

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 389-1번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	295.9m <sup>2</sup> (약 90평)
공시지가	6,660,000원/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 389-1번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 월드컵로5길 33-4 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	295.9㎡ (약 90평)
공시지가	6,660,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	19.7억원
고유번호 (PNU)	1144012200103890001

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	407m
인근 공원	523m (nan)
초등학교	228m
중학교	819m
고등학교	959m
편의점	73m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 523m | 학교 근접 (500m 이내)

## 3. 개발 가능 규모

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

<b>5층</b>	<b>572㎡</b>	<b>14세대</b>
-----------	-------------	-------------

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

최대 개발층수	5층
연면적	571.7㎡ (약 173평)
건축면적 (1층)	43.6㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	193.2%
예상 세대수	약 14세대 (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)

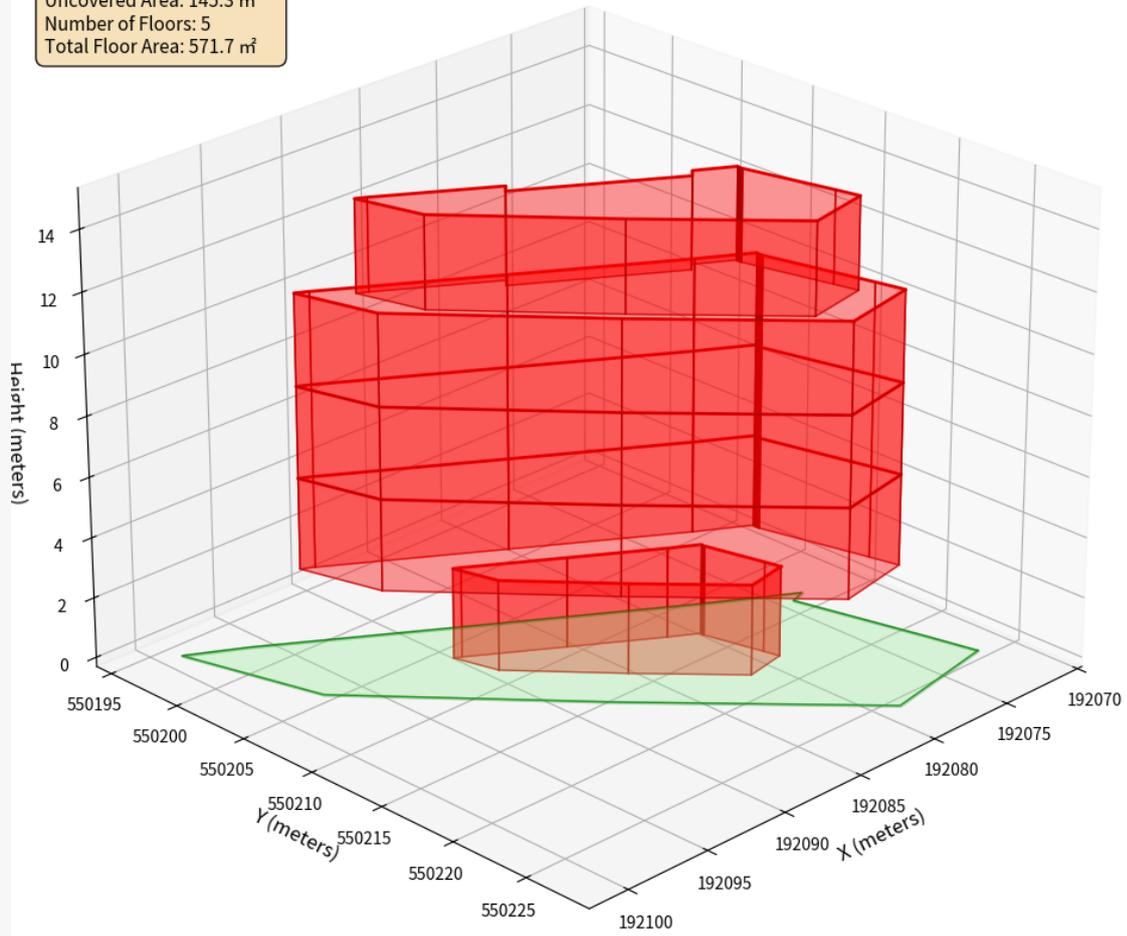


대지 배치도 (원본)

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

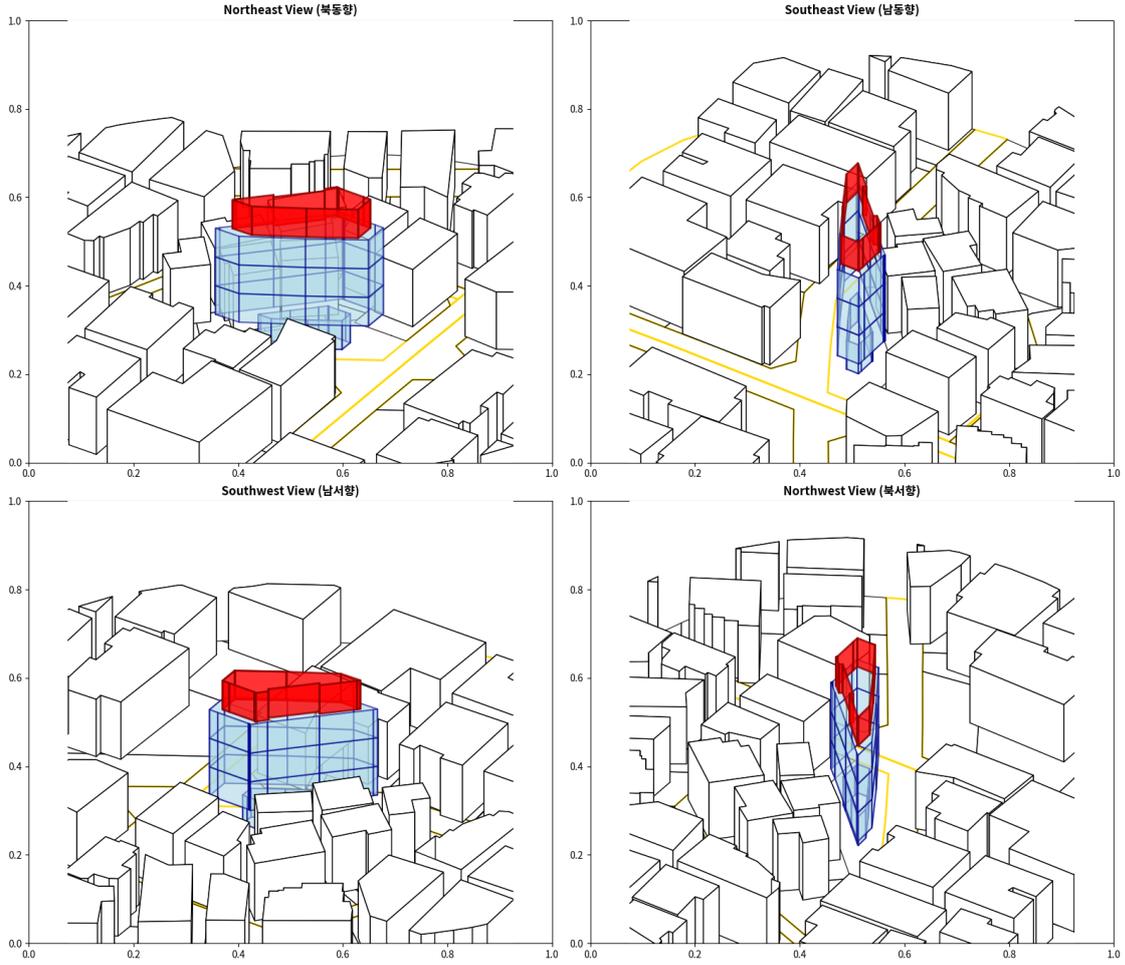
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 290.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 145.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 145.3 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 571.7 m<sup>2</sup>



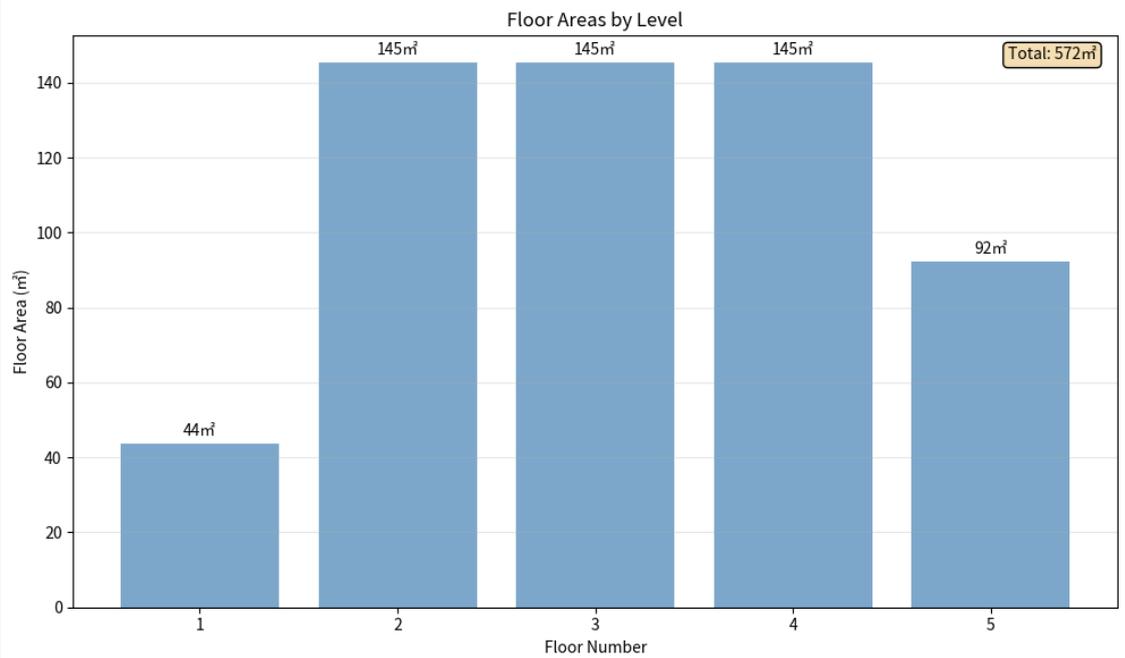
3D 등각투시도 (원본)

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	33.1억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	16.0억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	2.4억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>51.5억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 14세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **4.6억원** 기준 총 분양 수입 **64.4억원**, 분양 순이익 **+12.9억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	14세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	1,120만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.3억원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 40.4년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	6,384만원	6,384만원	34.1억원	50.2억원	<b>1.3억원</b>
2년	1.3억원	1.9억원	35.1억원	52.0억원	<b>+4,638만원</b>
3년	1.3억원	3.2억원	36.2억원	53.8억원	<b>+2.3억원</b>

4년	1.3억원	4.5억원	37.3억원	55.6억원	+4.1억원
5년	1.3억원	5.7억원	38.4억원	57.5억원	+6.0억원
...					
10년	1.3억원	12.1억원	44.5억원	67.3억원	+15.8억원

\* 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

서울 마포구 합정동 389-1번지, 제2종일반주거지역 내 90평 규모 토지는 지하철 408m, 인근 공원 524m, 초등학교 229m로 생활편의성 우수. 대지면적 대비 개발층수 5층 허용으로 높은 밀도 개발 가능, 공시지가 6,660,000원/㎡로 중간 수준. 지하철 접근성은 양호하나, 주변 주거 밀집도 고려 시 인프라 부담 가능성 존재. 재개발·재건축 시 기존 주민 반발 리스크 존재. 단독주택 대신 아파트 형태의 복합 개발 추천, 5층 이하로 제한하여 일조권 및 조망권 확보 필요. 교통·교육 인프라 활용 극대화 전략 필요. 투자 매력도 중상.

**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 14세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 64.4억원, 순이익 12.9억원 (총 투자비 51.5억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 1,120만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 40.4년. 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-20260304-0001