

# 감정평가서

건명	진경환 소유물건(2025타경20758)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호
감정서번호	B-2507-05-2801

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

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김종규

김종규



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액 **삼십오억오천구백만원정 (₩3,559,000,000.-)**


의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	진경환 (2025타경20758)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.07.31	2025.07.31	2025.08.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5	구분건물	5	-	3,559,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩3,559,000,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 민해수



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 651에 위치하는 구분건물(집합상가) '창원칸타빌오션뷰' 제1층 119호, 120호, 121호, 122호, 123호(집합건물) 단위세대 5개호에 대한 창원지방법원 마산지원에서 의뢰한 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

평가대상의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 감정평가 기준 가치 결정 및 그 이유

평가대상에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준 시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 31일임.

#### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2024년 7월 31일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 및 집합건물의 감정평가방법의 적용

### 1) 감정평가방법의 적용

#### (1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

#### (2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

#### (3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

#### (4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가대상 집합건물에 적용하는 평가방식

### (1) 산출개요

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- a. 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- b. 1 동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- c. 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

나. 본건 집합건물(집합상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 16 조에 의거하여 인근 유사 집합상가의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였으나, 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### [평가대상건물의 개요]

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 산호동 651 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 합포동6길 8				건물명	창원칸타빌오션뷰 상가동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상2층			
용도	제1종근린생활시설				사용승인일	2021.05.21			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	-	-	-	○	○	○	○	-
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	용도		
1	1층/119호	$7,317.6 \times \frac{26.53}{7,317.6}$		99.32	88.03	187.35	제2종 근린생활시설 (사무소)		
2	1층/120호	$7,317.6 \times \frac{18.8}{7,317.6}$		70.38	62.37	132.75	제2종 근린생활시설 (사무소)		
3	1층/121호	$7,317.6 \times \frac{16.54}{7,317.6}$		61.93	54.87	116.8	제1종 근린생활시설 (소매점)		
4	1층/122호	$7,317.6 \times \frac{14.11}{7,317.6}$		52.8	46.78	99.58	제1종 근린생활시설 (소매점)		
5	1층/123호	$7,317.6 \times \frac{21.51}{7,317.6}$		80.5	71.33	151.83	제1종 근린생활시설 (소매점)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (창원시)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						단가	사용승인일
1	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1**	55.13	14.73	470,000,000	2025.02.18
						8,525,304	2021.05.21
2	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1**	63.19	16.88	540,000,000	2025.02.18
						8,545,656	2021.05.21
3	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1**	64.42	17.21	624,000,000	2024.09.09
						9,686,433	2021.05.21
4	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1**	75.51	20.17	887,000,000	2023.08.10
						11,746,789	2021.05.21
5	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1**	70.38	18.8	640,000,000	2024.06.07
						9,093,492	2021.05.21
6	마산합포구 산호동 652	창원칸타빌오션뷰 상가동	1**	109.09	29.14	843,000,000	2024.01.02
						7,727,564	2021.05.21

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(6)를 비교 거래사례로 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

### 4. 시점수정

1) 경상남도 상업용부동산(집합상가) 자본수익률 변동률

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

일련 번호	기간	집합상가	비고
1-5	지역 : 경남 (2024.01.02 ~ 2025.07.31)	2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 이후 : -0.49 (2025년 01분기 자료)	-
		$(1-0.0028*90/91)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*122/90) \approx 0.97553$	

2) 시점수정치의 결정

인근지역 내 비주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(집합상가)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

### 5. 지역요인 비교

비교거래사례는 본건이 소재하는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

- 본건(1)과 거래사례(6)와 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목(상업용)	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.15	인근 버스정류장으로 인한 대중교통의 편의성에서 우세 함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.15	부동산소재의 위치로 인한 주차장, 계단 출입로등 우세 함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.323		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건(2~4) / 거래사례(6)와 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.15	인근 버스정류장으로 인한 대중교통의 편의성에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
효율 요인	층별 효용	1.00	1.10	부동산소재의 위치로 인한 주차장, 계단 출입로등 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.265		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건(5) / 거래사례(6)와 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(상업용)	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.15	인근 버스정류장으로 인한 대중교통의 편의성에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.15	부동산소재의 위치로 인한 주차장, 계단 출입로등 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.323		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타 참고자료

### 1) 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

일련 번호	소재지 (창원시)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	기준시점	평가 목적
					단가	사용승인일	
a	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1층 1**호	75.51	899,000,000	2025.01.15	법원 경매
					11,905,708	2021.05.21	
b	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1층 1**호	70.79	881,000,000	2025.01.15	법원 경매
					12,445,261	2021.04.29	
c	마산합포구 산호동 651	창원칸타빌오션뷰 상가동	1층 1**호	99.32	1,010,000,000	2024.06.14	법원 경매 (본건)
					10,169,150	2021.04.29	

### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
집합상가	본건과 유사한 집합상가의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 @10,000,000원/㎡내외의 수준임.	-

## 8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

### 1) 대상 부동산의 비준단가

일련 번호	사례 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성요인				산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
						단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인		
1	6	7,727,564	1.00	0.97553	1.00	1.15	1.00	1.15	1.00	9,969,627	9,970,000
2		7,727,564	1.00	0.97553	1.00	1.15	1.00	1.10	1.00	9,536,165	9,536,000
3		7,727,564	1.00	0.97553	1.00	1.15	1.00	1.10	1.00	9,536,165	9,536,000
4		7,727,564	1.00	0.97553	1.00	1.15	1.00	1.10	1.00	9,536,165	9,536,000
5		7,727,564	1.00	0.97553	1.00	1.15	1.00	1.15	1.00	9,969,627	9,970,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	9,970,000	99.32	990,220,400	990,000,000
2	9,536,000	70.38	671,143,680	671,000,000
3	9,536,000	61.93	590,564,480	591,000,000
4	9,536,000	52.8	503,500,800	504,000,000
5	9,970,000	80.5	802,585,000	803,000,000

## VI. 감정평가액의 결정 의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	9,970,000	99.32	990,220,400	990,000,000
2	9,536,000	70.38	671,143,680	671,000,000
3	9,536,000	61.93	590,564,480	591,000,000
4	9,536,000	52.8	503,500,800	504,000,000
5	9,970,000	80.5	802,585,000	803,000,000
합계		-	-	3,559,000,000

※ 상세내역은 첨부 '구분건물감정평가명세표' 참조

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경상남도 창원시 마산합포구 산호동  [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 합포동6길 8	651 창원 칸타빌 오션뷰 상가동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층						
						지하1층	84.53			
						1층	3,834.29			
						2층	722.2			
	"	651	대	일반상업지역 준주거지역	7,317.6					
	"	"	제2종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호	99.32	99.32	990,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 187.35㎡)		
		1. 소유권대지권	26.53 7,317.6 × ----- 7,317.6		26.53					
							배분내역			
							토지 : 198,000,000			
							건물 : 792,000,000			
2	"	"	제2종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호	70.38	70.38	671,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 132.75㎡)		
					18.8 7,317.6 × ----- 7,317.6				18.8	
						1. 소유권대지권				
							토지 : 134,200,000			
							건물 : 536,800,000			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	"	"	제1종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호  1. 소유권대지권	61.93 16.54 7,317.6 × ----- 7,317.6	61.93   16.54	591,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 116.8㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 118,200,000 472,800,000	
4	"	"	제1종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제122호  1. 소유권대지권	52.8 14.11 7,317.6 × ----- 7,317.6	52.8   14.11	504,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 99.58㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,800,000 403,200,000	
5	"	"	제1종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제123호  1. 소유권대지권	80.5 21.51 7,317.6 × ----- 7,317.6	80.5   21.51	803,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 151.83㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 160,600,000 642,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩3,559,000,000.-	



# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 산호동 소재 '합포고등학교' 남동측 인근에 위치하며 인근은 아파트 단지 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상2층건으로,  
외벽 : 인조석 마감등  
바닥 : 콘크리트 마감  
창호 : 전면새시유리창임.

## (4) 이용상태

본건(1)(2) : 사무실(공실상태)  
본건(3)(4) : 소매점(공실상태)  
본건(5) : 소매점(분양사무소)로 이용중임.

## (5) 설비내역

건물 내 승강기설비, 기본 위생설비 및 급,배수설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

등고평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 및 상가 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동, 서, 남, 북 4면으로 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 준주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(마산용마고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(합포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 미상임.

# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 산호동 651 창원칸타빌오션뷰 상가동 1층 119호
-----	---



# 상세 위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 산호동 651 창원칸타빌오션뷰 상가동 1층 119호

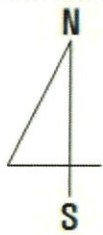


# 호 별 배치도

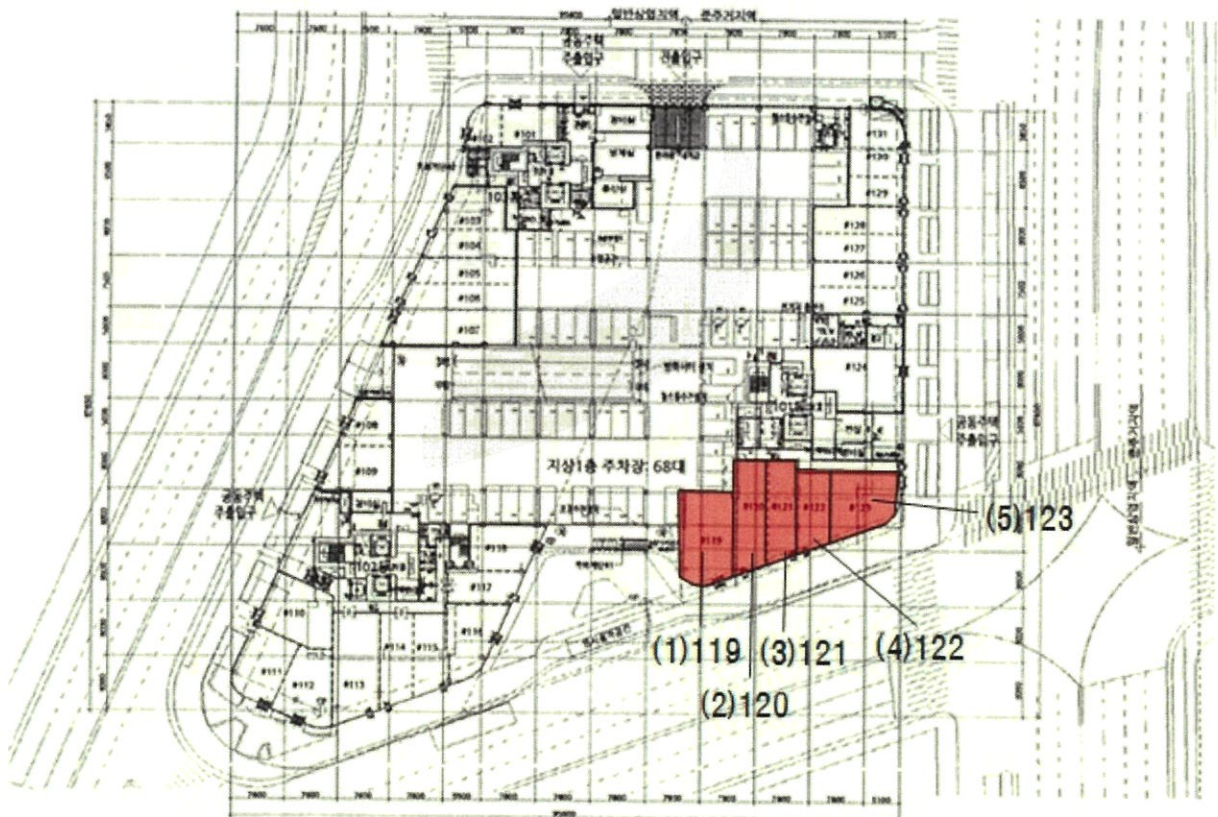


소재지

경상남도 창원시 마산합포구 산호동 651 창원칸타빌오션뷰 상가동 1층 119호



S = None scale



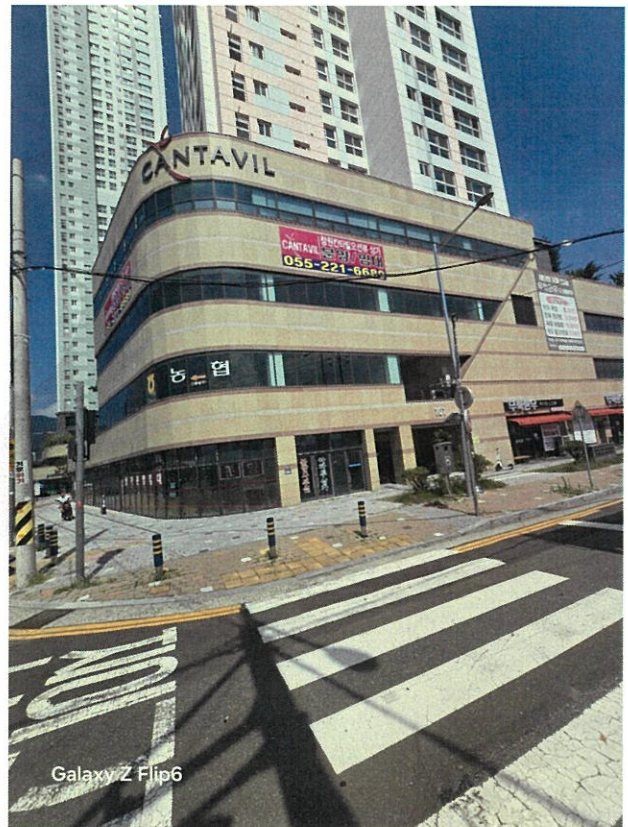
경상남도 창원시 마산합포구 산호동 651  
창원칸타빌오션뷰 상가동 1층  
119호, 120호, 121호, 122호, 123호

# 사 진 용 지



Galaxy Z Flip6

본건의 외부전경



Galaxy Z Flip6

본건의 외부전경1

# 사진용지



일련번호(1)의 전경



일련번호(2)의 전경

# 사 진 용 지



일련번호(3)의 전경



일련번호(4)의 전경



# 사 진 용 지



일련번호(5)의 전경