

토지 개발 타당성 분석 보고서

토지 소유주님께

안녕하십니까, 귀하께서 소유하신 서울특별시 광진구 광장동 247번지 토지에 대한 개발 타당성 분석 결과를 안내드립니다.

토지 현황

구분	내용
소재지	서울특별시 광진구 광장동 247번지
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	235.0㎡ (71.1평)
건폐율 한도	50.0%

🏗️ 개발 가능 규모

AI 기반 최적 설계 분석 결과

항목	분석 결과
최대 건축 가능 층수	5층
연면적	463.0㎡ (140.0평)
건축면적	33.8㎡
예상 세대수	11세대
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

💰 투자 수익성 분석

초기 투자비용

항목	금액
예상 건축비	13.0억원
㎡당 건축비	280만원 (철골조 기준)
부대비용	건축비의 약 15%

예상 수익

항목	금액
월 임대수익	880만원
연 임대수익	1.0억원
투자회수기간	12.9년

10년 수익 전망

연도	연간 수익	누적 수익	순이익
1년	5,016만원	5,016만원	-1,246,114,244원
2년	1.0억원	1.5억원	-1,145,794,244원
3년	1.0억원	2.5억원	-1,045,474,244원
4년	1.0억원	3.5억원	-945,154,244원
5년	1.0억원	4.5억원	-844,834,244원
...
10년	1.0억원	9.5억원	-343,234,244원

주변 시장 현황

임대 시장 분석

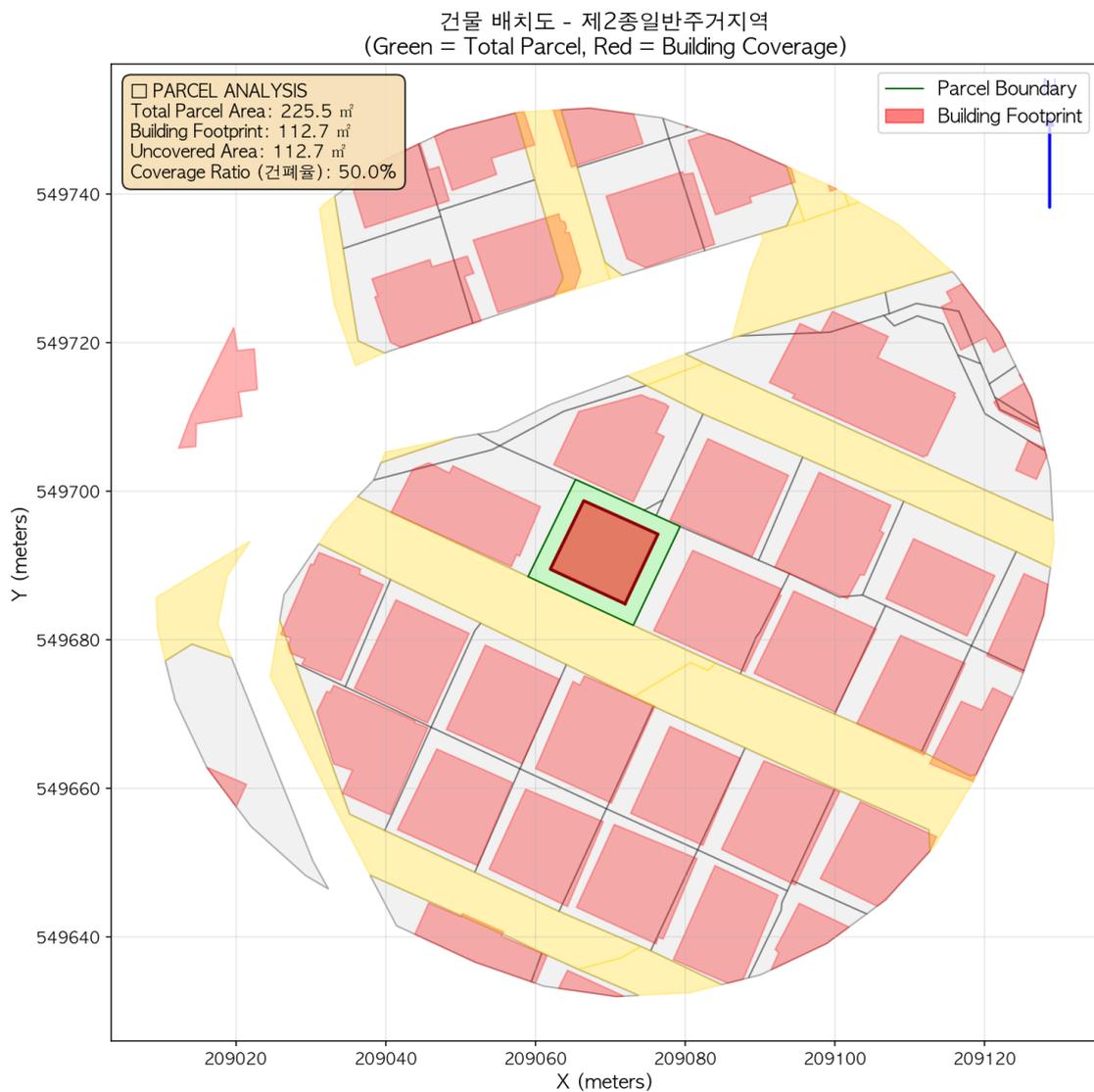
- 해당 지역 원룸/투룸 평균 임대료: 70-90만원/월
- 공실률: 5% 미만 (높은 수요)
- 주요 수요층: 직장인, 대학생, 신혼부부

개발 동향

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

개발 시각화

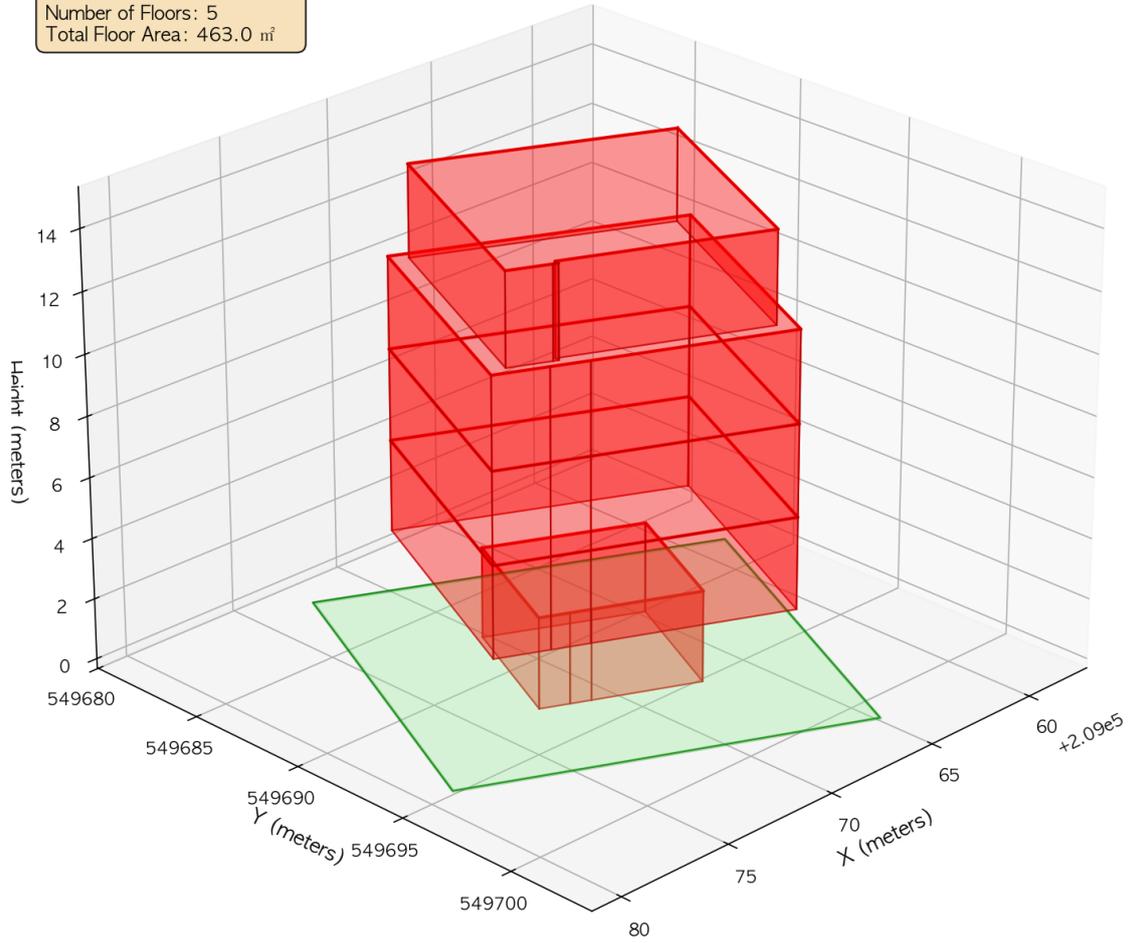
건축 계획안



주변 환경을 고려한 최적 배치 계획

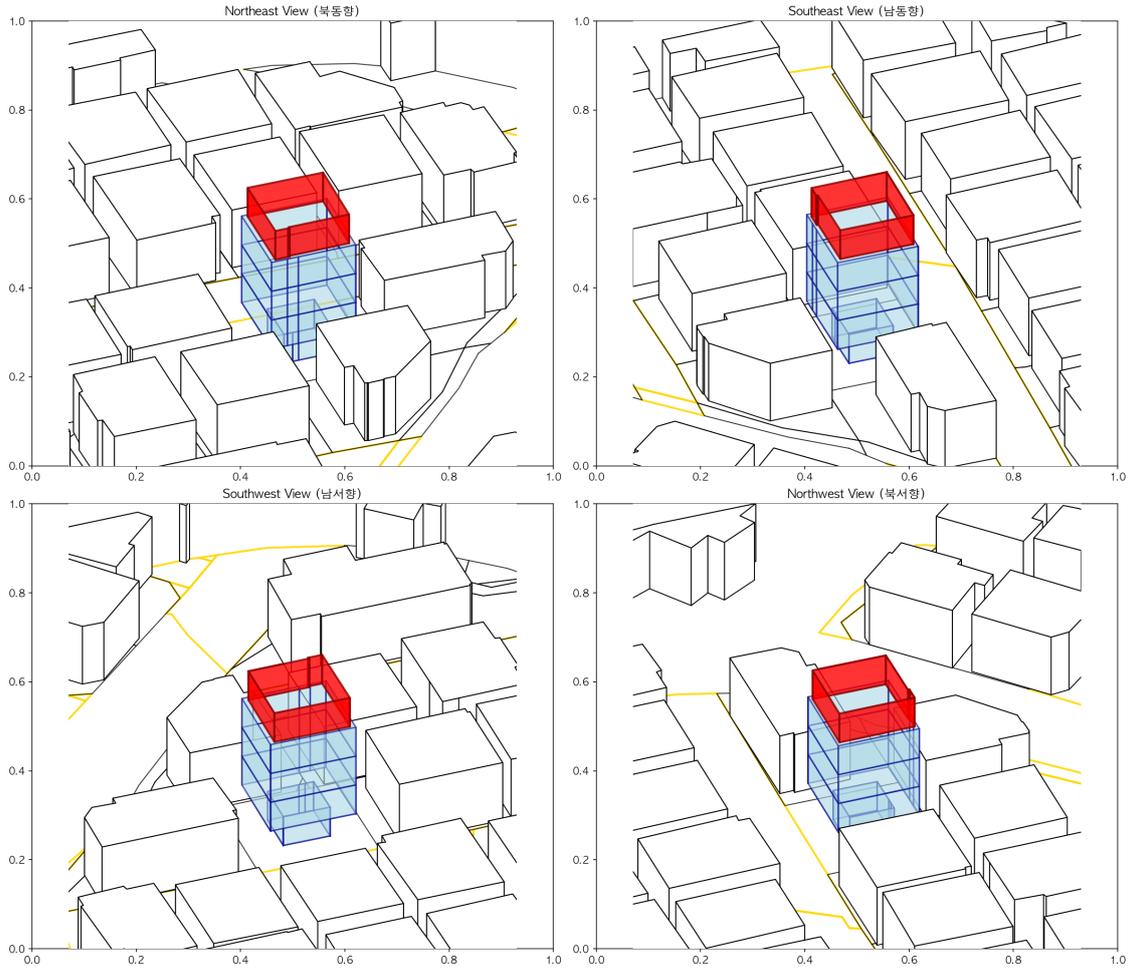
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 225.5 m²
Building Footprint: 112.7 m²
Uncovered Area: 112.7 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 463.0 m²



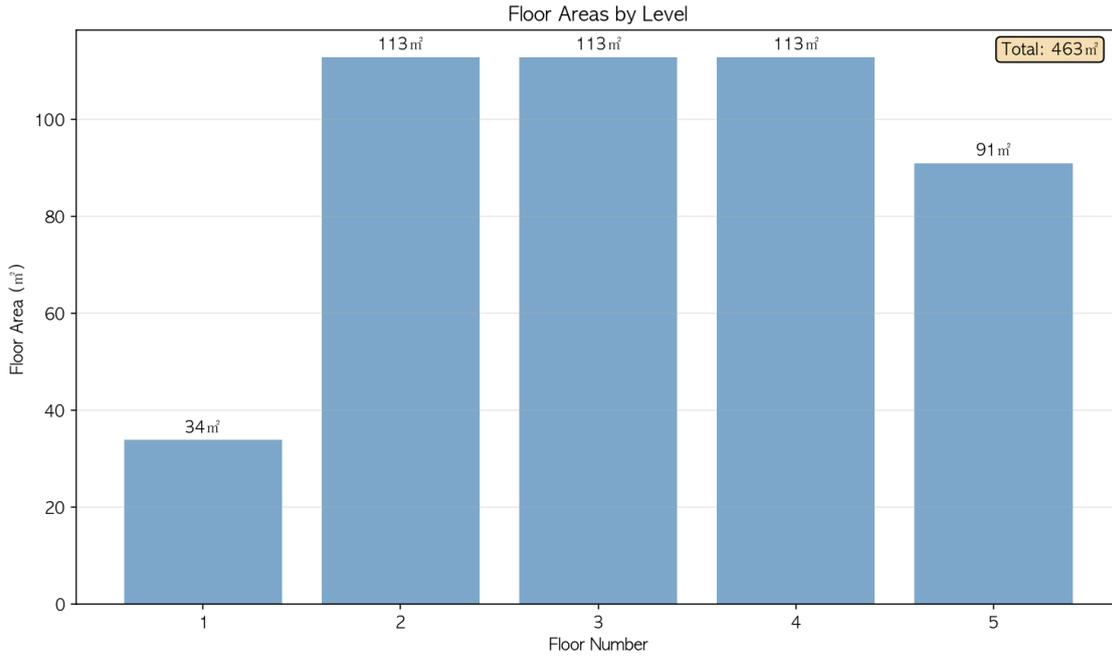
법규를 준수한 최대 개발 규모

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)

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:** 12.9년 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-20260113-4292

서울가옥 | AI 건축 설계 전문 기업

이메일: desk@seoulgaok.com | 카카오톡: @서울가옥