

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 640번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	152.0㎡ (약 46평)
공시지가	4,829,000원/㎡
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 640번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로6길 29 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	152.0㎡ (약 46평)
공시지가	4,829,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.3억원
AI 예측 토지가	17.1억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700106400000

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	소로각지
접면 도로폭	전면 12.0m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	12.0m	충족
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: **1.9m** (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)	5세대	0.5대/세대	3대
다세대주택 (참고)	5세대	1.0대/세대	5대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.3km
인근 공원	693m (공동근린공원)
초등학교	851m
중학교	710m
고등학교	1.2km
편의점	185m

입지 등급 비역세권 | 공원 693m | 초교 851m

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
2025.03	남가좌동 7*	298.9	1994년	13.0억원	435만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	355㎡ 연면적	5세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	355.3㎡ (약 107평)
건축면적 (1층)	21.7㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	233.7%
예상 세대수	약 5세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	3대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	21.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	86.9	주거	1세대	
3층	86.9	주거	1세대	
4층	86.9	주거	1세대	
5층	53.5	주거	1세대	
6층(최상층)	19.3	주거	1세대	
합계	355.3		5세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

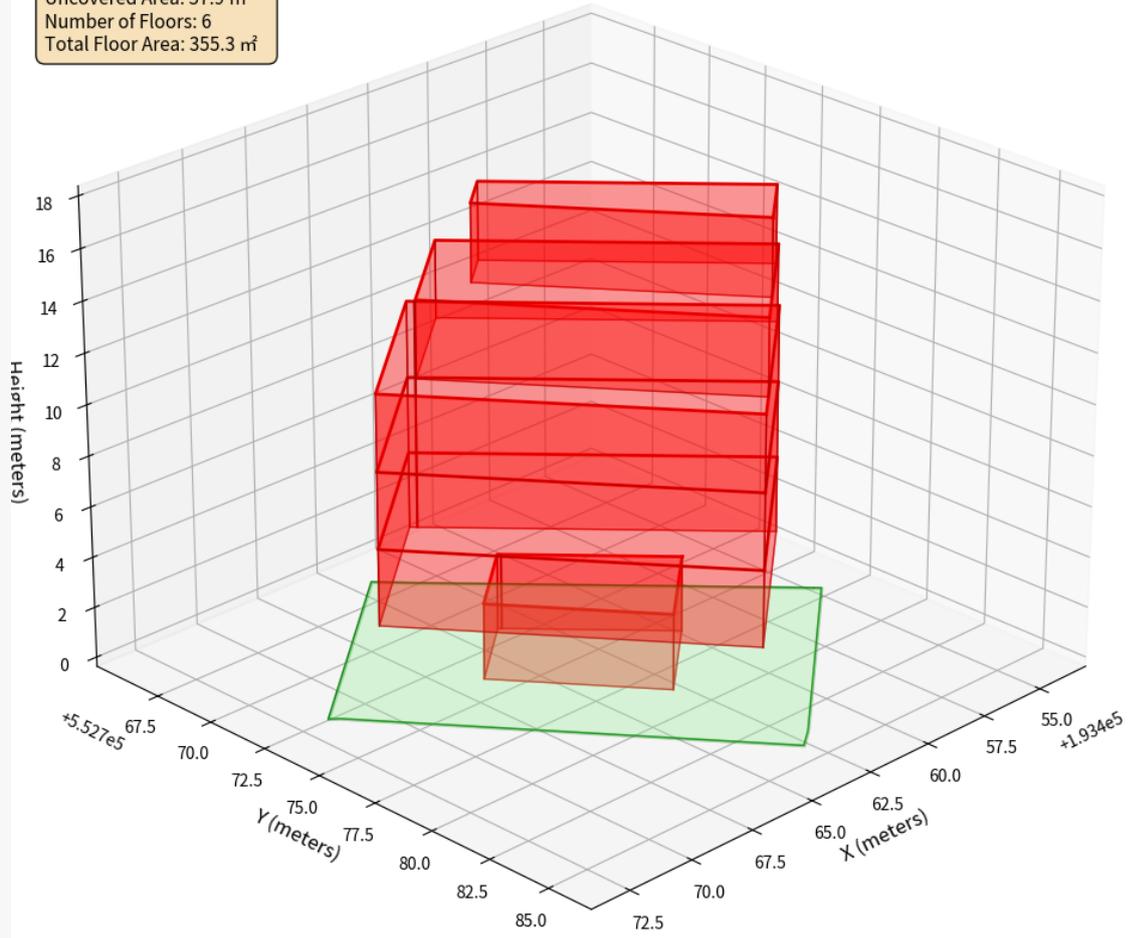
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



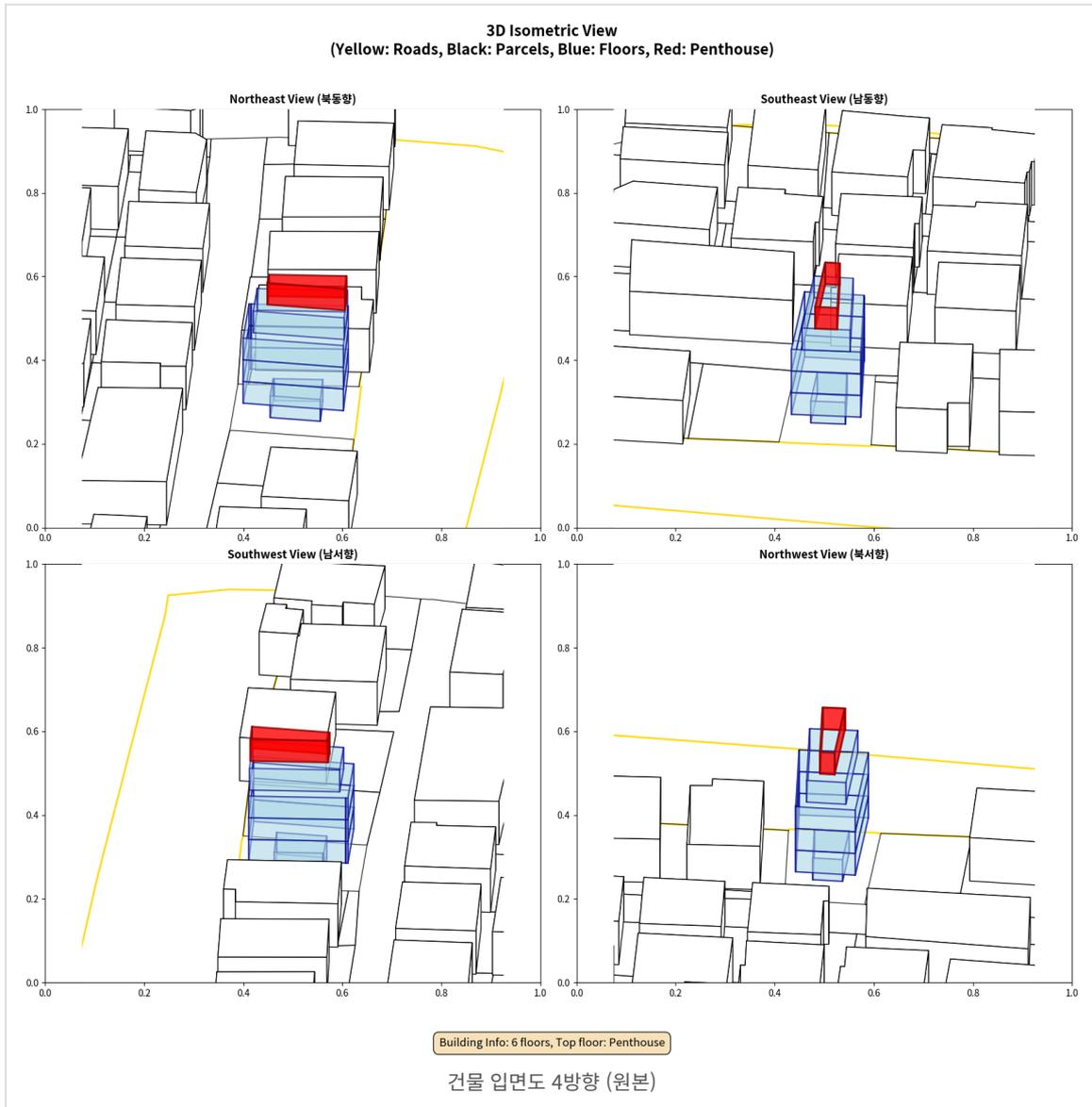
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 144.9 m²
Building Footprint: 86.9 m²
Uncovered Area: 57.9 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 355.3 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	3.0억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	2.2억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.3억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	8,455만원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	1,691만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	2,537만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	6,764만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	750만원
직접공사비 소계			8.5억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	6,824만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,265만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	4,820만원
총 공사비			10.1억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	7,883만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	343만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	857만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,239만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	689만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,028만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	206만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	3,897만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,000만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	355만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	2,436만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.2억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	3,553만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,776만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	2,436만원
민원처리비	매출의 0.1%	487만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	2,436만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,228만원
부대비용 합계		1.3억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,453만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.7억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	8,769만원
금융비용 합계		2.8억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	17.1억원	51.0%
총 공사비	10.1억원	30.1%
세금 및 공과금	2.2억원	6.5%
부대비용	1.3억원	3.8%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	2.8억원	8.5%
총 투자비 (합계)	33.6억원	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	33.6억원	33.6억원	동일
자기자본	10.1억원	13.4억원	
PF·담보 대출	23.5억원	20.1억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,228만원	7,052만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,823만원	1,562만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	5세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	9.7억원
총 분양 수입	48.7억원
총 투자비	33.6억원
분양 순이익 (세전)	+15.1억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	11.8억원
세후 순이익	+3.3억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,371만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	5세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	400만원
연 임대수익 (입주율 95%)	4,560만원
총 투자비 회수기간	약 22.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	150.2%	25.6%	14.2%
NPV (순현재가치)	13.9억원	13.9억원	11.5억원
ROE (자기자본수익률)	150.2%	301.3%	338.6%
투자 회수기간	약 0.5년	약 22.1년	약 22.1년

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	3,689만원	0% 공제 후 누진세	429만원
5년 후 매각	1.0억원	9% 공제 후 누진세	1,858만원
10년 후 매각	2.5억원	24% 공제 후 누진세	5,708만원

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	2,280만원	2,280만원	17.7억원	27.7억원	-591,965,152원
2년	4,560만원	6,840만원	18.2억원	28.3억원	-527,148,015원
3년	4,560만원	1.1억원	18.7억원	29.0억원	-460,742,231원
4년	4,560만원	1.6억원	19.3억원	29.7억원	-392,700,140원
5년	4,560만원	2.1억원	19.9억원	30.4억원	-322,972,654원
6년	4,560만원	2.5억원	20.5억원	31.1억원	-251,509,210원
7년	4,560만원	3.0억원	21.1억원	31.8억원	-178,257,730원
8년	4,560만원	3.4억원	21.7억원	32.6억원	-103,164,573원
9년	4,560만원	3.9억원	22.4억원	33.3억원	-26,174,489원
10년	4,560만원	4.3억원	23.0억원	34.1억원	+5,277만원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 640번지는 제2종일반주거지역으로, 주거환경이 쾌적하고 인근에 공동근린공원(693m)이 위치해 주거 선호도가 높은 편이다. 대지면적 152㎡(약46평)로 소규모 개발에 적합하며, 최대 6층까지 개발 가능해 주상복합 또는 다세대주택 형태의 개발이 현실적이다. 공시지가 4,829,000원/㎡는 서울 평균 수준으로 토지 취득 비용 부담은 중간 정도이며, 인근 초등학교(851m)와 공원 접근성이 양호해 가족 단위 수요를 겨냥한 개발에 적합하다. 다만, 지하철역까지 1,347m로 도보 접근성은 다소 떨어져 교통 편의성은 아쉬운 점으로, 이를 보완하기 위한 주차 공간 확보 및 버스 노선 연계 계획이 필요하다. 개발 전략으로는 4~6층 규모의 소규모 다세대주택 또는 주상복합(1층 상가, 2~6층 주거)을 추천하며, 세대당 전용면적 25~35㎡의 소형 위주 구성으로 임대 수요와 실수요를 동시에 공략할 수 있다. 투자 매력도는 입지의 주거 선호도와 개발 가능성을 고려할 때 중간 이상으로 평가되며, 특히 장기 임대 수익 또는 분양을 통한 차익 실현을 목표로 하는 투자자에게 적합한 입지이다. 다만, 주변 기존 주택과의 조화 및 경관 영향 검토가 선행되어야 한다.

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 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 5세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **48.7억원**, 순이익 **20.1억원** (총 투자비 28.6억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **400만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **62.7년**. 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