

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 411-2번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	209.2m ² (약 63평)
공시지가	15,590,000원/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 411-2번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로6길 78 (합정동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	209.2㎡ (약 63평)
공시지가	15,590,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	32.6억원
고유번호 (PNU)	1144012200104110002

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	502m
인근 공원	793m (nan)
초등학교	986m
중학교	232m
고등학교	1.4km
편의점	143m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 793m | 초교 986m

3. 개발 가능 규모

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

6층	502㎡	12세대
-----------	-------------	-------------

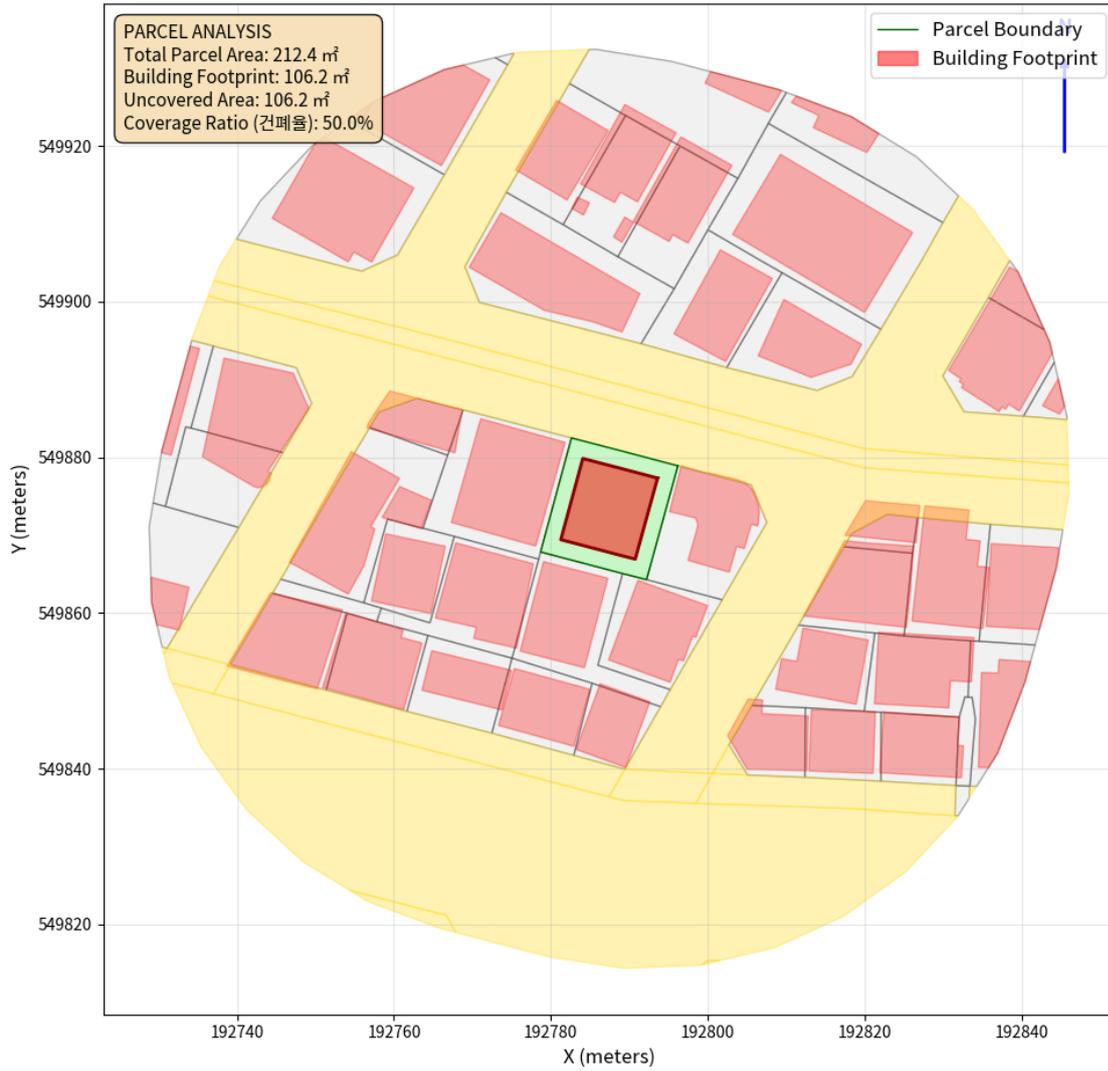
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	6층
연면적	501.7㎡ (약 152평)
건축면적 (1층)	31.9㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	239.8%
예상 세대수	약 12세대 (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)

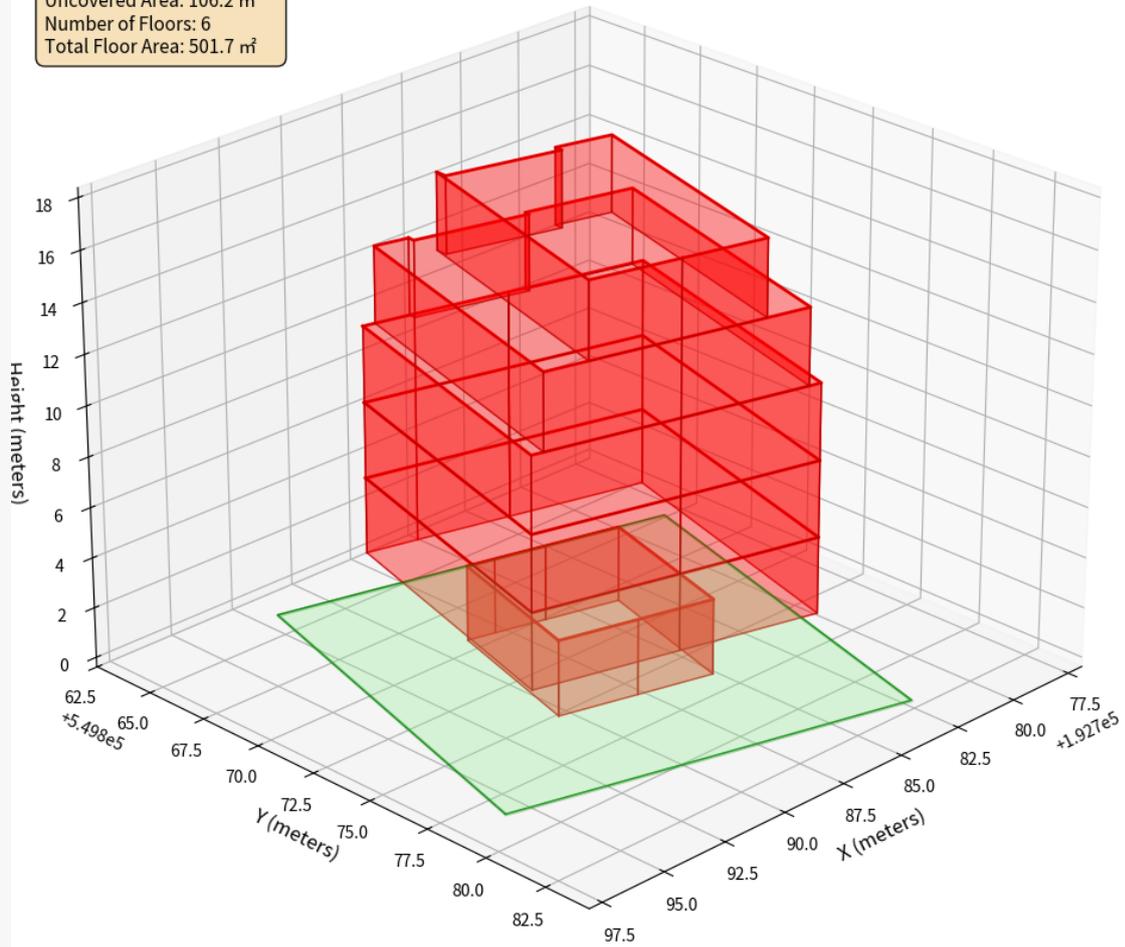


대지 배치도 (원본)

3D
 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: 212.4 m²
Building Footprint: 106.2 m²
Uncovered Area: 106.2 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 501.7 m²



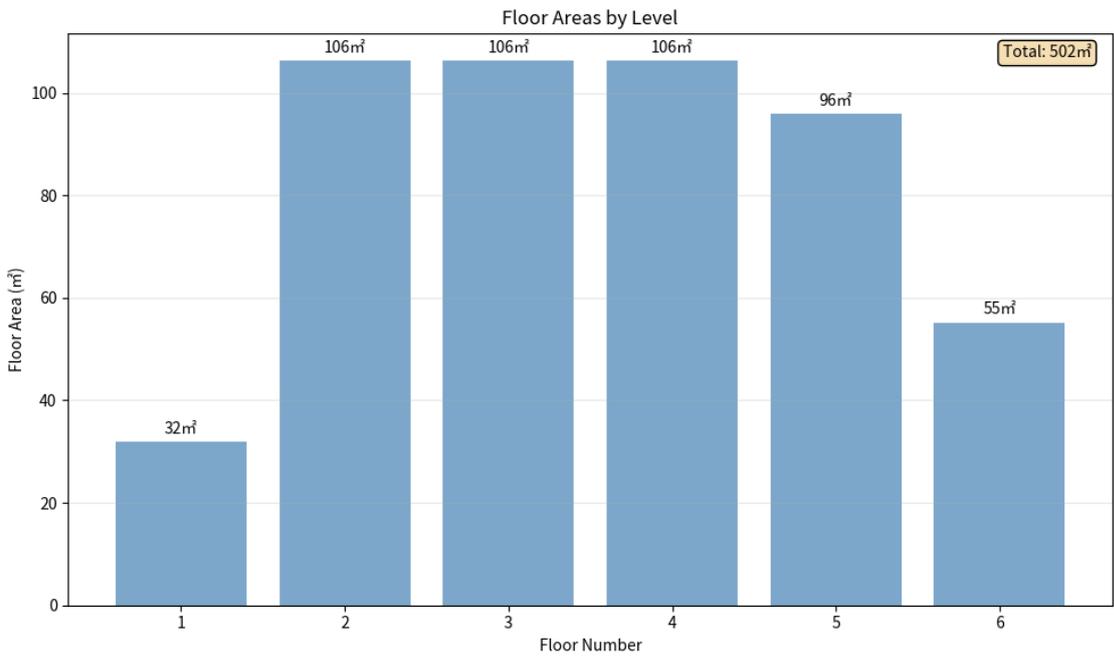
3D 등각투시도 (원본)

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	45.0억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	14.0억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	2.1억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	61.2억원

시나리오 ① — 분양

전체 12세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.4억원** 기준 총 분양 수입 **76.5억원**, 분양 순이익 **+15.3억원** (총 투자비 대비).

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

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	12세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	960만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.1억원
총 투자비 회수기간	약 55.9년

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	5,472만원	5,472만원	46.4억원	60.5억원	6,772만원
2년	1.1억원	1.6억원	47.8억원	62.5억원	+1.3억원
3년	1.1억원	2.7억원	49.2억원	64.6억원	+3.4억원

4년	1.1억원	3.8억원	50.7억원	66.7억원	+5.5억원
5년	1.1억원	4.9억원	52.2억원	68.8억원	+7.6억원
...					
10년	1.1억원	10.4억원	60.5억원	80.3억원	+19.1억원

* 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 411-2번지 토지는 지하철 접근성이 양호한 6층 규모 개발에 적합한 입지로, 마포구의 주거지역 특성상 안정적인 수요가 기대된다. 지하철까지 502m, 초등학교까지 986m로 교육 인프라가 가까운 점은 가족 중심 수요층에게 매력적이다. 인근 공원 부족은 단점으로 작용할 수 있으나, 녹지 공간 확보를 통한 커뮤니티 조성이 가능하다. 공시지가 15,590,000원/㎡로 고가 지역에 해당해 초기 투자 비용이 높으나, 마포구의 개발 잠재력과 교통망 이점으로 장기적인 자산 가치 상승이 예상된다. 6층 규모의 적정 개발층수 설정은 수익성과 주거성의 균형을 맞추는 전략적 선택이다. 투자 매력도는 중간~높음.

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 **12세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **76.5억원**, 순이익 **15.3억원** (총 투자비 61.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **960만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **55.9년**. 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