

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

## 토지 소유주님께

안녕하십니까, 귀하께서 소유하신 서울특별시 광진구 광장동 257-12번지 토지에 대한 개발 타당성 분석 결과를 안내드립니다.

## 토지 현황

구분	내용
소재지	서울특별시 광진구 광장동 257-12번지
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	264.0㎡ (79.9평)
건폐율 한도	50.0%

## 🏗️ 개발 가능 규모

### AI 기반 최적 설계 분석 결과

항목	분석 결과
최대 건축 가능 층수	5층
연면적	498.9m <sup>2</sup> (150.9평)
건축면적	40.5m <sup>2</sup>
예상 세대수	12세대
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

## 💰 투자 수익성 분석

### 초기 투자비용

항목	금액
예상 건축비	14.0억원
m <sup>2</sup> 당 건축비	280만원 (철골조 기준)
부대비용	건축비의 약 15%

## 예상 수익

항목	금액
월 임대수익	960만원
연 임대수익	1.1억원
투자회수기간	12.8년

## 10년 수익 전망

연도	연간 수익	누적 수익	순이익
1년	5,472만원	5,472만원	-1,342,189,940원
2년	1.1억원	1.6억원	-1,232,749,940원
3년	1.1억원	2.7억원	-1,123,309,940원
4년	1.1억원	3.8억원	-1,013,869,940원
5년	1.1억원	4.9억원	-904,429,940원
...	...	...	...
10년	1.1억원	10.4억원	-357,229,940원

## 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

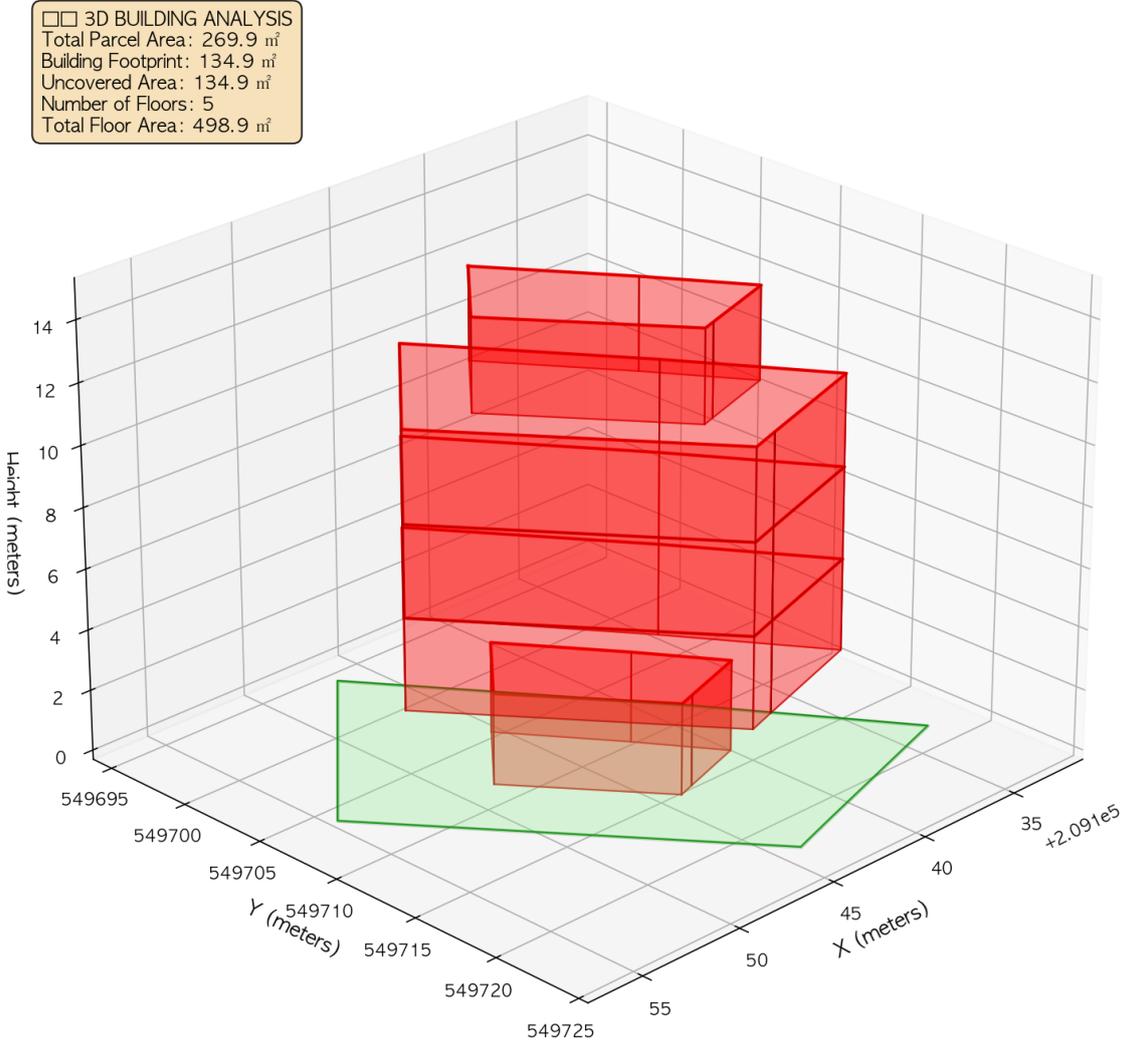
### 건축 계획안

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



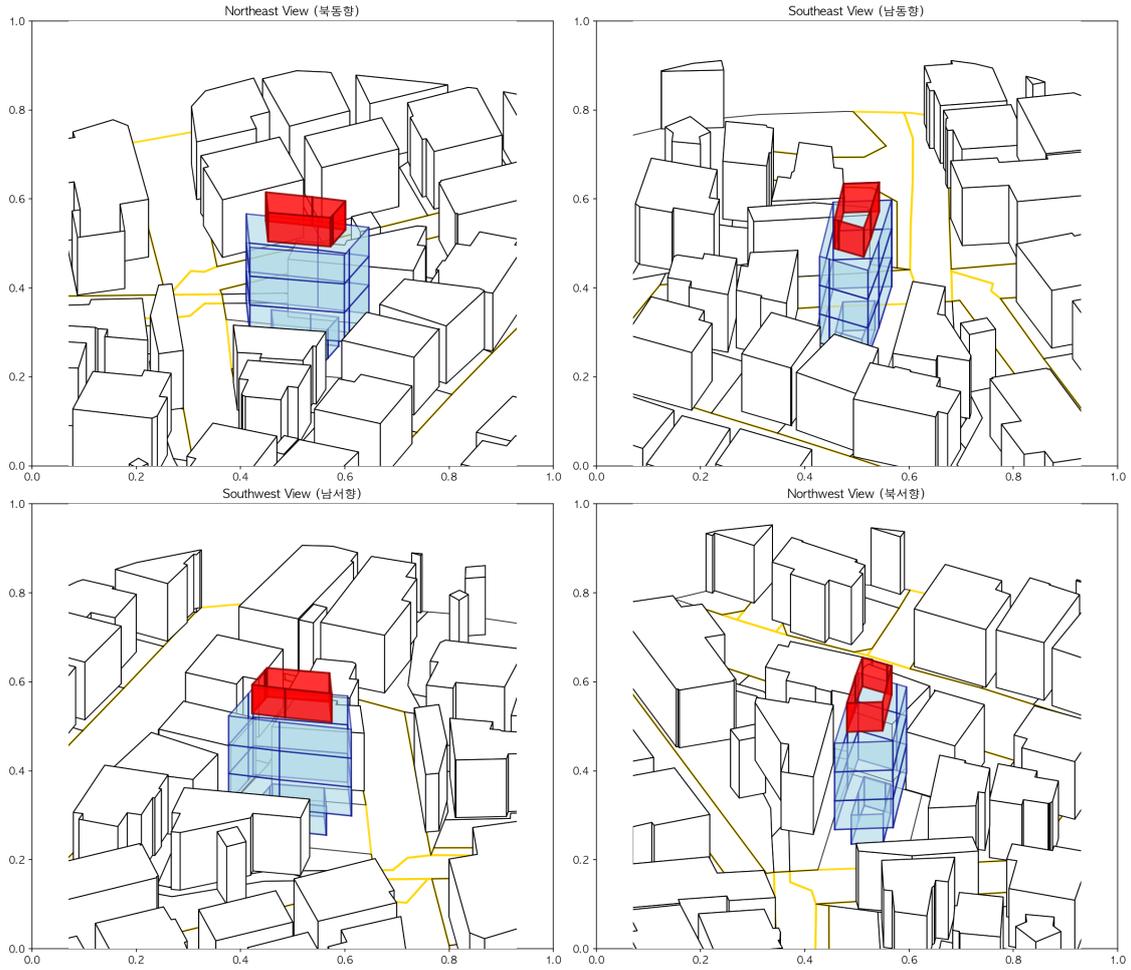
주변 환경을 고려한 최적 배치 계획

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



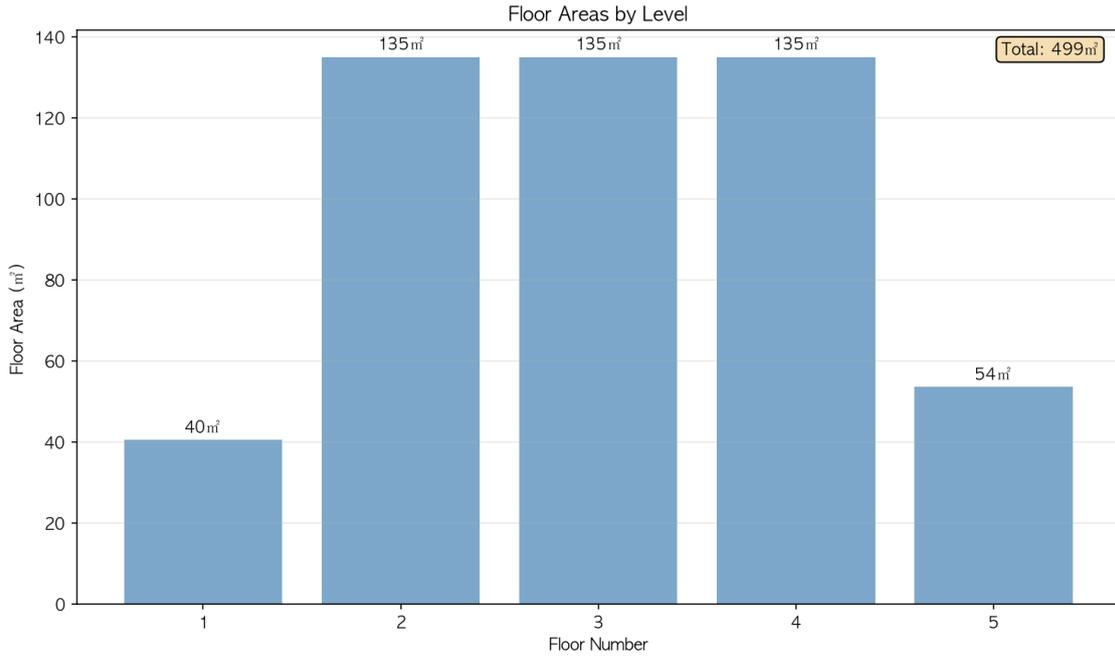
법규를 준수한 최대 개발 규모

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:** 12.8년 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-20260113-7000

---

서울가옥 | AI 건축 설계 전문 기업

이메일: desk@seoulgaok.com | 카카오톡: @서울가옥