



세계한상드림아일랜드 부동산 매각

(인천광역시 중구 중산동 일원)

June. 2024

주식회사 비티지컨설팅

- ✓ 본 소개 자료는 (주)세계한상드림아일랜드로부터 부동산 매각을 독점적으로 의뢰 받은 (주)비티지컨설팅에서 세계한상드림아일랜드의 부동산에 대한 투자, 개발, 운영에 관심 있는 회사의 이해를 돕기 위하여 제작 · 배포하고 있습니다.
- ✓ 추가로 궁금한 사항이 있으시면 담당자에게 연락하여 주시기 바랍니다

<목 차>



I. 세계한상드림아일랜드 소개

1. 사업 개요
2. 사업추진경과
3. 개발 계획
4. 개발계획 조감도
5. 부지조성공사 완료(사진)

II. 매각 대상물

1. 전체 현황 및 위치도
2. 토지이용계획도
3. 현장 사진
4. 지구단위계획(필지별 허용 용도)

III. Investment Highlight

1. 탁월한 입지 조건(한상 IC 개통)
2. 탁월한 입지 조건(제3연륙교, 영종해안순환도로)
3. 대중제 골프장 36홀 개장
4. 사회체육시설(야구장, 풋살장 등)
5. 넓은 공원 및 캠핑장, 생태 환경
6. 영종 마리나 개발 진행

IV. 매각 절차 및 매각 금액

1. 필지별 최저 입찰 금액
2. 매각 설명회 및 현장 답사
3. 입찰 방법 및 매매계약

I. 세계한상드림아일랜드 : 1. 사업 개요

■ 사업명

- ▶ 인천항 영종도 준설토 투기장 항만재개발사업 ('세계한상드림아일랜드')

■ 공간적 범위

- ▶ 위치 : 인천 중구 중산동 영종도 준설토 투기장 일원
- ▶ 면적 : 3,327,015.8 m² (약 100만평)
- ▶ 접근 : 인천국제공항 15km (약 10분), 서울 여의도 30km (약 30분)

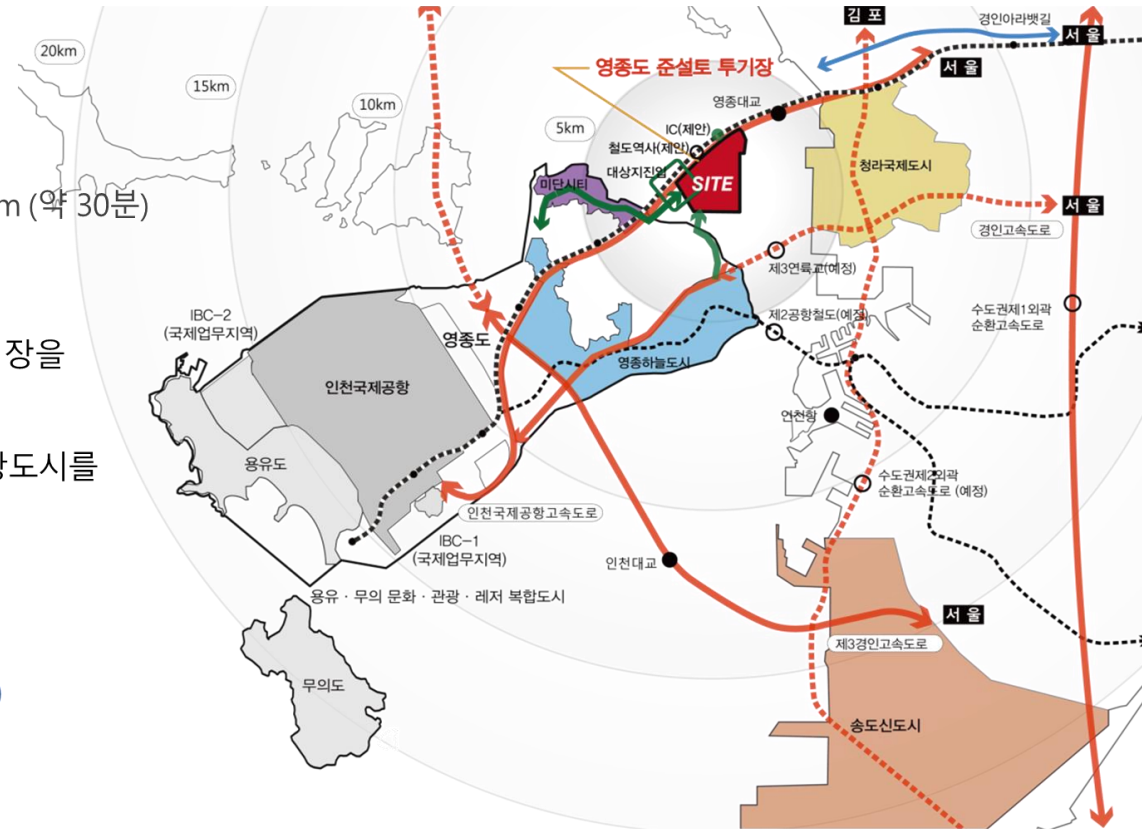
■ 사업 배경

- ▶ 본 지역은 대한민국 해양수산부가 조성한 준설토 투기장을 항만재개발 관련 법령에 따라 민간 사업시행자인 (주)세계한상드림아일랜드를 통해 글로벌 해양문화관광도시를 개발하는 사업
 - 실시협약 체결 (2014. 7.25.)
 - 실시계획 승인 (2017.12.31.)
 - 부지조성공사 시행 (2019.3. 착공 ~ 2023.7. 준공)

■ 사업 내용

- ▶ 사업기간 : 2014년~2028년

부지조성	2014년~2023년	기반시설 조성
상부시설조성	2022년~2028년	골프장, 리조트, 호텔, 상업시설, 교육연구시설 등



I. 세계한상드림아일랜드 : 2. 사업 추진 경과

2012. 7. 6	SPC (특수목적법인) 설립 : (주)세계한상드림아일랜드
2012. 9. 7	최초 사업 제안서 제출
2013. 11. 20	협상 대상자 지정 (☞ 해양수산부)
2014. 7. 25	실시협약 체결 및 사업시행자 지정 (☞ 해양수산부)
2014. 12. 31	해양수산부 항만재개발사업계획 고시
2016. 4. 5	인천경제자유구역 개발계획 반영고시
2017. 7.	정부 100대 국정과제 선정 (영종도 항만재개발사업 포함)
2017. 12. 26	실시계획 승인 (☞ 해양수산부)
2019. 3	금융약정, 부지조성공사 착공
2021. 9.	1단계 부지조성공사 준공
2023. 7.	2단계 부지조성공사 준공 (2024년 3월 준공확인 완료)

I. 세계한상드림아일랜드 : 3. 개발 계획



영종하늘도시

인천국제공항

공항신도시

골든테라시티
(구 미단시티)

진입도로(1.7km)
22년 1월 개통완료

공항철도역사
장래 계획

- 2단계 준설토 투기장 -
□ 총 126만평 규모로 추가 조성중

한상IC(서울방향)
24년 개통예정

한상IC(영종방향)
장래 계획

골프장36홀 공사중
(25년 오픈예정)

※ 상기 내용 및 이미지는 이해를 돕기 위한 것으로 사업계획변경에 따라 변경될 수 있습니다.

① 복합상업시설 C1(상업시설)	⑤ 드림 컬처그라운드 N2(근린생활시설)	⑨ 드림가든호텔&콘도 유2(유원지)	⑬ 운암생태관광공원	⑰ 영종해안생태공원	⑳ 인천공항철도역사	㉕ 마리나계류시설
② 비즈니스센터및 호텔 H1(숙박시설)	⑥ 의료관광&힐링테마 의료관광시설	⑩ 워터프론트 테마리테일 C2(상업시설)	⑭ 풀무리조지공원	⑱ 드림아일랜드CC-A(18홀)	㉖ 한상 IC	㉖ 마리나관리시설
③ 랜드마크 호텔&컨벤션 J2(숙박시설)	⑦ 교육연구시설	⑪ 페어웨이빌리지 A(체육시설)	⑮ 바람언덕공원	⑲ 드림아일랜드CC-B(18홀)	㉗ 한상 톨게이트	㉗ 마리나상업시설
④ 월드 컬처 스트리트몰 N1(근린생활시설)	⑧ 컬처 파빌리온 드림아일랜드 유1(유원지)	⑫ 페어웨이빌리지 B(체육시설)	⑯ 열린잔디광장	㉘ 클럽하우스	㉘ 하수처리시설	㉘ 군사시설

I. 세계한상드림아일랜드 : 5. 부지조성공사 완료(2024. 3)

▶ IC 공사



▶ 부지조성공사



▶ 공원 및 부대시설 공사

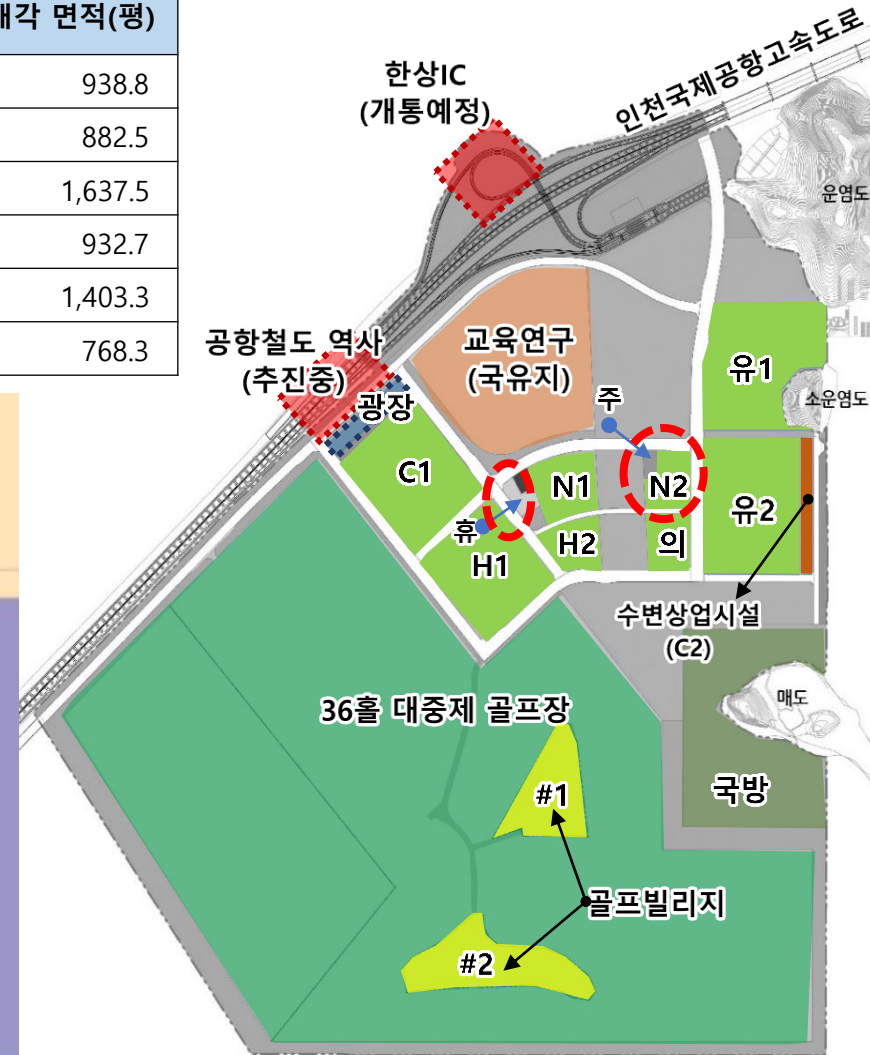
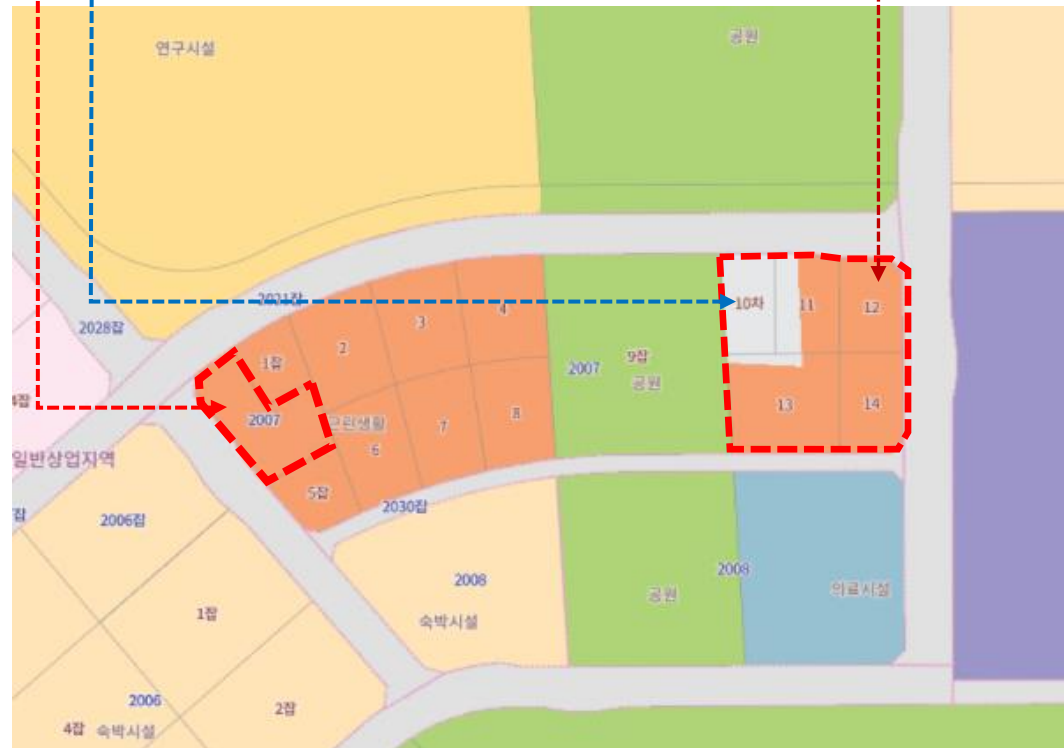


▶ 도로공사



표. 매각 대상물(1) : 전체 현황 및 위치도

표시	지번	지목	용도 지역	매각 면적(m ²)	매각 면적(평)
N2	중구 중산동 2007-11	대	자연녹지지역	3,103.6	938.8
	중구 중산동 2007-12			2,917.2	882.5
	중구 중산동 2007-13			5,413.2	1,637.5
	중구 중산동 2007-14			3,083.2	932.7
휴	중구 중산동 2007	대	일반상업지역	4,638.9	1,403.3
주	중구 중산동 2007-10	주차장	자연녹지지역	2,539.9	768.3



Ⅱ. 매각 대상물(2) : 토지 이용계획도 N2 (4필지) 및 주차장 부지(2007-10)

소재지	인천광역시 중구 중산동 2007-11번지		
지목	대	면적	3,103.6 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	532,000원 (2024/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역(2017-12-29), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2017-12-29) (집합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03) <수도권정비계획법>, 항만재개발사업구역<항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률>, 무역항(2017-02-23)<항만법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항			
확인도면		범례	

Ⅱ. 매각 대상물(3) : 현장 사진 N2 (중산동 2007-12 번지 외)



Ⅱ. 매각 대상물(4) : 지구단위계획(요약)

구 분	지번	면적(m ²)	건폐율	용적률	허용 용도(요약)
근린생활시설 (자연녹지지역)	2007-11	3,103.6	20% 이하	80% 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 높이 : 4층 이하(관광진흥법에 의한 관광숙박시설 제외) · 관광진흥법 제16조 제5항에 따른 관광숙박시설 (단, 관광진흥법에 의한 사업계획 승인을 받은 숙박시설에 한함) · 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 교육연구, 노유자, 운동, 주유소, 창고, 주차장, 세차장, 방송통신, 관광휴게시설
	2007-12	2,917.2			
	2007-13	5,413.3			
	2007-14	3,083.2			
휴게소 용지 (일반상업지역)	2007	4,638.9	70% 이하	200% 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 운동, 위락, 주유소, 석유판매소, 주차장, 세차장, 관광휴게시설 등
주차장 용지 (자연녹지지역)	2007-10	2,539.9	20% 이하 (주차전용건축물 : 90%이하)	80% 이하 (주차전용건축물 : 1,500%이하)	<ul style="list-style-type: none"> · 높이 : 4층 이하(주차전용건축물은 주차장법, 조례에 따름) · 건축 연면적 주차장 비율 70% 이상시, 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 업무 등 복합건축 가능

Ⅲ. Investment Highlight(1) : 탁월한 입지 조건(인천국제공항고속도로 한상IC 통해 진·출입 가능)

- ▶ 수도권 중서부 대부분 지역에서 1시간 이내 진출입 가능하고, 주말 · 주중과 무관하게 교통 정체가 거의 없는 지역
 - 한상IC 공사는 완료되었으며, 개통 시기 관련 국토교통부와 신공항하이웨이 간 개통 협의 중
- ▶ 메디컬 타운 조성시, 인천국제공항을 통한 해외 의료 관광객 입지로 매우 뛰어나
- ▶ 향후 공항철도 한상아일랜드역 개통 및 광역 버스 노선 확정시 대중교통 접근성 획기적으로 개선 예상



Ⅲ. Investment Highlight(2) : 탁월한 입지 조건(제 3연륙교, 영종해안순환도로 개통시 접근성 획기적으로 개선)

- ▶ 여의도, 인천 서부, 청라 · 송도 국제도시 지역에서 30분 이내, 경기 남서부 지역에서 1시간 이내 진 · 출입 가능
- 청라국제도시와 영종도를 연결하는 **제3 연륙교 2025년말 개통 예정**
- ▶ 영종해안순환도로 미개설 구간(하늘도시~미단시티. 약 3.2km) **2025년말 개통시 제 3연륙교를 통한 진입 시간 현저히 단축**



Ⅲ. Investment Highlight(3) : 퍼블릭 골프장 36홀 개장

▶ 현재 공사 중인 “한상드림아일랜드 CC” 가 **2025년 하반기 개장 예정**

- 탁월한 입지 조건으로 수도권 명문 골프장으로 발돋움 예상. 골프장 내 골프연습장 설치로 골프 인구 유입 및 체류 시간 확장



Ⅲ. Investment Highlight(4) : 사회인 레저 · 스포츠의 명소

- ▶ 야간 조명시설을 갖춘 야구장, 풋살장(2개소)과 농구장 시설 완비
- ▶ 바다를 보며 먹고 마시는 여행이 아닌, 스포츠를 즐길 수 있는 공간 활성화로 젊음을 상징하는 지역 명소가 될 것으로 예상

<사회인 야구장>

=> 안전 철망과 철망 바깥쪽 관중석 시설 공사 완료



<농구장>

=> 바닥 공사 완료



<풋살장 2개소>

=> 안전 철망과 바닥 공사 완료



Ⅲ. Investment Highlight(5) : 넓은 공원 및 녹지 공간 확보

- ▶ 전체 약 9만평의 넓은 공원 조성 : 주거지역이 없기 때문에 소음 민원 없이 다양한 공연, 행사 가능
- ▶ 캠핑장, 해변 및 호수 생태 공원 산책, 넓은 초지 조성으로 레저 · 스포츠 시설과 연계한 휴식 공간 제공

<바람의 언덕 공원>



<캠핑장>



<넓은 주차장>



Ⅲ. Investment Highlight(6) : 영종 마리나 개발시 한상 아일랜드와 시너지 효과

- ▶ 영종 마리나 항만(예정구역)에 해양수산부 주관으로 제 3자 제안공모를 통해 우선협상대상자 지정(2022.11.30)
- ▶ 사업규모 : 육상 117,542㎡(35,556평), 해상 65,097㎡(19,692평)(180선석)
- ▶ 국내 · 외 해양 관광수요에 부응하여, 숙박시설(950실)과 상업시설 복합 개발



※ 상기 내용 및 이미지는 이해를 돕기 위한 것으로 사업계획변경에 따라 변경될 수 있습니다.

IV. 매각 절차 및 매각 금액

1. 필지별 최저 입찰금액

구분	지 번	용도지역	지목	매각 면적 (㎡)	매각 면적(평)	최저 입찰금액	비고
1	중산동 2007-11	자연녹지	대	3,103.6	938.8	2,816,517,000	근린생활시설 용지
2	중산동 2007-12	자연녹지	대	2,917.2	882.5	2,912,094,900	
3	중산동 2007-13	자연녹지	대	5,413.2	1,637.5	4,912,479,000	
4	중산동 2007-14	자연녹지	대	3,083.2	932.7	2,937,904,200	
5	중산동 2007-10	자연녹지	주차장	2,539.9	768.3	1,920,799,375	주차장 부지
6	중산동 2007	일반상업	대	4,638.9	1,403.3	8,419,603,500	휴게소, 주유소 부지

2. 매각 설명회 및 현장 답사 ※ 사전 신청자에 한해 현장 답사 가능합니다.

1) 매각 설명회

- ① 일시 : 1차. 6월 21일(금) 오전 10:00 ~ 12:00 / 2차. 6월 27일(목) 오후 1:30 ~ 3:00
- ② 장소 : 우림 블루나인 3층 대회의실 (주소 : 서울시 강서구 염창동 240-21)

2) 현장 답사

- ① 일시 : 1차. 6월 21일(금) 오후 1:00 ~ 3:00 / 2차. 6월 27일(목) 오후 3:40 ~ 5:00
- ② 이동 방법 : 매각 설명회 종료 후, 전세 버스로 한상아일랜드로 이동
cf. 자가용으로 이동시 꼭 T 맵으로 중산동 1849 번지를 목적지로 지정하시기 바랍니다.

3) 매각 설명회 및 현장 답사 신청

- ① 신청 방법 : (주)세계한상아일랜드 홈페이지(www.hansangdream.com) 또는 전화 02-2039-7960
- ② 신청 인원 : 회차별 선착순 25명

IV. 매각 절차 및 매각 금액

3. 입찰 방법 및 매매계약

1) 입찰 일시 및 입찰 방법

- ① 입찰 일시 : 2024년 7월 10일(수) 오후 1:30 ~ 오후 3:30
- ② 입찰 장소 : 우림 블루나인 3층 소회의실 (서울 강서구 염창동 240-21)
- ③ 입찰 방법 : 매수 입찰서(양식 별도 제공) 이메일 접수(eyjeong@btgkorea.co.kr) 또는 입찰 장소에 직접 방문 접수

2) 우선 협상 대상자 선정 및 계약 이행 보증금 납부

- ① 우선협상대상자 선정 및 통보 : 2024년 7월 11일(목)
cf. 우선협상 대상자는 최저 입찰금액 이상 최고가 응찰자를 대상으로 계약 이행능력 등을 확인한 후 선정
- ② 계약 이행 보증금 납부 : 우선협상대상자로 선정될 경우, 7월 12일 오후 3시 까지 필지별 로 보증금 일천만원(₩10,000,000) 납부
cf. 미 납부시 차순위 응찰자에게 우선협상대상자 지위 이전
- ③ 납부한 계약이행보증금은 매매 계약 체결시 계약금 중 일부로 전환

3) 매매 계약 체결

- ① 매매 계약 체결 : 2024. 7. 15(월) ~ 7. 19(금)
- ② 매매 대금 지급
 - 계약금 : 10% - 계약 체결시
 - 잔 금 : 90% - 계약일로부터 3개월 이내



Thank you

The World Hansang Dream Island

※ 상기 내용 및 이미지는 이해를 돕기 위한 것으로 사업계획변경에 따라 변경될 수 있습니다.

본 건 매수에 대한 문의 사항이 있거나, 현장 방문을 희망할 경우에는 사전에 아래 매각 담당자에게 전화로 연락하여 주시기 바랍니다.

Contact Point

대표이사 정을용

Mobile_010_5239_0345 / _02_2039_7961(Direct)

Email : eyjeong@btgkorea.co.kr

서울특별시 중구 퇴계로 10, 메트로타워 2층

Contact Point

매니저 김종란

Tel_02_2039_7960(Direct)

Email : whdfks58@btgkorea.co.kr

서울특별시 중구 퇴계로 10, 메트로타워 2층