

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 170-132번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	165.0㎡ (약 50평)
공시지가	3,422,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0132

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 170-132번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로 174-8 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	165.0㎡ (약 50평)
공시지가	3,422,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	5.6억원
AI 예측 토지가	11.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101700132

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(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: **1.8m** (풋프린트 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)	7세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	7세대	1.0대/세대	7대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.7km
인근 공원	721m (안산도시자연공원)
초등학교	519m
중학교	612m
고등학교	1.0km
편의점	114m

입지 등급 비역세권 | 공원 721m | 초교 519m

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
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
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	411㎡ 연면적	7세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	410.6㎡ (약 124평)
건축면적 (1층)	25.8㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	248.9%
예상 세대수	약 7세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

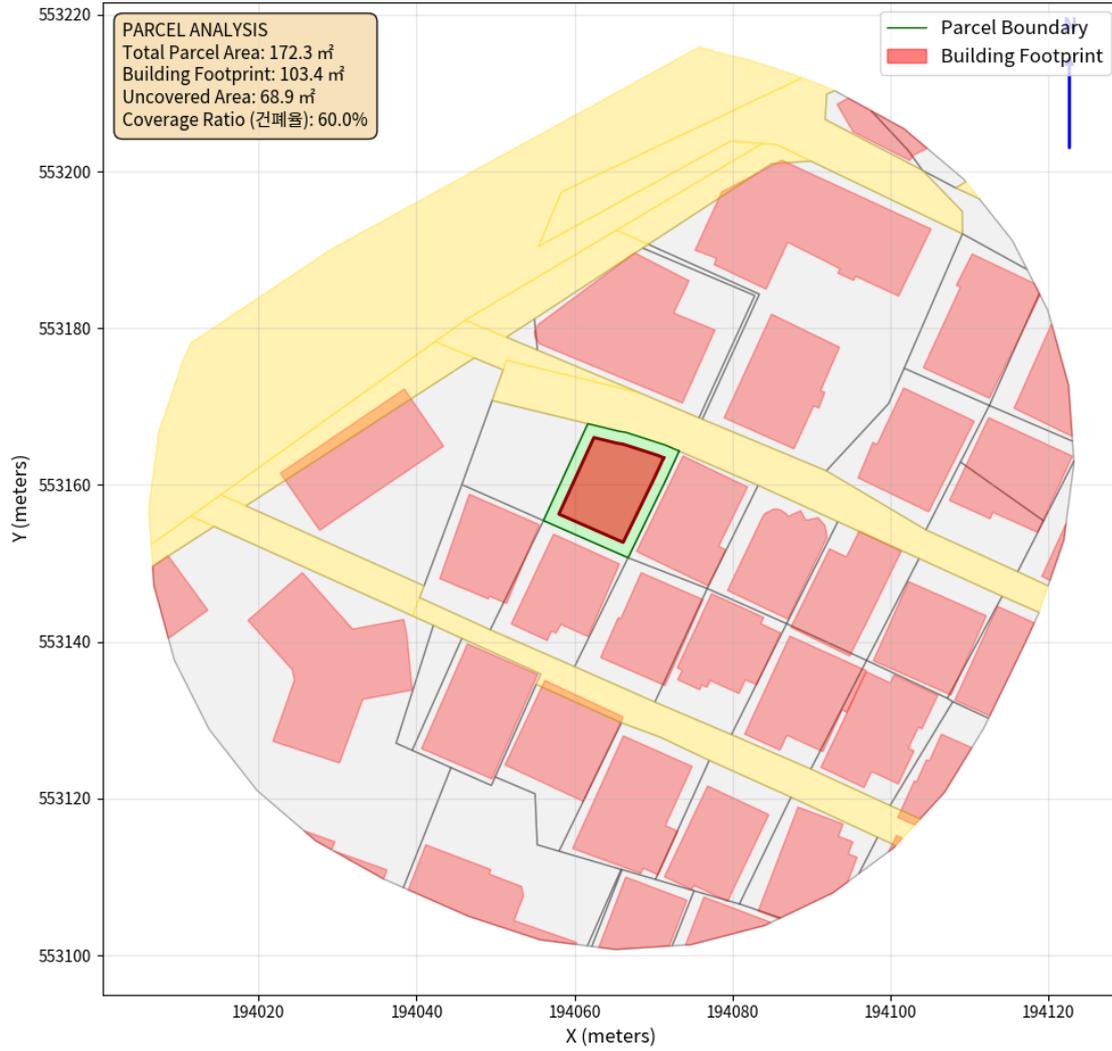
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	25.8	주차장	-	주차장·출입홀
2층	103.4	주거	2세대	
3층	103.4	주거	2세대	
4층	103.4	주거	2세대	
5층(최상층)	74.7	주거	1세대	
합계	410.6		7세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

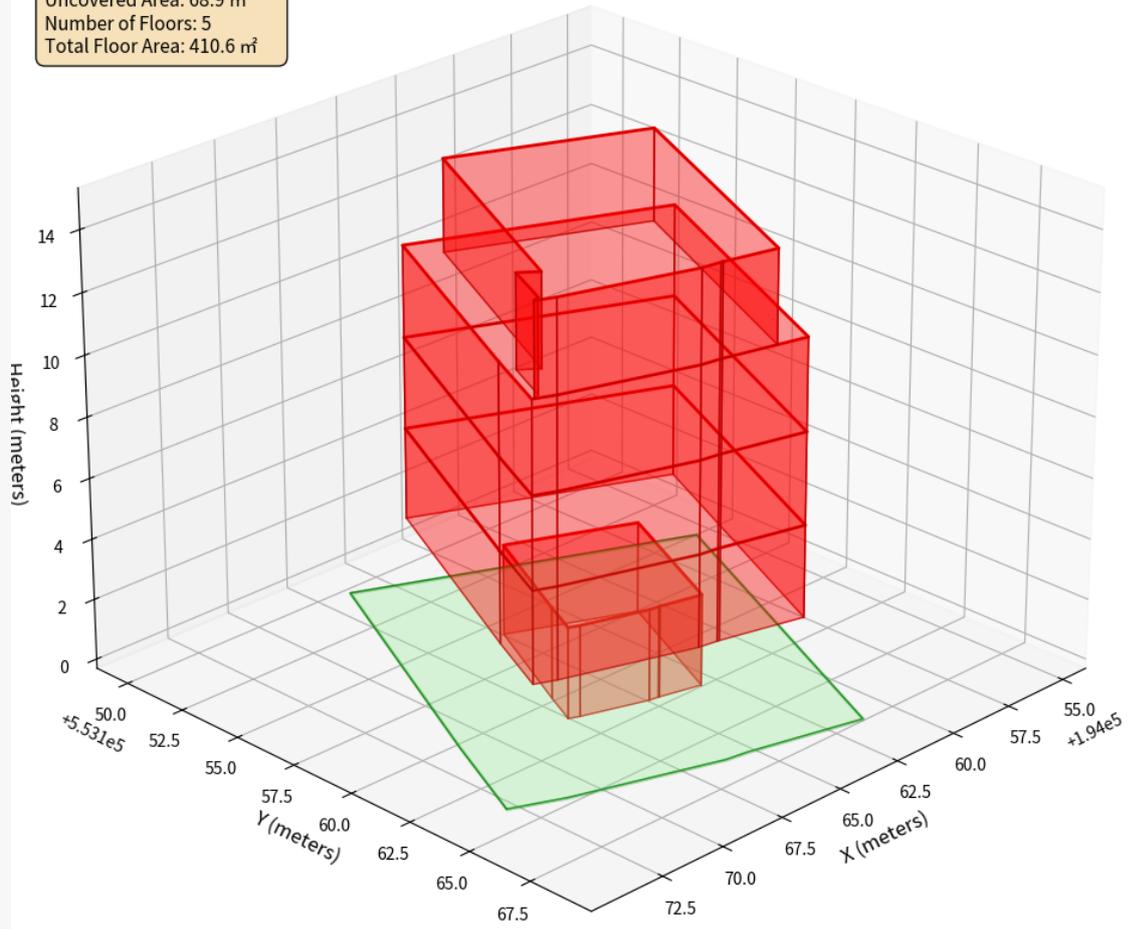
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



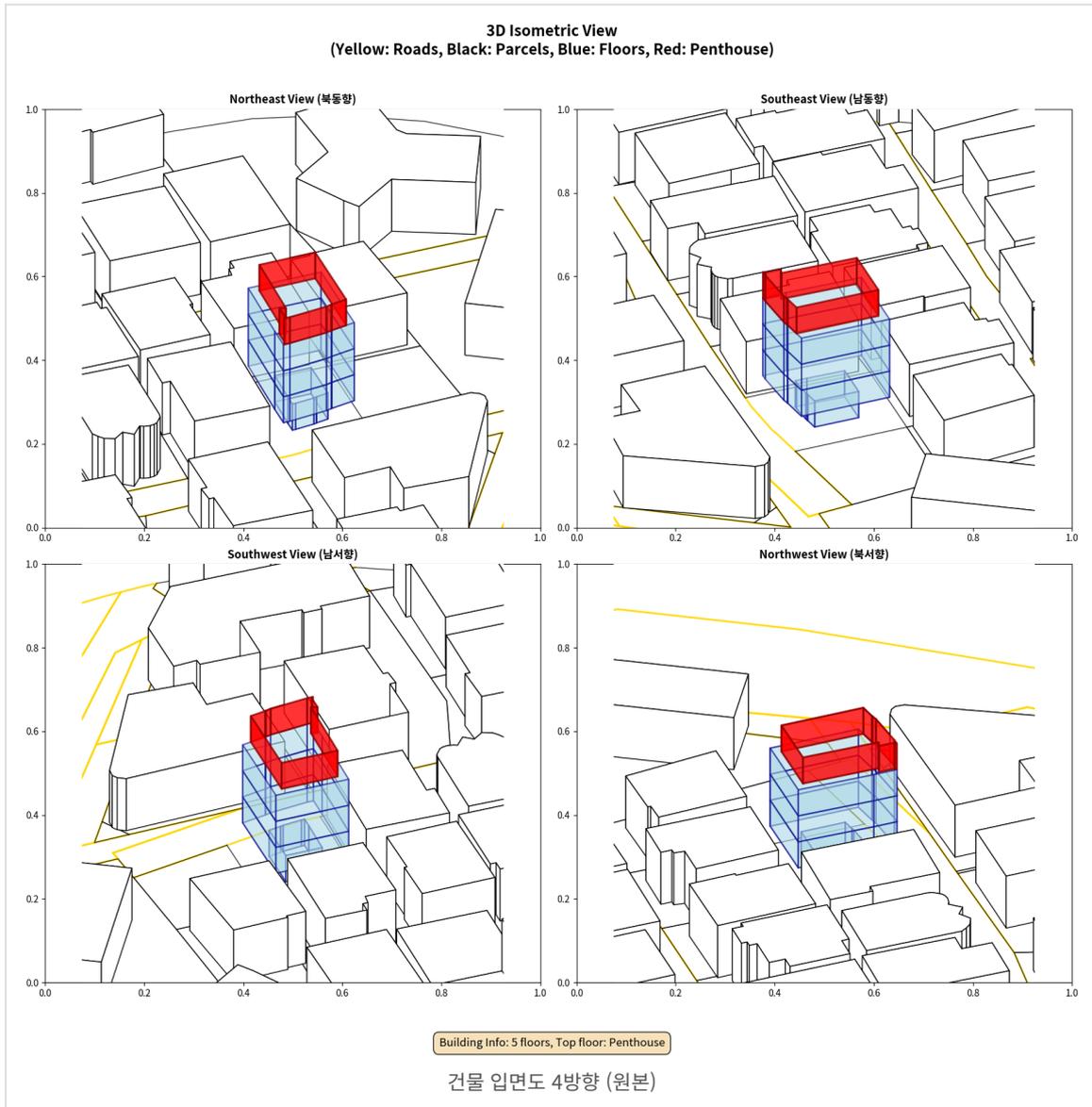
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 172.3 m²
Building Footprint: 103.4 m²
Uncovered Area: 68.9 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 410.6 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	3.5억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	2.5억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.5억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	9,773만원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	1,955만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	2,932만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	7,818만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,050만원
직접공사비 소계			9.9억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	7,902만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,939만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,581만원
총 공사비			11.7억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	5,395만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	235만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	586만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,750만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	797만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	704만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	141만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,026만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	411만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,141만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.2억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,106만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,053만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,141만원
민원처리비	매출의 0.1%	628만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,141만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,583만원
부대비용 합계		1.6억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,110만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.5억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.1억원
금융비용 합계		2.8억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	11.7억원	39.1%
총 공사비	11.7억원	39.1%
세금 및 공과금	2.2억원	7.2%
부대비용	1.6억원	5.2%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	2.8억원	9.4%
총 투자비 (합계)	30.0억원	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	30.0억원	30.0억원	동일
자기자본	9.0억원	12.0억원	
PF·담보 대출	21.0억원	18.0억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	7,348만원	6,298만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,628만원	1,395만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	7세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	9.0억원
총 분양 수입	62.8억원
총 투자비	30.0억원
분양 순이익 (세전)	+32.8억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	21.7억원
세후 순이익	+11.2억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,530만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	7세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	560만원
연 임대수익 (입주율 95%)	6,384만원
총 투자비 회수기간	약 14.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	364.9%	25.4%	14.6%
NPV (순현재가치)	30.8억원	11.8억원	10.1억원
ROE (자기자본수익률)	364.9%	291.6%	329.4%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.1년	약 14.1년

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	정보 없음	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	정보 없음	9% 공제 후 누진세	정보 없음
10년 후 매각	1,267만원	24% 공제 후 누진세	47만원

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	3,192만원	3,192만원	12.1억원	23.7억원	-626,264,801원
2년	6,384만원	9,576만원	12.4억원	24.3억원	-565,253,060원
3년	6,384만원	1.6억원	12.8억원	25.0억원	-503,154,147원
4년	6,384만원	2.2억원	13.2억원	25.6억원	-439,935,447원
5년	6,384만원	2.9억원	13.6억원	26.2억원	-375,563,367원
6년	6,384만원	3.5억원	14.0억원	26.9억원	-310,003,304원
7년	6,384만원	4.1억원	14.4억원	27.6억원	-243,219,620원
8년	6,384만원	4.8억원	14.9억원	28.2억원	-175,175,606원
9년	6,384만원	5.4억원	15.3억원	28.9억원	-105,833,451원
10년	6,384만원	6.1억원	15.8억원	29.6억원	-35,154,213원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 170-132번지는 제2종일반주거지역으로, 대지면적 165㎡(약 50평), 공시지가 3,422,000원/㎡ 수준의 중소형 토지이다. 최대 개발층수 5층 허용으로 연면적 약 825㎡(250평) 규모의 주거시설 개발이 가능하며, 저층 다세대·다가구 주택 또는 소규모 공동주택이 적합하다. 입지의 강점으로는 초등학교(520m)와 안산도시자연공원(722m)가 도보권에 위치해 주거환경이 우수하고, 학군 및 자연환경이 양호하여 실수요자 선호도가 높다. 또한 연희동은 주거 선호도가 높은 서대문구 내에서도 정주 환경이 안정적인 지역으로, 임대 수요도 꾸준하다. 약점으로는 지하철역까지 1,732m로 도보 접근성이 떨어지고, 버스 노선 의존도가 높아 교통 편의성은 다소 제한적이다. 또한 대지면적이 협소하여 대단지 개발이나 고수익률 사업성은 낮다. 추천 개발 전략은 저층 다세대주택(4~5세대) 또는 소규모 다가구 주택을 통한 임대사업 또는 분양형 소형 주택으로, 설계 시 채광·통풍 및 프라이버시를 고려한 세대 분리가 중요하다. 주차 공간 확보와 더불어 안산공원 연계 보행 동선 고려 시 주거 가치 상승이 기대된다. 투자 매력도는 중등도이다. 수익률보다는 안정적 임대수익과 장기 자산가치 보존 측면에서 유리하며, 개발 리스크는 낮으나 단기 차익 실현은 제한적이다. 장기 보유 및 임대 운영에 적합한 입지이다.

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 7세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **62.8억원**, 순이익 **37.9억원** (총 투자비 25.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **560만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **39.1년**. 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-20260324-0132