

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 389-28번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	241.3m <sup>2</sup> (약 73평)
공시지가	7,446,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0028

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 389-28번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 월드컵로5길 33-14 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	241.3㎡ (약 73평)
공시지가	7,446,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	18.0억원
고유번호 (PNU)	1144012200103890028

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	376m
인근 공원	482m (nan)
초등학교	267m
중학교	789m
고등학교	994m
편의점	42m

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

## 3. 개발 가능 규모

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

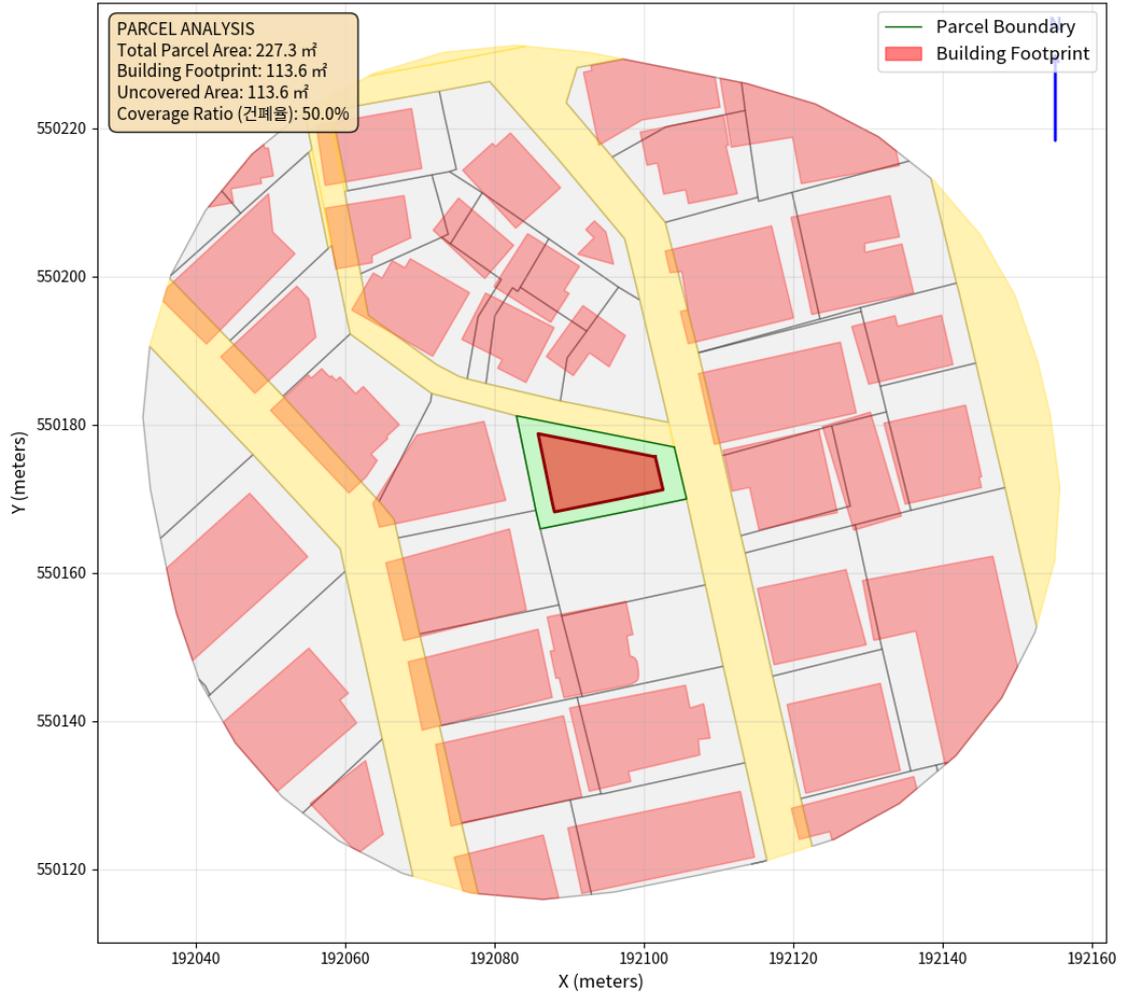
<b>5층</b>	<b>479㎡</b>	<b>11세대</b>
-----------	-------------	-------------

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	479.1㎡ (약 145평)	
건축면적 (1층)	34.1㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	198.6%	
예상 세대수	약 11세대 (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)

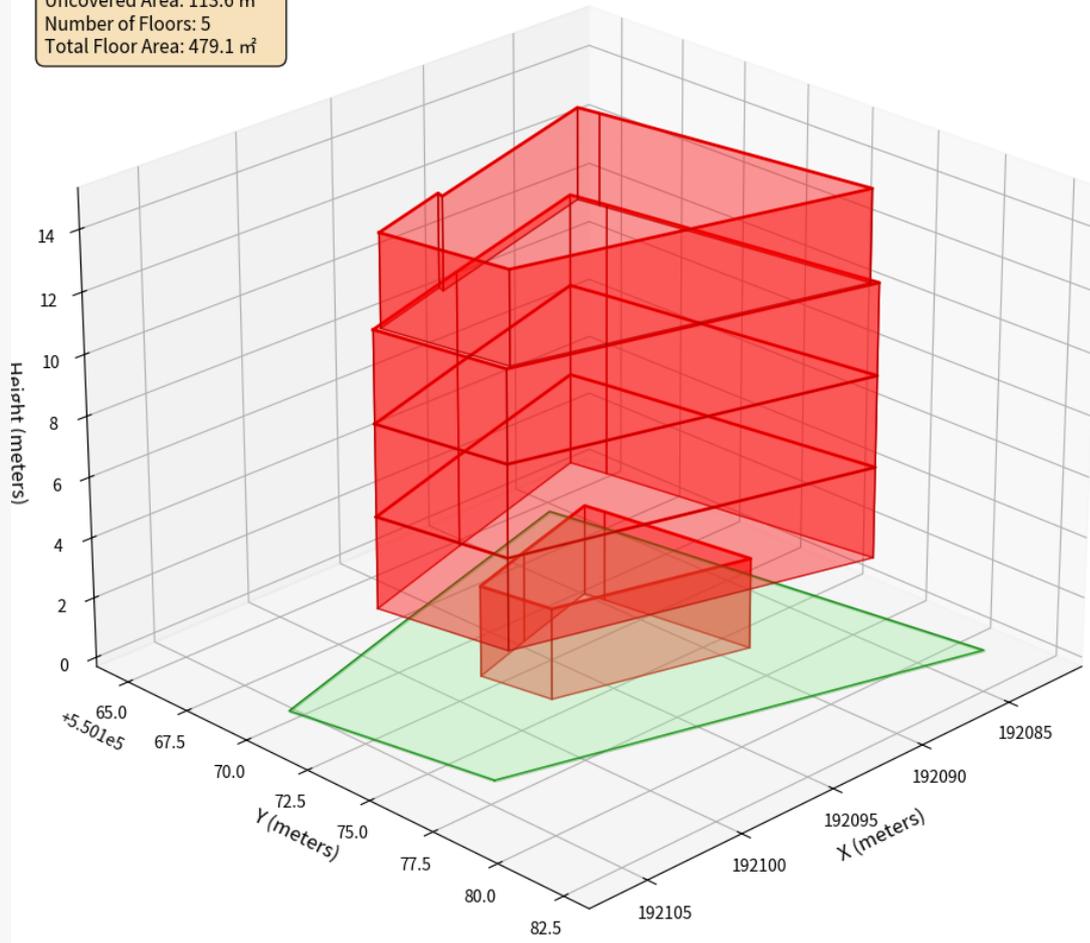


대지 배치도 (원본)

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

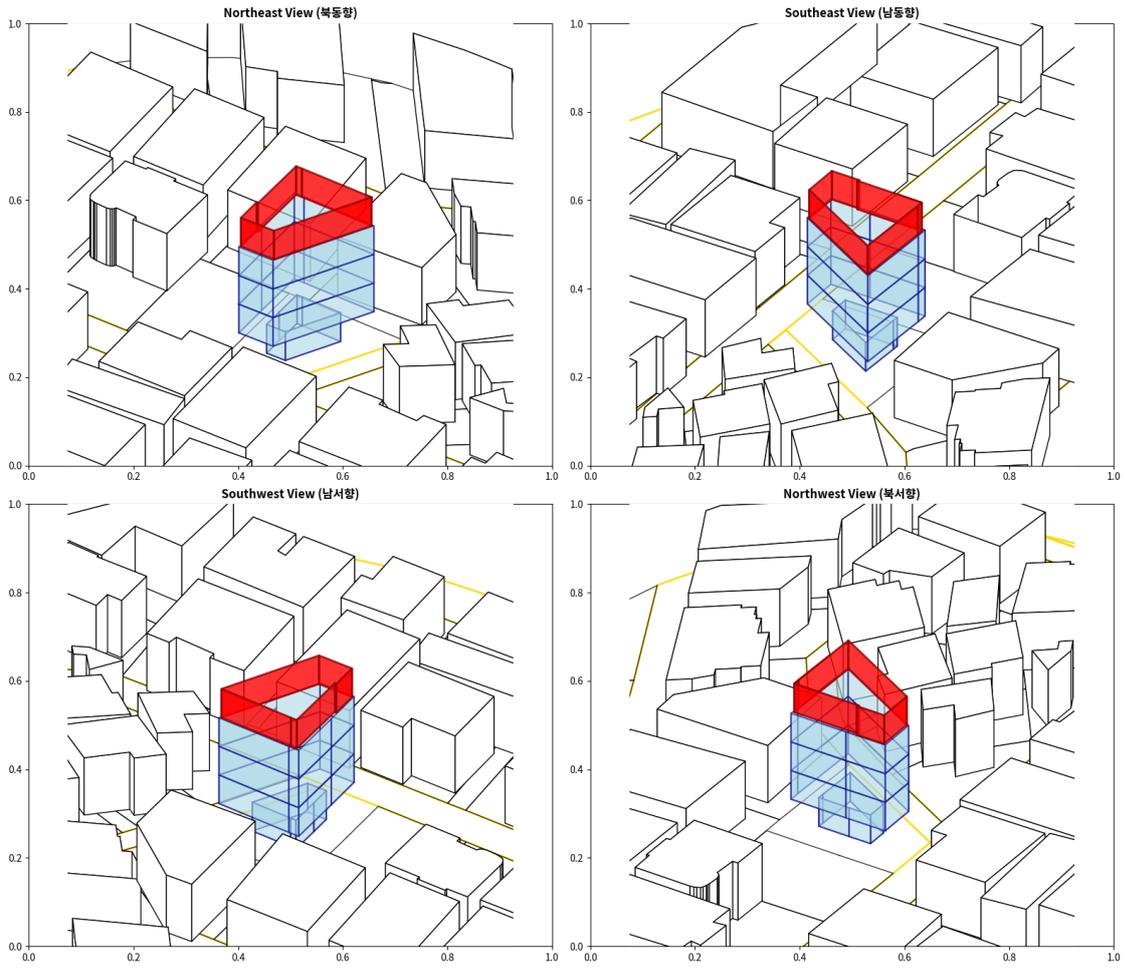
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 227.3 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 113.6 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 113.6 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 479.1 m<sup>2</sup>



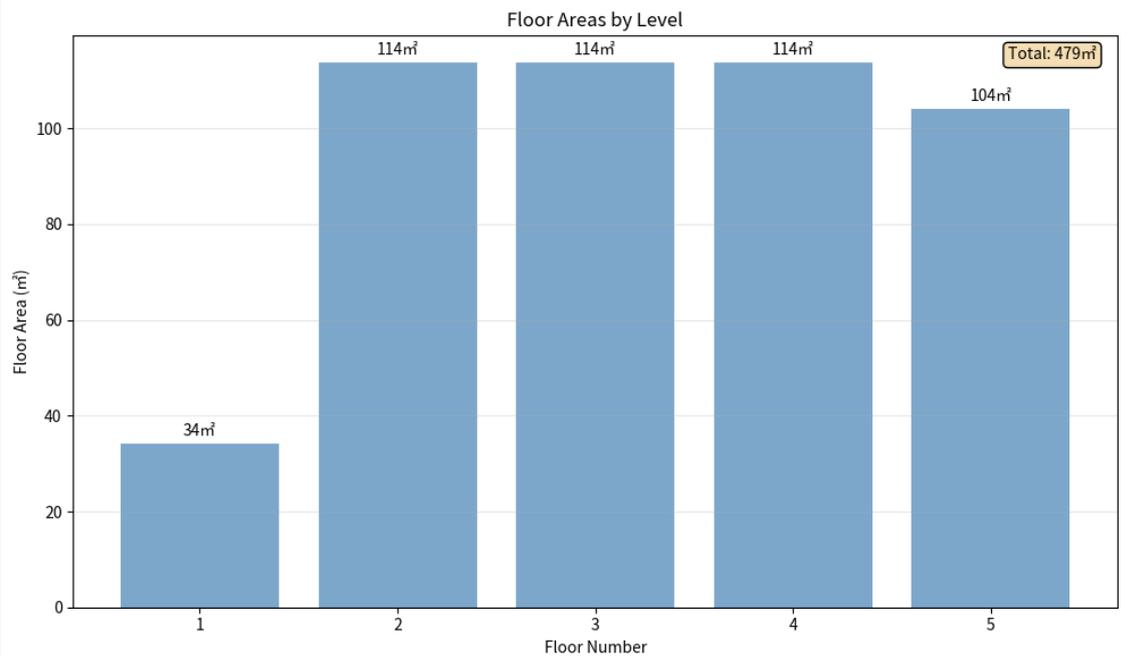
3D 등각투시도 (원본)

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	39.2억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	13.4억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	2.0억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>54.6억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 11세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.2억원** 기준 총 분양 수입 **68.3억원**, 분양 순이익 **+13.7억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	11세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	880만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.0억원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 54.5년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	5,016만원	5,016만원	40.4억원	53.9억원	<b>7,819만원</b>
2년	1.0억원	1.5억원	41.6억원	55.6억원	<b>+9,855만원</b>
3년	1.0억원	2.5억원	42.8억원	57.4억원	<b>+2.8억원</b>

4년	1.0억원	3.5억원	44.1억원	59.3억원	+4.6억원
5년	1.0억원	4.5억원	45.4억원	61.1억원	+6.5억원
...					
10년	1.0억원	9.5억원	52.7억원	71.2억원	+16.5억원

\* 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 389-28번지 토지는 5층 규모의 아파트 개발에 최적의 입지로, 지하철 376m, 초등학교 267m 거리 등 생활 인프라가 잘 갖춰져 있다. 인근 공원 부족은 단점으로 지적되나, 도심 접근성과 교육환경은 높은 매력을 발휘한다. 공시지가 7,446,000원/㎡로 중간 수준이며, 제2종일반주거지역 규제는 개발 유연성을 제공한다. 주변 상업시설 및 인구 유입을 고려할 때, 73평 규모의 소형 아파트로 개발 시 높은 수요를 기대할 수 있다. 교통 중심지로서의 장점을 활용해 교통지향적 주거 단지로 추천한다. 인프라 확충 및 주택 수요 증가에 따른 장기적 가치 상승 가능성이 높아 투자 매력도는 중상위권으로 평가된다.

### 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 11세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 68.3억원, 순이익 13.7억원 (총 투자비 54.6억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 880만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 54.5년. 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-20260304-0028