

**공간지원리츠 2020년 1차
도시재생활성화지역 매입 공모지침서**

2020. 10. 16

(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
[자산관리회사 : 서울투자운용주식회사]

목 차

제1장 사업개요

- 제1조 지침목적
- 제2조 용어정의
- 제3조 사업목적
- 제4조 사업내용
- 제5조 사업대상지
- 제6조 사업시행 방식
- 제7조 매입대금의 결정 및 지급
- 제8조 감정평가 및 신탁
- 제9조 사업신청 등
- 제10조 시공요건 등

제2장 민간사업자 공모

- 제11조 추진일정
- 제12조 신청자격 및 방법
- 제13조 사업계획 요건
- 제14조 신청서류
- 제15조 신청서류 제출방법
- 제16조 전산파일 제출

제3장 사업계획서 평가

- 제17조 평가개요
- 제18조 평가제외
- 제19조 평가기준

제4장 민간사업자 선정

- 제20조 평가위원회 구성 및 운영**
- 제21조 평가위원회의 평가**
- 제22조 평가결과 공개**
- 제23조 민간사업자 선정**

제5장 기타사항

- 제24조 민간사업자 선정 취소**
- 제25조 구성원 상호간의 책임**
- 제26조 제반법령 준수 의무**
- 제27조 타 내용과의 위계**
- 제28조 서류반환 및 비용부담**
- 제29조 기타사항**

붙임자료

- 붙임 1 사업계획서 등 작성지침**
- 붙임 2 평가기준표**
- 붙임 3 각종서식**

제1조 (지침목적)

- ① 본 지침은 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’, ‘부동산투자회사법’ 등에 근거하여 (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사가 도시재생활성화 지역 내 자산을 매입하기 위한 공모에 필요한 사항을 정한다.
- ② 선정된 사업주체는 향후 리츠와 매매계약을 체결하며, “서울투자운용(주)”는 리츠의 자산관리회사(이하 “AMC”)로 사업자 선정 등 관련 제반업무를 위탁 받아 수행한다.

제2조 (용어정의)

- ① “본 사업”이라 함은 리츠가 도시재생활성화지역 내 자산을 매입하기 위하여 해당 사업자로부터 부동산을 선매입하는 사업으로 제4조를 그 내용으로 한다.
- ② “리츠”라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 부동산투자회사법에 따라 설립된 (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사를 말한다.
- ③ “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 개인, 또는 법인으로서 공모지침에 따라 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ④ “민간사업자”라 함은 본 공모를 통하여 선정된 사업자를 말한다.
- ⑤ “신탁사”는 「신탁법」과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 금융투자업 인가를 받은 부동산신탁업자 14개사를 말한다.
- ⑥ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
- ⑦ “사업예정지”라 함은 신축형의 경우 토지, 리모델링형의 경우 부동산, 건설진행형의 경우 건설 중인 부동산을 통칭한다.
- ⑧ “매매계약”이라 함은 민간사업자가 사업예정지를 확보하기 위해 원 소유자와 체결하는 계약 또는 민간사업자가 원 소유자일 경우 이를 증빙하는 자료를 말한다.
- ⑨ “리츠매매계약”이라 함은 리츠가 매입하기 위하여 민간사업자와 체결하는 계약을 말한다.
- ⑩ “인·허가”라 함은 민간사업자가 사업추진을 위하여 건축법 등 관련법령에 따라 공공기관으로부터 착공을 위해 승인받는 절차를 통칭한다.

제3조 (사업목적)

본 사업은 도시재생활성화지역 내에서 조성되는 시설을 선매입하여 저렴하게 공급함으로써 도시재생사업 시행자의 초기 자금부담을 덜어주고 도시재생사업 활성화에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제4조 (사업내용)

- ① 민간사업자는 서울시 내 도시재생활성화 지역 내에서 매입유형 및 규모에 따라 사업을 수행하고 리츠는 선매입 한다.
- ② 매입유형 및 매입규모는 아래와 같다.

매입유형		매입규모
신축형	주거형, 비주거형, 복합형	25억원 이상 (50억원 이상 권장)
리모델링형	주거형, 비주거형, 복합형	
건설진행형	주거형, 비주거형, 복합형	

1. 매입유형

- 신 축 형 : 사업신청자가 토지 매입 후 신축한 시설을 리츠가 매입
- 리모델링형 : 사업신청자가 매입 후 리모델링한 시설을 리츠가 매입
- 건설진행형 : 사업신청자가 현재 건설 중인 시설을 리츠가 매입
- 건설진행형의 경우 2020년 8월 26일 기준 사용승인 전 시설로 한정
(2020년 8월 26일: 공간지원리츠 자산매입 사전공고 완료일)

2. 세부유형 (주택법, 건축법 등 유형별 해당 법령에 근거한 시설)

- 주 거 형 : 도시형생활주택, 주거용 오피스텔, 다세대, 다가구
- 비주거형 : 근린생활시설, 업무시설, 판매시설, 다중이용시설
- 복 합 형 : 주거형 + 비주거형

3. 매입규모

- 최소 규모 : 단일 건축물(토지+건물) 25억원 이상
- 권장 규모 : 단일 건축물(토지+건물) 50억원 이상

- ③ 사업대상지의 용도지역·지구, 도시관리계획 및 도시재생활성화 지역의 내용을 충분히 사전검토 한 후 사업을 기획하여야 하며 감정평가액 기준, 인·허가 및 시공 오차 등을 고려하여 여유 있게 사업계획을 수립하여야 한다.

제5조 (사업대상지)

- ① 본 사업의 사업대상지는 ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법’ 상 서울시 내 도시재생활성화지역 내에 위치한 사업장을 대상으로 하되 도보로 대중교통(버스·지하철) 접근이 가능하여야 하며, 인접도로의 폭은 4미터 이상이어야 한다.

도시재생활성화지역

서울시 도시재생활성화 홈페이지 도시재생활성화 지역 및 첨부파일 참조
(現 52개소, 활성화지역 추가 시 추가 지역도 포함)

· 리스트 : https://uri.seoul.go.kr/surc/propProgress/businessOneStep.do?s_text_m=

· 지도 : <https://map.seoul.go.kr/smgis/short.jsp?p=6Mnsa>

※ 상기 리스트 및 지도 업데이트 지연으로 첨부파일 확인 필수

- ② 도시재생활성화지역 내 ‘도시재정비 촉진에 관한 특별법’에 따른 촉진지구, ‘도시 및 주거환경정비법’에 따른 정비사업구역 등과 같이 활성화 지역 내 정책 및 법률상 개발제한 사유가 있는 사업지는 불가하며 개별 접근 및 이용이 가능한 사업지만 신청이 가능하다.
- ③ 도시재생활성화지역 중 토지거래허가구역으로 지정된 도시재생활성화지역은 토지 및 부동산 취득 시 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따라 토지거래계약 허가 신청서, 토지취득자금 조달계획서, 토지이용계획서 등을 사전에 준비하여 사업예정지를 확보하여야 하며 본 공모 이후 추가로 지정되는 활성화 지역 중 토지거래허가구역도 동일하다.

제6조 (사업시행 방식)

- ① 본 사업은 사업신청자의 신청서류를 심의하여 민간사업자로 선정된 사업자가 제안한 사업장을 리츠가 선매입하는 방식으로 추진되며 각 참여자간 업무의 역할 및 책임은 다음과 같다.
 - 1. 민간사업자 : 사업대상 토지 또는 부동산 매입, 설계, 인·허가, 건설 및 이에 따른 각종 업무 등
 - 2. 리츠 : 민간사업자 공모를 통한 사업자 선정, 선정된 사업장 선매입, 사업관리(매입대금 지급 등)
 - 3. 신탁사 : 민간사업자의 역할 및 책임 중 수탁자로서 신탁계약서에 따라 수탁 받아 추진해야 하는 업무
- ② 민간사업자는 제척부지 등 본 사업 추진에 문제가 될 수 있는 제한사항 일체를 고려하여 사업지를 선정한 후 이에 따른 사업계획을 수립하여야 하며, 리츠는 사업대상지로 선정된 후 사업수행이 불가능한 수준의 추가 제척 등이 발생될 경우 사업대상지 선정을 취소할 수 있다.
- ③ 신축·리모델링형의 경우 사업시행 방식은 아래와 같다.
 - 1. 사업신청자는 본 사업에 참여하기 위하여 사업예정지에 대한 원 소유주의 매도의향 또는 이에 준하는 형태의 문서를 확보한 후 본 공모에 참여하여야 한다.
 - 2. 사업신청자는 리츠 심의를 통하여 민간사업자로 통보 받은 후 사업예정

지를 확보하기 위한 매매계약을 체결하여야 하며 매매계약 시 잔금 지급 일은 토지와 건축물에 관한 제한물권의 말소, 세입자 명도, 지하 폐기물 발견 시 처리 등 완전한 소유권 이전이 가능할 수 있도록 적정한 기간을 고려하여야 한다.

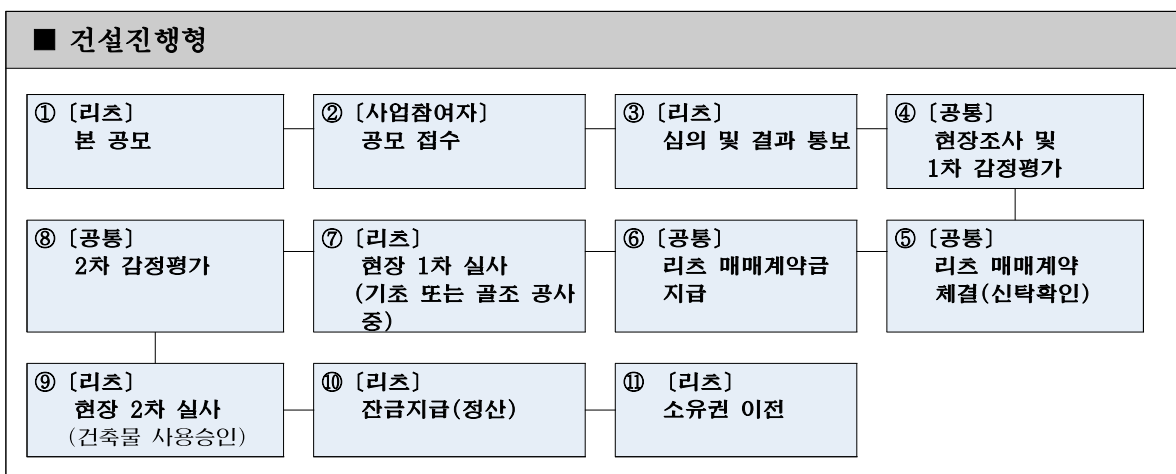
3. 설계 확정, 인·허가 및 각종 인증 등은 매매계약 이후 본 항 제2호에 따른 제한물권의 말소 등과 병행추진 하여야 하며 매매 잔금 지급일 이후 즉시 착공할 수 있도록 일정 계획을 수립하여야 한다. 잔금 지급일 이후 미착공 시 정당한 사유가 있을 경우 6개월의 착공 유예기간을 둘 수 있으며 6개월 내 착공되지 않을 경우 리츠는 제반사항을 확인한 후 사업대상지 선정을 취소할 수 있다.
4. 리츠매매계약은 매매계약 상 잔금지급일 전 리츠가 1차 감정평가를 완료한 후 체결하기로 한다. 리츠매매계약 체결 후 민간사업자와 리츠는 공동으로 원소유주에게 사업예정지 매입완료를 위한 잔금(리츠의 경우 리츠매매계약금)을 지급하고 동시에 민간사업자로 소유권 이전 및 제8조(감정평가 및 신탁)에 따라 신탁하여야 한다.
5. 착공 후 민간사업자는 계획 공정률 등을 준수하여 시공하고 건축물의 품질관리를 위해 리츠의 현장 점검 및 자료 요청 등이 있을 경우 성실히 응해야 한다.





④ 건설진행형의 경우 사업시행 방식은 아래와 같다.

1. 사업신청자는 본 사업에 참여하기 위하여 사업예정지에 대한 소유권 확보, 착공, 진행 공정 관련 증빙 문서를 준비한 후 본 공모에 참여하여야 한다.
2. 사업신청자는 리츠 심의를 통하여 민간사업자로 통보받는 즉시 리츠가 착공도면, 현장실사 등을 완료하고 1차 감정평가를 진행할 수 있도록 협조하여야 한다.
3. 리츠와 민간사업자는 1차 감정평가 결과를 기준으로 금액을 결정한 후 리츠매매계약을 체결하는 것을 원칙으로 하되 확인된 공정률이 90% 이상인 사업예정지의 경우 1차 감정평가 없이 제8조(감정평가 및 신탁)에 따른 2차 감정평가를 통하여 리츠매매계약을 체결한다.
4. 민간사업자는 계획 공정률 등을 준수하여 시공하고 건축물의 품질관리를 위해 리츠의 현장 점검 및 자료 요청 등이 있을 경우 성실히 응해야 한다.



제7조 (매입대금의 결정 및 지급)

- ① 매입대금의 결정은 감정평가금액의 94% 이하로 리츠와 민간사업자가 합의하여 결정하며 감정평가법인의 선정 및 평가방식은 제8조(감정평가 및 신탁)에 따른다.
- ② 매입대금의 지급은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하며 중도금은 수회에 걸쳐서 지급할 수 있다.
- ③ 계약금의 지급은 신축·리모델링형과 건설진행형을 구분하여 아래와 같이 지급하기로 한다.
 1. 신축·리모델링형의 경우 원 토지주·민간사업자 간 체결된 매매계약서상의 토지비(리모델링의 경우 매매가)와 리츠의 감정평가에 의해 산정된 토지비(리모델링의 경우 매매가) 중 작은 금액의 최대 80%를 리츠매매계약 체결 후 매매계약 상 잔금지급일에 지급한다.
 2. 건설진행형의 경우 1차 감정평가 금액의 80% 내에서 매도신청자가 기 위탁한 신탁사의 지출 금액을 근거로 리츠매매계약 체결 후 지급하며 확인된 공정률이 90% 이상인 사업예정지의 경우 2차 감정평가 금액을 기준으로 지급한다.
- ④ 중도금의 지급은 신축형, 리모델링형, 건설진행형 모두 지급방식이 동일하며 신탁계약서에 따라 1차 감정평가 금액의 80% 내에서 지출되었거나 지출예정인 금액을 기준으로 지급한다.
- ⑤ 잔금의 지급은 신축형, 리모델링형, 건설진행형 모두 지급방식이 동일하며 2차 감정평가 금액에서 기지급금을 제외한 금액을 사용승인 및 제2차 현장실사 완료 후 신탁계약서에 따라 지급한다.

제8조 (감정평가 및 신탁)

- ① 감정평가는 국토교통부가 지정·고시하는 13개 대형 감정평가법인에서 리츠가 1개사를 선정하고 나머지 12개 감정평가법인 중 민간사업자가 선정한 감정평가법인이 각각 평가한다.
 1. 리츠가 선정한 대형 감정평가법인은 (주)대한감정평가법인, (주)대화감정평가법인, (주)태평양감정평가법인, (주)나라감정평가법인이며 사업신청자에게 사업자 선정 관련 심의결과 통보 시 4개사 중 1개사를 선정하여 통보한다.
 2. 민간사업자는 상기 4개사를 제외한 나머지 감정평가법인 중 1개사를 선정하여 2차 감정평가 전 리츠에게 통보하기로 한다.
- ② 매입대금은 2개사가 감정평가한 금액을 산술평균한 후 제7조(매입대금의 결정 및 지급)에 따라 매매가격을 결정하며 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다.
- ③ 감정평가는 2회 실시하며 제1차 및 제2차 감정평가로 구분하되 민간사업자는 2차 감정평가에만 감정평가법인을 선정하고 참여할 수 있으나 필요에 의해 1차 감정평가에도 참여를 희망하는 경우 참여할 수 있다.

구분	시기	비고
신축형	· 제1차 감정평가(컨설팅) : 토지 또는 부동산 잔금 지급 전	부동산 감평 (토지+ 건물 또는 집합건물)
리모델링형	· 제2차 감정평가(본감정) : 건축물 사용승인 신청 시	
건설진행형	· 제1차 감정평가(컨설팅) : 착공용 도면 검토 및 현장실사 후 · 제2차 감정평가(본감정) : 건축물 사용승인 신청 시	

- ④ 신탁사는 리츠가 선정한 한국투자부동산신탁(주) 및 신영부동산신탁(주)으로 하며 사업신청자에게 심의결과 통보 시 담당사 및 담당자 등은 별도 안내하기로 한다.
- ⑤ 신탁계약의 종류는 관리형토지신탁을 기본조건으로 하되, 사업유형별로 리츠가 제시하는 요건에 맞는 시공사의 책임준공 담보가 있어야 하며 리츠 및 신탁사와 협의결과 보완이 필요할 경우 책임준공확약형 관리형토지신탁 방식으로 한다.
- ⑥ 신탁의 내용 및 신탁사를 당사자로 한 계약의 구체적 내용은 각 계약의 당사자가 합의하여 정하기로 하되, 신탁사의 기준에 부합하여야 한다.

제9조 (사업신청 등)

- ① 사업신청자는 제11조(추진일정)의 신청서류 접수일자에 최대 2개의 사업을 신청할 수 있으며 이 경우 신청한 사업의 전부 또는 일부가 선정될 수 있다.
- ② 신축 및 리모델링형의 경우 토지 또는 부동산의 원소유주 매도의향서를 첨부하여야 하며 매매계약 체결 상태인 경우 매매계약서와 계약금 지급 증빙 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 건설진행형의 경우 사업주체 증빙자료 및 기존 신탁계약서를 제출하여야 하며 공정이 진행되고 있을 경우 관련법령 상 공정 확인서를 제출하여야 한다.

제10조 (시공요건 등)

- ① 공사 착공 전 민간사업자는 리츠와 사전협의를 진행하여 그 의견을 설계에 반영하여야 하며, 건축인허가 접수 전에 인허가 신청도면을 리츠에 제출하여야 한다. 인허가 신청 도면의 면적 및 용도 등 내용이 공모에 선정된 것과 상이한 경우, 리츠에 알려야 하며 용도와 면적이 공모에 선정된 내용과 같다고 판단할 수 없는 경우, 제21조(평가위원회 구성 및 운영)에 의해 평가위원회를 구성하여 사업이 취소될 수 있다.
- ② 리츠는 민간사업자가 건설하는 건축물의 품질관리를 위해 리츠의 비용으로 다음 각 호의 사항을 점검하고 민간사업자는 이에 성실히 응해야 한다.
1. 실시설계 도서의 관련 법규 및 리츠 제시기준 준수 여부 등
 2. 골조공사 품질상태 및 설계도서의 이행여부 등

- 3. 최상층 슬라브 철근배근 및 단열재 규격 등 시공 상태
 - 4. 준공 시 기준건축비 산정을 위한 작업
 - 5. 기타 공사 중 품질, 안전, 환경관리 상태 점검 등
- ③ 기존 건물의 철거비 및 폐기물처리비, 건물 신축에 따른 설계비, 감리비, 인증비, 인입수수료, 사업대상지 주변시설 이설공사비, 취등록세 및 각종 공과금 등 공사 진행에 따른 일체의 소요비용은 민간사업자가 부담하며, 리츠는 매매대금 이외에 관련 비용을 부담하지 않는다.

제11조 (추진일정)

- ① 공고일 : 2020. 10. 16(금)
 - ② 질의 / 답변
 - 1. 질의기간 : 2020. 10. 20(화) ~ 2020. 10. 23(금) 18:00까지
 - 2. 답변기간 : 질의기간 종료 후 7일 이내
 - 질의는 지정 이메일(spacereits@seoulreits.co.kr)로만 접수
 - 답변은 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시
 - 질의는 지정된 기간에 한하며, 서울투자운용(주) 홈페이지에 게시된 질의에 대한 답변은 본 공모지침서와 동일한 효력을 가진다.
 - ③ 추가 공지사항
추가사항은 별도 공지 없이 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시되므로, 참가자는 상시 확인하여야 하며, 참가자가 확인하지 않아 발생한 불이익에 대하여는 책임지지 않음
 - ④ 신청서류 접수
 - 1. 일 시 : 2020. 12. 09(수) ~ 2020. 12. 16(수) 18:00까지
 - 2. 장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층 서울투자운용(주) 회의실
 - 3. 접수방법 : 직접 방문 접수(사전연락 후 접수)
 - ⑤ 민간사업자 선정심의 : 접수완료 후 3주 내 예정
 - ⑥ 사업자 선정 발표 : 심의 후 1주 내 예정
- ※ 사업자 선정 발표는 이메일 및 유선으로 개별 통보 예정

제12조 (신청자격 및 방법)

- ① 사업신청자는 본 사업을 시행하고자 하는 자로서 아래 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.
 - 1. 토지주, 토지 또는 부동산 매입예정 개인 및 법인, 건설 중인 부동산의 시행법인
 - 2. 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄은 불허(단독명의)
 - 3. 신축형 및 리모델링형의 경우 사업참여자는 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 상 부동산개발업 등록업자 또는 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자(주택건설사업 또는 대지조성사업을 하는 경우에 한정한다)여야 한다.

4. 건설진행형의 경우 2020. 08. 26(사전공고 완료일) 기준 사용승인 전 사업장으로 신탁되어 있는 사업장으로 한정한다.

② 사업신청자 외 본 사업에 필수적으로 참여가 필요한 설계사 및 시공사는 사업자가 아래의 조건을 갖춘 업체를 선정하여 참여 하는 것을 원칙으로 하되 신탁사의 적합성 검토를 통과해야 하며 신축형에 대해서만 적용하기로 한다.

1. 설계사

- 「건축사법」에 따라 ‘건축사사무소’를 등록한 업체

2. 시공사

구분	내용
필수사항 (1개이상 충족)	<ul style="list-style-type: none"> - 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업 등록업체 - 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건축공사업, 토목건축공사업 등록업체 ※ 전기, 통신, 소방 등 사업에 필수적이나 시공사 미보유 면허는 분담이행 가능
선택사항 (1개이상 충족)	<ul style="list-style-type: none"> - ‘20년 시공능력순위(토목건축공사업) 500위 이내 - 신용등급 BBB- 이상 (한기평, 한신평, 나신평, HUG, NICE신용정보, CRETOP, 한국기업데이터 중 한곳의 평가등급을 제출하여야 하며 그 외 평가업체의 신용등급 제출 시 가감하여 적용) - 해당 용도의 건축물 시공경험 및 3개년 합산실적이 해당 사업의 도급금액 이상

※필수사항 : 사업예정지의 용도, 인허가 등을 고려하여 필수적인 면허 1개 이상 충족

③ 리모델링형은 사업참여자가 선정한 시공사에 대하여 민간사업자로 확정된 후 리츠 및 신탁사와 협의 후 확정하여야 하며 시공사가 선정되어 있는 건설진행형은 기존 선정 업체를 유지하기로 한다.

제13조 (사업계획 요건)

사업계획서는 <붙임 1> 사업계획서 등 작성지침에 따라 작성하여 제출하여야 하며, 사업계획의 요건을 충족하지 못한 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.

제14조 (신청서류)

① 사업신청 시 제출서류는 <붙임 3> 서식 ①의 제출서류 LIST를 따른다.

② 신청서류의 작성은 <붙임 1> 사업계획서 등 작성지침을 따른다.

제15조 (신청서류 제출방법)

- ① 사업계획서는 규격에 맞게 작성하여 제출한다.
- ② 서울투자운용(주)는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ③ 사업신청서의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.
- ④ 사업신청서류 제출은 사업신청자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 방문 접수하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 및 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 제출하여야 한다.(우편접수는 제출 서류의 파손 또는 훼손의 우려가 있으므로 시행하지 않음)

제16조 (전산파일 제출)

- ① 전산파일은 사업신청서, 사업계획서, 부록, 프리젠테이션 파일, 재무모델 엑셀파일, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리에 수록하여 1식을 제출한다.
- ② 파일형식은 *.hwp(한글 2010 이하 버전), *.jpg, *.pdf, *.dwg(AUTOCAD 2012 ~ 2014버전 또는 이와 호환 가능한 s/w), *.ppt(Microsoft PowerPoint 2007 이하 버전)으로 제출한다. 세부 파일형식은 <붙임1> 사업계획서 등 작성지침을 따르되, 본 지침에서 정하지 않은 사항에 대하여는 사업신청자가 정할 수 있다.

〈 도면 PDF파일 제출시 유의사항 〉
<ul style="list-style-type: none">• 1개 파일로 작성 .dwg 파일과 함께 제출• 카드에서 PDF 변환본 제출• 카드 출력본의 스캔파일 제출 금지

제17조 (평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 정량적 평가와 정성적 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제12조(신청자격 및 방법) 및 제13조(사업계획서 요건)의 준수여부, 제19조(평가기준)에 따른 감점 여부 등을 서울투자운용(주)에서 검토한다.
- ③ 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있을 경우에는 사업신청자(대표자 또는 위임장을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 평가결과 총점에 반영한다.
- ④ 본 평가는 제21조(평가위원회의 평가) 및 제22조(민간사업자 선정)에 따라 시행한다.

제18조 (평가제외)

- ① 제17조(평가개요)에 따른 사전검토 및 본 평가와 관련하여 아래 각 호에 해당하는 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.
 1. 제12조(신청자격 및 방법) 또는 제13조(사업계획서의 요건)를 충족하지 못한 경우
 2. 제14조(신청서류)에 따른 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우
- ② 중대한 서류미비 또는 중대한 오류 사항이 발견될 경우 평가를 하지 아니할 수 있다.

제19조 (평가기준)

- ① 사업계획서는 <붙임 2>의 평가기준표에 따라 평가한다.
- ② 사업신청자가 평가에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가요소는 "0점"으로 처리한다.
- ③ 감점의 세부 항목은 다음과 같다.

항 목	감 점
1. 제안서 기준쪽수 초과 시	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)
2. 제안서 작성 지침 위반	
• 제안서 규격(A4) 제한 기준 위배	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)
3. 제출서류 제본기준 (붙임1 사업계획서 등 작성지침 - 1. 일반사항 다.) 위배	건당 : 0.1점 (최대 0.4점)
4. 평가위원 선정 대상자 사전접촉 및 설명 금지 위배	2점/명(제한 없음)

제20조 (평가위원회 구성 및 운영)

- ① 리츠는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 민간사업자 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 아니 되고, 서울시 또는 서울투자운용(주)은 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ③ 심의는 전체 평가위원 정수의 3분의 2 이상 출석으로 개최한다.
- ④ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상을 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제21조 (평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제22조 (평가결과 공개)

평가결과는 사업참여자에게 개별적으로 이메일 및 유선으로 통보한다.

제23조 (민간사업자 선정)

- ① 제3장에 의한 평가결과 최종점수가 70점 이상인 사업자 중 최고 득점 순으로 매입 우선순위를 선정하고 선순위 사업의 매입협상이 결렬되는 경우 후순위 사업 매입을 추진한다. 다만 적절한 후순위 사업이 없는 경우에는 선순위 사업만을 선정할 수 있다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 사업계획서 평가항목의 “사업컨셉의 적정성”, “사업일정 관리계획”, “건축설계 및 인허가 계획” “공사관리방안” “사업지 위치 및 규모” 항목 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 민간사업자를 선정한다.
- ③ 제24조에 따라 민간사업자 선정이 취소될 경우 차순위자를 민간사업자로 선정할 수 있으며 매입예산 범위를 초과할 경우 매입 대상에서 제외될 수 있다.

제24조 (민간사업자 선정 취소)

- ① 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 리츠는 민간사업자 선정을 취소할 수 있다.
 - 1. 민간사업자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생길 경우
 - 2. 사업신청 시 제출한 계획을 변경한 경우. 단, 부도, 영업정지, 파산 등 부득이한 사유나 주택 운영관리 과정에서의 중요한 변경사유가 있어 사전승인을 받거나, 인허가 조건사항 반영의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 3. 제14조(신청서류)에 따라 제출한 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 밝혀진 경우
 - 4. 미착공 등 기타 본 공모지침서에서 명시한 취소사유가 발생한 경우
- ② 민간사업자 선정 취소의 효력발생 시기는 취소의사가 상대방에게 도달한 날(문서접수)로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 민간사업자 선정이 취소된 경우 향후 1년 동안 서울주택도시공사 및 서울투자운용(주)가 자산관리회사로 참여하는 리츠가 시행하는 공모형 사업에 대하여 해당 사업신청자의 응모를 제한할 수 있다.

제25조 (구성원 상호간의 책임)

- ① 리츠 및 민간사업자는 각자의 업무에 대해 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.
- ② 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우는 협의를 통하여 결정한다.

제26조 (제반법령 준수 의무)

민간사업자는 본 사업 시행에 있어서 관련 법령과 확정된 사업계획을 준수하여야 한다.

제27조 (타 내용과의 위계)

본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 내용이 공고문 혹은 질의답변서와 상이한 경우 신탁계약서, 질의답변서, 공모지침서 순으로 해석한다.

제28조 (서류반환 및 비용부담)

- ① 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 아니한다.
- ② 사업신청자는 사업신청서의 작성과 제출에 소요되는 비용 및 사업대상자 선정취소 등에 따라 사업을 지속하지 못하게 된 경우 등을 비롯하여 제6조(사업시행 방식) 제1항에

다른 민간사업자의 역할수행 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.

제29조 (기타사항)

- ① 본 사업 추진 중 민간사업자 선정 이후라도 리츠의 사정에 따라 사업구조 등이 일부 변경될 수 있다.
- ② 본 공모지침에서 요구하는 각종 자격 및 요건 등은 추후 사업의 특성에 따라 협의 후 조정할 수 있다.