감정평가업무 시행세칙

제정 2014. 2. 4

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 시행세칙은 성남도시개발공사(이하 “공사”라 한다)가 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “가격공시법”이라 한다) 에 의거하여 공사가 취득 또는 공급하는 토지 등의 감정평가(이하 평가“라 한다)에 관하여 세부적인 기준과 절차 등을 정함으로써 평가의 적정성과 공정성을 확보함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 세칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “토지 등”이라 함은 「용지업무규정」, 「분양규정」, 기타 관련법령에 따라 공사가 취득, 공급, 교환하는 물건 또는 그 부속시설 등을 말한다.
2. “감정평가업자”라 함은 「가격공시법」에 의한 감정평가법인 또는 감정평가사를 말한다.
3. “평가담당부장”이라 함은 평가관련 업무를 수행하는 부서의 장을 말한다.
4. “사업담당부장”이라 함은 평가의 원인이 되는 업무를 주관하는 부서의 장을 말한다.
5. “심사자”라 함은 감정평가심사위원회의 위원을 말한다.
6. “감정평가심사”라 함은 제출된 평가서에 대해 「가격공시법」등 관계법령에 위반하여 평가되었거나 부당하게 평가되었는지의 여부를 검토하는 것을 말한다.

제3조(심사자의 의무) 감정평가의 심사자는 직무를 수행함에 있어 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 성실, 공정하게 심사를 하여야 한다.
2. 직무수행에 있어 관계법규와 객관적인 입증자료 및 증거에 의하여 심사를 하여야 한다.
3. 부당한 사실을 발견할 경우 이를 고의로 은폐하거나 묵인하여서는 아니 된다.

제2장 감정평가업자 선정

제4조(감정평가법인 선정기준) ① 감정평가의뢰 대상 법인은 경기도내 본사 또는 지

사를 둔 법인(이하 “법인”이라 한다)을 대상으로 하는 것을 원칙으로 하며 감정평가법인 선정년도를 기준으로 직전년도 이전에 등록된 법인을 기준으로 한다.

②감정평가 법인을 선정할 때에는 다음 각 호의 1에 해당하는 자는 제외한다.

1. 평가의뢰일 현재 업무정지기간이 만료된 날로부터 1년이 경과되지 않은 경우
2. 평가의뢰일 현재 「가격공시법」 제47조의 규정에 의한 과태료 처분을 받은 날로부터 1년이 경과되지 않은 경우
3. 평가의뢰일로부터 1년전까지의 기간동안 국토교통부장관으로부터 1회 이상 주의나 경고를 받은 소속 감정평가사의 비율이 20% 이상인 경우
4. 공사 감정평가심사위원회로부터 평가참가자격의 제한을 받은 경우
5. 평가의뢰일 현재 감정평가사가「가격공시법」에 의한 벌금형 등이 확정된 날로부터 1년이 경과되지 않은 당해 소속법인
6. 평가의뢰일 현재 감정평가사가「가격공시법」에 의한 벌금형 등이 확정된 날로부터 2년이 경과되지 않은 당해 소속법인의 소속지사
7. 감정평가업무와 관련하여 사회적 물의를 야기하거나 야기할 우려가 있어 공사에서 참여제한을 결정한 법인, 지사 또는 감정평가사
8. 기타 업무수주 등과 관련하여 불공정행위를 한 경우

제5조(감정평가사의 선정기준) 감정평가사를 선정할 때에는 평가의뢰일 현재 감정평가경력이 2년 이상이어야 하며 다음 각 호의 1에 해당하는 자는 제외한다.

1. 「가격공시법」에 의한 징역(집행유예 포함) 또는 벌금형을 선고받은 적이 있는 자
2. 평가일 현재 업무정지중인 자
3. 평가의뢰일 현재 「가격공시법」의한 과태료 처분을 받은 날로부터 1년이 경과되지 아니한 자
4. 평가의뢰일 이전 3년간 국토교통부장관으로부터 2회 이상의 경고나 3회 이상의 주의를 받은 적이 있는자(경고 1회이고 주의 1회 이상자도 포함)
5. 법인의 대표자 등 법인운영을 위하여 필수적인 위치에 있는 자
6. 국토교통부 장관이 지정하는 우수감정평가업자로서 최소주재 감정평가사 및 최소잔류 감정평가사 요건을 충족하지 못한 분사무소에 소속한 자
7. 공사 감정평가심사위원회로부터 평가참가자격의 제한을 받은 경우
8. 형사 기소(불구속 포함) 및 감정평가사징계위원회에 징계의결요구중인 자 등 감

정평가에 부적합한 자

제6조(감정평가업자 선정의뢰 및 선정방법) ①사업담당부장은 평가담당부장에게 사업개요, 기타 관련 제반서류를 첨부하여 감정평가업자의 선정을 요청하여야 한다.

② 선정요청을 받은 평가담당부장은 한국감정평가협회(이하“협회”라 한다)에 감정평가를 위한 감정평가업자의 선정추천을 의뢰하여야 한다. 다만, 정부가 출자한 감정평가법인에 대하여는 한국감정평가협회에 의뢰하지 않고 우선적으로 감정평가업자로 선정할 수 있다.

③ 평가담당부장은 감정평가대상물건의 추가, 누락 등의 사유로 인한 경우 이미 선정된 감정평가업자로 평가하도록 할 수 있다.

④ 평가담당부장은 관계법령에서 감정평가업자 선정 절차 등을 규정하고 있는 경우에는 그 절차에 따른다.

제3장 감정평가심사

제7조(감정평가의 적정성 확보를 위한 사전조치) 평가담당부장은 감정평가의 적정성을 확보하기 위하여 제6조에 의해 선정된 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰시 「공익사업을위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 시행규칙」 제16조제1항에 의한 평가대상 토지의 제반현황(별지 제15서식)과 평가시 유의사항(별표 1), 평가에 반영할 주요 점검사항(별표 2), 사업지구내외 인근지역 분석자료 등을 감정평가업자에게 충실하게 제시하고, 감정평가 위・수탁계약서(별표 1)를 작성・징구하여야 한다.

제8조(감정평가심사 요청) ①사업담당부장은 보상평가금액이 100억원 이상인 경우, 감정평가심사위원회에서 그 감정평가결과의 적정성을 심의할 수 있도록 평가담당부장에게 심사를 요청할 수 있다. 다만, 국토교통부장관이 정하는 공적평가심사위원회의 심사를 거친 경우에는 심사를 생략한다.

②사업담당부장은 제1항의 규정에 의한 심사를 요청할 때에는 다음 각 호의 서류를 평가담당부장에게 제출하여야 한다.

1. 사업담당부서 검토의견서(별표 3)

2. 심사의뢰 목록
3. 현황상이 지목조서
4. 현황측량 성과도
5. 가격표시용지도(색도구분)
6. 기타 필요한 서류 및 도서

제4장 감정평가심사위원회

제9조(감정평가심사위원회 구성) ①감정평가심사 및 제도개선에 관한 사항과 불성실 평가업자 제재에 관한 사항을 심의하기 위하여 평가담당부서에 감정평가심사위원회(이하 “심사위원회”라 한다)를 둔다.

②심사위원회는 위원장과 부위원장 각1인을 두고 위원은 위원장 1인을 포함한 6인 이상 10인 이내로 구성한다.

③위원장은 개발사업본부장이 되고 부위원장은 평가담당부장으로 한다.

④위원은 지방세무서 평가담당공무원, 개별공시지가 및 개별주택가격 관련업무 담당공무원, 한국감정원, 감정평가사, 부동산중개업자, 건축사, 시민단체에서 추천한 자 등 부동산거래실무 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해지역 사정에 정통한 사람 중에서 사장이 임명 또는 위촉한다.

⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

⑥심사위원회 회의는 재적위원 과반수 이상의 출석으로 개의하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제10조(의견청취) 위원장은 필요하다고 인정되는 경우 관계 공무원 관계기관 또는 전문가를 위원회에 출석시켜 의견을 청취하거나 필요한 자료를 요구할 수 있다.

제11조(심사위원회 간사 및 회의록) ①심사위원회에 간사 1인을 두며 간사는 위원장이 지정하는 감정평가담당부서의 직원으로 한다.

②간사는 회의 개최시마다 다음 각 호의 사항이 포함된 회의록을 작성하여 출석위원의 서명 또는 날인을 받아 비치한다.

1. 개최일시 및 장소
2. 출석위원
3. 심의사항
4. 심의결과서(별표 4)
5. 기타 위원장이 필요하다고 인정하는 사항

제12조(수당과 여비) 공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위내에서「성남시 각종 위원회 실비변상 조례」을 준용하여 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제13조(감정평가심사 기간) 평가담당부장은 사업담당부장으로부터 제8조제1항의 규정에 의한 심사를 요청 받은 때에는 심사위원회 회의를 개최하여 그 결과를 접수일로부터 10일 이내에 사업담당부장에게 통보한다. 다만, 심사기간이 추가로 필요한 경우에는 1회에 한하여 연장할 수 있다.

제14조(감정평가심사에 따른 조치) ①평가담당부장은 위원회의 심사결과 감정평가가 부적정하다고 통보를 받은 경우에는「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 시행규칙」 제17조에 의한 재평가 등의 필요한 조치를 취하고 그 결과를 사업담당부장에게 통보하여야 한다.
②사업담당부장은 접수된 감정평가서에 대하여 심사결과에 따른 조치가 완료되기 전에는 그 내용을 공개하여서는 아니 된다.

제15조(현지조사의 확인 등) ①심사위원장은 필요한 경우에는 현지 조사확인을 할 수 있으며, 필요한 자료를 사업담당부장에게 요청할 수 있다.
②심사위원장은 평가업무담당직원 및 당해 감정평가자를 심사위원회 회의에 출석시켜 의견을 청취하거나 소명자료를 제출하게 할 수 있으며 감정평가와 관련한 외부 전문가에게 자문을 구할 수 있다.

제5장 감정평가업자에 대한 제재

제16조(평가업자 제재의 사유) 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 이를 불성실

평가업자로 보아 제재조치를 취할 수 있다.

1. 심사위원회의 심사결과 부적정한 평가를 한 것으로 판단되는 경우
2. 지역주민 기타 이해관계인과 담합하거나 기타 부정한 방법에 의하여 평가업무를 수행한 것으로 판명된 경우
3. 감정평가서의 오류 기타 작성상의 질적인 내용에 결함이 있거나 기한 내에 이를 제출하지 아니하는 등으로 관련업무의 처리에 현저히 지장을 준 경우
4. 공사가 의뢰한 감정평가 내용 등을 누설하는 경우
5. 기타 공사업무와 관련하여 신의성실의 원칙에 반하는 행위 등이 있는 것으로 인정되는 경우

제17조(제재 요청) 사업담당부장은 불성실평가업자로 인정하여 제재의 필요가 있는 것으로 판단될 경우에는 당해 감정평가법인 및 담당감정평가사에 대하여 다음 각 호의 사항 중 그 사유 및 의견서를 첨부하여 심사위원회에서 제재조치를 심의할 수 있도록 평가담당부장에게 요청하여야 한다.

1. 경고문서의 발송
2. 감정평가 의뢰 중지
3. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제38조 규정에 의거 국토교통부장관에게 제재요청
4. 기타 필요한 조치

제18조(제재 결정 및 통보) ①평가담당부장은 사업담당부장으로부터 제17조의 규정에 의한 제재요청이 있을 때에는 심사위원회의 심의 의결 후 사장의 결재를 받아 시행한다.

②평가담당부장은 불성실평가업자에 대한 조치가 결정된 때에는 각 부장에게 이를 통보하여야 한다.

제 6 장 계약의 체결 및 이행

제19조(계약의 체결 및 대가지급) ①계약의 체결 및 대가지급은 이 지침에 반하지 않는 한「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 준용한다.

②감정평가업자는 대가 청구시 지역개발기금채권을 매입하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 세칙은 발령일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 세칙 시행 전 이미 시행된 사항은 이 세칙에 의하여 시행된 것으로 본다.

【별표 1 (제7조 관련)】

<table>
<tr><td colspan="3">감 정 평 가　위·수 탁　계 약 서</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계
약
자</td><td>발주처</td><td>성남도시개발공사 경리관</td></tr>
<tr><td>계약상대자</td><td>· 주　소 :
· 상　호 :　　· 법인등록번호:　　-
· 대표자 :　　· 전화번호:(　)</td></tr>
<tr><td>계
약
내
용</td><td colspan="2">· 감정평가건 : ○○ 지구 ○○을(를) 위한 감정평가
· 지체상금률 : 지체일수 매1일당 감정평가 보수총액의 1,000분의 2.5 (「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」시행규칙 제75조에 의함)
· 착수년월일 :　　년　　월　　일
· 제출년월일 :　　년　　월　　일
· 기타 사항 : 대가 청구시 청구금액(부가가치세 제외)의 1.5%에 상당하는 경기도지역개발기금공채 매입</td></tr>
<tr><td colspan="3">성남도시개발공사 경리관(이하“공사”라 한다)과 계약상대자(이하“평가자”라한다)는 위의 감정평가에 대한 위·수탁계약을 체결하고 붙임 계약일반조건 및 평가시 유의사항을 준수하며 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 확약한다. 이 계약의 증거로서 계약서 2부를 작성하여 당사자가 기명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

붙임서류: 1. 계약일반조건
2. 평가시 유의사항
3. 평가의뢰목록

년　　월　　일

성남도시개발공사경리관
(인)
계약상대자 감정평가법인 대표(지사장)　　(인)
담당감정평가사　　(인)</td></tr>
</table>

계약일반조건

제1조(목적) 본 위·수탁 계약은 공사가 계약상대자에게 의뢰한 감정평가에 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(평가대상) 계약상대자가 수행할 감정평가의 대상은 공사가 제시한 평가의뢰목록에 의하며, 공사와 계약상대자는 본 계약의 평가대상물건의 변경 또는 추가가 있는 경우에는 별도의 계약갱신은 하지 않기로 한다.

제3조(성실평가) 계약상대자는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령에 따라 성실하고 공정하게 평가하여야한다.

제4조(비밀준수) 계약상대자는 본 평가내용 및 감정평가시 인지한 사업정보 등 일체의 사항을 정당한 사유 없이 공사 이외의 자에게 누설하여서는 아니된다.

제5조(현장확인) 계약상대자는 평가의뢰물건에 대하여는 반드시 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하여야 하며, 현실이용상황 등이 공사에서 제시된 내용과 다른 경우 객관적인 판단기준에 의거 책임성 있게 평가하고 감정평가서에 그 구체적인 내용을 기재하여야 한다.

제6조(공법상 제한사항의 확인) 계약상대자는 평가대상 물건에 대한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등에 의한 공법상 제한사항은 반드시 확인 후 평가하여야하며, 공법상 제한사항의 평가에 대한 감안여부는 감정평가서에 구체적으로 기재하여야 한다.

제7조(공적평가 심사) ①계약상대자는 다음 각 호에 해당하는 평가에 대해서는 한국감정평가협회의 「공적평가 심사업무 관리지침」에 의거 공적평가심사위원회의 심사를 거친 후에 감정평가서 및 그 공적평가 심사내용과 조치결과를 공사에 제출하여야 한다.

1. 건(사업지구)별 평가금액이 500억원 이상인 보상평가(토지와 지장물건평가 등을 포함하되 동일사업지구에서 토지와 지장물건 등의 평가가 순차적으로 실시되더라도 전부를 대상)
2. 대상 토지 중 1필의 토지라도 기타요인보정치가 1.5배 이상인 보상평가
3. 기타 공사가 평가의 공정성 및 신뢰성 확보를 위해 심사를 요청하는 평가

② 제1항을 위반한 경우 공사는 추후 시행하는 사업의 평가에 있어서 계약상대자 및 그 소속법인의 참여를 배제하는 등 공적평가심사의 원활한 이행을 위한 필요한 조치를 취할 수 있다.

제8조(납품기한의 준수) ①평가자는 공사의 요청에 따른 제출기한의 연장 등 특별한 사유가 없는 한 계약 시 정한 납품기한을 준수하여야 하며, 이를 어길시 미리 정한 율의 지체상금을 공사에 납부하여야 한다.

② 계약상대자는 제7조에 의한 공적평가 심사가 필요한 경우 제출기한 이전에 심사절차를 완료하여 계약 시 정한 납품기한을 준수하여야 한다.

제9조(계약의 해제) 공사는 다음 각 호에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 사업이 장기간 지연될 것으로 예상되거나 사업이 취소되는 경우
2. 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」제36조 제1항의 손해배상 책임 요건에 해당하는 경우
3. 제4조 등을 위반하여 평가결과의 공정성에 영향을 줄 수 있는 행위가 있는 것으로 확인되는 경우

제10조(보수의 지급) ① 감정평가에 대한 보수는 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고)에 따라 지급하되, 동 기준 제2조제1항의 수수료 요율체계는 다음과 같이 정한다.

평 가 가 액	수수료 요율체계		
5천만원까지	150,000원		
5천만원 초과 5억원까지	(1만분의 11)	×	당해 평가에 적용할 할증(할인)률
5억원 초과 10억원까지	(1만분의 9)	×	
10억원 초과 50억원까지	(1만분의 8)	×	
50억원 초과 100억원까지	(1만분의 7)	×	
100억원 초과 500억원까지	(1만분의 6)	×	
500억원 초과 1,000억원까지	(1만분의 5)	×	
1,000억원 초과	(1만분의 4)	×	

② 공사는 계약상대자가 제출한 감정평가서가 기본조사항목의 일부를 조사하지 않았다든가 관련법령이 정하는 평가방법을 적용하지 않은 경우 등 품질평가결과 부실하다고 인정되는 경우에는 제1항의 수수료율에 불구하고 -10%범위 내에서 할인율을 적용하여 지급할 수 있다.

제11조(감정평가후 관리책임) 계약상대자는 감정평가 결과에 대하여 공사로부터 의견조회, 이의신청(토지소유자 등의 민원사항 포함), 재평가 요청 또는 감사기관 등으로부터의 질의답변 요청 등에 대하여 객관적인 근거자료에 기초하여 책임 있고 성실한 답변 등의 조치를 취하여야 한다.

제12조(담당 감정평가사) 공사가 담당평가사를 지정한 경우에는 해당 평가사가 직접 평가업무를 수행하여야 하며 특별한 사유가 없는 한 이를 변경하여서는 아니 된다.

제13조(감정평가사 교체) ①소속감정평가사가 부적격 사유에 해당되어 공사가 교체를 요구하는 경우 그에 따른 조치를 취하여야 한다.

② 전항의 교체요구에 응하지 않는 경우 제7조 제2항의 규정을 준용한다.

제14조(법령의 해석 등) 감정평가와 관련하여 본 계약서에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 감정평가관련 법령 및 훈령, 지침 등에 의하며 그 해석상 다툼이 있는 경우「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른다.

평가시 유의사항

용지보상 감정평가의 정확성과 객관성을 확보하기 위하여 아래 사항에 대하여는 구체적인 평가의견을 감정평가서에 기술하시기 바랍니다.(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제8호에 의거함)

1. 사업지구 인근 유사지역 공시지가 변동추이 분석
   - 사업지구 지정고시일 직전에 고시된 공시지가의 가격시점부터 평가에 적용한 공시지가의 가격시점까지의 공시지가 변동사항을 아래와 같이 지역별로 구분하여 작성하고 감정평가서에 기술함으로써 평가에 적용한 공시지가의 변동추이와 평가에 적용하지 않은 유사지역에 소재한 공시지가의 변동추이를 누구나 손쉽게 비교·파악할 수 있도록 할 것.

<표준지 공시지가 변동추이>

(단위: 원/㎡, %)

구 분	소재지	실제 지목	용도 지역	이용 상황	'○○ 공시지가 (A)	'○○ 공시지가 (B)	'○○ 공시지가 (C)	상승률		비고
								B/A	C/B	
가 .지구내 공시지가										
나. 평가에 적용한 사업지구 외 공시지가										
다. 평가에 적용하지 않은 인근유사지역 공시지가										

※ ①공시지가 변동추이는 지구지정 이후부터 평가의 기준이 되는 년도까지의 공시지가를 대상으로 작성할 것.
②"인근 유사지역" 은 2개 지역 이상을 선정할 것.

2. 표준지 적용·배제사유 명시
   - 사업지구 내에서는 보상평가 대상토지와 유사한 공시지가 표준지가 없어서 지구외의 공시지가를 적용하여 평가할 경우에는 인근의 가장 유사성 있는 공시지가 표준지를 실제 적용할 공시지가 수의 3배 이상을 나열하고 비교·분석한 후 이중 평가에 적용한 공시지가의 채택사유를 설명하도록 하고, 이와는 반대로 사업지구내 공시지가중 평가에 적용하지 않은 표준지가 있는 경우에는 적용 배제사유를 구체적으로 상술할 것.
3. 지가변동률 명시
   - 공시지가에 시점수정을 위한 지가변동률 적용시 대상토지 평가에 적용한 시점수정치 산출내역을 감정평가서에 명시할 것.
4. 평가대상 개별필지별 가격산출내역의 구체적인 기술
   - 협의보상 감정평가시부터 감정평가의 구체적인 가격산출내역을 제시하여 향후 수용재결평가 및 행정소송평가시 협의보상 감정평가의 가격산출내역 미비로 인한 불이익이 없도록 하고 협의보상 감정평가, 수용재결 및 이의재결 감정평가, 행정소송 감정평가간에 일관성을 유지하기 위한 근거자료로 "개별필지별 가격산출내역"을 평가서에 구체적으로 기재할 것.

< 개별필지 보상평가 가격산출내역 >

(단위: 원/㎡)

일련번호	보상대상토지			적용 공시지가		지가변동률	지역요인		개별요인							기타요인	적용단가	비고
	소재지	지목		소재지	가격		비교치	사유	가로	환경	획지	행정	기타	누계	사유			
		공부	현황															

※ 위 양식은 감정평가서에 기재하여야 할 개별필지 가격산출내역에 관한 최소한의 기본적인 사항을 모형화한 것이므로 감정평가기관에서 충실한 감정평가를 위하여 필요한 경우에는 감정평가의 객관성을 유지할 것을 전제로 조정하여 사용할 수 있으며, 지역요인 및 개별요인의 사유란에는 비교치의 세부적인 산출근거를 기술할 것.

5. 기타요인 보정률 산출내역의 구체적인 기술

표준지 공시지가 가격에 별도의 기타요인 보정을 하는 경우는 기타요인 보정 사유 및 대상토지 감정평가에 적용한 기타요인 보정률의 구체적인 산출근거를 감정평가서에 기술할 것.

【별표 2 (제7조 관련)】

감정평가시 주요 점검사항

구 분	검토사항	비 고
○ 평가의뢰시 제시자료 준비	- 기본자료의 적정여부(기재오류, 누락 등) - 현황상이지목 토지에 대한 현황측량 - 용도지역 등 구분평가 대상토지 구분 측량 - 도로 및 구거부지의 현황 분류	제시조서, 도면 측량성과도 도로구거조사표
○ 현황지목 상이토지	- 현황지목 분류의 적정 여부 - 무허가건물부지 건축시기 조회, 확인 - 형질변경토지 적법 여부 조회	근거자료 구비
○ 공법상 제한사항	- 공법상 제한사항의 확인(용도지역, 지구, 구역, 도시계획시설 등) - 공법상 제한사항의 평가반영, 배제 여부	
○ 가격수준의 검토	- 공시지가 변동추이 분석 - 표준지 공시지가의 적정 여부 검토 - 지가자료(평가선례 등)수집, 검토	
○ 기타	- 미불용지 보상금 지급여부 조회, 확인 - 국공유 개간지 점용허가 유무 조회 - 평가에 반영할 특기사항(쓰레기매립, 철탑 등) 유무 - 일반용지 세부 토지이용현황 기재 - 기타 평가유의사항에 추가 제시할 사항	

【별표 3 (제7조, 제8조 관련)】

○○사업지구 검토 의견서

1. 공시지가 적용의 적정성 - 년도별 공시지가 적용의 적정성 - 비교표준지 선정기준과의 부합성	
2. 시점수정의 적정성 - 가격시점의 적정성 - 지가변동률 등 산출내역의 정확성 - 용도지역의 일치여부 등	
3. 지역요인분석 및 적용의 적정성	
4. 개별요인분석 및 적용의 적정성 - 산출내역의 구체성 및 정확성 - 비교표준지가 보상대상토지인 경우 증감 보정 여부 - 가격형성에 영향을 미치는 제요인 누락 여부 - 지목 감가 등 행정적 조건 보정의 적정성 - 기타조건과 타 조건과의 중복여부	
5. 기타요인 보정의 적정성 -산출내역의 구체성 및 정확성 -보상선례 등의 타당성 -보정치 적용의 일관성 등	
6. 공법상 제한사항 감안여부 -감안하여야 할 일반적 제한사항의 내역 및 적용의 적정성 등	
7. 미불용지 평가의 적정성	
8. 무허가 건물부지 등 평가의 적정성	
9. 불법형질변경토지 평가의 적정성	
10. 도로 및 구거부지 평가의 적정성	
11. 기타 종합의견	

검 토 자 : **(인)**

【별표 4 (제10조 관련)】

감정평가 심의 결과서

법인명 :

평가항목	심사결과		심사의견
	배점	결과	
○ 평가서 내용의 충실도 - 표준지적용, 지역요인, 개별요인, 시점수정, 기타요인 산출근거 충실성 등	30		
○ 업무협조의 충실도 - 사업시행자 요구에 대한 소명의 충실도 - 민원인 응대에 대한 적정성 - 평가내용에 대한 설명의 충실도	30		
○ 보상평가관련 업무지식의 전문성 및 평가의 적정성	20		
○ 현장확인 및 제출기한 준수의 성실성	10		
○ 기타 의견	10		
○ 조치필요 사항 - 고발조치 사항 - 주의, 경고 조치 사항			

심 사 위 원 장 : (인)
심 사 위 원 : (인)
심 사 위 원 : (인)
심 사 위 원 : (인)
심 사 위 원 : (인)