

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 케이비부동산신탁 주식회사
소유물건(2025 타경 52478)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원
사법보좌관 구형근

감정평가서번호: 광일 51214

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.

광일감정평가사사무소

TEL. 062-962-0138 FAX. 062-962-0139

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 봉 오

감정평가액	팔억사천만원정 (₩840,000,000.-)					
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 구형근		감정평가 목적	경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	케이비부동산신탁 주식회사 (2025 타경 52478)		감정평가 조건	--		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2026.01.08	2026.01.02 ~ 2026.01.08	2026.01.09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대 이	구분건물	2세대 하여	- 백	840,000,000
	합계					₩840,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 전라남도 여수시 소호동 소재 "디오션리조트" 남서측 인근에 위치한 여수금호어울림오션 테라스 제104동 제1층 제104호[일련번호 가]) 및 제102호[일련번호 나])에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.01.08.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 일련번호 가), 나)는 경사면에 위치한 지하1층 및 1층 구조로서 공부상의 지하1층은 남측 접면도로를 기준으로 지상에 노출된 상태임.
- 2) 본건의 위치확인은 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장답사시 이해관계인의 부재 등으로 조사치 못하여 인근 평가사례 및 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		전라남도 여수시 소호동 1232번지				
건물명 및 동		여수금호어울림오션테라스 제104동				
용도		공동주택(연립주택)		사용승인일	2023.06.01	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (주)(㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
가	제1층 제104호	101.0192	35.2352	136.2544	115.4008	-
나	제1층 제102호	101.0192	35.2352	136.2544	115.4008	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(전라남도 여수시)

사례	소재지	명칭 및 동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/㎡ (전유면적당))	사례거래시점	비고
1	소호동 1232	여수금호어울림 오션테라스 제109동 제1층 제1**호	101.0192	420,000,000 (@4,157,625)	2025.10.22	
2	소호동 1232	여수금호어울림 오션테라스 제107동 제1층 제1**호	101.0192	414,000,000 (@4,098,230)	2025.04.18	
3	소호동 1232	여수금호어울림 오션테라스 제109동 제1층 제1**호	101.0192	404,000,000 (@3,999,239)	2025.02.07	

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “전라남도 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
일련번호 가),나)의 기준시점당시 가격지수	99.3	2025.11	
사례 1)의 매매당시 가격지수	99.4	2025.09	
시점수정치	0.99899 (99.3 / 99.4)		

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비교
가	1.00	1.00	1.00	1.000	-
나	1.00	1.00	1.00	1.000	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
가	420,000,000	1.00	0.99899	1.000	101.0192 /101.0192	419,575,800
비준가액(원)		420,000,000				

일련번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
나	420,000,000	1.00	0.99899	1.000	101.0192 /101.0192	419,575,800
비준가액(원)		420,000,000				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 약 3,800,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 수준임.

2. 인근 평가전례

(전라남도 여수시)

소재지	명칭 및 동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가총액	단가 (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
소호동 1232	여수금호어울림 오션테라스 제107동 제1층 제1**호	101.0192	395,000,000	3,910,147	2025.03.18	담보

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

IV. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근지역 가격 수준 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층 제104호	101.0192	420,000,000
나	제1층 제102호	101.0192	420,000,000
합 계			₩840,000,000

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		
				1층	45.0997			
				1. 소유권	19,117 x 115.4008	115.4008		
				대지권	----- 19,117			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,000,000 294,000,000	
	합 계						₩840,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 전라남도 여수시 소호동 소재 "디오션리조트" 남서측 인근에 위치한 여수금호어울림오션테라스 제104동 제1층 제104호[일련번호 가]) 및 제102호[일련번호 나])로서 주변은 근린생활시설, 단독주택 및 농경지 등이 소재하는 해안주변 주거지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 일반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 중 1층 104호[일련번호 가]) 및 102호[일련번호 나])로서,

- 외벽 : 치장벽돌마감, 시멘몰탈위 페인트 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등,
- 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호 가), 나) 연립주택임.

(5) 설비내역

일반적인 급·배수설비, 위생설비, 승강기, 소방설비, 도시가스설비, 난방설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사지로서 연립주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북동측에 차량진입로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

일련번호 가), 나)는 경사면에 위치한 지하1층 및 1층 구조로서 공부상의 지하1층은 남측 접면도로를 기준으로 지상에 노출된 상태임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



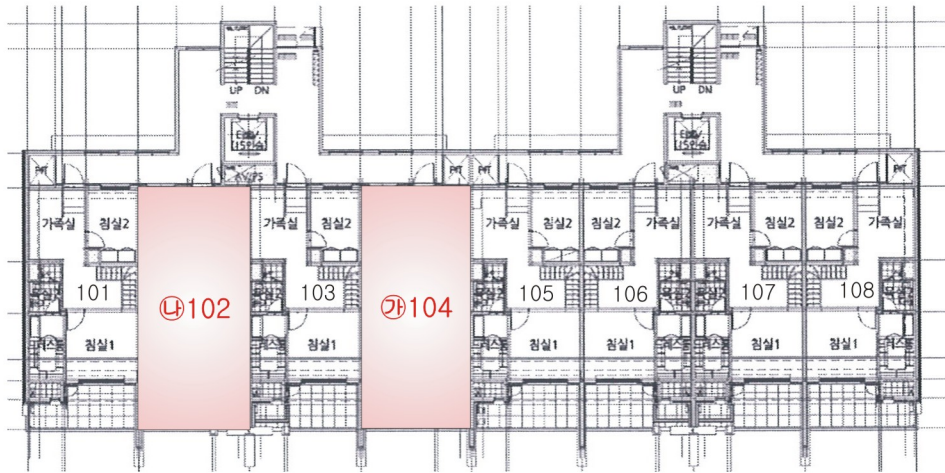
소재지 전라남도 여수시 소호동 1232



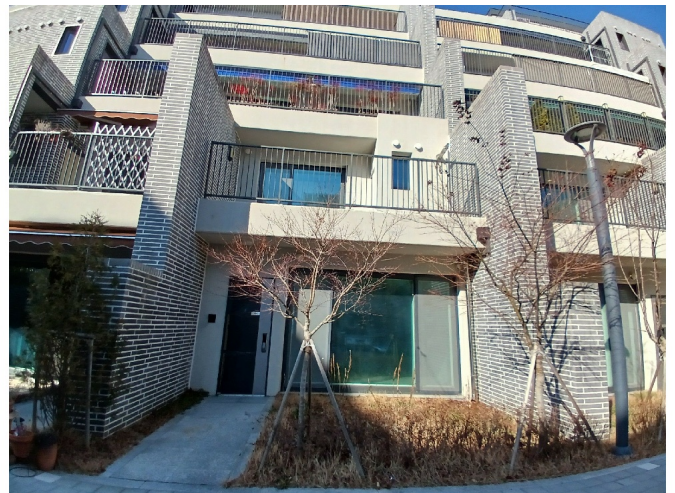
건물개황도

No-Scale

호별배치도



여수금호어울림오션테라스 제104동
제1층 가) 제104호, 나) 제102호



)



) 1



)



) 1