

# 1

## 조직운영 계획

### □ 조직운영 개요

#### ○ 「금융전문지원기관」에 대한 이해

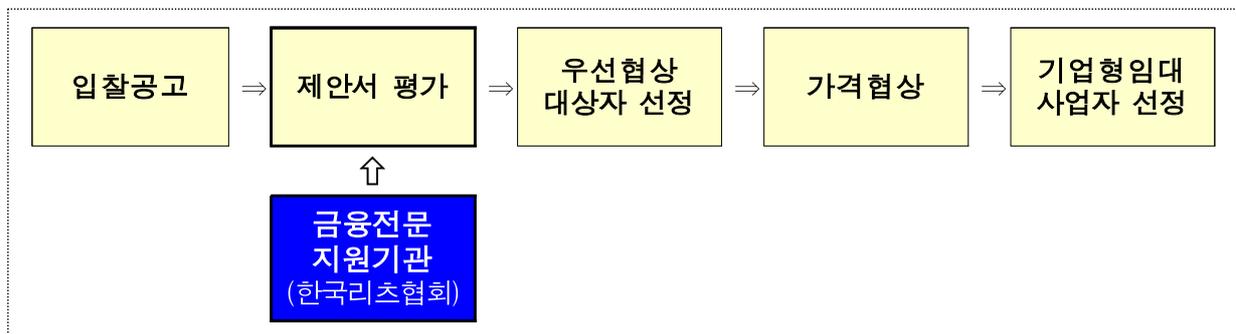
- 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업시행을 통하여 민간임대주택에 관한특별법에 따라,
- 8년이상 임대할 목적으로 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 기업형임대사업자(부동산투자회사 및 부동산펀드) 선정을 지원하는 부동산금융에 대한 전문성을 갖춘 비영리법인으로,
- 기업형임대사업자의 사업성을 분석할 수 있는 조직과 인력을 갖춘 기관
- 정비조합의 임대사업자 선정을 대행하기 위한 선정기준과 절차를 내부 규정으로 제정하고 국토교통부 장관의 승인을 얻어 운용

#### ○ 지원기관 설립 목적

- 사업시행자가 원활한 정비사업을 진행할 수 있도록 업무지원
- 부동산 및 금융 전문가로 구성된 공정한 평가업무 수행조직 마련
- 우선협상대상자 선정 시 조합을 대신한 제안서 평가  
(선정기준에 규정된 항목\*)

\* 제안서 평가내용 : 가격적정성, 재무여건, 사업계획, 기금·보증지원 적정성

### 【기업형임대사업자 선정절차 및 금융전문지원기관 역할】



○ 전담조직 구성안

- (명칭) 「금융전문지원센터」
- (편제) 협회 조직상 별도의 ‘전담조직’과 ‘전문검토위원회’를 편성
- (전담조직) 전담인력구성 : 12명
  - \* 정비사업·부동산·금융 전문가, 변호사, 회계사, 감정평가사 등
- (전문인력) 인력 Pool : 34명 (4배수 이상/ 업계, 변호사, 회계사, 감정평가사, 교수)
  - \* 전문검토위원회 구성 : 5인 (업계전문가, 변호사, 회계사, 감정평가사, 교수 각 1인)

□ 전담조직의 기능

구 분	주 요 기 능
(전담조직) 금융전문 지원센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 사업시행자와 제안서 평가 업무대행 의뢰 계약</li> <li>● 제안서 평가기준에 의거한 정량평가 및 결과조서 작성</li> <li>● 제안서 평가의 필요시 한국감정원의 심사지원 의뢰</li> <li>● 전문검토위원회의 이해 상충 여부 확인</li> <li>● 전문검토위원회 소집 및 평가 결과조서 작성</li> </ul>
금융지원 전문검토위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 위원회의 이해 상충 문제 확인</li> <li>● 전담조직에서의 제안서 정량평가 결과 대조 확인</li> <li>● 제안서 평가기준에 의거한 정성평가 및 결과 집계</li> <li>● 제안서의 평가 등급 결정</li> </ul>

2

**대행업무 수행을 위한 내부절차(안)**

□ 대행업무 절차 (업무처리기간: 제안서 평가대행 신청 및 계약체결일로부터 3주 이내)

구분	대상기관	소요 기간	비고	
기업형임대사업자 평가 대행 협의	조합→협회		· 일정협의	
↓				
시세조사 의뢰 요청 (한국감정원)	조합→협회→감정원	2주	· 시세조사 의뢰 요청서 제출 (시세조사비용 납부)	
시세조사 결과 회신 및 조합 전달	감정원→협회→조합			
↓				
기업형임대사업자 제안서 평가대행 신청 및 계약체결	조합→협회	3주	· 계약체결 및 서류제출 (평가대행 수수료 납부)	
제출자료 누락여부 및 기재오류 확인			· 계량평가	
예비평가 (제안서 정량평가)				
↓				
전문검토위원회 소집	협회→전문검토위원		3주	· 비계량평가 (이해상충 여부 확인 후 전문검토위원 소집)
최종평가 (전문검토위원회 평가)				
↓				
제안서 평가결과서 회신	협회→조합	3주		· 계약체결일 로부터 3주 이내

## □ 제안서 평가 절차

- 1) 전담인력은 제안서의 정량평가를 실시하고, 평가조서 작성
- 2) 전문검토위원회는 전담인력이 평가한 정량평가를 근거로 정성평가를 실시하고 이에 대한 평가조서를 작성

### [전문검토위원회 소집 및 이해상충여부 확인 방법]

소집 예정일 1일 전 전문분야별 위원에게 유선으로 연락하여 참석가능 여부 확인  
(참석가능시 평가사업장 안내하고 이해상충여부 확인-컴플라이언스 관련 서식 작성 요청)

### [전문검토위원회 소집시 배포자료]

1. 조합 제출자료
2. 기업형임대사업자 제출자료 (제안서 및 발표자료)
3. 한국감정원 시세결과 자료
4. 평면도
5. 제안서평가 안내서

- 3) 정량평가·정성평가가 모두 종료된 후, 제안서의 등급을 A~E 중 하나로 정하고 조합 측에 평가 결과 통보

**3**
**업무대행 수수료 기준 및 시세조사비용**
**□ 업무대행 수수료 기준**

- 평가 업무대행 수수료는 국토교통부 기준에 따름.

**○ 수수료 납부의 방법**

- 사업시행자는 기업형임대사업자의 제안서 평가대행 요청에 따른 수수료를 평가신청시 납부

**○ 수수료 산정 기준**

- 수수료는 기본수수료와 추가수수료(제안서 2개 이상)로 구분

1) 기본수수료 (제안서 1개) : 600만원 (VAT 별도)

2) 추가수수료 (제안서 2개 이상) : 제안서 1개 추가시 200만원 (VAT 별도)

**※ 제안서 평가 대행 수수료 기준**

1) 기본수수료 (VAT 별도)		2) 추가수수료 (VAT 별도)		수수료 합계 (VAT 별도)
제안서 1개	600만원	제안서 1개	-	600만원
		제안서 2개	200만원	800만원
		제안서 3개 이상	400만원	1,000만원

※ 납입계좌 : 우리은행 1005-701-926463, 한국리츠협회

**□ 한국감정원 시세조사비용**

1) 시세조사 업무협약 체결기관 : 한국리츠협회·한국감정원

2) 시세조사 업무협약 체결일 : 2016.6.30.자

3) 시세조사비용 : 시세조사의뢰시 납부

구분 (사업장기준)	아파트 (VAT 별도)	아파트 외 (VAT 별도)
금액	150만원	150만원

※ 납입계좌 : 기업은행 959-000001-04-017, (주)한국감정원