

# 세계한상드림아일랜드 부동산 매각

## (매각 설명회 및 현장 답사)

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. 사업 추진 경과
3. 개발계획
4. 개발계획 조감도
5. 토지이용계획
6. 지구단위계획
7. 부지조성공사 완료(사진)
8. 등기사항증명서(중산동 2007-12)

### II. 매각 대상물

1. 전체 현황 및 최저 입찰금액
2. N2 블록 5개 필지 위치도
3. N2 블록(4개 필지) "영종도 준설토 투기장 경관상세계획
4. 주차장 용지(중산동 2007-10)
5. 휴게소 용지(중산동 2007 번지)

### III. Investment Highlight

1. 탁월한 입지 조건(1) : 영종대교 한상IC
2. 탁월한 입지 조건(2) : 제 3연륙교, 영종해안순환도로
3. 퍼블릭 골프장 36홀 2025년 하반기 개장
4. 사회인 레저 · 스포츠의 명소
5. 넓은 공원 및 녹지 공간 확보
6. 영종 마리나 개발시 한상 아일랜드와 시너지 효과

### IV. 매각 및 입찰 절차

## I. 세계한상드림아일랜드 : 1. 사업 개요

❏ **사업명** : 인천항 영종도 준설토 투기장 항만재개발사업("세계한상드림아일랜드")

❏ **공간적 범위** : 인천광역시 중구 중산동 영종도 준설토 투기장 일원

➢ **면적** : 3,327,015.8 m<sup>2</sup> (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 (20219.3. 착공 ~ 2023.7. 준공)

### ❏ 사업 기간 및 내용

1. 부지조성	2014년~2023년	기반시설 조성(도로, 상하수도 등)
2. 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
2024. 3.	2단계 부지조성공사 준공 확인 완료



## I. 세계한상드림아일랜드 : 3. 개발 계획





## I. 세계한상드림아일랜드 : 4. 개발 계획 조감도







## I. 세계한상드림아일랜드 : 6. 지구단위계획

### I 지구단위계획

#### ➤ 개요

- 지구단위계획구역에 대하여 토지이용 및 건축 등에 관한 지구단위계획을 수립함으로써 종합적이고 입체적인 계획방향과 지침을 제시

#### ➤ 건축물에 대한 도시관리계획표

구분	건폐율	용적률	높이
근린생활시설용지(N1)	70%	200%	-
근린생활시설용지(N2)	20%	80%	4층 이하
상업시설용지(C1)	70%	200%	-
상업시설용지(C2)	70%	200%	-
교육연구시설용지(R)	20%	80%	4층 이하
체육시설(체)	20%	80%	4층 이하
의료관광시설(의)	20%	80%	4층 이하
숙박시설(H1, H2)	70%	200%	-
숙박시설(H2)	70%	200%	-
휴게소(휴)	70%	200%	-
유원지(유1, 유2)	20%	80%	4층 이하
공공청사(청)	70%	200%	-
주차장(P)	20%	80%	4층 이하
하수도(하1, 하2)	20%	80%	4층 이하





## I. 세계한상드림아일랜드 : 7. 부지 조성공사 완료(2024. 3)

### > IC 공사



### > 공원 및 부대시설 공사



### > 부지조성공사



### > 도로공사





## I. 세계한상드림아일랜드 : 8. 등기사항전부증명서(중산동 2007-12)

고유번호 1201-2021-034545



[토지] 인천광역시 중구 중산동 2007-12

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	<del>2021년8월3일</del>	<del>인천광역시 중구 중산동 2007-12</del>	<del>잡종지</del>	<del>2917.2㎡</del>	<del>분할로 인하여 인천광역시 중구 중산동 1995에서 아가</del>
2	2021년12월30일	인천광역시 중구 중산동 2007-12	대	2917.2㎡	지목변경

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 ( 전 1 )	소유권보존	2014년12월5일 제54412호		소유자 국 관리청 해양수산부  분할로 인하여 순위 제1번 등기를 인천광역시 중구 중산동 1995에서 전사 접수 2021년8월3일 제322265호
2	소유권이전	2024년4월15일 제139681호	2024년4월12일 무상귀속	소유자 주식회사세계한상드림아일랜드 110111-4910778 인천광역시 중구 운남안길 10,301호(운남동,영종빌딩)
3	소유권이전	2024년4월15일 제139683호	2024년4월15일 신탁	수탁자 한국자산신탁주식회사 110111-2196304 서울특별시 강남구 테헤란로 306(역삼동,카이트타워)
	신탁			신탁원부 제2024-7508호

등기 목적 : 소유권 이전

접수 : 2024년 4월 15일

등기원인 : 무상귀속

소유자 : 주식회사 세계한상드림아일랜드

2024년 4월 15일. 신탁 등기. 한국자산신탁(주)



## II. 매각 대상물(1) : 전체 현황 및 최저 입찰금액

구분	지 번	용도지역	지목	매각 면적 (m <sup>2</sup> )	매각 면적(평)	최저 입찰금액	
1	중산동 2007-11	자연녹지	대	3,103.6	938.8	2,816,517,000	3,000,000원/평
2	중산동 2007-12	자연녹지	대	2,917.2	882.5	2,912,094,900	3,300,000원/평
3	중산동 2007-13	자연녹지	대	5,413.2	1,637.5	4,912,479,000	3,000,000원/평
4	중산동 2007-14	자연녹지	대	3,083.2	932.7	2,937,904,200	3,150,000원/평
5	중산동 2007-10	자연녹지	주차장	2,539.9	768.3	1,920,799,375	2,500,000원/평
6	중산동 2007	일반상업	대	4,638.9	1,403.3	8,419,603,500	6,000,000원/평

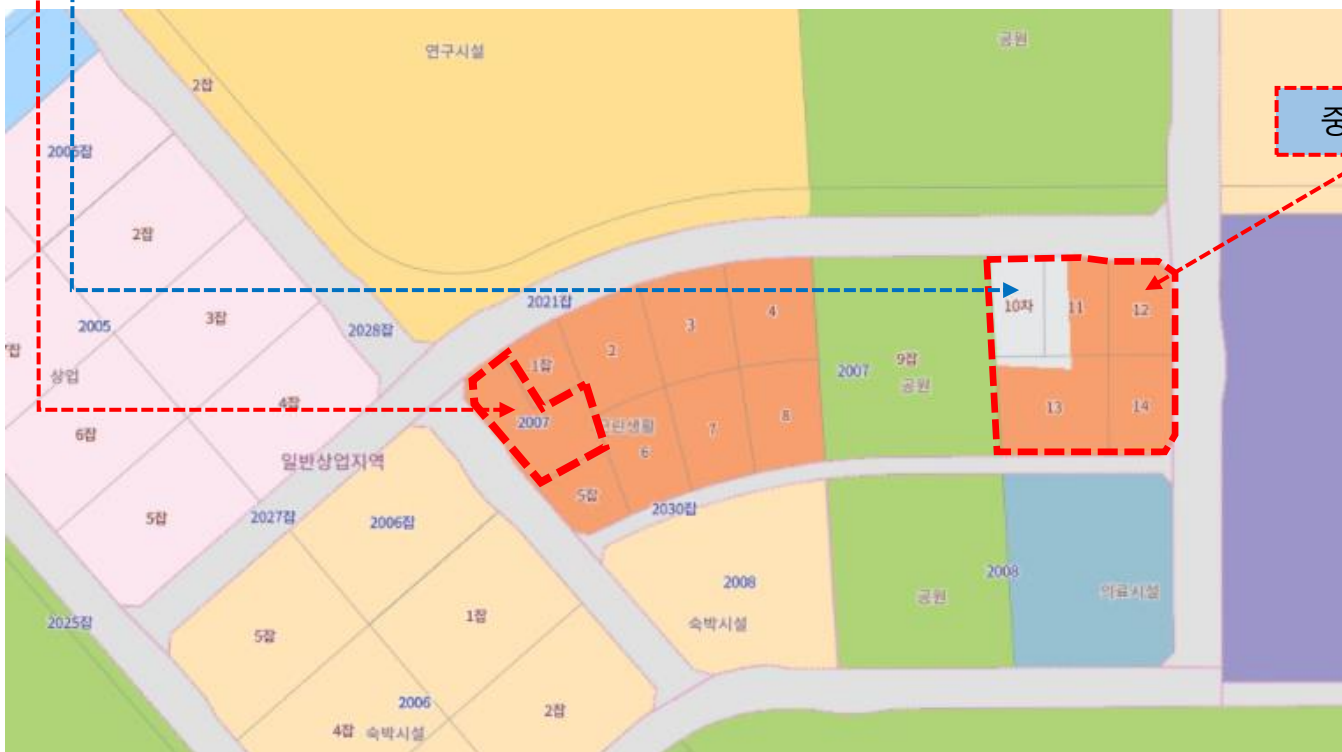




표. 매각 대상물(2) : N2 블록 5개 필지 위치도(개략적으로 표시한 필지 구분선)



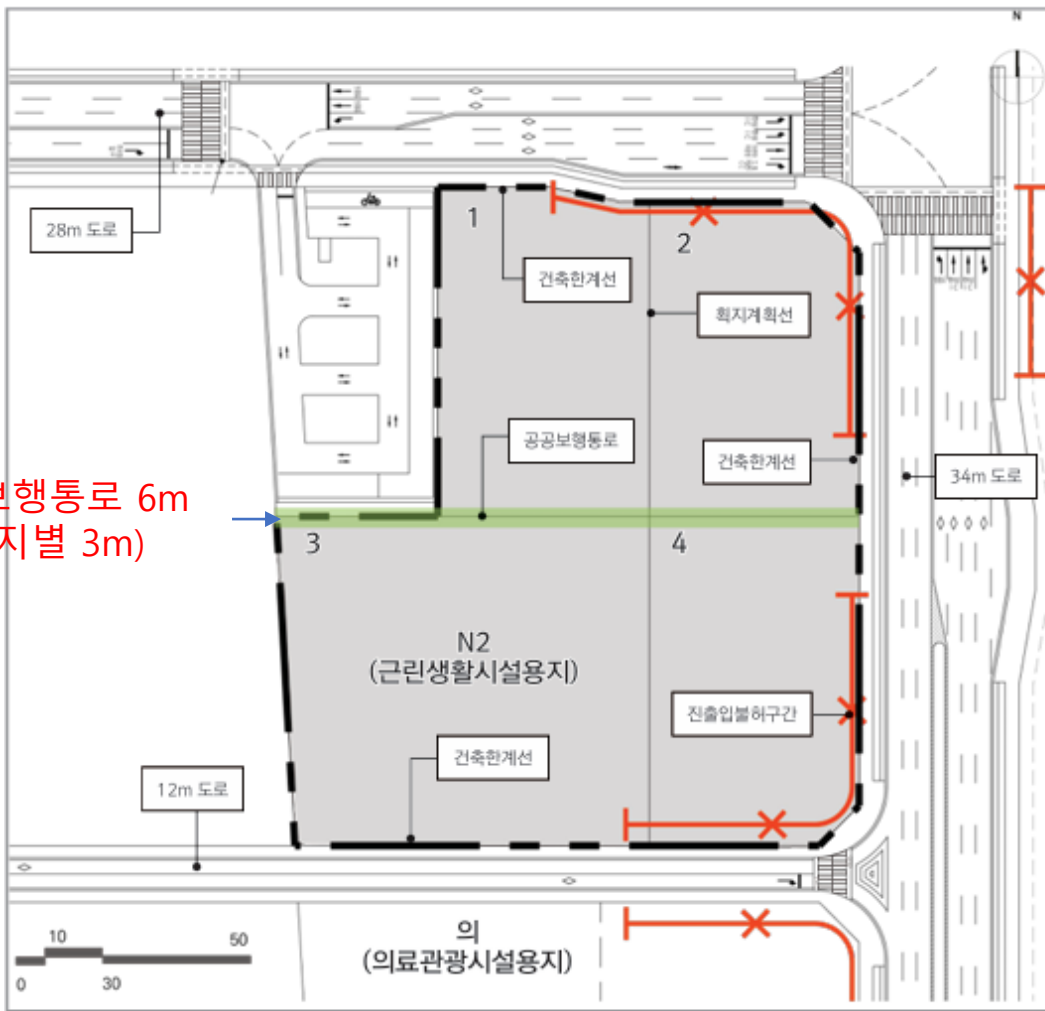


## Ⅱ. 매각 대상물(3) : N2 블록(4개 필지) “영종도 준설토 투기장 경관상세계획”

지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한  
도시관리계획 결정(변경) 조서

공공보행통로 6m  
(필지별 3m)



전체대지면적	N2-1	N2-2	N2-3	N4-4
14,516㎡	3,104㎡	2,917㎡	5,412㎡	3,083㎡

구분

계획내용

상업시설용지

용도

### < 확대, 요약 >

- 건폐율 : 20% 이하 / 용적률 : 80% 이하
- 4층 이하(관광진흥법에 의한 관광숙박시설 제외)
- 관광진흥법에 따른 관광숙박시설(단, 관광진흥법에 의한 사업계획 승인을 받은 숙박시설에 한함)
- 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 교육연구, 노유자, 운동시설, 주유소, 창고, 주차장, 세차장, 방송통신, 관광휴게시설 등

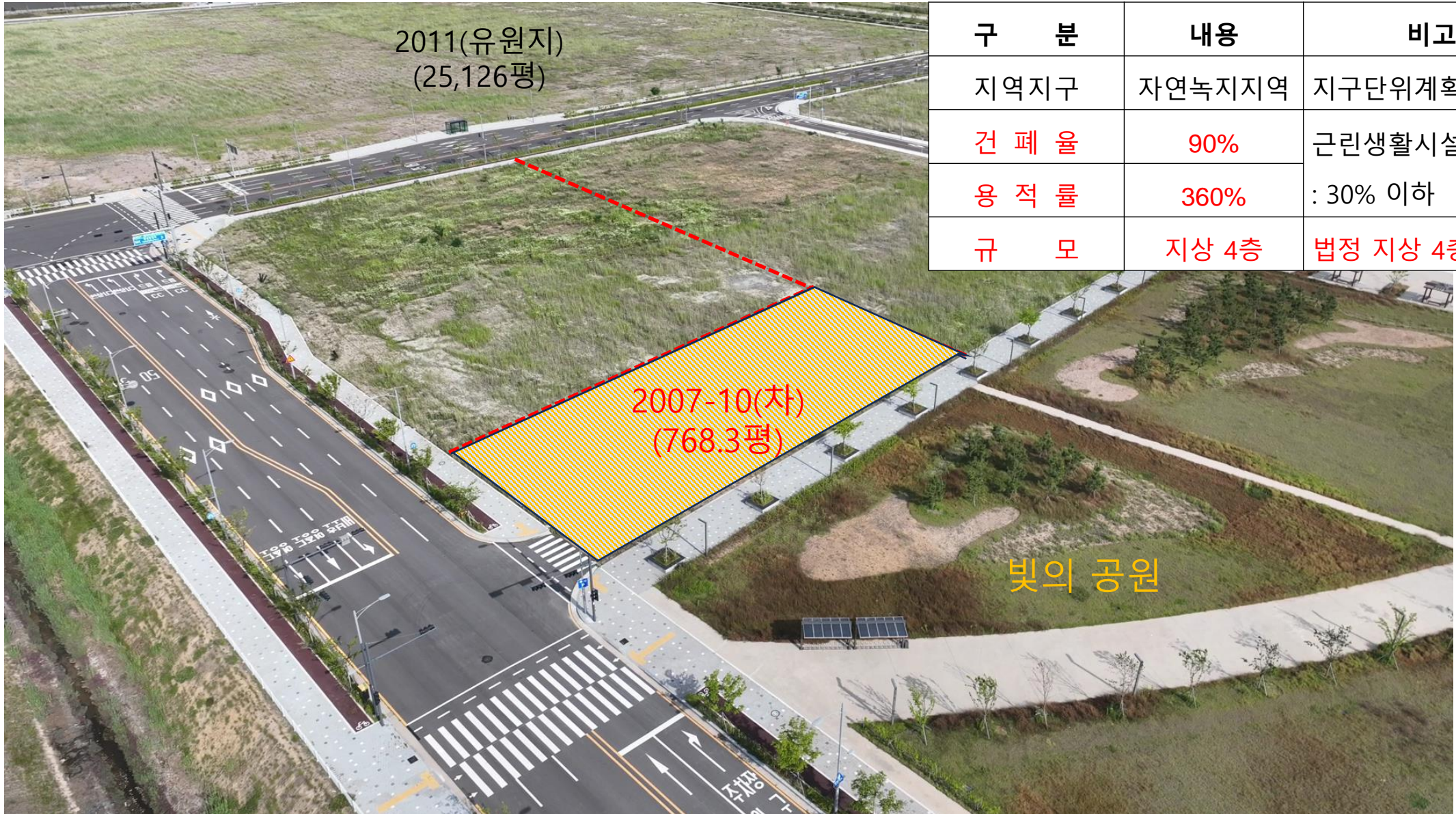
불허 · 허용용도 이외의 용도

건폐율	20% 이하
용적률	80% 이하
높이	4층 이하(관광진흥법에 의한 관광숙박시설 제외)
건축선	건축한계선 : 도로변 3m, 공공보행통로 : 6m (편측 3m)
배치 및 형태	경관상세계획 지침 준수



## Ⅱ. 매각 대상물(4) : 주차장 용지(중산동 2007-10)

### <주차 전용 건축물 건축시>



구 분	내용	비고
지역지구	자연녹지지역	지구단위계획구역
건 폐 율	90%	근린생활시설 비율 : 30% 이하
용 적 륜	360%	
규 모	지상 4층	법정 지상 4층 이하



## Ⅱ. 매각 대상물(5) : 휴게소 용지(중산동 2007 번지)

일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건폐율 : 70% 이하</li> <li>• 용적률 : 200% 이하</li> </ul>	<p><b>주유소, 충전소, 휴게소, 세차장</b></p> <p>근린생활, 문화 및 집회, 판매, 운동, 위락, 관광휴게시설 등</p>
--------	---	---





### Ⅲ. Investment Highlight (1) : 탁월한 입지 조건(인천국제공항고속도로 한상 IC 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
- ▶ 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 2025년 하반기 개장

▶ 탁월한 입지 조건으로 수도권 명문 골프장으로 발돋움 예상 / 골프장 내 골프연습장 설치로 골프 인구 유입 및 체류 시간 연장





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

- ▶ 야간 조명시설을 갖춘 사회인 야구장, 풋살장(2개소)과 농구장 시설 완비
- ▶ 사회인 스포츠를 즐길 수 있는 공간 활성화시 젊음을 상징하는 인천 지역 스포츠 성지가 될 것으로 예상

<사회인 야구장> 안전 철망과 철망 바깥쪽 관중석 시설 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 기대

- ▶ 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) / 숙박시설(950실)과 상업시설 복합 개발



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

## IV. 매각 및 입찰 절차

### 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

### 3. 입찰 일시 및 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

### 4. 우선 협상 대상자 선정 및 계약 이행 보증금 납부

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

### 5. 매매 계약 체결

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





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](mailto:eyjeong@btgkorea.co.kr)

서울특별시 중구 퇴계로 10, 메트로타워 2층

*Contact Point*

실장 김종란

Tel\_02\_2039\_7960(Direct)

[Email : whdfks58@btgkorea.co.kr](mailto:whdfks58@btgkorea.co.kr)

서울특별시 중구 퇴계로 10, 메트로타워 2층

감사합니다.