

# 통행권 부동산 취득 정보

Right of Way  
Property Acquisition  
Information



부동산 소유주로서의 권리

콜로라도 주 교통국  
Department of Transportation  
State of Colorado

## 콜로라도 주의회 의사당 - 덴버



# 목차

---

소개.....	1
사유 부동산의 필요성.....	1
통행권 및 수송 프로젝트.....	2
본 브로셔에서 사용된 중요 용어.....	4
부동산 감정평가 및.....	9
정당한 보상 결정.....	9
감정평가 요건에 대한 예외 사항.....	9
감정평가.....	10
감정평가 심사 및 정당한 보상.....	11
건물, 구조물 및 부속시설.....	12
임차인 소유 건물, 구조물 및 부속시설.....	12
협상.....	14
서면 제의.....	14
부분 취득.....	14
여러분과 기관과의 계약.....	15
대금 지급 및 소유.....	16
대금 지급.....	16
소유.....	16
조정 및 수용.....	17
조정.....	17
수용.....	17
소송 비용.....	18
필요한 보증 또는 증명.....	18
지역 지도 및 연락처 정보.....	19
참고.....	21

# 소개

---

콜로라도 주 교통국(Colorado Department of Transportation, CDOT)은 주 수송 체계를 건설하고 유지 관리하는 업무를 담당하고 있습니다.

교통을 개선하면 지역 이용자는 물론 전국의 여행객 및 상업적 이용자 모두에게 편의를 제공하는 많은 이점이 지역에 제공됩니다. 기존 개선 사업의 범위는 새 고속도로 건설에서부터 기존 교통 인프라 확장 및 개선 사업이 포함되며, 지역 사회 고속도로 및 간선 도로 개량 관련 많은 프로젝트가 있습니다. 또한 자전거 및 보행자 이용에 편의를 제공하고 고속도로 혼잡을 줄이는데 기여하고 대안 수송 수단을 개선하거나 건설하는 프로젝트도 있습니다. 이러한 교통 프로젝트 개선 사업 중에서 공통되는 부분은 이러한 프로젝트를 통해 안전이 개선되며 교통 흐름과 수송 용량이 개선되며 이동 시간을 줄이고, 지역에 대한 접근성을 개선하여 지역사회 생활, 사업 기회 및 발전에 혜택을 제공한다는 것입니다.

## 사유 부동산의 필요성

많은 고속도로 및 관련 프로젝트의 경우 CDOT 기존 통행권(ROW), 즉 CDOT 가 지역권과 같이 특정 권한을 보유한 부동산 내에서 개발할 수 있습니다. 가능한 경우 CDOT 는 자체 보유한 통행권 내에서 프로젝트를 개발합니다.

그러나 CDOT 의 기존 ROW 내에서 개발할 수 없는 고속도로 프로젝트 및 개선 사업도 있습니다. 이러한 경우 CDOT 는 사유 부동산 소유주로부터 토지 또는 기타 부동산권을 취득해야 합니다.

사유 재산권은 콜로라도 주와 미합중국 헌법의 보호를 받습니다. 부동산을 취득한 사람들과 그러한 취득으로 권한이 이양되는 사람들을 위해 업무를 일관적이고 공정하게 처리하기 위해 의회는 1970년 표준 재배치 지원 및 부동산 취득 정책법(Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970)을 통과시켰으며 이후 개정된 바 있습니다. 표준법으로 알려진 이 법률이 이 브로셔에서 다루는 내용의 토대가 됩니다.

CDOT 는 이러한 기본권을 존중하며 공정하고 정중하게 모든 사람들을 대하고자 노력하고 있습니다.

### **통행권 및 수송 프로젝트**

CDOT 는 고속도로 개선 사업을 제안할 때 가능한 한 지역사회와 화합할 수 있는 위치와 설계를 결정하기 위해 다양한 데이터를 고려합니다. 새 프로젝트를 결정할 때 지역의 지형, 프로젝트 추정 비용, 지역 지도, 인근 건물에 영향을 가장 적게 미치게 될 노선 설정 등을 고려합니다.

CDOT 는 프로젝트가 지역사회에 미칠 사회적, 경제적, 환경적 영향을 분석합니다. 특히 지역사회 또는 고속도로 이용자에게 직간접적인 혜택을 제공하거나 손해를 줄 수 있는 요인에 관심을 기울입니다. 이러한 평가 과정에는 특정 지역이나 고려 중인 설계에 관련되고 적용되는 모든 요인이 포함됩니다.

연구 결과물은 연방, 주, 지역 정부기관의 검토를 거친 광범위한 보고서에 통합됩니다. 수렴한 정보를 평가하고 분석한 후에 연방 고속도로국(Federal Highway Administration)과 CDOT 의 주요 엔지니어가 위치 및 설계에 대한 승인을 요청합니다.

고속도로 설치 장소나, 사유 부동산에 영향을 미칠 정도의 고속도로 확장, 변경 또는 개선 방법을 한 사람이 결정하는 것은 아닙니다. 여행객의 안전, 보건 및 복지를 보호하는 것이 항상 주요 고려 사항입니다.

이 브로셔에는 공공 개선 프로젝트의 통행권 취득 절차에 대한 내용이 나와 있습니다. 평가 절차, 여러분과 부동산 전문가 사이의 협상, 조정 및 지급에 대한 정보도 나와 있습니다.

또한, 콜로라도 주의 많은 지역 단체(시, 카운티, 기타 관할권)는 일부 지역 고속도로와 –

“연방-지원 프로젝트”로 알려진 관련 수송 프로젝트를 개발하는데 연방 기금을 사용합니다. CDOT 수송 프로젝트이든 지역 기관에서 계획하고, 기금을 지원하며, 시행하는 연방 지원 프로젝트이든 관계없이 모든 프로젝트는 표준법에 따라 ROW 취득에 대한 연방 정부에서 명시한 모든 요건을 충족해야 합니다. CDOT 는 모든 지방 기관의 연방 지원 프로젝트가 이러한 요건을 준수하여 완수되는 것을 보장하는 책임 기관입니다.

자세한 내용을 알아보려면 다음 CDOT 웹사이트를 방문하십시오. <https://www.codot.gov/>

CDOT ROW 방침, 절차 및 과정, 특히 부동산 취득 및 재배치에 대한 자세한 내용은 CDOT ROW 설명서 3 장과 4 장을 참조하십시오

다음 웹사이트에서 ROW 설명서를 열람할 수 있습니다.

[https://www.codot.gov/business/designsupport/bulletins\\_manuals/row-manual.url/](https://www.codot.gov/business/designsupport/bulletins_manuals/row-manual.url/)



지역 2  
캐년 시  
로터리  
프로젝트

# 이 브로셔에 사용된 중요 용어

---

## 취득

부동산에 대한 이권 및 소유권을 취득하는 행위입니다. 이 섹션에서 설명된 “부동산”에 대한 정의를 참조하십시오.

## 취득 기관 또는 기관

주 법에 의거하여 수용권에 의해 재산을 취득할 권한이 있는 국가기관과 그러한 권한이 없는 주 기관이나 인원을 말합니다. 이 브로셔의 목적상 여기에는 CDOT 나 ROW 프로젝트에서 사업을 수행하는 지역 기관이 포함됩니다. “기관”이란 CDOT 또는 모든 지방 정부 또는 비정부 조직 또는 부동산을 취득하거나 주민 재배치 프로그램이나 프로젝트에 대해 연방 용자를 이용하는 개인 당사자를 말합니다.

## 감정평가

특정일자 기준으로 재산의 확정값에 대한 의견이 명시되어 있으며 적격 감정인이 독립적이고 공정하게 작성하고 관련 시장 정보가 제시, 분석된 진술서 또는 보고서입니다.

## 사업

농장 운영을 제외한, 주로 다음을 목적으로 수행되는 모든 적법한 활동을 말합니다.

- 개인 재산이나 부동산의 매입, 매도, 임대 또는 대여
- 제품, 상품 및 기타 개인 재산의 제조, 가공 및 마케팅
- 공공을 대상으로 한 서비스 판매
- 프로젝트로 인해 디스플레이가 이전되어야 하는 경우 옥외 광고 디스플레이 목적
- 적법 연방 법 또는 주 법에 따라 비영리로 설립된 비영리 조직

## 수용

수용이란 기관의 수용권을 통해 공공 용도나 공공 필요를 위해 개인 재산을 취득하는 전체적인 법적 절차를 말합니다. 일반적으로 수용이란 협상을 통해 상호 만족할만한 협의에 이르는 모든 시도가 실패한 이후에 사용합니다. 이 경우 취득 기관은 필요한 재산을 취득하기 위해 소송을 제기합니다.

## 지역권

소유자의 재산에 대한 사용권이나 재산에 대한 소유자의 권리를 일부 양도하는 부동산에 대한 이권을 말합니다.

지역권은 영구적이거나 일시적일 수 있습니다(예를 들어 지정된 기간으로 제한됨). 이 기간은 권리 자체 또는 권리를 부여하는 문서를 설명하기 위해 사용될 수 있습니다.

## 수용권

수용권은 공공사용을 위해 정부가 개인 재산을 취득할 수 있는 권리입니다. 미국에서는 수용권을 통해 취득한 개인 재산에 대해 정당한 보상만 지급합니다.

## 공정한 시장 가치(합리적인 시장 가치)

콜로라도 주에서 수용권 취득을 목적으로 하는 경우, “공정한 시장 가치”는 수용권 취득에 대한 콜로라도 주 평결 지침에서 명시된 “합리적인 시장 가치”와 동일한 의미와 정의입니다. “합리적인[공정한] 시장 가치는 재산에 대한 공정한 실제 현금 시장 가치를 의미합니다. 이러한 시장 가치란 일반적인 상황에 따라 즉 소유주가 기꺼이 판매하려고 하고 구매자가 기꺼이 매입하려는 상황이나 어떠한 경우에도 의무적으로 행하지 않으며 공개 시장에서 판매될 수 있었던 가격을 말합니다.

## 이권

이권은 어떤 것에 대한 권리, 권한 또는 법적 배당입니다. 부동산에 대한 소유권을 공유하는 사람들은 재산에 대한 이권이 있습니다.



### 정당한 보상

기관이 수용권에 따라 부동산을 취득하기 위해 지급하는 가격입니다. 기관이 제공하는 가격은 부동산 소유주와 대중 모두에게 공정하고 공평하며 “정당한” 것으로 간주됩니다. 소유주에 대한 기관 제안은 “정당한 보상”으로 결정되며 재산에 대한 공정한 시장 가치로 승인 평가 보고서에 설정된 금액 이상입니다. 소유주와 기관이 필요한 재산에 대해 지급된 보상 금액에 동의할 수 없어서 취득 기관이 보상 절차를 사용해야 할 경우 법원에서 판결한 금액이 소유주 재산에 대한 정당한보상이 됩니다. 위의 “공정한 시장 가치”(합당한 시장 가치)의 정의를 참조하십시오.

### 유치권

부동산이 부채의 지급에 대한 보증이 되는 부동산에 대한 청구권을 말합니다. 담보 대출은 유치권입니다. 그러므로 재산세도 유치권입니다. 관례상, 부동산을 매도하는 경우 유치권에 대해서는 전액 지급해야 합니다. 부동산 소유주로서 여러분은 확실한 소유권을 제공해야 합니다. 부동산 전문가가 도움을 줄 수 있습니다.

### 채굴권

채굴권은 모래와 자갈과 같은 표면 광물 이권이 아닌 석유, 천연 가스 또는 석탄과 같은 “심해” 광물 이권으로 해석됩니다.



지역 4  
포트 모건  
오버레이  
프로젝트.

## 협상

필요한 부동산을 취득하기 위해 부동산 소유자와 원만한 합의를 얻기 위해 취득 기관이 이용하는 절차입니다. 재산 구매에 대해 직접 또는 우편으로 제안이 이루어지며 이러한 제안은 소유주와 함께 논의합니다.

## 개인

개인은 개인, 가족, 파트너십, 회사 또는 협회를 의미합니다.

## 개인 재산

일반적으로 개인 재산은 동산입니다. 개인 재산은 부동산에 영구적으로 부속되거나 그 일부가 아닙니다. 개인 재산은 부동산에 대한 감정평가에 포함되어 가치 평가되지 않습니다.

## 프로그램 또는 프로젝트

연방 기관에서 착수한 모든 활동 또는 일련의 활동을 말합니다. 또한, 모든 활동 단계에서 연방 재정 지원을 사용하는 경우 주, 지역 기관 또는 개인이 실시하는 활동을 의미하기도 합니다.

## 적격 감정인

교육, 경험, 역량 및 인허가 또는 승인을 통해 특정 요건을 준수하는 가운데 부동산에 대한 감정평가를 준비할 수 있는 사람을 말합니다. 대부분의 경우 감정인은 독립 계약자입니다.

## 부동산 전문가

또한 “대리인”으로 알려진 부동산 전문가는 취득 및 재배치 절차에서 여러분을 지원하는(재배치가 필요한 경우) 대리인 직원 또는 계약 직원입니다.

## 부동산

수수료 이권, 지역권, 대기 또는 접근권, 이용 제어, 임차 및 임대료 이자에 대한 권리를 포함하되 이에 제한되지 않는 토지 및 기타 모든 부속시설을 말합니다. 일부 주에서는 물적 재산과 부동산을 동일한 의미로 사용합니다. 다른 주들에서는, 부동산이

토지 및 부속시설뿐만 아니라 이자, 권리 및 혜택까지 의미하기 위해 사용됩니다.

비경제적인 자투리

소유주에게 거의 또는 전혀 효용이나 가치가 없는 것으로 취득 기관이 결정한 자투리 부동산을 의미합니다. 기관은 자투리 부동산 구입을 제안해야 합니다.

포기 평가

취득 기관이 49 CFR Part 24 § 24.102(c)(2) 감정평가 취소 조항에 따라 감정이 필요치 않다고 결정하는 경우 사용되는 평가 절차 및 생산된 제품을 말합니다.



지역 3  
24 도로  
교차로의 I-  
70 신규  
교량 및 두  
개의 로터리

# 재산 감정평가 및 정당한 보상 결정

---

취득 기관은 프로젝트가 계획되고 정부 요건이 충족된 후에야 공공 프로젝트나 프로그램에 대해 취득해야 하는 특정 재산을 결정합니다. 기관은 또한 공공 기록과 해당 지역 부동산에 대한 기타 정보를 검토합니다.

여러분은 가능한 빠른 시간 내에 다음에 대해 통지 받게 됩니다.

- (1) 재산 취득에 대한 기관의 이해 관계
- (2) 모든 필요한 감정평가에 대해 보안을 지켜야 할 기관의 의무
- (3) 기타 유용한 정보

콜로라도 주 법(§ 38-1-121(1), C.R.S)에 따르면 기관이 취득가를 5,000 달러 이상으로 평가할 때 기관의 비용으로 감정인을 채용할 권한이 있습니다.

감정평가 비용이 재산이 위치한 해당 지역사회에서 요구하는 감정평가 유형에 대해 일반적이고 관례적인 요금을 초과하지 않는 경우 기관은 한번의 부동산 감정평가에 대해 비용을 보상하게 됩니다. 감정인은 수용권 취득에 대해 업계 공인 평가 기준을 적용해야 합니다. 감정료 상환에 대한 자격을 갖추려면 부동산 소유주는 기관으로부터 통지를 받은 지 90 일 내에 제안받은 취득에 대해 작성된 감정평가 보고서를 기관에 전달해야 합니다.

기관은 공공사용을 위해 사유 재산을 취득하기 시작할 때 늦어도 재산에 대한 감정평가 기간 중에는 여러분에게 개인적으로 연락해야 합니다.

## 감정평가 요건에 대한 예외 사항

다음 경우에는 기관이 감정평가를 실시하지 않아도 됩니다.

- 기관의 결정에 따라 취득이 복잡하지 않고 사용 가능한 데이터를 검토한 결과 공정한 시장가격이 25,000 달러 이하인 경우 이 경우에는 기관이 감정평가 대신 포기 평가를 완료할 수 있습니다. 그러나 예상 공정 시장가격이 10,000 달러 이상일 경우 부동산 소유주가 기관으로 하여금 감정평가를 준비하도록 요구할 수 있으며, 이 경우 그 기관은 포기 평가를 준비하지 않습니다. 이 평가 방법을 사용되는 경우 여러분의 대리인이 여러분에게 기관의 포기 평가에 대해 자세하게 설명합니다.
- 여러분이 재산을 기부하기로 하는 경우에는 기관이 감정평가 의무를 면제받게 됩니다.

## 감정평가

직원이나 계약직 감정인이 여러분의 재산을 조사하고자 연락을 취할 것입니다. 감정인은 재산의 정당한 시장 가치를 결정할 책임이 있습니다. 기관은 재산에 대해 정당한 보상을 수립하기 위해 감정인이 작성한 보고서를 이용합니다.

재산을 조사할 때 여러분이나 여러분이 지명한 다른 대표자는 감정인을 동반하도록 안내됩니다. 감정인은 조사 기간 동안 부동산 목록을 작성할 수도 있습니다. 이렇게 하면 여러분은 감정인이 간과할 수 있는 재산의 특별하거나 숨겨진 특성을 파악할 수도 있습니다. 다음과 같은 경우 감정인에게 알려야 합니다.

1. 다른 사람들이 해당 부동산에 대한 소유권이나 이해 관계를 갖고 있는 경우
2. 해당 부동산에 세입자가 있을 경우
3. 누군가의 소유인 부동산 또는 개인 재산이 여러분의 부동산에 있는 경우
4. 위험 물질, 지하 저장소 또는 유틸리티 시설이 있는 경우

이러한 경우 최근 매각된 여러분의 지역에 있는 다른 재산을 비롯하여 여러분이 소유한 부동산과 관련된 모든 사항에 대해 감정인과 상의합니다.

감정인은 부동산을 조사하고 재산의 물리적 특성을 설명하며 최고 및 최고의 용도를 분석합니다. 감정인은 매각에 대해 검토하고 일부 경우 여러분의 재산에 대한 정보와 비교할 수 있도록 여러분의 부동산과 유사한 다른 부동산의 판매 및 일부 경우에는 임차를 검토할 수도 있습니다. 감정인은 여러분이 소유한 부동산에 대해 문의 사항이 있을 수 있습니다(예를 들어 물리적 측면, 법률적 상황, 부동산 관련 손익 정보 등). 감정인의 질문에 대해 답변하지 않아도 되나 해당 정보는 대부분의 완전하고 신뢰할만한 감정평가 보고를 위해 중요할 수 있습니다.

콜로라도 주 법률에 따라 기관은 수용에 의해(감정이 포함되지 않음) 석유, 천연 가스 및 기타 심해 표면 아래 광물 자원과 같은 광업권을 취득하지 않습니다(고속도로 지하 지탱에 필요할 수 있는 경우 제외).

감정인 보고서는 재산 가치에 대한 감정인의 의견서와 가치 명시일 기준(일반적으로 감정인이 마지막으로 부동산을 확인한 날짜) 취득에 대한 보상 요약물 뒷받침하는 내용을 설명하고 분석합니다. 감정인 보고서를 기초로 하거나 포기 평가를 기초로 하여 기관은 취득에 대해 “정당한 보상”을 결정합니다.

### **감정평가 검토 및 정당한 보상**

감정평가가 준비되면 기관 검토 감정인이나 적격 계약직 검토 감정인은 보고서를 검토하여 모든 적절한 감정평가 기준과 요건을 충족했음을 보장합니다. 승인된 감정평가는 기관이 프로젝트에 대해 필요로 하는 부동산에 대해 제공될 정당한 보상 금액을 기초로 합니다. 이 금액은 승인된 감정평가에 의해 정해진 공정 시장 가치보다 적어서는 안 됩니다. 만일 기관이 단순히 재산의 일부만을 취득하는 경우

이 금액에는 허용 가능한 손해 또는 잔여 부동산에 대한 특별 혜택을 상쇄한 금액이 포함됩니다. 취득을 실시할 수 있도록 기관은 정당한 보상에 대한 서면 제안을 여러분에게 제공합니다.

### **건물, 구조물 및 부속시설**

건물, 구조물 또는 부동산으로 간주되는 기타 부속시설이 취득할 부동산에 있는 경우도 있습니다. 이 경우 기관은 해당 건물, 구조물 또는 기타 부속시설을 철거해야 하거나 기관의 결정에 따라 공공 프로그램 또는 프로젝트가 개선 시설에 악영향을 미칠 경우 이에 대한 취득을 제안해야 합니다. 부동산 부속시설은 영구적으로 토지에 부속된 건물(철거될 경우 결과적으로 손해를 입을 수 있는 개선 시설 또는 철거하면 건물이나 기타 구조물에 손상을 가할 수 있는 개선 시설)입니다. 해당 부속시설은 감정평가에 포함되는 부동산입니다.

### **임차인 소유 건물, 구조물 및 부속시설**

세입자가 부동산을 임대하고 사용할 목적으로 부속시설을 임대 소유지에 세우거나 추가할 수도 있습니다. 세입자에게는 임대 기간이 만료될 때 부속시설을 철거할 권한 또는 의무가 있습니다. 감정평가에 따라 부속시설이 부동산으로 간주되는 경우 기관은 해당 개선 시설에 대한 취득을 세입자에게 제안해야 합니다.



지역 5  
US 550  
실버튼

세입자 소유의 부속시설에 대해 지급을 받으려면, 해당 세입자 소유인은 기관에게 개선 시설에 대한 모든 권리, 소유권 및 이권을 위임, 이전 및 양도해야 합니다. 또한 부속시설이 설치된 부동산의 소유주는 부속시설에 대한 모든 이권을 포기해야 합니다.

부속시설에 대해 지급해야 하는 보상은 감정인이 평가합니다. 모든 부동산 부속시설은 현 위치에서 해당 토지에 대한 기여 가치를 기준으로 “있는 그대로” 평가됩니다.

부속시설을 주 법에 따른 개인 재산으로 간주하는 경우 세입자 소유주는 재배치 지원 규정에 따라 부속시설 이주에 대해 배상을 받을 수 있습니다. 부동산 전문가는 부속시설의 세입자 소유주와 개인적으로 연락하여 준수해야 할 절차에 대해 설명합니다. 비용은 연방 규정과 기타 해당 주 법에 따라 지급해야 합니다.



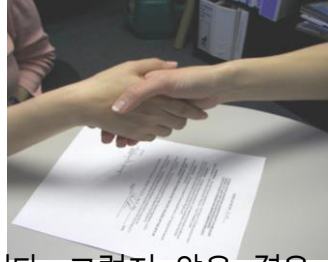
지역 5  
US 550 번  
산후안  
스카이웨이  
의 일부인  
콜로라도  
주의 유명한  
“밀리언 달러  
고속도로  
(Million  
Dollar  
Highway)”



# 협상

## 서면 제의

기관이 부동산 매입에 대한  
정당한 보상과 관련하여  
기관의 서면 제안을 전달하면  
여러분이나 여러분이 지정한  
대리인과의 교섭이  
개시됩니다. 일반적으로  
이러한 제안은



부동산 전문가가 직접 제공합니다. 그렇지 않은 경우  
우편으로 이루어지며 이후에 직접 또는 전화로 연락을  
합니다. 주소가 알려진 재산의 모든 소유주들이 자신의  
이해 관계를 대변하기 위해 공동으로 한 사람을 지정하는  
경우가 아니면 모든 소유주에게 연락을 합니다.

기관이 제공하는 서면 제안은 다음과 같은 모든 정보가  
포함된 서면 요약 내역으로 구성됩니다.

1. 정당한 보상으로 제안된 금액
2. 취득할 재산과 이해 관계에 대한 설명과 위치
3. 부동산의 일부로 간주되는 건물과 기타  
부속시설에 대한 감정

부동산 전문가는 여러분에게 서면 제안을 고려하고  
질문을 하거나 납득되지 않는 내용에 대한 확인을 요청할  
충분한 시간을 줍니다. 여러분이 감정평가 기간에 관련  
자료를 고려하지 않았다고 판단될 경우 해당 정보를  
제출할 수 있습니다. 기관은 협상 기간 동안 이루어지는  
모든 합당한 요청에 대해 고려하게 됩니다.

## 부분 취득

기관이 여러분이 소유한 모든 부동산을 필요로 하는 것은  
아닙니다. 기관은 프로그램이나 프로젝트를 위해 필요한  
부분만을 매입합니다.

기관이 여러분이 소유한 부동산의 일부만을 취득하려고 하는 경우 기관은 취득할 부분에 대해 지급할 금액을 명시해야 합니다. 기관이 잔여 재산이 여러분에게 가치가 미비하거나 전혀 없거나 이용 가치가 미비하거나 전혀 없다고 판단하는 경우 기관은 나머지 부분을 비경제적인 잔여 재산으로 간주하고 매입을 신청합니다.

### **여러분과 기관과의 계약**

여러분과 기관이 구매 제안에 대한 합의에 이를 경우 구매 계약, 증서, 지역권 또는 기관이 작성한 다른 형태의 양도 문서에 서명해야 합니다. 여러분의 서명은 여러분과 기관이 취득 약관 및 조건을 포함하여 부동산 취득과 관련하여 상호 합의했음을 증명합니다.

여러분이 기관과 합의에 이르지 못하거나 기관이 여러분과의 합의에 이르는 모든 기회를 소진할 경우 기관은 법률의 규정에 따라 수용 절차를 시작합니다.

기관은 여러분이 이러한 제안을 수락하도록 강요하지 않습니다. 기관에게 금지된 조치

1. 수용 절차 사전 진행
2. 협상 연기
3. 수용 연기
4. 수용이 시작될 때 소유주 사용을 위한 자금의 법원 예치 지연
5. 부동산에 대해 지급해야 하는 가격과 관련하여 소유주가 합의를 강요하도록 의도된 기타 모든 강압적인 조치

# 대금지급및소유

---

## 대금 지급

취득 절차의 다음 단계는 여러분의 부동산에 대한 대금지급입니다. 부동산 전문가는 권리 이전에 필요한 문서를 준비하거나 보유하며 절차가 진행되는 내내 세부사항을 처리합니다. 소유주는 권리가 이전되는 시점이나 그 이전에 종료 시점에 대해 비례 배분된 재산세를 포함하여 미지급 대출금이나 유치권을 충족해야 합니다.

부대비용 또한 지급하거나 상환받아야 합니다. 부대비용은 다음과 같이 권리를 이전한 결과 발생하는 합리적 지출입니다.

- 등기비
- 양도세
- 증서용 수입인지
- 소유권 증거
- 측량 결과
- 부동산의 법적 증거
- 재산을 기관에 양도하는데 필요한 기타 유사 비용

그러나 여러분의 소유권을 청산할 목적으로만 소요되는 비용일 경우 기관은 이를 지급하지 않아도 됩니다.

## 소유

여러분이 합의된 구매 대금을 지급받지 못한 경우에는 기관이 여러분의 재산을 소유할 수 없습니다. 수용하는 경우 기관은 최소한 기관이 승인한 감정평가 또는 재산에 대한 정당한 시장 가치 평가 편익에 대한 금액을 법원에 공탁해야 합니다.

## 조정 및 수용

---

### 조정

기관은 협상 중에 여러분과의 합의를 이루기 위해 모든 노력을 다합니다. 여러분은 추가 정보를 제공하고 기관이 고려할만한 합리적인 제의와 제안을 할 수 있습니다. 공공의 이익을 위해 대부분의 기관은 적절한 행정 및 법적 합의에 대한 기초로서 제공된 정보를 이용할 수 있습니다.

### 수용

합의에 이르지 못할 경우 기관은 수용권을 행사함으로써 재산을 취득할 수 있습니다. 수용은 적절한 주 또는 연방 법원에서 공식 수용 절차를 실시함으로써 취득합니다.

콜로라도 주에서는 여러분의 선택에 따라 군 행정위원회 또는 배심원이 기관이 취득한 재산에 대한 보상 금액을 결정하도록 할 수 있습니다. 해당 절차는 “평가 공청회” (위원회) 또는 “평가 공판” (배심원)에서 실시되고 여러분과 기관은 취득 재산에 대한 공정한 시장 가치에 대한 정보를 법원에 제출하도록 허용됩니다. 위원회 또는 배심원은 취득에 대한 정당한 보상을 결정하고 정당한 보상에 대한 최종 금액은 가치 공청회 또는 공판의 판결로 공인 받습니다.



지역 1  
와즈워스 및  
그랜드뷰 교량

## 소송비

---

일반적으로 기관은 수용 절차로 인해 발생한 비용을 여러분에게 배상하지 않습니다.

수용권이 평가 공청회 또는 판결의 절차까지 거쳐야 할 경우 기관은 합리적인 법정 비용은 지급하나 여러분의 변호사 수임료는 지급하지 않습니다. 그러나 공청회 또는 공판에서 결정한 정당한 최종 보상 금액이 수용하기 전에 기관이 최종 서면으로 제안한 금액의 130% 이상일 경우 합리적인 수준에서 여러분의 변호사 수임료를 지급받게 됩니다.

## 필요한 보증 또는 증명

---

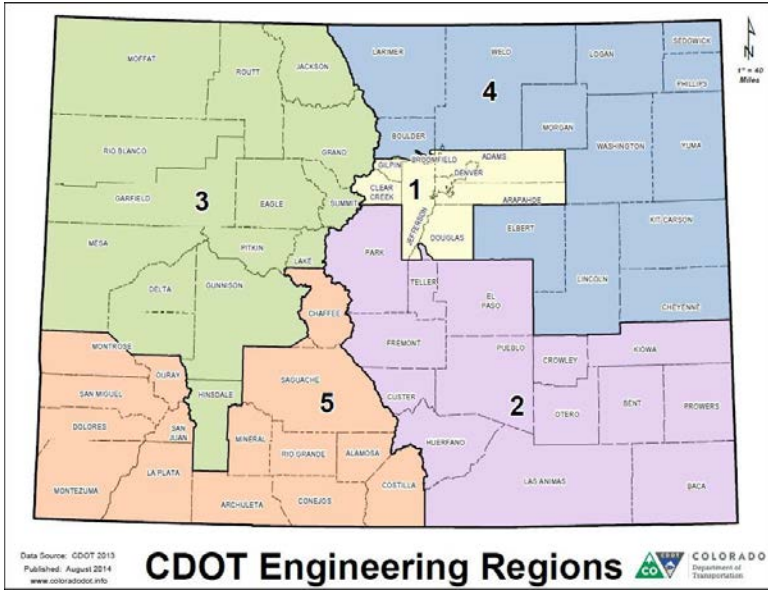
프로그램 또는 프로젝트에 대해 연방 재무 지원을 받는 모든 기관은 부동산을 취득하는데 있어 기금을 제공하는 연방 기관에게 다음에 동의한다는 것을 보장하거나 증명해야 합니다.

“기관은 부동산 취득을 관할하는 규정(49 CFR PART 24)의 토지 취득 방침을 준수합니다.”

기관은 부동산을 기관에 이전하는데 필요한 부대비용을 부동산 소유주에게 지급하거나 배상합니다.

보증 또는 증명에 대한 이러한 요건은 연방 자금 지원을 받는 프로젝트 및 프로그램에 대해 부동산을 취득하는 기관이 여러분을 공정하고 공평하게 대우하도록 보장해 줍니다. 이 브로셔의 내용은 기관에서 충족해야 하는 요건 및 여러분의 권리와 의무를 이해하는데 유용합니다.

# 지역지도 및 연락처 정보



<p><b>CDOT 본사</b> 2829 Howard Place Denver, CO 80204 303-757-9836</p>	<p>덴버에 있는 ROW 본사는 수송 프로그램 제공에 대한 책임을 다하기 위해 주 방침과 지침 규정을 장려하고 품질 보증을 실시하며 교육, 개발 및 기술 지원을 지역에 제공할 책임이 있습니다.</p>
<p><b>CDOT 지역 1</b> 2829 Howard Place Denver, CO 80204 303-757-9887</p>	<p>주: 애덤스, 아라파호, 볼더 및 브롬필드 지역 일부, 클리어 크리크, 더글러스(대다수), 길핀, 제퍼슨</p>
<p><b>CDOT 지역 2</b> 5615 Wills Blvd. Pueblo, CO 81008 719-546-5400</p>	<p>주: 바카, 벤트, 크라우리, 커스터, 더글라스(소수), 엘파소, 프레몬트, 휴에파노, 카이오아, 라스 애니머스, 오테로, 파크, 프로어스, 푸에블로, 텔러</p>
<p><b>CDOT 지역 3</b> 222 South Sixth St., Rm 317 Grand Junction, CO 81501 970-683-6230</p>	<p>주: 델타, 이글, 가필드, 그랜드, 거니슨, 힌스데일, 잭슨, 레이크, 메사, 모팻, 몬트로즈(일부), 피트킨, 리오 블랑코, 루트, 서밋</p>
<p><b>CDOT 지역 4</b> 1420 2nd St. Greeley, CO 80631 970-350-2152</p>	<p>주: 볼더(대부분), 브롬필드(일부), 사이언, 엘버트, 키트 카슨, 라리머, 링컨, 로건, 모건, 필립스, 세지윅, 워싱턴, 웰드, 유마</p>
<p><b>CDOT 지역 5</b> 3803 N. Main Ave., Ste. 300 Durango, CO 81301 970-385-1400</p>	<p>주: 앨라모사, 아출레타, 채피, 코너조스, 코스틸라, 델로리스, 라플라타, 미네랄, 몬트로즈(일부), 몬테수마, 유레이, 리오그란데, 서웨이치, 산후안, 산미겔</p>

## 참고

---






## 참고

---






**COLORADO**  
Department of  
Transportation