

공덕6구역 주택정비형 재개발사업
감정평가업무에 관한 약정서

마 포 구
【주 택 상 생 과】

- 공덕6구역 주택정비형 재개발사업 -

감정평가 업무에 관한 약정서

제 1 조 【 목 적 】

본 약정은 마포구청장이 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 규정에 따라 선정하는 감정평가법인의 정비사업(주택정비형 재개발사업)에서의 감정평가업무의 효율적 수행을 위하여 마포구청장 · ○○감정평가 법인 · 공덕제6구역주택재개발사업조합 간에 감정평가 업무에 관하여 약정함을 목적으로 한다.

제 2 조 【 대상업무 】

「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제3호, 제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리의 평가업무와 기타 “마포구청장”이 의뢰하는 감정평가 업무를 대상으로 한다.

제 3 조 【 감정평가의뢰 】

“마포구청장”은 “정비사업조합”의 요청을 받아 “감정평가법인”에게 감정평가 의뢰서에 의뢰 물건을 명시하여 수시로 감정평가 의뢰한다.

제 4 조 【 평가단위 】

평가 단위는 계량법에 정한 단위를 기준으로 한다.

제 5 조 【 평가기준일 】

평가기준일은 아래의 기준으로 하되 “마포구청장” 이 평가 의뢰 시 그 기준일을 따로 지정한 때에는 그 일자로 할 수 있다.

- ① 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액: 분양신청기간이 만료되는 날
- ② 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격(국공유지 매각을 위한 감정평가 포함): 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
- ③ 세입자별 손실보상을 위한 평가액: 사업시행계획인가의 고시가 있는날

제 6 조 【 감정평가업자의 선정기준 】

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조(감정평가법인등의 선정기준 등) 및 서울특별시 감정평가업자 선정 평가 세부기준에 따라 선정한다.

제 7 조 【 감정평가서 회보 】

- ① “감정평가법인”은 “마포구청장”이 감정평가를 의뢰한 후 사업의 범위 및 특수성 등을 감안하여 “감정평가법인”과 협의한 기간 이내에 감정평가를 완료하여 감정평가서 3부 (의뢰 시 “마포구청장”의 요청이 있을 경우에는 요청수량) 및 USB 2개를 제출하여야 하며, 협의한 기간은 “마포구청장”에게 통보하여야 한다.
다만, 대상물건의 특수성, 물량의 과다, 기타 특별한 사유로 인하여 기한 내에 감정평가를 완료하기 어려울 때에는 완료일로부터 15일 이전에 “감정평가법인”은 그 정당한 사유를 명기한 문서로 “마포구청장”에게 기한 연장을 요청할 수 있으며, “마포구청장”은 “감정평가법인”의 의견을 듣고 사유가 분명한 때에는 이를 승인한다.
- ② 전항의 기한은 “마포구청장”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 5일 이내에 하여야 한다.
- ④ “감정평가법인”은 감정평가 회보시 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 내용을 구체적으로 기술하여 “마포구청장”에게 제출하여야 한다.

제 8 조 【 이행지체 책임 】

“감정평가법인”이 제7조에서 정한 기한 내에 감정평가를 완료하지 못하였을 때에는 당해 물건평가에 대한 감정보수 총액의 1,000분의 2.5에 해당하는 금액에 지체일수를 계상한 지체상금을 납부하여야 한다. 다만, “마포구청장” 또는 “정비사업조합”의 사정으로 지체하였을 때에는 그러하지 아니한다.

제 9 조 【 감정평가보수의 청구 및 지급 】

감정평가에 대한 감정평가보수는 평가회보서 제출 후 80%(착수금 포함), 관리처분계획 인가 후 20%를 “감정평가법인”이 “마포구청장”에게 청구하고, “마포구청장”은 감정평가 법인등의 보수에 관한 기준(국토교통부공고 제2026-145호, 2026. 2 . 9., 이하 “보수 기준”이라 한다)에 의거해 다음 각 호의 1과 같이 산정하여 청구서 접수일로부터 50일 이내에 지출한다.

- ① 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 제4조제1항 별표에 규정되어 있는 수수료 요율체계 적용비율은 0.8~1.2 범위 내에서 가격산출근거자료, 가격형성요인분석, 적용 감정평가 기법 등을 참작하여 마포구청장이 “정비사업조합”의 의견을 듣고 “감정평가법인”과 협의하여 결정할 수 있다.
이 경우 “감정평가법인”은 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 제2조제2항에 따라 업무수행 개시 전 가격산출근거자료, 가격형성요인분석, 적용평가기법등 참작사유 및 수수료 요율 체계에 대하여 “마포구청장”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 수 개의 필지를 일괄하여 의뢰할 때에는 수개의 물건(동산 포함) 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 “마포구청장”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 감정 평가를 1인이 수행하기가 곤란하다고 “마포구청장”이 승인하는 경우에는 2인에 한하여 복수 출장여비를 지급할 수 있다.

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

제 11 조 【 의견조회, 이의신청 및 재심청구 】

- ① “마포구청장” 또는 “정비사업조합”은 감정평가결과에 대하여 “감정평가법인”에게 의견조회 및 이의신청을 청구 할 수 있다.
- ② “마포구청장” 또는 “정비사업조합”은 전항의 회신에 대하여 이의가 있을 경우에는 본점에 재심 청구 할 수 있다.
- ③ 의견조회, 이의신청 및 재심청구는 서면에 의한 방법에 의한다.

제 12 조 【 의견조회, 이의신청 및 재심청구에 대한 회신 】

- ① “마포구청장”이 의견조회, 이의신청 및 재심청구시 “감정평가법인”은 접수일로부터 10일 이내에 회신하여야 하며, 의견, 이의, 재심청구에 대한 불용인시에는 충분한 근거 자료에 의하여 객관성 있는 회신을 하여야 한다.
- ② 제①항의 결과에 따라 감정평가액에 변경이 있을 경우 감정평가보수의 지출은 변경된 평가가액에 따라 정산한다.
- ③ “마포구청장”은 의견조회, 이의신청 및 재심청구시 “정비사업조합”에게 그 사실을 통지하여야 한다.

제 13 조 【 감정평가보수의 미지출 】

감정평가 결과에 이의가 있어 계류 중일 때의 감정평가 보수의 지출은 이의사항의 재심이 종결될 때까지 지출하지 아니한다.

제 14 조 【 감정평가의뢰의 취소 】

“마포구청장”은 필요한 경우 감정평가서 발송전에 약정서 제3조에 의거해 감정평가 의뢰한 물건의 일부 또는 전부를 취소할 수 있다.

제 15 조 【 비밀의 준수 】

“감정평가법인”은 감정평가 시 인지한 일체의 사항 및 감정평가액에 대한 비밀을 준수토록 하여야 한다. 이를 위반하였을 경우 이에 따르는 어떠한 조치도 감수하여야 한다.

제 16 조 【 성실의 의무 】

“감정평가법인”은 “마포구청장” 또는 “정비사업조합”이 평가 업무와 관련된 소송, 민원 등에 대한 의견조회(서면, 구두, 전화 포함)가 있을 경우 성실하게 응하여야 하며 필요한 경우 출장 상담 또는 서면의견서를 제출하여야 한다.

제 17 조 【 협력의 의무 】

“감정평가법인”은 “마포구청장”이 원활한 평가업무 수행을 위하여 선정한 주관사 또는 타 감정평가업자와의 업무협약에 성실히 응하여야 하며 상호가 평가업무 수행을 위하여 적극 협력하여야 한다.

제 18 조 【 민원해소의 의무 】

감정평가 결과 사업시행자, 조합원, 이해관계인의 이의 신청, 재감정 요청 등 민원은 물건을 평가한 “감정평가법인”책임으로 처리하여야 한다.

제 19 조 【 “정비사업조합”의 의무 】

- ① “마포구청장”은 “정비사업조합”이 미리 예치한 감정평가 보수가 부족할 것으로 예상 될 경우 “정비사업조합”에게 추가금액을 미리 예치하도록 조치하여야 하며 “정비사업 조합”은 추가 예치 요구를 받을 경우 10일 이내에 예치를 완료 하여야 한다.
- ② “마포구청장”은 제9조에 의거해 “감정평가법인”이 감정평가 보수를 청구할 경우 “정비 사업조합”에게 감정평가서 납품(회보) 이전에 제9조에 따른 평가 수수료 잔액을 예치 하도록 조치하여야 하며, “정비사업조합”은 예치 요구를 받을 경우 10일 이내에 예치를 완료하여야 한다.

- ③ “정비사업조합”은 “마포구청장”이 선정한 감정평가업자에 대한 평가 업무에 적극 협조하여야 하며 “감정평가법인”이 평가에 필요한 관계서류를 “정비사업조합”에게 요구할 경우 “감정평가법인”에게 제공하여야 하며 “정비사업조합”이 제공하여야 할 서류는 “감정평가법인”의 기준에 따른다. 다만, “감정평가법인”의 발급 요청이 가능한 민원 서류는 해당 기관에 “감정평가법인”이 직접 발급 받을 수 있다.
- ④ “정비사업조합”은 “감정평가법인”이 현지 조사 시 확인이 필요한 지점과 부분에 대해서 안내하여야 하며, 평가 대상인 개별 물건에 접근 및 출입이 가능하도록 조치하여야 한다.
- ⑤ “마포구청장”은 “정비사업조합”이 정당한 이유없이 “감정평가법인”의 평가업무를 방해하거나 거부할 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제113조(감독) 규정에 따른 필요한 조치를 취할 수 있다.

제 20 조 【 약정기간 】

본 약정서의 유효기간은 “마포구청장”과 “감정평가법인”, “정비사업조합”이 본 약정서 이행을 협의한 날로부터 1년으로 하고, 기간 종료 30일 전까지 별도의 취소 통보가 없을 때에는 본 약정은 자동적으로 1년씩 갱신된 것으로 본다.

제 21 조 【 약정의 취소, 선정대상 제외 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) “감정평가법인”의 감정평가 내용의 하자 등으로 “마포구청장” 또는 “정비사업조합”이 타 감정평가법인에 재차 감정하여 나타난 결과 “감정평가법인”의 명확한 잘못이 있었다고 판단될 때, 단, 이에 대한 판단은 “마포구청장”이 한다.
 - 3) “감정평가법인” 감정평가서류에 허위기재, 기타 하자로 인하여 문제가 발생될 때,
 - 4) 기타 약정을 취소하여야 할 사유가 발생될 때,
 - － 우리 구의 승인 없이 참가 신청 시 명단 제출된 감정평가사 외의 자가 당해 감정평가업무를 수행한 경우(당해 감정평가업무를 사실상 수행하지 아니한 경우 포함)

- 선정된 대상자 중 정당한 사유 없이 계약 요구에 응하지 않는 감정평가업자
 - 우리 구와 체결한 「감정평가업무에 관한 약정」을 위반한 경우
- ② “감정평가법인”이 감정평가를 함에 있어 고의 또는 과실로 소송 등에서 패소할 경우 “마포구청장”이 정하는 기간 동안 “마포구청장”의 감정평가업자 선정 대상에서 제외할 수 있으며, 또한 “마포구청장” 또는 “정비사업조합”에게 손해를 끼쳤을 때에는 그 손해액을 배상하여야 한다.
- ③ 다음 각호에 해당되는 사유가 발생하였을 때에는 6개월간 “마포구청장”의 감정평가업자 선정 대상에서 제외할 수 있다.
- 1) 법인 등기사항에 변경이 있을 때 변경신고 사유발생일로 부터 14일 이내에 “마포구청장”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(집단민원 등)의 발생이나 사업 시행에 차질이 초래되었을 때
 - 2) 기타 본 약정서에 위반하여 경고 사유가 발생된 때
 - 3) “정비사업조합”이 감정평가업무의 불성실 수행을 이유로 “마포구청장”에게 이의를 제기할 때

제 22 조 【 이의제기 및 면책의 배제 】

- ① “감정평가법인”과 “정비사업조합”은 “마포구청장”이 제21조 각 항에 의거해 약정의 취소, 약정대상 제외, 감정 평가업자 선정대상 제외 등에 대하여는 합리적인 이유를 소명치 않는 한 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.

부 칙

제 1 조 【 기타사항 】

본 약정 이행을 입증하기 위하여 약정서 3부를 작성하여 “마포구청장”, “감정평가법인”, “정비사업조합”이 각각 1부씩 보관한다.

2026 . . .

위 약정자

(마포구청장) 서울특별시 마포구 월드컵로 212(성산동)

마 포 구 청 장 (인)

(감정평가법인) 주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

(감정평가법인) 주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)

(정비사업조합) 주 소 :

법인명 :

대표자 : (인)