

정비사업 감정평가업자 선정 공고

「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제35조 규정에 따라 신용산역 북측 제1구역 도시정비형 재개발사업의 관리처분계획을 위해 재산 또는 권리를 평가할 감정평가업자 선정을 위한 사항을 공고합니다.

2025년 02월 14일

서울특별시 용산구청장

1. 개 요

사 업 명	규 모	발주부서	선정할 감정평가업자수
신용산역 북측 제1구역 도시정비형 재개발사업	- 위 치 : 서울시 용산구 한강로2가 2-116 외 128필지 - 구역면적 : 13,963.1㎡(37필지) - 건물동수 : (중전) 76개동 (계획) 3개동 - 계획세대 : 324세대(임대 29세대 포함)	용산구청 도시계획과	2개

2. 신청서 접수

- 일 시 : 2025. 02. 27.(목) 10:00 ~ 17:00
 - 장 소 : 용산구청 도시계획과
 - 유의사항
 - 직접 방문접수(우편접수 등 불가)
 - 대리인 참석시 위임장(인감 날인) 및 재직증명서 제출
- ※ 용산구 인터넷 홈페이지(<http://yongsan.go.kr>)에서 신청서 등을 내려 받을 수 있음 (별도 교부 없음)

3. 제출서류

- ① 감정평가 참여 신청서 1부(붙임 서식1 ~ 서식6 포함), 감정평가 수행계획 제안서 9부(붙임 서식7)
 - 가격제안서는 밀봉하여 제출
 - 감정평가 수행계획 제안서(서식7)는 기명 1부, 무기명 8부 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 인감을 지참해야 함

4. 자격요건

- ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제11조 및 제29조, 국토교통부 고시 및 한국감정평가협회에 등록된 자격 기준에 적합한 감정평가사 및 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 감정평가법인 선정안내 공고 접수기간에 참여 신청을 완료한 업체일 것

5. 감정평가업자 선정

- 일 시 : 2025. 03월 중 예정
 - 신청서 및 관련서류를 제출(감정평가가 제시한 수수료 포함)한 업체에 대하여 순위 결정
 - 상위 2개업체를 신용산역북측 제1구역 도시정비형 재개발사업 감정평가법인으로 선정
- 장 소 : 용산구청

○ 선정방법

- 신청서 접수 시 제출된 관계 서류(감정평가가 제시한 수수료 포함)를 심사기준표에 의거 채점하여 순위를 결정하고, 순위에 따라 선정된 상위 2개 감정평가법인을 계약 대상으로 선정
- 평가 결과가 동점인 경우 추첨을 통해 최종 선정
- 선정된 상위 2개 감정평가법인 중 5일 이내에 계약에 응하지 않을 경우나 참여하지 않겠다는 의사를 제출할 경우에는 차기 순위 업체를 계약대상자로 선정
- 참여업체 수 및 순위별 배분 등 기준은 「서울특별시 정비사업 감정평가업자 선정 평가 세부기준」에 따름
- 상기 세부기준에 따라 계량 평가항목, 비계량 평가항목 순으로 채점하며, 계량 평가항목 채점 결과 상위 5개 업체와의 점수 차가 10점을 초과하는 업체는 비계량 평가대상에서 제외되어 채점을 별도 실시하지 않음
- 감정평가 수행계획 제안서(서식 7)는 무기명 서류로 채점하며, 해당 서류 내 식별 가능한 내용(업체명, 회사로고, 평가사 이름 등)이 삽입된 경우 해당 업체는 평가 대상에서 제외

6. 평가수수료 결정

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

- 기초금액(조합 제출 자료로 작성된 사항임)

가. 감정평가수수료 산출 기준

감정평가액		수수료 요율 체계		
		하한 수수료 (0.8배부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배까지)
종전	3,000억원 초과 6,000억원 이하	109,516,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 0.8	136,845,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000	164,174,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 × 1.2
종후	6,000억원 초과 1조원 이하	181,516,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 0.8	226,845,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000	272,174,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 × 1.2
손실 보상	5천만원 이하	200,000원		

- 나. 종전자산평가액 : 3,300억원
 종후자산평가액 : 8,000억원
 손실보상건수 : 40건(추정치)

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. 실적 허위 기재를 방지하고 정확한 실적증명을 위해 감정평가 수행실적은 한국감정평가사협회가 발행하는 실적증명원을 제출하고, 기존 참여 실적이 한국감정평가사협회에 등록되지 않은 경우에는 선정시점을 기준으로 하며 평가금액은 추정금액으로 한다.
- 마. 본 용역은 공동도급을 허용하지 않음
- 바. 감정평가 참여사업의 세부내용은 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403, 담당 정홍식 주무관)로 문의
- 사. 본 안내문에 대한 변경 사항이 있을 경우 우리구 홈페이지(공지사항)에 변경사항을 게시할 예정이며 변경된 내용으로 인한 불이익을 받는 사례가 없도록 유의
- 아. 본 공고문에서 따로 정하지 않는 사항은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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 : 감정평가 참여 신청서 등 서식 1부

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 : ○○정비사업 감정평가 참여 신청서 제출

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

- 아 래 -

○ 구 역 명 : ○○정비사업

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 : ○○정비사업

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」 제74조제4항에 따른 정비사업(재개발, 재건축, 도시환경정비, 가로주택 정비)의 감정평가 실적으로 한국감정평가협회 또는 정비사업시행자 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 관리
처분(종전, 종후)평가금액 및 횟수(한국감정평가협회, 자치구청장이 발행한 수행 실적자료 기준)를 작성하고
증빙서류 첨부

붙임 : 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 사항과 소속
 감정평가사의 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수 등 처분 받은 사항을 기재하고 증빙서류 첨부
 불 입 : 한국감정평가협회 확인서

【서식 6】

감정평가수수료(요율) 제안서

입찰내용	공고번호		입찰일자	20 . . .
	사업명	○○정비사업		
	제안가격	추정감정평가액 : 감정평가 수수료 제안금액 : 기준요율금액 X %(수수료요율)		
입찰자	상호 또는 법인명칭		법인등록번호 또는 사업자등록번호	
	주소		전화번호	
	대표자		주민등록번호	

상기 금액으로 가격제안서를 제출합니다.

붙임 : 감정평가 수수료 산정 내역서 1부.

입찰자 (인)

용산구청장 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