

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 89-2번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	166.0m <sup>2</sup> (약 50평)
공시지가	5,668,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0002

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 89-2번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 토정로 8-41 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	166.0㎡ (약 50평)
공시지가	5,668,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	9.4억원
고유번호 (PNU)	1144012200100890002

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	536m
인근 공원	320m (nan)
초등학교	1.0km
중학교	510m
고등학교	1.7km
편의점	398m

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.

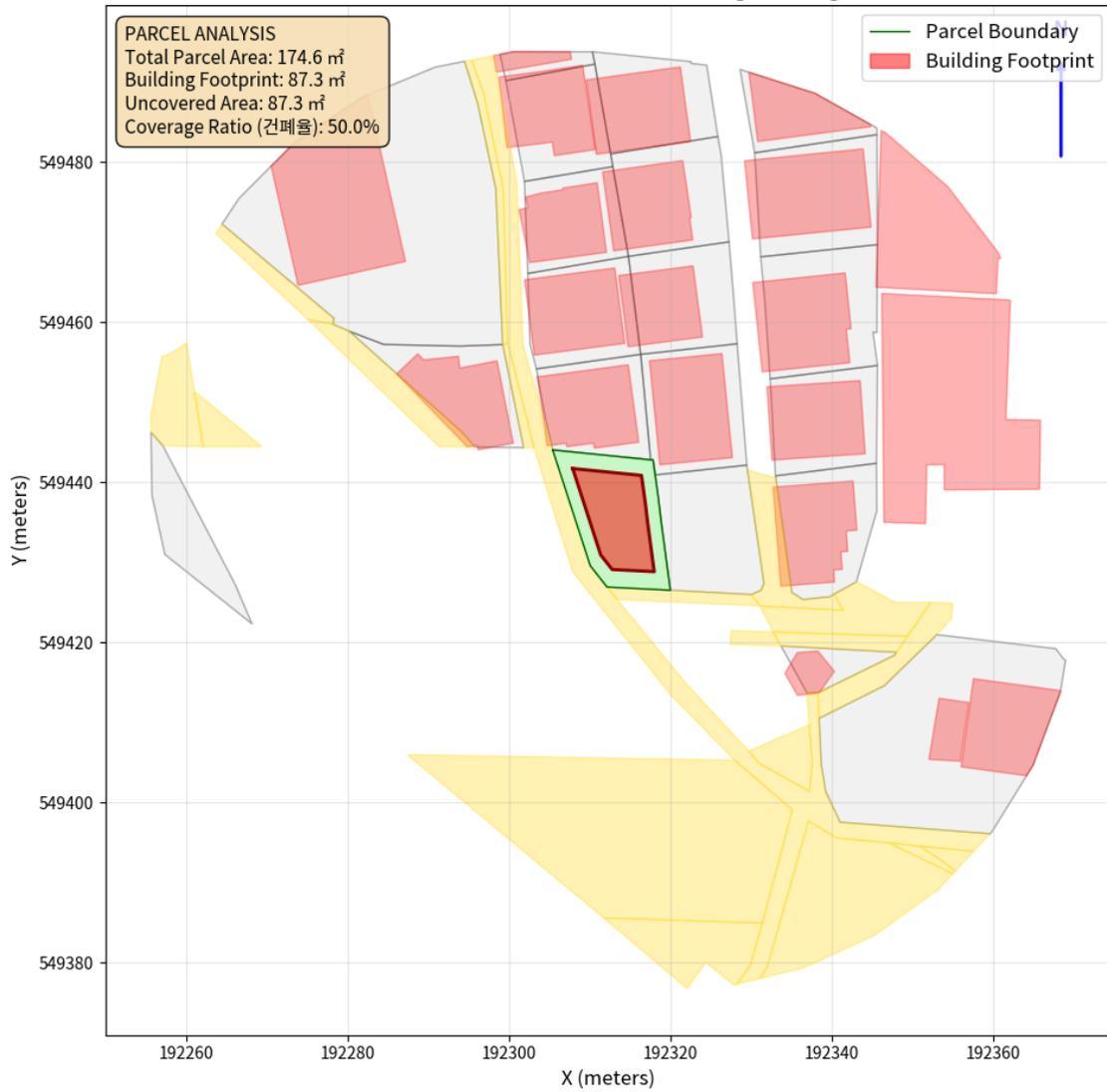
5층	312㎡	7세대
----	------	-----

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	312.3㎡ (약 94평)	
건축면적 (1층)	26.2㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	188.1%	
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)

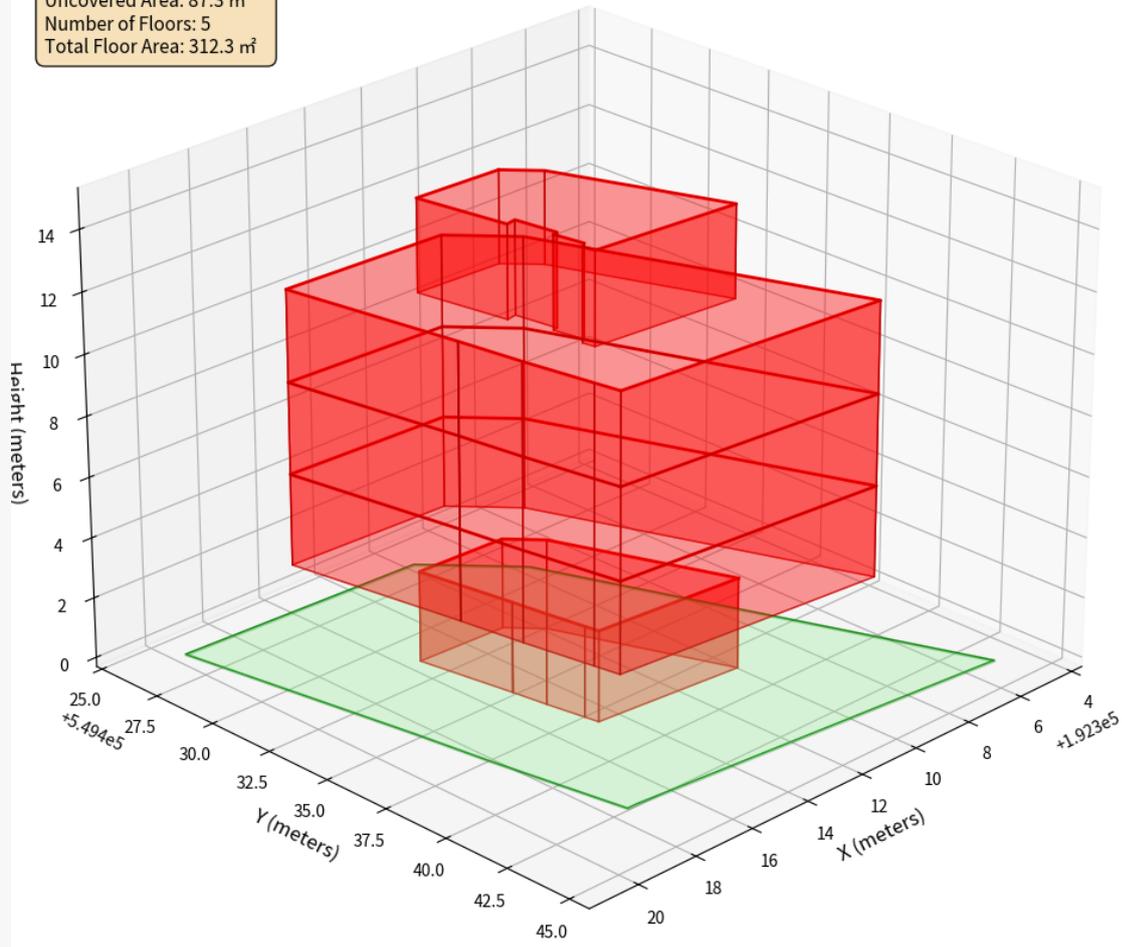


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

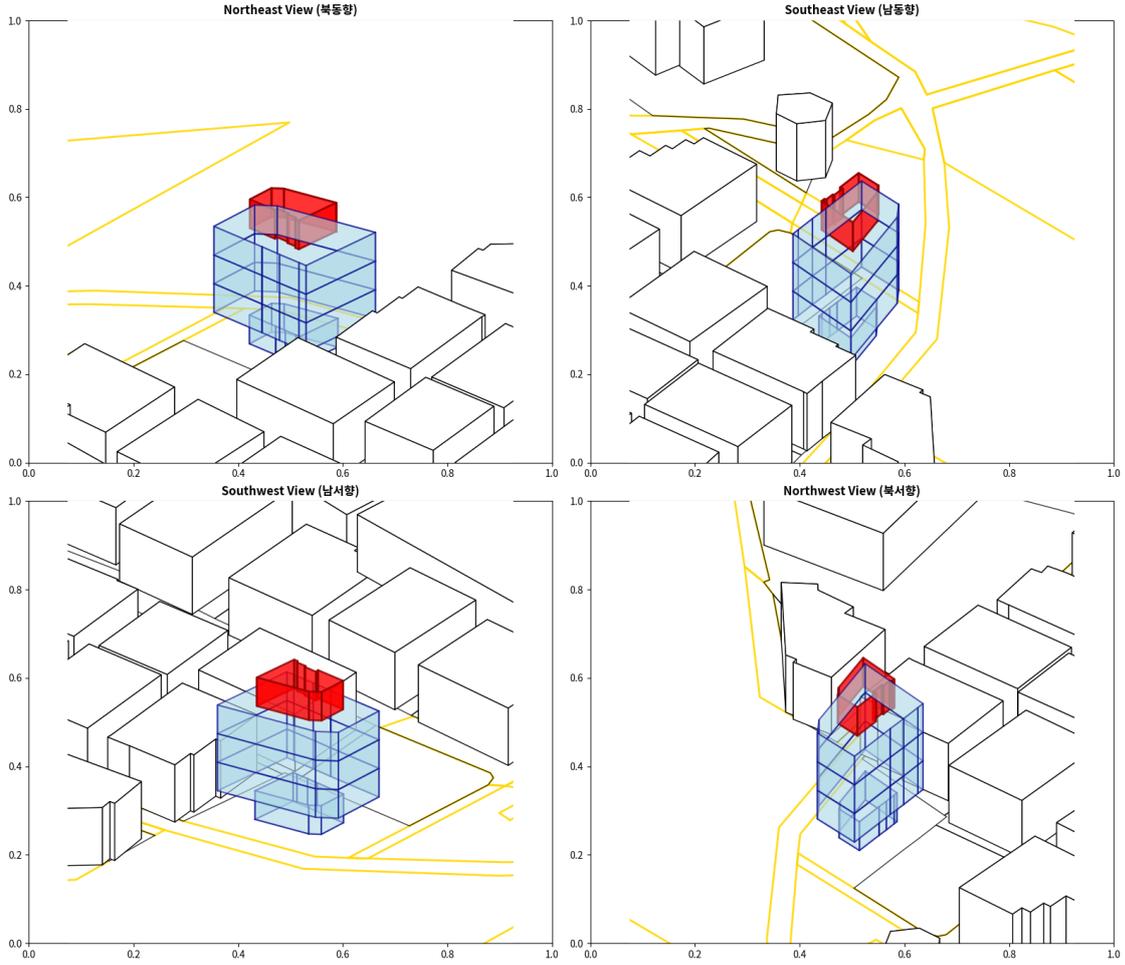
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 174.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 87.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 87.3 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 312.3 m<sup>2</sup>



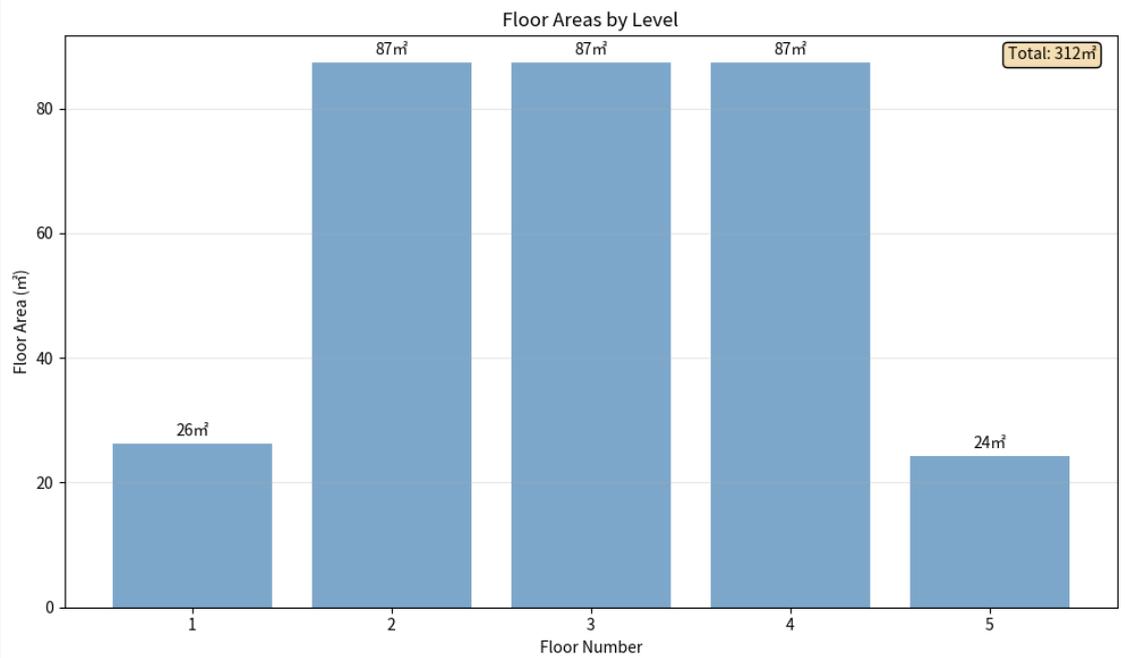
3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View with 한옥  
 (Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Regular Floors, Red: 한옥 Top Floor)



Building Info: 5 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



## 5. 투자 수익성 분석

### 총 투자비 구조

AI 예측 토지가	20.2억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	8.7억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.3억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>30.2억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 7세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.4억원** 기준 총 분양 수입 **37.8억원**, 분양 순이익 **+7.6억원** (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 47.4년</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	20.8억원	29.6억원	<b>6,786만원</b>
2년	6,384만원	9,576만원	21.4억원	30.5억원	<b>+2,919만원</b>
3년	6,384만원	1.6억원	22.1억원	31.5억원	<b>+1.3억원</b>

4년	6,384만원	2.2억원	22.7억원	32.5억원	+2.3억원
5년	6,384만원	2.9억원	23.4억원	33.6억원	+3.3억원
...					
10년	6,384만원	6.1억원	27.1억원	39.0억원	+8.8억원

\* 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

마포구 합정동 89-2번지, 50평 규모의 용적을 5층 개발 가능 지역. 지하철 536m, 인근 공원 321m, 초등학교 1.04km 거리로 생활 편의성 확보. 공시지가 5,668,000원/㎡로 중간 수준, 지하수 및 토지 조건 검증 필요. 주요 약점: 용적을 제한으로 수익성 저하 가능성, 인근 주거 밀집도 증가에 따른 경쟁 심화. 교통 접근성은 우수하나, 주변 아파트 단지 및 상업 시설과의 차별화 필요. 5층형 아파트 또는 오피스-주거 복합 개발 추천. 대중교통 인프라와 학군 이점 활용, 고층화보다는 중고층 밀도 최적화 전략 권장. 3~5층 중층 중심 개발 시 세대별 수요 충족 가능성 높음. 투자 매력도 중간.

**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 **5층** 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 **7세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **37.8억원**, 순이익 **7.6억원** (총 투자비 30.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **560만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **47.4년**. 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-20260304-0002