

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 동대문구 전농동 202-14번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	291.0㎡ (약 88평)
공시지가	4,641,000원/㎡
문서번호	OWN-20260304-0014

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 동대문구 전농동 202-14번지
도로명 주소	서울특별시 동대문구 전농로23길 30 (전농동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	291.0㎡ (약 88평)
공시지가	4,641,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	13.5억원
고유번호 (PNU)	1123010400102020014

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	654m
인근 공원	944m (간데메근린공원)
초등학교	227m
중학교	553m
고등학교	384m
편의점	182m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 944m | 학교 근접 (500m 이내)

3. 개발 가능 규모

AI 기반 건축 설계 자동화 시스템 분석 결과입니다. 용도지역 건축법규를 준수한 최대 개발 규모입니다.

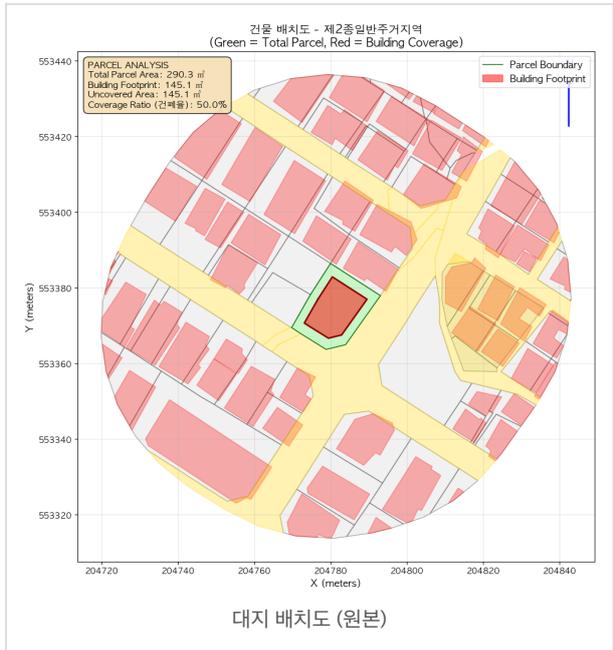
5층	552㎡	13세대
----	------	------

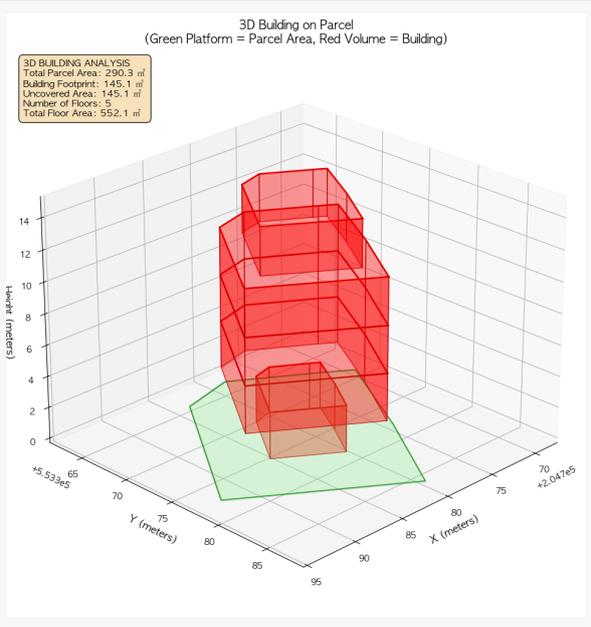
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	5층
연면적	552.1㎡ (약 167평)
건축면적 (1층)	43.5㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	189.7%
예상 세대수	약 13세대 (도시형 생활주택)
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링



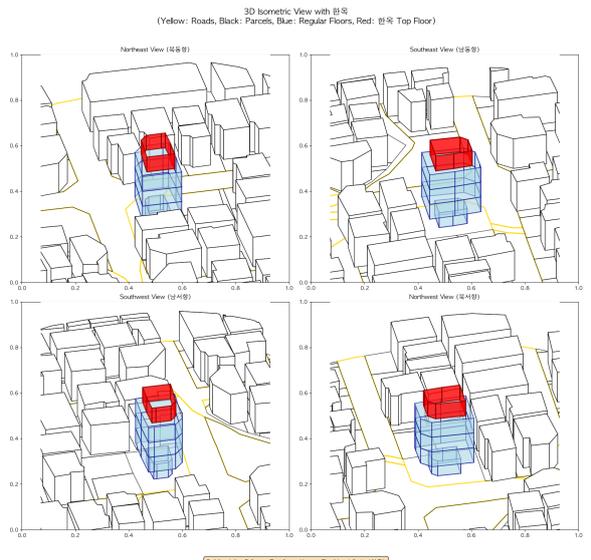


3D 등각투시도 (원본)



3D 등각투시도 (AI 렌더)

AI

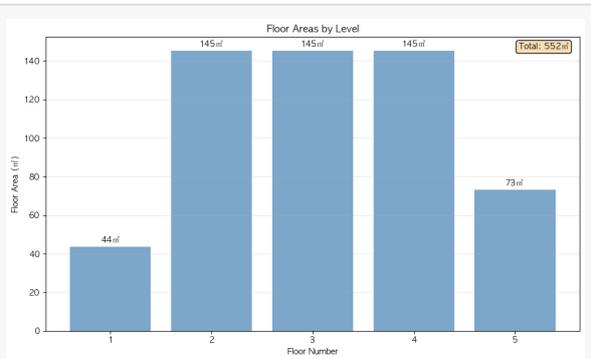


한옥형 입면도 4방향 (원본)



한옥형 입면도 4방향 (AI 렌더)

AI



층별 면적 구성

5. 투자 수익성 분석

총 투자비 구조

시 예측 토지가	23.4억원
예상 건축비 (280만원/m ²)	15.5억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	2.3억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	41.1억원

시나리오 ① — 분양

전체 13세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **4.0억원** 기준 총 분양 수입 **51.4억원**, 분양 순이익 **+10.3억원** (총 투자비 대비).

* 분양가 = (총 투자비 ÷ 세대수) × 1.25 적용. 실제 분양가는 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	13세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	1,040만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.2억원
총 투자비 회수기간	약 34.7년

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	5,928만원	5,928만원	24.1억원	39.6억원	1.5억원
2년	1.2억원	1.8억원	24.8억원	41.0억원	1,478만원
3년	1.2억원	3.0억원	25.5억원	42.4억원	+1.3억원
4년	1.2억원	4.1억원	26.3억원	43.9억원	+2.7억원

5년	1.2억원	5.3억원	27.1억원	45.3억원	+4.2억원
...					
10년	1.2억원	11.3억원	31.4억원	53.0억원	+11.8억원

* 1년차는 시공 기간(6개월) 반영. 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가 적용. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익. 물가·금리 변동 미반영.

6. AI 분석 의견

동대문구 전농동 202-14번지 토지는 5층 규모의 아파트 개발에 적합한 입지로, 지하철 655m, 간데메근린공원 944m, 초등학교 228m 등 생활 인프라가 잘 갖춰져 있다. 대지면적 88평으로 규모 확보가 가능하며, 제2종일반주거지역으로 주거 수요가 꾸준할 것으로 예상된다. 공시지가 4,641,000원/m²로 고가 지역임에도 불구하고, 교통 및 교육 인프라가 밀집해 있어 입지 강점이 크다. 약점은 용적률 및 건폐율 규제로 최대 개발층수가 5층으로 제한된 점이다. 추천 전략은 고층 아파트보다는 중층 주거 단지로 개발하여 인근 주민과의 조화 및 일조권 확보에 중점을 둘 것. 교통 편의성과 인프라를 활용한 가족 중심의 안정적 투자 상품으로 적합하며, 장기적으로 수익률 안정성이 기대된다.

핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 최상층 한옥형 설계로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 철골 한옥 공법으로 약 6개월 내 조기 완공 가능

7. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 13세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 51.4억원, 순이익 10.3억원 (총 투자비 41.1억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 1,040만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 34.7년. 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 — 철골 한옥 공법으로 조기 완공

서울가옥 Seoul Gaok

이메일	desk@seoulgaok.com
카카오톡	@서울가옥
서비스	AI 건축 설계 도시형 생활주택 한옥형 프리미엄

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-20260304-0014