



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260422-12-4002
평가금액	119,751,320 원
평가기관 / 평가자	덕암감정평가사사무소 / 장홍재
서명해쉬 페이지수	총 26 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	덕암감정평가사사무소 / 장홍재	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 14:49:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.



감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노창섭 소유물건
(2025-17407-A01)

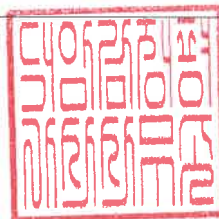
의뢰인: 한국자산관리공사
대전충남지역본부장

감정평가서번호: 260422-12-4002

DEOGAM

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.

덕암감정평가사사무소



(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
장홍재

장홍재



감정평가액	일억일천구백칠십오만일천삼백이십원정(W119,751,320.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)	
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노창섭 (2025-17407-A01)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.27	2026.04.23 ~ 2026.04.27	2026.04.27

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 2,681x- 3 이	토지	893.6666 하 여 백	-	119,751,320
합 계						W119,751,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 송학리 소재 '어수박골' 내에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 구매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

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. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 23일 ~ 2026년 4월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건의 지적경계는 항공사진 및 지적도 등을 참작하여 개략적으로 확인하였으니 정확한 경계는 측량을 요함.
- ② 본건의 평가는 “노창섭” 지분에 대한 평가로 위치가 확정되어 있지 아니하여 전체 필지를 대상으로 평가하여 지분비율에 대하여 사정하였으니 참고바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 장군면 송학리 433	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	답
	지 목	답
	면 적	2,681*1/3 m ²

DEOGAM

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「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, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	장군면 송학리 433	2,681 X (1 / 3)	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사지	64,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

DEOGAM

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 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 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	장군면 대교리 390-2	302	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사지	117,400

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 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 보전관리	0.680	세종특별자치시 (26.01.01~26.04.27) 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.536 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.164 $(1 + 0.00536) * (1 + 0.00164 * 27/31) \approx 1.0068$

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

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.80	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.75	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	장군면 용현리 170-8	1,210	보전관리	전 전	2022.03.18	담보	358,000	-
(2)	장군면 대교리 325-12	930	보전관리	전 자연림	2024.04.25	담보	406,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	장군면 송문리 281-32	보전관리 전/전	425,000,000원 (@ 300,991원/m ²)	2022.03.25 -	1,412m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 425,000,000원 / 1,412m ² ≈ 300,991원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

DEOGAM

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 경매 동향

용도별	세종 세종시 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	94,627,073,650	45,323,773,956	47.9	731	123	16.8
과수원	3,997,343,000	1,579,910,000	39.5	18	3	16.7
답	18,714,302,430	8,081,090,880	43.2	167	34	20.4
대지	10,314,957,600	5,257,084,606	51.0	82	18	22.0
임야	37,332,530,290	17,534,442,700	47.0	296	43	14.5
잡종지	1,377,605,000	362,589,000	26.3	10	2	20.0
전	22,890,335,330	12,508,656,770	54.6	158	23	14.6

(출처 : 인포케어)

(출처 : 인포케어)

DEOGAM

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	358,000	1.08622	1.000	0.576	223,987		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.895	1.89
	117,400	1.0068	-	-	118,198		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.03.18 ~ 2026.04.27, 세종특별자치시 보전관리지역) : 8.622% (1.08622)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (농경지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	0.576

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	117,400	1.00680	1.000	0.600	1.89	134,036	134,000	농경지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견						비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.						#1
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	장군면 송문리 281-32	보전관리 전/전	425,000,000원 (@ 300,991원/㎡)	2022.03.25 -	1,412㎡ -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 425,000,000원 / 1,412㎡ ≒ 300,991원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 보전관리	8.533	세종특별자치시 (22.03.25~26.04.27) 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.362 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.539 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.342 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.512 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.500 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.431 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.242 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.062 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.087 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.014 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.293 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.090 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.539 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.536 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.164 $(1 + 0.00362 * 7/31) * (1 + 0.00539) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00512) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00431) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00062) * (1 - 0.00087) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.01293) * (1 + 0.02090) * (1 + 0.01539) * (1 + 0.00536) * (1 + 0.00164 * 27/31) \approx 1.08533$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.85	본건이 사례 대비 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.65	본건이 사례 대비 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.442	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	300,991	1.000	1.08533	1.000	0.442	144,390	144,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	134,000	144,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	119,751,320
	합 계	119,751,320
결정의견	공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

DEOGAM

토지건물 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	세종특별자치시 장군면 송학리	433	답	보전관지지역	1 2,681x- 3	893.6666	134,000	119,751,320	노창섭 지분
합 계								₩119,751,320.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 세종특별자치시 장군면 송학리 소재 “어수박골” 내에 위치하는 부동산으로서, 인근은 전, 답, 농가주택 등이 혼재하는 지역으로 제반환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근은 불가하고, 버스정류장이 다소 멀리 위치하고 있어 대중교통 이용편익은 불편함.

3. 형태, 지세

본건은 계단식으로 형성된 토지임.

4. 이용상황

현재는 “목전” 상태임.

5. 접면도로상황

맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건 불리농지

7. 제시목록외의 물건

-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

8. 공부와의 차이

본건은 지목은 “답” 이나 현황은 “목전” 상태임.

9. 기타

-

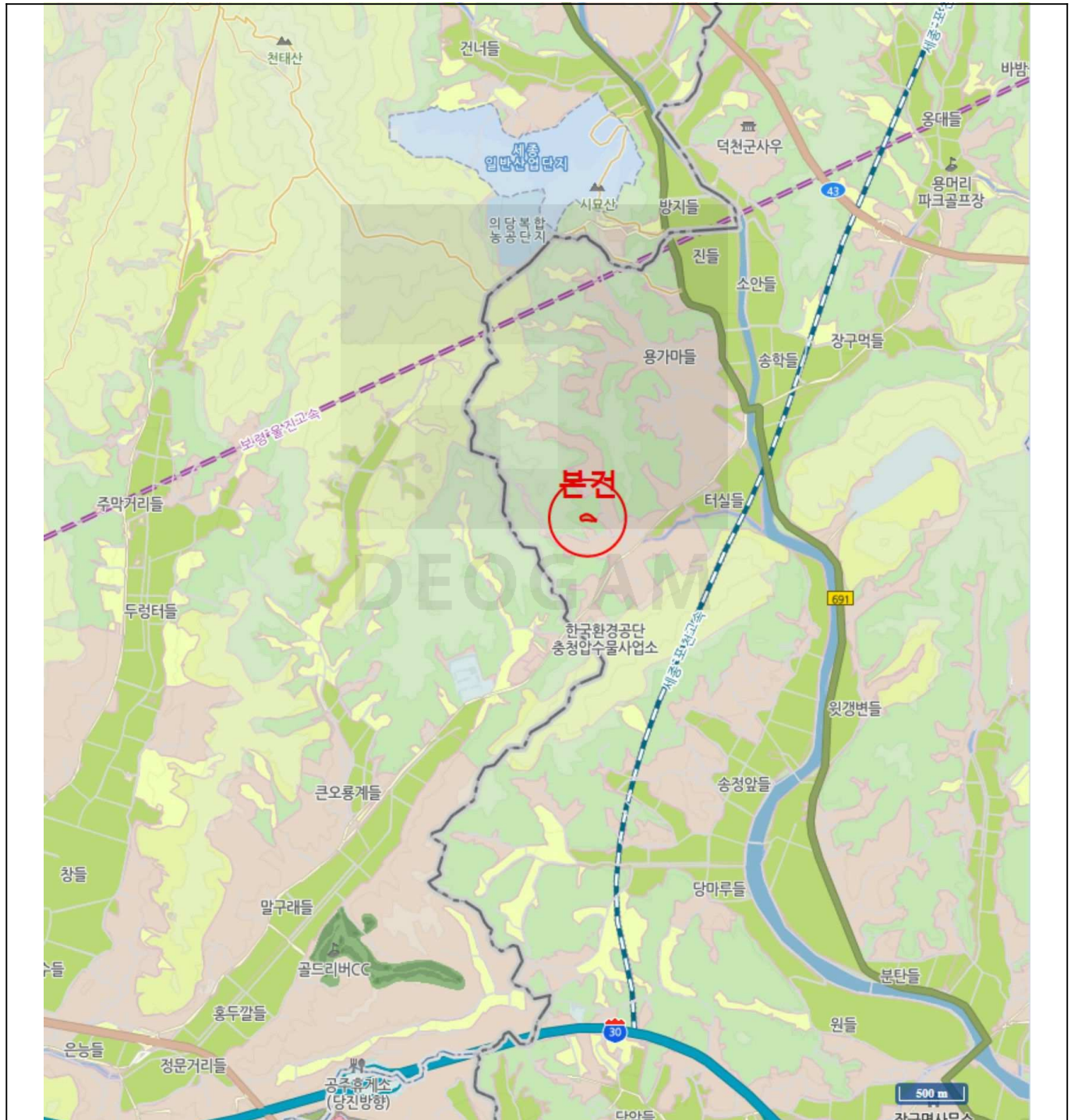


광역위치도



소재지

세종특별자치시 장군면 송학리 433



위 치 도



소 재 지	세종특별자치시 장군면 송학리 433
-------	---------------------

