

#01 감정평가사를 준비하게 된 동기와 수험기간

안녕하세요, 34회 감정평가사 시험에 합격한 안동혁 감정평가사입니다. 도시공학과에 재학하며 자연스럽게 감정평가사 시험에 진입하게 되었고, 2019년 10월부터 2023년 7월까지 4년의 수험기간 끝에 합격했습니다. 저의 합격수기가 시험에 새롭게 진입하시는 분, 다음 시험에 도전하시는 분께 작은 도움이 되었으면 합니다.

#02 나만의 학습방법 및 노하우/전략

1. 새롭게 진입하시는 수험생 분께서는 반드시 학원에서 상담을 받는 것을 추천드립니다. 정석적인 커리큘럼과 학원가에서 쓰이는 낯선 용어에 익숙해지고 장기적인 계획을 세울 수 있습니다. 방문 상담이 어려우시다면, 학원에서 제공하는 유튜브 영상을 활용해보시는 것도 좋습니다.

2. 감정평가사 시험은 5과목의 1차 시험과 3과목의 2차 시험으로 구성되어 있습니다. 1차 시험을 통과하지 못하면 2차 시험 응시 기회를 얻지 못하기 때문에 1차의 중요성을 말씀드리고 싶습니다. 초시 동차, 3년차 동차의 경우 1차 과목에 대한 완성도를 높여 불안함을 줄이셔야 합니다. 수험생 각자의 역량에 따라 1차 과목을 학습하는 시간에는 차이가 있고, 5과목이나 되는만큼 절대적으로 필요한 공부량이 결코 적지 않습니다. 또한 최근에는 응시생이 늘어난만큼 1차 시험에서 변별력을 키우고자 하는 경향이 있으니 이에 대비하셔야 합니다. 저는 최근 기출은 물론, 학원에서 제공하는 당해 모의고사, 전년도 모의고사를 통해서 안정적인 점수가 나올 때까지 공부했습니다.

3. 1차 시험에 합격한 후 다음 해에 유예의 기회를 얻었다면, 2차 시험에 자신이 없어 1차를 재응시하는 것은 추천드리지 않습니다. 유예는 2차 시험에 온전히 집중할 수 있는 소중한 시간입니다.

4. 장기적인 계획과 단기적인 계획을 꼭 병행해야 합니다. 강의 수강에 시간을 투자할 것인지, 개인적으로 공부하는 시간을 확보할 것인지 결정하시고, 월간-주간-일간의 계획을 세웠으면 합니다. 장기적인 계획 없이 단기적인 계획만으로 공부하시면 잘못된 방향으로 흘러갈 가능성이 높습니다.

1 > 감정평가사 자료 > 2022감정평가사 > 공부계획

이름	수정한 날
 장기플랜점검(1월마무리)	2022-01-
 장기플랜점검(2월마무리)	2022-02-
 장기플랜점검(3월마무리)	2022-04-
 장기플랜점검(12월마무리)	2021-12-

1차 4/2 2차 7/16	실무	이론	법규	회계	경제	민법	감관법	학원론
2월	S+ 종합문제	의의 회독 총론 정리 문풀1 정리 각론 정리 문풀2 강의	논점 암기 문풀2 강의 문풀2 정리	재무 객관식 원가 기본, 객관식 최종점검 강의	노트 회독 미시 객관식 거시 객관식	요약집 1회독 요약집 2회독 객관식 1회독	최종점검 강의 요약집 1회독 객관식 1회독	객관식 1회독
3월	S+ 종합문제	의의 회독 문풀1 정리 문풀2 강의	논점 암기 기술정리(유형별)	최종점검 2회독 마무리 특강	객관식 2회독 3개년 기술문제	마무리 특강 요약집 2회독	마무리 특강 요약집 2회독	객관식 1회독
2주전	-	-	-	기술문제 모의고사	기술문제 모의고사	기술문제 모의고사	기술문제 모의고사	기술문제 모의고사

#03 과목별 수험방법 노하우 및 전략 & 과목별 강의 추천

1. 1차

1) 초시 동차

여유가 있다면 학원에서 제공하는 1차 커리큘럼을 그대로 따라가시는 게 좋습니다. 어느정도 베이스가 있는 경우를 제외하고는 낯선 과목들이기 때문에 기본강의와 문제풀이부터 시작해서 모든 강의를 수강하신다면 합격에 지장이 없을 것이라 믿습니다. 1차 공부의 가장 기본적인 마인드는 ‘이번 주에 배운 내용을 다음 주 수업 전까지 완전히 익힌다’입니다. 즉, 복습이 가장 중요합니다. 복습만 철저히 하신다면 강의 커리큘럼 속에서 결국 같은 내용을 반복하게 됩니다.

2) 3년차 이상의 동차

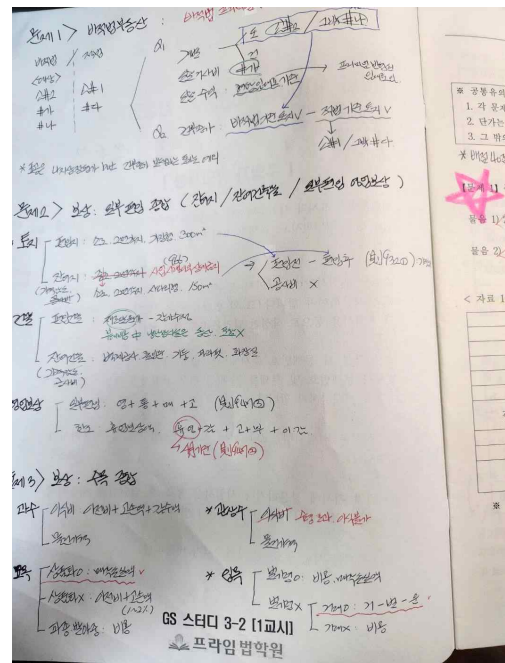
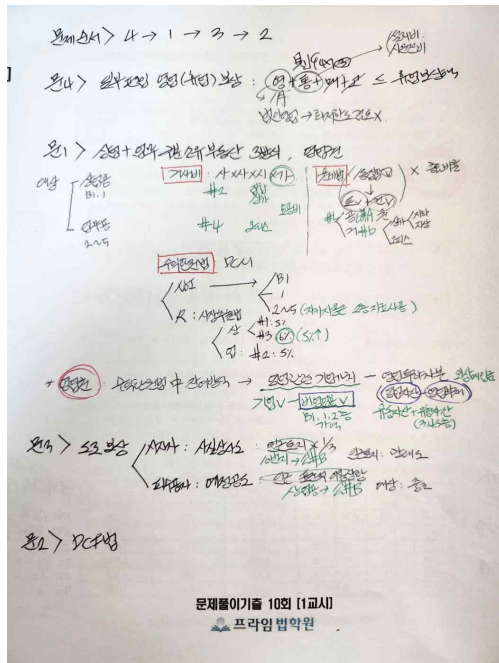
시간이 많이 없는만큼 2차 공부와 적절한 분배가 필요합니다. 저의 경우에는 4월에 1차 시험에 시행되는 경우, 11~12월에는 회계와 경제, 1~3월에는 5과목 전부를 2차와 함께 했습니다. 회계, 경제는 많은 문제를 풀어보시고, 민법, 감정평가관계법규는 회독과 암기에 치중해야 합니다. 문제풀이 강의 이후 출간하는 핵심요약 교재를 통해 회독하시면 됩니다. 부동산학원론의 경우 2차 감정평가이론 과목으로 충분히 대체가 가능하다고 생각합니다.

2. 2차

1) 실무 (3년차 58점 / 4년차 44점)

(1) 공부방법

숫자 맞추는 것에 대한 강박이 있어 예시답안을 펴놓고 공부하는 습관을 오래도록 버리지 못했습니다. 처음 공부를 시작할 때는 예시답안을 필사하듯이 작성하는 연습이 당연히 필요하지만, 점차 예시답안과 멀어져야 합니다. 문제집을 풀어보고 0~1기 GS스터디를 통해 목차를 잡고 답안 작성하는 능력을 어느정도 키웠다면, 시간 내에 푸는 연습을 시작해야 합니다. 저는 처음에는 배점의 1.5배 정도 시간(40점의 경우 60분 이내)을 확보해 문제 푸는 연습을 시작한 후, 1.25배~1배의 시간까지 줄였습니다. 특히, 10~15점의 배점의 문제는 0.8배의 시간 안에 푸는 연습을 하면 큰 도움이 될 것이라고 믿습니다. 강사님들의 예시답안은 시간 안에 필사하기조차 어렵습니다. 배점이 작을수록 꼭 들어가야 하는 법조문과 목차를 간결히 적는 연습이 필요합니다. 저는 100분 동안 집중해서 100점을 풀어내는 과정이 굉장히 괴로웠습니다. 그래서 GS 4기 시작 전까지는 시간이 조금 걸리더라도 매일 100점을 풀고, GS 당일에는

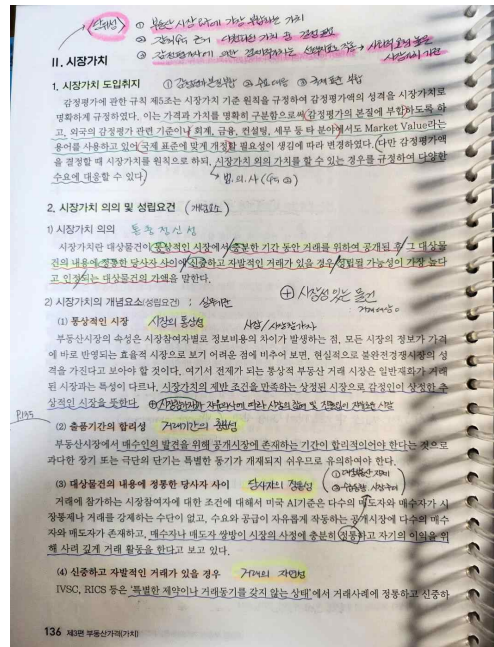
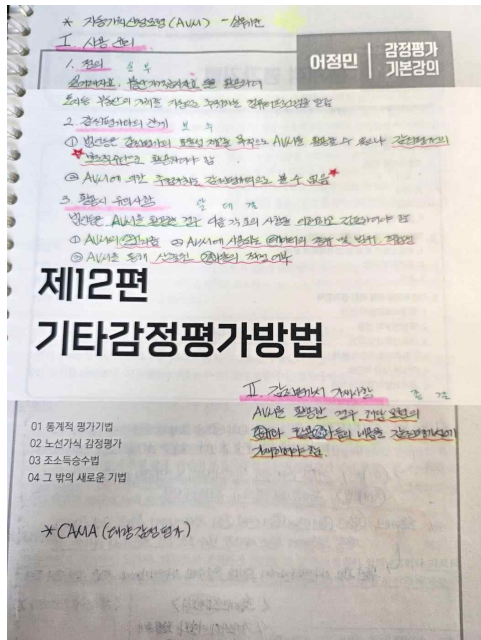


또한, 여지훈 평가사님의 GS스터디가 처음인 경우 많이 어렵습니다. 강평을 시작하면서, “다 년차의 경우 충분히 완주하셨을 거예요.”라고 말씀하시는 경우가 많은데 저도 완주하지 못했 을 때가 더 많았고, 과락 수준의 점수를 많이 받았습니다. 하지만, GS스터디만큼은 100분을 온전히 집중하는 데 노력했고, 어려운 문제에 익숙했던만큼 이번 34회 시험에서 과락을 무사 히 넘길 수 있었습니다.

2) 이론 (3년차 39점 / 4년차 55점)

(1) 공부방법

작년 과락으로 인해 불합격하고 가장 많이 방법을 바꾸게 된 과목입니다. 3년차까지는 나만의 서브 만들기 또는 좋은 서브를 찾는 데에 혈안이 되어 있었습니다. 서브로 공부하다보니 3년 차 때까지는 뜬구름 잡는 느낌으로 이론을 공부했던 것 같습니다. 결국 4년차에 들어오고 나 서 기본서 한권으로 단권화하였고, 이를 계속해서 회독했습니다. 강의가 끝난 후에 기본서에 없는 내용을 추가로 메모하였고, 수업 중 받은 자료를 붙여넣기도 했습니다. 의의노트도 별도 로 활용하지 않았고 기본서에 있는 의의를 회독하며 암기했습니다. 저는 기본서를 두 권 구입 하여 기본강의를 들으면서 한 권에는 자유롭게 필기한 후에 전체를 다시 복습하며 다른 한 권 에는 필기를 깔끔하게 옮기고 다른 강의를 들으며 단권화를 완성했습니다. 이론은 완벽한 서 브와 완벽한 기본서가 없습니다. 문제풀이와 GS스터디를 통해 다양한 개념을 접하면서 기본 서에 없는 내용들을 반드시 정리하시길 바랍니다. 이렇게 정리된 단권화 교재를 가지고, 시험 직전까지 계속하여 회독했습니다. 한달에 한 번, 2주에 한 번, 그리고 시험 직전 두달은 1주 일 1회독을 목표로 온라인 개별스터디를 통해 회독했습니다. 시험이 다가올수록 GS스터디를 통해 올해 유력하다고 판단되는 부분이 보이고 그 부분을 집중적으로 읽었습니다. 이번 시험 의 경우 시장가치와 시장가치 외 가치 부분을 중요하다고 생각했고, 그 부분이 나와 고득점을 할 수 있었습니다.



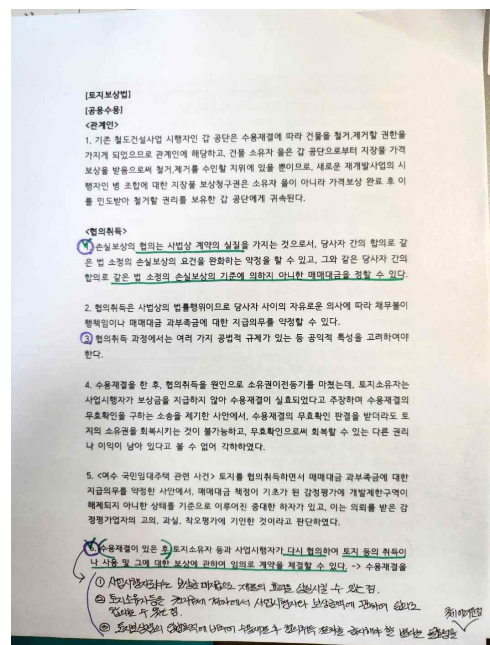
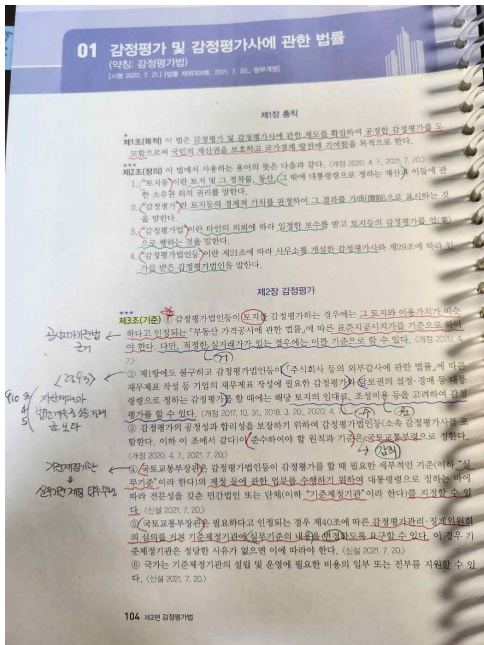
(2) 추천강의 : 어정민 평가사님 - 기본강의1~3, GS스터디

기본강의부터 시작해서 추가자료를 많이 나눠주신데, 초반에 잘 정리해두면 겹치는 자료도 꽤 많아서 점차 자료 정리에 시간을 많이 쓰지 않아도 됩니다. 특히 논문 자료의 경우 수업 중 필요한 부분을 따로 밑줄을 긋거나 별표를 쳐주시기 때문에 전체를 다 볼 필요가 없습니다. 어정민 평가사님의 강의는 정말 기본에 충실한 강의입니다. 또한 기본서의 분량이 적절해서 회독하는 데 큰 부담이 없습니다.

3) 법규 (3년차 55점 / 4년차 52점)

(1) 공부방법

법규는 반드시 50점 이상을 확보해야하는 과목입니다. 처음 기본강의를 통해 행정법과 개별법을 돌리고 나면 크게 남는 게 없다고 느껴질 수도 있습니다. 저도 마찬가지였고, 기본강의를 다시 듣고 기본서를 회독하느라 시간을 많이 빼앗겼습니다. 제가 만약 처음 2차 공부할 때로 돌아간다면, 기본강의 후 기본서 복습과 간단한 서브 암기를 병행할 것 같습니다. 그 후에는 서브 암기를 계속해서 하면서 문제풀이 강의를 통한 논점 맞추기, 사안 포섭하기 등을 연습하는 과정이 필요합니다. 논점을 맞추는 정도의 수준이 된다면, 서브를 보고서 답안 작성하는 연습을 하고, 점차 암기가 진행될수록 서브를 보는 빈도를 줄여야 합니다. 저의 경우에는 법규 암기에만 하루 4-5시간씩 투자하여 1회독을 하며 정말 꼼꼼히 암기했고, 4년차에는 고득점을 목표로 사안포섭하는 연습을 많이 했습니다. 문-학-판-검의 단문 암기는 정말 기본이고, 풍부한 사안 포섭이 곧 고득점으로 향하는 길입니다. 이번 34회 시험에서 작년보다 점수가 떨어진 이유는 사안 포섭이 아쉬웠다고 스스로 생각합니다. 18페이지의 답안을 작성했음에도 불구하고 타당하다 or 타당하지 않다는 사안 포섭을 애매하게 표현하여 점수가 낮아졌습니다. 올바른 하나의 논리로 끝까지 밀어붙이는 게 더 낫다고 생각합니다. 서브가 어느정도 암기가 된 후에는 일주일 1회독을 목표로 온라인 개별스터디를 진행하였습니다. 암기에는 돌아가는 길이 없습니다. 그저 자주, 반복해서 보는 것이 정도(正道)라고 생각합니다. 실,이,법 공부



(2) 추천강의 : 이현진 평가사님 - 사례기출강의, 종합문풀강의, 파이널, GS스터디
위에서 말씀드린 서브는 이현진 평가사님의 핵심정리 교재로 정했습니다. 4년차에는 별도로 A~D급을 분류하지 않고 모든 부분을 회독하려 했습니다. 핵심정리 교재를 통해 암기하면 법
규 50점 이상은 어렵지 않다고 자신할 수 있습니다. 사례기출강의와 종합문풀강의를 통해 많
은 판례를 나눠주시는데, 중요한 부분을 체크해주시니 정리하는 데 큰 부담이 없습니다. 또한
논점을 맞추는 연습도 충분히 할 수 있고, 최고답안으로 선정된 분들의 답안을 보며 사안 포
섭도 연습할 수 있었습니다.

#04 후배 예비평가사님들을 위한 학습 TIP & 하고픈 말

민법 제102조 제1항은 '천연과실은 그 원물로부터 분리하는 때에 이를 수취할 권리자에게 속
한다.'고 하고 있습니다. 이 조문을 처음 보고 '합격이라는 달콤한 과실을 먹기 위해서는 이를
수취할 권리자, 즉 합격할 수 있는 자격이 있는 사람이 되자.'고 생각했습니다. 이 다짐을 수
기에 적기까지 4년의 시간이 걸렸습니다. 수험생활을 하며 불합격에 대한 불안함으로 힘든 시
간을 겪은 적도 있었습니다. 하지만 불안함을 이기는 방법은 보다 완벽한 공부를 해내는 것
밖에 없습니다. 부족하기 때문에 불안한 것입니다. 불안한 마음에 갇혀 공부에 집중하지 못하
는 시간을 빨리 이겨내시길 바랍니다. 그동안 시행착오도 많았기에 수기가 조금 길어졌지만,
수많은 공부방법 중 하나로 생각하며 읽어주시면 감사하겠습니다. 제 합격수기가 작은 도움이
되어 합격에 힘을 보탤으면 합니다. 감사합니다.