



# 포천 진목지구 유통산업공단 조성사업

Teaser Memorandum

제안서에  
대한  
전체적  
유의사항

## DISCLAIMER

- 본 제안서는 “포천 진목지구 유통산업공단” 조성사업으로 개발된 “포천시 내촌면 진목리 산232-12번지 일원”의 도시관리계획지역의 토지와 사업권의 매입을 고려하는 잠재적인 매수자를 위하여 작성되었습니다.
- 본 문서의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 인용 되거나 사용될 수 없습니다.
- 본 제안서는 매도자가 제공한 자료를 근거로 (주)REM부동산중개에서 정보 제공을 목적으로 작성하였으며, 매도자가 제공하는 다른 정보들과 함께 해석하여야 합니다.
- 본 제안서는 독립적인 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 매수자가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지는 아니하므로 투자자는 본 물건에 대해 자체적인 조사와 분석을 하여야만 합니다.
- 본 제안서에서 제공된 정보는 어떠한 계약의 근거로도 사용될 수 없습니다.
- 본 제안서는 (주)REM부동산중개의 동의 없이 외부에 복사되거나, 인용되거나 유통될 수 없습니다.
- 본 제안서와 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나 문의 사항이 있으시면, 본 제안서에 명시된 연락처로 연락 주시기 바랍니다.

(주) REM부동산중개

대표이사 김홍길

# Investment Highlight

## 수도권 물류 핵심 거점 연결

- 수도권제2외곽순환도로의 개통으로 수도권 남부, 서부의 **물류 핵심 거점들을 교통 체증 없이 연결**
- 북부권역에 위치해 경쟁자 산 대비 **서울 접근성 우수** (CBD권역 약74분, GBD권역 약 63분)
- 내촌 IC에 인접(5분)
- 제2경부고속도로를 이용하여 **의정부, 남양주 15분, 서울, 구리, 고양 등은 20~30분에 도달 가능**

## 수도권 동북권의 희소성 자산

- 경기 동북권은 신도시 및 주거단지가 밀집하고 인구증가세도 꾸준해서 인력수급이 용이하고 **라스트-마일 물류 입지로서 물류센터 수요가 높은 권역**
- 대형 물류센터들은 수도권 남부와 서부에 주로 집중
- 상수도보호구역과 개발제한구역 등 규제와 지역 주민의 반대로 인하여 지역민들의 협의와 개발허가 어려움

## 국내 최대 물류 기업 수도권 동북권 진출

- **쿠광의 임대차 계약으로 남양주물류센터 5,750억원의 PF대출 약정 체결**
- **다이소는 양주시 은남일반 산업단지 물류센터 부지 매입 협약 체결**
- **미들-마일 센터 및 1일 3배송 이상 가능한 라스트-마일 센터를 모두 운영할 수 있는 최적의 입지**
- **기조성된 수도권 소재 물류 창고의 노후화 심화로 현대식 스마트 물류창고의 수요 증가 전망**
- **국내 최대 물류 기업의 수도권 동북부 진출에 잇따른 관련 파트너 기업들의 집결로 물류센터, 공장 수요 상승 기대**

## 배후 지대 수요 및 인력 풍부한 인프라

- SITE 기준으로 반경 30km 내 총 **25개의 산업단지**가 위치하여 풍부한 물류 수요 원천
- 배후 반경 30km 이내에는 **약 475만명 이상이 거주**하여 인력 인프라 풍부
- 사업반경 30km 내 3개 신도시, 2개의 택지지구 개발 예정으로 향후 거주 인구 및 배후수요 증가

# 자산 개요

수도권제2순환고속도로 개통으로 물류센터 입지로서의 자산 가치가 지속적으로 상승하고 있는

**포천 진목지구 유통산업공단 토지 약 4만평 (129,958.1 m<sup>2</sup> (39,312평)) 입니다**

(위 토지면적은 도로계획시설 및 개발 허가 제척부지 1,717 m<sup>2</sup> (519평)이 포함된 면적입니다)

## 지구단위계획구역 토지이용 계획도



## 토지조서

\*\* 공부상면적과 측량확정면적이 다소 차이가 있음

No	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )		지정용도
				공부상면적	측량확정면적	
1		888-3	임야	543.0	660.5	지구단위계획구역
2		888-9	임야	108.0	108.8	지구단위계획구역
3		906-6	임야	1,550.0	1,603.9	지구단위계획구역
4		906-7	임야	668.0	670.2	지구단위계획구역
5		906-8	임야	551.0	490.5	지구단위계획구역
6		906-9	임야	640.0	639.7	지구단위계획구역
7		906-10	임야	239.0	331.2	지구단위계획구역
8		산232-12	임야	483.0	477.3	지구단위계획구역
9		산232-16	임야	22,818.0	22,990.4	지구단위계획구역
10		산232-19	임야	1,175.0	1,177.6	지구단위계획구역
11		산232-20	임야	799.0	800.5	지구단위계획구역
12		산232-21	임야	3,815.0	3,823.9	지구단위계획구역
13		산232-22	임야	2,309.0	2,314.0	지구단위계획구역
14		산232-23	임야	5,277.0	5,289.2	지구단위계획구역
15		산232-24	임야	2,564.0	2,570.3	지구단위계획구역
16		산232-25	임야	6,383.0	6,482.7	지구단위계획구역
17		산232-26	임야	7,354.0	7,371.0	지구단위계획구역
18		산232-27	임야	2,899.0	2,906.5	지구단위계획구역
19	경기도 포천시	산232-28	임야	5,613.0	5,626.0	지구단위계획구역
20	내촌면 진목리	산232-29	임야	4,618.0	4,629.6	지구단위계획구역
21		산232-30	임야	201.0	201.2	지구단위계획구역
22		산232-31	임야	4,010.0	4,018.8	지구단위계획구역
23		산232-32	임야	2,032.0	2,036.2	지구단위계획구역
24		산232-33	임야	6,175.0	6,180.6	지구단위계획구역
25		산232-34	임야	3,870.0	3,878.9	지구단위계획구역
26		산232-35	임야	3,738.0	3,746.9	지구단위계획구역
27		산232-36	임야	5,695.0	5,708.2	지구단위계획구역
28		산232-37	임야	6,358.0	6,372.7	지구단위계획구역
29		산232-38	임야	3,870.0	3,879.5	지구단위계획구역
30		산232-39	임야	785.0	786.7	지구단위계획구역
31		산232-40	임야	1,010.0	1,013.3	지구단위계획구역
32		산232-41	임야	6,526.0	6,443.2	지구단위계획구역
33		산232-42	임야	652.0	653.6	지구단위계획구역
34		산232-43	임야	4,040.0	4,049.4	지구단위계획구역
35		산232-44	임야	4,250.0	4,266.0	지구단위계획구역
36		산232-45	임야	1,850.0	1,863.1	지구단위계획구역
37		산232-46	임야	1,933.0	2,118.1	지구단위계획구역
38		산232-47	임야	65.0	61.9	지구단위계획구역
진목지구 지구단위계획 구역 면적				127,475.0	128,241.1	
* 2023년 5월 23일 포천 진목지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정 고시(포천시 고시 2023-251호) 지구단위계획구역 면적을 - 당초 토지대장 기준면적(127,475m <sup>2</sup> )에서 지적확정면적(128,241.1m <sup>2</sup> )으로 확정 고시함.						
39	경기도 포천시	893-2	임야	397.0	397.0	도시계획시설(도로)
40		893-6	임야	196.0	196.0	도시계획시설(도로)
41		산232-51	임야	781.0	781.0	도시계획시설(도로)
42	내촌면 진목리	산232-18	임야	108.0	108.0	제척 부지
43		893-3	임야	17.0	17.0	제척 부지
44		893-7	임야	218.0	218.0	제척 부지
진목지구 지구단위계획 구역 외 면적				1,717.0	1,717.0	
				129,192.0	129,958.1	

\* 2021년 8월 17일 포천 진목지구 도시관리계획(교통신용: 중부3-31호선) 결정 고시(포천시 고시 2021-266호) 도시계획시설 지정 - 사업의 명칭: 진목지구(산천유출방지 지구단위계획) 진입도로 조성사업(연장 62m, 폭 12m, 면적 1,225m<sup>2</sup>-국유지포함)

# 포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

## 포천 진목지구 유통산업공단 조성사업

대상 사업은 수도권 동북부지역에 유통산업공단을 조성하여 수도권 물류 핵심 거점들을 연결하는 사업으로  
총 물류센터 사업면적(연면적 기준)은 약 40,000평 (131,887.65㎡ (39,896.02평)) 입니다

### 사업개요

<출처:회사제시자료>



위 치	경기도 포천시 내촌면 진목리 산 232-12번지 일원		
대지면적	129,958.1 m <sup>2</sup> (39,312평) : 개발 제척 토지 포함		
사업면적	물류센터	토지	54,480.4m <sup>2</sup> (16,480평)
		건물	131,887.65m <sup>2</sup> (39,896.02평)
	공장	토지	22,006.4m <sup>2</sup> (6,659평)
	지원시설	토지	1,355.10m <sup>2</sup> (410평)
	공공시설	토지	15,601.3m <sup>2</sup> (4,719평)
	녹지토지	토지	34,797.9 m <sup>2</sup> (10,526.4평)

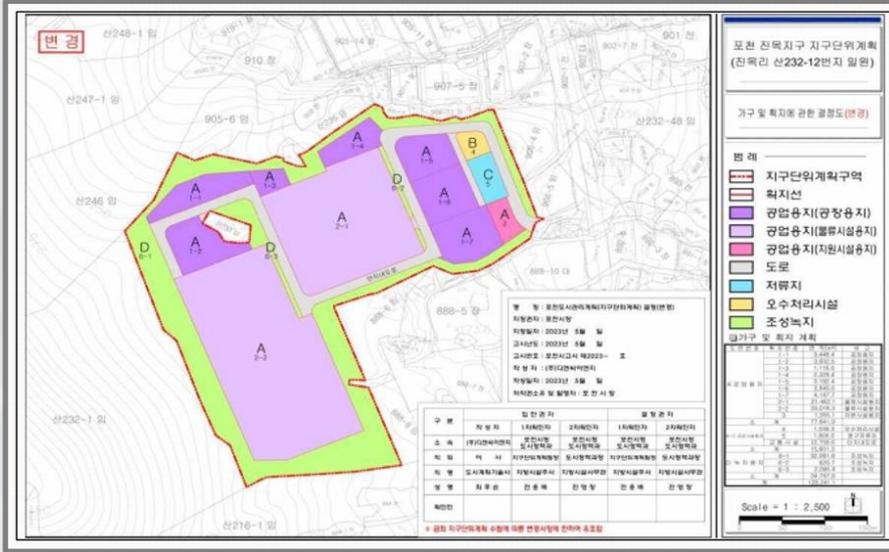
### 위치도



<출처 : REM 제작자료>

# 포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

## 지구단위계획구역 가구 및 획지 결정도



<출처:회사제시자료>

## 지구단위계획구역 획지 결정 면적

<출처:회사제시자료>

도면번호	획지 번호	획지		비고
		위치	면적 (평)	
A 공업용지 - 공장용지 - 물류시설 용지 - 지원시설 용지	1-1	산232-33	3,448.4m <sup>2</sup> (1,043.1평)	공장용지
	1-2	산232-16	3,932.5m <sup>2</sup> (1,189.6평)	공장용지
	1-3	산232-34	1,116.0m <sup>2</sup> (337.6평)	공장용지
	1-4	산232-36	2,329.4m <sup>2</sup> (704.6평)	공장용지
	1-5	산232-37	3,192.4m <sup>2</sup> (965.7평)	공장용지
	1-6	산232-43	3,840.0m <sup>2</sup> (1,161.6평)	공장용지
	1-7	산232-42	4,147.7m <sup>2</sup> (1,254.7평)	공장용지
B-C 공공시설 용지	2-1	산232-44	21,462.1m <sup>2</sup> (6,492.3평)	물류시설 용지
	2-2	산232-29	33,018.3m <sup>2</sup> (9,988.0평)	물류시설 용지
	3	산232-41	1,355.1m <sup>2</sup> (409.9평)	지원시설 용지
소계			<b>77,841.9m<sup>2</sup> (23,547.2평)</b>	
D 녹지 용지	4	산232-39	1,036.3m <sup>2</sup> (313.5평)	오류처리시설
	5	산232-40	1,806.0m <sup>2</sup> (546.3평)	영구 저류지
	교통시설	산232-21	12,759.0m <sup>2</sup> (3,859.6평)	단지 내 도로
소계			<b>15,601.3m<sup>2</sup> (4,719.4평)</b>	
D 녹지 용지	6-1	산232-16	32,081.8m <sup>2</sup> (9,704.7평)	조성녹지
	6-2	산232-37	620.7m <sup>2</sup> (187.8평)	조성녹지
	6-3	산232-12	2,095.4m <sup>2</sup> (633.9평)	조성녹지
소계			<b>34,797.9m<sup>2</sup> (10,526.4)</b>	
계			<b>128,241.1m<sup>2</sup> (38,792.9)</b>	

## 물류센터 건축 허가

구분	내용	
토지면적	54,480.40m <sup>2</sup> (16,480.32평)	
건축면적	연면적	31,842.73m <sup>2</sup> (9,632.43평) 131,887.65m <sup>2</sup> (39,896.02평)
건폐율	58.59% (법정 60%)	용적률 139.26% (법정 150%)
건축규모	지하 2층 ~ 지상 4층, 물류창고 2개 동 (A동, B동)	

## 사업진행사항

<출처:회사제시자료>

일자	추진경위	
	내용	관련자료
2012.11.	진목 지구단위계획구역(산업유통형)으로 결정	
2019. 08.	개발행위 허가 및 조성 고시 완료	2019-허가-355-4호
2022. 11.	지구단위계획 완료 고시 (산업단지내 물류비율 55%)	포천시 고시 제2022-383호 (2022. 11. 03.)
2023.05.	지구단위계획 변경 고시 (산업단지내 물류비율 70%)	포천시 고시 제2023-251호 (2023. 05. 23.)
2023. 10.	물류센터 건축 허가(2개 동)	허가번호 : 2023-5600196-1101-165, 166

# 물류센터 시설 개요

## 물류센터시설

### A동

구 분	바닥면적	전용면적			공용면적		용도
		창고	지원시설	Berth	Path	M.E.P	
지상	4 층	13,822.68	12,142.32	271.86	1,408.50	-	창고
	3 층	18,959.83	13,569.64	270.43	2,210.29	2,999.47	창고
	2 층	3,342.51	-	3,342.51	-	-	지원시설
	1 층	19,639.11	16,031.98	257.49	1,941.64	1,408.00	창고
소계	<b>55,764.13</b>	<b>41,743.94</b>	<b>4,142.29</b>	<b>5,470.43</b>	<b>4,407.47</b>	-	
지하	1 층	4,149.53	-	4,149.53	-	-	지원시설
	2 층	20,318.20	11,707.78	295.06	2,134.29	4,429.67	창고
	소계	<b>24,467.73</b>	<b>11,707.78</b>	<b>4,444.59</b>	<b>2,134.29</b>	<b>4,429.67</b>	<b>1,751.40</b>
합계	<b>80,231.86</b>	<b>53,451.72</b>	<b>8,586.88</b>	<b>7,604.72</b>	<b>8,837.14</b>	<b>1,751.40</b>	

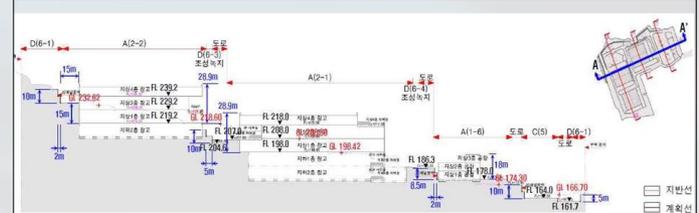
### B동

구 분	바닥면적	전용면적			공용면적		용도
		창고	지원시설	Berth	Path	M.E.P	
지상	4 층	8,311.23	7,157.75	93.86	836.66	222.96	창고
	3 층	10,995.35	9,414.56	94.29	1,034.47	452.03	창고
	2 층	2,669.49	-	2,669.49	-	-	사무실
	1 층	12,523.51	10,378.49	79.35	2,065.67	-	창고
소계	<b>34,499.58</b>	<b>26,950.80</b>	<b>2,936.99</b>	<b>3,936.80</b>	<b>674.99</b>	-	
지하	1 층	2,325.44	-	2,325.44	-	-	사무실
	2 층	15,010.77	9,819.46	576.62	1,232.72	2,291.35	창고
소계	<b>17,336.21</b>	<b>9,819.46</b>	<b>2,902.06</b>	<b>1,232.72</b>	<b>2,291.35</b>	<b>910.62</b>	
합계	<b>51,655.79</b>	<b>36,770.26</b>	<b>5,839.05</b>	<b>5,569.52</b>	<b>2,966.34</b>	<b>910.62</b>	

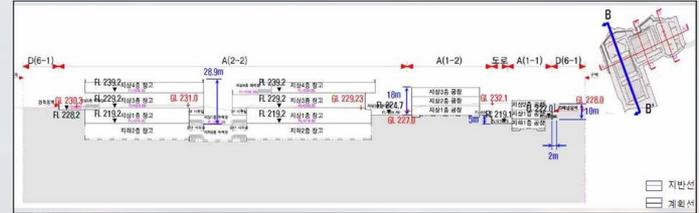
## 토목설계 중형단면도

<출처:회사제시자료>

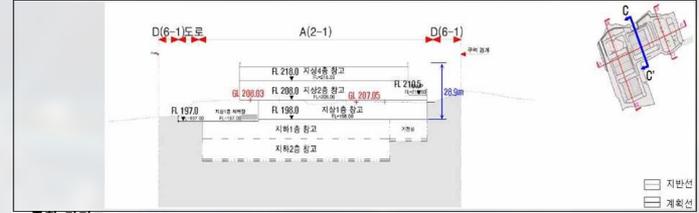
[ 중형 단면도 A - A' ]



[ 중형 단면도 B - B' ]



[ 중형 단면도 C - C' ]



[ 중형 단면도 D - D' ]



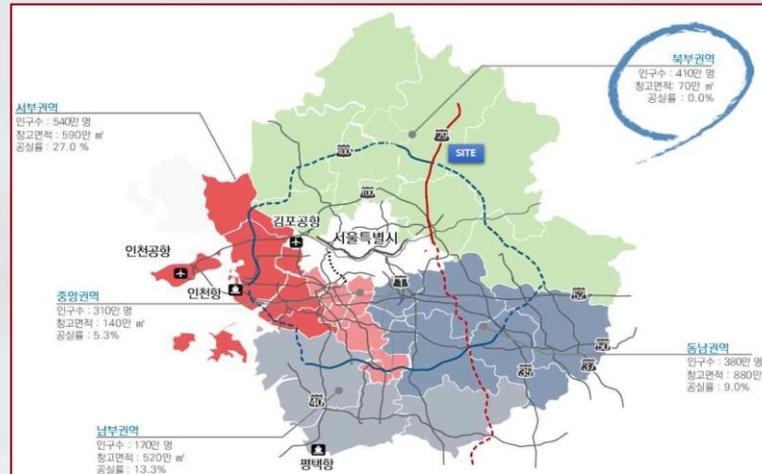
- 전 층이 각각 접안이 가능한 시설
- 하역장과 통로가 충분하여 대형차량의 **교행, 회전, 접안** 뿐 아니라 **대기도 가능**
- 전 층이 물리적으로 분리되어 있음



# 입지 환경 분석

## 수도권 동북권 지역 인구당 물류센터 공급면적

수도권 동북부권역은 **신규 물류센터 인허가가 어려운 지역**으로, 향후 본 물류센터의 **지역 희소성이 증대**할 것으로 기대



권역	창고 면적 (m <sup>2</sup> )	인구수 (명)	인구당 물류센터 공급면적 (m <sup>2</sup> /명)	공실률
남부권	520 만	170 만	3.06	13.3%
동남권	880 만	380 만	2.32	9.0%
<b>북부권</b>	<b>70 만</b>	<b>410 만</b>	<b>0.17</b>	<b>0.0%</b>
서부권	520 만	590 만	0.88	27.0%
중앙권	140 만	310 만	0.45	5.3%

<출처:회사제시자료>

# 매매 조건

대상 자산	포천 진목지구 유통산업공단 개발 부지 및 개발 사업권		
대지면적	<b>131,887.65m<sup>2</sup> (39,896.02평)</b> ** 도로계획시설 및 개발허가 제척토지 포함		
	위치	경기도 포천시 내촌면 진목리 산 232-12번지 일원	
사업면적	물류센터	토지	54,480.4m <sup>2</sup> (16,480평)
		건물	131,887.65m <sup>2</sup> (39,896.02평)
	공장	토지	22,006.4m <sup>2</sup> (6,659평)
	지원시설	토지	1,355.10m <sup>2</sup> (410평)
	공공시설	토지	15,601.3m <sup>2</sup> (4,719평)
	녹지토지	토지	34,797.9 m <sup>2</sup> (10,526.4평)

## 매매가

# 650억원

## 매매 조건

- 매수의향서 제출로 매매가 조정 가능
- 공장용지를 제외하고 물류센터 부지만 매수 가능

# 감사합니다

