

윌비스 한림법학원 30회 감정평가사 시험 합격수기

1. 들어가며

안녕하십니까 재작년부터 공부하여 이번 30회 감정평가사 시험에 합격하게 된 한OO 평가사입니다. 저는 이번 시험에서 운 좋게 2년차에 합격하게 되었습니다. 흔히 합격생의 숫자만큼 합격을 위한 길이 다양하다고 얘기하지만 저만의 공부방법이 혹여나 도움이 되는 일이 있을지 모른다는 생각에 이렇게 합격수기를 작성해 보게 되었습니다. 다만, 저는 이하에서 2년차 입장의 공부방법론을 위주로 설명드릴 예정이며 수험생활을 구체적으로 설명드리고자 합니다.

2. 진입 및 1차시험

저는 17년 11월에 처음으로 감정평가사 시험의 체계를 파악하고 구체적으로 계획을 세워 진입하게 되었습니다. 이 시절 저는 2차는 생각하지도 못했고 1차를 안정적으로 붙어야 한다는 생각에 회계 경제의 비중을 70%까지 두어 공부를 하였습니다. 다만, 저는 법과대학에서 사법을 전공한 점을 고려하여 민법은 거의 공부하지 않아 회계와 경제에 비중을 높이 둘 수 있었습니다. 사람마다 그 처한 상황에서 다른 공부방법이 필요하다고 생각합니다.

3. 2차 강의수강 및 개별스터디 (공부방법론)

1) 개설

저는 18년 3월에 신림동에 들어와 공부를 시작하였으나, 생각해왔던 공부방법과 수험가의 트렌드가 맞지 않은 점, 건강문제 등으로 다소 늦게 시작하였습니다. 현재의 시점에서 부족한 점이 많다고 생각하시더라도 제 수기를 보고 희망을 잃지 않으셨으면 좋겠습니다. 이하에서는 과목별로 공부해온 내용을 설명드리겠습니다.

2) 과목별 공부일정

- 실무

1) 18년 5월~ 18년 12월

흔히 고시촌에서 공부하시는 분들이 듣는 강의를 찾아 별생각을 갖지 않고 5월~6월 처음으로 실무강의를 수강하였습니다. 강의책이 너무 두껍워 거부감만 갖고 무리하게 기본강의만을 빠르게 수강하였고 문제풀이를 병행해야 한다는 점이 중요함에도 불구하고 강의만 주구장창 들었습니다. 1차처럼 문제풀이만으로 해결이 될 것이라는 잘못된 생각을 했던 시기입니다. 그러다 7월부터는 문제풀이를 시작하여 크게 문제점을 느꼈고 개별스터디를 시작하면서 오래 공부해오신 분들로부터 실무는 개념과 문제풀이를 동시에 병행해야 효과가 좋다는 사실을 알게 되었습니다. 그래서 보게 됐던 책이 PASS 요약북이었고 이 교재를 통해서 저만의 평가체계를 만들어 가게 되었습니다. 다만, 실무를 하루종일 보다가 마치는 일이 있더라도 150점에서 200점은 항상 꼼꼼하게 마무리하고 집에 돌아갔던 것 같습니다. 아침마다 푸는 실무를 푸실텐데, 기본적인 문제풀이 피지컬 (답안지 작성 스킬 및 속도)도 중요하지만 꼭 어떠한 문제가 나오더라도 분석이 가능할 수 있게 그 체계를 함께 챙기시면 좋겠습니다.

2) 19년 1월 ~ 2월

문제풀이에 대한 충분한 경험이 생길 때 즈음에 기본체계에 대한 문제가 생겨서 문제풀이만

이 중요한 것이 아닌 다시 체계를 돌아봐야 하는 것이 필요하다고 생각하였고 1차를 보지 않아도 되는 여유가 있다보니 여지훈 평가사님 기본강의를 수강하였습니다. 늦은 시기였지만, 어정쩡하게 시간을 보내기 보단 기본강의를 통한 기본기 강화의 마지막 기회를 보내보낸 시기가 됐던 것 같습니다. 본 강의로 저는 실무기준을 정리할 수 있었고 이론각론에 대한 걱정도 해결할 수 있었습니다. (이론의 각론파트에서 유형별, 목적별 파트는 실무기준과 실무기준해설서에 해당하는 부분입니다.)

3) 19년 3월 ~ 4월

추후에 3월부터 여지훈 평가사님의 스터디 문제를 1기부터 2기까지 모아서 풀었고 그 후에는 기출문제를 18회부터 매일 200점씩 풀었습니다. 체계가 잡힌 상태에서 푸는 만큼 피드백은 빨라졌고 혹여나 복기가 잘되지 못한 부분이 있더라도 이론과 법규가 불안하지만 실무에 쏟는 시간을 아끼지 않고 보냈습니다.

4) 19년 5월 ~ 6월

기본 문제집, 기출문제의 풀이가 약 10회독, 5회독 정도 되었기 때문에 다른 학원 스터디 문제를 풀고 싶었으나, 2년차가 소화할 수 있는 현실적인 부분만을 확고히 하여 시험장에 들어가자는 생각으로 제가 다니던 한림법학원의 스터디문제만을 다시 3회독하여 마음을 다잡고 시험장에 들어갔습니다.

다른 학원에서 찍은 문제가 출제되었다더라 등의 불안감은 오히려 자신감만 저하시킬 수 있다고 생각하여 혹여나 다니시는 학원의 스터디문제만 풀고 들어가겠다는 생각이시라면 흔들리지 않으셨으면 좋겠습니다.

- 이론

1) 18년 4월 ~ 8월

기본강의의 수강은 편안하게 듣자는 생각으로 4월부터 8월까지 수강하였습니다. 그러나, 이론의 경우 강의는 쉽게 보이고 공부할 부분이 적다고 느끼시기 쉬우나 막상 내용에 대해 설명하려고 하는 경우나 적용시키는 상황을 캐치하지 못하는 경우가 많아서 기출문제를 보려다가 다시 책임기에 매진했습니다.

2) 18년 9월 ~ 12월

고시촌에서 공부하시는 2년차분들이 기출문제를 보는 경우가 다수 들려와서 ‘문제풀이를 시작해야 하는 시기인가’, ‘기본강의는 다 들었는데?’, ‘강의를 다시 들으면 너무 늦어지는 것 아닐까?’라는 생각이 들었지만 5개월동안 들었던 내용이 너무 크게 펼쳐져 있어서 기억이 나지 않는데도 마음이 조급하여 문제를 풀겠더라는 것은 실무에서 느낀 것처럼 어불성설이라 판단하여 9월은 기본강의를 다시 수강하며 보냈습니다. 그 후에 학원스터디 스케줄에 맞춰 의의와 서브를 정리하기 시작했고 개별스터디는 실무를 같이 하시는 분들과 함께 의의 암기만 간단히 하였습니다. 또한 학원스터디에서 아무리 모르는 부분을 물어보더라도 최대한 글쓰기에 대한 불안함을 이겨내기 위해 매주 끝까지 준비한 서브와 의의를 써내려 갔습니다. 어정민 평가사님이 나눠주시는 자료들은 서브를 만드는 데에 큰 도움을 주었고 전범위를 한 번 돌리고 공부 방향 및 범위설정을 하는 데에 중요한 시기가 되었습니다.

3) 19년 1월 ~ 4월

2기부터는 이론의 범위를 다시 훑는 기회가 되었고, 학원스터디는 주로 기출문제를 푸는 경우가 다수이기 때문에 이 기회를 통해 늦어왔던 기출문제의 풀이를 해결하였고, 매일 스터디 문제로 내어주신 논점이 이해가 되도록 강의 후 남아서 질의응답을 하거나 개인톡을 통해 정확하게 파악하고 넘어가려고 노력했습니다. 또한 이해한 내용은 모두 서브노트에 적용시켜 서브의 질을 높였습니다. 3기는 글의 구성과 논점을 부각시키는 방법을 더욱 고민하는 기간이 되었고 누구든 좋다고 느낄 수 있는 답안을 만드려고 노력했던 시기입니다. 또한 학원 논점들은 이슈되는 파트를 위주로 내주시기 때문에 책에 없는 내용 또는 논문자료 등을 만나게 되는 경우 이를 서브노트에 정리하였고 2기 때와 마찬가지로 어정민 평가사님을 붙잡아서 이해한 내용에 대한 확인을 부탁드리는 작업을 꾸준히 이어갔습니다.

4) 19년 5월 ~ 6월

시험을 앞두고 가장 불안했던 과목은 이론이었습니다. 최근 이슈되는 문제들은 많은데 정리한 논점의 암기에도 시간이 부족했기 때문입니다. 또한 글씨가 불안했기 때문에 남들보다 더 목차나 의의에서 정확성을 높여야 한다고 생각했습니다. 그래서 마지막 두 달은 일찍 시작한 법규암기를 바탕으로 법규암기 시간을 줄이고 대신 점심, 저녁시간에 이론의의노트와 서브노트의 목차를 매일 외웠습니다. 지나고 보니, 글씨가 좋은 분들은 물론 유리하게 작용할 수 있으시겠지만 글씨 못쓰시던 분들이 같이 합격한 점을 보면 글씨에 대한 고민이 있으신 분들은 조금 그 고민을 줄이셔도 될 것이라는 생각이 듭니다.

- 보상법규

1) 18년 7~8월

시작은 행정법으로 다들 시작하실 것이라 생각합니다. 저 같은 경우, 행정법은 행정고시나 다른 전문직 시험도 맡아오신 김기홍 강사님의 강의를 인터넷 강의로 들으며 기본적인 내용을 이해하려고 노력하였고 주요 논점은 다시 책을 읽을 때 더욱 회독수를 늘려서 최대한 짧은 기간 내에 이해하고 암기하려고 노력했습니다. 개별법 같은 경우, 한림에서 강의하셨던 김선희 평가사님 강의를 수강하여 토지보상법 등 현직에서 온 경험과 내용의 이해를 하였습니다.

2) 18년 9월 ~ 19년 3월

기본강의 수강 이후에는 사례문제집을 통해 논점을 읽는 습관을 기르고 이해를 바탕으로 천천히 만들어왔던 서브를 꾸준히 18년 11월부터 암기를 시작했습니다. 이 기간이 지나서 암기하는 것도 문제가 크게 되진 않을 것이라고 생각되지만 이해와 암기는 별개가 아니라고 생각합니다. 이해를 바탕으로 하여 암기에 힘썼고 암기한 내용을 반복할수록 이해가 더욱 확장되었다고 생각합니다. 스터디 같은 경우, 한림학원스터디 1기부터 안보고 쓰는 습관을 최대한 들여서 공부하였고 쓰는 것에 대한 불안감을 암기를 통해서 계속 극복해 나갔습니다. 1기에서부터 쓰기 시작하여 제 답안이 첨삭이 되며, 그 날 하루를 시험장에서처럼 쓰고 나왔다는 생각이 다음주 그 나쁜 결과를 맞이하더라도 할 수 있다는 자신감이 들게 했습니다. 같이 다니시던 스터디원분들 중 실무만을 집중하고 이론, 법규를 안쓰고 나갔다 오시는 분들이 많았지만, 습관이 되면 다른 기수에서도 크게 그 습관이 바뀌지 않을 것 같습니다. 또한, 2기에서는 이현진 평가사님이 들어오셔서 2년차 수준에 맞게 쉽고 중요한 논점을 위주로 정리할 수 있었

습니다. 학원 외 개별적인 공부는 김선희 평가사님의 사례집을 제 기본 베이스로 하여 이해한 부분을 다시 암기하려고 노력했고 논점이탈이 있는지 혹여는 논리의 흐름이 나와다르다면 내 논리에 문제는 없는지, 예시답안의 논리는 어떠한지 나온 것인지 등 3월까지 겸손하게 아는 논점도 꾸준히 단점을 보완해 나갔습니다.

3) 19년 4월 ~ 6월

위 기간에는 최신 판례에 대한 이해와 정리 및 암기가 중요하다고 생각합니다. 물론, 기존에 기본적인 내용(흔히 말하는 A,B급)의 준비가 선행되어야 합니다만 합격권을 위해서는 충분한 시간을 기본적인 내용의 이해와 숙지에 힘써왔어야 한다고 생각합니다. 따라서, 이 기간에 이현진 평가사님이 스터디에서 내주시는 최신 판례문제와 그 외 조현 강사님 판례특강 등 판례 강의 자료를 빠르게 정리하여 서브노트에 옮겨 적었고 자료는 그 즉시 버렸습니다. 정리하는 데에 최대한 이해하고 암기를 하더라도 이해한 내용이 컴팩트하게 들어있도록 정리했습니다. 또한 시험장을 들어가기 전에 다시 정리한 부분을 암기하였고, 문제풀이는 사실관계의 파악 정리와 목차를 빠르게 뽑아내는 연습을 하고 들어갔습니다.

4. 수험생활

1) 개설

계획을 잡아서 열심히 공부하시며 수험생활을 보내시다가 고민이 많을 찰나에 보실 수도 있다는 생각에 혹여나 도움이 될 수도 있을 거라는 생각에 감히 추가로 몇 가지 권고사항을 더 적어보도록 하겠습니다.

2) 판단

(1) 현재 위치에서의 내 수준을 객관화하자

현재를 기준으로 하여 스스로 자신이 공부를 어느 정도 해내고 있는지 다시 돌아보시는 시간을 가지면 좋겠습니다. 현재의 공부습관이나 상태는 스스로에게 위안을 주기도 불안을 가져다주기도 합니다. 다만, 실제 시험은 나에게 위안을 주지도 불안을 가져다주지 않는 객관적인 평가입니다. 주관적으로만 판단하는 습관보다는 심적으로 고통스럽고 괴롭더라도 경쟁자와의 비교를 통한 자기 객관화가 안정적인 합격을 가져다 줄 것이라고 생각합니다.

(2) 전략과목의 수립 (객관화를 통한 방법이 선행되어야 하며, 객관적으로 시간이 부족한 경우에 특히 필요함)

저 같은 경우, 올해 초 공부를 하면서 보상법규과목이 전략과목이라고 누차 생각해 왔고 법규과목을 통해 합격할 수 있었다고 생각합니다. 또한, 이번 시험의 경우 전략과목으로 평균을 크게 높이지 못한 분들의 전략과목 이외의 점수는 유사함에도 결과가 좋지 못한 경우가 다수 있었습니다.

따라서, 전략과목은 누구에게나 필요한 요소일 것이며, 2년차분들은 그동안의 공부를 통해서만으로는 판단이 어려울 수 있을 것이라고 사료됩니다. 다만, 수험기간의 약 60%이상임에도 불구하고 그 이외의 시간에서 이론, 법규를 공부하시면서 자신의 전략과목을 꼭 확인하시기 바랍니다.

이러한 이유 이외에도 자기 객관화를 통해 시간이 부족한 경우라면, 면과락전략과 더불어 전략과목을 통한 평균향상 전략이 중요하기 때문입니다.

3) 믿음

공부를 하다보면 누구나 스스로를 의심하기 마련입니다. 저도 1기, 3기의 경우에는 스테디성적이 주춤하거나 저조한 경우가 많았고 2기, 4기에는 제가 받기 과분한 점수를 받아보기도 하였습니다. 이때에도 저는 스스로에 대한 믿음을 놓지 않았고 중간에 포기하고 싶은 순간이 있음에도 믿음이 뒷받침되었기 때문에 다시 일어날 수 있었던 것 같습니다. 감정평가사 자격시험은 3대고시를 비롯한 8대 전문직 중에서도 노력을 통해서 가장 합격에 가까워질 수 있는 시험이라고 생각하며, 나에 대한 믿음이 확고하시다면 누구든 합격할 수 있을 것이라고 생각합니다. 또한 각 학원에 유능하신 팀장분들이 계시지만 제가 다닌 한림법학원의 경우 여지훈 실무팀장님을 비롯하여 최동진 팀장님 이현진 팀장님을 믿고 생활해왔고, 모르는 부분은 질문하고 힘든 부분은 의지한다면 자신에 대한 믿음에 더욱 도움을 받으실 수 있을 것이라고 생각합니다.

5. 마치며

합격수기를 준비하는 것은 제게 수험생활을 돌아보게 되는 기회가 되었습니다. 저 스스로도 많이 부족하기 때문에 다른 분들에게 확실하게 말씀드리는데 조금은 어렵기도 했으나, 조금이나마 도움을 드릴 수 있는 부분이 있었으면 좋겠습니다. 부족한 수기인데도 불구하고 읽어 주신 분들에게 진심으로 감사드립니다.