

가

APPRAISAL REPORT

가	:	
		[2025 1056]
가	:	032025-0904-003

가	가)
,	가	(轉載)
가		.

가

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
500

701

7 ()

: T) 053-751-3600 F) 751-5232

e-mail : jungang3@kapaland.co.kr

home-page : http://www.jaa.co.kr

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정 규 식








(주)중앙감정평가법인 대구경북지사장

권 순 철



감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 (경매9계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최은향 (2025타경 1056)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.05	2025.09.04 ~2025.09.05	2025.09.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	223,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩223,000,000

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 김 경 우</p>  
----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 금호동 소재 '금호근린공원' 남측 인근에 위치하는 '리버팰리스' 제주건축물제1동 제4층 제403호로서, 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 5일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 4일 ~ 2025년 9월 5일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 본건은 현장조사시 거주인 폐문부재로 인하여 건축물대장 평면도 및 주민탐문조사에 의거 통상적인 관리상태를 상정하여 평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대구광역시 북구 금호동 817 [도로명주소] 대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동, 리버팰리스)		
건물명	리버팰리스		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-1층/8층
주용도	공동주택, 제1·2종근린생활시설	단지규모	근린생활시설 : 21개호 공동주택 : 29세대
사용승인일	2016.05.02	대지면적(㎡)	2,272.5㎡
연면적(㎡)	7,519.59 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	주건축물제1동/ 4층/403호	아파트	84.75	57.0092	141.7592	41.4944

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	금호동 817 리버팰리스 ○/○/○○○	84.68	41.4601	230,000,000	2,716,000	2024.03.22
							2016.05.02
#2	매매	금호동 817 리버팰리스 ○/○/○○○	84.75	41.4944	240,200,000	2,834,000	2022.08.30
							2016.05.02

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	금호동 817 리버팰리스 ○/○/○○○	84.68	215,000,000	2,539,000	2025.06.10
						2016.05.02
(2) [본건]	공매 (국세, 지방세)	금호동 817 리버팰리스 ○/○/○○○	84.75	224,000,000	2,643,000	2024.07.15
						2016.05.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(대구 북구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.07)	98.3
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.02)	106.3
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.3 / 106.3 \approx 0.92474$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.05	본건은 사례 대비 층별효용도에서 다소 열세하나 향별효용도에서 우세하여 가격형성요인 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	2,716,000	1.00	0.92474	1.050	2,637,173	84.75	223,500,411	223,000,000
합계		-	-	-	-	-	223,500,411	223,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제4층 제403호	84.75	223,000,000	2,631,000
합 계			223,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

가

	817(8 13-17)
	1 4 403

			(㎡)		가	
	1. 1					
	817					
	1					
	[]					
	8 13-17					
		1.2				
	8					
	1			1,909.16		
	1	1		1,032.68		
		()				
	2	1		1,279.49		
		()				
	3	(4)		418.32		
	3	2		310.34		
		()				
	4	(5)		513.92		
	5	(5)		513.92		
	6	(5)		513.92		
	7	(5)		513.92		
	8	(5)		513.92		

가

	817(8 13-17)
	1 4 403

			(㎡)		가	
	4 403		84.75	84.75	223,000,000	
	1. :		2,272.5			
	817 :					
	1. :		41.4944			
	1. :		-----	41.4944		
			2,272.5			
			< , >			
			:	89,200,000		
			:	133,800,000		
					\223,000,000	
					- -	

가

1.	2.	3.
5.	6.	7.
8.	9.	10.
		(

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 북구 금호동 소재 '금호근린공원' 남측 인근에 위치하며, 주변환경은 아파트, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상8층 건물 중 4층 403호로서,

외벽 : 화강석, 스톤코트 등 마감.

내벽 : 벽지, 타일 등 마감.

바닥 : 내장 바닥재 및 타일 등 마감.

창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건물부지임.

가

1.	2.	3.
5.	6.	7.
8.	9.	10.
		(

7. 인접 도로상태 등

본건 단지 주변으로 도로 개설되어 있어 출입용이함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

- 금호동 817 : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(상업용지), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합),
가축사육제한구역(가축사육제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

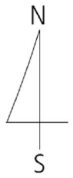
9. 공부와의 차이

없 음.

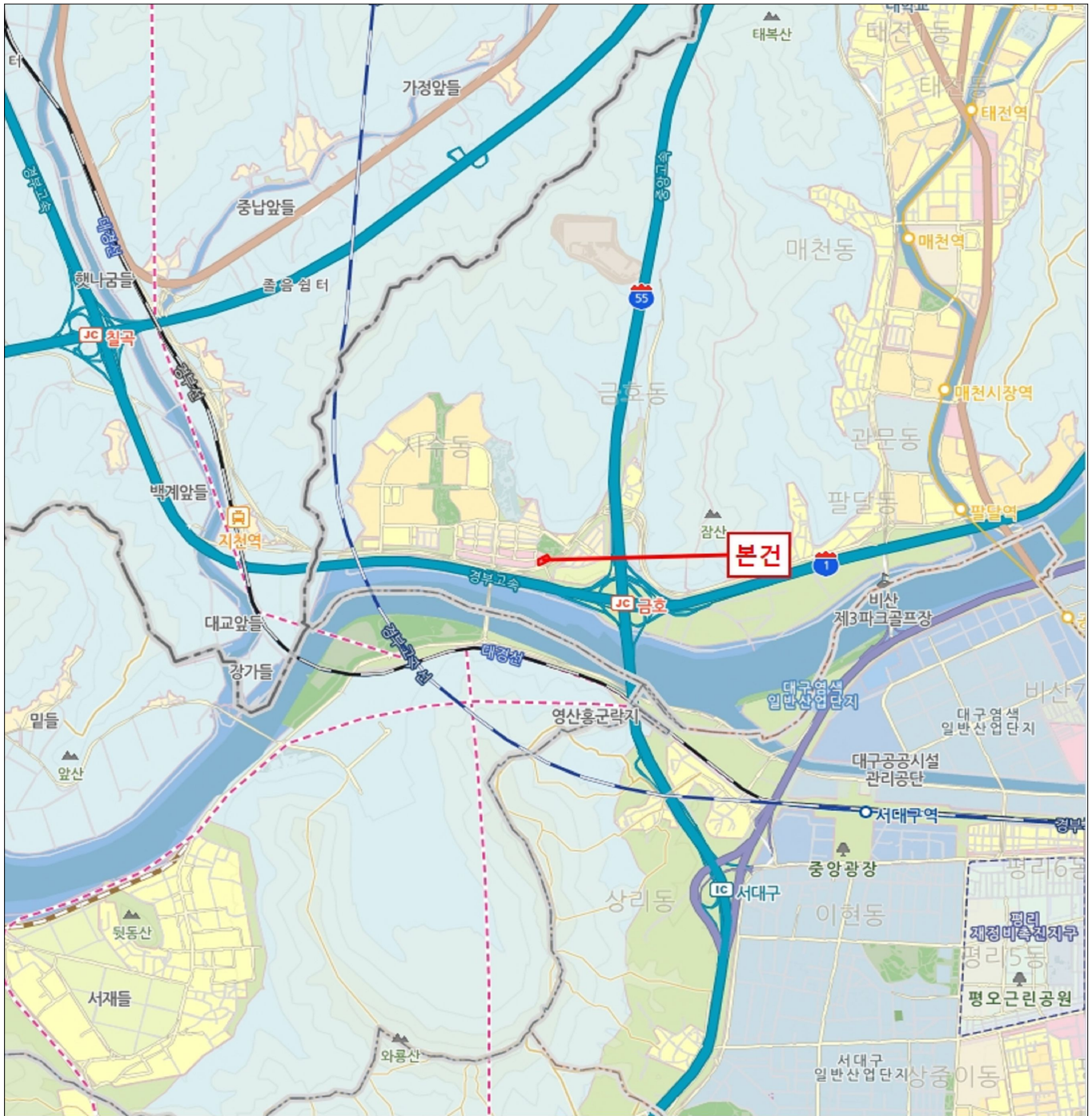
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

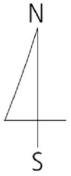
1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 본건은 현장조사시 거주인 폐문부재로 인하여 건축물대장 평면도 및 주민탐문조사에 의거 통상적인 관리상태를 상정하여 평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.



		817(8 13-17)
		1 4 403





		817(8	13-17)
		1	4	403



건물이용 및 임대상황



Non Scale

[4층 배치도]



본 건(리버팰리스 제주건축물제1동 제4층 제403호)



[]



[]

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 053-751-3600, FAX: 053-751-5232)

문서번호 : 중앙 032025-0904-003

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.01 자 귀 제 『

2025타경 1056

』호로

의뢰하신 『

최은향

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	352,240	$(223,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ ≈ 352,240
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
기 타 실 비	7,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	233,000	
공 급 가 액	585,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	58,500	
합 계	643,500	
기납부 착수금	—	
정산청구액	643,500	

붙 임 : 감정평가서 2부

나. 송금처 『 사업자등록번호 : 502-85-19069 』

국민은행 215401-04-060973 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0904003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 구 경 북 지 사 장



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 대구지방법원 사법보좌관 김은숙
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.01일자 귀 제 『 2025타경 1056 』로 의뢰하신 『 최 은 향 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부 끝.

대 구 경 북 지 사 장

담당부서 : 담당평가사 : 정 규 식
시행 중앙 032025-0904-003 (2025.09.08)
우41231 대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동 7층 (효목동)
TEL. 053-751-3600 FAX. 053-751-5232 / <http://www.jaa.co.kr>



발급번호 : 202527230003327422

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 04

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	,		
		전화번호			
신청토지	소재지 대구광역시 북구 금호동		지번 817	지목 대	면적(㎡) 2,272.5
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(상업용지), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제1종전용주거지역 <input type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 생산녹지지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 택지개발지구 <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 완충녹지 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 공공공지 <input type="checkbox"/> 하천 <input type="checkbox"/> 유수지 <input type="checkbox"/> 하수도 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/1500
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 09/ 04 대구광역시 북구청장					수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원

발급번호 : 202527230003327422

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 09/ 04

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서 의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220161490002737	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버펠리스주건축물제1동	호명칭	403
대지위치	대구광역시 북구 금호동			지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최은향		소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	84.75	730925-2*****	최은향	대구광역시 북구 한강로8길 13-17, 403호(금호동, 리버펠리스)	1/1	2020.4.24. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	27.0939					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 기계실	29.9153					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 북구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 9월 4일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건물D	2220161490002737	고유번호	2723012900-3-08170000	영칭	리버펠리스주건축물계1동	호명칭	403
대지위치	대구광역시 북구 금호동			지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위: 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
					2025.1.1.	129,000,000	
					2024.1.1.	136,000,000	
					2023.1.1.	152,000,000	
					2022.1.1.	175,000,000	
					2021.1.1.	171,000,000	
					2020.1.1.	175,000,000	
					2019.1.1.	182,000,000	
					2018.1.1.	170,000,000	
					2017.1.1.	166,000,000	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.5.2.	건축-18165(2016.5.2)호에 의거 사용승인되어 신규작성 (신축) : 2015-신축허가-69 - 이하여백 -			

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120161490000246		고유번호	2723012900-3-08170000		명칭	리버펠리스 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/29세대
대지위치	대구광역시 북구 금호동			지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)		
*대지면적	2,272.5 m ²	연면적	7,519.59 m ²	*지역	일반상업지역	*지구	*구역		
건축면적	1,348.76 m ²	용적률 산정용 연면적	5,610.43 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	지하: 1층, 지상: 8층		
*건폐율	59.35 %	*용적률	246.88 %	높이	33.5 m	지붕	철근콘크리트		
*조경면적	347.07 m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	2 m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실/기계실/주차장	1,909.16	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(에어리빙장)	310.34
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	1,032.68	주1	4층	철근콘크리트구조	아파트(5세대)	513.92
주1	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(목욕장)	1,279.49	주1	5층	철근콘크리트구조	아파트(5세대)	513.92
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트(4세대)	418.32	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트(5세대)	513.92

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 4일

대구광역시 북구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		대구광역시 북구 금호동		명칭	리버벨리스주건축물제1동	호수기구수/세대수	0호/0기구/29세대
지번	지번 관련 주소	817		도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주착장				승강기	인허가 시기					
건축주	박재화	19620503*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	3 대	비상용	대	허기일	2015.2.26.
설계자	박상준 부광건축사사무소	중구-건축사-78	지주식	37 대	11 대	대	대	※하수처리시설	※금수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량	착공일	2015.4.7.
공사감리자	박상준 부광건축사사무소대구광역시-건축사사무소-78	기계식	대	대	대	대	대	형식	지상	수량	용량	사용승인일	2016.5.2.
공시이용자 (현장관리인)	심지영 신성토건(주)	경상북도-토목건축공사업 -16-0302	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	개		

*건축물 인증 현황		인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
		에너지성능지표(표)점수		68.6점, 에너지소비 총량: 0KWh/m ²		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
						특수구조 건축물		적용		건축물 관리점검 현황	
						기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		지하수위		점검유효기간	
						미해당		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		2024.6.30.~2027.6.20.	

변동사항		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		변동일		그 밖의 기재사항	
2016.5.2.		건축-18165(2016.5.2)호에 의거 사용승인되어 신규작성 (신축) : 2015-신축허가-69		2022.2.26.		정기점검(점검기간: 2021.07.31 까지, 보고일: 2021.07.27)					
2019.5.28.		국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		2024.2.2.		국토교통부령 제1235호(2023.8.1) 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161490000246	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버펠리스 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/29세대
대지위치	대구광역시 북구 금호동		지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)	

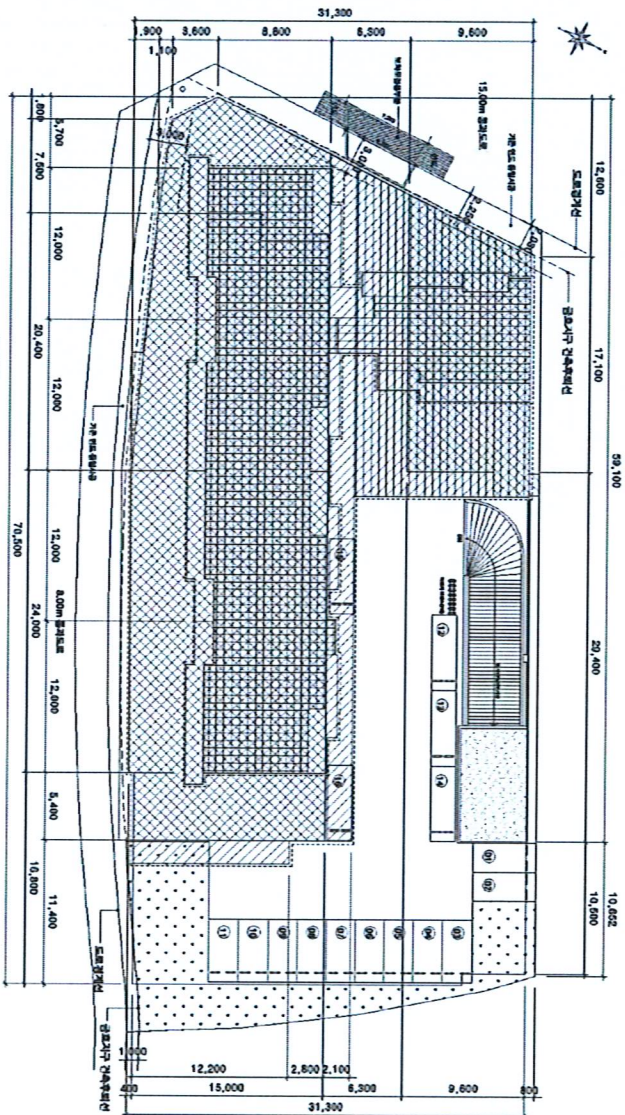
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.9.10.	에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간: 2024.06.30 까지, 보고일: 20 24.07.02) - 이하여백 -		

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

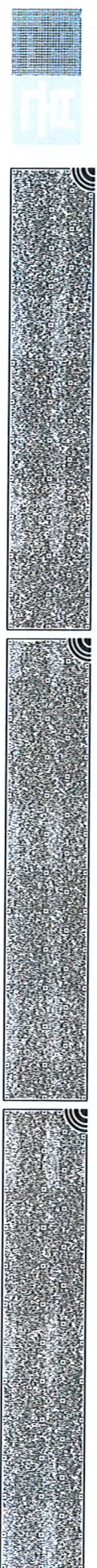
건물ID	2120161490000246	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버팰리스주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/29세대
대지위치	대구광역시 북구 금호동	지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)		



번호	설명
1	외벽 1층
2	외벽 2층
3	외벽 3층
4	외벽 4층
5	외벽 5층
6	외벽 6층
7	외벽 7층
8	외벽 8층
9	외벽 9층
10	외벽 10층
11	외벽 11층
12	외벽 12층
13	외벽 13층
14	외벽 14층
15	외벽 15층
16	외벽 16층
17	외벽 17층
18	외벽 18층
19	외벽 19층
20	외벽 20층
21	외벽 21층
22	외벽 22층
23	외벽 23층
24	외벽 24층
25	외벽 25층
26	외벽 26층
27	외벽 27층
28	외벽 28층
29	외벽 29층
30	외벽 30층
31	외벽 31층
32	외벽 32층
33	외벽 33층
34	외벽 34층
35	외벽 35층
36	외벽 36층
37	외벽 37층
38	외벽 38층
39	외벽 39층
40	외벽 40층
41	외벽 41층
42	외벽 42층
43	외벽 43층
44	외벽 44층
45	외벽 45층
46	외벽 46층
47	외벽 47층
48	외벽 48층
49	외벽 49층
50	외벽 50층
51	외벽 51층
52	외벽 52층
53	외벽 53층
54	외벽 54층
55	외벽 55층
56	외벽 56층
57	외벽 57층
58	외벽 58층
59	외벽 59층
60	외벽 60층
61	외벽 61층
62	외벽 62층
63	외벽 63층
64	외벽 64층
65	외벽 65층
66	외벽 66층
67	외벽 67층
68	외벽 68층
69	외벽 69층
70	외벽 70층
71	외벽 71층
72	외벽 72층
73	외벽 73층
74	외벽 74층
75	외벽 75층
76	외벽 76층
77	외벽 77층
78	외벽 78층
79	외벽 79층
80	외벽 80층
81	외벽 81층
82	외벽 82층
83	외벽 83층
84	외벽 84층
85	외벽 85층
86	외벽 86층
87	외벽 87층
88	외벽 88층
89	외벽 89층
90	외벽 90층
91	외벽 91층
92	외벽 92층
93	외벽 93층
94	외벽 94층
95	외벽 95층
96	외벽 96층
97	외벽 97층
98	외벽 98층
99	외벽 99층
100	외벽 100층

건축 배치도
SCALE=1/600

도면의 종류	배치도	축척	1 : 500	도면 작성자	부광건축(박상준) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161490000246	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버펠리스주건축물제1동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/29세대
대지위치	대구광역시 북구 금호동	지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17(금호동)		



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 400	도면 작성자	부광건축(박상준) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161490000246	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버펠리스주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/29세대
대지위치	대구광역시 북구 금호동	지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17(금호동)		

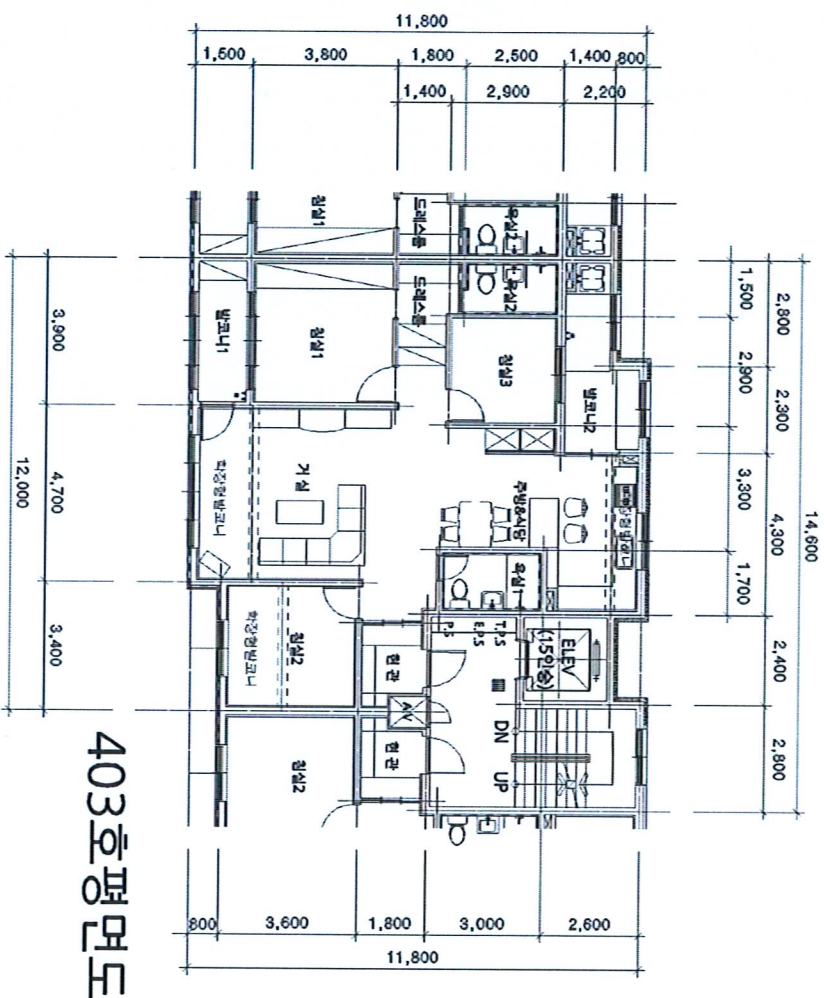


도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 400	도면 작성자	부광건축(박상훈) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------



건축물현황도

건물ID	2220161490002737	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버펠리스주건축물제1동	호명칭	403
대지위치	대구광역시 북구 금호동	지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	부광건축(박상준)	(서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

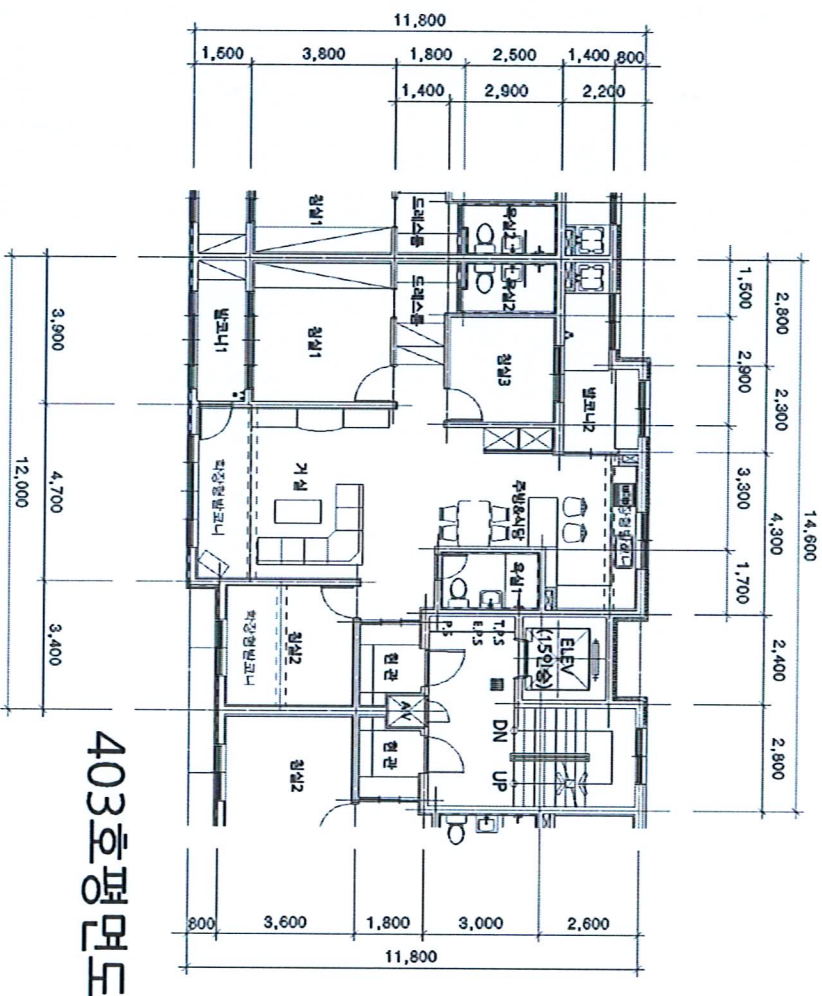


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220161490002737	고유번호	2723012900-3-08170000	명칭	리버펠리스주건축물제1동	호명칭	403
대지위치	대구광역시 북구 금호동	지번	817	도로명주소	대구광역시 북구 한강로8길 13-17 (금호동)		

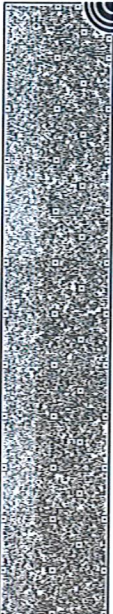
건축물현황도



403호평면도

도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	부광건축(박성준)	(서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------	-----------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.





등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1701-2016-006363

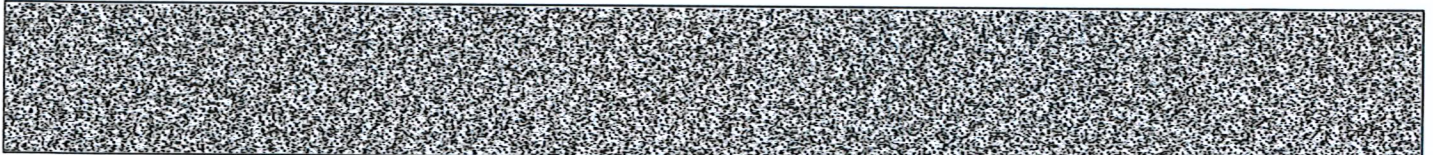


[집합건물] 대구광역시 북구 금호동 817 리버펠리스주건축물제1동 제4층 제403호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년5월4일	대구광역시 북구 금호동 817 리버펠리스주건축물제1동 [도로명주소] 대구광역시 북구 한강로8길 13-17	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층 공동주택 및 제1.2종근린생활시설 지1층 계단실 기계실 주차장 1909.16㎡ 1층 제1종근린생활시설(소매점) 1032.68㎡ 2층 제1종근린생활시설(목욕장) 1279.49㎡ 3층 아파트(4세대) 418.32㎡ 3층 제2종근린생활시설(에어로 빅장) 310.34㎡ 4층 아파트(5세대) 513.92㎡ 5층 아파트(5세대) 513.92㎡ 6층 아파트(5세대) 513.92㎡ 7층 아파트(5세대) 513.92㎡ 8층 아파트(5세대) 513.92㎡	도면 제2016-447호

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



발행번호 170202KJS01205093010160041000006312600016305001111

발급확인번호 AAOK-OZCL-3630

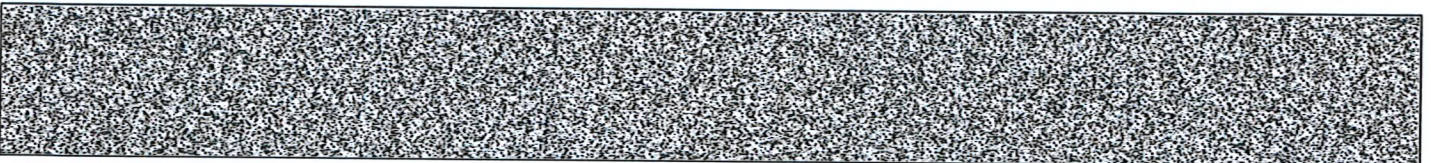
발행일 2025/09/04

[집합건물] 대구광역시 북구 금호동 817 리버팰리스주건축물제1동 제4층 제403호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대구광역시 북구 금호동 817	대	2272.5m ²	2016년5월4일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2016년5월4일	제4층 제403호	철근콘크리트구조 아파트 84.75m ²	도면 제2016-447호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	2272.5분의 41.4944	2016년5월2일 대지권 2016년5월4일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권설정등기, 을구2번 근저당권설정등기) 2016년5월4일 등기	
3			2번 별도등기말소 2016년5월4일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2020년4월24일 제68305호	2020년4월18일 매매	소유자 최은향 730925-***** 대구광역시 북구 한강로8길 13-17, 403호(금호동, 리버팰리스) 거래가액 금230,000,000원
5	압류	2023년7월25일 제89316호	2023년7월25일 압류(징세과-티 43589)	권리자 국 처분청 북대구세무서장



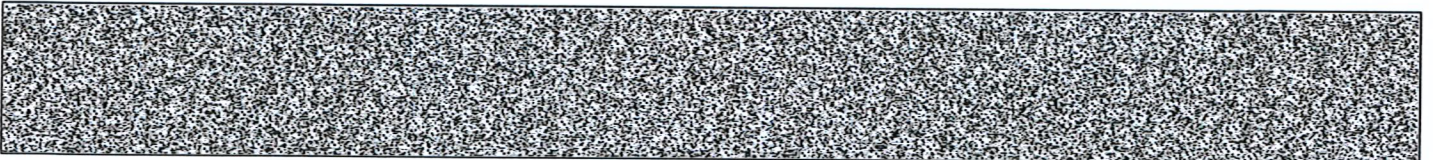
[집합건물] 대구광역시 북구 금호동 817 리버펠리스주건축물제1동 제4층 제403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5-2	공매공고	2025년5월14일 제2324807호	2025년5월14일 공매공고(한국 자산관리공사 2025-04879-001)	
6	압류	2023년8월7일 제96183호	2023년8월7일 압류(징수과-97 50)	권리자 북구(대구광역시) 2215
8	임의경매개시결정	2025년8월21일 제4410857호	2025년8월21일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경105 6)	채권자 북대구농업협동조합 174236-0000242 대구 북구 동북로 160 (산격동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2016년6월3일 제90057호	2016년6월3일 설정계약	채권최고액 금177,600,000원 채무자 이문호 대구광역시 달서구 야외음악당로39서길 57-1(두류동) 근저당권자 북대구농업협동조합 174236-0000242 대구광역시 북구 동북로 160 (산격동) (복현지점)
3-1	3번근저당권변경	2018년9월21일 제150540호	2018년9월21일 계약인수	채무자 하순옥 대구광역시 달서구 야외음악당로39서길 57-1(두류동)
3-2	3번근저당권변경	2020년4월24일 제68306호	2020년4월24일 계약인수	채무자 최은향 대구광역시 북구 한강로8길 13-17, 403호(금호동, 리버펠리스)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 대구광역시 북구 금호동 817 리버팰리스주건축물제1동 제4층 제403호

관할등기소 대구지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

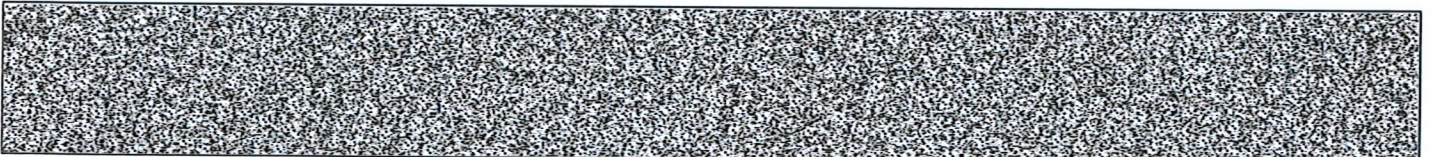
전산운영책임관



* 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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 170202KJS01205093010160041000006312600046305001111

발급확인번호 AAKK-OZCL-3630

발행일 2025/09/04

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 1701-2016-006363

[집합건물] 대구광역시 북구 금호동 817 리버펠리스주건축물제1동 제4층 제403호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최은향 (소유자)	730925-*****	단독소유	대구광역시 북구 한강로8길 13-17, 403호(금호동, 리버펠리스)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2023년7월25일 제89316호	권리자 국	최은향
5-2	공매공고	2025년5월14일 제2324807호		최은향
6	압류	2023년8월7일 제96183호	권리자 북구(대구광역시)	최은향
8	임의경매개시결정	2025년8월21일 제4410857호	채권자 북대구농업협동조합	최은향

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2016년6월3일 제90057호	채권최고액 금177,600,000원 근저당권자 북대구농업협동조합	최은향

[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 9월 4일 오전 11시26분5초