

V. 2차 과목별 특성과 공부 방향

1. 실무 : 실무는 실제 감정평가서를 작성하는 것과 같이 논리적인 판단과 평가 과정을 수학적으로 풀어내는 과목입니다. 특히 감정평가이론과 감정평가보상법규를 합친 종합과목이라 생각하시면 될 것 같습니다. 기본개념을 배우신 후에는 반드시 이를 반복적으로 문제풀이를 하는 것이 매우 중요합니다. 이 과정에서 문제만을 기계적으로 푸는 것이 아니라 문제에서 요구하는 논리적이 판단절차를 계속해서 고민하시고 간단명료하게 작성하는 연습을 하셔야 합니다. 초반에는 답까지 맞히겠다는 욕심이 날 수 있겠지만 문제의 수준이 올라갈수록 푸는 사람마다 견해가 갈리는 부분도 발생하고 답을 맞히는 건 사실상 어려울 때가 많습니다. 이럴 때 중요한 건 기초과정에서의 논리틀이 제대로 잡혀 있느냐인 것 같습니다. 따라서 기본강의 수강 이후 스터디 초반에서 또는 개인적으로 문제풀이 시 단순 개념을 아느냐 여부만이 아니라 내가 평가사로서 어떤 과정에서 이렇게 답을 도출하고 논리적으로 작성할 것인가를 고민하시길 바랍니다. 이걸 저는 <1단계>의 과정이라 생각합니다. 이후 올라간 문제수준에 맞춰 전문가적인 판단을 숙달하기 위해선 <2단계>의 과정이 필요합니다. 저는 이걸 단과강의에서 어려운 문제들을 마주하거나 그동안 푼 스터디 문제의 오답노트를 통해 반복적으로 오답노트를 작성했습니다. 즉 기본개념과 실무적인 판단 근거의 확실함을 기초로 전문가답게 감정평가 대상물건의 감정평가액을 산정하는 것이 실무과목인 것 같습니다.

2. 이론 : 이론은 정말 저의 아픈 손가락입니다. 실무와 법규는 반복과 암기로 해결이 되는 듯한 조짐이 보였지만 이론은 여전히 뜬구름 같은 이야기 같았습니다. 우선 기본서(각 평가사님들마다 출간하신 서브)를 다독하여 내용을 숙지해야 합니다. 이게 이론공부의 <1단계>입니다. 부동산에 관한 총론적인 내용과 감정평가론(각론)에 관해서 내용을 이해하셔야 문제에 소화시킬 수 있습니다. 그리고 나서 문제에서 목차 잡는 걸 배우신 후, 우선 아는 내용을 문제에 맞춰서 작성하는 것을 시도하시면서 첨삭을 받으시길 바랍니다. 이게 이론공부의 <2단계>입니다. 남에게 제 글을 읽히고 이해시키는 건 정말 어려운 일입니다. 이론 첨삭을 해주시는 분들은 정말 큰 고생을 하고 계신다고 생각합니다. 평소에도 논리적으로 표현하는 연습을 많이 하시고 물음에 맞는 말을 하도록 노력하시길 바랍니다. 아는 내용의 완벽한 숙지와 논리적인 서술능력이 이론공부의 큰 공부방향인 것 같습니다.

3. 법규 : 법규는 최근 출제 경향이 판례에 기초한다는 점에 따라 공부 방향을 말씀드리겠습니다. 우선 법규의 토지보상법, 부동산가액공시법, 감정평가사법 3법을 출제범위로 하고 있으나 이 모두는 행정법입니다. 따라서 행정법의 큰 체계에 대한 이해와 암기를 최우선으로 하셔야 합니다. 이후 행정법의 기초 위에 토지보상법을 공부하시고, 특히 이 때 실무 보상파트와 같이 연계해서 공부하신다면 시너지 효과를 보실 수 있습니다. 그리고 추가적으로 보상법조문 마다 주요 판례를 추가적으로 같이 공부하시면서 기본목차를 반복 암기하시길 바랍니다. 어느 정도 암기내용이 뒷받침 되실 것 같다면 문제에 아는 것을 녹여서 묻는 내용대로 답하는 서술 연습을 하시면 됩니다. 특히 어느 정도 실력이 되실 땐 마지막 한달 동안 판례의 주요문장을 두문자 따서 암기하시고 부동산가액공시법과 감정평가사법 고유의 특유 논점을 추가적으로 공부하시면 될 것 같습니다. 이 모든 과정에서 법조문과 기본 목차의 반복 숙지는 필수입니다.

4. 논술식 답안 마주하기(제일 어려웠던 고비)

제가 이전에 도망가느라 바빴던 주원인은 목차를 잡고 논술식 답안 작성하는 방법이었습니. 도저히 16페이지, 22줄씩, 한 줄에 18자~22자 사이의 글자를 작성하라는 형식적인 부분과 더불어 목차는 어떻게 잡아야 하나도 막막했습니다. 특히 이론은 도저히 뜬구름 잡는 얘기인 것 같아서 더 괴로웠구요. 우선 이 작업을 하기 위해선 가장 먼저 <개념, 이론 내용 습득>이었습니다. 뭐라도 알아야 문제에 아는 단어 하나라도 나왔을 때 써볼 수 있더라고요. 조금 개념을 안 후 주변 분들에게 처음으로 저의 부족한 부분을 공개하며 답안 작성법을 물어봤습니다. 이전에는 자존심에 쪽팔린다는 이유와 혹시라도 강사님께 혼날까봐 묻지도 못하고 혼자 끙끙 앓았던 게 무색할 정도로 주변 분들은 저에게 정말 상세하게 답안작성법을 알려주셨고, '형식이고 뭐고 우선 뭐든 써봐'라는 말에 용기내서 오픈북으로 스터디에서 끄적였습니다. 뭐든 펜을 움직인 게 저에겐 그렇게 돌고 돈 방향을 끝내는 계기였습니다. 혹시라도 논술식 답안 작성에 어려움이 있으신 분은 잠시 좀 쪽팔리더라도 강사님과 상담을 하시거나 요즘은 수업 중간중간 답안작성법을 알려주시니 그걸 적어두셨다가 응용하시구요, 또는 <오성범평가사님의 논술기초세우기> 강의를 추천해드리겠습니다. 대신 오픈북으로 진행하더라도 100분 동안 제 말로 표현을 만들어 작성했습니다. 왜냐하면 그 책의 내용을 내가 알았더라면 답안을 이렇게 채웠으리라는 연습으로 삼아둬야 이 시간들이 쌓이고 나중이라도 내용암기가 된 상황이라면 답안에 맞게 작성하는 것을 해낼 수 있기 때문입니다.

5. 점수 득점방향

대체로 문제는 40/30/20/10점씩 출제되는 것으로 정해진 추세입니다. 각 문항별로 대체로 70%의 득점을 만점기준

으로 채점은 40%~60% 사이에서 이뤄집니다.(예: 40점문제의 경우, 16점~24점 사이, max 28점) 학원스터디에서도 대체로 이 정도로 채점을 하십니다. ㉠40%의 득점은 아는 건 있으나 아직 서술 수준이 미흡하다는 수준으로 보시면 되고, ㉡50%의 득점은 내용을 잘 알고 있고 서술 수준은 괜찮은 수준이었다, ㉢60%의 득점은 잘 아는 내용을 잘 서술했다 수준으로 보시면 될 것 같습니다. 그러니 뭐든 문제에 적어보시길 바랍니다. 매주 첨삭을 받으시고 본인의 내용숙지 상 부족한 부분과 내용 암기 정도와 작성 수준을 검토하시고 문제점을 보완하는 방향을 잡으시길 바랍니다.

VI. 2년간의 2차(2016.03~2016.06 & 2016.10~2017.06, 이하 각 1년차, 2년차)

1. 1년차(약 4개월 기간)

(1) 1년차 때의 상황 : 노베이스였고 아직도 답안 작성에 막연한 두려움이 컸습니다.

스터디	감단기 3기 및 4기	
과목명	강의	공부 방법 및 교재
실무	①유도은평가사님 기본강의(서울법학원 인강) ②김사왕평가사님 중급강의단과(하우패스 인강)	㉠유도은평가사님의 종합문제집으로 기본개념 문제 ㉡김사왕평가사님의 중급강의 문제로 문제풀이 ㉢감단기 스터디 문제로 개념 보완
이론	윤철신평가사님 이론특강(감단기 실강)	㉠윤철신평가사님 서브 반복 회독 ㉡실무기준해설서 1~2회독 정도, 감칙 위주 공부 ㉢스터디에서 답안 작성 연습
법규	도승하평가사님 행정법 및 개별법 기본강의(합격의법학원 인강)	㉠도승하평가사님 행정법, 개별법 기본서 및 서브 암기 ㉡약 10일 동안 10~20분씩 보상법 법조문 암기

(2) 시험 결과와 검토사항 : 당연히 공부양도 부족했고, 감도 부족하였기 때문에 실무와 이론은 과락이었고 법규는 41점으로 겨우 면과락 했습니다. 점수를 보고 느낌점은 ‘아 뭐라도 쓴 게 말이 되면 점수를 주시는구나’ 라는 걸 알았습니다. 그래서 저의 지식과 서술능력을 발전시킨다면 내년엔 더 나은 점수를 받을 수 있겠다는 희망을 가졌던 것 같습니다.

2. 2년차(9개월 기간)

(1) 2년차 때의 상황 : 이론과 법규는 문제에 맞춰 답안을 작성하게 되었으나 기본 내용 숙지가 부족하여 시간 내 100분풀이가 어려웠습니다. 실무개별스터디를 통해 매일 100점 풀이 후 오답노트를 작성하며 이것 저의 실무서브로 삼았습니다. 감단기 스터디의 인원이 소수라 상대적 위치 가늠이 어려워 한림법학원에서 4기를 보냈습니다.

스터디	감단기 1기~3기 및 한림법학원 4기 / 아침 실무개별스터디	
과목명	강의	공부 방법 및 교재
실무	김사왕평가사님 중급강의단과(하우패스 실강)	㉠기출 10회~28회 전체 2번 풀이 및 오답노트 ㉡각 학원스터디 및 단과 문제 오답노트 ㉢유도은평가사님 기본서로 개념 사전식 공부
이론	지오평가사님 이론 기출단과 2기~4기(합격의법학원 실강)	㉠윤철신평가사님 서브 반복, 경응수 감정평가론 1회독 ㉡실무기준해설서 1~2회독 정도, 감칙 위주 공부 ㉢스터디에서 답안 작성 연습 특히 지오평가사님 단과에서 답안 피드백 및 수정(여기서 기출1회독)
법규	-	㉠도승하평가사님 행정법, 개별법 기본서 및 서브 암기 ㉡스터디에서 답안 작성 연습

(2) 시험 결과와 검토사항 : 실무(58.5점), 이론(41점), 법규(43점)으로 총점 1점차로 떨어졌습니다. 실무덕분에 안타깝게 떨어지긴 했습니다만 이론과 법규는 부족한 점이 많았습니다. 아마도 이론과 법규 답안 작성에 자신감을 가지질 못해 계속 오픈북으로 진행했고, 다행히도 시험장에선 100점을 모두 풀긴 했습니다만 기본 내용 숙지가 부족했기 때문에 이론과 법규의 내용이 부실했습니다.

VII. 마지막 3년차의 2차 준비(2017.10~2018.06)

1. 수험생활의 가장 큰 터닝 포인트-답안 열람

마지막 저의 수험생활 1년 동안 저에게 가장 중요한 순간은 산업인력관리공단에서 답안 열람을 2번 하고, 저의 문항별 득점을 확인한 것입니다. 답안을 읽어보니 28회 시험 당일 날 저의 생각흐름이 다 읽히면서 마주하기 부끄러웠지만 제가 왜 1점차로 떨어진 것인지 납득이 가는 시간이었습니다. 답안 열람 시 문항별 득점은 채점위원 2분의 합산점수가

나와 있습니다. <사진1>을 참고하시되, 글씨가 어지럽게 적혀 있는 건 최대한 답안을 보면서 기억한 부분들을 나오자마자 작성했기 때문입니다. 빠른 이해를 위해 100점을 기준으로 아래에 <표1>로 작성했습니다.

구분	1번(40점)	2번(30점)	3번(20점)	4번(10점)	득점
실무	19.5 (48.75% & 7)	22 (73.33% & 4.3)	9.5 (47.5% & 3.5)	7.5 (75% & 2)	58.5
이론	19 (47.5% & 7.5)	11 (36.66% & 4)	7 (35% & 3)	4 (40% & 2)	41
법규	17.5 (43.75% & 8.5)	11 (36.66% & 5)	10 (50% & 3.5)	4.5 (45% & 2)	43

<사진1 - 2017년도 문항별 점수>

구분	1번(40점)(득점률&페이지수)	2번(30점)	3번(20점)	4번(10점)	득점
실무	19.5 (48.75% & 7)	22 (73.33% & 4.3)	9.5 (47.5% & 3.5)	7.5 (75% & 2)	58.5
이론	19 (47.5% & 7.5)	11 (36.66% & 4)	7 (35% & 3)	4 (40% & 2)	41
법규	17.5 (43.75% & 8.5)	11 (36.66% & 5)	10 (50% & 3.5)	4.5 (45% & 2)	43

<표1 - 문항별 점수 및 득점률 & 페이지 수>

1) 실무 : 실무는 2번과 4번의 득점률이 유독 높았고, 1번의 경우 미지급용지에 대한 판단이 다 틀렸음에도 불구하고 50%에 가까운 득점을 했던 것을 알 수 있었습니다. 이를 통해 왜 득점률이 높았는지, 왜 괜찮은 점수를 받았는지를 답안에서 계속 이유를 찾았습니다. 1번의 경우 실무적으로 견해가 나뉘는 부분에 관한 부분이 출제된 것으로 아는데 이는 <판단> 자체가 논점입니다. 판단의 근거를 법과 해설서, 판례를 통해 충분히 기술한 후, 그에 따라 이런 식으로 보상가액을 산정하는 과정 자체를 논리적으로 보여준다면 괜찮은 점수를 얻을 수 있었던 것 같습니다. 또한 2번과 4번의 경우에는 문제에 실려 있는 표현을 충분히 활용하여 실제 감정평가서와 같이 목차와 시켜 서술했던 것이 좋은 점수를 얻은 이유였던 것 같습니다. 이런 제 판단은 이번 2018년도 제29회 시험에까지 영향을 미쳤고 이 점이 이번에 제가 실무수석을 할 수 있었던 것 같습니다. 이와 관련 하여선 서울법학원에서 제가 촬영한 29회 기출에 대한 설명을 참고해주시길 바랍니다.

2) 이론 : 이론은 2번과 3번의 물음을 충실히 답하지 못했던 것이 40%에 미달 즉 과락의 점수를 받았던 것 같습니다. 특히 시간이 부족해 목차를 거의 잡지 못했던 것과 평소 공부하면서 생각해보지 못했던 부분이 나와 물음에 의도한 바를 제대로 반영 못했던 것이 해당 문항의 점수가 미흡했던 것 같습니다. 그래서 문제를 똑바로 읽고 옳게 서술하고자 1년 동안 노력했습니다.

3) 법규 : 법규는 3번의 경우 논란이 있었던 부분이라 채점위원님들께서 얼추 논리적으로 양을 적절히 채웠다면 50%의 득점이 가능했던 것이라 생각합니다. 이처럼 한 해에 논란이 되는 문제는 우리시험이 상대평가이기 때문에 적절히 서술하신다면 40%이상의 득점은 무난히 가능하므로 걱정하지 않으시길 바랍니다. 또한 제가 제 답안을 계속 보고 복기하면서 깨달은 점은 제가 문1 물음2을 완전히 착각하고 서술했었다는 것이었습니다. 즉 제가 그날 문제를 제대로 이해하고 작성했다면 채점위원님을 1점이라도 더 설득할 수 있었을 텐데 이를 실패했다는 점에서 제가 왜 총점 1점으로라도 떨어질 수밖에 없었는지 납득이 갑니다.

4) 당부의 말씀 : 혹시 올해 안타깝게 떨어지신 분은 정말 꼭 답안 열람을 하셔서 실패요인을 검토하는 시간과 복기를 충분히 하시길 바랍니다. 저에겐 지난 1년간 28회의 실패요인 즉 커트라인으로부터 1점을 못 받은 원인 및 보완점 분석이 제가 공부하는 자극제가 되었습니다. 다년차이신 분들도 가신다면 새로운 전환점이 되리라 생각합니다.

2. 3년차 스케줄

동차 준비를 하기 위해서 2017년 10월부터 2018년 1월까지 1차와 2차를 병행했습니다. 10월~12월 동안에는 1차는 꾸준히 강의를 소화하고, 2차는 Back to basic을 모토로 기본강의를 들었습니다. 그리고 1월부터는 1차만 하되 스터디에서는 실무만 풀고 다시 학교로 돌아가 공부했습니다. 아침 개별스터디에서도 저는 1차 강의를 들었구요. 2월에는 1차에만 전념했습니다. 스터디는 2기 6주차까지만 참석했습니다. 그리고 나서 3월 1차 시험 이후 3기와 4기를 듣고, 아

3. 2차 과목별 공부 방법

[illegible]

< 실무 오답노트 작성 예시 - 자료 정리 >

스터디에서 새로운 자료, 처리에 실패한 자료
등을 복사해 오답노트에 붙이고 뒷장에 답 작성

VIII. 마치며

다소 긴 내용이었습니다만 필요하신 정보를 찾아 공부하시는 데에 참고가 되길 바랍니다. 시험에 있어서 2년차 합격이 제일 최고의 시나리오인 건 모두에게 동일하나 저같이 조금은 돌아서 가는 사람도 있다는 거에 희망을 가지셨으면 좋겠습니다. 특히 다년차 분들은 다시 공부를 시작하시는 이 시점에서 공부습관을 다시 새롭게 바라보시는 기회가 되길 바라고, 동차합격을 바라는 분들은 시간 관리를 잘 하셔서 반드시 1차가 있어야 2차의 기회도 온다는 걸 기억해주세요. 그리고 제가 가장 도움을 드리고자 했던, 논술식 답안 작성이 버거운 분과 지금 현재가 인생에서 가장 힘든 시기를 보내고 계신 분들에게는 희망이 생기길 바랍니다. 저도 해냈으니 꼭 해내실 겁니다. 공부하다가 정신적으로나 육체적으로 많이 지치고 스스로가 극한으로 몰아질 때도 있을 테고 지금의 실패로 인해 많이 아프실 수도 있겠지만 스스로를 많이 보듬어주고 토닥여주시고 아껴주세요.

그리고 정말 마지막으로 제 수험생활의 은인인 박진 양, 신민화 양에게 정말 감사의 인사를 공개적으로 남깁니다. 항상 응원해주고 지지해주셔서 정서적으로나 공부 쪽으로도 제가 큰 은혜를 입었어요. 그리고 혹시 제29회 실무 채점위원 분들에게 언젠가 뵙게 된다면 정말 큰 절 올리고 싶을 정도로 제가 감사드립니다. 저에게 감정평가사로서의 시작을 선물해주신 모든 분들에게 감사드리며 이만 마치겠습니다.