

시선 바로세움 3차
부동산관리 위탁업체 제안 요청서

2014. 05. 14

■ 서초동 바로세움 3차 빌딩 부동산관리 위탁업체 제안 요청서

서울시 서초구 서초동 1309-9외 3필지에 위치한 오피스 및 상가시설을 매입 및 운용하는 엠플러스사모부동산투자신탁9호의 **부동산관리 위탁업체(PM사)** 선정을 아래와 같이 진행하고자 하오니 아래 내용을 참조하시여 제안하시기 바랍니다.

1. 용역개요

- 1) 용역명 : 엠플러스사모부동산투자신탁9호 보유부동산 관리 용역
- 2) 용역대상 : 서울시 서초구 서초동 1309-9외 3필지 시선 바로세움3차에 대한 통합 부동산 관리
- 3) 일반사항

구분	내용
용역범위	• 재산 인수·인계 관련 업무 • 자산, 시설관리 • 예산관리 • 임대차관리 • 수익·손익관리 • 세무관리 • 회계관리서비스 • 공사관리서비스 • 기타 업무
계약기간	• 1년(단, 계약해지 통보가 없을시 부동산투자신탁 운용기간까지 1년 단위 자동 연장)
선정방법	• 일괄심사 (제안서 심사 → 내부심의 → 선정업체 통보)

2. 추진일정 [진행상황에 따라 변경가능]

일자	내용	비고
05. 14	• 홈페이지 공고	당사 홈페이지
05. 23	• 제안서 마감 16 : 00	-
05. 27	• 협상대상자 통보*	우선협상대상자 1개사, 예비협상대상자 1개사
~ 05. 30	• 우선 협상대상자 계약 조건 협의	-
06. 02	• PM, FM 업무 개시 예정	-

※ 통보방식 : 유선 또는 E-mail 통보

3. 제안서 작성지침

1) 제안서 목차

구 분	내 용
운영 실적	• 회사 규모 및 경영현황(자본금, 매출액 등) • 과거 수행실적 • 현 자산관리 및 임대관리 물건 현황 • 부동산집합투자기구 보유자산 운용경험 등
시설인수	• 시설인수 방안 및 인수 후 안정화 계획 등
용역 관련	• 자산관리, 시설관리, 임대차관리, 용역관리, 기타 용역제공에 대한 계획 및 업무범위 제안 (2항 세부 용역범위 참조) • FM사 선정 및 운용(선정 기준, 비용 및 업무처리 절차 등 적정성 관리감독 계획 등)
관리운영 조직	• 본건 관련 담당팀 운영방안 • 조직도 및 업무분장 • 본사 지원시스템(회계, 기술, 세무 등) 등
용역보수 및 지급조건	• 각 업무범위에 대한 용역보수, 지급조건에 대한 제안 • FM사 보수 산정 시 유틸리티 비용 및 감가상각비 포함
기타사항	• 기타 제안자가 필요하다고 판단하는 내용

2) 세부 용역범위

구 분	내 용
자산관리 (PM)	• 월간 / 분기 / 연간 보고서 작성 • 연간 관리운영계획서 작성 보고 • 수지 제고방안 수립 등
시설관리 (FM)	• 대상자산의 통합 시설관리운영 • 시설, 미화, 안내 등 각종 서비스제공 등
임대차 관리	• 임대전략 수립 • 임대차 조건 설정(주변시장 분석 등) • 임차인 모집 중개 • 임대차 계약관리(계약체결 및 현황관리) 등
용역 관리	• 시설관리 등 하도급업체(시설안전관리, 주차관리, 청소 및 위생관리, 안내서비스 등) 선정 및 유지관리 감독 등
기타사항	• 기타 상호 합의한 업무 등

4. 제안서 접수

- 담당자 : 엠플러스자산운용 운용2팀 위찬오 차장 / 변희 대리
연락처 : 02-528-0315 / 02-528-0319
이메일 : cowi@mplusasset.co.kr / byunhee@mplusasset.co.kr
접수방법 : A4규격의 PDF파일로 E-mail 접수
- 제안서 작성과 관련한 문의사항은 위 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

5. 기타사항

- 제안서 및 제안설명회에 대한 평가는 엠플러스자산운용(주) 내부기준에 의거하며, 제안자는 대상자 선정 등에 대하여 일체의 이의를 제기 할 수 없습니다.
- 제안자는 본 제안요청서 상의 내용을 충분히 인지하며, 제시된 내용 및 절차 등에 부합되지 않음으로 발생하는 불이익은 제안자가 부담함을 알려드립니다.
- 본 제안요청서에 언급되지 아니한 사항은 관련법규 및 기존 계약 사례 등을 기준으로 하되, 이견이 있을 경우 엠플러스자산운용(주)의 의견에 따르기로 합니다.
- 본 제안업무와 관련한 협의 및 주관은 엠플러스자산운용(주)에서 수행하며, 공정한 대상자 선정을 위하여 제안과 관련한 제반 서류의 접수 및 업무 연락 등은 담당자를 통해서만 진행되며, 그 이외의 사항에 대해서는 무효로 간주합니다.

1. 건축개요

구 분		세 부 내 역
소재지		서울시 서초구 서초동 1309-9외 3필지
시설 명칭		시선 바로세움 3차
부지개요	대지면적	2,169.30㎡ (656.21평)
	지역 / 구역	일반상업지역
건축개요	연면적	27,220.37㎡ (8,234.16평)
	건폐율	58.40%
	용적률	845.64%
	규모	지하 5층 / 지상 15층
	주용도	업무시설 / 근린생활시설
	주차대수	112대 (자주식)
임대가능 면적	오피스	20,288.96㎡ (6,137.4평)
	상가	6,931.41㎡ (2,096.8평)
사용승인일		2011년 01월 28일
시공사		두산중공업(주)

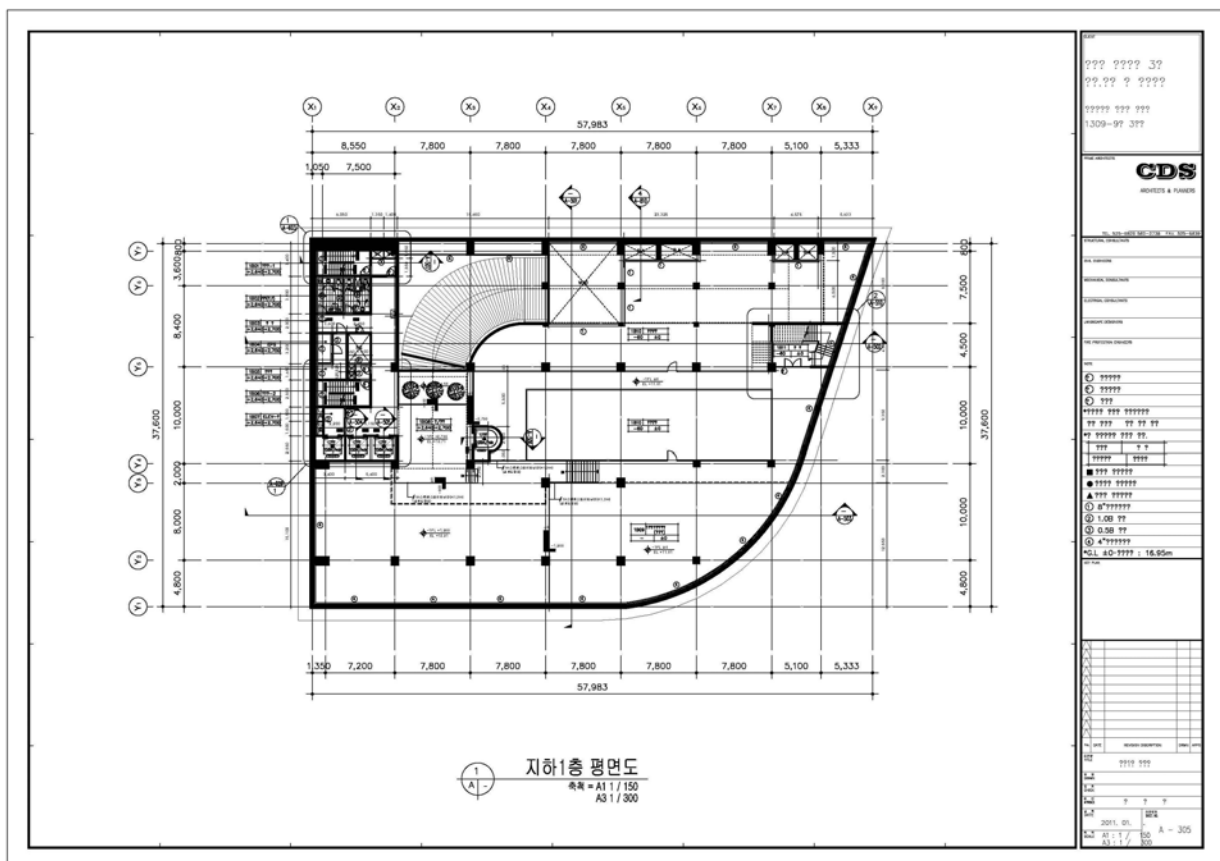
2. 층별 면적

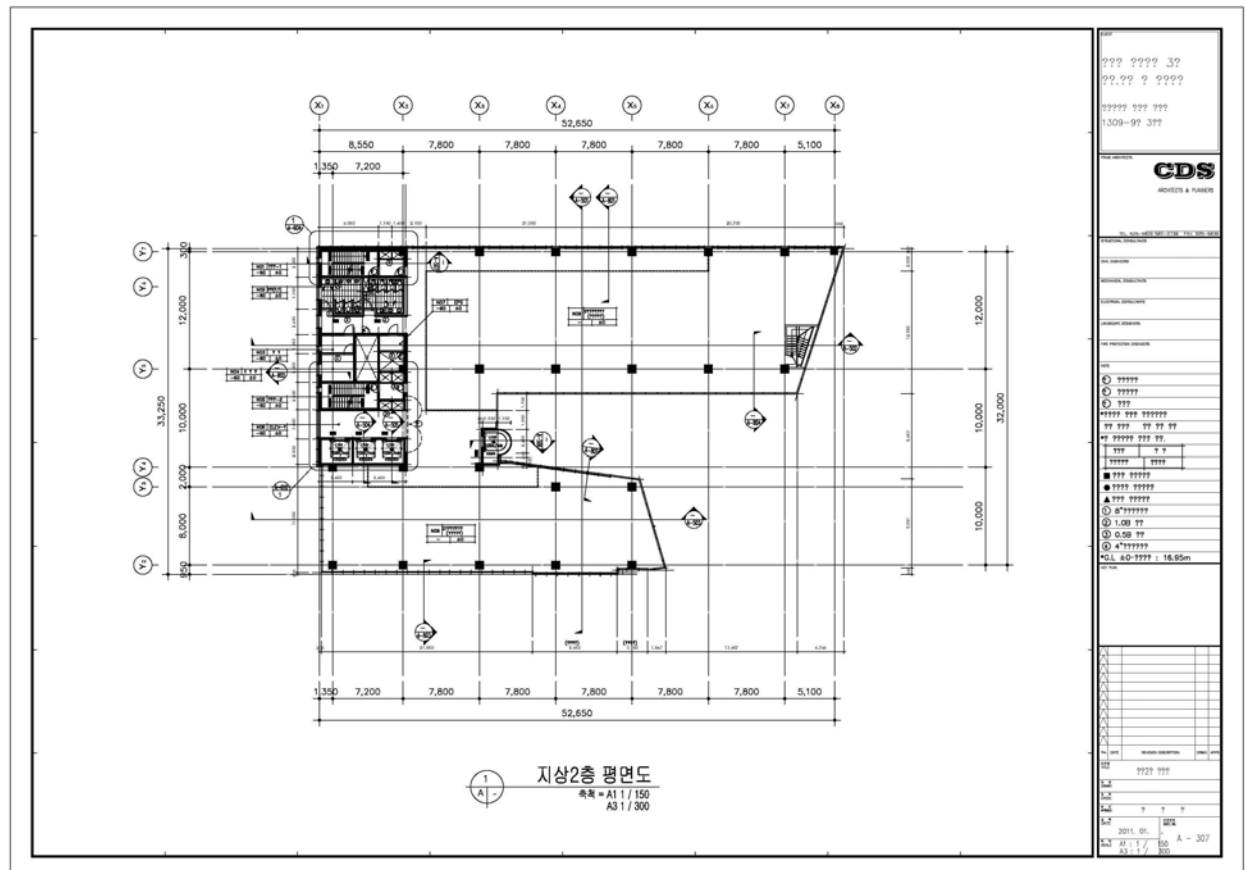
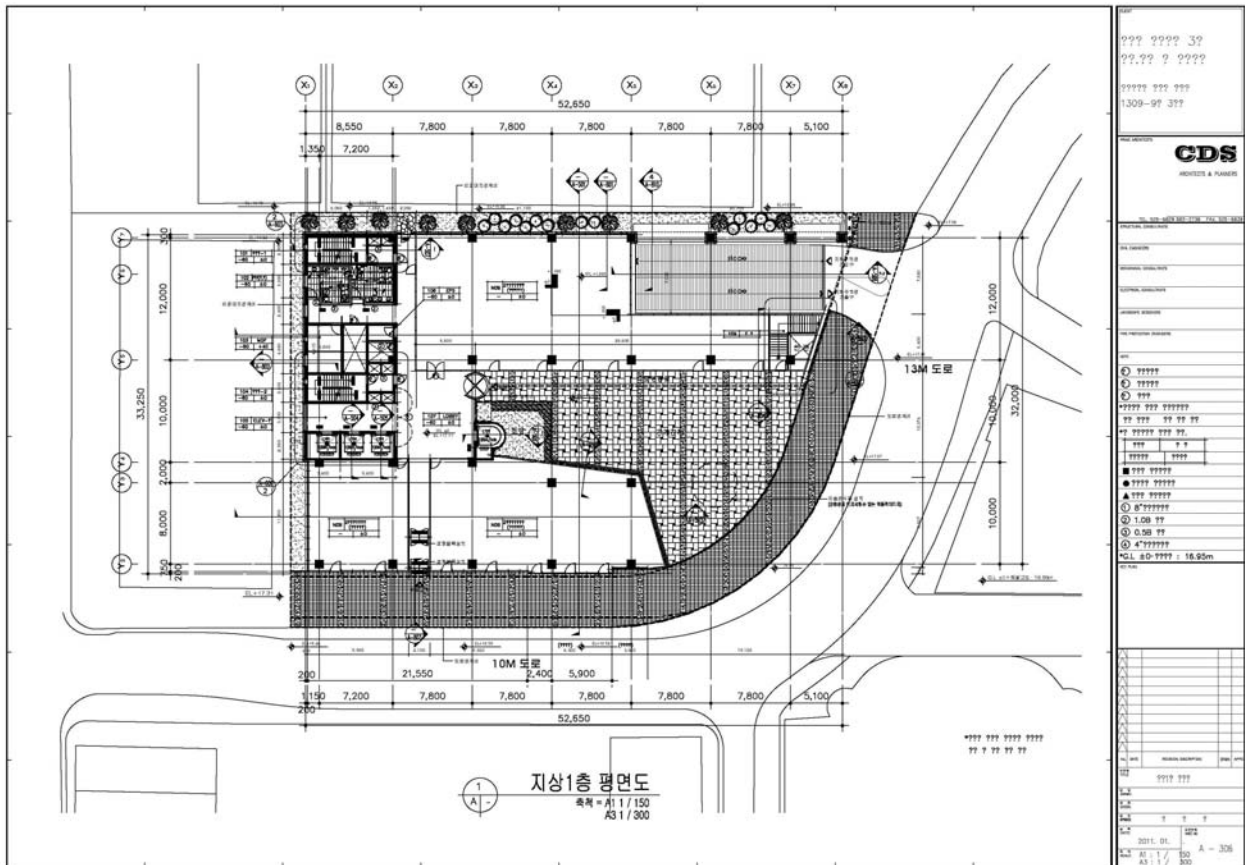
층	주 용도	면 적	
		㎡	평
지상15층	상가	1,238.76	374.72
지상3층~지상14층	오피스	14,857.74	4,494.48
지하1층 ~ 지상2층	상가	4,111.03	1,243.58
지하5층 ~ 지하2층	주차장	7,012.84	2,121.38
합 계		27,220.37	8,234.16

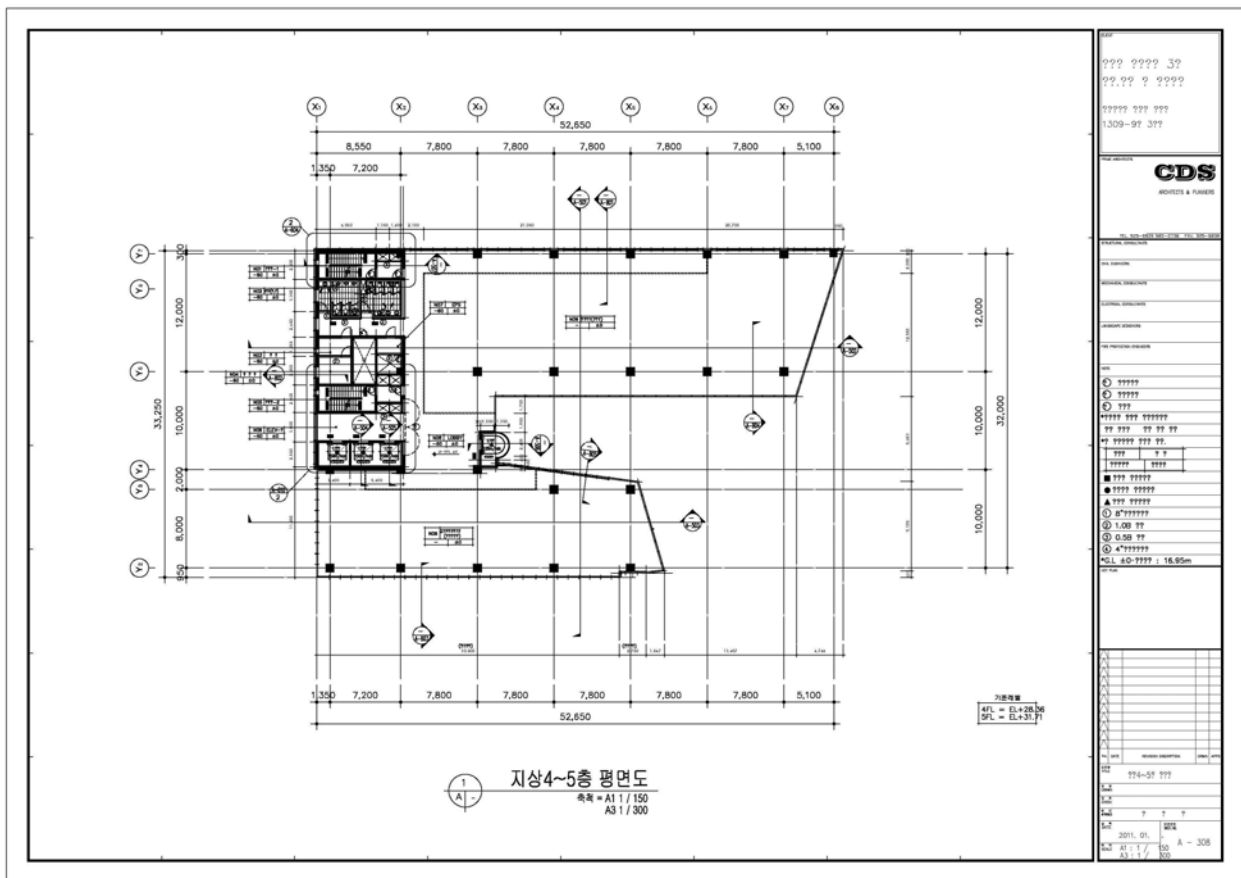
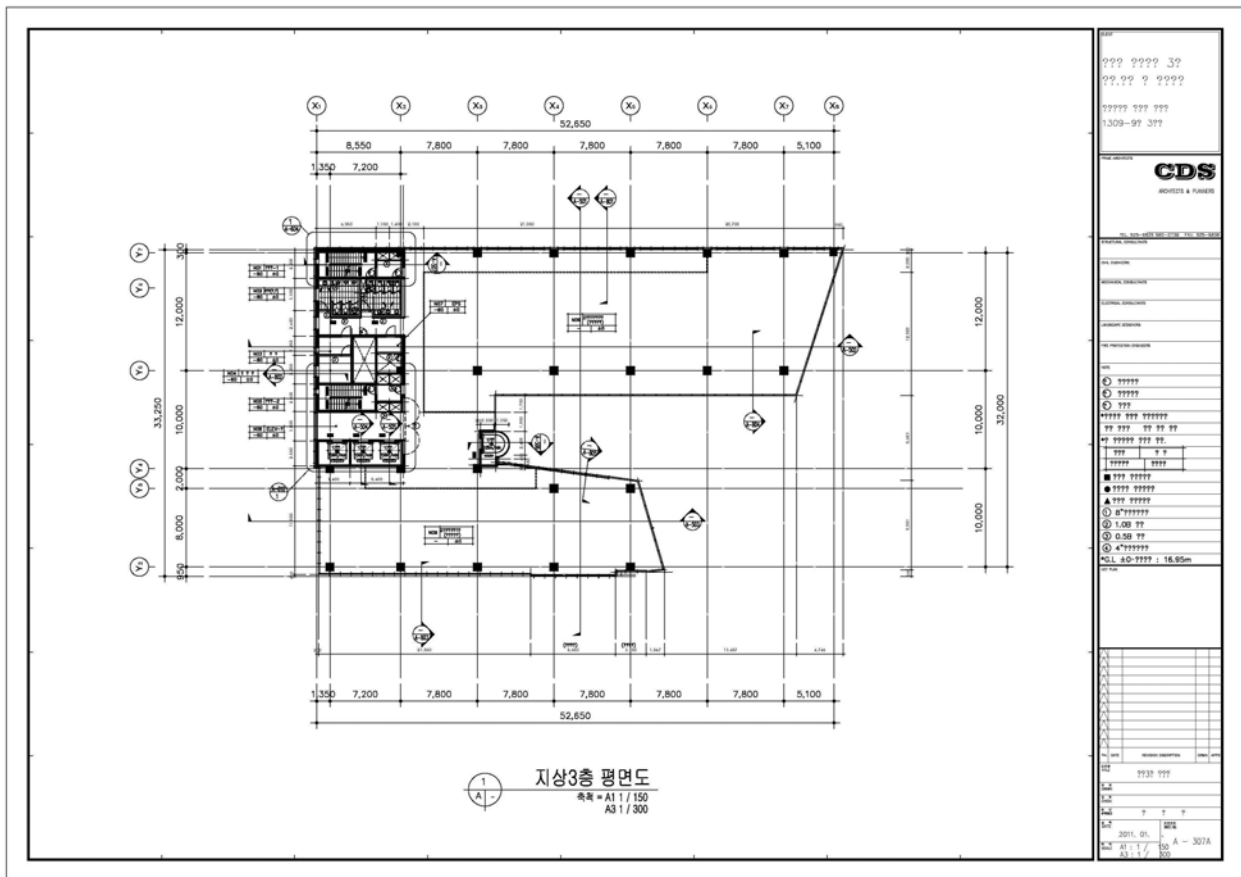
3. 현장사진



4. 각 층별 평면도







※ 상세도면은 요청 시 별도 제공 가능합니다.