

정비사업 감정평가법인등 선정 공고

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제56조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제4항, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조 규정에 따라 「변동6구역 가로주택정비사업」의 관리처분계획을 위해 재산 또는 권리를 평가할 감정평가법인등 선정을 위한 사항을 공고합니다.

2025년 3월 18일

서울특별시 강북구청장

1. 개 요

사 업 명	규 모	발주부서	선정할 감정평가 법인등 수
변동6구역 가로주택 정비사업	- 위 치 : 변동 454-61번지 일대 - 구역면적 : 9,731.4㎡ - 건축계획 : 지하 2층 / 지상29층, 4개 동 공동주택 282세대 및 근린생활시설	강북구청 주거정비과	1

2. 신청서 접수

- 일 시 : 2025.03.26.(수) 09:30 ~ 15:30
 - 장 소 : 강북구청 주거정비과(사무실)
 - 유의사항
 - 직접 방문접수(우편접수 등 불가)
 - 대리인 참석 시 위임장(인감 날인) 및 재직증명서 제출
- ※ 강북구 인터넷 홈페이지(<http://www.gangbuk.go.kr>, 강북구소개 > 강북소식 > 고시 공고)에서 신청서 등을 내려 받을 수 있음(별도 교부 없음)

3. 제출서류

- ① 감정평가 참여 신청서 1부(붙임 서식2 ~ 서식9 포함)
 - 가격제안서는 밀봉하여 제출
 - 감정평가 수행계획 제안서(서식9)는 접수용 1부 외에 별도로 양면 편철하여 6부 추가 제출 및 **전자파일 별도 제출**하고, **추가제출하는 제안서에는 업체명, CI로고 등 업체를 식별 할 수 있는 표식은 일체 삭제하여 제출**
※ 비대면 심사를 대비하여 pdf파일을 접수일 익일까지 이메일(ceg1130@gangbuk.go.kr)로 제출할 것.
 - 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
 - 감정평가법인등 및 감정평가사의 평가는 공고일 전일을 기준으로 하며, 감정평가사는 공고일 전일 각 협회 등에 등록을 필하고 감정평가법인등 선정 공고일 전일에 입사한 자이어야 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 신분증을 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」 제35조제2호에 해당하는 경우
 2. 업무수주 등과 관련하여 불공정 행위를 한 경우
 3. 허위 서류를 제출하거나, 고의로 누락한 경우
- ④ 감정평가법인등 선정안내 공고 접수기간에 참여 신청을 완료한 업체일 것

5. 감정평가법인등 선정

- 일 시 : 2025년 4월 중 (예정)
 - 신청서 및 관련서류를 제출(감정평가가 제시한 수수료 포함)한 업체에 대하여 순위 결정
 - 1위를 「번동6구역 가로주택정비사업」 감정평가법인등으로 선정
- 장 소 : 강북구청 주거정비과
- 선정방법
 - 신청서 접수 시 제출된 관계 서류(감정평가가 제시한 수수료 포함)를 심사기준표에 의거 채점하여 순위를 결정하고, 순위에 따라 1위로 선정된 1개 감정평가법인등을 계약대상자로 선정
 - 평가 결과가 동점인 경우 추첨을 통해 최종 선정
 - 1위로 선정된 감정평가법인등 중 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 감정평가법인등 선정 평가 세부기준」에 따름

6. 평가수수료 결정

- 감정평가 수수료는 최종 감정평가금액에 국토교통부의 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 및 감정평가법인등이 입찰 시 제출한 감정평가수수료 요율에 따라 최종 결정하여 정산한다.
- 기초금액
 - 가. 감정평가수수료 산출 기준

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
500억원 초과 1,000억원 이하	25,516,000 + 500억원 초과액의 $5/10,000 \times 0.8$	31,845,000 + 500억원 초과액의 $5/10,000$	38,174,000 + 500억원 초과액의 $5/10,000 \times 1.2$
1,000억원 초과 3,000억원 이하	45,516,000 + 1,000억원 초과액의 $4/10,000 \times 0.8$	56,845,000 + 1,000억원 초과액의 $4/10,000$	68,174,000 + 1,000억원 초과액의 $4/10,000 \times 1.2$

나. 종전자산평가액 : 약 660억 원, 종후자산평가액 : 약 1760억 원

※ 조합 제출 자료에 의함

7. 기타 유의사항

- 가. 감정평가법인등 선정 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 정비사업 감정평가법인등 선정 입찰 공고 등에 따라 선정 후 통지함
- 나. 선정 후 계약체결 이전 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 감정평가법인등에게 책임이 있음
- 라. 감정평가 참여사업의 세부내용은 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2573) 또는 이메일 (ceg1130@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
- 바. 본 공고문에서 따로 정하지 않는 사항은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「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 각1부

- 1. 감정평가 참여 신청서 (서식 2)
- 2. 감정평가법인등 수행실적 평가서 (서식 3)
- 3. 업무수행실적(서식 4)
- 4. 기존 감정평가참여 수행실적 (서식 5)
- 5. 감정평가법인등 및 감정평가사 업무정지 등 행정처분 (서식 6)
- 6. 공동도급 시 - 공동수급 협정 체결 현황(서식 7)
(공동수급 협정서 1부, 합의각서 1부 첨부)
- 7. 감정평가수수료(요율) 제안서(서식 8)
- 8. 감정평가 수행계획 제안서(서식 9)

【서식 2】

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

20 . . .

업체명 :

주 소 :

대표자 : (인)

- 소속감정평가사수(서울시 소재) :

전화번호 : , FAX번호 :

작성자 : (연락처 :)

【서식 3】

접수번호	
------	--

감정평가법인등 수행실적 평가서

구 역 명 :

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 :

전화번호 :

, FAX번호 :

작 성 자 :

(연락처 :)

【서식 4】

업무수행실적

[illegible]

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

붙임 : 한국감정평가협회(정비사업시행자)가 발행한 수행실적 확인서.

【서식 5】

기존 감정평가참여 수행실적

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

※ 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일(2016.05.04.) 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 종후)평가금액 및 횟수(한국감정평가협회, 자치구청장이 발행한 수행 실적자료 기준)를 작성하고 증빙서류 첨부

붙임 : 한국감정평가협회(자치구청장)가 발행한 수행실적 확인서.

【서식 6】

감정평가법인등 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) 감정평가법인등이 업무정지, 과징금 및 과태료 부과 횟수를 받은 사항과 소속 감정평가사의 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수 등 처분 받은 사항을 기재하고 증빙서류 첨부

붙임 : 한국감정평가협회 확인서

【서식 7】

공동수급 협정 체결현황

구분	업체명	주소	대표자	전화	출자비율	비고
공동이행						
계					100%	

※ 공동수급인 경우에만 작성함

붙임 : 1. 공동수급 협정서 1부

2. 합의각서 1부

【서식 8】

감정평가수수료(요율) 제안서

입찰내용	공고번호		입찰일자	20 . . .
	사업명			
	제안가격	추정감정평가액 : 감정평가 수수료 제안금액 : 기준요율금액 X %(수수료요율)		
입찰자	상호 또는 법인명칭		법인등록번호 또는 사법자등록번호	
	주소		전화번호	
	대표자		주민등록번호	
상기 금액으로 가격제안서를 제출합니다. 붙임 : 감정평가 수수료 산정 내역서 1부. 입찰자 (인) OO구청장 귀하				

【서식 9】

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(년 월)	
1					~ (년 월)	소계 년 월
					~ (년 월)	
					~ (년 월)	
					~ (년 월)	
					~ (년 월)	
					~ (년 월)	
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