

감정평가사의 전문 역량 향상을 위한 자격시험제도 개선방안

임재만(세종대학교 산업대학원 부동산학과 교수)

1. 서론

부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 부감법이라 함)에서 감정평가라 함은 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다. 여기서 토지등이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산 그 밖에 대통령령이 정하는 재산과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말하며, 기타 대통령령이 정하는 재산"이라 함은 저작권·산업재산권·어업권·광업권 그 밖에 물권에 준하는 권리, 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단과 광업재단, 「입목에 관한 법률」에 의한 입목, 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계법령에 의하여 등기 또는 등록하는 재산, 유가증권을 말한다.

한편, 감정평가사는 타인의 의뢰에 의하여 토지등을 감정평가함을 그 직무로 하며, 감정평가사 제1차시험 및 제2차시험에 합격하고 대통령령이 정하는 기간 이상의 실무수습을 마친 자, 대통령령이 정하는 기관에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 자로서 감정평가사 제2차시험에 합격한 자는 감정평가사의 자격이 있다.

현행 규정으로 보아도 감정평가사의 업무영역은 부동산 외에도 매우 광범위하다. 현재의 자격요건 규정으로 이렇게 다양한 영역의 지식을 포괄할 수 있는지 의문이 있다. 또한 감정평가의 대상이 변하지 않는다 하더라도 시장이 계속 변하고 있다. 부동산의 유통화 또는 증권화, 국제화, 개방화가 지속되고 있다.

이 글은 1990년 제1회 시험이 시행된 이래 1차 시험과목으로 영어가 추가된 점과 선발방식의 변화, 실무수습기간의 변경 등 제한적 변경 외에 거의 아무런 개선이 이루어지지 않은 감정평가사 시험제도를 시장의 요구에 부응할 수 있도록 개선안을 제시하는 목적을 지니고 있다. 이를 위해 간간히 관련 문헌에서 주장되어 온 감정평가사 시험제도 개선방안에 대해 살펴보고, 시장환경의 변화에 따른 새로이 감정평가지식체계에 편입되어야 할 분야를 탐색하는 한편, 현장에서 활동하는 감정평가사를 대상으로 설문조사를 통해 업무에 필요한 전문 지식과 구체적인 시험과목 개편방향에 대해 분석한다.

결론을 미리 요약하면 자격취득요건과 자격유지요건으로 구분하고 자격취득요건은 다시 교육요건과 실무경험요건을 충족하고 시험에 합격해야 하는 요건으로 구분한다. 응시자격(교육요건에 따른 학점 이수제)을 신설하고, 자격등급제를 시행(주택, 부동산, 특수물건)한다. 자격등급별 교육요건과 실무경험요건을 설정하고, 시험과목도 조정한다. 또한 자격을 유지하기 위한 계속교육요건도 강화한다.

2. 현행 감정평가사 시험제도에 대한 고찰

부감법에서 정하고 있는 감정평가사 자격시험에 대한 응시자격에는 제한이 없으나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 감정평가사가 될 수 없는 결격사유는 있다.

1. 금치산자, 한정치산자 또는 미성년자
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한

다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자

4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 1년이 지나지 아니한 자

5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 자

6. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제26조의 규정에 의하여 감정평가사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

그리고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 감정평가사의 자격이 있다.

1. 감정평가사 제1차시험 및 제2차시험에 합격하고 대통령령이 정하는 기간 이상의 실무수습을 마친 자

2. 대통령령이 정하는 기관에서 5년이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 자로서 감정평가사 제2차시험에 합격한 자

시험은 1차 시험과 2차 시험으로 나누어 실시된다. 1차 시험에 합격한 자는 당해 연도와 다음 회의 2차 시험에 응시할 수 있다. 1차 시험에는 민법, 부동산관계법규, 회계학, 경제학, 영어가 포함되며, 2차 시험에는 감정평가실무와 감정평가이론, 감정평가 및 보상법규가 포함된다.

<표 1> 현행 감정평가사 시험과목

시험구분	시험과목
제1차시험	1. 민법(총칙, 물권) 2. 부동산관계법규 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 국유재산법, 건축법, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 중 지적에 관한 규정, 부동산 등기법) 3. 회계학 4. 경제원론 5. 영어※
제2차시험	1. 감정평가실무 2. 감정평가이론 3. 감정평가 및 보상법규 (부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률)

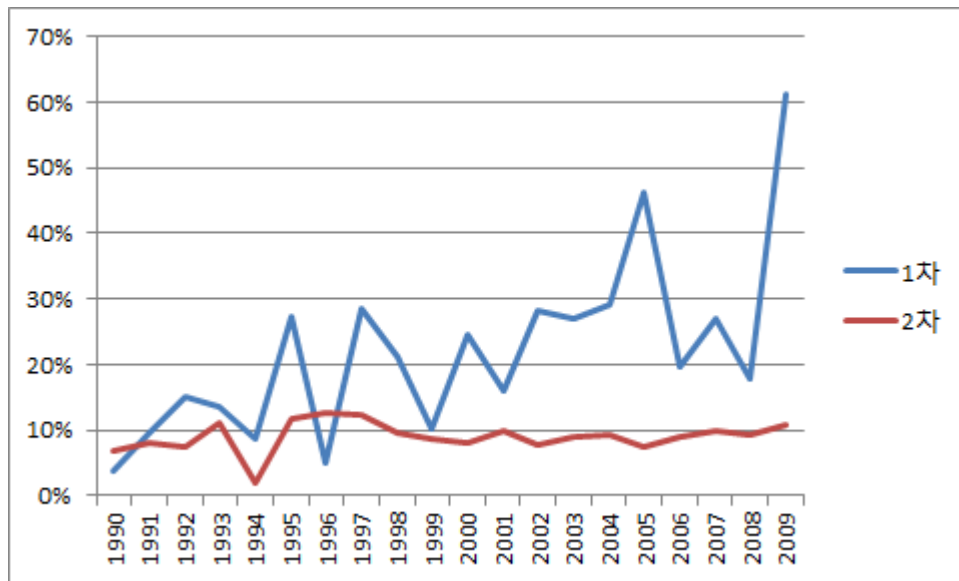
※ 영어과목은 민간어학시험 성적표로 대체(2009년도부터)

감정평가사 시험 합격률을 보면 1차는 매우 변동이 심하나, 2차는 약 10%대를 안정적으로 보이고 있다.

감정평가사의 선발원칙 및 수급동향을 살펴보면, 공시지가의 조사·평가업무 등 일시에 많은 자격자가 필요한 경우 일반 감정평가업무에 지장을 초래하지 않도록 하기 위해 1990년부터 1년에 100명씩 3년 동안 300명을 합격시킬 계획에 따라 1990년, 1991년, 1992년에 각각 102명을 합격시킨 바 있다.

1993년과 1994년에는 합격 예정인원을 정하지 않고 절대평가를 실시하여 1993년 130명, 1994년 19명이 합격하였으며, 1995년부터 절대평가 및 상대평가 혼합에 의한 시험이 출제되어 2001년까지 시행되었다. 이후 2002년부터는 다시 절대평가에 의한 선발이 시행되었

으나, 2009년부터는 감정평가사의 안정적인 수급과 수험생의 예측가능성 제고 및 시험제도의 신뢰성을 높이기 위하여 최소합격인원을 미리 공고하고, 그 인원이상을 합격시키는 최소합격인원제도가 도입되었다. 이는 현행 절대평가방식으로 합격자를 결정하되, 그 수가 수급상황 등을 고려한 최소합격인원에 미달할 경우 일정기준에 해당하는 자를 미달한 수만큼 합격시키는 방식이다(최소합격에 미달한 인원수 범위 내에서 매 과목 40점 이상을 득점한 자 중 전 과목 총득점의 고득점자 순으로 합격자를 결정한다).



<그림 1> 감정평가사 자격시험 1차, 2차 합격률

한편 실무수습은 1년간 감정평가에 관한 이론·실무 그 밖에 감정평가사의 업무수행에 필요한 사항을 습득하여야 한다. 실무수습은 교육훈련과정과 실무훈련과정으로 나누어 시행한다. 교육훈련과정은 6월간 강의·문제출 등의 방법으로 실시하며, 실무훈련과정은 교육훈련과정을 이수한 후 6월간 현장실습근무의 방법으로 시행한다.

3. 감정평가사 시험제도 개선의 필요성

1) 관련 선행연구 분석

정병윤(2000)은 감정평가제도의 발전방향을 논하면서 일정한 과목만 테스트하는 시험선발 방식으로는 감정평가사의 전문화를 유도하는데 근본적인 한계가 있다고 지적한다. 따라서 전문분야별 시험과목을 달리해야 하며, 평가분야를 기초분야와 경험이 필요한 분야로 구분하고, 재교육 등의 사후 관리가 필요하다고 주장한다.

김용창(2002)는 미국과 영국의 감정평가제도 정비과정을 고찰하고 그 정책적 함의로서 감정평가자격 및 기준 등과 같은 감정평가제도를 항상적으로 관리하고 개선방향을 모색할 수 있는 제도가 필요하며, 새로운 부동산 관련 상품이 출현하고 있는 상황에서 전문성 강화를 위해서는 실무경력과 계속교육의 결합을 통해 감정평가사 종류 및 업무영역의 차별화가 필요하다고 주장한다.

윤동건·김태훈(2006)은 감정평가사를 대상으로 한 설문조사를 토대로 응시자격의 설정, 1차 시험과목 중 일부 과목의 삭제, 추가 등 조정(1차에서 부동산학원론, 택측법 등 관련 법령의 추가, 부동산금융), 1차 시험 면제 요건의 강화, 감정평가사 위주의 출제위원 선정, 2차 시험에서 보상평가업무, 부동산건설업, 부동산가격공시업무를 중점적으로 검증할 수 있도록 개선해야 한다고 주장한다.

정수연(2009)은 미국의 감정평가 전문성 관리 시스템을 소개하면서 자격등급화, 가칭 감정평가 중앙관리위원회의 설치(기준, 자격, 검증, 교육, 선정 등 업무 총괄)를 주장한다.

이상의 선행연구 결과는 감정평가사 자격의 등급화 또는 감정평가 업무 영역의 전문화가 필요하며, 이에 부응할 수 있도록 시험과목의 개선과 자격 전반적인 관리시스템의 정비가 필요하다고 요약할 수 있다.

2) 미국 감정평가재단의 자격기준

미국에서 주정부가 인정하는 감정평가사가 되려면 교육과 실무경험이 있어야 하며, 일정한 시험에 통과해야 한다. 그리고 계속 자격을 유지하기 위해서는 계속교육을 이수해야 한다. 즉 자격취득을 위해서는 교육요건, 실무경험요건을 갖추고 해당 시험에 합격해야 하며, 취득한 자격을 계속 유지하려면 계속교육요건을 충족해야 한다.

<표 2> 미국 감정평가재단의 감정평가사 교육요건과 실무요건

범주	교육시간	대학 교육 수준	실무경험
LRA	150시간	없음	12개월에 2,000시간
CRA	200시간	2년제 전문학사 이상 또는 필수과목 포함 21학점 이상 이수	24개월에 2,500시간
CGA	300시간	4년제 학사 이상 또는 필수과목 포함 30학점 이상 이수 선택과목 2과목 이상	30개월에 3,000시간 비주거용 업무 1,500시간 이상
PPA	120시간	없음	1,800시간(900시간 이상 전문 분야 포함)에서 4,500시간
교육시간에 15시간 USPAP 포함 필수과목: 영어작문, 경제학원론(미시 또는 거시), 재무관리, 대수학, 기하학 또는 고등수학, 통계학, 컴퓨터과학 또는 경영이나 부동산법학 선택과목: 회계학, 지리학, 농업경제학, 경영학, 부동산학			

Appraisal Foundation(2007), How to enter the appraiser profession

미국은 감정평가영역을 부동산감정평가사(real property appraiser)와 동산감정평가사(personal property appraiser; PPA)로 구분하고, 부동산감정평가사 자격을 면허주택평가사(licensed residential appraiser; LRA), 공인주택평가사(certified residential appraiser; CRA), 공인종합평가사(certified general appraiser; CGA) 등 전문 업무 영역별로 자격을 나누고 있다.¹⁾ 먼저 2008년 개선된 교육과 실무요건을 살펴보면 <표 1>과 같다. 각 등급의 교육요건에는 기본교육시간이 필요한데, 기본교육시간에는 15시간의 USPAP교육이 필수

1) LRA와 CRA는 공히 주택전문 평가사지만 유형이나 가격에 따른 업무영역에 차이가 있다.

로 요구된다. CRA와 CGA에게 정규대학기관에서 제공하는 학점을 이수해야 하는 교육요건이 필요하다. 이수해야 할 교과목은 영어작문, 경제학원론(미시 또는 거시), 재무관리, 대수학, 기하학 또는 고등수학, 통계학, 컴퓨터과학 또는 경영이나 부동산법학이며, CGA에게는 회계학, 지리학, 농업경제학, 경영학, 부동산학 중 2 과목을 선택이 추가로 요구된다. 실무경험 요건은 일정기간 내 일정시간의 실무경험을 요구한다.²⁾ 2015년부터 시행예정인 자격요건 강화안을 보면 LRA에게도 30학점 이수 또는 전문학사 이상 학위를 요구하며, CRA와 CGA에게 요구되었던 학위 또는 학점이수 규정이 학위 요구로 변경된다.

자격시험에서 출제해야 할 분야별 출제비중을 <표 2>와 같이 제시하고 있다. 주택평가사에게는 거래사례비교법이 종합평가사에게는 소득접근법이 중요하게 출제된다. 모든 평가사에게 평가기준과 윤리가 강조되고 있는 점이 눈에 띈다.

<표 3> 미국 평가재단의 감정평가사 시험 내용 개요

과목		LRA	CRA	LGA
I	부동산가치영향요인	5%	5%	5%
II	관련 법률	5%	5%	4%
III	가치의 유형	5%	5%	6%
IV	경제원리	5%	5%	6%
V	부동산시장과 분석	4%	4%	5%
VI	부동산 설명	11%	11%	10%
VII	최고최선의 이용 분석	9%	9%	9%
VIII	평가수학과 통계	3%	3%	4%
IX	시장접근법	15%	15%	10%
X	부지가치	5%	5%	4%
X I	비용접근법	9%	9%	6%
X II	소득접근법	7%	7%	15%
X III	부분권익의 평가	1%	1%	1%
X IV	평가기준과 윤리	16%	16%	15%

Appraisal Foundation(2007), Examination Administration Manual

미국 평가재단에서 제시하고 있는 부동산평가지식체계는 다음과 같다. 부동산평가이론은 경제학과 회계학, 법학, 건축학, 공학이 기초학문임을 알 수 있다.

한편 미국의 감정평가사협회(American Society of Appraisers)는 부동산뿐만 아니라 동산, 기업가치, 기계장비, 보석, 동산 전문 평가 등으로 다양한 평가분야 전문가로 이루어진 협회인데, 동산 분야 전문 영역은 매우 다양하다.³⁾

2) 자격등급별 상세한 교육요건은 정수연(2009)을 참조할 것.

3) African Art, American Folk Art, American Indian Art, Antique and Collectible Glass, Antique Firearms, Armor and Militaria, Antique Furniture, Antiques and Decorative Arts, Asian Art, Automotive Specialties, Books and Manuscripts, Clocks, Dolls and Toys, Ethnographic Art, Fine Arts, Fine Arts, Photography, Firearms, Japanese Prints, Musical Instruments (includes Automatic), Numismatics - coins and medals, Oriental Rugs, Pre-Columbian Art, Residential Contents - General - any other household contents, Silver & Metalware, Sports Collectibles and Memorabilia, Textiles, Wines—Fine and Rare.

<표 4> Appraisal Foundation의 Real Property Appraisal Body of Knowledge

Root		Trunk		Branch			
경제이론	가치이론의 역사 현대 경제이론 토지경제학 자본주의이론	법적 고려 사항	real estate/ real property real property/personal property 부동산소유권에 대한 제약 부동산권익 부동산소유권의 형성 법률적 기술 권원의 이전	부동산의 유형	주거용 부동산 상업용 부동산 산업용 부동산 농업용/농촌 부동산 특수목적 부동산		
				평가검토	검토의 목적 의뢰인 보고서 검토의 유형 검토과정 보고서 유형 USPAP 준수		
평가에 적용 되는 경제원리	예측 균형 변동 경쟁 적합 기여 외부성 수익 체증·체감 기회비용 대체 수요와 공급 잉여생산성	부동산 시장과 분석	부동산시장의 특성 흡수율분석 경쟁적 투자대안 화폐와 자본시장의 역할	부분 권익의 평가	임대차 관련 권익 임대차계약조항 평가시 고려사항 부분/분할 권익		
		USPAP	기준 해설서 자문의견과 용어해설	평가관리/운영 실무	소유권의 형성 사무실과사업조직 채무 위험관리 전문 업무 기술		
		평가과정	문제의 정의	규제	수준 유형		
가치/비용/가격 개념			자료수집과 분석	양적 분석기법	기초 수학 통계학 확률이론 지수와 시계열		
가치발생요인	효용 희소성 욕구 유효구매력		최고최선의 이용 분석	기술	사무실 기술 네트워크 기술		
			토지/부지 가치	회계학 기초	복식부기 기초 원가회계 개념 회계 문서 자산관리회계와 장부상 감가상각 자산상태표 손익계산서 자산관리회계 기초 부동산개발회계기초 농장 장부 기재		
최고최선의 이용			가치접근법				
가치영향요인	사회적 요인 경제적 요인 정부적 용인 환경적 요인		시산가치 조정과 최종 추정가치	공학 기초	설계도와 명세서 조사와 법적 기술 민간 엔지니어링 기초		
			화폐의 기능		평가보고서 작성	건축학 기초	설계와 명세서 법적 건축스타일 구분 건축설계 고려사항

3) 일본의 부동산감정사 시험 개요

일본은 우리나라와 같이 수험자력에 특별한 제한이 없다. 일본의 부동산감정사는 1차시험 및 2차 시험의 합격과 실무수습 수료를 마쳐야 자격을 부여받는다. 1차 시험은 단답식으로

부동산 관련 행정법규, 부동산 감정평가이론이며, 2차 시험은 논문식(기술식)으로 민법, 경제학, 회계학, 부동산감정평가이론(논문문제 2과목, 연습문제)을 3일에 걸쳐 실시한다. 그리고 실무수습은 1년, 2년, 3년의 3종류가 있으며, 강의(부동산 감정평가 실무 지식), 기본연습(감정평가보고서 작성 절차), 실지연습(감정평가보고서 작성을 통한 평가방법)을 거친 다음, 수료고사(구두시험 및 소논문작성)에 합격해야 자격증을 교부한다.

4) 설문조사 결과

현재 감정평가업무에 종사하고 있는 감정평가사를 대상으로 2012년 11월 13일부터 22일까지 이메일을 송부하여 총 72부의 설문지를 회수했다. 설문지를 회신한 감정평가사는 남성이 67명, 여성이 5명이며, 수도권 57명, 비수도권 15명이었다. 또한 대형법인 소속 60명, 기타 12명이었다.

설문조사 결과 감정평가사는 실제 업무를 수주하는 과정에서 52명이 전문지식의 부족으로 수주를 하지 않거나 애로를 겪었던 경험이 있었다고 답했으며, 이러한 경우 수주를 하지 않은 경우도 19명이며, 수주를 한 다음 다른 전문가의 도움을 받아 해결하거나(16명) 혼자 직접 연구하면서 업무를 수행했다(15명).

또한 평가과정에서도 관련 지식이나 경험의 부족을 겪은 사례가 있다고 응답한 경우가 60명이 응답했으며, 이 경우 다른 전문가의 도움을 받거나(11명), 혼자서 연구하면서 업무를 수행했다(10명).

<표 5> 감정평가사 대상 설문조사 결과

수주상 애로		수주 과정		문제 해결방법		평가 과정		문제 해결방법	
		수주 여부				업무상 애로			
자주 있다	13	수주 함	32	외부 도움	16	자주 있다	11	외부 도움	11
가끔 있다	39			혼자 해결	15	가끔 있다	49	혼자해결	10
거의 없다	17	수주 안함	19	기타	2	거의 없다	9	기타	2
전혀 없다	3					전혀 없다	2		
무응답	13	무응답	21	무응답	39	무응답	1	무응답	49
계	72	계	72	계	72	계	72	계	72

한편 업무경력과 수주과정에서 전문지식이나 경험 부족 정도의 상관관계는 0.30이며, 평가과정에서 전문지식이나 경험 부족 정도의 상관관계는 0.36이다.⁴⁾ 이로부터 업무경력이 많을수록 수주과정이나 평가과정에서 전문지식이나 경험 부족으로 어려움을 느끼는 경우가 적다는 것을 알 수 있다. 이 결과는 감정평가사의 자격등급제가 필요하다는 점을 시사한다.

1차 시험과목으로 추가 편입되어야 한다고 답한 과목 행정법, 민법 중 물권편, 부동산학개론, 세법, 재무관리, 통계학, 도시경제학, 건축학이나 기초 공학, 재정학 등 다양했으나, 부동산학개론과 재무관리를 추가해야 한다는 의견이 많았다. 또한 법규 과목에 추가해야 할 법률로는 업무 관련 법률로 도시정비법, 도시개발법, 산림법, 농지법 자본시장통합법, 주택법 등 이었다.

2차 시험과목으로는 경제학, 재무관리, 부동산금융, 토지경제학, 도시계획학, 회계학, 계량경제학 등 이론과목을 추가하자는 의견이 많았다. 그리고 보상평가와 일반평가 또는 공적평가

4) 수주나 평가과정에서 어려움을 느낀 정도가 높으면 점수가 낮게 측정했다.

와 사적평가 등으로 구분하거나 기업가치나 기술가치 평가 분야를 추가하여 실무 과목을 강화해야 한다는 답변이 많았다. 경제학을 기본 과목으로 하면서 농학, 임학, 조선공학, 항공공학, 증권투자론, 신용평가론, 건축공학, 토목공학, 전자공학 등을 선택과목으로 하자는 의견도 있었다.

4. 감정평가사 시험제도 개선방안

감정평가사 자격제도는 시험과목의 조정뿐만 아니라, 자격등급제 또는 전문화, 계속교육이나 관련 실무경험 등의 자격유지요건, 감정평가제도 전반을 관리할 수 있는 시스템의 정비 등과 함께 논의해야 할 필요가 있다. 특히 자격등급화와 시험과목개선은 매우 밀접한 관련이 있으므로 여기서는 자격등급제와 제도관리시스템에 대해서는 그 필요성만 간략하게 언급하기로 한다.

<표 6> 미국, 일본, 한국의 자격취득요건과 자격유지요건 비교

구분			미국	일본	한국
자격 취득 요건	응시 요건	교육요건	자격등급별 학위 또는 학점 이수	없음	없음
		실무경험요건	자격등급별 일정기간 내 실무경험시간	1차 면제자만 해당	1차 면제자만 해당
	시험		자격 등급별 객관식	1차, 2차 시험	1차, 2차 시험
	실무수습		없음	시험합격자	1차 면제자 없음
자격 유지 요건	계속교육		1년에 14시간 이상 (2년에 7시간 이상은 개정 USPAP)	없음 (자격등록제)	없음 (보수교육, 자격등록제)

1) 감정평가사 자격 관리 시스템의 구축

현행 부감법에는 중앙부동산평가위원회(감정평가 관련 법령안 입안, 부동산가격공시업무, 감정평가준칙, 수수료 관련, 부동산 정책 관련 사항 등 심의), 감정평가사징계위원회를 두고 있다. 감정평가 자격기준을 관리할 주체가 없다고 할 수 있다.⁵⁾

미국 평가소위원회, 평가재단(자격, 기준, 실무 위원회 등) 시스템을 벤치마크하여 중앙감정평가위원회를 설치하고, 기존의 부동산평가위원회, 시험위원회 등을 통합한다. 중앙평가위원회에는 감정평가기준관리, 부동산공시제도관리, 감정평가사자격시험관리, 감정평가사자격관리를 위한 소위원회를 둔다.⁶⁾

2) 감정평가사 자격 요건의 정비

(1) 자격등급제

5) 공인회계사법에는 자격의 취득과 관련한 사항(공인회계사의 시험과목등 시험에 관한 사항, 시험선발인원의 결정에 관한 사항, 기타 공인회계사자격의 취득과 관련한 중요사항)을 심의하기 위하여 금융위원회 소속하에 공인회계사자격제도심의위원회를 두고 있다(공인노무사자격심의위원회와 시험위원회, 법무사자격심의위원회).

6) 정수연(2009)을 참조할 것.

정수연(2009)은 토지전문, 주거용전문, 산업용전문, 상업용전문의 순으로 자격등급제를 실시하자고 주장한다. 그러나 이렇게 부동산 감정평가 자격 등급을 너무 세분하게 되면, 특수물건 전문 자격을 추가하기 곤란하고, 자격관리도 어렵게 된다. 따라서 부동산과 특수물건으로 나누되, 부동산은 미국의 예처럼 주택과 비주택으로 나누는 것이 단순하면서도 전문성을 확보하는데도 큰 문제가 없을 것으로 보인다.

평가대상의 전문성 요구수준에 따른 등급화 필요하다. 미국은 주택과 주택 이외로 감정평가사를 등급화하고 있는데, 미국 감정평가사는 부동산만 대상으로 업무를 수행한다. 그러나 우리나라 감정평가사는 부동산 외에도 다른 물건도 평가대상으로 하고 있다. 부동산 외의 물건은 해당 물건에 대한 시장과 특성 등이 부동산과 다르므로 해당 물건과 관련한 지식이 필요하다. 따라서 감정평가사를 주택전문, 주택 이외 부동산, 특수물건 전문 평가사로 구분하여 주택과 부동산 전문에만 교육요건과 실무경험요건, 시험합격을 요구하되 수준을 달리 정한다. 특수물건 전문은 부동산전문 중에서 해당 물건 실무경험이 있는 자에게 별도로 자격을 인정한다.

(2) 선발 요건

① 교육요건

학점이수제를 시행하고, 1차 면제자에게도 이를 필수 요건으로 요구한다. 공인회계사는 2007년 1월 1일부터 "학점이수제도"의 시행으로 "학교 등에서 학점이수 해당과목별로 회계학 및 세무관련과목 12학점 이상, 경영학과목 9학점 이상, 경제학과목 3학점 이상을 이수한 자 또는 이수한 것으로 학점인정을 받은 자"만이 공인회계사 시험에 응시할 수 있다. 또한 제1차시험의 합격자가 제1차시험 합격연도에 실시된 제2차시험의 과목 중 매과목 배점의 6할 이상 득점한 경우에는 다음 회의 제2차시험에 한하여 그 과목의 시험을 면제하나, 제1차 시험에 합격한 당해연도의 제2차시험에 응시한 경우에만 부분합격 과목이 생길 수 있다. 직전연도 제1차시험에 합격한 자가 제1차시험을 면제받아 유예자로서 제2차시험에 응시한 경우에는 부분합격제가 적용되지 않는다. 공인회계사법 제6조제1항 각호의 해당자(경력자)가 제2차시험에 응시한 경우에는 당해 연도 제1차시험에 합격한 것으로 간주하여 부분합격제를 적용한다.

감정평가사 시험에서도 학점이수제를 실시하되, 학교 등에서 부동산학 관련 과목 12학점, 투자 및 금융 과목 6학점, 경제학 3학점 등 21학점을 이수하거나 이수한 것으로 인정받은 자만 시험에 응시할 수 있도록 한다. 2차 시험과목이 3개 과목에 지나지 않으므로 부분합격제는 시행하지 않는다.

② 실무경험요건

주택전문은 시험 합격 후 실무수습으로 실무요건을 대체한다. 1차 면제자가 2차 시험에 합격한 경우는 실무수습이 면제되므로 실무경험요건도 면제된다.

주택 감정평가사 자격 취득 이후 주택전문으로 2년간 실무경험이 있어야 부동산전문 자격 시험에 응시할 수 있으며, 부동산 감정평가사 자격 취득자는 2년간 주택 감정평가업무 실적이 있음을 인정받아야 부동산 전문 자격을 취득한다.

(3) 자격유지 요건

자격을 계속 유지하려면 자격관리위원회에서 인정하는 일정 학점을 이수해야 하며, 관련 실무경력이 일정 수준 이상 유지되어야 한다.⁷⁾

<표 7> 감정평가사 교육, 실무경험 및 계속교육 요건(안)

구분	교육요건	실무경험요건	계속교육요건
주택전문	필수과목 포함 21학점 이상	실무수습	12월에 10시간 이상
부동산전문	필수과목 포함 30학점 이상 선택과목 2과목 이상	실무수습 주택전문 2년	12월에 15시간 이상
특수물건전문	필수과목 포함 45학점 이상 선택과목 4과목 이상	부동산전문 5년	12월에 20시간 이상

* 필수과목: 경제학, 재무관리, 통계학, 민법, 부동산공법

* 선택과목: 회계학, 경영학, 부동산학, 도시계획학, 지리학, 건축학, 기계공학 등 관련 공학 과목

3) 시험과목의 조정

감정평가사 시험과목은 자격등급화를 전제로 조정한다. 감정평가사 자격을 주택전문, 부동산전문, 특수물건전문으로 구분하되, 시험제도는 주택과 부동산 감정평가사만 운영하고, 특수물건은 실무경험요건과 해당 특수물건 감정평가사 심사로 대체한다.⁸⁾ 주택과 부동산 감정평가사 자격시험은 동시에 치르되, 시험의 난이도와 범위를 각각 정하여 실시한다. 자격등급제를 시행하기 어려울 경우에는 주택과 부동산 감정평가사 시험과목을 통합한다. 이 경우에도 자격 취득 후 일정기간 동안은 주택만 평가할 수 있도록 하고, 일정기간 경과 후 교육, 실무경험 등을 감안하고 부동산 감정평가사 심사 후 부동산전문자격을 인정하도록 한다.

(1) 1차 시험과목

① 법률의 추가

기존 부동산관계법규 과목 외에 주택법, 택지개발촉진법, 도시정비법과 도시개발법을 주택전문 시험에 추가하고, 부동산전문 시험에는 주택 이외 부동산과 관련하여 농지법, 산지관리법을 추가하고, 부동산 조세 관련하여 상속·증여세법, 소득세법, 지방세법 중 감정평가 관련 조항을 포함한다. 그리고 부동산 증권화와 유동화 관련하여 부동산투자회사법, 자산유동화법, 한국주택금융공사법, 자본시장법 중 관련 조항을 포함한다.

② 과목의 추가

1차 시험에 부동산학개론을 추가한다. 주택전문은 경제, 정책, 시장분석을 포함하고, 부동산전문에는 경제, 정책, 시장분석에 재무관리와 관련한 투자, 금융, 개발을 포함한다. 부동산전

7) 등록을 한 공인노무사는 개업노무사의 전문성과 윤리의식을 높이기 위한 내용으로 구성되어 있는 보수교육을 1년에 8시간으로 하되, 윤리교육이 1시간 이상 포함되어야 한다(부록 참조).

8) 현재 감정평가사 자격자에 대해서는 실제 업무에 참여한 실적을 토대로 특수물건 감정평가사 자격을 부여하는 경과규정을 둘 수 있다.

문에서 부동산학개론은 재무관리 수준의 지식을 측정한다. 즉 자본시장이론과 기업재무이론을 모두 포함하도록 시험수준과 범위를 정한다.

(2) 2차 시험과목

① 감정평가이론 분리

감정평가이론을 주택전문과 부동산전문으로 분리한다. 주택전문에서는 주택을 평가할 때 주로 적용하게 되는 원가법과 거래사례비교법을 중심으로 한다. 부동산전문은 소득접근법을 중심으로 출제한다. 물론 부동산평가이론 중 총론에 해당하는 가치, 평가과정, 평가원리 등은 주택전문과 부동산전문 시험에 포함한다.

② 감정평가실무 분리

주택전문에서는 실무에서도 주택을 대상으로 한 문제만 포함하며, 부동산전문에서는 주택은 물론 주택 외 부동산을 대상으로 한다. 주택전문에는 주택가격공시업무를 포함하며, 부동산 전문에는 공시지가업무와 보상평가업무를 포함한다.

③ 시험과목 만점 배점의 차별

감정평가사 자격시험 중 가장 중요한 과목이 감정평가실무다. 따라서 현행 각 과목별 만점이 모두 100점으로 되어 있다.⁹⁾ 감정평가법규와 이론은 각각 100점으로 하되, 감정평가실무는 2과목으로 보고 200점 만점으로 변경하여 감정평가실무의 중요성을 높일 필요가 있다. 물건별 평가목적별 평가방식의 적용은 물론 감정평가서 작성, 평가윤리 등에 대한 실무 적용 능력을 측정하는 문제를 집중적으로 출제하도록 한다.

9) 공인노무사는 2차 4과목 중 노동법은 150점 만점이며, 법무사도 각 과목별 만점은 100점이나 각 과목 내 분야별 배점은 중요도에 따라 다르며, 공인회계사도 1차 회계학과 2차 재무회계는 150점 만점이다(부록 참조).

<표 8> 감정평가사 시험 과목 조정(안)

시험 구분	출제과목 및 범위			
	주택전문		부동산전문	
1차 시험 (선택형)	민법(100점)	총칙 물권	민법(100점)	총칙 물권
	경제학(100점)	미시, 거시	경제학(100점)	미시, 거시, 국제
	회계학(100점)	회계원리, 이론	회계학(100점)	회계원리, 이론, 재무, 원가
	감정평가관계 법규 1(100점)	국토계획법 부감법 국유재산법 건축법 지적법 부동산등기법 도시정비법 주택법 택지개발촉진법 도시개발법	감정평가관계 법규 2(100점)	관계법규 1 농지법 산지관리법 부동산투자회사법 자산유동화법 중 일부 한국주택금융공사법 자본시장법 중 일부 상속·증여세법 중 일부 소득세법 중 일부 지방세법 중 일부
	부동산학원론 1(100점)	경제, 정책, 시장분석	부동산학원론 2(100점)	원론 1 투자, 금융, 개발 (재무관리)
2차 시험 (논문형, 기술형)	감정평가법규 (100점)	토지보상법 부감법	감정평가법규 (100점)	토지보상법 부감법
	감정평가이론 1(100점)	거래사례비교법, 원가법 중심	감정평가이론 2(100점)	이론 1 소득접근법, 부동산통계 중심
	감정평가실무 1(200점)	주택	감정평가실무 2(200점)	실무 1 부동산

4) 선발방식의 개선

현재 시행하고 있는 최소합격인원제도는 감정평가사의 질적 저하를 초래할 수 있다. 이 제도가 아니면 시험에 합격할 수 없는 수험생이 합격하게 되어 충분한 지식이 없이도 시장에 진입하게 되는 것이다. 감정평가시장이 활황이어서 감정평가사가 다른 직업보다 고소득을 올릴 경우 우수한 자원이 몰려 최소합격인원제도로도 우수한 평가사를 확보할 수 있겠지만, 시장상황이 좋지 못할 경우에는 반대의 상황이 나타나게 될 것이다. 이는 감정평가사에 대한 신뢰성 저하는 물론 공시업무 등 국가 행정에 대한 불신으로 이어질 수 있으므로 반드시 폐지해야 한다. 시험의 난이도를 평균적으로 유지한다는 조건으로 절대평가방식이 가장 바람직하다. 그래야 일정한 전문지식 수준을 갖춘 자가 지속적으로 감정평가사 집단에 유입될 수 있다.

5. 결론

이 글에서는 현행 감정평가사 자격 취득 요건 중 시험과목을 중심으로 개선방향을 살펴보았다. 시험과목의 개선은 자격제도의 개선과 동시에 이루어져야 하기 때문에 전문성 강화를 위한 자격등급제, 교육과 실무경험 등 자격요건, 그리고 자격유지 요건도 간략하게 언급했다. 실무수습도 자격취득을 위해 중요한 요건이나 여기서는 다루지 않았다.

우선 감정평가사 자격을 평가대상을 기준으로 부동산과 특수물건으로 나누고, 부동산은 주택전문과 부동산전문으로 구분했다. 자격 취득을 위한 요건으로 교육요건을 추가했다. 자격 취득 경로는 우선 주택전문자격을 취득하고 실무경험요건을 충족하면 부동산전문자격을 취득할 수 있도록 하는 경로와 처음부터 부동산전문자격을 취득할 수 있는 경로로 구분했다. 부동산전문자격을 곧바로 취득한 경우에도 일정한 기간 동안은 주택만 전문으로 평가하고 실무경험요건을 충족한 경우에 부동산전문자격을 인정한다. 부동산전문자격을 취득한 후, 일정한 실무경험요건을 충족하면 특수물건전문자격을 취득할 수 있다. 이 때 해당 물건에 대한 감정평가보고서를 심사하여 그 합격여부를 결정한다.

시험은 자격등급제에 따라 주택전문시험과 부동산전문시험으로 나누고, 각각 1차 시험과 2차 시험을 시행한다. 1차 시험에 부동산학원론 과목을 추가하고(재무관리 포함), 감정평가법규 과목에 도시정비법, 부동산투자회사법 등 감정평가관련 법률을 추가한다. 2차 시험에서는 감정평가이론에 부동산통계를 추가하고, 감정평가실무는 출제영역을 더 실무적으로 필요한 분야로 강화한다. 또한 전반적인 감정평가제도 전반을 관할할 중앙감정평가위원회를 두고 부동산가액공시, 감정평가기준, 자격, 시험 등을 관리함으로써 체계적이고 상시적인 업무체계를 갖출 필요가 있다.

<참고문헌>

김용창(2002), “미국과 영국의 감정평가제도 정비에 대한 연구”, 감정평가논집 12(2), 25-52.

윤동건·김태훈(2006), “감정평가사 시험제도 개선방안 소고”, 감정평가학논집 5(1), 51-78.

정병윤(2000), “감정평가제도의 발전방향”, 감정평가논집 10, 399-411.

정수연(2009), “공시제도의 안정적 발전을 위한 감정평가사의 전문성강화방안-미국 감정평가사 자격등급제의 시사점을 중심으로-”, 부동산연구 19(2), 43-71.

<https://netforum.avectra.com/eWeb/StartPage.aspx?Site=taf&WebCode=HomePage>
(2012.11.20 최종 방문)

<http://www.appraisers.org/ASAHome.aspx> (2012.11.20 최종 방문)

<http://www.mlit.go.jp/> (2012.11.20 최종 방문)

<부록>

1. 공인회계사 시험과목

공인회계사의 자격이 있는 자가 직무를 행하고자 하는 경우(회계법인의 사원 또는 직원이 되고자 하는 경우를 포함한다)에는 1년 이상의 실무수습을 받은 후 금융위원회에 등록하여야 한다. 다만 시험의 일부 면제자는 실무수습을 면제한다.

	교시	시험시간	시험과목	문항수	배점
1차 시험	1교시	110분	경영학	40	100점
			경제원론	40	100점
	2교시	120분	상법(총칙, 상행위, 회사, 어음·수표법)	40	100점
			세법개론	40	100점
	3교시	80분	회계학(회계원리, 회계이론)	50	150점
	-	-	영어	-	
2차 시험	1일차	1	120분	세법	100점
		2	120분	재무관리	100점
		3	120분	회계감사	100점
	2일차	1	120분	원가회계	100점
		2	150분	재무회계	150점

2. 법무사 시험과목

가. 제1차시험 : 객관식 필기시험

나. 제2차시험 : 주관식 필기시험(제1차 시험 합격자 및 면제자에 한함)

다. 제3차시험 : 구술시험(제2차 시험 합격자에 한함)

법무사 직무수행에 필요한 전문지식과 응용능력을 평정함

법무사자격이 있는 자가 법무사로서 업무를 하려면 대법원규칙으로 정하는 연수교육을 마친 후 대한법무사협회에 등록을 하여야 한다(자격인정자 1주일 이상, 시험합격자 3주일 이상, 시험합격자가 등록취소후 다시 등록하는 경우 1주일 이상).

구분	1차 시험	2차 시험
제 1과목	헌법(40) 상법(60)	민법(100)
제 2과목	민법(80) 가족관계의 등록 등에 관한법률(20)	형법(50) 형사소송법(50)
제 3과목	민사집행법(70) 상업등기법 및 비송사건절차법(30)	민사소송법(70) 민사사건관련서류의 작성(30)
제 4과목	부동산등기법(60) 공탁법(40)	부동산등기법(70) 등기신청서류의 작성(30)

3. 공인노무사 시험과목

공인노무사 자격이 있는 사람이 직무를 개시하려면 등록을 하기 전에 6개월 이상 1년 이내의 연수교육을 받아야 한다. 또한 등록을 한 공인노무사는 개업노무사의 전문성과 윤리의식을 높이기 위한 내용으로 구성되어 있는 보수교육을 1년에 8시간으로 하되, 윤리교육이 1시간 이상 포함되어야 한다.

구분		과목	배점	출제범위
1 차 시험	필수과목(5)	노동법(1)	100점	「근로기준법」, 「파견근로자보호 등에 관한 법률」, 「기간제 및 단시간근로자 보호 등에 관한 법률」, 「산업안전보건법」, 「직업안정법」, 「남녀고용평등과 일·가정 양립지원에 관한 법률」, 「최저임금법」, 「근로자퇴직급여 보장법」, 「임금채권보장법」, 「근로복지기본법」, 「외국인근로자의 고용 등에 관한 법률」
		노동법(2)	100점	「노동조합 및 노동관계조정법」, 「근로자참여 및 협력증진에 관한 법률」, 「노동위원회법」, 「공무원의 노동조합 설립 및 운영 등에 관한 법률」, 「교원의 노동조합 설립 및 운영등에 관한 법률」
		민법	100점	총칙편, 채권편
		사회보호법	100점	「사회보장기본법」, 「고용보험법」, 「산업재해보상보험법」, 「국민연금법」, 「국민건강보험법」, 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」
		영어	100점	영어능력검정 시험성적으로 대체
	선택과목(1)		100점	경제학원론, 경영학개론
2 차 시험	필수과목(3)	노동법	150점	「근로기준법」, 「파견근로자보호 등에 관한 법률」, 「기간제 및 단시간근로자 보호 등에 관한 법률」, 「산업안전보건법」, 「산업재해보상보험법」, 「고용보험법」, 「노동조합 및 노동관계조정법」, 「근로자참여 및 협력증진에 관한 법률」, 「노동위원회법」, 「공무원의 노동조합 설립 및 운영 등에 관한 법률」, 「교원의 노동조합 설립 및 운영 등에 관한 법률」
		인사노무관리론	100점	
		행정쟁송법	100점	행정심판법 및 「행정소송법」과 「민사소송법」 중 행정쟁송 관련 부분
	선택과목(1)		100점	경영조직론, 노동경제학, 민사소송법
3차 시험 (면접시험)		1인당 10분 내외		1. 국가관·사명감 등 정신자세 2. 전문지식과 응용능력 3. 예의·품행 및 성실성 4. 의사발표의 정확성과 논리성
노동법은 노동법의 기본이념 등 총론 부분을 포함				