

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 647번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	188.0㎡ (약 57평)
공시지가	3,419,000원/㎡
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 647번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로4길 27 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	188.0㎡ (약 57평)
공시지가	3,419,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.4억원
AI 예측 토지가	14.4억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700106470000

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 1.8m

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	1.8m	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: **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)	8세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	8세대	1.0대/세대	8대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.3km
인근 공원	653m (공동근린공원)
초등학교	859m
중학교	655m
고등학교	1.2km
편의점	196m

입지 등급 비역세권 | 공원 653m | 초교 859m

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
2025.06	연희동 1**	247.9	1974년	42.0억원	1,695만원
2025.06	연희동 3**	47.4	1970년	5.8억원	1,224만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
2025.03	연희동 4**	432.4	2022년	30.0억원	694만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	457㎡ 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	457.0㎡ (약 138평)
건축면적 (1층)	27.8㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	243.1%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

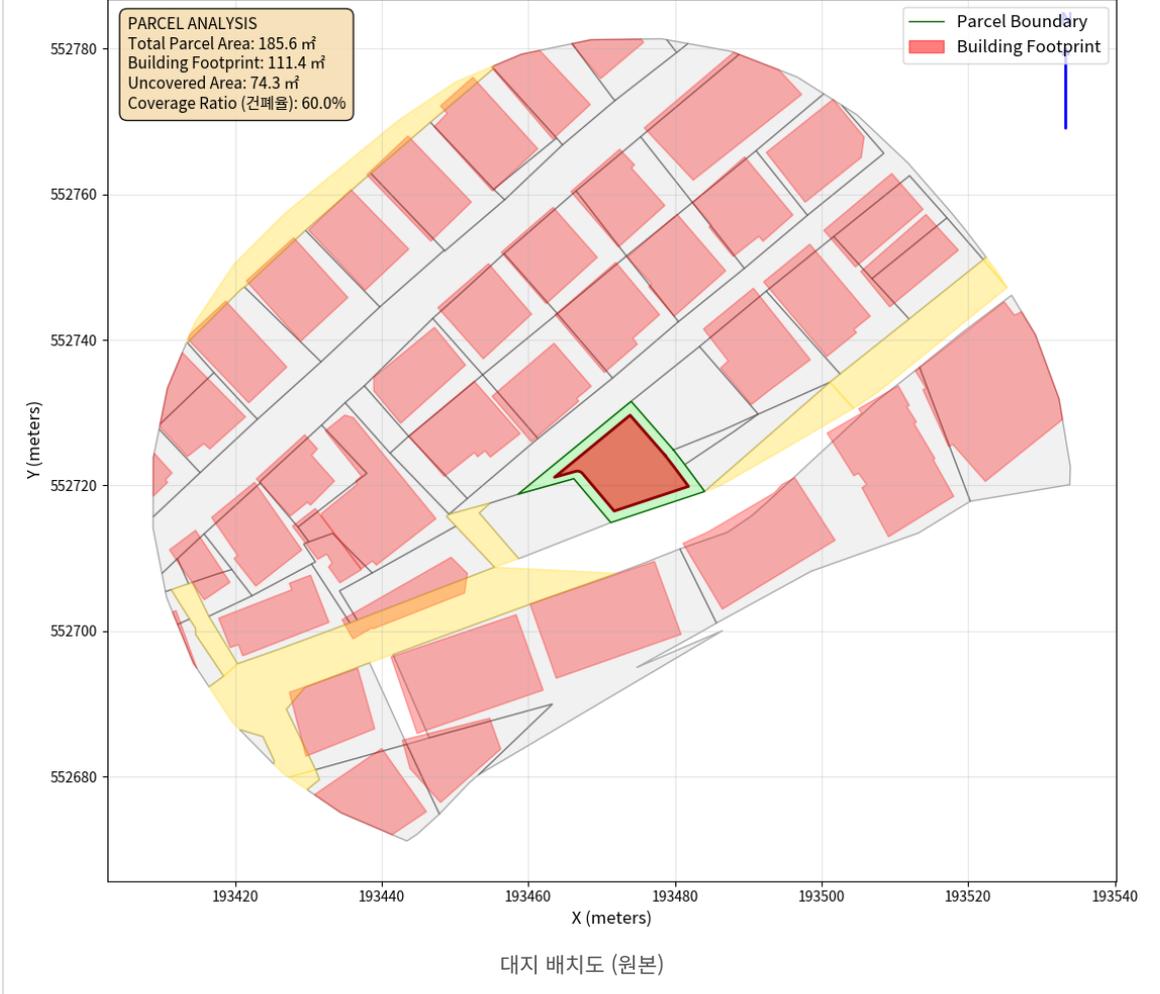
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.8	주차장	-	주차장·출입홀
2층	111.1	주거	2세대	
3층	111.1	주거	2세대	
4층	111.1	주거	2세대	
5층	83.6	주거	1세대	
6층(최상층)	12.2	주거	1세대	
합계	457.0		8세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

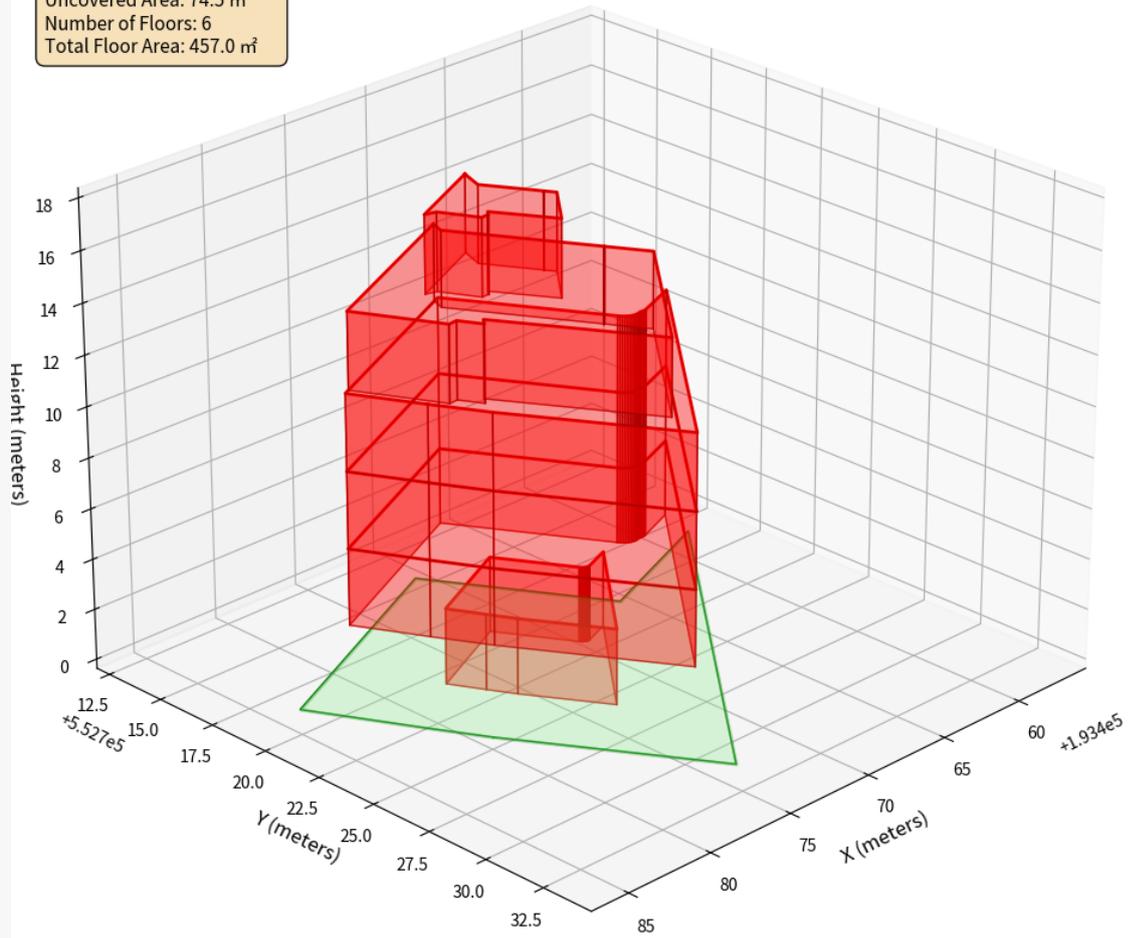
* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.

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

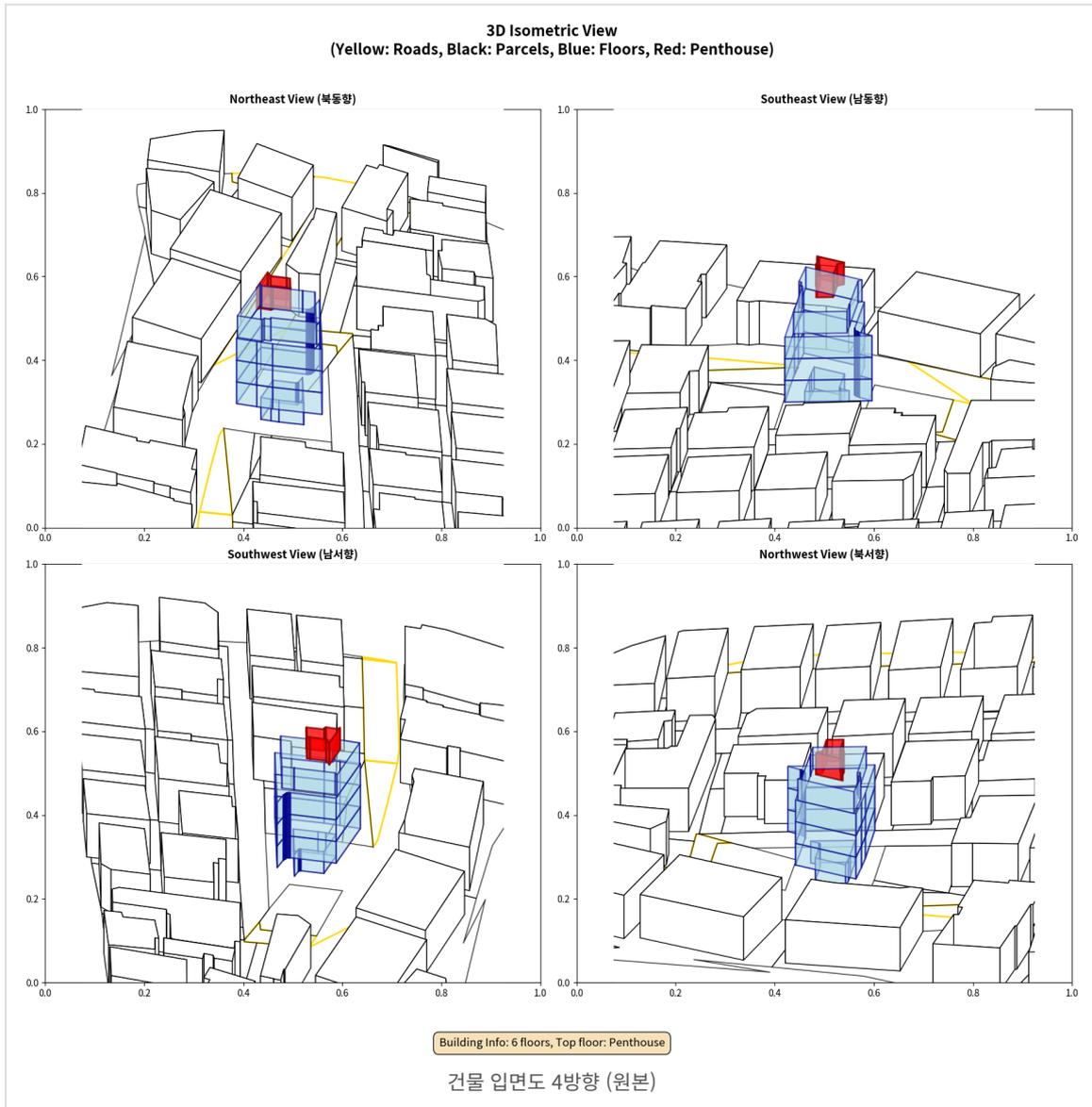


3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 185.6 m²
Building Footprint: 111.1 m²
Uncovered Area: 74.5 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 457.0 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	3.9억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	2.8억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.6억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.1억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,175만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,263만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	8,702만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			11.0억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	8,798만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,499만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,213만원
총 공사비			13.0억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,622만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	288만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	720만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,175만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	887만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	864만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	173만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,027만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	457만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,142만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.4억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,570만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,285만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,142만원
민원처리비	매출의 0.1%	628만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,142만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,584만원
부대비용 합계		1.6억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,470만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.7억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.1억원
금융비용 합계		3.1억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	14.4억원	41.6%
총 공사비	13.0억원	37.7%
세금 및 공과금	2.4억원	6.9%
부대비용	1.6억원	4.7%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.1억원	9.0%
총 투자비 (합계)	34.6억원	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	34.6억원	34.6억원	동일
자기자본	10.4억원	13.8억원	
PF·담보 대출	24.2억원	20.7억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,473만원	7,262만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,877만원	1,609만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.9억원
총 분양 수입	62.8억원
총 투자비	34.6억원
분양 순이익 (세전)	+28.3억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	19.5억원
세후 순이익	+8.8억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,375만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	640만원
연 임대수익 (입주율 95%)	7,296만원
총 투자비 회수기간	약 14.2년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	272.4%	25.8%	14.9%
NPV (순현재가치)	26.4억원	14.0억원	12.1억원
ROE (자기자본수익률)	272.4%	297.3%	337.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.2년	약 14.2년

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	69만원	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	1,183만원	9% 공제 후 누진세	55만원
10년 후 매각	6,018만원	24% 공제 후 누진세	575만원

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	3,648만원	3,648만원	14.8억원	27.8억원	-677,605,395원
2년	7,296만원	1.1억원	15.3억원	28.5억원	-603,654,079원
3년	7,296만원	1.8억원	15.7억원	29.3억원	-528,368,208원
4년	7,296만원	2.6억원	16.2억원	30.1억원	-451,707,743원
5년	7,296만원	3.3억원	16.7억원	30.8억원	-373,631,446원
6년	7,296만원	4.0억원	17.2억원	31.6억원	-294,096,844원
7년	7,296만원	4.7억원	17.7억원	32.5억원	-213,060,186원
8년	7,296만원	5.5억원	18.2억원	33.3억원	-130,476,412원
9년	7,296만원	6.2억원	18.8억원	34.1억원	-46,299,107원
10년	7,296만원	6.9억원	19.3억원	35.0억원	+3,952만원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 647번지는 제2종일반주거지역에 위치한 188㎡(약57평) 규모의 토지로, 공시지가 3,419,000원/㎡ 수준은 인근 연희·연남 일대 대비 중상위 수준이며, 최대 6층 개발이 가능해 주거용 공동주택(연립·다세대 또는 소형 아파트) 개발에 적합하다. 입지의 강점은 조용한 주거환경과 근접한 공동근린공원(653m)으로 인한 쾌적성, 그리고 연희동 특유의 주거 선호도와 안정적인 임대수요이다. 다만, 지하철 접근성(1332m)이 다소 떨어져 교통 편의성은 평균 이하이며, 초등학교까지 860m로 자녀 양육 가구에는 약간의 불편함이 있을 수 있다. 주변 저층 주거지 특성상 고밀도 개발에 대한 주민 반발 가능성도 고려해야 한다. 추천 개발 전략은 필로티 구조를 활용한 5~6층 소형 공동주택(전용면적 60~85㎡ 중심)으로, 주차장 확보 및 프라이버시 보호를 강조한 설계를 통해 차별화된 주거 상품을 공급하는 것이다. 임대수요가 풍부한 연희동 특성을 고려해 반전세 또는 월세 위주 임대사업도 유효하다. 투자 매력도는 중간 수준: 개발이익은 제한적이지만, 장기 보유 시 토지 가치 상승과 안정적 임대수익을 기대할 수 있어 보수적 자산운용 목적에는 적합하나, 단기 차익을 노리는 개발사업에는 메리트가 낮다.

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 8세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 62.8억원, 순이익 33.7억원 (총 투자비 29.1억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 39.9년. 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