

---

# 하남시 세명대학교 제2캠퍼스 조성사업(출자사업) 사업계획(안)

---

2015. 10.



【 기 획 예 산 팀 】

<div> <div>하남시 세명대학교 제2캠퍼스</div> <div>조성사업(출자사업) 사업계획(안)</div> </div>	2015. 9.
	기 획 예 산 팀

I

사업개요

- 위      치 : 하남시 하산곡동 209-9번지 일원
- 사업면적 : 241,104㎡(72,934평)
- 사업기간 : 2016년 ~ 2018년 8월
- 시 행 자 : SPC(하남도시공사+대원교육재단)
- 사업방식 : 전면매수방식, 도시계획시설사업
- 사업범위 : 용지 매입, 학교용지 조성공사, 용지 매각
- 총사업비 : 892억원

II

사업타당성 검토 [SPC 설립 자본금 최대규모(80억원) 기준]

□ 투자비 및 자원조달

구 분		금액 (백만원)	비 고
투 자 비	합 계	89,183	이자비용 포함
	용지비	59,202	용지비는 공시지가(329억원)의 1.8배 가정
	용지부담금	7,965	훼손부담금(45억원), 농지부담금(7억원), 보존등기비(27억원)
	조성비	18,000	기본시설공사비 150억원(165,290㎡ x 90,909원/㎡), 기타비용 30억원
	직접 인건비	596	4명(공사 파견인원 기준)
	일반관리비	300	
	이자비용	3,120	차입금 520억원에 대한 이자(이자율 3%적용)
재원 조달	대원교육재단	52,000	용지 매입대금용.대원교육재단에서 차입
	용지매각대금	118,784	용지 매각수익
	자기자본	8,000	SPC 자본금

□ 추정손익계산서

구분		명목 금액	현재가치 (할인율 5.5%)	비고
영업수익 (A)	용지매각대금	118,784	106,351	
영업비용 (B)	조성원가 등	86,063	80,569	용지매입대금, 조성비등. 이자비용 제외
영업이익(A-B)		32,721	25,782	
지급이자		3,120	-	
법인세		5,826	5,124	
당기순이익(NPV)		23,775	20,658	NPV > 0 → 경제적 타당성 확보
B/C Ratio			1.24	B/C Ratio > 1 → 경제적 타당성 확보
IRR			35.51%	IRR > 5.5%(기준할인율) → 경제적 타당성 확보

III 특수목적법인(SPC) 설립 및 청산 방안

□ SPC 설립 방안

구 분	검토결과
출자비용	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침<ul style="list-style-type: none"><li>- 개발제한구역 해제대상지역 개발을 위해 설립되는 특수목적법인의 공공지분율은 1/3 이상이어야 함(‘15년 말 이전에 GB 해제를 위한 도시군관리계획 변경을 요청하는 경우)</li></ul></li><li>▶ 대주주 지위를 확보하여 사업 시행상의 우발적 위험 방지<ul style="list-style-type: none"><li>- 공사의 지분이 50% 미만일 경우 사업성 또는 공공성에 영향을 미치는 의사결정 행위를 방지할 수 있는 방법이 없음 따라서 공사의 출자비율을 50% 이상(예 : 51%)으로 유지</li></ul></li></ul>
적정 자본금	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 사업의 안정적인 운영을 위한 자본금[총 사업비의 10% (80억원)]을 최대치로, 협의를 통하여 적정 자본금 도출<ul style="list-style-type: none"><li>- 직전년도말 자본금(120,000백만원)의 10% 인 12,000백만원에서 기출자액(2,448백만원)을 차감한 9,552백만원 내에서 출자 가능</li></ul></li></ul>
조직 및 인력	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 최소인력(8명)으로 운영하되 공사의 인력(4명)을 파견하여 사업을 관리<ul style="list-style-type: none"><li>- 총 인력 8명(대표이사 1명, 관리팀 3명, 공사팀 4명) 중 4명은 하남도시공사에서 파견, 4명은 대원교육재단에서 파견</li></ul></li></ul>

□ SPC 청산 방안

구 분	검토결과
청산시점	▶ 학교용지 조성공사 준공 및 매각대금 납입이 완료된 이후 정산
청산배당	▶ 출자금(80억원)과 당기순이익(23,775백만원 추정)을 출자비율에 따라 분배

**IV**    **타당성 검토용역 종합의견**

- 본 사업은 지방공기업법 제2조에 규정된 토지개발사업에 해당하므로 공사의 사업으로서 적정함
- 하남시는 현재 대규모 도시개발사업, 택지개발사업 등으로 급속한 인구유입이 이루어지고 있어 교육시설에 대한 수요가 발생하여 사업의 필요성은 충분한 것으로 판단됨
- NPV가 20,658백만원으로 사업의 경제성을 확보하는 것으로 추정됨
- 학교시설의 일부(공원, 도서관, 한방병원)를 지역주민이 이용함으로써 주민복지 증진에 미치는 효과도 크며, 인구유입(예상 학생수 2,000명)으로 지역경제에 미치는 영향도 클 것으로 예상됨
- 결론적으로, 공사의 하남시 세명대학교 제2캠퍼스 조성 및 출자사업은 타당성이 있음

**V**    **하남도시공사 내부투자심의위원회 결과 (2015. 9. 2.)**

- 내부투자심의위원회 결과 : 조건부의결

<div>■ 조건1 : 출자금액은 향후 민간사업자(세명대) 측과 협의를 통하여 최종 사업 계획서를 도출하고 이에 의거하여 확정토록 함</div> <div>■ 조건2 : 출자금 외 본 사업 진행에 따라 발생하는 모든 비용의 부담을 민간 사업자(세명대)측에서 부담토록 하며, 이는 사업 추진이 지연되거나 불가할 시에도 동일함</div>
---

## VI

### 향후 일정계획(안)

---

- 2015. : 시의회 승인
- 2015. : GB해제를 위한 도시관리계획 변경(안) 신청
- 2015. : SPC 설립시기 및 설립규모(자본금) 협의 (공사↔대원교육재단)
- 2015. : SPC 설립

※ 상기일정은 GB해제를 위한 도시관리계획 변경(안) 신청 시점에 따라 변동될 수 있음