

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 432-29번지

| | |
|------|-----------------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 152.1m ² (약 46평) |
| 공시지가 | 6,196,000원/m ² |
| 문서번호 | OWN-20260304-0029 |

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

1. 토지 현황

| | |
|--------------------|---------------------------|
| 지번 주소 | 서울특별시 마포구 합정동 432-29번지 |
| 도로명 주소 | 서울특별시 마포구 월드컵로7길 66 (합정동) |
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 152.1㎡ (약 46평) |
| 공시지가 | 6,196,000원/㎡ |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 9.4억원 |
| 고유번호 (PNU) | 1144012200104320029 |

2. 입지 분석

주요 시설 거리

| 구분 | 거리 |
|-------|------------|
| 지하철역 | 409m |
| 인근 공원 | 745m (nan) |
| 초등학교 | 260m |
| 중학교 | 913m |
| 고등학교 | 913m |
| 편의점 | 165m |

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 745m | 학교 근접 (500m 이내)

3. 개발 가능 규모

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

| | | |
|----|------|-----|
| 5층 | 300㎡ | 7세대 |
|----|------|-----|

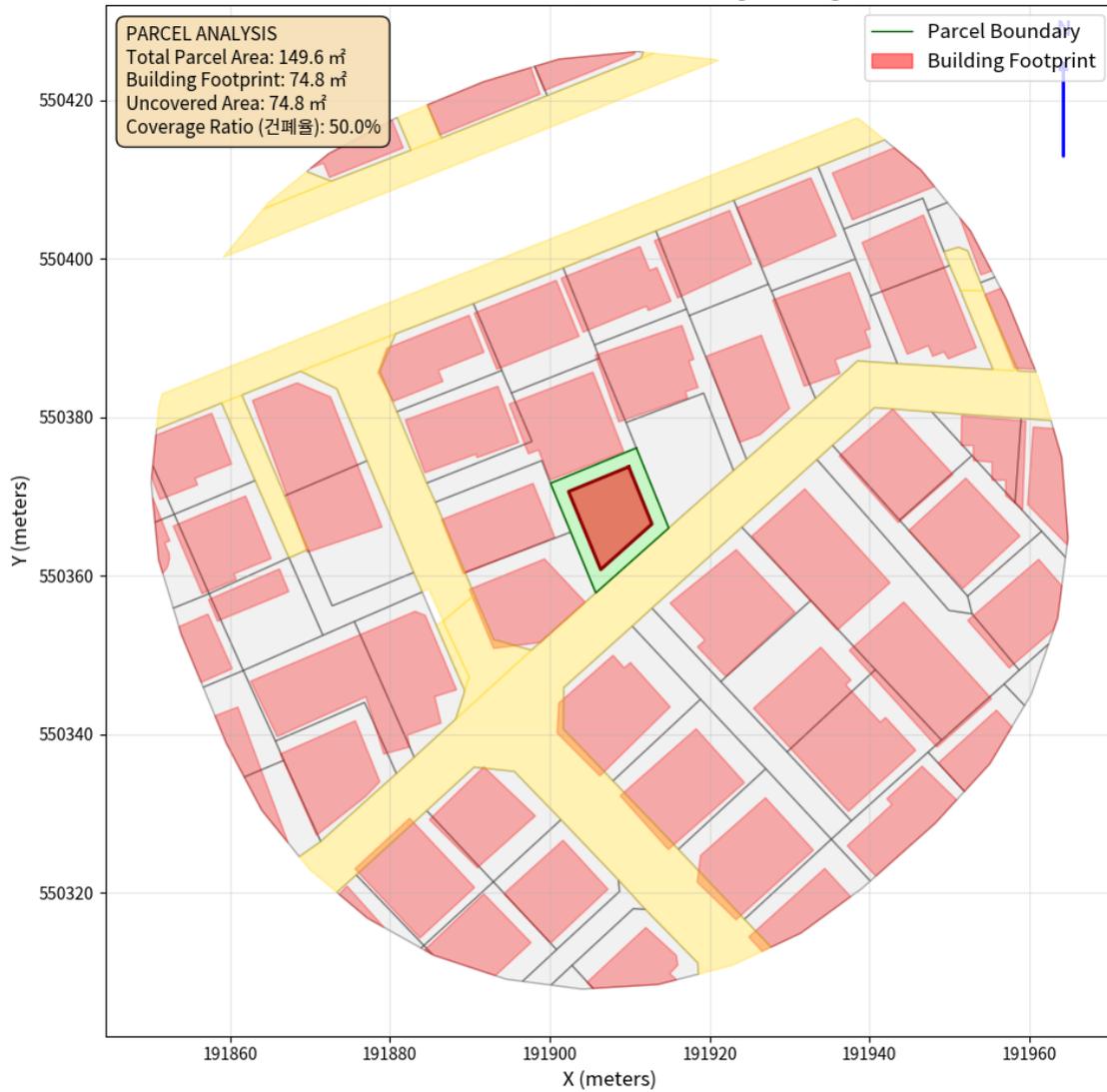
| | | |
|---------|-----|--------|
| 최대 개발층수 | 연면적 | 예상 세대수 |
|---------|-----|--------|

| | |
|-----------|--------------------|
| 최대 개발층수 | 5층 |
| 연면적 | 300.2㎡ (약 91평) |
| 건축면적 (1층) | 22.4㎡ |
| 건폐율 | 50.0% |
| 용적률 (추정) | 197.4% |
| 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)

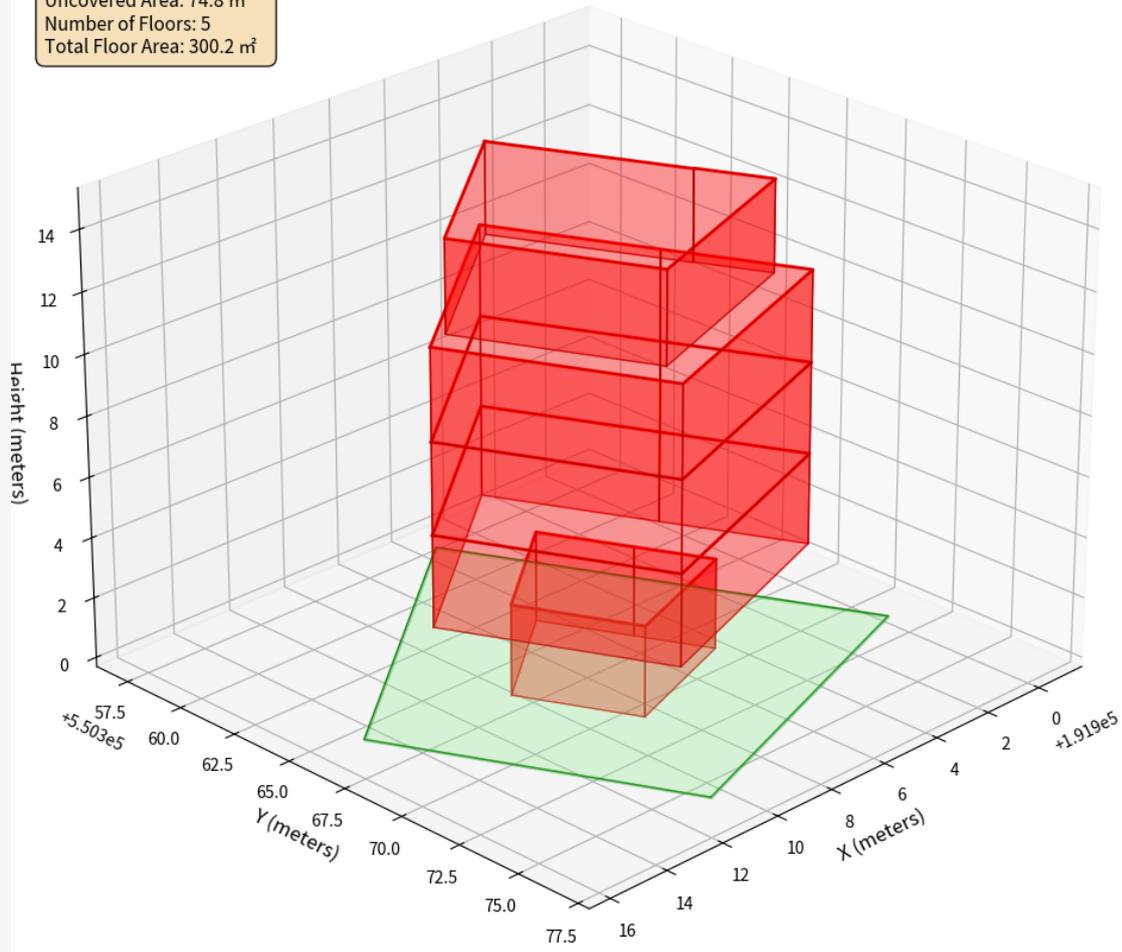


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더 이미지 없음)

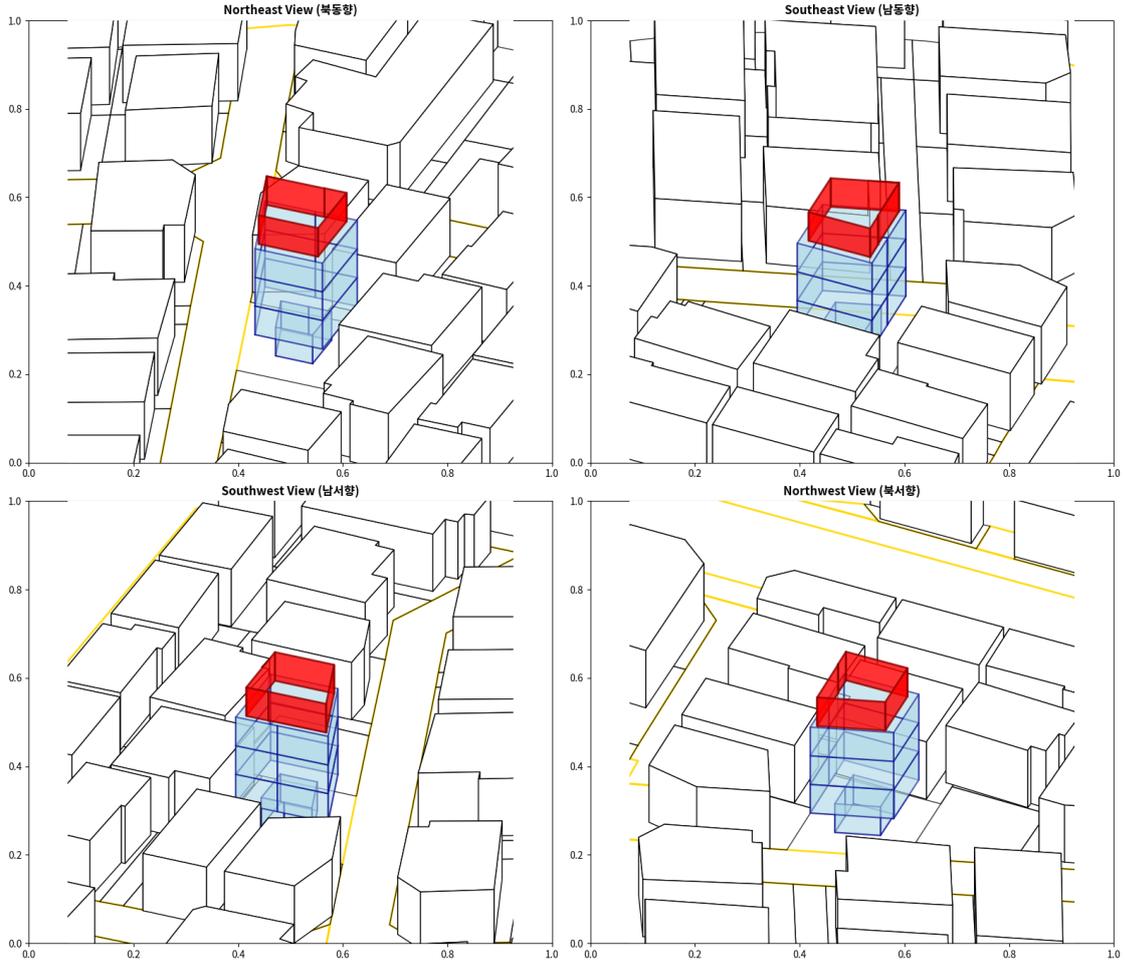
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 149.6 m²
Building Footprint: 74.8 m²
Uncovered Area: 74.8 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 300.2 m²



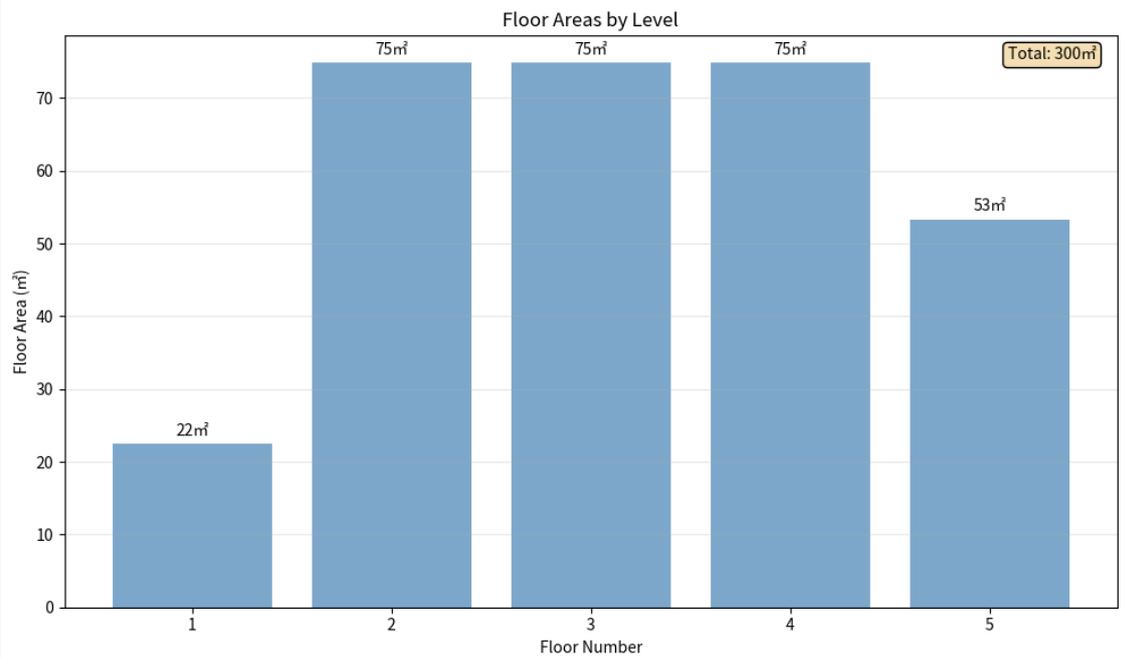
3D 등각투시도 (원본)

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 | 22.9억원 |
| 예상 건축비 (280만원/㎡) | 8.4억원 |
| 부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%) | 1.3억원 |
| 총 투자비 (토지 + 건축 + 부대) | 32.6억원 |

시나리오 ① — 분양

전체 7세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.8억원** 기준 총 분양 수입 **40.7억원**, 분양 순이익 **+8.1억원** (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 |
| 총 투자비 회수기간 | 약 51.1년 |

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 | 23.6억원 | 32.1억원 | 5,343만원 |
| 2년 | 6,384만원 | 9,576만원 | 24.3억원 | 33.1억원 | +5,323만원 |
| 3년 | 6,384만원 | 1.6억원 | 25.1억원 | 34.2억원 | +1.6억원 |

| | | | | | |
|-----|---------|-------|--------|--------|--------|
| 4년 | 6,384만원 | 2.2억원 | 25.8억원 | 35.3억원 | +2.7억원 |
| 5년 | 6,384만원 | 2.9억원 | 26.6억원 | 36.5억원 | +3.9억원 |
| ... | | | | | |
| 10년 | 6,384만원 | 6.1억원 | 30.8억원 | 42.5억원 | +9.9억원 |

* 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 432-29번지 토지는 5층 규모 개발이 가능하며, 지하철 409m, 인근 공원 746m, 초등학교 260m 거리 등 우수한 입지 조건을 갖추고 있다. 용도지역이 제2종일반주거지역으로 주거용 건축에 적합하며, 공시지가 6,196,000원/㎡로 합리적인 가격대이다. 다만, 대지면적이 152㎡로 작아 대규모 개발에는 한계가 있으며, 주변 인프라의 지속적 확장이 필요하다. 추천 개발 전략은 중층 아파트 형태의 주거 단지로 세분화하여 수요층을 확보하고, 공원 및 학교와의 근접성을 마케팅 포인트로 활용할 것. 인구 밀도가 높은 마포구의 주거 수요와 교통 편의성을 고려할 때, 안정적 수익률을 기대할 수 있는 매력적인 투자 지역이다.

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 **40.7억원**, 순이익 **8.1억원** (총 투자비 32.6억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **560만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **51.1년**. 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-20260304-0029