

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 170-121번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	228.0㎡ (약 69평)
공시지가	3,565,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0121

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 170-121번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로33나길 8 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	228.0㎡ (약 69평)
공시지가	3,565,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	8.1억원
AI 예측 토지가	22.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101700121

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	가로장방
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 3.3m

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	3.3m	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: **2.2m** (포프린트 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)	8세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	8세대	1.0대/세대	8대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.7km
인근 공원	649m (안산도시자연공원)
초등학교	563m
중학교	534m
고등학교	1.1km
편의점	80m

입지 등급 비역세권 | 공원 649m | 초교 563m

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
2025.06	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

5층 최대 개발층수	557㎡ 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	557.2㎡ (약 169평)
건축면적 (1층)	33.7㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	244.4%
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	33.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	134.6	주거	2세대	
3층	134.6	주거	2세대	
4층	134.6	주거	2세대	
5층(최상층)	119.6	주거	2세대	
합계	557.2		8세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

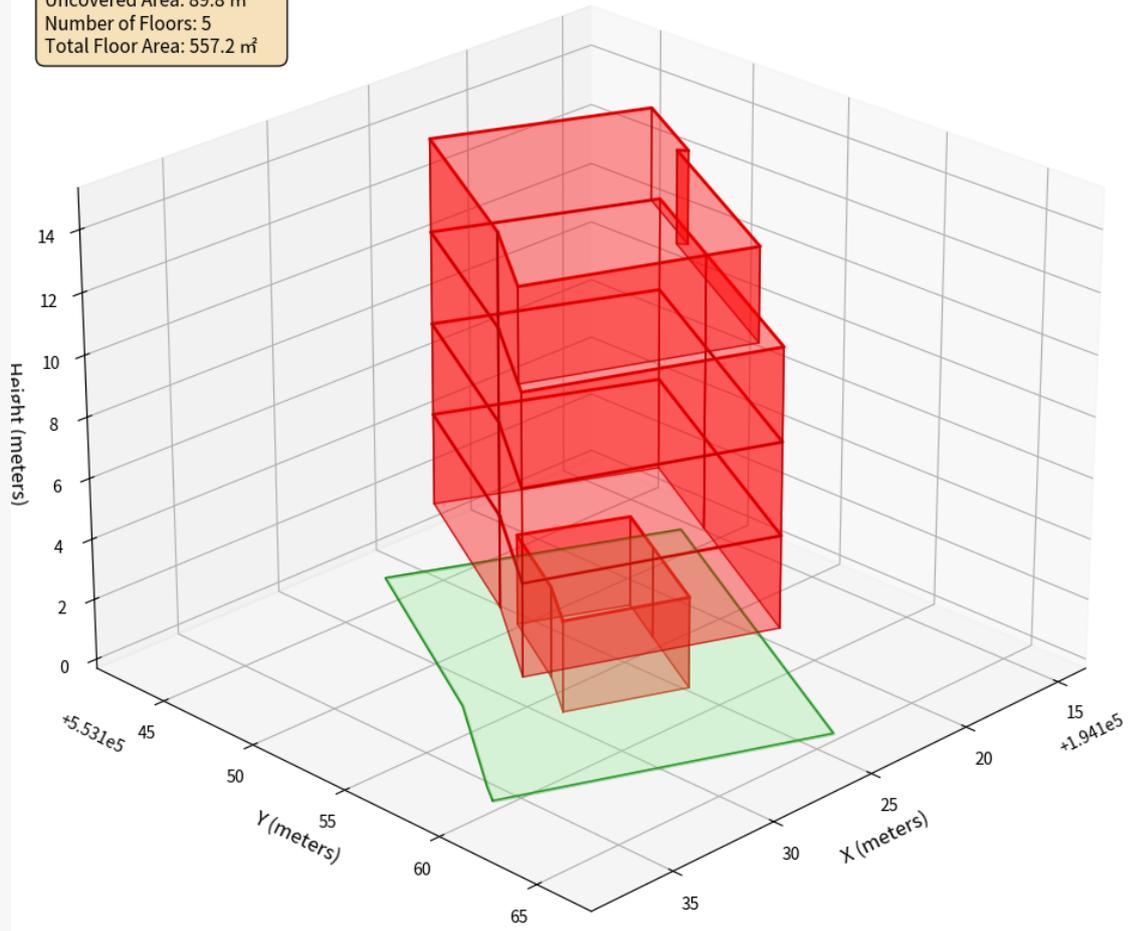
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



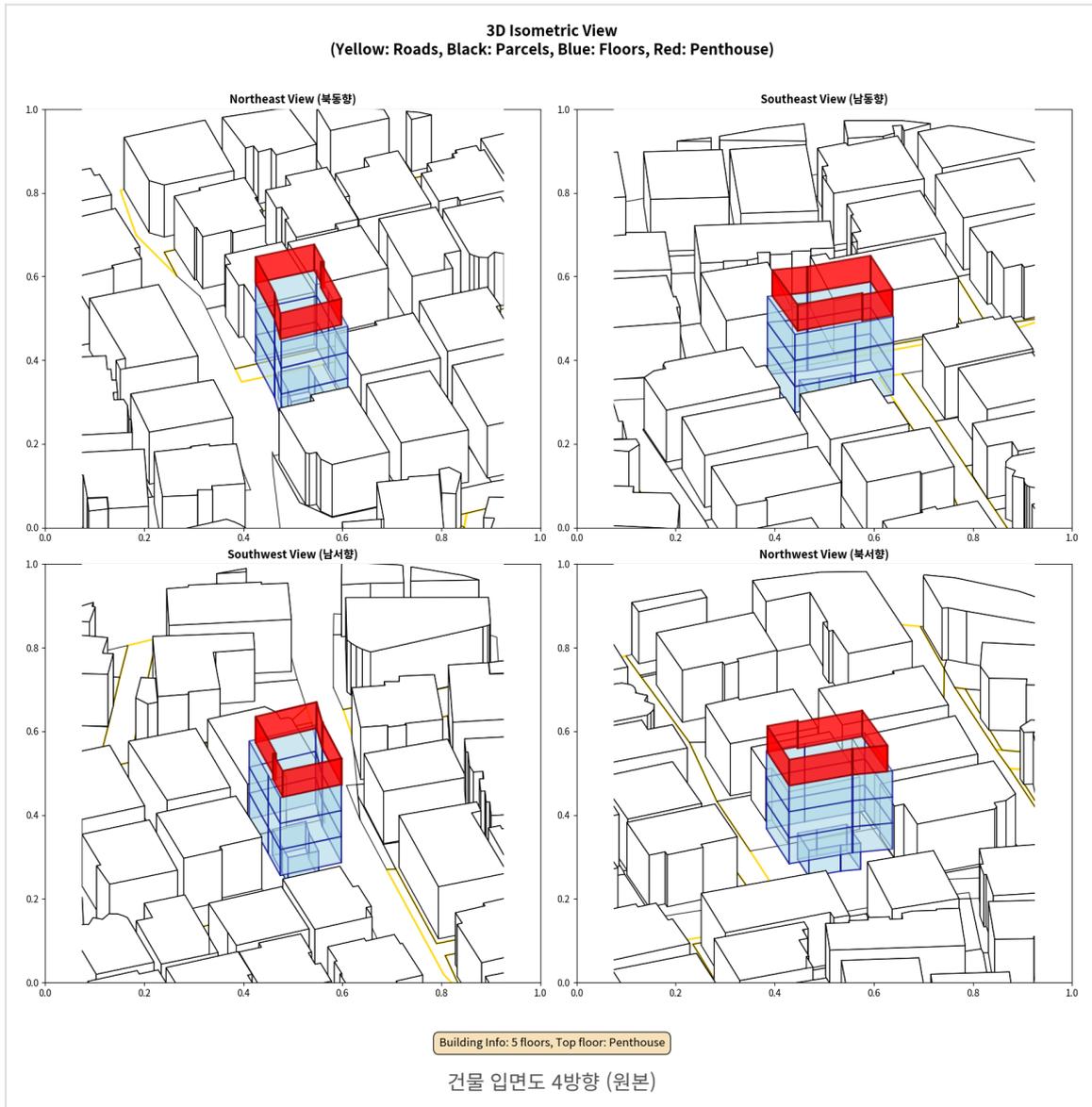
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 224.4 m²
Building Footprint: 134.6 m²
Uncovered Area: 89.8 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 557.2 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	4.8억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	3.4억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.0억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.3억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,652만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,978만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.1억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			13.4억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.1억원
간접비	이윤	직공비의 5%	6,690만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	7,560만원
총 공사비			15.9억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	1.0억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	440만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,101만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	5,080만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,081만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,321만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	264만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	6,892만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	557만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	4,308만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.3억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	5,572만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,786만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	4,308만원
민원처리비	매출의 0.1%	862만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	4,308만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,171만원
부대비용 합계		2.1억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,410만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.4억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.6억원
금융비용 합계		4.3억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	22.0억원	46.3%
총 공사비	15.9억원	33.4%
세금 및 공과금	3.3억원	6.9%
부대비용	2.1억원	4.4%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	4.3억원	9.0%
총 투자비 (합계)	47.6억원	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	47.6억원	47.6억원	동일
자기자본	14.3억원	19.0억원	
PF·담보 대출	33.3억원	28.5억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.2억원	9,986만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,581만원	2,212만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	10.8억원
총 분양 수입	86.2억원
총 투자비	47.6억원
분양 순이익 (세전)	+38.6억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	26.5억원
세후 순이익	+12.1억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,546만원/㎡ 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 19.6년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	270.6%	25.2%	14.1%
NPV (순현재가치)	36.1억원	18.9억원	15.7억원
ROE (자기자본수익률)	270.6%	294.7%	330.2%
투자 회수기간	약 0.5년	약 19.6년	약 19.6년

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	2,825만원	0% 공제 후 누진세	286만원
5년 후 매각	8,608만원	9% 공제 후 누진세	1,368만원
10년 후 매각	2.3억원	24% 공제 후 누진세	4,946만원

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	22.7억원	38.4억원	-916,080,632원
2년	7,296만원	1.1억원	23.4억원	39.3억원	-828,007,282원
3년	7,296만원	1.8억원	24.1억원	40.2억원	-737,892,911원
4년	7,296만원	2.6억원	24.8억원	41.1억원	-645,676,289원
5년	7,296만원	3.3억원	25.5억원	42.0억원	-551,294,349원
6년	7,296만원	4.0억원	26.3억원	43.0억원	-454,682,130원
7년	7,296만원	4.7억원	27.1억원	44.0억원	-355,772,724원
8년	7,296만원	5.5억원	27.9억원	45.0억원	-254,497,217원
9년	7,296만원	6.2억원	28.7억원	46.0억원	-150,784,623원
10년	7,296만원	6.9억원	29.6억원	47.1억원	-44,561,832원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 170-121번지 토지는 제2종일반주거지역 내 위치한 중소규모 필지(228㎡, 약 69평)로, 공시지가 3,565,000원/㎡ 기준 토지비는 약 8억1천만원 수준이며, 최대 5층 개발 가능해 주거용 공동주택 또는 다세대주택 개발에 적합하다. 입지 강점으로는 안산도시자연공원과의 근접성(650m)이 쾌적한 주거환경을 제공하고, 초등학교까지 563m로 자녀 양육 가구에 유리하다. 약점은 지하철역까지 거리(1,683m)가 다소 멀어 교통 접근성이 제한적이며, 버스 의존도가 높을 수 있다. 추천 개발 전략은 저층형 고급 다세대주택 또는 소규모 아파트식 주택(예: 4~5층, 세대당 전용면적 60~85㎡)을 계획하여 주거 쾌적성과 사생활 보장을 강조하는 차별화된 상품을 공급하는 것이다. 주변 연희동 일대의 주거 선호도와 자연환경을 고려할 때, 타겟은 30~50대 맞벌이 부부 및 소가족으로 설정하고, 발코니 확장, 조경 특화, 주차 공간 확보 등을 통해 경쟁력을 확보해야 한다. 투자 매력도는 중상위 수준으로, 개발 수익성은 중간 정도이나 브랜드화된 소규모 주거 단지로 포지셔닝 시 프리미엄 흡수가 가능해 장기적 자산 가치 상승 여지는 있다. 단, 초기 토지비 부담과 개발 비용을 고려한 세밀한 수익 시뮬레이션이 필수적이다.

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 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 86.2억원, 순이익 46.2억원 (총 투자비 40.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 54.8년. 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-20260324-0121