

ZEROSITE

M6: LH 종합판단

Classic Format

보고서 번호 ZS-M6-20251231041304

생성 일시 2025년 12월 31일 04:13:04

파이프라인 버전 v6.5

ZeroSite Appraisal Engine

본 보고서는 ZeroSite 분석 엔진을 통해 생성된 분석 결과이며,
제출 주체의 물리적 소재지는 평가 대상지와 무관합니다.

Executive Summary

LH 최종 판단

DecisionType.CONDITIONAL

종합 점수: 75.0/100

핵심 성과 지표 (KPI)

종합 점수

75.0/100

M2~M5 가중 평균

M2 평가

43억원

토지 평가액

M3 평가

청년형

추천 공급유형

M4 평가

34세대

권장 규모

M5 평가

4.8%IRR

기준 시나리오

최종 판단

DecisionType.CONDITIONAL

LH 종합 의견

종합 결론

DecisionType.CONDITIONAL - 종합 점수 75.0/100

본 대상지는 서울특별시 마포구 월드컵북로 120에 위치한 사업지로, 즉시 매입 확정 대상은 아니나, 조건 충족 시(인허가 확인, 금융 조달, 설계 검토) LH 매입 검토가 가능한 사업지로 판단됩니다. 본 판단은 마포구 서북권 실거주 수요 분석과 공공 매입임대 운영 기준에 기반하며, 고수익 추구가 아닌 안정적 주거 공급 목적으로 부합하는 사업입니다. 최종 매입 승인은 LH 내부 심사 기준과 추가 실사 결과에 따라 결정됩니다.

대상지 식별 정보

▣ 본 보고서 대상

본 LH 종합판단 보고서는 아래 단일 대상지에 대한 M2~M5 분석 결과를 종합한 최종 검토 보고서입니다.

대상지 주소	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
필지번호 (PNU)	116801010001230045
분석 기준일	2025년 12월 31일
분석 실행 ID	RUN_116801010001230045_1767154333942
분석 범위	단일 필지 (M2~M5 통합 종합)
보고서 유형	LH 매입 최종 검토용 Classic 종합 보고서

III LH 최종 판단

본 대상지(서울특별시 마포구 월드컵북로 120)는 토지 매입 적정성, 공급 유형, 건축 규모, 사업성 측면에서 LH 매입임대 기준을 전반적으로 충족합니다.

▶ 모듈별 평가 요약:

- M2 토지평가:** 공공 매입 조정 반영로 보수적 평가액 산정 (거래사례 대비 조정)
- M3 공급유형:** 상암 DMC + 홍대/연남 생활권 특성상 청년형 최적 (82점)
- M4 건축규모:** B안 34세대는 마포구 유사 사례 대비 LH 표준 운영 규모
- M5 사업성:** IRR 4.8%는 공공 매입임대 기준 적정 범위 (민간 대비 안정형)

다만, 아래 항목에 대한 조건부 검토가 필요합니다:

- ▷ 세부 설계안(경로(주차), 공동부(화장실), nataiheum.kr | ZS-M6-20251231041304)
- ▷ 최종 매입가 협의 (M2 평가액 기준)
- ▷ 인허가 조건 확인 (상하수도, 전기, 가스 등)

● 결론: 본 대상자는 즉시 확정 대상은 아니나,
조건 충족 시 실사 진행이 합리적인 후보지로 판단됩니다.

⚠ 최종 매입 승인은 LH 내부 심사 기준과 추가 실사 결과에 따라 결정됩니다.

1. 분석 목적 및 방법론

1.1 분석 목적

본 종합 보고서는 서울특별시 마포구 월드컵북로 120 대상지에 대한 M2(토지평가) ~ M5(사업성) 결과를 통합하여 LH 매입임대 사업 기준에 부합하는지 최종 판단합니다. 결론: DecisionType.CONDITIONAL.

1.2 분석 방법론

4개 모듈(M2/M3/M4/M5)의 핵심 지표를 취합하고, 마포구 서북권 입지 특성과 LH 매입임대 운영 기준을 종합하여 법적·시장·운영 리스크를 평가하였습니다. 강남 기준이 아닌 마포구 실거주 수요 분석에 기반합니다.

2. 모듈별 종합 결과

2.1 M2~M5 핵심 요약

모듈	핵심 지표	평가 결과	비고
M2 토지평가	평가액 43억원	적정	감정 기준 부합
M3 공급유형	청년형 추천	적합	정책 부합도 높음
M4 건축규모	34세대 권장	최적	B안 선택
M5 사업성	IRR 4.8%	조건부 적정	기준 시나리오 기준

핵심 발견사항

M2(토지평가): 43억원으로 보수적 평가 완료. M3(공급유형): 청년형 추천으로 마포구 청년 수요 부합. M4(건축규모): 34세대로 실행 가능한 최적안 선정. M5(사업성): IRR 4.8%로 LH 기준(4.5%) 상회. 종합 점수 75.0/100으로 LH 승인 기준(80점)을 충족하며, 법적 리스크 낮음, 시장 리스크 관리 가능, 운영 리스크 낮음으로 평가됩니다.

3. 리스크 종합 평가

3.1 리스크 평가표

리스크 유형	수준	주요 내용	대응 방안
낮음	용도지역 적합, 인허가 가능	사전 협의 완료	
관리 가능	임대 수요 존재, 공실 10% 가정	마케팅 강화	
낮음	LH 운영 경험 풍부	표준 매뉴얼 적용	

4. 조건부 승인 조건

⚠ 사업 착수 전 이행 필수 조건

항목	조건	담당	기한
인허가 확인	건축 허가 사전 협의 완료	LH 개발팀	3개월 내
금융 조달	건축비 금융 조달 확약	LH 재무팀	2개월 내
설계 검토	상세 설계 및 구조 안전성 확인	외부 용역	4개월 내

4.1 주요 가정

- M2~M5 모든 모듈 결과가 정상 범위 내에 있음
- LH 사업 승인 기준(총점 80점)을 기준으로 평가
- 조건부 승인 조건은 사업 착수 전 이행 필수

4.2 분석의 한계

- 최종 승인은 LH 내부 심의 결과에 따름
- 외부 환경 변화(금리, 정책)에 따라 재검토 가능