

문서번호	양곡사업소-1282
보존기간	년
결재일자	2016.11.02
공개여부	공개

★담당자	양곡사업소장	유통본부장
		11/02
박채문	김진수	김성수
협 조		
감 사		

2017년도 양곡시장 시장사용료 및 임대료 책정 방안

2016.11



서울특별시농수산물식품공사

양곡사업소

「2017년도」 양곡시장 시장사용료 및 임대료 책정 방안

I 계약 대상 시설 및 감정평가 현황

■ 시장사용료 징수대상 시설현황('16.11.1 기준)

구 분	전체 시설		사용 시설		공실 개수
	개수	면적(m ²)	개수	면적(m ²)	
계	173	8,018	134	5,511	39
1층(점포)	125	7,224	91	4,806	34
2층(사무실)	48	794	43	705	5

■ 임대료 징수대상 시설현황('16.11.1 기준)

구 분	전체 시설		사용 시설		공실 개수
	개수	면적(m ²)	개수	면적(m ²)	
계	76	4,076	63	3,256	13
지하	14	1,038	10	814	4
1층	6	449	3	280	3
2층	41	720	39	641	2
3층	15	1,869	11	1,521	4

■ 최근 3년간 시장사용료 및 임대료 인상률

인상률(%)		'14년	'15년	'16년
중도매인	보증금	9%	동결	5.19%
	시장사용료	9%	동결	5.18%
임대	보증금	9%	동결	4.34%
	임대료	9%	동결	4.62%

- ※ 2014년 : 감정가액이 평균 10.26% 상승되어 사용료 최대 상승한도액 9% 인상
- ※ 2015년 : 경기불황 및 시장 거래 위축, 전년도 사용료 대폭 인상에 따른 입주자 불만 해소를 위해 동결
- ※ 2016년 : 감정가액 인상분만 반영

2017년 감정평가 결과

(단위 : 원)

구 분	2017.합산단가	2016.합산단가	변동률
1층 중도매인점포 (1구역)	2,981,000	2,903,000	↑2.69%
1층 중도매인점포 (2구역)	2,690,000	2,637,000	↑2.01%
1층 중도매인점포 (3구역)	2,556,000	2,504,000	↑2.08%
지하	1,799,000	1,758,000	↑2.33%
1층 사무실	2,981,000	2,903,000	↑2.69%
2층 사무실	2,673,000	2,600,000	↑2.81%
3층 사무실	2,422,000	2,363,000	↑2.50%
옥외식당	2,999,000	2,925,000	↑2.53%

II 시장사용료 및 임대료 요율 책정 방안

■ 관련 근거

- 농안법 시행규칙 제39조(사용료 및 수수료 등)
- 서울특별시농수산물도매시장조례 시행규칙 제56조(시장사용료)
- 재산관리규정 제23조(임대료 등)
- 시설물운영관리규정 제15조(임대료)

■ 기본 방향

- 장기 경기 침체, 시설 노후화, 시장 이전 이슈로 인하여 공실 증가 및 신규 입주 기피로 '17년도 감정평가액 인상분만 반영 (전년도 요율 적용)
- ※ '17년 재산 감정가액이 평균 2.42% 상승되어 전년에 비해 시장사용료는 2.37%, 임대료는 2.54% 수입 증대 예상

III 시장사용료

1 요율 적용

■ 시장사용료 및 보증금 요율('16년도와 동일)

- 시장사용료 : 감정평가액의 2.77%
 - 시설사용료 1%, 시장사용료 1.77% 통합 부과
- 보증금 : 월 시장사용료의 8개월분

2 시장사용료 및 보증금 예상 징수액

■ 시장사용료

(단위 : 천원)

구 분	요율	시장사용료(연간)		증가액	증가율
		2016년	2017년		
계	-	379,777	388,764	8,987	2.37%
1층(점포)	2.77%	332,113	339,823	7,710	2.32%
2층(사무실)	2.77%	47,664	48,941	1,277	2.68%

※ 2016년 11월 1일 현재 사용면적 기준

■ 보증금

(단위 : 천원)

구 분	요율	보증금(연간)		증가액	증가율
		2016년	2017년		
계	-	253,129	259,139	6,010	2.37%
1층(점포)	월시장사용료 8개월분	221,378	226,519	5,141	2.32%
2층(사무실)	월시장사용료 8개월분	31,751	32,620	869	2.74%

※ 2016년 11월 1일 현재 사용면적 기준

III 임대료

1 요율 적용

■ 시설별 임대료 및 임대보증금 요율('16년도와 동일)

구 분		임대료 요율		보증금 요율		비고
		2016년	2017년	2016년	2017년	
지하	사무실	2.87%	2.87%	10%	10%	
1층	사무실	5.14%	5.14%	10%	10%	
	옥외식당	5.14%	5.14%	12개월분	12개월분	
2층	사무실	5.14%	5.14%	10%	10%	
3층	사무실	5.14%	5.14%	10%	10%	

※ 2009년 이전 계약자 임대보증금은 월 임대료의 12개월분 적용. 단, 현재의 보증금이 12개월분을 초과중인 304-1호 및 316-1호는 동결

※ 1층 100-1호의 경우 당초 임차인이 입주시 컨테이너 자부담 설치·사용으로 감정평가 산출시 건물가격 제외

■ 감면 시설

구 분	면적 (m ²)	임대료		보증금		감면사유
		요율	감면	요율	감면	
2층 020-1호 (중도매인 협의회)	32.96	5.14%	80%감면	12개월분	없음	중도매인협의회 사무실
3층 310-2호 (화물뱅크)	57.37	5.14%	50%감면	10%	50%감면	창고형 시설로 창문이 없어 사무실로 부적합

※ 감면대상은 '16년도 대비 1개소 감소(3층 314-1호 계약 해지)

2 임대료 및 보증금 징수액

▣ 임대료

(단위 : 천원)

구 분	요율	임대료(연간)		증가액	증가율
		2016년	2017년		
계	-	330,274	338,663	8,389	2.54%
지하	2.87%	42,760	43,757	997	2.33%
1층	5.14%	34,404	35,364	960	2.79%
2층	5.14%	77,417	79,500	2,083	2.69%
3층	5.14%	175,693	180,042	4,349	2.48%

※ 2016년 11월 1일 현재 사용면적 기준

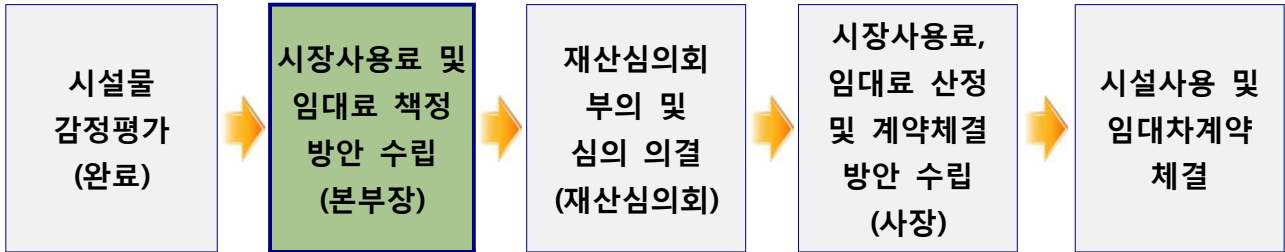
▣ 임대보증금

(단위 : 천원)

구 분	요율	보증금(연간)		인상액	인상율
		2016년	2017년		
계	-	613,821	628,919	15,098	2.46%
지하	10%	129,315	132,330	3,015	2.33%
1층	10%	48,890	50,407	1,517	3.10%
2층	10%	149,034	153,221	4,187	2.81%
3층	10%	286,582	292,961	6,379	2.23%

※ 2016년 11월 1일 현재 사용면적 기준

IV 향후 일정



. 끝.