

| | |
|------|------------|
| 문서번호 | 양곡사업소-1056 |
| 보존기간 | 년 |
| 결재일자 | 2019.11.20 |
| 공개여부 | 공개 |

| | | |
|------|--------|-------|
| ★담당자 | 양곡사업소장 | 유통본부장 |
| | | 11/20 |
| 김동주 | 문춘태 | 김원필 |
| 협 조 | | |
| 감 사 | | |

**2020년도 양곡시장 시장사용료 및
임대료 책정방안**

2019. 11



서울특별시농수산물공사

양곡사업소

「 2020년도 」

양곡시장 시장사용료 및 임대료 책정방안

1 계약대상 시설 및 감정평가 현황

□ 시장사용료 징수대상 시설현황('19.11.1 기준)

| 구 분 | 전체 시설 | | 사용 시설 | | 공실 개수 |
|---------|-------|---------------------|-------|---------------------|----------|
| | 개수 | 면적(m ²) | 개수 | 면적(m ²) | |
| 계 | 168 | 7,930 | 140 | 5,669 | 28 |
| 1층(점포) | 125 | 7,224 | 100 | 5,045 | 25 |
| 2층(사무실) | 43 | 706 | 40 | 624 | 3 |

□ 임대료 징수대상 시설현황('19.11.1 기준)

| 구 분 | 전체 시설 | | 사용 시설 | | 공실 개수 |
|-----|-------|---------------------|-------|---------------------|----------|
| | 개수 | 면적(m ²) | 개수 | 면적(m ²) | |
| 계 | 83 | 4,165 | 50 | 2,832 | 33 |
| 지하 | 14 | 1,038 | 6 | 532 | 8 |
| 1층 | 6 | 449 | 4 | 341 | 2 |
| 2층 | 48 | 809 | 30 | 494 | 18 |
| 3층 | 15 | 1,869 | 10 | 1,465 | 5 |

□ 시장사용료 및 임대료 인상률 변동 현황

| 인상률(%) | | '16년 | '17년 | '18년 | '19년 | '20년 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 중도매인 | 보증금 | 5.19% | 2.35% | 0.53% | 1.78% | 4.26% |
| | 시장사용료 | 5.18% | 2.35% | 0.54% | 1.78% | 4.26% |
| 임대 | 보증금 | 4.34% | 2.47% | 0.45% | 1.46% | 3.94% |
| | 임대료 | 4.62% | 2.53% | 0.45% | 1.23% | 3.95% |

※ 2016~2020년 : 감정가액 인상분만 반영

□ 2020년 감정평가 결과

(단위 : 원)

| 구 분 | 2020.합산단가 | 2019.합산단가 | 변동률 |
|-------------|-----------|-----------|--------|
| 1층 점포 (1구역) | 3,200,000 | 3,069,000 | ↑4.27% |
| 1층 점포 (2구역) | 2,890,000 | 2,765,000 | ↑4.52% |
| 1층 점포 (3구역) | 2,730,000 | 2,613,000 | ↑4.48% |
| 지하 | 1,900,000 | 1,832,000 | ↑3.71% |
| 1층 사무실 | 3,200,000 | 3,069,000 | ↑4.27% |
| 2층 사무실 | 2,830,000 | 2,717,000 | ↑4.16% |
| 3층 사무실 | 2,540,000 | 2,447,000 | ↑3.80% |
| 옥외식당 | 3,150,000 | 3,021,000 | ↑4.27% |

2 시장사용료 및 임대료 요율 책정방안

□ 관련 근거

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

□ 기본 방향

- '20년도 감정평가액 인상분만 반영(평균 4.17% 상승)
- 요율은 전년도와 동일하게 적용함
 - 장기 경기 침체, 시설 노후화, 시장 이전 이슈로 인하여 공실 증가 및 신규 입주 기피

3 시장사용료

【 요율 적용 】

- 시장사용료 및 보증금 요율('19년도와 동일)
 - 시장사용료 : 감정평가액의 2.77%
 - 시설사용료 1%, 시장사용료 1.77% 통합 부과
 - 보증금 : 월 시장사용료의 8개월분

【 시장사용료 및 보증금 예상 징수액 】

□ 시장사용료

(단위 : 천원)

| 구 분 | 요율 | 시장사용료(연간) | | 증가액 | 증가율 |
|---------|-------|-----------|---------|--------|-------|
| | | 2019년 | 2020년 | | |
| 계 | - | 411,708 | 429,258 | 17,550 | 4.26% |
| 1층(점포) | 2.77% | 367,649 | 383,422 | 15,773 | 4.29% |
| 2층(사무실) | 2.77% | 44,059 | 45,836 | 1,777 | 4.03% |

※ 2019년 11월 1일 현재 사용면적 기준

□ 보증금

(단위 : 천원)

| 구 분 | 요율 | 보증금(연간) | | 증가액 | 증가율 |
|---------|----------------|---------|---------|--------|-------|
| | | 2019년 | 2020년 | | |
| 계 | - | 274,423 | 286,112 | 11,689 | 4.26% |
| 1층(점포) | 월시장사용료 8개월분 | 245,072 | 255,571 | 10,499 | 4.28% |
| 2층(사무실) | 월시장사용료 8개월분 | 29,351 | 30,541 | 1,190 | 4.05% |

※ 2019년 11월 1일 현재 사용면적 기준

4 임대료

【 요율 적용 】

시설별 임대료 및 임대보증금 요율('19년도와 동일)

| 구 분 | | 임대료 요율 | | 보증금 요율 | |
|-----|------|--------|-------|--------|-------|
| | | 2019년 | 2020년 | 2019년 | 2020년 |
| 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% |

※ 지하 임대시설은 통풍시설 미비, 습기과다 등 시설 여건 열악으로 2008년부터 일반 사무실보다 낮은 요율 적용 유지

※ 2009년 이전 계약자 임대보증금은 월 임대료의 12개월분 적용

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

감면 시설

| 구 분 | 면적 (㎡) | 임대료 | | 보증금 | | 감면사유 |
|---------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------|
| | | 요율 | 감면 | 요율 | 감면 | |
| 2층 020-1호 (중도매인 협회) | 32.96 | 5.14% | 80%감면 | 12개월분 | 없음 | 중도매인협회의 사무실 |
| 3층 310-2호 (화물뱅크) | 57.37 | 5.14% | 50%감면 | 10% | 50%감면 | 창고형 시설로 창문이 없어 사무실로 부적합 |

【 임대료 및 보증금 예상 징수액 】

□ 임대료

(단위 : 천원)

| 구 분 | 요율 | 임대료(연간) | | 증가액 | 증가율 |
|-----|-------|---------|---------|--------|-------|
| | | 2019년 | 2020년 | | |
| 계 | - | 310,480 | 322,739 | 12,259 | 3.95% |
| 지하 | 2.87% | 29,117 | 30,212 | 1,095 | 3.76% |
| 1층 | 5.14% | 44,779 | 46,727 | 1,948 | 4.35% |
| 2층 | 5.14% | 61,341 | 63,852 | 2,511 | 4.09% |
| 3층 | 5.14% | 175,243 | 181,948 | 6,705 | 3.83% |

※ 2019년 11월 1일 현재 사용면적 기준

□ 임대보증금

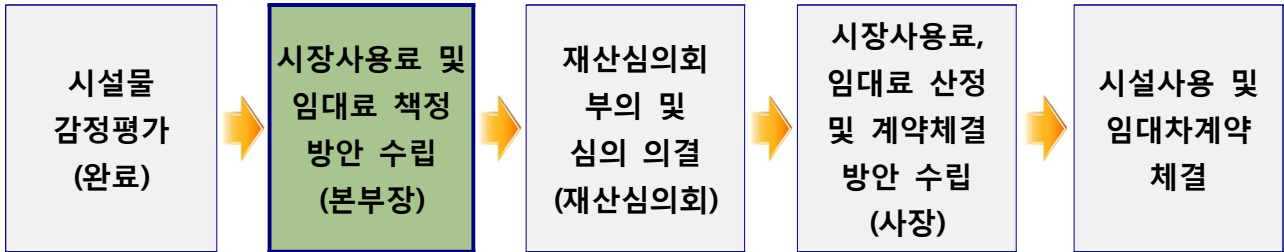
(단위 : 천원)

| 구 분 | 요율 | 보증금(연간) | | 인상액 | 인상율 |
|-----|-----|---------|---------|--------|-------|
| | | 2019년 | 2020년 | | |
| 계 | - | 595,205 | 618,667 | 23,462 | 3.94% |
| 지하 | 10% | 97,396 | 101,012 | 3,616 | 3.71% |
| 1층 | 10% | 70,299 | 73,447 | 3,148 | 4.48% |
| 2층 | 10% | 122,635 | 127,734 | 5,099 | 4.16% |
| 3층 | 10% | 304,875 | 316,474 | 11,599 | 3.80% |

※ 2019년 11월 1일 현재 사용면적 기준

5

향후 일정



※ 붙임 : 2020년도 시장사용료 및 임대료 산출 세부내역 1부. 끝.