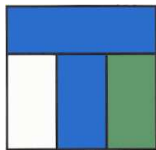


감정평가서

건 명	부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호
의뢰인	김해농업협동조합장
감정평가서번호	통일(경남)G230406-4007호

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 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 경남지사
지사장 서선미



경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL.(055)285-5588 FAX.(055)285-5582

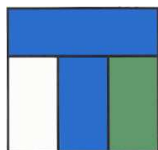
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2304-G-0015	발급일자	2023-04-13
평가의뢰처	김해농업협동조합	제출처	김해농업협동조합
평가목적	공매	감정서번호	G230406-4007
감정평가액	₩2,810,000,000.-	담당평가사	우임산
건명	부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호		
물건소재지	부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 3층 301호		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인

공동대표이사 양원진
위승환



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
우 임 산

우 임 산



(주)통일감정평가법인 경남지사 지사장 서선미 또는 인)

감정평가액	이십팔억일천만원정 (₩2,810,000,000.-)				
의뢰인	김해농업협동조합장	감정평가 목적	공매(NPL)		
제출처	김해농업협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍윤미 (수탁자:코리아신탁주식회사)	감정평가조건	--		
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	--	2023. 04. 07.	2023. 04. 07.	2023. 04. 08.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개	구분건물	1개	-	2,810,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩2,810,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

서선미

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재, '명지국제신도시'내 위치하는 레인보우타워 제3층 제301호에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

3. 감정평가조건

감정평가가조건이라 기준시점일 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2023년 04월 07일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 04월 07일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

본건의 위치는 건축물현황도 및 기준시점일 현재 점유 부분 등에 의하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 감정평가대상 건물

소재지			부산광역시 강서구 명지동 3583- 3번지 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제8로 19					
건물명			레인보우타워					
건물의 구조			철근콘크리트조 철근콘크리트지붕		사용승인일		2020년 01월 20일	
구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
일련 번호	층 호	호						
가	3	301	676.92	488.38	1,165.3	199.1766	학원	-
설비현황			난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수 설비	소화전 설비	승강기	기타설비
			○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계)]

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
# a	강서구 명지동 3597- 2	서린빌딩	5/501	185.44	728,807,240	3,930,151	2022.04.15	-
							2018.08.29	
# b	강서구 명지동 3589- 6	케이비타워	2/204	147.56	900,000,000	6,099,214	2022.10.31	-
							2019.01.18	
# c	강서구 명지동 3583- 3	레인보우타워	4/401	676.92	2,640,000,000	3,900,018	2021.10.08	-
							2020.01.13	

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사한 거래사례인 #c를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 상업용 부동산

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향 매매가격지수조사를 활용하여 산정하였습니다.

나. 시점수정치(부산광역시 집합상가 분기): 2021.10.08 ~ 2023.04.07

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2021년	-	-	-	1.01
2022년	0.66	0.73	0.72	- 0.32
2023년	미고시			
시점수정	# c	$\frac{(1+0.0101*85/92)*(1+0.0066)*(1+0.0073)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.0032*97/92)}{1} \approx 1.02493$		

※ 지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 반영하나, 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 적용함이 미흡하여 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 상업용 부동산 자본수익률로 시점수정치를 결정하며, 2023년 1/4분기 이후의 자본수익률을 미고시 상태인바, 직접 분기(2022년 4/4)의 자본수익률을 연장 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 세부항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누 계
가	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
본건은 사례(#c) 대비 개별요인(층별 효용)에서 우세합니다.					

7. 비준가액

일련 번호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출액 (원)	비준가액 (원)
가	2,640,000,000	1.000	1.02493	1.040	676.92 / 676.92	2,814,047,808	2,810,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

유사부동산의 시세수준 (전유면적 기준)	@4,000,000원/㎡ ~ @4,500,000원/㎡ 정도
--------------------------	----------------------------------

2. 인근 감정평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		감정평가 목적	기준시점	
					전유면적당(원/㎡)			사용승인일	
# 1	강서구 명지동 3582- 2	도하린 타워	3/302	131.1	810,000,000	담보	2023.01.19		
					6,178,489		2019.07.05		
# 2	강서구 명지동 3593- 1	우진메디컬 프라자	2/207	135.1188	760,000,000	매입 매도 교환	2023.01.25		
					5,624,679		2019.10.15		
# 3	강서구 명지동 3583- 3	레인보우 타워	4/401	676.92	2,630,000,000	경매	2022.11.30		
					3,885,244		2020.01.20		
# 4	강서구 명지동 3598- 4	제이티 프라자	3/306	180	741,000,000	경매	2023.01.16		
					4,116,666		2018.05.01		

3. 상가/전체 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	부산광역시(%)	강서구(%)
1년간 평균낙찰가율	74.56	67.82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 상가 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 감정평가목적, 환가성 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	전유면적당(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
일련번호가)	4,151,155	2,810,000,000	제3층 제301호
감정평가액(합계)	<u>2,810,000,000</u>		-

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가	부산광역시 강서구 명지동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제 8로 19	3583-3 레인보우 타워	제1,2종 근린생활 시설 및 교육연구 시설	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 7층				
					1층	780.7		
					2층	790.18		
					3층	790.18		
					4층	790.18		
					5층	790.18		
					6층	790.18		
					7층	790.18		
					지하1층	1,185.89		
					지하2층	1,099.38		
	부산광역시 강서구 명지동	3583-3	대	일반상업지역	1,334.4			
			(내)	철근 콘크리트구조 제3층 제301호	676.92	676.92	2,810,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 1,165.3㎡ 공용면적 포함)
			1. 소유권	199.1766	199.1766			
			대지권	1,334.4	1,334.4			
합 계							₩2,810,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재, '명지국제신도시'내 위치하는 레인보우타워 제3층 제301호로서, 부근은 동류형의 상가 및 상업단지, 대단위 아파트 단지 등이 혼재하는 상업지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근에 버르정류장이 소재하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조:

(가) 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하2층~지상7층 건물내 제3층 제301호로서
(사용승인일자: 2020.01.13)
외 벽: 화강석 및 징크판넬 마감,
내 벽: 내부 인테리어 마감,
바닥: 타일 마감,
창호: 페어글라스 및 강화유리 마감입니다.

2) 이용상태

(가): 학원(상호: 부산강서SLP어학원)으로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

제반 위생·급배수 설비, 시스템 냉·난방설비, E/V설비, 화재경보기, 소화전설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서 현황 '상업용 건부지'로 이용중이며, 동측으로 종로1류 및 서측으로 종로2류와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2019-07-31)(0), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 문화재보존영향 검토대상구역<부산광역시지정문화재보호조례>, 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)입니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

후첨 '내부구조도 및 임대현황' 참조바랍니다.

9. 기타 참고사항

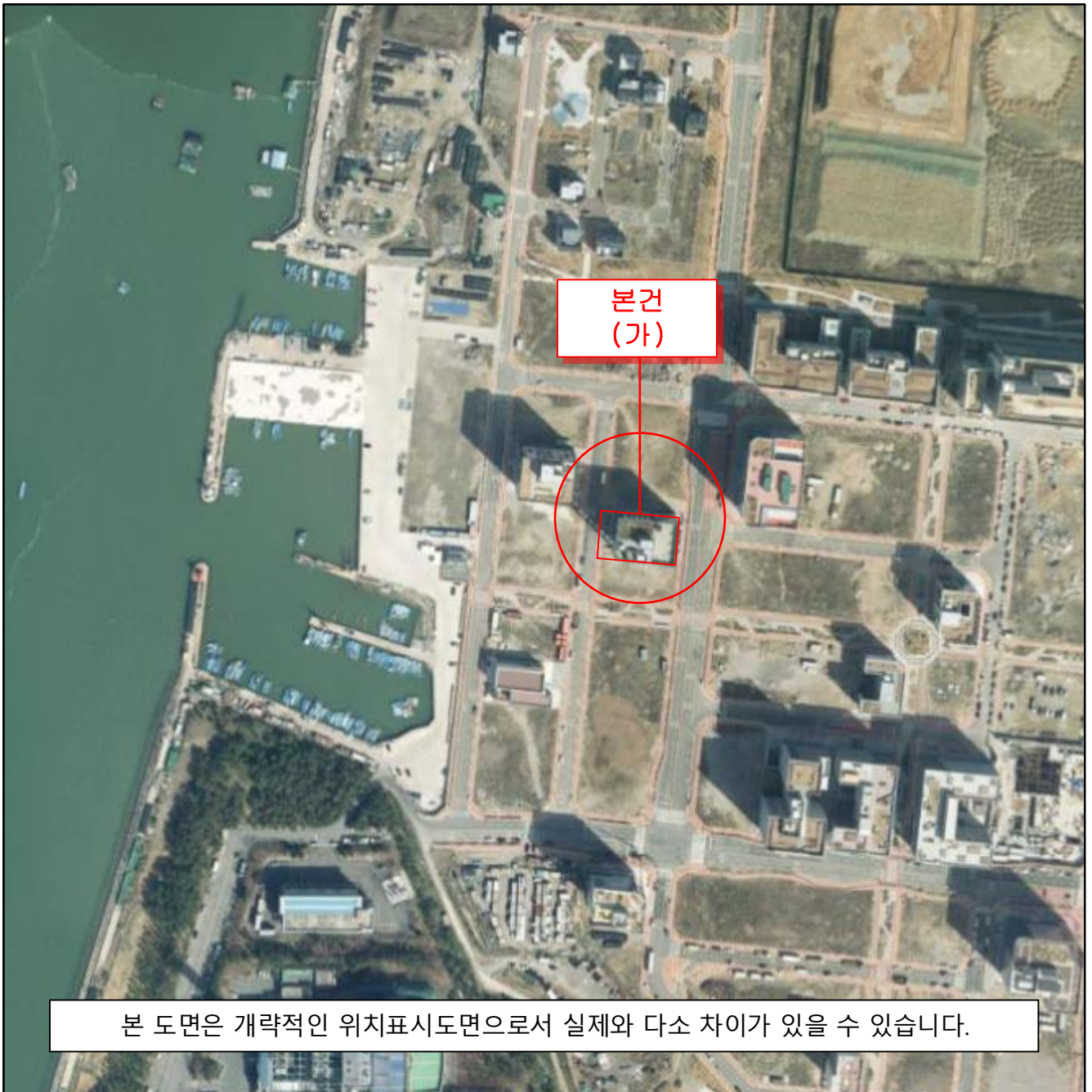
광역위치도

소재지 : 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워
(가)제3층 제301호



항공 위치도

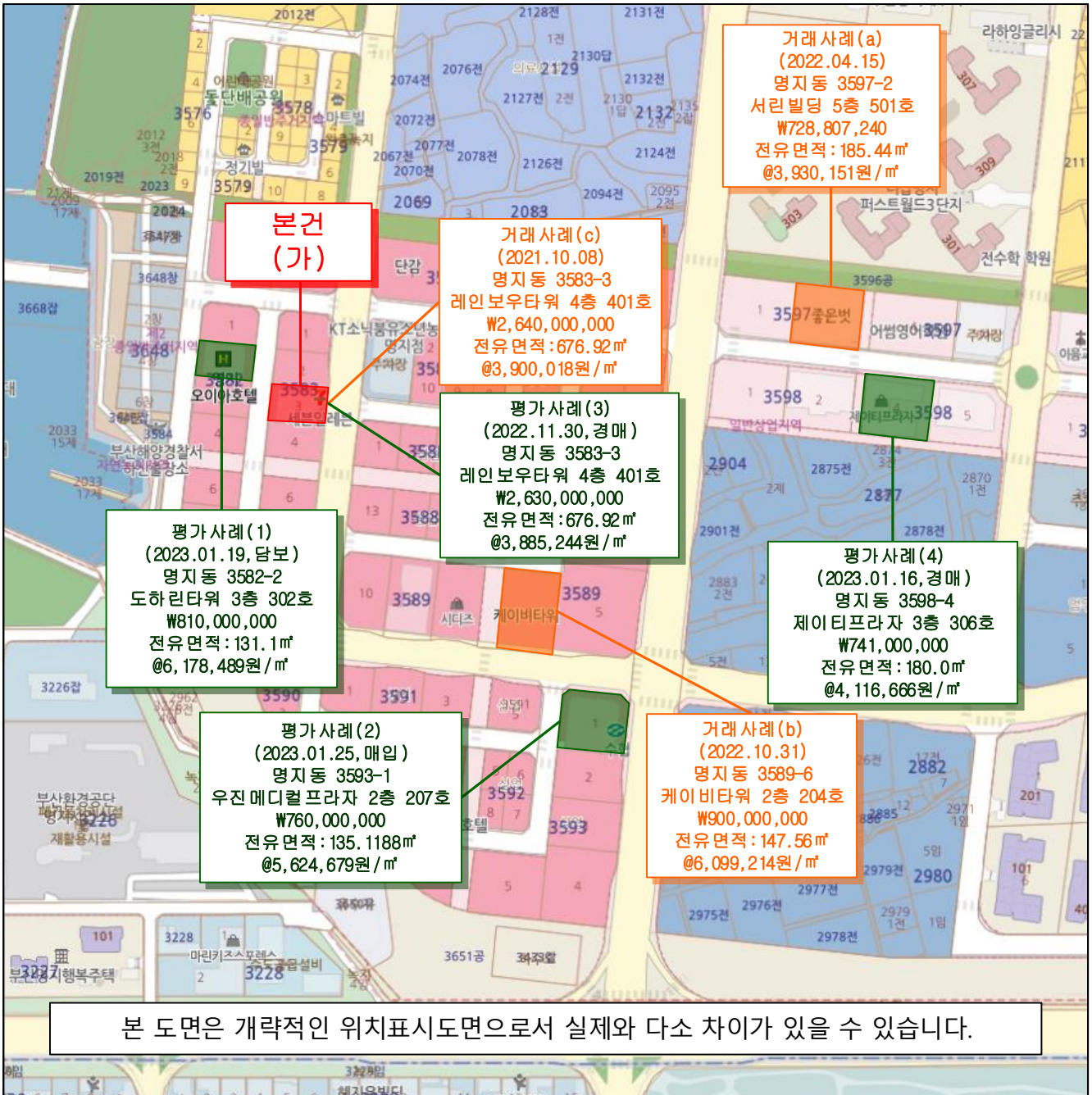
소재지 : 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워
(가)제3층 제301호



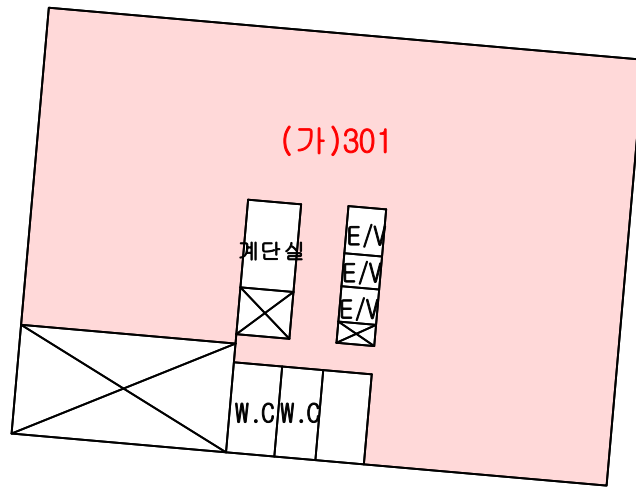
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상 세 위 치 도

소재지 : 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워
(가)제3층 제301호



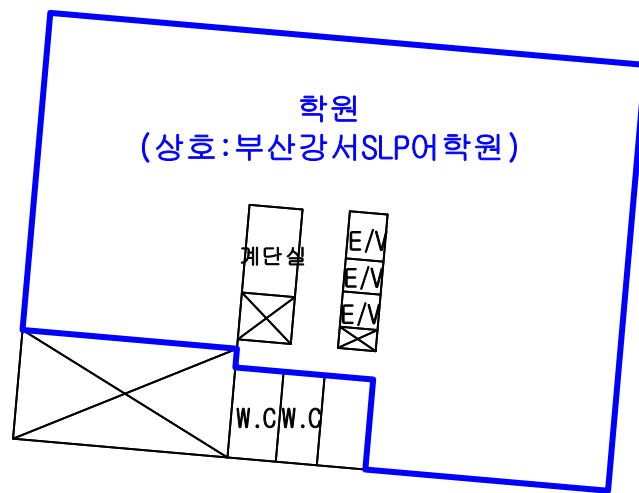
호 별 배 치 도



본 건
[부산광역시 강서구 명지동 2583-3 레인보우타워
(가)제3층 제301호]

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

내부구조도 및 임대현황



(가)301

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

(임대현황)

임차부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
	이채린	50,000,000	7,000,000	301호

사 진 용 지



【 주 위 환 경 】



【 본 건 상 가 전 경 】

사 진 용 지



【 본건 상가 전경 】



【 본건 기호가) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호가) 내부 】



【 입 점 현 황 】



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1849-2020-000304



[집합건물] 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년2월5일	부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제8로 19(명지동)	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 7층 제1,2층 근린생활시설 및 교육연구시설 1층 780.70㎡ 2층 790.18㎡ 3층 790.18㎡ 4층 790.18㎡ 5층 790.18㎡ 6층 790.18㎡ 7층 790.18㎡ 지하1층 1185.89㎡ 지하2층 1099.38㎡	
2		부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제8로 19	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 7층 제1,2층 근린생활시설 및 교육연구시설 1층 780.70㎡ 2층 790.18㎡ 3층 790.18㎡ 4층 790.18㎡ 5층 790.18㎡ 6층 790.18㎡ 7층 790.18㎡ 지하1층 1185.89㎡ 지하2층 1099.38㎡	도로명주소 경정 2022년3월21일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202184092030490102000610000003715RBK10402N11112

발급확인번호 AALW-OEQR-3042

발행일 2023/04/06

[집합건물] 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 강서구 명지동 3583-3	대	1334.4m ²	2020년2월5일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2020년2월5일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 676.92m ²	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1334.4분의 199.1766	2020년1월13일 대지권 2020년2월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년2월5일 제8182호		소유자 제이에스컨설팅주식회사 180111-1140457 부산광역시 강서구 명지동 603-3
2	소유권이전	2020년2월5일 제8183호	2020년2월5일 신탁	수탁자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)
	신탁			신탁원부 제2020-163호
3	소유권이전	2020년9월15일 제53974호	2020년9월15일 신탁재산의귀속	소유자 제이에스컨설팅주식회사 180111-1140457 부산광역시 강서구 명지국제8로 19(명지동)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	



[집합건물] 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2020년9월15일 제53976호	2020년9월15일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동, 삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-4717호
5	소유권이전	2021년7월1일 제43165호	2021년7월1일 신탁재산의귀속	소유자 제이에스컨설팅주식회사 180111-1140457 부산광역시 강서구 명지국제8로 19(명지동)
	4번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	소유권이전	2021년7월1일 제43166호	2021년6월18일 매매	소유자 홍윤미 850107-***** 부산광역시 강서구 명지국제7로 37, 202동 1303호(명지동, 더샵명지퍼스트월드) 거래가액 금2,500,000,000원
7	소유권이전	2021년7월1일 제43167호	2021년7월1일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-2313호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 서부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 4월 6일

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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202184092030490102000610000003715RBK30402N11112

발급확인번호 AALW-OEQR-3042

발행일 2023/04/06

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 1849-2020-000304

[집합건물] 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신탁주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508,10층(대치동,해성2빌딩)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서시) (개정 2018. 12. 4.)

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	26440104100-3-35830003		명칭	레인보우타워	호수기구수세대수	0호/0기구/0세대
------	------------------------	--	----	--------	----------	------------

대지면적	부산광역시 강서구 명지동		지번	3583-3	도로명주소	부산광역시 강서구 명지국제8로 19 (명지동) 외 1	
※대지면적	1,334.4 ㎡	연면적	7,807.05 ㎡	※지역	※지구	※구역	
건축면적	800.18 ㎡	용적률 산정용 연면적	5,521.78 ㎡	주구조	철근콘크리트	주용도	지하: 2층, 지상: 7층
※건폐율	59.97 %	※용적률	413.8 %	높이	지붕	철근콘크리트	층수
※조경면적	222.68 ㎡	※공개공기/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	33.95 m	※건축선 후퇴거리	부속건축물
				398 ㎡		㎡	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지2	철근콘크리트구조	주차장	896.8	주	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	283.46
주	지2	철근콘크리트구조	편포실,전기실,발전기실	202.58	주	1층	철근콘크리트구조	부동산중개사무소	140.35
주	지1	철근콘크리트구조	주차장	1,132.79	주	1층	철근콘크리트구조	휴게음식점	139.4
주	지1	철근콘크리트구조	관리사무소,감시제어반실	53.1	주	1층	철근콘크리트구조	세탁소	78.08

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 4월 6일

부산광역시 강서구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	2644010400-3-35830003			명칭	레인보우타워			호수기구수/세대수	0호/기구/0세대	
대지위치	부산광역시 강서구 명지동			지번	3583-3			도로명주소	부산광역시 강서구 명지국제8로 19 (명지동) 외 1	
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차량			승강기			허가일	2018.8.6.
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	제이에스컨설팅(주)	180111-1*****	구분	52 대	대	대	대	3 대	대	2018.9.11.
설계자	이개인 신리종합건축사사무소	부산광역시 건축사사무소-1974	건축식	20059	대	대	대	※ 하수처리시설		사용승인일 2020.1.13.
공사감리자	최광우 건축사사무소지승	부산광역시 건축사사무소-1538	기계식	대	대	대	대	용량		관련 주소
공사시공자 (현장관리인)	박영진 대상종합건설(주)	부산광역시 건축공사번호-02-0388	기계식	대	대	대	대			지번
※제로에너지건축물 인증	등급	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수	65.3 점	등급	※녹색건축 인증	등급	※지능형건축물 인증		도로명
에너지지침률	0 %	1차에너지 소모량 (또는 에너지절감률)	KWh/m ² (%)	0	인증점수	점	인증점수	점		명지국제8로, 19
유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	0 kWh/m ²	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...			
내진설계 적용 여부	적용	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		특수구조 건축물 유형				
지하수위	GL	-1	m	기초형식	지내력기초	실제지내력(지내력기초인 경우)	30 t/m ²	구조설계 해석법	동적해석법	
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항		
2020.1.20.	사용승인(신축)			2021.11.11.	용도변경(701호, 교육연구시설(학원)→운동시설(골프연습장), 2021-허가(용도변경)제107호]			부산진해경제자유구역청 2018-허가(신축)제271호 하수종말처리장연결 지역: 일반상업지역 구역: 제1종지구단위계획구역		

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] (개정 2017. 1. 20.)

집합건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(1쪽중 제1쪽)

고유번호	2644010400-3-35830003		명칭	도로명주소	
대지위치	부산광역시 강서구 명지동	지번	3583-3	레인보우타워	호수기구수/세대수
				부산광역시 강서구 명지국제8로 19 (명지동) 외 1	0호/0기구/0세대

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주	1층	철근콘크리트구조	소매점	70.18							
주	1층	철근콘크리트구조	제과점	69.23							
주	2층	철근콘크리트구조	미용원	298.11							
주	2층	철근콘크리트구조	휴게음식점	254.49							
주	2층	철근콘크리트구조	일반음식점	237.58							
주	3층	철근콘크리트구조	학원	790.18							
주	4층	철근콘크리트구조	학원	790.18							
주	5층	철근콘크리트구조	학원	790.18							
주	6층	철근콘크리트구조	학원	790.18							
주	7층	철근콘크리트구조	학원	790.18							
		- 이하여백 -									

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의3서식) <신설 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2644010400-3-35830003		명칭		
대지위치	부산광역시 강서구 명지동	지번	3583-3	도로명주소	부산광역시 강서구 명지국제8로 19 (명지동) 외 1
구역: 중점경관관리구역			- 이하여백 -		
그 밖의 기재사항			그 밖의 기재사항		

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2021. 7. 12)

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2644010400-3-35830003		명칭	레인보우타워	호명칭	301
대지위치	부산광역시 강서구 명지동		지번	3583-3	도로명주소	부산광역시 강서구 명지국제8로 19 (명지동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주요자 현황			
주	3층	철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)	676.92	코리아신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 508,10층 (대치동,해성2빌딩)	1/1	소유권이전	2021.7.1.
주	각층	철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)-지하주차장	302.94	110111-2*****	-이하여백-			
주	각층	철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)-도넛홀,계단실,화장실,복도,뽕포실,전기실,발전기실	185.44					

공용부분

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산광역시 강서구청장



담당자: 권 화:

발급일자: 2023년 4월 6일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80/㎡)]



(주)통일감정평가법인

우)50969 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL:(055)285-5588 FAX:(055)285-5582 e-mail:tg1002@kapaland.co.kr

문서번호: G230406-4007
시행일자: 2023. 04. 08
수 신: 김해농업협동조합장
참 조: -
제 목: 감 정 평 가 회 보

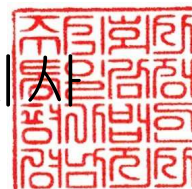
선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 04. 06.자 귀 제 『(3004893567)』 호로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 경남지사



청 구 서

감정평가서번호 : 통일(경남)G230406-4007호

김해농업협동조합 귀하

일금 이백사십오만팔백원정 (₩2,450,800.-)

2023. 04. 06.자 귀 제 『 (3004893567) 』 호로 의뢰하신 『 부산광역시 강서구 명지동 3583-3 레인보우타워 제3층 제301호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인 등의 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	2,114,400	● 평 가 수 수 료 ● (2,810,000,000 x 8/10,000 x 0.8) + 316,000 = ₩2,114,400
(나) 실 비	여 비	97,000	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	114,000	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사함)		₩2,228,000	
부 가 가 치 세		₩222,800	
총 계		₩2,450,800	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩2,450,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(G230406-4007)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 김해농협

★ 계 좌 번 호 ★

355-0047-4287-13

(주)통일감정평가법인 경남지사

2023년 04월 08일

(주)통일감정평가법인 경남지사

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL. (055)285-5588 FAX. (055)285-5582

