

# 이화여대 정문 앞 프로젝트 부분브리핑 성공

2030억세권 청년주택과 LH테마형 매입임대 & 프리미엄 오피스텔

## 지금까지의 이야기

자리 주식회사 2023년 7월 24일

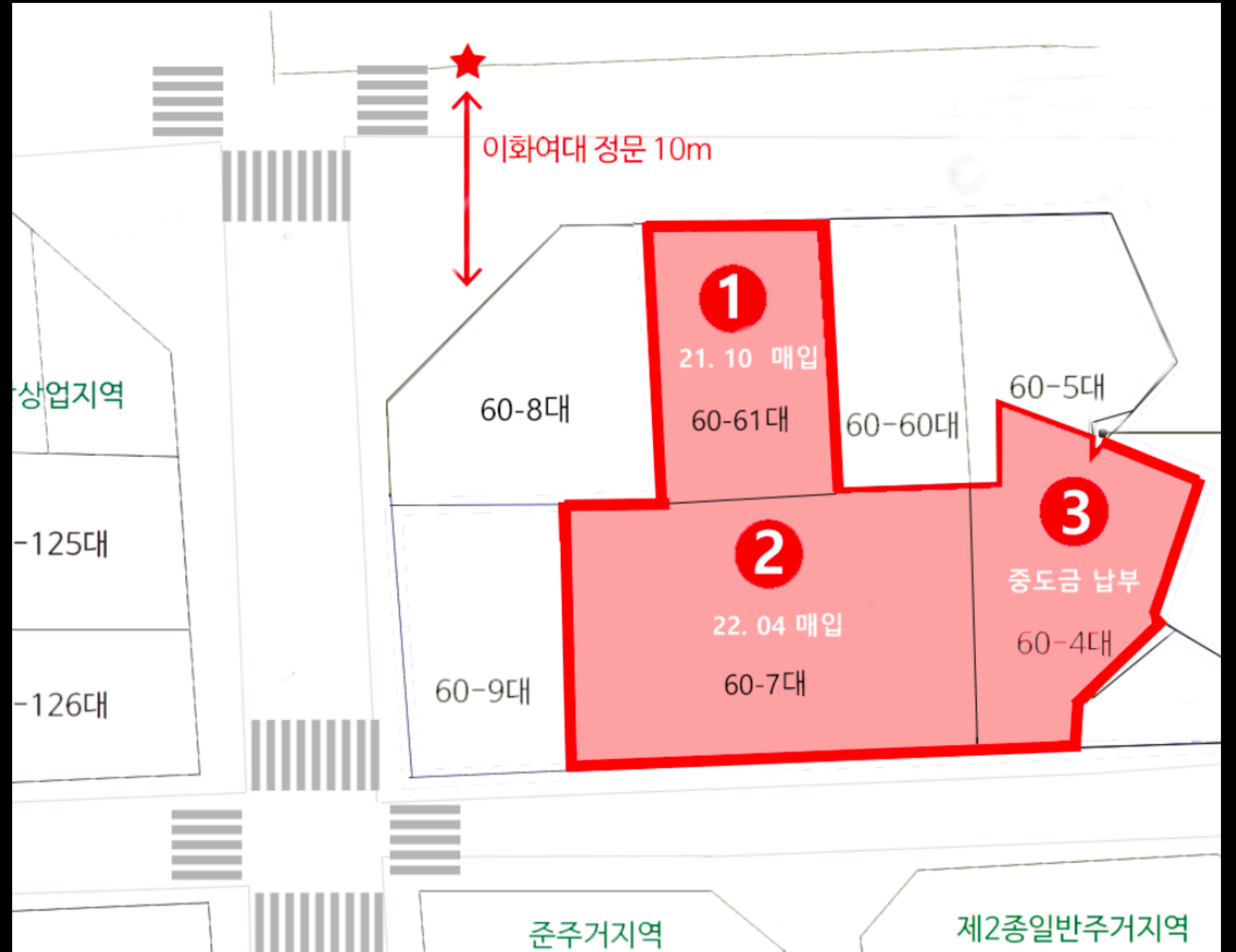
보통 개발 사업에서 토지 계약만 하고 인허가 절차 후에 브릿지 대출을 받지만(소유권 이전)

# 토지를 매입한 이유

2021년 10월 '대현동 60-61번지' 50억 매입

71평으로 평당 7천만원 수준  
감정평가 72억으로 '22억' 저렴하게 매입

정문 앞에 인접하여 입지적으로 뛰어나  
높은 감정평가금액을 받았지만  
60-8로 부터 가려져 단독 건물로 실사  
용 하기에는 노후화(1982년 준공)와  
매도자 개인사정으로 평가 금액 대비  
급매로 저렴히 매입 함



2022년 4월 '대현동 60-7번지' 98억(공유지분 포함) 매입

156평으로 평당 6300만원 수준

감정평가 153억으로 은행에서도 믿지 못할 수준으로 저렴하게 매입

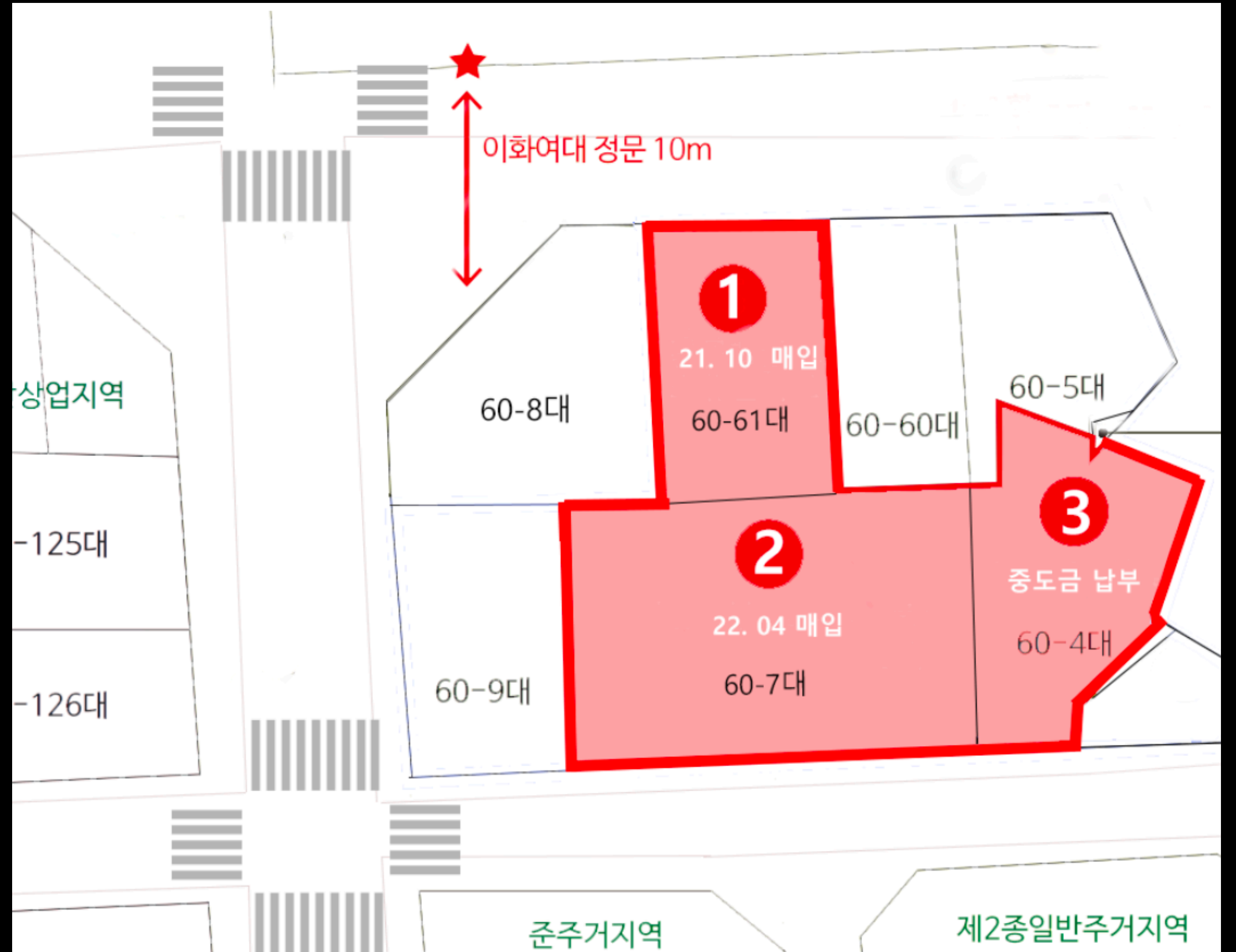
유인 상속변호사의 욕심과 방해등으로  
계약 자체가 무산 될뻔했지만 매도자의 조건

1) 매수자는 개인

2) 계약금은 10억

3) 잔금은 두달이내

으로 하는 대신 130억(공유지분포함)협의  
한 토지를 98억(공유지분포함)매입 함.



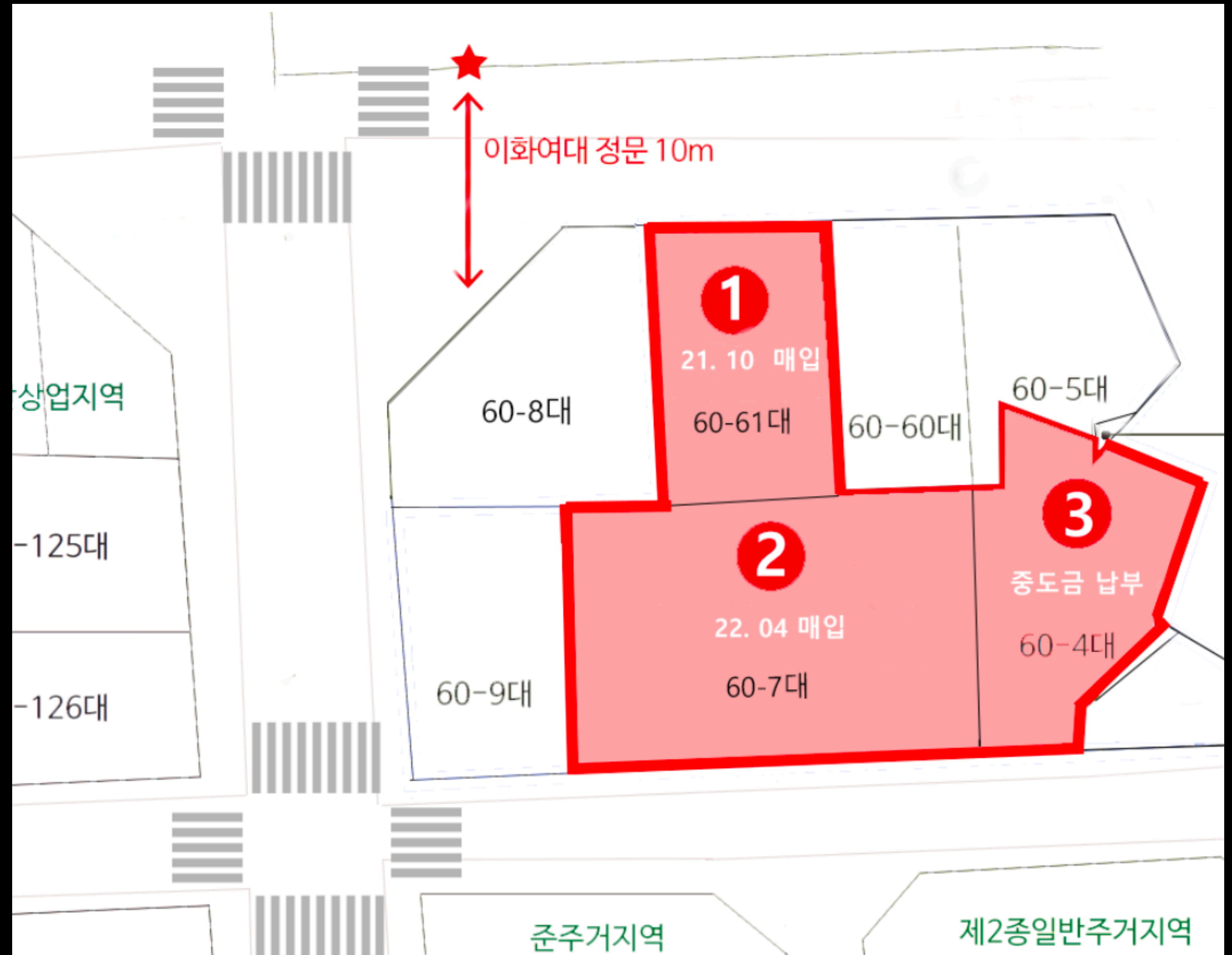
## 2023년 5월 '대현동 60-4번지' 50억(현재 66억5천)으로 계약

잔금은 2023년 3월 이었으나 잔금을 내년으로 미루고 60-4번지 담보 (지주공동개발 방식) 부분브리트로 2023년 7월 14일 자서(약정)

- 1) 74평으로 평당 6700만원 -> 8900만원으로 급등
- 2) 대신 32억 대출을 받아 지주에게 중도금 10억이 가고 자리(주)쪽으로 나머지 사업비가 들어오지만 부족함.

\*\* 60-5번지 지주는 4월에도 고민등으로 인해 뒤늦게 지주공동개발을 동의 하였으나 본인토지로 28억 대출이 나오는데 13억만 받는것과 대주단에 지속적으로 신뢰를 줄수 없는 모습을 보여 2023년 6월말 과감하게 본 사업에서 제외 함.

60-5번지 까지 이번에 부분브리트에 포함되었으면 15억 정도 추가 운영비가 생겨 인허가 완료까지 크게 자금 이슈가 없었을 상황으로 아쉽기는 하지만 토지주가 80세 노인으로 매번 합의한것을 어기거나 떼를 써서 원활한 사업을 위해 제외 함



# 보통 개발사업에서 토지매입(소유권이전)은 하지 않음

계약금만 주고 인허가 이후 브릿지 대출등을 통해 토지매입을 함. 그럼에도 불구하고 토지매입을 한 이유.

대현동 60-61(이하 1번토지) 대현동 60-7번지(이하 2번토지)평가 금액

감정평가 금액 : 225억

실제매입 금액 : 150억

총 대출 금액 : 134억

**= 1번토지 + 2번토지**

**급매 조건으로 어쩔수 없이 매입을 했지만 토지거래만으로  
75억차액, 취득등록세 금융비용을 제외하더라도 40억 이상 이득!!**

2023년 7월 21일, 대현동 60-4번지 토지주의 담보신탁 대출로

# 토지 100% 확보

및 확정되어 본격적인 인허가 절차 진행시작

남은토지 협상을 포기하고 500평 규모 '2030역세권 청년주택' 사업이

**300평 규모 'NH테마형 매입임대'**

**주택 및 '프리미엄 오피스텔'로 변경된 사유**



# 금융시장 위기

2022년 4월 두토지 매입 후, 1년간 사용한 금융비용만 약 17억에 달 함.  
지속적으로 리파이낸싱 및 후속투자가 되어야하는데 금융위기로 브릿지 대출한  
도가 90%~110%씩 나오던것이 76.9%이하 룰이 생김  
토지주와 협상이 되더라도 투입할수 있는 자기자본 금액이 더 커짐.

# 즉 2030 역세권 청년주택 사업을 변경한 이유는

금융시장위기와 더불어 안정하고 빠르게 엑시를 하기 위함

- 금융시장 위기

- > 리파이낸싱등의 LTV한도 하락으로 운영비 및 추가 자금 조달이 힘들어짐
- > 토지협상이 되더라도 자기자본 부족(60-4번지 처럼 지주공동개발 방식만 가능)

- 100%주차 완화 권장업종 확대

- > 2023년 3월 이대앞 주차장 설치100% 완화 업종이 미용실에서 -> 전업종으로 확대
- > 토굴(지하공사)제외 되며 수익률 상승

- 빠른 엑시

- > 테마형매입임대의 경우 올하반기 공고, 내년초 선정되어 빠르고 안전하게 사업종료
- > 일반 분양을 하더라도 2030역세권청년주택 대비 인허가, 공사 기간 단축 됨
- > 토지확정으로 더이상 협상으로 인해 소모되는 시간과 금융비용 절감

# 역대급 금융위기로 인한 개발사업의 어려움

그럼에도 불구하고 부분브리짓지(담보신탁대출) 성공과 사업의 안정성

- 2022년 초까지는 브리짓지 대출의 경우 감정평가금액의 90%~110%까지도 대출이 됨
  - > 해당 3필지 감정평가금액은 278억이며 165억 대출로 LTV 59% 수준
  - > 은행에서 76.9% 이하 브리짓지를 취급함, 최근에는 60%수준까지 내려옴
  - > 즉 10%당 약 27억 대출이 더 나오며 76%만 받았더라도 지금 보다 40억 이상의 여유자금이 생겨 인허가 마무리 까지 자금 이슈 없이 사업 진행

**담보대비 59%수준의 대출로 리파이낸싱 및 후순위 추가 대출의 여력이 있음**

# 본사사업 대주단 평가

증권사, 은행, 자산운용사들의 평가

# 뛰어난 입지와 충분하게 투입된 자기자본 그러나

‘인간은 자신의 상식으로 이해하지 못하면 의심부터 하고 본다 그게 특정분야의 전문가라고 스스로 인정하면 할수록’

- **급매로 매입한 두토지의 이해 할 수 없는 가격과 구조**
  - > 감정평가 150억 토지를 98억에 매입하고(22년4월) 1년만에 다시파는 것에 대한 **사해행위 의심**
  - > 또 한 개인명의 소유인데 벤쿠버(SPC법인) 물상보증을 통한 대출
- **그 동안 못보았던 시행사와 이해 할 수 없는 사업구조**
  - > 테마형매입임대 사업, 사회적기업, 도시재생 사업등 그동안 봤던 사업구조와 시행사가 아님
  - > 60-4의 경우 지주공동개발 방식이긴 하나 수익을 쉐어하는게 아닌 잔금지급후 빠지는 매매형식 임에도 본인 토지를 담보로 대출을 받는것에 대해서 **사기등으로 의심(매도자에게 여러번 확인)**
- **본 사업을 진행하는 자리(주)와 대표 역량의심**
  - > 카페 사업을 주로하던 연매출 20억의 작은회사가 500억 넘는 사업 하는것에 대에 불신
  - > 처음으로 하는 개발사업의 전문성 의심

**본 사업의 유리한 부분은 사해행위 및 사기 등으로 의심**



# 향후 자금조달 방안

## 리파이낸싱(브릿지, 담보대출) 혹은 후순위 투자

	용도	한도	제약사항
브릿지론	신규개발(멸실)을 목적으로 소유권 확보 (토지매입) 인허가 등을 위해 담보가치의 90% 내외 대출을 해줌	- 90% 내외(2023년 초까지) - 2023년 4월부터 76.9% 룰 생김 - 현재 65%내외(지방은 50%대)	- 명도확약서 - 멸실 (협약하에 멸실기간 연장 됨)  개발관련 IM자료 등으로 사업성 판단하여 대출
담보대출	토지 담보로 단순 대출 취급	- 80% 내외	- RTI (년 이자의 120% 월세 수익 여부)  - 은행별 자금 사용처에 대해 까다로움

1안) 굳이 전체 브릿지 혹은 남은 1번 2번 토지로 부분브릿지가 아닌 일반 담보대출도 진행중

2안) LTV 59%로 수준으로 후순위 담보 설정가능 여력 약 16%, 30억 이하 한도로 조달 중

# 남은 개발 일정

가장 어려운 토지확보 끝



# 개발 일정

인허가(진행중) -> 공사(24년 6월 착공) -> 분양 (착공부터 분양가능)

## 1안) LH테마형 매입임대

- 매년 9월 해당 공모사업 공고, 연말에 선정
- 내년초 매입임대 계약서 발급 -> 90%보증으로 자금 문제등 해결 용이
- 인허가 이후 공사후 분양이 아님 10년간 마스터리스 운영  
(시세의 30% 임대 받아 시세의 50% 재임대로 20% 운영수익)

## 2안) 프리미엄 오피스텔

- 자금 조달 진행과 더불어 내년 3분기 인허가 완료
- PF 대출 및 공사 시작 -> 공사 시작후 부터 분양 가능(내년 3분기 부터 분양)
- 사이버 분양사무소등 국내외 주택 및 상가 판매 내후년 3분기 엑싯 및 정산 완료

# 그리고 부탁 드리는 말

가장 어려운 토지확보가 본의 아니게 마무리 되었습니다. 어떻게 보면 작년 5월 기준 토지 확보한것과 지금 토지가 같고 1년간 금융비용으로 17억을 사용하였지만 금융, 인허가, 무엇보다 개발사업의 본질을 깊게 이해하고 공부하는 시간이었습니다.

위 자료처럼 LTV 76.9%만 대출이 실행 되어도 현재 자금 이슈 없이 인허가와 다음 절차에 올인 하거나 재작년 기준처럼 90%가 나왔으면 벌써 다른 토지 작업 및 계약금을 쓸 수 있을 정도로 자금이 넉넉 했을 겁니다.

역설적으로 현재 LTV 60% 이하 수준이라 후순위 투자금과 70%이상 리파이낸싱 대주단을 태핑하고 있습니다. 많은 증권사, 자산운영사들을 만난결과 대부분은 똥파리(어떻게든 중간에서 수수료 받을려는)들이지만 이번 부분브릿지 성공한 것처럼 '진짜' 투자 할 수 있는 대주단을 찾고 있습니다.

세토지의 감정평가 금액은 280억이고 166억 대출로(59%) 개발사업으로는 대출이 많지 않습니다.

남은 인허가 과정과 운영비(금융비포함)등 20억이면 본사업은 안정적으로 마무리가 됩니다.

즉 10%만 대출이 더 나와도 28억(280억의 10%)으로 남은 과정을 진행하는데 무리가 없습니다.

위 처럼 리파이낸싱 작업도 열심히 하고 있지만 투트렉으로 후순위(담보 제공) 투자자를 모집하고 있습니다.

최소단위는 1억, 금리 20%, 만기 1년, 해당 토지 담보제공과 만기일시상환 조건으로 20억 모집을 합니다.

본 사업의 안정적 성공을 위해 여러분의 적극적인 소개와 사업 홍보를 부탁드립니다.

감사합니다