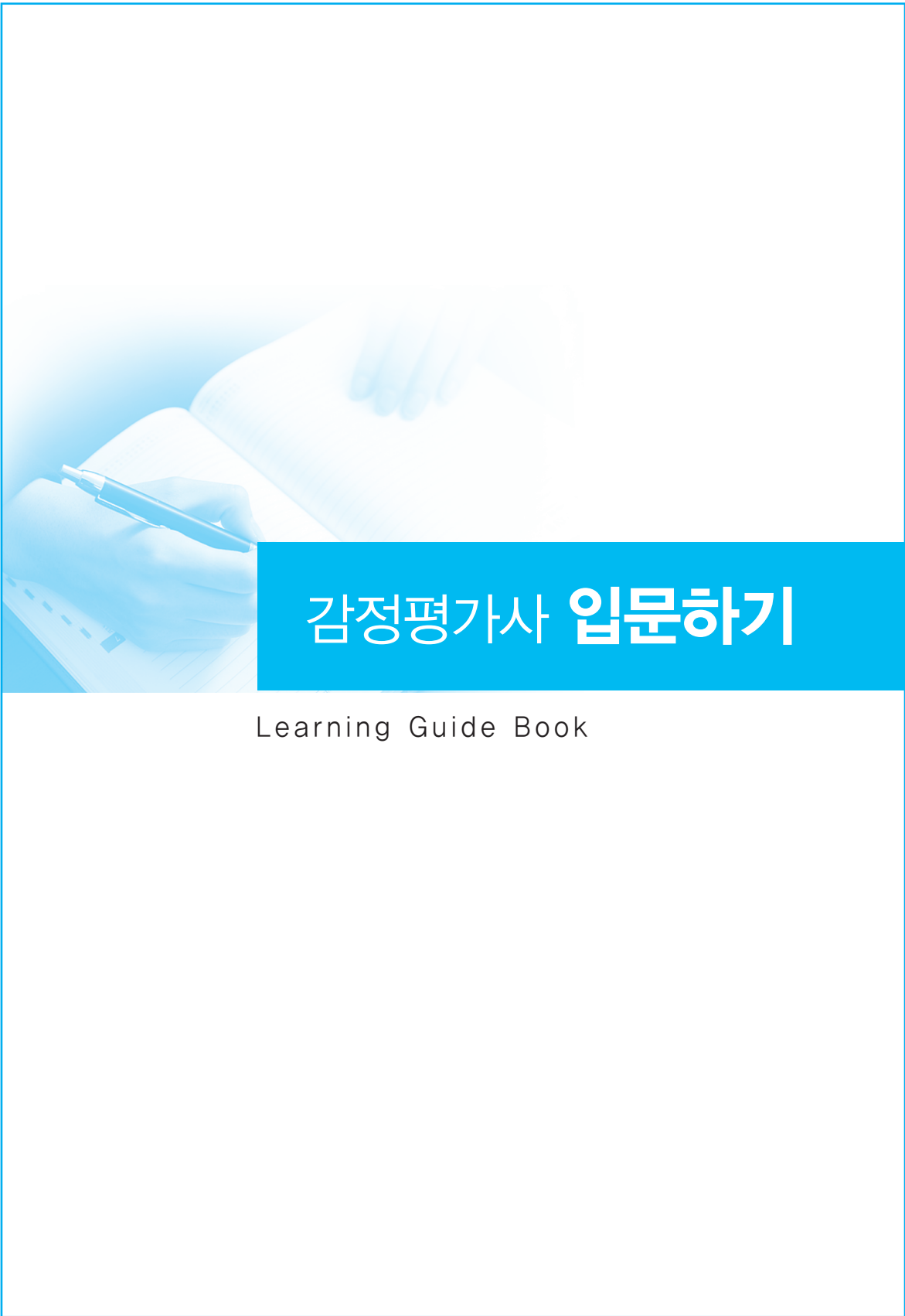




감정평가사 입문하기

Learning Guide Book

01

감정평가사란 무엇인가?

■ 감정평가사란?

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

◎ 감정평가의 업무영역

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

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

◎ 감정평가사의 수행직무

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

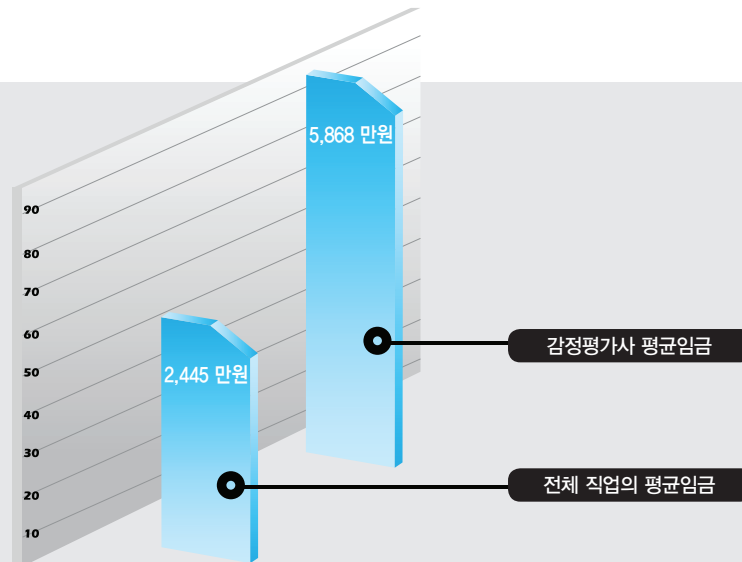
■ 감정평가사 전망

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

감정평가사 자격취득자는 매년 200여 명이 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 부동산 펀드를 운용하기 전에 부동산의 적정가치를 평가해야 하는 업무가 중요해지면서 이를 담당할 감정평가사의 수요가 증가하고 있다. 따라서 향후 감정평가사의 활동영역은 기존 활동영역인 개인사업체나 법인에서 자산운용업계를 비롯한 보험회사, 공공기관 등으로 확대될 것으로 보인다.

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



01

감정평가사란 무엇인가?

■ 감정평가사 주요업무

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

일반거래	• 법인설립, 합병에 따른 자산감정평가 • 각종 인·허가, 이민수속 등을 위한 재산감정평가 • 기타 일반거래 및 재산거래를 위한 부동산 및 공장 등의 감정평가
부동산 컨설팅	• 재개발, 재건축 등 공공사업의 재산성 분석과 권리변환 및 권리조정에 관한 조사 • 보상액 산정기준에 관한 조사 • 부동산의 최유효이용 방안에 관한 조사 • 부동산 의사결정에 관한 조사 • 부동산 입지선정에 관한 조사 • 부동산 투자분석, 개발사업 등의 타당성에 관한 조사 • 지가수준에 관한 조사 • 자산의 운용, 관리에 관한 조사 • 부동산의 가격 또는 임료산정에 관한 조사

■ 감정평가사 자격취득 후 진출가능 분야

- 감정평가사 사무소 개설
- 합동사무소 개설(3인 이상)
- 감정평가법인 설립(10인 이상)
- 정부투자기관, 금융기관 취업에 우선권 부여
(한국감정원, 한국토지주택공사, 한국자산관리공사, 한국수자원공사, 경기도시공사, 금융기관보험회사, 신탁회사 등의 채용·승진 시 우선권 부여)

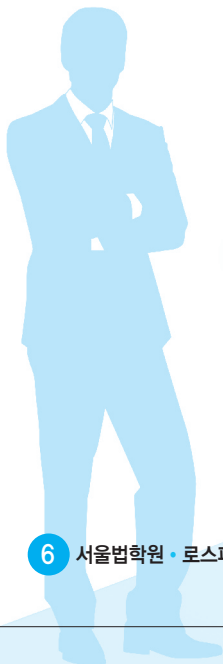
■ 감정평가제도

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

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

■ 시험과목

구 분	교 시	시험과목	시험시간
제1차 시험	1	① 민법 (총칙, 물권법) ② 경제원론	80분
	2	③ 회계학 ④ 부동산관계법규 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 국유재산법, 건축법, 측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률 중 지적에 관한 규정, 부동산등기법)	80분
제2차 시험	1	① 감정평가실무	100분
	2	② 감정평가이론	100분
	3	③ 감정평가 및 보상법규 (공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률, 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률)	100분



■ 시험방법

- 제1차 시험 : 객관식 5지 선택형, 과목당 40분씩, 2교시
- 제2차 시험 : 논문형(기입형 병행 가능), 과목당 100분씩, 3교시

■ 합격자 기준

◎ 제1차 시험

- 영어과목을 제외한 나머지 시험과목의 합격기준은 매 과목 100점을 만점으로 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상의 득점으로 함.

◎ 제2차 시험

매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자를 합격자로 결정하되, 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자가 최소합격인원에 미달하는 경우에는 최소합격인원의 범위에서 매 과목 40점 이상 득점한 자 중에서 전 과목 평균득점에 의한 고득점자 순으로 합격자를 결정함.

다만, 최소합격인원의 범위에서 고득점자 순으로 합격자를 결정함에 있어서 동점자로 인하여 최소합격인원을 초과하는 경우에는 해당 동점자 모두를 합격자로 결정하되, 이 경우 동점자의 점수계산은 소수점 이하 둘째 자리까지(이하 버림) 계산함.

■ 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수

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



감정평가사 합격자 통계

■ 감정평가사 합격자 통계

연도(회수)	접수자	1차 응시자	1차 합격자	2차 응시자	최 종 합격자	본원출신 합격자
90년(제1회)	16,383명	10,002명	384명	1,527명	102명	—
91년(제2회)	8,031명	5,375명	509명	1,265명	102명	18명
92년(제3회)	6,332명	4,356명	661명	1,349명	102명	62명
93년(제4회)	9,468명	5,983명	803명	1,179명	130명	91명
94년(제5회)	5,421명	3,890명	339명	920명	19명	15명
95년(제6회)	3,358명	2,496명	682명	860명	102명	85명
96년(제7회)	3,008명	1,814명	91명	787명	100명	83명
97년(제8회)	2,927명	2,205명	630명	828명	101명	89명
98년(제9회)	4,598명	3,235명	683명	1,035명	100명	94명
99년(제10회)	6,554명	5,658명	579명	1,150명	100명	93명
00년(제11회)	7,818명	6,042명	1,480명	1,657명	135명	123명
01년(제12회)	6,094명	5,023명	803명	1,856명	183명	150명
02년(제13회)	4,312명	3,365명	946명	1,500명	117명	102명
03년(제14회)	3,846명	2,957명	800명	1,481명	135명	123명
04년(제15회)	5,168명		971명	1,507명	140명	133명
05년(제16회)	6,039명	4,889명	1,708명	1,150명	154명	147명
06년(제17회)	6,260명	4,441명	667명	1,819명	181명	155명
07년(제18회)	6,800명	5,877명	1,279명	923명	172명	153명
08년(제19회)	6,557명	5,170명	733명	1,387명	167명	154명
09년(제20회)	3,618명	2,532명	1,343명	2,435명	203명	157명

■ 2009년 제20회 감정평가사 합격자 현황

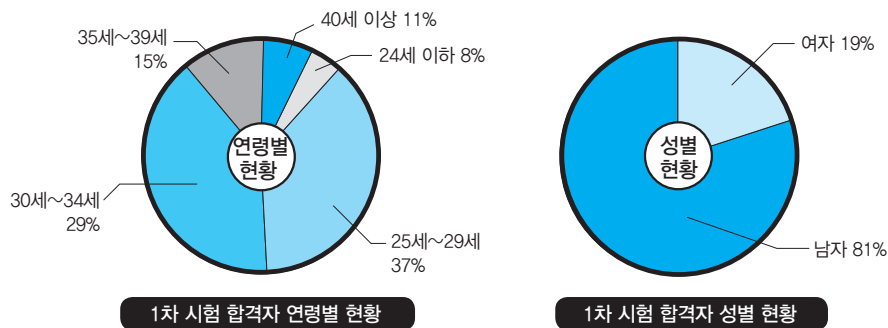
◎ 제1차 시험 합격자 통계

대 상	응 시	결 시	응시율	합 격	합격률
2,532명	2,189명	342명	86.49%	1,343명	61.35%

◎ 과목별 채점결과

과 목	응시자수	평균점수	과락자수	과락률
민 법	2,189명	59.93	346명	15.81%
경제원론	2,189명	69.43	107명	4.89%
회계학	2,184명	51.01	570명	26.10%
부동산관계법규	2,184명	69.23	175명	8.01%

◎ 합격자 현황



◎ 제2차 시험 합격자 통계

대 상	응 시	응시율	합 격	합격률
2,435명	2,091명	85.9%	203명	9.7%

※ 여성합격자 : 42명(합격자 203명 중 20.7%)

◎ 제2차 시험 합격자 점수

구 분	최고점수	합격점수	비 고
제2차 시험	61.83	50.00	2009년도에 최소합격인원제 도입 (최소합격인원 : 200명)

04

감정평가사 단계별 학습전략

■ 시험 준비 단계

◎ 시험 출제수준 및 경향 파악

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

◎ 수험대책의 구체적 설정 및 교재 선택

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

■ 실력 쌓기 단계

◎ 각 과목별 학습시간의 적절한 배분

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

◎ 전문학원강의 수강

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

■ 실력 점검 단계

◎ 절대 소홀히 할 수 없는 취약과목

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

◎ 정확한 지식의 우선적 습득 및 객관식 시험요령의 파악

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

■ 최종 마무리 단계

◎ 합격을 좌우하는 2개월 전 마무리 학습

42.195km, 마라톤의 완주거리이다. 감정평가사 시험의 2개월 전은 이 마라톤 코스 중 35km 지점이라 할 수 있다. 이는 마라톤 코스 중 인간이 신체적 극한에 달하는 지점이자 수험생이 가장 극심한 정신적 스트레스를 받는 지점이다. 바로 이곳이 수험생활에 있어 마지막 승부가 가능되는 지점이므로 시험 2개월 전부터는 최대한 정신을 집중하여 혼신의 힘을 기울여야 한다. 이때의 학습효과는 지난 몇 개월 간의 학습가치와 맞먹는다고 할 수 있겠다.

이제까지 공부해 온 것을 시험장에서 충분히 발휘할 수 있도록 암기가 필요한 사항은 최대한 외우고, 문제집이나 요약서, 실전모의고사 등 마무리 교재를 통해 실전감각을 배양하는 것이 중요하다.

◎ 시험 당일 최고의 컨디션

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

결정은 신중하게 도전은 확실하게



제19회 수석 강헌태

시작하며

안녕하세요 저는 19회 감정평가사 2차 시험을 전체수석으로 합격한 강헌태라고 합니다. 합격한 것만으로도 커다란 영광인데 제게는 분에 넘치는 수석이라는 결과를 얻게 되어서 12월의 영광이라는 말을 다시금 실감하게 되었습니다. 저는 2005년 초에 복학을 하고 나서 유학과 취업 등 진로를 고민하다가 감정평가사라는 직업이 제 전공과 많은 관련이 있으며 사회적 인지도에 비해 많은 장점을 가지고 있다는 걸 알게 되어 시험에 도전하게 되었습니다.

어려운 시작과 1차의 실패

2005년 2학기에 정일감정평가법인의 정재근 평가사님께 조언을 얻어 서울법학원에서 1차 회계와 2차 감정평가이론을 들으면서 공부를 시작했습니다. 처음에는 빨리 합격하겠다는 생각보다는 차근차근히 하자는 생각에 주말에만 학원강의를 들으면서 공부를 하였습니다. 처음에는 의욕에 불타서 공강시간에 틈틈이 예습, 복습을 했지만, 수업을 21학점으로 꽉 채워서 듣기도 했고, 하나에 몰두하는 성격 때문에 중간고사 이후로는 평일에 거의 감정평가사 공부를 하지 못했고 학원수업을 빠지기도 하였습니다. 부동산관계법규는 전공 덕분에 어느 정도 알고 있었고, 학기 중에 회계와 민법, 경제과목을 실강으로 들었습니다. 겨울방학이 되어서야 복습을 할 수 있었는데 혼자 공부를 한 탓인지 많이 하지는 못했습니다. 3월에 학원모의고사를 풀어 보았으나 합격선 근처에 가지도 못하는 점수를 얻어서 그때부터 학구열에 불타 열심히 공부하였습니다.

그런데 4월 말쯤에 농구를 하다가 발목이 돌아가는 부상을 당하여 깁스를 하게 되었고, 그로 인해 한 달 정도 공부를 제대로 하지 못하였습니다. 게다가 기말고사 시험을 보거나니 딱 2주일의 기간이 남았지만, 하필이면 독일 월드컵이 열리고 있는 기간이어서 공부에 집중하기가 어려웠습니다. 다행히 시험을 보기 5일 전에 혼자 풀어본 모의고사에서 60점을 넘기 시작하여서 합격할 수 있을 것 같았으나 그해 1차 시험이 유난히 어려워져 아깝게 떨어지고 말았습니다.

본격적으로 공부하기 시작한 2년차

2년차 때는 머리가 나쁘면 몸이 고생이라고 실수의 연속이었습니다. 1차 시험에 떨어지고서는 시험이 만만치 않다는 것을 깨달았고, 9월부터 같은 과 선배이자 18회 합격생인 승완이형을 따라 신림동으로 들어가 공부했습니다. 처음 2달은 집에서 출퇴근하였는데 초반에는 적응을 잘 못하고, 소속되어 있는 농구동아리가 학교대표로 연고전에 나가게 되는 등의 일로 공부에 집중을 거의 하지 못했습니다. 그래서 시간도 아끼고 본격적으로 공부를 하고 싶은 마음에 고시원 생활을 시작했습니다.

1차는 어느 정도 공부가 되었다고 생각했기 때문에 2차만 공부하였고, 고시원 생활은 고시식당과 복사집, 문방구 등 공부에 필요한 것들이 갖춰져 있어서 효율적으로 공부할 수 있었습니다. 수험생이나 합격생 중에 아는 사람이 없었기 때문에 승완이형이 하는 대로 공부하였고, 같은 2년차였기 때문에 기본적인 내용만을 공부했습니다. 실무는 이홍규 실무 강의를 듣고 예제 및 연습문제를 풀었고, 이론은 PASS서브와 안정근 평가이론을 읽었으며 법규는 노병철 보상법규 강의를 듣고 1기 스터디를 다니게 되었습니다.

1기 스터디(1, 2, 3월)는 서울법학원 수요반을 다녔는데 이 시기는 좌절과 시련의 연속이었습니다. 1월부터 승완이형과 둘이서 오전에 실무 문제집 200점을 풀고 이후에는 주로 서브와 팀장자료로 이론, 법규를 공부했습니다. 스터디에서 실무는 1, 2번 풀면 시간이 이미 다 되었고 이론과 법규는 내용을 외워가도 막상 쓰려고 하면 생각이 나지 않아 혼자 만든 서브노트를 베껴기도 하였습니다. 이러다보니 스터디 시험 전 날만 되면 스트레스를 받았고 1~2시까지 벼락치기를 하게 되었습니다. 그래서 팀장님들께 상담도 하고, 고민도 많이 하게 되었는데 생각해보면 초심자라면 겪게 될 수밖에 없는 기간인 것 같습니다. 이때 스터디에서 스트레스를 받고 열심히 연습하는 것이 그런 기간을 줄일 수 있는 방법인 것 같습니다.

2기(4, 5월)에 와서는 2번째 봐서 그런지 실무는 다 풀 때도 있었고, 이론과 법규는 시간은 부족하지만 외워서 쓸 수 있을 정도가 되었습니다. 2기 때는 같은 스터디 팀원이었던 태봉이형을 영입하여 3명이서 실무는 팀장문제를 풀었고 이론, 법규는 1기와 동일하게 서브와 팀장자료를 외웠습니다. 이 때 1차 때 어설프게 만들었던 서브노트를 버리고 새롭게 만들기 시작했는데 동차이기에 회계공부를 시작하게 되어 법규서브만을 만들었습니다.

3기(6월) 때는 1차 공부에 전념하기 위해서 쉬고, 시험 일주일 전까지 오전에는 실무 문제집 200점만 풀고 나머지는 1차를 복습하는데 전념했습니다. 작년에 1차를 아깝게 떨어졌기에 2차 시간을 늘리기 위해서 최대한 늦게 1차를 시작한 것인데 시험 보기 10일 전까지는 60점도 못 넘어서 걱정을 많이 했습니다. 그렇지만 결국 1차를 쉽게 합격할 수 있었습니다.

4기(7, 8월) 때는 실무보다 이론, 법규에 치중하였습니다. 오전 스터디 때는 실무 100점 이론, 법규 50점씩을 풀었고, 법전 앞글자를 암기해가며 공부를 해서 그런지 이론, 법규 실력이 금방 늘었던 것 같습니다. 그리고 8월에는 3과목 모두 어느 정도 수준에 도달해서 시험을 볼 수 있는 실력이 되었고, 막판에는 이론은 논문을 보았고, 법규는 행정법 논점을 좀 더 공부했습니다. 이때는 시험문제도 쉽게 나온 것 같아서 합격할 수 있을 거라는 확신을 갖고 있었는데 막상 형편없는 점수를 받아서 많이 놀랐습니다. 합격자 발표 당시에 전공 프로젝트 조발표를 하고 있었는데 노트북으로 몰래 떨어진 걸 확인하고 티도 못내고 혼자서 멍한 표정으로 있었습니다.

실력을 갈고 다듬은 3년차

시험을 잘 봤다고 자신하였다가 불합격하니 자신감을 많이 잃었던 것 같습니다. 다행인지 불행인지 같은 과 동기이며 이번엔 같이 합격한 윤석이도 불합격하여 신림동에 방을 잡고, 학원과 독서실을 알아보았습니다. 함께 고민하고 공부하면서 마음이 든든해지는 것을 느꼈습니다. 올해 공부할 때는 신림동에서 윤석이와 행시를 준비하는 친구 둘까지 네 명에서 방 3개짜리 집을 계약하고 동고동락했는데 정말 큰 힘이 되었던 것 같습니다.



1, 2기 때는 학원 스터디 선택에 고민을 했지만 실력을 다시 끌어올리기 위해서 사람이 많지 않고 세 반으로 나누어져 팀장님이 신경을 잘 써줄 수 있는 서울법학원을 선택하게 되었습니다. 작년과는 달리 어느 정도 수준에 도달했기 때문에 공부하는 방법이나 요령 등이 효율적이어서 스터디에서 좋은 점수를 받을 수 있었습니다. 그리고 작년과는 달리 같은 과 후배인 성호와 건축과 선배인 민석이형이 있어서 학원 스터디도 심심하지 않았고, 팀장님들 중에서도 이론팀장님이신 이에주 팀장님께 잘 보여서 많은 도움을 받게 되는 등 공부하기 좋은 환경이 갖춰졌습니다. 이때는 실력을 끌어올리고 작년에 잘못했던 것을 반성해보는 시간을 가지기 위해 1기에는 실무는 시중 문제집을 대부분 풀었고, 2기 때는 대부분 팀장문제를 풀었으며 이론, 법규는 서브와 팀장자료를 계속 돌려보았고 서브노트를 새로 만들어 나갔으며 시간이 날 때면 여러 가지 기본서를 읽어보았습니다.

3, 4기 때는 1, 2기 때 스터디 성적이 좋았기 때문에 다른 팀장님에게 배우고 싶었고, 수험생이 많은 곳에서 스스로의 위치를 확인해보고 싶었기에 한림법학원으로 옮기게 되었습니다. 처음에는 팀장님들의 다른 스타일에 당황했으나 점차 적응이 되었고 스터디 성적도 어느 정도 잘 나왔던 것 같습니다. 그리고 개별 스터디도 처음에 3명으로 시작했다가 6명으로 늘어나는 등 활성화되었고, 다양한 의견을 공유하게 되었으며, 실무뿐 아니라 이론, 법규도 기출문제에 교수님문제, 팀장문제까지 다양하게 풀어보는 기회가 되었습니다. 그리고 유난히 주변에 잘하는 2년차가 많았는데 스터디 성적이 항상 우수했던 후배 성호, 우리끼리 '김지연 수제자'로 통했던 현준이, 실무를 정말 빨리 풀고 다량의 자료를 보유하고 있던 호민이, 3과목 모두 잘하는 탁근이 등 3년차인 저로서는 열심히 하지 않을 수 없는 환경이었습니다.

시험보기 직전에는 실무는 개별 스터디에서 중요 논점을 뽑아서 풀어보았고 보상실무를 정리하였으며 전에 풀어봤던 스터디 문제 중에서 중요한 것을 위주로 복습했습니다. 또한 이론은 일본감정평가기준, 경응수 감정평가론, 이창석 부동산학원론·개론, 안정근 감정평가이론·현대부동산학, 나상수 감정평가이론 등을 읽고 논점을 체크했으며, 중요 논문을 모아서 주된 내용을 요약했습니다. 법규는 박균성 행정법강의와 홍정선 행정법론을 읽었고 법전을 다시 한 번 체크하였습니다. 그리고 제가 만든 서브노트를 2번 정도 보고 시험장에서 특히 보아야 할 부분을 정리해 놓았습니다.

시험장에서

감정평가사시험은 그날의 컨디션에 많은 것이 좌우되기 때문에 며칠 전부터 잠을 꼭자고, 부담되는 음식을 피했으며, 몸관리에 신경을 썼습니다. 전날에는 9시 정도에 독서실에서 나와서 10시에 잠자리에 들었으며 아침 6시에 일어나서 택시를 타고 학교에 갔습니다. 실무와 이론이 어려웠으나 내가 어려우면 남들도 어렵고, 어려운 문제가 나오면 기회라고 생각을 했으며 다음 시험에 영향을 미치지 않게 하기 위해서 스스로 잘 봤다고 암시를 걸었습니다. 답안지 규격이 커져서 평소 채우는 데 어려움을 느꼈던 이론, 법규는 특히 빠르게 써서 답안지를 다 채우는 데 주력했습니다.

시험문제는 작년보다 어렵게 나왔는데 실무는 1번이 보상문제여서 꼼꼼히 풀고 논점을 안 빠뜨리려고 하다보니 예상시간 보다 20분이 오버되었습니다. 일반논점인 2번은 가격의 정의와 개념, 표준지를 선정한 이유, 평가가격만을 간략히 적었고, 3번은 눈에 들어오지 않아 4, 5번 악순문제를 먼저 풀고 나서 시장가역산법 산식을 적고 답만 적어서 냈습니다. 이론 중 평소에 스터디에서 본 문제는 마지막 문제 밖에 없었고 논문에서도 보기 힘든 논점들이 나와서 최대한 기본적인 내용과 연관지어서 답안을 작성했고, 맞든 틀리든 일관된 논리를 가지고 썼습니다. 법규는 자신이 있었던 환매권이 나와서 쉽게 썼고, 2번은 처음보는 논점이 나왔지만 일반적인 행정법 원리를 적용해서 풀어나갔습니다.

과목별 Know-how

작년에 비해서 올해는 모든 과목이 점수가 높게 나왔는데 이는 다음과 같은 점을 신경써서 공부했기 때문이라고 생각합니다.

☆ 실무

1번 문제는 10~15분을 초과하더라도 최대한 많은 논점을 건드려야 하고 출제자가 묻는 것을 위주로 강약을 조절해야 합니다. 2, 3번 문제는 시간에 따라 정확하게 푸는 것이 중요하나 시간이 없다면 최대한 간략하게 작성하고, 계산도 간소화할 필요가 있습니다. 중요한 논점은 주석 처리를 하는 것보다는 목차를 따로 빼서 적어주어야 합니다. 또한 계산은 정확히 하면 좋으나 시간을 고려하여서 간단하게 처리해야 하는 경우도 있습니다. 그리고 모든 과목이 그렇지만 답안지는 깨끗하고 채점자가 보기 좋게 작성해야 합니다.

☆ 이론

출제자의 의도를 파악하는 것도 중요하지만 파악하지 못하더라도 당황하지 않고 기본적인 내용을 관련지어서 일관된 논리를 전개해 나가는 게 필요합니다. 만약 시사적인 논점이라면 평소에 보아두었던 부동산뉴스를 관련짓는 것도 좋습니다. 그리고 의의는 정확하게 쓰셔야 하며, 잘 알지 못하는 것을 작성해야 할 때에는 정확하게 쓰는 것보다는 어느듯한 뉘앙스를 풍기게 써야 합니다.

☆ 법규

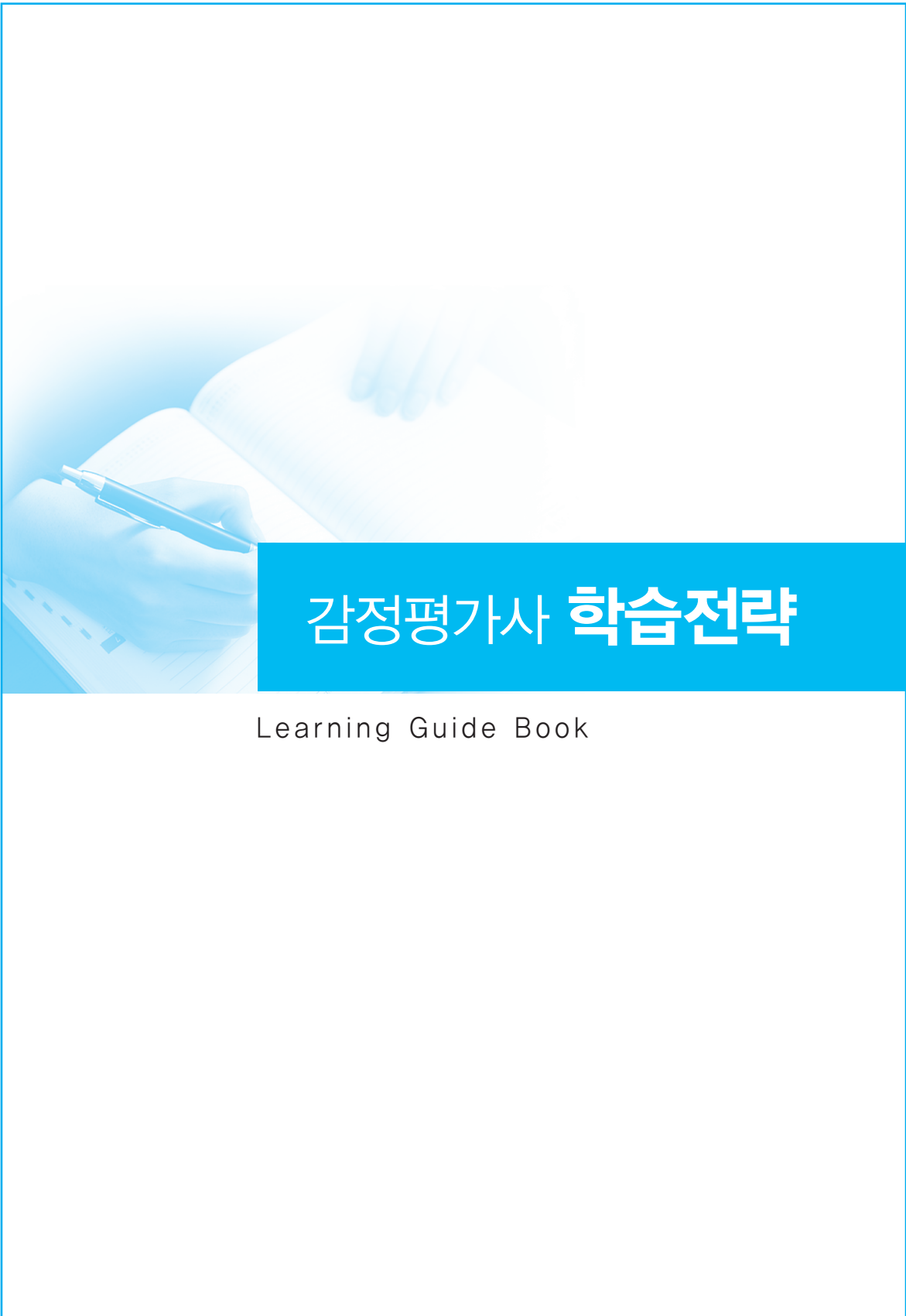
개별법 논점은 모두 공부를 하셔야 하며 행정법과 병행하여서 연결될 수 있는 것은 공부하는 게 좋습니다. 다만, 지나치게 행정법 논점에 치우치기 보다는 개별법을 기준으로 행정법을 응용하는 것이 중요합니다. 목차를 잡을 때는 강약을 조절하여야 하며, 평소에 사례문제를 목차위주로 연습을 많이 해야 하고 논점에 들어가야 하는 목차는 반드시 암기해야 합니다.

공부에 도움이 되는 것

- ① 같이 생활하고 공부할 수 있는 성격이 맞는 동성친구가 있으면 서로에게 도움이 될 수 있고, 기상과 쉬는 시간 등 자기관리에 도움을 얻을 수 있습니다. 같이 공부한 윤석이와는 한 침대에서 자기도 했을 정도로 거의 붙어다녔는데 자기 전에도 공부에 대해서 토론할 수 있고 기상할 때도 도움이 되었으며, 무엇보다 외롭지 않을 수 있었습니다.
- ② 많은 사람들이 공부하는 시간에 집착을 하는데 책상에 앉아있는 시간보다 실제로 공부하는 시간이 중요하며 공부하는 시간보다 구체적으로 무엇을 공부하고 얼마나 효율적으로 공부하느냐가 중요합니다. 저의 경우는 시간표를 매일 짜서 공부량을 정했고 이를 이행하도록 노력하였습니다.
- ③ 펜은 자기한테 맞는 것을 쓰는 것이 좋습니다. 여러 가지를 시도해 보고 가장 잘 맞는 것을 사용하는 것이 좋습니다. 그리고 글씨는 잘 쓰지 못하더라도 크게 쓰고, 비슷한 모양으로 쓰는 것이 좋습니다.
- ④ 운동은 반드시 하는 것이 좋습니다. 저는 작년에는 독서실 옥탑방에서 매일 30분 정도 웨이트를 하였고, 올해는 근처 청소년회관에서 헬스를 다녔는데 체력관리에 도움이 되었던 것 같습니다.
- ⑤ 아침은 먹는 게 좋지만 시간이 안된다면 최소한의 영양을 공급하는 게 좋습니다. 개별 스터디는 반드시 해야 하고 토론은 하되 우기거나 싸움으로 이어지는 것은 스터디를 해체시킬 수 있습니다. 학원 스터디는 자신한테 맞는 것을 고르면 좋고 본인의 실력이 낮을수록 학원 스터디를 꼭 해야 한다고 생각합니다.
- ⑥ 강의는 너무 여러 가지를 듣는 것 보다는 동일한 강사의 강의를 듣고 정리하는 것이 좋습니다.
- ⑦ 기출문제는 3과목 모두 반드시 풀어봐야 합니다.
- ⑧ 이성친구는 공부에 방해가 되지 않는다면 도움이 되지만 그렇지 않다면 빨리 헤어지는 게 좋습니다.



Property Appraisors



감정평가사 학습전략

Learning Guide Book

01

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 민법

■ 민법 출제경향 분석(2005년~2009년)

◎ 민법총칙

구 분	16회	17회	18회	19회	20회	합 계
민법서론	1	2	1	2	2	8
자연인의 능력	3	3	1	2	3	12
주 소	1					1
부재와 실종	1	1	1	1	1	5
법 인	3	3	2	2	3	13
물 건	1	1	1	2	1	6
법률행위	2	2	1	1	2	8
의사표시	3	3	3	3	1	13
대 리	3	1	4	2	3	13
무효와 취소	2	1	1	2	1	7
조건과 기한	1		1	1	1	4
기 간			1			1
소멸시효	1	3	2	2	2	10
합 계	22	20	19	20	20	101

◎ 물건법

구 분	16회	17회	18회	19회	20회	합 계
물권법서론		2	1	2	2	7
물권의 변동총설	1					1
물권행위						-
부동산물권의 변동	3	3	2	2	3	13
동산물권의 변동	1	2	1	1	1	6

물권의 소멸				1		1
점유권	1	1	2	1	3	8
소유권	3	3	5	4	4	19
지상권	2	1	1	2		6
지역권	1	1		1	1	4
전세권	2		2	1	1	6
담보물권충실			1			1
유치권	1	1	1		1	4
질 권	1	1	1	1		4
저당권	2	3	3	2	3	13
비전형담보		2	1	2	1	6
합 계	18	20	21	20	20	99

■ 출제경향 분석 및 총평

2009년에 시행된 감정평가사 민법 시험문제는 민법총칙 20문항, 물권법 20문항으로 구성되었으며, 전 분야에 걸쳐서 골고루 출제되었다. 전체적인 문제의 난이도는 예년에 비하여 다소 어렵게 출제되었고, 수험생들의 체감도 또한 어려웠던 것으로 전해진다.

출제된 문제를 큰 틀에서 보면 다음과 같은 몇 가지의 특징을 지적할 수 있을 것이다.

첫째로, 수험생들이 민법의 내용을 정확하게 이해하고 있는지를 파악하고자 하고 했다.

예를 들어 '태아는 증여의 상대방이 될 수 있다'는 설명이 옳은지에 대하여 묻고 있다. 이 문제를 풀기 위해서는 ① 태아에게는 권리능력이 없으며, 다만 일정한 경우에 한하여 태아를 이미 출생한 것으로 보아 보호하고자 하는 것이 민법의 태도이다. ② 불법행위로 인한 손해배상청구, 상속, 유증, 사인증여의 경우에 한하여 태아는 이미 출생한 것으로 본다. 다만, 사인증여에 있어서 소수설은 이 경우에도 태아는 이미 출생한 것으로 보는데 반하여, 다수설·판례는 부정적인 입장이다. ③ 소수설에 따르더라도 사인증여가 아닌 일반의 증여계약에 있어서 태아는 증여의 상대방이 될 수 없다. ④ 결론적으로 위 설명을 '옳지 않다'고 하여야 한다.

이처럼 간단한 지문이지만 이상의 논리적인 설명이 가능한지를 묻고자 한 것이다.

01

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 민법

둘째로, 법이론과 관련하여 판례를 제대로 이해하고 있는지를 묻고 있다.

직접적으로 판례형 문제를 구성하거나 또는 학설의 대립이 있는 경우에는 판례를 기준으로 하여 문제를 해결하도록 하고 있다. 이러한 유형의 문제를 해결하기 위해서는 판례를 정확하게 이해하고 있어야만 할 것이다. 학설이 대립하는 경우에 판례를 따르도록 함으로써 수험생들로 하여금 정답에 대한 이의제기의 여지를 줄이고자 하는 고려도 있는 것 같다.

셋째로, 넓은 범위에서 문제가 출제되고 있다.

민법전의 내용은 물론이고 그 이외에도 이른바 명의신탁에 관한 법률, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률뿐만 아니라 양도담보에 관한 문제도 출제되고 있다. 따라서 수험생들의 철저한 대비를 요한다.

넷째로, '다음 중 상대방 있는 단독행위는?'와 같은 단순한 형태의 문제도 있으나 예문을 제시하여 그중에서 옳은 것 또는 옳지 않은 것만 고른 것을 찾는 문제나 예문에 대한 O, X의 표시를 바르게 한 것을 찾으려 하는 문제 등도 있다. 이러한 문제들은 특히 시간안배에 주의하여야 하며, 문제집 등을 통하여 약간의 요령을 터득하는 것도 도움이 될 것 같다.

■ 시험대비 학습방향

올해에는 어느 정도 수준의 문제들이 출제될지 예측하기가 상당히 어렵다. 따라서 자기가 목표로 하고 있는 점수대를 전제로 하여 그 보다는 어느 정도 여유 있게 준비하는 것이 좋을 듯 싶다.

민법을 학습하는 방향을 간단히 적어보면 다음과 같다.

우선 민법의 기본이론에 관해서는 정확한 이해가 무엇보다 중요하다. 정확하게 이해하고 있지 못한 경우에는 약간의 변형을 가한 문제를 풀이하는 데 어려움을 겪을 수밖에 없기 때문이다. 예를 들면 무능력자와 거래한 상대방이 무능력자 측에 확답의 최고를 하고자 하는 경우, 그 최고의 상대방은 누구인가를 정확하게 정리하여야 할 것이다. 무능력자에 대한 최고는 최고로서의 효력이 발생하지 않기 때문이다. 또한 판례의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않다. 법이론과 함께 그와 관련된 중요 판례는 반드시 체크하여 정확하게 이해하고 있어야 한다.

그리고 객관식 문제를 많이 풀어보는 것도 좋은 훈련이 된다. 엄선된 문제를 풀어 보도록 하고, 그 문제에서 요구하는 바가 무엇이며 어디에 함정이 있는지 유의할 필요가 있다.

Ux 문제

1. 법정대리인의 동의가 없는 미성년자의 법률행위는 미성년자 자신 또는 그 법정대리인이 취소할 수 있다. ()
해설 ▶ 미성년자는 법률행위를 함에 있어서는 법정대리인의 동의를 얻어야 하며, 동의를 얻지 않고 한 법률행위는 본인 또는 법정대리인이 취소할 수 있다.
2. 부재자의 재산관리인은 처분행위도 제한할 수 있다. ()
해설 ▶ 법원의 허가가 있어야 하며, 그것도 부재자를 위한 범위에서 할 수 있을 뿐이다.
3. 실종선고를 직접원인으로 재산을 취득한 자는 선의이더라도 책임이 있다. ()
해설 ▶ 현존이익 범위 내에서 반환할 책임이 있다.
4. 무체물은 민법상 물건이 아니다. ()
해설 ▶ 독일 민법과는 달리 무체물도 민법에 포함시킨다.
5. 경제적으로 유리한 매매계약, 상속의 한정승인 등은 미성년자가 단독으로 유효하게 할 수 있다. ()
해설 ▶ 의무도 수반되므로 단독으로 할 수 없고, 법정대리인의 동의를 얻어야 한다.
6. 제1순위의 상속권이 있는 경우에 있어 제4순위의 상속인은 실종선고를 할 수 있다. ()
해설 ▶ 이해관계인이나 검사가 실종선고를 할 수 있다(배우자, 재산관리인, 채권자, 법정대리인).
7. 법인은 권리능력도 없고 또 타인으로부터 유증을 받을 수도 없다. ()
해설 ▶ 정관으로 정한 목적 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 된다.
8. 법인과 이사의 이익이 상반되는 경우는 법인의 특별대리인이 선임된다. ()
해설 ▶ 이때는 이사가 대표권이 없으며, 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 법원이 특별대리인을 선임한다.
9. 법인이 해산하더라도 감사는 퇴임하지 않는다. ()
해설 ▶ 감사의 업무범위가 이사의 업무집행을 감독하므로 법인이 해산하더라도 감사는 퇴임하지 않는다.
10. 법인의 해산이나 청산은 주무관청의 허가 내지 감독사항이다. ()
해설 ▶ 법원이 검사, 감독한다. 단, 설립, 정관변경, 정관에 없는 경우의 잔여재산 처분 시에는 주무관청의 허가를 얻어야 한다.

정답 1. ○ 2. × 3. ○ 4. × 5. × 6. × 7. × 8. ○ 9. ○ 10. ×

■ 경제원론 출제경향 분석(2005년~2009년)

◎ 미시편

구 분		16회	17회	18회	19회	20회	합 계
경제학의 기초			1		1		2
수요공급 이론	수요공급이론	2	2	3	2	2	11
	수요공급의 탄력성	2	1		1	1	5
	수요공급의 이론의 응용	2	1	1	2	2	8
소비자 이론	한계효용이론		1				1
	무차별곡선이론	3		5	2	4	14
	기타 소비자이론 (기대효용이론 등)	1		1	1	1	4
생산이론	생산함수이론	1	2		1	1	5
	비용함수이론	1	1	1		1	4
시장이론	완전경쟁시장이론	2	2		1	2	7
	독점시장이론	2	2	4	1	1	10
	기타 시장이론 (과점시장, 게임이론 등)		2		2	1	5
요소시장과 소득분배	생산요소시장	1	1	1	1	1	5
	소득분배	1	1			1	3
후생경제학과 시장의 실패	일반균형이론, 후생경제학		1	1			2
	시장실패	4	3	2	2	1	12
총 계		22	21	19	17	19	98

◎ 거시편

구 분		16회	17회	18회	19회	20회	합 계
국민소득 결정이론			3	2	1	1	7
소비함수, 투자함수	소비함수이론	2			1		3
	투자함수이론				1		1
화폐금융론	화폐의 공급	2	1	1	2	3	9
	화폐의 수요와 이자율이론			2	2	3	7
총수요, 총공급이론	IS-LM모형	1	2	1			4
	재정정책, 금융정책	3	4	4	3	4	18
	총수요, 총공급곡선		3	3	2	2	10
인플레이션과 실업	물가와 인플레이션		1	2		1	4
	실업	1	1	2	1		5
	필립스곡선과 스태그플레이션	3		1	1	1	6
학파별 비교	학파별이론의 비교				1		1
동태거시경제학	경기변동론, 경제발전론		1				1
	경제성장론	1	2	2	2	1	8
국제경제학	국제무역론	2			2	1	5
	국제금융론	3	1	1	4	4	13
총 계		18	19	21	23	21	102

■ 출제경향 분석 및 총평

◎ 감정평가사 경제학 기출문제 출제경향과 난이도

감정평가사 경제학 부문별 출제비중은 대체로 미시경제학에서 50% 내외, 거시경제학에서 30~40% 내외, 국제경제학에서 10~20% 내외 수준이며, 공인노무사와는 달리 특정 부문에 집중되어 출제되지 않는다. 출제되는 문항이 40문항으로 공인회계사와 동일하며, 경제학 전 범위에 걸쳐 골고루 출제되고 있어 수험생들은 어느 특정 분야에 치중하여 공부하기보다는 경제학 전반에 걸친 이해가 요구된다.

감정평가사 경제학 시험의 난이도는 연도별로 큰 차이를 보이는 경향이 있다. 어느 해에는 평이하게 출제되다가 그 다음해는 갑자기 난이도가 높아지기도 한다. 그러나 최근에는 연도별 난이도의 편차가 과거에 비해 그렇게 심하지는 않고 대체로 안정화되는 추세를 보이고 있다. 공인회계사 시험과 비교하면 난이도 면에서 큰 차이를 보이지 않고 대체로 비슷한 수준으로 평가된다. 난이도가 상에서 중상급의 문제는 40문제 중 5~6문제로 그 비중이 10~20% 정도를 차지하며, 10문제 정도는 난이도가 하급이거나 기존에 출제된 문제를 재출제하여 수험생들이 무난히 풀 수 있는 수준이다. 나머지 문제들은 난이도가 중급이라고 보면 된다.

◎ 제20회 경제학 출제경향과 난이도

감정평가사 제20회 경제학 기출문제의 출제비중은 미시경제학 19문제, 거시경제학 16문제, 국제경제학에서 5문제가 출제되었다. 경제학의 각 부문별로 편중됨이 없이 골고루 출제된 편이며 예년에 비해 출제경향의 특색은 다음과 같다.

첫째, 미시경제학에서 전통적으로 출제비중이 높았던 생산물시장이론과 시장의 실패 부분의 출제비중이 감소하였고, 대신 무차별곡선이론을 비롯한 소비자선택이론 부분의 출제비중이 높아졌다. 그리고 소비자이론 부분에서 과거에 보지 못했던 신경향의 문제가 제19회에 이어 계속 출제되고 있다.

둘째, 거시경제학에서는 화폐공급이론 부분의 출제비중이 매우 높고, 반면에 경기변동이론을 비롯한 동태거시경제학 부분의 출제비중은 낮은 편이다.

셋째, 국제경제학에서는 출제된 5문제 중 국제금융 부문에서 4문제가 출제되었고, 그동안 비중이 높았던 국제무역 부분의 비중은 점차 감소하였다.

제20회 기출문제의 난이도는 중상급 이상이 5문제 내외, 하급 10문제 내외, 나머지는 중급 정도의 난이도로 보인다.

■ 시험대비 학습방향

감정평가사 경제학 시험 대비는 공인노무사와는 달리 경제학 전반에 걸친 폭넓은 학습이 요구된다. 수험생들은 난이도가 상급이거나 중상급 이상의 문제들까지 다 풀어야겠다는 욕심을 버리고 중급 수준의 문제를 실수없이 정답을 선택하는 데 중점을 두어야 할 것이다. 그리고 수험생들에게 그동안 강의경험을 토대로 학습방향을 조언하면 다음과 같다.

첫째, 감정평가사를 비롯한 최근 몇 년 동안의 기출문제를 풀어보도록 권유한다. 대체로 출제되는 문제를 분석하면 과거에 출제된 기출문제가 그대로 다시 출제되는 경우도 많았으며, 여타 문제들도 기출문제를 토대로 약간씩 변형되어 출제되는 사례가 많다.

둘째, 최근 감정평가사 문제에서는 소비자이론 부문에서 신경향의 문제가 다수 출제되고 있으므로 수험생들은 최근 5년간 기출문제 중 소비자이론 부문의 문제들을 유심히 살펴보아야 할 것이다.

마지막으로 객관식 문제는 깊이 있는 이해를 요구하기보다는 순발력을 요하는 문제가 다수를 차지하므로 객관식 문제를 풀이하는 데 요구되는 필수이론 부문을 암기해야 할 것이다. 예를 들면 거시경제학에서 투자승수의 공식, EC방정식 등과 고전학파와 케인즈학파의 부문별 관점의 차이 등을 이해할 뿐만 아니라 암기까지 해야 한다.

■ 회계학 출제경향 분석(2005년~2009년)

◎ 재무회계

구 분	16회	17회	18회	19회	20회
회계이론총론	3	1	2	1	
회계순환과정 및 재무제표 비율분석	3	2	1	1	2
당좌자산(금융상품1) 대손회계	4	2	1	1 2	1
재고자산	2	6	4	4	5
유형자산 무형자산	5	4	7	6 3	9 2
유가증권(금융상품2) 지분법	1	3	1 1	3	1
부채 전환사채 및 신주사채	1	3	1 1	1	2 1
자본 주당순이익	2	2	3 1	3 2	1
수익의 인식	1		3	2	2
회계변경 및 오류수정	2	1			2
현금흐름표	1	2	1	1	1
물가변동					
리스회계 법인세회계	2	2	1 1	1	1
외화환산					
합병, 연결			1		
기 타					
총 계	27	28	30	31	30

◎ 원가회계

구 분	16회	17회	18회	19회	20회
원가기초	2	2	2	2	1
개별원가계산	1	1	1		2
종합원가계산	2		1	1	1
결합원가계산	1			1	1
CVP			1	1	1
전부·변동원가	1		1		1
표준원가계산	2	2	1	1	1
자본예산					
의사결정회계	2	5	3	3	2
기 타					
총 계	11	10	10	9	10

■ 출제경향 분석 및 총평

제20회 감정평가사 회계학 기출문제는 전반적으로 전년도(19회) 문제에 비해서 약간 더 쉽게 출제되었다. 기본기만 충실히 하면 70점 이상도 충분히 받을 수 있을 정도의 수준이라 할 수 있다. 더군다나 이번에는 이의신청이 한 건도 없었을 만큼 아주 깔끔하게 출제되었다.

재무회계와 원가회계의 출제비중을 보면 재무회계는 30문제, 원가회계는 10문제가 출제되었다. 이는 과거 기출문제의 출제비중과 거의 비슷하다. 이 비중은 내년 뿐만 아니라 앞으로도 계속 유지될 것으로 보인다.

내용별로 출제빈도를 보면 다음과 같다.

재무회계에서는 유형자산 9문제, 재고자산 5문제, 부채 3문제, 회계의 순환과정 2문제, 무형자산 2문제, 수익의 인식 2문제, 회계변경 2문제, 금융상품 2문제, 자본 1문제, 현금흐름표 1문제, 리스 1문제가 출제되었다.

원가회계에서는 원가의 기초, 제조간접비 예정배부, ABC기준, 종합원가계산, 결합원가계산, CVP분석, 전부원가계산, 변동원가계산, 표준원가계산, 생산요소의 제약이 있는 경우 및 대체가격에서 각각 1문제씩 출제되었다.

재무회계와 원가회계 전 분야를 통틀어서 재고자산과 유형자산에서 가장 많이 집중적으로 출제되고 있음을 알 수 있으며, 올해뿐만 아니라 과거에도 재고자산과 유형자산에서는 평균적으로 10문제 정도는 항상 출제되고 있는 분야이므로 철저히 공부해야 할 것이다.

■ 시험대비 학습방향

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

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

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

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

따라서 다음과 같이 회계학 공부를 효율적으로 해보자.

첫째, 반드시 회계원리부터 공부를 시작하여야 한다.

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

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

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

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

넷째, 기본개념을 철저히 이해한 다음 문제유형별로 푸는 요령을 암기하라. 회계학도 암기과목이라고 생각해야 한다. 이해만 하면 된다는 생각은 버려라. 암기과목보다 더 잘 잊게 된다. 기본개념을 철저히 이해해야 하는 이유는 실력의 탄력성(즉, 응용력)을 키우기 위해서다. 암기를 해야 하는 이유는 시험시간이 너무 촉박하기 때문에 문제를 보면 어떻게 풀어야 하는지 그 푸는 요령이 바로 머릿속에 떠올라야 하기 때문이다. 회계학은 신속하고도 정확하게 풀어야 한다.

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

여섯째, 단권화 하라. 문제집과 기본서를 통일하라.

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

일곱째, 모의고사 시험을 활용하라.

모의고사 시험을 치르면서 자기 실력을 객관화해야 한다. 혼자 집에서 문제를 풀면 자기 실력을 가늠할 수가 없다. 혼자 풀어서 잘 풀린다고 그것을 자기실력이라고 착각해서는 안 된다. 스키장 슬로프를 밑에서 볼 때와 위에서 볼 때의 경사도가 차이가 많이 나는 것처럼 똑같은 문제일지라도 혼자서 문제를 푸는 것과 비록 모의고사지만 실제 시험장 분위기와 유사한 장소에서 시험을 치르는 것과는 많은 차이가 있다.

여덟째, 1차 시험의 최대의 적은 방심이다.

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

위에서 언급한 것처럼 회계학 공부를 한다면 회계학 때문에 시험에 실패하는 일은 없을 것이다.

04

과목별 기출문제 분석 및 학습방법론 - 부동산관계법규

■ 부동산관계법규 출제경향 분석(2005년~2009년)

구 분	내 용	16회	17회	18회	19회	20회
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	총 론	1	1		2	1
	도시관리계획	4	6	6	3	5
	개발행위의 허가 등	4	3		4	2
	용도지역, 지구, 구역 내 행위제한	3	4	3	2	3
	도시계획시설사업	3	1	1	2	2
	토지거래허가제	—	1	3	2	2
	보 칙	—		2		
	벌 칙	1		1	1	1
	소 계	16	16	16	16	16
부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률	총 론	1	1	1		1
	표준지공시지가	3	3	2		2
	표준주택			1		
	표준지				1	
	개별공시지가	1	2	1	3	1
	개별주택	1				
	비준표					
	개별공시지가이용					1
	평가위원회				1	
	감정평가사	1		1		
	감정평가 방법					
	감정평가업자		2	1		1
	업무범위				1	1
	손해배상책임, 과징금 · 벌칙	1		1	2	1
	소 계	8	8	8	8	8
건축법	총 론	1	1	1	2	1
	건축물의 건축	2	1	3		1
	건축물의 대지 및 도로				1	1
	지역 및 지구 안의 건축물		1			1
	도시설계 등					
	건축물의 구조	1				
	보 칙		1		1	
	벌 칙					
	소 계	4	4	4	4	4

구 분	내 용	16회	17회	18회	19회	20회
국유재산법	총 칙	1	1	2		1
	국유재산의 관리	1	1	1		
	행정재산	1	1		1	1
	일반재산	1	1	1	1	1
	대장과 보고					
	보 칙				2	1
	소 계	4	4	4	4	4
측량·수로조사 및 지적에 관한 법률	총 칙	1	1			1
	필지·지목	2			1	
	지적공부	1		1		1
	토지이동		1	2	1	1
	측 량		2			
	측척변경				1	1
	지적정리			1		
	보 칙				1	
	소 계	4	4	4	4	4
부동산등기법	총 칙				1	1
	등기의 종류	2			2	1
	등기의 효력					
	등기사항					
	등기소와 등기공무원					
	등기부 및 기타장부		1	1	1	1
	등기절차	1	1	2		1
	각종의 등기 절차	1	1	1		
	이의신청		1			
	소 계	4	4	4	4	4

■ 출제경향 분석 및 총평

◎ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

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

◎ 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률

출제문항수가 두번째로 많은 과목(8문제)으로 생각보다는 공부할 분량이 많지 않다. 또한, 2차 과목 시험범위에 들어가기 때문에 법률과 시행령을 거의 외우다시피 공부할 필요가 있는 과목이다. 출제범위는 부동산가격공시제도와 관련지어 4문제가 출제되고, 감정평가제도와 관련지어 4문제가 출제된다. 시험합격 후 감정평가사의 징계, 손해배상, 업무, 법인설립 등과 관련된 내용을 전부 포함하고 있으므로 매우 중요한 법률이다. 향후 감정평가사법이 제정될 예정이니 예의주시하여야 한다.

◎ 건축법

출제문항수는 적은 과목(4문제)이나 공부할 분량이 매우 많은 과목이다. 일부 수험생들은 건축법을 포기하고 수험준비를 하는 경우도 있다. 그러나 반드시 출제되는 부분이 있으니 이러한 부분을 집중적으로 준비하면 고득점할 수 있는 법률이다. 특히 개념정의와 건축허가, 신고, 용도변경은 매년 출제되니 반드시 숙지하고 시험장에 들어가야 한다.

◎ 국유재산법

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

◎ 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률

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

◎ 부동산등기법

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

■ 시험대비 학습방향

◎ 골격잡고 살 붙이기

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

◎ 조문중심 학습

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

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

◎ 기출문제 분석

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

■ 마치며

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

◎ 문제를 읽기 전에

1. 문제분석을 마친 후, 내 실무는 틀린 부분을 포함한 <수석답안>임을 믿어라! 자신감을 갖자. 난 실무를 잘한다!
2. 욕심 없이 아는 것은 정확하게, 모르는 것은 논리적으로 버리기.
3. 1번 배점의 40%까지만 고민하고, 그 뒤는 어차피 모른다(아니, 안다고 해도 그때부터 뒤 문제의 아는 것을 풀지 못할 뿐이다).
4. 자신을 믿고 침착하게 아는 것 위주로 득점하고 시간을 아껴서 <평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견>으로 모아주자.
5. 이 모든 것을 위해선 “침착”해야 하고, 그러기 위해선 “욕심”을 버려야 하며, “꼼꼼”한 “집중력의 100분”이 필요하다.
6. 특히 문제를 읽을 때는 집중도 있고, 침착하고, 종전 기출문제에서 볼 수 없던 문구들을 더욱 세심하게 살펴야 한다.
7. 지금 세운 계획대로 100번 반복하는 것이다. 숙달될 수밖에 없다. 붙을 수밖에 없고, 실무를 잘할 수밖에 없다!

◎ 작전을 세운다

문제의 장수, 문제수를 보고 시나리오(작전)를 짠다(매일, 시험장이라고 생각해라-이미지 트레이닝!).

1. 약술은 시간 세이브다. 즉, 키워드 중심으로 답지를 구성한다면 답안을 길게 늘여서 쓴 사람들과 점수차가 없을 것이다.
2. 최대한 “득점”(숫자) 위주로 다 풀어줄 문제 - 침착하고 정확한 풀이가 최선, 출제자가 의도한 답을 도출하기
3. 1번, 2번에서 발목 잡힐 문제(욕심 부리지 말고 내가 할 수 있는 것만 최선을 다하기, 나머지 논리적 서술 - 이럴 때 “평가가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견”에서 남들과 차별화되는 문제의 핵심논점을 짚어준다)
4. 1번은 무난하나 2번에서 고생할 문제(2번을 맨 뒤로 하는 것도 작전 중 하나일 수 있음을 유의한다. 단, 1번을 정확히 풀 것) 매일매일 100점의 실무를 풀 때 작전을 세워놓고, 각 상황별로 내가 할 일들을 정리해두고, 기억한다. 어차피 한 번 풀고 다시 검토해야 하므로 어떤 시나리오를 세워도 좋다. 그리고 내 실력을 믿자. 내가 문제를 보고 느낀 시나리오가 최고이다. 기출에서 1번의 정확성은 시험의 당락을 좌우하는 것인바, 최선을 다한다.

◎ 문제를 읽을 때 분석할 순서

1. 기본 마인드

그냥 읽으면 시간이 부족하다. 이미 내가 갖고 있는 실무의 체계(지도)를 바탕으로, 적극적으로 읽어야 하며, 적극적으로 찾아가며 표시해야 하고, 침착하게 득점할 수 있는 부분만 정확히 득점해야 한다. 즉, 지식의 부각보다 “자료해석”이 중요하고 그러기 위해선 “준비하며” 읽는 것이 필요하다. 즉, 초반 “물음/대상/기타사항”의 확정에서 자료를 읽을 “지도”를 준비하는 것이다. 결국 그 지도를 통해 길을 찾아가는 것이 가장 빠르고 정확하다. (무의미하게 꼼꼼히 자료 읽는 바보되지 않게!)

2. 물음을 정확히 읽어라(평가목적, 평가물건, 소유관계 등).

- 한 번 읽어서 모르겠으면 여기서 두세 번 읽어서라도 최대한 의미를 파악하는게 중요하며 여기서 50% 당락이 결정된다.
- 결국, 의미를 파악하려는 이유는 딱 하나, 뒤의 자료들에 묻히는 게 아니라 내가 그 자료들 중에 필요한 것이 무엇인지를 확정해야 하기에 중요한 것이다(그래야 당장, 대상물건부터라도 적극적이 된다)
- 문제의 타이틀부터 정독해야 한다. 약술과, 설문 2, 3도 본 문제와 “논리적 연관성”을 고려하여 기술해야 한다. (예 관계, 사안의 경우 등)

3. 대상물건의 확정(대상의 확정-기본적·부가적 조건, 가격시점, 가격종류 확정-그리고 그에 따른 평가기법 결정)

- 대상을 암기하고 이미지를 떠올려라, 대상이 확정되면 감척상 "평가방식"이 나온다.
- 즉, 이는 "자료를 더욱 적극적"으로 찾아가는 지름길이 되는 것이다.
- 처음 보는 자료/대상관련 지적도, 공부/여타 새로운 자료는 무조건 "기본적 사항의 확정" 목차잡고 별도 목차잡기!
- 3방식 체계는 빠지면 안된다(특히 비교방식 2가지, 수익방식 3가지!).
- 그리고 문제에서 필요한 <실무이론>을 떠 올리자. 이 실무이론들이 바로 "지도"를 구성하는 요소들이다.

4. 경제적 가치판정(평가기법에 해당하는 사례의 선정+그에 따른 목차잡기)

4-1. 체계를 바탕으로 <타이틀>부터 <기타사항> 읽기

- 물음과 대상이 확정되었다면, 내 머릿속에 평가방식들이 떠오를 것이다. 이것들의 가치를 평가할 수 있는 기법들이 말이다.
- 그리고 본문의 <타이틀>만을 읽으면서, 그 자료의 내용이 무엇인지, 내 지도에서 어디에 쓰일지 고민하라. 매치가 된다면 평가방식을 확정짓고, 매치가 안 된다면 혹, 내가 평가방식을 잘못 찾은 것은 아닌지 생각을 전환시켜 보자. 하지만 결국 3방식이다.
- 평가목적에 따라 주관적(dcf)/객관적(직접R) 가격에 따른 자료의 쓰임새 차이 역시 고민하라!
- 각 자료별 타이틀을 체크(목차의 체계)해야 한다. - 어떤 자료가 있으며 내가 세운 방법론에 부합하는지 상상할 것.
- 자료의 덩어리에 대한 고민(예 자료1~5=물음1, 자료6~9=물음2, 자료10은 공동 ← 복잡한 문제일수록 천천히)
- 마지막으로 기타사항에 가서도 내가 세운 평가방식의 틀, 읽어오면서 분석한 방법의 경우의 수 중에서 기타사항에서 "축약시켜 주는" 평가방식/변수들을 확정짓자.
- <기타사항>은 채점기준표이다. 각 자료에 기타사항에 대해 ① 직접처리 ② 왜 써있는지 모르는 것은 그냥 지나가지 말고, 내 체계에서 어디쯤 이 자료가 필요할지 고민해야 한다.
- 타이틀을 읽으면서도 <기타사항>, <지역개황>, <시점수정>이 대표적으로 사례의 수를 줄여주는 도구들임을 기억하라.

4-2. 축약된 경우의 수를 바탕으로 <자료분석>

- 분명 무턱대고 읽으면 안된다(무조건 꼼꼼히 읽는 바보를 뽑는 시험이 아니다).
- "대상물건의 확정" 단계에서 확립된 문제풀이의 거시적 틀(실무이론의 체계)이 나왔다면, 이제는 문제를 꼼꼼히 읽되, 그냥 천천히 읽는 게 아니라, <내가 원하는 자료>가 있는지를 <적극적으로> 생각하면서 읽어라. 그렇게 가격수준을 확정지을 표준지를 선정하고, 사례를 추출하자.
- 자료는 절대로 두 번 보지 않는다! 한 번에 가장 적극적으로, 꼼꼼하게, 완전하게 인식하라! 모르겠는 것은 버릴 준비를 해라.
- 사례자료는 "실제"를 "상상"해라(대상과 유사성을 머릿속에서 판단하라! 구조, 규모, 이용 등).
- 필요하다면 즉각 숫자 처리를 통해 추후 계산의 부담을 덜어주자(틀리면 안 될 것은 미리 답까지 내어둔다). - 중요한 시점수정/NOI/영업경비/WACC/영업이익/공통적 계산/새로운 자료의 처리 등은 계산까지! 단, 이 부분의 기술은 초간단!

4-3. 모르는 문구의 마지막 검토(디테일보다 큰 흐름이 우선)

- 사례/표준지의 경우 의도를 정 모르겠고, 1번 상황이라면 모두 써라! 차라리 감점을 당하지 않는 것이 낫다.
- 보상은 모르는 멘트는 살짝 넘기기/일반평가는 논리적으로 판단 제시
- 대부분의 애매한 문구는 "개념"을 정확하게, "계산은 쉽게" 풀도록 주었음을 기억하라(특히 기출!). 즉, 쉽게 가라.
- 정말 어디에 쓰는지 모르는 자료는 어차피 그 날은 모르는 자료다. "왜 안 쓰는지를 명확히 기록" 후 넘어가서 뒷 문제 풀어라. 다만, 기출에서는 언제나 주어진 자료는 반복으로 쓰이지 않고, 반드시 한 번씩은 쓰인다.
- 최고의 선행은 논리적 가정 후 쪼개기이다. 잊지마라(효율성 희생, but 고득점 가능)/2번 이후라면 논리적 근거 달고 "버리기"

- 모르는 것은 “최대한 시킨 대로”, “간단하게” 처리하고 넘어가기(어차피 당일엔 모른다. 대신 나머지 아는 것만 잘해도 합격이다).
- 모르는 그 자료에 대한 판단이 결국 “전문가임”을 보여줘야 할 부분이다. 다만, 이때까지 모르는 것은 어차피 모르는 것이란 사실을 반드시 기억해야 한다. 여기서 시간을 낭비하지 말고 나머지 아는 것을 정확히 푸는 것이 문제 전체의 논리를 정확히 구성하는 데 있어 훨씬 중요하다. 다만, 모르는 목차의 경우 어떻게 처리했는지를 <괄호목차>에 <초간단 키워드>로 기술한다.

기술 4-4. 경제적 가치 판정 마무리

- 내가 아는 대로 <문제를 제압하라> 끌려갈 필요가 없다! 난 실무를 잘하니깐!
- 다만, 문제의 큰 논리를 파악하지 못했다면 절대로 덤비면 안 된다(답을 알기 전에는 안들어간다-경험상!).
- 이 시점까지는 시간을 충분히 투자해라. 시간 세이브는 급한 마음이 아니라 침착하게 “모르는 것을 논리적으로 선방하고 버리는” 것에, 즉 “효율성”에 있는 것이다. 내가 쓰는 것은 “특점이 될 것만” 쓴다!

5. 평가기법의 적용

- 문제지의 목차에 내가 추출한 경우의 수대로, 차근차근 풀어간다.
- 단위/m²/평은 무조건 가격에 어마어마한 영향을 끼침을 잊지마라.
- 재조달원가 추가 시 시점수정 누락주의(언제나 사, 시!)
- “각각”/“등”이라는 멘트는 너무나 평범한 꼼꼼 포인트, 기본이다. → 정확한 답 도출의 기본 중 기본이다.
- 특이한 개별요인은 반드시 사례자료에 직접 체크한다.
- 두문자항목은 빠뜨리지 않도록 주의(기계-도부관농설)
- 자료 중 작은 글씨, 비교란은 기타요인에 버금가는 “채점기준표”이므로 무조건 꼼꼼히 정독, 초간단 처리하자!
- 필요한 계산식 직접풀기(현금등가, 사정보정 등)
- 애매한 자료는 틀리는 포인트, 반드시 “구체적으로 직접계산” 다하고 들어가라(구체적으로 할 것).
- 사례선정 시 개별요인도 표에 직접 써두기. 옮길 때 “내 기억력”을 믿지 마라(머리는 “판단”만, “계산 등” 과부하 금지).
- 낯선 형식으로 익숙한 논점을 제시한 경우 오히려 반드시 꼼꼼히 처리 주의(예 한자계약서 중 현금등가 논점)
- 읽다가 뭔가 어색한 자료는 그대로 논점! - 언제나 계산은 <쉽게>하도록, 대신 <개념을 확실하게> 물음을 기억할 것.
- 필요시 유연하게 어느 정도 계산을 통한 진행 후 계속 풀어도 무관함!

6. 시산가격의 조정

- 평가목적/대상의 용도/평가조건에 따라 살피고, <법적근거>에 따라 결정하자.
- 지역개황, 시장상황, 각 기법별 논점들을 버무려서 정리하자.
- 이미 분석단계에서 시산가격 조정 + / - 요인을 체크할 것
- 의견기술은 ① 기타사항에서 시킨대로 ② 왜 그 부분이 중요한지를 언급할 것

7. 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 대상물건의 확정/경제적 가치판정/평가기법의 적용/시산가격의 조정까지의 과정에서 논점, 판단 근거들을 순서대로 초간단 키워드로 마무리할 것
- <조문/판례>와 <이론적 근거>를 아는 것이 전문가다!
- 목차는 가장 심플!!(욕심금지), <초간단 키워드> 위주(효율적 목차 고민, 별도목차 X, 괄호목차로 논점부각)
- 분석때 판단(판단을 따로 쓰는 것은 대개 버리는 것, 논리적으로 선방하려는 것, 그 외는 초간략 법적근거)
- “결정”/“타당성 검토” 등 의견기술 목차를 잡을 때에는 “기술방향”을 지금 고민할 것/나아가서 내 생각이 “틀릴 경우”도 준비

8. 쓰기 직전에

- 쓰기 직전에 마지막으로 기타사항을 한 번만 더 돌아보자.
- 출제자가 무엇을 원하는지 살펴보자.
- 내가 거기서 할 수 있는 것은 무엇인지(시간/지식고려) 생각해 보자.
- 어떻게 하는 것이 가장 의도에 부합한 풀이일지 반드시 미리 고민하고 답안작성에 들어가야 한다(논점과 배점).
- 결국 이론 법규처럼 <논점이 잘보이는 답안> 구성하기

◎ 쓰기, 풀기 시작(침착하고 꼼꼼한 집중력의 한계를 보여줘라)

- 반드시 글씨에 신경 써라. 몇 글자 쓰지 않아도 좋으니 잘 써라. 숫자는 물론이고 한글도!
- 귀찮아도 반드시 잡은 목차대로 풀어라. 즉, 시킨 것은 꼭 하고 안 시킨 것은 안한다.
- 자료의 가격수준을 반드시 검토하라 → 평가의견기술가능(예 1억 5천만 원 짜리 주차타워) - 평가사라면, 가격에 민감!
- 미리 숫자까지 답을 낸건 <판단>만 <초간단 키워드>로 보여주고 <기술>하라. 욕심은 금지!
- 첫 번째 공시지가 만큼은 <기본기>, <용도지역별 시점수정>
- 기술은 <초간단 키워드>처리, 계산은 <천천히 정답>처리
- 계산식에서 줄이 넘어 가면 한 줄 더 띄기(연습 중 - 모든 산식 기술)
- 계산기를 바로 옆에 놓고 “끝까지 읽어보고” 옮겨라. 답은 “숫자”가 아닌 “가격”이다. 계산 시 반드시 가격수준에 유의해야 한다.
- ellwood도, 토자+건물 합계도 동일하게 “틀리면 안 될” 계산이다.
- 실무 머신는 <천천히, 꼼꼼히> 푸는 것이고 <표>에 집중하는 것이다!
- 3번 이후 문제라면, 일단 문제를 최대한 꼼꼼히 읽고(시간관리는 계속 해야 한다), 계산은 할 수 있는 것은 확실히 하고, 그제 아니라면 대충 써주고 <평가가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견>으로 끝장내고 넘어가는 센스도 필요하다. 어차피 다 풀라고 주는게 아니다. 단, 답은 확실히 낼 수 있으면 답을 확실하게 내라.
- 다 풀면, 한 번만 다시 돌아보라
- 특히 <약술을 쓰는 사이 계산 누락>을 주의 → 시험장에서는 계산을 누락하면 모든 것이 망이다.

◎ 결론(실무에 대한 자신감 증진을 위한 필수요약)

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 : (시산가격조정조건 or 해당문제의 논점정리) 5점 투하 필수(1번)

■ 감정평가이론 공부의 기본 전략

◎ 개념을 이해하라.

감정평가이론은 무조건 암기하는 것보다 감정평가에 대한 전반적인 이해해야 하며, 논점에 대한 개념과 이해 위주의 공부를 해야 논리적 전개도 이루어지고, 응용력과 사고력도 길러집니다.

◎ 논리적 사고를 해라.

논리적인 답안작성을 위해서는 평소 논리적 사고를 해야 합니다. 보상법규의 논리적인 이해뿐만 아니라 감정평가이론도 감정평가 전체에 대한 전반적인 것을 다루기 때문에, 감정평가학의 논리성을 꼭 이해해야 하며, 항상 논점의 주제나 결론에 대해 '왜?'라는 도전적인 마인드를 가져야 합니다.

■ 감정평가이론 공부의 주제별 공략

◎ 총론

감정평가이론 중 총론은 감정평가 전반에 대한 주제로 매우 중요한 파트입니다. 단순 암기보다는 개념위주의 철저한 이해가 필요한 부분이지요. 부동산 가격론, 부동산 시장론은 매우 심도있게 생각하고, 가슴속으로부터 음미하고 이해해야 합니다. 감정평가의 논리성을 파악하는 파트라는 점을 꼭 명심하고 공부하시기 바랍니다.

◎ 각론

감정평가 3방식을 주로 다루는 각론 부분 또한 개념과 이해위주의 학습을 해야 합니다. 특히, 각론은 총론에서 그 논리의 출발이 있는 만큼 총론과 연계하여 사고해야 학습성고를 볼 수 있습니다.

◎ 부동산학

감정평가학은 크게 부동산학의 한 부류로서, 부동산학의 전반적인 이해를 위해 폭넓은 학습이 필요합니다. 하지만, 수험생으로서 방대한 부동산학을 두루 섭렵하는 것은 효율 측면에서 다소 무리가 있어 한권 정도의 기본서와 각 학원 팀장이 제시한 자료에 의해도 충분하다고 생각됩니다.

■ 감정평가이론 공부의 시기별 전략

◎ 입문부터 12월 말까지(기본강의부터 0기 스터디)

감정평가이론은 감정평가 전반에 대한 이해로 감정평가이론을 잘 알아야 감정평가실무도 잘할 수 있고, 방대한 공부의 양을 미리 준비하지 않으면 시간에 쫓겨 제대로 공부를 할 수 없습니다. 이 시기엔 기본서 위주의 학습을 요하는데 시간을 들여서라도 이해위주의 학습이 필요합니다.

◎ 1기 스터디(3월 말까지)

본격적인 암기보다는 수험서나 팀장제시자료에 의한 개념정리 위주의 공부를 해야 할 시기입니다. 기본서는 전체적인 맥락을 이해하는 데는 도움이 되지만, 수험적합적으로는 수험서나 팀장제시자료가 더욱 효율적입니다. 그리고, 스터디에 참여하면서 모의답안을 구성하시되, 자신만의 논리적 틀을 시험하고 구성해 나가야 하는 단계입니다.

◎ 2기 스터디(5월 말까지)

2기 스터디에는 보다 응용력을 기르고, 내용면으로도 좀더 심화적인 부분을 공부해야 합니다. 평소에 사고하는 연습을 하셔서, 감정평가이론을 응용하고 사고의 폭을 확장해야 합니다. 그리고, 이 시기에는 좀더 심도있는 공부를 해야 방대한 감정평가이론에 대해 자신감을 갖게 됩니다.

◎ 3기 스터디(6월 말까지)

이 시기는 전반적인 정리를 위한 시기입니다. 그동안의 학습을 보면서 미진한 부분을 보충하고, 정리하는 시기라고 보시면 됩니다. '개념면에서 이해도가 떨어진 부분은 없나, 논리적 구성틀은 잡혀 있나' 등을 검토하고, 그밖에 논문등도 다시 한번 점검하는 시기라고 보면 됩니다.

◎ 4기 스터디(8월 말까지)

총정리를 하는 시기입니다. 이 시기에는 그동안의 학습부분을 리마인드하고, 다시 한번 재점검하여 9월초 시험에 대비하는 시기입니다. 이 시기에는 총정리를 하는 만큼 공부의 양도 조절하고, 모의문제와 답안을 작성하는 연습도 병행해야 합니다. 그리고, 무엇보다 자신감을 가지고 시험장에 들어갈 수 있도록 마인드 컨트롤과 규칙적인 생활습관을 가져야 하겠습니다.

■ 감정평가이론 공부의 몇가지 Tip

◎ 수험서나 기본서는 어떤 것이 좋은지

총론은 이창석 교수님책을, 각론과 부동산학은 안정근 교수님책을 추천하고 싶습니다. 개인적으로 너무 공부의 양을 늘리지 말고 이 세 권만 가능한 한 많이 탐독했으면 합니다.
수험서로는 PASS 감정평가이론이나 A+감정평가이론을 추천합니다. 모든 수험서가 대동소이하지만, 선택시 최신업데이트는 되어 있는지, 너무 양이 많지는 않은지 등을 고려하여 선택하시기 바랍니다.

◎ 자신만의 SUB노트를 만들어야 하는지

내용 정리는 기존 팀장들 자료가 대부분 수험적합적으로 구성되어 있어 그걸로 공부해도 그리 큰 문제는 없을 것입니다. 다만, 약한 부분이나 자신이 중요하다고 생각되는 부분은 따로 몇 문제 정리하기 위해 SUB노트를 만드는 것은 강력히 추천합니다.

◎ 감정평가이론 답안은 어떻게 논리적으로 구성해야 하는지

보상법규과목에 비해 감정평가이론의 물음에 대한 답이나 결론을 짓고, 거기에 대한 논리적 근거를 대는 연습을 해야 합니다. 그러기 위해서는 평소에 의문과 논리적 사고를 많이 해야 하겠습니다.

■ 맺으며

감정평가이론을 등한시 하는 것은 감정평가에 대한 이해를 등한시 하는 것과 마찬가지입니다. 반드시 개념위주와 논리적으로 생각하시고, 특히 감정평가이론의 큰 논리의 틀을 반드시 잡아야 합니다.

07

감정평가사 2차과목 학습방법론 - 감정평가 및 보상법규

■ 들어가며

안녕하세요. 서울법학원 법규팀장 윤신애입니다. 저는 4년차 합격으로 짧지 않은 수험생활을 했었고 2년차, 3년차에 발목을 붙잡았던 과목은 다름아닌 법규과목이었습니다. 이랬던 제가 4년차에 시험장에서 법규에 대한 한을 풀고 나왔고 법규에서 70점을 얻어 합격의 기쁨을 누리게 되었으며, 법규팀장까지 하게 되었습니다. 법규에 대한 할 말이 많을 수밖에 없네요.

지난날 실패의 원인을 제대로 파악하고 4년차에 새로운 마음으로 공부하여 성과를 얻었고 이러한 경험은 팀장으로서 팀원들을 이끌어가는 데 큰 도움이 되고 있고 큰 재산이 되었습니다. 우리가 유념해야 하는 것은 학자의 마인드로 공부해야 하는 것이 아니라 시험에 합격하기 위한 공부를 해야 한다는 것입니다. 아래에서는 합격을 위한 1차 시험 이후부터 시험장에 들어가기 전까지 시기적인 공부방법론에 대하여 설명하고자 합니다.

■ 7월(1차 시험 후) ~ 12월(1기 스터디 전)

1차 합격의 기쁨도 잠시 엄청난 산이 앞에 놓여있다고 느끼실 겁니다. 이 산을 어떻게 정복해 나가느냐는 초반의 방향설정에 크게 좌우됩니다. 처음 공부하시는 분들은 자칫 잘못된 공부방법으로 귀한 시간을 허비하게 될 수 있습니다. 혼자서 방황하기 보다는 합격한 사람을 가까이 하는 것이 도움이 됩니다. 아는 합격생이 있다면 귀찮게 해서라도 공부 방향을 지도받고 시기적으로 제대로 공부하고 있는지 확인을 받을 필요가 있습니다. 요즘은 합격생들의 과외도 활성화되어 있고 0기 스터디를 통하여 짧은 시간동안 효율적인 공부가 될 수 있도록 동기부여를 해주고 있으니 이를 추천하고 싶습니다.

법규공부 시작에 있어서 한 가지 고민이 생길 것입니다. 행정법 강의를 듣고 개별법을 정리해 나갈지, 개별법 강의를 듣고 행정법을 정리해 나갈지 말입니다. 개인적으로는 개별법 수업을 한 번 들으시고 행정법을 정리하는 것을 추천합니다. 제가 처음 공부를 시작했을 때 행정고시용 행정법 수업을 들었습니다. 김정일 변호사 강의로 행정법 과목에 대한 재미를 느꼈던 고마운 수업이었습니다. 그러나 행정고시용이었던만큼 공부의 범위를 제대로 설정하지 못하여 방대한 범위에 오랫동안 헤매게 되었습니다. 행정법을 찢찢한 상태에서 접어두고 노병철 평가사의 개별법 교재와 법전을 함께 보면서 '아~우리 과목이 이런 것이구나!'하고 느꼈습니다. 개별법을 한번 보고 다시 행정법을 보니 전체적인 뼈대가 세워지는 기분이었습니다. 방대하다고 느꼈던 법규과목이 개별법을 한 번 보고 이와 관련된 행정법 내용을 추려 읽게 되니 가야할 방향이 보이는 듯 했습니다.

2개월이면 개별법을 한 번 볼 수 있습니다. 정희웅 평가사님, 노병철 평가사님, 강병운 평가사님 등 각 학원에 있는 평가사님들 모두 실력이 있으신 분들이니 어떤 기본 수업을 듣더라도 큰 도움이 되실거라고 생각합니다. 이후에 성봉근, 조현 강사님, 김정일 변호사님 등의 행정법 수업을 들어 보시는 것도 도움이 될 것 같습니다. 수업을 실강의로 들으면 학원 분위기도 느끼고 긴장감을 느끼게 되어 좋지만 시간을 고려하여 1.5배속으로도 들을 수 있는 동영상 강의를 통하여 개인의 진도에 맞게 수업을 들을 수 있으니 개인 취향에 따라 선택할 수 있겠지요.

요즘은 이 시기에 기본강의 듣는 것은 말그대로 기본입니다. 앞에서도 말씀드렸드시피 추가적으로 과외나 0기 스터디를 추천합니다. 학원에서 팀장하는 저로서 이런 말씀드리는 것이 학원광고처럼 느껴질까봐 조심스럽지만 저도 0기 스터디 팀장을 해봐서 당당히 말씀드립니다. 처음 공부하시는 분들을 대상으로 하는 스터디이기에 괜한 곳에 시간을 허비하지 않도록 방향을 제시하는 데 신경을 많이 씁니다. 따라서 혼자 공부하는 것보다는 안전하다는 말씀을 드리고 싶습니다.

◎ 1기 스터디

본격적으로 많은 인원들과 경쟁이 시작되는 시기입니다. 100분 안에 10장의 답안을 채워야하는 삶이 시작되는 거죠. 그동안 편한 마음으로 공부하시다가 1기 스터디에 참여하시는 많은 분들이 숨이 막힐듯한 치열한 분위기에 많이들 당황해 하시지만 3주 정도 지나면 적응하시더라고요. 처음이 힘들지 적응되면 괜찮습니다. 이 시기에도 기본강의에 봤던 책을 스터디 진도에 맞춰서 한 번씩 보는 것이 도움이 됩니다. 어느 학원이라도 1기에 자료량이 가장 많은 시기로 쌓여가는 자료에 스트레스 받으시는 분들이 많으실 겁니다. 학원진도에 맞춰 가지고 있는 교재를 최대한 소화하고 자료 암기가 필요하지요. 행정법 기본서를 이 시기에 읽어야 하는지 질문하시는 분들 있는데 저는 이것이 선택의 문제가 아니라 너무나 당연한 것이라 생각합니다. 행정법 기본서를 전체적으로 볼 수 있어야 합니다. 행정법이 다른 법보다는 체계의 정도가 떨어지기는 하지만 분명히 체계가 있습니다. 이 시기에는 하나의 나무를 자세히 보는 것보다 전체 숲을 보는 것이 중요하지요. 또한 법전은 시험장에 들어가기 전까지 항상 옆에 두고 있어야 합니다. 1기 스터디 진도가 가장 느리니 진도에 맞춰 법전 암기가 대략적으로 이루어져야겠습니다. 어찌보면 이 시기가 2년차에게 가장 어려운 시기라고 보여집니다.

◎ 2기 스터디

2기 스터디의 목표는 1기 스터디 자료를 숙지하는 것에 두는 것이 무난합니다. 1기에 많은 양의 자료로 스트레스를 받았다면 2기에는 적은 양의 자료를 들고 집에 가게 되어 발걸음이 1기에 비하여 가벼워질 것이라 생각이 듭니다. 진도가 반복되어 법규 범위가 어느 정도 되는지 가능할 수 있을 겁니다. 암기의 정도도 올라가고 답안지 10장을 다 채울 수 있는 인원이 점차 늘어나게 되는 시기입니다. 2년차 수험생 중 한두 명은 이 시기에 다년차와 비슷하게 올라가는 분도 계십니다. 꼭 그런 분들은 합격하시더라고요. 진도별로 나가는 스터디는 2기 스터디가 마지막이라 기본서를 여유 있게 볼 수 있는 마지막 기회이지요. 술술 매일 실무문제를 푸는 것처럼 법규도 사례를 한 문제씩 써보는 것이 굉장히 큰 도움이 되어 저는 팀원분들께 강요합니다.

◎ 3기 스터디

진도가 따로 정해지지 않고 랜덤으로 문제가 나와 회독수가 중요한 시기입니다. 이때는 서브가 큰 힘이 됩니다. 자필로 쓴 서브가 아니더라도 서브를 대체할 수 있는 교재나 자료가 있다면 이를 적극적으로 활용할 수 있습니다. 2주에 1회독 하셔야 합니다. 반복할수록 암기의 정확성도 올라갑니다. 사실 이때부터는 기본서를 차근차근 볼 수 있는 마음의 여유가 생기지 않습니다. 행정법 논점별로 기본서를 찾아보는 것도 도움이 됩니다. 3기부터는 대부분의 수험생이 10장 답안지를 다 채우게 되며, 이 시기에 2년차의 실력이 무섭게 올라가게 되는 것을 보게 됩니다. 이 때부터는 매일 법규 사례를 한 문제씩 쓰는 것이 필수입니다. 자신의 팀장자료를 토대로 암기가 이루어졌다면 다른 학원 팀장자료를 풀어보면서 새로운 문제를 분석하여 자신이 암기하고 있는 내용을 응용할 수 있는 능력을 키워야 합니다.

◎ 4기 스터디

이 시기에는 다년차와 실력이 비등한 2년차들이 속출하게 됩니다. 이런 2년차가 될 수 있도록 미리미리 시기별로 제대로 공부하셔야 함이 전제조건이겠지요. 실전준비를 완벽하게 해두어야 합니다. 매일 쓰는 연습을 꾸준히 하여 감을 유지하시고 새로운 문제에 대한 두려움을 없애야 합니다. 이 시기에는 자신의 서브를 일주일일 일회독하셔야 합니다. 많은 2년차들이 3, 4기 동안 스스로 실력이 많이 올라갔음을 느끼게 되고, 자신감을 가지고 시험장에 들어가게 됩니다.

苦盡甘來

제20회 수석합격 이윤석

들어와며

먼저 생각지도 않았던 수석이라는 결과가 저에게 주어진 것에 대해, 묵묵히 저를 지켜봐주셨던 부모님, 또한 같이 공부했던 친구들, 누나, 형들에게 이 영광을 돌립니다.

합격수기를 부탁받았을 때 과연 내가 이런 글을 쓸 자격이 되는지, 5년이란 기간에 저보다 더 출중하시고 어려운 환경에서 공부하신 분들을 많이 봐왔는데, 그분들에게 나의 공부한 바를 소개할 수 있는 자격이 있는지 스스로를 되돌아보며, 부담스럽고 떨리는 손으로 한 글자, 한 글자 적어내려 갑니다.

감정평가사 시험과의 만남과 악연

'계절을 느끼고 싶다. 안정적인 수입이 보장된다.' 등 다른 수험생들이 구체적 희망을 갖고 감정평가사 시험을 준비하는 것과는 달리, 저는 솔직히 막연하게 재미있는 직업일 것이라는 기대감으로 감정평가사시험에 관심을 갖게 되었습니다. 이후 구)대한주택공사에서 정년퇴직하셨던 아버지가 알려주시는 자격증에 대한 확신과 당신의 아들에 대한 맹목적인 응원으로 본격적으로 수험생 생활을 시작하게 되었습니다.

'04년 나름대로 열심히 공부했으나 1차 시험에 낙방하였고, 이후 스스로에 대한 실망감과 오기로 계속 도전하게 되면서, 이듬해 1차 합격과 동시에 대학을 졸업하고 신림동으로 자리를 옮기게 되었습니다. 이후 정말 열심히 했던 2년차, 웬지 바빴던 3년차, 남들만큼 공부했던 4년차 시험의 불합격으로 감정평가사시험에 회의까지 느꼈으나 '09년 5년만에 불구덩이 속이었던 수험계를 탈출하게 되었습니다. 과거를 회상하면 '남자로서 세상에서 가장 아름다운 여성과의 악연과 그 추억'이 아니었나 생각됩니다.

정말 열심히 했던 2년차

군 제대 후 몇 해 되지 않아 넘치는 체력이 있었고, 열의만은 누구에게도 지지 않는다는 자신감에 가장 열심히 공부했던 한 해였던 것 같습니다. 개별 스터디 합류 후 모두 함께 합격하려고 애썼고, 시중에 나와 있는 탐정자료나 필수 기본서를 모두 보고 암기하려 노력했지만 결과는 누구에게 보여줄 수 없을 정도의 점수가 나와 어떻게 공부해야 할지 고민이 가장 많았던 기간입니다.

완전 바꿨던 3년차, 남들만큼 공부했던 4년차

개별 스터디를 새로 구하고 짝수자들의 페이스와 같이 가려고 노력했던 기간이지만 과거 1차 불합격의 기억에 1차에 지나친 비중을 둔 나머지 2차 결과는 불합격이었습니다. 그러나 이 스터디에서 2명이 합격하여 공부에 대한 방향을 수정할 수 있는 나쁘지만은 않은 기간이었습니다(동완이 형님, 미정이 누나 고마워요).

이후 4년차에는 그동안의 공부내용을 정리하며 답안지 스킴에 중점을 두고 최대한 많이 써보려 했던 기간입니다. 이제 정말 어떤 문제가 나와도 실력으로 합격할 수 있겠다는 자신감이 충만했던 기간이어서 결과를 확신했으나 의외로 법규 점수가 낮아 결과는 불합격이었습니다.

그동안 여러 차례 불합격 통지를 받았으나 가장 힘든 한 해였고, 주위에 합격한 사람도 없어 무작정 인터넷 게시판에 있는 합격자에게 쪽지를 보내고 하소연했던, 정말 시험을 포기하고 싶었던 기간이었습니다.

12월의 영광

과거와 같이 공부할 열의도, 체력도 한계에 다다른 기간이어서 공부량은 줄이고 집중도로 승부하려고 했던 기간입니다. 토익은 전년도에 시험을 봐서 2차에 전념할 수 있었으며, 실제 시험에서 모르는 문제를 어떻게 쓸 것인가에 대해 고민을 많이 했습니다. 따라서 과거 수험기간 동안의 경험을 하나로 응축시킬 수 있어서 좋은 결과가 있을 수 있다고 생각합니다.

마치며

“쉽게 써라, 물어보는대로 써라, 거짓말하지 마라, 연역식 문장이 좋다, 기본서 보라” 제가 수험기간 동안 합격하신 분들이 저에게 해주신 말이고 저도 충분히 공감하는 말입니다. 그러나 그 무엇보다 중요한 건 떨어진 해보다 그다음 해에 어떻게 스스로의 답안지를 개선해야 하는지에 대한 노력이 무엇보다 중요하다고 생각합니다.

구체적으로 제가 어떻게 공부했는지 보다는 연차가 계속될 때마다 무엇에 중점을 두고 고쳐가려 했는지에 대해 전달하려고 했고, 이에 대해 조금이라도 느끼셨으면 좋겠습니다. 저에게 합격과 수석의 비결이라면 그것밖에 없으니깐요.

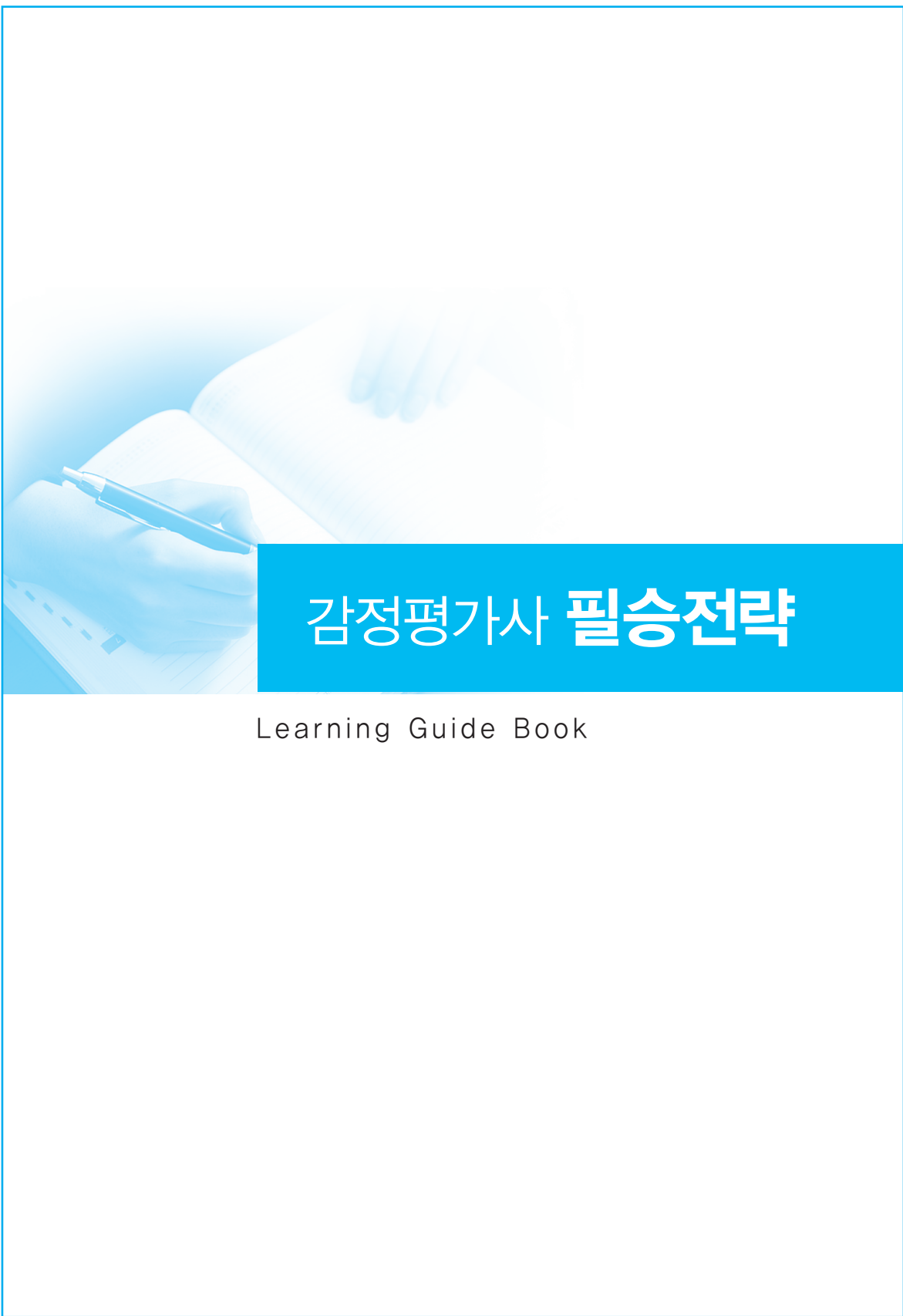
고시공부는 동일한 스타트라인에서 출발하는 올림픽경기는 아니지만 순간의 역주(力走)로 역전할 수 있는 드라마라고 생각합니다. 현재 나의 위치가 어디쯤인지 객관적으로 성찰하고 내가 얼마만큼 노력을 기울일 수 있는지에 따라서 각본 없는 드라마를 쓸 수 있는지의 여부가 달려있습니다.

12월의 영광의 합격자들에게 쪽지를 보냈을 때 답변 중 가장 힘이 되었던 말이 있습니다.

“즐기면서 공부하세요. 기회는 반드시 찾아옵니다.”



Property Appraisors



감정평가사 필승전략

Learning Guide Book

01

감정평가사 필승전략 - 최단기 합격 플랜

■ 서울법학원 최단기 합격 플랜

기본이론

집중이론

과목별 기초 이론
체계적인 정리

전략과목, 취약과목의
보충 및 심화학습

1차과정

강의	7월	8월	9월	10월	11월
기본이론 1순환					
기본이론 2순환					
기본이론 3순환					
기본이론 4순환					
문제풀이과정					
핵심 + 모의과정					

기초과정

기본이론

기본개념 정리
기초다지기

기본 + 문제풀이를
통한 문제적응력 향상

2차과정

강의	7월	8월	9월	10월	11월
기초과정					
기본이론					
과목별 특강					
스터디그룹					

핵심 + 모의고사



합격을 위한
최종 마무리

[illegible]

스터디그룹

개별스터디 구성
멘토시스템 운영

12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월

02

감정평가사 필승전략 - 수험생 유형별 맞춤학습전략



“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 새벽 시간에 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 본인과외의 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

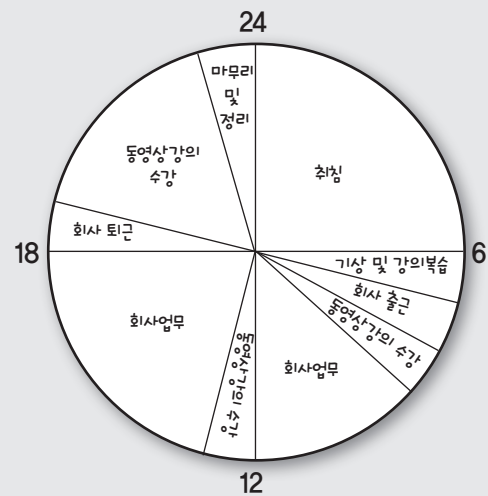
스케줄상 기본이론의 학습과 심화학습까지 어느 정도 되면 학원 모의고사에 응시하는 것이 좋다. 하지만 본인 실력이 너무 부족하다고 생각되면, 모의고사는 뒤로 미루는 것이 낫다. 본인이 전 과목에 대해 어느 정도 감이 온다고 느낄 때 모의고사에 응시하고, 그 결과에 따라 학습방향을 조정해 나가야 한다.

연간스케줄

1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
← 신하이론 과정 추약과목 보충과 심화 학습			← 문제풀이 과정 단원별 문제풀이로 문제적응력 향상			← 기본이론 과정 과목별 체계적인 학습을 통한 기초 실력 배양					
				← 핵심 + 모의 과정 최종마무리 학습 통한 시험 안전 대비							

일일스케줄

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





“나는 대학생이다”

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

- | | |
|---------------|---------------|
| ▶ 학습수준 : 하 | ▶ 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 기초 지식을 쌓고 방향을 잡아가야 한다. 여름방학에 종합반을 수강하면서 과목별 1회독을 한 후 학기 중에 동영상강의를 이용하여 개념내용을 한 번 정리하고, 겨울방학에 문제풀이 강의를 수강하면서 실력을 쌓는다면 탄탄한 실력이 마련될 것이다. 그 후 자신의 목표에 따라 마무리 특강 등을 수강하면서 내용정리를 해나가길 바란다.

계획진행 포인트

● 월~토요일 학습 운영

학원 강의 일정에 따라 기본이론을 학습한다. 예습과 복습은 필수!!

● 일요일 학습 운영

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

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

● 정기적인 모의고사 실시

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

연간스케줄

1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
심화이론 과정 방학을 맞이하여 단기간 득점을 위한 취약과목 핵심요약 수강			문제풀이 + 핵심요약 과정 동영상 강의를 이용한 단위별 문제풀이로 문제적응력 향상 및 최종 마무리 학습			기본이론 과정 방학을 맞이하여 학원 이론 중일반 강의 수강			기본이론 과정 동영상 강의를 이용한 기본 이론 학습		

일일스케줄

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 중식
	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





“나는 전입수험생이다”

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

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

Advice

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

계획진행 포인트

● 월~토요일 학습 운영

감정평가사 시험준비 경험이 전혀 없는 상태라면 수험 기간 초반에 집중적으로 학원을 다니면서 각 과목에 대한 기본지식을 쌓아야 한다. 보통 학원에서는 2달을 기준으로 기본서, 문제집, 심화이론 등에 관련된 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 기본으로 그 주에 공부한 부분을 훑어보는 것이 좋다. 일요일의 무리한 활동은 내일의 공부에 지장을 줄 수 있으므로 되도록 휴식을 취하며 가벼운 운동을 하는 것도 좋다.

● 스터디 활동을 통한 학습

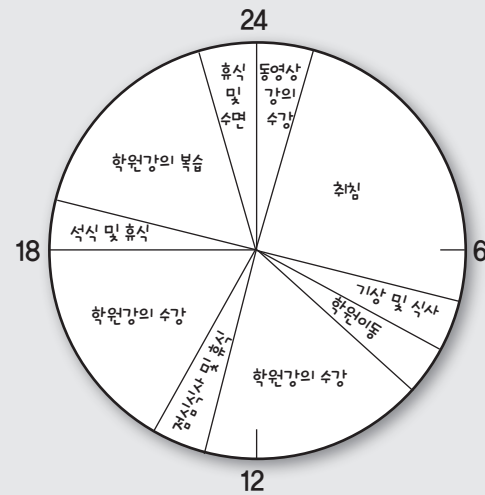
혼자서 공부하다 보면 도저히 해결되지 않는 부분들이 많다. 이럴 때는 학원이나 인터넷 카페 등에서 자신의 일정이나 공부 성향에 맞는 스터디를 골라 공부를 하는 것이 도움이 된다. 자신이 모르는 부분을 물어볼 수도 있고, 열심히 공부하는 사람을 보면서 자극을 받을 수도 있어서 자칫 늘어지기 쉬운 수험생활을 다잡을 수 있다. 특히 2차 공부는 마음이 맞는 수험생과의 개별 스터디를 하는 것이 필수적이다.

연간스케줄

1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
← 심화이론 과정 추악과목 보충과 심화 학습			← 문제풀이 과정 단원별 문제풀이로 문제전유력 향상			← 해심요약 과정 최종마무리 학습 통한 시험 완벽 대비			← 기본이론 과정 과목별 체계적인 학습을 통한 기초실력 배양		
									← 기본이론 과정 스터디를 통한 테마별 집중 학습 및 동영상강의		

일일스케줄

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



03

감정평가사 필승전략 – 최적의 학습스케줄 짜기

■ 1단계, 학습계획 세우기

◎ 생활 패턴별 학습유형 선택

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

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

◎ 월간, 주간, 일일 스케줄

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

■ 2단계, 학습계획 실천하기

◎ 꾸준히 실천하기

계획한 학습량을 소화해 내려면 무엇보다 시간관리가 중요하다.

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

◎ 스케줄표 점검은 필수 중의 필수

스케줄표는 지키기 위해 있는 것이지 수정하기 위해 있는 것이 아니다. 매일 잠들기 전 자신의 하루 학습 진행도를 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 맞춤노트 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 동영상강의가 하루 밀렸다.
 - 목요일에 과음을 했다. (치명적)
 3. 개선사항
 - TV를 끊자. 특히 드라마는 피할 것. 휴식을 위해 보는 경우라면 차라리 1회적인 영화나 다큐, 오락프로그램을 보자.
 - 술은 절대 금물. 가볍게 맥주나 와인 한 잔 정도는 OK!
 - 동영상은 무슨 일이 있어도 미루지 말자!

04

감정평가사 필승전략 - 자기관리법

■ 수험생 건강관리 이렇게 하자

◎ 아침식사가 중요하다.

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

◎ 야식은 가능한 삼간다.

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

◎ 바른 자세를 습관화한다.

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

◎ 지속적으로 가벼운 운동을 해준다.

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

◎ 많이 자는 것보다는 숙면을 취하는 것이 중요하다.

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



나만의 슬럼프 극복

아무리 의지가 강한 수험생이라 해도 피할 수 없는 게 바로 슬럼프!

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

흔히들 수험생활에 대해 “피할 수 없다면 즐겨라!” 라고 말합니다.

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

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

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

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

2년차의 합격을 꿈꾸시는 분들을 위하여...



제20회 합격 김누리
(인천대학교 중국통상학과)

들어와여

“언니 합격 축하해!” 합격자 발표 당일, 같이 공부했던 동생으로부터 문자를 받으면서 잠에서 깬습니다. 짧았던 수험기간 때문에 합격은 생각지도 못했던 터라, 기쁘기도 하면서도 당황스러웠습니다. 저보다 더 오랜 기간, 더 열심히 공부하신 분들에게 이런 합격수기를 쓰는 것이 죄송할 따름이지만, 앞으로 저의 후배가 될 멋진 감정평가사분들을 그리며 조금이나마 도움이 되고자 이 글을 적어 보고자 합니다. 막 감정평가사 시험에 입문하신, 2년차의 합격을 꿈꾸시는 분들이 참고하시면 좋을 것 같습니다.

1차 시험 준비

★ 개요

직장을 다니면서 2, 3달 공부한 결과 영어와 경제를 제외한 과목에서 과락 근처의 점수받고 1차 시험에서 떨어졌습니다. 그 후 2007년 9월 결혼 후에 직장을 그만 두고 본격적으로 시험을 준비하였고 2008년 1차 시험에 합격하게 되었습니다. 1차 시험은 객관식이라 정확한 암기와 반복이 중요한 것 같습니다.

★ 영어, 경제

취업을 준비하면서 영어와 경제 공부를 꾸준히 해온 터라 저에게 그다지 어려운 과목은 아니었습니다.

2009년부터 영어가 토익으로 대체되어 많은 분들이 힘들어 하시는 것으로 알고 있습니다. 취업을 위해 토익공부를 하루 여덟 시간 이상 몇 달 동안 공부해 본 경험이 있어서 점수를 1점을 올리기가 정말 쉽지 않다는 것을 잘 알고 있습니다. 하지만 토익 700점은 누구나 노력하시면 넘을 수 있는 조그만 언덕입니다. 우선 학원 강의를 신청하셔서 강사의 말대로만 공부하세요(실강이 더 좋겠지만, 여건이 안되시는 분들은 온라인 강의를 참고하세요). 온라인 강의를 들으실 경우 시중에 떠도는 무료강의 말고 직접 돈을 지불하고 들으시기 바랍니다. 정말로 명강사의 강의는 그 값어치를 합니다. 강의만 잘 따라가고 중요한 단어·속어만 외워도 빠르면 1, 2달 안에 700점에 도달하실 수 있습니다.

경제는 권호근 강의를 들었고, 전에 공부를 해온 터라 특별히 따로 준비한 것은 없었습니다. 경제는 이해와 문제 풀이를 통한 응용력을 기르는 것이 중요하다고 생각합니다.

★ 회계

저에게 1차 과목 중에서 가장 어려웠던 과목이기도 했습니다. 저는 다른 분의 강의를 듣다가 김영호 회계사의 강의로 바꾸었고 이것이 탁월한 선택이었다고 생각합니다. 회계는 꼭 정해진 시간 안에 문제풀이를 해보시기 바랍니다. 천천히 범위대로 문제를 풀 때는 잘 풀리다가, 문제를 섞어놓고 정해진 시간 안에 풀면 마구 헛갈리는 과목이 바로 회계이기 때문입니다.

★ 부관법, 민법

민법은 이명우 박사의 강의를 반복해서 들으면서 법조문과 판례를 위주로 공부했습니다. 부관법은 허광철 평가사의 강의를 들었고, 범위가 방대한지라 강사가 강조하는 부분을 반복해서 정확하게 외웠습니다. 이 두 과목은 계속 반복해서 외워주는 것이 효율적인 방법이라 생각합니다.

☆ 학원 모의고사

개인적으로 학원 모의고사를 보지는 않았지만 모의고사를 통해서 시간 안에 푸는 연습을 해보는 것도 괜찮은 방법이라 생각합니다.

2차 시험 준비

☆ 개요

2008년 1차 시험이 끝나고 곧바로 2차 시험 준비에 들어갔습니다. 0기 스터디는 듣지 않았고 그 대신 실무 강의를 실강의로 들었습니다. 2년차 분들이 합격하기 위해서는 특유의 열정과 유연한 사고력이 필요하다고 생각합니다. 이 두 가지를 충분히 활용하시기 바랍니다.

☆ 실무

2년 차가 합격하려면 실무를 잘해야 한다는 말을 워낙 많이 들어서 1차 시험이 끝나고 12월까지 계속 실무 공부만 했던 기억이 납니다. 처음부터 이홍규 평가사의 강의를 들으면서 공부했습니다. 그 교재가 한 주제를 반복적으로 학습하게끔 되어 있어서 문제를 풀면서 유형을 익혀나갔습니다. 그리고 이론적인 부분은 감정평가실무 강의책을 반복적으로 보았습니다. 그리고 1월부터 학원스터디를 하면서 스터디 문제와 시중의 기타 문제집, 팀장들 문제를 되도록 많이 접하려고 하였습니다. 스터디 17까지는 실무를 하루에 4시간 정도 공부했었습니다.

간혹 실무란 과목을 계산해서 답을 도출하는 과목이라 생각하는 분들이 있는 것 같습니다(저도 물론 그랬습니다). 하지만 실무 또한 다른 과목과 같이 논리 제시를 주로 하는 과목입니다. 논리의 흐름에 따라 목차를 구성하고, 내가 왜 이 자료를 선택하는지 등에 대한 근거 등을 제시해야만 올바른 답안을 얻을 수 있습니다. 계산해서 답을 내는데 급급하기보다 내가 왜 이 자료를 선택하는지 등에 대한 논리에 중점을 두어 공부하시기 바랍니다.

☆ 이론

이론은 스터디 3기 초까지 저를 좌절하게 만든 과목입니다. 글짓기에 능하신 분들이거나 깊은 사고를 하시는 분들은 이 과목에서 탁월한 실력을 자랑하십니다(2년차 분들이 이 과목에서 두각을 많이 드러내십니다). 저는 단순한 사고와 평범한 문장력을 지녔기에 이론 과목에 익숙해지기 까지 상당한 시간이 걸렸습니다.

처음에 너무 실무공부에 치우쳤고, 기본서를 제대로 읽지 않고 서브책만 외웠던 것이 주원인이었다고 생각합니다. 서브만 외워서 합격하셨다는 분도 계시지만 저처럼 평범한 두뇌를 지닌 분들이라면 서브를 외우기에 앞서 부동산학개론, 감정평가론과 같은 기본서를 꼭 읽어보시길 권합니다. 저는 점수문제로 이론팀장님과 상담을 한 후 기본서를 읽고 나서 이론 점수가 점점 올랐습니다. 그리고 정명선 감정평가사의 강의를 계속 들으면서 기출문제를 하루에 한 시간이라도 꼭 써보는 습관을 들였습니다. 써보고 자신의 문장을 다듬으면 실력이 점점 향상되는 것을 느낄 겁니다. 그리고 시험장에서는 꼭 문제에서 요구하는 답을 쓰시기 바랍니다. 출제자는 수험생이 아는 것을 원하는 것이 아니라, 문제에 맞는 답을 원하기 때문입니다.

☆ 법규

법규는 스터디 마지막 날까지 저를 눈물짓게 만든 과목입니다. 처음에 너무 만만하게 봐서 다른 과목보다 소홀했기 때문에 스터디 점수 또한 참 저렴(?)하게 나왔던 과목입니다. 행정법은 나채준 박사의 강의를 들었고, 개별법은 노병철 평가사의 강의를 들었습니다.

처음에는 무조건 많은 분량을 소화하려 들었고, 그 결과 목차 구성도 엉성하였고 학설 및 판례 또한 제대로 암기하지 못하였습니다. 그래서 스터디 3기 무렵 출제가 유력한 문제들만 모아서 서브를 만들었고 그것만 반복적으로 암기하였습니다. 시험 당일엔 서브에 있었던 이주대책 문제가 나왔는데 문제가 추상적이어서 아는 것만 착실히 적었지만, 그것이 유효했던 것 같습니다.

2년차 분들은 모든 범위를 정확하게 암기할 시간적 여력이 없기 때문에 유력한 문제들에 대한 자신만의 서브를 만들어 반복해서 공부하는 것이 효과적인 방법 중 하나라고 생각합니다.

☆ 기타

(1) 개별 스터디 여부

개별 스터디를 해야 하나란 고민을 하시는 분들이 많으실 거라 생각합니다. 저도 잠깐 개별 스터디를 구성해 공부했는데 성격상 혼자 공부하는 편이 더 효율적이어서 나중에는 혼자 독서실에 다니면서 공부했습니다. 모르는 것은 일주일에 한 번씩 학원 스터디에 가서 물어보는 방법으로도 충분하다고 생각합니다. 개별 스터디는 자신의 성격을 먼저 판단한 후 구성 여부를 선택하시고, 혹시 구성하신다면 구성원들의 선정에 신중을 기하시기 바랍니다.

(2) 공부장소

공부를 하기 위해서 신림동으로 가야 하나란 고민을 하시는 분들이 계실 겁니다. 신림동에서 공부를 한다면 여러 가지 장점이 있겠지만 꼭 그곳일 필요는 없다고 생각합니다. 저는 결혼한 관계로 인천에서 고등학생들과 같은 독서실을 다니면서 공부를 하였습니다. 오히려 오전 중에는 독서실이 비어서 계산기를 사용하기도 편하고 좋더군요. 합격하신 분들 중에서도 신림동이 아닌 곳에서 공부를 하신 분들이 많으니 장소에 연연해 하지 않으셔도 될 거 같습니다.

(3) 학원 선택

스터디를 위해 어느 학원을 다녔냐고 물어보시는 분들이 간혹 계십니다. 저는 4기 내내 서울법학원을 다녔습니다. 다른 학원에 비해서 2년차 분들이 많으셔서 다년차 분들에게 기죽지 않고 다닐 수 있어서 좋았습니다. 공부방법이나 진도 등에 대한 공감대도 형성되었구요.



집중력 높이는 방법 20

1. 추상적인 목표보다 구체적인 목표를 정한다.
2. 목표달성을 위해 마감시간을 구체적으로 표기한다.
3. 상황에 관계없이 늘 긍정적인 자세를 유지한다.
4. “잘 할수 있다.”는 자기암시의 힘을 활용한다.
5. 생각과 동시에 입버릇처럼 반복함으로써 자신을 만들어 간다.
6. 지나치게 긴장하지 않도록 주의하며 자주 웃는다.
7. 편안한 상태에서 아이디어와 힌트가 잘 떠오른다.
8. 기회가 올 때마다 이번이 마지막 기회라고 스스로 다짐한다.
9. “이번에는 모든 것을 건다.”는 생각으로 임하면 놀라운 에너지를 발휘할 수 있다.
10. 뚜렷한 테마나 문제의식을 갖고 생활한다.
11. 집중력은 오래 지속되지 않기 때문에 적당한 휴식을 중간중간 취한다.
12. 하루종일 일하는 것보다는 며칠에 나누어서 일하는 편이 효과적이다.
13. “이 부분만 한다.” 혹은 “이 시간까지만 한다.”는 식으로 범위와 시간을 정한다.
14. 조금 빠른 속도로 걷는다.
15. 러닝머신이 아니라 밖에서 걷는다. 사람이나 풍경 등이 풍부한 자극을 준다.
16. 피곤하면 잠시라도 휴식을 취한다.
17. 지나친 공복은 금물이다. 뇌는 하루 120그램의 포도당을 필요로 한다.
18. 콜레스테롤은 집중력에 중요한 요소이다.
19. 일을 본격적으로 시작하기 전에 시작함을 지속적으로 자신에게 알린다.
20. 하체가 튼튼해야 한다.

- 나카지마 마사시 <3초간 집중력 판력법> 중에서 -



감정평가사 합격하기 15계명

1. 매일 일정 공부 시간을 확보할 것

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

2. 서브노트 작성 혹은 밑줄치기를 할 것

서브노트 작성은 시간이 걸리기 때문에, 밑줄치기가 유용하다. 밑줄치기의 경우 1회독 때는 샤프, 2회독은 파란색 볼펜, 3회독은 노란색 형광펜, 4회독은 주황색 형광펜, 5회독 때는 빨간 플러스펜으로 자를 대고 깨끗히 줄을 쳐서 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 1개월 작전을 성공할 수 있다. 문제를 풀다가 다시 풀 가치도 없는 것은 과감히 문항번호에 XX 표시를 한다. 오답노트를 권장할 만하다. 오답노트는 자주 틀리는 문제의 보기를 한 권의 노트에 정리하는 것인데, 정리 시 시간을 절약할 수 있다.

6. 단권화할 것

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

그 다음에는 참고서를 다락에 넣어버리자. 책상에 있는 많은 책이 우리의 가슴을 짓누른다. 볼 책만 선별하여 책상에 놔두자. 정신안정과 자신감에 도움을 준다. 기본서 한 권, 문제집 한 권씩만 두자.

시험이 가까이 다가오면 불안감에 편승하여 요약집이니 핵심노트니 하는 책이 넘쳐나지만, 이런 것에 현혹되지 말고, 지금까지 공부한 책에서 다 나올 것이란 확신을 갖고 책을 구입하지 마라. 구입해도 새 책은 머리말만 보게 된다. 자신 없는 과목이 책이 많은 법이다. 또 책이 많다고 합격하는 것이 아니다. 학습시간을 늘릴 생각은 하지 않고, 보지 못할 것을 알면서도 중독에 걸린 것처럼 책을 산다. 그래야 기분이 좋아진 데나, 책값이 고가이므로 자중하자. 제일 한심한 사람은 산 책 또 사는 사람이다.

7. 계획을 수립할 것

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

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

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

10. 문제집을 볼 것

객관식 문제를 많이 풀어 응용력을 키우자. 기본서에서 이해가 안 되던 부분이 문제집의 해설에서 해결되는 경우가 많다. 문제를 풀 때는 해설과 답을 가리고 풀고, 문제해설을 꼼꼼히 살펴봐야 한다. 또 반복해서 학습해야 하므로 답에 직접적으로 표시하지 말아야 한다. 문제풀 때는 짝수, 홀수로 나누어 푸는 것이 좋다. 유사문제가 붙어 있는 경우가 많고 문제를 푸는 진도가 빨라져 기분이 좋기 때문이다.

수험생 중에는 단원별로 나누어 이론공부 끝나면 곧바로 해당 단원문제를 풀고 다 맞았다고 좋아하는 사람이 많다. 방금 본 것을 기억 못하는 바보도 있나? 이론과 문제풀이에 시간간격이 있어야 진정한 평가가 된다.

11. 바뀌는 법령에 주의할 것

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

12. 생활을 단순화시킬 것

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

13. 규칙적으로 학습할 것

기분에 따라 공부하지 말고 계획에 따라 규칙적으로 학습하자. 규칙적인 학습을 위해 타이머를 이용하거나, 공부를 시작한 시간, 휴식시간, 식사시간, 공부를 끝낸 시각을 매일 체크하여 자신의 공부패턴과 총 공부시간 등을 매일 종이에 적어보길 바란다. 이를 통해 자신에 대해 새롭게 인식하게 된다.

개중에는 기본 내키면 하루 15시간 공부하고 그 다음날부터 행방불명되는 사람도 있는데 조금씩이라도 꾸준히 하는 것이 더 좋다. 기본파형 수험생은 장수할 소지가 다분하다.

14. 모의고사를 볼 것

학습량에 비해 시험운이 없는 사람은 모의고사를 통해 자신을 채찍질하고, 응용력을 배양하고, 자신의 부족한 부분을 보충하자. 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…….



Property Appraisors