
서대문구 홍제3구역 주택재개발정비사업
감정평가 업무에 관한 약정서

2015. 12.

서 대 문 구
(도시재정비과)

홍제3구역 주택재개발정비사업 감정평가 업무에 관한 약정서

제 1 조 【 목 적 】

본 약정은 서대문구청장 (이하 “발주기관” 이라 한다)이 『도시 및 주거환경정비법』 제 48조 규정에 따라 선정하는 감정평가업자의 주택재개발사업의 감정평가업무의 효율적 수행을 위하여 서대문구청장(이하 “발주기관”이라 한다) · 한국감정원(중부지사), (주)중앙감정평가 법인(이하 “계약상대자” 라 한다) · 홍제3구역 주택재개발정비사업조합(이하 “계약의뢰자” 라 한다)간에 감정평가 업무에 관하여 약정함을 목적으로 한다.

제 2 조 【 대상업무 】

『도시 및 주거환경정비법』 제 48조 제1항 제3호, 제4호 및 제7호에 따라 재산 또는 권리의 평가업무와 기타 “발주기관”이 의뢰하는 감정평가 업무를 대상으로 한다.

제 3 조 【 감정평가의뢰 】

“발주기관” 은 “계약의뢰자”의 요청을 받아 “계약상대자” 에게 감정평가 의뢰서에 의뢰 물건을 명시하여 감정평가를 의뢰한다.

제 4 조 【 평가단위 】

평가 단위는 계량법에 정한 단위를 기준으로 한다.

제 5 조 【 평가기준일 】

평가기준일은 『도시 및 주거환경정비법』 및 관련법령 등에서 정하는 아래의 기준으로 하되 “발주기관”이 평가 의뢰시 그 기준일을 따로 지정한 때에는 그 일자로 할 수 있다.

- ① 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 : 분양신청기간 만료일

제 6 조 【 감정평가사의 선정기준 】

감정평가업무에 참여할 수 있는 감정평가사는 감정평가의뢰일 현재 감정평가경력 평균이 2년 이상이어야 하고, 정비사업관련 감정평가 경력자이어야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 자는 제외한다.

- ① 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제43조 및 제44조의 규정에 의한 징역(집행유예 포함) 또는 벌금형을 선고받은 자
- ② 신청일 현재 1년 이상의 업무정지 처분을 받은 자
- ③ 신청일 현재 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제47조의 규정에 의한 과태료 처분을 받은 날로부터 1년이 경과되지 아니한 자
- ④ 법인의 대표자 등 법인운동을 위하여 필수적인 위치에 있는 자
- ⑤ 기타 질병, 형사 기소(불구속 포함) 및 감정평가사징계위원회에 징계의결 요구 중인 자 등 감정평가업무에 부적합한 자

제 7 조 【 감정평가서 회보 】

① “계약상대자”는 “발주기관”이 감정평가를 의뢰한 후 60일 이내에 감정평가를 완료하여 감정평가서 5부(의뢰시 “발주기관”의 요청이 있을 경우에는 요청수량) 및 CD 2개를 제출하여야 한다.

다만, 대상물건의 특수성, 물량의 과다, 기타 특별한 사유로 인하여 기한내에 감정평가를 완료하기 어려울 때에는 완료일로부터 15일 이전에 “계약상대자”는 그 정당한 사유를 명기한 문서로 “발주기관”에게 기한 연장을 요청할 수 있으며, “발주기관”은 “계약상대자”의 의견을 듣고 사유가 분명한 때에는 이를 승인한다.

② 제1항의 기한은 “발주기관”의 의뢰서를 수령한 날의 익일로부터 기산한다. 다만, 그 익일이 공휴일에 해당한 때에는 공휴일의 익일로부터 기산한다.

③ 기한 계산에는 미비서류가 있을 경우 서류보완 요청일로부터 서류보완일자까지의 일수를 제외한다. 단, 서류보완요청은 제2항의 기산일로부터 14일 이내에 하여야 한다.

④ “계약상대자”는 감정평가 회보시 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 내용

을 구체적으로 기술하여 “발주기관”에게 제출하여야 한다.

제 8 조 【 이행지체 책임 】

“계약상대자”는 제7조에서 정한 기한내에 감정평가를 완료하지 못하였을 때에는 당해 물건평가에 대한 감정보수 총액의 1,000분의 2.5에 해당하는 금액에 지체일수를 승한 지체상금을 납부하여야 한다. 다만, “발주기관”의 사정으로 지체하였을 때에는 그러하지 아니한다.

제 9 조 【 감정평가보수의 청구 및 지급 】

감정평가에 대한 감정평가보수는 평가회보서와 함께 “계약상대자”가 “발주기관”에게 청구하고, “발주기관”은 감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토해양부공고 제 2014-1441호 2014.11.17)에 의거 다음 각 호의 1과 같이 산정하여 청구서 접수일로부터 30일 이내에 지출한다.

① 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 제3조 제1항에 규정되어 있는 수수료 요율체계 적용비율은 기준요율(1.0)로 한다. 이 경우 감정평가업자는 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 제14조 제2항에 따라 업무수행 개시 전 가격산출근거자료, 가격형성요인분석, 적용평가기법등 참작사유 및 수수료 요율 체계에 대하여 “발주기관”에게 고지하여야 한다.

② 감정평가대상 물건에 대하여 2개의 평가법인이 평가하였을 때의 감정평가보수의 지출은 각 법인이 평가한 가액을 기준으로 산출 지급한다.

③ 1건의 의뢰물건을 2개 이상의 평가법인에 분할 의뢰할 경우 감정평가 보수는 1개의 평가법인이 평가한 것으로 간주 정산하되, 이때 발생하는 감정평가보수의 차액은 각각 균분하여 삭감 지출한다.

④ 행정구역이 서로 다른 수개의 필지를 일괄하여 의뢰할 때에는 수개의 물건(동산포함) 모두의 평가액 총액을 기준으로 하여 평가수수료를 산정한다.

제 10 조 【 여비의 지급 】

출장일수 및 여비 관계는 다음 각 항에 따른다.

① 출장여비의 산정은 원칙적으로 1일로 한다. 다만, 물량의 과다 및 물건의 성질상 필요하여 “발주기관”의 승인을 받은 때에는 예외로 한다.

② 1건의 의뢰물건에 대하여 2인 이상이 복수 출장하였을 경우 1인이 출장한 것으로 간주하여 여비를 산정하되, 의뢰물건이 물량과다 및 물건의 성질 등으로 인하여 감정평가를 1인이 수행하기가 곤란하다고 “발주기관”이 승인하는 경우에는 2인에 한하여 복수출장여비를 지급할 수 있다.

③ 출장 일수 및 여비산정에 있어 “발주기관”이 불합리하다고 판단될 경우 “발주기관”은 “계약상대자”에게 이의 시정을 요구할 수 있다.

※ 당일 출장 및 여비사항에 대하여는 당일 해당 조합의 확인을 받은 자료를 감정평가보수의 청구 시 첨부하여야 함.

제 11 조 【 의견조회, 이의신청 및 재심청구 】

① “발주기관” 또는 “계약상대자”는 감정평가결과에 대하여 “계약상대자”에게 의견조회 및 이의신청을 청구 할 수 있다.

② “발주기관” 또는 “계약상대자”은 전항의 회신에 대하여 이의가 있을 경우에는 “계약상대자”에게 재심 청구할 수 있다.

③ 의견조회, 이의신청 및 재심청구는 서면에 의한 방법에 의한다.

제 12 조 【 의견조회, 이의신청 및 재심청구에 대한 회신 】

① “발주기관”의 의견조회, 이의신청 및 재심청구시 “계약상대자”는 접수일로 부터 10일 이내에 회신하여야 하며 의견, 이의, 재심청구에 대한 불용인 시에는 충분한 근거 자료에 의하여 객관성있는 회신을 하여야 한다.

② 제①항의 결과에 따라 감정평가액에 변경이 있을 경우 감정평가보수의 지출은 변경된 평가액에 따라 정산한다.

③ “발주기관”은 의견조회, 이의신청 및 재심청구시 “계약상대자”에게 그 사실을 통지하여야 한다.

제 13 조 【 감정평가보수의 미지출 】

감정평가 결과에 이의가 있어 계류중일 때의 감정평가 보수의 지출은 이의사항의 재심이 종결될 때까지 지출치 아니한다.

제 14 조 【 감정평가의뢰의 취소 】

“발주기관”은 필요한 경우 감정평가서 발송전에 약정서 제3조에 의거 감정평가의뢰한 물건의 일부 또는 전부를 취소할 수 있다.

제 15 조 【 비밀의 준수 】

“계약대상자”는 감정평가시 인지한 일체의 사항 및 감정평가액에 대한 비밀을 준수토록 하여야 한다. 이를 위반하였을 경우 이에 따르는 어떠한 조치도 감수하여야 한다.

제 16 조 【 성실의 의무 】

“계약대상자”는 “발주기관” 또는 “계약의뢰자”가 평가업무와 관련된 소송, 민원 등에 대한 의견조회(서면, 구두, 전화 포함)가 있을 경우 성실하게 응하여야 하며 필요한 경우 출장 상담 또는 서면의견서를 제출 하여야 한다.

제 17 조 【 협력의 의무 】

“계약대상자”는 “발주기관” 이 원활한 평가업무 수행을 위해 선정된 주관사 또는 타 감정평가업자와의 업무협약에 성실히 응하여야 하며 상호가 평가업무 수행을 위해 적극 협력하여야 한다.

제 18 조 【 민원해소의 의무 】

감정평가 결과 사업시행자, 조합원, 이해관계인의 이의신청, 재 감정요청 등 민원은 물건을 평가한 “계약상대자” 책임으로 처리하여야 한다.

제 19 조 【 “계약의뢰자”의 의무 】

① “발주기관”은 “계약상대자”가 미리 예치한 감정평가 보수가 부족할 것으로 예상될 경우 “계약의뢰자”에게 추가금액을 미리 예치하도록 조치 하여야 하며 “계약의뢰자”은 추가 예치 요구를 받을 경우 15일 이내에 예치를 완료 하여야 한다.

② “계약상대자”는 “발주기관”이 선정된 감정평가업자에 대한 평가업무에 적극 협조하여야 하며 “계약상대자”가 평가에 필요한 관계서류를 “계약의뢰자”에게 요구할 경우 “계약상대자”에게 제공하여야 하며 “계약의뢰자”가 제공하여야 할 서류는 “계약상대자”의 기준에 따른다. 다만, “계약상대자”의 발급요청이 가능한 민원서류는 해당기관에 “계약상대자”가 직접 발급 받을 수 있다.

③ “계약의뢰자”는 “계약상대자”가 현지 조사 시 확인이 필요한 지점과 부분에 대해서 안내하여야 하며, 평가대상인 개별 물건에 접근 및 출입이 가능하도록 조치하여야 한다.

④ “발주기관”은 “계약의뢰자”는 정당한 이유없이 “계약상대자”의 평가업무를 방해하거나 거부할 경우, 『도시 및 주거환경정비법』 제77조 규정에 따른 필요한 조치를 취할 수 있다.

제 20 조 【 약정의 취소, 선정대상제외 및 경고 】

① 다음 각 호에 해당되는 사유가 발생하였을 때에는 약정을 취소할 수 있다.

1) 자격정지, 면허취소 등의 제재조치를 받은 평가사가 물건평가를 하였을 경우
2) “계약상대자”의 감정평가 내용의 하자 등으로 “발주기관” 또는 “계약의뢰자”가 기타 감정평가법인에 재차 감정하여 나타난 결과 “계약상대자”의 명확한 잘못이 있었다고 판단될 때, 단, 이에 대한 판단은 “발주기관”이 한다.

3) “계약상대자” 감정평가서류에 허위 기재, 기타 하자로 인하여 문제가 발생될 때,

4) 기타 약정을 취소하여야 할 사유가 발생될 때

- 선정된 대상자 중 정당한 사유없이 계약요구에 응하지 않는 감정평가업자
- 우리 구와 체결한 『감정평가업무에 관한 약정을 위반한 경우

② “계약상대자”이 감정평가를 함에 있어 고의 또는 과실로 소송 등에서 패소할 경우 “발주기관”이 정하는 기간동안 “발주기관”의 감정평가업자 선정 대상에서 제외할 수 있으며, 또한 “발주기관” 또는 “계약의뢰자”에게 손해를 끼쳤을 때에는 그 손해액을 배상하여야 한다.

③ 다음 각호에 해당되는 사유가 발생하였을 때에는 6개월간 “발주기관”의 감정평가업자 선정 대상에서 제외 할 수 있다.

- 1) 법인 등기사항에 변경이 있을 때 변경신고 사유발생일로 부터 14일 이내에 “발주기관”에게 신고하여야 하고 이를 이행하지 아니하였을 때
- 2) 기타 본 약정서에 위반하여 업무거래를 중지할 사유가 발생된 때
- ④ 다음 각 호에 해당되는 사유가 발생했을 때에는 경고 조치를 할 수 있다
 - 1) 감정평가 결과 주요한 민원(집단민원등)의 발생이나 사업시행에 차질이 초래되었을 때
 - 2) 기타 본 약정서에 위반하여 경고 사유가 발생된 때
 - 3) “계약의뢰자”가 감정평가업무의 불성실 수행을 이유로 “발주기관”에게 이의를 제기 할 때

제 21 조 【 이의제기 및 면책의 배제 】

① “계약대상자”와 “계약의뢰자”는 “발주기관”이 제 16조 각항에 의거 약정의 취소, 약정대상제외, 감정평가업자 선정 대상제외 등에 대하여는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

② 약정의 취소 또는 선정배제 사유로 발생하는 “계약상대자”의 민.형사상 책임은 약정의 취소 또는 선정을 배제하였다는 조건만으로 면책되지 아니한다.

부 칙

제 1 조 【 기타사항 】

- ① 본 약정은 계약체결과 동시에 효력을 발생한다.
- ② 본 약정 이행을 입증하기 위하여 약정서 3부를 작성하여 “발주기관”, “계약대상자”, “계약의뢰자”가 각각 1부씩 보관한다.
- ③ 위 약정서 이외의 사항에 대하여는 감정평가기관 관련 법령이 정한 바에 의한다.

2015. 12. .

위 약 정 자

(발주기관) 주 소 : 서울특별시 서대문구 연희로 248

서 대 문 구 청 장 (인)

(계약상대자) 주 소 : 서울특별시 중구 남대문로 117, 8층(동아빌딩)

법 인 명 : 한 국 감 정 원 (중부지사)

대 표 자 : 박 철 형 (인)

주 소 : 서울특별시 서초구 서초중앙로 63, 2층 (리더스빌딩)

법 인 명 : (주)중앙감정평가법인

대 표 자 : 이 대 창 (인)

(계약의뢰자) 주 소 : 서울특별시 서대문구 통일로 39가길 47, 3층

법 인 명 : 홍제3구역 주택재개발정비사업조합

조 합 장 : 정 정 숙 (인)