

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 712-31번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	167.6㎡ (약 51평)
공시지가	3,951,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0031

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 712-31번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍연길 66 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	167.6㎡ (약 51평)
공시지가	3,951,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.6억원
AI 예측 토지가	15.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700107120031

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	소로각지
접면 도로폭	전면 6.3m / 측면 5.6m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	6.3m	충족
측면	골목길	5.6m	충족
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: **1.5m** (풋프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 층 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
6층	18.0m	6.0m 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)	8세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	8세대	1.0대/세대	8대

### 3. 입지 분석

#### 3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.9km
인근 공원	1.0km (안산도시자연공원)
초등학교	663m
중학교	893m
고등학교	1.0km
편의점	56m

입지 등급 비역세권 | 공원 1.0km | 초교 663m

#### 3-2. 인근 실거래가 분석

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

거래일	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	건축연도	거래금액	m <sup>2</sup> 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 1**	179.3	1973년	15.2억원	851만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
2025.05	연희동 8*	115.3	1975년	12.9억원	1,118만원
2025.04	연희동 2**	350.7	1971년	30.5억원	870만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>6층</b> 최대 개발층수	<b>413m<sup>2</sup></b> 연면적	<b>8세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	413.1m <sup>2</sup> (약 125평)
건축면적 (1층)	23.1m <sup>2</sup>
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	246.5%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

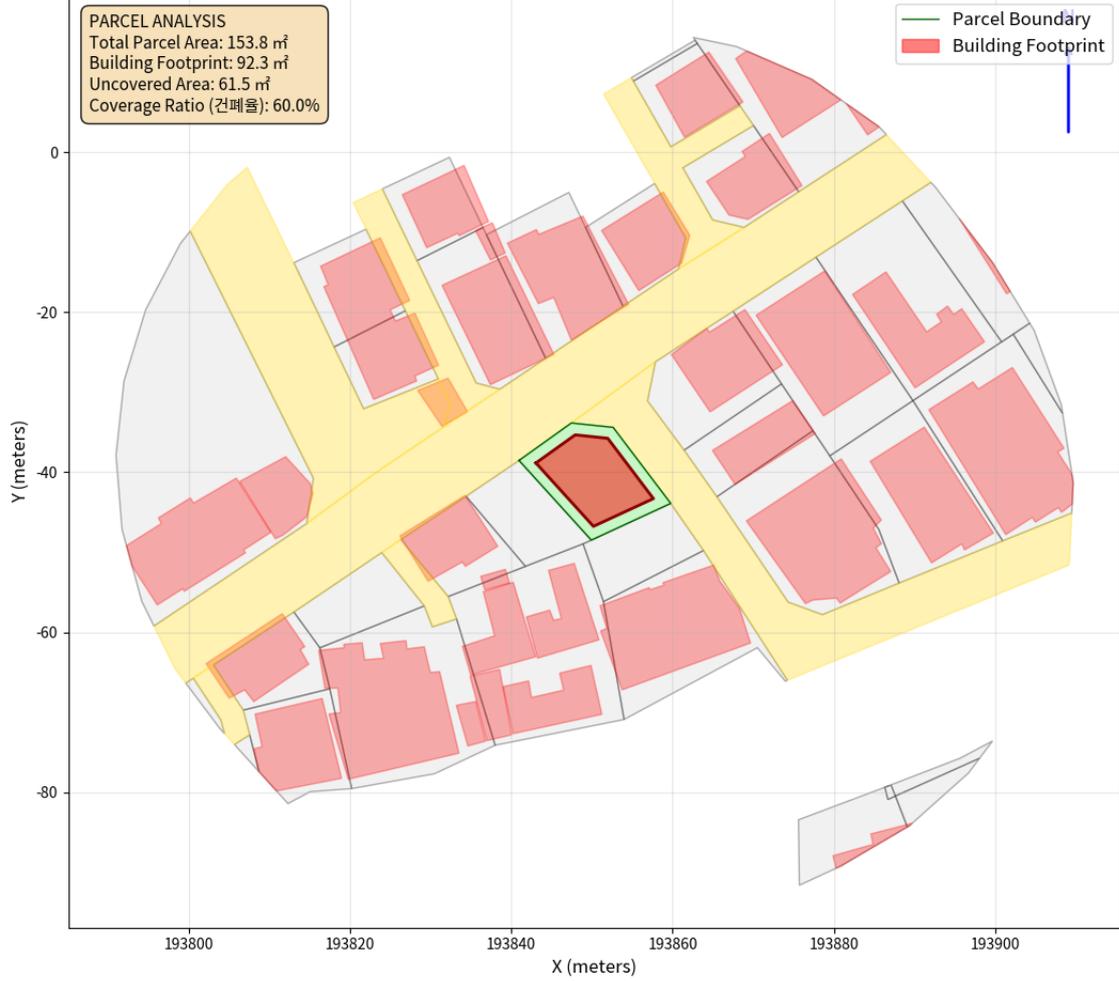
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	23.1	주차장	-	주차장·출입홀
2층	92.3	주거	2세대	
3층	92.3	주거	2세대	
4층	92.3	주거	2세대	
5층	74.3	주거	1세대	
6층(최상층)	38.8	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>413.1</b>		<b>8세대</b>	

#### 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)

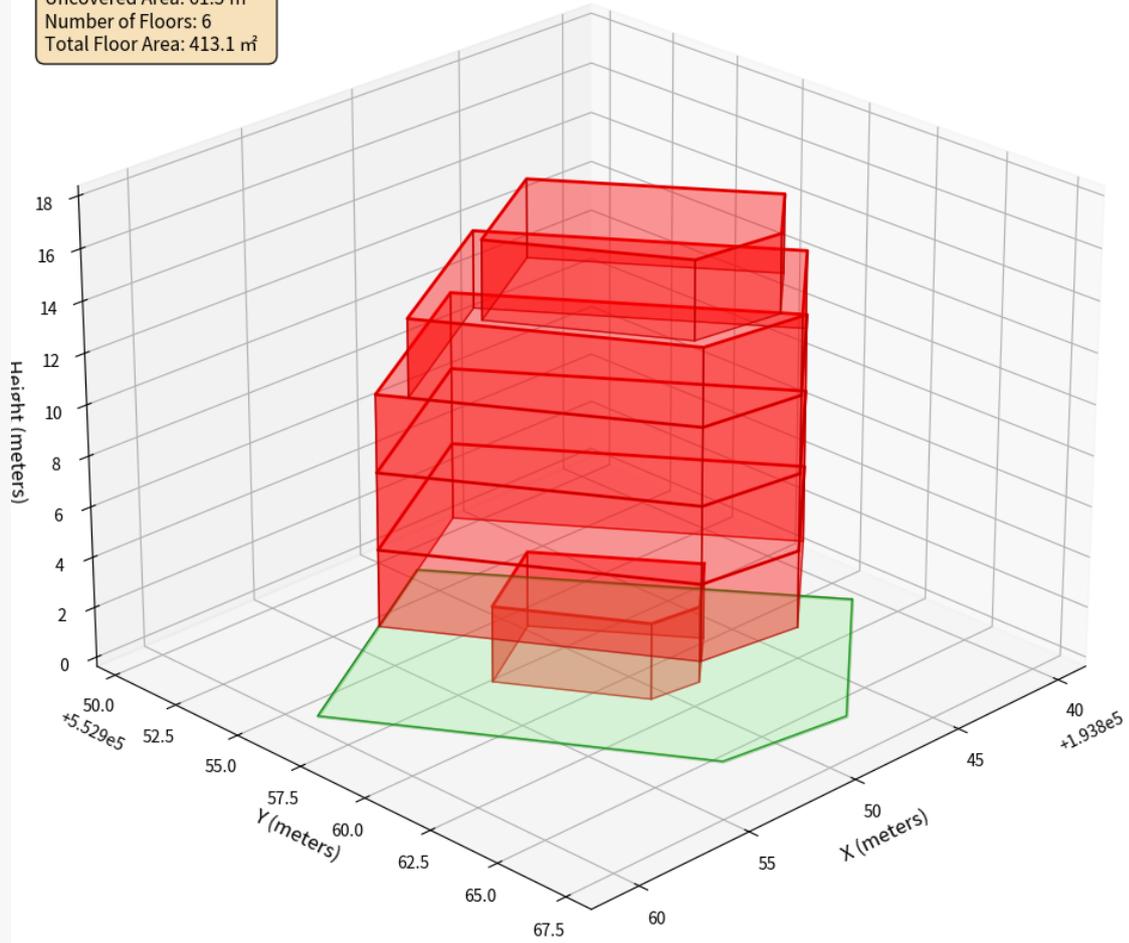
+5.53e5



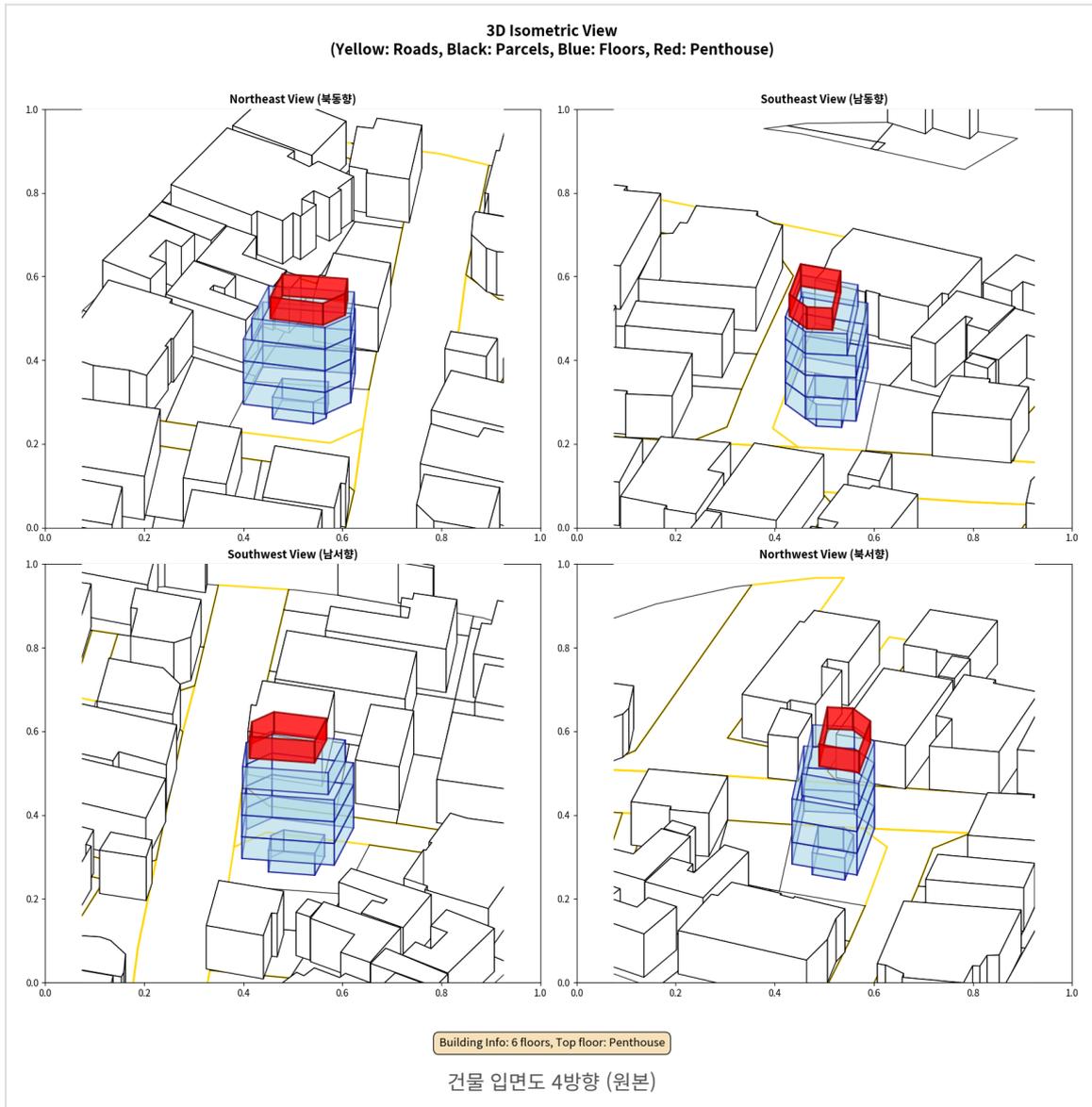
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 153.8 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 92.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 61.5 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 413.1 m<sup>2</sup>



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 <sup>2</sup>	3.5억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	2.6억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	1.5억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	9,831만원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	1,966만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	2,949만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	7,865만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>10.0억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	7,961만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,975만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,622만원
<b>총 공사비</b>			<b>11.8억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	7,209만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	313만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	784만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,778만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	801만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	940만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	188만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	4,796만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	413만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	2,997만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>2.4억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,131만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,065만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	2,997만원
민원처리비	매출의 0.1%	599만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	2,997만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,511만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>1.5억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,473만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.7억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.1억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>3.1억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	15.7억원	45.5%
총 공사비	11.8억원	34.3%
세금 및 공과금	2.4억원	6.9%
부대비용	1.5억원	4.4%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.1억원	8.9%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>34.4억원</b>	<b>100.0%</b>

## 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	34.4억원	34.4억원	동일
자기자본	10.3억원	13.8억원	
PF·담보 대출	24.1억원	20.7억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,440만원	7,234만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,870만원	1,602만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.5억원
총 분양 수입	59.9억원
총 투자비	34.4억원
분양 순이익 (세전)	<b>+25.5억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	17.9억원
세후 순이익	<b>+7.6억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,451만원/㎡ 적용.

### 6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	640만원
연 임대수익 (입주율 95%)	7,296만원
총 투자비 회수기간	<b>약 14.2년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	246.7%	26.3%	15.2%
NPV (순현재가치)	23.8억원	14.4억원	12.7억원
ROE (자기자본수익률)	246.7%	302.8%	347.0%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.2년	약 14.2년

### 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	1,673만원	0% 공제 후 누진세	96만원
5년 후 매각	5,283만원	9% 공제 후 누진세	613만원
10년 후 매각	1.5억원	24% 공제 후 누진세	2,460만원

### 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	3,648만원	3,648만원	16.1억원	27.9억원	-652,815,848원
2년	7,296만원	1.1억원	16.6억원	28.7억원	-570,786,746원
3년	7,296만원	1.8억원	17.1억원	29.6억원	-487,304,887원
4년	7,296만원	2.6억원	17.6억원	30.4억원	-402,326,688원
5년	7,296만원	3.3억원	18.2억원	31.3억원	-315,807,259원
6년	7,296만원	4.0억원	18.7억원	32.2억원	-227,700,363원
7년	7,296만원	4.7억원	19.3억원	33.1억원	-137,958,377원
8년	7,296만원	5.5억원	19.9억원	34.0억원	-46,532,247원
9년	7,296만원	6.2억원	20.4억원	34.9억원	+4,663만원
10년	7,296만원	6.9억원	21.1억원	35.9억원	+1.4억원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 712-31번지는 제2종일반주거지역으로, 대지면적 168㎡(약51평), 최대 6층까지 개발 가능한 중소형 필지이다. 공시지가 3,951,000원/㎡은 동네 평균 수준이며, 인근 안산도시자연공원(1044m)과 초등학교(663m) 접근성이 양호한 주거 선호 입지이다. 다만, 지하철역까지 1,863m로 다소 멀어 교통 접근성은 평균 이하이며, 버스 노선 의존도가 높을 수밖에 없다. 이는 주거 수요 중 자차 보유층이나 도보·자전거 통학 가능 학령기 자녀 가구에 한정된 매력을 갖는다. 개발 전략으로는 4~6층 규모의 소규모 공동주택(다세대 또는 소형 아파트형 주택) 또는 고급 단독주택 2~3동 복합 개발이 적절하다. 특히 안산공원 인근의 쾌적성과 학세권 장점을 강조한 '자연·학세권 소형 고급 주택' 포지셔닝이 효과적이다. 투자 매력도는 중상위 수준이며, 개발 수익성은 토지비 비중이 낮고 건폐율·용적률 활용 효율성이 높아 양호할 것으로 예상된다. 단, 주차장 확보 및 동선 계획에 세심한 설계가 필수적이다. long-term 보유보다는 단기 개발 후 분양 또는 임대 매각 전략이 유리하다.

### 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 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 59.9억원, 순이익 31.0억원 (총 투자비 29.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 39.7년. 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

## 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-20260324-0031