

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 광진구 중곡동 77-31번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	95.2㎡ (약 29평)
공시지가	4,229,000원/㎡
문서번호	OWN-20260322-0031

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 광진구 중곡동 77-31번지
도로명 주소	서울특별시 광진구 영화사로1길 17 (중곡동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	95.2㎡ (약 29평)
공시지가	4,229,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	4.0억원
고유번호 (PNU)	1121510100100770031

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	783m
인근 공원	1.4km (어린이대공원)
초등학교	700m
중학교	415m
고등학교	415m
편의점	32m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 1.4km | 초교 700m

3. 개발 가능 규모

AI 기반 건축 설계 자동화 시스템 분석 결과입니다. 용도지역 건축법규를 준수한 최대 개발 규모입니다.

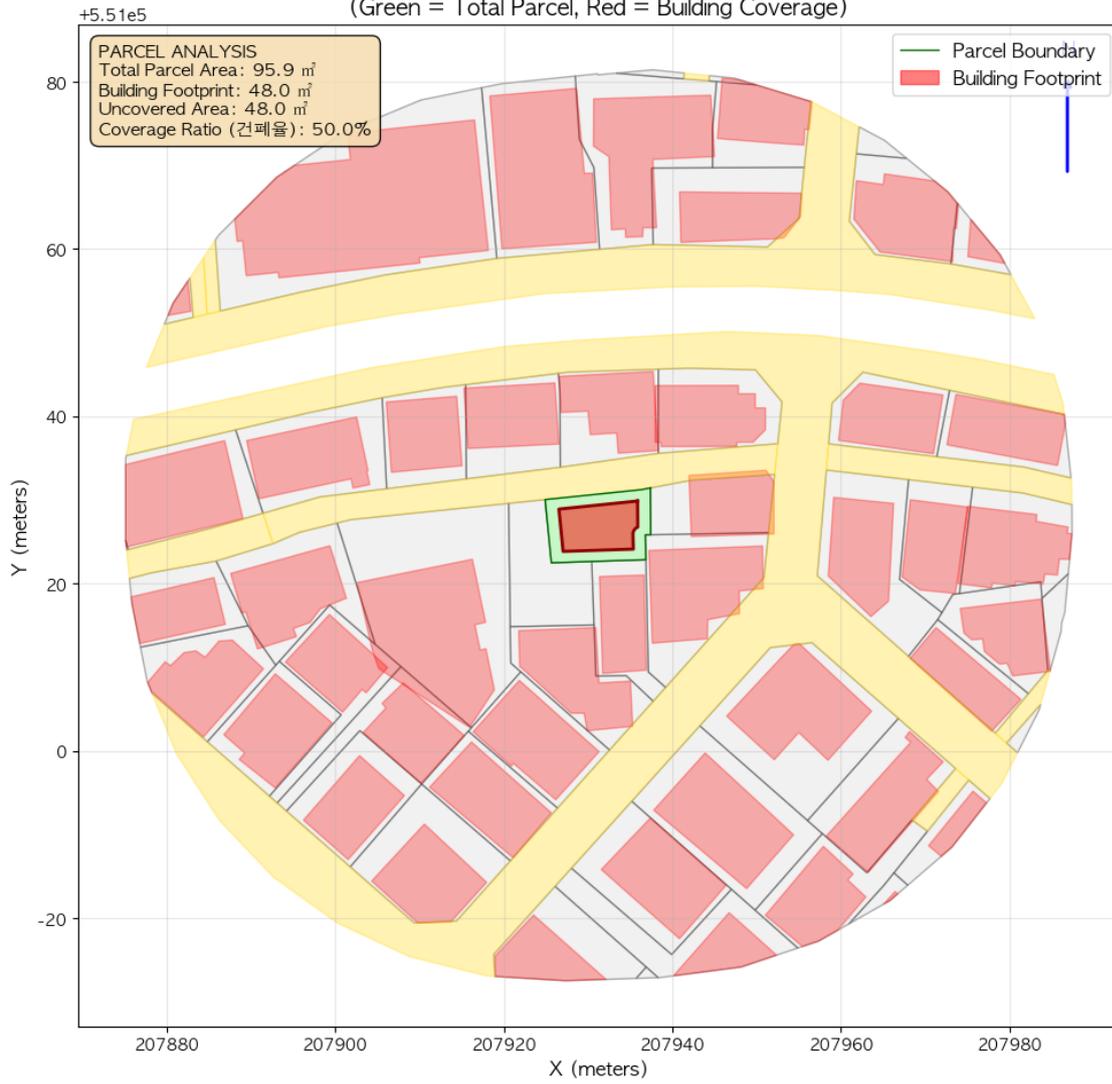
5층	190㎡	4세대
----	------	-----

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	190.1㎡ (약 57평)	
건축면적 (1층)	14.4㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	199.6%	
예상 세대수	약 4세대 (도시형 생활주택)	
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)	

4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

건물 배치도 - 제2종일반주거지역
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)

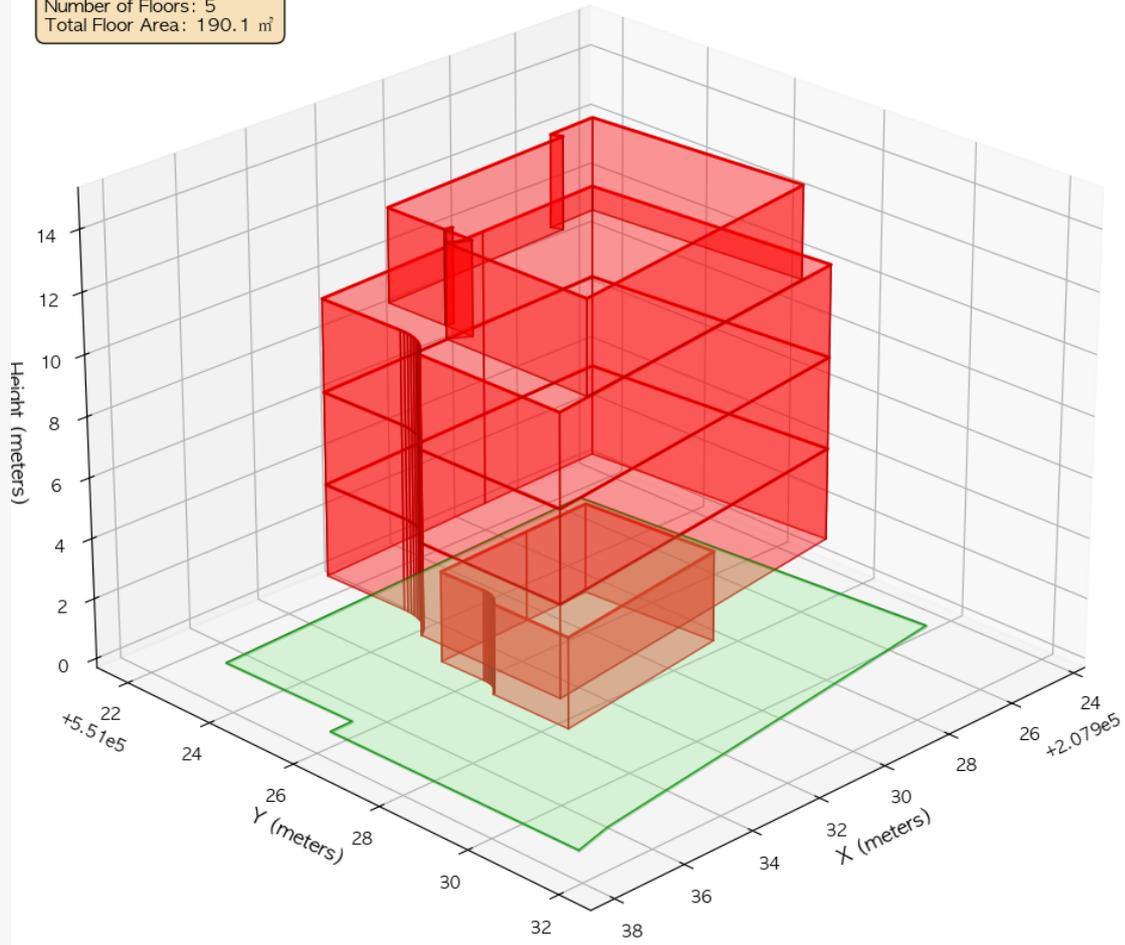


대지 배치도 (원본)

3D
 등
 각
 투
 시
 도
 (시
 렌
 더)
 (이
 미
 지
 없
 음)

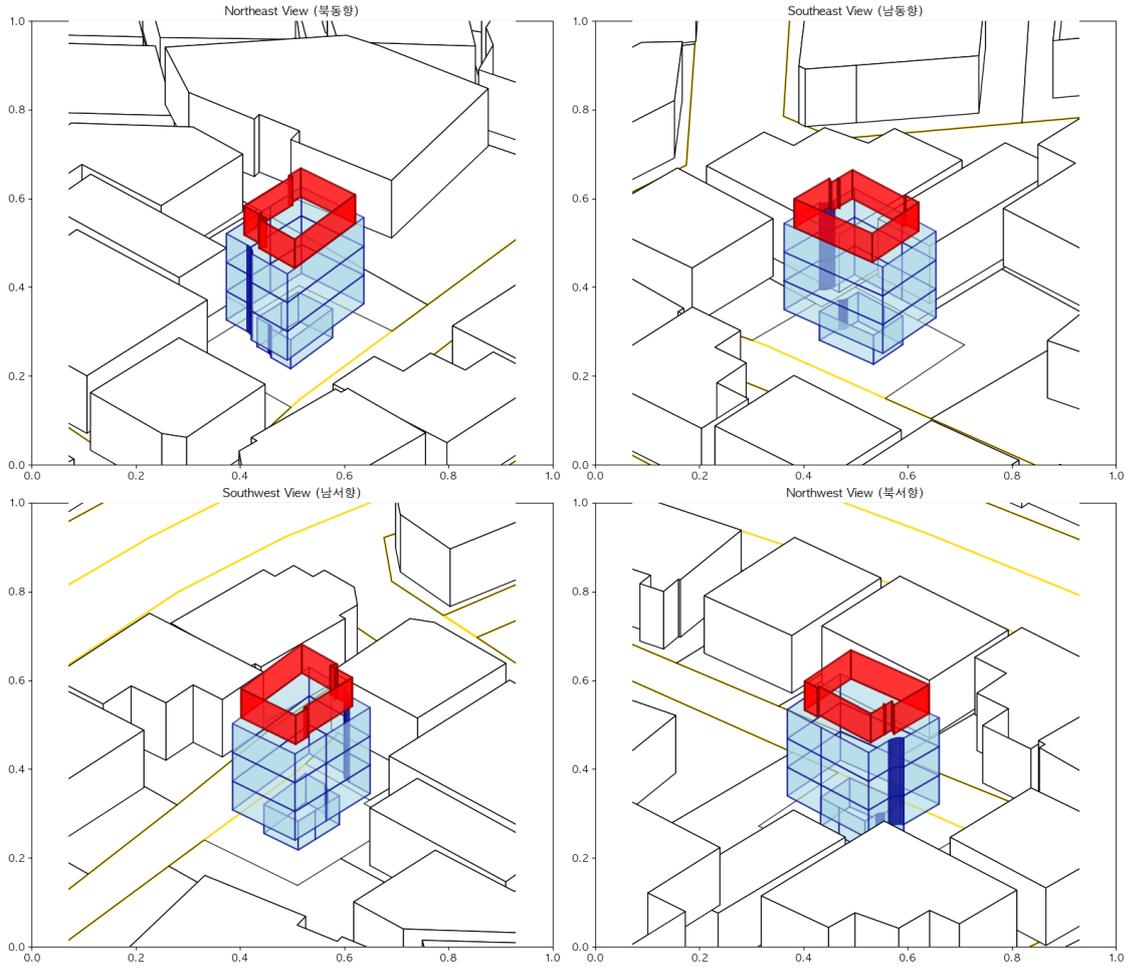
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 95.9 m²
Building Footprint: 48.0 m²
Uncovered Area: 48.0 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 190.1 m²



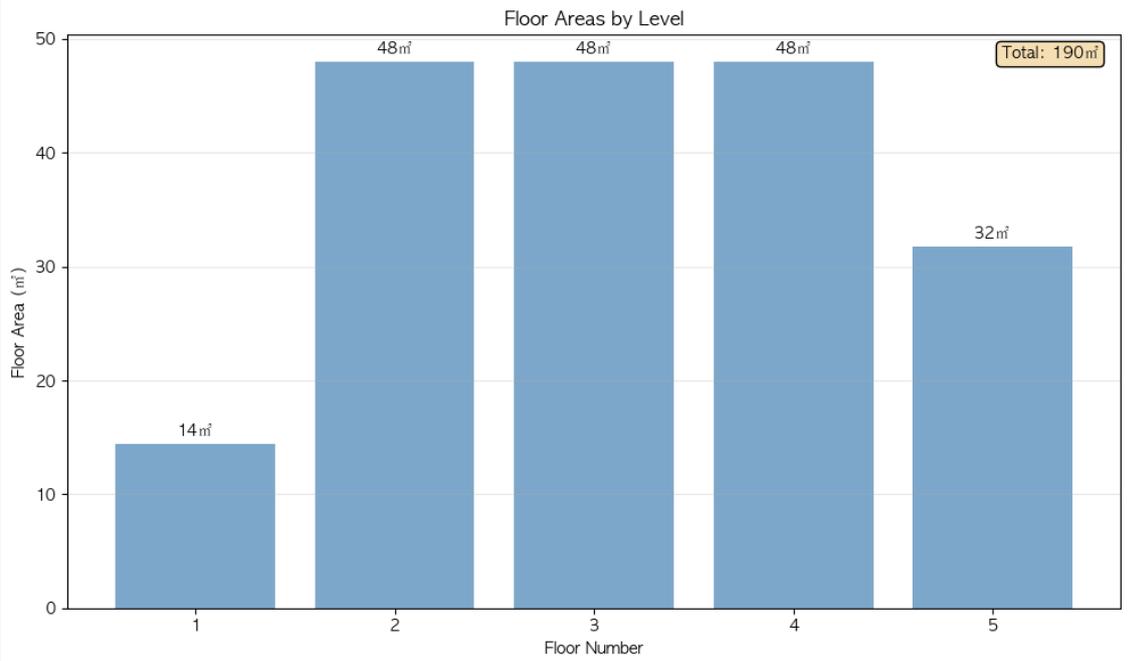
3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View with 한옥
 (Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Regular Floors, Red: 한옥 Top Floor)



Building Info: 5 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



5. 투자 수익성 분석

총 투자비 구조

시 예측 토지가	21.9억원
예상 건축비 (280만원/m ²)	5.3억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	7,982만원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	28.0억원

시나리오 ① — 분양

전체 4세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **8.8억원** 기준 총 분양 수입 **35.1억원**, 분양 순이익 **+7.0억원** (총 투자비 대비).

* 분양가 = (총 투자비 ÷ 세대수) × 1.25 적용. 실제 분양가는 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	4세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	320만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	3,648만원
총 투자비 회수기간	약 76.9년

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	1,824만원	1,824만원	22.6억원	27.9억원	1,355만원
2년	3,648만원	5,472만원	23.3억원	28.8억원	+7,294만원
3년	3,648만원	9,120만원	24.0억원	29.7억원	+1.6억원

4년	3,648만원	1.3억원	24.7억원	30.6억원	+2.5억원
5년	3,648만원	1.6억원	25.4억원	31.5억원	+3.4억원
...					
10년	3,648만원	3.5억원	29.5억원	36.5억원	+8.4억원

* 1년차는 시공 기간(6개월) 반영. 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가 적용. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익. 물가·금리 변동 미반영.

6. AI 분석 의견

본 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며 대지면적 95㎡(약 29평)의 개발 적합 필지입니다. 지하철역 783m 근접 등 우수한 입지 조건을 갖추고 있습니다. 최대 5층 건축이 가능하며 도시형 생활주택으로 개발 시 연면적 190㎡, 약 4세대 규모의 수익형 부동산을 조성할 수 있습니다. 임대 수요가 꾸준한 지역 특성상 안정적인 임대수익이 기대되며, 한옥형 최상층 설계 적용 시 인근 일반 다세대주택 대비 프리미엄 임대료 책정이 가능합니다. 건축비 회수기간은 약 76.9년으로 추정되며 장기 보유 시 토지 가치 상승에 따른 자산 증식 효과도 기대됩니다.

핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 최상층 한옥형 설계로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 철골 한옥 공법으로 약 6개월 내 조기 완공 가능

7. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 4세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 35.1억원, 순이익 7.0억원 (총 투자비 28.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 320만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 76.9년. 10년 보유 시 토지 가치 상승으로 총 자산은 투자원금을 상회할 것으로 전망됩니다.

진행 절차

1단계 (1주)	무료 상담 예약 — 세부 사업성 검토 및 맞춤형 개발 계획 수립
----------	-------------------------------------

2단계 (2주)	AI 설계 확정 및 계약 체결 — 인허가 서류 준비
3단계 (2-3개월)	건축 인허가 취득
4단계 (6개월)	시공 및 준공 — 철골 한옥 공법으로 조기 완공

서울가옥 Seoul Gaok

이메일	desk@seoulgaok.com
카카오톡	@서울가옥
서비스	AI 건축 설계 도시형 생활주택 한옥형 프리미엄

본 보고서는 AI 분석 시스템을 통해 자동 생성된 참고 자료입니다. 실제 개발 시 건축사·세무사·법률 전문가의 별도 검토가 필요합니다. 공시지가·건축비 등 수치는 분석 시점 기준이며 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

문서번호: OWN-20260322-0031