

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 362-16번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	285.6m <sup>2</sup> (약 86평)
공시지가	7,486,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0016

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 362-16번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 독막로8길 24-8 (합정동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	285.6㎡ (약 86평)
공시지가	7,486,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	21.4억원
고유번호 (PNU)	1144012200103620016

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	498m
인근 공원	683m (nan)
초등학교	1.0km
중학교	116m
고등학교	1.5km
편의점	78m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 683m | 초교 1.0km

## 3. 개발 가능 규모

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

<b>6층</b>	<b>709㎡</b>	<b>17세대</b>
-----------	-------------	-------------

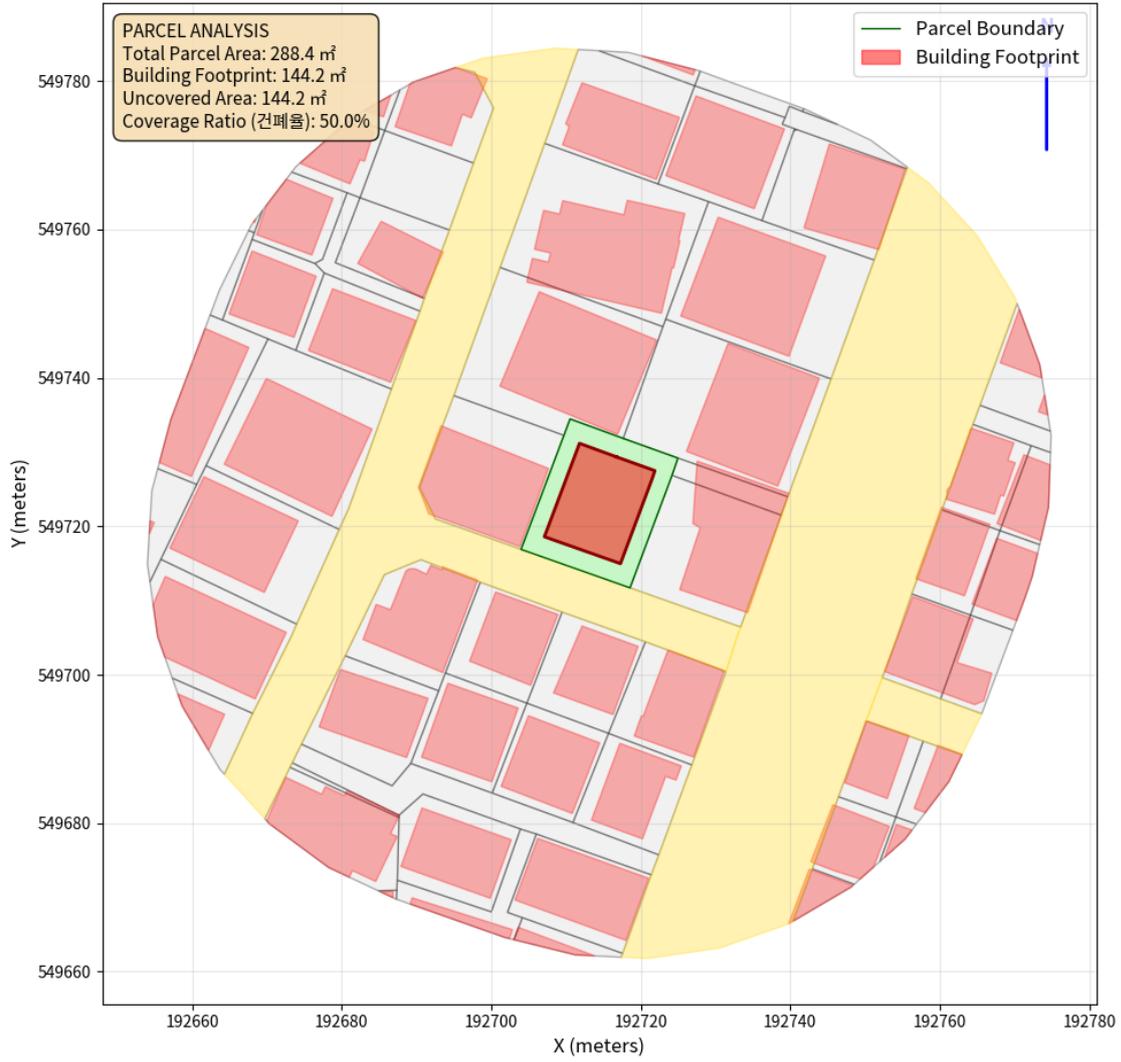
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	6층
연면적	709.5㎡ (약 215평)
건축면적 (1층)	43.3㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	248.4%
예상 세대수	약 17세대 (도시형 생활주택)
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

#### 4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

건물 배치도 - 제3종일반주거지역  
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)

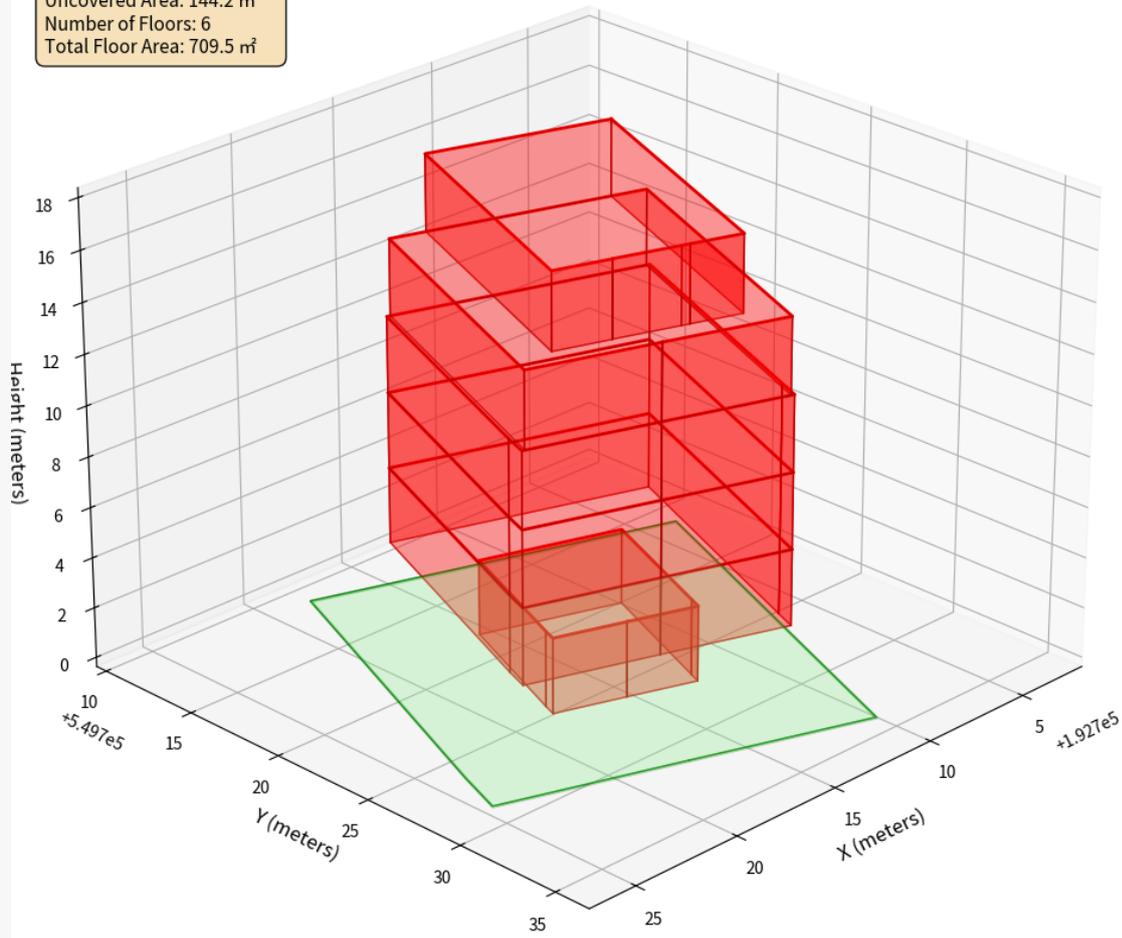


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

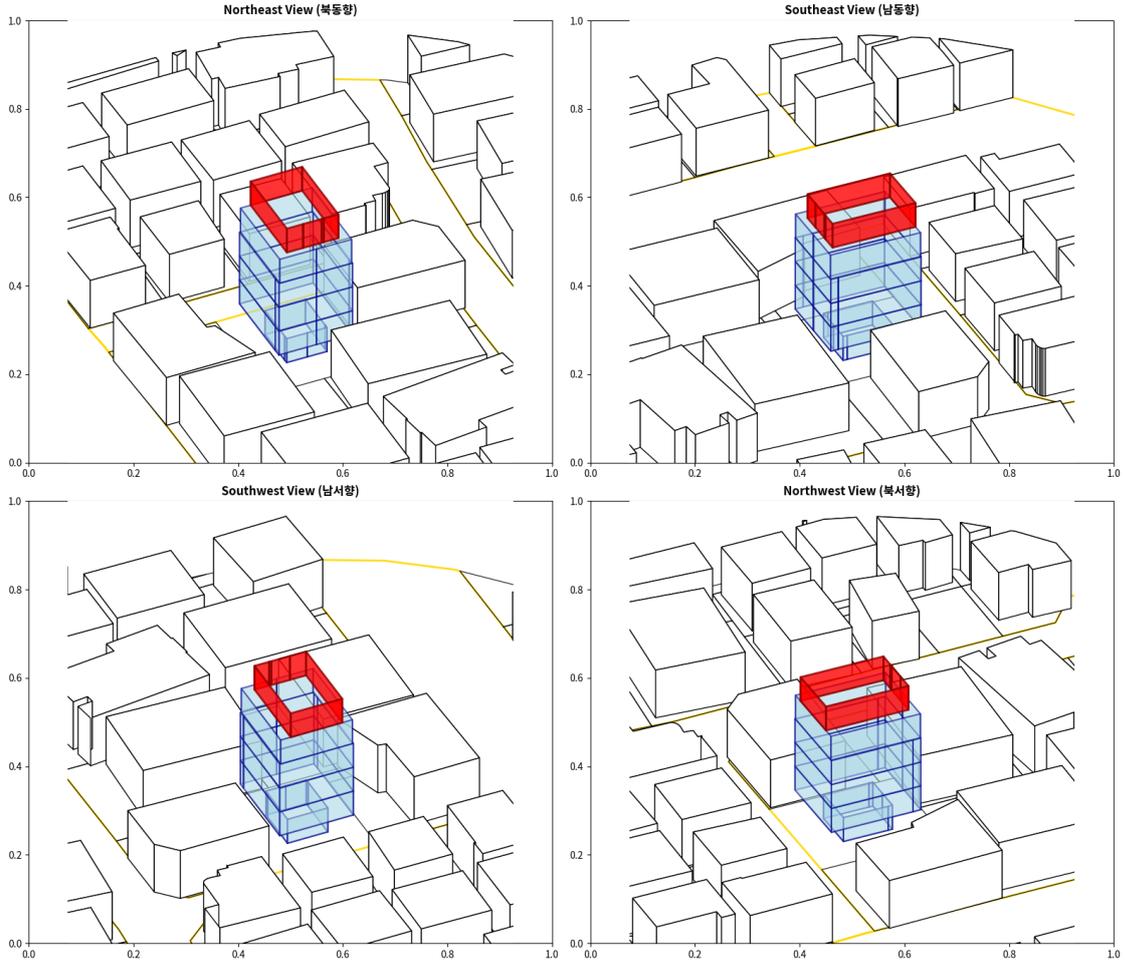
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 288.4 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 144.2 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 144.2 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 709.5 m<sup>2</sup>



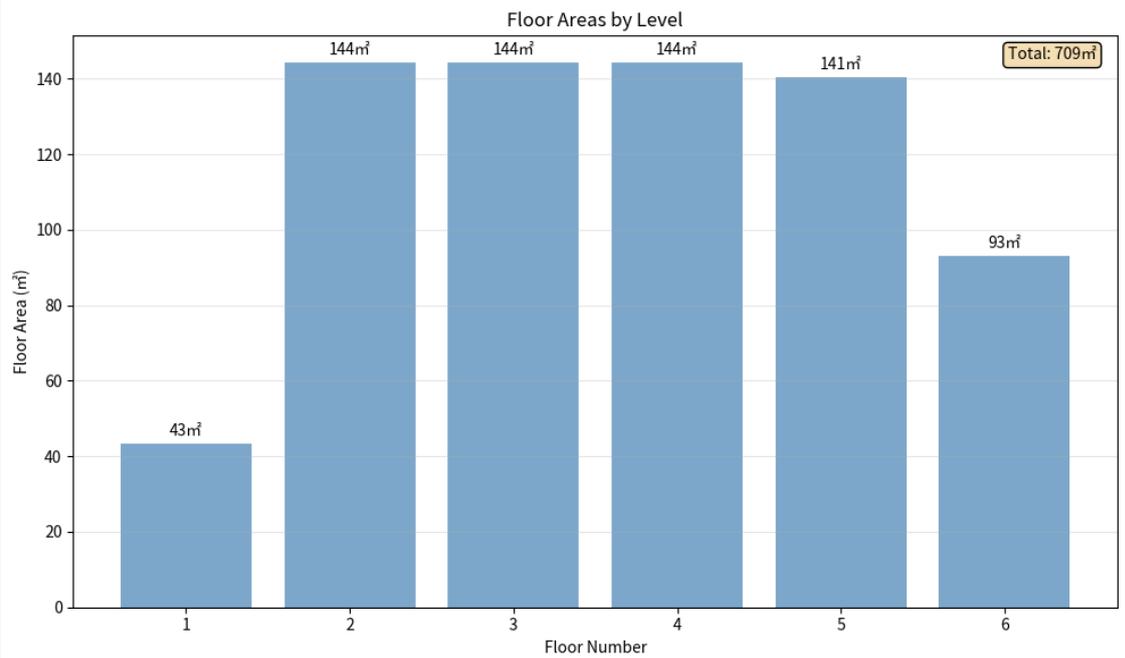
3D 등각투시도 (원본)

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	46.4억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	19.9억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	3.0억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>69.2억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 17세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.1억원** 기준 총 분양 수입 **86.5억원**, 분양 순이익 **+17.3억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	17세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	1,360만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.6억원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 44.6년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	7,752만원	7,752만원	47.8억원	67.7억원	<b>1.5억원</b>
2년	1.6억원	2.3억원	49.2억원	70.1억원	<b>+8,450만원</b>
3년	1.6억원	3.9억원	50.7억원	72.4억원	<b>+3.2억원</b>

4년	1.6억원	5.4억원	52.2억원	74.8억원	+5.6억원
5년	1.6억원	7.0억원	53.7억원	77.3억원	+8.1억원
...					
10년	1.6억원	14.7억원	62.3억원	90.3억원	+21.1억원

\* 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

합정동 362-16번지 토지는 서울특별시 마포구에 위치해 교통과 교육 인프라가 우수한 입지 조건을 갖추고 있다. 지하철로부터 499m, 인근 공원까지 683m, 초등학교까지 1049m로 접근성이 뛰어나 주거 환경으로 매우 유리하다. 용도지역이 제3종일반주거지역으로 주거용 건축이 가능하며, 최대 6층 개발이 허용되어 적절한 밀도와 수익성을 기대할 수 있다. 공시지가 7,486,000원/㎡로 상대적으로 높아 초기 투자 비용이 부담될 수 있으나, 인프라와 입지 조건을 고려하면 장기적인 가치 상승 가능성이 크다. 주변 지역의 개발 잠재력과 젊은 인구층의 수요를 고려할 때, 6층 규모의 아파트 또는 오피스 빌딩 개발이 적합하며, 주거와 상업의 복합 활용으로 수익성을 극대화할 수 있다. 투자 매력도는 중상위권으로 평가되며, 시장 상황과 규제 변동을 지속적으로 모니터링할 필요가 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 **제3종일반주거지역** 용도지역에 위치하며, 최대 **6층** 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 **17세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **86.5억원**, 순이익 **17.3억원** (총 투자비 69.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **1,360만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **44.6년**. 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-20260304-0016