

2024년도 기본재산(건물)  
임대운용계획(안)

# 2024년도 기본재산(건물) 임대운영계획(안)

우리재단이 소유하고 있는 기본재산(건물)중 재단 사용공간을 제외한 잔여 면적에 대한 2024년도 건물임대 운영계획(안)임.

## 1. 관련 근거

### ○ 공익법인의 설립·운영에 관한 법률 제11조(재산) 제3항

- 공익법인은 기본재산을 매도·증여·임대·교환 또는 용도변경을 하거나 담보로 제공하거나 대통령령이 정하는 일정 금액 이상을 장기 차입하고자 할 때는 주무관청의 허가를 받아야 한다.

### ○ 정관 제24조(재산의 관리)

- 재단의 기본재산을 매도·증여·임대·교환 또는 담보 등으로 제공하거나 의무의 부담, 권리의 포기를 하고자 할 때는 이사회의 의결과 도지사의 승인을 받아야 한다.

## 2. 사옥(건물)개요

○ 준 공 일 : 1993. 09. 14.

○ 규 모 : 지하 2층, 지상 9층, 옥탑 1층

○ 연 면 적 : 14,744m<sup>2</sup>(4,460평)

○ 대지면적 : 4,530m<sup>2</sup>(1,370평)

○ 건축면적 : 1,871m<sup>2</sup> (566평)

○ 조경면적 : 767m<sup>2</sup>『232평(17%) 법정(15%)』

### ○ 건 축 물

• 구 조 : 철근콘크리트조(외부 : 화강석버너)

• 건 폐 율 : 41.3% (용적률 : 241.89%)

• 지목 및 용도 : 대지(일반상업지역, 2종 미관지구, 방화지구)

• 주 차 시 설 : 119대

\* 지상 : 47(일반: 32, 전기차: 9, 장애인: 3, 경차: 1, 노인우선: 2)

\* 지하 : 72(일반: 69, 장애인 : 2, 경차: 1)』

### 3. 임대내역

- 업체 수 : 17개 업체
  - 공공기관 3, 문화단체 3, 언론 3, 금융 1, 일반기업 5, 상업시설 2
- 연 면 적 : 14,744㎡(4,460평)
  - 임대면적 : 7,859.91㎡『2,377.67평』(전체면적의 53.31%)
  - 재단사용 면적 : 6,884.09㎡『2,082.33평』
- 기준일 현 임대수입 : 529,258천원/年間
  - 임대보증금 : 3,679,903천원 × 약3.97%(예치금리) = 146,092천원/年間
  - 임대료(연간월세) : 383,166천원/年間

### 4. 공실현황

- 2층 : 555.37㎡(168평), 8층 : 223.44㎡(67.58평)  
9층 : 203.3㎡(61.5평), 505.19㎡(152.82평)

### 5. 임대료 변동 요인

- 2023년 11월 임대료 감정평가 실시하여 변동분 반영 예정
  - 감정평가 결과 : 경기도 평균전환율은 7.0%(2023년 3분기)인 점, 상가임대차 보호법상 최고 전환율은 연간 12%인 점 및 기타 제반사항 고려하여, 보증금율이 각각 50%, 30%, 10%일 경우 연간 전환율은 각각 9.5%, 9.5%, 7.0%로 직전 감정평가보다 각각 -0.5% 하락함
  - 임대료 인상분 적용 시기 : 2023. 12. 1. ~ 2025. 11. 30.(입주사별 재계약 시점에 적용)
  - 임대료 변경 근거 : 경기문화재단 건물임대 규정 제6조의2의②항

②경기문화재단 업무시설에 대한 임대료는 2년에 1회 감정평가에 의하여 임대료를 산정하고, 상업시설은 사유 발생 시 감정평가를 통한 예정가격을 산정하며, 임대료 납부는 매월 말일로 한다.

### 6. 임대운영계획

- 2023년 3월 3일 임대규정 개정(이사회 의결 및 경기도 승인)
- 개정된 임대규정에 의하여 공모에 의한 임차인 선정 예정.
- 공실에 대하여 공공시설에 부합하는 경기도 문화예술기관(단체)을 우선 선정 대상으로 임대할 예정.

# 임 대 현 황

(2023.12.11.현재/ 단위: 천원)

층별	업체(단체)명	임대면적		계약기간	임대금액(부가세미포함)		비고
		평	m <sup>2</sup>		전세보증금	월세(年)	
	전체 임대 면적	2,377.69	7,859.91		-	-	
	현 임대 면적	1,927.79	6,372.61		3,679,903	383,166	
1F	농협문화로지점	243.10	803.62	'23.07.01 ~ '25.06.30(2년)	1,205,118	17,331	
	(재)정조인문예술재단	100	330.57	'23.12.01 ~ '25.11.30(2년)	390,000	6,165	
	아이플라워	8.9	29.35	'23.08.17 ~ '25.08.16(2년)	32,574	1,086	
	카페썬씨(sense)	37.71	124.66	'22.11.01 ~ '25.10.31(3년)	15,550	31,100	
2F	신도중앙판매(주)	181.87	601.22	'23.01.01 ~ '24.12.31(2년)	363,740	45,320	
	공인회계사 김면기	8.55	28.27	'22.01.01 ~ '23.12.31(2년)	3,565	2,568	
	공 실	168	555.37	-	-	-	
	야자키소교 주식회사 한국지점	26.71	88.31	'22.07.01 ~ '24.06.30(2년)	55,690	6,682	
6F	(사)한국예총경기도연합회	61.31	202.68	'22.05.01 ~ '24.04.30(2년)	0	19,802	
	(사)경기민예총	61.31	202.68	'22.02.18 ~ '24.02.17(2년)	0	19,802	
	경기도의회 수원상담소	89.62	296.25	'23.06.01 ~ '25.05.31(2년)	143,840	14,563	
	(주)라플래즈건축사 사무소	90.36	298.73	'23.12.01 ~ '25.11.30(2년)	0	29,186	
7F	(사)경기도자원봉사센터	442.6	1,462.9	'23.12.01 ~ '25.11.30(2년)	900,000	52,961	
8F	야자키소교 주식회사 한국지점	240.76	795.93	'22.07.01 ~ '24.06.30(2년)	386,436	43,034	
	(주)교원프라퍼티	122.82	406.02	'22.04.01 ~ '24.03.31(2년)	183,390	23,466	
	공 실	67.58	223.44	-	-	-	
9F	언론중재위원회	84.29	278.64	'23.12.15 ~ '25.12.14(2년)	0	22,794	
	경기도문화원연합회	85.67	283.20	'22.01.21 ~ '24.01.20(2년)	0	27,672	
	(사)언론인클럽	21.105	69.79	'22.04.20 ~ '24.04.19(2년)	0	6,817	
	(재)경기도언론인장학회	21.105	69.79	'22.04.20 ~ '24.04.19(2년)	0	6,817	
	공 실	61.5	203.3	-	-	-	
	공 실	152.82	505.19	-	-	-	
옥상	이동통신 중계기 (SK,LG,KT)			'23.08.01 ~ '25.07.31(2년)		6,000	연간금액 (각동당16.5m)

# 임 대 세 부 내 역

(2023.12.11. 현재/ 단위:천원)

층 별	업체(단체)명	임대면적						평당단가	비 고
		평			㎡				
		계	전용	공용	계	전용	공용		
전체 임대 면적		2,377.69	1,260.75	1,116.94	7,859.91	4,167.75	3,692.16	계약 적용단가	
현 임대 면적		1,927.79	1,027.72	900.07	6,372.61	3,397.37	2,975.24		
1F	농협문화로지점	243.10	145.75	97.35	803.62	481.81	321.81	6,700	전세권 (1,205,118)
	(재)정조인문예술재단	100	60	40	330.57	198.34	132.23	5,280	
	아이플라워	8.9	5.3	3.6	29.35	17.6	11.75	4,880	
	카페썬씨(sense)	37.71	19.49	18.22	124.66	64.43	60.23	5,410	
2F	신도중앙판매(주)	181.87	95.41	86.46	601.22	315.4	285.82	4,170	전세권 (363,740)
	공인회계사 김면기	8.55	4.49	4.06	28.27	14.85	13.42	4,170	
	공 실	168	86	82	555.37	284.29	271.08	4,170	
	야자키소교 주식회사 한국지점	26.71	13.6	13.11	88.31	44.95	43.36	4,170	
6F	(사)한국예총 경기도연합회	61.31	31.52	29.79	202.68	104.2	98.48	3,230	
	(사)경기민예총	61.31	31.52	29.79	202.68	104.2	98.48	3,230	
	경기도의회 수원상담소	89.62	46.07	43.55	296.25	152.28	143.97	3,230	전세권 (143,840)
	(주)라플래즈건축사 사무소	90.36	46	44.36	298.73	152.07	146.66	3,230	
7F	(사)경기도자원봉사센터	442.6	225.3	217.3	1,462.9	744.7	718.2	3,230	
8F	야자키소교 주식회사 한국지점	240.76	126.61	114.15	795.93	418.56	377.37	3,230	
	(주)교원프라퍼티	122.82	64.59	58.23	406.02	213.52	192.50	3,230	전세권 (183,390)
	공 실	67.58	35.54	32.04	223.44	117.50	105.94	3,230	
9F	언론중재위원회	84.29	44.22	40.07	278.64	146.17	132.47	3,230	
	경기도문화원연합회	85.67	45.70	39.97	283.20	151.07	132.13	3,230	
	(사)언론인클럽	21.105	11.075	10.03	69.79	36.61	33.18	3,230	
	(재)경기도 언론인장학회	21.105	11.075	10.03	69.79	36.61	33.18	3,230	
	공 실	61.5	31.3	30.2	203.3	103.5	99.8	3,230	
	공 실	152.82	80.19	72.63	505.19	265.09	240.1	3,230	