

(질의회신) 현실적인 이용상황이 다른경우에도 가격격차가 미미한 경우에는 구분감정평가하지 않을 수도 있다.

[협회 2021-05-07 감정평가기준센터 2021-00669]

질의요지

1989.1.24.일 이전부터 무허가건축물이 존재하는 제1종일반주거지역 내의 공부상 지목이 ‘답’인 토지에 대한 감정평가 시 실제 이용상황에 따라 무허가건축물 바닥면적과 그 밖의 토지면적을 구분평가하는 방법과 전체 토지를 일괄 평가하는 방법이 어떤 차이가 있는지

회신내용

대상 토지는 제1종일반주거지역 내 소재하고 있는 지목이 ‘전’인 토지로서 도시지역 또는 계획관리지역에 있는 농지의 경우 「농지법」 제34조에 따라 농지 전용 시 별도의 허가를 받지 않아도 가능하므로 주거지역 내 농지의 경우 ‘대’로의 지목이 전환이 용이합니다. 이에 따라 주거지역 내 농경지의 경우 대지와 가격 격차가 농지보전부담금 등 지목변경에 소요되는 비용 또는 대지조성비용 등을 고려한 수준으로 형성되며, 사실상 농지전용부담금의 대상인 농지에 해당하지 않는다면 가격 격차가 미미할 수 있습니다.

따라서 1989.1.24.일 이전 무허가건축물등 부지로서 주거지역 내 지목 ‘전’인 토지에 대하여 보상평가 시 개별감정평가 원칙 및 지목변경의 용이성, 대지와 가격격차, 주거나지로의 이용상황 판단 가능성 등을 고려할 때 부지 면적과 그 밖의 토지 면적을 구분하지 않고 주된 이용상황을 기준으로 감정평가하는 것이 가능하다 사료됩니다.