

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 190-12번지

용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	160.3㎡ (약 48평)
공시지가	4,187,000원/㎡
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 190-12번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희말로 7-14 (연희동)
용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	160.3㎡ (약 48평)
공시지가	4,187,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.7억원
AI 예측 토지가	13.5억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101900012

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	자루형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 11.1m / 측면 2.4m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	11.1m	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: **1.8m** (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	1.0km
인근 공원	643m (공동근린공원)
초등학교	701m
중학교	209m
고등학교	1.1km
편의점	36m

입지 등급 비역세권 | 공원 643m | 초교 701m

#### 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 4**	191.1	1979년	23.0억원	1,204만원
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**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원
2025.04	연남동 4**	195.4	1993년	10.3억원	527만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>4층</b> 최대 개발층수	<b>226㎡</b> 연면적	<b>3세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	4층
연면적	226.3㎡ (약 68평)
건축면적 (1층)	24.0㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	141.2%
예상 세대수	약 3세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	2대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

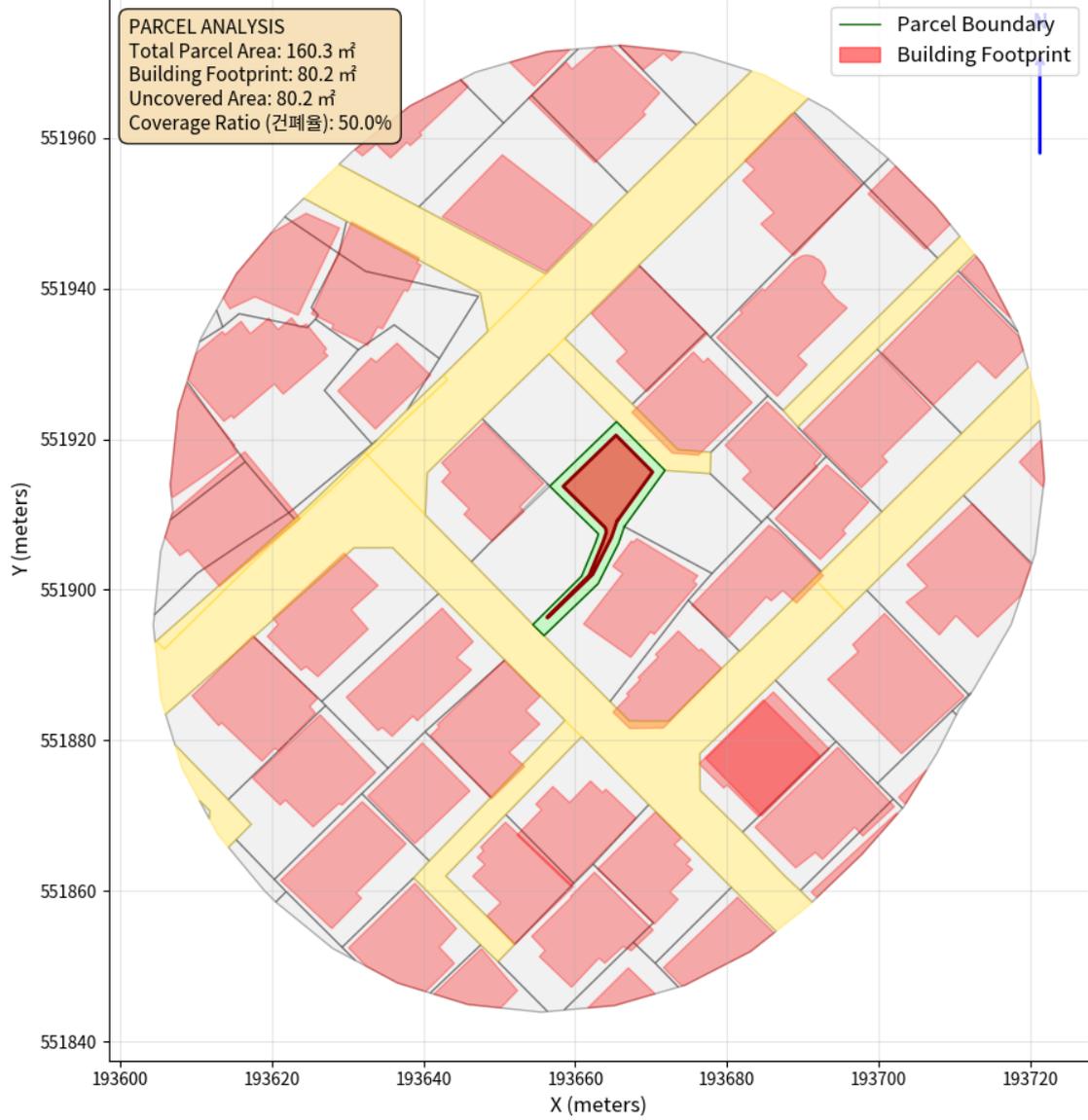
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	24.0	주차장	-	주차장·출입홀
2층	78.3	주거	1세대	
3층	78.3	주거	1세대	
4층(최상층)	45.6	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>226.3</b>		<b>3세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

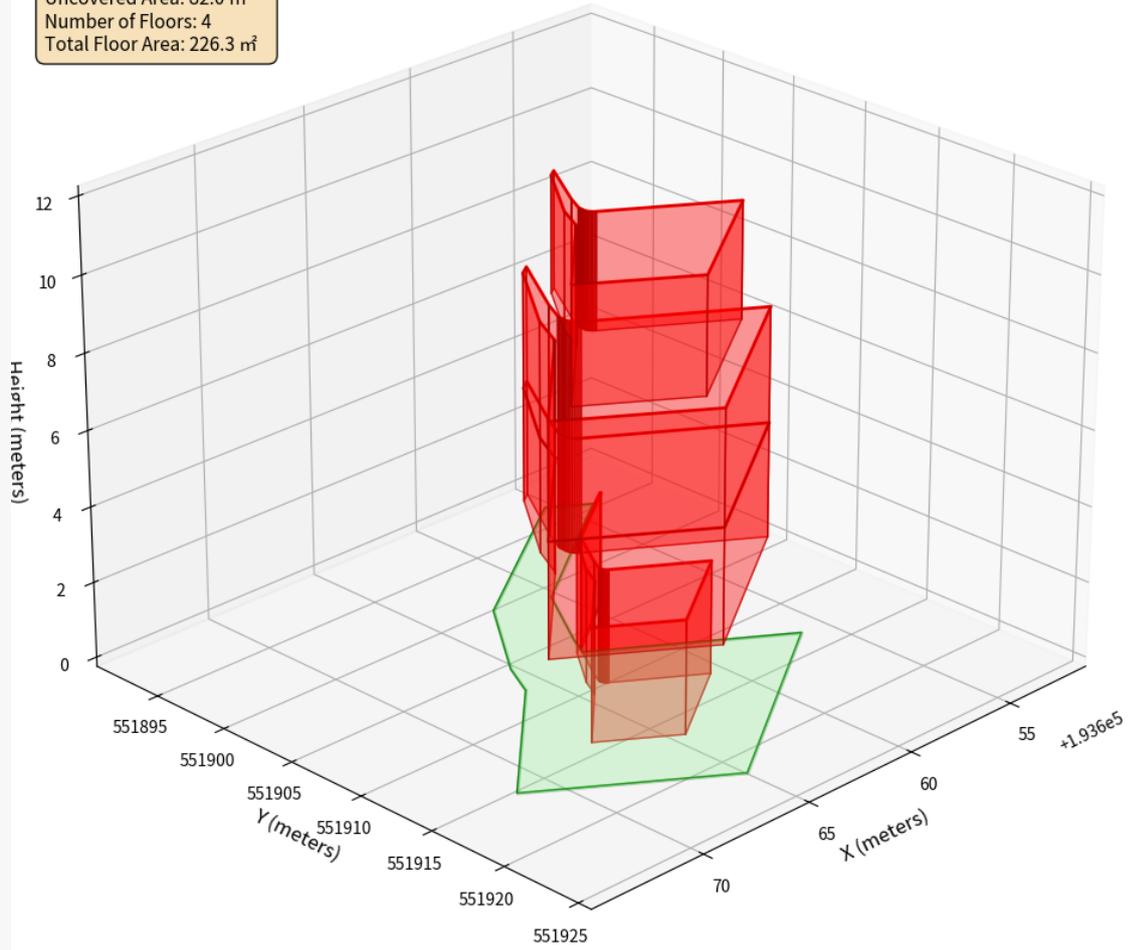
건물 배치도 - 제1종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



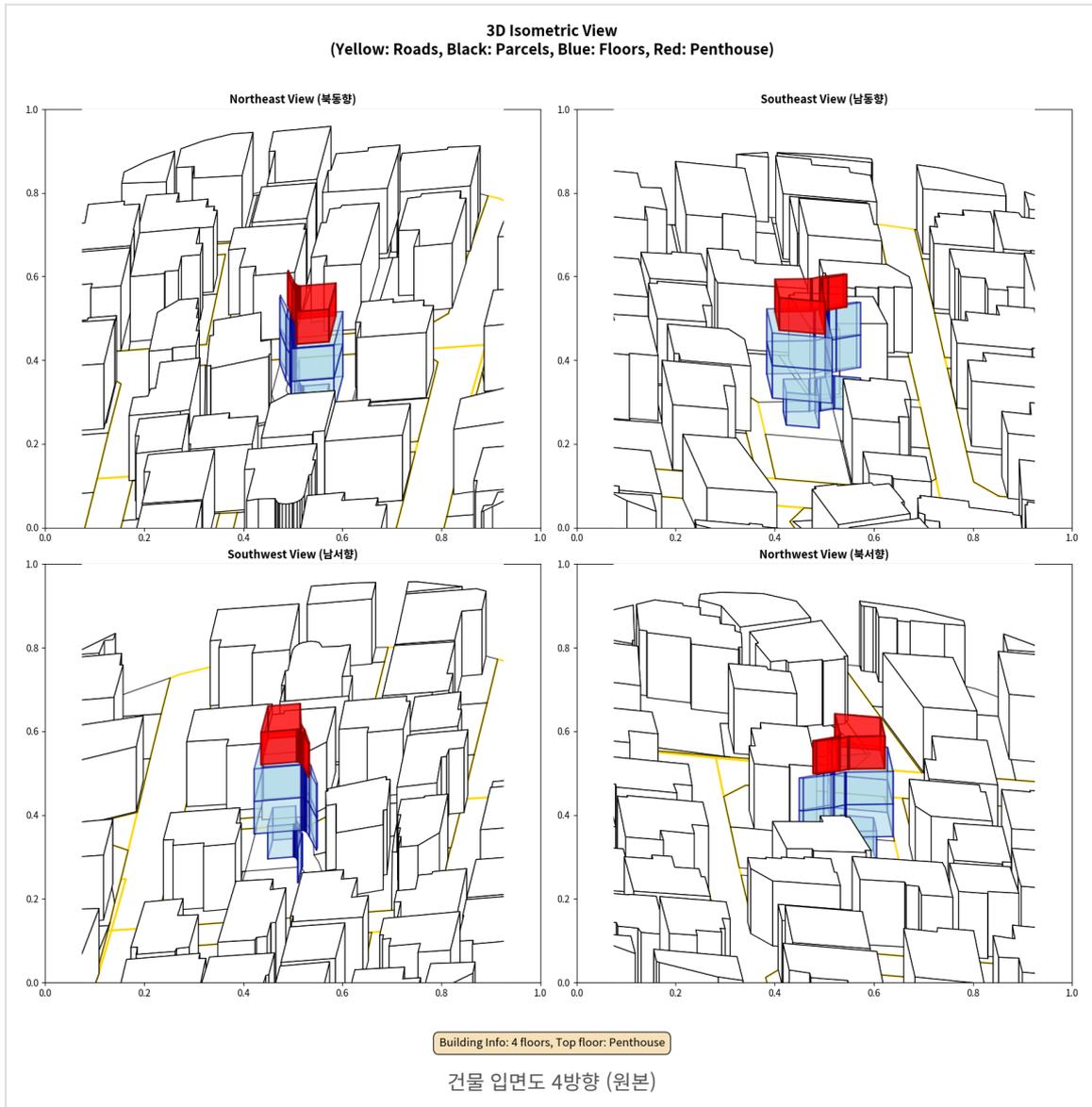
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 160.3 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 78.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 82.0 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 4  
Total Floor Area: 226.3 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>	1.9억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	1.4억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	8,078만원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	5,385만원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	1,077만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	1,616만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	4,308만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	450만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>5.4억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	4,344만원
간접비	이윤	직공비의 5%	2,715만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	3,068만원
<b>총 공사비</b>			<b>6.4억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,229만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	271만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	677만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	2,062만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	439만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	813만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	163만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	2,865만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	226만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	1,790만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>1.6억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	2,263만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,131만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	1,790만원
민원처리비	매출의 0.1%	358만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	1,790만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	902만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>9,235만원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	1,799만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.3억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	6,445만원
<b>금융비용 합계</b>		<b>2.1억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	13.5억원	55.0%
총 공사비	6.4억원	26.2%
세금 및 공과금	1.6억원	6.6%
부대비용	9,235만원	3.8%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	2.1억원	8.5%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>24.6억원</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	24.6억원	24.6억원	동일
자기자본	7.4억원	9.8억원	
PF·담보 대출	17.2억원	14.8억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	6,028만원	5,167만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,335만원	1,145만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	3세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	11.9억원
총 분양 수입	35.8억원
총 투자비	24.6억원
분양 순이익 (세전)	<b>+11.2억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	8.7억원
세후 순이익	<b>+2.5억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,582만원/㎡ 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	<b>약 27.0년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	151.8%	25.5%	14.0%
NPV (순현재가치)	10.3억원	10.2억원	8.4억원
ROE (자기자본수익률)	151.8%	302.1%	339.9%
투자 회수기간	약 0.5년	약 27.0년	약 27.0년

### 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	3,952만원	0% 공제 후 누진세	472만원
5년 후 매각	1.1억원	9% 공제 후 누진세	2,000만원
10년 후 매각	2.5억원	24% 공제 후 누진세	5,674만원

### 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	13.9억원	20.3억원	-429,213,710원
2년	2,736만원	4,104만원	14.4억원	20.8억원	-381,486,460원
3년	2,736만원	6,840만원	14.8억원	21.3억원	-332,503,883원
4년	2,736만원	9,576만원	15.2억원	21.8억원	-282,228,318원
5년	2,736만원	1.2억원	15.7억원	22.3억원	-230,620,977원
6년	2,736만원	1.5억원	16.2억원	22.8억원	-177,641,904원
7년	2,736만원	1.8억원	16.7억원	23.4억원	-123,249,950원
8년	2,736만원	2.1억원	17.2억원	23.9억원	-67,402,726원
9년	2,736만원	2.3억원	17.7억원	24.5억원	-10,056,576원
10년	2,736만원	2.6억원	18.2억원	25.1억원	+4,883만원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 190-12번지는 제1종일반주거지역 내 위치해 주거 환경이 쾌적하며, 궁동근린공원 (643m)과 인접해 녹지 접근성이 우수함. 초등학교(702m)도 도보권에 있어 자녀를 둔 가구 수요가 안정적일 것으로 예상됨. 다만, 지하철역까지 1,025m로 도보 13분 이상 소요되어 교통 접근성은 중간 수준이며, 대지면적 160㎡(약 48평)는 소규모 개발에 적합하나 경제성 확보를 위해 층수 활용이 필수적임. 최대 4층까지 개발 가능하므로, 1층 필로티 또는 근린생활시설 계획 후 2~4층에 소형 주택(예: 전용 면적 40~60㎡) 4~6세대 구성하는 소규모 공동주택 또는 다세대주택 개발이 적절함. 공시지가 4.187만원/㎡ 수준은 연희동 평균 이하로 토지취득 부담은 낮으나, 개발 후 분양가격 경쟁력을 위해 설계 효율성과 품질 차별화가 필요함. 전반적으로 주거 선호도가 높은 연희동 내 중소형 입지로, 임대 또는 자기주거용 소형 주택 공급을 통한 안정적 수익 창출이 가능한 중장기 투자 매력도가 있는 입지임. (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 제1종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 4층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 3세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 35.8억원, 순이익 15.0억원 (총 투자비 20.8억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 240만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 76.1년. 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-20260324-0012