

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 홍은동 415-12번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	173.6㎡ (약 53평)
공시지가	3,858,000원/㎡
문서번호	OWN-20260323-0012

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 선제한   2-5. 의무 주차	4
3. 입지 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

지번 주소	서울특별시 서대문구 홍은동 415-12번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 증가로4길 52-5 (홍은동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	173.6㎡ (약 53평)
공시지가	3,858,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.7억원
SI 예측 토지가	18.2억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011800104150012

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	정방형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 6.6m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	6.6m	충족
측면	없음	-	해당없음
후면	없음	-	해당없음

## 2. 법적·규제 검토

### 2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제3종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	300% 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: **2.0m** (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

### 2-5. 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

#### 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.7km
인근 공원	1.1km (공동근린공원)
초등학교	571m
중학교	813m
고등학교	813m
편의점	93m

입지 등급 비역세권 | 공원 1.1km | 초교 571m

#### 3-3. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.23 | 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
2025.09	홍은동 4**	296.0	2004년	12.0억원	405만원
2025.08	연희동 7**	210.6	1983년	16.2억원	769만원
2025.07	홍은동 4**	308.0	1991년	16.4억원	532만원
2025.06	홍은동 4**	101.1	1974년	5.5억원	544만원
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
2024.10	남가좌동 7*	189.4	1999년	9.2억원	487만원
2024.10	홍은동 4**	198.9	1993년	8.3억원	417만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>6층</b> 최대 개발층수	<b>453m<sup>2</sup></b> 연면적	<b>8세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	453.3m <sup>2</sup> (약 137평)
건축면적 (1층)	26.0m <sup>2</sup>
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	261.1%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

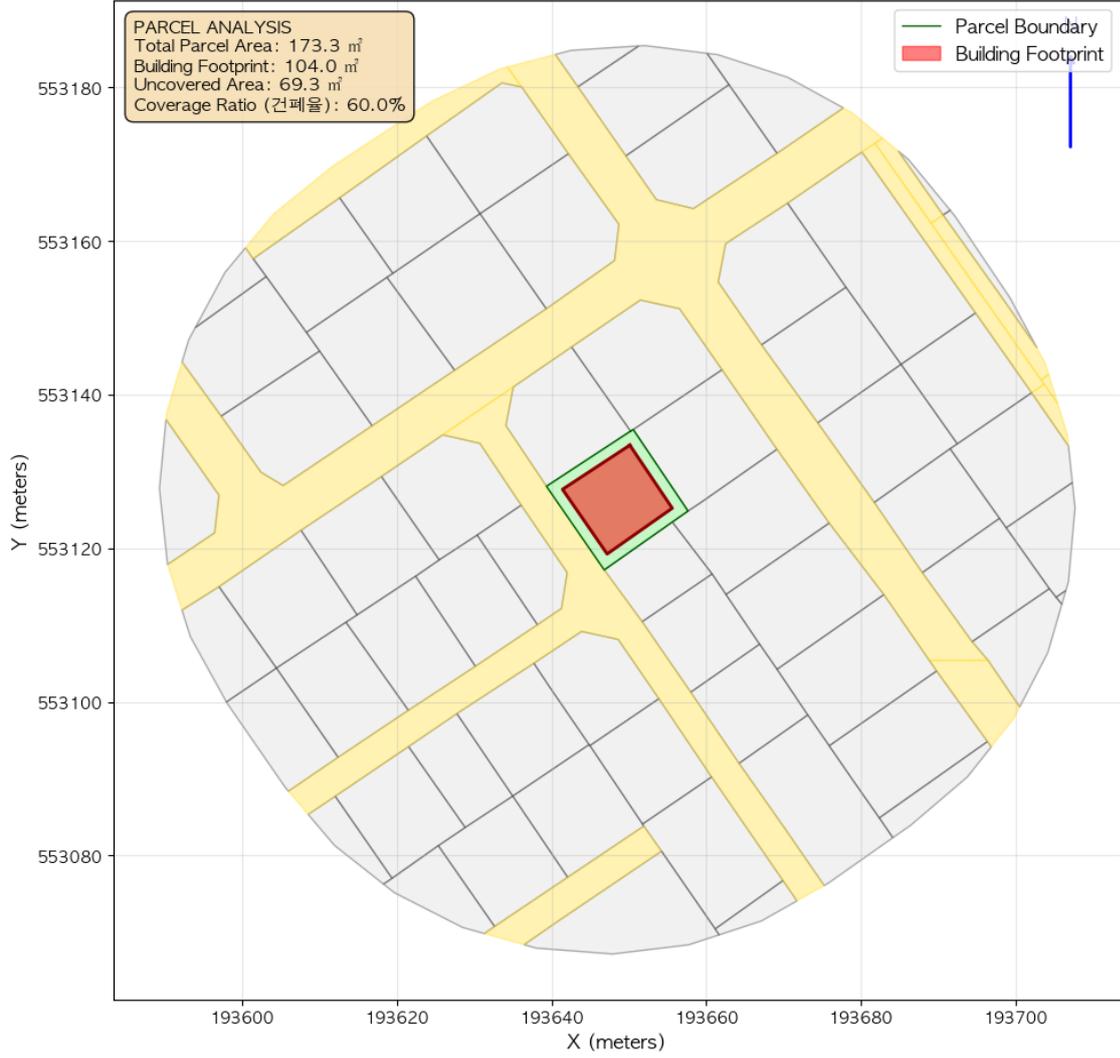
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(m <sup>2</sup> )	용도	세대수	특이사항
1층	26.0	주차장	-	주차장·출입홀
2층	104.0	주거	2세대	
3층	104.0	주거	2세대	
4층	104.0	주거	2세대	
5층	75.3	주거	1세대	
6층(최상층)	40.1	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>453.3</b>		<b>8세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

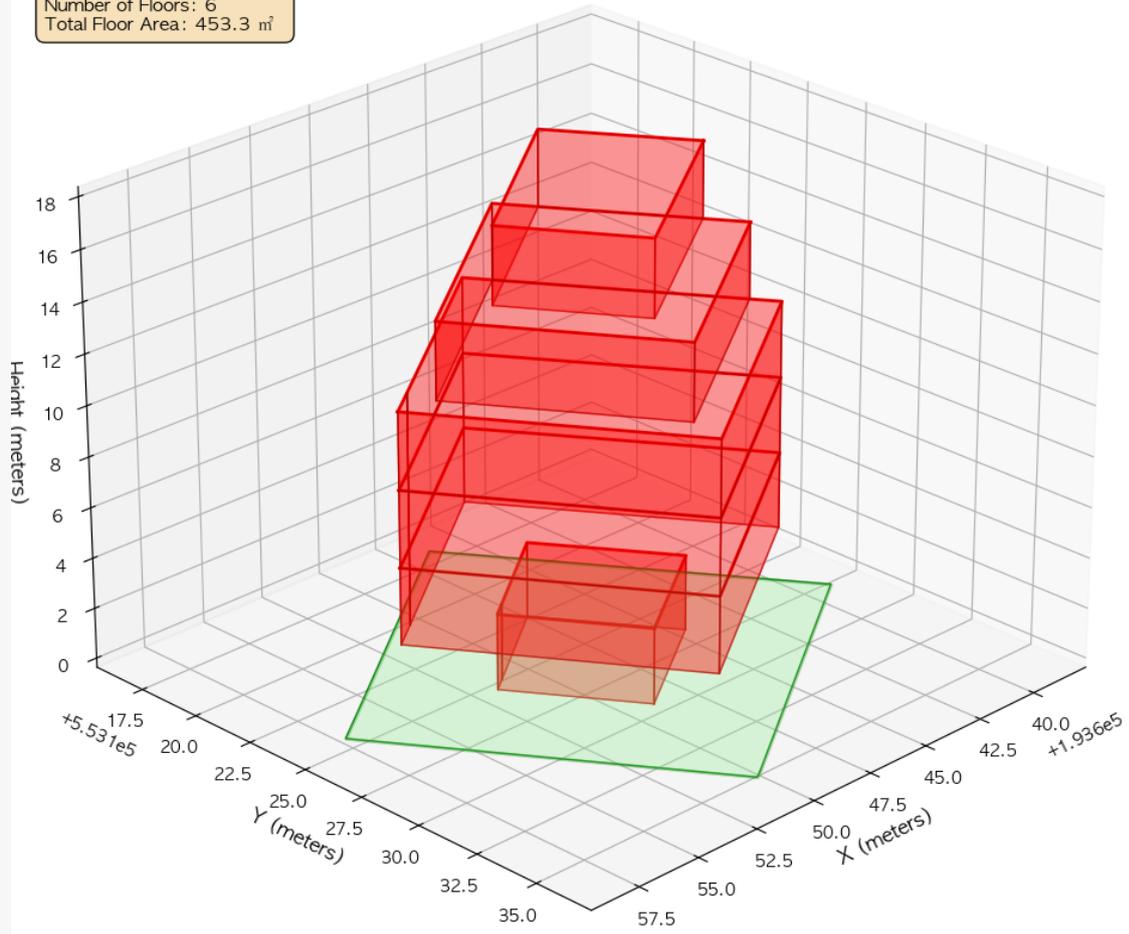
건물 배치도 - 제3종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



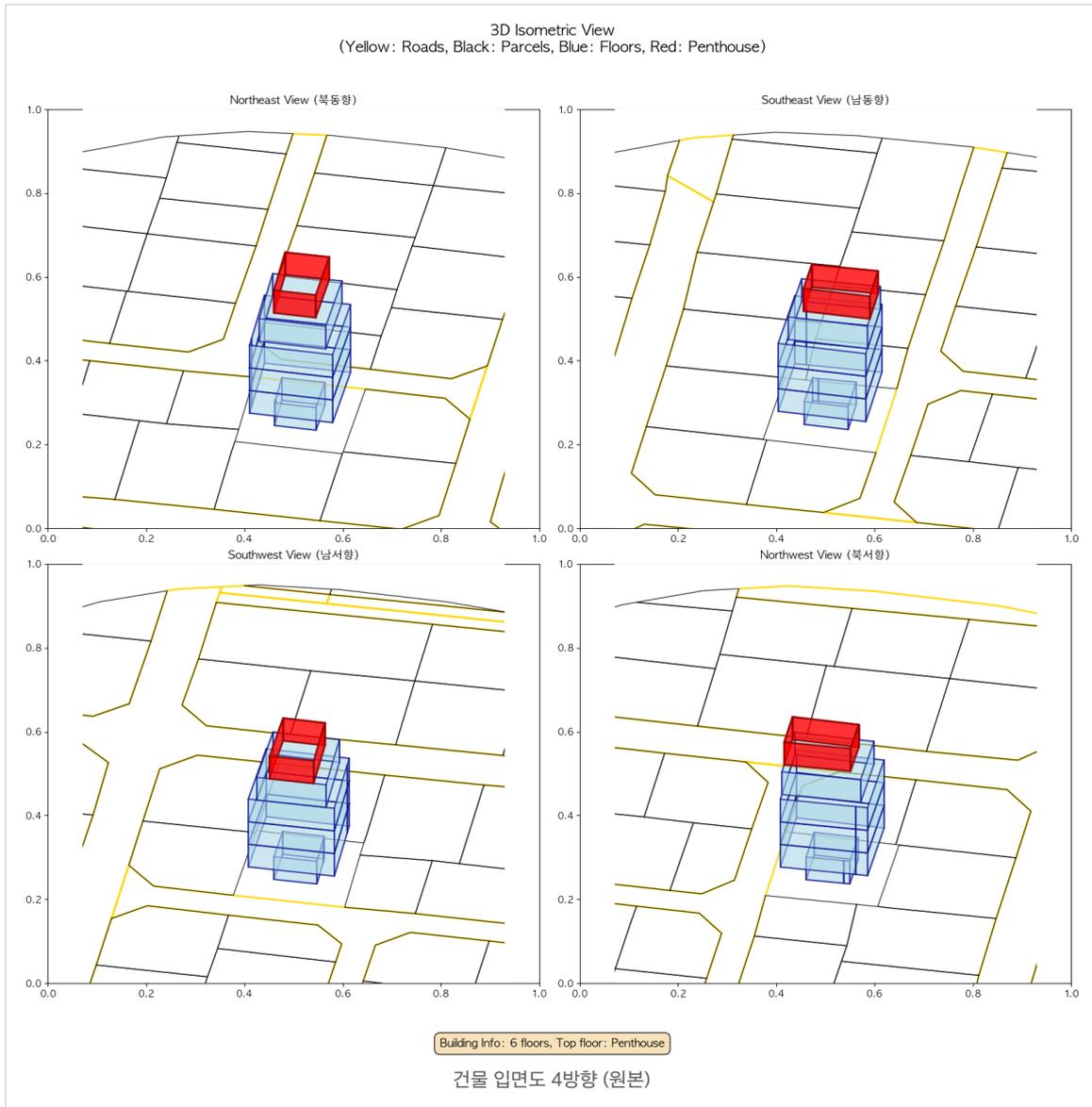
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 173.3 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 104.0 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 69.3 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 453.3 m<sup>2</sup>



3D 등각투시도 (원본)



## 5. 사업비 분석

### 5-1. 공사비 상세 내역

2025 국토부 표준건축비 기준 (238만원/m<sup>2</sup>). 실제 공사비는 공법·마감 수준에 따라 ±10~15% 변동.

구분	항목	단가	금액
직접공사비	골조공사	85만원/㎡	3.9억원
직접공사비	마감공사	61만원/㎡	2.8억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/㎡	1.6억원
직접공사비	전기공사	23만원/㎡	1.1억원
직접공사비	통신공사	4만원/㎡	2,157만원
직접공사비	소방공사	7만원/㎡	3,236만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/㎡	8,630만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			10.9억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	8,726만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,454만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,163만원
<b>총 공사비</b>			<b>12.9억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4%+교육세+농특세+등록세)	8,357만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	363만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	908만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세·농특세 포함)	4,141만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50% 감면	879만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,090만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	218만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,013만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	453만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,133만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>2.6억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,533만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,266만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,133만원
민원처리비	매출의 0.1%	627만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,133만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,579만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>1.6억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,800만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.0억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.1억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>3.4억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	18.2억원	46.9%
총 공사비	12.9억원	33.4%
세금 및 공과금	2.6억원	6.8%
부대비용	1.6억원	4.2%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	3.4억원	8.7%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>38.7억원</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	38.7억원	38.7억원	동일
자기자본	11.6억원	15.5억원	
PF·담보 대출	27.1억원	23.2억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	9,486만원	8,131만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,101만원	1,801만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.8억원
총 분양 수입	62.7억원
총 투자비	38.7억원
분양 순이익 (세전)	<b>+23.9억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	17.4억원
세후 순이익	<b>+6.6억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,382만원/㎡ 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	약 15.9년

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	206.1%	26.1%	14.9%
NPV (순현재가치)	22.2억원	16.1억원	14.0억원
ROE (자기자본수익률)	206.1%	302.4%	344.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 15.9년	약 15.9년

### 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	2,436만원	0% 공제 후 누진세	222만원
5년 후 매각	7,367만원	9% 공제 후 누진세	1,070만원
10년 후 매각	1.9억원	24% 공제 후 누진세	3,865만원

### 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	18.7억원	31.6억원	-713,210,328원
2년	7,296만원	1.1억원	19.3억원	32.4억원	-627,251,963원
3년	7,296만원	1.8억원	19.9억원	33.3억원	-539,609,479원
4년	7,296만원	2.6억원	20.4억원	34.2억원	-450,232,351원
5년	7,296만원	3.3억원	21.1억원	35.1억원	-359,068,541원
6년	7,296만원	4.0억원	21.7억원	36.1억원	-266,064,447원
7년	7,296만원	4.7억원	22.3억원	37.0억원	-171,164,861원
8년	7,296만원	5.5억원	23.0억원	38.0억원	-74,312,920원
9년	7,296만원	6.2억원	23.7억원	39.0억원	+2,455만원
10년	7,296만원	6.9억원	24.4억원	40.0억원	+1.3억원

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

## 7. AI 분석 의견

제3종일반주거지역에 위치한 흥은동 415-12번지는 대지면적 174㎡(약 53평), 최대 6층 개발이 가능한 중소형 주거용 부지이다. 공시지가 3,858,000원/㎡로 서울 평균 수준을 상회하며, 인근에 초등학교(571m)와 근린공원(1,114m)이 위치해 주거 환경으로서의 정주성은 양호하다. 다만, 지하철역과의 거리가 1,734m로 도보 접근성이 낮아 교통 편의성은 약점으로 작용한다. 이는 차량 의존도가 높아질 수 있음을 시사하며, 주차 공간 확보 및 대중교통 연계성 개선이 필요할 것으로 판단된다. 개발 전략으로는 소규모 공동주택(다세대·연립주택) 또는 주상복합 형태의 5~6층 건물을 제안한다. 주차장 확보를 위한 기계식 주차설비 도입과 함께, 지상 1층에는 주민 편의시설(소형 매장·공유공간)을 배치해 입주인 만족도를 높일 수 있다. 인근 공원과의 연계를 고려한 조경 계획 및 쾌적한 동간 간격 확보도 중요하다. 투자 매력도는 중등도로 평가한다. 토지비용 대비 개발이익이 제한적일 수 있으나, 안정적인 임대수요와 장기 보유 시 자산 가치 상승 가능성은 존재한다. 다만, 인허가 절차 및 주변 주거환경과의 조화를 고려한 세밀한 설계가 성공의 관건이 될 것이다. (298자)

### 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 제3종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 62.7억원, 순이익 29.9억원 (총 투자비 32.8억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 44.9년. 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-20260323-0012