

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	2421
----------	------

2025. 2. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 2. 3. 허 훈 의원 발의(2025. 2. 6. 회부)

2. 제안이유

- 현행 감정평가법인등의 선정 기준·절차와 세부 평가 기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 조례로 위임된 사항임.
- 다만, 그간 조례에서 정한 기준이 일부 평가항목에 집중되어 있어 역량과 경험을 보유한 감정평가법인등을 선정하는데 한계가 있다는 문제가 지속적으로 제기되어 왔음.
- 이에 공정한 평가를 위해 감정평가법인등의 세부 평가 기준을 재조정하여 경쟁력을 보유한 감정평가법인등이 선정될 수 있도록 함으로써, 서울시 정비사업의 질적 제고를 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 감정평가법에 따라 용어를 “감정평가법인등”으로 통일(안 제12조제3항)
- 감정평가법인등의 선정 기준을 명확히 규정함(안 제35조제1항부터 안 2

제35조제2항)

- 부적격 감정평가법인 배제 기준을 규정함(안 제35조제3항)
- 감정평가법인 선정 및 평가 결과의 등록 의무를 신설함(안 제35조제4항 및 제35조제5항)
- 기존 평가항목 배점 비중을 재조정하여 공정성과 형평성을 강화함(안 별표 3)
- 감정평가법에 따라 용어를 “감정평가법인등”으로 통일(안 제42조제9항제2호)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”)상 “감정평가업자”라는 용어가 “감정평가법인등”으로 개정¹⁾됨에 따라 이를 조례에 반영하고, 감정평가법인등의 선정기준 및 평가결과 등록을 의무화하는 등의 사항을 조례에 명시하려는 것임.²⁾
- 감정평가법상 용어의 개정 사유는 ‘감정평가사에 대한 이미지 향상과 무자격자의 감정평가로 인해 국민 혼란 및 국가자격 제도 근간의 훼손을 방지하기 위한 것’³⁾으로, 안 제12조 및 제42조 등에도 이를 일괄 개정하려는 사항임.

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 [법률 제17219호, 2020.4.7., 일부개정, 2020.7.8., 시행]

2) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 및 이 조례에서는 감정평가법에 따른 감정평가법인등의 선정기준이 명시되어 있는데, 이는 정비사업 추진 시 분양신청 및 관리처분계획에 따른 분양대상자별 대지 및 건축물의 추산액 또는 분양대상자별 중전 토지 또는 건축물의 명세, 사업시행계획 인가 고시를 기준으로한 가격, 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액 등을 산정하기 위한 것임.(관계법령 붙임 참고)

3) 법률 개정이유 및 주요내용, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 [법률 제17219호, 2020.4.7., 일부개정, 2020.7.8., 시행]

현 행	개 정 안
<p>제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ①·② (생략)</p> <p>③ 사업시행자는 제1항에 따른 현금납부액 산정을 위해 구청장에게 <u>감정평가업자</u>의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 구청장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.</p>	<p>제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- <u>감정평가법인등</u> ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① ~ ⑧ (생략)</p> <p>⑨ 사업시행자가 주거지보전사업으로 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 <u>감정평가업자</u> 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.</p>	<p>제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① ~ ⑧ (현행과 같음)</p> <p>⑨ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>감정평가법인</u> <u>들</u> ----- -----</p>

○ 감정평가법인등의 선정기준(안 제35조제1항 및 제2항)과 배제기준(안 제35조제3항)은 현행 조례 제35조제1호 및 제2호의 조문체계를 정비하려는 것이며, 이와 함께 선정기준에 “기존 수행업무에 대한 평가”(안 제35조제1항제7호)를 신설함.

현 행	개 정 안
<p>제35조(감정평가업자의 선정기준 등) 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.</p>	<p>제35조(감정평가법인등의 선정기준 등) ① 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 감정평가법인등을 선정할 때에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감</p>

현행	개정안
<p>1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준은 별표 3과 같다.</p> <p>가. <u>감정평가업자의 업무수행실적</u></p> <p>나. <u>소속 감정평가사의 수</u></p> <p>다. <u>기존평가참여도</u></p> <p>라. <u>법규 준수 여부</u></p> <p>마. <u>감정평가수수료 적정성</u></p> <p>바. <u>감정평가계획의 적정성</u></p> <p>2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.</p> <p>가. <u>감정평가법 제32조에 따른 업무정지 처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자</u></p> <p>나. <u>감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자</u></p> <p>다. 「<u>공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률</u>」 제95조, <u>감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자</u></p>	<p>정평가법”이라 한다) 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가법인등을 선정한다.</p> <p>1. <u>감정평가법인등의 업무수행실적</u></p> <p>2. <u>소속 감정평가사의 수</u></p> <p>3. <u>기존평가참여도</u></p> <p>4. <u>법규 준수 여부</u></p> <p>5. <u>감정평가수수료 적정성</u></p> <p>6. <u>감정평가계획의 적정성</u></p> <p>7. 기존 수행업무에 대한 평가</p> <p>② 제1항에 따른 세부 심사기준 등 감정평가법인등의 선정에 필요한 사항은 별표 3과 같다.</p> <p>③ <u>감정평가법인등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.</u></p> <p>1. <u>감정평가법 제32조에 따른 업무정지 처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자</u></p> <p>2. <u>감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자</u></p> <p>3. 「<u>공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률</u>」 제95조, <u>감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자</u></p>

- 이는 구청장이 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 상 정비사업에서 분양대상자의 대지 및 건축물 추산액, 세입자별 손실보상 평가액 등의 산정을 위해 감정평가법인등을 선정⁴⁾할 때, 기존 수행업무에 대한

4) 「도시정비법」 제74조제4항제1호

평가 결과를 선정기준에 새롭게 반영함으로써 감정평가 결과의 신뢰도를 제고하기 위한 조치로 이해됨.

- 이 밖에도, 감정평가법인의 선정(안 제35조제4항)과 감정평가 종료 후 사업시행자의 의견(안 제35조제5항)을 구청장으로 하여금 정비사업관리시스템에 의무적으로 등록하도록 규정하고 있음.

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>④ 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인등을 선정한 후 그 결과를 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.</p> <p>⑤ 구청장은 감정평가법인등의 감정평가가 종료된 후 사업시행자로부터 해당 감정평가법인등의 업무 수행에 관한 의견이 제출된 경우 이를 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.</p>

- 이는 현재 서울시가 운영 중인 “정비사업 정보몽땅”을 활용토록 한 것으로, 감정평가법인등의 선정과 평가를 투명하고 효율적으로 관리하려는 조치로 이해됨.

- 한편, 안 별표3에는 현행 감정평가법인등을 선정하기 위한 평가항목과 배점기준을 개선하려는 사항으로 주요 내용은 다음과 같음.

- ① ‘감정평가사의 수’의 경우 최고 15점 내에서 배점 구간을 1점에서 2점 단위로 변경함에 따라, 20명 초과 대형법인은 15점으로 동일하나, 5명이하 소규모 법인은 11점에서 7점으로 낮아지게 됨.

가. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 : 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등
 나. 재건축사업 : 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등

현행		개정안					
② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점) ○ 감정평가업자 소속 감정평가사 수 평가기준 - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 <u>감정평가법인의</u> 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함 ○ 평가배점(15%) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수		② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점) ○ <u>감정평가법인등</u> 소속 감정평가사 수 평가기준 - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 <u>감정평가법인등의</u> 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함 ○ 평가배점(15%) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수					
구분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하		
평점	15	14	13	12	11		
구분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하		
평점	15	13	11	9	7		

- ② ‘기존 평가참여 규모’의 경우 배점을 **현행 30점에서 20점으로 줄이고**, 평가대상 실적기간도 **3년 내로 한정**⁵⁾하되, 그 실적은 “정비사업 정보몽땅”에 등록된 평가총액 및 횟수를 기준으로 평가하도록 하였음.

현행		개정안					
③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점) - 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 <u>선정 시점을 기준으로 하며 이 경우 평가금액은 추정금액으로 한다</u>)를 기준으로 평가함 - 기 참여 평가총액(15점)		③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 20점) - <u>최근 3년간</u> 서울시 감정평가법인등 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 <u>정비사업관리시스템의 정보를 기준으로 한다</u>)를 기준으로 평가함 - 기 참여 평가총액(10점)					
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%		
평점	15	12	9	6	3		
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%		
평점	15	12	9	6	3		
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%		
평점	10	8	6	4	2		
구분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 ~60%	하위 60%초과 ~80%	하위 80%초과 ~100%		
평점	10	8	6	4	2		

- ③ 또한, 안 제35조제1항제7호(신설)에 따라 ‘기존수행업무에 대한 평가’ 항목 및 배점도 추가했는데, 최대배점을 10점에서 20점으로 상향

5) 집행부 자료에 따르면 현재 대형 및 소형 법인의 선정횟수 차이가 크지 않아 미치는 영향크지 않아 업체 미치는 영향이 미미한 상태임.

조정하면서, 세부 평가항목의 비중을 조정(사후서비스 제안정도 50 → 25%) 하고, ‘기존수행업무에 대한 평가’ 항목을 신설(25%)함.

현 행		개정안																																																																																														
⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점) - 구청장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.		⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성 및 기존 수행업무에 대한 평가(배점 : 20점) - 구청장이 감정평가법인등선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.																																																																																														
평가 대상	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">평가항목</th> </tr> <tr> <th colspan="4">업무추진계획 (25%)</th> <th colspan="4">인력투입계획 (25%)</th> <th colspan="4">사후서비스 제안정도(50%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>평 점</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> </tr> </tbody> </table>	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	평가 대상	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="16">평가항목</th> </tr> <tr> <th colspan="4">업무추진 계획(25%)</th> <th colspan="4">인력투입 계획(25%)</th> <th colspan="4">사후서비스 제안정도 (25%)</th> <th colspan="4">기존 수행업무에 대한 평가(25%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>평 점</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> </tr> </tbody> </table>	평가항목																업무추진 계획(25%)				인력투입 계획(25%)				사후서비스 제안정도 (25%)				기존 수행업무에 대한 평가(25%)				평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2
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																																																																																	
평가항목																																																																																																
업무추진 계획(25%)				인력투입 계획(25%)				사후서비스 제안정도 (25%)				기존 수행업무에 대한 평가(25%)																																																																																				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2																																																																												
※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가업자 선정 평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.		※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가법인등 선정평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.																																																																																														

<감정평가법인등 선정 평가기준별 배점 종합>

개정 전		개정 후		비고
평가항목	배점	평가항목	배점	
① 감정평가법인등의 업무수행실적	20	① 감정평가법인등의 업무수행실적	20	
② 감정평가사 수	15	② 감정평가사 수	15	배점구간 상향 (1→2)
③ 기존 평가참여 규모	30	③ 기존 평가참여 규모	20	총배점 상향
④ 행정처분 횟수	15	④ 행정처분 횟수	15	
⑤ 감정평가수수료 적정성	10	⑤ 감정평가수수료 적정성	10	
⑥ 감정평가계획의 적정성	10	⑥ 감정평가계획의 적정성 및 기존 수행업무에 대한 평가	20	총배점 상향 평가항목 신설

- 다만, 이 개정조례안에 대하여 집행부서에서 실제 감정평가법인등을 선정했었던 정비사업 구역을 대상으로 시뮬레이션한 결과⁶⁾, 대형 감정평가법인에게 유리하게 조정되는 결과가 나타났는데, 점수배점의 조정에 대하여는 추후 개정안이 미칠 파급효과에 대한 다각적 분석과 전문가의 견수렴 등을 거쳐 검토되어야할 사항으로 판단됨.

6) “[회신]의원발의 조례안에 대한 부서의견조회, 주거정비과-2067(2025.2.10.)”

(사례1) 00구 00재정비촉진구역(28개업체 참여)

순위	현 행		발의(안)	
	법인명	법인 내 감정평가사수	법인명	법인 내 감정평가사수
1	하○감정평가법인	85	하○감정평가법인	85
2	다○감정평가법인 → (발의안) 7	2	중○감정평가법인	77
3	메○○○○○감정평가법인 → (발의안)15	3	대○감정평가법인	85
4	대○감정평가법인	85	통○감정평가법인	25
5	라○감정평가법인	2	미○○○감정평가법인	94

(사례2) 00구 00재개발사업(30개업체 참여)

순위	현 행		발의(안)	
	법인명	법인 내 감정평가사수	법인명	법인 내 감정평가사수
1	감정평가법인국○ → (발의안) 10	4	씨○감정평가법인	10
2	태○○감정평가법인	73	태○○감정평가법인	73
3	가○감정평가법인 → (발의안) 16	2	정○감정평가법인	10
4	에○○감정평가법인 → (발의안) 8	4	한○감정평가법인	7
5	삼○감정평가법인 → (발의안) 15	4	감정평가법인다○○○	7

<별표3 감정평가법인등 선정 평가기준 수정안>

개정안	수정안																																																														
<p>② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 감정평가법인등 소속 감정평가사 수 평가기준 <ul style="list-style-type: none"> - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인등의 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함 ○ 평가배점(15점) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>구 분</td> <td>20명 초과</td> <td>16~20명</td> <td>11~15명</td> <td>6~10명</td> <td>5명 이하</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>15</td> <td>13</td> <td>11</td> <td>9</td> <td>7</td> </tr> </table>	구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하	평 점	15	13	11	9	7	<p>② (개정안과 같음)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>구 분</td> <td>20명 초과</td> <td>16~20명</td> <td>11~15명</td> <td>6~10명</td> <td>5명 이하</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>15</td> <td>14</td> <td>13</td> <td>12</td> <td>11</td> </tr> </table>	구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하	평 점	15	14	13	12	11																																						
구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하																																																										
평 점	15	13	11	9	7																																																										
구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하																																																										
평 점	15	14	13	12	11																																																										
<p>③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 20점)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 최근 3년간 서울시 감정평가법인등 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 정비사업관리시스템의 정보를 기준으로 한다)를 기준으로 평가함 - 기 참여 평가총액(10점) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>구 분</td> <td>하위 20%이내</td> <td>하위 20%초과 ~40%</td> <td>하위 40%초과 60%</td> <td>하위 60%초과 80%</td> <td>하위 80%초과100%</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>2</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 기 참여 평가횟수(10점) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>구 분</td> <td>하위 20%이내</td> <td>하위 20%초과 ~40%</td> <td>하위 40%초과 60%</td> <td>하위 60%초과 80%</td> <td>하위 80%초과100%</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>2</td> </tr> </table>	구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%	평 점	10	8	6	4	2	구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%	평 점	10	8	6	4	2	<p>③ ----- : -----(----- : 30점)</p> <ul style="list-style-type: none"> - (개정안과 같음) - 기 참여 평가총액(15점) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>구 분</td> <td>하위 20%이내</td> <td>하위 20%초과 ~40%</td> <td>하위 40%초과 60%</td> <td>하위 60%초과 80%</td> <td>하위 80%초과100%</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>15</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 기 참여 평가횟수(15점) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>구 분</td> <td>하위 20%이내</td> <td>하위 20%초과 ~40%</td> <td>하위 40%초과 60%</td> <td>하위 60%초과 80%</td> <td>하위 80%초과100%</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>15</td> <td>12</td> <td>9</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> </table>	구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%	평 점	15	12	9	6	3	구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%	평 점	15	12	9	6	3														
구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%																																																										
평 점	10	8	6	4	2																																																										
구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%																																																										
평 점	10	8	6	4	2																																																										
구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%																																																										
평 점	15	12	9	6	3																																																										
구 분	하위 20%이내	하위 20%초과 ~40%	하위 40%초과 60%	하위 60%초과 80%	하위 80%초과100%																																																										
평 점	15	12	9	6	3																																																										
<p>⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성 및 기존 수행업무에 대한 평가(배점 : 20점)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구청장이 감정평가법인등선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 5%;">평가 대상</td> <td colspan="20" style="text-align: center;">평가항목</td> </tr> <tr> <td colspan="5">업무추진 계획(25%)</td> <td colspan="5">인력투입 계획(25%)</td> <td colspan="5">사후서비스 제안정도(25%)</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">기존 수행업무에 대한 평가(25%)</td> </tr> <tr> <td>평 점</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> <td>10</td><td>8</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td> </tr> </table> <p>※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가법인등 선정평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.</p>	평가 대상	평가항목																				업무추진 계획(25%)					인력투입 계획(25%)					사후서비스 제안정도(25%)					기존 수행업무에 대한 평가(25%)					평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	<p>⑥ ----- : -----(----- : 10점)</p> <ul style="list-style-type: none"> - (개정안과 같음) (개정안과 같음)
평가 대상		평가항목																																																													
	업무추진 계획(25%)					인력투입 계획(25%)					사후서비스 제안정도(25%)					기존 수행업무에 대한 평가(25%)																																															
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2																																											

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임] 관계법령(p.11)

[붙임] 관계법령

「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나무의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 일반 분양분

나. 공공지원민간임대주택

다. 임대주택

라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

④ **정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음**

각 호의 방법에 따른다.

2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.