

설계자	확인자		
		설계년월일	2021.10.14.

베트남 하노이 코리아타운 개발사업 타당성 조사

과업지시서

한국해외인프라도시개발지원공사

목 차

I. 과업지시서.....	1
1. 개요.....	1
2. 과업기간.....	2
3. 과업내용.....	2
4. 과업의 일반원칙.....	9
5. 과업수행 방법.....	11
6. 과업성과품 제출.....	12
7. 보안대책.....	14
II. 예정공정표.....	16

I. 과업지시서

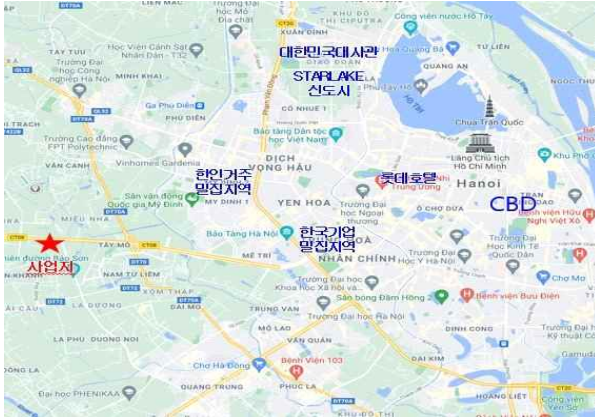
1. 개 요

□ 과업명 : 베트남 하노이 코리아타운 개발사업 타당성 조사

□ 과업목적

- 주베트남대사관은 2021.8. 수디코(SUDICO) 그룹과 면담하여 ‘코리아타운 투자개발사업’에 관해 논의하였는데, 수디코 그룹은 하노이 남안카잉 지역 13ha에 한국 기업과 함께 1.3ha 규모의 하노이 한국국제학교 제2캠퍼스 설립을 포함하는 ‘코리아타운’으로의 개발을 제안하였으며, 주베트남 대사관은 베트남 내 한인들의 숙원사업으로서 학교부지를 포함한 본 개발사업에 대해 국토교통부, LH, KIND에 참여검토를 요청하였음
- 이에 따라, 본 사업대상지 개발사업 시행을 위한 부동산 시장조사, 소유권 이전을 위한 베트남 토지·부동산·감정평가·도시계획 절차제안검토, 사업환경 분석 및 토지이용·건축계획(변경안) 수립, 적정 토지비 산출, 적정 공사비 산출, 사업구조 수립, 판매 전략 마련, 재무적 타당성 검토, 법률 검토를 수행하여 투자 의사 결정에 요구되는 사업의 수익성 및 리스크를 진단하고 수디코 그룹에게 개발제안(토지 취득가격 및 지분구조 협의)추진하여 예비사업자 및 투자자의 투자의사결정 판단 근거가 될 수 있도록 하는데 용역의 목적이 있음
- * 과업수행자는 본 예비사업주의 제공자료(1/500MP, 설계자료 등)를 참고하여 용역 수행결과에 반영하여야 함

□ 사업위치



2. 과업기간 : 계약일로부터 180일

3. 과업내용

1) 시장조사

□ 한국국제학교 조사

- 기존 한인학교 설치 현황(법적근거, 설립시기, 운영주체, 교직원, 학생수, 현황, 베트남 내 국제학교로서 위상 등)
- 한국국제학교 제2캠퍼스 설립절차, 비용부담 주체, 운영비 등(한국정부 부담의무 여부)
- 한인학교 설립시 코리아타운의 입지가치 증가시(감정평가 기준) 분양에 미치는 영향(예상)
- 개발사업시 공공재로써 기부채납 여부(한국과 베트남, 본 사업 비교)
- 건설 및 운영비 구성/재원
- 부지 1/500내 학교용도 지정내용, 사업권, 소유권, 임대권 분석

□ 개발여건 분석 및 수요추정

- 베트남 남안카잉지역 개발계획 분석(공간구조 및 도시개발 타당성 분석)
- 도시계획, 인구추계, 부동산시장 분석을 통한 적정인구 추정

□ 부동산 시장조사

- 베트남 하노이 부동산시장 분석
 - 사업지 주변 주택, 오피스, 상업시설 토지 거래가격 조사
 - 지역별, 상품별(주거, 상업, 오피스 등) 분양가, 임대료 조사
 - 용도별, 상품별(주거, 상업, 오피스 등) 수요 추정
 - 부동산 시장동향 분석 및 미래 전망
- 판매 전략
 - 코로나 이후 선호 단지 유형, 주거면적, 주택타입 등 조사(외국인, 현지인, 한국인 별)
 - 주택단지 설계 및 도입 필요시설 검토 및 도입 방안
 - 건립 예정인 하노이 국제학교 제2 캠퍼스 연계하여 홍보 및 마케팅 방안
 - 내·외국인 별 종합 홍보 및 마케팅 방안
- 분양 및 운영전망
 - 용도별(주거, 상업, 오피스 등) 분양 및 운영전망(분양률, 분양속도)
- 한국인 현지 주거 형태 및 한국인 수요 측정
 - 한국인 현지 주택구매 형태(주택구매, 임차 등), 한국계 부동산업체 현황(중개업체, 정보제공업체 등)
- 코리아타운 성격에 맞는 상품 및 콘텐츠 구성
 - 한국인(장단기 출장자, 주재원 가족, 현지 교민, 이민자 등) 니즈에 부합하는 주거상품(분양아파트, Serviced Residence 등) 제안, 한국계 상업시설 입점 제안(현지 입점 현황, 점포별 한국인 이용 수요 등)

- 기존 코리아타운 현황 조사(코리아타운 입지, 한국인 주요 주거시설, 한국인 주요 이용 상업시설, 한국기업 주요 입주 업무시설 현황, 한국인 수요요인 등) 및 본 사업 적용 방안
- 한국인 주요 이용 교육시설 현황 (국제학교, 사교육 학원 등)
- * 부동산 시장조사는 베트남에서 부동산 관련 리서치 또는 마케팅 수행경험이 있는 글로벌 부동산 서비스(자문) 회사에서 수행함을 권장

□ 기본설계 검토 및 대안제시

- 개발여건 분석, 수요추정 및 부동산 시장조사 결과를 토대로 기본설계의 적절성 검토
- 기본설계의 적절성 검토 결과를 기반으로 리스크 헤지를 위한 대안제시

2) 법률검토

- 기반시설 사업자로부터 사업권을 양수도하는 경우 사업인허가 및 토지양수도 절차 검토
 - 도시개발법제(1/2000, 1/500 MP 변경 관련)
 - 수디코 그룹으로부터의 프로젝트 양수도 절차
 - 사업실행 및 분양, 운영 후 최종 수분양자 토지사용권 이전관련 법제도 검토
- 토지주의 사업권 및 토지사용권 실사
- 투자회수 방법(운영배당, 청산배당, 이자 등), 계약사항, 법인청산 및 투자금 본국 회수 선례 등
- 세무 검토 : 법인세, 부가가치세 납부 및 환급, 원천징수, 이월결손금, 연결납세, 주식양도에 대한 과세, 부동산세제 등
 - 베트남 세법상 본 사업에 적용 가능한 세제 혜택 또는 부담금
 - 토지 현물출자 및 학교부지 무상 제공, 학교 건설비 기부에 따라 발생

가능한 Tax 영향 조사

- 리스크 분석 및 헷지 방안 도출
- 투자금회수(운영배당, 청산배당, 이자 등) 시 납부세금항목
- 공기업 예비사업주의 투자심의 관련 자료 작성
 - 사업 목적 및 필요성, 사업개요, 출자시기, 재무계획 등 기재부 예비타당성 관련 자료 작성
 - 기타 사업주의 투자의사결정 내외부 심의를 위해 요구하는 자료 작성
- 상품별 본 사업 적용 법령
 - (주택) 외국인 투자자의 주택사업 가능 여부, 사회주택 개발 의무, 외국인 대상 분양 한도, 주택개발 사업수행 현지 사례 등
 - (상업) 외국인 투자자의 상업시설 임대운영사업 가능 여부, 임대운영계약 형태, 상업시설 임대운영사업 현지 사례 등
 - (업무시설) 외국인 투자자의 업무시설 임대운영사업 가능 여부, 임대운영 계약 형태, 업무시설 임대운영사업 현지 사례 등
- * 사업시행자 개발계획에 맞춰 검토
- 베트남 내 한인학교 설립 및 운영 관련법령
 - 하노이 국제학교 제2캠퍼스 설립(개발), 운영 근거법 검토(한국, 베트남 법령)
 - 법률검토 결과를 기반으로 하노이 국제학교 제2캠퍼스 건립 및 운영방안 제시

3) 기술분야 사업타당성 분석

□ 개발계획 수립

- 토지 및 건축물용도별 배분 및 단지계획 수립
 - 기존 개발계획 타당성 검토
 - 인구수용 규모와 밀도, 주택 유형 및 규모, 토지용도별 배분 계획 수립
 - 하노이 국제학교 제2캠퍼스 배후단지로서 교육관련 특화 기본계획안 제시(학교와 단지와의 연계성 고려 등)

- 부동산 시장조사에 따른 수요 및 현지여건을 고려한 주거, 상업시설, 업무시설 단지설계 제시
- 필요시 주거, 상업시설 공급형태, 분양성을 고려하여 혼합 토지용도, 복합건축을 통한 상업시설이 공급되도록 토지이용계획 및 상세계획 제시
- 주요 인프라공급계획, 비용 제시. 주변 공급인프라 현황 검토
- 밀도, 동선, 배치, 공공시설, 조경계획 수립
- 개발컨셉 및 도입기능 설정
 - 사업환경 분석을 바탕으로 도입기능 및 시설 제시
 - 개발컨셉은 제조업 관련 관련지표를 감안하여 분양성 제고를 위한 공간구조가 형성될 수 있도록 설정
 - 현지 토지개발 법제를 고려하여 합리적 토지이용 및 개발방향 제시
- 사업 시행 로드맵 수립
 - 사업 시행 로드맵 수립
 - 인프라 공급 및 토지조성, 건축물에 분양 및 임대 대상 선정하고 부분별 토지매각, 단계별 건축공사, 용도별 사업시행자 등 제시
 - e.g. 인프라 및 주거, 샵하우스 등 직접시행, 상업용도 부지는 토지매각 하여 조기 현금흐름 확보, 단계별 건축공사 시행 등
 - 학교 건축공사 및 개교 시점과 단계별 개발계획 연계

□ 공사비 산정

- 공사비 산정 및 기반시설 재원 검토
 - 사업로드맵에 따른 시기별, 시설별, 인프라 투입액 제시
 - 인프라, 시설별 건축공사비 주변사례 비교

4) 재무분야 사업타당성 분석

□ 사업구조 수립

- 사업구조 수립
 - 사업시행 위한 PFV(JV, SPC등), Fund, Reits 등 최적의 투자, 운영, Exit

과정에 가장 유용한 사업구조 제시

※ 국내외 금융기관과 협의하여 역외 사업주 및 대출자의 최적 금융조달 및 Exit 방안 도출하여 제시

- 본 사업의 적정 부채비율 및 타인자본 조달비용 제시

○ 사업비 및 분양가 산정

- 보상비, 공사비, 금융비용 및 기타비용 등으로 구분하여 사업비 산출

- 부동산 시장조사 보고서 및 프로젝트 수익률 토대로 적정 분양가격 산정

○ 토지 가격 협상 방안

- 국내외 토지 가격 산정 및 협상 사례 검토

- 본 사업부지 감정평가 및 토지가격 관련 시나리오별 협상전략 수립

○ 하노이 국제학교 제2캠퍼스 분담 시나리오 제시

- 하노이 국제학교 토지비, 건축비 분담 시나리오(50%, 100%)별 IRR

- 시나리오별 수익률 민감도분석에 기반한 적정 분양가와 IRR를 유지시켜주는 토지가격 수준 제시

□ 재무적 타당성 분석

○ 재원조달계획 수립

- 자기자본 투입계획, 타인자본 조달계획, 분양수입을 활용한 사업비 조달계획 수립

○ 재무분석 및 재무모델 작성

- 사업의 주요 가정사항 및 현지 법인세, 부가세 등 주요 세제 반영된 초기 재무모델(Excel File) 제공

- 단계별 시행에 따른 사업성 검토

- 수익성지표 분석(NPV, ROE, IRR, 회수기간 등)

- 안정성 및 자금조달구조 분석(DSCR, 현금과부족, 분양수입유입에 따른 대출규모 등)

- SPC 추정재무제표 작성

- 민감도 및 시나리오 분석
 - 주요 변수에 대한 민감도 분석(학교관련 부담금, 분양률, 분양속도, 사업비, 운영비, 이자율, 환율, 자금조달 등)
 - 사업시행 로드맵 검토에 따른 대안별 리스크-수익률 검토비교
- 사업위험 분석 (Risk Analysis)
 - 시행사 위험(토지주 재무상태, 인허가, SPC 설립 및 출자, 과실송금 등) 분석
 - 투자 회수전략 수립 시 통화간 환율변동에 따른 리스크 헷지방안
 - 리스크 조치계획(Risk Management Plan) 수립

6) 기타 사항

- 현지 디벨로퍼와의 협의를 위해 자료는 한국어, 영어로 작성되어야 함(기술 검토, 재무타당성 파일 등)

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 수행해야 함
- 본 과업수행 시 세부 추진일정 및 자료협조 등 관련기관의 협조가 필요한 경우에는 감독관과 사전에 협의하여 수행해야 함
- 본 과업의 수행상 시장조사, 법률, 기술, 수요 등 외부전문기관에 위탁하여 과업을 수행할 경우 위탁범위 및 내용, 위탁금액, 위탁의 필요성, 수탁자 선정의 적정성 등을 명시하여 우리 공사의 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 우리 공사와 협의를 통해 최종확정하여야 함

□ 과업의 변경

- 계약 후 과업지시서 및 설계예산내역서의 내용은 계약당사자 간 합의에 따라 변경할 수 있으며, 과업수행 중 여건변화, 과업 내용의 추가 등으로 우리 공사가 필요하다고 인정할 때에는 과업 범위 및 내용 등을 변경할 수 있음
- 본 과업에 대하여 부득이한 사유로 과업기간을 연장할 필요가 있을 때는

우리 공사의 사전승인을 받아 연장할 수 있음

- 기타 과업지시서 및 설계예산내역서의 해석상 의문이나 문제가 있을 때는 당사자가 협의하기로 하며 협의가 안 될 시에는 관련 규정에 따름

□ 일반조건

- 과업진행에 대하여 우리 공사의 설명요구가 있을 때는 과업책임자와 책임연구원이 참석하여 과업내용을 설명하고 우리 공사의 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 부담하며, 사용내역에 대한 집행근거(영수증 등)는 준공 시 제출하여 부당하게 지출되었다고 판단할 경우 그 금액에 대하여서는 사후에 감액 또는 환수할 수 있음
- 기타 과업의 일반지침에 명기되지 않은 사항은 관계규정이 정하는 바에 따르되 주요사항은 우리 공사의 지시에 따라야 함

□ 특별조건

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

□ 성과물 작성

- 사용되는 용어는 국문 및 영문으로 통일성 있게 작성하며, 전문용어는 () 안에 한자 또는 영문으로 표기하며, 교육부제정 한글맞춤법 및 외래어 표기법에 따라야 함
- 작성된 최종보고서 원안은 우리 공사의 승인을 받아야 하고, 이에 필요한 자료제출 및 보충설명의 요구가 있을 때는 이에 응하여야 하며, 그 결과 성과품이 과업지시서 내용과 상이 또는 미흡하여 우리 공사에서 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

□ 기 타

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

5. 과업수행 방법

□ 전문가 자문

- 본 과업내용 관련 기관의 실무책임자 또는 외부전문가 중에서 선정하여 1회 이상 자문계획(자문회의, 토론회, 워크숍 등)을 수립하여 감독관의 승인을 받고 실시하여야 함

□ 현지조사 및 협상

- 사업대상지의 사업환경 조사, 개발계획 협의, 토지가격 협상, 현지 KIND 및 LH담당자, 현지 수디코 그룹(베트남 파트너사) 협의 등 내실 있는 과업수행을 위해 용역수행사의 하노이지사 인력 활용 또는 엔지니어의 장기출장 등을 실시해야 함
- 과업수행자는 조사지역 및 일정, 조사 및 협의자(과업책임자 및 참여연구원, 위탁 외부전문기관 포함) 등 해외조사 및 협상계획을 감독관의 사전승인을 받고 실시함.
- 과업수행자는 해외조사 및 협상 종료 후 7일 이내에 조사 관련 활동 내역 등 조사결과를 보고하여야 함

* COVID-19 여건 고려하여 사업성과 달성을 위한 적정 추진계획 마련

□ 공정보고 및 추진현황 회의

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

6. 과업성과품 제출

□ 착수보고

- 계약일로부터 7일 이내에 착수계, 보안각서 및 기타 필요 서류를 첨부한 과업수행계획서를 제출하여야 함
 - 착수보고는 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 사업의 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 40부 [한글본 20부, 영어요약본 20부], USB 5개(한글, 영어 발표자료, 기타 과업관련 자료를 함께 제출하여야 함. 또한 최종보고서, 기타 참고자료 및 재무모델의 전자파일을 함께 제출하여야 함)
 - 해당 사업의 현지 관련기관 협의를 위해 영문으로 작성한 최종보고서 및 프레젠테이션 자료를 전자파일로 제출하여야 함
- 최종 보고회는 현지 수디코 그룹 등 대상으로 현지에서 수행(국문, 영문 보고PPT 준비)

* COVID-19로 현지 수행 제한시 감독관하여 적정 보고회 추진방안 마련

□ 수정보고서

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

7. 보안대책

- 과업책임자는 우리 공사 보안업무규정 제44조(외부용역 발주시 보안대책)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 정부 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 우리 공사의 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 우리 공사가 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	5개월	6개월	비고
1. 시장조사								
2. 기술분야 사업타당성 분석								
3. 재무분야 사업타당성 분석								
4. 법률 검토								
보고회		착수보고			중간보고		최종보고	
과업진 도율	당기	5	20	20	20	20	15	
	누적	5	25	45	65	85	100	

* 상기 예정공정표는 과업의 이해를 돕기 위한 자료로서 계약체결 후 수급인이 감독원과 협의·수정하여 과업수행계획서 제출 시 반영 가능