

포천 진목지구 유통산업공단 조성사업

투자제안서

“부동산 투자자문서비스”의 대중화를 선도하는

 (주)REM 부동산중개

 RPM 부동산중개 (주)

 ROTOS
빅데이터 및 AI 기반의
[부동산 자동가치 산정(AVM)]

제안서에 대한 전체적 유의사항

DISCLAIMER

본 제안서는 “포천 진목지구 유통산업공단” 조성사업으로 개발된 “**포천시 내촌면 진목리 산 232-12번지 일원**”의 도시관리계획지역의 **토지와 사업권**의 매입을 고려하는 잠재적인 매수자를 위하여 작성되었으며, 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.

또한, 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

매각 대상 자산

구 분	내 용			
대상자산	- 포천 진목 유통산업공단 사업을 위해 개발된 토지 전체 : 총 129,958.1 m² (39,312 py) (위 토지면적은 도로계획시설 및 개발 허가 제척부지 1,717 m² (519평)이 포함된 면적입니다) - 포천 진목 유통산업공단 개발 사업권 전체			
대지위치	경기도 포천시 내촌면 진목리 산 232-12번지 일원			
사업 개요	공단 개발 계획 토지 면적	128,241.10m ² (38,792.93평) * 포천 진목지구 유통산업공단으로 개발 허가된 면적		
	물류센터 토지면적	54,480.40m ² (16,480.32평)		
	건축면적	31,842.73m ² (9,632.43평)	연면적	131,887.65m ² (39,896.02평)
	건 폐 율	58.59% (법정 60%)	용적률	139.26% (법정 150%)
	건축규모	지하 2층 ~ 지상 4층, 물류창고 2 개 동 (A동, B동)		
	개발 계획	공업용지 77,841.9m ² (23,547평) → 공장용지 22,006.4m ² (6,659평), 지원시설 용지 1,355.10m ² (410평) - 일반분양(매각) → 물류시설용지 54,480.40m ² (16,480평) (물류센터 건립 예정)		

포천 진목지구 유통산업공단 조감도

우측 상공에서 본 조감도



입지 환경 분석

교통 입지

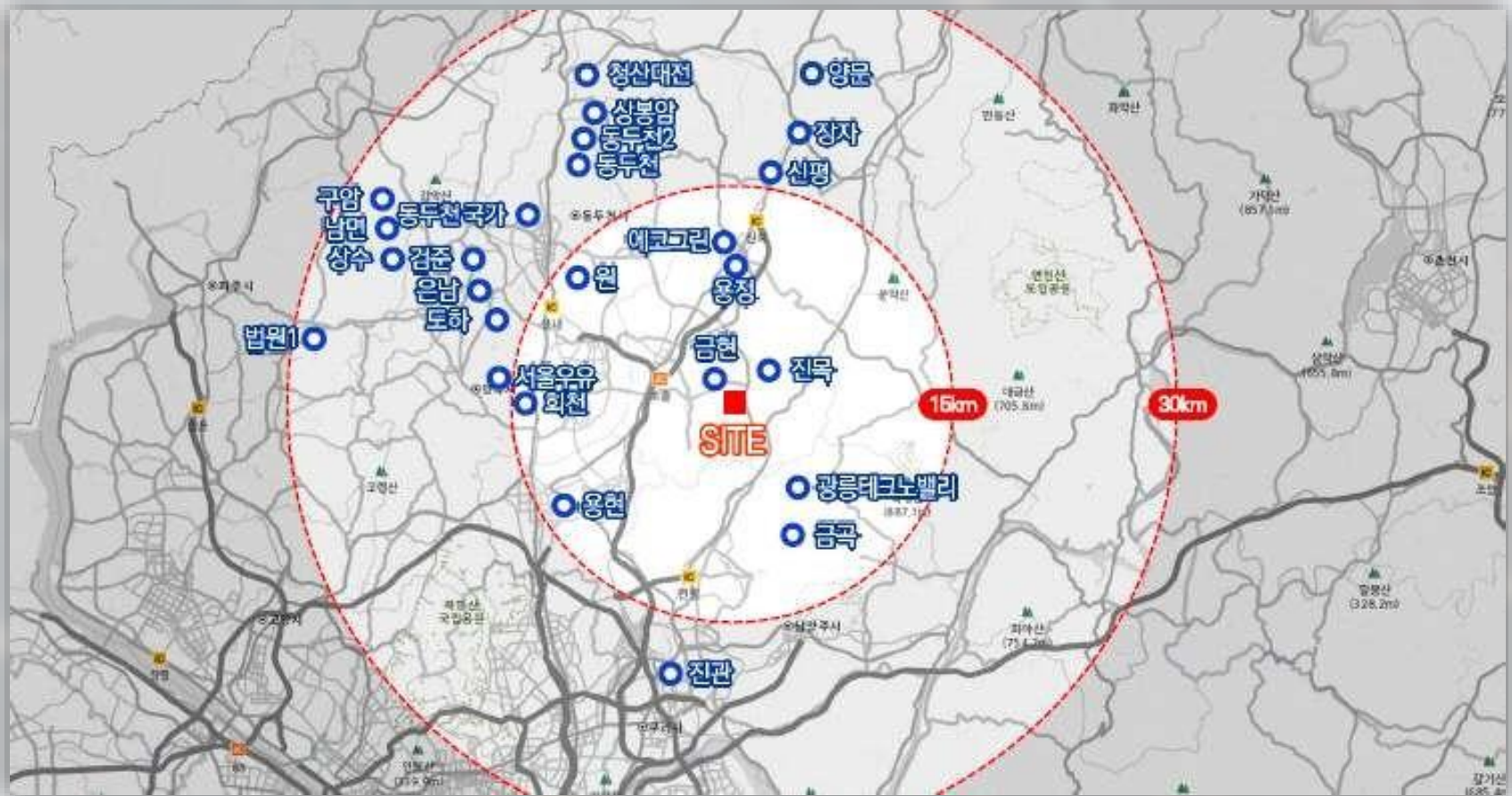
- 내촌 IC에 인접(5분)하고 있으며, 제2경부고속도로를 이용하여 의정부, 남양주 15분, 서울, 구리, 고양 등은 20~30분에 도달 가능한 뛰어난 접근성을 가지고 있으며
추후 수도권 제2순환고속도로 신규 구간 개통(2025년 예정) 시, 서부, 동부, 남부 주요 물류 핵심거점들을 연결 가능한 입지 조건임



입지 환경 분석

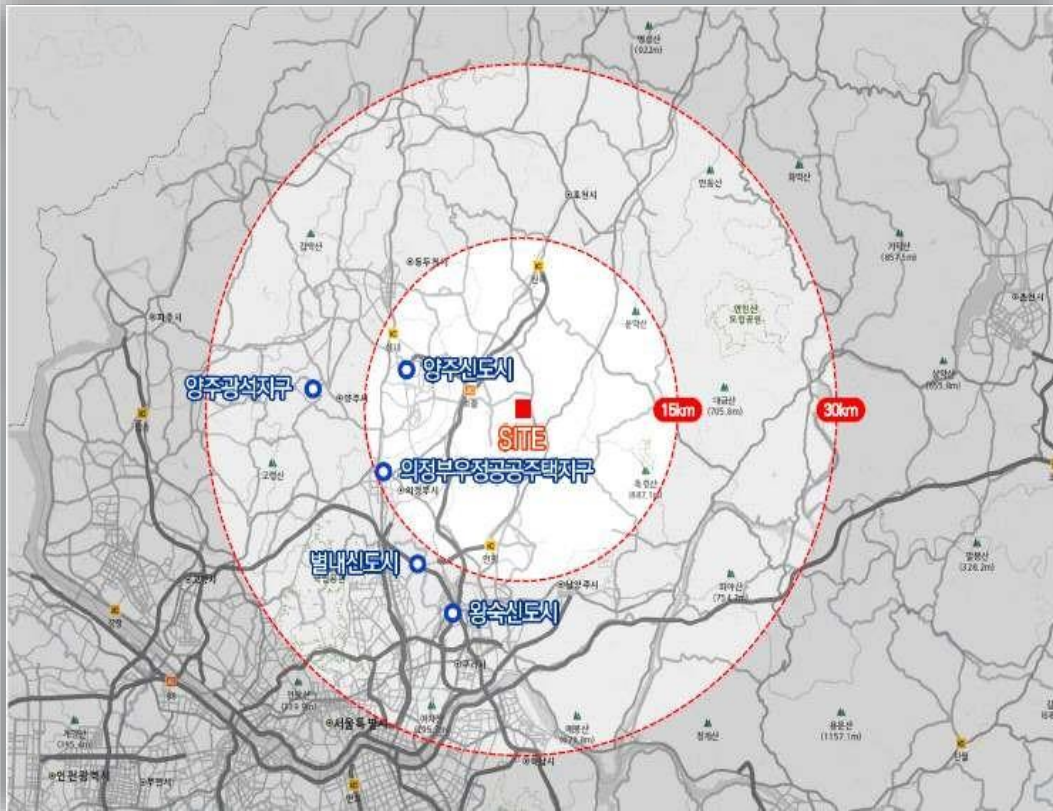
인근 산업단지 현황

- 반경 30km 내 총 25개의 산업단지 (일반산업단지+국가산업단지) 위치
- 반경 15km내 총 9개의 일반산업단지가 위치



주변 택지개발 현황

- 사업지 반경 30km 내 3개의 신도시와 2개의 택지지구가 개발 중으로, 향후 지속적으로 거주인구 (배후수요) 지속적으로 증가
- 배후도시 개발에 물류/유통에 대한 수요 증가로 임대료 상승을 기대할 수 있으며 인력 확보가 용이해짐에 따라 전체 운영비용 또한 낮아지는 효과가 발생

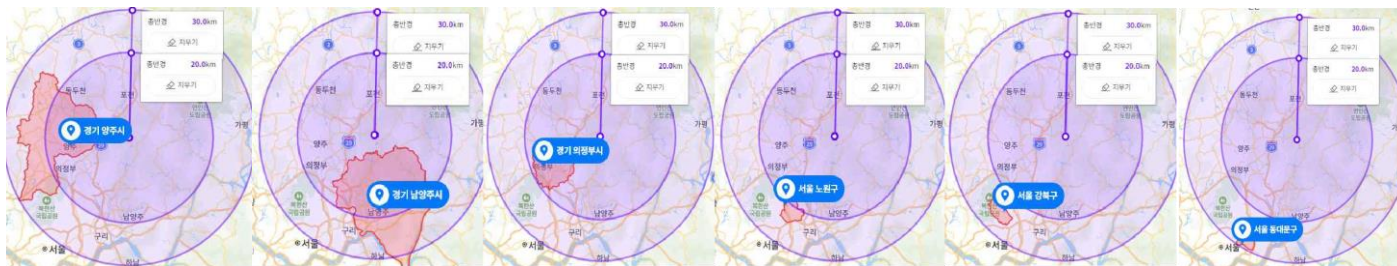


구분	사업명	사업기간	사업w/면적 (m ²)	수용인원 (명)
신도시	양주신도시	2007.03~25.12	11,166,619	169,000
	별내신도시	2003.12~19.03	5,108,000	72,400
	왕숙신도시	2019.10~28.12	8,654,278	125,000
택지지구	양주광석지구	2007.12~26.12	1,168,613	21,000
	의정부우정공공주택지구	2019.07~25.12	511,958	9,000

주변 인구 현황

- SITE 기준으로 반경 30km 내 총 25개의 산업단지 (일반산업단지+국가산업단지) 위치
- 배후 반경 30km 이내에는 **약 475만 명** 이상이 거주하고 있으며, 지속적인 신도시 개발로 인구가 증가하고 있어, **물류 잠재수요가 풍부하고, 근무 인력 확보가 수월한** 입지 조건임
- 수도권 동북부권역은 신규 물류센터 인허가가 어려운 지역으로, 향후 본 물류센터의 **지역 희소성**이 증대함

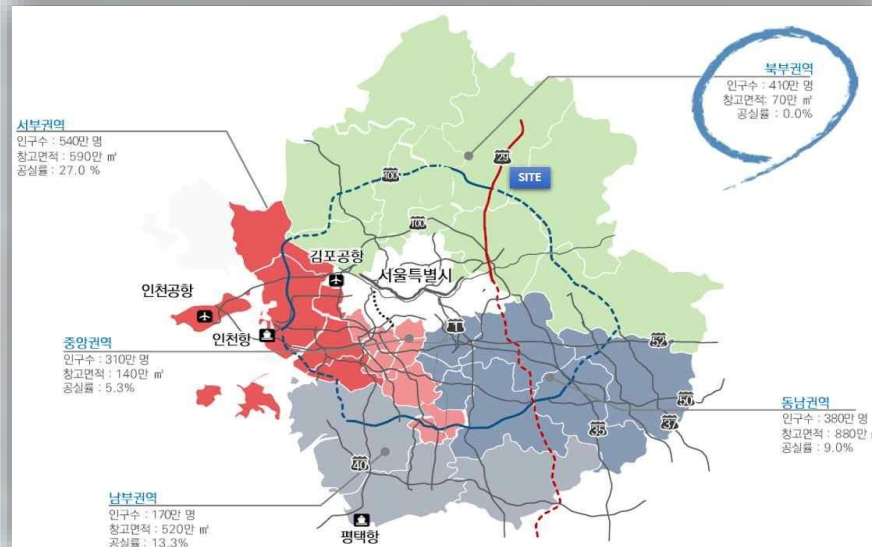
구 분	인구수(2023년 11월 기준)
양주, 남양주, 의정부 등	1,977,000명
서울시 노원구, 성북구, 동대문구 등	2,784,000명
계	4,761,000명



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

입지 환경 분석

수요 환경

구분	내용
접근 / 교통환경	- 본건 자산은 북부권역내 위치한 경쟁자산 대비 서울 접근성 측면에서 우월한 입지적 장점을 지니고 있음 - 제2순환 및 제2경부고속도로 모두 활용 가능하며, 서울 노원구, 도봉구 일대 까지 약30분, CBD권역까지 약 74분 (51km), GBD까지 약 63분(46km) 이내 접근 가능함 - 본건 자산은 내촌IC(8분), 고모IC(15분)에 인접하고 있으며, 제2경부고속도로를 이용하여 서울 38분, 성남 60분 안에 도달 가능한 뛰어난 접근성을 가지고 있음 - 기존 국도 87호선과 연결되는 폭 12m, 길이 62m의 진입로 부지를 구입하고 포천시에 기부체납 완료하였음
생활 / 주변환경	- 옥정신도시, 회천신도시 입주 완료 시 ('25년) 약 16만명의 신규 인구를 배후 수요로 확보가능 - 아파트 단지 위주의 밀집인구 증가는 Last-mile센터를 운영하고자 하는 임차인에게 최상의 조건 - 수도권제2순환 및 제2경부고속도로를 활용하여 수도권 전지역 활동 가능한 동북부 권역 메가 허브센터로 최적의 입지임 - GTX-C노선('28년) 및 지하철 7호선 연장('25년) 등이 진행되고 있어 향후 교통편의성 증대로 운영인력 수급이 훨씬 용이해질 것으로 기대
수요환경	- 수도권 북부권역은 지리적 특성과 지자체의 인허가 규제로 인하여 물류센터 공급이 매우 부족한 상황임 - 본건 자산 인근의 신도시 및 대규모 산업단지 조성예정 (11개 신도시, 2개 대규모 산업단지) 으로 수요는 지속적으로 증가할 것으로 기대됨 - 최근 3년간 수도권 북부권역의 물류센터 공실률은 지속적으로 0%대를 유지 ('20~'23년)하고 있음

입지 환경 분석

국내 물류 최대 수요 기업들은
수도권 동북부에 물류 기지 구축 중

쿠팡 남양주 물류센터

위치 : 경기도 남양주시 화도읍 금남리 600-19일원
공사기간 : 2024-12-26~ 2028-01-31
규모 : 연면적 189,353m²(57,279평), 지하 3층~지상 4층



coupang

남양주 화도읍 물류센터 투시도 (제공=CJ대한통운 건설부문)



다이소 양주허브센터

위치 : 경기도 양주시 은남산업단지
연면적: 17만3421m²(약 5만2460평), 지상 4층

경기 양주시 은남산업단지에 신축될 예정인 다이소 양주허브센터 조감도. 사진=두산로지스틱스솔루션 제공

S STRENGTH

“북부권의 희소성 자산”

- 접근성과 배후수요 다수의 우월한 입지
- 북부권역에 위치해 경쟁자산 대비 서울 접근성 우수(CBD권역 약74분, GBD권역 약 63분)
- 사업반경 30km 내 3개 신도시, 2개의 택지지구 개발 예정으로 향후 거주 인구 및 배후수요 증가

“준공시점의 전망성”

- 신축 스마트 물류창고 수요 증가 전망
- 기조성된 수도권 소재 물류 창고의 노후화가 심화됨에 따라 현대식 스마트 물류창고의 수요 증가 전망
- 첨단 기술을 접목한 현대식 스마트 물류창고로 준공시 기조성된 타시설 대비 경쟁력 보유

O OPPORTUNITY

WEAKNESS

W

“과잉 공급으로 경쟁 심화”

- 다수의 물류창고 공급 계획
- 수도권제2순환도로 양주~김포구간 개통예정에 따른 노선 인근 신규 물류 창고 공급 계획 多
- 옥정신도시, 고산지구 등 다수의 신도시 개발시 라스트마일 수요 흡수 경쟁 심화 예상

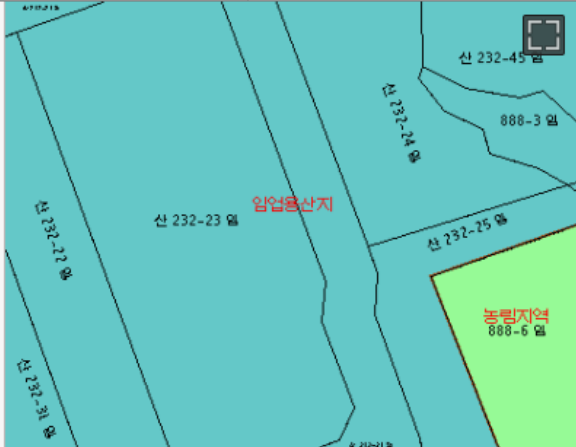
“시장 변동성 리스크”

- 수요 변동의 급격화
- 전자상거래 증가, 1인 가구 증가에 따른 급격한 소비 패턴 증가와 같이 시장 상황에 따른 급변화 가능성
- 다수의 물류창고 공급계획
- 수도권 제2 순환도로 (양주~ 김포) 노선 인근 신규 물류창고 공급 계획多
- 과 공급에 따른 임대료 감소 리스크 존재

T THREAT

대상 부동산 현황

토지이용계획확인서

소재지	경기도 포천시 내촌면 진목리 산 232-16번지		
지목	임야 ?	면적	22,818 m ²
개발공시지가(m ² 당)	34,000원 (2025/01) 연도별보기 REB 한국부동산원 부동산 공시가격 알리미		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역(산업유통형 진목지구)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 달 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젓소 달 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당하는 사항			
확인도면	 범례 □ 임업용산지 ■ 계획관리지역 ■ 농림지역 □ 제2종지구단위계획구역 □ 성장관리계획구역 □ 법정동 □ 작은글씨확대 축척 1 / 1200 변경 도면크게보기		

대상 부동산 현황

토지 조서

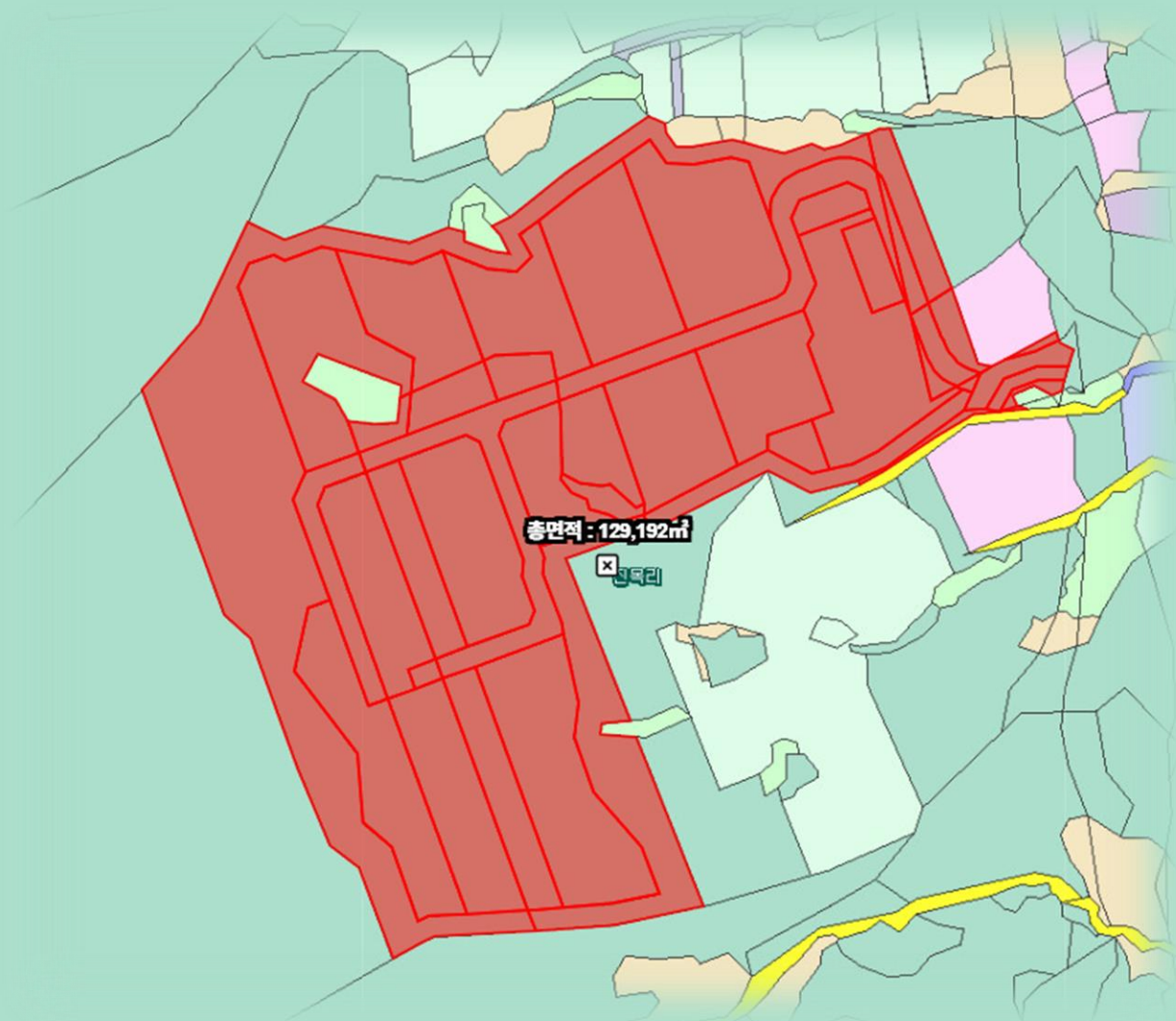
No	소재지	지번	지목	면적(m ²)		지정용도
				공부상면적	측량확정면적	
1	경기도 포천시 내촌면 진목리	888-3	임야	543.0	660.5	지구단위계획구역
2		888-9	임야	108.0	108.8	지구단위계획구역
3		906-6	임야	1,550.0	1,603.9	지구단위계획구역
4		906-7	임야	668.0	670.2	지구단위계획구역
5		906-8	임야	551.0	490.5	지구단위계획구역
6		906-9	임야	640.0	639.7	지구단위계획구역
7		906-10	임야	239.0	331.2	지구단위계획구역
8		산232-12	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		산232-28	임야	5,613.0	5,626.0	지구단위계획구역
20		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

대상 부동산 현황

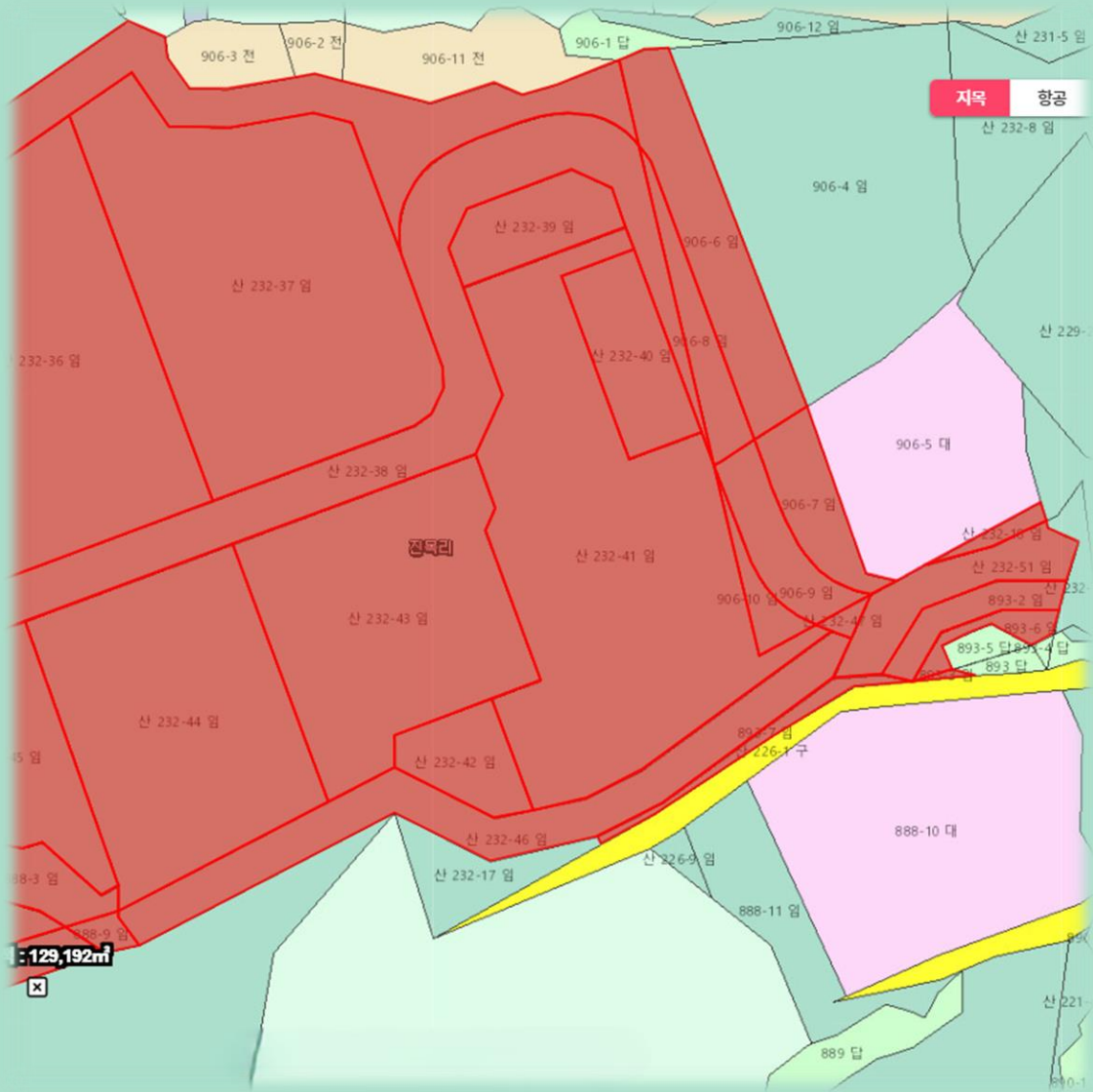
토지 조서

No	소재지	지번	지목	면적(m ²)		지정용도
				공부상면적	측량확정면적	
26	경기도 포천시 내촌면 진목리	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	1,012.3	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	1,859.0	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 ²)에서 지적확정측량 면적(128,241.1m ²)으로 확정 고시함.						
39	경기도 포천시 내촌면 진목리	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		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 8월17일 포천 진목지구 도시관리계획(교통시설: 중로3-31호선) 결정 고시 (포천시 고시 2021-266호) 도시계획시설 지정 - 사업의 명칭 : 진목지구(산업유통형 지구단위계획) 진입도로 조성사업(연장 62m, 폭원 12m, 면적 1,725m ² -국유지포함)						

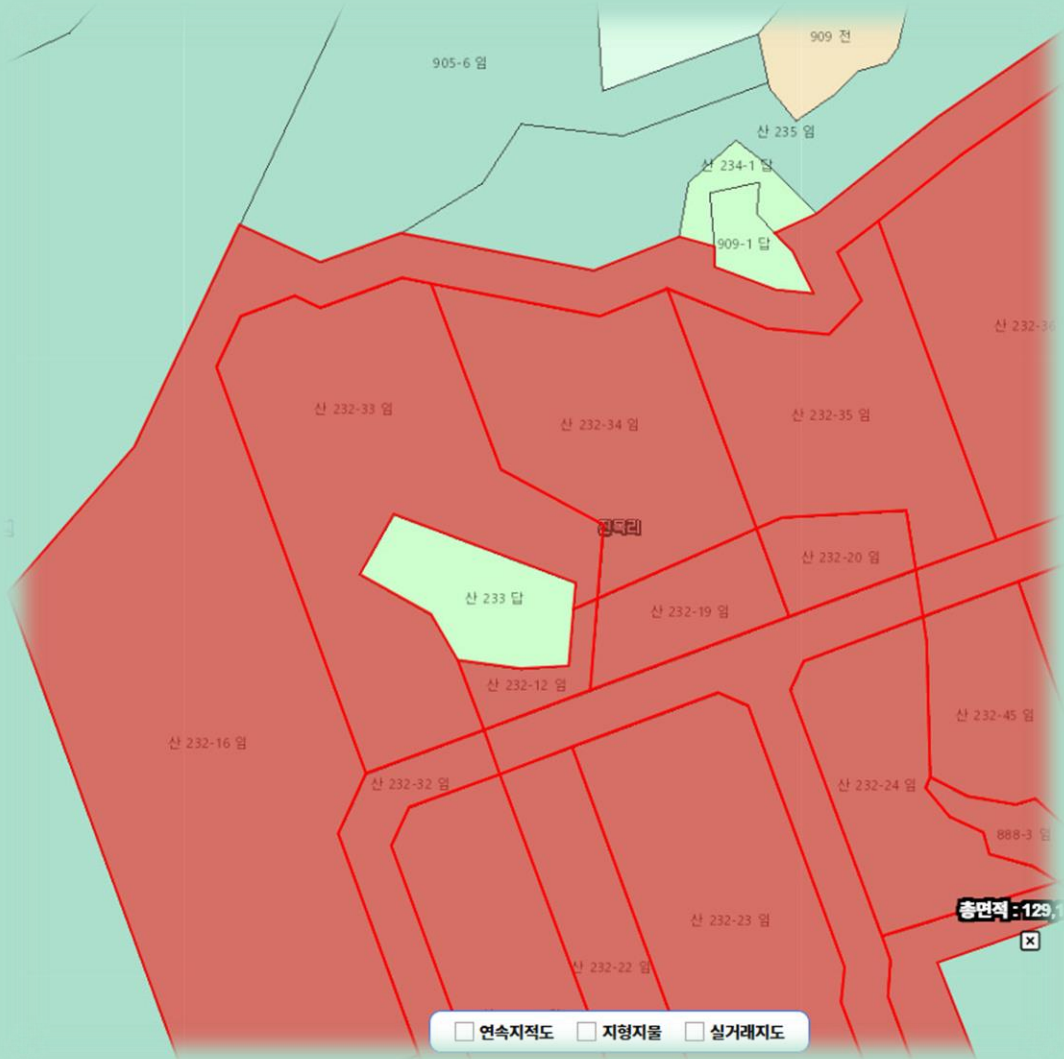
전체 지적도



지적도



지적도



지적도



현황 사진



포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

구 분	내 용		
토지위치	경기도 포천시 내촌면 진목리 산 232-12번지 일원		
지역지구	계획관리지역, 지구단위계획구역(산업유통형)		
공단 개발 계획 토지 면적	128,241.10m ² (38,792.93평)		
물류센터 토지 면적	54,480.40m ² (16,480.32평)		
건축 면적	31,842.73m ² (9,632.43평)	연면적	131,887.65m ² (39,896.02평)
건 폐 율	58.59% (법정 60%)	용적률	139.26% (법정 150%)
건축규모	지하 2층 ~ 지상 4층, 물류창고 2 개 동 (A동, B동)		
개발계획	공업용지 77,841.9m ² (23,547평) → 공장용지 22,006.4m ² (6,659평), 지원시설 용지 1,355.10m ² (410평) - 일반분양(매각) → 물류시설용지 54,480.40m ² 16,480평 (물류센터 건립 예정)		

포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

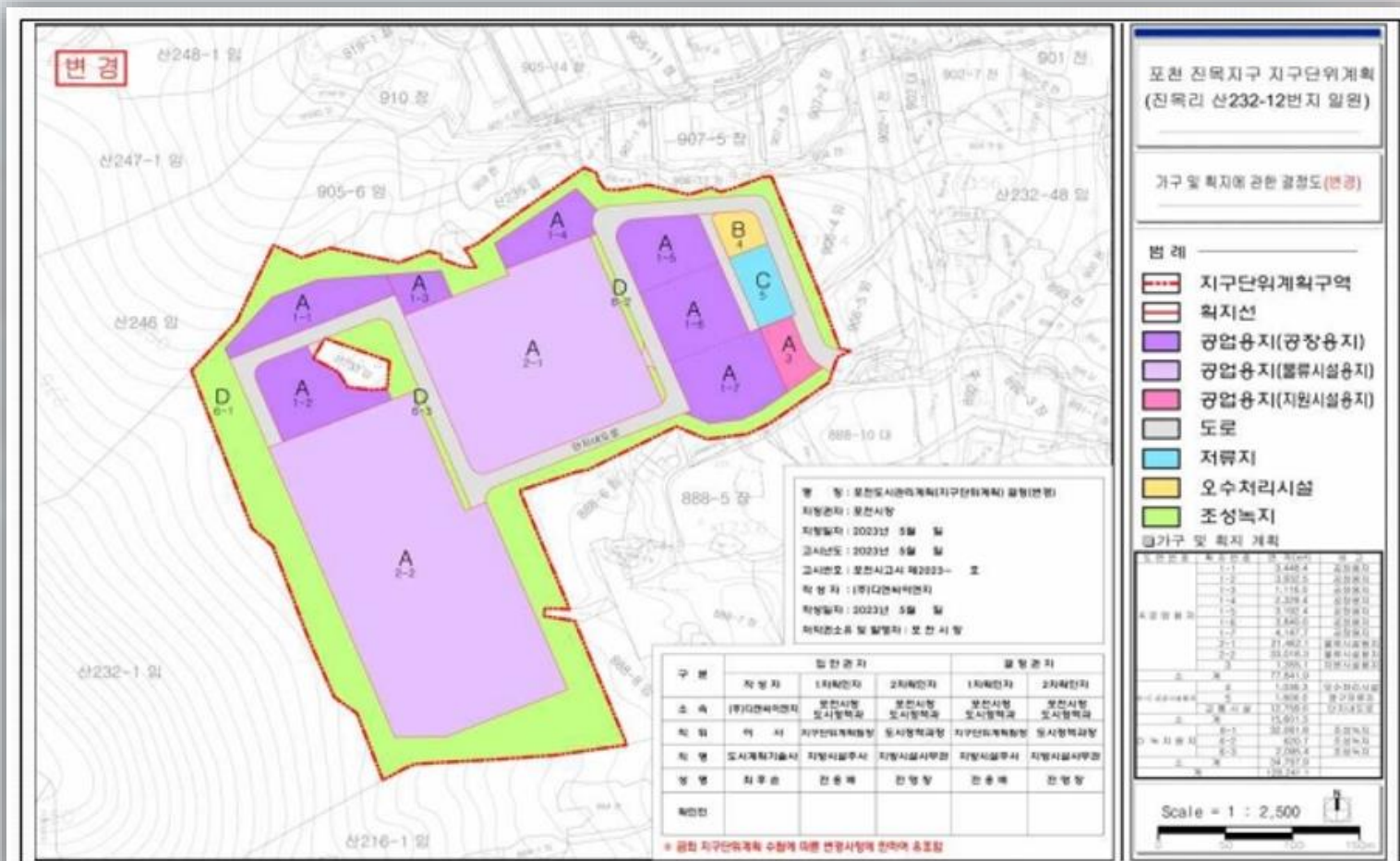
사업 진행 사항

일 자		추진경위	
		내 용	관련자료
완료	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

지구단위계획구역 토지이용계획도



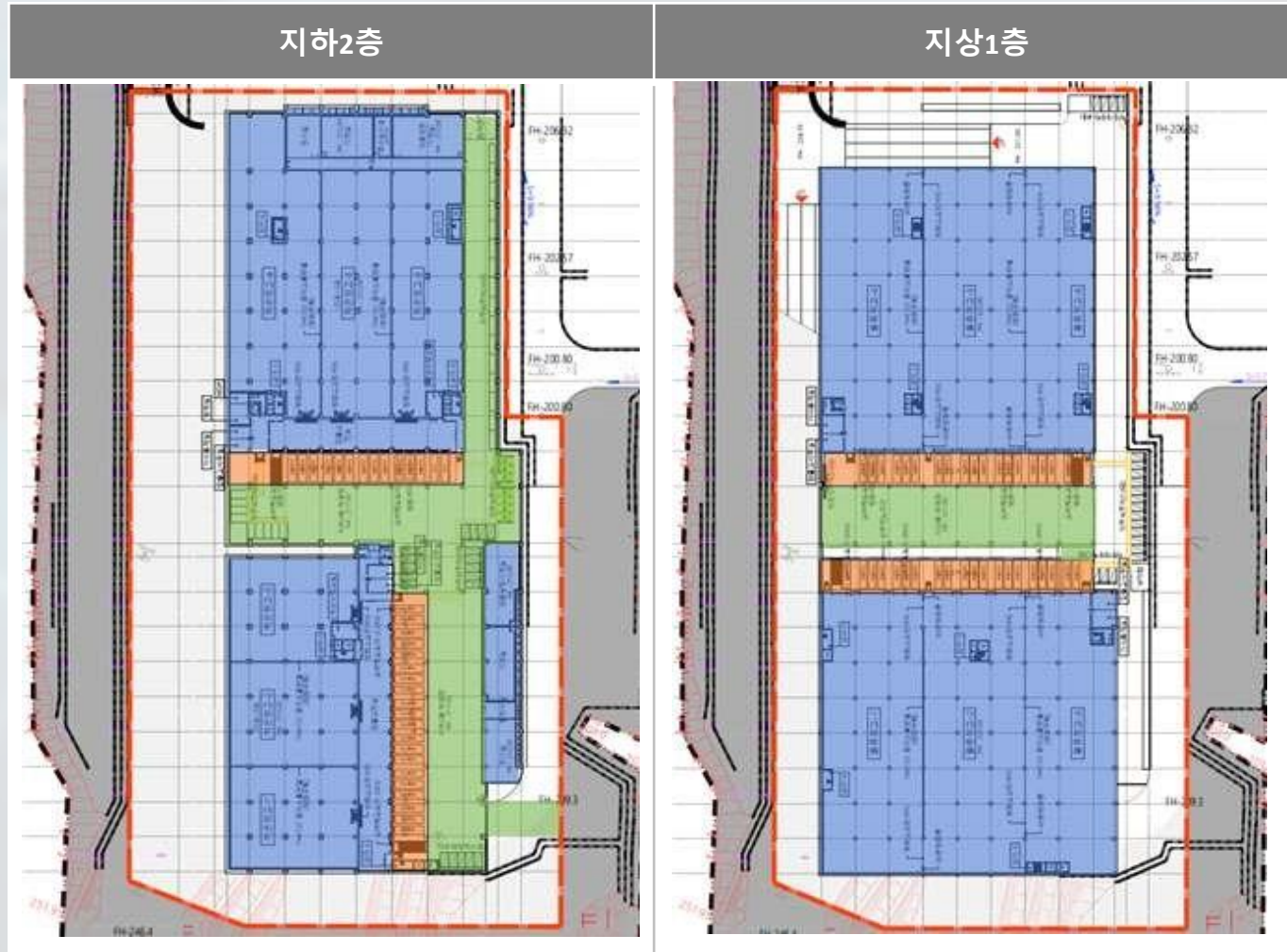
지구단위계획구역 가구 및 획지 결정도



지구단위계획구역 가구 및 획지 결정 면적

도면번호	획지 번호	획 지		비 고
		위 치	면적 (평)	
A 공업용지 - 공장용지 - 물류시설 용지 - 지원시설 용지	1-1	산232-33	3,448.4㎡ (1,043.1평)	공장용지
	1-2	산232-16	3,932.5㎡ (1,189.6평)	공장용지
	1-3	산232-34	1,116.0㎡ (337.6평)	공장용지
	1-4	산232-36	2,329.4㎡ (704.6평)	공장용지
	1-5	산232-37	3,192.4㎡ (965.7평)	공장용지
	1-6	산232-43	3,840.0㎡ (1,161.6평)	공장용지
	1-7	산232-42	4,147.7㎡ (1,254.7평)	공장용지
	2-1	산232-44	21,462.1㎡ (6,492.3평)	물류시설 용지
	2-2	산232-29	33,018.3㎡ (9,988.0평)	물류시설 용지
	3	산232-41	1,355.1㎡ (409.9평)	지원시설 용지
소계			77,841.9㎡ (23,547.2평)	
B ~ C 공공시설 용지	4	산232-39	1,036.3㎡ (313.5평)	오류처리시설
	5	산232-40	1,806.0㎡ (546.3평)	영구 저류지
	교통시설	산232-21	12,759.0㎡ (3,859.6평)	단지 내 도로
	소계		15,601.3㎡ (4,719.4평)	
D 녹지 용지	6-1	산232-16	32,081.8㎡ (9,704.7평)	조성녹지
	6-2	산232-37	620.7㎡ (187.8평)	조성녹지
	6-3	산232-12	2,095.4㎡ (633.9평)	조성녹지
	소계		34,797.9㎡ (10,526.4)	
계			128,241.1㎡ (38,792.9)	

건축평면도 : A 동



포천 진목 유통산업공단 개발 사업개요

건축평면도 : A 동

지상3층



지상4층

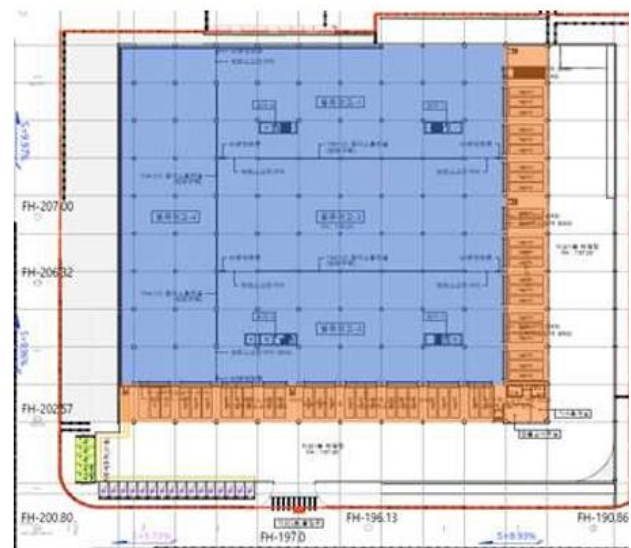


건축평면도 : B 동

지하2층

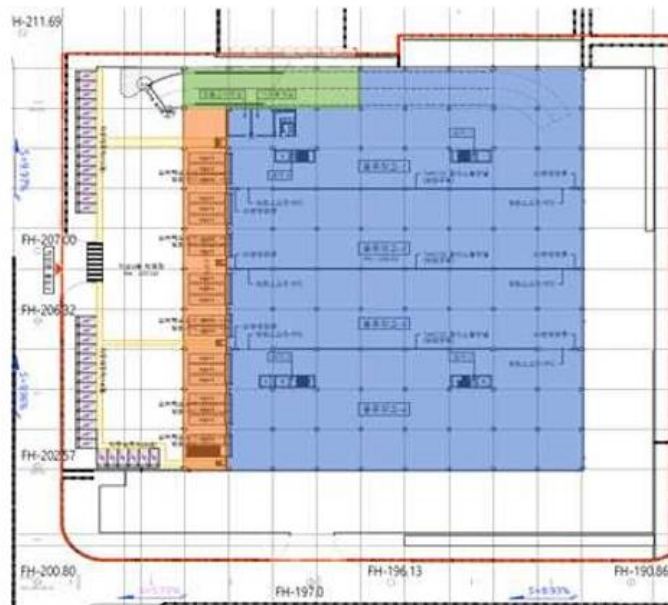


지상1층



건축평면도 : B 동

지상3층



지상4층



시설 경쟁력

- 전 층이 각각 접안이 가능한 시설

- 물류센터 내 창고 면적은 88m × 110m, 99m × 99m, 88m × 88m, 66m × 66m 등 다양하게 구성됨

- 하역장과 통로가 충분해 대형차량의 교행, 회전, 접안, 대기 등 가능

- 물류센터 내 차량 통로 18~22m, 하역장은 12m 이상 확보하여 대형 화물차의 접안이 원활한 구조.
- 하역장과 통로를 합하여 저온 창고 29m, 상온 창고 33m 로 구성되어 있어

화물차의 교행, 회전, 접안 뿐만 아니라 상온 창고의 경우 화물차의 대기도 가능한 공간을 제공함

- 물류센터는 11m × 11m의 기본 모듈로 구성.

- A동과 B동의 지하 2층~지상 2층의 출입구는 부지 내 도로와 바로 연결되어 있으며,
지상 3층은 지하 2층에서 연결되는 물류센터 내부 램프로 연결되어 있어

전 층이 물리적으로 분리되어 있음

포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

A동 층별 면적

단위 : 평

구분		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		55,764.13	41,743.94	4,142.29	5,470.43	4,407.47	-	
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	1,751.40	창고
소계		24,467.73	11,707.78	4,444.59	2,134.29	4,429.67	1,751.40	
합계		80,231.86	53,451.72	8,586.88	7,604.72	8,837.14	1,751.40	

포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

B동 층별 면적

단위 : 평

구분		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		34,499.58	26,950.80	2,936.99	3,936.80	674.99	-	
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	910.62	창고
소계		17,336.21	9,819.46	2,902.06	1,232.72	2,291.35	910.62	
합계		51,655.79	36,770.26	5,839.05	5,569.52	2,966.34	910.62	

임대료 결정

보증금	상온 임대단가 (평)	저온 임대단가 (평)	지원시설 임대단가 (평)	관리비 (평)
임대료 10개월 분	43,000원	68,000원	43,000원	3,000원

- 2025년 이후 물류 부동산의 공급 절벽이 있을 것으로 예상.

2023년 상반기 수도권의 물류센터 착공은 39만6,000㎡에 불과하고 국내 물류 부동산 개발사업의 정상 진행률도 2022년 2·4분기 14%, 2022년 3·4분기 24%, 2022년 4·4분기 7%에 머물고 있으며, 수도권의 인허가 대비 착공이 면적 기준 누적 비율도 40% 수준으로 착공 신고 후 미착공 건을 고려하면 실 착공 비율을 30%대로 예상됨

- 또한, 남양주, 포천, 구리지역은 물류센터 공급이 현저히 부족한 **임대인 주도 시장**으로 지속적인 임대료 상승잠재력을 보유하고 있음.
- 포천지역은 유사 사례를 비교하기 어려워 남양주 및 양주 주변 지역의 신규 물류센터 신규계약된 물류 센터 임대료 거래사례 기준으로 임대료 산정

※ 본 건 자산의 상온임대료는 평가 기준 대비 약 17% 할인된 금액인 **43,000원**으로 산정함

포천 진목 유통산업공단 개발사업 개요

공장 용지 분양

- 포천지역 공장용지 매매가는 공급면적 기준 평당 300 만원에 거래되고 있으나, 본 사업장의 분양가는 거래가에서 30% 할인된 전용면적 기준 **260 만원**으로 책정함

구분	전용면적		공용면적		공급면적		녹지		계약면적	
	m ²	평	m ²	평	m ²	평	m ²	평	m ²	평
A-1-1	3,448.40	1,043.14	691.14	209.07	4,139.54	1,252.21	1,541.55	466.32	5,681.09	1,718.53
A-1-2	3,932.50	1,189.58	788.16	238.42	4,720.66	1,428.00	1,757.96	531.78	6,478.62	1,959.78
A-1-3	1,116.00	337.59	223.67	67.66	1,339.67	405.25	498.89	150.91	1,838.56	556.16
A-1-4	2,329.40	704.64	466.87	141.23	2,796.27	845.87	1,041.32	315.00	3,837.58	1,160.87
A-1-5	3,192.40	965.70	639.83	193.55	3,832.23	1,159.25	1,427.11	431.70	5,259.34	1,590.95
A-1-6	3,840.00	1,161.60	769.62	232.81	4,609.62	1,394.41	1,716.61	519.27	6,326.23	1,913.68
A-1-7	4,147.70	1,254.68	831.29	251.47	4,978.99	1,506.15	1,854.16	560.88	6,833.15	2,067.03
A-3	1,355.10	409.92	271.59	82.16	1,626.69	492.07	558.49	168.94	2,185.18	661.02
계	23,361.50	7,066.85	4,682.18	1,416.36	28,043.68	8,483.21	10,396.08	3,144.81	38,439.76	11,628.03
전용률 83.30%										

공장 용지 총분양가

전용면적 (평)	분양 단가	총 분양금액
7,067	2,600,000원	18,374,200,000원

탁상 감정 : 62,347,300,000원

REM 07-001

REAL-ESTATE VALUATION

2025.06.30

1. VALUATION OPINION(가치평가 의견)

*실거래 : 진목리 43-19 거래금액 36,000,000 단가 367,346 공시지가 20,500 계약일자 2023.11.21 토지 거래

2. ESTIMATED VALUE(추정 가치)

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		평가금액		비고	공시지가 및 사용승인일자
					공부	사정	단가	금액		
1	경기도	888-3	일야	계획관리	543.0	543.0	476,000	258,470,000		2025 공시지가 : @34,000
	포천시									
	내촌면									
	진목리									
35	"	산232-44	일야	계획관리	4,250.00	4,250.00	476,000	2,023,000,000		: @34,000
36	"	산232-45	일야	계획관리	1,859.00	1,859.00	476,000	884,880,000		: @34,000
37	"	산232-46	일야	계획관리	1,933.00	1,933.00	476,000	920,110,000		: @34,000
38	"	산232-47	일야	계획관리	65.00	65.00	722,400	46,960,000		: @51,600
39	"	893-2	일야	농림지역	397.00	397.00	537,600	213,430,000		: @38,400
40	"	893-6	일야	농림지역	196.00	196.00	1,188,600	232,970,000		: @84,900
41	"	산232-51	일야	농림지역	781.00	781.00	132,300	103,330,000		: @9,450
42	"	산232-18	일야	농림지역	108.00	108.00	132,300	14,290,000		: @9,450
43	"	893-3	일야	농림지역	17.00	17.00	1,188,600	20,210,000		: @84,900
44	"	893-7	일야	농림지역	218.00	218.00	537,600	117,200,000		: @38,400
합계								₩ 62,347,300,000		



감정평가사합동사무소

알이엠 프로퍼티

감사합니다

