

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	수(10.0) ✓ 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) ✓ 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	✓ 수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
합 계		50	43	42	30	50

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	이전 과업 수행이 무난하며 기존 운영에 대한 노하우 등이 충분하다고 판단됨
[나]	사업에 대한 이해도나 운영계획 등이 타 경쟁업체와 비교하여 적절한 수준의 제안을 하였으며, 인천도시공사의 신용등급을 고려한 PRS rate를 제시하였다고 하나 조금 높은 경향이 있음
[다]	PRS rate 2.4%로 참여 업체들중 가장 높은 가격을 제시하여 경쟁력이 제일 약함 더우기 보장매도자(인천공사)의 신용등급의 변화에 따른 가산금리가 너무 높다는 의견임(추가금리+ 0.5%~1.0%) 이후 발생 가능한 시장변화의 위험을 보장매도자(인천도시공사)에 너무 많이 부담시키는 경향이 있다고 봄
[라]	PRS rate 2.1%로 참여 업체들중 가격 경쟁력이 가장 높은 제안을 하고 있음 과업에 대한 이해도 및 이전 수행한 사업 결과 또한 적절함으로 표시하고자 함

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	✓ 수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) ✓ 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) ✓ 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) ✓ 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
합 계		50	38	39	40	48

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	레고랜드의 용역사례에서 우수성과사례는 좋으나 기준금리 부분에서 타제안업체보다 다소 상회함
[나]	지분매매계약에서 110억 추가 된 부분은 좋으나 기준금리에서 다소 상회함
[다]	타 제안업체보다 가장 많은 기준금리 제시
[라]	기준금리 최소이며, 제안 내용이 가장 돋보임

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	수(10.0)	수(10.0)	✓ 수(10.0)	수(10.0)
			우(9.0)	우(9.0)	우(9.0)	✓ 우(9.0)
			미(8.0)	✓ 미(8.0)	미(8.0)	미(8.0)
			양(7.0)	양(7.0)	양(7.0)	양(7.0)
			✓ 가(6.0)	가(6.0)	가(6.0)	가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0)	수(20.0)	✓ 수(20.0)	수(20.0)
			우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)	✓ 우(18.0)
			✓ 미(16.0)	미(16.0)	미(16.0)	미(16.0)
			양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)
			가(12.0)	✓ 가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	수(20.0)	수(20.0)	✓ 수(20.0)	수(20.0)
			우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)	✓ 우(18.0)
			미(16.0)	✓ 미(16.0)	미(16.0)	미(16.0)
			양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)
			✓ 가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)
합 계		50	34	36	50	45

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	제안내용이 대체로 평범함
[나]	제안내용이 대체로 평범함
[다]	과제수행할 인력들의 유사사업 경험이 비교적 풍부함.
[라]	금리 CD+210bp 외에 iH의 수수료 부담이 있음.

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	수(10.0)	수(10.0)	수(10.0)	✓ 수(10.0)
			✓ 우(9.0)	우(9.0)	우(9.0)	우(9.0)
			미(8.0)	미(8.0)	✓ 미(8.0)	미(8.0)
			양(7.0)	양(7.0)	양(7.0)	양(7.0)
			가(6.0)	✓ 가(6.0)	가(6.0)	가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0)	수(20.0)	수(20.0)	✓ 수(20.0)
			✓ 우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)
			미(16.0)	✓ 미(16.0)	미(16.0)	미(16.0)
			양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)
			가(12.0)	가(12.0)	✓ 가(12.0)	가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	✓ 수(20.0)	수(20.0)	수(20.0)	수(20.0)
			우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)	✓ 우(18.0)
			미(16.0)	미(16.0)	✓ 미(16.0)	미(16.0)
			양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)
			가(12.0)	✓ 가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)
합 계		50	47	34	36	48

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	공사의 과업 지시 사항에 대하여 명확하게 이해하고 수용 가능함을 명확하게 제시하고 있음 유사 사업에 대한 경험이 다수 있음 가산 금리 2.23% 제시하고 있음
[나]	공사의 과업 지시 사항에 대하여 인지하고 있으나 일부 수용을 제시하고 있음 가산 금리 2.3% 제시하고 있음
[다]	공사의 과업 지시 사항에 대하여 명확하게 이해하고 수용 가능함을 명확하게 제시하고 있음 가산 금리 2.4% 제시하고 있음
[라]	공사의 사업 내용을 잘 이해하고 있으며, 공사의 과업 지시 관련 사항에 대하여 수용 여부에 대해 명확하게 제시하고 있음 가산 금리 2.1%를 제시하고 있음

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	수(10.0) ✓ 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) ✓ 가(6.0)	✓ 수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) ✓ 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
합 계		50	45	34	50	36

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	전반적으로 유동화 계획의 적정성 및 사후관리 계획의 타당성이 높은 것으로 판단됨. 다만, 향후 좀 더 구체적으로 절감방안의 실효성을 고려할 필요성이 있는 것으로 사료됨
[나]	전체적으로 사후 관리계획이 타당한 것으로 판단됨. 다만, 향후 좀 더 구체적으로 재원조달의 구조등을 고려할 필요성 있음
[다]	전반적으로 분야별 유동계획의 적정성이 타당한 것으로 사료됨. 다만, 향후 좀 더 구체적으로 관련비용 실효성을 고려할 필요성 있음
[라]	전체적으로 유동화 자원 구조의 안정성이 적정한 것으로 사료됨. 다만, 향후 좀 더 구체적으로 유동화 계획을 제공할 필요성 있음

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	수(10.0) ✓ 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) ✓ 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0) ✓ 가(6.0)	✓ 수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
합 계		50	47	32	38	48

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	현황 및 이슈사항에 대한 정리가 우수 공공기관과 연계한 자금조달계획 우수 금리는 상대적 중간값으로 제시하였으며, 그 외 별도 수수료(조기상환 수수료) 없음. 상대적으로 유사사례 또한 우수함.
[나]	유사 유동화구조 검토 및 분석을 통한 PRS 제안 우수 제안사 직접투자 규모가 70%에 해당하나, 중도상환 불가로 IH에 불리한 구조 상대적으로 유사사례 규모가 적음 특이사항으로 자산유동화법에 따른 위험부담 IH의 5%지분 투자 제안
[다]	현황 및 이슈내용 상대적 미흡 상대적 제안 금리가 가장 높음 PRS 주요내용에 조기정산, 우선매수권, 의결권에 대한 세부적이고 명확한 제안 유사사례 건수와 규모가 적정함 상대적으로 추진방안과 전략 등 분야별 수행계획 제안내용 미흡
[라]	현황 및 이슈사항에 대한 정리가 매우우수 상대적으로 가장 낮은 금리 제안함 유사사례 건수와 규모가 적정함 분야별 수행계획에 있어 분석내용 우수

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	수(10.0)	수(10.0)	수(10.0)	✓ 수(10.0)
			우(9.0)	✓ 우(9.0)	우(9.0)	우(9.0)
			✓ 미(8.0)	미(8.0)	미(8.0)	미(8.0)
			양(7.0)	양(7.0)	양(7.0)	양(7.0)
			가(6.0)	가(6.0)	✓ 가(6.0)	가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0)	수(20.0)	수(20.0)	✓ 수(20.0)
			우(18.0)	✓ 우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)
			미(16.0)	미(16.0)	✓ 미(16.0)	미(16.0)
			양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)
			✓ 가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	수(20.0)	수(20.0)	✓ 수(20.0)	수(20.0)
			우(18.0)	✓ 우(18.0)	우(18.0)	우(18.0)
			미(16.0)	미(16.0)	미(16.0)	✓ 미(16.0)
			양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)	양(14.0)
			✓ 가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)	가(12.0)
합 계		50	32	45	42	46

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	관련 법률검토 및 세부협약 등 고려 시 일정계획은 부적절함
[나]	관련 법령에 따른 세부 유동화 계획이 적절함
[다]	유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성 등이 적절함
[라]	과업에 대한 이해도 및 유동화 계획이 적절함

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가등급	수	우	미	양	가
업체 수	1	1	1	0	1

평가항목	세 부 평 가 요 소	배점	평가(발표)번호			
			가	나	다	라
과업 이해도	- 기초 자산에 대한 이해도 - 유사사례 분석 및 적용방안	10	✓ 수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) ✓ 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) ✓ 미(8.0) 양(7.0) 가(6.0)	수(10.0) 우(9.0) 미(8.0) 양(7.0) ✓ 가(6.0)
유동화 계획의 적정성	- 전체 및 분야별 유동화 계획의 적정성 - 자금 유입까지 기간의 적정성 - 유동화 재원조달 구조의 안정성 및 적정성 - 사후관리 계획의 적정성	20	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
과업수행 능력	- 과업 참여 인력 구조 및 관련 경력 - 매입확약 및 신용공여의 실효성 - 유동화 관련 비용 절감 방안의 실효성	20	✓ 수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) ✓ 가(12.0)	수(20.0) 우(18.0) ✓ 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)	수(20.0) ✓ 우(18.0) 미(16.0) 양(14.0) 가(12.0)
합 계		50	48	33	40	44

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원 :

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하

평 가 의 건 서

○ 안 건 : 공공지원 민간임대 펀드 지분 유동화 주관 용역

평가번호	평 가 의 건
[가]	수행경험이 풍부하고 실현가능성이 높음. 적합 판단
[나]	수행능력 및 규모 등 경험 다소 미흡 중도상환 가능금액 650억원 제한됨
[다]	가산금리 2.4%는 타사보다 높아 불리함. 경험은 적정한 것으로 판단됨.
[라]	LOI확보 및 가산금리 2.1%로 가장 낮음. 중도상환 가능금액 제한 없음. 적합판단.

위와 같이 평가 함.

2026년 9월 21일

평가위원

인천도시공사 제안서평가위원회 위원장 귀하