

광주연구개발특구 첨단3지구 대토보상계획 추가 공고

광주광역시 고시 제2020-552(2020.12.31.)호, 전라남도 고시 제2020-587(2020.12.31.)호로 실시계획 승인 고시된 광주연구개발특구 첨단3지구 조성사업과 관련하여 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』(이하 “토지보상법”이라 함) 제63조의 규정에 따라 토지소유자가 원하는 경우 토지보상금 대신 첨단3지구 내에 조성되는 토지로 보상(이하 “대토보상”이라 함)하는 계획을 아래와 같이 공고합니다.

○ 신청기간 및 장소 : 2023.05.19. ~ 2023.06.12.(25일간) / (점심시간 12:00~13:00, 공휴일 제외)
광주광역시 북구 삼소로270번길 25, 광주이노비즈센터 4층 408호

○ 대상자 : 공고일 현재 수용재결절차 진행 중인 토지소유자 및 보상금을 기 수령한 토지소유자(대토보상 계약 시 **보상금 반환**) 중 「건축법」 제57조 및 「광주광역시 건축조례」 제31조 및 「장성군 건축조례」 제44조에 따른 대지의 분할제한 면적 이상의 당해 사업지구 내 토지를 소유한 자

주거지역	상업.공업지역	녹지지역	그 밖의 지역	비 고
60㎡	150㎡	200㎡	60㎡	광주광역시, 장성군 동일

○ 대토보상 신청방법

- 대토 공급하기로 결정된 토지 중 토지소유자가 희망하는 용도와 필지를 모두 지정하여 대토보상을 신청
- 단독주택용지는 1세대 1필지를, 그 외의 토지는 1인 1필지를 기준으로 대토보상 신청

○ 대토보상 대상자 선정기준 : 대토보상신청 접수결과 대상용지(필지)별로 경쟁이 있는 경우 다음과 같이 대상자 선정순위에 따라 대상자를 선정합니다.

- 1순위 : 현지인 중 다음 각 목에 해당하는 자
 - 가. 공람공고일(이주대책 수립대상자 선정기준일) 1년 이전부터 해당 사업지구 안에서 거주한 사람
 - 나. 토지보상법 시행규칙 제15조제2항에 따라 공람공고일 1년 이전부터 해당 사업지구 안에서 영업하고 있음을 입증하는 사람
 - 다. 공람공고일 1년 이전부터 해당 사업지구 안에서 소재하고 있음을 증명하는 법인 또는 단체
- 2순위 : 현지인 중 1순위에 해당하지 않는 자
- 3순위 : 「토지보상법」에 따른 부재부동산 소유자

※ 동일 순위 내 경쟁자 처리

- 동일 순위 내 경쟁이 있는 경우 토지보상금 총액 중 보상채권 및 대토보상(보상채권 등)으로 보상받는 금액의 비율이 높은 자를 우선 선정
- 보상채권 등의 금액 비율이 동일하고 경합이 있는 경우에는 추첨으로 선정

* 보상채권 및 대토보상을 받는 금액이 30억원 이상인 경우 및 대토보상 신청금액이 신청한 대토보상용 조성용지의 추정가격과 동일하거나 초과하는 경우에는 보상채권 등의 금액비율이 100%인 것으로 간주

* 지분공동 신청 시 신청자 중 후순위자의 순위를 따르고, 사업인정고시일 이후 소유권 변동이 있을 경우 종전 소유자와 변경된 소유자의 순위 중 후순위자의 순위로 결정

○ 보상금처리방법

가. 지급유예한 대토보상금액은 대토의 공급계약 체결 시 대토의 매매대금으로 상계처리 하고, 종전 토지의 소유권이전등기 접수일(수용재결의 경우 수용개시일, 이하 “이자기산일” 이라 함)부터 대토공급계약 체결일(또는 현금보상전환일) 전일까지 이자기산일 당시 3년만기 국고채 금리와 3년만기 정기예금 금리 중 높은 금리를 적용한 이자를 지급

나. 이자기산일부터 당해년 12월 15일까지 해당 이자율을 단리로 계산한 이자를 지급하고 차년도 부터 대토공급계약 체결일까지 1년 단위로 지급

※ 기 보상금을 수령한 자의 이자 기산일은 기 수령한 보상금을 반환 후 대토보상 약정한 날로부터 기산

○ 대토보상 대상토지 및 공급기준

(단위 : m², 원)

순번	세부용도	대토보상 대상토지(예정)					1인당 대토보상 가능면적	비고
		위치	대토 예정면적	금회공고 면적	대토 예정단가	대토예정금액 (원단위 절상)		
1	공동 주택용지	공동7	21,901	21,901	1,800,000	39,421,800,000	990m ² 이하	
2		공동8	35,337	35,337	1,900,000	67,140,300,000		
3	순수단독 주택용지	단독2-4	280	280	962,444	269,484,320	990m ² 이하	점포 불가
4		단독2-6	280	280	962,444	269,484,320		
5		단독2-8	280	280	962,444	269,484,320		
6		단독3-3	280	280	962,444	269,484,320		
7		단독3-4	280	280	962,444	269,484,320		
8		단독3-5	280	280	962,444	269,484,320		
9		단독3-6	280	280	962,444	269,484,320		
10		단독3-7	280	280	962,444	269,484,320		
11		단독3-8	280	280	962,444	269,484,320		
12		단독4-3	279	279	962,444	268,521,880		
13		단독4-5	279	279	962,444	268,521,880		
14		단독4-6	279	279	962,444	268,521,880		
15		단독4-7	279	279	962,444	268,521,880		
16		단독4-8	279	279	962,444	268,521,880		
17	상업 시설용지	상업4-1	1,706	1,706	3,689,286	6,293,921,920	33m ² ~1,100m ²	
18		상업4-2	1,706	1,706	3,689,286	6,293,921,920		
19		상업4-3	1,706	1,706	3,689,286	6,293,921,920		
20		상업4-4	1,878	1,878	3,689,286	6,928,479,110		
21		상업4-5	1,878	1,878	3,689,286	6,928,479,110		
22		상업5-1	1,700	1,103.78	3,689,286	4,072,160,120		
23		상업5-2	1,701	1,701	3,689,286	6,275,475,490		
24		상업5-3	1,602	1,602	3,689,286	5,910,236,180		
25		상업5-5	1,866	1,866	3,689,286	6,884,207,680		
26		상업8-1	2,629	2,629	3,689,286	9,699,132,900		
27		상업9-1	1,794	1,794	3,689,286	6,618,579,090		
28		상업9-2	1,793	1,793	3,689,286	6,614,889,800		
29		상업9-3	1,794	1,794	3,689,286	6,618,579,090		
30	근린생활 시설용지	근린10-2	610	610	2,587,143	1,578,157,230	33m ² ~1,100m ²	
31	주차장 용지	주차5-1	2,752	2,752	2,200,000	6,054,400,000	제한 없음	
32	업무 시설용지	업무1-1	4,638	4,638	별도 문의	별도 문의		

- ※ 용도별 추정단가는 대토보상 계약시점에 대토보상 계약면적 결정을 위한 추정가격으로 대토 공급가격은 공급시점에 확정되며, 공급시점에 확정된 토지 가격과 차이가 있는 경우 그 차액을 정산함을 알려드립니다.
- ※ 업무시설용지의 추정공급단가는 가격 추정중에 있으므로 사업시행자에게 별도 문의

○ 대토보상 계약

- 가. 수용재결진행자 : 수용재결일(예정)로부터 30일 이내 '대토보상약정서' 체결
 - 대토보상대상자로 선정된 후 수용재결금 수령기간(수용재결일로부터 30일 이내)내에 대토보상약정(수용재결비용,보상금을 조성될 토지로 지급 및 수령하겠다는 약정)을 하지 않는 경우 대토보상대상자로 선정된 지위는 취소됨
- 나. 기 보상금을 수령한 자 : 대토보상 계약기간 내 기 수령한 보상금을 반환 후 '대토보상약정서' 체결
 - 대토보상대상자로 선정된 후 대토보상 계약기간 내 대토보상 약정(보상금을 조성될 토지로 지급 및 수령하겠다는 약정)을 하지 않을 경우 대토보상 대상자로 선정된 지위는 취소됨.

다. 공통사항 : 수용재결진행자의 경우 '수용재결금'(협의대상자의 경우 '손실보상협의요청금액') 지급시 보상금 중 대토보상 신청금액만큼 보상금 지급을 유예하고 대토보상토지로 보상(공급) 한다는 조건으로 대상자의 소유토지(보상대상 토지)를 사업시행자의 명의로 소유권 이전

○ **대토계약 면적** : 대토보상 금액÷신청 세부용도의 대토예정단가(소수점 이하 버림)

○ **대토공급 가격** : 토지공급 시점에서 아래와 같은 방법으로 결정합니다.

- 공동·단독주택 : 감정평가액

- 주차장·상업시설·근린생활시설·업무시설용지 : 감정평가액 x 평균낙찰률(%)

※ 평균낙찰률은 공급용도별 대상 토지를 면적 기준으로 2분의 1 이상 공고하고 공급회차별로 최초로 매각공고한 후 낙찰된 토지의 낙찰가격과 유찰된 토지의 감정가격 총 합계액을 매각공고한 토지의 감정가격 총 합계액으로 나눈 값의 백분율을 말한다.(낙찰가격/감정가격, 120%초과 시 120% 적용)

○ **기타사항**

가. 신청 제한사항

- 토지보상금 중 소유자에게 현금으로 지급되는 금액 한도 내에서 신청 가능함.(재결증액분 포함)
<3순위(부채부동산 소유자)는 양도소득세액 제외한 현금보상액(1억원 한도) 내에서 신청 가능>
- 종중은 공동주택용지, 법인은 단독주택용지에 대하여 신청 불가함.

나. 전매제한

- 대토로 보상받기로 결정된 권리(현금으로 전환하여 보상받을 권리도 포함)는 그 대토보상계약의 체결일로부터 대토에 대한 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매할 수 없으며(상속 및 부동산투자 회사에 현물투자는 제외), 이를 위반한 경우는 **3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금**에 처함.
- 전매금지 규정을 위반한 경우, 토지보상법 제63조제9항제1호 가목에 따른 이자율(3년만기 정기 예금 이자율)의 2분의 1을 적용하여 현금보상으로 전환됨.

다. 현금보상 전환

- 토지소유자들의 조합구성 실패, 사업계획의 변경 및 사업여건 등의 사유로 대토보상이 불가능한 경우 또는 체납처분, 해외이주, 채무변제, 질병치료, 계약체결 1년 경과 등의 사유로 토지소유자가 신청하는 경우에는 현금보상으로 전환 가능함.

라. 기타

- 기 손실협의 및 수용재결 보상금 수령자는 보상금 반환 후 대토보상으로 전환 가능함.
- 부동산투자회사법에 따른 개발전문 부동산 투자회사에 대토보상을 받기로 결정된 권리를 현물 출자한 경우 '현물출자 통지서'를 사업시행자에게 제출해야하며, 현금보상으로 전환 불가함.

○ 이 공고에 언급되지 않은 사항은 관련 법령 및 사업시행자 지침 등의 기준에 의합니다.

기타 자세한 사항은 광주광역시도시공사 보상팀(☎062-974-9983)로 문의하여 주시기 바랍니다.

2023년 5월 19일



광주광역시도시공사