

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 193-13번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	240.0㎡ (약 73평)
공시지가	6,232,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0013

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 193-13번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로 81-9 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	240.0㎡ (약 73평)
공시지가	6,232,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	15.0억원
AI 예측 토지가	27.9억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101930013

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	중로한면
접면 도로폭	전면 2.4m / 측면 6.7m

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	2.4m	미충족
측면	골목길	6.7m	충족
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: **2.5m** (풋프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 층 높이	정복 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

2-3. 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)	13세대	0.5대/세대	7대
다세대주택 (참고)	13세대	1.0대/세대	13대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	937m
인근 공원	790m (공동근린공원)
초등학교	661m
중학교	367m
고등학교	1.1km
편의점	46m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 790m | 초교 661m

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	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
2025.04	연남동 4**	195.4	1993년	10.3억원	527만원
2025.02	연희동 1**	83.4	1968년	12.0억원	1,439만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	691㎡ 연면적	13세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	691.0㎡ (약 209평)
건축면적 (1층)	36.2㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	287.9%
예상 세대수	약 13세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	7대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

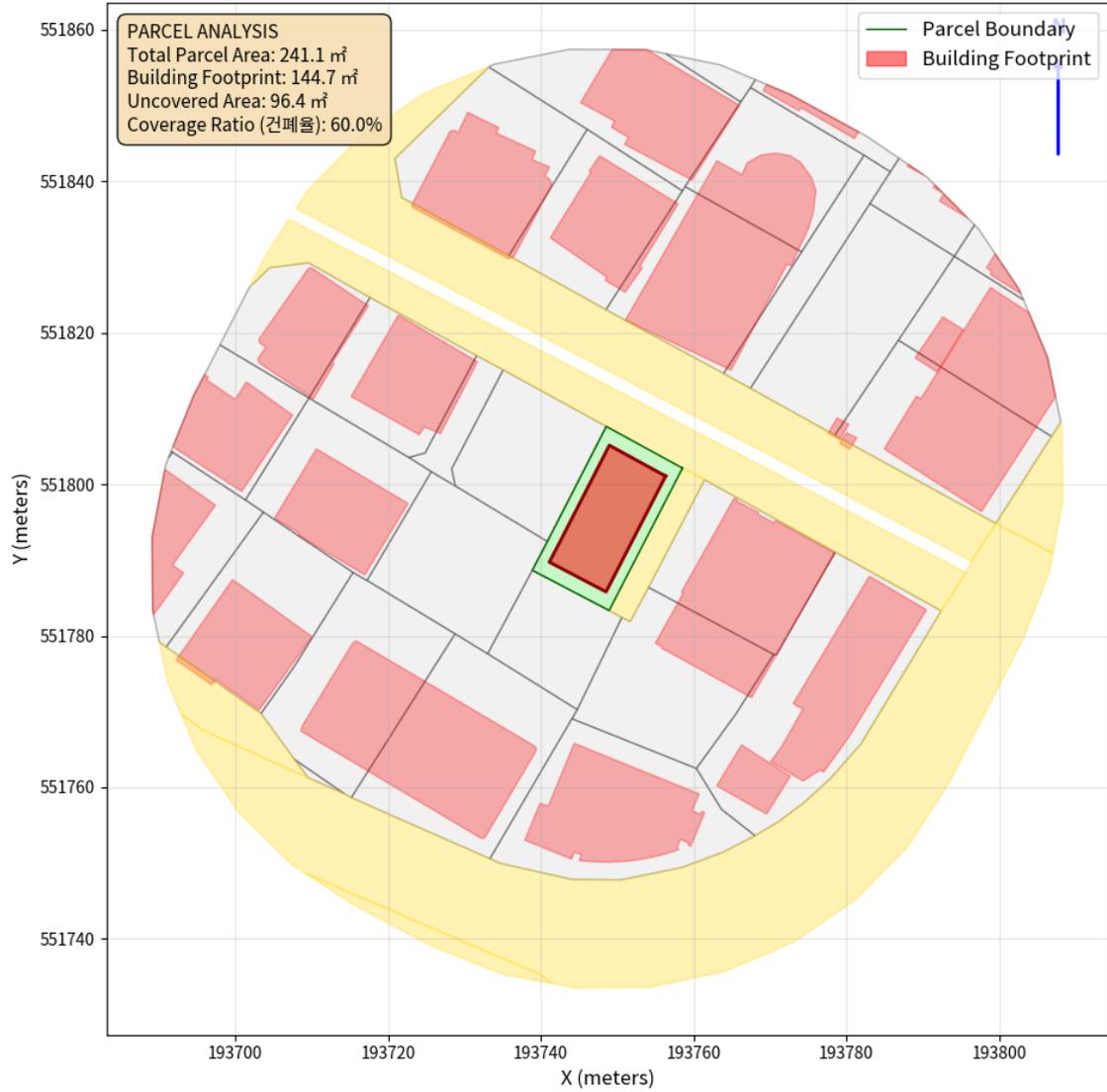
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	36.2	주차장	-	주차장·출입홀
2층	144.7	주거	3세대	
3층	144.7	주거	3세대	
4층	144.7	주거	3세대	
5층	127.2	주거	2세대	
6층(최상층)	93.7	주거	2세대	
합계	691.0		13세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

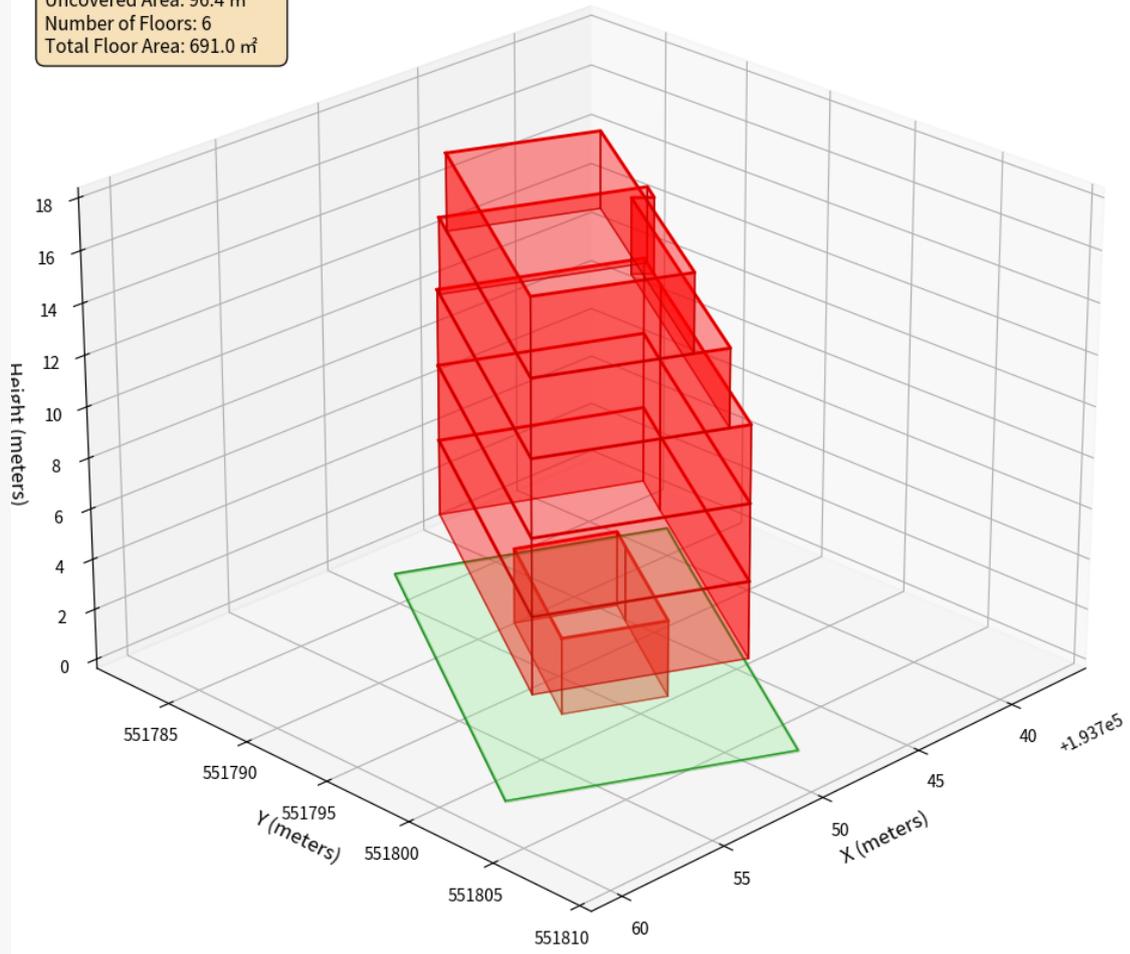
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



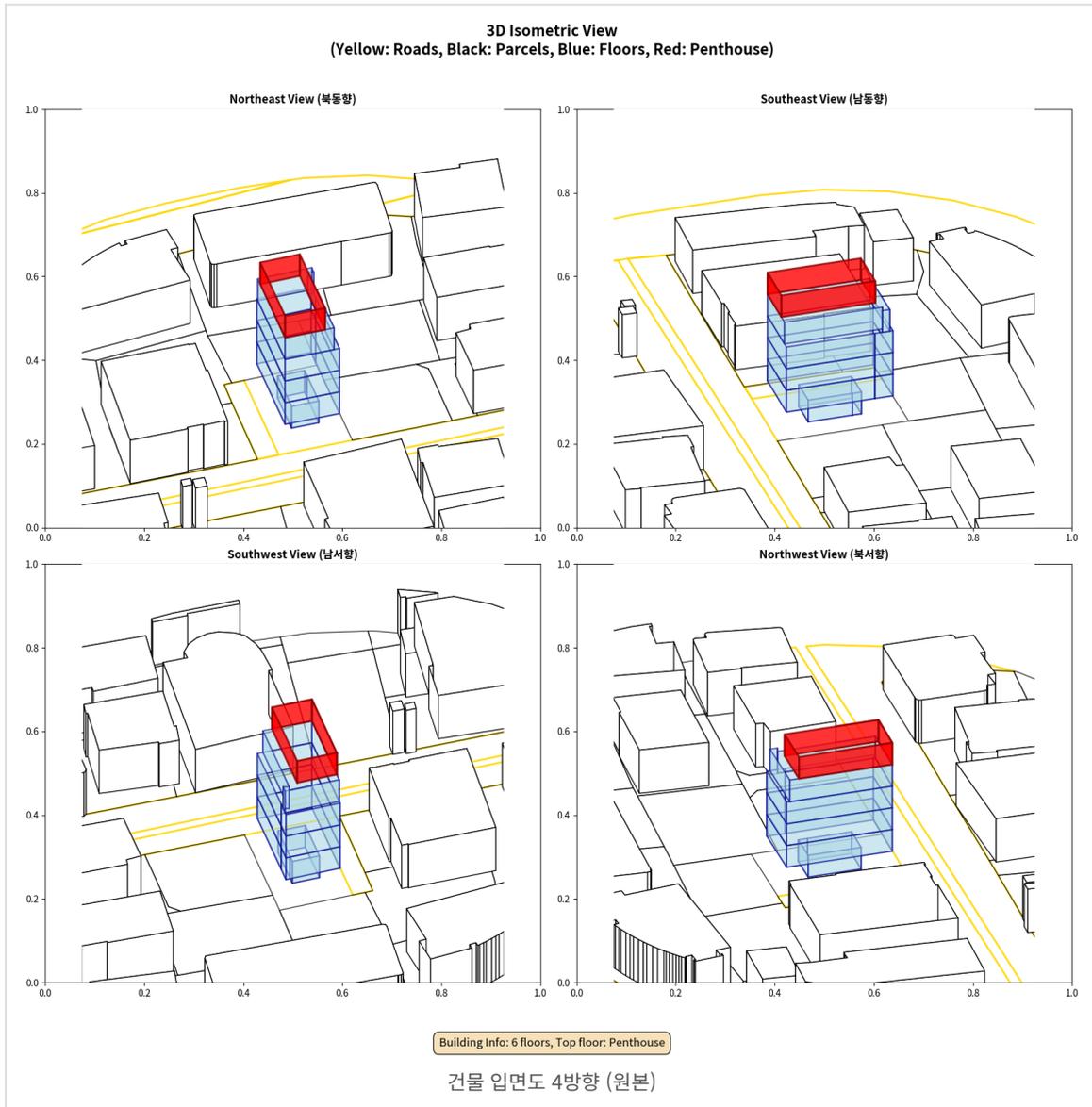
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 241.1 m²
Building Footprint: 144.7 m²
Uncovered Area: 96.4 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 691.0 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	5.9억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	4.3억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.5억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.6억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	3,289만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	4,934만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.3억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,950만원
직접공사비 소계			16.6억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.3억원
간접비	이윤	직공비의 5%	8,320만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	9,402만원
총 공사비			19.7억원

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%	557만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,393만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	6,318만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,340만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,671만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	334만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	8,458만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	691만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	5,286만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		4.1억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	6,910만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,455만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	5,286만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,057만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	5,286만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,664만원
부대비용 합계		2.6억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	4,284만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	3.0억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.9억원
금융비용 합계		5.3억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	27.9억원	46.7%
총 공사비	19.7억원	33.1%
세금 및 공과금	4.1억원	7.0%
부대비용	2.6억원	4.3%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	5.3억원	8.9%
총 투자비 (합계)	59.6억원	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	59.6억원	59.6억원	동일
자기자본	17.9억원	23.9억원	
PF·담보 대출	41.7억원	35.8억원	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)	3,237만원	2,774만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	13세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.1억원
총 분양 수입	105.7억원
총 투자비	59.6억원
분양 순이익 (세전)	+46.1억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	32.0억원
세후 순이익	+14.1억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,530만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	13세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	1,040만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.2억원
총 투자비 회수기간	약 15.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	257.5%	26.2%	15.0%
NPV (순현재가치)	43.0억원	24.9억원	21.8억원
ROE (자기자본수익률)	257.5%	302.3%	345.7%
투자 회수기간	약 0.5년	약 15.1년	약 15.1년

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	3,801만원	0% 공제 후 누진세	447만원
5년 후 매각	1.1억원	9% 공제 후 누진세	2,220만원
10년 후 매각	3.0억원	24% 공제 후 누진세	7,228만원

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	5,928만원	5,928만원	28.7억원	48.4억원	-1,127,161,402원
2년	1.2억원	1.8억원	29.6억원	49.8억원	-988,341,976원
3년	1.2억원	3.0억원	30.4억원	51.2억원	-846,940,413원
4년	1.2억원	4.1억원	31.4억원	52.6억원	-702,879,248원
5년	1.2억원	5.3억원	32.3억원	54.1억원	-556,078,694원
6년	1.2억원	6.5억원	33.3억원	55.6억원	-406,456,568원
7년	1.2억원	7.7억원	34.3억원	57.1억원	-253,928,224원
8년	1.2억원	8.9억원	35.3억원	58.7억원	-98,406,476원
9년	1.2억원	10.1억원	36.3억원	60.2억원	+6,020만원
10년	1.2억원	11.3억원	37.4억원	61.9억원	+2.2억원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 193-13번지는 제3종일반주거지역으로, 240㎡(약73평)의 중소형 대지에 최대 6층까지 개발 가능한 입지입니다. 인근에 공동근린공원(791m)과 초등학교(661m)가 위치해 주거환경이 쾌적하고 교육 접근성이 양호한 점이 강점입니다. 다만, 지하철역까지 937m로 도보 12분 이상 소요되어 교통 접근성은 다소 떨어지며, 주변이 주로 저층 주거지로 형성되어 고밀도 개발에 대한 지역 저항 가능성도 고려해야 합니다. 공시지가 6,232,000원/㎡는 해당 지역의 중상위 수준으로, 토지비 부담은 존재하나 개발이익 창출 여지는 충분합니다. 추천 전략은 소형 아파트 또는 오피스텔 형태의 주거복합시설로, 1~2인 가구 대상의 소형 평형(전용면적 20~30㎡)을 중심으로 계획하면 임대 수요와 실거주 수요를 동시에 잡을 수 있습니다. 층별 세대 수를 최적화하고, 주차장 및 공동시설 최소화로 효율성을 높이는 것이 중요합니다. 전반적으로 입지의 주거환경 우수성과 개발 가능성을 고려할 때, 투자 매력도는 ****중상**** 수준으로 판단됩니다. 신중한 사업성 검토 후 단계적 추진이 적절합니다.

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 **13세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **105.7억원**, 순이익 **55.6억원** (총 투자비 50.1억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **1,040만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **42.3년**. 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-20260324-0013