

문서번호	상가운영처-5439
보존기간	준영구
결재일자	2016.04.20.
공개여부	공개

★대리	팀장	상가운영처장	복지경제본부장	
협 조				

- 지하도상가 상인회사무실 -

감정평가 결과보고 및 대부계약 체결 계획(안)

2016.

- 지하도상가 상인회사무실 -

감정평가 결과보고 및 대부계약 체결 계획(안)

【 평가 개요 】

- ❖ 평가기간 : 2016.03.16(수) ~ 03.23(수)
- ❖ 평가기관 : (주)통일감정평가법인 * 대표 : 양원진
- ❖ 평가대상 : 11개 점포 * 시청광장, 을지입구, 종각, 종로4가, 청계5가, 마전교, 명동, 회현, 남대문, 잠실역, 영등포시장
- ❖ 평가방식 : 건물평가액 및 부지평가액의 1/2의 금액 합산
* 관련근거 : 市 공유재산 및 물품관리조례 제29조

□ 평가결과 및 대부료 산정내역

구 분	점포 호수	재산가격			대부 요율	산 정 대부료	부과(예정) 대 부 료	
		계	토지	건물				
합 계	11개	750,581,800	437,619,100	312,962,700	-	54,881,444	10,975,700	
을지로	시청광장	619호	89,467,100	55,800,000	33,667,100	5.20%	4,652,289	930,400
	을지입구	특1호	63,489,300	44,599,800	18,889,500	5.40%	3,428,422	685,600
종 로	종 각	H-4호	51,004,600	20,374,000	30,630,600	6.00%	3,060,276	612,000
	종로4가	88호	18,676,400	9,436,400	9,240,000	5.00%	933,820	186,700
	청계5가	40호	48,107,400	21,762,900	26,344,500	5.00%	2,405,370	481,000
	마 전 교	2호	13,834,100	4,373,600	9,460,500	5.00%	691,705	138,300
명 동	명 동	마-13호	144,939,000	110,452,200	34,486,800	9.20%	13,334,388	2,666,800
	회 현	가-42호	53,708,700	23,871,300	29,837,400	5.30%	2,846,561	569,300
	남 대 문	71호	39,149,200	27,536,800	11,612,400	5.90%	2,309,803	461,900
강 남	잠 실 역	F-43호 옆	208,691,700	109,997,200	98,694,500	9.70%	20,243,095	4,048,600
영등포	영등포시장	36-3·4호	19,514,300	9,414,900	10,099,400	5.00%	975,715	195,100

❖ **대부료산정** : 평가된 재산가액 × 상가별 대부요율 × 20%(감면율 80%)

* 관련근거 : 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 및 서울시 공유재산 및 물품관리조례

□ **계약체결 계획(안)** ... 세부 계약내용 별첨 참조

○ **체결대상** : 수용의사를 확인한 10개 상가 * 해당 구청 상인회 등록여부 우선 확인('16.4.11)

↳ 종로4가 : 현재 상인회 미존재로 상인회 사무실 일반경쟁입찰 시행 * 예가 : 원대부료 적용

○ **대 부 료** : (합계) 금 10,975,700 원/연간 * 부가세 별도

○ **계약기간** : 해당 지하도상가별 위·수탁 대부계약 만료일까지(5년이내)

* 향후 대부계약 만료 후 대내외적 환경변화 고려 現 위수탁 대부계약기간까지 설정

○ **기타사항**

- 대부료 소급부과의 경우 법률질의 결과 법적으로 강제 소급부과할 수 없다는 의견에 따라 '16.3.21 기준 부과(공단 고문변호사 대상 질의)

※ 공단과 상인회 사이의 계약서에서 임대료를 면제하기로 사적으로 약정하였던 이상, 그 후 착오 등을 이유로 이를 변경하여 강제적으로 소급 부가할 수는 없음

- 계약이행보증금은 그 지급을 약속하는 내용의 약속서로 대체

* 관련근거 : 지방계약법령 제15조 제1항, 동법 시행령 제53조 제1항 2호 및 제2항

↳ 계약금액이 5천만원 이하인 계약을 체결하는 경우 약속서 대체 가능

□ **향후계획**

○ **해당점포 사용료 부과('16.3.21 기준) 및 점포대부계약 체결(해당 관리소)**

○ **상인회가 없는 종로4가지하도상가** : 일반경쟁입찰 시행 * 88호(8.80㎡)

〈별첨〉 1. 상인회 사무실 계약체결 대상 세부현황 1부. / 2. 상인회 사무실 위수탁 대부계약서(안) 1부.
3. 소급부과 관련 법률질의 회신문서 각 1부. / 4. 준수확인서 및 계약이행보증금 납부 약속서 각 1부. 끝.