

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 133-12번지

용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	182.1㎡ (약 55평)
공시지가	5,145,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0012

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 133-12번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로15안길 6 (연희동)
용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	182.1㎡ (약 55평)
공시지가	5,145,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	9.4억원
AI 예측 토지가	20.9억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101330012

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	정방형
도로 접면	소로한면
접면 도로폭	전면 12.4m / 측면 2.4m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	12.4m	충족
측면	골목길	2.4m	미충족
후면	없음	-	해당없음

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제1종일반주거지역
건폐율 한도	50% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	150% 이하 (국토계획법 기준)
최고 높이 제한	없음 (지구단위계획 별도 확인 필요)
허용 건축물 용도	단독주택, 공동주택(4층 이하), 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: **2.8m** (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

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)	3세대	0.5대/세대	2대
다세대주택 (참고)	3세대	1.0대/세대	3대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.3km
인근 공원	858m (공동근린공원)
초등학교	383m
중학교	401m
고등학교	1.4km
편의점	250m

입지 등급 비역세권 | 공원 858m | 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(m ²)	건축연도	거래금액	m ² 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 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
2025.04	연희동 2**	350.7	1971년	30.5억원	870만원
2025.03	연희동 4**	432.4	2022년	30.0억원	694만원
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

4층 최대 개발층수	256m² 연면적	3세대 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	----------------------

최대 개발층수	4층
연면적	255.7m ² (약 77평)
건축면적 (1층)	27.0m ²
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	140.4%
예상 세대수	약 3세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	2대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

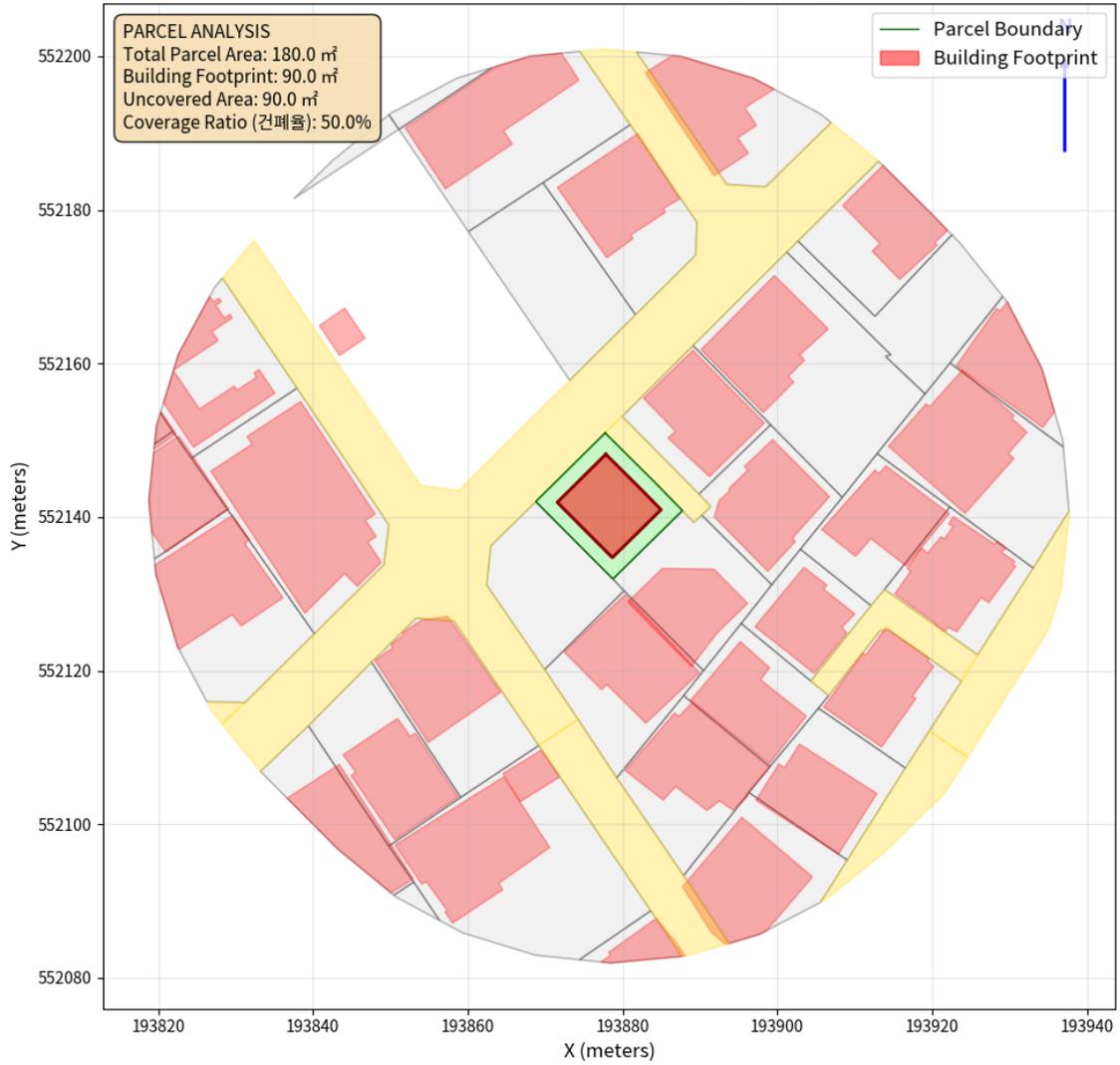
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.0	주차장	-	주차장·출입홀
2층	90.0	주거	1세대	
3층	90.0	주거	1세대	
4층(최상층)	48.7	주거	1세대	
합계	255.7		3세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

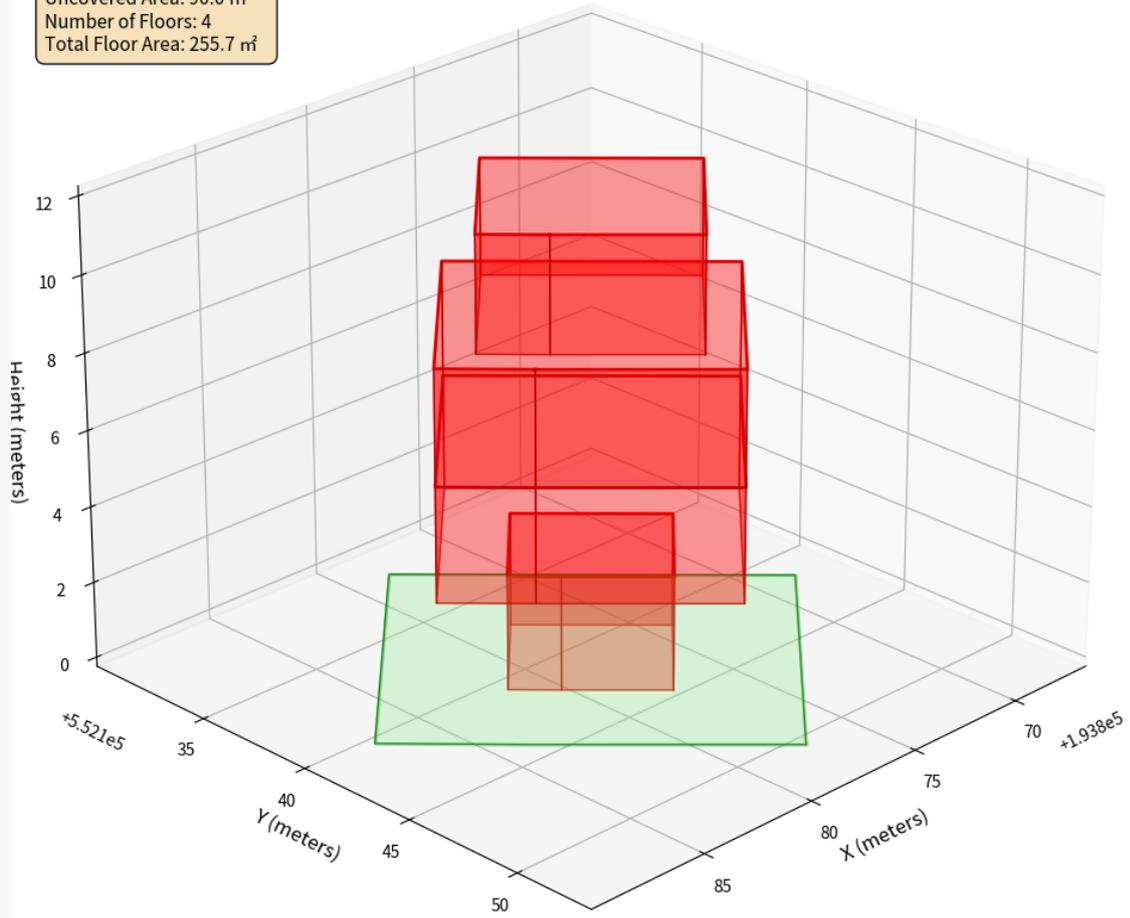
건물 배치도 - 제1종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 180.0 m²
Building Footprint: 90.0 m²
Uncovered Area: 90.0 m²
Number of Floors: 4
Total Floor Area: 255.7 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	2.2억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	1.6억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	9,127만원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	6,085만원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	1,217만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	1,825만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	4,868만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	450만원
직접공사비 소계			6.1억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	4,904만원
간접비	이윤	직공비의 5%	3,065만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	3,463만원
총 공사비			7.3억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	9,629만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	419만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,047만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	2,327만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	496만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,256만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	251만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	3,129만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	256만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	1,956만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.1억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	2,557만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,278만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	1,956만원
민원처리비	매출의 0.1%	391만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	1,956만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	986만원
부대비용 합계		1.0억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,539만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.8억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	7,041만원
금융비용 합계		2.7억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	20.9억원	61.4%
총 공사비	7.3억원	21.3%
세금 및 공과금	2.1억원	6.3%
부대비용	1.0억원	3.0%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	2.7억원	8.0%
총 투자비 (합계)	34.1억원	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	34.1억원	34.1억원	동일
자기자본	10.2억원	13.6억원	
PF·담보 대출	23.9억원	20.5억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,352만원	7,159만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,850만원	1,586만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	3세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	13.0억원
총 분양 수입	39.1억원
총 투자비	34.1억원
분양 순이익 (세전)	+5.0억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	6.0억원
세후 순이익	-97,420,008원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,530만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	3세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	240만원
연 임대수익 (입주율 95%)	2,736만원
총 투자비 회수기간	약 37.4년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	49.1%	25.8%	14.0%
NPV (순현재가치)	4.3억원	14.6억원	12.0억원
ROE (자기자본수익률)	49.1%	308.6%	347.9%
투자 회수기간	약 0.5년	약 37.4년	약 37.4년

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	7,900만원	0% 공제 후 누진세	1,386만원
5년 후 매각	2.1억원	9% 공제 후 누진세	5,773만원
10년 후 매각	4.8억원	24% 공제 후 누진세	1.3억원

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	1,368만원	1,368만원	21.6억원	28.7억원	-536,144,543원
2년	2,736만원	4,104만원	22.2억원	29.4억원	-468,345,026원
3년	2,736만원	6,840만원	22.9억원	30.1억원	-398,605,034원
4년	2,736만원	9,576만원	23.6억원	30.8억원	-326,866,353원
5년	2,736만원	1.2억원	24.3억원	31.6억원	-253,069,021원
6년	2,736만원	1.5억원	25.0억원	32.3억원	-177,151,280원
7년	2,736만원	1.8억원	25.7억원	33.1억원	-99,049,517원
8년	2,736만원	2.1억원	26.5억원	33.9억원	-18,698,211원
9년	2,736만원	2.3억원	27.3억원	34.7억원	+6,397만원
10년	2,736만원	2.6억원	28.1억원	35.6억원	+1.5억원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 133-12번지는 제1종일반주거지역으로, 주거 안정성과 생활 편의성이 높은 입지다. 대지면적 182㎡(약 55평), 공시지가 5,145,000원/㎡로 중상위 수준이며, 최대 4층까지 개발 가능해 저층 주거형 건축물(연립·다세대·소규모 아파트)에 적합하다. 초등학교(383m)와 근린공원(859m)이 도보권 내에 위치해 자녀 양육 환경과 주거 쾌적성이 우수하다. 다만, 지하철역까지 1,318m로 다소 거리가 있어 교통 접근성은 보통 수준이며, 버스 노선 의존도가 높을 수 있다. 개발 전략으로는 3~4층 규모의 고품질 소형 주거단지(전용면적 59~84㎡ 중심)를 제안하며, 주차장 확보 및 동간 간격 최적화를 통한 쾌적성 강화가 필수이다. 투자 매력도는 중상위로, 주거 선호도가 높은 연희동 브랜드 가치와 개발 제한이 비교적 적은 점은 긍정적이지만, 토지 취득 비용과 건폐율·용적률 제한(제1종일반주거지역 기준 건폐율 50~60%, 용적률 150~200% 이하 예상)으로 인해 수익성은 중등도 수준이다. 장기 보유 및 임대 수요 안정성을 고려할 때, 신중한 추진이 요구된다.

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 **제1종일반주거지역** 용도지역에 위치하며, 최대 **4층** 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 **3세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **39.1억원**, 순이익 **10.0억원** (총 투자비 29.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **240만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **106.6년**. 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-20260324-0012