어방지구 도시개발사업 타당성 검토

2015. 2

지방공기업평가원

제 출 문

김해시도시개발공사 사장 귀하

본 보고서를「어방지구 도시개발사업 타당성 검토」용역의 최종보고서로 제출합니다.

2015년 2월

지방공기업평가원 이 사 장

연 구 진

연구책임 : 장 석 오 (지방공기업평가원 책임전문위원)
연 구 원 : 노 현 섭 (울산대학교 교수)
황 성 원 (동아대학교 교수)
정 광 채 (우리회계법인 공인회계사)
정 성 환 (지방공기업평가원 선임전문위원)
박 지 호 (지방공기업평가원 전문위원)

어방지구 도시개발사업 투자타당성 검토

1 사업개황

○ 위　　치 : 경상남도 김해시 어방동 134번지 일원

○ 사업기간 : 2015년 ~ 2017년

○ 사업추진방식 : 김해시도시개발공사 시행(수용·사용 방식 또는 환지 방식)

○ 면적 및 사업비

		단위	수용·사용 방식	환지 방식	비 고
면 적	총 면 적	㎡	73,590	73,590	
	가처분면적	㎡	42,531	17,035	환지 방식의 경우 체비지 면적임
	환지면적	㎡		25,496	감보율 60%
사업비 및 조성원가	총 사업비	백만 원	57,977	22,870	투자비 + 이자비용 + 법인세
	조성원가	원/㎡	1,321,154		가처분 면적 기준
	체비지단가	원/㎡		1,395,665	사업관리비 5% 포함

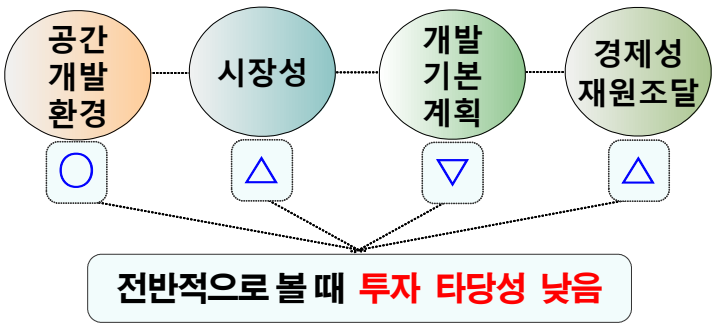
○ 토지이용계획

	면적(㎡)	구성비	비 고
총 합 계	73,590	100.00%	
준주거용지	41,749	56.73%	환지방식의 환지면적 25,496㎡(감보율 60%)
주차장	782	1.06%	
공공시설용지(무상)	31,059	42.21%	
체육시설(저류지)	1,662	2.26%	
공원	1,726	2.35%	
녹지	3,048	4.14%	
도로	24,623	33.46%	

2 투자타당성 판단

① 수용·사용방식

⇨ 김해시도시개발공사가 어방지구 도시개발사업을 수용·사용방식으로 추진하려는 의사결정에 대한 투자타당도는 전반적으로 볼 때 「낮음」으로 평가할 수 있음

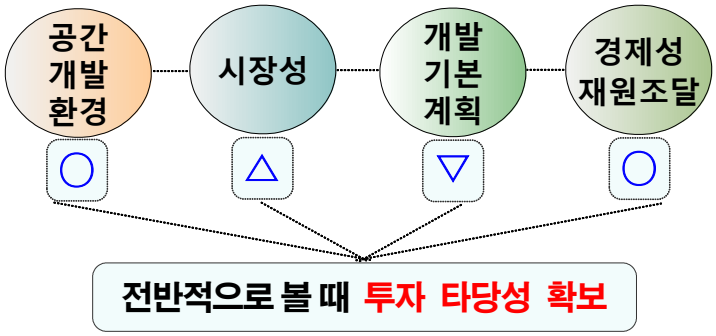


	타당도	주 요 내 용
공간개발 환경	○	• 항만물류의 국가정책적 개발사업지 배후로 각종 공간개발계획과 연계 • 동남권 중심부 배후로서의 김해시 입지 위상 • 지경학적 측면에서 사업대상지의 경쟁력 있는 입지 위상
시장성	△	• 전략적 변수의 취약성으로 보합 수준의 마켓포지션 상태 • 「국내외 경제」+「양호한 물량수급」≒「취약한 부동산 시장」 국내외 경제: ⇗ / 부동산 시장: ⇓ / 마케팅: ⇔
개발 기본계획	▽	• 주요변수의 확정 등을 통하여 사업시행 이전 기획단계에서 개발기본계획이 확보해야 할 요건을 보다 체계적으로 검토·정립 • 향후에는 집행계획까지 포괄 수용하는 精度높은 사업계획을 추가 확보함으로써 적실도를 보다 제고
경제성 및 재원조달	△	• 분석기법에 관계없이 경제적 타당성을 확보할 수 있음 - 순이익 38억 원, NPV 19억 원, B/C ratio 1.0382, IRR 7.72%(할인율 5.5%) • 재원조달 가능성 : 불확실(기채 가능 한도에 매우 근접) - 필요 기채 규모 455억 원 < 기채 가능 한도 480억 원

※ ◎: 매우 양호, ○: 양호, △: 보통, ▽: 미흡, ×: 불충분, ?: 미지수

② 환지방식

⇨ 김해시도시개발공사가 어방지구 도시개발사업을 환지방식으로 추진하려는 의사결정에 대한 투자타당도는 전반적으로 볼 때 「긍정」으로 평가할 수 있음



	타당도	주 요 내 용
공간개발 환경	○	• 항만물류의 국가정책적 개발사업지 배후로 각종 공간개발계획과 연계 • 동남권 중심부 배후로서의 김해시 입지 위상 • 지경학적 측면에서 사업대상지의 경쟁력 있는 입지 위상
시장성	△	• 전략적 변수의 취약성으로 보합 수준의 마켓포지션 상태 • 「국내외 경제」+「양호한 물량수급」≒「취약한 부동산 시장」 국내외 경제 ⇗ / 부동산 시장 ⇓ / 마케팅 ⇔
개발 기본계획	▽	• 주요변수의 확정 등을 통하여 사업시행 이전 기획단계에서 개발기본계획이 확보해야 할 요건을 보다 체계적으로 검토·정립 • 향후에는 집행계획까지 포괄 수용하는 精度높은 사업계획을 추가 확보함으로써 적실도를 보다 제고
경제성 및 재원조달	○	• 분석기법에 관계없이 경제적 타당성을 확보할 수 있음 - 순이익 9억 원, NPV 6억 원, B/C ratio 1.0320, IRR 11.25%(할인율 5.5%) • 재원조달 가능성 : 가능함(기채 가능 한도에 여유가 있음) - 필요 기채 규모 93억 원 < 기채 가능 한도 480억 원 • 경제적 파급효과 : 생산유발 2,304억 원, 고용유발 1,095명

※ ◎: 매우 양호, ○: 양호, △: 보통, ▽: 미흡, ×: 불충분, ?: 미지수

3 공간개발환경

국 토	동남권	김해시와 사업대상지
비교적 양호	강점 : 간접적 정책우호 및 개발연계성	매우 양호

☞ **지역개발 활성화와 연계된 경쟁력 있는 입지여건으로 양호한 공간개발환경 확보**

- **항만물류의 국가정책적 개발사업지 배후로 각종 공간개발계획과 연계**
- **동남권 중심부 배후로서의 김해시 입지 위상**

① 국토 차원 : 「**비교적 양호**」로 정리

○ 사업대상지가 국토공간 개발의 정책적 핵심발전축에서 한 발 벗어나 있다는 약점

○ 또한 사업대상지는 국가정책적 개발지가 아니라 그 배후지라는 약점

○ 그러나 '항만 및 물류'를 바탕으로 한 국가정책적 개발이익의 간접적 수혜지가 될 수 있다는 점에서 강점 및 기회요인

- 동남권은 '물류산업'을 바탕으로 공간개발의 자생력을 보유하고 있는 지역 : 국가 경쟁력 제고를 위한 허브항만 육성 : 동북아 물류국가 실현을 위한 국가적 전략과제로서 부산신항 개발
- 동남권은 균형발전 도모 기조에서 국가정책적으로 중요성이 매우 큰 지역 : 국토~동남권~강서지역으로 이어지는 일련의 국토 공간개발계획에서 항만·물류의 중요성이 일관되게 표현

② 동남권 차원 : 「**강점 : 간접적 정책우호 및 개발연계성**」으로 정리

○ 동남권의 활발한 공간개발계획은 사업대상지를 항만물류·산업입지와 관련한 연계지로서의 경쟁력을 부여

○ 김해시는 큰 개발 비중을 부여할 수 있는 공간입지 위상을 보유

- 동남권 공간개발계획에서 김해시는 생산기능축과 주거개발주축이 교차하는 거점지구
- 또한 김해시는 동남권 중심부의 중요한 주거개발주축

○ 김해시는 공간개발의 국가정책적 이익을 직·간접적으로 흡인할 수 있는 입지여건

- 김해시는 우리나라 항만물류정책의 간접적 수혜지
- 국가정책과 연계하고 그 개발이익을 활용하는 지역개발사업이 경쟁력을 확보할 수 있는 개연성

③ 김해시와 사업대상지 차원 : 「**매우 양호**」로 정리

○ 김해시의 경쟁력 있는 공간개발 여건

- 공간개발에 대한 김해시의 정책적 의지와 노력
- 김해시의 뛰어난 공간개발 입지 여건

• 환남해축에 위치한 국제 물류・관광・산업특화 지대 : 국토통합축상 환남해축에 위치(경상남도 동남부 지역)한 국제물류·관광·산업 특화지대로 부산·경남 광역도시권의 지리적 중심지에 위치

• 부산·울산·창원·마산, 대구 지역 등 대규모 배후시장 보유 : 부산・울산・경남권, 대구의 중심부에 입지하여 인구 1,000만 명의 배후시장 보유

• 편리한 교통으로 도시 발전의 잠재력 보유 : 김해 시가지를 동서로 통과하는 남해고속도로는 인접한 경부고속도로 및 부산-대구 고속도로, 구마고속도로 등과 연계가 용이하게 가능하여 도시 발전의 잠재력이 매우 풍부

○ 사업대상지 자체의 강점과 기회요인

- 양호한 교통입지 : 국도14호선과 남해고속도로의 사이
- 대상지에 접하여 개발사업이 진행됨에 따라 개발압력이 가중되고 있음 : 계획대상지를 중심으로 좌측에는 부원역세권 도시개발사업과 삼어지구 도시개발사업이 추진 중이며 우측은 공업지역임
- 개발하기 용이한 자연환경

4 시장성

국내외 경제	부동산 시장	마케팅
기 회	약점·위협	강보합

☞ **전략적 변수의 취약성으로 「보합」 수준의 마켓포지션 상태**

• **「비우호적 부동산 시장」 ≒「긍정적 경제 전망」+「양호한 물량 수급」**

① **국내외 경제** : 「기회」로 정리

해외	2014년 경제전망	경 제			
	중 립 (선진국 ↑, 개도국 ↓)	미국	중국	유로지역	일본
		↗	↑	↻	↗

국내	2014년 경제전망	민간 소비	설비 투자	건설 투자	고용	소비자 물가	수출	수입	수입
	회복세	3.3%↑	6.2%↑	2.0%↑	45만명↑	년2.3%↑	6.4%↑	9.0%↑	490억$

○ 세계경제는 잠재성장률 저하, 낮은 물가상승률, 자산 고평가, 지정학적 긴장 등으로 국별로 위험요인이 다원화되어 있는 데에다 예상보다 취약하고 하방위험이 여전하지만, 전반적으로 볼 때 **완만한 회복세**를 보일 것으로 추정

○ 우리나라 경제도 직접적인 영향을 미치는 요인인 중국의 견조한 성장세에 힘입어 수출 및 투자 증가 등으로 **회복세 유지**할 것으로 전망됨

○ 이에 따라 지속적으로 회복세를 보이고 있는 국내외 경제상황은 어방지구 도시개발사업의 마케팅에 긍정적인 동인(動因)으로 작용

○ 이에 부가하여 일반적으로 볼 때 경기 순환주기 상 현행 시점(저점 탈출 → 경기 회복 시작점)에서 개발사업을 추진하는 것이 시기적으로 적정하다는 의미에서 현행의 국내외 경제 전망 및 동향은 어방지구 도시개발사업에 점차적으로 강점과 기회요인을 제공해 줄 수 있음

○ 다만, 불확실한 국내외 경제에 대처한다는 맥락에서 시간전략을 통한 투자속도 조절(마케팅 연동), 단계별 마케팅방안, 3단계(단・중・장기)로 구분한 리스크관리방안 등을 강구할 필요는 있음

② **부동산 시장** : 「**약점·위협**」으로 정리

택지 공급	주택 건설	거래물량			지가 변동	아파트 미분양
		토 지	건축물	아파트		
↗↘→↘	↗↘→↘	↗↘→↘	↗↘→↘	↗↘→↘	→↗↘	↗↘↗↘

○ 2012년 5·10 주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정대책, 2013년 4·1 서민주거 안정 위한 주택시장 정상화 종합대책에도 불구 부동산 시장은 계속 침체 기조

- 2012년 5·10 부동산정책 주요내용 : 강남3구 투기지역 및 주택거래신고지역 해제, 서울 및 수도권 전매제한기간 완화, 생애최초 주택구입자금 지원대상 확대, 민영주택 청약 가점제 및 재당첨제한 완화, 분양가상한제 폐지, 다주택자 양도세 중과제 폐지 및 주택거래 따른 취득세 감면제 재도입 등

○ 2014년 7월 주택시장 활성화 대책 → 시장이 일단은 긍정적으로 반응하고 있으나 그 향배에 대해서는 좀 더 살펴볼 필요가 있음

○ 현 시점에서 보면 「부동산 시장」에는 적신호가 켜져 있으므로 어방지구 도시개발사업의 시장성을 긍정적으로 평가할 수 없음

○ 다만, 부동산 경기 순환 최저점을 지나는 중이라는 점에서는 취약점이 일정 부분 보완될 수 있으며 사업대상지의 지경학적 여건이 매우 양호하다는 맥락에서 부동산 시장의 전반적인 리스크요인 감쇄 개연성이 있음

③ **마케팅** : 「**보합**」으로 정리

○ 어방지구 용지조성원가 1,321,154원/㎡(4,367,451원/3.3㎡)과 인근지역 부동산 거래가격동향을 비교해 볼 때 가격경쟁력이 있음

- 제2종일반주거지역내 연립주택(빌라) : 530 ~ 560만원/평에 거래
- 공동주택 : 800 ~ 900만원/평에 거래되고 있음
- 일반상업지역내 기존 상가 : 1,200 ~ 1,850만원/평에 거래되고 있음
- 현재 조성중인 준주거용지 : 700 ~ 1,000만원/평에 거래 중임

○ 양호한 수준의 김해시 매장용 빌딩 거래동향

- 공실률(%) : 전국 10.5, 부산 9.7, 경남 12.0, 김해시 8.4
- 임대가격지수(p) : 전국 100.9, 부산 102.2, 경남 100.7, 김해시 98.4
- 임대료(천원/㎡) : 전국 31.69, 부산 29.3, 경남 16.8, 김해시 11.8
- 소득수익률(%) : 전국 1.00, 부산 1.12, 경남 0.77, 김해시 0.73
- 자본수익률(%) : 전국 0.22, 부산 0.32, 경남 0.15, 김해시 0.17
- 투자수익률(%) : 전국 1.22, 부산 1.44, 경남 0.92, 김해시 0.90

5 개발기본계획

체계성	적실성
보 강	보 강

☞ **개발기본계획의 체계성 · 적실성 모두 보강**

- **사업추진과 관련한 주요 변수의 미확정에 따른 개발계획의 불확정성 문제가 제기**
- **향후 주요 영향변수의 추가 확정과 이를 반영한 精度 높은 사업계획을 확보함으로써 체계성과 적실도를 보다 제고**

① **체계성** : 「**보강**」으로 정리

○ 사업시행 이전 기획단계에서 개발기본계획이 확보해야 할 요건을 체계적으로 검토 확보

○ 도시공학적 측면에서의 보강뿐 아니라 경영전략적 측면에서의 리스크관리계획 등도 정밀 검토할 필요

○ 그리고 주요 변수의 추가 확정에 따라 개발기본계획을 추가로 검토

② **적실성** : 「**보강**」으로 정리

○ 개발 영향 중요 변수의 미확정에 따른 정확한 개발방향 미제시

○ 향후에는 집행계획까지 포괄 수용하는 精度높은 사업계획을 추가 확보함으로써 적실도를 보다 제고

○ 주요 보강점

- 개발 영향 변수의 추가적 확정에 따른 계획 수립
- 사업추진과 관련한 시간적 배분의 적절성 등 추진일정의 합리성 확보
- 재원 조달과 관련한 불확실성을 최소화하는 방안 강구
- 실현가능성 중심으로 프로젝트 추진구도에 대한 정밀 검토
- 수요조사 실시 등

6 경제성

○ 경제적 타당성 분석 결과

(금액 : 백만 원)

		수용·사용방식	환지방식	비 고
수 지 분 석	총 수 익	61,706	23,775	분양수입
	총 비 용	57,977	22,870	투자비 + 금융비용 + 법인세
	순 이 익	3,729	905	순이익 > 0 → 경제적 타당성 확보가능성
경제적 타당성	NPV	1,862	628	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
	B/C Ratio	1.0382	1.0320	(B/C ratio > 1) → 경제적 타당성 확보
	IRR	7.72%	11.25%	(IRR > 할인율 5.5%) → 경제적 타당성 확보
	경제성	있음	있음	
재원조달 가능성		불확실	가능	

○ 다음과 같은 환경변화 범위 내에서는 경제적 타당성을 확보할 수 있음

	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		비 고
	수용·사용방식	환지방식	
차입이자율(할인율)	6.22%(7.72%) 이하	9.75%(11.25%) 이하	
분양가 변화	4.14% 이내 인하	3.59% 이내 인하	
투자비 변화	4.32% 이내 증가	3.72% 이내 증가	
계획기간 내 분양률	92.56% 이상	93.49% 이상	미분양분 3년간 50% 회수

○ 전반적으로 볼 때, 환지방식에 의한 사업 추진은 **경제적 타당성을 확보**하고 있음

- 수용·사용방식의 경우 필요 기채 규모가 기채 가능 한도에 매우 근접하여 재원조달 가능성에 있어서 상당히 큰 불확실성이 존재하므로 바람직한 사업 추진방식이 아님

- 반면에 환지방식의 경우 필요 기채 규모가 작아 기채 가능 한도에 상당히 여유가 있어 재원조달 가능성이 높으므로 바람직한 사업 추진방식이라 할 수 있음
- 하지만 환지방식의 경우에도 차입이자율(할인율) 상승, 분양가 인하, 투자비 증가 등 사업환경 여건이 지속적으로 악화될 경우 경제적 타당성을 확보하기 어려울 수 있으므로 환경변화에 유의하면서 그러한 환경변화에 신속하고 적절하게 대응할 수 있는 체계를 구축하는 것이 중요함

○ 다음과 같은 시나리오를 구성하여 분석한 결과는 다음과 같음

< 시나리오 구성 >

	시 나 리 오						
	S1 (기본가정)	S2	S3	S4	S5	S6	S7 (비관적)
이자율(할인율)	4.0%(5.5%)	4.0%(5.5%)	4.0%(5.5%)	4.5%(6.0%)	4.5%(6.0%)	5.0%(6.5%)	5.0%(6.5%)
분양가 변화	0.0%	-0.5%	-1.0%	-1.5%	-2.0%	-2.5%	-3.0%
투자비 변화	0.0%	+0.5%	+1.0%	+1.5%	+2.0%	+2.5%	+3.0%
기간 내 분양률	100.0%	99.0%	98.0%	97.0%	96.0%	95.0%	94.0%

※ 위에 제시된 것을 제외한 나머지 조건들은 모두 동일한 것으로 가정

< 시나리오 분석결과(수용 방식) >

(금액 : 백만 원)

	S1 (기본가정)	S2	S3	S4	S5	S6	S7 (비관적)
총 수 익	61,706	61,091	60,479	59,868	59,263	58,659	58,060
총 비 용	57,977	58,124	58,274	58,866	59,093	59,967	60,457
순 이 익	3,729	2,967	2,205	1,002	170	△1,308	△2,397
NPV	1,862	1,203	510	△596	△1,277	△2,349	△2,728
B/C Ratio	1.0382	1.0246	1.0104	0.9878	0.9739	0.9518	0.9438
IRR	7.72%	6.93%	6.10%	5.29%	4.49%	3.70%	3.30%

※ 시나리오별 조건을 제외한 나머지 조건들은 모두 동일한 것으로 가정함

< 시나리오 분석결과(환지 방식) >

(금액 : 백만 원)

	S1 (기본가정)	S2	S3	S4	S5	S6	S7 (비관적)
총 수 익	23,775	23,538	23,302	23,068	22,833	22,602	22,370
총 비 용	22,870	22,925	22,985	23,136	23,275	23,568	23,757
순 이 익	905	613	317	△68	△442	△966	△1,387
NPV	628	368	98	△223	△489	△809	△1,106
B/C Ratio	1.0320	1.0187	1.0049	0.9886	0.9751	0.9584	0.9434
IRR	11.25%	8.87%	6.38%	4.00%	1.70%	-0.58%	-3.02%

※ 시나리오별 조건을 제외한 나머지 조건들은 모두 동일한 것으로 가정함

7 사업수지

< 추정 현금흐름표(수용·사용방식) >

(금액 : 백만 원)

	합 계	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
영업활동 현금흐름	3,729	△104	△13,875	△31,456	5,897	43,267
현금유입	61,706			2,022	14,415	45,269
분양수입	61,706			2,022	14,415	45,269
이자수익						
현금유출	57,977	104	13,875	33,478	8,518	2,002
투 자 비	53,010	100	13,591	32,288	6,816	215
금융비용	3,972	4	284	1,190	1,702	792
법 인 세	995					995
재무활동 현금흐름		200	13,800	31,500	△5,900	△39,600
현금유입	45,500	200	13,800	31,500		
자체재원 투입						
차입금 증가	45,500	200	13,800	31,500		
현금유출	45,500				5,900	39,600
차입금 상환	45,500				5,900	39,600
자체재원 회수						
현금의 증감	3,729	96	△75	44	△3	3,667
기초의 현금			96	21	65	62
기말의 현금	3,729	96	21	65	62	3,729

※ 차입이자율은 연 4%를 가정하며, 보수적 관점에서 자체재원 및 이자수익은 없는 것으로 가정함

< 추정 현금흐름표(환지방식) >

(금액 : 백만 원)

	합 계	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
영업활동 현금흐름	905	△104	△3,203	△5,931	10,143	
현금유입	23,775				23,775	
분양수입	23,775				23,775	
이자수익						
현금유출	22,870	104	3,203	5,931	13,632	
투 자 비	22,127	100	3,131	5,677	13,219	
금융비용	516	4	72	254	186	
법 인 세	227				227	
재무활동 현금흐름		200	3,200	5,900	△9,300	
현금유입	9,300	200	3,200	5,900		
자체재원 투입						
차입금 증가	9,300	200	3,200	5,900		
현금유출	9,300				9,300	
차입금 상환	9,300				9,300	
자체재원 회수						
현금의 증감	905	96	△3	△31	843	
기초의 현금			96	93	62	
기말의 현금	905	96	93	62	905	

※ 차입이자율은 연 4%를 가정하며, 보수적 관점에서 자체재원 및 이자수익은 없는 것으로 가정함

8 재원조달 및 공사채 발행 검토

○ 각 대안별 재원조달 가능성 검토 결과는 다음과 같음

(금액 : 백만 원)

		수용·사용 방식	환지 방식	비 고
김해도시공사 재무상태 (2014년 6월)	자산총계	40,025	40,025	
	부채총계	10,681	10,681	
	자본총계	29,344	29,344	
	부채비율	36.40%	36.40%	
	추가 차입금 한도(A)	48,007	48,007	부채비율 200% 기준
재원조달 가능성 검토	총사업비	57,977	22,870	투자비+이자비용+법인세
	필요 차입금 규모(B)	45,500	9,300	
	재원조달 과부족(A-B)	2,507	38,707	
	재원조달 가능성	불확실 (한도에 매우 근접)	가능 (한도에 여유)	

※ 추가 차입금 한도액은 부채비율 200%(행정자치부 가이드라인) 범위 내에서의 조달 가능한 최대 차입금 규모임

○ 환경변화에 따른 필요 기채규모의 변화 : 수용 방식

(금액 : 백만 원)

차입이자율	필요 차입금 규모	분양가 변화율	필요 차입금 규모	투자비 증가율	필요 차입금 규모	계획기간 내 분양률	필요 차입금 규모
4.0%	45,500	0.0%	45,500	0.0%	45,500	100%	45,500
4.5%	45,700	-1%	45,500	+1%	46,000	98%	45,500
5.0%	45,900	-2%	45,500	+2%	46,400	96%	45,600
5.5%	46,100	-3%	45,500	+3%	46,900	94%	45,600
6.0%	46,300	-4%	45,600	+4%	47,400	92%	45,600
6.5%	46,500	-5%	45,600	+5%	47,900	90%	45,700
7.0%	46,700	-6%	45,600	+6%	48,300	88%	45,700

※ 위의 조건을 제외한 나머지 조건들은 모두 동일한 것으로 가정함

○ 환경변화에 따른 필요 기채규모의 변화 : 환지 방식

(금액 : 백만 원)

차입이자율	필요 차입금 규모	분양가 변화율	필요 차입금 규모	투자비 증가율	필요 차입금 규모	계획기간 내 분양률	필요 차입금 규모
4.0%	9,300	0.0%	9,300	0.0%	9,300	100%	9,300
4.5%	9,300	-1%	9,300	+1%	9,400	98%	9,300
5.0%	9,400	-2%	9,300	+2%	9,500	96%	9,300
5.5%	9,400	-3%	9,300	+3%	9,600	94%	9,300
6.0%	9,500	-4%	9,300	+4%	9,700	92%	9,300
6.5%	9,500	-5%	9,300	+5%	9,700	90%	9,300
7.0%	9,500	-6%	9,300	+6%	9,800	88%	9,300

※ 위의 조건을 제외한 나머지 조건들은 모두 동일한 것으로 가정함

○ 공사채 발행 승인심사기준 검토 결과 : 환지 방식 기준

		세 부 지 표	적합여부		평가 (적/부)	비고
			최저기준	적정기준		
재무관점	안정성	유동비율 {(유동자산/유동부채)×100} ⇒ 유동부채 상환능력 측정	100% 이상	150% 이상	적합	396.01%
		부채비율 {(총부채/순자산)×100} ⇒ 자기자본 대비 타인자본의 크기 측정	400% 이하	200% 이하	적합	68.09%
		고정장기적합률 {비유동자산/(순자산+비유동부채)×100} ⇒ 비유동자산 대비 고정성자금의 비율	150% 이하	100% 이하	적합	0.00%
		이자보상비율(1) {(영업이익/이자비용)×100} ⇒ 이자비용이 기업에 부담이 되는 정도를 측정	100% 이상	200% 이상	적합	해당없음
		이자보상비율(2) {(영업이익+자본화된 매출원가)/(당기발생 이자비용)×100}	100% 이상	200% 이상	적합	해당없음
	수익성	매출액이익률 {(당기순이익/매출액)×100} ⇒ 영업활동을 얼마나 효율적으로 하였는지 측정	2% 이상	5% 이상	부적합	-6.85%
		사내유보율 {(당기순이익-전출금)/당기순이익)×100} ⇒ 영업이익의 내부자금으로의 재투자 정도 측정	40% 이상	80% 이상	적합	해당없음
		추정사업이익률 {(사업의 추정순이익/사업 추정투입총비용)×100}	2% 이상	5% 이상	적합	3.96%
공공관점	발행의 적법성	• 행정절차 이행여부 (공청회, 시도 협의 등)			적합	
		• 발행한도액 - 주택사업, 토지개발사업 등 : 순자산의 4배 이내			적합	순자산의 0.68배
	발행의 타당성	• 정부정책 부합여부			적합	
		• 상환기간 및 기채시기의 적정성			적합	
		• 사업전망성(분양가능성)			적합	
		• 계획적인 채무관리계획 수립여부			적합	
	기타	• 원리금 상환 연체 여부 등 • 지자체 지원여부 • 사업수익의 공익목적 활용여부			적합	
		• 출자자본금(현물출자 등)의 적정성 • 기승인 공사채의 사용적정성(목적내사용) • 기 조건부 승인 공사채의 조건 이행현황			적합	

9 사업추진 기대효과

○ 생산유발효과 및 고용유발효과

	건설소요비용	유발계수	유발효과
생산유발효과	1,036억 원	2.222692	**2,304억 원**
고용유발효과	1,036억 원	10.564555명/십억 원	**1,095명**

※ 한국은행에서 2014년 5월 발표한 「2012년 산업연관표」의 건설부문 생산유발계수 및 고용유발계수를 적용

○ 지방재정 증대

- 개발사업지 내 인구의 유입으로 주민세·자동차세·담배소비세 등과 같은 지방세 수입 증대
- 부동산 관련 지방세(취등록세·재산세·도시계획세·종합토지세 등) 수입 증대
- 지방재정 기여 : 9억 원

○ 지역경제 활성화

- 새로운 상권 형성
- 건설시장, 자재시장 및 유관산업의 생산활동 촉진
- 개발이익 등의 관내 환류를 통한 역내 재투자

○ 도시공간의 지속가능한 발전 도모

- 광역교통 축 및 지역 내 간선시설 확충, 생활환경시설 확충
- 개발압력이 증대되고 있는 주변지역의 난개발을 방지하고 체계적 개발을 통해 도시공간의 지속가능한 발전을 도모

끝