

## 월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

### I. 들어가며

안녕하세요! 운이 좋게 합격할 수 있었던 합격생입니다. 저는 개인적인 사정으로 인해 올해 3월에 신림동에 올라왔는데, 신림동에 올라오기 전까지, 정보도 전혀 없이 시골에서 홀로 공부하며 많이 애먹었던 기억이 나네요. 할 수 있는 거라고는 유튜브나 카페에 올라와 있는 합격수기를 글 또는 영상으로 접하는 것이 전부였어요. 이런 과정이 힘들다기보다는 너무나도 '답답'했기에 어떻게든 도움 드리고자 글을 적습니다. 시험성적은 아래와 같습니다.

2020년 제 31회 감정평가사 (2차) - 감정평가사			
종목(자격)	합격여부	과목	취득득점
감정평가사	합격	감정평가실무	55.5
		감정평가이론	48.5
		감정평가및보상법규	62
55.33		문항별 득점보기(서술형) 총점	166

### II. 수험기간 개관 및 성적

2018년 3월 ~ 2018년 5월 : 1차 10%, 2차 90% 비중  
 2018년 5월 ~ 2019년 3월 : 1차 80%, 2차 20% 비중  
 2019년 3월 ~ 2019년 6월 : 실무만 공부  
 2019년 6월 2차 시험 : 실무 37 / 이론 미응시 / 법규 미응시  
 2020년 9월 2차 시험 : 실무 55.5 / 이론 48.5 / 법규 62

### III. 과목별 팁

#### 1. 실무

① 조급하게 모든 것을 이해하기 위해 노력할 필요는 없다.

물론 그날 배운 내용을 100% 이해할 수 있다면 좋지만, 수험생 대부분이 처음 접하는 과목인 만큼 매 강의, 매 시간마다 난관에 부딪힐 것이라 생각합니다.

저는 스터디를 제외한 모든 강의는 인강으로 들었기에 강사님이 말씀하시는 부분이 이해가 되지 않으면 그 부분을 10번이 넘게 반복하며 들었고 100% 이해하려고 노력했습니다. 하지만, 나중에 느낀 것은 내가 100% 이해하기 위해 노력해봤자 제대로 이해한 것이 아닐 수 있고 초기에 그러한 노력을 들이지 않더라도 시간이 지나면서 내공(문제풀이 양)이 쌓이면서 자연스레 이해가 된다는 점입니다.

## ② 풀이 순서의 중요성

올해와 같이 문제가 어렵게 출제되는 경우 순서의 중요성이 더욱 강조되는 것 같습니다.

보통 1번 ~ 4번 문제 중 잘 아는 문제는 먼저 풀고 모르는 문제를 나중에 푸는 방법이 가장 효과적인 방법입니다. 근데 역설적으로도, 문제를 본격적으로 풀기 전까지는 어려운(내가 잘 모르는)문제, 쉬운(내가 잘 아는)문제가 구분이 어렵습니다.

즉, 풀이순서를 정하기 위해서는 쉬운·어려운 문제구분이 되어야 하는데, 이를 구분하기 위해선 문제를 풀어봐야 하는 그런 애로점이 있었습니다. 그래서 저는 학원스터디에서 문제를 풀 때 최소 10분이상은 1번~4번을 ‘통으로’ 분석한 뒤에서야 문제풀이 순서를 정하고, 그 순서에 따라서 각 문항별 문제분석 및 목차구상, 문제풀이를 했습니다. 제 생각에 모든 학원 중에서 여지훈 평가사님의 문제가 가장 어렵고 생소한데, 덕분에 학원 스터디를 통해서 이러한 전략을 수립하는데 매우 유리했습니다.

## ③ 다양한 문제 풀어보기

이는 위의 ②와 연관되는 말인 듯합니다. 실무는 특히 전략수립이 강조되다 보니 기출문제를 반복해서 푸는 것 보다는 다양하고 낯선 문제를 풀면서 ‘처음 10분간 당황하는 연습’을 하는 것이 필요하다고 생각합니다. 저는 기출을 많게는 3회독 했었는데 그 이후로는 기출을 보지 않고 다양한 학원스터디 문제를 모두 풀었습니다.

## 2. 이론

### ① 기출문제의 중요성

처음 이론공부를 시작하고, 문제풀이를 시작하려면 ‘펜이 안나가는’ 경험을 다들 하실 것 같습니다. 저는 방대한 기본서를 무작정 읽고 암기하려 하다보니 머릿속으로 숙지한 것과 실제 문제에서 물어보는 것과의 괴리감을 느꼈습니다. 기출문제를 통해 시험에서 물어본 것이 무엇인지 ‘느낌’을 받은 후부터는 글쓰기가 훨씬 수월해졌습니다.

### ② 실무기준해설서의 활용

2020년 3월 ~ 5월은 따로 이론공부를 하지 않고 실무기준해설서만 열심히 읽었던 기억이 있습니다. 실무기준해설서를 자세히 보시면 기출문제들이 실무기준해설서에 상당히 의존해서 출제되는 경향이 있습니다. 물론 최근에는 그 연관성이 떨어진 것 같기는, 실무기준 해설서를 읽으면 자신감과 이론의 체계를 잡기에 매우 효과적입니다.

### ③ 정답은 없다.

아마 최동진, 어정민 평가사님께서 서운해 하시겠지만... 일주일 중에 이론에 투자한 시간은 10시간이 채 되지 않았습니다. 이론이 자신 있어서가 아니라 자신이 없었기 때문입니다. 어차피 고득점을 받을 수 없는 과목이고, 면과락을 목표로 했기에 ‘실무는 숫자, 법규는 논리적 일관성, 이론은 틀린말만 안쓰기’ 라는 마음가짐으로 공부했습니다. 이론 때문에 스트레스가 가장 심했었는데, 어느 순간부터는 위 같은 마음가짐을 통해 쉽게 다가갈 수 있었습니다.

### 3. 법규

#### ① 판례의 중요성

판례문제가 출제된 경우 판례를 알 경우 ‘가장 쉬운문제’가 되지만 모를 경우 ‘가장 어려운 문제’가 됩니다. 길게 강조하지 않아도 판례의 중요성은 모두 알고 계실 것이라 생각합니다. 저 같은 경우는 그림과 같이 법조문 순서대로 판례번호까지 모두 외웠었습니다.

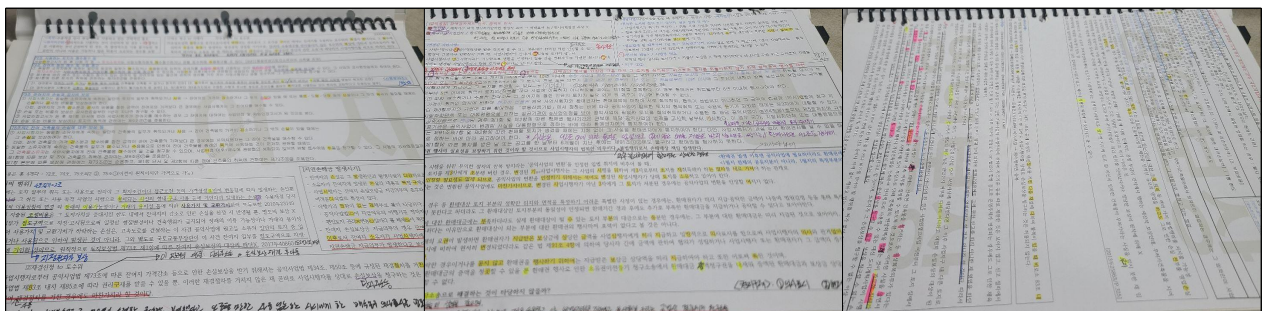
시험 2주 전부터는 백지에 법조문 순서대로 판례번호를 적으면서 스스로 뿌듯해 했었습니다. 판례는, 무작정 외우는 것보다 전문을 보는 것이 오히려 재미있고 암기도 잘 되는 듯합니다. 외우는 ‘방법’에는 개인차가 있을 수 있지만 그 ‘중요성’은 모두에게 동일할 듯 합니다.

<그림>

판례번호	일자	판례
2009 다 1051	2010	판례
2011 다 3796	2011	판례
2009 다 4122	2009	판례
2009 다 10963	2009	판례
2008 다 3890	2008	판례
2015 다 4044	2015	판례
2018 다 65326	2018	판례
2006 다 15482	2006	판례
2016 다 64241	2016	판례
2018 다 42641	2018	판례
2010 다 23149	2010	판례
2017 다 40860	2017	판례
2012 다 6113	2012	판례
2019 다 68370	2019	판례

#### ② 간략화

양이 정말 방대하지만 어느정도 숙달되고 나면 양이 한정되어 있다는 느낌을 받을 수 있었습니다. 제가 듣기론 행정법이 80여개의 논점이 있다고는 하지만 중요시 되는 것은 그 중 일부이고, 개별법 또한 막상 정리해 보면 많지 않았습니다. 저는 그림과 같이 ‘한 장’안에 법 조문과 논점, 판례 등을 정리했습니다. 보시다시피 개별법은 정말로 내용이 얼마 안됩니다. 정리하는데 물론 시간이 오래 걸리지만 그러면서 공부도 되고 시험에 임박해서는 소중한 자산이 되었습니다.



## IV. 기타 주관적인 TIP

### 1. 글씨

처음 진입 시 글씨교정을 위해 노력했으나, 제 노력이 부족한 탓인지 변화가 없어 어느 때부터인가 포기했습니다. 악필이신 분들은 글씨에 관심이 많으실 텐데요. 제 글씨체는 다음과 같습니다.

### 2. 고시촌 생활의 필요성

지방에 계신 분들은 신림동에서 공부해야 하는지 고민이 많이 되실 거라 생각합니다. 저의 경우 20년 3월에 신림동에 올라왔습니다. 제가 느낀 바로는 ‘필수’는 아니지만 지방에서 인터넷상으로 얻는 정보와는 ‘차원이 다른’ 정보를 얻을 수 있습니다. 최근 수험생활 경험이 있는 지인의 면밀한 관심과 조언을 얻을 수 있는 예외적인 상황이 아닌 한 지방에서의 생활보다는 절대적으로 유리할 것입니다.

### 3. 휴대폰

스마트폰을 사용하던 때에는 자제력이 약한 것을 알기에 학습어플(‘Smart App Protector’ 또는 ‘너는 얼마나 쓰니’)을 이용해서 카톡, 유튜브, 네이버 등을 이용 못하게 설정하고 ‘학원 인강용’어플만 사용했습니다. 부모님 또는 같이 공부하는 분들의 도움을 받아서 비밀번호를 설정했습니다. 작년 여름부터는 LG에서 나온 2G폰(Y110)을 사용했습니다.

### 4. 슬럼프 극복

지나고 보니 슬럼프가 따로 없었던 것 같습니다. 다만 수험기간 중 슬럼프를 극복하기 위해 매일매일 쉬는 시간을 가졌습니다. 저는 시험 2주 전까지는 오후 3시 ~ 5시에 헬스장에 다녔습니다. 휴대폰도 없이 따로 쉬는 시간 없이 공부했기에 2시간 동안은 머리를 식혔습니다.

## V. 마치며

한림법학원을 다니면서 내심 수험생이 많은 학원과 비교하며 불안해했던 것이 사실입니다. 그렇지만 강사님들의 열정과 관심은 어느 학원보다 압도적으로 우세하니 믿고 따라가신다면 좋은 결과 있을 것이라 생각합니다. 모두들 화이팅하시기 바랍니다.