토지 개발
타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 614번지

용도지역	**제2종일반주거지역**
대지면적	**172.0㎡ (약 52평)**
공시지가	**3,527,000원/㎡**
문서번호	**OWN-20260324-0000**

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 614번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로4길 45 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	172.0㎡ (약 52평)
공시지가	3,527,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.1억원
AI 예측 토지가	13.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700106140000

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 2.9m

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	2.9m	**미충족**
측면	없음	-	**해당없음**
후면	없음	-	**해당없음**

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제2종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	250% 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: **2.2m** (풋프린트 북단 → 필지 북단 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**

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)	7세대	0.5대/세대	**4대**
다세대주택 (참고)	7세대	1.0대/세대	**7대**

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.4km
인근 공원	747m (궁동근린공원)
초등학교	942m
중학교	701m
고등학교	1.2km
편의점	270m

> **입지 등급** 비역세권 | 공원 747m | 초교 942m

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
2025.11	남가좌동 *	148.7	1971년	8.0억원	538만원
2025.10	연희동 4**	191.1	1979년	23.0억원	1,204만원
2025.08	연희동 7**	210.6	1983년	16.2억원	769만원
2025.07	홍은동 4**	308.0	1991년	16.4억원	532만원
2025.06	연희동 3**	47.4	1970년	5.8억원	1,224만원
2025.06	연희동 1**	247.9	1974년	42.0억원	1,695만원
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층	418㎡	7세대
최대 개발층수	연면적	예상 세대수

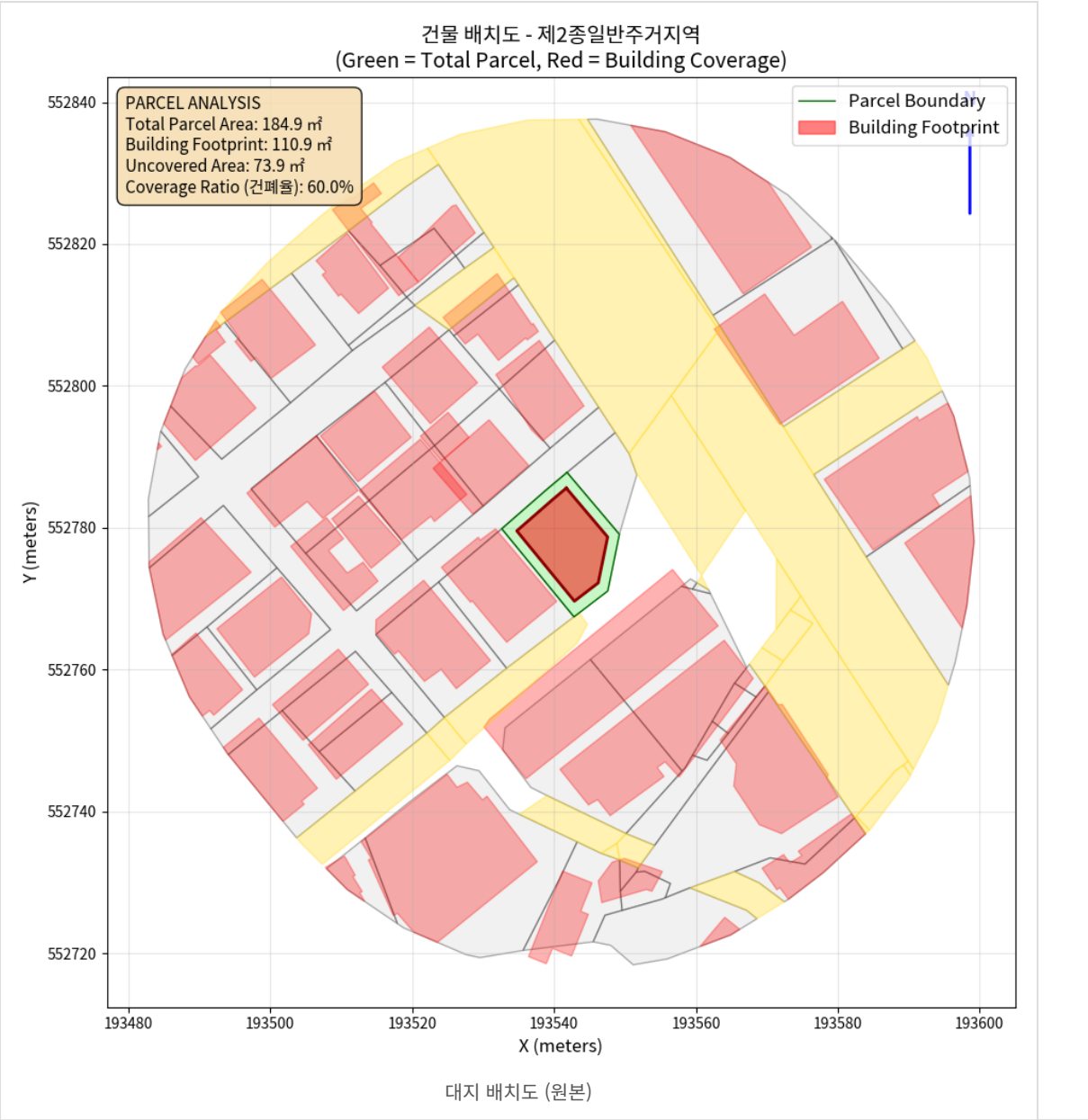
최대 개발층수	5층
연면적	418.4㎡ (약 127평)
건축면적 (1층)	27.7㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	243.2%
예상 세대수	약 7세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

4-2. 층별 면적 및 용도 구성

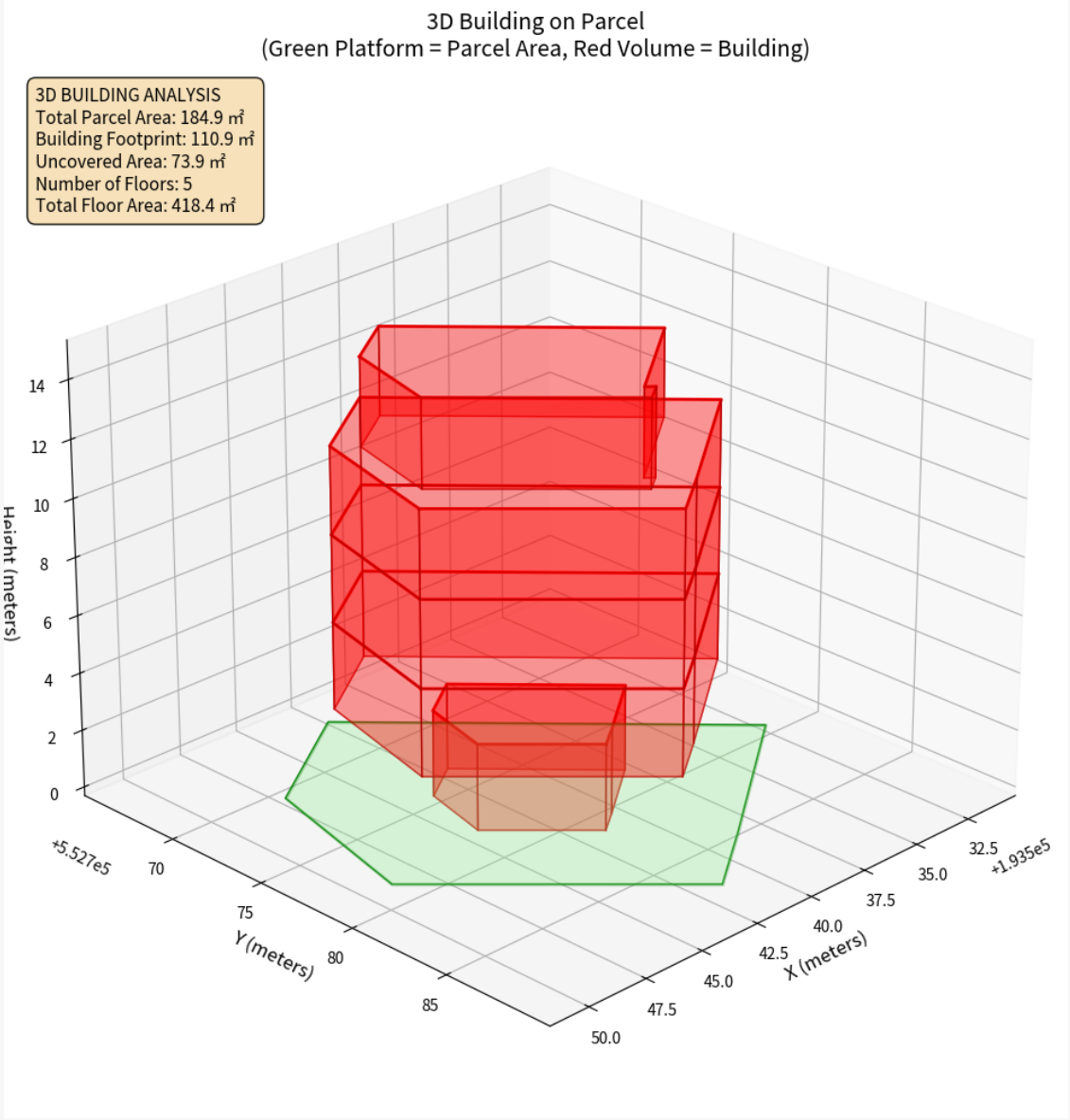
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	110.9	주거	2세대	
3층	110.9	주거	2세대	
4층	110.9	주거	2세대	
5층(최상층)	57.9	주거	1세대	
합계	**418.4**		**7세대**	

4-3. 건축 계획안 시각화

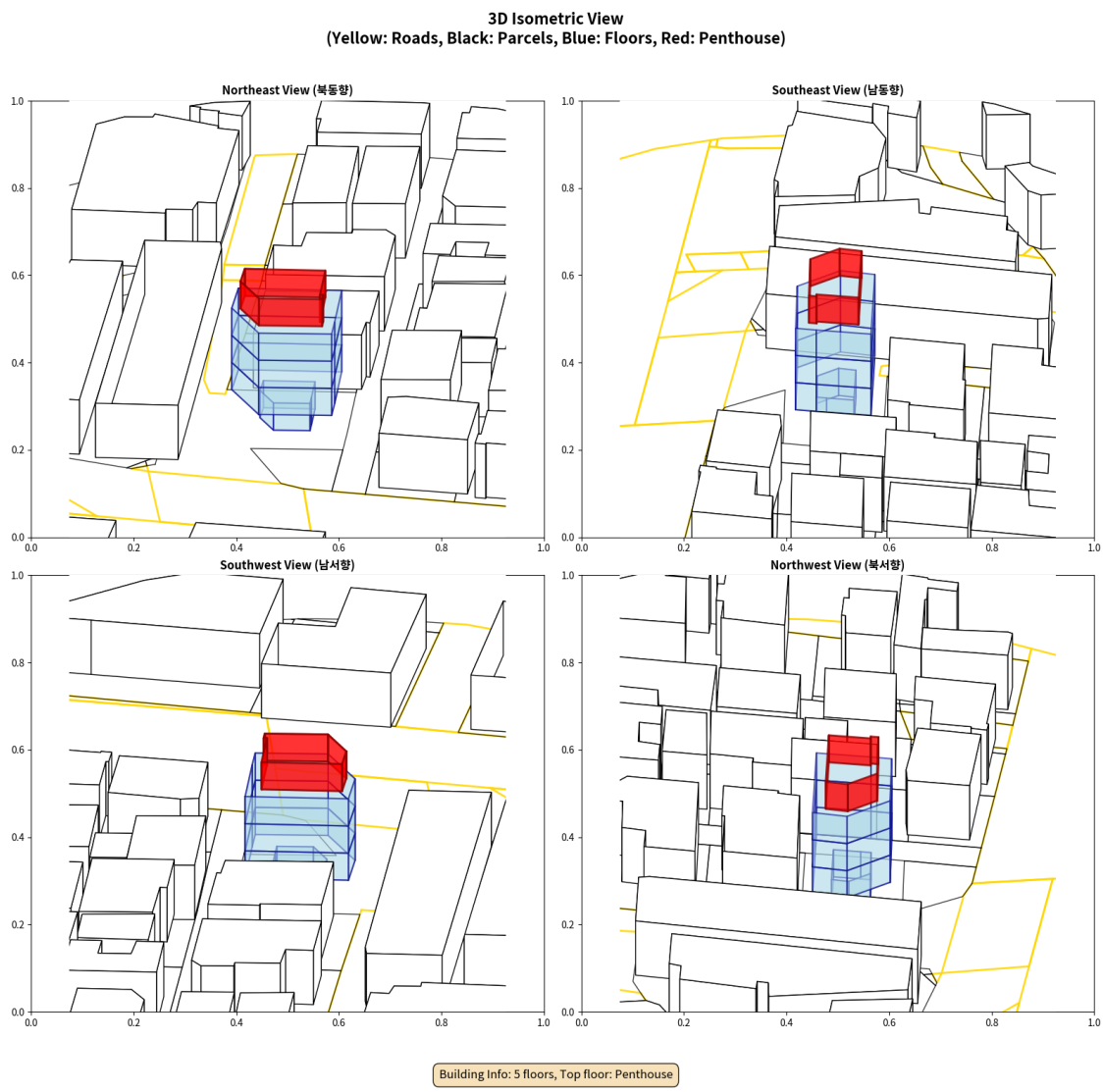
* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.


건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)
PARCEL ANALYSIS
Total Parcel Area: 184.9 ㎡
Building Footprint: 110.9 ㎡
Uncovered Area: 73.9 ㎡
Coverage Ratio (건폐율): 60.0%
Parcel Boundary
Building Footprint
N
552840
552820
552800
552780
552760
552740
552720
Y (meters)
193480
193500
193520
193540
193560
193580
193600
X (meters)

대지 배치도 (원본)


3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)
3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 184.9 ㎡
Building Footprint: 110.9 ㎡
Uncovered Area: 73.9 ㎡
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 418.4 ㎡
Height (meters)
0
2
4
6
8
10
12
14
+5.527e5
70
75
80
85
Y (meters)
50.0
47.5
45.0
42.5
40.0
37.5
35.0
32.5
+1.935e5
X (meters)

3D 등각투시도 (원본)



건물 입면도 4방향 (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/㎡	3.6억원
직접공사비	마감공사	61만원/㎡	2.6억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/㎡	1.5억원
직접공사비	전기공사	23만원/㎡	9,958만원
직접공사비	통신공사	4만원/㎡	1,992만원
직접공사비	소방공사	7만원/㎡	2,987만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/㎡	7,966만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,050만원
직접공사비 소계			**10.1억원**
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	8,050만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,031만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,685만원
총 공사비			**11.9억원**

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	5,983만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	260만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	650만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세·농특세 포함)	3,821만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	812만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	780만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	156만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	4,602만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/㎡	418만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	2,876만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		**2.2억원**	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,184만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,092만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	2,876만원
민원처리비	매출의 0.1%	575만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	2,876만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,450만원
부대비용 합계		**1.5억원**

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,245만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.6억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.0억원
금융비용 합계		**2.8억원**

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	13.0억원	41.3%
총 공사비	11.9억원	38.0%
세금 및 공과금	2.2억원	6.9%
부대비용	1.5억원	4.8%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	2.8억원	9.0%
총 투자비 (합계)	**31.5억원**	**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	31.5억원	31.5억원	동일
자기자본	9.4억원	12.6억원	
PF·담보 대출	22.0억원	18.9억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	7,707만원	6,606만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,707만원	1,463만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	7세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.2억원
총 분양 수입	57.5억원
총 투자비	31.5억원
분양 순이익 (세전)	**+26.1억원**
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	17.9억원
세후 순이익	**+8.1억원**

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,375만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	7세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	560만원
연 임대수익 (입주율 95%)	6,384만원
총 투자비 회수기간	**약 14.8년**

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	276.3%	25.6%	14.7%
NPV (순현재가치)	24.4억원	12.6억원	10.8억원
ROE (자기자본수익률)	276.3%	295.6%	333.8%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.8년	약 14.8년

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	정보 없음	0% 공제 후 누진세	**정보 없음**
5년 후 매각	816만원	9% 공제 후 누진세	**32만원**
10년 후 매각	4,930만원	24% 공제 후 누진세	**438만원**

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	3,192만원	3,192만원	13.4억원	25.3억원	**-620,137,758원**
2년	6,384만원	9,576만원	13.8억원	25.9억원	**-555,908,483원**
3년	6,384만원	1.6억원	14.2억원	26.6억원	**-490,473,600원**
4년	6,384만원	2.2억원	14.6억원	27.2억원	**-423,796,938원**
5년	6,384만원	2.9억원	15.1억원	27.9억원	**-355,841,245원**
6년	6,384만원	3.5억원	15.5억원	28.6억원	**-286,568,149원**
7년	6,384만원	4.1억원	16.0억원	29.3억원	**-215,938,130원**
8년	6,384만원	4.8억원	16.5억원	30.0억원	**-143,910,478원**
9년	6,384만원	5.4억원	17.0억원	30.8억원	**-70,443,265원**
10년	6,384만원	6.1억원	17.5억원	31.5억원	**+451만원**

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

7. AI 분석 의견

연희동 614번지는 제2종일반주거지역으로, 주거용 단독·다세대 주택 개발에 적합한 입지입니다. 대지 면적 172㎡(52평)는 소규모 다세대 또는 연립주택 개발에 충분히 활용 가능하며, 공시지가 3,527,000원/㎡는 인근 연희동 일대 평균 수준으로 비교적 합리적입니다. 최대 5층까지 개발 가능하므로, 지상 4~5층 규모의 다세대주택(예: 1층 필로티 + 4층 세대) 또는 소규모 오피스텔 형태의 개발이 현실적입니다. 입지의 강점은 쾌적한 주거환경입니다. 궁동근린공원이 도보 약 10분 거리(748m)에 위치해 녹지 접근성이 우수하며, 연희동 특유의 조용하고 주거 선호도가 높은 지역 특성으로 임차인 수요가 안정적입니다. 또한, 초등학교가 도보 약 12분 거리(943m)에 있어 자녀를 둔 가구 수요도 기대할 수 있습니다. 약점은 교통 접근성입니다. 가장 가까운 지하철역(경의중앙선 연희역 또는 3호선 홍제역)이 도보 14~15분 거리(1,435m)로 다소 멀어, 대중교통 의존도가 높은 젊은 층이나 외지인 수요 유치에는 한계가 있습니다. 따라서 자차 소유 중장년층 또는 지역 내 거주 선호도가 높은 실수요자 위주로 타겟팅해야 합니다. 추천 개발 전략은 **지상 4층 다세대주택(1층 필로티 주차장 + 2~4층 세대 각 1세대)** 또는 **지상 5층 소형 오피스텔(1층 상점·주차, 2~5층 주거)** 형태입니다. 특히 다세대주택은 임대 수익 안정성과 향후 매각 시 실수요자 선호도가 높아 장기 투자에 적합합니다. 오피스텔은 초기 임대 수익이 높으나, 공실 리스크와 관리 부담이 크므로 신중히 검토해야 합니다. 투자 매력도는 **중상**입니다. 개발 비용 대비 임대 수익률은 4~5% 수준으로 예상되며, 입지의 주거 선호도와 희소성(저층 주거지역 보존)을 고려할 때 중장기적 자산 가치 상승도 기대 가능합니다. 다만, 개발 이익은 급격하지 않으므로, 안정적 현금 흐름을 중시하는 보수적 투자자에게 적합합니다. 인허가 절차가 비교적 간단하고, 이웃 주민과의 마찰도 적어 실행 리스크가 낮은 점도 긍정적입니다.

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 **제2종일반주거지역** 용도지역에 위치하며, 최대 **5층** 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 **7세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **57.5억원**, 순이익 **31.1억원** (총 투자비 26.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **560만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **41.5년**. 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-20260324-0000