

★ ◎

본부장 방침 제409호

문서번호	총무팀-5894
보존기간	1년
결재일자	2015.11.11
공개여부	공개
일상감사	대상

팀 원	파트장	총무팀장	경영지원처장	기획경영본부장
				11/11
정운기	박보순건축	주홍석	김광석	김우진
협조				

일상	No. 987	감사	의견
감사	2015/11/10	민경배	의견없음

2016년도 사옥 임대시설 임대가격 결정(안)

서울특별시 SH공사
(경영지원처 총무팀)

2016년도 사옥 임대시설 임대가격 결정(안)

사옥 임대시설(사무실·지하상가)에 대한 감정평가와 재산심의 결과에 따라 2015년 11월 1일부터 2016년 10월 31일까지 임대계약 시 적용할 임대보증금과 임대료를 결정하고자 함.

I 관련 근거

- 사옥 임대시설 임대료 산정을 위한 감정평가 실시 : 총무팀-4587(2015.09.01.)
- SH공사 사옥 임대시설 감정평가 의뢰 : 총무팀-4597(2015.09.02.)
- 감정평가 결과서 접수 : 감정평가법인 대한 제*****10-0015(2015.09.17.)
- 재산심의위원회 심의결과 통보 : 회계팀-3230(2015.11.09.)

II 임대시설 현황

구분	호수	임대면적(m ²)			평가면적(m ²)		
		계	전용	공용	계	전용	공용
합계	16	4,987.829	2,330.919	2,656.910	4,987.829	2,330.919	2,656.910
사무실	4	2,307.362	952.146	1,085.216	2,037.362	952.146	1,085.216
상가	12	2,950.467	1,378.773	1,571.694	2,950.467	1,378.773	1,571.694

III 감정평가 결과

- 감정평가기관 : (주)대한감정평가법인
- 감정평가기준일 : 2015.11.01.

■ 감정평가금액

● 감정평가 실질임료 : ₩732,419,800

● 현행 대비 감정평가 실질임료 비교

(금액단위 : 천원)

구 분	현행 실질임료(A)	감정평가 실질임료(B)	증감액(B-A)	증감률(%)	비 고
계	720,028	732,419	12,390	1.53%	증가
사무실	444,390	452,990	8,600	1.94%	증가
상 가	275,638	279,429	3,790	1.37%	증가

■ 연도별 임대료 조정 현황

년 도	사무실	상 가	비 고
2000년도	동결	동결	•입점초기 임대시설 활성화
2001년도	평균 30% 인상	동결	•사무실에 한하여 구분 인상조정
2002년도	동결	동결	•임대시설 비활성화로 동결조치
2003년도	동결	동결	•임대시설 비활성화로 동결조치
2004년도	평균 7.6% 인상	평균 6.5% 인상	•전체시설 감정평가임료로 인상조정
2005년도	평균 5.4% 인상	동결	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 동결
2006년도	평균 1.8% 인상	평균 2.3% 인상	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인상조치
2007년도	평균 0.5% 인하	평균 3.1% 인하	•전체시설 감정평가임료 적용 인하조치
2008년도	평균 4.1% 인상	평균 9.7% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치
2009년도	평균 6.1% 인상	평균 11.1% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치

2010년도	평균 1.5% 인상	평균 0.96% 인상	•전체시설 감정평가 적용 인상
2011년도	평균 0.51% 인상	평균 2.83% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치
2012년도	평균 3.14% 인상	평균 5.65% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치
2013년도	평균 1.75% 인상	평균 1.84% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치
2014년도	평균 1.31% 인상	평균 1.04% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치
2015년도	평균 1.29% 인상	평균 1.20% 인하	•사무실 감정평가 적용 인상 •상가 감정평가 적용(평균) 인하조치

IV 2016년도 적용 임대료 및 임대보증금 조정

- 조정 검토방향 : 감정평가가격 적용으로 임대가격의 객관성 확보
- 조정검토(안)
- 검토(안) 비교

구 분	검 토 (안)	
	제 1 안	제 2 안
내 용	감정평가액으로 임료 조정	2015년 임료 유지
실질임료/연	732,419천원	720,028천원

- 주관부서 의견 : **절충안**
 - 임대사무실은 감정평가기준임료 적용으로 임대가격의 대외 객관성과 형평성 확보
 - 「메르스 여파」로 인해 직·간접적 피해를 본 임대상가에는 2015년 임료를 그대로 적용

구 분	절 충 안	
	실질임료(천원)	비고
임대사무실	452,990	2016년 임료를 적용
임대상가	275,638	2015년 임료로 동결
계	728,628	

● 2016년도 임대보증금 및 임대료 조정액

○ 점포별 임대보증금 및 임대료 산출액 : 별첨

- 점포별 임대보증금 및 임대료 산출식

- 임대보증금 : (실질임료 - 연임대료) / 환산이율
- 월 임대료 : 실질임료 / (12월 + 임대보증금 배수 × 환산이율)
- 환산이율 : 12% [실질임료 : 감정평가액]

※ 임대보증금 : 백 원 미만 절사, 임대료 : 백 원 미만 절사

V

기타 사항

- 임대차 기간이 종료되는 임대시설에 대하여 새로 조정된 임대보증금 및 임대료를 적용하여 갱신계약 체결
- 재계약 대상인 경우에는 임차인이 원하는 배수로 보증금 및 임대료 조정 (18배수를 미달하지 않도록 함)

- 붙임
1. 사무실 및 상가 계약대상 현황
 2. 2015년도 임대보증금 배수현황
 3. 2016년도 임대보증금 배수현황
 4. 재산심의회
 5. 재산심의회 심의결의서. 끝.