

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 170-116번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	297.0㎡ (약 90평)
공시지가	3,304,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0116

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   2-5. 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 연희동 170-116번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로33길 36-1 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	297.0㎡ (약 90평)
공시지가	3,304,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	9.8억원
AI 예측 토지가	23.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101700116

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 4.1m / 측면 0.7m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	4.1m	충족
측면	골목길	0.7m	미충족
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: **2.4m** (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

### 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)	12세대	0.5대/세대	6대
다세대주택 (참고)	12세대	1.0대/세대	12대

### 3. 입지 분석

#### 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.6km
인근 공원	618m (안산도시자연공원)
초등학교	548m
중학교	516m
고등학교	1.0km
편의점	40m

입지 등급 비역세권 | 공원 618m | 초교 548m

#### 3-3. 인근 실거래가 분석

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

거래일	소재지	면적(㎡)	건축연도	거래금액	㎡당 가격
2025.06	연희동 1**	179.3	1973년	15.2억원	851만원
2024.10	홍은동 2**	101.5	1977년	5.6억원	552만원
2024.09	연희동 1**	286.6	1983년	14.5억원	506만원
2024.05	연희동 1**	643.9	1997년	25.0억원	388만원
2024.04	연희동 7**	212.2	1985년	13.0억원	613만원
2024.01	연희동 4**	78.7	1991년	8.5억원	1,080만원
2024.01	홍은동 2**	198.0	1977년	10.0억원	505만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>5층</b> 최대 개발층수	<b>739㎡</b> 연면적	<b>12세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	739.0㎡ (약 224평)
건축면적 (1층)	44.2㎡
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)

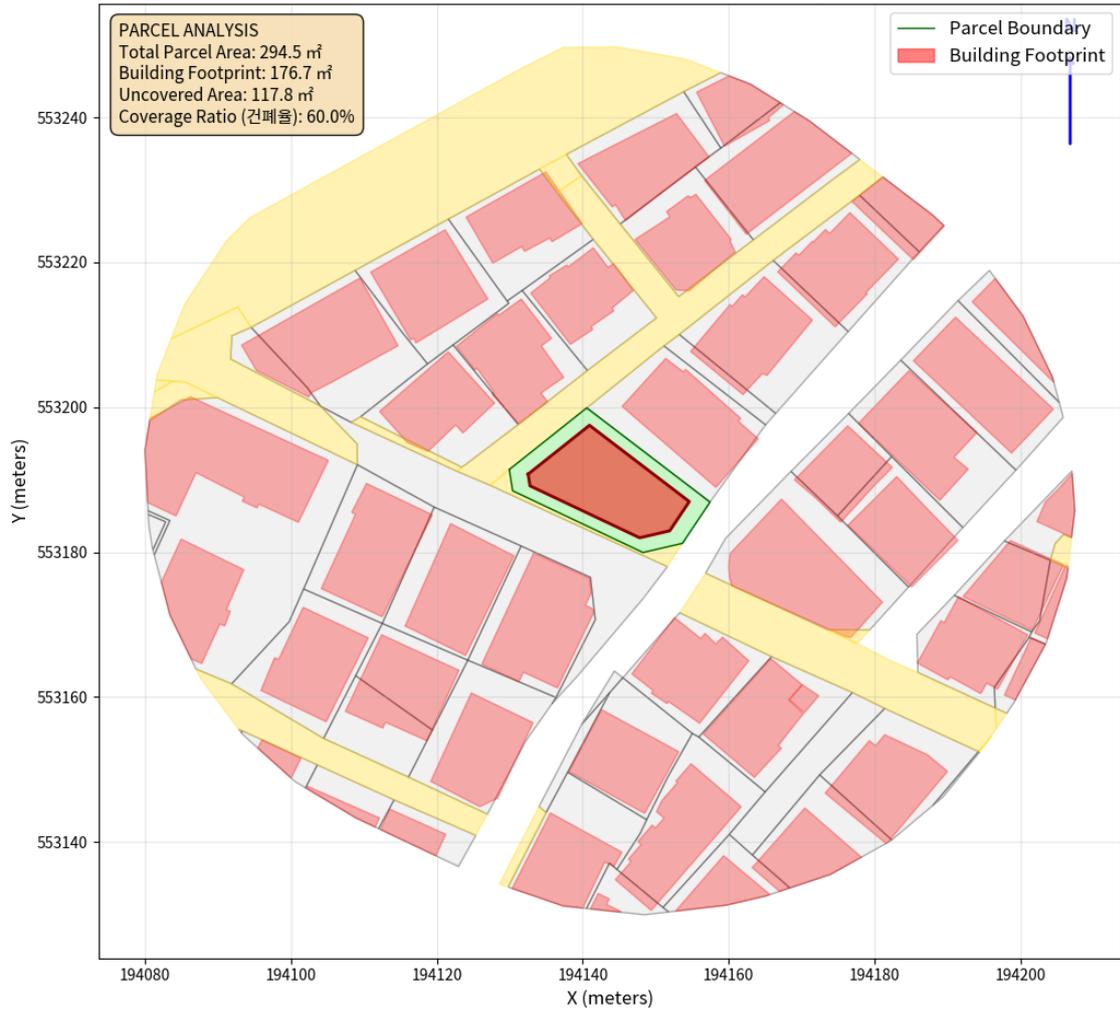
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	44.2	주차장	-	주차장·출입홀
2층	176.7	주거	3세대	
3층	176.7	주거	3세대	
4층	176.7	주거	3세대	
5층(최상층)	164.8	주거	3세대	
<b>합계</b>	<b>739.0</b>		<b>12세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

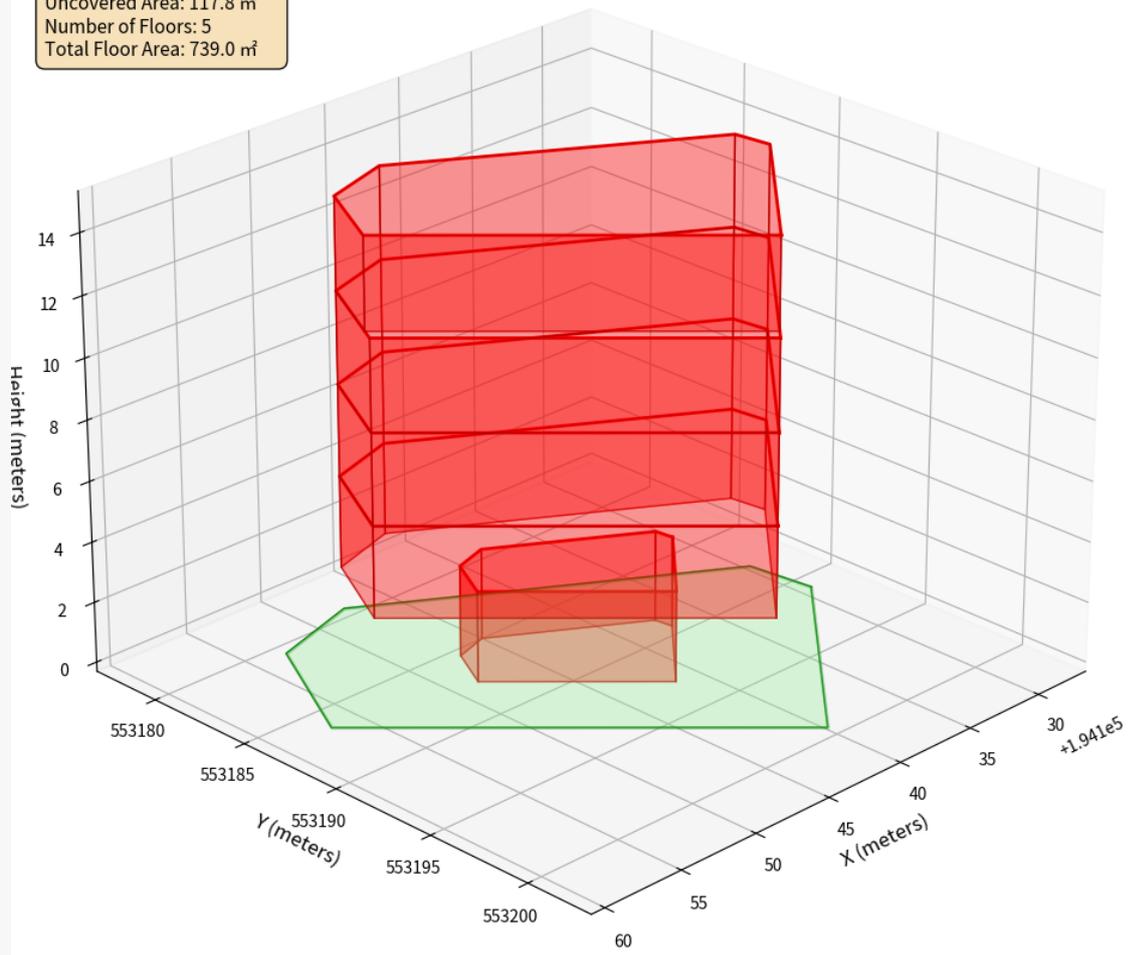
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



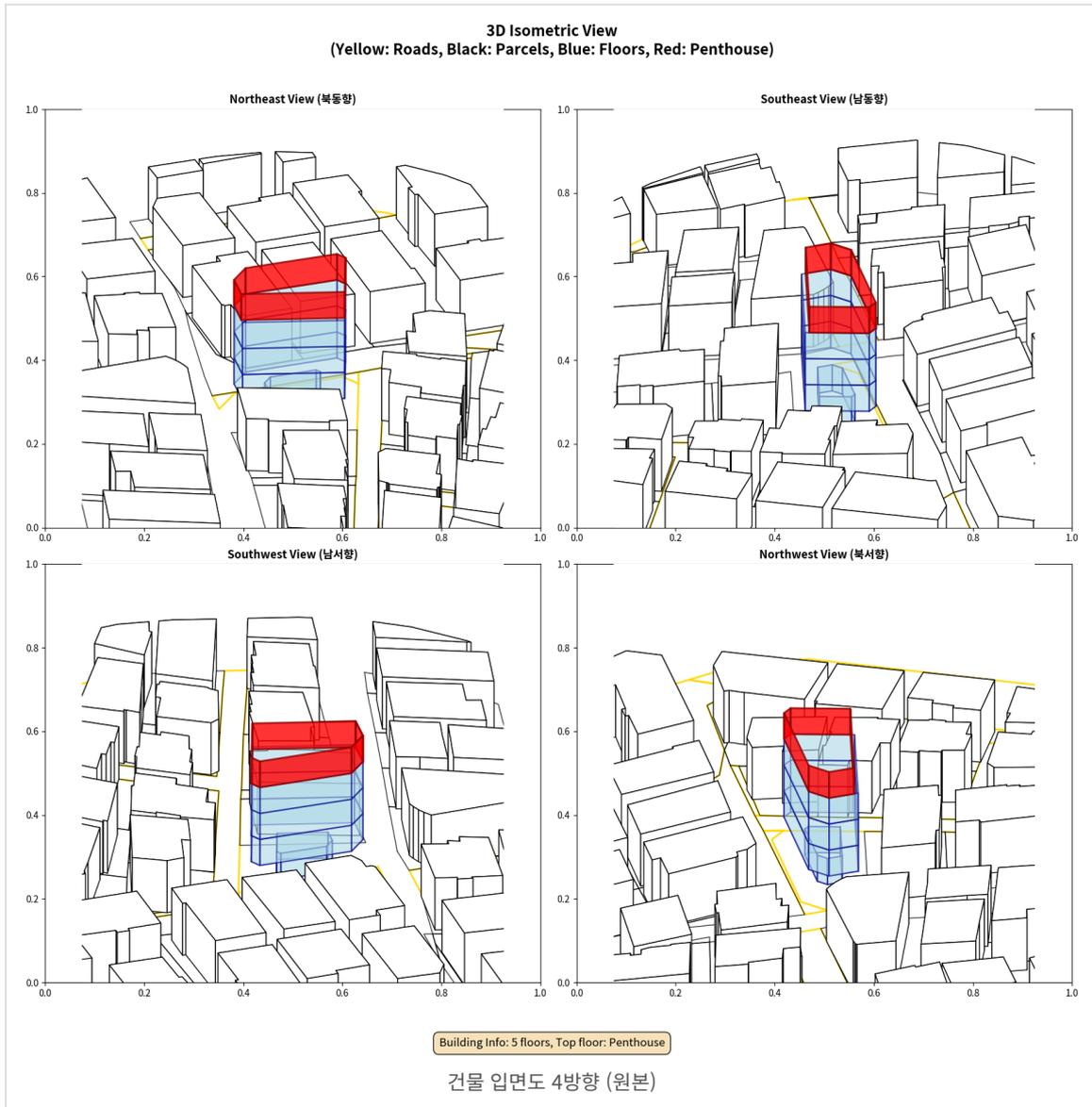
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 294.5 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 176.7 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 117.8 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 739.0 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>	6.3억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	4.6억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	2.6억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	1.8억원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	3,518만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	5,276만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	1.4억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,800만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>17.8억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.4억원
간접비	이윤	직공비의 5%	8,884만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	1.0억원
<b>총 공사비</b>			<b>21.1억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	1.1억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	473만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,183만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	6,746만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,434만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,420만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	284만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	1.0억원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	739만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	6,263만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>4.2억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	7,390만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,695만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	6,263만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,253만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	6,263만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	3,156만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>2.9억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	4,028만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.8억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	2.3억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>5.5억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	23.7억원	41.3%
총 공사비	21.1억원	36.8%
세금 및 공과금	4.2억원	7.3%
부대비용	2.9억원	5.1%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	5.5억원	9.6%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>57.3억원</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	57.3억원	57.3억원	동일
자기자본	17.2억원	22.9억원	
PF·담보 대출	40.1억원	34.4억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.4억원	1.2억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	3,111만원	2,666만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	12세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	10.4억원
총 분양 수입	125.3억원
총 투자비	57.3억원
분양 순이익 (세전)	<b>+67.9억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	44.3억원
세후 순이익	<b>+23.7억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,695만원/㎡ 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	<b>약 15.7년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	395.1%	25.1%	14.3%
NPV (순현재가치)	63.9억원	22.3억원	18.9억원
ROE (자기자본수익률)	395.1%	290.4%	327.2%
투자 회수기간	약 0.5년	약 15.7년	약 15.7년

### 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	361만원	0% 공제 후 누진세	7만원
5년 후 매각	2,564만원	9% 공제 후 누진세	205만원
10년 후 매각	1.1억원	24% 공제 후 누진세	1,534만원

### 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	24.4억원	45.3억원	-1,200,918,704원
2년	1.1억원	1.6억원	25.1억원	46.4억원	-1,088,609,819원
3년	1.1억원	2.7억원	25.9억원	47.6억원	-974,106,735원
4년	1.1억원	3.8억원	26.6억원	48.7억원	-857,343,624원
5년	1.1억원	4.9억원	27.4억원	49.9억원	-738,252,687원
6년	1.1억원	6.0억원	28.3억원	51.1억원	-616,764,088원
7년	1.1억원	7.1억원	29.1억원	52.4억원	-492,805,898원
8년	1.1억원	8.2억원	30.0억원	53.7억원	-366,304,028원
9년	1.1억원	9.3억원	30.9억원	54.9억원	-237,182,170원
10년	1.1억원	10.4억원	31.8억원	56.3억원	-105,361,722원

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

## 7. AI 분석 의견

연희동 170-116번지는 제2종일반주거지역 내 안산도시자연공원과 근접한 쾌적한 주거환경을 갖춘 입지다. 대지면적 297㎡(약 90평)로 소규모 개발에 적합하며, 공시지가 3,304,000원/㎡은 인근 평균 수준으로 토지취득 부담은 moderate하다. 초등학교(549m)와 공원(618m)이 도보권 내 위치해 주거 선호도가 높으나, 지하철역까지 1,642m로 다소 떨어져 교통 접근성은 아쉬운 점이다. 최대 5층 개발이 가능하므로, 저층형 공동주택(다세대·연립주택) 또는 소규모 주상복합이 적합하다. 주차 공간 확보와 안산 공원 조망을 고려한 설계가 경쟁력 포인트가 될 수 있다. 투자 매력도는 중상위 수준으로, 장기 임대수요 안정성과 주거 선호도를 고려할 때 보수적 수익 추구형 투자자에 적합하다. 다만, 개발 수익성은 토지비와 건축비를 감안할 때 과도한 기대는 금물이며, 임대수익 기반의 안정적 운영 전략이 바람직하다. 인근 주택가와의 조화와 경관 보존을 고려한 저밀도 고품질 개발이 입지 가치 극대화에 핵심이다.

### 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 125.3억원, 순이익 77.8억원 (총 투자비 47.5억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 960만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 43.4년. 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-20260324-0116