

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 동대문구 전농동 103-112번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	337.0㎡ (약 102평)
공시지가	3,969,000원/㎡
문서번호	OWN-20260330-0112

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 사전제한 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 동대문구 전농동 103-112번지
도로명 주소	서울특별시 동대문구 전농로37길 17 (전농동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	337.0㎡ (약 102평)
공시지가	3,969,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	13.4억원
SI 예측 토지가	37.1억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1123010400101030112

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	소로각지
접면 도로폭	전면 32.6m / 측면 2.3m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	32.6m	충족
측면	골목길	2.3m	미충족
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: 2.3m (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)	1세대	0.5대/세대	1대
다세대주택 (참고)	1세대	1.0대/세대	1대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	564m
인근 공원	1.3km (간데메근린공원)
초등학교	638m
중학교	429m
고등학교	488m
편의점	128m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 1.3km | 초교 638m

3-2. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.30 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(m)	건축연도	거래금액	m당 가격
2025.11	전농동 1**	69.4	1980년	2.4억원	346만원
2025.10	전농동 1**	73.4	1958년	3.3억원	450만원
2025.10	전농동 2**	180.6	2006년	11.9억원	662만원
2025.10	전농동 1**	190.2	1991년	7.7억원	403만원
2025.10	전농동 5**	522.6	1990년	36.0억원	689만원
2025.09	전농동 2**	175.3	1979년	18.0억원	1,027만원
2025.09	전농동 2**	247.6	1990년	19.0억원	767만원
2025.09	휘경동 3**	370.7	1997년	19.1억원	515만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	1007m² 연면적	1세대 예상 세대수
----------------------	---------------------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	1006.7m ² (약 305평)
건축면적 (1층)	49.9m ²
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	298.7%
예상 세대수	약 1세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	1대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

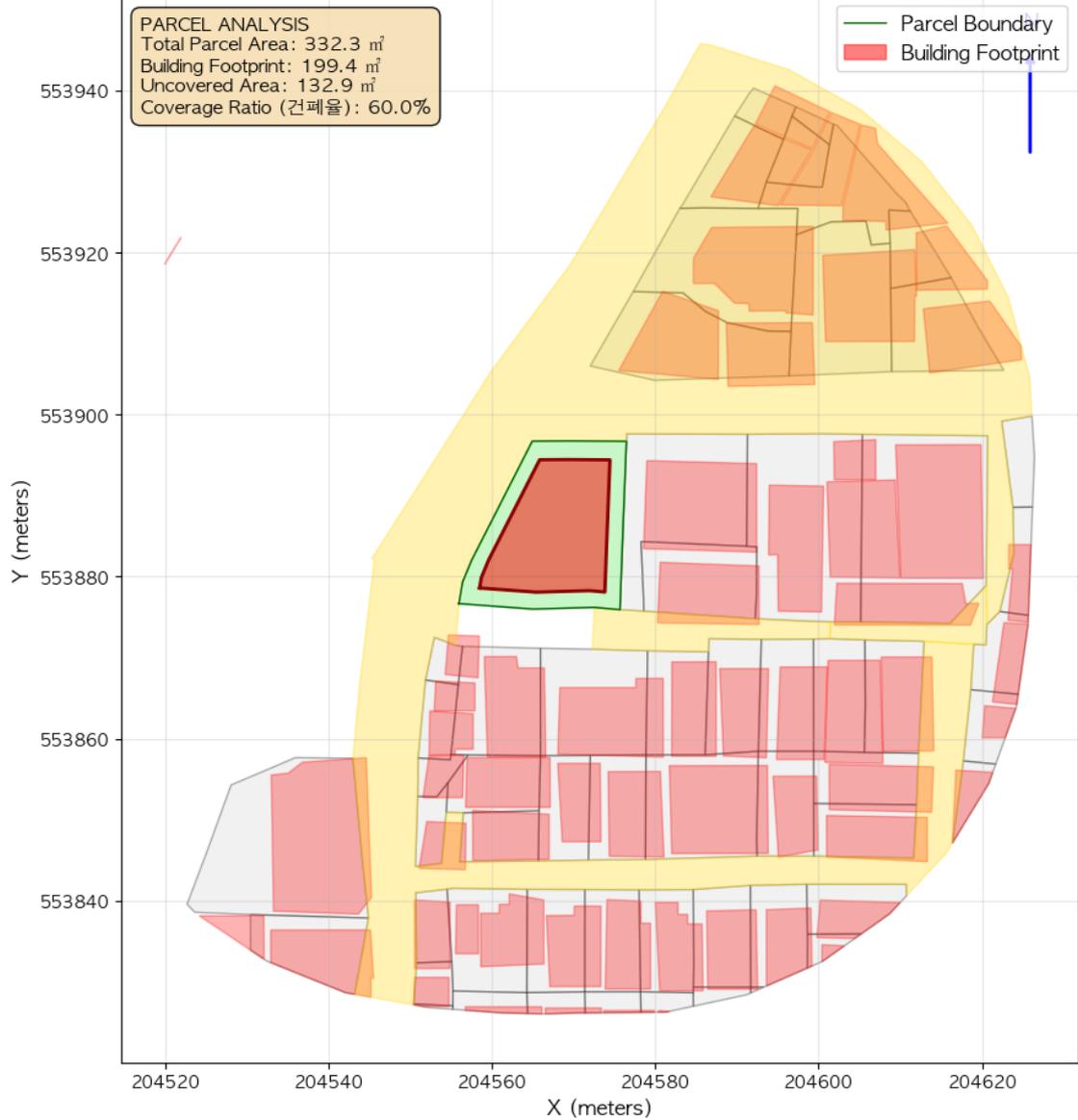
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(m ²)	용도	세대수	특이사항
1층	49.9	주차장	-	주차장·출입홀
2층	199.4	주거	1세대	
3층	199.4	주거	1세대	
4층	199.4	주거	1세대	
5층	194.6	주거	1세대	
6층(최상층)	164.0	주거	1세대	
합계	1006.7		1세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

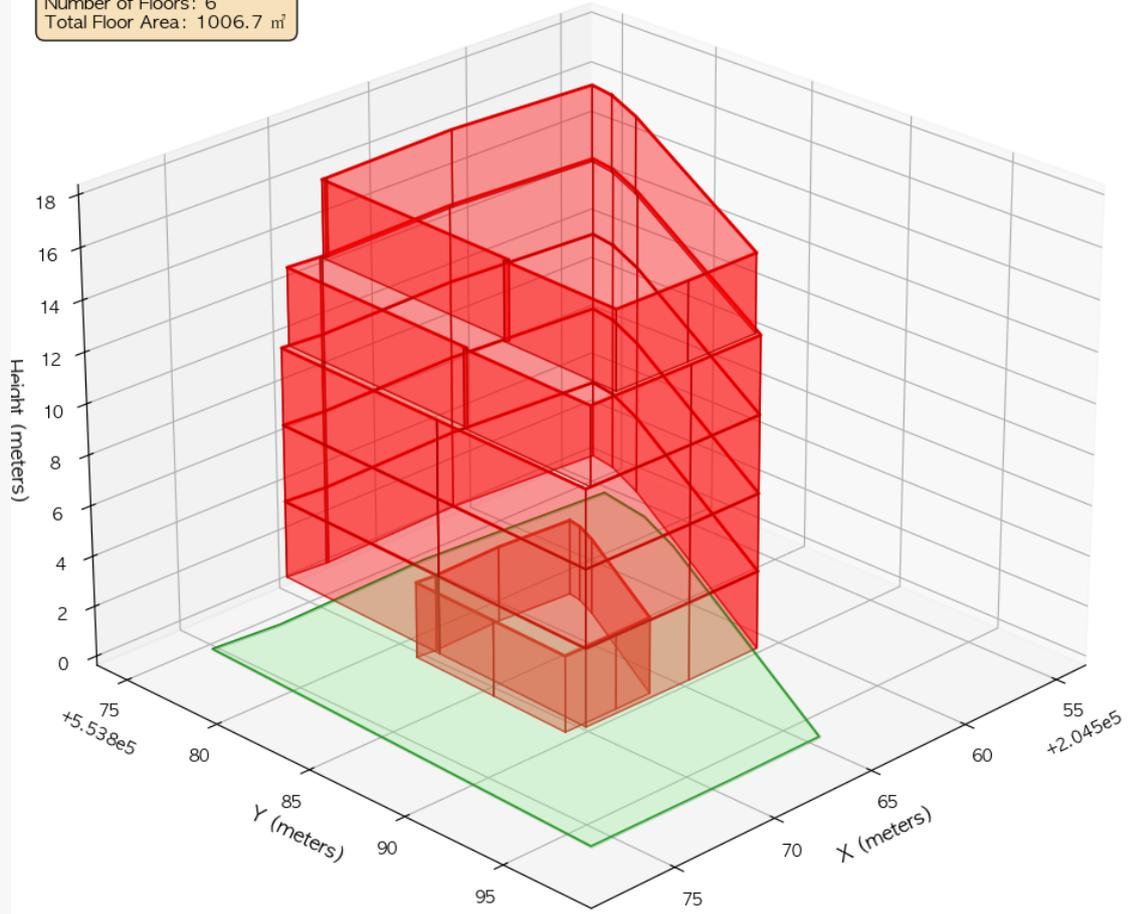
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



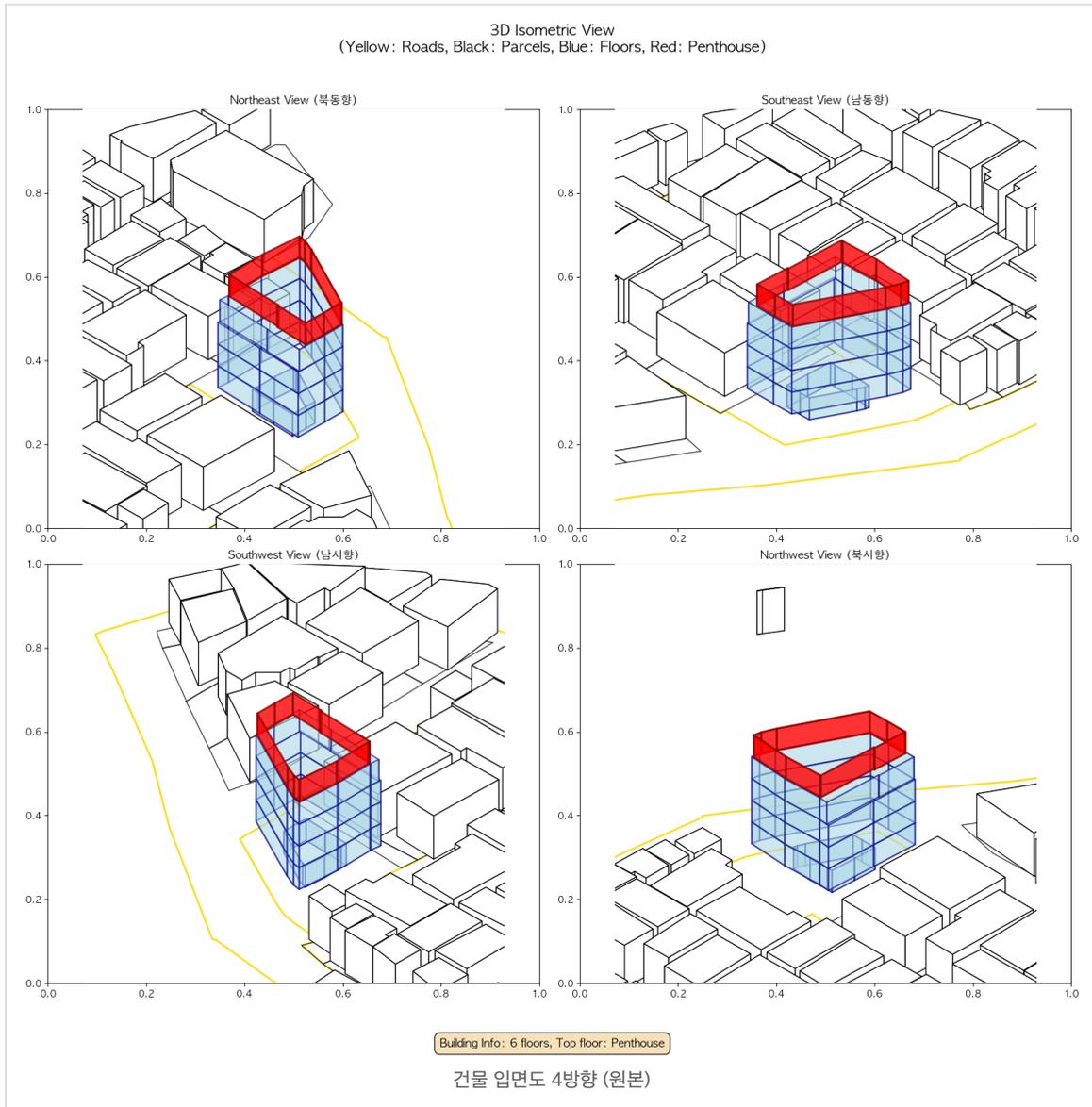
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 332.3 m²
Building Footprint: 199.4 m²
Uncovered Area: 132.9 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 1006.7 m²



3D 등각투시도 (원본)



5. 사업비 분석

5-1. 공사비 상세 내역

2025 국토부 표준건축비 기준 (238만원/m²). 실제 공사비는 공법·마감 수준에 따라 ±10~15% 변동.

구분	항목	단가	금액
직접공사비	골조공사	85만원/m ²	8.6억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	6.2억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	3.6억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	2.4억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	4,792만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	7,188만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.9억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	150만원
직접공사비 소계			24.0억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.9억원
간접비	이윤	직공비의 5%	1.2억원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	1.4억원
총 공사비			28.4억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4%+교육세+농특세+등록세)	1.7억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	742만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,854만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세·농특세 포함)	9,102만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50% 감면	1,953만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	2,225만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	445만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	1.5억원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	200만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	1,007만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	9,343만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		5.9억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	1.0억원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	5,033만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신택수수료 (관리형)	매출의 0.5%	9,343만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,869만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	9,343만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	4,709만원
부대비용 합계		4.1억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	5,898만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	4.1억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	3.4억원
금융비용 합계		8.1억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	37.1억원	44.3%
총 공사비	28.4억원	34.0%
세금 및 공과금	5.9억원	7.0%
부대비용	4.1억원	4.9%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	8.1억원	9.7%
총 투자비 (합계)	83.6억원	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	83.6억원	83.6억원	동일
자기자본	25.1억원	33.5억원	
PF·담보 대출	58.5억원	50.2억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	2.0억원	1.8억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	4,539만원	3,891만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	1세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	186.9억원
총 분양 수입	186.9억원
총 투자비	83.6억원
분양 순이익 (세전)	+103.2억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	66.7억원
세후 순이익	+36.5억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,856만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	1세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	80만원
연 임대수익 (입주율 95%)	912만원
총 투자비 회수기간	약 275.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	411.4%	21.8%	10.8%
NPV (순현재가치)	97.1억원	27.5억원	17.8억원
ROE (자기자본수익률)	411.4%	267.5%	277.7%
투자 회수기간	약 0.5년	약 275.1년	약 275.1년

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	3,623만원	0% 공제 후 누진세	418만원
5년 후 매각	1.2억원	9% 공제 후 누진세	2,292만원
10년 후 매각	3.3억원	24% 공제 후 누진세	8,102만원

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	456만원	456만원	38.2억원	65.7억원	-1,789,625,033원
2년	912만원	1,368만원	39.3억원	66.0억원	-1,760,718,714원
3년	912만원	2,280만원	40.5억원	66.4억원	-1,728,374,337원
4년	912만원	3,192만원	41.7억원	66.7억원	-1,692,488,760원
5년	912만원	4,104만원	43.0억원	67.1억원	-1,652,955,748원
6년	912만원	5,016만원	44.3억원	67.5억원	-1,609,665,877원
7년	912만원	5,928만원	45.6억원	68.0억원	-1,562,506,441원
8년	912만원	6,840만원	47.0억원	68.5억원	-1,511,361,354원
9년	912만원	7,752만원	48.4억원	69.1억원	-1,456,111,046원
10년	912만원	8,664만원	49.8억원	69.7억원	-1,396,632,360원

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

7. AI 분석 의견

동대문구 전농동 103-112번지는 제3종일반주거지역으로 주거용 건축물 개발이 허용되며, 대지면적 337㎡(약 102평)에 최대 6층까지 건축 가능해 연면적 약 2,022㎡(612평) 규모의 공동주택 또는 오피스텔 개발이 검토 가능하다. 공시지가 396만원/㎡는 동대문구 평균 수준으로 토지취득 비용은 합리적이다. 입지 강점은 지하철역(외대앞역 또는 회기역 추정)까지 564m 도보 7분 내외의 우수한 교통 접근성과 초등학교까지 639m로 자녀 교육 환경이 양호하다는 점이다. 약점은 간데메근린공원이 1.3km 떨어져 있어 도보로 이용하기에는 다소 거리가 있고, 주변에 저층 주거지가 혼재해 고밀도 개발 시 주변 환경과의 조화가 필요하다는 점이다. 추천 개발 전략은 5~6층 규모의 소형 오피스텔 또는 임대주택 공급을 통해 1~2인 가구 수요를 겨냥하는 것이다. 동북부권 주거 수요와 역세권 프리미엄을 고려할 때, 준공 후 임대수익률 5~6% 수준 달성 가능하며, 장기 보유 시 시세 차익도 기대할 수 있어 투자 매력도는 중간 이상으로 평가된다. 인허가 과정에서의 이웃 주민 의견 수렴과 주차·조경 계획이 성공의 관건이 될 것이다.

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 1세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 186.9억원, 순이익 117.4억원 (총 투자비 69.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 80만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 762.1년. 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-20260330-0112