

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 8. 31(수) 총 5매(본문 5)	
담당 부서 부동산평가과	담당 자	·과장 이익진, 사무관 김동혁, 주무관 오은숙 ·☎ (044)201-3422, 3423, 3429	
보 도 일 시	2016년 9월 1일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신방송엔터넷은 8. 31(수) 11:00 이후 보도 가능		

## “부동산 가격 조사·평가, 지금부터 달라집니다.”

### -감정평가 선진화 3법 하위법령 마련, 9.1일 시행 -

- 지난 1월 공포된 감정평가 선진화 3법의 시행령이 8.30일 국무회의를 통과하고, 하위 시행규칙 등도 마련됨에 따라 **9.1일 본격 시행**된다.
  - \* 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(제정), 「부동산 가격공시에 관한 법률」(전부개정), 「한국감정원법」(제정)
- 감정평가 선진화 3법은 ① 감정평가의 객관성·공정성 강화, ② 부동산 공시가격의 적정성·효율성 개선, ③ 공공기관(한국감정원) 기능조정을 위해 제·개정된 법으로,
  - ※ 감정평가 선진화 3법의 구체적 취지·내용 등은 이전 보도자료 참조 (부동산 가격, 보다 더 객관적이고 공정하게 평가합니다, '15.12.28)
- 금번 공포(8.31)되는 시행령·시행규칙에는 법 운영을 위한 기준·절차 등이 구체적으로 규정되었으며, 주요 내용은 다음과 같다.

#### 1. 감정평가의 객관성, 공정성 강화 (감정평가법 시행령·시행규칙)

- 새로이 제정된 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에서는 감정평가의 객관성과 공정성을 강화하기 위한 제도적 장치들이 다수 도입되었으며, 동법 시행령·시행규칙에서 이를 운영하기 위한 기준·절차 등이 세부적으로 규정되었다.

- (감정평가업자 추천제) 한국감정평가사협회(이하 협회)가 추천을 요청받은 경우 전문성, 업무실적, 조직규모 등을 고려하여 7일 이내에 추천토록 하고, 세부적인 추천기준은 협회에서 마련하여 운영하기로 하였다.
  - 수주 경쟁이 심한 업계 구조상 감정평가사들이 의뢰인의 고·저평가 요구에 영향받는 사례가 적지 않은 것이 사실이나, 추천제를 통해 감정평가사들이 **중립적으로 대응할 수 있는 기반**이 마련될 것으로 보인다.
  - 국토부 관계자는 “추천제가 향후 감정평가 공정성을 제고하는 핵심 역할을 할 것으로 기대하고 있으며, 효과적으로 정착되기 위해서는 협회에서 감정평가 대상물건 특성에 따라 적합한 감정평가사들을 추천해주는 **시스템을 확립**하는 것이 중요하다”며, “앞으로 정부에서도 다양한 감정평가 분야에서 추천제가 **활용될 수 있도록 적극 지원해 나갈 계획**”이라고 밝혔다.
- (감정평가 타당성조사) 국토부에서 업계 지도·점검, 감정평가 표본조사(무작위 추출방식의 개략조사) 등의 결과에 따라 직권으로 타당성 조사할 수 있도록 근거를 마련하였다.
  - 종전에도 직권으로 타당성조사를 할 수는 있었으나 직권조사 여부를 판단할 수 있는 근거가 부족하여, 실제로는 감정평가 의뢰인 등의 요청이 있는 경우에 한해서만 조사를 실시하였고 감정평가 전반에 대한 관리가 미흡하다는 지적이 있어왔다.
  - 이번 법령 제정을 통해 감정평가서에 대한 **모니터링을 강화**할 수 있게 됨에 따라 감정평가 적정성을 제고하기 위한 정부 관리·감독도 보다 더 내실화될 전망이다.

- (실거래가 기준평가) 일반적인 토지 감정평가의 경우 도시지역은 3년 이내, 비도시 지역은 5년 이내에 거래된 신고가격 중 감정평가사가 적정하다고 판단하는 가격을 기준으로 감정평가할 수 있도록 구체화하였다.
- 종전에는 표준지공시지가만을 기준으로 평가하도록 하였으나, 향후 표준지공시지가에 더하여 실거래 신고가격도 기준으로 사용할 수 있도록 구체적 기준이 제시됨에 따라 평가 정확성 확보에 기여할 것으로 보인다.
- 국토부 관계자는 “다양한 실거래 신고가격 중 평가대상 물건과 유사한 토지의 적정한 가격을 적용하는 것이 중요한 만큼, 평가사들의 전문성과 판단력이 더 한층 요구된다. 이에 따라 평가기법 발전과 평가사 전문성 개발에도 도움이 될 것으로 보이며, 정부와 민간업계가 함께 실거래가 기준평가가 조기 안착될 수 있도록 협력해 나갈 것”이라고 밝혔다.
- (감정평가 정보체계) 정보체계 등록범위를 종전 보상평가 등에 더해 소송·공매평가까지 확대하였다.
- 이를 통해, 공공이 의뢰하는 감정평가서를 체계적으로 관리하고, 감정평가사가 감정평가할 때 좀 더 효율적으로 활용할 수 있도록 지원함으로써 평가 정확성 개선에도 도움이 될 것으로 기대된다.

## 2. 공시가격의 적정성·효율성 개선 (부동산가격공시법 시행령·시행규칙)

- (단독주택가격 감정원 수행) 종전에 감정평가사들이 수행하던 표준주택·개별주택가격 조사·검증업무를 감정원이 전담하게 됨에 따라 감정원이 정확하고 효율적으로 수행할 수 있도록 관련 절차·기준 등을 구체화하였다.

- (비주거용 부동산 가격공시) 비주거용 부동산 가격공시와 관련된 세부 기준·절차 등을 신설하였다.
  - 현재 국토부에서 가격산정방식, 적용범위 등 구체적 운영방안을 검토 중에 있으며, 도입근거가 마련된 만큼 관계부처와 협의하여 조속히 방안을 확정·도입할 수 있도록 전력을 다할 예정이다.
- 그 외, 부동산공시가격시스템에 공시 예정가격 및 의견제출 방법 등을 공지하여 소유자가 의견을 제출할 수 있도록 하는 등 공시 가격 적정성 제고를 위한 규정들도 보완되었다.

### 3. 공공기관 기능 조정 (한국감정원법 시행령)

- 법에서 감정원은 감정평가업무에서는 철수하되, ① 부동산 가격공시, ② 부동산 조사·통계, ③ 부동산 시장 적정성 조사·관리, ④ 부동산 관련정보의 제공·자문 등의 업무를 수행할 수 있도록 규정하였으며, 부동산 시장 적정성 조사·관리를 위한 구체적 업무들은 시행령으로 위임하였다.
  - 금번 마련된 시행령에서는 부동산 시장 적정성 조사·관리 업무를 ① 부동산투자회사 등의 업무검사, ② 감정평가 타당성 기초조사, ③ 보상평가서 검토, ④ 주택정비사업 관리처분계획의 타당성 검증, ⑤ 금융기관 등이 의뢰하는 담보평가서 검토로 구체화하였다.
- 감정원은 그간 감정평가 업무를 민간업계와 함께 수행함에 따라 공공기관이 민간업역을 침해한다는 논란이 지속되었다. 이번 법령 제정으로 감정원이 감정평가 업무에서 철수함에 따라 민간업계와의 업역 논란은 해소될 것으로 보이며, 앞으로 정부업무를 지원하는 공적 역할에 더욱 집중하여 정확한 부동산 통계를 생산하고, 감정평가 적정성을 제고하는 데 기여해 나갈 예정이다.

□ 강호인 국토교통부 장관은 “부동산 가격의 평가는 도시·건물의 개발·운영 등 부동산 산업의 출발점이자 공정한 과세, 재산권 보호의 핵심요소이다. 이번에 새로이 제·개정된 법령을 시행함으로써 감정평가의 객관성과 공정성이 크게 개선되고, 부동산 산업이 국민들의 신뢰를 바탕으로 투명하게 성장해 나가는 밑거름이 되기를 기대한다.”며, “앞으로도 정부는 감정평가와 부동산 가격 공시가 정확하고 객관적으로 수행될 수 있도록 제도적·정책적 노력을 경주해 나갈 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김동혁 사무관(☎ 044-201-3423)에게 연락주시기 바랍니다.