

회의 자료

지역사업 타당성(사전검토) 방향

2016. 4.

김 찬 준

1. 지역사업 기획 및 타당성 조사

1. 기획보고서 작성 방향

□ 타깃 산업의 현황 및 정책 분석

- 국내외 시장규모, 국내 산업여건 및 기술경쟁력 현황, 정부 및 관련기업 정책방향 등을 타깃 산업 중심으로 상세히 기술
 - * 단순한 지역 및 산업에 대한 정형화된 자료를 나열하지 않고 타당성 검토와의 관련을 갖는 방향으로 작성

□ 타깃 산업의 여건 분석

- 타깃 산업의 지역산업 전체에서 차지하는 비중(중요도) 및 전후방 연관관계(산업생태계, 가치사슬체계 등) 분석
 - * 해당지역의 지역산업(주력, 협력, 연고(전통))과의 연계성과 정합성 중점으로 분석
- 사업 추진방향과 지역산업정책과의 부합성
 - * 기획보고서 상의 사업방향, 사업내용 등을 지역산업정책과 부합하여 작성

□ 사업 필요성 및 목표, 추진전략 설정

- 사업추진 필요성을 지역의 산업경쟁력 제고 및 중앙정부 및 지방정부 지원의 당위성 중심으로 제시
- 사업목표 및 연차별/단계별 목표, 추진전략 등을 체계적으로 도출
 - * 산업의 현 위치(As-Is), 해당 산업의 특성, 기술·시장동향, 경쟁력분석 등에 기초하여 정해진 기간 내 실현 가능한 발전목표(To-Be)를 설정하고, 이에 도달하기 위한 최적의 발전전략(산업발전경로)을 제시
- 사업 구성, 내용의 적절성 및 세부사업 도출과정의 구체화
 - * 지역기관·기업참여도, 사업규모, 사업비 투자 내역, 자원분담계획, 사업운영계획, 사업시행에 따른 위험요소, 사업추진의 기대효과 등 포함

□ 추진 체계 및 투자계획의 설정

- 사업운영 및 관리의 역할분담과 성과목표치 달성을 위한 모니터링, 피드백 등의 성과관계 체계를 구체적으로 제시
- 사업 투자계획을 세부사업별, 연차별/재원별로 상세하게 수립

2. 타당성 분석 방향

□ 지역산업 적합성 및 경제성 분석 등 2가지 대항목으로 분석하여, 분석 결과를 토대로 종합평가를 통해 사업추진의 타당성 도출

- 지역산업 적합성 분석은 '지역특화성', '정책적 타당성'으로 구성
 - * 지역 특화성 분석 : 국가적 차원 또는 지역적 차원 적절성 분석, 대상산업 육성 계획의 산업특성에 대한 적합성, 세부사업 구성 및 내용의 적절성 등
 - * 정책적 타당성 : 상위 및 관련 산업발전 계획과의 정합성, 정책 추진의 일관성, 지자체의 추진의지, 사업 추진상 위험요인, 지역균형발전 등의 측면에서 분석
- 경제성 분석은 '비용분석', '편익분석', '편익비용분석'으로 구성
 - * 비용분석 : 지역사업 유형별(인프라구축, 비R&D사업(기업지원 및 인력양성 등)) 특성에 따라 사업비를 구성하여 분석
 - * 편익분석 : 사업의 직접적인 편익인 시장파급만을 대상으로 분석
 - * 비용편익분석 : B/C비율이 1보다 크거나 같으면 경제성이 있는 것으로 판단
- 종합평가는 지역산업 적합성, 경제적 타당성 분석 결과를 종합하여 사업추진의 타당성 정도를 종합적으로 결론 도출
 - * AHP 분석기법을 통해 지역산업 적합성 및 경제적 타당성의 상대적 중요도, 정성적·정량적 분석결과 통합, 척도가 상이한 평가항목을 통합

3. 기획보고서 목차(안) 및 타당성 분석 주요 내용

기획보고서 목차	타당성 검토 내용
I. 사업의 배경 및 목적 1. 사업의 배경 및 필요성 2. 사업의 목적 3. 사업의 추진방법 및 체계	<input type="checkbox"/> 사업의 배경 및 필요성, 사업목적 등의 적절성 - 사업의 배경 및 목적, 추진방법을 논리적으로 제시하였는가?
II. 국내·외 ○○산업의 현황 및 정책 분석 1. 해외 ○○산업의 현황 및 트렌드 분석 (1) 세계 ○○산업 시장 규모 및 전망 (2) ○○산업 기술경쟁력 (3) 주요국별 ○○산업 육성정책 분석 2. 국내 ○○산업의 여건 및 정책 분석 (1) 국내 ○○산업 시장 규모 및 전망 * 국내 ○○산업 분류별 수요·공급 예측 내용 포함. (2) ○○산업 기술경쟁력 현황 분석 (3) 국내 ○○산업 육성 정책 분석 * 정부 및 주요 ○○ 기업의 정책 방향 (4) ○○산업 성장촉진 및 글로벌 경쟁력 강화를 위한 현 단계 한계점	<input type="checkbox"/> 대상 산업의 지역적 적합성 및 잠재력, 성장성 등 검토 (“π장” 부문의 검토내용과 동일) - 대상 산업의 세계 및 국내 시장규모 수준과 향후 발전 가능성은 높은가? - 세계최고수준에 대비하여 국내기술 수준은 어느 정도 인지? <input type="checkbox"/> 대상 산업의 산업육성 방향의 적절성 - 대상 산업의 국내외 육성방향의 차별성과 부합성 비교
III. 지역의 ○○산업 여건 분석 1. 지역의 ○○산업 현황 분석 (1) 지역의 ○○ 관련 산업 현황 분석 * ○○산업 생산 공급 능력, 산업단지, 관련 기관 분석 등 (2) 기업생태계 분석 및 가치사슬과 혁신자원 역량 분석 * 전후방 연관산업(기업) 현황, 모기업, 1차2차 등 하도급 업체 등 조달 체계 등 생태계 관련 분석 * 주요 성장동인 추출 2. 중앙 및 지방 정부의 ○○산업육성 정책 * 국고 지원 예산 사업 등 추진 현황	<input type="checkbox"/> 대상 산업의 지역적 적합성 - 기존산업 고도화, 경쟁력 강화 차원 또는 신산업 창출·육성 차원에서 사업추진의 필요성이 있는가? - 해당 지역산업이 지역잠재력과 혁신여건(기업, 연관기관 등)이 갖추어져 있는가? * 혁신센터, 시험분석시설 등 지역 여건(연관 시설)이 갖추어져 있는가? - 산업생태계(전후방 연관산업) 형성을 위한 대상 산업의 중요도가 높은가? - 해당지역의 지역산업(주력, 협력, 연고(전통))과의 연계성과 정합성이 높은가? <input type="checkbox"/> 사업의 추진방향과 지역산업정책(지역산업발전계획, 지역산업진흥계획 등)과의 부합성 - 산업부의 지역산업정책과 지역의 해당산업 중 장기발전 전략과의 관련성이 높은가? <input type="checkbox"/> 해당 사업의 내용의 소관 부처업무와의 부합성 <input type="checkbox"/> 해당 사업의 지역균형발전 부합성

기획보고서 목차	타당성 검토 내용
<p>3. 잠재력(SWOT) 분석 및 향후 추진과제 * 입지우위성 분석, 성장성 분석, 지역경제 기여도 분석 등</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 사업이 지역의 발전에 부합하는가? <input type="checkbox"/> 대상 산업의 잠재력 분석 <ul style="list-style-type: none"> - 입지우위성 및 지역경제 기여도를 타당한가? <input type="checkbox"/> 대상 산업의 지역적 성장성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업추진시 해당 산업의 수출입, 생산액(부가가치) 기여도가 높아질 수 있는가? - 해당 사업 추진이 관련 산업 발전에 기여하는가?
<p>IV. ○○산업의 지역R&D센터 구축 필요성 및 구축 방향 전략</p>	
<p>1. 지역R&D센터 구축의 필요성 및 타당성 (1) 국가적·지역적 필요성 (2) ○○산업 지역R&D센터 구축의 타당성 및 의의 * 국가와 지역의 ○○산업 수급 등 역할 분담 및 지역의 공급능력 등 클러스터, 생태계, 네트워크 관점에서 접근</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 사업추진의 필요성 <ul style="list-style-type: none"> - 지역산업육성을 위해 필요한가? - 사업의 목표와 내용을 등으로 고려했을 때 정부지원의 당위성이 있는가? <input type="checkbox"/> 사업추진의 시급성 <ul style="list-style-type: none"> - 시장의 선점 또는 기존산업 혁신 및 구조개선을 통한 경쟁력 강화 등 측면의 시급성이 있는가? - 지역인프라 등 사업여건의 성숙도를 고려한 사업추진의 시급성을 요하는가? - 해당 사업이 국가 중요 현안 지원 관련 사업이거나 의무이행이 필요한 사업으로 신속한 대응이 필요한 사업인가? - 사업추진이 지연될 경우 발생할 문제점이 있는가?
<p>2. ○○산업 지역R&D센터 구축 방향 및 세부 추진사업 도출 (1) 지역R&D센터 구축 방향 설정 기준 및 구축 방향 (2) 지역R&D센터 구축 특화분야 설정 1) 특화분야 설정 기준 2) 특화분야 선정(안) (3) 세부 추진사업 도출 및 과정 1) 추진 사업 도출 기준 및 절차 2) 도출 사업(안)의 수요 조사 및 의견 수렴 3) 추진 사업의 타당성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 사업 구성, 내용의 적절성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 구축방향이 적절하게 제시되었는가? - 세부사업 구성이 사업목표 달성에 적합하며 필요한가? * 사업 추진 필요성, 시급성, 중복성 등을 고려하여 세부사업 도출 - 사업내용이 구체적으로 제시되어 있는가? <input type="checkbox"/> 특화분야 설정 및 입지분석의 적절성 <ul style="list-style-type: none"> - 성장성, 생태계 형성, 지역차별성 등의 기준을 설정하여 특화분야를 설정하였는가? - 도시계획 등 연계하여, 교통접근성, 산업인프라, 센터구축 조성여건 등을 고려하여 입지를 선정하였는가?

기획보고서 목차	타당성 검토 내용
	<input type="checkbox"/> 수요조사 등 기업·기관의 참여정도 - 해당 사업의 수혜대상인 지역기관 및 기업에 대한 수요조사 등 체계적 사전절차를 통해 해당 사업이 기획되었는가?
3. ○○산업 지역R&D센터 비전 및 추진전략 (1) 비전 및 목표 (2) 추진전략 * 종합적/단계별 추진전략 제시	<input type="checkbox"/> 사업 비전 및 목표, 추진전략 설정의 적절성 - 사업목표 및 연차별/단계별 목표, 추진전략이 체계적으로 도출되었는가? - 사업비전, 사업목적, 사업목표, 연차별/단계별 목표가 명확히 제시되고 상호 유기적으로 제시되었는가?
4. ○○산업 지역R&D센터와 기존사업과의 유사·중복성 (1) 기존 사업과의 유사·중복성 여부 (2) 기존 사업과의 차별성 확보 여부	<input type="checkbox"/> 기존 사업과의 유사·중복성 여부 - 해당 사업과 유사중복 가능성이 있는 기존 사업과의 사업목적/지원대상/산업분야/추진방법 측면에서 유사·중복성이 없는가? <input type="checkbox"/> 기존 사업과의 차별성 확보 여부 - 사업목적, 지원대상, 추진방법, 기술분야 측면에서의 차별성의 논리적 근거가 있는가? - 현재 진행 중 또는 진행 예정인 유사 사업이 있는 경우, 해당 사업과 효율적으로 연계 및 협력할 수 있는 방안을 제시하였는가?
V. 세부 추진사업 1. △△사업(인프라사업) (1) 사업의 필요성 및 목적 (2) 사업 목표 및 기본구상 (3) 세부 사업 내용 (4) 추진전략(연차별, 종합적 제시) (5) 추진체계 및 방법 (6) 투자계획 * 사업(세부 사업별) 비용 산정 근거(연차별) 내용 포함. * 연차별, 국비·지방비·민자 매칭 제시 (7) 성과항목 및 기대효과 2. □□사업(기업지원서비스사업, 인력양성사업 등) * 위의 세부사업의 목차와 동일	<input type="checkbox"/> 사업 필요성, 추진전략 등의 적절성 검토 <input type="checkbox"/> (세부사업) 사업 구성·내용, 추진체계의 적절성 - 세부사업 목표와 기본구상이 적합한가? - 세부사업 내용이 구체적으로 제시되어 있는가? - 추진체계 설정 및 방법(기관별 역할분담 등)이 적절한가? - 성과항목 및 기대효과가 사업목표와 연관되어 적절히 제시되었는가? - 세부사업 투자계획이 적절한가? - 세부사업 항목별(장비비, 인건비, 운영비) 투자계획이 제시되어 있는가? <input type="checkbox"/> 해당 지방비의 매칭 규모 및 비율의 적절성
VI. 추진체계·성과관리계획 및 투자계획 1. 추진체계 및 성과관리체계	<input type="checkbox"/> 사업 규모의 적절성

기획보고서 목차	타당성 검토 내용
(1) 추진체계 (2) 성과관리계획 2. 투자계획 (1) 자원별 투자계획 기본방향 (2) 투자계획	<ul style="list-style-type: none"> - 사업규모(인프라 등 세부사업별 예산)가 적절한가? * 소요예산, 인력 및 시설·장비의 산출근거가 명확한가? <input type="checkbox"/> 사업추진체계 및 역할분담의 적절성 <ul style="list-style-type: none"> - 사업운영·관리계획, 성과관리(평가체계)계획이 적절한가? - 추진체계 설정 및 기관별 역할분담이 적절한가?
VII. 경제적 타당성 및 파급효과 분석 1. 경제적 타당성 분석(비용-편익분석) 2. 경제적 파급효과 분석(산업연관분석)	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 비용·편익(B/C)분석 <ul style="list-style-type: none"> - 비용 및 편익항목의 구성이 적절한가? - 비용편익분석을 통한 B/C 비율이 1보다 크거나 같은가? <input type="checkbox"/> 지역경제(일자리, 기업창출, 매출 등) 파급효과 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 사업유형을 고려한 경제적 파급효과가 발생가능한가?

2. 경제자유구역 사업성 검토서 작성 가이드라인

1. 사업성 검토서 작성 가이드라인

(1) 사업성 검토서 목차(안) 및 주요 검토 내용

검토서 목차(안)	사업성 검토 주요 내용
I. 개발계획의 개요	
1. 개발계획의 수립(변경)의 배경 및 필요성 2. 수립(변경)의 주요 사업내용	<input type="checkbox"/> 개발계획 수립(변경)의 배경 및 필요성, 사업내용 등
II. 사업시행자 이행능력	
1. 사업시행자의 시공능력 (1) 시공능력평가 (2) 유사사례 수행 및 컨소시엄의 적정성	<input type="checkbox"/> 시공능력 - 시공능력평가액(연평균 공사비 이상) - 시공업체의 유사사례 경험이 있는가? - 컨소시엄의 적정성 및 각 업체간의 기능과 역할이 분명한가?
2. 사업시행자 재무능력 (1) 차입금 상환능력 및 금융비용 지급여력 (2) 재무 레버리지	<input type="checkbox"/> 사업시행자 재무능력 - 이자보상배율(배), 부채상환계수가 높은가? - 부채비율, 총차입금의존도가 높은가?
III. 개발계획 및 관리운영계획의 적정성	
1. 개발계획의 적정성 (1) 개발계획 컨셉의 우수성 (2) 개발계획 전략의 적정성 (3) 토지이용계획의 적정성 (4) 기반시설계획의 적정성 (5) 전략부문별 개발계획의 적정성	<input type="checkbox"/> 개발계획 컨셉 - 구역 전체 개발방향과의 부합성 - 지구 여건.특성의 반영 적정성 - 개발계획 컨셉의 창의성 - 개발계획 컨셉의 차별성 <input type="checkbox"/> 개발계획 전략 - 추진전략의 적정성

검토서 목차(안)	사업성 검토 주요 내용
	<ul style="list-style-type: none"> - 단계별 추진전략의 적정성 - 개발방식 선택의 적정성 <input type="checkbox"/> 토지이용계획 <ul style="list-style-type: none"> - 기능별 양적규모의 적정성 - 기능별 배치의 적정성 - 인구수용규모의 적정성 - 주거시설조성 규모의 적정성 - 지구 개발컨셉과의 부합성 <input type="checkbox"/> 기반시설계획 <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설별 양적규모의 적정성 - 관계기관 협의 및 수용의 적정성 <input type="checkbox"/> 전략부문별 개발계획 <ul style="list-style-type: none"> - (수요대비) 전략시설별 양적규모의 적정성 - 지구 개발컨셉과의 부합성
<p>※ 구역 개발(변경)계획, 실시(변경)계획에 한함.</p> <p>2. 개발사업 관리·운영계획의 적정성</p> <p>(1) 사업운영계획의 적정성</p> <p>(2) 위험요인 관리계획의 적정성</p> <p>(3) 토지·시설의 관리·처분계획(분양계획)의 적정성</p> <p>(4) 홍보 및 마케팅 계획의 적정성</p> <p>(5) 보상계획 및 주민이주대책의 적정성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 사업운영계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사업방식의 적정성 - 개발사업 주체의 적정성 - 개발사업 추진절차의 적정성 - 사업운영계획의 적정성 <input type="checkbox"/> 위험요인 관리계획 <ul style="list-style-type: none"> - 위험요인 저감방안의 유효성 - 사업추진단계별 위험요인 관리방안의 적정성 <input type="checkbox"/> 토지·시설의 관리·처분계획(분양계획) <ul style="list-style-type: none"> - 토지 분양전략의 적정성 - 토지 분양전략의 차별성·전략성 - 토지 분양가격의 적정성 <input type="checkbox"/> 홍보 및 마케팅계획 <ul style="list-style-type: none"> - 홍보 및 마케팅 전략의 적정성 - 지구 개발컨셉과의 부합성 <input type="checkbox"/> 보상계획 및 주민이주대책 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보상방식의 적정성 - 자금조달계획 대비 보상계획의 적정성 - 이주대책 대상자 보상방법의 현실성

검토서 목차(안)	사업성 검토 주요 내용
IV. 사업비 산정 및 경제성 분석의 적정성	
1. 사업비 산정의 적정성 (1) 사업비 구성 및 산정의 적정성 (2) 사업비 세부내역별 비용의 적정성	<input type="checkbox"/> 사업비 산정 - 사업비의 구성 및 산정이 적정한가? - 사업비 세부내역(보상비, 조성비, 기반시설설치비, 시설부대경비 등)의 비용이 적정한가?
2. 수요 추정의 적정성 (1) 수요추정 과정 (2) 수요추정 결과	<input type="checkbox"/> 수요추정 - 세부 도입기능별로 각각 수요 추정을 하였는가? - 수요추정의 방법과 절차가 적합한가? - 추정된 수요의 결과와 세부계획간 정합성은?
3. 경제성 분석의 적정성 (1) 비용의 추정 (2) 편익의 추정 (3) 경제성 분석	<input type="checkbox"/> 경제성분석 - 경제성분석에 적합하게 비용이 설정되었는가? - 도입기능별로 적합한 편익항목 도출 여부는?
V. 사업의 수익성 평가	
1. 사업의 재무성 평가 (1) 비용 추정 (2) 수입 추정 (3) 재무성 평가	<input type="checkbox"/> 사업의 재무성 평가 - 사업 비용 추정(용지보상비, 조성공사비, 부대비 등)이 적절한가? - 비용 추정시 낙찰률을 적용하고, 정부 지원금 등을 고려하고 있는가? - 사업 수입 추정시 분양가격, 분양률, 분양대금 회수일정이 적절한가? - 비용과 수입의 현금흐름을 현재가치로 전환하여 비교하여 제시되어 있는가? - 재무성 분석지표로 수익성지수, 순현재가치, 내부수익률 값이 분명히 제시되어 있는가?
2. 재무안정성 평가 (1) 사업수행기관의 추가 자원조달 위험 (2) 분양가능성 평가	<input type="checkbox"/> 사업시행자 재무안정성 평가 - 사업의 현금흐름이 연도별로 제시되어 있는가? - 연도별 영업활동으로 인한 현금흐름(순현금유입)이 상환 원리금을 부담할 수 있는가? - 분양가격과 분양률을 고려하여 분양가능성이 적절한가?

(2) 검토서 작성 방식

I. 개발계획의 개요

1. 개발계획의 수립(변경)의 배경 및 필요성
2. 수립(변경)의 주요 사업내용

II. 사업시행자 이행능력

1. 사업시행자의 시공능력

(1) 시공능력평가

검토요령

시공능력평가

- 사업수행업체(건설업체)의 시공능력(공사실적, 경영상태, 기술능력, 신인도 등)을 종합적으로 평가
- 시공능력평가액이 경제자유구역개발계획에서 정한 연평균 사업비(보상비는 제외)를 최소한 이상인가?

$$\begin{aligned} \text{시공능력평가액} &= \text{공사실적평가액} + \text{경영평가액} \\ &+ \text{기능능력평가액} \pm \text{신인도 평가액} \end{aligned}$$

(2) 유사사례 수행 및 컨소시엄의 적정성

검토요령

□ 유사사례 수행 및 컨소시엄의 적정성

- 유사사례 수행 경험은 사업의 진행과 위험관리 등 시행착오를 최소한으로 관리할 수 있다는 점에서 중요한 항목으로 간주된다는 점에서 검토함.
- 시공업체의 컨소시엄은 상호간의 기능과 역할, 즉 업무분장의 적절한 배분으로 사업 수행의 효율성을 기할 수 있다는 점에서 검토

평가지표	착안사항
유사사례 경험(수행건수)	· 시공업체의 유사사례 경험이 있는가?(경험이 많을수록 좋음)
컨소시엄의 적절성	· 사업내용의 업무분장상 각 업체간의 기능과 역할이 분명하고, 이에 따른 컨소시엄이 구성되었는가?

2. 사업시행자 재무능력

(1) 차입금 상환능력 및 금융비용 지급여력

(2) 재무 레버리지

작성요령

□ 사업시행전 사업시행자의 재무능력 지표

- 사업시행자의 그 동안의 투자로 인해 현재의 재무상태가 얼마나 건전한 상태에 있는가를 검토
- 차입금 상환능력 및 금융비용 지급여력의 수치는 높을수록 양호
- 재무 레버리지의 수치는 낮을수록 양호
- 주요 재무비율 및 계산식

	비율	계산식
차입금 상환능력 및 금융비용 지급여력	이자보상배율(배)	(금융비용+세전계속사업이익)/금융비용
	부채상환계수(%)	$[(OCF+금융비용)/\{(전기단기차입금+전기유동성장기부채+당기단기차입금+당기유동성장기부채)\} \times 100$
재무 레버리지	부채비율(%)	(부채총계/자본총계)×100
	총차입금의존도(%)	(차입금/자산총계)×100

Ⅲ. 개발계획 및 관리운영계획의 적정성

1. 개발계획의 적정성 - 개발계획에 대한 정성적 평가

(1) 개발계획 컨셉의 우수성

검토요령

□ 개발계획 컨셉

- 지구 개발계획상의 기능 및 공간 배치가 해당 경제자유구역의 전체 개발방향에 부합하는지, 개발방향을 설정함에 있어서 해당 지구의 여건, 특성 등에 관한 기초자료가 적정하게 반영되었는지, 개발방향이 (여타 개발지구와 비교해 볼 때) 창의적이면서 차별성이 있는지 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 구역 전체 개발방향과의 부합성, 지구 여건·특성의 반영 적정성, 개발계획 컨셉의 적정성, 개발계획 컨셉의 차별성

(2) 개발계획 전략의 적정성

검토요령

□ 개발계획 전략

- 지구 개발의 조기 및 적기 이행을 위한 추진전략의 적정성, 단계별 추진전략의 적정성, 지구의 여건 및 특성을 고려한 개발방식 선택의 적정성 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 추진전략의 적정성, 단계별 추진전략의 적정성, 개발방식 선택의 적정성

(3) 토지이용계획의 적정성

검토요령

□ 토지이용계획

- 토지이용의 효율성 제고 차원에서 각종 도입 기능과 시설의 양적 규모, 배치 등이 합리적인지, 지구의 개발 컨셉.전략에 부합하는지 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 기능별 양적규모의 적정성, 기능별 배치의 적정성, 인구수용규모의 적정성, 주거시설조성 규모의 적정성, 지구 개발컨셉과의 부합성

(4) 기반시설계획의 적정성

검토요령

□ 기반시설계획

- 도시의 주민 생활 및 기능의 유지에 필요한 물리적 요소로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 다음의 시설에 관한 도입 규모, 배치 등의 적정성을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 기반시설별 양적규모의 적정성, 관계기관 협의 및 수용의 적정성

(5) 전략부문별 개발계획의 적정성

검토요령

□ 전략부문별 개발계획의 적정성

- 지구 개발계획의 유형(산업형, 관광형 등)에 따라 지구 개발목적 달성을 위한 특정 부문별 개발계획의 적정성을 정성적으로 평가
 - ※ (산업형) 산업유치계획, 외국인투자유치계획, 외국인정주여건 조성계획 등
 - ※ (관광형) 관광시설유치계획 등
- 세부 평가항목(착안사항) : (수요대비) 전략시설별 양적규모의 적정성, 지구 개발컨셉과의 부합성

2. 개발사업 관리·운영계획의 적정성

(1) 사업운영계획의 적정성

검토요령

□ 사업운영계획

- 지구별 여건·특성에 따른 수용 및 사용방식, 환지방식, 혼용방식 등 사업방식 선택의 적정성, 지구 개발사업의 종류, 규모 등과 공공기관, 민간기업, 민관합동(제3섹터) 등 개발사업시행사 유형 간의 부합성, 개발사업 시행과 관련한 용도별, 기능별 운영관리계획이 구체적이고 현실성이 있는가의 여부 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 사업방식의 적정성, 개발사업 주체의 적정성, 개발사업 추진절차의 적정성, 사업운영계획의 적정성

(2) 위험요인 관리계획의 적정성

검토요령

□ 위험요인 관리계획

- 개발 前단계(시장 및 입지 위험, 기획위험, 마케팅 위험 등), 개발 준비단계(입지 및 환경 위험, 개발사업 인허가 위험, 사업비 위험 등), 개발 단계(사업중단 위험, 현금흐름 위험, 사업연기 위험 등), 관리·운영 단계(주체간 개발이익 분배 관련 위험, 사고·재해에 따른 시설보상 위험 등) 등의 위험요인에 대한 대응계획의 적정성을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 위험요인 저감방안의 유효성, 사업추진단계별 위험요인 관리방안의 적정성

(3) 토지·시설의 관리·처분계획(분양계획)의 적정성

검토요령

□ 토지·시설 관리·처분계획(분양계획)

- 지구의 여건·특성, 대내외 부동산시장 경기 등을 고려한 토지 분양전략의 적정성, 용도별·기능별 토지 분양전략의 차별성·전략성 여부, 용도별·기능별 토지 분양가격의 (인근 경쟁지역 대비) 적정성 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 토지 분양전략의 적정성, 토지 분양전략의 차별성·전략성, 토지 분양 가격의 적정성

(4) 홍보 및 마케팅 계획의 적정성

검토요령

□ 홍보 및 마케팅 계획

- 개발 지구의 상품성 및 분양성 제고를 위한 홍보 및 마케팅 전략의 적정성, 개발 지구의 개발컨셉과 홍보·마케팅전략 간의 부합성 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 홍보 및 마케팅 전략의 적정성, 지구 개발컨셉과의 부합성

(5) 보상계획 및 주민이주대책의 적정성

검토요령

□ 보상계획 및 주민이주대책

- 보상방식(보상비 기준, 보상 절차, 보상비 지급방법, 보상 기간 등)의 적정성, 자금조달계획 대비 보상계획(연차별 보상비 지출계획)의 적정성 등을 정성적으로 평가
- 세부 평가항목(착안사항) : 보상방식의 적정성, 자금조달계획 대비 보상계획의 적정성, 이주대책 대상자 보상방법의 현실성

IV. 사업비 산정 및 경제성 분석의 적정성

1. 사업비 산정의 적정성

(1) 사업비 구성 및 산정의 적정성

검토요령

사업비 구성의 적정성

- 경제자유구역 개발에 필요한 다양한 사업비의 각 항목이 모두 구성되어 있는가를 점검

*경제자유구역개발지침의 조성원가 구성요소를 활용

*지구별 조성비용(용지비, 단지조성비, 공급시설공사비 등), 기본 인프라 구축비용(기반시설 설치비)

사업비 산정의 적합성

- 사업비의 산정이 경제자유구역개발지침에서 제시된 조성원가 산정원칙에 부합하는가를 검토

(2) 사업비 세부내역별 비용의 적정성

검토요령

보상비의 적정성

- 보상비 산정의 방법이 적합한가를 확인

*직접 감정평가, 약식 감정평가, 사업지 주변 보상자료 활용, 보상배율 적용방법 등

*보상배율 방법의 경우 기준 보상배율을 기준으로 검토(지역별·지목별 보상배율)

조성비의 적정성

- 유사사례 및 LH공사 사례와 비교하여 당 사업의 편차가 얼마나 적은가의 관점에서 검토

*단, 사업의 특수성을 충분히 반영하여 기준 단가 변동 필요

기반시설설치비의 적정성

- 도로업무편람 등에서 제시한 평균단가에 얼마나 근접한가를 검토하며 「도로업무편람」(국토부)을 활용(일반국도 건설 평균 단가(2013년 기준))

시설부대경비의 적정성

- 총사업비관리지침(기획재정부)에서 제시된 기준단가에 얼마나 근접한가의 관점에서 검토

예비비 산정의 적합성

- 예비비가 사업비의 10% 이내인가를 확인

2. 수요 추정의 적정성

(1) 수요추정 과정

검토요령

- 세부계획별 수요추정 여부
 - 도입기능별로 각각 수요를 추정하였는가를 확인
 - *도입기능 예시 : 산업 및 연구기능, 물류기능, 관광·위락기능, 국제업무 및 상업기능, 주거기능 등
 - *경제자유구역법(제6조)에서 규정하고 있는 개발계획을 수립하기 위해서는 각각의 계획별로 적합한 내용의 수요를 추정
- 수요추정 방법 및 절차의 적합성
 - 도입기능별로 각각 적합한 수요추정 방법을 적용하였는가를 검토
 - 수요추정 과정은 적합한가, 추정 과정에서 활용된 가정들은 적합한가 등을 분석
 - 수요창출의 시간적 단계를 충분히 고려하였는가(산업단지 경우 입주율 및 가동률)를 검토
 - 산업단지의 경우 단순 이전투자와 신규투자를 구분하고 있는지를 검토
 - 입주수요조사의 경우 목표 표본기업수가 충분한가?(예타기준 300개 이상) 표본 구성은 지역, 입지, 기업 등 특성을 고려하였는가를 확인
 - 수요추정에 활용된 자료는 충분한 근거를 가지고 있으며 적정한가의 관점에서 검토

(2) 수요추정 결과

작성요령

- 수요추정 결과의 합리성
 - 추정된 수요의 결과는 정성적 관점에서 합리적인가를 검토
- 추정 수요와 세부계획간의 정합성
 - 추정된 수요에 맞추어 토지이용계획을 수립하였는가를 검토

3. 경제성 분석의 적정성

(1) 비용의 추정

작성요령

□ 비용추정의 적절성

- 경제성 분석에 적합하게 비용이 추정되었는가를 검토
 - * 총사업비 외에도 편익의 창출과 연동된 추가적인 비용이 포함되어 있는가를 확인

경제성 분석의 비용 =
총사업비(공사비, 시설부대경비, 보상비, 예비비)
+ 추가적 경제적 비용(상부 건축물 비용, 기반시설설치비용(필요 시), 운영비)

(2) 편익의 추정

작성요령

□ 편익추정의 적절성

- 도입기능별로 적합하게 편익항목을 도출하였는가를 분석
- 편익의 추정 과정이 합리적이며 논리성이 충분한가를 검토
- 편익의 특성에 적합하게 추정방법을 적용하였는가를 검토
- 편익 추정에 필요한 각 계수들을 합리적으로 도출하였는가를 분석

(3) 경제성 분석

작성요령

□ 경제성분석 결과

- B/C분석이 예비타당성조사 기준에 적합하게 수행되었는가(사업기간 30년, 할인율 5.5% 등)를 확인
 - *비용 및 편익의 발생시기, 발생기간의 설정이 적합한가?
 - *B/C분석 결과가 사업 추진에 적합한가?(B/C비율 \geq 1)

V. 사업의 수익성 평가

1. 사업의 재무성 평가

(1) 비용 추정

검토요령

□ 비용 추정

- 사업에 소요되는 비용이 용지보상비, 조성공사비, 부대비 등으로 구분되어 연도별로 제시되어 있는지를 검토함.
- 비용 추정 과정에서 공사비에서 낙찰률을 적용하고, 정부 지원금 등이 있을 때 이를 고려하여 추정되어 있는지를 검토함.

$$\text{사업비} = \text{용지보상비} + \text{조성공사비(대지조성공사비, 기반시설공사비)} \\ + \text{부대비(조성부대비, 판매부대비)} + \text{예비비 등}$$

(2) 수입 추정

검토요령

□ 수입 추정

- 조성사업의 분양가격, 분양률, 분양대금 회수일정 등을 고려하여 분양수입이 연도별로 제시되어 있는지를 검토함.
- 분양수입의 경우 분양대금이 다년도에 걸쳐 실제로 회수되기 때문에 분양대금 회수일정을 고려하면 지연될 수 있어 실제 수입이 연도별로 제시되어야 함.

$$\text{분양대금 회수일정} = \text{분양시 10\%} + \text{2차년도 45\%} + \text{3차년도 45\% 등}$$

(3) 재무성 평가

검토요령

□ 재무성 평가

- 비용 흐름과 수입 흐름이 연도별로 제시되어 있는지, 그리고 그 값이 현재가치로 환산하여 제시되어 있는지를 검토함.
- 비용과 수입의 현재가치의 합을 비교하면 수익성지수와 순현재가치를 계산할 수 있으며, 비용과 수입의 흐름을 같게 하는 할인율을 찾아 내부수익률을 계산할 수 있음.
- 수익성지수가 1보다 크면 사업의 재무적 타당성이 있는 것으로 평가, 순현재가가치가 양의 값을 가지면 수익성 있는 것으로 평가.

$$\begin{aligned} \text{수익성지수} &= \left[\sum_{t=0}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} \right] \div \left[\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \right] \\ \text{순현재가치} &= \sum_{t=0}^n \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t}, \\ \text{내부수익률} &= \sum_{t=0}^n \frac{(R_t - C_t)}{(1+IRR)^t} = 0 \end{aligned}$$

2. 재무안전성 평가

(1) 사업수행기관의 추가 재원조달 위험

작성요령

□ 사업추진에 따른 추가 재원조달 위험

- 사업의 추진에 따른 현금흐름이 연도별로 제시되어 있는지를 검토
- 연도별로 사업수행기관의 영업활동으로 인한 순현금흐름이 상환 원리금을 초과하는지를 검토하여 부채상환계수가 1보다 적어 추가 재원조달 위험이 있는지를 검토
- 추가 재원조달 위험 측정 지표(부채상환계수) 및 계산식

비율		계산식
추가 재원조달 위험	부채상환계수(DSCR)	(영업활동 현금흐름)/(상환 원리금)

(2) 분양가능성 평가

검토요령

□ 분양가능성 평가

- 산업단지 등 조성사업의 분양가격과 분양률이 적정한지를 검토함.
- 분양가격이 인근의 유사단지와 비교하여 경쟁력을 확보할 수 있는가? 분양가격이 인근 유사단지에 비해 높으면 분양가능성이 약화됨.
- 분양률은 분양수요에 대한 검토항목으로서 인근 유사 단지를 참조하여 연도별 분양률을 추정함. 분양률 즉 분양수요가 높을수록 양호함.

분양가격 = 인근 유사 단지에 낮을수록 분양 가능성이 높아짐.

분양률 = 분양수요(분양률)가 높을수록 분양가능성이 높아짐.

2. 사업성 검증 방식

(1) 사업시행자 이행능력

- 사업시행자의 이행능력은 사업 수행 경험 및 시공능력과 사업수행 컨소시엄의 적정 등 시공능력 측면과 해당 기관(또는 기업)이 그 동안의 투자로 인해 현재의 재무상태가 얼마나 건전한 상태에 있는가로 재무적 건전도 측면으로 구분
 - 시공능력측면은 사업수행업체(건설업체)의 시공능력을 공사실적, 경영상태, 기술능력, 신인도 등을 종합적으로 평가하는 것을 의미
 - 재무건전도 측면은 사업시행전에 사업시행자는 지급능력 및 상환능력, 안정성, 효율성, 수익성 등 투자의 안정성을 사전에 확인하는 내용임.
 - 평가지표별 착안사항

평가항목	평가지표	착안사항
이행능력 평가	시공능력평가(평가액 기준)	· 시공능력평가액이 경제자유구역개발계획에서 정한 연평균 사업비(보상비는 제외)보 최소한 이상인가?
	유사사례 경험(수행건수)	· 시공업체의 유사사례 경험이 있는가?
	컨소시엄의 적절성	· 사업내용의 업무분장상 각 업체간의 기능과 역할이 분명하고, 이에 따른 컨소시엄이 구성되었는가?

● 평가기준

평가항목	평가지표	하	중	상	평가방법
이행능력 평가	시공능력평가(평가액 기준)	(시공능력평가액/연평균 사업비)×100 (100)	(시공능력평가액/연평균 사업비)×100 (100~150)	(시공능력평가액/연평균 사업비)×100 (150이상)	정량적 평가
	유사사례 경험(수행건수)	1건	2~4	5건 이상	
	컨소시엄의 적절성				정성평가

■ 사업시행전 사업시행자의 재무능력 지표

- 사업시행자의 이행능력을 검증하기 위한 재무비율과 산식은 아래 표와 같으며, 이는 해당 기관(또는 기업)이 그 동안의 투자로 인해 현재의 재무상태가 얼마나 건전한 상태에 있는가를 나타냄.
- 주요 재무비율 및 계산식

비율		계산식
차입금 상환능력 및 금융비용 지급여력	이자보상배율(배)	(금융비용+세전계속사업이익)/금융비용
	부채상환계수(%)	$[(OCF+금융비용)/\{(전기단기차입금+전기유동성장기부채+당기단기차입금+당기유동성장기부채)/2+금융비용\}]\times 100$
재무 레버리지	부채비율(%)	(부채총계/자본총계) $\times 100$
	총차입금의존도(%)	(차입금/자산총계) $\times 100$

■ 재무비율 평가기준

- 4개 비율(지표)에 대한 평가기준은 다음과 같으며, 각 비율별로 3개 구간으로 평가한 후 이를 종합평가하는 방식
- 재무비율 평가기준

비율		하	중	상	지표의 의미
차입금 상환능력 및 금융비용 지급여력	이자보상배율(배)	1.5배이하	1.5-3배	3배이상	높을수록 양호
	부채상환계수(%)	30%이하	30-60%	60%이상	높을수록 양호
재무 레버리지	부채비율(%)	200%이상	200-150%	150%이하	낮을수록 양호
	총차입금의존도(%)	40%이상	40-30%	30%이하	낮을수록 양호

(2) 개발계획 및 관리운영계획의 적정성

1) 개발계획의 적정성

■ 개발계획 컨셉의 우수성, 개발계획 전략의 적정성, 토지이용계획의 적정성, 기반시설계획(교통시설·처리계획, 공간시설계획, 공급시설계획, 공공·문화체육시설계획, 보건의료·교육·복지시설계획, 방재시설계획, 환경기초시설계획, 도시경관계획, 정보화계획 등)의 적정성, 경제자유구역 개발목적 달성을 위한 전략부문별 개발계획(산업유치계획, 외국인투자유치계획, 외국인정주여건 조성계획 등)의 적정성 등을 전문가의 정성적 판단에 따라 종합 평가

- 검토항목 및 세부검토항목에 대한 가중치는 AHP기법을 활용하여 산정
- 개발계획 적정성의 종합평가점수

검토항목	세부항목	평가등급 (상, 중, 하)	평가점수 (3/2/1) (A)	항목별 가중치 (B)	종합점수 (A×B)
개발계획 컨셉의 우수성	구역 전체 개발방향과의 부합성 지구 여건·특성의 반영 적정성 개발계획 컨셉의 창의성 개발계획 컨셉의 차별성				
개발계획 전략의 적정성	추진전략의 적정성 단계별 추진전략의 적정성 개발방식 선택의 적정성				
토지이용계획의 적정성	기능별 양적규모의 적정성 기능별 배치의 적정성 인구수용규모의 적정성 주거시설조성 규모의 적정성 지구 개발컨셉과의 부합성				
기반시설계획의 적정성	기반시설별 양적규모의 적정성 관계기관 협의 및 수용의 적정성				
전략부문별 개발계획의 적정성	(수요대비) 전략시설별 양적규모의 적정성 지구 개발컨셉과의 부합성				
개발계획 적정성의 종합평가점수				(100%)	Σ(A×B)

2) 개발사업 관리운영계획의 적정성

■ 사업운영계획, 위험요인 관리계획(특히 사업이행 보증방안), 토지·시설의 관리·처분계획(분양계획), 홍보 및 마케팅 전략, 보상계획 및 주민이주대책 등의 적정성을 전문가의 정성적 판단에 따라 종합 평가

● 검토항목 및 세부검토항목에 대한 가중치는 AHP기법을 활용하여 산정

● 개발사업 관리운영계획 적정성의 종합평가점수

검토항목	세부항목	평가등급 (상, 중, 하)	평가점수 (3/2/1) (A)	항목별 가중치 (B)	종합점수 (A×B)
사업운영계획의 적정성	사업방식의 적정성				
	개발사업 주체의 적정성				
	개발사업 추진절차의 적정성				
	사업운영계획의 적정성				
위험요인 관리계획의 적정성	위험요인 저감방안의 유효성				
	사업추진단계별 위험요인 관리방안의 적정성				
토지·시설의 관리·처분계획(분양 계획)의 적정성	토지 분양전략의 적정성				
	토지 분양전략의 차별성·전략성				
	토지 분양가격의 적정성				
홍보 및 마케팅 계획의 적정성	홍보 및 마케팅 전략의 적정성				
	지구 개발컨셉과의 부합성				
보상계획 및 주민이주대책의 적정성	보상방식의 적정성				
	자금조달계획 대비 보상계획의 적정성				
	이주대책 대상자 보상방법의 현실성				
개발사업 관리운영계획 적정성의 종합평가점수				(100%)	Σ(A×B)

(3) 사업비 산정 및 경제성 분석의 적정성

■ 사업비 산정 및 경제성 분석의 적정성은 ①사업비 산정의 적합성, ②수요추정의 적정성, ③ 경제성 분석으로 구분

■ 사업비 산정의 적합성

● 평가지표별 착안사항

평가항목	평가지표	평가기준 및 착안사항
사업비 산정	사업비 구성의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 사업비의 각 항목이 모두 구성되어 있는가? *경제자유구역개발지침의 조성원가 구성요소를 활용 *지구별 조성비용(용지비, 댐지조성비, 공급시설공사비 등), 기본 인프라 구축비용(기반시설 설치비)
	사업비 산정의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> · 사업비의 산정이 경제자유구역개발지침에서 제시된 조성원가 산정원칙에 부합하는가?
	보상비의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 보상비 산정의 방법이 적합한가? *직접 감정평가, 역식 감정평가, 사업지 주변 보상자료 활용, 보상배율 적용방법 등 · 보상배율 방법의 경우 기준 보상배율에 근접한가?
	조성비의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 유사사례 및 LH공사 사례와 비교하여 당사업의 편차가 얼마나 적은가? *단, 사업의 특수성을 충분히 반영하여 기준 단가 변동 필요
	기반시설설치비의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 도로업무편람 등에서 제시한 평균단가에 얼마나 근접한가?
	시설부대경비의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 총사업비관리지침에서 제시된 기준단가에 얼마나 근접한가?
	예비비 산정의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> · 예비비가 사업비의 10% 이내인가?

● 평가기준

평가항목	평가지표	하	중	상	평가방법
수요추정	사업비 구성의 적정성				정성평가
	사업비 산정의 적합성				정성평가
	보상비의 산정의 적정성 (보상배율 활용 경우)	방법 미활용 (기준배율±10% % 초과)	기타 방법 활용 (기준배율 ±10% > 사업 배율 > 기준배 율±5%)	직접 감정평가 활용 (기준배율±5% 이내)	정성평가 · 적합한 방 법론 사용 여부 *기준시가 활 용시 보상배 율 편차 활용
	조성비의 적정성	기준단가±10% % 초과	기준단가 ±10% > 사업 단가 > 기준단 가±5%	기준단가±5% 이내	*사업의 특수 성이 있을 경 우 이를 감안 하여 기준단 가 조정
	기반시설설치비의 적정성	기준단가±10% % 초과	기준단가 ±10% > 사업 단가 > 기준단 가±5%	기준단가±5% 이내	상동
	시설부대경비의 적정성	기준단가±10% % 초과	기준단가 ±10% > 사업 단가 > 기준단 가±5%	기준단가±5% 이내	상동
	예비비			10% 이내	사업비 합계 액의 10% 이 내

■ 수요 추정의 적정성

● 평가지표별 착안사항

평가항목	평가지표	착안사항
수요추정	세부계획별 수요추정 여부	<ul style="list-style-type: none"> · 도입기능별로 각각 수요를 추정하였는가? *도입기능 예시 : 산업 및 연구기능, 물류기능, 관광·위락기능, 국제업무 및 상업기능, 주거기능 등
	수요추정 방법 및 절차의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> · 도입기능별로 각각 적합한 수요추정 방법을 적용하였는가? · 수요추정 과정은 적합한가? 추정 과정에서 활용된 가정들은 적합한가? · 수요창출의 시간적 단계를 충분히 고려하였는가(산업단지 경우 입주율 및 가동률)? · 산업단지의 경우 단순 이전투자자와 신규투자를 구분하고 있는가? · 입주수요조사의 경우 목표 표본기업수가 충분한가?(예타기준 300개 이상) 표본 구성은 지역, 입지, 기업 등 특성을 고려하였는가? · 수요추정에 활용된 자료는 충분한 근거를 가지고 있으며 적정한가?
	수요추정 결과의 합리성	<ul style="list-style-type: none"> · 추정된 수요의 결과는 합리적인가?
	추정 수요와 세부계획간의 정합성	<ul style="list-style-type: none"> · 추정된 수요에 맞추어 토지이용계획을 수립하였는가? *토지이용계획 예시 : 주택건설용지(공동주택용지, 단독주택용지), 근린생활시설용지, 상업시설용지, 업무시설용지, 주상복합용지, 산업시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지, 관광시설용지, 위락시설용지, 공공시설용지(도로, 공원, 녹지, 하천, 학교, 유수지, 공공공지, 광장, 하수도시설 등)

● 평가기준

평가항목	평가지표	하	중	상	평가방법
수요추정	세부계획별 수요추정 여부				정성평가
	수요추정 방법 및 절차의 적합성				정성평가
	수요추정 결과의 합리성				정성평가
	추정 수요와 세부계획간의 정합성				정성평가

■ 경제성 분석의 적정성

● 평가지표별 착안사항

평가항목	평가지표	착안사항
경제성분석	비용 추정의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> 경제성 분석에 적합하게 비용이 추정되었는가? *총사업비 외에도 편익의 창출과 연동된 추가적인 비용이 포함되어 있는가?
	편익 추정의 적절성	<ul style="list-style-type: none"> 도입기능별로 적합하게 편익항목을 도출하였는가? 편익의 추정 과정이 합리적인가? 편익의 특성에 적합하게 추정방법을 적용하였는가? 편익 추정에 필요한 각 계수들을 합리적으로 도출하였는가?
	경제성 분석 결과	<ul style="list-style-type: none"> B/C분석이 예비타당성조사 기준에 적합하게 수행되었는가(사업기간 30년, 할인율 5.5% 등)? 비용 및 편익의 발생시기, 발생기간의 설정이 적합한가? B/C분석 결과가 사업 추진에 적합한가?(B/C비율 ≥ 1)

● 평가기준

평가항목	평가지표	하	중	상	평가방법
경제성 분석	비용의 추정				정성평가
	편익의 추정				정성평가
	경제성 분석 결과	B/C비율 < 0.75	$0.75 \leq$ B/C비율 < 1	B/C비율 ≥ 1	B/C비율

(4) 수익성 평가 (재무적 적절성)

■ 수익성 평가 또는 재무적 타당성 평가는 사업자체의 재무성 평가와 재무안정성 평가로 구성

- 사업의 재무성 평가는 수익성 지표로 평가
- 재무안정성 평가는 사업추진기관의 추가 자원조달 위험과 분양가능성을 평가

■ 수익성 평가 종합

평가기준	측정항목		측정산식	등급
재무성 평가	순현재가치		$\sum_{t=0}^n \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t}$	상 : 양(+) 중 & 하 : 기준제시 불가
	내부수익률		$\sum_{t=0}^n \frac{(R_t - C_t)}{(1+IRR)^t} = 0$	상 : 할인율 이상 중 & 하 : 기준제시 불가
	수익성지수		$\left[\sum_{t=0}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} \right] \div \left[\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \right]$	상 : 1 이상 중 : 0.85-1미만 하 : 0.85 미만
재무성 안정성 평가	추가 자원조달 위험	부채상환계수 (DSCR)	(영업활동 현금흐름)/(상환 원리금)	상 : 1 이상 중 : 0.75-1 미만 하 : 0.75 미만
	분양 가능성	분양가격	정성적 평가	상 : 인근지역 보다 저렴 중 : 인근지역 유사 하 : 인근지역 보다 고가
		분양률	분양수요 정성적 평가	상 : 인근지역 보다 양호 중 : 인근지역 유사 하 : 인근지역 보다 지연