

과업지시서

사업명	주택도시보증기금 대체투자자산 사후관리 및 공정가치평가 검증 용역
주관기관	국토교통부(주택도시보증기금 재무관)

2025. 1.

담당부서	직 급	성 명	전화
주택보증과	사무관	박소영	044-201-3340

- 청산 자산의 최종 운용성과 분석

○ 국내외 대체투자 자산운용 전반에 관한 종합보고서 작성 및 보고 (분기별)

- 시장동향 및 자산/기업 가치 등 영향을 미치는 주요 이슈 등 분석
- 투자자산별 주요 위험지표(KRI) 기반의 정량평가 및 정성적 위험관리
- 투자자산별로 운용 및 수익률에 영향을 미칠 수 있는 주요 사항 분석

○ 투자자산에 대한 부실화 징후 모니터링(수시) 및 현장점검(필요시)

○ 기타 대체투자자산 사후관리(위험관리)와 관련된 필요사항 지원 등

2. 국내외 대체투자자산 공정가치 평가 검증

○ 대체투자자산에 대한 공정가치 평가 결과 검증 (연초)

- 평가기준일(9월말) 이후 12월말까지 변동사항 반영 포함
- 공정가치 평가를 반영한 자산별 재무제표 분석

○ 대체투자자산에 투자한 펀드 순자산가치(NAV) 검증 (연초)

○ 대체투자 세부자산별 공정가치 평가지침 보완 및 개정

○ 기타 공정가치 평가와 관련된 필요 사항 지원 등

< 산 출 물 >

과업내용	산출횟수(연간)	비고
대체투자 자산운용 전반에 관한 종합보고서 작성	4회	분기별
투자자산 평가결과 분석	4회	분기별
사후관리(위험관리) 및 성과평가	4회	분기별
대체투자자산에 대한 부실화 징후 모니터링	수시	
대체투자자산에 대한 공정가치 평가 결과 검증	1회	
대체투자자산에 투자한 펀드 순자산가치 결과 검증	1회	
공정가치 평가 검증을 반영한 자산별 재무제표 작성 및 분석	1회	
대체투자지침 등 대체투자 관련 지침의 제·개정 지원	필요시	
사후관리(위험관리) 및 공정가치 평가 검증 관련 필요 사항 지원	필요시	

I 과업 개요

1. 과업명 : 주택도시보증기금 대체투자자산 사후관리 및 공정가치 평가 검증

2. 과업목적

- 주택도시보증기금 대체투자자산에 대한 사후관리의 투명성·적정성 및 투자가이드라인 준수여부, 모델헤저드 발생 가능성 등 예기치 못한 변동사항 등을 정기적으로 점검하고,
- 외부 전문기관을 통해 정확하고 공정한 대체투자자산의 공정가치평가 결과를 검증하고 결산 및 성과평가에 반영하기 위함

3. 과업기간 : 계약 체결일로부터 4년

4. 소요예산 : 연 180,000천원 이하 (VAT포함)

※ 공고 시점 현재 대체투자자산(부동산)은 총 36건(국내 11건, 해외 25건)으로 투자 금액 기준 약 2.6조원 수준으로, 향후 인프라, 사모주식 및 사모대출 등으로 투자 대상을 다변화하고 투자비중도 점진적으로 확대하였음

II 과업 내용

1. 사후관리 및 성과평가 등

○ 투자 자산 평가결과 분석 (분기별)

- 투자자산 별 평가 관련 자료 DB의 구축과 제출
- 운용사의 보고서 접수 및 투자 및 회수 내역 검증

○ 대체투자 성과분석 등 (분기별)

- 투자자산 및 운용사 간 성과 비교 분석
- 모니터링 분석 결과 보고

- 1 -

III 과업 수행 지침

1. 일반 준수 사항

- 사업수행 과정에서 작성된 보고서 및 산출물 등 결과물에 대한 모든 권리는 국토교통부에 있다.
- 예기치 않은 여건의 변화 등으로 용역대상 업무에 대한 일부의 변경 및 추가 요구사항이 발생될 경우에는 발주처와 제안사가 상호 협의하여 변경한다.
- 사업수행자는 국토교통부의 허가 없이 인력을 교체할 수 없으며, 퇴직 또는 질병 등 부득이한 사정으로 변동사항 발생 시에는 국토교통부와 사전에 협의하여 승인을 득한 후 교체하여야 한다.

2. 자료수집 및 제출

- 모든 자료는 객관성 있는 자료를 수집하여 활용하고 그 출처를 명시해야 한다.
- 과업수행을 위하여 인터뷰, 리뷰, 설문조사 등을 실시할 경우에는 사전에 그 시기와 방법 등에 대하여 발주처와 협의해야 한다.
- 본 과업 수행과정에서 획득한 내·외부 자료, 정보 및 제반 산출물은 성과보고 시 발주처에 제출하며, 사용 및 소유권은 발주처에 귀속된다.
- 분기/월간 단위로 사업수행 과정 및 추진단계, 향후 이행방향 등을 세부적으로 보고하며 발주처의 보완사항을 개선하여야 한다.
- ※ 과업진행 및 세부내용 검토를 위해 발주기관의 요구가 있을 때는 필요한 자료를 수시로 제출하고 보고하여야 한다.

3. 참여자 인력 구성

- 본 과업수행에 참여하는 인력은 경험이 풍부한 전문가로 구성하여 합리적이고 효율적인 과업이 추진될 수 있도록 한다.
- 본 과업에 참여하는 인력이 과업수행에 불성실하거나 부적당하다고 판단될 경우 발주기관은 교체를 요구할 수 있으며 용역사는 정당한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

4. 과업 및 용역비 조정

- 과업시행 과정에서 사정변경으로 과업내용이 현저히 변경되어 용역비용의 일부 조정이 필요한 경우에는 발주기관과 사업수행자가 협의하여 과업지시내용 및 용역 비용을 조정할 수 있다.
- 사업수행자가 발주기관에게 제출한 세부과업계획서상의 과업담당자를 본 과업에 투입하지 않을 경우에는 용역비용을 조정할 수 있다.

5. 보안대책

- 용역사는 사업착수와 동시에 국토교통부 보안업무취급규정에 의한 보안각서를 제출하고 사업참여자(외국인포함)에 대한 보안각서는 용역사 대표자 책임 하에 착수보고서 제출 시에 제출하여야 한다.
- 용역사는 보안사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고 제반 보안사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 정·부 보안책임자를 지정하여야 한다.
- 사업 수행 중 사업참여자를 교체할 경우에는 인계인수를 철저히 하여 자료의 외부유출을 사전에 방지하여야 하며, 발주처의 확인을 받아야 한다.
- 사업 종사자 이외의 자에게 부득이한 사정으로 업무관련 자료를 취급하게 해야 할 경우에는 반드시 보안각서를 청구 후 취급토록 하여야 한다.
- 본 사업수행과 관련된 자료 및 정보는 본 사업 이외의 여타 목적을 위해 사용될 수 없으며, 발주처의 서면승인 없이 타인에게 제공 또는 대여하거나 외부에 공개할 수 없다.
- 본 용역과 관련하여 입수된 자료와 산출물은 발주자의 승인없이 제3자에게 제공하거나 과업목적 외에는 사용할 수 없다.
- 사업수행 중 발생한 자료 등의 폐기물은 정·부 보안관리책임자 책임하에 완전 소각하여야 한다.
- 용역사가 용역사업 수행과정에서 취득한 내용을 임의로 사용 또는 보안의무 위반 시 국가가 손해를 입었을 시에는 이에 대한 손해배상을 하여야 한다.
- 기타 보안에 관하여 사업지시서에 명시되지 않은 사항에 대하여는 국토교통부 보안업무시행세칙을 준수하여 사업을 수행하여야 한다.

6. 기 타

- 이 용역은 대한민국 정부의 제반규정에 의하여 수행함을 원칙으로 하며 과업 내용서의 문구, 용어의 해석과 범위 및 실시요령에 대하여 의견을 달리할 경우에는 발주처의 해석·지시에 따른다.
- 이 과업을 수행하는데 있어 제3자의 권리대상으로 되어 있는 특허권, 저작권 등을 사용할 경우에는 용역사가 그 권리의 사용에 관하여 일체의 책임을 진다.
- 과업수행자는 추가제안을 포함한 제안서 및 과업내용서 내용을 철저히 준수하여야 하며, 차기 사업 계약을 수주하지 못할 시 발주처에서 지정하는 인원이 일정기간동안 업무인수인계 등 업무를 수행하여야 한다.
- 계약기간 만료 후 차기 사업 계약체결이 지연될 경우 차년도 사업자가 결정될 때까지 본 사업의 동일한 계약조건(비용포함)으로 서비스를 제공하여야 하고, 사업자 간 업무 인수 기간은 일주일 이상으로 한다.
- 기타 세부사항은 감독관과 항상 협의하여 결정하여야 한다.