

<붙임>

재단 5층 사용료 산정조서

□ **재산의 표시** : 서울특별시 종로구 율곡로 283 서울디자인지원센터 4층
(서울특별시 종로구 종로6가 70-6번지)
* 건물 실 층수는 5층임

□ **사용면적**(※ 세부 산출내역 : 첨부1)

- 건물 603.59㎡(4층)
- 부지 323.81㎡(4층)

□ **사용기간** : 2017. 10. 1 ~ 2017. 12. 31 (3개월)

□ **사 용 자** : 서울디자인재단 사업 (지속가능 윤리적 패션허브 입주 기업)

□ **사 용 료(3개월 기준)** : 금2,374,221원(금이백삼십칠만사천이백이십일원)

○ 4층 재산평가액(건물평가액+부지평가액) : 863,352,016원(※ 세부 산출내역 : 첨부2)

- 건물평가액 : 544,722,616원

건물신축가격 기준액 (원)	구조 지수	용도 지수	위치 지수	경과년수별 잔가율	면적(㎡)		가감산 특 레	시가표준액 (원)
					지하1층	지상		
640,000	1.0	1.15	1.21	0.88	지하1층	218.35	0.9	161,226,487
					1층	66.84	1.1	60,321,178
					3층	603.59	1.1	544,722,616
					4층	603.59	1.1	544,722,616
					5층	405.20	1.1	544,722,616
					6층	603.59	1.1	544,722,616
					7층	603.59	1.1	544,722,616
					8층	603.59	1.1	118,647,894
					9층	131.47	1.1	229,490,232
					부1(지층)	310.80	0.9	238,233,362
					계	4,150.61		3,531,532,233

- 부지평가액 : 2,582,026,400원

구분	개별공시지가(원)	면적(㎡)	적용율	시가표준액 (원)
지하1층	4,920,000	117.14	1/3	192,109,600
1층	4,920,000	35.85	1/2	88,191,000
3층	4,920,000	323.81	1/4	398,286,300
4층	4,920,000	323.81	1/5	318,629,040
5층	4,920,000	217.37	1/5	318,629,040
6층	4,920,000	323.81	1/5	318,629,040
7층	4,920,000	323.81	1/5	318,629,040
8층	4,920,000	323.81	1/5	69,401,520
9층	4,920,000	70.53	1/5	410,180,400
부1(지층)	4,920,000	166.74	1/2	400,176,000
계		2,266.68		2,832,860,980

○ 4층 연간대부료 {재산평가액 × 사용요율(10/1,000)} : 8,633,521원
 ▷ 863,352,016원 × 10/1,000 = 8,633,521원
 (건물 5,447,227원, 부지 3,186,294원)

○ 부가가치세(연간대부료 × 10%) : 863,353원
 ▷ 8,633,521원 × 10% = 863,353원

☛ 전체 사용료 총액 : 연간대부료(8,633,521원) + 부가가치세(863,353원)
 = 9,496,874원(1년)

☛ 4층 월 사용료 총액 : 9,496,874원(1년) /12개월
 = 791,407원(1㎡ 당 1,312원)

□ **임대료 부과기업** : 성장기 기업 2개사

- 페어트레이드코리아 : 전용(97㎡)+공용(56.81㎡)=153.81㎡
 - 월 임대료 153.81㎡×1,312=201,796원
- 오르그닷 : 전용(47㎡) + 공용(27㎡) =74㎡
 - 월 임대료 74㎡×1,312=97,777원

* 공용공간은 복도, 회의실, 창고, 탕비실, 화장실 등의 면적에서에서 입주기업 규모로 산출함

□ 관련규정

- 사용수익 허가 : 공유재산 및 물품관리법 제20조 및 시행령 제12조
서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제19조
- 면 적 : 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제29조4항(건물 대부료산출기준)
 - 건물 및 부지의 대부 면적은 대부를 받는 자가 전용으로 사용하는 면적에 다른 자와 공용으로 사용하는 면적을 합하여 산출해야 함
- 재산평가액
 - 건물평가액
 - ▶ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조2항2호 다목 : 지방세법에 의한 시가표준액
 - 부지평가액
 - ▶ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조2항1호 : 개별공시지가 적용
 - ▶ 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제29조3항 : 층별 적용율
- 요율적용
 - ▶ 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제26조5항 : 10/1000 적용

사용수익 허가 및 방법

§ 공유재산 및 물품관리법 제20조 (사용수익허가)

① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용 또는 수익을 허가할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용·수익을 허가하려면 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지명경쟁에 부치거나 **수의계약(隨意契約)으로 허가**할 수 있다.

1. 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

§ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제13조 (사용수익 허가의 방법)

③ 법 제20조제2항제1호에 따라 **수의계약**으로 행정재산의 사용·수익을 허가할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. **국가·지방자치단체·공법인·공익법인이 직접 사용하려는 경우**

§ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제12조 (사용수익허가)

법 제20조제1항에 따라 행정재산의 사용·수익을 허가할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 행정 목적 또는 보존 목적의 수행에 필요한 경우

2. 공무원의 후생 목적을 위하여 필요한 경우

3. 그 밖에 해당 재산의 용도 또는 목적에 장애가 되지 않는 경우로서 해당 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우

§ 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제19조 (사용수익허가)

행정재산을 사용·수익허가할 때에는 다음 사항을 명시하여야 한다.

1. 사용목적

2. 사용기간

3. 사용료

4. 사용료 납부방법

5. 사용·수익허가 재산의 보존의무

6. 사용·수익허가 재산에 대한 부과금의 사용자 부담

7. 허가조건

재산평가액 산정 기준

§ 공유재산 및 물품관리법 제22조 (사용료)

① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다.

§ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 (대부료율과 대부재산 평가)

② 제1항에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다. 이 경우 제1호, 제2호 및 제3호 본문에 따른 재산가격은 대부기간 동안 연도마다 결정하고, 제3호 단서에 따른 재산가격은 감정평가일부터 3년마다 결정할 수 있다.

1. 토지 : 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가를 적용한다.
2. 주택: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격으로서 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.
다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

§ 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제26조 5항(대부료의 요율)

⑤ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 **1,000분의 10** 이상으로 한다.

6. 서울시가 자본금을 출자 또는 출연한 법인으로서 서울특별시 조례에 설치 근거가 있는 법인에게 사용토록 하는 경우

§ 서울특별시 공유재산 및 물품관리조례 제29조 (건물대부료 산출기준)

① 건물의 대부료 산출에 있어 재산평가액은 건물평가액 및 부지평가액을 합산하여 결정한다

③ 건물의 일부를 대부하는 경우에 해당 재산의 평가액은 건물평가액과 다음 각 호의 금액을 합산한 금액으로 한다.

2. 지상 3층 이상 건물을 대부하는 경우

- 가. 1층은 부지평가액의 2분의 1
- 나. 2층은 부지평가액의 3분의 1
- 다. 3층은 부지평가액의 4분의 1
- 라. 4층 이상은 부지평가액의 5분의 1

4. 지상건물이 있는 지하층을 대부하는 경우

- 가. 지하1층은 부지평가액의 3분의 1

5. 지상건물이 없는 지하층을 대부하는 경우

- 가. 지하1층은 부지평가액의 2분의 1

④ 제3항의 건물평가액 및 부지평가액 결정에 있어 건물 및 부지의 대부면적은 대부를 받은 자가 전용으로 사용하는 면적에 다른 자가 공용으로 사용하는 면적을 합하여 산출하여야 한다.이 경우 공용으로 사용하는 면적은 다음의 산식 또는 공용면적 비율 30퍼센트를 적용한다.

{대부를 받은 자가 다른 자가 공용으로 사용하는 총면적(건물의 경우는 대부받은 자가 다른 자가 공용사용하는 해당 층의 총면적)}×{대부를 받은 자가 전용으로 사용하는 면적 ÷ 공용으로 사용하는 자들이 전용으로 사용하는 총면적(건물의 경우는 공용으로 사용하는 자들이 전용으로 사용하는 해당 층의 총면적)}

첨부 1

사용면적 세부 산출내역

건 물	전 용 면 적	공 용 면 적
소 계 (4,150.61㎡)	3,872.26㎡	278.35㎡
지하1층 (218.35㎡)	104.84㎡	113.51㎡
	-	지하1층 총공용면적×전용면적/지하1층 총전용면적 ☞ 335.03×104.84/(204.6+104.84)=113.51
지상1층 (66.84㎡)	42㎡	24.84㎡
	-	지상1층 총공용면적×전용면적/지상1층 총전용면적 ☞ 194.59×42/(287.4+42)=24.84
지상3층 (603.59㎡)	603.59㎡	-
	-	
지상4층 (603.59㎡)	603.59㎡	-
	-	
지상5층 (405.20㎡)	265.2㎡	140.00㎡
	-	지상5층 총공용면적×전용면적/지상5층 총전용면적 ☞ 208.55×265.2/(129.84+265.2)=140
지상6층 (603.59㎡)	603.59㎡	-
	-	
지상7층 (603.59㎡)	603.59㎡	-
	-	
지상8층 (603.59㎡)	603.59㎡	-
	-	
지상9층 (131.47㎡)	131.47㎡	-
	-	
부/지하1층 (310.80㎡)	310.80㎡	-
	-	

부 지	전 용 면 적	공 용 면 적
소 계 (2,226.68㎡)	2,077.36㎡	149.32㎡
지하1층 (117.14㎡)	56.24㎡ 대지면적×전용면적/건물 연면적 ☞3,191.3×104.84/5,948.69=56.24	60.90㎡ 공용면적×전용면적/ 공용으로 사용자들 전용총면적 ☞ (345.74-166)×56.24/166 = 60.90
지상1층 (35.85㎡)	22.53㎡ ☞3,191.3×42/5,948.69=22.53	13.32㎡ ☞(280.91-176.52)×22.53/176.52= 13.32
지상3층 (323.81㎡)	323.81㎡ ☞3,191.3×603.59/5,948.69=323.81	
지상4층 (323.81㎡)	323.81㎡ ☞3,191.3×603.59/5,948.69=323.81	
지상5층 (217.37㎡)	142.27㎡ ☞3,191.3×265.2/5,948.69=142.27	75.10㎡ ☞(321.81-211.93)×142.27/211.93= 75.10
지상6층 (323.81㎡)	323.81㎡ ☞3,191.3×603.59/5,948.69=323.81	
지상7층 (323.81㎡)	323.81㎡ ☞3,191.3×603.59/5,948.69=323.81	
지상8층 (323.81㎡)	323.81㎡ ☞3,191.3×603.59/5,948.69=323.81	
지상9층 (70.53㎡)	70.53㎡ ☞3,191.3×131.47/5,948.69=70.53	
부/지하1층 (166.74㎡)	166.74㎡ ☞3,191.3×310.8/5,948.69=166.74	

※ 면적산출관련 기초자료

- ▷ 대지면적 : 3,191.3㎡
- ▷ 건물 연면적 : 5,948.69㎡
- ▷ 공용사용 면적

구분	총면적	재단 전용면적	공용면적
지하1층	644.47㎡	104.84㎡	335.03㎡
지상1층	523.63㎡	42㎡	194.59㎡
지상5층	603.59㎡	265.20㎡	208.55㎡

※ 공용면적 산출 : 서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례 제29조제4항

- ▷ 건물 : 대부를 받은 자가 다른 자와 공용으로 사용하는 해당층의 총면적 × 대부를 받은 자가 전용으로 사용하는 면적 ÷ 공용으로 사용하는 자들이 전용으로 사용하는 해당층의 총면적
- ▷ 부지 : 대부를 받은 자가 다른자와 사용하는 총면적 × 대부를 받은자가 전용으로 사용하는 면적 ÷ 공용으로 사용하는 자들이 전용으로 사용하는 총면적