

윌비스 한림법학원 30회 감정평가사 시험 합격수기

I. 들어가며

안녕하세요

제30회 감정평가사 시험에 합격한 유OO 평가사라고 합니다.

아직도 합격수기를 적는다는게 실감이 잘 안나네요

저는 8년차로 합격했습니다. 비록 저는 단기간에 합격한건 아니지만, 오래 공부한 사람으로써 수험생에게 도움이 되는 부분이 있었으면 하고 합격수기를 적습니다.

II. 과목별 공부방법

1. 1차

우리 시험은 1차가 절대평가라서 타 자격시험에 비해 수월하다고 알려져있습니다.

하지만 그렇다고 해서 초시생이 접근하기에 엄청 수월하지는 않을수도 있습니다. 몇몇 뛰어난 분들이야 1차를 2개월 만에 붙었다는등 여러 소문이 돌지만, 보통의 평범한 수험생의 경우는 처음 1차를 접하는 경우라면 보수적으로 잡고 공부를 하시길 바랍니다.

1차도 생각보다는 만만치 않습니다. 저도 처음시험볼때와 중간에 2차에 떨어지고나서 다음해에 1차를 보는데 낙방하는등 1차에서 많은 부담감을 느꼈습니다.

모든 시험에서 마찬가지로이지만 모든 시험에서 기출문제의 중요성은 얼마를 강조해도 지나치지 않은 것 같습니다. 가끔 모의고사 점수에 너무 연연하는 수험생들을 본적이 있습니다. 모의고사도 결국은 기출문제를 뿌리로 만들긴 하지만, 때론 변형을 너무 많이 시켜서 우리시험과는 조금 다른 경우도 있는 것 같습니다.

1차는 객관식인 만큼 기출문제를 최대한 많이 풀어보고 이해하는 것이 중요하다고 생각합니다. 그리고 한 파트를 넓게 파는 것보다는 너무 깊지 않게 두루두루 공부하는 것이 수험목적상 유리하다고 봅니다. 쉬운 파트라고 너무 깊게 공부하지 말고, 어려운 파트라고 완전히 포기하지 말고 기본유형이라도 공부하는 것이 좋습니다.

그리고 문제 풀 때 쉬운 것부터 푸는 연습을 하는 것이 좋습니다. 1차는 60점만 넘으면 되기 때문에 전략적으로 접근할 필요가 있습니다. 특히 회계의 경우는 낮은 점수를 맞는 경우가 일반적이기 때문에 그런 과목의 경우 쉬운 문제부터 풀고, 어려운 문제는 과감하게 스킵하는 것이 좋습니다. 그러기 위해선 자신이 풀 수 있는 문제와 아닌 문제를 구분할 수 있을 정도는 되어야 할 것입니다.

2. 2차

(1) 감정평가 실무

실무는 우리시험에서 가장 중요한 과목입니다. 일반적인 수험생의 경우 실무를 잘하면 빨리 붙고, 아니면 오래 걸린다고 합니다. 저는 실무를 못해서 오래걸린 케이스구요.

저는 공부를 동네 시립도서관에서 했습니다. 그래서 대부분의 수험기간동안 주중에는 혼자 공부하고, 주말에만 학원 스터디를 다녔습니다. 그래서 초반에는 개별스터디를 하지 못했습니다.

신림동에 가는 가장 큰 이유 중에 하나가 개별스터디 때문일 겁니다. 가급적이면 신림동에서 공부하시길 추천하지만, 그렇지 못하다고해도 너무 걱정하실 필요는 없다고 봅니다. 신림동에서 공부하지 않아도 인터넷으로 강의를 듣고 강사님께 질문을 하는 등 본인의 의지만 있다면, 충분히 합격할 수 있습니다.

저도 신림동에서 공부하지 않고 합격한 케이스를 꽤 보았습니다. 상황이 허락하는 한도 내에서 들어오시길 추천하되 그렇지 않다면 다른 곳에서 공부해도 가능하다고 봅니다.

실무는 가끔 현업적인 문제나 기존에 수험계에 없던 문제가 종종 나옵니다. 그럴때는 자신만의 논리를 세

우는게 중요한 것 같습니다. 그 논리를 세우는게 정말 어려운 것 같구요.

저는 여러 강사님 문제도 풀고 자료도 구해봤는데, 여지훈 평가사님은 항상 조문이나 실무기준에 근거해서 문제를 내고 설명을 해주셔서 이해하는데 많은 도움이 되었습니다. 그 결과 항상 실무에서 발목잡히다가 이번 30회 시험에서는 52.5의 점수를 받을 수 있었습니다. 현업적인 문제를 가져와서 문제를 내는 강사님들의 경우는 근거규정에 대해 명확히 설명을 못해주시는 경우가 있습니다. 이럴 때는 수험생 입장에서는 이해하기가 어려울 수 있습니다. 그리고 자기와 강의 스타일이 맞는 강사도 분명 존재하기에 샘플강의를 들어보고 선택을 하시길 추천합니다.

(2) 감정평가 이론

이론은 정말 종잡을수 없는 과목입니다. 가끔 논란이 되는 경우도 있어서 강사님들의 예시답안만 봐서는 실제 시험 볼 당시의 상황을 예측하기 어려운 과목입니다. 수험계의 이론 서브라는게 기출문제가 나온 다음에 그 내용을 보충하는 경우도 있기 때문이죠. 또한 답안을 채워가는 내용 또한 세 과목 중 가장 여러 가지로 작성하는 것이 가능한 과목입니다.

이론은 변동성이 가장 큰 과목이기에 기본기만 갖춰놓은 상태에서 너무 많은 시간을 투자하지 않는 것을 추천드립니다. 이론을 전략과목으로 삼는 분이 있을 수 있는데, 별로 추천드리지 않습니다. 시험 본 사람들의 점수를 들어서 유추해보면 출제위원이 원하는 답이 있는 경우가 있는데, 이때는 그 내용을 쓰지 않으면 점수가 많이 깎이는 경우도 있습니다. 그러니까 어떤 문제가 나와도 과락은 맞지 않은 정도의 수준이 되었다면, 그 이후에는 실무나 법규를 하시기를 추천드립니다.

이론 공부 방법에 대해서는 수험계의 서브를 보느냐 아니면 교수님의 기본서를 보느냐에 대한 논쟁이 있습니다. 두 가지 다 타당한 부분은 있지만, 제 생각에는 서브로 하는 것이 좋다고 봅니다. 23회 이론시험에서 시장가치의 변천과정을 물어보는 문제가 있었는데 그때 이론대량과락 사태가 있었습니다. 그래서 그 다음해에는 이론을 엄청 공부하고 교수님의 기본서를 공부한 수험생들이 많았습니다. 하지만 그 내용은 교수님의 기본서에도 없는 내용입니다. 결국은 시험장에서의 임기응변이 당락을 좌우하는 것이었다는 것이죠. 그래서 제가 내린 결론은 어차피 교수님 기본서에도 없고 서브에도 없는 문제가 나오면 시험장에서의 임기응변이 중요하기 때문에, 내용이라도 압축되어있는 서브를 공부하자였습니다. 그래서 이론은 아주 고득점은 아니지만, 시험볼 때마다 평균을 깎아내리지는 않는 과목이 되었습니다.

(3) 감정평가 보상법규

가끔 예외는 있었지만, 2차 과목 중 가장 안정적인 점수 획득이 가능한 과목입니다. 공부를 오래할수록 점수가 늘어나는 경향이 있는 과목입니다. 저는 처음에는 도승하평가사님의 강의를 듣고 정리를 하고나서는 김선희 평가사님의 자료를 집중해서 보았고, 합격하는 해에는 이현진 평가사님의 강의로 정리를 했습니다.

김선희 평가사님은 답지에 쓸 분량의 1.5배 정도로 답지가 작성되어 있어서 답안지에 적을 핵심이 무엇인지 알기 좋았습니다. 이현진 평가사님은 행정법적인 내용을 많이 다루어서 법규답안 작성에서 많은 도움을 받을 수 있었습니다.

수험기간이 길어지면 감정평가사 시험 외에도 사시, 행시, 입시등 타시험 행정법 시험의 자료도 구해보는 수험생이 많습니다. 법규점수를 안정적으로 확보하기 위한 어쩔 수 없는 선택이기는 하지만, 최근 기출의 경향을 보면 확실히 감정평가사 시험은 이 시험만의 특성이 있습니다. 그러니까 주된 초점은 개별법으로 하시되 시간여유가 되신다면 부수적으로 행정법을 공부하시길 바랍니다.

학설, 판례, 사안의 검토 중에 중요한 순서는 사안의 검토, 판례, 학설인거 같습니다. 답안지 작성 시에도 이 순서대로 양을 적는 것이 좋을 것입니다. 학설은 제 경험상 한 가지 학설에서는 한 가지 논거까만 썼었습니다. 한 가지 학설에서 논거를 하나이상 외웠다면, 그 논거는 사안의 검토에서 녹여서 썼습니다.

그리고 모든 문제의 출발은 법조문입니다. 의외로 법조문의 중요성을 놓치는 경우가 많은데, 중요조문에 대한 핵심단어 암기는 게을리 하지 마시길 바랍니다.

Ⅲ.슬럼프 극복방법

저는 수험기간 중 슬럼프가 오면, 주로 산책을 많이 했습니다. 사실 슬럼프가 오면 극복할 수 있는 방법은 딱히 존재하는거 같지는 않습니다. 하지만 저는 철칙으로 삼은 생각은 하나 있습니다. 지난 일에 대한 후회를 하지 않는 것이었습니다. 설령 어제 컨디션이 좋지않아서 하루 놀았더라도 절대 후회하지 않는 것입니다. 이건 정신건강을 위해 굉장히 중요하다고 생각합니다. 수험기간이 길어지면 공부자체가 문제가 아니라 멘탈이 무너지는 경우가 많기 때문입니다. 저는 원래 낙천적인 면도 좀 있지만, 지난 일에 대한 후회는 절대 하지말자는 것을 항상 신념으로 삼고있어서 긴 수험 기간을 무사히 넘길 수 있었습니다. 그리고 어찌보면 뻔한 얘기일수도 있긴한데, 저는 수험생때 저를 수험생이라고 생각하지 않고 감정평가사 인턴을 하는 중이라는 생각을 하기도 했습니다. 그러면 조금은 마음이 편해질 수 있었습니다.

Ⅳ.합격한 이후 가장 하고 싶었던 것

저는 20대 후반부터 공부를 시작해서 오랜 시간 공부를 해서 하나둘씩 자리잡는 친구들을 보면서 자괴감을 많이 가지기도 했습니다. 친구 아이들이나 조카를 만나도 맘편히 장난감도 못 사주고, 부모님께 용돈도 드리지 못하는 제 자신이 너무 한심해 보이기도 했습니다. 이제 열심히 일해서 부모님께 용돈도 드리고, 조카들 장난감도 잘 사주고 잘 웃고 놀아주는 삼촌이 되고 싶습니다. 더불어 친구들에게도 말이죠.

Ⅴ.수험생들에게 하고 싶은 한마디

두 가지만 적겠습니다.

첫째는 경제적인 문제에 관한 것입니다.

부모님께 도움을 받을 수 있다면 도움 받고 열심히해서 단기간에 붙으시길 바랍니다. 하지만 그게 아니더라도 공부할 수 있는 방법은 있습니다. 저는 처음 공부할 때 집에서 경제적인 지원을 받을 수 있는 상황이 아니었습니다. 그렇다고 돈을 모아놓은 것도 아니었구요. 어찌어찌해서 첫 1년차 때는 학원 강의비만 지원 받고 동네에서 공부를 시작했습니다. 1차 강의는 경제 회계는 회계사용 강의가 있어서 그걸로 하고 나머지 과목만 들어서 강의비가 그렇게 많이 들지는 않았고, 동네시립도서관에 도시락을 싸들고 다녀서 다른돈은 들지 않았습니다. 물론 그때가 제 인생에 가장 암울한 시기여서 친구들이랑도 연락하기도 힘들 정도긴 했죠. 이후에 이차시험 본 이후에 발표날 때까지 항상 일하면서 돈은 벌었습니다. 중간에 일차를 떨어진 적도 있어서 그때는 1년 정도 일하기도 했습니다. 그당시는 불법적인거만 빼고 아무 일이나 다하려고 마음을 먹었습니다. 그러다보니 보습학원강사, 물류센터 상하차, 핸드폰필름공장 생산직, 5톤트럭배송기사, 피시방 편의점, 마트 등등 여러 가지 일을 했네요. 올해에는 한림법학원에서 스터디 조교를 해서 수업료도 아낄 수 있었습니다. 저 같은 경우가 수험목적으로만 보면 바람직하다고 보기는 좀 힘들지만, 그래도 꼭 돈이 있어야만 수험생활을 할 수 있는건 아니라고 말하고 싶네요

둘째는 수험기간이 좀 길어지신 수험생이라도 포기하지 않으면 결국은 합격할 것이라는 겁니다.

수험생분들을 위해 지극히 개인적인 저의 기록들을 적겠습니다.

그래도 합격권근처에 왔다고 생각할 때의 점수를 적겠습니다.

2015년 2차 과락 없이 총점부족

2016년 2차 36/50.5/50.5 (실무/이론/법규) 평균 45.6 합격평균은 43점이었을겁니다

2017 1차 낙방으로 2차 시험 못봄

2018 2차 34.5/45.5/52 평균44 합격평균은45였을겁니다

2019 2차 52.5/49/61

저는 실무가 항상 발목을 잡았습니다. 2차는 확실히 운의 영향이 큰 것 같습니다. 열심히 대비를 하다보면

자기한테 맞는 해가 다가오는 것 같습니다. 시험을 계속 준비하는 것이 맞는지 아닌지에 대한 판단은 수험생 본인이 하겠지만, 만약하기로 하셨다면 포기하지 않으면 기회는 올 겁니다. 저는 2017년 1차 시험에서 떨어지고는 한 달정도 집에 있었더니 몸무게가 10킬로 정도 빠지기도 했고, 작년시험에 떨어지고 나서는 부모님 얼굴을 볼 수가 없어서 삼일정도 집에 못들어 가기도 했습니다. 그래도 어떻게 버티다가보니 운 좋게 합격을 하게 되었네요. 지금 힘든 시간을 보내고 있는 수험생이 있다면, 이 시기만 버티면 기회는 올거라고 말하고 싶네요.