

토지 개발 타당성 분석 보고서

토지 소유주님께

안녕하십니까, 귀하께서 소유하신 서울특별시 광진구 광장동 245-7번지 토지에 대한 개발 타당성 분석 결과를 안내드립니다.

토지 현황

| 구분 | 내용 |
|--------|-----------------------|
| 소재지 | 서울특별시 광진구 광장동 245-7번지 |
| 용도지역 | 제3종일반주거지역 |
| 대지면적 | 198.0㎡ (59.9평) |
| 건폐율 한도 | 50.0% |

🏗️ 개발 가능 규모

AI 기반 최적 설계 분석 결과

| 항목 | 분석 결과 |
|-------------|--------------------|
| 최대 건축 가능 층수 | 6층 |
| 연면적 | 447.5㎡ (135.4평) |
| 건축면적 | 29.2㎡ |
| 예상 세대수 | 11세대 |
| 건축 유형 | 도시형 생활주택 (한옥형 최상층) |

💰 투자 수익성 분석

초기 투자비용

| 항목 | 금액 |
|--------|----------------|
| 예상 건축비 | 12.5억원 |
| ㎡당 건축비 | 280만원 (철골조 기준) |
| 부대비용 | 건축비의 약 15% |

예상 수익

| 항목 | 금액 |
|--------|-------|
| 월 임대수익 | 880만원 |
| 연 임대수익 | 1.0억원 |
| 투자회수기간 | 12.5년 |

10년 수익 전망

| 연도 | 연간 수익 | 누적 수익 | 순이익 |
|-----|---------|---------|-----------------|
| 1년 | 5,016만원 | 5,016만원 | -1,202,723,681원 |
| 2년 | 1.0억원 | 1.5억원 | -1,102,403,681원 |
| 3년 | 1.0억원 | 2.5억원 | -1,002,083,681원 |
| 4년 | 1.0억원 | 3.5억원 | -901,763,681원 |
| 5년 | 1.0억원 | 4.5억원 | -801,443,681원 |
| ... | ... | ... | ... |
| 10년 | 1.0억원 | 9.5억원 | -299,843,681원 |

주변 시장 현황

임대 시장 분석

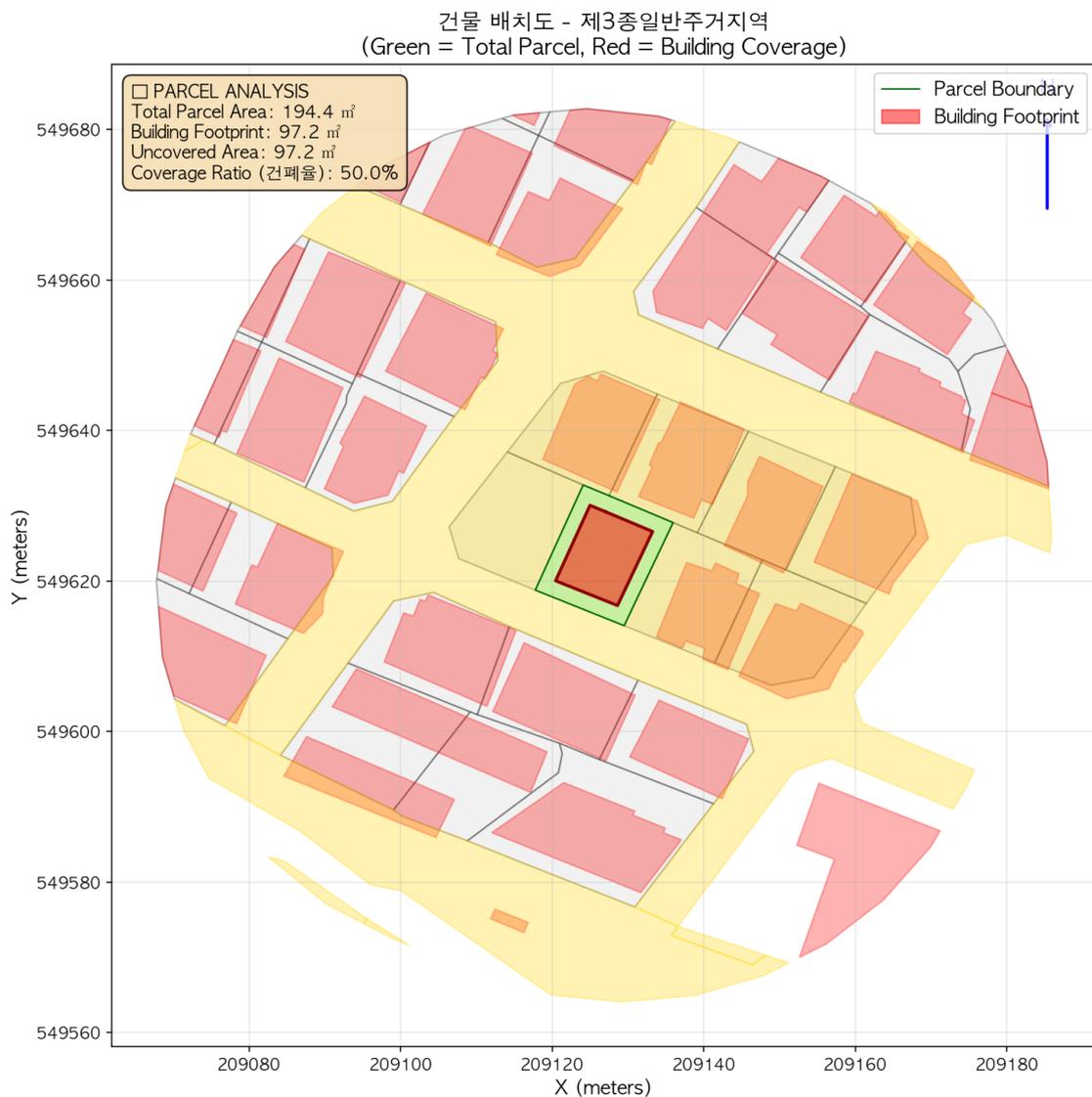
- 해당 지역 원룸/투룸 평균 임대료: 70-90만원/월
- 공실률: 5% 미만 (높은 수요)
- 주요 수요층: 직장인, 대학생, 신혼부부

개발 동향

- 최근 3년간 주변 신축 증가율: 연 15%
- 도시형 생활주택 선호도 상승
- 한옥형 디자인 프리미엄 효과

개발 시각화

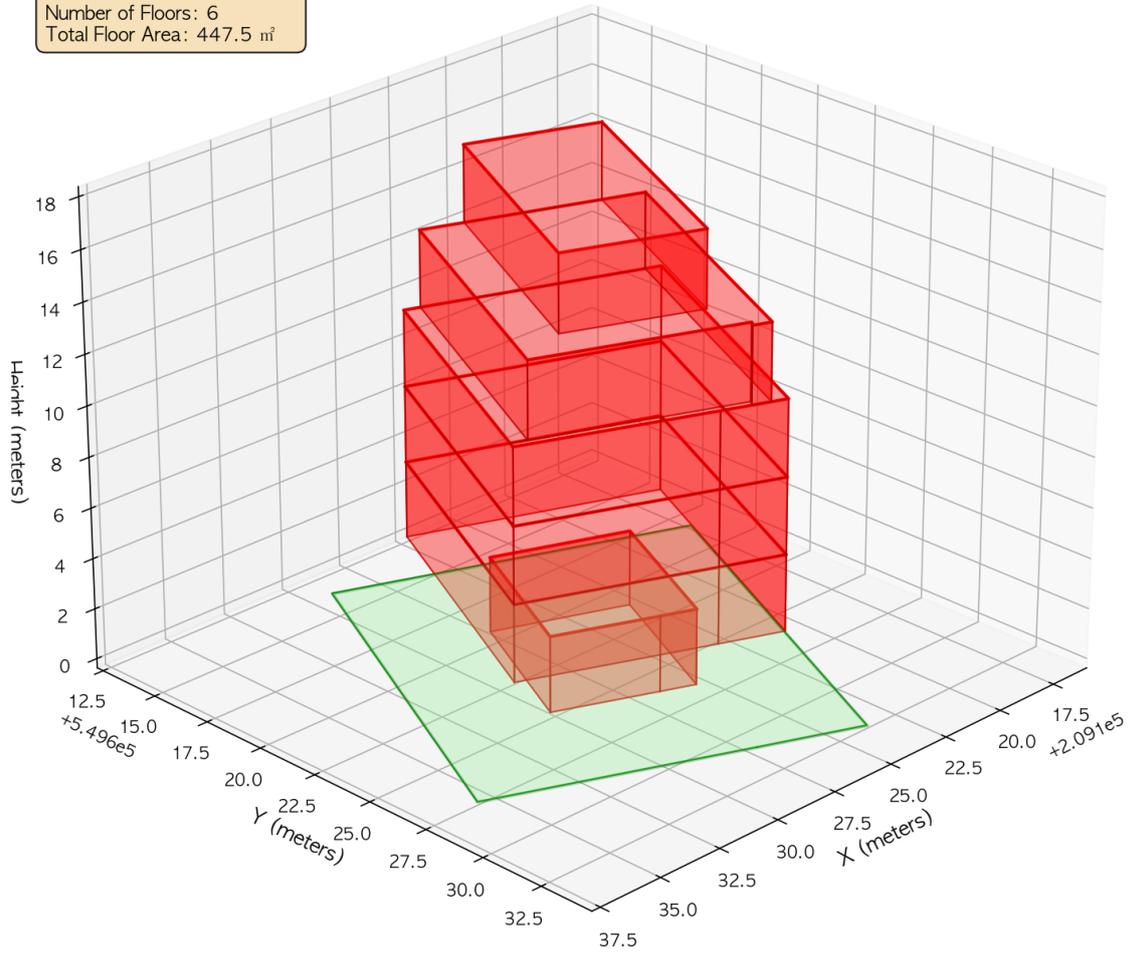
건축 계획안



주변 환경을 고려한 최적 배치 계획

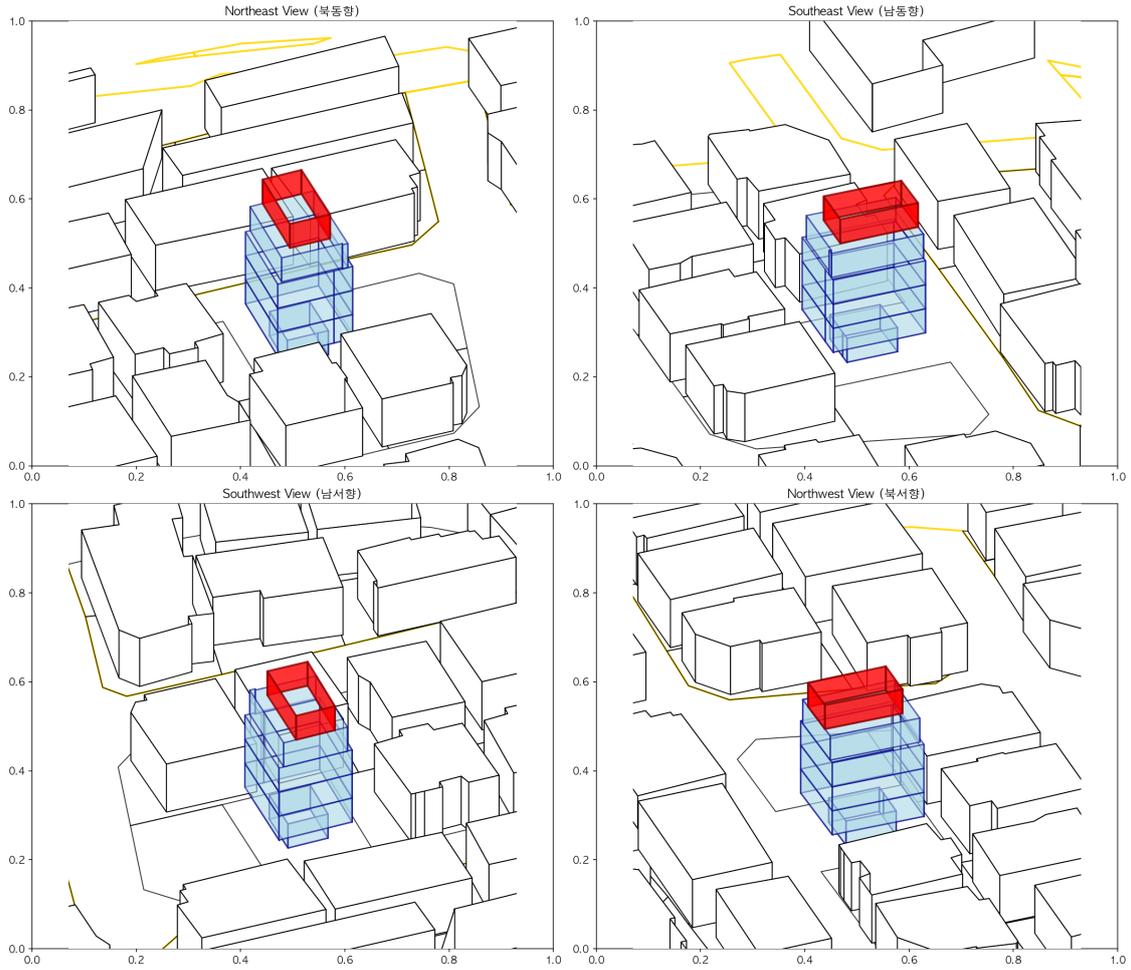
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 194.4 m²
Building Footprint: 97.2 m²
Uncovered Area: 97.2 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 447.5 m²



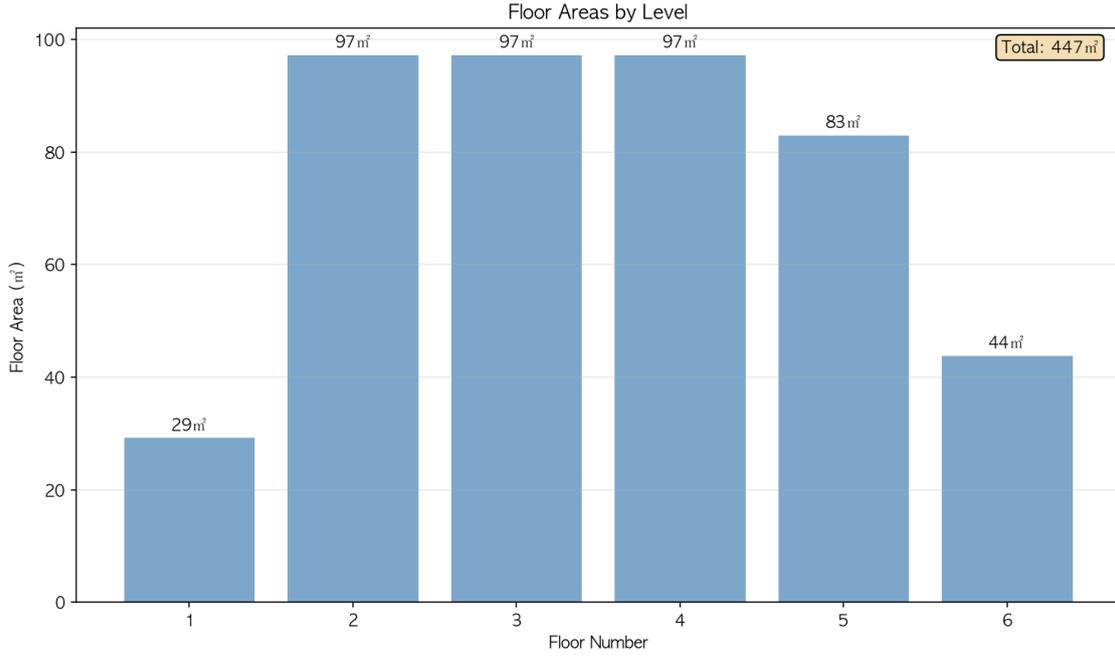
법규를 준수한 최대 개발 규모

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



Building Info: 6 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

전통미를 살린 차별화된 디자인



효율적인 층별 면적 배분

🤝 추천 협력 부동산

⚖️ 법적 검토사항

- 용도지역 규제 사항 확인 완료
- 사선제한 및 일조권 검토 완료
- 주차장 설치 기준 충족 가능
- 건축 인허가 취득 예상 기간: 2-3개월

🎯 결론 및 제언

1. **개발 타당성:** 귀하의 토지는 우수한 입지와 개발 가능성을 보유하고 있습니다.

- 투자 수익성:** 12.5년 내 투자금 회수가 가능하며, 장기적으로 안정적인 수익이 예상됩니다.
- 시장 전망:** 해당 지역의 임대 수요는 지속적으로 증가하고 있어 공실 위험이 낮습니다.
- 차별화 전략:** 한옥형 최상층 설계로 일반 도시형 생활주택과 차별화된 경쟁력을 확보할 수 있습니다.

본 보고서는 AI 기반 건축 설계 자동화 시스템을 통해 분석되었습니다.

분석일: 2026년 01월 13일
유효기간: 2026년 02월 12일
문서번호: OWN-20260113-9610

서울가옥 | AI 건축 설계 전문 기업
이메일: desk@seoulgaok.com | 카카오톡: @서울가옥