

# Ⅱ. 매입대상 건물 검토

## 가. 매입대상 건물 선정 기준

○ 규모 : 원스톱 서비스 공간의 적합성 및 평균 방문 민원인수(일평균 300명), 근무인원, 내부 사무환경, 민원인대기 공간, 각종행사 공간, 회의실 등 고려하여 3~5층 규모의 전용면적 1,000평 (바닥면적 200평) 이상의 건물

○ 위치 : 민원인 접근편의성을 고려하여 시외버스터미날과 도심간 간선도로 변이나 식별이 용이한 도심지역 대로변 건물

○ 주차공간 : 건물 내 주차 및 인근 공용주차장 소재 등으로 주차 공간 (30대 이상)이 충분히 확보된 건물

○ 건물형태 : 건축물의 안정성을 고려, 층당 면적이 넓은 저층 건물

○ 기타 소요예산, 주변환경, 투자효율성, 건물 명도의 용이성, 연내 입주가능성 등을 고려

## 나. 청사 매입 검토대상 건물 (3개소)

| 건물명 | 건물규모 | 대지면적 | 건물 연면적 | 소 재 지 | 토지가격 (공시지가) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 경북일보 사옥빌딩 | 지상5층/지하1층 콘크리트벽돌조 | 864평 | 1,099평 | 포항시 북구 죽도동 618-3 | 평당 500만원 | 1순위 |
| 목화예식장 건물 | 지상5층/지하1층 철근콘크리트조 | 893평 | 1,770평 | 포항시 남구 해도동 53-1 | 평당 357만원 | 2순위 |
| 귀빈예식장 건물 | 지상6층/지하1층 철근콘크리트조 | 550평 | 1,414평 | 포항시 북구 죽도동 628-1 | 평당 512만원 | 3순위 |

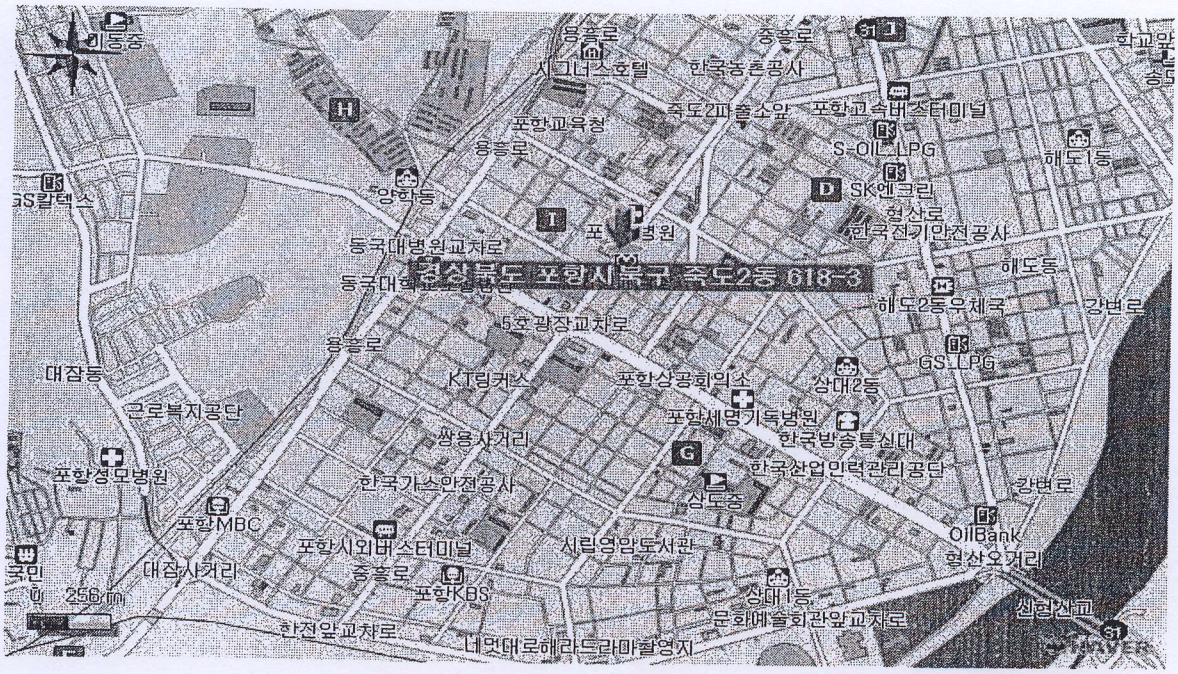
※ 2006년 1월부터 청사매입대상 건물 총 16개를 대상으로 서면 및 출장조사를 실시한 결과, 위 3개 건물을 최종 매입검토 대상 건물로 선정하고, 우리지청 자체 청사매입심의위원회에 상정.

【붙임 1】

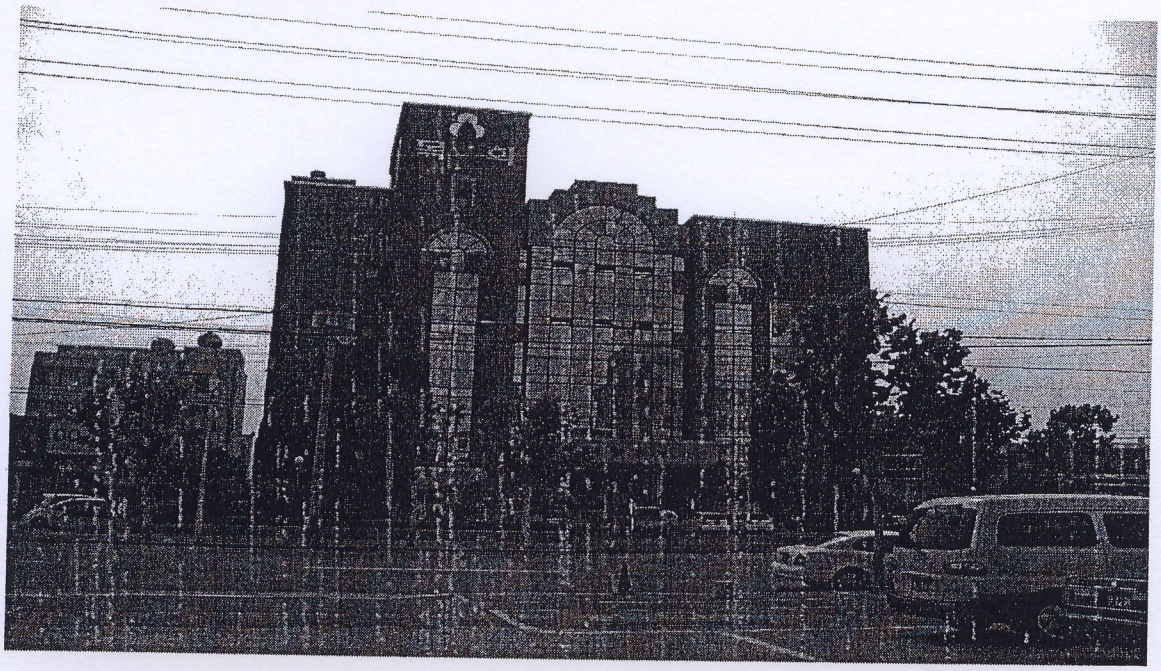
# 매입적정건물 사진 및 위치도

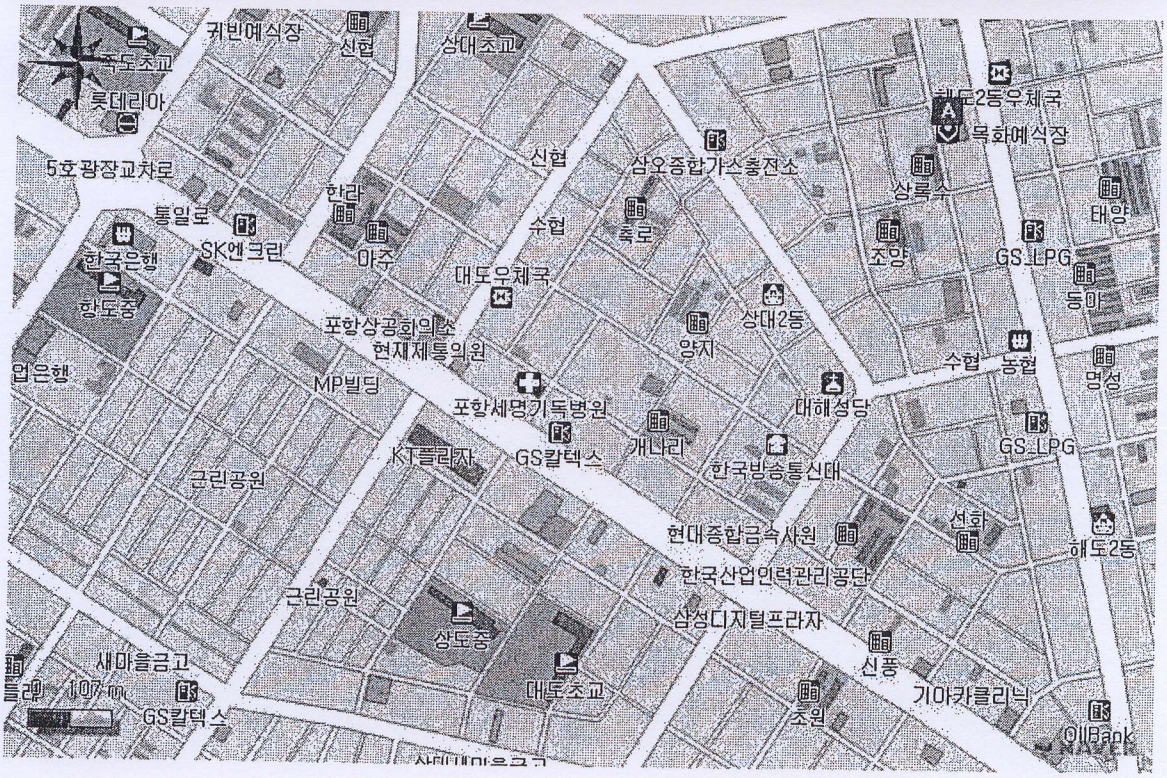
## 경북일보 사옥건물



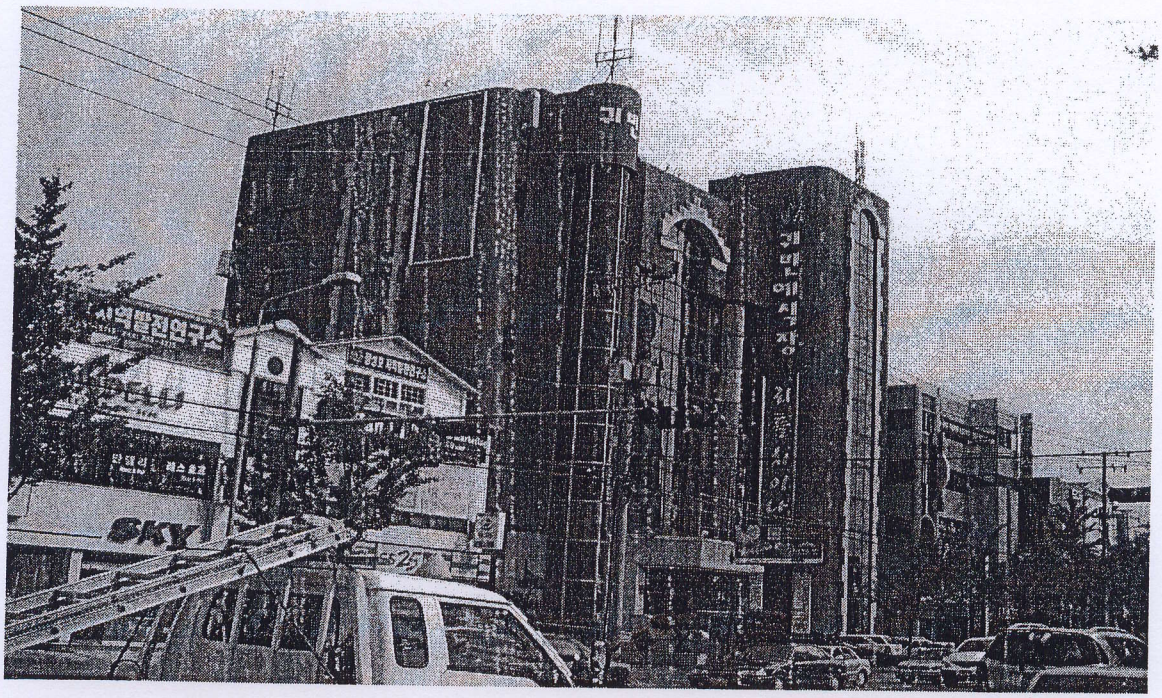



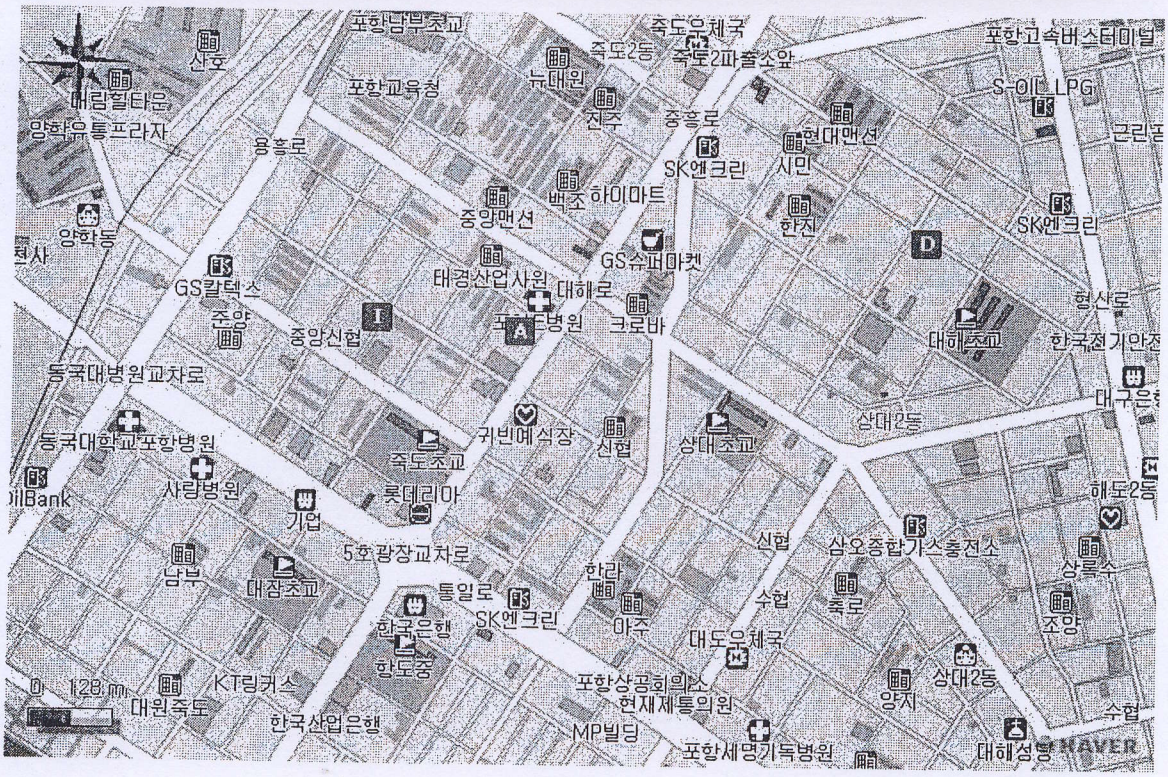
# 목화예식장 건물




귀빈예식장
신협
상대초교
죽도초교
롯데리아
5호광장교차로
신협
삼오종합가스충전소
해도2동우체국
목화예식장
삼룡수
태양
한라
통일로
SK엔크린
수협
죽로
조양
GS_LPG
아주
한국은행
대도우체국
동아
항도중
상대2동
포항상공회의소
현재제통의원
양지
수협
농협
업은행
MP빌딩
명성
포항세명기독병원
대해성당
GS칼텍스
개나리
GS_LPG
KT클라자
한국방송통신대
근린공원
선화
현대중합금속사원
해도2동
한국산업인력관리공단
근린공원
삼성디지털프라자
상도중
신풍
새마을금고
대도초교
기아카클리닉
조원
GS칼텍스
OllBank

# 귀빈예식장 건물


귀빈예식장
SKY


포항남부초교
죽도우체국
포항고속버스터미널
산호
죽도2동
죽도2파출소앞
뉴태원
S-OIL LPG
메리힐타운
포항교육청
전주
중흥로
양학유통프라자
용흥로
현대맨션
SK엔크린
시민
백조 하이마트
중앙맨션
한진
SK엔크린
양학동
GS슈퍼마켓
GS칼텍스
태경산업사원
대해로
준양
중앙신협
크로바
대해초교
형산로
동국대병원교차로
대구은
상대2동
귀빈예식장
신협
상대초교
동국대학교포항병원
죽도초교
사랑병원
롯데리아
기업
해도2동
5호광장교차로
신협
삼오종합가스충전소
남부
대잠초교
한라
상록수
통일로
수협
축로
SK엔크린
마주
조양
한국은행
대도우체국
학도중
포항상공회의소
현재제1동의원
상대2동
양지
KT링커스
대원죽도
한국산업은행
MP빌딩
포항세명기독병원
대해성당
수협
NAVER



Copyright © 2005 ESTsoft Corp. All rights reserved.

□ 검토 내용

○ 접근 편의성

- **보령시내 중심지역인 수청사거리 인근인 대천중학교 맞은편에** 신축중인 건물로 보령~서천간 4차선 도로변에 소재하여 대중교통 등 **민원 접근성은 양호함.**
- 건물자체 주차가능 대수는 지상 60대로 건물주는 제시하나 건물뒤편 철도부지에 인접한 주차부지는 '87년 수립된 6차선 도시계획에 따라 도로편입지역으로, '07년 도시계획 재검토예정으로 변경가능하나 기존대로 이행될 경우 도로편입으로 실 주차대수는 20대정도가 가능

○ 임대현황 및 명도 가능성

- 현재 신축중인 건물로 명도문제는 무난할 것으로 보임.

○ 건물 상태

- **층당 전용면적이 1층 128평, 2층~4층 150평으로 층당 면적이 다소 좁아 고용서비스 제공 등 효율적 공간이용은 미흡할 것으로 판단되나, 보령시내권 건물 중에서는 그 중 우수한 편임.**
- 건물이 A동(업무용)과 B동(기타용)으로 구분되어 있어 B동은 직원 복지시설이나 회의실 등으로 활용 가능
- 준공예정일을 맞추기 위한 무리한 공사 진행으로 인한 부실시공의 흔적이 보임
  - 현관 진입시 꽉 막힌 공간 및 2~4층 철제 출입문과 가변형 벽체시공으로 답답한 느낌이며, 동 벽체 가운데 소화전이 있어 리모델링이 어려운 등 설계상의 문제점이 있어 보임.
  - 계단을 철제 H빔 시공후 바닥을 플라스틱 재질의 타일 시공 및 철골이 그대로 노출되어 있으며, 계단 난간 손잡이 마감 불량으로 손을 다칠 우려가 있음.
  - 각 층별 바닥 마감재의 부착불량으로 군데군데 들뜸 현상 발생

건4 (2006)

법무자 이 원 택

# 부동산매매계약서

당사자의 표시

매 도 인 전북 익산시 중앙동 2가 7-5번지
주식회사 제일건설(대표이사 윤 여 웅)

매 수 인 전북 전주시 덕진구 인후동 1가 807-8번지
국; 노동부 광주지방노동청 전주지청
분임재무관 황 학 규

주식회사 제일건설 대표이사 윤여웅(이하"매도인"이라 한다)과 노동부 광주지방노동청 전주지청 분임재무관 황학규(이하"매수인"이라 한다)는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한법률 제7조 및 동법시행령 제26조제1항제4호라목의 규정에 의한 다음의 조항으로 계약을 체결하고 그 증거로써 이 계약서를 작성한다.

제1조 [매매의 목적물 및 가격]

81848

① 매도인은 별지에 기재한 부동산 및 동산을 매수인에게 매도한다.

② 별지 부동산 및 동산매매에 있어 매수자는 매매대금을 다음과 같이 지불하기로 한다.

| | | |
|---|---|---|
| 매매대금 (종전자산) | | 金팔십사억구천오백일만육천구백원정 (₩8,495,016,900원) |
| | 계약금 및 중도금 | 계약금:金팔억사천구백오십만일천육백구십원정 (₩849,501,690원)<br>중도금:金사십이억사천칠백오십만팔천사백오십원정 (₩4,247,508,450원) |
| 잔 금 (종후자산평가액) | | 대수선공사 종료후 종후자산을 일괄감정평가 한 후 산술평균가액의 98.5%로 사후정산 |

※ 상기 금액은 부가가치세가 포함된 금액임.

## <별첨2> 부동산 매매금액 정산 내역

(단위:원)

| 구 분 | 토 지 | 건 물 | 동 산 | 합 계 |
|---|---|---|---|---|
| 한국감정원 | 2,655,360,000 | 6,646,370,600 | 2,620,300,000 | 11,922,030,600 |
| 중앙코리아 감정평가법인 | 2,823,500,000 | 6,252,760,000 | 2,471,000,000 | 11,547,260,000 |
| 소 계 | 5,478,860,000 | 12,899,130,600 | 5,091,300,000 | 23,469,290,600 |
| 산술평균가액 | 2,739,430,000 | 6,449,565,300 | 2,545,650,000 | 11,734,645,300 |
| 집기 반납금 공제후 금액 | | | 2,489,797,000 | 55,853,000 (공제액) |
| 매매가액 (산술평균가액의 98.5%) | 2,698,338,550 | 6,352,821,820 | 2,452,450,040 | 11,503,610,410 (최종 정산금액) |
| 공급가액 | 2,698,338,550 | 5,775,292,563 | 2,229,500,036 | 10,703,131,149 |
| 부가세액 | 0 | 577,529,257 | 222,950,004 | 800,479,261 |

별첨1

# 사무용집기 반납분 평가조서

| 연번 | 구분 | 규격 | 수량 | 단위 | 단가 | 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 디지털고속복사기 | AFICIO2075 | 1 | 개 | 12,300,000 | 12,300,000 | 전체 부가세별도가격 |
| 2 | 컬러복사기 | AFICIO3228C | 1 | 개 | 9,500,000 | 9,500,000 | |
| 3 | 디지털카메라 | SONY DSC-N1 | 8 | 개 | 335,000 | 2,680,000 | |
| 4 | 캠코더 | SONY DVD805 | 6 | 개 | 850,000 | 5,100,000 | |
| 5 | 컴퓨터다이 | WPS212A | 7 | 개 | 223,000 | 1,561,000 | |
| 6 | 수유용침대 | | 2 | 개 | 395,000 | 790,000 | |
| 7 | 앰프주장치세트 | 이동요음향설비 | 1 | SET | 6,500,000 | 6,500,000 | |
| 8 | PDP | 50인치 | 3 | 개 | 3,500,000 | 10,500,000 | |
| 9 | PDP교체 | 50인치 | 5 | 개 | 1,400,000 | 7,000,000 | 차액평가<br>(50인치→40인치) |
| | 합 계 | | | | | 55,931,000 | |



JAK 중앙코리아감정평가법인
Joong-ang Korea Appraisal Co., Ltd.

06/10 2000 03:39 FAX 2452083 A ▼ 018/103

별첨2 [사무가구]

| 연번 | 구분 | 규격 | 단위 | 수량 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 39 | 쇼파 | 1180*670*720 | EA | 1 | |
| 40 | 시스템쇼파2인용(라운드) | 1150*715*720 | EA | 1 | |
| 41 | 시스템쇼파3인용 | 1640*670*720 | EA | 6 | |
| 42 | 시스템쇼파3인용 | 1640*670*720 | EA | 3 | |
| 43 | 시스템쇼파3인용 | 1640*670*720 | EA | 2 | |
| 44 | 시스템쇼파3인용 | 1640*670*720 | EA | 1 | |
| 45 | 시스템쇼파3인용(라운드) | 2120*890*720 | EA | 19 | |
| 46 | 시스템쇼파3인용(직선형) | 1500*650*720 | EA | 26 | |
| 47 | 시스템쇼파4인요(라운드) | 2120*890*720 | EA | 3 | |
| 48 | 시스맥스7단 | 1100*480*670 | EA | 2 | |
| 49 | 신문보관대 | 760*795*825 | EA | 2 | |
| 50 | 신문열람대 | 800*585*1100 | EA | 1 | |
| 51 | 열람테이블 | 2380*1050*725 | EA | 7 | |
| 52 | 오픈장 | 600*490*720 | EA | 16 | |
| 53 | 오픈장 | 600*490*720 | EA | 16 | |
| 54 | 오픈장 | 600*490*720 | EA | 14 | |
| 55 | 왜건 | 540*520*1080 | EA | 1 | |
| 56 | 왜건 | 590*550*1100 | EA | 1 | |
| 57 | 원형검색대 | 2405*2405*1220 | EA | 5 | |
| 58 | 원형쇼파테이블 | 600*420 | EA | 17 | |
| 59 | 유리 | 124개소 | EA | 1 | |
| 60 | 유리+용 | | EA | 1 | |
| 61 | 의자 | 560*585*805 | EA | 44 | |
| 62 | 의자 | 615*530*785 | EA | 75 | |
| 63 | 의자 | 560*550*790 | EA | 7 | |
| 64 | 의자 | 610*540*830 | EA | 1 | |
| 65 | 의자 | 610*540*830 | EA | 21 | |
| 66 | 의자 | 610*540*830 | EA | 4 | |
| 67 | 의자 | 680*610*1205 | EA | 2 | |
| 68 | 의자 | 580*590*900 | EA | 24 | |
| 69 | 의자 | | EA | 4 | |
| 70 | 의자 | | EA | 32 | |
| 71 | 의자 | | EA | 26 | |
| 72 | 의자 | | EA | 16 | |
| 73 | 의자 | | EA | 20 | |
| 74 | 의자 | | EA | 2 | |
| 75 | 의자 | | EA | 2 | |
| 76 | 의자 | | EA | 2 | |





06/10 2000 03:40 FAX 2452083 020/103

별첨4 [도서]

| 연번 | 제목 | 작가 | 출판사 | 단위 | 수량 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1퍼센트 경영 | 홍준기 | 현대미디어 | EA | 1 | |
| 2 | 21세기 지식 경영시대의 혁신관리자 | 장수용 편 | 전략기업컨설팅 | EA | 1 | |
| 3 | 21C 여성리더십:성공하는 여성들의 5가지 테마 | 미리안 N.루더만 외 | 위즈덤아카데미 | EA | 1 | |
| 4 | 40가지 사례로 본 성공하는 점장 | 김건 외 | 한수협출판부 | EA | 1 | |
| 5 | 거부(상) | 상성 | 이지북 | EA | 1 | |
| 6 | 거부(하) | 상성 | 이지북 | EA | 1 | |
| 7 | 게임의 법칙 | 크리스 브래디 외 | 북라인 | EA | 1 | |
| 8 | 경영학자가 본 경영자 히딩크 | 김성기 외 | 백년글사랑 | EA | 1 | |
| 9 | 기술 모르는 CEO 한국경제 망친다 | 강명한 | 정우사 | EA | 1 | |
| 10 | 나의 꿈은 글로벌 CEO(양장) | 김해동 외 | 월간조선사 | EA | 1 | |
| 11 | 뉴리더 | 김기옥 | 법영사 | EA | 1 | |
| 12 | 동기부여의 기술 | 엔 브루스 외 | 지식공작소 | EA | 1 | |
| 13 | 디지털 시대의 기업가와 기업가정신 | 문원택 외 | 한언 | EA | 1 | |
| 14 | 록펠러식 경영습관 마스터하기 | 버네 하니시 | 일빛 | EA | 1 | |
| 15 | 리더를 위한 의사결정 | 토마스 사티 | 동현출판사 | EA | 1 | |
| 16 | 리더십 사다리(평범한 사람을 위한 특별한 ) | 빌 쓰롤 외 | 푸른솔 | EA | 1 | |
| 17 | 맨주먹의 CEO 이순신에게 배워라 | 김덕수 | 밀리언하우스 | EA | 1 | |
| 18 | 문제해결의 법칙 | 이쿠보 히로쓰구 | 나무생각 | EA | 1 | |
| 19 | 미국의 경제지배자들 | 히로세 다카시 | 동방미디어 | EA | 1 | |
| 20 | 미래를 파는 디지털 상인들(시사인물사전 13) | 최을영 외 | 인물과사상사 | EA | 1 | |
| 21 | 미래리더를 위한 창조적 경영전략 | 정창덕 | 평단문화사 | EA | 1 | |
| 22 | 부하를 내편으로 상사를 내 마음대로 | 타코 아키라 | 일송미디어 | EA | 1 | |
| 23 | 불황에 강한 CEO를 만드는 경영기술 | 호리바 마사오 | 오늘의책 | EA | 1 | |
| 24 | 사장이 직원을 먹여 살릴까 직원이 사장을 먹여 살릴까 | 홍의숙 | 거름 | EA | 1 | |
| 25 | 삼국지 리더십 | 이석훈 | 북랜드 | EA | 1 | |
| 26 | 새로운 기술을 배우든가, 아니면 떠나라!(워렌 베니스의 리더쉽 기술) | 워렌 베니스 | 좋은책만들기 | EA | 1 | |



06/10 2000 03:42 FAX 2452083 A 024/103

| 연번 | 제목 | 종류 | 단위 | 수량 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 직장인요가 - 바르게 앉기, 서기 | DVD | EA | 1 | |
| 2 | 바르게 눕기 | DVD | EA | 1 | |
| 3 | 의자를 이용한 요가자세 | DVD | EA | 1 | |
| 4 | 책상을 이용한 요가자세 | DVD | EA | 1 | |
| 5 | 벽을 이용한 요가자세 | DVD | EA | 1 | |
| 6 | 침대를 이용한 요가자세 | DVD | EA | 1 | |
| 7 | 도구를 이용한 요가자세 | DVD | EA | 1 | |
| 8 | 운세 - 인체와 운명의 공식(1) | DVD | EA | 1 | |
| 9 | 인체와 운명의 공식(2) | DVD | EA | 1 | |
| 10 | 구연동화 - 다섯 손가락 에디와 곰 | DVD | EA | 1 | |
| 11 | 뚱뚱한 호박 | DVD | EA | 1 | |
| 12 | 생일 | DVD | EA | 1 | |
| 13 | 세가지 소원 원숭이 | DVD | EA | 1 | |
| 14 | 집을 팝니다 | DVD | EA | 1 | |
| 15 | 커다란 금방울 | DVD | EA | 1 | |
| 16 | 꼬꼬의 하얀알 요모조모 | DVD | EA | 1 | |
| 17 | 놀이는 즐거워, 길베르트와 바람 | DVD | EA | 1 | |
| 18 | 눈사람/길고 긴 이름 | DVD | EA | 1 | |
| 19 | 모자를 따라가/동그라미 떼굴떼굴 | DVD | EA | 1 | |
| 20 | 빨간사과 이야기, 진주 | DVD | EA | 1 | |
| 21 | 빵은 누가 먹을까요? 생쥐 | DVD | EA | 1 | |
| 22 | 새 친구가 이사 갔어요 | DVD | EA | 1 | |
| 23 | 엄마가 좋아요 | DVD | EA | 1 | |
| 24 | 여우의 알, 아기고릴라 | DVD | EA | 1 | |
| 25 | 연못에 찾아온 메기_뽐내기 대장 하니발 | DVD | EA | 1 | |
| 26 | 열개의 당근/눈송이 | DVD | EA | 1 | |
| 27 | 오렌지빛 도마뱀아, 나랑같이 살자/할미꽃 | DVD | EA | 1 | |
| 28 | 우리아빠/색깔을 찾아주세요 | DVD | EA | 1 | |
| 29 | 코끼리 코, 애벌레의 꿈(1) | DVD | EA | 1 | |
| 30 | 코끼리 코, 애벌레의 꿈(2) | DVD | EA | 1 | |
| 31 | 행복한 고슴도치 | DVD | EA | 1 | |
| 32 | 직무능력업그레이드 - 아이디어 발상 기법 | DVD | EA | 1 | |
| 33 | 프리젠테이션 기법 | DVD | EA | 1 | |
| 34 | 감동을 주는 고객응대 서비스 | DVD | EA | 1 | |
| 35 | 효과적인 기업PR 방법 | DVD | EA | 1 | |
| 36 | 인재개발팀의 인재개발과 지원 능력 향상 | DVD | EA | 1 | |
| 37 | 디지털 프리젠테이션 (1) - 기획 | DVD | EA | 1 | |
| 38 | 디지털 프리젠테이션 (2) - 실전준비 | DVD | EA | 1 | |
| 39 | 디지털 프리젠테이션 (3) - 실전스킬 1 | DVD | EA | 1 | |



JAK 중앙코리아감정평가법인
Joong-ang Korea Appraisal Co., Ltd.

06/10 2000 03:58 FAX 2452083 ▲ ▼ 052/103

- 또한, **주변지역은 안산시청, 세무서, 우체국 등 관공서가 밀집되어 있는 지역**이므로 **고용지원센터가 입주하기에 적절한 환경**임

## 나. 단점

○ **명도이전 불투명(3,4,5층)**

- 동 건물 3,4,5층에 입주하고 있는 근로복지공단 안산지사는 임차 계약기간이 '07.8.28 까지 이나 건물주인 기술보증기금이 이전비(약 1억 3천만원 소요)를 지급할 시 이전 할 수 있다는 입장인 반면, **기술보증기금은 공공기관의 성격상 이전비를 지급하면서 건물을 매각할 수 없다는 입장이므로 금년내에 명도이전이 불투명한 상태임**

○ **규모 및 건물상태**

- **건물의 연면적은** 1,676평이나 **전용면적은 736평에 불과**하여 안산종합고용지원센터의 적정한 운영을 위해서는 다소 부족한 편이며,

- 준공된 지 14년여가 경과하여 건물 내외곽이 전체적으로 낡은 상태이며, 일부 누수가 발생하는 등 **시설물 전체에 대한 리모델링이 필요하나 시설비가 확보되지 않아 보수공사가 곤란한 상태**이며, 건물주도 시설물 공사를 한 후 매각하기는 어렵다는 입장이라 **매입을 하더라도 산뜻하고 깨끗한 이미지의 청사를 조성하기에는 어려움이 예상됨**