

윌비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

I. 서설

안녕하세요. 제31회 감정평가사 시험에 합격한 최OO 평가사입니다.

이번에 실력과 운이 마침 좋은 때를 만나 합격하게 되어, 혹여 공부를 계속 하시면서 답답할 수 있는 부분과 타인의 공부방법 및 생활이 궁금하신 분들을 위해 부족하나마 수기를 작성해보려고 합니다.

본격적인 합격수기 작성에 앞서 기본적인 배경에 대해 말씀드리자면, 저는 서울 소재의 4년제 대학 졸업 후 2016년 제조업 기업에 입사하여 2년간 근무하던 중 감정평가사라는 직업에 매력을 느껴 퇴사하였습니다. 그리고 다시 2년간 전업으로 공부에 매진하여 제31회 감정평가사 시험에 합격하였습니다.

II. 시기·과목별 공부방법

1. 시기별 공부 방법

저는 2018년 하반기에 본격 진입하여 이때는 우선적으로 1차 시험을 준비하였습니다.

우리 시험이 1차가 메인인 시험이 아닌 만큼 1차 준비 시기에도 2차는 실무 위주로 기본서를 매일 읽었습니다.

2019년 3월 1차 시험 후 본격적으로 2차 준비에 돌입하였습니다. 2차 초시까지 기본서를 3회독 이상하였고, 실무의 경우에는 본격적으로 답안 현출이 가능하게 되었습니다. 다만 이론과 법규는 여전히 전혀 쓰지를 못해서 스터디 첫 시간에 이론과 법규를 형식도 없이 통목차로 작성하였던 것이 기억납니다.

2차 초시를 본 후 바로 한림법학원 스터디 종합반을 등록하였습니다. 0기는 모두들 오픈북을 하는 것 같아 따라했습니다. 이때 석차는 실무는 하위권, 이론 및 법규는 중위권 수준이었습니다. 당시에는 100분내 16페이지를 작성하는 것이 무척 별세계의 일처럼 느껴졌습니다. 도대체 어떻게 16페이지를 쓰는지 궁금하여 여러 곳에 질문했는데, 이 시기에는 16페이지를 못 쓰는 것이 당연하다고 조급해하지 말라는 이야기를 들었던 것이 기억이 납니다. 1기에 들어서는 되도록 책을 덜 참고하고자 하였고, 1기 후반부터는 이론과 법규 모두 책을 안 보고 쓰려고 노력했습니다. 그렇기 때문에 실무는 중위권으로 올라왔지만, 반대로 이론과 법규는 중하위권으로 하락하였습니다. 하지만 이러한 석차 하락의 원인은 제가 빠르게 책을 덮은 탓이라고 생각하고 크게 신경을 쓰지는 않았습니다.

제가 가장 성적이 상승한 시기는 2기로, 2020년 새해를 맞이하여 코로나로 들쭉이던 때였습니다. 이때 실력이 부쩍 늘어 책을 참고하지 않고 이론과 법규는 100분에 14페이지 가량 작성할 수 있게 되었습니다. 저는 제 스스로 손이 느리다고 생각하였는데 뒤늦게 여러 가지 펜을 시험해보고 그림법도 함께 연습하면서 기술적인 측면에서도 발전이 있었던 때입니다.

3기는 전면적으로 비대면 수업으로 전환되면서 완전히 집공으로 전환하였고, 동굴에 틀어박힌 것처럼 16페이지 현출만 연습하였습니다. 이때 스스로 만점을 결정했는데, 실무는 12페이지, 이론 및 법규는 16페이지를 만점으로 기준을 잡고 연습했습니다.

4기 이후부터는 무조건 그동안 쌓아온 감을 유지하는 방향으로 공부하였습니다. 효과적인 현출을 위해서 전체 분량의 20% 가량은 두문자로 대체해서 암기하기 시작하였습니다. 그동안 수도 없이 현출하면서 자연스럽게 손이 나가는 부분도 있었으나, 예를 들어 토지보상법 제91조 환매권의 조건 같은 경우는 도무지 자연스럽게 외워지지 않아 두문자를 강제할 수밖에 없었습니다. 이렇게 끝까지 외워지지 않는 부분을 두문자로 머리에 끊임없이 박는 것으로 시험 당일까지 감을 유지하였습니다.

2. 과목별 공부 방법

우선 실무는 제게 항상 태산과 같은 존재였습니다. 오르고 또 오르면 못 오를 것이 없었지만, 오를 엄두가 나지 않고 오르다가 추락하는 모습이 상상되어 두려움이 엄습하는 것입니다. 저의 이러한 두려움을 여지훈 평가사님께서 잘 이해하고 계셨고, 저는 궁금한 것이 있을 때마다 여쭙보면서 그 두려움을 달랬습니다. 또한 여지훈 평가사님 강의는 범위를 특정하기 어려운 실무라는 과목을 최대한 넓게 커버하는 동시에, 실무 내에서의 세부적인 파트도 일정한 깊이가 있어 좋았습니다.

특히 여지훈 평가사님 말씀 중에 우리 실무시험이 현직에서의 실무라기보다 시험으로서의 실무임을 간파해야한다는 내용이 있었는데, 이는 현직에서는 사용하지 않는다고 적당히 넘어가는 부분 없이 모든 파트를 일정한 깊이로 가르쳐주시는 평가사님 스타일과 일맥상통하였습니다. 저 또한 이번 시험에서도 다소 지엽적일 수 있는 물음에서 평가사님께서 가르쳐주신 부분을 기억해내고 상당수 방어해낼 수 있었습니다. 그렇기에 올해처럼 실무가 고난이도로 출제된 해에도 실무 면과락이라는 가장 중요한 목표의 달성이 가능했습니다.

다음으로, 이론은 사실 내용적으로는 진입 전부터 상당한 준비가 있었다고 자부하는 과목이었습니다. 하지만 초시에서 그러한 내용을 제단에는 열심히 통목차로 풀어냈음에도 과락을 겨우 면하는 점수를 받았을 따름이었습니다. 당시 최동진 평가사님의 이론 스터디는 평가사님께서 국어국문학과 출신이셔서 그런지, 이론 부분에서 저에게 가장 절실했던 형식 부분을 완벽하게 채워주셨습니다.

특히 이론은 목차가 아름다워야 비로소 완성되는 과목이라고 생각하기에, 알려주신 문제의 서술어에 따른 목차 배분법을 갖고 닦아 무척 유용하게 사용할 수 있었습니다. 내용적으로도 매주 이슈가 되는 부분을 수험생들이 따로 찾지 않아도 스터디의 끝부분에서 정리해주시는 시간이 유익하였습니다.

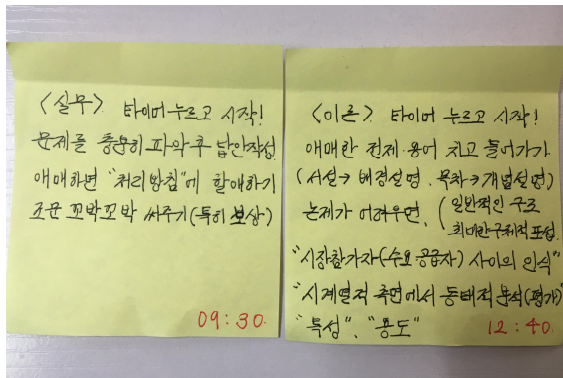
법규의 경우, 이현진 평가사님께서 0기 스터디 첫날에 나누어 주신 행정법 93개, 개별법 67개의 테마가 저에게 있어서는 법규라는 과목의 고득점으로 향하는 첫 지도와 같았습니다.

그동안 법규를 내용적으로 무척 알게 알고 있던 저에게 테마의 형식으로 법규의 체계를 알려주신 덕분에, 각각의 테마를 6점(1P)에서 18점(3P) 사이의 단문으로 구성하면서 법규를 겨우 이해할 수 있게 되었습니다. 그리고 이 완성된 단문을 계속 다시 써보고 평가사님께 보여드리고 다듬는 과정에서 저의 법규 실력은 눈에 띄게 향상되었습니다. 강의에서도 평가사님께서 행정법과 개별법을 가리지 않고 폭넓은 개념을 설명해주시고, 또 그 개념 중에서 특히 우선적인 부분과 그렇지 않은 부분을 구별해주신 덕분에 더욱 뼈대를 단단히 세울 수 있었습니다. 더불어 이번 시험에서 법규 1번 2번 4번은 모두 이현진 평가사님께서 0기에서 4기 스터디 사이에 한 번 이상 언급하신 내용이었기에 이는 더욱 결정적이었습니다.

Ⅲ. 2020년 9월 19일 당일의 기록

1. 오전 6시(기상, 이동) 및 오전 8시(착석)

여의도 소재 윤중중학교에 배정되어, 이동시간과 정신이 깨는 시간을 여유있게 고려하여 6시에 일어나 간단히 아침을 먹고 이동하였습니다. 아침은 전날에 사둔 죽으로 하였습니다. 이동하는 동안은 따로 무언가를 보지는 않았고 중요하다고 생각한 부분을 끊임없이 머릿속으로 떠올리지만 하였습니다. 윤중중학교에 도착하여 간단히 열 체크를 받고 입장한 시각은 7시 40분으로 제가 2번째였습니다.



실무가 1교시이므로 법규, 이론, 실무의 순으로 가져온 자료를 훑어보았습니다. 또한 여지훈 평가사님과 이현진 평가사님께서 공통적으로 말씀하신, 시험 당일 꼭 기억해야 할 것들을 기록한 포스트잇을 읽었습니다.

(원래 실무 앞에 <공통>이, 이론 뒤에 <법규>가 있었으나 시험 이후 유실되었습니다. <공통>의 내용에는 스터디에서 모든 문제를 항상 4, 3, 2, 1의 역순으로 푸는 습관을 길렀으므로, 실전에서 이렇게 할 것을 상기시키는 내용 등이 있었던 것으로 기억합니다.)

2. 오전 9시 30분(실무)

실무시험 시작을 알리는 벨이 울렸고, 저는 스터디에서 항상 역순으로 풀었기에 4번부터 돌입하였습니다. 일부편입보상은 충분히 준비했다고 생각한 논점이어서 토지보상법 제77조 및 토지보상법 시행규칙 제47조 제3항의 내용을 실시하였습니다. 3번은 생각보다 알찬(?) 내용에 순간적으로 정지가 왔으나, 3번의 2문이 사실상사도임은 파악하고 답안을 작성하였습니다. 2번은 올해 모든 분들께서 공통적으로 끔는 문제고 저 또한 크게 당황했습니다. 문제를 대강 봤을 때 절대 30분에 모든 내용을 이해하고 풀기란 불가능해보였고, 따라서 2번의 1문은 주어진 투자 수익률을 벤치마크로 하여 다른 올해와 비교하는 식으로 방어했습니다. 2문은 지역분석 내용을 충분히 활용하여 어떻게든 저의 결정이 합리적으로 보이도록 합리화하는 과정을 보였습니다. 2번을 가볍게 쳤기 때문에 1번에서 50분가량의 시간이 남았고, 1번의 1문은 근생과 업무시설을 구분하여 3방식 활용 평가를 할 수 있었습니다. 다만 호당 가액은 개별요인, 증효비 등을 활용한 차이만 두어 정확성은 일부 포기한 부분이 있습니다. 2문은 바로 작년에 기출된 내용이므로 영업권의 산정방법을 처리방침에 충분히 실시하였습니다. 문제 구조상 1문의 숫자가 맞아야 2문의 숫자도 맞는데, 1문에서 정확성을 일부 양보하여 2문 또한 정확하지 않았습니다.

총 페이지는 14페이지였습니다. 나중에 다른 수험생들의 이야기를 들었을 때, 2권을 쓴 분들도 많다고 하여 놀라기는 하였으나, 스터디 내내 12페이지 수준을 유지했었기 때문에 분량은 크게 신경 쓰지 않았습니다.

3. 오전 11시 10분(점심) 및 오후 12시 40분(이론)

실무시험 종료 후 갑자기 참담한 기분이 들었습니다. 지금에 와서야 실무 2번을 일부 포기한 부분은 나쁘지 않은 전략으로 생각되지만, 당시에는 크게 마음이 흔들렸습니다. 더구나 제 앞의 수험자분이 실무시험이 끝나자마자 큰 소음을 내며 퇴실을 하셨기에 더욱 저 또한 나가고 싶다는 충동이 들었습니다. 하지만 마음을 부여잡고 점심을 먹었습니다. 점심은 좋아하는 과자로 하였습니다. 소화가 잘 되지 않을 수 있다는 단점보다 당장 당을 채워서 무기력함을 해소시키는 장점이 더 컸던 것 같습니다. 이 시간에는 다시 역순으로 법규, 이론을 훑어보았고, 실무는 되도록 다시 떠올리지 않도록 하였습니다.

이론 문제를 받고 훑어보았을 때, 다행히 모든 문제가 1번 이상 작성해 본 내용이었음에 안도하였습니다. 복수 감정평가의 필요성, 감정평가가 필요한 이유, 공시지가의 성격, 종전자산과 손실보상, 현황기준과 예외 등 모든 문제가 학원가에서 오랜 기간 출제예상으로 뽑아온 내용이었기 때문이었습니다. 저 역시 스터디를 하면서 1번 이상, 또한 스스로 작성해 본 것이 1번 이상으로 충분히 준비한 논점이기에 자신을 갖고 써내려갈 수 있었습니다. 다만 2번에서 개별공시지가 관련한 내용은 이론적으로 준비한 내용은 부족하고 법규적으로 준비한 내용이 많아, 정해진 배점을 채우기 위하여 법규적인 부분을 동원해 겨우 방어할 수밖에 없었습니다. 이 부분은 제가 당시 느꼈던 불안감대로 점수에 긍정적이지 않은 영향을 미친 것으로 보입니다. 총 페이지는 18페이지를 작성하였습니다.

4. 오후 2시 50분(법규)

문제를 받아본 순간 여러 감정이 교차했습니다. 우선 눈에 익은 내용이 있음에 감사하였고, 한 번도 써보지 않고 머리로만 알고 있는 내용이 있음에 심란하였습니다. 1번 2번 4번 문제는 무척 눈에 익었습니다. 기출과 스터디에서 접했기 때문입니다. 4번의 타당성조사는 法 제8조 수 제8조로 암기하고 있는 부분이었고, 공물의 수용가능성 및 취소소송 제소기간은 새롭긴 하나 이 또한 출제 유력으로 답안을 작성해 본 기억이 있었습니다.

문제가 되었던 것은 3번으로 20점을 채우기에 제가 기억하는 내용은 감정평가사법 제10조 및 제49조와 최근 판례 하나뿐이었습니다. 따라서 20점을 다 채우기는 어려워 2페이지반 정도를 채우는데 그쳤고, 대신 다른 문제들을 충분히 작성하기로 전략을 잡았습니다.

특히 1번의 1문은 보증소로 특정하기보다 폭넓게 행정소송을 포함하여 배점을 초과한 25점을 작성하였습니다. 또한 3문의 공물 수용가능성은 공물의 의의를 문제점에 포섭하고 토지보상법 제19조와 관련한 학설, 판례 2개, 검토는 비례의 원칙을 썼습니다. 그리고 다시 비례의 원칙 일반론 및 포섭을 충실히 하여 역시 배점을 초과한 25점을 작성하였습니다. 1번을 작성하면서 어쩌면 이 문제 덕분에 합격의 가능성에 조금 더 다가갈 수 있을지 모른다는 생각을 하였고, 이 느낌이 다행히 맞아서 법규 1번을 스터디에서 한 번도 받아본 적 없는 30.5점을 획득하였습니다. 퍼센트로 환산하였을 때는 76.3% 득점이라는 수치여서 총점 싸움에서 결정적인 성과였습니다. 총 페이지는 19페이지를 작성하였습니다.

IV.수험생활에서의 팁

1. 나에게 맞는 루틴을 찾아나가자

공부를 하다보면 처음에 내가 생각한 계획에서 변경의 기로에 설 때가 있습니다. 특히 루틴이 그러한데, 저는 직장생활을 하면서 항상 6시에 기상을 하였고, 수험생활에서도 이 습관을 동일하게 가져갈 생각이었습니다. 따라서 수험생활 초기에는 6시에 일어나서 하루를 시작하였고, 11시에 잠들었습니다. 7시간의 수면권은 저에게 있어서 가장 중요한 것이었기 때문에 한동안 이러한 생활을 하였습니다.

그러나 이러한 생활은 곧 문제에 부딪혔는데 원체 아침을 가볍게 먹는 습관을 지녔던 저에게 오전 10시부터 11시 반(고시식당 점심 시작 시간) 사이의 공복은 참기 어려운 것이었습니다. 계획한 예산상 점심은 고시식당을 이용하기로 하였기에, 고심 끝에 7시 기상, 자정 취침으로 루틴을 재조정하였습니다.

이렇듯, 공부를 하면서 그 장소(혹은 지역)에 맞는 루틴과 그 시간(혹은 시기)에 맞는 루틴은 항상 변화합니다. 굳이 고시식당 같은 예가 아니더라도 '나는 좀 밝을 때 공부가 잘 되더라' 하시는 분은 자신의 루틴에 있어 서머타임을 적용할 수도 있겠습니다. 루틴이 변화한다는 것이 다소 아이러니하게 들릴 수 있으나, 끊임없이 현재의 상황을 반영하여 루틴을 고쳐나가며 자신에게 가장 잘 어울리는 루틴을 잡아가는 것이 성공적인 수험생활의 가장 기본적인 시작점이라고 생각합니다.

2. 슬럼프 극복 방법

공부를 하면 누구나 슬럼프에 빠지고 이는 또한 자연스러운 일입니다. 하지만 이러한 슬럼프에 대해 유독 죄책감을 지니시는 분들이 계신데, 슬럼프의 극복은 죄책감을 느끼는 것만 제외하고는 모든 방법을 사용해도 좋은 것 같습니다. 개중에는 '2년차에게 슬럼프는 사치다!'라고 하면서 공부로 극복하자는 분도 계시고, 취미생활을 이용하여 극복하자는 분도 계신데 전부 타당한 말입니다. 다만 저의 경우는 슬럼프에 빠지면 공부에 전념 자체가 되지 않는 성격인지라, 취미생활을 적극적으로 활용하였습니다.

예를 들자면 저의 취미는 여행과 노래부르기인데, 여행은 아무래도 수험생 신분으로 어려우므로 너무나도 마음이 동할 때에 한하여 쏘카나 그린카를 대여하여 심야에 고속화도로를 달렸습니다. 하지만 이렇게까지 하여서 해소하는 경우는 무척 드물었고, 보통은 코인노래방에 가서 100점이 나올 때까지 노래를 부르는 것으로 짧게(?) 대신하였습니다.

100명이 있다면 100가지의 공부방법이 있는 것처럼, 슬럼프 극복 방법에도 100가지의 방법이 있습니다. 원하시는 대로 취하시되, 슬럼프에 빠져 싱숭생숭해하거나 죄책감을 느끼는 것보다, 자신만의 해소방법을 빠르게 사용하여 헤어 나오는 것이 수험기간의 효율성 측면으로도 훨씬 이득이 될 수 있음을 기억하시면 좋을 것 같습니다.

3. 합격 이후의 모습 상상하기

제가 합격한 이후 가장 하고 싶었던 것은 전문직의 권리와 같은 높은 한도의 마이너스 통장 개설이었습니다. 사람마다 다를 수 있지만 합격증명서나 감정평가사 수첩보다도 더욱 직관적으로 전문직으로서의 지위를 증명해주는 느낌이 들어서 그러합니다. 그래서 수험생활을 하면서 합격 후 마이너스 통장을 개설하고 주변의 가족과 친구들에게 그간의 감사함을 표현하는 시간을 항상 상상해왔습니다.

특히 저의 수험기간에 결혼한 친구에게 제가 직장에 재직하던 시절 결혼했던 다른 친구에게 주었던 만큼의 축의금을 전달할 수가 없었기에, 합격하면 이자까지 쳐서 주겠다고 농담 아닌 진담을 한 것도 지금 생각해보면 재미있는 기억입니다.

합격 이후의 모습을 상상하는 것은 길고 힘든 수험생활에서 잠깐의 리프레시가 가능한 부분이라 생각합니다. 감정평가사 시험을 준비하시는 분들께서도 힘들고 지칠 때는 잠깐이라도 이러한 긍정적이고 유쾌한 상상을 해보시면 어떨까 싶습니다.

V.결어

최종 합격 확인서

성명	최 <input type="text"/>	생년월일	1990. 06. 21
주소			
자격	감정평가사		

2020년 제 31회 감정평가사(2020년 09월 19일 시행) 시험에 최종 합격하였음을 확인합니다.

수기를 쓰면서 다소 감상에 젖어 제가 괜한 소리를 한 부분이 있을까 염려하는 부분이 있습니다. 180명에게는 180가지의 방법이 있는 만큼, 저의 수기가 아니더라도 여러 수기를 읽어보시면 분명 마음에 닿는 이야기가 있을 것으로 생각합니다. 그리하여 단 한 분이라도 저의 수기가 그 마음에 닿았으면 하는 소망입니다. 어쩌면 저 또한 다시 새로운 시작점에 서서, 저보다 멀리 가고 계신 분의 수기를 읽고 싶어 하는지도 모르겠습니다. 그러한 마음은 모두 그 순간에 가장 빛나는 열정과 소망이라 생각합니다.

이 순간 다시 시작점에 선 저와 수험생 분들의 앞길에 축복이 있기를, 또한 저희가 같은 곳을 바라보며 결국은 그 곳에 닿을 수 있기를 바랍니다. 이후는 현직에서 뵈게 되어 못 다한 이야기를 나눌 수 있다면 좋겠습니다. 마지막으로 저의 부족한 수기를 읽어주셔서 감사의 말씀을 드립니다.