

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 192-23번지

용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	152.1㎡ (약 46평)
공시지가	5,016,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0023

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

# 목 차

---

<b>1. 토지 현황</b> 1-1. 기본 현황   1-2. 지목·지형   1-3. 실제 도로 현황	3
<b>2. 법적·규제 검토</b> 2-1. 용도지역 건축 기준   2-2. 일조권 사선제한   2-3. 의무 주차	4
<b>3. 입지 분석</b> 3-1. 주요 시설 거리   3-2. 인근 실거래가 분석	5
<b>4. 건축 계획안 시각화</b>	6
<b>5. 사업비 분석</b> 5-1. 공사비   5-2. 세금·공과금   5-3. 부대비용   5-4. 총 사업비	10
<b>6. 투자 수익성 분석</b>	14
<b>7. AI 분석 의견</b>	17
<b>8. 결론 및 제언</b>	17

## 1. 토지 현황

### 1-1. 기본 현황

지번 주소	서울특별시 서대문구 연희동 192-23번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희말로 3-3 (연희동)
용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	152.1㎡ (약 46평)
공시지가	5,016,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.6억원
AI 예측 토지가	16.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101920023

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	자루형
도로 접면	중로한면
접면 도로폭	전면 2.3m

### 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	2.3m	<b>미충족</b>
측면	없음	-	해당없음
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: **2.6m** (풋프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 총 높이	정북 이격 필요 거리	사선제한 적용 후 가능 여부
1층	3.0m	1.5m 이상	<b>가능</b>
2층	6.0m	1.5m 이상	<b>가능</b>
3층	9.0m	1.5m 이상	<b>가능</b>
4층	12.0m	3.0m 이상	<b>일부 제한</b>

### 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	947m
인근 공원	670m (공동근린공원)
초등학교	740m
중학교	270m
고등학교	1.0km
편의점	60m

입지 등급 구역세권 (1km 이내) | 공원 670m | 초교 740m

### 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
2025.10	연남동 2**	271.1	1970년	40.0억원	1,475만원
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
2025.03	연희동 4**	432.4	2022년	30.0억원	694만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>4층</b> 최대 개발층수	<b>210㎡</b> 연면적	<b>3세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	4층
연면적	210.1㎡ (약 64평)
건축면적 (1층)	23.3㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	138.2%
예상 세대수	약 3세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	2대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

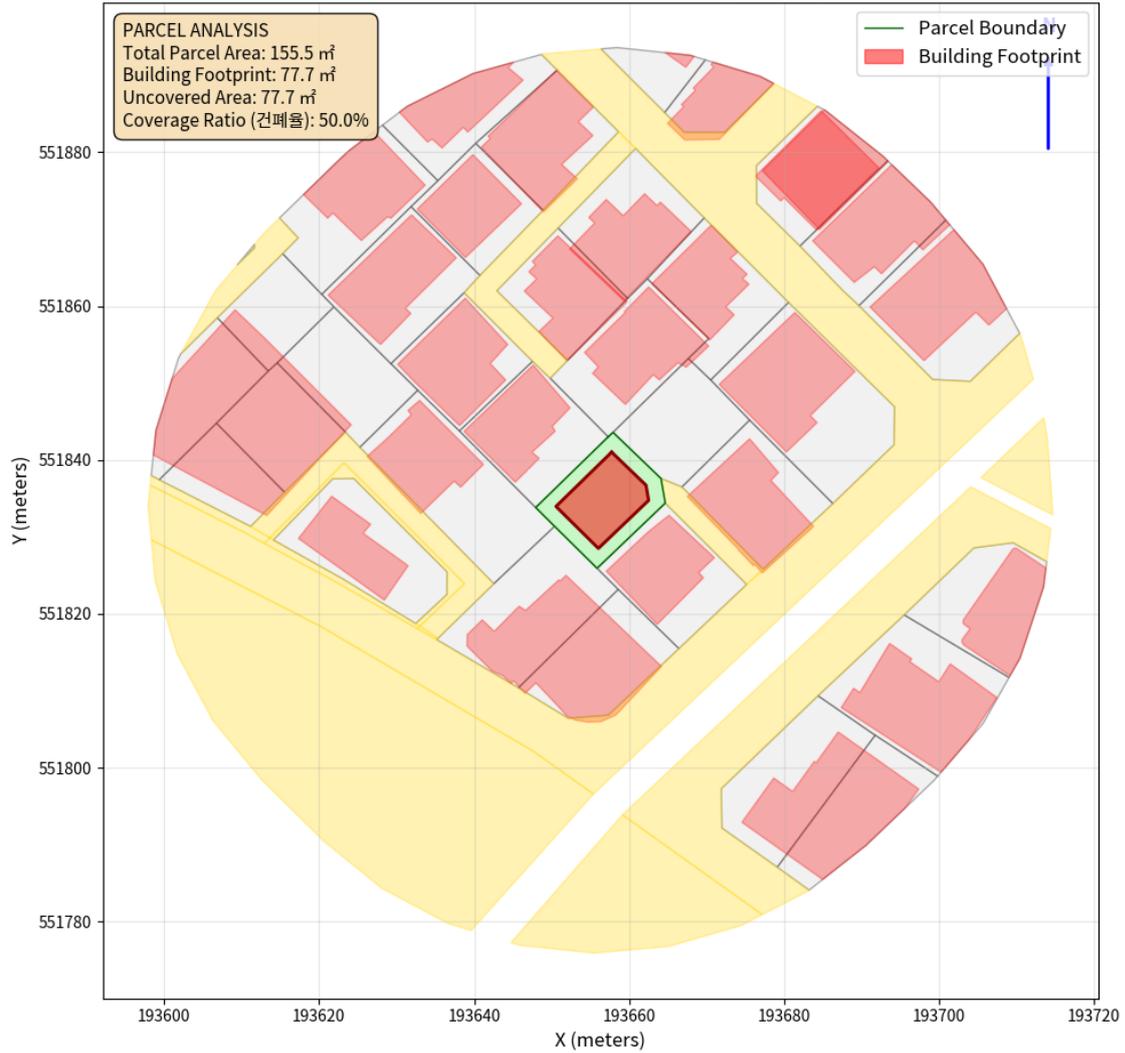
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	23.3	주차장	-	주차장·출입홀
2층	77.7	주거	1세대	
3층	77.7	주거	1세대	
4층(최상층)	31.3	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>210.1</b>		<b>3세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

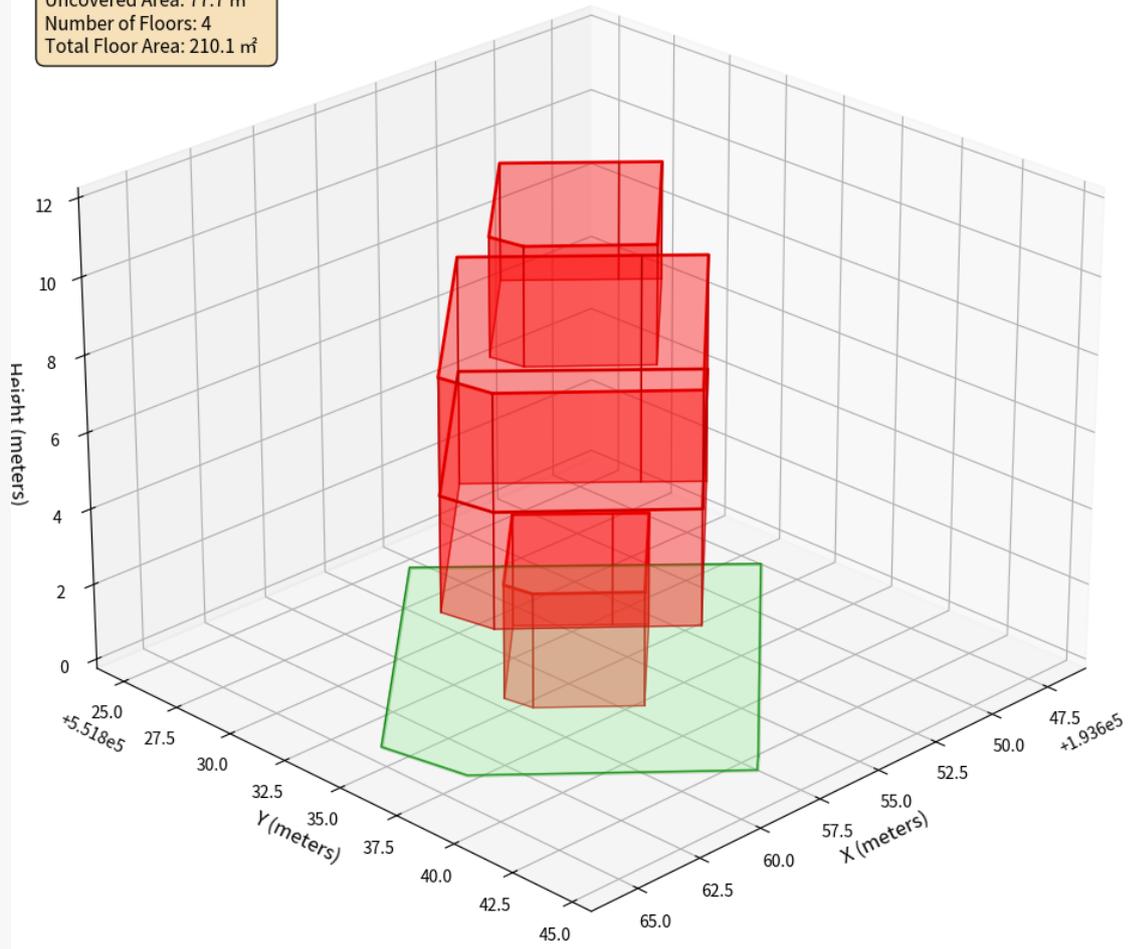
건물 배치도 - 제1종일반주거지역  
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 155.5 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 77.7 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 77.7 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 4  
Total Floor Area: 210.1 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>	1.8억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	1.3억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	7,502만원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	5,001만원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	1,000만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	1,500만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	4,001만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	450만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>5.0억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	4,037만원
간접비	이윤	직공비의 5%	2,523만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	2,851만원
<b>총 공사비</b>			<b>6.0억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	7,688만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	334만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	836만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	1,916만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	408만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,003만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	201만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	2,639만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	210만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	1,650만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>1.7억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	2,101만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,051만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	1,650만원
민원처리비	매출의 0.1%	330만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	1,650만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	831만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>8,612만원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,043만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.4억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	5,938만원
<b>금융비용 합계</b>		<b>2.2억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	16.7억원	60.7%
총 공사비	6.0억원	21.7%
세금 및 공과금	1.7억원	6.3%
부대비용	8,612만원	3.1%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	2.2억원	8.1%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>27.5억원</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	27.5억원	27.5억원	동일
자기자본	8.3억원	11.0억원	
PF·담보 대출	19.3억원	16.5억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	6,747만원	5,783만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,494만원	1,281만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	3세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	11.0억원
총 분양 수입	33.0억원
총 투자비	27.5억원
분양 순이익 (세전)	<b>+5.5억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	5.7억원
세후 순이익	<b>-20,705,950원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,570만원/㎡ 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 30.2년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	66.0%	26.1%	14.3%
NPV (순현재가치)	4.8억원	11.9억원	10.0억원
ROE (자기자본수익률)	66.0%	309.8%	351.7%
투자 회수기간	약 0.5년	약 30.2년	약 30.2년

### 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	6,187만원	0% 공제 후 누진세	934만원
5년 후 매각	1.7억원	9% 공제 후 누진세	4,035만원
10년 후 매각	3.8억원	24% 공제 후 누진세	9,621만원

### 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	17.2억원	23.1억원	-439,913,421원
2년	2,736만원	4,104만원	17.7억원	23.7억원	-380,868,849원
3년	2,736만원	6,840만원	18.3억원	24.3억원	-320,275,028원
4년	2,736만원	9,576만원	18.8억원	25.0억원	-258,085,479원
5년	2,736만원	1.2억원	19.4억원	25.6억원	-194,252,332원
6년	2,736만원	1.5억원	20.0억원	26.3억원	-128,726,279원
7년	2,736만원	1.8억원	20.6억원	26.9억원	-61,456,532원
8년	2,736만원	2.1억원	21.2억원	27.6억원	+761만원
9년	2,736만원	2.3억원	21.8억원	28.3억원	+7,852만원
10년	2,736만원	2.6억원	22.5억원	29.1억원	+1.5억원

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

## 7. AI 분석 의견

연희동 192-23번지는 제1종일반주거지역으로, 주거 환경이 쾌적하고 근린공원(공동근린공원, 670m)과 초등학교(741m)가 인접해 거주 편의성이 높다. 다만, 지하철역까지 거리(948m)가 다소 멀어 접근성은 보통 수준이다. 대지면적 152㎡(약 46평)에 최대 4층 개발 가능해 연면적 약 608㎡(184평) 규모의 저층 다세대 또는 단독주택형 개발이 적합하다. 공시지가(5,016,000원/㎡)는 서대문구 평균 수준으로, 토지 취득 비용은 합리적이거나 수익성은 중등도 수준으로 예상된다. 주거 선호도가 높은 연희동 특성과 근린생활 인프라를 고려할 때, 고급 단독주택 또는 소규모 다세대(3~4세대) 개발을 통한 임대 또는 분양 전략이 적절하다. 투자 매력도는 중상위로, 안정적 수요 기반의 장기 보유 또는 단기 개발 후 매각 모두 검토할 만하다.

### 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 33.0억원, 순이익 9.5억원 (총 투자비 23.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 240만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 85.8년. 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	<b>desk@seoulgaok.com</b>
카카오톡	<b>@서울가옥</b>
서비스	<b>AI 건축 설계   아파트형 주택 개발</b>

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-20260324-0023