2010년 1월 1일 시행

# 건물기준시가 산정방법 해설



# 일 러 두 기

○ 토지와 건물을 일괄 평가하여 고시한 공동주택·상업용건물·오피스텔 등을 제외한 일반건축물의 양도·상속·증여세의 과세기준가액으로 적용하기 위해 「2010.1.1. 시행 건물기준시가」(국세청고시 제2009-112호)를 2009.12.30.자로 고시하였음

○ 이에 따라 「2010.1.1. 시행 건물기준시가」의 고시내용, 산정방법 및 적용요령, 계산사례, 계산서 서식 및 작성요령 등을 수록한 해설 책자를 발간하여 「건물기준시가」에 대한 이용자들의 이해를 돕고자 함

○ 또한, 국세청 건물기준시가가 고시되기 전(2000.12.31. 이전)에 취득한 건물의 취득당시 기준시가 계산을 할 수 있도록 「취득당시 건물기준시가 산정기준율」의 적용요령, 계산사례 등을 수록하였고, 활용의 편의성을 도모하기 위하여 2001~2009년 건물기준시가도 함께 수록하여 종사직원들의 업무활용은 물론 납세자에 대한 상담·안내에도 활용토록 하였음

◇ 2000.12.31. 이전에 취득한 건물의 기준시가는 「2001.1.1. 시행 건물기준시가」에 「취득당시 건물기준시가 산정기준율」을 곱하여 계산한다. 다만, 구조·용도는 취득당시의 현황에 의한 것을 적용한다.

◇ 본 책자의 내용은 국세청 인터넷 홈페이지(www.nts.go.kr)와 지식관리시스템에도 게재하여 일선직원 뿐만 아니라 납세자들도 활용할 수 있고, 「건물기준시가 자동계산서비스」를 인터넷 국세청 홈페이지를 통하여 제공하여 건물기준시가를 쉽고 간편하게 계산할 수 있도록 하였음

# 목 차

Ⅰ. 2010.1.1. 시행 건물기준시가 ····· 3

1. 건물기준시가 고시의 법적근거 ····· 4
2. 건물기준시가 적용범위 ····· 4
3. 개별 건물에 대한 건물기준시가의 적용 ····· 5
4. 건물기준시가 산정방법 ····· 5
5. 건물신축가격기준액 ····· 6
6. 적용지수의 일반적 적용요령 ····· 6
7. 구조지수의 적용 ····· 7
8. 용도지수의 적용 ····· 10
9. 위치지수의 적용 ····· 28
10. 경과연수별잔가율의 적용 ····· 29
11. 개별건물의 특성에 따른 조정률의 적용 ····· 34
12. 시행일 ····· 39

Ⅱ. 2000.12.31. 이전에 취득한 건물의 취득당시건물기준시가산정기준율 ····· 41

1. 산정기준율 고시의 법적근거 ····· 42
2. 산정기준율 적용방법 ····· 43
3. 취득당시건물기준시가산정기준율 ····· 44
4. 용어의 정의 ····· 47
5. 시행일 ····· 48

Ⅲ. 계산사례 ····· 49

1. 2010년 개정사항을 반영한 계산 사례 ····· 50
가. 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ····· 50
나. 백화점 ····· 51
다. 묘지관련시설 중 봉안당 ····· 52

라. 통나무조 ····· 53
마. 경량철골조 ····· 54
2. 일반 계산 사례 ····· 55
가. 근린생활시설(철근콘크리트조) ····· 55
나. 공장(철골조 조립식 패널) ····· 56
다. 기계식 주차전용빌딩 ····· 57
3. 기타 계산 사례 ····· 58
가. 리모델링한 건축물(주택)의 기준시가 계산 ····· 58
나. 층별 또는 건물 일부분의 구조가 서로 다른 경우 ····· 59
다. 하나의 건물에 여러 필지의 부속토지가 있는 경우 ····· 60
라. 2010.5.29(假定) 새로운 개별공시지가 결정·공시로
위치지수를 2010.5.28 이전과 달리 적용하는 경우 ····· 61
마. 주거용건물과 상업용건물이 복합된 경우로서 공동으로
사용하는 부속시설의 안분계산(건물기준시가 계산서 작성) ····· 62
바. 공동주택 기준시가가 고시되기 전에 취득한 공동주택의
취득당시 기준시가 환산방법 ····· 70

Ⅳ. 건물기준시가 계산서 서식 및 작성요령 ····· 73

## 참고자료

1 『2009.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 78
2 『2008.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 89
3 『2007.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 100
4 『2006.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 111
5 『2005.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 122
6 『2004.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 132
7 『2003.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 142
8 『2002.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 151
9 『2001.1.1. 시행 건물기준시가』 ····· 159

## 부 록

❑ 용도구조별 건축물 사진 ····· 167

# Ⅰ. 2010.1.1. 시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 고시의 법적근거

○ 2007년부터 양도소득세 실거래가 과세제도가 전면 시행되어 양도소득세 과세방법이 기준시가 과세원칙에서 실지거래가액 과세원칙으로 전환되었으나 취득당시의 실지거래가액을 인정·확인할 수 없는 경우의 취득가액 환산 및 상속세·증여세의 상속개시일 또는 증여일 현재 당해 건물의 시가를 산정하기 어려운 경우 등에는 기준시가에 의하여 평가함

○ 고시근거

- 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목
- 상속세및증여세법 제61조 제1항 제2호

건물(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 소득세법, 상속세및증여세법 등의 규정에 의하여 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 개별주택 및 공동주택[1]·상업용건물·오피스텔[2]은 제외한다)에 대한 기준시가는 「건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액」으로 한다.

## 2. 건물기준시가 적용범위

가. 2010.1.1. 시행 「국세청 건물기준시가」(이하 "건물기준시가"라 한다)는 건축법시행령『별표 1』의 용도별 건축물의 종류에서 공공용시설(근린공공시설, 공공업무시설, 교정시설, 군사시설 등)을 제외한 모든 용도의 건물(무허가 건물을 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·공시(또는 고시)한 개별주택·공동주택·상업용건물·오피스텔 등의 건물에 대해서는 건물기준시가를 적용하지 아니한다.

---

1) 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제16조 및 제17조
2) 소득세법 제99조 제1항 제1호 다목 및 상속세및증여세법 제61조 제1항 제3호

나. 건물에 대한 기준시가에는 건물가격만이 포함되며, 건물부속토지 가격과 영업권 등 각종 권리의 가액은 이에 포함되지 아니하는 것으로 한다.

## 3. 개별 건물에 대한 건물기준시가의 적용

개별 건물에 대한 건물기준시가는 당해 건물의 구조·용도·위치·신축연도 등을 기준으로 "4. 건물기준시가 산정방법"에 의하여 계산한 가액을 적용한다. 이 경우에 건물기준시가 산정방법의 고시는 개별 건물에 대한 건물기준시가의 고시로 본다.

## 4. 건물기준시가 산정방법

**가. 기본산식**

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × *개별건물의특성에따른조정률

나. 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 건물기준시가는 이 고시 내용 중 특별히 규정하고 있는 것을 제외하고는 ㎡당 건물신축가격 기준액에 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별잔가율을 곱하여 ㎡당 금액(1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 절사한다)을 계산한 후, 이 금액에 평가대상 건물의 면적(연면적을 말하며, 집합건물의 경우는 전유면적과 공용면적을 포함한 면적으로 한다)을 곱하여 산출한다(*개별건물의특성에따른조정률은 적용하지 않음).

다. 상속세및증여세법 제61조 제1항 제2호의 규정에 의한 건물기준시가는 이 고시내용 중 특별히 규정하고 있는 것을 제외하고는 ㎡당 건물신축가격 기준액에 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별잔가율을 곱하고, *개별건물의특성에따른조정률을 반영하여 ㎡당 금액(1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 절사한다)을 계산한 후, 이 금액에 평가대상 건물의 면적(연면적을 말하며, 집합건물의 경우는 전유면적과 공용면적을 포함한 면적으로 한다)을 곱하여 산출한다.

## 5. 건물신축가격기준액

**㎡당 540,000원으로 한다.**

## 6. 적용지수의 일반적 적용요령

가. 구조지수와 용도지수는 당해 건물의 구조와 용도에 따라 해당지수를 적용하되, 해당되는 구조 또는 용도가 명시되지 아니한 경우에는 유사한 구조 또는 용도에 의하고, 어느 구조 또는 용도로도 적용하기 곤란한 경우에는 구조지수 및 용도지수를 100으로 적용한다.

나. 위치지수는 당해 건물의 부속토지 개별공시지가에 따라 해당지수를 적용하고, 경과연수별잔가율은 당해 건물의 신축연도 및 구조별 내용연수를 기준으로 정액법 상각방식에 의하여 계산한 가액을 적용하되, 리모델링한 건축물을 상속·증여한 경우에는 리모델링시점에서 재평가하여 재계산한 잔존가치율을 적용한다. 또한, *개별건물의특성에따른조정률은 상속세및증여세법에 의하여 상속·증여재산을 평가하는 경우에만 적용한다.

# 7. 구조지수의 적용

## 가. 구조지수

| 번호 | 구 조 별 | 지수 |
|---|---|---|
| 1 | **통나무조** | **130** |
| 2 | 철골(철골철근)콘크리트조, **목구조** | 110 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조, **보강콘크리트조, 목조** | 90 |
| 5 | 철골조 중 조립식 패널, **시멘트블럭조** | 80 |
| 6 | **경량철골조** | **60** |
| 7 | **석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조** | **50** |
| 8 | 철파이프조 | 40 |

## 나. 용어의 정의

(1) 통나무조 : 외벽 전체의 1/2이상을 가공한 통나무 원목을 건축자재로 사용하여 축조한 구조 및 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용한 구조를 말한다.

(2) 철골·철골철근 콘크리트조 : 철골의 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철근콘크리트로 피복한 구조를 말한다.

(3) 철근콘크리트조(R.C조, P.S조, 라멘조 포함) : 철근콘크리트를 써서 건축을 하거나 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용한 구조를 말한다. 다만, 철근콘크리트조와 통나무조를 병용한 구조는 통나무조로 분류한다.

(4) 석조 : 외벽이 석재로 된 구조를 말한다. 이 경우 내부 구조는 벽돌 또는 목조의 구조라도 상관없다.

(5) P.C(Precast Concrete)조 : P.C공법에 의하여 생산된 외벽 등의 부재를 조립하여 건축한 구조를 말한다.

(6) 목구조 : 목재를 골조로 하고 합판, 합성수지, 타일, 석고보드 등을 사용하여 신공법으로 축조한 건물을 말한다. 다만, 통나무조와 목조를 제외한다.

(7) 연와(煉瓦)조 : 3면 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블럭조에 외벽 전체면적 1/2 이상에 돌, 타일, 대리석 등의 붙임을 한 것은 모두 연와조로 본다.

(8) 시멘트벽돌조 : 외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌, 각종 타일 또는 몰탈을 바른 것을 말하되, 칸막이 벽은 목조로 한 경우도 있으며, 지붕·바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트로 한 경우도 있다.

(9) 황토조 : 외벽과 전체면적의 1/2이상을 황토벽돌로 축조한 건물을 말한다. 다만, 흙벽돌조와 토담조를 제외한다.

(10) 철골조 : 여러 가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말한다.

(11) 스틸하우스조 : 아연도금강 골조를 조립하여 패널형태로 건축된 구조를 말한다.

(12) 보강콘크리트조(보강블럭조 포함) : 블럭의 빈 부분에 철근을 넣고 몰탈 또는 콘크리트로 채워 블럭조의 결함을 보완한 것과 시멘트벽돌조의 결함을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 구조를 말한다.

(13) 목조 : 기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 건물을 말한다. 다만, 통나무조에 해당하는 것을 제외한다.

(14) 시멘트블럭조 : 주체인 외벽의 재료가 시멘트블럭 또는 시멘트콘크리트 블럭으로 된 구조를 말하며 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있다.

(15) 경량철골조 : 비교적 살이 엷은 형강(압연해서 만든 단면이 L, H, I, 원추형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철 또는 알루미늄재)을 사용하여 꾸민 건축물의 구조를 말한다. 콘셋트 건물・조립식 패널 건물(철골조를 제외함)・컨테이너 건물・알루미늄유리온실 등은 경량철골조로 분류한다.

(16) 철파이프조 : 강관(철파이프)을 특수 접합 또는 용접하여 구성한 구조를 말한다.

(17) 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 : 석회, 흙벽돌, 돌담, 토담 기타 이와 유사한 구조로 축조한 구조를 말한다. 다만, 이 구조에 자연석, 대리석을 사용하여 외벽을 치장한 구조는 석조로 분류하고, 이 구조와 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・목조・시멘트블럭조를 병용한 구조는 각각 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・목조・시멘트블럭조로 분류한다.

## 다. 적용요령

(1) 건물 구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류하되, 건축물대장 또는 등기부등본 등 공부상에 기재된 구조에 따른다. 다만, 사실상의 구조와 공부상의 구조가 다른 경우에는 사실상의 구조에 따른다.

(2) 공부상 조적식 구조로 기재된 것은 그 주된 재료에 따라 석조, 연와조, 시멘트벽돌조, 시멘트블럭조 등으로 분류한다.

# 8. 용도지수의 적용

(용도구분은 건축법시행령 별표1의 “용도별 건축물의 종류”에 따른다)

## 가. 용도분류 및 지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 100 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) | 130 |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | **7** | **◦ 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)** | **100** |
| | | | 8 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매시설 | **9** | **◦ 백화점** | **130** |
| | | | **10** | **◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터** | **110** |
| | | | **11** | **◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)** | **100** |
| | | | 12 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 운수시설 | 13 | **◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설** | 100 |
| | | 위락시설 | **14** | **◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)**<br>**◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것**<br>**◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)**<br>**◦ 투전기업소 및 카지노영업소**<br>**◦ 무도장** | **120** |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 위락시설 | 15 | ◦ 주점영업(영세간이주점 등) | 100 |
| | | | **16** | ◦ **무도학원** | **80** |
| | | 문화 및 집회시설 | 17 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 18 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 19 | ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 집회장(공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장, **경륜장, 경정장,** 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, **문화관, 체험관,** 기념관, 산업전시장, 박람회장 등) | 100 |
| | | 종교시설 | 20 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 100 |
| | | 운동시설 | 21 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 22 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 등)으로서 제1종 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것 | 100 |
| | | 의료시설 | 23 | ◦ 종합병원 | 120 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 의료시설 | 24 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, **요양병원,** 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 25 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 110 |
| | | 업무시설 | 26 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 27 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 방송통신시 설 | 28 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |
| | | 관광휴게시 설 | 29 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구시 설 | 30 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것 | 90 |
| | | 노 유 자시 설 | 31 | ◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 수련시설 | 32 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | 근린생활시 설 | 33 | ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것 | 130 |
| | | | 34 | ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것 | 110 |
| | | | 35 | ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것 | 100 |
| | | | 36 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>-슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>-일반음식점, 휴게음식점, **제과점,** 기원, 서점<br>-이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 36 | - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, **조산원**<br>- 테니스장 · 체력단련장 · 에어로빅장 · 볼링장 · 당구장 · 실내낚시터 · 골프연습장 · 탁구장 · 체육도장 · **물놀이형시설**로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것<br>- 종교집회장 · 공연장이나 비디오물감상실 · 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 인터넷게임컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 300㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품 **판매소, 의료기기 판매소** 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, **안마원 및** 노래연습장<br>- **고시원(바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것)**<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종 · 제2종 근린생활시설 | 90 |
| | | 묘지관련 시 설 | **37** | **◦ 화장시설**<br>**◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외)**<br>**◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물** | **110** |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 및 발전시설 | 38 | ◦ 냉동공장<br>◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장[3]<br>◦ 아파트형공장[4]<br>◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 90 |
| | | | 39 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 **제1종**·제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 | 70 |
| | | 창고시설 | **40** | ◦ 냉동창고, **냉장창고** | 90 |
| | | | 41 | ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장, **물류터미널, 집배송시설** | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 42 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소·**판매소**·**저장소**, 위험물 제조소·저장소·**취급소**, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·**판매**시설, 고압가스 충전소·**판매소**·저장소, **도료류판매소, 도시가스공급시설, 화약류저장소,** 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 43 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 44 | ◦ 분뇨처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물처리시설 및 **폐기물감량화시설** | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 45 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 70 |
| | | | 46 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |

3) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED,ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

4) 아파트형 공장은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제6호 등의 규정에 의하여 동일 건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개이상의 공장이 입주할 수 있는 3층 이상의 건축물을 말한다.

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 동·식물 관련시설 | 47 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, **작물재배사**, 종묘배양시설<br>◦ 화초 및 분재 등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 48 | ◦ 기준시가 =5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

## 나. 용어의 정의

용도지수 적용대상건물에서 특별히 규정한 것을 제외하고는 건축법시행령 제3조의4 "별표 1"의 〔용도별 건축물의 종류〕 에 의한다.

## 다. 적용요령

(1) 건물의 용도분류는 건축법시행령 "별표 1"의 「용도별 건축물의 종류」에 따르고, 건축물대장 또는 등기부등본 등 공부상에 기재된 용도에 의하되, 사실상의 용도와 공부상의 용도가 다른 경우에는 사실상의 용도에 따른다.

(2) 어느 용도로도 분류하기 곤란한 특수한 용도의 건물은 용도지수를 100으로 적용한다.

(3) 건축물대장 또는 등기부등본상 여러가지 용도가 구분되지 않고 복합적으로 기재된 경우에는 각 용도별 면적은 사실상의 현황에 의하되, 그 구분이 곤란한 경우에는 각 부분의 면적은 같은 것으로 본다.

(4) 용도분류표에 없는 주차장, 대피소, 옥탑, 로비, 현관, 복도, 계단, 수위실, 기계실, 공조실, 물탱크실, 화장실 기타 이와 유사한 용도의 부속건물은 당해 건물의 주용도의 용도지수를 적용한다. 이 경우에 주용도는 사실상의 귀속에 따르되, 사실상의 귀속이 불분명한 경우에는 각 주용도별 면적을 기준으로 안분계산한다.

(5) 동일한 건물내에 주용도에 부속하여 관리사무실 및 창고가 복합되어 있는 경우에는 그 부속건물의 용도지수는 주용도의 용도지수를 적용한다. 이 경우에 주용도는 사실상의 귀속에 따르되, 사실상의 귀속이 불분명한 경우에는 각 주용도별 면적을 기준으로 안분계산한다.

(6) 주용도가 공장, 창고, 운수시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련시설, 동물관련시설, 분뇨쓰레기처리시설, 식물관련시설로서 동일한 건물내에 주용도에 부속하여 관리사무실, 창고, 기숙사, 실험실, 위험물저장시설, 폐기물처리시설, 휴게실 기타 이와 유사한 용도의 건물이 복합되어 있는 경우에 그 부속건물의 용도지수는 당해 주용도와 동일한 용도지수를 적용한다.

(7) 숙박시설 중 호텔·관광호텔·가족호텔·해상관광호텔·콘도미니엄·한국전통호텔·펜션, 판매시설 중 백화점·쇼핑센터·도매시장·대형점에 부속된 관리사무실, 위락시설, 놀이시설, 운동시설, 목욕시설, 판매시설, 공연장, 집회장, 문화센터, 식당가 기타 이와 유사한 용도의 부속건물의 용도 지수는 당해 주용도와 동일한 용도지수를 적용한다.

(8) 운동시설에 직접 부속된 관리사무실, 안내소, 발매장, 탈의실, 대기실, 방송통신실, 기자실, 휴게실, 목욕장(복합목욕장), 장비대여 및 판매시설, 관람장 기타 이와 유사한 것은 당해 운동시설과 동일한 용도지수를 적용한다.

(9) 판매시설의 분류는 유통산업발전법상의 분류기준에 따르며, 백화점·쇼핑센터·도매시장·대형점에 부속된 관리사무실, 위락시설, 편의시설, 스포츠센터, 문화센터, 식당가, 집회장, 근린생활시설 기타 이와 유사한 용도의 부속건물 용도지수는 당해 판매시설과 동일한 용도지수를 적용한다.

(10) 근린생활시설 중 일반목욕장의 바닥면적 계산은 탈의실·휴게실·수면실·찜질시설 등 이와 유사한 부속시설과 공용면적을 포함한 전체면적으로 한다.

(11) 기계식주차전용빌딩에는 기계설비가 포함된 것으로 보며, 건물신축가격기준액 및 각종 지수(구조·위치지수)와 건물면적·개별건물의특성에따른 조정률은 적용하지 아니한다.

## 라. 용도별 건축물의 종류〔제3조의4관련〕(건축법시행령)

(1) 단독주택〔단독주택의 형태를 갖춘 가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설을 포함한다〕

(가) 단독주택

(나) 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.

1) 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)

3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하일 것

(다) 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

(라) 공관

(2) 공동주택(공동주택의 형태를 갖춘 가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설을 포함한다). 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

(가) 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택

(나) 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

(다) 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외한다)

(라) 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

(3) 제1종 근린생활시설

(가) 수퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등) 등의 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도에 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

(나) 휴게음식점 또는 제과점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

(다) 이용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동규제법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 되는 것은 제외한다)

(라) 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원(接骨院)및 조산원

(마) 탁구장 및 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

(바) 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

(사) 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 그 밖에 이와 비슷한 것

(아) 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것

(자) 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것을 말한다)

(4) 제2종 근린생활시설

(가) 일반음식점, 기원

(나) 휴게음식점 또는 제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(다) 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(라) 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설(「관광진흥법」 제33조에 따른 안전성검사의 대상이 되는 물놀이형 시설을 말한다. 이하 같다), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

(마) 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제16호가목에 따른 비디오물감상실, 같은 호 나목에 따른 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다) 또는 종교집회장〔교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(帝室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다〕으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

(바) 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

(사) 제조업소, 수리점, 세탁소, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음의 요건 중 어느 하나에 해당되는 시설

1) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」또는 「소음·진동규제법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 아닌 것

2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」또는 「소음·진동규제법」에 따른 설치허가 또는 신고 대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

(아) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설(청소년 이용불가 게임물을 제공하는 경우는 제외한다)로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것과 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

(자) 사진관, 표구점, 학원(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것만 해당되며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다), 직업훈련소(같은 건축물에 해당 용도에 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것을 말하되, 운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 그 밖에 이와 비슷한 것

(차) 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

(카) 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

(타) 안마시술소, 안마원 및 노래연습장

(파) 고시원(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

(5) 문화 및 집회시설

(가) 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(나) 집회장〔예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다〕으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(다) 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 것을 말한다)

(라) 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

(마) 동·식물원(동물원, 식물원, 수족관, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

(6) 종교시설

(가) 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(나) 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)에 설치하는 봉안당(奉安堂)

(7) 판매시설

(가) 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

(나) 소매시장(「유통산업발전법」에 의한 시장, 대형점, 백화점, 쇼핑센터, 그밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

(다) 상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(8) 운수시설

(가) 여객자동차터미널

(나) 철도시설

(다) 공항시설

(라) 항만시설

(마) 삭제 〈2009.7.16〉

(9) 의료시설

(가) 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다)

(나) 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

(10) 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다)

(가) 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)

(나) 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)

(다) 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)

(라) 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외한다)

(마) 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)

(바) 도서관

(11) 노유자시설

(가) 아동 관련 시설(영유아보육시설, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

(나) 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

(다) 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

(12) 수련시설

(가) 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

(나) 자연권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련원, 청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

(다) 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔

(13) 운동시설

(가) 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(나) 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것

(다) 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등과 이에 딸린 건축물을 말한다)으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것

(14) 업무시설

(가) 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(나) 일반업무시설 : 금융업소, 사무소, 신문사, 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(15) 숙박시설

(가) 일반숙박시설(호텔, 여관 및 여인숙)

(나) 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄)

(다) 고시원(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

(라) 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것

(16) 위락시설

(가) 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(나) 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것

(다) 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)

(라) 투전기업소나 그 밖에 이와 비슷한 사행행위업소

(마) 무도장, 무도학원

(바) 카지노영업소

(17) 공장

물품의 제조·가공〔염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다〕 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종

근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

(18) 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)

(가) 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)

(나) 하역장

(다) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널

(라) 집배송 시설

(19) 위험물 저장 및 처리 시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업관리법」, 「총포· 도검·화약류 등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방·자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적에 쓰는 저장시설은 제외한다.

(가) 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소

(나) 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)

(다) 위험물 제조소·저장소·취급소

(라) 액화가스 취급소·판매소

(마) 유독물 보관·저장·판매시설

(바) 고압가스 충전소·판매소·저장소

(사) 도료류 판매소

(아) 도시가스 공급시설

(자) 화약류 저장소

(차) 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것

(20) 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

(가) 주차장

(나) 세차장

(다) 폐차장

(라) 검사장

(마) 매매장

(바) 정비공장

(사) 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련소를 포함한다)

(아) 「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장(駐機場)

(21) 동물 및 식물 관련 시설

(가) 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다)

(나) 가축시설〔가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다〕

(다) 도축장

(라) 도계장

(마) 작물 재배사

(바) 종묘배양시설

(사) 화초 및 분재 등의 온실

(아) 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)

(22) 분뇨 및 쓰레기처리시설

(가) 분뇨처리시설

(나) 고물상

(다) 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설

(23) 교정 및 군사 시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

(가) 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다)

(나) 보호관찰소, 갱생보호소, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설

(다) 소년원 및 소년분류심사원

(라) 국방·군사시설

(24) 방송통신시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

(가) 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다)

(나) 전신전화국

(다) 촬영소

(라) 통신용시설

(마) 그 밖에 가목부터 라목까지의 시설과 비슷한 것

(25) 발전시설

발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

(26) 묘지관련시설

(가) 화장시설

(나) 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외한다)

(다) 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물

(27) 관광휴게시설

(가) 야외음악당

(나) 야외극장

(다) 어린이회관

(라) 관망탑

(마) 휴게소

(바) 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

(28) 장례식장〔의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다〕

## 마. 대규모점포의 업태 (유통산업발전법시행령 제3조관련 별표1)

(1) 대형마트

건축법시행령 별표1 제3호 나목 내지 마목 및 동표 제4호의 규정에 의한 근린생활시설(이하 "근린생활시설"이라 한다)이 설치되는 장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단

(2) 전문점

근린생활시설이 설치되는 장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화한 점포의 집단

(3) 백화점

근린생활시설이 설치되는 장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자편익시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30% 이상인 점포의 집단

(4) 쇼핑센터

근린생활시설이 설치되는 장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대의 형태로 운영되는 점포의 집단

(5) 삭제〈2006.6.22〉

(6) 그 밖의 대규모점포

제1호 내지 제5호에 해당하지 아니하는 점포의 집단

# 9. 위치지수의 적용

## 가. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 20,000원 미만 | 75 |
| 2 | 20,000원 이상 ~ 50,000원 미만 | 80 |
| 3 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 4 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 5 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 6 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 7 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 8 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 9 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 10 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 11 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 12 | 10,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만 | 130 |
| 13 | 30,000,000원 이상 | 135 |

## 나. 적용요령

(1) 소득세법과 상속세및증여세법에 의하 건물기준시가에서는 당해 건물 부속토지에 대한 양도·취득·상속·증여일 현재 결정·공시되어 있는 ㎡당 개별공시지가를 기준으로 적용한다. 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 물건지(또는 납세지)관할세무서장이 소득세법 제99조 제1항 제1호 가목 단서 및 같은법시행령 제164조 제1항과 상속세및 증여세법 제61조 제1항 제1호 단서 및 같은법시행령 제50조 제1항의 규정에 의하여 평가한 가액을 적용한다.

(2) 연도중에 새로운 개별공시지가가 결정·공시되어 공시 전·후의 위치지수가 서로 달리 적용되더라도 당해연도(1.1~12.31) 중에는 동일한 조정기간내로 한다. 따라서, 동일조정기간내인 2009년도 중에 취득·양도한 건물의 전기기준시가는 2008.1.1.시행 건물기준시가를 적용한다.

(3) 하나의 건물에 여러필지의 부속토지가 있는 경우에는 각 부속토지의 개별공시지가를 토지면적을 기준으로 가중평균한 가액을 적용한다.

(4) 건물의 소유자와 부속토지의 소유자가 다른 경우에도 당해 부속토지의 개별공시지가를 적용한다.

(5) 지가가 급등하는 지역으로서 소득세법 제99조 제1항 제1호 가목 단서 및 같은법 시행령 제164조 제2항과 상속세및증여세법 제61조 제1항 제1호 단서 및 같은법시행령 제50조 제2항의 규정에 의하여 국세청장이 지정한 지역의 토지에 대하여는 배율방법에 의하여 평가한 가액을 적용한다.

(6) 수상가옥 등 부속토지의 개별공시지가를 산정하기 곤란한 경우에는 그 위치지수를 100으로 적용한다.

# 10. 경과연수별잔가율의 적용

## 가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

| 적 용 대 상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 50 년 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 최종잔존가치율 | 20 % | 20 % | 10 % | 10 % |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸하우스조·황토조·목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 경과년수별잔가율 관련 용어의 정의

○ 리모델링 건축물 : 건축물의 노후화억제 또는 기능향상을 위하여 건축물의 대부분을 증축·개축 또는 대수선 한 건축물을 말하며 상속세및증여세법에 의한 건물기준시가를 적용하는 리모델링건축물은 건축법시행령 제3조의2의 각호에 해당하는 대수선한 건축물을 말한다.

- 건축법시행령 제3조의2에서 규정하는 대수선이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.
  1. 내력벽을 증설·해체하거나 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
  2. 기둥을 증설·해체하거나 기둥을 3개이상 수선 또는 변경하는 것
  3. 보를 증설·해체하거나 보를 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
  4. 지붕틀을 증설·해체하거나 지붕틀을 3개이상 수선 또는 변경하는 것
  5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
  6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
  7. 미관지구안에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
  8. 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것

## 다. 적용요령

(1) 건물 구조는 구조지수 계산시에 적용한 구조에 따른다.

(2) 경과연수별잔가율은 대상건물의 그룹별 내용연수에 의하여 잔존가액을 20%(Ⅲ·Ⅳ그룹의 경우는 10%)로 한 정액법 상각에 의하되 "라. 건물 신축연도별 잔가율표"에 의하여 계산한다. 이 경우에 신축연도가 2009년인 경우를 경과연수 1년으로 계산하며, 내용연수가 경과된 건물은 최종연도의 잔가율을 적용한다.

(3) 리모델링건축물에 대한 할증률은 상속·증여재산의 평가시에만 적용하고 양도소득세의 취득·양도가액 산정시에는 적용하지 아니한다.

(4) 리모델링(대수선)한 건축물의 상속·증여연도의 잔가율은 다음 1호의 가액에 2호의 가액을 가산하여 재계산한 잔가율을 적용한다.

1. 상속·증여 당시의 "라 -ii 건물 신축연도별 잔가율표"에 의한 잔가율
2. 리모델링시점까지의 누적상각률의 30%
   (= 연상각률 × 리모델링시점까지의 경과연수 × 30%)

**리모델링건축물의 잔가율 계산 산식**

Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N
R : 최종잔존가치율　　N : 대상건물의 내용연수　　n : 대상건물의 경과년수
ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

(5) 신축연도는 사용검사일(준공검사일)을 기준으로 계산하되, 그 이전에 가사용 승인일 또는 사실상 사용일이 있는 경우에는 가사용 승인일 또는 사실상 사용일이 속하는 연도로 하며 증축건물은 증축일이 속하는 연도로 한다. 개축건물을 상속·증여하는 경우의 신축년도는 멸실개축인 경우에는 개축년도에 신축한 것으로 보며, 멸실외 개축인 경우에는 당초의 신축일이 속하는 연도로 한다. 다만, 2009년을 기준으로 역으로 계산하여 내용연수가 종료되는 연도 이전에 신축한 건물은 해당 내용연수가 종료되는 연도를 신축연도로 한다.

(6) 하나의 건물이 여러 구조 또는 용도로 복합된 경우에는 경과연수별잔가율을 각각의 그룹에 의하여 계산하며, 어느 구조로도 분류하기 곤란한 특수구조의 건물은 경과연수별 잔가율을 Ⅲ그룹에 의하여 계산한다.

## 라. 건물 신축연도별 잔가율표

ⅰ-(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2010 | 1.000 | 2010 | 1.000 | 2010 | 1.000 | 2010 | 1.000 |
| 2009 | 0.984 | 2009 | 0.980 | 2009 | 0.970 | 2009 | 0.955 |
| 2008 | 0.968 | 2008 | 0.960 | 2008 | 0.940 | 2008 | 0.910 |
| 2007 | 0.952 | 2007 | 0.940 | 2007 | 0.910 | 2007 | 0.865 |
| 2006 | 0.936 | 2006 | 0.920 | 2006 | 0.880 | 2006 | 0.820 |
| 2005 | 0.920 | 2005 | 0.900 | 2005 | 0.850 | 2005 | 0.775 |
| 2004 | 0.904 | 2004 | 0.880 | 2004 | 0.820 | 2004 | 0.730 |
| 2003 | 0.888 | 2003 | 0.860 | 2003 | 0.790 | 2003 | 0.685 |
| 2002 | 0.872 | 2002 | 0.840 | 2002 | 0.760 | 2002 | 0.640 |
| 2001 | 0.856 | 2001 | 0.820 | 2001 | 0.730 | 2001 | 0.595 |
| 2000 | 0.840 | 2000 | 0.800 | 2000 | 0.700 | 2000 | 0.550 |
| 1999 | 0.824 | 1999 | 0.780 | 1999 | 0.670 | 1999 | 0.505 |
| 1998 | 0.808 | 1998 | 0.760 | 1998 | 0.640 | 1998 | 0.460 |
| 1997 | 0.792 | 1997 | 0.740 | 1997 | 0.610 | 1997 | 0.415 |
| 1996 | 0.776 | 1996 | 0.720 | 1996 | 0.580 | 1996 | 0.370 |
| 1995 | 0.760 | 1995 | 0.700 | 1995 | 0.550 | 1995 | 0.325 |
| 1994 | 0.744 | 1994 | 0.680 | 1994 | 0.520 | 1994 | 0.280 |
| 1993 | 0.728 | 1993 | 0.660 | 1993 | 0.490 | 1993 | 0.235 |
| 1992 | 0.712 | 1992 | 0.640 | 1992 | 0.460 | 1992 | 0.190 |
| 1991 | 0.696 | 1991 | 0.620 | 1991 | 0.430 | 1991 | 0.145 |
| 1990 | 0.680 | 1990 | 0.600 | 1990 | 0.400 | 1990이하 | 0.100 |
| 1989 | 0.664 | 1989 | 0.580 | 1989 | 0.370 | | |
| 1988 | 0.648 | 1988 | 0.560 | 1988 | 0.340 | | |
| 1987 | 0.632 | 1987 | 0.540 | 1987 | 0.310 | | |
| 1986 | 0.616 | 1986 | 0.520 | 1986 | 0.280 | | |
| 1985 | 0.600 | 1985 | 0.500 | 1985 | 0.250 | | |
| 1984 | 0.584 | 1984 | 0.480 | 1984 | 0.220 | | |
| 1983 | 0.568 | 1983 | 0.460 | 1983 | 0.190 | | |
| 1982 | 0.552 | 1982 | 0.440 | 1982 | 0.160 | | |
| 1981 | 0.536 | 1981 | 0.420 | 1981 | 0.130 | | |
| 1980 | 0.520 | 1980 | 0.400 | 1980이하 | 0.100 | | |
| 1979 | 0.504 | 1979 | 0.380 | | | | |
| 1978 | 0.488 | 1978 | 0.360 | | | | |
| 1977 | 0.472 | 1977 | 0.340 | | | | |
| 1976 | 0.456 | 1976 | 0.320 | | | | |
| 1975 | 0.440 | 1975 | 0.300 | | | | |
| 1974 | 0.424 | 1974 | 0.280 | | | | |
| 1973 | 0.408 | 1973 | 0.260 | | | | |
| 1972 | 0.392 | 1972 | 0.240 | | | | |
| 1971 | 0.376 | 1971 | 0.220 | | | | |
| 1970 | 0.360 | 1970이하 | 0.200 | | | | |
| 1969 | 0.344 | | | | | | |
| 1968 | 0.328 | | | | | | |
| 1967 | 0.312 | | | | | | |
| 1966 | 0.296 | | | | | | |
| 1965 | 0.280 | | | | | | |
| 1964 | 0.264 | | | | | | |
| 1963 | 0.248 | | | | | | |
| 1962 | 0.232 | | | | | | |
| 1961 | 0.216 | | | | | | |
| 1960이하 | 0.200 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2010 | 1.000 | 2010 | 1.000 | 2010 | 1.000 | 2010 | 1.000 |
| 2009 | 0.984 | 2009 | 0.980 | 2009 | 0.970 | 2009 | 0.955 |
| 2008 | 0.968 | 2008 | 0.960 | 2008 | 0.940 | 2008 | 0.910 |
| 2007 | 0.952 | 2007 | 0.940 | 2007 | 0.910 | 2007 | 0.865 |
| 2006 | 0.936 | 2006 | 0.920 | 2006 | 0.880 | 2006 | 0.820 |
| 2005 | 0.920 | 2005 | 0.900 | 2005 | 0.850 | 2005 | 0.775 |
| 2004 | 0.904 | 2004 | 0.880 | 2004 | 0.820 | 2004 | 0.730 |
| 2003 | 0.888 | 2003 | 0.860 | 2003 | 0.790 | 2003 | 0.685 |
| 2002 | 0.872 | 2002 | 0.840 | 2002 | 0.760 | 2002 | 0.640 |
| 2001 | 0.856 | 2001 | 0.820 | 2001 | 0.730 | 2001 | 0.595 |
| 2000 | 0.840 | 2000 | 0.800 | 2000 | 0.700 | 2000 | 0.550 |
| 1999 | 0.824 | 1999 | 0.780 | 1999 | 0.670 | 1999 | 0.505 |
| 1998 | 0.808 | 1998 | 0.760 | 1998 | 0.640 | 1998 | 0.460 |
| 1997 | 0.792 | 1997 | 0.740 | 1997 | 0.610 | 1997 | 0.415 |
| 1996 | 0.776 | 1996 | 0.720 | 1996 | 0.580 | 1996 | 0.370 |
| 1995 | 0.760 | 1995 | 0.700 | 1995 | 0.550 | 1995 | 0.325 |
| 1994 | 0.744 | 1994 | 0.680 | 1994 | 0.520 | 1994 | 0.280 |
| 1993 | 0.728 | 1993 | 0.660 | 1993 | 0.490 | 1993 | 0.235 |
| 1992 | 0.712 | 1992 | 0.640 | 1992 | 0.460 | 1992 | 0.190 |
| 1991 | 0.696 | 1991 | 0.620 | 1991 | 0.430 | 1991 | 0.145 |
| 1990 | 0.680 | 1990 | 0.600 | 1990 | 0.400 | 1990이하 | 0.100 |
| 1989 | 0.664 | 1989 | 0.580 | 1989 | 0.370 | | |
| 1988 | 0.648 | 1988 | 0.560 | 1988 | 0.340 | | |
| 1987 | 0.632 | 1987 | 0.540 | 1987 | 0.310 | | |
| 1986 | 0.616 | 1986 | 0.520 | 1986 | 0.280 | | |
| 1985 | 0.600 | 1985 | 0.500 | 1985 | 0.250 | | |
| 1984 | 0.584 | 1984 | 0.480 | 1984 | 0.220 | | |
| 1983 | 0.568 | 1983 | 0.460 | 1983 | 0.190 | | |
| 1982 | 0.552 | 1982 | 0.440 | 1982 | 0.160 | | |
| 1981 | 0.536 | 1981 | 0.420 | 1981 | 0.130 | | |
| 1980 | 0.520 | 1980 | 0.400 | 1980이하 | 0.100 | | |
| 1979 | 0.504 | 1979 | 0.380 | | | | |
| 1978 | 0.488 | 1978 | 0.360 | | | | |
| 1977 | 0.472 | 1977 | 0.340 | | | | |
| 1976 | 0.456 | 1976 | 0.320 | | | | |
| 1975 | 0.440 | 1975 | 0.300 | | | | |
| 1974 | 0.424 | 1974 | 0.280 | | | | |
| 1973 | 0.408 | 1973 | 0.260 | | | | |
| 1972 | 0.392 | 1972 | 0.240 | | | | |
| 1971 | 0.376 | 1971 | 0.220 | | | | |
| 1970 | 0.360 | 1970이하 | 0.200 | | | | |
| 1969 | 0.344 | | | | | | |
| 1968 | 0.328 | | | | | | |
| 1967 | 0.312 | | | | | | |
| 1966 | 0.296 | | | | | | |
| 1965 | 0.280 | | | | | | |
| 1964 | 0.264 | | | | | | |
| 1963 | 0.248 | | | | | | |
| 1962 | 0.232 | | | | | | |
| 1961 | 0.216 | | | | | | |
| 1960이하 | 0.200 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N

R : 최종잔존가치율　　N : 대상건물의 내용연수　　n : 대상건물의 경과년수

ⓝ : 리모델링시점의 경과년수　다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

# 11. 개별건물의 특성에 따른 조정률의 적용

## 가. 적용대상 및 지수

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>-슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>-패널, 유리, 슬레이트<br>-함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br><br>2<br>3 | <br>100<br><br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>-5층 이하<br>-6층 이상~15층 이하<br>-16층 이상~24층 이하<br>-25층 이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ **인텔리젼트시스템빌딩**<br>**- 빌딩관리요소 4가지**<br>**- 빌딩관리요소 5가지이상** | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br><br>**11**<br>**12** | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br><br>**105**<br>**110** | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.<br><br>◦ 공조, 전기, 조명, 방범, 방재 등의 빌딩관리요소 중 중앙관제장치시스템에서 자동제어되는 항목 적용 | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ 공동주택<br>- 전유면적149㎡이상~215㎡미만<br>- 전유면적 215㎡이상<br><br>◦ **첨단기능아파트** | <br>13<br>14<br><br><br>15<br>16<br><br>**17** | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>**110** | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.<br><br>◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 18 | 120 | ◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다 | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅳ | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층<br>◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상<br><br>◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실<br><br>◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 19<br>20<br><br>21<br><br>22 | 80<br>70<br><br>60<br><br>60 | ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅴ | ◦ 멸실외 개축건물<br>-1회 개축<br>-2회 이상개축 | <br>23<br>24 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다.<br><br>◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다) | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>-1/4초과~2/4미만<br>-2/4이상~3/4미만<br>-3/4이상 | <br>25<br>26<br>27 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>-C급 : 보조부재 손상<br>-D급 : 주요부재 손상<br>-E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>-건물을 사용하는 경우<br>-건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우→정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>28<br>29<br>30<br><br><br>31<br>32<br><br>33 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

## 나. 용어의 정의

○ 인텔리젼트시스템빌딩 : 건축, 통신, 오피스 자동화, 빌딩자동화 등 시스템을 유기적으로 통합하여 냉·난방, 조명, 전략 시스템을 통합 운영하는 자동화된 건물로서 자동화재 감지장치, 보안경비, 정보통신망의 기능이 첨가된 빌딩을 말한다. 그러나 건물기준시가에서의 인텔리젼트시스템빌딩이란 빌딩자동화 시설(BA) 중 건물의 공조·전기·조명·방법·방재 등 빌딩관리요소의 3가지 이상을 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어하는 시설을 말한다. 다만, 사무자동화시설(OA)과 정보·통신시설(TC)은 범위에서 제외하며, 빌딩관리요소가 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어되지 아니하는 시설
(예 : 개별관리 또는 단순중앙관리 시스템)을 제외한다.

○ 첨단기능아파트 : 쾌적하고 안전한 건축환경 내에서 고품격의 주거생활이 영위될 수 있도록 다양한 생활편익시설과 고기능의 설비가 구축된 건물로서 정보통신설비, 공기정화설비, 냉난방설비, 보안경비시스템, 청소시스템 등의 기능이 첨가된 아파트를 말한다.

○ 신축이란 빈땅에 새로 건물을 짓거나 기존 건축물을 완전히 철거하고 기존 규모를 초과해 짓는 것을 말하며, 증축은 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 추가하는 건축을 말하는 것으로 기존건축물에 붙여서 짓거나 따로 짓는 것에 관계 없고, 바닥면적 변화없이 건물 높이만 늘리는 것도 증축에 해당한다.

○ 개축 : 기존 건축물의 전부를 철거하고, 그 대지 안에 종전의 기존 건축물 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 짓는 것이다. (초과시 신축). 또한 기존 건축물의 내력벽, 기둥, 보 지붕틀 중 3이상을 포함한 일부를 철거하고 그 대지 안에 종전의 기준 건축물 규모의 범위안에서 건축물을 다시 지으면 개축, 종전 규모를 초과하면 증축에 해당

○ 재축 : 화재나 물난리 등 각종 재해로 건물의 일부 또는 전부가 못쓰게 된 경우 종전 건축 규모 범위 내에서 다시 짓는 것이다.

〈건축물대장(구청) 및 등기부등본(법원·등기소) 상의 용어 해설〉

(1) 즙(葺) : 지붕 (2) 초즙(草葺) : 초가지붕 (3) 와즙(瓦葺) : 기와지붕

(4) 평옥개(平屋蓋), 육옥근(陸屋根), 슬라브즙(스라브葺) : 슬라브지붕

(5) 물치(物置), 납옥(納屋), 납가(納家) : 광(본 건축물의 부속건축물로 된 단일용도의 창고)

(6) 연와(煉瓦) : 벽돌

(7) 라멘조 : 기둥과 보등이 일체로 고정·접합된 철근콘크리트 구조의 건축물

〈지붕재료에 대한 용어 해설〉

(1) 슁글(shingle) : 일반 학문적 용어이며 지붕재(屋蓋材)의 총칭

(2) 아스팔트슁글 : 아스팔트 펠트에 아스팔트를 침투시킨 후 무기질 유리섬유로 특수 융화시켜 변색되지 않은 특수안료로 광물성 가루 또는 채색 돌입자를 입혀서 적외선 및 태양열의 투과를 차단할 수 있도록 만든 지붕재(기타신소재로 분류 - 사용처가 대부분의 주택)

(3) 금속기와 : 금속입력 방식의 특수공법으로 만든 칼비륨 지붕재

(4) 동슁글 : 사찰, 고급주택 등의 지붕재로 쓰이는 영구적 수명을 가진 동판 지붕재(기타신소재로 분류)

(5) 폴리카보네이트 : 플라스틱 분야 중 폴리카보네이트 수지를 주원료로하여 제조한 지붕재(유리로 분류)

(6) 에프알피(F.R.P) : 유리섬유를 보강제로 하여 열가화성수지인 Polyester Resin을 함침시켜 성형한 강화플라스틱 제품(유리로 분류)

(7) 칼라아연도강판 : 고강도 칼라 아연도금강판을 이중굴곡 성형으로 구조적인 내응력을 유지하도록 하는 아취판넬(패널로 분류)

(8) 천연슬레이트 : 흡수량이 적고 가벼우며 쾌적하고 안정적인 색감을 띤 점판암의 고급 재료로 고급주택, 빌라, 골프장 등에 주로 쓰임(기타신소재로 분류)

〈건축관련 용어의 해설〉

(1) 대지면적 : 그 건물이 앉은  땅의 면적

(2) 연면적 : 건축물의 지하·지상층 모든 것을 합한 전체면적

(3) 건축면적 : 땅에 건물이 지어진 면적(대개의 경우 1층의 면적이 된다)

(4) 용적률 : 지상층의 연면적을 대지면적으로 나눈 것

(따라서 용적률이 크다는 것은 층수가 높다고 보면 됨)

(4) 건폐율 : 건축면적을 대지면적으로 나눈 것

## 다. 적용요령

(1) 개별건물의특성에따른조정률은 상속세 및 증여세에만 적용하고, 양도소득세 과세시에는 적용하지 아니한다.

(2) 개별건물의특성에따른조정률은 여러 구분(Ⅰ~Ⅶ)에 중복으로 해당되는 경우에도 각각의 조정률을 곱하여 중복으로 적용한다.

(3) 구분(Ⅱ)의 최고층수는 지하층과 옥탑을 제외하여 계산하고, 건물의 일부분을 소유하고 있는 경우에도 당해 건물 전체의 최고층수에 따르며, 주거시설과 상가 등의 건물이 복합되어 있는 경우에도 그 부분을 포함하여 최고층수를 계산한다. 다만, 주거용건물에서는 아파트만 최고층수 조정률을 적용한다.

(4) 구분(Ⅱ)의 건물 연면적의 계산은 지하층, 옥탑 등을 포함한 전체면적을 기준으로 하며, 주거용건물에 대해서는 건물 연면적 조정률을 적용하지 아니한다.

(5) 구분(Ⅲ)의 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. 공부상에 단독주택 또는 주택 등으로 등재되어 있더라도 사실상 방과 부엌, 화장실,

출입구 등을 별도로 설치하여 독립된 생활을 영위할 수 있도록 하여 일부를 임대 등에 사용하는 경우에는 다가구주택으로 분류하여 개별특성조정률을 적용하지 아니한다.

(6) 구분(Ⅳ)의 상가의 1층은 용도지수상 판매 및 운수시설(용도번호 9~13), 위락시설(용도번호 14~16), 의료시설(용도번호 23~25 중 격리병원 제외), 업무시설(용도번호 26~27), 근린생활시설(용도번호 33~36 중 제조업소, 종교집회장 제외)의 지상 1층 건물에 한하여 적용하며, 건축물이 토지를 공유로하고 건물을 구분소유하는 집합건물에 해당하는 경우에는 전유면적과 공유면적을 합한 전체면적에 대해 개별특성조정률을 적용한다.

(7) 구분(Ⅳ)의 건물의 부속주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 등은 주용도에 따른 용도지수를 적용한 후에 다시 조정률을 적용한다. 다만, 주차전용빌딩은 조정률을 적용하지 아니한다.

(8) 구분(Ⅴ)의 개축건물은 기존 건축물의 전부를 멸실하고 기존 건축물 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 지은 멸실개축의 경우에는 개별건물 특성조정률을 적용하지 아니한다. 기타 멸실외 개축건물은 개축부분에 대하여만 당초의 신축시점을 기준으로 계산한 후에 조정률을 적용한다.

(9) 구분(Ⅵ·Ⅶ)의 무벽건물 및 구조안전진단 또는 법령에 의한 철거대상건물, 화재·지진 등으로 인한 훼손·멸실 건물에 대한 조정률은 납세자가 구체적인 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 이를 적용한다.

## 12. 시행일

이 『건물기준시가』는 2010. 1. 1. 이후 최초로 양도하거나 또는 상속이 개시되거나 증여하는 분부터 적용한다.

# Ⅱ. 2000.12.31 이전에 취득한 건물의 취득당시건물기준시가산정기준율

# 1. 산정기준율 고시의 법적근거

○ 2001.1.1이후 양도하는 건물의 경우 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 국세청 건물기준시가가 고시되기 전(2000.12.31 이전)에 취득한 건물의 취득당시 기준시가는 국세청장이 최초로 고시(2001.1.1)한 건물기준시가(붙임 참조)에 국세청장이 고시하는 기준율을 곱하여 계산하도록 소득세법시행령이 개정(2000.12.29 대통령령 제17032호)됨

○ 고시근거

- 소득세법시행령 제164조 제5항

「법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 기준시가가 고시되기 전에 취득한 건물의 취득당시의 기준시가는 다음 산식에 의하여 계산한 가액으로 한다.」

◦ 취득당시 기준시가(2000.12.31이전 취득건물)

= 국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 기준시가 × 당해 건물의 취득연도·신축연도·구조·내용연수 등을 감안하여 국세청장이 고시한 기준율

☞ 2000.12.31이전 취득건물의 취득당시 건물기준시가
= 2001.1.1시행 건물기준시가 × 취득당시건물기준시가산정기준율

**※ 공동주택·오피스텔 및 상업용건물에 대한 취득당시 기준시가 환산**

- 소득세법시행령 제164조 제6항

「법 제99조 제1항 제1호 다목 및 라목 단서의 규정에 의한 기준시가가 고시되기 전에 취득한 공동주택·오피스텔 및 상업용건물의 취득당시의 기준

시가는 다음 산식에 의하여 계산한 가액으로 한다. 이 경우 당해 자산에 대하여 국세청장이 최초로 고시한 기준시가가 고시당시 또는 취득당시의 법 제99조 제1항 제1호 나목의 가액이 없는 경우에는 제5항의 규정을 준용하여 계산한 가액에 의한다.」

◦ 취득당시 기준시가(2000.12.31이전 취득 공동주택)

$$\text{국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 기준시가} \times \frac{\text{취득당시의 법 제99조 제1항 제1호 가목의 가액과 나목의 가액의 합계액}}{\text{당해 자산에 대하여 국세청장이 최초로 고시한 기준시가 고시당시의 법 제99조 제1항 제1호 가목의 가액과 나목의 가액의 합계액}}$$

## 2. 산정기준율 적용방법

소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 기준시가가 고시되어 시행되기 전(2000.12.31 이전)에 취득한 건물의 취득당시 기준시가 계산 산식에서 적용할 기준율(이하 "건물에 대한 취득당시 기준시가 산정 기준율"이라 한다)은 건물의 구조별 및 내용연수별로 구분된 적용대상 그룹표(Ⅰ·Ⅱ·Ⅲ그룹)에서 당해 건물의 취득연도와 당해 건물의 신축 연도가 만나는 지점에 해당하는 율로 한다.

# 3. 취득당시건물기준시가산정기준율

## 가. 적용대상 그룹 : Ⅰ그룹

| 내용연수 | 40년 |
|---|---|
| 구 조 | 통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 |

| 취득연도 / 신축연도 | 2000년 | 1999년 | 1998년 | 1997년 | 1996년 | 1995년 | 1994년 | 1993년 | 1992년 | 1991년 | 1990년 | 1989년 | 1988년 | 1987년 | 1986년 | 1985년 이전 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2000년 | 1.016 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1999년 | 1.017 | 1.002 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1998년 | 1.017 | 1.003 | 1.019 | | | | | | | | | | | | | |
| 1997년 | 1.017 | 1.003 | 1.020 | 0.971 | | | | | | | | | | | | |
| 1996년 | 1.017 | 1.004 | 1.021 | 0.972 | 0.955 | | | | | | | | | | | |
| 1995년 | 1.018 | 1.004 | 1.022 | 0.973 | 0.957 | 0.972 | | | | | | | | | | |
| 1994년 | 1.018 | 1.005 | 1.022 | 0.975 | 0.958 | 0.974 | 0.955 | | | | | | | | | |
| 1993년 | 1.018 | 1.006 | 1.023 | 0.976 | 0.960 | 0.976 | 0.957 | 0.924 | | | | | | | | |
| 1992년 | 1.019 | 1.006 | 1.024 | 0.977 | 0.961 | 0.978 | 0.959 | 0.927 | 0.942 | | | | | | | |
| 1991년 | 1.019 | 1.007 | 1.025 | 0.978 | 0.963 | 0.979 | 0.961 | 0.929 | 0.944 | 0.880 | | | | | | |
| 1990년 | 1.019 | 1.008 | 1.027 | 0.980 | 0.964 | 0.981 | 0.963 | 0.931 | 0.947 | 0.882 | 0.824 | | | | | |
| 1989년 | 1.020 | 1.008 | 1.028 | 0.981 | 0.966 | 0.983 | 0.966 | 0.934 | 0.950 | 0.885 | 0.827 | 0.757 | | | | |
| 1988년 | 1.020 | 1.009 | 1.029 | 0.982 | 0.968 | 0.986 | 0.968 | 0.936 | 0.953 | 0.888 | 0.830 | 0.760 | 0.727 | | | |
| 1987년 | 1.021 | 1.010 | 1.030 | 0.984 | 0.970 | 0.988 | 0.970 | 0.939 | 0.956 | 0.891 | 0.833 | 0.763 | 0.730 | 0.711 | | |
| 1986년 | 1.021 | 1.011 | 1.031 | 0.986 | 0.972 | 0.990 | 0.973 | 0.942 | 0.959 | 0.895 | 0.836 | 0.767 | 0.734 | 0.715 | 0.726 | |
| 1985년 | 1.022 | 1.012 | 1.033 | 0.987 | 0.974 | 0.992 | 0.976 | 0.945 | 0.962 | 0.898 | 0.840 | 0.770 | 0.737 | 0.718 | 0.730 | 0.716 |
| 1984년 | 1.022 | 1.013 | 1.034 | 0.989 | 0.976 | 0.995 | 0.978 | 0.948 | 0.965 | 0.901 | 0.843 | 0.773 | 0.741 | 0.722 | 0.734 | 0.720 |
| 1983년 | 1.022 | 1.014 | 1.035 | 0.991 | 0.978 | 0.998 | 0.981 | 0.951 | 0.969 | 0.905 | 0.847 | 0.777 | 0.744 | 0.726 | 0.738 | 0.725 |
| 1982년 | 1.023 | 1.015 | 1.037 | 0.993 | 0.980 | 1.000 | 0.984 | 0.954 | 0.973 | 0.909 | 0.851 | 0.781 | 0.748 | 0.730 | 0.742 | 0.729 |
| 1981년 | 1.024 | 1.016 | 1.038 | 0.995 | 0.982 | 1.003 | 0.988 | 0.958 | 0.977 | 0.913 | 0.855 | 0.785 | 0.752 | 0.734 | 0.747 | 0.734 |
| 1980년 | 1.024 | 1.017 | 1.040 | 0.997 | 0.985 | 1.006 | 0.991 | 0.961 | 0.981 | 0.917 | 0.859 | 0.789 | 0.756 | 0.738 | 0.752 | 0.738 |
| 1979년 | 1.025 | 1.018 | 1.042 | 0.999 | 0.988 | 1.009 | 0.995 | 0.965 | 0.985 | 0.921 | 0.863 | 0.793 | 0.761 | 0.743 | 0.756 | 0.744 |
| 1978년 | 1.025 | 1.019 | 1.044 | 1.001 | 0.990 | 1.013 | 0.998 | 0.969 | 0.990 | 0.926 | 0.868 | 0.798 | 0.766 | 0.748 | 0.762 | 0.749 |
| 1977년 | 1.026 | 1.020 | 1.046 | 1.003 | 0.993 | 1.016 | 1.002 | 0.973 | 0.994 | 0.931 | 0.873 | 0.803 | 0.770 | 0.753 | 0.767 | 0.755 |
| 1976년 | 1.027 | 1.022 | 1.048 | 1.006 | 0.996 | 1.020 | 1.006 | 0.978 | 0.999 | 0.936 | 0.878 | 0.808 | 0.776 | 0.758 | 0.773 | 0.760 |
| 1975년 | 1.027 | 1.023 | 1.050 | 1.009 | 0.999 | 1.023 | 1.011 | 0.983 | 1.005 | 0.941 | 0.884 | 0.813 | 0.781 | 0.764 | 0.779 | 0.767 |
| 1974년 | 1.028 | 1.025 | 1.052 | 1.011 | 1.003 | 1.028 | 1.015 | 0.988 | 1.010 | 0.947 | 0.889 | 0.819 | 0.787 | 0.770 | 0.785 | 0.773 |
| 1973년 | 1.029 | 1.026 | 1.054 | 1.014 | 1.006 | 1.032 | 1.020 | 0.993 | 1.016 | 0.953 | 0.895 | 0.825 | 0.793 | 0.776 | 0.792 | 0.780 |
| 1972년 | 1.030 | 1.028 | 1.057 | 1.018 | 1.010 | 1.036 | 1.025 | 0.998 | 1.023 | 0.960 | 0.902 | 0.831 | 0.800 | 0.783 | 0.799 | 0.788 |
| 1971년 | 1.031 | 1.030 | 1.060 | 1.021 | 1.014 | 1.041 | 1.031 | 1.004 | 1.029 | 0.966 | 0.909 | 0.838 | 0.806 | 0.790 | 0.807 | 0.795 |
| 1970년 | 1.032 | 1.032 | 1.062 | 1.024 | 1.019 | 1.046 | 1.036 | 1.011 | 1.036 | 0.974 | 0.916 | 0.845 | 0.814 | 0.797 | 0.815 | 0.804 |
| 1969년 | 1.033 | 1.034 | 1.065 | 1.028 | 1.023 | 1.052 | 1.043 | 1.017 | 1.044 | 0.981 | 0.924 | 0.853 | 0.822 | 0.805 | 0.823 | 0.813 |
| 1968년 | 1.034 | 1.036 | 1.069 | 1.032 | 1.028 | 1.058 | 1.049 | 1.025 | 1.052 | 0.990 | 0.932 | 0.861 | 0.830 | 0.814 | 0.833 | 0.822 |
| 1967년 | 1.035 | 1.038 | 1.072 | 1.037 | 1.033 | 1.064 | 1.056 | 1.032 | 1.061 | 0.998 | 0.941 | 0.870 | 0.839 | 0.823 | 0.843 | 0.832 |
| 1966년 | 1.036 | 1.041 | 1.076 | 1.041 | 1.039 | 1.071 | 1.064 | 1.040 | 1.070 | 1.008 | 0.951 | 0.879 | 0.848 | 0.833 | 0.853 | 0.843 |
| 1965년 | 1.038 | 1.043 | 1.080 | 1.046 | 1.045 | 1.078 | 1.072 | 1.049 | 1.080 | 1.018 | 0.961 | 0.889 | 0.859 | 0.844 | 0.864 | 0.855 |
| 1964년 | 1.039 | 1.046 | 1.084 | 1.052 | 1.051 | 1.086 | 1.081 | 1.059 | 1.090 | 1.029 | 0.972 | 0.900 | 0.870 | 0.855 | 0.877 | 0.867 |
| 1963년 | 1.041 | 1.049 | 1.089 | 1.057 | 1.058 | 1.094 | 1.090 | 1.069 | 1.102 | 1.041 | 0.984 | 0.912 | 0.882 | 0.867 | 0.890 | 0.881 |
| 1962년 | 1.043 | 1.053 | 1.094 | 1.064 | 1.066 | 1.103 | 1.101 | 1.080 | 1.115 | 1.053 | 0.997 | 0.925 | 0.895 | 0.881 | 0.904 | 0.896 |
| 1961년 | 1.044 | 1.056 | 1.099 | 1.071 | 1.074 | 1.113 | 1.112 | 1.093 | 1.128 | 1.067 | 1.011 | 0.938 | 0.909 | 0.895 | 0.920 | 0.912 |
| 1960년 | 1.047 | 1.060 | 1.105 | 1.078 | 1.083 | 1.124 | 1.124 | 1.106 | 1.143 | 1.083 | 1.026 | 0.954 | 0.924 | 0.911 | 0.937 | 0.930 |
| 1959년 | | 1.065 | 1.112 | 1.086 | 1.093 | 1.136 | 1.138 | 1.121 | 1.160 | 1.099 | 1.043 | 0.970 | 0.941 | 0.929 | 0.956 | 0.949 |
| 1958년 | | | 1.119 | 1.095 | 1.104 | 1.149 | 1.152 | 1.137 | 1.178 | 1.118 | 1.062 | 0.989 | 0.960 | 0.948 | 0.977 | 0.970 |
| 1957년 | | | | 1.106 | 1.117 | 1.164 | 1.169 | 1.155 | 1.198 | 1.138 | 1.083 | 1.009 | 0.981 | 0.970 | 1.000 | 0.994 |
| 1956년 | | | | | 1.130 | 1.180 | 1.187 | 1.174 | 1.221 | 1.161 | 1.106 | 1.032 | 1.004 | 0.994 | 1.025 | 1.020 |
| 1955년 | | | | | | 1.199 | 1.208 | 1.197 | 1.246 | 1.187 | 1.132 | 1.057 | 1.030 | 1.020 | 1.054 | 1.050 |
| 1954년 | | | | | | | 1.231 | 1.222 | 1.274 | 1.216 | 1.161 | 1.086 | 1.059 | 1.051 | 1.086 | 1.083 |
| 1953년 | | | | | | | | 1.251 | 1.306 | 1.249 | 1.194 | 1.118 | 1.092 | 1.085 | 1.123 | 1.121 |
| 1952년 | | | | | | | | | 1.343 | 1.286 | 1.232 | 1.156 | 1.131 | 1.124 | 1.165 | 1.165 |
| 1951년 | | | | | | | | | | 1.330 | 1.277 | 1.200 | 1.175 | 1.170 | 1.214 | 1.215 |
| 1950년 | | | | | | | | | | | 1.277 | 1.200 | 1.175 | 1.170 | 1.214 | 1.215 |
| 1949년 | | | | | | | | | | | | 1.200 | 1.175 | 1.170 | 1.214 | 1.215 |
| 1948년 | | | | | | | | | | | | | 1.175 | 1.170 | 1.214 | 1.215 |
| 1947년 | | | | | | | | | | | | | | 1.170 | 1.214 | 1.215 |
| 1946년 | | | | | | | | | | | | | | | 1.214 | 1.215 |
| 1945년이전 | | | | | | | | | | | | | | | | 1.215 |

## 나. 적용대상 그룹 : Ⅱ그룹

| 내용연수 | 30년 |
|---|---|
| 구 조 | 연와조, 보강콘크리트조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조 |

| 취득연도 / 신축연도 | 2000년 | 1999년 | 1998년 | 1997년 | 1996년 | 1995년 | 1994년 | 1993년 | 1992년 | 1991년 | 1990년 | 1989년 | 1988년 | 1987년 | 1986년 | 1985년 이전 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2000년 | 1.020 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1999년 | 1.021 | 1.010 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1998년 | 1.021 | 1.011 | 1.032 | | | | | | | | | | | | | |
| 1997년 | 1.022 | 1.012 | 1.033 | 0.988 | | | | | | | | | | | | |
| 1996년 | 1.022 | 1.013 | 1.035 | 0.990 | 0.977 | | | | | | | | | | | |
| 1995년 | 1.023 | 1.014 | 1.036 | 0.992 | 0.979 | 0.999 | | | | | | | | | | |
| 1994년 | 1.023 | 1.015 | 1.038 | 0.994 | 0.981 | 1.002 | 0.986 | | | | | | | | | |
| 1993년 | 1.024 | 1.016 | 1.039 | 0.996 | 0.984 | 1.005 | 0.989 | 0.960 | | | | | | | | |
| 1992년 | 1.024 | 1.017 | 1.041 | 0.998 | 0.986 | 1.008 | 0.993 | 0.963 | 0.983 | | | | | | | |
| 1991년 | 1.025 | 1.019 | 1.043 | 1.000 | 0.989 | 1.011 | 0.996 | 0.967 | 0.987 | 0.924 | | | | | | |
| 1990년 | 1.026 | 1.020 | 1.045 | 1.002 | 0.992 | 1.014 | 1.000 | 0.971 | 0.992 | 0.928 | 0.871 | | | | | |
| 1989년 | 1.026 | 1.021 | 1.047 | 1.005 | 0.995 | 1.018 | 1.004 | 0.976 | 0.997 | 0.933 | 0.876 | 0.805 | | | | |
| 1988년 | 1.027 | 1.022 | 1.049 | 1.007 | 0.998 | 1.022 | 1.008 | 0.980 | 1.002 | 0.939 | 0.881 | 0.810 | 0.778 | | | |
| 1987년 | 1.028 | 1.024 | 1.051 | 1.010 | 1.001 | 1.026 | 1.013 | 0.985 | 1.008 | 0.944 | 0.886 | 0.816 | 0.784 | 0.767 | | |
| 1986년 | 1.029 | 1.025 | 1.053 | 1.013 | 1.005 | 1.030 | 1.018 | 0.990 | 1.013 | 0.950 | 0.892 | 0.822 | 0.790 | 0.773 | 0.789 | |
| 1985년 | 1.029 | 1.027 | 1.056 | 1.016 | 1.008 | 1.034 | 1.023 | 0.996 | 1.019 | 0.956 | 0.899 | 0.828 | 0.796 | 0.779 | 0.796 | 0.784 |
| 1984년 | 1.030 | 1.029 | 1.058 | 1.019 | 1.012 | 1.039 | 1.028 | 1.001 | 1.026 | 0.963 | 0.905 | 0.835 | 0.803 | 0.786 | 0.803 | 0.791 |
| 1983년 | 1.031 | 1.031 | 1.061 | 1.023 | 1.016 | 1.044 | 1.034 | 1.008 | 1.033 | 0.970 | 0.912 | 0.842 | 0.810 | 0.794 | 0.811 | 0.800 |
| 1982년 | 1.032 | 1.033 | 1.064 | 1.026 | 1.021 | 1.049 | 1.039 | 1.014 | 1.040 | 0.977 | 0.920 | 0.849 | 0.818 | 0.801 | 0.819 | 0.808 |
| 1981년 | 1.033 | 1.035 | 1.067 | 1.030 | 1.026 | 1.055 | 1.046 | 1.021 | 1.048 | 0.985 | 0.928 | 0.857 | 0.826 | 0.810 | 0.828 | 0.817 |
| 1980년 | 1.034 | 1.037 | 1.070 | 1.034 | 1.031 | 1.061 | 1.053 | 1.028 | 1.056 | 0.994 | 0.937 | 0.865 | 0.834 | 0.818 | 0.838 | 0.827 |
| 1979년 | 1.036 | 1.039 | 1.074 | 1.039 | 1.036 | 1.067 | 1.060 | 1.036 | 1.065 | 1.003 | 0.946 | 0.874 | 0.843 | 0.828 | 0.848 | 0.838 |
| 1978년 | 1.037 | 1.042 | 1.078 | 1.044 | 1.042 | 1.074 | 1.068 | 1.045 | 1.075 | 1.013 | 0.956 | 0.884 | 0.853 | 0.838 | 0.859 | 0.849 |
| 1977년 | 1.038 | 1.045 | 1.082 | 1.049 | 1.048 | 1.082 | 1.076 | 1.054 | 1.085 | 1.023 | 0.966 | 0.894 | 0.864 | 0.849 | 0.870 | 0.861 |
| 1976년 | 1.040 | 1.048 | 1.086 | 1.054 | 1.055 | 1.090 | 1.085 | 1.064 | 1.096 | 1.035 | 0.978 | 0.906 | 0.876 | 0.861 | 0.883 | 0.874 |
| 1975년 | 1.042 | 1.051 | 1.091 | 1.061 | 1.062 | 1.099 | 1.095 | 1.075 | 1.108 | 1.047 | 0.990 | 0.918 | 0.888 | 0.874 | 0.897 | 0.888 |
| 1974년 | 1.043 | 1.054 | 1.097 | 1.067 | 1.070 | 1.108 | 1.106 | 1.086 | 1.121 | 1.060 | 1.004 | 0.931 | 0.902 | 0.888 | 0.912 | 0.904 |
| 1973년 | 1.045 | 1.058 | 1.102 | 1.074 | 1.079 | 1.119 | 1.118 | 1.099 | 1.136 | 1.075 | 1.019 | 0.946 | 0.916 | 0.903 | 0.928 | 0.921 |
| 1972년 | 1.048 | 1.062 | 1.109 | 1.082 | 1.088 | 1.130 | 1.131 | 1.113 | 1.151 | 1.091 | 1.035 | 0.962 | 0.933 | 0.920 | 0.946 | 0.939 |
| 1971년 | 1.050 | 1.067 | 1.116 | 1.091 | 1.099 | 1.143 | 1.145 | 1.128 | 1.169 | 1.109 | 1.052 | 0.979 | 0.950 | 0.938 | 0.966 | 0.959 |
| 1970년 | 1.053 | 1.072 | 1.123 | 1.100 | 1.110 | 1.157 | 1.160 | 1.145 | 1.188 | 1.128 | 1.072 | 0.999 | 0.970 | 0.959 | 0.988 | 0.982 |
| 1969년 | | 1.078 | 1.132 | 1.111 | 1.123 | 1.172 | 1.178 | 1.164 | 1.209 | 1.150 | 1.094 | 1.020 | 0.992 | 0.981 | 1.012 | 1.007 |
| 1968년 | | | 1.141 | 1.123 | 1.138 | 1.189 | 1.197 | 1.185 | 1.233 | 1.174 | 1.118 | 1.044 | 1.016 | 1.007 | 1.039 | 1.035 |
| 1967년 | | | | 1.136 | 1.154 | 1.209 | 1.219 | 1.209 | 1.259 | 1.201 | 1.146 | 1.071 | 1.044 | 1.035 | 1.070 | 1.066 |
| 1966년 | | | | | 1.172 | 1.231 | 1.244 | 1.236 | 1.290 | 1.232 | 1.177 | 1.102 | 1.075 | 1.067 | 1.104 | 1.102 |
| 1965년 | | | | | | 1.256 | 1.272 | 1.267 | 1.324 | 1.267 | 1.213 | 1.137 | 1.111 | 1.104 | 1.143 | 1.142 |
| 1964년 | | | | | | | 1.305 | 1.302 | 1.364 | 1.307 | 1.254 | 1.177 | 1.152 | 1.146 | 1.189 | 1.189 |
| 1963년 | | | | | | | | 1.343 | 1.411 | 1.355 | 1.301 | 1.224 | 1.200 | 1.196 | 1.242 | 1.244 |
| 1962년 | | | | | | | | | 1.465 | 1.411 | 1.358 | 1.280 | 1.257 | 1.255 | 1.305 | 1.308 |
| 1961년 | | | | | | | | | | 1.478 | 1.426 | 1.346 | 1.325 | 1.325 | 1.380 | 1.386 |
| 1960년 | | | | | | | | | | | 1.426 | 1.346 | 1.325 | 1.325 | 1.380 | 1.386 |
| 1959년 | | | | | | | | | | | | 1.346 | 1.325 | 1.325 | 1.380 | 1.386 |
| 1958년 | | | | | | | | | | | | | 1.325 | 1.325 | 1.380 | 1.386 |
| 1957년 | | | | | | | | | | | | | | 1.325 | 1.380 | 1.386 |
| 1956년 | | | | | | | | | | | | | | | 1.380 | 1.386 |
| 1955년이전 | | | | | | | | | | | | | | | | 1.386 |

## 다. 적용대상 그룹 : Ⅲ그룹

| 내용연수 | 20년 |
|---|---|
| 구 조 | 시멘트블럭조, 경량철골조, 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 기계식 주차전용빌딩 |

| 취득연도 / 신축연도 | 2000년 | 1999년 | 1998년 | 1997년 | 1996년 | 1995년 | 1994년 | 1993년 | 1992년 | 1991년 | 1990년 | 1989년 | 1988년 | 1987년 | 1986년 | 1985년 이전 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2000년 | 1.027 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1999년 | 1.028 | 1.025 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1998년 | 1.029 | 1.026 | 1.054 | | | | | | | | | | | | | |
| 1997년 | 1.030 | 1.028 | 1.057 | 1.018 | | | | | | | | | | | | |
| 1996년 | 1.031 | 1.030 | 1.060 | 1.021 | 1.014 | | | | | | | | | | | |
| 1995년 | 1.032 | 1.032 | 1.062 | 1.024 | 1.019 | 1.046 | | | | | | | | | | |
| 1994년 | 1.033 | 1.034 | 1.065 | 1.028 | 1.023 | 1.052 | 1.043 | | | | | | | | | |
| 1993년 | 1.034 | 1.036 | 1.069 | 1.032 | 1.028 | 1.058 | 1.049 | 1.025 | | | | | | | | |
| 1992년 | 1.035 | 1.038 | 1.072 | 1.037 | 1.033 | 1.064 | 1.056 | 1.032 | 1.061 | | | | | | | |
| 1991년 | 1.036 | 1.041 | 1.076 | 1.041 | 1.039 | 1.071 | 1.064 | 1.040 | 1.070 | 1.008 | | | | | | |
| 1990년 | 1.038 | 1.043 | 1.080 | 1.046 | 1.045 | 1.078 | 1.072 | 1.049 | 1.080 | 1.018 | 0.961 | | | | | |
| 1989년 | 1.039 | 1.046 | 1.084 | 1.052 | 1.051 | 1.086 | 1.081 | 1.059 | 1.090 | 1.029 | 0.972 | 0.900 | | | | |
| 1988년 | 1.041 | 1.049 | 1.089 | 1.057 | 1.058 | 1.094 | 1.090 | 1.069 | 1.102 | 1.041 | 0.984 | 0.912 | 0.882 | | | |
| 1987년 | 1.043 | 1.053 | 1.094 | 1.064 | 1.066 | 1.103 | 1.101 | 1.080 | 1.115 | 1.053 | 0.997 | 0.925 | 0.895 | 0.881 | | |
| 1986년 | 1.044 | 1.056 | 1.099 | 1.071 | 1.074 | 1.113 | 1.112 | 1.093 | 1.128 | 1.067 | 1.011 | 0.938 | 0.909 | 0.895 | 0.920 | |
| 1985년 | 1.047 | 1.060 | 1.105 | 1.078 | 1.083 | 1.124 | 1.124 | 1.106 | 1.143 | 1.083 | 1.026 | 0.954 | 0.924 | 0.911 | 0.937 | 0.930 |
| 1984년 | 1.049 | 1.065 | 1.112 | 1.086 | 1.093 | 1.136 | 1.138 | 1.121 | 1.160 | 1.099 | 1.043 | 0.970 | 0.941 | 0.929 | 0.956 | 0.949 |
| 1983년 | 1.051 | 1.069 | 1.119 | 1.095 | 1.104 | 1.149 | 1.152 | 1.137 | 1.178 | 1.118 | 1.062 | 0.989 | 0.960 | 0.948 | 0.977 | 0.970 |
| 1982년 | 1.054 | 1.075 | 1.127 | 1.106 | 1.117 | 1.164 | 1.169 | 1.155 | 1.198 | 1.138 | 1.083 | 1.009 | 0.981 | 0.970 | 1.000 | 0.994 |
| 1981년 | 1.057 | 1.081 | 1.136 | 1.117 | 1.130 | 1.180 | 1.187 | 1.174 | 1.221 | 1.161 | 1.106 | 1.032 | 1.004 | 0.994 | 1.025 | 1.020 |
| 1980년 | 1.061 | 1.088 | 1.146 | 1.129 | 1.145 | 1.199 | 1.208 | 1.197 | 1.246 | 1.187 | 1.132 | 1.057 | 1.030 | 1.020 | 1.054 | 1.050 |
| 1979년 | | 1.095 | 1.158 | 1.144 | 1.163 | 1.219 | 1.231 | 1.222 | 1.274 | 1.216 | 1.161 | 1.086 | 1.059 | 1.051 | 1.086 | 1.083 |
| 1978년 | | | 1.171 | 1.160 | 1.182 | 1.243 | 1.257 | 1.251 | 1.306 | 1.249 | 1.194 | 1.118 | 1.092 | 1.085 | 1.123 | 1.121 |
| 1977년 | | | | 1.178 | 1.205 | 1.270 | 1.288 | 1.284 | 1.343 | 1.286 | 1.232 | 1.156 | 1.131 | 1.124 | 1.165 | 1.165 |
| 1976년 | | | | | 1.231 | 1.301 | 1.323 | 1.322 | 1.386 | 1.330 | 1.277 | 1.200 | 1.175 | 1.170 | 1.214 | 1.215 |
| 1975년 | | | | | | 1.338 | 1.364 | 1.367 | 1.437 | 1.382 | 1.328 | 1.251 | 1.227 | 1.224 | 1.272 | 1.275 |
| 1974년 | | | | | | | 1.413 | 1.420 | 1.497 | 1.443 | 1.390 | 1.311 | 1.289 | 1.288 | 1.341 | 1.345 |
| 1973년 | | | | | | | | 1.485 | 1.570 | 1.517 | 1.465 | 1.385 | 1.364 | 1.365 | 1.424 | 1.431 |
| 1972년 | | | | | | | | | 1.659 | 1.608 | 1.558 | 1.476 | 1.457 | 1.461 | 1.526 | 1.536 |
| 1971년 | | | | | | | | | | 1.724 | 1.675 | 1.591 | 1.574 | 1.582 | 1.656 | 1.670 |
| 1970년 | | | | | | | | | | | 1.675 | 1.591 | 1.574 | 1.582 | 1.656 | 1.670 |
| 1969년 | | | | | | | | | | | | 1.591 | 1.574 | 1.582 | 1.656 | 1.670 |
| 1968년 | | | | | | | | | | | | | 1.574 | 1.582 | 1.656 | 1.670 |
| 1967년 | | | | | | | | | | | | | | 1.582 | 1.656 | 1.670 |
| 1966년 | | | | | | | | | | | | | | | 1.656 | 1.670 |
| 1965년이전 | | | | | | | | | | | | | | | | 1.670 |

# 4. 용어의 정의

**가.** 취득연도 : 소득세법 제98조 및 같은법시행령 제162조의 규정에 의한 취득시기가 속하는 연도로 한다. 다만, 법률 제4803호(1994.12.22)로 개정된 소득세법 부칙 제8조의 규정에 의하여 1984년 12월 31일 이전에 취득한 건물에 대한 취득연도는 1985년으로 한다.

**나.** 신축연도 : 당해 건물의 사용검사일(준공검사일)이 속하는 연도로 하되, 그 이전에 가사용승인일 또는 사실상 사용일이 있는 경우에는 가사용승인일 또는 사실상 사용일이 속하는 연도로 한다. 개축건물은 당초의 신축일이 속하는 연도로 하며 증축건물은 증축일이 속하는 연도로 한다. 다만, 취득연도를 기준으로 역으로 계산하여 각 적용대상 그룹별 해당 내용연수가 종료되는 연도 이전에 신축한 건물은 해당 내용연수가 종료되는 연도를 신축연도로 한다.

**다.** 구조 및 내용연수 : 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의하여 국세청장이 2000. 12. 28 고시(국세청고시 제2000-47호)한 「2001.1.1 시행 소득세법에 의한 건물기준시가」의 구조분류 및 내용연수에 따르며, 그 내용은 다음과 같다.

| 적용대상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 |
|---|---|---|---|
| 내용연수 | 40년 | 30년 | 20년 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ 그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조・철근콘크리트조・석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅱ 그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸하우스조・황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅲ 그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩 |

**라.** 기타 이 고시내용에서 따로 정하지 아니한 것은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의하여 국세청장이 2000.12.28 고시(국세청고시 제2000-47호)한 「2001.1.1시행 소득세법에 의한 건물기준시가」를 준용한다.

### 적 용 예

| ① 철근콘크리트조로서 1997년에 취득한 건물이 1995년에 신축된 경우 |
|---|
| - 적용대상 그룹 : Ⅰ그룹(내용연수 40년)<br>- 당해 건물에 대한 취득당시 기준시가 산정 기준율 : 횡축의 취득연도 1997년과 종축의 신축연도 1995년이 만나는 지점에 해당하는 율인 **0.973**이 기준율이 됨 |

| ② 연와조로서 1992년에 취득한 건물이 1980년에 신축된 경우 |
|---|
| - 적용대상 그룹 : Ⅱ그룹(내용연수 30년)<br>- 당해 건물에 대한 취득당시 기준시가 산정 기준율 : 횡축의 취득연도 1992년과 종축의 신축연도 1980년이 만나는 지점에 해당하는 율인 **1.056**이 기준율이 됨 |

| ③ 시멘트블럭조로서 1984년에 취득한 건물이 1963년에 신축된 경우 |
|---|
| - 적용대상 그룹 : Ⅲ그룹(내용연수 20년)<br>- 당해 건물에 대한 취득당시 기준시가 산정 기준율 : 횡축의 취득연도 1985년(의제취득일)과 종축의 신축연도 1965년(내용연수 종료연도)이 만나는 지점에 해당하는 율인 **1.670**이 기준율이 됨 |

## 5. 시행일

이 『취득당시건물기준시가산정기준율』은 2001.1.1이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

# Ⅲ. 계 산 사 례

# 1. 2010년 개정사항을 반영한 계산 사례

## 가. 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 대구 달서구 ○○동 ××××-7
◦ 구　　조 : 철근콘크리트조, 슬라브지붕
◦ 용　　도 : 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) 1,880.98㎡
◦ **양 도 일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31.　㎡당　1,000,000원 (양도)
　　2007.5.31.　㎡당　980,000원 (취득)
◦ 신축연도 : 2007년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 적　용　지　수 | 적　용　요　령 |
|---|---|---|
| **신 축 가 격 기 준 액** | **540,000원/㎡** | |
| 구　조　지　수 | 1.0 | (3. 철근콘크리트조) |
| **용　도　지　수** | **1.0** | **(7. 고시원(제2종근린생활시설 제외))** |
| **위　치　지　수** | **1.0** | **(6. 80만원 이상)** |
| 잔　가　율 | 0.940 | (Ⅱ그룹, 2007년 신축, 3년경과) |
| ㎡ 당　가　액 | 507,000원 | (천원미만 절사) |
| (전　체) 면　적 | 1,880.98㎡ | |
| 기　준　시　가 | 953,656,000원 | |

*** 2010.1.1시행 건물기준시가 조정사항**

- 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) 용도지수 신설(100)

## 나. 백화점

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 광주 서구 ○○동 ××-1
◦ 구　　조 : 철골철근콘크리트, 슬라브지붕
◦ 용　　도 : 백화점 58,383.04㎡
◦ **상속개시일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31.　　㎡당 1,700,000원
◦ 신축연도 : 1995년

○ 기준시가의 계산

| 년 도 별 | 적 용 지 수 | 적 용 요 령 |
|---|---|---|
| 신축가격기준액 | **540,000원/㎡** | |
| 구 조 지 수 | 1.1 | (2. 철골철근콘크리트조) |
| **용 도 지 수** | **1.3** | **(9. 백화점)** |
| 위 치 지 수 | 1.05 | (7. 120~200만원 미만) |
| 잔 가 율 | 0.760 | (Ⅰ그룹, 1995년 신축, 15년경과) |
| 조 정 률 | 1.1 | (1, 슬라브지붕 / 10, 3천㎡이상) |
| ㎡ 당 가 액 | 677,000원 | (천원미만 절사) |
| 면 적 | 58,383.04㎡ | |
| 기 준 시 가 | 39,525,318,000원 | |

*** 2010.1.1시행 건물기준시가 조정사항**

- 백화점 용도지수 하향조정(140 ⇒ 130)

## 다. 묘지관련시설 중 봉안당

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 경기 파주시 ○○동 ×××-3
◦ 구 조 : 철근콘크리트, 슬라브지붕
◦ 용 도 : 봉안당, 500㎡
◦ **증 여 일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31. ㎡당 960,000원
◦ 신축연도 : 1990년

○ 기준시가의 계산

| 년 도 별 | 적 용 지 수 | 적 용 요 령 |
|---|---|---|
| 신축가격기준액 | **540,000원/㎡** | |
| 구 조 지 수 | **1.0** | **(3. 철근콘크리트조)** |
| 용 도 지 수 | **1.1** | **(37. 봉안당)** |
| 위 치 지 수 | 1.0 | (6. 80만원 이상) |
| 잔 가 율 | 0.60 | (Ⅱ그룹, 1990년 신축, 20년경과) |
| 조 정 률 | 0.90 | (1, 스라브지붕 / 8, 1천㎡미만) |
| ㎡ 당 가 액 | 320,000원 | (천원미만 절사) |
| (전 체) 면 적 | 500㎡ | |
| 기 준 시 가 | 160,000,000원 | |

*** 2010.1.1시행 건물기준시가 조정사항**

- 봉안당 용도지수 상향조정(100 ⇒ 110)

## 라. 통나무조

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 경남 양산시 ○○동 ×××-8
◦ 구　　조 : 통나무조, 목조지붕오지기와
◦ 용　　도 : 제2종 근린생활시설, 201.83㎡
◦ **증 여 일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31.　㎡당　666,000원
◦ 신축연도 : 2002년

○ 기준시가의 계산

| 년 도 별 | 적 용 지 수 | 적 용 요 령 |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | |
| **구 조 지 수** | **1.3** | **(1. 통나무조)** |
| **용 도 지 수** | 0.9 | **(36. 제2종 근린생활시설)** |
| 위 치 지 수 | 0.95 | (6. 50만원 이상) |
| 잔 가 율 | 0.872 | (Ⅰ그룹, 2002년 신축, 8년경과) |
| 조 정 률 | 1.0 | (1, 기와) |
| ㎡ 당 가 액 | 523,000원 | (천원미만 절사) |
| (전 체) 면 적 | 201.83㎡ | |
| 기 준 시 가 | 105,557,000원 | |

*** 2010.1.1시행 건물기준시가 조정사항**

- 통나무조 구조지수 하향조정(140 ⇒ 130)

## 마. 경량철골조

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 전북 남원시 보절면 ○○리 ××××
◦ 구　　조 : 경량철골조, 샌드위치판넬지붕
◦ 용　　도 : 발전소, 106.5㎡
◦ **증 여 일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31.　㎡당　6,790원
◦ 신축연도 : 2008년

○ 기준시가의 계산

| 년 도 별 | 적 용 지 수 | 적 용 요 령 |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | |
| **구 조 지 수** | **0.6** | **(6. 경량철골조)** |
| **용 도 지 수** | 0.9 | **(38. 발전소)** |
| 위 치 지 수 | 0.75 | (1. 2만원 미만) |
| 잔 가 율 | 0.91 | (Ⅳ그룹, 2008년 신축, 2년경과) |
| 조 정 률 | 0.72 | (1, 패널 / 8, 1천㎡미만) |
| ㎡ 당 가 액 | 143,000원 | (천원미만 절사) |
| (전 체) 면 적 | 106.5㎡ | |
| 기 준 시 가 | 15,229,000원 | |

*** 2010.1.1시행 건물기준시가 조정사항**

- 경량철골조 구조지수 상향조정(50 ⇒ 60)

# 2. 일반 계산 사례

## 가. 근린생활시설 (철근콘크리트조)

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 대구 수성구 ○○동 ×××-1
◦ 구　　조 : 철근콘크리트조, 슬라브지붕
◦ 용　　도 : 제1종 근린생활시설 647㎡
◦ **양 도 일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31.　㎡당　1,200,000원
◦ 신축연도 : 2004년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 적　용　지　수 | 적　용　요　령 |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | |
| 구　조　지　수 | 1.0 | (3. 철근콘크리트조) |
| 용　도　지　수 | 0.9 | (32. 제1종근린생활시설) |
| **위　치　지　수** | **1.05** | **(7. 120만원 이상)** |
| 잔　가　율 | 0.88 | (Ⅱ그룹, 2004년 신축, 6년경과) |
| ㎡ 당　가　액 | 449,000원 | (천원미만 절사) |
| (전　체)면　적 | 647.0㎡ | |
| 기　준　시　가 | 290,503,000원 | |

## 나. 공장(철골조 조립식 패널)

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 충남 예산군 대술면 ○○리 ×××-2
◦ 구　　조 : 철골조 조립식 패널, 패널지붕
◦ 용　　도 : 기타공장 675㎡
◦ **상속개시일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 2009.5.31.　　㎡당　19,300원
◦ 신축연도 : 1999년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 적　용　지　수 | 적　용　요　령 |
|---|---|---|
| **신 축 가 격 기 준 액** | **540,000원/㎡** | |
| 구　조　지　수 | 0.8 | (5. 철골조 조립식 패널) |
| **용　도　지　수** | 0.7 | **(39. 공장)** |
| 위　치　지　수 | 0.75 | (1. 20만원 미만) |
| 잔　가　율 | 0.67 | (Ⅲ그룹, 1999년 신축, 11년경과) |
| 조　정　률 | 0.72 | (2, 패널지붕 / 8, 1천㎡미만) |
| ㎡ 당　가　액 | 109,000원 | (천원미만 절사) |
| 면　적 | 675㎡ | |
| 기　준　시　가 | 73,575,000원 | |

## 다. 기계식 주차전용빌딩

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 서울시 강남구 ○○동 ×××-6
◦ 구　　조 : 철골조
◦ 용　　도 : 기계식 주차전용빌딩(주차대수 100대)
◦ **양도(상속·증여)일 : 2010.1.1**
◦ 신축연도 : 2003년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 적　용　지　수 | 적　용　요　령 |
|---|---|---|
| **신 축 가 격 기 준 액** | **5,000,000원/대** | (540,000원/㎡이 아님) |
| 구　조　지　수 | - | (적용하지 않음) |
| 용　도　지　수 | - | |
| 위　치　지　수 | - | |
| 잔　　가　　율 | 0.685(Ⅳ그룹, 2003년 신축) | Ⅳ그룹 적용(내용년수 20년) |
| 조　　정　　률 | - | (적용하지 아니함) |
| 대　당　가　액 | 3,425,000원 | |
| 주　차　대　수 | 100대 | |
| 기　준　시　가 | 342,500,000원 | |

○ 기계식주차전용빌딩은

- 주차대수 1대당 5,000,000원을 적용
- 경과연수별잔가율 Ⅳ그룹(내용연수 20년)에 의하여 계산
- 기타 각종 지수(구조·위치지수)와 건물면적·개별건물특성조정률은 적용하지 아니함
- 2004년부터 최종잔존가치율 조정(20% → 10%)

# 3. 기타 계산 사례

## 가. 리모델링한 건축물(주택)의 기준시가 계산

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 경기 양평군 ×××
◦ 구　　조 : 통나무조, 목조지붕
◦ 용　　도 :　　단독주택, 연면적 342.00㎡
◦ **상속개시일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 양도일(상속개시일) 현재　㎡당　152,000원
　　2001.1.1 현재　　㎡당　120,000원
　　취득일 현재　　㎡당　100,000원
◦ 신축연도 : 1994년　　◦ 취득연도 : 1999년
◦ 리모델링(대수선) : 2004년

○ 기준시가의 계산

| 년 도 별 | 적 용 지 수 | 적 용 요 령 |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | |
| 구 조 지 수 | 1.3 | (1.통나무조) |
| 용 도 지 수 | 1.0 | (2. 단독주택) |
| 위 치 지 수 | 0.85 | (3. 5만원 이상) |
| 잔 가 율 | 0.744 | (Ⅰ그룹, 1994년 신축, 16년 경과) |
| 조 정 률 | 1.4 | (14, 단독주택 연면적 331㎡이상) |
| ㎡ 당 가 액 | 621,000원 | (천원미만 절사) |
| 면 적 | 342㎡ | |
| 기 준 시 가 | 212,382,000원 | |
| **(리모델링한 경우)** | **(226,062,000원)** | **(661,000원[1]× 342㎡)** |

리모델링(대수선) 할증률 계산

- 리모델링(대수선)할증률 : **0.048**(상속・증여세에만 적용)
　(＝리모델링시점의 감가상각누계액 × 30%)
　〔연상각률{(1－0.2)/50년 = 0.0160) × 대수선시점 경과년수(10) × 0.3〕
- 상속개시당시 잔가율(0.792) = 신축년도별 잔가율(0.744) + 대수선할증률(0.048)

1) 540,000원 × 1.3(구조) × 1.0(용도) × 0.85(위치) × **0.792(잔가율)** × 1.4(특성조정률) = 661,**000원/㎡)**

## 나. 층별 또는 건물 일부분의 구조가 서로 다른 경우

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 대전시 서구 ○○동 ×××
◦ 구　　조 : 1층 철근콘크리트조, 2층 경량철골조 패널지붕
◦ 용　　도 : 1층 공장 2,100㎡, 2층 창고 1,300㎡
◦ **상속(증여)일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : 양도일(상속개시일) 현재　㎡당　560,000원
　　2001.1.1 현재　㎡당　510,000원
　　취득일 현재　㎡당　480,000원
◦ 신축연도 : 1997년
◦ 취득연도 : 1998년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 1층 | 2층 |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | **540,000원/㎡** |
| 구　조　지　수 | 1.0(3.철근콘크리트조) | 0.6(7.경량철골조) |
| 용　도　지　수 | 0.7(39. 공장) | 0.7(39. 공장의 부속창고) |
| 위　치　지　수 | 0.95(5. 50~80만원미만) | 0.95(5. 50~80만원미만) |
| 잔　가　율 | 0.74(Ⅱ, 1997신축) | 0.415(Ⅳ, 1997신축) |
| 조　정　률 | 1.1(10, 3천㎡이상) | 0.88(2, 패널지붕 / 10, 3천㎡이상) |
| ㎡당　가　액 | 292,000원 | 78,000원 |
| 면　적 | 2,100㎡ | 1,300㎡ |
| 기　준　시　가 | 613,200,000원 | 101,400,000원 |
| 건물기준시가(합계) | 714,600,000원 | |

○ **취득당시 건물기준시가(1998년)** ☞ 2001. 1. 1건물기준시가 × 산정기준율

(1층 공장) 453,600,000원(2001.1.1 건물기준시가) × **1.020** = 462,672,000원

(2층 창고) 124,800,000원(2001.1.1 건물기준시가) × **1.057** = 131,913,600원

(합　계) : 462,672,000원 + 131,913,600원 = 594,585,600원

## 다. 하나의 건물에 여러 필지의 부속토지가 있는 경우

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 경기도 용인시 ○○동 ×××
◦ 구　　조 : 철근콘크리트조, 지상 5층, 지하 1층
◦ 용　　도 : 1~5층 사무실 6,000㎡, 지하 1층 주차장 2,000㎡
◦ **상속(증여)일 : 2010.1.1**
◦ 공시지가 : A토지 1,000㎡ (㎡당 2,500,000원)
　　B토지 2,000㎡ (㎡당 3,000,000원)
　　C토지 3,000㎡ (㎡당 1,000,000원)
　　2001.1.1현재 개별공시지가는 동일한 것으로 한다.
◦ 신축연도 : 1996년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 1층~5층 | 지하 1층 |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | **540,000원/㎡** |
| 구　조　지　수 | 1.0(3.철근콘크리트) | 1.0(3.철근콘크리트) |
| 용　도　지　수 | 1.0(27. 사무소) | 1.0(27. 사무소 부속주차장) |
| **위　치　지　수** | 1.05(7. 120만원 이상[2]) | 1.05(7. 120만원 이상) |
| 잔　가　율 | 0.72(Ⅱ, 1996신축) | 0.72(Ⅱ, 1996신축) |
| 조　정　률 | 1.1(10, 3천㎡이상) | 0.66(10, 3천㎡이상 / 21, 지하주차장) |
| ㎡ 당　가　액 | 449,000원 | 269,000원 |
| 면　　적 | 6,000㎡ | 2,000㎡ |
| 기　준　시　가 | 2,694,000,000원 | 538,000,000원 |
| 건물기준시가(합계) | 3,232,000,000원 | |

2) ① A토지의 가액 2,500,000원 × 1,000㎡ = 2,500,000,000원
② B토지의 가액 3,000,000원 × 2,000㎡ = 6,000,000,000원
③ C토지의 가액 1,000,000원 × 3,000㎡ = 3,000,000,000원
**11,500,000,000원(①+②+③) / 6,000㎡ = 1,916,000원/㎡**

## 라. 2010.5.29(假定) 새로운 개별공시지가 결정·공시로 위치지수를 2010.5.28 이전과 달리 적용하는 경우

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 서울시 송파구 ○○동 ×××
◦ 구　　조 : 시멘트벽돌조 평슬래브지붕 2층
◦ 용　　도 : 단독주택 115.160㎡
◦ **상속(증여)일 : 2010.8.1(2010.1.1)**
◦ 공시지가 : 2010.5.29　㎡당　2,230,000원
　　2009.5.30　㎡당　1,690,000원
◦ 신축연도 : 1990년

○ 기준시가의 계산

| 년　도　별 | 2009. 5. 28 이전 | 2009. 5. 29 이후 |
|---|---|---|
| **신 축 가 격 기 준 액** | **540,000원/㎡** | **540,000원/㎡** |
| 구　조　지　수 | 0.9(4. 시멘트벽돌조) | 0.9(4. 시멘트벽돌조) |
| 용　도　지　수 | 1.0(2. 단독주택) | 1.0(2. 단독주택) |
| **위　치　지　수** | **1.05 (7. 120만원 이상)** | **1.1 (8. 200만원 이상)** |
| 잔　가　율 | 0.40(Ⅲ그룹, 1990년 신축) | 0.40(Ⅲ그룹, 1990년 신축) |
| 조　정　률 | 1.0(1. 슬라브지붕) | 1.0(1. 슬라브지붕) |
| ㎡ 당　가　액 | 204,000원 | 213,000원 |
| 면　　적 | 115.16㎡ | 115.16㎡ |
| 기　준　시　가 | 23,492,640원 | 24,529,080원 |

○ 위치지수는 2003년부터 양도·취득·상속·증여일 현재 결정·공시되어 있는 개별공시지가를 기준으로 적용(연도중에 개별공시지가가 정기 또는 수시 공시되는 경우에는 그 가액을 적용함)

## 마. 주거용건물과 상업용건물이 복합된 경우로서 공동으로 사용하는 부속시설의 안분계산 - 건물기준시가 계산서 작성

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 서울시 종로구 ○○동 ×××
◦ 구　　조 : 철근콘크리트조, 지상 3층, 지하 1층
◦ 용　　도 : 1층 수퍼마켓 100㎡, 2층 주택 100㎡, 3층 주택 100㎡
　　지하1층 주차장 60㎡, 보일러실 30㎡
◦ **양도·상속·증여일 : 2010.1.1**
◦ 대지면적 : 130㎡
◦ 개별공시지가 : 2009.5.31　㎡당　2,500,000원
　　2000.6.30　㎡당　2,240,000원
　　1999.6.30　㎡당　1,800,000원
◦ 신축연도 : 2000년
◦ 취득연도 : 2000.2.1

○ 기준시가의 계산(건물기준시가 계산서(1)~(3) 참조)

**① 주용도 부분**

| 년　도　별 | 1층(수퍼) | 2~3층(주택) |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | **540,000원/㎡** |
| 구　조　지　수 | 1.0(3.철근콘크리트) | 1.0(3.철근콘크리트) |
| 용　도　지　수 | 0.9(36. 근린생활시설) | 1.0(2. 단독주택) |
| 위　치　지　수 | 1.1(8. 200만원 이상) | 1.1(8. 200만원 이상) |
| 잔　가　율 | 0.80(Ⅱ, 2000신축) | 0.80(Ⅱ, 2000신축) |
| 조　정　률 | 1.08(8, 1천㎡미만 / 18, 상가1층) | 1.0(적용항목 없음) |
| ㎡당　가　액 | 461,000원 | 475,000원 |
| 면　적 | 100㎡ | 200㎡ |
| 기　준　시　가 | 46,100,000원 | 95,000,000원 |
| 건물기준시가(합계) | 141,100,000원 | |

② 지하층 주차장 및 보일러실 부분

| 년 도 별 | 1층(수퍼귀속) | 2~3층(주택귀속) |
|---|---|---|
| **신축가격기준액** | **540,000원/㎡** | **540,000원/㎡** |
| 구 조 지 수 | 1.0(3.철근콘크리트) | 1.0(3.철근콘크리트) |
| **용 도 지 수** | **0.9(36. 근린생활시설)** | **1.0(2. 단독주택)** |
| 위 치 지 수 | 1.1(8. 200~300만원미만) | 1.1(8. 200~300만원미만) |
| 잔 가 율 | 0.80(Ⅱ, 2000신축) | 0.80(Ⅱ, 2000신축) |
| 조 정 률 | 0.54(8, 1천㎡미만/21, 주차장 등) | 0.60(21, 주차장 등) |
| ㎡ 당 가 액 | 230,000원 | 285,000원 |
| 면 적 | 30㎡[3] | 60㎡[4] |
| 기 준 시 가 | 6,900,000원 | 17,100,000원 |
| 건물기준시가(합계) | 24,000,000원 | |

③ 건물기준시가

| 년 도 별 | 1층(수퍼) | 2~3층(주택) |
|---|---|---|
| **주용도부분** | 46,100,000원 | 95,000,000원 |
| **공 용 부 분** | 6,900,000원 | 17,100,000원 |
| 소 계 | 53,000,000원 | 112,100,000원 |
| 건물기준시가(합계) | 165,100,000원 | |

3) 60㎡×(100㎡/300㎡)〔주차장〕 + 30㎡×(100㎡/300㎡)〔보일러실〕 = 30㎡
4) 60㎡×(200㎡/300㎡)〔주차장〕 + 30㎡×(200㎡/300㎡)〔보일러실〕 = 60㎡

## (1) 양도건물에 대한 기준시가 계산(2010.1.1시행)

### 건물기준시가 계산서

**Ⅰ. 구분 : 작성구분 해당란에 (○)표시하고, 일자에는 양도(취득) 또는 상속·증여일자 기재**

| 세목별 | 양도소득세 | | | 상속세 | 증여세 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 양도당시 | 취득당시 | | | |
| | | 2001.1.1이후 취득 | 2000.12.31이전 취득 | | |
| 작성구분 | ○ | | ○ | | |
| 일 자 | 2010.1.1 | | 2000.2.1 | | |

**Ⅱ. 건물 기본현황 : 등기부등본 및 건축물대장을 기준으로 기재**

| 건물 및 토지 소재지 | 건물구조 | 구조지수 ① | 건물용도 | 용도지수 ② | 토지면적 ③ | 공시지가 ④ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 종로구 ○○동 ××× | 철근 콘크리트 | 1.0 | 근린생활 단독주택 | 0.9<br>1.0 | 130.0 ㎡<br>㎡<br>㎡ | 2,500,000 |

| 토지가액 ⑤=③×④ | 평균지가 ⑤÷③ | 위치지수 ⑥ | 건물전체 연 면 적 | 건물전체 층 수 | 내용연수 (그룹별) | 건 물 신축연도 | 잔 가 율 ⑦ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 325,000,000 | 2,500,000 | 1.1 | 390 ㎡ | 지상 3 층<br>지하 1 층 | 40 년<br>년<br>(Ⅰ.Ⅱ.Ⅲ.Ⅳ) | 2000 | 0.80 |

**Ⅲ. 건물의 평가 * ⑧ = ⓐ × ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⓧ × ⓨ × ⓩ(천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨**

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가 율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지상1 | 540,000 | 1.0 | 근린생활시설 | 0.9 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 427,000 | 100㎡ | 42,700,000 |
| 지상2 | 540,000 | 1.0 | 단독주택 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 475,000 | 100㎡ | 47,500,000 |
| 지상3 | 540,000 | 1.0 | 단독주택 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 475,000 | 100㎡ | 47,500,000 |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | 300㎡ | 137,700,000 |

Ⅳ. 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑의 평가 : Ⅴ번 항목 참조

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 (구분) | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | 주차장 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 475,000 | 40㎡ | 19,000,000 |
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | " | 1.0 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 475,000 | 20㎡ | 9,500,000 |
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | 보일러실 | 0.9 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 427,000 | 20㎡ | 8,540,000 |
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | " | 0.9 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 427,000 | 10㎡ | 4,270,000 |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | | | | | 90㎡ | 41,310,000 |

Ⅴ. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

※ At = A1 + A2 + …… + A8 + A9　　Bi = Ai ÷ At　　C1 = Ct × B1　　D1 = Dt × B1 …… H9 = Ht × B9

| 구분 | 주용도 지 수 | 해당면적 ($A_i$) | 면적비율 ($B_i$) | 주차장 ($C_i$) | 기계실 ($D_i$) | 보일러실 ($E_i$) | 대피소 ($F_i$) | 옥탑 ($G_i$) | ($H_i$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계(t) | | 90㎡ | 100.0 | 60㎡ | ㎡ | 30㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 1 | 140 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 2 | 130 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 3 | 120 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 4 | 110 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 5 | 100 | 60㎡ | 66.7 | 40㎡ | ㎡ | 20㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 6 | 90 | 30㎡ | 33.3 | 20㎡ | ㎡ | 10㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 7 | 60 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 8 | 40 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 9 | 제외 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |

Ⅵ. 평가대상 건물기준시가 및 부속토지 평가액 합계

| 건물기준시가 ⑪ | 179,010,000 | 토지가액 ⑤ | 325,000,000 | 총 합 계 ⑪+⑤ | 504,010,000 |
|---|---|---|---|---|---|

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

| 2001.1.1현재 건물기준시가 (1) | 산정기준율 (2) | 취득당시 건물기준시가 (3) [(1)×(2)] | 토지가액 (4) | 합 계 [(3)+(4)] |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## (2) 최초고시(2001.1.1시행) 건물기준시가 및 취득당시기준시가 계산

### 건물기준시가 계산서

**Ⅰ. 구분 : 작성구분 해당란에 (○)표시하고, 일자에는 양도(취득) 또는 상속·증여일자 기재**

| 세목별 | 양도소득세 | | | 상속세 | 증여세 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 양도당시 | 취득당시 | | | |
| | | 2001.1.1이후 취득 | 2000.12.31이전 취득 | | |
| 작성구분 | 2001.1.1 건물기준시가 | | ○ | | |
| 일 자 | | | 2000.2.1 | | |

**Ⅱ. 건물 기본현황 : 등기부등본 및 건축물대장을 기준으로 기재**

| 건물 및 토지 소재지 | | 건물구조 | 구조지수 ① | 건물용도 | 용도지수 ② | 토지면적 ③ | 공시지가 ④ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 종로구 ○○동 ××× | | 철근 콘크리트 | 1.0 | 근린생활 단독주택 | 0.9<br>1.0 | 130.0 ㎡<br>㎡<br>㎡ | 2,240,000 |
| 토지가액 ⑤=③×④ | 평균지가 ⑤÷③ | 위치지수 ⑥ | 건물전체 연 면 적 | 건물전체 층 수 | 내용연수 (그룹별) | 건 물 신축연도 | 잔 가 율 ⑦ |
| 291,200,000 | 2,240,000 | 1.05 | 390 ㎡ | 지상 3 층<br>지하 1 층 | 40 년<br>년<br>(Ⅰ.Ⅱ.Ⅲ) | 1999 | 0.96 |

**Ⅲ. 건물의 평가** ※ ⑧ = ⓐ × ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⓧ × ⓨ × ⓩ(천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가 율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지상1 | 400,000 | 1.0 | 근린생활시설 | 0.9 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 362,000 | 100㎡ | 36,200,000 |
| 지상2 | 400,000 | 1.0 | 단독주택 | 1.0 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 403,000 | 100㎡ | 40,300,000 |
| 지상3 | 400,000 | 1.0 | 단독주택 | 1.0 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 403,000 | 100㎡ | 40,300,000 |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | 300㎡ | 116,800,000 |

Ⅳ. 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑의 평가 : Ⅴ번 항목 참조

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 (구분) | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지하1 | 400,000 | 1.0 | 주차장 | 1.0 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 403,000 | 40㎡ | 16,120,000 |
| 지하1 | 400,000 | 1.0 | " | 0.9 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 362,000 | 20㎡ | 7,240,000 |
| 지하1 | 400,000 | 1.0 | 보일러실 | 1.0 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 403,000 | 20㎡ | 8,060,000 |
| 지하1 | 400,000 | 1.0 | " | 0.9 | 1.05 | 0.96 | ( ) | ( ) | ( ) | 362,000 | 10㎡ | 3,620,000 |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | | | | | 90㎡ | 35,040,000 |

Ⅴ. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

※ At = A1 + A2 + …… + A8 + A9　Bi = Ai ÷ At　C1 = Ct×B1　D1 = Dt×B1 …… H9 = Ht×B9

| 구분 | 주용도 지 수 | 해당면적 ($A_i$) | 면적비율 ($B_i$) | 주차장 ($C_i$) | 기계실 ($D_i$) | 보일러실 ($E_i$) | 대피소 ($F_i$) | 옥탑 ($G_i$) | ($H_i$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계(t) | | 90㎡ | 100.0 | 60㎡ | ㎡ | 30㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 1 | 140 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 2 | 130 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 3 | 120 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 4 | 110 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 5 | 100 | 60㎡ | 66.7 | 40㎡ | ㎡ | 20㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 6 | 90 | 30㎡ | 33.3 | 20㎡ | ㎡ | 10㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 7 | 60 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 8 | 40 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 9 | 제외 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |

Ⅵ. 평가대상 건물기준시가 및 부속토지 평가액 합계

| 건물기준시가 ⑪ | 151,840,000 | 토지가액 ⑤ | | 총 합 계 ⑪+⑤ | 151,840,000 |
|---|---|---|---|---|---|

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

| 2001.1.1현재 건물기준시가 (1) | 산정기준율 (2) | 취득당시 건물기준시가 (3) [(1)×(2)] | 토지가액 (4) | 합 계 [(3)+(4)] |
|---|---|---|---|---|
| 151,840,000 | 1.017 | 154,421,280 | 234,000,000 | 388,421,280 |

## (3) 상속건물에 대한 기준시가 계산

### 건물기준시가 계산서

**Ⅰ. 구분 : 작성구분 해당란에 (○)표시하고, 일자에는 양도(취득) 또는 상속·증여일자 기재**

| 구분 \ 세목별 | 양도소득세 | | | 상속세 | 증여세 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 양도당시 | 취득당시 | | | |
| | | 2001.1.1이후 취득 | 2000.12.31이전 취득 | | |
| 작성구분 | | | | ○ | |
| 일 자 | | | | 2010.1.1 | |

**Ⅱ. 건물 기본현황 : 등기부등본 및 건축물대장을 기준으로 기재**

| 건물 및 토지 소재지 | | 건물구조 | 구조지수 ① | 건물용도 | 용도지수 ② | 토지면적 ③ | 공시지가 ④ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 종로구 ○○동 ××× | | 철근콘크리트 | 1.0 | 근린생활<br>단독주택 | 0.9<br>1.0 | 130.0 ㎡ | 2,500,000 |
| | | | | | | ㎡ | |
| | | | | | | ㎡ | |
| 토지가액 ⑤=③×④ | 평균지가 ⑤÷③ | 위치지수 ⑥ | 건물전체 연 면 적 | 건물전체 층 수 | 내용연수 (그룹별) | 건 물 신축연도 | 잔 가 율 ⑦ |
| 325,000,000 | 2,500,000 | 1.1 | 390 ㎡ | 지상 3 층<br>지하 1 층 | 40 년<br>년<br>(Ⅰ.Ⅱ.Ⅲ.Ⅳ) | 2000 | 0.80 |

**Ⅲ. 건물의 평가** * ⑧ = ⓐ × ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⓧ × ⓨ × ⓩ (천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가 율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지상1 | 540,000 | 1.0 | 근린생활시설 | 0.9 | 1.1 | 0.80 | 0.9 (8) | 1.2 (17) | ( ) | 461,000 | 100㎡ | 46,100,000 |
| 지상2 | 540,000 | 1.0 | 단독주택 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 475,000 | 100㎡ | 47,500,000 |
| 지상3 | 540,000 | 1.0 | 단독주택 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | ( ) | ( ) | ( ) | 475,000 | 100㎡ | 47,500,000 |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | 300㎡ | 141,100,000 |

Ⅳ. 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑의 평가 : Ⅴ번 항목 참조

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 (구분) | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | 주차장 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | 0.6 (20) | ( ) | ( ) | 285,000 | 40㎡ | 11,400,000 |
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | " | 0.9 | 1.1 | 0.80 | 0.9 ( 8 ) | 0.6 (20) | ( ) | 230,000 | 20㎡ | 4,600,000 |
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | 보일러실 | 1.0 | 1.1 | 0.80 | 0.6 (20) | ( ) | ( ) | 285,000 | 20㎡ | 5,700,000 |
| 지하1 | 540,000 | 1.0 | " | 0.9 | 1.1 | 0.80 | 0.9 ( 8 ) | 0.6 (20) | ( ) | 230,000 | 10㎡ | 2,300,000 |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | | | | | 90㎡ | 24,000,000 |

Ⅴ. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

※ At = A1 + A2 + …… + A8 + A9　　Bi = Ai ÷ At　　C1 = Ct × B1　　D1 = Dt × B1 …… H9 = Ht × B9

| 구분 | 주용도 지 수 | 해당면적 ($A_i$) | 면적비율 ($B_i$) | 주차장 ($C_i$) | 기계실 ($D_i$) | 보일러실 ($E_i$) | 대피소 ($F_i$) | 옥탑 ($G_i$) | ($H_i$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계(t) | | 90㎡ | 100.0 | 60㎡ | ㎡ | 30㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 1 | 140 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 2 | 130 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 3 | 120 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 4 | 110 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 5 | 100 | 60㎡ | 66.7 | 40㎡ | ㎡ | 20㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 6 | 90 | 30㎡ | 33.3 | 20㎡ | ㎡ | 10㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 7 | 60 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 8 | 40 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 9 | 제외 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |

Ⅵ. 평가대상 건물기준시가 및 부속토지 평가액 합계

| 건물기준시가 ⑪ | 165,100,000 | 토지가액 ⑤ | 325,000,000 | 총 합 계 ⑪+⑤ | 490,100,000 |
|---|---|---|---|---|---|

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

| 2001.1.1현재 건물기준시가 (1) | 산정기준율 (2) | 취득당시 건물기준시가 (3) 〔(1)×(2)〕 | 토지가액 (4) | 합 계 〔(3)+(4)〕 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## 바. 공동주택 기준시가가 고시되기 전에 취득한 공동주택의 취득당시 기준시가 환산방법

〈기본사항〉

◦ 소 재 지 : 서울시 강동구 ×××
◦ 구　　조 : 철근콘크리트조, 슬라브지붕, 최고층수 15층
◦ 용　　도 : 아파트 32평형, 전유면적 84.88㎡ 공용면적 20.90
◦ 대지면적 : 33.15㎡
◦ **양 도 일 : 2010.1.1**
◦ 취 득 일 : 1998.7.15
◦ 기준시가 : 1999.7.1 (최초고시) 고시금액 119,000,000원
　　2009.4.30 (양도당시) 고시금액 225,000,000원
◦ 공시지가 : 양 도 일(2010.1.1)　현재 ㎡당　2,400,000원
　　취 득 일(1998.7.15)　현재 ㎡당　2,050,000원
　　최초고시(1999.7.1)　현재 ㎡당　1,820,000원
◦ 신축연도 : 1998년

○ 적용요령

- 양도당시에는 기준시가(2009.4.30고시 225,000,000원)가 고시되어 있으나, 1999.7.1에 최초고시하여 취득당시(1998.7.15)에는 공동주택기준시가가 없는 경우에는 아래 산식에 의하여 취득당시 기준시가를 계산함

◦ 취득당시 기준시가(①)

$$\text{국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 공동주택기준시가(①)} \times \frac{\text{취득당시의 법 제99조 제1항 제1호 가목의 가액(④)과 나목의 가액(⑤)의 합계액}}{\text{당해 자산에 대하여 국세청장이 최초로 고시한 기준시가 고시당시의 법 제99조 제1항 제1호 가목의 가액(②)과 나목의 가액(③)의 합계액}}$$

- 이 경우 공동주택기준시가 최초고시당시(1999.7.1)와 취득당시(1998.7.15)의 법 제99조 제1항 제1호 나목(건물기준시가)의 가액이 없는 경우에는 2001.1.1 건물기준시가에 최초고시당시 및 취득당시에 해당하는 연도의 취득당시건물기준시가산정기준율을 곱하여 계산한 가액으로 함

○ 국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 공동주택기준시가 …… ①

◦ 1999.7.1 고시금액 : **119,000,000원**

○ 2001.1.1 당시 건물기준시가 계산

**〈적용지수〉**

- 구조지수 : 100(3. 철근콘크리트조)
- 용도지수 : 100(1. 아파트)
- 위치지수 : 105(4. 개별공시지가 1,000,000원이상~5,000,000원미만)
- 잔 가 율 : 0.94(철근콘크리트조 → Ⅰ그룹, 1998년 신축건물, 3년경과)
- **조 정 률 : 양도재산 평가시에는 적용하지 않음**

**〈건물기준시가〉**

◦ ㎡당가액 : 400,000원 × 1.0 × 1.0 × 1.05 × 0.94 = 394,000원

◦ 기준시가 : 394,000원/㎡ × 105.78㎡ = **41,677,320원**

○ 최초고시당시(1999.7.1)의 법 제99조 제1항 제1호 가목 및 나목의 가액

**〈가목의 가액(토지기준시가)〉** …… ②

◦ 1,820,000원 × 33.15㎡ = **60,333,000원**

**〈나목의 가액(건물기준시가)〉** …… ③

- 취득당시건물기준시가산정기준율 → Ⅰ그룹으로 99년에 취득한 것으로 보아 98년 신축한 산정기준율 적용 : 1.003

◦ 41,677,320원(2001.1.1건물기준시가) × 1.003(산정기준율) = **41,802,351원**

○ 취득당시(1998.7.15)의 법 제99조 제1항 제1호 가목 및 나목의 가액

**〈가목의 가액(토지기준시가)〉** …… ④

◦ 2,050,000원 × 33.15㎡ = **67,957,500원**

**〈나목의 가액(건물기준시가)〉** …… ⑤

- 취득당시건물기준시가산정기준율 → Ⅰ그룹, 98년 취득, 98년 신축 : 1.019

◦ 41,677,320원(2001.1.1건물기준시가) × 1.019(산정기준율) = **42,469,189원**

○ 취득당시 기준시가 …… 1

$$\text{① } 119{,}000{,}000\text{원} \times \frac{\text{④ } 67{,}957{,}500\text{원} + \text{⑤ } 42{,}469{,}189\text{원}}{\text{② } 60{,}333{,}000\text{원} + \text{③ } 41{,}802{,}351\text{원}}$$

$$= 128{,}660{,}408\text{원}$$

# Ⅳ. 건물기준시가 계산서 서식 및 작성요령

「별지」

# 건물기준시가 계산서

**Ⅰ. 구분 : 작성구분 해당란에 (○)표시하고, 일자에는 양도(취득) 또는 상속·증여일자 기재**

| 세목별 / 구 분 | 양도소득세 | | | 상속세 | 증여세 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 양도당시 | 취득당시 | | | |
| | | 2001.1.1이후 취득 | 2000.12.31이전 취득 | | |
| 작성구분 | | | | | |
| 일 자 | | | | | |

**Ⅱ. 건물 기본현황 : 등기부등본 및 건축물대장을 기준으로 기재**

| 건물 및 토지 소재지 | 건물구조 | 구조지수 ① | 건물용도 | 용도지수 ② | 토지면적 ③ | 공시지가 ④ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ㎡ | |
| | | | | | ㎡ | |
| | | | | | ㎡ | |

| 토지가액 ⑤=③×④ | 평균지가 ⑤÷③ | 위치지수 ⑥ | 건물전체 연 면 적 | 건물전체 층 수 | 내용연수 (그룹별) | 건 물 신축연도 | 잔 가 율 ⑦ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ㎡ | | 년<br>년<br>(Ⅰ.Ⅱ.Ⅲ.Ⅳ) | | |

**Ⅲ. 건물의 평가 ＊ ⑧ = ⓐ × ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⓧ × ⓨ × ⓩ (천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨**

| 층별 | 기준 금액 ⓐ | 구조 지수 ① | 용도 | 용도 지수 ② | 위치 지수 ⑥ | 잔가 율 ⑦ | 조정률 (번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물 면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |

# 건물기준시가 계산서 작성요령

## Ⅰ. 구분

1. 세목별로 작성구분 해당란에 (○) 표시하고, 아래 일자란에는 해당되는 양도(취득) 또는 상속·증여일자를 기재합니다.
2. 양도소득세는 양도당시와 취득당시를 별지 작성하는 것이나, 2001년 이후에 양도하고, 2000.12.31 이전에 취득한 경우에는 양도당시와 2000.12.31이전 취득에 (○)을 표시하고, 취득당시의 기준시가는 뒷장의 「취득당시 기준시가 계산」에서 바로 계산하면 됩니다.

## Ⅱ. 건물 기본현황

1. 건물 기본현황은 등기부등본 및 건축물대장을 기준으로 기재합니다. 건물의 일부분을 구분소유하고 있는 경우에도 당해 건물이 속한 한동의 건물 전체를 기준으로 기재합니다. 다만, 건물전체연면적 기재시 주거용건물(단독주택, 아파트, 다중·다가구·연립·다세대주택 등)의 경우에는 당해 건물에 해당되는 연면적만 기재합니다.
2. 건물 및 토지 소재지는 하나의 건물이 여러필지의 부속토지에 소재하고 있는 경우에는 대표지번을 기재합니다.
3. 건물구조 및 구조지수에서 층별 구조가 틀린 경우에는 층별로 각각을 기재합니다.
4. 건물용도는 용도분류 및 지수에서 용도(주거시설, 숙박시설, 판매시설 등)를 기재하고, 용도지수는 대상건물 지수를 기재합니다. 이때 건물용도 및 용도지수가 다수인 경우에는 대표적인 건물용도 및 용도지수만 기재합니다.
5. 하나의 건물이 여러필지의 부속토지에 소재하고 있는 경우에 토지면적 및 공시지가는 각각의 부속토지면적 및 공시지가를 기재합니다.
6. 건물전체 연면적 및 층수는 건물의 일부분을 구분소유하고 있는 경우에도 당해 건물이 속한 한동의 건물 전체를 기준으로 기재합니다. 다만, 건물전체연면적 기재시 주거용 건물의 단독주택(다중·다가주주택 포함)일 경우에는 건물전체 연면적을 기재하고, 공동주택(아파트, 연립·다세대주택)일 경우에는 세대별 전유면적과 공용면적을 합친 면적을 기재하는 것이며, 아파트의 건물전체 층수는 호줄을 기준으로 하는 것입니다.
7. 건물내용연수는 다음의 구분에 따라 Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,Ⅳ그룹으로 구분하되, 건물의 일부분이 구조가 달라 내용연수가 서로 다른 경우에는 각각의 내용연수 및 잔가율을 적용합니다.
   - Ⅰ그룹 : 내용연수 50년 → 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
   - Ⅱ그룹 : 내용연수 40년 → 철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물
   - Ⅲ그룹 : 내용연수 30년 → 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·목조·철골조·스틸하우스조·황토조·목조의 모든 건물
   - Ⅳ그룹 : 내용연수 20년 → 시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용 빌딩

## Ⅲ. 건물의 평가

1. 한동의 건물이 둘 이상의 용도에 사용되고 있는 경우에는 각각의 용도대로 구분하고, 부속건물을 제외한 지하층부터 차례로 나누어 평가합니다.
2. 상속 및 증여재산 평가시 적용하는 개별건물의특성에따른조정률(ⓧ.ⓨ.ⓩ)은 여러 항목에 중복으로 해당되는 경우에도 각각의 조정률을 모두 곱하여 적용합니다.
3. ㎡당금액(⑧)은 양도소득세의 경우에는 기준금액(건물신축가격기준액)에 구조지수(①), 용도지수(②), 위치지수(⑥), 잔가율(⑦)을 곱하여 계산하고, 상속세 및 증여세의 경우에는 양도소득세 산식에다 조정률을 곱하여 다음의 예시와 같이 계산하되, 천원미만은 절사합니다.
   〈예시〉 기준금액 490,000원, 구조지수 100, 용도지수 90, 위치지수 100, 잔가율 0.82,조정률 110, 120인 경우
   (1) 양도소득세의 ㎡당 금액 = 490,000원 × 1.0 × 0.9 × 1.0 × 0.82 = 361,000원(천원미만 절사)
   (2) 상속세·증여세의 ㎡당 금액 = 490,000원 × 1.0 × 0.9 × 1.0 × 0.82 × **1.1** × **1.2**
   = 477,000원(천원미만 절사)
4. 각종 지수는 110(또는 1.1), 90(또는 0.9)와 같이 100단위 또는 1단위로 기재합니다.

Ⅳ. 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑의 평가 : Ⅴ번 항목 참조

| 층별 | 기준금액 ⓐ | 구조지수 ① | 용도(구분) | 용도지수 ② | 위치지수 ⑥ | 잔가율 ⑦ | 조정률(번호) ⓧ.ⓨ.ⓩ | | | ㎡당 금액 ⑧ | 건물면적 ⑨ | 기준시가 ⑩ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| | | | | | | | ( ) | ( ) | ( ) | | ㎡ | |
| 합계 | | | | | | | | | | | ㎡ | |

Ⅴ. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

※ At = A1 + A2 + ····· + A8 + A9  Bi = Ai ÷ At  C1 = Ct×B1  D1 = Dt×B1 ····· H9 = Ht×B9

| 구분 | 주용도지 수 | 해당면적 ($A_i$) | 면적비율 ($B_i$) | 주차장 ($C_i$) | 기계실 ($D_i$) | 보일러실 ($E_i$) | 대피소 ($F_i$) | 옥탑 ($G_i$) | ($H_i$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계(t) | | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 1 | 140 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 2 | 130 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 3 | 120 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 4 | 110 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 5 | 100 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 6 | 90 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 7 | 60 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 8 | 40 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |
| 9 | 제외 | ㎡ | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ |

Ⅵ. 평가대상 건물기준시가 및 부속토지 평가액 합계

| 건물기준시가 ⑪ | | 토지가액 ⑤ | | 총 합 계 ⑪+⑤ | |
|---|---|---|---|---|---|

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

| 2001.1.1현재 건물기준시가 (1) | 산정기준율 (2) | 취득당시 건물기준시가 (3) [(1)×(2)] | 토지가액 (4) | 합 계 [(3)+(4)] |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

Ⅳ. 건물부속시설의 평가

1. 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 등은 주용도의 용도지수를 적용합니다. 어느 주용도에 부속되는지 여부는 사실상의 현황에 따라 판단하되, 특정 층의 주용도에 부속되는 것이 명백한 경우에는 층별로 용도지수를 판정합니다.
2. 건물의 일부분이 주차장·옥탑·대피소와 다른 부속시설 건물로 혼용되는 경우로서 건축물대장상 면적구분이 되어 있지 않은 경우에는 사실상의 현황에 따라 면적을 구분하되, 구분이 곤란한 경우에는 각각의 면적이 동일한 것으로 봅니다.
3. 부속시설 건물이 어느 주용도에 부속하는지 여부가 명백한 경우에는 Ⅴ번 항목에 의하여 안분계산을 하지 않고 Ⅲ번 항목의 주용도에 포함하여 기재합니다.
   〈예시〉 1층의 기계실이 1층에 위치한 수영장에 부속된 것이 명백한 경우에는 Ⅴ번 항목에 의하여 기계실 면적을 주용도의 면적비율에 따라 안분 계산하지 않고 수영장과 동일한 용도지수(120)를 적용하여 Ⅲ번 항목에 기재
4. 어느 주용도에 부속되는지 여부의 구분이 어려운 경우에만 Ⅴ번 항목에 의하여 다음의 예시와 같이 그 면적을 주용도의 면적비율에 따라 안분계산하여 면적별로 용도지수를 각각 다르게 적용합니다.
   〈예시〉 주용도의 용도지수가 120인 것이 1,000㎡(33.3%), 용도지수가 100인 것이 2,000㎡(66.7%)인 경우
   - 주자창 300㎡ → 용도지수 120 적용 100㎡, 용도지수 100 적용 200㎡
   - 옥 탑 100㎡ → 용도지수 120 적용 33.3㎡, 용도지수 100 적용 66.7㎡
   - 기계실 500㎡ → 용도지수 120 적용 166.5㎡, 용도지수 100 적용 333.5㎡

Ⅴ. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

1. 주용도지수의 해당면적 비율로 건물부속시설을 각각 안분계산한 후 Ⅳ번 항목에서 기준시가를 계산합니다.

Ⅵ. 평가대상 건물기준시가 및 부속토지 평가액 합계

1. 건물기준시가란(⑪)의 금액은 Ⅲ번, Ⅳ번 항목의 기준시가 합계액을 전부 합한 것과 일치하여야 합니다.

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 건물기준시가 계산

1. 2001.1.1이후 양도하는 건물에 대한 양도소득세 계산에 있어서 국세청장이 건물기준시가를 고시하기 전(2000.12.31 이전)에 취득한 건물의 취득당시 기준시가를 산정할 경우에만 작성하는 것입니다.
2. 2001.1.1현재 기준시가는 2001.1.1의 건물기준시가를 기준으로 계산한 건물기준시가 계산서의 Ⅵ번 ⑪항목의 건물기준시가 금액과 일치합니다.
3. 산정기준율은 국세청장이 고시한 취득당시건물기준시가산정기준율표의 해당하는 적용대상그룹에서 횡축의 취득연도와 종축의 신축연도가 만나는 지점에 해당하는 율을 찾아 기재합니다.
4. 토지가액은 취득당시 토지가액을 계산하여 기재합니다.

* 기타 자세한 내용은 "건물기준시가 적용방법 해설" 책자를 참고하시기 바랍니다.

## 참고자료

# 1 2009.1.1시행 건물기준시가

1. 건물기준시가 산정방법

**가. 기본산식**

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 ×＊개별건물의특성에따른조정률

**나. 용어의 정의 및 적용요령**

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2009.1월에 발간한 『2009.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

**㎡당 510,000원으로 한다.**

3. 구조지수

| 번호 | 구 조 별 | 지수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 140 |
| 2 | 철골·철골철근 콘크리트조 | 110 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조, 철골조 중 조립식 패널 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 70 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 40 |

4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 100 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ **호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)**<br>◦ **관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)** | **130** |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 120 |
| | | | 10 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 운수시설 | 11 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 130 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 위락시설 | 12 | ◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 13 | ◦ 주점영업(영세간이주점 등) | 100 |
| | | | 14 | ◦ 무도학원 | 90 |
| | | 문 화 및 집회시설, 종교시설 | 15 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 16 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 17 | ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장<br>◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 100 |
| | | 운동시설 | 18 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 19 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 등)으로서 제1종 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것 | 100 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 의료시설 | 20 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 21 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 22 | ◦ **장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)** | **110** |
| | | 업무시설 | 23 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 24 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 방송통신 시 설 | 25 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |
| | | 관광휴게 시 설 | 26 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 노 유 자 시 설 | 27 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외<br>◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 수련시설 | 28 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | 근린생활 시 설 | 29 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것 | 130 |
| | | | 30 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것 | 110 |
| | | | 31 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것 | 100 |
| | | | 32 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 32 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 300㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | 90 |
| | | 묘지관련 시 설 | 33 | ◦ **화장장**<br>◦ **봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외)**<br>◦ **묘지에 부수되는 건축물** | **100** |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 및 발전시설 | 34 | ◦ 냉동공장<br>◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장[5]<br>◦ 아파트형공장[6]<br>◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 90 |

5) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED,ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

6) 아파트형 공장은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제6호 등의 규정에 의하여 동일 건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개이상의 공장이 입주할 수 있는 3층 이상의 건축물을 말한다.

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅲ | 산업용 및 기타 특수용 건 물 | 공 장 및 발전시설 | 35 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 | 70 |
| | | 창고시설 | 36 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 37 | ◦ 냉장창고 | 80 |
| | | | 38 | ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 39 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물 저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 40 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 41 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 42 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 70 |
| | | | 43 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 44 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 45 | ◦ 기준시가 = 5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 20,000원 미만 | 75 |
| 2 | 20,000원 이상 ~ 50,000원 미만 | 80 |
| 3 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 4 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 5 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 6 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 7 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 8 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 9 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 10 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 11 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 12 | 10,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만 | 130 |
| 13 | 30,000,000원 이상 | 135 |

6. 경과연수별잔가율의 적용

**가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법**

| 적 용 대 상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 50 년 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 최종잔존가치율 | 20 % | 20 % | 10 % | 10 % |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조・석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸하우스조<br>황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

ⅰ-(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2009 | 1.000 | 2009 | 1.000 | 2009 | 1.000 | 2009 | 1.000 |
| 2008 | 0.984 | 2008 | 0.980 | 2008 | 0.970 | 2008 | 0.955 |
| 2007 | 0.968 | 2007 | 0.960 | 2007 | 0.940 | 2007 | 0.910 |
| 2006 | 0.952 | 2006 | 0.940 | 2006 | 0.910 | 2006 | 0.865 |
| 2005 | 0.936 | 2005 | 0.920 | 2005 | 0.880 | 2005 | 0.820 |
| 2004 | 0.920 | 2004 | 0.900 | 2004 | 0.850 | 2004 | 0.775 |
| 2003 | 0.904 | 2003 | 0.880 | 2003 | 0.820 | 2003 | 0.730 |
| 2002 | 0.888 | 2002 | 0.860 | 2002 | 0.790 | 2002 | 0.685 |
| 2001 | 0.872 | 2001 | 0.840 | 2001 | 0.760 | 2001 | 0.640 |
| 2000 | 0.856 | 2000 | 0.820 | 2000 | 0.730 | 2000 | 0.595 |
| 1999 | 0.840 | 1999 | 0.800 | 1999 | 0.700 | 1999 | 0.550 |
| 1998 | 0.824 | 1998 | 0.780 | 1998 | 0.670 | 1998 | 0.505 |
| 1997 | 0.808 | 1997 | 0.760 | 1997 | 0.640 | 1997 | 0.460 |
| 1996 | 0.792 | 1996 | 0.740 | 1996 | 0.610 | 1996 | 0.415 |
| 1995 | 0.776 | 1995 | 0.720 | 1995 | 0.580 | 1995 | 0.370 |
| 1994 | 0.760 | 1994 | 0.700 | 1994 | 0.550 | 1994 | 0.325 |
| 1993 | 0.744 | 1993 | 0.680 | 1993 | 0.520 | 1993 | 0.280 |
| 1992 | 0.728 | 1992 | 0.660 | 1992 | 0.490 | 1992 | 0.235 |
| 1991 | 0.712 | 1991 | 0.640 | 1991 | 0.460 | 1991 | 0.190 |
| 1990 | 0.696 | 1990 | 0.620 | 1990 | 0.430 | 1990 | 0.145 |
| 1989 | 0.680 | 1989 | 0.600 | 1989 | 0.400 | 1989이하 | 0.100 |
| 1988 | 0.664 | 1988 | 0.580 | 1988 | 0.370 | | |
| 1987 | 0.648 | 1987 | 0.560 | 1987 | 0.340 | | |
| 1986 | 0.632 | 1986 | 0.540 | 1986 | 0.310 | | |
| 1985 | 0.616 | 1985 | 0.520 | 1985 | 0.280 | | |
| 1984 | 0.600 | 1984 | 0.500 | 1984 | 0.250 | | |
| 1983 | 0.584 | 1983 | 0.480 | 1983 | 0.220 | | |
| 1982 | 0.568 | 1982 | 0.460 | 1982 | 0.190 | | |
| 1981 | 0.552 | 1981 | 0.440 | 1981 | 0.160 | | |
| 1980 | 0.536 | 1980 | 0.420 | 1980 | 0.130 | | |
| 1979 | 0.520 | 1979 | 0.400 | 1979이하 | 0.100 | | |
| 1978 | 0.504 | 1978 | 0.380 | | | | |
| 1977 | 0.488 | 1977 | 0.360 | | | | |
| 1976 | 0.472 | 1976 | 0.340 | | | | |
| 1975 | 0.456 | 1975 | 0.320 | | | | |
| 1974 | 0.440 | 1974 | 0.300 | | | | |
| 1973 | 0.424 | 1973 | 0.280 | | | | |
| 1972 | 0.408 | 1972 | 0.260 | | | | |
| 1971 | 0.392 | 1971 | 0.240 | | | | |
| 1970 | 0.376 | 1970 | 0.220 | | | | |
| 1969 | 0.360 | 1969이하 | 0.200 | | | | |
| 1968 | 0.344 | | | | | | |
| 1967 | 0.328 | | | | | | |
| 1966 | 0.312 | | | | | | |
| 1965 | 0.296 | | | | | | |
| 1964 | 0.280 | | | | | | |
| 1963 | 0.264 | | | | | | |
| 1962 | 0.248 | | | | | | |
| 1961 | 0.232 | | | | | | |
| 1960 | 0.216 | | | | | | |
| 1959이하 | 0.200 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2009 | 1.000 | 2009 | 1.000 | 2009 | 1.000 | 2009 | 1.000 |
| 2008 | 0.984 | 2008 | 0.980 | 2008 | 0.970 | 2008 | 0.955 |
| 2007 | 0.968 | 2007 | 0.960 | 2007 | 0.940 | 2007 | 0.910 |
| 2006 | 0.952 | 2006 | 0.940 | 2006 | 0.910 | 2006 | 0.865 |
| 2005 | 0.936 | 2005 | 0.920 | 2005 | 0.880 | 2005 | 0.820 |
| 2004 | 0.920 | 2004 | 0.900 | 2004 | 0.850 | 2004 | 0.775 |
| 2003 | 0.904 | 2003 | 0.880 | 2003 | 0.820 | 2003 | 0.730 |
| 2002 | 0.888 | 2002 | 0.860 | 2002 | 0.790 | 2002 | 0.685 |
| 2001 | 0.872 | 2001 | 0.840 | 2001 | 0.760 | 2001 | 0.640 |
| 2000 | 0.856 | 2000 | 0.820 | 2000 | 0.730 | 2000 | 0.595 |
| 1999 | 0.840 | 1999 | 0.800 | 1999 | 0.700 | 1999 | 0.550 |
| 1998 | 0.824 | 1998 | 0.780 | 1998 | 0.670 | 1998 | 0.505 |
| 1997 | 0.808 | 1997 | 0.760 | 1997 | 0.640 | 1997 | 0.460 |
| 1996 | 0.792 | 1996 | 0.740 | 1996 | 0.610 | 1996 | 0.415 |
| 1995 | 0.776 | 1995 | 0.720 | 1995 | 0.580 | 1995 | 0.370 |
| 1994 | 0.760 | 1994 | 0.700 | 1994 | 0.550 | 1994 | 0.325 |
| 1993 | 0.744 | 1993 | 0.680 | 1993 | 0.520 | 1993 | 0.280 |
| 1992 | 0.728 | 1992 | 0.660 | 1992 | 0.490 | 1992 | 0.235 |
| 1991 | 0.712 | 1991 | 0.640 | 1991 | 0.460 | 1991 | 0.190 |
| 1990 | 0.696 | 1990 | 0.620 | 1990 | 0.430 | 1990 | 0.145 |
| 1989 | 0.680 | 1989 | 0.600 | 1989 | 0.400 | 1989이하 | 0.100 |
| 1988 | 0.664 | 1988 | 0.580 | 1988 | 0.370 | | |
| 1987 | 0.648 | 1987 | 0.560 | 1987 | 0.340 | | |
| 1986 | 0.632 | 1986 | 0.540 | 1986 | 0.310 | | |
| 1985 | 0.616 | 1985 | 0.520 | 1985 | 0.280 | | |
| 1984 | 0.600 | 1984 | 0.500 | 1984 | 0.250 | | |
| 1983 | 0.584 | 1983 | 0.480 | 1983 | 0.220 | | |
| 1982 | 0.568 | 1982 | 0.460 | 1982 | 0.190 | | |
| 1981 | 0.552 | 1981 | 0.440 | 1981 | 0.160 | | |
| 1980 | 0.536 | 1980 | 0.420 | 1980 | 0.130 | | |
| 1979 | 0.520 | 1979 | 0.400 | 1979이하 | 0.100 | | |
| 1978 | 0.504 | 1978 | 0.380 | | | | |
| 1977 | 0.488 | 1977 | 0.360 | | | | |
| 1976 | 0.472 | 1976 | 0.340 | | | | |
| 1975 | 0.456 | 1975 | 0.320 | | | | |
| 1974 | 0.440 | 1974 | 0.300 | | | | |
| 1973 | 0.424 | 1973 | 0.280 | | | | |
| 1972 | 0.408 | 1972 | 0.260 | | | | |
| 1971 | 0.392 | 1971 | 0.240 | | | | |
| 1970 | 0.376 | 1970 | 0.220 | | | | |
| 1969 | 0.360 | 1969이하 | 0.200 | | | | |
| 1968 | 0.344 | | | | | | |
| 1967 | 0.328 | | | | | | |
| 1966 | 0.312 | | | | | | |
| 1965 | 0.296 | | | | | | |
| 1964 | 0.280 | | | | | | |
| 1963 | 0.264 | | | | | | |
| 1962 | 0.248 | | | | | | |
| 1961 | 0.232 | | | | | | |
| 1960 | 0.216 | | | | | | |
| 1959이하 | 0.200 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과년수

ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>-슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>-패널, 유리, 슬레이트<br>-함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br>2<br>3 | <br>100<br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>-5층 이하<br>-6층 이상~15층 이하<br>-16층 이상~24층 이하<br>-25층 이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ 공동주택<br>- 전유면적149㎡이상~215㎡미만<br>- 전유면적 215㎡이상<br><br>◦ 첨단기능아파트 | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.<br><br>◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 17 | 120 | ◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다 | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅳ | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층<br>◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상<br><br>◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, **물탱크실**<br><br>◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 18<br>19<br><br>20<br><br>21 | 80<br>70<br><br>60<br><br>60 | ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅴ | ◦ 멸실외 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상개축 | <br>22<br>23 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다.<br><br>◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다) | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>24<br>25<br>26 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>- 건물을 사용하는 경우<br>- 건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우→ 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>27<br>28<br>29<br><br><br>30<br>31<br><br>32 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 2 2008.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 ×＊개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2008.1월에 발간한 『2008.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 510,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번호 | 구 조 별 | 지수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 140 |
| 2 | **철골·철골철근 콘크리트조** | **110** |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조, **철골조 중 조립식 판넬** | 80 |
| 6 | **시멘트블럭조** | **70** |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | **철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조** | **40** |

4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 100 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) | 120 |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 120 |
| | | | 10 | **◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)**<br>**◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설** | **90** |
| | | 운수시설 | 11 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 위락시설 | 13 | ◦ **주점영업(영세간이주점 등)** | **100** |
| | | | 14 | ◦ **무도학원** | **90** |
| | | 문 화 및 집회시설, 종교시설 | 15 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 16 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 17 | ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장<br>◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 100 |
| | | 운동시설 | 18 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 19 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제1종 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것 | 100 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 의료시설 | 20 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 21 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 22 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 100 |
| | | 업무시설 | 23 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 24 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 방송통신시 설 | 25 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |
| | | 관광휴게시 설 | 26 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 노 유 자 시 설 | 27 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외<br>◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 수련시설 | 28 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | 근린생활시 설 | 29 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것 | 130 |
| | | | 30 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것 | 110 |
| | | | 31 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것 | 100 |
| | | | 32 | ◦ **제1종·제2종 근린생활시설**<br>- 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 | **90** |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 32 | ◦ **제1종·제2종 근린생활시설**<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | **90** |
| | | 묘지관련 시 설 | 33 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(종교시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 및 발전시설 | 34 | ◦ 냉동공장<br>◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장[7]<br>◦ 아파트형공장[8]<br>◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 90 |

7) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED,ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

8) 아파트형 공장은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제6호 등의 규정에 의하여 동일 건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개이상의 공장이 입주할 수 있는 3층 이상의 건축물을 말한다.

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅲ | 산업용 및 기타 특수용 건 물 | 공 장 및 발전시설 | 35 | ◦ **기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것** | **70** |
| | | 창고시설 | 36 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 37 | ◦ 냉장창고 | 80 |
| | | | 38 | ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 39 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물 저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 40 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 41 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 42 | ◦ **자동차매매장, 운전학원·정비학원** | **70** |
| | | | 43 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 44 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 45 | ◦ 기준시가 = **5,000,000원** × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | **20,000원 미만** | **75** |
| 2 | **20,000원 이상 ~ 50,000원 미만** | **80** |
| 3 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 4 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 5 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 6 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 7 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 8 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 9 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 10 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 11 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 12 | 10,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만 | 130 |
| 13 | 30,000,000원 이상 | 135 |

6. 경과연수별잔가율의 적용

**가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법**

| 적 용 대 상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 50 년 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 최종잔존가치율 | 20 % | 20 % | 10 % | 10 % |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조・석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸하우스조<br>황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

ⅰ-(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2008 | 1.000 | 2008 | 1.000 | 2008 | 1.000 | 2008 | 1.000 |
| 2007 | 0.984 | 2007 | 0.980 | 2007 | 0.970 | 2007 | 0.955 |
| 2006 | 0.968 | 2006 | 0.960 | 2006 | 0.940 | 2006 | 0.910 |
| 2005 | 0.952 | 2005 | 0.940 | 2005 | 0.910 | 2005 | 0.865 |
| 2004 | 0.936 | 2004 | 0.920 | 2004 | 0.880 | 2004 | 0.820 |
| 2003 | 0.920 | 2003 | 0.900 | 2003 | 0.850 | 2003 | 0.775 |
| 2002 | 0.904 | 2002 | 0.880 | 2002 | 0.820 | 2002 | 0.730 |
| 2001 | 0.888 | 2001 | 0.860 | 2001 | 0.790 | 2001 | 0.685 |
| 2000 | 0.872 | 2000 | 0.840 | 2000 | 0.760 | 2000 | 0.640 |
| 1999 | 0.856 | 1999 | 0.820 | 1999 | 0.730 | 1999 | 0.595 |
| 1998 | 0.840 | 1998 | 0.800 | 1998 | 0.700 | 1998 | 0.550 |
| 1997 | 0.824 | 1997 | 0.780 | 1997 | 0.670 | 1997 | 0.505 |
| 1996 | 0.808 | 1996 | 0.760 | 1996 | 0.640 | 1996 | 0.460 |
| 1995 | 0.792 | 1995 | 0.740 | 1995 | 0.610 | 1995 | 0.415 |
| 1994 | 0.776 | 1994 | 0.720 | 1994 | 0.580 | 1994 | 0.370 |
| 1993 | 0.760 | 1993 | 0.700 | 1993 | 0.550 | 1993 | 0.325 |
| 1992 | 0.744 | 1992 | 0.680 | 1992 | 0.520 | 1992 | 0.280 |
| 1991 | 0.728 | 1991 | 0.660 | 1991 | 0.490 | 1991 | 0.235 |
| 1990 | 0.712 | 1990 | 0.640 | 1990 | 0.460 | 1990 | 0.190 |
| 1989 | 0.696 | 1989 | 0.620 | 1989 | 0.430 | 1989 | 0.145 |
| 1988 | 0.680 | 1988 | 0.600 | 1988 | 0.400 | 1988이하 | 0.100 |
| 1987 | 0.664 | 1987 | 0.580 | 1987 | 0.370 | | |
| 1986 | 0.648 | 1986 | 0.560 | 1986 | 0.340 | | |
| 1985 | 0.632 | 1985 | 0.540 | 1985 | 0.310 | | |
| 1984 | 0.616 | 1984 | 0.520 | 1984 | 0.280 | | |
| 1983 | 0.600 | 1983 | 0.500 | 1983 | 0.250 | | |
| 1982 | 0.584 | 1982 | 0.480 | 1982 | 0.220 | | |
| 1981 | 0.568 | 1981 | 0.460 | 1981 | 0.190 | | |
| 1980 | 0.552 | 1980 | 0.440 | 1980 | 0.160 | | |
| 1979 | 0.536 | 1979 | 0.420 | 1979 | 0.130 | | |
| 1978 | 0.520 | 1978 | 0.400 | 1978이하 | 0.100 | | |
| 1977 | 0.504 | 1977 | 0.380 | | | | |
| 1976 | 0.488 | 1976 | 0.360 | | | | |
| 1975 | 0.472 | 1975 | 0.340 | | | | |
| 1974 | 0.456 | 1974 | 0.320 | | | | |
| 1973 | 0.440 | 1973 | 0.300 | | | | |
| 1972 | 0.424 | 1972 | 0.280 | | | | |
| 1971 | 0.408 | 1971 | 0.260 | | | | |
| 1970 | 0.392 | 1970 | 0.240 | | | | |
| 1969 | 0.376 | 1969 | 0.220 | | | | |
| 1968 | 0.360 | 1968이하 | 0.200 | | | | |
| 1967 | 0.344 | | | | | | |
| 1966 | 0.328 | | | | | | |
| 1965 | 0.312 | | | | | | |
| 1964 | 0.296 | | | | | | |
| 1963 | 0.280 | | | | | | |
| 1962 | 0.264 | | | | | | |
| 1961 | 0.248 | | | | | | |
| 1960 | 0.232 | | | | | | |
| 1959 | 0.216 | | | | | | |
| 1958이하 | 0.200 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2008 | 1.000 | 2008 | 1.000 | 2008 | 1.000 | 2008 | 1.000 |
| 2007 | 0.984 | 2007 | 0.980 | 2007 | 0.970 | 2007 | 0.955 |
| 2006 | 0.968 | 2006 | 0.960 | 2006 | 0.940 | 2006 | 0.910 |
| 2005 | 0.952 | 2005 | 0.940 | 2005 | 0.910 | 2005 | 0.865 |
| 2004 | 0.936 | 2004 | 0.920 | 2004 | 0.880 | 2004 | 0.820 |
| 2003 | 0.920 | 2003 | 0.900 | 2003 | 0.850 | 2003 | 0.775 |
| 2002 | 0.904 | 2002 | 0.880 | 2002 | 0.820 | 2002 | 0.730 |
| 2001 | 0.888 | 2001 | 0.860 | 2001 | 0.790 | 2001 | 0.685 |
| 2000 | 0.872 | 2000 | 0.840 | 2000 | 0.760 | 2000 | 0.640 |
| 1999 | 0.856 | 1999 | 0.820 | 1999 | 0.730 | 1999 | 0.595 |
| 1998 | 0.840 | 1998 | 0.800 | 1998 | 0.700 | 1998 | 0.550 |
| 1997 | 0.824 | 1997 | 0.780 | 1997 | 0.670 | 1997 | 0.505 |
| 1996 | 0.808 | 1996 | 0.760 | 1996 | 0.640 | 1996 | 0.460 |
| 1995 | 0.792 | 1995 | 0.740 | 1995 | 0.610 | 1995 | 0.415 |
| 1994 | 0.776 | 1994 | 0.720 | 1994 | 0.580 | 1994 | 0.370 |
| 1993 | 0.760 | 1993 | 0.700 | 1993 | 0.550 | 1993 | 0.325 |
| 1992 | 0.744 | 1992 | 0.680 | 1992 | 0.520 | 1992 | 0.280 |
| 1991 | 0.728 | 1991 | 0.660 | 1991 | 0.490 | 1991 | 0.235 |
| 1990 | 0.712 | 1990 | 0.640 | 1990 | 0.460 | 1990 | 0.190 |
| 1989 | 0.696 | 1989 | 0.620 | 1989 | 0.430 | 1989 | 0.145 |
| 1988 | 0.680 | 1988 | 0.600 | 1988 | 0.400 | 1988이하 | 0.100 |
| 1987 | 0.664 | 1987 | 0.580 | 1987 | 0.370 | | |
| 1986 | 0.648 | 1986 | 0.560 | 1986 | 0.340 | | |
| 1985 | 0.632 | 1985 | 0.540 | 1985 | 0.310 | | |
| 1984 | 0.616 | 1984 | 0.520 | 1984 | 0.280 | | |
| 1983 | 0.600 | 1983 | 0.500 | 1983 | 0.250 | | |
| 1982 | 0.584 | 1982 | 0.480 | 1982 | 0.220 | | |
| 1981 | 0.568 | 1981 | 0.460 | 1981 | 0.190 | | |
| 1980 | 0.552 | 1980 | 0.440 | 1980 | 0.160 | | |
| 1979 | 0.536 | 1979 | 0.420 | 1979 | 0.130 | | |
| 1978 | 0.520 | 1978 | 0.400 | 1978이하 | 0.100 | | |
| 1977 | 0.504 | 1977 | 0.380 | | | | |
| 1976 | 0.488 | 1976 | 0.360 | | | | |
| 1975 | 0.472 | 1975 | 0.340 | | | | |
| 1974 | 0.456 | 1974 | 0.320 | | | | |
| 1973 | 0.440 | 1973 | 0.300 | | | | |
| 1972 | 0.424 | 1972 | 0.280 | | | | |
| 1971 | 0.408 | 1971 | 0.260 | | | | |
| 1970 | 0.392 | 1970 | 0.240 | | | | |
| 1969 | 0.376 | 1969 | 0.220 | | | | |
| 1968 | 0.360 | 1968이하 | 0.200 | | | | |
| 1967 | 0.344 | | | | | | |
| 1966 | 0.328 | | | | | | |
| 1965 | 0.312 | | | | | | |
| 1964 | 0.296 | | | | | | |
| 1963 | 0.280 | | | | | | |
| 1962 | 0.264 | | | | | | |
| 1961 | 0.248 | | | | | | |
| 1960 | 0.232 | | | | | | |
| 1959 | 0.216 | | | | | | |
| 1958이하 | 0.200 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N
R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과년수
ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>-슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>-패널, 유리, 슬레이트<br>-함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br>2<br>3 | <br>100<br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>-5층 이하<br>-6층 이상~15층 이하<br>-16층 이상~24층 이하<br>-25층 이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ 공동주택<br>- 전유면적149㎡이상~215㎡미만<br>- 전유면적 215㎡이상<br><br>◦ 첨단기능아파트 | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.<br><br>◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 17 | 120 | ◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다 | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅳ | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층<br>◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상<br><br>◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, **물탱크실**<br><br>◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 18<br>19<br><br>20<br><br>21 | 80<br>70<br><br>60<br><br>60 | ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅴ | ◦ 멸실외 개축건물<br>-1회 개축<br>-2회 이상개축 | <br>22<br>23 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다.<br><br>◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다) | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>-1/4초과~2/4미만<br>-2/4이상~3/4미만<br>-3/4이상 | <br>24<br>25<br>26 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>-C급 : 보조부재 손상<br>-D급 : 주요부재 손상<br>-E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>-건물을 사용하는 경우<br>-건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우→정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>27<br>28<br>29<br><br><br>30<br>31<br><br>32 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 3 2007.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 ×＊개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2007.1월에 발간한 『2007.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 490,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번호 | 구 조 별 | 지수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 140 |
| 2 | 철골·철골철근 콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

## 4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 100 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) | 120 |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 120 |
| | | | 10 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 100 |
| | | 운수시설 | 11 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 위락시설 | 13 | ◦ 무도학원 | 100 |
| | | 문 화 및 집회시설, 종교시설 | 14 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 15 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 16 | ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장<br>◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 100 |
| | | 운동시설 | 17 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 18 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제1종 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것 | 100 |
| | | 의료시설 | 19 | ◦ 종합병원 | 120 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 의료시설 | 20 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 21 | ◦ **장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)** | **100** |
| | | 업무시설 | 22 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 23 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 방송통신시 설 | 24 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |
| | | 관광휴게시 설 | 25 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 노 유 자 시 설 | 26 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외<br>◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 수련시설 | 27 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | 근린생활시 설 | 28 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것 | 130 |
| | | | 29 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것 | 110 |
| | | | 30 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것 | 100 |
| | | | 31 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 | 100 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 31 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | 100 |
| | | 묘지관련 시 설 | 32 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(종교시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 및 발전시설 | 33 | ◦ 냉동공장<br>◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장[9]<br>◦ 아파트형공장[10]<br>◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 90 |

9) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED,ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

10) 아파트형 공장은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제6호 등의 규정에 의하여 동일 건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개이상의 공장이 입주할 수 있는 3층 이상의 건축물을 말한다.

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅲ | 산업용 및 기타 특수용 건물 | 공 장 및 발전시설 | 34 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 35 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 36 | ◦ 냉장창고 | 80 |
| | | | 37 | ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 38 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물 저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 39 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 40 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 41 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 80 |
| | | | 42 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 43 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 44 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수의 적용

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 50,000원 미만 | 80 |
| 2 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 3 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 4 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 5 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 6 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 7 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 8 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 9 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 10 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 11 | **10,000,000원 이상 ~30,000,000원 미만** | **130** |
| 12 | **30,000,000원 이상** | **135** |

6. 경과연수별잔가율의 적용

**가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법**

| 적 용 대 상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 50 년 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 최종잔존가치율 | 20 % | 20 % | 10 % | 10 % |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조・석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸 하우스조・황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

ⅰ-(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2007 | 1.000 | 2007 | 1.000 | 2007 | 1.000 | 2007 | 1.000 |
| 2006 | 0.984 | 2006 | 0.980 | 2006 | 0.970 | 2006 | 0.955 |
| 2005 | 0.968 | 2005 | 0.960 | 2005 | 0.940 | 2005 | 0.910 |
| 2004 | 0.952 | 2004 | 0.940 | 2004 | 0.910 | 2004 | 0.865 |
| 2003 | 0.936 | 2003 | 0.920 | 2003 | 0.880 | 2003 | 0.820 |
| 2002 | 0.920 | 2002 | 0.900 | 2002 | 0.850 | 2002 | 0.775 |
| 2001 | 0.904 | 2001 | 0.880 | 2001 | 0.820 | 2001 | 0.730 |
| 2000 | 0.888 | 2000 | 0.860 | 2000 | 0.790 | 2000 | 0.685 |
| 1999 | 0.872 | 1999 | 0.840 | 1999 | 0.760 | 1999 | 0.640 |
| 1998 | 0.856 | 1998 | 0.820 | 1998 | 0.730 | 1998 | 0.595 |
| 1997 | 0.840 | 1997 | 0.800 | 1997 | 0.700 | 1997 | 0.550 |
| 1996 | 0.824 | 1996 | 0.780 | 1996 | 0.670 | 1996 | 0.505 |
| 1995 | 0.808 | 1995 | 0.760 | 1995 | 0.640 | 1995 | 0.460 |
| 1994 | 0.792 | 1994 | 0.740 | 1994 | 0.610 | 1994 | 0.415 |
| 1993 | 0.776 | 1993 | 0.720 | 1993 | 0.580 | 1993 | 0.370 |
| 1992 | 0.760 | 1992 | 0.700 | 1992 | 0.550 | 1992 | 0.325 |
| 1991 | 0.744 | 1991 | 0.680 | 1991 | 0.520 | 1991 | 0.280 |
| 1990 | 0.728 | 1990 | 0.660 | 1990 | 0.490 | 1990 | 0.235 |
| 1989 | 0.712 | 1989 | 0.640 | 1989 | 0.460 | 1989 | 0.190 |
| 1988 | 0.696 | 1988 | 0.620 | 1988 | 0.430 | 1988 | 0.145 |
| 1987 | 0.680 | 1987 | 0.600 | 1987 | 0.400 | 1987이하 | 0.100 |
| 1986 | 0.664 | 1986 | 0.580 | 1986 | 0.370 | | |
| 1985 | 0.648 | 1985 | 0.560 | 1985 | 0.340 | | |
| 1984 | 0.632 | 1984 | 0.540 | 1984 | 0.310 | | |
| 1983 | 0.616 | 1983 | 0.520 | 1983 | 0.280 | | |
| 1982 | 0.600 | 1982 | 0.500 | 1982 | 0.250 | | |
| 1981 | 0.584 | 1981 | 0.480 | 1981 | 0.220 | | |
| 1980 | 0.568 | 1980 | 0.460 | 1980 | 0.190 | | |
| 1979 | 0.552 | 1979 | 0.440 | 1979 | 0.160 | | |
| 1978 | 0.536 | 1978 | 0.420 | 1978 | 0.130 | | |
| 1977 | 0.520 | 1977 | 0.400 | 1977이하 | 0.100 | | |
| 1976 | 0.504 | 1976 | 0.380 | | | | |
| 1975 | 0.488 | 1975 | 0.360 | | | | |
| 1974 | 0.472 | 1974 | 0.340 | | | | |
| 1973 | 0.456 | 1973 | 0.320 | | | | |
| 1972 | 0.440 | 1972 | 0.300 | | | | |
| 1971 | 0.424 | 1971 | 0.280 | | | | |
| 1970 | 0.408 | 1970 | 0.260 | | | | |
| 1969 | 0.392 | 1969 | 0.240 | | | | |
| 1968 | 0.376 | 1968 | 0.220 | | | | |
| 1967 | 0.360 | 1967이하 | 0.200 | | | | |
| 1966 | 0.344 | | | | | | |
| 1965 | 0.328 | | | | | | |
| 1964 | 0.312 | | | | | | |
| 1963 | 0.296 | | | | | | |
| 1962 | 0.280 | | | | | | |
| 1961 | 0.264 | | | | | | |
| 1960 | 0.248 | | | | | | |
| 1959 | 0.232 | | | | | | |
| 1958 | 0.216 | | | | | | |
| 1957이하 | 0.200 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2007 | 1.000 | 2007 | 1.000 | 2007 | 1.000 | 2007 | 1.000 |
| 2006 | 0.984 | 2006 | 0.980 | 2006 | 0.970 | 2006 | 0.955 |
| 2005 | 0.968 | 2005 | 0.960 | 2005 | 0.940 | 2005 | 0.910 |
| 2004 | 0.952 | 2004 | 0.940 | 2004 | 0.910 | 2004 | 0.865 |
| 2003 | 0.936 | 2003 | 0.920 | 2003 | 0.880 | 2003 | 0.820 |
| 2002 | 0.920 | 2002 | 0.900 | 2002 | 0.850 | 2002 | 0.775 |
| 2001 | 0.904 | 2001 | 0.880 | 2001 | 0.820 | 2001 | 0.730 |
| 2000 | 0.888 | 2000 | 0.860 | 2000 | 0.790 | 2000 | 0.685 |
| 1999 | 0.872 | 1999 | 0.840 | 1999 | 0.760 | 1999 | 0.640 |
| 1998 | 0.856 | 1998 | 0.820 | 1998 | 0.730 | 1998 | 0.595 |
| 1997 | 0.840 | 1997 | 0.800 | 1997 | 0.700 | 1997 | 0.550 |
| 1996 | 0.824 | 1996 | 0.780 | 1996 | 0.670 | 1996 | 0.505 |
| 1995 | 0.808 | 1995 | 0.760 | 1995 | 0.640 | 1995 | 0.460 |
| 1994 | 0.792 | 1994 | 0.740 | 1994 | 0.610 | 1994 | 0.415 |
| 1993 | 0.776 | 1993 | 0.720 | 1993 | 0.580 | 1993 | 0.370 |
| 1992 | 0.760 | 1992 | 0.700 | 1992 | 0.550 | 1992 | 0.325 |
| 1991 | 0.744 | 1991 | 0.680 | 1991 | 0.520 | 1991 | 0.280 |
| 1990 | 0.728 | 1990 | 0.660 | 1990 | 0.490 | 1990 | 0.235 |
| 1989 | 0.712 | 1989 | 0.640 | 1989 | 0.460 | 1989 | 0.190 |
| 1988 | 0.696 | 1988 | 0.620 | 1988 | 0.430 | 1988 | 0.145 |
| 1987 | 0.680 | 1987 | 0.600 | 1987 | 0.400 | 1987이하 | 0.100 |
| 1986 | 0.664 | 1986 | 0.580 | 1986 | 0.370 | | |
| 1985 | 0.648 | 1985 | 0.560 | 1985 | 0.340 | | |
| 1984 | 0.632 | 1984 | 0.540 | 1984 | 0.310 | | |
| 1983 | 0.616 | 1983 | 0.520 | 1983 | 0.280 | | |
| 1982 | 0.600 | 1982 | 0.500 | 1982 | 0.250 | | |
| 1981 | 0.584 | 1981 | 0.480 | 1981 | 0.220 | | |
| 1980 | 0.568 | 1980 | 0.460 | 1980 | 0.190 | | |
| 1979 | 0.552 | 1979 | 0.440 | 1979 | 0.160 | | |
| 1978 | 0.536 | 1978 | 0.420 | 1978 | 0.130 | | |
| 1977 | 0.520 | 1977 | 0.400 | 1977이하 | 0.100 | | |
| 1976 | 0.504 | 1976 | 0.380 | | | | |
| 1975 | 0.488 | 1975 | 0.360 | | | | |
| 1974 | 0.472 | 1974 | 0.340 | | | | |
| 1973 | 0.456 | 1973 | 0.320 | | | | |
| 1972 | 0.440 | 1972 | 0.300 | | | | |
| 1971 | 0.424 | 1971 | 0.280 | | | | |
| 1970 | 0.408 | 1970 | 0.260 | | | | |
| 1969 | 0.392 | 1969 | 0.240 | | | | |
| 1968 | 0.376 | 1968 | 0.220 | | | | |
| 1967 | 0.360 | 1967이하 | 0.200 | | | | |
| 1966 | 0.344 | | | | | | |
| 1965 | 0.328 | | | | | | |
| 1964 | 0.312 | | | | | | |
| 1963 | 0.296 | | | | | | |
| 1962 | 0.280 | | | | | | |
| 1961 | 0.264 | | | | | | |
| 1960 | 0.248 | | | | | | |
| 1959 | 0.232 | | | | | | |
| 1958 | 0.216 | | | | | | |
| 1957이하 | 0.200 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N
R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과년수
ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>- 슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>- 패널, 유리, 슬레이트<br>- 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br>2<br>3 | <br>100<br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>- 5층 이하<br>- 6층 이상~15층 이하<br>- 16층 이상~24층 이하<br>- 25층 이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ 공동주택<br>- 전유면적149㎡이상~215㎡미만<br>- 전유면적 215㎡이상<br><br>◦ 첨단기능아파트 | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.<br><br>◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 17 | 120 | ◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다 | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅳ | ◦ **최고층수 5층이하 건물의 지하1층**<br>◦ **최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상**<br><br>◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑<br><br>◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 18<br>19<br><br>20<br><br>21 | **80**<br>**70**<br><br>60<br><br>60 | ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅴ | ◦ 멸실외 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상개축 | <br>22<br>23 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다.<br><br>◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다) | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>24<br>25<br>26 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>- 건물을 사용하는 경우<br>- 건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우→정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>27<br>28<br>29<br><br><br>30<br>31<br><br>32 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 4 2006.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × * 개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2006.1월에 발간한 『2006.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 470,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번 호 | 구 조 별 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 140 |
| 2 | 철골·철골철근 콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | **3** | ◦ **다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물** | **100** |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) | 120 |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판 매 및 영업시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ 소매점 중 대형점**(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것)**, 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 120 |
| | | | 10 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | | 11 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 100 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 13 | ◦ 무도학원 | 100 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 문 화 및 집회시설 | 14 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 15 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 16 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 | 100 |
| | | 운동시설 | 17 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 18 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것 | 100 |
| | | 의료시설 | 19 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 20 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 21 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 업무시설 | 22 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 23 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 공 공 용 시 설 | 24 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |
| | | 관광휴게 시 설 | 25 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 복지시설 | 26 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | | 27 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 근린생활 시 설 | 28 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것 | 130 |
| | | | 29 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것 | 110 |
| | | | 30 | ◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것 | 100 |
| | | | 31 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 | **100** |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 31 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡ 미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | **100** |
| | | 묘지관련 시 설 | 32 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 | 33 | ◦ 냉동공장<br>◦ **반도체 및 평면디스플레이 공장**[11]<br>◦ 아파트형공장[12]<br>◦ **발전소** | 90 |

11) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED,ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.

12) 아파트형 공장은 공장설립의유형에관한법률에 근거하여 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 공업배치및공장설립에관한법률 제2조 제6호 등의 규정에 의하여 동일 건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개이상의 공장이 입주할 수 있는 3층 이상의 건축물을 말한다.

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅲ | 산업용 및 기타 특수용 건물 | 공 장 | 34 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 35 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 36 | ◦ 냉장창고 | 80 |
| | | | 37 | ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위험물 저장 및 처리시설 | 38 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 39 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분뇨 및 쓰레기 처리시설 | 40 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자동차 관련시설 | 41 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 80 |
| | | | 42 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 43 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌딩 | | 44 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 50,000원 미만 | 80 |
| 2 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 3 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 4 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 5 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 6 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 7 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 8 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 9 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 10 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 11 | 10,000,000원 이상 | 130 |

6. 경과연수별잔가율의 적용

**가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법**

| 적 용 대 상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 50 년 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 최종잔존가치율 | 20 % | 20 % | **10 %** | 10 % |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조・석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸 하우스조・황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

ⅰ-(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | **Ⅲ그룹 내용연수 30년** | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | **신축연도** | **잔가율** | 신축연도 | 잔가율 |
| 2006 | 1.0000 | 2006 | 1.0000 | **2006** | **1.0000** | 2006 | 1.0000 |
| 2005 | 0.9840 | 2005 | 0.9800 | **2005** | **0.9700** | 2005 | 0.9550 |
| 2004 | 0.9680 | 2004 | 0.9600 | **2004** | **0.9400** | 2004 | 0.9100 |
| 2003 | 0.9520 | 2003 | 0.9400 | **2003** | **0.9100** | 2003 | 0.8650 |
| 2002 | 0.9360 | 2002 | 0.9200 | **2002** | **0.8800** | 2002 | 0.8200 |
| 2001 | 0.9200 | 2001 | 0.9000 | **2001** | **0.8500** | 2001 | 0.7750 |
| 2000 | 0.9040 | 2000 | 0.8800 | **2000** | **0.8200** | 2000 | 0.7300 |
| 1999 | 0.8880 | 1999 | 0.8600 | **1999** | **0.7900** | 1999 | 0.6850 |
| 1998 | 0.8720 | 1998 | 0.8400 | **1998** | **0.7600** | 1998 | 0.6400 |
| 1997 | 0.8560 | 1997 | 0.8200 | **1997** | **0.7300** | 1997 | 0.5950 |
| 1996 | 0.8400 | 1996 | 0.8000 | **1996** | **0.7000** | 1996 | 0.5500 |
| 1995 | 0.8240 | 1995 | 0.7800 | **1995** | **0.6700** | 1995 | 0.5050 |
| 1994 | 0.8080 | 1994 | 0.7600 | **1994** | **0.6400** | 1994 | 0.4600 |
| 1993 | 0.7920 | 1993 | 0.7400 | **1993** | **0.6100** | 1993 | 0.4150 |
| 1992 | 0.7760 | 1992 | 0.7200 | **1992** | **0.5800** | 1992 | 0.3700 |
| 1991 | 0.7600 | 1991 | 0.7000 | **1991** | **0.5500** | 1991 | 0.3250 |
| 1990 | 0.7440 | 1990 | 0.6800 | **1990** | **0.5200** | 1990 | 0.2800 |
| 1989 | 0.7280 | 1989 | 0.6600 | **1989** | **0.4900** | 1989 | 0.2350 |
| 1988 | 0.7120 | 1988 | 0.6400 | **1988** | **0.4600** | 1988 | 0.1900 |
| 1987 | 0.6960 | 1987 | 0.6200 | **1987** | **0.4300** | 1987 | 0.1450 |
| 1986 | 0.6800 | 1986 | 0.6000 | **1986** | **0.4000** | 1986이하 | 0.1000 |
| 1985 | 0.6640 | 1985 | 0.5800 | **1985** | **0.3700** | | |
| 1984 | 0.6480 | 1984 | 0.5600 | **1984** | **0.3400** | | |
| 1983 | 0.6320 | 1983 | 0.5400 | **1983** | **0.3100** | | |
| 1982 | 0.6160 | 1982 | 0.5200 | **1982** | **0.2800** | | |
| 1981 | 0.6000 | 1981 | 0.5000 | **1981** | **0.2500** | | |
| 1980 | 0.5840 | 1980 | 0.4800 | **1980** | **0.2200** | | |
| 1979 | 0.5680 | 1979 | 0.4600 | **1979** | **0.1900** | | |
| 1978 | 0.5520 | 1978 | 0.4400 | **1978** | **0.1600** | | |
| 1977 | 0.5360 | 1977 | 0.4200 | **1977** | **0.1300** | | |
| 1976 | 0.5200 | 1976 | 0.4000 | **1976**이하 | **0.1000** | | |
| 1975 | 0.5040 | 1975 | 0.3800 | | | | |
| 1974 | 0.4880 | 1974 | 0.3600 | | | | |
| 1973 | 0.4720 | 1973 | 0.3400 | | | | |
| 1972 | 0.4560 | 1972 | 0.3200 | | | | |
| 1971 | 0.4400 | 1971 | 0.3000 | | | | |
| 1970 | 0.4240 | 1970 | 0.2800 | | | | |
| 1969 | 0.4080 | 1969 | 0.2600 | | | | |
| 1968 | 0.3920 | 1968 | 0.2400 | | | | |
| 1967 | 0.3760 | 1967 | 0.2200 | | | | |
| 1966 | 0.3600 | 1966이하 | 0.2000 | | | | |
| 1965 | 0.3440 | | | | | | |
| 1964 | 0.3280 | | | | | | |
| 1963 | 0.3120 | | | | | | |
| 1962 | 0.2960 | | | | | | |
| 1961 | 0.2800 | | | | | | |
| 1960 | 0.2640 | | | | | | |
| 1959 | 0.2480 | | | | | | |
| 1958 | 0.2320 | | | | | | |
| 1957 | 0.2160 | | | | | | |
| 1956이하 | 0.2000 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | **Ⅲ그룹 내용연수 30년** | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | **신축연도** | **잔가율** | 신축연도 | 잔가율 |
| 2006 | 1.0000 | 2006 | 1.0000 | **2006** | **1.0000** | 2006 | 1.0000 |
| 2005 | 0.9840 | 2005 | 0.9800 | **2005** | **0.9700** | 2005 | 0.9550 |
| 2004 | 0.9680 | 2004 | 0.9600 | **2004** | **0.9400** | 2004 | 0.9100 |
| 2003 | 0.9520 | 2003 | 0.9400 | **2003** | **0.9100** | 2003 | 0.8650 |
| 2002 | 0.9360 | 2002 | 0.9200 | **2002** | **0.8800** | 2002 | 0.8200 |
| 2001 | 0.9200 | 2001 | 0.9000 | **2001** | **0.8500** | 2001 | 0.7750 |
| 2000 | 0.9040 | 2000 | 0.8800 | **2000** | **0.8200** | 2000 | 0.7300 |
| 1999 | 0.8880 | 1999 | 0.8600 | **1999** | **0.7900** | 1999 | 0.6850 |
| 1998 | 0.8720 | 1998 | 0.8400 | **1998** | **0.7600** | 1998 | 0.6400 |
| 1997 | 0.8560 | 1997 | 0.8200 | **1997** | **0.7300** | 1997 | 0.5950 |
| 1996 | 0.8400 | 1996 | 0.8000 | **1996** | **0.7000** | 1996 | 0.5500 |
| 1995 | 0.8240 | 1995 | 0.7800 | **1995** | **0.6700** | 1995 | 0.5050 |
| 1994 | 0.8080 | 1994 | 0.7600 | **1994** | **0.6400** | 1994 | 0.4600 |
| 1993 | 0.7920 | 1993 | 0.7400 | **1993** | **0.6100** | 1993 | 0.4150 |
| 1992 | 0.7760 | 1992 | 0.7200 | **1992** | **0.5800** | 1992 | 0.3700 |
| 1991 | 0.7600 | 1991 | 0.7000 | **1991** | **0.5500** | 1991 | 0.3250 |
| 1990 | 0.7440 | 1990 | 0.6800 | **1990** | **0.5200** | 1990 | 0.2800 |
| 1989 | 0.7280 | 1989 | 0.6600 | **1989** | **0.4900** | 1989 | 0.2350 |
| 1988 | 0.7120 | 1988 | 0.6400 | **1988** | **0.4600** | 1988 | 0.1900 |
| 1987 | 0.6960 | 1987 | 0.6200 | **1987** | **0.4300** | 1987 | 0.1450 |
| 1986 | 0.6800 | 1986 | 0.6000 | **1986** | **0.4000** | 1986이하 | 0.1000 |
| 1985 | 0.6640 | 1985 | 0.5800 | **1985** | **0.3700** | | |
| 1984 | 0.6480 | 1984 | 0.5600 | **1984** | **0.3400** | | |
| 1983 | 0.6320 | 1983 | 0.5400 | **1983** | **0.3100** | | |
| 1982 | 0.6160 | 1982 | 0.5200 | **1982** | **0.2800** | | |
| 1981 | 0.6000 | 1981 | 0.5000 | **1981** | **0.2500** | | |
| 1980 | 0.5840 | 1980 | 0.4800 | **1980** | **0.2200** | | |
| 1979 | 0.5680 | 1979 | 0.4600 | **1979** | **0.1900** | | |
| 1978 | 0.5520 | 1978 | 0.4400 | **1978** | **0.1600** | | |
| 1977 | 0.5360 | 1977 | 0.4200 | **1977** | **0.1300** | | |
| 1976 | 0.5200 | 1976 | 0.4000 | **1976**이하 | **0.1000** | | |
| 1975 | 0.5040 | 1975 | 0.3800 | | | | |
| 1974 | 0.4880 | 1974 | 0.3600 | | | | |
| 1973 | 0.4720 | 1973 | 0.3400 | | | | |
| 1972 | 0.4560 | 1972 | 0.3200 | | | | |
| 1971 | 0.4400 | 1971 | 0.3000 | | | | |
| 1970 | 0.4240 | 1970 | 0.2800 | | | | |
| 1969 | 0.4080 | 1969 | 0.2600 | | | | |
| 1968 | 0.3920 | 1968 | 0.2400 | | | | |
| 1967 | 0.3760 | 1967 | 0.2200 | | | | |
| 1966 | 0.3600 | 1966이하 | 0.2000 | | | | |
| 1965 | 0.3440 | | | | | | |
| 1964 | 0.3280 | | | | | | |
| 1963 | 0.3120 | | | | | | |
| 1962 | 0.2960 | | | | | | |
| 1961 | 0.2800 | | | | | | |
| 1960 | 0.2640 | | | | | | |
| 1959 | 0.2480 | | | | | | |
| 1958 | 0.2320 | | | | | | |
| 1957 | 0.2160 | | | | | | |
| 1956이하 | 0.2000 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N
R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과년수
ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>-슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>-패널, 유리, 슬레이트<br>-함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br>2<br>3 | <br>100<br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>-5층 이하<br>-6층 이상~15층 이하<br>-16층 이상~24층 이하<br>-25층 이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ **공동주택**<br>- 전유면적149㎡이상~215㎡미만<br>- 전유면적 215㎡이상<br><br>◦ 첨단기능아파트 | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.<br><br>◦ **공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다.** | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 17 | 120 | ◦ **집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체 면적에 대해 적용한다** | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅳ | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층 | 18 | 80 | ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| | ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 | 19 | 60 | | |
| | ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 20 | 60 | | |
| Ⅴ | ◦ **멸실외 개축건물**<br>-1회 개축<br>-2회 이상개축 | <br>21<br>22 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다.<br>◦ **멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다)** | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>-1/4초과~2/4미만<br>-2/4이상~3/4미만<br>-3/4이상 | <br>23<br>24<br>25 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>-C급 : 보조부재 손상<br>-D급 : 주요부재 손상<br>-E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>-건물을 사용하는 경우<br>-건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우→정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>26<br>27<br>28<br><br><br>29<br>30<br><br>31 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상사용비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 5 2005.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 ×＊개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2005.1월에 발간한 『2005.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 460,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번 호 | 구 조 별 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 140 |
| 2 | 철골·철골철근 콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

## 4. 용도지수

| 구분 | 용 | 도 | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 90 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) | 120 |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판 매 및 영업시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ 소매점 중 대형점(매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 120 |
| | | | 10 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | | 11 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 특수목욕장<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 13 | ◦ 무도학원 | 100 |
| | | 문 화 및 집회시설 | 14 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 15 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 16 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 100 |

| 구분 | 용 | 도 | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 문 화 및 집회시설 | 16 | ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 | 100 |
| | | 운동시설 | 17 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 18 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것 | 100 |
| | | 의료시설 | 19 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 20 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 21 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 90 |
| | | 업무시설 | 22 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 23 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 공 공 용 시 설 | 24 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |

| 구분 | 용 | 도 | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 관 광 휴게시설 | 25 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 복지시설 | 26 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | | 27 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 근린생활시 설 | **28** | **◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것** | **130** |
| | | | **29** | **◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것** | **110** |
| | | | **30** | **◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것** | **100** |
| | | | 31 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원,치과의원,한의원,침술원,접골원,조산소<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것<br>- 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 | 90 |

| 구분 | 용 | 도 | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 31 | - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활 시설 | 90 |
| | | 묘지관련 시 설 | 32 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 | 33 | ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장 | 90 |
| | | | 34 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 35 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | **36** | ◦ **냉장창고** | **80** |
| | | | 37 | ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 38 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 39 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 40 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 41 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 80 |
| | | | 42 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 43 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 44 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 50,000원 미만 | 80 |
| 2 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 3 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 4 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 5 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 6 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 7 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 8 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 9 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 10 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 11 | 10,000,000원 이상 | 130 |

6. 경과연수별잔가율의 적용

**가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법**

| 적용대상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 50년 | 40년 | 30년 | 20년 |
| 최종잔존가치율 | 20% | 20% | 20% | 10% |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조· 돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2005 | 1.000 | 2005 | 1.00 | 2005 | 1.0000 | 2005 | 1.000 |
| 2004 | 0.984 | 2004 | 0.98 | 2004 | 0.9733 | 2004 | 0.955 |
| 2003 | 0.968 | 2003 | 0.96 | 2003 | 0.9467 | 2003 | 0.910 |
| 2002 | 0.952 | 2002 | 0.94 | 2002 | 0.9200 | 2002 | 0.865 |
| 2001 | 0.936 | 2001 | 0.92 | 2001 | 0.8933 | 2001 | 0.820 |
| 2000 | 0.920 | 2000 | 0.90 | 2000 | 0.8667 | 2000 | 0.775 |
| 1999 | 0.904 | 1999 | 0.88 | 1999 | 0.8400 | 1999 | 0.730 |
| 1998 | 0.888 | 1998 | 0.86 | 1998 | 0.8133 | 1998 | 0.685 |
| 1997 | 0.872 | 1997 | 0.84 | 1997 | 0.7867 | 1997 | 0.640 |
| 1996 | 0.856 | 1996 | 0.82 | 1996 | 0.7600 | 1996 | 0.595 |
| 1995 | 0.840 | 1995 | 0.80 | 1995 | 0.7333 | 1995 | 0.550 |
| 1994 | 0.824 | 1994 | 0.78 | 1994 | 0.7067 | 1994 | 0.505 |
| 1993 | 0.808 | 1993 | 0.76 | 1993 | 0.6800 | 1993 | 0.460 |
| 1992 | 0.792 | 1992 | 0.74 | 1992 | 0.6533 | 1992 | 0.415 |
| 1991 | 0.776 | 1991 | 0.72 | 1991 | 0.6267 | 1991 | 0.370 |
| 1990 | 0.760 | 1990 | 0.70 | 1990 | 0.6000 | 1990 | 0.325 |
| 1989 | 0.744 | 1989 | 0.68 | 1989 | 0.5733 | 1989 | 0.280 |
| 1988 | 0.728 | 1988 | 0.66 | 1988 | 0.5467 | 1988 | 0.235 |
| 1987 | 0.712 | 1987 | 0.64 | 1987 | 0.5200 | 1987 | 0.190 |
| 1986 | 0.696 | 1986 | 0.62 | 1986 | 0.4933 | 1986 | 0.145 |
| 1985 | 0.680 | 1985 | 0.60 | 1985 | 0.4667 | 1985이하 | 0.100 |
| 1984 | 0.664 | 1984 | 0.58 | 1984 | 0.4400 | | |
| 1983 | 0.648 | 1983 | 0.56 | 1983 | 0.4133 | | |
| 1982 | 0.632 | 1982 | 0.54 | 1982 | 0.3867 | | |
| 1981 | 0.616 | 1981 | 0.52 | 1981 | 0.3600 | | |
| 1980 | 0.600 | 1980 | 0.50 | 1980 | 0.3333 | | |
| 1979 | 0.584 | 1979 | 0.48 | 1979 | 0.3067 | | |
| 1978 | 0.568 | 1978 | 0.46 | 1978 | 0.2800 | | |
| 1977 | 0.552 | 1977 | 0.44 | 1977 | 0.2533 | | |
| 1976 | 0.536 | 1976 | 0.42 | 1976 | 0.2267 | | |
| 1975 | 0.520 | 1975 | 0.40 | 1975이하 | 0.2000 | | |
| 1974 | 0.504 | 1974 | 0.38 | | | | |
| 1973 | 0.488 | 1973 | 0.36 | | | | |
| 1972 | 0.472 | 1972 | 0.34 | | | | |
| 1971 | 0.456 | 1971 | 0.32 | | | | |
| 1970 | 0.440 | 1970 | 0.30 | | | | |
| 1969 | 0.424 | 1969 | 0.28 | | | | |
| 1968 | 0.408 | 1968 | 0.26 | | | | |
| 1967 | 0.392 | 1967 | 0.24 | | | | |
| 1966 | 0.376 | 1966 | 0.22 | | | | |
| 1965 | 0.360 | 1965이하 | 0.20 | | | | |
| 1964 | 0.344 | | | | | | |
| 1963 | 0.328 | | | | | | |
| 1962 | 0.312 | | | | | | |
| 1961 | 0.296 | | | | | | |
| 1960 | 0.280 | | | | | | |
| 1959 | 0.264 | | | | | | |
| 1958 | 0.248 | | | | | | |
| 1957 | 0.232 | | | | | | |
| 1956 | 0.216 | | | | | | |
| 1955이하 | 0.200 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2005 | 1.000 | 2005 | 1.00 | 2005 | 1.0000 | 2005 | 1.000 |
| 2004 | 0.984 | 2004 | 0.98 | 2004 | 0.9733 | 2004 | 0.955 |
| 2003 | 0.968 | 2003 | 0.96 | 2003 | 0.9467 | 2003 | 0.910 |
| 2002 | 0.952 | 2002 | 0.94 | 2002 | 0.9200 | 2002 | 0.865 |
| 2001 | 0.936 | 2001 | 0.92 | 2001 | 0.8933 | 2001 | 0.820 |
| 2000 | 0.920 | 2000 | 0.90 | 2000 | 0.8667 | 2000 | 0.775 |
| 1999 | 0.904 | 1999 | 0.88 | 1999 | 0.8400 | 1999 | 0.730 |
| 1998 | 0.888 | 1998 | 0.86 | 1998 | 0.8133 | 1998 | 0.685 |
| 1997 | 0.872 | 1997 | 0.84 | 1997 | 0.7867 | 1997 | 0.640 |
| 1996 | 0.856 | 1996 | 0.82 | 1996 | 0.7600 | 1996 | 0.595 |
| 1995 | 0.840 | 1995 | 0.80 | 1995 | 0.7333 | 1995 | 0.550 |
| 1994 | 0.824 | 1994 | 0.78 | 1994 | 0.7067 | 1994 | 0.505 |
| 1993 | 0.808 | 1993 | 0.76 | 1993 | 0.6800 | 1993 | 0.460 |
| 1992 | 0.792 | 1992 | 0.74 | 1992 | 0.6533 | 1992 | 0.415 |
| 1991 | 0.776 | 1991 | 0.72 | 1991 | 0.6267 | 1991 | 0.370 |
| 1990 | 0.760 | 1990 | 0.70 | 1990 | 0.6000 | 1990 | 0.325 |
| 1989 | 0.744 | 1989 | 0.68 | 1989 | 0.5733 | 1989 | 0.280 |
| 1988 | 0.728 | 1988 | 0.66 | 1988 | 0.5467 | 1988 | 0.235 |
| 1987 | 0.712 | 1987 | 0.64 | 1987 | 0.5200 | 1987 | 0.190 |
| 1986 | 0.696 | 1986 | 0.62 | 1986 | 0.4933 | 1986 | 0.145 |
| 1985 | 0.680 | 1985 | 0.60 | 1985 | 0.4667 | 1985이하 | 0.100 |
| 1984 | 0.664 | 1984 | 0.58 | 1984 | 0.4400 | | |
| 1983 | 0.648 | 1983 | 0.56 | 1983 | 0.4133 | | |
| 1982 | 0.632 | 1982 | 0.54 | 1982 | 0.3867 | | |
| 1981 | 0.616 | 1981 | 0.52 | 1981 | 0.3600 | | |
| 1980 | 0.600 | 1980 | 0.50 | 1980 | 0.3333 | | |
| 1979 | 0.584 | 1979 | 0.48 | 1979 | 0.3067 | | |
| 1978 | 0.568 | 1978 | 0.46 | 1978 | 0.2800 | | |
| 1977 | 0.552 | 1977 | 0.44 | 1977 | 0.2533 | | |
| 1976 | 0.536 | 1976 | 0.42 | 1976 | 0.2267 | | |
| 1975 | 0.520 | 1975 | 0.40 | 1975이하 | 0.2000 | | |
| 1974 | 0.504 | 1974 | 0.38 | | | | |
| 1973 | 0.488 | 1973 | 0.36 | | | | |
| 1972 | 0.472 | 1972 | 0.34 | | | | |
| 1971 | 0.456 | 1971 | 0.32 | | | | |
| 1970 | 0.440 | 1970 | 0.30 | | | | |
| 1969 | 0.424 | 1969 | 0.28 | | | | |
| 1968 | 0.408 | 1968 | 0.26 | | | | |
| 1967 | 0.392 | 1967 | 0.24 | | | | |
| 1966 | 0.376 | 1966 | 0.22 | | | | |
| 1965 | 0.360 | 1965이하 | 0.20 | | | | |
| 1964 | 0.344 | | | | | | |
| 1963 | 0.328 | | | | | | |
| 1962 | 0.312 | | | | | | |
| 1961 | 0.296 | | | | | | |
| 1960 | 0.280 | | | | | | |
| 1959 | 0.264 | | | | | | |
| 1958 | 0.248 | | | | | | |
| 1957 | 0.232 | | | | | | |
| 1956 | 0.216 | | | | | | |
| 1955이하 | 0.200 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N
R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과년수
ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>- 슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>- 패널, 유리, 슬레이트<br>- 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br>2<br>3 | <br>100<br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>- 5층이하<br>- 6층이상~15층이하<br>- 16층이상~24층이하<br>- 25층이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡ 미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ 아파트·연립주택<br>- 전용면적 149㎡이상~215㎡ 미만<br>- 전용면적 215㎡이상<br><br>◦ 첨단기능아파트 | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층<br>◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층<br>◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑<br>◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 17<br>18<br>19<br>20 | 120<br>80<br>60<br>60 | ◦ 주차전용빌딩은 적용 제외 | 해당하는 항목중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅴ | ◦ 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상 개축 | <br>21<br>22 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다. | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>23<br>24<br>25 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>건물을 사용하는 경우<br>건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>26<br>27<br>28<br><br><br>29<br>30<br><br>31 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 6 2004.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × * 개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2004.1월에 발간한 『2004.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 460,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번 호 | 구 조 별 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 140 |
| 2 | 철골(철골철근)콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

## 4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 아파트 | 110 |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 90 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 140 |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, **펜션(관광진흥법상 관광편의시설)** | **120** |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판 매 및 영업시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ 소매점 중 대형점(매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 120 |
| | | | 10 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | | 11 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 특수목욕장<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 13 | ◦ 무도학원 | 100 |
| | | 문 화 및 집회시설 | 14 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 15 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |
| | | | 16 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 100 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 문 화 및 집회시설 | 16 | ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 | 100 |
| | | 운동시설 | 17 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 18 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것 | 100 |
| | | 의료시설 | 19 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 20 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 21 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 90 |
| | | 업무시설 | 22 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 23 | ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 공 공 용 시 설 | 24 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 관 광 휴게시설 | 25 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 복지시설 | 26 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | | 27 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 근린생활시 설 | 28 | ◦ 제1종 근린생활시설<br>- 일반목욕장(찜질방 포함) | 110 |
| | | | 29 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원,치과의원,한의원,침술원,접골원,조산소<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통·제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장 | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 29 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | 90 |
| | | 묘지관련 시 설 | 30 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 | 31 | ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장 | 90 |
| | | | 32 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 33 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 34 | ◦ 냉동창고외 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 35 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 36 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 37 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 38 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 80 |
| | | | 39 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 40 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 41 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년)×주차대수 | |

5. 위치지수의 적용

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 50,000원 미만 | 80 |
| 2 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 3 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 4 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 5 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 6 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 7 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 8 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 9 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 10 | 7,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만 | 125 |
| 11 | 10,000,000원 이상 | 130 |

○ 연도중에 새로운 개별공시지가가 결정·공시되어 공시 전·후의 위치지수가 서로 달리 적용되더라도 당해연도(1.1~12.31) 중에는 동일한 조정기간내로 한다. 따라서, 동일조정기간내인 2004년도 중에 취득·양도한 건물의 전기 기준시가는 2003.1.1시행 건물기준시가를 적용한다.

6. 경과연수별잔가율의 적용

**가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법**

| 적용대상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내용연수 | 50년 | 40년 | 30년 | 20년 |
| 잔존가액 | 20% | 20% | 20% | **10%** |
| 상각방법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

ⅰ-(양도소득세)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | **Ⅳ그룹 내용연수 20년** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | **신축연도** | **잔가율** |
| 2004 | 1.000 | 2004 | 1.00 | 2004 | 1.0000 | **2004** | **1.000** |
| 2003 | 0.984 | 2003 | 0.98 | 2003 | 0.9733 | **2003** | **0.955** |
| 2002 | 0.968 | 2002 | 0.96 | 2002 | 0.9467 | **2002** | **0.910** |
| 2001 | 0.952 | 2001 | 0.94 | 2001 | 0.9200 | **2001** | **0.865** |
| 2000 | 0.936 | 2000 | 0.92 | 2000 | 0.8933 | **2000** | **0.820** |
| 1999 | 0.920 | 1999 | 0.90 | 1999 | 0.8667 | **1999** | **0.775** |
| 1998 | 0.904 | 1998 | 0.88 | 1998 | 0.8400 | **1998** | **0.730** |
| 1997 | 0.888 | 1997 | 0.86 | 1997 | 0.8133 | **1997** | **0.685** |
| 1996 | 0.872 | 1996 | 0.84 | 1996 | 0.7867 | **1996** | **0.640** |
| 1995 | 0.856 | 1995 | 0.82 | 1995 | 0.7600 | **1995** | **0.595** |
| 1994 | 0.840 | 1994 | 0.80 | 1994 | 0.7333 | **1994** | **0.550** |
| 1993 | 0.824 | 1993 | 0.78 | 1993 | 0.7067 | **1993** | **0.505** |
| 1992 | 0.808 | 1992 | 0.76 | 1992 | 0.6800 | **1992** | **0.460** |
| 1991 | 0.792 | 1991 | 0.74 | 1991 | 0.6533 | **1991** | **0.415** |
| 1990 | 0.776 | 1990 | 0.72 | 1990 | 0.6267 | **1990** | **0.370** |
| 1989 | 0.760 | 1989 | 0.70 | 1989 | 0.6000 | **1989** | **0.325** |
| 1988 | 0.744 | 1988 | 0.68 | 1988 | 0.5733 | **1988** | **0.280** |
| 1987 | 0.728 | 1987 | 0.66 | 1987 | 0.5467 | **1987** | **0.235** |
| 1986 | 0.712 | 1986 | 0.64 | 1986 | 0.5200 | **1986** | **0.190** |
| 1985 | 0.696 | 1985 | 0.62 | 1985 | 0.4933 | **1985** | **0.145** |
| 1984 | 0.680 | 1984 | 0.60 | 1984 | 0.4667 | **1984이하** | **0.100** |
| 1983 | 0.664 | 1983 | 0.58 | 1983 | 0.4400 | | |
| 1982 | 0.648 | 1982 | 0.56 | 1982 | 0.4133 | | |
| 1981 | 0.632 | 1981 | 0.54 | 1981 | 0.3867 | | |
| 1980 | 0.616 | 1980 | 0.52 | 1980 | 0.3600 | | |
| 1979 | 0.600 | 1979 | 0.50 | 1979 | 0.3333 | | |
| 1978 | 0.584 | 1978 | 0.48 | 1978 | 0.3067 | | |
| 1977 | 0.568 | 1977 | 0.46 | 1977 | 0.2800 | | |
| 1976 | 0.552 | 1976 | 0.44 | 1976 | 0.2533 | | |
| 1975 | 0.536 | 1975 | 0.42 | 1975 | 0.2267 | | |
| 1974 | 0.520 | 1974 | 0.40 | 1974이하 | 0.2000 | | |
| 1973 | 0.504 | 1973 | 0.38 | | | | |
| 1972 | 0.488 | 1972 | 0.36 | | | | |
| 1971 | 0.472 | 1971 | 0.34 | | | | |
| 1970 | 0.456 | 1970 | 0.32 | | | | |
| 1969 | 0.440 | 1969 | 0.30 | | | | |
| 1968 | 0.424 | 1968 | 0.28 | | | | |
| 1967 | 0.408 | 1967 | 0.26 | | | | |
| 1966 | 0.392 | 1966 | 0.24 | | | | |
| 1965 | 0.376 | 1965 | 0.22 | | | | |
| 1964 | 0.360 | 1964이하 | 0.20 | | | | |
| 1963 | 0.344 | | | | | | |
| 1962 | 0.328 | | | | | | |
| 1961 | 0.312 | | | | | | |
| 1960 | 0.296 | | | | | | |
| 1959 | 0.280 | | | | | | |
| 1958 | 0.264 | | | | | | |
| 1957 | 0.248 | | | | | | |
| 1956 | 0.232 | | | | | | |
| 1955 | 0.216 | | | | | | |
| 1954이하 | 0.200 | | | | | | |

ii-(상속세및증여세법)

| Ⅰ그룹 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 내용연수 30년 | | Ⅳ**그룹 내용연수 20년** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | **신축연도** | **잔가율** |
| 2004 | 1.000 | 2004 | 1.00 | 2004 | 1.0000 | **2004** | **1.000** |
| 2003 | 0.984 | 2003 | 0.98 | 2003 | 0.9733 | **2003** | **0.955** |
| 2002 | 0.968 | 2002 | 0.96 | 2002 | 0.9467 | **2002** | **0.910** |
| 2001 | 0.952 | 2001 | 0.94 | 2001 | 0.9200 | **2001** | **0.865** |
| 2000 | 0.936 | 2000 | 0.92 | 2000 | 0.8933 | **2000** | **0.820** |
| 1999 | 0.920 | 1999 | 0.90 | 1999 | 0.8667 | **1999** | **0.775** |
| 1998 | 0.904 | 1998 | 0.88 | 1998 | 0.8400 | **1998** | **0.730** |
| 1997 | 0.888 | 1997 | 0.86 | 1997 | 0.8133 | **1997** | **0.685** |
| 1996 | 0.872 | 1996 | 0.84 | 1996 | 0.7867 | **1996** | **0.640** |
| 1995 | 0.856 | 1995 | 0.82 | 1995 | 0.7600 | **1995** | **0.595** |
| 1994 | 0.840 | 1994 | 0.80 | 1994 | 0.7333 | **1994** | **0.550** |
| 1993 | 0.824 | 1993 | 0.78 | 1993 | 0.7067 | **1993** | **0.505** |
| 1992 | 0.808 | 1992 | 0.76 | 1992 | 0.6800 | **1992** | **0.460** |
| 1991 | 0.792 | 1991 | 0.74 | 1991 | 0.6533 | **1991** | **0.415** |
| 1990 | 0.776 | 1990 | 0.72 | 1990 | 0.6267 | **1990** | **0.370** |
| 1989 | 0.760 | 1989 | 0.70 | 1989 | 0.6000 | **1989** | **0.325** |
| 1988 | 0.744 | 1988 | 0.68 | 1988 | 0.5733 | **1988** | **0.280** |
| 1987 | 0.728 | 1987 | 0.66 | 1987 | 0.5467 | **1987** | **0.235** |
| 1986 | 0.712 | 1986 | 0.64 | 1986 | 0.5200 | **1986** | **0.190** |
| 1985 | 0.696 | 1985 | 0.62 | 1985 | 0.4933 | **1985** | **0.145** |
| 1984 | 0.680 | 1984 | 0.60 | 1984 | 0.4667 | **1984이하** | **0.100** |
| 1983 | 0.664 | 1983 | 0.58 | 1983 | 0.4400 | | |
| 1982 | 0.648 | 1982 | 0.56 | 1982 | 0.4133 | | |
| 1981 | 0.632 | 1981 | 0.54 | 1981 | 0.3867 | | |
| 1980 | 0.616 | 1980 | 0.52 | 1980 | 0.3600 | | |
| 1979 | 0.600 | 1979 | 0.50 | 1979 | 0.3333 | | |
| 1978 | 0.584 | 1978 | 0.48 | 1978 | 0.3067 | | |
| 1977 | 0.568 | 1977 | 0.46 | 1977 | 0.2800 | | |
| 1976 | 0.552 | 1976 | 0.44 | 1976 | 0.2533 | | |
| 1975 | 0.536 | 1975 | 0.42 | 1975 | 0.2267 | | |
| 1974 | 0.520 | 1974 | 0.40 | 1974이하 | 0.2000 | | |
| 1973 | 0.504 | 1973 | 0.38 | | | | |
| 1972 | 0.488 | 1972 | 0.36 | | | | |
| 1971 | 0.472 | 1971 | 0.34 | | | | |
| 1970 | 0.456 | 1970 | 0.32 | | | | |
| 1969 | 0.440 | 1969 | 0.30 | | | | |
| 1968 | 0.424 | 1968 | 0.28 | | | | |
| 1967 | 0.408 | 1967 | 0.26 | | | | |
| 1966 | 0.392 | 1966 | 0.24 | | | | |
| 1965 | 0.376 | 1965 | 0.22 | | | | |
| 1964 | 0.360 | 1964이하 | 0.20 | | | | |
| 1963 | 0.344 | | | | | | |
| 1962 | 0.328 | | | | | | |
| 1961 | 0.312 | | | | | | |
| 1960 | 0.296 | | | | | | |
| 1959 | 0.280 | | | | | | |
| 1958 | 0.264 | | | | | | |
| 1957 | 0.248 | | | | | | |
| 1956 | 0.232 | | | | | | |
| 1955 | 0.216 | | | | | | |
| 1954이하 | 0.200 | | | | | | |

▫ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
Rn(잔존가치율) = 1-(1-R)×(n-0.3ⓝ)/N
R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과년수
ⓝ : 리모델링시점의 경과년수 다만, ⓝ은 항상 N보다 작거나 같고 n-0.3ⓝ〉N이면 Rn=R

## 7. 개별건물의특성에따른조정률의 적용

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>- 슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>- 패널, 유리, 슬레이트<br>- 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br><br>2<br>3 | <br>100<br><br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>- 5층이하<br>- 6층이상~15층이하<br>- 16층이상~24층이하<br>- 25층이상<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>120<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무 조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>- 연면적 264㎡이상~331㎡ 미만<br>- 연면적 331㎡이상<br><br>◦ 아파트・연립주택<br>- 전유면적 149㎡이상~215㎡ 미만<br>- 전유면적 215㎡이상<br><br>◦ 첨단기능아파트 | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>120<br>140<br><br><br>120<br>140<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중・다가구주택은 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 17 | 120 | | |
| | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층 | 18 | 80 | ◦ 주차전용빌딩은 적용 제외 | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| | ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 | 19 | 60 | | |
| | ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 20 | 60 | | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅴ | ◦ 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상 개축 | <br>21<br>22 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다. | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>23<br>24<br>25 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적 비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>건물을 사용하는 경우<br>건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>26<br>27<br>28<br><br><br>29<br>30<br><br>31 | <br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정 기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 7 2003.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 ×＊개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2003.1월에 발간한 『2003.1.1시행 건물기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 460,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수의 적용

| 번 호 | 구 조 별 | 지 수 |
|---|---|---|
| **1** | **통나무조** | **140** |
| 2 | 철골(철골철근)콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

4. 용도지수의 적용 (용도구분은 건축법시행령 별표1의 "용도별 건축물의 종류"에 따른다)

| 구분 | 용 | 도 | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ **아파트** | **110** |
| | | | 2 | ◦ 단독주택 | 100 |
| | | | 3 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 90 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 4 | ◦ **관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설** | **140** |
| | | | 5 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄 | 120 |
| | | | 6 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 7 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매 및 영업시설 | 8 | ◦ 백화점 | 140 |
| | | | 9 | ◦ **소매점 중 대형점(매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터**<br>◦ **도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)** | **120** |
| | | | 10 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | | 11 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 위락시설 | 12 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 특수목욕장<br>◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 13 | ◦ 무도학원 | 100 |
| | | 문 화 및 집회시설 | 14 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 15 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 문 화 및 집회시설 | 16 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡ 이상인 것)<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 | 100 |
| | | 운동시설 | 17 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 18 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것)<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것 | 100 |
| | | 의료시설 | 19 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 20 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 21 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 90 |
| | | 업무시설 | 22 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 23 | ◦ 사무소, 신문사 등 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 공 공 용 시 설 | 24 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 관 광 휴게시설 | 25 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 복지시설 | 26 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | | 27 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 근린생활시 설 | 28 | ◦ **제1종 근린생활시설**<br>**-일반목욕장(찜질방 포함)** | **110** |
| | | | 29 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>-수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>-일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>-이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>-의원,치과의원,한의원,침술원,접골원,조산소<br>-테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>-종교집회장·공연장이나 비디오물감상실, 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>-금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>-제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>-게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설비제공업소, 복합유통·제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>-사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>-단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>-의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 근린생활 시 설 | 29 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | 90 |
| | | 묘지관련 시 설 | 30 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 | 31 | ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장 | 90 |
| | | | 32 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 33 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 34 | ◦ 냉동창고외 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 35 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 36 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 37 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 38 | ◦ **자동차매매장, 운전학원·정비학원** | **80** |
| | | | 39 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 40 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 41 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 50,000원 미만 | 80 |
| 2 | 50,000원 이상 ~ 200,000원 미만 | 85 |
| 3 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 90 |
| 4 | 500,000원 이상 ~ 800,000원 미만 | 95 |
| 5 | 800,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만 | 100 |
| 6 | 1,200,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만 | 105 |
| 7 | 2,000,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만 | 110 |
| 8 | 3,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 115 |
| 9 | 5,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만 | 120 |
| 10 | 7,000,000원 이상 ~10,000,000원 미만 | 125 |
| 11 | 10,000,000원 이상 | 130 |

○ 연도중에 새로운 개별공시지가가 결정·공시되어 공시 전·후의 위치지수가 서로 달리 적용되더라도 당해연도(1.1~12.31) 중에는 동일한 조정기간내로 한다. 따라서, 동일조정기간내인 2003년도 중에 취득·양도한 건물의 전기 기준시가는 2002.1.1시행 건물기준시가를 적용한다.

6. 경과연수별잔가율

**가. 대상건물별 내용연수, 잔존가액 및 상각방법**

| 적용대상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 | Ⅳ그룹 |
|---|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | **50년** | 40년 | 30년 | 20년 |
| 잔 존 가 액 | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 상 각 방 법 | 정 액 법 | 정 액 법 | 정 액 법 | 정 액 법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ그룹 | 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물 |
| Ⅱ그룹 | 철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물 |
| Ⅲ그룹 | 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목조의 모든 건물 |
| Ⅳ그룹 | 시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

| Ⅰ그룹 : 내용연수 50년 | | Ⅱ그룹 : 내용연수 40년 | | Ⅲ그룹 : 내용연수 30년 | | Ⅳ그룹 : 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **신축연도** | **잔가율** | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| **2003** | **1.000** | 2003 | 1.00 | 2003 | 1.0000 | 2003 | 1.00 |
| **2002** | **0.984** | 2002 | 0.98 | 2002 | 0.9733 | 2002 | 0.96 |
| **2001** | **0.968** | 2001 | 0.96 | 2001 | 0.9467 | 2001 | 0.92 |
| **2000** | **0.952** | 2000 | 0.94 | 2000 | 0.9200 | 2000 | 0.88 |
| **1999** | **0.936** | 1999 | 0.92 | 1999 | 0.8933 | 1999 | 0.84 |
| **1998** | **0.920** | 1998 | 0.90 | 1998 | 0.8667 | 1998 | 0.80 |
| **1997** | **0.904** | 1997 | 0.88 | 1997 | 0.8400 | 1997 | 0.76 |
| **1996** | **0.888** | 1996 | 0.86 | 1996 | 0.8133 | 1996 | 0.72 |
| **1995** | **0.872** | 1995 | 0.84 | 1995 | 0.7867 | 1995 | 0.68 |
| **1994** | **0.856** | 1994 | 0.82 | 1994 | 0.7600 | 1994 | 0.64 |
| **1993** | **0.840** | 1993 | 0.80 | 1993 | 0.7333 | 1993 | 0.60 |
| **1992** | **0.824** | 1992 | 0.78 | 1992 | 0.7067 | 1992 | 0.56 |
| **1991** | **0.808** | 1991 | 0.76 | 1991 | 0.6800 | 1991 | 0.52 |
| **1990** | **0.792** | 1990 | 0.74 | 1990 | 0.6533 | 1990 | 0.48 |
| **1989** | **0.776** | 1989 | 0.72 | 1989 | 0.6267 | 1989 | 0.44 |
| **1988** | **0.760** | 1988 | 0.70 | 1988 | 0.6000 | 1988 | 0.40 |
| **1987** | **0.744** | 1987 | 0.68 | 1987 | 0.5733 | 1987 | 0.36 |
| **1986** | **0.728** | 1986 | 0.66 | 1986 | 0.5467 | 1986 | 0.32 |
| **1985** | **0.712** | 1985 | 0.64 | 1985 | 0.5200 | 1985 | 0.28 |
| **1984** | **0.696** | 1984 | 0.62 | 1984 | 0.4933 | 1984 | 0.24 |
| **1983** | **0.680** | 1983 | 0.60 | 1983 | 0.4667 | 1983이하 | 0.20 |
| **1982** | **0.664** | 1982 | 0.58 | 1982 | 0.4400 | | |
| **1981** | **0.648** | 1981 | 0.56 | 1981 | 0.4133 | | |
| **1980** | **0.632** | 1980 | 0.54 | 1980 | 0.3867 | | |
| **1979** | **0.616** | 1979 | 0.52 | 1979 | 0.3600 | | |
| **1978** | **0.600** | 1978 | 0.50 | 1978 | 0.3333 | | |
| **1977** | **0.584** | 1977 | 0.48 | 1977 | 0.3067 | | |
| **1976** | **0.568** | 1976 | 0.46 | 1976 | 0.2800 | | |
| **1975** | **0.552** | 1975 | 0.44 | 1975 | 0.2533 | | |
| **1974** | **0.536** | 1974 | 0.42 | 1974 | 0.2267 | | |
| **1973** | **0.520** | 1973 | 0.40 | 1973이하 | 0.2000 | | |
| **1972** | **0.504** | 1972 | 0.38 | | | | |
| **1971** | **0.488** | 1971 | 0.36 | | | | |
| **1970** | **0.472** | 1970 | 0.34 | | | | |
| **1969** | **0.456** | 1969 | 0.32 | | | | |
| **1968** | **0.440** | 1968 | 0.30 | | | | |
| **1967** | **0.424** | 1967 | 0.28 | | | | |
| **1966** | **0.408** | 1966 | 0.26 | | | | |
| **1965** | **0.392** | 1965 | 0.24 | | | | |
| **1964** | **0.376** | 1964 | 0.22 | | | | |
| **1963** | **0.360** | 1963이하 | 0.20 | | | | |
| **1962** | **0.344** | | | | | | |
| **1961** | **0.328** | | | | | | |
| **1960** | **0.312** | | | | | | |
| **1959** | **0.296** | | | | | | |
| **1958** | **0.280** | | | | | | |
| **1957** | **0.264** | | | | | | |
| **1956** | **0.248** | | | | | | |
| **1955** | **0.232** | | | | | | |
| **1954** | **0.216** | | | | | | |
| **1953이하** | **0.200** | | | | | | |

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률의 적용

### 가. 적용대상 및 지수

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>- 슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>- 패널, 유리, 슬레이트<br>- 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br><br>2<br>3 | <br>100<br><br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>- 5층 이하<br>- 6층~15층 이하<br>- 16층 이상~24층 이하<br>- **25층 이상**<br><br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br><br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br>7<br><br><br>8<br>9<br>10<br><br>11 | <br>90<br>100<br>110<br>**120**<br><br><br>90<br>100<br>110<br><br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br><br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택<br>**- 연면적 264㎡이상~331㎡미만**<br>**- 연면적 331㎡이상**<br><br>◦ 아파트·**연립주택**<br>**- 전유면적 149㎡이상~215㎡미만**<br>**- 전유면적 215㎡이상**<br><br>◦ **첨단기능아파트** | <br>12<br>13<br><br><br>14<br>15<br><br>16 | <br>**120**<br>**140**<br><br><br>**120**<br>**140**<br><br>**140** | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅳ | ◦ 상가의 1층 | 17 | 120 | | |
| | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층 | 18 | 80 | ◦ 주차전용빌딩은 적용 제외 | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| | ◦ 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 | 19 | 60 | | |
| | ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등) | 20 | 60 | | |

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅴ | ◦ 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상 개축 | <br>21<br>22 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다. | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>23<br>24<br>25 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br><br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>건물을 사용하는 경우<br>건물을 사용하지 않는 경우<br><br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br><br>26<br>27<br>28<br><br><br>29<br>30<br><br>31 | <br><br>90<br>70<br>30<br><br><br>30<br>0<br><br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 8 2002.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × ( * 개별건물의특성에따른조정률)

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2002.1월에 발간한 『2002.1.1시행 건물기준시가 적용방법』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 420,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번 호 | 구 조 별 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 130 |
| 2 | 철골(철골철근)콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

## 4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 단독주택, 아파트 | 100 |
| | | | 2 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 90 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 3 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 130 |
| | | | 4 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄 | 120 |
| | | | 5 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 6 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매 및 영업시설 | 7 | ◦ 백화점 | 130 |
| | | | 8 | ◦ 소매점 중 대형점(매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 110 |
| | | | 9 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | | 10 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 위락시설 | 11 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 특수목욕장<br>◦ 유기장 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 12 | ◦ 무도학원 | 100 |
| | | 문화 및 집회시설 | 13 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 14 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |

| 구분 | 용도 | | 번호 | 대상건물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건물 | 문화 및 집회시설 | 15 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 경마장, 자동차경기장 등 관람장<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 | 100 |
| | | 운동시설 | 16 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 17 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프 등)의 운동장과 운동장에 부수되는 건축물 | 100 |
| | | 의료시설 | 18 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 19 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 20 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 90 |
| | | 업무시설 | 21 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 22 | ◦ 사무소, 신문사 등 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 공공용시설 | 23 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |

| 구분 | 용도 | | 번호 | 대상건물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건물 | 관광휴게시설 | 24 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 복지시설 | 25 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | | 26 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 근린생활시설 | 27 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 일반목욕장, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원,치과의원,한의원,침술원,접골원,조산소<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 종교집회장 및 공연장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 묘지관련 시 설 | 28 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기타 특수용 건 물 | 공 장 | 29 | ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장 | 90 |
| | | | 30 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 31 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 32 | ◦ 냉동창고외 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 33 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 34 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 35 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 36 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 100 |
| | | | 37 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 38 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배장, 종묘배양시설, 화초 및 분재<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 39 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 200,000원 미만 | 90 |
| 2 | 200,000원 이상~500,000원 미만 | 95 |
| 3 | 500,000원 이상~1,000,000원 미만 | 100 |
| 4 | 1,000,000원 이상~5,000,000원 미만 | 105 |
| 5 | 5,000,000원 이상 | 110 |

6. 경과연수별잔가율

**가. 대상건물별 내용연수, 잔존가액 및 상각방법**

| 적용대상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 |
|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 잔 존 가 액 | 20 % | 20 % | 20 % |
| 상 각 방 법 | 정액법 | 정액법 | 정액법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ 그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조・철근콘크리트조・ 석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅱ 그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸하우스조・황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅲ 그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

| Ⅰ그룹 : 내용연수 40년 | | Ⅱ그룹 : 내용연수 30년 | | Ⅲ그룹 : 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2002 | 1.00 | 2002 | 1.0000 | 2002 | 1.00 |
| 2001 | 0.98 | 2001 | 0.9733 | 2001 | 0.96 |
| 2000 | 0.96 | 2000 | 0.9467 | 2000 | 0.92 |
| 1999 | 0.94 | 1999 | 0.9200 | 1999 | 0.88 |
| 1998 | 0.92 | 1998 | 0.8933 | 1998 | 0.84 |
| 1997 | 0.90 | 1997 | 0.8667 | 1997 | 0.80 |
| 1996 | 0.88 | 1996 | 0.8400 | 1996 | 0.76 |
| 1995 | 0.86 | 1995 | 0.8133 | 1995 | 0.72 |
| 1994 | 0.84 | 1994 | 0.7867 | 1994 | 0.68 |
| 1993 | 0.82 | 1993 | 0.7600 | 1993 | 0.64 |
| 1992 | 0.80 | 1992 | 0.7333 | 1992 | 0.60 |
| 1991 | 0.78 | 1991 | 0.7067 | 1991 | 0.56 |
| 1990 | 0.76 | 1990 | 0.6800 | 1990 | 0.52 |
| 1989 | 0.74 | 1989 | 0.6533 | 1989 | 0.48 |
| 1988 | 0.72 | 1988 | 0.6267 | 1988 | 0.44 |
| 1987 | 0.70 | 1987 | 0.6000 | 1987 | 0.40 |
| 1986 | 0.68 | 1986 | 0.5733 | 1986 | 0.36 |
| 1985 | 0.66 | 1985 | 0.5467 | 1985 | 0.32 |
| 1984 | 0.64 | 1984 | 0.5200 | 1984 | 0.28 |
| 1983 | 0.62 | 1983 | 0.4933 | 1983 | 0.24 |
| 1982 | 0.60 | 1982 | 0.4667 | 1982이하 | 0.20 |
| 1981 | 0.58 | 1981 | 0.4400 | | |
| 1980 | 0.56 | 1980 | 0.4133 | | |
| 1979 | 0.54 | 1979 | 0.3867 | | |
| 1978 | 0.52 | 1978 | 0.3600 | | |
| 1977 | 0.50 | 1977 | 0.3333 | | |
| 1976 | 0.48 | 1976 | 0.3067 | | |
| 1975 | 0.46 | 1975 | 0.2800 | | |
| 1974 | 0.44 | 1974 | 0.2533 | | |
| 1973 | 0.42 | 1973 | 0.2267 | | |
| 1972 | 0.40 | 1972이하 | 0.2000 | | |
| 1971 | 0.38 | | | | |
| 1970 | 0.36 | | | | |
| 1969 | 0.34 | | | | |
| 1968 | 0.32 | | | | |
| 1967 | 0.30 | | | | |
| 1966 | 0.28 | | | | |
| 1965 | 0.26 | | | | |
| 1964 | 0.24 | | | | |
| 1963 | 0.22 | | | | |
| 1962이하 | 0.20 | | | | |

## 7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>- 슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>- 패널, 유리, 슬레이트<br>- 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br><br>2<br>3 | <br>100<br><br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>- 5층 이하<br>- 6층~15층 이하<br>- 16층 이상<br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br><br>7<br>8<br>9<br>10 | <br>90<br>100<br>110<br><br>90<br>100<br>110<br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br><br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택 : 연면적 264㎡이상<br>◦ 아파트<br>- 전유면적 165㎡이상~231㎡ 미만<br>- 전유면적 231㎡이상 | 11<br><br>12<br>13 | 120<br><br>120<br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. | |
| Ⅳ | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층<br>◦ 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑<br>◦ **주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)** | 14<br>15<br><br>**16** | 80<br>60<br><br>**60** | ◦ 주차전용빌딩은 적용을 제외한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅴ | ◦ 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상 개축 | <br>17<br>18 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다. | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>19<br>20<br>21 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>건물을 사용하는 경우<br>건물을 사용하지 않는 경우<br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>22<br>23<br>24<br><br>25<br>26<br>27 | <br>90<br>70<br>30<br><br>30<br>0<br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 9 2001.1.1시행 건물기준시가

## 1. 건물기준시가 산정방법

### 가. 기본산식

(1) 기준시가 = ㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡)

(2) ㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 ×＊개별건물의특성에따른조정률

### 나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령은 앞부분에 게재된 2003.1.1시행 건물기준시가의 내용을 준용하며, 기타 자세한 사항은 2001.1월에 발간한 『2001.1.1시행 건물기준시가 적용방법』 책자에 의한다.

## 2. 건물신축가격기준액

**㎡당 400,000원으로 한다.**

## 3. 구조지수

| 번 호 | 구 조 별 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 통나무조 | 130 |
| 2 | 철골(철골철근)콘크리트조 | 120 |
| 3 | 철근콘크리트조, 석조, P.C조, 목구조 | 100 |
| 4 | 연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조 | 90 |
| 5 | 보강콘크리트조, 목조 | 80 |
| 6 | 시멘트블럭조 | 60 |
| 7 | 경량철골조 | 50 |
| 8 | 철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조 | 30 |

4. 용도지수

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 주거용 건 물 | 주거시설 | 1 | ◦ 단독주택, 아파트 | 100 |
| | | | 2 | ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물 | 90 |
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 숙박시설 | 3 | ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설 | 130 |
| | | | 4 | ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)<br>◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄 | 120 |
| | | | 5 | ◦ 여관 | 110 |
| | | | 6 | ◦ 여인숙 | 90 |
| | | 판매 및 영업시설 | 7 | ◦ 백화점 | 130 |
| | | | 8 | ◦ 소매점 중 대형점(매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터<br>◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) | 110 |
| | | | 9 | ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 | 100 |
| | | | 10 | ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것)<br>◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설 | 90 |
| | | 위락시설 | 11 | ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함)<br>◦ 특수목욕장<br>◦ 유기장 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)<br>◦ 투전기업소 및 카지노업소<br>◦ 무도장 | 130 |
| | | | 12 | ◦ 무도학원 | 100 |
| | | 문화 및 집회시설 | 13 | ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) | 120 |
| | | | 14 | ◦ 동물원, 식물원, 수족관 | 110 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 문화 및 집회시설 | 15 | ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 경마장, 자동차경기장 등 관람장<br>◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 | 100 |
| | | 운동시설 | 16 | ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장 | 120 |
| | | | 17 | ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것<br>◦ 체육관<br>◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프 등)의 운동장과 운동장에 부수되는 건축물 | 100 |
| | | 의료시설 | 18 | ◦ 종합병원 | 120 |
| | | | 19 | ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양소, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) | 100 |
| | | | 20 | ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함) | 90 |
| | | 업무시설 | 21 | ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 | 110 |
| | | | 22 | ◦ 사무소, 신문사 등 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설 | 100 |
| | | 공 공 용 시 설 | 23 | ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함)<br>◦ 전신전화국<br>◦ 촬영소<br>◦ 통신용시설 | 110 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 관광휴게시설 | 24 | ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관<br>◦ 관망탑, 휴게소<br>◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설 | 110 |
| | | 교육연구 및 복지시설 | 25 | ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것 | 100 |
| | | | 26 | ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 | 90 |
| | | 근린생활시설 | 27 | ◦ 제1종·제2종 근린생활시설<br>- 수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점<br>- 이용원, 미용원, 일반목욕장, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외)<br>- 의원,치과의원,한의원,침술원,접골원,조산소<br>- 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 종교집회장 및 공연장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것<br>- 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등<br>- 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것<br>- 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것<br>- 안마시술소, 노래연습장<br>- 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설 | 90 |

| 구분 | 용 도 | | 번호 | 대 상 건 물 | 지수 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅱ | 상업용 및 업무용 건 물 | 묘지관련 시 설 | 28 | ◦ 화장장<br>◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외)<br>◦ 묘지에 부수되는 건축물 | 90 |
| Ⅲ | 산업용 및 기 타 특수용 건 물 | 공 장 | 29 | ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장 | 90 |
| | | | 30 | ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분류되지 아니한 것 | 60 |
| | | 창고시설 | 31 | ◦ 냉동창고 | 90 |
| | | | 32 | ◦ 냉동창고외 창고, 하역장 | 60 |
| | | 위 험 물 저 장 및 처리시설 | 33 | ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소<br>◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 | 90 |
| | | | 34 | ◦ 주유소의 캐노피 | 60 |
| | | 분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설 | 35 | ◦ 분뇨·폐기물처리시설<br>◦ 고물상<br>◦ 폐기물재활용시설 | 60 |
| | | 자 동 차 관련시설 | 36 | ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원 | 100 |
| | | | 37 | ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장 | 60 |
| | | 동·식물 관련시설 | 38 | ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)<br>◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설 등)<br>◦ 도축장, 도계장, 버섯재배장, 종묘배양시설, 화초 및 분재<br>◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) | 40 |
| Ⅳ | 기계식주차전용 빌 딩 | | 39 | ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수 | |

5. 위치지수

| 번 호 | 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가 | 지 수 |
|---|---|---|
| 1 | 200,000원 미만 | 90 |
| 2 | 200,000원 이상 ~ 500,000원 미만 | 95 |
| 3 | 500,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만 | 100 |
| 4 | 1,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만 | 105 |
| 5 | 5,000,000원 이상 | 110 |

6. 경과연수별잔가율

**가. 대상건물별 내용연수, 잔존가액 및 상각방법**

| 적 용 대 상 | Ⅰ그룹 | Ⅱ그룹 | Ⅲ그룹 |
|---|---|---|---|
| 내 용 연 수 | 40 년 | 30 년 | 20 년 |
| 잔 존 가 액 | 20 % | 20 % | 20 % |
| 상 각 방 법 | 정 액 법 | 정 액 법 | 정 액 법 |

| | |
|---|---|
| Ⅰ 그룹 | 통나무조・철골(철골철근)콘크리트조・철근콘크리트조・ 석조・P.C조・목구조의 모든 건물 |
| Ⅱ 그룹 | 연와조・보강콘크리트조・시멘트벽돌조・철골조・스틸하우스조・황토조・목조의 모든 건물 |
| Ⅲ 그룹 | 시멘트블럭조・경량철골조・철파이프조・석회 및 흙벽돌조・돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩 |

## 나. 건물 신축연도별 잔가율표

| Ⅰ그룹 : 내용연수 40년 | | Ⅱ그룹 : 내용연수 30년 | | Ⅲ그룹 : 내용연수 20년 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 | 신축연도 | 잔가율 |
| 2001 | 1.00 | 2001 | 1.0000 | 2001 | 1.00 |
| 2000 | 0.98 | 2000 | 0.9733 | 2000 | 0.96 |
| 1999 | 0.96 | 1999 | 0.9467 | 1999 | 0.92 |
| 1998 | 0.94 | 1998 | 0.9200 | 1998 | 0.88 |
| 1997 | 0.92 | 1997 | 0.8933 | 1997 | 0.84 |
| 1996 | 0.90 | 1996 | 0.8667 | 1996 | 0.80 |
| 1995 | 0.88 | 1995 | 0.8400 | 1995 | 0.76 |
| 1994 | 0.86 | 1994 | 0.8133 | 1994 | 0.72 |
| 1993 | 0.84 | 1993 | 0.7867 | 1993 | 0.68 |
| 1992 | 0.82 | 1992 | 0.7600 | 1992 | 0.64 |
| 1991 | 0.80 | 1991 | 0.7333 | 1991 | 0.60 |
| 1990 | 0.78 | 1990 | 0.7067 | 1990 | 0.56 |
| 1989 | 0.76 | 1989 | 0.6800 | 1989 | 0.52 |
| 1988 | 0.74 | 1988 | 0.6533 | 1988 | 0.48 |
| 1987 | 0.72 | 1987 | 0.6267 | 1987 | 0.44 |
| 1986 | 0.70 | 1986 | 0.6000 | 1986 | 0.40 |
| 1985 | 0.68 | 1985 | 0.5733 | 1985 | 0.36 |
| 1984 | 0.66 | 1984 | 0.5467 | 1984 | 0.32 |
| 1983 | 0.64 | 1983 | 0.5200 | 1983 | 0.28 |
| 1982 | 0.62 | 1982 | 0.4933 | 1982 | 0.24 |
| 1980 | 0.60 | 1981 | 0.4667 | 1981이하 | 0.20 |
| 1980 | 0.58 | 1980 | 0.4400 | | |
| 1979 | 0.56 | 1979 | 0.4133 | | |
| 1978 | 0.54 | 1978 | 0.3867 | | |
| 1977 | 0.52 | 1977 | 0.3600 | | |
| 1976 | 0.50 | 1976 | 0.3333 | | |
| 1975 | 0.48 | 1975 | 0.3067 | | |
| 1974 | 0.46 | 1974 | 0.2800 | | |
| 1973 | 0.44 | 1973 | 0.2533 | | |
| 1972 | 0.42 | 1972 | 0.2267 | | |
| 1971 | 0.40 | 1971이하 | 0.2000 | | |
| 1970 | 0.38 | | | | |
| 1969 | 0.36 | | | | |
| 1968 | 0.34 | | | | |
| 1967 | 0.32 | | | | |
| 1966 | 0.30 | | | | |
| 1965 | 0.28 | | | | |
| 1964 | 0.26 | | | | |
| 1963 | 0.24 | | | | |
| 1962 | 0.22 | | | | |
| 1961이하 | 0.20 | | | | |

## 7. 개별건물의특성에따른조정률

| 구분 | 적 용 대 상 | 번호 | 지수 | 적 용 범 위 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | ◦ 지붕재료<br>- 슬라브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재<br>- 패널, 유리, 슬레이트<br>- 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것 | <br>1<br><br>2<br>3 | <br>100<br><br>80<br>60 | ◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다. | |
| Ⅱ | ◦ 최고층수<br>- 5층 이하<br>- 6층~15층 이하<br>- 16층 이상<br>◦ 연면적<br>- 1천㎡미만<br>- 1천㎡이상~3천㎡미만<br>- 3천㎡이상<br>◦ 인텔리젼트시스템빌딩 | <br>4<br>5<br>6<br><br>7<br>8<br>9<br>10 | <br>90<br>100<br>110<br><br>90<br>100<br>110<br>140 | ◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외<br>◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외<br>◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. | 해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅲ | ◦ 단독주택 : 연면적 264㎡이상<br>◦ 아파트<br>- 전유면적 165㎡이상~231㎡ 미만<br>- 전유면적 231㎡이상 | 11<br><br>12<br><br>13 | 120<br><br>120<br><br>140 | ◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. | |
| Ⅳ | ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층<br>◦ 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 | 14<br>15 | 80<br>60 | ◦ 주차전용빌딩은 적용을 제외한다. | 해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |
| Ⅴ | ◦ 개축건물<br>- 1회 개축<br>- 2회 이상 개축 | <br>16<br>17 | <br>110<br>120 | ◦ 개축부분에 한하여 적용한다. | |
| Ⅵ | ◦ 무벽건물의 무벽면적비율<br>- 1/4초과~2/4미만<br>- 2/4이상~3/4미만<br>- 3/4이상 | <br>18<br>19<br>20 | <br>80<br>70<br>60 | ◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다. | 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다. |
| Ⅶ | ◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우<br>- C급 : 보조부재 손상<br>- D급 : 주요부재 손상<br>- E급 : 심각한 노후화<br>◦ 법령에 의한 철거대상 건물<br>건물을 사용하는 경우<br>건물을 사용하지 않는 경우<br>◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다. | <br>21<br>22<br>23<br><br>24<br>25<br>26 | <br>90<br>70<br>30<br><br>30<br>0<br>정상 사용 비율 | ◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다. | 평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. |

# 용도구조별 건축물 사진



1종 근린생활시설 – 철골(철골철근)콘크리트조



1종 근린생활시설 –철근콘크리트조



1종 근린생활시설 – 철골조



1종 근린생활시설 – 시멘트벽돌조



1종 근린생활시설 – 경량철골조



1종 근린생활시설 – 석조



1종 근린생활시설 – 황토조



1종 근린생활시설 – 목구조



2종 근린생활시설 – 철골(철골철근)콘크리트조



2종 근린생활시설 – 철근콘크리트조



2종 근린생활시설 – 철골조



2종 근린생활시설 – 연와조



2종 근린생활시설 – 시멘트벽돌조



2종 근린생활시설 – 시멘트블럭조



2종 근린생활시설 – 통나무조



2종 근린생활시설 – 목구조



종교집회장 – 시멘트블럭조



종교집회장 – 철골(철골철근)콘크리트조



종교집회장 – 철근콘크리트조



종교집회장 – 철골조



종교집회장 – 목조



종교집회장 – 목구조



종교집회장 – 경량철골조



종교집회장 – 목구조



공연장(극장, 영화관) – 철골(철골철근)콘크리트조



예식장 – 철근콘크리트조



예식장 – 철골(철골철근)콘크리트조



전시장(박물관, 미술관 등) – 철골조(황토마감)



전시장(박물관, 미술관 등) – 철골(철골철근)콘크리트조



전시장(박물관, 미술관 등) – 철근콘크리트조



전시장(박물관, 미술관 등) – 목조



백화점 – 철골(철골철근)콘크리트조



백화점 – 철근콘크리트조



도매시장 – 철근콘크리트조



기타판매 및 영업시설 – 철골조



대형점, 쇼핑센터 – 철골(철골철근)콘크리트조



대형점, 쇼핑센터 – 철근콘크리트조



일반상점 – 철골(철골철근)콘크리트조



농수축화훼공판장, 경매장 – 철골조



터미널, 철도역 등 –철근콘크리트조



일반병원(500㎡이상) – 철근콘크리트조



장례식장 – 철근콘크리트조



교육관련시설, 연구소 등 – 철근콘크리트조



교육관련시설, 연구소 등 – 철골조



학원 등 – 철골(철골철근)콘크리트조



학원 등 – 철근콘크리트조



학원 등 – 시멘트벽돌조



유치원, 노유자놀이시설 – 철근콘크리트조



유치원, 노유자놀이시설 – 철골조


유치원, 노유자놀이시설 – 시멘트벽돌조


아동관련, 노인복지시설 - 철골(철골철근)콘크리트조


청소년수련시설 등 – 철근콘크리트조


실내운동시설(수영장 등) - 철골(철골철근)콘크리트조


실내운동시설(수영장 등) – 철근콘크리트조


실내운동시설(수영장 등) – 경량철골조


실내운동시설(이외시설) – 철근콘크리트조


실내운동시설(이외시설) – 철골조


실내체육관 – 철골조


실외운동시설(골프 등) – 철근콘크리트조


실외운동시설(골프 등) – 목구조



사무소, 신문사 – 철골(철골철근)콘크리트조



사무소, 신문사 – 철근콘크리트조



사무소, 신문사 – 철골조



사무소, 신문사 – 시멘트벽돌조



오피스텔 – 철근콘크리트조



여인숙 – 연와조



여인숙 – 시멘트벽돌조



여관 – 시멘트벽돌조



관광호텔(특1, 2등급) – 철골(철골철근)콘크리트조



관광호텔(특1, 2등급) – 철근콘크리트조



콘도미니엄 – 철근콘크리트조



일반목욕장(3,000㎡미만) – 철골(철골철근)콘크리트조



일반목욕장(3,000㎡미만) – 철골조


일반목욕장(1,000㎡미만) – 철근콘크리트조


일반공장 – 철골(철골철근)콘크리트조


일반공장 – 철근콘크리트조


일반공장 – 시멘트블럭조


일반공장 – 경량철골조


정비공장, 카센터 – 철근콘크리트조


정비공장, 카센터 – 경량철골조


냉동공장, 반도체공장 – 철근콘크리트조


냉동공장, 반도체공장 – 철골조


일반창고 – 시멘트벽돌조


일반창고 – 목조



일반창고 – 시멘트블럭조



일반창고 – 경량철골조



냉동창고 – 철골조



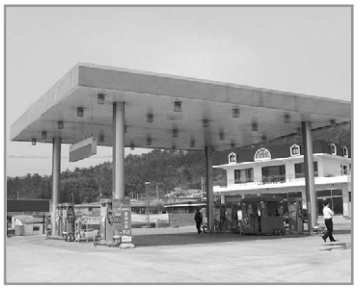
하역장 – 철근콘크리트조



하역장 – 철골조



주유소, 충전소, 저장소 – 철근콘크리트조



주유소, 충전소, 저장소 – 철골조



주유소, 충전소, 저장소 – 연와조



주유소, 충전소, 저장소 – 시멘트벽돌조



주유소, 충전소, 저장소 – 경량철골조



자동차매매장, 운전학원 등 – 철근콘크리트조



자동차매매장, 운전학원 등 – 철골조



자동차매매장, 운전학원 등 – 시멘트벽돌조



자동차매매장, 운전학원 등 – 경량철골조



가축시설, 도축장, 도계장 – 시멘트벽돌조



가축시설, 도축장, 도계장 – 시멘트블럭조



온실 – 철골조



온실 – 경량철골조



공장관리사 – 목조



동식물관련시설(이외, 축사) – 철골조



동식물관련시설(이외, 축사) – 시멘트벽돌조



동식물관련시설(이외, 축사) – 목조



동식물관련시설(이외, 축사) – 시멘트블럭조



동식물관련시설(이외, 축사) – 경량철골조



동식물관련시설(이외, 축사) – 철파이프조



분뇨 및 쓰레기처리시설 – 철골조



방송국, 촬영소 등 – 철근콘크리트조



묘지관련시설 – 철근콘크리트조



휴게소 – 철근콘크리트조



휴게소 – 철골조



휴게소 – 목조



안마시술소 – 철근콘크리트조



저온창고 – 철골조



펜션 – 철근콘크리트조



펜션 – 목구조

2010. 1. 1. 시행

# 건물기준시가 산정방법 해설


발 행 일 자 : 2010년 1월 일

발 행 처 : 국세청 재산세국 재산세과

집필·편집 : 행정사무관 최 대 열
세무조사관 김 용 진
세무조사관 곽 세 운

인 쇄 처 : (주)동원 P&G ☎ (02)737-6301



* 본 책자를 복사출판하고자 하는 경우에는 국세청 재산세국 재산세과 (☎ 397-1752~8)로 사전협의하시기 바랍니다.