

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 353-3번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	169.0㎡ (약 51평)
공시지가	5,889,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0003

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 353-3번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로 42-10 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	169.0㎡ (약 51평)
공시지가	5,889,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	10.0억원
AI 예측 토지가	16.5억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700103530003

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	중로한면
접면 도로폭	전면 3.1m / 측면 12.1m

### 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	3.1m	미충족
측면	골목길	12.1m	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	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

### 2-3. 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)	9세대	0.5대/세대	5대
다세대주택 (참고)	9세대	1.0대/세대	9대

## 3. 입지 분석

### 3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	530m
인근 공원	965m (공동근린공원)
초등학교	731m
중학교	686m
고등학교	1.0km
편의점	121m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 965m | 초교 731m

### 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
2025.07	창천동 2**	326.3	1991년	41.0억원	1,257만원
2025.06	창천동 3**	86.4	1965년	6.0억원	694만원
2025.04	연남동 4**	195.4	1993년	10.3억원	527만원
2025.02	연남동 2**	306.1	2016년	40.0억원	1,307만원
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>497㎡</b> 연면적	<b>9세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	497.4㎡ (약 150평)
건축면적 (1층)	27.7㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	294.3%
예상 세대수	약 9세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	5대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

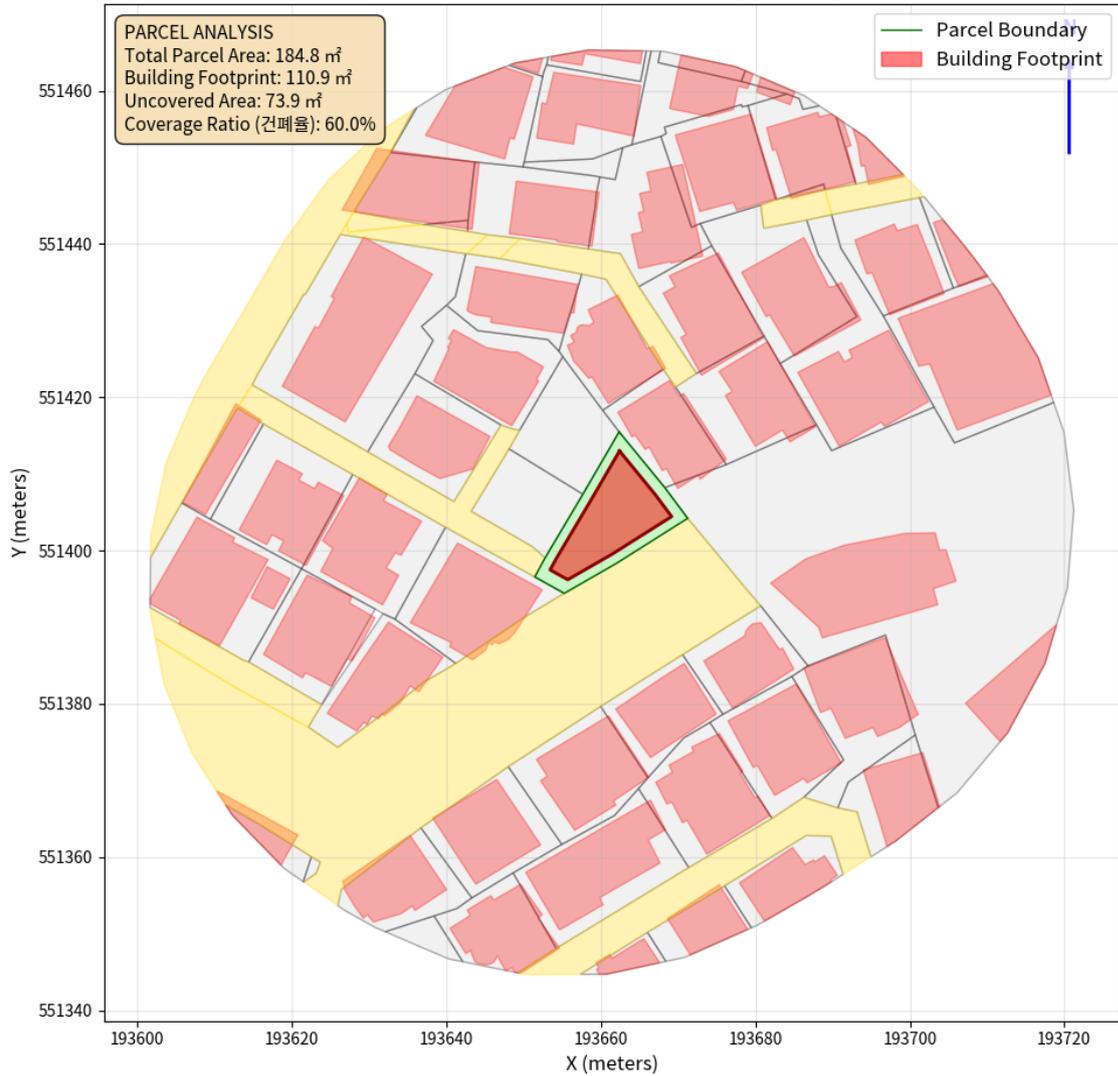
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	110.9	주거	2세대	
3층	110.9	주거	2세대	
4층	110.9	주거	2세대	
5층	94.7	주거	2세대	
6층(최상층)	42.4	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>497.4</b>		<b>9세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

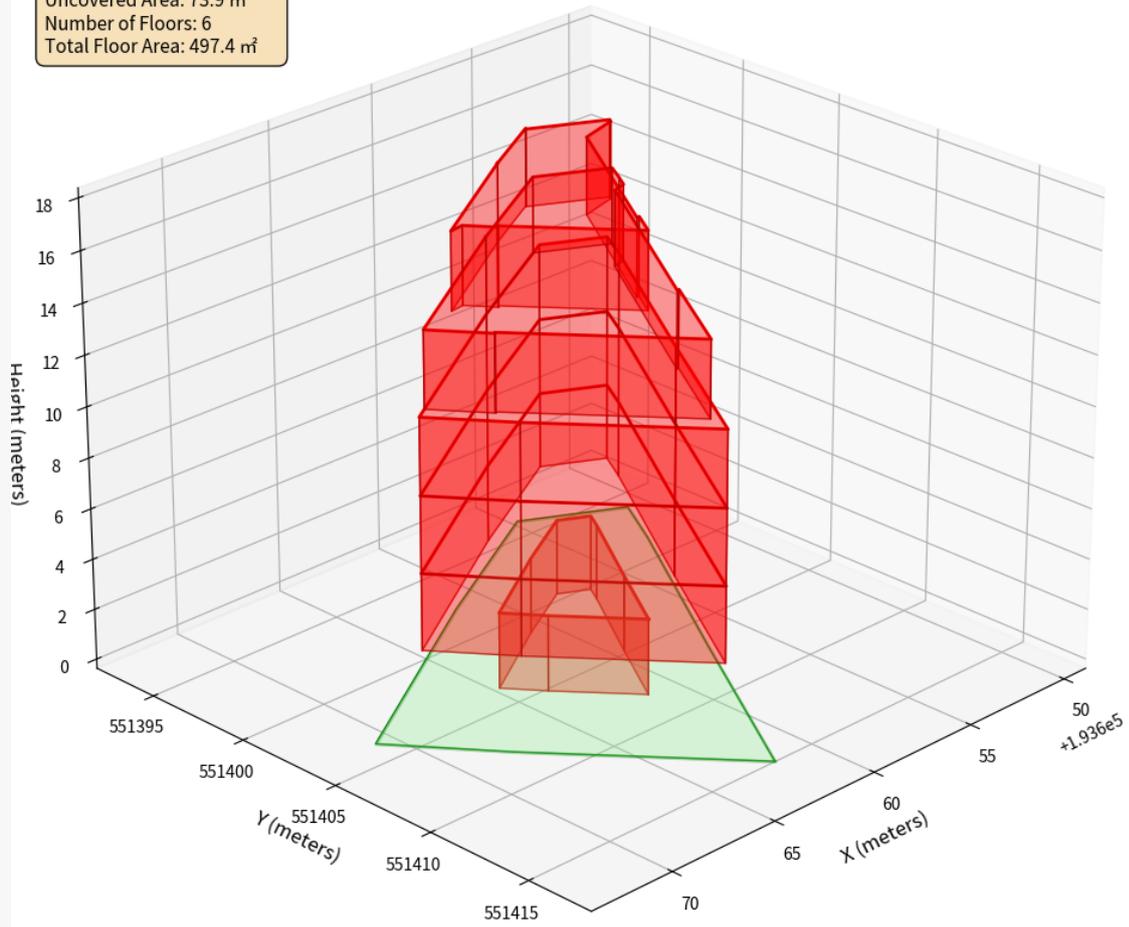
건물 배치도 - 제3종일반주거지역  
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



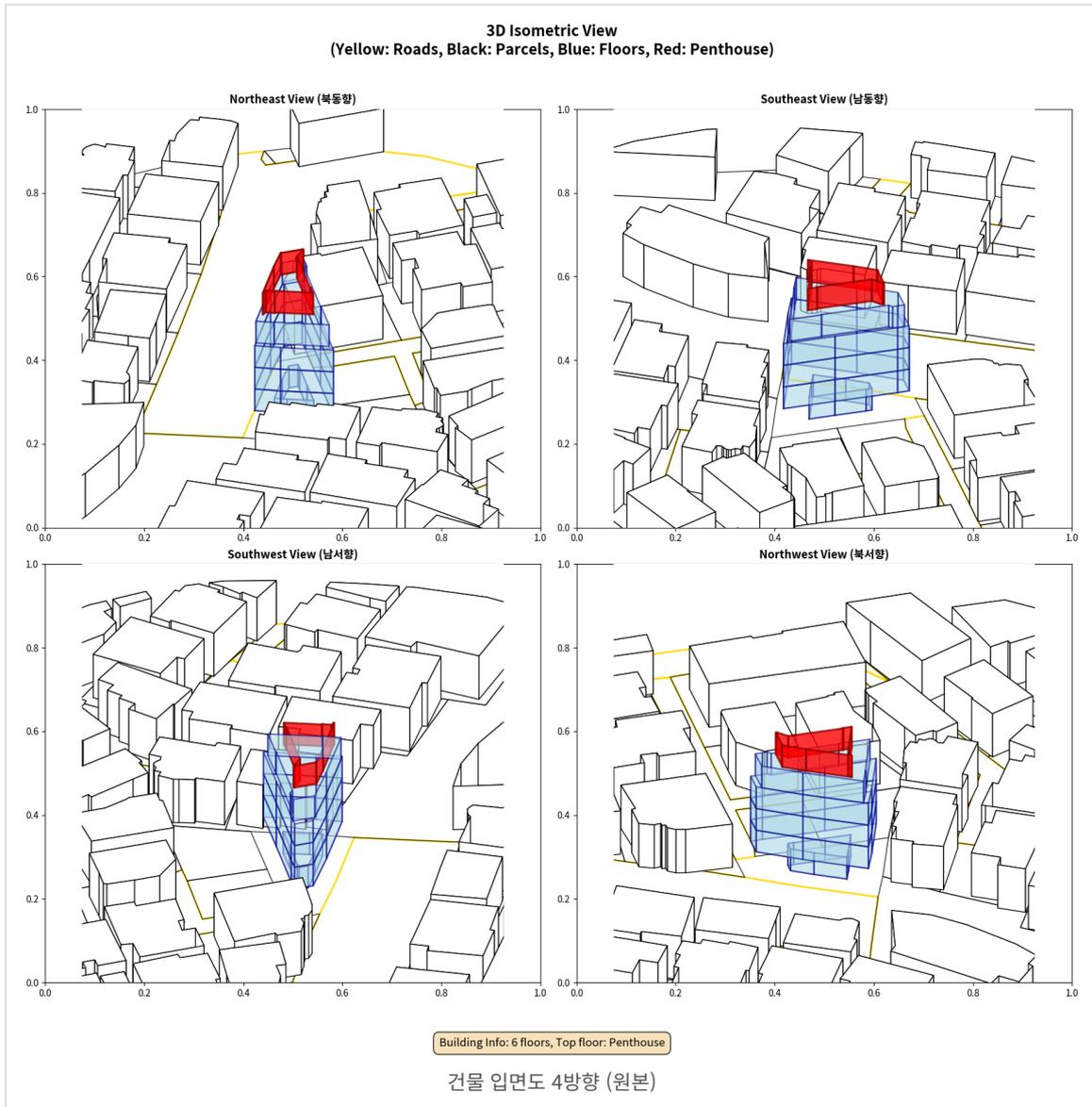
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 184.8 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 110.9 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 73.9 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 497.4 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>	4.3억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	3.1억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	1.8억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	1.2억원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	2,367만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	3,551만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	9,470만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,350만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>12.0억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	9,578만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,986만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,764만원
<b>총 공사비</b>			<b>14.2억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	7,592만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	330만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	825만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,546만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	965만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	990만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	198만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,680만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,800만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	497만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,550만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>2.7억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,974만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,487만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,550만원
민원처리비	매출의 0.1%	710만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,550만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,789만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>1.8억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,764만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.9억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.3억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>3.5억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	16.5억원	42.6%
총 공사비	14.2억원	36.7%
세금 및 공과금	2.7억원	7.0%
부대비용	1.8억원	4.7%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.5억원	9.0%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>38.7억원</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	38.7억원	38.7억원	동일
자기자본	11.6억원	15.5억원	
PF·담보 대출	27.1억원	23.2억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	9,482만원	8,127만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,100만원	1,800만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	9세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.9억원
총 분양 수입	71.0억원
총 투자비	38.7억원
분양 순이익 (세전)	<b>+32.3억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	22.2억원
세후 순이익	<b>+10.1억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,428만원/㎡ 적용.

### 6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	9세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	720만원
연 임대수익 (입주율 95%)	8,208만원
총 투자비 회수기간	<b>약 14.1년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	278.2%	26.0%	15.0%
NPV (순현재가치)	30.2억원	15.8억원	13.8억원
ROE (자기자본수익률)	278.2%	298.6%	339.8%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.1년	약 14.1년

### 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	581만원	0% 공제 후 누진세	22만원
5년 후 매각	2,611만원	9% 공제 후 누진세	212만원
10년 후 매각	9,409만원	24% 공제 후 누진세	1,188만원

### 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	4,104만원	4,104만원	17.0억원	31.1억원	-756,025,171원
2년	8,208만원	1.2억원	17.5억원	32.0억원	-670,298,506원
3년	8,208만원	2.1억원	18.0억원	32.9억원	-583,041,935원
4년	8,208만원	2.9억원	18.6억원	33.8억원	-494,209,559원
5년	8,208만원	3.7억원	19.1억원	34.7억원	-403,754,105원
6년	8,208만원	4.5억원	19.7억원	35.6억원	-311,626,880원
7년	8,208만원	5.3억원	20.3억원	36.5억원	-217,777,731원
8년	8,208만원	6.2억원	20.9억원	37.5억원	-122,155,001원
9년	8,208만원	7.0억원	21.5억원	38.5억원	-24,705,481원
10년	8,208만원	7.8억원	22.2억원	39.4억원	+7,463만원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 353-3번지는 제3종일반주거지역으로, 169㎡(51평) 규모의 소규모 필지이나, 인접한 연희동·연남동 일대의 주거 선호도가 높아 입지적 강점이 두드러집니다. 도보 8분 거리의 지하철역(경의중앙선 홍제역 또는 6호선 월드컵경기장역 인근 추정) 접근성은 우수하며, 초등학교와의 근접성(732m)으로 자녀를 둔 3040 수요층의 주거 선호도가 높습니다. 또한, 공동근린공원(966m)과 인접한 쾌적한 주거환경은 삶의 질을 중시하는 수요에게 매력적입니다. 다만, 대지면적이 협소하여 단독주택 또는 소규모 다세대 개발 외에 고밀도 개발은 제한적이며, 주변 저층 주거지 특성상 용적률 및 높이 규제(6층)가 적용되어 수익성 확대에 제약이 있을 수 있습니다. 또한, 재개발 가능성이 낮은 기존 주거지라는 점에서 장기적 가치 상승 폭은 제한적일 수 있습니다. 추천 개발 전략은 고급 소규모 다세대(4~6세대) 또는 전용면적 50~70㎡ 중소형 아파트형 주택으로, 고단열·친환경 설계와 주차 공간 확보를 중심으로 한 차별화된 상품을 공급하는 것입니다. 임대 수요도 풍부하여 준공 후 장기 임대 또는 분양 전환 모두 유효합니다. 투자 매력도는 **\*\*중상\*\*** 수준입니다. 토지비 대비 개발이익은 제한적이지만, 안정적인 임대수요와 주거 선호도 높은 지역의 브랜드 가치 상승 가능성을 고려할 때, 보수적 개발 접근 시 양호한 수익률을 기대할 수 있습니다. 단, 개발비와 인허가 리스크를 면밀히 검토해야 합니다.

### 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 **9세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **71.0억원**, 순이익 **38.5억원** (총 투자비 32.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **720만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **39.6년**. 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-20260324-0003