감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10번지 외 소재 부동산
의 뢰 인	온천새마을금고이사장
감정평가서 번호	대한 제260317-18-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

260317-18-0003

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 박 병 하 (인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장 심 재 환 (서명 또는 인)

감정평가액	이십사억칠천칠백구십구만삼천칠백사십원정 (₩2,477,993,740.-)				
의 뢰 인	온천새마을금고이사장	감정평가목적	공매		
채 무 자	-	제 출 처	온천새마을금고		
소 유 자 (대상업체명)	(주)골든브릿지 (수탁자: 우리자산신탁(주))	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2026.03.18	2026.03.18	2026.03.20	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	1,902	토지	2,445.6	-	834,681,200
		6,217x 561,064 / 6,415,600				
	건물	1,033.38	건물	1,033.38	1,558,000	1,610,006,040
	<제시외 건물>	(315.15)	<제시외 건물>	315.15	-	33,306,500
		이	하	여	백	
	합 계				₩2,477,993,740.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 밀양시 단장면 구천리 소재 "삼거마을" 동측 인근에 위치하는 부동산(명칭:참좋은펜션) 및 부속토지(도로 등)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10	대	410	계획관리	단독주택	소로한면	세장형 평지	189,800
2	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-16	대	420	계획관리	단독주택	소로한면	세장형 평지	189,800
3	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-17	대	430	계획관리	단독주택	소로한면	세장형 평지	189,800
4	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-19	대	214	계획관리	단독주택	소로한면	사다리 평지	189,800
5	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-18	대	214	계획관리	단독주택	소로한면	사다리 평지	189,800
6	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-20	대	214	계획관리	단독주택	소로한면	사다리 평지	189,800
7	경상남도 밀양시 단장면 구천리 534-9	도로	958 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로 및 휴경지	-	부정형 평지	37,600
8	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-2	도로	11 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	장방형 평지	56,800
9	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-5	도로	884 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	부정형 평지	56,800
10	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-7	도로	551 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	부정형 평지	56,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
11	경상남도 밀양시 단장면 구천리 555-35	도로	84 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	세장형 평지	56,800
12	경상남도 밀양시 단장면 구천리 555-38	도로	20 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	사다리 평지	56,800
13	경상남도 밀양시 단장면 구천리 555-43	도로	3,532 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	부정형 평지	56,800
14	경상남도 밀양시 단장면 구천리 2405-2	도로	28 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	사다리 평지	56,800
15	경상남도 밀양시 단장면 구천리 2406-1	도로	118 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	사다리 평지	56,800
16	경상남도 밀양시 단장면 구천리 2407-3	도로	10 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	장방형 평지	56,800
17	경상남도 밀양시 단장면 구천리 2407-5	도로	21 x 561,064 /6,415,600	계획관리	도로	-	사다리 평지	56,800

나. 건물

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	110.25	36.22	53.78	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
나	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-23	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	110.25	36.22	53.78	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
다	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	110.25	35.36	52.5	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
라	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-22	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	110.25	35.36	52.5	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
마	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-17	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	110.25	34.53	51.28	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
바	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-21	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	110.25	34.53	51.28	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
사	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	112.92	35.91	52.77	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
아	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-18	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	129.48	39.83	60.5	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01
자	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-20	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상2층	129.48	39.83	60.5	단독주택 (현황 "펜션")	2016.07.01

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 18일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2026년 03월 18일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상토지 중 일련번호(4~17)은 전체 토지 중 일부분에 대한 평가로서, 평가대상부분의 특정 위치 확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 일괄 평가한 후 등기사항전부증명서상 지분비율에 의거 사정평가하되, 공부상 지목이 "도로[일련번호(8~17)]"이고, 현황 "도로 및 일부는 휴경지[일련번호(7) 토지]"로 이용중인 바 이를 감안하여 평가하였습니다.

나. 대상건물 일련번호(가~라)의 공부상 용도가 "단독주택"이나 현황 "펜션"으로 이용중인 바 이점 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지 일부 지상에 소재하는 제시외건물(기호㉠~㉢)은 현상 및 관리상태 등을 고려하였고, 수영장시설(기호㉣)은 구조, 규격, 규모 등을 고려하여 평가하였으니 향후 공매 진행시 일괄 진행여부를 판단하시기 바랍니다.

라. 본건 건물 중 일련번호(나: 구천리 540-23번지), 일련번호(사: 구천리 540-19번지)는 위반건축물로 등재되어 있는 바 공매 진행시 참조하시기 바랍니다.
[위반의 내용-일련번호(나): 세탁실(44.25㎡) 무단증축→일련번호㉠, 일련번호(사): 세탁실(29.4㎡) 무단증축→일련번호㉡]

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가에 관한 규칙

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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	단장면 구천리 808-2	계획관리	대	199	-	2024. 08.10	78,500,000 (토지만)	394,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 78,500,000원/199㎡ ≒ 394,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	건물포함 평가금액(원)
경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10 외	계획관리	대, 도로	단독주택 도로 등	2,445.6 (일괄)	담보	2021. 08.13	349,000 외	2,205,643,300 (도로부분: 감정평가외)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
ⓐ	단장면 구천리 2358-31	계획관리	대	주거기타	102 중 51	공매	2025.04.16	413,000
ⓑ	단장면 구천리 555-57	계획관리	대	주거용(펜션)	270	경매	2023.06.09	397,000
ⓒ	단장면 구천리 555-55	계획관리	대	주거용(펜션)	270	경매	2023.05.08	399,000
ⓓ	단장면 구천리 764-11	계획관리	대	상업용	229	시가참고	2023.09.09	584,000
ⓔ	단장면 구천리 2358-28	계획관리	도로	도로	75 중 37.5	공매	2025.04.16	121,000
ⓕ	단장면 구천리 553-9	계획관리	대	주거용(펜션)	400	담보	2025.08.11	368,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	상업용(펜션)	소로한면	390,000 ~ 430,000 내외 수준	위치 및 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.
계획관리지역	도로	소로한면	110,000 ~ 130,000 내외 수준	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경상남도 밀양시]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	단장면 구천리 813	321	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	177,700	1~17

[공시기준일 : 2026.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상토지	비교표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~17	A	경상남도 밀양시 계획관리지역 (2026.01.01~2026.03.18)	0.186% (1.00186)	(1+0.00075)×(1+0.00075×46/31) ≒1.00186

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 일련번호(1~3)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.10	비교표준지 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.03	비교표준지 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	비교표준지 대비 형상, 깊이 등 획지조건에서 대상지가 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.076	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(4)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.10	비교표준지 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.03	비교표준지 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.133	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(5,6)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.10	비교표준지 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.03	비교표준지 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.03	비교표준지 대비 접면도로상태 등 획지조건에서 대상지가 우세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.167	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(7)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.10	비교표준지 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.03	비교표준지 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	비교표준지 대비 형상, 면적, 깊이 등 획지조건에서 대상지가 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	비교표준지의 지목은 "대"이고 대상지는 "도로"로서 행정적조건에서 대상지가 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.337	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(8~17)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.10	비교표준지 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.03	비교표준지 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	비교표준지 대비 형상, 면적, 깊이 등 획지조건에서 대상지가 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	비교표준지의 지목은 "대"이고 대상지는 "도로"로서 행정적조건에서 대상지가 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.299	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교사례	사례구분	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	기준시점	토지단가(원/㎡)	적용
ⓐ	공매	단장면 구천리 2358-31	계획관리	대	주거 기타	102 중 51	2025.04.16	413,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
산정 단가	평가사례 ⓐ	413,000	—	1.01129	1.00	0.881	367,961	2.066	-
	표준지 A	177,700	—	1.00186	—	—	178,031		

산출 내역								
	사정보정	- 해당사항없음.						
	시점수정	- 경상남도 밀양시 계획관리지역		(2025.04.16~2026.03.18): 1.01129				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		0.90	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.881
		비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 가로조건(폭, 계통 및 연속성 등) 및 접근조건(교통의 편의성 등)에서 열세한 바 전반적인 개별요인 비교표준지가 열세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	2.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	177,700	1.00186	1.00	1.076	2.07	396,531	397,000
2	A	177,700	1.00186	1.00	1.076	2.07	396,531	397,000
3	A	177,700	1.00186	1.00	1.076	2.07	396,531	397,000
4	A	177,700	1.00186	1.00	1.133	2.07	417,537	418,000
5	A	177,700	1.00186	1.00	1.167	2.07	430,067	430,000
6	A	177,700	1.00186	1.00	1.167	2.07	430,067	430,000
7	A	177,700	1.00186	1.00	0.337	2.07	124,192	124,000
8	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
9	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
10	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
11	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
12	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
13	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
14	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
15	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
16	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000
17	A	177,700	1.00186	1.00	0.299	2.07	110,188	110,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	397,000	410	162,770,000	-
2	397,000	420	166,740,000	-
3	397,000	430	170,710,000	-
4	418,000	214	89,452,000	-
5	430,000	214	92,020,000	-
6	430,000	214	92,020,000	-
7	124,000	83.8	10,391,200	지분평가
8	110,000	1.0	110,000	지분평가
9	110,000	77.3	8,503,000	지분평가
10	110,000	48.2	5,302,000	지분평가
11	110,000	7.3	803,000	지분평가
12	110,000	1.7	187,000	지분평가
13	110,000	308.9	33,979,000	지분평가
14	110,000	2.4	264,000	지분평가
15	110,000	10.3	1,133,000	지분평가
16	110,000	0.9	99,000	지분평가
17	110,000	1.8	198,000	지분평가
합 계			834,681,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	단장면 구천리 808-2	계획관리	대	주거용	199	2024.08.10	394,000	1~17

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~17	a	경상남도 밀양시 계획관리지역 (2024.08.10~2026.03.18)	2.221% (1.02221)	(1+0.00034×22/31)×(1+0.00074) ×(1+0.00097)×(1+0.00166) ×(1+0.00203)×(1+0.01457) ×(1+0.00075)×(1+0.00075×46/31) ≒1.02221

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

◎ 일련번호(1~3)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	비교사례 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.02	비교사례 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	비교사례 대비 형상, 깊이 등 획지조건에서 대상지가 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.017	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(4)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	비교사례 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.02	비교사례 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(5,6)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	비교사례 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.02	비교사례 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.03	비교사례 대비 접면도로의 상태 등 획지조건에서 대상지가 우세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			1.103	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(7)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	비교사례 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.02	비교사례 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	비교사례 대비 형상, 면적, 깊이 등 획지조건에서 대상지가 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	비교사례의 지목은 "대"이고 대상지는 "도로"로서 행정적조건에서 대상지가 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.318	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎ 일련번호(8~17)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.05	비교사례 대비 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 대상지가 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.02	비교사례 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 대상지가 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	비교사례 대비 형상, 면적, 깊이 등 획지조건에서 대상지가 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	비교사례의 지목은 "대"이고 대상지는 "도로"로서 행정적조건에서 대상지가 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.283	

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	1.017	409,598	410,000
2	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	1.017	409,598	410,000
3	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	1.017	409,598	410,000
4	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	1.071	431,346	431,000
5	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	1.103	444,234	444,000
6	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	1.103	444,234	444,000
7	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.318	128,075	128,000
8	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
9	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
10	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
11	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
12	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
13	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
14	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
15	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
16	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000
17	a	394,000	1.00	1.02221	1.00	0.283	113,978	114,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	410,000	410	168,100,000	-
2	410,000	420	172,200,000	-
3	410,000	430	176,300,000	-
4	431,000	214	92,234,000	-
5	444,000	214	95,016,000	-
6	444,000	214	95,016,000	-
7	128,000	83.8	10,726,400	지분평가
8	114,000	1.0	114,000	지분평가
9	114,000	77.3	8,812,200	지분평가
10	114,000	48.2	5,494,800	지분평가
11	114,000	7.3	832,200	지분평가
12	114,000	1.7	193,800	지분평가
13	114,000	308.9	35,214,600	지분평가
14	114,000	2.4	273,600	지분평가
15	114,000	10.3	1,174,200	지분평가
16	114,000	0.9	102,600	지분평가
17	114,000	1.8	205,200	지분평가
합 계			862,009,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	162,770,000	168,100,000	162,770,000
2	166,740,000	172,200,000	166,740,000
3	170,710,000	176,300,000	170,710,000
4	89,452,000	92,234,000	89,452,000
5	92,020,000	95,016,000	92,020,000
6	92,020,000	95,016,000	92,020,000
7	10,391,200	10,726,400	10,391,200
8	110,000	114,000	110,000
9	8,503,000	8,812,200	8,503,000
10	5,302,000	5,494,800	5,302,000
11	803,000	832,200	803,000
12	187,000	193,800	187,000
13	33,979,000	35,214,600	33,979,000
14	264,000	273,600	264,000
15	1,133,000	1,174,200	1,133,000
16	99,000	102,600	99,000
17	198,000	205,200	198,000
합 계	834,681,200	862,009,600	834,681,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
가	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	72.75	2016.07.01
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	37.5	
나	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	72.75	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	37.5	
다	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	72.75	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	37.5	
라	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	72.75	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	37.5	
마	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	72.75	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	37.5	
바	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	72.75	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택 (현황 "펜션")	37.5	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
사	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택(1가구) (현황 "펜션")	68.4	2016.07.01
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택(2가구) (현황 "펜션")	44.52	
아	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택(2가구) (현황 "펜션")	69	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택(2가구) (현황 "펜션")	60.48	
자	1층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택(2가구) (현황 "펜션")	69	
	2층	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트	단독주택(2가구) (현황 "펜션")	60.48	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건축물 재조달원가 자료집 및 건축물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,836,000	50(45~55)	2025.01
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,750,000	50(45~55)	2025.01
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	3	1,943,000	50(45~55)	2025.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」및 한국부동산연구원 발행「건축물 재조달원가 자료집」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행「건축물신축단가표」 및 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」」을 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가~자	1,2층	단독주택	철근콘크리트구조	1,900,000	현황 "펜션"

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비 (에어컨)	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	태양열설비
가~자	○	○	○	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.				

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가~자	1,2층	1,900,000	-	1,900,000	현황 "펜션"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가~자	1,2층	1,900,000	2016.07.01	50	9	-	41	1,558,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1,2층	110.25	1,558,000	171,769,500	현황 "펜션"
나	1,2층	110.25	1,558,000	171,769,500	현황 "펜션"
다	1,2층	110.25	1,558,000	171,769,500	현황 "펜션"
라	1,2층	110.25	1,558,000	171,769,500	현황 "펜션"
마	1,2층	110.25	1,558,000	171,769,500	현황 "펜션"
바	1,2층	110.25	1,558,000	171,769,500	현황 "펜션"
사	1,2층	112.92	1,558,000	175,929,360	현황 "펜션"
아	1,2층	129.48	1,558,000	201,729,840	현황 "펜션"
자	1,2층	129.48	1,558,000	201,729,840	현황 "펜션"
합 계		1,033.38	-	1,610,006,040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 제시외건물 감정평가액

본건 토지 일부 지상에 소재하는 기호(㉠~㉣)은 구조, 규격, 형식, 규모 등을 고려하여 평가하였습니다.
(후첨 "토지,건물 감정평가명세표" 참조)

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	834,681,200	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
건 물	1,610,006,040	
제시외건물	33,306,500	
총 액	2,477,993,740	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-10	대	계획관리지역	410	410	397,000	162,770,000	
가	" [도로명주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-32	540-10 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	72.75	110.25	1,558,000	171,769,500	1,900,000 x 41/50
				2층	37.5				
나	" [도로명주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-64	540-23 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					현황 합필로 "540-10번지" 소재
				1층	72.75	110.25	1,558,000	171,769,500	현황"펜션" 1,900,000 x 41/50
				2층	37.5				
	소 계							₩506,309,000	
2	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-16	대	계획관리지역	420	420	397,000	166,740,000	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
다	경상남도 밀양시 단장면 구천리 [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-34	540-16 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	72.75	110.25	1,558,000	171,769,500	현황"펜션" 1,900,000 x 41/50
				2층	37.5				
라	" [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-62	540-22 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					현황 합필로 "540-16번지" 소재
				1층	72.75	110.25	1,558,000	171,769,500	현황"펜션" 1,900,000 x 41/50
				2층	37.5				
	소 계							₩510,279,000	
3	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-17	대	계획관리지역	430	430	397,000	170,710,000	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
마	경상남도 밀양시 단장면 구천리 [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-36	540-17 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					현황"펜션"
				1층	72.75	110.25	1,558,000	171,769,500	1,900,000 x 41/50
				2층	37.5				
바	" [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-60	540-21 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					현황 합필로 "540-17번지" 소재
				1층	72.75	110.25	1,558,000	171,769,500	현황"펜션" 1,900,000 x 41/50
				2층	37.5				
	소 계							₩514,249,000	
4	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-19	대	계획관리지역	214	214	418,000	89,452,000	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
사	경상남도 밀양시 단장면 구천리 [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-56	540-19 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					현황"펜션"
				1층	68.4	112.92	1,558,000	175,929,360	1,900,000 x 41/50
				2층	44.52				
	소 계							₩265,381,360	
5	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-18	대	계획관리지역	214	214	430,000	92,020,000	
아	" [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-38	540-18 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층					현황"펜션"
				1층	69	129.48	1,558,000	201,729,840	1,900,000 x 41/50
				2층	60.48				
	소 계							₩293,749,840	
6	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-20	대	계획관리지역	214	214	430,000	92,020,000	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
자	경상남도 밀양시 단장면 구천리 [도로명 주소] 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-58	540-20 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층 1층 2층	69 60.48	129.48	1,558,000	201,729,840	현황"펜션" 1,900,000 x 41/50
	소 계							₩293,749,840	
7	경상남도 밀양시 단장면 구천리	534-9	도로	계획관리지역	561,064 958x------- 6,415,600	83.8	124,000	10,391,200	지분평가 일부 휴경지
8	"	540-2	도로	계획관리지역	561,064 11x------- 6,415,600	1.0	110,000	110,000	지분평가
9	"	540-5	도로	계획관리지역	561,064 884x------- 6,415,600	77.3	110,000	8,503,000	지분평가
10	"	540-7	도로	계획관리지역	561,064 551x------- 6,415,600	48.2	110,000	5,302,000	지분평가

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
11	경상남도 밀양시 단장면 구천리	555-35	도로	계획관리지역	561,064 84x------- 6,415,600	7.3	110,000	803,000	지분평가
12	"	555-38	도로	계획관리지역	561,064 20x------- 6,415,600	1.7	110,000	187,000	지분평가
13	"	555-43	도로	계획관리지역	561,064 3532x------- 6,415,600	308.9	110,000	33,979,000	지분평가
14	"	2405-2	도로	계획관리지역	561,064 28x------- 6,415,600	2.4	110,000	264,000	지분평가
15	"	2406-1	도로	계획관리지역	561,064 118x------- 6,415,600	10.3	110,000	1,133,000	지분평가
16	"	2407-3	도로	계획관리지역	561,064 10x------- 6,415,600	0.9	110,000	99,000	지분평가
17	"	2407-5	도로	계획관리지역	561,064 21x------- 6,415,600	1.8	110,000	198,000	지분평가
	소 계							₩60,969,200	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	<제시외	건물>							
㉠	경상남도 밀양시 단장면 구천리	540-10 지상	세탁실 등	샷시조 썬라이트지붕 2층소재	(44.25)	44.25	210,000	9,292,500	300,000 x 21/30
㉡	"	540-19 지상	세탁실 등	샷시조 썬라이트지붕 2층소재	(29.4)	29.4	210,000	6,174,000	300,000 x 21/30
㉢	"	540-19 외 지상	공용주방	철파이프조 천막지붕 단층	(33.5)	33.5	40,000	1,340,000	100,000 x 6/15
㉣	"	540-10 외 지상	수영장	철근콘크리트조 지하	(208)	208	일괄	16,500,000	30,000,000 x 11/20
	소 계							₩33,306,500	
	합 계							₩2,477,993,740.-	
				이	하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 밀양시 단장면 구천리 소재 '삼거마을 ' 동측 인근에 위치하며, 부근은 지방도주변 농촌지대내 펜션, 농가주택, 비닐하우스, 과수원 및 농경지 등으로 형성되어 있는 지역으로 전반적인 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 및 마을버스 정류장이 근거리에 위치하는 바 일반적인 대중교통상황은 편리함.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1~6)	인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하게 지반 조성한 세장형[일련번호(1~3)] 및 사다리형[일련번호(4~6)]의 토지로서 현황 "펜션" 건부지로 이용중임.
일련번호(7~17)	인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하게 지반 조성한 부정형 및 세장형 등의 토지로서 현황 대부분 "도로" 및 일련번호(7) 일부는 휴경지 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1~3)	대상토지 남동측으로 약 8미터 및 북서측으로 약 6미터 정도 폭의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.
일련번호(4)	대상토지 북동측으로 약 6미터 정도 폭의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(5)	대상토지 북동측 및 북서측으로 약 6미터 정도 폭의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.
일련번호(6)	대상토지 북동측으로 약 6미터, 남동측으로 약 8미터의 포장도로에 각각 접함.
일련번호(7~17)	대상토지가 대부분 현황 "도로"로서 그 폭은 약 6미터 및 8미터 정도의 아스팔트 포장도로임.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

5. 토지이용계획사항 등

일련번호(1~6)	계획관리지역(2013-01-04), 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)임.
일련번호(7~17)	계획관리지역(2013-01-04), 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)임.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타 참고사항

1) 임대관계: 건물감정평가요항표 참조.

2) 기타사항: 없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

일련번호(가~자): 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로서, 2016년 07월 01일 자로 사용승인을 득하였으며, 경과년수 대비 건물의 현상 및 관리상태 등은 보통시되며,

- 외벽: 드라이비트 및 몰탈위페인팅 마감
- 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등
- 창호: 하이새시 창호임
- 바닥: 마루판 깔기 및 일부 타일깔기 등
- 천장: 합판위 벽지도배 등.

2. 이용상황

일련번호(가~자): 단독주택(현황 "펜션")으로 이용중임.

3. 위생설비 및 기타설비

일련번호(가~자) 건물 내 기본 위생설비 및 전기설비, 개별난방설비, 에어컨설비, 태양열설비, 수영장시설 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

없 음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 임대관계 및 기타사항

5. 공부와의 차이

·대상건물 일련번호(나)는 공부상 소재지가 "구천리 540-23번지"상에 등재되어 있으나 토지대장상 2023년 01월 19일자로 "구천리 540-10번지"로 합병되었음.

·대상건물 일련번호(라)는 공부상 소재지가 "구천리 540-22번지"상에 등재되어 있으나 토지대장상 2023년 01월 19일자로 "구천리 540-16번지"로 합병되었음.

·대상건물 일련번호(바)는 공부상 소재지가 "구천리 540-21번지"상에 등재되어 있으나 토지대장상 2023년 01월 19일자로 "구천리 540-17번지"로 합병되었음.

6. 임대관계 및 기타사항

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항

-대상건물 일련번호(가~자)의 공부상 용도가 "단독주택"이나 현황 "펜션"으로 이용중임.

-대상건물 중 일련번호(나,사)는 위반건축물로 등재되어 있음.

[위반의 내용(부합물 및 종물 ㉠,㉡ 무단증축-일련번호(나): ㉠세탁실 44.25㎡ 무단증축, 일련번호(사): ㉡세탁실 29.4㎡ 무단증축]

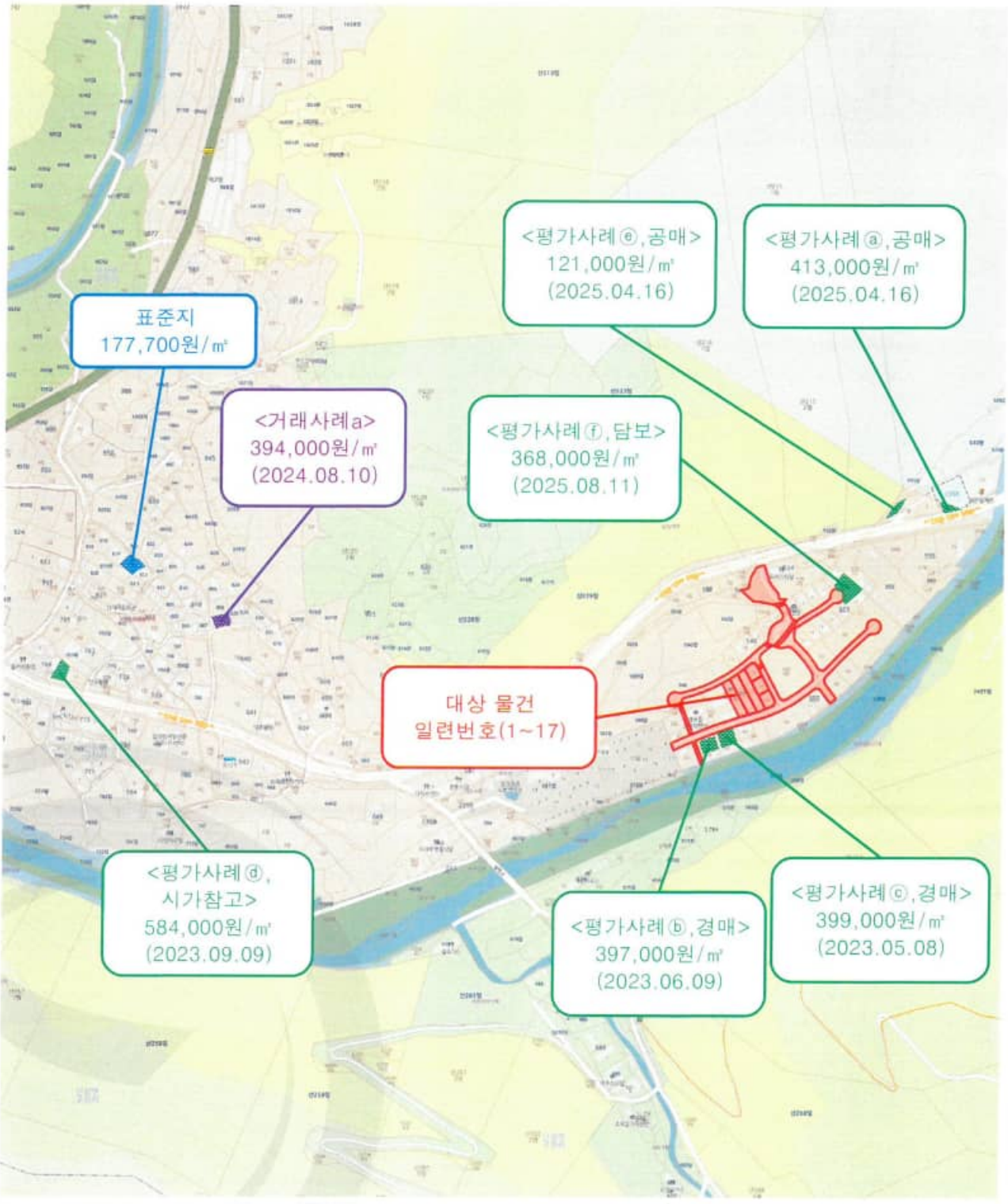
광역 위치도

소 재 지	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10번지 외

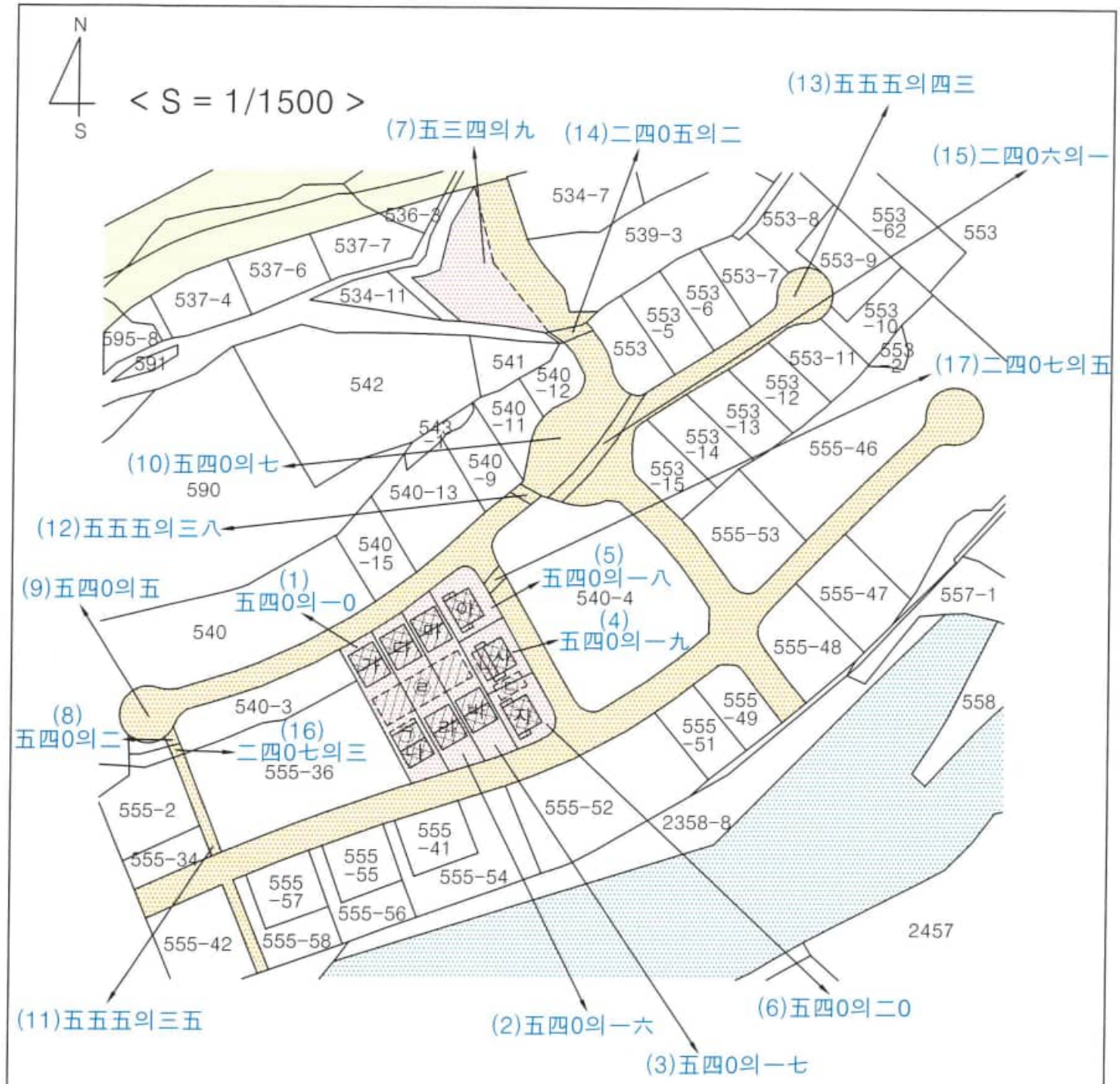


상세 위치도

소 재 지	경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10번지 외



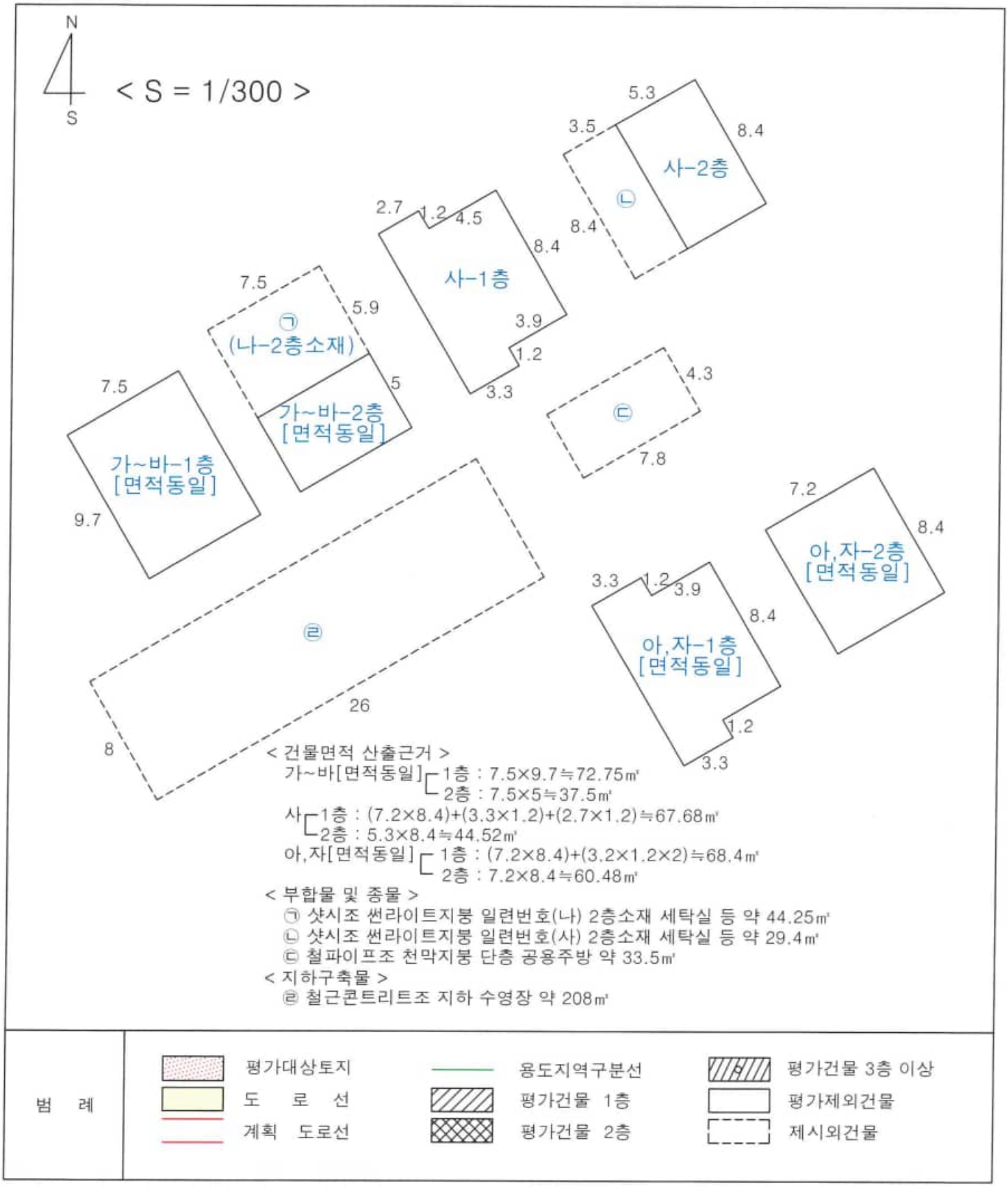
지적 및 건물개황도



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시외건물

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

지적 및 건물개황도



< 건물면적 산출근거 >

가~바[면적동일] ┌ 1층 : 7.5×9.7≒72.75㎡
└ 2층 : 7.5×5≒37.5㎡

사 ┌ 1층 : (7.2×8.4)+(3.3×1.2)+(2.7×1.2)≒67.68㎡
└ 2층 : 5.3×8.4≒44.52㎡

아,자[면적동일] ┌ 1층 : (7.2×8.4)+(3.2×1.2×2)≒68.4㎡
└ 2층 : 7.2×8.4≒60.48㎡

< 부합물 및 종물 >

㉠ 샷시조 썬라이트지붕 일련번호(나) 2층소재 세탁실 등 약 44.25㎡
㉡ 샷시조 썬라이트지붕 일련번호(사) 2층소재 세탁실 등 약 29.4㎡
㉢ 철파이프조 천막지붕 단층 공용주방 약 33.5㎡

< 지하구축물 >

㉣ 철근콘트리트조 지하 수영장 약 208㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시외건물

사진용지



대상물건 (1~6 및 건물) 부근 전경



대상물건 (1~6 및 건물) 부근 전경

사진용지



대상물건 (7) 전경



대상물건 (8) 전경

사진용지



대상물건 (9) 전경



대상물건 (10) 전경

사진용지



대상물건 (11) 전경



대상물건 (12) 전경

사진용지



대상물건 (13) 전경



대상물건 (13) 전경

사진용지



대상물건 (14) 전경



대상물건 (15) 전경

사진용지



대상물건 (16) 전경



대상물건 (17) 전경

사진용지



대상물건 (가,다,마) 전경



대상물건 (나,라,바) 전경

사진용지



대상물건 (가) 전경



대상물건 (나) 전경

사진용지



대상물건 (다) 전경



대상물건 (라) 전경

사진용지



대상물건 (마) 전경



대상물건 (바) 전경

사진용지



대상물건 (사) 전경



대상물건 (아) 전경

사진용지



대상물건 (자) 전경



대상건물 내부 전경

사진용지



대상건물 내부 전경



대상건물 내부 전경

사진용지



대상건물 내부 전경



대상건물 내부 전경

사진용지



대상건물 내부 전경



대상건물 내부 전경

사진용지



기호 ㉠ 전경



기호 ㉡ 전경

사진용지



기호 ㉡ 전경



기호 ㉣ 수영장 전경

수수료청구서

감정평가서번호 : 260317-18-0003

온천새마을금고이사장 귀하

이백오십삼만일천일백원정 (₩2,531,100.-)

2026.03.17자로 의뢰하신 『경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10번지 외 소재 부동산』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
평가수수료		1,951,915	◐ 평가수수료 ◑ 1,006,000+(1,477,993,740x8/10,000x0.8) ≒1,951,915
실비	여비	105,200	
	토지조사비	-	
	물건조사비	130,000	
	공부발급비	42,000	
	기타실비	72,000	
	특별용역비	-	
	소계	349,200.-	
합계		2,301,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세		230,100.-	
총계		2,531,100.-	
기납부 착수금		-	
정산청구액		₩2,531,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 온천새마을금고 : 9002-1846-2381-3 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-23260]

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

㈜대한감정평가법인

수 신 온천새마을금고이사장

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.03.17자로 의뢰하신 『경상남도 밀양시 단장면 구천리 540-10번지 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

㈜대한감정평가법인 부산지사장

담당부서 : 전산 담당 : 박병하 감정평가사 담당자 : 김 태 훈
감정서번호 : 260317-18-0003 시행일자 : 2026.03.20
(우)47354 부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
전화 : (051)636-7676 팩스 : (051)636-8688
http://www.kosal.co.kr
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.