

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 광진구 구의동

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	178.6㎡ (약 54평)
공시지가	5,237,000원/㎡
문서번호	

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

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

목 차

0.	핵심 요약 (Executive Summary)	3
1.	토지 현황 1-1. 기본 현황 1-2. 지목·지형	4
2.	입지 분석 교통 · 학교 · 편의시설	5
3.	개발 가능 규모 3-1. 건축개요 3-2. 층별 면적표 3-3. 세대 별 면적 3-4. 건축 계획안 시각화	6
4.	투자 수익성 분석 4-1. 매출 분석 (분양·임대 시나리오)	12
5.	사업비 분석 5-1. 토지비 5-2. 건축비 5-3. 금융 및 부대비 5-4. 총 사업비 5-5. 사업 일정·현금흐름	13
6.	수익성 지표 6-1. 핵심 지표 · 6-2. 임대 · 6-4. 10년 전망 · 6-5. 민 감도 · 6-7. 리스크 점검	15
7.	인근 실거래가 분석 7-1. 토지 · 7-2. 주택 매매 · 7-3. 전월세 · 7-4. 시장 분석	17
8.	결론 및 제언	24
부록	분양 영업 가능 공인중개사	24
부록	법규 검토 체크리스트	25
부록	데이터 출처 및 기준	26

0. 핵심 요약

부지대표지번	서울특별시 광진구 구의동							
용도지역	제3종일반주거지역				건축규모		지하 1층 / 지상 6층	
매입면적(토지)	178.59	㎡	54.02	평	동수 / 세대수		1동 / 6세대	
제척면적	12.03	㎡	3.64	평				
적용면적	178.59	㎡	54.02	평	주차대수		4대	
건축면적	88.58	㎡	26.80	평	건폐율		49.60%	법정 50%
연면적	370.54	㎡	112.09	평	용적률		207.48%	법정 250% (상향 300%)
용적률 산정용 연면적	370.54	㎡	112.09	평				
시공용 연면적	458.75	㎡	138.77	평				

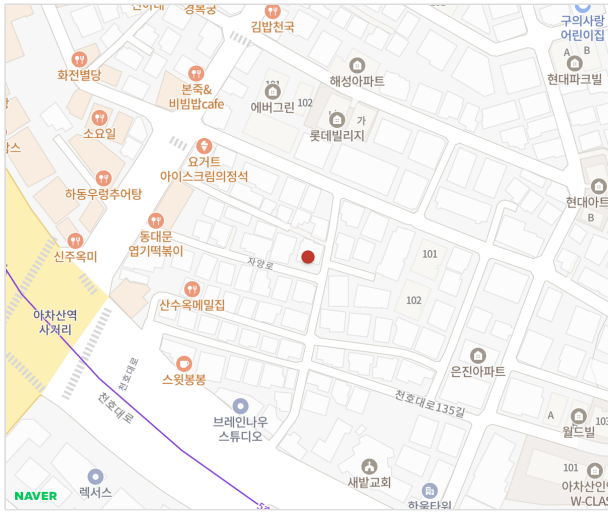
Type	세대수	용도	전용면적		공용면적		분양면적		발코니		실사용		베란다		분양가 (천원)	전세가 (천원)	보증금 (천원)	월세가 (천원)
			㎡	평	㎡	평	㎡	평	㎡	평	㎡	평	㎡	평				
A	2	도시형 생활주택	59.24	17.92	29.99	9.07	89.23	26.99	2.20	0.67	61.44	18.59	0.00	0.00	824,000	504,000	131,000	1,910
B	1	도시형 생활주택	45.21	13.68	22.89	6.92	68.10	20.60	0.00	0.00	45.21	13.68	16.60	5.02	798,000	487,000	127,000	1,850
C	1	도시형 생활주택	29.51	8.93	14.94	4.52	44.45	13.45	3.51	1.06	33.02	9.99	12.50	3.78	650,000	397,000	104,000	1,500
D	1	도시형 생활주택	20.84	6.30	10.55	3.19	31.39	9.50	0.00	0.00	20.84	6.30	12.50	3.78	519,000	317,000	83,000	1,200
합계															3,632,000	2,218,000	577,000	8,370

분류	금액(천원)	주요 내용
토지비	2,081,000	토지매입비: 19.8억원
건축비	1,784,000	도급금액: 14.9억원
금융 및 부대비	169,000	금융비: 1.7억원
지출합계	4,035,000	
세 전 이익		-402,000
매출수익률 (ROS)		-11.08%
자본수익률 (ROE)		-33.25%
LTV (총사업비 대비 대출)		60.91%

자본금(Equity)	1,210,000	자기자본비율	30.00%	자본수익률(ROE)	-33.25%
연 임대수익	98,000	순 연임대수익	-10,000	임대수익률	2.84%

구분	설명	산식
ROS (매출수익률)	매출액 대비 얻을 수 있는 세전이익, 10% 이상 권장	세전이익 ÷ 매출액 합계
ROE (자본수익률)	필요 자본금 대비 얻을 수 있는 세전이익, 50% 이상 권장	세전이익 ÷ 자본금
자본금 (Equity)	건축사업에 필요한 자기자본금	—
자기자본비율	전체 지출 대비 자기자본금 비율, 금융권에 따라 20~40%	자본금 ÷ 지출액 합계
연 임대수익	임대세대로부터 발생하는 총 월간 임차료의 합계	—
순 연임대수익	대출이자를 제외한 연간 임대수익	연 임대수익 - 연 대출이자
임대수익률	총 지출액 대비 연 임대수익, 금리 이상을 권장	연 임대수익 ÷ (지출액 합계 - 보증금)
LTV (Loan to Value)	담보가치 대비 대출금의 비율 (감정평가액 미산정으로 총사업비를 담보가치로 적용)	대출금 ÷ 총사업비
시공용 연면적	실제 시공 물량 기준 면적 (용적률 산정 연면적과 별개)	연면적 100% + 발코니(확장) 100% + 필로티 50% + 다락 50% + 저수조 50%

1. 토지 현황



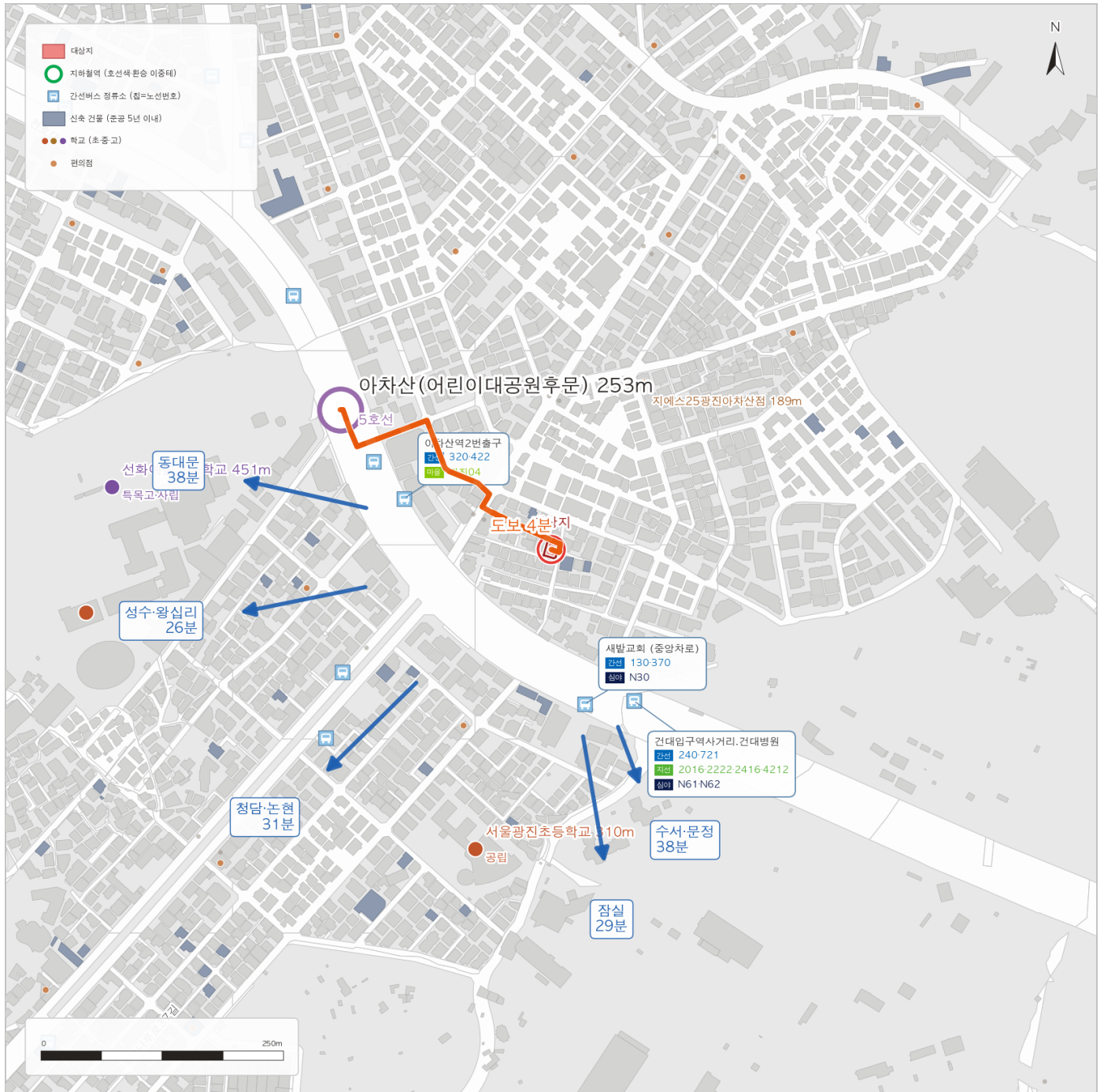
1-1. 기본 현황

지번 주소		서울특별시 광진구 구의동
도로명 주소		서울특별시 광진구 (구의동)
용도지역		제3종일반주거지역 (건폐율 50% 이하 / 용적률 250% 이하 (한시적 상향 시 300%)) (국토계획법 제77조·부록)
대지	대지면적 (등기부)	178.6㎡ (약 54평)
	소요폭 미달 도로 (현황 1.81m → 소요 4.0m)	건축선 후퇴 1.09m (도로 중심선 기준, 양쪽 분담)
	소요폭 미달 도로 (현황 3.22m → 소요 4.0m)	건축선 후퇴 0.39m (도로 중심선 기준, 양쪽 분담)
	제척 면적	도로확폭 11.4㎡ + 가각전제 0.7㎡ = 합계 12.0㎡
	유효 대지면적 (확폭 후)	178.6㎡ (약 54평) 건폐율·용적률 계산 시 이 면적 적용 (건축법 제46조)
공시지가		5,237,000원/㎡ × 178.6㎡ = 9.4억원
AI 예측 토지가		19.8억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)		

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	완경사
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 4.2m / 측면 3.59m

2. 입지 분석



업무지구 접근 (가까운 순 상위 5)	특성	연결 노선 (최근접 역 기준)	지하철 소요시간 (도어to도어 추정)
성수·왕십리	스타트업·크리에이티브 산업 집적	—	약 26분
잠실	제2롯데월드 중심, 동남권 업무	—	약 29분
청담·논현	패션·광고·엔터테인먼트	—	약 31분
동대문	패션·도매 중심, 헬스케어 혼재	—	약 38분
수서·문정	법조단지(문정), R&D	—	약 38분

3. 개발 가능 규모

3-1. 건축개요

공사개요	공사명		서울특별시 광진구 구의동				신축공사	
	대지위치		서울특별시 광진구 구의동					
	지역·지구		제3종일반주거지역			구조	철근콘크리트조	
	대지면적		178.59	㎡	54.02	평	건물용도	공동주택 — 다세대 [건축법] / 도시형생활 [주택법]
	적용대지면적		178.59	㎡	54.02	평	도로현황	전면 4.2m / 측면 3.59m
	제척면적		12.03	㎡	3.64	평	제척사유	도로폭 확폭 & 가각전제 (건축법 시행령 제31조·부록 ㄱ)
건축규모	규모		지하 1층 / 지상 6층					
	건물높이		22.80 m					
	건축면적		88.58	㎡	26.80	평	세대수	6세대
	연면적	지상	370.54	㎡	112.09	평	용적률 산정용	370.54 ㎡
		지하	35.00	㎡	10.59	평	기계실·저수조 (용적률 제외)	
		계	405.54	㎡	122.68	평	시공용	458.75 ㎡ (연면적+발코니+필로티50%+지하)
	건폐율	법정	50% 이하 (국토계획법 제77조·부록 ㄱ)					
		계획	88.58 ㎡ / 178.59 ㎡ = 49.60%					
	용적률	법정	250% 이하 (한시적 상향 시 300%) (국토계획법 제78조·부록 ㄱ)					
계획		370.54 ㎡ / 178.59 ㎡ = 207.48%						

주차계획	구분	전용 30㎡ 이하	전용 30~60㎡	전용 60㎡ 초과	법정
	세대수	2세대	3세대	0세대	5세대
	대수/세대	0.5	0.8	1.0	—
	소계	1.00	2.40	0.00	3.40대 → 4대 (서울특별시 주차장 조례·부록 ㄱ)
	계획	배치 가능 주차대수			4대

조경계획	법정	조경 의무 없음 (대지 200㎡ 미만) (건축법 제42조·시행령 제27조·부록 ㄱ)
	계획	—

3-2. 층별 면적표

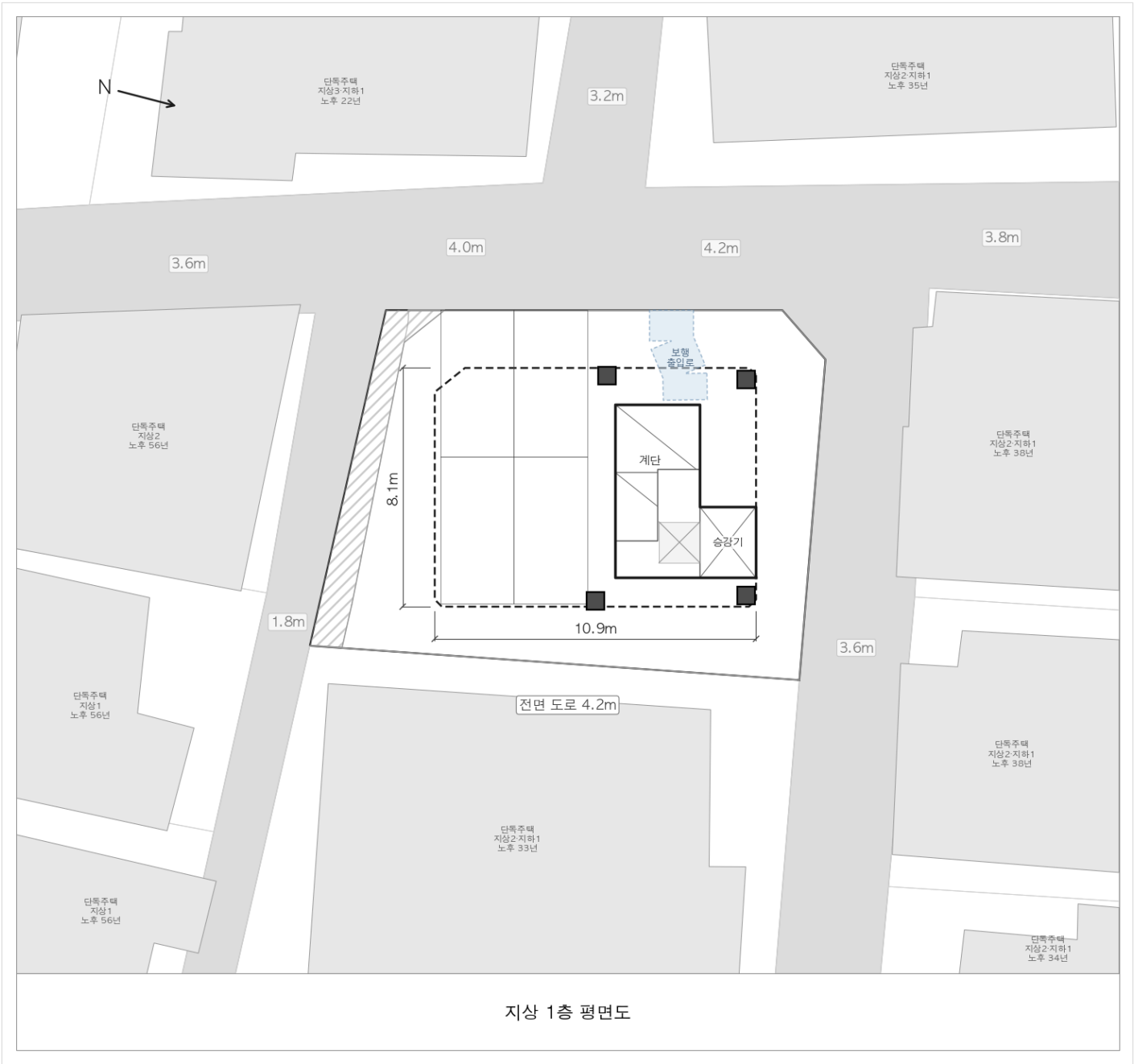
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	층고(m)	바닥면적 제외				
					필로티	발코니(확장)	베란다	장애인EV	저수조
6층	46.9	단지형 다세대주택	1세대	3.3	—	—	12.5	4.8	—
5층	59.4	단지형 다세대주택	1세대	3.3	—	3.5	12.5	4.8	—
4층	71.9	단지형 다세대주택	1세대	3.3	—	—	16.6	4.8	—
3층	88.5	단지형 다세대주택	1세대	3.3	—	2.2	—	4.8	—
2층	88.5	단지형 다세대주택	1세대	3.3	—	2.2	—	4.8	—
1층	15.4	주차장·출입홀	—	3.3	61.8	—	—	4.8	—
지상 소계	370.5		6세대		61.8	7.9	41.6	28.8	—
지하 1층	35.0	기계실	—	3.0	—	—	—	—	15.0
지하 소계	35.0		—						15.0
합계	405.5		6세대					28.8	15.0

3-3. 세대별 면적

호수	층	전용(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	발코니 (㎡)	실사용(㎡)	베란다 (㎡)
201호	2층	59.24	29.99	89.23	2.20	61.44	0.00
301호	3층	59.24	29.99	89.23	2.20	61.44	0.00
401호	4층	45.21	22.89	68.10	0.00	45.21	16.60
501호	5층	29.51	14.94	44.45	3.51	33.02	12.50
601호	6층	20.84	10.55	31.39	0.00	20.84	12.50
합계		214.04	108.36	322.40	7.91	221.95	41.60

3-4. 건축 계획안 시각화

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



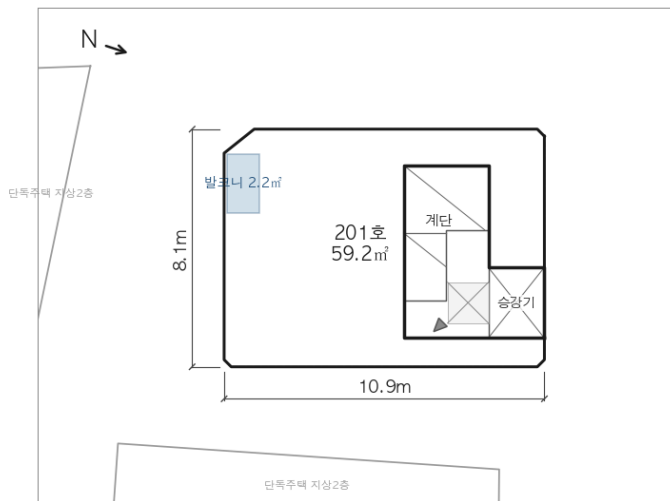
1층 평면도 (대지 배치 — 주차·코어·기둥)

필지의 시공 용이성 검토

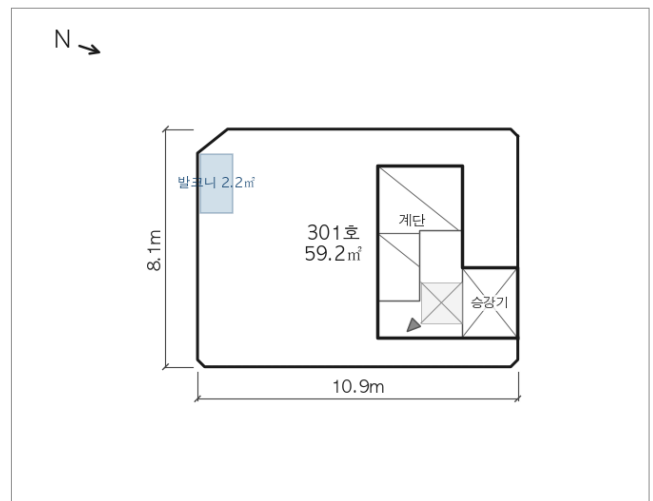
항목	현황	기준값	비고
진입도로 폭	4.2m ▲	6m 이상 권장	진입도로의 폭이 좁을수록 각종 공사용 차량의 진입이 어려워 물류비용이 증가할 수 있습니다.
접도 길이	12.7m	8m 이상 권장	협소한 필지의 입구는 건설장비의 이동 회전 등을 저해하여 공기가 길어지게 하는 요인입니다.
세장비	1.26	2.5 이하 권장	필지 내 좁은 폭은 건설장비의 필지 내 배치가 어려워 수시로 이동을 해야 하는 경우가 많아 공기증가의 요인입니다.

▲ 권장 기준 미달 1건 → 공사비를 기준값 대비 +3% 증액 반영 (위반 1건당 +3% — 건설장비 진입·이동·물류 난이도).

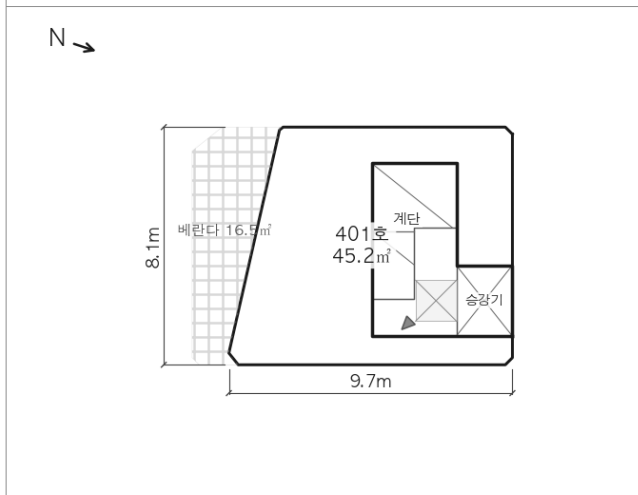
층별 평면도



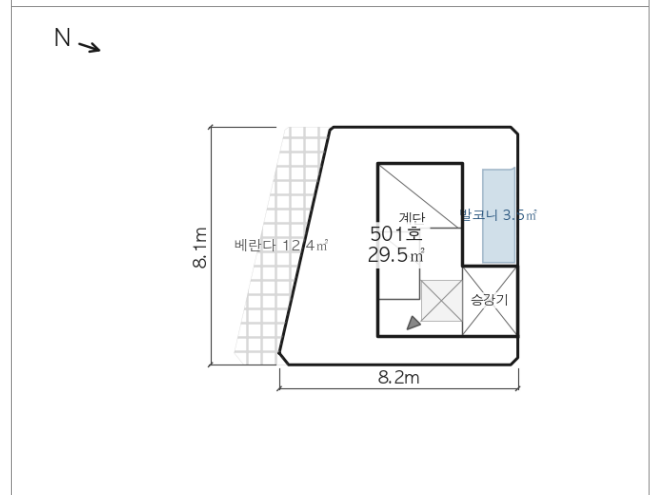
지상 2층 평면도



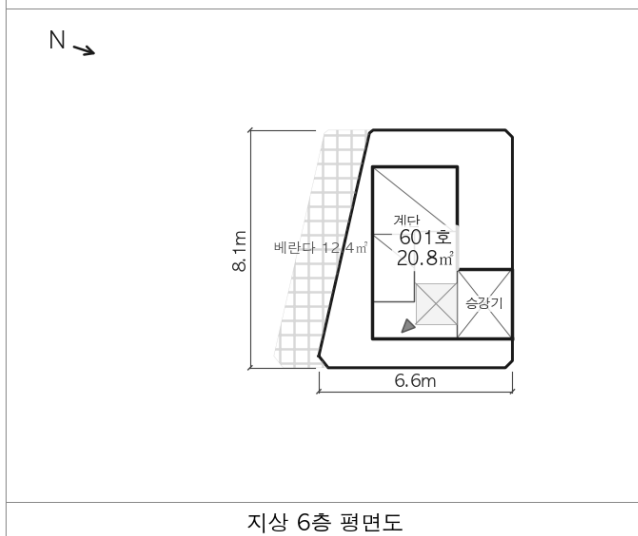
지상 3층 평면도



지상 4층 평면도



지상 5층 평면도

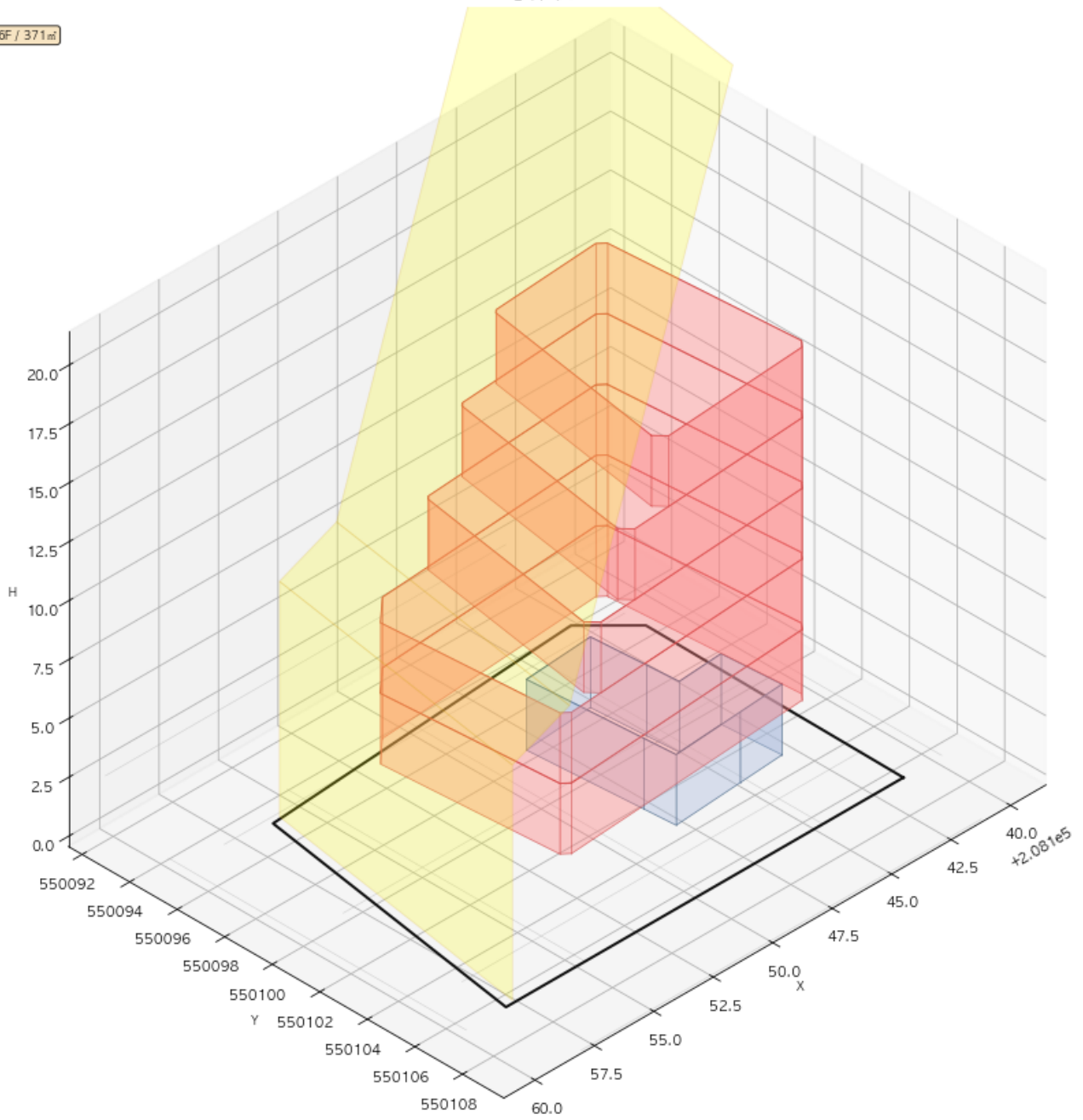


지상 6층 평면도

층별 평면도 (외곽·코어·세대 분할)

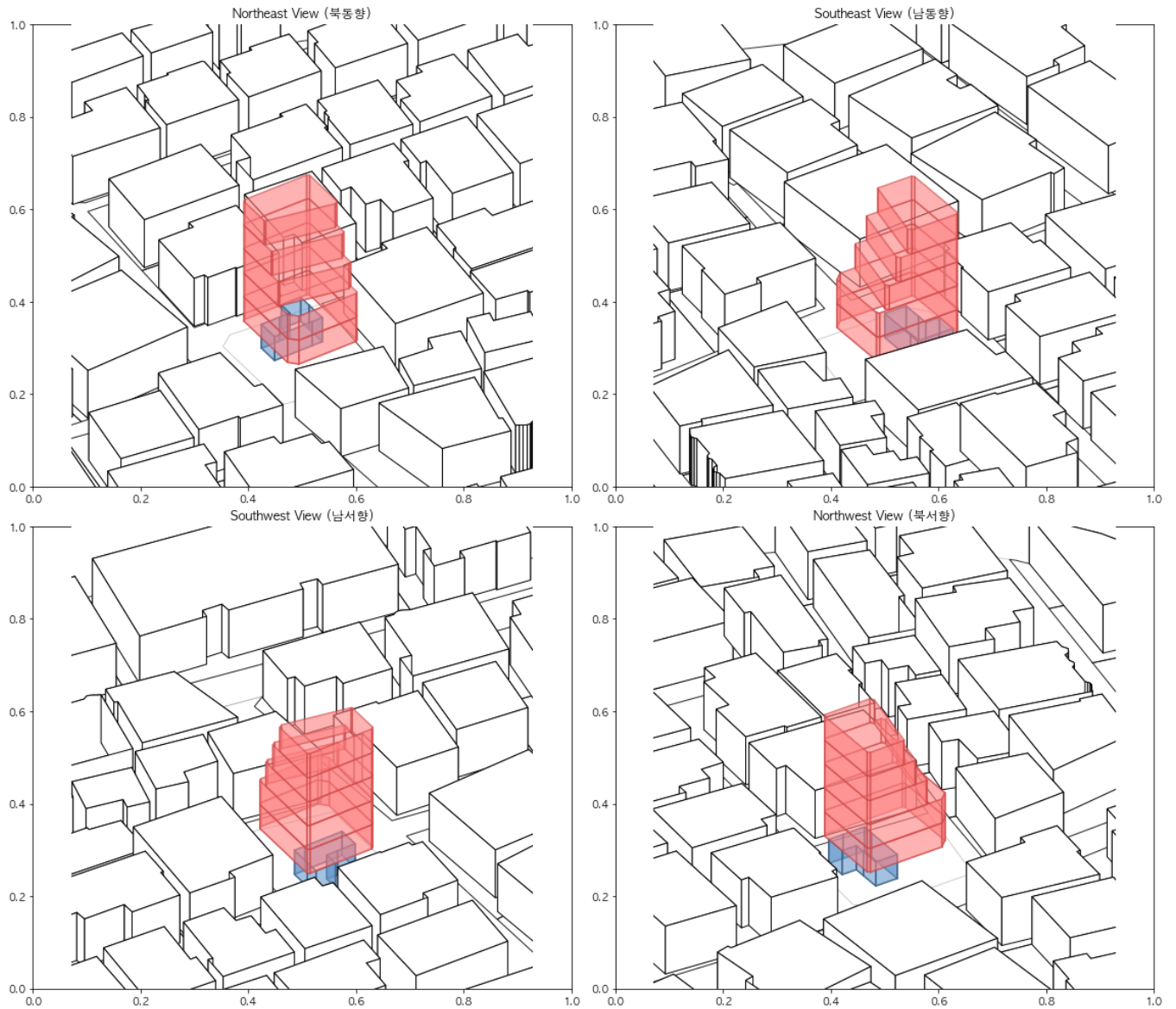
6F / 371㎡

등각투시도



3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View
(Grey: Roads, Black: Parcels, Blue: Floors, Red: Penthouse)



Building Info: 6 floors, Top floor: Penthouse

건물 입면도 4방향 (원본)

4. 투자 수익성 분석

* 본 분석은 AI 추정값 기반의 참고 자료입니다. 실제 수익은 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

4-1. 매출 분석 (분양 + 임대: 분양가 × 61% 전세 → 보증금 26% / 월세 6.2% 전환 · 실거래 통계)

구분	호	분양금액 (천원)	면적(㎡)			특징	임대 시나리오 (천원)				
			전용	발코니 확장	실사용		전세보증금	보증금	월세	관리비	주차비
6층	601호	519,000	20.84	—	20.84	베란다 12.5㎡	317,000	83,000	1,200	80	0
5층	501호	650,000	29.51	3.51	33.02	베란다 12.5㎡	397,000	104,000	1,500	80	0
4층	401호	798,000	45.21	—	45.21	베란다 16.6㎡	487,000	127,000	1,850	80	0
3층	301호	841,000	59.24	2.20	61.44	—	513,000	134,000	1,950	80	0
2층	201호	824,000	59.24	2.20	61.44	—	504,000	131,000	1,910	80	0
수입 합계		3,632,000	214.04	7.91	221.95		2,218,000	579,000	8,400	400	0

분양가·전세가·월세 산정 근거

구분	내용	비고
분양가 산정	인근 신축 실거래가 기반 5140만원/평 산정	1,555만원/㎡
전세가 산정	인근 신축 실거래가 기반 3139만원/평 산정	전세가율 61% (실거래 통계)
보증금 산정	전세가의 26%를 보증금으로 전환 (24개월 기준)	전월세 환산율 6.2%
월세 산정	인근 신축 실거래가 기준 11.9만원/평·월 산정	보증금 차감분 환산

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,555만원/㎡ 적용 (7. 인근 실거래가 분석 참조) · 세후 순이익 -4.0억원 · 임대 보유 시 자기자본 회수기간 약 12.3년

* 월세는 인근 신축 개별 월세를 취합 후 지역별 전월세 환산율을 이용해 보증금을 일괄 1,000만원으로 환산했을 때의 월세가로 역산한 뒤, ㎡당 월세를 산정해 보증금 1,000만원 기준 월세가액을 산정하고 보증금을 24개월 기준으로 적용했을 때의 월세액을 산정.

* 관리비는 임의산정이며 포함 내역: 공용수도·공용전기·엘리베이터 유지관리·공용 청소·정화조 청소·방역비 등. 개별세대 전기·가스·수도·통신 등은 별도 청구.

* 주차비는 계획된 주차대수(4대)를 임의의 세대에 대당 월 5만원씩 배분.

5. 사업비 분석

5-1. 토지비

항목	금액	산정 기준	내용
토지 매입비	19.8억원	AI 예측가	
취득세	9,092만원	매입가 × 4.6%	취득세 증가 시 요율 변경
중개수수료	988만원	매입가 × 0.5%	협약사항
부대비 (등기 등)	395만원	매입가 × 0.2%	명도비 등 발생 가능
토지비 소계	20.8억원		

5-2. 건축비

구분	항목	금액	산정기준	내용
공사비	건축 공사비	14.3억원	시공면적 평당 1,000만원	시공사 도급금액, 부가세 별도 (시공용이성 +3%)
	기계식 주차장	—	대당 1,200만원	자주식 계획 시 미적용
	지반보강	2,701만원	토지면적(평)당 50만원	지반조사 및 지내력검사 이후 구조 설계 요구치와 비교 후 확정 가능
	인테리어	3,600만원	세대당 600만원	가전, 가구 등
	철거비	3,981만원	건축물대장 평당 80만원	석면처리비 별도 — 현행 대장 연면적 164.0㎡
	인입비	1,429만원	도급금액의 1%	전기·상하수도·가스·통신 통합
	소계	15.5억원		
설계	건축 설계	6,779만원	국토부 고시 [별표4] 제2종(보통) 중급	공사비 연동 요율 4.74%
	토목 설계	1,000만원	일식	지하층 계획 시 적용 (흙막이 및 계측기 설계)
	소계	7,779만원		
감리	건축 감리	1,697만원	국토부 고시 [별표5] 제2종(보통)	공사비 연동 요율 1.19%
	구조 감리	700만원	2개층당 200만원	필로티 건축물 시공 시 의무사항
	철거 감리	3,300만원	작업일당 150만원 내외	상주감리 — 연면적 500㎡ 이상·높이 12m 이상·3개층 초과 해체 시 (현행 대장 164.0㎡·지상2층·지하1층)
	전기 감리	400만원	일식	비상주 — 74kW 이상 전기용량 시
	통신 감리	300만원	일식	6개층 이상 공사 시
	소방 감리	400만원	일식	기계식 스프링클러 설치 시
	토목 감리	—	2달치 인력 배치 인건비	지하 2개층 이상 굴착 시
	소계	6,797만원		
측량·조사	경계측량	54만원	대지면적(평)당 1만원	한국국토정보공사(LX)에서 무료 조회 가능
	현황측량	250만원	대지당 250만원 내외	건축 및 설비계획 시 참고자료로 활용
	지반조사	500만원	NX 2공 기준 500만원	지하 30m 굴착 토질 샘플 — 지반 강도·지하수위 자료 확보
	기타 조사비	—	지역에 따라 다름	문화재발굴조사, 지하철안전도검사 등
	소계	804만원		
건축비 합계		17.0억원	부대비 제외 — 5-3 금융 및 부대비 참조	

5-3. 금융 및 부대비

구분	항목	금액(이자)	산정 기준			내용
			대출금	금리	사용기간	
부대비	재산세	1,423만원	토지가 × 0.3% × 2년 + 지방교육세			건축주 세무사정 따라 변동
	하수도원인자부담금	300만원	세대당 50만원			오수 10㎡/일 초과분만 부과
	건물 보존등기비	4,574만원	건축비 × 3.2%			신축건물 원시취득세
	재해예방전문지도비	300만원	300만원 일식			'25 법령개정 건축주 직발주
	예비비	1,766만원	총 건축비 × 1%			설계변경·물가변동 대비
	취급수수료	—	(토담+시설) × 1.5%			기본 미적용 — 적용 선택 시
	중도상환수수료	—	잔여대출금 × 요율			협의사항
대출	토지담보대출	9,106만원	14.6억원	5.0%	15개월	LTV 70%
	시설자금대출	1,697만원	10.0억원	5.5%	10개월	한도/Capital Call · LTV 70%
	준공후 담보대출	6,144만원	24.6억원	5.0%	6개월	토담+시설 · LTV 70%
금융 및 부대비 합계		2.5억원				

5-4. 총 사업비

구분	금액	비율
토지비	20.8억원	51.6%
건축비 (부대비 제외)	17.0억원	42.1%
금융 및 부대비	2.5억원	6.3%
총 사업비	40.3억원	100.0%

* 단가·요율은 표준 추정 기준이며, 실제 발주·견적 시 차이가 있을 수 있습니다.

5-5. 사업 일정·현금흐름

착공 전 10개월 · 공사 10개월 · 준공 후 6개월 · 총 26개월 | 단위 만원(만원 미만 절사)

월	단계	수입	토지비	공사비	설계비	부대비	금융비	누적손익
1개월	기본설계		2.0억		1,356만	1,727만		-2.3억
2개월	기본설계							-2.3억
3개월	기본설계		4.0억					-6.2억
4개월	건축심의				678만			-6.3억
5개월	건축허가							-6.3억
6개월	실시설계·구조심의		14.9억		2,711만		1,821만	-21.6억
7개월	실시설계·구조심의				3,034만		1,821만	-22.1억
8개월	시공사선정						1,821만	-22.3억
9개월	시공사선정			1,990만		1,950만	1,821만	-22.9억
10개월	착공신고			1,990만		2,150만	1,821만	-23.5억
11개월	공사			8,092만		1,409만		-24.4억
12개월	공사			5,391만			16만	-25.0억
13개월	공사			1.0억			33만	-26.0억
14개월	공사			1.6억			66만	-27.6억
15개월	공사			1.6억		350만	115만	-29.2억
16개월	공사			2.0억		679만	164만	-31.3억
17개월	공사			2.0억			229만	-33.4억
18개월	공사			2.2억			295만	-35.6억
19개월	공사			2.0억			360만	-37.6억
20개월	공사			1.3억		5,933만	419만	-39.6억
21개월	준공후						1,024만	-39.7억
22개월	준공후	8.2억					1,024만	-31.5억
23개월	준공후	8.4억					1,024만	-23.2억
24개월	준공후	8.0억					1,024만	-15.3억
25개월	준공후	6.5억					1,024만	-8.9억
26개월	준공후	5.2억					1,024만	-3.8억

6. 수익성 지표

6-1. 핵심 수익성 지표

* 할인율 5% 기준. ROS 10% 이상 권장 / ROE 50% 이상 목표 (PF 검토 표준).

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
ROS (매출수익률)	-11.1%	—	—
ROE (자기자본수익률)	-33.2%	350.2%	403.2%
IRR (내부수익률)	-	30.3%	17.4%
NPV (순현재가치)	-	21.4억원	19.3억원
회수기간 (자기자본 기준)	-	약 12.3년	약 12.3년

구분	내용	산식	판단기준
ROS (매출수익률)	분양수입 대비 얼마나 이윤을 올렸는가	순이익 ÷ 총분양수입 × 100	10% 이상 권장
ROE (자본수익률)	자기자본 대비 이윤의 크기	순이익 ÷ 자기자본 × 100	50% 이상 권장
NPV (순현재가치)	미래 현금흐름을 현재 가치로 환산했을 때의 이윤	Σ(n년차 CF 현재가치) - 초기투자	NPV > 0
IRR (내부수익률)	운용 기간 동안 연평균 수익률	NPV = 0 이 되는 할인율 r	IRR > 요구수익률
회수기간 (자기자본)	내 자본금을 회수하는 기간	자기자본 ÷ 연간 순현금흐름	15년 이하

* 요구수익률 = 기준금리 + PF 가산금리 + 리스크 프리미엄(4.0%). NPV·IRR 할인율 5% 기준.

6-2. 임대 수익 분석

항목	연 수익	비고
연 임대수익 (총)	9,809만원	월세 × 12 × 가동률 95%
차감: 대출 이자 (연간)	1.1억원	토담+시설 이자 환산
순 임대수익 (이자 차감)	-994만원	

임대 기간	연 임대수익(천원)	임대수익률
1~2년차	98,000	2.84%
3~4년차	103,000	2.98%
5~6년차	108,000	3.13%
7~8년차	114,000	3.29%
9~10년차	119,000	3.45%

※ 임대료는 임대차 갱신(2년)마다 5% 증액 가정. 임대수익률 = 연 임대수익 ÷ (지출액 합계 - 보증금). 1년차 공실은 미반영(정상 가동 기준).

6-4. 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

* 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가, 물가·금리 변동 미반영.

연도	연간 임대수익	임대수익률	누적 임대수익	토지 가치(추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	4,904만원	1.42%	4,904만원	20억 3,583만원	38억 929만원	-2억 2,534만원
2년	9,809만원	2.84%	1억 4,713만원	20억 9,691만원	39억 899만원	-1억 2,564만원
3년	1억 299만원	2.98%	2억 5,012만원	21억 5,982만원	40억 1,543만원	-1,920만원
4년	1억 299만원	2.98%	3억 5,312만원	22억 2,461만원	41억 2,375만원	+8,912만원
5년	1억 814만원	3.13%	4억 6,126만원	22억 9,135만원	42억 3,917만원	+2억 454만원
6년	1억 814만원	3.13%	5억 6,940만원	23억 6,009만원	43억 5,659만원	+3억 2,196만원
7년	1억 1,355만원	3.29%	6억 8,295만원	24억 3,089만원	44억 8,148만원	+4억 4,685만원
8년	1억 1,355만원	3.29%	7억 9,650만원	25억 382만원	46억 849만원	+5억 7,386만원
9년	1억 1,923만원	3.45%	9억 1,573만원	25억 7,893만원	47억 4,337만원	+7억 874만원
10년	1억 1,923만원	3.45%	10억 3,495만원	26억 5,630만원	48억 8,050만원	+8억 4,587만원

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

6-5. 민감도 분석

* 토지비·공사비 ±20% 동시 변동(5% 간격)에 따른 수익성 — 자기자본 30% 기준 1차 근사 (금액 천원). 굵은 테두리 = 현재 계획값.

안전 ROS ≥ 8% · ROE ≥ 50% 주의 ROS 3~8% · ROE 20~50% 위험 ROS ≤ 3% · ROE ≤ 20%

① 토지비 × 공사비 변동에 따른 분양수익 ROS 민감도

토지비 \ 공사비		1,427,000	1,516,000	1,605,000	1,695,000	1,784,000	1,873,000	1,962,000	2,051,000	2,141,000
		80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
1,665,000	80%	10.2%	7.7%	5.3%	2.8%	0.4%	-2.1%	-4.5%	-7.0%	-9.4%
1,769,000	85%	7.3%	4.9%	2.4%	-0.0%	-2.5%	-4.9%	-7.4%	-9.9%	-12.3%
1,873,000	90%	4.5%	2.0%	-0.4%	-2.9%	-5.3%	-7.8%	-10.3%	-12.7%	-15.2%
1,977,000	95%	1.6%	-0.8%	-3.3%	-5.8%	-8.2%	-10.7%	-13.1%	-15.6%	-18.0%
2,081,000	100%	-1.3%	-3.7%	-6.2%	-8.6%	-11.1%	-13.5%	-16.0%	-18.4%	-20.9%
2,185,000	105%	-4.1%	-6.6%	-9.0%	-11.5%	-13.9%	-16.4%	-18.9%	-21.3%	-23.8%
2,289,000	110%	-7.0%	-9.4%	-11.9%	-14.4%	-16.8%	-19.3%	-21.7%	-24.2%	-26.6%
2,393,000	115%	-9.9%	-12.3%	-14.8%	-17.2%	-19.7%	-22.1%	-24.6%	-27.0%	-29.5%
2,498,000	120%	-12.7%	-15.2%	-17.6%	-20.1%	-22.5%	-25.0%	-27.5%	-29.9%	-32.4%

② 토지비 × 공사비 변동에 따른 분양수익 ROE 민감도

토지비 \ 공사비		1,427,000	1,516,000	1,605,000	1,695,000	1,784,000	1,873,000	1,962,000	2,051,000	2,141,000
		80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
1,665,000	80%	37.9%	28.0%	18.6%	9.7%	1.3%	-6.8%	-14.4%	-21.8%	-28.8%
1,769,000	85%	26.4%	17.1%	8.3%	-0.1%	-8.1%	-15.7%	-23.0%	-29.9%	-36.5%
1,873,000	90%	15.6%	6.9%	-1.5%	-9.4%	-16.9%	-24.1%	-31.0%	-37.6%	-43.9%
1,977,000	95%	5.4%	-2.8%	-10.7%	-18.2%	-25.3%	-32.1%	-38.7%	-44.9%	-50.9%
2,081,000	100%	-4.1%	-11.9%	-19.4%	-26.5%	-33.2%	-39.7%	-46.0%	-51.9%	-57.6%
2,185,000	105%	-13.2%	-20.6%	-27.6%	-34.3%	-40.8%	-47.0%	-52.9%	-58.6%	-64.0%
2,289,000	110%	-21.8%	-28.8%	-35.4%	-41.8%	-48.0%	-53.8%	-59.5%	-64.9%	-70.1%
2,393,000	115%	-29.9%	-36.5%	-42.9%	-49.0%	-54.8%	-60.4%	-65.8%	-71.0%	-75.9%
2,498,000	120%	-37.6%	-43.9%	-50.0%	-55.7%	-61.3%	-66.7%	-71.8%	-76.7%	-81.5%

③ 토지비 × 공사비 변동에 따른 임대수익률 민감도

* 셀 = 임대수익률, 색상 구간 = 자기자본 회수기간 기준 — 안전 10년 이하 주의 10~15년 위험 15년 이상

토지비 \ 공사비		1,427,000	1,516,000	1,605,000	1,695,000	1,784,000	1,873,000	1,962,000	2,051,000	2,141,000
		80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
1,665,000	80%	3.66%	3.54%	3.43%	3.33%	3.23%	3.14%	3.05%	2.97%	2.89%
1,769,000	85%	3.52%	3.41%	3.31%	3.21%	3.12%	3.03%	2.95%	2.88%	2.80%
1,873,000	90%	3.39%	3.29%	3.20%	3.11%	3.02%	2.94%	2.86%	2.79%	2.72%
1,977,000	95%	3.28%	3.18%	3.09%	3.01%	2.93%	2.85%	2.78%	2.71%	2.65%
2,081,000	100%	3.17%	3.08%	2.99%	2.91%	2.84%	2.77%	2.70%	2.63%	2.57%
2,185,000	105%	3.06%	2.98%	2.90%	2.83%	2.76%	2.69%	2.62%	2.56%	2.50%
2,289,000	110%	2.97%	2.89%	2.81%	2.74%	2.68%	2.61%	2.55%	2.50%	2.44%
2,393,000	115%	2.88%	2.80%	2.73%	2.67%	2.60%	2.54%	2.49%	2.43%	2.38%
2,498,000	120%	2.79%	2.72%	2.66%	2.59%	2.53%	2.48%	2.42%	2.37%	2.32%

6-7. 리스크 점검

준공 후 담보대출(원금 2,457,000천원 · 월이자 10,240천원)을 분양·전세·월세 각 EXIT 시나리오가 상환 가능한지 점검. (단위: 천원)

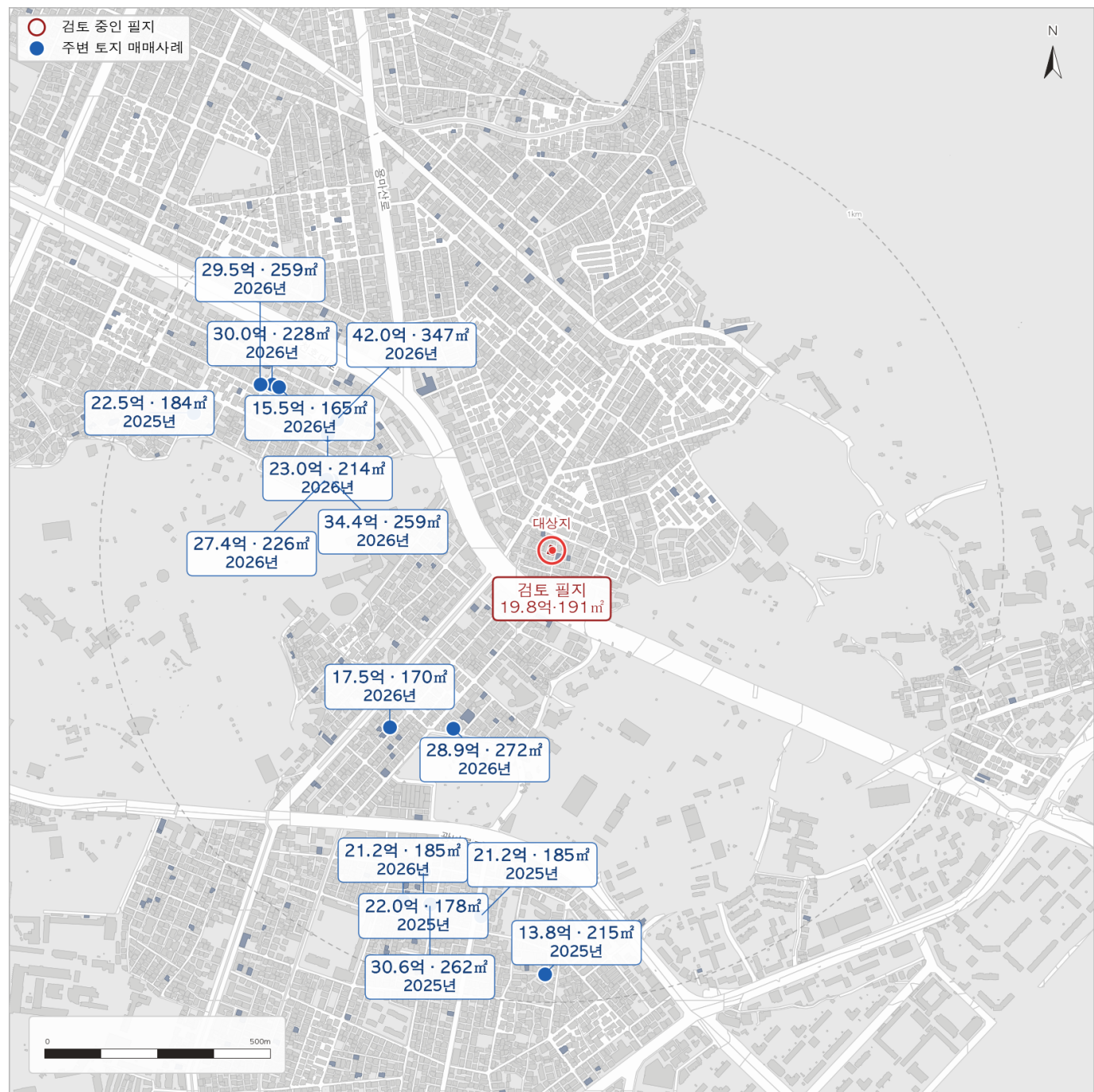
구분	회수 금액	준공 후 담보대출	월이자	상환 가능	비고
분양	3,632,000	2,457,000	—	가능	분양 수입으로 준공 후 담보대출 전액 상환
전세	2,218,000	2,457,000	—	불가능	전세 보증금으로 준공 후 담보대출 상환 (보증금 부족 → 금융권 리스크)
월세	보증금 579,000 월세 8,600/월	2,457,000	10,240	불가능	월세 보증금으로 원금 일부 상환 + 월세 수입으로 이자 총당(대출금 거치). 월세가 이자보다 적어 이자 총당 불가.

근거 — 전세가율 61.1% = 자치구 연립·다세대 전세÷매매 실거래 중위 m²가(국토부 실거래, 최신 반기) · 보증금율 26.1% = 자치구 전월세 실거래 · 전월세전환율 6.15% = 한국부동산원 지역별 전월세전환율(통계청 KOSIS, 서울 생활권별).

7. 인근 실거래가 분석

개발 규모 확정 후 매출 산정 근거로 활용 — 국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 · 반경 1km(표본 부족 시 2km) · 최근 2년

7-1. 토지 실거래 분석



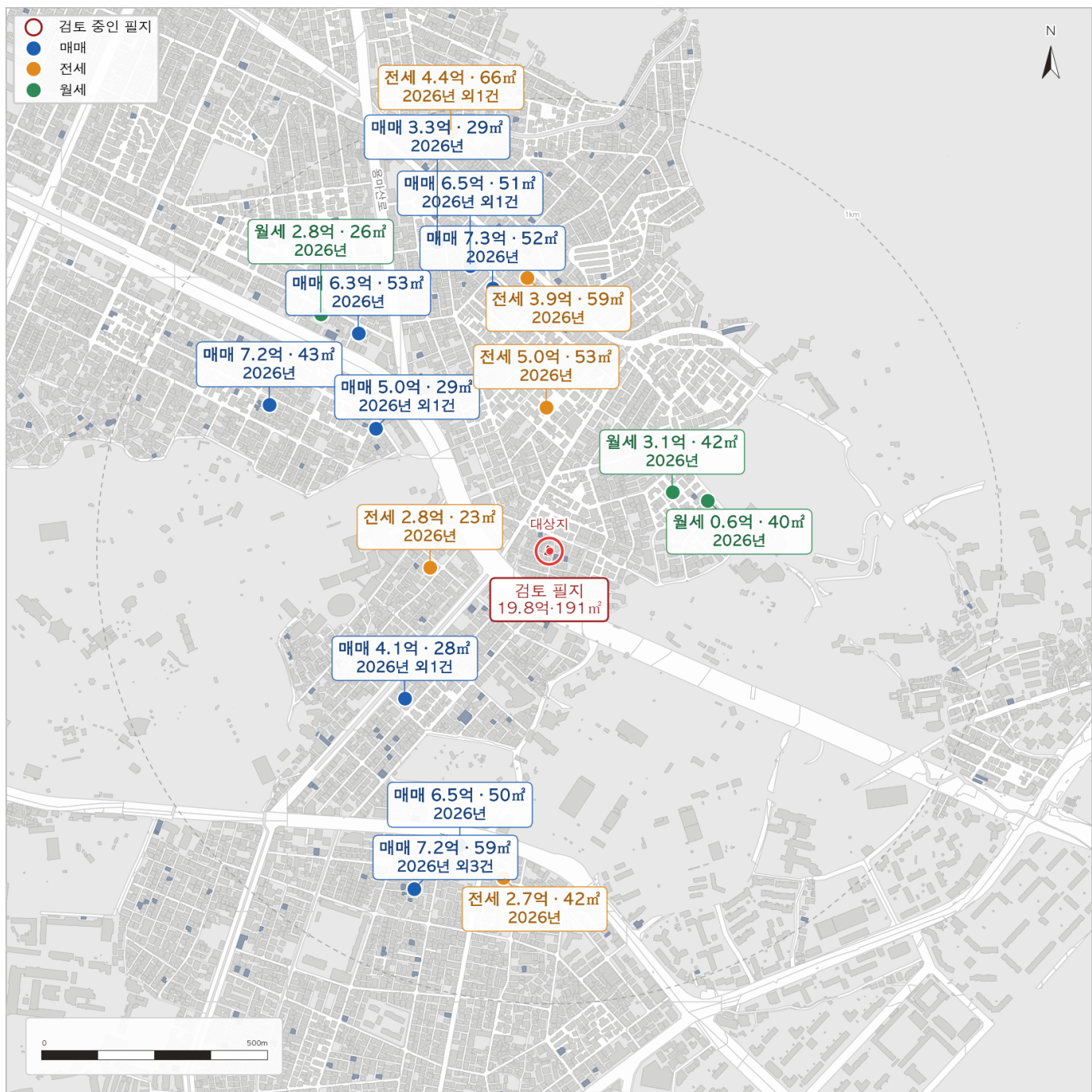
분양가 기준 — 인근 연립·다세대 신축 실거래 37건 (반경 1km · 준공 3년 이내) 중앙값

거래일	소재지	용도지역	매매가	추정가	면적(㎡)	평당 (만원)	㎡당 (만원)	노후	건축가능 ㎡당(만원)
검토 필지	구의동	제3종일주	-	19.8억원	178.6	3,660	1,107	-	368.9
2026.02	1. 능동 2**	제1종일주	30.0억원	-	228.1	4,347	1,315	51년	876.8
2026.02	2. 능동 2**	제1종일주	15.5억원	-	165.3	3,101	938	53년	625.1
2026.01	3. 구의동 6*	제3종일주	17.5억원	-	169.6	3,412	1,032	31년	343.9
2026.01	4. 구의동 2**	제2종일주	21.2억원	-	185.1	3,785	1,145	54년	458.1
2026.01	5. 능동 2**	제1종일주	23.0억원	-	214.5	3,550	1,074	30년	715.8
2026.01	6. 능동 2**	제1종일주	34.4억원	-	258.8	4,393	1,329	32년	886.1
2026.01	7. 능동 2**	제1종일주	29.5억원	-	258.8	3,769	1,140	29년	759.9
2026.01	8. 능동 2**	제1종일주	42.0억원	-	347.4	3,997	1,209	29년	806.0
2026.01	9. 구의동 6*	제2종일주	28.9억원	-	272.1	3,511	1,062	29년	424.8
2026.01	10. 능동 2**	제1종일주	27.4억원	-	226.2	4,000	1,210	32년	806.4
2025.12	11. 구의동 2**	제2종일주	22.0억원	-	178.5	4,079	1,234	30년	493.7
2025.12	12. 구의동 2**	제2종일주	21.2억원	-	184.8	3,792	1,147	50년	458.9
2025.12	13. 능동 2**	제1종일주	22.5억원	-	183.5	4,060	1,228	24년	819.0
2025.11	14. 구의동 2**	제2종일주	30.6억원	-	262.5	3,855	1,166	34년	466.3
2025.10	15. 구의동 2**	제2종일주	13.8억원	-	215.4	2,112	639	48년	255.7

* 비교 대상: 제1·2·3종 일반주거지역 · 대지면적 150㎡ 이상 · 노후 20년 이상 단독·다가구 매매 (사실상 토지 거래). 이전 연도 거래는 연 공시지가 상승률로 현재화.

* 건축가능 ㎡당 단가 = 매매가 ÷ (대지면적 × 용도지역 용적률) — 실제 지을 수 있는 면적 대비 단가로, 낮을수록 건축가능성 대비 저렴하게 매입한 토지. (발코니 등 용적률 비산입 면적은 미반영 — 추후 엔진 정밀화 예정)

7-2. 주택 매매 실거래 분석 (분양 검증)



거래일	소재지	용도	구분	매매가	면적(㎡)	전용 ㎡당	실사용 ㎡당 (환산)	노후
검토 필지	구의동	연립다세대	예상분양	7.0억원	45.2	1,555만	—	신축
2026.06	1. 구의동 70-18	연립다세대	매매	4.1억원	28.4	1,432만	—	5년
2026.06	2. 중곡동 81-17	연립다세대	매매	3.3억원	29.4	1,116만	—	5년
2026.06	3. 중곡동 116-16	연립다세대	매매	6.3억원	52.6	1,207만	—	4년
2026.06	4. 중곡동 97-42	연립다세대	매매	7.3억원	51.7	1,412만	—	4년
2026.06	5. 구의동 229-43	연립다세대	매매	6.5억원	49.9	1,310만	—	5년
2026.06	6. 능동 257-1	연립다세대	매매	5.0억원	29.1	1,718만	—	4년
2026.06	7. 능동 249-2	연립다세대	매매	7.2억원	42.5	1,705만	—	5년
2026.06	8. 중곡동 90-12	연립다세대	매매	6.5억원	51.0	1,274만	—	5년
2026.05	9. 구의동 229-43	연립다세대	매매	3.5억원	28.6	1,222만	—	5년
2026.05	10. 능동 249-2	연립다세대	매매	5.5억원	27.2	2,007만	—	5년

* 비교 대상: 연립·다세대 신축(준공 5년 이내), 반경 1km 최근 2년 — 우리 상품과 동일 비교군. 엔진 분양가(전용 기준) 검증용.
 * 실사용 ㎡당(환산) = 매매가 ÷ [전용 × (1+발코니 확장률)]. 확장률 = 실측 건물 footprint(GIS, 발코니 포함) ÷ 대장 기준층 면적(연면적÷거주층수, 발코니 불산입) - 1. 역산 불성립 필지는 — 표기.

7-3. 주택 전월세 실거래 분석 (전세 검증)

평당 전세가 (연립다세대)

2,384만원

서울 대비 +25%

전세가율 (전세÷분양가)

46%

실거래 통계 → 매출분석 적용

전월세 환산율

3.3%

서울 대비 -12%

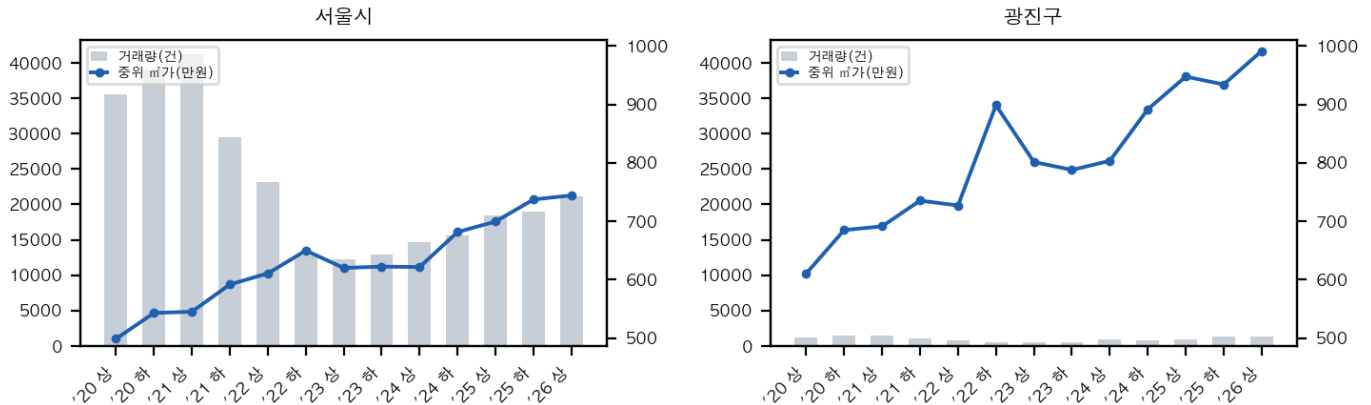
거래일	소재지	용도	구분	보증금	월세	면적(㎡)	평당보증금	노후
검토 필지	구의동	연립다세대	예상전세	4.3억원	—	45.2	3,139만	신축
검토 필지	구의동	연립다세대	예상월세	1.1억원	163만	45.2	3,139만	신축
2026.06	1. 구의동 29-6	연립다세대	전세	5.0억원	—	53.1	3,112만	4년
2026.06	2. 중곡동 77-31	연립다세대	전세	4.4억원	—	66.5	2,188만	2년
2026.06	3. 중곡동 98-3	연립다세대	전세	3.9억원	—	58.6	2,188만	4년
2026.06	4. 구의동 35-22	연립다세대	월세	3.1억원	20만	42.1	2,436만	4년
2026.06	5. 능동 257-1	연립다세대	전세	3.0억원	—	29.1	3,407만	4년
2026.06	6. 구의동 77-5	연립다세대	전세	2.8억원	—	22.7	4,076만	0년
2026.06	7. 중곡동 119-3	연립다세대	월세	2.8억원	20만	26.5	3,493만	1년
2026.06	8. 구의동 228-7	연립다세대	전세	2.7억원	—	41.8	2,137만	5년
2026.06	9. 구의동 35-35	연립다세대	월세	6,496만원	19만	39.9	538만	2년
2026.06	10. 중곡동 77-31	연립다세대	월세	5,000만원	190만	66.5	249만	2년

* 비교 대상: 연립·다세대 신축(준공 5년 이내), 반경 1km 최근 2년 — 우리 상품과 동일 비교군. 전세·월세 행 비율은 할당 없이 **실거래 출현 비율** 그대로. 평당 전세가·전월세 환산율은 해당 자치구 연립다세대 중앙값(전세 13,374건·월세 17,307건). 검토 필지 행 = 대표 세대(전용 중앙값) 기준 예상 전세·월세.

7-4. 시장 분석 (연립·다세대 시장 — 서울 vs 광진구, 반기별)

① 가격·거래량 — 수요·공급 동향

① 가격·거래량 (연립·다세대 매매)

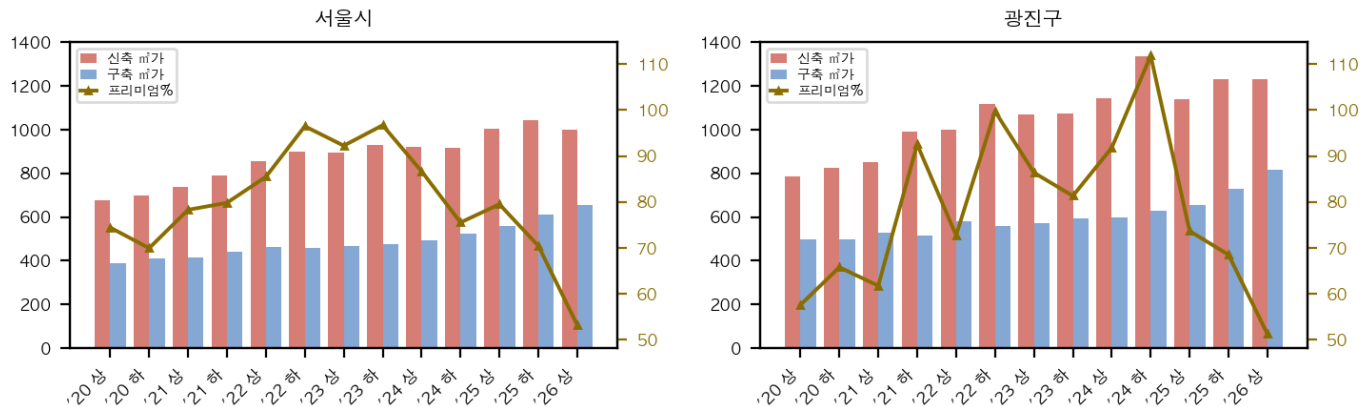


거래량은 둔화되고 가격은 오르는 추세로, 매물이 잠기며 호가만 높아지는 국면에 해당한다. 이 흐름은 서울 전체보다 광진구에서 더 빠르게 나타나고 있다. 급매가 소화된 뒤 호가만 높은 상태로, 추격 매수는 신중히 접근할 구간이다.

데이터 — 전용 30~60㎡ · 연립/다세대 매매 · 2020~2026(반기) · 자료: 국토교통부 실거래가(매매)

② 신축 프리미엄

② 신축 프리미엄 (중위 m²가·프리미엄%)

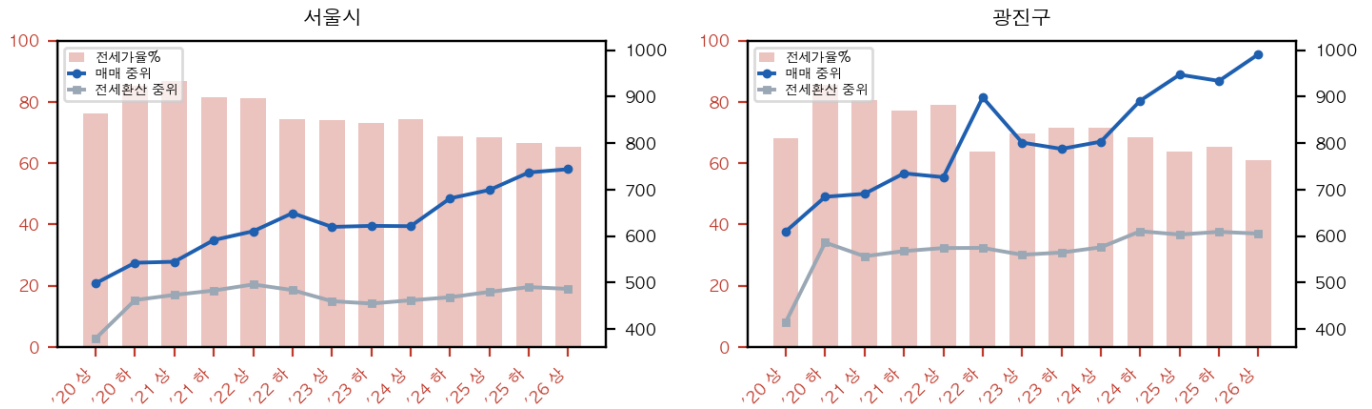


신축 프리미엄은 현재 절반 수준(50~70%)에 있고 최근 다시 압축되는 흐름으로, 서울 전체보다 광진구에서 더 빠르게 변동하고 있다. 신축 메리트가 희석되며 구축으로 수요가 분산되는 신호다.

데이터 — 전용 30~60㎡ · 연립·다세대 매매 · 신축=준공 5년 이내, 구축=준공 10년 초과 · 2020~2026(반기) · 구축 m²가 IQR 상한(Q3+1.5·IQR) 초과(재개발 착시)는 제외 · 자료: 국토교통부 실거래가(매매)

③ 전세가율

③ 전세가율 (매매·전세 중위·전세가율%)

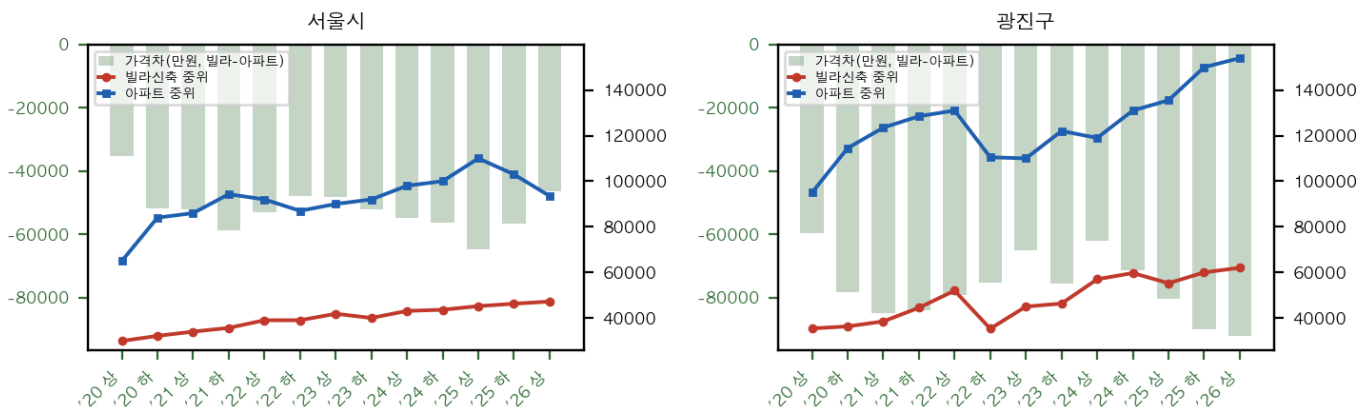


전세가율이 하락 추세에 있으며, 광진구는 서울 전체보다 낮은 수준에서 추세가 고착화되는 양상이다. 매매가 전세를 앞질러 갭투자 유인은 약화되고, 실수요의 매매 전환 압력이 커지는 신호다.

데이터 — 전용 30~60㎡ · 연립/다세대 · 매매 중위 vs 전세환산 중위(보증금+월세×12÷환산율) · 2021~2026(반기, 전월세 신고 의무화 이후) · 자료: 국토교통부·서울 열린데이터 실거래가(매매·전월세)

④ 빌라신축 vs 아파트 하위20%

④ 빌라신축 vs 아파트 (중위 거래가액·가격차)



빌라신축과 아파트의 중위 거래가액(절대금액)을 비교하면 일정 격차를 유지하고 있으며, 광진구는 일정한 가격 차이를 유지하고 있다. 두 시장이 일정한 가격 차이를 유지하고 있다.

데이터 — 빌라신축=전용 30~60㎡·연립/다세대 준공 5년 이내, 아파트=전용 40㎡ 이상 가격 하위 20% · 2021~2026(반기) · 자료: 국토교통부 실거래가(매매)

[시장분석 결론] 광진구 연립·다세대 시장 종합 진단

신축 프리미엄이 압축되고, 전세가율은 내리고, 아파트와 가격이 벌어지고 있다. 신축 프리미엄·전세가율·아파트 격차 추세를 종합해 수요 성격과 리스크를 판단할 필요가 있다.

8. 결론 및 제언

본 필지는 성수·왕십리(약 26분), 잠실(약 29분), 청담·논현(약 31분) 등 주요 업무지구와 대중교통 26분대로 연결되어 배후 임대·실거주 수요가 안정적으로 뒷받침되는 입지입니다. 제3종일반주거지역 용도지역으로 정북일조·주차 등 규제를 반영하면 최대 6층, 연면적 약 371㎡(실현 용적률 207%)에 도시형 생활주택 최대 6세대 규모로 개발이 가능합니다. 사업성 측면에서는 임대수익률 2.8%, 자기자본금 12.1억원 기준 자기자본 회수기간 약 12.3년으로 임대사업 진행을 권장드립니다.

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 (3개월 내외)	건축 인허가 취득
4단계 (12개월)	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:

부록. 분양 영업 가능 공인중개사

필지 반경 2km 내 등록 중개사무소 — 분양 마케팅 시 영업 가능 후보. (행안부 LOCALDATA 기준)

#	상호	소재지	거리
1	정다운공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로44길 4	52m
2	이승호공인중개사사무소	서울특별시 광진구	58m
3	미래공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로 282	62m
4	국제공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로 276-1	71m
5	영공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로 285	100m
6	중앙공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로 285	100m
7	씨티부동산공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로45길 4	127m
8	신주영공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로 292	129m
9	참좋은부동산공인중개사사무소	서울특별시 광진구	136m
10	에스엠공인중개사사무소	서울특별시 광진구 자양로47길 1	152m

부록. 법규 검토 체크리스트

본 필지에 적용되는 건축·도시계획 법규 요건 — 본문의 회색 근거 표기가 가리키는 상세, 법령 수치(건폐율·용적률·주차·조경)는 본 필지 기준으로 산출.
(근거 법령 기준일: 보고서 생성 시점)

구분	항목	적용여부	적용 내용	근거 법령	비고
도로 제척	모서리 제척 (가각전제)	적용 (확폭 12m)	도로 모퉁이(가각) 제척 후 건축선 후퇴	건축법 시행령 제31조	공장 등 적용 제외
	막다른 도로	검토	도로 길이별 소요폭(2~6m) 미만 시 확폭 후 건축선 후퇴	건축법 시행령 제3조의3	[별표] 참조
	소요폭 미만도로	적용	소요폭(4m) 미만 도로변 대지는 도로 중심선에서 확폭선까지 제척	건축법 제46조	—
접도요건	접도 (일반)	적용	4m 이상 도로에 2m 이상 접도	건축법 제44조	—
	접도 (대규모)	해당없음	연면적 2,000㎡ 이상 건축물은 6m 이상 도로에 4m 이상 접도	건축법 시행령 제28조	—
건축물 용도	다가구주택	참고	주택 3개층 이하·바닥 660㎡ 이하·19세대 이하	건축법 시행령 제3조의5	[별표1]
	다세대주택	적용	주택 4개층 이하·바닥 660㎡ 이하 — 본 계획은 1층 필로티 주차장(층수 산정 제외) 완화 적용 다세대	건축법 시행령 제3조의5	[별표1] 층수완화 범주
	연립주택	검토	주택 4개층 이하·바닥 660㎡ 초과	건축법 시행령 제3조의5	[별표1]
	아파트	해당없음	5층 이상의 공동주택	건축법 시행령 제3조의5	[별표1]
	근린생활시설	해당 시	용도별 면적 제한 상이	건축법 시행령 제3조의5	[별표1]
규모	건폐율	적용	제3종일반주거지역 법정 50% 이하	국토계획법 제77조 / 서울특별시 도시계획조례 제44조	—
	용적률	적용	제3종일반주거지역 법정 300% 이하	국토계획법 제78조 / 서울특별시 도시계획조례 제48조	—
대지·이격	대지안의 공지	적용	건축선·인접대지경계선으로부터 1m 이상 이격	건축법 제58조 / 서울특별시 건축조례 제30조	[별표2]
	정북일조 사선제한	적용	높이 10m 이하 1.5m 이상 / 10m 초과 해당 높이의 1/2 이상 이격	건축법 제61조 / 건축법 시행령 제86조	정북방향·필로티 높이 제외
	채광일조 이격거리	적용	채광창 벽면에서 직각방향 수평거리의 2배 이내	건축법 시행령 제86조	다세대주택 적용 제외
	가로구역별 최고높이	지정 시	시가지 경관 보존을 위한 높이 제한 (지정지역에 한함 — 지정 현황 news.seoul.go.kr/citybuild/archives/523924)	건축법 제60조 / 서울특별시 건축조례 제35조	—
조경	연면적 2,000㎡ 이상	해당없음	대지면적의 15% 이상	건축법 제42조·시행령 제27조 / 서울특별시 건축조례 제24조	—
	연면적 1,000~2,000㎡	해당없음	대지면적의 10% 이상	건축법 제42조·시행령 제27조 / 서울특별시 건축조례 제24조	—
	연면적 1,000㎡ 미만	해당없음	대지면적의 5% 이상	건축법 제42조·시행령 제27조 / 서울특별시 건축조례 제24조	—
	대지 200~300㎡	해당없음	대지면적의 5% (소규모)	서울특별시 건축조례 제24조	본 필지 {landscape}
주차	주차대수 — 전용 30㎡ 이하	적용	세대당 0.5대 (도시형생활주택 전용면적 구간 계수)	주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 / 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표2]	—
	주차대수 — 전용 60㎡ 이하	적용	세대당 0.8대 (전용 30~60㎡ 구간 계수)	주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 / 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표2]	—
	주차대수 — 전용 60㎡ 초과	적용	세대당 1.0대 · 법정 = $\Sigma(\text{세대별 구간계수})$ 소수점 올림 = 4대 → 본 필지 배치 4대	주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 / 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표2]	—
	주차배치 — 소규모	적용	보차구분 없는 12m 미만 도로 차로 이용 / 8대 이하 소규모 / 5대 이하 연접 가능	주차장법 시행규칙 제11조	—
	주차배치 — 일반	해당없음	보차구분 12m 이상 도로 5대까지 / 9대 이상은 도로와 차로 구분	주차장법 시행규칙 제11조	—
소방·피난	스프링클러	적용	6층 이상 특정소방대상물	소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 제12조	—
	간이스프링클러	해당 시	스프링클러 미설치 다세대·연립주택	소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 제12조	—
	방화구획	해당없음	연면적 1,000㎡ 이상	건축법 시행령 제46조	—
	직통계단 2개소 — 다가구	해당 시	거실 바닥면적 합계 200㎡ 이상	건축법 시행령 제34조	—
	직통계단 2개소 — 공동주택	해당없음	거실 바닥면적 합계 300㎡ 이상 (층당 4세대 이하 제외)	건축법 시행령 제34조	—
	대지안의 피난·소화 통로	적용	단독 유효너비 0.9m 이상 / 그 외 1.5m 이상	건축법 시행령 제41조	—
기타	장애인 편의시설	해당없음	공동주택 중 다세대주택(10세대 이상)	장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령	[별표]
	에너지절약계획서	해당없음	연면적 합계 500㎡ 이상	녹색건축물 조성 지원법 시행령 제10조	—

부록. 데이터 출처 및 기준

본 보고서에 사용된 모든 데이터의 출처와 기준 시점.

구분	항목	출처	기준
분양가·임대가 산출근거	인근 매매 실거래가	국토교통부 실거래가 공개시스템	최근 2년
	인근 전·월세 실거래가	국토교통부 실거래가 공개시스템 / 서울 열린데이터광장	최근 2년
	표준지공시지가	국토교통부 표준지공시지가 열람	해당 연도 고시
	전월세 환산율·부동산 통계	한국부동산원 부동산통계정보(R-ONE)	분석 시점 최신
사업비 산출근거	공사비(도급·부대비)	자체 추정 (시공면적 평당 단가)	보고서 생성 시점
	설계비·감리비	국토교통부고시 제2020-635호 — 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 [별표4·5]	2020 고시
	취득세·금융비·요율	지방세법 / PF 시장 표준	분석 시점
시장 분석 (7-3)	매매 시계열 (연립·다세대·아파트)	국토교통부 실거래가 (data.go.kr RTMS)	2020~2026 (반기)
	전·월세 시계열	서울 열린데이터광장 전월세가 (2021~2023 연도별 CSV) + 국토교통부·서울 OpenAPI (2024~)	2021~2026 (반기)
기타	법규 검토	건축법·국토계획법·서울특별시 조례 등 (상기 법규 체크리스트)	보고서 생성 시점
	인근 등록 중개사무소	행정안전부 LOCALDATA	분석 시점
	업무지구 접근성·POI	내부 좌표 DB + 대중교통 소요시간 추정	—

* 실거래가는 단지·전용면적·노후도 차이를 반영한 추정으로 실제 분양·임대 결과와 차이가 있을 수 있습니다. 공사비·요율은 표준 추정값이며 실제 발주·견적 시 변동됩니다.