

강 원 도  
북함마리나타운

투 자 제 안 서



SEAMASTER

( 주 ) 시 마 스 터

2016. 08



# Key Success Factor

1

## 사업추진 주체의 신뢰성

본 사업의 주최 (주)시마스터는 매출(년) 65억규모의 (주)아이네임즈의 자회사입니다.



(주)사이덴터티

2

## 우수한 지리적 접근성 확보

국제적 우수한 입지조건, 2018년 평창동계올림픽 개최지로 인지도 상승 중



### 동해고속도로 완공 시

고속도로 : 4.5시간(내/외)  
 - 서울시, 인천시(1.5시간)  
 대전시, 대구시(2시간)  
 부산시(3시간), 광주시(4.5시간)



### 철도 KTX 개통 시

국내 고속철도 : 4시간(내/외)  
 - KTX 개통 시 : 서울시, 인천시(1시간)  
 대전시, 대구시(1.5시간)  
 부산시(2시간), 광주시(3.5시간)



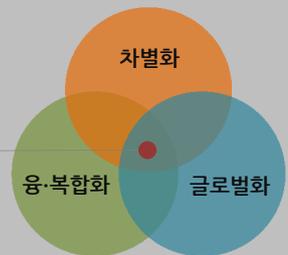
### 항공(국제 양양공항 이용 시)

국제선 : 3.5시간(내/외)  
 - 100만 이상 국제 51개 주요도시 (베이징, 상하이, 홍콩, 도쿄 등)  
 국내선 : 1시간(내/외)  
 - 서울 김포공항, 부산 김해국제공항, 제주국제공항, 광주공항 등 국내 주요도시



3

## 국제 해양레저 관광의 거점(Hub) "복합마리나타운" 조성



Marina



Ocean



Commercial Facility



Club house



Education

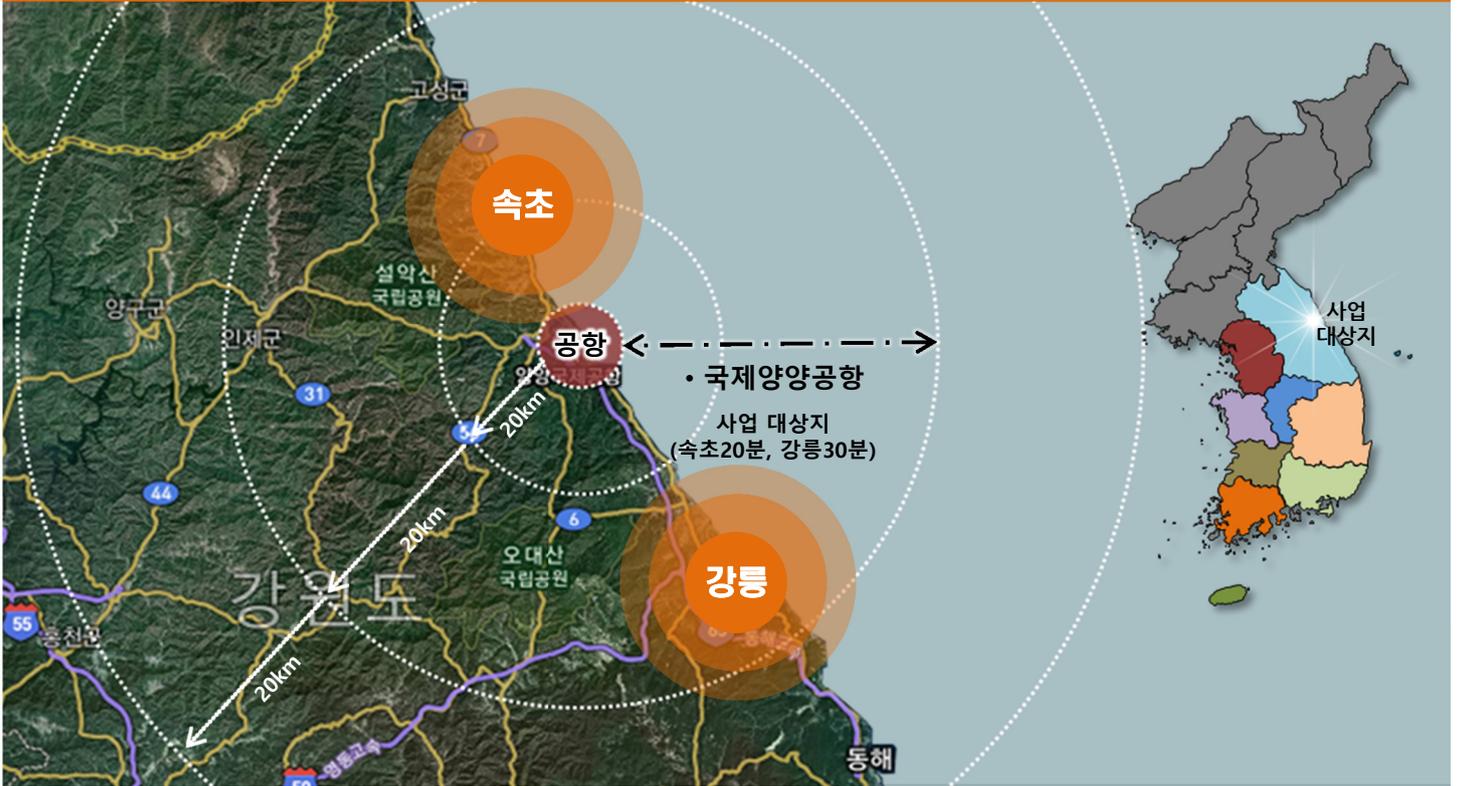


Cruise ship



# 1. 사업개요

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



## 01 사업개요

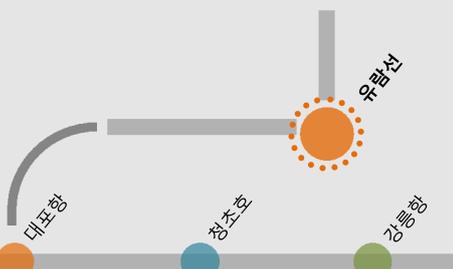
### 01 사업대상지 별 현황

사업명 : 강원 "복합마리나타운" 건설

사업주체 : (주)시마스터

대상지 : 강원도 속초시(대포동, 조양동)일원  
강릉시(견소동)일원

| 구분       | 시설     | 부지면적(㎡)     | 현황  |
|----------|--------|-------------|---|
| 속초       | 마리나시설  | 22,800.00㎡  | • 계류시설(8척 규모)<br>- 확장예정                         |
|          | 클럽하우스  | 803.20㎡     | • 현재 지상1층 임시건물<br>- 상업시설 완공 시 : 시설 내 클럽하우스 운영예정 |
|          | 복합상업시설 | 3,196.60㎡   | • 보유부지(803.2㎡)<br>- 추가매입 예정(2,293.40㎡)          |
|          | 유람선    | -           | • 유람선 2대 운항 예정                                  |
| 소계       |        | 26,799.80㎡  |   |
| 청초호      | 마리나시설  | 39,000.00㎡  | • 협의 중<br>- 확장 예정                               |
|          | 클럽하우스  | 10,481.85㎡  | • 부지매입 중(등기예정)<br>- 2017년 3월 9일(등기완료)<br>- 신축예정 |
| 소계       |        | 49,481.85㎡  |   |
| 강릉       | 마리나시설  | 9,881.00㎡   | • 계류시설(33척)<br>- 육상(1,331㎡)<br>- 해상(8,550㎡)     |
|          | 클럽하우스  | 2,919.00㎡   | • 지상5층 클럽하우스<br>- 증축예정                          |
|          | 복합상업시설 | 11,800.00㎡  | • 지상13층 규모                                      |
| 소계       |        | 24,600.00㎡  |   |
| 부지면적(총계) |        | 100,881.65㎡ |   |



# I . 사업개요

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



## 02 사업배경 및 목적

제안사가 보유한 “마리나시설”과 지역의 관광인프라를 연계한 글로벌 해양레저, 스포츠, 관광 플랫폼(Platform) 조성  
국내/외 관광객의 Needs를 반영한 다양한 시설도입으로 조기 손익분기 달성

“복합마리나타운”을 매개로 새로운 비즈니스(Business) 모델 개발

- 다양한 해양스포츠 및 VIP휴양(숙박)을 즐길 수 있는 복합레저타운으로 조성
- 각 마리나(대포항, 청초호, 강릉항)을 연결하는 정규 유람선 운영

### 국제 해양레저, 스포츠 관광도시 이미지 구축



\* Hub(중심), Platform(관문) : 특화된 단일의 서비스상품을 매개로 네트워크 효과를 창출하여, One Source Multi Use 실현  
국내 '마리나'산업(관광, 레저, 숙박, 문화, 체류 등) 핵심 거점 역할 수행

# I . 사업개요

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



## 02 제안사 소개

### 01 회사 개요

회사 명 : (주)시마스터  
 대표이사 : 김 태 제  
 설 립 일 : 2007년 08월 12일  
 사업내용 : 마리나 리조트, 부동산개발, 스포츠시설 운영  
 자 본 금 : 130억[합병 후]  
 임직원수 : 40명[현]  
 강원본사 : 강원도 강릉시 견소동 286-11  
 서울지사 : 서울시 송파구 중대로 135, IT벤처타워 13층 동관 1301호  
 Tel. 070-8816-6543(강릉본사) , 02-559-1004(서울)  
 Fax. 033-651-2543(강릉본사), 02-559-1001~3(서울)

### 02 계열사 현황

| 구분          | 대표         | 업종             | 사업장 소재  | 설립일       | 자본금     | 최대주주<br>(대주주) | 보유지분<br>(%) |
|-------------|------------|----------------|---------|-----------|---------|---------------|-------------|
| ㈜시마스터<br>합병 | ㈜시마스터 김태제  | 스포츠시설<br>부동산개발 | 강원도 강릉시 | 2007년 08월 | 60억원    | ㈜아이네임즈        | 100%        |
|             | ㈜설악마리나 김태제 | 부동산. 임대        | 강원도 속초시 | 2012년 04월 | 70억원    |               | 100%        |
|             | ㈜아이덴터티 김태제 | S/W 자문개발공급     | 서울시 송파구 | 2000년 04월 | 4억9천만 원 | ㈜아이네임즈        | 94.49%      |
|             | ㈜아이네임즈 김태제 | 소프트웨어개발        | 서울시 송파구 | 2001년 04월 | 2억원     | 김태제           | 63.25%      |

\* 위 재무현황 자료는 2016년 06월 30일 기준 (주)시마스터 & (주)설악마리나 합병 후 가상 재무상태 표입니다.

# I. 사업개요

## 03 요약 대차 대조표

(단위: 백만, VAT 제외금액)

| 구분                           | 2015년도  | 2016년도 | 합계     | 평균     |
|------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| 1. 총 자산                      | 9,805   | 10,416 | 20,221 | 10,111 |
| 2. 자기자본                      | 9,505   | 10,116 | 19,621 | 9,811  |
| 3. 유동부채                      | 290     | 290    | 580    | 290    |
| 4. 고정부채                      | 10      | 10     | 20     | 10     |
| 5. 유동자산                      | 1,035   | 1,647  | 2,682  | 1,341  |
| 6. 당기 순이익                    | -1,011  | -389   | -1,400 | -700   |
| 7. 매출원가                      | 831     | 983    | 1,814  | 907    |
| 8. 총 매출액                     | 1,414   | 1,298  | 2,712  | 1,356  |
| 9. 자기자본이익률<br>(당기 순이익/자기자본)  | -10.64% | -3.85% | -7.14% | -7.14% |
| 10. 부채비율<br>(유동부채 / 고정 자기자본) | 3.15%   | 2.87%  | 2.96%  | 2.96%  |

## 04 계약 사항

| 순번 | 회사명      | 문서명             | 내용                                    |
|----|----------|-----------------|---------------------------------------|
| 1  | (주)시마스터  | • 용지매매계약서       | • 청초호 부지 매매 계약서(조양동1544-4)            |
| 2  | (주)아이네임즈 | • 부동산거래 계약 신고필증 | • 대포항 부지 매매 계약 관련(설악마리나로 소유권 이전등기 완료) |
| 3  | (주)아이네임즈 | • 공유재산 매매계약서    | • 대포항 부지 매매 계약서(설악마리나로 소유권 이전등기 완료)   |
| 4  | (주)설악마리나 | • 권리의무승계 계약서    | • 대포항 부지 승계 계약서(아이네임즈 -> 설악마리나)       |
| 5  | (주)시마스터  | • 할리스커피 가맹계약서   | • 로열티 및 물품 공급 관련 계약서                  |
| 6  | (주)시마스터  | • 드롭탑 계약서       | • 로열티 및 물품 공급 관련 계약서                  |
| 7  | (주)시마스터  | • 드롭탑 추가약정서     | • 로열티 및 물품 공급 관련 추가약정서                |

## 05 인허가 사항

| 순번 | 회사명      | 문서명                 | 내용                                |
|----|----------|---------------------|-----------------------------------|
| 1  | (주)시마스터  | • 강릉항 요트마리나시설 투자협약서 | • 강릉항 마리나 시설 관련 강릉시 양해협약서         |
| 2  | (주)시마스터  | • 어항개발사업 시행허가증      | • 강릉항 요트 마리나 시설 설치공사              |
| 3  | (주)시마스터  | • 어항개발사업 변경허가증      | • 강릉항 요트 마리나 시설 추가공사              |
| 4  | (주)시마스터  | • 준공확인필증            | • 강릉항 요트 마리나 시설                   |
| 5  | (주)시마스터  | • 무상사용 수익신고 필증      | • 강원도 강릉시 견소동 부지 및 건물             |
| 6  | (주)시마스터  | • 어항시설 사용 점용허가서     | • 강릉항 요트 계류시설 점용 허가               |
| 7  | (주)시마스터  | • 마리나선박 보관,계류업 등록증  | • 강릉항 마리나 보관,계류업 등록               |
| 8  | (주)설악마리나 | • 준공확인증명서           | • 대포항 요트 마리나 시설                   |
| 9  | (주)설악마리나 | • 어항개발 사업허가증        | • 대포항 요트 마리나 수역                   |
| 10 | (주)설악마리나 | • 투자양해협약서           | • 청초호 대포항 마리나 시설 관련 강원도/속초시 양해협약서 |
| 11 | (주)설악마리나 | • 양해 협약서            | • Ruspacific-Group Co., Ltd       |
| 12 | (주)설악마리나 | • 상호업무협약서           | • 강원도요트협회 양양 수산항 마리나              |
| 13 | (주)설악마리나 | • 어항시설 사용 점용허가서     | • 대포항 요트 계류시설 점용 허가               |
| 14 | (주)설악마리나 | • 상호협력 약정서          | • 대포항 급유차량 관련 강원주유소와의 약정서         |
| 15 | (주)설악마리나 | • 마리나선박 보관,계류업 등록증  | • 대포항 마리나 보관,계류업 등록               |

# 1. 사업개요

06 속초시 MOU 관련사항

강원도 속초시와 투자협약 체결(2012.11), 마리나 사업허가를 완료하고 마리나 리조트 및 클럽하우스 사업 준비 중



<협약식 사진>

## 투자양해협약서

강원도, 속초시, (주)설악마리나는 속초시 청초호 및 대포항에 마리나시설을 위해 공동의 협력체계를 구축하고 상호 신뢰를 바탕으로 다음과 같이 투자양해협약서를 체결한다.

1. (주)설악마리나는 성공적인 마리나 시설의 설치를 위해 속초시 청초호 및 대포항 지역에 다음과 같이 투자를 한다.
  - (주)설악마리나는 청초호 및 대포항 내 마리나 시설 설치를 위해 소요되는 총사업비를 투자한다.
  - (주)설악마리나는 청초호와 대포항사업 우선순위를 정하여 추진하며, 사업시행에 필요한 행정절차 수행에 최선을 다하고 사업승인 및 인·허가를 득한 즉시 공사를 착공하며 효율적인 공법과 자금을 집행하여 빠른 기간 내에 준공한다.
  - (주)설악마리나는 청초호 및 대포항 마리나시설 운영에 필요한 직원의 충원시 지역 내 인력의 채용에 노력한다.
2. 강원도와 속초시는 (주)설악마리나의 원활한 투자진행을 위해 다음과 같이 지원한다.
  - 속초시는 사업부지를 (주)설악마리나에 유상제공한다.
  - 강원도와 속초시는 청초호 마리나 항만구역 내 (주)설악마리나의 수상호텔 건립에 대하여 충분한 시간을 갖고 별도 협의하여 추진한다.

- 강원도와 속초시는 청초호 및 대포항 마리나시설 사업과 관련된 인허가 사항은 적법한 절차에 의하여 가능한 범위 내에서 최대한 지원하며 속초시는 건담 공무원 배치, 홍보 등에 필요한 행정적인 지원을 한다.

3. 본 협약서와 관련하여 구체적인 사항은 강원도, 속초시, (주)설악마리나가 신의성실의 원칙에 의거 상호 협의하여 결정하고, 본 협약서는 제3자에게 효력을 갖지 아니한다.

강원도, 속초시, (주)설악마리나는 합의사항 이행을 위하여 본 협약서를 3부 작성하여 각자 서명하고 각 1부씩 보관한다.

2012년 11월 30일

 강원도지사 최문순 최문순

 (주)설악마리나 대표이사 김태제 김태제

 속초시장 채용생 채용생

<투자양해 협약서>

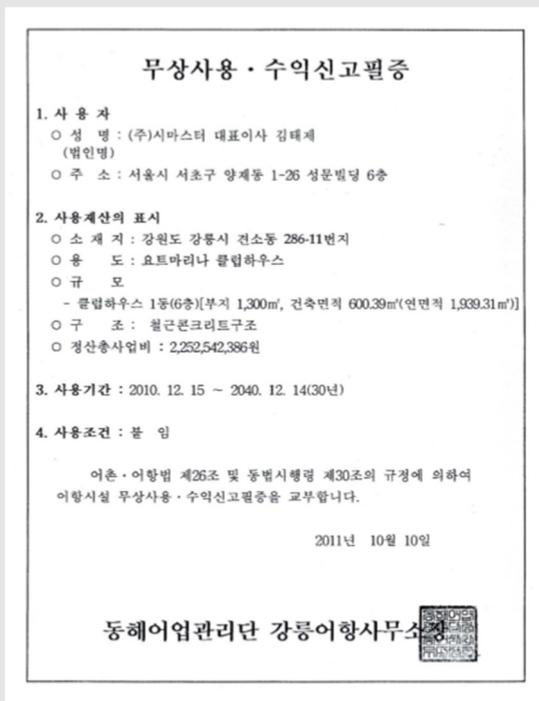
# I. 사업개요

07 강릉시 MOU 관련사항

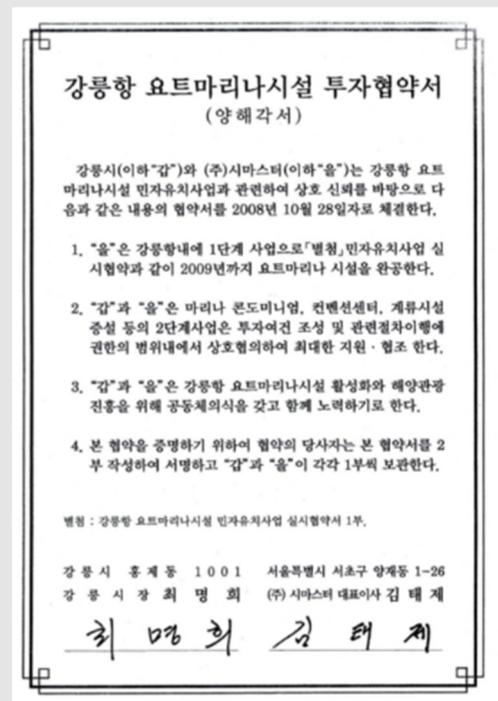
강원도 강릉시와 투자협약 체결(2008.10), 해당 부지 30년 무상 사용을 통한 마리나 시설과 클럽하우스 운영 중



<협약식 사진>



<무상사용 · 수익신고 필증>



<투자협약서>

# I. 사업개요

07 강릉시 MOU 관련사항

사업부지는 어항개발사업시행허가를 득하였으며 마리나 항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 제20조에 의거하여 국·공유 재산임에도 매입이 가능

제30조(국·공유재산의 대부·사용 등)

- ① 국가 또는 지방자치단체는 개발사업 또는 마리나산업단지의 조성 및 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 국·공유재산을 수의계약으로 대부·사용·수익하게 허가할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 국·공유재산의 대부·사용·수익·매각 등의 내용 및 조건에 관하여는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정하는 바에 따른다.

<마리나 항만의 조성 및 관리등에 관한 법률 제30조 전문>

|   |  |
|---|--|
| 허가번호 제2009 - 7호                         |  |
| <b>어항개발사업시행허가증</b>                      |  |
| 피<br>허<br>가<br>자                        | ①법인 또는 기관명 (주) 시마스터  |
|   | ②대표 자(성 명) 김태제      ③생년월일 -  |
|   | ④주 소 서울시 서초구 양재동 1-26 성문빌딩6층      ⑤전 화 번 호 02) 559 - 1213  |
|   | ⑥공사의 종류 강릉항 요트 마리나시설 설치공사  |
| 허<br>가<br>사<br>랑                        | ⑦공사의 목적 어촌·어항 관광 인프라 구축 및 강릉시 지역경제발전, 강릉항 이용활성화 도모   |
|   | ⑧공 사 장 소 강릉시 전소동 강릉항내 배후 부지 및 항내 수역      ⑨공사규모 및 사업비 1) 사업규모 : 부지면적 1,200㎡ 수역면적 4,500㎡ - 월당하우식건축면적86㎡ (건면적 1,110.62㎡) - 수상계류시설 20선석 2) 사업비: 2,315백만원 |
|   | ⑩공 사 기 간 2009. 4 ~ 2009. 7. 31   |
|   | ⑪공 사 방 법 도급시행  |
| ⑫허 가 조 건 별첨 참조                          |  |
| 「어촌·어항법」 제23조제2항의 규정에 따라 어항개발사업을 허가합니다. |  |
| 2009년 4월 / 일                            |  |
| <b>강릉어항사무소장</b>                         |  |
| 허가기관연락처                                 | 주소 강원도 강릉시 포남동 1117-13번지<br>부서 강릉어항사무소 전화번호 033-662-9940   |

<어항개발사업시행허가증>

|   |   |
|---|---|
| 허가번호 제2010 - 호                            |   |
| <b>어항개발사업시행 변경허가증</b>                     |   |
| 피<br>허<br>가<br>자                          | ①법인 또는 기관명 (주) 시마스터   |
|   | ②대표 자(성 명) 김태제      ③사업자 등록번호 214-88-13927  |
|   | ④주 소 서울시 서초구 양재동 1-26 성문빌딩 6층      ⑤ 전 화 번 호 02) 559 - 1231   |
|   | ⑥공사의 종류 강릉항 요트 마리나시설 시설   |
| 허<br>가<br>사<br>랑                          | ⑦공사의 목적 어촌·어항 관광 인프라 구축 및 강릉시 지역경제발전, 강릉항 이용활성화 도모  |
|   | ⑧공 사 장 소 강릉시 전소동 강릉항내 배후 내수역      ⑨공사규모 및 사업비 1) 사업규모 : 부지면적 1,300㎡ 수역면적 8,350㎡ - 월당하우식건축면적94.99㎡ (건면적1,537.75㎡) - 수상계류시설 : 33선석 - 부대시설(외부 연결통로) : 98㎡ * 계류시설 보수 : 보강 1식 2) 사업비: 3,004백만원 |
|   | ⑩공 사 기 간 2009. 9.28 ~ 2010.11.30(당초2009. 9.28 ~ 2010. 9.30)   |
|   | ⑪공 사 방 법 도급시행   |
| ⑫허 가 조 건 변경없음                             |   |
| 「어촌·어항법」 제23조제2항의 규정에 따라 어항개발사업을 변경허가합니다. |   |
| 2010년 9월 30일                              |   |
| <b>강릉어항사무소장</b>                           |   |
| 허가기관연락처                                   | 주소 강원도 강릉시 포남동 1117-13번지<br>부서 강릉어항사무소 전화번호 033-662-9940  |

<어항개발사업시행 변경허가증>

## II. 환경 분석

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



### 01 환경분석

#### 01 자연환경 분석

- 위 치 : 한반도 중앙부의 동쪽에 위치, 태백산을 중심으로 영동지역 위치
- 면 적 : 1만 6873.51km<sup>2</sup>
- 인 구 : 150만(2015년)
- 기 후 : 연평균 영동 13.2~14.1℃, 영서 11.9~12.6℃
- 강 수 량 : 연평균 영동 1,587.3~1,604.4mm  
연평균 영서 1,404~1,425.3mm

#### 강원도 강수량

(Precipitation)

| 구분  | 합계      | 1월   | 2월   | 3월   | 4월   | 5월   | 6월   | 7월    | 8월    | 9월    | 10월  | 11월  | 12월  | 년도   |
|-----|---------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| 강원도 | 1,276.3 | 39.8 | 36.3 | 52.4 | 61.8 | 86.6 | 80.5 | 513.5 | 131.6 | 151.6 | 49.7 | 41.6 | 31.1 | 2013 |

#### 강릉 일기일수

(Weather Days)

| 구분 | 맑음  | 구름<br>조금 | 구름<br>많음 | 흐림  | 강수  | 서리 | 안개 | 눈  | 뇌진 | 폭풍 | 황사 | 년도   |
|----|-----|----------|----------|-----|-----|----|----|----|----|----|----|------|
| 강릉 | 101 | 94       | 62       | 108 | 127 | 18 | 22 | 32 | 20 | -  | -  | 2013 |

#### 속초 일기일수

(Weather Days)

| 구분 | 맑음 | 구름<br>조금 | 구름<br>많음 | 흐림  | 강수  | 서리 | 안개 | 눈  | 뇌진 | 폭풍 | 황사 | 년도   |
|----|----|----------|----------|-----|-----|----|----|----|----|----|----|------|
| 강릉 | 99 | 105      | 56       | 105 | 126 | 4  | 6  | 27 | 16 | -  | -  | 2013 |

\* 참고자료 : 통계청, 기상청 2014 「기상연보」

# II. 환경 분석

COMPLEX  
MARINA  
TOWN

2018

평창동계올림픽 개최지

국제적 인지도 상승 효과 기대



### 지리적 이점

한태평양 중심부 위치  
국제해양도시로의 발전가능성

국제적 접근성 비행거리 3.5 시간(내/외)

국제양양공항 기점  
인구 100만 이상 국제도시 51개 지역  
- 베이징, 상하이, 홍콩, 도쿄 등  
동북아시아지역(세계인구의 25%)

국내적 접근성 비행거리 1 시간(내/외)

국제양양공항 기점  
서울(김포공항), 부산(김해국제공항)  
제주국제공항, 광주공항 등 국내 주요 공항

## 02

### 입지여건 분석

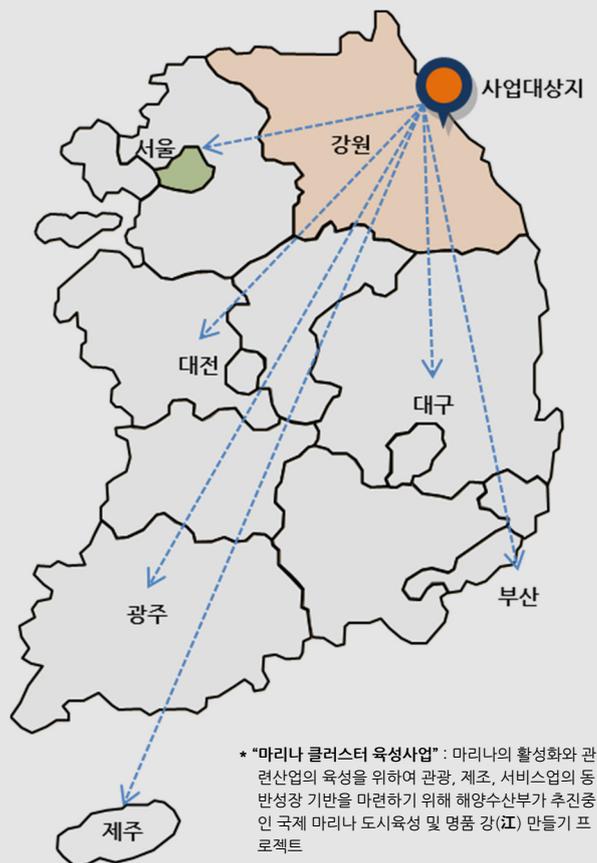
#### 01 국내/외 접근성

2018년 동계올림픽 개최를 계기로 경제적 가치 상승 및 지역의 무한한 발전가능성 확보  
대한민국 정부주도 해양수산부가 추진하는 "마리나 클러스터 육성사업" 강원지역 거점지역

#### 국내 철도(KTX), 고속도로 이용 시 (강릉시 기점)

- 서울시 - 160km(1시간 내/외)
- 인천시 - 180km(1시간 내/외)
- 대전시 - 200km(2시간 내/외)
- 대구시 - 210km(2시간 내/외)
- 부산시 - 320km(3시간 내/외)
- 광주시 - 340km(4.5시간 내/외)

\* 국내 주요 교통망 도로(서울 춘천간 고속도로 확장공사), 철도(서울~강릉 KTX) 완공 시 기준이며 실제시간은 다소 차이가 있을 수 있습니다.



\* "마리나 클러스터 육성사업" : 마리나의 활성화와 관련산업의 육성을 위하여 관광, 제조, 서비스업의 동반성장 기반을 마련하기 위해 해양수산부가 추진중인 국제 마리나 도시육성 및 명품 강(江) 만들기 프로젝트

## II. 환경 분석



# INTERMODALISM SYSTEM

인터모달리즘(Intermodalism) : 도로에서 항공으로, 항공에서 철도로, 철도에서 항만으로, 매끄러운 운송연계를 구현 함으로써 여객환승 및 화물하역의 효율성을 증대시키는 교통체계



### 03 개발환경 분석

#### 01 주변개발 계획

현재 강원지역은 2018년 동계올림픽 준비와 더불어 광역교통망 수단과의 연계사업 추진 중 특히 광역 교통망이 만나는 교통 결정점(node)을 중심으로 육·해·공 통합 인터모달리즘(Intermodalism)교통체계와 교통의 거점(Hub)구축을 국토정책의 핵심과제로 추진 중



\* 자료 : 강원도청 www.provin.gangwon.kr  
SBS 뉴스 보도자료  
강원발전연구원 2014, '광역교통 거점과 양양의 수용태세'

**도로** 동해고속도로 확장사업(동/서 고속도로 연결사업)  
사업기간 : 2004년 12월 ~ 2016년 12월(2017년 개통예정)  
- 총 연장(삼척~고성) : 146.6Km(주문진~속초 : 44.32Km)  
- 하조대 ~ 양양 : 9.7Km(2012년)개통  
- 사업비 : 1조 324억원

**철도** 국토교통부 3차 국가철도망 구축 계획마련  
2025년까지 전국을 2시간대 연결하는 준 KTX열차 도입 예정  
- 사업 완료 시 서울 ~ 강릉 1시간대 연결  
- 사업비 74조원(국고 53조 7천억원)

**해상** 북 항로개발(속초 ~ 자루비노, 훈춘항로)활성화  
- 2000년 4월 취항 이래 중국(동북3성)과 러시아(극동지역)와의 활발한 인적, 물적 교류로 환동해권 국제 교역의 중심점 역할수행  
- 국가 물류 경쟁력 확보와 한, 중, 러가 역점적으로 추진하고 있는 "광역두만강계획(GTI)"의 선점은 물론 정부의 "유라시아 이니셔티브" 정책 추진을 위한 매우 중요한 국가 항으로 부상

**항공** 강원도 국제양양공항 중국 국제선 노선 대폭확대  
- 2018년 강원 동계동계올림픽 대비 아시아3대 올림픽 노선인 양양 ~ 북경 항공편 개설방안 추진 중(현재 국제양양공항 기점 중국 난항 등 16개 도시 신규 연결 부정기 편 운항 중(2016년 6월 ~9월)

\* 기타 동남아시아 주요 도시 항공수요 증가량에 따라 탄력적 운용 예정

# III. 시장분석



## 01 고객분석

### 01 강원도 관광객 현황

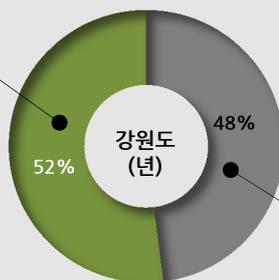
유/무료 관광객 중 무료 관광객의 비중이 48%로 전체 관광객의 1/2 수준, 주요 관광객 수요는 내국인이 다수, 외국인의 비율은 전체관광객의 3.5% 수준

2018년 평창동계올림픽 개최를 기점으로 육·해·공 광역 교통인프라 확충에 따른 관광수요의 증가 기대  
- 특히 국제양양공항이 사업대상지 주변 30분 거리에 위치, 외국 관광객의 접근성 강화에 따른 외국관광 수요의 폭발적 증가 기대

강원도 유료관광객(년) **4천8백만(명)**

\* 유/무료 관광객의 흡수 및 외국인 관광객을 유치할 수 있는 콘텐츠의 기획이 필수

유료 관광객(년)  
48,664,825명



내국인  
46,945,431명

무료 관광객(년)  
51,902,354명

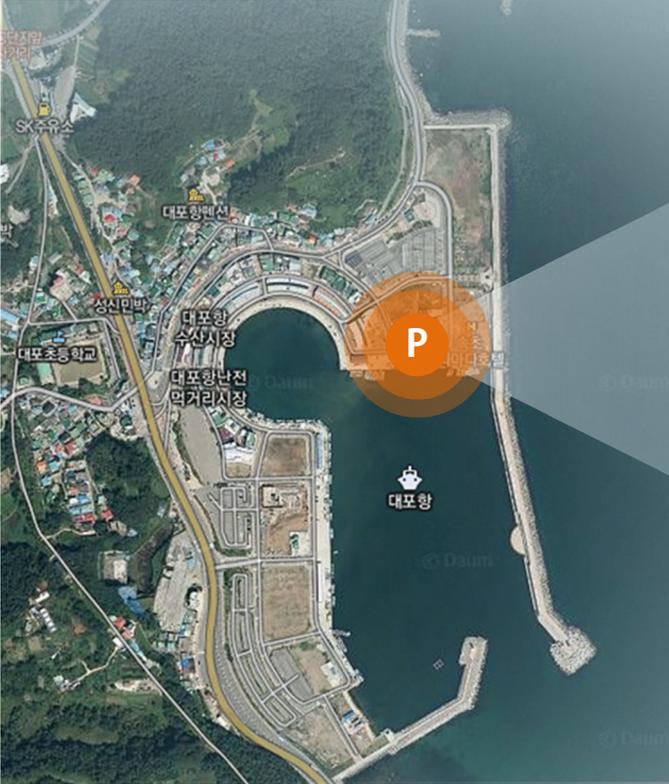


외국인  
1,719,394명

\* 참고자료 : 강원통계정보, 2014

# IV. 도입시설

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



대포항 마리아 조감도

## 01 대포항 마리아

### 01 운영현황 및 개발계획

위치 : 속초시 대포동 940-5번지(일원)

부지면적 : 26,799.80㎡

대포항 "마리아" : mega yacht급 8척 규모(104척 규모로 확장예정)

대포항 "클럽하우스" : 지상1층 임시건물(복합상업시설 내 운영 예정)

대포항 "복합상업시설" : 조감도 준비 중

상업시설 부지 면적 : 3,196.60㎡

- 보유부지 : 803.20㎡

- 매입예정 부지 : 2,293.40㎡ (940-3,4,6 번지)

- 부지면적 : 22,800.00㎡
- 시설기능 : 마리아 계류시설



마리아



클럽하우스

### 임시건물 운영 중

대포항 "복합상업시설" 완공 시 시설 내 클럽하우스 운영예정

Daepo

# IV. 도입시설

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



## 02 청초호 마리나

### 01 운영현황 및 개발계획

- 위치 : 강원도 속초시 조양동 1544-4번지(청초호 유원지 내)
- 부지면적 : 49,481.85㎡ (육상 : 10,481.85㎡, 해상 : 39,000.00㎡)
- 청초호 “마리나” : 협의 중(확장예정)
- 청초호 “클럽하우스” : 부지매입 중(신축예정)
- \* “클럽하우스” : 2017년 03월09일 부지매입 등기예정



Cheongcho

- 부지면적 : 39,000.00㎡
- 시설기능 : 마리나 계류시설



마리나

- 부지면적 : 10,481.85㎡
- 시설기능 : 이용객 편의시설 및 상업시설

클럽하우스

신축예정

\* 강릉항 클럽하우스에 준하여 신축예정 p17 참고

# IV. 도입시설

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



강릉항 마리아나 전경

## 03 강릉항 마리아나

### 01 운영현황 및 개발계획

- 위치 : 강릉시 견소동 286-11번지(일원)
- 부지면적 : 9,881.00㎡
- 강릉항 마리아나 : 계류시설 육상해상 포함 33척 규모(확장예정)
  - 육상 : 1,331㎡
  - 해상 : 8,550㎡



- 부지면적 : 9,881.00㎡
- 시설기능 : 이용객 편의시설 및 상업시설



마리아나

### 02 적용 요트의 제원

| 구분   | 길이(m) | 폭(m) | 흘수(m) | 중량(kg) |
|------|-------|------|-------|--------|
| 50ft | 15.00 | 4.80 | 2.60  | 14,800 |
| 40ft | 12.00 | 3.90 | 2.10  | 9,100  |

### 03 계류시설 제원 별 구분

| 구분          | 척수  | 폭(m)    |
|-------------|-----|---------|
| 50ft 급 파워요트 | 4척  | -       |
| 40ft 급 파워요트 | 29척 | 카타미란 4척 |
| 안전감시정       | 1척  | 포함하지 않음 |
| 총           | 33척 | -       |

Gangneung

# IV. 도입시설

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



강릉항 클럽하우스

## 04 강릉항 클럽하우스

### 01 운영현황 및 개발계획

- 부지면적 : 2,919.00㎡
- 연면적 : 1,937.75㎡
- 건축면적 : 594.99㎡
- 용적률 : 149.06%
- 건폐율 : 45.77%



### 02 층별 개요

| 구분    | 바닥면적(㎡)  | 비고          |
|-------|----------|-------------|
| 지상 1층 | 462.45   | 사무실         |
| 지상 2층 | 176.63   | 공실(임대예정)    |
| 지상 3층 | 401.10   | 숙소          |
| 지상 4층 | 401.10   | 할리스 커피(운영중) |
| 지상 5층 | 401.10   | 드롭탑 커피(운영중) |
| 지상 6층 | 95.37    | 테라스         |
| 총     | 1,937.75 | -           |

| 용도     | 시설명          | 면적(㎡)    | 비율(%) | 층 구분       |
|--------|--------------|----------|-------|------------|
| 클럽 하우스 | 사무소          | 93.60    | 4.8   | 1층, 2층     |
|        | 관리사무소        | 46.80    | 2.4   | 1층         |
|        | 요트 판매장 및 전시장 | 161.20   | 8.3   | 1층         |
|        | 직원숙소         | 93.60    | 4.8   | 3층         |
|        | 일반음식점        | 687.30   | 35.6  | 3층, 4층, 5층 |
|        | 휴게음식점        | 46.80    | 2.4   | 2층         |
|        | 공용공간         | 746.05   | 38.5  | 전층         |
|        | 기계실, 전기실     | 62.40    | 3.2   | 1층, 옥탑 층   |
| 총계     |              | 1,937.75 | 100.0 |            |

Gangneung



할리스 커피



드롭탑 커피

# IV. 도입시설

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



강릉항  
“복합상업시설”  
조감도

## 05 강릉항 복합상업시설

### 01 운영현황 및 개발계획

부지면적 : 11,800.00㎡



### 02 건축개요

| 구분   | 내용                       |
|------|--------------------------|
| 소재지  | 강원도 강릉시 견소동 286-11번지(일원) |
| 주용도  | 분양 / 임대업                 |
| 사업면적 | 11,300㎡                  |
| 건축면적 | 7,315㎡                   |
| 연면적  | 43,262㎡                  |
| 건축규모 | 지상13층                    |
| 용적률  | 70%                      |
| 건폐율  | 400%                     |



컨벤션 센터



면세점

\* 상기 조건은 향후 공사 및 준공과정에서 변경 될 수 있습니다.

\* 위 이미지는 참고 이미지입니다.

Gangneung

# IV. 도입시설

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



고급화 유람선의 도입으로  
“복합마리나타운”  
집객 효과 극대화

## 06 유람선 운항계획

### 01 유람선 도입계획

유람선 도입을 통해 각 마리나(대포항, 청초호, 강릉항) 연결  
유람선은 각 항의 유람선 부두를 고려하여 도입



### 02 유람선 운항 계획

| 구분   | 유형    | 구분(회) | 승객(명) |
|------|-------|-------|-------|
| 운항대수 | 2대    |       |       |
| 하절기  | 일반유람선 | 8     | 200   |
|      | 런치    | 1     | 200   |
|      | 디너    | 1     | 200   |
| 동절기  | 일반유람선 | 4     | 200   |
|      | 런치    | 1     | 200   |
|      | 디너    | 1     | 200   |

Cruise ship



유람선 가상이미지



유람선 가상이미지

# V. 사업추진 계획

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



## 01

### 사업추진 일정



\* 경영환경 및 사업여건에 따라서 사업시기와 세부일정은 조정될 수 있습니다.

# VI. 사업성 분석

COMPLEX  
MARINA  
T O W N

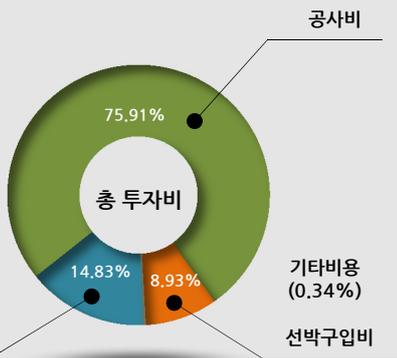


## 01

### 총 사업비 산정

#### 01 사업성 분석 개요

사업수지분석을 통한 사업기간 전체의 사업성 및 수익성 검토  
매출 및 기타 수익 항목에 대한 가정의 적정성 검토



(단위 원, VAT제외 금액)

| 구분        | 금액              | 비율 (%)  | 비고 |
|-----------|-----------------|---------|----|
| 토지비       | 17,476,605,000  | 14.83%  |    |
| 공사비       | 89,481,591,000  | 75.91%  |    |
| 선박구입비     | 10,524,800,000  | 8.93%   |    |
| 기타비용      | 400,000,000     | 0.34%   |    |
| 총 사업(투자)비 | 117,882,996,000 | 100.00% |    |

• 사업성 분석 기본지표 및 가정

# VI. 사업성 분석

## 02

### 토지 매입비 현황 (예정)

(단위 원, VAT 제외금액)

| 구분1 | 구분 2         | 구분 3             | 비고 |
|-----|--------------|------------------|----|
| 강릉  | 위치           | 강릉시 견소동 286-4 일대 |    |
|     | 총 사업부지 면적    | 16,050.00㎡       |    |
|     | 매입예정부지 면적    | 16,050.00㎡       |    |
|     | 3.3㎡당 매입 예정가 | 2,000,000        |    |
|     | 총 부지매입 예정가   | 9,727,273,000    |    |
| 속초  | 위치           | 속초시 대포동 940-3~6  |    |
|     | 총 사업부지 면적    | 3,196.60㎡        |    |
|     | 매입예정부지 면적    | 2,393.40㎡        |    |
|     | 3.3㎡당 매입 예정가 | 8,000,000        |    |
|     | 총 부지매입 예정가   | 7,749,333,000    |    |
| 합 계 |              | 17,476,606,000   |    |

## 03

### 공사비 현황 (예정)

(단위 원, VAT 제외금액)

| 구분1 | 구분2   | 연면적       | 공사단가<br>(원/3.3㎡), (척)            | 공사비                              | 비고          |                                       |                |                                 |                |
|-----|-------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|-------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
|     |       | ㎡         |                                  |                                  |             |                                       |                |                                 |                |
| 속초  | 대포항   | 마리나       | 88척 규모                           | -                                | 22,727,272  | 2,000,000,000                         |                |                                 |                |
|     |       | 소계        | -                                | -                                | -           | 2,000,000,000                         |                |                                 |                |
|     | 주상복합  | 공사비       | 25,572.80㎡<br>분양면적<br>20,622.80㎡ | 3,348,000                        | -           | -                                     | 25,947,600,000 |                                 |                |
|     |       | 설계감리비     |                                  |                                  |             |                                       | 1,162,400,000  | • 3.3㎡당 15만원                    |                |
|     |       | 기타        |                                  |                                  |             |                                       | 909,666,000    | • 세금 공사비의 3.5%+부담금 150만원,<br>기타 |                |
|     |       | 소계        |                                  |                                  |             |                                       | -              | -                               | 28,019,666,000 |
|     | 청초호   | 마리나       | 95척 규모                           | -                                | 22,727,272  | 2,159,090,000                         |                |                                 |                |
|     |       |           | 소계                               | -                                | -           | -                                     | 2,159,090,000  |                                 |                |
|     |       | 클럽하우스     | 공사비                              | 10,481.85㎡                       | 3,000,000   | -                                     | -              | 7,305,532,000                   |                |
|     |       |           | 설계감리비                            |                                  |             |                                       |                | 476,448,000                     | • 3.3㎡당 15만원   |
| 기타  |       |           | 257,193,000                      |                                  |             |                                       |                | • 세금 공사비의 3.5%+부담금 150만원        |                |
| 소계  |       |           | -                                |                                  |             |                                       |                | -                               | 8,039,173,000  |
| 강릉  | 클럽하우스 | 1층 복층공사   | 224.47㎡                          | 2,300,000                        | 156,449,000 | • 3층바닥면적(401.10㎡)-2층바닥면적<br>(176.63㎡) |                |                                 |                |
|     |       | 6층 수직중축공사 | 401.10㎡                          | 2,300,000                        | 279,554,000 |                                       |                |                                 |                |
|     |       | 설계감리비     | -                                | -                                | 28,435,000  | • 3.3㎡당 15만원                          |                |                                 |                |
|     |       | 기타        | -                                | -                                | 2,495,000   | • 세금 공사비의 3.5%+부담금 150만원              |                |                                 |                |
|     |       | 소계        | -                                | -                                | 466,933,000 |                                       |                |                                 |                |
|     |       | 주상복합      | 공사비                              | 43,262.25㎡<br>분양면적<br>38,312.25㎡ | 3,451,000   | -                                     | -              | 45,245,182,000                  |                |
|     | 설계감리비 |           | 1,966,466,000                    |                                  |             |                                       |                | • 3.3㎡당 15만원                    |                |
|     | 기타    |           | 1,585,081,000                    |                                  |             |                                       |                | • 세금 공사비의 3.5%+부담금 150만원        |                |
|     | 소계    |           | -                                |                                  |             |                                       |                | -                               | 48,796,729,000 |
|     | 합 계   |           |                                  |                                  |             | 89,481,591,000                        |                |                                 |                |

# VI. 사업성 분석

## 04

### 선박 구입비[요트] 현황

(단위 원, VAT 제외금액)

| 모델명                               | 등급   | 구매가       | 대당 도입가(₩)<br>(구매가의 160%) | 도입대수 | 총 구입비          |
|-----------------------------------|------|-----------|--------------------------|------|----------------|
| 46'Luxury Sport Yacht             | 50ft | \$394,200 | 756,864,000              | 3척   | 2,270,592,000  |
| 55'luxury Yacht<br>with Flybridge | 60ft | \$691,200 | 1,327,104,000            | 2척   | 2,654,208,000  |
| 200인승 유람선                         | -    | -         | 2,800,000,000            | 2척   | 5,600,000,000  |
| 총 계                               |      |           |                          |      | 10,524,800,000 |

## 05

### 추정 요약 대차 대조표

(단위 백만 원, VAT 제외금액)

| 과 목                | 2016년     | 2017년     | 2018년     | 2019년     | 2020년     | 2021년     | 2022년     | 2023년     | 비율<br>(2018년) |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|                    | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 |               |
| I. 유 동 자 산         | 1,647     | 118,431   | 125,495   | 274,787   | 321,994   | 334,967   | 350,027   | 367,555   | 78.56%        |
| 당 좌 자 산            | 1,647     | 107,425   | 125,495   | 263,991   | 321,994   | 334,967   | 350,027   | 367,555   | 78.56%        |
| 채 고 자 산            | 0         | 11,006    | 0         | 10,796    | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.00%         |
| 기타 유동자산            | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.00%         |
| II. 비 유 동 자 산      | 8,769     | 23,860    | 34,258    | 41,054    | 41,054    | 41,054    | 41,054    | 41,054    | 21.44%        |
| 투 자 자 산            | 0         |           |           |           |           |           |           |           | 0.00%         |
| 유 형 자 산            | 6,879     | 21,970    | 32,368    | 39,164    | 39,164    | 39,164    | 39,164    | 39,164    | 20.26%        |
| 무 형 자 산            | 1,870     | 1,870     | 1,870     | 1,870     | 1,870     | 1,870     | 1,870     | 1,870     | 1.17%         |
| 기타 비유동자산           | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 0.01%         |
| 자 산 총 계            | 10,416    | 142,291   | 159,753   | 315,841   | 363,048   | 376,021   | 391,081   | 408,609   | 100.00%       |
| I. 유 동 부 채         | 290       | 3,962     | 4,448     | 8,794     | 10,108    | 10,469    | 10,888    | 11,376    | 2.78%         |
| II. 비 유 동 부 채      | 10        | 137       | 153       | 303       | 349       | 361       | 375       | 392       | 0.10%         |
| 부 채 총 계            | 300       | 4,098     | 4,601     | 9,097     | 10,456    | 10,830    | 11,264    | 11,769    | 2.88%         |
| III. 자 본 금         | 13,000    | 63,000    | 63,000    | 63,000    | 63,000    | 63,000    | 63,000    | 63,000    | 39.44%        |
| IV. 자 본 잉 여 금      | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.00%         |
| V. 자 본 조 정         | -7        | -7        | -7        | -7        | -7        | -7        | -7        | -7        | 0.00%         |
| VI. 기타 포괄손익<br>누계액 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.00%         |
| VII. 이 익 잉 여 금     | -2,877    | 75,200    | 92,158    | 243,751   | 289,599   | 302,198   | 316,824   | 333,847   | 57.69%        |
| 미처분<br>이익 잉여금      | -2,877    | 75,200    | 92,158    | 243,751   | 289,599   | 302,198   | 316,824   | 333,847   | 57.69%        |
| 자 본 총 계            | 10,116    | 138,193   | 155,151   | 306,744   | 352,592   | 365,191   | 379,817   | 396,840   | 97.12%        |
| 부 채 및 자 본<br>총 계   | 10,416    | 142,291   | 159,753   | 315,841   | 363,048   | 376,021   | 391,081   | 408,609   | 100.00%       |

# VI. 사업성 분석

## 06

### 추정 매출액 산출표 (손익)

(단위: 백만 원, VAT 제외금액)

| 매출 구분 | 2016년     | 2017년     | 2018년     | 2019년     | 2020년     | 2021년     | 2022년     | 2023년     | 비율<br>(2018년) |         |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|---------|
|       | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 |               |         |
| 속초    | 대포항       | 주상복합분양    | 99,989    | 24,997    |           |           |           |           |               | 74.86%  |
|       |           | 주상복합임대    |           | 442       | 516       | 590       | 675       | 772       | 881           | 1.32%   |
|       |           | 마리나       | 17        | 242       | 276       | 294       | 294       | 294       | 294           | 0.72%   |
|       |           | 요트분양      | 3,199     |           |           |           |           |           |               | 0.00%   |
|       |           | 유람선       | 4,293     | 5,619     | 6,743     | 8,092     | 9,710     | 11,653    | 13,983        | 16.83%  |
|       | 소계        | 107,498   | 31,301    | 7,536     | 8,976     | 10,679    | 12,719    | 15,158    | 93.73%        |         |
|       | 청초호       | 마리나시설     |           |           | 274       | 291       | 291       | 291       | 291           | 0.00%   |
|       |           | 클럽하우스     |           |           | 5,907     | 6,940     | 8,159     | 9,595     | 11,289        | 0.00%   |
|       |           | 요트분양      | 1,859     |           |           |           |           |           |               | 0.00%   |
|       |           | 소계        | 1,859     |           | 6,180     | 7,231     | 8,449     | 9,886     | 11,580        | 0.00%   |
| 강릉    | 강릉항       | 주상복합분양    |           |           | 185,756   | 46,439    |           |           |               | 0.00%   |
|       |           | 주상복합임대    |           |           |           | 492       | 559       | 636       | 718           | 0.00%   |
|       |           | 마리나       | 59        | 71        | 83        | 95        | 101       | 101       | 101           | 0.25%   |
|       |           | 클럽하우스     | 1,238     | 1,683     | 2,009     | 2,400     | 2,867     | 3,425     | 3,425         | 6.02%   |
|       |           | 요트분양      |           | 929       |           |           |           |           |               | 0.00%   |
|       |           | 소계        | 1,298     | 2,683     | 2,093     | 188,251   | 49,899    | 4,086     | 4,162         | 4,245   |
| 매출 합계 |           | 1,298     | 112,040   | 33,394    | 201,967   | 66,106    | 23,214    | 26,767    | 30,983        | 100.00% |

## 07

### 추정 판매/관리비 산출표

(단위: 백만 원, VAT 제외금액)

| 판매 관리비 구분   | 2016년     | 2017년     | 2018년     | 2019년     | 2020년     | 2021년     | 2022년     | 2023년     | 비율<br>(2018년) |         |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|---------|
|             | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 |               |         |
| A 인건비[관리]   | 124       | 244       | 364       | 424       | 484       | 486       | 488       | 490       | 15.31%        |         |
| B 운영비       | 주상복합관리    | 0         | 0         | 88        | 103       | 216       | 247       | 282       | 320           | 3.70%   |
|             | 마리나시설     | 12        | 18        | 65        | 129       | 137       | 137       | 137       | 137           | 2.73%   |
|             | 클럽하우스     | 248       | 337       | 402       | 1,661     | 1,961     | 2,317     | 2,604     | 2,943         | 16.91%  |
|             | 유람선       | 0         | 859       | 1,124     | 1,349     | 1,618     | 1,942     | 2,331     | 2,797         | 47.29%  |
| C 예비비, 기타비용 | 320       | 1,120     | 334       | 2,020     | 661       | 232       | 268       | 310       | 14.05%        |         |
| 비용 합계       |           | 704       | 2,577     | 2,377     | 5,686     | 5,078     | 5,361     | 6,109     | 6,996         | 100.00% |

# VI. 사업성 분석

## 08

### 추정 손익계산서

(단위: 백만 원, VAT 제외금액)

| 과 목               | 2016년     | 2017년     | 2018년     | 2019년     | 2020년     | 2021년     | 2022년     | 2023년     | 비율<br>(2018년) |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|                   | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 | 1.1-12.31 |               |
| I. 매출액            | 1,298     | 112,040   | 33,394    | 201,967   | 66,106    | 23,214    | 26,767    | 30,983    | 100.00%       |
| II. 매출원가          | 983       | 31,386    | 14,058    | 44,689    | 15,180    | 5,254     | 6,031     | 6,963     | 42.10%        |
| III. 매출 총이익       | 315       | 80,654    | 19,336    | 157,278   | 50,926    | 17,960    | 20,736    | 24,019    | 57.90%        |
| IV. 판매비와 관리비      | 704       | 2,577     | 2,377     | 5,686     | 5,078     | 5,361     | 6,109     | 6,996     | 7.12%         |
| V. 영업이익           | -389      | 78,077    | 16,959    | 151,593   | 45,848    | 12,599    | 14,627    | 17,023    | 50.78%        |
| VI. 영업외 수익        |           |           |           |           |           |           |           |           | 0.00%         |
| VII. 영업외 비용       |           |           |           |           |           |           |           |           | 0.00%         |
| VIII. 법인세 차감 전 이익 | -389      | 78,077    | 16,959    | 151,593   | 45,848    | 12,599    | 14,627    | 17,023    | 50.78%        |
| IX. 법인세 등         |           |           |           |           |           |           |           |           | 0.00%         |
| X. 당기순 이익         | -389      | 78,077    | 16,959    | 151,593   | 45,848    | 12,599    | 14,627    | 17,023    | 50.78%        |

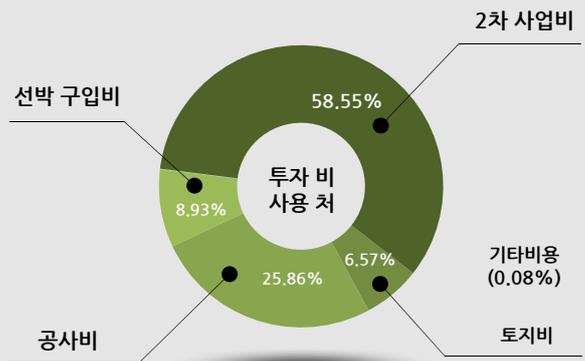
# VII. Proposal



## 01 Proposal

### 01 투자제안

- 투자요청 금액 : 500억원
- 투자비용 사용용도 : 1차 사업비
- 투자방식
  - 회원권(소유권) 분양(5억 이상)
  - 지분투자(신주권 발생)
  - 투자자 지분(률) : 49%



- 투자 비용은 초기 추진 사업의 활성화를 위한 1차 사업비 (선박구입, 토지비, 공사비)로 사용됩니다.
- 경영환경 및 사업여건에 따라서 사업시기와 세부일정은 조정될 수 있습니다.
- 제시된 금액은 내부자료에 의해 예측되었습니다.

(단위 원, VAT제외 금액)

| 구분         | 금액              | 비율(%)   | 비고 |
|------------|-----------------|---------|----|
| 토지비        | 7,749,000,000   | 6.57%   |    |
| 공사비        | 30,486,599,000  | 25.86%  |    |
| 선박구입비      | 10,524,800,000  | 8.93%   |    |
| 기타비용       | 100,000,000     | 0.08%   |    |
| 1차 투자비(소계) | 48,860,399,000  | 41.45%  |    |
| 2차 사업비     |                 | 58.55%  |    |
| 총 사업(투자)비  | 117,882,996,000 | 100.00% |    |

# VII. Proposal

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



엑스포 타워 전경

## 01 조양동 부지

### 01 추가 투자제안 (조양동 부지)

- 투자요청 금액 : 2,300억
- 위치 : 속초시 조양동 1544-1, 1545-1
- 부지면적 : 23,466.5㎡ (7,579.5㎡ + 15,887㎡)
- 토지용도 : 일반상업지역
- 용적율 : 900%
- 건폐율 : 80%
- 사업용도 : 백화점, 면세점, 주상복합, 아파트, 호텔 등



1999년 국제 관광 엑스포 개최 부지  
(엑스포 타워, 및 기념관 건물 포함 매입 가능)

- 위치 : 조양동 1545-1
- 부지면적 : 15,887.00㎡
- 공시지가 : 706,700원/㎡ (2016.1.1 기준)



사업부지 1

- 위치 : 조양동 1544-1
- 부지면적 : 7,579.5㎡
- 공시지가 : 601,000원/㎡ (2016.1.1 기준)



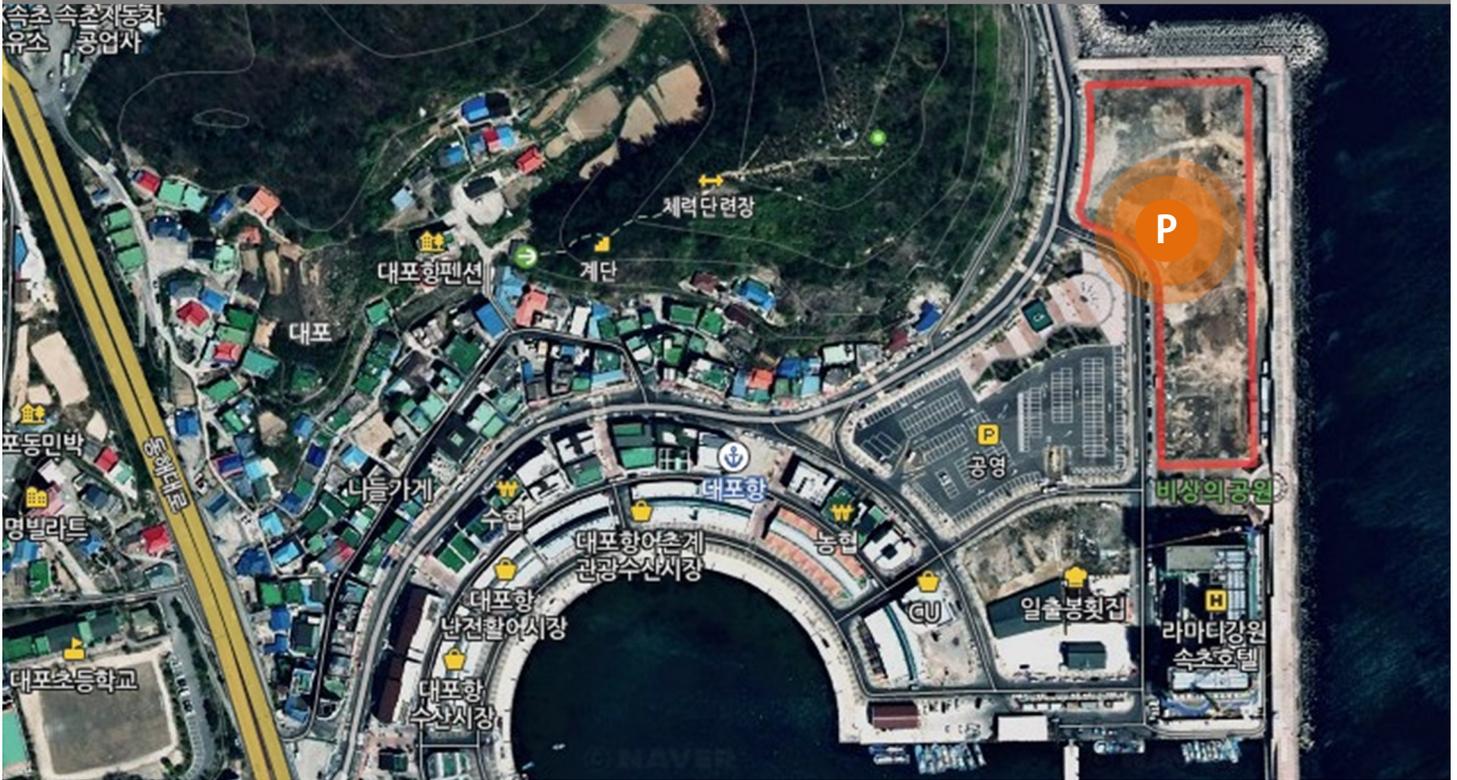
사업부지 2

Joyang



# VII. Proposal

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



## 02 대포동 부지

### 01 추가 투자제안 (대포동 부지)

- 투자요청 금액 : 1,500억
- 위치 : 속초시 대포동 937
- 부지면적 : 12,022㎡
- 토지용도 : 일반상업지역
- 공시지가 : 1,201,000원/㎡ (2016.1.1 기준)
- 용적율 : 900%
- 건폐율 : 80%
- 사업용도 : 호텔 등



• 라마다 호텔 전경



주변입지 1

• 롯데 리조트 신축공사 현장



주변입지 2

Daepo

# VII. Proposal

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



부지 전경

## 02 대포동 부지

### 02 사업계획

조양

대포

| 구분     | 내용                    | 비고                        |
|--------|-----------------------|---------------------------|
| ① 부지면적 | 12,022 m <sup>2</sup> | 약 3,600(py)               |
| ② 건폐율  | 80 %                  |                           |
| ③ 용적율  | 900 %                 |                           |
| 총 건축면적 | 86,558 m <sup>2</sup> | ① X ② X ③<br>약 26,000(py) |
| 토지비    | 250 억                 |                           |
| 공사비    | 1,200 억               | m <sup>2</sup> /136만원     |
| 총 건축비  | 1,450 억               |                           |

| 영주권 패키지 분양시 |                |                       |
|-------------|----------------|-----------------------|
| 구분          | 내용             | 비고                    |
| 총 분양가       | 5,200 억        | m <sup>2</sup> /606만원 |
| 기대수익        | <b>3,750 억</b> | 그린카드<br>발급시           |

| 국내 분양시 |                |                       |
|--------|----------------|-----------------------|
| 구분     | 내용             | 비고                    |
| 총 분양가  | 2,600 억        | m <sup>2</sup> /303만원 |
| 기대수익   | <b>1,150 억</b> |                       |

- \* 약 28층의 고도제한 높이가 있으나 해당 건폐율 용적율 이내에서 건축 가능
- \* 그린카드 : 영주권 부여제도를 말하며(P32참고) 강원도 및 법제처의 승인 시 가능.  
당사는 강원도와 체결된 MOU 를 토대로 승인절차를 진행할 예정.

Daepo

# VII. Proposal



## 02 투자시 혜택

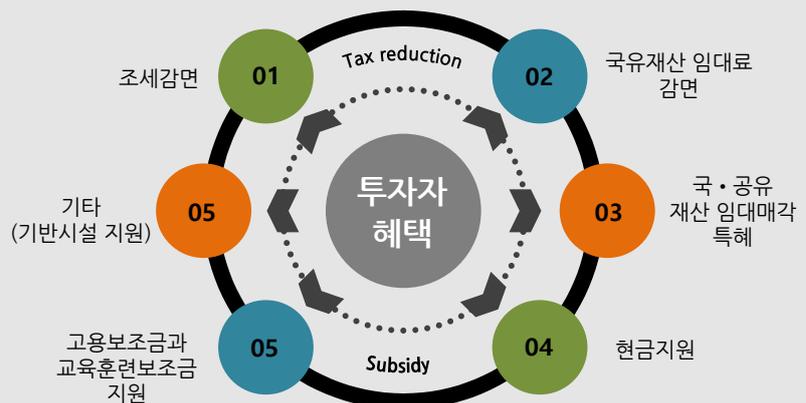
### 01 세제혜택 및 조세감면

강원도 외국인 투자유치 촉진에 관한 조례 시행규칙에 따라 강원도에서는 본 사업 투자시, 투자기업 및 투자자에게 각종 세제 혜택을 지원합니다.

조세감면(외국법 제9조, 조세 특례제한법 제121조의 2)

외국투자 기업이 사업개시 후 최초 소득이 발생한 과세연도 부터 15년간 외국인 투자비율 만큼 조세 감면혜택 부여.

- 국세 총 7년(5년 : 100%, 2년 50% 감면)
- 지방세 15년 감면
- 기타 임대료감면, 임대매각 시 특혜, 현금지원, 교육훈련 보조금 지원, 기타 기반시설 지원 등



# VII. Proposal

COMPLEX  
MARINA  
T O W N



## 02 외국인 영주권 부여(F-5)

2010년 법무부가 시행하고 있는 제도로 5억 이상 부동산 투자 시, 투자와 동시에 거주자격(F2) 부여, 5년 후에는 대한민국 영주권(F5)을 부여 받을 수 있는 제도

투자이민제도 안내

- 투자지역 : 강원도 “평창동계올림픽 특구” 지역
- 투자대상 : 강원도 내 특구 지역에 투자를 희망하는 외국인
- 영주(F5)비자 : 투자금액 5억원 이상, 5년 유지 시 대한민국 영주권 제공
- 시행기간 : 2013.05.01 ~ 2018.04.30
- 대한민국 법무부 고시 : [제2013-198호 2013.05.16]

### ▶ 소유권 이전등기 및 영주권 취득절차



# VII. Proposal

COMPLEX  
MARINA  
TOWN



## 03 투자 시 기대효과

- 사업대상지 2018년 평창동계올림픽 개최지로 국내/외 부동산 투자가치 상승 중
- 대한민국 정부 주도 강원, 평창, 강릉, 정선 일대를 “평창동계올림픽 특구”(2014년 1월 10일) 2018년 까지 약 3조 원을 투입하여 “올림픽 명품도시”만들기 조성 프로젝트 추진 중
- 사업대상지 다양한 인프라 확충 및 각종 외국인 투자활성화 제도 시행으로 부동산 가치 상승 기대

### 부동산 가치상승



#### 01

##### 평창동계올림픽 개최 도시

- 다양한 문화관광 인프라 구축
- 올림픽 개최를 계기로 사업 대상지 인지도 상승
- 국제 관광명소로 부각

#### 02

##### 육·해·공 교통 인프라 확충

- 도로, 철도, 해상, 항공 교통망 구축으로 유동인구 증가
- 국제양양공항 활성화로 외국 관광객 접근성 강화

#### 03

##### 외국인 투자 활성화 제도 시행

- 투자활성화를 위한 각종 세계 혜택 및 영주권 제공으로 다양한 상업자본 유치
- 사업 대상지 부동산 희소성 극대화





강원본사 : 강원도 강릉시 견소동 286-11, 서울본사 : 서울시 송파구 중대로 135, IT벤처타워 13층 동관 1301호  
강릉본사 : Tel. 070-8816-6543, Fax. 033-651-2543, 서울본사 : Tel. 02-559-1004, Fax 02-559-1001~3

COPYRIGHT © SEAMASTER. All Rights Reserved.