

인천광역시 감정평가업자 선정에 관한 조례
일부개정조례안

인 천 광 역 시

인천광역시 감정평가업자 선정에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	1072
----------	------

제출년월일 : 2010. 6. .

제 출 자 : 인천광역시장

□ 제안이유

가. 감정평가업자 선정제도에 대한 국토해양부 재의요구 후속 조치 및 감정평가업자 선정 운영 등 미비점을 보완 개선하고자 함.

□ 주요내용

- 가. 국토해양부 재의요구를 반영하여 삭제함 (안 제3조제2항)
- 나. 우수감정평가업자에 대하여 가점 부여 (안 제4조제4항)
- 다. 의결정족수를 구체적으로 정함 (안 제10조제2항)
- 라. 위원회 수당 등 지급대상을 규정함 (안 제13조)

□ 참고자료

- 가. 관련법령 검토와 발취 사항

인천광역시 감정평가업자 선정에 관한 조례 일부개정조례안

인천광역시 감정평가업자 선정에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항을 삭제한다.

제4조제4항을 다음과 같이 한다.

④ 감정평가업자 선정 운영계획 수립 시에는 다음 각 호의 내용을 포함해야 하며, 「부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준」 제3조제4항에 따른 우수감정평가업자에게는 인천광역시 감정평가업자 선정 위원회의 심의 대상사업에 대한 감정평가업자 선정에 있어 가점을 부여할 수 있다.

제10조제2항을 다음과 같이 한다.

② 감정평가업자의 선정은 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제13조 제목 외에 본문을 다음과 같이 한다.

위원회에 출석한 위원에게는 예산의 범위에서 「인천광역시 위원회 실비변상 조례」에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

별지 제1호 서식을 다음과 같이 하고, 별지 제3호 서식은 삭제한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

감정평가 참여 신청서 (제4조와 관련)

감정평가업자

구 분	내 용	비 고
감정평가업자		
주 소		
대 표 자		
감정평가사 수		
전 화 / FAX		
설 립 일		
기 타		

「인천광역시 감정평가업자 선정에 관한 조례」에 따라 감정평가업무를 성실과 신의로 수행할 것이며 이에 참가신청서를 제출 합니다.

년 월 일

신청인 :

서명 또는 인

인천광역시장 귀하

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(적용범위) ① (생략)</p> <p>② <u>시장은 한국토지공사, 대한주택공사, 「지방공기업법」에 의하여 설립된 공사에서 시행하는 개발사업 및 각종 민간 개발사업 인·허가 시에도 사업시행자와 협의하여 이 조례의 규정에 따라 감정평가 업자를 선정할 수 있다.</u></p>	<p>제3조(적용범위) ① (현행과 같음) <삭제></p>
<p>제4조(운영계획의 수립)</p> <p>①~③ (생략)</p> <p>④ <u>운영계획 수립 시에는 다음 각 호의 내용을 포함해야 하며, 「국유재산 현물출자에 관한 법률」에 의하여 정부가 출자한 주식회사 한국감정원을 우선 고려할 수 있다.</u></p>	<p>제4조(운영계획의 수립)</p> <p>①~③ (현행과 같음)</p> <p>④ <u>감정평가업자 선정 운영계획 수립 시에는 다음 각 호의 내용을 포함해야 하며, 「부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준」 제3조제4항에 따른 우수감정평가업자에게는 인천광역시 감정평가업자 선정 위원회의 심의 대상사업에 대한 감정평가업자 선정에 있어 가점을 부여할 수 있다</u></p>
<p>1.~4. (생략)</p>	<p>1.~4. (현행과 같음)</p>
<p>제10조(위원회의 운영) ① (생략)</p> <p>② <u>감정평가업자의 선정은 재적위원의 과반수 출석과 과반수의 찬성으로 의결하며 가부동수 이거나 동점인 경우에는 위원장이 결정한다.</u></p>	<p>제10조(위원회의 운영) ① (현행과 같음)</p> <p>② <u>감정평가업자의 선정은 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p>
<p>③~④ (생략)</p>	<p>③~④ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>제13조(수당 등) 공무원이 아닌 위원에게는 예산 범위 안에서 「인천광역시 위원회 실비변상 조례」 규정에 의하여 수당과 여비를 지급할 수 있다.</p>	<p>제13조(수당 등) 위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 「인천광역시 위원회 실비변상조례」에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

관련법령 검토와 발취사항

관계법령	<input type="checkbox"/> 공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률 ○ 제68조(보상액의 산정) <input type="checkbox"/> 부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준 ○ 제3조(감정평가업자의 선정기준) <p style="text-align: center;">“별지 작성”</p>
관련조례 정비대상	“해당사항 없음”
관련자료	“해당사항 없음”

관련법령 발췌

□ 공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률

제68조(보상액의 산정) ①사업시행자는 토지 등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가업자 2인 이상에게 토지 등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토해양부령이 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있는 때에는 그러하지 아니하다.

<개정 2005.1.14, 2007.10.17, 2008.2.29>

②제1항의 규정에 의하여 감정평가업자를 선정함에 있어 대통령령이 정하는 바에 따라 토지소유자가 요청하는 경우 제1항의 규정에 의한 감정평가업자외에 토지소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 선정할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 평가의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

<개정 2008.2.29>

□ 부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준

국토해양부 고시 제 2009-421호

제1조(목적) 이 기준은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제5조제2항·제16조제8항 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다) 제7조제2항·제29조의 규정에 의하여 표준지 및 표준주택(이하 “표준지 등”이라 한다)의 적정가격(이하 “부동산가격”이라 한다)의 조사·평가업무를 의뢰할 수 있는 감정평가업자 및 감정평가사의 선정기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 기준은 국토해양부장관이 부동산가격의 조사·평가를 위하여 감정평가업자 및 감정평가사를 선정하는 경우에 이를 적용한다.

제3조(감정평가업자의 선정기준) ①국토해양부장관은 법 제5조제2항·제16조제8항의 규정에 의하여 부동산가격의 조사·평가를 의뢰하고자 할

때에는 영 제73조의 규정에 의한 감정평가업자에게 이를 의뢰하되, 다음 각호의 1에 해당하는 자는 제외한다.

1. 조사·평가의뢰일로부터 2년 전까지의 기간 동안 50인 이상의 소속 감정평가사를 계속하여 유지하지 아니한 경우
2. 조사·평가의뢰일 현재 업무정지기간이 만료된 날로부터 1년이 경과되지 않은 경우
3. 조사·평가의뢰일 현재 법 제47조의 규정에 의한 과태료 처분을 받은 날로부터 1년이 경과되지 않은 경우
4. 조사·평가의뢰일로부터 1년전까지의 기간동안 국토해양부장관으로부터 1회 이상 주의나 경고를 받은 소속 감정평가사의 비율이 20% 이상인 경우
5. 업무수주 등과 관련하여 불공정행위를 한 경우

②감정평가업자가 표준지 등이 소재하는 시·도지역(이하 “지역”이라 한다)에 사무소를 둔 경우에는 당해 지역의 부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자로 우선 선정할 수 있다.

③국토해양부장관은 부동산가격 조사·평가업무를 효율적으로 수행하기 위하여 감정평가업자의 조직규모, 소속 감정평가사의 실무경력 및 감정평가업무실적 그 밖의 업무수행능력 등이 우수한 감정평가업자(이하 “우수감정평가업자”라 한다)에 대하여는 부동산가격 조사·평가업무의 배정에 있어 인센티브를 부여할 수 있다.

④제3항의 규정에 의한 우수감정평가업자는 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 감정평가업자를 말한다. 다만, 「국유재산의 현물출자에 관한 법률 시행령」 제2조제27호의 규정에 의하여 출자된 주식회사 한국감정원은 각호의 규정에 불구하고 우수감정평가업자로 본다.

1. 주·분사무소별로 <별표>의 (2)에서 정하는 최소주재 감정평가사 및 최소잔류 감정평가사를 확보하되, <별표>의 (2)에서 정하는 최소주재 감정평가사 및 최소잔류 감정평가사 요건을 충족한 분사무소를 7개 이상 설치한 감정평가업자로서 수도권 이외의 지역에 4개 이상 사무소(수도권 이외의 1개 광역시·도에 2개 이상의 사무소가 설치된 경우에도 1개 사무소로 인정)를 설치하여 전국적인 조직망을 확보한 감정평가업자. 다만, 7개를 초과하여 분사무소를 설치하는 경우

- <별표>의 (2)에서 정하는 최소주제 감정평가사 및 최소잔류 감정평가사 요건을 충족한 7개 분사무소 이외의 분사무소는 최소한 <별표>의 (2)에서 정하는 최소잔류 감정평가사를 확보한 감정평가업자.
2. 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의한 감사보고서를 매 사업연도 종료 후 3월 이내에 국토해양부장관에게 제출하는 감정평가업자
 3. 10년 이상 감정평가업무에 종사한 감정평가사의 비율이 주사무소 및 모든 분사무소별로 20% 이상인 감정평가업자
 4. 주사무소에 감사부서를 독립적으로 설치·운영하고, 동 감사부서에서 모든 감정평가서의 심사를 수행하는 감정평가업자
 5. 제1호 및 제3호의 최소주제 감정평가사, 최소잔류 감정평가사 및 10년 이상 감정평가업무에 종사한 감정평가사는 다른 업무를 겸직하지 아니하면서 최근 1년간 감정평가실적이 있는 자(법인 임원, 주사무소 심사전담평가사, 출산·질병 등 법령상 허용자, 유학 및 한국감정평가협회와 한국부동산연구원 파견자는 제외)를 말한다.
- ⑤ 감정평가업자는 제4항제4호에서 정하는 심사업무의 효율적 수행을 위하여 내부규정으로 정한 가액 이하의 감정평가서에 대하여는 분사무소에서 심사업무를 수행하게 할 수 있다. 이 경우 감사부서는 매분기마다 분사무소의 심사결과의 적정성 여부를 검사하여야 한다.
- ⑥ 국토해양부장관은 법 제5조제2항·제16조제8항의 규정에 의하여 제3항의 규정에 의한 우수감정평가업자 이외의 감정평가업자에게 부동산가액의 조사·평가를 의뢰하고자 할 때에는 <별표>의 (1)에서 정하는 주·분사무소 주제 감정평가사 요건 및 제4항 각호의 요건중 제2호 및 제4호의 요건을 모두 갖춘 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.