

정비사업 감정평가법인 선정 공고

「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 제35조 규정에 따라 미아제9-2구역 주택재건축정비사업의 관리처분계획을 위해 재산 또는 권리를 평가할 감정평가법인 선정을 위한 사항을 공고합니다.

2025년 8월 21일

서울특별시 강북구청장

1. 개 요

사 업 명	규 모	발주부서	선정할 감정평가법인수
미아제9-2구역 주택재건축정비사업	- 위 치: 강북구 미아동 137-72번지 일대 - 구역면적: 102,371.6㎡ - 건축규모: 지하6층~지상25층, 22개동 - 계획세대: 1,758세대	강북구청 주거정비과	1개

2. 신청서 접수

- 일 시 : 2025. 8. 29.(금) 09:00 ~ 18:00
 - 장 소 : 강북구청 5층 주거정비과
 - 유의사항
 - 직접 방문접수(우편접수 등 불가)
 - 대리인 참석시 위임장(인감 날인) 및 재직증명서 제출
- ※ 강북구 인터넷 홈페이지(<https://www.gangbuk.go.kr/>, 강북소개 > 강북소식 > 고시공고)에서 신청서 등을 내려 받을 수 있음 (별도 교부 없음)

3. 제출서류

- ① 감정평가 참여 신청서 1부(붙임 서식1 ~ 서식7 포함)
 - 가격제안서는 밀봉하여 제출
 - 감정평가 수행계획 제안서(서식7)는 접수용 1부 외에 별도로 양면 편철하여 6부 추가제출 및 전자파일 별도 제출하고, 추가제출하는 제안서에는 업체명, CI로고 등 업체를 식별 할 수 있는 표식은 일체 삭제하여 제출
 - ※ 비대면 심사를 대비하여 pdf파일을 접수일 익일까지 이메일(lancewan@gangbuk.go.kr)로 제출
 - 감정평가 수행계획 제안서는 최대 15매를 초과 할 수 없음 (표지 포함 15매 이하)
 - ※ 15매를 초과 할 경우 심사 시 불이익이 있을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.
- ② 법인등기사항증명서, 법인인감증명서 및 사용인감계, 인가증, 사업자등록증 사본 각 1부
- ③ 서울사무소(본사 또는 지사 포함) 소속 감정평가사 현황 각 1부
- ④ 참여 감정평가사 재직증명서 및 경력증명서, 자격증 사본 각 1부
- ⑤ 신청서 제출 유의사항
 - 감정평가법인 및 감정평가사의 평가는 공고일 전일을 기준으로 하며, 감정평가사는 공고일 전일 각 협회 등에 등록을 필하고 감정평가법인 선정 공고일 전일에 입사한 자 이어야 함
 - 평가자료는 우리 구에서 배부한 신청서 작성 지침 및 서식에 의거 정확히 작성하여야 하며 제출서류 작성에 소요되는 비용은 참여업체 부담으로 하고 제출된 서류는 업체선정에 관계없이 일체 반환하지 않음
 - 평가자료 제출 시 대표자 또는 위임을 받은 대리인은 신분증과 인감을 지참해야 함
 - 제출서류 중 사본인 경우 대표자 원본대조필 날인 하여야 함

4. 자격요건

- ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조, 국토교통부 고시 및 한국감정평가협회에 등록된 자격 기준에 적합한 감정평가법인
- ② 참여감정평가사가 속해있는 근무지(본사 또는 지사 포함)가 서울시에 위치 할 것
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정대상에서 제외한다.
 1. 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제35조제1항제3호에 해당하는 경우
 2. 업무수주 등과 관련하여 불공정 행위를 한 경우
 3. 허위 서류를 제출한 경우
- ④ 감정평가법인선정 안내 공고 접수기간에 참여 신청을 완료한 업체일 것

5. 감정평가법인 선정

○ 일 시: 2025년 9월 중(예정)

- 신청서 및 관련서류를 제출(감정평가가 제시한 수수료 포함)한 업체에 대하여 순위 결정
- 1위를 「미아제9-2구역 주택재건축정비사업」 감정평가법인으로 선정

○ 장 소: 감정평가 선정위원회 서면심사(예정)

○ 선정방법

- 신청서 접수 시 제출된 관계 서류(감정평가가 제시한 수수료 포함)를 심사기준표에 의거 채점하여 순위를 결정하고, 순위에 따라 1위로 선정된 1개 감정평가법인을 계약대상자로 선정
- 평가 결과가 동점인 경우 추첨을 통해 최종 선정
- 1위로 선정된 감정평가법인중 5일 이내에 계약에 응하지 않을 경우나 참여 하지 않겠다는 의사를 제출할 경우에는 차기 순위 업체를 계약대상자로 선정
- 참여업체 수 및 순위별 배분 등 기준은 「서울특별시 정비사업 감정평가법인 선정 평가 세부기준」에 따름

6. 평가수수료 결정

○ 감정평가 수수료는 최종 감정평가금액에 국토교통부의 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 및 감정평가법인이 입찰 시 제출한 감정평가수수료 요율에 따라 최종 결정하여 정산한다.

○ 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 [별표] 감정평가수수료 체계

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
3,000억원 초과 6,000억원 이하	109,566,000 + 3,000억원 초과액의 $3/10,000 \times 0.8$	136,895,000 + 3,000억원 초과액의 $3/10,000$	164,224,000 + 3,000억원 초과액의 $3/10,000 \times 1.2$
1조원 초과	245,566,000 + 1조원 초과액의 $1/10,000 \times 0.8$	306,895,000 + 1조원 초과액의 $1/10,000$	368,224,000 + 1조원 초과액의 $1/10,000 \times 1.2$

○ 기초금액 (※ 조합 제출 자료 및 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의함)

구 분	평가액 (조합 제출 자료)	기준수수료 [감정평가법인등의 보수에 관한 기준 [별표] 감정평가수수료 체계에 의함]	수수료의 할증 및 할인
종전자산	5,658억원	216,635,000원	324,952,500원 [감정평가법인등의 보수에 관한 기준 제5조 제2항 제1호에 의거, 감정평가 의뢰일로부터 6개월 이상 기준시점을 소급하는 감정평가는 100분의 150의 할증률을 적용하여 산정]
종후자산	14,462억원	351,515,000원	281,212,000원 [감정평가법인등의 보수에 관한 기준 제6조 제2항 제3호에 의거, 가치형성요인이 유사한 10호 이상의 공동주택에 대한 감정평가는 100분의 20의 할인율을 적용하여 산정]
합계			606,164,500원

※ 위 기초금액은 실비 및 부가세를 제외한 금액임

7. 기타 유의사항

- 가. 감정평가법인 선정: 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 및 정비사업 감정평가법인 선정 입찰 공고에 따라 선정 후 통지함
- 나. 선정 후 계약체결이전 부적격자 판명 또는 불가피한 사유(부도 등)로 인하여 사업을 이행할 수 없을 경우 5항의 선정방법 또는 재선정 절차를 진행하여 결정함
- 다. 접수된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수된 서류에 허위사실 및 누락으로 인한 불이익은 해당 감정평가법인에게 책임이 있음
- 라. 감정평가 참여사업의 세부내용은 강북구청 주거정비과(☎02-901-2554, 담당 서창완) 또는 이메일(lancewan@gangbuk.go.kr)로 문의
- 마. 본 안내문에 대한 변경 사항이 있을 경우 우리구 홈페이지(공지사항)에 변경사항을 게시할 예정이며 변경된 내용으로 인한 불이익을 받는 사례가 없도록 유의
- 사. 본 공고문에서 따로 정하지 않는 사항은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」과 그에 따른 예규에 준하여 처리하며 상기 법령에 따로 정하지 않은 사항은 우리구의 유권해석에 따름

붙임 감정평가 참여 신청서 등 서식 각 1부

1. (서식1) 감정평가 참여 신청서
2. (서식2) 업무수행실적
3. (서식3) 기존 감정평가참여 수행실적
4. (서식4) 감정평가법인 및 감정평가사 업무정지 등 행정처분
5. (서식5) 공동수급 협정 체결 현황 * 공동도급시
 - 공동수급 협정서 1부, 합의각서 1부 첨부
6. (서식6) 감정평가수수료(요율) 제안서
7. (서식7) 감정평가 수행계획 제안서

【서식1】

감정평가 참여 신청서

수 신 :

참 조 :

제 목 : 감정평가 참여 신청서 제출

본 법인은 아래 구역에 대한 감정평가에 참여하기 위해 붙임과 같이 평가자료를 제출합니다.

- 아 래 -

○ 구 역 명 :

붙 임 1. 업무수행실적 서식 1부.

2. 기타 공고로써 정한 서류 1부. 끝.

20 . . .

업체명 :

주 소 :

대표자 : (인)

- 소속감정평가사수(서울시 소재) :

전화번호 : , FAX번호 :

작성자 : (연락처 :)

【서식 2】

업무수행실적

대상구역	발주기관	용역기간 (년/월/일)		수행실적		지분율 (%)
		계약	준공	건수	평가금액	
소 계						

※ 조례 [별표3] 평가항목① 업무수행실적은 최근 3년 입찰참여법인으로부터 제출받은 실적자료를 기준으로 하며 입찰참여법인은 한국감정평가사협회의 실적증명서 등 증빙서류를 첨부하여 제출한다. 증빙서류 미제출시 평가건수, 평가금액의 점수를 득할 수 없다.

붙임 한국감정평가사협회(정비사업시행자)가 발행한 수행실적 확인서 등 증빙서류

【서식 3】

기존 감정평가참여 수행실적

대상구역	발주기관	용역기간 (년/월/일)		수행실적 ※평가가 완료되지 않았을 경우 자치구청장이 고시한 추정금액 기재		지분율 (%)	선정일
		계약	준공	건수	평가금액		
소 계							

※ 최근 3년간 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후, 세입자 손실보상) 평가 금액 및 횟수를 기준으로 평가한다. 단, 모든 평가가 완료되지 않은 경우 추정금액(종전, 종후, 세입자 손실보상)을 기준으로 평가한다.

※ 입찰참여법인은 실적을 누락하여 제출시, 타당한 사유가 없을 경우 누락 1건당 5점씩 감점한다. (평가 총액, 평가횟수 각각 적용)

※ 선정일은 자치구청장이 선정한 기준으로 감정평가법인 선정 결과 공고일로 한다. 다만, 자치구청장이 선정 결과 공고를 하지 않았을 경우 자치구에서 감정평가법인을 결정(선정)한 일자로 내부방침 등의 결재일로 본다. (자치구청장이 공고 하지 않아 선정일 확인이 어려울 경우 공란으로 두고 자치구청장이 확인)

붙임 한국감정평가사협회(자치구청장)가 발행한 수행실적 확인서 등 증빙서류

【서식 4】

감정평가법인 및 감정평가사 업무정지 등 행정처분

업체명 및 감정평가사 성명	행정처분명	정지 및 제재기간	기간(월)	조치기관명	사 유 요 약
		~			
		~			
		~			
계					

※ 최근 3년간(공고일 전일 기준) 감정평가법인이 업무정지, 과징금 및 과태료 부과 횟수를 받은 사항과 소속 감정평가사의 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수 등 처분 받은 사항을 기재하고 증빙서류 첨부

붙임 한국감정평가사협회 확인서

【서식 5】

공동수급 협정 체결현황

구분	업체명	주소	대표자	전화	출자비율	비고
공동이행						
계					100%	

※ 공동도급인 경우에만 작성함

- 붙임 1. 공동수급 협정서 1부
2. 합의각서 1부

【서식 6】

감정평가수수료(요율) 제안서

입찰내용	공고번호		입찰일자	20 . . .
	사업명			
	제안가격	추정감정평가액 : 감정평가 수수료 제안금액 : 기준요율금액 X %(수수료요율)		
입찰자	상호 또는 법인명칭		법인등록번호 또는 사업자등록번호	
	주 소		전 화 번 호	
	대 표 자		주민등록번호	
상기 금액으로 가격제안서를 제출합니다. 붙 임 : 감정평가 수수료 산정 내역서 1부. 입찰자 (인) 강북구청장 귀하				

【서식 7】

심사번호

(크기 : 가로 20mm, 세로 윗열 10mm, 아랫열 20mm, 박스 좌상단 위치 : 종이기준 가로 20mm, 세로 20mm)

감정평가 수행계획 제안서

(서울남산체B, 24포인트, 중앙정렬 위치: 종이기준 위에서 100 mm)

20 . 00.

(서울한강체M, 20포인트, 중앙정렬, 종이기준 위에서 150 mm)

업 체 명

목차

(15포인트, 왼쪽정렬, 줄간격 160%)

1. 업무추진계획

(15포인트, 왼쪽정렬, 줄간격 160%)

* 합리적인 감정평가를 위한 추진 계획, 추진 일정 등

2. 인력투입계획

(15포인트, 왼쪽정렬, 줄간격 160%)

* 참여 감정평가사 평균 실무경력

연번	성명	생년월일	자격취득일	감정평가 실무경력		비고
				근무기관	기간(년월)	
1					~ (년월)	소계년월
					~ (년월)	
					~ (년월)	
					~ (년월)	
					~ (년월)	
					~ (년월)	
평균 실무경력 : 년 월						

※ 참여하는 감정평가사 전원을 기재하며, 평균 실무경력은 자격취득일 이후 참여 감정평가사의 실무경력을 합한 후 총 참여 감정평가사수로 나눈 값으로 한다.

* 감정평가 업무를 달성하기 위한 업무별 인력 투입계획 등을 구체적으로 제시

3. 사후서비스 제안정도

(15포인트, 왼쪽정렬, 줄간격 160%)

* 사업수행과정 예상 민원 등에 따른 서비스 제안대책 등