

윌비스 한림법학원 30회 감정평가사 시험 합격수기

I. 들어가며

안녕하세요. 30회 감정평가사 시험에 최종합격한 윤OO 평가사입니다.

수험기간은 2016.04~2019.06(3년차)입니다. 2016년에 학교를 다니며 1차 시험을 준비하였고 2017년에 1차 시험에 합격한 뒤에 신림동으로 들어가 2차를 준비하였습니다. 29회 감정평가사 시험에서 불합격 한 뒤에는 학교의 고시반에서 1차 및 2차를 준비하였습니다. 저의 합격수기가 수험생 여러분께 조금이나마 도움이 되기를 바라며 합격수기를 적어보겠습니다.

II. 1차 시험

1. 개설

저는 3년차로 합격하였으며 두 번 1차 시험을 보았습니다. (2017년 및 2019년) 1차는 실강을 듣지 않고 대학교를 다니며 2차 공부를 병행한 상태에서 인강으로 공부했습니다. 1차 과목을 공부하는 방법은 수험생의 성격, 전공 여부나 사전지식에 따라 매우 다양합니다. 따라서 인터넷에 있는 글을 그대로 믿지 마시고 자신의 역량과 상황을 객관적으로 파악하여 접근하는 것이 필요합니다. 저는 위험을 기피하는 성격이며 5과목에 대한 지식이 사전에 없었음을 감안하시고 수기를 보시면 감사하겠습니다.

2. 과목별 공부방법

(1) 회계학

회계학은 가장 먼저 공부를 시작한 과목입니다. 과락이 가장 많은 과목이라 과락을 면하는 것을 목적으로 공부하는 분들이 많으나, 1차 시험은 해마다 과목의 난이도 변동이 큼니다. 저는 이러한 점을 고려하여 회계원리를 미리 공부하였습니다. 그 후 중급회계 기본강의를 들었고 11월 이후 부터는 객관식 문제를 반복하여 공부하였고, 원가회계도 병행하였습니다. 회계학은 휘발성이 강하기 때문에 1차시험 직전까지 계속하여 문제를 풀어 감을 유지하였습니다. 최소 5회독은 해야 시험장에서 당황하지 않고 문제를 풀 수 있습니다. 공부를 적절히 했다는 전제하에, 시험장에서 시간을 적절히 배분하여 쉬운 문제만 맞추어도 과락은 충분히 면할 수 있습니다.

(2) 경제학

경제학도 회계학 못지않게 공부량이 많은 과목입니다. 회독을 늘려 기본 내용을 파악하고 문제에 숙달하는 것이 중요합니다. 내용을 이해했다 하더라도 문제가 바로 풀리지는 않으므로 문제풀이를 반복하셔야 합니다. 문제를 풀면서 기본서를 본다면 공부의 효과가 더욱 상승할 수 있습니다. 처음 경제학의 기틀을 잡는 것은 어려우나, 회계학과는 달리 휘발성이 낮아 일정 수준에 이르면 점수를 유지할 수 있습니다.

(3) 감정평가관계법규

감정평가관계법규는 11월 말에 처음 시작하였습니다. 암기과목이라 회계나 경제보다 늦게 시작하였으나 생각보다 암기의 양이 많아 당황했습니다. 강의를 1.5배속으로 하여 빠르게 법의 기틀을 잡은 후, 강의에서 강조하는 것을 위주로 공부하였습니다. 다행히 1차에는 합격하였으나 벼락치기에는 익숙하지 않은지라 스트레스를 많이 받았습니다. 다시 그 때로 돌아간다면 조금 더 빨리 공부를 할 것 같습니다.

(4) 민법

민법 역시 11월부터 시작하였습니다. 민법은 기본 용어의 개념을 먼저 숙지한 후에 판례를 위주로 공부하였습니다. 객관식의 선지도 대부분 용어나 판례를 기반으로 만들어지므로 매우 도움이 됩니다. 특히 이전 시험이나 공인중개사 시험의 선지를 외우는 것도 좋은 방법입니다. (물론 기본 개념을 숙지한 상태에서) 객관식 문제를 계속 풀다보면 정답이 자연스럽게 보이게 됩니다.

(5) 부동산학원론

부동산학원론은 비교적 초반인 5월에 시작하였습니다. 2차 공부(실무)를 병행하며 서로 시너지효과를 발생시키기 위해 일찍 하였습니다. 그러나 부동산학원론에서 경제학 등 다른 과목의 내용이 나오므로 후반에 공부하는 것도 괜찮은 방법입니다. 부동산학원론은 다른 과목에 비해서 난이도가 낮지만 해마다 난이도 차이가 있으므로 방심해서는 안됩니다.

3. 맺음말

2017년에 1차 시험에 합격하였을 때는 2차 시험과 공부를 병행하였습니다. 대부분의 초시생들은 이렇게 1차와 2차를 병행합니다. 중요한 것은 1차에 합격을 하지 않으면 2차도 없다는 것입니다. 1차는 '2차와 비교하여' 쉬운 것이므로 절대 방심하여서는 안됩니다. 1차 시험이 가까워 올수록 2차보다는 1차에 올인하는 것이 좋습니다. 2019년에 1차를 쳤을 때에도 마찬가지였습니다.

II. 2차 시험

1. 실무

(1) 개설

감정평가실무는 수험생들이 가장 많은 시간을 투자하는 과목이며, 목차의 논리성과 계산의 정확성이 요구됩니다. 합격권에 오른 수험생들은 감정평가 전반에 대한 지식의 양이 대동소이합니다. 그러나 답안지에 지식을 현출하는 방식이나 목차의 논리, 판단 등에 따라 점수가 천차만별입니다. 3과목 모두 요구하는 것이 다르므로 공부 방법도 달리 접근하여야 합니다. 3년 동안 제가 공부한 방법과 과정에 대해 적어보겠습니다.

(2) 전반적인 공부의 과정

2차 시험은 주관식이므로 객관식과는 달리 자신의 재량을 마음껏 보여주는 것이 가능합니다. 따라서 이를 최대한 활용하려고 하였습니다. 예를 들어 3방식에서는 감칙 12조의 논리를 따라 감정평가방법을 적시하였고, 타당성 검토에서는 계산뿐만 아니라 평가사로서 저의 의견

을 마음껏 기술하였습니다. 스터디에서는 실무의 여러 논점에 대한 체계적인 정리를 했습니다. 3년차에 한림법학원 스터디에서 여러 논점에 대해 체계적인 정리를 하였으며, 특히 스터디에서 DCF법에 대한 정리와 연습을 통해 실무 1번 문제에서 고득점을 받아 30회 감정평가사에 합격할 수 있었습니다.

(3) 핵심 논점의 현출

같은 내용을 적는다고 하더라도 출제자가 핵심적으로 묻고자 하는 것을 강조하는 답안지가 좋은 점수를 얻습니다. 예를 들어 문제에서 지역요인의 자료가 강조된다면 답안지에도 별도의 목차를 마련하여 작성하는 것이 필요합니다. 한림법학원 스터디에서 실무 해설 때 가장 강조된 내용이었습니다. 스터디에서 핵심 논점의 중요성을 깨닫고 실전에서 이를 강조하는 데 노력하여 합격할 수 있었습니다.

(4) 피드백의 중요성

앞서 말씀드렸드시피 2차는 주관식이므로 답지의 논리와 형식이 매우 중요합니다. 따라서 답지에 대한 지속적인 피드백이 필요합니다. 피드백을 받지 않는다면 자신의 잘못된 습관이 더욱 고착화될 수 있습니다. 수험기간이 길어질수록 이는 고치기 힘들어집니다. 2년차 때는 실무 스터디를 하였으나 단기간이어서 제대로 된 피드백을 받지 못해 후회했습니다. 3년차 때 한림법학원에 실무 관련 질문을 하고 고시반에서 친구들과 서로 피드백을 하며 저의 단점을 보완할 수 있었습니다.

(5) 맷음말

실무는 다른 과목에 비해 불확실성이 높은 과목입니다. 따라서 논점에 대한 정확한 정리와 페이스 유지가 중요합니다. 저는 고시반에서 매일 실무 문제를 풀었고 동료와 피드백을 하였습니다. 단, 문제를 풀고 끝나는 것이 아니라 자신의 문제 접근방법과 실수에 대한 철저한 복기가 필요합니다. 스터디의 목적은 문제를 푸는 것이 아니라 복기를 하고 실수를 줄이는 데 있습니다.

2. 이론

(1) 개설

감정평가이론은 보통 수험생들이 간과하기 쉬운 과목입니다. 발문에 대답하면 어느정도 점수를 획득하기 때문에 ‘어떻게든 되겠지’라고 생각하시는 수험생이 많으나 방심하면 가차없이 과락을 받을 수도 있는 과목입니다. 특히 이론은 접근방법이 잘못된 경우가 많습니다. 저의 이론 공부 방법에 대해 적어보겠습니다.

(2) 기본서의 다독

저는 경응수 평가사의 ‘감정평가론’과 실무기준해설서 및 어정민 평가사님의 스터디 자료를 주로 보았습니다. 이론은 시험범위는 모호하고 한정된 기간 내에 모든 것을 준비할 수 없기에 한 권의 책이라도 다독하여 암기하는 방법을 택하였습니다. 감정평가론 책을 볼 때는 개별 목차와 개념의 암기와 더불어 큰 숲을 보려고 했습니다. 감정평가론에 있는 목차를 다 써 보며 목차 간 유기적인 관계를 파악하였습니다. 실무기준해설서는 통으로 암기하다시피 했습니다.

니다. 암기에 큰 자신감이 없었지만 두문자를 따고 다독을 하며 익숙해질 수 있었습니다. 내용을 다 외우지는 못하더라도 개념에 대해서 관련 목차를 모두 작성할 수 있도록 공부하였습니다.

(3) 발문 정확히 읽기

발문을 정확히 읽고 그에 대한 대답을 하는 건 당연한 이야기지만 막상 시험장에서는 긴장이 되므로 이를 간과하기 쉽습니다. 수험생이 시험장에서는 시험을 잘 쳤다고 생각했으나 막상 점수가 나오지 않는 것은 이를 간과했을 가능성이 높습니다. 그래서 저는 문제에서 묻는 핵심에 형광펜을 쳐서 헛갈리지 않도록 하였습니다. 문제가 길어질수록 묻는 바에 집중하였습니다.

(4) 스터디의 중요성

이론도 실무와 마찬가지로 스터디는 매우 중요합니다. 한림법학원 스터디를 다니며 이론에 대한 페이스를 유지할 수 있었고, 어정민 평가사님의 피드백과 마지막 정리된 내용이 많은 도움이 되었습니다. 이론 답안지를 처음 작성할 때는 손목이 아프고 체력이 급격히 저하되므로 스터디에서 이에 익숙해질 필요가 있습니다. 자신이 작성한 답안지를 보면 논리의 비약이나 비문이 있을 수 있습니다. 수험생의 목표는 당일 시험에서 고득점을 맞는 것이므로 스터디 답안지에서 부족한 점을 찾고 피드백을 받는 것이 중요합니다.

(5) 맺음말

저는 서브를 거의 보지 않았고 성격상 서브를 작성하는 것에 익숙하지 않았습니다. 서브에 지나치게 집착하는 것은 바람직하지 않습니다. 물론 서브에 있는 목차는 답안지를 작성하는데 도움을 줄 수 있습니다. 하지만 당일 시험에서는 처음보는 발문이 나오고, 질문에 따른 답안을 작성하여야 합니다. 따라서 저는 발문에 집중하고 답안지를 작성하는 연습을 하였고 어떤 목차에 대하여 정형화된 패턴을 외우는 것을 지양하였습니다.

3. 법규

(1) 개설

감정평가법규는 제가 처음에 잘못 접근한 과목입니다. 2년차에서 35점을 맞아 과락을 하여 3년차 공부 기간에 가장 집중을 한 과목입니다. 법규는 행정법과 개별법을 아우르며 굉장히 방대한 양을 공부하여야 합니다. 처음에는 법의 용어도 생소하고 법령을 외우는 것도 힘듭니다. 그러나 회독을 늘리면서 용어에 익숙해지고 암기도 가능해집니다.

(2) 기본으로 돌아가기

2년차 불합격 후, 학교에서 1차를 병행하면서 법규 기본강의를 처음부터 다시 들었습니다. 자신의 부족한 실력을 인정하고 기초공사부터 차근차근 하자고 마음먹었습니다. 기본강의가 끝난 즈음에는 한림법학원 스터디가 진행 중이었으며 이현진 평가사님의 해설을 통해 부족한 부분을 보완하였습니다. 쟁점에 대한 논리를 이해한 후에 암기를 시작하였습니다. 최대한 눈으로만 보기보다는 적으려고 노력했습니다.

(3) 법전과 친해지기

법규에서 목차의 논리를 완전히 이해하기 위해서는 법전을 숙지하여야 합니다. 최근 시험에서 참조조문을 준다고 하더라도 완벽히 암기하고 들어가는 것이 필요합니다. 이는 법규뿐만 아니라 실무와 이론에도 엄청난 도움이 됩니다. 법을 보기 전에는 법 조문 자체에 매몰되기 보다는 법 전체의 그림을 파악하는 것이 필요합니다. 이현진 평가사님의 법전 특강은 큰 그림을 그리는 데 도움이 되었습니다. 법 조문을 외울 때는 두문자를 따기도 하고 밤에 자기 전에도 법 조문 몇 개를 골라서 외웠습니다. 법전과 친해지면 정말 많은 부분이 해결됩니다. 꼭 외워주시길 바랍니다.

(4) 스터디 자료 활용

법규 논점은 양이 방대하여 밀 빠진 독에 물 붓기 같이 암기해도 계속 까먹지만 시험 직전까지 최대한 독에 물을 많이 채워넣으면 됩니다. 저는 이현진 평가사님의 스터디 자료를 모아 한 달 전부터 눈으로 빠르게 훑고 정리하는 연습을 했습니다. 여러 논점을 빠른 시간 내에 정리하면 시험 당일에 망각하는 것을 방지할 수 있습니다.

(5) 뱃음말

법규는 실무나 이론보다 불확실성이 적기 때문에 일정 수준이 되면 전략과목이 될 수 있습니다. 너무 깊게는 파지 마시되 스터디에서 나온 논점은 될 수 있으면 숙지할 필요가 있습니다. 그리고 전년도에 나온 논점이라고 버리지 마시고 공부하시는 것이 안전합니다. 2년 연속으로 같은 논점이 등장할 수 있으므로 방심하면 안됩니다.

IV. 뱃음

1. 휴식

저는 토요일에 스터디가 끝난 날에 휴식을 취했습니다. 스터디가 끝나면 체력이 방전되어서 이 타이밍에 휴식을 취하는 것이 좋다고 생각했고 힘든 스터디 와중에도 위안이 되었습니다. PC방에서 게임을 하거나 만화카페에서 유튜브 영상을 보며 누워있었습니다. 사람에 따라 휴식 방법은 다양한 것 같습니다.

2. 슬럼프 극복방법

인간은 기계가 아니므로 누구나 슬럼프가 찾아올 수 있습니다. 하지만 슬럼프가 찾아오더라도 이를 최대한 극복하는 것이 필요합니다. 슬럼프는 수험생활에 대한 불안이 그 원인이므로 평소에 하지 않았던 색다른 방법으로 공부를 하는 것이 도움이 될 수 있습니다. 좋아하는 노래를 들으며 감칙 전체를 답안지에 써본다거나 법령이나 실무기준해설서를 뱃겨 쓰는 방법으로 슬럼프를 극복하였습니다. 생각이 단순해질수록 목표가 분명히 보이고 슬럼프를 극복할 수 있습니다. 공부에 대한 불안이 해소되면 슬럼프는 자연스럽게 극복할 수 있습니다.

3. 스터디 점수에 관하여

물론 학원에서의 스터디 점수는 실전 점수와 상관관계는 있지만 인과관계에 있지는 않습니다. 스터디에서 틀린 논점이 있었고 그에 대한 피드백을 받아 더 이상 실수하지 않는다면 스터디의 목적은 성공한 것입니다. 저는 '연연하되 연연하지 말자' 라는 마음으로 스터디에 임했



습니다. 스터디 점수가 낮게 나왔다고 하여 크게 좌절하지 않았고, 저의 부족한 부분을 채울 수 있는 기회라고 생각했습니다. 스터디에서 피드백을 받은 뒤 실전에서 당당히 합격하면 그것으로 목적을 이루는 것입니다.

4. 수험생들께 드리는 말씀

수험생활을 할 때는 복잡한 생각을 하지 않고 여행이나 요리 등 미래에 하고픈 일을 생각하거나 부정적인 생각을 지우려고 노력하였습니다. 저는 수험생활 동안 진인사대천명(盡人事待天命)이라는 글귀를 항상 생각했습니다. 어떠한 결과가 나오든 자신이 할 수 있는 모든 역량을 다 쏟아버리자는 마인드로 공부했습니다. 그렇게 도전한다면 수험생 여러분들도 결실을 맺을 수 있을 것입니다.