

부록 1_사업추진 세부절차

공유재산 운영기준에 따른 위탁개발 절차

- 수탁기관 선정 및 계약체결
- 수탁기관 모집공고 및 선정은 위탁관리 수탁기관 모집절차와 동일한 방법으로 진행한다.
- 수탁기관이 선정되면 수탁기관과 계약을 체결하여야 한다.
- 계약내용에는 위탁사무·기간, 수탁자의 의무, 계약내용 위반에 따른 의무이행 등 필요한 사항을 포함하여야 하며, 공고 내 붙임자료를 활용하여 작성한다.
- 수탁기관과 위탁개발 계약체결 이후 발생한 비용에 대해서만 총건축원가에 반영 가능하며, 계약체결 전 발생하는 용역비 등은 지방자치단체의 별도 예산수립을 통해 지출하여야 한다.

지방재정 투자심사

- 위탁개발 사업주체는 지방자치단체이므로 일정규모 이상의 사업비가 필요한 경우 관련 행정 절차를 이행하여야 한다.
- 「지방재정법」에 따른 타당성조사, 지방재정투자심사 및 조례 등에 따라 요구되는 절차 등을 수행하여야 한다. (※ 타당성 조사 및 지방재정투자심사 대상사업 및 상세 절차는 「지방재정 투자사업 심사규칙」 및 「지방재정 투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」 참조)

공유재산 관리계획 반영

- 위탁개발 재산은 공유재산의 취득에 해당하므로 중요재산에 해당될 경우 공유재산

심의회 및 관리계획에 반영하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

- 필요한 경우 개발사업계획에 대한 심의와 관리계획에 대한 심의를 동시에 추진할 수 있다.
- 공유재산관리계획 의회 부결 등에 따라 개발사업계획에 대한 승인이 불가한 경우 기 체결한 위·수탁계약은 해지 후 관련 비용에 대해 정산하여야 한다.

사업계획 승인

- 위·수탁계약 체결 이후 수탁기관은 지방자치단체와 협의를 통해 개발 관련 중요 사항을 정하고 동 사항을 반영한 개발사업계획서를 작성하여 지방자치단체에 제출하여야 한다.
- 개발사업계획서는 단순 계획이 아닌 위·수탁계약을 통해 정하기 곤란한 사업의 세부사항을 결정하는 문서로서 위탁개발과 관련하여 필요한 중요 사항 등을 반드시 포함하여야 한다.
- 개발사업계획서는 개발사업 준공 후 확정 개발사업계획서 작성 전까지 위·수탁계약서를 보완하여 사업추진 세부 사항 등을 결정하여야 한다.
- 개발사업계획서 사항 및 미정사항은 이후 지방자치단체와 수탁기관 사이의 협의를 통해 변경하거나 따로 정할 수 있으며, 다음의 사항은 개발사업계획서에 반드시 포함하여야 한다.
 - 재산의 표시
 - 개발의 종류(임대형, 분양형, 혼합형)
 - 시설물의 용도
 - 총건축원가
 - 추정 수익 및 비용
 - 위탁기간
 - 위탁보수
 - 위험분담 및 수익의 귀속
 - 자금차입의 한도 및 개발비용의 조달·상환 방법
 - 회계처리
 - 임대방법(임대료 산출 및 납부방법, 임차인 선정 등) 또는 분양방법(분양가 산출 및 납부방법, 분양대상자 선정 등)

- 그 밖에 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 사항
- 지방자치단체는 수탁기관이 제출한 개발사업계획서에 대하여 공유재산심의회 심의 등을 거쳐 승인할 수 있다.
- 개발사업계획서 심의는 원칙적으로 공유재산심의회를 통해 추진하되 동 심의회의 구성원 특성상 개발관련 민간 전문가가 필요할 경우 별도의 심의회를 구성하여 심의할 수 있다.
- 심의회 심의 의견 등이 타당한 것으로 판단될 경우 동 의견을 수탁기관과 협의하여 개발사업계획서에 반영하여 최종 승인할 수 있다.

개발사업 착수 및 관리

- 수탁기관은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 위탁개발 관련 용역 등의 계약을 체결한다.
- 지방자치단체는 사업추진 사항 등에 대하여 지속적으로 관리하며 사업관련 주요 사항은 수탁기관과 협의하여 결정한다.
- 위탁개발 사업구조상 사업주체는 지방자치단체이고 수탁기관은 이를 대리하는 관계이므로 관련 인·허가 및 자금집행의 주체는 지방자치단체가 된다.
- 건축인허가와 관련 「건축법」제29조에 따른 공용건축물에 대한 특례*를 적용할 수 있다. (* 국가 또는 지방자치단체가 건축물의 건축 등과 관련하여 허가권자와 협의한 경우에는 건축허가를 받았거나 또는 신고를 한 것으로 봄)
- 부가가치세 처리를 위한 세금계산서 관련 업무는 지방자치단체 명의로 처리한다.
- 개발사업 추진과 관련하여 세부적인 사안은 수탁기관이 수행하나 지방자치단체도 사업 추진의 주체로서 수탁기관을 통하여 총괄적인 사업관리 수행 등을 관리하여야 한다.
- 수탁기관은 개발사업 추진 과정에서 발생하는 주요사항(예: 설계·공사감리 용역 계약 체결 등)에 대하여 지방자치단체와 협의하여야 한다.

사업 준공 및 총 건축원가 확정

- 개발 사업이 준공되면 위탁기간이 개시되며, 총 건축원가 정산 및 확정 개발사업 계획서 작성 등의 사항은 후속적으로 진행하며, 위탁기간 개시와 관련하여 개발사업 계획서에서 정하지 않았거나 변경이 필요한 사안의 경우(예: 개발재산 임대·분

양 관련 기본계획 등)는 위탁기간 개시 전 별도 협의를 통해 확정

- 수탁기관은 건물 준공에 따른 소유권보존등기 완료 이후 제반 증빙자료(청구서, 영수증, 세금계산서, 내부 결재서류 등)를 첨부하여 지방자치단체에 총 건축원가를 보고하여야 한다.
- 수탁기관은 필요시 외부 전문기관(회계법인 등)을 통해 총 건축원가 내역 검토 후 지방자치단체와 협의를 통해 총 건축원가를 확정한다. 총 건축원가는 위탁개발 사업에 소요된 설계비, 공사비(자재구입비 포함), 감리비, 부대비비용뿐만 아니라 수탁기관이 조달한 자금에 대한 금융비용(건설중 이자)을 포함하여 산정한다.
- 총 건축원가는 위·수탁계약 체결 이후 건물준공시까지 발생한 비용을 기준으로 산출하되 준공 이후 발생하는 비용 중 총 건축원가 산입이 가능한 금액(예: 총 건축원가 검증비용 등)은 협의를 통해 반영할 수 있다.

개발사업계획서 확정 및 승인

- 최초 개발사업계획과 비교하여 변동된 총건축원가 및 임대수입 등을 반영하고 사업수지 및 예상손익을 재분석하여 개발사업계획서를 확정한다.

[부록 표 1] 주요 변동사항

구분	최초 개발사업계획서	확정 개발사업계획서
총건축원가	사업추진과정에서 지출 가능한 한도금액의 개념으로 수탁기관은 동 금액의 범위 내에서 사업비 지출	실제 사업추진 과정에서 지출된 총 건축원가 금액으로 수탁기관과 지방자치단체 협의를 통해 확정
건축계획	별도 기본설계 없이 대상 부지 개발 가능 용적률 등을 고려하여 개략적으로 산정된 건축규모계획	기본설계 이후 건축협의 과정 및 사업진행과정에서 변동 사항 등을 반영하여 실제 개발된 건축물에 대한 건축규모계획
기타사항	개발사업 수행과 관련하여 고려가 필요한 사항을 중점적으로 검토	위탁기간 개시에 따른 운영과정에서 필요한 사항을 중점적으로 검토

- 사업수지 재분석 결과 위탁기간이 변동되는 것으로 파악되어도 최초 개발사업계획서에서 정한 위탁기간은 고정으로 한다.
- 최초 개발사업계획서는 사업추진여부를 결정하는 근거로서 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 사업 관련 세부사항 등을 반영한다.
- 확정 개발사업계획서는 준공에 따라 확정되는 총건축원가 등을 확인하고 동 사항을 반영하여 위탁기간 개시 시점에서의 사업수지 등을 중간 점검한다.
- 개발사업 특성 상 최초 개발사업계획에서 정한 사항 중 일부는 사업추진 과정에서 변동이 가능하며 변동사안의 중요도 등을 고려하여 사업계획 수정 등을 추진한다.

- 사업수지 등에 영향을 주지 않는 시설면적 증감 등 경미한 변경사안은 준공 후 작성하는 확정 개발사업계획서를 통해 일괄 반영한다.
- 일정 규모 이상의 시설면적 변경, 총 건축원가 증가 등 사업수지에 영향을 주는 중요사안은 최초 개발사업계획서를 수정하여 개발사업계획서 재승인 절차를 진행한다.
- 당초 개발사업계획서 수정에 따른 승인절차는 최초 개발사업계획서 승인절차와 동일하게 공유재산심의회 심의를 거쳐 지방자치단체가 수탁기관에 승인 통보한다.
- 개발사업계획서 변동사항 내용이 공유재산관리계획에 대한 변경계획 수립 대상인 경우 의회 승인 등 관련 절차를 이행하여야 한다.



부록 2_간접공사비 산출 근거

간접공사비는 설계비, 기본조사설계비, 실시설계비, 감리비, 시설부대지, 인증관련비용, 설계보상비 등이 있으며, 세부 적용 산출 근거는 다음과 같다.

설계비

- 기획재정부의 「2018년도 예산안작성 세부지침(세부사업유형별비목별 매뉴얼)」을 기준으로 산정하였으며 기본조사설계비와 실시설계비로 구성

기본조사설계비

- 사업계획을 기초로 하여 기술적, 경제적 시행가능성 검토 및 환경교통영향평가 등에 소요되는 경비
- 주요설계 수행지침, 예비설계 및 기본공사비 산정, 공사규모, 시설물배치 및 표준도면, 실시설계방침 및 기준, 개략공사비 내역 등 기본적 사항의 설계에 소요되는 경비
- 일괄입찰 또는 대안입찰방식으로 집행방법이 확정된 공사의 발주에 따른 설계보상비 지급에 소요되는 경비
- 대규모 복합사업 이외에는 대부분 타당성조사와 병행하여 시행하며 “타당성조사 및 기본설계”, “기본설계”, “기본조사”라고도 함

실시설계비

- 공사입찰에 대비한 설계로서 기본계획 및 기본설계를 기초로 공사의 내용, 지형 및 지질, 기후조건, 공사기간 등을 감안하여 공사기술과 공사비에 관한 모든 사항을 상세히 설계하는 비용
- 기본설계 또는 계획의 검토, 실시설계에 필요한 자료의 수집 및 정비, 설계지침의 작성, 도면 및 계산서 작성, 시방서 및 예정공정표 작성, 공사수량 계산 및 공사비 견적
- 설계 등의 산출 기준이 되는 시설규모에 대해서는 향후 시설 수요예측, 유사시설 규모 등을 면밀하게 검토하여 시설 유희사례가 발생하지 않도록 산정
- 기본조사설계비, 실시설계비, 공사감리비는 사업의 긴급성 등 특별한 사유가 없는 한 2가지 이상 비목의 동시계상을 지양
- 기본조사설계비 및 실시설계비는 각각 “공사비”에 대한 요율을 적용
- 공사비가 요율표의 중간에 있을 때에는 직선보간법에 의하여 산출

$$Y = y_1 - \frac{(X - x_2)(y_1 - y_2)}{x_1 - x_2}$$

X: 당해 금액 x1: 큰 금액 x2: 작은 금액

Y: 당해 공사비요율 y1: 작은 금액 요율 y2: 큰 금액 요율

- 당해 사업의 설계비는 동 기본조사설계와 실시설계를 합친 요율로서 「2018년도 예산안작성 세부지침」의 건축부분 요율을 기준으로 산정하였으며 제3종(복잡) 중급의 요율을 적용

감리비

- 건축이나 토목통신공사의 건실성을 도모하기 위하여 발주자 및 시공자와는 다른 독립적인 제3자(감리자)가 공사를 지도·감독하는 비용
- 시공계획 및 공정표 검토, 시공도 검토, 공정 및 기성고 사정, 준공도 검토 등

- 전면책임감리
- 감리전문회사가 당해 공사의 설계도서 기타 관계서류의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고 품질관리, 공사관리 및 안전관리 등에 대한 기술지도를 하며 관계법령에 따라 발주자로서의 모든 감독 권한을 대행 (발주자측 감독자배치 불필요)
- 당해 사업의 감리비는 「2016년도 예산안작성 세부지침」의 전면책임감리(복잡한 공종) 요율을 적용

시설부대비

- 건설, 전기 및 통신, 건축공사 등 건축대수선, 설치, 축조 등에 직접 소요되는 부대경비
- 「조달사업에관한법률」에서 정한 수수료, 공고료 및 수용비, 공사감독 및 연락 등에 따르는 여비, 재산취득을 위한 감정료, 측량수수료, 공공요금 등 당해 사업의 추진을 위해 소요되는 직접 경비
- 시설부대비는 공사비에 대하여 시설부대비 총액을 산출한 후 그 범위 내에서 사업추진 상황을 고려하여 연차별로 적정 수준을 계상
- 당해 사업의 시설부대비는 「2018년도 예산안작성 세부지침」의 건설부문 요율을 적용

인증관련비용

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2017)」에 근거하여 설계비의 14%를 적용

설계보상비

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2017)」에 근거하여 설계비의 10%를 적용

[부록 그림 1] 간접 공사비 적용 기준

부록 3_부지별 사업성 세부분석표

[부록 표 2] 자동차정류장 부지 외부자금 조달시 사업성 분석표

(단위: 천 원)

할인연차 연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
0					1.0000	0		
1	101,834,916	8,350,463	8,350,463	0	0.9569	0	7,990,874	(7,990,874)
2		8,235,050	8,235,050	0	0.9157	0	7,541,082	(7,541,082)
3		8,119,637	8,119,637	16,645,137	0.8763	14,212,986	7,115,211	7,470,867
4		8,004,224	8,004,224	6,351,951	0.8386	5,326,501	6,721,211	(1,385,532)
5		7,888,811	7,888,811	6,351,951	0.8025	5,097,130	6,330,385	(1,233,255)
6		7,773,399	7,773,399	6,351,951	0.7679	4,877,636	5,969,160	(1,091,523)
7		7,657,986	7,657,986	6,351,951	0.7348	4,667,595	5,627,306	(959,711)
8		7,542,573	7,542,573	6,351,951	0.7032	4,466,598	5,303,825	(837,227)
9		7,427,160	7,427,160	6,351,951	0.6729	4,274,256	4,997,769	(723,513)
10		7,311,747	7,311,747	6,351,951	0.6439	4,090,197	4,708,236	(618,039)
11		7,196,334	7,196,334	6,351,951	0.6162	3,914,064	4,434,372	(520,308)
12		7,080,921	7,080,921	7,184,208	0.5897	4,236,268	4,175,363	60,905
13		6,965,508	6,965,508		0.5643	4,053,845	3,930,439	123,406
14		6,850,095	6,850,095		0.5400	3,879,278	3,698,866	180,412
15		6,734,682	6,734,682	7,184,208	0.5167	3,712,227	3,479,948	232,279
16		1,180,074	1,180,074	7,184,208	0.4945	3,552,371	3,479,948	232,279

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
17		1,154,129	1,154,129	7,184,208	0.4732	3,399,398	546,107	2,853,291
18		1,120,184	1,120,184	7,184,208	0.4528	3,253,012	507,220	2,745,792
19		1,086,239	1,086,239	7,184,208	0.4333	3,112,930	470,669	2,642,261
20		1,052,294	1,052,294	7,184,208	0.4146	2,978,881	436,326	2,542,554
21		1,018,349	1,018,349	7,184,208	0.3968	2,850,604	404,068	2,446,535
22		984,459	984,459	7,543,419	0.3797	2,864,243	373,779	2,490,464
23		950,459	950,459	7,543,419	0.3634	2,740,902	345,349	2,395,553
24		916,514	916,514	7,543,419	0.3477	2,622,873	318,675	2,304,198
25		882,569	882,569	7,543,419	0.3327	2,509,926	293,658	2,216,268
26		848,624	848,624	7,543,419	0.3184	2,401,843	270,204	2,131,639
27		814,679	814,679	7,543,419	0.3047	2,298,415	248,226	2,050,189
28		780,734	780,734	7,543,419	0.2916	2,199,440	227,639	1,971,801
29		746,789	746,789	7,543,419	0.2790	2,104,727	208,365	1,896,362
30		712,844	712,844	7,543,419	0.2670	2,014,093	190,329	1,823,763
		127,395,480		207,193,601		108,085,530	87,442,950	20,642,380
						B/C	NPV	IRR
						1.24	20,642,380	4.63%

[부록 표 3] 제1 경영주자장 부지 외부자금 조달시 사업성 분석표

(단위: 천 원)

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
연차								
0					1.0000			
1	119,576,552	9,805,277	9,805,277	0	0.9569	0	9,383,040	(9,383,040)
2		9,669,757	9,669,757	0	0.9157	0	8,854,886	(8,854,886)
3		9,534,237	9,534,237	15,672,323	0.8763	13,733,604	8,354,820	5,378,784
4		9,398,717	9,398,717	6,219,689	0.8386	5,215,590	7,881,401	(2,665,810)
5		9,263,197	9,263,197	6,219,689	0.8025	4,990,996	7,433,262	(2,442,266)
6		9,127,677	9,127,677	6,219,689	0.7679	4,776,072	7,009,104	(2,233,032)
7		8,992,157	8,992,157	6,219,689	0.7348	4,570,404	6,607,693	(2,037,288)
8		8,856,637	8,856,637	6,219,689	0.7032	4,373,593	6,227,855	(1,854,263)
9		8,721,117	8,721,117	6,219,689	0.6729	4,185,256	5,868,478	(1,683,222)
10		8,585,596	8,585,596	6,219,689	0.6439	4,005,030	5,528,503	(1,523,474)
11		8,450,076	8,450,076	6,219,689	0.6162	3,832,564	5,206,926	(1,374,362)
12		8,314,556	8,314,556	7,003,305	0.5897	4,129,596	4,902,793	(773,198)
13		8,179,036	8,179,036	7,003,305	0.5643	3,951,766	4,615,198	(663,432)
14		8,043,516	8,043,516	7,003,305	0.5400	3,781,595	4,343,280	(561,686)
15		7,907,996	7,907,996	7,003,305	0.5167	3,618,751	4,086,223	(467,472)
16		7,868,137	7,868,137	7,003,305	0.4945	3,462,919	3,890,552	(427,633)
17		1,355,201	1,355,201	7,003,305	0.4732	3,313,798	641,249	2,672,549
18		1,315,342	1,315,342	7,003,305	0.4528	3,171,099	595,587	2,575,512
19		1,275,483	1,275,483	7,003,305	0.4333	3,034,544	552,669	2,481,875

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
20		1,235,624	1,235,624	7,003,305	0.4146	2,903,870	512,343	2,391,528
21		1,195,766	1,195,766	7,353,470	0.3968	2,917,764	474,465	2,443,300
22		1,155,907	1,155,907	7,353,470	0.3797	2,792,119	438,899	2,353,220
23		1,116,048	1,116,048	7,353,470	0.3634	2,671,884	405,516	2,266,368
24		1,076,189	1,076,189	7,353,470	0.3477	2,556,827	374,195	2,182,632
25		1,036,330	1,036,330	7,353,470	0.3327	2,446,724	344,819	2,101,906
26		996,471	996,471	7,353,470	0.3184	2,341,363	317,279	2,024,084
27		956,612	956,612	7,353,470	0.3047	2,240,539	291,472	1,949,067
28		916,754	916,754	7,353,470	0.2916	2,144,056	267,298	1,876,758
29		876,895	876,895	7,353,470	0.2790	2,051,729	244,667	1,807,062
30		837,036	837,036	7,353,470	0.2670	1,963,377	223,489	1,739,888
		156,063,344	156,063,344	201,994,276		105,177,431	105,877,962	(700,531)
						B/C	NPV	IRR
						0.99	(700,531)	-0.13%

[부록 표 4] 제1공영주차장 부지 공공재원 투입시 사업성 분석표

(단위: 천 원)

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
연차								
0					1.0000			
1	99,504,789	6,500,980	6,500,980	0	0.9569	0	6,221,033	(6,221,033)
2		6,421,376	6,421,376	0	0.9157	0	5,880,246	(5,880,246)
3		6,341,772	6,341,772	15,672,323	0.8763	13,733,604	5,557,273	8,176,330
4		6,262,168	6,262,168	6,219,689	0.8386	5,215,590	5,251,212	(35,622)
5		6,182,564	6,182,564	6,219,689	0.8025	4,990,996	4,961,205	29,791
6		6,102,960	6,102,960	6,219,689	0.7679	4,776,072	4,686,437	89,635
7		6,023,357	6,023,357	6,219,689	0.7348	4,570,404	4,426,134	144,270
8		5,943,753	5,943,753	6,219,689	0.7032	4,373,593	4,179,558	194,034
9		5,864,149	5,864,149	6,219,689	0.6729	4,185,256	3,946,012	239,244
10		5,784,545	5,784,545	6,219,689	0.6439	4,005,030	3,724,829	280,201
11		5,704,941	5,704,941	6,219,689	0.6162	3,832,564	3,515,378	317,187
12		5,625,337	5,625,337	7,003,305	0.5897	4,129,596	3,317,058	812,538
13		5,545,734	5,545,734	7,003,305	0.5643	3,951,766	3,129,300	822,466
14		5,466,130	5,466,130	7,003,305	0.5400	3,781,595	2,951,562	830,033
15		5,386,526	5,386,526	7,003,305	0.5167	3,618,751	2,783,328	835,423
16		5,386,526	5,386,526	7,003,305	0.4945	3,462,919	2,663,472	799,448
17		0	0	7,003,305	0.4732	3,313,798	0	3,313,798
18		0	0	7,003,305	0.4528	3,171,099	0	3,171,099
19		0	0	7,003,305	0.4333	3,034,544	0	3,034,544

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
20		0	0	7,003,305	0.4146	2,903,870	0	2,903,870
21		0	0	7,353,470	0.3968	2,917,764	0	2,917,764
22		0	0	7,353,470	0.3797	2,792,119	0	2,792,119
23		0	0	7,353,470	0.3634	2,671,884	0	2,671,884
24		0	0	7,353,470	0.3477	2,556,827	0	2,556,827
25		0	0	7,353,470	0.3327	2,446,724	0	2,446,724
26		0	0	7,353,470	0.3184	2,341,363	0	2,341,363
27		0	0	7,353,470	0.3047	2,240,539	0	2,240,539
28		0	0	7,353,470	0.2916	2,144,056	0	2,144,056
29		0	0	7,353,470	0.2790	2,051,729	0	2,051,729
30		0	0	7,353,470	0.2670	1,963,377	0	1,963,377
		94,542,816	94,542,816	201,994,276		105,177,431	67,194,037	37,983,394
						B/C	NPV	IRR
						1.57	37,983,394	11.86%

[부록 표 5] 2개 부지 통합개발 외부자금 조달시 사업성 분석표

(단위: 천 원)

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
연차								
0					1.0000			
1	221,411,429	18,155,737	18,155,737	0	0.9569	0	17,373,911	(17,373,911)
2		17,904,804	17,904,804		0.9157	0	16,395,966	(16,395,966)
3		17,653,871	17,653,871	31,828,562	0.8763	27,891,261	15,470,027	12,421,234
4		17,402,938	17,402,938	12,262,515	0.8386	10,282,871	14,593,431	(4,310,560)
5		17,152,005	17,152,005	12,262,515	0.8025	9,840,068	13,763,645	(3,923,577)
6		16,901,072	16,901,072	12,262,515	0.7679	9,416,333	12,978,261	(3,561,929)
7		16,650,139	16,650,139	12,262,515	0.7348	9,010,845	12,234,996	(3,224,151)
8		16,399,207	16,399,207	12,262,515	0.7032	8,622,818	11,531,678	(2,908,860)
9		16,148,274	16,148,274	12,262,515	0.6729	8,251,501	10,866,245	(2,614,744)
10		15,897,341	15,897,341	12,262,515	0.6439	7,896,173	10,236,738	(2,340,565)
11		15,646,408	15,646,408	12,262,515	0.6162	7,556,146	9,641,297	(2,085,151)
12		15,395,475	15,395,475	13,853,943	0.5897	8,169,170	9,078,155	(908,986)
13		15,144,542	15,144,542	13,853,943	0.5643	7,817,387	8,545,635	(728,248)
14		14,893,609	14,893,609	13,853,943	0.5400	7,480,753	8,042,145	(561,391)
15		14,642,676	14,642,676	13,853,943	0.5167	7,158,616	7,566,170	(407,554)
16		2,583,133	2,583,133	13,853,943	0.4945	6,850,350	1,277,280	5,573,070
17		2,509,330	2,509,330	13,853,943	0.4732	6,555,359	1,187,355	5,368,003
18		2,435,526	2,435,526	13,853,943	0.4528	6,273,070	1,102,807	5,170,264
19		2,361,722	2,361,722	13,853,943	0.4333	6,002,938	1,023,338	4,979,600

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
20		2,287,918	2,287,918	13,853,943	0.4146	5,744,439	948,669	4,795,770
21		2,214,114	2,214,114	13,853,943	0.3968	5,497,070	878,533	4,618,538
22		2,140,310	2,140,310	14,546,640	0.3797	5,523,372	812,678	4,710,694
23		2,066,507	2,066,507	14,546,640	0.3634	5,285,524	750,865	4,534,658
24		1,992,703	1,992,703	14,546,640	0.3477	5,057,917	692,870	4,365,048
25		1,918,899	1,918,899	14,546,640	0.3327	4,840,112	638,476	4,201,636
26		1,845,095	1,845,095	14,546,640	0.3184	4,631,686	587,483	4,044,203
27		1,771,291	1,771,291	14,546,640	0.3047	4,432,236	539,697	3,892,539
28		1,697,488	1,697,488	14,546,640	0.2916	4,241,374	494,938	3,746,436
29		1,623,684	1,623,684	14,546,640	0.2790	4,058,731	453,032	3,605,699
30		1,549,880	1,549,880	14,546,640	0.2670	3,883,953	413,818	3,470,135
				0				
		276,985,698	276,985,698	399,387,871		208,272,072	190,120,140	18,151,932
						B/C	NPV	IRR
						1.10	18,151,932	1.78%

[부록 표 6] 2개 부지 통합개발 공공재원 투입시 사업성 분석표

(단위: 천 원)

할인연차	사업비	운영비	소계	수익	할인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
연차								
0					1.0000	0		
1	183,957,738	12,018,572	12,018,572	0	0.9569	0	11,501,026	(11,501,026)
2		11,871,406	11,871,406		0.9157	0	10,871,002	(10,871,002)
3		11,724,240	11,724,240	31,828,562	0.8763	27,891,261	10,273,912	17,617,350
4		11,577,074	11,577,074	12,262,515	0.8386	10,282,871	9,708,086	574,784
5		11,429,907	11,429,907	12,262,515	0.8025	9,840,068	9,171,941	668,127
6		11,282,741	11,282,741	12,262,515	0.7679	9,416,333	8,663,969	752,364
7		11,135,575	11,135,575	12,262,515	0.7348	9,010,845	8,182,737	828,107
8		10,988,409	10,988,409	12,262,515	0.7032	8,622,818	7,726,886	895,932
9		10,841,243	10,841,243	12,262,515	0.6729	8,251,501	7,295,120	956,380
10		10,694,076	10,694,076	12,262,515	0.6439	7,896,173	6,886,212	1,009,961
11		10,546,910	10,546,910	12,262,515	0.6162	7,556,146	6,498,993	1,057,153
12		10,399,744	10,399,744	13,853,943	0.5897	8,169,170	6,132,353	2,036,816
13		10,252,578	10,252,578	13,853,943	0.5643	7,817,387	5,785,239	2,032,148
14		10,105,412	10,105,412	13,853,943	0.5400	7,480,753	5,456,648	2,024,105
15		9,958,246	9,958,246	13,853,943	0.5167	7,158,616	5,145,629	2,012,986
16		0	0	13,853,943	0.4945	6,850,350	0	6,850,350
17		0	0	13,853,943	0.4732	6,555,359	0	6,555,359
18		0	0	13,853,943	0.4528	6,273,070	0	6,273,070
19		0	0	13,853,943	0.4333	6,002,938	0	6,002,938

합인연차	사업비	운영비	소계	수익	합인계수(4.5%)	수익의 현재가치	비용의 현재가치	순현재가치
20		0	0	13,853,943	0.4146	5,744,439	0	5,744,439
21		0	0	13,853,943	0.3968	5,497,070	0	5,497,070
22		0	0	14,546,640	0.3797	5,523,372	0	5,523,372
23		0	0	14,546,640	0.3634	5,285,524	0	5,285,524
24		0	0	14,546,640	0.3477	5,057,917	0	5,057,917
25		0	0	14,546,640	0.3327	4,840,112	0	4,840,112
26		0	0	14,546,640	0.3184	4,631,686	0	4,631,686
27		0	0	14,546,640	0.3047	4,432,236	0	4,432,236
28		0	0	14,546,640	0.2916	4,241,374	0	4,241,374
29		0	0	14,546,640	0.2790	4,058,731	0	4,058,731
30		0	0	14,546,640	0.2670	3,883,953	0	3,883,953
				0				
		164,826,133	164,826,133	399,387,871		208,272,072	119,299,754	88,972,318
						B/C	NPV	IRR
						1.75	88,972,318	16.09%