

월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

안녕하세요. 31회 감정평가사 시험에 최종합격한 백OO 평가사입니다.

★목차

- I 들어가며
- II 수험생에게 드리는 당부의 말
- III 내가 2년차 수험에 실패한 이유(2년차 수험생활)
- IV 내가 3년차 수험에 성공한 이유(3년차 수험생활)
- V 결어

I. 들어가며

▷먼저 아무런 예고도 없이 시작한 철없는 막내의 수험생활을 물심양면 지원해주신 부모님.
▷언제나 제 삶에 등대가 되어주시는 익명의 젠틀맨, 법무법인 울촌 변호사님.
▷철없는 동생의 부탁도 언제나 성심껏 도와주셨던 하나금융투자 차장님.
▷매번 2시간을 넘게 붙잡던 질문에 성심껏 답해주신 평가법인 공감 여지훈 평가사님.
▷기초도 없던 제게 체계를 갖게 해주신 최동진 평가사님, 이현진 평가사님.
▷전투와 같은 수험기간 전우가 되어준 수험 동기들.
▷힘들때면 오아시스가 되어준 소중한 친구들.
이 은혜 잊지 않겠습니다.
그리고 모진 수험기간을 온전히 견뎌낸 나의 피양세
축하합니다. 고맙습니다. 사랑합니다.

2017.12.20 ~ 2020.12.16 1092일간의 수험생활을 예비평가사님들을 위해 기록해보고자 합니다.

II. 수험생에게 드리는 당부의 말

먼저 수험은 나 자신 외에는 아무도 책임지지 않습니다. 온전히 나와 그리고 신림동 고시촌과의 싸움입니다. 많은 수험생분들이 체감하듯, 감정평가사 수험시장은 독/과점 시장이고 정보가 비대칭적이며 독점적입니다. 따라서 왜곡된 정보가 넘칠 뿐더러 필요로 하는 양질의 정보는 접근하기 매우 어려운 것이 사실입니다. 하여 아래와 같이 당부 말씀드립니다.

첫째, 학원 선택을 남에게 의존하지 마십시오.

처음에 어떤 강사님을 만나느냐에 따라 최소한 1년 이상의 수험기간이 오간다고 자신합니다. 그만큼 학원과 커리큘럼 선택은 매우 중요합니다. 그러나 수험생들은 어떠한 정보도 얻기가 어려우니 단순히 대세를 따르거나 한정된 정보에 의존하여 거의 선택을 강요받듯 하는 것이 사실입니다. 개개의 수험생은 배경지식과 성격 등 개별요인에 의한 개별성이 매우 강하므로 단순히 대세를 따르는 남에게 의존하는 학원 선택은 절대적으로 위험한 선택입니다. 이러한 수동적 자세를 버리는 것이 첫째입니다.

둘째, 시중의 각 학원출신 합격수기를 학원당 2개는 읽어보십시오.

첫째 당부와 일맥상통하는 이유로, 각 학원의 수기를 최소한 2개씩은 읽어보고 자신과의 궁합을 판단하시기 바랍니다.

셋째, 고시를 고시답게 공부하십시오.

이 시험이 어려운 시험이라는 것을 모르는 수험생은 없습니다. 다만 아이러니하게도 어려운 시험을 그 수준에 걸맞게 공부하는 수험생은 그리 많지 않습니다. 2년차의 경우 수험기간의 압박으로 어쩔 수 없이 버리는 논점들이 생기기 마련이나, 수험생들은 그 버리는 행위를 적극적으로 해서는 안됩니다. 엘우드법도 나오는 것이 시험입니다. 누군가는 탈락시켜야 하는 시험입니다. 누군가 모르는 것이 나와야하는 시험입니다. 고시를 고시답게 공부하시기 바랍니다.

넷째, 자신감을 가지십시오.

시험일을 앞두고 있다면, 자신감을 가지십시오. 절대 지레 포기하지 마십시오. 제 2년차 패인은 여러가지 있겠지만, 시험을 150여일 앞두고 2년차 합격을 마음속으로 포기하였습니다.

헌데, 시험이 생각보다 쉽게 나왔고 시험장에서 너무나 후회했던 기억입니다. 저와 같은 실수를 하지 않으시길 바랍니다.

Ⅲ. 내가 2년차 수험에 실패한 이유(2년차까지의 수험생활)

2017년 5월 경, 수험진입을 마음먹고 나 자신이 감정평가사 시험을 도전해도 되는 사람인지 시험해보고자 공인중개사 시험을 응시했습니다. 다행히 좋은 결과를 얻었고 약 한 달간의 휴식 후 2017년 12월 20일 경 본격적인 수험에 돌입하였습니다.

2차에 돌입하면 아낌없는 비용투자를 마음먹었기에 1차 수험의 컨셉은 가성비였습니다. 가장 유명한 학원의 강의를 수강하기보다는 가격이 가장 낮은 학원의 수업을 찾아들었습니다.

싼 게 비지떡이라는 말처럼 수강만족도는 매우 낮았고 경제를 제외하고는 거의 독학하듯 공부하였습니다. 공인중개사 수험과 관련된 민법, 부동산원론, 관계법규등은 자신이 있어 크게 걱정하지 않았고 회계가 걱정되었으나 회계 45점 총 평균 61점으로 간신히 합격하였습니다.

2018년 3월 1차에 합격하고 가장 먼저 실무과외를 받았습니다. 실무과외에서 답안지 스타일, 계산기 사용법, 문제분석 방법을 익혔고 만족도가 상당히 높았습니다. 후에 이론과 법규과외도 받았지만 만족도가 그렇게 높지는 않았습니다.

처음에는 H학원의 프리패스를 결제하였으나 강사님 스타일이 맞지 않아 전액을 환불없이 날리고 수강도 거의 하지 않았습니다.

스터디는 S학원 1기를 수강하였는데 크게 좋다고도, 나쁘다고도 느끼지 못했습니다. 그러던 중 수험동지가 한림법학원의 여지훈평가사님을 크게 칭찬하고 꼭 한림으로 넘어오라는 권유를 하였습니다. 반신반의 하며 2기 스터디를 수강하였는데 2기 1주차 문제부터 매우 충격을 받았습니다. 문제의 스타일이나 난이도, 완성도가 제가 평소 생각하던 것 이상이었기 때문입니다. 이후 실무의 경우 강사님 찾기 여정을 마치고 정착하였습니다.

이론은 강의를 이것저것 들어봤지만, 뜬구름 잡는 듯한 이야기만하고, 무엇을 공부해야 할 지 무엇을 답안지에 작성해야 할 지 조차 감이 안 왔습니다. 이론 2년차는 맞는 강사님을 찾아 떠도는 시행착오의 시간이었다고 생각합니다. 또한 이론은 2년차때 답안지 작성도 거의 하지 않았고 강평을 들은 적도 별로 없습니다. 오픈북 상태로 답안지를 작성하는 것은 아무런 도움이 되지 않는다는 평소의 지론이 있었고 강평을 듣지 않은 이유는 실무 강평이 끝나면 항상 여지훈 평가사님을 붙잡고 2시간이 넘도록 일주일 동안 쌓아둔 질문을 드렸기 때문입니다. 실질적으로 2년차때 이론공부를 제대로 해본 적 없는 거 같습니다.

법규의 경우 실무과외선생님의 추천으로 김선희 평가사님의 강의를 수강하였고 완벽하게 좋았습니다. 법규의 경우 유일하게 단 한번도 강사님을 변경하지 않은 과목이었고, 과목특성상 열심히 노력하면 배신하지 않는 과목이기에 항상 자신감을 가지고 있었습니다.

처음 6개월간은 실무만 봤습니다. 이론 법규는 강의만 수강하는 정도로 하였고, 실무를 최대한 많이 하였습니다. 그러나 위기가 찾아옵니다.

바로 실무점수가 생각만큼 최상위권으로 나오지 않는 이유였습니다. 그렇게 많이 했음에도 아직도 모르는 것이 많고 점수도 생각만큼 나오지 않았습니다. 이런 이유로 수험에 열정을 잃었고 지레 2년차 합격을 포기하게 됩니다. 결과적으로 마지막 100일간은 몸만 책상에 있었을 뿐 공부를 거의 하지 않았고, 실무 39점, 이론 36.5점, 법규 1점을 받고 낙방하였습니다.

낙방을 하고 2년차 수험을 복기해본 결과 제가 2년차 수험에 실패한 이유는 다음과 같습니다. 자신감이 너무 없었습니다. 포기 하지 않고 끝까지 완주했다면 저는 30기 감정평가사가 되었을 수도 있다고 생각합니다. 나름 최선을 다 한 만큼 자신감을 가질만했는데 스테디 등수에 매몰되어 지레 포기한 것이 지금도 너무나 아쉽습니다.

강사선택을 카페 등에 의존한 것이 너무나 원망스럽습니다. 제가 여지훈 평가사님을 3월에 만났더라면, 아니 1기때라도 만났더라면 하는 아쉬움이 매우 컸습니다.

또, 내가 공부하고 싶은 부분만 공부했습니다. “회계사도 아니고 무슨 기업가치?”, “분해법은 하는 사람 없어.” “엘우드법은 완전히 사장되었다.” 하지만 엘우드법이 나오는게 우리 시험입니다.

나는 감정평가사가 될 사람인데, 감정평가사가 마땅히 알아야 할 것을 내가 공부하기 어렵고 귀찮고 나오지 않을 것 같다는 이유로 공부하지 않는 것이 가장 큰 패인이라고 생각했습니다.

IV. 내가 3년차 수험에 성공한 이유(3년차 수험생활)

3년차 수험을 시작하며 가장 먼저 한 것은 제가 2년차때 버렸던 모든 논점을 수험시장에서 가장 잘하는 사람이 되자고 마음 먹은 것이었습니다. 여차피 시간이 가면 갈수록 특수논점은 더 보기 힘들기 때문에 초장에 잡아야한다고보고 관련된 공부를 열심히 하였습니다.

이론은 2020년에 최동진 평가사님이 스테디를 진행해 주셨는데, 너무나 운이 좋게도 스타일이 잘 맞았습니다. 그리고 기타 이론 강의 듣는 것을 배제하고 시중에 도는 합격생 의의노트를 구해서 의의 암기를 하였고, 강의 대신 3사 학원의 모든 스테디 문제를 구해 개념을 문제와 모범답안으로 익혔습니다. 이론이야말로 가성비가 가장 높게 나오는 과목이라고 생각합니다.

방법만 잘 찾으면 짧은 시간에 면과락이 가능한 실력으로 올라설 수 있고 실무공부와 법규암기에 시간을 투입할 수 있습니다.

법규는 2년차때부터 전혀 부족함이 없다고 느끼고 방법론을 바꾸지 않았습니다. 김선희 평가사님 수업을 기반한 서브를 기준으로 반복반복반복 그리고 버리지 않는 공부를 하고자 노력하였습니다. 행정법과 개별법 2과목을 한과목으로 보는 시험이라 범위가 생각보다 넓습니다. 저는 최대한 버리지 않고자 하였으나 법규는 실무와 달리 선택과 집중이 어느 정도 필요한 과목이라고 생각합니다.

2년차 수험때는 왕왕 순공부시간 10시간도 찍었는데, 체력이 감소한 탓인지 순공부기준 8시간을 넘기기가 매우 어려웠습니다. 그래도 2년차 실패 복기를 하며 자신감을 가져야 한다는 것을 알았기에 충분히 잘 하고 있다고 멘탈관리를 하였습니다.

코로나이슈와 1차 공부를 병행해야하는 조건이었으나 위기를 기회로 삼았습니다. 코로나 유행초기 1차시험이 연기될 것이 공지되기 훨씬 전부터 연기를 직감하고 1차를 접고 2차에 올인하였습니다. 어찌보면 저는 코로나로 인한 시험연기의 수혜를 본 사람이라고 생각합니다.

출제위원분들이 시중 문제를 모두 들고가는 것은 잘 알려진 사실입니다. 강의는 한 강사님을 원톱으로 두고 따라가되, 문제는 최대한 많은 학원의 모든 문제를 다 보고자 하였습니다. 이는 이론과목과 법규과목에서 매우 효과적이었다고 생각합니다.

V. 결어

모든 합격생분들이 공감하시리라 믿을 정도로 살인적인 스케줄 중 작성하는 합격수기이기에 부족함이 많습니다. 긴 글 읽어주셔서 감사하고 이 글을 읽는 모든 수험생의 성공적인 수험을 기원합니다.