 굉장한 실력자 두 분이랑 스터디를 하게 되었습니다. 법규 문제를 한번도 풀어본 적이 없는 저에게 과외를 해주시듯 많은 것을 알려주셨습니다. 법규 스터디는 법전 암기, A급 논점 총정리, 기출문제 목차 연습으로 이루어져 진행되었습니다. 많이 부족했지만 실력자분들과 함께 하다보니 제 능력대비 기준을 많이 높여 공부하게 되었고 그 덕에 단기간에 법규성적을 끌어 올릴 수 있었습니다.

3) 이론스터디

이론스터디 또한 진행하려고 했으나, 사정이 생겨 일정 조정이 어렵게 되어 한 주를 하고 부득이하게 구성되었던 팀에서 나오게 되었습니다. 당시 팀원분들께는 끝까지 같이 하지 못해 죄송한 마음이 아직까지 있고, 모두들 좋은 결과가 있으셨으면 좋겠습니다.

4. 공부의 강도

1) 시간 관리

위의 내용들이 약 4개월만에 가능한 일인가 의문이 들 수도 있을 것 같습니다. 깨어있는 모든 시간들을 수험공부에 사용하려고 노력했기에 가능할 수 있었던 것 같습니다. 세수를 할 때, 불일을 볼 때, 샤워를 할 때엔 항상 강정훈 평가사님의 강의를 들으며 했고, 밥은 항상 지오 평가사님의 강의와 함께 했습니다. 음식은 시리얼, 죽(2인분), 냉동볶음밥 등 전자레인지와 숟가락만 있으면 되고, 간

합격수기

편하게 공부하며 먹을 수 있는 음식 위주로 먹었습니다. 걸어도닐 땀 녹음된 판례 문장들을 들으며 입으로 따라 외웠습니다. 미용실에 갈 때에도 미용사분께 양해를 구하고 무선이어폰을 귀 한쪽에 꽂은 채 강의를 들으며 머리를 잘랐습니다. 인강을 들 때 2.5배속~3.5배속으로 들었습니다. 특히 지오 평가사님의 경우엔 3.5배속까지 속도를 올려 들었습니다. 처음엔 2배속으로 듣기도 힘들었으나 점차 노력하니 2.5배속도 들리게 되었고 더욱 집중하니 3.5배속도 들 수 있게 되었습니다. 학원 수업 사이사이 쉬는 시간에도 쉬지 않고 공부를 했습니다. 주로 조문을 암기하거나 10점짜리 실무 문제를 풀었습니다. 이외에도 시간을 아끼기 위한 노력을 많이 했는데, 1차가 끝나고 2차 시험을 보기 전까지의 4개월이라는 시간이 2차 공부를 하기에 턱없이 부족하다는 생각이 머릿속에 항상 있었기에 1분 1분이 아까워 이렇게 행동할 수 있던 것 같습니다.

2) 수면

하루에 4시간~6시간 정도 잤던 것 같습니다(일요일에는 8시간 정도 잤습니다). 밤에 자는 시간을 정해두기보다는 인공눈물을 계속 넣어도 눈앞이 흐려져 공부하기 힘들 정도가 되면 잠을 청했습니다. 잠자리에 눕기 전 녹음된 판례 문장을 틀어놓고 누웠으나, 항상 1분이 채 안 되는 녹음 한 개 파일이 끝나기 전에 바로 잠들었던 것 같습니다. 수면시간이 부족했기에 카페인이 들어간 음료를 많이 마셨습니다. 커피와 에너지 드링크를 달고 살았으며, 그것으로 부족한 경우엔 타우린 알약을 먹었습니다. 몸이 안 좋아지는게 느껴졌지만 2차 시험날까지만 버티자는 생각을 하며 지냈던 것 같습니다. 일주일에 1~2번은 20분 알람을 맞추고 낮잠을 잤습니다.

3) 3기 스터디 시험

3기 스터디 시험이 아직까지 기억에 많이 남습니다. 6번의 주어진 시험 기회 내에 어떻게든 100등 이내에 들겠다는 목표를 세웠습니다. 이론, 법규의 경우 한번도 답안을 작성해본 적이 없었기에 문체에 적혀 있는 문구들과 그동안 공부했던 내용들을 모두 종합해 역지로 페이지를 채워나갔습니다. 실무의 경우에도 3방식 외 논점이 나올 경우 풀기 어려움이 컸었으나, 모르는 유형의 평가라도 어떻게든 점수를 받을 수 있는 부분들을 찾는 연습을 했습니다. 3기 스터디 시험을 실제 2차 시험장에서 보는 시험이라는 생각을 가지고 이를 악물고 시험을 봤습니다. 비유적 표현이 아니라 너무 집중한 나머지 저도 모르게 300분의 시험 시간 내내 이를 세계 물고 시험을 봐서 시험이 끝나면 이와 잇몸이 아파 저녁을 먹기 힘들 정도였습니다. 처음엔 200등 가까이 최하위권에 있었으나 매주 20~30등씩 성적이 올라가 마지막 스터디에선 80등대까지 올라갔습니다.

5. 마지막으로

열심히 하시는 수험생분들 모두 고생이 많으신 걸 압니다. 문제를 하도 풀다 보니 팔목과 전완근이 옥신거릴 거고, 허리, 목, 어깨, 눈 어디 하나 성한 곳이 없을 것입니다. 또한, 정신적으로도 불안감에 휩싸여 내가 잘하고 있는지 자꾸만 자신을 부정하게 되며 눈에 빠질 수도 있을 것입니다. 하지만 이러한 고통과 고뇌가 자신이 잘하고 있다는 보증수표라고 생각하셨으면 좋겠습니다.

노력과 자신감의 선순환 구조를 만들자는 게 제 수험생활의 모토였습니다. 자신감만 있고 노력이 없는 건 자만일 뿐이며, 자신감 없이 노력만 있는 경우엔 부정적인 생각에 실제 자신의 기량을 전부 펼치지 못할 가능성이 큽니다. 최악의 경우는, 부족한 노력으로 자신감이 하락하고, 자신감이 하락해 노력을 더 못하게 되는 것이라고 생각합니다. 노력이 자신감의 원천이 되고, 그런 자신감으로 더 노력을 하게 되는 것이 수험생에게 필요한 마음가짐이 아닐까 싶습니다.

끝으로, 저의 수험생활을 도와주신 많은 분들께 감사의 인사를 드립니다. 공부에 전념할 수 있도록 저를 믿어주고 또 지원해주신 가족들께 감사드립니다. 합격할 수 있도록 지도해주신 유도는 평가사님, 지오 평가사님, 강정훈 평가사님께도 감사의 인사들 드립니다. 같이 법규 스테디를 하며 많이 가르쳐주신 왕종혁 평가사님, 권영하 평가사님 모두 합격 축하드리고, 또 감사드립니다. 매일 아침 실무 스테디를 하며, 저에게 큰 힘이 되어주셨던 정완님, 혜원님, 세린님께도 감사드립니다. 마지막으로, 웃을 일이 거의 없는 수험생활 동안 매주 주말 저를 보러 와 웃음과 힘을 준 여자친구님께 감사의 인사를 전합니다. 정말 고맙게도 법규 판례를 저 대신 녹음 해주었고, 전혀 듣고 싶지 않을 법한 저의 조문 및 두문자 암기 노래들도 불만 없이 함께 불러줬습니다. 많은 분들의 도움 덕분에 시험에 합격할 수 있었다고 생각합니다. 다시 한번 진심으로 감사드립니다.

대략적인 합격 수기 외의 구체적인 공부법 등은 보상법규 기출강의 시간과 합격자 인터뷰를 통해 조금 더 자세히 전달해보도록 하겠습니다. 저의 공부법이 1차를 마치고 짧은 시간 내에 2차 시험에서 좋은 결과를 내보고자 하는 분들께 도움이 되었으면 좋겠습니다.

사실 저보다 더 열심히 공부하신 분들의 자리를 제가 차지하게 된 거 같아 마음이 편하지만은 않습니다. 노력하는 모든 수험생분들께 좋은 결과가 있으시길 진심으로 바라며, 이만 글을 마치도록 하겠습니다.

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, 잠담시간 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 마지막 정리 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 따분해지며, 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 남는 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 17개월 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. 정신 안정과 자신감에 도움을 준다. 기본서 한 권, 문제집 한 권씩만 두자. 시험이 가까이 다가오면 불안감에 편승하여 요약집이니 핵심 노트니 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 17개월은 15일, 10일, 5일, 1일로 나누어 전 과목이 마지막 1월 중 4회독 되어야 한다. 결국 6개월에 1~2회독, 3월에 1회독, 마지막 17개월에 4회독 되어 총 6~7회독이 되어야 한다.

마지막 17개월의 물리적 시간은 17개월이지만 체감시간은 1년에 버금간다. 그리고 바로 이 17월에 당락이 결정된다. 이때 갑자기 몸이 아픈 경우 대부분 불합격에 대한 대비로 피병인 경우가 많다. 합격의지가 강한 자는 병도 이긴다. 평소에 운동과 비타민제로 우리 몸에 면역력을 키워주자.

쉬어가기 TIP

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 기본서에 목차를 복사하여 해당 과목 학습 시에 옆에 놔두고 지금 어디를 보는지 찾아 보며 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 누적적으로 배가된다. 뼈가 있어야 살을 붙일 수 있다는 것을 명심하자.

10. 문제집을 볼 것

객관식 문제를 많이 풀어 응용력을 기우자. 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 이론공부가 끝나면 곧바로 해당 단원문제를 풀고 다 맞았다고 좋아하는 사람이 많다. 방금 본 것을 기억 못하는 바보도 있나? 이론과 문제풀이에 시간 간격이 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 나날이 아니다. 헤어지라는 뜻은 아니고, 현명히 대처하라는 뜻이다.

우리에게는 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

기본에 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 내기면 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. 지피지기면 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..

합격 꿀팁

감정평가사 가이드북

초판인쇄 2022년 8월 5일
초판발행 2022년 8월 10일

지 은 이 서울법학원 감정평가사연구회
펴 낸 이 박 용
펴 낸 곳 (주)박문각출판
등 록 2015. 4. 29. 제2015-000104호
주 소 06654 서울시 서초구 효령로 283 서경 B/D 4층
대표전화 (02)6466-7202
팩 스 (02)584-2927

이 책의 무단 전재 또는 복제 행위는 저작권법 제136조에 의거, 5년 이하의 징역 또는 5,000만 원 이하의 벌금에 처하거나 이를 병과할 수 있습니다.

해당 도서는 비매품이므로 판매할 수 없습니다.

ISBN 979-11-6704-837-0