

[전속]

경기도 남양주시 와부읍
도곡리 673-1 외 1필지
근린생활시설

Information
Memorandum

Nov. 2025

이사 /공인중개사 이지윤
010-2696-0151
naya2797@naver.com

RE/MAX® 골든밸류부동산중개법인주식회사

도곡리 근린생활시설

경기도 남양주시 와부읍 도곡리 673-1 외 1필지



Contents

1. 개요

- 1) 기본정보
- 2) 토지 개요
- 3) 층별 현황
- 4) 위치

2. 투자분석

- 1) 제1종일반주거지역 편입 가능
- 2) 개발호재
- 3) GTX 개통
- 4) 신축급 건물
- 5) 요약

3. 사진

4. 도면

1-1 개요 : 기본정보



Asking Price : **23억원** (건물분 vat 별도)

소재지	경기도 남양주시 와부읍 도곡리 673-1, 673-6
지역지구	도시지역, 제1종일반주거지역
주 용 도	제1종근린생활시설
대지면적	1,000㎡(302.5평)
건축면적	198㎡(59.89평)
연 면 적	594㎡(179.68평)
건 폐 율	19.98%(법정 : 60%)
용 적 륜	59.94%(법정 : 150%)
건물규모	지상 3층
건축구조	일반철골구조
주차대수	옥외 자주식 5대
승 강 기	없음
사용승인일	2021년 01월 20일
대지면적당 매매가(평)	7,603,305원
건물면적당 매매가(평)	12,800,534원
공시지가(평)	다음 페이지 참고

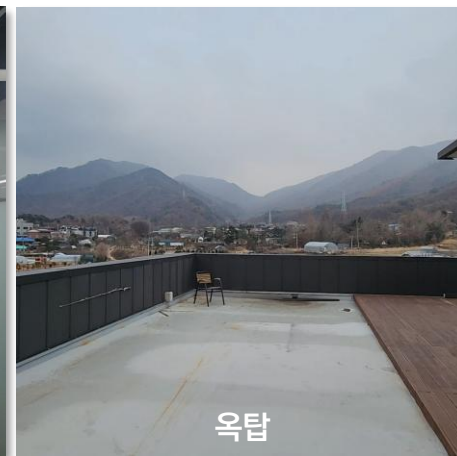
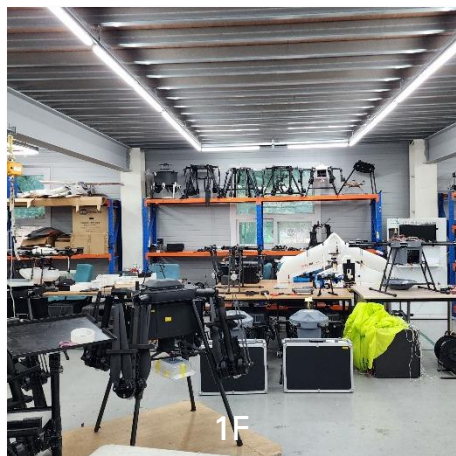
지번	지역/지구	지목	면적(㎡)	면적(평)	개별공시지가(2025)	개별공시지가합계(2025)
①도곡리 673-1	도시지역 제1종일반주거지역 지구단위계획(어룡)	대	991.00	299.77평	678,600원(㎡당)	672,492,600원
②도곡리 673-6	도시지역 제1종일반주거지역 지구단위계획(어룡)	도로	9.00	2.72평	365,300원(㎡당)	3,287,700원
합계			1,000.00	302.49평	-	675,780,300원

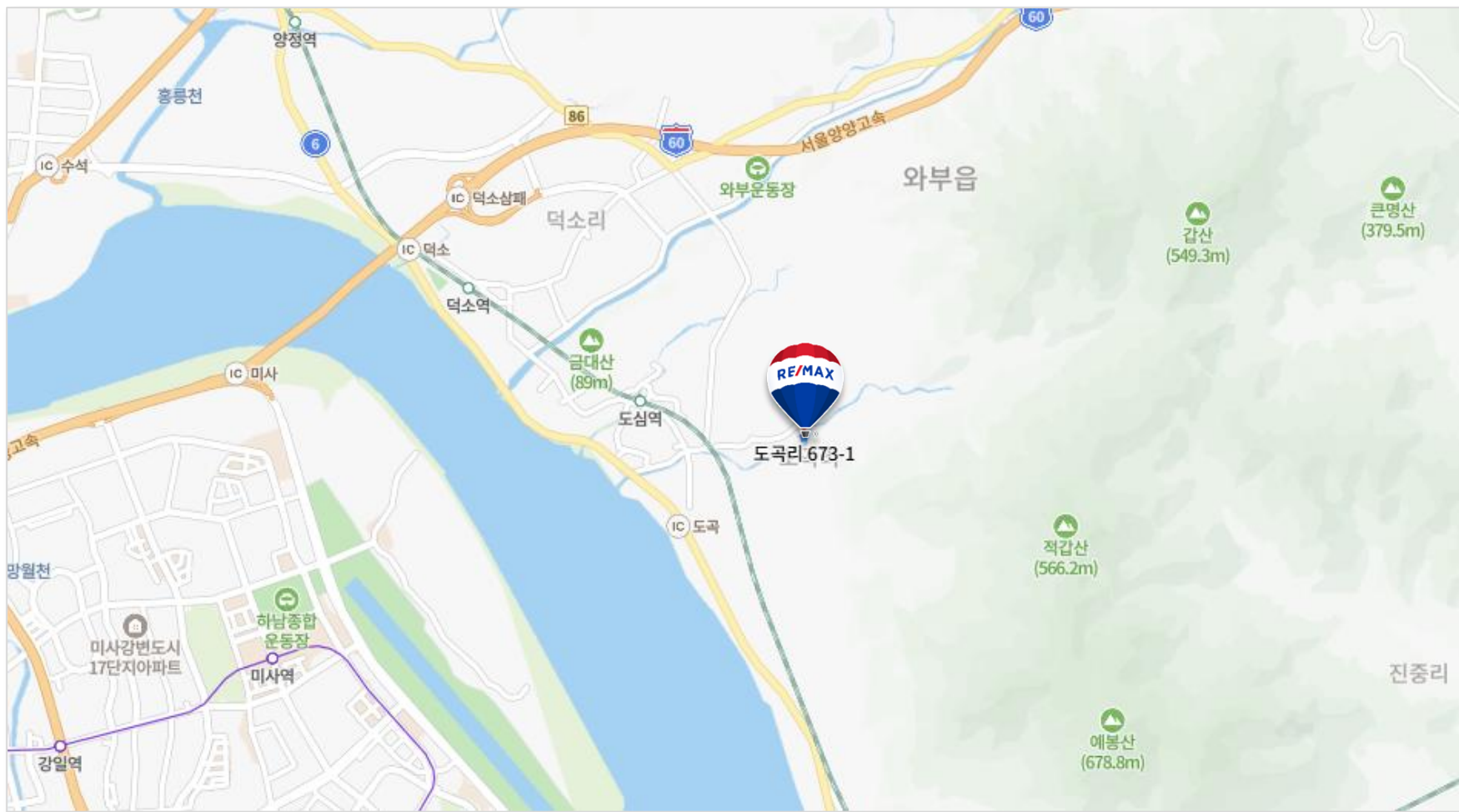


※ 그림에 표시된 토지경계는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

구분	층별	용도	면적(㎡)	면적(평)
지상	1층	제1종근린생활시설 (소매점)	198	59.89
지상	2층		198	59.89
지상	3층		198	59.89
옥탑	옥탑 1층		23.12	6.99
합계			617.12	186.67

복층 활용 공간 추가



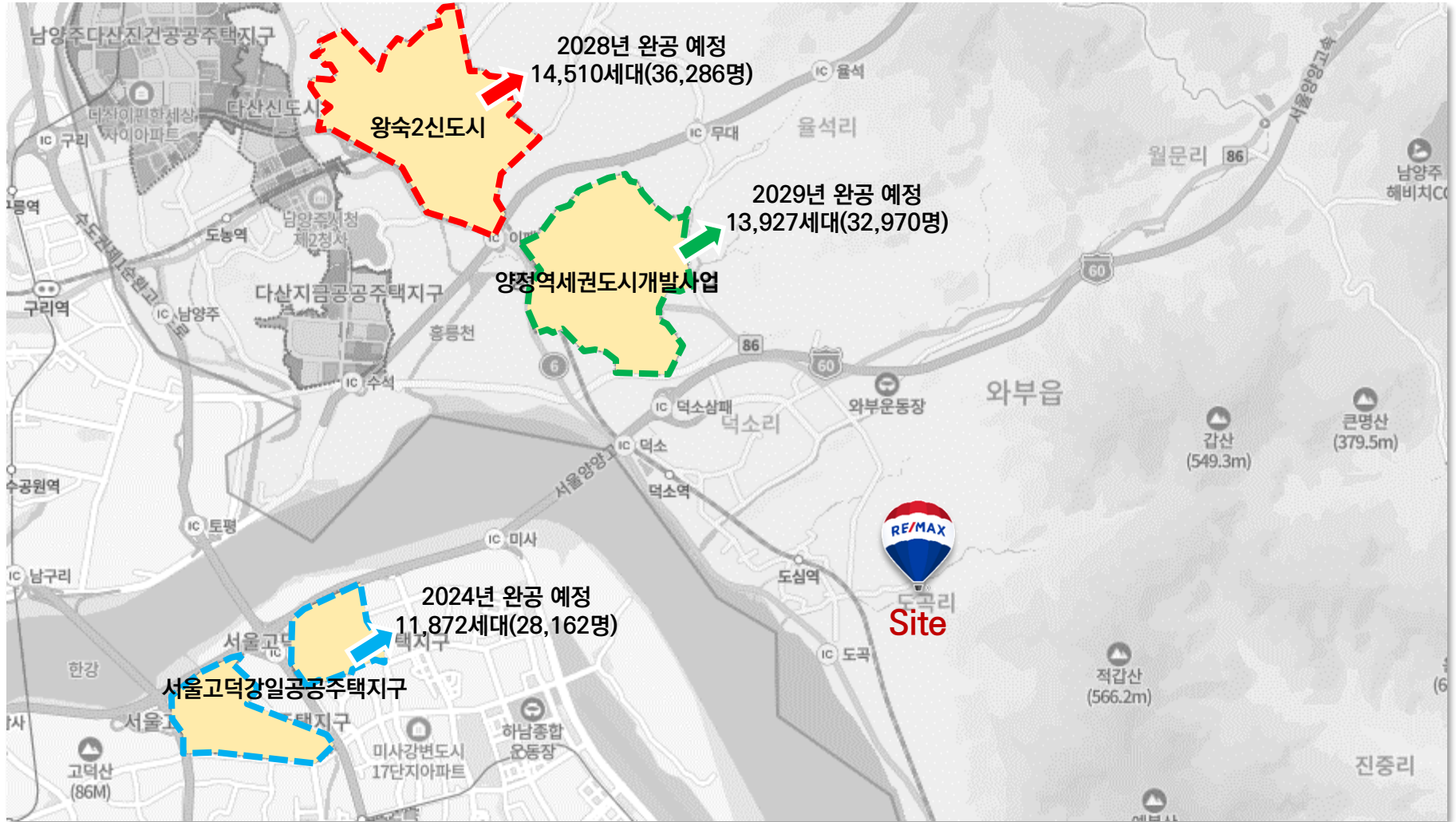


- 남양주시 와부읍 도곡리 물류창고, 공장 밀집지역에 위치
- 경의중앙선 도심역 도보 약 20분 (1.4km), 어룡삼거리 버스정류장 도보 1분 (108m)
- 도곡IC 차량 5분 이내(1.5km), 덕소IC 차량 10분 이내(4.7km)

-

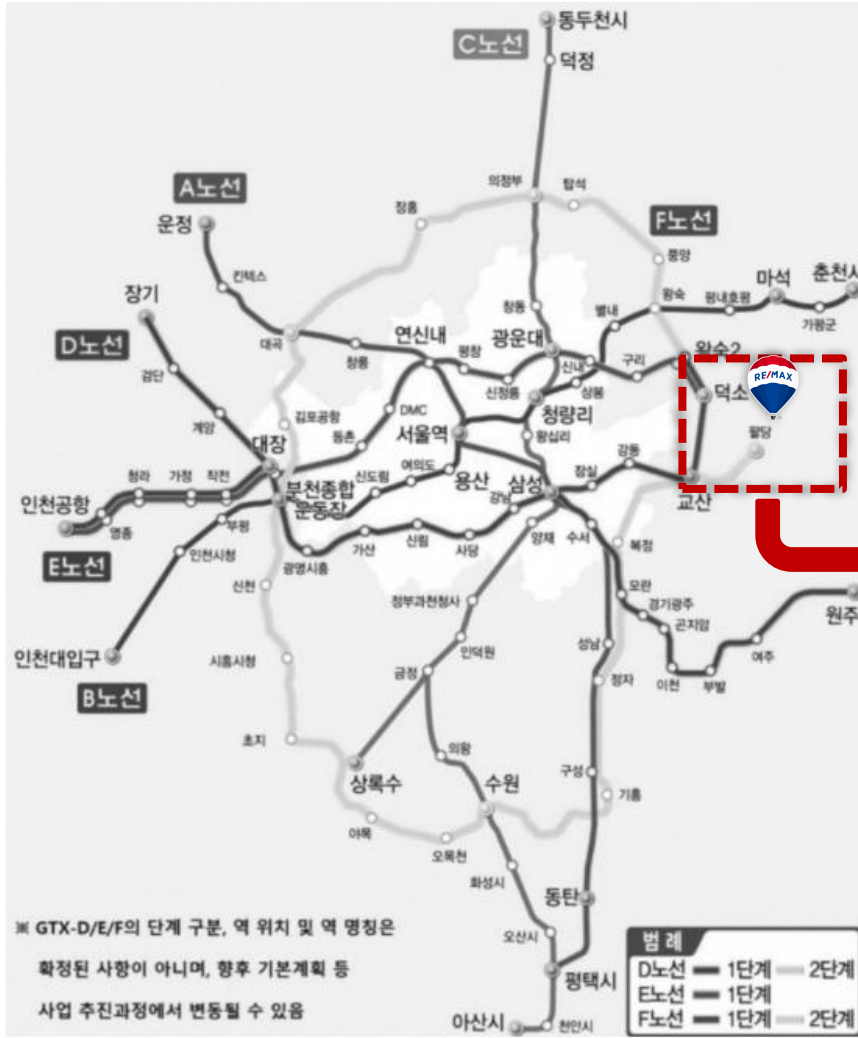
2-2 투자분석 : 개발호재

- 3기 신도시(왕숙2신도시), 첨단산업단지(양정역세권도시개발사업), 서울고덕강일공공주택지구 인근으로 향후 가치 상승 예상



2-3 투자분석 : GTX 개통

- 인근으로 GTX-D 연장 및 E노선 개통 예정으로 서울 접근성 향상과 향후 지가 상승 예상

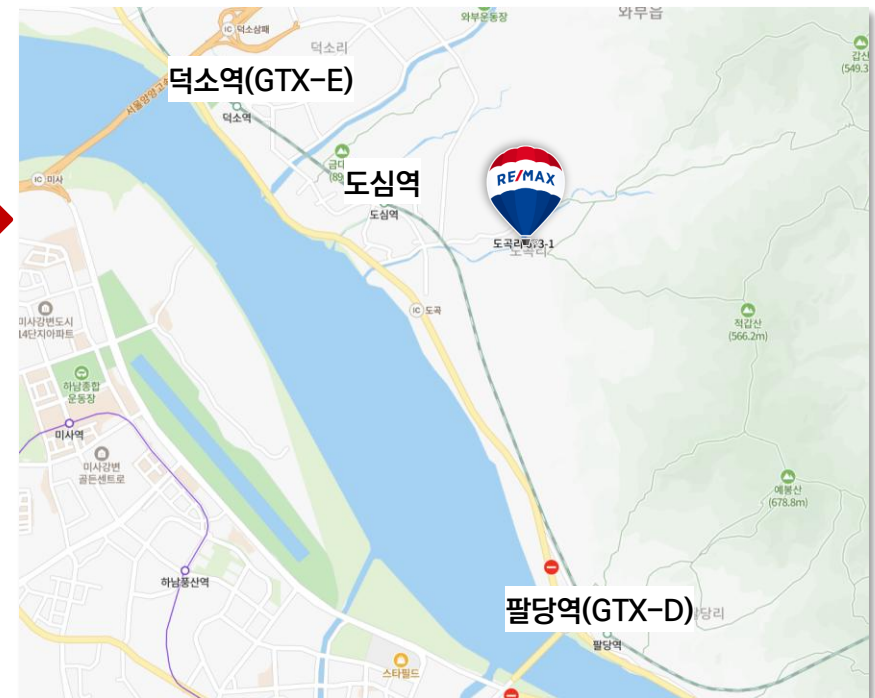


예정 노선

GTX-D: 장기 ~ 교산 ~ **팔당**

GTX-E: 인천공항 ~ **덕소**

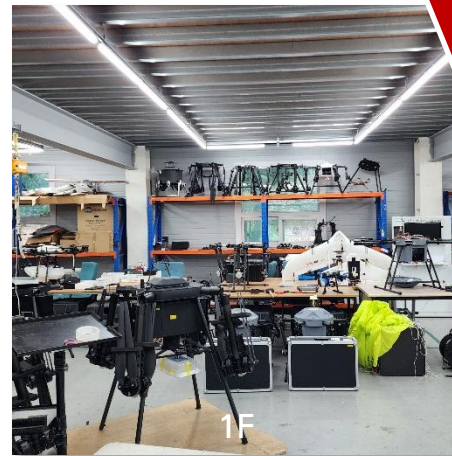
(※경의중앙선 팔당역, 덕소역 차량 이용 및 **도심역** 환승 시 도보권)



2-4 투자분석 : 신축급 건물

- 2021년 준공된 신축급 건물로 건물 내외부 상태가 양호하고, 1층 복층 활용으로 더 넓은 실사용 면적 확보 가능

명칭			호수/가구수/세대수		
도로명주소			경기도 남양주시 와부읍 궁촌로64번길 10		
도로명주소 관련 주소					
차장			승강기		인허가 시기
리	인근	면제	승용 1대	비상용 대	허가일 2020.6.9.
5대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	착공일 2020.6.22.
.5㎡	㎡		구분 수량 및 총 용량		
대	대		형식	지상	사용승인일 2021.1.20.
㎡	㎡		하수종말처리장연결		
대	대	용량	지하		
㎡	㎡				



■ 추천 투자자 : 본 자산은 물류창고, 공장 밀집지역에 위치한 신축급 근린생활시설 건물로 사옥 용도로 추천

■ 세부 추천 사유

1. 제1종일반주거지역으로 변경

- 1) 제1종일반주거지역으로 편입을 위한 행정절차 완료 : 2025년 9월 4일 결정고시
- 2) 건폐율(20%→60%), 용적률(100%→150%) 상향

2. 개발호재

- 1) 3기 신도시(왕숙2신도시), 첨단산업단지(양정역세권도시개발사업), 서울고덕강일공공주택지구 인근으로 향후 가치 상승 예상

3. GTX 개통

- 1) 인근으로 GTX-D 연장 및 E노선 개통 예정으로 서울 접근성 향상과 향후 가치 상승 예상
- 2) 경의중앙선 팔당역(GTX-D), 덕소역(GTX-E) 차량 이용 또는 도보권인 도심역 이용 후 환승 가능

4. 신축급 건물

- 1) 2021년 준공된 신축급 건물로 건물 내외부 상태가 양호하고, 사용연한 30년 이상 잔존 (일반철골구조 사용연한 40년)
- 2) 높은 층고의 1층을 복층으로 활용하여 더 넓은 실사용 면적 확보 가능

3. 건물 전경



별도 제공 예정



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