

1. 개정이유 및 주요내용

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「엔지니어링산업 진흥법」 등 타 법령을 인용하고 있는 법령명을 현행화하는 등 관련 규정을 정비하는 것임

2. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 관계부처 의견조회(2024. 11. 21. ~ 2024. 12. 6.) 및 행정예고
(2024. 11. 21. ~ 2024. 12. 18.) 결과 반영

다. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

기업도시 개발이익 산정기준 일부개정훈령안

기업도시 개발이익 산정기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장 (5) 중 “공인감정평가사의”를 “감정평가사의”로 한다,

제3장 제2절 3-2-2 (2) 중 “「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의하여 감정평가업자가 평가한 감정가격”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의하여 감정평가법인등이 감정평가한 감정평가액을”로 하고, 같은 장 같은 절 3-2-2 (3) 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 하고, 같은 장 같은 절 3-2-2 (4) 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 하고, 같은 장 같은 절 3-2-2 중 “(5) 감정평가업자의”를 “(5) 감정평가법인등의”로 하고, 같은 장 같은 절 3-2-2 (5) 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 장 같은 절 3-2-2 (5) 중 “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 한다.

제3장 제2절 3-2-3 (3) 중 “조사비는 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의”를 “조사비는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조의”로 하며, 같은 (3) 중 “설계비는 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의”를 “설계비는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조의”로 한다.

제3장 제3절 3-3-2 (1) 중 “예상감정가격 또는 예상감정가격을”을 “예상 감정평가액 또는 예상감정평가액을”로 하고, 같은 장 같은 절 3-3-2 (1)

중 “예상감정가격의 추계는 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의한 감정평가업자가”를 “예상감정평가액의 추계는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가법인등이”로 하고, 같은 장 같은 절 3-3-2 (2) 중 “예상감정가격의”를 “예상감정평가액의”로 하며, 같은 장 같은 절 3-3-2 (2) 중 “「부동산가격공시및감정평가에관한법률」 제21조와 「감정평가에관한규칙」”을 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」”으로 한다.

제3장 제3절 중 “3-3-4 감정평가업자의”를 “3-3-4 감정평가법인등의”로 하고, 같은 장 같은 절 3-3-4 (1) 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 하고, 같은 장 같은 절 3-3-4 (1) 중 “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 한다.

제4장 제3절 4-3-3 (1) 중 “감정평가업자의”를 “감정평가법인등의”로 하고, 같은 장 같은 절 4-3-3 (4) 중 “감정평가업자의”를 “감정평가법인등의”로 한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2장 개발이익 산정기준의 작성원칙	제2장 ----- --
(5) 평가의 객관성	(5) -----
- 공인감정평가사의 활용 등 시스템에 의한 객관적 평가를 유도함	- <u>감정평가사의</u> ----- ----- --
제3장 개발이익 산정기준	제3장 -----
제2절 개발비용의 산정	제2절 -----
3-2-2 토지취득비용의 산정	3-2-2 -----
(2) 이미 취득한 토지의 취득비용 산정	(2) ----- -----
매립지 등 조성토지, 타인으로 부터 매입한 토지 등에 관계없이 산정 시점에서 「부동산가격 공시및감정평가에관한법률」에 의하여 감정평가업자가 평가한 감정가격을 적용하여 산정	----- 「 <u>감정평가 및 감정평가사에 관한 법률</u> 」에 의하여 <u>감정평가법인등이</u> 감정평가한 감정평가액을 -----
(3) 추후 매입할 토지의 취득비용 산정	(3) ----- -----
<u>감정평가업자가</u> 예상보상가격을 추계한 용역보고서에 의하여 산정	<u>감정평가법인등이</u> ----- ----- -----
(4) 기타 보상비의 산정	(4) -----

기타 보상비는 지장물 보상비, 권리 보상비, 이주대책비 등을 의미

이들 보상비는 추후 매입할 토지의 매입비용 산정과 마찬가지로 감정평가업자가 예상보상가격을 추계한 용역보고서에 의하여 산정

(5) 감정평가업자의 선정

- 토지평가를 위한 감정평가업자 선정은 사업시행자가 관할 시장·군수에게 의뢰하고 관할 시장·군수는 2명의 감정평가업자를 선정. 이의 감정평가에 소요되는 비용은 사업시행자가 부담

3-2-3 도시조성비용의 산정

(3) 기타 도시조성비용의 산정

- 조사비는 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준에 의하여 산정
- 설계비는 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의 규정에 의한 엔지니어링 사업대가의 기준 또는 「건축사법」 제19조의3의 규정에 의하여 산정

-- 감정평가법인등이 -----

(5) 감정평가법인등의 ---

- ----- 감정평가법인등 -----
-
-
- 감정평가법인등을 -----
-
-

3-2-3 도시조성비용의 산정

(3) -----

- 조사비는 「엔지니어링산업
진흥법」 제31조의 -----

- 설계비는 「엔지니어링산업
진흥법」 제31조의 -----

제3절 개발수입의 산정

3-3-2 토지 매각수입의 추정

(1) 조성토지의 매각수입은 조성토지의 예상감정가격 또는 예상감정가격을 추계한 용역보고서에 의한 가격에 의하여 산정

- 예상감정가격의 추계는 「부동산가격공시및감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자가 블록단위로 대표지점을 평가
- 필요시 별도의 감정평가업자에 의한 예상감정가격과 비교

(2) 조성토지의 예상감정가격의 추계는 사업의 특성에 따라 거래사례비교법, 원가법 및 수익환원법 중 가능한 방법을 선정하여 추정 한 후 이를 비교하여 종합 평가

- 이 경우 「부동산가격공시및 감정평가에 관한 법률」 제21조와 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제17조 등을 준용

3-3-4 감정평가업자의 선정

(1) 토지평가를 위한 감정평가업자 선정은 사업시행자가 관할 시장군수에게 의뢰하고 관할 시장군수는 2명의 감정평가업자를 선정.

제3절 -----

3-3-2 -----

(1) -----
----- 예상감정평가액 또는 예상감정평가액을 -----

- 예상감정평가액의 추계는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의한 감정평가법인등이 -----

- ----- 감정평가법인등에 --- 예상감정평가액과 ---

(2) ----- 예상감정평가액의

- ----- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 -----

3-3-4 감정평가법인등의 ---

(1) ----- 감정평가법인등

----- 감정평가법인등을 ---.

이의 감정평가에 소요되는 비용 은 사업시행자가 부담	----- -----
제4장 개발이익 산정 및 조정절차	제4장 -----
제3절 개발이익 재산정 (실시계획 승인 시점)	제3절 ----- -----
4-3-3 재산정 시점의 착안 사항	4-3-3 -----
(1) 토지취득비용은 실제 발생한 비용 혹은 <u>감정평가업자의</u> 감정 평가에 의한 토지보상비용을 적 용	(1) ----- ----- <u>감정평가법인등의</u> ----- ----- --
(4) 개발수입은 <u>감정평가업자의</u> 감 정평가에 의한 매각수입에 의하 여 산정	(4) ----- <u>감정평가법인등의</u> -- ----- -----