

대부료 산정조서

1. 법적근거

- 인천광역시 공유재산 관리조례 제28조(대부료의요율) 및 제31조(건물대부료 산출기준)

2. 임대내용

- H동 1층(7.3*18=130)중 2/3는 임대전용, 1/3은 공용면적

3. 대부료 산출방식

1) 건물가액 산출

[대부받은자의 건물전용면적 + (해당건물의 총공용면적 X 대부받은자의 건물전용면적)/해당건물의 총 전용면적] x 시가표준액

[85+(132*85)/489]*시가표준액

* 총전용면적 : 489m², 총공용면적 : 132m², 총면적 : 621m²

* 임대전용면적 : 85m², 임대공용면적 : 22m²

* 총임대면적(전용+공용) : 107m²

* 시가표준액(위택스) : 471,000원/m²

건물가액 : 107m² x 471,000원/m² = 50,397,000원

2) 부지가액 산출

[대부받을자의 부지전용면적 + {해당부지의 총 공용면적x대부받을 건물면적(전용+공용)/해당부지 내 건물연면적}]x공시지가

[0+(370*107)/621]*공시지가

* 총 연면적 : 621m², 건물임대면적 : 107m², 공용부지면적 : 370m²

* 총임대부지면적 : 63m²

* 공시지가 : 1,374,000원/m²

부지가액 : 63m² x 1,374,000원/m² = 86,562,000원

3) 대부료 = 재산평가액 * 사용요율(5%)

4. 대부료 산정

구분	해당면적	공시지가 (감정가)	재산평가액	비고
부지평가	63	1,374,000	86,562,000	2024년 공시지가
건물평가	107	471,000	50,397,000	2024년 시가표준액
재산평가총액			136,959,000	
사용일수			365일(1년)	
대부율			0.05	5%(일반임대)이상
대부료(공급가액)			6,847,950	
부가가치세			684,795	10%
대부료/년(부가가치세포함)			7,530,000	천원 이하 단위 절사