

## 월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

안녕하세요 여러분!

먼저 이 글을 읽고 계실 예비 감정평가사 합격생분들에게 제 소개를 하자면, 저는 제31회 감정평가사 시험에 합격한 김선필이라고 합니다. 저 같은 경우에는 군대 전역 이후에, 진로에 대해 고민하던 중 회계사, 공기업, 공무원 등등을 생각하던 중에 우연히 감정평가사라는 직업을 알게 되었고 부동산 전문가임과 동시에 다양한 곳에 출장을 다니면서 일을 하게 된다는 점에 매력을 느껴 시작하게 되었습니다.

제가 여지훈 평가사님 설명회에도 참석을 했지만, 이렇게 글로도 제 경험과 여러분들에게 조금이나마 도움이 될 공부 방법, 마음가짐 등에 관한 이야기들을 남기려고 합니다.

특히 저는 개인마다 공부하는 구체적인 방법은 다르다고 생각하기 때문에 그 외적인 부분들에 더욱 중점을 두어 합격 수기를 작성하려 합니다.

감정평가사 시험의 특성상 오랜 시간 동안의 노력을 요구하기 때문에 여러 가지 준비가 필요하고 특히 구체적인 계획, 멘탈 관리, 자신감은 반드시 필요합니다.

저는 한림법학원에서 1차 전 과목 프리패스 사용권을 구매하여 인강으로 공부했고, 2차의 경우에는 여지훈 평가사님, 최동진 평가사님, 조현 교수님 강의와 한림법학원 주말 스터디 0기~4기를 수강했습니다.

저는 제 학교에서 자취를 하면서 공부를 했었고 고시촌에는 주말 스터디 때에만 왔었기 때문에 전반적인 감정평가사 수험생들의 분위기, 정보 등이 너무 부족했었습니다. 하지만 오히려 그런 점들이 오히려 제 멘탈관리에 도움이 되는 경우도 있었기 때문에 지금 생각해보면 지나치게 주위의 분위기나 수험 정보에 신경을 쓰는 것도 좋지는 않다고 생각합니다.

### I. 1차 시험

저는 2018년 1학기를 학교를 다녔고 1학기 종강 이후에 휴학을 하면서 바로 1차 공부를 시작했습니다. 이 때 2차를 병행하는 것이 보통의 경우인데, 저는 당연하게도 5과목을 준비하는 것만으로도 벅차다고 생각했기에 2차를 병행하지 않으면서 1차 공부만 했습니다.

결과적으로 평균 80점의 높은 점수로 1차를 합격했으나, 감정평가사 시험 특성상 1차는 정말 2차를 보기 위한 관문이기 때문에, 시작부터 1차에만 올인하는 수험 계획은 지금 생각해보면 비효율적이라고 생각합니다. 2차 과목, 특히 실무는 먼저 학습을 해주시는 것이 더욱 효율적인 방법이라고 판단됩니다.

1차 공부에 있어서 이는 객관식 시험이고, 평균 60점을 넘기기만 하면 되기 때문에 전략적으로 접근하는 것이 좋습니다. 우선 기본이론 강의들을 학습하시고 어느 정도 체화시키시면 바로 문제풀이에 들어가는 것이 좋습니다. 1차라고 하더라도 그 양이 상당히 많기 때문에 기본 이론에 너무 집착하는 것은 좋지 않습니다. 어차피 시험장에 모든 내용을 알고 들어갈 수는 없기 때문에 편차가 있을 수 있겠지만 시험을 2달 정도를 남긴 시점에서는 문제풀이 위주의 공부를 하는 것이 좋습니다. 특히 경제와 회계 과목의 경우 이론과 문제풀이가 쉽게 연결되지 않기에 더더욱 이른 시점부터 문제풀이를 시작하셔야 합니다. 기본 이론을 습득하심과 동시에 문제풀이를 병행하는 것이 좋습니다.

2020년도 제31회 1차 시험이 경제와 회계 과목의 난이도 상승으로 인해 전반적인 1차의 난이도 상승으로 이어졌는데, 이렇수록 내년 제32회 1차 시험을 위해서는 반복적인 문제풀이를 통한 학습이 중요하다고 생각합니다.

저는 문제를 많이 풀어보면서 제가 도저히 풀 수 없거나 시간이 오래 걸리는 유형의 문제들은 따로 기억해두고 실제 시험에 나오면 찍고 넘어가는 전략을 세웠습니다. 이렇게 특정 문제 유형들을 포기하는 전략은 필요하다고 생각합니다만 간혹 어떤 단위 자체를 포기하시는 분들이 있는데 이는 수험에 적합한 사고방식이 아니라고 생각합니다.

## II. 2차 시험

2019년 제30회 1차 시험을 합격하고 난 이후에 곧바로 2차 공부를 시작했습니다.

여지훈 평가사님 강의를 들으면서 실무 위주로 공부를 시작했고, 이론과 법규 과목도 기본강의를 들던 와중에 제30회 2차 시험장에 들어갔었습니다. 제 기억에는 정말 공부가 부족한 상태였고 시험장 분위기를 느껴보려 갔었는데, 1차와 2차는 시험장 분위기가 사뭇 다르고 2차에는 점심시간도 있었기 때문에 여러분도 1차 시험 합격한 이후에, 준비가 덜 되었다라도 2차 시험장에는 꼭 가보시는 것을 권해드립니다. 저는 2차 시험장을 경험해본 것이 2020년 2차 시험장에 갈 때도 많은 도움이 되었습니다.

### 1. 감정평가실무

제 개인적인 실무 공부를 되돌아보면, 기본이론을 공부하면서 PASS 초급편을 함께 풀었습니다. 처음에는 답안지 작성 방식, 문제를 접하는 방식 등에 무지했기 때문에 PASS 초급편의 문제를 보고 해설을 보며 이해하려고 노력하면서 답안지에 옮겨 적어보는 방식으로 풀었습니다. 그 이후에 어느 정도 감이 생긴 후에는 해설을 보지 않고 개인적으로 문제들을 풀어보며 공부했습니다. PASS 초급편을 저는 7회 정도 풀었고, 4~5회 정도 풀었을 시점에 PASS 중급편을 풀기 시작했고 초급편과 중급편을 풀고 기출과 여지훈 평가사님 스터디 문제들을 반복해서 풀었습니다. 초급편 문제집을 풀 때 한 권을 여러번 반복해서 푸는 것이 다양한 문제집을 푸는 것 보다 실무의 기본기를 탄탄하게 하는 데에 도움이 된다고 생각해서 PASS 초급편만 다독혔었습니다. 실무를 공부하면서 가장 중요하게 생각했던 부분은 이해를 기반으로 하는 공부입니다. 서술형 시험의 특성상 이해가 되지 않은 상태에서 공식이나 답안지 작성 과정 전체를 암기해서 푸는 방식은 실제 시험장에서 자신의 답안지를 작성하는 데에 있어서 도움이 되지 않습니다. 또한, 논리적인 답안지 작성도 힘들어지게 되고, 이는 득점에 매우 불리하다고 판단됩니다. 여지훈 평가사님이 항상 강조하시지만, 모든 과목에 있어 이해는 중요하지만, 실무의 경우 더더욱 이해에 중점을 두어야 합니다.

## 2. 감정평가이론

이론 과목에 있어서, 개인적으로 이론 과목이 제 적성에 맞지 않는다고 많이 느꼈습니다. 어떻게 보면 정답이 없는 과목이고 배우는 내용들에 있어 저는 배경지식이 없었기 때문에 뜬구름 잡는 내용이라고 느껴질 때도 많았습니다.

하지만 이는 반대로 생각하면 배경지식이 없더라도 자신이 생각하는 논리에 맞게 문제가 묻는 바를 답한다면 충분히 득점할 수 있는 과목이기도 합니다. 대부분의 수험생들, 저 역시도 그러했지만 이론에 투자하는 시간이 제일 적지만, 최소한의 시간은 투자해야 일정한 수준의 점수를 받을 수 있기 때문에 적정한 시간으로 꾸준히 공부하는게 좋습니다.

구체적으로 말씀드리면 우선 처음에 시작하실 때에는 설명이 풍부한 강의와 교재로 시작하시는 것을 적극 권해드립니다. 시간이 갈수록 구체적인 내용을 공부할 시간은 적기 때문에, 시작하는 단계에서 풍부하고 폭 넓은 공부가 필요합니다.

이론 과목 특성상 내용을 무조건 암기하지는 않았고 이해하려고 노력했지만, 감칙 제 2조 정의, 각 용어들의 의미는 확실히 암기하려고 노력했습니다. 이러한 정의들의 암기가 바탕이 되어야 목차를 잡는 데에도 시간이 절약되고 자신감이 생기며, 답안지의 퀄리티가 상당히 높아집니다. 또한 글을 읽고 채점하시는 교수님들에게도 신뢰감과 좋은 인상을 줄 수 있다고 생각했기 때문입니다.

기본이론 공부가 된 후에는 목차를 잡는 연습을 했고, 기출문제 위주로 했습니다. 이후에는, 결국 글을 써서 16페이지를 채워야 하기 때문에, 쓰는 연습을 정말 많이 했습니다. 기출문제를 최우선으로 보고 시간적 여유가 있을 때 스터디 문제들을 복기했습니다.

## 3. 감정평가 및 보상법규

법규 과목에 있어서, 저는 법규 과목을 가장 고득점 하겠다는 방향으로 공부했습니다. 행정법을 처음 공부할 때부터 가능한 많은 논점들을 챙기면서 공부했고, 토지보상법부동산공시법감정평가법을 공부하면서도 가능한 많은 내용을 머릿속에 넣어두고 시험장에 들고 가려고 했습니다. 실제로 법규를 가장 높은 점수를 받을 수 있었고 합격의 key라고 생각됩니다.

법규 공부는 시작부터 꾸준히 암기를 하는 것이 좋습니다. 법 과목의 특성상 탐을 쌓아올리는 공부를 해야하기 때문에 시작부터 암기를 해야 이해가 빠르고 문제를 푸는 데에 있어서도 훨씬 유리합니다. 또한, 행정법을 간과하여 많은 논점들을 포기하고 시험장에 들어가는 분들이 계신데, 이는 정말 좋지 못한 전략입니다. 1차의 경우 어느 정도의 취사선택은 가능하지만 2차의 경우 그러한 마음가짐은 수험에 있어서 독이 됩니다.

저는 행정법과 각 개별 법률 모든 법률마다 서브를 만들어서 서브 위주로 공부했습니다. 법규의 경우 서브를 만드는 것도 공부가 되기 때문에 서브를 만드시고 자신이 이해하고 요약한 각 논점들의 내용으로 공부하는 것이 훨씬 효율적이라고 생각합니다. 기본적인 내용들이 윤곽이 잡힌 이후에는 다양한 문제풀이를 통해 제가 약한 부분을 파악하고 보완했고, 대법원 중요 판례들을 정리해서 중요한 부분은 외워서 시험장에 들어갔습니다. 각 강사님들마다 강조하시는 판례가 다르기 때문에, 저는 여러 강사님들의 판례 모음을 제가 개인적으로 정리해서 공부했습니다. 법규의 경우 정말 투자한 만큼 점수를 받을 수 있기 때문에 충분한 시간을 투자해서 공부하시는 것을 권해드립니다.

### Ⅲ. 마치며

마지막으로 마음가짐에 관하여 저는 공부를 하면서 크게 3가지를 항상 생각했습니다. 우선 학원 스터디를 생각할 때 매주 자신의 등수를 알 수 있는데 이에 대해서는 정말 연연해하지 않고 제가 약한 부분이 무엇이었는지를 확인하는 용도로만 사용했습니다. 처음에 0기를 시작했을 때에는 꼴등을 하기도 했었습니다. 스터디 등수는 실제 시험 결과와 같지 않습니다. 따라서 이에 너무 스트레스 받는 것은 좋지 않습니다.

다음으로 평소에 공부를 할 때, 남들이 하는 것을 무작정 따라하거나 자신과 남을 비교하는 사고방식은 정말 수험생활에 큰 해가 됩니다. 일주일 공부해서 시험을 치는 것이 아니고, 장기적인 레이스를 뛰어야 하는 입장에서 자신만의 페이스를 찾는 것이 너무나도 중요하다고 생각합니다.

또한 항상 열심히 하고 노력해야 하는 것은 맞지만, 사람이기 때문에 적절한 휴식도 중요하다고 생각합니다. 저 같은 경우에는 매주 스터디가 끝난 토요일 저녁부터 일요일 오후 3~4시까지 항상 친구들이나 가족들과 시간을 보내면서 힐링하는 시간을 가졌습니다. 적절한 휴식도 장기적인 수험생활을 위해서는 반드시 필요하다고 생각합니다.

그리고 저는 항상 공부하면서 합격을 한 제 모습을 상상하며 힘을 얻기도 했습니다. 예를 들면, 합격을 한 후에 친구들과 여행을 간다거나 친구들에게 멋있게 밥을 사며 그동안의 고생을 위로받는 장면 등을 머릿속에 떠올리며 지친 제 심신을 위로하고 공부를 더 열심히 해야겠다는 자극을 받을 수도 있었습니다. 실제로 2차 시험 이후에 친구들과 여행도 갈 수 있었고, 합격한 이후에는 친구들과 만나 좋은 시간을 가질 수 있었습니다.

긴 글 읽어주셔서 감사하고, 나중에 좋은 모습으로 뵙기를 희망합니다.