

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 411-4번지

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 용도지역 | 제3종일반주거지역                   |
| 대지면적 | 155.0m <sup>2</sup> (약 47평) |
| 공시지가 | 7,014,000원/m <sup>2</sup>   |
| 문서번호 | OWN-20260304-0004           |

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

## 1. 토지 현황

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| 지번 주소              | 서울특별시 마포구 합정동 411-4번지     |
| 도로명 주소             | 서울특별시 마포구 독막로5길 4-1 (합정동) |
| 용도지역               | 제3종일반주거지역                 |
| 대지면적               | 155.0㎡ (약 47평)            |
| 공시지가               | 7,014,000원/㎡              |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 10.9억원                    |
| 고유번호 (PNU)         | 1144012200104110004       |

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

| 구분    | 거리         |
|-------|------------|
| 지하철역  | 505m       |
| 인근 공원 | 770m (nan) |
| 초등학교  | 1.0km      |
| 중학교   | 208m       |
| 고등학교  | 1.4km      |
| 편의점   | 144m       |

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 770m | 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>343㎡</b> | <b>8세대</b> |
|-----------|-------------|------------|

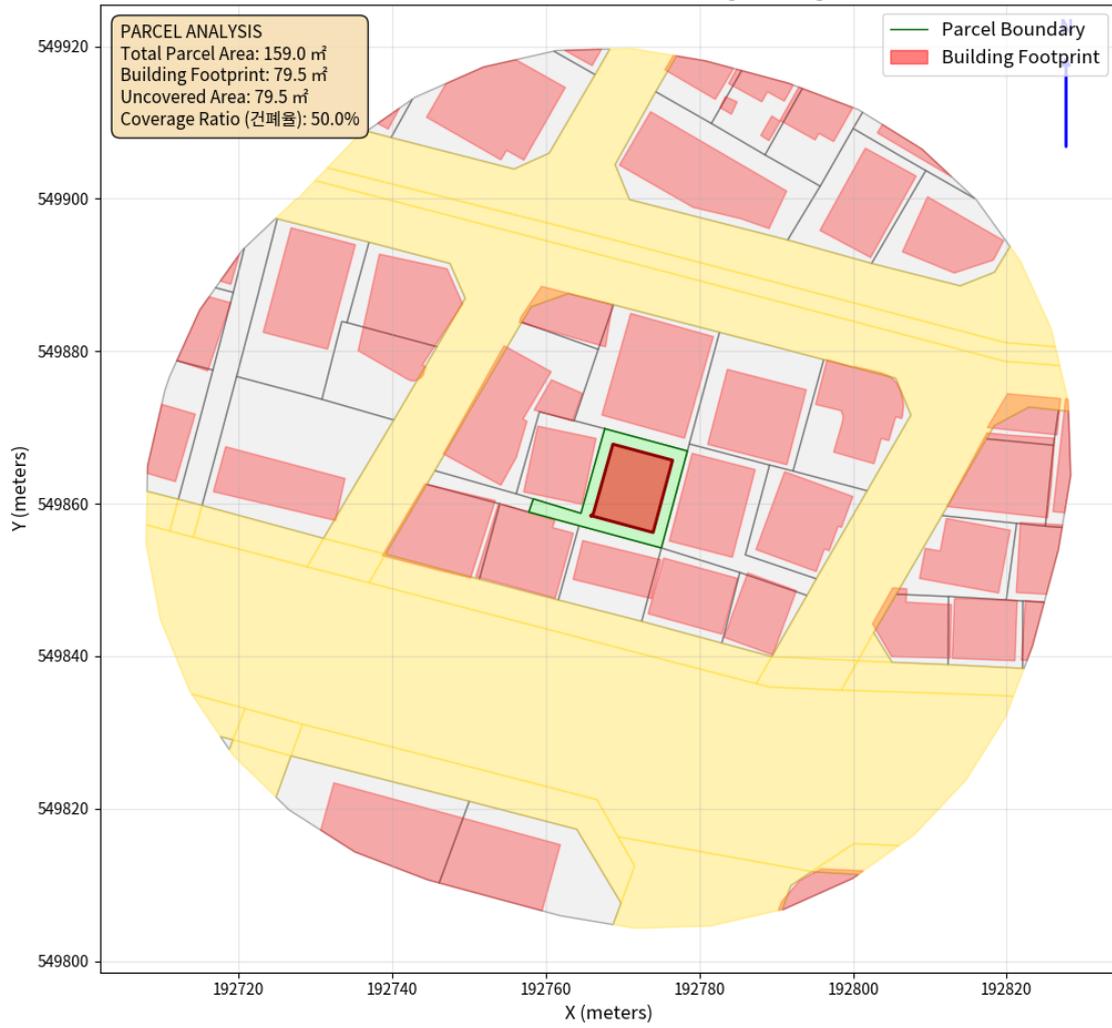
|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| 최대 개발층수 | 연면적 | 예상 세대수 |
|---------|-----|--------|

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 최대 개발층수   | 6층                 |
| 연면적       | 343.3㎡ (약 104평)    |
| 건축면적 (1층) | 23.9㎡              |
| 건폐율       | 50.0%              |
| 용적률 (추정)  | 221.5%             |
| 예상 세대수    | 약 8세대 (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)

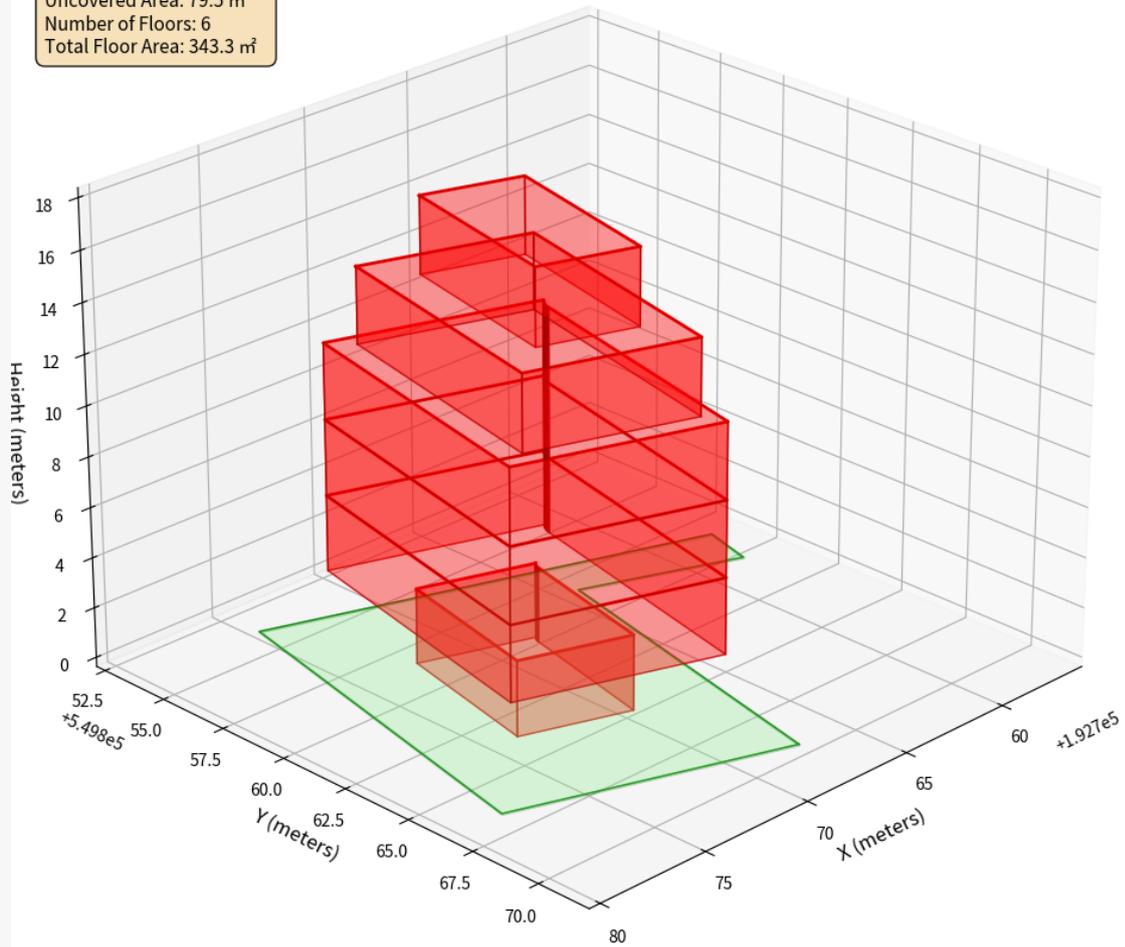


대지 배치도 (원본)

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

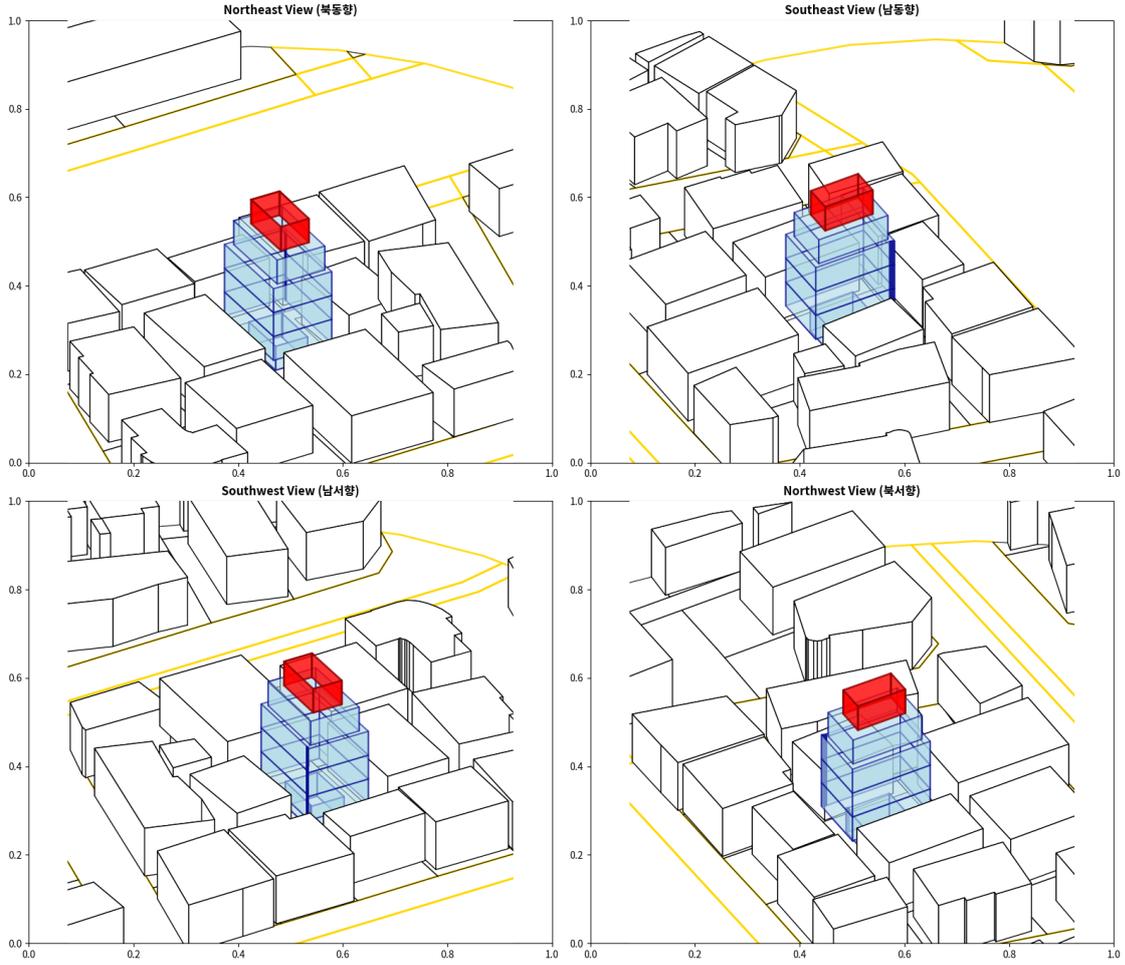
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 159.0 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 79.5 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 79.5 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 343.3 m<sup>2</sup>



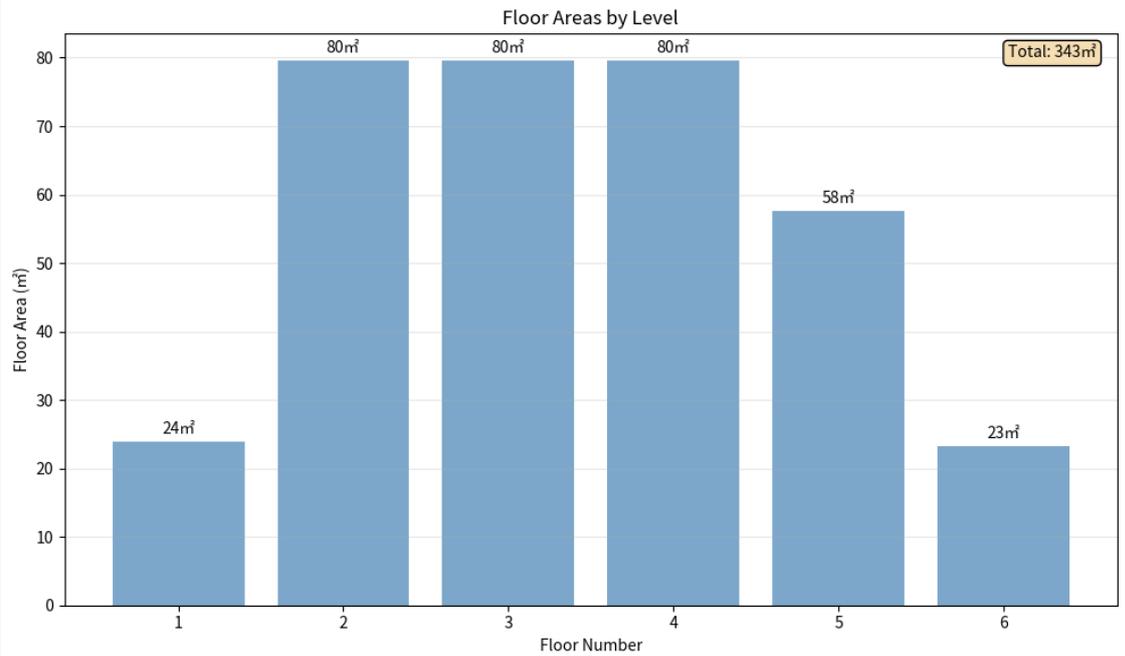
3D 등각투시도 (원본)

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                   | 22.8억원        |
| 예상 건축비 (280만원/㎡)            | 9.6억원         |
| 부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)  | 1.4억원         |
| <b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b> | <b>33.9억원</b> |

### 시나리오 ① — 분양

전체 8세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.3억원** 기준 총 분양 수입 **42.3억원**, 분양 순이익 **+8.5억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| 예상 세대수              | 8세대            |
| 세대당 평균 월세 (원룸/투룸)   | 80만원           |
| 월 임대수익 (100% 입주 기준) | 640만원          |
| 연 임대수익 (입주율 95% 적용) | 7,296만원        |
| <b>총 투자비 회수기간</b>   | <b>약 46.4년</b> |

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

| 연도 | 연간 임대수익 | 누적 임대수익 | 토지 가치 (추정) | 총 자산 가치 | 총투자 대비 손익       |
|----|---------|---------|------------|---------|-----------------|
| 1년 | 3,648만원 | 3,648만원 | 23.5억원     | 33.1억원  | <b>7,134만원</b>  |
| 2년 | 7,296만원 | 1.1억원   | 24.2억원     | 34.3억원  | <b>+4,004만원</b> |
| 3년 | 7,296만원 | 1.8억원   | 24.9억원     | 35.4억원  | <b>+1.5억원</b>   |

|     |         |       |        |        |         |
|-----|---------|-------|--------|--------|---------|
| 4년  | 7,296만원 | 2.6억원 | 25.7억원 | 36.5억원 | +2.7억원  |
| 5년  | 7,296만원 | 3.3억원 | 26.4억원 | 37.7억원 | +3.9억원  |
| ... |         |       |        |        |         |
| 10년 | 7,296만원 | 6.9억원 | 30.6억원 | 44.0억원 | +10.1억원 |

\* 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

마포구 합정동 411-4번지 토지는 6층 규모의 아파트 개발에 적합한 입지로, 지하철 506m, 인근 공원 770m, 초등학교 1009m 거리로 생활 편의성이 높다. 대지면적 대비 용적률 6층 개발이 가능하며, 공시지가 7,014,000원/㎡로 중간 수준이다. 그러나 주변에 대형 공원이 없고, 인구 밀집 지역으로 인해 교통 혼잡이 예상된다. 개발 시 주거 환경 개선을 위한 녹지 공간 확보와 주차 시설 확충이 필수적이다. 대중교통 접근성과 학군 이점을 활용한 고품질 소형 아파트 개발이 투자 매력도를 높일 것으로 판단된다.

### 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 **8세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **42.3억원**, 순이익 **8.5억원** (총 투자비 33.9억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **640만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **46.4년**. 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-20260304-0004