

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 537-11번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	233.0㎡ (약 70평)
공시지가	3,127,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0011

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 537-11번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로2길 68 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	233.0㎡ (약 70평)
공시지가	3,127,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.3억원
AI 예측 토지가	11.1억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700105370011

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
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: **2.2m** (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)	9세대	0.5대/세대	5대
다세대주택 (참고)	9세대	1.0대/세대	9대

### 3. 입지 분석

#### 3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	796m
인근 공원	159m (공동근린공원)
초등학교	584m
중학교	578m
고등학교	842m
편의점	362m

입지 등급 구역세권 (1km 이내) | 공원 근접 (500m 이내) | 초교 584m

#### 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	연희동 4**	191.1	1979년	23.0억원	1,204만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원
2025.06	연희동 3**	47.4	1970년	5.8억원	1,224만원
2025.06	연희동 4**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.03	연희동 4**	432.4	2022년	30.0억원	694만원
2025.03	연희동 4**	205.4	2022년	12.0억원	584만원
2025.03	연희동 4**	205.4	2022년	12.0억원	584만원
2025.03	연희동 5**	165.2	1970년	6.3억원	381만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>6층</b> 최대 개발층수	<b>579㎡</b> 연면적	<b>9세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	578.5㎡ (약 175평)
건축면적 (1층)	33.2㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	248.3%
예상 세대수	약 9세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	5대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

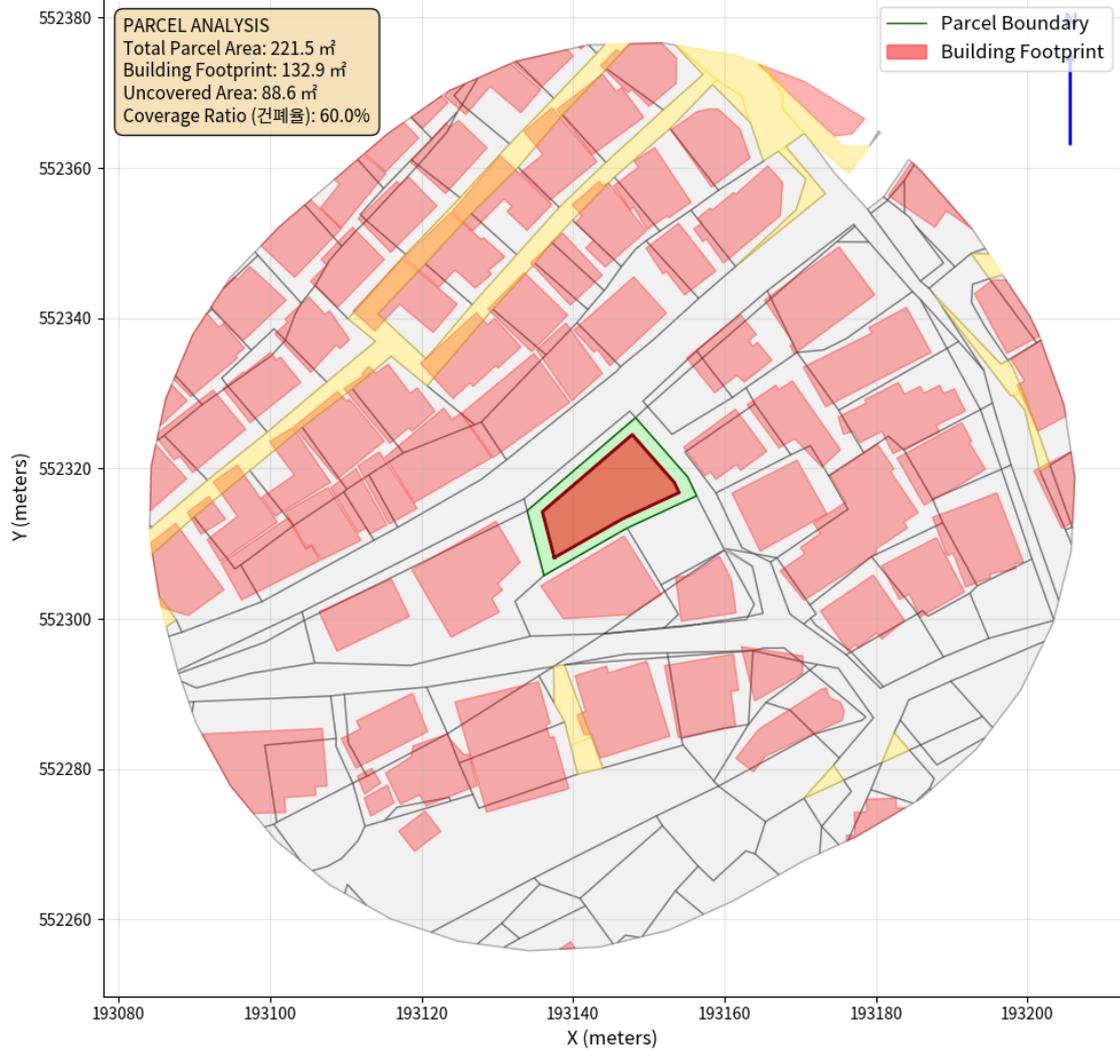
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	33.2	주차장	-	주차장·출입홀
2층	132.9	주거	2세대	
3층	132.9	주거	2세대	
4층	132.9	주거	2세대	
5층	103.7	주거	2세대	
6층(최상층)	42.8	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>578.5</b>		<b>9세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

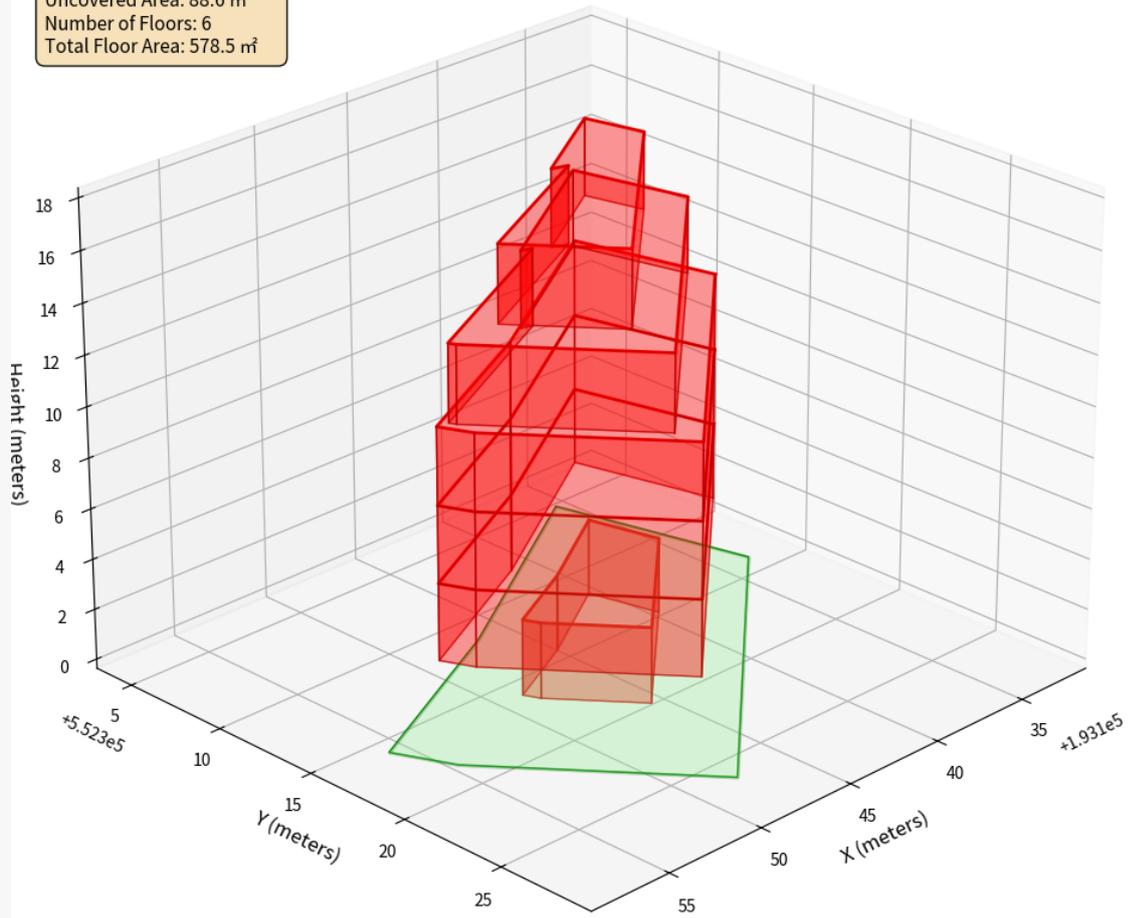
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



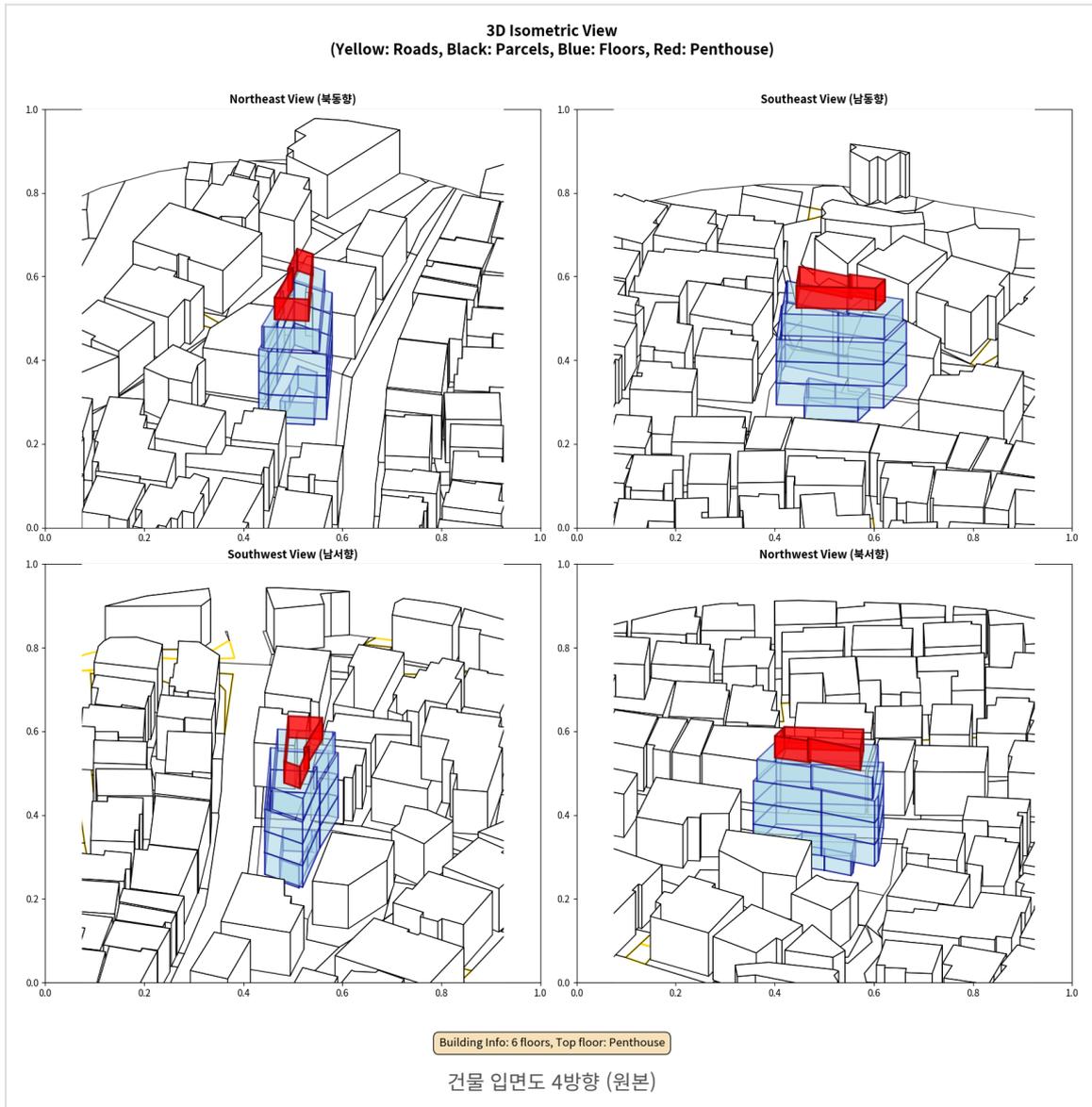
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 221.5 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 132.9 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 88.6 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 578.5 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>	5.0억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	3.6억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	2.1억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	1.4억원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	2,754만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	4,131만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	1.1억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,350만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>13.9억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.1억원
간접비	이윤	직공비의 5%	6,952만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	7,856만원
<b>총 공사비</b>			<b>16.5억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	5,126만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	223만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	557만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	5,279만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,122만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	669만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	134만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	7,052만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,800만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	579만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	4,408만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>2.7억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	5,785만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,893만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	4,408만원
민원처리비	매출의 0.1%	882만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	4,408만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,221만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>2.2억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,488만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.7억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.6억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>3.6억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	11.1억원	30.9%
총 공사비	16.5억원	45.7%
세금 및 공과금	2.7억원	7.5%
부대비용	2.2억원	6.0%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.6억원	9.9%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>36.1억원</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	36.1억원	36.1억원	동일
자기자본	10.8억원	14.4억원	
PF·담보 대출	25.2억원	21.6억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,837만원	7,575만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,958만원	1,678만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	9세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	9.8억원
총 분양 수입	88.2억원
총 투자비	36.1억원
분양 순이익 (세전)	<b>+52.1억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	33.3억원
세후 순이익	<b>+18.8억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,524만원/㎡ 적용.

### 6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	9세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	720만원
연 임대수익 (입주율 95%)	8,208만원
총 투자비 회수기간	<b>약 13.2년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	481.3%	24.5%	14.1%
NPV (순현재가치)	49.1억원	13.2억원	11.1억원
ROE (자기자본수익률)	481.3%	280.5%	312.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 13.2년	약 13.2년

### 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	정보 없음	24% 공제 후 누진세	정보 없음

### 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	4,104만원	4,104만원	11.5억원	27.8억원	-823,631,726원
2년	8,208만원	1.2억원	11.8억원	28.4억원	-762,108,119원
3년	8,208만원	2.1억원	12.2억원	29.1억원	-699,551,537원
4년	8,208만원	2.9억원	12.5억원	29.7억원	-635,930,992원
5년	8,208만원	3.7억원	12.9억원	30.4억원	-571,214,564원
6년	8,208만원	4.5억원	13.3억원	31.0억원	-505,369,376원
7년	8,208만원	5.3억원	13.7억원	31.7억원	-438,361,567원
8년	8,208만원	6.2억원	14.1억원	32.4억원	-370,156,257원
9년	8,208만원	7.0억원	14.5억원	33.1억원	-300,717,521원
10년	8,208만원	7.8억원	15.0억원	33.8억원	-230,008,357원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 537-11번지는 제2종일반주거지역에 위치한 소규모 필지(233㎡, 약 70평)로, 주거 환경이 우수한 동네 특성을 반영한 입지 조건을 갖춘 토지입니다. 인근에 공동근린공원이 도보 2분 거리(160m)에 위치해 쾌적한 주거 환경을 제공하며, 초등학교(585m)와 지하철역(796m, likely 홍제역 또는 독립문역 추정)도 비교적 접근성이 양호하여 주거 수요층인 젊은 가족 및 맞벌이 가구에 매력적입니다. 공시지가 3,127,000원/㎡는 서대문구 내 중상위 수준으로, 토지 취득 비용은 적지 않으나 개발 잠재value에 비례할 수 있습니다. 약점으로는 대지면적이 협소하여 단독주택이나 저층 다세대 개발 외에 높은 수익성을 내는 사업 모델 적용이 제한적이며, 최대 개발층수 6층이라도 건폐율·용적률 제2종일반 주거지역 기준(건폐율 60% 이하, 용적률 150~200% 이하)을 적용 시 실제 개발 가능한 연면적은 제한적입니다(예: 용적률 180% 적용 시 약 420㎡). 이는 주차장 확보, 필로티 구조 등 필수 설계를 고려할 때 실제 주거용 면적은 더욱 줄어들 수 있어 세대당 수익성 확보가 관건입니다. 추천 개발 전략은 고품질 소형 주거시설 개발로, 3~4층 규모의 고급 다세대주택 또는 소형 오피스텔(주거용 전환 가능) 방향을 검토해 볼 만합니다. 특히 연희동은 주거 선호도가 높은 서대문구 내에서도 정주 환경이 우수해 임대 수요가 안정적이며, 전세가를 관리도 용이합니다. 신속 시 친환경 마감재, 스마트홈 시스템 적용 등으로 차별화된 프리미엄 브랜드화를 추천합니다. 투자 매력도는 **\*\*중간 이상\*\***으로 평가됩니다. 토지 가격은 높지만, 입지의 주거 선호도와 개발 가능성을 고려할 때 장기 보유 및 임대 수익 목적의 개발 시 안정적 수익 창출이 가능합니다. 단기 차익보다는 임대수익과 가치 상승을 중시하는 투자자에게 적합하며, 허가 절차 및 지역 주민 동향 사전 확인이 필수적입니다. (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 9세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 88.2억원, 순이익 58.4억원 (총 투자비 29.8억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 720만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 36.3년. 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-20260324-0011