감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호
의 뢰 인	경남제일신용협동조합이사장
감정평가서번호	통일(경남)G250814-3013호

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)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민
경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
우 임 산 (인)

㈜통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액	팔천만원정(₩80,000,000.-)			
의 뢰 인	경남제일신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	경남제일신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	스타디앤아이주식회사 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2025.08.14.	2025.08.14.	2025.08.14.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	1개	구분건물	1개	-	80,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩80,000,000

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
서 선 미 (인)

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 거제시 아주동	1692-5 스타타워 2차	업무시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 17층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)			지1층	363.11			
				1층	246.55			
				2층	454.59			
				3층	509.43			
				4층	385.83			
				5층	505.03			
				6층	505.03			
				7층	505.03			
				8층	505.03			
				9층	505.03			
				10층	505.03			
				11층	461.35			
				12층	505.03			
				13층	505.03			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				14층	505.03			
				15층	505.03			
				16층	505.03			
				17층	435.17			
1	경상남도 거제시 아주동	1692-5	대	일반상업지역	890.3			
				(내)				
가				철골철근콘크리트구조				
				제17층 제1708호	32.14	32.14	80,000,000	비준가액 (집합건축물
				1 소유권	5.2943	5.2943		대장상
				------	-----	-----		공용부분
				대지권	890.3	890.3		포함면적
								52.1515㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	20,000,000	
						건 물 :	60,000,000	
	합 계						**₩80,000,000**	.-
			-	이 하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거제시 아주동 소재 '아주운동장' 북측 인근에 위치하는 구분건물(스타타워2차 제17층 제1708호)로서, 경남제일신용협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2025년 08월 14일**이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 08월 14일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등 이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대 상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

II 대상 부동산의 개요

소재지	경상남도 거제시 아주동 1692-5 [도로명주소] 경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)							
건물명 및 동·호수	스타타워2차 제17층 제1708호							
건물의 개 황	구 조 지 붕		철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일 자		2016.07.15	
	연 면 적		8,411.36㎡		용도지역		일반상업지역	
	규모	층수	지하1층/지상17층		대지면적		890.3㎡	
		동수	1동					
		호수	9호127세대					
	주 용 도		업무시설		지 목		대	
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	○

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
기호	호수					
가	제17층 제1708호	32.14	20.0115	52.1515	5.2943	오피스텔

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	아주동 1692-5	스타타워2차	제16층 제1603호	25.76	64,000,000	2023.09.25	-
		오피스텔			2,484,470	2016.07.15	
#b	아주동 1692-5	스타타워2차	제13층 제1301호	25.63	63,000,000	2023.04.20	-
		오피스텔			2,458,050	2016.07.15	
#c	아주동 1692-5	스타타워2차	제12층 제1202호	25.76	62,000,000	2022.03.03	-
		오피스텔			2,406,830	2016.07.15	
#d	아주동 1692-5	스타타워2차	제13층 제1303호	25.76	63,000,000	2022.04.22	-
		오피스텔			2,445,650	2016.07.15	
#e	아주동 1341-1	아주팰리스	제4층 제409호	30.349	61,000,000	2023.09.14	-
		오피스텔			2,009,950	2017.12.01	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가(원/㎡)		사용승인일	
#1	아주동 1692-5	스타타워 2차	제9층 제908호	39.88	94,000,000	법원경매	2025.06.27	-
		오피스텔			2,357,070		2016.07.15	
#2	아주동 1692-5	스타타워 2차	제17층 제1702호	25.76	57,000,000	법원경매	2024.11.01	-
		오피스텔			2,212,730		2016.07.15	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @2,300,000원/㎡ ~ @2,700,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경남 거제시 2024년 8월 ~ 2025년 7월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	66,496,367,769	40,233,664,401	60.50%	1,641	412	25.10%
오피스텔	1,542,489,000	717,229,000	46.50%	40	5	12.50%
오피스텔(주거)	1,601,000,000	936,818,899	58.50%	90	19	21.10%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#e)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #e 시점수정 (2023.09.14~2025.08.14) 매매가격지수

오피스텔
지역 : 경상남도 (2023.09.14~2025.08.14)

거래시점 : 2023.09.14, 2023년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.14, 2025년06월 지수를 적용 함
2023.09.14 매매가격지수 (적용:2023년08월) : 101.27
2025.08.14 매매가격지수 (적용:2025년06월) : 95.8

시점수정치 : 95.8/101.27≒0.94599

시점수정치 : 0.94599

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 등
	단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용 등
	향별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(#e)	1.20	1.05	1.05	1.00	1.323

구분	결정의견
기호(가) /비교사례(#e)	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인(층별 효용 등)에서 우세하고,건물요인(단지내 총세대수, 최고층수 및 마감상태 등)에서 우세하고,외부요인(도심지와의 접근성, 차량이용의 편의성 등)에서 우세함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

비준가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	2,009,950	1.000	0.94599	1.323	32.14	80,849,533	80,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가	32.14	2,489,110	80,000,000	-
합계			***80,000,000***	

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1개	80,000,000	-
감정평가액 합계		***80,000,000***	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 거제시 아주동 소재 '아주운동장' 북측 인근에 위치하는 '스타타워2차 17층 1708호'로서, 주위는 숙박시설, 오피스텔 및 각종 근린생활시설, 원룸 등으로 형성되어 있으며, 전반적인 주변환경은 보통 시 됩니다.

2. 교 통 상 황

기호(1) : 본건까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통 시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상17층 건물 내 제17층 제1708호로서,

(사용승인일 2016.07.15)

외벽 : 복합판넬, 인조석붙임 등 마감.

내벽 : 벽지, 실내인테리어 등 마감.

바닥 : 강화마루, 타일 등 마감.

창호 : 새시창호구조입니다.

이용상태 : 오피스텔로 이용 중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

제반 급배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 시스템에어컨설비, 소화전설비, 승강기설비 및 주차장설비가 구비 되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

----

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1) : 일반상업지역(2014-11-20),지구단위계획구역(건축행위등 지구단위계획상 추가 제한사항 도시계획과 확인요),소로1류(폭 10m~12m)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-20)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

7. 공부와의 차이

해당없음

8. 임 대 관 계

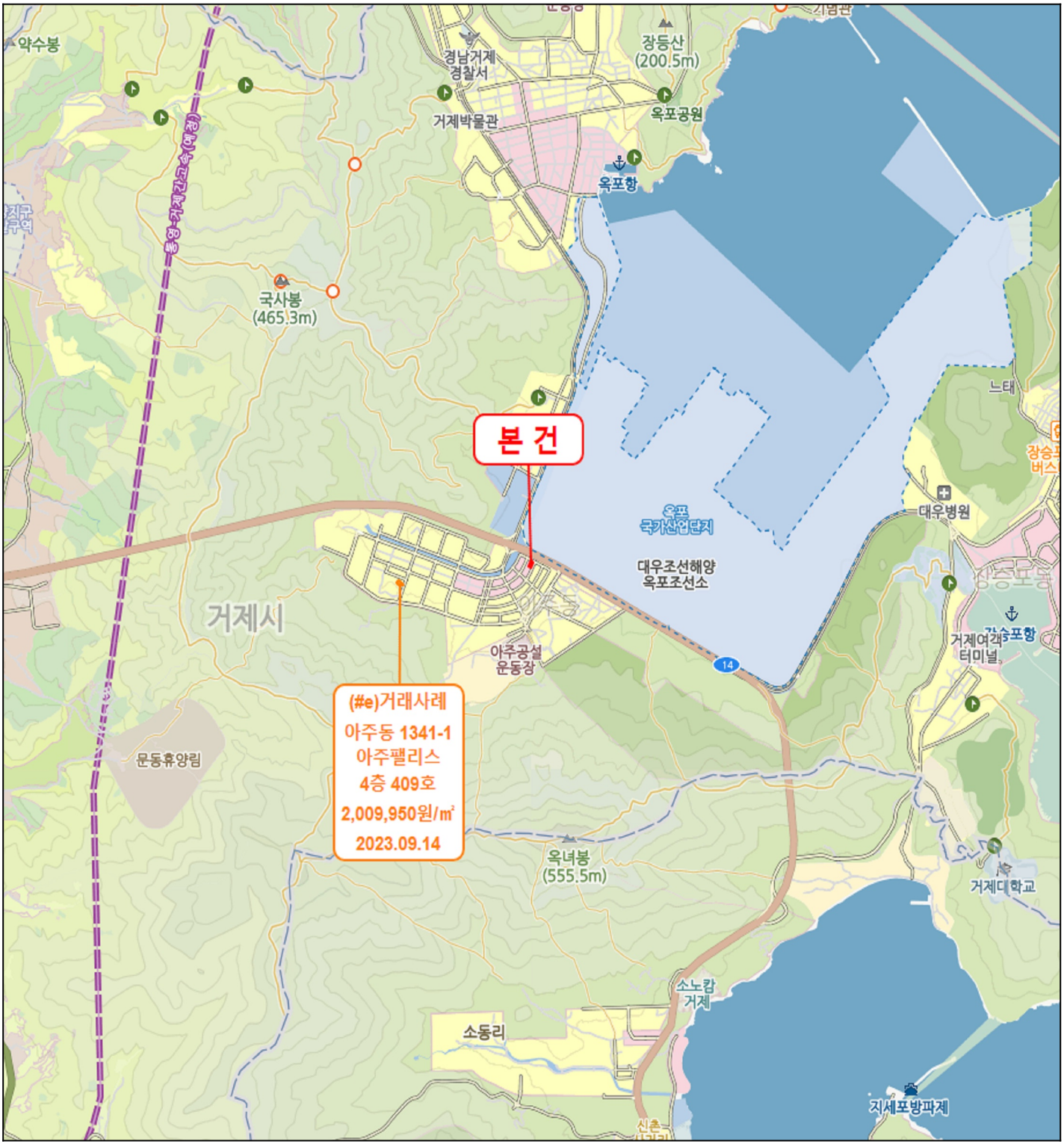
임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

해당없음

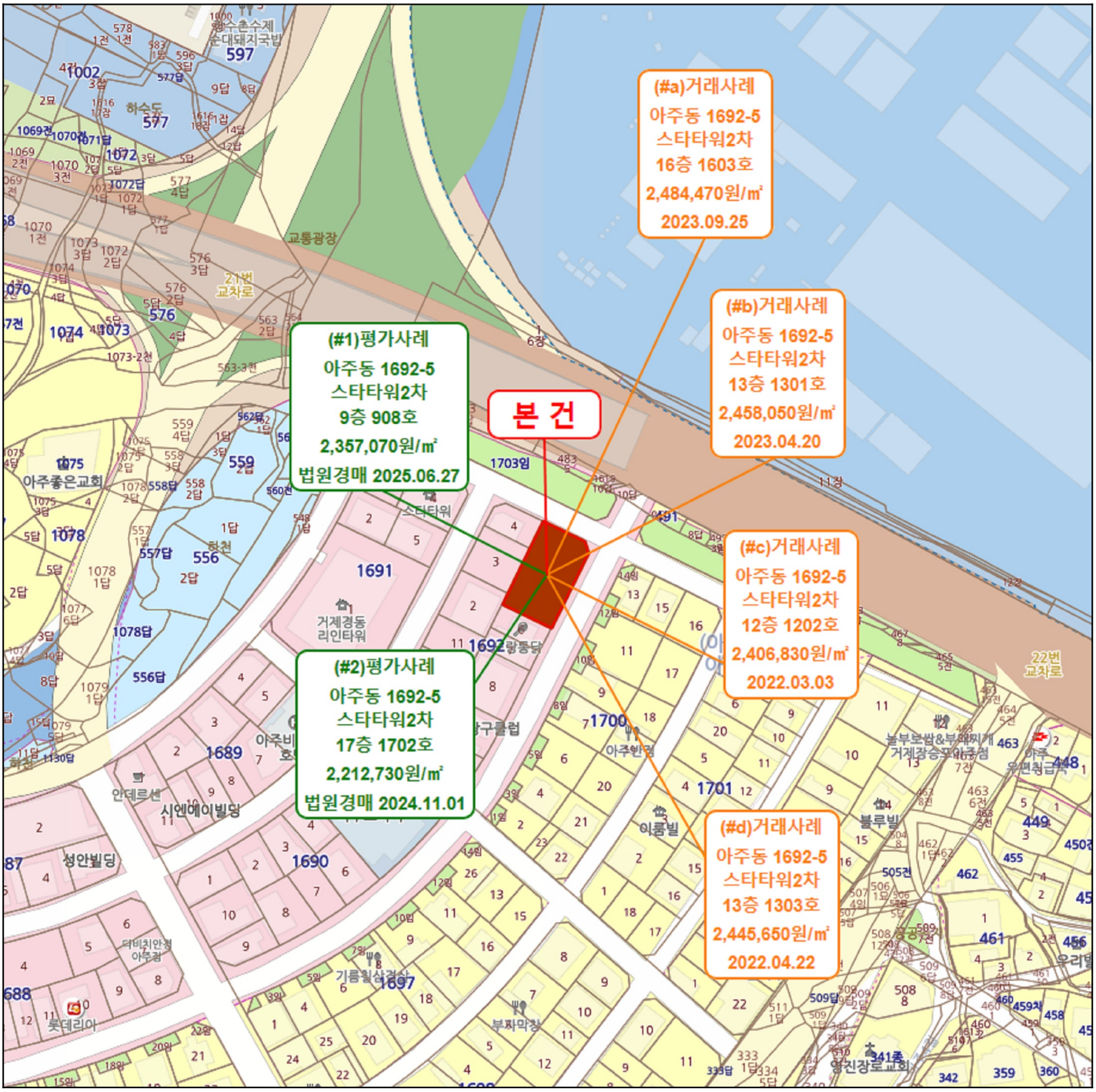
광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 17층 1708호



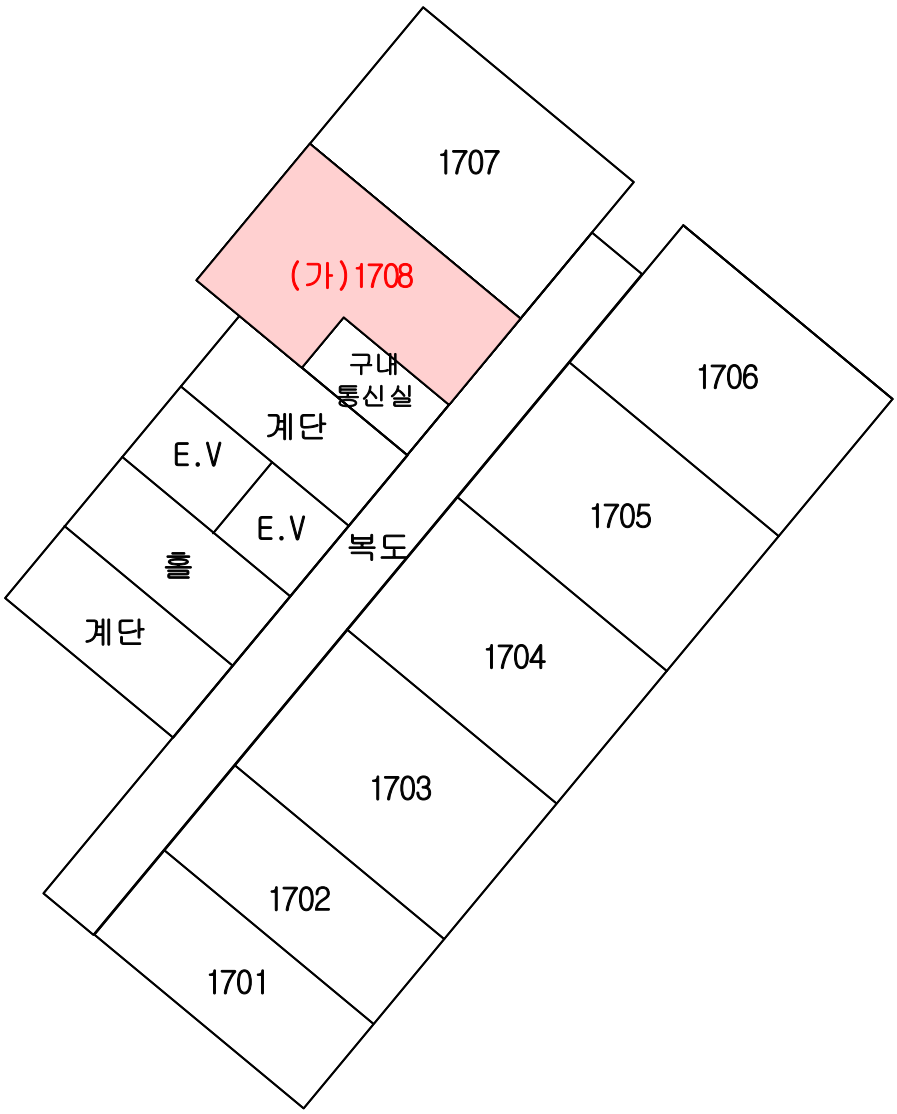
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 17층 1708호



범 례	본 건	표 준 지	평가사례	거래사례

호 별 배 치 도



본 건
[경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차
제17층 제1708호]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

사 진 용 지



【 본건 건물 전경 】



【 본건 건물 로비 전경 】

사 진 용 지



【 복도에서 바라본 본건 전경 】



【 본건 출입문 모습 】

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1949-2016-004592

[집합건물] 경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월5일	경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 [도로명주소] 경상남도 거제시 아주1로 8	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설 지1층 363.11㎡ 1층 246.55㎡ 2층 454.59㎡ 3층 509.43㎡ 4층 385.83㎡ 5층 505.03㎡ 6층 505.03㎡ 7층 505.03㎡ 8층 505.03㎡ 9층 505.03㎡ 10층 505.03㎡ 11층 461.35㎡ 12층 505.03㎡ 13층 505.03㎡ 14층 505.03㎡ 15층 505.03㎡ 16층 505.03㎡ 17층 435.17㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 거제시 아주동 1692-5	대	890.3㎡	2016년8월5일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 194202SAM0920508I0101601400000045936000192220011l2 **발급확인번호 AAOI-YARU-5927** **발행일 2025/08/14**

[집합건물] 경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월5일	제17층 제1708호	철골철근콘크리트구조 32.14㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		890.3분의 5.2943	2016년7월15일 대지권 2016년8월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년8월5일 제37431호		소유자 스타디앤아이주식회사 194911-0034162 경상남도 거제시 아주1로2길 8, 401호 (아주동, 스타타워오피스텔)
2	소유권이전	2016년8월5일 제37432호	2016년8월4일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2016-976호~~
3	소유권이전	2016년9월28일 제45602호	2016년9월28일 신탁재산의귀속	소유자 스타디앤아이주식회사 194911-0034162 경상남도 거제시 아주1로2길 8, 401호 (아주동, 스타타워오피스텔)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	~~압류~~	~~2018년4월13일 제15612호~~	~~2018년4월13일 압류(세원관리과-티25625)~~	~~권리자 국 처분청 통영세무서~~
5	4번압류등기말소	2018년10월10일 제42534호	2018년10월8일 해제	

[집합건물] 경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2018년10월15일 제43099호	2018년10월15일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2018-6348호
7	압류	2025년1월6일 제342호	2025년1월6일 압류(납세과-00 0047)	권리자 거제시 3823

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2017년1월25일 제3364호~~	~~2017년1월25일 설정계약~~	~~채권최고액 금90,000,000원~~ ~~채무자 스타디앤아이주식회사~~ ~~경상남도 거제시 아주1로2길 8, 401호~~ ~~(아주동,스타타워오피스텔)~~ ~~근저당권자 통영축산업협동조합~~ ~~191237-0000132~~ ~~경상남도 통영시 안개로 6 (북신동)~~
2	1번근저당권설정등 기말소	2017년2월23일 제7501호	2017년2월23일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 거제등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 194202SAM092050810101601400000045936000392220011l2 **발급확인번호 AAOI-YARU-5927** **발행일 2025/08/14**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1949-2016-004592

[집합건물] 경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2025년1월6일 제342호	권리자 거제시	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 8월 14일 오전 9시36분22초

시점확인 진본 2025/08/14 09:30:19 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1755-1314-1108-4182

정부24 gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120163560000631	4831010500-3-16920005	스타타워2차	9호/0가구/127세대

대지위치	지번	도로명주소
경상남도 거제시 아주동	1692-5	경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
890.3㎡	8,411.36㎡	일반상업지역		

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
620.87㎡	7,944.59㎡	철골철근콘크리트구조	업무시설	지하: 1층, 지상: 17층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	
69.74 %	892.35 %	61 m	(철근)콘크리트	동	㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(노래연습장)	363.11
주1	1층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	246.55
주1	2층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	454.59
주1	3층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	509.43
주1	4층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(학원)	385.83
주1	5층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03
주1	7층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03
주1	8층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03
주1	9층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03
주1	10층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03
주1	11층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	461.35

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 08월 14일

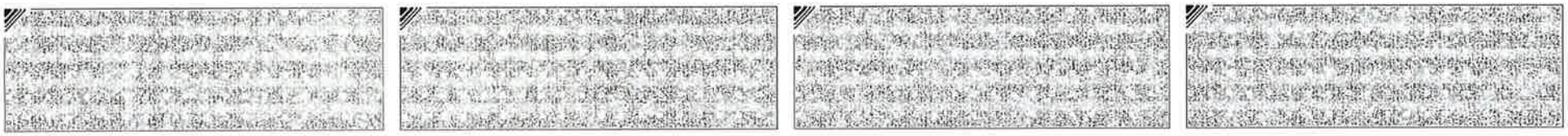
거제시장

담당자: 건축과
전 화:

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1755-1314-1108-4182

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
경상남도 거제시 아주동	스타타워2차	9호/0가구/127세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1692-5		경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	스타디앤아이	194911-0******
설계자	빈경돈 우리안건축사사무소	11117******
공사감리자	빈경돈 우리안건축사사무소	11117******
공사시공자 (현장관리인)	장기영 동원건설산업 주식회사	194211-0******

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	5대 82.5㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	138대 103.66㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 2대	비상용 1대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎥
용량	지하	개 ㎥

인허가 시기	
허가일	2014.12.24.
착공일	2015.1.12.
사용승인일	2016.7.15.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L ㎜
기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	

건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간
정기점검	2024.12.29.~2027.12.9.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.7.15	신규작성(신축)	2023.11.24	표시변경신청에 따른 변경(공개공지: 94.85→69.57㎡, 조경면적: 257.06→238.34㎡)
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재	2023.11.24	표시변경신청에 따른 변경(공개공지: 94.85→69.57㎡, 조경면적: 257.06→238.34㎡)
2022.3.18	정기점검(점검기간 : 2022.01.10 까지, 보고일 : 2022.01.07)	2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및

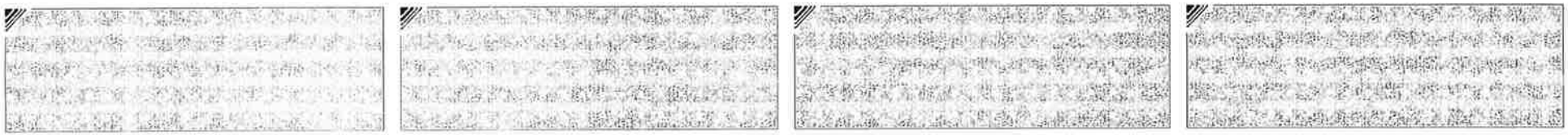
그 밖의 기재사항

- 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1755-1314-1108-4182

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

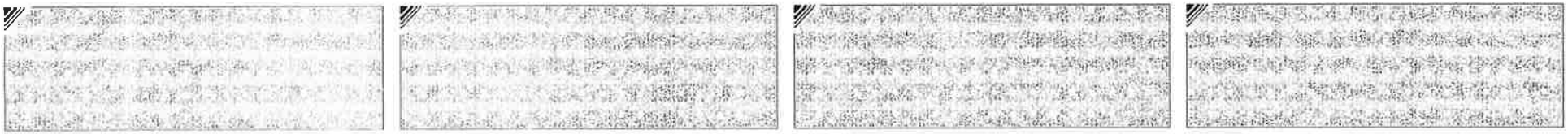
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120163560000631	고유번호	4831010500-3-16920005	명칭	스타타워2차	호수/가구수/세대수	9호/0가구/127세대
대지위치	경상남도 거제시 아주동	지번	1692-5	도로명주소	경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	12층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03					
주1	13층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03					
주1	14층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03					
주1	15층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03					
주1	16층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	505.03					
주1	17층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	435.17					
		- 이하여백 -							

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1755-1314-1108-4182

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙|별지 제4호의2서식| <개정 2023. 8. 1 >

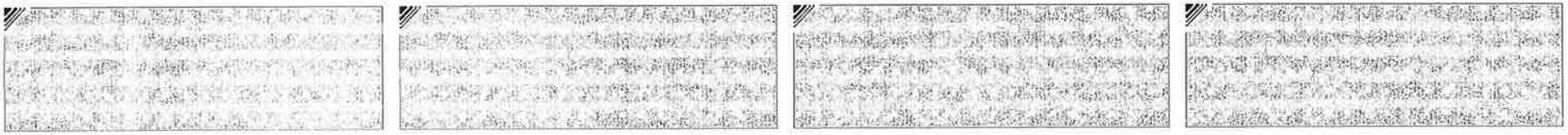
건물ID	2120163560000631	고유번호	4831010500-3-16920005	명칭	스타타워2차	호수/가구수/세대수	9호/0가구/127세대
대지위치	경상남도 거제시 아주동	지번	1692-5	도로명주소	경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2	관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.12.19	정기점검(점검기간 : 2024.12.29 까지, 보고일 : 2024.12.13) - 이하여백 -		

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급확인번호 : MAML-AHBK-SHWO-NPDW-QEBW

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220163560000887	고유번호	4831010500-3-16920005	명칭	스타타워2차	호명칭	1708
대지위치	경상남도 거제시 아주동	지번	1692-5	도로명주소	경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	17층	철골철근콘크리트구조	오피스텔	32.14
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철골철근콘크리트구조	계단실,복도	12.9176
주	각층	철골철근콘크리트구조	벽체공유	4.82

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	1/1	2018.10.15. / 소유권이전
- 이하여백 -	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

거제시장 직인

발급일자 : 2025년 8월 14일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220163560000887	고유번호	4831010500-3-16920005	명칭	스타타워2차	호명칭	1708
대지위치	경상남도 거제시 아주동	지번	1692-5	도로명주소	경상남도 거제시 아주1로 8 (아주동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철골철근콘크리트구조	기전실,주민공동시설	1.6575		
주	1층	철골철근콘크리트구조	주차장	0.6164		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2016.7.15.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

G250814-3013

㈜통일감정평가법인

우 51439 / 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리) / www.tongilap.com
TEL.055-285-5588 / FAX.055-285-5582 / e-Mail : tg1002@kapaland.co.kr

문서번호: G250814-3013

시행일자: 2025. 08. 14.

수 신: 경남제일신용협동조합이사장

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.08.14.자로 의뢰하신 『경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 경남지사

G250814-3013

청 구 서

감정평가서번호 : 통일경남G250814-3013호

경남제일신용협동조합이사장 귀하

일금 사십오만칠천육백원정 (₩457,600.-)

2025. 08. 14자로 의뢰하신 『경상남도 거제시 아주동 1692-5 스타타워2차 제17층 제1708호』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 ''감정평가법인등의 보수에 관한 기준'' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료		276,400	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (80,000,000-50,000,000)×11/10,000×0.8 + 250,000 = ₩276,400
(나) 실 비	여 비	125,200	▶물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원 ▶공부발급비 집합건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000 = 1,000 원 ▶기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	140,200	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩416,000	
부 가 가 치 세		₩41,600	
총 계		₩457,600	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩457,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(G250814-3013)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 부산장우신협 131-022-670688 (주)통일감정평가법인

2025년 08월 14일

㈜통일감정평가법인 경남지사

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)

TEL. 055-285-5588 FAX. 055-285-5582

공급자(사업자)등록번호 : 609-85-34658