

서린구역 제3·4·5지구 도시정비형 재개발사업 감정평가업자 선정 공고(안)

「도시 및 주거환경정비법」 제74조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제35조 규정에 따라 서린구역 제3·4·5지구 도시정비형 재개발사업의 관리처분계획을 위해 재산 또는 권리를 평가할 감정평가업자 선정을 위한 사항을 공고합니다.

2025년 4월 22일

서울특별시 종로구청장

1. 개 요

사 업 명	규 모	발주부서	선정할 감정평가 업자수
서린구역 제3·4·5지구 도시정비형 재개발사업	° 위치: 서린동 111-1번지 일대 ° 구역면적: 2,830.1 m^2 (대지면적 2,699.9 m^2) ° 건물동수: 6개동 ° 세입자 손실보상: 5건	종로구청 도시개발과	2개

○ 공고기간: 2025. 4. 22.(화) ~ 2025. 4. 29.(화)

2. 신청서 접수

○ 일 시 : 2025. 4. 30.(수) 10:00 ~ 17:00

○ 장 소 : 종로구청 9층 도시개발과

○ 유의사항

- 직접 방문접수(우편접수 등 불가)

- 대리인 참석 시 위임장(인감 날인) 및 재직증명서 제출

※ 신청서는 공고문에 첨부되어 있는 양식을 다운받아 사용 (별도 교부 없음)

3. 제출서류

- ① 감정평가 참여 신청서 1부(붙임 서식1 ~ 서식8 포함)
 - 감정평가수수료(요율)제안서(서식6)는 밀봉하여 제출
 - 감정평가 수행계획 제안서(서식7)는 별도로 편철하여 10부 추가 제출
[제안서 별도제출 10부는 업체명 생략(000으로 표기)하여 제출]
- 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
 - 감정평가업자 및 감정평가사의 평가는 공고일 전일을 기준으로 하며, 감정평가사는 공고일 전일 각 협회 등에 등록을 필하고 감정평가업자 선정 공고일 전일에 입사한자이어야 함
 - 업무수행실적은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 정비사업(재개발, 재건축, 도시환경정비)의 감정평가 실적을 말하며, 이외의 현금청산, 정비기반시설 무상양도, 용도폐지 등에 따른 감정평가 실적은 인정되지 않음
 - 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

4. 자격요건

- ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조, 국토교통부 고시 및 한국감정평가협회에 등록된 자격 기준에 적합한 감정평가업자
- 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」 제35조의 제외대상에 해당하는 경우
 2. 업무수주 등과 관련하여 불공정 행위를 한 경우
 3. 허위 서류를 제출하거나, 고의로 누락한 경우
- ④ 감정평가업자 선정안내 공고 접수기간에 참여 신청을 완료한 업체일 것

5. 감정평가업자 선정

○ 일 시 : 2025 . 5월 중 (예정)

- 신청서 및 관련서류를 제출(감정평가가 제시한 수수료 포함)한 업체에 대하여 순위 결정
- 참여업체 중 1, 2위를 서린구역 제3·4·5지구 도시정비형 재개발사업의 감정평가업자로 선정

○ 장 소 : 종로구 인터넷 홈페이지(고시공고)에 게재

○ 선정방법

- 신청서 접수 시 제출된 관계 서류(감정평가가 제시한 수수료 포함)를 심사 기준표에 의거 채점하여 순위를 결정하고, 순위에 따라 1, 2위로 선정된 감정평가업자를 계약대상자로 선정
- 평가 결과가 동점인 경우 추첨을 통해 최종 선정
- 1, 2위로 선정된 감정평가업자가 계약에 응하지 않을 경우나 참여 하지 않겠다는 의사를 제출할 경우에는 차기 순위 업체를 계약대상자로 선정
- 참여업체 수 및 순위별 배분 등 기준은 「서울특별시 정비사업 감정평가업자 선정 평가 세부기준」에 따름

6. 평가수수료 결정

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

○ 기초금액(추정치)

가. 감정평가수수료 산출 기준 : 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」

(국토교통부공고 제2023-1120호)

나. 종전자산 추정감정평가액 : 약 2,495억 원

종후자산 추정감정평가액 : 약 6,001억 원

다. 세입자 손실보상 평가액 : 약 8억원

※ 사업시행자 제출 자료에 의함

7. 기타 유의사항

- 가. 감정평가업자 선정 : 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 및 정비사업 감정평가업자 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
- 마. 접수된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수된 서류에 허위사실 및 누락으로 인한 불이익은 해당 감정평가업자에게 책임이 있음
- 바. 감정평가 참여사업의 세부내용은 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2676)로 문의
- 사. 본 안내문에 대한 변경 사항이 있을 경우 우리 구 홈페이지(고시/공고)에 변경사항을 게시할 예정이며 변경된 내용으로 인한 불이익을 받는 사례가 없도록 유의
- 아. 본 공고문에서 따로 정하지 않는 사항은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」 과 그에 따른 예규에 준하여 처리하며 상기 법령에 따로 정하지 않은 사항은 우리 구의 유권해석에 따름

- 붙임 : 1. 감정평가 참여 신청서 (서식 1)
- 2. 감정평가업자 수행실적 평가서 (서식 2)
 - 3. 업무수행실적(서식 3)
 - 4. 기존 감정평가참여 수행실적 (서식 4)
 - 5. 감정평가업자 및 감정평가사 업무정지 등 행정처분 (서식 5)
 - 6. 감정평가수수료(요율) 제안서(서식 6)
 - 7. 감정평가 수행계획 제안서(서식 7)

【서식 1】

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. 감정평가업자 수행실적 평가서 1부.
2. 기타 공고로써 정한 서류 1부. 끝.

20 . . .

업체명 :

주 소 :

대표자 : (인)

- 소속감정평가사수(서울시 소재) :

전화번호 : , FAX번호 :

작성자 : (연락처 :)

【서식 2】

접수번호	
------	--

감정평가업자 수행실적 평가서

구 역 명 :

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 :

전화번호 : , FAX번호 :

작성자 : (연락처 :)

【서식 3】

업무수행실적

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

※ 최근 3년간 「도시 및 주거환경정비법」 제48조제5항에 따른 정비사업(재개발, 재건축, 도시환경정비, 가로주택정비)의 감정평가 실적으로 한국감정평가협회 또는 정비사업시행자 확인 등 증빙서류 첨부

붙 임 : 한국감정평가협회(정비사업시행자)가 발행한 수행실적 확인서.

【서식 4】

기존 감정평가참여 수행실적

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

※ 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업
관리처분(종전, 종후)평가금액 및 횟수(한국감정평가협회, 자치구청장이 발행한 수행 실적자료 기준)
를 작성하고 증빙서류 첨부

붙 임 : 한국감정평가협회(자치구청장)가 발행한 수행실적 확인서.

【서식 5】

감정평가업자 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) 감정평가업자가 업무정지, 과징금 및 과태료 부과 횟수를 받은 사항
과 소속 감정평가사의 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수 등 처분 받은 사항을 기재하고
증빙서류 첨부

붙 임 : 한국감정평가협회 확인서

【서식 6】

감정평가수수료(요율) 제안서

입찰 내 용	공고번호		입찰일자	20 . . .
	사 업 명			
	제안가격	추정감정평가액 : 감정평가 수수료 제안금액 : 기준요율금액 X %(수수료요율)		
입찰 자	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) OO구청장 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)	소계 년월
					~ (년월)	
					~ (년월)	
					~ (년월)	
					~ (년월)	
					~ (년월)	
평균 실무경력 : 년 월						

※ 참여하는 감정평가사 전원을 기재하며, 평균 실무경력 = 자격취득일 이후 참여 감정평가사의 실무 경력을 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