

2026년도 공유재산 관리계획안(정기-1차)
(유휴 공공건축물 활용성 강화사업
부지 및 건물 매입)



구 미 시

2026년도 공유재산 관리계획안(정기-1차)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2025. 9. .

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 행정기능 확대로 부족한 사무공간을 확보하여 부서별 업무 연계성을 강화하고, 시민을 위한 행정 응대 공간을 마련
- 임차 중인 국유재산[舊]구미경찰서]을 매입하여 환경개선(증축, 대수선 등)을 통해 시청사로 활용하기 위함.

2. 주요내용

【취득재산】

- 사업명 : 유희 공공건축물 활용성 강화사업[舊]구미경찰서
- 위치 : 구미시 송원동로 11-4(송정동 59)
- 대상 : 토지 8,964㎡, 건물 6동(연면적 6,340.62㎡)
- 기준가격 : 16,439백만원(토지 15,427, 건물 1,012)
 - 토지 : 1,721,000원/㎡ × 8,964㎡ = 15,427백만원
 - 건물 : 1,012백만원

구분	주1동 (지하1~지상5)	주2동 (지상2)	주3동 (지상1)	주4동 (지상2)	주5동 (지상2)	주6동 (지상2)	합계
연면적	4,943.47	198	75	468.13	210.59	445.43	6,340.62
시가 표준액	789	31	12	75	34	71	1,012

○ 사업비 : 34,500백만원(매입비 28,700, 사업비 5,800) (시비)

- 사업비 산출내역

(단위 : 백만원)

구분	사업비	세부항목			비고
		세부목	금액	산출근거	
부지·건물 매입비	28,700	매입비	26,000	○ 가감정평가액	
		이자	2,700	○ 10년 분납[COFIX 금리(2.84%)의 80%]	
리모델링 사업비	5,800	건축공사	3,400	○ 마감재교체, 화장실·회의실 증설, 냉난방설비 및 E·V신설	
		소방공사	300	○ 소방 기계·전기 설비 신설 및 교체	
		전기공사	600	○ 수배전반 이설, 전력선, 배전반, 전등·전열 신설	
		통신공사	1,500	○ 통신·방송·영상기기, 선로 및 CCTV 등 신설	

○ 사업기간 : 2024. 10. ~ 2036. 3.

○ 주요시설 : 건물 6동(본동 1, 별동 5), 주차장

○ 추진현황

- 국유재산 임차 : '24. 10.
- 국유재산 매입 계획(안) 수립 : '25. 6.

○ 향후추진계획

- 공유재산심의 및 관리계획(안) : '25. 8.
- 지방재정투자심사(道) : '25. 8.
- 국유재산 매입 수의계약 체결 : '26. 3.
- 국유재산 분할납부 : '26. 3. ~ '35. 3.
- 구)구미경찰서 리모델링 : '26. 3. ~ 9.
- 부서 이전 : '26. 9.

3. 근거법령

- 「지방자치법」 제47조, 같은법 시행령 제38조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조
- 「국유재산법」 제43조, 제44조, 같은법 시행령 제40조, 제42조, 제55조
- 「국유재산 사용료 등의 분할 납부 등에 적용할 이자율」 제1조
- 「구미시 공유재산관리 조례」 제12조

2026년도 공유재산 관리계획안(정기-1차)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구 분		건수	수량	금액	
취득	계	2건	15,304.62	16,439	
	1.매입	토지	1건	8,964.00	15,427
		건물 기타	1건	6,340.62	1,012

취득 재산목록(총괄)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구분	재 산 의 표 시			추정가액	취득 시기	사 유	재산 소유자	비 고
	재산 구분	소 재 지	수 량(m ²)					
소계			15,304.62	16,439				
취득	토지	송정동 59	8,964	15,427	2026년	시청사 활용	기획재정부	
	건물	송정동 59	6,340.62	1,012	2026년	시청사 활용	기획재정부	

위치도



위성사진



주1동



주2동



주3동



주4동



주5동



주6동

2026년도 공유재산 관리계획안(정기-1차) 비용추계서 (유휴 공공건축물 활용성 강화사업 부지 및 건물 매입)

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 유휴 공공건축물인 구)구미경찰서를 시청사로 활용하기 위해 「국유재산법」 제43조에 따라 수의계약으로 국유재산 매입

2. 비용추계의 전제

- 「국유재산법」 시행령 제42조 : 하나의 감정평가액에 처분가격 결정
- 「국유재산법」 시행령 제55조 : 매각대금 10년 분할 납부
- 국유재산 사용료 등의 분할 납부 등에 적용할 이자율
신규취급액기준 COFIX 금리 2.84%(25년 4월 기준) 의 80% = 2.27%

3. 비용추계의 결과

- 총 매입비 : 28,700백만원(매입비 26,000, 이자 2,700)

(단위 : 백만원)

구분 \ 연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	누적 합계
		소계	3,140	3,080	3,020	2,960	2,900
세출	○토지매입	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	12,000
	○건물매입	200	200	200	200	200	1,000
	○이 자	540	480	420	360	300	2,100
구분 \ 연도		6차년도	7차년도	8차년도	9차년도	10차년도	누적 합계
		소계	2,840	2,780	2,720	2,660	2,600
세출	○토지매입	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	24,000
	○건물매입	200	200	200	200	200	2,000
	○이 자	240	180	120	60	-	2,700

4. 재원조달 방안

(단위 : 백만원)

구분	연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	누적 합계
	국비	-	-	-	-	-	
도비	-	-	-	-	-	-	
시비	3,140	3,080	3,020	2,960	2,900	15,100	
민간	-	-	-	-	-	-	
기타	-	-	-	-	-	-	
합계	3,140	3,080	3,020	2,960	2,900	15,100	

구분	연도	6차년도	7차년도	8차년도	9차년도	10차년도	누적 합계
	국비	-	-	-	-	-	
도비	-	-	-	-	-	-	
시비	2,840	2,780	2,720	2,660	2,600	28,700	
민간	-	-	-	-	-	-	
기타	-	-	-	-	-	-	
합계	2,840	2,780	2,720	2,660	2,600	28,700	

5. 부대의견

- 본 추계결과는 감정평가 및 신규 COFIX 이자율에 따라 변경될 수 있음

6. 작성자

- 회계과 청사관리팀 남동완(☎480-5083)

II. 비용추계의 상세내역

(단위 : 백만원)

구분	금액	산출내역
총계	28,700	(억단위 미만 절상)
취득비	토지	24,000 탁상 감정평가액
	건물	2,000 탁상 감정평가액
	이자	2,700 분할납부 잔액 × 2.27% (신규취급액/COFIX 금리의 80%) ※ 신규취급액/COFIX 금리 = 2.84% (25년 4월 기준)

관계법령

□ 「지방자치법」

제47조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

- 1.~ 5. 생략
6. 대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분

□ 「지방자치법 시행령」

제38조(중요재산, 공공시설의 취득·설치 및 처분의 범위 등) ① 법

제47조 제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분”이란 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분(같은 조 제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 제외한다)을 말한다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법」

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서

예산안을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는

회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 [매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단

체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산

2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

□ 「국유재산법」

제43조(계약의 방법) ① 일반재산을 처분하는 계약을 체결할 경우에는 그 뜻을 공고하여 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약의 목적·성질·규모 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따를 수 있다.

제44조(처분재산의 가격결정) 일반재산의 처분가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

□ 「국유재산법 시행령」

제40조(처분의 방법) ① ~ ② 생략

③ 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제43조제1항 단서에 따라 수의계약으로 처분할 수 있다. 이 경우 처분가격은 예정가격 이상으로 한다.

1. ~ 3. 생략

4. 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데에 필요한 재산을 해당 지방자치단체에 처분하는 경우

제42조(처분재산의 예정가격) ① 증권을 제외한 일반재산을 처분할 때에는 시가를 고려하여 해당 재산의 예정가격을 결정하여야 한다. 이 경우 예정가격의 결정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 생략
2. 대장가격이 3천만원 미만인 경우나 지방자치단체 또는 공공기관에 처분하는 경우: 하나의 감정평가법인등의 평가액

제55조(매각대금의 분할납부) ① ~ ② 생략

③ 법 제50조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각대금을 10년 이내의 기간에 걸쳐 나누어 내게 할 수 있다.

- 1.~2. 생략
3. 지방자치단체에 그 지방자치단체가 다음 각 목의 용도로 사용하려는 재산을 매각하는 경우
가. 직접 공용 또는 공공용으로 사용

□ 「국유재산 사용료 등의 분할 납부 등에 적용할 이자율」

제1조(고시이자율의 산정) ① 생략

② 제1항에 따라 매 분기별로 새로 적용하는 고시이자율은 각각 직전 분기 중 전국은행연합회에서 가장 마지막으로 공시하는 "신규취급액기준 COFIX"로 한다.

③ 「국유재산법 시행령」 제55조제3항에 따른 매각 대금의 분할 납부 이자를 산출하는 경우에는 제2항에도 불구하고 제2항에 따른 이

자율의 100분의 80(퍼센트 단위로 환산하여 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다)을 고시이자율로 한다.

□ 「구미시 공유재산관리 조례」

제12조(공유재산관리계획) ① 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 총괄 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유임야관리 전담부서와 협의하여야 한다.

② 법 제10조의2 및 영 제7조제1항에 따른 공유재산관리계획에 포함되어야 할 1건당 기준가격 또는 토지의 기준면적은 다음과 같다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 1건당 기준면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터

소 관 부 서		회 계 과
입 안 자	과 장	임 응 건
	팀 장	정 세 황 (박 규 태)
	담 당 자	정 민 주 (480-5072) (남 동 완) (480-5083)