

## 윌비스 한림법학원 30회 감정평가사 시험 합격수기

안녕하세요. 30회 감정평가사 시험에 합격한 00석 평가사입니다.

수험생의 수만큼 합격의 길이 있다고 합니다. 다소 과장된 표현으로 보이지만, 경우의 수가 그 정도로 많다는 뜻이라고 생각합니다. 제가 걸어온 길을 간략히 함께 돌아보고자 합니다. 이렇게 공부한 사람도 있다는 정도로 이해해 주시고, 혹시 다른 분들의 방향설정에 참조라도 된다면 좋을 것 같습니다.

### 1. 저의 개별적 상황

우리는 부동산의 개별성을 강조하지만 부동산 보다 사람의 개별성이 더 크다고 생각합니다. 동일, 유사한 수험환경 속에서 자신의 개별적 상황에 맞춘 수험전략의 수립이 중요한 것 같습니다. 저는 올해 만 53세입니다. 인서울 서성한 급으로 공부를 잘하지도 못하지도 않는 중간입니다만 스스로는 똑똑하다고 착각하며 살았습니다. 감정평가사 시작 전에 공인중개사와 주택관리사 자격증이 있었고, 본격적인 전업수험생으로 생활하기 전에 감정평가사 1차 시험을 턱걸이로 합격한 경험이 두 번 있습니다. 2차 시험을 제대로 공부한 적은 없고 시도만 하다가 2016년도 11월부터 전업수험생의 길로 들어섰습니다.

### 2. 1차 시험

2017년 1월부터 2개월간 1차를 공부했고 합격했습니다. 예전의 1차 합격 경험을 거의 도움이 되지 않았지만(떨어질 것으로 예상하고 응시했는데 잘 찍어서 붙었다고 생각합니다) 공인중개사, 주택관리사 시험에서 공부했던 내용이 도움이 많이 되어 수월하게 공부했습니다. 그러나 그 수월함이 독이 되어 2차시험 준비에 많은 장애가 되었고, 올해 2차에 합격할 때까지 발목을 잡았습니다.

민법, 경제는 기출문제를 반복해서 풀고 문제와 관련된 기본서를 찾아 확인했습니다(4회반복). 부동산학원론은 공인중개사, 감정평가사 기출문제만 반복해서 풀었습니다(3회반복). 회계학은 문제풀이 강의를 들었고 풀어준 문제만 5회 반복했습니다. 감정평가관계법규는 마무리강의를 반복해서 2회를 들었고, 마무리 요약서를 3회 반복했습니다. 전업수험생이 된후 1차를 두 번 보았는데 비슷한 양을 공부한 것 같습니다.

1차는 깊은 이해가 필요한 것이 아니고, 시험에 자주 나오는 문제, 강사분이 찍어주는 예상 문제를 빨리 풀 수 있도록 여러 번 반복하는 것이 중요하다고 생각합니다. 따라서 기본서는 최소한으로 보고 문제풀이에 반복하되, 특히 시간이 부족한 분 들은 기출문제 풀이에 집중하면 상대적으로 쉽게 넘을 수 있을 것으로 생각합니다.

### 3 2차 시험

#### (1) 쉬웠던 1차 시험의 댓가

1차를 수월하게 넘다보니 2차도 마찬가지로 수월할 것이라는 불합리한 생각이 의식의 밑바닥에 깔려 있어 2차에 필요한 만큼 매진하지 못했습니다. 충분히 공부하지 못하고 턱걸이로 겨우 붙다보니 예전에 공부했던 내용이 별로 기억이 나지 않았고 3년차인 올해에도 지난번과 마찬가지로 2차에 쓰기에도 아까운 2개월을 꼬박 1차에 투자해야 했습니다. 혹시 저와 유사하게 상황이 좋아서 1차를 수월하게 넘으셨던 분들은 저와 같은 함정에 빠지지 마시고 2차에



전심전력을 다 하시길 바랍니다. 1차 시험은 시간을 들여서 충분히 여러 번 반복하여 단단하게 공부하는 것이 3년차 이상이 될 때 유리하지 않을까 생각합니다.

## (2)실무

실무는 윤수연 평가사님의 강의로 시작했습니다. 강의를 듣고, 서광채 기본서를 통해 내용을 이해하면서 윤수연 저 문제집을 5회 반복하니 내용을 이해한다고 느껴졌습니다. 그럼에도 불구하고 스터디 점수는 잘 나오지 않아서 긴 방향의 시간을 겪어야 했습니다.

적지 않은 비용을 내고 실무과외도 받아봤지만 한계가 있었고, 학원의 스터디 문제를 꾸역꾸역 풀기만 했습니다. 의외로 동차인 첫해에 53점으로 높은 점수가 나왔지만, 운이 좋아서 받은 점수임을 알기에 좋아할 수도 없었습니다. 이때 반복회수를 높여 10회독 가량을 실행했다면 좀 더 일찍 안정되지 않았을까 생각합니다.

실무에 불안감이 줄어든 시점은 기출문제 13회분을 열 번 풀면서 부터였습니다만 2018년에는 불행하게도 2차에 응시하지 못했습니다. 3년차에 한림 스터디를 3기부터 다니면서 여지훈 평가사님을 만난 것이 행운이라고 생각합니다. 어느 정도 자신 있는 과목이었지만 뭔가 부족하다고 느끼던 저에게 실무에 대한 새로운 시야를 보여주었고 안정적으로 공부할 수 있었습니다. 이론, 법규 때문에 최소한의 시간밖에 투자하지 못했음에도 55.5점을 받을 수 있었습니다.

## (3)이론

동차 42점, 2년차 0점, 3년차 41.5점을 받았습니다. 강사는 어정민 평가사님이었는데 강의내용, 자료도 다 좋았고 저와도 잘 맞았으며 그래서 쉽게 공부했습니다. 5월 중순쯤에 아는 문제가 많이 나와 스터디 점수가 잘 나왔습니다. 이론은 이만하면 되었다 생각하고, 법규와 실무에 집중했는데 약 40여 일간 이론을 거의 보지 않았기 때문인지 의의가 잘 생각이 나지 않았고, 논리구성을 위한 목차가 잘 떠오르지 않았습니다. 나름대로 열심히 썼는데도 점수는 41.5점으로 매우 위험한 결과가 나왔습니다. 이해, 암기가 잘 되어 있는 과목이라도 끝까지 안심하지 말고 계속 반복해야 하는 것 같습니다.

실무기준해설서는 거의 보지 못했습니다. 2회독을 했는데 차라리 보지 않은 것만 못했다고 생각합니다. 그 정도로 충분하다는 사람도 다수 있었지만, 사람마다 지식의 수용구조가 다른 것 같습니다. 여러 번 반복해야 하는 스타일인 저에게는 맞지 않았습니다. 수험생 분들은 자신의 스타일을 잘 파악해서 선택해야 할 것 같습니다.

## (4)법규

법규는 일반적으로 효자과목이라고 합니다만 저에게는 처음부터 끝까지 큰 짐이 되었던 과목입니다. 이해가 매우 어렵고, 암기가 거의 되지 않았습니다. 무슨 과목인지도 모르게 동차의 한 해가 지났고, 2년차에도 시간, 노력을 많이 투자했지만 이해도는 낮고 아무리 암기해도 머릿속에 남아 있는 것은 없었습니다. 법규에 대한 스트레스가 너무 커서 시험을 포기해야 하나 하는 생각도 여러 번 했습니다. 2년차 시험 당일에 늦잠을 자서 시험에 응시하지 못했는데 법규로 인한 스트레스로 멘탈이 무너졌다고 판단하고 있습니다.

3년차를 시작하면서 공부 방법을 바꾸었습니다. “정상적인 이해도 암기도 도저히 불가능하다, 최소한도의 내용만 암기해서 과락만 면하자“ 합격생 서브를 구했습니다. 의의와 판례를 따로 정리해서 걸어 다니면서 외웠고, 단원별로 목차를 정리해서 점심 직후 목차를 별도로 외웠고,

저녁에는 전체 서브를 다시 외웠습니다. 실무, 이론은 최소한으로 시간투자를 줄이고 9월부터 4개월 정도에 걸쳐 여섯 번 정도 외웠던 것 같습니다. 1차시험 후 외우기를 다시 시작했고 4월 말에는 개별법, 행정법 서브를 거의 외울 수 있었지만 여전히 이해는 하지 못했습니다.

법규는 이현진 평가사님이 담당이었는데, 전형적이고 기본적인 문제를 주로 출제했습니다. 암기했던 내용을 출력해서 쓰면 스터디 점수가 잘 나왔습니다. 그런데 암기했던 내용을 떠올려 답안지에 쓰는 과정에서 이해도가 높아졌습니다. 그래서인지 실제 시험에서는 모르는 문제가 나왔음에도 어느 정도 방어가 가능했던 것 같습니다. 동차 17점, 2년차 0점, 3년차 54.5점이 나와서 3과목 평균 50.5 톱걸이로 합격했습니다. 이현진 평가사님과 저의 개별적인 상황이 잘 맞았기에 법규에서 다행히 선방할 수 있었다고 생각합니다.

#### 4. 수험과정 전체

아침 8시에 시작해서 12시경에 실무 200점 또는 실무, 이론, 법규 선택 200점을 풀었고 독서실 마감시간에 나왔습니다. 총 16시간 중 문제풀이 4시간, 점심, 저녁 식사 2시간, 운동 1시간, 중간 휴식시간 1시간을 빼고 하루 8시간 중 실제로 5시간 공부한 것 같습니다. 현명하지 못했다고 생각합니다. 시간안배를 해서 실 공부시간을 7시간 또는 8시간을 확보하는 것이 저에게 더 맞는 방법이었던 것 같습니다.

열심히 했고, 합격의 기쁨을 누리고 있지만, 저의 개별적 특성을 고려했어야 했다는 아쉬움도 함께 느낍니다. 하루 공부시간을 좀 더 조정했다면, 그 때 실무 회독수를 더 늘렸었다면, 이론 서브를 내손으로 직접 만들었다면, 법규를 조금만 쉽게 접근했었다면 하는 등입니다. 수험생 분들은 저와 달리 자신에게 맞는 최고최선의 방법을 찾아 빠른 합격을 성취하시길 진심으로 기원합니다.

