감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁㈜
건 명	경기도 성남시 분당구 삼평동 671-1 소재 ㈜멜파스판교사옥
감정평가서번호	DA244-050804

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 I FAX : (02)2105-6565 I www.idab.co.kr

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게

이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

㈜감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	칠백삼십구억원정(₩73,900,000,000.-)			
의 뢰 인	대한토지신탁㈜	감정평가목적	공매	
제 출 처	대한토지신탁㈜	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁㈜	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 (토지·건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
(기타참고사항)	-	2024.05.13.	2024.05.13.	2024.05.21.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	수량 또는 면적(㎡)	종 류	수량 또는 면적(㎡)	단 가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	1,349.3	토지	1,349.3	-	73,900,000,000
	건물	9,300.01	건물	9,300.01		
	합계					₩73,900,000,000.-
		-	이 하	여 백	-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한

결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자: 감 정 평 가 사 尹 漢 相 (인)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

EXECUTIVE SUMMARY

1. 감정평가개요

구 분	내 용
소재지	경기도 성남시 분당구 삼평동 671-1 (판교역로 225-14)
물건종류	교육연구시설 및 업무시설 (토지·건물)
기준시점	2024.05.13.
기준가치	시장가치
감정평가목적	공매

2. 대상부동산 개요

빌딩명	㈜멜파스판교사옥		
용도지역	준주거지역	**지목**	대
대지면적	1,349.3㎡	**연면적 (옥탑포함)**	9,300.01㎡
주용도	교육연구시설 및 업무시설	**건폐률**	54.82%
총주차대수	57대	**용적률**	353.22%
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**규모**	지하 4층 / 지상 10층
승강기	2대	**사용승인일**	2013.04.08.

3. 감정평가 결과

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있으며, 제3항 및 「감정평가 실무기준」 400.4에서는 시산가액 조정에 대해 규정하고 있음. 또한 「감정평가 실무기준」 400.4에서는 시산가액 조정시 감정평가목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하도록 규정하고 있음.

대상물건의 경우 오피스빌딩으로 이용되는 수익용부동산으로 토지와 건물이 일체로 거래되는 거래관행, 수익성이 중요시 되는 복합부동산의 특성을 고려할 때, 공시지가기준법 등에 의한 시산가액은 대상부동산의 수익성을 완전히 반영하지 못하며, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 시장의 증거인 거래사례에 의한 방법으로서 대상지역의 부동산시장에 대한 시장성을 잘 반영하고 있고, 수익환원법에 의한 시산가액은 대상물건이 수익성 부동산으로서 대상부동산의 성격을 잘 반영할 수 있는 가액으로서 신뢰성이 높다고 판단됨.

각 감정평가방법에 의한 시산가액의 특성, 감정평가목적[공매], 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 시장성 및 수익성을 반영하기 어려운 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 고려하지 아니하였으며, 관련법령[감정평가실무기준(400-4.4항)]에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 수익환원법에 의한 시산가액에 적정한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
시산가액	77,600,000,000	70,100,000,000	**73,900,000,000**
가중치	50%	50%	

※ 감정평가액은 억단위 미만은 반올림하여 산정·결정하였음.

구 분		금액(원)	배분비율
토지·건물 배분금액	토지가액	**45,818,000,000**	62.0%
	건물가액	**28,082,000,000**	38.0%
	합 계	**73,900,000,000**	100.0%

※ 토지·건물 배분금액은 최종 감정평가액에 공시지가기준법등에 의한 토지·건물의 개별평가액의 비율을 적용하여 산정하였음.

3. 권리내역

(1) 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액 (설정액)	권리자	설정일자	비고
1	근저당권	14,400,000,000	주식회사우아	2021.04.15	공동담보

(2) 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
소유권이전청구권가등기	경기도	2011.08.31	일련번호(1)

Part Ⅰ. 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅰ

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 삼평동 소재 "판교테크노중앙사거리" 남동측 인근 준주거지역 내에 위치하는 교육연구시설 및 업무시설(㈜멜파스판교사옥)로서, 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」·「부동산투자회사법」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

Ⅲ. 기준가치 및 기준시점, 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.05.13.임.

감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2024.05.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가에 관한 규칙 제10(대상물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1. 감정평가방법의 적용

대상물건은 토지와 건물이 일체로 거래되는 업무용 부동산으로서 대상부동산의 특성, 거래관행 등을 고려하여 토지가액과 건물가액을 각각 산정하고 이를 합산하는 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법 : 할인현금수지분석법)을 적용하여 각각의 시산가액을 산정한 후 시산가액 조정을 통해 감정평가액을 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 공시지가기준법 등

공시지가기준법등이란 근거법령 등에 따라 토지가액과 건물가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 시산가액을 산정하는 방법을 말함. 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 건물의 층별 이용상황에 따라 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

①감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

①감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

3. 거래사례비교법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서 위치·접면도로·교통사정·접근성·건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·일반수요 등 일체로 형성되는 업무용 부동산의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4. 수익환원법

수익환원법은 예상되는 1기 순수익을 직접 환원하는 방법(Direct Capitalization Method, DCM)과 매기의 현금 흐름과 보유기간 말의 복귀가격을 추정하여 각 기간별 현금흐름을 기준시점으로 할인하여 자본 환원하는 할인현금흐름분석(Discounted Cash Flow, DCF)법이 있음. 대상부동산의 감정평가는 할인현금수지분석법을 적용하였음.

감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

10. "수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

5. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제12조에 근거하여 공시지가기준법등에 의한 시산가액, 거래사례비교법에 의한 시산가액, 수익환원법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하고 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

Ⅴ. 감정평가의 조건

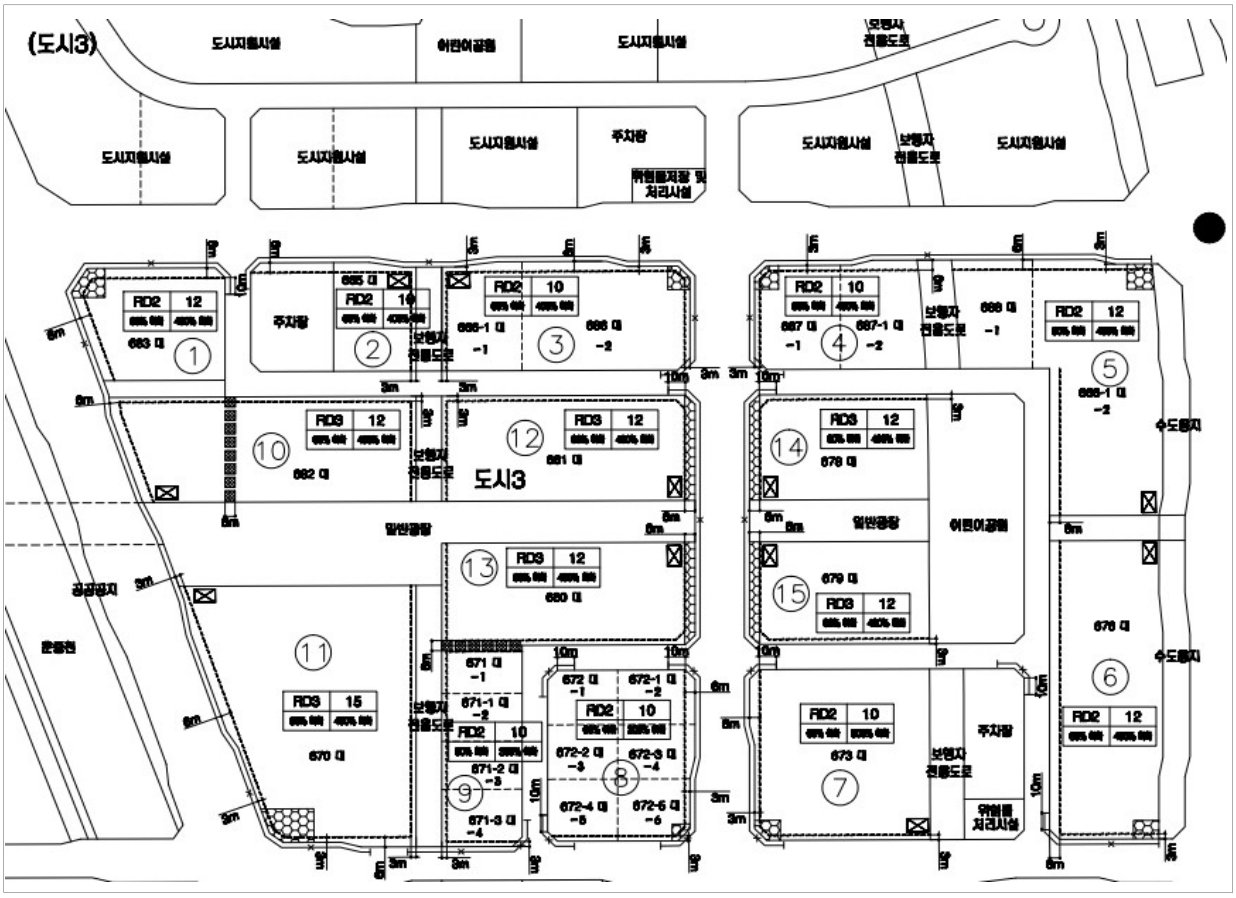
해당사항 없음.

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건 및 비교표준지, 선정 평가사례, 선정 거래사례는 성남판교지구 택지개발사업 내 도시지원시설로서, 해당 지구단위계획 내용은 아래와 같음.

(출처 : 성남판교지구 택지개발사업 도시지원시설 지구단위계획 시행지침(2019.01.))

구역위치	허용 용도	건폐율	용적률	최고층수
RD3 도시 3-⑨	문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장), 교육연구시설(연구소에 한함), 업무시설(오피스텔 제외), 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의 도시형공장, 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설	60%	300%	10층 이하



(토지 · 건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 성남시 분당구 삼평동	671-1	대	준주거지역	1,349.3	1,349.3	-	73,900,000,000 [배분금액] - 토지: 45,818,000,000.- - 건물: 28,082,000,000.-	일괄 감정평가 시산가액 조정
가	〃 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 판교역로 225-14	671-1 ㈜ 멜파스 판교사옥	교육연구 시설 및 업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕					
			기계, 전기실 등	지4층	1,109.68	9,300.01			
			주차장	지3층	1,120.89				
			주차장	지2층	1,125.31				
			주차장	지1층	1,124.39				
			로비,접견실	1층	572.67				
			체력단련실, 휴게실	2층	536.36				
			교육연구 시설(연구소)	3층	598.44				
			교육연구 시설(연구소)	4층	486.4				
			교육연구 시설(연구소)	5층	510.2				

감정평가법인 대일감정원

(토지 · 건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
			교육연구 시설(연구소)	6층	442.78				
			업무시설 (사무소)	7층	441.56				
			업무시설 (사무소)	8층	399.91				
			업무시설 (사무소)	9층	399.91				
			업무시설 (사무소)	10층	377.7				
			계단실, 기계실	옥탑1층	53.81				
	합 계							**₩73,900,000,000.-**	
				- 이	하 여	백	-		

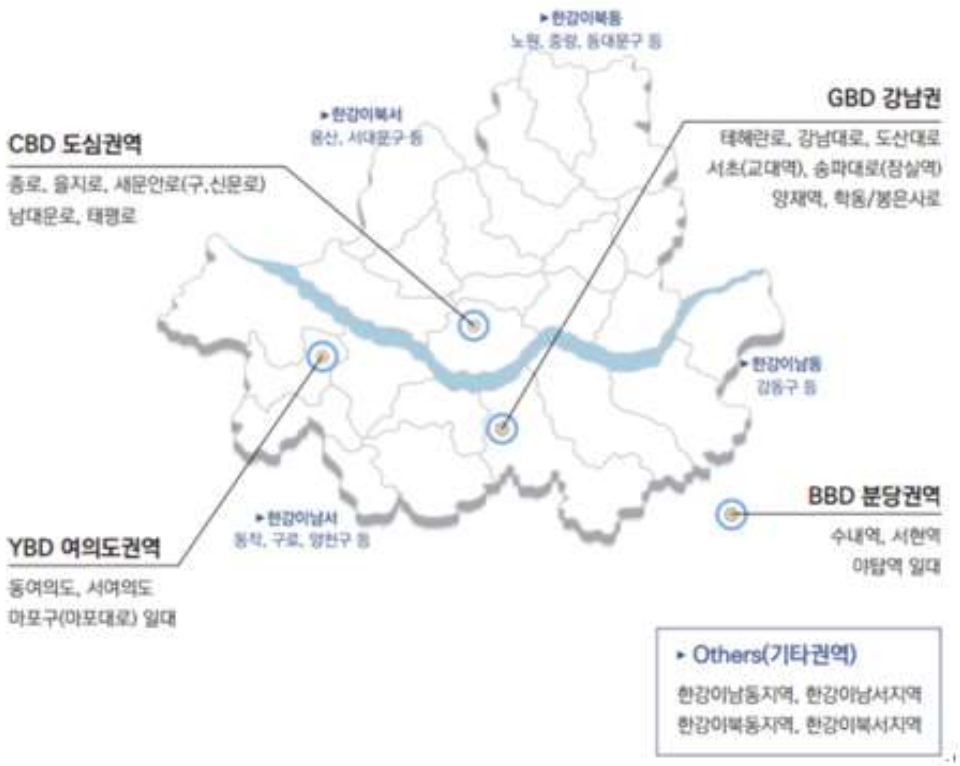
대일감정원

Part Ⅱ. 오피스 시장분석

Ⅰ. 오피스 시장 개요[1)]

서울 및 수도권의 오피스 시장은 주요 서울 3대 권역 및 성남시 분당구를 중심으로 분포해 있음. 도심권역(Central Business District, 이하 CBD), 강남권역(Gangnam Business District, 이하 GBD), 여의도권역(Yeuido Business District, 이하 YBD)의 서울 3개 주요 권역과 분당구를 중심으로 하는 분당권역(Bundang Business District, 이하 BBD)으로 구분되며 그 외 서울 기타권역으로 분류될 수 있음.

오피스 시장권역



CBD	GBD	YBD
종로구 및 중구 일대	강남구, 서초구, 잠실 일대	여의도, 마포역 일대

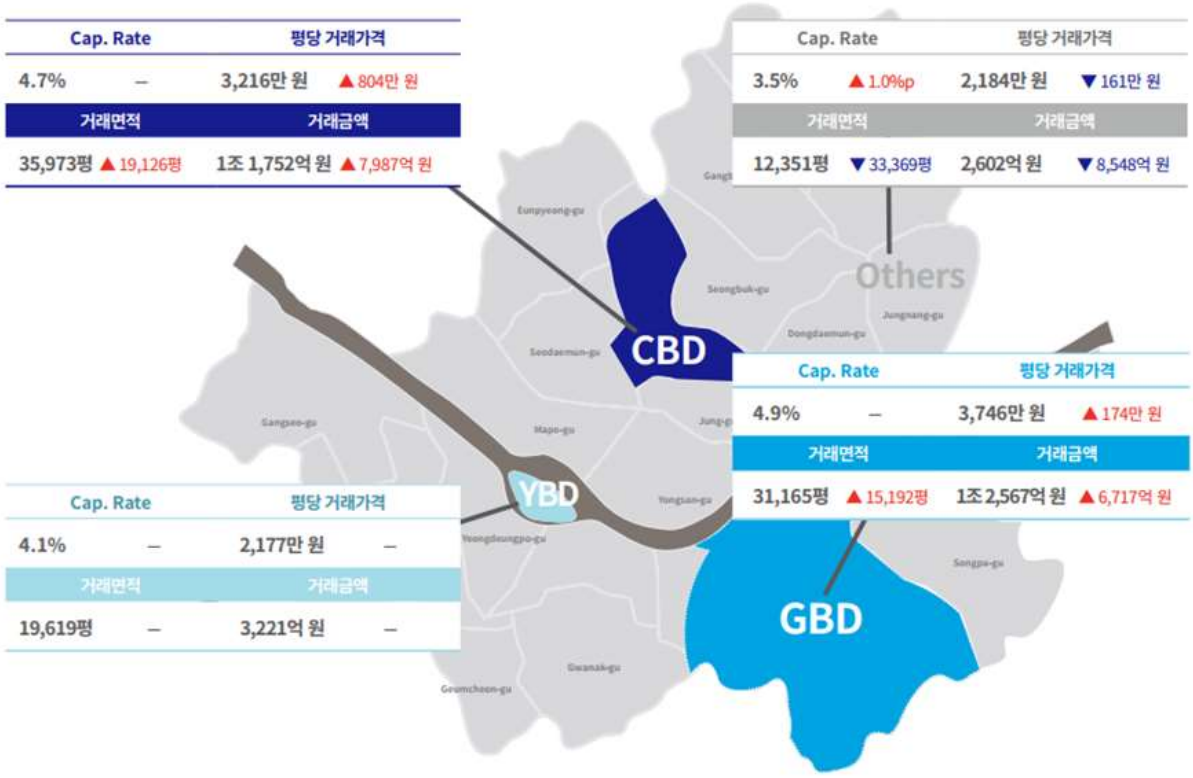
Ⅱ. 오피스 매매시장 분석

1. 서울 오피스 매매시장 개요

※전 분기 대비

Seoul

Cap. Rate	평당 거래가격	거래면적	거래금액
4.3% –	2,790만 원 ▲204만 원	79,490평 ▼18,670평	2조 6,921억 원 ▲2,935억 원



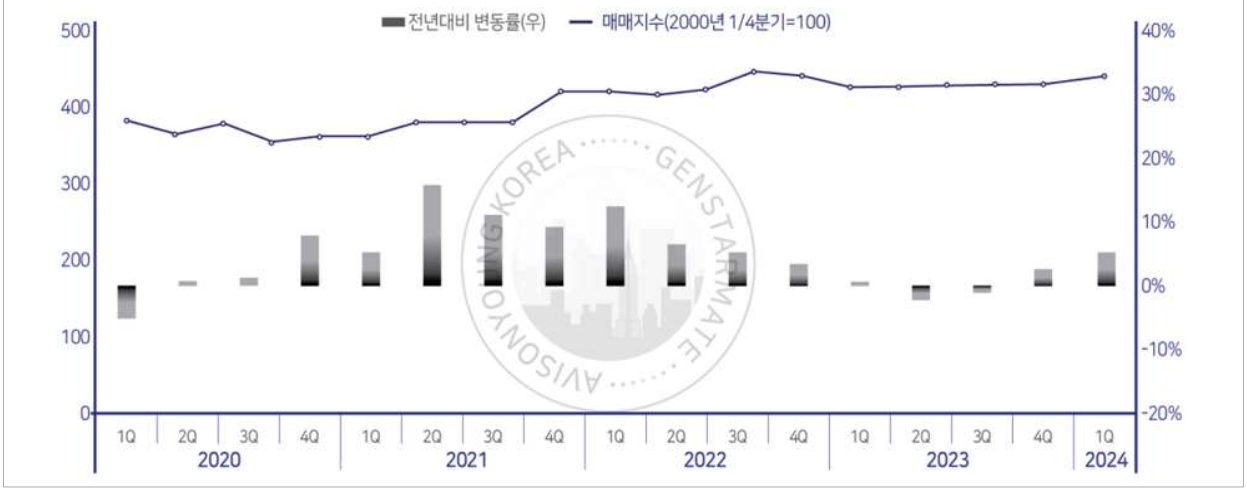
- 2024년 1분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 2,935억 원(12.2%↑) 증가, 전년 동기 대비 1조 8,926억 원 (236.8%↑)증가한 2조 6,921억 원을 기록함.
- 서울 전체 평당 거래가격은 CBD, GBD 내 가격 상승의 영향으로 전 분기 대비 204만 원(7.9%↑) 상승한 2,790만원/평을 기록하였는데, 특히 당 분기 거래가 활발했던 CBD의 경우 3,216만 원/평을 기록하며 전 분기 대비 33% 상승함.
- 다만 유동성 부족으로 시장 내 오피스 매물이 쌓이는 상황이 지속됨에 따라, 2분기에는 아이콘 역삼 등 일부 자산만이 딜 클로징이 예상되어 거래규모는 1분기 대비 감소할 것으로 전망됨.

1) 출처 : GenstarMate 2024.1Q Office Market Report

2. 서울 오피스 매매가격 지수

2024년 1분기 서울 오피스 매매가격 지수는 447로 전 분기 대비 2.6%(전년 동기 대비 5.1% 상승) 상승하였으며, 이는 당 분기 CBD, GBD에서 평당 거래가격이 상승한 것에 기인함.

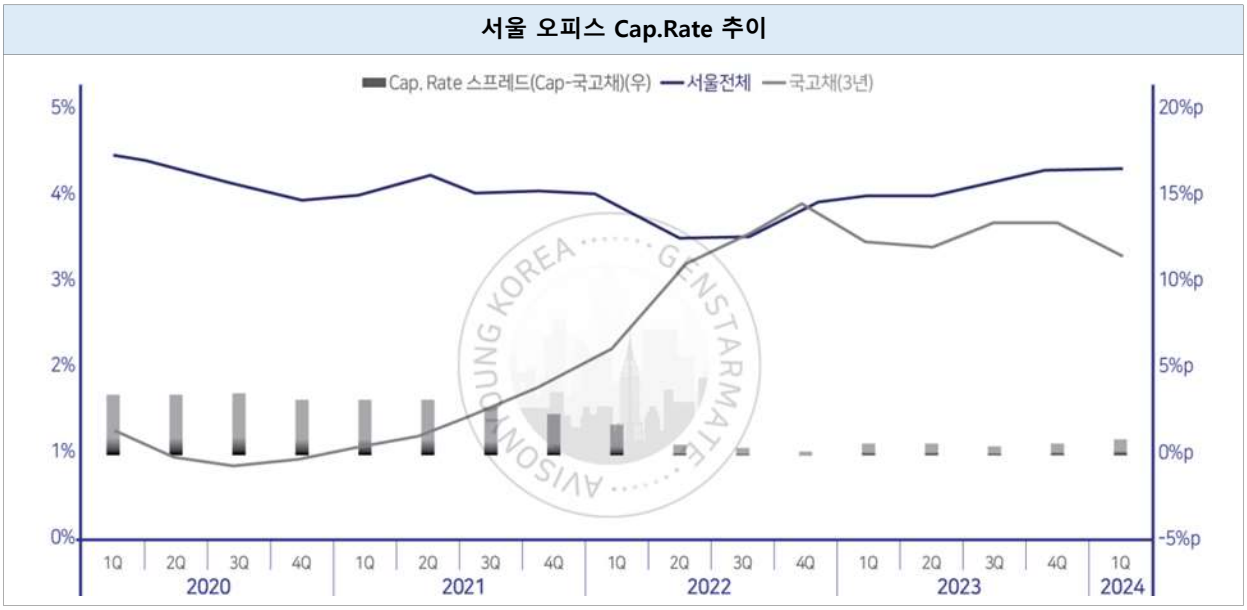
서울 오피스 매매가격 지수



3. 서울 오피스 Cap.Rate 추이

2024년 1분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기와 동일한 4.3%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.7%, GBD 4.7%, YBD 4.1%, Others 4.5%로 Others에서 1.0%p 상승함.

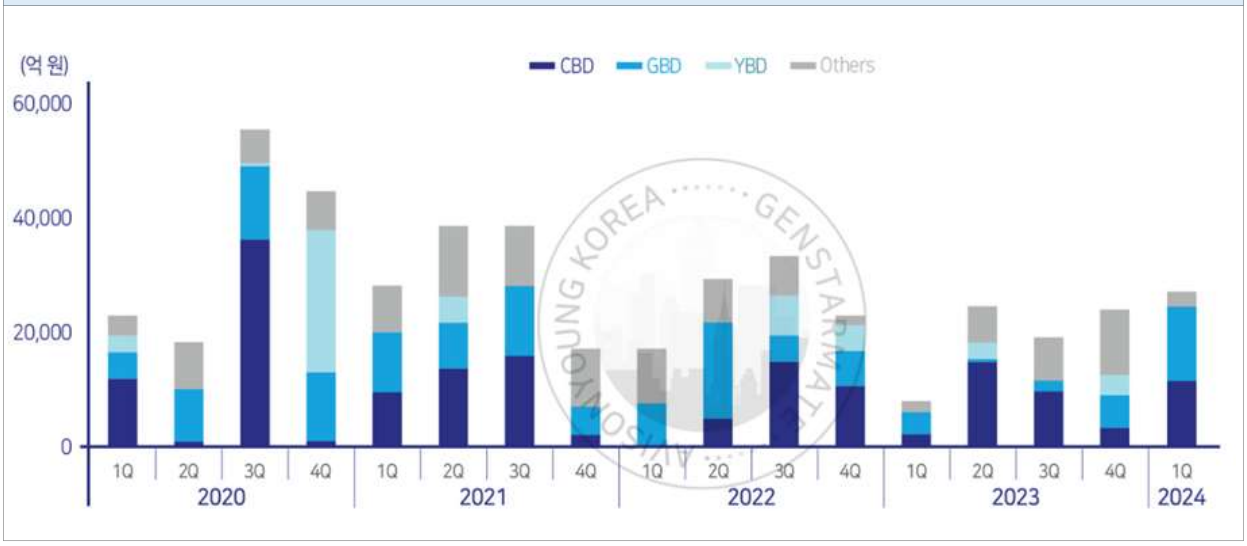
서울 오피스 Cap.Rate 추이



4. 서울 오피스 거래규모 추이

- 대형·중대형 자산 거래들이 마무리된 영향으로 당 분기 서울 오피스 거래규모는 전 분기 대비 12% 증가한 2조 6,921억 원을 기록함. 이 중 CBD와 GBD의 합산 거래규모는 2조 4,319억 원으로 전체 규모의 90% 수준으로 나타났는데, 특히 CBD의 경우 메트로타워(4,156억 원), 서울로타워(3,099억 원) 거래 영향으로 총 거래규모는 전 분기 대비 212%증가함.
- GBD 또한 아크플레이스(7,917억 원), T412(3,277억 원) 등 대형 자산이 거래되며 총 1조 2,567억 원(전 분기대비 115%↑)을 기록함.

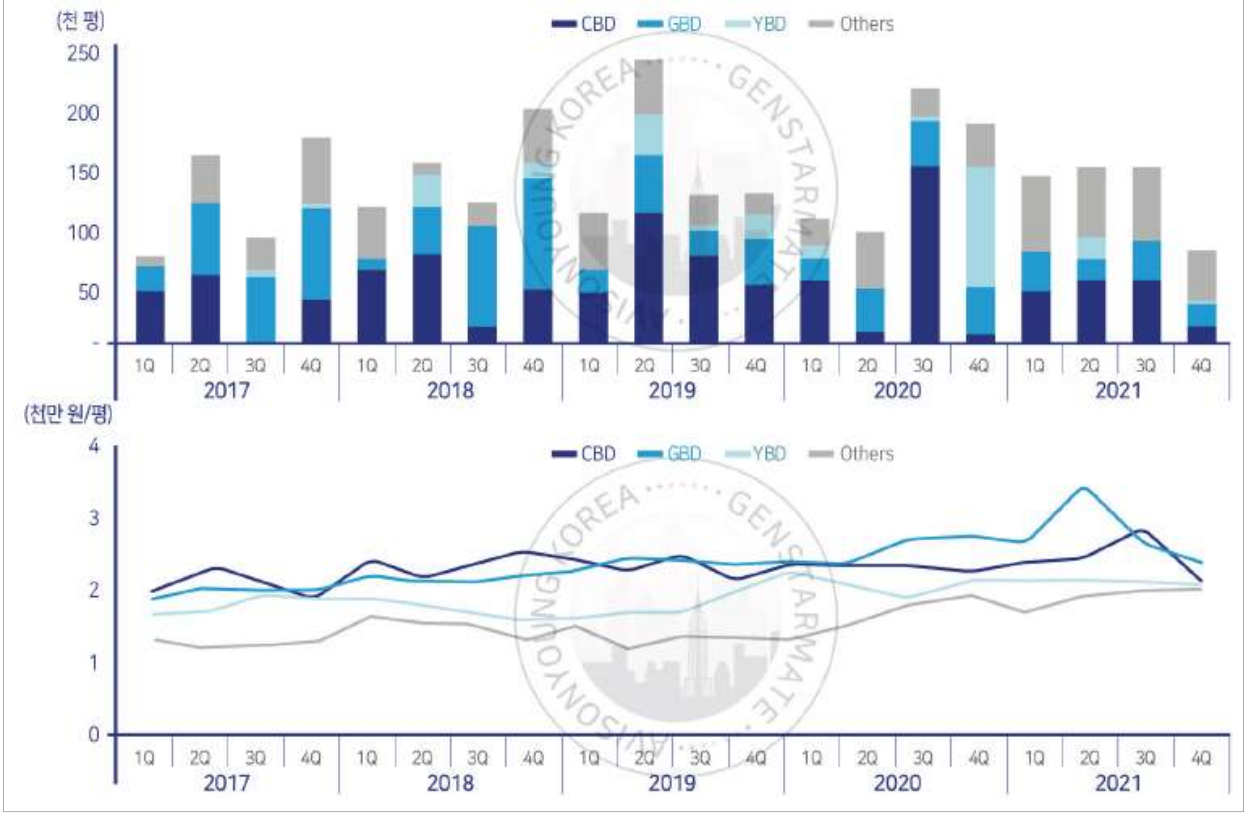
서울 오피스 거래규모 추이



5. 권역별 거래 면적 및 평당 거래가격

- 2024년 1분기 서울 오피스 거래는 13개 동, 약 7.9만 평이 거래되어 전 분기 거래면적인 9.8만평 대비 19% 감소함. 권역별 평당 거래가격은 GBD 3,746만 원/평, YBD 2,177만 원/평, Others 2,023만 원/평을 기록한 가운데 CBD는 다수의 대형·중대형 거래의 영향으로 평당 거래가격이 서울 권역 중 가장 큰 폭으로 상승하며 평당 3,216만 원을 기록함.

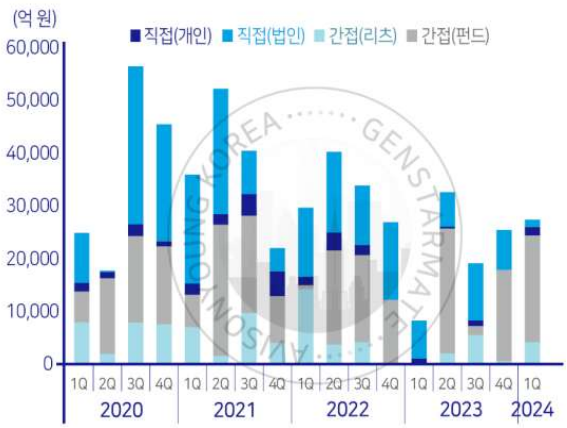
권역별 거래 면적 및 평당 거래가격



6. 매도·매수자 유형별 거래규모

- 매도자 유형 측면에서는 당 분기 펀드, 리츠 등 간접투자기구의 매도는 전체 거래규모의 90% 수준인 2조 4,596억 원을 기록함. 이는 2023년 2분기와 유사한 수준인데, 당시 금리 인상으로 위축되었던 오피스 투자 수요가 다소 회복되면서 간접투자기구의 매도 규모는 2.6조 원(전체 거래규모의 79%)을 기록하였었음. 당 분기 역시 거래가 지연되던 메트로타워, 서울로타워, 아크플레이스 등이 연이어 거래 종결됨에 따라 간접투자기구의 매도 규모가 크게 증가함.

- 매수자 유형 측면에서는 간접투자기구와 법인의 매수가 각각 1조 4,474억 원(전체 거래규모의 53%), 1조 2,594억 원(46%) 으로 유사하게 나타난 가운데 개인의 매수는 250억 원(1%) 확인됨.

매도자 유형별 거래규모	매수자 유형별 거래규모
	

7. 거래권역 및 면적별 평당 거래가격

- 2024년 1분기 서울 오피스는 권역별로 CBD 4개 동, GBD 5개 동, Others 4개 동이 거래됨. 이 중 GBD 테헤란로지역의 아크플레이스와 T412가 각각 4,173만 원/평, 4,105만 원/평으로 당 분기 평당 거래가격 1, 2위를 기록함.

- CBD는 메트로타워, 서울로타워, 케이스퀘어시티 등 대형·중대형 오피스가 대부분 평당 3천만 원대에 거래되어 권역 평균 평당 거래가격은 전 분기 대비 크게 상승한 3,216만 원/평을 기록함.

- Others의 경우 구로구, 노원구 등 서울기타지역 중심으로 4건의 거래가 평균 2천만 원대에 이뤄진 한편, YBD의 거래는 따로 확인되지 않음.

- BBD의 경우 제1판교테크노밸리에 위치한 원익빌딩 일부 층이 평당 2,184만 원에 거래됨.

거래권역 및 면적별 평당 거래가격

Ⅲ. 오피스 임대시장 분석

1. 주요 경제 지표

- 미 연준(Fed)은 2024년 3월 기준금리를 5연속 동결하며 5.5% 수준을 유지함. 한국은행 또한 농산물 가격 및 국제유가 상승에 따라 2024년 4월 기준 10회 연속 기준금리를 동결해 3.5%의 수준을 유지함.
- 소비자물가지수(CPI) 상승률의 경우 3.0%로, 2024년 2월 기준 2%대에 잠시 접어들었으나 농축수산물 가격 상승으로 인해 2024년 1분기 기준 3%대의 상승률을 기록함.
- GDP 성장률의 경우 당 분기 2.2%로 전 분기 대비 0.6%p 상승하며 2%대의 성장률을 회복함.
- 당 분기 서울 오피스 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.6%, 신축제외 공실률의 경우 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.6%를 기록함.

서울 공실률 및 부도법인	서울 사무직 종사자수

2. 서울 오피스 임대시장 개요

(출처 : GenstarMate 2024.1Q Office Market Report, 단위: 원/3.3㎡)

구분	서울	CBD	GBD	YBD	Others
월임대료	92,279원 (▲2.7%)	106,525원 (▲2.3%)	102,195원 (▲4.0%)	89,790원 (▲1.5%)	62,650원 (▲1.5%)
관리비	38,735원 (▲1.5%)	43,605원 (▲1.4%)	39,233원 (▲1.9%)	38,932원 (▲1.5%)	31,783원 (▲1.2%)
공실률 (신축포함)	3.6% (▲1.0%p)	3.2% (▲0.3%p)	2.8% (▲0.5%p)	6.2% (▲3.2%p)	3.4% (▲0.9%p)
공실률 (신축제외)	2.6% (▲0.5%p)	2.9% (▲0.1%p)	2.6% (▲1.0%p)	1.1% (▼0.3%p)	3.1% (▲0.7%p)

- 2024년 1분기 서울 전체 신축포함 공실률은 전 분기 대비 1.0%p 상승한 3.6%로, GBD를 제외한 모든 권역에서 신규 공급이 발생한 영향으로 확인됨.

- 당 분기 신규 공급은 마곡에 공급된 중대형 오피스 외에는 모두 3천 평 미만의 소형 자산들으로 확인되어 공실률에 미친 영향은 미미함.

- CBD는 초대형 오피스인 태평로 빌딩에서 대형 공실 해소가 발생하였으나, 신축 오피스인 K파이낸스타워(한국은행 소공별관 리모델링)의 준공 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.3%p 상승한 3.2%를 기록함.

- GBD의 경우 권역 내 이전 및 증평 사례가 다수 포착되는 가운데, 중대형 규모 오피스에서 기존 임차사의 퇴거로 인한 대형 공실이 발생한 영향으로 신축포함 공실률은 전 분기 대비 0.5%p 상승한 2.8%로 집계됨.

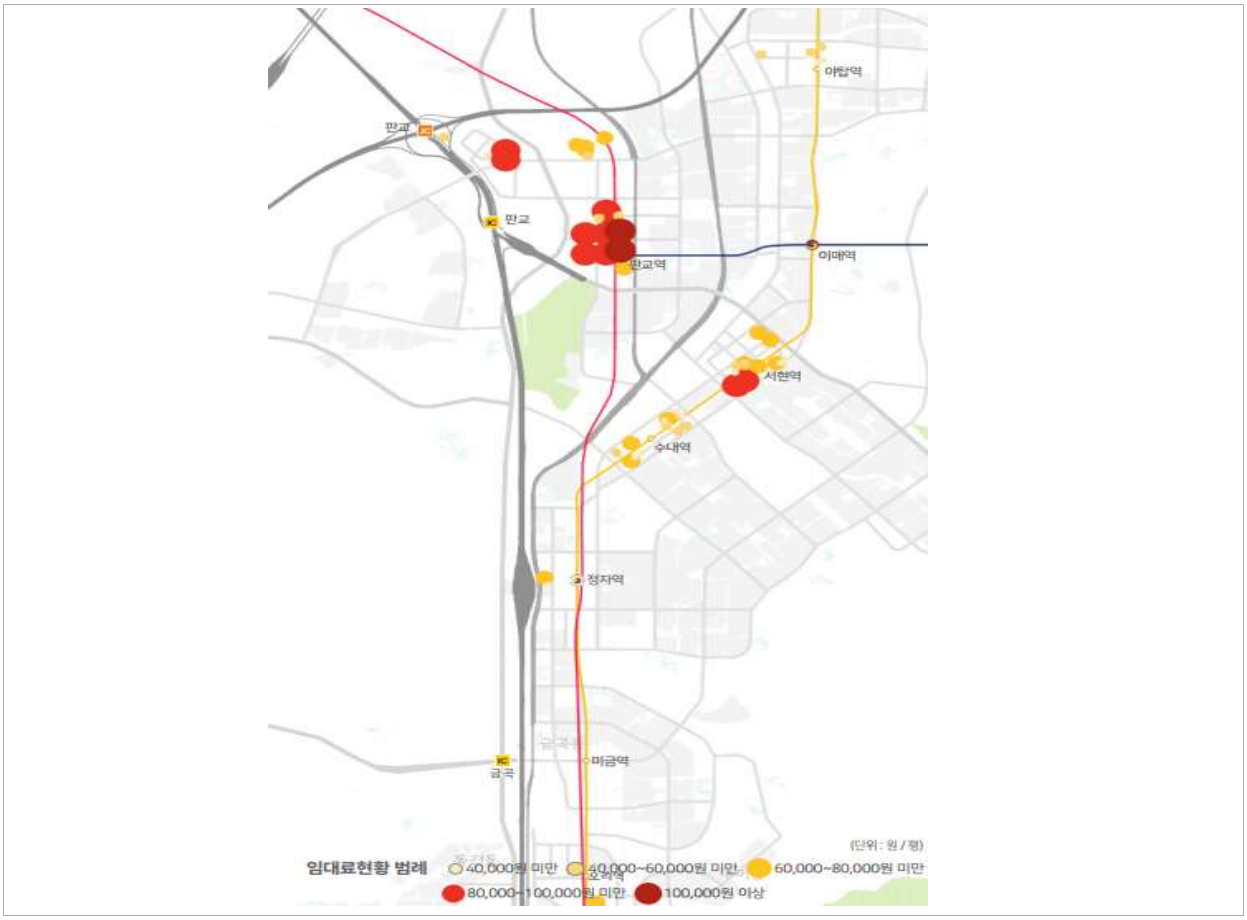
- 2020년 4분기 공급된 여의도포스트타워 이후 첫 초대형 오피스(TP타워)가 공급된 YBD는 전 분기 대비 3.2%p 상승한 6.2%의 신축포함 공실률을 기록하였으나, 신축제외 공실률의 경우 동여의도 기타지역의 오피스에서 잇따른 대형 공실 해소가 발생하며 전 분기 대비 0.3%p 하락한 1.1%를 보임. 향후 앵커원과 TP타워에 신규 임차인의 입주가 이어짐에 따라 신축포함 공실률은 하락세를 보일 전망임.

- Others 공실률은 사옥 이전 및 신규 공급된 팩토리얼 성수의 영향으로 전 분기 대비 0.9%p 상승한 3.4%로 나타남.

- 임대료 및 관리비는 전 분기 대비 각각 2.7%, 1.5% 인상되며, 계절적 임대료 조정 시기와 맞물려 지난 분기 대비 높은 상승폭을 보임.

3. 분당권 BBD 오피스 임대시장

(1) BBD 임대료 현황



(2) BBD 세부지역별 임대료

- BBD 보증금은 719.5천원/평, 임대료는 71.9천원/평으로 전분기 대비 2.5% 상승하였으며, 관리비는 28.7천원/평으로 전분기 대비 1.3% 상승함.

(출처 : GenstarMate 2024.1Q Office Market Report, 단위: 천원/3.3㎡)

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	719.5	2.5%▲	71.9	2.5%▲	28.7	1.3%▲
서현	661.0	-	66.1	-	28.7	0.2%▲
수내	559.4	0.9%▲	55.9	0.9%▲	27.6	1.1%▲
분당기타	564.5	0.3%▲	56.5	0.3%▲	16.5	-
판교	805.3	4.0%▲	80.5	4.0%▲	31.7	1.8%▲

(3) BBD 규모별 임대료

- BBD 권역의 경우 판교지역 내 대형 및 중대형 오피스를 중심으로 임대료 상승이 발생함.

(출처 : GenstarMate 2024.1Q Office Market Report, 단위: 천원/3.3㎡)

규모	보증금		월임대료		월관리비	
전체	719.5	2.5%▲	71.9	2.5%▲	28.7	1.3%▲
초대형	846.2	-	84.6	-	30.3	-
대형	679.5	6.2%▲	67.9	6.2%▲	28.7	2.8%▲
중대형	663.3	14.0%▲	66.3	14.0%▲	28.4	3.2%▲
중형	544.6	-	54.5	-	26.1	1.1%▲
소형	447.8	1.2%▼	44.8	1.2%▼	23.5	2.6%▲

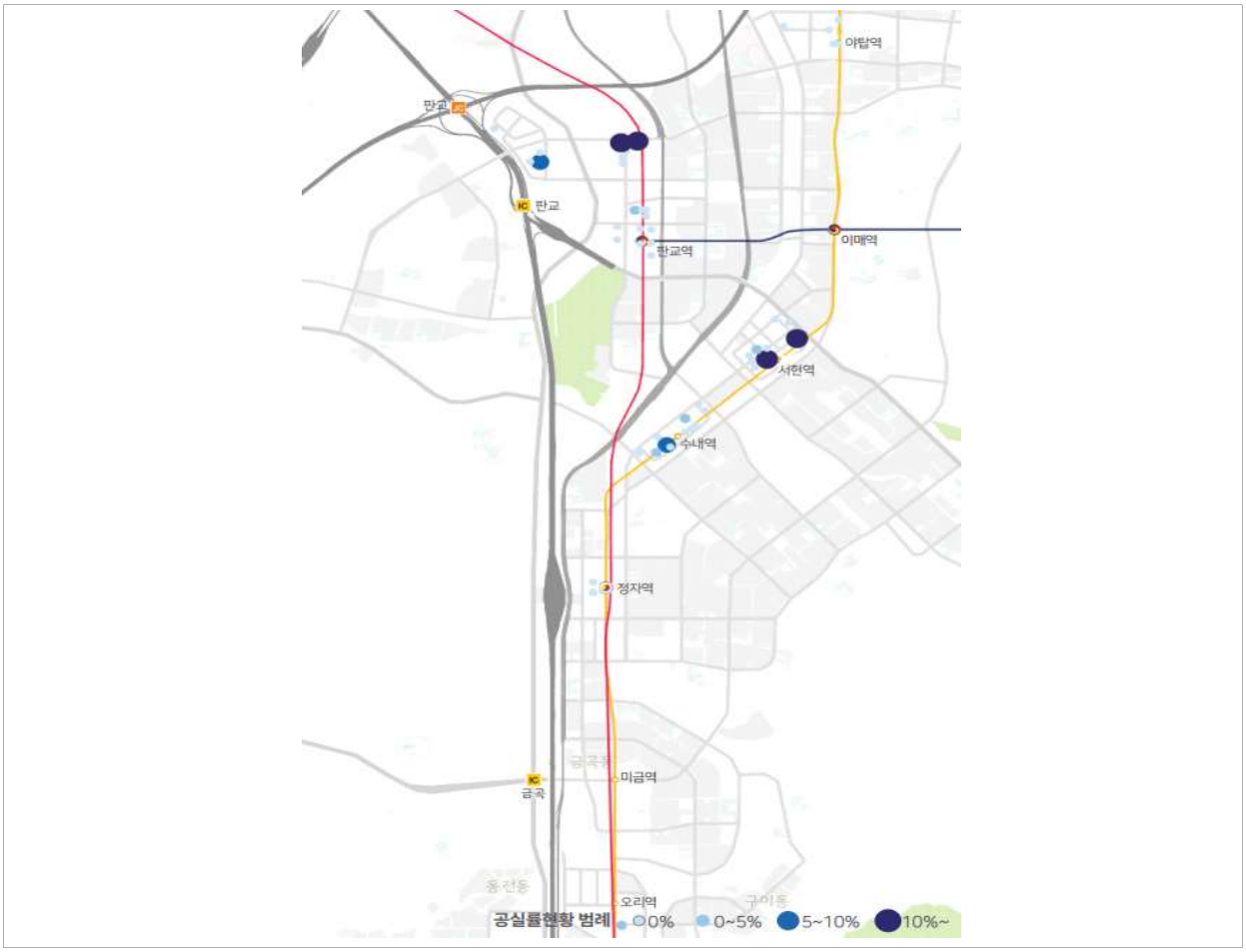
BBD 임대료, 관리비 상승률(전년동기대비)

(4) BBD 신규공급

- 당 분기 제2판교테크노밸리 내 사옥 목적의 중대형 오피스 1건이 준공되며 재고량은 소폭 증가함.

- 2분기 역시 판교지역(제2판교테크로밸리) 내 사옥 목적 오피스의 공급이 이어질 전망임.

(5) BBD 공실률 현황



(6) BBD 공실률

- 1분기 BBD 공실률은 전 분기 대비 0.1%p 상승한 1.0%를 기록함.
- 대형 오피스의 경우 분당M타워 내 Tmax R&D Center가 입주를 완료하였으며, 공실률은 전 분기 대비 0.6% 감소한 0%를 기록함.
- 중대형 오피스의 경우 KT&G분당타워, 판교테크노밸리 GB2에서 기존 임차사들의 퇴거가 발생한 영향으로, 공실률은 전 분기 대비 3.2%p 상승한 6.9%를 기록함.
- 세부지역별로 보았을 때, 분당기타지역 탑빌딩 내 한화생명금융서비스(1천 평)가 권역 내 이전을 완료해 해당 빌딩 잔여 공실이 모두 해소되었으며, 공실률은 전 분기 대비 2.4%p 감소한 0%를 기록함.

(출처: GenstarMate 2024.1Q Office Market Report, 전 분기 대비 변동률)

규모	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)		세부지역	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)	
전체	1.0%	0.1%p▲	1.0%	0.1%p▲	전체	1.0%	0.1%p▲	1.0%	0.1%p▲
초대형	0.0%	-	0.0%	-	서현	2.9%	1.5%p▲	2.9%	1.5%p▲
대형	0.0%	0.6%p▼	0.0%	0.6%p▼	수내	0.4%	0.8%p▼	0.4%	0.8%p▼
중대형	6.9%	3.2%p▲	6.9%	3.2%p▲	분당기타	0.0%	2.4%p▼	0.0%	2.4%p▼
중형	3.4%	0.3%p▲	3.4%	0.3%p▲	판교	0.9%	0.5%p▲	0.9%	0.5%p▲
소형	1.0%	0.5%p▼	1.0%	0.5%p▼					

Part Ⅲ. 지역분석 (경기도 성남분당구)

Ⅰ. 사회적요인

1. 인구변동분석

(1) 인구변동 추이

구분 / 연도별	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2021	194,372	▲ 1.74%	484,183	▲ 0.40%	2.00
2022	194,598	▲ 0.12%	481,553	▼ 0.54%	2.00
2023.12	192,178	▼ 1.24%	472,957	▼ 1.79%	2.00

(2023.12, 행정안전부 주민등록 인구통계)

(2) 동별 인구변동추이

(2023.12, 행정안전부 주민등록 인구통계)

구분	2021년 인구변화		
	인구수(명)	세대수(가구)	인구증감률(%)
분당구 분당동	24,960	10,145	▼ 1.31%
분당구 수내1동	17,847	7,793	▼ 0.23%
분당구 수내2동	10,366	3,168	▼ 0.56%
분당구 수내3동	13,471	5,179	▼ 0.63%
분당구 정자동	14,319	6,408	▼ 24.85%
분당구 정자1동	30,237	13,972	▲ 0.54%
분당구 정자2동	14,663	7,349	▼ 1.66%
분당구 정자3동	16,978	6,667	▼ 0.19%
분당구 서현1동	31,072	12,611	▼ 0.75%
분당구 서현2동	17,784	6,603	▼ 0.65%
분당구 이매1동	24,894	9,004	▼ 0.15%
분당구 이매2동	13,157	4,448	▼ 0.38%
분당구 야탑1동	16,837	7,537	▼ 1.10%
분당구 야탑2동	15,852	6,025	▼ 1.50%
분당구 야탑3동	26,945	12,651	▼ 1.80%
분당구 판교동	26,543	9,015	▲ 0.11%
분당구 삼평동	23,993	9,066	▼ 0.97%
분당구 삼평동	26,897	10,429	▼ 0.34%

구분	2021년 인구변화		
	인구수(명)	세대수(가구)	인구증감률(%)
분당구 삼평동	27,153	12,081	▼ 0.93%
분당구 삼평동	16,606	7,124	▼ 1.29%
분당구 삼평동	28,707	12,594	▼ 4.74%
분당구 운중동	34,476	12,518	▲ 3.41%

(3) 전출입현황

(2023.12 KOSIS)

연도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2023	114,607	118,116	27,571	33,407	35,271	32,944	-3,509

2. 공공 및 편익시설 등 변동 추이

(1) 의료기관 현황

(경기도 성남시 기본통계, 경기도 성남시 분당구)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)
2021	4	10	471	269	4	198	1	1	3
	3,394	904	385	3	270	57	-	-	-

(2) 학교 현황

(경기도 성남시 기본통계, 경기도 성남시)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2022	122	73	46	36	3	2	8	2

(3) 미분양 현황

(2023.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구분	23.1	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	23.10	23.11	23.12
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	-
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	-
경기	8,052	7,288	6,385	7,480	6,958	7,226	6,541	5,401	4,971	4,726	4,823	-
성남시	74	74	74	74	74	102	96	94	91	90	90	-

Ⅱ. 경제적요인

1. 지역경제 현황분석

(1) 일반 현황

(성남시 통계연보, 분당구, 단위:개,명)

구분	사업체수			종사자수		
	2019	2020	비중	2019	2020	비중
합계	32,971	49,408	100%	313,751	336,395	100%
건설업	919	1,812	4%	18,472	21,573	6%
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	56	56	0%	3,666	3,772	1%
교육 서비스업	2,751	3,248	7%	21,393	19,574	6%
금융 및 보험업	471	701	1%	9,752	10,093	3%
농업,임업 및 어업	3	12	0%	34	39	0%
도매 및 소매업	8,789	14,895	30%	44,572	50,392	15%
보건업 및 사회복지서비스업	1,534	1,623	0%	23,998	26,290	0%
부동산업 및 임대업	2,165	3,280	7%	12,349	12,658	4%
사업시설관리 및 사업지원서비스업	620	1,226	2%	20,712	19,888	6%
숙박 및 음식점업	5,477	6,056	12%	25,491	22,280	7%
예술,스포츠 및 여가관련서비스업	999	1,300	3%	4,771	4,332	1%
운수업	2,094	3,260	7%	6,489	6,854	2%
전기,가스,증기 및 수도사업	60	110	0%	1,176	1,239	0%
전문,과학 및 기술서비스업	1,745	3,612	7%	32,714	36,285	11%
제조업	837	1,453	3%	10,095	10,030	3%
출판,영상,방송통신 및 정보서비스업	1,355	3,206	6%	58,755	72,442	22%
하수,폐기물처리,원료재생및 환경복원업	20	22	0%	9,656	9,327	3%
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	3,076	3,536	7%	9,656	9,327	3%

- 분당구에서 사업체 수 기준 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도매 및 소매업인 반면 종사자 수 기준으로는 출판,영상,방송통신 및 정보서비스업인 바 이는 판교테크노밸리 입주업체의 종사자 수가 많기 때문으로 분석되며, 이러한 종사자 수 증가는 판교택지개발지구내 주거용 및 업무용 부동산에 대한 가격 형성요인으로 작용할 것으로 판단됨.

(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황(성남시 도시계획과)

1) 백현마이스 도시개발사업

목 적	- 백현지구의 인문 및 자연환경과 조화되는 체계적이고 합리적인 도시개발을 통한 지속가능하고 환경 친화적인 도시환경으로 공공복리 증진 도모 - 사업대상지 주변 기 조성된 주거지와 함께 백현지구 도시개발구역의 계획적 개발을 통하여 성남시의 균형발전 도모 - 분당과 판교 결절지역에 성남시 전략산업과 연계한 맞춤형 마이스산업 인프라 육성으로 성남시의 랜드마크 역할과 도시위상 정립
사 업 기 간	2020.12.28 ~ 2030.
사 업 규 모	- 위치: 성남시 분당구 정자동 1번지 일원 - 면적: 206,350.2㎡ - 사업비 : 6조2천억원 - 민관합동 개발방식
추진형황 및 일정	- 2020.12.28 백현마이스 도시개발구역지정 고시 (성남시고시 제2020-329호) - 2023. 05 성남도시개발공사와 메리츠증권 컨소시엄 사업시행자 지정 - 2023.12.27 성남마이스PFV 실시계획 인가신청

2) 성남 낙생 공공주택지구

목 적	- 3기 신도시의 일환으로서 수도권에 주택공급 확대 방안을 통해 주택시장 안정을 도모함.
사 업 기 간	2019. 12. 23 ~ 2027.6.30
사 업 규 모	- 계획면적 : 580,401㎡ - 계획인구 및 세대 : 10,659인 / 4,168호(단독주택 68호, 공동주택4,100호)
추진형황 및 일정	- 2018. 11. : 공공주택지구 지정 제안 - 2019. 12. : 공공주택지구 지정 (국토교통부 고시 제2019-829호) - 2020. 12. : 보상계획 공고 - 2020. 12. : 공공주택지구 지구계획 승인 신청 - 2021. 04. : 공공주택지구 지정(변경) (국토교통부 고시 제2021-283호) - 2021. 09. : 공공주택지구 지구계획 승인 고시 (국토교통부 고시 제2021-1104호) - 2021. 11. : 협의보상 착수 - 2022. 10. : 지구계획 변경(1차) 승인 신청 - 2022. 11. : 수용재결 보상 - 2024. : 착공예정

3) 성남 서현공공주택지구

목 적	- 국토부의 주거복지 로드맵에 따라 서현 공공주택지구에는 오는 2023년까지 신혼희망타운(분양)과 청년층을 위한 행복주택(임대) 1000~1500가구를 포함한 모두 2500가구의 공공주택을 건설하여 대학생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 위한 공공주택 공급을 목적으로 함.
사 업 기 간	2018년 ~ 2029년
사 업 규 모	- 규모:247,593㎡ - 계획인구 및 세대수: 800여 세대 - 총사업비:약 5,000억원
추진형황 및 일정	- 2018.10.19 전략환경영향평가공람 및 설명회 개최공고 - 2019.05.03 지구 지정 및 지형도면 고시 (국토교통부고시 제2019-201호) - 2019.12 : 지구단위계획수립 - 2023.12.18 : 지구지정 변경 고시 (국토교통부고시 제2023-696호)

4) 성남 판교대장 도시개발사업

목 적	- 성남시의 지속적 발전을 위한 대장동 일원의 전략적 개발 필요로 인하여 서로 다른 2개 지역을 하나의 구역으로 결합개발하여 계획적이고 체계적인 개발로 지역주민의 숙원사업을 해소하고 지역균형발전을 도모
사 업 기 간	2014.05.30. ~ 2024.6.30
사 업 규 모	- 사업면적 : 917,068.8㎡ - 계획인구 : 15,938인 / 5,903호
추진형황 및 일정	- 2014.05.30. :「성남 대장동·제1공단 결합 도시개발구역」도시개발구역 지정 고시(성남시 고시 제2014-99호) - 2015.06.15 : 성남 대장동·제1공단 결합 도시개발구역 개발계획 수립 고시 (성남시 고시 제2015- 103호) - 2015.08.19 : 성남 대장동·제1공단 결합 사업시행자 지정(성남의뜰 주식회사) - 2015.09.17 : 성남 대장동·제1공단 결합 도시개발구역 토지세목 고시 (성남시 고시 제2015-177호) - 2016.02.16. ~ 03.02 : 도시개발구역(변경) 및 개발계획(변경) 주민공람 공고 (성남시 공고 제2016-271호) - 2016.03.03 : 성남시의회 의견청취(용도지역 변경) - 2016.03.18 : 교통영향평가심의위원회 심의 (수정 의결) - 2016.11.08 : 성남 대장동·제1공단 결합 도시개발구역 실시계획인가 고시 (성남시 고시 제2016- 214호<2016.11.08., 성남시장>) - 2017.05.22 : 편입토지 등에 대한 수용재결 - 2017.06.19. : 도시개발구역 및 개발계획(2차)변경, 실시계획(1차)변경인가고시 (성남시 고시 제2017-172호) - 2022.06.30 : 성남 판교대장 도시개발사업 개발계획(18차변경) 및 실시계획(17차변경) 인가 고시 (성남시 고시 제2022-149호) - 2023.06. : 성남 판교대장 도시개발사업 1-1단계, 2단계 공사완료(부분 준공) 공고 - 2023.12.26 : 성남 판교대장 도시개발사업 개발계획(26차변경) 및 실시계획(25차변경) 인가 고시 (성남시 고시 제2023-301호)

5) 야탑동 공공분양주택 건립사업

목 적	- '공공주택 특별법'에 따라 성남시민 중 무주택 가구 구성원에게 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하의 주택을 분양을 통해 공급
사 업 기 간	2016년 4월 ~ 2025년 하반기
사 업 규 모	- 위치 : 분당구 야탑동 134-1번지 등 7필지 - 부지면적 : 12,490.2㎡(약3,778평) - 용도 : 공동주택 및 부대복리시설 - 연면적: 41,431.9㎡(약 12,533평) - 건축규모: 지하3층, 지상 15~21층 4개동 242세대(74㎡ 71세대, 84㎡ 171세대)
추진형황 및 일정	- 2016. 04. : 야탑동 공공분양주택 건립계획 수립 - 2018. 03. : 지방재정 투자심사 완료 - 2018. 10. : 기본 및 실시설계 용역 착수 - 2020. 04. : 주택건설사업계획 승인 - 2021. 04. : 건립사업 위수탁 업무협약(성남시+성남도시개발공사) - 2021. 12. : 사업추진방식(민간참여 공공주택사업 방식) 결정 - 2022. 05. : 민간사업자 공모 공고 - 2022. 06. : 민간사업자 재공모 공고 - 2022. 07. : 우선협상대상자 선정 공고(금호건설(주) 컨소시엄) - 2022. 08. : 사업협약 체결 - 2022. 11. : 공사 착공 - 2023. 01. : 주택건설사업계획 변경 신청 - 2023. 05. : 주택건설사업계획 변경 고시(성남시 고시 제2023-112호) - 2024. 상반기(예정) : 분양가 심의(분양가 결정) 및 입주자모집공고 - 2025. 06.(예정) : 사용승인 및 입주 개시

2. 경제환경 변화

- 분당구는 최초 개발할 당시 수도 서울의 인구분산을 위한 베드타운의 성격을 지닌 도시였으나, 판교택지개발지구는 직주접근도시로서 상업용, 업무용 및 주거용이 복합적으로 개발된 지역이며 IT, 게임, 바이오 및 4차산업 등 국가성장산업관련 사업체가 주로 입주하고 있는 바 향후 분당구 지가를 견인 할 것으로 예상됨.

- 또한 성남낙생공공주택지구, 성남서현공공주택지구 등 주택사업 진행에 따라 인근 지가 상승에 영향을 미칠 것으로 전망됨.

Ⅲ. 지가동향 분석

- 분당구는 2023년 4월까지 전년부터 이어온 부동산경기 침체를 반영하여 하락세를 보이다가 2023년 5월 이후 정부의 부동산 경기 활성화 대책 등으로 경기 회복에 대한 기대에 따라 지가가 상승하였음. 다만 2023년 4분기 이후 전월대비 지가 상승률이 다소 하락하고 있으며 이는 PF대출 부실에 따른 부동산 경기 침체 우려로 보합세 및 하락세를 보이고 있음. 월평균 거래량 및 거래건수는 전년 대비 다소 증가하였음.

- 대장동 도시개발구역사업이 완료단계에 접어들어 대장동 일대의 지가상승요인이 있으며, 성남낙생공공주택지구 조성사업이 토지보상을 진행에 따라 동원동 일대가 지가상승 여력이 있는 것으로 보임.

- 현대백화점 판교점 및 판교역 주변 대형 상업/업무용 건물을 중심으로 한 상권이 형성되어 있으며 이로 인해 기존 시가지인 정자동, 서현동, 율동 등 음식업 및소매업을 중심으로 하는 상권은 다소 하락세에 있는 것으로 보임. 서현동, 수내동, 정자동 등 아파트 후면 상가지대는 경기침체로 인해 약보합세를 이루고 있음.

- 대체로 부동산 경기침체와 인플레이션으로 인한 전반적인 경기 침체로 일부 개발이 진행되고 있는 동원동 및 대장동 외 지역은 지가가 약보합 또는 하락세를 보일 것으로 분석됨.

Part Ⅳ. 대상부동산 개요

Ⅰ. 대상토지 개요

1. 토지 명세

일련번호	소재지	지번	용도지역	지목 이용상황	면적 (㎡)	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)	비고
1	경기도 성남시 분당구 삼평동	671-1	준주거	대 업무용	1,349.3	5,330,000	-

2. 지리적 위치 및 주위환경

대상토지는 경기도 성남시 분당구 삼평동 소재 "판교테크노중앙사거리" 남동측 인근에 위치하고 주위는 업무시설, 근린생활시설, 교육연구시설 등이 소재하는 도심 업무지대로서 제반 입지 여건은 양호함.

3. 도로 및 교통상황

대상토지는 제반 차량 진출입이 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(신분당선 및 경강선 판교역)이 인근에 소재하여 교통환경은 보통임.

4. 토지의 지세 및 형상

대상토지는 인근도로 및 인근필지 대비 등고평탄한 세장형 평지임.

5. 접면도로 상황

대상토지는 동측으로 노폭 약 15m의 포장도로와 서측으로 노폭 약 15m의 보행자 전용도로에 각각 접하고 있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(판교) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

Ⅱ. 대상건물 개요

1. 건물 기본사항

(출처 : 일반건축물대장)

건물명	㈜멜파스판교사옥	
대지면적	1,349.30	
주용도	교육연구시설 및 업무시설	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
규모	지하 4층 / 지상 10층	
연면적(옥탑포함)	9,300.01	
사용승인일	2013.04.08.	
주차현황	57대	
건물마감	외벽	페어글라스, 알루미늄 복합판넬 등 마감
	내벽	인테리어 및 모르타르위 페인트 등 마감
	바닥	인조석 타일, 화강석 타일, 미장 타일, 카펫 깔기 등 마감
	천정	불연텍스 등 마감
	창호	페어글라스 창호 등임.
설비내역	전기설비	수변전설비(800KVA), 발전기(405KW) 등
	소화설비	피난유도등, 옥내소화전, 제연휀, 경보설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 소화기 등
	냉난방설비	2단 저온수 흡수식 냉온수기(118USRTx1ea, 70USRTx1ea), 시스템냉난방설비, 냉각탑, 열교환기, 공조기 등
	급수설비	지하저수조 등
	수송설비	승객용(1150kg/17인승) : 2대

2. 건물 층별 용도 및 면적

동명	층수	구조	용도	면적(㎡)
㈜멜파스 판교사옥	지1층	철근콘크리트구조	주차장	1,124.39
	지2층	철근콘크리트구조	주차장	1,125.31
	지3층	철근콘크리트구조	주차장	1,120.89
	지4층	철근콘크리트구조	기계,전기실 등	1,109.68
	1층	철근콘크리트구조	로비,접견실	572.67
	2층	철근콘크리트구조	체력단련실,휴게실	536.36
	3층	철근콘크리트구조	교육연구시설(연구소)	598.44
	4층	철근콘크리트구조	교육연구시설(연구소)	486.40
	5층	철근콘크리트구조	교육연구시설(연구소)	510.20
	6층	철근콘크리트구조	교육연구시설(연구소)	442.78
	7층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	441.56
	8층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	399.91
	9층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	399.91
	10층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	377.70
	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실,기계실	53.81
	소계			9,300.01

3. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

- 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 "접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차 현황서 발급이 불가"한 것으로 2024.05.13.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2024.05.13.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

4. 제시외건물

- 후면 건물 층별 평면도와 같이 본건 2층에 제시외건물(기호㉠)이 소재하는바, 공매 진행시 참고바람.

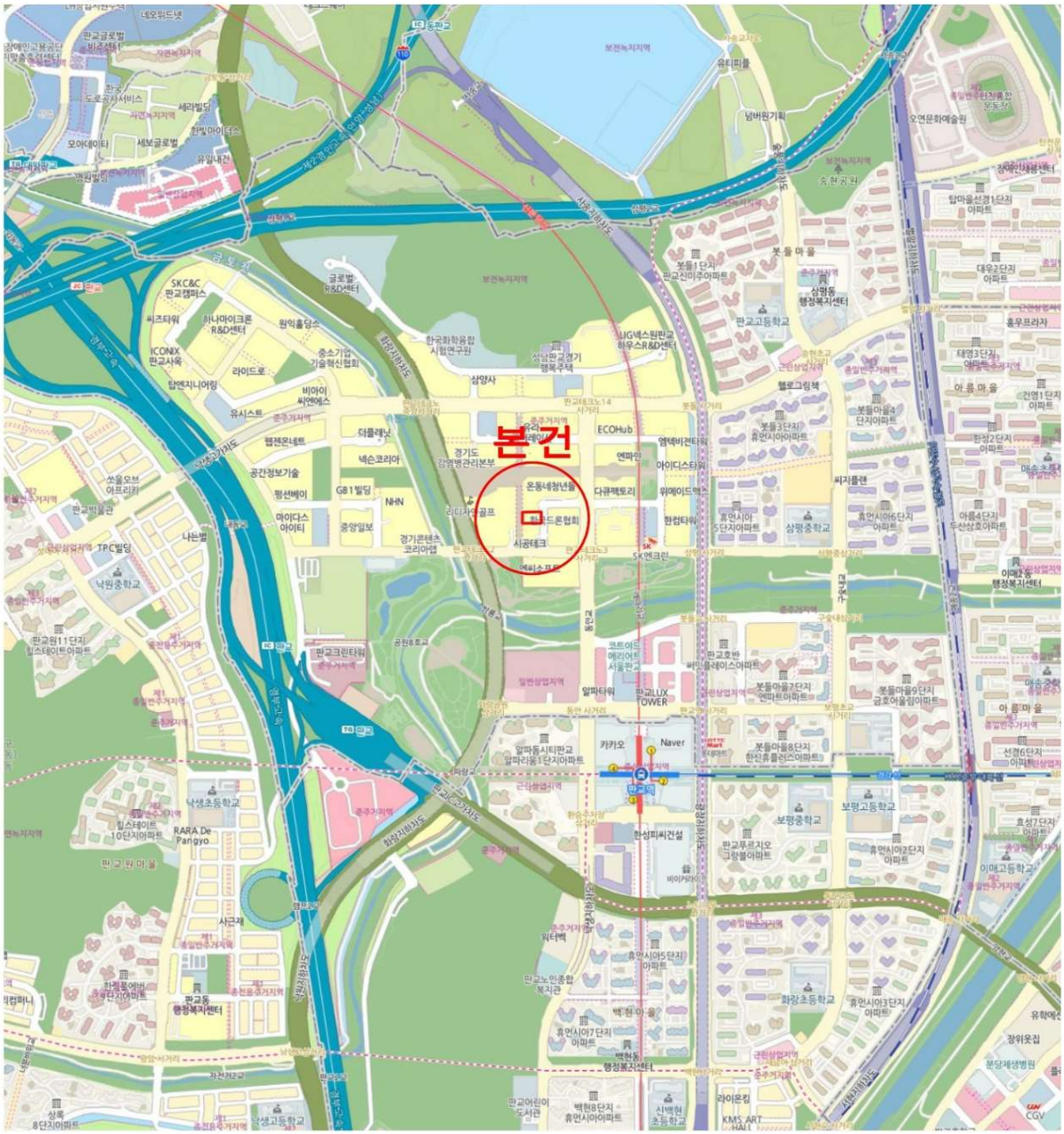
Ⅲ. 위치도

1. 광역위치도

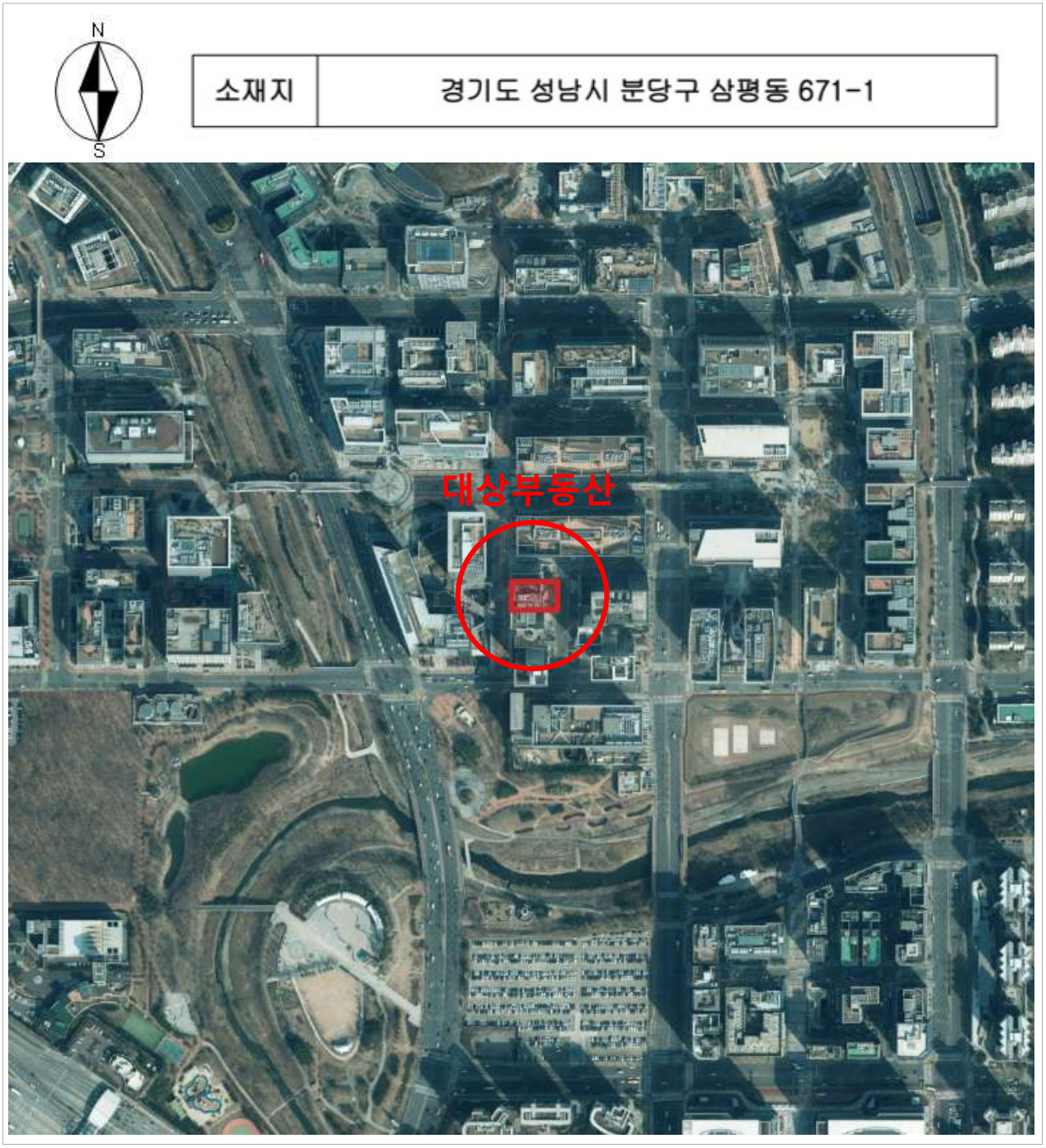
N

S

소재지	경기도 성남시 분당구 삼평동 671-1

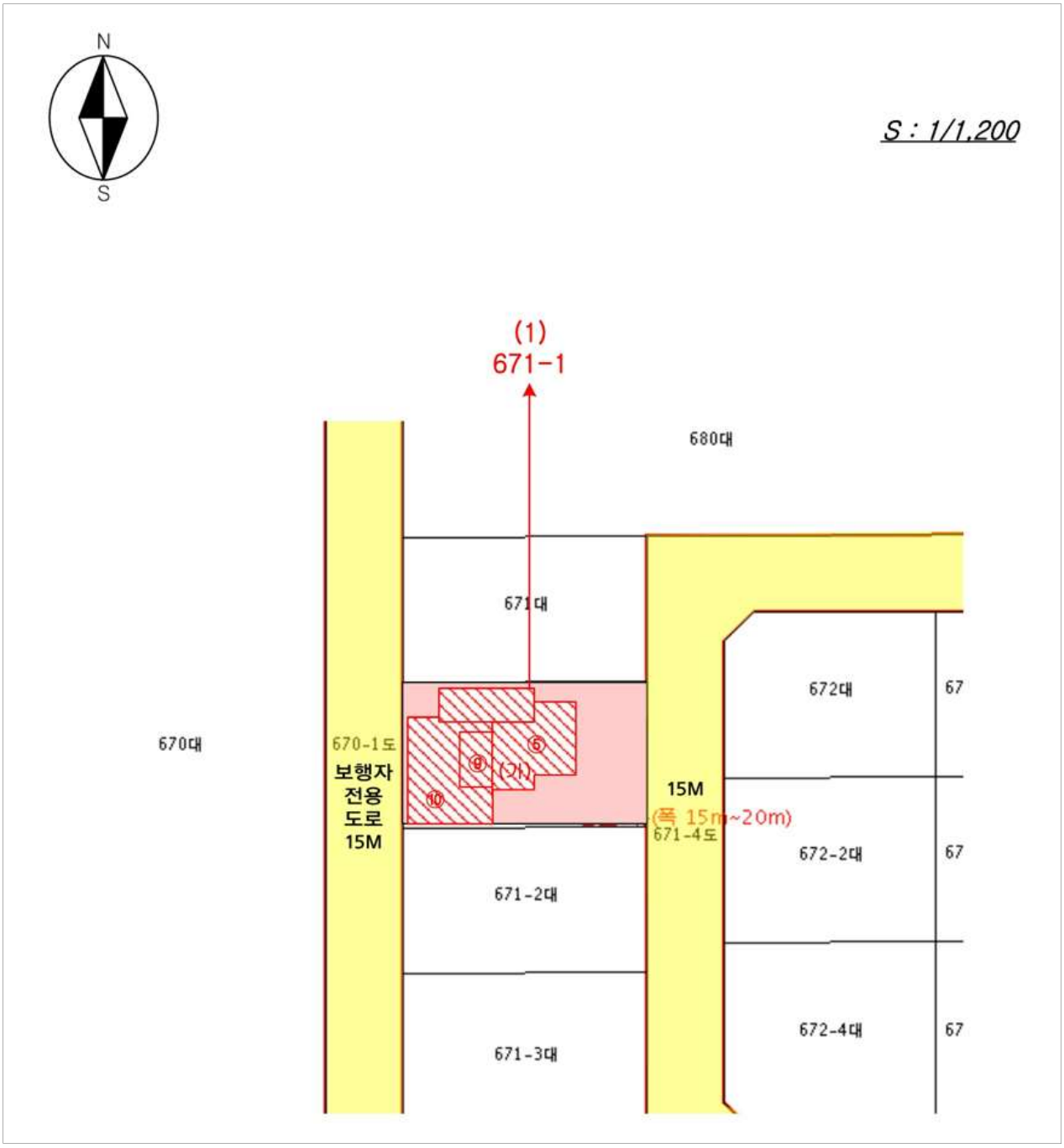


2. 위성지도

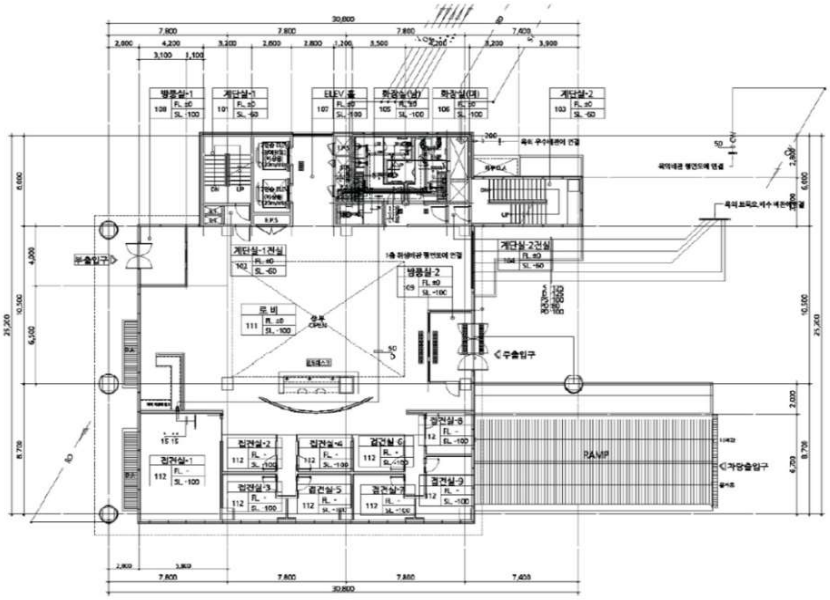


Ⅳ. 도면

1. 지적 및 건물개황도

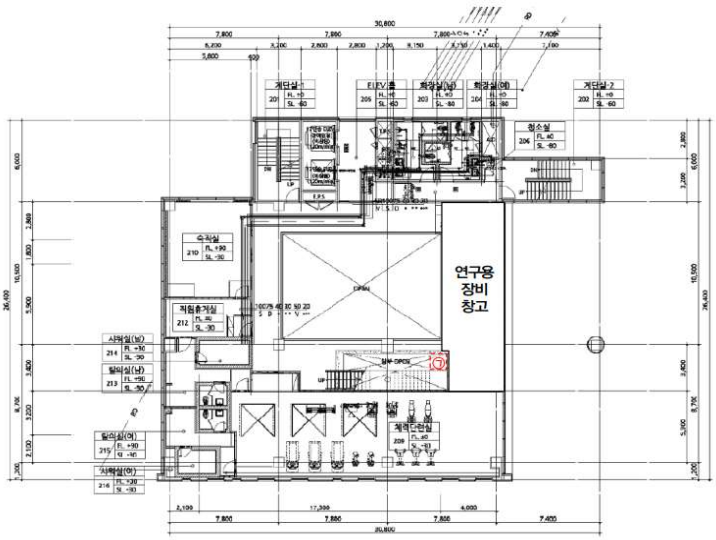


2. 건물 층별 평면도



<(가)1층>
공부면적 : 572.67㎡

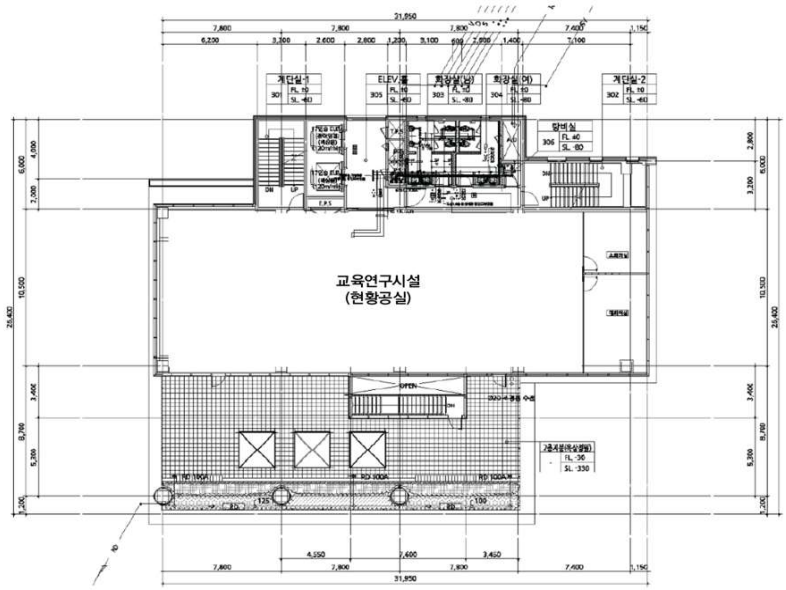
지상 1층



<(가)2층>
공부면적 : 536.36㎡

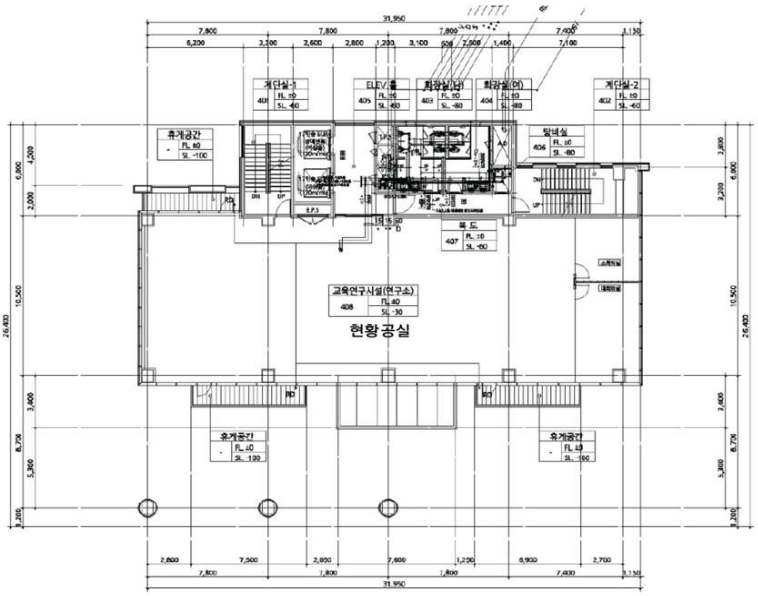
<제시외건물>
⑦조립식 판넬조(창고) 약 4㎡

지상 2층



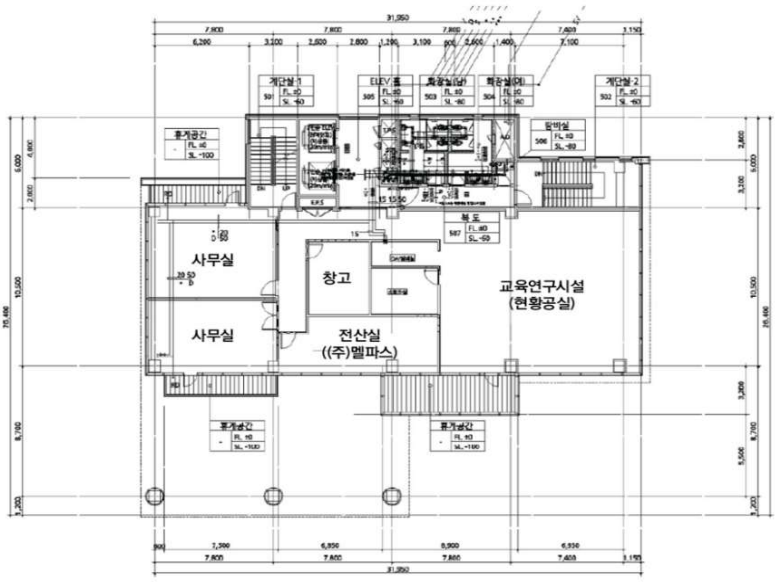
<(가)3층>
공부면적 : 598.44㎡

지상 3층



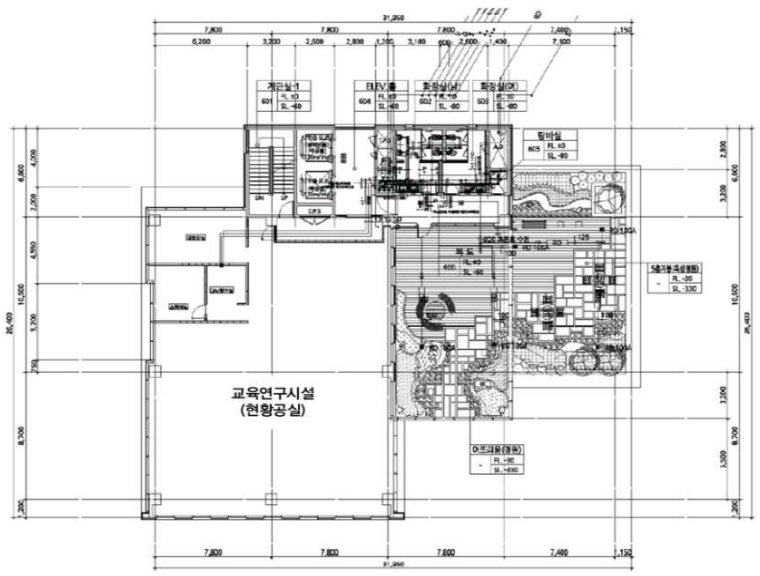
<(가)4층>
공부면적 : 486.40㎡

지상 4층



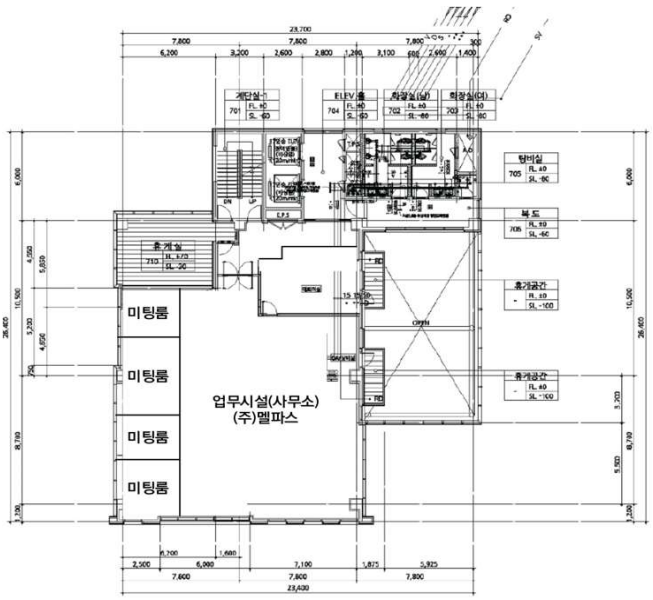
<(가)5층>
공부면적 : 510.20㎡

지상 5층



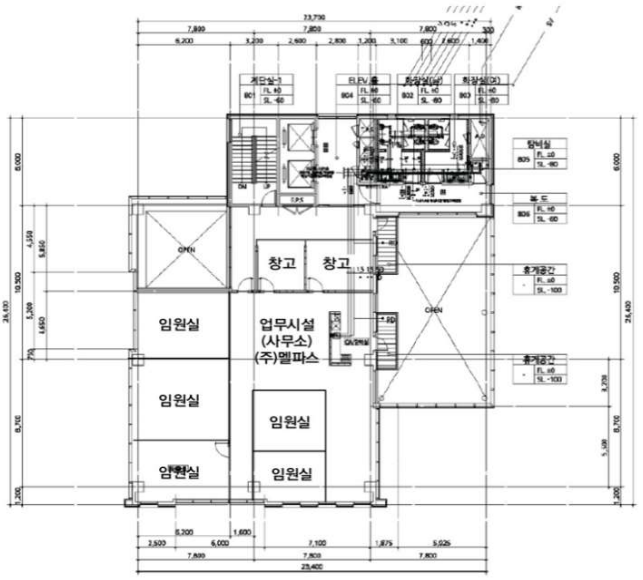
<(가)6층>
공부면적 : 442.78㎡

지상 6층



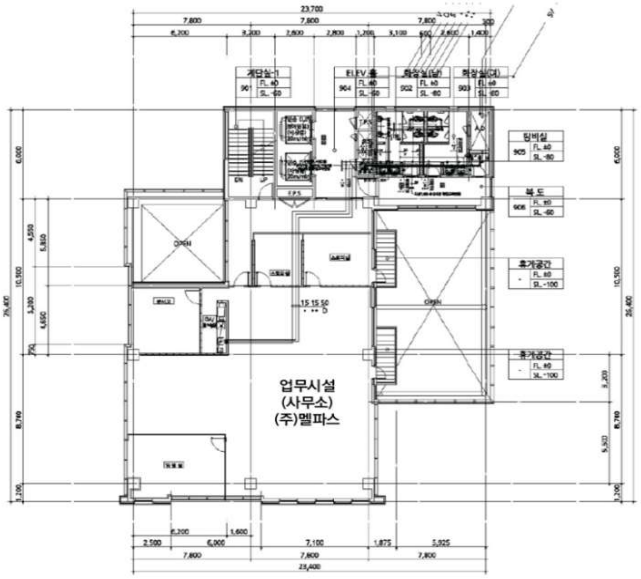
<(가)7층>
공부면적 : 441.56㎡

지상 7층



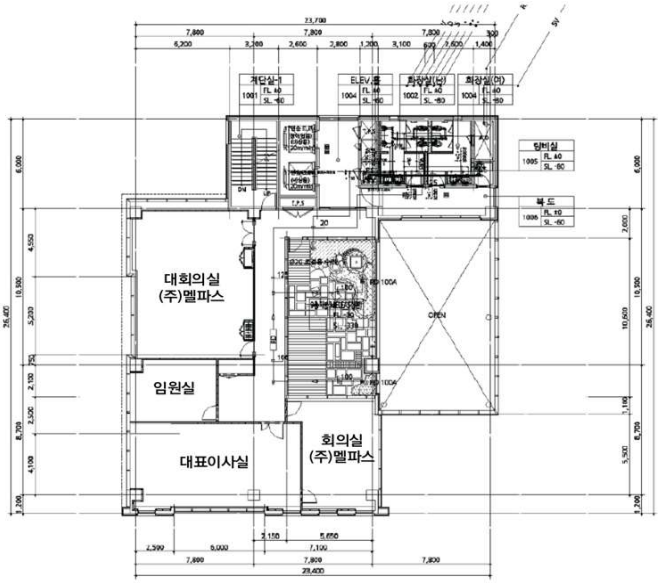
<(가)8층>
공부면적 : 399.91㎡

지상 8층



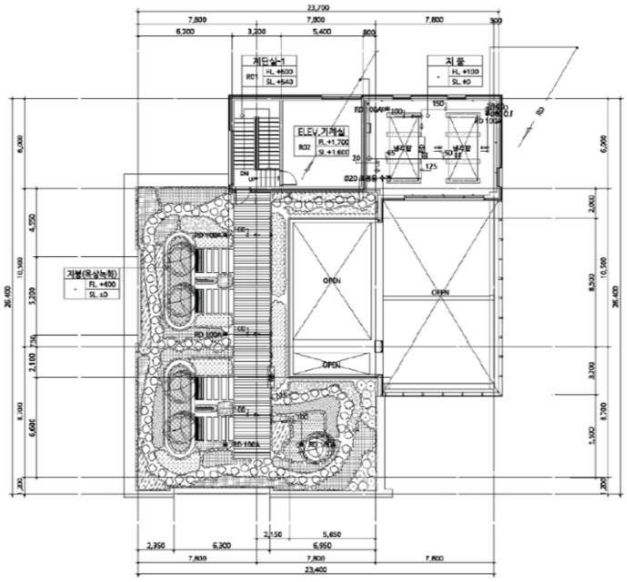
<(가)9층>
공부면적 : 399.91㎡

지상 9층



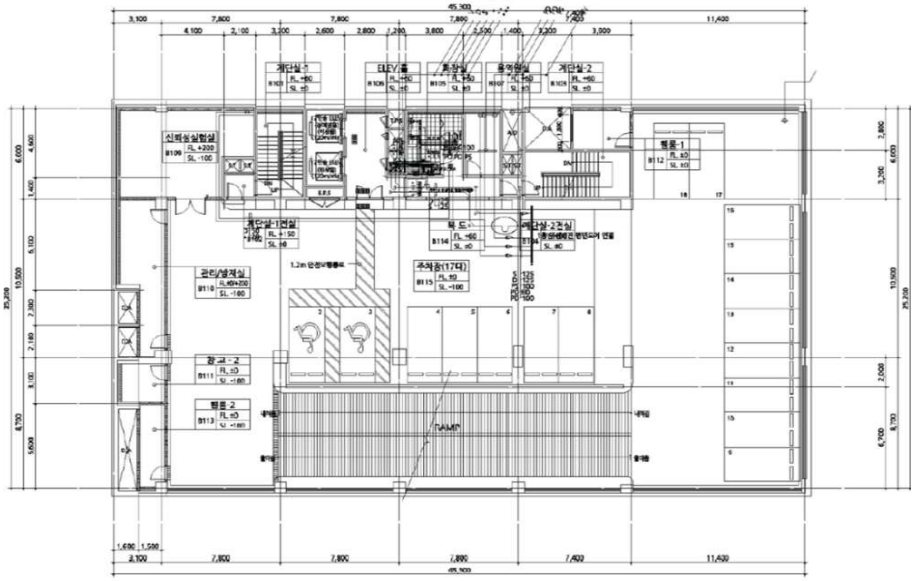
<(가)10층>
공부면적 : 377.7㎡

지상 10층



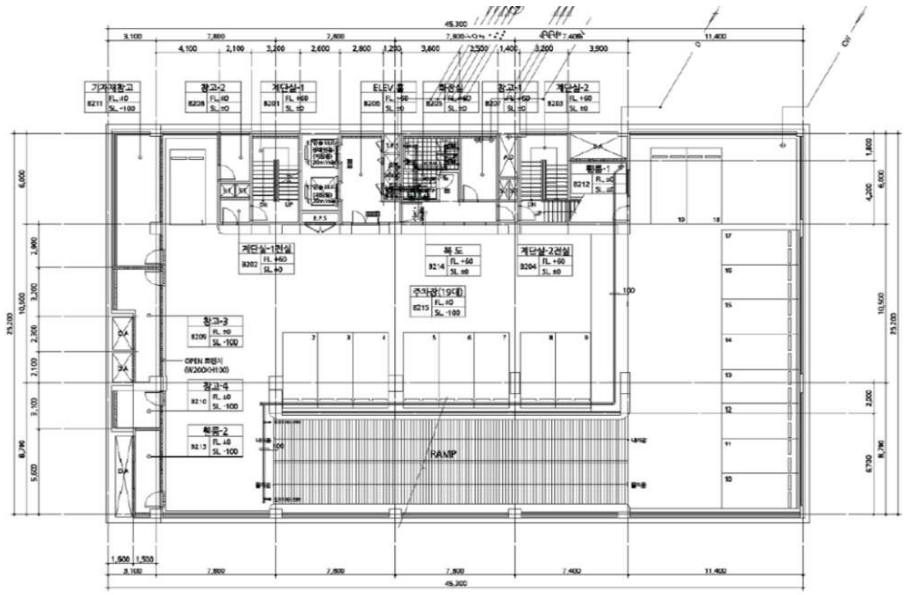
<옥탑1층>
공부면적 : 53.81㎡

옥탑 1층



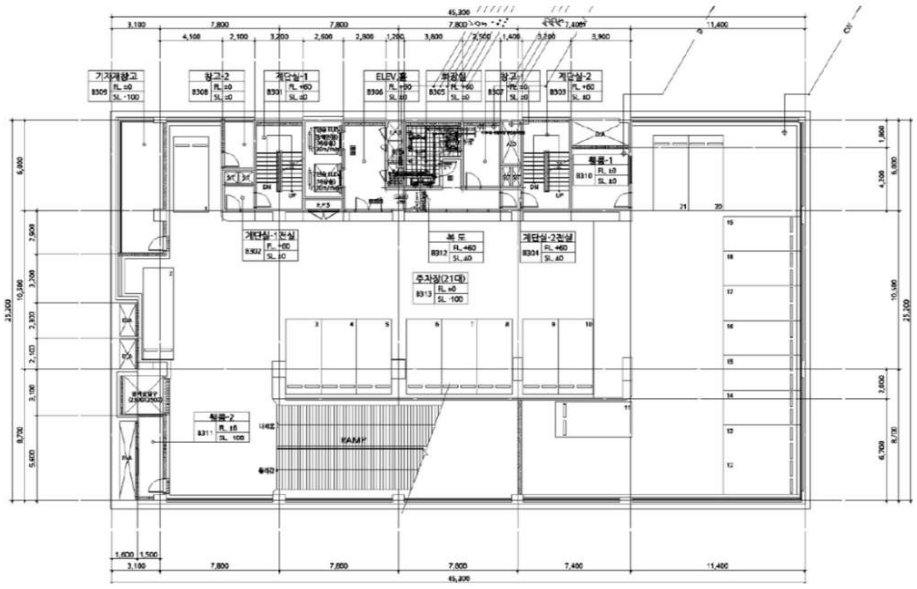
<지1층>
공부면적 : 1,124.39㎡

지하 1층



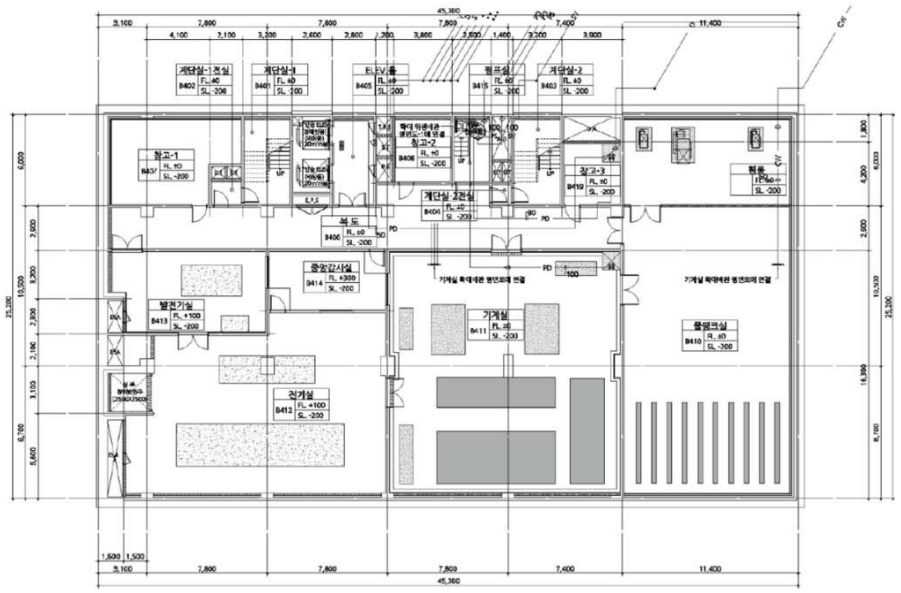
<(가)지2층>
공부면적 : 1,125.31㎡

지하 2층



<(가)지3층>
공부면적 : 1,120.89㎡

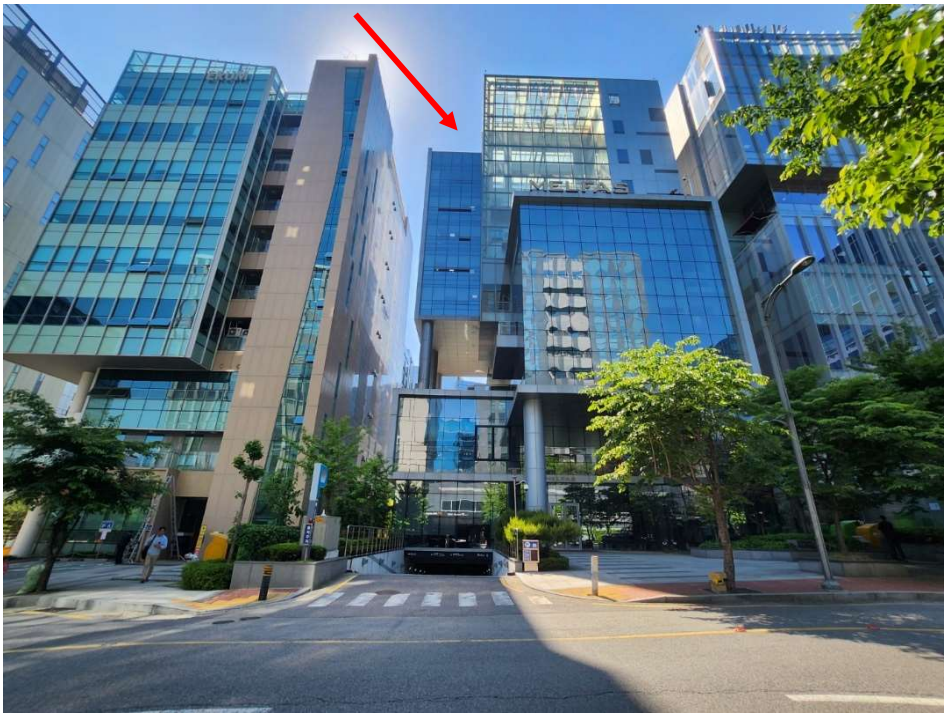
지하 3층



<(가)지4층>
공부면적 : 1,109.68㎡

지하 4층

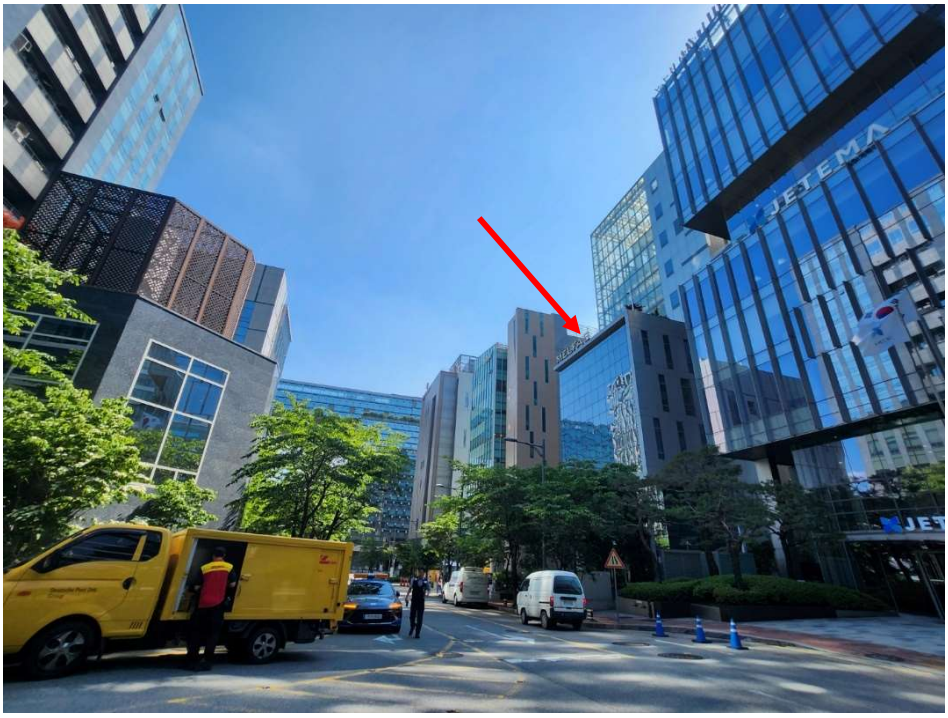
Ⅴ. 현황사진



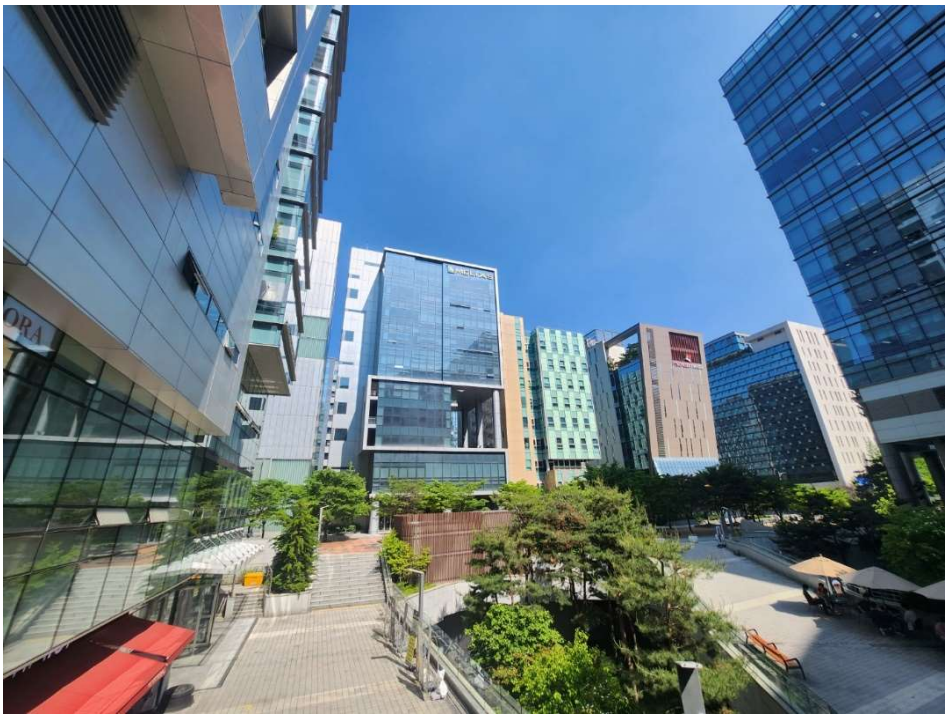
본건 전경 (동측에서 촬영)

본건 전경 (북서측에서 촬영)

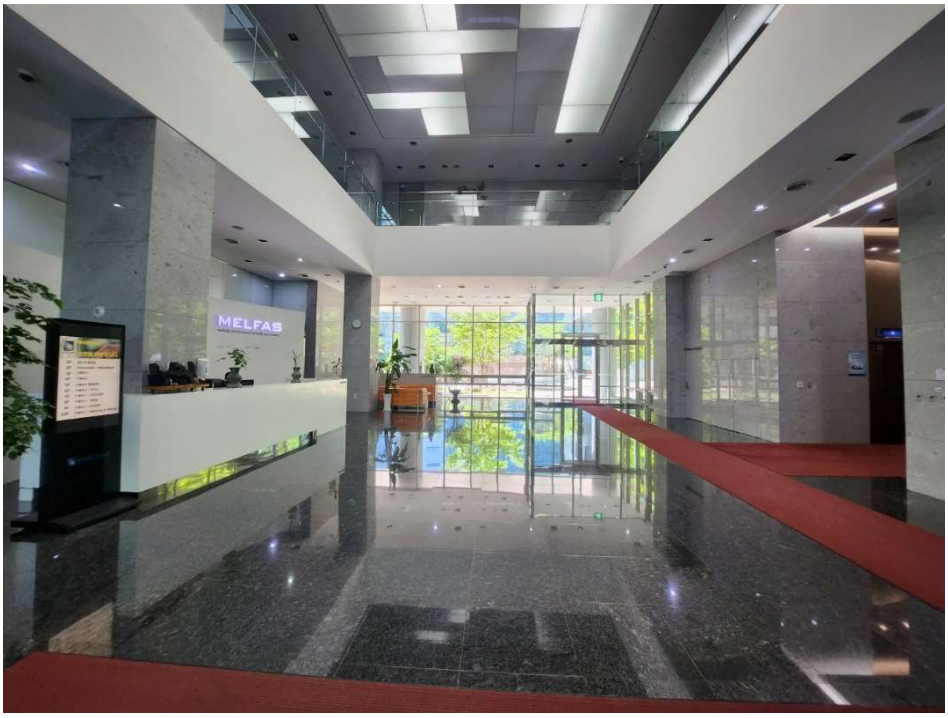
본건 주위환경 (동측 도로변)



본건 주위환경 (북동측에서 촬영)



본건 주위환경 (서측에서 촬영)



1층 로비

1층 접견실

2층

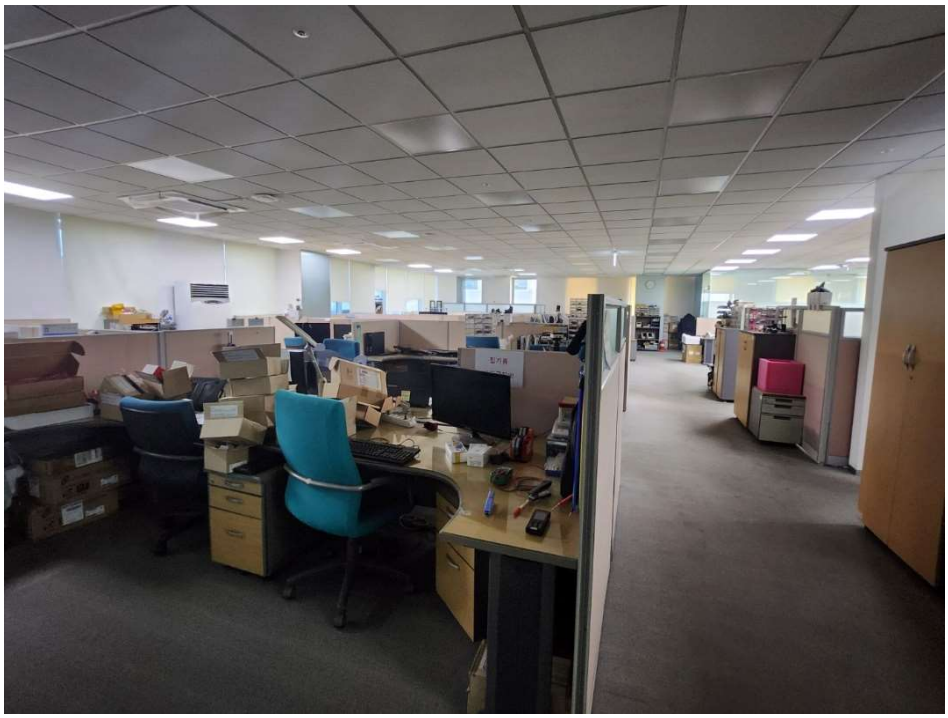
2층 체력단련실

2층 휴게실

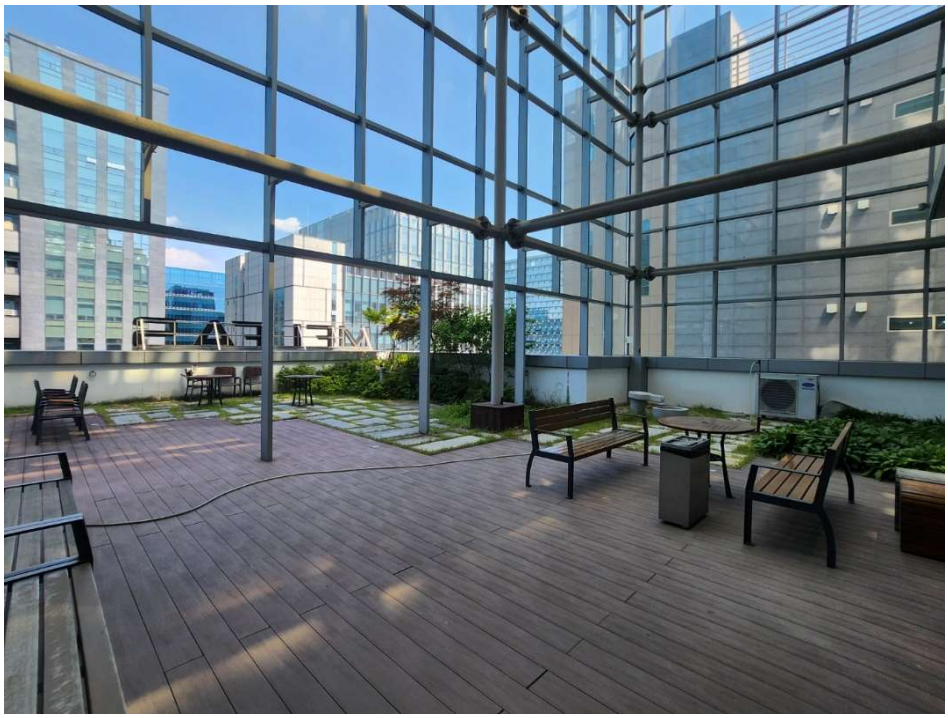
3층

4층

5층



6층

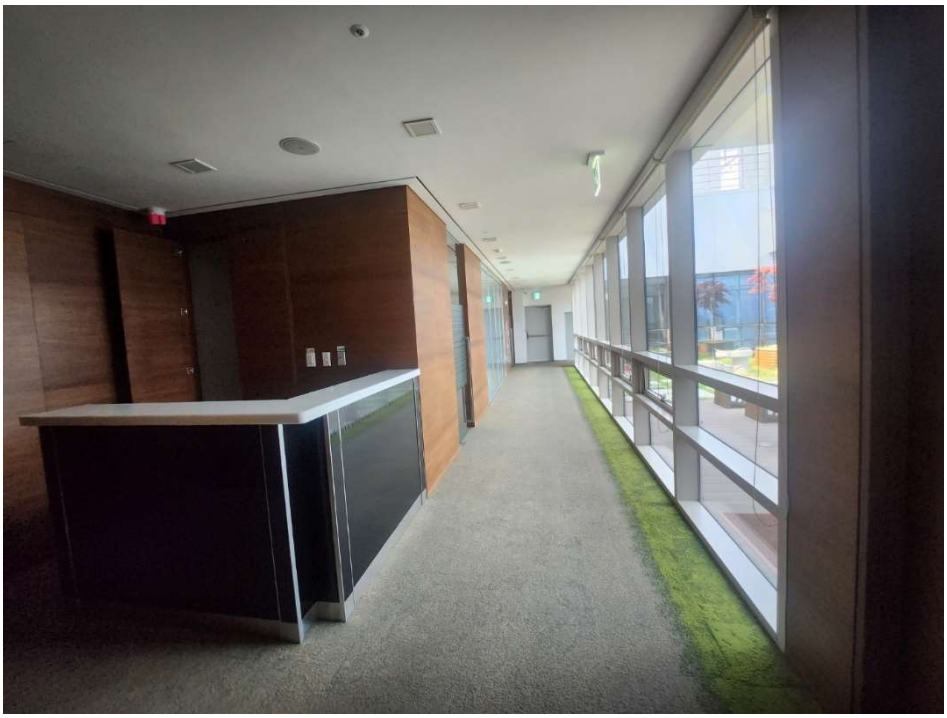


6층 테라스

7층

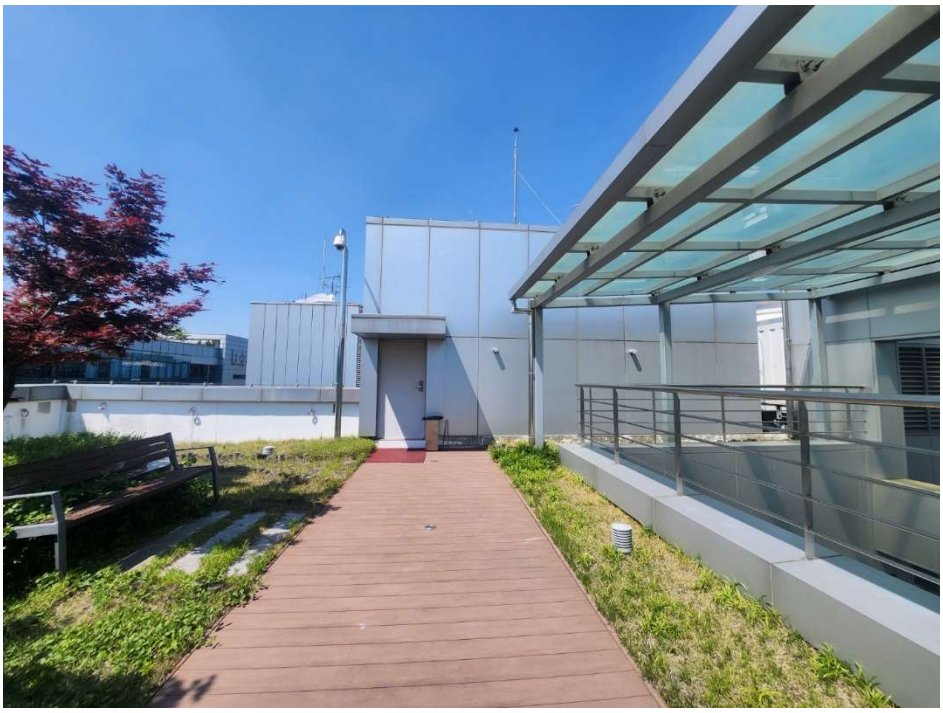
8층

9층

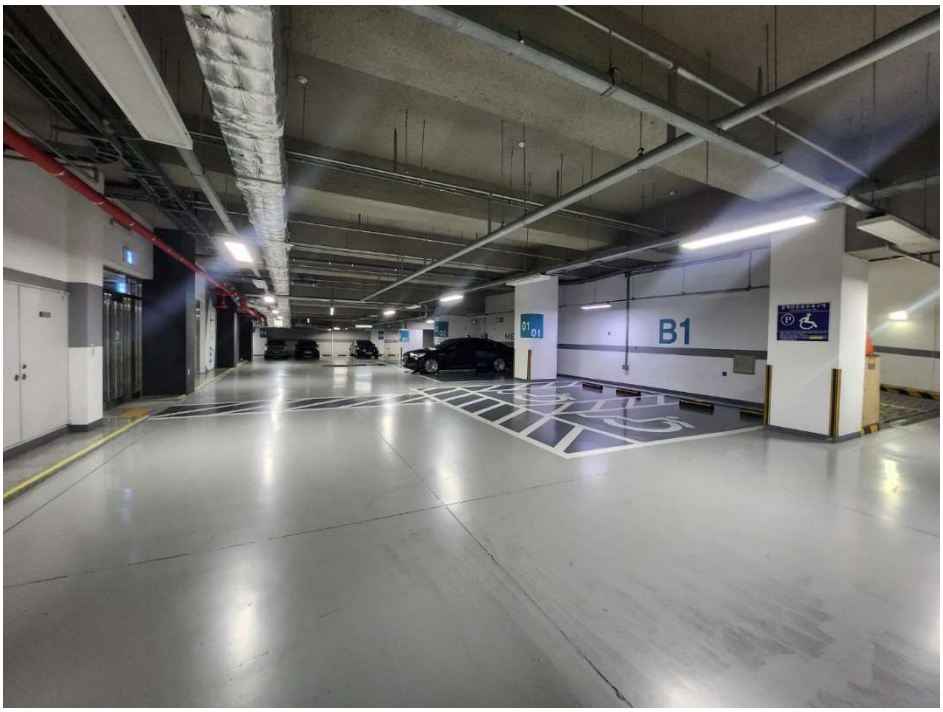


10층

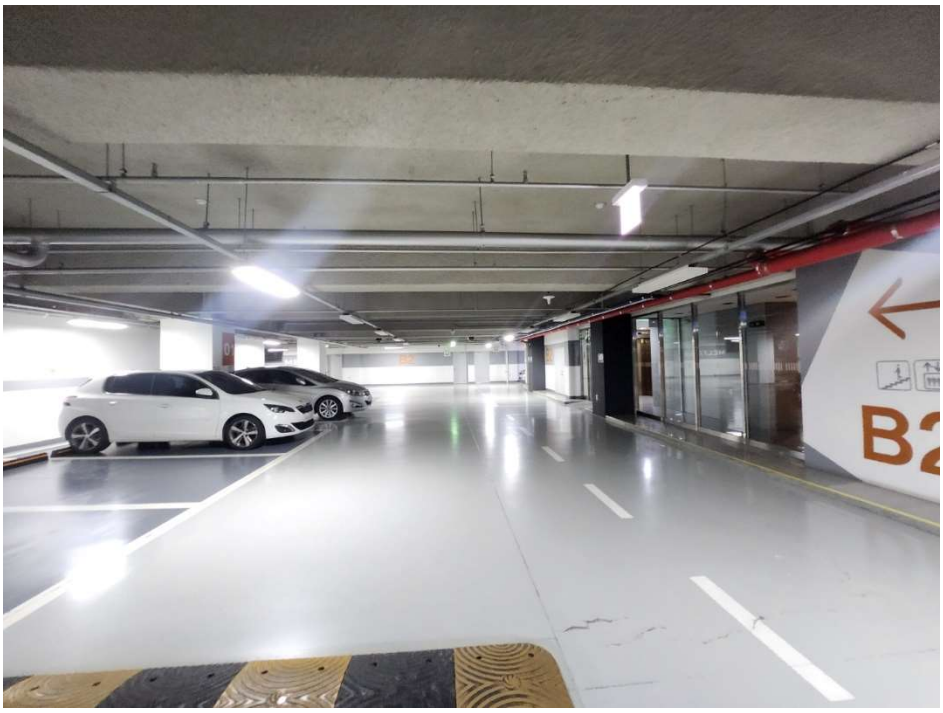
10층



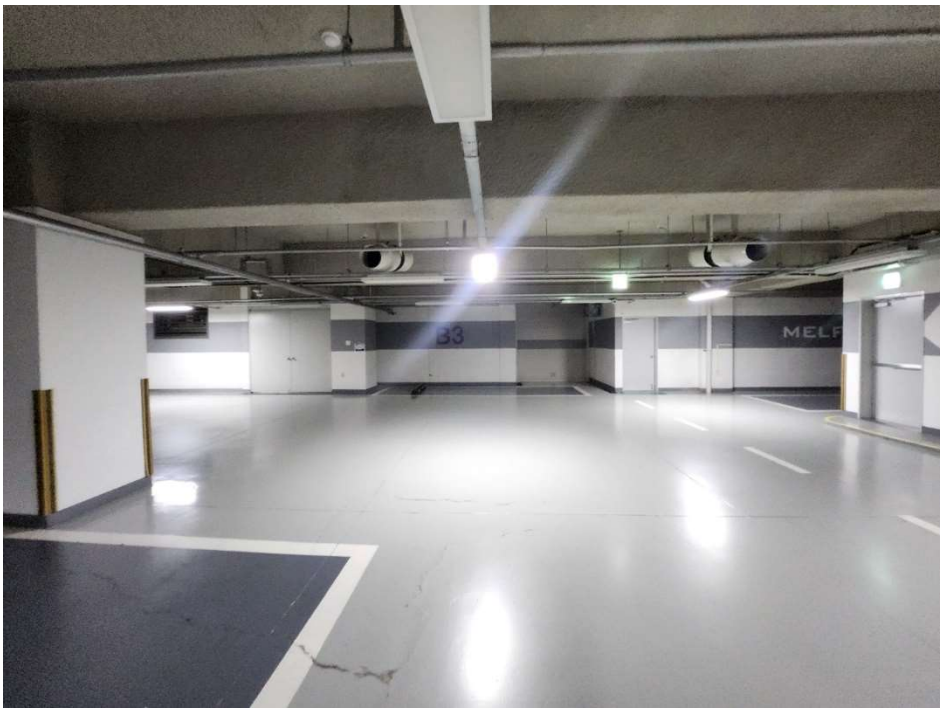
옥탑층



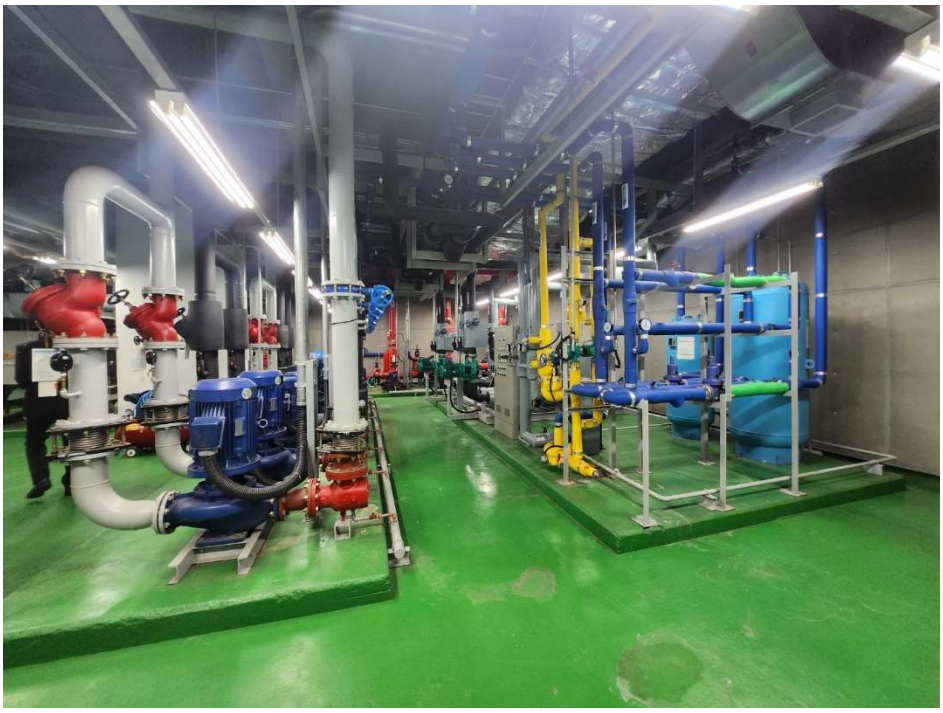
지하1층



지하2층



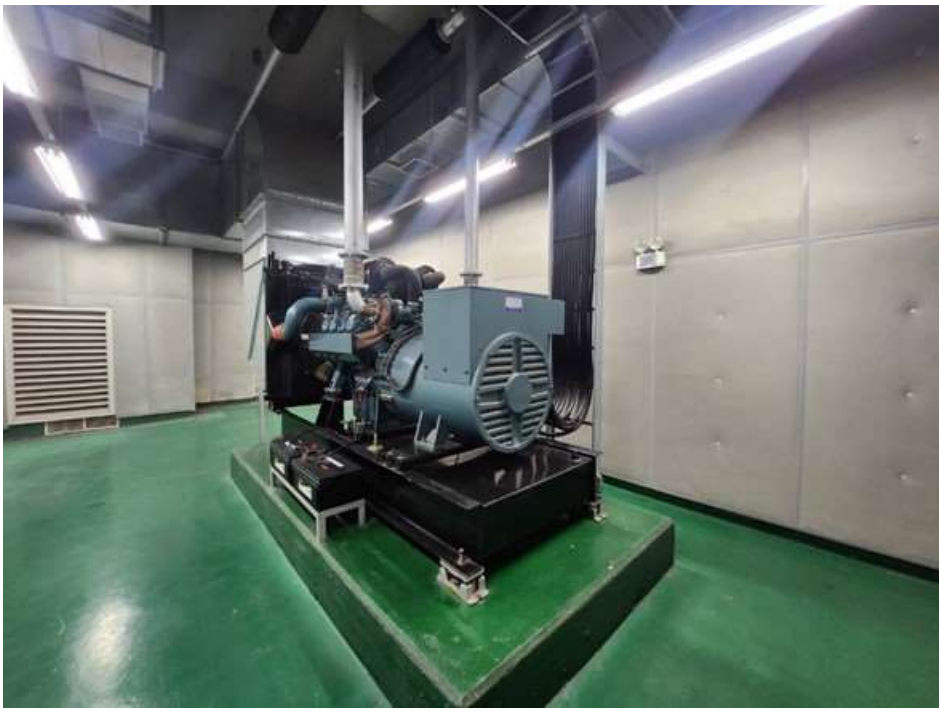
지하3층



지하4층 기계실

지하4층 전기실

지하4층 물탱크실



지하4층 발전기실

제시외건물㉠

Part Ⅴ. 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅱ

Ⅰ. 공시지가기준법등에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치·인근 지대상황 및 성숙도·접근성·획지의 형태 및 이용상황·도로 및 교통상황·공법상 제한·일반 수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 건물의 층별 이용상황에 따라 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

2. 토지가액 산정

(1) 비교표준지 선정

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목/ 이용상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
A	삼평동 671	1,349.3	대/ 업무용	준주거	중로각지	세장형/ 평지	판교역 북서측근거리	5,330,000

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(2) 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.05.13.
- 대상지역 : 경기도 성남시 분당구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.03.31.	0.612%	3월까지 누계
2024.04.01. ~ 2024.05.13.	0.267%×43/31	3월 지가변동률 : 0.267%
누 계	0.985% (1.00985)	(1+0.00612)×(1+0.00267×43/31)

시점수정은 경기도 성남시 분당구 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 4월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(업무지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치

일련 번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A) 삼평동 671	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							

(5) 그 밖의 요인 보정치

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」[610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 감정평가사례 및 거래사례

가) 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로 접면	형상 지세	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
1	삼평동 672외	대	4,641.97	준주거 업무용	광대소각	사다리형 평지	19,000,000	2023.12.31	자산재평가
2	삼평동 672-4외	대	775.84	준주거 업무용	광대소각	세장형 평지	17,700,000	2023.12.31	시가참고
3	삼평동 686-1	대	299.61	준주거 업무용	광대소각	세장형 평지	17,200,000	2023.05.09	시가참고
4	삼평동 690	대	2,341.00	준주거 업무용	중로각지	세장형 평지	16,800,000	2023.05.04	담보
5	삼평동 675	주	831.50	준주거 상업용	중로각지	가장형 평지	14,600,000	2022.07.11	담보

※ 평가사례 기호(1)은 삼평동 672, 672-1~672-5 6필지를 일단지로 평가한 사례이며, 평가사례 기호(2)는 672-4, 672-5 2필지를 일단지로 보고 3046.1 중 775.84 지분을 평가한 사례임.

※ 평가사례 기호(3)은 1/10 지분, 평가사례 기호(4)는 2/5 지분을 평가한 사례임.

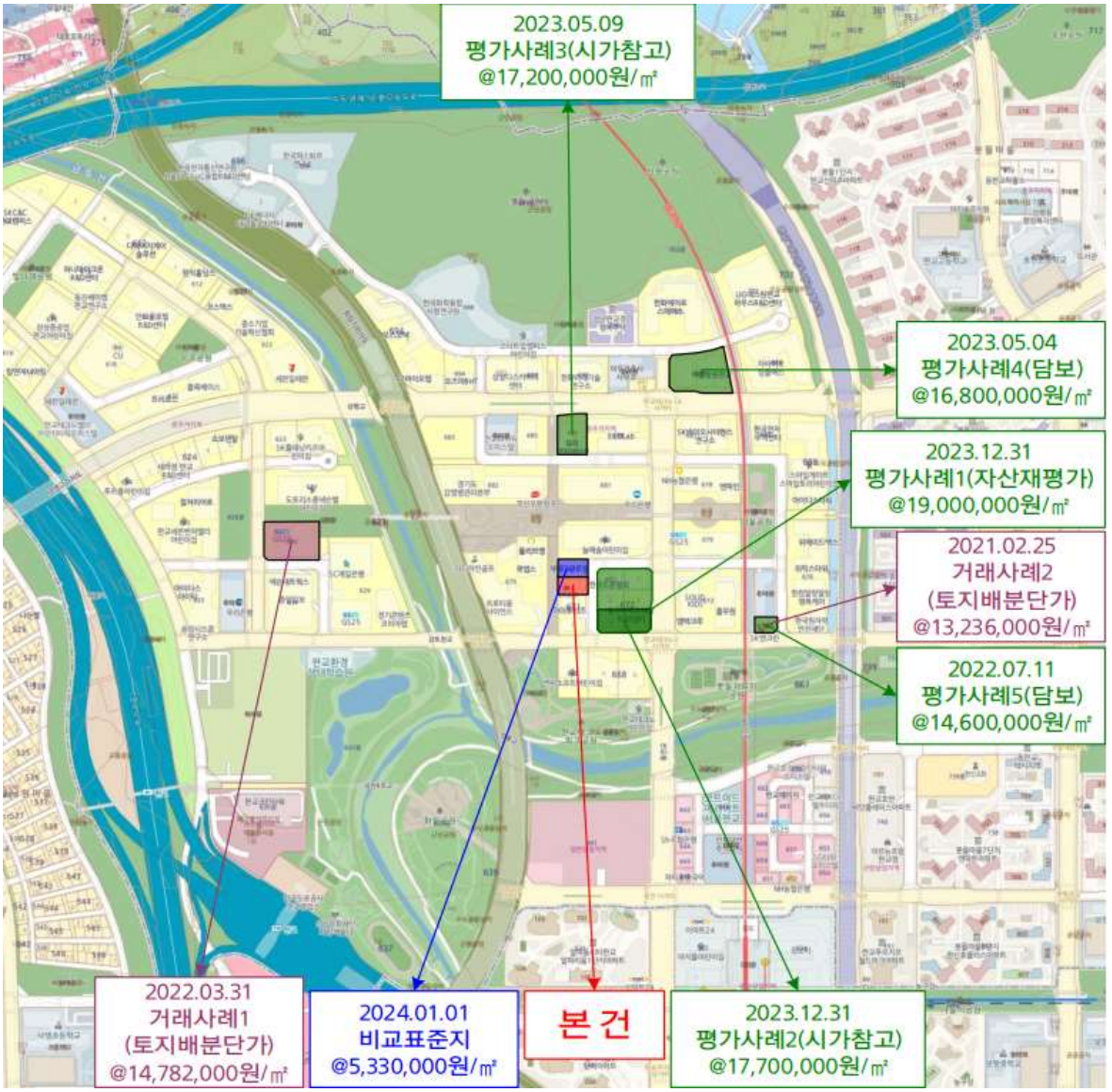
나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역	도로 접면	형상 지세	거래금액 (천원)	토지단가 (천원/㎡)	거래시점/ 사용승인일
1	삼평동 630	대	5,179.2	준주거	중로각지	세장형	140,500,000	14,782	2022.03.31
		업무용	39,083.47			평지			2011.11.30
	건물가격 산정 : 39,083.47 x 1,636,000(2,000,000 x 45/55) = 63,940,556,920원 토지단가 : { 140,500,000,000 - 63,940,556,920 = 76,559,443,080 } / 5,179.2 ≒ 14,782,000원/㎡								
2	삼평동 675	주	831.5	준주거	중로각지	가장형	11,300,000	13,236	2021.02.25
		상업용	392.12			평지			2010.02.26
	건물가격 산정 : 392.12 x 750,000(1,000,000 x 30/40) = 294,090,000원 토지단가 : { 11,300,000,000 - 294,090,000 = 11,005,910,000 } / 831.5 ≒ 13,236,000원/㎡								

※ 거래사례 기호(1),(2)는 토지와 건물이 일괄 거래된 사례로, 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

사 례 위 치 도


2023.05.09
평가사례3(시가참고)
@17,200,000원/㎡
2023.05.04
평가사례4(담보)
@16,800,000원/㎡
2023.12.31
평가사례1(자산재평가)
@19,000,000원/㎡
2021.02.25
거래사례2
(토지배분단가)
@13,236,000원/㎡
2022.07.11
평가사례5(담보)
@14,600,000원/㎡
2022.03.31
거래사례1
(토지배분단가)
@14,782,000원/㎡
2024.01.01
비교표준지
@5,330,000원/㎡
본 건
2023.12.31
평가사례2(시가참고)
@17,700,000원/㎡

3) 대상토지의 개별공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	금액(원)
1	경기도 성남시 분당구 삼평동 671-1	대	1,349.3	5,330,000	7,191,769,000

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 산식

평가(거래)사례 기준 표준지가액	=	평가(거래)사례× (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
시점수정한 표준지공시지가	=	표준지공시지가 × 시점수정

나) 사례의 선정

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례, 평가사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(2)를 선정하였음.

비교사례 기호	소재지	기준시점	토지단가(원/㎡)	비교표준지
감정평가사례 2	삼평동 672-4외	2023.12.31	17,700,000	A

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 평가사례 기준 표준지가액

비교표준지	사례토지 기호	사례단가(원/㎡)	㉠시점수정	㉡지역요인	㉢개별요인	산정단가(원/㎡)
A	2	17,700,000	1.00992	1.000	0.941	16,820,925

㉠ 시점수정(지가변동률)

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원))

전례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 2	2023.12.31 ~ 2024.05.13.	경기도 성남시 분당구 주거지역	0.992% (1.00992)

㉡ 지역요인

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉢ 개별요인 비교

비교표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	평가사례 2	0.96	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.941
	비교표준지는 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.							

② 시점수정한 표준지공시지가

비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
A	5,330,000	1.00985	-	-	5,382,501

③ 평가사례 기준 표준지가액과 시점수정한 표준지공시지가와의 보정치

비교표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	시점수정한 표준지공시지가 (원/㎡)	산출 보정치
A	16,820,925	5,382,501	3.125

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 시점수정한 표준지공시지가간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
1	삼평동 671	평가사례 2	3.12	

(6) 토지단가의 결정

일련번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,330,000	1.00985	1.00	1.000	3.12	16,793,402	16,800,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
1	1,349.3	16,800,000	**22,668,240,000**	

3. 건물가액 산정

(1) 재조달원가의 산정

1) 건물 표준단가

가) 건물 신축단가표

(출처 : 한국부동산원, 2023년)

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
8-1-5-6	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕(6층-15층 이하)	1	1,643,000	55 (50~60)
8-1-5-6	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕(6층-15층 이하)	2	1,554,000	55 (50~60)

(출처 : 한국부동산연구원, 2023년)

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
04-02-05-09	사무실	철근콘크리트조 평지붕	2	1,779,000	55 (50~60)
04-02-05-09	사무실	철근콘크리트조 평지붕	3	1,563,000	55 (50~60)

나) 건물 표준단가 결정

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지하층	4,480.27	주차장, 기계실 등	철근콘크리트조	1,100,000
	지상1-10층	4,765.93	업무시설 등	철근콘크리트조	2,200,000
	옥탑층	53.81	계단실 등	철근콘크리트조	800,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

2) 부대설비 보정단가

가) 건물 부대설비 자료(한국부동산연구원, 2023년)

① 전기설비

(단위 : 원/㎡)

건물용도	화재탐지설비	방송설비	TV공시청설비	피뢰침설비	DATA설비	H/A설비
점포상가	7,000~15,000	4,000~6,000	1,000~6,000	-	9,000~17,000	-
일반업무시설	14,000~18,000	4,000~9,000	4,000~8,000	-	12,000~24,000	14,000~33,000

설비명	규격				보정단가		
수변전설비	특고압(정식) (22KV,22.9KV)	22.9KV/3.3KV /380V-220V	1,000KVA ~3,000KVA	원/KVA	257,000	~	439,000
		22.9KV/380V -220V	1,000KVA ~3,000KVA	"	135,000	~	333,000
	특고압(간이수전) (22KV, 22.9KV)		500KVA이하	"	166,000	~	242,000
			1,000KVA이하	"	122,000	~	182,000
	고압(6.6KV, 3.3KV)		500KVA이하	"	152,000	~	228,000
			500KVA초과	"	182,000	~	273,000
발전설비	디젤엔진발전기			원/Kw	209,000	~	353,000
	가스발전기			"	800,000	~	1,208,000

설비명	규격		보정단가
전화교환대	공전식	원/회선	120,000 ~ 153,000
	자동전자식	"	191,000 ~ 381,000
플로어닥트설비	전화, 전열설비, 플로어닥트배선시 (설치바닥면적 기준)	원/㎡	48,000 ~ 74,000
SYSTEM BOX	전화, 전열설비, System Box 설치 배선시 (설치바닥면적 기준)	원/㎡	38,000 ~ 49,000
주차관제설비	신호설비 시(주차바닥면적 기준)	원/㎡	6,000 ~ 9,000
	주차요금 계산장치 있는 설비	원/set	29,600,000 ~ 46,300,000
	주차요금 계산장치 없는 설비	"	5,100,000 ~ 9,000,000

※ 전기기본설비 (전등, 전열설비)의 공사비는 건물표준단가에 포함.

② 위생설비, 급배수, 급탕설비 (바닥면적에 의한 산정)

(단위 : 원/㎡)

건물용도	보정단가	비고
점포 및 상가, 일반업무시설(5층 이하)	56,000 ~ 95,000	-
일반업무시설(6층 이상)	62,000 ~ 95,000	-

③ 위생설비, 급배수, 급탕설비 (위생기구 단위 수에 의한 산정)

(단위 : 원/㎡)

건물용도	재질	보정단가	비고
일반주택, 고급주택, 아파트, 연립주택, 점포 및 상가, 창고, 공장, 저온 및 냉동창고, 냉동공장, 아파트형 공장, 일반업무시설(5층 이하), 주유소 등	SPP (백강관)	536,000 ~ 736,000	-
	동관	677,000 ~ 810,000	-
	STS (스텐레스스틸관)	728,000 ~ 858,000	-

④ 냉난방설비

(단위 : 원/㎡)

건물용도	난방시설		냉난방시설					
	온수식 (유류)	증기식 (유류)	수방식	공기수방식				바닥공조 방식
			팬코일 유니트	정풍량 단일덕트	가변풍량 단일덕트 (추가)	이중덕트 (추가)	덕트병용	
점포 및 상가	111,000 ~135,000	111,000 ~127,000	143,000 ~159,000	192,000 ~223,000	199,000 ~229,000	208,000 ~239,000	222,000 ~256,000	243,000 ~281,000
일반 업무시설	117,000 ~133,000	124,000 ~156,000	147,000 ~176,000	206,000 ~235,000	213,000 ~242,000	222,000 ~251,000	237,000 ~265,000	259,000 ~290,000

⑤ 소방설비

(단위 : 원/㎡)

건물용도	보정단가	보정단가	비고
옥내소화전설비	원/개소	5,300,000 ~ 6,800,000	-
스프링클러설비	원/헤드(1헤드/약10㎡)	229,000 ~ 274,000	-
포말소화설비	원/헤드	329,000 ~ 404,000	-
탄산가스소화설비	원/병 (68 ℓ /45kg)	923,000 ~ 1,077,000	-
하론가스소화설비	원/병 (68 ℓ /50kg)	4,200,000 ~ 5,200,000	-
NAFS - Ⅲ	원/병 (68 ℓ /45kg)	4,600,000 ~ 6,200,000	-
FM - 200	원/병 (200 ℓ b/50kg)	8,500,000 ~ 9,500,000	-
INERGEN	원/병 (90 ℓ)	3,800,000 ~ 4,600,000	-
FE-13	원/병 (200 ℓ b/50kg)	6,200,000 ~ 6,900,000	-
연결살수설비	원/헤드	338,000 ~ 461,000	-

⑥ 승강기설비

(단위 : 원/㎡)

구분	속도	층수	용량		보정단가
승객용	120m/min	10	13인승	900 kg	178,100 ~ 184,200
			15인승	1,000 kg	181,200 ~ 187,200
			17인승	1,150 kg	188,700 ~ 196,300
			20인승	1,350 kg	196,300 ~ 200,800

나) 부대설비 보정단가 결정

(출처 : 귀 제시자료)

구분	대상건물 주요설비	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비	수변전설비(800KVA), 발전기(405KW) 등	300,000	1층~10층
소방설비	피난유도등, 옥내소화전, 제연휀, 경보설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 소화기 등		
냉난방설비	2단 저온수 흡수식 냉온수기(118USRTx1ea, 70USRTx1ea), 시스템냉난방설비, 냉각탑, 열교환기, 공조기 등	100,000	지하1층~지하4층
급수설비	지하저수조 등		
수송설비	승객용(1150kg/17인승) : 2대		

3) 재조달원가 결정

일련번호	해당층	면적(㎡)	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	지하층	4,480.27	1,100,000	100,000	1,200,000
	지상1-10층	4,765.93	2,200,000	300,000	2,500,000
	옥탑층	53.81	800,000	-	800,000

(2) 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	지하층	주차장, 기계실 등	철근콘크리트조	55	11	44/55	
	지상1-10층	업무시설 등	철근콘크리트조	55	11	44/55	
	옥탑층	계단실 등	철근콘크리트조	55	11	44/55	

(3) 건물가액 산정

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	지하층	4,480.27	1,200,000	44/55	960,000	4,301,059,200
	지상1-10층	4,765.93	2,500,000	44/55	2,000,000	9,531,860,000
	옥탑층	53.81	800,000	44/55	640,000	34,438,400
합 계		**9,300.01**				**13,867,357,600**

4. 공시지가기준법등에 의한 시산가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고 (비율)
토지	1,349.3	16,800,000	22,668,240,000	62.0%
건물	9,300.01	-	13,867,357,600	38.0%
합 계			**36,535,597,600**	100.0%

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서 위치·접면도로·교통사정·접근성·건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·일반수요 등 일체로 형성되는 업무용 부동산의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 감정평가하였음.

비준가액 = 비교거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

2. 비교거래사례의 선정

(1) 비교거래사례의 선정 기준

비교거래사례는 지리 및 용도적 동일성 및 유사성이 인정되는 인근지역 등을 기준으로 건물의 구조 및 토지 형상 등 물적 동일성 및 유사성이 인정되는 사례로서, 거래시점과 기준시점 간 가격변동에 따른 보정 가능성 및 거래조건에 조건이나 사정이 개입된 경우 정상적인 것으로 보정 가능한 것이어야 함.

(2) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

빌딩명	대상부동산	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
	멜파스판교사옥	제테마	만도 GLOBAL R&D	유라 R&D센터
빌딩사진				
소재지	삼평동 671-1	삼평동 671	삼평동 619	삼평동 686-1
용도지역	준주거	준주거	준주거	준주거
대지면적 (㎡)	1,349.3	1,349.3	8,627.4	2,996.1
사용승인일	2013.04.08	2010.09.15	2012.08.09	2010.08.02
구조	철근콘크리트조	철골철근콘크리트조	철근콘크리트조	철골철근콘크리트구조
규모	B4/10F	B5/10F	B3/9F	B4/9F
연면적 (㎡)	9,300.01	9,959.86	56,931.50	22,849.15
거래면적 (㎡)	9,300.01	9,959.86	56,931.50	2,284.915
용적률 (%)	353.22	355.83	420.22	431.87
거래시점	-	2022.04.27	2022.08.12	2023.05.25
거래금액 (천원)	-	82,000,000	400,000,000	12,029,000
연면적당 거래단가 (원/㎡)	-	8,230,000	7,030,000	5,260,000
연면적당 거래단가 (원/3.3㎡)	-	27,200,000	23,200,000	17,400,000
주용도	업무시설, 교육연구시설	교육연구시설	교육연구시설	교육연구시설

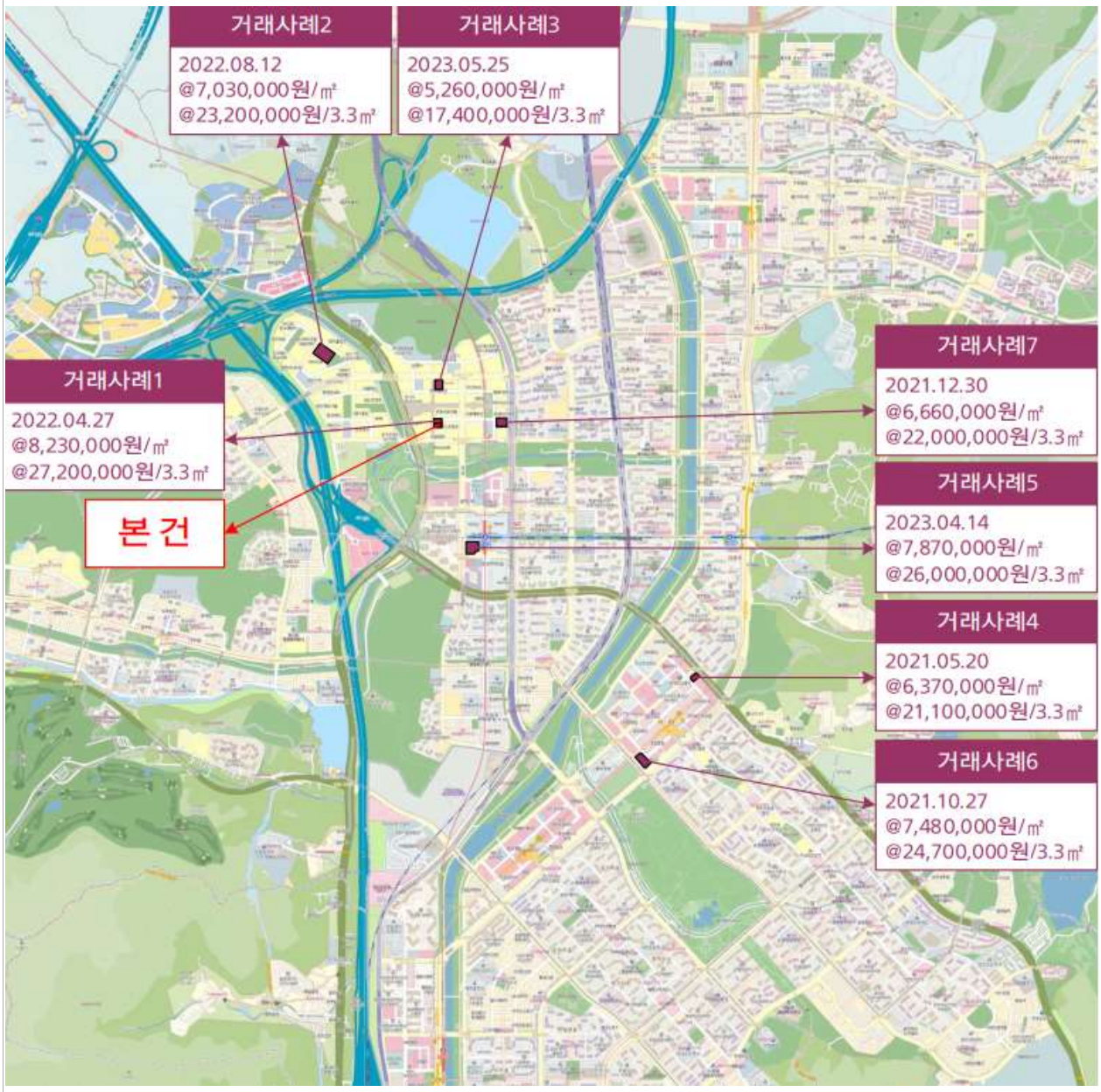
※ 거래사례 기호(3)은 지분(1/10)으로 거래된 사례임.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

빌딩명	거래사례 4	거래사례 5	거래사례 6	거래사례 7
	SD바이오센서㈜	알파돔타워	분당퍼스트타워	코리아벤처타운(위믹스)
빌딩사진				
소재지	서현동 245-5	백현동 537	서현동 266-1외	삼평동 676
용도지역	중심상업	중심상업	중심상업	준주거
대지면적 (㎡)	1,692.1	5,929.7	4,400.2	11,625.4 중 일부
사용승인일	1999.08.30	2018.03.23	1997.03.03	2011.11.22
구조	철골철근콘크리트조, 철골조	철골철근콘크리트조	철근콘크리트조, 철골조	철근콘크리트조
규모	B4/12F	B7/15F	B6/13F	B5/10F
연면적 (㎡)	13,815.41	87,901.58	58,924.11	23,413.68
거래면적 (㎡)	13,815.41	87,901.58	58,924.11	23,413.68
용적률 (%)	469.55	900.16	809.18	445.46
거래시점	2021.05.20	2023.04.14	2021.10.27	2021.12.30
거래금액 (천원)	88,000,000	691,350,000	441,000,000	156,000,000
연면적당 거래단가 (원/㎡)	6,370,000	7,870,000	7,480,000	6,660,000
연면적당 거래단가 (원/3.3㎡)	21,100,000	26,000,000	24,700,000	22,000,000
주용도	업무시설	업무시설, 근린생활시설	업무시설, 근린생활시설	업무시설, 교육연구시설

※ 거래사례 기호(7)은 구분건물 1층-10층 전체 호수가 거래된 사례임.

(3) 거래사례 위치도


거래사례2
2022.08.12
@7,030,000원/㎡
@23,200,000원/3.3㎡
거래사례3
2023.05.25
@5,260,000원/㎡
@17,400,000원/3.3㎡
거래사례1
2022.04.27
@8,230,000원/㎡
@27,200,000원/3.3㎡
본 건
거래사례7
2021.12.30
@6,660,000원/㎡
@22,000,000원/3.3㎡
거래사례5
2023.04.14
@7,870,000원/㎡
@26,000,000원/3.3㎡
거래사례4
2021.05.20
@6,370,000원/㎡
@21,100,000원/3.3㎡
거래사례6
2021.10.27
@7,480,000원/㎡
@24,700,000원/3.3㎡

(4) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 분당권역 내에 소재하는 최근 거래된 오피스빌딩 사례로서 주위환경 등 입지적 특성, 건물규모, 사용승인 및 구조 등 건물특성, 기타 특성 등 가치형성요인에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례(1)을 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기 등이 반영되어 있는 경우 그러한 사정 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말함. 상기 사례는 거래당사자 등의 조건을 고려할 때 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있지 않은 정상적인 사례로 판단되므로 특별한 사정보정 요인을 적용하지 아니함 (사정보정치 : 1.000).

4. 시점수정

(1) 시점수정 적용기준

대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 경기, 분당역세권 자본수익률(오피스빌딩)을 기준으로 비교사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

(2) 시점수정치 산정

(출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사)

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (시점수정치)
1	2022.2Q	0.54	(1+0.00540×65/91)×(1+0.00360)×(1+0.00140)×(1+0.00240)×(1+0.00460)×(1+0.00050)×(1+0.00460)×(1+0.00890)×(1+0.00890×43/91)	3.456% (1.03456)
	2022.3Q	0.36		
	2022.4Q	0.14		
	2023.1Q	0.24		
	2023.2Q	0.46		
	2023.3Q	0.05		
	2023.4Q	0.46		
	2024.1Q	0.89		
	2024.2Q	미발표		

5. 지역요인 비교

(1) 개념

지역요인 비교란 대상 부동산이 속한 지역과 사례 부동산이 속한 지역의 지역적 격차를 판정 비교하는 것을 말함. 지역요인은 용도지대를 기준으로 비교하며, 개별부동산이 아닌 지역 내 부동산의 일반적이고 표준적인 최유효이용을 고려하여 격차율을 산정 및 비교함. 본건 및 사례가 속하는 지역은 업무활동이 주를 이루는 업무지대로서 비교요인으로는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 고려할 수 있음.

(2) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 가로계통성, 공공시설과의 접근성, 업무시설의 배치상태, 번화의 정도, 행정상의 규제 정도 등 지역적으로 가치형성요인이 유사한 것으로 판단되므로 지역요인은 동일함 (지역요인 비교치 : 1.000).

6. 개별요인 비교

(1) 개념

개별요인 비교란 부동산의 가격형성에 영향을 미치는 개별적이고 특수한 상태, 조건 등의 제반요인에 따른 비교로서, 부동산이 속한 용도지대의 지역적 특성을 바탕으로 형성되는 개별적이고 구체적인 가격형성요인을 반영함. 오피스빌딩의 일체적 가치형성요인 비교를 위하여 주위환경·접근성·교통환경 등 입지적 특성과 건물등급·규모별 특성·편익시설·건물연한·행정상의 규제정도 등 건물 특성, 기타 특성 등을 종합 고려하여 비교하였음.

(2) 개별요인 비교

구분	본건	비교거래사례 1
빌딩명	멜파스판교사옥	제테마
소재지	삼평동 671-1	삼평동 671
대지면적(㎡)	1,349.3	1,349.3
사용승인일	2013.04.08	2010.09.15
규모	B4/10F	B5/10F
연면적(㎡)	9,300.01	9,959.86
용적률(%)	353.22	355.83

구분	조건	본건	비교거래사례 1	비교치
입지 특성	가로조건	중로각지	중로각지	1.00
	접근조건	지하철 신분당선·경강선 "판교역" 으로부터 약 650m	지하철 신분당선·경강선 "판교역" 으로부터 약 650m	1.00
	환경조건	판교테크노밸리 내 업무지구	판교테크노밸리 내 업무지구	1.00
	획지조건	세장형 평지	세장형 평지	1.00
	행정적조건	준주거지역	준주거지역	1.00
	소계			1.00
건물 특성	규모(등급)	2,813py (소형)	3,013py (중형)	0.99
	노후도 및 관리상태	11년 경과, 양호	13년 경과, 양호	1.02
	구조	철근콘크리트조	철골철근콘크리트조	0.97
	부대시설	주차 57대, 승강기 2대	주차 46대, 승강기 3대	1.00
	소계			0.98
기타 특성	기타 요인	양호	양호	1.00
개별요인 비교		본건은 비교거래사례 1 대비 건물특성(노후도 등에서 우세하나 규모, 구조 등에서 열세하여 종합 고려시 열세)에서 열세함.		0.980

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 연면적당 단가의 산정

사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	8,230,000	1.00	1.03456	1.00	0.980	8,340,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)
거래사례비교법에 의한 시산가액	8,340,000	9,300.01	**77,600,000,000**

※ 억단위 미만은 반올림하였음.

Ⅲ. 수익방식에 의한 시산가액

1. 개요

수익방식 중 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 대상물건의 보유기간에 발생하는 순수익과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 할인현금흐름분석법(DCF법)으로 수익가액을 산출함.

$$V = \sum_{K=1}^{n} \frac{NOI}{(1+r)^n} + \frac{복귀가액}{(1+r)^n} \quad (r: 할인율)$$

구분		산식
가능총수익(PGI)	보증금운용수익	보증금×보증금운용이율
	연간 임대료	월임대료× 12개월
	연간 관리비 수입	월관리비× 12개월
공실손실상당액 및 대손충당금		가능총수익(PGI)×공실률 및 대손율
기타수입		기준시점 현재 기타수입
유효총수익(EGI)		가능총수익(PGI)-공실손실상당액 및 대손충당금+기타수익
운영경비(OE)		유효총수익(EGI)×운영경비비율(OER)
순수익(NOI)		유효총수익(EGI)-운영경비(OE)

복귀가액은 보유기간 경과 후 초년도의 순수익을 추정하여 기출환원율로 환원한 후 매도비용을 공제하여 산정함.

2. 가능총수익(PGI)의 산정

(1) 적용임대료 결정

1) 대상부동산 임대 현황(2024.05.13 기준)

본건은 현재2층, 5층(전산실 부분), 7층-9층, 10층(회의실 부분)은 ㈜멜파스가 자가사용중이며, 나머지 부분은 임대없이 공실상태임.

2) 대상부동산 과거 임대내역

(출처 : 귀 제시자료)

층	임차인명	임대면적(㎡)	임대차기간	보증금(원)	임대료(원)	관리비(원)
3층	㈜이노큐어 테라퓨틱스	598.44	2022.6.1~2023.11.18	123,540,000	12,354,000	4,899,000
4층	㈜이노큐어 테라퓨틱스	486.40	2021.11.19~2023.11.18	108,800,000	10,880,000	4,350,000
5층	레존텍 글로벌	66.57	2022.4.1~2023.3.31	-	800,000	200,000
5층	㈜ 비에이케이	71.03	2021.6.1~2023.5.31	5,000,000	500,000	100,000
5층	㈜셀프라스 디자인센터	209.29	2021.6.1~2022.5.31	30,080,000	3,008,000	1,088,000
7층	더큐티컴파니 유한회사	638.98	2022.7.25~2024.7.24	96,640,000	9,664,000	4,832,000
계		2,070.71		364,060,000	37,206,000	15,469,000

구분	임대면적(㎡)	보증금(원)	월임료(원)	관리비(원)
	임대면적(3.3㎡)	평균단가(원/3.3㎡)	평균단가(원/3.3㎡)	평균단가(원/3.3㎡)
본건과거 임대내역	2,070.71	364,060,000	37,206,000	15,469,000
	626.39	581,204	59,398	24,695

3) BBD권역 오피스빌딩의 임대료 수준

(출처 : GenstarMate 2024.1Q Office Market Report)

구분			보증금 (원/3.3㎡)	월임대료 (원/3.3㎡)	월관리비 (원/3.3㎡)
BBD	규모	전체	719,500	71,900	28,700
		초대형	846,200	84,600	30,300
		대형	679,500	67,900	28,700
		중대형	663,300	66,300	28,400
		중형	544,600	54,500	26,100
		소형	447,800	44,800	23,500
	세부 지역	전체	719,500	71,900	28,700
		서현	661,000	66,100	28,700
		수내	559,400	55,900	27,600
		분당기타	564,500	56,500	16,500
		판교	805,300	80,500	31,700

※ 등급분류(건물 연면적 기준, ㎡)

초대형	대형	중대형	중형	소형
66,116 이상	33,058 ~ 66,116	16,529 ~ 33,058	9,917 ~ 16,529	9,917 미만

4) 인근지역 오피스빌딩 임대사례

(출처 : YTP, OFFICEFIND 등)

빌딩명	대상부동산	임대사례 1	임대사례 2	임대사례 3
	㈜멜파스판교사옥	제테마빌딩	유스페이스1	미래에셋벤처타워
주소	분당구 삼평동 671-1	분당구 삼평동 71	분당구 삼평동 670	분당구 삼평동 685
위 치	신분당 판교역 도보 12분	신분당 판교역 도보 12분	신분당 판교역 도보 12분	신분당 판교역 도보 15분
규모	B4/10F	B5/10F	B5/12F	B5/10F
연면적(3.3㎡)	2,813.25	3,012.84	41,280.60	7,206.68
사용승인일	2013.04.08	2010.09.15	2012.02.27	2011.06.27
전용률	50.36%	-	46.59%	47.17%
보증금(원/3.3㎡)	-	850,000	1,150,100	700,000
임대료(원/3.3㎡)	-	85,000	115,000	70,000
관리비(원/3.3㎡)	-	30,000	10,000	35,000
관리비/임대료	-	35.29%	8.70%	50.00%

빌딩명	임대사례 4	임대사례 5	임대사례 6	임대사례 7
	판교GB2타워	안랩	판교GB1타워	삼환하이펙스 B동
주소	분당구 삼평동 631	분당구 삼평동 673	분당구 삼평동 630	분당구 삼평동 679
위 치	신분당 판교역 도보 15분	신분당 판교역 도보 12분	신분당 판교역 도보 15분	신분당 판교역 도보 12분
규모	B4/9F	B4/10F	B4/11F	B5/10F
연면적(3.3㎡)	5,625.35	10,671.50	11,822.70	14,774.60
사용승인일	2011.11.30	2011.09.15	2011.11.30	2012.05.24
전용률	52.78%	55.76%	54.92%	48.20%
보증금(원/3.3㎡)	945,000	800,000	650,000	690,300
임대료(원/3.3㎡)	94,500	80,000	65,000	65,000
관리비(원/3.3㎡)	26,300	35,000	24,000	8,500
관리비/임대료	27.83%	43.75%	36.92%	13.08%

가) 임대사례 위치도

임대사례6
보증금:@650,000원/3.3㎡
임대료:@65,000원/3.3㎡
관리비:@24,000원/3.3㎡
임대사례3
보증금:@700,000원/3.3㎡
임대료:@70,000원/3.3㎡
관리비:@35,000원/3.3㎡
임대사례1
보증금:@850,000원/3.3㎡
임대료:@85,000원/3.3㎡
관리비:@30,000원/3.3㎡
임대사례7
보증금:@690,300원/3.3㎡
임대료:@65,000원/3.3㎡
관리비:@8,500원/3.3㎡
임대사례4
보증금:@945,000원/3.3㎡
임대료:@94,500원/3.3㎡
관리비:@26,300원/3.3㎡
임대사례2
보증금:@1,150,100원/3.3㎡
임대료:@115,000원/3.3㎡
관리비:@10,000원/3.3㎡
본 건
임대사례5
보증금:@800,000원/3.3㎡
임대료:@80,000원/3.3㎡
관리비:@35,000원/3.3㎡

5) 적용임대료 결정

- 본건 귀제시 과거 임대차내역을 기준으로 평균 임대조건은 보증금은 581,204원/3.3㎡, 월임대료는 59,398원/3.3㎡, 월관리비는 24,695원/3.3㎡ 수준임.

- BBD 권역중 판교지역 오피스빌딩의 보증금은 805,300원/3.3㎡, 월임대료 수준은 80,500원/3.3㎡, 월관리비 수준은 31,700원/3.3㎡으로 조사되었고, 대상부동산 인근의 임대사례 현황 월임대료는 65,000원/3.3㎡ ~ 115,000원/3.3㎡ 수준으로 조사되었음.

- 대상부동산 인근의 임대사례(1)[제테마]의 보증금은 850,000원/3.3㎡, 월임대료는 85,000원/3.3㎡, 월관리비는 30,000원/3.3㎡으로 조사되었으나, 이는 유사 규모 오피스빌딩의 임대료 수준 대비 다소 높은 수준으로 판단됨.

- BBD 권역의 임대사례, 인근의 유사 오피스빌딩의 임대료 수준, 규모(소형), 지리적 특성, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 월임대료는 211,000,000원(75,000원/3.3㎡)으로 결정하였음.

- 보증금은 오피스 시장에서 통상적으로 월임대료의 10~12개월 수준으로 정해지는 것을 감안하여 2,110,000,000원(750,000원/3.3㎡)으로 결정하였음.

- 관리비는 BBD 권역의 오피스 빌딩 임대사례를 기준할 때 임대료 대비 관리비 비율이 8.7% ~ 50.0% 임을 고려하여 월임대료의 40% 수준인 84,000,000원(30,000원/3.3㎡)으로 결정하였음.

구분	임대면적 (3.3㎡)	보증금	월임대료	월관리비
총액(원)	2,813.25	2,110,000,000	211,000,000	84,000,000
단가(원/3.3㎡)		750,000	75,000	30,000

(2) 보증금운용이율의 결정

1) 주요 금리 통계

(출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : %)

구분	23.09	23.10	23.11	23.12	24.01	24.02	24.03	24.04
한국은행 기준금리	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
국고채 (3년)	3.76	3.82	3.83	3.83	3.74	3.69	3.65	3.57
CD유통 수익률(91일)	3.84	4.03	3.77	3.35	3.27	3.35	3.31	3.44
회사채 (장외3년, AA-등급)	4.60	4.83	4.58	4.08	4.01	4.05	3.94	3.97
정기예금 (신규취급액, 1년미만)	3.95	4.05	4.14	3.91	3.69	3.64	3.54	-

2) 보증금운용이율의 결정

보증금은 반환채무로서 적극적인 운용이 곤란한바, 국채수익률·정기예금이자율과 향후 금리변동 및 경기변동 추이 등을 종합 고려하여 <3%>로 결정함.

(3) 임대소득 상승률 결정

1) BBD 권역 임대료, 관리비 상승률 (전년동기 대비)

- BBD 지역의 보증금은 719.5천 원/평, 임대료는 71.9천 원/평으로 전분기 대비 2.5% 상승하였으며, 관리비는 28.7천원/평으로 전분기 대비 1.3% 상승함. 특히 본건이 속한 판교 지역에서 보증금 및 월임대료, 월관리비의 상승률이 가장 높게 나타남.

세부지역	보증금		월임대료		월관리비	
전체	719.5	2.5%▲	71.9	2.5%▲	28.7	1.3%▲
서현	661.0	-	66.1	-	28.7	0.2%▲
수내	559.4	0.9%▲	55.9	0.9%▲	27.6	1.1%▲
분당기타	564.5	0.3%▲	56.5	0.3%▲	16.5	-
판교	805.3	4.0%▲	80.5	4.0%▲	31.7	1.8%▲

2) 소비자 물가지수(CPI) 상승률

(출처 : 통계청 KOSIS 단위 : %)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023
전년 동기 대비 소비자물가 증가율(%)	1.54	0.40	0.50	2.50	5.10	3.60

3) 임대소득 상승률 결정

대상부동산이 속한 BBD 권역의 판교 임대료 상승률, 소비자 물가상승률 등을 종합적으로 고려하여 대상 부동산의 연간 임대료 및 관리비 상승률을 <3%>로 결정하였음.

(4) 가능총수익의 산정

가능총수익		금액(원)	비고
임대료	월	211,000,000	
	년	2,532,000,000	
보증금운용수익	보증금	2,110,000,000	
	운용수익	63,300,000	보증금운용이율 3% 적용
관리비 수입	월	84,000,000	
	년	1,008,000,000	
합 계		3,603,300,000	

3. 유효총수익의 산정

(1) 공실손실상당액 및 대손충당금

1) BBD 권역 규모 및 세부지역별 공실률

(출처: GenstarMate 2024.1Q Office Market Report, 전 분기 대비 변동률)

규모	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)		세부지역	공실률(신축포함)		공실률(신축제외)	
전체	1.0%	0.1%p▲	1.0%	0.1%p▲	전체	1.0%	0.1%p▲	1.0%	0.1%p▲
초대형	0.0%	-	0.0%	-	서현	2.9%	1.5%p▲	2.9%	1.5%p▲
대형	0.0%	0.6%p▼	0.0%	0.6%p▼	수내	0.4%	0.8%p▼	0.4%	0.8%p▼
중대형	6.9%	3.2%p▲	6.9%	3.2%p▲	분당기타	0.0%	2.4%p▼	0.0%	2.4%p▼
중형	3.4%	0.3%p▲	3.4%	0.3%p▲	판교	0.9%	0.5%p▲	0.9%	0.5%p▲
소형	1.0%	0.5%p▼	1.0%	0.5%p▼					

2) 인근지역 오피스빌딩 공실률

(출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 보고서, 단위: %)

지역구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q
경기	4.8	5.3	4	4.4
분당역세권	3.0	2.7	1.0	1.6

3) 공실률의 결정

최근 오피스빌딩의 임차수요 증가 등으로 인근 권역내 오피스빌딩의 공실률이 줄어들고 있는 추세임. 유사 오피스빌딩의 지역별, 규모별 공실률, 본건의 현황 공실률 등을 종합 고려하여 <3%>로 결정함.

(2) 유효총수익의 산정

구분	금액(원)
가능총수익	3,603,300,000
(-)공실손실상당액 및 대손충당금	108,099,000
유효총수익	**3,495,201,000**

4. 순수익의 산정

(1) 운영경비

1) 대상부동산 최근 3년간 운영경비

(출처 : 귀 제시자료)

구분	2021	2022	2023
수광비	113,615,860	114,178,370	126,992,330
관리용역비	250,800,000	264,000,000	277,200,000
유지보수비 및 기타비용	16,670,000	16,670,000	16,670,000
제세공과금	56,528,150	59,968,270	54,759,780
보험료	2,384,125	3,085,845	3,065,811
합 계	439,998,135	457,902,485	478,687,921

2) 분당역세권 오피스 영업경비비율

(출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 보고서, 단위: %)

지역구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q
경기	33.3	47.2	33.5	32.6
분당역세권	39.4	50.9	38.5	37.9

3) 운영경비비율의 결정

운영경비는 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 장기적으로 지출되는 고정경비 및 변동경비를 말하며 본건 운영경비비율은 권역별 오피스빌딩의 영업경비비율 통계 자료, 귀 제시 본건 운영경비 내역 등을 종합 고려하여 유효총수익의 <20%>로 결정하였음.

(2) 순수익의 산정

구분	금액(원)
유효총수익	3,495,201,000
(-)운영경비	699,040,200
순수익	2,796,160,800

5. 할인율 및 기출환원율의 결정

(1) 개념

할인율(Discount rate)이란 DCF법에서 미래의 현금흐름을 현재가치로 환산하기 위하여 적용하는 수익률로서 투자자가 어떤 투자안에 투자를 하기 위한 최소한의 요구수익률이며, 기출환원율(Going-out Capitalization rate)이란 보유기간 말 재매도가치를 추계하기 위하여 순영업소득에 적용하는 적정한 율이다. 할인율 및 환원율은 금리 추세 등 금융환경의 변화, 거시경제적인 상황에 따른 부동산시장의 변동, 대상부동산이 속한 지역·용도·유형·상태 등을 종합 고려하여 결정함.

(2) 할인율의 결정

1) 주요 금리 통계

(출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : %)

구분	23.09	23.10	23.11	23.12	24.01	24.02	24.03	24.04
한국은행 기준금리	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
국고채 (3년)	3.76	3.82	3.83	3.83	3.74	3.69	3.65	3.57
CD유통 수익률(91일)	3.84	4.03	3.77	3.35	3.27	3.35	3.31	3.44
회사채 (장외3년, AA-등급)	4.60	4.83	4.58	4.08	4.01	4.05	3.94	3.97
정기예금 (신규취급액, 1년미만)	3.95	4.05	4.14	3.91	3.69	3.64	3.54	-

2) 권역별 오피스 소득수익률

(출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 보고서, 단위: %)

소득수익률					
지역구분	2023.2Q	2023.3Q	2023.4Q	2024.1Q	연간평균
경기	1.14	0.89	1.16	1.18	4.44
분당 역세권	1.13	0.91	1.21	1.21	4.53

3) 할인율의 결정

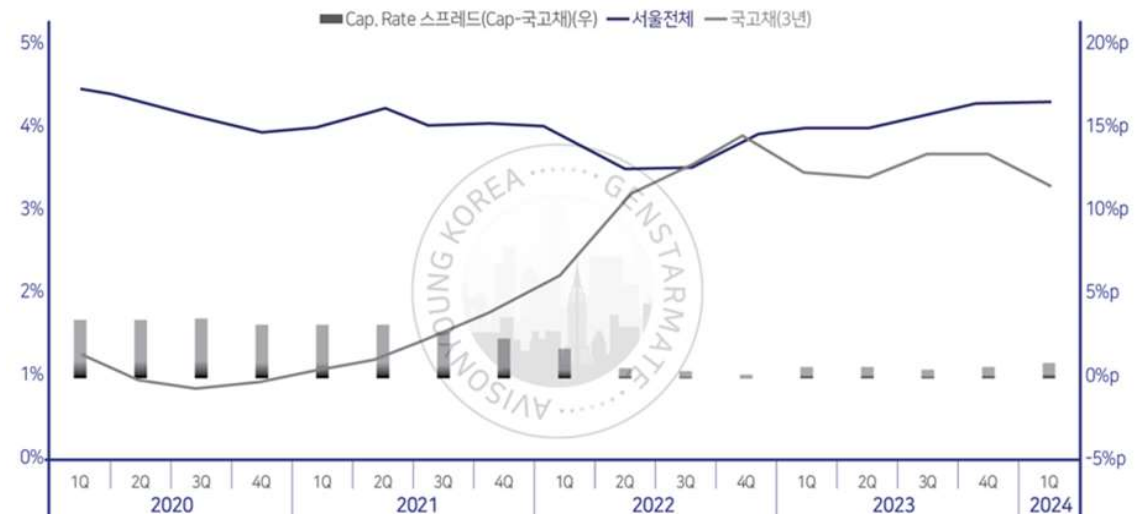
구분		내 역
①	무위험자산의 수익률	기준금리의 추이, 국고채이자율(3년) 및 회사채이자율(3년) 등을 고려하여 무위험자산의 수익률을 고려하여 결정하였음.
②	투자대상으로서 위험성	본건은 판교테크노밸리 내 업무지대에 위치한 오피스빌딩으로 내수 경제 침체 등에 의한 시장의 환경변화에 따른 위험성 및 불확실성이 다른 부동산에 비해 상대적으로 낮아 이러한 투자대상으로서의 위험성을 고려하여 결정하였음.
③	비유동성	본건은 오피스빌딩으로서 금융자산 대비 유동성이 낮은 점 등을 고려하여 결정하였음.
④	관리의 곤란성	부동산 관리는 금융자산과 비교하여 수고로움이 들고, 예측 불가능한 상황이 발생할 수 있는 점을 고려하여 결정하였음.
⑤	자산으로서의 안정성	금융자산은 도난, 분실, 도산 등에 의하여 멸실될 가능성이 존재하나 부동산은 상대적으로 안정적인 투자대상인 바, 부동산 투자의 리스크 프리미엄이 상대적으로 낮은 점을 고려하여 결정하였음.
할인율의 결정		**4.5%**

(2) 기출환원율의 결정

1) 서울 오피스빌딩 Cap.Rate 추이

2024년 1분기 서울 오피스 Cap.Rate는 전 분기와 동일한 4.3%를 기록함. 각 권역별 Cap. Rate는 CBD 4.7%, GBD 4.7%, YBD 4.1%, Others 4.5%로 Others에서 1.0%p 상승함.

서울 오피스 매매가격 지수



2) 기출환원율의 결정

본건 오피스빌딩의 기출환원율은 금리동향, 무위험률 및 위험할증률, 장래의 환가성, 과거 임대차계약 내용, 인근지역 오피스빌딩 Cap.Rate 및 소득수익률 추이 등을 종합 고려하여 <4.5%>로 결정하였음.

6. 주요변수의 결정

주요변수	결정	주요변수	결정
보유기간	5년	공실손실상당 및 대손률	3.0%
보증금 상승률	0% (동결)	운영경비	유효총수익의 20.0%
임대료 상승률	3.0%	매도비용	재매도가치의 1.0%
관리비 상승률	3.0%	할인율	4.5%
보증금 운용이율	3.0%	기출환원율	4.5%

7. 수익방식(DCF법)에 의한 시산가액

(단위: 천원)

구분		기간					
		1	2	3	4	5	6
임대료	보증금운용수익	63,300	63,300	63,300	63,300	63,300	63,300
	연간 임대료	2,532,000	2,607,960	2,686,199	2,766,785	2,849,788	2,935,282
	연간 관리비 수입	1,008,000	1,038,240	1,069,387	1,101,469	1,134,513	1,168,548
가능총수익(PGI)		3,603,300	3,709,500	3,818,886	3,931,554	4,047,601	4,167,130
(-)공실손실상당액 및 대손충당금		108,099	111,285	114,567	117,947	121,428	125,014
유효총수익(EGI)		3,495,201	3,598,215	3,704,319	3,813,607	3,926,173	4,042,116
(-)운영경비(OE)		699,040	719,643	740,864	762,721	785,235	808,423
순수익(NOI)		2,796,161	2,878,572	2,963,456	3,050,886	3,140,939	3,233,693
재매도가치						71,859,844	
(-)매도비용						718,598	
복귀가액						71,141,246	
Cash Flow		2,796,161	2,878,572	2,963,456	3,050,886	74,282,185	
현재가치		70,074,784					

수익가액 (원)	**70,100,000,000**

※ 억단위 미만은 반올림하였음.

Ⅳ. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)
공시지가기준법 등	36,535,597,600
거래사례비교법	77,600,000,000
수익환원법	70,100,000,000

2. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있으며, 제3항 및 「감정평가 실무기준」 400.4에서는 시산가액 조정에 대해 규정하고 있음. 또한 「감정평가 실무기준」 400.4에서는 시산가액 조정시 감정평가목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하도록 규정하고 있음.

대상물건의 경우 오피스빌딩으로 이용되는 수익용부동산으로 토지와 건물이 일체로 거래되는 거래관행, 수익성이 중요시 되는 복합부동산의 특성을 고려할 때, 공시지가기준법 등에 의한 시산가액은 대상부동산의 수익성을 완전히 반영하지 못하며, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 시장의 증거인 거래사례에 의한 방법으로서 대상지역의 부동산시장에 대한 시장성을 잘 반영하고 있고, 수익환원법에 의한 시산가액은 대상물건이 수익성 부동산으로서 대상부동산의 성격을 잘 반영할 수 있는 가액으로서 신뢰성이 높다고 판단됨.

본건은 토지와 건물이 일체로 거래되고 상호간 용도상 불가분의 관계가 있는 오피스빌딩으로서 각 감정평가방법에 의한 시산가액의 특성, 감정평가목적[공매], 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 시장성 및 수익성을 반영하기 어려운 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 고려하지 아니하였으며, 관련법령[감정평가실무기준(400-4.4항)]에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 수익환원법에 의한 시산가액에 적정한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	시산가액 (원)	적용	감정평가액 (원)
공시지가기준법 등	36,535,597,600	0.0%	**73,900,000,000**
거래사례비교법	77,600,000,000	50.0%	
수익환원법	70,100,000,000	50.0%	

※ 감정평가액은 억단위 미만은 반올림하여 산정·결정하였음.

구분		금액 (원)	배분비율
토지·건물 배분금액	토지가액	**45,818,000,000**	62.0%
	건물가액	**28,082,000,000**	38.0%
	합 계	**73,900,000,000**	100.0%

※ 토지·건물 배분금액은 최종 감정평가액에 원가방식에 의한 토지·건물의 개별평가액의 비율을 적용하여 산정하였음.