DAILY
FUNDING

PRODUCT

송탄 역세권 상품분석

사업개요

소재지	평택 신장동 227-8필지
지역지구	일반상업지역
대지면적	1,188.00㎡ (359.37py)
연면적	9,943.67㎡ (3,007.96py)
주용도	오피스텔(262세대), 근린상가(1실)

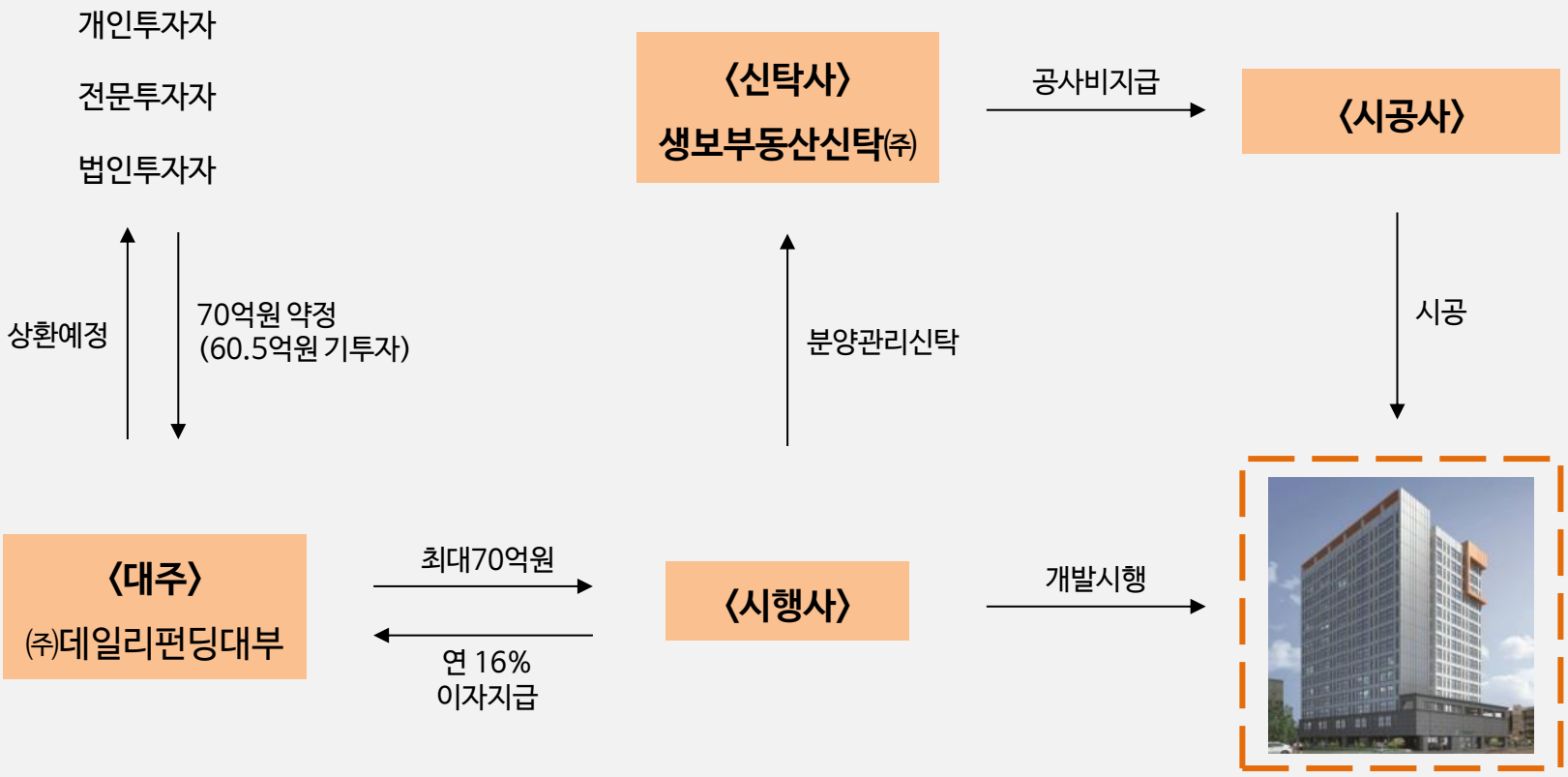
투자개요

구 분	내 용
투자대상	송탄역 역세권 생활형숙박시설 건축사업자금
대출목적	광고비용 및 초기사업비, 공사대금 조달
투자기간	[2]개월
이자율	연 [16.00]%
이자기간 산정방식	펀딩완료일로부터 기산하여 매 1개월이 경과하는 달에 속하는 펀딩완료일의 응당일에 이자를 지급합니다.
이자지급방법	비영업대금에 대한 이자소득세 25%+ 지방소득세 2.5% 원천징수 및 플랫폼이용수수료(0.1%) 차감 후 지급
플랫폼이용수수료	투자금액 x 월 0.1%
연체이율	연 [24.00]%
원금상환방식	만기일시상환
손실보전 (데일리 안심플랜)	데일리펀딩에서 전체 투자금에 대하여 손실보전금 3억원 기본 적립 및 매월 투자금의 0.2%씩 적립하여 적립금 범위 내에서 미 상환 원금의 90%까지 손실보전을 진행함('18년 12월 31일 기준 적립금 약 719백만원)

투자개요

구 분	내 용
사업진행	2017년 10월 건축허가(완료) → 2018년 03월 토지매입(완료) → 2018년 07월 착공(완료) → 2019년 12월 준공(예정)
채권보전	분양관리신탁 시행사 주식양수도계약 시행사 대표이사 연대보증 시행권 포기각서 시공권 포기각서 유치권 포기각서
담보가치	예상 분양수익금 : 약 삼백삼십구억원 선순위 대출금 : 이십억원 데일리펀딩 대출금 : 칠십억원 LTV : 20.6%
공사기간	2018년7월~2019년12월(18개월)

상품구조


개인투자자
전문투자자
법인투자자
상환예정
70억원 약정
(60.5억원 기투자)
〈신탁사〉
생보부동산신탁㈜
분양관리신탁
공사비지급
〈시공사〉
시공
〈대주〉
㈜데일리펀딩대부
최대70억원
연 16%
이자지급
〈시행사〉
개발시행

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1354-1996-581904

[토지] 경기도 평택시 신장동 227-8 대 1188㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사생보부동산신탁 (수탁자)	110111-1617434	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동,삼성생명대치타워)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2019년 01월 02일 11시 05분 20초

부동산분양관리신탁
제 18 - 호

분양관리신탁 계약서

위 탁 자 : 주식회사

수 탁 자 : 주식회사 생보부동산신탁

분양관리신탁계약서

주식회사 (이하 "위탁자"라 한다.)은 별지1 기재의 부동산(이하 "신탁부동산"이라 한다.)을 주식회사 생보부동산신탁(이하 "수탁자"라 한다.)에게 신탁하고 수탁자는 이를 인수함에 있어 다음과 같이 분양관리신탁계약(이하 "신탁계약"이라 한다.)을 체결한다.

제1조 (신탁목적)
이 신탁계약은 "건축물의 분양에 관한 법률(이하 "건분법"이라고 한다)"에 의거하여 위탁자가 신탁부동산상에 별지2와 같이 건물을 신축 또는 증축하여 분양하는 사업(이하 "분양사업" 이라 한다)에 있어 수탁자가 신탁부동산(완공된 건축물이 추가 신탁된 경우를 포함한다)의 소유권을 보전 관리하여 피분양자를 보호하고, 위탁자(채무자가 따로 있는 경우에는 이를 포함한다)가 부담하는 채무 불이행시 신탁부동산을 환가·처분하여 정산함에 그 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.
① 수익자 : 신탁종료시 최종 정산 후 잔여 신탁재산을 현상대로 교부받을 권리자
② 우선수익자 : 우선수익권의 설정 범위 내에서 이 신탁계약에서 정하는 바에 따라 수익자에 우선하여 수익을 교부받을 권리자
③ 사업약정 및 대리사무계약 : 이 신탁계약과 관련하여 위탁자, 수탁자, 건축물의 시공회사 및 분양사업에 대해 위탁자에게 금전을 대여한 금융기관간에 신탁목적인 사업수행을 위하여 체결하는 약정
④ 피분양자 : 신탁부동산상에 건축되는 건축물에 대하여 위탁자(분양사업자)와 분양계약을 체결한 자
⑤ 신탁재산 : 신탁의 원본, 신탁의 수익 및 본건 분양사업과 관련하여 위탁자로부터 양수받은 분양대금 채권과 분양수입금

제3조 (소유권 이전 및 신탁의 등기)
① 위탁자는 신탁계약 체결 후 지체 없이 신탁부동산을 수탁자 앞으로 소유권이전 및 신탁등기를 경료하여야 한다.
② 위탁자는 신탁부동산상에 별지2와 같은 건물이 완공될 경우 사용검사를 받은 다음 그 완공건물에 대한 위탁자명의로 소유권보존등기와 동시에 수탁자에게 추가 신탁하여야 한다.
③ 제1항의 등기에 소요되는 비용은 위탁자가 부담하며 위탁자는 소유권이전 및 신탁등기에 필요한 등기권리증, 인감증명서, 등기위임장 등 제반서류를 제공하여야 한다.

제4조 (신탁기간)
① 신탁기간은 이 신탁계약 체결일로부터 준공 후 3개월까지로 한다. 다만, 수탁자는 신탁기간종료이후에도 분양계약목적물이 피분양자에게 소유권이전등기가 완료되지 아니한 경우에는 그 완료일까지 연장할 수 있다.
② 신탁종료이전 위탁자와 수탁자 및 수익자(우선수익자를 포함한다)간에 협의하여 신탁기간을 연장할 수 있다.

제5조 (신탁의 원본과 수익)
① 신탁의 원본은 신탁부동산 또는 그 물상대위로 취득한 재산 및 임대인으로서 취득/보관하는 임대차보증금, 신탁부동산의 처분대금 및 처분절차와 관련하여 발생되는 위약금, 신탁재산에 속하는 금전의 운용에 의하여 발생한 이익, 기타 이에 준하는 것으로 한다. 단, 임대차보증금은 수탁자가 임대인의 지위를 면하는 때에 신탁원본에 편입한다.
② 신탁의 수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료, 기타 이에 준하는 것으로 한다.

① 이 신탁계약의 효력은 본건 분양사업과 관련하여 체결된 사업약정 및 대리사무계약과 상호 보완관계에 있다.
② 이 신탁계약 내용 중 건축물의 분양에 관한 법률 및 신탁관련법규 중 강행규정에 반하는 내용은 위 법령에 따른다.

이 신탁계약을 증명하기 위해 계약서를 3부 작성하여 위탁자와 수탁자가 각 1부씩 보관하고 1부는 신탁등기용으로 한다.

2018년 03월 일

위탁자 주 소 : 인천광역시

상 호 : 주식회사
성 명 :
법인등록번호 : 120111-

수탁자 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 424, 대치타워 15F(대치동)
상 호 : 주식회사 생보부동산신탁
대 표 이 사 :
법인등록번호 : 110111-

※첨부서류 : 별지1 신탁부동산목록
별지2 분양대상 건축물의 내용
별지3 우선수익자 및 수익자
별지4 신탁보수내역
별지5 특약사항

<별지 1>

신 탁 부 동 산 목 록

1. 경기도 평택시 신장동 227-8　　대　1,188㎡

확인번호:12HF-UGFO-6O94-WG8Z-RAQ1

■ 건축법 시행규칙 [별지 제2호서식] <개정 2011.4.1>

건축·대수선·용도변경 허가서

※ 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2017-건축과-신축허가-753
건축주			
대지위치	경기도 평택시 신장동 227 - 8		
대지면적			1,188 ㎡
건축물명	신장동 227-8 숙박시설	주용도	숙박시설(생활숙박시설)
건축면적	817.75 ㎡	건폐율	68.83 %
연면적 합계	9,943.67 ㎡	용적률	660.86 %
가설건축물 존치기간			

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제1동	9,943.67			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경허가신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2017년 10월 30일

평택시장

210㎜×297㎜[보존용지(2종) 70g/㎡]