

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 동대문구 전농동 206-21번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	292.0㎡ (약 88평)
공시지가	4,093,000원/㎡
문서번호	OWN-20260304-0021

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 동대문구 전농동 206-21번지
도로명 주소	서울특별시 동대문구 답십리로23나길 34 (전농동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	292.0㎡ (약 88평)
공시지가	4,093,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.0억원
고유번호 (PNU)	1123010400102060021

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	579m
인근 공원	857m (간데메근린공원)
초등학교	323m
중학교	574m
고등학교	480m
편의점	206m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 857m | 학교 근접 (500m 이내)

3. 개발 가능 규모

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

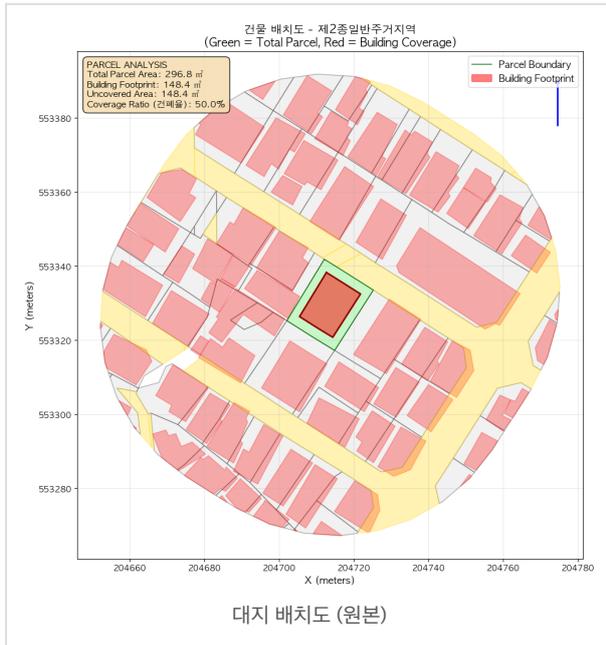
5층	552㎡	13세대
----	------	------

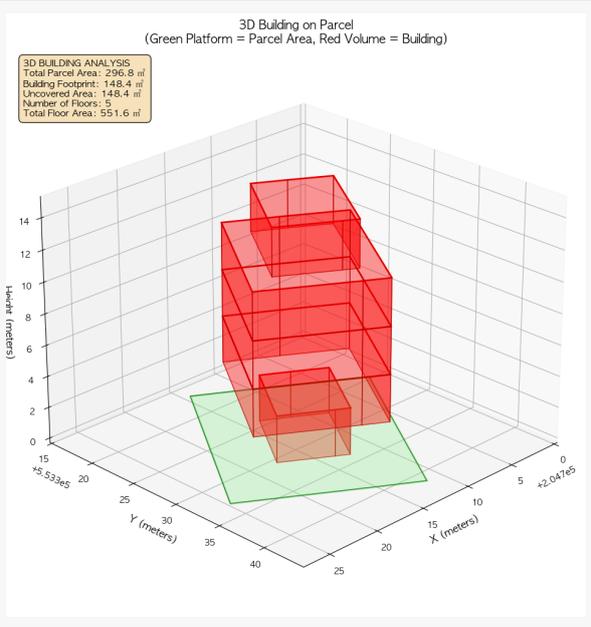
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	5층
연면적	551.6㎡ (약 167평)
건축면적 (1층)	44.5㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	188.9%
예상 세대수	약 13세대 (도시형 생활주택)
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링



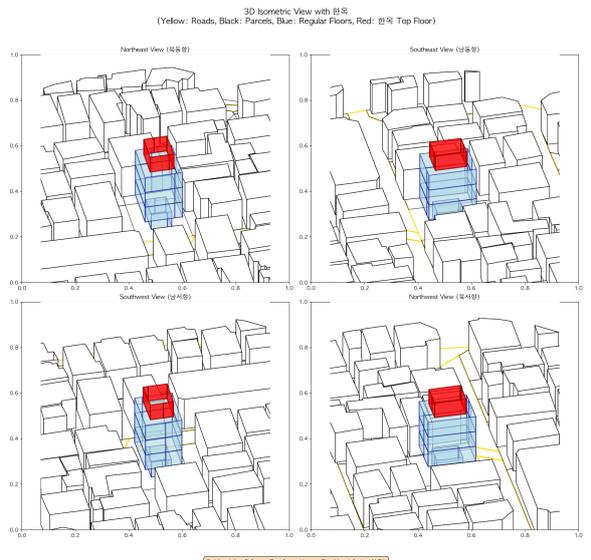


3D 등각투시도 (원본)



3D 등각투시도 (AI 렌더)

AI

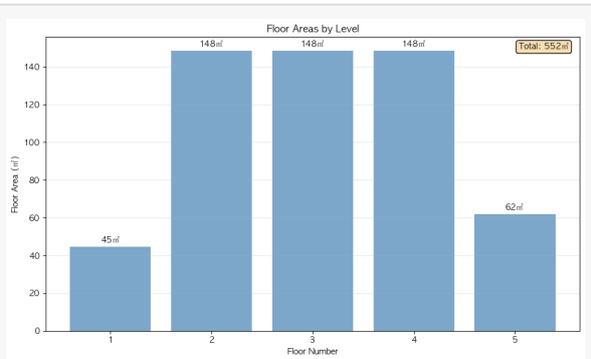


한옥형 입면도 4방향 (원본)



한옥형 입면도 4방향 (AI 렌더)

AI



층별 면적 구성

5. 투자 수익성 분석

총 투자비 구조

시 예측 토지가	30.2억원
예상 건축비 (280만원/m ²)	15.4억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	2.3억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	48.0억원

시나리오 ① — 분양

전체 13세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **4.6억원** 기준 총 분양 수입 **60.0억원**, 분양 순이익 **+12.0억원** (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 40.5년

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	31.1억원	46.6억원	1.3억원
2년	1.2억원	1.8억원	32.0억원	48.2억원	+2,713만원
3년	1.2억원	3.0억원	33.0억원	49.9억원	+1.9억원
4년	1.2억원	4.1억원	34.0억원	51.5억원	+3.6억원

5년	1.2억원	5.3억원	35.0억원	53.2억원	+5.3억원
...					
10년	1.2억원	11.3억원	40.6억원	62.1억원	+14.2억원

* 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

전농동 206-21번지는 동대문구 내 수요가 꾸준한 지역으로, 대지면적 대비 5층 개발 가능성이 높아 수익성 잠재력이 크다. 지하철 580m, 인근 간데메근린공원 857m, 초등학교 323m 거리는 생활 편의성과 학군 이점을 제공해 가족 중심 수요층에게 매력적이다. 공시지가 4,093,000원/m²로 중가격 수준이나, 5층 개발로 인한 용적률 극대화가 가능하다. 약점으로는 용적률 제한과 주변 주택 밀집으로 인한 경쟁이 예상되나, 계획적인 디자인과 커뮤니티 시설 도입으로 차별화 가능하다. 교통 접근성과 인프라가 잘 갖춰진 점을 활용해 중고층 아파트 또는 오피스텔 개발을 추천하며, 교통 중심지와 생활 인프라의 이중 이점을 투자 매력도로 강조할 수 있다.

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 60.0억원, 순이익 12.0억원 (총 투자비 48.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 1,040만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 40.5년. 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 — 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-20260304-0021