

## 월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

안녕하세요. 31기 감정평가사시험에 합격한 한OO 평가사라고 합니다.

실무과락을 예상하였지만 운이 좋게도 생각보다 무난한 점수를 받게 되어 합격할 수 있었습니다. 매주 스터디를 하면서 멘탈을 잡아주시던 여러 강사님들이 생각납니다. 귀찮더라도 꼼꼼히 알려주는 강사님들 덕분에 합격할 수 있었습니다. 늦었지만 감사인사를 드리고 싶습니다.

저는 2018년 5월부터 수험생활을 시작했습니다.

수험생활 중 시행착오를 최소화하고 일종의 가이드라인을 제시한 것이 있었다면 합격생의 합격수기였습니다. 특히 저는 수석의 합격수기, 생동차의 합격수기 위주로 읽었습니다. 공부의 정석과 효율을 동시에 추구하고 싶었기 때문입니다.

저는 수석도 아니고 생동차도 아니지만, 누군가에게 자그마한 도움이라도 될 수 있다면 하는 마음으로 이 합격수기를 작성하려고 합니다.

1차 시험은 인터넷강의와 문제풀이 연습을 각자의 방법으로 충분히 합격할 수 있다고 생각합니다. 다만, 2차 시험은 자신의 논리를 풀어 주어진 시간 내에 현출하는 연습이 중요합니다.

특히, 우수한 강사님의 꼼꼼한 첨삭은 반드시 필요해집니다. 저는 3기, 4기, 그리고 파이널 스터디를 한림법학원에 다니며, **스터디 등수와 첨삭을 통하여 적절한 피드백을 받았습니다.**

빠른 합격을 위해서라면 토요스터디는 필수라고 생각합니다. 한주 한주가 실력을 점검할 수 있는 소중한 기회이기 때문입니다.

(저의 개인적인 공부성향을 바탕으로 작성한 글입니다. 취할 것만 취하는 정도로만 사용하시면 좋을 것 같습니다)

### 1. 수험기간

2018.5 ~ 2020.9 : 2년 5개월

### 2. 취득점수

1차(2019): 민법90 / 경제학원론80 / 부동산학원론77.5 / 감정평가관계법규72.5 / 회계학65

2차(2019): 실무 50 / 이론 42 / 법규 54.5 / 평균 48.83

2차(2020): 실무 48.5 / 이론 45 / 법규 63.5 / 평균 52.33

### 3. 과목별 공부방법

#### (1) 실무

##### 1) 훈련이 중요한 과목

실무과목은 과목특성상 계산기를 다루며 숫자를 답안지에 적게 됩니다. 서술은 간결하며 압축적으로 의미를 전달할 수 있어야 합니다. 따라서 주어진 시간내에 목차화된 내용을 작성하도록 연습하는 것이 무엇보다 중요하게 됩니다.

실무를 처음 접했을 때 방대한 양에 겁을 먹었던 기억이 있습니다. 이해가 먼저라 생각하여 문제 푸는 것에 대한 두려움으로 연습을 미룬 적이 있습니다. 하지만 내용적으로 이해하였다고 해서 실력이 향상되는 것이 아님을 뒤늦게 알았습니다. 실무과목은 어느정도 이해가 되었다면 매일 정해진 분량을 풀어내어 반복하는 것이 중요한 과목이라 생각합니다.

##### 2) 문제풀이 순서

운동경기에서 대진표와 컨디션 등 여러 운들이 작용하듯이 시험에도 운들이 작용하는 것 같습니다. 그 중에 문제풀이 순서가 있다고 생각합니다. 1번부터 풀지, 아니면 4번부터 풀지, 똑같은 지식상태에서도 시간압박상태에서 가장 먼저 푸는 문항이 몇 번 인지에 따라 점수가 달라질 수 있습니다. 특히, 이번 31회 실무시험에서 2번부터 풀게 되었다면, 실전이라는 긴장감속에서 꼼꼼하게 풀어야겠다는 마음으로 시간관리가 힘들었을 것입니다.

저는 3기 스터디 중에 여러 풀이순서를 달리 정해 가장 좋은 순서가 어떤 순서인지 파악하려고 했습니다. 그 결과 나름의 기준을 정하게 되었습니다.

그것은 바로 “쉬운 문제부터”, 그리고 “배점이 작은 문제부터” 입니다.

##### 3) 하루 분량

기본강의를 듣고 스터디문제를 풀기 시작했습니다. 처음에는 40점을 푸는데 1시간이 넘게 걸렸습니다. 그렇게 약 한 달간 모범답안을 베끼며 필사하는 방식으로 연습하였습니다.

그 결과 개략적인 목차가 정리되기 시작하였습니다. 이 후에는 **하루에 150점 이상**을 풀었습니다. 특히, 2020년 1월부터는 한 달정도 300~400점 정도를 푼 기간이 있었습니다. 이 기간 동안은 목차와 표준지 선정, 사례선정 등 큰 골격만 작성하고 계산은 생략하는 방식으로 답안지를 작성하였습니다. 실무과목의 전범위를 빠르게 복습하면서 실전감각을 키울 수 있었던 좋은 기간이었습니다.

이후에는 점차 줄여나가 하루에 50~100점씩만 풀었습니다. 처음에 힘들었지만 몸이 기억하도록 체화시켜 놓은 덕분인지, 이후에는 큰 노력 없이도 일정한 실력이 유지되었습니다.

## (2) 이론

### 1) 기본서와 서브

초시때는 요약서를 위주로 공부하였습니다. 방대한 분량을 빠른 시간 내에 체계화하여 습득하기에 좋았습니다. 하지만 이해 없이 암기만 하고 있다는 생각에 시험이 다가올수록 불안이 커졌던 기억이 있습니다. 그 결과 초시 때 생소한 논제를 접하게 되어 시험현장에서 굉장히 당황하였습니다. 서브로만 공부하는 것은 한계가 있음을 알게 되었습니다.

이후 저는 기본서를 다시 정독하며 서브노트를 만들기 시작하였습니다. 스스로 습득하고 활용하기 쉽게 **자신의 언어로 만들어진 노트가 필요하다**고 생각하였습니다.

이러한 서브노트는 시험에 가까울수록 자신감을 더 상승시켜주었습니다. 전 범위를 빠르게 복습할 수 있었기 때문입니다. 한편, 돌이켜 보면 서브노트를 제작하는 기간 역시 큰 도움이 된 것 같습니다.

### 2) 암기

암기할 내용과 이해할 내용을 구분할 필요를 느꼈습니다. 다만, 결과적으로 암기한 것이든 이해한 것이든 모두 암기된 것이냐 빠르게 서술되도록 준비하였습니다. 암기할 내용은 먼저 **의의**가 있습니다. 감칙에 나와 있는 법적 정의는 조사까지도 철저하게 외웠습니다. 그 밖의 의의는 기본서를 참고하여 의의노트를 제작하였고, 휴대폰 알림 어플을 통해 매일매일 틈나는 대로 암기하였습니다.

또한, 서브에 있는 목차나 특성, 키워드 등을 **두문자로** 암기하였습니다. 까먹을 듯할 때 다시 암기하고 작성하며 계속 반복하였습니다. 특히, 두문자 같은 경우에는 외워둔 두문자가 많아지게 되어서 내용이 헛갈리게 되는 바람에 두문자만 따로 정리하여 복습한 기억이 있습니다.

### 3) 기출문제와 스터디

저는 수험생활 중에 주말스터디 말고는 이론답안을 따로 작성하지 않았습니다. 암기된 내용을 체계화하는 것이 중요하다고 생각했기 때문입니다. 따라서 목차와 키워드만 작성하는 연습만 하였습니다. 즉, 말하자면 **가목차를 작성하는 연습만** 하였습니다. 주중에는 기출문제를 보면서 논제파악과 논제의 개념적 위치를 빠르게 파악하는 훈련을 하였고, 토요일에는 학원에서 논제와 목차를 적절한 키워드를 더해 서술화 시키는 훈련을 한 것입니다.

토요스터디 문제는 복습위주로 공부를 한 반면, 전반적인 비중은 기출에 두었습니다. 기출문제는 출제자가 참고하는 자료 중 하나일 것입니다. 동일한 문항을 출제할 수는 없겠지만, 완전히 새로운 문항을 출제할 수도 없겠다고 생각하였습니다. 출제자는 시험의 난이도를 고려할 수 밖에 없기 때문입니다.

따라서, 기출문제를 숙달하는 과정에서 **스터디문제는 매너리즘을 해소하는 수단으로 활용**하였습니다.

### (3) 법규

#### 1) 단순화하기

법규과목을 처음 접했을 때, 분량과 용어에 대한 피로감이 상당했던 것으로 기억합니다. 의미전달에 대한 왜곡이 없어야 하기에 문장이 길고, 단어가 단순명료해야 되기 때문입니다. 이 때, 필요한 것은 단순화라는 것을 느꼈습니다. 복잡할 경우 복잡한 상태로 습득하는 것보다 키워드와 구조만 생각해서 습득하는 것이 효율적입니다. **내용은 생략하고, 쟁점과 결론만 먼저 회독할 것을 추천**드립니다. 흔히 문학판검사로 숙지하지만 저 같은 경우에는 문제점과 검토만 숙지하고 빠르게 회독수를 높여갔습니다. 그 다음 회독 때에는 학설명, 그 다음 회독 때에는 논거 등 내용을 보충해 나갔습니다. 그 결과 버리는 논점없이 효율적으로 시험을 대비할 수 있었습니다.

#### 2) 조문 암기

각 조문에 대한 암기는 생각보다 중요하다고 생각합니다. **조문을 완벽하게 외울 필요는 없겠지만, 몇 조 몇 항에 무슨 내용이 있는지는 반드시 알아야** 합니다.

저는 헌법, 국가배상법, 행정절차법, 행정심판법, 행정소송법, 그리고 3법에 나오는 중요 조문을 정리해서 일주일에 하루정도 시간을 내서 암기했었습니다. 특히 제소기간, 청구기간, 쟁점조문 등 자주 나오지만 자주 까먹는 조문 들은 따로 노트를 만들어 준비하였습니다.

#### 3) 판례 암기

판례의 양은 정말 어마어마하지만 막상 추리다 보면 생각보다 그리 많지 않게 됩니다. 저는 더도말고 덜도말고 쟁점에 나오는 판례만큼은 확실히 외우자는 자세로 임했습니다. **채점자가 판례원문의 표현 내지 워딩을 읽었다면 합격하는 데에는 지장이 없다**고 생각했습니다. 판례내용의 독특한 표현과 운율을 느껴가며 키워드 위주로 암기하면 좋을 것 같습니다. 한편, 저는 대부분의 쟁점을 판례의 입장이 타당하다고 결론을 지어서 암기부담을 크게 줄였던 것 같습니다.

### 4. 마치며

시험이 가까워질수록 불안해집니다. 자연스러운 것입니다. 하지만 그러한 상태로 시험장에 들어가면, 불리해질 수밖에 없습니다. 따라서 **이미지 트레이닝으로 시험장에 있는 자신의 모습을 상상**해 보는 것이 좋습니다. 실패하면 시행착오가 되기에 실패를 사전에 예방하는 것이 중요합니다. 시험전날에 몇 시에 일어날 것인지, 당일에는 몇 시에 일어날 것인지, 아침은 무엇을 먹을지, 쉬는 시간에는 무엇을 볼 지 등 최대한 구체적으로 상상하여 불안을 해소하시길 바랍니다.

긴 글 읽어준 미래의 32기 평가사님. 감사합니다!