

감정평가서

Appraisal Report

건명:	장종락 소유물건 (2025타경7576)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정서번호:	MD25031801-01

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.

모든감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김태일 (인)

감정평가액	삼억팔천육백구만오천원정(₩386,095,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장종락 (2025타경7576)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.28	2025.03.24, 2025.03.28	2025.04.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,670	토지	5,670	68,000	385,560,000
	(제시외 건물)	(5.0)	건물	5.0	107,000	535,000
		이	하	여	백	
	합계					₩386,095,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 임고면 덕연리 소재 '윗덕수마을' 남동측 인근에 위치하는 토지로서 대구지방법원의 경매(2025타경7576호)목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 경상북도 영천시 임고면 덕연리 279 전 2,625㎡
2. 경상북도 영천시 임고면 덕연리 278 전 2,625㎡
3. 경상북도 영천시 임고면 덕연리 277 전 241㎡
4. 경상북도 영천시 임고면 덕연리 250-3 전 179㎡

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 24일 및 03월 28일에 실시하였으며, 이에 따라 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025년 03월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

- ① 본건 기호(1~4)토지상에 식재되어 있는 과수목(대부분 복숭아나무임)에 대하여는 과수목 포함시 토지가격을 '토지건물 감정평가명세표'의 '비고'란에 별도로 표기를 하였으니, 일괄경매 여부 등 업무진행시 참고하시기 바람.
- ② 기호(1)토지상에 설치되어 있는 우물관정(펌프 포함)에 대하여는 우물관정(펌프 포함) 포함시 토지가격을 '토지건물 감정평가명세표'의 '비고'란에 별도로 표기를 하였으니, 일괄경매 여부 등 업무진행시 참고하시기 바람.
- ③ 기호(1)토지상의 제시외 건물은 개략적인 실측에 의거 면적사정, 평가하였고, 본 제시외 건물이 경매대상에서 제외되었을 경우에 본건 토지에 미치는 영향은 미미하여 이 경우의 토지가격은 별도로 기재하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 제시외 건물의 평가

제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였고, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 아래 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	임고면 덕연리 242-2	2,198.0	과수원	과수원	농림 지역	맹지	부정형 평 지	38,800	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 농림지역	0.216 (1.00216)	경상북도 영천시 (25.01.01~25.03.28) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.139 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.077 (1+0.00139) * (1+0.00077*28/28) ≒ 1.00216

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)

라. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

■ 농경지대

조 건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	면적, 경사 등	면적 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(나) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 계
1~4	A	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
	비교내용	간선도로 접근성 등 전반적인 접근조건 다소 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	지목/이용상황	용도지역	토지면적(m ²)	기준시점	평가목적	토지단가(원/m ²)	비고
1	임고면 덕연리 10*	전/전	농림지역	1,755.0	2024.02.19.	시가평가	74,000	-
2	임고면 덕연리 24*	전/과수원	농림지역	3,150.9	2024.10.24.	경매평가	87,000	과수목 제외가격
3	임고면 덕연리 989-1*	전/과수원	농림지역	5,329.0	2024.02.16.	시가평가	66,000	과수목 제외가격
4	임고면 선원리 12*	답/과수원	농림지역	365.0	2024.07.19.	경매평가	64,000	과수목 제외가격

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액(토지단가)	거래시점 준공일자	토지면적 건물면적	비고
#1	임고면 삼매리 362-*	농림지역 답/답	678,490,000원 (@92,261원/m ²)	2021.03.12. -	7,354.0m ² -	-
#2	임고면 삼매리 458-3*	농림지역 과/전	110,000,000원 (@64,177원/m ²)	2020.12.29. -	1,714.0m ² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가(거래)사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A vs 평가사례(1) >

평가(거래) 사례기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	74,000	1.01271	1.000	0.930	69,695	1.792	1.79
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	38,800	1.00216	-	-	38,884		

1)평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높고 현실적인 지가수준을 적절히 반영하고 있는 평가사례(1)을 선정하였음.

2)시점수정(2024.02.19 ~ 2025.03.28., 경상북도 영천시 농림지역) : 1.01271

3)지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

4)개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.

개별요인 비교치					격차율
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930

5)산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1~4	A	38,800	1.00216	1.000	0.970	1.79	67,514	68,000	현황'과수원'

(2) 거래사레비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사레 선정

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공일자	토지면적 건물면적	비고
#1	임고면 삼매리 362-*	농림지역 답/답	678,490,000원 (@92,261원/m ²)	2021.03.12. -	7,354.0m² -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

위 각각의 비교거래사레는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사레로 판단됨.(1.000)

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사레가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 농림지역	6.637 (1.06637)	경상북도 영천시 (21.03.12~25.03.28) (농림)
		2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.333
		2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.262
		2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.234
		2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.209
		2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.185
		2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.200
		2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.213
		2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.232
		2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.209
		2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.197
		2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.116
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.700
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.273
		2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.139
		2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.077
		$(1+0.00333*20/31) * (1+0.00262) * (1+0.00234) * (1+0.00209) * (1+0.00185) * (1+0.00200) * (1+0.00213) * (1+0.00232) * (1+0.00209) * (1+0.00197) * (1+0.02116) * (1+0.00700) * (1+0.01273) * (1+0.00139) * (1+0.00077*28/28) \approx 1.06637$

라. 지역요인 비교

본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

■ 농경지대

조 건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타

(나) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 계
1~4	#1	0.72	1.00	0.98	1.00	1.00	0.706
	비교내용	농로의 상태 및 간선도로접근성 등 접근조건 및 형상 등 획지조건에서 열세함.					

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
1~4	#1	92,261	1.000	1.06637	1.000	0.706	69,459	69,000	현황'과수원'

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 및 토지 평가가격의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련 번호	면적 (㎡)	공시지가기준법 시산가격		거래사례비교법 시산가격		비고
		단가(원/㎡)	시산가격	단가(원/㎡)	시산가격	
1	2,625.0	68,000	178,500,000	69,000	181,125,000	현황'과수원'
2	2,625.0	68,000	178,500,000	69,000	181,125,000	"
3	241.0	68,000	16,388,000	69,000	16,629,000	"
4	179.0	68,000	12,172,000	69,000	12,351,000	"
합계	5,670.0	-	<u>385,560,000</u>	-	391,230,000	

나. 토지 평가가격의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 평가가격을 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	385,560,000원
	제시외 건물	535,000원
	합 계	386,095,000원

결정의견	경매 목적의 감정평가인 점을 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 제시외건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

- ① 본건 기호(1~4)토지상에 식재되어 있는 과수목(대부분 복숭아나무임)에 대하여는 과수목 포함시 토지가격을 '토지건물 감정평가명세표'의 '비고'란에 별도로 표기를 하였으니, 일괄경매 여부 등 업무진행시 참고하시기 바람.
- ② 기호(1)토지상에 설치되어 있는 우물관정(펌프 포함)에 대하여는 우물관정(펌프 포함) 포함시 토지가격을 '토지건물 감정평가명세표'의 '비고'란에 별도로 표기를 하였으니, 일괄경매 여부 등 업무진행시 참고하시기 바람.
- ③ 기호(1)토지상의 제시외 건물은 개략적인 실측에 의거 면적사정, 평가하였고, 본 제시외 건물이 경매대상에서 제외되었을 경우에 본건 토지에 미치는 영향은 미미하여 이 경우의 토지가격은 별도로 기재하지 아니하였음.

토지, 건물 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	경상북도 영천시 임고면 덕연리	279	전	농림지역	2,625	2,625	68,000	178,500,000	현황'과수원'
							과수목 우물관정 (펌프포함)	포함시 토지가격 : ₩191,625,000 포함시 토지가격 : ₩192,825,000	
2	"	278	전	농림지역	2,625	2,625	68,000	178,500,000	현황'과수원'
							과수목	포함시 토지가격 : ₩191,625,000	
3	"	277	전	농림지역	241	241	68,000	16,388,000	현황'과수원'
							과수목	포함시 토지가격 : ₩17,593,000	
4	"	250-3	전	농림지역	179	179	68,000	12,172,000	현황'과수원'
							과수목	포함시 토지가격 : ₩13,067,000	
소 계								₩385,560,000	
ㄱ	(제시외 건물) 경상북도 영천시 임고면 덕연리	279 지상	펌프실	판넬조 판넬지붕 단층	(5.0)	5.0	107,000	535,000	250,000 x 15/35 관찰감가
소 계 합 계								₩535,000	
이 하 여 백								₩386,095,000.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 경상북도 영천시 임고면 덕연리 소재 '윗덕수마을' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 일반 농촌지대로서 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 일반 농촌지대로서의 제반 교통사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지대와 등고, 평탄한 부정형의 '과수원'으로서 지상에는 복숭아나무 위주의 과수목이 식재되어 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(2,3,4)토지 남측으로 지적도상 도로가 있으나, 폐도로써 실제 맹지이며, 인접지를 경유하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

각 토지 공히 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한)), 농업진흥구역에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1)토지상에 별첨 '지적 및 건물개황도'에서와 같이 제시외 건물이 소재하여 평가목적을 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적사정, 평가하였음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

본건 각 토지의 공부상 지목은 '전'이나, 공히 현황'과수원'임.

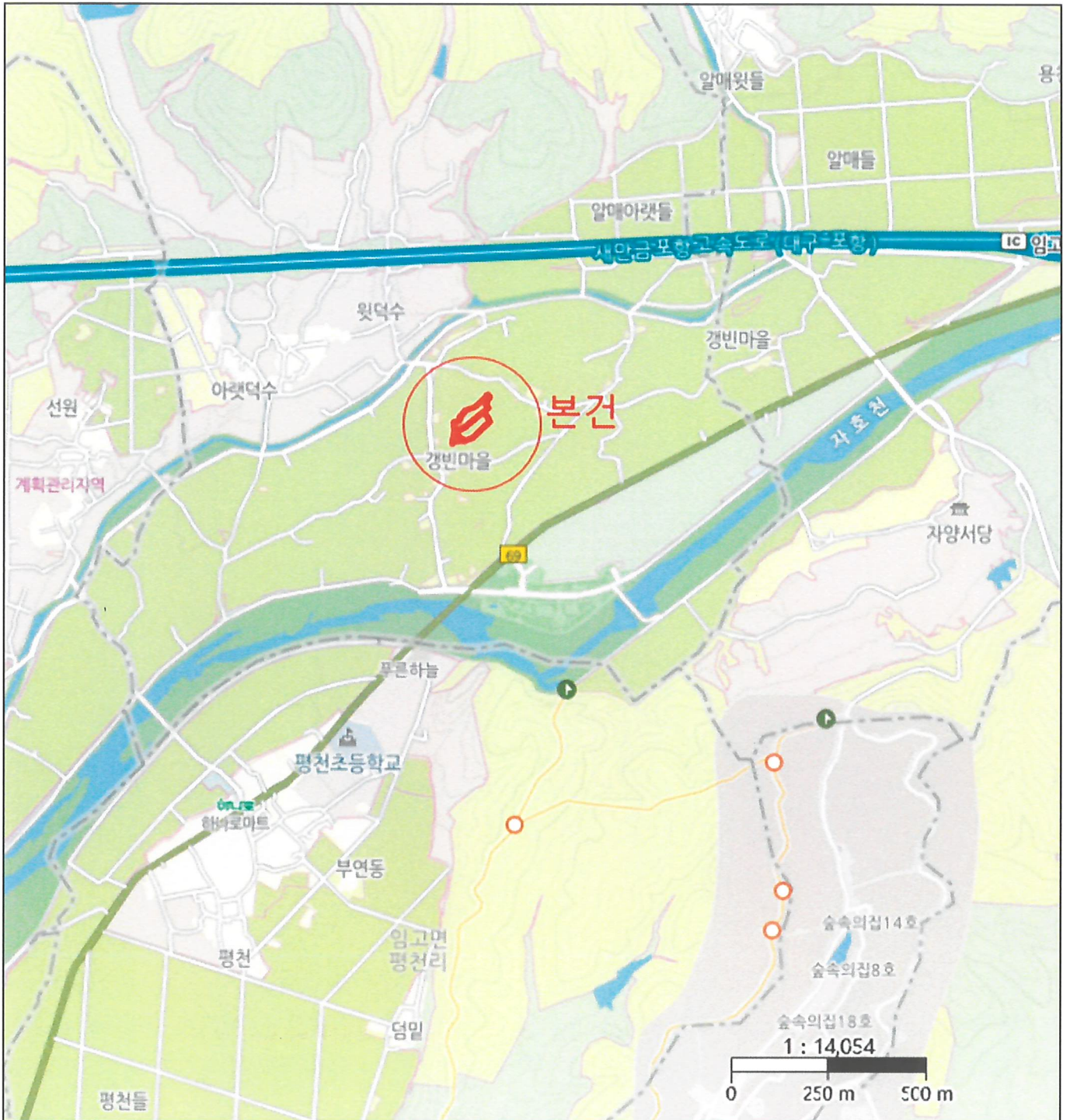
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



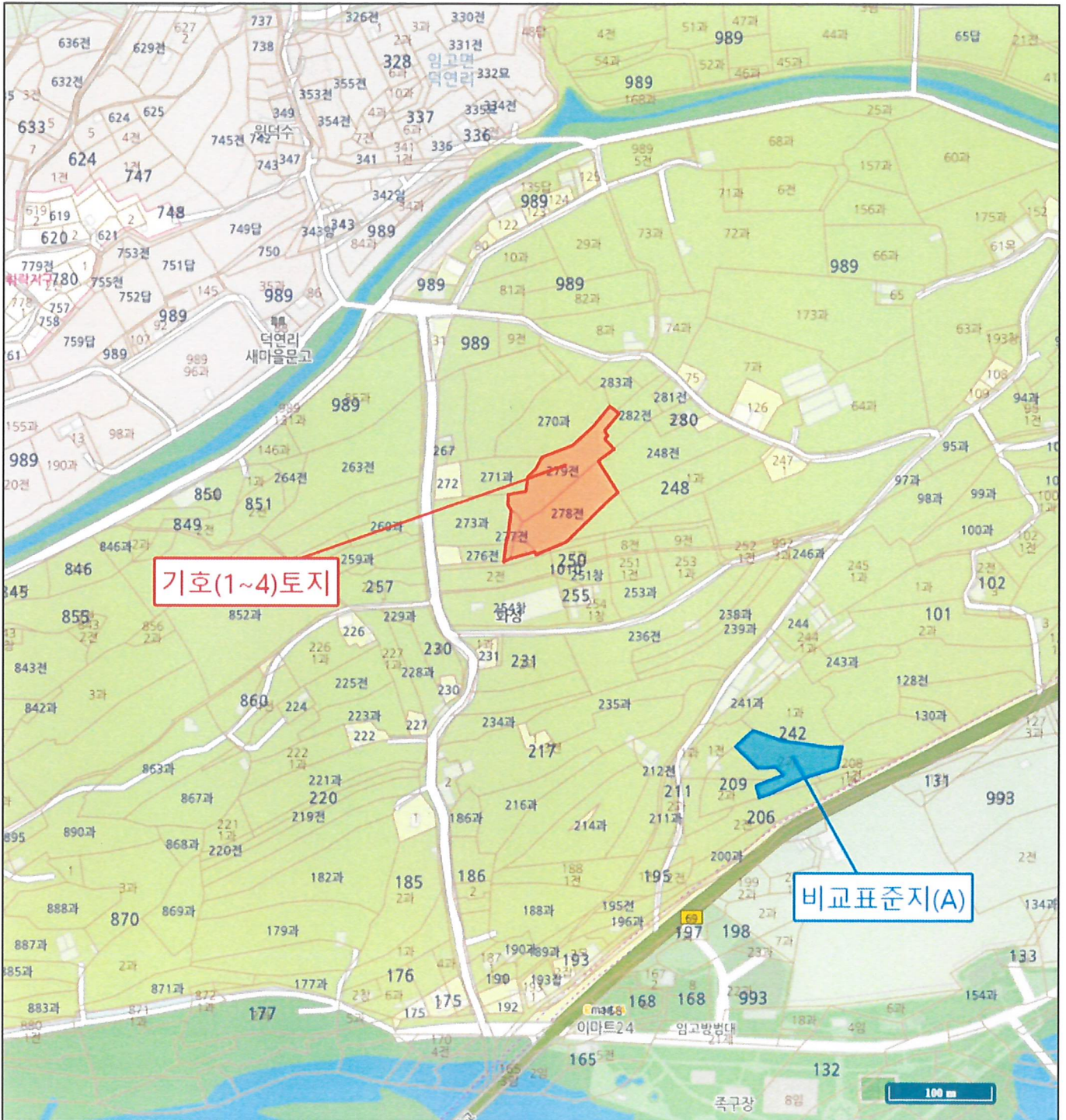
소재지	경상북도 영천시 임고면 덕연리 279외
------------	-----------------------



위치도

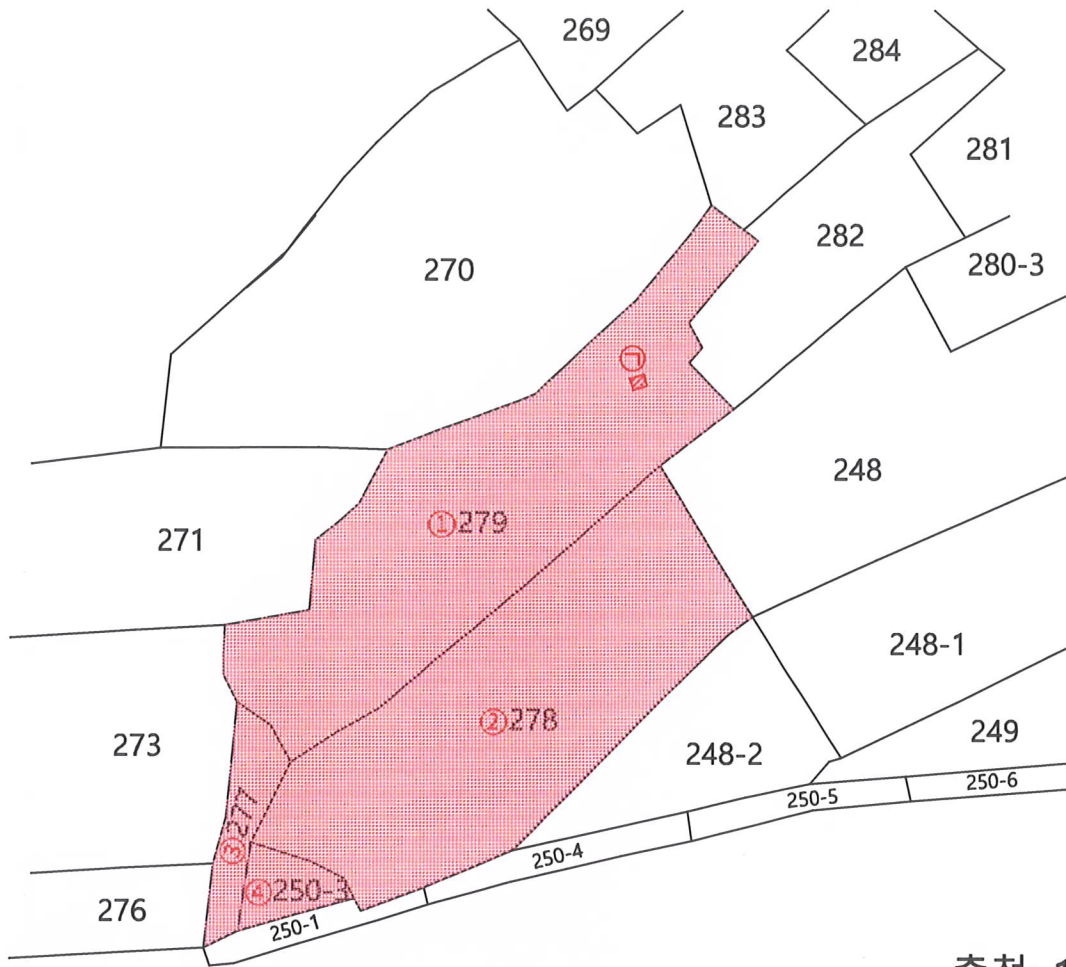


소재지	경상북도 영천시 임고면 덕연리 279외
-----	-----------------------

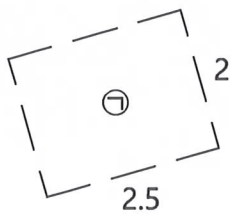


지적 및 건물개황도

축척: 1/1200



축척: 1/100



제 시 외 건 물

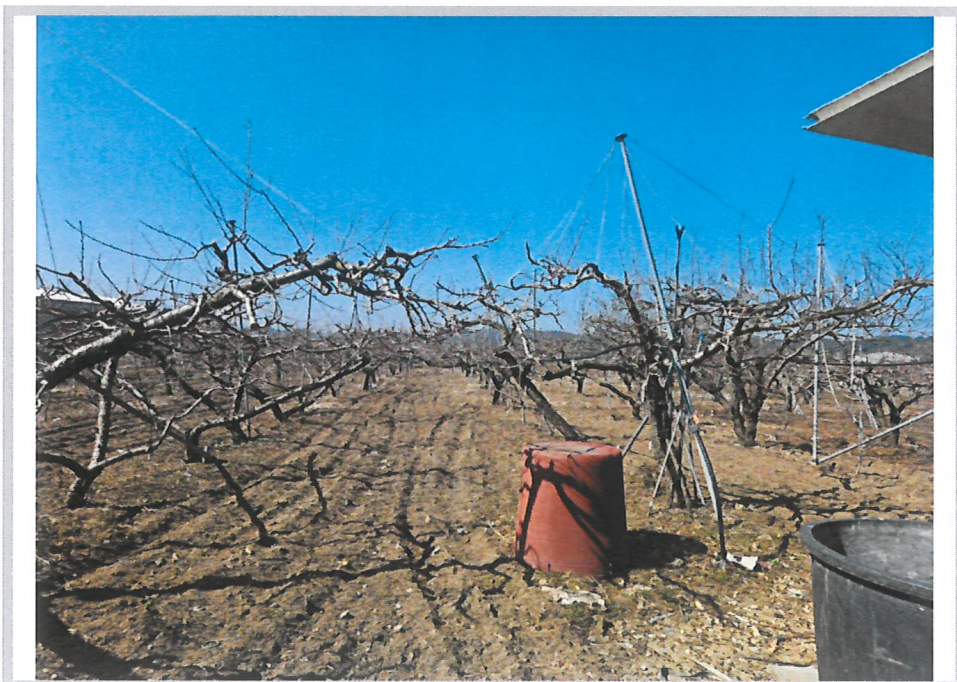
①판넬조 판넬지붕 단층(펌프실) ≒ 5.0m²

범 례	평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지



기호(1)토지 전경
(서측에서 촬영)



기호(1)토지 전경
(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2)토지 전경
(북동측에서 촬영)

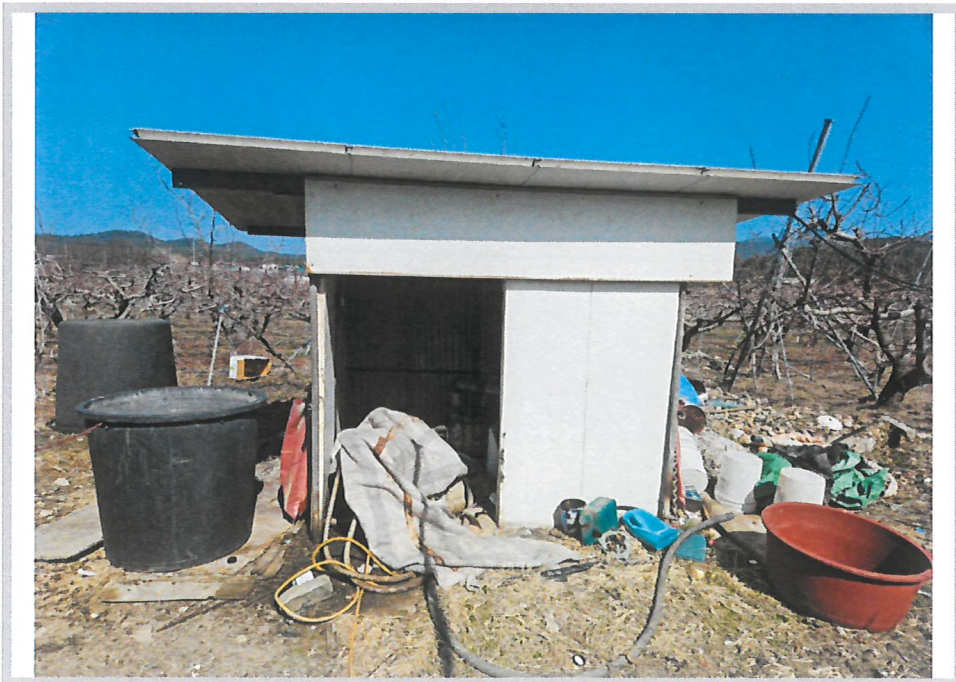


기호(3)토지 전경
(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(4)토지 전경
(서측에서 촬영)



제시외 (ㄱ)건물

사 진 용 지



우물관정



우물관정

사 진 용 지



우물관정



우물관정 펌프

발급번호 : 202547230008031818

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 18

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 영천시 임고면 덕연리		279	전	2,625.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역(2018-04-23) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 행정구역리 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 03/ 18 경상북도 영천시 장					축척 1/1700 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원

발급번호 : 202547230008031775

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 18

토지이용계획확인서					처리기간 1 일		
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,			
			전화번호				
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)		
	경상북도 영천시 입고면 덕연리		278	전	2,625.0		
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역(2018-04-23) [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						범례	
						<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 행정구역 리 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 범경동 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1600		
2025/ 03/ 18					수입증지 붙이는곳		
경 상 북 도 영 천 시 장					수 수 료 전 자 결 제 민 원		



발급번호 : 202547230008031815

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 18

토지이용계획확인서				처리기간 1 일		
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상북도 영천시 임고면 덕연리		277	전	241.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역(2018-04-23) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,농업진흥구역<농지법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례	
					<input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 행정구역 리 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1200		
2025/ 03/ 18				수입증지 붙이는곳		
경 상 북 도 영 천 시 장				수 수 료 전 자 결 제 민 원		



발급번호 : 202547230008031808

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 18

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 영천시 임고면 덕연리		250-3	전	179.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역(2018-04-23) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 행정구역 리 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 03/ 18</p> <p style="text-align: center;">경 상 북 도 영 천 시 장</p>					축척 1/900 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>

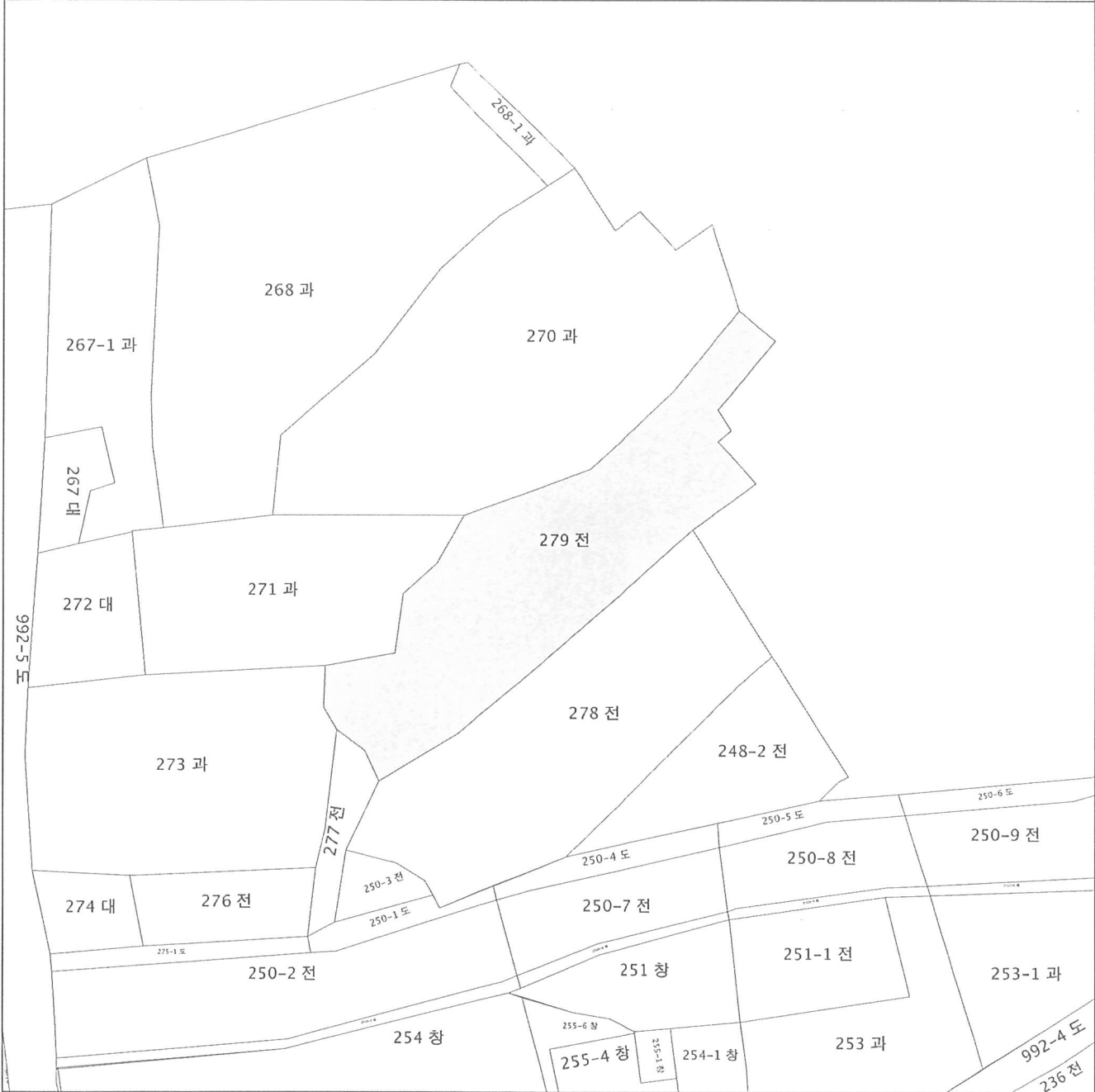




문서확인번호 : 1742-2631-5112-3684

지적도 등본

발급번호	202547230008031823	처리시각	10시 59분 10초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리	지번	279번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 18일

경상북도 영천시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1742-2626-1078-4305

지적도 등본

발급번호	202547230008031791	처리시각	10시 50분 09초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리	지번	278번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 18일

경상북도 영천시 장



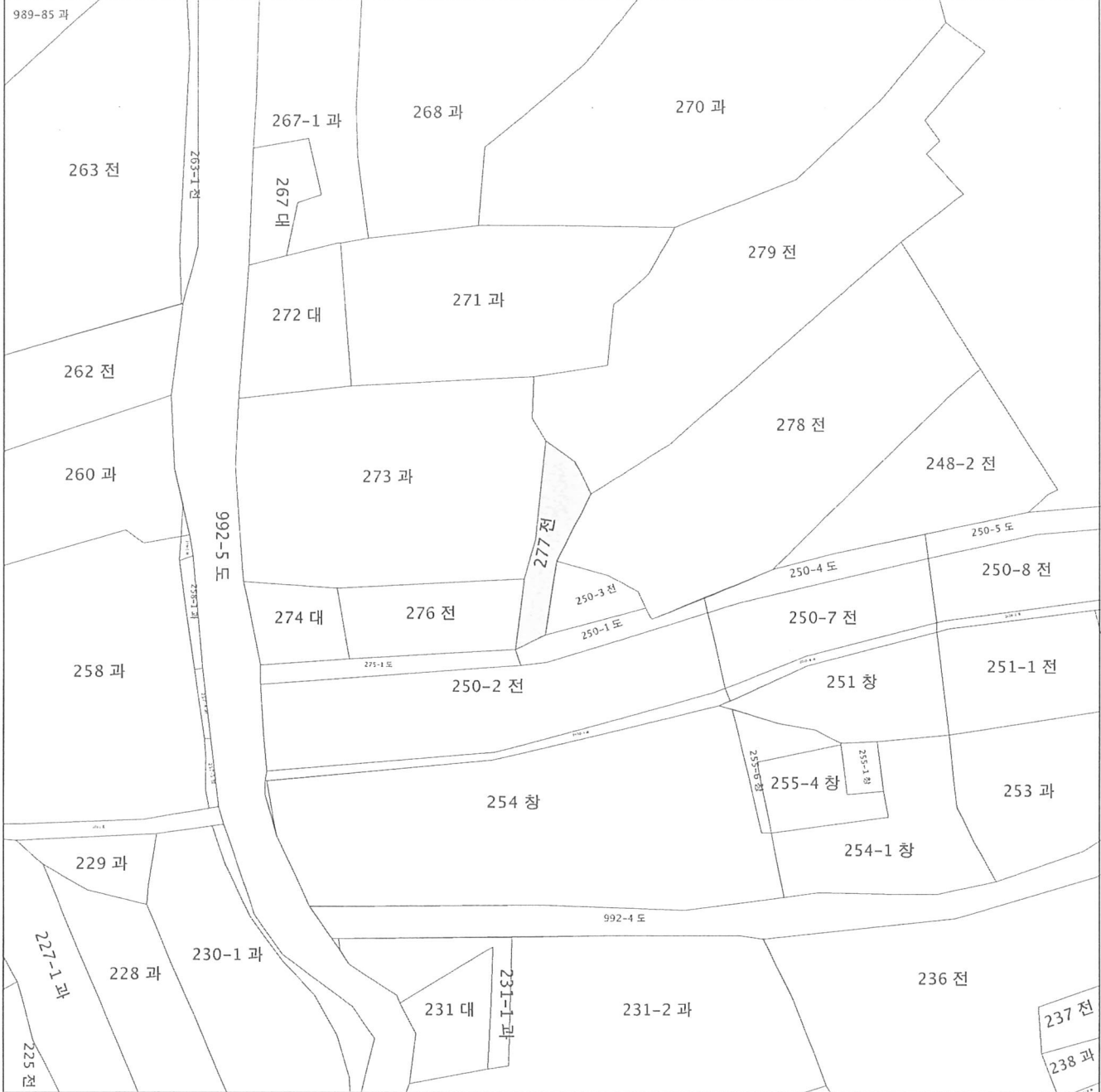
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1742-2625-5168-3133

지적도 등본

발급번호	202547230008031789	처리시각	10시 49분 10초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리	지번	277번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 18일

경상북도 영천시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1742-2624-3031-1315

토지 대장

고유번호	4723037023-10279-0000		
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리		
지번	279	축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1779
장번호	2-1	처리시각	10시 47분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

성명 또는 명칭

주소

변동원인

등록번호

1981년 08월 10일

280

김장영

430415-1*****

(03) 소유권이전

부산 동래구 거제동 213-3

김장영

430415-1*****

1985년 02월 06일

김장영

경기도의왕시 포일동487

134171-0*****

(04) 주소변경

1994년 07월 12일

농어촌진흥공사

540217-1*****

1994년 07월 18일

281

장재기

540217-1*****

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

1989. 01. 01.

111

118

119

1980. 01. 01.

42

93

94

1984. 07. 01.

31200
1986. 08. 01.

 33000 | 2020년 01월 01일 | 36400 | 2021년 01월 01일 | 39500 | 2022년 01월 01일 | 43000 | 2023년 01월 01일 | 39700 | 2024년 01월 01일 | 39800 |

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 18일

경상북도 영천시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(ovv.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4723037023-10279-0000		
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리		
지번	279	축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1779
장번호	2-2	처리시각	10시 47분 06초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m ²)	시유	토지 표시		변동일자		주 소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
			2015년 07월 07일	경상북도 영천시 동부로 15, 102동 1407호(아사동, 우방타운)					
			(03) 소유권이전	장종락					830115-1*****
			2017년 11월 10일	경상북도 영천시 망정1길 171, 111동1302호(아사동, 한신더휴영천퍼스트)					
			(04) 주소변경	장종락					830115-1*****
				--- 이하 여백 ---					
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가(기준일)									용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 18일

경상북도 영천시



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서조회확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전자확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1742-2621-2703-2633

토지 대장

고유번호	4723037023-10278-0000		
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리		
지번	278	축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1764
장번호	2-1	처리시각	10시 42분 03초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

1981년 08월 10일

280

김장영

430415-1*****

(03) 소유권이전

부산 동래구 거제동 213-3

김장영

430415-1*****

1985년 02월 06일

김장영

경기도의왕시 포일동487

134171-0*****

(04) 주소변경

281

농어촌진흥공사

540217-1*****

1994년 07월 12일

1994년 07월 18일

장제기

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

(03) 소유권이전

1989. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994년 07월 18일

1999. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

경상북도 영천시



토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 18일

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서조회확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4723037023-10278-0000		
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리		
지번	278	축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1764
장번호	2-2	처리시각	10시 42분 03초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소	등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주 소		
			2015년 07월 07일	(03) 소유권이전	경상북도 영천시 동부로 15, 102동 1407호(야시동, 우방타운)		830115-1*****	
			2017년 11월 10일	(04) 주소변경	경상북도 영천시 망정1길 171, 111동1302호(야시동, 한신더휴영천퍼스트)		830115-1*****	
					--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개발공시지가(조일)								용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 18일

경상북도 영천시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(00v.kr)의 인터넷발급문서조회확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마이크로도
진위확인(정부24 앱 또는 스마트네이션 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4723037023-10277-0000			도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1768
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리			장번호	3-2	처리시각	10시 44분 04초
지번	277	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시				소유자			
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소		등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭			
			1994년 06월 09일	부산동래구거제동213-3			
			(04) 주소변경	김정영		430415-1*****	
			1994년 07월 12일	경기도의왕시 포일동487			
			(03) 소유권이전	농어출진출공사		134171-0*****	
			1994년 07월 18일	281			
			(03) 소유권이전	장재기		540217-1*****	
			2015년 07월 07일	경상북도 영천시 동부로 15,102동 1407호(아사동, 우방타운)			
			(03) 소유권이전	정종락		830115-1*****	
등록수정 년월일							
토지등급 (기준수량당등급)							
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 18일

경상북도 영천시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 사용) 문서확인 프로그램을 이용하실 수 있습니다.

고유번호	4723037023-10277-0000		
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리		
지번	277	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1768
장번호	3-3	처리시각	10시 44분 04초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m ²)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
			2017년 11월 10일		경상북도 영천시 망정1길 171, 111동1302호(아사동, 한신더휴영천퍼스트)				
			(04)주소변경		장종락				830115-1*****
					---- 이하 여백 ----				
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량·등급)									
개별공시지가(기준일)									용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 18일

경상북도 영천시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1742-2620-8964-0672

토지 대장

고유번호	4723037023-10250-0003
토지소재	경상북도 영천시 임고면 덕연리
지번	250-3
토지표시	
축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202547230-00803-1760
장번호	2-1	처리시각	10시 41분 26초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
(01) 전	*179*	(21) 1959년 12월 27일 250번에서 분할	1981년 08월 31일	(03) 소유권이전	김정영	280	430415-1*****		
(01) 전	*179*	(51) 1995년 01월 01일 영천군에서 행정관할구역변경	1985년 02월 06일	(04) 주소변경	부산 동래구 거제동 213-3	김정영	430415-1*****		
		--- 이하 여백 ---	2008년 03월 12일	(03) 소유권이전	281	장재기	540217-1*****		
			2015년 07월 07일	(03) 소유권이전	장종락	경상북도 영천시 동부로 15, 102동 1407호(야사동, 우방타운)	830115-1*****		
등기수정 년월일	1980. 01. 01.	1984. 07. 01.	1986. 08. 01.	1989. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.	
(기준수확량등급)	42	93	94	96	111	119	126	130	
개별공시지가(원/㎡)	32900	34800	38400	41400	45000	41500	41600	영도지역 등	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 18일

경상북도 영천시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바로바로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

