

경주 사정동 주택 분석서
(황리단길)

[부동산 현황]

▣ 상세내용

소재지	경주시 사정동 43-3	
지목	대지	
면적 (㎡ / 평)	321/97	
	총면적	321/97
용도지역/지구	1종일반주거지역/역사문화미관지구/최고고도지구(10미터 이하) 문화재 보존영향검토대상구역,역사문화환경 보존육성지구	
이용현황	주거용	
토지의 형태	정방형	

[도로현황]

8m 아스팔트 도로접

[입지분석]

구분	설명	평가지수
교통여건	대중교통 및 자동차 이용 편리성 평가	A / B / C / D / E
주거여건	주거 생활의 편리성 평가	A / B / C / D / E
개발호재	개발호재등이 풍부한지 평가	A / B / C / D / E

▣ 평가지수설명

A	B	C	D	E
매우높음	높음	보통	낮음	매우낮음

[매매가 분석]

▣ 토지가 분석

현토지시세	순수 농지 상태	-
	전용 가능 상태	-
	대지 상태	1000 만원 이상
	본 건 예상 시세	1300 만원 이상

▣ 건물가 분석

현건물시세	건물의 구조	시멘트블록조
	사용승인	-
	이용현황	주거용
	건물 예상 가격	-

▣ 토지+건물 의 예상 매매가

-건물의 현 가치성은 없다고 판단하여 토지만의 가치로만 매매가 책정함

입지 / 장래성 / 개발호재 평가로 인한 예상매매가	12,300,000 원 이상 (1,200,000,000 원)
-------------------------------------	--------------------------------------

[종합 분석]

구 분	평 가 지 수
대상지의 입지성	A / B / C / D / E
대상지의 환금성	A / B / C / D / E
대상지의 장래투자성	A / B / C / D / E
추 천 용 도	커피숍
	게스트하우스
	음식점

▣ 전체투자등급**분석**

AA	A	B	C	D	E
----	----------	---	---	---	---

응답하라 분석

1. 황리단길에 위치하며 관광객 수요가 엄청나다
2. 향 후 개발호재(황리단길 확장)가 무궁 무진하며 뒷 편으로
관광객들을 위한 왕릉 공원 조성이 한창이라 관광 수요가 지속적으로
유입 되고 있다
3. 천마총 인근으로 황리단길이라는 경주 명소가 현 위치까지 연계 되어
관광객들의 산보 코스가 되고 있다
4. 주변으로 반월성,경주 대왕릉,동궁과 월지,경주 신라 박물관등
옛 신라의 구경 거리가 지천으로 널려 있다
5. 경주에서는 가장 핵심인 관광 코스의 메인 거리라 본다
6. 주변으로 커피숍외에는 먹거리가 부족하여 관광객들을 위한 맛 집을
운영하면 좋을 듯 하며 메이저 커피숍(엔젤,스타등) 또 한 추천 한다
7. 지방선거 이후 당선된 주낙영 시장의 경주 주요 공약 사항중
황리단길의 확장을 살펴 볼 필요가 있다

[토지이용계획확인원]

소재지	경상북도 경주시 사정동 일반 43-3		
지목	대 ①	면적	321 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	550,000원 (2018/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 고도지구(10M이하), 역사문화미관지구, 소로1류(폭 10M~12M)(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<경상북도문화재보호조례>, <u>역사문화환경 보존육성지구(2017-08-21)<고도 보존에 관한 특별법></u> , 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항			
확인도면			
	범례	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 문화재보존영향 검토대상구역 <input type="checkbox"/> 역사문화환경 보존육성지구 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 역사문화미관지구 <input type="checkbox"/> 고도지구 <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12M~15M) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10M~12M) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8M~10M) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8M 미만) <input type="checkbox"/> 법정동 	
		축적 1 / 1200	<input type="button" value="변경"/> <input type="button" value="도면크게보기"/>

[위치도]



[현장참고사진]



[황리단길]



[안압지]



[첨성대]



[천마총]



[봉황대]

