

		보 도 자 료	
		배포일시	2020. 9. 10 (목) / 본문 4매
담당 부서	국토교통부 부동산평가과	담당자	- 과장 신광호, 사무관 배기훈 ☎ (044)201 - 3425, 3452
보 도 일 시		2020년 9월 11일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 10.(목) 15:00 이후 보도 가능	

감정평가, 시장개선을 통해 새로운 활로 모색

- 공정한 시장구조, 규제개선, 신뢰구축 3박자로 경쟁력 강화 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 감정평가산업의 경쟁력 강화와 안정적 시장 기반 조성을 뒷받침하기 위한 제도개선 방안을 11일 발표하였다.
- 감정평가산업은 국토발전의 역사와 함께 하면서 부동산 중심의 가치평가산업으로 성장해 왔으나, 최근 부동산 시세정보서비스가 다양화되고, AI·빅데이터 등을 활용한 프롭테크 업체들이 성장하면서 지속가능한 발전 가능성이 위협받는 상황이 나타나고 있다.
 - 이번 방안은 감정평가시장의 변화에 대응하여 시장구조와 낡은 규제를 개선하고, 감정평가산업이 안정적 성장을 도모할 수 있도록 지원하기 위해, 연구용역과 정책협의체 검토, 업계 의견수렴 등 충분한 논의과정*을 거쳐 마련되었다.

* 감정평가산업 발전방안 연구('19.11~'20.5, 건국대), 정책협의체 운영('19.11~'20.5)

- 개선방안의 주요 내용은 다음과 같다.



【 공정한 시장구조 확립 】

- (공정한 시장환경 조성) 대형 감정평가법인 중심으로 운영되어 온 시장구조를 대형법인, 중소형법인, 사무소가 공정하게 경쟁하는 시장으로 바꿔 나가기 위해 대형법인에게 주어졌던 부동산 공시지가 조사물량 배정 혜택*을 '21년 공시지가 조사부터 폐지하고,

* 공시지가 조사 대상 물량에 대해 '19년 50%, '20년 30%를 대형법인에 우선 배정

- 감정평가사협회에서 의뢰인에 감정평가사를 추천할 때 법인 규모를 고려하던 기준*을 업무실적과 손해배상능력 중심으로 개선하여 우수한 중소법인과 개인사무소의 참여 기회를 확대한다.

* (기존) 100억이상 물건은 개인사무소 수주 제한, 800억원 이상 물건에 대한 감정평가사 추천 시에는 대형 감정평가법인을 필수적으로 포함 → (변경안) 규모기준 삭제

- (불공정 갑질관행 근절) 감정평가 의뢰인의 부당한 영향력을 차단하여 공정한 감정평가가 되도록 감정평가사의 독립적 지위를 명문화하면서 의뢰인의 불공정 행위*에 대한 방지대책도 마련한다.

* 이해관계에 맞는 감정평가를 유도하는 행위, 감정평가 후 수수료 미지급, 정식 감정평가 의뢰 전에 감정평가에 따른 가액을 요구하는 행위 등

- 특히, 감정평가 수수료를 축소 지급하기 위해 감정평가 결과를 받고 임의로 의뢰를 철회하는 관행을 방지하기 위해 의뢰 철회 시에도 사실상 감정평가가 이루어진 경우에는 적정 수수료가 지급되도록 수수료 기준을 개정한다.

- (업무 확대) 안정적 성장기반 마련을 위해 감정평가사가 부동산투자회사의 자산가치에 대한 재감정, 감정평가 관련 행정심판 청구대리 등 업무를 할 수 있도록 허용하는 한편,

- 전문성을 갖춘 감정평가법인이 공공사업에 대한 보상업무에 참여하는 방안도 마련할 계획*이다.

* '20년 중 연구용역을 통해 방안을 구체화하고, '21년 토지보상법령 개정 추진

【 감정평가 역량강화 및 경쟁력 제고 】

- (규제 개선) 일률적으로 정해진 감정평가서 법정양식을 폐지하여 감정평가 내용에 대한 서비스 경쟁을 촉진하고,
 - 감정평가사만이 감정평가법인의 이사·사원이 되도록 한 규제를 개선하여 일정 부분은 감정평가사가 아닌 경우도 허용함으로써 감정평가법인이 제공하는 서비스 범위를 확대할 수 있도록 한다.
 - 또한, 부동산업으로 분류되어 청년인재 고용보조 등 중소기업 인력 지원에서 배제되어 왔던 차별도 개선할 계획이다.
- (우수인력 공급) 젊고 우수한 감정평가사가 시장에 안정적으로 공급될 수 있도록 감정평가사 자격시험 합격자수를 전문분야 확대 등을 고려하여 연 200명 이상으로 확대하고, 미성년자에게도 자격 취득을 위한 시험 응시를 허용*한다.
 - * 감정평가사 자격취득은 미성년자에게 허용하되, 업무개시 등록은 성년 이후 허용
 - 또한, 부동산 외 분야에 대한 감정평가 전문성 제고를 위해 기계·기구류, 산업재산권 등 평가대상별 '전문분야 등록제'도 도입해 나갈 방침이다.
- (스마트 감정평가) AI, 빅데이터 등 4차산업혁명 기술을 활용한 감정평가 역량제고를 위해 감정평가정보체계를 활용한 부동산 가격정보 제공을 확대하고, 감정평가 적정성 검증도 지원한다.
 - 감정평가서를 전자형태로 발급토록 허용하고, 신기술 기반의 혁신·창업 감정평가업체에 대해서는 사무공간도 지원*한다.

* 감정원 강남지사 사옥 또는 감정평가사협회 스마트센터 내 공간 제공

【 국민의 안정적 신뢰 구축 】

- (감정평가 감독 내실화) 부실 우려가 있는 감정평가에 대한 타당성 조사결과에 대한 심의(기존 감정원 수행)를 국토부 소속 감정평가관리 징계위원회가 담당하도록 하고, 조사 기간도 2개월 이내로 단축하여 시의성을 높일 계획이다.
- 무작위 추출방식으로 운영되었던 감정평가 표본조사의 실효성을 높이기 위해, 불법·부실 우려가 높은 분야에 대해서는 **우선추출 방식의 조사를 실시***하고, 표본조사 결과를 토대로 감정평가 기준 등 제도를 보완하여 부실 가능성을 해소해 나가게 된다.
- * '20년에는 2천건에 대해 우선추출방식 적용, '21년에는 5천건으로 확대
- 소비자 보호와 감정평가사의 경각심을 고취하기 위해 업무 정지를 포함한 징계 이력을 공개하고, 징계와 자격·등록 취소를 연계하여 처벌의 실효성을 높일 계획이다.
- (자정작용 강화) 발급된 감정평가서의 적정성을 다른 감정평가사가 검토할 수 있도록 **감정평가서 검토 제도를 도입**하고, 감정평가사 협회에서 운영하는 사전·사후 적정성 심사에 대해서는 회칙으로 운영기준을 명확히 정하도록 한다.
- 감정평가 분야가 복잡·다양해지는 여건을 고려하여 평가 기준에 대한 연구와 제·개정 등을 내실화 하는 방안도 마련할 예정이다.
- 국토교통부는 이번 개선방안이 감정평가산업의 서비스 경쟁력을 높이고, 국민들로부터 더욱 신뢰받을 수 있는 감정평가산업으로 성장하는 데 기여할 것으로 기대한다고 밝혔다.

붙임 : 감정평가산업의 경쟁력 강화를 위한 개선방안



기타 이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 배기훈 사무관(☎ 044-201-3425)에게 문의하여 주시기 바랍니다.