

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 428-53번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	150.4m <sup>2</sup> (약 45평)
공시지가	4,804,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0053

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 428-53번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로3길 95-4 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	150.4㎡ (약 45평)
공시지가	4,804,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.2억원
고유번호 (PNU)	1144012200104280053

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	325m
인근 공원	720m (nan)
초등학교	49m
중학교	777m
고등학교	777m
편의점	103m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 720m | 학교 근접 (500m 이내)

## 3. 개발 가능 규모

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

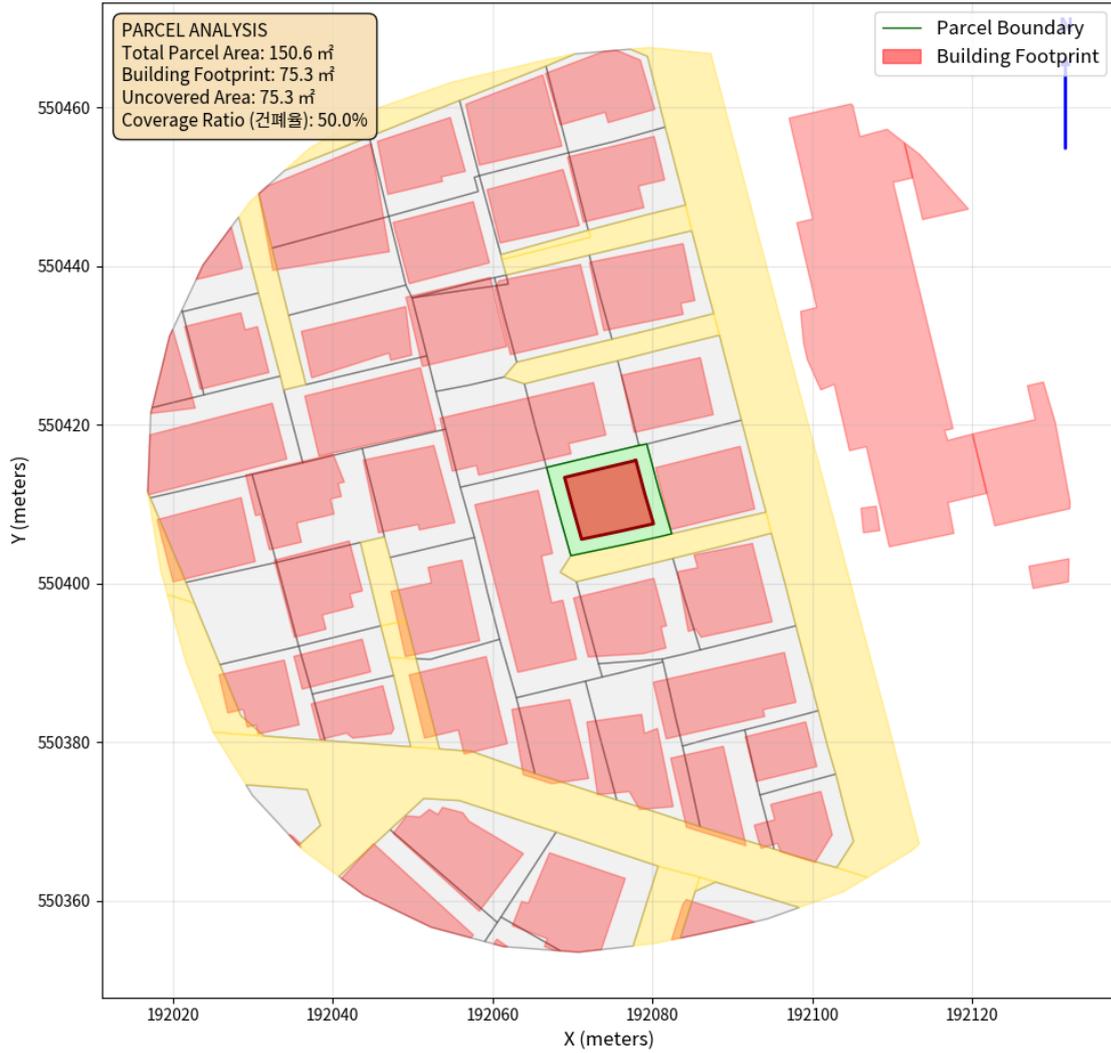
5층	292㎡	7세대
----	------	-----

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	292.2㎡ (약 88평)	
건축면적 (1층)	22.6㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	194.3%	
예상 세대수	약 7세대 (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)

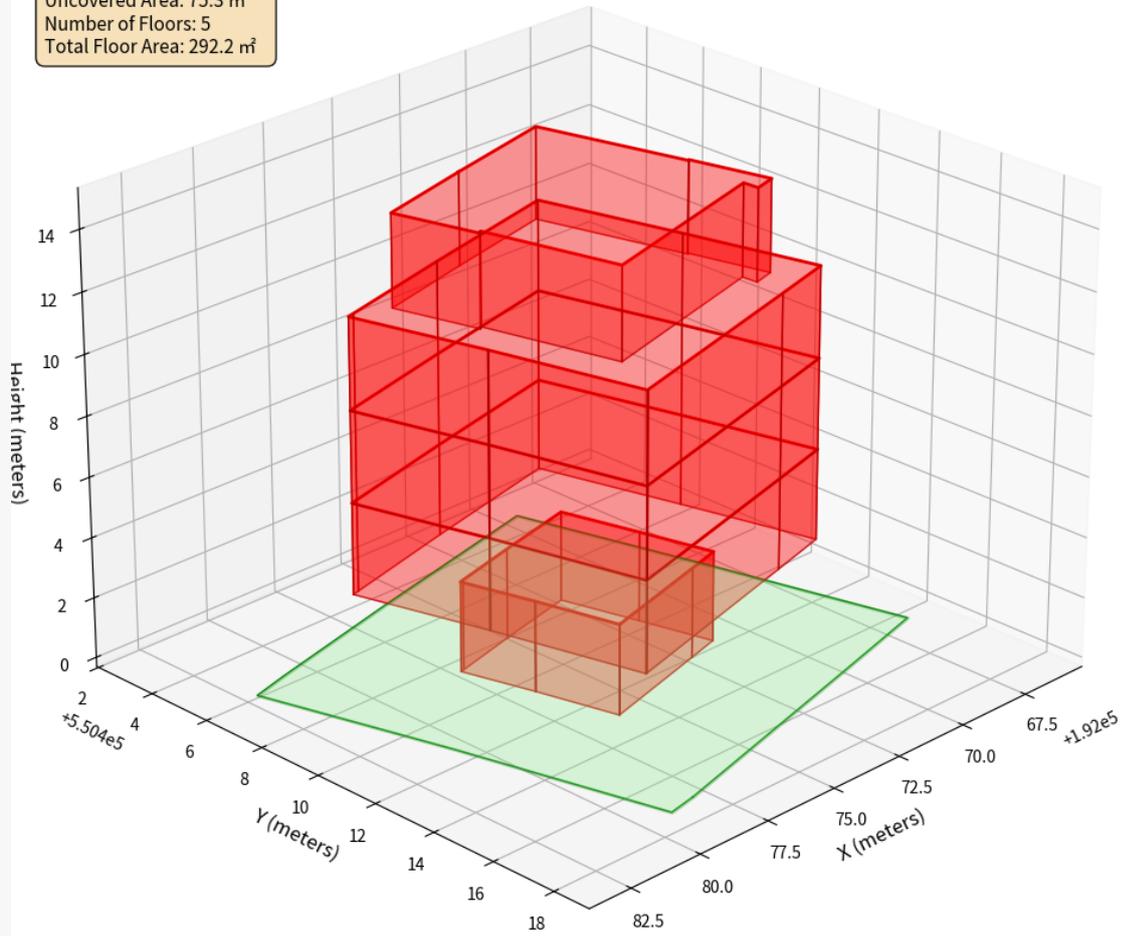


대지 배치도 (원본)

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

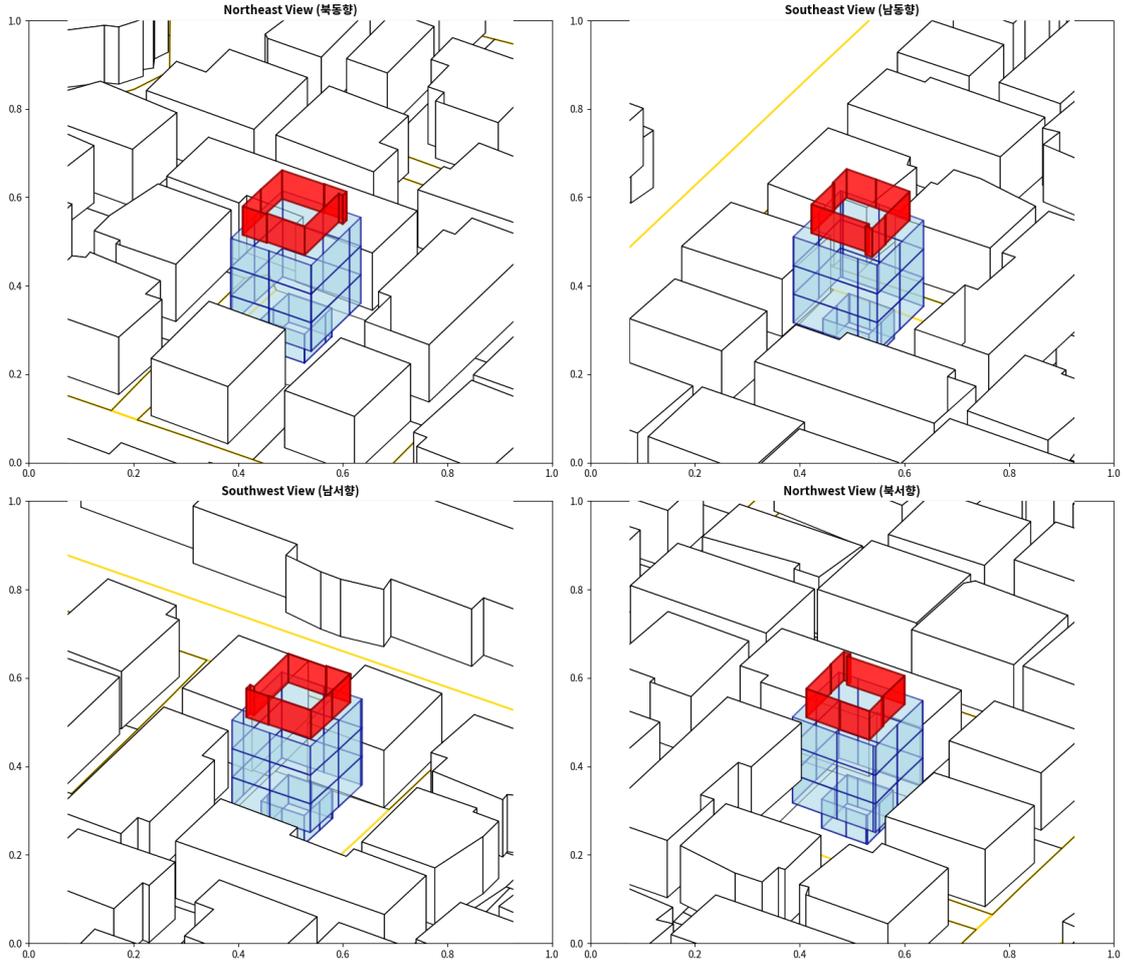
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 150.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 75.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 75.3 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 292.2 m<sup>2</sup>



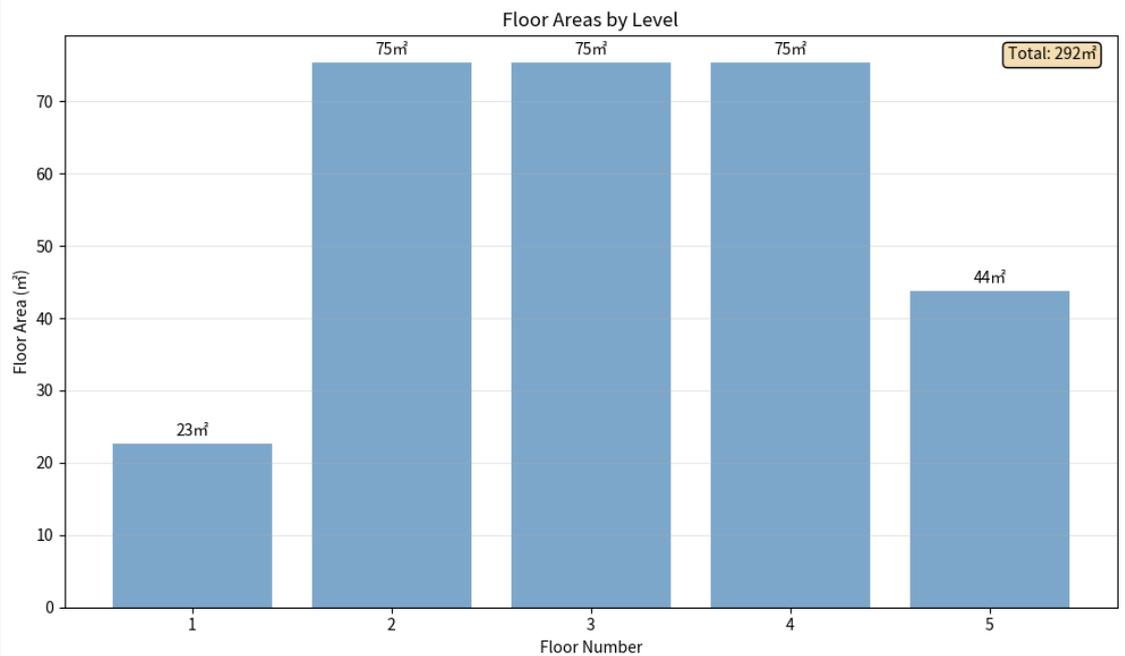
3D 등각투시도 (원본)

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	17.3억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	8.2억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.2억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>26.7억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 7세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **4.8억원** 기준 총 분양 수입 **33.4억원**, 분양 순이익 **+6.7억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	7세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	560만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	6,384만원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 41.9년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	3,192만원	3,192만원	17.8억원	26.1억원	<b>6,613만원</b>
2년	6,384만원	9,576만원	18.4억원	27.0억원	<b>+2,396만원</b>
3년	6,384만원	1.6억원	18.9억원	27.9억원	<b>+1.2억원</b>

4년	6,384만원	2.2억원	19.5억원	28.8억원	+2.1억원
5년	6,384만원	2.9억원	20.1억원	29.8억원	+3.0억원
...					
10년	6,384만원	6.1억원	23.3억원	34.8억원	+8.1억원

\* 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 428-53번지는 5층 규모의 아파트 개발에 적합한 입지로, 지하철 325m, 인근 초등학교 50m 거리, 공원 721m로 생활편의성이 높다. 대지면적 45평으로 주거용 건축에 충분한 규모이며, 제2종일반주거지역 지정으로 개발 제한이 완화되어 유연한 계획 수립이 가능하다. 공시지가 4,804,000원/㎡로 중간 수준이나, 5층 규모로 인한 적정 밀도 확보가 투자 안정성에 기여한다. 다만, 인근 공원 부족과 주거지역 특성상 교통 혼잡 가능성은 주의 필요. 추천 전략은 대중교통 접근성을 강조한 마케팅과, 45평의 적정 규모를 활용한 가족 중심 주거 공간 설계. 학군 이점을 전략적 포인트로 내세워 투자 매력도를 높일 수 있다. 전반적으로 안정적 수익 창출이 기대되는 지역으로 평가.

### 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 7세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **33.4억원**, 순이익 **6.7억원** (총 투자비 26.7억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **560만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **41.9년**. 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-20260304-0053