

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 399-2번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	232.4m <sup>2</sup> (약 70평)
공시지가	5,424,000원/m <sup>2</sup>
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 399-2번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 희우정로3길 7-6 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	232.4㎡ (약 70평)
공시지가	5,424,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.6억원
고유번호 (PNU)	1144012200103990002

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	677m
인근 공원	543m (nan)
초등학교	587m
중학교	1.1km
고등학교	1.3km
편의점	64m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 543m | 초교 587m

## 3. 개발 가능 규모

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

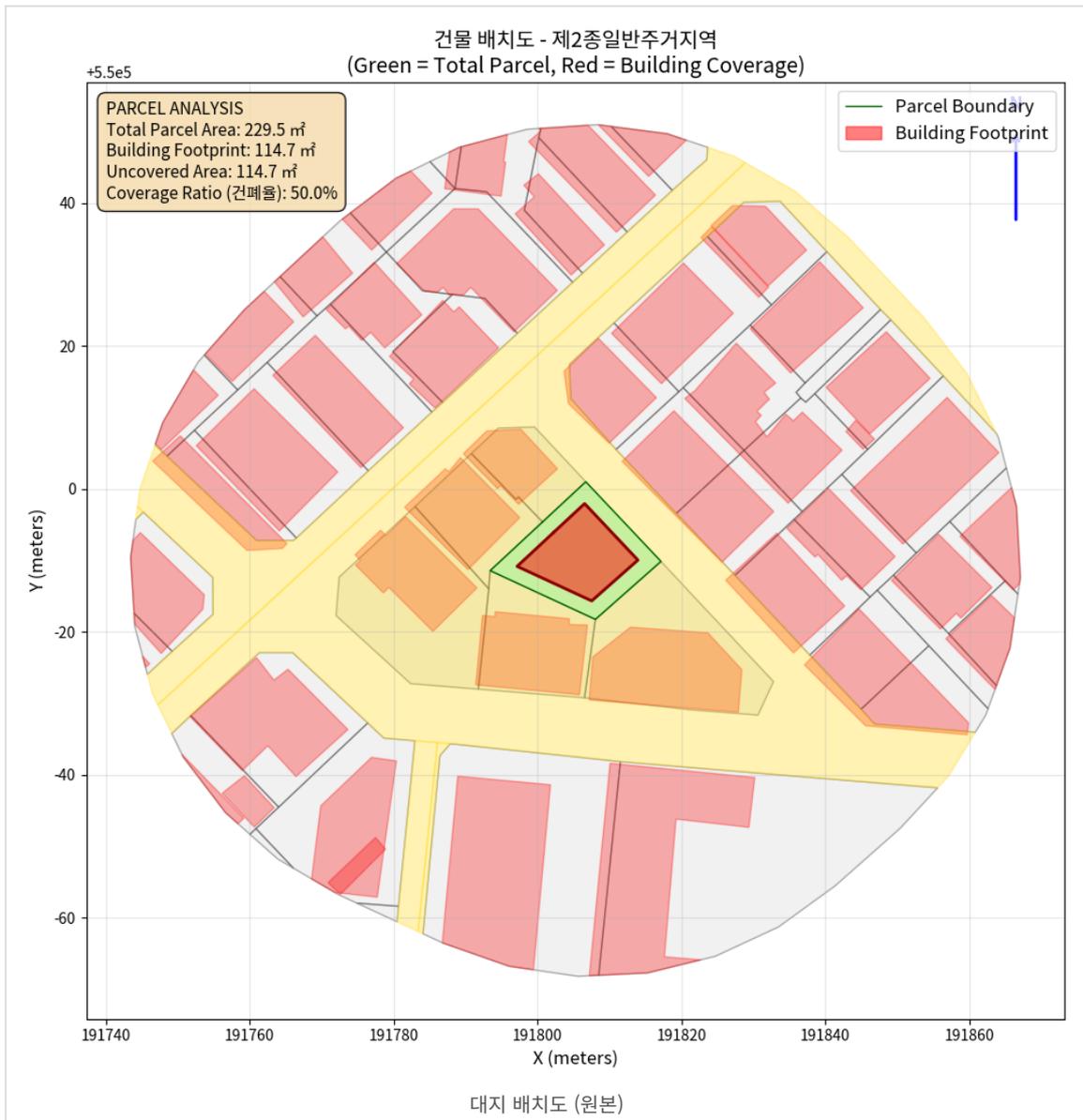
<b>5층</b>	<b>447㎡</b>	<b>11세대</b>
-----------	-------------	-------------

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

최대 개발층수	5층
연면적	446.9㎡ (약 135평)
건축면적 (1층)	34.4㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	192.3%
예상 세대수	약 11세대 (도시형 생활주택)
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

#### 4. 건축 계획안 시각화

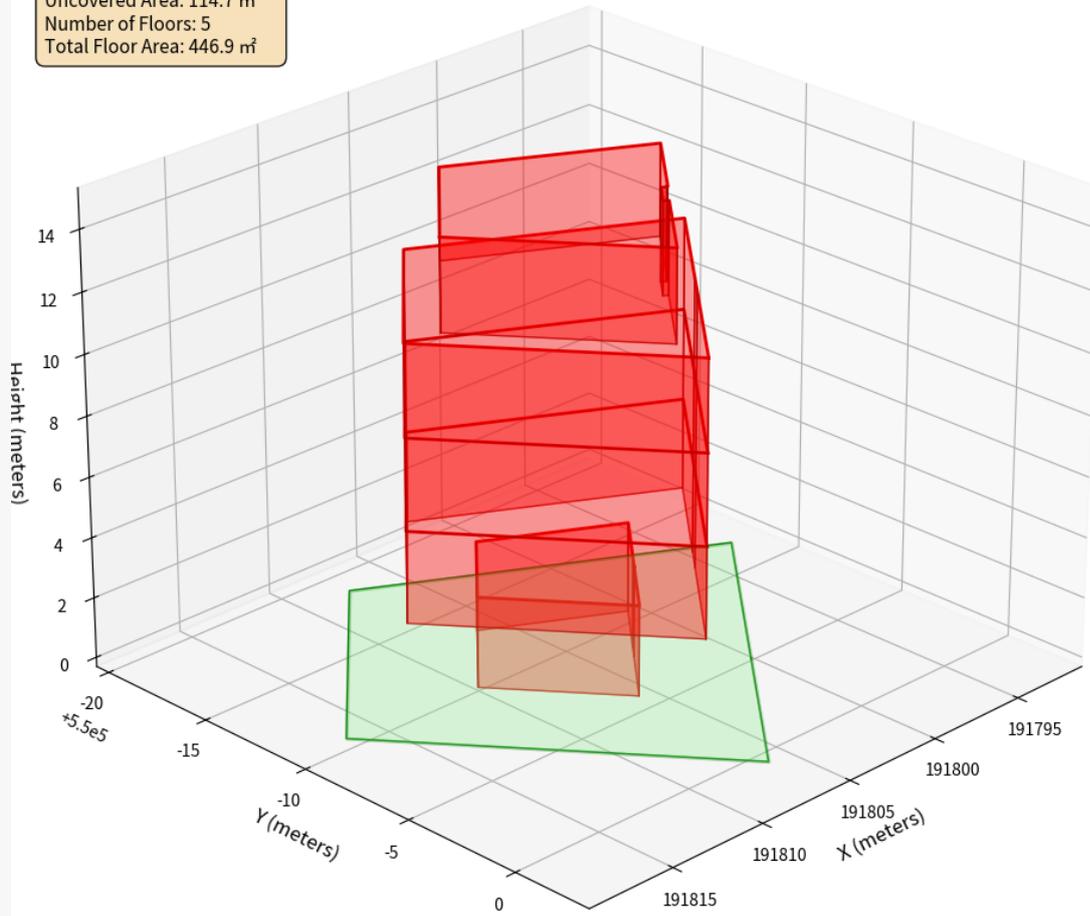
좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링



3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

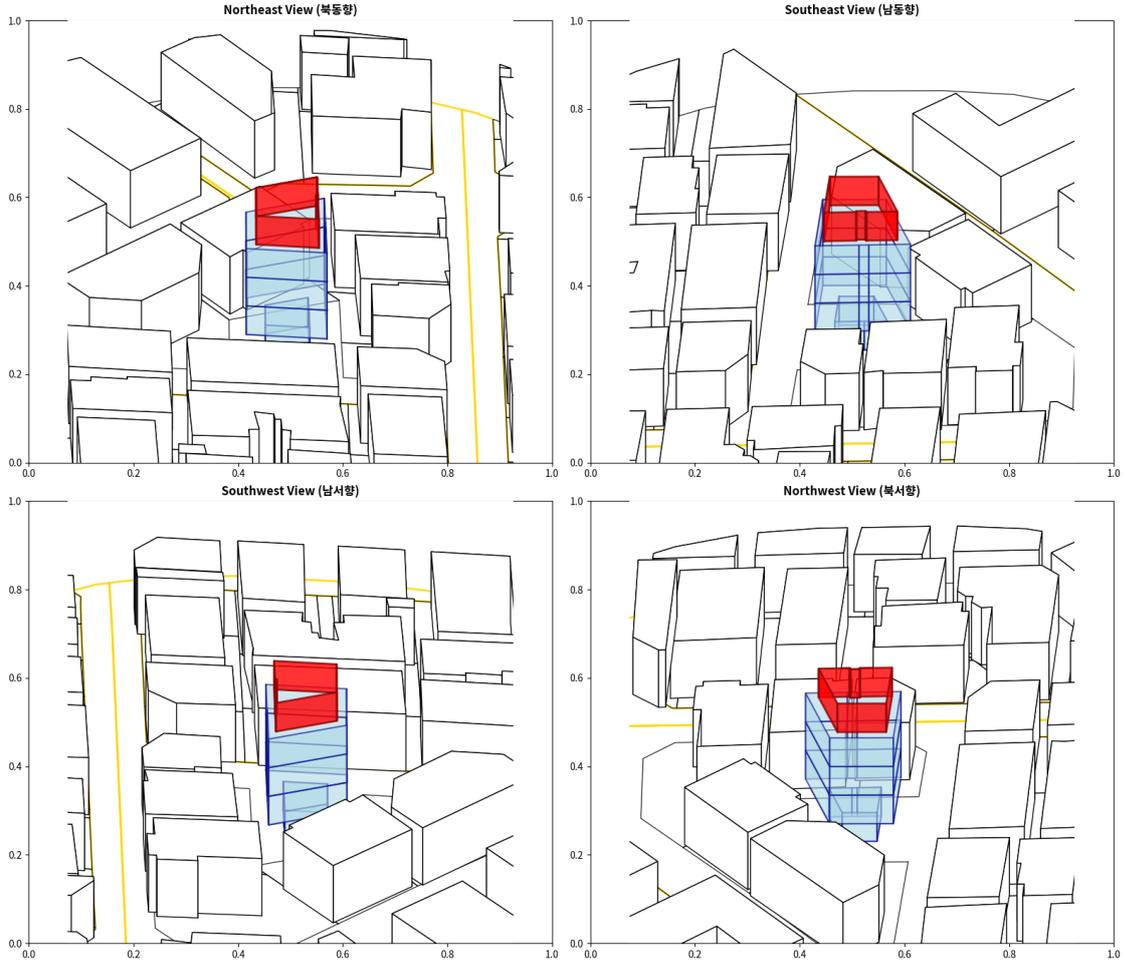
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 229.5 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 114.7 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 114.7 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 446.9 m<sup>2</sup>



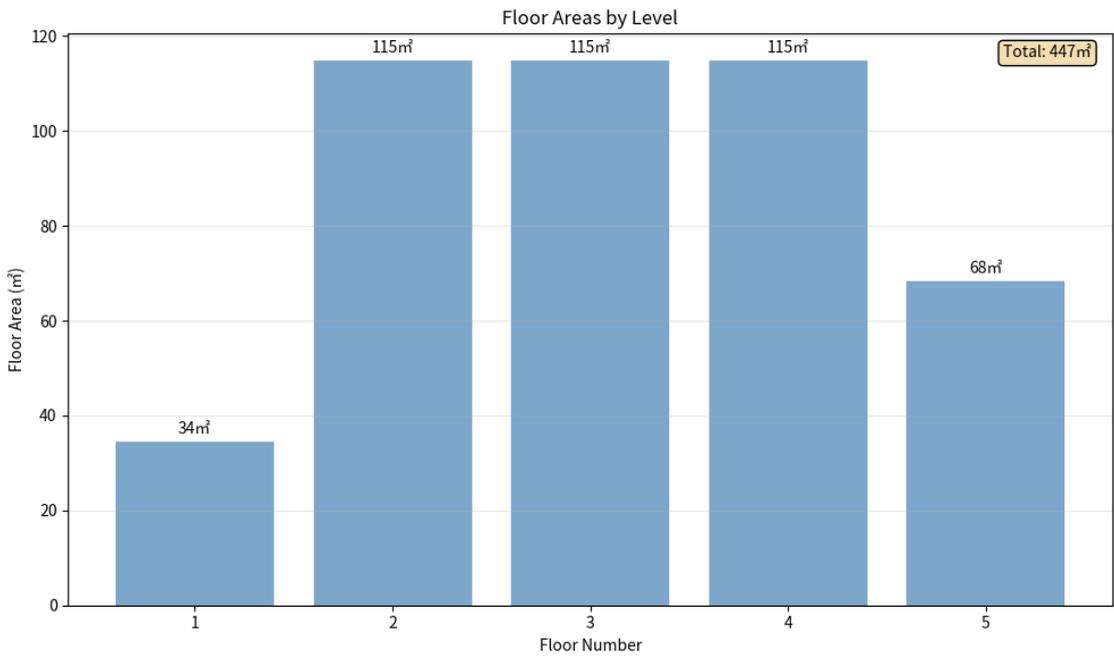
3D 등각투시도 (원본)

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	33.7억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	12.5억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.9억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>48.1억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 11세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.5억원** 기준 총 분양 수입 **60.1억원**, 분양 순이익 **+12.0억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	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 48.0년</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	34.7억원	47.3억원	<b>7,807만원</b>
2년	1.0억원	1.5억원	35.8억원	49.0억원	<b>+8,475만원</b>
3년	1.0억원	2.5억원	36.9억원	50.6억원	<b>+2.5억원</b>

4년	1.0억원	3.5억원	38.0억원	52.3억원	+4.2억원
5년	1.0억원	4.5억원	39.1억원	54.0억원	+5.9억원
...					
10년	1.0억원	9.5억원	45.3억원	63.2억원	+15.1억원

\* 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 399-2번지 토지는 서울특별시 중심부에 위치한 제2종일반주거지역으로, 대지면적 70평과 최대 5층 개발이 가능한 입지 조건을 갖추고 있다. 지하철로부터 678m, 인근 공원 및 초등학교까지 각각 544m, 588m로 접근성이 양호하며, 주거 환경이 쾌적하다. 그러나 용적률과 건폐율의 제약으로 인해 개발 밀도가 제한적일 수 있다. 주변 도시 재개발 및 인프라 확충 가능성이 높아 장기적 가치 상승 잠재력이 있다. 교통 중심지로서의 이점을 활용해 고밀도 소형 아파트 또는 커뮤니티 중심의 복합 개발을 추천한다. 입지 조건과 인프라 투자를 고려할 때, 안정적이고 지속 가능한 투자 매력도가 높다.

### 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 **60.1억원**, 순이익 **12.0억원** (총 투자비 48.1억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **880만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **48.0년**. 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