**Theme. 01 감정평가사를 준비하게 된 동기와 수험기간**

제가 졸업할 때쯤에 친구 언니가 신림에서 노무사 시험을 준비하고 있었는데 전문직에 대한 생각이 전혀 없다가 관심이 생겨서 한 번 찾아보게 되었고 그중에서도 감정평가사가 출장 많이 다니면서 오래 앉아있지 않는 일이라고 해서 적성에 맞을 거 같아 준비하게 되었습니다.

수험기간은 20년 9월 ~ 23년 7월까지 총 3년 걸렸습니다.

**Theme. 02 나만의 학습방법 및 노하우/전략**

저는 공부할 때는 자리를 계속 옮겨서 해야 오래 공부할 수 있었습니다. 그래서 하루를 오전, 오후, 저녁으로 나눠서 카페, 스터디 카페, 집 3가지 공간에서 번갈아가면서 공부를 했습니다.

저는 시간을 재면서 하는 스타일은 아닌데 거의 밥먹는 시간이나 이동시간을 제외하면 계속 공부를 했던 것 같고 대신에 갑자기 무기력해지거나 아무것도 하기 싫어지는 순간이 가끔씩 오면 이틀 동안 아무것도 안하고 누워있고 그러기도 했습니다.

너무 스스로를 다그치면서 압박하면 불안감만 커지고 정신적으로 힘들면 공부하는데도 지장을 주기 때문에 가끔씩 쉬어가면서 해도 합격하는데 지장이 없다는 걸 말씀드리고 싶습니다.

그리고 체력과 관련해서 2년차때까지만 해도 운동을 전혀 안했었는데 수험생활이 지속되다 보니까 건강도 나빠지고 체력도 떨어지는게 너무 느껴져서 3년차 당시에는 매일 2시간씩 집에서 실내싸이클을 탔습니다. 확실히 운동을 하고 정신건강도 좋아지고 스트레스도 해소되고 체력도 좋아지는게 느껴져서 시험 전날까지도 꾸준히 운동을 했습니다. 꼭 운동을 하시는 걸 추천드리고 운동시간은 개인별로 본인의 체력에 맞게 정하시면 될 것 같습니다.

**Theme. 03 과목별 수험방법 노하우 및 전략 & 과목별 강의 추천**

**34회 평균 : 51.33 (실 52.5점 / 이 49.5점 / 법 52점)**

**<실무> (2년차 36점 / 3년차 52.5점)**

저는 실무라는 과목을 정말 싫어했고 자신도 없었기 때문에 2년차 때는 40점만 넘기자라는 전략으로 공부했었습니다. 그래서 숫자 위주로 간단하게 서술하는 것 보다는 문제 1개를 못풀더라도 나머지 3문제에서 부연서술을 좀 더 해서 추가점수를 받는 방식으로 풀자라고 생각했고 실제 시험장에서도 그렇게 했었는데 33회 실무 시험이 비교적 어렵지 않았다보니 이 전략이 과락의 원인이 되었습니다.

그래서 3년차 때는 실무를 잘하는 사람이 돼서 실무에 대한 불안함을 아예 해소해버리자라는 생각으로 실무에 거의 올인하다시피 공부했습니다.

제가 실무점수가 작년에 비해 많이 오르게 된 이유는 <답안지 베끼기>라고 생각합니다.

아이패드로 실무 문제지에 문제를 풀면서 헷갈리는 부분이나 모르겠는 부분을 자료에다가 체크하고 저는 실무를 풀 때 답안지를 서술하지 않았기 때문에 시간은 100점을 기준으로 45~50분 안에 문제분석과 목차구성, 서술할 세부내용까지 생각해두는 걸 목표로 했습니다.

그렇게 1시간 정도 문제를 분석하고 강사님의 예시답안을 보면서 헷갈렸던 부분이나 모르는 부분을 체크하고 문제의 자료가 답안지에서 어떻게 활용되는지를 중심으로 복기를 했습니다.

그렇게 답안지를 확인한 후에는 예시답안 100점 분량을 노트에 그대로 베끼는 공부를 했습니다. 그 이유는 답안지를 베낌으로써 평가사님의 답안지 구성이나 목차흐름을 체득할 수 있을거라고 생각했기 때문입니다. 또한 눈으로만 확인하는 것보다 예시답안을 똑같이 옮겨 적으면서 세세하게 정확도를 높일 수 있었다고 생각합니다.

실무의 경우 여지훈 평가사님의 문제가 시중에 있는 문제 중에 가장 어려운 편이라고 생각하는데 여지훈 평가사님의 문제를 풀면서 어려운 문제를 계속 마주하는 연습을 하다보니 실제 시험장에서 34회차 실무 문제가 쉽다고 느껴졌고 1번의 3방식과 최유효이용 문제의 경우 오히려 깊게 꼬아내지 않고 문제에서 주어진대로만 하면 되겠다는 생각이 들었습니다.

저는 개별스터디를 따로 구해서 다른 강사님의 문제도 계속 풀긴 했지만 34회 실무 시험에서는 특히나 어려운 문제를 많이 접해본 수험생이 유리했을 것이라고 생각해서 35회차 시험을 준비하시는 수험생분들도 꼭 여지훈 평가사님의 문제를 처음부터 끝까지 따라가시기를 추천드립니다.

**<이론> (2년차 40.5점 / 3년차 49.5점)**

2년차때는 기본서의 중요성을 잘 모르고 기출문제나 스터디문제의 예시답안만 정독하고 중요해보이는 문장을 정리하는 식으로 공부했었는데 3년차때는 최동진 평가사님 기출강의 들으면서 제가 체계도나 이론의 전체적인 흐름을 잘 모르고 있다는 걸 깨달았고

근데 또 기본서를 처음부터 끝까지 읽는게 3년차다 보니까 시간도 없고 또 읽기만 하는게 공부가 되는 느낌이 안들어서 기본서 목차를 따로 따서 목차보고 그 내용이 생각나는지 한 번 머릿속으로 마찰을 주고 모르겠으면 기본서에서 해당 목차 내용을 확인하는 식으로 공부했습니다.

문제 - 목차작성 - 세부내용 키워드 - 답안지 확인 - 해당 논점 관련 주제 기본서 정독

저같은 경우에는 작년에 시간이 부족해서 3번을 목차 1개 정도밖에 작성을 못하고 날리고 1번이 실무기준해설서 내용이었는데 완벽하게 암기가 안되어있어서 너무 많은 시간을 소비한 게 점수가 비교적 낮은 이유라고 생각했습니다.

그래서 <문제를 빠르게 정확히 분석하는 연습>, <목차를 빠르고 루틴하게 짜는 연습>을 주로 했습니다.

내용적으로는 논점마다 미리 목차를 정해두는 게 위험하지만 형식적으로는 문제의 서술어, 점수, 감정평가방식 or 감정평가방법 등등 미리 정해두고 빠르게 목차를 짤 수 있는 루틴을 만들어서 그걸 숙달하는 연습을 주로 했습니다.

기본강의는 3년차는 시간이 부족하기도 하고 기본내용을 몰라서 점수가 낮은게 아닐 가능성이 높기 때문에 다시 쭉 듣는거보다 문제풀고 해당부분 기본서를 먼저 발췌독을 하고 그 부분이 이해가 안될 때 해당 부분 강의를 찾아보는 게 더 효율적인 것 같습니다.

최동진 평가사님 강의는 기출강의랑 스터디 들었고1차 한달 전쯤까지 실강으로 다니다가 1차 끝나고 집에서 혼자 시험보고 복기하고 강의듣는 방식으로 진행했습니다.

저는 처음 공부할 때 시행착오를 많이 겪어서 정말 이론 강사님들 수업을 거의 다 들어봤는데 강사님들 특징이 형식을 중점적으로 가르쳐주시거나 내용설명만을 중점적으로 알려주셨는데최동진 평가사님은 형식과 내용 둘다 중요시하신다는 점이 제일 좋았고

강의 내용이 핵심만 딱딱 얘기해주시고 잡담이나 농담하는 걸 지양하시고 강의시간도 비교적 짧기 때문에 시간이 부족한 수험생한테 정말 적합한 강의를 제공해주신다고 생각합니다.

그리고 문제풀이 강의 커리큘럼이 단과랑 스터디로 병행되고 문제가 안겹치기때문에 다양한 새로운 문제를 접하면서 실전감각을 익히는데 최고라고 생각하고

제가 공부할 때 최동진 평가사님 문제가 진짜 어렵다고 생각하고 채점도 진짜 단과 순환 이름처럼 깐깐하게 세세히 해주시기 때문에 되게 고통스럽다고 느끼긴 했는데 이번 시험에서도 느낀게 평소에 그렇게 어려운 문제를 접하고 나니까 실제 시험장에서는 상대적으로 쉽고 편안한 느낌으로 덜 긴장된 상태에서 시험을 볼 수 있었다는 점이 좋았습니다.

**<법규> (2년차 55점 / 3년차 52점)**

일단 저는 법규 점수가 작년에는 55점이고 올해는 52점이라 3년차에는 작년 실력을 유지했던 정도라는 점을 미리 말씀드리고 싶고 이 점을 감안해서 읽어주시길 바랍니다.

3년차때는 정말 실무에 거의 올인하다시피 공부해서 2년차때 공부방법부터 먼저 말씀드리면

저는 법규문제 출제 스타일이 단문을 외워서 쓰는 비교적 정형화된 문제랑 판례문제 이렇게 두가지로 나눠져 있다고 생각을 했고 그래서 <단문 목차 암기> <단문 세부내용 암기> <판례 암기> 이렇게 나눠서 서브를 3가지로 만들었습니다

저는 이현진 평가사님 서브랑 판례자료만 봤고 단과에서 사례기출, 종합문풀, 파이널 강의 다 들었고 스터디도 0기부터 4기까지 전부 따라갔습니다. 단과와 스터디의 문제들을 문제 / 목차 / 답안지 이렇게 나눠서 시험이 끝날 때까지 계속해서 회독했습니다

그리고 3년차 때 방법을 말씀드리면

저는 33회 시험 때 완주를 하기는 했는데 시간이 되게 모자르다라는 느낌을 받았고 그래서 정말 들어가야한다고 생각하는 핵심내용만 간단하게 쓰면서 13페이지 반 정도를 썼었습니다.

근데 이게 글씨를 빨리 쓴다고 줄일 수 있는 시간은 좀 한계가 있는 것 같고 글씨 빨리쓰는게 본질적인 문제가 아닌 것 같아서 3년차때는 시간을 줄이기 위해서 <문제를 보고 관련 논점을 빠르게 파악하는 연습>, <관련 논점의 단문 목차를 현출하는 연습>, <단문 목차별로 들어갈 세부 내용을 현출하는 연습> 이 3가지를 시험장에서 빨리 빨리 할 수 있는 연습을 계속 하려고 했던 것 같습니다.

저는 실제로 100분 안에 100점을 쓰는 연습을 거의 안했고 1차시험 전에는 일주일에 한 번 학원 스터디 실강와서 쓰는 게 다였고 1차시험 끝나고 나서는 시간이 없어서 스터디를 집에서 일요일에 혼자 했었는데 그때는 100점 쓰는 연습은 거의 안하고

문제 읽고 / 논점 파악해서 관련 단문 연결지을 수 있는지 체크하고 / 목차별로 들어갈 세부내용 현출되는지 체크하고 / 암기가 안되어있으면 단문 회독 하고 / 새로운 판례문제가 나오면 판례 따로 정리하고 계속 회독하는 식으로 공부했었습니다.

그리고 3년차 때는 총 16페이지를 꽉 채워서 썼는데 점수는 13페이지 반을 썼을 때보다 더 낮은 것을 감안하면 양도 양이지만 정확한 내용을 서술하는 게 중요한 것 같습니다. 핵심내용을 서술한 이후에 추가내용으로 양을 늘려야 고득점을 할 수 있겠다라는 걸 느꼈어서 이 점 참고하시면 좋을 것 같습니다.

**Theme. 04 시기별 학습방법 및 시기별 강의추천**

10월 - 11월 : 실 60% 이 20% 법 20%

12월 : 실 40% 회 30% 경 30%

1월 : 실 20% 회 30% 경 30% 민 20%

2월 - 3월 : 1차만 주력

(부동산학원론은 3월에 문제집만 2회독, 기출에 나왔던 쉬운 것만 다 맞추자 / 감관법 3월부터 40점만 넘기자 전략으로 국토법 국유재산법 감평법 부동산공시법 같이 쉬운 파트 위주로 암기, 문제집 + 빈칸자료 활용)

1차 끝나고 4월부터 7월까지는 실 40% 이 20% 법 40% 비중으로 시험 전날까지 계속 이어갔던 것 같습니다.

실무를 잘 볼 자신이 없어서 45점 목표이론은 작년에 시험이 어려웠는데도 과락을 넘겼어서 그래도 항상 과락은 넘길 수 있을거라고 생각했고

실무, 이론 점수가 높을 거 같지는 않다는 생각에 실무는 계속해서 열심히 하되 이론보다는 법규에 시간을 더 투자해서 평균점수를 올리자라는 전략으로 공부했습니다.

**Theme. 05 후배 예비 평가사님들을 위한 학습 TIP & 하고픈 말**

감정평가사 시험에서 가장 힘든 점은 연차가 지나고 계속 공부를 한다고 해서 합격할 수 있는 시험인가에 대한 의문과 불확실함이라고 생각합니다. 저 또한 작년 2년차 때 시험에서 불합격하고 1년을 더 한다고 해서 합격할 수 있을 것 같다는 생각이 들지 않는다는 게 가장 힘들었습니다.

그렇지만 1차 시험, 2차 시험 당일이라는 비교적 먼 미래만을 생각하면서 막막하고 답답하다는 느낌을 느끼기 보다는 그저 하루 하루를 제대로 살아내다 보면 합격권에 도달해 있는 스스로를 발견할 수 있을거라고 생각합니다. 본인의 실력을 의심하지 마시고 열심히 하면 붙을 수 있는 시험이라고 되도록이면 긍정적이고 힘이 나는 방향으로 계속 생각하는 게 수험생활을 보다 덜 힘들게 보내는 데 조금이나마 도움이 될 거라고 생각합니다.

평가사님들께서 항상 말씀하시듯이 '존버'하면 붙는 시험이니 조금만 힘내시고 남은 기간 최선을 다해서 내년에 좋은 결과 있으시길 바라겠습니다.

긴 글 읽어주셔서 감사하고 조금이나마 도움이 되셨길 바랍니다. 감사합니다.