

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 동대문구 전농동 206-34번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	298.0㎡ (약 90평)
공시지가	4,131,000원/㎡
문서번호	OWN-20260304-0034

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 동대문구 전농동 206-34번지
도로명 주소	서울특별시 동대문구 서울시립대로16길 61 (전농동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	298.0㎡ (약 90평)
공시지가	4,131,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.3억원
고유번호 (PNU)	1123010400102060034

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	677m
인근 공원	858m (간데메근린공원)
초등학교	291m
중학교	541m
고등학교	458m
편의점	101m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 858m | 학교 근접 (500m 이내)

3. 개발 가능 규모

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

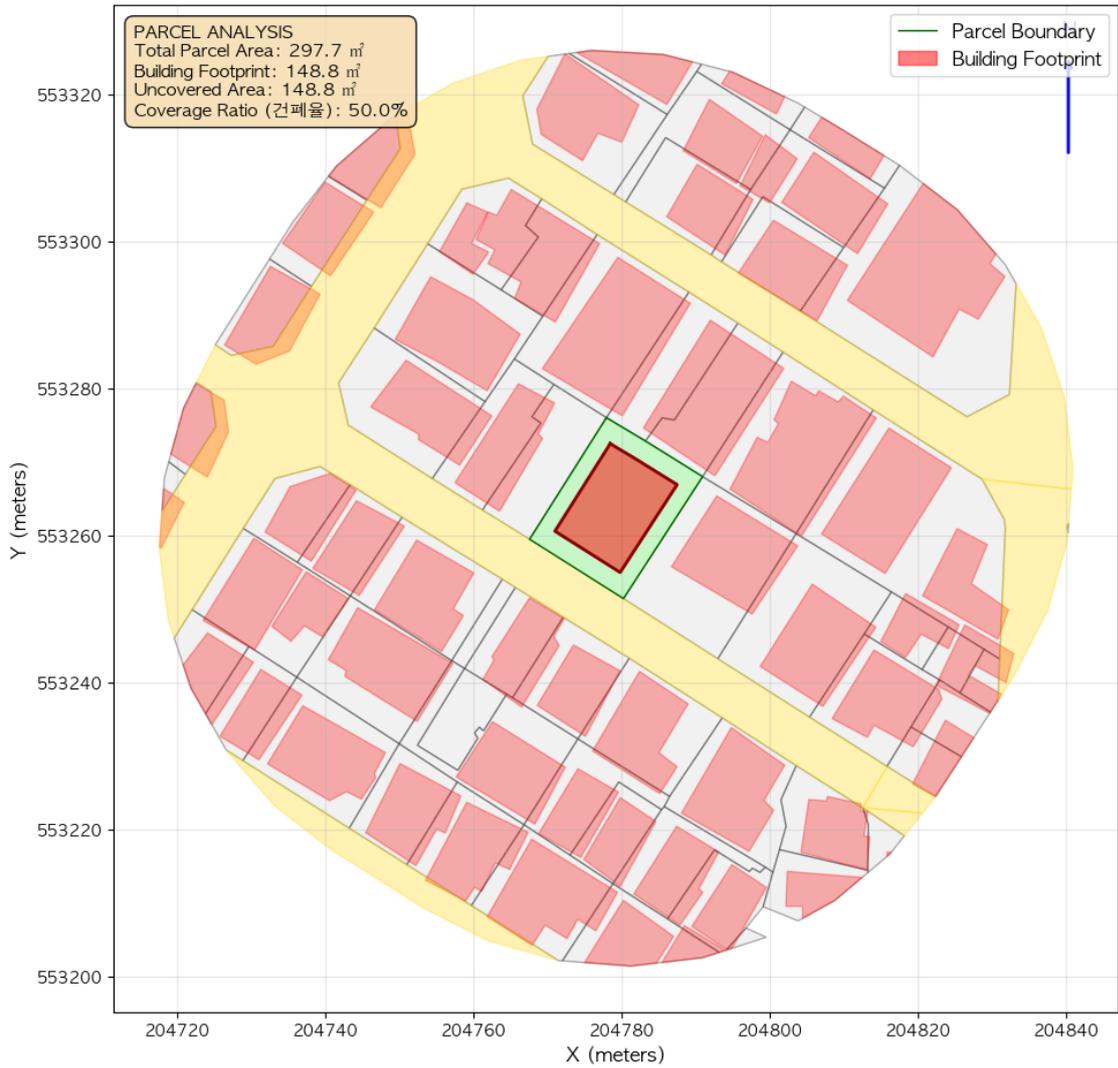
5층	568㎡	14세대
----	------	------

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	567.8㎡ (약 172평)	
건축면적 (1층)	44.7㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	190.5%	
예상 세대수	약 14세대 (도시형 생활주택)	
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)	

4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

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

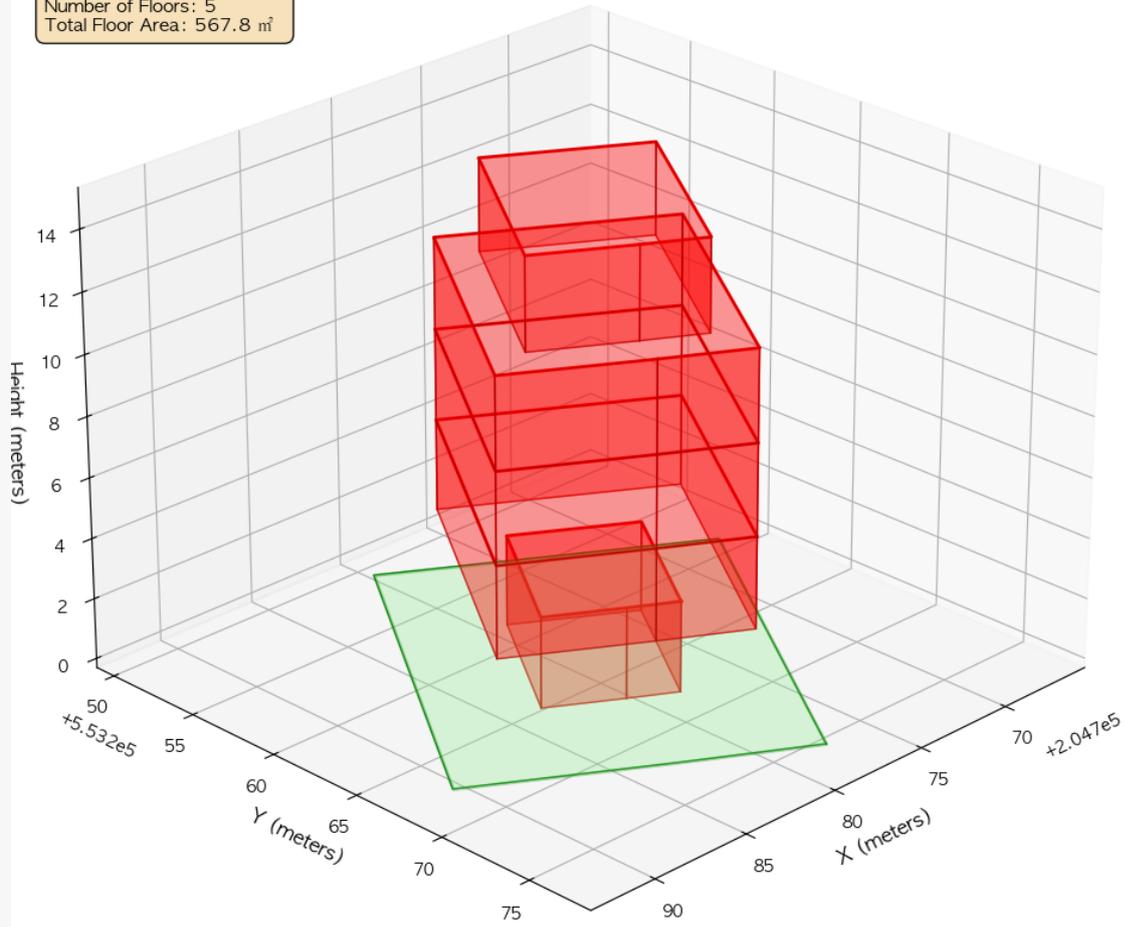


대지 배치도 (원본)

3D
 등
 각
 투
 시
 도
 (시
 렌
 더)
 (이
 미
 지
 없
 음)

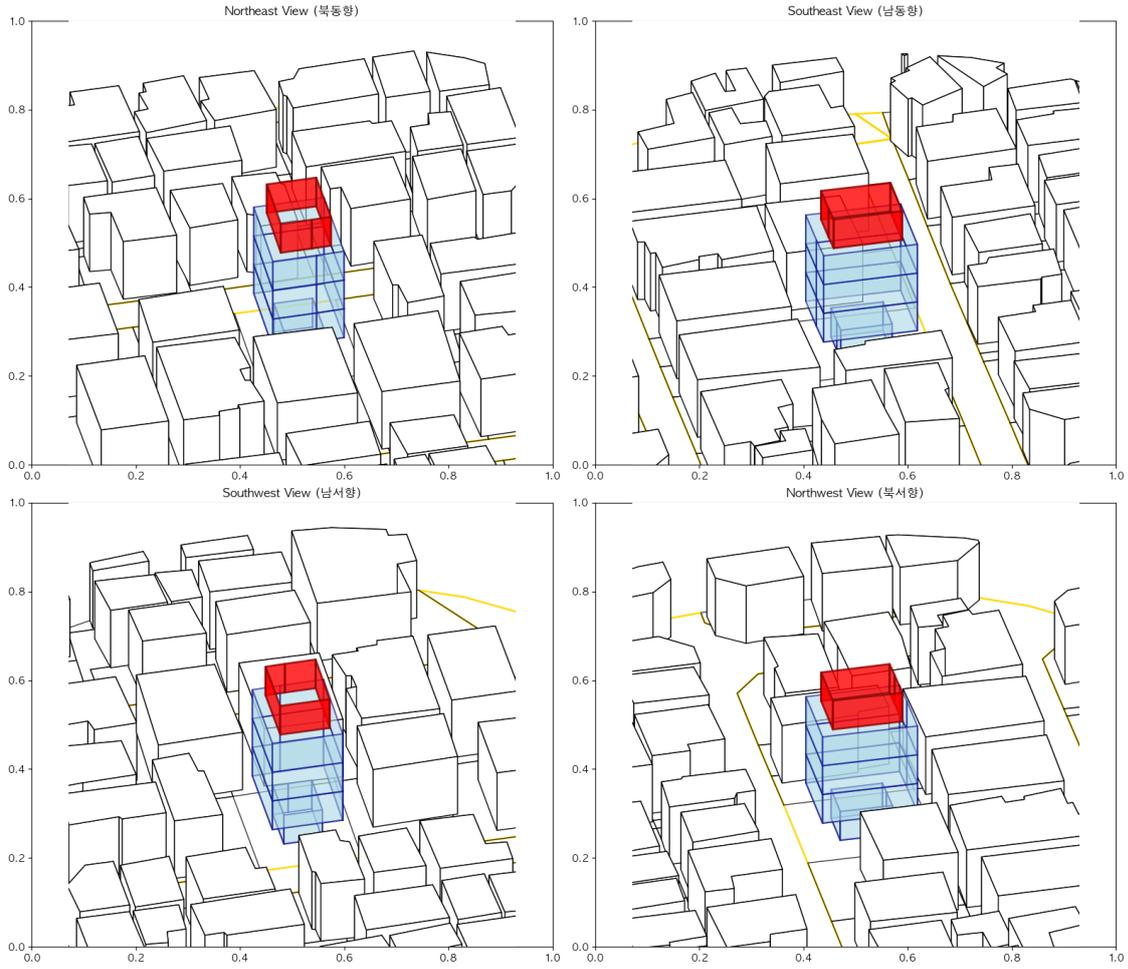
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 297.7 m²
Building Footprint: 148.8 m²
Uncovered Area: 148.8 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 567.8 m²



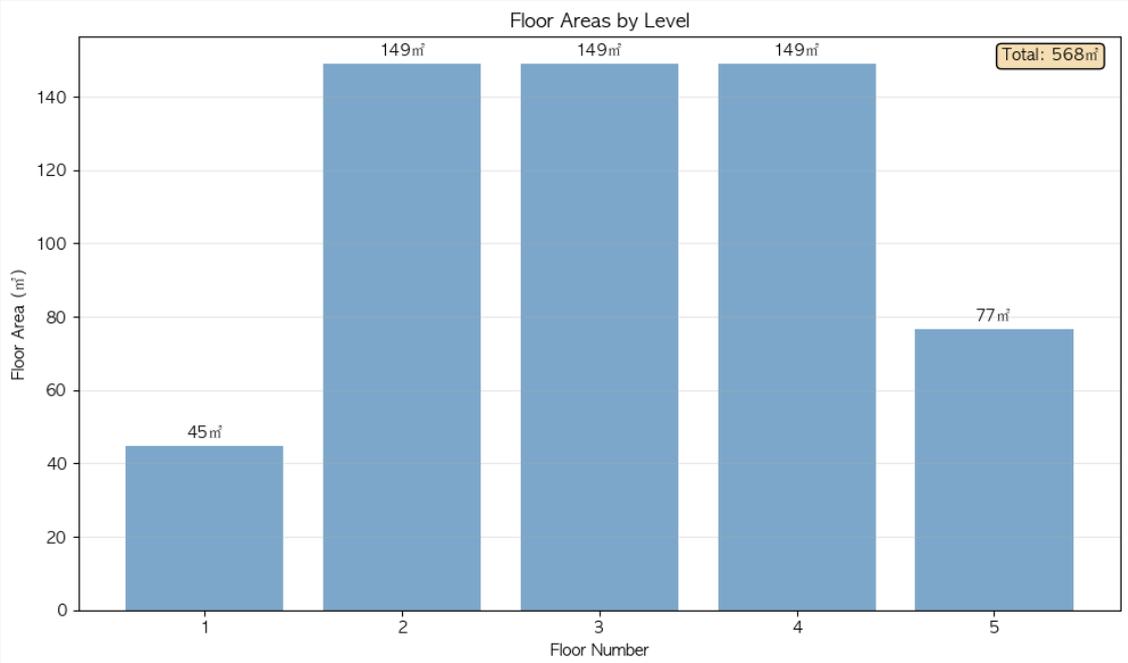
3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View with 한옥
 (Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Regular Floors, Red: 한옥 Top Floor)



Building Info: 5 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



5. 투자 수익성 분석

총 투자비 구조

SI 예측 토지가	29.4억원
예상 건축비 (280만원/m ²)	15.9억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	2.4억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	47.7억원

시나리오 ① — 분양

전체 14세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 4.3억원 기준 총 분양 수입 59.7억원, 분양 순이익 +11.9억원 (총 투자비 대비).

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

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	14세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	1,120만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.3억원
총 투자비 회수기간	약 37.4년

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	6,384만원	6,384만원	30.3억원	46.3억원	1.4억원
2년	1.3억원	1.9억원	31.2억원	48.0억원	+2,637만원
3년	1.3억원	3.2억원	32.2억원	49.7억원	+1.9억원

4년	1.3억원	4.5억원	33.1억원	51.4억원	+3.7억원
5년	1.3억원	5.7억원	34.1억원	53.1억원	+5.4억원
...					
10년	1.3억원	12.1억원	39.6억원	62.3억원	+14.6억원

* 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 206-34번지 토지는 90평 규모로 대지 면적 대비 적정하며, 제2종일반주거지역 지정으로 주거용 건축에 유리한 입지입니다. 지하철까지 677m, 인근 간데메근린공원 858m, 초등학교 291m로 생활 편의성이 높습니다. 공시지가 4,131,000원/㎡로 중간 수준이며, 최대 5층 개발이 가능해 수익성과 가치 상승 잠재력이 있습니다. 다만, 용적을 제약과 주변 주거 밀도에 따른 경쟁이 예상되나, 교통 접근성과 공원 근접성으로 인해 장기적 투자 가치가 안정적입니다. 개발 전략으로는 5층 혼합 용도(주거+소규모 상업)를 검토하고, 인프라 개선 및 커뮤니티 시설 연계를 통한 차별화가 필요합니다. 전반적으로 안정적 수익과 도시 가치 상승을 기대할 수 있는 매력적 입지로 평가됩니다.

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 14세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 59.7억원, 순이익 11.9억원 (총 투자비 47.7억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 1,120만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 37.4년. 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-20260304-0034