

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 90-3번지

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역                   |
| 대지면적 | 157.0m <sup>2</sup> (약 47평) |
| 공시지가 | 5,668,000원/m <sup>2</sup>   |
| 문서번호 | OWN-20260304-0003           |

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

## 1. 토지 현황

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| 지번 주소              | 서울특별시 마포구 합정동 90-3번지     |
| 도로명 주소             | 서울특별시 마포구 토정로2길 25 (합정동) |
| 용도지역               | 제2종일반주거지역                |
| 대지면적               | 157.0㎡ (약 47평)           |
| 공시지가               | 5,668,000원/㎡             |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 8.9억원                    |
| 고유번호 (PNU)         | 1144012200100900003      |

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

| 구분    | 거리         |
|-------|------------|
| 지하철역  | 522m       |
| 인근 공원 | 330m (nan) |
| 초등학교  | 1.0km      |
| 중학교   | 477m       |
| 고등학교  | 1.7km      |
| 편의점   | 366m       |

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.

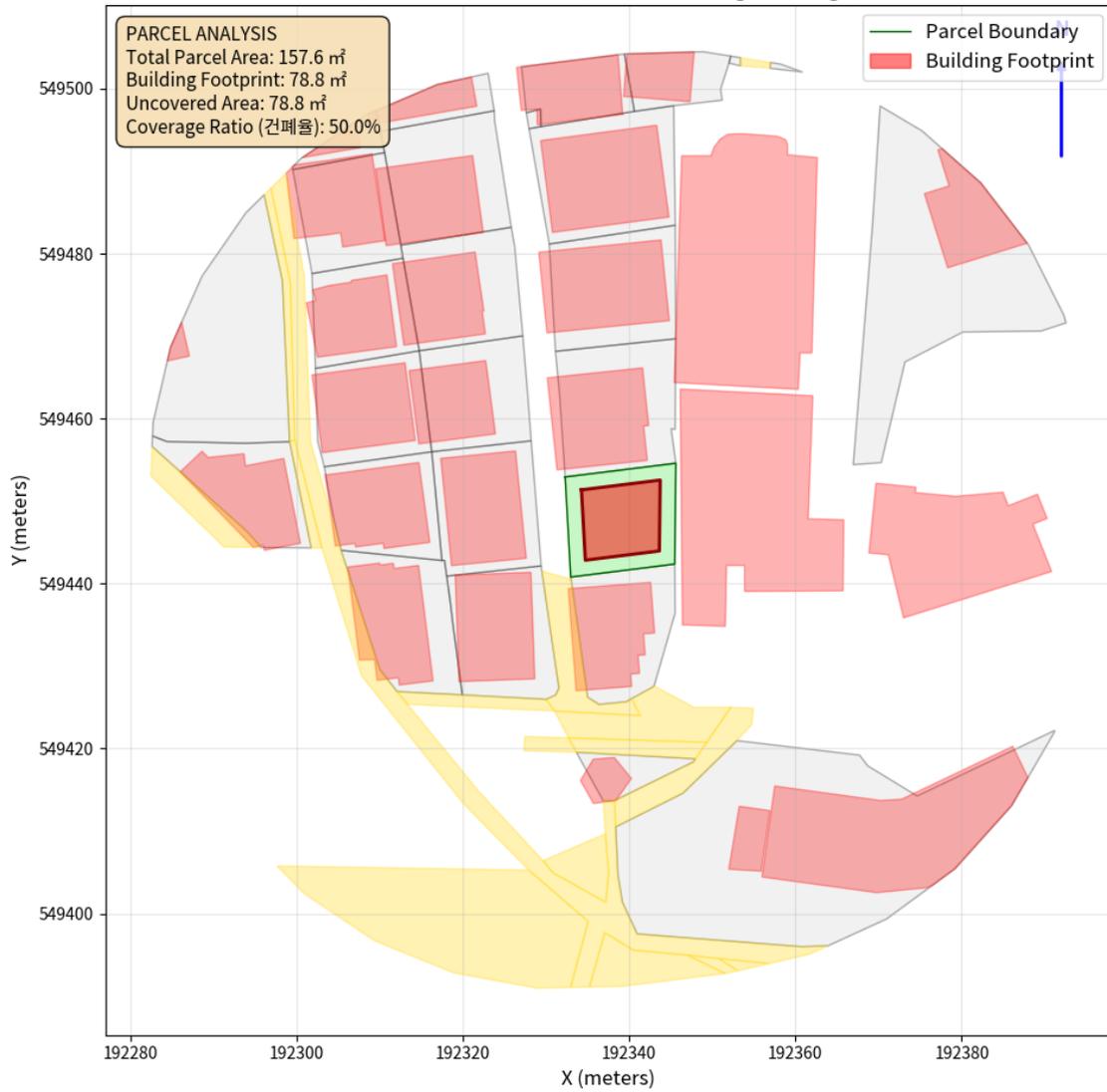
|    |      |     |
|----|------|-----|
| 5층 | 304㎡ | 7세대 |
|----|------|-----|

| 최대 개발층수   | 연면적                | 예상 세대수 |
|-----------|--------------------|--------|
| 최대 개발층수   | 5층                 |        |
| 연면적       | 304.0㎡ (약 92평)     |        |
| 건축면적 (1층) | 23.6㎡              |        |
| 건폐율       | 50.0%              |        |
| 용적률 (추정)  | 193.7%             |        |
| 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)

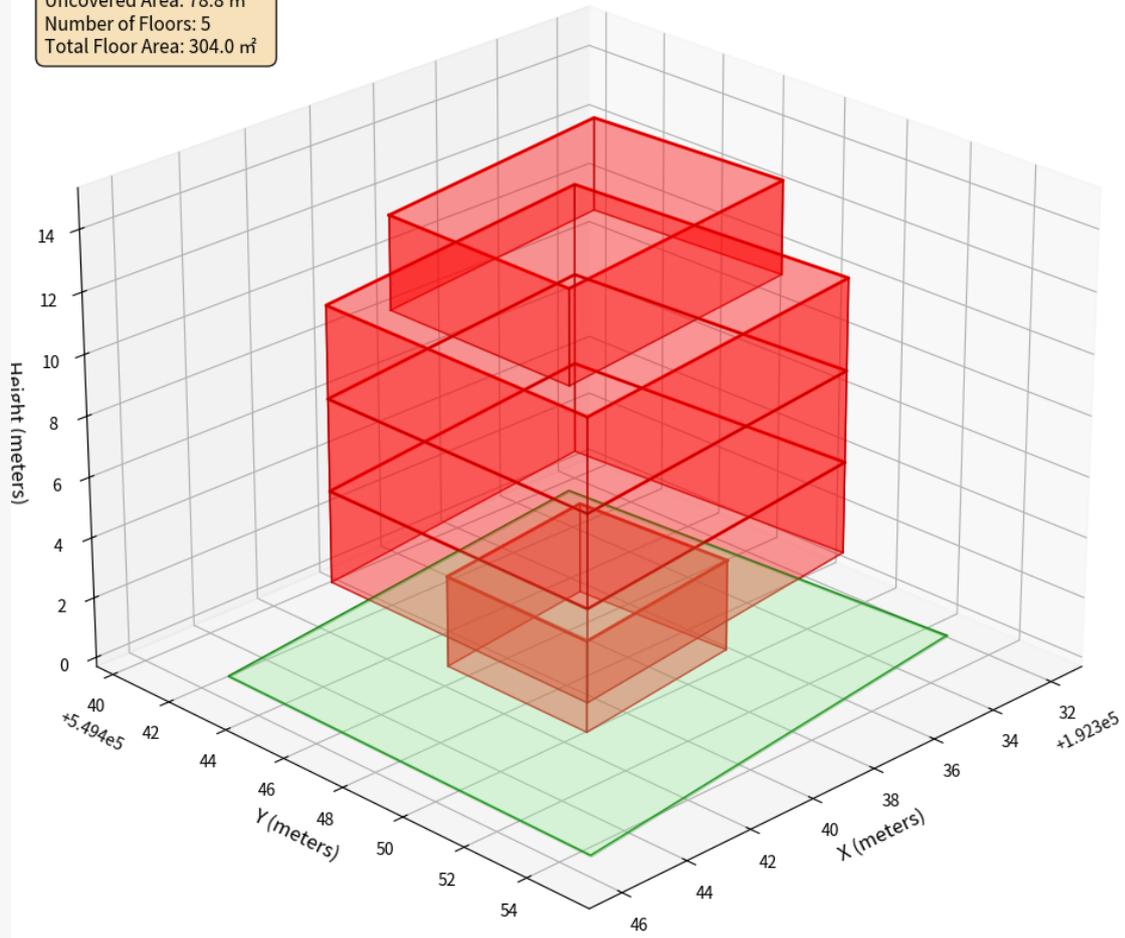


대지 배치도 (원본)

3D  
 등  
 각  
 투  
 시  
 도  
 (AI  
 렌  
 더)  
 (이  
 미  
 지  
 없  
 음)

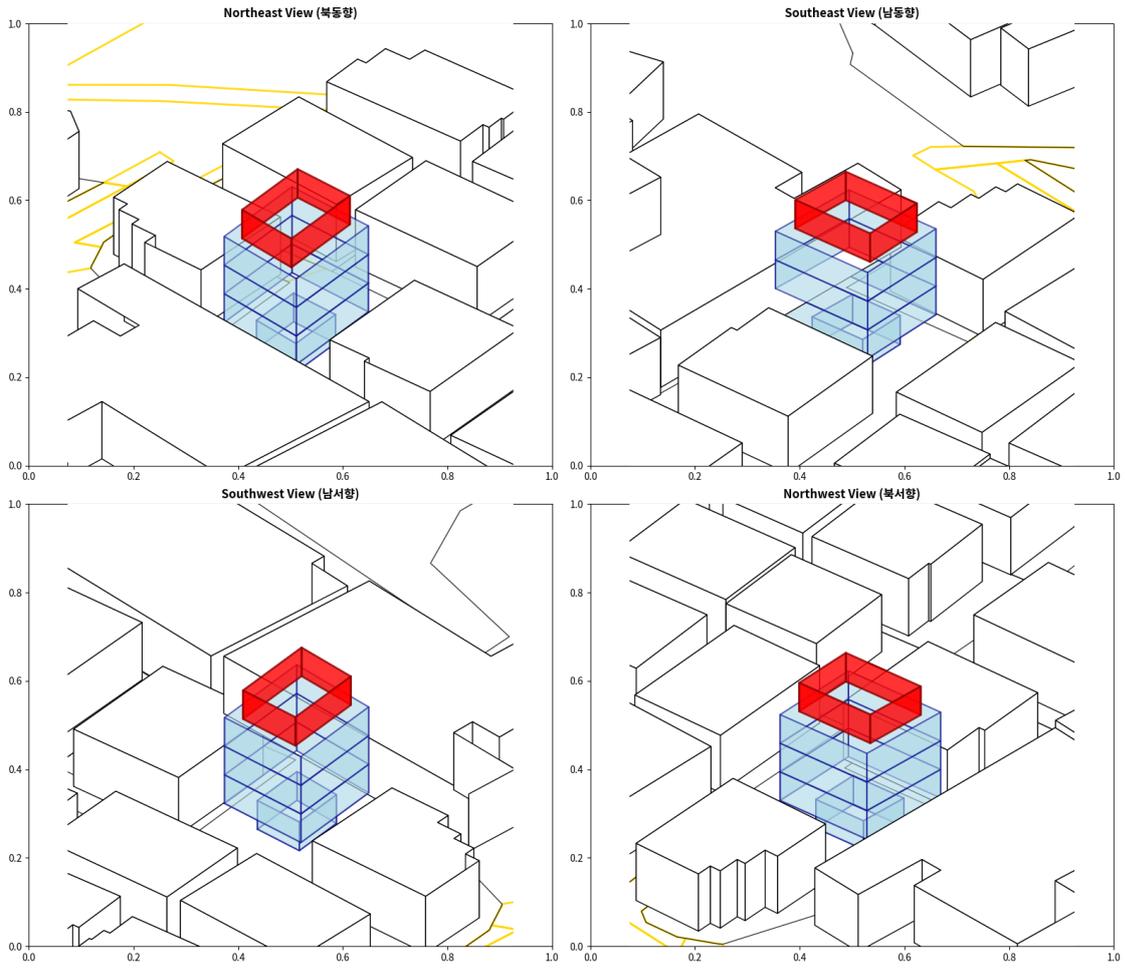
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 157.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 78.8 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 78.8 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 304.0 m<sup>2</sup>



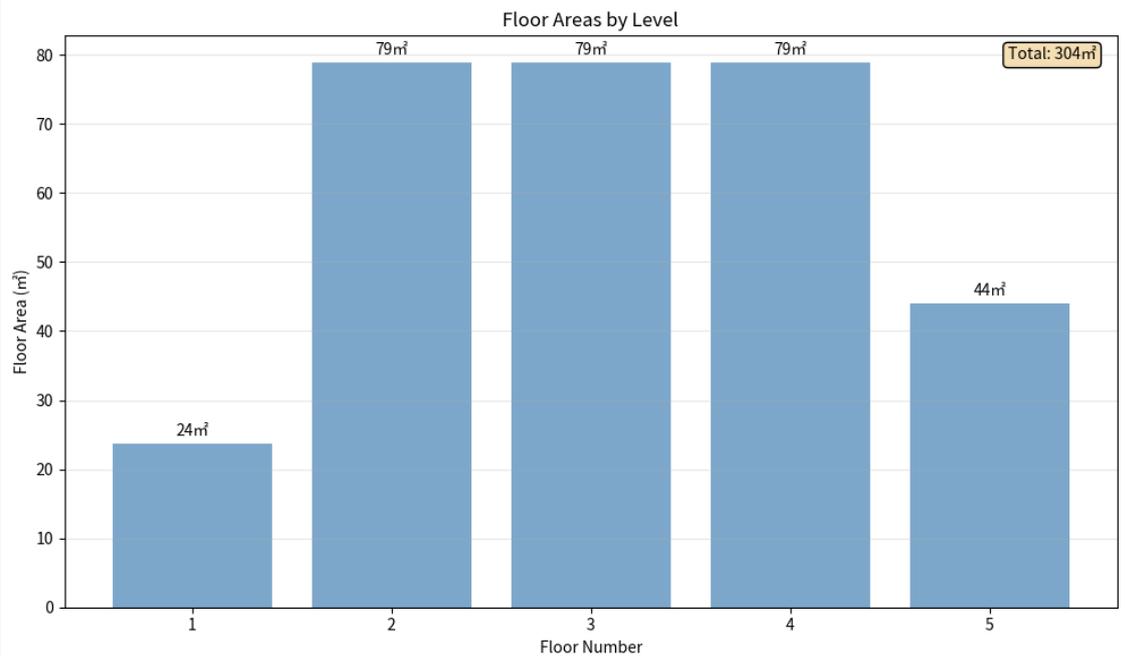
3D 등각투시도 (원본)

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                   | 18.2억원        |
| 예상 건축비 (280만원/㎡)            | 8.5억원         |
| 부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)  | 1.3억원         |
| <b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b> | <b>28.0억원</b> |

### 시나리오 ① — 분양

전체 7세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.0억원** 기준 총 분양 수입 **35.0억원**, 분양 순이익 **+7.0억원** (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 43.9년</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 | 18.8억원     | 27.3억원  | <b>6,947만원</b>  |
| 2년 | 6,384만원 | 9,576만원 | 19.3억원     | 28.2억원  | <b>+2,233만원</b> |
| 3년 | 6,384만원 | 1.6억원   | 19.9억원     | 29.2억원  | <b>+1.2억원</b>   |

|     |         |       |        |        |        |
|-----|---------|-------|--------|--------|--------|
| 4년  | 6,384만원 | 2.2억원 | 20.5억원 | 30.1억원 | +2.1억원 |
| 5년  | 6,384만원 | 2.9억원 | 21.1억원 | 31.1억원 | +3.1억원 |
| ... |         |       |        |        |        |
| 10년 | 6,384만원 | 6.1억원 | 24.5억원 | 36.2억원 | +8.2억원 |

\* 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 90-3번지 토지는 5층 개발이 가능한 입지로, 지하철 523m, 인근 공원 330m, 초등학교 1.03km 거리 등 생활 인프라가 잘 갖추어진 강점을 보인다. 공시지가 5,668,000원/㎡로 중간 수준이며, 제2종일반주거지역으로 주거 수요가 꾸준할 것으로 예상된다. 다만, 대지면적이 157㎡로 47평에 불과해 대규모 개발에는 한계가 있으며, 주변에 유사한 아파트 단지가 존재할 가능성이 있어 경쟁이 치열할 수 있다. 추천 개발 전략은 5층 중층 주거 단지로 세분화하여 가격 경쟁력을 확보하고, 인근 공원 및 학교와의 접근성을 마케팅 포인트로 활용하는 것이다. 투자 매력도는 중간 수준으로, 장기적인 임대 수익과 자산 가치 상승을 기대할 수 있다.

### 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 35.0억원, 순이익 7.0억원 (총 투자비 28.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 560만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 43.9년. 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-20260304-0003