

등록번호	도시재정비과-5214
등록일자	2016.5.18.
결재일자	2016.5.20.
공개구분	대시민공개

주무관	공정관리팀장	도시재정비과장	환경도시국장	부구청장	구청장
김세환	이남희	송광덕	황도현	조인동	05/20 문석진
협 조	재무과장	박성주			
	도시관리과장	김영철			
	주택과장	강환복			

---

- 도시정비사업에 따른 -  
**감정평가업자 선정방법 개선방안**

---

**서 대 문 구**  
도시재정비과

- 도시정비사업에 따른 -  
**감정평가업자 선정방법 개선방안**

도시정비사업과 관련 감정평가업자 선정방법을 개선하여 객관성과 투명성 확보는 물론 및 토지등소유자(조합원)의 재산권을 보호하고자 함

□ **추진배경**

- 시민감사옴부즈만 지적사항 제도개선 추진(구청장 지시사항 : '16.4.28, 옴부즈만 운영성과 보고서 / '16.5.2, 정책회의시 재강조 지시)
  - 주민들의 재산권에 영향을 끼치는 재개발 지역에 대한 부동산 감정평가가 시 적절한 가격균형이 유지되는 것이 무엇보다 중요
  - 주변시세를 반영하고 현실적 자산가치를 인정받을 수 있도록 주체적으로 감정평가업자를 선정하는 등의 제도개선 방안 마련

시민감사옴부즈만 주요 지적사항 요약

◇ **수익계약의 타당성 여부**

- 관련 법령에 업체선정방식을 규정하고 있지 않으므로 형식적인 면으로는 객관적이고 투명한 방식에 의해 선정하였다고 볼 수 있으나,
- 나누어먹기식의 업체 선정이 효율적이고 경제적인 방법이었는데에 대하여는 검토할 여지가 있음

⇒ 감정평가업자 선정 절차·방법 등에 관하여 조례로 정할 것을 권고

◇ **계약 금액 결정방법의 적절성 여부**

- 감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토부)에 의하면, 상·하한율(0.8~1.2)을 적용하도록 기준을 제시하고 있으나, 차등 적용할 수 있는 기준을 제시하지 않고 편의적으로 동일하게 기준율(1.0)을 적용하고 있음

⇒ 감정평가업체의 능력에 따라 상·하한 요율을 차등 적용할 수 있는 자체 적용기준을 마련할 필요가 있음(의견표명)

## □ **관련규정**(감정평가업자 선정 관련)

### 〈 도시 및 주거 환경정비법 〉

#### ○ **개정前** : 구청장이 2인을 선정·계약('09.11.28부터 ~ '14.11.21까지)

※ 도정법 개정前('09.11.28이전)에는 구청장이 2인의 감정평가업자를 추천하고 사업시행자(조합)는 종후자산에 대하여는 2인이상의 감정평가업자의 감정평가 의견을 참작하여야 하고, 종전자산은 산술평균하여 산정하도록 규정(제48조 제5항제1·2호)

#### ○ **現 行** : 구청장은 **市조례로 정한 선정절차에 의한 2인을 선정·계약**('14.11.22부터 시행)

◇ 구청장은 감정평가업자를 **선정·계약**하는 경우 (1)감정평가업자의 업무수행능력, (2)소속 감정평가사의 수, (3)감정평가 실적, (4)법규 준수 여부, (5)평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가업자의 선정·절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다(도정법 제48조제5항제2호)

## □ **市조례 개정**('16.3.24) 및 **이에 따른 세부기준 주요내용**('16.5.4 시달)

#### ○ **감정평가업자 선정관련 市조례 주요개정 내용**(조항신설 : 제26조의2 제1·2호)

- 감정평가업자의 업무수행실적, 소속 감정평가사의 수, 기존평가 참여도,
- 법규준수 여부, 감정평가 수수료 및 감정평가 계획의 적정성 등의 세부평가 기준 및 감정평가업자 제외기준 등을 마련

#### ○ **정비사업 감정평가업자 선정 평가 市세부기준 주요내용**

- (적용대상) 관리처분계획 수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가, 분양미신청자, 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분
- (선정방법) 감정평가업자 선정을 위한 공고(일간신문 등) 및 일반경쟁입찰에 의한 선정
- (위 원 회) 구청장은 감정평가업자 선정을 위한 위원회 구성 여부를 결정할 수 있음, 단 선정위원회를 구성할 경우에는 최소 6 ~10인 이하로 구성

- (평가내용) : ①~⑤ 계량점수/⑥ 비계량점수 ※세부평가기준(시도정조례 별표3)

평가항목	배점 (100)	평가내용
① 업무수행 실적	20	◦ 최근 3년간 서울시내 정비사업 감정평가 참여실적(평가건수, 평가금액)
② 소속 감정평가사 수	15	◦ 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수
③ 기존 평가참여 규모	30	◦ 감정평가업자 선정 평가기준 조례개정 시행 일 이후 평가총액 및 평가횟수
④ 행정처분 횟수	15	◦ 최근 3년간 감정평가업자 및 서울시소재 사무소 소속 평가사의 행정처분 횟수
⑤ 감정평가수수료 적정성	10	◦ 평가에 참여한 업자의 제안가격
⑥ 감정평가계획의 적정성	10	◦ 업무추진계획, 인력투입계획, 사후서비스 제안정도

- (기타사항) : 조례 및 세부기준에서 정하지 아니한 사항은 구청장이 정할 수 있음

## □ 現운영실태

○ 우리구와 『공유재산 등의 감정평가업무에 관한 약정서』를 체결한 감정평가업자(33개 : 가군14, 나군19)에 한하여 **선정대상 집단화** (가군과 나군으로 명부관리)

- 소속 감정평가사의 규모에 따라 가군과(대형법인 : 소속 감정평가사 50인이상, ※ 한국감정원포함)

- 나군(중소법인, 감정평가사사무소 : 50인이하)으로 구분하여 명부관리

※ 1억원 미만(나군에서 추천) / 1~100억미만(가군과 나군에서 추천) / 100억원 이상(가군에서 추천)

- 감정평가업계 현황(국토부자료, '14.10월 현재) : 감정평가사 3,625명 중 82%가 32개법인(2,757명, 76%)과 한국감정원(233명, 6%)이 차지
- 서울시내 감정평가 법인 현황 : 37개(50인이상 : 16개, 50인이하 : 21개)

○ 추정 감정평가금액과 법령상 감정평가업자 선정수 등을 반영하여 명부순서에 따라 순번제로 선정

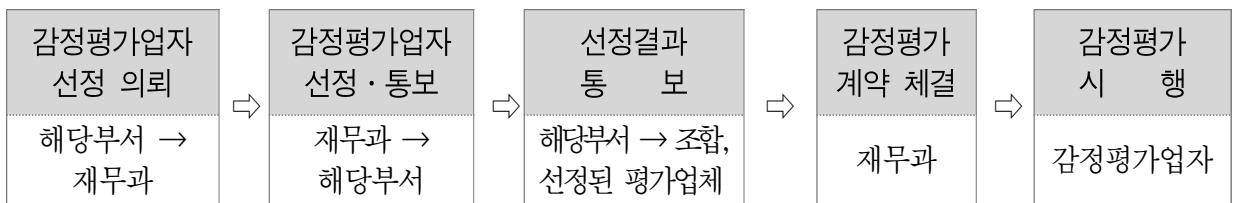
※ 순번제(서대문 등 17개구) / 추천제(용산구 등 8개구)

▸ 市 감정평가업자 추진지침에 의한 구방침을 정하여 선정(재무과 : 총괄 ← 타부서 : 선정 의뢰) / 감정평가업자 선정·추천업무 개선방안(재무과, '15.1.30)

※ 감정평가업자 선정·계약 내역('12~ '16.5현재)

- 12년도(1건, 가재울 5) : 종전·종후 평가 수수료(534백만원)
- 13년도(1건, 가재울 6) : 종전·종후 평가 수수료(601백만원)
- 14년도(1건, 홍은제14) : 종전·종후자산 수수료 (259백만원)
- 15년도(1건, 홍제3) : 종후자산 수수료(368백만원)

■ 감정평가업자 선정·계약절차 흐름도



◎ 참고사항 : 現토지보상법에 의한 감정평가업자 추천·절차·방법

- ◇ 감정평가업자 3인추천('12. 2. 2 ~ , 시장 1, 사업시행자 1, 토지소유자 1)
  - 시장 또는 토지등 소유자가 (모두)미추천시는 사업시행자가 1인 추가선정
  - ※ '12.2.2. 개정전에는 2인 선정(사업시행자 1, 토지소유자 1), 토지 소유자가 미추천시는 사업시행자가 2인 모두를 선정
- ◇ 시장이 감정평가업자를 추천시 준수사항(시행령 제28조 제3항)
  - 감정평가 수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 징계 여부 등을 고려하여 추천대상 집단을 선정할 것
  - 추천대상 집단 중에서 추천 등 객관적이고 투명한 절차에 따라 감정평가업자를 선정할 것
  - 추천대상 집단 및 추천 과정을 이해당사자에게 공개할 것
- ◇ 국토부장관은 시·도지사의 감정평가업자 추천에 관한 사항에 관하여 표준지침을 작성하여 보급할 수 있음(시행령 제28조 제6항)
  - ※ 감정평가업자 선정기준(국토교통부고시)

## □ 개선운영 계획(안)

### ○ 적용대상

- 도시정비사업과 관련하여 감정평가업자를 선정·계약하여야 하는 감정평가 (도정법 소관 업무에 한정 / 구청장이 조합에 추천하는 경우에도 준용)

적용대상 감정평가의 종류	목적	비고
종전자산 감정평가 (법제48조제5항)	관리처분계획 수립 (권리가액 산정)	구청장이 선정·계약 - 재개발 및 도환사업 : 2개 - 재건축 및 가로주택 : 1개
종후자산 감정평가 (법제48조제5항)	관리처분계획 수립 (조합원 분양가 산정)	
현금청산 감정평가 (시행령제48조)	분양미신청자의 현금청산	구청장이 추천(2개/임의규정)
소유자불명자산 감정평가 (법제45조제4항)	매입가격의 산정	구청장이 선정·계약 (법제48조제5항 준용)

### ○ 선정절차(방법)

- ① 조합에서 구청장에게 감정평가업자 선정·계약을 요청한 때
- ② 감정평가업자로부터 공개적으로 신청(일간신문 등에 광고)을 받아 감정평가업자 심의위원회 구성·운영
- ③ 동 위원회에서 시조례에서 정한 평가항목(6개항)을 평가(100점 만점)하여 상위점수를 얻은 감정평가업자를 선정·계약

### ○ 세부절차 흐름도

- ① 감정평가업자의 선정·계약 요청(조합 → 구청) ⇨ ② 감정평가업자 선정공고 (해당부서 의뢰 → 도시재정비과) ⇨ ③ 감정평가수수료(요율) 제안서 등을 포함한 감정평가 참여신청서 제출(감정평가업자 → 해당부서) ⇨
- ④ 심사기준표에 의한 평가·채점(계량점수 평가 : 해당부서 / 비계량 평가 : 감정평가 심의위원회) ⇨ ⑤ 계량점수 확인 및 최종 순위결정(감정평가 심의위원회) ⇨ ⑥ 선정결과 통보(구청 → 조합, 감정평가업자) ⇨
- ⑦ 감정평가 수수료 예치(조합 → 구청금고) ⇨ ⑧ 계약체결(재무과 ↔ 감정평가업자) ⇨ ⑨ 감정평가 결과 및 감정평가사의 민원 만족도 등의 수행의견서 제출(해당부서 → 도시재정비과, 재무과) ⇨ ⑩ 예치된 감정평가수수료 정산조치(해당부서 ↔ 감정평가업자, 조합)

## ○ 감정평가업자 심의위원회 구성·운영(비상설)

- 위 원 장(환경도시국장) / 위 원(공인회계사 1, 변호사 1, 관련교수 1, 재무과장, 도시재정비과장, 주택과장, 도시관리과장) / 간 사(공정관리팀장)
- 역 할
  - 업무추진계획, 인력투입계획, 사후서비스 제안정도 등 감정평가계획의 적정성 평가(비계량 점수 : 10점) 및 감정평가업자 선정 최종순위 결정 등
  - 현시가와 현저한 차이로 부당하게 평가되었다고 인정된 경우 평가적정 여부를 심의, 심의결과 부적정인 경우 재평가 요구(타당성 검증)
- 운영시기 : 해당부서로부터 감정평가업자 추천 또는 선정·계약 요청시
- 운영총괄 : 도시재정비과(공정관리팀)

※ 감정평가업자 심의위원회 세부운영 지침 마련(별도 방침수립·시행 : 별도보고)

## ○ 부실감정평가가 인정되는 경우 이에 대한 타당성조사 등 확행

### 【 요 건 】

- ① 보상평가서 검토결과 관계법령에 위반되거나 합리적인 근거없이 표준지의 공시지가와 현저하게 차이나는 등의 부당하게 평가되었다고 인정된 경우
- ② 대상물건의 평가액 중 최고평가액이 최저평가액의 110%를 초과하는 경우

### 【 의뢰절차 】

구청장(사업시행자) → 국토교통부장관(요청내용 검토) → 타당성 요청(국토부장관 → 한국감정평가 협회, 한국감정원) → 조사결과서 제출(해당기관)

※ 검토 수수료 = 검토대상감정평가 평균수수료 × 10/100

※ 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한법률 제42조제3항

## □ 행정사항

### ○ 감정평가업자 선정업무 개선방안 통보(재무과 협조)

- 관련부서 : 주택과, 도시관리과 / 관련조합 : 관리처분계획 인가 전 단계의 조합(추진위) 25개

- 붙임 1. 감정평가업자 선정 평가기준 1부.  
2. 관계법령 1부.  
3. 감정평가업자의 보수에 관한 기준 1부. 끝.



## 감정평가업자 선정 평가기준

① 평가항목 : 감정평가업자의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축·도시환경정비·가로주택정비사업)의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

- 감정평가업자 소속 감정평가사 수 평가기준
  - 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함
- 평가배점(15%) - 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우 평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함
- 기 참여 평가총액(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

○ 기 참여 평가횟수(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가업자 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가협회 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구 분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평 점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구 분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가업자가 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
평 점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 -제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1인을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

**관 계 법 령**

< 도시및주거환경정비법 (‘03.7.1시행, ※ 법제정 ’02.12.30) >

◎ 제48조제5항제1호

- 제48조제1항제3호의 분양예정 대지 또는 건축물의 추산액은 시·도 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되
- **시장·군수가 추천하는** 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 **2인이상의 감정평가업자의 감정평가 의견을 참작하여야 한다.**

◎ 제48조제5항제2호

- 제48조제1항제4호에 규정된 사항중 중전의 토지 또는 건축물의 가격은 **시장·군수가 추천하는** 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 **감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.**

제48조제1항  
 ▲ 제3호 : 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액  
 ▲ 제4호 : 분양대상자별 중전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격

< 도시및주거환경정비법 (‘09.11.28시행, ※ 개정 ’09.5.27) >

◎ 제48조제5항

- 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업에서 제1항제3호·제4호 및 제7호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 의한다.

◎ 제48조제5항제1호

- 부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자 중 시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

◎ 제48조제5항제3호

- 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하고자 하는 경우 시장·군수에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야한다. 시장·군수는 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지불한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야한다.

## < 도시및주거환경정비법 (※ 개정 '14.5.21) >

### ◎ 제48조제5항

- 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 또는 가로주택정비사업에서 제1항제3호·제4호 및 제7호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 의한다.

<개정 2005.1.14., 2009.5.27., 2012.2.1., 2014.5.21.>

### ◎ 제48조제5항제1호

- 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 산술 평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.

### ◎ 제48조제5항제1호가목

- 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업 : 시장·군수가 **선정·계약**한 2인 이상의 감정평가업자

### ◎ 제48조제5항제2호('14.11.22부터 시행),

- 시장·군수는 제1호에 따라 감정평가업자를 **선정·계약**하는 경우 (1) 감정평가업자의 업무수행능력, (2)소속 감정평가사의 수, (3)감정평가 실적, (4)법규 준수 여부, (5)평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가업자의 선정·절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다

## < 市도시 및 주거환경 정비조례 ('16.3.24시행, ※ 개정 '16.3.24) >

### ◎ 제26조의2(감정평가업자의 선정기준 등 ※ 본조신설 : '16.3.24)

- 법 제48조제5항제2호에 따라 구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

◎ 제26조의2 제1호

- 구청장은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 "부동산공시법"이라 한다) 제2조제9호의 '감정평가업자' 중 같은 법 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준은 별표 3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적 / 나. 소속 감정평가사의 수 /  
다. 기존평가참여도 / 라. 법규준수 여부 / 마. 감정평가수수료 적정성 /  
바. 감정평가계획의 적정성

〈 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 (약칭: 부동산공시법) 〉

- ▲ 제2조제9호 : "감정평가업자"라 함은 제27조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.
- ▲ 제27조제1항(사무소 개설신고 등) : 제26조의2에 따라 등록을 한 감정평가사가 감정평가업을 영위하려는 때에는 국토교통부장관에게 감정평가사사무소의 개설신고를 하여야 한다. 신고사항을 변경하거나 휴업 또는 폐업한 경우에도 또한 같다.

◎ 제26조의2 제2호

- 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 부동산공시법 제38조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자  
나. 부동산공시법 제42조의3제1항에 따른 과징금 또는 제47조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자  
다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 부동산공시법 제43조 또는 제44조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

〈 토지보상법 (※ 시행 : 2012. 12. 2~ 개정 : 2012. 6. 1) 〉

- ◎ 제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 **감정평가업자 3인**(제2항에 따라 시·도지사과 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유

자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다. <개정 2012.6.1., 2013.3.23.>

- ② 제1항 본문에 따라 사업시행자가 감정평가업자를 선정할 때 해당 토지를 관할하는 시·도지사와 토지소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정평가업자를 각 1인씩 추천할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 추천된 감정평가업자를 포함하여 선정하여야 한다.<개정 2012.6.1.>
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 평가 의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2011.8.4.]

※부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.  
제2조(보상액 산정에 관한 적용례) 제68조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제15조(제26조제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터 적용한다.

[시행 2011.8.4.] [법률 제11017호, 2011.8.4., 일부개정]

- ◎ 제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 2인 이상에게 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토해양부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항에 따라 감정평가업자를 선정할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지소유자가 요청하는 경우 제1항에 따른 감정평가업자 외에 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 선정할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 평가 의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

[전문개정 2011.8.4.]

< 토지보상법시행령 (※ 시행 : 2012. 12. 2~ 개정 : 2012. 11. 7) >

- ◎ 제28조(시·도지사

률」 제2조제9호에 따른 감정평가업자를 말하며, 이하 "감정평가업자"라 한다)를 추천할 수 있다는 내용을 포함하여 공고하고, 보상 대상 토지가 소재하는 시·도의 시·도지사과 토지소유자에게 이를 통지하여야 한다.

② 법 제68조제2항에 따라 시·도지사과 토지소유자는 법 제15조제2항에 따른 보상계획의 열람기간 만료일부터 30일 이내에 사업시행자에게 감정평가업자를 추천할 수 있다.

③ 제2항에 따라 시·도지사가 감정평가업자를 추천하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 지켜야 한다.

1. 감정평가 수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 징계 여부 등을 고려하여 추천대상 집단을 선정할 것
2. 추천대상 집단 중에서 추천 등 객관적이고 투명한 절차에 따라 감정평가업자를 선정할 것
3. 제1호의 추천대상 집단 및 추천 과정을 이해당사자에게 공개할 것
4. 보상 대상 토지가 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우에는 관계 시·도지사가 협의하여 감정평가업자를 추천할 것

④ 제2항에 따라 감정평가업자를 추천하려는 토지소유자는 보상 대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 보상 대상 토지의 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 사업시행자에게 감정평가업자를 추천하여야 한다. 이 경우 토지소유자는 감정평가업자 1명에 대해서만 동의할 수 있다.

⑤ 제2항에 따라 감정평가업자를 추천하려는 토지소유자는 해당 시·도지사과 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제40조에 따른 감정평가협회에 감정평가업자를 추천하는 데 필요한 자료를 요청할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 제3항에 따른 시·도지사의 감정평가업자 추천에 관한 사항에 관하여 표준지침을 작성하여 보급할 수 있다.

[시행 2011.12.28.] [대통령령 제23425호, 2011.12.28., 일부개정]

◎ 제28조(감정평가업자 선정에 관한 토지소유자의 요청방법) 법 제68조제2항의 규정에 의하여 감정평가업자를 추천하고자 하는 토지소유자는

법 제15조제1항의 규정에 의한 보상계획에서 동일한 시기에 보상하기로 공고 또는 통지한 보상대상 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 당해 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 얻은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 법 제15조제2항의 규정에 의한 보상계획의 열람기간 만료일부터 30일 이내에 사업시행자에게 요청하여야 한다. 이 경우 토지소유자는 감정평가업자 추천에 대한 동의를 2회 이상 할 수 없다.

〈 공유재산 및 물품관리법 시행령 (※ 시행: 2015. 2. 16~ 개정: 2015. 2. 16) 〉

- ◎ 제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다. <개정 2015.2.16.>
- ⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 공유재산을 해당 공익사업의 사업시행자에게 매각할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 법률에 따라 산정한 보상액을 해당 재산의 매각가격으로 할 수 있다.



<붙임 3>

### 감정평가업자의 보수에 관한 기준

2014.11.17. 국토교통부공고 제2014-1441호

제3조(감정평가수수료) ① 감정평가수수료는 건당 감정평가액을 기준으로 가격산출 근거자료, 가격형성요인 분석, 적용 감정평가기법 등을 고려하여 다음의 요율체계에 따라 감정평가액 구간별로 계산된 금액을 합하여 산정한다.

감정평가액	수수료 요율체계		
	하한	기준요율	상한
5천만원 이하	200,000원		
5천만원 초과 5억원 이하	(1만분의 11)×0.8	1만분의 11	(1만분의 11)×1.2
5억원 초과 10억원 이하	(1만분의 9)×0.8	1만분의 9	(1만분의 9)×1.2
10억원 초과 50억원 이하	(1만분의 8)×0.8	1만분의 8	(1만분의 8)×1.2
50억원 초과 100억원 이하	(1만분의 7)×0.8	1만분의 7	(1만분의 7)×1.2
100억원 초과 500억원 이하	(1만분의 6)×0.8	1만분의 6	(1만분의 6)×1.2
500억원 초과 1,000억원 이하	(1만분의 5)×0.8	1만분의 5	(1만분의 5)×1.2
1,000억원 초과 3,000억원 이하	(1만분의 4)×0.8	1만분의 4	(1만분의 4)×1.2
3,000억원 초과 6,000억원 이하	(1만분의 3)×0.8	1만분의 3	(1만분의 3)×1.2
6,000억원 초과 1조원 이하	(1만분의 2)×0.8	1만분의 2	(1만분의 2)×1.2
1조원 초과	(1만분의 1)×0.8	1만분의 1	(1만분의 1)×1.2