감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	전남광주통합특별시 여수시 수정동 777-1 여수엑스포유탑마리나 호텔앤리조트 제5층 제503호 외 3개호
의 뢰 인	남광주신용협동조합 이사장
감정평가서 번호	m8-269091802

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.

(주)명문감정평가법인 호남지사

A 전남광주통합특별시 북구 우치로 250 301호

T 062-401-1369 F 062-401-1361

m8-269091802

[구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 호남지사 (인)
지사장 김황수

감 정 평 가 사 김 황 수 (인)
김황수

감정평가액	일십오억칠백만원정 (₩1,507,000,000.-)			
의 뢰 인	남광주신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 09. 21	2026. 09. 21	2026. 09. 21

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,507,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					**₩1,507,000,000.-**

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

주|명문감정평가법인

m8-269091802

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	여수엑스포유탑마리나호텔앤리조트 제5층 제503호 외 3개호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	전남광주 통합특별시 여수시 수정동	777-1 여수엑스포 유탑마리 나호텔앤 리조트	생활숙박 시설, 제12종 근린생활 시설, 창고시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 24층				
	[도로명주소] 전남광주 통합특별시 여수시 오동도로 61-15			지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 ~ 22층 각 23층 24층	4,964.1176 5,284.0464 1,952.6138 1,707.0379 868.2463 832.8797 833.0317 768.4248 178.0958			
1	상동	777-1	대	준공업지역 일반상업지역	6,457.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	28.7916	28.7916	177,000,000	비준가액
				1. 소유권 대지권	11.3628 6,457.5 x---- 6,457.5	11.3628		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 53,100,000 123,900,000	
나				(내) 철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	여수엑스포유탑마리나호텔앤리조트 제5층 제503호 외 3개호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				제8층 제813호	29.8618	29.8618	184,000,000	비준가액
					11.7850			
				1. 소유권 대지권	6,457.5 x----	11.7850		
					6,457.5			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	55,200,000	
						건 물:	128,800,000	
				(내)				
다				철근콘크리트구조				
				제23층 제2305호	120.3865	120.3865	742,000,000	비준가액
					47.5016			
				1. 소유권 대지권	6,457.5 x----	47.5016		
					6,457.5			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	222,600,000	
						건 물:	519,400,000	
				(내)				
라				철근콘크리트구조				
				제23층 제2308호	65.5065	65.5065	404,000,000	비준가액
					25.8522			
				1. 소유권 대지권	6,457.5 x----	25.8522		
					6,457.5			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	121,200,000	
						건 물:	282,800,000	

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명	여수엑스포유탑마리나호텔앤리조트 제5층 제503호 외 3개호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	합 계						**₩1,507,000,000.-**	
				이 하	여	백		

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 전남광주통합특별시 여수시 수정동 소재 "엑스포공원" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(여수엑스포유탑 마리나호텔앤리조트 제5층 제503호 외 3개호)로, 우리자산신탁(주) 제출용의 공매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 9월 21일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 9월 21일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀 제시자료 등에 의거하였음.

(2) 본건의 내부이용상황 등은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 소유자로부터 탐문되는 내용 등을 기준으로 기재하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.

(3) 본건의 '지하1,2층'의 바닥면적은 등기사항전부증명서와 집합건축물대장상 상이한 바, 차후 지적 공부의 정리를 요함.

(4) 임대관계 : 후첨 <임대차내용확인서>를 참조하시기 바람.

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요

소재지 도로명주소	전남광주통합특별시 여수시 수정동 777-1 [도로명주소]전남광주통합특별시 여수시 오동도로 61-15				
건물명	여수엑스포유탑마리나호텔앤리조트				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	생활숙박시설, 제1.2종근린생활시설,창고시설	2	24	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2019.03.28

2. 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	합계		
가	5/503	생활숙박시설	28.7916	28.8519	57.6435	11.3628	-
나	8/813	생활숙박시설	29.8618	29.9244	59.7862	11.7850	-
다	23/2305	생활숙박시설	120.3865	120.6418	241.0283	47.5016	-
라	23/2308	생활숙박시설	65.5065	65.6438	131.1503	25.8522	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

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

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

---

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	국동 105외 12필지	여수유탑 유블레스 생활숙박시설	1/8/815	31.82	146,500,000 @4,604,022	2026.01.27
						2021.03.26
#2	웅천동 1876-1	여수베이원파크	-/7/729	27.08	190,000,000 @7,016,248	2024.07.16
						2020.12.30

(출처 : 등기사항전부증명서)

(2) 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가~라	거래사례 #1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	국동 105외 12필지	여수유탑 유블레스 생활숙박시설	1/8/815	31.82	146,500,000 @4,604,022	2026.01.27
						2021.03.26

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

대상물건은 구분건물(생활숙박시설)로, 한국부동산원이 매분기 발표하는 "집합상가 자본수익률 (전남 여수)"를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
전남 집합상가	1.293% (1.01293)	기준시점 / 거래시점	2026.09.21 / 2026.01.27
		분기별 자본수익률	2016년 04분기 : 0.5 (2016년 04분기 자료)
		산식	(1+0.005*238/92) ≒ 1.01293

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 적용하여 연장사정함.

5. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 기호 가,나,라 / 비교사례 #1]

구분			격차율	비고
조건	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심부와의 접근성	1.20	본건은 사례 대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 우세함.
		공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설의 상태	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	효용	층별 효용	1.10	본건은 사례 대비 위치별 효용(조망) 등에서 우세함.
		위치별 효용(호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등))		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.320	-

■ 상업용 [본건 기호 다 / 비교사례 #1]

구분			격차율	비고
조건	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심부와의 접근성	1.20	본건은 사례대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 우세함.
		공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 구조 및 설비	재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설의 상태	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	효용	층별 효용	1.10	본건은 사례 대비 전유부분의 면적(복층) 크기에서 열세하나, 위치별 효용(조망), 실외수영장 및 인테리어 등에서 우세하는 등 대체로 우세함.
		위치별 효용(호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등))		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			1.320	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(㎡)	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)		
가	28.7916	4,604,022	1.000	1.01293	1.320	6,160,000	177,356,256	177,000,000
나	29.8618	4,604,022	1.000	1.01293	1.320	6,160,000	183,948,688	184,000,000
다	120.3865	4,604,022	1.000	1.01293	1.320	6,160,000	741,580,840	742,000,000
라	65.5065	4,604,022	1.000	1.01293	1.320	6,160,000	403,520,040	404,000,000

※ 산정가액은 원단위 미만은 절사하며, 시산가액은 유효숫자 세자리를 표시하고 그 미만에서 반올림하여 결정하였음.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
ⓐ	국동 105	여수유탑유블레스 생활숙박시설	1/6/611	31.82	법원경매	142,000,000 @4,462,602	2026.02.26 / 2021.03.26
ⓑ	국동 105	여수유탑유블레스 생활숙박시설	1/10/1057	31.82	법원경매	142,000,000 @4,462,602	2026.07.20 / 2021.03.26
ⓒ	웅천동 1876-1	여수베이원파크	-/2/208	52.85	공매 (국세,지방세)	337,000,000 @6,376,537	2023.12.15 / 2020.12.30
ⓓ	웅천동 1876-1	여수베이원파크	-/7/724	45.82	공매 (NPL)	307,000,000 @6,700,131	2024.10.28 / 2020.12.30
ⓔ	웅천동 1876-1	여수베이원파크	-/5/520	29.96	담보	180,000,000 @6,008,011	2026.01.12 / 2020.12.30
ⓕ	웅천동 1868-2	웅천퍼스트시티	1/2/249	25.9589	법원경매	128,000,000 @4,932,563	2026.06.11 / 2021.03.05
ⓖ	웅천동 1869-1	웅천트리마제 벨마레	2/6/621	67.79	담보	440,000,000 @6,490,632	2024.04.16 / 2022.11.11
ⓗ	학동 75	코아루 시티코어	-/3/306	28.03	담보	148,000,000 @5,280,057	2025.05.19 / 2022.10.07

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유면적㎡)	기타
중층 유사면적 기준	5,900,000 ~ 6,400,000	-

(출처 : 인근 부동산)

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제5층 제503호	28.7916	11.3628	177,000,000
나	제8층 제813호	29.8618	11.7850	184,000,000
다	제23층 제2305호	120.3865	47.5016	742,000,000
라	제23층 제2308호	65.5065	25.8522	404,000,000
합계				1,507,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

[구분건물] 감정평가요항표

위치 및 주위환경	본건은 전남광주통합특별시 여수시 수정동 소재 '엑스포공원' 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 숙박시설, 근린생활시설, 공공시설 등이 주를 이루는 상업지대임.
교통상황	본건 단지까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 여수신항이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.
건물의 구조	기호(가)~(라) : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층/지상24층 건물 중 제5층 제503호 외 3개호로, 외벽 : 석재붙임 등, 내벽 : 인테리어장식, 타일붙임 등, 바닥 : 타일깔기 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	기호(가)~(라) : 생활숙박시설로 이용 중임.
설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 냉난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	세장형 평지로, 상업용 건부지로 이용 중임.
인접 도로상태 등	남서측/북동측으로 노폭 약 15M 내외 및 북서측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	일반상업지역, 준공업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-05-23)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 해양박람회특구<여수세계박람회 기념 및 사후활용에 관한 특별법>, 무역항(여수항)<항만법>, 중점경관관리구역(2017-01-06)임.
공부와의 차이	-.
임대관계 및 기타참고사항	후첨 <임대차내용확인서>를 참조하시기 바람.

m8-269091802

광 역 위 치 도

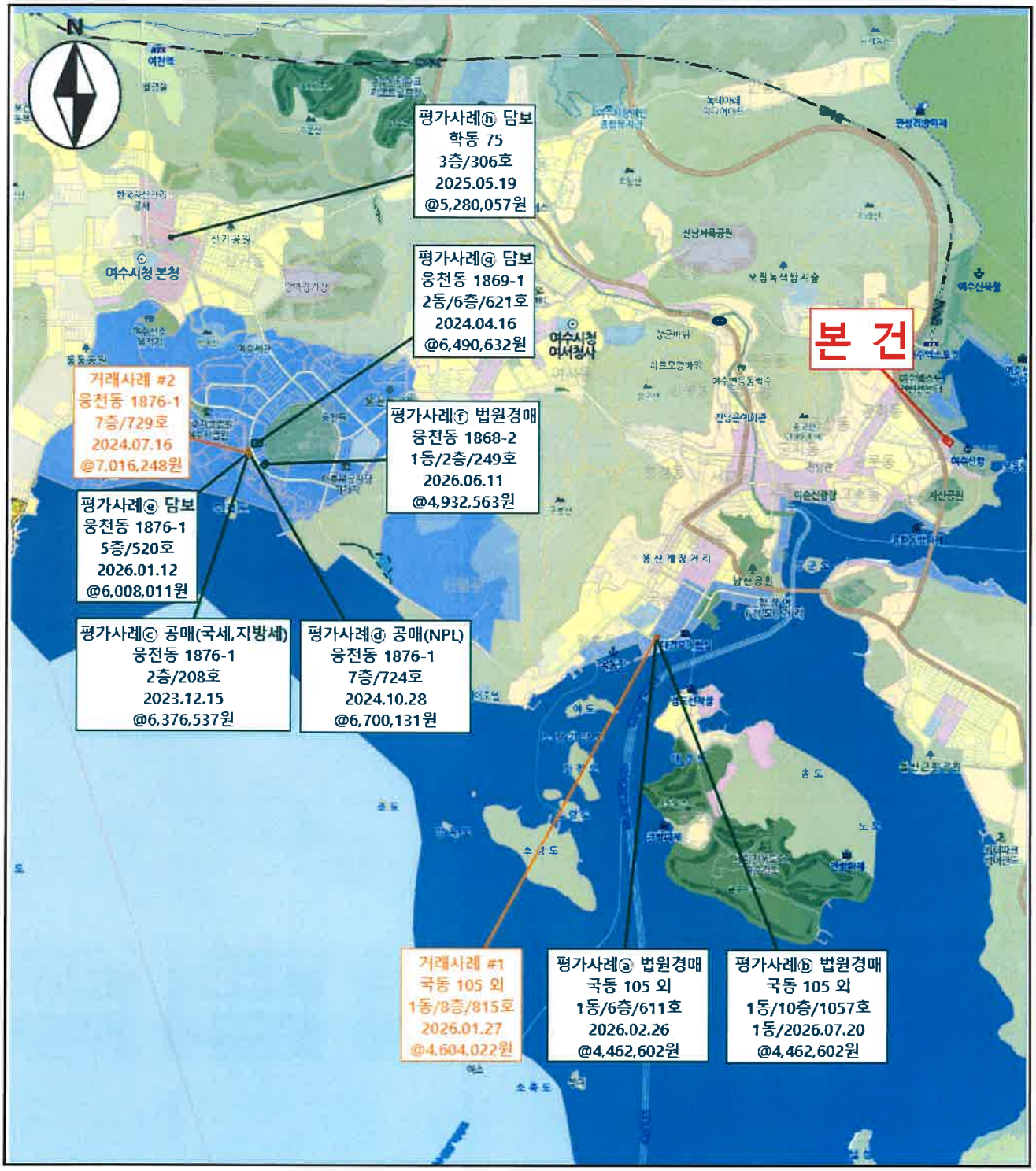
소 재 지	전남광주통합특별시 여수시 수정동 777-1 여수엑스포 유탑마리나호텔앤리조트 제5층 제503호 외



m8-269091802

상세위치도

소재지	전남광주통합특별시 여수시 수정동 777-1 여수엑스포 유탑마리나호텔앤리조트 제5층 제503호 외



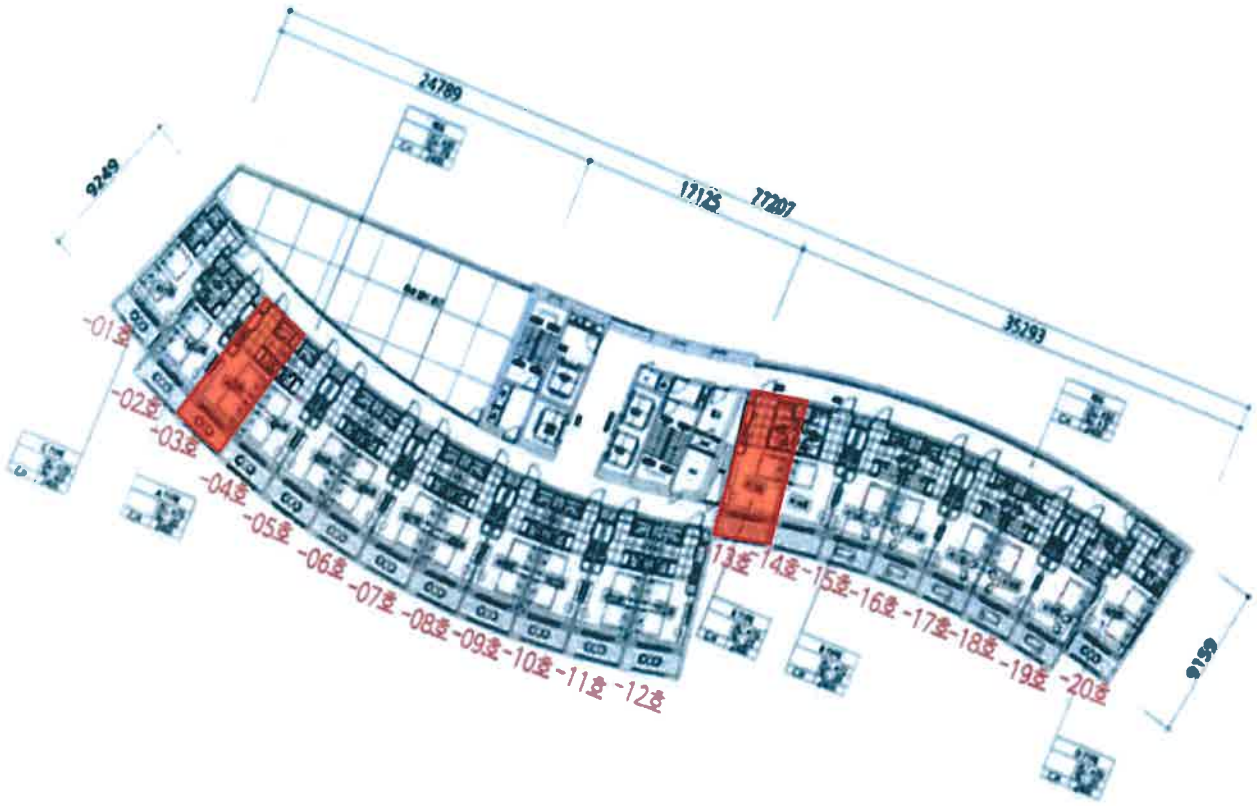
호 별 배 치 도

축척 : 없음

N

S

소재지 : 전남광주통합특별시 여수시 수정동 **777-1**
여수엑스포유탑마리나호텔앤리조트 제**5**층 제**503**호 외 **3**개호



[임대상황 : 기호(가)~(라) 모두 임대 없음]

기호(가) : 제**5**층 제**503**호
기호(나) : 제**8**층 제**813**호

호 별 배 치 도

축척 : 없음

N

S

소재지 : 전남광주통합특별시 여수시 수정동 **777-1**
여수엑스포유탑마리나호텔앤리조트 제**5**층 제**503**호 외 **3**개호



기호(다) : 제**23**층 제**2305**호
기호(라) : 제**23**층 제**2308**호

임 대 차 내 용 확 인 서

부동산 소재지 : 광주특별시 여수시 수정동 ㅇㅇㅇ-1 여수마리나호텔앤리조트 ㅇㅇ호외

소 유 자 :

상기 소재 부동산이 남광주신용협동조합 에 담보로 제공됨과 관련하여 동 부동산의 임차인, 임대인 및 그 이해관계인으로서 아래 임대사항을 확인하고 자필서명 날인 합니다. 다음 기재 내용이 사실과 상이하여 임차인등이 임대차에 관한 보호를 받지 못하거나 그로 인하여 어떠한 불이익을 받을 경우에는 확인자가 책임을 질 것을 확약합니다.

1. 임대사항이 없는 경우

임대없음	확인자	최춘대	(인)	소유자와의 관 계	최배신

2. 무상거주 및 무상사용중인 경우

구 분	무상거주자	소유자와의 관계	확 인 자	확인자의 주민등록번호	무상거주자와 확인자와의 관계
				-	
				-	

3. 임대차내용

임 차 인	임 대 구 분	임 대 내 역		확 인 자 성 명	확 인 자 (인)	임차인과의 관 계
		임대차보증금	월 임 대 료			

㈜명문감정평가법인 호남지사 귀중

2026 년 9 월 21 일 확인자 : 최춘대 (인)

㈜ 명문감정평가법인 호남지사
Myung Moon APPRAISAL CO.,LTD
광주광역시 북구 우치로 250, 301호
TEL. (062) 401-1369 FAX. (062) 401-1361

m8-269091802

사 진 용 지



본건 전경 -북서측

사 진 용 지



본건 전경 -전면



본건 전경 -후면



본건 -옥상전망대



기호(가)

사 진 용 지



기호(나)



기호(다)



기호(라)



일반룸 -기호(가),(나)

사 진 용 지



로열 풀빌라룸 -기호(다)



로열 풀빌라룸 -기호(다)



로열 풀빌라룸 -기호(다)



로열 풀빌라룸 -기호(다)

사 진 용 지



스위트룸 -기호(라)



스위트룸 -기호(라)



스위트룸 -기호(라)



스위트룸 -기호(라)

사 진 용 지



스위트룸 -기호(라)



인접도로 -남서측



인접도로 -북동측



인접도로 -북서측