

[장대B구역 재개발정비사업]

감정평가 업무에 관한 약정서

제1조【목적】 본 약정은 대전광역시 유성구청장(이하 “유성구청장”이라 한다)이 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제4항에 따라 선정한 감정평가법인의 효율적 감정평가 업무 수행을 위하여 유성구청장, (주)하나감정평가법인, (주)미래새한감정평가법인 (이하 “감정평가법인”이라 한다)과 장대B구역 재개발정비사업조합(이하 “조합”이라 한다) 사이의 감정평가 업무에 관하여 약정함을 목적으로 한다.

제2조【대상업무】 “감정평가법인”은 “조합”이 사업시행자로서 시행하는 정비사업(장대B구역 재개발정비사업)과 관련하여 사업계획의 변경으로 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 해당하는 평가 업무와 기타 “유성구청장”이 기한을 정하여 요청하는 업무를 대상으로 한다.

제3조【감정평가 착수 요청】 이 약정이 체결된 후 “조합”은 평가의뢰 물건을 명시하여 “유성구청장”에게 평가업무 착수를 요청하고 “유성구청장”은 “감정평가법인”에게 “조합”이 지정한 날부터 해당 감정평가 업무에 착수할 것을 요청한다.

제4조【평가단위】 평가 단위는 계량법에 정한 단위를 기준으로 한다.

제5조【감정평가서 제출】 ① “감정평가법인”은 “유성구청장”이 감정평가를 의뢰한 후 120일 이내에 해당 감정평가를 완료하여 감정평가서를 제출하여야 한다. 다만, 대상물건의 특수성, 물량의 과다, 기타 특별한 사유로 인하여 기한 내에 감정평가를 완료하기 어려울 때에는 완료 예정일로부터 15일 이전에 “감정평가법인”은 그 정당한 사유를 명기한 문서로 “유성구청장”에게 기한 연장을 요청할 수 있으며, “유성구청장”은 “감정평가법인”의 의견을 듣고 사유가 분명한 때에는 이를 승인한다. 이 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제72조 제1항 저촉이 없는 경우에 한한다.

- ② 제1항의 기한은 “유성구청장”의 요청 공문을 수령한 날의 익 일로부터 기산한다. 다만, 그 익 일이 공휴일에 해당한 때에는 공휴일의 익일로 부터 기산한다.
- ③ 기한 계산에는 미비서류가 있을 경우 서류 보완 요청일로부터 서류 보완일 까지의 일수는 제외한다. 이 경우 서류 보완 요청은 제2항의 기산일로부터 5일 이내에 하여야 한다.
- ④ “감정평가법인”은 감정평가서 제출 시 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 내용을 구체적으로 기술하여 “유성구청장”에게 제출하여야 한다.

제6조【이행지체 책임】 “감정평가법인”이 제5조에서 정한 기한 내에 감정평가를 완료하지 못 하였을 때에는 당해 물건평가에 대한 감정보수 총액의 1,000분의 2.5에 해당하는 금액에 지체일수를 곱하여 산출한 지체상금을 납부하여야 한다. 다만, “유성구청장” 또는 “조합”의 귀책사유로 지체하였을 때에는 그러하지 아니한다. 이 경우 “유성구청장” 또는 “조합”의 귀책사유가 발생한 때에는 “감정평가법인”은 지체없이 “유성구청장”에게 시정을 요구하여야 하며, “유성구청장” 또는 “조합”의 귀책사유는 “유성구청장”의 동의가 있어야 인정된다.

제7조【감정평가 보수의 청구 및 지급】 감정평가에 대한 보수는 감정평가서 제출과 함께 “감정평가법인”이 “유성구청장”에게 청구하고, “유성구청장”은 「감정평가법인 등의 보수에 관한 기준」(국토교통부공고 제2023-1120호, 2023.09.11.)에 따라 다음 각 호의 1과 같이 산정하여 청구서 접수일로부터 30일 이내에 지급한다.

- ① 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 제4조 제1항에 규정되어 있는 수수료 요율 체계 적용비율은 “기준수수료”로 책정하는 가격산출 근거자료·가치형성요인분석·적용 감정평가기법 등을 고려하여 “유성구청장”이 결정하되, “유성구청장”은 “감정평가법인”과 “조합”의 의견을 들을 수 있다. 이 경우 감정평가법인은 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 제2조 제2항에 따라 업무 개시 전 가격산출근거자료, 가치형성요인 분석, 적용감정평가기법 등 감정평가에 관한 개략적인 사항에 대하여 “유성구청장”에게 고지하여야 한다.
- ② 감정평가 대상물건에 대하여 2개의 법인이 평가하였을 때의 감정평가 보수의 지출은 각 법인이 평가한 가액을 기준으로 산출 지급한다.

- ③ 행정구역이 서로 다른 수개의 필지를 일괄하여 의뢰할 때에는 수개의 물건(동산 포함) 모두의 평가액 총액을 기준으로 하여 평가수수료를 산정한다.
- ④ “감정평가법인”은 “유성구청장”에게 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 따라 착수금을 청구할 수 있으며, 이 경우 “유성구청장”과 “감정평가법인”은 청구금액을 협의하여 조정할 수 있다.

제8조 【여비의 지급】 출장일수 및 여비 관계는 다음 각 호에 따르며, 이 조항에서 정하지 않은 사항에 대하여는 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」을 준용한다.

1. 출장여비의 산정은 원칙적으로 1일로 한다. 다만, 물량의 과다 및 물건의 성질상 필요하여 “유성구청장”의 승인을 받은 때에는 예외로 한다.
2. 1건의 의뢰 물건에 대하여 2인 이상이 복수 출장하였을 경우 1인이 출장한 것으로 간주하여 여비를 산정하되, 의뢰물건이 물량과다 및 물건의 성질 등으로 인하여 감정평가를 1인이 수행하기가 곤란하다고 “유성구청장”이 승인하는 경우에는 2인에 한하여 복수출장 여비를 지급할 수 있다.
3. 출장일수 및 여비 산정에 있어 “유성구청장”이 불합리하다고 판단될 경우 “유성구청장”은 “감정평가법인”에게 이의 시정을 요구할 수 있다.

제9조【의견조회, 이의신청 및 재심청구】 ① “유성구청장”은 감정평가 결과에 대하여 “감정평가법인”에게 의견조회 및 이의신청을 청구할 수 있으며, “감정평가법인”은 문서 접수일로부터 14일 이내에 회신하여야 한다.

- ② “유성구청장”은 제1항의 회신에 대하여 이의가 있을 경우에는 “감정평가법인”에게 재심을 청구할 수 있다.

제10조【의견조회, 이의신청 및 재심청구에 대한 회신】① “유성구청장”이 의견조회, 이의신청 및 재심청구에 대한 **회신**을 불용인시에는 충분한 근거 자료에 의하여 객관성 있는 회신을 하여야 한다.

다만, 의견조회, 이의신청 및 재심청구 수량이 과다한 경우 “유성구청장”과 “감정평가법인”은 제9조 제1항의 회신 기한을 협의하여 조정할 수 있다. 이 경우 재심에 대한 회신문서는 “감정평가법인”의 대표자가 직접 확인 후 서명 또는 날인하여야 한다.

- ② 제1항의 결과에 따라 감정평가액에 변경이 있을 경우 감정평가 보수의 지출은 변경된 평가가액에 따라 정산한다.
- ③ “유성구청장”은 의견조회, 이의신청 및 재심청구 시 “조합”에게 그 사실을 통지하여야 한다.

제11조【감정평가 보수의 미지출】 감정평가 결과에 이의가 있어 계류 중일 때의 감정평가 보수의 지출은 이의 사항의 재심이 종결될 때까지 지출하지 아니한다.

제12조【감정평가 요청의 취소】 “유성구청장”은 필요한 경우 제5조에 의한 감정평가서 발송 전에 약정서 제3조에 따라 감정평가 의뢰한 물건의 일부 또는 전부를 취소할 수 있다. 이 경우 전부 취소에 따른 보수는 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」을 준용하되, “유성구청장”, “감정평가법인”, “조합”이 상호 협의하여 결정한다.

제13조【비밀의 준수】 “감정평가법인”은 감정평가 시 인지한 일체의 사항 및 감정평가액에 대한 비밀을 준수하여야 한다. 이를 위반하였을 경우 이에 따르는 어떠한 조치도 감수하여야 한다.

제14조【성실의 의무】 “감정평가법인”은 수행한 감정평가와 관련하여 업무를 수행 기간 뿐만 아니라 업무가 종료된 이후에도 “유성구청장”이 해당 평가업무와 관련된 소송, 민원 등에 대한 의견조회(서면, 구두, 전화 포함)가 있을 경우 성실하게 응하여야 하며 필요한 경우 출장 상담 또는 서면의견서를 제출하여야 한다.

제15조【협력의 의무】 “감정평가법인”은 “유성구청장”이 원활한 평가업무 수행을 위해 선정한 타 감정평가법인과 업무 협의에 성실히 응하고 상호간 적극 협력하여야 한다.

제16조【민원해소의 의무】 “감정평가법인”과 “조합”은 “감정평가법인”이 수행한 감정평가와 관련하여 정비구역 내 토지 등 소유자·세입자·기타 이해관계인이 제기한 민원에 대하여 적극적으로 대처하고 민원해소를 위해 노력하여야 한다.

- 제17조【“조합”의 의무】** ① “유성구청장”은 “조합”이 미리 예치한 감정평가 보수가 부족할 것으로 예상될 경우 “조합”에게 추가금액을 예치하도록 조치하여야 하며 “조합”은 추가 예치 요구를 받은 경우 15일 이내에 예치를 완료하여야 한다.
- ② “조합”은 “유성구청장”이 선정한 “감정평가법인”의 평가업무에 적극 협조하여야 하며 “감정평가법인”이 평가에 필요한 관계서류를 “조합”에게 요구할 경우 “감정평가법인”에게 제공하여야 하며 “조합”이 제공하여야 할 서류는 “감정평가법인”의 기준에 따른다. 다만, “감정평가법인”이 해당 기관에 직접 발급 요청할 수 있는 민원서류는 직접 발급 받아야 한다.
- ③ “조합”은 “감정평가법인”이 현지조사 시 확인이 필요한 지점과 부분에 대해서 안내하여야 하며, 평가 대상인 개별 물건에 접근 및 출입이 가능하도록 조치하여야 한다.
- ④ “유성구청장”은 “조합”이 정당한 이유 없이 “감정평가법인”의 평가업무를 방해하거나 거부할 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제113조 규정에 따라 조치를 취할 수 있다.

제18조【약정기간】 본 약정서의 유효기간은 “유성구청장”과 “감정평가법인”, “조합”이 본 약정서 이행을 협의한 날로부터 제7조에 따라 감정평가 보수의 지급이 완료된 때로 한다. 단, 제14조 및 제16조는 예외로 한다.

제19조【약정의 취소, 선정대상 제외 및 경고】 ① 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하였을 때는 약정을 취소할 수 있다.

1. 자격정지, 면허취소 등의 제재조치를 받은 “감정평가법인”의 평가사가 물건을 평가하였을 경우
2. “감정평가법인”의 감정평가 내용의 하자 등으로 “유성구청장” 또는 “조합”이 타 감정평가법인에 재차 감정하여 나타난 결과 “감정평가법인”의 명확한 잘못이 있었다고 판단될 때 이 경우 최종 판단은 “유성구청장”이 한다.
3. “감정평가법인”이 감정평가 서류에 허위 기재 하였거나, 기타 하자로 인하여 문제가 발생할 때
4. 기타 약정을 취소하여야 할 사유가 발생할 때

- ② “감정평가법인”이 감정평가를 함에 있어 고의 또는 중과실로 소송 등에서 패소할 경우 “유성구청장”이 정하는 기간 동안 “유성구청장”의 감정평가법인 선정 대상에서 제외되며, 허위감정 등 하자로 인하여 소송에 패소하여 “유성구청장” 또는 “조합”에게 손해를 끼쳤을 때에는 그 손해액을 배상하여야 한다.
- ③ 약정과 관련한 소송에 대한 관할 법원은 당해 정비사업의 소재지 관할 법원으로 한다.
- ④ 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생했을 때에는 경고 조치를 할 수 있다.
 1. 감정평가 결과 주요한 민원(집단민원 등)의 발생이나 사업시행에 차질이 초래되었을 때
 2. 기타 본 약정서에 위반하여 경고 사유가 발생된 때
 3. “조합”이 감정평가 업무의 불성실 수행을 이유로 “유성구청장”에게 이의를 제기할 때 그 이의가 적정하다고 판단되는 경우
- ⑤ “유성구청장”은 제19조 제1항 내지 제2항, 제4항에 따라 약정의 취소, 선정대상 제외, 경고 등의 조치사유가 발생하였을 경우 “감정평가법인”에게 조치 전 그 내용을 통지하고 “감정평가법인”은 “유성구청장”의 조치에 대한 의견이 있을 경우 10일 이내에 의견을 제출할 수 있으며, “감정평가법인”의 의견을 제출하였을 경우 “유성구청장”은 의견 제출 내용을 감안하여 조치할 수 있다.

제20조【이의제기 및 면책의 배제】 ① “감정평가법인”과 “조합”은 “유성구청장”이 제 19조에 따라 약정의 취소, 감정평가법인 선정대상 제외 등에 대하여는 **정당한 사유가 없는 이상 어떠한 이의도 제기할 수 없다**

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

제21조【기타】 ① 본 약정은 체결과 동시에 효력을 발생한다.

- ② 조합의 사정변경으로 제2조의 업무가 추가될 경우 본건 계약 감정평가법인이 업무를 수행하는 것으로 한다.
- ③ 본 약정을 증명하기 위하여 약정서 4부를 작성하여 “유성구청장”, “감정평가법인”, “조합”이 각각 1부씩 보관한다

2026. 6.

위 약정자

“유성구청장” 주 소 : 대전광역시 유성구 대학로 211(어은동)
명 칭 : 대전광역시 유성구청장 (인)

“감정평가법인” 주 소 : 대전광역시 서구 둔산북로 36, 409호
법인명 : (주)하나 감정평가법인
대표자 : 지사장 이현만 (인)

“감정평가법인” 주 소 : 대전광역시 서구 둔산북로 121, 306호
법인명 : (주)미래새한 감정평가법인
대표자 : 지사장 이용기 (인)

“조 합” 주 소 : 대전광역시 유성구 계룡로 43(봉명동) 6층
법인명 : 장대B구역 재개발정비사업조합
대표자 : 조합장 임은수 (인)