

◆경남 거제시 거제면 외간리 토지 , 거제시 고현동 토지 담보대출◆

- 토지담보

- 경남 거제시 거제면 외간리 산53-1번지 토지 최지윤 소유
- 경남 거제시 거제면 외간리 산 53-24번지 토지 최지윤 소유
- 경남 거제시 고현동 산 77-17번지 토지 정학진 소유
- 경남 거제시 고현동 산 77-18번지 토지 정학진 소유
- 경남 거제시 고현동 512-5번지 토지 정학진 소유
- 경남 거제시 고현동 512-6번지 토지 정학진 소유
- 경남 거제시 고현동 산 77-3번지 토지 정학진 소유
- 경남 거제시 고현동 535-4번지 토지 정학진 소유
- 경남 거제시 고현동 535-5번지 토지 정학진 소유

(대출소개 : [REDACTED])

물건지 현장 감정 확인 (2019년 7월 13일)

현장 방문자 : [REDACTED]

● 투자 요약

- 투자상품 : 펜션 건축 부지 사업자 · 토지 담보 대출
- 모집 금액 : 이억오천만원 (250,000,000원)
- 연수익률 : 18%
- 투자기간 : 5개월
- 상환예정 : 2019년 12월 24일

● 투자정보

- 상환정책 : 본 물건지 거제시 거제면 외간리에 위치한 펜션부지 대출로 현재 부지는 토목 작업을 진행 중에 있으며, ㈜쇼플레이스와 풀빌라 프렌차이즈 가맹사업으로 진행되는 현장 부지입니다.
물건지 토목작업 완료후 11월경에 금융기관 PF대출로 신축 공사

진행을 하여 본 대출금 전액 상환 예정입니다.

공사는 풀빌라 펜션과 애견·애묘 펜션 및 물놀이 시설을 동시에 사업을 진행하여 공사 완공 예정은 2020년 5월 입니다.

또한, 추가 담보로 제공되는 거제시 고한동에 위치한 토지는 거제시에서 순차적으로 매입하여 토지보상을 시행 예정인 토지 입니다.

거제시 문화공보과 문서에 의하면 2020년까지 순차적으로 보상을 예상하는 토지로 담보제공 토지 고현동 512-6번지 외 6필지는 764,990,000원에 보상을 계획 중입니다.

현재 ㈜쇼플레이스와 건축 설계 변경안을 협의 중 변경 안 확정으로 거제시에 건축물 신축 설계변경을 신청하고 사업을 순차적으 진행하며, 현재 신축준공 완료한 전원주택이 매매가 이루어 지면 매매대금으로 대출금 상환하며, 또한 PF 대출 금융기관 선정이 완료 되면 즉시 대출 상환으로 대출금 조기 상환 될수도 있습니다.

● 담 보 정 보

○ 시드펀딩대부 예상가치

- ① 본 물건지(펜션 신축부지) 토지는 가온 감정평가 법인이 평가한 감정가격을 준용하여 평가 하며 시드펀딩대부 감정 평가팀이 방문하여 물건지 현장 확인 결과 물건지 부지는 3단 형태로 1단, 2단은 전원주택으로 신축 준공후 현재 분양 상태이며 3단 부지를 사업용 풀빌라 펜션을 계획하여 향후 지역이 사업성 및 발전 가능성이 높은 지역으로 감정 평가함.

② 감정

: 경남 거제시 거제면 외간리 (토지 : 1,095평)

지번	면적(㎡)	공시지가	합계	감정평가
산53-1	3,306	4,680	15,472,080	862,170,000
산 53-24	314	4,680	1,469,520	
합계			16,941,600	862,170,000

※ 감정방법) ㈜가온 감정 평가 법인 감정 가격 준용하고, 현재 토지 토목 공사 진행 상태를 보고 감정 평가함. 감정 평가 ㎡당 290,000원

: 경남 거제시 고현동 산 77-17번지외 6필지 1,473㎡ (445평)

지번	면적(㎡)	공시지가	합계	감정평가
산77-17	111	36,900	4,095,900	35,520,000
산77-18	26	36,900	959,400	7,020,000
512-5	100	48,000	4,800,000	20,000,000
512-6	7	48,000	336,000	14,000,000
산77-3	288	36,900	10,627,200	172,800,000
535-4	903	169,600	153,148,800	496,650,000
535-5	38	128,000	4,864,000	19,000,000
합 계	1,473		178,831,300	764,990,000

※ 감정 방법) 거제시 토지보상 서류 (문화공보과-6430, 2017.04.26.)에 근거하여 토지 감정 평가 함

⇒ **총감정 가격 : 1,627,160,000원**

③ 권리관계

㉠ 거제면 외간리 산 53-1번지 외 1필지

1순위 : 대출금액 600,000,000원

- 의령군산림조합 (2018년 1월 5일) 채권최고액 190,000,000원
- 의령군산림조합 (2018년 2월 13일) 채권최고액 592,000,000원

2순위 : 시드펀딩대부 근저당 설정 예정
채권최고액 325,000,000원

㉡ 거제시 고현동 535-4번지 외 6필지

1순위 : 대출금액 380,000,000원

- 거제축협 (2015년 11월 24일) 채권최고액 494,000,000원

2순위 : 시드펀딩대부 근저당 설정 예정
채권최고액 325,000,000원

※ 주요 담보물건 총 대출 금액

⇒ 980,000,000원 (대출 원금)

④ 대출금사용 목적

: 채무자 부동산 개발 사업자로 사업자금 필요 하여 사용 함.