

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 샘물 외 1명
소유물건(2024타경110735)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍현정

감정평가서번호: 도담2408-1007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

도담감정평가사사무소



Tel. 055-312-9570 Fax. 0505-182-3570

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
정윤경

정 윤 경



감정평가액	육십육억칠백팔십오만사천원정(W6,607,854,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정	감정평가목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 샘물 외 1명 (2024타경110735)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.08.26	2024.08.22 ~ 2024.08.26	2024. 08. 27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,637	토지	9,637	-	6,607,854,000
	이	하	여	백		
합계					W6,607,854,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 외동 소재 '임호체육공원' 북동측 인근에 위치하고 있는 토지에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무 기준』 등 감정평가 관련 제 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 평가하였습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 26일입니다.

4. 실지조사 실시 기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 8월 22일 ~ 2024년 8월 26일에 실지 조사를 실시하였으며, 대상물건의 물적 동일성 여부, 대상물건의 특성, 기타 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡) (토지대장기준)	용도지역	이용상황 ^{*)}	공법상 제한사항	2024.01.01기준 개별공시지가 (원/㎡)
1	외동 1058-5	답	528	자연녹지 3종일주	주거나지	토지 감정평가 요항표 참조.	446,500
2	외동 1059-5	답	506	자연녹지			431,600
3	외동 1058-17	답	180	자연녹지	도로		141,000
4	외동 1060-4	답	43	자연녹지	도로		141,000
5	외동 1060-11	답	253	자연녹지	주거나지		427,400
6	외동 1065-1	답	2	자연녹지			431,600
7	외동 1060-6	답	528	자연녹지			431,600
8	외동 1060-8	답	434	자연녹지			431,600
9	외동 1062	답	466	자연녹지			431,600
10	외동 1065-6	답	420	자연녹지			427,400
11	외동 1064	답	31	자연녹지			427,400
12	외동 1063-7	임야	67	자연녹지			427,400
13	외동 1065-8	답	145	자연녹지			427,400
14	외동 1065-9	답	51	자연녹지			427,400
15	외동 1063	답	314	자연녹지	427,400		

*) 기호(1,2,5~15)은 환경사 지세내 지반평탄하게 부지조성된 토지로, 이용상황은 토지이용상황 표기법에 따라 기재하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(㎡) (토지대장기준)	용도지역	이용상황*)	공법상 제한사항	2024.01.01기준 개별공시지가 (원/㎡)	
16	외동 1058-7	답	436 (1,156)	자연녹지	도로	토지 감정평가 요항표 참조.	141,000	
17	외동 1065-2	답	174 (합병말소)	-	-		-	
18	외동 1059-2	답	39	자연녹지 3종일주	도로		360,000	
19	외동 1059	답	584	자연녹지 3종일주	주거나지		537,400	
20	외동 1065	답	46	자연녹지			431,600	
21	외동 1060-5	답	512	자연녹지			427,400	
22	외동 1060-7	답	486	자연녹지			431,600	
23	외동 1058-3	답	698	자연녹지			427,400	
24	외동 1065-7	답	454	자연녹지			427,400	
25	외동 1060-12	답	343	자연녹지			427,400	
26	외동 1062-4	답	429	자연녹지			427,400	
27	외동 1061	답	49	자연녹지			도로	141,000
28	외동 1060	답	452	자연녹지			주거나지	431,600
29	외동 1063-6	임야	97	자연녹지	427,400			
30	외동 1060-10	답	5	자연녹지	427,400			

*) 기호(9~25,28~30)은 환경사 지세내 지반평탄하게 부지조성된 토지로, 이용상황은 토지이용상황 표기법에 따라 기재하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(㎡) (토지대장기준)	용도지역	이용상황*)	공법상 제한사항	2024.01.01기준 개별공시지가 (원/㎡)
31	외동 1063-8	임야	76	자연녹지	주거나지	토지 감정평가 요향표 참조.	427,400
32	외동 1063-9	임야	71	자연녹지			427,400
33	외동 1063-10	임야	149	자연녹지			427,400
34	외동 1063-11	임야	8	자연녹지			427,400
35	외동 1060-9	답	546 (합병말소)	-	-	-	-
36	외동 1058-4	답	15	3종일주	도로		463,600

*) 기호(31~33)은 환경사 지세내 지반평탄하게 부지조성된 토지로, 이용상황은 토지이용상황 표기법에 따라 기재하였습니다.

7. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

나. 감정평가에 관한 규칙 제5조, 제6조, 제7조

- 제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- 제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- 제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
 - ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
 - ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

다. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

마. 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 방법의 적용

가. 토지의 평가

- (1) 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 1항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 공시지가기준법을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통하여 그 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 기호(1,2,5~15,19~26,28~34)의 귀 제시목록상 지목은 “답 또는 임야”이나, 기준시점 현재 지반평탄하게 부지조성된 토지로서, 이러한 점을 감안하여 평가하였습니다.
- (3) 기호(3,4,16,18,27,36)의 귀 제시목록상 지목은 “답”이나, 현황 “도로”로서, 평가목적을 고려하여 현황을 기준으로 이에 따른 제한의 정도를 개별요인 비교시 감안하여 평가하였습니다.
- (4) 기호(17,35)는 토지대장상 2021년 5월 28일자로 기호(16, 1058-7번지)에 합병되어 말소되었습니다.
- (5) 기호(16)의 귀 제시목록상 면적은 436㎡이나, 2021년 5월 28일자로 기호(17,35)와 합병되어 토지대장상 면적은 1,156㎡인 바 토지대장을 기준으로 사정후 평가하였습니다.
- (6) 기호(19)는 두개의 용도지역(자연녹지지역, 제3종일반주거지역)에 속하는 토지로서, 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황 및 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 개별요인 비교시 고려하여 평가하였습니다.
- (7) 기호(1)은 두개의 용도지역(자연녹지지역, 제3종일반주거지역)에 속하는 토지이나, 제3종일반주거지역부분의 면적비율이 현저하게 낮아 토지의 가치형성에 미치는 영향은 극히 미미한 것으로 판단되어 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 평가하였으며, 기호(18,36)은 두개의 용도지역(자연녹지지역, 제3종일반주거지역)에 속하거나, 제3종일반주거지역에 속하는 토지이나, 용도를 고려하고 전체 면적이 미미한 점 등을 감안하여 인접 주된 용도지역인 자연녹

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지지역을 기준으로 행정적요인을 고려하여 평가하였습니다.

- (8) 기호(12,13,14,29,31,32,33,34)은 지적도상 맹지이나, 동일소유자에 속하는 인접필지를 통하여 접근가능한 바 최유효이용을 기준으로 평가하였습니다.

나. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 일부 인접필지와 지적경계 불분명한 바(특히 북동측 인접필지와 경계) 정확한 경계 등에 관하여는 별도의 전문적인 측량을 통한 재확인 요합니다.
- (2) 기호(19) 지상에는 후첨 “사진용지”에서와 같이 컨테이너박스 3동이, 기호(23) 지상에는 스마트팜 용도로 탐문조사되는 건물이 소재하나, 이는 이전용이한 형태로 조사되어 평가제외하였습니다.
- (3) 본건 관련하여 2015년 개발행위허가를 득한 이후 수차례 변경허가 및 일부 필지에 대하여 건축 허가 또는 신고 등이 이루어진 것으로 조사되나, 기준시점 현재 대부분의 개발행위허가 및 건축 허가/신고는 기간 도과 또는 취소되었고, 부담금 등 미납으로 인하여 압류 등기 되어 있는 것으로 조사되오니 참고바랍니다.
- (4) 관할관청인 김해시청 허가민원과에 문의 결과 김해시 외동 1065번지 외 1필지에 대한 건축 신고(신고일 2016년 12월 30일, 착공예정 2017년 1월 16일, 주용도 단독주택, 대지면적 916㎡)와 김해시 외동 1062-4번지 외 1필지(허가일 2022년 3월 11일, 주용도 단독주택, 대지면적 437㎡)에 대한 건축 허가는 기준시점 현재 유효한 것으로 조사됩니다.
- (5) 기호(3,9,11,15,16,20,23,27,28)은 토지이용계획확인서상 “<추가기재>건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)”로 되어 있는 바 이에 관한 자세한 사항은 관할관청인 김해시청 허가민원과 건축허가팀에 확인바라며, 기호(16) 1058-7번지는 2022년 3월 22일자로 도로지정공고(김해시 공고 제2022-1291호, 도로면적 1,156㎡)된 것으로 조사되오니 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (6) 본건 관련 개발행위허가 및 건축 허가/신고 등에 관한 자세한 사항에 관하여는 관할관청에 반드시 재확인 후 응찰바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 토지가액 산출 근거

가. 공시지가 기준법에 의한 평가

(1) 평가 개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준 일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의거 인근지역에 있는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

【공시기준일: 2024.01. 01】

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
48250 -603	외동 1058-9	답	332.0	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	427,400

(3) 시점수정

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 2024년 8월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전 월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【김해시 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.935	2024년 7월까지의 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.261	2024년 7월분
누 계 (2024.01.01.~ 2024.08.26.)	1.156 (1.01156배)	$(1+0.00935)*(1+0.00261*26/31)$

(4) 지역요인 비교

기호(1~16,18~34,36)은 비교표준지(#48250-603)와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(5) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

② 개별요인비교치의 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2,5~8, 10~15, 20~22, 24~26, 28~34	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	기호(1,2,5~8,10~15,20~22,24~26,28~34)은 비교표준지 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건, 획지조건, 행정적조건 등 전체적인 개별요인 유사합니다.						
3,16	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	기호(3,16)은 현황 “도로”로서, 비교표준지 대비시 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
4,27	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300
	기호(4,27)은 현황 “도로”로서, 비교표준지 대비시 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
9	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	기호(9)는 비교표준지 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건, 행정적조건 등에서는 유사하나, 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
18	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.06	0.318

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	기호(18)은 현황 “도로”로서, 비교표준지 대비시 획지조건에서 열세하나, 용도지역(본건 일부 3종일주) 등 행정적조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
19	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.10	1.155
	기호(19)은 비교표준지 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건 등에서는 유사하나, 접면도로의 상태 등 획지조건과 본건 일부 3종일주로서 행정적조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 우세합니다.						
23	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	기호(23)은 비교표준지 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건, 행정적조건 등에서는 유사하나, 접면도로의 상태 등 획지조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 우세합니다.						
36	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.25	0.375
	기호(36)은 현황 “도로”로서, 비교표준지 대비시 획지조건에서 열세하나, 용도지역(본건 3종일주) 등 행정적조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						

(6) 그 밖의 요인 보정

① 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호 및 대법원 판례(2003다38207, 2002두5054, 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 토관 58342-471) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정을 하고자 합니다.

② 인근 유사부동산 거래사례

【출처 : 감정평가정보체계 실거래자료】

기호	소재지	지목	계약면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
가	외동 1***-*	답	332	자연녹지	270,000,000	@813,253	2022.09.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비 고
A	외동 5***-**-**	임야	484	자연녹지	640,000	경매	2024.06.11	건축허가부지
B	외동 5***-**-**	임야	814 중 199	자연녹지	222,000	경매	2024.06.11	현황 도로
C	외동 1***	답	584	자연녹지 3종일주	720,000	담보	2021.07.14	현황 주거나지
D	외동 1***-**-**	답	698	자연녹지	670,000	담보	2021.07.14	현황 주거나지
E	외동 1***-**-**	답	528	자연녹지	650,000	담보	2021.07.14	현황 주거나지

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

a. 사례의 선정

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 거래사례 중에서 입지조건, 평가목적, 지리적 위치 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 사례를 선정하였습니다.

b. 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 기준 기준시점 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 가격}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

c. 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지(48250-603)	평가전례(A)
----------------	---------

구분	소재지	사례(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격	그밖의요인 보정치산정
		공시지가(원)					
사례기준 가격	외동 5**-**	640,000	1.00604*주1)	1.00*주2)	1.173*주3)	755,254	≒ 1.75
공시지가 기준가격*주4)	외동 1058-9	427,400	1.01156	1.00	1.000	432,341	

*주1) 시점수정 : 김해시 녹지지역(2024.06.11 ~ 2024.08.26)

*주2) 지역요인 비교치 : 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 대등합니다.

*주3) 개별요인 비교치 : 사례 대비시 표준지는 접근조건, 환경조건 및 행정적조건 등에서는 유사하나, 가로조건 및 획지조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 우세합니다.

*주4) III. 1. (1)~(3) 참조.

d. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정결과를 기준으로 인근 유사토지의 실거래사례, 평가전례 및 인근 지가수준, 평가목적 등을 종합참작할 때 그 밖의 요인을 아래와 같이 상향 보정함이 적절한 것으로 사료됩니다.

(7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2,5~8, 10~15, 20~22, 24~26, 28~34	427,400	1.01156	1.00	1.000	1.75	756,596	757,000
3,16	427,400	1.01156	1.00	0.330	1.75	249,677	250,000
4,27	427,400	1.01156	1.00	0.300	1.75	226,979	227,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
9	427,400	1.01156	1.00	0.950	1.75	718,766	719,000
18	427,400	1.01156	1.00	0.318	1.75	240,598	241,000
19	427,400	1.01156	1.00	1.155	1.75	873,869	874,000
23	427,400	1.01156	1.00	1.030	1.75	779,294	779,000
36	427,400	1.01156	1.00	0.375	1.75	283,724	284,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 평가하였습니다.

나. 비교 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며 인근에 위치하고 있는 거래사례(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

【출처 : 감정평가정보체계 실거래자료, 등기사항전부증명서 등】

기호	소재지	지목	계약면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
가	외동 1***-*	답	332	자연녹지	270,000,000	@813,253	2022.09.22
	토지 추정단가 : 270,000,000원 / 332 ≙ 813,253원/㎡						
	비 고	토지만의 거래사례임.					

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

【김해시 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2022.09.22. ~ 2024.08.26)	1.671 (1.01671배)	$(1 + 0.00160 * 9/30) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00156) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00935) * (1 + 0.00261 * 26/31) \approx 1.01671$

마. 지역요인 비교

기호(1~16,18~34,36)은 거래사례(가)와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

바. 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

② 개별요인비교치의 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1,2,5~8, 10~15, 20~22, 24~26, 28~34	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	기호(1,2,5~8,10~15,20~22,24~26,28~34)은 거래사례 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건, 획지조건, 행정적조건 등 전체적인 개별요인 유사합니다.						
3,16	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	기호(3,16)은 현황 “도로”로서, 거래사례 대비시 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
4,27	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300
	기호(4,27)은 현황 “도로”로서, 거래사례 대비시 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
9	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	기호(9)는 거래사례 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건, 행정적조건 등에서는 유사						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	하나, 획지조건에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
18	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.06	0.318
	기호(18)은 현황 “도로”로서, 거래사례 대비시 획지조건에서 열세하나, 용도지역(본건 일부 3종일주) 등 행정적조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						
19	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.10	1.155
	기호(19)은 거래사례 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건 등에서는 유사하나, 접면도로의 상태 등 획지조건과 본건 일부 3종일주로서 행정적조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 우세합니다.						
23	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	기호(23)은 거래사례 대비시 가로조건, 접근조건 및 환경조건, 행정적조건 등에서는 유사하나, 접면도로의 상태 등 획지조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 우세합니다.						
36	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.25	0.375
	기호(36)은 현황 “도로”로서, 거래사례 대비시 획지조건에서 열세하나, 용도지역(본건 3종일주) 등 행정적조건에서 우세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,5~8, 10~15, 20~22, 24~26, 28~34	813,253	1.00	1.01671	1.000	1.000	826,842	827,000
3,16	813,253	1.00	1.01671	1.000	0.330	272,858	273,000
4,27	813,253	1.00	1.01671	1.000	0.300	248,053	248,000
9	813,253	1.00	1.01671	1.000	0.950	785,500	786,000
18	813,253	1.00	1.01671	1.000	0.318	262,936	263,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
19	813,253	1.00	1.01671	1.000	1.155	955,003	955,000
23	813,253	1.00	1.01671	1.000	1.030	851,648	852,000
36	813,253	1.00	1.01671	1.000	0.375	310,066	310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1,2,5~8, 10~15, 20~22, 24~26, 28~34	757,000	827,000
3,16	250,000	273,000
4,27	227,000	248,000
9	719,000	786,000
18	241,000	263,000
19	874,000	955,000
23	779,000	852,000
36	284,000	310,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 본 평가는 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 결정

구 분	토지대장상 면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	
토 지	기호(1)	528	757,000	399,696,000
	기호(2)	506	757,000	383,042,000
	기호(3)	180	250,000	45,000,000
	기호(4)	43	227,000	9,761,000
	기호(5)	253	757,000	191,521,000
	기호(6)	2	757,000	1,514,000
	기호(7)	528	757,000	399,696,000
	기호(8)	434	757,000	328,538,000
	기호(9)	466	719,000	335,054,000
	기호(10)	420	757,000	317,940,000
	기호(11)	31	757,000	23,467,000
	기호(12)	67	757,000	50,719,000
	기호(13)	145	757,000	109,765,000
	기호(14)	51	757,000	38,607,000
	기호(15)	314	757,000	237,698,000
	기호(16)	1,156	250,000	289,000,000
	기호(17)	-	-	기호(16)에 합병말소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	구 분	토지대장상 면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	기호(18)	39	241,000	9,399,000
	기호(19)	584	874,000	510,416,000
	기호(20)	46	757,000	34,822,000
	기호(21)	512	757,000	387,584,000
	기호(22)	486	757,000	367,902,000
	기호(23)	698	779,000	543,742,000
	기호(24)	454	757,000	343,678,000
	기호(25)	343	757,000	259,651,000
	기호(26)	429	757,000	324,753,000
	기호(27)	49	227,000	11,123,000
	기호(28)	452	757,000	342,164,000
	기호(29)	97	757,000	73,429,000
	기호(30)	5	757,000	3,785,000
	기호(31)	76	757,000	57,532,000
	기호(32)	71	757,000	53,747,000
	기호(33)	149	757,000	112,793,000
	기호(34)	8	757,000	6,056,000
	기호(35)	-	-	기호(16)에 합병말소
	기호(36)	15	284,000	4,260,000
감정평가액(합계)		9,637(㎡)	6,607,854,000(원)	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 외동	1058-5	답	자연녹지지역 제3종 일반주거지역	528	528	757,000	399,696,000	현황 "나지"
2	경상남도 김해시 외동	1059-5	답	자연녹지지역	506	506	757,000	383,042,000	현황 "나지"
3	경상남도 김해시 외동	1058-17	답	자연녹지지역	180	180	250,000	45,000,000	현황 "도로"
4	경상남도 김해시 외동	1060-4	답	자연녹지지역	43	43	227,000	9,761,000	현황 "도로"
5	경상남도 김해시 외동	1060-11	답	자연녹지지역	253	253	757,000	191,521,000	현황 "나지"
6	경상남도 김해시 외동	1065-1	답	자연녹지지역	2	2	757,000	1,514,000	현황 "나지"
7	경상남도 김해시 외동	1060-6	답	자연녹지지역	528	528	757,000	399,696,000	현황 "나지"

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
8	경상남도 김해시 외동	1060-8	답	자연녹지지역	434	434	757,000	328,538,000	현황 "나지"
9	경상남도 김해시 외동	1062	답	자연녹지지역	466	466	719,000	335,054,000	현황 "나지"
10	경상남도 김해시 외동	1065-6	답	자연녹지지역	420	420	757,000	317,940,000	현황 "나지"
11	경상남도 김해시 외동	1064	답	자연녹지지역	31	31	757,000	23,467,000	현황 "나지"
12	경상남도 김해시 외동	1063-7	임야	자연녹지지역	67	67	757,000	50,719,000	현황 "나지"
13	경상남도 김해시 외동	1065-8	답	자연녹지지역	145	145	757,000	109,765,000	현황 "나지"
14	경상남도 김해시 외동	1065-9	답	자연녹지지역	51	51	757,000	38,607,000	현황 "나지"

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
15	경상남도 김해시 외동	1063	답	자연녹지지역	314	314	757,000	237,698,000	현황 "나지"
16	경상남도 김해시 외동	1058-7	답	자연녹지지역	436	1,156	250,000	289,000,000	현황 "도로" 토지대장 면적 기준 기호(17,35) 와 합병
17	경상남도 김해시 외동	1065-2	답	-	174	-	-	-	기호(16)에 합병 말소.
18	경상남도 김해시 외동	1059-2	답	자연녹지지역 제3종 일반주거지역	39	39	241,000	9,399,000	현황 "도로"
19	경상남도 김해시 외동	1059	답	자연녹지지역 제3종 일반주거지역	584	584	874,000	510,416,000	현황 "나지"
20	경상남도 김해시 외동	1065	답	자연녹지지역	46	46	757,000	34,822,000	현황 "나지"
21	경상남도 김해시 외동	1060-5	답	자연녹지지역	512	512	757,000	387,584,000	현황 "나지"

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
22	경상남도 김해시 외동	1060-7	답	자연녹지지역	486	486	757,000	367,902,000	현황 "나지"
23	경상남도 김해시 외동	1058-3	답	자연녹지지역	698	698	779,000	543,742,000	현황 "나지"
24	경상남도 김해시 외동	1065-7	답	자연녹지지역	454	454	757,000	343,678,000	현황 "나지"
25	경상남도 김해시 외동	1060-12	답	자연녹지지역	343	343	757,000	259,651,000	현황 "나지"
26	경상남도 김해시 외동	1062-4	답	자연녹지지역	429	429	757,000	324,753,000	현황 "나지"
27	경상남도 김해시 외동	1061	답	자연녹지지역	49	49	227,000	11,123,000	현황 "도로"
28	경상남도 김해시 외동	1060	답	자연녹지지역	452	452	757,000	342,164,000	현황 "나지"

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
29	경상남도 김해시 외동	1063-6	임야	자연녹지지역	97	97	757,000	73,429,000	현황 "나지"
30	경상남도 김해시 외동	1060-10	답	자연녹지지역	5	5	757,000	3,785,000	현황 "나지"
31	경상남도 김해시 외동	1063-8	임야	자연녹지지역	76	76	757,000	57,532,000	현황 "나지"
32	경상남도 김해시 외동	1063-9	임야	자연녹지지역	71	71	757,000	53,747,000	현황 "나지"
33	경상남도 김해시 외동	1063-10	임야	자연녹지지역	149	149	757,000	112,793,000	현황 "나지"
34	경상남도 김해시 외동	1063-11	임야	자연녹지지역	8	8	757,000	6,056,000	현황 "나지"
35	경상남도 김해시 외동	1060-9	답	-	546	-	-	-	기호(16)에 합병 말소.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
36	경상남도 김해시 외동	1058-4	답	제3종 일반주거지역	15	15	284,000	4,260,000	현황 "도로"
합 계								₩6,607,854,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

기호(1~36)은 경상남도 김해시 외동 소재 "임호체육공원" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 공동주택 및 단독주택, 나지, 근린생활시설, 공원, 임야 등이 혼재하고 있는 지대입니다.

(2) 교통상황

기호(1~36) 본건 또는 인근까지 차량출입 가능하며, 관내 교통편을 고려할 때 제반 교통이용상황 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

- ① 기호(1,2,5~15,19~26,28~34) : 완경사 지세 내 지반평탄하게 부지조성된 삼각형, 사다리형 또는 부정형 토지입니다.
- ② 기호(3,4,16,18,27,36) : 완경사 지세 내 사다리형 또는 부정형 토지로서, 현황 "도로"입니다.

(4) 인접 도로상태

- ① 기호(1,2,6~9,20,21,22,28) : 남서측으로 노폭 약 6m내외의 도로와 접하여 있습니다. 다만, 일부 필지는 북측 또는 북동측으로 노폭 약 2~2.5m내외의 도로와 접하여 있으나, 고저차로 인하여 출입은 불가합니다.
- ② 기호(3,16) : 본건이 현황 노폭 약 6m내외의 도로입니다.
- ③ 기호(4,18,27,36) : 본건이 현황 노폭 약 2~2.5m내외의 도로 일부입니다.
- ④ 기호(5,10,11,15,24,25,26,30) : 북동측으로 노폭 약 6m내외의 도로와 접하여 있습니다.
- ⑤ 기호(12,13,14,29,31,32,33,34) : 지적도상 맹지로서, 현황 인접필지를 통하여 접근가능합니다.
- ⑥ 기호(19) : 남서측으로 노폭 약 6m내외의 도로와, 북서측으로 전체 부지의 진입로 부분과 각각 접하여 있습니다. 다만, 북측으로 노폭 약 2~2.5m내외의 도로가 소재하나, 고저차로 인하여 출입은 불가합니다.
- ⑦ 기호(23) : 북동측 및 북서측으로 노폭 약 6m내외의 도로와 각각 접하여 있습니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- ① 기호(1,18,19) : 도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- ② 기호(2,4,5,6,7,8,10,13,14,21,22,24,25,26,30) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- ③ 기호(3,9,11,15,16,20,23,27,28) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호 나목에 따른 도로(도로 일부포함)
- ④ 기호(12,29,31,32,33,34) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- ⑤ 기호(36) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

- ① 기호(17,35)는 토지대장상 2021년 5월 28일자로 기호(16) 1058-7번지에 합병, 말소되었습니다.
- ② 기호(16)의 귀 제시목록상 면적은 "436㎡"이나, 토지대장상 2021년 5월 28일자로 기호(17,35)와 합병되어 기준시점 현재 토지대장상 면적은 "1,156㎡"입니다.
- ③ 기호(1,2,5~15,19~25,28~33)의 귀 제시목록상 지목은 "답 또는 임야"이나, 기준시점 현재 지반평탄하게 부지조성된 토지입니다.
- ④ 기호(3,4,16,18,27,36)의 귀 제시목록상 지목은 "답"이나, 현황 "도로"입니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상입니다.

② 기 타 :

- 본건은 일부 인접필지와의 지적경계 불분명한 바(특히 북동측 인접필지와의 경계) 정확한 경계 등에 관하여는 별도의 전문적인 측량을 통한 재확인 요합니다.

- 본건 관련하여 2015년 개발행위허가를 득한 이후 수차례 변경허가 및 일부 건축 허가 또는 신고 등이 이루어진 것으로 조사되나, 기준시점 현재 대부분의 개발행위허가 및 건축 허가/신고는 기간 도과 또는 취소되었고, 부담금 등 미납으로 인하여 압류 등기 되어 있는 것으로 조사되오니 참고바랍니다.

- 관할관청인 김해시청 허가민원과에 문의 결과 김해시 외동 1065번지 외 1필지에 대한 건축신고(신고일 2016년 12월 30일, 착공예정 2017년 1월 16일, 주용도 단독주택, 대지면적 916㎡)와 김해시 외동 1062-4번지 외 1필지(허가일 2022년 3월 11일, 주용도 단독주택, 대지면적 437㎡)에 대한 건축 허가는 기준시점 현재 유효한 것으로 조사됩니다.

- 기호(3,9,11,15,16,20,23,27,28)은 토지이용계획확인서상 "<추가기재>건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)"로 되어 있는 바 이에 관한 자세한 사항은 관할관청인 김해시청 허가민원과 건축허가팀에 확인바라며, 기호(16) 1058-7번지는 2022년 3월 22일자로 도로지정공고(김해시 공고 제2022-1291호, 도로면적 1,156㎡)된 것으로 조사되오니 참고바랍니다.

- 본건 관련 개발행위허가 및 건축 허가/신고 등에 관한 자세한 사항에 관하여는 관할관청에 반드시 재확인 후 응찰바랍니다.

광역 위치도



소재지

경상남도 김해시 외동 1058-5 외 35필지



위치도



소재지

경상남도 김해시 외동 1058-5 외 35필지

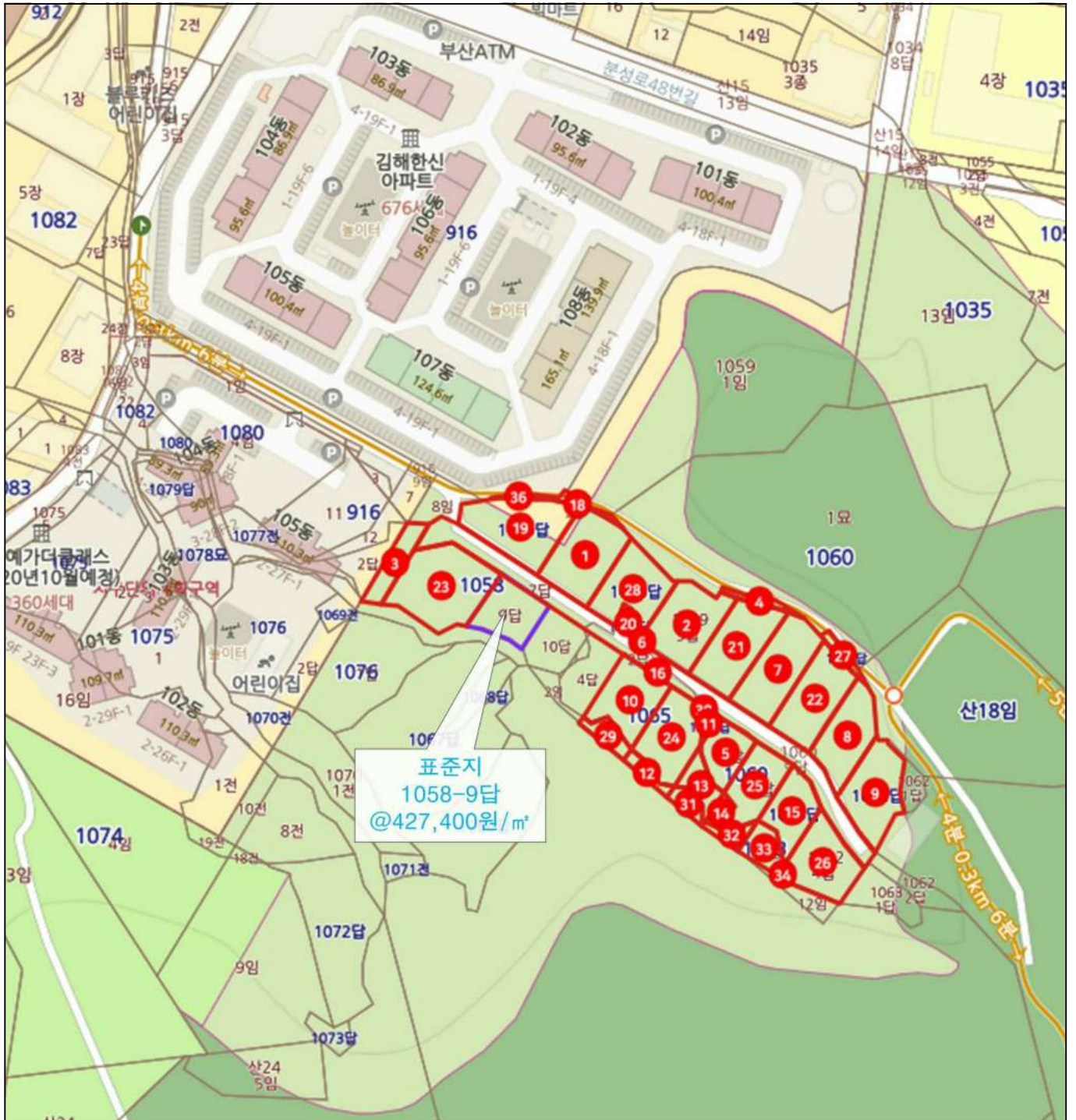


상세 위치도

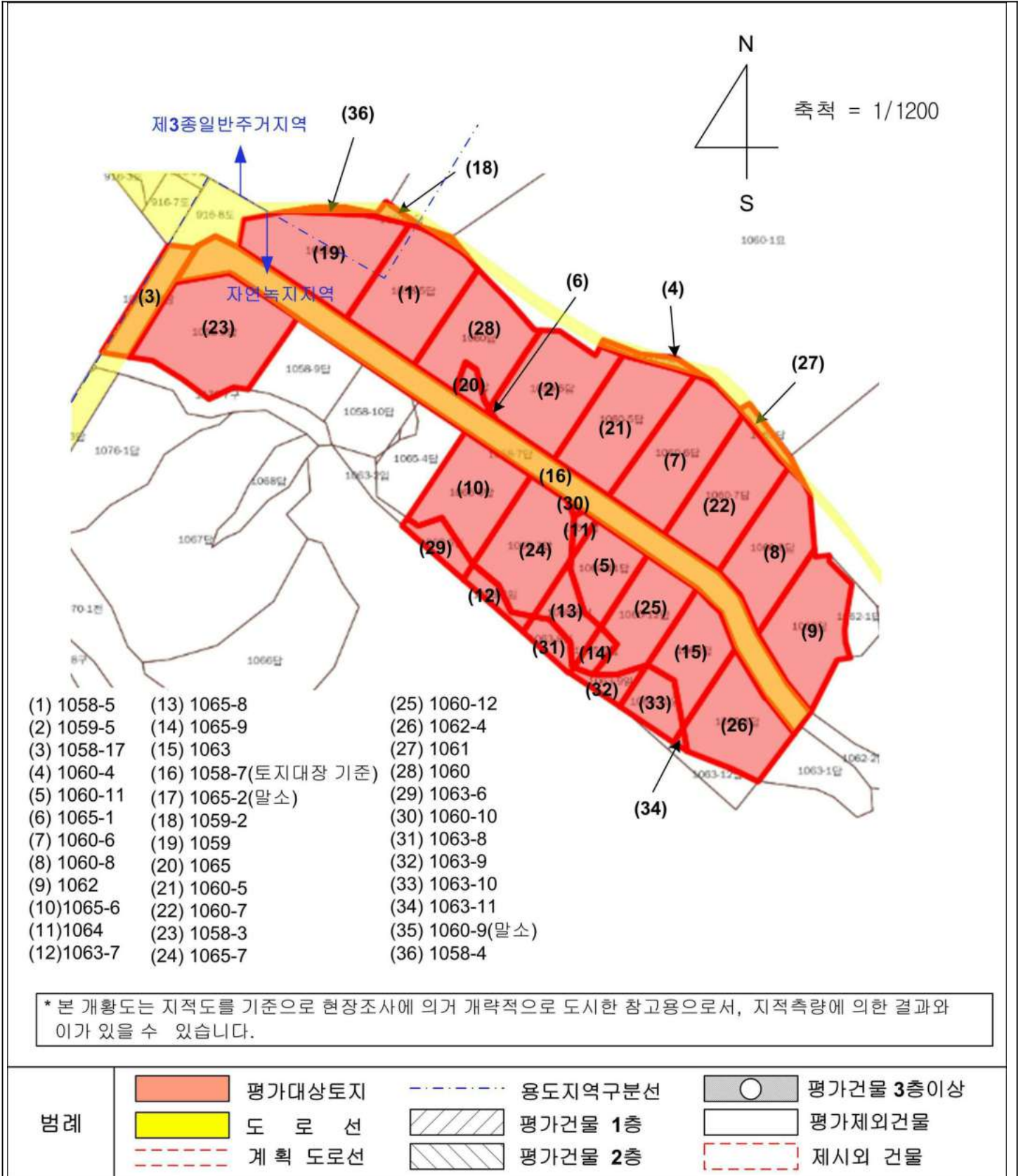


소재지

경상남도 김해시 외동 1058-5 외 35필지



지 적 개 황 도







(4 18 27, 36)





(1)



(1)



(2)



(26)



(3)



(3)



(4)



(4)



(5 13 31)



(7)



(7)



(8)



(8)



(9)



(10 29)



(11, 12 24 30)



(11, 12, 24, 30)



(12)



(13)



(14 25 32)



(15 33)



(16)



(16)



(16)



(18)



(19)



(19)



(19)

()



(19) ()



(20 28)



(20)



(21)



(21)



(22)



(22)



(23)



(23)



(23)



(23) ()



(26, 34)



(27)



(27)



(29)



(31)



(36)