

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 361-2번지

| | |
|------|-----------------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 189.4m ² (약 57평) |
| 공시지가 | 8,276,000원/m ² |
| 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 361-2번지 |
| 도로명 주소 | 서울특별시 마포구 성지1길 68 (합정동) |
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 189.4㎡ (약 57평) |
| 공시지가 | 8,276,000원/㎡ |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 15.7억원 |
| 고유번호 (PNU) | 1144012200103610002 |

2. 입지 분석

주요 시설 거리

| 구분 | 거리 |
|-------|------------|
| 지하철역 | 420m |
| 인근 공원 | 631m (nan) |
| 초등학교 | 968m |
| 중학교 | 57m |
| 고등학교 | 1.4km |
| 편의점 | 2m |

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 631m | 초교 968m

3. 개발 가능 규모

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

| | | |
|----|------|-----|
| 5층 | 363㎡ | 9세대 |
|----|------|-----|

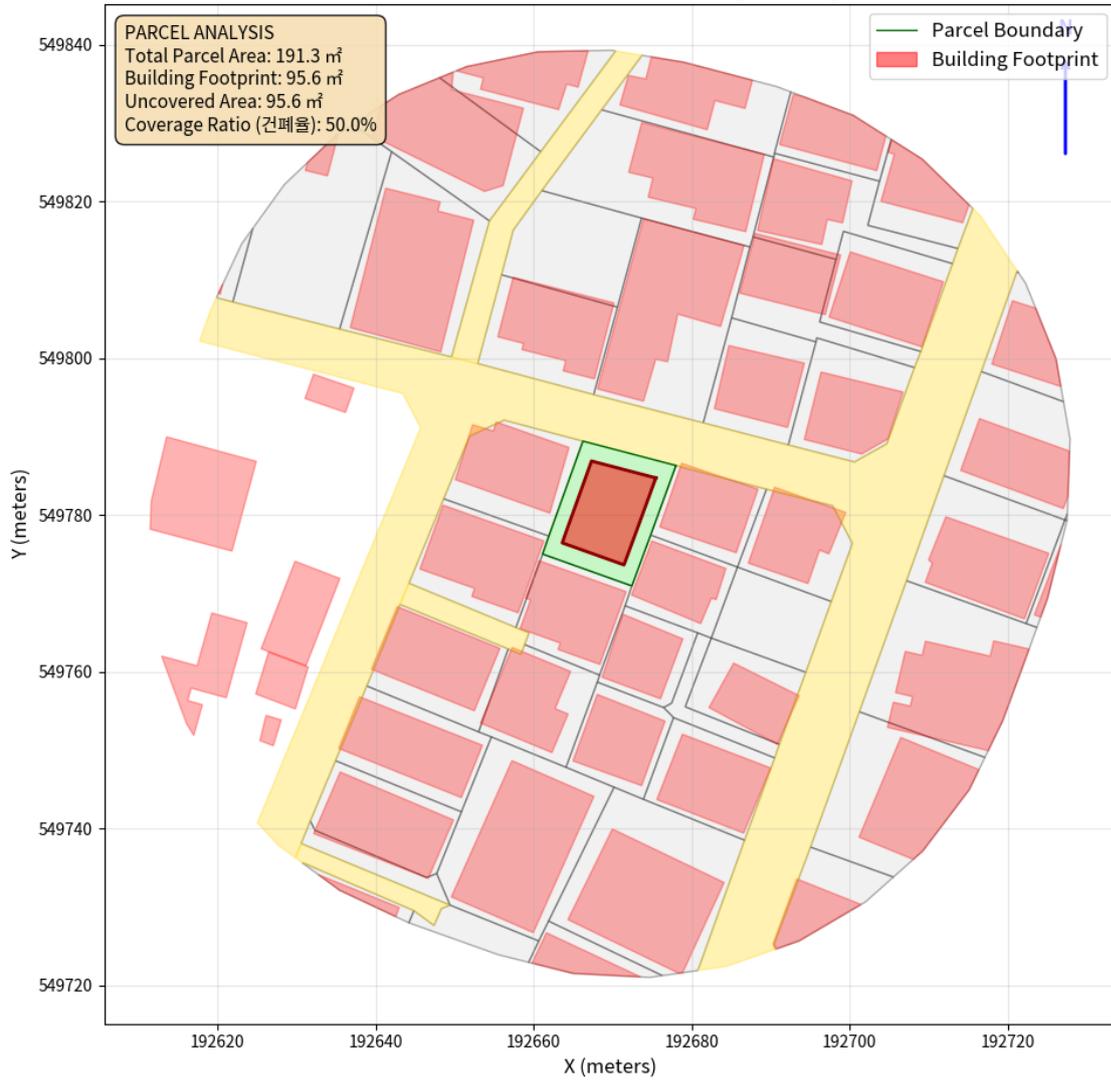
| | | |
|---------|-----|--------|
| 최대 개발층수 | 연면적 | 예상 세대수 |
|---------|-----|--------|

| | |
|-----------|--------------------|
| 최대 개발층수 | 5층 |
| 연면적 | 362.9㎡ (약 110평) |
| 건축면적 (1층) | 28.7㎡ |
| 건폐율 | 50.0% |
| 용적률 (추정) | 191.6% |
| 예상 세대수 | 약 9세대 (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)

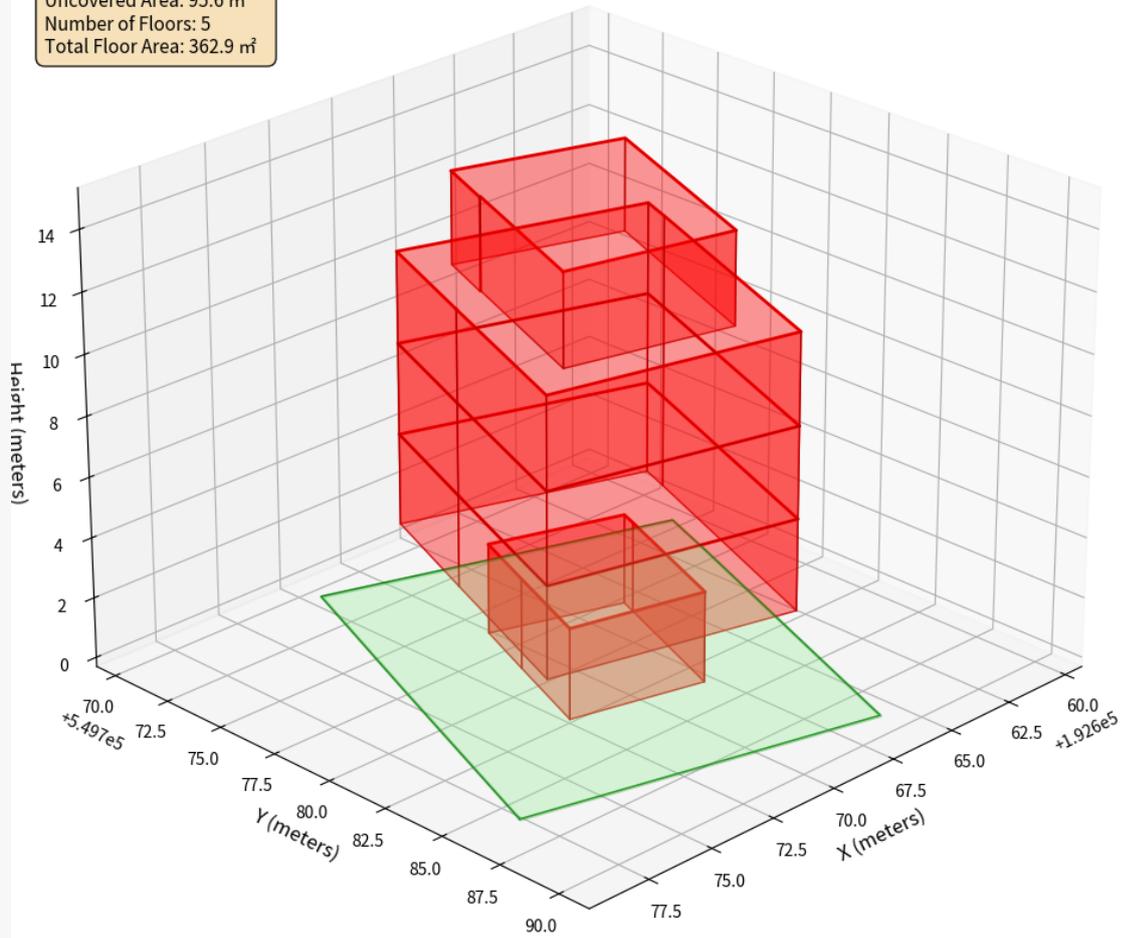


대지 배치도 (원본)

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

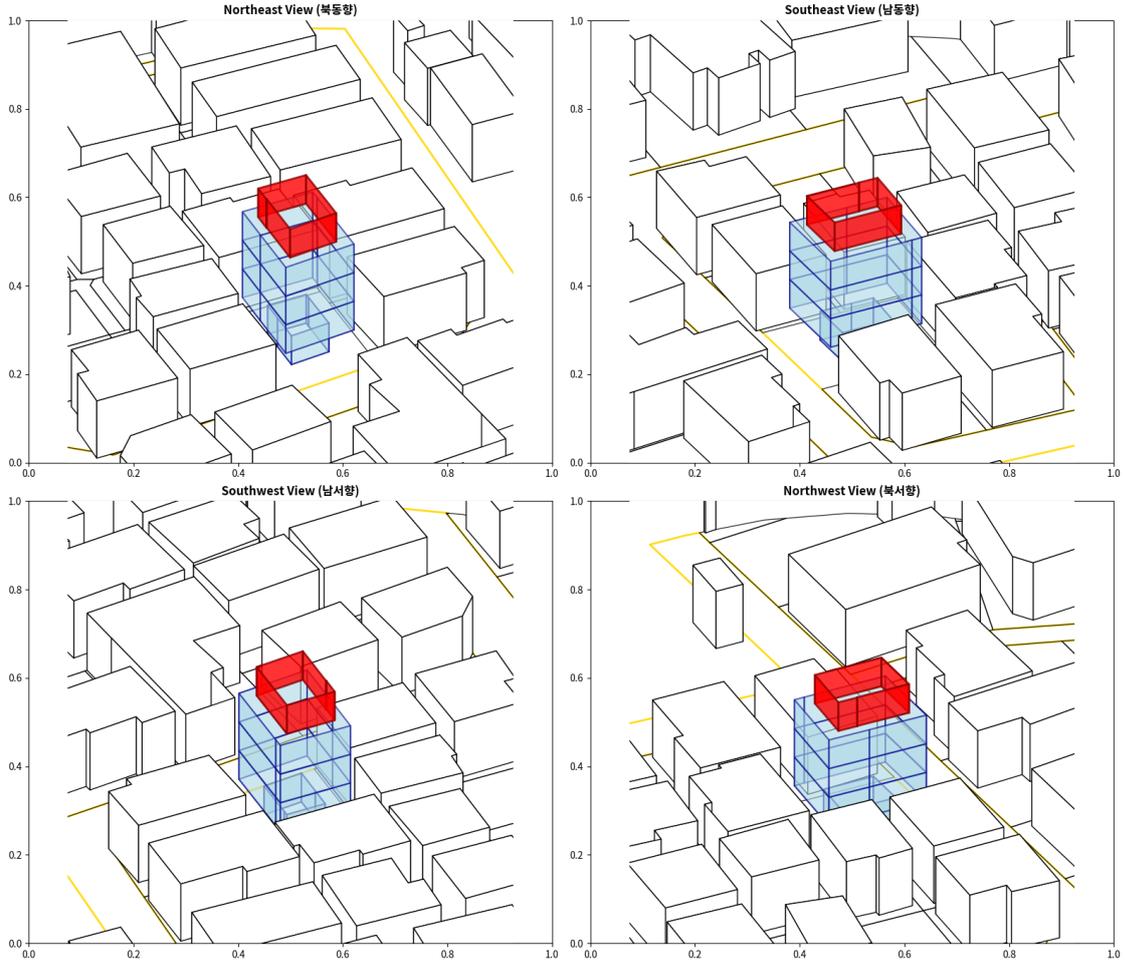
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 191.3 m²
Building Footprint: 95.6 m²
Uncovered Area: 95.6 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 362.9 m²



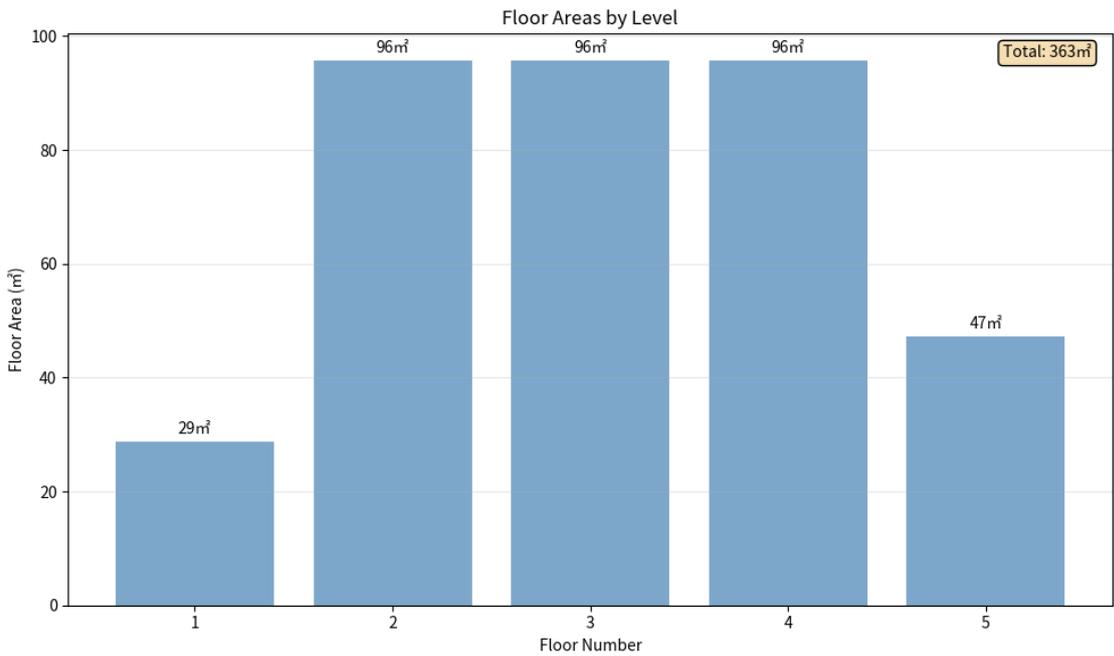
3D 등각투시도 (원본)

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 | 30.2억원 |
| 예상 건축비 (280만원/㎡) | 10.2억원 |
| 부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%) | 1.5억원 |
| 총 투자비 (토지 + 건축 + 부대) | 41.9억원 |

시나리오 ① — 분양

전체 9세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.8억원** 기준 총 분양 수입 **52.4억원**, 분양 순이익 **+10.5억원** (총 투자비 대비).

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

시나리오 ② — 임대 보유

| | |
|---------------------|----------------|
| 예상 세대수 | 9세대 |
| 세대당 평균 월세 (원룸/투룸) | 80만원 |
| 월 임대수익 (100% 입주 기준) | 720만원 |
| 연 임대수익 (입주율 95% 적용) | 8,208만원 |
| 총 투자비 회수기간 | 약 51.0년 |

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

| 연도 | 연간 임대수익 | 누적 임대수익 | 토지 가치 (추정) | 총 자산 가치 | 총투자 대비 손익 |
|----|---------|---------|------------|---------|-----------------|
| 1년 | 4,104만원 | 4,104만원 | 31.1억원 | 41.3억원 | 5,464만원 |
| 2년 | 8,208만원 | 1.2억원 | 32.0억원 | 42.8억원 | +8,690만원 |
| 3년 | 8,208만원 | 2.1억원 | 33.0억원 | 44.2억원 | +2.3억원 |

| | | | | | |
|-----|---------|-------|--------|--------|---------|
| 4년 | 8,208만원 | 2.9억원 | 34.0억원 | 45.7억원 | +3.8억원 |
| 5년 | 8,208만원 | 3.7억원 | 35.0억원 | 47.2억원 | +5.3억원 |
| ... | | | | | |
| 10년 | 8,208만원 | 7.8억원 | 40.6억원 | 55.2억원 | +13.3억원 |

* 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 361-2번지 토지는 지하철 420m, 인근 공원 631m, 초등학교 969m 거리로 생활 편의성이 높은 입지 조건을 갖추고 있다. 대지면적 189㎡(57평)에 제2종일반주거지역으로 주거용 건축에 적합하며, 최대 5층 개발이 가능하여 적정 밀도의 아파트 또는 연립주택 개발이 유리할 것으로 판단된다. 공시지가 8,276,000원/㎡로 중간 수준이며, 주변 교통 인프라가 잘 갖춰져 있으나, 주변 상업시설 및 편의시설에 대한 접근성은 다소 제한적일 수 있다. 추천 개발 전략은 주거 중심의 소형 아파트 또는 타워형 연립주택으로 계획하여 인구 증가와 재산 가치 상승을 기대할 수 있다. 투자 매력도는 중간 이상으로 평가되며, 장기적인 임대 수익 및 시세 상승 잠재력이 높아 적극적인 검토를 권장한다.

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 9세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **52.4억원**, 순이익 **10.5억원** (총 투자비 41.9억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **720만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **51.0년**. 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