

리맥스 전속 매수 제안서  
서울시 송파구  
마천동 5-16 정흥빌딩



# I. 개요

- I. 프로젝트 개요
- II. 부동산 가치 분석
- III. ChatGPT 미래가치예상
- IV. 신문 기사 내용 유첨

인요양

인요양

522-7978

사랑하는 세상

남인순

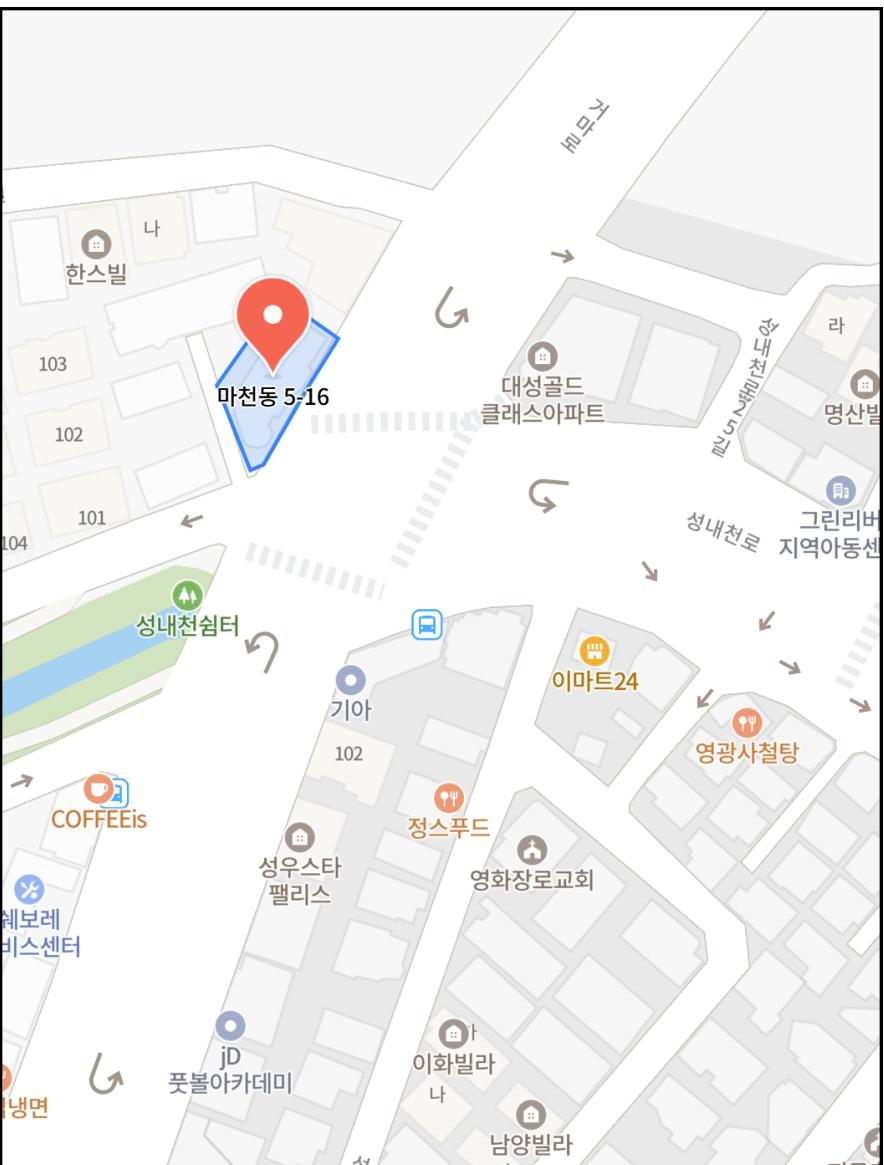
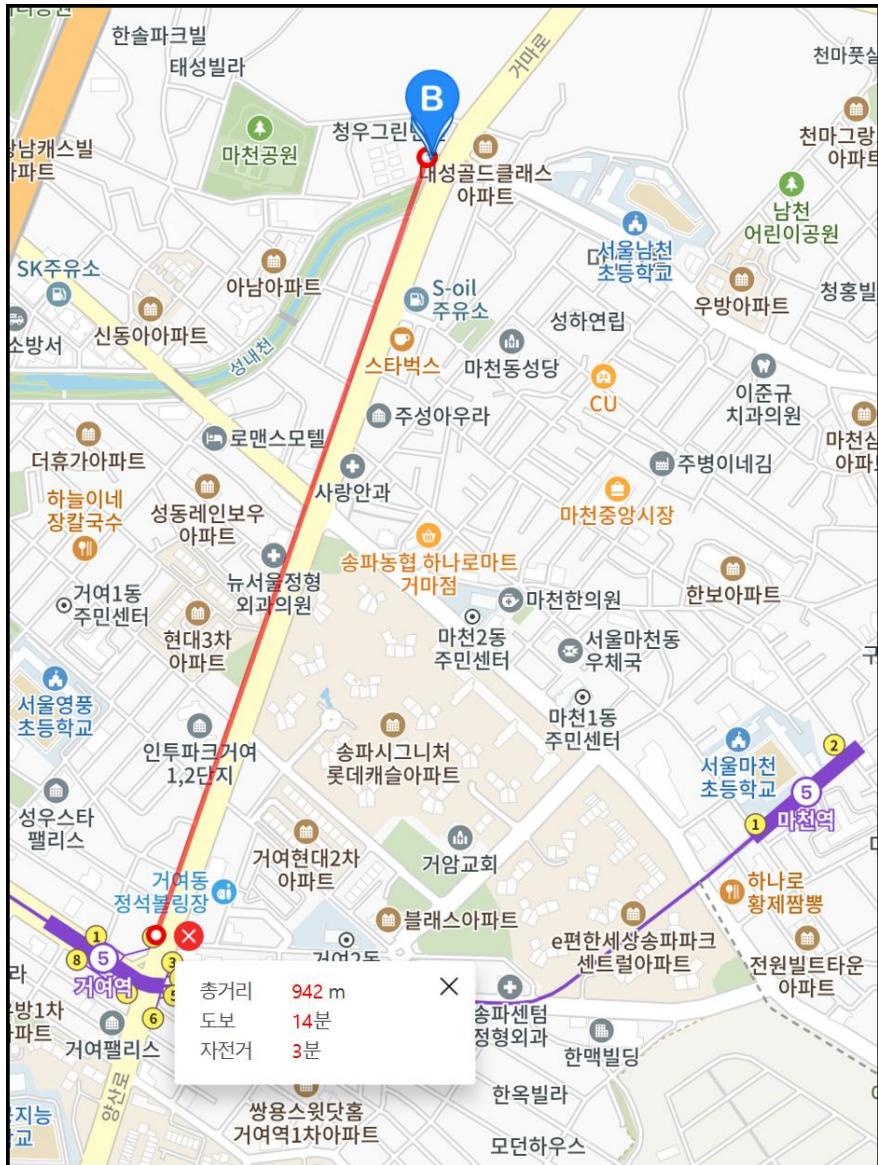
02-402-1005 / 402-3005

02-402-1240

승강소

승강소

# 1-1 개요 : 기본정보 ■ 위치도



# I. 프로젝트 개요

## ■ 프로젝트 개요

구분	내용
대지위치	서울시 송파구 마천동 5-16 정홍빌딩
대지면적	433.20m <sup>2</sup> (131.04평)
지역	제2종일반주거지역
주용도	노유자시설외 2
도로관계	주도로30m, 보조간선도로 10m 접함
규모	지상7층 / 지하2층
지목	대
구조	철근콘크리트구조
연면적	1,786.33m <sup>2</sup> (540.36평)
건폐율/ 용적률	49.19% / 300.3%
주차대수	13대 (옥외1대 가능)
사용승인일자	1993년 03월 09일
기존 대출금액	없음
매매가격 (건물분 부가세 별도)	<b>75억원 / 5,725만원/평당가대비</b>

## ■ 층별 개요

※ 부가세별도

구분	용도	상호	보증금	임차료(관,포)
지2	기계실			
지2	주차장			
지1	골프샵		30,000,000	2,300,000
지1	노유자시설	은빛요양원'		
1층	노유자시설	은빛요양원'	65,000,000	11,360,000
2층	노유자시설	은빛요양원'		
3층	노유자시설	은빛요양원'		
4층	노유자시설	은빛요양원'	65,000,000	11,360,000
5층	노유자시설	은빛요양원'		
6층	노유자시설	은빛요양원'		
7층	업무시설		5,000,000	1,150,000
합계			165,000,000	26,170,000

## ■ 탁상 감정가 및 보증금 월 임차금액

보증금	수익률(%)
<b>165,000,000원</b>	
월 임대료	<b>현4.3%</b>
<b>26,170,000원</b>	

**탁감: 71억. IM뱅크(구,대구은행 평택지점 기업금융팀)**

## 마천동 5-16 정홍 빌딩 가치평가에 대한

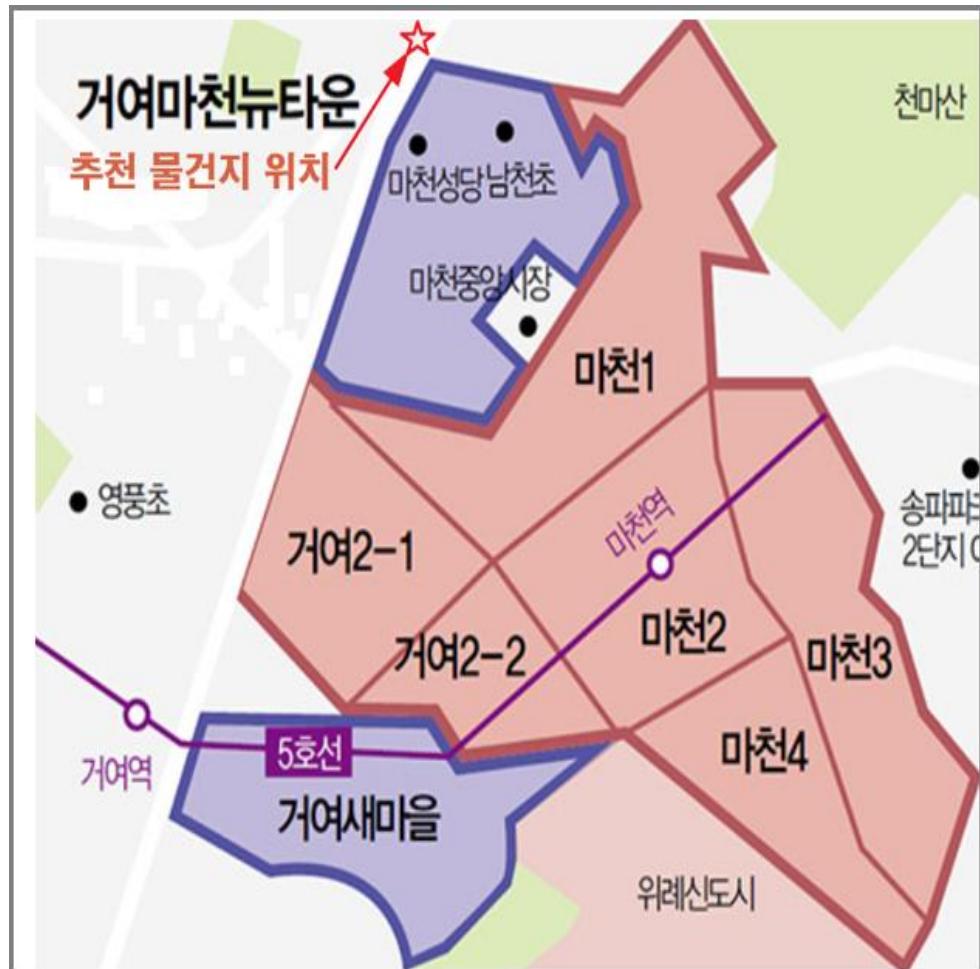
### 마천동 지역 개발 현황 분석

1. 왜 ! 미래가치가 있다고 보는가?

2. 현재 보다 재개발에 따른 유동 인구 증가 예측은?

3. 고금리. 이와 같은 수익율을 창출 할 수 있을까?

# I. 프로젝트 개요



# I. 프로젝트 개요

## 1. 왜! 미래가치가 있다고 보는가?

### 마천 1~5구역 재개발 추진 현황

마천 제5구역		마천 제4구역		마천 제3구역	
위치	송파구 마천동 344-7번지 일대	위치	송파구 마천동 343-4번지 일대	위치	송파구 마천동 342-5번지 일대
면적	약 85,000m <sup>2</sup> (약25,710평)	면적	약 75,000m <sup>2</sup> (약22,680평)	면적	약 70,000m <sup>2</sup> (약21,170평)
주택공급	약 2,200세대 (최고 35층 규모)	주택공급	약 2,000세대 (최고 35층 규모)	주택공급	약 1,800세대 (최고 35층 규모)
주요개발내용	공동주택, 상업 및 공공시설, 녹지공간	주요개발내용	공동주택, 상업 및 공공시설, 녹지공간	주요개발내용	공동주택, 상업 및 공공시설, 녹지공간
진행현황	2023년 재개발 추진위원회 승인, 조합 설립 준비 중	진행현황	2023년 재개발 추진위원회 승인, 2024년 조합 설립 예정	진행현황	2022년 재개발 추진위원회 승인, 2023년 조합 설립, 인허가 진행 중
시행사	마천5구역 재개발조합	시행사	마천4구역 재개발조합	시행사	마천4구역 재개발조합
시공사	<b>포스코건설</b> 유력	시공사	<b>삼성물산</b>	시공사	<b>대우건설</b>
특징	넓은 면적에 걸친 대규모 재개발로서 지역 내 인프라가 크게 개선될 것으로 기대	특징	주변 환경과의 조화를 고려한 친환경 설계가 특징	특징	상업시설과 공공시설이 강화되어 지역 경제 활성화 기대

# I. 프로젝트 개요

## 1. 왜! 미래가치가 있다고 보는가?

### 마천 1~5구역 재개발 추진 현황

마천 제1구역		마천 제2구역	
위치	송파구 마천동 341-1번지 일대	위치	송파구 마천동 340-6번지 일대
면적	약 54,100㎡ (약16,360평)	면적	약 62,000㎡ (약18,750평)
주택공급	약 1,300세대 (최고 35층 규모)	주택공급	약 1,600세대 (최고 35층 규모)
주요개발내용	공동주택, 상업 및 공공시설, 녹지공간	주요개발내용	공동주택, 상업 및 공공시설, 녹지공간
진행현황	2020년 재개발 추진위원회 승인, 2022년 조합 설립, 현재 인허가 진행 중	진행현황	2021년 재개발 추진위원회 승인, 2023년 조합 설립, 착공 준비 중
시행사	마천 제1구역 재개발조합	시행사	마천2구역 재개발조합
시공사	현대건설	시공사	GS건설
특징	지하철 5호선 마천역 인근에 위치하여 교통 편의성 높음	특징	상업시설과 공공시설이 강화되어 지역 경제 활성화 기대

# I. 프로젝트 개요

## 1. 왜! 미래가치가 있다고 보는가?

### 마천동 각 구역별 분양계획 예정

구역	총 세대수	임대·조합 세대	일반분양 예정 세대	분양 시기 및 비고
1구역	약 2,576세대	임대 486 + 오피스텔 72	일반분양 2,018	아직 분양계획 확대 중, 사업시행인가 <b>2025년 내 예상</b> , 분양 일정 2026~2027 년 이후 가능성 <a href="http://council.songpa.go.kr">council.songpa.go.kr</a> +15 <a href="http://hayunpapa.tistory.com">hayunpapa.tistory.com</a> <a href="http://m.richgo.ai">m.richgo.ai</a> +10
2구역	1,729세대	임대 456	일반 1,273	분양 아직 분양 전, 사업시행인가 및 착 공 준비 중 → <b>2025년 이후 일반분양</b> 시작 가능성
3구역	약 2,364세대 <sup>1</sup>	공공 400	일반 1,964	2024년 건축심의 통과·시공사 선정 완 료·착공 및 분양은 <b>2025~2026년</b> 착 수, 일반분양 시기도 동시 예정
4구역	1,372세대	임대 307 + 조합분양 701	일반 357	관리처분계획 완료 → <b>2024년 말~2025</b> 년 초 분양 예정, 보통형 하이엔드 브랜 드 디에이치 클라우드
5구역	2,041세대	임대 408	일반 1,633	아직 시행인가 전, 조합설립 인가 준비 중 → 분양은 착공 후(2026~2027년경) 로 예상

## I. 프로젝트 개요

### 2. 현재 보다 재개발에 따른 유동 인구 증가 예측은?

#### 지역 개발에 따른 인구 증가 및 상권의 변화

- ▶ 마천동 1~5구역의 재개발로 인한 인구 증가는 여러 요인에 따라 결정될 수 있다고 예측되나, 증가요인의 주 요인으로는 **주거 단지의 규모, 개발 유형, 생활 편의 시설, 교통 접근성** 등이 포함되며. 일반적으로 대규모 주거 단지 개발은 인구 유입을 유발하며, 해당 지역의 인구 밀도와 구조에 큰 변화를 가져오기 때문.
- ▶ 인구 증가 예측 요인
  - ① **주거 단지 규모** : 개발 구역에 건설되는 아파트 및 주택의 수는 직접적인 인구 증가에 큰 영향 - 고층 아파트 건설로 인한 수 천명 많게는 수 만명 이상의 인구가 유입될 수 있음.
  - ② **개발 유형** : 상업, 주거, 복합 용도의 개발 여부에 따라 인구 증가 양상이 다를 수 있으나 - 주거 위주의 개발은 거주 인구 증가 - 주변 상업시설로 유입되는 유동 인구도 증가시킬 수 있음.
  - ③ **생활 편의 시설** : 학교, 병원, 쇼핑몰, 공원 등의 생활 편의 시설로 인한 - 지역에 대한 선호도가 높아져 인구 증가를 촉진.
  - ④ **교통 접근성** : 지하철역, 트램, 버스 정류장 등 교통 편의성이 개선되면 인구 유입이 더욱 활발해질 수 있음
  - ⑤ **부동산 시장 동향** : 부동산 가격 상승 및 시장 트렌드도 인구 유입에 영향 - 가격이 적절하고 주거 환경이 매력적이면 더 많은 사람들이 이주 해 올 가능성 높후. - 이로 인한 부동산 가치의 상승효과

## I. 프로젝트 개요

### 2. 현재 보다 재개발에 따른 유동 인구 증가 예측은?

#### 지역 개발에 따른 인구 증가 및 상권의 변화

##### ▶ 예측 시나리오

- 마천5구역 : 예상 세대수 2,200세대
- 마천1~5구역 예상 세대수 8,900세대
- 인구증가 : 8,900세대 세대당 평균 3명 가정 시 26,700명 증가 예상

##### 시나리오 1: 고층 아파트 단지 개발

- 주거 단지: 20층 이상의 고층 아파트 단지 10개 동.
- 인구 증가: 각 동당 평균 200세대, 세대당 평균 3명 가정 시 6,000명의 인구 증가 예상.

##### 시나리오 2: 중저층 아파트 단지 개발

- 주거 단지: 10층 이하의 중저층 아파트 단지 20개 동.
- 인구 증가: 각 동당 평균 100세대, 세대당 평균 3명 가정 시 6,000명의 인구 증가 예상.

##### 시나리오 3: 복합 용도 개발

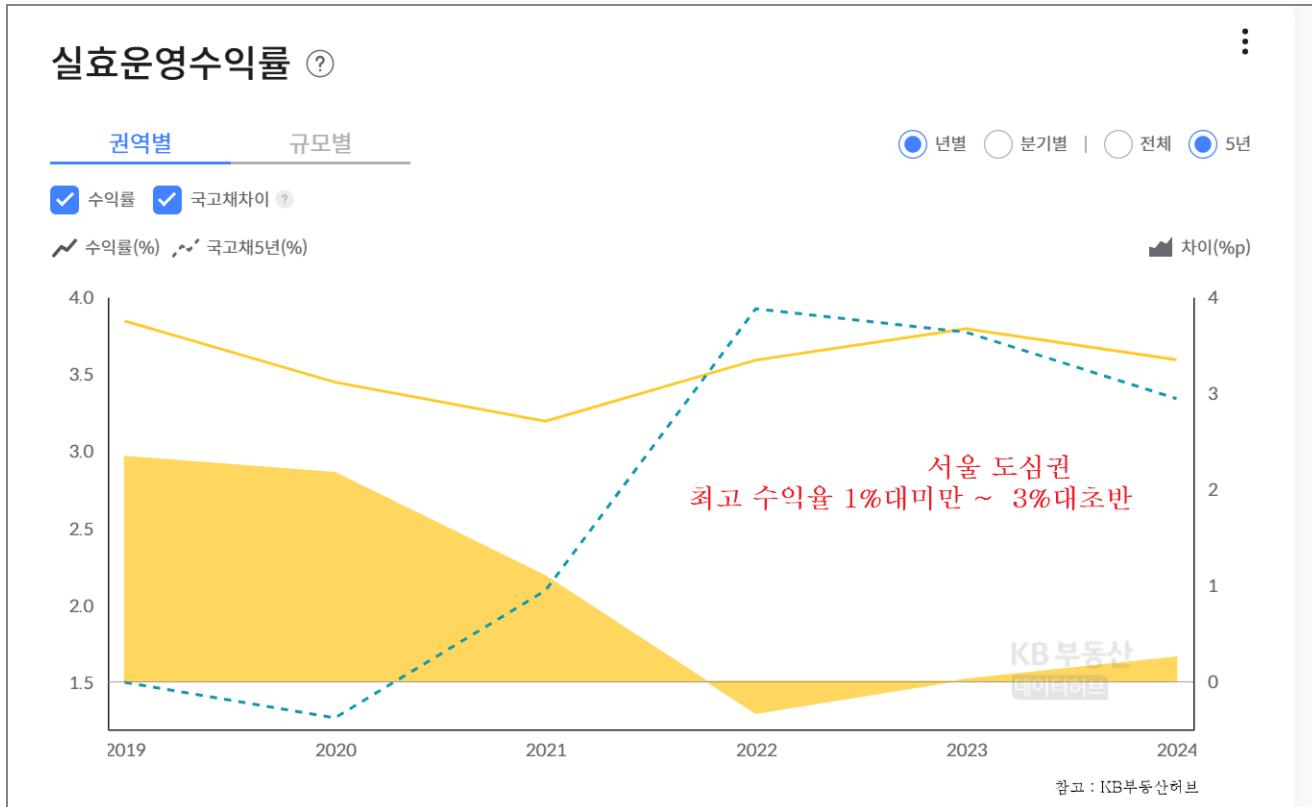
- 주거 단지: 15층 이상의 주거 단지 10개 동 + 상업 및 오피스 건물.
- 인구 증가: 각 동당 평균 150세대, 세대당 평균 3명 가정 시 4,500명의 거주 인구 증가 + 유동 인구 증가 예상.

##### 결론

마천동 1~5구역의 개발로 인해 해당 지역의 인구는 현재 인구 및 세대수 대비 2~3배수 이상 증가 예상

# I. 프로젝트 개요

## 3. 고금리. 이와 같은 수익율을 창출 할 수 있을까?



상기 자료의 산출 근거는 2025년 12월 현재 “KB부동산하브” 자료를 참고로 하였으며, 서울 도심권 상업용 건물에 대한 수익율 자료임

## I. 프로젝트 개요

### 3. 고금리. 이와 같은 수익율을 창출 할 수 있을까?

마천동 5-16 정홍빌딩	수익률(%)
임대면적 : 1,426.9평 (1층 62.87평)	
(1층 62.87평) (2층이상 1,364.03평)	현4.3%
보 165,000,000 / 임차료 26,170,000원	예상금리 5.0%
<p>인근지 대비 단순 임차료 최저환산시 :</p> <p>1층 : 62평 X 8만원 = 4,960,000원</p> <p>2층이상 : 1,364평 X 30,000원/평 = 40,920,000원</p> <p><b>합계 45,880,000원 (수익율 : 7.5% 예상)</b></p>	

인근지 임대료 1층 기준 임대면적당 8 ~13만원

인근지 임대료 3층 이상 기준 임대면적당 3~8만원

상기 자료의 산출 근거는 2025년 1/30일 현재 네이버 부동산 시장에 본 물건지 반경 400m 이내의 임대차 물건지를 기준으로 하였음

## II. 부동산 가치 분석

### ■ 본 물건지의 부동산 가치 분석

- 임차인 요양원 - 장기 계약으로 매수자 유리 - 임대차 관련 안정적 요인  
(현재 요양원은 1년 단위로 계약 - 임차료 및 관리비 상승요인 -2025년부터 재계약시 2년으로)
- 마천5지구 재개발에 따른 미래가치 확실(재개발 10년 예상시)  
(재개발 이전까지 요양원 유지 / 재개발 이후 병원, 학원 등 근린생활시설로 전환 시 수익률 상승)
- 가시성이 매우 탁월하여 임차시 시각적 광고 효과 매우 양호
- 현재 건폐율 49% / 용적률 300%로 현행 건축법 건폐율 60% / 용적률 200% 보다 용적률 매우 높음  
(현 1층-건축물대장 지하 1층 87.3py)
- 사통팔달의 교통요지 (북동방향 감일지구 및 하남 I/C, 남서방향 위례 및 송파 I/C 등 진출입용이)
- 건물외벽 옥외광고시 (이외 수입발생요건)
- 마천 5구역 재개발과 관련 건설사 수주확보를 위해 재개발 추진위원회와 접촉 중  
(삼성, 롯데, 현대, 포스코 등 국내 굴지의 건설사 수주계획은 타당성 조사완료 의미)
- 상업용 부동산 매수시 필수 4대조건 - 1. 미래가치, 2. 수익률, 3. 가시성 4. 저평가 등 4대 조건에 부합

마천동 5구역의 재개발은 송파구 부동산 시장에 큰 영향을 미칠 것으로 예상되며,  
마천동 일대의 부동산 미래가치는 매우 상당히 긍정적으로 예측됨

## 주요 요인

### 1. 재개발 진행 상황

▶ 주거 환경이 개선되고, 현대적인 주거 단지와 인프라가 조성될 것으로 예상. 이는 부동산 가치 상승의 직접적인 원인이 될 수 있음

### 2. 교통 인프라

▶ 지하철 5호선 마천역과 가깝고, 재개발 이후 교통 인프라가 더욱 확충될 것이며. **트램 도입이 구체화된다면**, 교통 접근성이 크게 개선되어 부동산 가치 상승에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상

### 3. 생활 인프라

▶ 학교, 병원, 공원 등 생활 편의시설이 새로이 조성되거나 개선, 이는 주거지로서의 매력을 높이고, 부동산 가치를 상승시킬 요소임

### 4. 상업 지구 활성화

▶ 상업 지구가 활성화되면, 주민들에게 다양한 편의시설과 쇼핑 기회를 제공하게 되고, 이는 지역 경제 활성화와 함께 부동산 가치에 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상.

### 5. 주변 지역 개발 현황

▶ 송파구 일대의 다른 재개발 프로젝트나 개발 계획들도 마천동 5구역의 부동산 가치에 영향을 미칠 수 있으며. 예를 들어, 위례신도시나 잠실 일대의 개발이 진행됨에 따라, 송파구 전체의 부동산 시장이 상승세를 보일 가능성이 매우 높음

## 예상 가치 상승 요인

### 1. 주거 환경 개선

▶ 재개발을 통해 노후 된 주거 환경이 개선되고, 현대적이고 편리한 주거 시설이 들어서면 주택 수요가 증가할 것으로 예상

### 2. 교통 접근성 향상

▶ 트램 등으로 교통 접근성이 향상되면, 서울 중심부나 다른 주요 지역으로의 이동이 편리해 부동산 가치 상승에 기여할 것으로 예상.

### 3. 지역 경제 활성화

▶ 상업 시설과 인프라 확충으로 지역 경제가 활성화되면, 지역 내 일자리 증가와 함께 부동산 수요가 늘어날 것으로 예상

### 4. 환경 개선

▶ 재개발 과정에서 공원 조성 등 환경 개선이 이루어지면, 쾌적한 주거 환경이 부동산 가치를 더욱 높일 것으로 예상.

## 미래가치 전망

마천동 5구역 재개발이 성공적으로 완료되면, 이 지역의 부동산 가치는 현재보다 상당히 상승할 것으로 예상됨.  
특히, 교통 접근성과 생활 편의성이 크게 개선될 것이며, 이는 송파구 내에서도 경쟁력 있는 주거 지역으로 예상됨'--.

장기적으로 보았을 때, 마천동 5구역은 송파구 내에서 주거지로서의 가치뿐만 아니라 투자처로서도 매력적인 지역으로 발전할 가능성이 매우 높았으며, 재개발이 완료되는 시점과 그 이후의 경제 상황, 부동산 시장의 전반적인 흐름 등을 종합적으로 고려해야 하겠지만, 현재로서는 긍정적인 전망이 매우 우세함.

## 마천5구역 '2000가구 수변 특화 아파트단지'로



서울 송파구 마천동 45번지 일대의 마천5구역이 2041가구, 최고 39층 아파트 단지로 탈바꿈한다. 서울시는 지난 27일 제2차 도시재정비위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권소위원회를 열어 마천5구역 주택재개발사업에 대한 재정비촉진계획 경관심의안을 수정 가결했다고 28일 밝혔다.

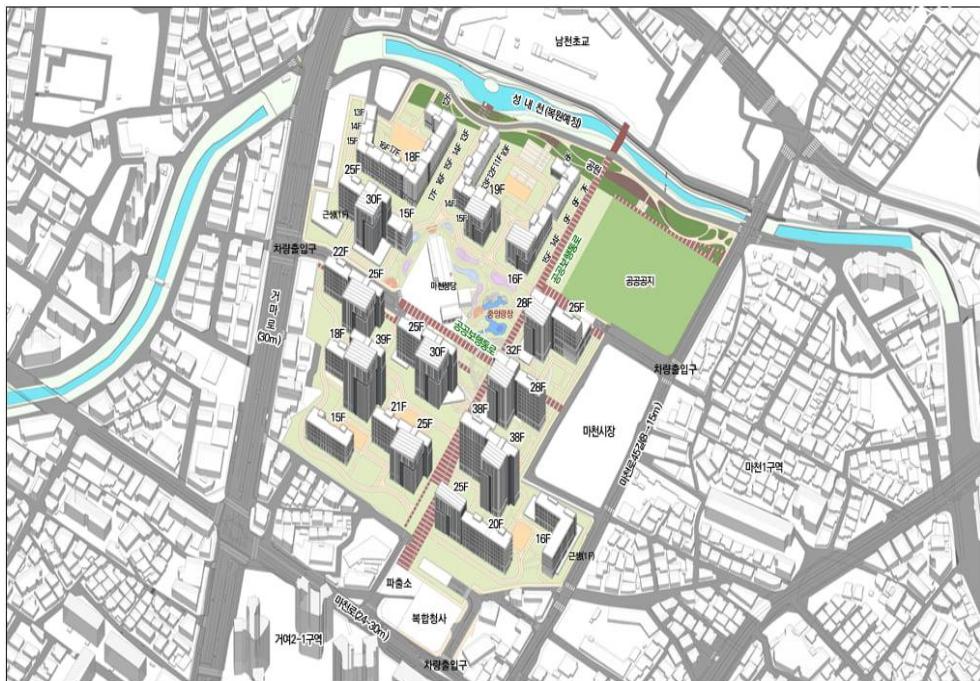
거여·마천 재정비촉진지구에 속한 마천5구역은 2011년 촉진지구 편입 후 약 13년 만에 재개발이 확정됐다. 심의에 따라 용적률 250% 이하, 2041가구 규모의 수변 특화 주거단지로 조성된다. 최고 층수는 39층이다. 마천5구역은 지구 내 다수의 재개발 사업이 완료됐거나 진행 중으로, 향후 성내천 복원이 예정돼 하천과의 연계가 용이한 지역이다.

대상지 북측은 연접한 성내천 복원 계획과 연계해  
가로공원과 산책로를 조성하며, 성내천변으로는 20층  
이하의 중·저층 동을 배치해 수변 조망을 확보한다.  
마천로~남천초등학교와 거마로~마천역 보행동선  
연계를 위해 공공보행통로도 확보했다. 주변으로는 지역  
주민이 함께 이용할 수 있는 어린이집·경로당 등 개방형  
시설과 중앙광장 등을 배치한다.

한병용 서울시 주택정책실장은 "마천5구역을 비롯해 노후 주택이 밀집한 거여·마천 재정비촉진지구 지역 주민에게 보다 괘적한 주거 환경을 제공하고 양질의 주택이 조속히 공급되도록 행정적 지원을 아끼지 않겠다"고 말했다.

## 송파 마천5구역에 39층 2000가구 들어선다

## 서울시 신속통합기획 수권소위 통과 2011년 뉴타운 편입 이후 13년만 성내천 어우러진 수변 단지로



서울 송파구 마천5구역 위치도 / 서울시 제공

서울 송파구 마천5구역에 최고 39층, 2000여 가구 대단지가 들어선다. 2011년 거여·마천뉴타운 지정 이후 13년 만에 서울시 정비사업 패스트트랙인 신속통합기획을 거쳐 확정된 계획이다. 고도제한이 20m에서 28m로 완화된 용산구 후암동 일대는 신속통합기획 후보지로 선정되며 주거환경 개선에 대한 기대감이 커지고 있다.

서울시는 제2차 도시재정비위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권소위원회에서 '마천5구역 주택재개발사업'에 대한 재정비촉진계획·경관심의안을 수정가결했다고 28일 밝혔다. 계획에 따르면 마천동 45 일대(10만6514m<sup>2</sup>) 마천5구역은 최고 39층, 2041가구 수변 특화 주거단지로 탈바꿈한다.

단지는 복원이 예정된 성내천변에 자리잡고 있다는 게 장점이다. 서울시는 성내천 복원과 연계해 공원과 산책로를 조성하고 성내천 가까이로는 20층 이하 중저층을 배치해 수변 조망이 최대한 확보되도록 했다. 대상지 북쪽의 남천초가 있고 구역에 국공유지 비율이 높아 기부채납에 따른 부담이 크다는 평가다. 서울시는 용도지역 상향에 따른 의무 공공기여 부담을 덜고 층수 완화를 통해 사업성을 확보할 수 있게 계획했다.

보행 측면에서는 '마천로~남천초등학교'와 '거마로~마천역'을 잇는 공공보행통로를 확보했다. 통로 주변으로 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 어린이집·경로당 등 개방형 시설과 중앙광장, 커뮤니티시설 등을 배치했다. 마천로 변의 노후화된 마천2동 주민센터를 복합청사로 다시 지어 공공서비스 기능을 강화할 예정이다.

박진우 기자 jwp@hankyung.com

# 마천5구역, 촉진계획 결정... 대단지 탈바꿈

수권소위, 촉진계획(안) 등 수정가결

10만6,514.4m<sup>2</sup>·용적률 250% 적용

성내천 수변특화 주거단지 조성 예정



서울 송파구 마천5구역 재정비촉진사업을 통해 2,000세대가 넘는 수변특화 대단지로 탈바꿈할 전망이다.

시는 지난 27일 도시재정비위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권소위원회를 열고 '마천5구역 주택재개발사업'에 대한 재정비촉진계획·경관심의(안)을 수정가결했다고 밝혔다. 앞서 시는 지난 5월 신속통합기획(안)을 마련해 주민 공람공고 등의 절차를 진행한 바 있다.

이 구역은 송파구 마천동 45 일대로 거여·마천재정비촉진지구에 위치한 10만6,514.4m<sup>2</sup> 면적의 대규모 사업장이다. 촉진지구 내 인근 지역에서 다수의 재개발사업이 진행되고 있고, 향후 성내천 복원이 예정되어 있는 만큼 개발호재로 작용할 전망이다.

이번 심의를 통과함에 따라 마천5구역은 건폐율 50%, 용적률 150% 이하를 각각 적용해 2,041세대 규모의 수변 특화 주거단지가 조성될 전망이다. 지난 2011년 촉진지구 편입 이후 약 13년 만이다. 순부담률은 10.03%로 산출됐다.

촉진계획에는 수변특화 단지 조성을 포함해 열악한 사업성 개선과 보행안전, 생활서비스 기능 확충 등이 포함됐다. 우선 대상지 북측에 연접한 성내천 복원계획과 연계해 가로공원, 산책로를 조성하고, 성내천 변으로는 20층 이하의 중저층을 배치해 수변 조망을 최대한 확보했다.

보행안전 측면에서는 남천초와 마천역 등이 보행 동선을 연계하기 위해 공공보행통로를 확보하고, 주변에는 어린이집과 경로당 등 개방형 시설과 중앙광장, 커뮤니티시설 등을 배치했다. 이와 함께 노후화된 마천2동 주민센터를 복합청사로 조성해 양질의 다양한 공공서비스 기능을 수행하도록 했다.

출처 : 위클리한국주택경제신문(<http://www.arunews.com>)

# 감사합니다

리맥스 골든밸류

이사 이지윤 010-2696-0151