

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 446-170번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	201.0㎡ (약 61평)
공시지가	4,355,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0170

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 446-170번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 성산로 273 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	201.0㎡ (약 61평)
공시지가	4,355,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	8.8억원
AI 예측 토지가	18.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700104460170

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	가로장방
도로 접면	광대로한면
접면 도로폭	전면 8.0m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	8.0m	충족
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: **1.9m** (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

2-3. 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	587m
인근 공원	346m (공동근린공원)
초등학교	783m
중학교	425m
고등학교	425m
편의점	172m

입지 등급 구역세권 (1km 이내) | 공원 근접 (500m 이내) | 초교 783m

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
2025.10	연남동 3**	96.5	1970년	12.5억원	1,295만원
2025.10	연남동 2**	271.1	1970년	40.0억원	1,475만원
2025.09	연남동 4**	95.6	2016년	8.3억원	868만원
2025.08	성산동 6**	243.2	1982년	28.5억원	1,172만원
2025.07	연남동 3**	223.5	1997년	13.8억원	617만원
2025.07	성산동 6**	181.9	1967년	14.0억원	770만원
2025.06	연희동 4**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	484㎡ 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	483.8㎡ (약 146평)
건축면적 (1층)	30.0㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	240.7%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

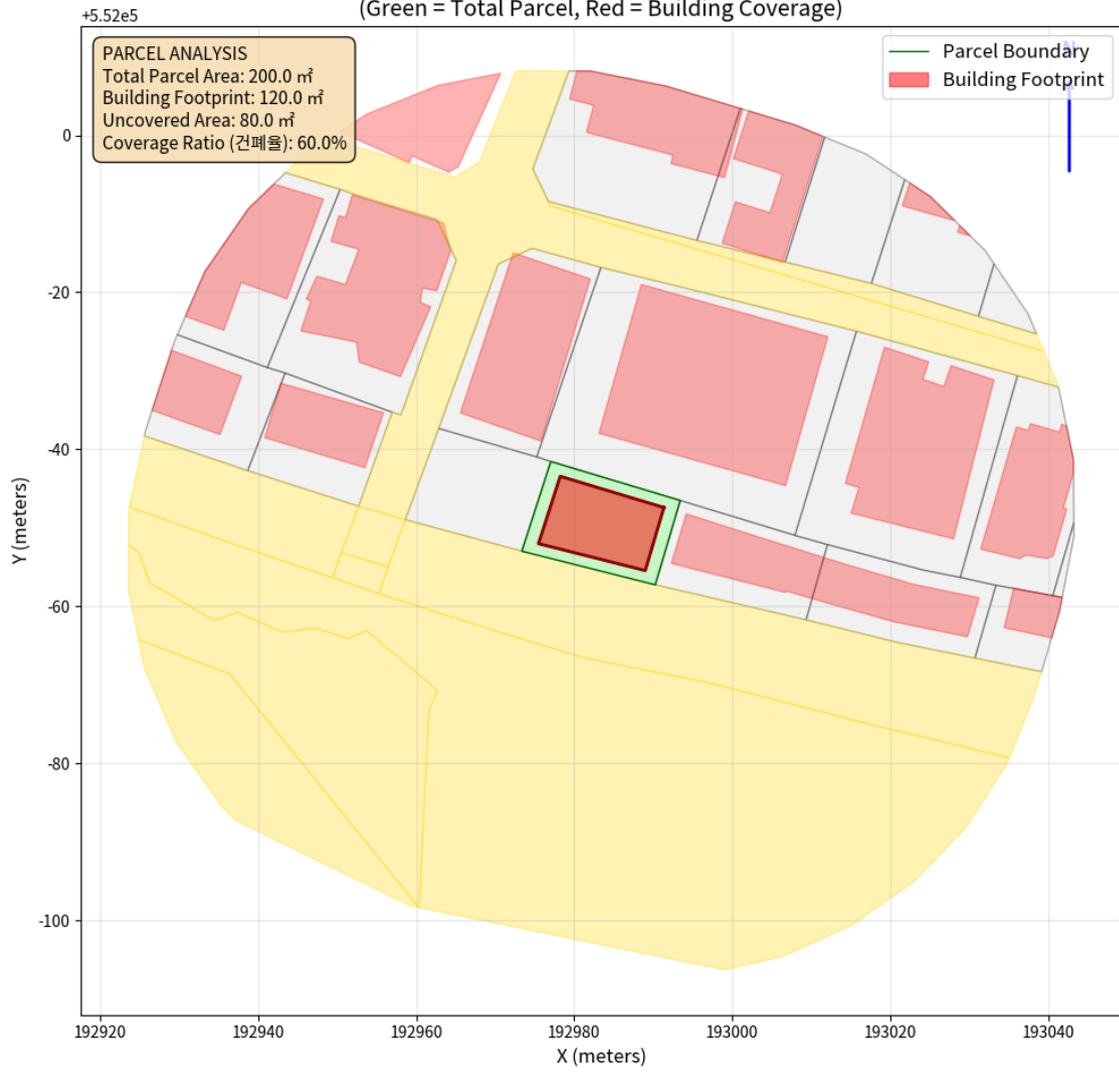
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	30.0	주차장	-	주차장·출입홀
2층	120.0	주거	2세대	
3층	120.0	주거	2세대	
4층	120.0	주거	2세대	
5층(최상층)	93.8	주거	2세대	
합계	483.8		8세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

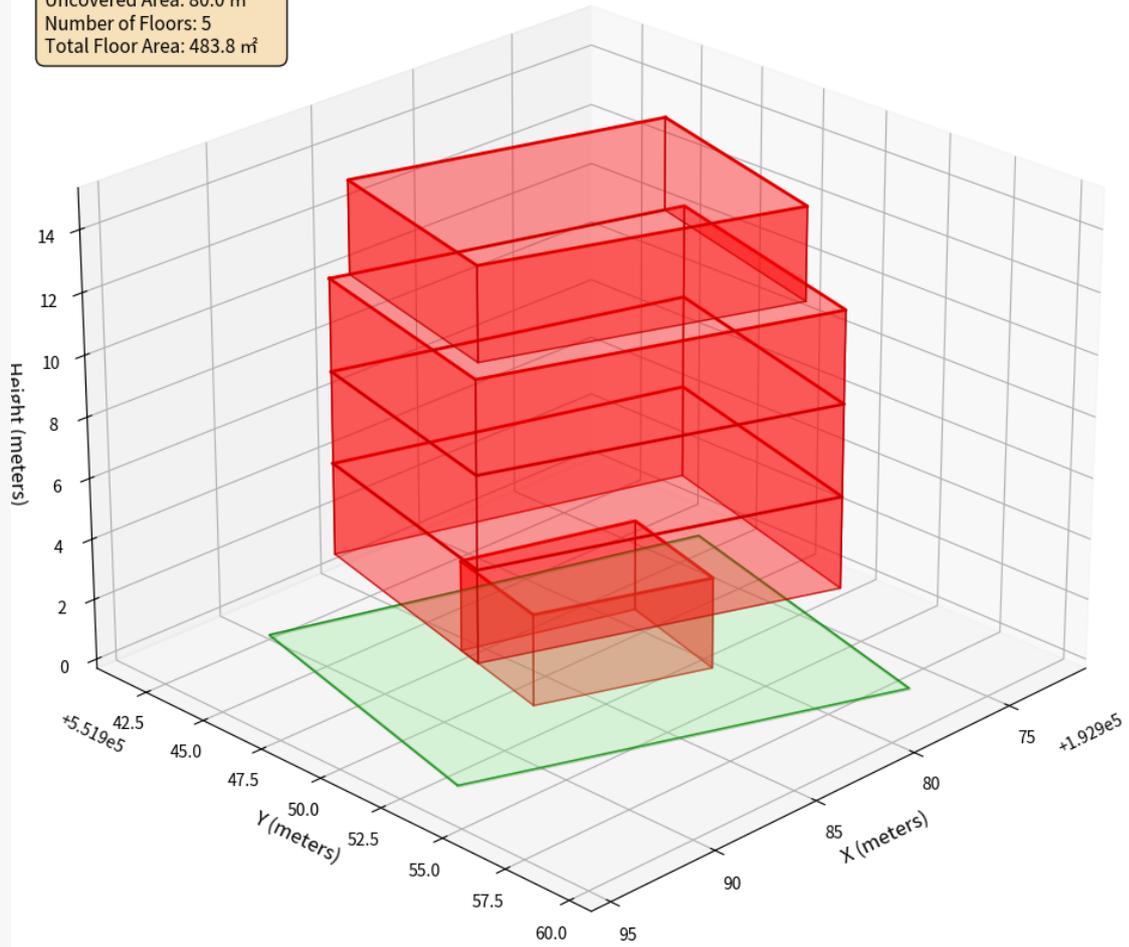
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



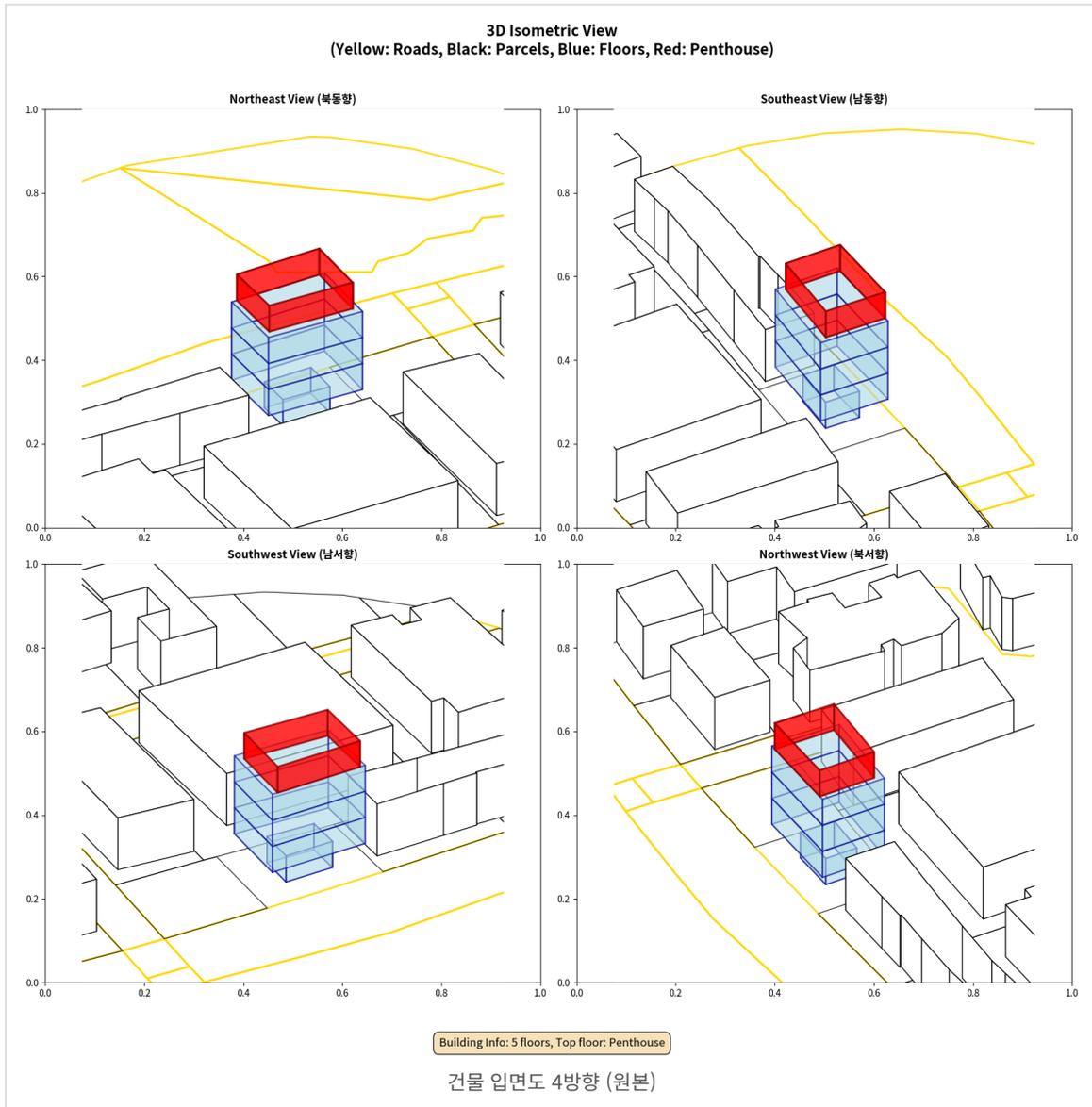
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 200.0 m²
Building Footprint: 120.0 m²
Uncovered Area: 80.0 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 483.8 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	4.1억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	3.0억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.7억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.2억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,303만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,454만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	9,212만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			11.6억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	9,308만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,817만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,574만원
총 공사비			13.8억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	8,265만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	359만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	898만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,417만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	939만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,078만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	216만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	6,241만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	484만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,901만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.8억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,838만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,419만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,901만원
민원처리비	매출의 0.1%	780만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,901만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,966만원
부대비용 합계		1.9억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,860만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.0억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.4억원
금융비용 합계		3.7억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	18.0억원	44.7%
총 공사비	13.8억원	34.4%
세금 및 공과금	2.8억원	7.1%
부대비용	1.9억원	4.7%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.7억원	9.2%
총 투자비 (합계)	40.2억원	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	40.2억원	40.2억원	동일
자기자본	12.1억원	16.1억원	
PF·담보 대출	28.1억원	24.1억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	9,845만원	8,439만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,181만원	1,869만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	9.8억원
총 분양 수입	78.0억원
총 투자비	40.2억원
분양 순이익 (세전)	+37.8억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	25.4억원
세후 순이익	+12.4억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,612만원/㎡ 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 16.5년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	313.8%	25.5%	14.5%
NPV (순현재가치)	35.5억원	16.1억원	13.7억원
ROE (자기자본수익률)	313.8%	295.4%	334.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 16.5년	약 16.5년

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	1,739만원	0% 공제 후 누진세	107만원
5년 후 매각	5,610만원	9% 공제 후 누진세	663만원
10년 후 매각	1.6억원	24% 공제 후 누진세	2,822만원

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	18.5억원	32.2억원	-796,851,330원
2년	7,296만원	1.1억원	19.1억원	33.0억원	-714,386,526원
3년	7,296만원	1.8억원	19.6억원	33.9억원	-630,256,116원
4년	7,296만원	2.6억원	20.2억원	34.7억원	-544,410,131원
5년	7,296만원	3.3억원	20.8억원	35.6억원	-456,797,104원
6년	7,296만원	4.0억원	21.5억원	36.5억원	-367,364,025원
7년	7,296만원	4.7억원	22.1억원	37.4억원	-276,056,290원
8년	7,296만원	5.5억원	22.8억원	38.4억원	-182,817,662원
9년	7,296만원	6.2억원	23.4억원	39.3억원	-87,590,212원
10년	7,296만원	6.9억원	24.1억원	40.3억원	+969만원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 446-170번지 토지는 제2종일반주거지역으로 주거용 개발에 적합하며, 대지면적 201㎡(약 61평) 규모로 5층 이하 중소형 주택 또는 소규모 공동주택 개발이 가능합니다. 공시지가 4,355,000원/㎡는 해당 지역의 평균 수준으로, 토지 취득 비용 부담은 비교적 합리적입니다. 입지의 강점은 지하철역(약 588m)과 인근 공원(궁동근린공원, 347m) 접근성이 우수하여 주거 쾌적성과 교통 편의성을 동시에 확보할 수 있다는 점입니다. 또한 초등학교(784m)가 인접해 있어 자녀를 둔 수요층에게 매력적입니다. 다만, 상업시설 및 생활 편의시설 밀집도는 중간 수준으로, 도보권 내 대형 마트나 문화시설은 다소 부족할 수 있습니다. 추천 개발 전략은 4~5층 규모의 소규모 공동주택(다가구주택 또는 소형 아파트형 주택) 또는 고급 단독주택 복합 개발입니다. 특히 주거 쾌적성을 강조한 설계를 통해 전용률과 주차 공간을 최적화하고, 친환경 요소를 가미한 차별화된 상품을 제안합니다. 이는 임대 수익과 향후 매각 시 프리미엄 확보 모두에 유리합니다. 투자 매력도는 ****중상**** 수준으로 평가됩니다. 입지적 장점(교통, 공원, 학세권)과 개발 가능성의 균형이 좋으며, 서울 서북부 주거 선호도 상승 추세를 고려할 때 중장기적 가치 상승 가능성이 높습니다. 다만, 초기 개발 비용과 인허가 절차에 따른 시간 비용을 고려한 신중한 재무 계획이 필수입니다.

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 **78.0억원**, 순이익 **44.5억원** (총 투자비 33.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **640만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **46.0년**. 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-20260324-0170