

설계자	확인자	설계년월일	2019.02. .

베트남 하노이 농수산물 복합도매시장 개발사업  
타당성조사

## 과업지시서

한국해외인프라도시개발지원공사

# 목 차

I. 과업지시서.....	1
1. 개요.....	1
2. 과업기간.....	1
3. 과업내용.....	1
4. 과업의 일반원칙.....	6
5. 과업수행 방법.....	8
6. 과업성과품 제출.....	9
7. 보안대책.....	10
II. 예정공정표.....	11

# I. 과업지시서

## 1. 개 요

□ 과업명 : 베트남 하노이 농수산물 복합도매시장 도시개발사업 타당성조사

### □ 과업목적

- 베트남 하노이 농수산물 복합도매시장 개발사업은 하노이시 중심가에서 동측 직선거리 10km에 위치한 잘람현(Gia Lam)의 55ha (16만6천평) 규모 부지에 복합도매시장(도매시장 및 물류시설·지원시설 용지) 토지조성과 도매시장 경매동을 신축·운영·유지관리 하는 사업임
  - 한국형 복합도매시장을 건설하여 농수산물의 위생 및 안전성을 제고하고, 농수산물 가격을 안정화를 통하여 생산자 및 소비자 보호에 기여하고자 함
- 이에 따라, 사업주가 기 수행한 대상사업의 사업환경 및 수요조사, 개발방향 검토를 바탕으로 기술, 재무(가치평가 포함) 타당성 검토를 수행하여 투자 의사결정에 요구되는 사업의 수익성 및 리스크를 진단하고 사업주의 최종 투자 의사 결정, 베트남 정부 및 사업 참여사와의 협의를 위한 기본 자료로 활용하는데 그 목적이 있음

2. 과업기간 : 계약일로부터 120일

## 3. 과업내용

### 1) 사업여건 분석 <사업주 수행>

- 사업개요
  - 추진배경, 사업개요 (규모, 입지, 기간 등), 추진경위 분석
- 사업환경 분석
  - 사업대상국의 인구, 주요 도시, 문화 등 전반적 현황을 조사
  - 사업대상국의 국가 관련기관 등을 통해 산업 및 경제현황 자료를 조사하며 주요경제지표, 주요 산업정책 등을 분석
  - 사업대상지 주변의 사회경제적 현황을 조사

- 신설 도매시장 운영환경 분석
  - 기존 베트남 도매시장 운영현황 분석(공급체계, 위치, 규모, 거래량 등)
  - 기존 베트남 도매시장에서 신규 도매시장으로 이전 규모 예측
    - \* 거래량, 신설 도매법인 개소 등
  - 신규 도매시장으로 이전 촉진을 위한 인센티브 제공 방안 수립
- 사업대상국의 외국인 투자환경 및 관련 법률 분석
  - 본건 사업구조와 관련한 사업대상국의 외국인 투자에 대한 조건, 권한, 제약 등 재무적 투자자 관점에서의 투자관련 법률검토
  - 사업대상국의 유통, 물류 관련, BTO(BOT) 관련 법률을 중심으로 투자 조건, 권한, 제약 등을 검토
  - 사업대상국의 본 사업 관련 각종 지원사항 검토
  - 국/내외 과소자본세제, 외환, 차입규제 등 자본구조에 대한 제약조건

## 2) 재무분야 사업타당성 분석

### □ 사업구조 분석

- 사업주가 제시하는 사업구조에 대한 검토
  - 사업주가 수립한 자본구성 검토시 고려사항 제시
  - 사업주가 수립한 특수목적법인(SPC) 검토시 고려사항 제시
- 단지 조성 후 분양에 관한 사항
  - 사업주가 제시하는 분양방법에 대한 적정성 비교·검토
  - 베트남 법령에 근거한 물류·상업용지 등 분양계획의 적정성 검토 (근거법령, 용도별 처분방법(경쟁입찰, 추첨 등), 매각기준 검토 등)
- 경매동 운영·관리에 관한 사항
  - 사업주가 제시하는 경매동 운영·관리 방안의 베트남 법령 부합여부 검토
- 조달계획 검토
  - 사업주가 제시하는 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 예비재원 조달 계획의 적정성을 검토

### □ 수요 및 시장성 분석

- 수요 추정 보고서(사업주 제공)의 주요 내용 검토
- 대상지 여건 등을 고려한 용도별 적정시설규모 제시

- 진행 중인 개발사업을 고려한 대상지 및 주변지역 토지용도별 시장수요 분석
  - 도입기능별 대상지와 인근 지역과의 경쟁구조 분석을 통해 대상지의 용도별 수급권 범위 분석
- 분양 시장 현황분석 및 토지용도별 적정 분양가 산정
  - 인근 지역 분양가 조사

#### □ 재무모델 작성

- 투자 의사결정 지원을 위한 재무모델 작성
  - 시나리오 분석, 민감도 분석, 스트레스 테스트 결과 값을 유연하게 구성할 수 있도록 재무모델 구성
  - 투자자(컨소시엄)별 지분 비율, CAPEX(사업투자비), 운영기간 중 연도별 OPEX(운영비), 금융조달 이자율 등 주요 가정사항을 필요에 따라 유연하게 구성할 수 있도록 재무모델 구성
  - 현지 법인세, 부가세 등 본 사업 관련 주요세제 반영(세금면제 조항 검토 등)

#### □ 추정수입 및 운영비 검토

- 추정 매출액 산정
  - 시장분석 보고서(사업주 제공) 고려
  - 베트남의 물류환경변화 및 농축수산물 유통구조에 대한 분석내용 고려
  - 사업대상지 주변의 물류현황 및 경쟁 시설계획 고려
  - 향후 베트남 인구 및 경제성장률 등을 고려한 본 사업의 매출액 추정
- 추정 운영비용 산정
  - 사업주는 시설 운영과 관련한 운영계획 자료를 제출하고 사업성 분석 기관은 이의 적정성을 검토
  - 사업주가 제시하는 운영인원, 운영관리, 유지보수 계획 등 검토

#### □ 재무타당성 분석

- 사업수지 및 기간별 현금흐름 추정 등 추정재무제표 작성
- 현금흐름 안정성 및 투자수익성 검토 (DSCR, IRR, NPV 등)
  - 수익성지표 및 안정성지표 분석
- 기회 및 위험요소 분석 및 대응방안 검토
- 민감도 및 시나리오 분석

- 차입방식, 차입조건 상세화
- 자금조달 시나리오 분석(재원조달 구조 변경, 재원별: 외국자본, 국내자본 등)
- 주요 변수에 대한 민감도 분석(사업비, 운영비, 이자율, 환율, 자금조달 등)

#### □ 사업위험 분석

- 시행사 위험(인허가, SPC 설립 및 출자, 과실송금 등) 분석
- 투자 회수전략 수립 시 통화간 환율변동에 따른 리스크 헷지방안
- 주요 리스크에 대한 민감도 분석(정량적)
- 예상 시나리오와 다를 경우 대응방안 검토
  - 리스크 조치계획(Risk Management Plan) 수립

#### 3) 법률 검토 <사업주 수행>

- 외국인 투자자의 베트남 진출 시 법률적 고려사항 검토(사업 추진절차)
- 단지 조성 후 분양에 관한 법률적 검토
- 사업추진 관련 인허가 기관과의 협약(안) 등에 대한 검토
  - 사업 인허가 등 주요 협약(안) 등에 대한 법적·상업적 검토  
(정부의 사업/수익보증, 인허가/승인절차 간소화 등)
  - 인허가 관련 문건의 적정성 검토

#### 4) 기술분야 사업타당성 분석

##### □ 개발여건 분석

- 관련 계획 및 법령 분석
  - 사업대상지 기본구상에 필요한 주변환경 및 계획구역 내 조건분석
  - 농수산물센터 관련 상위계획 및 관련 계획 분석
  - 도시개발 관련 법령 조사 분석 및 시행 절차 검토
- 종합분석
  - 사업대상지 현황 및 개발여건 분석을 바탕으로 SWOT 분석 등 실시
  - 종합 분석 자료를 바탕으로 개발 방향 설정 시 활용 가능한 방안 제시

## □ 기본구상 및 개발계획 수립

- 개발목표 및 전략
  - 대상지역 일원의 개발 잠재력 및 종합분석을 통하여 경제적, 환경적, 공간적 측면에서 대상지 조성을 위한 기본방향 설정
- 토지이용계획 수립
  - 수요분석을 토대로 토지이용계획(개발구상안) 분석 및 대안수립
  - 개발밀도, 용도배분, 가로망계획(진출입로), 경제성 등을 고려하여 합리적이고 경제적인 최상의 대안을 제시
- 주요 인프라 공급 및 관련 계획 수립
  - 사업지구 외 도로, 상하수도 등 상위계획을 고려한 기반시설 설치계획 수립
  - 공급처리시설 계획 (상수·오수·우수·전력·통신 등 공급 계획)
  - 지구 내 하천 주변 제방 활용 계획
  - 친환경 계획 및 재해예방 저감대책 수립
- 농수산물 도매시장 배치계획 수립
  - 물류동선과 향후 운영 등을 고려한 합리적인 농수산물 도매시장 및 관련시설의 배치계획 수립

## □ 사업비 산정

- 합리적인 사업비 산정
  - 사업비 산정은 공사비(도매시장 조성), 건축비(농수산물 도매시장 및 지원시설 등) 등으로 구분하여 사업비 산출
  - 지구외 도로, 상하수도 등 상위계획을 고려한 본 사업구역의 기반시설 소요재원 검토
  - 단지 진입도로 등 지구 외 기반시설의 경우 설치 주체 및 소요사업비, 조성시기 파악
  - 사업비 산정을 위해 토지이용계획상 부지별로 건축개요를 작성하여 건축비 산정(건축공사가 필요한 부지에 한함)

#### 4. 과업의 일반원칙

##### □ 자료활용

- 시장조사와 관계문헌은 국내 기존자료는 물론 외국의 자료를 충분히 수집하여 활용하여야 하며, 통계 등을 반영할 경우 공신력 있는 기관의 자료를 활용하여야 함
- 본 과업수행을 위해 공공기관, 전문연구기관의 보고서, 각종 행정통계 등을 사용하는 경우에는 반드시 그 출처를 명시해야 함

##### □ 과업수행원칙

- 최종낙찰자(이하 ‘과업수행자’)는 과업수행 상의 주요사항과 본 지침에 명시되어 있지 않은 사항은 감독관과 사전에 협의하여 결정함
- 본 과업수행 시 세부 추진일정 및 자료협조 등 관련기관의 협조가 필요한 경우에는 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업의 수행상 시장, 법률, 기술, 수요 등 외부전문기관에 위탁하여 연구를 수행할 경우 위탁범위 및 내용, 위탁금액, 위탁의 필요성, 수탁자 선정의 적정성 등을 명시하여 발주처의 승인을 받아 시행해야 함
- 외부업무위탁을 수행하는 기관을 포함하여 과업 수행과정에서 발생하는 제반 안전사고의 책임 및 행정적·기술적 제비용과 문제처리는 과업수행자(계약상대자, 외부전문기관 포함)가 부담해야 함
- 과업수행자는 수행연구자별 세부 업무범위 등을 정하여 발주처와 협의를 통해 최종확정함

##### □ 과업의 변경

- 계약 후 과업지시서 및 설계예산내역서의 내용은 계약당사자 간 합의에 따라 변경할 수 있으며, 과업수행 중 여건변화, 과업 내용의 추가 등으로 발주처가 필요하다고 인정할 때에는 과업 범위 및 내용 등을 변경할 수 있음
- 본 과업에 대하여 부득이한 사유로 과업기간을 연장할 필요가 있을 때는 발주처의 사전승인을 받아 연장할 수 있음
- 기타 과업지시서 및 설계예산내역서의 해석상 의문이나 문제가 있을 때는 당사자가 협의하기로 하며 협의가 안 될 때는 관련 규정에 따름

## □ 일반조건

- 과업진행에 대하여 발주처의 설명요구가 있을 때는 과업책임자와 책임연구원이 참석하여 과업내용을 설명하고 발주처의 수정 지시사항을 성실히 이행해야 함
- 각 부문별 과업 항목은 각 세부항목별로 수행일정 계획서를 작성하여 감독관에게 승인을 받고 계획에 따라 추진해야 함
- 본 과업수행 과정에서 취득한 제반자료와 정보에 대하여는 과업수행의 전후를 막론하고 임의로 사용하거나 누설하여서는 아니 되며, 임의유출에 대한 손해배상 등의 제반책임은 과업수행자가 짐
- 과업수행 상 경비는 계약된 범위 내에서 사용하고 초과 사용하는 경우 과업수행자가 부담함
- 기타 과업의 일반지침에 명기되지 않은 사항은 관계규정이 정하는 바에 따르되 주요사항은 발주처의 지시에 따라야 함

## □ 특별조건

- 본 과업수행과 관련하여 제3자의 특허권 또는 저작권을 침해하였을 경우 모든 책임은 과업수행자가 부담하며, 과업수행의 성과품은 발주처가 소유함
  - ※ 발주처는 과업수행자의 동의 없이 성과품을 사업주에게 제공할 수 있음
- 사전승인을 득한 연구인력으로 과업을 수행하며, 변경할 경우, 기존 인력보다 업무수행역량이 높은 자로 한정하며, 발주처의 사전승인을 받아야 함

## □ 성과물 작성

- 사용되는 용어는 한글로 통일성 있게 작성하며, 전문용어는 ( ) 안에 한자 또는 영문으로 표기하며, 교육부제정 한글맞춤법 및 외래어 표기법에 따라야 함
- 작성된 최종보고서 원안은 발주처의 승인을 받아야 하고, 이에 필요한 자료제출 및 보충설명요구가 있을 때는 이에 응하여야 하며, 그 결과 성과품이 과업지시서 내용과 상이 또는 미흡하여 발주처에서 보완을 요구할 경우에는 즉시 보완하여 계약기간 내에 인쇄·납품해야 함
- 성과품에 대한 작성방법, 양식, 활자크기, 지질 및 표지색 등에 대해서는 감독관과 협의·결정해야 함
- 공정보고, 현지조사, 착수보고, 중간보고, 최종보고 등 과업수행자가 감독관에게 제출하는 모든 보고 및 관련자료는 서면과 전자파일로 제출해야 함

- 과업수행자는 본 과업목적을 달성할 수 있도록 사업주로부터 <사업주 수행> 과업(해당 시)의 결과물을 제공받아 과업내용 전체를 아우르는 최종 성과물을 작성하여야 함. 이를 위한 세부 방안은 감독관 및 사업주와 협의하여 결정함

※ <사업주 수행> 과업에 대해서는 사업주가 책임을 지고 수행

## □ 기 타

- 과업수행자는 발주처가 과업지시서의 범위 내에서 세부적으로 지시하는 사항에 대하여 이를 준수해야 함
- 용역성과보고서 등 관련문서는 보안관계 제 규정을 준수하여 사전에 보안성을 면밀하게 검토하여야 함
- 과업수행자는 과업의 수행 중 발생한 각종 자료와 성과품을 용역 준공 시에 전부 납품하여야 하며, 성과품은 발주처의 승인 없이는 추가로 인쇄할 수 없음

## 5. 과업수행 방법

### □ 전문가 자문

- 본 과업내용 관련 기관의 실무책임자 또는 외부전문가 중에서 선정하여 중간보고서 제출 전, 최종보고서 제출 전 등 2회 이상 자문회의(또는 토론회, 워크숍) 계획을 수립하여 감독관의 승인을 받고 실시하여야 함

### □ 현지조사

- 사업대상국의 인문, 자연, 경제 및 법률 및 사업환경 조사 등 내실 있는 과업수행을 위해 사업대상국 현지조사를 실시해야 함
- 과업수행자는 조사지역 및 일정, 조사자(과업책임자 및 참여연구원, 위탁 외부전문기관 포함) 등 해외조사계획을 감독관의 사전 승인을 받고 실시함
- 과업수행자는 해외조사 종료 후 7일 이내에 조사 관련 활동 내역 등 조사결과를 보고하여야 함

### □ 공정보고 및 추진현황 회의

- 매월 말 기준으로 과업의 추진상황을 작성하여 용역진도보고를 익월 5일 까지 제출해야 함

## 6. 과업성과품 제출

### □ 착수보고

- 과업수행계획서를 계약일로부터 7일 이내에 제출하여야 함
  - 동 보고는 과업수행자가 과업을 수행하기 위한 과업 주요내용을 확인하고, 이에 대한 구체적인 수행방법, 과업참여자 명단, 과업수행조직의 편성 및 공정계획 등을 포함하여 보고해야 함

### □ 중간보고

- 중간보고는 감독관과 보고일정을 협의하고 보고서 5부를 제출하여야 하며, 동 보고서에는 착수보고 시 확인한 주요내용에 대한 과업수행방법을 구체화하고, 검토한 내용의 잠정결론 및 세부내용이 포함되어야 함
  - 해당 프로젝트의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 중간보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

### □ 최종보고

- 최종보고는 감독관과 협의하여 일정을 결정하고 조사연구한 최종 내용을 보고해야 함. 단, 최종보고에서 제안된 수정 내용을 감안하여 최종보고서를 작성해야 함
- 최종보고서는 본 제안요청서의 성과물작성 등을 고려하여 작성하며 20부를 제출하여야 함. 또한 최종보고서, 기타 참고자료 및 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함
  - 해당 프로젝트의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 최종보고 요약서 및 프레젠테이션 자료를 첨부하여야 함

### □ 수정보고서

- 과업수행자는 최종보고서 제출 후 5개월 이내에 추정수입 및 운영비 추정 등에 사용된 기초자료의 변경이 있는 경우에는 본 변경사항을 반영한 수정보고서를 발주처의 검토를 받은 후 인쇄하여 10부를 제출하여야 하고, 이 때 수정보고서, 수정 참고자료, 수정 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함

## 7. 보안대책

- 과업책임자는 국토교통부보안업무시행세칙 제54조(용역업체에 대한 보안 대책)를 준수하여야 하며, 본 과업에 참여하는 자에 대하여 동 세칙에 의한 보안각서(별첨)를 제출받아 과업착수와 동시에 제출하여야 함
- 과업수행자는 보안사항의 누설과 관련 자료의 도난, 분실, 기타 손괴 등을 방지하고, 제반 보안사항의 조치를 강구 또는 감독하기 위하여 정·부 보안책임자를 지정하여야 하며, 자료 보관함은 별도 비치하되, 대외비와 일반자료보관함으로 구분하여 보관하여야 함
- 과업참여자의 교체 시에는 인계인수를 철저히 하여 자료의 유출을 방지하고, 감독관의 확인을 받아야 함
- 과업참여자가 교체될 시는 보안각서를 제출하여야 하고 보안규정 이행여부에 대하여 감독관의 확인을 받아야 함
- 최종보고서 등 성과물(확정안 포함)은 감독관과 사전 협의하여 내용의 중요도에 따라 대외비로 생산·관리하여야 함
- 과업수행 중 생산된 모든 자료 및 성과품은 발주처의 사전 승인 없이 타 목적을 위해 사용할 수 없음
- 대외비로 분류된 성과물을 발간하고자 할 때는 정부 비밀취급인가 업체를 이용하고 보안책임자가 입회하여야 하며, 성과품에는 발간근거 명시(업체명, 인가근거, 참여자, 발간일자) 및 원지, 폐지, 잉여분 회수 등 소각을 철저히 하여야 함
- 과업 내용상 외부에 유출될 경우 물의를 일으킬 수 있는 성과품 작성 시에는 참여 인원을 최소화하되, 정규직원에게 한하여 업무를 수행하게 해야 함
- 과업수행 과정 중 각종 회의 시 배포될 자료에 본 과업내용이 포함될 때는 필요한 최소부문만 생산해야 함
- 과업수행자는 과업 수행과정에서 취득한 내용을 임의로 사용하여 국가에 손해를 입혔을 경우 이에 대한 손해를 배상하여야 하며, 기타 보안사항 불이행으로 발생하는 모든 책임을 짐
- 과업수행자는 본 과업 수행과정에서 산출된 각종 자료에 대하여 보안 필요성을 사전에 면밀히 검토하여 발주처가 필요하다고 인정하는 경우 보안관계 제 규정을 준수하고 감독관의 지시를 받아야 함
- 과업내용 중 일부를 외국의 전문기술 및 지식을 활용하거나, 외부기관에 의뢰하여 과업을 수행할 경우에도 동일한 보안대책을 수립/시행하여야 함
- 성과품은 일련번호를 부여하여 관리하여야 함

## II. 예정공정표

항목		1개월		2개월		3개월		4개월		비고
1. 현황조사		■		■						
2. 분석, 평가, 진단			■							
3. 기본구상 검토, 수정				■						
4. 타당성 및 경제성 검토					■					
5. 성과품 작성							■			
보고회		착수 보고				중간 보고		최종 보고		
과업진도율	당기	20	30	30	20					
	누적	20	50	80	100					