

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 89-47번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	179.8㎡ (약 54평)
공시지가	6,851,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0047

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 89-47번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로25길 97 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	179.8㎡ (약 54평)
공시지가	6,851,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.3억원
AI 예측 토지가	24.8억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700100890047

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	중로한면
접면 도로폭	전면 3.2m / 측면 7.9m

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	3.2m	미충족
측면	골목길	7.9m	충족
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: **2.1m** (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)	7세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	7세대	1.0대/세대	7대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.4km
인근 공원	1.0km (공동근린공원)
초등학교	221m
중학교	576m
고등학교	1.6km
편의점	262m

입지 등급 비역세권 | 공원 1.0km | 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
2025.03	연희동 1**	177.1	2021년	18.3억원	1,033만원
2025.02	연희동 1**	148.2	1974년	16.3억원	1,100만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	447㎡ 연면적	7세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	447.2㎡ (약 135평)
건축면적 (1층)	27.7㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	248.7%
예상 세대수	약 7세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

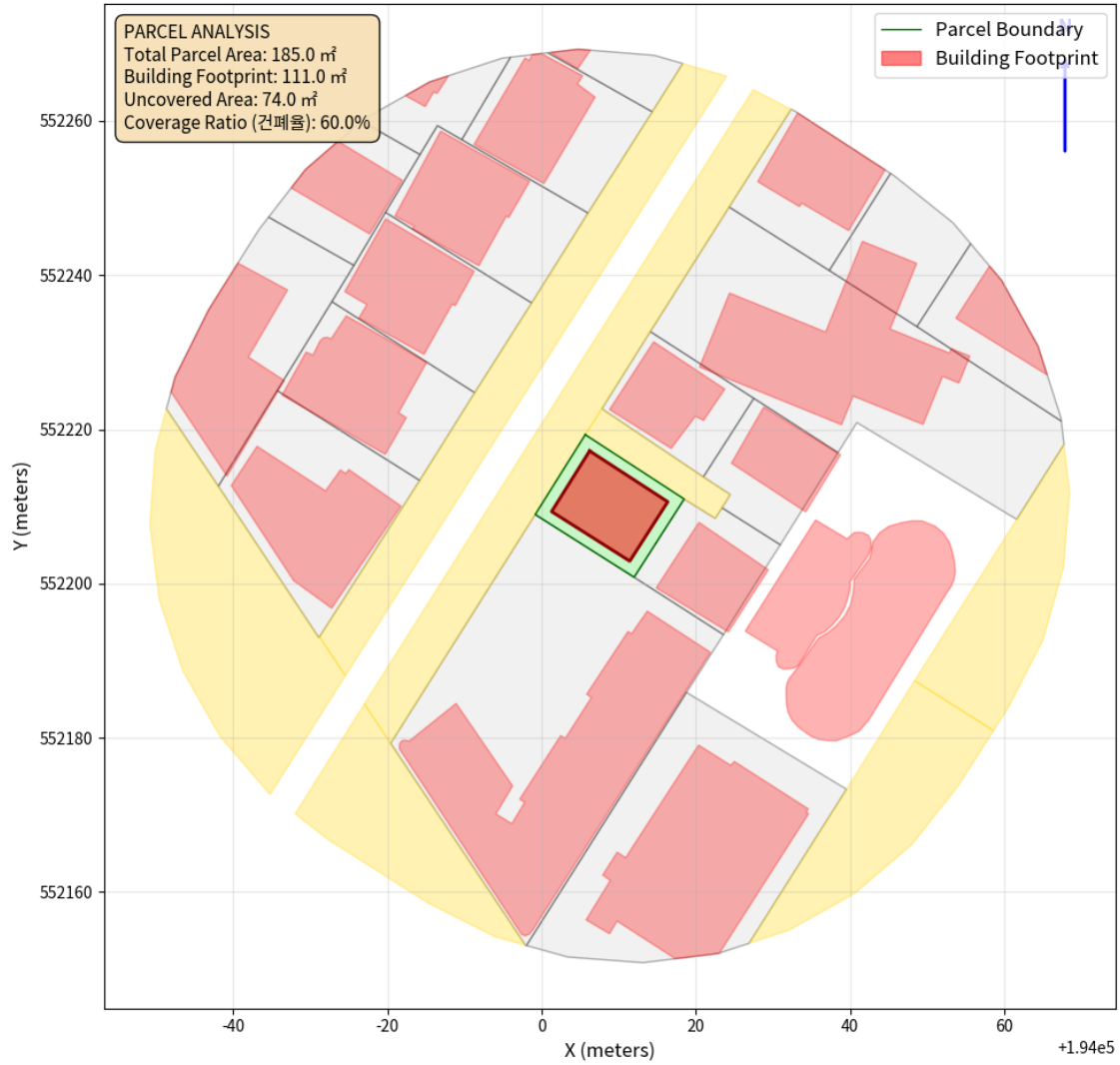
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	111.0	주거	2세대	
3층	111.0	주거	2세대	
4층	111.0	주거	2세대	
5층(최상층)	86.5	주거	1세대	
합계	447.2		7세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

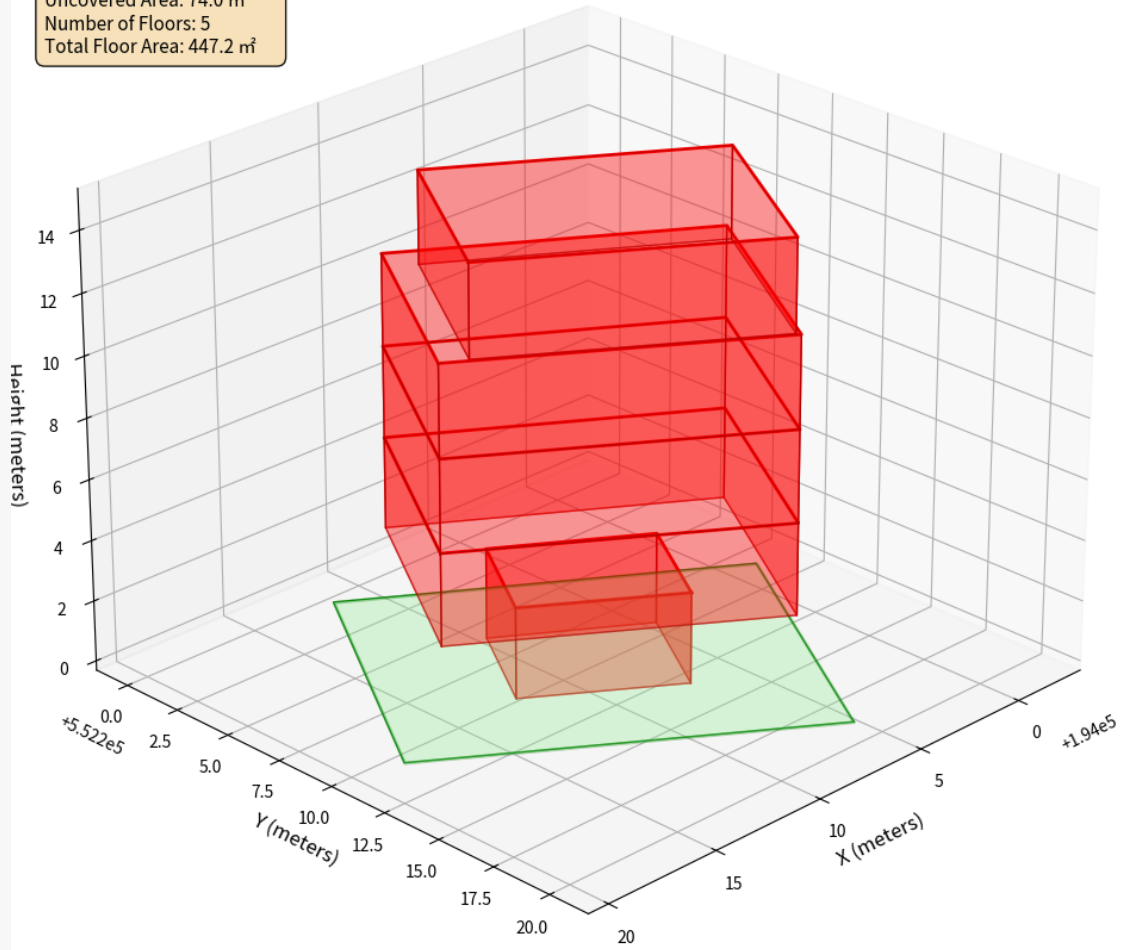
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



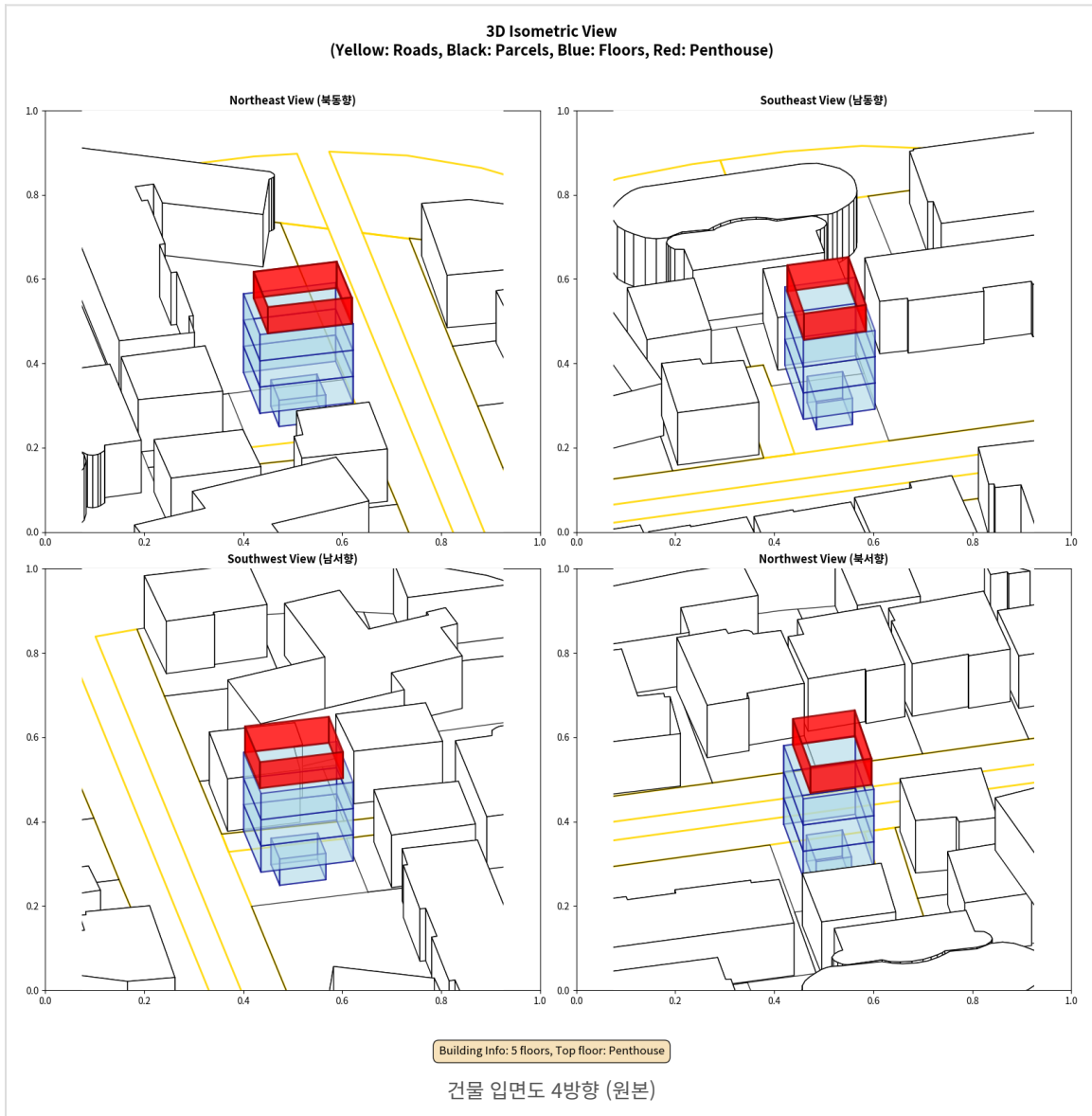
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 185.0 m²
Building Footprint: 111.0 m²
Uncovered Area: 74.0 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 447.2 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	3.8억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	2.8억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.6억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.1억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,128만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,193만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	8,514만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,050만원
직접공사비 소계			10.7억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	8,598만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,374만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,072만원
총 공사비			12.8억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	1.1억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	496만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,240만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,081만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	867만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,488만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	298만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,017만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	447만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,136만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.0억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,472만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,236만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,136만원
민원처리비	매출의 0.1%	627만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,136만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,580만원
부대비용 합계		1.6억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,380만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.4억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.1억원
금융비용 합계		3.8억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	24.8억원	53.9%
총 공사비	12.8억원	27.7%
세금 및 공과금	3.0억원	6.5%
부대비용	1.6억원	3.5%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.8억원	8.3%
총 투자비 (합계)	46.0억원	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	46.0억원	46.0억원	동일
자기자본	13.8억원	18.4억원	
PF·담보 대출	32.2억원	27.6억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.1억원	9,659만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,496만원	2,140만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	7세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	9.0억원
총 분양 수입	62.7억원
총 투자비	46.0억원
분양 순이익 (세전)	+16.7억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	13.8억원
세후 순이익	+2.9억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,402만원/㎡ 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 21.6년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	121.2%	26.1%	14.5%
NPV (순현재가치)	15.3억원	19.5억원	16.5억원
ROE (자기자본수익률)	121.2%	306.2%	347.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 21.6년	약 21.6년

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	6,605만원	0% 공제 후 누진세	1,044만원
5년 후 매각	1.8억원	9% 공제 후 누진세	4,646만원
10년 후 매각	4.3억원	24% 공제 후 누진세	1.1억원

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	25.5억원	38.2억원	-780,124,860원
2년	6,384만원	9,576만원	26.3억원	39.2억원	-682,145,191원
3년	6,384만원	1.6억원	27.1억원	40.2억원	-581,866,162원
4년	6,384만원	2.2억원	27.9억원	41.2억원	-479,218,792원
5년	6,384만원	2.9억원	28.8억원	42.3억원	-374,132,030원
6년	6,384만원	3.5억원	29.6억원	43.3억원	-266,532,695원
7년	6,384만원	4.1억원	30.5억원	44.4억원	-156,345,410원
8년	6,384만원	4.8억원	31.4억원	45.6억원	-43,492,536원
9년	6,384만원	5.4억원	32.4억원	46.7억원	+7,211만원
10년	6,384만원	6.1억원	33.3억원	47.9억원	+1.9억원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 89-47번지는 제2종일반주거지역으로, 180㎡(약54평)의 중소형 대지에 최대 5층까지 개발 가능한 입지입니다. 초등학교까지 222m로 도보 통학이 가능한 우수한 주거환경이 강점이며, 인근 궁동근린공원(1024m)과 주거지역 특성상 쾌적한 생활 인프라를 갖추고 있습니다. 다만, 지하철역까지 1,445m로 도보 접근성이 다소 낮아 대중교통 의존도가 높은 가구에는 약점으로 작용할 수 있습니다. 공시지가 6,851,000원/㎡는 동네 평균 수준으로, 토지취득 비용 부담은 중간 정도입니다. 개발 전략으로는 저층 공동주택(4~5층 규모) 또는 소규모 다세대주택을 고려해볼 수 있으며, 인근 초등학생 자녀를 가진 3~4인 가구를 타겟으로 한 주거복합형 소형평면(전용면적 40~60㎡) 설계가 적절합니다. 주차장 확보 및 동간 간격 고려 시 4층 이하 규모가 현실적일 수 있습니다. 투자 매력도는 중상위 수준으로 판단됩니다. 학세권과 공원접근성이라는 주거 선호 요소가 강점이나, 교통 접근성 부족과 중소규모 개발로 인한 경제성 한계가 변수입니다. 장기 보유 및 임대수익 목적보다는 단기 개발 후 분양을 통한 차익 실현에 적합한 입지라 사료됩니다. (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 7세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **62.7억원**, 순이익 **23.5억원** (총 투자비 39.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **560만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **61.4년**. 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-20260324-0047