



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260211-403047-0002
평가금액	13,550,500 원
평가기관 / 평가자	영서감정평가사사무소 / 임근식
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	영서감정평가사사무소 / 임근식	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 14:52:00.0

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: 강원특별자치도 횡성군 강림면 부곡리
산159-4 소재 물건 (2025-08942-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 강원지역본부장

감정평가서번호: 260211-403047-0002

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.

영서감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임근식

감정평가액	일천삼백오십오만오백원정 (₩13,550,500.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 강원지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오기환 (2025-08942-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.02.13	2026.02.13 ~ 2026.02.13	2026.02.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,305	토지	3,305	4,100	13,550,500
		이	하	여	백	
	합계					₩13,550,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

강원특별자치도 횡성군 강림면 부곡리 소재 “부곡저수지” 동측 원거리에 위치하는 부동산(임야)으로서 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산 매각(공매)을 위한 감정평가임.

기준시점 : [2026.02.13] / 결정이유 : 가격조사를 완료한 날짜.

실지조사기간 : [2026.02.13] / 내용 : 대상물건조사 및 부동산 시세조사 등.

II. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

III. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가하였음.

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

① 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

② 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이고,

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법을 말함.

③ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 인근지역에 소재한 대상부동산과 가치형성요인이 유사하고 거래에 특별한 사정이 개입되지 아니한 부동산의 거래사례를 구하여 거래사례비교법을 적용하고 공시지가기준법과 비교·검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 그 밖의 사항

(1) 지상의 수목은 토지가격에 포함하여 감정평가하였음.

(2) 대상 토지는 국립공원에 속하여 그러한 상황을 감안하여 감정평가하였음.

3. 대상 토지의 개황

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시 지가 (원/㎡)	비고
1	횡성군 강림면 부곡리 산159-4	임야	3,305	자연림	자연 환경	맹지	부정형 완경사	619	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 토지가격

(I) 공시지가기준법

1. 비교표준지

비교표준지 선정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 제3조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2026.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
2349	둔내면 부곡리 산168	임야	37,636	자연림	자연 환경	세로 (불)	사다리 급경사	639

2. 시점수정

기 간	용도지역	지가변동률	비 고
2026.01.01 ~ 2026.02.13	행정군 자연환경	2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.055 누계 : 0.078%(1.00078)	2026년 1월 이후의 지 가변동률은 미고시되어, 직전월의 변동률을 연 장 적용함.

3. 지역요인

대상 토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(1) 개별요인의 비교치의 산정

일련 번호	지 번	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
1	산159-4	2349	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

표준지공시지가는 인근 유사토지의 정상적인 매매사례 또는 보상선례와의 가격격차가 존재하는 바, 이의 적절한 보상액 산정을 위해서는 판례 등에서 인정(대판 2001두9783, 2006두11507 등)된 바에 따라 적정성이 인정되는 ‘매매사례 또는 보상평가 선례 등’(이하 평가선례 등)을 참조하여 그 균형을 검토할 필요가 있음.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

평가선례 등 기준 비교표준지의 평가액

기준시점의 비교표준지의 평가액

(3) 평가선례 등의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하고, 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 토지의 평가선례 등을 선정.

기 호	구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	단가 (원/㎡)	평가(거래)시점	비고
A	공매	횡성군 강림면 부곡리 산**	임야	자연림	자연 환경	4,500	2024.12.13	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 격차율 산정

① 시점수정

시점수정치는 평가선례 등이 속한 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용.

기 호	기 간	지가변동률	비 고
A	2024.12.13.~2026.02.13	1.00255	횡성군 자연환경

② 비교표준지와 평가선례와의 지역요인 비교

상기 평가선례 등 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 제반 지역특성이 동일 또는 유사한 바, 지역요인은 대등한 것으로 봄.(1.00)

③ 평가선례 등 대비 비교표준지의 개별요인 비교

평가선례 등 토지와 비교표준지와의 개별적 요인을 종합적으로 비교함.

④ 격차율의 산정

기 호	선례 단가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출 단가	격차율
	공시 지가			가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
A	4,500	1.00255	1.00	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950	4,286	6.701
2349	639	1.00078	1.00	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	639	

⑤ 보정치의 결정

비교표준지	보정치	결정의견
2349	6.70	감정평가 선례 등의 가격수준, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려하여 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기 호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가						
1	2349	639	1.00078	1.00	0.950	6.70	4,070	4,100

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(II) 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

대상토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 선정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적	이용 상황	용도 지역	거래시점	단가 (원/㎡)	비 고
가	횡성군 강림면 월현리 ***-**-***	임야	1,634	토지 임야	자연 환경	2024.08.21	6,119	실거래 신고액

2. 사정보정

상기의 거래사례는 거래당사자간의 특수한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례인 것으로 판단됨.(1.000)

3. 시점수정

시점수정치는 거래사례가 속한 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

기호	기 간	지가변동률	비 고
가	2024.08.21.~2026.02.13	1.00386	횡성군 자연환경

3. 지역요인

대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치하여 제반 지역특성을 공유하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인의 비교치의 산정

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
대상	사례							
1	가	—	1.00	0.80	—	0.90	1.00	0.720

5. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	가	6,119	1.00	1.00386	1.00	0.720	4,423	4,400

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(Ⅲ) 토지가격의 결정

1. 토지가격의 결정

(단위 : 원/㎡)

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법	결 정
1	4,100	4,400	4,100

2. 감정평가액의 결정 의견

대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 시점수정 등을 통해 산정한 토지가액이 대상토지와 비교가능성이 높은 거래 사례를 기준으로 산정한 토지가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는바, 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정함.

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	강원특별자치도 횡성군 강림면 부곡리	산159-4	임야	자연환경 보전지역	3,305	3,305	4,100	13,550,500	
합 계								₩13,550,500.-	
				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 강원특별자치도 횡성군 강림면 부곡리 소재 “부곡저수지” 동측 원거리에 위치하며 주위는 농경지대 및 산림지대로 환경은 보통. 2. 교통상황 차량접근이 불가능하며 대중교통은 보통. 3. 형태, 지세 부정형 완경사. 4. 이용상황 자연림. 5. 접면도로상황 맹지. 6. 토지이용계획사항 등 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소, 말, 사슴, 양, 염소, 산양: 110m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역(젖소: 1000m이하))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 공원자연환경지구(2010.09)<자연공원법>, 국립공원<자연공원법> 7. 제시목록외의 물건 해당사항없음. 8. 공부와의 차이 해당사항없음. 9. 기타 -

위 치 도



소 재 지	강원특별자치도 횡성군 강림면 부곡리 산159-4
-------	----------------------------





회보서

우)25232 강원도 횡성군 횡성읍 문정로 53 2층
E-Mail : ys7850@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-344-3586
FAX. 033-344-3587

문서번호 : 260211-403047-0002

시행일자 : 2026-02-13

수 신 : 한국자산관리공사 강원지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 영서감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.02.11자 귀 제 『2025-08942-A01』 호로 의뢰하신 『강원특별자치도 횡성군 강림면
부곡리 산159-4 소재 물건 (2025-08942-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

영서감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 033-344-3586, FAX: 033-344-3587)

문서번호 : 260211-403047-0002

수 신 : 한국자산관리공사 강원지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.02.11 자 귀 제 『 2025-08942-A01 』 호로

의뢰하신 『 강원특별자치도 횡성군 강림면 부곡리 산159-4 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	10,000	
	기타 실비	10,000	
비	소 계	60,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		260,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		26,000	
합 계		286,000	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		286,000	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

영서감정평가사사무소
대표이사 임근식