
감정평가산업의 경쟁력 강화를 위한 개선방안

2020. 9. 11

국 토 교 통 부
부동산평가과

순 서

I . 추진배경 및 경과	1
II . 현황 및 동향	2
III . 정책 추진방향	5
IV . 감정평가산업 개선방안	6
1. 공정한 시장구조 확립	6
2. 역량강화 및 경쟁력 제고	9
3. 안정적 신뢰 구축	12
V . 향후계획	14

I. 추진배경 및 경과

□ 감정평가업은 '70년대 도입 후 부동산 중심의 가치평가산업으로 성장

* 토지평가사('72) + 공인감정사('73) → 감정평가사로 일원화('89) 및 경쟁구조 형성

○ 토지·건물·동산 등 객관적 가치평가를 통해 자산시장의 건전한 거래질서에 기여하고, 과세·수용·담보 등 행정·금융활동 지원

* (보상) 공익사업에 의한 재산권 보호, (담보) 적정가치 산정을 통한 금융부실 방지

□ 최근 부동산 개발사업의 감소, 시세정보 보편화 등 외부적 변화와 시장 내 불공정 구조로 인해 감정평가산업의 성장이 둔화

○ 공공 SOC 투자감소, 온라인 시세정보 서비스업체 증가, 시세통계 다양화 등으로 감정평가 수요에 대한 안정성이 낮아지는 한편,

- 공적 수요가 줄고, 서비스 질이 강조되는 사적 평가가 상대적 증가

○ 대형법인 위주 시장구조, 의뢰인 갑질, 평가에 대한 신뢰문제 등 누적된 문제와 반복되는 업역 갈등은 산업의 경쟁력을 약화

⇒ 공인 가치평가산업으로서 자산·금융시장의 건전한 발전을 지속 뒷받침해 나갈 수 있도록, 안정적이고 건실한 성장기반 형성 필요

- 사적평가 중심으로 변화되는 산업환경에 부응하여 서비스 경쟁력을 강화하고, 수요자로부터 신뢰 받을 수 있는 시장환경 구축 추진

□ 전문기관 연구용역과 관계기관 협의 등을 거쳐 산업 발전방안 마련

* 「시장환경 변화에 따른 감정평가산업 발전방안 연구」('19.11.~'20.5, 건국대)

○ 부동산 전문가, 감정평가협회, 감정원 등으로 정책 협의체*를 구성, 방안을 검토하고, 업계·소비자 등 의견도 충분히 수렴('19.11~'20.9)

* 학계, 연구원, 감정평가협회, 감정원 등 9명으로 협의체 구성·운영('19.11.~'20.5)

Ⅱ. 감정평가산업의 현황 및 동향

□ (변화하는 산업환경) 부동산 공시, 수용보상 등 공적 평가가 수요를 견인하여 왔으나, '10년 이후 공적평가 수요가 둔화

○ 금융기관의 담보평가, 사인 간 매입·매도 등 일반거래를 위한 감정 평가가 증가하면서, 사적 평가가 전체 수요의 70% 수준으로 상승

< 감정평가 부문별 매출규모·비중 및 연평균 증감율 (단위 : 억원, %) >

부 문		공적 평가					사적 평가(비중,%)			
구 분	합계	부동산 가격공시	보상	국공유재산	경매·쟁송	소계 (비중)	담보	사인 간 거래 등	자산재평가 자문상담 등	소계 (비중)
	규모	규모(비중)	규모(비중)	규모(비중)	규모(비중)		규모(비중)	규모(비중)	규모(비중)	
1992년	1,067	139 (13%)	191 (17.9%)	53 (5%)	86 (8.1%)	469 (44%)	408 (38.2%)	127 (11.9%)	63 (5.9%)	598 (56%)
2010년	5,507	1,117 (20.3%)	825 (15%)	242 (4.4%)	490 (8.9%)	2,674 (48.6%)	1,633 (29.7%)	858 (15.6%)	342 (6.1%)	2,833 (51.4%)
2019년	8,613	482 (5.6%)	946 (11%)	461 (5.4%)	487 (5.7%)	2,376 (27.7%)	3,814 (44.3%)	2,175 (25.3%)	248 (2.8%)	6,237 (72.4%)

- 전반적인 산업의 성장세는 '10년 이전에 비하여 점차 둔화되는 추세

* 연평균 성장률 : ('92~10년) 9.5% → ('11~'19년) 5.3%

○ 대다수 감정평가가 부동산 부문에 집중되어 있고, 동산이나 무형 자산 등 가치평가는 여전히 매출의 약 4.6% 수준('19)에 불과

- 부동산 외 자산에 대한 다른 업종의 유사감정*에 따른 갈등도 발생

* (회계사) 기업자산평가, (조경업자) 수목보상평가, (기술사) 차량가치산정 등 소송·분쟁 등이 있으며, 가치평가는 감정평가사의 고유업무라고 판결한 판례 有(대법원, '15)

□ (대형법인 중심구조) '07년 형성된 13개 대형법인체제가 현재까지 공고히 유지되어 중소법인 및 개인사무소의 신규 성장에 한계

○ 대형법인이 전체 시장매출의 80.7%를 점유하고 있으며, 1인당 매출액에 있어서도 대형법인의 우세현상이 뚜렷

* 1인당 매출액 변화('07→ '19, 억원) : 대형 2→ 2.8, 중소 1.4→ 1.4, 개인 0.8→ 0.5

< 업태별 영업 현황('19) >

구분 (업체수)	소속 평가사 수	매출액	인당 매출	주요부문
대형 (13)	2,385명	6,951억	2.8억	담보, 일반거래
중소형 (61)	552명	1,300억	1.4억	보상, 담보, 일반거래
개인 (665)	624명	361억	0.5억	경매, 공매

* 법인·사무소 수('07→'19) : 대형 13개 유지, 중소 9 → 61개, 개인 213 → 665개

** 대형법인 매출비중(%) : 부동산공시 98%, 담보 92%, 보상 65%, 일반거래 79%

- 대부분의 신규자격사가 대형법인으로 유입되고 있으며, 소규모 법인 또는 사무소 등 중소기업체는 인력난을 경험

* 신규자 취업현황('18) : 대형 70%, 중소 28%, 개인사무소 개업 1%, 기타 1%

□ **(불공정 의뢰관행) 사적평가가 증가함에 따라, 의뢰인이 '갑의 지위'를 악용하여 공정한 평가를 저해하는 불공정 사례도 빈번**

- 특히, 의뢰인과의 지속적인 거래관계가 구축되는 담보평가의 경우 무료 탁상감정 요구, 수수료 미지급 등 부당관행 만연

【 의뢰인의 주요 불공정행위 사례 】

- ① 정식 의뢰 전 물건의 개략적인 가격을 사전에 요구(탁상감정 등) 한 뒤, 정보만을 편취한 채 수수료 절감을 목적으로 평가서 반려

* '18년 가격자문 257만 건 중 37.8만 건(14.7%)만 감정평가 의뢰

- ② 정식 의뢰에 따라 감정평가서를 발급하였음에도, 수수료·실비 등 정당한 대가 미지급 (의뢰 철회 후 수수료 미지급)

* '18년 담보평가 380,404건 중 87,493건(23%)이 대출 미실행으로 의뢰취소
→ '16~'18년 간 미지급액은 약 430억원 규모 추산

- ③ 이해관계에 따라, 고가 또는 저가평가 중용

□ **(인력양성 등 성장기반 미흡) 전문인력 수급 제한 및 부동산 외 분야에 대한 전문성 부족으로 인해 산업의 경쟁력 부실**

- 150~200명 정도*의 최소선발인원 정도만 감정평가 자격을 취득하고 있어 서비스 다각화와 경쟁 활성화에 제약

* 감평가 합격자수 : 135명('00) → 154명('05) → 207명('10) → 162명('15) → 181명('19)

** (자격별 개업인력, 명) 변호사 2.2만, 세무사 1.3만, 회계사 1.4만, 평가사 4천

- 기술·권리·환경가치 등 부동산 외 분야 전문성 부족, 감정평가사 고령화*도 감정평가업의 지속가능한 성장을 저해하는 요인

* 20대 0.3%, 30대 15%, 40대 38%, 50대 22.4%, 60대 14.5%, 70대 이상 9.7%

□ (감정평가에 대한 신뢰부족) 일부 위법사례가 평가의 신뢰를 훼손,
반면 전문자격제도 특성상 외부감독만으로는 부실평가 방지에 한계

○ 평가서 부실여부 등에 대한 공적 감독제도*를 두고 있으나, 심사
범위가 제한적이고 다수의 민원성 의뢰로 실효적 검증 곤란

* ① 표본조사 : 평가서의 표본을 무작위로 추출하여 절차위반 여부 등 개략 조사
→ 무작위 추출방식으로 운영되어 적발율 미흡('19년 4천 건 중 2건)

** ② 타당성 조사 : 의뢰인 요청 또는 직권 등으로 부실평가여부에 대해 심층 검토·징계
→ 다수 민원성 의뢰로 실효성 한계('19년 90건 중 견책 이상 징계는 2건)

○ 감정평가 시 준수하여야 하는 기준(고시)은 법적 효력이 제한되어
강제력이 부재하고, 평가분야별 구체적 기준도 미흡*

* 부령(감정평가규칙)은 평가절차와 원칙만 간략히 제시하고,
실무기준(고시)도 주요 평가분야별로 원칙적인 평가방식만 설명

○ 위법한 평가사에 대한 징계이력이 공개되지 않아 처벌의 실효성
한계*, 감정평가절차·내용 등에 대한 불충분한 설명도 문제로 지적**

* 타 자격사례 : 변호사·법무사·변리사·회계사는 징계정보를 인터넷 등에 공개 중

** '19년 소비자 만족도 조사결과, 평가과정·내용설명에 대한 만족도 미흡

□ (정형화된 서비스) 틀에 박힌 평가서 양식과 평가사 중심 법인구조,
업역 제한 등 규제는 전문성을 활용한 새로운 서비스 발굴을 제한

○ 반면, KB시세, 부동산테크 등 온라인 부문 부동산 시세정보가 다양화,
빅데이터 기반 시세 제공업체 등 프롭테크 산업의 발전도 가속화

○ 일부 평가업체들은 감정평가 선례정보 등을 활용한 빅데이터 구축을
통해 프롭테크 시장에 진출하거나* 종합부동산업체로 발전 도모

* 일부 감정평가법인 데이터 기반의 감정평가 및 자동가치산정 서비스 등 제공

Ⅲ. 정책추진 방향

- (시장구조) 대형·중소형·개인이 공정하고 건전한 경쟁을 할 수 있는 시장 환경을 조성하고, 의뢰인의 불공정한 갑질 근절
 - 또한, 국가자격으로서 감정평가사 제도의 근간을 확립하고, 자격사 간 합리적 역할 분담을 위해 업역을 명확히 정립할 필요
- (역량강화) 서비스 개선을 저해하는 낡은 규제를 개선하고, 양질의 전문 인력을 양성하여 지속가능한 감정평가 산업 기반 조성
 - 특히, 빅데이터 및 AI 등 4차산업혁명 기술을 활용한 디지털 감정평가가 활성화될 수 있도록 지원
- (신뢰구축) 표본조사·타당성 조사 등 공적 감독기능을 효율화하면서 업계의 자정작용도 강화하여 신뢰 구축

< 분야별 주요 추진과제 >

분 야	주요 과제
공정한 시장구조 확립	① 공정한 시장환경 조성 ② 의뢰인 불공정관행(갑질) 근절 ③ 감정평가 업역 정립
감정평가 역량 강화 및 경쟁력 제고	① 서비스 경쟁을 위한 규제 개선 ② 전문인력 적정 공급 및 교육 개선 ③ 데이터 기반 스마트 감정평가 지원
안정적 신뢰 구축	① 감정평가 신뢰성 향상 ② 관리·감독의 공정성 제고 ③ 전문자격 자정작용 강화

IV. 개선방안

1 공정한 시장구조 확립

- ◇ (산업구조) 대형법인 중심 → 대중소형법인·개인사무소 간 공정 경쟁
- ◇ (의뢰관계) 이해관계에 따른 甲乙관계 → 객관적이고 공정한 평가 확보

(1) 공정한 시장환경 조성

- ① (공시물량 배정 개선) 대형법인에게 주어졌던 공시지가 물량배정 혜택*을 폐지, 중소·개인의 공시업무 참여 장벽 완화 ('21년 공시부터 적용)

* 소속평가사 수 40명 이상 등 일정요건을 갖춘 대형법인에 대하여 전체 공시물량의 일부('19년까지 50%, '20년 30%)를 우선 배정

- 소규모 업체는 충족하기 어려웠던 공시참여 요건도 합리적으로 개선*

* (기준) ¹⁾소속평가사 수 20인 이상, ²⁾법인 내 심사부서 운영, ³⁾감사보고서 제출 등 (개선) ¹⁾평가사 수 기준 폐지, ²⁾협회 등 심사 인정, ³⁾국세청 표준재무제표도 인정

- ② (협회 추천제) 감정평가사협회를 통한 평가사 추천* 시 대형법인에게 집중** 되던 추천물량의 중소·개인사무소 배분 형평성 제고

* 보상, 택지비, 경매 등 분야에서 업체선정의 공정성을 위해 운영 중('16~)

** 배분비율('19) : (전체) 대형 61%, 중소형 37% / (800억 이상 물건) 대형 92%, 중소형 8%

- 우선, 감정평가법·토지보상법 등 근거법령에서 규정된 대형법인 우위의 추천물량 배정기준을 정비*(감평법·보상법 시행령 개정, '21)

* (기준) 감정평가법인등 협회 추천 시 감정평가법인등의 조직규모를 기준으로 배분 (개선) 손해배상능력, 업무실적 등을 갖출 경우 조직규모와 무관히 물량 배정

- 대상물건의 액수에 따라 중소·개인사무소의 참여를 제한*하던 협회 내부 추천지침도 함께 보완(협회 지침 개정, '20)

* (현행) 100억 이상 물건 : 개인 수주불가, 800억 이상 물건 : 추천 시 대형법인 필수 포함 (개선) 손해배상능력을 갖출 경우 추천

[2] 의뢰인의 불공정관행 근절

- ① (甲질 제한) 평가의 공정성과 신뢰성 제고를 위해 '甲의 지위'를 악용한 의뢰인의 불공정 행위를 금지(감평법 개정, '20)

【의뢰인의 주요 불공정 사례 및 개선(안)】

주요 불공정 행위	개선(안)
▶ 정식 의뢰 전 물건의 개략적인 가격을 사전에 요구하고, 정보만을 편취한 채 수수료 절감을 목적으로 정식평가 미의뢰 ▶ 감정평가 가액을 사전에 요구하고, 이해관계에 걸맞는 금액을 제시한 업체에게 정식평가를 의뢰하는 관행 有 ▶ 이해관계에 따라, 고가 또는 저가평가 종용	▶ 정식평가 의뢰 전* 감정평가 가액정보**를 사전에 요구하는 행위 금지 * 정식 감정평가를 의뢰 이후에는 개략적 가액정보 취득 가능 ** 감정평가 가액이 아닌 단순 정보인 경우 가능 ▶ 의뢰인이 사전에 감정평가액을 제시하거나 특정한 가액평가를 요구하는 행위 금지

- 의뢰인에 대해 감정평가사의 독립적 지위*를 명확히 규정하여, 평가에 대한 의뢰인의 부당한 영향력을 차단, 평가의 객관성 제고

* 변호사 예 : 공공성을 지닌 법률전문직으로서 자유롭게 직무를 수행(변호사법)

- ② (수수료 미지급 개선) 수수료 지급 후 평가서를 발급하는 것을 원칙*으로 정립하여 사후 수수료 미지급 관행근절(시행규칙 개정, '20)

* (현행) 시행규칙 상 특약규정에 의해 '수수료 지급 전 평가서 발급' 가능
(개선) 특약규정 삭제→ 평가서 발급 후 수수료를 지급토록 하는 부당계약 금지

- 평가서 발급 후 의뢰를 취소하여 수수료를 축소 지급하는 관행 개선을 위해, 의뢰 철회 시 수수료를 적정 수준으로 조정

* 평가서 작성 전 : (현) 예정수수료 0.3 이내+실비→ (개) 인건비(사전협약)+실비
평가서 작성 후 : (현) 예정수수료 1/2 이내+실비→ (개) 예정수수료 1/2+실비

【수수료 미지급 사례 및 개선(안)】

주요 불공정 행위	개선(안)
▶ 정식 의뢰에 따라 감정평가서를 발급하였음에도, 의뢰 철회 후 수수료 미지급(실비만 지급하거나 실비조차 미지급)	▶ 감정평가 후 정당한 사유 없이 수수료를 지급하지 않는 행위 등 금지 ▶ 先 보수지급 後 평가서 발급 원칙 확립

[3] 감정평가 업역 정립

① (업역범위) 토지 등 감정평가대상에 대한 포괄적 업무범위를 근거 법률 및 목적별*로 정리, 업역 불확실성 해소(감평법 개정, '20)

* (현행) ¹⁾공시법에 따른 업무, ²⁾공시법에 따른 평가, ³⁾타인의 의뢰에 따른 평가,
⁴⁾법원소송·경매를 위한 평가 등 일관된 기준 없이 혼재·중복

** (개선) ¹⁾보상(토지보상법), ²⁾국공유재산 매입매각(국유재산법), ³⁾기업평가(자본시장법) 등
근거법률과 평가목적을 병기하여 명확히 규정

○ 회계사, 변리사 등과 기업가치, 지적재산권 등을 둘러싼 업역 갈등 해소를 위해 감정평가업무에 대해서는 평가사에 의뢰토록 명시

* (현행) 감정평가법인등이 아닌 자는 감정평가업 금지

** (추가) 감정평가법인등이 아닌 자가 감정평가를 포함하여 주된 업무를 의뢰받는
경우 감정평가업무에 대해서는 감정평가업체에 재의뢰→ 업역구분을 보다 구체화

② (신규업무) 공익적 필요나 국민재산권 보호를 위해 자산가치를 공정하게 산정할 필요가 있는 새로운 분야에 대해 감정평가 제도화

○ 리츠 자산가치 재감정,* 감정평가 관련 처분**에 대한 행정심판 청구 대리, 원가계산 등 신규업무 수행근거 마련(감평법 개정, '20)

* 최초가격 대비 일정비율 이상 자산가치가 하락한 리츠는 재평가 권고 도입 예정('21)

** 부동산가격공시·보상가액 결정 및 재결 등에 대한 행정심판 청구, 이의신청 등

○ LH, 감정원 등 공적기관으로 한정되었던 공공사업 보상업무* 중 소규모 사업 등에 대해, 전문성을 갖춘 평가법인 수행방안** 마련('20)

* 보상계획 수립, 공부조사, 물건조서 작성, 보상협의, 계약체결 및 보상금 지급 등

** 보상업무 위·수탁 실태파악 및 방안마련('20) 후 법령개정 및 시범사업 추진('21)

- 감정평가법인의 공공사업 보상업무를 통해, 추구 민간 보상분야의 객관성·공정성 제고도 기대

2 감정평가 역량강화 및 경쟁력 제고

- ◇ 낮은 규제의 개선과 데이터 기술 활용으로 서비스 역량 강화
- ◇ 우수 인력의 안정적 양성·공급과 전문성 강화로 경쟁력 제고

(1) 서비스 경쟁을 위한 규제 개선

- ① (평가서 자율화) 평가서에 포함되어야 할 필수적 사항*만 법령에 규정, 정형화된 서식은 폐지하여 서비스경쟁 유도(감평법 시행규칙 개정, '20)
 - * 평가기관·평가사, 평가목적, 기준시점, 평가가액, 산출근거, 대상물건 소재지 등 특성
 - 대상물건 종류, 난이도, 목적, 조사물량, 민원강도, 의뢰인 요구 등에 따른 평가서 형식의 차별화를 통해 서비스 경쟁을 촉진
 - * (예시) 담보 : 신속한 요약평가서, 보상 : 이해관계 고려, 산출근거 등 상세한 평가서
- ② (법인 사원기준) 감정평가법인이 다양한 자산평가·관리 등 서비스를 제공할 수 있도록 평가사가 아닌 이사·사원을 허용*(감평법 개정, '20)
 - * (현행) 감정평가사만 감정평가법인의 이사·사원 역임 가능
(개선) 감정평가사가 아닌 자도 이사·사원이 될 수 있도록 규제 개선
 - ※ 평가사가 아닌 이사·사원 비율은 전체 이사·사원의 30%이내로 하되, 단계적으로 완화
 - 다만, 평가법인의 타 업계 종속을 방지하고 독립성을 보장하기 위해 대표이사는 감정평가사만 역임할 수 있도록 변경
- ③ (차별 해소) 부동산업으로 분류되어 청년인재 고용보조 등 중소기업 인력지원 사업에서 배제되었던 감정평가업에 대한 차별 개선 추진*
 - * 「중소기업 인력지원 특별법」 등 개정 필요

(2) 전문인력 적정 공급 및 교육 개선

- ① (자격사 적정 수급) 젊고 우수한 인재들이 감정평가시장에 안정적으로 공급될 수 있도록 적정 규모의 자격사 배출

- 연 150~200명 사이에서 통제되던 **합격자 수**를 '21년부터 전문분야 확대 등을 고려해 **200명 이상**으로 점진적으로 **확대**, 안정적 인력수급 도모

* ('09~'13) 200명 → ('14)180명 → ('15~'17)150~160명 → ('18)170명 → ('19)180명

- ② (청년인력 공정 기회) 자격취득과 영업등록을 구분*하여, 시험응시 자체가 금지되었던 **미성년자**에 대한 **응시제한 해소**(감평법 개정, '20)

* (현행) 미성년 자격취득 자체 불가 → (개선) 자격취득 가능, 업무개시 등록 제한

- 자격증 불법대여 등 **단속***을 **정례화**하여 **부적정 인력**을 **퇴출함**으로써 신규 자격사들의 시장진입 여건도 개선('20~)

* '10년 감사원의 자격증 대여 등 단속 결과 170명 적발 사례

- ③ (교육 개편) 자격취득 후 수습교육 과정에서 **실무훈련**을 **확대·강화**하여 신규 평가사의 업무역량 강화('21~)

* (현행) 이론교육 6개월 + 실무훈련 6개월 → (변경) 이론교육 4개월 + 실무훈련 8개월

- 5년 이상 평가업을 휴업·중단하였거나, 업무정지처분 등 징계를 받은 후 재영업등록 시 **재교육·연수 의무화**(감평법 개정, '20)

* 회계사, 법무사, 공인중개사도 경력단절 시 재교육 의무연수 실시 중

- 윤리·교양 중심의 **단순 보수교육**은 **온라인 교육**으로 **전환**하고 이수시간(15시간 → 10시간)을 축소하여 부담 완화

- 감정평가를 수행하지 않는 감정원은 현장실습 근무지에서 제외

* '16년 이후 감정원은 감정평가 업무를 영위하지 않고 있으므로 현장실습 제외

- ④ (전문분야 등록) 특수감정평가 등 다양한 분야별 전문성을 갖출 수 있도록 평가대상별 **전문분야 등록제** 도입·운영('21, 협회 운영)

- 부동산, 자동차·기계류, 산업재산권, 공장, 기업가치 등 **주요한 평가대상별**로 교육을 거쳐 등록하고, 업무실적 등 관리

* 변호사 협회는 민법, 부동산, 손해배상, 금융 등 60개의 전문분야 등록 관리

(3) 데이터 기반 스마트 감정평가 지원

- ① (정보체계 고도화) 감정평가정보체계와 공시정보체계를 통합 운영하여 감정평가에 필요한 다양한 정보를 연계 제공('21)

* 감평정보체계 : 공적 의뢰 평가결과 등록, 실거래가, 공부자료(토지·건축물대장 등) 등 제공
공시정보체계 : 부동산(주택, 토지) 특성정보 및 가격정보 등 제공

- 부동산 특성정보 및 공시가격, 주택·토지·임대 등 부동산 관련 가격동향 및 시세정보 등을 종합 제공하여 감정평가 정확성 향상
- 감정평가에 대한 특성정보 자동검증 및 평가액 적정성 검증체계* 구축을 통해 감정평가의 정확성 제고 지원

* 공시가격, 감정평가 선례 등을 활용한 평가 격차율 정보를 제공하여 적정성 검토

- ② (혁신기업 지원) ICT 등 신기술 기반 혁신·창업기업에 대해 사무공간 등을 저렴하게 임대*하여 시장진입 초기 부담 경감

* 감정평가사협회 스마트센터, 감정원 강남지사 공간을 활용

- ICT, 빅데이터 등 첨단기술*을 개발, 사용하는 감정평가업체에 대한 행정적·재정적 지원근거 마련(감평법 개정, '20)

* (예시) 블록체인 기반 평가서 전자화 기술, AI·빅데이터 활용 부동산 가격형성요인 분석 및 자동가격산출·감정평가검증시스템 구축, 드론 활용 현지조사 등

- 그간 종이형태로만 발급 가능했던 감정평가서를 전자화된 형태로 발급·보존할 수 있는 법적 근거도 마련('20)

* (현행) 종이형태로만 발급·보존→ (개선) 전자적 형태로 수·발송, 보관

※ '19년 감정평가 건수 57만건 기준, 종이 감정평가서 출력·발송비용은 총 67억원으로, 업체당 年 평균 약 902만원의 비용 소요

3 안정적 신뢰 구축

- ◇ 타당성조사·표본조사를 정밀화하고, 업계 자정활동도 강화
- ◇ 업계 감독의 실효성 확보를 위해 성실의무 확대, 징계효과 제고

(1) 감정평가 신뢰성 향상

- ① (타당성조사 내실화) 민원성 의뢰로 중요분야에 역량을 쏟기 힘들었던 타당성 조사는 공적 평가 등 **중요도가 높은 분야***를 우선 수행('20)
 - * (기존) 관계기관 및 의뢰인의 요청 등에 따라 중요도에 대한 고려 없이 수행
(개선) 우선분야에 집중하고 기타 건은 협회 적정성 조사를 통해 검토
 - ** 우선분야 : 공적 의뢰평가, 대규모 개발사업, 분양가(택지비)·분양전환가, 재개발 등
 - 조사 절차도 **기초조사**(감정원)와 **심층조사**(국토부 감정평가관리·징계위원회)로 나누어 **단계별로 실시하여*** 심의의 객관성과 효율성 확보('20.9)
 - * (기존) 감정원에서 기초조사 뿐만 아니라 징계여부 등도 심의→ 객관적 검토 한계
(개선) 감정원은 기초조사만 수행, 징계위원회에서 기초조사 적정성 및 징계여부 등 검토
 - 장기화(6~7개월)된 **조사 소요기간도** 원칙적으로 **2개월 이내로 단축**하여 타당성 조사의 **시의성 제고**
- ② (표본조사 개편) 그간 무작위로 실시되었던 표본조사는 **50% 내에서 우선 추출방식**을 도입하여 조사의 실효성 강화('20)
 - **부실·불법 우려***가 높은 특정분야에 대하여 **우선추출 조사****를 실시하여, 부실평가 적발·방지기능을 제고
 - * 국·공유지 저가매각 의심 사례, 공익사업 과다보상 의심 사례 등
 - ** 우선추출 건수 : '19년 0건 → '20년 2천 건 → '21년 5천 건
- ③ (평가기준 정비) 평가기준이 미비한 부동산 외 대상에 대한 평가 기준을 **용도별·상황별로 구체화***(실무기준 개정, '21)
 - * 광업·어업권, 기업가치, 동산 등을 평가용도별 세분, 공법상 제한 등 특수성 고려
 - 법적 효력이 제한되었던 감정평가 실무기준에 대한 **준수 의무**를 부여, 평가의 **일관성**을 제고하고 **부실평가를 예방**(감평법 개정, 20)

(2) 전문자격 자정작용 강화

- ① (평가서 검토) 발급된 감정평가서의 적정성을 다른 평가사가 검토하는 '평가서 검토제도*'를 도입하여 시장 자정기능 확대 (감평법 개정, '20)
- 의뢰인 뿐만 아니라, 감정평가 이해관계자*의 의뢰로 적정성을 검토하거나, 개인사무소 발급 감정평가서의 공신력 제고**를 위해 활용
- * 예시) 토지보상 시 토지소유주, 재개발·재건축 조합원, 공공임대분양전환 임차인 등
- ** 감정평가법인은 다른 평가사가 현재도 평가서를 검토, 개별 평가사 외에 대표사원이 감정평가서를 검토하고 서명·날인
- ※ 미국은 '80년대 후반부터 평가서 검토가 감정평가사의 주 업무 중 하나로 수행
- ② (협회심사 강화) 협회에서 운영 중인 평가서 사전심사 및 사후 적정성 조사에 대해 회칙에 심사대상, 절차 등을 규정*하여 실효성 제고
- * 부실평가 방지를 위해 적정성 심의 규정, 심사업무관리지침 등 협회 내부 규정을 운영하고 있으나, 회칙에 근거가 없고 국토부 인가도 받지 않아 공신력 한계
- ③ (평가 기준원) 감정평가 기준에 대한 연구와 규칙 제·개정 등을 담당할 독립 민간기관으로서 감정평가 기준원* 설립 검토('21)
- * (회계사) 회계처리기준을 정하기 위해 외감법에 따라 한국회계기준원(사단법인) 운영

(3) 관리·감독의 실효성 제고

- ① (징계정보 공개) 소비자 보호와 평가사의 경각심 고취를 위해 업무 정지를 포함한 징계이력을 정보체계에 공개(감평법 개정, '20)
- 감정평가사에 대한 징계와 자격·등록의 취소를 연계하여 징계의 실효성을 제고하고 불법행위 재발을 방지(감평법 개정, '20)
- ② (성실의무 확대) '평가'에 대해서만 적용되던 성실·공정의를*를 '평가사 업무' 전반으로 확대하여 신뢰 향상 도모(감평법 개정, '20)
- * 신의성실 수행의무, 고의 또는 중대한 과실로 잘못된 업무수행 금지의무 등
- ③ (소비자 소통채널) 의뢰인·이해관계자 제도개선 의견 및 불만 접수, 감정평가 기준·절차 설명 등을 위한 채널* 구축으로 만족도 제고
- * 감정평가사협회 등에 소통채널 운영, 접수된 사항은 감정평가 제도개선에 반영

V. 향후계획

□ 감정평가법령 및 감정사협회 회칙 등 규정 정비

- 감정평가법 개정사항은 10월까지 입법안을 마련하고, 법령이 아닌 행정규칙 등 개정사항은 '21.3월까지 개정 추진
- 감정평가사협회 회칙 개정사항은 '20년 말까지 개정토록 조치
- 추가적인 검토·연구가 필요한 감정평가 전문분야별 등록제 도입 및 감정평가 기준 구체화, 기준원 설립은 연구용역을 거쳐 구체화

《주요 과제별 조치사항 및 추진일정》

주요 과제	조치사항	추진시기
◆ 공정한 시장구조 확립 :		
▪ 부동산 공시지가조사 물량배정 개선	감정평가사 선정기준 개정 등	'20.下
▪ 감정평가사협회 추천제 형평성 제고	감정평가법, 토지보상법 시행령 개정	'21.上
▪ 의뢰인 불공정관행 금지규정 신설	감정평가법 개정	'20.下 발의
▪ 감정평가 수수료 미지급 개선	감정평가법 시행규칙, 보수기준 개정	'21.上
▪ 감정평가 업역 정리	감정평가법 개정, 방안마련	'20.下~
◆ 감정평가 역량강화 및 경쟁력 제고 :		
▪ 감정평가서 서식 자율화	감정평가법 시행규칙 개정	'21.上
▪ 감정평가법인 이사·사원기준 개선	감정평가법 개정	'20.下 발의
▪ 감정평가사 적정 배출	감정평가사 최소합격자 방침결정	'20.下
▪ 전문분야 등록제 도입	방안 마련	'21.上
▪ 감정평가정보체계 개편	정보체계 개편	'21.上
▪ 감정평가서 전자발급 도입	감정평가법 개정	'20.下 발의
◆ 안정적 신뢰 구축 :		
▪ 타당성·표본조사 내실화	지침 마련	'20.下
▪ 평가서 검토제도 및 기준원 도입	방안 마련	'21.上
▪ 감정평가 징계정보 공개	감정평가법 개정	'20.下 발의
▪ 감정평가사협회 심사제도 회칙 반영	회칙 개정	'20.下