

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 77-21번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	171.6㎡ (약 52평)
공시지가	4,363,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0021

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

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

# 목 차

---

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

## 1. 토지 현황

### 1-1. 기본 현황

지번 주소	서울특별시 서대문구 연희동 77-21번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로 189-8 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	171.6㎡ (약 52평)
공시지가	4,363,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.5억원
AI 예측 토지가	14.5억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700100770021

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	정방형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	정보 없음

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	없음	-	해당없음
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: **1.7m** (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	1.8km
인근 공원	776m (안산도시자연공원)
초등학교	570m
중학교	529m
고등학교	1.5km
편의점	180m

입지 등급 비역세권 | 공원 776m | 초교 570m

#### 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	연희동 6*	269.1	1974년	36.5억원	1,356만원
2025.06	연희동 1**	179.3	1973년	15.2억원	851만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
2025.05	연희동 8*	115.3	1975년	12.9억원	1,118만원
2025.04	연희동 2**	350.7	1971년	30.5억원	870만원
2024.12	연희동 1**	315.3	1970년	22.6억원	715만원
2024.12	연희동 6*	399.3	2008년	37.0억원	927만원
2024.09	연희동 1**	286.6	1983년	14.5억원	506만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>6층</b> 최대 개발층수	<b>427㎡</b> 연면적	<b>8세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	426.8㎡ (약 129평)
건축면적 (1층)	25.8㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	248.7%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

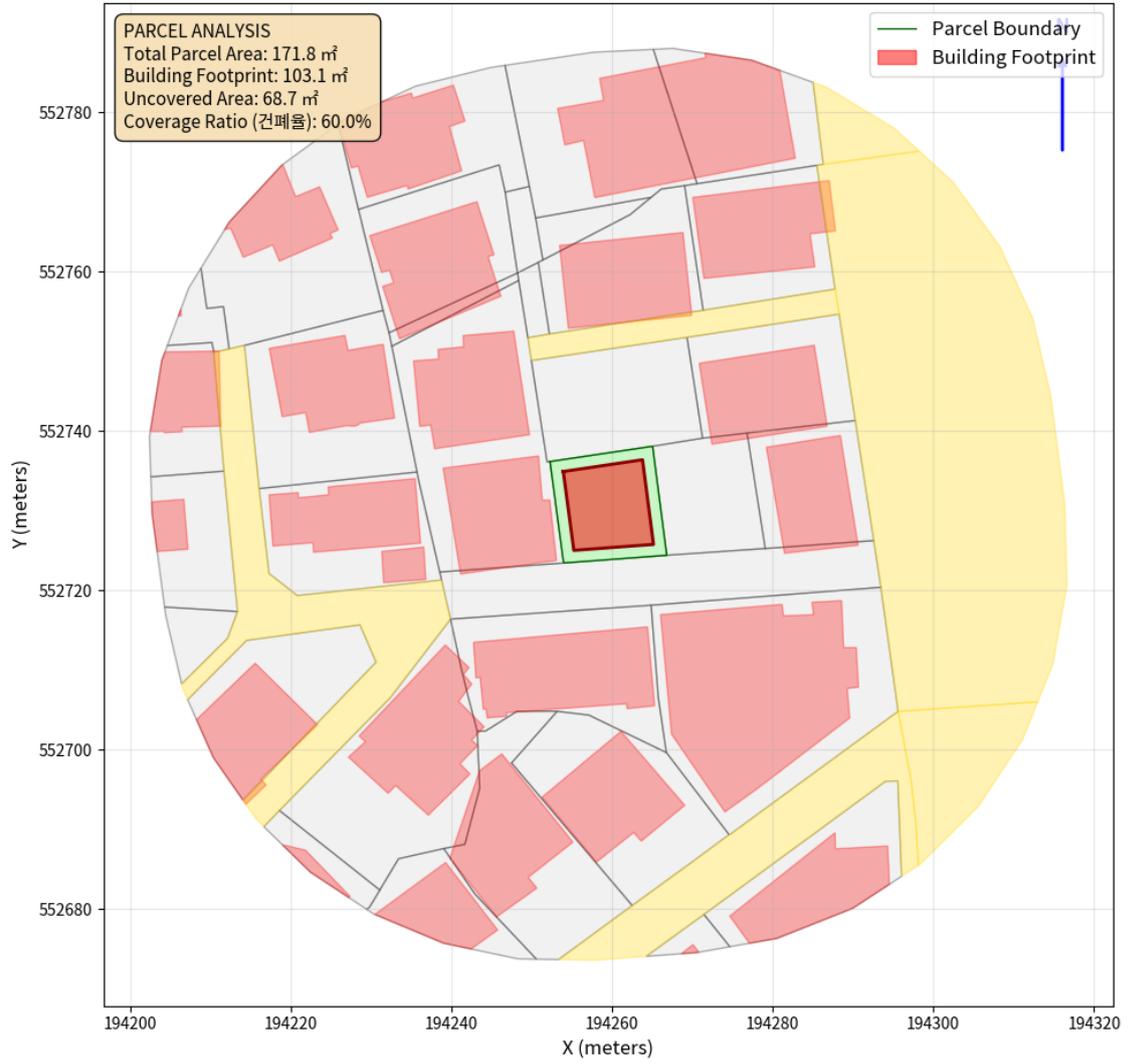
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	25.8	주차장	-	주차장·출입홀
2층	103.1	주거	2세대	
3층	103.1	주거	2세대	
4층	103.1	주거	2세대	
5층	65.7	주거	1세대	
6층(최상층)	26.1	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>426.8</b>		<b>8세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

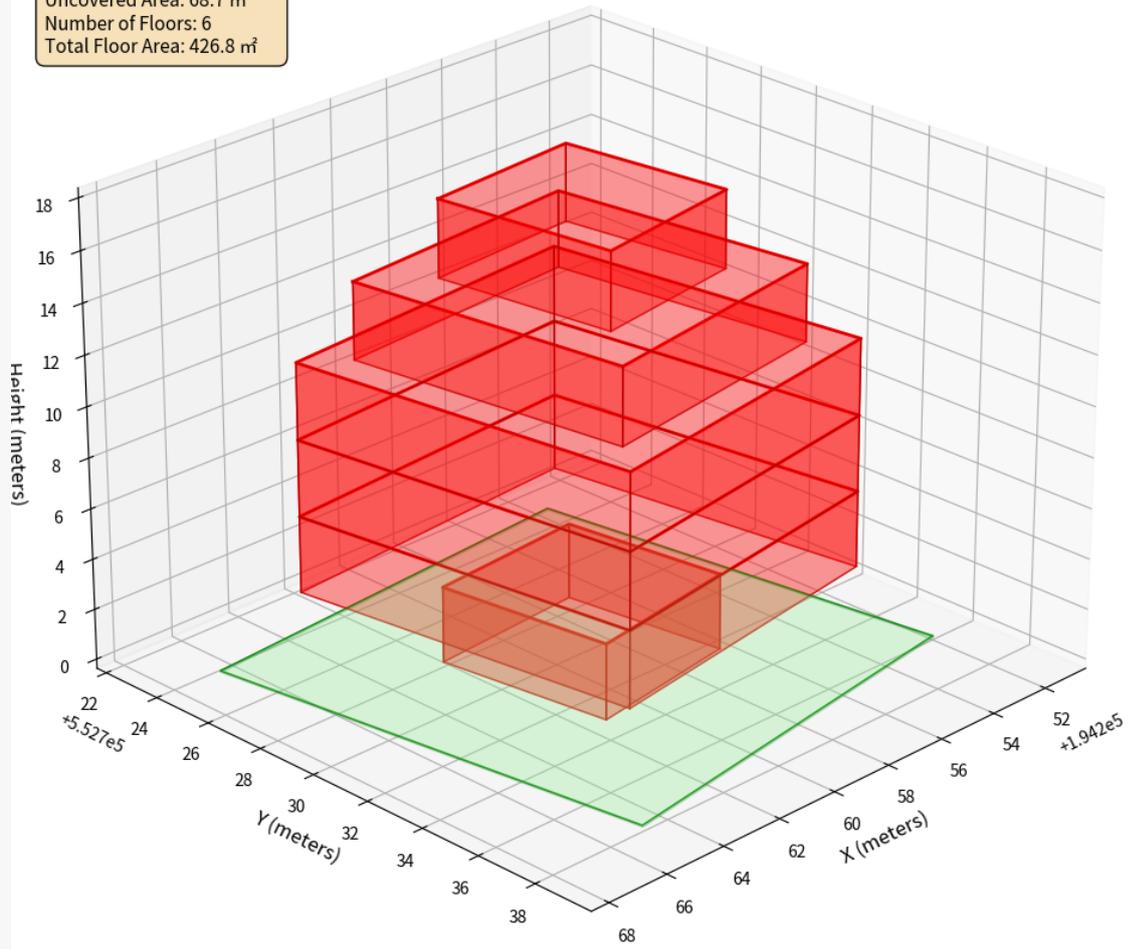
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



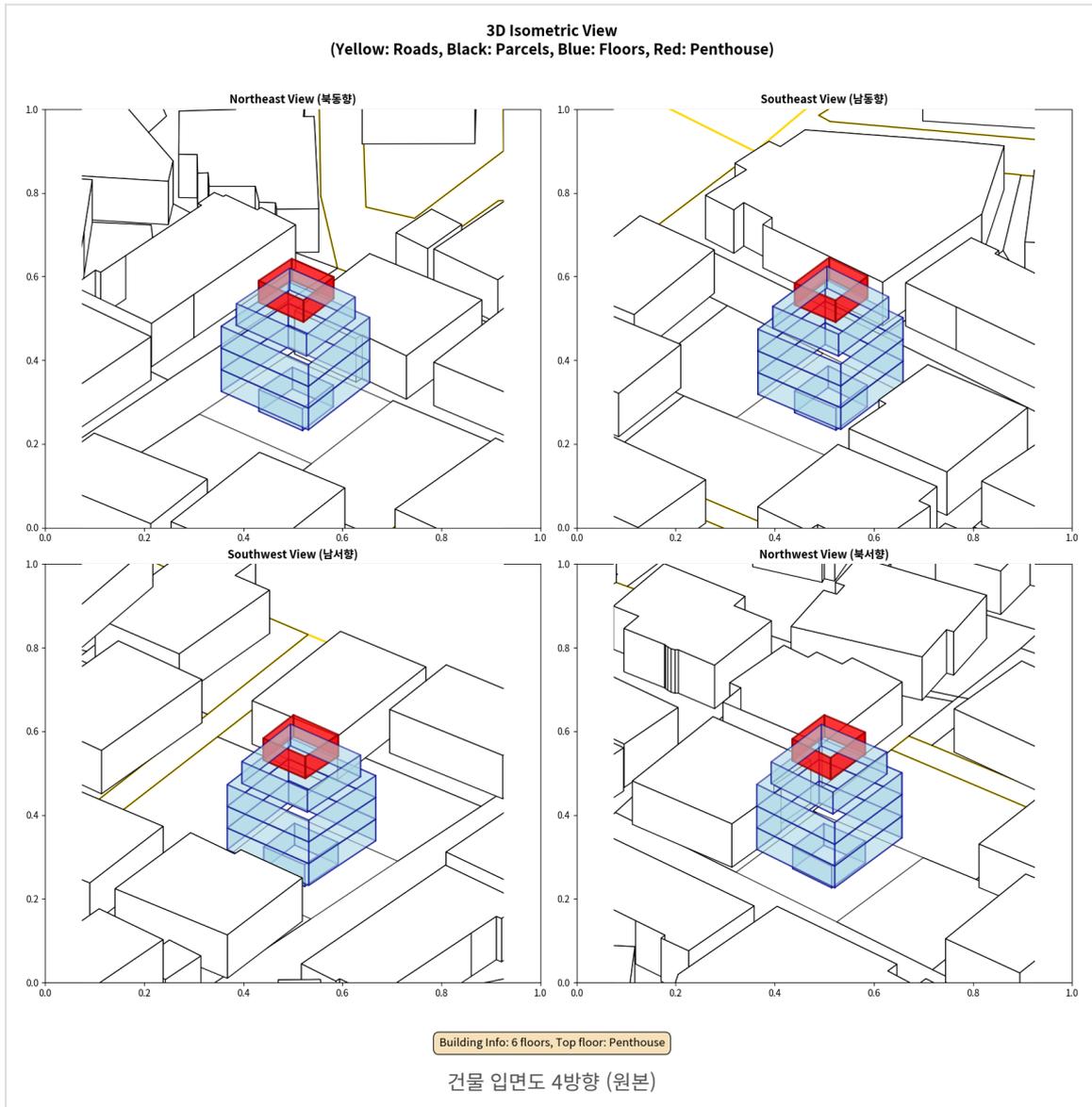
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 171.8 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 103.1 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 68.7 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 426.8 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>	3.7억원
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>	1.0억원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	2,031만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	3,047만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	8,126만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>10.3억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	8,222만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,139만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,807만원
<b>총 공사비</b>			<b>12.2억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,674만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	290만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	725만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,902만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	828만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	871만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	174만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	4,861만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	427만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,038만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>2.3억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,268만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,134만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,038만원
민원처리비	매출의 0.1%	608만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,038만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,531만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>1.6억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,403만원
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>3.0억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	14.5억원	43.2%
총 공사비	12.2억원	36.3%
세금 및 공과금	2.3억원	7.0%
부대비용	1.6억원	4.6%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.0억원	9.0%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>33.6억원</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	33.6억원	33.6억원	동일
자기자본	10.1억원	13.4억원	
PF·담보 대출	23.5억원	20.2억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,237만원	7,060만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,825만원	1,564만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.6억원
총 분양 수입	60.8억원
총 투자비	33.6억원
분양 순이익 (세전)	<b>+27.1억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	18.7억원
세후 순이익	<b>+8.4억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,424만원/㎡ 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 13.8년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	269.1%	26.1%	15.1%
NPV (순현재가치)	25.4억원	13.9억원	12.2억원
ROE (자기자본수익률)	269.1%	300.1%	342.6%
투자 회수기간	약 0.5년	약 13.8년	약 13.8년

### 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	706만원	0% 공제 후 누진세	30만원
5년 후 매각	2,785만원	9% 공제 후 누진세	238만원
10년 후 매각	9,251만원	24% 공제 후 누진세	1,157만원

### 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	14.9억원	27.1억원	-652,344,020원
2년	7,296만원	1.1억원	15.4억원	27.9억원	-575,198,901원
3년	7,296만원	1.8억원	15.9억원	28.7억원	-496,708,821원
4년	7,296만원	2.6억원	16.3억원	29.5억원	-416,833,433원
5년	7,296만원	3.3억원	16.8억원	30.3억원	-335,531,176원
6년	7,296만원	4.0억원	17.3억원	31.1억원	-252,759,245원
7년	7,296만원	4.7억원	17.8억원	31.9억원	-168,473,550원
8년	7,296만원	5.5억원	18.4억원	32.8억원	-82,628,677원
9년	7,296만원	6.2억원	18.9억원	33.7억원	+482만원
10년	7,296만원	6.9억원	19.5억원	34.6억원	+9,393만원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 77-21번지는 제2종일반주거지역으로, 안산도시자연공원과 인접한 쾌적한 주거환경을 갖춘 입지다. 대지면적 172㎡(52평)에 최대 6층 개발 가능으로, 저층 다세대·연립주택 또는 소규모 오피스텔 개발에 적합하다. 인근 초등학교(571m)와 공원(777m)은 주거 선호도를 높이는 핵심 강점이지만, 지하철역까지 1.8km로 접근성이 다소 떨어지는 점이 약점이다. 버스 노선이 비교적 발달했으나, 대중교통 의존도 높은 1인 가구 및 젊은 층 수요 확보에는 한계가 있다. 개발 전략으로는 주거 쾌적성을 강조한 ‘공원 인접 저층 고급 주택’ 또는 ‘주거+소규모 상업 복합’ 형태를 추천한다. 공시지가 4.36만원/㎡는 인근 동네 대비 중간 수준으로, 토지비 부담은 적당하나 개발 수익률은 중간 기대 수준이다. 전반적으로 안정적 임대수익과 장기 가치 상승을 노리는 보수적 투자에 적합하며, 고수익 단기 개발보다는 주거 선호도 기반의 중장기 자산 가치 확보에 초점을 맞춘 개발이 바람직하다. (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 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 8세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 60.8억원, 순이익 32.5억원 (총 투자비 28.3억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 38.7년. 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-20260324-0021