

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 경주시 외동읍 구어리 1411
외 소재 물건 (2025-07413-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

감정평가서번호: N250716-B089

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.

남포감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김미란

감정평가액	이십억일천삼백오십이만구천구백원정 (₩2,013,529,900.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신한자산신탁주식회사변경전아시아신 탁주식회사	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.25	2025.07.30		
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
	토지	6,413.4	토지	6,413.4	-	2,013,529,900
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,013,529,900
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 외동읍 구어리 소재 ‘구어2일반산업단지’ 내에 산재하여 소재하는 '부동산(토지)'로서 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 ‘공매’목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 경주시 외동읍 구어리 1411	주차장	3,130.5	주차장	일반 공업	@ 118,300/㎡	-
2	경상북도 경주시 외동읍 구어리 1411-7	주차장	2,996.9	주차장	일반 공업	@ 114,300/㎡	-
3	경상북도 경주시 외동읍 구어리 1411-8	잡종지	286	잡종지	일반 공업	@ 170,900/㎡	-

3. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

4. 기준시점 및 조사기간

- 본건 실지조사기간은 2025년 07월 25일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025년 07월 25일로 하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1)~(3) 공히 지상에 별첨 ' 사진용지 '와 같이 소유자 미상의 컨테이너 등이 다수 소재하나 비교적 이동이 용이하다고 판단되는 바 감정평가 목적 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였으니 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(3)은 산단협의회에 탐문조사 결과 지하에 저류조(오폐수저장탱크)가 매립되어 있는 것으로 조사된 바 이를 감안하여 감정평가하였으니 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.01.01기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근 지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였습니다.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	외동읍 구어리 1411-42	2,646.40	공장 용지	공업용	일반 공업	중로 한면	세장형 완경사	169,100	-

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경주시 (25.01.01~25.07.25)	공업지역 1.00575 (0.575% 상승)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.522 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 $(1 + 0.00522) * (1 + 0.00063 * 25/30)$ ≒ 1.00575

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.(이하 동일)

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성
		판매 및 원료구입시장과의 접근성
		인력수급의 난이도
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성
환경조건	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저	고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.03	0.75	1.00	0.773
		본건 기호(1)은 비교표준지(A) 대비 형상(열세), 접면도로의 상태(우세) 등을 종합적으로 고려한 확지조건에서 우세하나, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 열세합니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.75	1.00	0.675
		본건 기호(2)는 비교표준지(A) 대비 형상 및 고저(열세), 접면도로의 상태(우세) 등을 종합적으로 고려한 확지조건, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 열세합니다.						
3	A	0.85	1.00	1.00	0.65	0.94	1.00	0.519
		본건 기호(3)은 비교표준지(A) 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건, 이용상황 등 확지조건, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근 지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가 목적	비고
a	구어리 *****	공장 용지	일반 공업	2025.04.11	464,000	담보	-
b	구어리 *****	공장 용지	일반 공업	2025.02.05	431,000	담보	-
c	구어리 *****	공장 용지	일반 공업	2024.10.23	430,000	담보	-
d	구어리 *****	공장 용지	일반 공업	2024.08.05	436,000	담보	-

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2024.06.17	구어리 *****외	공장용지	36,896	-	14,500,000,000
		일반공업	-			(@ 392,997㎡)
	2025.05.30	구어리 *****외	공장용지	27,988.2	3,798.61	12,250,000,000
		일반공업	2016.12.26			(@ 437,684/㎡)
나	의견	1) 건물가액(일반철골 및 일부 철근콘크리트구조, 공장) - 적용단가 : (350,000 x 27/35) ≒ 270,000원/㎡ - 건물가액 : 3,798.61㎡ x 270,000원/㎡ ≒ 1,025,624,700원 2) 토지가액 : 12,250,000,000원 - 1,025,624,700원 ≒ 11,224,375,300원 3) 토지단가 : 11,224,375,300원 / 27,988.2㎡ ≒ 401,040원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 평가사례(d)를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례) 중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(d)

비 교 표 준 지 (A)	사례기준 표준지 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		436,000	1.00	1.00885	1.00	1.000	439,859
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.07.25)				기준시점현재 표준지가격
		169,100	1.00575				170,072
	보정치	사례(b) 기준 표준지가격[㉔]		기준시점 현재 표준지가격[㉕]		보정치시산 [㉔/㉕]	
		439,859		170,072		2.586	

(1)사정보정 : 별도의 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (24.08.05 ~ 25.07.25)(공업지역) : (1.00885)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 동일필지로서 지역요인 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 사례(d)와 동일필지로서 제반 요인 동일합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동을 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.58로 결정하였습니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	169,100	1.00575	1.00	0.773	2.58	339,182	339,000	-
2	A	169,100	1.00575	1.00	0.675	2.58	296,181	296,000	-
3	A	169,100	1.00575	1.00	0.519	2.58	227,730	228,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2024.06.17	구어리 ****-*외	공장용지	36,896	-	14,500,000,000
		일반공업	-			(@ 392,997㎡)
나	2025.05.30	구어리 ****-*외	공장용지	27,988.2	3,798.61	12,250,000,000
		일반공업	2016.12.26			(@ 437,684/㎡)
	의견	1) 건물가액(일반철골 및 일부 철근콘크리트구조, 공장) - 적용단가 : (350,000 x 27/35) ≒ 270,000원/㎡ - 건물가액 : 3,798.61㎡ x 270,000원/㎡ ≒ 1,025,624,700원 2) 토지가액 : 12,250,000,000원 - 1,025,624,700원 ≒ 11,224,375,300원 3) 토지단가 : 11,224,375,300원 / 27,988.2㎡ ≒ 401,040원/㎡				

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 또는 유사지역에 소재하는 사례 중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 거래사례(가)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1) : 사례(가)

대상토지 기호 (1)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	392,997	1.00	1.01013	1.00	0.860	341,401	341,000

(1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (24.06.17. ~ 25.07.25)(공업) : 1.01013

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(공업지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.04	1.07	1.00	1.03	0.75	1.00	0.860
본건 기호(1) 토지는 사례(가) 대비 가로의 폭 등 가로조건, 교통의 편의성 등 접근조건, 면적 등 획지조건에서 우세하나, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

◎ 대상토지 기호(2) : 사례(가)

대상토지 기호 (2)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	392,997	1.00	1.01013	1.00	0.751	298,131	298,000

(1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (24.06.17. ~ 25.07.25)(공업) : 1.01013

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4)개별요인비교(공업지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.04	1.07	1.00	0.90	0.75	1.00	0.751
본건 기호(2) 토지는 사례(가) 대비 가로의 폭 등 가로조건, 교통의 편의성 등 접근조건에서 우세하나, 면적(우세), 형상(열세), 고저(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

◎ 대상토지 기호(3) : 사례(가)

대상토지 기호(3)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	392,997	1.00	1.01013	1.00	0.581	230,644	231,000

(1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경주시 (24.06.17. ~ 25.07.25)(공업) : 1.01013

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(공업지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.85	1.07	1.00	0.68	0.94	1.00	0.581
본건 기호(2) 토지는 사례(가) 대비 교통의 편의성 등 접근조건에서 우세하나, 가로의 폭 등 가로조건, 면적(우세), 이용상황(열세) 등을 종합적으로 고려한 획지조건, 행정상의 규제정도 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준법 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법 산정단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	339,000	341,000	339,000	공시지가기준법
2	296,000	298,000	296,000	공시지가기준법
3	228,000	231,000	228,000	공시지가기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

2. 감정평가액

구 분	기 호	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	3,130.5	339,000	1,061,239,500	-
	2	2,996.9	296,000	887,082,400	-
	3	286	228,000	65,208,000	-
합 계		6,413.4	-	2,013,529,900	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 경주시 외동읍 구어리	1411	주차장	일반공업지역	3,130.5	3,130.5	339,000	1,061,239,500	
2	"	1411-7	주차장	일반공업지역	2,996.9	2,996.9	296,000	887,082,400	
3	"	1411-8	잡종지	일반공업지역	286	286	228,000	65,208,000	
합 계								₩2,013,529,900.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 공히 경상북도 경주시 외동읍 구어리 소재 ‘구어2일반산업단지’ 내에 위치하며, 부근 일대는 공장, 공업나지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량 접근 가능하며 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 형태, 지세

기호(1) : 유사 장방형의 부정형 토지로서 남동측 하향 완경사 지대에 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있습니다.

기호(2) : 다각형의 토지로서 남동측 하향 완경사 지대에 자체지반 계단식으로 조성되어 있습니다.

기호(3) : 장방형의 토지로서 남동측 하향 완경사 지대에 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있습니다.

4. 이용상황

기호(1),(2) : 주차장으로 이용중입니다.

기호(3) : 나지 상태로서 지하에 오폐수 저장탱크가 매립된 것으로 조사되었습니다.

5. 접면도로상황

기호(1) : 본건 남서측으로 종로변, 남동측으로 소로변에 각각 접하고 있습니다.

기호(2) : 본건 서측으로 종로변, 동측으로 소로변에 각각 접하고 있으나, 동측 소로변은 고저차이로 진입 불가능한 상태입니다.

기호(3) : 본건 동측으로 소로변에 접하고 있으나 고저차이로 진입 불가능한 상태이며, 본건 기호(2)를 접해 접근 가능합니다.

6. 토지이용계획사항 등

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

기호(1) : 일반공업지역(2016-04-28), 노외주차장(2016-04-28), 소로2류(폭 8m~10m)(2016-04-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2016-04-28)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2016-04-28)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>입니다.

기호(2) : 일반공업지역(2016-04-28), 노외주차장(2016-04-28)(저축), 배수시설(2020-04-09)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(2016-04-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2016-04-28)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2016-04-28)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>입니다.

기호(3) : 일반공업지역(2016-04-28), 소로1류(폭 10m~12m)(2016-04-28)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2016-04-28)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2020-04-09)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>입니다.

7. 제시목록외의 물건

-

8. 공부와의 차이

-

9. 기타

- 임대관계 : 미상입니다.

- 기타사항 : 본건 기호(3) 지하에 ‘오폐수저장탱크’가 매립되어 있는 것으로 조사되었습니다.

위 치 도



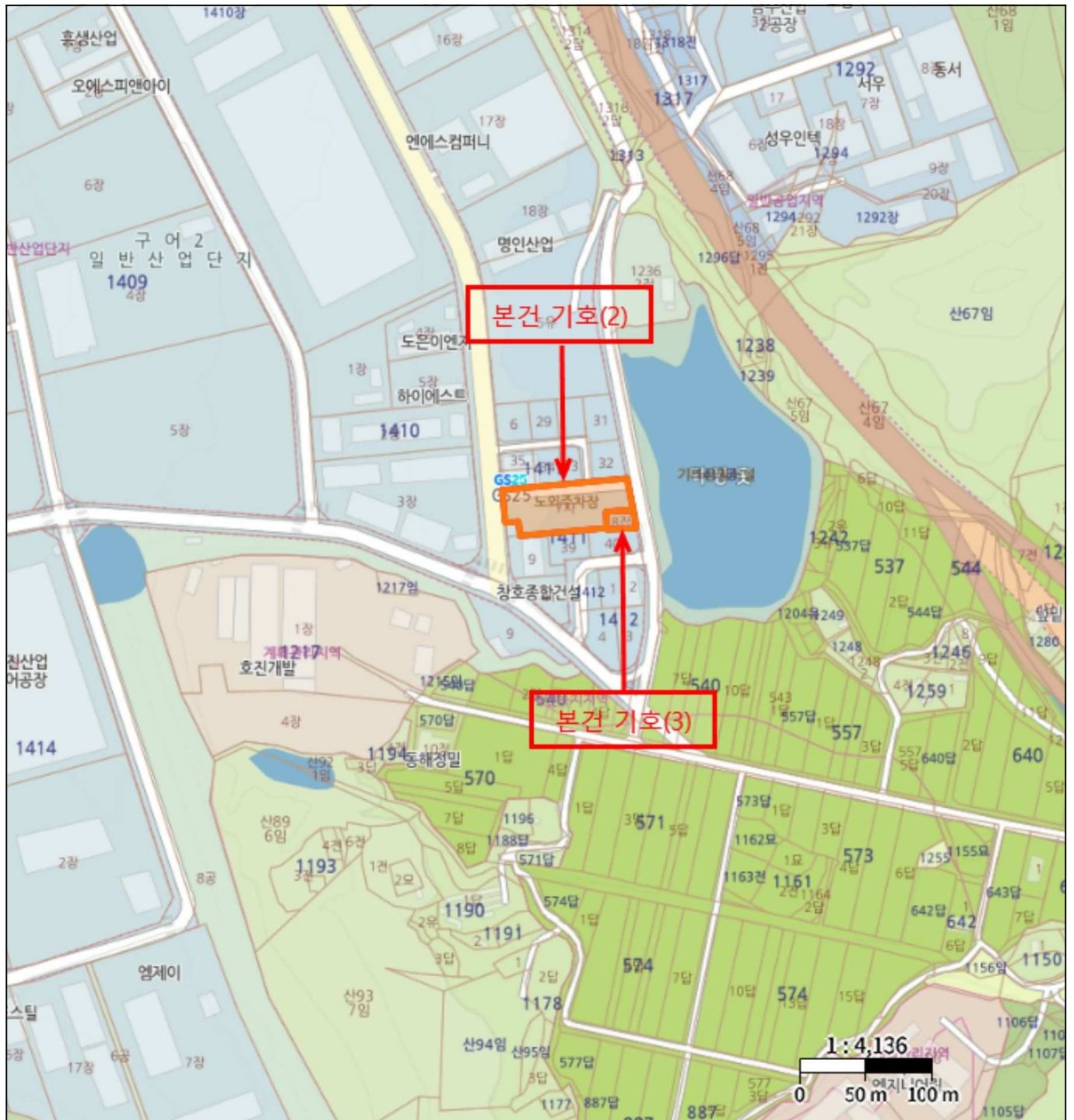
소 재 지	경상북도 경주시 외동읍 구어리 1411외
-------	------------------------



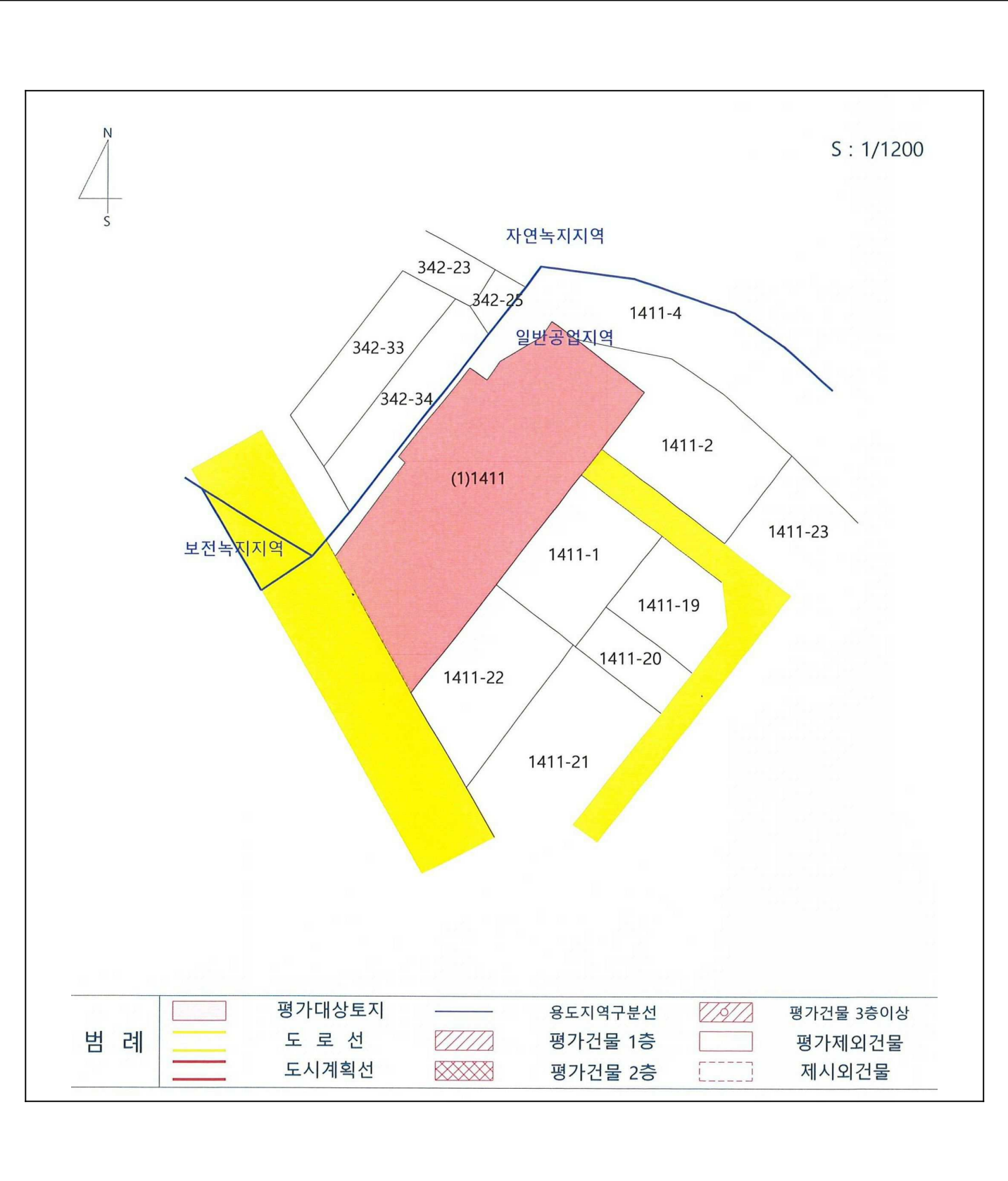
위 치 도



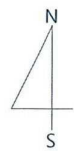
소 재 지 경상북도 경주시 외동읍 구어리 1411외



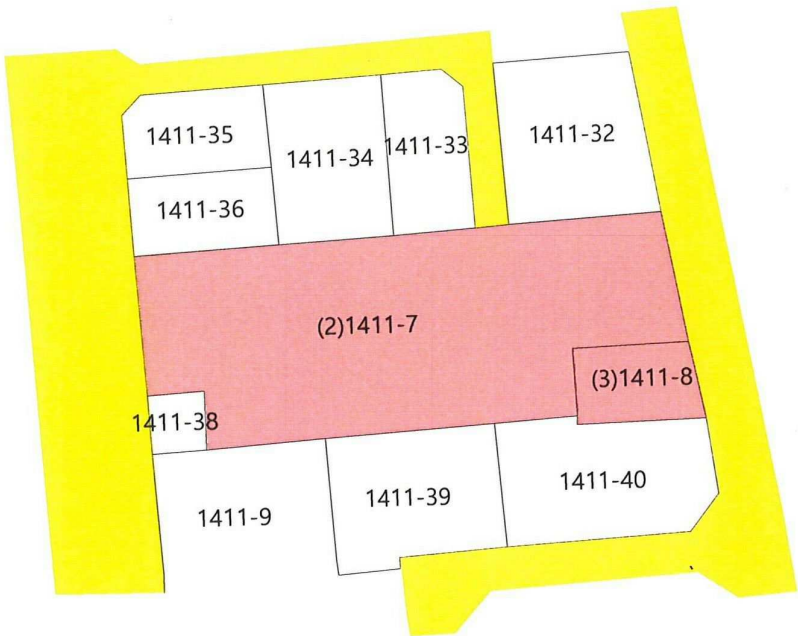
지 적 도



지 적 도



S : 1/1200



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3) -