

BTL사업 물가정산 세부방안(안)

08. 06. 30.

※ 민간투자사업기본계획 변경(기획재정부 공고 제2008-35호, 08.05.20)에 따라 BTL사업 물가정산 세부방안에 관해 기획재정부 및 주무부처, PIMAC 등 관련기관의 협의내용을 반영한 결과입니다. BTL사업에 참여하는 주무관청 및 사업시행자(협상대상자 포함)가 본 민간투자사업기본계획 변경내용에 따라 실시협약을 체결 및 변경하고자 할 경우, 주무관청은 아래 내용을 참조하여 해당 주무부처와 협의·확정하시기 바랍니다.

□ 민간투자사업기본계획(기획재정부 공고 제2008-35호, 08.05.20)

<p>- 불변가로 협약 후 물가변동분은 별도 정산 (적용 물가지수 예시 : 건설투자부문 GDP 디플레이터)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 동 계획이 공고되는 시점(08.5.20)에서 협약이 기체결되어 건설중인 사업의 경우는 협약당사자간의 합의에 의해 이 규정을 적용함 이 경우 기반영된 물가변동분을 상회(하회)하는 분에 대해서는 주무관청과 사업시행자간 50:50 분담하는 것을 원칙으로 하되, 주무관청은 물가변동 정산분이 시공자(하수급인 포함)에게 귀속될 수 있도록 필요조치를 취하여야 함

□ 물가변동분 정산 관련 쟁점

① 정산주기

방안	분기별 정산방안	일괄 정산방안
방법	<ul style="list-style-type: none"> ◦실제 자금투입이 이루어지는 당해 분기시점에, 분기별 물가변동분 정산 	<ul style="list-style-type: none"> ◦준공시에, 건설기간의 물가변동분을 일괄 정산
근거	<ul style="list-style-type: none"> ◦건축BTL은 분기별 변화의 영향이 크므로, 실제 자금투입시점의 물가변동분을 고려 ◦장기 사업의 경우, 자금투입계획에 따른 투입시점에 정산(분기별 반영) ◦BTL하수관거 및 철도의 경우에도 분기별정산 	<ul style="list-style-type: none"> ◦단기간(1년내외)사업인 건축BTL은 분기별 물가변동을 미고려
협의결과	<ul style="list-style-type: none"> ◦분기별 정산 <ul style="list-style-type: none"> - 실제 자금투입시기에 해당하는 매분기마다 직전분기말까지의 물가변동률을 적용하여 산정된 당해 분기의 물가변동분을 정산 	

2 정산대상

2-1

방안	총사업비 정산방안	공사비 정산방안
방법	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 물가변동분을 정산 단, 기협약사업은 공사비의 물가변동분을 정산 	<ul style="list-style-type: none"> 신규사업과 기협약사업 공히 공사비의 물가변동분을 정산
근거	<ul style="list-style-type: none"> 기존 철도, 하수관거 사업과 같이 총민간사업비 전체의 물가변동분을 정산 	<ul style="list-style-type: none"> 건축BTL은 단기사업이므로 물가변동분에 연동되는 공사비 초과분만을 반영
협약결과	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비 정산방안 <ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 물가변동분을 정산하는 것으로 추진하되, 기협약사업은 공사비의 물가변동분만을 정산 건설보조금은 주무관청의 시설사업기본계획 조건에 의함. 	

2-2

방안	건설이자 포함한 정산방안	건설이자 제외한 정산방안
방법	<ul style="list-style-type: none"> 총민간사업비의 물가변동분 정산에 따른 건설이자 추가 정산 	<ul style="list-style-type: none"> 총민간사업비의 물가변동분 정산과 건설이자는 별개이므로 정산대상에서 제외
근거	<ul style="list-style-type: none"> BTL 사업구조하에서는 건설이자가 직접적인 임대료 산정항목이므로, 총민간사업비의 물가변동분 정산금액에 따른 건설이자 변경분을 추가 정산(증액 또는 감액) 필요 	<ul style="list-style-type: none"> BTO사업에서 물가정산시 수익률 등 금융비용을 추가적으로 조정하지 않음 물가정산분에 대해서는 사업시행자로 하여금 자기자본으로 조달·충당하도록 유도할 필요
협약결과	<ul style="list-style-type: none"> 건설이자 포함한 정산방안 <ul style="list-style-type: none"> 신규사업에서는 물가정산에 따른 건설이자 변동분을 포함하여 당연 정산(증액 또는 감액) 기협약사업에 대해서는 실제 자금조달결과에 따라 건설이자 변동분 포함 여부를 결정 <ul style="list-style-type: none"> 만약, 물가정산에 따른 추가적인 자금차입이 실제로 발생하였을 경우에 한해 건설이자 변동분을 포함 	

③ 종합(※ 세부방법은 예시 참조)

- 건설투자 GDP 디플레이터 변동률이 일정수준을 상회(하회)하는 경우, 자금 투입계획에 따른 분기별 총사업비(기협약 체결된 사업:공사비)에 그 상회(하회)분의 전부 또는 일부를 반영하여 총민간투자비를 조정함.

구분	실시협약 체결전 사업(A)	실시협약 체결이후 ~ 운영개시전 사업(B)
반영 방법	<ul style="list-style-type: none"> ○총사업비를 고시시점의 불변가로 제시 ○총민간투자비는 건설투자GDP 디플레이터 기준(예시 연3%)으로 하고, 향후 실제 물가변동률을 반영하여 산정 	<ul style="list-style-type: none"> ○실시협약에 건설 물가변동률이 연 3%이상 반영된 경우의 총민간투자비 조정액 <ul style="list-style-type: none"> - 기반영된 물가변동분을 상회(하회)하는 실제물가변동분의 50% ○실시협약에 건설물가변동률이, 연3% 미만으로 반영된 경우 또는 반영되지 않은 경우의 총민간투자비 조정액 <ul style="list-style-type: none"> - 연3%를 상회하는 실제 물가변동분의 50%
	○당해분기의 총민간투자비 조정시, 물가정산은 직전분기말까지의 물가변동률을 반영	

※ 실시협약 체결 이후의 사업에서 실제 건설투자 GDP 디플레이터 연간 변동률이 연 3%보다 하회하는 경우에는 주무관청과 사업시행자간의 합의에 의해 반영함.

- 개별 사업의 시설사업기본계획상의 불변금액의 가격산출기준은 시설사업 기본계획 고시에서 제시함.
- 주무관청은 사업시행자로 하여금 물가변동 정산분이 시공자(하수급인 포함)에게 귀속될 수 있도록 필요조치를 취하여야 한다는 조항을 개별 사업의 실시협약에 반영

□ RFP 작성요령 및 표준협약안 수정사항

- 위 물가정산 관련 민간투자사업기본계획 및 세부방안을 반영한 RFP 작성요령 및 표준협약안 수정(안)(예시), 기협약 물가정산 반영 협약변경(안)(예시)의 주요내용은 별첨과 같음.
 - ※ 다만, 이는 개략 제시한 것이므로 주무관청이 물가정산제도를 개별사업에 적용하고자 할 경우 PIMAC이 제시하는 최종 수정(안)을 반영

<예시 1> 실시협약 체결전 사업에 대한 물가정산 반영방법

○ 정산의 전제

- 가격산출 기준 시점: 2006년 9월 30일
- 준공시점: 2008년 6월 30일
- 사업제안서 작성시 반영 물가변동률 : 연간 3%(시설사업기본계획에서 고시)

연도		2006	2006	2006	2007	2007	2007	2007	2008	2008	합계
분기		2	3	4	1	2	3	4	1	2	
사업제안서 반영 물가변동률(3%/년)	A		0	0.74%	1.48%	2.24%	3.00%	3.76%	4.53%	5.30%	
건설투자GDP 디플레이터(한국은행고시)	B	131.5	133.3	134.6	134.1	135.4	137.7	140.1	141.9		
물가변동률 적용 GDP 디플레이터	C		131.5	133.3	134.6	134.1	135.4	137.7	140.1	141.9	
물가변동분 정산시 적용할 물가변동률	D		0.00%	1.37%	2.36%	1.98%	2.97%	4.71%	6.54%	7.91%	
사업제안서 총사업비	E				100.00	200.00	300.00	300.00	200.00	200.00	1,300.00
사업제안서 물가변동분	F=A×E				1.48	4.48	9.00	11.28	9.06	10.60	45.90
준공시 확정 물가변동분	G=D×E				2.36	3.95	8.90	14.14	13.08	15.82	58.25
준공시 확정 추정사업비(총사업비+물가변동비)	H=E+G				102.36	203.95	308.90	314.14	213.08	215.82	1,358.25

- A: 물가변동률은 시설사업기본계획에서 제시하는 물가변동률을 적용하며 가격산출기준시점이 속한 분기 물가지수를 100으로 하여 적용
- B: 건설투자 GDP 디플레이터는 한국은행이 고시하는 국내총생산에 대한 지출항목 중 건설투자 GDP 디플레이터를 적용
- C: 물가변동분 산정을 위해 적용할 물가변동률을 산정하기 위해 적용할 디플레이터는 해당분기 직전분기 디플레이터 적용
- D: 물가변동률은 다음과 같이 산정됨

$$\text{해당분기 적용 물가변동률(\%)} = \left[\frac{\text{해당분기의 직전분기 GDP디플레이터 지수}}{\text{가격산출기준시점 해당 분기의 직전분기 GDP디플레이터 지수}} - 1 \right] \times 100$$

- 상기 결과에 의할 경우 사업제안서 또는 최초 실시협약에서 확정된 총사업비 1,300억원을 물가변동비 45.9억원을 합한 1,345.9억원에 협약
- 준공시점에서는 실제 물가변동률을 적용하여 산정된 물가변동비 58.25억원으로 변경되어 최종 시설임대료 산정을 위해 적용할 총민간투자비는 1,358.25억원으로 변경협약
- 물가 정산으로 인해 추정사업비(총사업비+물가변동비)는 12.35억원이 증가됨

<예시 2-1> 운영개시 전 사업에 대한 물가정산 반영방법(사업제안자 제시 물가변동률이 3% 이상일 경우)

○ 정산의 전체

- 가격산출 기준 시점: 2006년 9월 30일
- 준공시점: 2008년 6월 30일
- 사업제안서 작성시 반영 물가변동률 : 연간 3% (사업제안자 제시)

연도		2006	2006	2006	2007	2007	2007	2007	2008	2008	합계
분기		2	3	4	1	2	3	4	1	2	
사업제안서 반영 물가변동률(3%/년)	A		0	0.74%	1.48%	2.24%	3.00%	3.76%	4.53%	5.30%	
건설투자 GDP 디플레이터(한국은행고시)	B	131.5	133.3	134.6	134.1	135.4	137.7	140.1	141.9		
물가변동률 적용 GDP 디플레이터	C		131.5	133.3	134.6	134.1	135.4	137.7	140.1	141.9	
물가변동분 정산시 적용할 물가변동률	D		0.00%	1.37%	2.36%	1.98%	2.97%	4.71%	6.54%	7.91%	
사업제안서 공사비(불변)	E				100.00	200.00	300.00	300.00	200.00	200.00	1,300.00
사업제안서 상 공사비 물가변동분	F=A×E				1.48	4.48	9.00	11.28	9.06	10.60	45.90
준공시 확정 공사비 물가변동분	G=D×E				2.36	3.95	8.90	14.14	13.08	15.82	58.25
총 공사비 물가변동분 차액	H=G-F				0.88	-0.53	-0.10	2.86	4.02	5.22	12.35
정산 대상 공사비 물가변동분	I=H×50%				0.44	-0.26	-0.05	1.43	2.01	2.61	6.18
준공시 확정 공사비(경상)	J=E+F+I				101.92	204.22	308.95	312.71	211.07	213.21	1,352.08

- A: 물가변동률은 사업제안자가 제시한 물가변동률을 적용함
- B: 건설투자 GDP 디플레이터는 한국은행이 고시하는 국내총생산에 대한 지출항목 중 건설투자 GDP 디플레이터를 적용
- C: 물가변동분 산정을 위해 적용할 물가변동률을 산정하기 위해 적용할 디플레이터는 해당분기 직전분기 디플레이터 적용
- D: 물가변동률은 다음과 같이 산정됨

$$\text{해당분기 적용 물가변동률(\%)} = \left[\frac{\text{해당분기의 직전분기 GDP디플레이터 지수}}{\text{가격산출기준 시점 해당 분기의 직전분기 GDP디플레이터 지수}} - 1 \right] \times 100$$

- E, F: 실시협약상 확정된 공사비와 공사비에 적용될 물가변동비
- 상기 결과에 의할 경우 최초 실시협약에서 확정된 총공사비 1,300억원(불변)에 물가변동비 45.9억원을 합한 1,345.9억원에 협약
- 준공시점에서는 실제 물가변동률을 적용하여 산정된 물가변동비 58.25억원과 사업제안자 제안 물가변동비 45.9억원의 차액 12.35억원에

- 대한 50% 해당 금액 6.18억원만 추정공사비에 추가 반영하여 준공시 총민간투자비에 반영될 공사비(경상)는 1,352.08억원임
- 물가 정산으로 인해 공사비는 6.18억원이 증가됨

<예시 2-2> 운영개시 전 사업에 대한 물가정산 반영방법(사업제안자 제시 물가변동률이 3% 미만일 경우)

○ 정산의 전제

- 가격산출 기준 시점: 2006년 9월 30일
- 준공시점: 2008년 6월 30일
- 사업제안서 작성시 반영 물가변동률 : 연간 0% (사업제안자 제시)

연도		2006	2006	2006	2007	2007	2007	2007	2008	2008	합계
분기		2	3	4	1	2	3	4	1	2	
건설투자 GDP 디플레이터 지수(한국은행고시)	A	131.5	133.3	134.6	134.1	135.4	137.7	140.1	141.9		
물가변동률 적용 GDP 디플레이터	B		131.5	133.3	134.6	134.1	135.4	137.7	140.1	141.9	
물가변동분 정산시 적용할 물가변동률	C		0.00%	1.37%	2.36%	1.98%	2.97%	4.71%	6.54%	7.91%	
사업제안서 공사비(경상)	D				100.00	200.00	300.00	300.00	200.00	200.00	1,300.00
협약상 물가변동률 변경(3%/년)	E		0	0.74%	1.48%	2.24%	3.00%	3.76%	4.53%	5.30%	
물가 변동분 정산을 위한 공사비(불변)	F=D/(1+E)				98.54	195.62	291.26	289.13	191.33	189.93	1,255.82
사업제안서 상 물가변동분 간주액	G=D-F				1.46	4.38	8.74	10.87	8.67	10.07	44.18
정산을 위한 준공시 확정 물가변동분	H=F×C				2.32	3.87	8.64	13.63	12.51	15.02	56.00
총 물가변동분 차액	I=H-G				0.86	-0.51	-0.10	2.76	3.85	4.95	11.81
정산 대상 물가변동분	J=I×50%				0.43	-0.26	-0.05	1.38	1.92	2.48	5.91
준공시 확정 공사비(경상)	K=D+J				100.43	199.74	299.95	301.38	201.92	202.48	1,305.91

- A: GDP 디플레이터 지수는 한국은행이 고시하는 국내총생산에 대한 지출항목 중 건설투자 GDP 디플레이터 지수를 적용
- B: 물가변동분 산정을 위해 적용할 물가변동률을 산정하기 위해 적용할 디플레이터 지수는 해당분기 직전분기 디플레이터 지수 적용
- C: 물가변동률은 다음과 같이 산정됨

$$\text{해당분기 적용 물가변동률(\%)} = \left[\frac{\text{해당분기의 직전분기 GDP디플레이터 지수}}{\text{가격산출기준 시점 해당 분기의 직전분기 GDP디플레이터 지수}} - 1 \right] \times 100$$

- D: 사업제안자가 제안한 준공시점 공사비(경상)
- E: 사업제안자가 제안한 물가를 3%/년 미만이라도 협약상 적용된 물가를 3%/년로 간주하여 가격산출기준시점의 물가지수를 100으로 하여 적용
- F: 사업제안자의 공사비(경상)를 3%/년 물가변동율이 적용된 것으로 간주할 경우 불변공사비로 재산정
- G: 사업제안자의 공사비(경상)에 반영된 물가변동비를 재산정
- 상기 결과에 의할 경우 최초 실시협약에서 확정된 총공사비 1,300억원(경상)에 물가변동분 차액 11.81억원의 50%에 해당하는 5.91억원을 추가 반영하여 준공시 총민간투자비에 반영될 공사비(경상)는 1,305.91억원임
- 물가 정산으로 인해 공사비는 5.91억원이 증가됨