
'코바코연수원 감정평가 용역[2차]
과 업 지 시 서

2025. 2.

I. 과업개요

1. 용역명: 코바코연수원 감정평가 용역(2차)
2. 평가대상: 경기도 양평군 강상면 강남로 1375(화양리 45번지 외)
외 소재 토지, 건물, 구축물(수목포함) 등
3. 과업내용: 자산의 적정가격 산출 및 보고서 제출
※ 각 토지의 지번별뿐만 아니라, 토지구제조건별로 구분하여 적정가격 산정
4. 용역기간: 계약체결일로부터 30일 이내
5. 계약방법: 제한경쟁(총액)입찰
6. 기초금액: ₩57,259,400원(부가세 포함)
 - 기초금액은 감정평가수수료 등 계약을 위한 금액으로, 감정평가 결과에 따라 실제 용역대가는 변경될 수 있음
 - 실제 용역대가는 감정평가액 결정 후 “감정평가법인 등의 보수에 관한 기준(국토교통부공고 제2023-1120호, '23.9.11)”에 감정평가액이 속한 수수료 요율체계 중 하한 요율을 적용하여 지급
 - 수수료 외 기타비용(여비, 공부발급비 등)은 실지급에 대한 증빙서류 제출에 의해 정산·지급

Ⅱ. 과업지시내용

1. 감정평가방법

- 부동산 현황 및 미래의 이용가치를 종합적으로 반영하여 적정 가치 산정
- 토지, 건축물, 기타 수목 등 구축물을 포함하여 평가하되, 가격제시는 구분가격 및 합산가격으로 확인이 되도록 산정하여 제출
- 토지의 평가는 지번 및 토지구제조건별로 구분하여 적정가격을 산정하여 제출
- 감정평가 3방식(원가, 비교사례, 수익) 등 부동산 가치를 높일 수 있는 방법을 종합적으로 비교하여 합리적으로 평가를 실시
- 평가요소 및 현장감정을 통해 현재 자산 효율화와 관련 장애요인을 분석하여 구체적으로 제시하고 개선방안을 도출
- 감정평가에 필요한 다른 사항은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 등 관련 법령에서 정한 절차에 의함

2. 과업수행

- 계약대상자는 본 제안요청서 및 과업지시서에 의하여 기술된 내용에 대하여 과업을 수행하되, 기술되지 아니한 사항은 관계 법령 등과 연계 검토 후 발주기관과 협의하여 수행하여야 한다.
- 본 용역을 통하여 발주기관의 평가대상 부동산에 대한 적정가치를 공정하게 확보할 수 있도록 “계약대상자”는 용역 업무를 성실히 수행하여야 한다.
- 계약대상자는 본 용역을 수행하는데 기반이 되는 기초자료는 객관성과 신뢰성을 확보하여야 하며, 조사방법 및 관련 근거 등은

관련 보고서에 명시하여야 하고 발주기관의 요구가 있으면 즉시 제출하여야 한다.

- 계약대상자는 본 용역과 관련한 행정절차 등에 관하여 관계 법령 및 발주기관의 과업지시서 내용을 준수하여 수행하여야 한다.
- 계약대상자는 과업추진일정 및 현장조사 계획 등에 대하여 발주기관과 사전 협의 후 수행하여야 한다.
- 발주기관과 계약대상자가 본 과업지시서 해석 면에서 상충한 의견이 있을 경우, 이는 상호 간의 협의에 의하되 발주기관이 최종 결정권을 갖는다.
- 계약대상자는 과업수행시 객관성이 있는 자료를 바탕으로 충분한 현장조사를 실시하여야 한다.
- 발주기관은 과업수행과정 중 용역내용에 대하여 계약대상자에 대한 정기 및 수시 점검을 실시할 수 있으며, 계약대상자는 특별한 사유가 없는 한 발주기관과 협의하여 점검내용을 과업에 반영하여야 한다.
- 발주기관은 필요에 따라 추가서류 및 내용의 보완을 요청 할 수 있으며, 계약상대자는 발주기관의 요청사항 발생시 즉시 조치·반영하여야 한다.

3. 행정조건

- 과업수행 중 여건 변동 및 기타 발주기관이 중요하다고 판단되는 과업내용을 수정, 보완 및 변경할 수 있으며, 본 과업지시서에 명기되지 않은 사항이라도 과업 수행 상 수반되는 관련 업무는 발주기관과 사전 협의 후 수행하여야 한다.
- 과업수행 중 과업책임자 및 전담 감정평가사의 변경사항 발생시 사전에 발주기관에 승인을 받아야 한다.

- 과업착수 즉시 본 과업을 담당할 책임자를 선임하여 발주기관에 통보하여야 하며, 과업 책임자는 본 용역을 총괄하고 의사전달 및 발주기관의 요구사항을 수행할 의무를 진다.
- 발주기관은 계획변경 등 부득이한 사유가 있을 때 계약상대자에게 과업변경을 요청할 수 있다.

4. 과업수행 보고서

- 계약상대자는 본 용역과 관련된 아래 보고서를 제출 기한에 맞춰 발주기관에 제출하여야 한다.

종 류	보고내용	제출기일 및 부수
착수보고서	착수일, 일정표, 종료예정일 및 용역 참여인력 등	착수일 제출(1부)
중간보고서	필요시 발주기관에서 요청	-
최종보고서	최종보고서 초안 최종보고서	초안은 계약종료 5일전(5부) 최종보고서는 종료일까지(10부)
기타 필요사항	필요시 발주기관에서 요청	-

- 최종보고서(초안)을 작성하여 과업 종료 5일전에 제출하고 발주기관의 검토 의견을 수렴하여야 한다.
- 최종보고서(초안)의 계약만료 시점까지 수정 및 보완요청이 미흡하거나 추가보완이 필요한 경우 계약상대자의 부담으로 소정 기일내에 보완 완료하여야 한다.

5. 귀속

- 과업수행 과정에서 생산된 모든 지적 소유권은 그 권리발생과 동시에 발주기관에게 귀속된다.
- 과업수행 과정에서 발생한 일체의 성과품은 발주자의 승인 없이는 제3자에게 제공 또는 대여할 수 없으며, 준공 시 발주자에게 전량 납품하여야 하고 추가 인쇄하여 보관할 수 없다.

Ⅲ. 일반지침

1. 법규 우선 준수

- 계약상대자는 본 과업지시서의 내용이 관련 법규와 상호 모순될 때(과업수행 중에 관련 법규가 변경되고 변경된 규정에 따라야 할 때 포함)는 관련 법규를 우선 적용한다.
- 본 과업지시서에 명시되지 아니한 사항이라도 관계 법규에 의하여 필요하다고 인정하는 주요사항은 발주기관과 협의하여 결정하여야 한다.

2. 비밀유지

- 계약상대자는 본 용역과 관련된 모든 자료 및 정보에 대하여 비밀유지의 의무를 지며, 발주기관의 사전승인 없이 복사 또는 공표할 수 없으며, 이의 불이행으로 발생한 발주자의 손실 및 이에 대한 모든 책임은 계약상대자에게 있다.

3. 계약 해지조건

- 중대한 계약위반으로 용역의 계속 수행이 곤란하다고 판단될 경우
- 용역에 대한 소기의 성과를 기대하기가 곤란하거나 완수할 능력이 없다고 인정될 경우
- 계약상대자가 본 계약이행을 위하여 발주자가 요구하는 서류제출 및 기타 협조요구에 정당한 이유 없이 불응하거나 고의로 지연시켰을 경우

4. 기타사항

- 본 과업의 수행과정 또는 완료 후에도 부분적인 변경·조정이나 새로운 사항이 추가되는 경우 등 발주기관의 요청에 따라 계약대상자는 추가 비용 없이 이에 응하여야 한다.
- 계약대상자는 용역 종료 이후에도 본 과업의 내용과 직접적으로 연관된 질문사항에 대해서는 추가 비용 없이 성실히 답변하여야 한다.