

혁신지구재생사업의 총수익 및 총사업비의 구성항목(제53조제2항 후단 관련)

구분		내용
1. 총수익		토지 및 건축물의 공급을 통해 발생하는 수입
2. 총사업비	가. 사업비	1) 사업부지 확보를 위한 토지 및 건축물의 취득비용 2) 조성 및 건축비용 3) 자본비용 4) 그 밖에 사업추진상 불가피하게 드는 비용 또는 경비
	나. 제세공과금	취득세·등록세, 각종 부담금 등 제세공과금

비고

- 위 표 제1호에 따른 토지 및 건축물 공급을 통해 발생하는 수입은 감정평가업자가 토지 및 건축물을 평가한 예상 감정가격(시행계획 승인 시 해당 시행계획에 따른 추정이익을 기준으로 산정한 가격을 말한다. 이하 이 표에서 같다)으로 산정한다.
- 위 표 제2호가목1)에 따른 사업비는 사업부지 확보를 위하여 취득하는 토지 및 철거되는 건축물의 매입비로 산정한다. 다만, 현물출자 또는 대행개발을 하는 경우의 토지 및 건축물의 취득비용은 감정평가업자가 해당 용지 및 건축물을 평가한 금액(「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 따른 관리처분계획에 따라 사업을 시행하여 공급하는 방법이나 「도시개발법」 등 관계 법령에 따른 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우에는 종전자산의 가치를 포함한다)으로 산정한다.
- 위 표 제2호가목2)에 따른 사업비는 다음 각 목의 비용을 합한 금액으로 산정한다.
 - 가. 조사비: 측량비 또는 그 밖의 조사비용의 합계액
 - 나. 설계비: 설계를 위하여 지출한 비용의 합계액
 - 다. 공사비: 재료비·노무비·경비·일반관리비·시공사 이윤의 합계액
 - 라. 일반관리비: 관리활동부문에서 발생한 비용의 합계액
 - 마. 기타경비: 인·허가 관련 비용, 용역비, 예술장식품 설치비, 인입공사비 등
- 위 표 제2호가목3)에 따른 사업비는 혁신지구계획에서 정한 사업기간 중 사업비 조달에 드는 비용으로 산정한다. 이 경우 「부동산투자회사법」 제2조제1호

에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구의 자금모집을 위해 소요되는 출자자에 대한 배당 및 이자비용을 포함하여 산정한다.

5. 위 표 제2호가목4)에 따른 사업비는 계획된 사업기간 내 사업계획에 따라 주택의 부대시설, 기업 및 지원시설의 설치·이전, 등기, 준공인가 등을 위하여 투입할 수밖에 없는 비용으로서 객관적으로 인정되는 비용과 천재지변으로 인한 피해액 등 불가피하게 드는 비용으로 산정한다.