

(질의회신) 환지방식에 의한 도시개발사업의 시행자에게 국·공유지를 매각하는 경우는 기준시점 당시의 공법상 제한사항을 반영하여 감정평가한다.

[협회 2021. 12. 14. 감정평가기준센터 2021-01896]

질의요지

「도시개발법」 제68조(국·공유지의 처분 제한 등) 제2항에 의하면 도시개발구역에 있는 국가나 지방자치단체 소유의 재산으로서 도시개발사업에 필요한 재산은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」(이하, “공유재산법”이라 한다)에도 불구하고 시행자에게 수의계약의 방법으로 처분할 수 있는 바, 현재를 기준시점으로 도시개발사업으로 인한 도시·군관리계획 결정, 변경결정 등을 반영하지 않은 사업 이전 상태를 기준으로 조건부평가하여 이 평가액으로 조합에서 국·공유지를 수의계약하여 취득할 수 있는지(조건부평가의 실현가능성 검토에 저촉되지 않는지)

회신내용

도시개발사업구역 내에 속한 국·공유지의 매각 목적의 감정평가에 대하여 도시개발사업조합이 감정평가조건을 제시하는 것은 권원 없는 주체에 의한 조건제시로 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제3항의 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성 요건을 충족하지 않는다 할 것입니다. 또한, 기준시점에서의 공법상 제한사항을 감안하지 않고 도시개발사업으로 인한 도시·군관리계획 결정 및 변경결정 등을 반영하지 않은 사업 이전 상태를 기준으로 감정평가하는 것은 「국유재산법」 및 공유재산법에서 규정하고 있는 시가(時價)평가 원칙에 부합하지 않을 것으로 사료됩니다. 따라서 조건부 감정평가는 적정하지 않을 것으로 보여지며 기준시점 현재의 공법상 제한사항을 반영하여 감정평가하여야 할 것으로 사료됩니다.