

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 703-10번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	268.6㎡ (약 81평)
공시지가	2,731,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0010

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

목 차

1. 토지 현황 1-1. 기본 현황 1-2. 지목·지형 1-3. 실제 도로 현황	3
2. 법적·규제 검토 2-1. 용도지역 건축 기준 2-2. 일조권 사선제한 2-3. 의무 주차	4
3. 입지 분석 3-1. 주요 시설 거리 3-2. 인근 실거래가 분석	5
4. 건축 계획안 시각화	6
5. 사업비 분석 5-1. 공사비 5-2. 세금·공과금 5-3. 부대비용 5-4. 총 사업비	10
6. 투자 수익성 분석	14
7. AI 분석 의견	17
8. 결론 및 제언	17

1. 토지 현황

1-1. 기본 현황

지번 주소	서울특별시 서대문구 연희동 703-10번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍연2길 4-6 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	268.6㎡ (약 81평)
공시지가	2,731,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.3억원
AI 예측 토지가	20.6억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700107030010

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	부정형
도로 접면	세로한면(불)
접면 도로폭	전면 2.4m

1-3. 실제 도로 현황

전면 도로폭이 4m 미만인 경우 건축허가 전 도로 확보 절차 필요 (건축법 제44조)

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	2.4m	미충족
측면	없음	-	해당없음
후면	없음	-	해당없음

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제2종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	250% 이하 (국토계획법 기준)
최고 높이 제한	없음 (지구단위계획 별도 확인 필요)
허용 건축물 용도	공동주택, 도시형생활주택, 근린생활시설

실제 건폐율·용적률은 서울시 조례 및 지구단위계획에 따라 달라질 수 있습니다. 인허가 전 관할 구청(건축과) 사전 확인을 권장합니다.

2-2. 일조권 사선제한 분석

건축법 제61조: 전용·일반주거지역 내 정북방향 인접 대지 일조 확보 의무. | 정북 이격 가용거리: **2.6m** (풋프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 총 높이	정북 이격 필요 거리	사선제한 적용 후 가능 여부
1층	3.0m	1.5m 이상	가능
2층	6.0m	1.5m 이상	가능
3층	9.0m	1.5m 이상	가능
4층	12.0m	3.0m 이상	일부 제한
5층	15.0m	4.5m 이상	일부 제한

2-3. 의무 주차 대수 산정

서울특별시 주차장 조례 기준. 지하 주차장 설치 불가 시 지상 주차 면적 확보 필요.

건축 유형	세대수	세대당 의무 주차 비율	최소 주차 대수
도시형생활주택 (60㎡ 이하)	12세대	0.5대/세대	6대
다세대주택 (참고)	12세대	1.0대/세대	12대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.5km
인근 공원	811m (공동근린공원)
초등학교	896m
중학교	714m
고등학교	1.1km
편의점	323m

입지 등급 비역세권 | 공원 811m | 초교 896m

3-2. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.24 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(㎡)	건축연도	거래금액	㎡당 가격
2025.11	남가좌동 *	148.7	1971년	8.0억원	538만원
2025.08	연희동 7**	210.6	1983년	16.2억원	769만원
2025.07	홍은동 4**	308.0	1991년	16.4억원	532만원
2025.06	연희동 3**	47.4	1970년	5.8억원	1,224만원
2025.06	연희동 1**	247.9	1974년	42.0억원	1,695만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
2025.03	남가좌동 7*	298.9	1994년	13.0억원	435만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	668㎡ 연면적	12세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	668.3㎡ (약 202평)
건축면적 (1층)	40.3㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	248.8%
예상 세대수	약 12세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	6대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

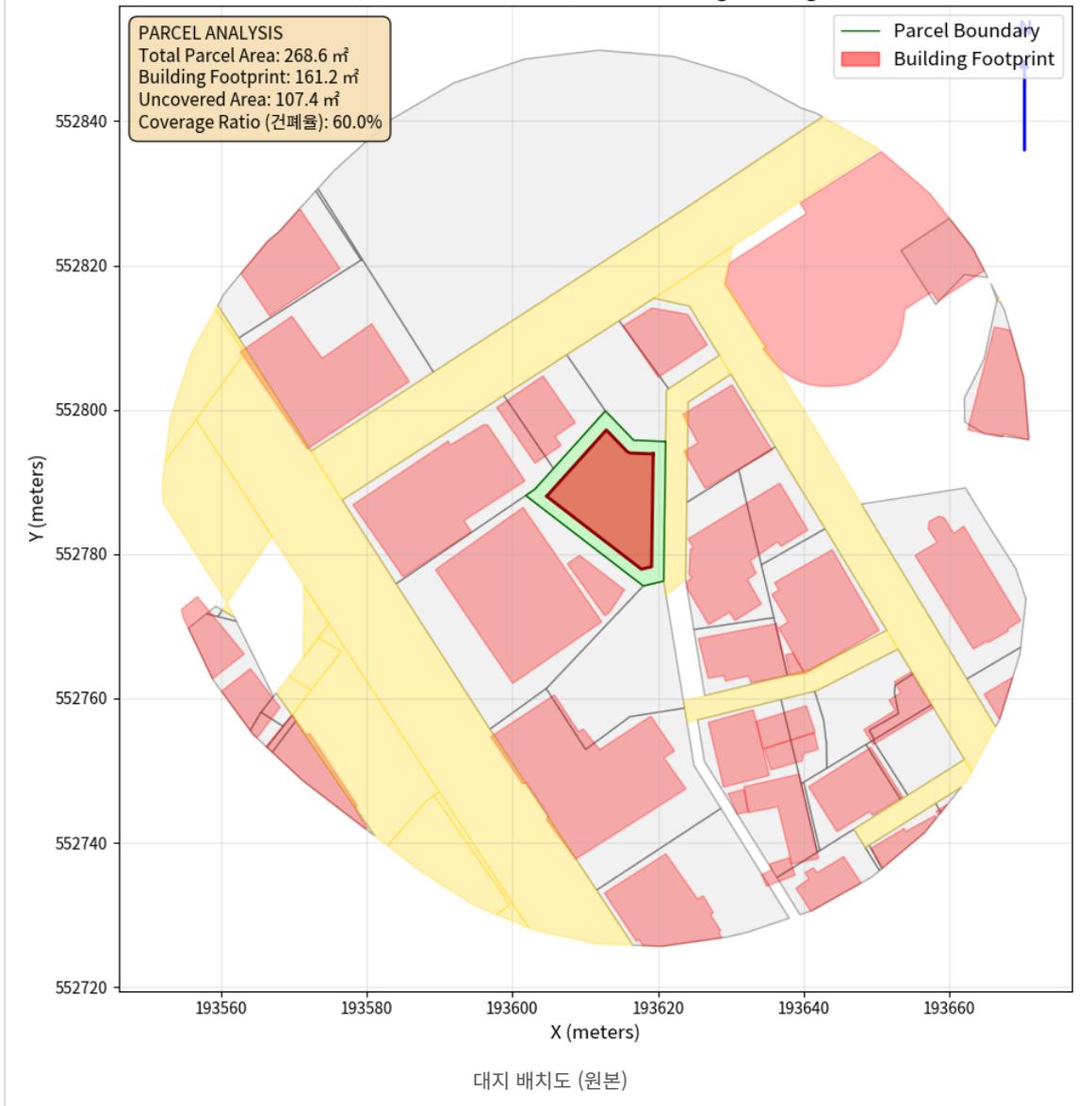
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	40.3	주차장	-	주차장·출입홀
2층	161.2	주거	3세대	
3층	161.2	주거	3세대	
4층	161.2	주거	3세대	
5층(최상층)	144.5	주거	3세대	
합계	668.3		12세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

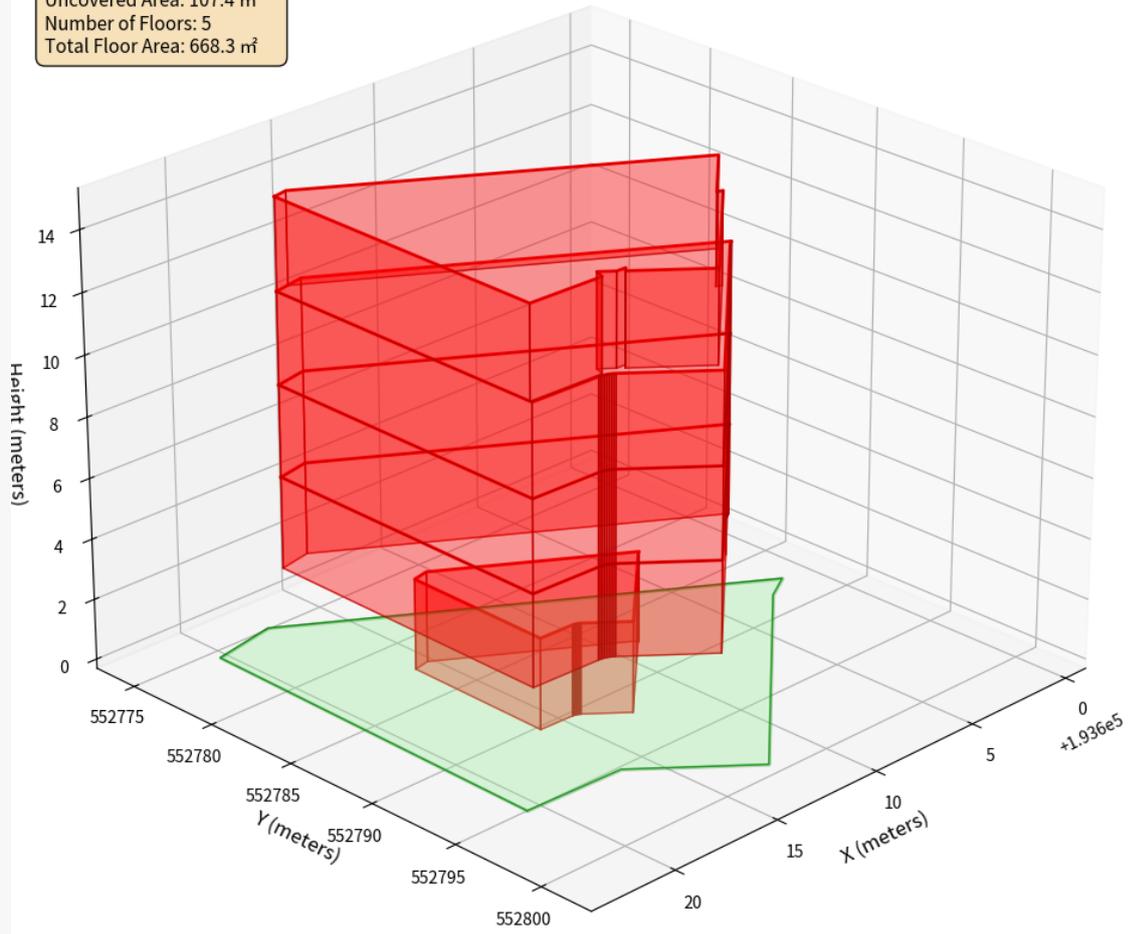
* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.

건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 268.6 m²
Building Footprint: 161.2 m²
Uncovered Area: 107.4 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 668.3 m²



3D 등각투시도 (원본)



5. 사업비 분석

5-1. 공사비 상세 내역

2025 국토부 표준건축비 기준 (238만원/㎡). 실제 공사비는 공법·마감 수준에 따라 ±10~15% 변동.

구분	항목	단가	금액
직접공사비	골조공사	85만원/m ²	5.7억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	4.1억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.4억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.6억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	3,181만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	4,772만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.3억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,800만원
직접공사비 소계			16.1억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.3억원
간접비	이윤	직공비의 5%	8,043만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	9,088만원
총 공사비			19.1억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	9,456만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	411만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,028만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	6,107만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,296만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,233만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	247만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	7,351만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	668만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	4,594만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.5억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	6,683만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,341만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	4,594만원
민원처리비	매출의 0.1%	919만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	4,594만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,316만원
부대비용 합계		2.3억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,568만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.5억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.7억원
금융비용 합계		4.5억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	20.6억원	41.1%
총 공사비	19.1억원	38.2%
세금 및 공과금	3.5억원	7.0%
부대비용	2.3억원	4.7%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	4.5억원	9.0%
총 투자비 (합계)	50.0억원	100.0%

6. 투자 수익성 분석

* 본 분석은 AI 추정값 기반의 참고 자료입니다. 실제 수익은 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

6-1. 금융 구조 분석

항목	자기자본 30%	자기자본 40%	비고
총 투자비	50.0억원	50.0억원	동일
자기자본	15.0억원	20.0억원	
PF·담보 대출	35.0억원	30.0억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.2억원	1.0억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,712만원	2,325만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	12세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.7억원
총 분양 수입	91.9억원
총 투자비	50.0억원
분양 순이익 (세전)	+41.9억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	28.7억원
세후 순이익	+13.2억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,375만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	12세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	960만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.1억원
총 투자비 회수기간	약 13.7년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	279.6%	25.9%	15.0%
NPV (순현재가치)	39.2억원	20.4억원	17.7억원
ROE (자기자본수익률)	279.6%	297.9%	338.5%
투자 회수기간	약 0.5년	약 13.7년	약 13.7년

6-5. 양도소득세 시뮬레이션

* 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유·거주) 충족 시 감면 가능. 세무사 상담 권장.

보유·양도 시점	예상 양도차익	적용 세율	양도소득세 추정액
1년 이내 분양	정보 없음	55% (단기)	정보 없음
2년 후 매각	정보 없음	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	933만원	9% 공제 후 누진세	40만원
10년 후 매각	7,082만원	24% 공제 후 누진세	721만원

6-6. 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

* 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가, 물가·금리 변동 미반영.

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치(추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	5,472만원	5,472만원	21.2억원	40.2억원	-980,447,579원
2년	1.1억원	1.6억원	21.8억원	41.3억원	-871,103,673원
3년	1.1억원	2.7억원	22.5억원	42.4억원	-759,854,155원
4년	1.1억원	3.8억원	23.1억원	43.5억원	-646,641,856원
5년	1.1억원	4.9억원	23.8억원	44.7억원	-531,407,894원
6년	1.1억원	6.0억원	24.5억원	45.8억원	-414,091,619원
7년	1.1억원	7.1억원	25.3억원	47.0억원	-294,630,561원
8년	1.1억원	8.2억원	26.0억원	48.2억원	-172,960,376원
9년	1.1억원	9.3억원	26.8억원	49.5억원	-49,014,791원
10년	1.1억원	10.4억원	27.6억원	50.7억원	+7,727만원

* 1년차는 시공 기간(약 6개월) 반영. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익.

7. AI 분석 의견

연희동 703-10번지는 제2종일반주거지역으로, 대지면적 269㎡(약 81평)에 최대 5층 개발이 가능한 입지입니다. 인근에 공동근린공원이 811m 거리에 위치해 주거 쾌적성이 높으며, 초등학교까지 897m로 자녀 양육 환경도 양호합니다. 다만, 지하철역까지 1520m로 도보 접근성이 다소 떨어져 교통 편의성은 평균 이하 수준이며, 주변에 상업시설이나 편의시설이 집중되지 않은 점은 단점입니다. 공시지가 2,731,000원/㎡는 해당 지역의 중상위 수준으로, 토지 취득 비용은 적정 수준이나 개발 수익성을 위해서는 높은 건축 효율이 요구됩니다. 추천 개발 전략은 소규모 고급 주택 또는 다세대주택(5층 이하) 개발로, 주거 쾌적성과 학세권 장점을 강조한 고급화 전략이 적절합니다. 지하 1층 주차장 확보 및 옥상 정원 설계로 거주 만족도를 높이고, 에너지 효율 설계 적용으로 장기 유지비를 낮추는 것이 유리합니다. 투자 매력도는 중상위로, 교통 접근성은 아쉽지만 주거 환경의 질과 미래 가치 상승 가능성을 고려할 때, 신중한 설계와 브랜딩을 통해 안정적인 수익 창출이 예상됩니다. 다만, 인허가 및 지역 주민 의견 수렴 과정에 유의해야 합니다.

핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 아파트형 주택으로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 약 6개월 내 조기 완공 가능

8. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 12세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **91.9억원**, 순이익 **49.8억원** (총 투자비 42.1억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **960만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **38.4년**. 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

서울가옥 Seoul Gaok

이메일	desk@seoulgaok.com
카카오톡	@서울가옥
서비스	AI 건축 설계 아파트형 주택 개발

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-20260324-0010