

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 89-1번지

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역                   |
| 대지면적 | 155.0m <sup>2</sup> (약 47평) |
| 공시지가 | 5,668,000원/m <sup>2</sup>   |
| 문서번호 | OWN-20260304-0001           |

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지  
본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

## 1. 토지 현황

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| 지번 주소              | 서울특별시 마포구 합정동 89-1번지       |
| 도로명 주소             | 서울특별시 마포구 토정로2길 6-25 (합정동) |
| 용도지역               | 제2종일반주거지역                  |
| 대지면적               | 155.0㎡ (약 47평)             |
| 공시지가               | 5,668,000원/㎡               |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 8.8억원                      |
| 고유번호 (PNU)         | 1144012200100890001        |

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

| 구분    | 거리         |
|-------|------------|
| 지하철역  | 522m       |
| 인근 공원 | 307m (nan) |
| 초등학교  | 1.0km      |
| 중학교   | 504m       |
| 고등학교  | 1.7km      |
| 편의점   | 392m       |

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 근접 (500m 이내) | 초교 1.0km

## 3. 개발 가능 규모

AI 기반 건축 설계 자동화 시스템 분석 결과입니다. 용도지역 건축법규를 준수한 최대 개발 규모입니다.

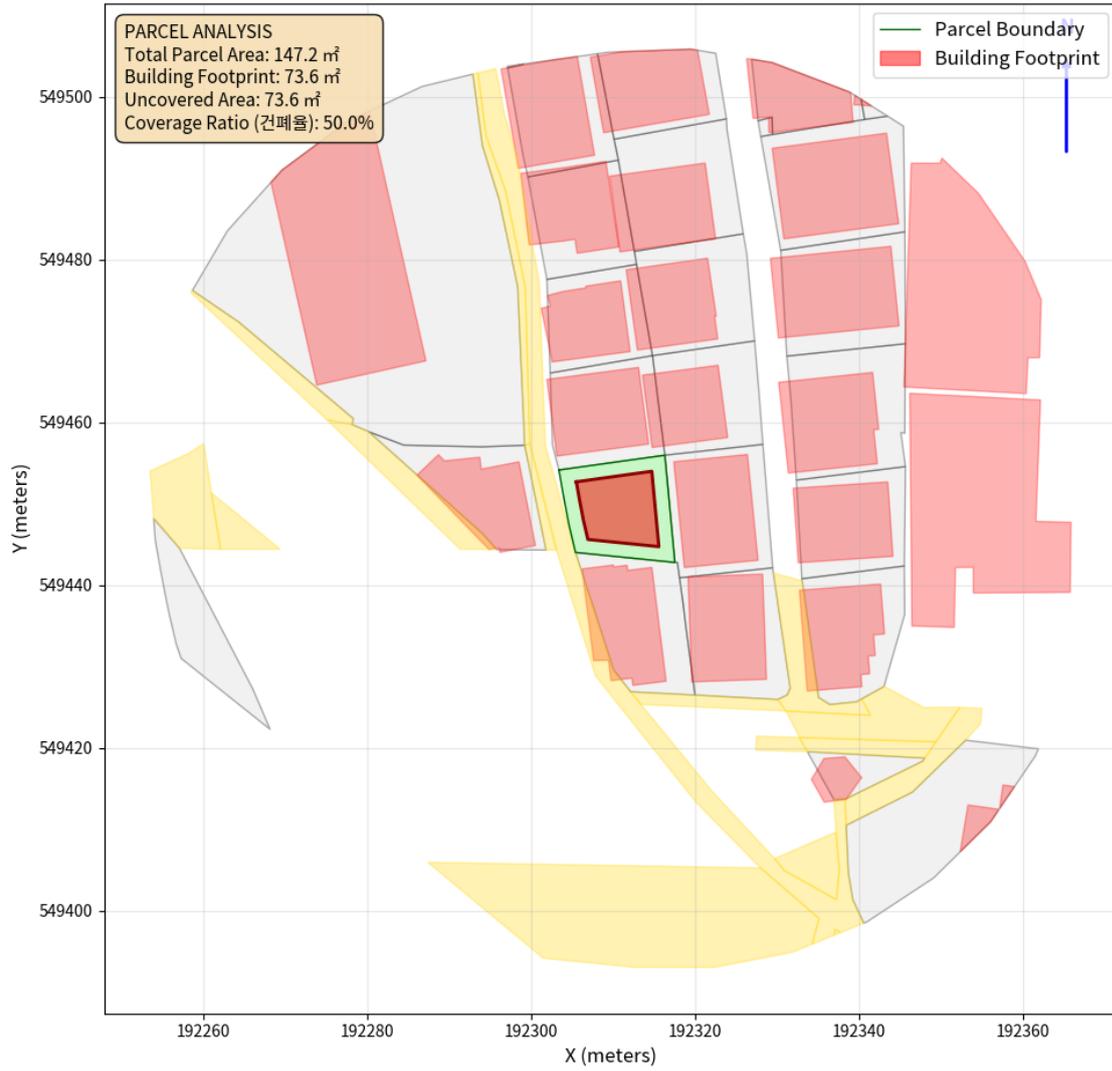
|    |      |     |
|----|------|-----|
| 6층 | 304㎡ | 7세대 |
|----|------|-----|

| 최대 개발층수   | 연면적                | 예상 세대수 |
|-----------|--------------------|--------|
| 최대 개발층수   | 6층                 |        |
| 연면적       | 303.9㎡ (약 92평)     |        |
| 건축면적 (1층) | 22.1㎡              |        |
| 건폐율       | 50.0%              |        |
| 용적률 (추정)  | 196.0%             |        |
| 예상 세대수    | 약 7세대 (도시형 생활주택)   |        |
| 건축 유형     | 도시형 생활주택 (한옥형 최상층) |        |

#### 4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

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

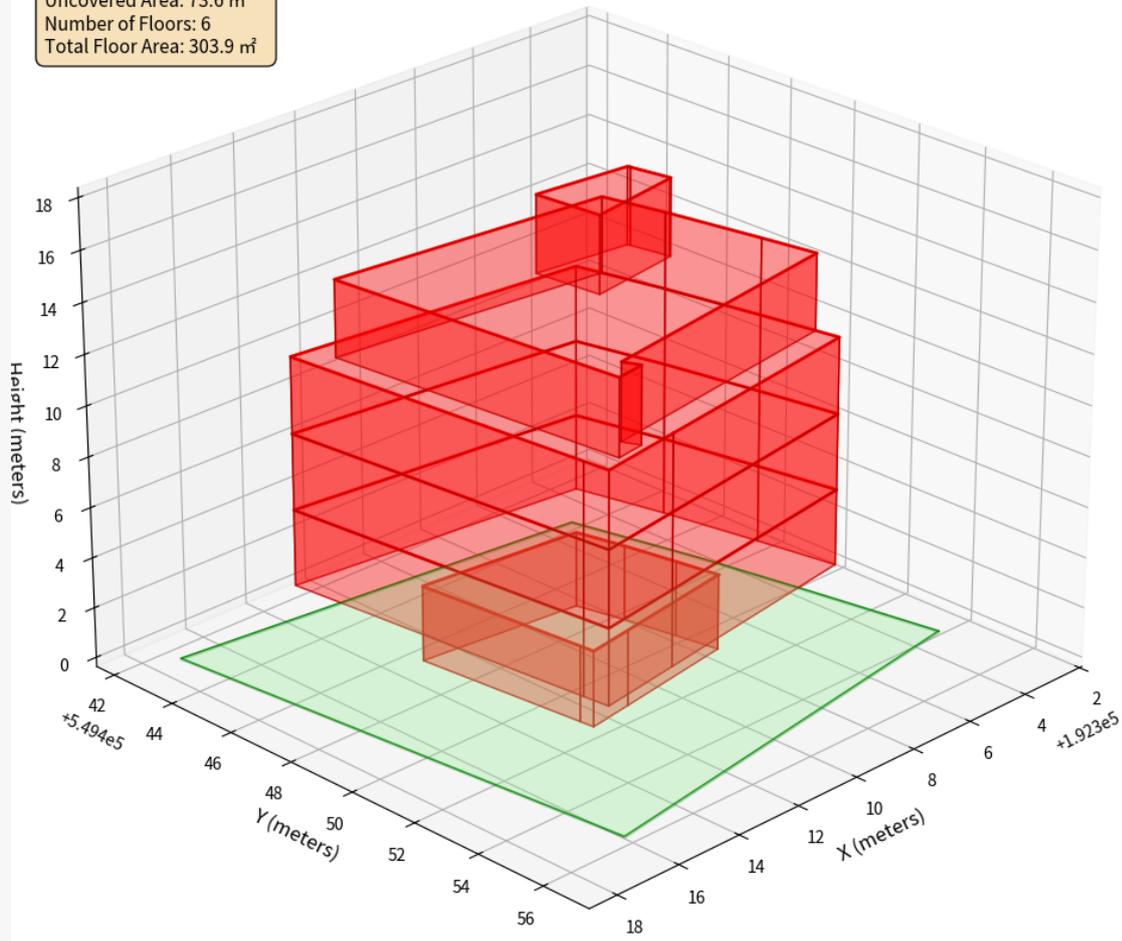


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

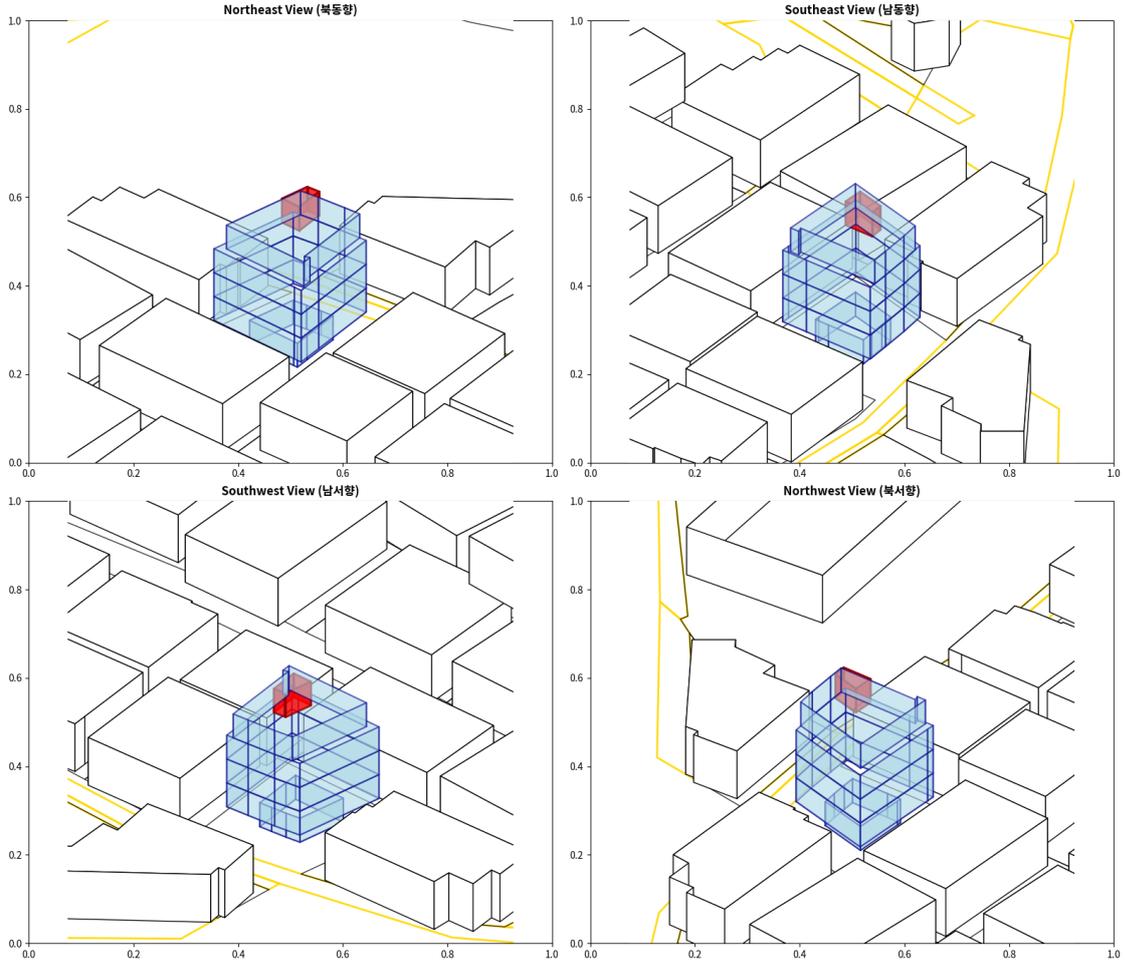
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 147.2 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 73.6 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 73.6 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 303.9 m<sup>2</sup>



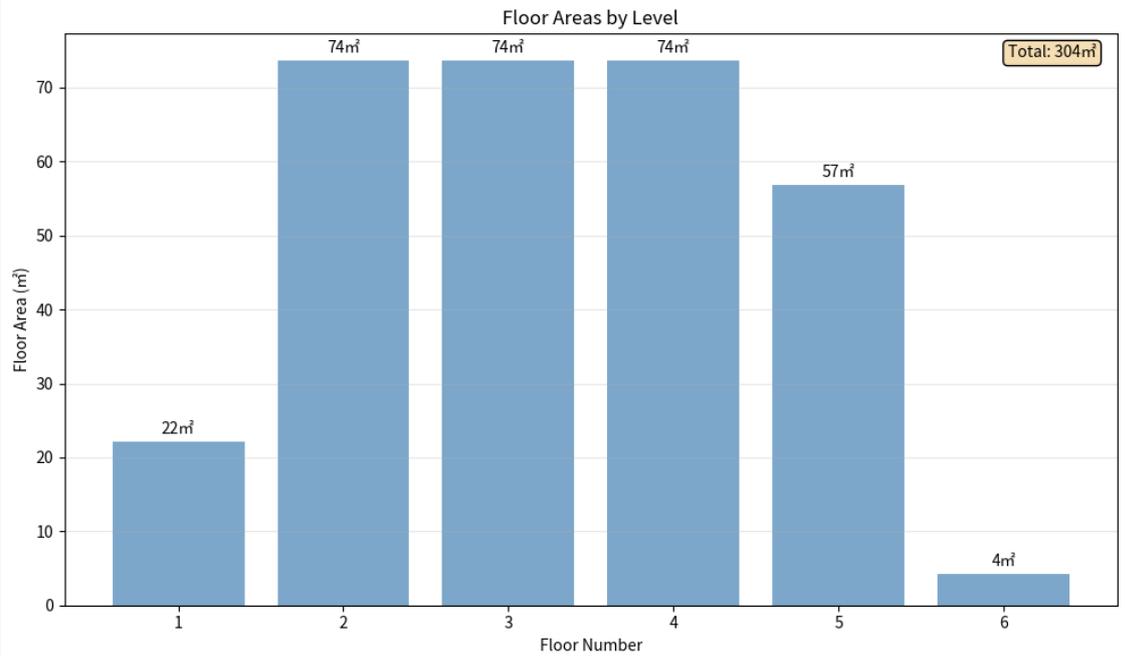
3D 등각투시도 (원본)

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)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



## 5. 투자 수익성 분석

### 총 투자비 구조

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| AI 예측 토지가                   | 17.2억원        |
| 예상 건축비 (280만원/㎡)            | 8.5억원         |
| 부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)  | 1.3억원         |
| <b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b> | <b>27.0억원</b> |

### 시나리오 ① — 분양

전체 7세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **4.8억원** 기준 총 분양 수입 **33.8억원**, 분양 순이익 **+6.8억원** (총 투자비 대비).

\* 분양가 = (총 투자비 ÷ 세대수) × 1.25 적용. 실제 분양가는 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

### 시나리오 ② — 임대 보유

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| 예상 세대수              | 7세대            |
| 세대당 평균 월세 (원룸/투룸)   | 80만원           |
| 월 임대수익 (100% 입주 기준) | 560만원          |
| 연 임대수익 (입주율 95% 적용) | 6,384만원        |
| <b>총 투자비 회수기간</b>   | <b>약 42.3년</b> |

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

| 연도 | 연간 임대수익 | 누적 임대수익 | 토지 가치 (추정) | 총 자산 가치 | 총투자 대비 손익       |
|----|---------|---------|------------|---------|-----------------|
| 1년 | 3,192만원 | 3,192만원 | 17.7억원     | 26.3억원  | <b>7,240만원</b>  |
| 2년 | 6,384만원 | 9,576만원 | 18.3억원     | 27.2억원  | <b>+1,629만원</b> |
| 3년 | 6,384만원 | 1.6억원   | 18.8억원     | 28.1억원  | <b>+1.1억원</b>   |

|     |         |       |        |        |        |
|-----|---------|-------|--------|--------|--------|
| 4년  | 6,384만원 | 2.2억원 | 19.4억원 | 29.0억원 | +2.0억원 |
| 5년  | 6,384만원 | 2.9억원 | 20.0억원 | 29.9억원 | +2.9억원 |
| ... |         |       |        |        |        |
| 10년 | 6,384만원 | 6.1억원 | 23.1억원 | 34.9억원 | +7.9억원 |

\* 1년차는 시공 기간(6개월) 반영. 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가 적용. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익. 물가·금리 변동 미반영.

## 6. AI 분석 의견

서울 마포구 합정동 89-1번지, 제2종일반주거지역 내 47평 규모 토지는 지하철 523m, 인근 공원 308m 거리로 생활 편의성이 우수하며, 학교까지 1.1km로 교육 인프라도 양호합니다. 대지면적 대비 최대 6층 개발 가능성은 높은 밀도의 아파트 단지로 수익성 확보에 유리합니다. 다만, 용도지역이 일반 주거지역으로 상업적 활용 제약이 있으며, 주변 환경이 아직 완전히 정비되지 않아 초기 투자 리스크가 존재합니다. 교통망과 공원 접근성은 강점이지만, 인구 증가에 따른 경쟁 심화와 규제 변동 가능성을 고려해야 합니다. 중층 아파트 위주로 점유율 높은 전략 추천하며, 주변 시설 개선에 따른 장기적 가치 상승을 기대할 수 있습니다. 투자 매력도는 중상위권으로, 시장 상황과 규제 동향을 지속적으로 모니터링 할 필요가 있습니다.

### 핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 최상층 한옥형 설계로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 철골 한옥 공법으로 약 6개월 내 조기 완공 가능

## 7. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 7세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 33.8억원, 순이익 6.8억원 (총 투자비 27.0억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 560만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 42.3년. 10년 보유 시 토지 가치 상승으로 총 자산은 투자원금을 상회할 것으로 전망됩니다.

## 진행 절차

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| 1단계 (1주)    | 무료 상담 예약 — 세부 사업성 검토 및 맞춤형 개발 계획 수립 |
| 2단계 (2주)    | AI 설계 확정 및 계약 체결 — 인허가 서류 준비        |
| 3단계 (2-3개월) | 건축 인허가 취득                           |
| 4단계 (6개월)   | 시공 및 준공 — 철골 한옥 공법으로 조기 완공          |

### 서울가옥 Seoul Gaok

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 이메일  | desk@seoulgaok.com             |
| 카카오톡 | @서울가옥                          |
| 서비스  | AI 건축 설계   도시형 생활주택   한옥형 프리미엄 |

본 보고서는 AI 분석 시스템을 통해 자동 생성된 참고 자료입니다. 실제 개발 시 건축사·세무사·법률 전문가의 별도 검토가 필요합니다. 공시지가·건축비 등 수치는 분석 시점 기준이며 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

문서번호: OWN-20260304-0001