

월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

I. 들어가며

안녕하세요. 저는 이번에 3년차 동차로 저는 부족한 실력이지만 운이 좋아 합격 감정평가사 31기로 합격하게 된 김OO 평가사라고 합니다.

길고 고된 공부를 견뎌내고 공부하시는 분들의 마음을 누구보다 잘 알고 있기에, 많은 분들이 저와 같은 시행착오를 겪지 않았으면 하는 마음에서 합격수기를 작성하고자 합니다. 이 글이 부디 코로나로 그 어느 때보다 힘든 수험생활을 성공적으로 마무리 하시는 데에 자그마한 보탬이 되었으면 좋겠습니다.

II. 1차 시험 공부 방법

1차 시험은 2차 시험보다 훨씬 보수적으로 접근해야 합니다.

왜냐하면 1차 시험은 떨어지는 순간 수험기간이 최소 2년 이상 연장되기 때문입니다.

저는 2년차 불합격(2019년 9월) 이후, 바로 회계학과 경제학을 하루 3시간씩 투자해서 공부했으며, 1월부터는 매일 6시간, 2월에는 1차 시험에 올인했습니다. 최소 7년치 정도의 기출문제는 거의 외우다시피 해야 하고, 틀린 문제는 반드시 기본서나 요약서를 같이 펼쳐놓고 어느 부분이 암기가 덜 되었는지, 무엇을 잘못 알고 있는지 체크해 가며 공부해야 합니다. 시험을 1달 정도 남겨둔 시점에서는 반드시 시간재고 마킹하는 연습, 틀린 부분을 기본서 찾아가며 피드백 하는 과정을 거친다면 올해처럼 시험이 어렵게 출제되어도 합격하는데 큰 지장이 없다고 생각합니다.

III. 2차 시험 공부 방법

1. 감정평가 실무

1) 기본문제집 숙지

감정평가 실무는 타 과목에 비해 매우 난이도가 높기 때문에, 바로 기출문제로 연습을 하기 매우 어려운 과목입니다. 따라서 기본문제집 1권정도를 정해서 최소5회독 이상을 하여 기본적인 산식, 공식, 법조문 등은 숙지를 해야 기출문제를 소화하기 위한 준비를 할 수 있습니다.

저는 2년차때 여지훈 평가사님의 PASS초급 및 중급 강의를 수강하면서 초급은 10회독, 중급은 7회독정도를 하였습니다. 기본문제를 공부할 때 반드시 유념해야 할 점은, 답안지에 사용된 문구, 산식이 어느 법령에 근거했는지, 법령에 근거가 없다면 무엇을 근거로 답안을 작성했는지를 찾아 보고, 알아보는 습관이 필요합니다. 그리고 기본문제집은 이해를 위한 목적으로 서술된 교재이기 때문이기에, 산식 및 서술을 콤팩트하게 작성해야 하는 실전답안과는 괴리가 있으므로, 여러번 반복을 통해 숙지를 하되 답안을 암기하거나 지나치게 목 뭍 필요는 없습니다.

2) 기출문제 분석

기본문제집을 어느 정도 숙지했다면 반드시 기출문제를 마스터 해야 합니다. 감정평가사 시험도 30회가 넘어가면서 대부분의 영역은 1번 이상 출제되었고, 기출문제를 분석하다 보면 심심치 않게 반복 출제되는 것을 볼 수 있습니다.

저는 사실 2년차 때는 실무는 면과락만하고, 이론/법규 과목으로 합격하자는 전략을 세워서 실무 기출문제를 제대로 풀지 않아서 작년에 실무 점수가 저조해 평균 1점 미달로 불합격 하였습니다.

3년차때는 이러한 실수를 반복하지 않기 위해 여지훈 평가사님의 PASS 기출문제 분석강의를 수강하였습니다. 수업가기 전에 풀고, 수업시간에 풀고, 수업 끝나고 한번 더 풀어서 강의가 끝나기 전까지 3회독을 하였고, 이후 오전에 실무 200점씩 풀면서 여지훈 평가사님 1기 및 2기 스터디 3회독, 기출 추가 4회독으로 올해 시험을 칠 준비를 하였습니다. 추가적으로 3,4기 및 FINAL 스터디 문제는 1회독정도 하였고, 개인적으로 미기출 중에 중요하다고 생각하는 문제들만 뽑아서 별도로 한번 더 풀었습니다.

다른 과목도 그렇지만 감정평가 실무는 기출문제가 정말 중요합니다.

실제로 올해 1번 문제는 26회1번, 4번 문제는 27회 4번문제와 유사한 형태였습니다.

제가 올해 시험장에서 그나마 제대로 푼 문제는 1번과 4번밖에 없었습니다. 이것도 기출문제를 달달 외우고 있었기에 가능하다고 생각합니다. 올해 과락률이 75%로 매우 높았음에도, 어차피 다같이 정확하게 풀기 힘든 2,3번 문제는 적당히 양만 채워내면, 제대로 풀지 못하더라도 면과락은 충분히 할 것 같다고 시험장에서 생각했고, 실제로도 면과락 하여 합격할 수 있었습니다.

3) 스터디문제를 대하는 자세

저는 여지훈 평가사님의 스터디 문제는 2년차때부터 꾸준히 풀었습니다. 다만 그 양이 적지 않기에 기출문제를 마스터하여 시험에 나올 것 같은 문제들을 별도로 선별하여 양을 추려내는 작업이 필요합니다. 특히 저같은 동차생 분들의 경우는 모든 문제를 소화하는 것은 불가능합니다. 물리적 시간의 한계도 고려해 전략적으로 접근하는 것이 좋습니다. 명심해야 할 것은 공부의 메인은 기출문제라는 것입니다.

4) 문제로부터 얻어갈 것

The screenshot shows a Notepad application with a document titled "한개만 고쳐도 무조건 합격 실무". The document contains handwritten notes in Korean, organized into two columns. The left column lists various topics and their corresponding page numbers in the "실무FB" (Practical FB) section. The right column contains more detailed notes, including a list of "문제분석" (Problem Analysis) and "자료" (Data) sections. The interface includes a sidebar with "FAVORITES" and "WORKSPACE" sections, and a top bar with search and navigation icons.

그림1> 실무는 피드백을 통해 실수를 줄여가는 것이 중요합니다.

문제를 기계적으로 풀고 버리고만 반복하면, 같은 실수를 되풀이하여 점수가 제자리가 될 가능성이 큼니다. 저는 답안지와 문제분석과정을 여지훈 평가사님께 보여드리면서 계속 답안지를 깎고, 실수를 보완하는 작업을 거쳤습니다. 내 답안지와 여지훈 평가사님의 답안지를 계속 비교하고, 문제분석이나 답안지를 작성함에 있어 비효율적으로 하는 부분들은 평가사님의 조언을 따로 메모하여 계속 고치려고 노력했습니다. 답안지에서 써야 될 문구와, 쓰지 않아도 될 문구를 구별할 수 있어야 불필요한 시간낭비를 방지하고, 점수를 얻을 수 있습니다. 또한 문제를 풀다가 어떤 실수를 하게 된다면, 다음엔 어떻게 해야 실수를 하지 않을지를 반드시 고민해야 합니다. 내가 어느 특정상황에 어떤 실수를 하는지 미리 알고 있다면, 다음번에는 그러한 실수를 할 확률이 분명히 낮아집니다. 저는 별도 메모앱까지 사용해가며 내가 어떤 실수를 하는지 계속 모니터링 했습니다.

2. 감정평가 이론

감정평가이론은 처음에는 쉽게 느껴지지만, 공부를 거듭할수록 어렵게 느껴지는 특이한 과목입니다. 감정평가이론은 기본서를 3회독 정도 한 후에 기출문제를 실제시험처럼 풀어보는 과정이 필요합니다.

이 때 주의할 점은 이론은 딱히 정해진 답이 없기 때문에 내가 쓴 답안지를 반드시 채점평과 비교해가면서 무슨 실수를 했는지 파악해야 합니다. 대개 처음 기출문제를 풀면 채점평에서 쓰지 말라는 대로 쓰고 있을 확률이 대단히 높습니다. 다만 채점평이 없는 회차도 많기에 스테디 문제로 이를 보완했습니다. 주로 풀었던 문제는 어정민 평가사님과 최동진 평가사님의 스테디 문제였습니다. 어정민 평가사님의 문제는 기출문제를 베이스로 하여 실제 시험과 유사하다는 장점이 있고, 최동진 평가사님의 경우는 강평과 답안의 방향이 채점평과 굉장히 유사하고, 문제를 어떻게 분석하는지를 구체적으로 알려주셔서 좋았습니다.

또한 이론의 경우는 의의를 통해 논리를 전개하기에 기본 의의에 대한 암기가 필수입니다. 저는 별도 의의스터디 그룹을 만들어서 8주동안 하루 20분정도 의의암기 스터디를 하였습니다. 의의만 정확히 알고 있어도 이론에서 아무것도 못쓰고 나오는 일은 거의 없으니 의의는 별도로 암기하시는 것을 추천합니다.

← →
감정평가사 /
의의노트

Share
Updates
Fav

Keywords

PART	Title	TRY?	Quote	Created By
PART01	1주차 (10.28 ~ 11.01)	<input checked="" type="checkbox"/>	감정평가사법/감칙/실무기준	Happy Jordy
PART01	2주차 (11.04 ~ 11.08)	<input type="checkbox"/>	감정평가사법/감칙/실무기준	Happy Jordy
PART01	3주차 (11.11 ~ 11.12)	<input type="checkbox"/>	감정평가사법/감칙/실무기준	Happy Jordy
PART02	3주차 (11.13 ~ 11.15)	<input type="checkbox"/>	부공법/표선침/표조기/공조기	Happy Jordy
PART03	4주차 (11.18 ~ 11.19)	<input type="checkbox"/>	토지보상법/실무기준(보상)	Happy Jordy
PART04	4주차 (11.20 ~ 11.22)	<input type="checkbox"/>	감정평가실무기준(해설서)	Happy Jordy
PART04	5주차 (11.25 ~ 11.28)	<input type="checkbox"/>	감정평가실무기준(해설서)	Happy Jordy
PART04	6주차 (12.02 ~ 12.06)	<input type="checkbox"/>	감정평가실무기준(해설서)	Happy Jordy
PART05	7주차 (12.05 ~ 12.13)	<input checked="" type="checkbox"/>	감정평가론	Happy Jordy
PART05	8주차 (12.16 ~ 12.20)	<input checked="" type="checkbox"/>	감정평가론	Happy Jordy

+ New
COUNT 10

그림 2> 의의는 별도로 스터디를 통해 암기하시기를 추천합니다.

3. 감정평가 및 보상법규

법규는 점수에 대한 불확실성이 큰 실무나 이론과는 달리, 정말 하는만큼 점수가 나오는 효자과목입니다. 단기에 합격하시는 분들은 실무나 이론 고득점보다 법규를 철저히 공부하셔서 고득점을 노리시는게 수험적합한 전략이라고 생각합니다.

저는 조현 교수님의 기본강의를 수강하고, 조현 교수님의 사례집을 2년차때 10번 정도 풀고, 3년차때는 조현 교수님 기본서에 있는 기출문제만 5회독 정도 하였습니다.

또한 이현진 평가사님의 스터디문제를 하루에 200점씩 목차만 잡으면서 풀었으며, 시험 직전에는 기출문제를 10회부터 100점 풀답안으로 작성하는 연습을 하였고, 결과적으로 법규 고득점으로 합격하게 되었습니다.

법규는 실전문제를 풀면서 물음이나 사안에 주어진 힌트로부터 논점을 파악하고, 목차를 논리적으로 구성해야 합니다. 이는 단순히 책을 두문자 따서 외운다고 해결 되는 것은 아니고 반드시 기출문제를 풀어보면서 예시답안과 내 답안의 포섭문구나 논리를 비교해가면서 계속 수정해 가야 합니다 (이 점은 실무와 유사합니다)

또한 법규는 암기의 비중이 높기에 중요한 판례는 두문자까지 따라가면서 핵심키워드 정도는 정확히 써내려고 노력하는 것이 좋습니다. 그리고 여타 어느 과목보다도 기출문제 반복출제 경향이 가장 심합니다. 반드시 기출문제는 숙지하셔야 하며, 최근 3년간은 직전년도에 출제된 문제가 반드시 1문제 이상 출제되고 있으므로 기출문제는 철저히 공부하셔야 합니다.

PART	Name	Priority	Try3	출제연역	횟수	4년내 출...	Creator
부동산공시법	[57] 도시가격비율분	A	YES	19,29	2	YES	Happy Jordy
부동산공시법	[56] 개별공시지가의 적정성 담보수단	A	YES	7,29	2	YES	Happy Jordy
부동산공시법	[55] 개별공시지가의 검증과 조정	A	YES	7,30	2	YES	Happy Jordy
부동산공시법	[54] 개별공시지가 결정	A	YES	4,5,7,13,19,21,24	7	No	Happy Jordy
부동산공시법	[53] 표준시 공시지가	A	YES	1,8,14,25	4	No	Happy Jordy
손실보상법	[53] 공용제한에 대한 보상기준	C	YES				Happy Jordy
손실보상법	[51] 영업손실보상	S	YES	18	1	No	Happy Jordy
손실보상법	[50] 잔여지 강가 및 공사비 보상	A	YES	26,29	2	YES	Happy Jordy
손실보상법	[49] 도로부지의 보상평가	A	YES	22,28	2	YES	Happy Jordy
손실보상법	[49] 주거이전비의 보상	A	YES	26,29	2	YES	Happy Jordy
손실보상법	[47] 미지급용지의 보상평가	A	YES	X	0	No	Happy Jordy
손실보상법	[46] 불법영입권경토지의 보상평가	A	YES	18,29	1	YES	Happy Jordy
손실보상법	[45] 무허가 건축물 부지의 보상	A	YES	18	1	No	Happy Jordy
손실보상법	[45] 공법상 제한을 받는 토지의 평가	A	YES	9,24,28	3	YES	Happy Jordy
손실보상법	[44] 현황평가주의	A	YES	18	1	No	Happy Jordy
손실보상법	[42] 간접손실보상	B	YES	11,14,28,30	4	YES	Happy Jordy
손실보상법	[41] 이주대책 □ 1	S	YES	4,11,20,28	4	YES	Happy Jordy
손실보상법	[40] 채권보상	B	YES	3	1	No	Happy Jordy
손실보상법	[39] 공시지가보상과 기타사항 삼각여부	A	YES	12	1	No	Happy Jordy
손실보상법	[38] 개발이익 배제의 정당성	A	YES	4,12,17,28	4	YES	Happy Jordy
손실보상법	[37] 정당보상원칙과 손실보상의 기준	A	YES	4,12	2	No	Happy Jordy

그림 3> 법규는 기출문제 반복이 특히 심합니다.

IV. 슬럼프 극복방법

공부를 오래 해보신 분들은 알겠지만, 사실 3일이상 공부를 하루종일 10시간 이상 하는 것은 매우 힘이 듭니다. 그래서 생활에 리듬을 주는 것이 좋다고 생각합니다.

저 같은 경우는 월화목금 운동을 하고, 운동을 쉬는 수요일에는 그만큼 공부를 더 하는 것이 아니라 9시 정도에 일찍 들어가서 쉬었습니다. 그렇게 하면 주말까지 버틸 수 있었습니다.

또한 개인적으로 힘든 일이 있을 때, 유튜브나 자기계발 서적을 찾아보면서 멘탈을 유지하는데 많은 노력을 기울였습니다. 특히 효과적이었던 것은 매일 아침 일어나서 5분간 명상을 하고, 항상 긍정적으로 세상을 바라보려고 했습니다. 수험생활이 많이 힘들신 분들은 '자기관리론(데일카네기)', '미라클모닝(할 엘로드)'을 읽어보시길 권합니다.

V. 합격한 이후 가장하고 싶었던 것

수험생활 동안 저를 보살펴준 가족들과 고마우신 분들에게 작게나마 보답하고, 부모님을 모시고 여행을 다녀오는 것이 합격하고 꼭 하고 싶었던 것인데, 올해는 코로나로 인해 보류중입니다. 하루빨리 전염병이 진정되었으면 좋겠습니다 ^^

VI. 마치며

저는 정말 부족한 것이 많고, 보잘 것 없는 사람이지만 이런 저를 믿고 기다려 주신 부모님과 동생에게 미안하면서도 감사한 마음을 전합니다. 유쾌하게 수험생활을 도와준 20년지기 동암중 친구들, 한양대 동기들, 입사동기 그리고 한림법학원 직원여러분들과 팀장님들께 감사드립니다. 특히 어정민 평가사님, 이현진 평가사님, 조현 교수님, 최동진 평가사님께 감사드리며, 무엇보다 저와 함께 답안지도 같이 고민해주시고, 저와 함께 고민해 주시고 올바른 길로 이끌어 주신 제 인생의 멘토 여지훈 평가사님께 정말 감사드립니다.