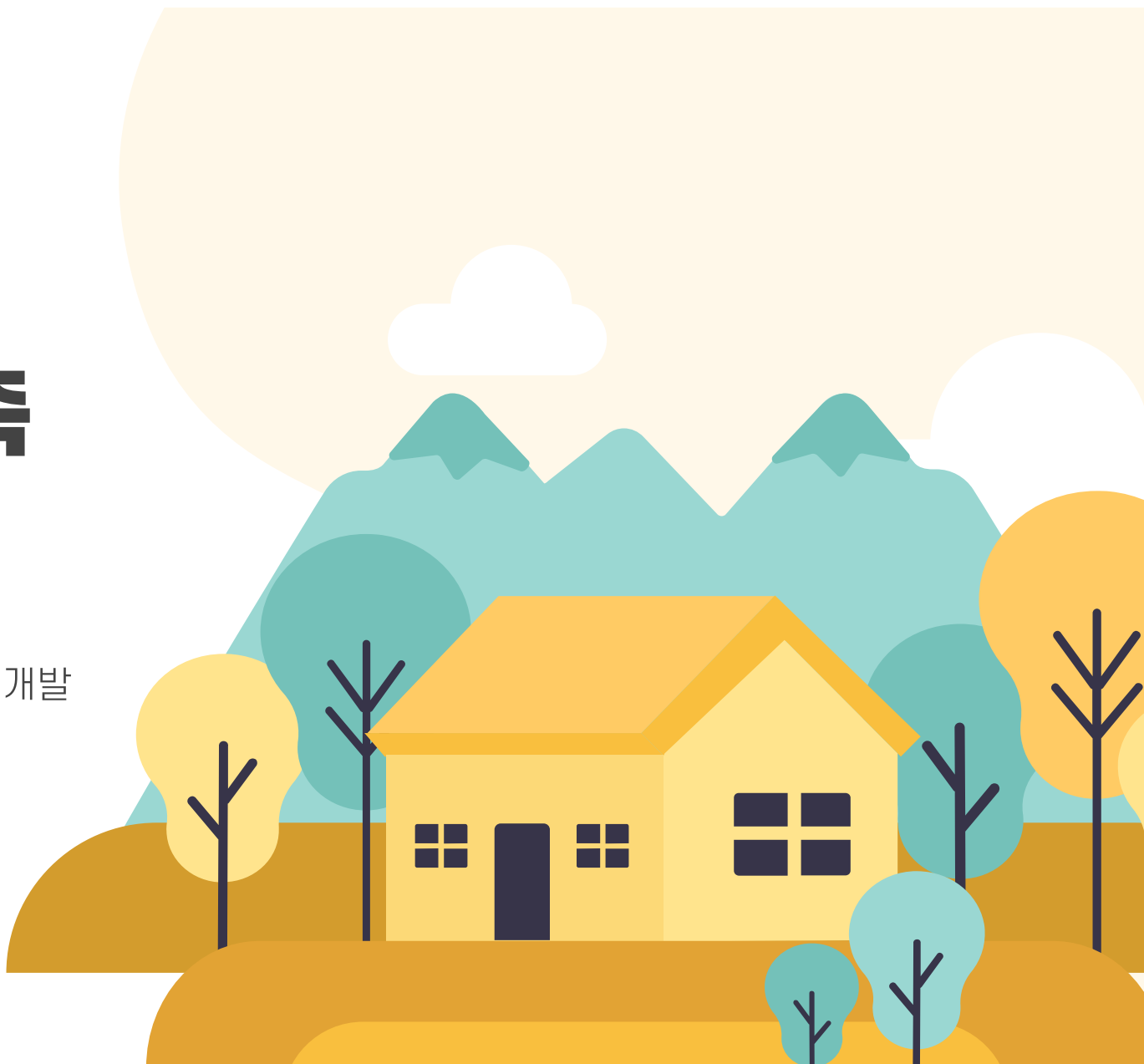


토지 가치 예측 프로젝트

토지 가치 예측을 위한 AI 기반 모델 개발
2024.05.09.





토지 가치 예측 프로젝트

진행 상황

1. 주변 유사 토지와의 비교를 통한 토지 가치 분석 진행

프롬프트 구성

1. 가치 평가를 진행할 토지에 대한 정보
2. 모델의 결정트리
3. 비교군 토지에 대한 정보
4. 사용자가 이해하기 쉽도록 ‘결정트리’와 같은 단어는 사용 제한
5. 양식 제시 (어떠한 내용이 들어가야 하는지 등)
 - 토지 특성 분석
 - 입지 분석
 - 비교사례 분석
 - 결론

Gemini 토지 가치 분석 – 결과 (서울의 특정 지역)

토지 가격 평가 설명 ¶

- 평가 토지: 서울특별시 양천구 신정동 937-18
- 평가액: ₩1,841,149,391 (6,329,059원/m² x 291.3m²)

서울특별시 양천구 신정동 937-18 토지에 대한 가격은 1,841,149,391원으로 산정되었습니다. 이에 대한 근거는 다음과 같습니다.

토지 특성 분석:

해당 토지는 제2종일반주거지역에 위치한 대지로, 현재 다세대 주택이 들어서 있습니다. 토지의 형상은 사다리형이며 지세는 평지로서 활용도가 높습니다. 또한, 도로와 접하고 있어 접근성이 뛰어납니다. 기준시점인 2023년 12월의 개별공시지가는 3,757,000원/m²당이며, 지가 변동률은 꾸준히 상승세를 보이고 있습니다.

입지 분석:

본 평가 대상 토지는 서울특별시 양천구 신정동에 위치하여 주거환경이 우수합니다. 특히, 주변에 다수의 편의점, 음식점, 카페 등이 밀집되어 있어 생활 편의성이 높습니다. 또한, 어린이집, 유치원, 학교, 학원 등 교육 시설 접근성도 뛰어나 자녀 교육에 유리한 입지를 갖추고 있습니다. 지하철역과도 비교적 가까운 거리에 있어 교통환경도 양호합니다.

Gemini 토지 가치 분석 – 결과 (서울의 특정 지역)

비교 사례 분석:

- 최근 인근 지역(서울특별시 양천구 신정동 1**)에서 유사한 조건의 토지(33m²)가 12,712,727원/m²당에 거래되었습니다.
- 해당 토지는 주상 나지로서 본 평가 대상 토지보다 높은 가격에 거래되었으나, 면적이 작고 도로 접면이 세로한 면(가)로 본 평가 대상 토지보다 접근성이 떨어지는 점을 고려하여 본 평가 대상 토지 가격을 6,329,059원/m²당으로 산정하였습니다.

결론:

위와 같은 분석 결과를 바탕으로 서울특별시 양천구 신정동 937-18 토지 가격은 6,329,059원/m²당으로 평가되었습니다. 이는 면적으로 환산하면 약 1,841,149,391원입니다.

텍스트 생성까지 걸린 시간: 약 50초



토지 가치 예측 프로젝트

TODO:

1. 웹에 토지 가치 분석서를 확인할 수 있도록 기능을 추가할 생각 (웹에서 토지 가치 분석서 생성 및 DB 저장 기능)