

고척동 241번지 일대 모아타운 4,5,6구역 감정평가업자 선정 공고

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제56조, 같은 법 시행령 제31조제3항, 「도시 및 주거환경 정비법」 제74조 제4항, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제35조 규정에 의거 고척동 241번지 일대 모아타운(소규모주택정비) 4구역,5구역,6구역 가로주택정비사업의 관리처분계획 수립을 위해 재산 또는 권리를 평가할 감정평가업자 선정을 위한 사항을 다음과 같이 공고합니다.

2026년 7월 15일
서울특별시 구로구청장

1. 개 요

사 업 명	규 모	발주부서	선정할 감정평가업자수
고척동 241번지 일대 소규모주택정비 가로주택정비사업 4구역	- 위 치 : 고척동 241-11번지 일대 - 구역면적 : 8,695.8㎡ - 사업규모 : 공동주택(256세대)	도시개발 과	1개 (1개 업체가 3개 구역 동시 수행)
고척동 241번지 일대 소규모주택정비 가로주택정비사업 5구역	- 위 치 : 고척동 241-337번지 일대 - 구역면적 : 8,083.5㎡ - 사업규모 : 공동주택(201세대)		
고척동 241번지 일대 소규모주택정비 가로주택정비사업 6구역	- 위 치 : 고척동 241-63번지 일대 - 구역면적 : 8,753㎡ - 사업규모 : 공동주택(234세대)		

○ 공고기간 : 2026. 7. 15. ~ 7. 24.

2. 신청서 접수

○ 일 시 : 2024. 7. 24. 13:30 ~ 17:00

○ 장 소 : 구로구청 본관 4층 도시개발과 사무실

○ 유의사항

- 직접 방문접수(우편접수 등 불가)
- 대리인 참석시 위임장(인감 날인) 및 재직증명서 제출

※ 구로구 인터넷 홈페이지(<http://www.guro.go.kr> → 고시/공고)에서 신청서 등을 내려 받을 수 있음 (별도 교부 없음)

3. 제출서류

① 감정평가 참여 신청서 1부(붙임 서식1 ~ 서식8 포함)

※ 서식 7,가액제안서는 반드시 4구역,5구역,6구역 각각의 대상 금액을 기준으로 별도 산출하여 3부를 함께 밀봉하여 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 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 신분증과 법인인감(또는 사용인감)을 지참해야 함
- 감정평가 수행계획 제안서 2부 제출(1부는 업체명 및 참여감정평가사 이름 제외한 후 제출, 제본하지 말 것)

4. 자격요건

- ① 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조, 국토교통부 고시 및 한국감정평가사협회에 등록된 자격 기준에 적합한 감정평가업자
- ② 참여감정평가가사가 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」 제35조 제1항 제3호에 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 : 2026. 8. 7. 18:00 까지(예정)
 - 신청서 및 관련서류를 제출(감정평가가 제시한 수수료 포함)한 업체에 대하여 순위 결정
 - 1위 업체를 “고척동 241번지 일대 모아타운 4,5,6구역” 감정평가업자로 선정
- 장 소 : 구로구 인터넷 홈페이지(<http://www.guro.go.kr> → 고시/공고)에 게재
- 선정방법
 - 신청서 접수 시 제출된 관계 서류(감정평가가 제시한 수수료 포함)를 심사기준표에 의거 심사하여 순위를 결정하고, 순위에 따라 1위로 선정된 1개 감정평가업자를 계약대상자로 선정
 - 평가 결과가 동점인 경우 추첨을 통해 최종 선정
 - 1위로 선정된 감정평가업자 중 5일 이내에 참여하지 않겠다는 의사를 제출하거나, 향후 구청장이 지정하는 기한(별도 통지) 내에 3자 약정 체결에 응하지 않을 경우 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 국토교통부 공고 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 및 감정평가업자가 입찰 시 제출한 감정평가수수료 효율에 따라 4구역,5구역,6구역 각각 별도로 정산한다.
- 기초금액 : 금295,221,000원(부가세포함,천단위미만 절사)
 - 가. 감정평가수수료 산출 기준 : 사업시행자 제출 종전·종후자산 감정평가금액을 기준으로 하여 국토부 공고 기준수수료 효율에 따른 수수료 산정 (종후자산 공동주택에 대한 할인을 80% 적용, 부가세 포함)
 - 나. 구역별 산출 내역(※ 구역별 별도 산정하여 합산함)
 - 4구역 : 99,727,100원(종전가 40,000,000,000원,종후가 160,000,000,000원)
 - 5구역 : 92,632,000원(종전가 40,000,000,000원,종후가 140,000,000,000원)
 - 6구역 : 102,752,000원(종전가 50,000,000,000원,종후가 150,000,000,000원)
- ※ 상기 종전·종후자산감정평가금액은 사업시행자가 추정하여 제출한 자료임.
- 감정평가 수수료는 조합에서 제출한 감정평가 금액을 기준으로 개략적으로 산정한 금액으로 향후 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 (국토교통부공고)에 따른 할증률, 할인을 및 입찰 시 제출한 감정평가 수수료 효율을 적용 감정평가수수료를 산정하여 감정평가완료 후 청구하시기 바랍니다.

7. 기타 유의사항

- 가. 감정평가업자 선정 : 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 및 정비사업 감정평가업자 선정 입찰 공고에 따라 선정 후 통지함
 - ※ 동일업체가 연속으로 1순위인 경우 차순위 감정평가업자로 선정 (동일업체 기준: 해당 입찰공고일 직전 구로구에 선정된 감정평가업체)
- 나. 행정 절차 분리 안내 : 본 공고에 대하여 3자 약정체결, 평가서 발행, 수수료 정산 및 세금계산서 발행은 4구역,5구역,6구역 각각 분리하여 3건으로 진행
- 다. 선정 후 계약체결이전 부적격자 판명 또는 불가피한 사유(부도 등)로 인하여 사업을 이행할 수 없을 경우 5항의 선정방법 또는 재선정 절차를 진행하여 결정함
- 라. 접수된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수된 서류에 허위사실 및 누락으로

인한 불이익은 해당 감정평가업자에게 책임이 있음

마. 감정평가 참여사업의 세부내용은 구로구청 도시개발과(☎02-860-2272 담당 김동준)로 문의

바. 본 안내문에 대한 변경 사항이 있을 경우 우리 구 홈페이지(고시/공고)에 변경사항을 게시할 예정이며 변경된 내용으로 인한 불이익을 받는 사례가 없도록 유의

사. 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. 공동도급 시 - 공동수급 협정 체결 현황(서식 6)
(공동수급 협정서 1부, 합의각서 1부 첨부)
 7. 감정평가수수료(요율) 제안서(서식 7)
 8. 감정평가 수행계획 제안서(서식 8)

【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 : 고척동 241번지 일대 소규모주택정비사업(모아타운) 4구역,5구역,6구역 가로주택정비사업

붙 임 : 1. 감정평가업자 수행실적 평가서 1부.

2. 기타 공고로써 정한 서류 1부. 끝.

20 . . .

업체명 :

주 소 :

대표자 : (인)

- 소속감정평가사수(서울시 소재 사무소 소속) :

전화번호 : , FAX번호 :

작성자 : (연락처 :)

【서식 2】

접수번호	
------	--

감정평가업자 수행실적 평가서

구 역 명 : 고척동 241번지 일대 소규모주택정비(모아타운) 4구역,5구역,6구역 가로주택정비사업

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 :

전화번호 : , FAX번호 :

작 성 자 : (연락처 :)

【서식 3】

업무수행실적

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

※ 최근 3년간 서울시 내 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제2항에 따른 정비사업(재개발, 재건축(단독주택재건축사업 포함))의 감정평가 실적으로 한국감정평가협회 또는 정비사업 시행자 확인 등 증빙서류 첨부

붙임 : 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(중전, 중후)평가금액(또는 평가추정금액) 및 횟수[한국감정평가협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우 선정 시점 기준(자치구청장이 발행한 수행 실적자료 등 증빙자료 제출)]를 작성하고 증빙서류 첨부
붙임 : 한국감정평가협회(자치구청장)가 발행한 수행실적 확인서.

【서식 5】

감정평가업자 및 감정평가사 업무정지 등 행정처분

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

※ 최근 3년간(공고일 전일 기준) 감정평가업자 및 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사가 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 6】

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 7】

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) 구로구청장 귀하				

【서식 8】

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