

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 89-27번지

|      |                   |
|------|-------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역         |
| 대지면적 | 229.8㎡ (약 70평)    |
| 공시지가 | 6,921,000원/㎡      |
| 문서번호 | OWN-20260324-0027 |

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 89-27번지     |
| 도로명 주소             | 서울특별시 서대문구 연희로25길 87 (연희동) |
| 용도지역               | 제2종일반주거지역                  |
| 대지면적               | 229.8㎡ (약 70평)             |
| 공시지가               | 6,921,000원/㎡               |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 15.9억원                     |
| AI 예측 토지가          | 24.0억원 (인근 실거래 배수 적용)      |
| 고유번호 (PNU)         | 1141011700100890027        |

### 1-2. 지목·지형 현황

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 지목     | 대                 |
| 지형·경사  | 평지                |
| 토지 형상  | 정방형               |
| 도로 접면  | 중로한면              |
| 접면 도로폭 | 전면 7.9m / 측면 2.8m |

### 1-3. 실제 도로 현황

| 방향 | 도로 유형 | 도로폭 (추정) | 접도 요건 충족 |
|----|-------|----------|----------|
| 전면 | 골목길   | 7.9m     | 충족       |
| 측면 | 골목길   | 2.8m     | 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           |

### 2-3. 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) | 11세대 | 0.5대/세대      | 6대       |
| 다세대주택 (참고)       | 11세대 | 1.0대/세대      | 11대      |

### 3. 입지 분석

#### 3-1. 주요 시설 거리

| 구분    | 거리             |
|-------|----------------|
| 지하철역  | 1.5km          |
| 인근 공원 | 1.1km (공동근린공원) |
| 초등학교  | 202m           |
| 중학교   | 618m           |
| 고등학교  | 1.6km          |
| 편의점   | 252m           |

입지 등급 비역세권 | 공원 1.1km | 학교 근접 (500m 이내)

#### 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 2** | 310.0 | 2005년 | 16.0억원 | 516만원   |
| 2025.08 | 연희동 1** | 317.5 | 1989년 | 35.0억원 | 1,102만원 |
| 2025.06 | 연희동 1** | 247.9 | 1974년 | 42.0억원 | 1,695만원 |
| 2025.05 | 연희동 8*  | 115.3 | 1975년 | 12.9억원 | 1,118만원 |
| 2025.05 | 연희동 2** | 932.8 | 2020년 | 58.0억원 | 622만원   |
| 2025.04 | 연희동 2** | 350.7 | 1971년 | 30.5억원 | 870만원   |
| 2025.02 | 연희동 1** | 148.2 | 1974년 | 16.3억원 | 1,100만원 |
| 2025.02 | 연희동 1** | 83.4  | 1968년 | 12.0억원 | 1,439만원 |

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

|                      |                    |                       |
|----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>5층</b><br>최대 개발층수 | <b>567㎡</b><br>연면적 | <b>11세대</b><br>예상 세대수 |
|----------------------|--------------------|-----------------------|

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 최대 개발층수   | 5층                         |
| 연면적       | 567.2㎡ (약 172평)            |
| 건축면적 (1층) | 35.3㎡                      |
| 건폐율       | 60.0%                      |
| 용적률 (추정)  | 246.8%                     |
| 예상 세대수    | 약 11세대                     |
| 건축 유형     | 아파트형 주택                    |
| 의무 주차 대수  | 6대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식) |

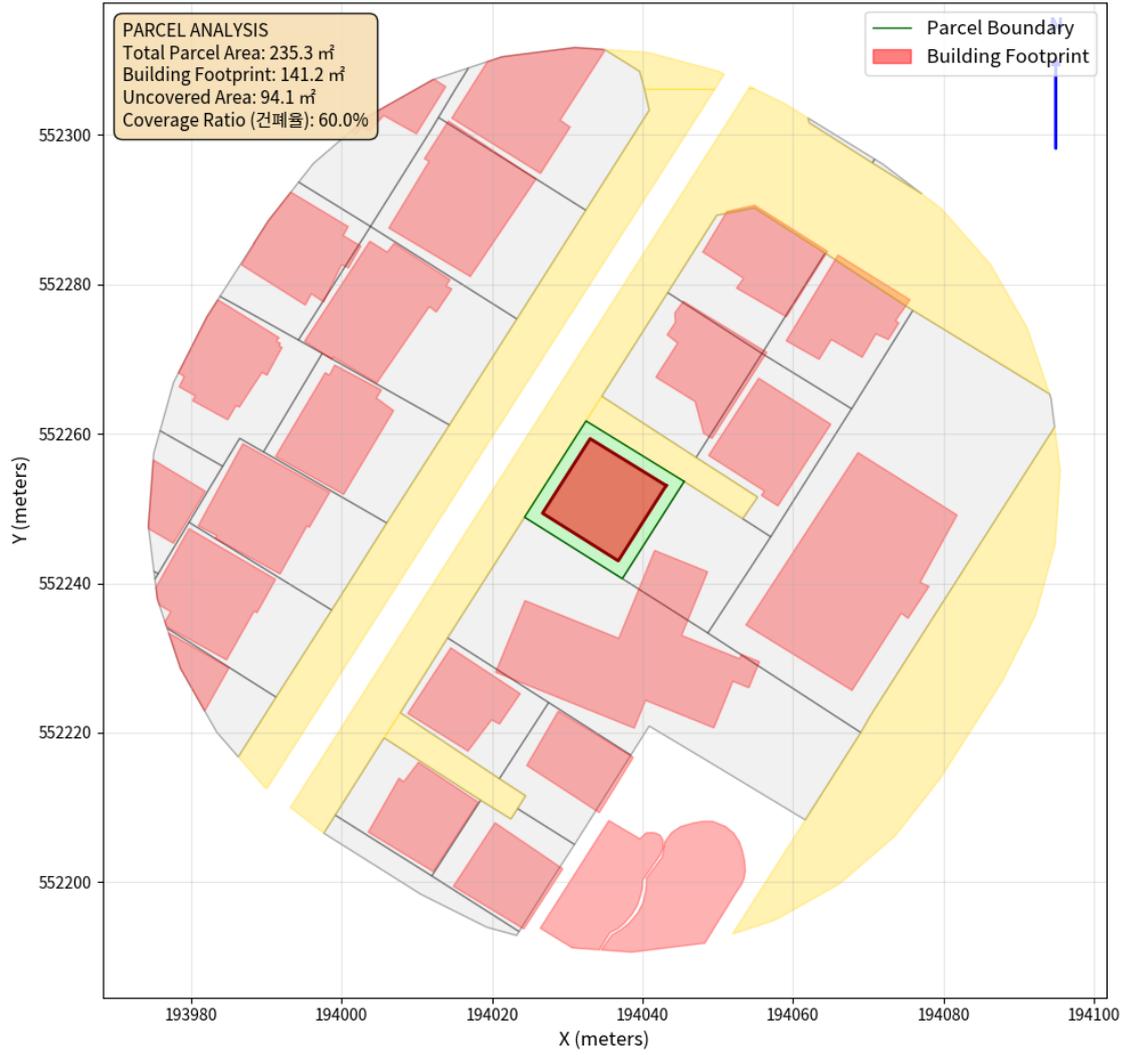
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

| 층         | 바닥면적(㎡)      | 용도  | 세대수         | 특이사항    |
|-----------|--------------|-----|-------------|---------|
| 1층        | 35.3         | 주차장 | -           | 주차장·출입홀 |
| 2층        | 141.2        | 주거  | 3세대         |         |
| 3층        | 141.2        | 주거  | 3세대         |         |
| 4층        | 141.2        | 주거  | 3세대         |         |
| 5층(최상층)   | 108.4        | 주거  | 2세대         |         |
| <b>합계</b> | <b>567.2</b> |     | <b>11세대</b> |         |

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

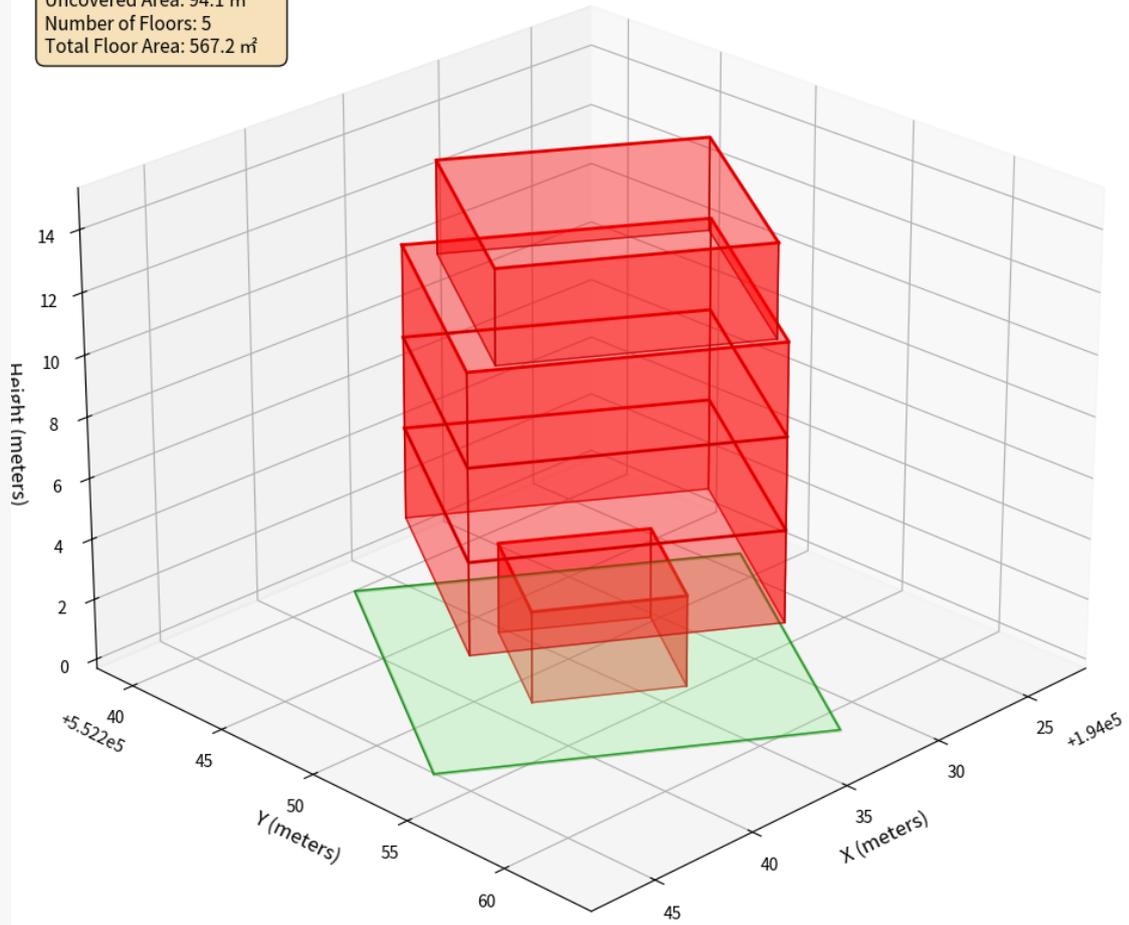
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



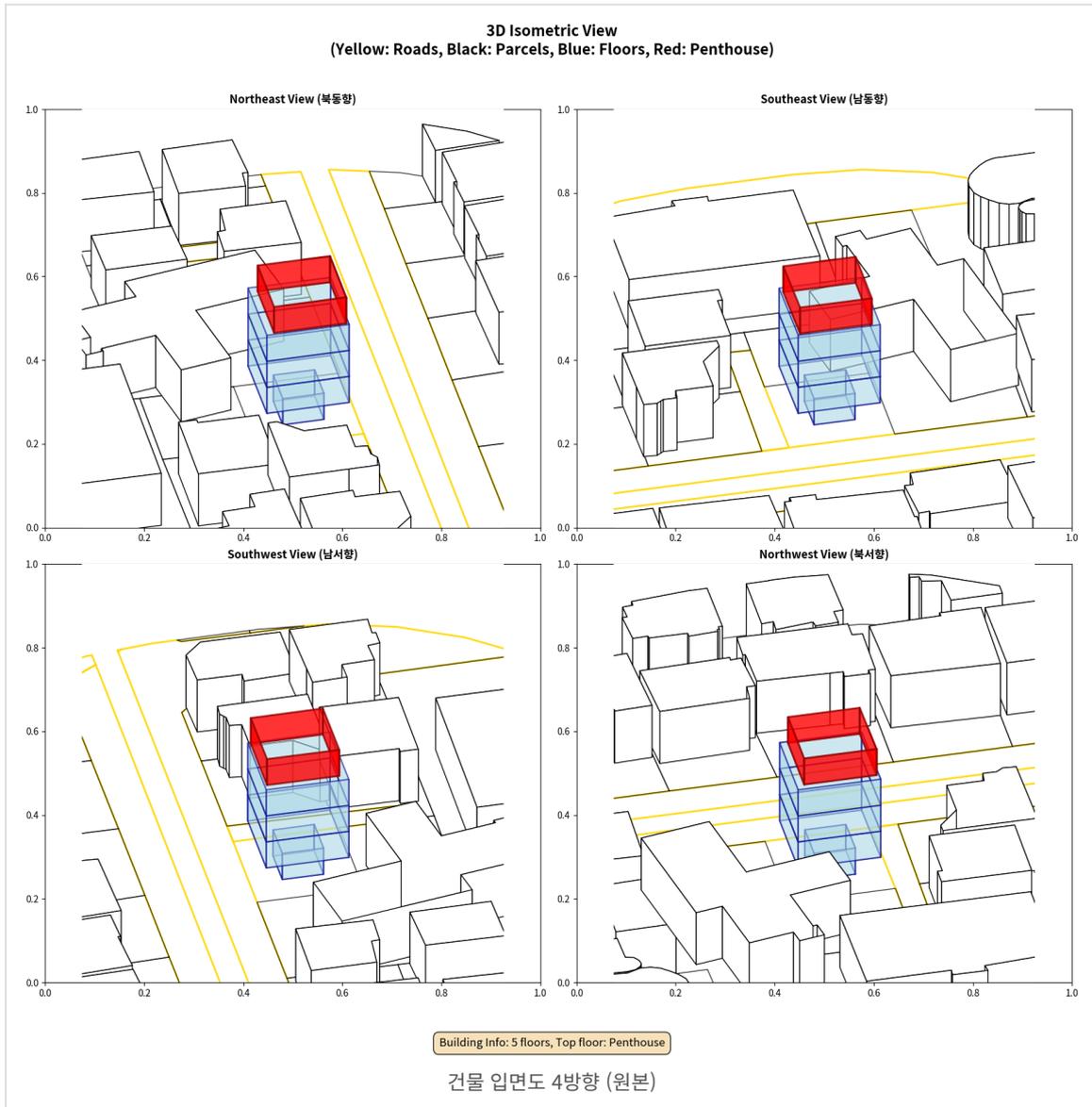
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 235.3 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 141.2 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 94.1 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 567.2 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> | 4.9억원         |
| 직접공사비           | 마감공사     | 61만원/m <sup>2</sup> | 3.5억원         |
| 직접공사비           | 기계·설비공사  | 35만원/m <sup>2</sup> | 2.0억원         |
| 직접공사비           | 전기공사     | 23만원/m <sup>2</sup> | 1.4억원         |
| 직접공사비           | 통신공사     | 4만원/m <sup>2</sup>  | 2,700만원       |
| 직접공사비           | 소방공사     | 7만원/m <sup>2</sup>  | 4,050만원       |
| 직접공사비           | 토목·조경공사  | 19만원/m <sup>2</sup> | 1.1억원         |
| 직접공사비           | 인테리어     | 세대당 150만원           | 1,650만원       |
| <b>직접공사비 소계</b> |          |                     | <b>13.7억원</b> |
| 간접비             | 현장·일반관리비 | 직공비의 8%             | 1.1억원         |
| 간접비             | 이윤       | 직공비의 5%             | 6,833만원       |
| 예비비             | 공사 예비비   | 공사비의 5%             | 7,721만원       |
| <b>총 공사비</b>    |          |                     | <b>16.2억원</b> |

## 5-2. 세금 및 공과금

| 항목               | 산정 기준                               | 예상 금액        | 비고      |
|------------------|-------------------------------------|--------------|---------|
| 취득세 (토지)         | 취득가액 × 4.6% (취득세4%<br>+교육세+농특세+등록세) | 1.1억원        | 취득 시    |
| 등기대행료 (법무사)      | 토지가 × 0.2%                          | 480만원        | 취득 시    |
| 중개수수료            | 토지가 × 0.5%                          | 1,200만원      | 취득 시    |
| 취득세 (건축)         | 신축 취득가액 × 3.2% (교육세<br>·농특세 포함)     | 5,189만원      | 준공 후    |
| 광역교통시설부담금        | 연면적 × 970천원 × 4% ×<br>50%감면         | 1,100만원      | 착공 전    |
| 재산세 (토지)         | 토지가 × 0.3% × 2년                     | 1,440만원      | 보유 기간   |
| 지방교육세 (재산세분)     | 재산세 × 20%                           | 288만원        | 보유 기간   |
| 학교용지부담금          | 분양가액의 0.8% (분양 시)                   | 6,319만원      | 분양 승인 시 |
| 상·하수도 원인자부담금     | 세대수 기준 산정                           | 2,200만원      | 착공 전    |
| 전기·통신 인입비        | 연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>            | 567만원        | 착공 전    |
| 기타 예비비 (환경부담금 등) | 매출의 0.5%                            | 3,949만원      | 준공 후    |
| 개발부담금            | 도시형생활주택 비해당                         | -            | 별도 확인   |
| <b>세금·공과금 합계</b> |                                     | <b>3.4억원</b> |         |

### 5-3. 부대비용

| 항목             | 산정 기준                | 금액           |
|----------------|----------------------|--------------|
| 설계비            | 연면적 × 10만원/㎡         | 5,672만원      |
| 감리비            | 연면적 × 5만원/㎡          | 2,836만원      |
| 인허가·측량·감정평가    | 일괄 약 1,000만원         | 1,000만원      |
| 신탁수수료 (관리형)    | 매출의 0.5%             | 3,949만원      |
| 민원처리비          | 매출의 0.1%             | 790만원        |
| 광고·홍보비         | 매출의 0.5%             | 3,949만원      |
| HUG 분양보증 수수료   | 분양매출 × 70% × 0.36%/년 | 1,991만원      |
| <b>부대비용 합계</b> |                      | <b>2.0억원</b> |

### 5-4. 금융비용

| 항목             | 산정 기준                           | 금액           |
|----------------|---------------------------------|--------------|
| PF 대출 수수료      | (토지+공사비) × 60% × 1.5%           | 3,619만원      |
| PF 이자          | (토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월      | 2.5억원        |
| 중도금 무이자 금융비    | 분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납) | 1.4억원        |
| <b>금융비용 합계</b> |                                 | <b>4.3억원</b> |

### 5-5. 총 사업비 요약

| 구분                           | 금액            | 비율            |
|------------------------------|---------------|---------------|
| AI 예측 토지가                    | 24.0억원        | 48.1%         |
| 총 공사비                        | 16.2억원        | 32.5%         |
| 세금 및 공과금                     | 3.4억원         | 6.8%          |
| 부대비용                         | 2.0억원         | 4.0%          |
| 금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무<br>이자) | 4.3억원         | 8.6%          |
| <b>총 투자비 (합계)</b>            | <b>49.9억원</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           | 49.9억원   | 49.9억원   | 동일                |
| 자기자본            | 15.0억원   | 20.0억원   |                   |
| PF·담보 대출        | 34.9억원   | 30.0억원   | LTV 70/60% 기<br>준 |
| 대출 이자율          | 7.0%/년   | 7.0%/년   | 변동 가능             |
| 공사기간 이자비용       | 1.2억원    | 1.0억원    | 6개월 기준            |
| 월 원리금 상환액 (20년) | 2,709만원  | 2,322만원  | 준공 후              |

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 예상 세대수                | 11세대           |
| 세대당 분양가 (권역 실거래 기반)   | 7.2억원          |
| 총 분양 수입               | 79.0억원         |
| 총 투자비                 | 49.9억원         |
| 분양 순이익 (세전)           | <b>+29.1억원</b> |
| 양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양) | 21.3억원         |
| 세후 순이익                | <b>+7.7억원</b>  |

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,392만원/㎡ 적용.

### 6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

|                  |                |
|------------------|----------------|
| 예상 세대수           | 11세대           |
| 세대당 평균 월세        | 최소 80만원        |
| 월 임대수익 (100% 입주) | 880만원          |
| 연 임대수익 (입주율 95%) | 1.0억원          |
| 총 투자비 회수기간       | <b>약 14.9년</b> |

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

| 지표            | 분양 시나리오 | 임대 5년   | 임대 10년  |
|---------------|---------|---------|---------|
| IRR (내부수익률)   | 194.1%  | 26.5%   | 15.2%   |
| NPV (순현재가치)   | 27.0억원  | 21.3억원  | 18.7억원  |
| ROE (자기자본수익률) | 194.1%  | 306.1%  | 351.1%  |
| 투자 회수기간       | 약 0.5년  | 약 14.9년 | 약 14.9년 |

### 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  | 3,804만원 | 0% 공제 후 누진세  | 448만원     |
| 5년 후 매각  | 1.1억원   | 9% 공제 후 누진세  | 2,128만원   |
| 10년 후 매각 | 2.8억원   | 24% 공제 후 누진세 | 6,749만원   |

### 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  | 5,016만원 | 5,016만원 | 24.7억원    | 40.9억원  | -903,176,210원 |
| 2년  | 1.0억원   | 1.5억원   | 25.5억원    | 42.1억원  | -782,755,568원 |
| 3년  | 1.0억원   | 2.5억원   | 26.2억원    | 43.3억원  | -660,110,499원 |
| 4년  | 1.0억원   | 3.5억원   | 27.0억원    | 44.6억원  | -535,174,268원 |
| 5년  | 1.0억원   | 4.5억원   | 27.8억원    | 45.8억원  | -407,878,142원 |
| 6년  | 1.0억원   | 5.5억원   | 28.7억원    | 47.1억원  | -278,151,324원 |
| 7년  | 1.0억원   | 6.5억원   | 29.5억원    | 48.5억원  | -145,920,891원 |
| 8년  | 1.0억원   | 7.5억원   | 30.4억원    | 49.8억원  | -11,111,737원  |
| 9년  | 1.0억원   | 8.5억원   | 31.3억원    | 51.2억원  | +1.3억원        |
| 10년 | 1.0억원   | 9.5억원   | 32.2억원    | 52.6억원  | +2.7억원        |

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

## 7. AI 분석 의견

연희동 89-27번지는 서대문구 내 주거 선호도가 높은 연희동 핵심 입지에 위치해 있으며, 대지면적 230㎡(약 70평), 제2종일반주거지역, 최대 5층 개발 가능으로 소규모 다세대·연립주택 또는 소형 오피스텔 개발에 적합하다. 초등학교까지 도보 3분 거리(202m)로 학군이 우수하고, 인근 궁동근린공원(1,059m)이 주거 쾌적성을 높이는 강점이다. 그러나 지하철역까지 약 1.5km(1496m)로 도보 접근성이 제한적이며, 버스 의존도가 높아 교통 편의성은 보통 수준이다. 공시지가 6,921,000원/㎡은 인근 대비 합리적이며, 개발 시 차익 실현 가능성은 moderate하다. 추천 전략은 4~5층 규모의 소형 다세대주택(4~6세대) 또는 고급 원룸형 오피스텔 개발로, 임대 수요가 안정적인 1~2인 가구 대상 설계를 고려해야 한다. 전반적으로 입지의 주거 쾌적성과 학군 강점이 교통 접근성 약점을 상쇄할 수 있어, 장기 임대 수익 또는 분양 매각을 목표로 한 보수적 개발에 투자 매력도는 중간 수준이다. (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 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 11세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오: 총 분양 수입 79.0억원, 순이익 36.7억원** (총 투자비 42.3억원 대비). **임대 보유 시나리오: 월 880만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 42.1년.** 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-20260324-0027