

[전속]

경기도 화성시 우정읍 이화리 342외 3필지 공장시설 및 부지 매매

Information
Memorandum

Jul. 2025

부사장/공인중개사 **윤일성**
010-2368-3201
fundpia@remax.co.kr

팀장/공인중개사 **김영기**
010-9111-9921
ttangki@remax.co.kr

RE/MAX 골든밸류부동산중개법인주식회사

Introduction

본 Information Memorandum은 매도자가 보유하고 있는 경기도 화성시 우정읍 이화리 342외 3필지 토지 및 건물 매각과 관련하여, 본 거래 관련 자문 및 매각주관 업무를 담당하고 있는 골든벨류부동산중개법인주식회사(이하 “매각주관사”)가 매도자를 위해 작성한 것입니다.

Disclaimer

본 IM은 매각주관사와 비밀유지약정서를 체결한 잠재투자자에게만 제공되는 것으로, 그 이외의 제3자에게 제공되어서는 안되며, 본 거래와 관련된 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 매각주관사는 본 IM을 입수한 제3자에 대해서 어떠한 책임도 지지 않습니다. 또한 본 IM의 수신인은 IM 내용에 대해서 비밀을 유지해야 합니다.

본 IM에 포함 된 정보의 정확성, 완전성, 개발가능성에 대한 모든 정보, 내용 및 결과의 정확성에 대해서 어떠한 보장이나 보증을 하지 않습니다.

본 IM의 이용자는 본 IM에 명시된 정보에 대하여 자신이 독립적으로 조사하고, 자신의 평가에 의존해야 하고, 본 거래에 대한 투자의사결정은 전적으로 자신의 책임하에 이루어져야 하며 본 IM에 근거한 어떤 종류의 손실이나 피해에 대해서도 매각주관사는 책임을 지지 않음을 주지하여 주시기 바랍니다.

본 IM의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 사용될 수 없습니다. 본 IM의 내용은 추후 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있고, 이에 대해서 매각주관사는 어떠한 법적인 의무를 부담하지 않으며, 잠재투자자는 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.

본 거래에 관심을 가져 주시는 것에 대해 깊은 감사를 드리며, 본 거래 및 IM과 관련한 모든 사항은 매각주관사인 골든벨류부동산중개법인주식회사의 담당자들에게 연락 주시기 바랍니다.



RE/MAX 골든벨류부동산중개법인주식회사

주소 서울특별시 서초구 강남대로 247, 2층(서초동)
등록번호 11650-2023-00063 TEL 02-508-5880 대표 백영진

이화리 공장시설

경기도 화성시 우정읍 이화리 342외 3필지



Contents

1. 개요

- 1) 기본정보
- 2) 토지 개요
- 3) 위치

2. 투자분석

- 1) 안정적인 임대수익
- 2) 직접 사용 가능
- 3) 탁월한 입지 환경
- 4) 인근지 개발 호재

3. 추천 투자자

4. 사진

1-1 개요 : 기본정보



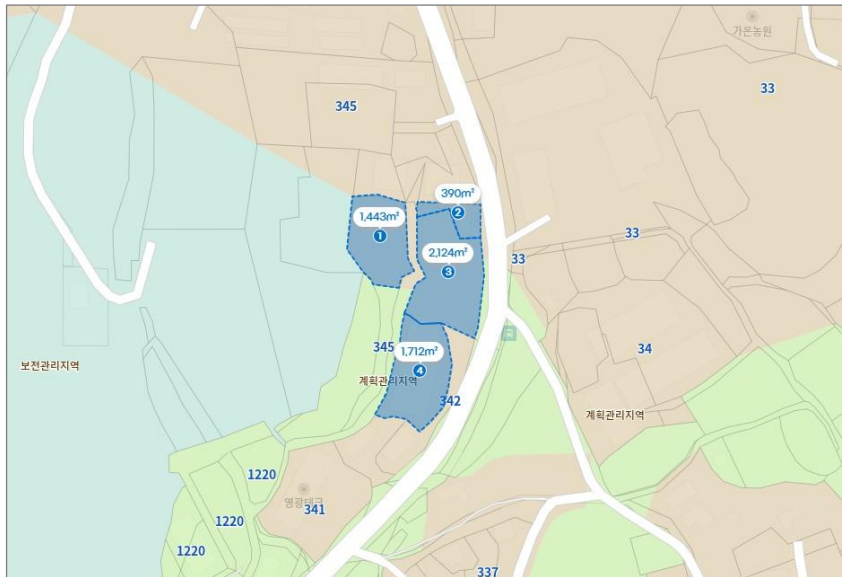
Asking Price : 40억원 (건물분 vat 별도)

※ 그림에 표시된 토지경계는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

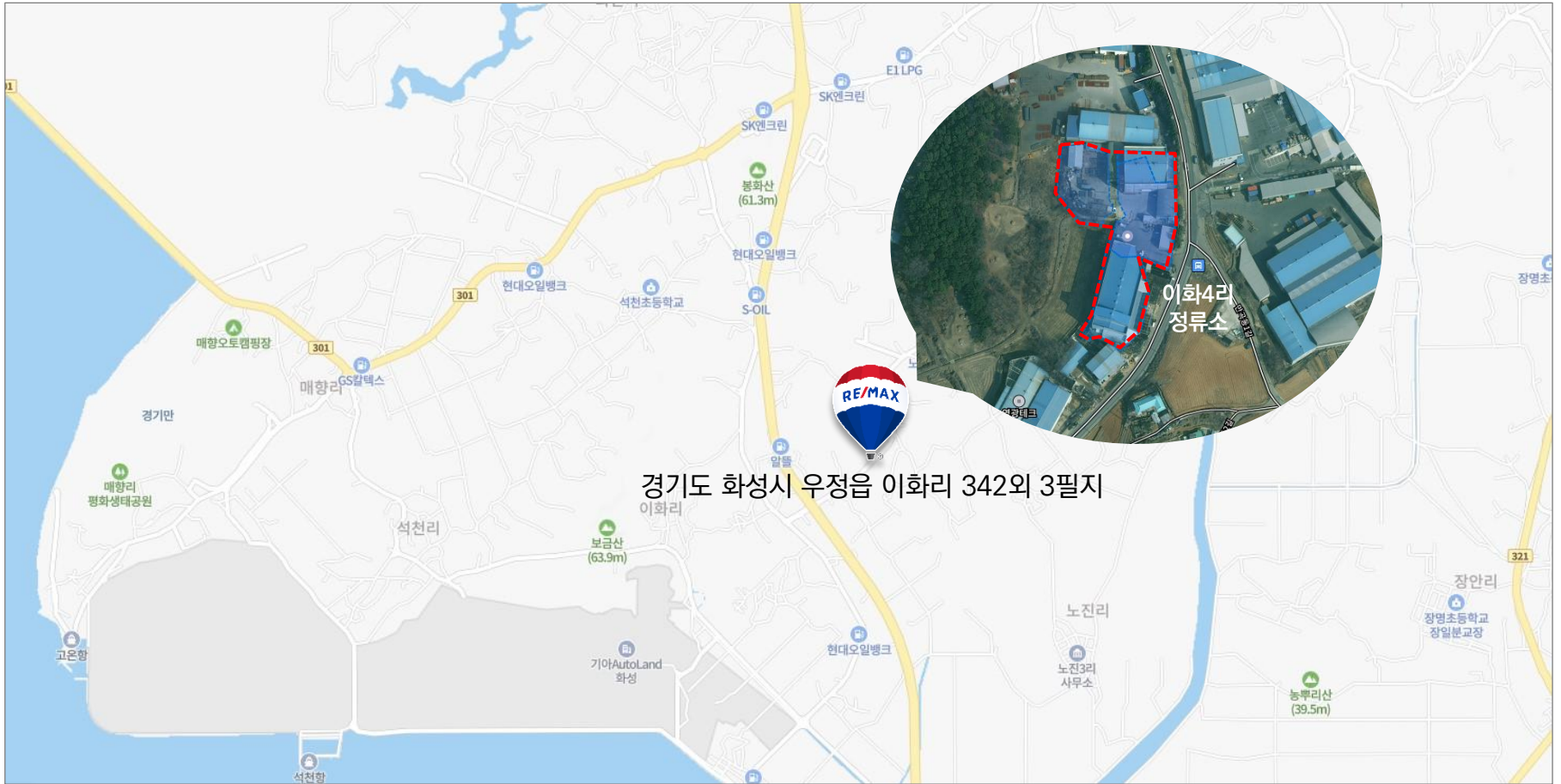
소재지	경기도 화성시 우정읍 이화리 342외 3필지
지역지구	계획관리지역, 성장관리계획구역
주 용 도	공장
대지면적	5,669㎡(1,714.87평)
건축면적	1,792.52㎡(543.75평)
연 면 적	2,707.26㎡(818.95평) 가동 1,443.10㎡(436.54평) 나동 1,264.16㎡(382.41평)
건물규모	각 지상 2층(가동/나동)
건축구조	일반철골구조(가동/나동)
주차대수	옥외 자주식 14대(30대 가능)
승 강 기	없음
사용승인일	가동 : 2007년 10월 16일 나동 : 2008년 06월 27일
대지면적당 매매가(평)	2,332,538원
건물면적당 매매가(평)	4,884,303원
공시지가(평)	다음 페이지 참고

1-2 개요 : 토지 개요

지번	지역/지구	지목	면적(㎡)	면적(평)	평당 공시지가(2024)
이화리 342	계획관리지역 성장관리계획구역 (산업관리)	공장용지	1,712.00	517.88	673,060
이화리 345-7			2,124.00	642.51	858,846
이화리 345-10			390.00	117.98	858,846
이화리 345			1,443.00	436.51	858,846
합계			5,669.00	1,714.87	1,376,596,533



※ 그림에 표시된 토지경계는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



- 경기도 화성시 우정읍 공장 밀집지역 내 이화4리 정류소 앞 삼거리변 위치

1) 안정적인 임차수익 보장

- 두 동 모두 임차인 사용중으로 수익률 약 4.5% 안정적인 수익 창출 (2025년 2월 기준)

(단위 : 원) (부가세 별도)

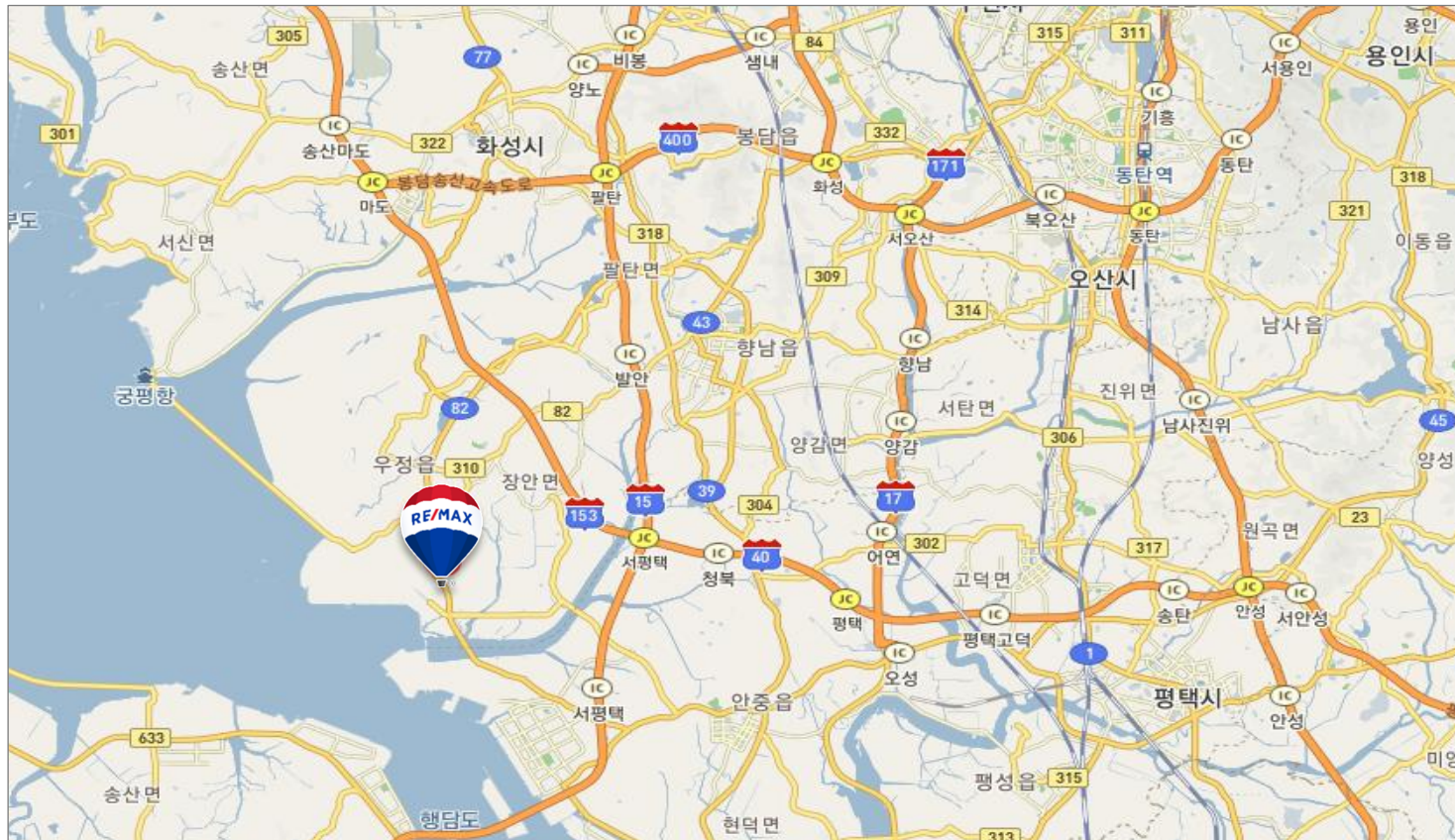
구분		연면적(평)	보증금	월임대료	관리비	연간관리비	연간임대료	비고
가동	공장,사무실	436.54	60,000,000	8,200,000	-	-	98,400,000	임대계약: 2025년 3월 1일, 2년계약
나동	공장,사무실	382.41	48,000,000	5,300,000	1,000,000	12,000,000	63,600,000	매도 통보 시 3개월내 명도
합계		818.95	108,000,000	13,500,000	1,000,000	12,000,000	162,000,000	

2) 직접 사용 가능

- 매도자 명도 적극 협조 (명도기간 협의)

3) 탁월한 입지 환경 : 직원 수도권 대중교통 접근성 용이

- 서울 사당역 ~ 조암시장 정류소(구 조암터미널 앞) 8155번 직통버스 운행중
- 공장 정문 바로 앞 삼거리에 마을버스 이화4리 정류소 위치 (조암시장 정류소에서 본건 공장 직선거리 약 4km)
- 서해선 향남역 개통 (직선거리 10km)



4-1) 인근지 개발호재 : 우정지구 개발(21~27년 계획)



사업명	화성우정국가산업단지 조성사업
소재지	경기도 화성시 우정읍 이화리 일원(기아자동차 화성공장 동측)
사업면적	447,466㎡ (약 13만평)
분양면적	산업시설용지 231,622㎡, 물류 64,125㎡, 복합용지 16,910㎡, 지원용지 6,336㎡
사업기간	2021년 ~ 2027년
사업방식	민관합동개발
사업시행사	우정엠테크벨리 주식회사 (화성도시공사 35%, 계룡건설 34%, KR산업 26%, 대도철강 5%)
시공사	계룡건설산업㈜

- 인근 기아자동차 화성공장과 연계한 자동차클러스터로 추진되는 **자동차부품산업단지**는 자동차 연관산업의 시너지 효과와 지역경제에 큰 기여를 할 것으로 기대되며, 본건은 해당 개발지 인근에 위치하여 수혜지역으로 예상.

4-2) 인근지 개발호재 : 화성호 간척지 경기국제공항 유치 후보지 선정

- 본건에서 직선 거리 10km 이내 화성시 화성호 간척지가 경기국제공항 후보지로 선정, 국제공항 유치 시 가치상승 예상

조선일보 · 2024.11.08. · 네이버뉴스

경기도, 경기국제공항 후보지 선정... 화성·평택·이천 3곳으로 압축

경기도가 '경기국제공항' 건설을 추진하는 가운데, 화성시 화성호 간척지(화옹지구), 평택시 서탄면, 이천시 모가면 등 3곳을 후보지로 8일 선정했다. 경기도는 이날 '경기국제공항' 건설을 위한 비전 및 추진방안 수립 연...



경기국제공항 후보지, 화성·평택·이천 3곳으로 압축 이데일리 · 2024.11.08. · 네이버뉴스

[경기] 경기국제공항 후보지, 화성·평택·이천 3곳으로 압축 YTN · 2024.11.08. · 네이버뉴스

경기국제공항 후보 3곳 압축...화성 간척지·평택 서탄·이천 ... 뉴스1 · 2024.11.08. · 네이버뉴스

경기국제공항 후보지: 화성시 화성호 간척지 일대



※ 그림에 표시된 본건의 위치는 실제와 차이가 있을 수 있습니다. (사진 및 그림 출처: 인천일보)

3. 추천 투자자

1) 공장 직접 운영자

- 매도자 명도 협조

2) 일부 공장 + 일부 수익형 부동산 투자자

- 나동 직접 사용 + 가동 수익형
- 나동 통보 후 3개월 내 명도 특약 있음

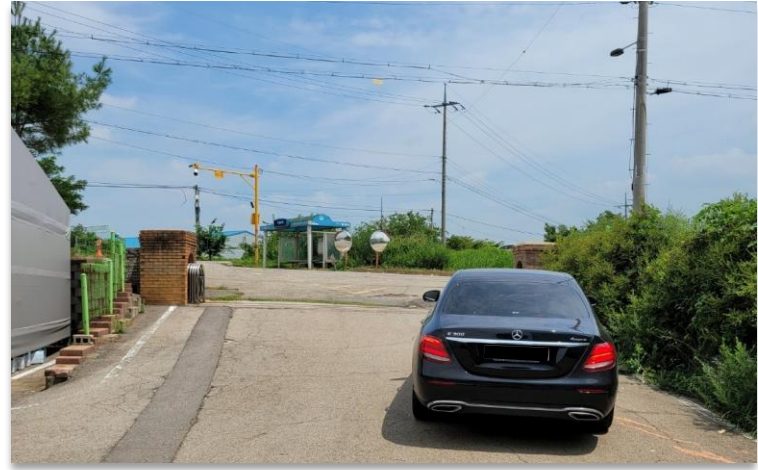
3) 수익형 부동산 투자자

- 투자수익률 약 4.5%로 안정적인 수익률 보장 물건

4. 사진



공장 정문 앞 삼거리



공장 정문



공장(가동) 내부



공장(가동) 내부 2층

4. 사진



공장(나동) 전면



공장(나동) 옆 마당



공장(나동) 내부 1층



공장(나동) 내부 2층

4. 사진 (드론 촬영)



※ 그림에 표시된 토지경계는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



Contact

부사장/공인중개사 **윤일성**
010-2368-3201
fundpia@remax.co.kr

이사/공인중개사 **이지윤**
010-2696-0151
jybuilding4949@remax.co.kr

팀장/공인중개사 **김영기**
010-9111-9921
ttangki@remax.co.kr

팀장/공인중개사 **이수성**
010-2709-1719
soosung@remax.co.kr

RE/MAX 골든밸류부동산중개법인주식회사