

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 441-19번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	183.1㎡ (약 55평)
공시지가	8,836,000원/㎡
문서번호	OWN-20260304-0019

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 441-19번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 동교로 32 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	183.1㎡ (약 55평)
공시지가	8,836,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	16.2억원
고유번호 (PNU)	1144012200104410019

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	622m
인근 공원	855m (nan)
초등학교	537m
중학교	1.1km
고등학교	1.1km
편의점	104m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 855m | 초교 537m

## 3. 개발 가능 규모

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

5층	359㎡	8세대
----	------	-----

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

최대 개발층수	5층
연면적	359.3㎡ (약 109평)
건축면적 (1층)	26.8㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	196.3%
예상 세대수	약 8세대 (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)

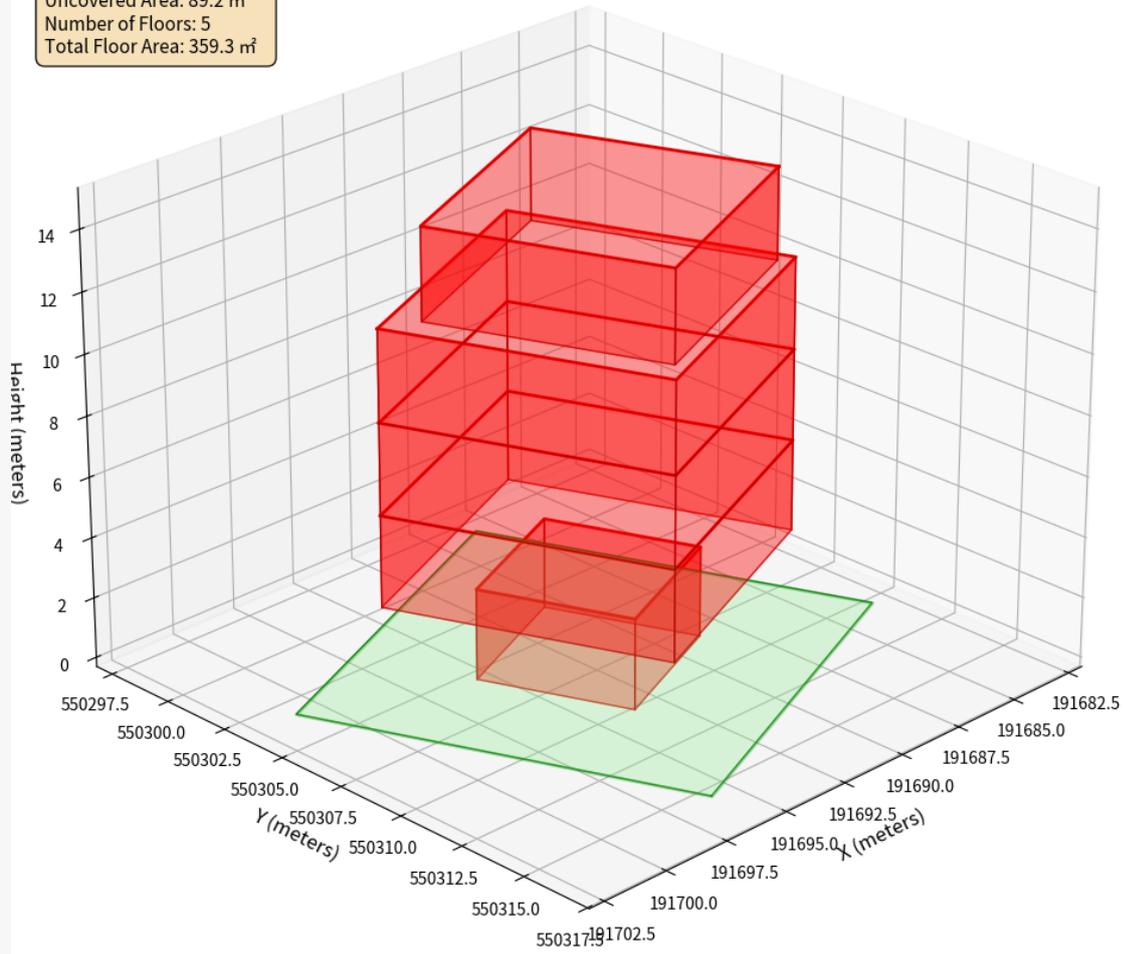


대지 배치도 (원본)

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

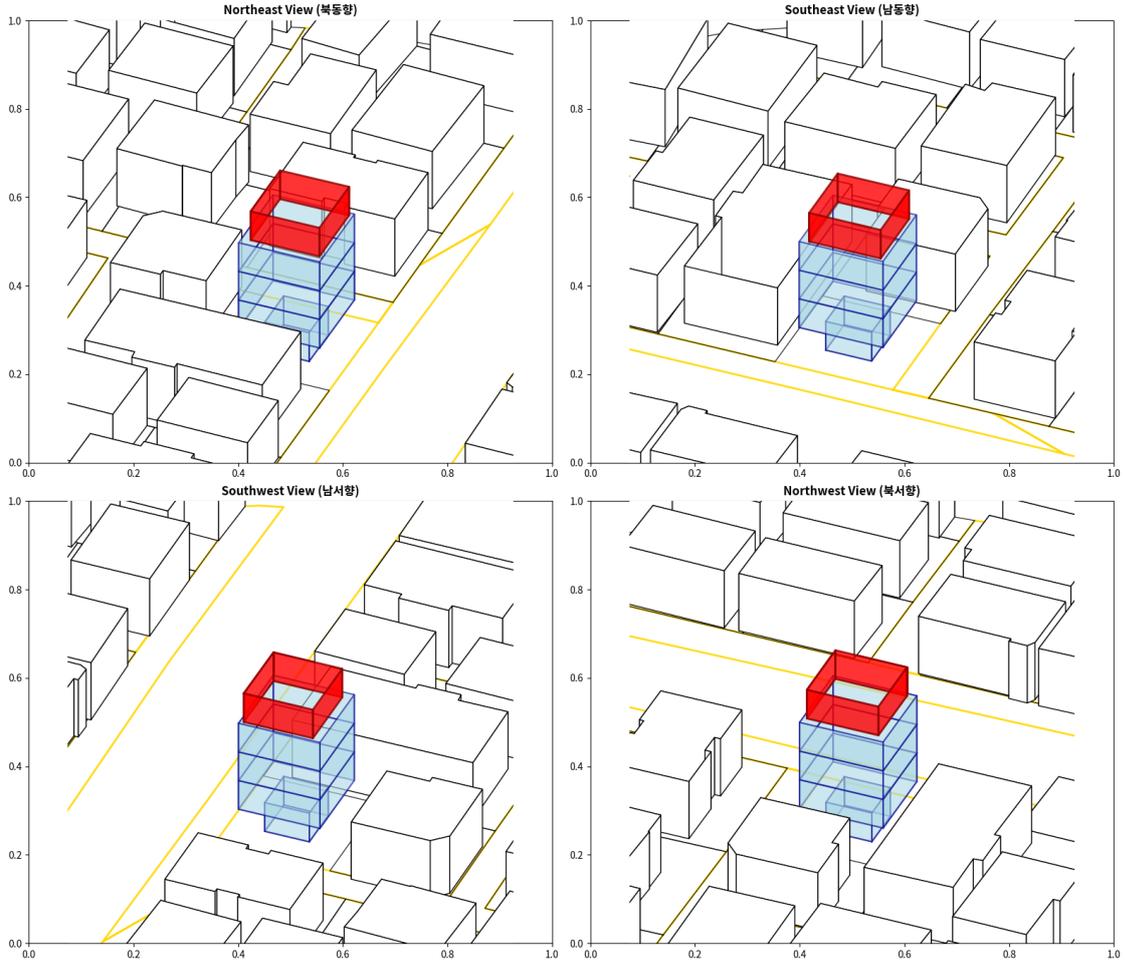
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 178.5 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 89.2 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 89.2 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 359.3 m<sup>2</sup>



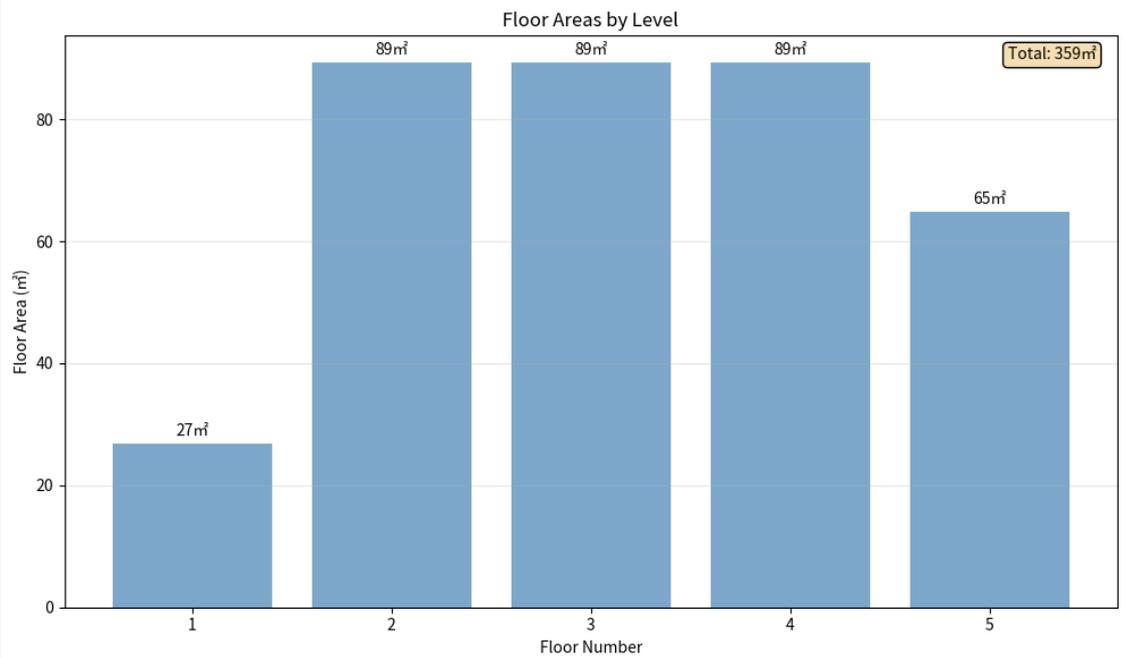
3D 등각투시도 (원본)

**3D Isometric View with 한옥**  
 (Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Regular Floors, Red: 한옥 Top Floor)



Building Info: 5 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



## 5. 투자 수익성 분석

### 총 투자비 구조

AI 예측 토지가	29.8억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	10.1억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.5억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>41.4억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 8세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.5억원** 기준 총 분양 수입 **51.7억원**, 분양 순이익 **+10.3억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	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 56.7년</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	30.7억원	40.8억원	<b>5,854만원</b>
2년	7,296만원	1.1억원	31.6억원	42.1억원	<b>+7,300만원</b>
3년	7,296만원	1.8억원	32.6억원	43.5억원	<b>+2.1억원</b>

4년	7,296만원	2.6억원	33.6억원	44.8억원	+3.4억원
5년	7,296만원	3.3억원	34.6억원	46.2억원	+4.8억원
...					
10년	7,296만원	6.9억원	40.1억원	53.7억원	+12.3억원

\* 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

서울 마포구 합정동 441-19번지 토지는 5층 규모의 아파트 개발에 적합한 입지로, 지하철 622m, 인근 초등학교 538m, 공원 855m 거리 등 생활 편의시설이 잘 갖춰져 있다. 대지면적 183㎡로 중규모 개발이 가능하며, 제2종일반주거지역 지정으로 주거 수요가 꾸준하다. 공시지가 8,836,000원/㎡로 가격이 상대적으로 높아 초기 투자 비용이 크지만, 교통과 교육 인프라가 우수하여 장기적으로 자산 가치 상승 기대감이 있다. 약점으로는 지하철 접근성은 양호하나 대중교통 집중도는 다소 낮고, 인근 공원 부족으로 주민 만족도에 영향을 줄 수 있다. 추천 전략은 5층 중층 위주로 계획하여 일조권 확보와 함께 실내외 공간 균형을 도모하고, 인근 학교와의 협력을 통한 커뮤니티 마케팅 강화가 필요하다. 입지 조건과 수요를 고려할 때, 중장기 투자자에게 매력적인 개발 대상으로 평가된다.

### 핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 최상층 한옥형 설계로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가속 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 8세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 51.7억원, 순이익 10.3억원 (총 투자비 41.4억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 56.7년. 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-20260304-0019