

투자 설명서 · 투자 기회 · 2026

카리앙아우 산업·항만 단지
인도네시아 발릭파판

발릭파판만 해안 ±43,047 m² · 부두 2개 · 창고/사무실 필지 5개
우선순위: 부지 전체 매각 · LOI 접수 2026년 10월 31일까지

Kelurahan Kariangau, Kecamatan Balikpapan Barat, 동칼리만탄주, 인도네시아
kariangaubay.com · info@kariangaubay.com · WhatsApp +62 813 462 8435 · 대외비

01 · 개요

개발 계획이 이미 준비된 해안 부지

43,047 m²	부두 2개	필지 5개	US$65만+
단일 부지, 건조지	PORT 1 & PORT 2 (계획)	창고·작업장·사무실	연간 잠재 임대수입* (110~150억 Rp)

소유자는 동칼리만탄의 핵심 산업·항만 지역인 발릭파판 서부 카리앙아우(Kariangau)에 위치한 **약 43,047 m²**의 부지를 제안합니다. 부지는 **Jl. Sultan Hasanudin** 도로에서 **발릭파판만(Teluk Balikpapan) 해안**까지 이어지며 카리앙아우 항로에 접해 있습니다. 단순한 토지가 아니라, **산업·항만 단지 배치 계획**(부두 구역 2개, 창고/사무실 필지 5개, 폭 10 m 단지 도로)과 가치 분석, 임대 시장 및 건설비 분석이 이미 준비되어 있습니다.

매각 전략: 순차적 3단계

단계	제안 대상	설명
1. 우선 - 현재	**부지 전체**, 6개 필지, ±43,047 m²	배치 계획, 3D 모델, 서류 포함 단일 거래. LOI 접수 2026년 10월 31일까지.
2. 1단계 불성립 시	필지별 또는 패키지 매각	예: 해안 패키지(±33,105 m²) 또는 도로변 패키지(±9,942 m²).
3. 잔여 필지 발생 시	단지 개발 후 유닛 분양 또는 임대	소유자가 단지를 조성하여 창고, 사무실, 야드, 부두 공간을 필지별로 분양·임대.

2·3단계 관심 등록은 지금 가능하며, 부지 전체 매각 라운드 종료 후 회신드립니다.

주요 강점

- **항로에 직접 접한 해안** - 전용부두(TUKS), 물류기지, 조선소, 석유·가스 및 광업 서비스에 적합.
- **문서화된 권리** - 소유권(Hak Milik) 4필지(NIB 02733, 02942, 02943, 02944) 및 2004년 BPN 측량증명서상 건조지 2필지.
- **해안 방향 확장 선례** - 인접 부지 소유자가 이미 해안 쪽을 매립하여 사용 면적을 늘렸습니다.
- **활발한 산업 환경** - PT BUMA 시설, 조선소, 카리앙아우 페리항, 카리앙아우 산업단지, 페르타미나 정유공장.

* 단지 조성 후 발릭파판 2026년 시장 임대료 기준 총 임대수입 추정치(07장). 수입을 보장하지 않습니다. Rp = 인도네시아 루피아.

02 · 위치

발릭파판만 항로에 접한 부지



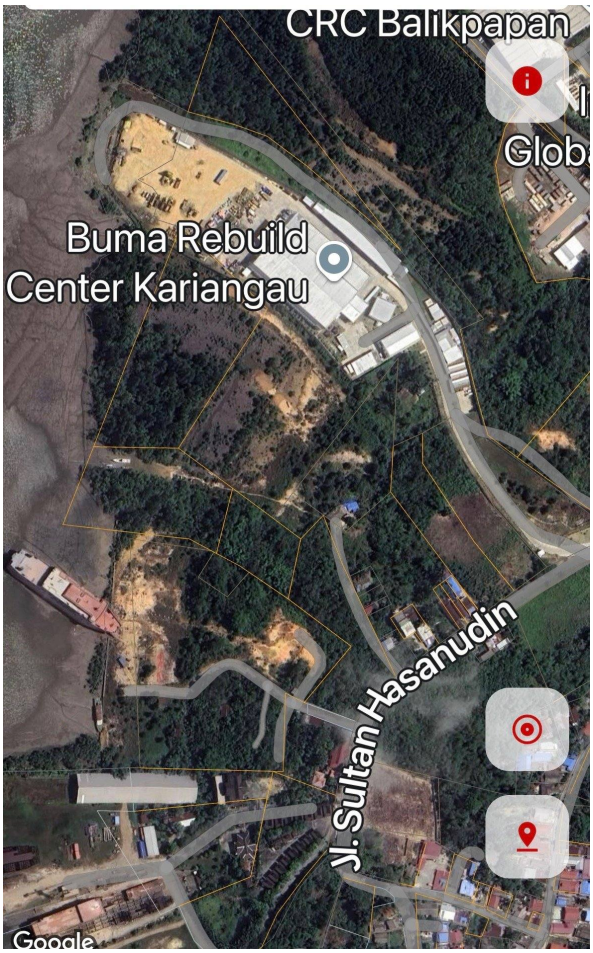
광역 위치: 발릭파판만, 카리앙아우 항로 및 산업 지역. Apple Maps 이미지, 소유자 표기.



근접 위치: 북쪽 산업단지, 서쪽 항로, 남쪽 조선소 사이에 위치. 원 표시는 추정 위치이며 정확한 경계는 03~04장 참조.

02 · 위치 (계속)

위치 및 주변 환경



등록 필지 경계가 표시된 위성 이미지(인도네시아 국가토지청 BPN 공식 앱 “Sentuh Tanahku”).

위치

- 동칼리만탄주 발릭파판시 발릭파판 바랏(Balikpapan Barat) 구, 카리앙아우 동.
- 진입: Jl. Sultan Hasanudin 도로, 카리앙아우 동사무소 인근. 진입점 좌표 **-1.20922 / 116.81425**.
- 북서쪽은 발릭파판만과 직접 접하며 카리앙아우-페나잠/마무주 항로에 위치.

인접 시설

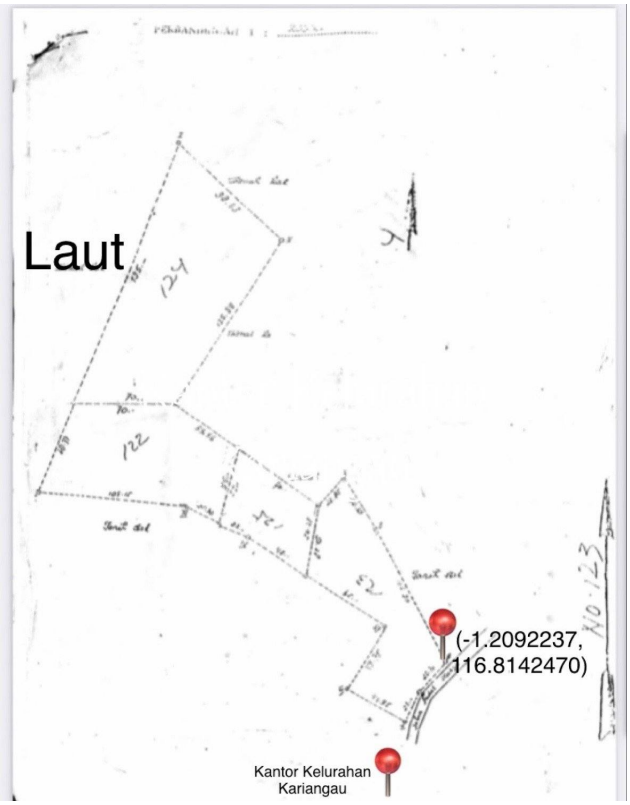
- **북쪽:** PT BUMA 카리앙아우 리빌드 센터(광산 중장비 정비).
- **남쪽:** 인접 소유자가 매립한 구역 및 선박 계류지, 조선소.
- **동쪽:** Jl. Sultan Hasanudin 도로, 상업·주거 지역.
- **지역:** 카리앙아우 산업단지(KIK), 카리앙아우 컨테이너 터미널(KKT), 카리앙아우 페리항.

03 · 토지 현황

6개 필지, 도로에서 바다까지 하나의 부지

필지	문서	권리	면적	위치 / 계획상 역할
123	NIB 02733	소유권(Hak Milik)	6,557 m²	Jl. Sultan Hasanudin 변 - 정문, 사무실(L1) 및 창고 A
125	NIB 02944	소유권(Hak Milik)	3,385 m²	중앙 - 창고 B
122	NIB 02942	소유권(Hak Milik)	8,270 m²	해안 - 창고 C 및 야외 적치장
124	NIB 02943	소유권(Hak Milik)	12,975 m²	해안, PT BUMA 인접 - 창고 D~E 및 작업장
M.701 (Persil 7)	측량증명서 14/Kariangau/2004	건조지	5,930 m²	PORT 1 - 부두 및 컨테이너
M.703 (Persil 8)	측량증명서 16/Kariangau/2004	건조지	5,930 m²	PORT 2 - 부두 및 일반화물
합계			**43,047 m²**	

출처: BPN 권리증/NIB 및 측량증명서(Surat Ukur). 필지 번호와 계획 필지의 대응은 참고용입니다. 최종 면적은 거래 시 BPN 측량에 따릅니다.



필지 122~125 도면(서쪽 “Laut” = 바다).

매수자를 위한 법적 사항

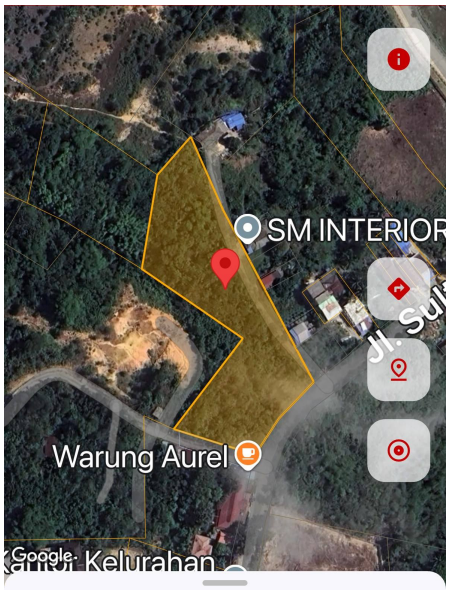
- 소유권(Hak Milik)은 인도네시아 국적 개인에게 이전 가능합니다.
- 법인(PT / 외국인투자법인 PT PMA)은 권리 포기 절차를 통해 **건축사용권(HGB)**을 취득 - BPN 표준 절차.
- 거래는 토지증서공증인(PPAT)을 통해 진행; 취득세(BPHTB)는 매수자, 양도소득세(PPh)는 매도자 부담.
- 유닛/필지 거래 시: 필지별 권리증 분할 또는 등록된 장기 임대.

물리적 상태

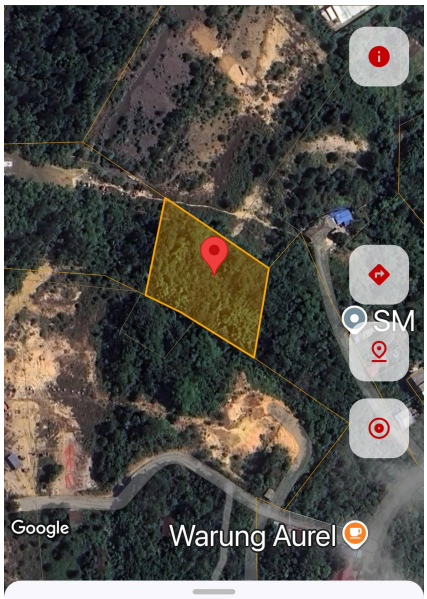
- 건축물 없는 건조지; 해안 쪽 식생 및 맹그로브.
- 남동쪽에 공공도로 직접 접속.

04 · 실제 현황

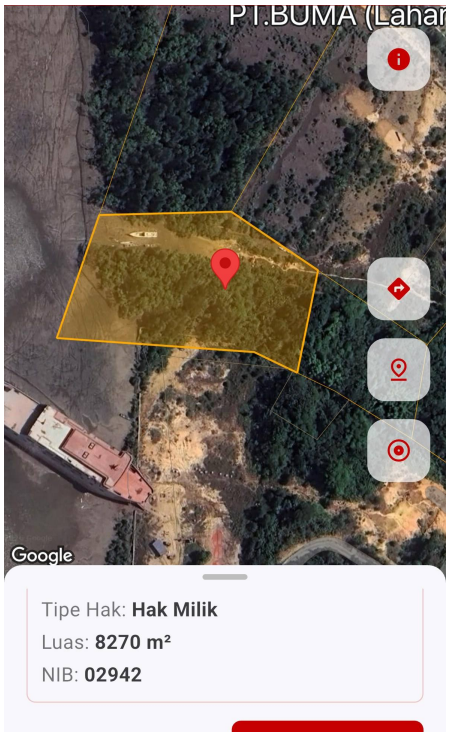
BPN 공식 지도상의 등기 필지



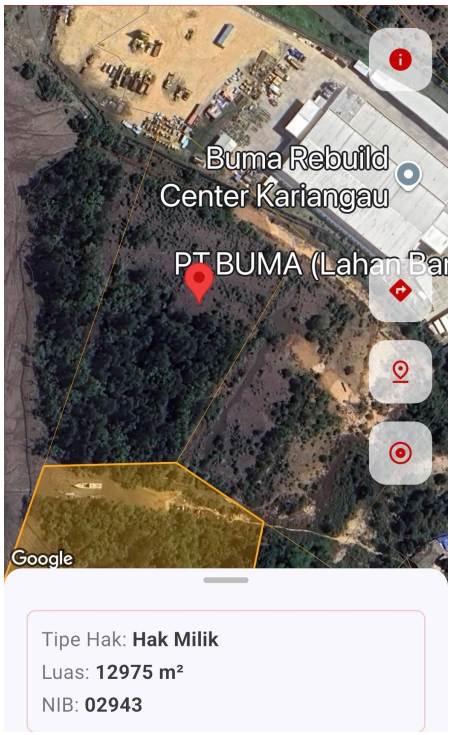
필지 123 · NIB 02733 · 6,557 m² - 도로변



필지 125 · NIB 02944 · 3,385 m²



필지 122 · NIB 02942 · 8,270 m² - 해안



필지 124 · NIB 02943 · 12,975 m² - 해안

현장 메모: 남쪽 인접 소유자가 해안 쪽을 매립하여 현재 선박 계류에 사용 중입니다 - 같은 해안선에서 확장 및 해양 이용이 기술적으로 가능함을 보여줍니다.

05 · 배치 계획

이미 설계된 산업·항만 단지



위성 이미지 위 배치 계획(스케치, 원본 프랑스어 표기): 폭 10 m 단지 도로(회색), 건물(진회색), 부두(파란색), 항만 플랫폼(베이지), BPN 필지 및 측량증명서상 persil 7/8 경계(흰색 선). Entrepôt = 창고, Bureaux = 사무실, quai = 부두.

필지	용도	필지 면적	건물(참고)
L1	사무실 + 주차장, Jl. Sultan Hasanudin 정문	2,257 m²	연면적 ±2,000 m² (2층)
L2	창고 A	3,206 m²	±1,300 m²
L3	창고 B	2,615 m²	±1,200 m²
L4	창고 C + 야외 적치장	6,248 m²	±2,650 m² + 야외 ±2,000 m²
L5	창고 D~E + 작업장	11,054 m²	±5,400 m²
PORT 1 (M.701)	부두 + 컨테이너 야드 + 항만 사무소	4,436 m²	플랫폼 및 소형 사무소
PORT 2 (M.703)	부두 + 일반화물 + 운영 사무소	4,407 m²	플랫폼 및 소형 사무소
필지 합계		**34,223 m²**	**창고 ±10,550 m² + 사무실 ±2,000 m²**

나머지 약 8,800 m²는 단지 도로, 동선 및 기반시설용. 건물 면적은 스케치 기준(±10%). 매수자/임차인의 요구에 맞춰 조정 가능합니다.

06 · 시각화

개발 완료 후 단지의 모습



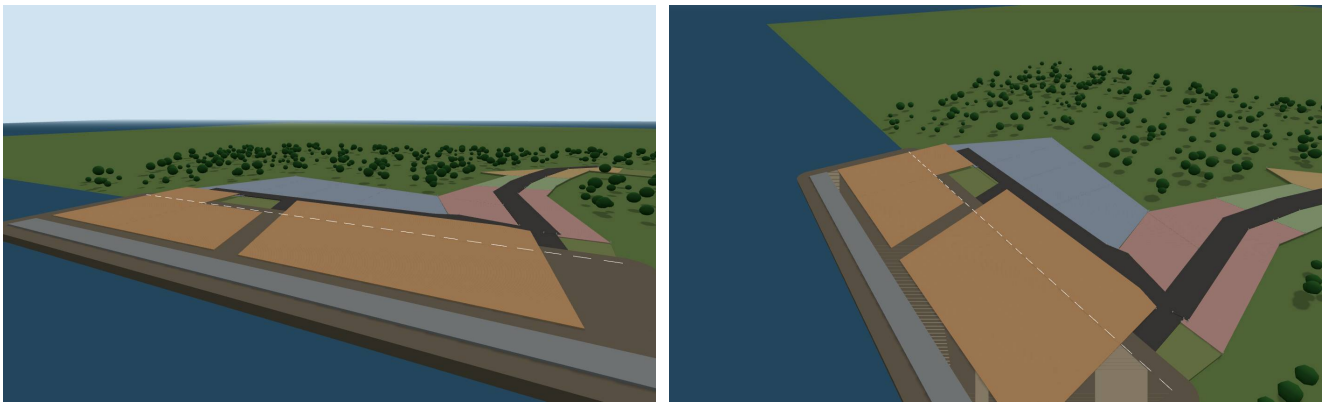
PORT 1 / PORT 2 부두 구역 - 하역, 컨테이너, 부두 뒤편 창고. 콘셉트 일러스트(AI 이미지)이며 현재 상태의 사진이 아닙니다.



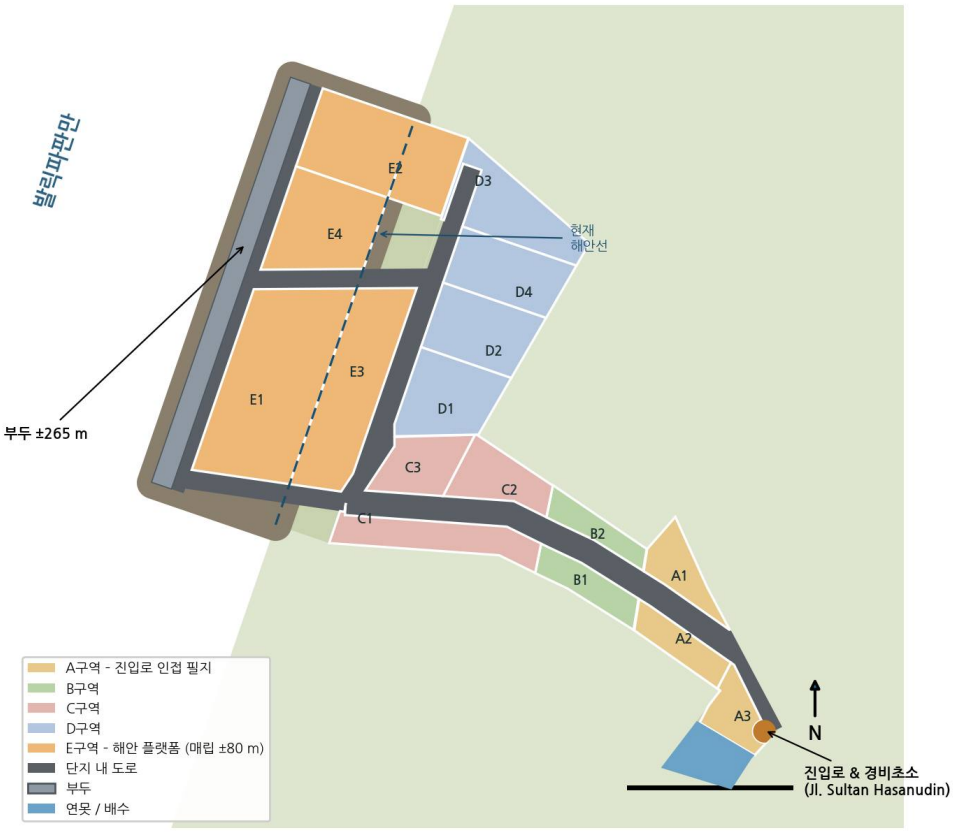
양쪽에 창고가 늘어선 폭 10 m 단지 도로. 콘셉트 일러스트(AI 이미지)이며 현재 상태의 사진이 아닙니다.

06 · 시각화 (계속)

부지 조성 3D 모델 (건물 제외)



초기 3D 모델: 해안 플랫폼, 부두 및 필지 - 바다에서 본 모습(왼쪽)과 확장 구역 상공(오른쪽).



대안 배치안: 5개 구역 16개 필지, 해안 플랫폼 ±80 m. 부지 활용의 유연성을 보여줍니다.

07 · 사업 모델

토지에서 유닛과 임대수입으로

2026년 발릭파판 임대 시장 (호가 기준)

유형	임대료	사례
현대식 창고(카리앙아우 산업지역)	월 65,000~85,000 Rp/m²	카리앙아우 창고 330 m²: 연 3억 Rp (월 약 75,800 Rp/m²)
일반 창고(시내)	월 45,000~60,000 Rp/m²	프로자칼 창고 1,920 m²: 연 21.8억 Rp
야외 부지 / 적치장	월 25,000~35,000 Rp/m²	—
물류/3PL 완비 시설	월 75,000 Rp/m² 이상	—

필지별 잠재 임대수입 (단지 완공, 100% 임대 가정)

필지	산정 근거	연간 총 임대수입
L2 창고 A	1,300 m² × 65~85천 Rp	10.1~13.3억 Rp
L3 창고 B	1,200 m² × 65~85천 Rp	9.4~12.2억 Rp
L4 창고 C + 야외	창고 2,650 m² + 야외 2,000 m²	26.7~35.4억 Rp
L5 창고 D~E + 작업장	5,400 m² × 65~85천 Rp	42.1~55.1억 Rp
PORT 1	야드 4,436 m² × 25~35천 Rp	13.3~18.6억 Rp + 부두 서비스
PORT 2	야드 4,407 m² × 25~35천 Rp	13.2~18.5억 Rp + 부두 서비스
L1 사무실	사무실 ±2,000 m²	추가(사무실 시세)
합계		**115~153억 Rp (약 US$65~86만)**

참고 건설비 (부두 제외)

항목	근거	추정
철골 창고(PEB) ±10,550 m²	칼리만탄 구조비 m²당 300~420만 Rp + 기초/MEP	420~580억 Rp
사무실 ±2,000 m²	m²당 600~800만 Rp	120~160억 Rp
단지 도로, 배수, 기반시설	±8,800 m²	60~90억 Rp
부두 제외 합계		**600~830억 Rp**
부두 및 항만 플랫폼	수심 측량 및 선박 유형에 따라 상이	별도 조사

참고 수익성: 연 115~153억 Rp의 총 임대수입은 토지+건물 투자액(부두 제외) 약 1,250~1,900억 Rp 대비 **루피아 기준 총수익률 약 7~10%**이며, 부두 서비스 및 사무실 수입은 별도입니다. 유닛(창고+필지)은 단계적으로 분양하여 건설 자금을 조달할 수 있습니다.

가격 출처: Brighton.co.id(발릭파판 창고 임대 호가), Pebsteel - 2026년 철골 창고 비용 가이드. 모든 수치는 참고용이며 타당성 조사가 필요합니다.

08 · 토지 가치

현재 가치, 미래 가치, 그리고 그 이유

시장 비교 사례 (호가, 카리앙아우 / 발릭파판 서부, 2026년)

토지	면적	m²당 가격	비고
해안 산업용지	30,000 m²	250만 Rp	산업지역, 해안
즉시 건축 가능 토지	12,462 m²	290만 Rp	평탄지
창고 개발용 프리미엄 토지	25,000 m²	330만 Rp	프리미엄
KM 13 전략 부지	19,000 m²	180만 Rp	간선도로 접근
항만·산업지역 인근 토지	45,090 m²	100만 Rp	해안 비접
대규모 산업용지	270,000 m²	60만 Rp	초대형 부지

출처: Brighton.co.id 발릭파판 서부 매물(2026년 9월 25일 조회). 호가이며 실거래가가 아닙니다.

본 부지(43,047 m²)의 참고 가치

단계	m²당	총액	USD 환산*
현재 - 해안 토지, 서류 완비	150~250만 Rp	650~1,080억 Rp	US$360~600만
항만 준비 완료 - 용도지역·해양공간 인허가 확보, 사전 조사	250~350만 Rp	1,080~1,510억 Rp	US$600~850만
단지 완공 - 수익 가치(임대 115~153억 Rp, 환원율 8~10%)	—	1,150~1,900억 Rp**	US$650~1,070만

* 환율 17,800 Rp/USD. ** 건설비 차감 전, 완공 부동산(토지+건물) 가치.

가치 상승 요인

- **희소성:** 카리앙아우 항로에 직접 접한 등기 해안 토지는 점점 드물어지고 있으며, 해안선 대부분은 이미 산업 시설이 점유하고 있습니다.
- **인허가가 가치를 높임:** 용도지역, 해양공간 이용 승인, 부두 허가 등 각 단계가 “토지”를 “항만 자산”으로 전환합니다.
- **인접지 선례:** 같은 해안선에서 해안 방향 확장이 이미 이루어져 사용 면적이 늘었습니다.
- **구조적 수요:** 발릭파판 정유공장 고도화(RDMP), 석유·가스 및 광업 물류, 다운스트림 산업화, 신수도(IKN) 물류 관문 역할.
- **현재의 진입 가격:** 투자 심리 위축과 루피아 약세로 2026년은 회복 전 매력적인 진입 시점입니다.

09 · 경제 상황

세계, 인도네시아, 발릭파판 (2026~2028)

글로벌 환경

- **에너지·지정학:** 중동(호르무즈 해협) 긴장으로 2026년 중반 유가가 배럴당 약 96달러에 근접 - 발릭파판 석유·가스 활동에 긍정적.
- **공급망 재편:** 미·중 경쟁으로 제조업이 동남아로 이전; 인도네시아는 니켈, 배터리, 다운스트림 산업에서 강점.
- **에너지 전환:** 장기적으로 동칼리만탄이 석탄에서 물류·가공산업·신에너지로 다각화하며 해안 산업단지 수요 증가.

인도네시아

지표	2026년 현황	투자자 시사점
GDP 성장률	약 5.0~5.6% (IMF 2026년 전망 5.1%)	산업·물류 용지 수요 지속 성장
루피아	사상 최저 약 17,600~18,000 Rp/USD (2026년 6월)	외화 투자자에게 현지 취득·건설비 저렴
외국인직접투자	전년 대비 약 26% 감소 (2026년 1분기)	현재 매수자 간 경쟁 낮음 - 진입 기회
정책	대규모 재정 프로그램, 다난타라(Danantara), 수출대금 규정	현지 파트너 및 명확한 구조 필요
신용등급	무디스·피치 전망 하향	부동산 기대수익률 상승

발릭파판 & 카리앙아우

성장 동력	설명
페르타미나 발릭파판 정유공장(RDMP)	인도네시아 최대급 정유공장 중 하나; 연관 산업 및 물류 유치
카리앙아우 산업단지 & KKT	같은 지역 내 산업단지와 컨테이너 터미널
신수도(IKN) 관문	발릭파판-사마린다 고속도로; 발릭파판은 신수도의 주요 물류 관문 (2026년 IKN 예산 약 6.3조 Rp)
투자자 관심	2026년 초 중국 등 투자자의 카리앙아우 관심 보도

2027~2028 시나리오

시나리오	본 자산에 대한 영향
안정화 - 루피아 회복, 투자 재개	해안 토지 가치와 임대료 상승; 조기 진입자 유리
정체 - 약 5% 성장, 신뢰 점진적 회복	물류 임대수입 유지; 루피아 기준 토지 가치 안정
압박 - 루피아 약세 지속	USD 기준 진입가 낮게 유지; 실물자산은 헤지 역할

10 · 매각 전략 및 절차

참여 의향 제출 방법

소유자가 정한 매각 순서

단계	범위	비고
1. 부지 전체 (우선)	6개 필지 · ±43,047 m² + 배치 계획, 3D 모델, 서류	도로-바다 일체 부지 단일 거래. LOI 접수 **2026년 10월 31일**까지.
2. 필지별	개별 필지 또는 패키지: 해안(122, 124, M.701, M.703 · ±33,105 m²) 또는 도로변(123 & 125 · ±9,942 m²)	1단계에서 합의가 이루어지지 않을 경우에만 개시.
3. 개발 유닛 - 분양 또는 임대	L1~L5, PORT 1/2 필지: 창고, 사무실, 야드, 부두	소유자가 단지 조성; 유닛 분양, 장기 임대 또는 사전 임대.

2·3단계 관심(합작/JV 제안 포함)은 지금 등록할 수 있으며 1단계 종료 후 회신합니다.

투자의향서(LOI) 기재 사항

- 신원(개인/법인, 국적, 책임자) 및 관심 단계(1, 2 또는 3).
- **제안 가격**(총액 및 m²당); 2단계는 관심 필지, 3단계는 유닛·임대료·기간.
- 지불 구조, 자금 출처 및 자금 증빙.
- 사용 계획, 일정, 조건(실사, 인허가) 및 제안 유효기간.

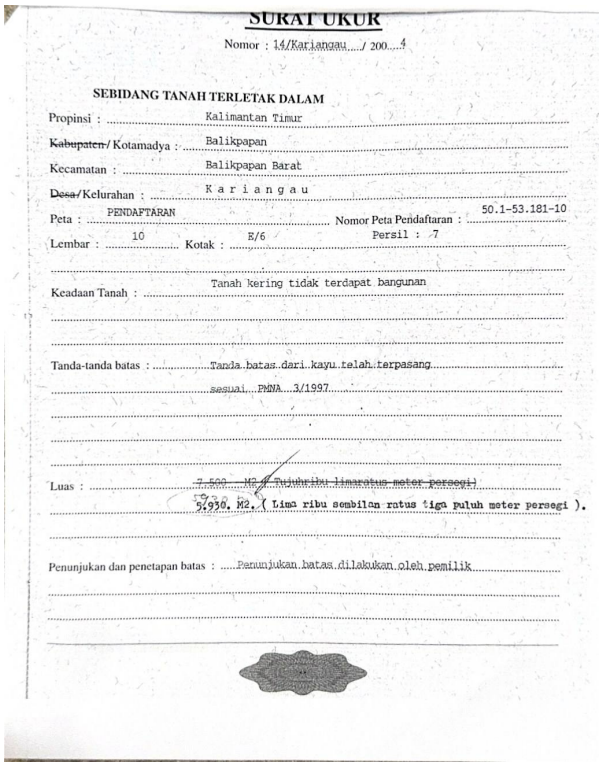
단계	내용
1	**2026년 10월 31일**까지 LOI 접수
2	선정된 후보자 대상 현장 방문 및 전체 서류(권리증, 측량증명서, 배치 계획, 3D 모델) 열람
3	협상; 매매예약계약(PPJB) / 임대차계약 / 합작계약 체결
4	BPN 및 용도지역 실사; PPAT 공증 증서

소유자는 사유를 밝힐 의무 없이 어떤 제안도 수락, 거절 또는 협상할 권리를 보유합니다.

연락처
이메일: **info@kariangaubay.com**
WhatsApp: **+62 813 462 8435**
웹사이트: **kariangaubay.com**
제목: “Kariangau 43,047 m² - LOI”.

부록 A · 측량 문서

측량증명서 M.701 & M.703 (2004)



SURAT UKUR

Nomor : 14/Kariangau ... / 200...4

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Kalimantan Timur

~~Kabupaten~~ / Kotamadya : Balikpapan

Kecamatan : Balikpapan Barat

~~Desa~~/Kelurahan : K a r i a n g a u

Peta : PENDAFTARAN Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-53.181-10

Lembar : 10 Kotak : E/6 Persil : 7

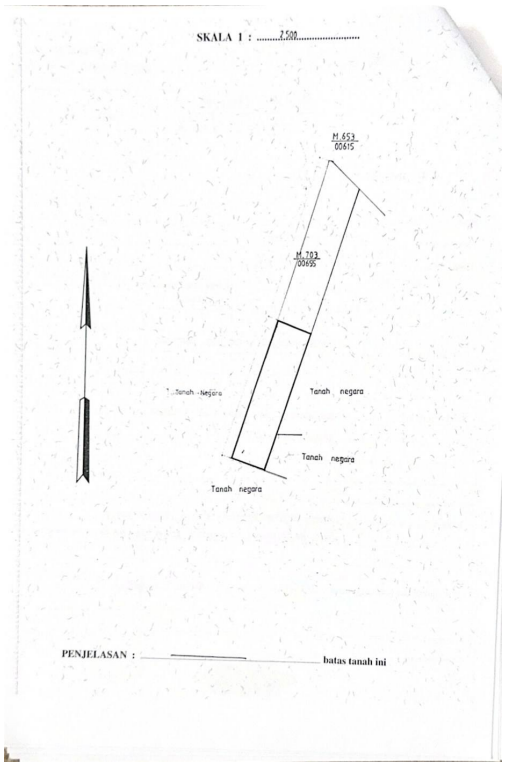
Keadaan Tanah : Tanah kering tidak terdapat bangunan

Tanda-tanda batas : Tanda batas dari kayu telah terpasang sesuai PMNA 3/1997

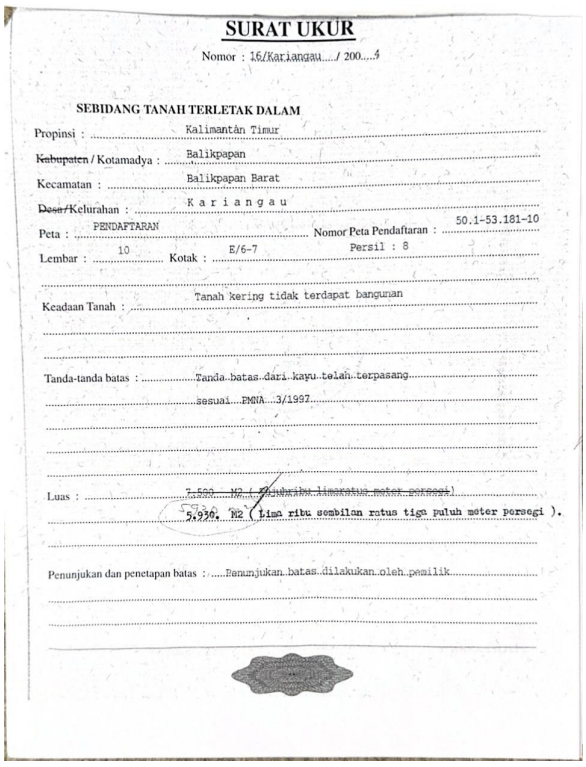
Luas : ~~7.500 M2 (Tujuhribu limaratus meter persegi)~~ 5,930. M2. (Lima ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas dilakukan oleh pemilik

측량증명서 14/Kariangau/2004 - Persil 7 - 5,930 m² - 건조지



M.701 필지도, 축척 1:2,500



SURAT UKUR

Nomor : 16/Kariangau ... / 200...4

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Kalimantan Timur

~~Kabupaten~~ / Kotamadya : Balikpapan

Kecamatan : Balikpapan Barat

~~Desa~~/Kelurahan : K a r i a n g a u

Peta : PENDAFTARAN Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-53.181-10

Lembar : 10 Kotak : E/6-7 Persil : 8

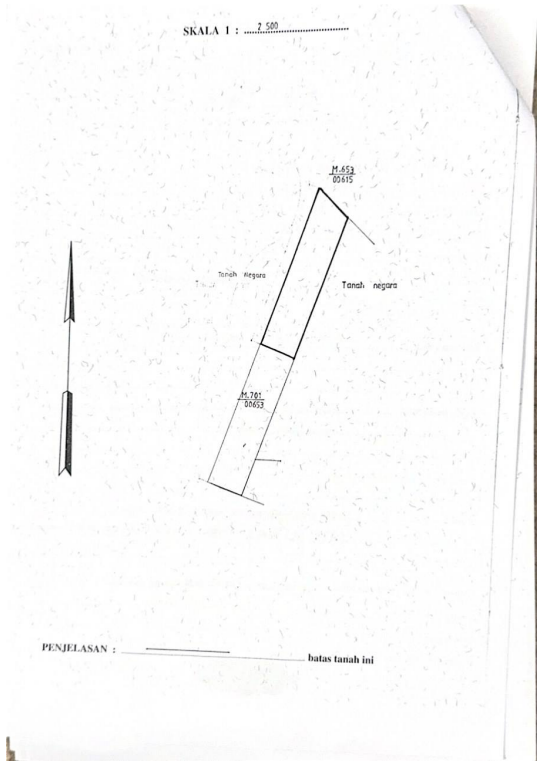
Keadaan Tanah : Tanah kering tidak terdapat bangunan

Tanda-tanda batas : Tanda batas dari kayu telah terpasang sesuai PMNA 3/1997

Luas : ~~7.500 M2 (Tujuhribu limaratus meter persegi)~~ 5,930. M2 (Lima ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas dilakukan oleh pemilik

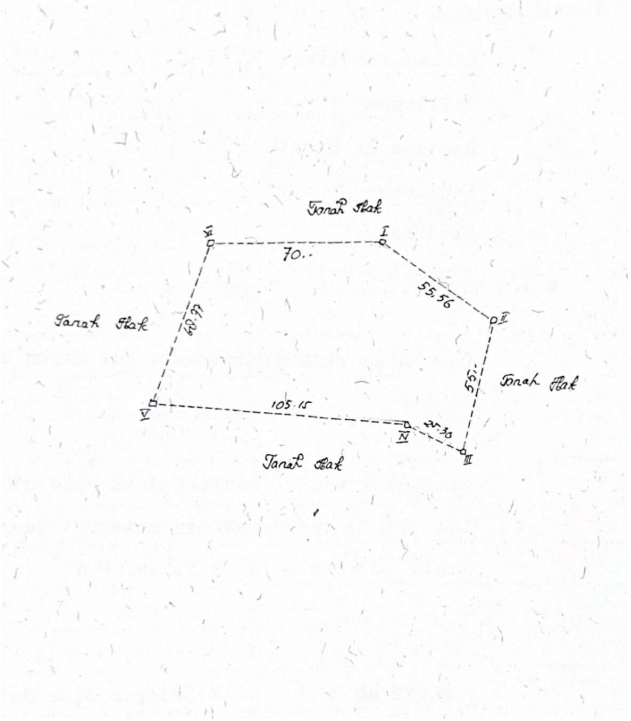
측량증명서 16/Kariangau/2004 - Persil 8 - 5,930 m² - 건조지



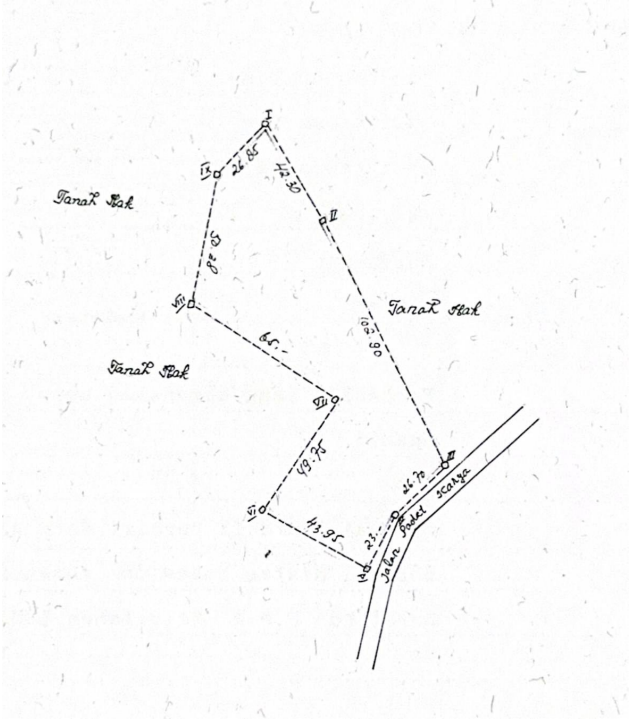
M.703 필지도, 축척 1:2,500

부록 B · 필지도

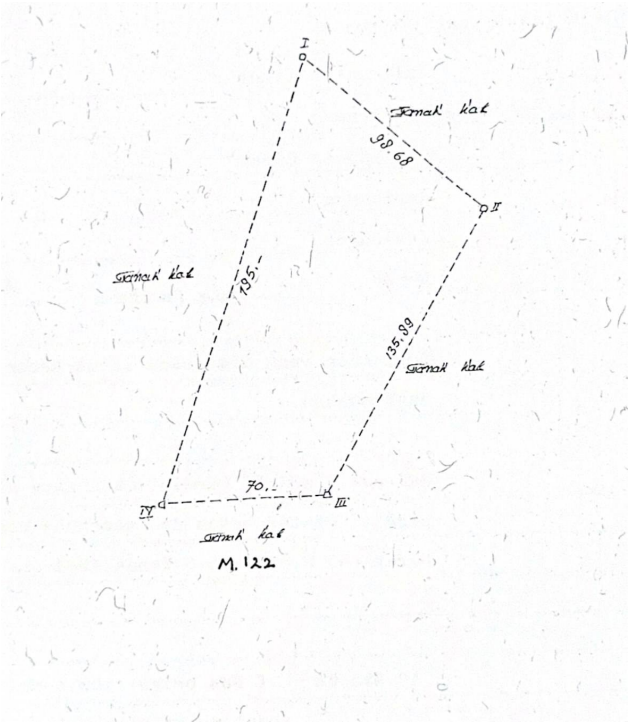
필지 122, 123, 124, 125



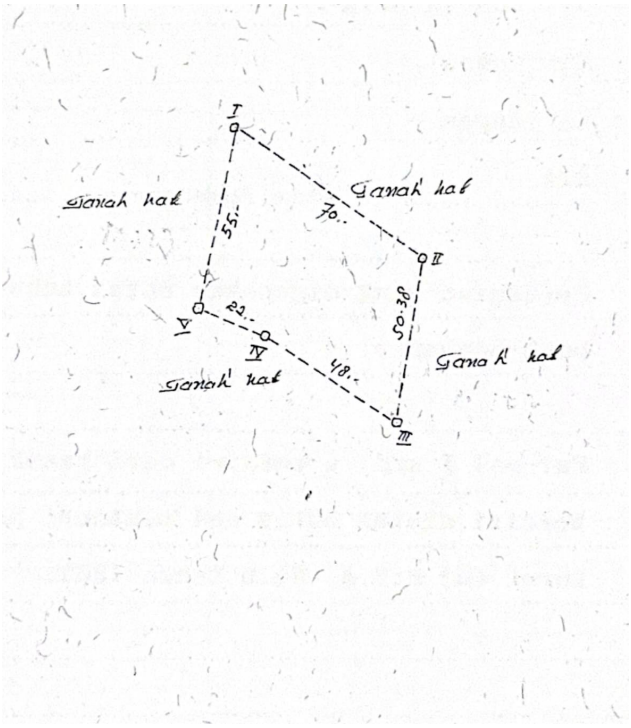
필지 122



필지 123 - Jl. Sultan Hasanudin 변



필지 124



필지 125

참고용 문서 사본이며, 원본은 선정된 후보자에게 제시됩니다.

출처 및 면책

출처

IMF(Jakarta Globe, 2026) · ADB 아시아개발전망 2026년 4월 · Krungsri Research “Indonesia 2026” · Asia Times(2026년 6월) · Indonesia Business Post(2026년 IKN 예산) · 페르타미나 KPB(RDMP) · 발릭파판시(KIK) · Fokus Borneo(2026년 1월 5일) · Brighton.co.id(토지 및 창고 임대 호가, 2026년 9월 25일 조회) · Pebsteel(2026년 철골 창고 비용) · 소유자 문서: 측량증명서 14 & 16/Kariangau/2004, 필지도 122~125, BPN NIB, 배치 계획 및 3D 모델. 이미지: Apple Maps, Google(BPN 경유).

면책 조항

본 설명서는 구속력 없는 초기 정보입니다. 면적, 법적 지위, 비교 가격, 임대수입 추정, 비용 및 가치는 참고용이며 공인감정평가(KJPP), 법률 또는 투자 자문이 아닙니다. “AI”로 표시된 이미지와 3D 모델은 콘셉트 일러스트이며 현재 상태가 아닙니다. 인허가(공간이용적합승인 KKPR, 해양공간이용 승인 PKKPRL, 매립/환경영향평가 AMDAL, 전용부두 TUKS/Tersus, 건축승인 PBG)는 개발자의 책임입니다. 매수 희망자는 자체 실사를 수행해야 합니다. 대외비 문서이며 소유자의 허락 없이 배포할 수 없습니다. 인도네시아어 원본과 차이가 있을 경우 인도네시아어 원본이 우선합니다.