

윌비스 한림법학원 30회 감정평가사 시험 합격수기

“끝까지 포기하지 마세요”

1. 머리글

안녕하세요. 30회 감정평가사 시험에 합격한 박OO 평가사입니다.

다년간 시행착오와 방향 끝에 합격자 명단에 올랐습니다. 모든 수험생이 2~3년 혹은 생동차로 합격하는 것을 원하고, 합격 수기도 단기간 전략에 성공한 수기가 선호되는 분위기에서 제 경험담을 쓰는 것에 고민이 많았습니다.

저의 미천한 합격 수기가 누군가에게 조금이라도 도움이 된다면 그걸로 가치 있는 수기가 되지 않을까 하는 생각에 이 글을 씁니다. 감정평가사가 되기 위해 지금도 마음에서 피를 흘리며 고생하고 있는 여러분들이 제 경험을 반면교사로 삼아 꼭 31회 감정평가사 시험에 합격되기를 바랍니다.

2. 과목별 공부 방법 조언 및 시험 경험담

1) 실무

(1) 공부 방법 조언

기본 실력을 갖추기 가장 힘들었던 과목이었습니다. 처음에는 30점 푸는데 4~5시간 걸리기 일쑤였습니다. 계산기 사용법이 너무 복잡해서 며칠간을 혼자서 씨름하며 시간 낭비하기도 했습니다. 개인적으로 어느 정도 실력이 형성되기까지 개별스터디를 필수적으로 하는 것을 추천합니다.

만약 실무를 처음 접한다면 하루에 100점씩만 푸는 것보다 단기간에 집중적인 시간 투자를 통해 기본 실력을 갖추는 것이 좋다고 생각합니다. 200~300점씩 최소 한 달이라도 꾸준히 하신다면 실무에서 과락을 받는 일은 없을거라고 생각합니다.

생각보다 기본이 갖추어지지 않은 실무 답안지가 많습니다. 기본을 잘 갖추셔야 합니다. 기본은 목차와 기본적인 산식, 그리고 답안지 형식입니다. 목차와 산식은 본인의 문제집을 여러번 반복해서 습득하셔야 합니다. 여러 문제집을 풀기보다는 본인이 정한 강사의 문제집을 여러번 반복하시는 것을 추천합니다. 형식은 강사나 과외 또는 형식이 좋은 수험생의 도움을 받는 것이 좋습니다. 형식미도 특히 실무에서는 중요하다고 생각합니다.

여지훈 평가사님의 답안지는 압축적으로 답안에 표현할 수 있게 잘 작성되어 있으니 기출답안지, 스터디답안지 등을 많이 참고하시면 도움이 될 것입니다. 또 문제풀이와 기출 강의 수강을 추천합니다. 그날 나가는 진도를 미리 풀고 답안작성을 해서 쉬는 시간에 많이 질문하시면 정말 큰 도움이 되실 것입니다.

여지훈 평가사님의 기출강의는 꼭 들으시길 권유드립니다. 다만, 그냥 강의만 듣는 것은 효과가 반감됩니다. 스스로 고민하고 답안 작성을 해보시기 바랍니다. 기출은 해석의 여지가 굉장히 많습니다. 실무 기출을 깊이 생각해보는 것은 실무 실력뿐만 아니라 이론에도 큰 도움이 됩니다. 시간 여유가 되신다면 며칠에 걸쳐서 많이 생각해보시는 것도 좋을 것입니다. 그리고 꼭 여지훈 평가사님께 질문하시기 바랍니다. 저는 기출문제를 여러 번 풀어보면서 실무실력이 급상승했습니다. DCF가 자신 없어서 12회나 23회 1번 문제는 10번 이상 풀어봤습니다. 자신 없는 부분은 일주일 정도에 걸쳐서 매일 풀어야 다시 볼 때 시간도 적게 들고 완전히 뿌리를 뽑아 버릴 수가 있습니다.



(2) 시험 경험담

실무는 가장 자신있는 과목이었습니다. 2018년 3월~2019년 12월까지 실무를 집중적으로 공부했고, 스터디에서도 좋은 점수를 받았습니다. 시험 4달여를 앞두고는 개별 스터디도 하지 않고 다른 과목에 집중하기 위해 아예 보지 않았습니다. 매일 풀지 않다보니 실무감이 확연히 떨어져 3~4기에서는 항상 20점 가량을 못 풀었습니다. 하지만 기본기만으로 과락은 받지 않을거라는 자신이 있었고, 많이 부족했던 다른 과목을 최대한 끌어올려야 한다는 판단이었습니다.

막판 1달 동안 여지훈 평가사님의 스터디 기본문제를 150점 정도씩 풀었습니다.

30회 시험에는 1번 기업가치 및 무형자산 평가가 나왔습니다. 여지훈 평가사님이 스터디에서 여러 번 훈련 시켜주셨기 때문에 어려움 없이 풀었으나, 시험 직전 준비하지 않아서 시간이 많이 걸렸습니다. 65분 정도 풀었습니다. 이후 3번을 10분 이내로 풀려고 문제 해석을 했지만 환원율과 수익률이 혼재되어 있는 듯한 자료에 한참을 고민하다가 20분이나 걸려 버렸습니다. 4번 역시 7~8분이 소요되어 버렸고, 2번 문제를 시작할 때에는 불과 5분여밖에 남지 않은 상황이었습니다. 1번은 테이블 숫자까지 맞추었다는 자신이 있었습니다. 하지만 2번을 날려버린다면 과락이 우려되는 상황에서 기본적인 보상평가의 흐름을 정확히 안다는 인상은 줘야했습니다. 문제의 논점이 되는 일반적·개별적 제한 여부, 적용 공시지가와 시점수정 소급 여부 등을 간단히 요건과 법조문 위주로 형식적으로 작성하였고, 보상평가의 기본목차를 적고 시험이 마무리 되었습니다. 마지막 산출 목차와 답은 적을 시간이 없었습니다.

기다리는 내내 실무 과락 우려에 너무나 괴로웠습니다. 결론적으로 40점 중반대의 점수를 받았습니다. 1~4번 모두 정확히 풀지는 못했지만 연습시 깊이 생각했던 경험을 바탕으로 나름의 근거 적시를 했던 것이 유효했다고 생각합니다.

실무가 부족하신 경우, 저와 같은 시험 전략은 조금 위험할 수 있을 것 같습니다.

2) 이론

(1) 공부방법 조언

이론은 제 나름의 스타일이 확고히 있었습니다. 이론 공부를 시작할 때 강사들이 정리한 의의 뿐만 아니라, 해설서 및 여러 교수님들의 책들을 수집해서 수험용 단어들을 한꺼번에 워드로 정리했습니다. 이 작업을 통해 교수님들이 어떤 대상에 대해서 정의하는 방식, 문장력 등을 조금은 체득할 수 있었습니다.

이론 답안지의 구성은 항상 정의를 중심으로 하였습니다. 예를 들어, 일단지에서 용도상 불가분이 무엇인지, 사회적·경제적·행정적 측면이 무엇인지 정의를 바탕으로 구체적으로 나타내려 했습니다. 책에 나와 있지 않은 것은 공부한 것을 바탕으로 보는 이가 수공할 수 있게 적으면 된다고 생각했습니다. 사실 이러한 방식이 학원 스터디에서는 조금 불리하게 작용했습니다. 스터디에 임할 때 아는 내용을 바른다고 접근하지 않았고, 항상 새롭게 글을 쓴다고 생각을 했습니다. 시간이 관건이었습니다. 역시 항상 10~20분 정도가 부족했습니다.

강의는 2019년 대비 어정민 평가사님의 강의만 모두 수강하였습니다.



(2) 시험 경험담

스터디에서 점수는 저조했지만, 제 방식에 대한 확신이 있었습니다. 시험 직전에는 제가 정리한 의의노트를 검토하며 암기했습니다. 달달 암기하지는 못했고, 의미를 파악하고 흐름을 잡아가며 반복했습니다. 또 출제가 예상되는 영업권, 맹지 평가 등등을 실제 답안지 분량으로 정리해놓았습니다. 논문, 협회 회보 등을 찾아보며 교수님들의 논리 전개 방식을 살펴보고, 좋은 문장들은 의의노트에 옮겨 놓았습니다.

시험장에서 4문제를 무조건 다 풀어야 한다고 생각했습니다. 답안 채울 시간을 최대한 확보하기 위해 시험지 검토시간에 문제 1번~4번의 핵심 주제어를 파악하고, 시험지 덮는 순간에 눈을 감고 회상해 보았습니다. 5분정도 대기했지만, 답안 구성에 대한 대략적인 계획을 짜며 5~10분 정도는 절약할 수 있었던 것 같습니다. 시험 시작과 동시에 최소한의 목차만 짜고 3번, 4번, 2번, 1번순으로 풀었던 것 같습니다. 답안을 쓰기 편한 순서대로 풀었습니다. 분량은 15페이지 반정도 썼고, 점수는 50점 중반대를 받았습니다.

1, 3, 4번은 50%내외를 획득했고, 2번에서 65%정도 획득했습니다. 2번의 소물음 1,2번은 통계의 기본을 묻는다고 생각했습니다. 중심경향측정 가정을 설명하고, 측정 방법인 평균, 최빈값, 중위치의 장단점을 설명하였습니다. 특히, 평균에서는 극단치(outlier)에 의해 왜곡될 수 있음을 강조했습니다. 소물음 3번은 가치이론과 가치추계이론을 나누어서 의의를 기술했습니다.

3) 법규

(1) 공부방법 조언

법규는 마지막까지 힘들게 공부했던 과목이었습니다. 법규 점수를 올리기 위해 실무시간을 최소한으로 줄였습니다.

개별법은 무작정 법조문을 반복, 논점별 기본목차 암기, 개인 서브 반복을 하였습니다.

행정법은 개인 서브 반복 및 모범 답안 반복했던 것 같습니다. 행정법 논리가 서지 않고 암기가 제대로 되지 않아서 시험일 한 달 전인 5월 즈음 있었던 김기홍 교수님의 행정법 기본 강의를 수강했습니다. 다른 사람들의 만류가 있었으나 결과적으로 이번 합격에 큰 도움이 되었습니다.

다른 사람의 견해를 참고하는 것은 좋으나, 자신이 부족하다고 생각하는 것을 보충하기 위해 과감히 결정하는 결단력도 필요하다는 생각입니다.

(2) 시험 경험담

시험 2달여 앞두고 매일 100점씩 기출 답안 작성, 김선희 평가사님의 사례1,2 문제 풀이를 반복했습니다.

여러 답안지를 비교하며 가능한 꼼꼼히 보려했습니다. 출제가 예상되는 판례들을 모아서 눈에 바르고, 협의성립확인과 보증소와 같은 중요 논점은 내용을 차별화 하여 답안지 형식으로 정리해 놓았습니다.

잘 알고 있는 4번, 2번, 3번, 1번의 순으로 답안 작성하였습니다. 4번은 미리 준비했던 논점으로 기본 답변 및 사업인정 후 협의와 협의성립확인의 관계, 협의성립 확인에 따른 재결의 효력 발생 내용, 법조문 적시를 통해 차별화 했습니다. 만점에 가까운 점수를 받았습니다.

2번 역시 김기홍 교수님 수업 내용을 바탕으로 차별화 된 답안을 작성하였으나, 사안 포섭이 다소 부실하여 50% 내외를 획득했습니다. 3번의 경우 기본내용 및 경계이론에서 유효하다는 점을 언급하였고, 문제에서 나온 내용을 바탕으로 사안 포섭 때 활용하여 70% 이상을 획득하였습니다.

3. 슬럼프 극복 방법 및 조언

1) 연차별

초년차에 슬럼프는 ‘이 많은 것들을 내가 할 수 있을까?’ 두려워하며 포기할 때 왔던 것 같습니다. 내용이 습득되지 않을 뿐 더러 답안지에 쓴다는 것이 상상조차 되지 않았습니다. 그래서 거의 자포자기하듯 학원도 빠지고 1차를 다시 준비하는 어리석은 짓을 했습니다.

생동차이든 2년차이든 합격을 목표로 끝까지 달려본 것과 달려보지 않은 것은 천지 차이임을 명심하셨으면 좋겠습니다. 처음 2차 시험을 경험하는 마음가짐이 단기 합격과 다년차를 가르게 될 중요한 기준이 될 수 있음을 명심하시고 단 일주일이 남더라도 끝까지 최선을 다하셔야 합니다.

2~3년 차로 넘어가면서 저의 경우 공부에 집중할 수 없는 일들이 많이 발생했습니다. 공부를 계속해야 할지, 취업을 해야 할지 결정하지 못해서 갈팡질팡 했습니다.

결국 취업 준비를 하며 공부에 집중하지 못했고, 취업을 해서도 시험에 미련이 남아서 이내 퇴사하는 일들이 반복되었습니다. 만약 취업을 결정하셨다면 다시 돌아올 생각하지 마시고 책과 계산기를 모두 버리고 취업에 집중하시는 것이 현명하다는 생각입니다. 혹여나 취업해서 공부를 계속 할 수 있다고 생각하실 수 있지만, 사실상 거의 불가능하다고 판단됩니다. 가장 좋은 것은 취업에 대한 미련은 버리고 딱 정해진 시간, 후회 없이 공부하는 것이라 생각합니다. 다년차로 넘어가는 가장 큰 이유는 자신이 공부한 것에 아쉬움이 남기 때문입니다. 후회 없이 남은 수험생활 불태우고, 후회 없이 떠날 각오로 임하시기 바랍니다.

4년차 이상으로 넘어가면서 계속해서 반복되는 영어, 1차 시험 준비, 시간이 지나도 나아지지 않는 2차 실력으로 마음이 너무나 괴로웠습니다. 처음 시작하시는 분들은 막연히 2~3년 지나면 거의 다 알게 되지 않을까 생각하실 수 있으나, 생각보다 4년이란 시간도 많이 짧습니다. 어영부영 목표 없이 방황하며 수험생활을 하신다면 여러분의 청춘에서 4년이란 시간은 아무것도 얻는 것 없이 순식간에 삭제될 것입니다.

다년차는 자신이 무엇을 안다고 생각해서 교만하지 말고, 처음부터 시작한다는 마음가짐으로 부족한 부분을 보충하고, 성실히 공부하는 수밖에 없다고 생각합니다. 실감을 가되 결석하지 않고 충실히 수업에 임해야 하고, 개별 스터디를 안한다면 최소한 학원 스터디라도 빠지지 않고 매주 충실히 임해야 매너리즘에 빠지지 않을 것 같습니다.

2) 2019년 시험 준비 기간별

29회 1차 시험이 있었던 3월 이후, 3월~6월은 하루종일 실무만 풀거나, 안정근 교수님의 강의를 들으며 공책에 요약했습니다. 5~8시간 공부했고, 특별히 슬럼프는 없었습니다. 7~10월은 28기 합격생에게 과외를 받았습니다. 처음 받았던 과외였고, 굉장히 좋은 선생님을 만나서 실력이 급상승했습니다. 주로 실무 기출을 풀고 검토 받았습니다. 갑작스럽게 아이를 봐야하는 상황이 자주 발생해서 공부에 흐름이 자주 끊겼습니다.

10월 중순에 이번에는 반드시 합격하겠다는 각오로 혼자서 고시촌으로 왔습니다. 공부만 생각할 수 있었고, 매주 노력한 만큼 학원 스터디 점수로 반영이 되어서 재미있게 공부했습니다.

12월은 합격생 법규 서브를 수정·정리해서 완성했습니다.

10월~12월 공부시간은 하루 평균 최소 12시간 이상은 되었던 것 같습니다. 1월 이후 체력이 급격히 저하되고 심장이 안좋아서 공부를 오래 할 수가 없었습니다. 영양제와 짧은 운동으로 꾸역꾸역 버텼습니다. 3기가 시작되는 3월 즈음은 부족한 법규에 올인하기 시작했습니다. 이현진 평가사님의 문제와 첨삭이 저와 잘 맞아서 실력이 급상승했습니다.

4기가 시작되는 5월 즈음, 운동을 안하고는 도저히 버틸 수가 없어서 놀이터를 10~20분 돌고, 턱걸이, 줄넘기와 같은 운동을 시작했습니다.

마지막으로 갈수록 시험 볼 준비가 안된 것 같은 자조감에 하루에도 몇 번씩 포기하고 싶었습니다. 이번만큼은 끝까지 최선을 다해야 한다고 스스로를 다그치고, 독서실 인근의 교회로 가서 한참을 기도하며 버텼습니다. 시험 막판 일주일은 <첫째, 끝까지 포기하지 말자. 둘째, 모든 문제를 다 풀어야 한다. 셋째, 하나님께서 도와주실 것을 믿자.>를 외치며 마음을 가다듬었습니다.

4. 합격한 이후 가장 하고 싶었던 것

- ① 가족과 함께 제주도 여행을 가고 싶었습니다. 이 소원은 이미 이뤘고, 앞으로도 자주 가게 될 것 같습니다.
- ② 합격자 환영회에 가보고 싶었습니다. 막상 가보니 별 것 없었습니다. 다만 카드사에서 주는 용돈 같은 돈을 받아보니 기분이 좋았습니다.
- ③ 수치심 없이 점심시간에 돌아다니고 싶었습니다. 남들 근무할 시간에 저는 아무 할 일 없는 것이 항상 부끄러웠습니다. 갈 곳도 없으면서 옷도 빼입고 다녔지만, 합격 이후로 추리닝 입고 다녀도 부끄럽지 않았습니다.
- ④ 합격 후 먹으려고 2004년 생산된 와인을 계속 묵혀두었습니다. 아내, 장인·장모님과 까서 먹었는데, 너무 오래되어 맛이 없었습니다.
- ⑤ 사놓았지만 입을 일이 없었던 이쁜 셔츠, 구두를 입었습니다.
- ⑥ 그동안 연락 못했던 많은 사람들에게 연락하고 싶었습니다. 긴 시간 연락 두절 되었지만 합격 소식 전하는 것만으로 충분한 보답이 되었습니다.
- ⑦ 누군가에게 피와 살이 되는 합격 수기나 경험담을 전해주고 싶었습니다.

5. 꿈을 향해 도전하는 수험생들에게 힘이 되는 한마디

1년 안에 끝낼 수 없다고 두려워하며 포기한다면, 포기하는 마음이 극복하지 않는 이상 합격할 수 없을 것입니다.

감평 수험생은 다년차가 많다는 소문에 4년을 목표로 공부하신다면 4년 이내에 끝내지 못할 가능성도 높아질 것입니다. 합격 후에 알게 된 것이지만, 생각보다 높은 수준의 공부를 요구하는 것이 아닙니다. 기본적인 것들을 제대로 알고 출제자의 물음에 맞게, 시간 안에 작성하는 것은 생각보다 많은 시간이 걸리지 않을 수 있는 심플한 것이라고 생각합니다.

저의 경우 다년간의 시행착오 끝에 얻게 된 깨달음이지만, 저는 조언을 받을 수 있는 사람이 아무도 없었습니다. 그래서 불필요한 귀중한 시간을 많이 허비했습니다. 여러 합격자들의 경험담을 듣고, 실제로 만나보기도 하면서 본인에게 필요한 것들을 찾아가시기 바랍니다. 또 구체적으로 준비하되, 끝까지 포기하지 말고 간절히 기도하는 마음으로 공부하시기 바랍니다. 지금 투자하시는 1~2년이 얼마나 소중한 시간인지 명심하셨으면 좋겠습니다.

6. 수험생들을 위한 소소한 팁

- ① 영양섭취에 신경써야 합니다. 특히 공부하는 사람의 경우, 공부 효율과 굉장히 관련이 많습니다. 비타민B가 잘 갖추어진 종합영양제를 드시고, 마그네슘, 오메가3 등 꾸준히 챙겨 드시는 걸 추천합니다. 저는 아이허브에서 주로 구입했고 쿠팡 직구 코너에서도 싸게 팝니다.
- ② 시험 막판에는 홍삼을 먹었습니다. 개인적으로 홍삼을 먹으면 열이 나면서 두뇌회전에 도움이 되는 걸 느꼈습니다.
- ③ 펜은 실무는 에너겔 0.7 이론·법규는 에너겔 1.0을 썼습니다. 에너겔 1.0은 우리나라에서 판매되지 않고, 아마존 재팬에서 직구했습니다. 조금 뽁뽁한 감이 있으나, 굉장히 진해서 눈에 확 들어오는 효과가 있습니다. 40여 자루가 남아있는데 필요하신 분은 제가 산값으로 드리겠습니다. 시필해보고 싶으시면 개인적으로 연락바랍니다.
- ④ 성실히 끝까지 최선을 다하시면 대부분 합격을 하는 것 같습니다. 다만 겸손히 공부하시길 바랍니다.
- ⑤ 저는 3과목 모두 각 문제 옆에 제목을 작성했습니다. 답안 작성 유의사항을 보시면 “반드시 문제 번호 및 문제를 기재(긴 경우 요약기재 가능)” 부연설명까지 되어 있습니다. 총점 1점에 무수히 많은 사람들의 합격과 불합격이 갈리는데, 좋은 제목을 달 수 있다면 그 이상의 효과가 있지 않을까요?

예를 들어, 실무에서

문제1> 기업가치와 무형자산 평가, 문제2> 보상평가, 문제3> 타당성 검토,

문제4> 임대권·임차권 이렇게 간단히 제목을 달았습니다.

채점평에서 기업가치와 무형자산 평가임을 먼저 밝히신 걸 보고 분명히 득점에 도움이 되었음을 확신했습니다. 단, 가능하면 문제 문구를 반복하기보다, 문제와 관련된 가장 큰 카테고리를 적는 것이 좋다고 생각합니다.

- ⑥ 생각을 많이 하고, 질문도 많이 하세요.
- ⑦ 합격자들을 만나서 좋은 기운을 많이 얻으세요.
- ⑧ 과외를 받으신다면 순수한 열의가 있는 분께 받기를 추천합니다.
- ⑨ 학원 스터디는 생각보다 중요합니다. 초년차이든 다년차이든 하루도 빠짐없이 매번 시험에 최선을 다하는 습관을 가지시기 바랍니다. 그리고 꼭 제출하세요. 생각지도 못한 수확이 있을 수 있습니다. 한림 스터디 채점팀장님들은 어떤 학원보다 첨삭의 질이 우수하다고 말씀드릴 수 있습니다.
- ⑩ 간절한 마음으로 기도하며 공부하는 것은 수험에 있어서나, 결과에 있어서나 굉장히 큰 유익이 있습니다. 꼭 경험해 보시기 바랍니다.

시험명	구분	수험번호	응시종목	시험결과
2019년 제 30회 감정평가사	2차		감정평가사	합격
"박님 감정평가사[2차] 합격을 진심으로 축하드립니다."				

