

입찰공고문(긴급)

1. 입찰에 부치는 사항

가. 입찰명 : 「리츠시장 선제적 관리를 위한 실무체계 수립 연구」 용역

나. 용역내용 : 제안요청서 용역 범위 참조

다. 입찰(계약)방법 : 일반경쟁입찰(총액입찰, 전자입찰), 협상에 의한 계약

※ 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률 시행령」 제2조의3제1항 제4호에 따라 본 용역은 프로젝트리츠 제도 및 도심복합개발사업 등에 관한 분석 능력이 필요하여 중소기업자와의 우선조달계약 예외 적용함

라. 용역(계약)기간 : 계약체결일로부터 약 3개월

마. 기초금액 : 금오천만원(금50,000,000원, 부가가치세 포함)

- 본 기초금액은 부가가치세가 포함된 금액이므로 입찰금액에 반드시 부가가치세를 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰결과 낙찰자가 면세사업자인 경우 낙찰금액에서 부가가치세 상당액을 차감한 금액을 계약금액으로 함

바. 예정가격 : 비예가방식

사. 제안서제출 : 입찰업체는 조달청 나라장터시스템에 가격투찰 후 반드시 제안서를 직접 또는 우편송달의 방법으로 제출하여야 하며 나라장터에 가격 투찰 후, 제안서를 제출하지 않으면 부적격 처리됨

2. 입찰참가자격

- 가. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(이하 국가계약법) 시행령」 제12조 및 같은 법 시행규칙 제14조의 입찰참가자격요건을 갖춘 자로서 국가 종합전자조달시스템(나라장터)에 입찰참가등록 마감일까지 입찰 참가를 등록한 업체
- 대학, 학회, 연구기관 등 비영리법인 포함하여 본 용역의 수행능력을 갖춘 법인·단체 참가 가능
- 나. 「국가계약법」 제27조 및 같은 법 시행령 제76조에 따라 부정당업자는 입찰 참가 제한
- 다. 「국가계약법」 제27조의5 및 같은 법 시행령 제12조제3항에 따라 조세 포탈 등을 한 자로서 유죄판결이 확정된 날부터 2년이 지나지 아니한 자는 입찰 참가 불가
- 라. 본 입찰은 「공동계약운용요령(기획재정부 계약예규)」에 의한 공동계약(공동이행방식) 허용, 하도급 불허

- 가. 공동수급체 구성 등에 관하여는 재정경제부 계약예규 “공동계약운용요령” 의함
- 나. 공동수급은 공동이행방식으로 하며 공동도급 협정서를 작성하여 입찰서류 제출 시 전자로 첨부
- 다. 공동수급체 구성원의 자격은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제13조 및 동법 시행규칙 제15조 규정에 저촉되지 아니하며, 입찰참가자격 모두 충족하여야 함
- 라. 낙찰자로 결정된 이후에는 공동수급체 구성원을 변경할 수 없으며 공동수급체의 구성원은 발주자의 동의 없이 본 사업의 다른 공동수급체에 중복적으로 참가할 수 없음
- 마. 공동수급체의 경우 제안서 평가 시 출자비율 또는 분담비율 상관없이 평점 부여

※ 입찰에 참가하고자 하는 자는 상기의 입찰 참가자격의 모든 요건을 갖춘 자여야 함

3. 입찰 진행사항

가. 입찰참가등록(제안서 제출)

- 1) 입찰등록 및 제안서 제출 시한: 2026. 9. 14.(월) 11:00
- 2) 장 소 : 대구광역시 동구 이노밸리로 291 한국부동산원
리츠지원센터준비단 리츠관리부
최한철 팀장(053-663-8637) ,김재성 과장(053-663-8783)

※ 제안업체는 명시된 제출기한 내(토, 일 불가)에 직접 제출 또는 등기우편으로 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우는 제안의사가 없는 것으로 간주한다(’26. 9. 14.(월) 11:00시까지의 직접제출 또는 우편도착분에 한함)

나. 제안서 작성방법 : 첨부 “제안요청서” 참조

다. 제출서류(제안요청서 참조)

- 1) 업무제안서 (제안요청서 서식) 8부
- 2) 사업자등록증 사본(원본대조필) 1부
- 3) 법인등기사항증명서(공고일 기준 3개월 이내 발급본) 1부

※ 법인이 아닌 경우 대표자 주민등록등(초)본

- 4) 법인인감증명서(공고일 기준 3개월 이내 발급본) 1부

※ 법인이 아닌 경우 대표자 인감증명서 또는 본인서명사실확인서

- 5) 사용인감계(필요시), 위임장(대리인 제출시) 각 1부

- 6) 청렴계약 이행서약서(제안요청서 서식) 1부

- 7) 조세포탈 등의 확인서류 1부

※ “국가계약법 시행령” 제12조 제4항에 따른 입증서류 또는 서약서(제안요청서 서식)

- 8) 기타 제안요청서에서 요구하는 자료 각 1부

※ 상기 제출서류 날인 난에는 법인인감(법인이 아닌 경우 대표자 인감) 또는 사용인감 날인하며, 제출서류가 사본인 경우 반드시 원본대조필인

※ 상기 제출서류에 서명을 한 경우 “본인서명사실 확인 등에 관한 법률”에 따른 본인서명사실확인서 제출

4. 사업자 선정 및 계약체결 등

가. 제안요청서 설명회 : “미실시”

나. 제안설명회(프리젠테이션) : “미실시”

다. 제안서평가 일시 : 2026. 9. 15.(화) ~ 2026. . 16.(수)

※ 제안서평가 일정은 우리 원 사정에 따라 변경될 수 있음

라. 사업자 선정방법

- 1) 기술능력평가결과 평가점수가 기술능력평가분야 배점한도의 85% 이상인 자를 협상적격자로 선정
- 2) 협상순서는 기술능력·입찰가격 평가 배점 구성 기준으로 기술능력 평가 점수와 입찰가격평가 점수를 합산하여 합산점수의 고득점 순으로 협상합(기술능력평가 : 입찰가격평가 = 70 : 30)
- 3) 협상순위 대로 협상대상자와 협상 실시 후 협상완료되면 계약 체결예정자 선정

마. 협상적격자 및 일정통지 : 유·무선(FAX 포함)으로 별도 통보 예정

바. 협상내용 범위 및 계약

- 1) 협상대상자가 제안한 사업내용, 이행방법 등 제안서 내용을 대상으로 협상을 실시하고, 협상대상자와 협상을 통해 그 내용의 일부를 조정할 수 있으며, 계약조건 등에 대한 협상이 완료되면 계약을 체결함. 다만, 협상진행이 만족스럽지 못할 경우 발주자는 차순위 득점자와 협상을 진행함
- 2) 협상은 협상순위에 따라 하며, 협상이 성립된 때에는 다른 협상적격자와 협상을 실시하지 아니하며, 지정된 협상일시에 협상대상자가 불참한 경우 협상을 포기한 것으로 간주하고 차순위 협상대상자 순으로 실시함

- 3) 모든 협상적격자와의 협상이 결렬될 경우에는 재공고 입찰에 부칠 수 있음

5. 가격입찰서 제출 및 개찰

가. 입찰방식 : 국가종합전자조달시스템(나라장터) 전자입찰

나. 전자입찰서제출 개시일시 : 2026. 9. 2.(수) 11:00

다. 전자입찰서제출 마감일시 : 2026. 9. 14.(월) 11:00

라. 개찰일시 및 장소 : 2026. 9. 16.(수) 16:00, 한국부동산원 입찰담당자 PC

※ 개찰 일정은 우리 원 사정에 따라 변경될 수 있음

6. 협상적격자 선정 및 계약체결

가. 협상적격자 및 일정통지 : 유·무선(FAX 포함)으로 별도 통보 예정

나. 기술·가격평가 배점 구성 : 기술능력평가 70점/입찰가격평가 30점

다. 협상적격자 및 협상순위의 결정

- 1) 기술능력평가결과 평가점수가 기술능력평가분야 배점한도의 85%이상인 자(85%미만자는 제외)를 협상적격자로 선정
- 2) 협상순서는 협상적격자 중 기술능력·입찰가격 평가 배점 구성 기준으로 기술능력평가 점수와 입찰가격평가 점수를 합산하여 합산점수의 고득점 순으로 결정함

다만, 합산점수가 동일한 제안자가 2인 이상일 경우는 기술능력평가점수가 높은 제안자를 선순위로 하고, 기술능력평가 점수도 동일한 경우에는 기술능력의 세부 평가항목 중 배점이 큰 항목에서 높은 점수를 얻은 자를 선순위자로 함. 그 외의 사항은

제안서평가 기준에 의함

라. 협상내용 범위 및 계약

- 1) 협상대상자가 제안한 사업내용, 이행방법 등 제안서 내용을 대상으로 협상을 실시하고, 협상대상자와 협상을 통해 그 내용의 일부를 조정할 수 있으며, 계약조건 등에 대한 협상이 완료되면 계약을 체결함. 다만, 협상진행이 만족스럽지 못할 경우 발주자는 차순위 득점자와 협상을 진행함
- 2) 협상은 협상순위에 따라 하며, 협상이 성립된 때에는 다른 협상적격자와 협상을 실시하지 아니하며, 지정된 협상일시에 협상대상자가 불참한 경우 협상을 포기한 것으로 간주하고 차순위 협상대상자 순으로 협상을 실시함
- 3) 모든 협상적격자와의 협상이 결렬될 경우에는 재공고 입찰에 부칠 수 있음

마. 가격의 협상

- 가격협상 시 기준가격은 예정가격 이하로서 협상대상자가 제안한 가격으로 함. 다만, 협상대상자가 제안한 내용을 가감하는 경우에는 그 가감되는 내용에 상당하는 금액을 예정가격 범위 내에서 조정할 수 있으며, 제안된 내용의 가감조정이 없는 경우에는 협상대상자와 제안된 가격을 증감 조정할 수 없음

7. 입찰보증서의 납부 및 입찰보증금 귀속

가. 본 입찰에서 입찰보증금의 납부는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조에 따라 면제하되, 입찰보증금 지급

각서를 제출해야 함. 다만, 「신용정보관리규약」에 따른 채무불이행자 및 금융질서문란자인 경우에는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰참가신청 시 납부해야 함

나. 납부면제의 예외

- 1) 신용정보 관리규약 제12조에 의한 채무불이행 또는 금융질서문란자인 경우, 가격등락이 심하거나 불안정한 품목 또는 기타 계약체결을 기피할 우려가 있는 품목으로 계약관이 입찰보증금 납부의 필요성이 있다고 결정한 경우에는 입찰금액의 100분의 5 이상의 입찰보증금을 납부하여야 함
- 2) 부정당업자 제재를 받아 나라장터에서 부정당업자로 등록·확인된 자(부정당업자로 제재를 받은 사실이 있는 대표자 또는 그 대표자가 다른 업체에 고용되어 입찰에 관여하는 경우에는 그 사용자 포함)로서 제재기간 종료일이 입찰공고일로부터 최근 2년 이내인 경우에는 부정당업자 제재기간 종료일이 입찰공고일로부터 2년 이내에 포함된 전체 부정당업자 제재건의 총 제재기간에 따른 다음 각 호의 입찰보증금 납부
 - 총제재기간이 6개월 미만 : 입찰금액의 100분의 10
 - 총제재기간이 6개월 이상 ~ 1년 미만 : 입찰금액의 100분의 15
 - 총제재기간이 1년 이상 ~ 2년 미만 : 입찰금액의 100분의 20
 - 총제재기간이 2년 이상 : 입찰금액의 100분의 25
- 3) 1), 2)에 해당하는 자는 각 호 중 가장 큰 금액에 해당하는 입찰보증금을 납부하여야 함

다. 낙찰자가 정해진 기일 내에 계약을 체결하지 아니한 경우, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제38조 및 제76조에

따라 입찰보증금에 해당하는 금액은 국고에 귀속되고, 부정당업자 제재를 받게 됨

8. 입찰 무효에 관한 사항

“국가계약법 시행령” 제39조 제4항 및 같은 법 시행규칙 제44조에 해당하는 입찰 등은 무효로 함

9. 청렴계약 이행 준수

- 가. 우리 원에서는 부조리 척결을 위하여 청렴계약제를 시행하고 있으며, 계약의 체결 또는 그 이행과 관련하여 금품제공 시 뇌물공여죄로 형사 고발됨과 동시에 부정당업자로 입찰참가 제한을 받게 됨
- 나. 본 입찰에 참가하는 모든 업체는 청렴계약이행조건을 숙지하여 입찰에 응해야 하고, 입찰참가 등록 시 청렴계약이행서약을 제출하여야 함

10. 하도급에 관한 사항

- 가. 본 입찰 계약은 원칙적으로 하도급을 실시하지 못하며, 하도급을 실시하려는 경우 계약문서(과업지시서 또는 제안요청서 등), 관련 법령 등에서 정한 하도급 승인절차 등의 관련 규정을 준수하여야 함
- 나. 만약, 우리 원의 승인 없이 하도급을 하거나 관련법령에 따른 하도급 규정을 위반하여 하도급을 한 경우에는 관계법령(“국가계약법” 등)에 따라 입찰참가자격제한을 받을 수 있음

11. 근로관계법령의 준수

“국가계약법” 제5조의4(근로관계법령의 준수)에 따라 본 입찰에 참여

하고자 하는 자는 근로자 권리보호를 위한 근로자권리보호이행서약서(붙임)를 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는 서약서를 제출한 것으로 간주

12. 안전보건 관계법령의 준수

“국가계약법” 제5조의4(근로관계법령의 준수)에 따라 본 입찰에 참여하고자 하는 자는 근로자 안전보건을 위한 안전보건관리 이행 서약서(붙임)를 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 기타 안전보건 사항은 「산업안전보건법」 등 관련법령에 따름. 입찰서를 제출한 자는 서약서를 제출한 것으로 간주 (대표자가 서명한 서약서를 제출하여야 함)

13. 기타사항

- 가. 본 가격입찰은 국가종합전자조달시스템 나라장터(www.g2b.go.kr) 시스템상의 전자 입찰(동일가격 입찰자의 경우 나라장터 자동 추첨 프로그램 이용)로만 진행되며, 입찰공고문, 제안요청서, 계약서(안) 등으로 정하는 모든 내용을 숙지하고 입찰에 임하여야 하며, 이를 숙지 못함으로써 발생하는 모든 책임은 입찰자에게 있음
- 나. 전자입찰 참가 희망업체의 전산장비 준비부족 등의 사유로 인하여 전자입찰참가 등록 및 투찰이 곤란할 경우에는 투찰시간 마감 이전에 정부전자조달 Call Center(전화: 1588-0800)로 문의하시어 장애를 해결하여야 하며, 기타 미 조치 등으로 인해 발생하는 모든 책임은 입찰자에게 있음
- 다. 낙찰자는 낙찰통지(유선 또는 FAX 통지) 후 2일 이내 산출내역서 등 우리 원이 요구하는 서류를 계약담당 직원에게 제출하고 계약 체결에 임하여야 하며, 계약체결 시 또는 이후 2일 이내 계약보증금(계약금액의 10%이상, 보증서 또는 증권 등)을 납부하여야 함.

- 다만, 기간에 대하여는 우리 원과 별도 협의한 경우는 예외로 할 수 있음
- 라. 전자입찰시 입찰자 신원확인제도가 적용됨에 따라 개인인증서를 보유한 대표자 또는 입찰대리인만이 입찰서 제출이 가능함(나라장터 공지사항 참조)
- 마. 기타 사항은 첨부파일을 참조하시고 아래 보충정보 제공처에 문의
- 바. 본 입찰공고문에서 정하지 아니한 사항은 “국가계약법” 등 입찰·계약 관련 법령과 기획재정부 계약예규(입찰유의서 등), 국가종합전자조달시스템 전자입찰특별유의서 등을 준용

14. 보충정보 제공처(업무별 담당자 연락처)

- 가. 기술능력평가(제안서 작성 및 평가 등) 관련 사항
리츠지원센터준비단 리츠관리부 최한철 (T: 053-663-8637)
- 나. 입찰 관련 사항
ESG경영지원실 ESG경영부 성지은 (T: 053-663-8354)

15. 계약제도 관련 애로사항 등 건의사항

- 가. 한국부동산원은 계약제도의 투명성과 공정성 강화를 위해 상시 의견(유선 및 전자메일)을 제공받고 있으며, 입찰 또는 계약제도에 관한 건의사항이 있으신 경우 아래 창구로 의견을 주시기 바랍니다
- 나. 계약제도 관련 애로사항 등 건의 창구(핫라인)
- 한국부동산원 ESG경영지원실 ESG경영부 부장 박성화
(Tel : 053-663-8361, E-Mail : k25446@reb.or.kr)

- 한국부동산원 ESG경영지원실 ESG경영부 담당 성지은
(Tel : 053-663-8354, E-Mail : k25610@reb.or.kr)

이 공고문은 우리 원 홈페이지(www.reb.or.kr) 및 국가종합전자조달
전자입찰홈페이지(www.g2b.go.kr)를 통해 확인할 수 있습니다.

위와 같이 공고합니다.

◇ 입찰안내 및 청렴 클린 시스템 ◇

□ 입찰 안내

- ☞ 전자입찰 및 계약 관련사항 문의 : ESG경영부 성지은 (☎ 053-663-8354)
- ☞ 과업내용 관련 사항 문의 : 리츠관리부 최한철 (☎ 053-663-8637)
- ☞ 한국부동산원 입찰 관련 제기준, 계약일반조건 및 입찰공고 내용 등 정보 확인 :
한국부동산원 인터넷 홈페이지(www.reb.or.kr) >> 알림마당 >> 계약정보

□ 입찰 클린 시스템

- ☞ 입찰 및 계약과 관련한 부패행위 신고 : 감사실 ☎ 053-663-8070, 연중운영
홈페이지(www.reb.or.kr)부패신고센터
- ☞ 입찰 및 계약 관련 이의제기: ESG경영부장 박성화 (☎ 053-663-8361)
- ☞ 계약이행 과정에서의 이의제기: 리츠관리부장 정성은 (☎ 053-663-8761)

2026년 9월 2일

- 첨부서류 1. 제안요청서 1부.
 2. 용역계약서(안) 1부. 끝.

한 국 부 동 산 원 장