

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 188-87번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	291.9㎡ (약 88평)
공시지가	5,155,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0087

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 188-87번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로 89-3 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	291.9㎡ (약 88평)
공시지가	5,155,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	15.0억원
AI 예측 토지가	31.6억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101880087

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 4.6m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	4.6m	충족
측면	없음	-	해당없음
후면	없음	-	해당없음

## 2. 법적·규제 검토

### 2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제3종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	300% 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: **2.7m** (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

### 2-5. 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)	14세대	0.5대/세대	7대
다세대주택 (참고)	14세대	1.0대/세대	14대

### 3. 입지 분석

#### 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.0km
인근 공원	831m (공동근린공원)
초등학교	568m
중학교	380m
고등학교	1.2km
편의점	107m

입지 등급 비역세권 | 공원 831m | 초교 568m

#### 3-3. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.24 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	건축연도	거래금액	m <sup>2</sup> 당 가격
2025.10	연남동 2**	271.1	1970년	40.0억원	1,475만원
2025.10	연희동 2**	310.0	2005년	16.0억원	516만원
2025.09	연남동 2**	512.4	1989년	68.0억원	1,327만원
2025.08	연희동 1**	317.5	1989년	35.0억원	1,102만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원
2025.06	연희동 4**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.02	연희동 1**	83.4	1968년	12.0억원	1,439만원
2024.11	연희동 3**	57.3	1969년	8.8억원	1,527만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>6층</b> 최대 개발층수	<b>815m<sup>2</sup></b> 연면적	<b>14세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	-----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	814.8m <sup>2</sup> (약 246평)
건축면적 (1층)	43.8m <sup>2</sup>
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	279.2%
예상 세대수	약 14세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	7대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	43.8	주차장	-	주차장·출입홀
2층	175.1	주거	3세대	
3층	175.1	주거	3세대	
4층	175.1	주거	3세대	
5층	150.5	주거	3세대	
6층(최상층)	95.5	주거	2세대	
<b>합계</b>	<b>814.8</b>		<b>14세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

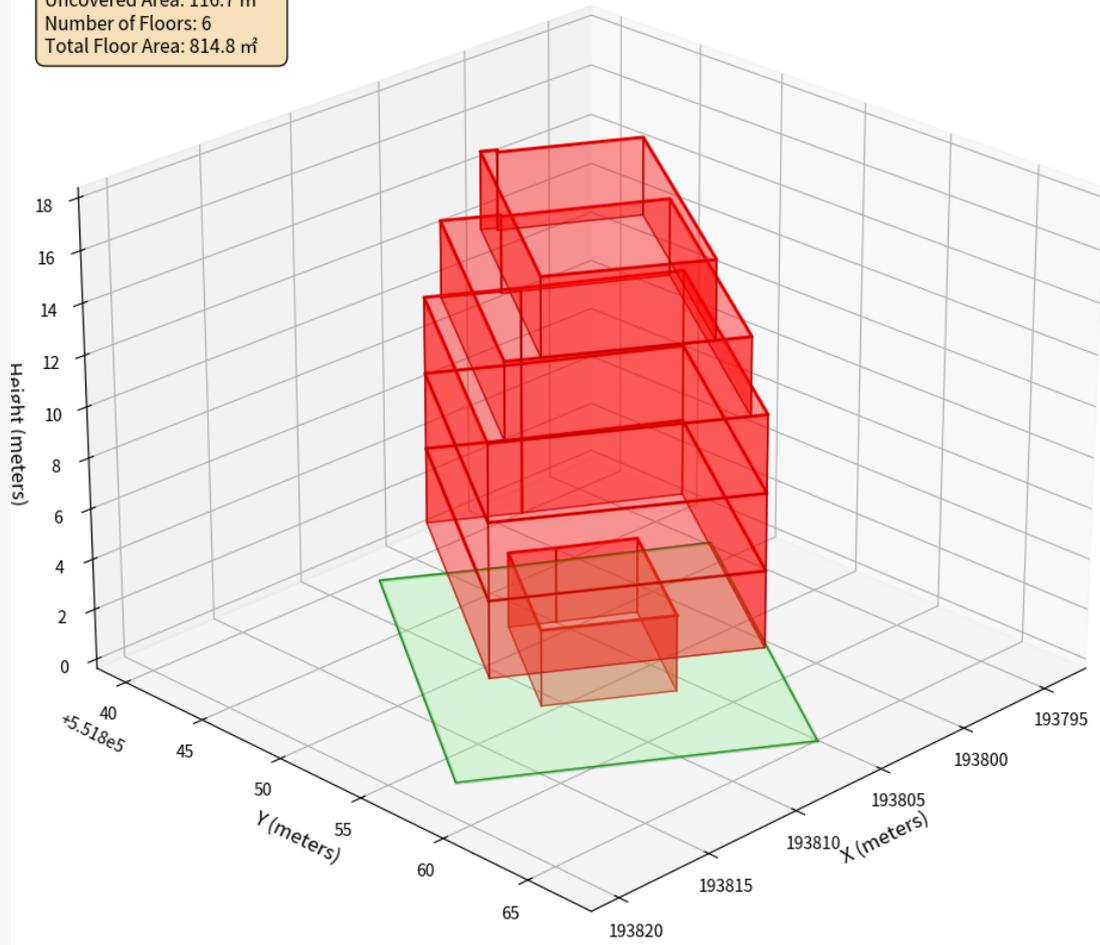
건물 배치도 - 제3종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



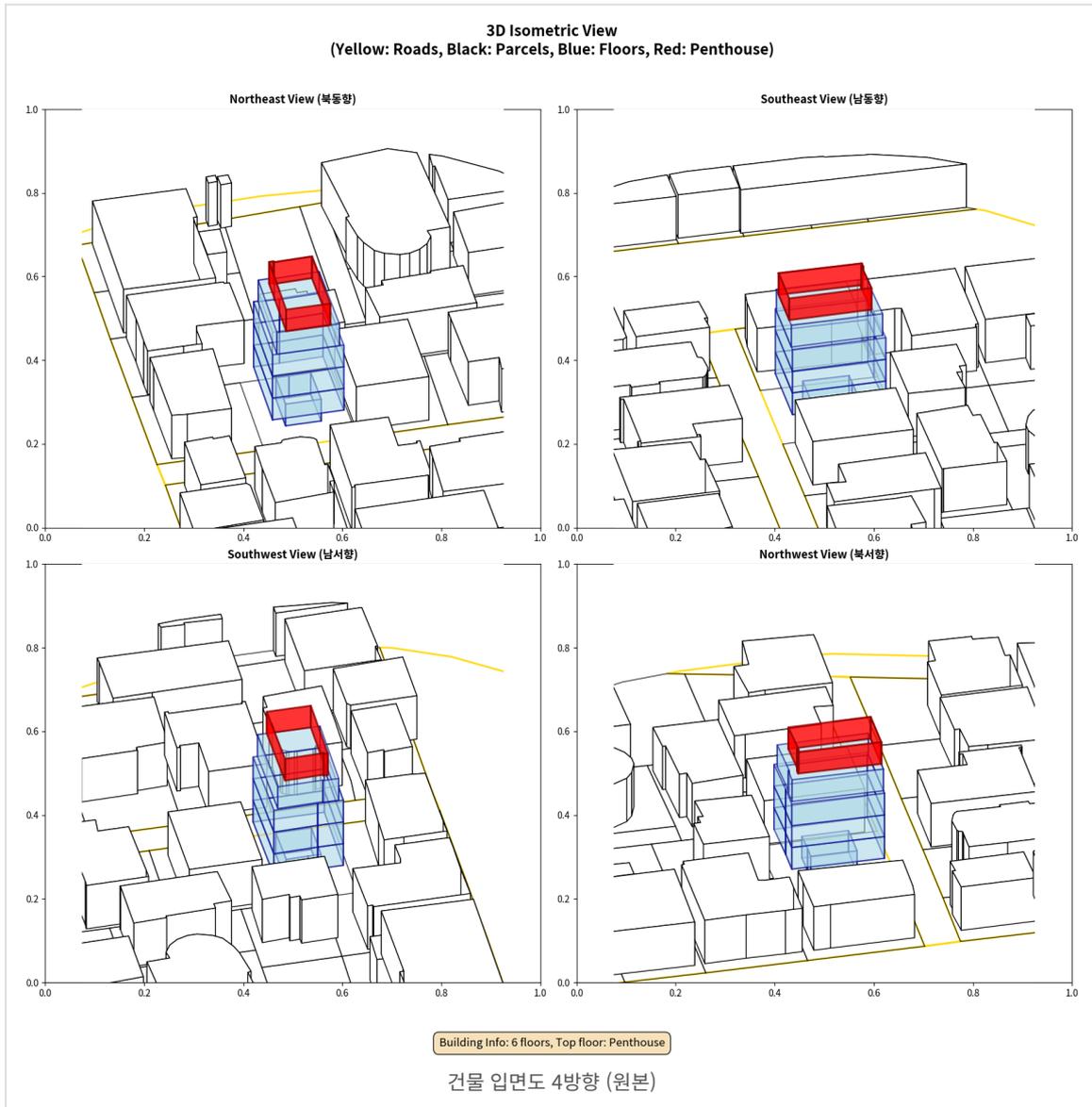
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 291.8 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 175.1 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 116.7 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 814.8 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>	7.0억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	5.0억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	2.9억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	1.9억원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	3,879만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	5,818만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	1.6억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	2,100만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>19.6억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.6억원
간접비	이윤	직공비의 5%	9,802만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	1.1억원
<b>총 공사비</b>			<b>23.3억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	1.5억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	633만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,581만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	7,443만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,581만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,898만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	380만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	9,892만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,800만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	815만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	6,183만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>4.8억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	8,148만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	4,074만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	6,183만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,237만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	6,183만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	3,116만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>3.0억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	4,940만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	3.5억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	2.2억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>6.2억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	31.6억원	45.9%
총 공사비	23.3억원	33.8%
세금 및 공과금	4.8억원	6.9%
부대비용	3.0억원	4.3%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	6.2억원	9.0%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>68.8억원</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	68.8억원	68.8억원	동일
자기자본	20.7억원	27.5억원	
PF·담보 대출	48.2억원	41.3억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.7억원	1.4억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	3,736만원	3,202만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	14세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.8억원
총 분양 수입	123.7억원
총 투자비	68.8억원
분양 순이익 (세전)	<b>+54.8억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	37.8억원
세후 순이익	<b>+17.0억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,518만원/㎡ 적용.

### 6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	14세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	1,120만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.3억원
총 투자비 회수기간	<b>약 16.2년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	265.5%	25.8%	14.7%
NPV (순현재가치)	51.2억원	28.2억원	24.2억원
ROE (자기자본수익률)	265.5%	299.2%	339.7%
투자 회수기간	약 0.5년	약 16.2년	약 16.2년

### 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	3,755만원	0% 공제 후 누진세	440만원
5년 후 매각	1.2억원	9% 공제 후 누진세	2,272만원
10년 후 매각	3.1억원	24% 공제 후 누진세	7,626만원

### 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	6,384만원	6,384만원	32.6억원	55.7억원	-1,313,502,744원
2년	1.3억원	1.9억원	33.6억원	57.2억원	-1,165,626,268원
3년	1.3억원	3.2억원	34.6억원	58.7억원	-1,014,817,963원
4년	1.3억원	4.5억원	35.6억원	60.2억원	-860,989,873원
5년	1.3억원	5.7억원	36.7억원	61.8억원	-704,051,406원
6년	1.3억원	7.0억원	37.8억원	63.4억원	-543,909,250원
7년	1.3억원	8.3억원	38.9억원	65.0억원	-380,467,295원
8년	1.3억원	9.6억원	40.1억원	66.7억원	-213,626,546원
9년	1.3억원	10.9억원	41.3억원	68.4억원	-43,285,040원
10년	1.3억원	12.1억원	42.5억원	70.1억원	+1.3억원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 188-87번지는 제3종일반주거지역으로, 주거환경이 안정적이고 주거 수요가 꾸준한 입지이다. 대지면적 292㎡(약 88평)에 공시지가 5,155,000원/㎡ 수준은 서대문구 내 중상위 수준으로, 토지 취득 비용은 다소 높으나 개발 후 가치 상승 여력이 충분하다. 최대 6층까지 개발 가능하여 연면적 약 1,752㎡(기준 건축률 60%, 용적률 200% 가정)의 중소형 공동주택 또는 오피스텔 개발이 적합하다. 지하철역까지 1,016m로 도보 13~15분 거리로 접근성은 보통 수준이지만, 인근 버스노선 풍부 및 경의선 숲길과의 연계로 보행·자전거 이동 환경은 우수하다. 초등학교(568m)와 근린공원(832m)이 인접해 주거 선호도를 높이는 요인이며, 연희동 특유의 주거 안정성과 소규모 상권 형성 가능성은 강점이다. 다만, 역세권이 아닌 점과 주변 저층 주거지 특성상 고밀도 개발에 대한 주민 반발 가능성은 고려해야 한다. 추천 전략은 4~5층 규모의 고급 소형 아파트 또는 오피스텔 개발로, 주거 쾌적성과 브랜드 가치를 강조해 분양가 프리미엄을 확보하는 방식이다. 투자 매력도는 중상위이며, 장기 보유 및 임대 수요 안정성을 고려할 때 준수한 수익 창출이 기대된다. 다만, 초기 토지비 부담과 인허가 과정에서의 지역 사회 갈등 관리 필요성이 있다. 전체적으로 주거 선호도 높은 입지에서의 안정적 개발 사업으로, 신중한 설계 및 지역 맞춤형 접근 시 성공 가능성이 높다.

### 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 제3종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 14세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 123.7억원, 순이익 65.8억원 (총 투자비 57.9억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 1,120만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 45.3년. 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-20260324-0087