

컨설팅 업무 안내

개발부담금/분양가상한제/지적확정측량



한국건설연구소
KOREA CONSTRUCTION INSTITUTE

목 차

- 개발부담금 컨설팅
- 개발부담금 부과 · 징수업무 절차
- 분양가상한제
- 지적측량
- 지적측량 절차
- 2015 지적측량 수수료
- 개발부담금 컨설팅 실적
- 연구소안내
- 자격서류
- 요청자료목록
- 오시는길

개발부담금 컨설팅

개발부담금 제도란?

- ▶ 각종 개발사업 기타 사회·경제적 요인에 따른 지가상승으로 발생하는 개발이익이 해당 토지소유자에게 사유화됨으로써 개발이익을 목적으로 하는 투기가 성행하는 것을 방지하고, 지가상승분의 일정액을 환수함으로써 토지의 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 도입된 제도이며
- ▶ 사업시행 전과 후의 지가차액에서 당해 사업토지에 투입된 투자비(개발비용)를 차감한 후 그 금액(개발이익)의 일정율을 부담금으로 납부하는 제도
- ▶ IMF로 인해 한시적 부과면제가 이루어졌으나 2006. 1. 1. 이후 인가받은 개발사업에 대하여 개발부담금을 다시 부과·징수
- ▶ 근거법률 : 개발이익 환수에 관한 법률

개발부담금 컨설팅이란?

- ▶ 사업시행 전·후 지가분석을 통하여 사업 완료시 부과될 개발부담금을 예측하고
- ▶ 개발부담금 산정시 가장 큰 영향을 미칠 인근의 이용상황이 가장 유사한 비교 표준지의 예측모형을 통하여 종료시점지가의 적정금액을 도출하고
- ▶ 사업토지에 투입된 비용의 분석 및 know-how를 통한 개발비용을 산정함으로써
- ▶ 정당한 개발부담금 부과를 유도하는 컨설팅

개발부담금 조기 컨설팅의 필요성

- ▶ 개발부담금에 대한 능동·유연성 있는 대처 가능
- ▶ 개발비용산정의 방대·특수성에 따른 전문성 요구
- ▶ 개발비용 산정·검토기관으로써 축적된 경험과 know - how의 활용
- ▶ 사업시행 초기부터의 자료 준비 및 개발비용 인정 여부 검토
- ▶ 신속한 정보 수집 및 자료의 타당성 검토
- ▶ 부과기간동안 지가관리 및 예측모형 검토
- ▶ 개발부담금 예측모형 검토
- ▶ 정당한 개발부담금 부과 검토

부과근거

- ▶ 개발이익환수에 관한 법률 제3조

부과대상사업 (동법 시행령 제4조 제1항 별표1)

- 제1호 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)
- 제2호 산업단지개발사업
- 제3호 관광단지조성사업(온천개발사업을 포함한다)
- 제4호 도시환경정비사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업
- 제5호 교통시설 및 물류시설 용지조성사업
- 제6호 체육시설 부지조성사업(골프장, 경륜장·경정장 포함)
- 제7호 지목변경이 수반되는 사업
- 제8호 그밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업

부과대상규모 (인가기준)

구분	92. 8. 24	92.8.25. ~ 93.8.11.	93.8.12 이후
특별·광역시 도시계획구역	3,300㎡이상	1,650㎡이상	660㎡이상
그 외 시도 도시계획구역	3,300㎡이상	1,650㎡이상	990㎡이상
도시지역 외	3,300㎡이상	3,300㎡이상	1,650㎡이상

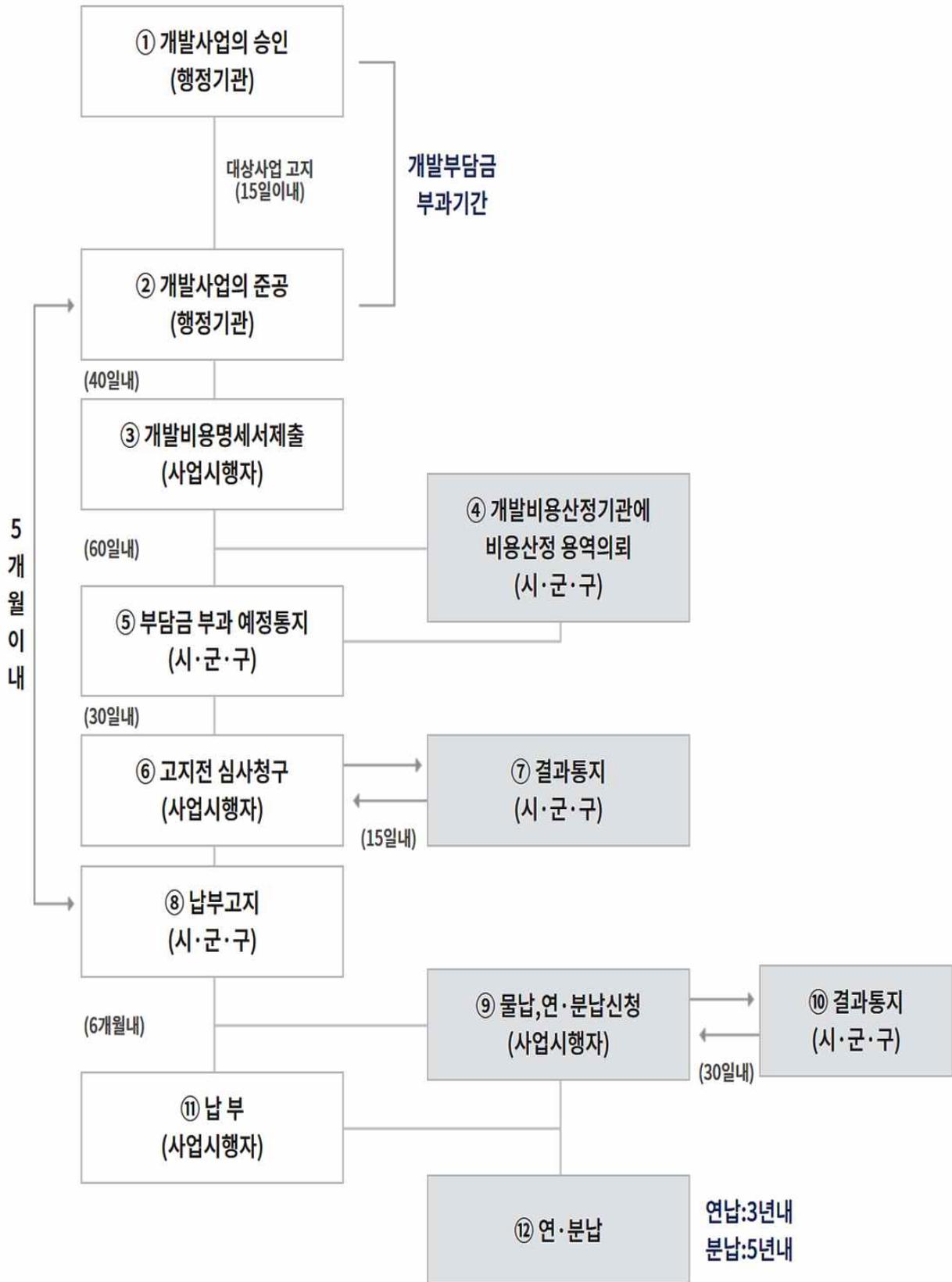
부담금의 산정

개발부담금 = 개발이익 × 부과율
 = (종료시점지가 - 개시시점지가 - 개발비용 - 정상지가 상승분) × 부과율

- ▶ 개시시점지가 : 부과개시시점의 부과대상토지의 가액(공시지가)
- ▶ 종료시점지가 : 부과종료시점의 부과대상토지의 가액(공시지가)
- ▶ 개발비용 : 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 금액
 ⇒ 공사비용(ex 공사원가계산)
 + 법령 등에 의한 기부채납가액(토지+시설)
 + 당해 토지의 개량비
- ▶ 정상지가상승분 : 평균지가변동율, 정기예금이자율 중 최대값
- ※ 실 매입가액이 정상적인 거래가격일 경우 그 가액을 개시시점 지가로 할 수 있으며,
 이 경우 종료시점지가는 실거래 감정평가(령 제9조5항 법 제10조2항 참조)
- ▶ 부과율(인가기준)

~ 1999.12.31.	2000.1.1. ~2014.7.14.	2014.7.15.~	
50%	25%	제1호~제6호	20%
		제7호, 제8호	25%

개발부담금 부과 · 징수업무 절차



분양가상한제

분양가상한제 개요

▶ 분양가상한제란

- 주택분양가 자율화 이후 분양가가 상승하여 부동산 투기가 과열되고 중산·서민층의 주거비 부담이 증가함에 따라 분양가격을 제한하고 분양가격의 주요항목을 공개토록 의무화
- 공동주택의 분양가를 산정할 때 일정한 표준건축비에 택지비(감정가)를 더하여 분양가를 산정하게 하고 그 가격 이하로 분양하게 하여 분양가격을 안정시켜 주택공급을 원활하게 하려는 제도

▶ 분양가상한제 적용주택

- 주택법 제38조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택
- 분양가상한제를 적용하지 않는 주택
 - 도시형 생활주택
 - 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결 한 경우
 - 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우

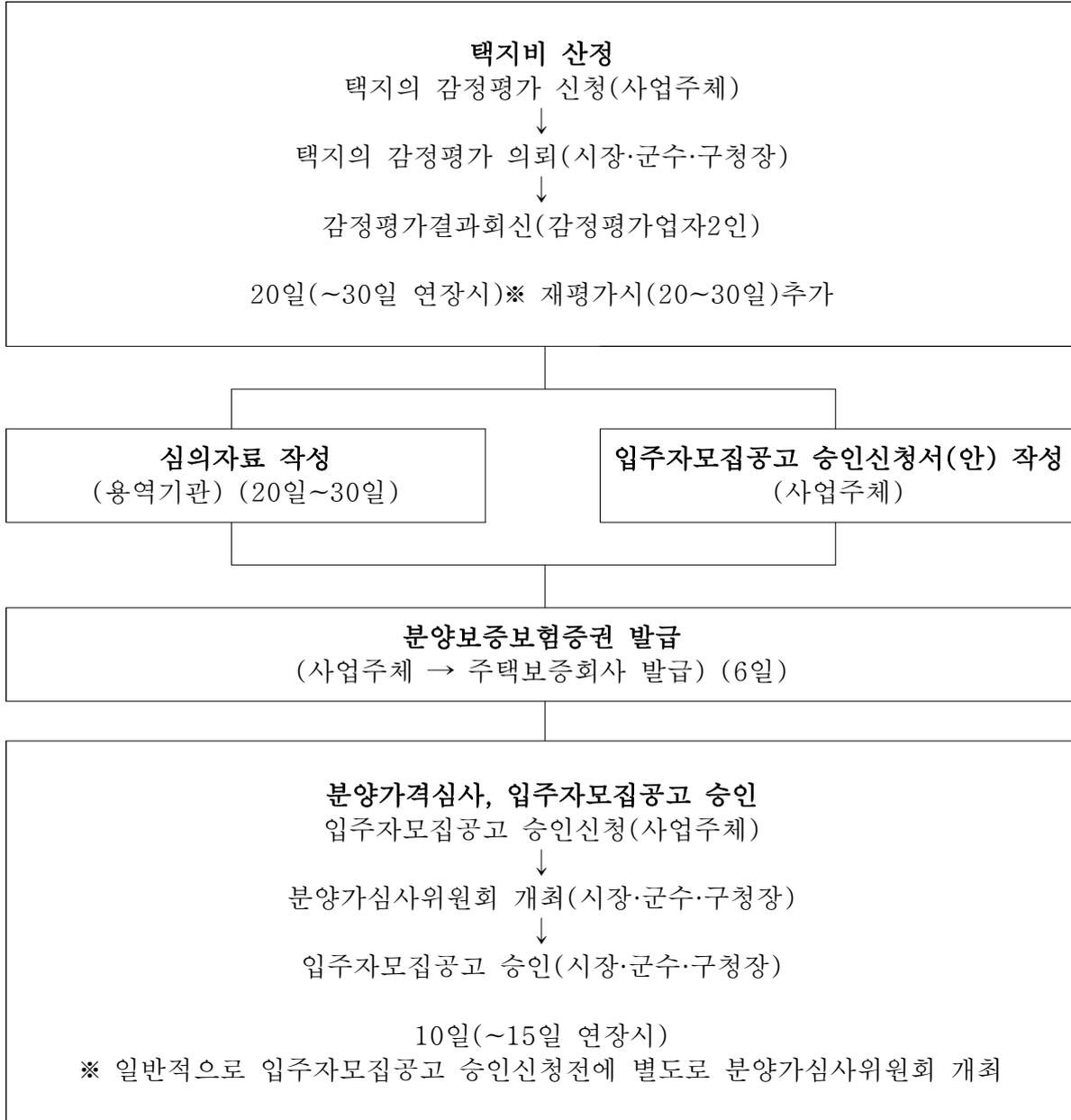
분양가상한제 산정

$$\text{분양가} = \text{택지비} + \text{택지비가산비} + \text{기본형건축비} + \text{건축비가산비}$$

구분		공공택지	민간택지 감정평가금액 또는 매입가격
1. 택지비		공급가격	
2. 택지비 가산비	연약지반공사비	적용	적용
	암석지반공사비	적용	적용
	흙막이·차수벽 공사비	적용	적용
	지하특수공법공사비	적용	적용
	방음시설 설치비	적용	적용
	택지비기간이자	적용	해당없음
	토지취득경비	적용	해당없음
	간선시설설치비용	해당없음	적용
	도시공원 설치비용	해당없음	적용
	지장물 철거비	해당없음	적용
	감정평가수수료	해당없음	적용
	기타경비	적용	적용
3. 기본형 건축비	지상층건축비	적용	적용
	지하층건축비	적용	적용
4. 건축비 가산비	구조가산	적용	적용
	특수주택가산	적용	적용
	녹색건축인증가산	적용	적용
	법정초과 시설	적용	적용
	인텔리전트설비	적용	적용
	초고층주택가산	적용	적용
	특수입지 가산	적용	적용
	보증수수료	적용	적용
	공사비 이자	적용	적용
	에너지절약형 친환경주택	적용	적용
	노인 장애인 주택	적용	적용
	기타경비	적용	적용

- 기본선택품목(마이너스 옵션) 가격 선정
 - 문, 바닥, 벽, 천장, 욕실, 주방, 조명기구에 대한 가격 산정
- 추가선택품목(플러스 옵션) 가격산정
 - 발코니 확장비용산정

분양가산정절차



주택법 제38조의2
주택공급에 관한 규칙
공동주택분양가격

지적측량

지적측량이란?

- ▶ 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하기 위하여 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량
(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조제4항)

지적측량의 종류

- ▶ 경계복원측량 : 지적공부상에 등록된 경계를 지표상에 복원하는 측량으로 경계점 표지 설치 의무화하고 있음. 건축물을 신축, 증축, 개축하거나 인접한 토지와 경계를 확인하고자 할 때 주로 하는 측량.
- ▶ 지적현황측량 : 지상구조물 또는 지형, 지물이 점유하는 위치현황을 지적도 또는 임야도에 등록된 경계와 대비하여 그 관계 위치표시 및 면적을 알기 위한 측량.
- ▶ 분할측량 : 지적공부에 등록된 한필지의 토지를 두필지 이상으로 나누기 위하여 실시하는 측량.
- ▶ 등록전환측량 : 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 등록하기 위한 측량.
- ▶ 신규등록측량 : 지적공부에 등록되지 않은 토지를 새로이 등록하기 위하여 실시하는 측량.
- ▶ 지적확정측량 : 지적확정측량은 도시개발사업 등으로 인하여 토지를 구획하고 환지를 완료한 토지의 지번, 지목, 면적 및 경계 또는 좌표를 지적공부에 새로이 등록하기 위하여 실시하는 측량.

지적 전문 회사의 필요성

- ▶ 사업대상 토지지역이 지적불부합지역 또는 문제지역인지 여부 사전조사.
- ▶ 면적의 증감 사전 검토.
- ▶ 기부채납 토지 사전 검토.
- ▶ 공사 전 준수검토(도로·후퇴선 적정 및 면적, 일조권, 허가 주변 토지와 상관계)
- ▶ 토지대장 및 등기부와의 상관계 조사 검토
- ▶ 지적도는 있으나 토지대장·등기부 부재한 경우 사전조사 사업완료 후 문제점 사전방지.
- ▶ 2003년12월31일까지는 국가가 측량하고 직접관리하여 왔으나, 2002년5월30일 헌법불합치결정으로 지적법이 개정되어 국가업무를 대행하던 지적공사가 아니라도 국토해양부에 등록된 업체는 지적측량 수행가능

지적측량 절차



지적측량수수료

■ 2015 지적측량수수료

1. 지적측량

1) 지적기준점

(금액단위 : 원)

구분 종목별	기 준		지 역 별			
			군지역	시지역	구지역	
지적삼각점 측 량	GNSS	1 점	503,000	514,000	528,000	
	T / S	1 점	908,000	929,000	956,000	
• 지적삼각보조점을 위성측량방법에 의한 경우에는 GNSS 지적삼각점측량 수수료를 적용 하며, 경위의측량방법에 의한 경우에는 T/S 지적삼각점측량 수수료의 50%를 적용한다.						
지적도근점 측 량	GNSS	1 점 당	88,000	90,000	109,000	
	T / S	배 각 법	1 점	94,000	96,000	115,000
		방 위 각 법	1 점	86,000	88,000	108,000

2) 지적세부측량

(금액단위 : 원)

구 분 종목별	기 준			토지 개별공시지가별						
	토지 구분	단 위	면적별 (㎡)	5,000원 이하	5,001원 15,000원	15,001원 30,000원	30,001원 100,000원	100,001원 1,000,000원	1,000,001원 5,000,000원	5,000,001원 10,000,000원
분할측량	토지 (도해)	1필지 (분할후)	1,500	162,000	197,000	232,000	302,000	348,000	371,000	418,000
	임야 (도해)	1필지 (분할후)	5,000	204,000	248,000	292,000	380,000	438,000	467,000	526,000
	수치	1필지 (분할후)	1,500	156,000	190,000	223,000	290,000	334,000	357,000	401,000
경계복원	토지 (도해)	1필지	300	247,000	300,000	353,000	459,000	529,000	565,000	635,000
	임야 (도해)	1필지	3,000	309,000	375,000	441,000	573,000	661,000	706,000	794,000
	수치	1필지	300	213,000	258,000	304,000	395,000	456,000	486,000	547,000
지적현황 측 량	토지 (도해)	1필지 (분할후)	1,500	146,000	177,000	208,000	270,000	312,000	333,000	374,000
	임야 (도해)	1필지 (분할후)	5,000	184,000	224,000	263,000	342,000	394,000	421,000	473,000
	수치	1필지 (분할후)	1,500	141,000	171,000	201,000	261,000	301,000	322,000	362,000
도시계획선 명시측량	토지 (도해)	1필지	300	247,000	300,000	353,000	459,000	529,000	565,000	635,000
	임야 (도해)	1필지	3,000	309,000	375,000	441,000	573,000	661,000	706,000	794,000
	수치	1필지	300	213,000	258,000	304,000	395,000	456,000	486,000	547,000

지적측량수수료

(금액단위 : 원)

구분 종목별	기 준				지 역 별		
	토 지 구 분		단 위	면적(m)	군지역	시지역	구지역
신규등록측량	도해	토지	1 필지	1,500	353,000	497,000	558,000
		임야	1 필지	5,000	445,000	591,000	661,000
	수 치		1 필지	1,500	339,000	477,000	539,000
등록전환측량	도해	토지	1 필지	1,500	424,000	596,000	674,000
	수 치		1 필지	1,500	440,000	618,000	696,000
축적변경측량	도해	토지	1 필지	1,500	304,000	431,000	486,000
		임야	1 필지	5,000	383,000	509,000	570,000
	수 치		1 필지	1,500	324,000	461,000	518,000

3) 지적확정측량

(금액단위 : 원)

구분 종목별	기 준		지 역 별		
			군지역	시지역	구지역
지적확정측량	토지구획정리 확정측량	1㎡	834.0	854.3	923.7
	경지구획정리 확정측량		63.2	64.5	70.0
	토지구획정리 신규등록 확정측량		349.9	358.1	369.0
	경지구획정리 신규등록 확정측량		64.6	66.1	68.2
	<ul style="list-style-type: none"> 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조 제8호 라목의 농공단지조성과「체육시설의 설치·이용에 관한법률」의 체육시설 설치를 위한 토지개발사업에 따른 지적확정측량수수료는 토지구획정리 단가의 70%를 적용한다. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제83조제1항제12호, 제13호에 따라 실시하는 고속철도, 일반철도 및 광역철도 건설사업과 고속국도, 일반국도 건설사업에 따른 지적확정측량수수료는 토지구획정리 지적확정측량수수료 단가의 50%를 적용한다. 지적확정측량 측량지구 면적이 토지구획정리는 10,000㎡이하, 경지구획정리는 30,000㎡ 이하인 경우, 각각 10,000㎡와 30,000㎡에 해당하는 단가를 적용한다. 				

지적측량수수료

4) 지적재조사

구분 종목별	기 준		지 역 별		
	토 지 구 분	단 위	군지역	시지역	구지역
	수 치	1필지	290,000	333,000	375,000
지적재조사측량	• 지적재조사측량 수수료는「지적측량수수료 산정기준 등에 관한 규정」 제 13조제3항의 규정에 따라 본 단가의 50%를 감면하여 적용한다.				

2. 부가가치세법에 의거 부가가치세는 별도
3. 경계점표지대는 지적측량수수료에 포함되지 않음

컨설팅 실적

번호	용역명	발주기관	비고
골프장 개발비용산정			
1	· 이천실크밸리 CC 건설사업	일죽(주)	경기 이천시
2	· 마이더스 CC 건설사업	대교디엔에스	경기 이천시
3	· 처인 CC 건설사업	처인레저(주)	경기 용인시
4	· 페림 CC 건설사업	페림인프라	경기 여주시
5	· 마에스트로 CC 건설사업	천원종합개발(주)	경기 안성시
6	· 웰링턴 CC 건설사업	효성	경기 이천시
7	· 가평리엔리 CC 건설사업	리엔리어드바이저스	경기 가평군
8	· 남춘천 CC 건설사업	(주)한원	강원 춘천시
9	· 옥스필드 CC 건설사업	황성군청	강원 황성군
10	· 씨닝포인트 CC 건설사업	에프엘씨	경기 용인시
11	· 드라곤레이크 CC 건설사업	신한레저(주)	전북 남원시
12	· 휘닉스스프링스 CC 건설사업	이천시청	경기 이천시
13	· 에덴블루 CC 건설사업	죽산개발(주)	경기 안성시
14	· 포천힐스 CC 건설사업	(주)은강엘앤디	경기 포천시
15	· 블랙스톤 CC 건설사업	(주)블랙스톤리조트	경기 이천시
16	· 광릉 C.C 건설사업	남양주시청	경기 남양주시
17	· 중원 C.C 건설사업	(주)다함넷	충북 청주시
18	· 뉴스프링빌 C.C 건설사업	(주)이덕	경기 이천시
19	· 코리아 C.C 건설사업	기흥관광개발(주)	경기 용인시
20	· 퍼블릭 C.C 건설사업	(주)퍼블릭개발	경북 경주시
21	· 서원밸리 C.C 건설사업	서원밸리(주)	경기 파주시
22	· 포천아도니스 C.C 건설사업	(주)대우레저	경기 포천시
23	· 신성 C.C 건설사업	신성관광(주)	제주 북제주군
24	· 핀크스 C.C 건설사업	(주)핀크스	제주 남제주군
25	· 휘닉스파크 C.C 건설사업	보광환경개발(주)	강원 평창군
26	·레이크싸이드 C.C 건설사업	(주)서울레이크싸이드	경기 용인시
27	· 강남 C.C 건설사업	자인관광(주)	경기 광주시
28	· 천안상록 C.C 건설사업	공무원연금관리공단	충남 천안시
29	· 레이크빌 C.C 건설사업	한일합섬(주)(세진산업)	강원 속초시
30	· 코리아 C.C (public) 건설사업	뉴경기관광(주)	경기 용인시
31	· 송추 C.C 건설사업	양주군청	경기 파주시
32	· 수원 C.C 건설사업	(주)삼흥	경기 용인시
33	· 파라다이스 C.C 건설사업	(주)한라레저관광	제주 북제주군
34	· 김포 C.C 건설사업	해강개발(주)	경기 김포시
35	· 코리아 C.C 건설사업	용인시청	경기 용인시
36	· 일동레이크 C.C 건설사업	태우관광개발(주)	경기 광주시
37	· 경기 C.C 건설사업	태우관광개발(주)	경기 광주시
38	· 화성 링크나인 G.C 건설사업	(주)금당개발	경기 화성시
39	· 신라 C.C 건설사업	삼공개발(주)	경기 여주군
종합레저시설 개발비용산정			
1	· 휘닉스파크레저타운 조성사업 (스키장,콘도,호텔,상가 등 기타휴양시설)	(주)보광	경기 용인시
2	· 투스카니힐스(콘도) 조성사업	투스카니힐스프로젝트금융투자	경기 용인시
3	· 영랑호리조트(콘도) 조성사업	한일합섬(주)	강원 속초시
4	· 김스클럽호텔 부지조성사업	호텔김스클럽	강원 평창군
5	· 한국콘도 및 스키장 조성사업	아시아나개발(주)	강원 평창군
6	· 천안상록리조트조성사업(휴양시설)	공무원연금관리공단	충남 천안시
7	· 지산스키장 조성사업	지산리조트(주)	경기 이천시
8	· 기흥리조트콘도미니엄 조성사업	(주)유성	경기 용인시
9	· 오크밸리종합관광시설 조성사업	한솔개발(주)	강원 원주시
10	· 오크밸리스키장 조성사업	한솔개발(주)	강원 원주시
11	· 마우나오션종합관광시설 조성사업	코오롱개발(주)	경북 경주시
12	· 골드웨이리	(주)유성	경기 용인시
공동주택 개발비용산정			
1	· 용인행정타운 두산위브	오피에이	경기 용인시
2	· 구성 리가	프리미어빌	경기 용인시

번호	용역명	발주기관	비고
3	· 광고극동스타클래스	(주)웰스탠다드	경기 용인시
4	· 상하동 임광그대家	(주)입광토건	경기 용인시
5	· GS자이	(주)진흥종합건설	경기 용인시
6	· 그대家	(주)F.I.F	경기 수원시
7	· 그대家	망포개발(주)	경기 수원시
8	· 그대家	(주)더블유파크	경기 수원시
9	· 중앙센트럴 하이츠	(주)중앙건설	경기 수원시
10	· 현대 힐스테이트	(주)일레븐건설	경기 용인시
11	· GS자이	대림오포주택조합	경기 광주시
12	· 현대홈타운	용인시청	경기 용인시
13	· 금호베스트빌	금호산업(주)	서울 도봉구
14	· 삼성명가타운	구성연합주택조합	경기 용인시
15	· 현대홈타운	용인시청	경기 용인시
16	· 현대홈타운	용인시청	경기 용인시
17	· 신명스카이뷰	신명종합건설	경기 의정부
18	· LG자이	미래건설(주)	경기 용인시
19	· 롯데캐슬	롯데건설	서울 강서구
20	· 태영데시앙	태영	경기 용인시
21	· LG자이	경오건설(주)	경기 용인시
22	· LG자이	(주)일레븐건설	경기 용인시
23	· 현대홈타운	용인시청	경기 용인시
24	· 대림e편한세상	보광씨앤디(주)	경기 용인시
25	· 씨니밸리	용인시청	경기 용인시
26	· 대광아파트	대광이앤씨	경기 화성시
27	· 성호아파트	성호건설	경기 용인시
28	· 현대홈타운	신장동현대지역주택조합	경기 하남시
29	· 대림e편한세상	용인시청	경기 용인시

대규모 택지개발사업 개발비용산정

1	· 수원 역세권 개발사업(롯데몰)	KCC	경기 수원시
2	· 이천 쾌선물류단지 개발사업	한국패션유통물류(주)	경기 이천시
3	· 파주출판 산업단지(2단계) 개발비용재산정	파주시	경기 파주시
4	· 공세지구 개발비용산정	용인시	경기 용인시
5	· 광주동림2지구 개발비용재산정	광주광역시	전남 광주광역시
6	· 보라택지지구 개발비용산정	용인시	경기 용인시
7	· 구성택지지구 개발비용산정	용인시	경기 용인시
8	· 판교택지개발지구(1,2단계)개발비용산정	성남시	경기 성남시
9	· 장지택지개발지구 개발비용산정	서울특별시 송파구	서울 송파구
10	· 고양일산2지구 개발비용산정	LH공사	경기 고양시

분양가격산정용역 등 건설당

1	· 화성 반월동 SK VIEW 아파트 신축공사 분양가격산정	(주)인테로	
2	· 용인 효성 해링턴플레이스 아파트 신축공사 분양가격산정	(주)이다플랜	
3	· 광고택지개발지구 A28블럭 주택건설공사 예정가격작성 용역	용인지방공사	
4	· 에듀타운 현상설계경기 상급산정보고서	경기도시공사	
5	· 광고지구 A28블럭 설계·시공일괄입찰 설계검토서 작성 용역보고서	용인지방공사	
6	· 수원망포 2-1구역 임광그대가3차 분양가 검토 보고서	(주)더블유파크	
7	· 수원망포 4-1구역 임광그대가2차 분양가 검토 보고서	(주)알디엠	
8	· 르노삼성중앙연구소 부지 관리방안 산정용역	르노삼성자동차(주)	
9	· 광고신도시 용도별 투자분석(업무용지 외 3)	경기도시공사	
10	· 광고A28블럭 이던하우스 분양가 산정용역	용인지방공사	
11	· 충북 음성 물류창고부지 최유효활용방안 연구용역	(주)한익스프레스	
12	· 토지매수인자위의 가치 산정에 관한 연구-용인 동천구역 도시개발사업	지에스플래닝	
13	단위면적당 표준개발비용 제고시를 위한 연구	국토교통부	

연구소 지적확정측량 실적

1	·드래곤레이크cc	신한레저	
2	·해솔리아컨트리클럽	해솔리아컨트리클럽(주)	
3	·페럼컨트리클럽	(주)페럼인프라	
4	·중포, 송정 아파트부지	화인디피아(주)	
5	·중포 아파트부지	(주)엘앤에스파트너스	

연구소 안내

상 호	재단법인 한국건설연구소
소재지	경기도 용인시 처인구 삼가동 241-5 신천빌딩 302호
대표자	이 승 현
사업자등록증	129-82-09083
법인등록번호	135622-0003715
설립년월	2007. 3.

□ 업무안내

- ▶ 지적측량
 - ▶ 학술연구용역
 - ▶ 개발비용산정,검토
 - ▶ 원가계산용역
 - ▶ 개발관련컨설팅
 - ▶ 분양가 상한제
- ▶ 홈페이지에서는 관계법령/서식 등의 정보를 제공하고 있습니다.
<http://www.cik.re.kr>

□ 연혁

2007. 3.

비영리법인 설립허가 (국토해양부 제160호)
재단법인 한국건설연구소 설립
사단법인 건설원가협회 등록

2007. 6. ,2008. 7. , 2010. 7.

개발부담금 연찬회 ‘개발비용인정기준’ 강의
(국토해양부 주최)

2009. 12.

광주광역시 북구청장 표창

2011. 11.

개발부담금 연찬회 :
‘표준비용제도 도입에 따른 개발비용산정’ 강의
(국토해양부 주최)

2012. 12.

개발부담금 업무관련 국토해양부 장관표창 수상

2013. 06.

개발부담금 연찬회 ‘표준개발비용 제도’강의
(국토해양부 주최)

2013. 12.

개발부담금 업무관련 국토해양부 장관표창 수상

2014. 4.

‘개발부담금 부과징수 전문과정’ 강의
(국토교통인재개발원)

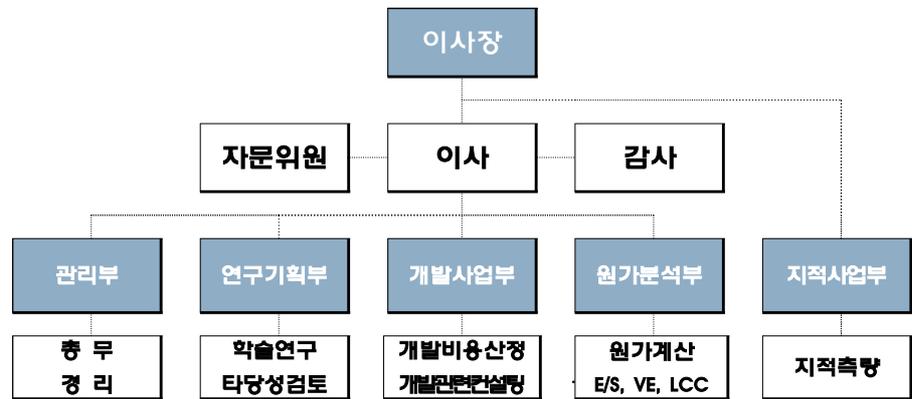
2014. 12.

토지수용재결 연찬회:
‘개발비용산정’ 강의 (중앙토지수용위원회 주최)

2015. 3.

‘개발비용산정실무’ 강의 (경기도 주최)

□ 기구 조직



구분	직 위	성 명	학 력	자 격
연 구 소	이사장	이승현	토목공학석사/부동산학박사	토목기사/토목특급기술자
	이 사	류 경	前 용인시청 문화복지국장, 前 처인구청장	
		이낙열	덕성농산(주) 이사	
		양승일	부동산학 박사	공인중개사
		김현길	토목공학석사	토목구조기술사
		오인철	부동산학박사	공인중개사
	감사	허문수	법학학사/부동산학박사	
		장민영	부동산학박사	
	전문위원	조현명	前 대한지적공사	
		권영철	창조엔지니어링(주)	
		김용산	광개토 종합건설(주)	
	자문위원	노태욱	강남대학교 부동산학과 교수	
		서충원	강남대학교 부동산학과 교수, 도시계획기술사	
		김홍철	前 서울산업대학교 토목공학과 교수	
		류하백	前 건교부 서기관, 중앙토지수용위원회 사무국	
		최동식	변호사	
	연구원	한석현	사회체육학사	
		송원석	건축공학박사(수료)	건축기사
		정 윤	부동산학박사	공인중개사
		오재민	건축공학	건축기사
최그린		세무회계학		
김준수		건축공학	건축산업기사	
김건희		지적학	지적산업기사, 측지산업기사	
곽윤규		환경공학	토목기사, 사무자동화	
주은진		도시 및 지역계획학		
지적사업본부	본 부 장	권영탁	지적특급기술자, 지적기사, 측지기사, 前 용인시 기술서기관	
	감 사	조철웅	지적특급기술자, 지적기사, 前 용인시 지방지적사무관	
	이 사	김찬영	지적고급기술자, 前 이천시 지방기술서기관	
	특급기술자	이용완	지적특급기술자, 지적기사, 前 대한지적공사	
	중급기술자	주장환	지적산업기사, 前 대한지적공사	
	기 능 사	손광순	지 적 기 능 사	

자격서류

건설교통부 제 160 호

법인 설립 허가증

1. 법인명칭 : 재단법인 한국건설연구소
 2. 소재지 : 경기도 성남시 분당구 서현동 255-1 분당풍림아이원플러스 B동 2105호

3. 대표자
 ○ 성명 : 이승현
 ○ 주민등록번호 : 671121-
 ○ 주소 : 경기도 용인시 기흥구 마북동 태영대시앙아파트 105동 303호

4. 사업내용
 ○ 건설산업 생산성 향상 및 경영합리화 방안에 관한 조사연구
 ○ 건설산업관련 환경·교통·재해·경관에 관한 영향평가
 ○ 투자사업 등에 대한 건설산업의 경제성 검토 및 타당성 조사분석
 ○ 도시 및 지역계획 등에 관한 조사연구
 ○ 건설산업 안전진단 및 관리에 관한 조사연구
 ○ 건설산업 관련 학술연구 용역사업
 ○ 개발이익·개발비용산정, 개발비용 검토에 대한 연구조사
 ○ 기타 연구소의 목적수행에 필요한 사업

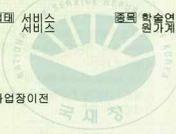
민법 제32조 및 건설교통부장관소관비영리법인의설립및감독에관한규칙 제4조의 규정에 의하여 위와 같이 허가합니다.

2007년 3월 7일

건설교통부장관 

사업자등록증

(법인사업자)
 등록번호 : 129-82-09083

법인명(단체명) : 재단법인 한국건설연구소
 대표자 : 이승현
 개업년월일 : 2007년 03월 09일 법인등록번호 : 135622-0003715
 사업장소재지 : 경기도 용인 처인구 삼가동 241-5 신천상가 302
 본점소재지 : 경기도 용인 처인구 삼가동 241-5 신천상가 302
 사업의종류 :  **전문 서비스** **건축·학술연구및여론조사**
 원가계산종목
 교부사유 : 사업장이전

2007년 04월 26일

용인세무서장 

등록번호 제15-18호

등록증

개발비용 산정·검도기관

기관명 : 재단법인 한국건설연구소
 대표자 : 이승현
 주소 : 경기도 용인시 처인구 중부대로 1200, 302호 (삼가동, 신천빌딩)

상기 기관은 개발이익환수에 관한 법률 시행령 제12조 및 동법 시행규칙 제10조의2의 규정에 의한 개발비용산정·검도기관의 요건을 모두 충족하고 본 협회에 가입 등록된 회원임을 증명합니다.

유효기간 : 2015. 5. 1 ~ 2016. 4. 30

사단법인 건설원가협회 
 회장 이용갑

본협회는 개발부담금 부과·징수업무차리규정 제13조제3항의 규정에 의한 개발비용산정기관의 협의체로서 민법 제32조의 규정에 의하여 국토교통부장관의 설립허가를 받은 기관입니다. 본협회에 가입 등록된 기관은 위 규정에 따라 개발비용산정·검도기관의 요건 심사별도의 증명서류 징구·검도를 거치지 아니하고 개발비용의 산정·확인할 의뢰할 수 있습니다.

제 경기 1-35 호

측량업 등록증

상호 및 명칭	(주)한국건설연구소 지적사업본부	등록 년월일	2011. 05. 02.
성명 (대표자)	이승현	사업자등록 번호	142-81-36058
주된영업소 소재지	용인시 처인구 중부대로 1200, 303호(삼가동 241-5) (전화번호 : 031-322-5308)		
지점 소재지			
업종	지적측량업		

「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제44조 및 같은 법 시행령 제35조에 따라 측량업 등록을 하였음을 증명함.

Global Inspiration
 세계속의 경기도
 2011년 5월 2일
 경기도지사 

개발비용산정을 위한 요청자료목록

구 분	요 청 자 료	요 청 사 유	비 고	준비상태 (O, X)
인·허가서류	개발행위허가서/건축허가서	보고서 첨부 위함	인가조건 포함.	
도면 / 수량산출서	토목도면 full-set 수량산출서	공사비 원가계산		
토지매입가액	토지매매계약서/취득세영수증	개시시점지가인정 (매입가격신고)	인가일 이전에 매입한 경우 또는 국유지매입, 경락	
지질조사	보고서	암 수량 산출		
	계약서/세금계산서		조사비로 인정	
화약사용승인서	화약사용승인서	암 발파비용을 인정	발파한 경우	
브레이커 사진	암 절취중인 브레이커사진	암 절취비용 인정	현장임을 확인 할 수 있는 사진	
제세공과금	납부영수증	해당되는 항목	1. 대체산림자원조성비	
			2. 농지보전부담금	
			3. 상.하수도원인자부담금	
			4. 광역교통시설부담금	
			5. 생태계보전협력금	
			6. 학교용지부담금	
			7. 지목변경취득세 (준공 후 납부)	
문화재 지표조사	지표조사 용역계약서/세금계산서	조사비 항목		
환경영향평가	용역계약서 /세금계산서	조사비 항목		
측량비	세금계산서	조사비 항목	현황/분할/확정측량	
보상비	계약서/신분증사본/입금증빙	보상비용 인정	분묘이장 / 이주보상등 부지내 보상비	
기부채납공사관련	토지취득 매매계약서 / 취득세영수증	취득가액 인정		
	도급계약서 / 세금계산서	공사비용 인정		
공사사진	공사 중 사진	공정별 공사사진		
공정표	공정표-사본 or File	공사 단가 산정		

