

1-1. 감정평가의 투명성·객관성 제고를 위한 “감정평가기준” 명확화

국토해양부 부동산평가과 (044-201-3424)

▶ 국민의 재산권에 직결되는 감정평가의 기준이 보다 명확해집니다.

- 「감정평가에 관한 규칙」을 전부개정(국토해양부령, '13. 1. 1. 시행)하여, 감정평가의 투명성과 객관성을 제고하고, 누구나 감정평가서를 통해 가격산정의 과정을 쉽게 이해할 수 있도록 하였고,
 - 「감정평가 실무기준」(국토해양부고시)을 제정('13.초)하여 감정평가의 방법·절차 및 윤리규정을 획기적으로 구체화할 계획입니다.

▶ 또한, 감정평가 수수료 산정 기준이 합리적으로 개선됩니다.

- 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」을 개정(국토해양부고시, '13. 1. 1. 시행)하여 공공사업 보상을 위한 감정평가에 업무량에 비례하여 수수료가 산정되는 종량 방식이 일부 도입됩니다.
- ☞ (참고) 국토해양부 홈페이지>보도자료)①감정평가기준 전면 정비로 투명성·객관성 제고
②감정평가 수수료 산정에 종량체계 도입

2013년도 감정평가기준 명확화 추진 내용

- 추진배경 : 감정평가기준 객관화·투명화, 감정평가 업무 양과 수수료의 연계 등을 통해 감정평가의 품질을 개선하고 감정평가업계에 대한 국민의 신뢰도 제고
- 주요내용
 - ① 감정평가의 원칙 및 절차 규정(감정평가에 관한 규칙)
 - ② 목적별·물건별 감정평가방법 및 윤리 규정(감정평가 실무기준(안))*
 - ③ 공익사업 보상평가 수수료 산정 시 종량제 방식 도입(감정평가업자의 보수에 관한 기준)
- 시행일 : 2013년 1월 1일

* 감정평가 실무기준(안)은 제정추진중으로 국무총리실 규제심사 중('13년초 시행예정)

【 신·구 대비표 】

구 분	종 전	달라지는 내용	관련 법규 (제도 시행일)
			관계 부서
① 감정평가의 원칙 및 절차 규정	○ 원칙·예외 불명확 및 감정평가서 기재사항 등 절차규정 미비	○ 감정평가 원칙과 예외를 명확히 규정 - 시장가치 기준평가, 현황평가, 개별평가 원칙 등을 명확히 하고, 예외적 평가시 그 사실과 이유를 기재토록 규정 ○ 감정평가업자와 의뢰인의 분쟁을 최소화하 기 위해 확정해야 하는 기본적 사항과 평 가조건 부가관련 규정 신설 ○ 국제표준에 부합하면서도 국민들이 알기 쉬운 용어와 체계로 개편 ☞ (참고)국토해양부 홈페이지>보도자료>감정 평가기준 전면 정비로 투명성·객관성 제고	감정평가에 관한 규칙 (’13.1.1.)
			국토해양부 부동산평가과 (044-201-3424)
② 목적별·물건별 구체적 평가방법 및 윤리 규정	○ 미 규정	○ 목적별(담보, 경매, 도시정비 등) 및 물건별 감정평가(부동산, 권리, 동산 등) 방법과 절차 구체화, 감정평가업자의 윤리 규정 명문화 ☞ (참고) 국토해양부 홈페이지>보도자료>감 정평가기준 전면 정비로 투명성·객관성 제고	감정평가 실무기준 (’13. 초) *규제심사 중
			국토해양부 부동산평가과 (044-201-3424)
③ 공공사업 보상평가 수수료 산정 시 종량제 방식 도입	○ 감정평가액에 비례하여 수수료를 산정하는 증가제(100%)	○ 공익사업 보상을 위한 감정평가 중 토지· 건물에 한해 종량제(30%) 및 증가제 (70%) 절충 도입 ☞ (참고)국토해양부 홈페이지>보도자료>감정 평가 수수료 산정에 종량체계 도입	감정평가업자의 보수에 관한 기준 (’13.1.1.)
			국토해양부 부동산평가과 (044-201-3424)

2-1. 감리전문회사의 입찰부담 완화 및 선정기준의 공정성 제고

국토해양부 건설안전과 (☎ 044-201-3581)

- 발주청의 건설공사 감독권한을 대행하는 감리전문회사 선정과정에서 **입찰부담 경감, 공정성 및 변별력 확보**를 위해 **평가기준 및 절차를 대폭 완화**할 계획입니다.
- 감리업무 특성상 설계용역과 달리 **특별한 기술제안** 내용이 없어 변별력이 낮음에도 불구하고 **기술력 평가(SOQ·TP)를 의무 시행**됨에 따라 업계의 **경제적 부담과 행정수요를 증가**시키는 결과를 초래하였습니다.
 - 이에 따라, 감리용역에 대한 **기술제안서(TP)제도는 폐지**하고, 기술자평가(SOQ)는 **임의규정으로 전환**하되, 대상 용역비(현행 10억원)를 **20억원 수준으로 상향 조정**하여 시행하게 됩니다.
- 또한, 발주청마다 정부에서 제시된 **감리실적 및 경력 등의 예시**를 여과 없이 따름으로 인해 **발주청의 재량권을 제한**하고, 특정업체에 **유리한 기준**을 제시하는 등 **입찰과정에서 부작용을 초래**하였습니다.
 - 이를 위해 발주청 재량확대 및 역량강화를 위해 **예시를 삭제**하고, PQ평가기준 마련 시 **관계자 의견수렴 및 설계자문위 심의**(지자체는 지방건설기술심의회위원회)를 거쳐 **일반에 공개**하도록 하였습니다.
- ☞ (참고) 국토해양부 홈페이지>정보마당>법령정보>건설기술관리법 시행령·시행규칙 개정, 감리전문회사 사업수행능력 세부평가기준 전부개정

건설기술관리법 시행규칙 및 감리전문회사 PQ기준 주요개정

- 추진배경 : 감리용역 PQ의 공정성 강화, 입찰부담 완화, 공생발전 및 변별력 제고
- 주요내용
 - ① 기술제안서 평가 폐지, 기술자평가서 임의규정 전환 및 예시삭제
 - ② PQ평가기준 마련 시 심의절차 도입 및 책임감리원 역량평가 비중 확대(2점→4점)
- 시행일 : 2013년 1월(건기법 시행규칙), 2013년 4월(감리용역 PQ기준)

【 신·구 대비표 】

구 분	종 전	달라지는 내용	관련 법규 (제도 시행일)
			관계 부서
㉠ 기술제안서 평가 폐지, 기술자 평가서 임의규정 전환 및 예시삭제	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용역비 30억원 이상 대상공종의 경우 기술제안서 평가 ○ 용역비 10억원 이상 30억원 미만 대상공종의 경우 기술자 평가서 평가 ○ 실적 및 경력 등 예시 제시 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폐지 ○ 용역비 20억원 이상의 공공안전 등을 위해 필요한 경우 기술자 평가서 평가 ○ 예시 삭제 ☞ (참고) 국토해양부홈페이지>정보마당>법령정보>건설기술관리법 시행령·시행규칙 개정, 감리전문회사 사업수행능력 세부 평가기준 전부개정 	건설기술관리법 시행규칙, 고시 ('13.1월, 4월)
			국토해양부 건설안전과 (044-201-3581)
㉡ PQ평가기준 마련 시 심의절차 도입 및 책임감리원 역량평가 비중 확대(2점→4점)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 심의절차 별도규정 없음 ○ 책임감리원 면접배점 (2점) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관계자 의견수렴, 위원회 심의 후 일반 공개 ○ 책임감리원 면접배점(용역규모에 따라 2~4점) - 20억원미만 2점, 20억원이상~30억원미만 3점, 30억원이상 4점 ☞ (참고) 국토해양부홈페이지>정보마당>법령정보>감리전문회사 사업수행능력 세부 평가기준 전부개정 	고시 ('13.4월)
			국토해양부 건설안전과 (044-201-3581)

2-2. 감리원 복지향상 및 합리적인 건설공사 감리대가기준 정립

국토해양부 건설안전과 (☎ 044-201-3581)

- 공무원에 준하는 감리원의 책임 및 역할을 감안하여 법정공휴일에 해당하는 기간은 대가 감액을 제한하도록 명문화하고, 저가낙찰 현장에 대해서는 감리원을 추가 배치하도록 의무화 할 계획입니다.
- 공공건설공사의 감독업무를 수행하는 감리원은 공무원에 준하여 청렴의무 및 처벌규정을 준용하도록 규정하고 있는 반면, 감리원이 법정공휴일로 인한 근무일수(1개월 22일)가 부족한 경우 대가를 감액하고 있어, 근로조건 차별 등 형평성 문제를 제기하고 있는 실정입니다.
 - 이에 따라, 현행 법정교육과 더불어 법정공휴일로 인해 근무일수가 부족한 경우에는 대가를 감액하지 못하도록 명문화하여 감리원의 복지향상에 기여하게 될 전망입니다.
- 또한, 70%미만의 저가낙찰 현장은 이윤추구를 목적으로 하는 건설업체의 특성상 부실공사 우려가 있음에도 불구하고, 발주청에서 부실우려를 판단하여 감리원 추가배치를 자의적으로 결정하도록 규정하고 있는 실정입니다.
 - 이에 따라, 건설공사의 품질 및 안전을 확보하고 하자보수 등 유지관리 비용을 최소화하기 위해 저가낙찰로 절감된 공사비만큼 감리원의 추가 배치를 통해 관리감독을 강화하도록 현행 임의규정을 의무규정으로 전환하여 운영될 계획입니다.

☞(참고) 국토해양부 홈페이지>정보마당>법령정보>건설공사 감리대가기준

건설공사 감리대가 일부개정 주요내용

- 추진배경 : 감리원의 복지향상 및 부실감리 방지
- 주요내용
 - ① 법정공휴일에 해당하는 기간은 대가 감액대상에서 제외
 - ② 저가낙찰 현장 감리원 추가배치 의무화
- 시행일 : 2013년 1월

【 신·구 대비표 】

구 분	종 전	달라지는 내용	관련 법규 (제도 시행일)
			관계 부서
① 법정공휴일에 해당하는 기간은 대가감액 대상에서 제외	○ 별도 규정없음	○ 법정공휴일은 대가감액 하지 못하도록 명문화 ☞ (참고)국토해양부홈페이지>정보마당>법령 정보>건설공사 감리대가기준 일부개정	건설공사 감리대가 기준고시 ('13.1월)
			국토해양부 건설안전과 (044-201-3581)
② 저가낙찰 현장 감리원 추가배치 의무화	○ 발주청에서 부실우려가 있는 경우 감리원 추가배치	○ 70%미만 저가낙찰 현장에 대해서는 감리원 추가배치 의무화 - 낙찰율에 따라 총감리원 수의 20~50% ☞ (참고)국토해양부홈페이지>정보마당>법령 정보>건설공사 감리대가기준 일부개정	건설공사 감리대가 기준고시 ('13.1월)
			국토해양부 건설안전과 (044-201-3581)

2-3. 건설공사 안전관리비 세부 사용 기준 마련

국토해양부 건설안전과(☎ 044-201-3577)

- 건설공사 안전관리비 사용 세부 기준을 마련하여 고시하게 됨에 따라 '2013년부터 건설업체 및 건설기술자가 이 기준에 맞추어 안전관리비를 효율적으로 집행할 수 있도록 할 계획입니다.
 - 건설공사 안전관리계획의 수립에 있어 비용기준을 제시하였고, 발파굴착 등의 공사장 주변 시설물 피해방지 대책 기준과 통행안전 및 교통소통을 위한 안전시설의 세부 규정을 마련하였습니다.
 - 건설공사 안전관리비에 대한 세부적 사용 기준을 마련함으로써 건설업체 및 건설기술자들이 산업안전보건비와 건설공사안전관리비 사용에 혼선을 없애는 계기가 될 것입니다.
- ☞(참고) 국토해양부 홈페이지>정보마당>법령정보>건설공사 안전관리 지침 일부개정

건설공사 안전관리 지침 주요개정

- 추진배경 : 건설공사 안전관리비 세부기준을 마련하여 안전사고 예방 강화
- 주요내용
 - ① 안전관리계획 작성 및 검토비용 ②발파굴착 등으로 인한 주변건축물 피해방지 대책 비용
 - ③ 공사장 주변의 통행안전관리 대책 비용
- 시행일 : 2013년 1월

【 신·구 대비표 】

구 분	종 전	달라지는 내용	관련 법규 (제도 시행일)
			관계 부서
① 안전관리계획의 작성 및 검토비용	○ 별도 규정없음	○ 작성 및 검토비용 사용과 대가 산정 기준 을 제시 ☞ (참고)국토해양부홈페이지>정보마당>법령 정보>건설공사 안전관리 지침 일부개정	건설공사 안전관리 지침 고시 (’13.1월)
			국토해양부 건설안전과 (044-201-3577)
② 발파·굴착 등의 건설공사로 인한 주변건축물 등의 피해방지대책 비용	○ 별도 규정없음	○ 발파·굴착으로 인한 주변시설물의 사전보 강·보수·임시이전 등의 비용을 토목,건 축등의 관련 분야 설계기준으로 산출 및 집행 가능 ☞ (참고)국토해양부홈페이지>정보마당>법령 정보>건설공사 안전관리 지침 일부개정	건설공사 안전관리 지침 고시 (’13.1월)
			국토해양부 건설안전과 (02-2110- 6308)
③ 공사장 주변의 통행안전관리대 책 비용	○ 별도 규정없음	○ 공사로 인한 주변 도로의 우회예 따른 교 통 안전시설물 등 비용 규정 마련 ☞ (참고)국토해양부홈페이지>정보마당>법령 정보>건설공사 안전관리 지침 일부개정	건설공사 안전관리 지침 고시 (’13.1월)
			국토해양부 건설안전과 (044-201-3577)