

# 財産審議會 書面審議

안 건 : 2015년 11월 ~ 2016년 10월 사옥임대시설 임대료 조정

2015.11.

기 획 경 영 본 부  
(총 무 팀)

# 사옥 내 임대시설 임대가격 결정

- 우리 공사 임대시설의 임대료는 매년 감정평가를 통해 결정해 왔으며, 이에 따라 2015년도 현재 시점을 기준으로 주변 인근 여건 등을 고려한 「사옥 임대시설 감정평가」를 실시해 2015년 11월부터 2016년 10월까지 적용할 임대보증금 및 임대료를 결정하고자 함.

## I 심의 근거

- 가. 재산관리규정 제23조(가격평정), 제24조(임대료), 제24조제3호·제24조의1·제24조의2(임대료 및 임대보증금 조정)
- 나. 계약심사 및 재산심의위원회 내규 제5조(의사 및 심의)
- 다. 임대차계약서 제8조(계약갱신 요구 등)

## II 심의 대상

구분	층별	호수	평가면적(m <sup>2</sup> )
합계		18	5,337.928
사무실	1층, 3층, 4층	6	2,037.362
상가	지하 1층	12	2,950.465

## III 임대가격 결정근거

- 재산관리규정 제23조의 제1항에 따른 가격평정조서에 근거하여 재산심의위원회에서 심의를 거쳐 가격(임대보증금 및 임대료) 결정
  - ※ 재산관리규정
    - 임대료 : 공인감정기관의 임대료평가가격으로 연간임대료를 정할 수 있다.
    - 임대보증금 : 연간 임대료의 50%이상(자금회수 및 인근수준 고려)
    - 임대료 및 임대보증금은 매년 감정평가, 물가지수, 인근시세 등을 고려하여 조정할 수 있다.

## IV 감정평가 결과

가. 평가기관 : (주)대한감정평가법인

나. 감정평가 실질임료 비교

(금액단위 : 원)

호수	상호명	현행실질임료 (A)	감정평가 실질임료 (B)	증감액 (B-A)	증감률 (%)
A101	우리은행(SH공사지점)	244,960,400	249,699,600	4,739,200	1.93
A303	한원포럼건축사사무소	78,955,600	80,484,000	1,528,400	1.94
A304	(주)대신네트웍스	33,085,500	33,725,900	640,400	1.94
A401	(주)메디팁	87,388,900	89,080,500	1,691,600	1.94
B102	대청김밥	15,491,400	15,705,800	214,400	1.38
B103	최가남도마당	21,755,500	22,054,600	299,100	1.37
B104	한스키친	45,484,800	46,107,900	623,100	1.37
B105	석배	45,484,800	46,107,900	623,100	1.37
B106	삼호식당	57,817,300	58,614,900	797,600	1.38
B107	카페포아	9,578,200	9,710,800	132,600	1.38
B108	홍익문구센터	8,797,800	8,918,700	120,900	1.37
B109	(주)타스파트너즈	17,595,700	17,837,400	241,700	1.37
B110	그린슈퍼	8,797,800	8,918,700	120,900	1.37
B111	즈모	17,595,500	17,837,400	241,900	1.37
B113	송탄부대찌개	8,797,800	8,918,700	120,900	1.37
B114	청송일식	18,441,800	18,697,000	255,200	1.38
합 계		720,028,800	732,419,800	12,391,000	1.72

## V 임대가격 결정

가. 임대보증금 및 월임대료 산출

- 방침 제754호(2000.09.25) “임대보증금과 임대료 전환추진”에 의거  
임대료대비 임대보증금을 18배 ~ 60배수 내에서 조정하되 18배수로 결정
- 단, 임대차계약 제9조 2항에 의거, 지정된 배수율 내에서 보증금과 임대료를 임대인이 선택할 수 있음

나. 운용이율 : 12%

다. 월 임대료 산출 : 평가 연간 실질임료 / (12개월 + 18배수 × 전환율 12%)

라. 조정안 비교

구 분	검 토 (안)	
	제 1 안	제 2 안
내 용	감정평가액으로 임료 조정	2015년 임료 유지
실질임료/연	732,419천원	720,029천원

마. 조정 검토방향

- 감정평가액과 2015년 임료 사이의 절충안 적용이 필요
- 임대사무실은 감정평가기준임료 적용으로 임대가격의 대외 객관성과 형평성 확보
- 메르스 여파로 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	<b>728,628</b>	

바. 조정금액

(금액단위 : 원)

호수	상호명	실질임료	보증금	월 임대료
A101	우리은행(SH공사지점)	249,699,600	317,414,700	17,634,150
A303	한원포럼건축사사무소	80,484,000	102,310,200	5,683,900
A304	(주)대신네트웍스	33,725,900	42,871,860	2,381,770
A401	(주)메디팁	89,080,500	113,238,000	6,291,000
B102	대청김밥	15,491,400	19,692,000	1,094,030
B103	최가남도마당	21,755,500	27,654,830	1,536,410
B104	한스키친	45,484,800	57,820,000	3,212,200
B105	석배	45,484,800	57,820,000	3,212,200
B106	삼호식당	57,817,300	73,496,830	4,083,140
B107	카페포아	9,578,200	12,175,330	676,430
B108	홍익문구센타	8,797,800	11,184,000	621,310
B109	(주)타스파트너즈	17,595,700	22,367,830	1,242,630
B110	그린슈퍼	8,797,800	11,184,000	621,310
B111	비틀주스	17,595,500	22,367,170	1,242,620
B113	송탄부대찌개	8,797,800	11,184,000	621,310
B114	청송일식	18,441,800	23,442,670	1,302,390
합 계		728,628,400	926,223,420	51,456,800