

월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

I. 들어가며

안녕하세요. 이번에 31회 감정평가사 시험에 운이 좋아 합격하게 된 다년차 수험생입니다.

저는 수험생활 초기에는 학교생활과 병행하여 처음 1차 시험합격 후 2년차 당시에는 시간을 효율적으로 사용하지 못했습니다. 지금 생각하면 '2년차'일 때의 노력이 가장 중요한 순간이라고 생각합니다.

감정평가사 시험을 빠르게 합격하기 위해서는 시행착오를 최소화하면 될 것입니다. 효율적인 공부방법은 사람마다 다르기 때문에, 제 공부 방식 또한 184명의 합격생 중 하나의 방법이라고 생각하고 참고하셨으면 좋겠습니다.

II. 실무 공부방법

1. 공부방법

30회 시험에 50점을 득했던 저는 올해 공부하면서 제가 실무를 잘한다고 생각하지 않았습니다.

1월부터 다시 공부를 시작하였을 때 S+종합문제를 풀기 시작하였습니다. 해설지를 오답노트처럼 활용하기 위해 매년 채점할 때마다 놓친 논점이나 계산 실수까지 형광펜으로 체크하며 복기를 하였습니다.

이렇게 S+를 3회독 이상한 후에는 여지훈 평가사님의 스터디문제를 기반으로 다양한 스터디 문제를 병행하여 풀었습니다. 스터디문제를 풀 때에는 **여지훈 평가사님의 PASS핸드북을 항상 들고다니면서 틀린 부분이나 잘 몰랐던 부분들을 형광펜으로 표시**하였습니다. 시험 직전에는 체크표시가 있는 핸드북을 회독하면서 실수한 부분이나 평가방법들을 숙지할 수 있었습니다.

또한 예전과 다르게 '빠르게'푸는 것이 아니라 '정확하게'풀고자 노력하였고, 법조문 등은 알고 있는 경우 항상 답안지에 적는 습관을 들였습니다. 이렇게 정확도를 높이는 연습은 올해 3번문제(20점)를 못 풀고 80점만 풀었음에도 50%이상 득점하여 40점대의 결과를 만들어 주었습니다.

2. 소견

개인적으로 실무는 함부로 잘한다고 생각해서는 안되는 과목이라고 생각합니다. 3년차 때 실무를 처음 제대로 공부하면서 실무에 재미가 있었고 실무에 가장 많은 시간을 쏟았습니다. 그때 당시 시험결과도 나쁘지 않은 점수였었고, 법규과락으로 낙방하였기에 함부로 '실무는 이제 어느 정도 된 것 같다, 이제 법규만 제대로 하면 합격할 수 있겠다'라고 생각했었습니다. 그러한 저의 교만한 생각은 그 다음해 실무를 소홀히 공부하였던 결과로 처참하게 실무과락을 받는 원인이 되었습니다.

충격적이었던 '실무과락'이후, 저는 다시 공부를 시작하며 '항상 나는 아무것도 모르는 사람이다'라고 생각하며 하나하나 꼼꼼하게 논점을 정리하면서 공부하였습니다. 이렇듯 실무는 점수가 잘 나오더라도 꾸준히 문제풀고, 분석하면서 감각을 가져가야 한다고 생각합니다.

Ⅲ. 이론 공부방법

1. 공부방법

이론은 2년차때 기본강의를 들은 것을 바탕으로 개념체계를 잡아서 준비를 하였습니다. 암기를 정말 잘하지 못하고 싫어했기 때문에 외우는 것을 최소화하고자 노력했습니다. <총론>파트의 경우 책 목차를 논리적인 구조의 체계도로 그려서 총론의 기본적인 틀을 숙지하였습니다. <각론>파트의 경우 해설서를 기준으로 공부하였고, 실무에서 보았던 문제들을 떠올리며 평가방법을 기억하고자 하였습니다.

또한 기업가치나 다른 보충적인 방법이 스터디 문제에 나온 경우에는 따로 정리하여 공부하였습니다.

이론은 2년차부터 지금까지 기출문제를 보았던 비중이 가장 컸던 것 같습니다. 올해 공부를 기준으로 보아도 기출문제를 공부하는 비중이 80%이상 이였습니다. 실무와 법규만으로 공부하기 벅찼기 때문에 이론은 [기출문제를 보기-> 목차를 잡기 ->기출문제집 해설 확인] 이런 프로세스로만 공부를 했습니다. 꼭 답안지를 작성하지 않아도 해설을 확인하면서 부족한 부분들을 체크하고, 숙지할 수 있었습니다.

기출문제를 분석할 때에는 '물음과 물음간의 관계'를 가장 중요시하면서 문1), 문2) 등 각 문제별로 소물음간의 관계를 파악하고 '한 문제(소물음이 아닌, 문1,문2 등의 기준)당 '하나의 글'이 되도록 생각하면서 작성하였습니다. 또한 소물음 내에서도 a, b, c 에대해 묻는 경우 a,b,c의 관계에 대하여 고민하고 글을 작성하였습니다. 예를 들어, 올해 1-1의 경우 '감정평가/기준가치/복수감정평가의 필요성' 에대하여 물었는데 시험장에서 '감정평가-기준가치' , '감정평가-복수감정' 등의 관계를 고민하며 답안지를 작성하였습니다.

이렇게 시험 한 달 전까지 이론공부를 하였고, 시험 직전에는 어정민 평가사님의 단과 파이널 자료만으로 업계이슈가 되었던 논점들을 정리하였습니다. 이때의 경우에도 따로 서브를 작성하거나 하지 않았고 어정민 평가사님이 답지에 밑줄을 그어 키워드 위주로 여러 번 읽었습니다.

2. 소견

이론은 암기만으로 끝내려고 한다면 공부범위도 모호하고, 엄청 어렵게 느껴지는 과목이라 생각합니다. 이론만큼 기출문제가 중요한 과목은 없다고 생각합니다. 이론의 기출문제만으로도 시험에서 요구하는 내용의 80프로 이상은 숙지할 수 있습니다. 이론을 암기만해서 서브를 바르는 식으로 답안지를 작성한다면 스터디에서는 점수가 잘 나올 수 있지만 시험에서는 '서브를 바르는 것이 자연스러운 글을 완성시키지 않는다'면 고득점이 나오기 힘들다고 개인적으로 생각합니다.

저는 서브를 달달 외우지 않았기에 스터디에서는 점수가 좋지 않았지만 실제시험에서는 물음간 연결이 되도록 작성하여 28회부터 꾸준히 40점대후반~50점대의 점수를 안정적으로 받았던 것 같습니다.

따라서 개인적으로 글을 쓰는 것 자체에 거부감이 강하지 않고 어느 정도 글 쓰는데 두려움이 많지 않다면 무조건 서브를 암기하는 것만이 답이 아니라고 생각합니다.

IV. 법규 공부 방법

1. 공부 방법

법규는 저에게 오랜 시간 고통을 안겨준 과목이었습니다. 일단 암기하는 것을 정말 못하고, 싫어했기 때문에 법규를 공부할 때 많이 게을렀던 것도 있었습니다. 28회에는 법규과락, 29회에는 겨우 면과, 30회에는 1-1의 논점을 문제지에 적어놓고 나중에 급하게 적을 때는 다른 논점을 적어서 논점일탈로 불합격하였습니다.

이번 31회 시험 대비 법규공부를 할 때에는 이현진 평가사님의 책과 자료만으로 법규공부를 하였고, 좋은 책과 자료를 통해 68.5점이란 점수로 최종합격까지 할 수 있었습니다.

올해 법규공부를 시작할 때에는 이현진 평가사님의 '감평법규 핵심정리' 책을 서브노트로 활용하였습니다. 답안지 분량으로 정리되어있기 때문에 기본강의를 통해 개념을 숙지한 후에는 이만한 책은 없다고 생각합니다. 특히, 개별법의 경우 '법조문'적시만으로는 답안지 작성에 한계가 있는데 핵심정리 책은 의의 요건 등의 순으로 법조문을 바탕으로 내용을 풀어쓸 수 있게 되어있어 큰 도움이 되었습니다.

저는 맘먹고 앉아서 달달 외우는 것을 싫어했고 게을렀기 때문에 '눈과 귀로 최대한 많이 느껴서 세뇌시키자'로 결정하여 암기하였습니다. 핵심정리 책 중에 암기가 안 되는 부분들은 타이핑으로 정리 후 TTS프로그램을 이용하여 MP3파일로 만들어 이동 중이나 식사를 할 때 등 수시로 틀어놓고 들었습니다.

이렇게 하니 '외워야한다'는 암기의 부담감이 사라지고 자연스럽게 외우게 되기 때문에 스트레스도 상대적으로 적게 받을 수 있었습니다.

2,3년차 때에는 법규는 기출문제가 중요하지 않다는 말에 기출문제를 소홀히 하였습니다.

'왜 항상 시험장에만 가면 법규논점을 잘못보거나 파악 못하지'라는 생각에 올해는 기출문제도 분석을 하였습니다. 기출문제 또한 이현진 평가사님의 '유형별 기출문제'를 통하여 공부하였습니다.

다른 기출문제집들과는 다르게 회차별이 아니라 논점별로 모여 있어서 어떤 논점이 어떤 식으로 문제가 나오는지 한 번에 파악할 수 있어서 굉장히 만족했습니다. 또한 저는 핵심정리를 통해 공부를 했기 때문에 일반론적인 부분은 핵심정리와 내용이 유사하여 반복적으로 보며 보다 암기를 수월하게 할 수 있었습니다.

시험 한두 달 전부터 법규는 이현진 평가사님의 스터디문제와 핵심정리만 계속 반복적으로 보면서 암기를 하였습니다. 시험 한 달 전부터는 법전을 정독하면서 법조항 옆에 관련 논점들을 적어놓았습니다.

'비상 법전'은 판례까지 함께 있어 마무리를 할 때 큰 도움이 되었습니다.

2. 소견

'법규도 암기가 아니라 이해다' 라고 외치고 다니면서 암기를 게을리 했던 과거의 제 모습을 반성합니다. 법규는 결국 암기라고 생각합니다. 법이란 학문을 이해하는데 많은 시간이 필요하고 감정평가사시험합격을 위해서는 그것을 완벽하게 숙지할 필요가 없다고 생각합니다. 따라서 기본강의로 행정법의 체계와 흐름 등의 큰 그림을 숙지하고 세부적인 부분은 결국 암기라 생각합니다.

특히 개별법의 경우 체계보다는 법조문에 기반을 둔 암기가 더 우선된다고 생각합니다. 흔히 말하는 'legal mind-법적 사고력'이 없는 저 같은 경우는 어떻게든 이해하려고 하는 것보다 무작정 암기하는 것이 어찌 보면 더 효율적인 방법이 아니었나 싶습니다.

V.스터디 활용방법

1. 서설

저는 30회때 총점 2점부족으로 불합격하였습니다. 다년차로 스터디조차 다녀야될지 고민되는 시기에 한림법학원의 30회 점수기준으로 장학생선발이 있어서 지원하였고, 장학생으로 한림법학원을 통학하였습니다. 스터디비용이 적은 비용이 아니기 때문에 아쉽게 떨어졌을 경우 저처럼 스터디 등록을 고민할 수 있습니다. 개인적으로 이번에 아깝게 불합격된 다년차거나 수험비용이 부담되는 분들은 31회결과로 한림법학원 장학생 선발에 지원하는 것도 추천합니다.(이번에도 진행하는 것을 알고 있습니다)

저는 이 제도를 통해 1기부터 4기까지 한림법학원 스터디를 다녔고, 1기부터 다닌 것이 결과론적으로 잘한 것이라 생각합니다. 이전에는 3기부터 들어갔는데 3기는 어려운 문제, 지엽적인 문제가 많이 나오기 때문에 시험이 얼마 남지 않은 상태에서 정신적인 부분에 큰 타격이었기 때문입니다.

따라서 1기부터 차근차근 문제의 난이도를 높여 가는 게 심적으로 안정적이고 정리할 때도 도움이 된다고 생각합니다.

2. 실무&이론의 활용방법

실무의 경우, 문제를 풀 때 고민되거나 힘들었던 부분을 실무 끝난 이후에 문제지에 체크해놓고 강평을 들을 때 그것을 위주로 들으며 PASS핸드북에 체크하였습니다. 여지훈 평가사님의 문제는 개인적으로 시중의 문제들보다 난이도가 있고, 문제분석측면에서 시간 관리와 답안지의 강약조절을 연습하기에 좋았다고 생각합니다. 다만, 좀 아쉬웠던 점은 이따금씩 전년도 문제와 1번 또는 2번 급이 중복되는 경우가 많았는데 그 경우 스터디 실무점수가 일정순위까지는 초고득점, 그 이하는 40미만 이런 식으로 나타나서 객관적인 지표로 활용하는데 어려움이 있었습니다. 이 경우 기존에 문제를 알고 푼 사람과 그렇지 않은 사람의 차이로 느껴졌기 때문에 이런 경우 스터디 등수에는 크게 신경 쓰지 않았습니다.

이론의 경우, 스터디는 실전에서 답안지 채우는 연습용 이었고 그 이상 그 이하도 아니었습니다.

앞서 말한바와 같이 스터디에서 서브를 위주로 답안지를 작성한 경우에는 고득점이었지만, 다소 미흡하지만 통일성 있는 글로 생각하면서 적는 경우 과락언저리의 점수를 받았기 때문입니다. 그나마 한림법학원의 이론이 꼼꼼하게 읽는 편이라 이런 부분이 참작이 됐던 것 같습니다. 이론 또한 기존 경험으로 제 방식으로 밀고나간다면 과락은 나지 않는다고 생각하여 스터디의 점수나 등수에 크게 신경 쓰지 않았습니다.

3. 법규의 활용방법

앞서 말한 것과 같이 이현진 평가사님의 핵심정리 책을 서브노트로 활용하였습니다. 1기,2기에는 중요한 논점을 위주로 암기하였고 3,4기에는 스터디 자료로 나온 최신 판례들을 서브노트에 정리하면서 복기를 하였습니다.

이현진 평가사님의 가장 큰 장점 중 하나는 다른 강사님들과 다르게 수험생에게 '중요도'를 알아서 판단하라는 식이 아닌 강평 때 문제로 출제되었던 논점의 중요도를 알려줘서 보다 효율적으로 공부할 수 있게 방향을 제시해주는 것이라 생각합니다.

'핵심정리'에 있는 논점을 표로 정리하였고, 강평 때 알려준 난이도를 옆에 적어 놓아 혼자 공부할 때 중요도를 체크하면서 효율적으로 공부할 수 있었습니다. 예를 들어 대부분 약술 문제를 소홀히 할 수 있는데 약술임에도 C급 이상인 경우에는 신경 써서 공부했고, 그 결과 올해 4번을 무난하게 적을 수 있었습니다.

이현진 평가사님의 판례자료는 콤팩트하고 강평을 들을 경우, 답안지 분량으로 적어주시거나 밑줄로 알려주었기 때문에 복기시간 또한 단축할 수 있었습니다. 또한 <문제분석>자료는 간단하면서 문제와 목차가 적시되어있는데, 시험 막판에 문제분석 자료를 잘 활용할 수 있었습니다.

저는 시험 한 달 전부터 문제분석 자료를 빠르게 회독하고 간단하게 목차만 적는 방법으로 공부하였습니다. 이런 방법을 통해 논점파악의 감각을 유지하고 목차를 보면서 이따금씩 놓친 부분을 가볍게 체크할 수 있어 빠른 시간에 효율적으로 공부할 수 있었습니다.

저는 이따금씩 실제시험이나 스터디에서 논점을 크게 빗나간 적이 있습니다. 이번엔 스터디에서 논점이 크게 빗나간 경우 강평이 끝난 후 이현진 평가사님께 항상 질문을 했습니다. 질문을 할 때 어떤 부분에서 어떤 논리로 논점을 찾았는지 질문하였고, 그때마다 제가 잘못알고 있던 부분을 캐치하여 어떠한 부분이 잘못되었고 어떤 방향이 맞는 것인지 설명해주셨습니다. 또한 다른 논리로 가능한지, 다른 학설로 가능한지 궁금할 때마다 질문을 하였는데 기존의 경험하였던 다른 강사님들과는 다르게 열린 생각으로 받아주셨습니다.

특히, 검토부분을 완전히 정답으로 적어 놓는 경우가 대다수인데, 예시답안과 다르더라도 논리가 인정된다면 괜찮다고 말씀해주셨습니다. 이런 부분은 제가 실제시험에서 자신 있게 제 생각대로 결론을 내릴 수 있도록 해주었습니다. 그 결과 올해 1-2번 공법상 제한된 토지의 수용가능성에 대해서 <수용가능>하다는 일반적인 부분과 다르게 <수용불가능>으로 결론을 내렸음에도 불구하고 1번 문제에서 30점의 고득점을 얻을 수 있었다고 생각합니다.

VI. 마치며

이번에 시험을 볼 때 실무시험지를 받자마자 '1년 동안 뭘 공부한 거지', '내가 지금까지 넘을 수 없는 벽에 도전했구나.'란 생각을 하였습니다.

실무시험이 끝나고 집에 가고 싶은 생각이 강하게 들었지만 지금까지 도전한 게 아까우니 마무리는 하고 가자라는 생각에 상대적으로 이론과 법규는 편안한 마음으로 볼 수 있었습니다. 어찌 보면 이런 생각덕분에 이번에 합격의 영광을 누릴 수 있게 된 것 같습니다. 저 또한 작년에 총점 2점차로 떨어져서 너무 힘들었고, 주변사람들은 다 합격하고 저만 남았던 상황이라 포기 직전까지 갔지만 끝까지 포기하지 않으니 결국 합격의 기쁨을 누린 것처럼 누구든지 포기하지 않으면 합격할 수 있다고 생각합니다.

이제는 강의를 하지 않으시지만, 실무의 기초를 잘 다져주신 윤수연 평가사님과 올해 법규를 고득점으로 합격할 수 있게끔 법규의 환골탈태를 시켜주신 이현진 평가사님께 정말 감사드립니다. 시험에 먼저 합격 하였음에도 저 때문에 수험계를 떠나지 못했던 29기 선배님들^_^, 특히나 옆에서 같이 힘들어하고 정말 많이 챙겨주었던 29기 친구에게 정말 많이 고맙습니다. 같이 열심히 스터디하고 옆에서 멘탈 챙겨주었던, 이제는 동기가 된 스터디오빠와 주변에서 정말 많은 격려와 사랑을 주었던 분들께 감사합니다. 과분하게 받았던 것들 이제는 보답하며 열심히 살겠습니다.

