

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 90-17번지

| | |
|------|-------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 297.5㎡ (약 90평) |
| 공시지가 | 6,258,000원/㎡ |
| 문서번호 | OWN-20260324-0017 |

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 2-5. 의무 주차 | 4 |
| 3. 입지 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

| | |
|--------------------|----------------------------|
| 지번 주소 | 서울특별시 서대문구 연희동 90-17번지 |
| 도로명 주소 | 서울특별시 서대문구 연희로25길 96 (연희동) |
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 297.5㎡ (약 90평) |
| 공시지가 | 6,258,000원/㎡ |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 18.6억원 |
| AI 예측 토지가 | 28.5억원 (인근 실거래 배수 적용) |
| 고유번호 (PNU) | 1141011700100900017 |

1-2. 지목·지형 현황

| | |
|--------|---------|
| 지목 | 대 |
| 지형·경사 | 평지 |
| 토지 형상 | 세로장방 |
| 도로 접면 | 중로한면 |
| 접면 도로폭 | 전면 4.4m |

1-3. 실제 도로 현황

| 방향 | 도로 유형 | 도로폭 (추정) | 접도 요건 충족 |
|----|-------|----------|----------|
| 전면 | 골목길 | 4.4m | 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: **2.6m** (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 |

2-5. 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) | 15세대 | 0.5대/세대 | 8대 |
| 다세대주택 (참고) | 15세대 | 1.0대/세대 | 15대 |

3. 입지 분석

주요 시설 거리

| 구분 | 거리 |
|-------|---------------|
| 지하철역 | 1.5km |
| 인근 공원 | 995m (공동근린공원) |
| 초등학교 | 255m |
| 중학교 | 555m |
| 고등학교 | 1.6km |
| 편의점 | 224m |

입지 등급 비역세권 | 공원 995m | 학교 근접 (500m 이내)

3-3. 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 | 741㎡ 연면적 | 15세대 예상 세대수 |
|----------------------|--------------------|-----------------------|

| | |
|-----------|----------------------------|
| 최대 개발층수 | 5층 |
| 연면적 | 741.0㎡ (약 224평) |
| 건축면적 (1층) | 45.3㎡ |
| 건폐율 | 60.0% |
| 용적률 (추정) | 249.1% |
| 예상 세대수 | 약 15세대 |
| 건축 유형 | 아파트형 주택 |
| 의무 주차 대수 | 8대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식) |

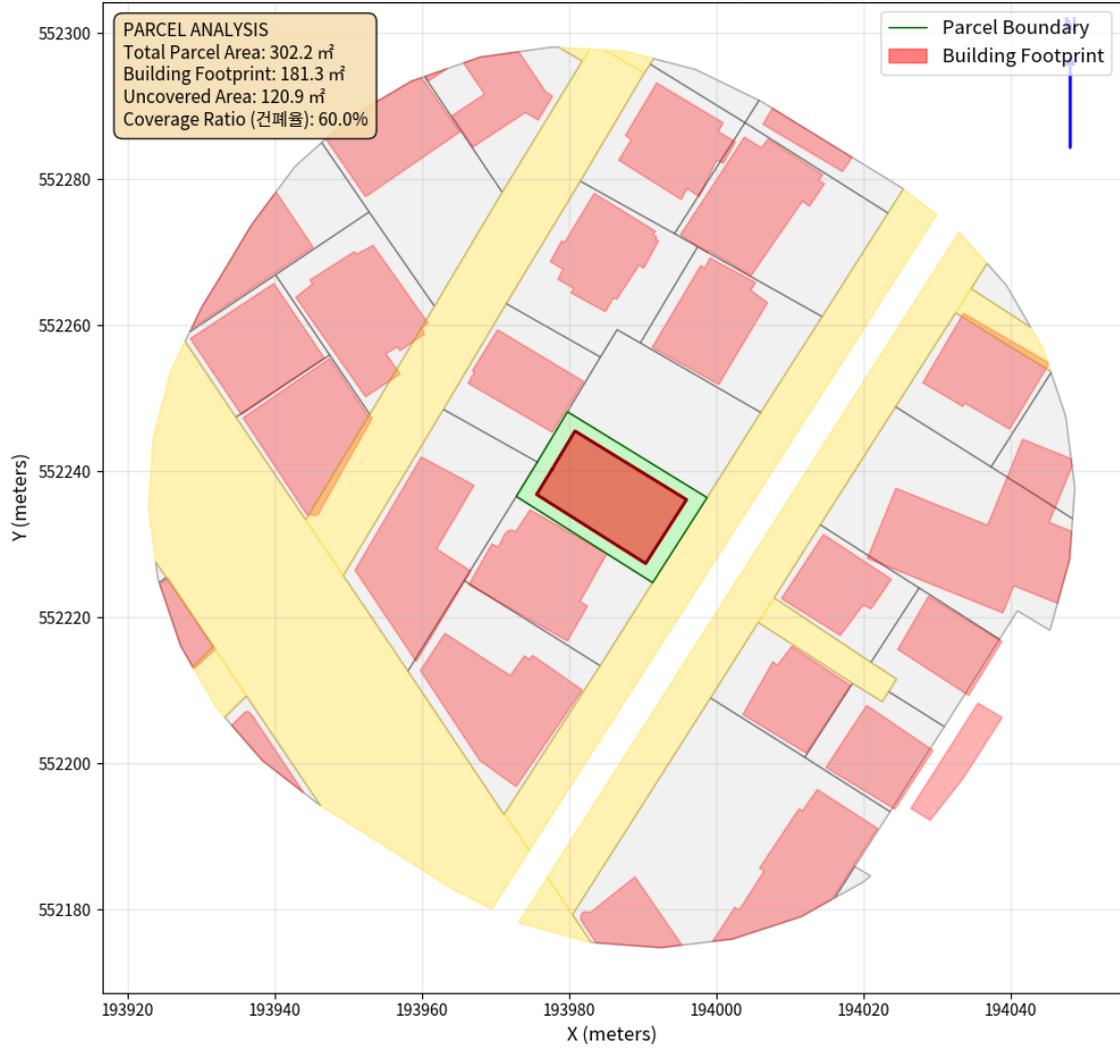
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

| 층 | 바닥면적(㎡) | 용도 | 세대수 | 특이사항 |
|-----------|--------------|-----|-------------|---------|
| 1층 | 45.3 | 주차장 | - | 주차장·출입홀 |
| 2층 | 181.3 | 주거 | 4세대 | |
| 3층 | 181.3 | 주거 | 4세대 | |
| 4층 | 181.3 | 주거 | 4세대 | |
| 5층(최상층) | 151.6 | 주거 | 3세대 | |
| 합계 | 741.0 | | 15세대 | |

4-3. 건축 계획안 시각화

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

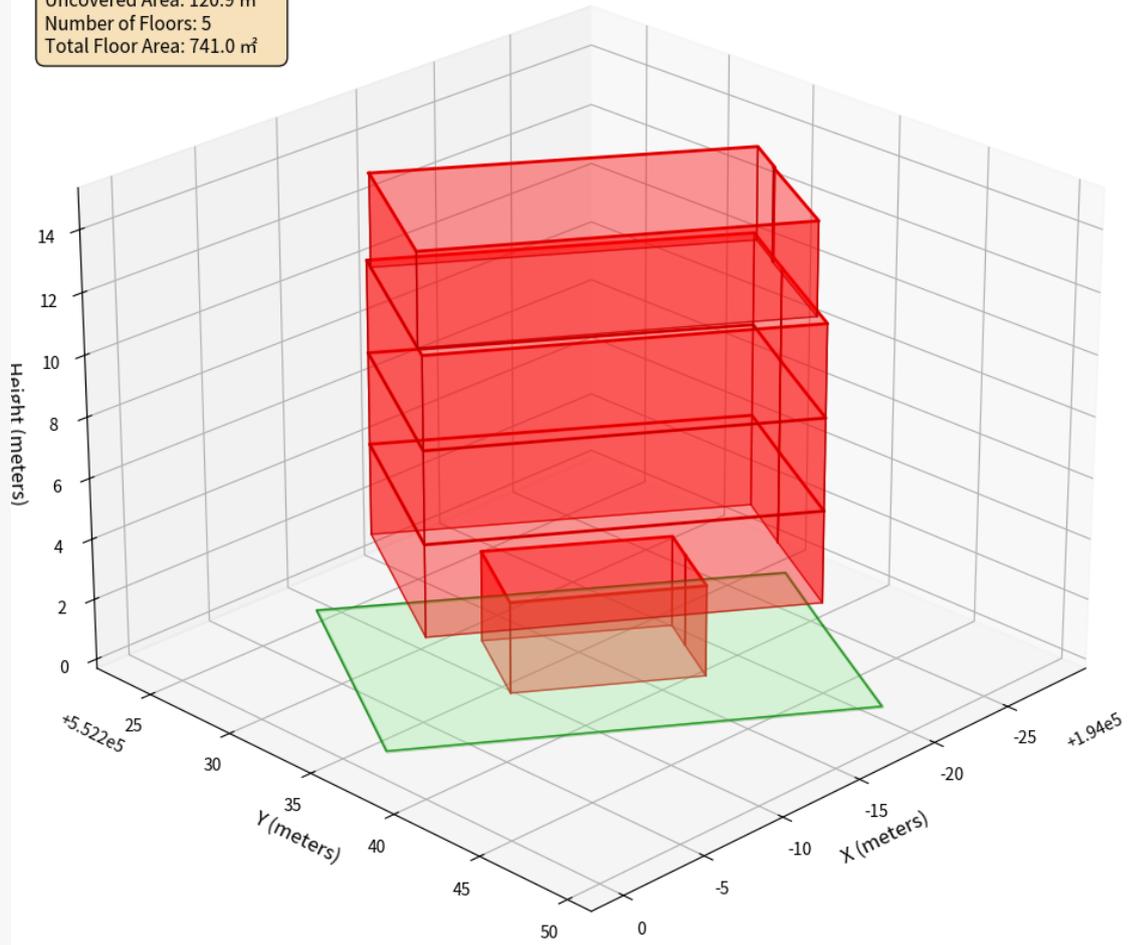
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



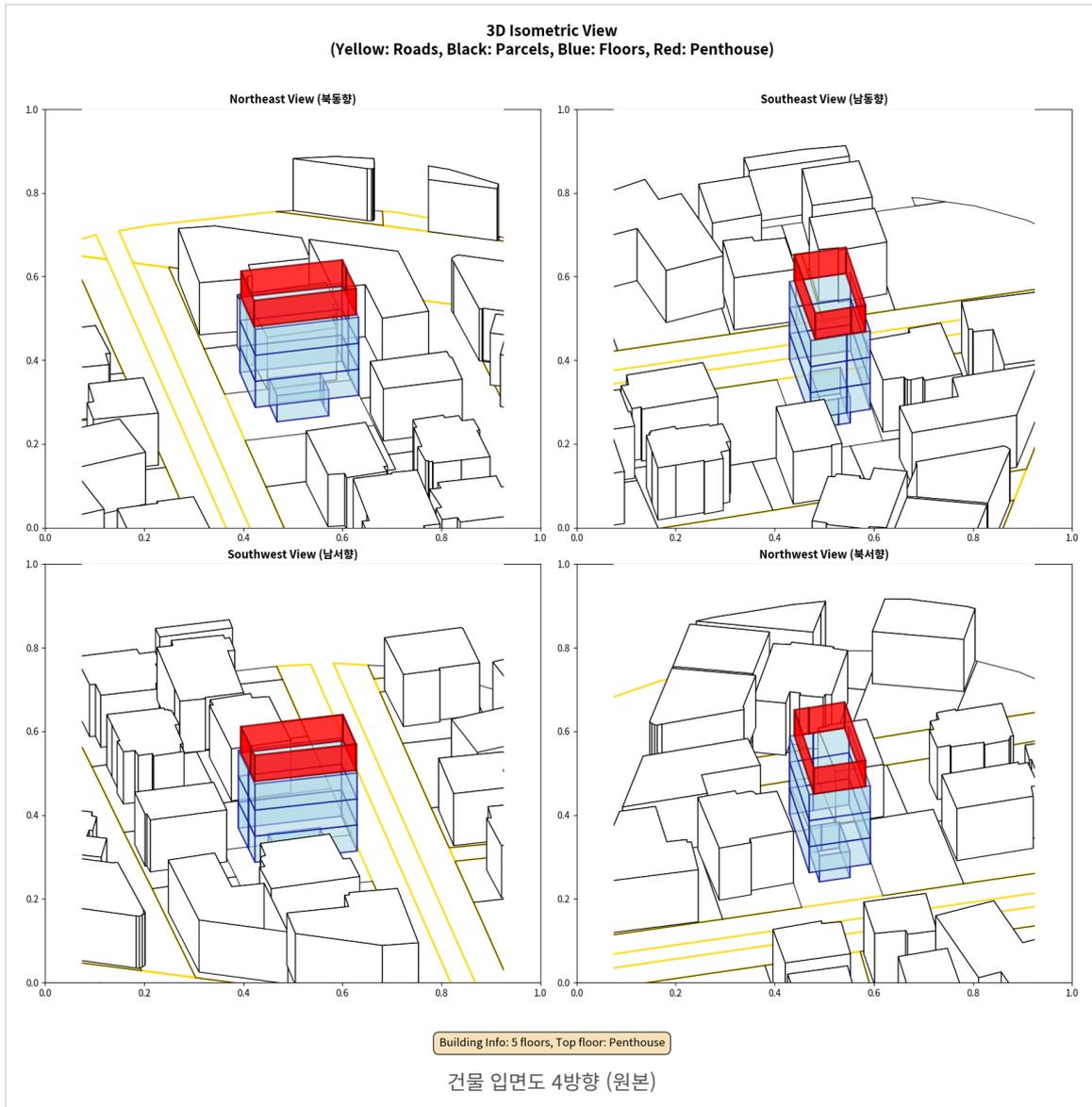
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 302.2 m²
Building Footprint: 181.3 m²
Uncovered Area: 120.9 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 741.0 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 | 6.3억원 |
| 직접공사비 | 마감공사 | 61만원/m ² | 4.6억원 |
| 직접공사비 | 기계·설비공사 | 35만원/m ² | 2.6억원 |
| 직접공사비 | 전기공사 | 23만원/m ² | 1.8억원 |
| 직접공사비 | 통신공사 | 4만원/m ² | 3,527만원 |
| 직접공사비 | 소방공사 | 7만원/m ² | 5,290만원 |
| 직접공사비 | 토목·조경공사 | 19만원/m ² | 1.4억원 |
| 직접공사비 | 인테리어 | 세대당 150만원 | 2,250만원 |
| 직접공사비 소계 | | | 17.9억원 |
| 간접비 | 현장·일반관리비 | 직공비의 8% | 1.4억원 |
| 간접비 | 이윤 | 직공비의 5% | 8,930만원 |
| 예비비 | 공사 예비비 | 공사비의 5% | 1.0억원 |
| 총 공사비 | | | 21.2억원 |

5-2. 세금 및 공과금

| 항목 | 산정 기준 | 예상 금액 | 비고 |
|------------------|-------------------------------------|--------------|---------|
| 취득세 (토지) | 취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세) | 1.3억원 | 취득 시 |
| 등기대행료 (법무사) | 토지가 × 0.2% | 571만원 | 취득 시 |
| 중개수수료 | 토지가 × 0.5% | 1,427만원 | 취득 시 |
| 취득세 (건축) | 신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함) | 6,781만원 | 준공 후 |
| 광역교통시설부담금 | 연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면 | 1,437만원 | 착공 전 |
| 재산세 (토지) | 토지가 × 0.3% × 2년 | 1,713만원 | 보유 기간 |
| 지방교육세 (재산세분) | 재산세 × 20% | 343만원 | 보유 기간 |
| 학교용지부담금 | 분양가액의 0.8% (분양 시) | 8,314만원 | 분양 승인 시 |
| 상·하수도 원인자부담금 | 세대수 기준 산정 | 3,000만원 | 착공 전 |
| 전기·통신 인입비 | 연면적 × 1만원/m ² | 741만원 | 착공 전 |
| 기타 예비비 (환경부담금 등) | 매출의 0.5% | 5,196만원 | 준공 후 |
| 개발부담금 | 도시형생활주택 비해당 | - | 별도 확인 |
| 세금·공과금 합계 | | 4.3억원 | |

5-3. 부대비용

| 항목 | 산정 기준 | 금액 |
|----------------|----------------------|--------------|
| 설계비 | 연면적 × 10만원/㎡ | 7,410만원 |
| 감리비 | 연면적 × 5만원/㎡ | 3,705만원 |
| 인허가·측량·감정평가 | 일괄 약 1,000만원 | 1,000만원 |
| 신탁수수료 (관리형) | 매출의 0.5% | 5,196만원 |
| 민원처리비 | 매출의 0.1% | 1,039만원 |
| 광고·홍보비 | 매출의 0.5% | 5,196만원 |
| HUG 분양보증 수수료 | 분양매출 × 70% × 0.36%/년 | 2,619만원 |
| 부대비용 합계 | | 2.6억원 |

5-4. 금융비용

| 항목 | 산정 기준 | 금액 |
|----------------|---------------------------------|--------------|
| PF 대출 수수료 | (토지+공사비) × 60% × 1.5% | 4,476만원 |
| PF 이자 | (토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월 | 3.1억원 |
| 중도금 무이자 금융비 | 분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납) | 1.9억원 |
| 금융비용 합계 | | 5.5억원 |

5-5. 총 사업비 요약

| 구분 | 금액 | 비율 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| AI 예측 토지가 | 28.5억원 | 46.0% |
| 총 공사비 | 21.2억원 | 34.1% |
| 세금 및 공과금 | 4.3억원 | 6.9% |
| 부대비용 | 2.6억원 | 4.2% |
| 금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자) | 5.5억원 | 8.8% |
| 총 투자비 (합계) | 62.1억원 | 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 | 62.1억원 | 62.1억원 | 동일 |
| 자기자본 | 18.6억원 | 24.8억원 | |
| PF·담보 대출 | 43.4억원 | 37.2억원 | LTV 70/60% 기 준 |
| 대출 이자율 | 7.0%/년 | 7.0%/년 | 변동 가능 |
| 공사기간 이자비용 | 1.5억원 | 1.3억원 | 6개월 기준 |
| 월 원리금 상환액 (20년) | 3,369만원 | 2,887만원 | 준공 후 |

6-2. 시나리오 ① — 분양

| | |
|-----------------------|----------------|
| 예상 세대수 | 15세대 |
| 세대당 분양가 (권역 실거래 기반) | 6.9억원 |
| 총 분양 수입 | 103.9억원 |
| 총 투자비 | 62.1억원 |
| 분양 순이익 (세전) | +41.8억원 |
| 양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양) | 29.8억원 |
| 세후 순이익 | +12.0억원 |

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,402만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

| | |
|------------------|----------------|
| 예상 세대수 | 15세대 |
| 세대당 평균 월세 | 최소 80만원 |
| 월 임대수익 (100% 입주) | 1,200만원 |
| 연 임대수익 (입주율 95%) | 1.4억원 |
| 총 투자비 회수기간 | 약 13.6년 |

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

| 지표 | 분양 시나리오 | 임대 5년 | 임대 10년 |
|---------------|---------|---------|---------|
| IRR (내부수익률) | 224.7% | 26.6% | 15.5% |
| NPV (순현재가치) | 39.0억원 | 26.4억원 | 23.5억원 |
| ROE (자기자본수익률) | 224.7% | 305.6% | 351.7% |
| 투자 회수기간 | 약 0.5년 | 약 13.6년 | 약 13.6년 |

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 | 3,258만원 | 0% 공제 후 누진세 | 358만원 |
| 5년 후 매각 | 1.0억원 | 9% 공제 후 누진세 | 1,761만원 |
| 10년 후 매각 | 2.8억원 | 24% 공제 후 누진세 | 6,451만원 |

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 | 6,840만원 | 6,840만원 | 29.4억원 | 50.6억원 | -1,149,946,096원 |
| 2년 | 1.4억원 | 2.1억원 | 30.3억원 | 52.1억원 | -995,572,987원 |
| 3년 | 1.4억원 | 3.4억원 | 31.2억원 | 53.7억원 | -838,553,607원 |
| 4년 | 1.4억원 | 4.8억원 | 32.1억원 | 55.3억원 | -678,808,571원 |
| 5년 | 1.4억원 | 6.2억원 | 33.1억원 | 56.9억원 | -516,256,106원 |
| 6년 | 1.4억원 | 7.5억원 | 34.1억원 | 58.6억원 | -350,811,991원 |
| 7년 | 1.4억원 | 8.9억원 | 35.1억원 | 60.2억원 | -182,389,477원 |
| 8년 | 1.4억원 | 10.3억원 | 36.2억원 | 62.0억원 | -10,899,210원 |
| 9년 | 1.4억원 | 11.6억원 | 37.2억원 | 63.7억원 | +1.6억원 |
| 10년 | 1.4억원 | 13.0억원 | 38.4억원 | 65.5억원 | +3.4억원 |

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 90-17번지는 제2종일반주거지역으로, 대지면적 298㎡(약 90평)에 최대 5층 개발이 가능한 토지입니다. 인접한 초등학교(256m)와 공동근린공원(996m)은 주거 환경의 핵심 강점으로, 학세권과 녹세권을 동시에 갖춘 우수한 입지 조건을 제공합니다. 다만, 지하철역까지 1,457m로 도보 접근성이 다소 떨어지는 점은 약점으로, 버스 노선 의존도가 높아질 수 있습니다. 공시지가 6,258,000원/㎡는 해당 지역의 평균 수준으로, 토지 취득 비용 부담은 중간 정도입니다. 추천 개발 전략은 저층 주거형 건축물(4~5층)의 소형 주택 또는 원룸형 임대주택입니다. 인근 초등학교 학부모층과 젊은 1인 가구 수요를 고려해 전용면적 20~30㎡대의 소형 주택을 구성하면 임대 수요 안정성과 수익성을 높일 수 있습니다. 또한, 주차장 확보 및 동선 계획을 고려한 설계를 통해 주거 쾌적성을 강화해야 합니다. 투자 매력도는 ****중상**** 수준입니다. 학세권과 녹세권이라는 주거 선호 요소가 강점이며, 향후 재개발 가능성이나 인프라 개선(버스 노선 확대 등)이 이루어질 경우 추가 가치 상승이 기대됩니다. 다만, 개발 용이성과 수익성은 토지 형태 및 건축 계획에 따라 좌우되므로, 사전 용적률 및 건폐율 검토가 필수적입니다. 전반적으로 안정적인 임대 수익 기반의 중장기 투자에 적합한 입지입니다.

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 **15세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **103.9억원**, 순이익 **51.5억원** (총 투자비 52.4억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **1,200만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **38.3년**. 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-20260324-0017