



2019년 1월 1일 시행

건물 기준시가 산정방법 해설



국세청
National Tax Service

일러두기

⇒ 2019년 건물기준시가 산정방법 해설

- 토지와 건물을 일괄 평가하여 고시한 공동주택·상업용건물·오피스텔 등을 제외한 일반건축물의 양도·상속증여세의 과세기준가액으로 적용하기 위해 「2019. 1. 1. 시행 건물 기준시가」(국세청 고시 제2018-50호)를 2018. 12. 31.자로 고시하였습니다.
- 이에 따라 「2019. 1. 1. 시행 건물 기준시가」의 고시내용, 산정방법 및 적용요령, 계산사례, 계산서 서식 및 작성요령 등을 수록한 해설책자를 발간하여 「건물 기준시가」에 대한 이용자들의 이해를 돕고자 합니다.
- 또한, 국세청 건물 기준시가가 고시되기 전(2000. 12. 31. 이전)에 취득한 건물의 취득당시 기준시가 계산을 할 수 있도록 「취득당시 건물 기준시가 산정기준율」의 적용요령, 계산사례 등을 수록하였고, 활용의 편의성을 도모하기 위하여 2001~2018년 건물 기준시가가도 함께 수록하여 종사직원들의 업무활용은 물론 납세자에 대한 상담·안내에도 활용토록 하였습니다.
- ◇ 2000. 12. 31. 이전에 취득한 건물의 기준시가는 「2001. 1. 1. 시행 건물 기준시가」에 「취득당시 건물 기준시가 산정기준율」을 곱하여 계산합니다. 다만, 구조·용도는 취득당시의 현황에 의한 것을 적용합니다.
- ◇ 본 책자의 내용은 국세청 홈택스 인터넷 홈페이지(www.hometax.go.kr)와 지식관리시스템에도 게재하여 일선직원 뿐만 아니라 납세자들도 활용할 수 있고, 「건물 기준시가 조회서비스」를 인터넷 국세청 홈택스 홈페이지를 통해 제공하여 건물 기준시가를 쉽고 간편하게 계산할 수 있도록 하였습니다.



건물 기준시가 산정방법 해설 > 목차

I

2019.1.1. 시행 건물 기준시가 _5

1. 건물 기준시가 고시의 법적근거	7
2. 건물 기준시가 적용범위	7
3. 개별 건물에 대한 건물 기준시가의 적용	8
4. 건물 기준시가 산정방법	8
5. 건물신축가격기준액	9
6. 적용지수의 일반적 적용요령	9
7. 구조지수의 적용	10
8. 용도지수의 적용	16
9. 위치지수의 적용	38
10. 경과연수별잔가율의 적용	40
11. 개별건물의특성에따른조정률의 적용	45
12. 시행일	51

II

2000.12.31 이전에 취득한 건물의 취득당시건물기준시가산정기준을 _53

1. 산정기준을 고시의 법적근거	54
2. 산정기준을 적용방법	55
3. 취득당시건물기준시가산정기준을	56
4. 용어의 정의	59
5. 시행일	60



건물 기준시가 산정방법 해설

III

계산사례 _61

1. 2019년 개정사항을 반영한 계산 사례	62
가. 철골조	62
나. 보강블록조	63
다. 학원	64
라. 사회복지시설	65
마. 위치지수(800만원 이상 ~ 900만원 미만)	66
바. 연와조, 위치지수(900만원 이상 ~ 1,000만원 미만)	67
사. 보강콘크리트조, 아동관련시설	68
아. 노인복지시설, 위치지수(800만원 이상 ~ 900만원 미만)	69
2. 일반 계산 사례	70
가. 자원순환관련시설	70
나. 창고시설	71
다. 주거시설	72
라. 근린생활시설	73
마. 운동시설	74
바. 동식물관련시설	75
사. 판매시설	76
아. 공장	77



목차

3. 기타 계산 사례	78
가. 리모델링한 건축물(주택)의 기준시가 계산	78
나. 총별 또는 건물 일부분의 구조가 서로 다른 경우	79
다. 하나의 건물에 여러 필지의 부속토지가 있는 경우	80
라. 2019.5.31(假定) 새로운 개별공시지가 결정공시로 위치지수를 2019.5.30 이전과 달리 적용하는 경우	81
마. 주거용건물과 상업용건물이 복합된 경우로서 공동으로 사용하는 부속시설의 안분계산 - 건물 기준시가 계산서 작성	82
바. 공동주택 기준시가가 고시되기 전에 취득한 공동주택의 취득당시 기준시가 환산방법	90

IV

건물 기준시가 계산서 서식 및 작성요령 _93



참고자료 _98

① 2018.1.1시행 건물 기준시가	98
② 2017.1.1시행 건물 기준시가	110
③ 2016.1.1시행 건물 기준시가	122
④ 2015.1.1시행 건물 기준시가	133
⑤ 2014.1.1시행 건물 기준시가	144
⑥ 2013.1.1시행 건물 기준시가	155



건물 기준시가 산정방법 해설

7	2012.1.1시행 건물기준시가	165
8	2011.1.1시행 건물기준시가	175
9	2010.1.1시행 건물기준시가	185
10	2009.1.1시행 건물기준시가	195
11	2008.1.1시행 건물기준시가	205
12	2007.1.1시행 건물기준시가	215
13	2006.1.1시행 건물기준시가	225
14	2005.1.1시행 건물기준시가	235
15	2004.1.1시행 건물기준시가	245
16	2003.1.1시행 건물기준시가	255
17	2002.1.1시행 건물기준시가	264
18	2001.1.1.시행 건물기준시가	273



부록 _281

용도·구조별 건축물 사진	281
---------------------	-----

I

2019.1.1. 시행 건물 기준시가





2019년 주요 조정내역 내역

○ 2019년 m^2 당 건물신축가격기준액 : m^2 당 710,000원

○ 구조지수 조정 내용

항 목		지수	
번호	구 조 명	2018년	2019년
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조	95	97

○ 용도지수 조정 내용

항 목		지수	
번호	대 상 건 물	2018년	2019년
32	학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	105	107
34	아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인 복지시설(단독주택 및 공동주택에 해당하는 것은 제외), 기타 사회 복지시설 및 근로 복지시설	105	107

○ 위치지수 조정 내용

항목		지수	
번호	건물 부속토지의 m^2 당 개별공시지가	2018년	2019년
29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	132	133
30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	135	136
31	10,000,000원 이상 ~ 15,000,000원 미만	138	140
32	15,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	142	143
33	20,000,000원 이상 ~ 25,000,000원 미만	144	146
34	25,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	147	149
35	30,000,000원 이상 ~ 35,000,000원 미만	150	152
36	35,000,000원 이상 ~ 40,000,000원 미만	153	155
37	40,000,000원 이상 ~ 45,000,000원 미만	156	158
38	45,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	159	161
39	50,000,000원 이상 ~ 55,000,000원 미만	162	164
40	55,000,000원 이상 ~ 60,000,000원 미만	165	167
41	60,000,000원 이상 ~ 65,000,000원 미만	168	170
42	65,000,000원 이상 ~ 70,000,000원 미만	171	173
43	70,000,000원 이상 ~ 75,000,000원 미만	174	176
44	75,000,000원 이상 ~ 80,000,000원 미만	177	179
45	80,000,000원 이상	180	182

1. 건물 기준시가 고시의 법적근거

- 2007년부터 양도소득세 실거래가 과세제도가 전면 시행되어 양도소득세 과세방법이 기준시가 과세원칙에서 실거래가액 과세원칙으로 전환되었으나 취득당시의 실거래가액을 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
 - 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제2호

건물(「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「소득세법」, 「상속세 및 증여세법」 등의 위임에 따라 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 개별주택 및 공동주택¹⁾·상업용건물·오피스텔²⁾은 제외한다)에 대한 기준시가는 「건물의 건축·가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액」으로 한다.

2. 건물 기준시가 적용범위

- 가. 2019.1.1. 시행 「국세청 건물 기준시가」(이하 “건물 기준시가”라 한다)는 건축법시행령 [별표 1]의 용도별 건축물의 종류에서 공공업무시설 (제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 등을 포함), 교정 및 군사시설을 제외한 모든 용도의 건물(무허가 건물을 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·공시(또는 고시)한 개별주택·공동주택·상업용 건물·오피스텔 등의 건물에 대해서는 건물 기준시가를 적용하지 아니한다.
- 나. 건물에 대한 기준시가에는 건물가격만이 포함되며, 건물부속토지가격과 영업권 등 각종 권리의 가액은 이에 포함되지 아니하는 것으로 한다.

1) 부동산 가격공시에 관한 법률 제17조 및 제18조

2) 소득세법 제99조 제1항 제1호 다목 및 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제3호



3. 개별 건물에 대한 건물 기준시가의 적용

개별 건물에 대한 건물 기준시가는 당해 건물의 구조·용도·위치·신축연도 등을 기준으로 '4. 건물 기준시가 산정방법'에 의하여 계산한 가액을 적용한다. 이 경우에 건물 기준시가 산정방법의 고시는 개별 건물에 대한 건물 기준시가의 고시로 본다.

4. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본계산식

(1) 기준시가 = $\text{㎡당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적(㎡)}$

(2) $\text{㎡당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times$
 $\text{경과연수별잔가율} \times *$ 개별건물의 특성에 따른 조정률

나. 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 건물 기준시가는 이 고시내용 중 특별히 규정하고 있는 것을 제외하고는 ㎡당 건물신축가격기준액 에 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별잔가율을 곱하여 ㎡당 금액 (1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 버린다)을 계산한 후, 이 금액에 평가대상 건물의 면적(연면적을 말하며, 집합건물의 경우는 전유면적과 공용면적을 포함한 면적으로 한다)을 곱하여 산출한다(*개별건물의 특성에 따른 조정률은 적용하지 않음).



다. 「상속세 및 증여세법」 제61조 제1항 제2호의 규정에 의한 건물 기준시가는 이 고시내용 중 특별히 규정하고 있는 것을 제외하고는 m^2 당 건물신축가격 기준액에 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별잔가율을 곱하고, * 개별 건물의 특성에 따른 조정률을 반영하여 m^2 당 금액(1,000원 단위로 하며, 1,000원 단위 미만은 버린다)을 계산한 후, 이 금액에 평가대상 건물의 면적(연면적을 말하며, 집합건물의 경우는 전유면적과 공용면적을 포함한 면적으로 한다)을 곱하여 산출한다.

5. 건물신축가격기준액

m^2 당 710,000원으로 한다.

6. 적용지수의 일반적 적용요령

가. 구조지수와 용도지수는 당해 건물의 구조와 용도에 따라 해당지수를 적용 하되, 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 적용 하고, 경과연수별잔가율은 당해 건물의 신축연도 및 구조별 내용연수를 기준으로 정액법 상각방식에 의하여 계산한 가액을 적용하되, 리모델링한 건축물을 상속·증여한 경우에는 리모델링 시점에서 재평가하여 재계산한 잔존가치율을 적용한다. 또한, * 개별건물의 특성에 따른 조정률은 「상속세 및 증여세법」에 의하여 상속·증여재산을 평가하는 경우에만 적용한다.



7. 구조지수의 적용

가. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	135
2	목구조	130
3	철골(철골철근)콘크리트조	115
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조	97
6	시멘트벽돌조, 황토조, 시멘트블록조, 와이어패널조	92
7	철골조 중 조립식패널(EPS패널에 한함)	85
8	조립식패널조	80
9	경량철골조	75
10	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	60
11	철파이프조, 컨테이너건물	50

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. 다만, 목구조 및 목조를 제외한다.

(2) 철골(철골철근) 콘크리트조(SRC조 포함)

철골의 기둥·벽·바닥 등 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철근콘크리트로 덮어씌운 구조를 말한다.

(3) 철근콘크리트조

철근콘크리트를 사용하여 건축을 하거나 이 구조와 조적, 기타의 구조를 병용한 구조를 말하며, 기둥과 보 등이 일체로 고정 접합된 철근콘크리트 구조를 포함한다(R.C조, P.S조 포함). 다만, 철근콘크리트조와 통나무조를 병용한 구조는 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상이면 통나무조로 분류한다.

(4) 석조

외벽이 석재로 된 구조를 말한다. 이 경우 내부 구조는 벽돌 또는 목조의 구조라도 상관없다.

(5) 프리캐스트 콘크리트(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 신 공법으로 축조한 건물을 말한다. 다만, 건축법 시행령상 한옥구조(목구조 및 일반(한식)목구조)를 포함하며, 통나무조와 목조를 제외한다.

(7) 연와(煉瓦)조

외벽 전체면적의 3/4 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블록조에 외벽 전체면적 1/2 이상에 돌, 타일, 대리석, 인조석, 붉은타일형 벽돌 등의 붙임을 한 것은 모두 연와조로 본다.

(8) 시멘트벽돌조

외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌, 각종 타일 또는 모르타르를 바른 것을 말하되, 칸막이벽은 목조로 한 경우도 있으며, 지붕바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트로 한 경우도 있다.



(9) 황토조

외벽 전체면적의 1/2 이상을 황토벽돌로 축조하거나 황토를 붙인 구조를 말하되, 기둥과 보 등은 목재·철재·철근콘크리트 등으로 건축한 구조를 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

시멘트벽돌조의 결함을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 구조를 말한다.

(13) 목조

기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 구조를 말한다. 다만, 통나무조와 목구조(건축법 시행령상 한옥구조 포함)를 제외한다.

(14) 시멘트블록조

주체인 외벽의 재료가 시멘트블록 또는 시멘트콘크리트 블록으로 된 구조를 말하며 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있다.

(15) 경량철골조

비교적 살이 얇은 형강(압연해서 만든 단면이 ㄴ, ㄷ, H, I, 원추형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철 또는 알루미늄재)을 사용하여 꾸민 건축물의 구조를 말한다. 콘셋트 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·시멘트블록조를 병용한 구조는 각각 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·목조·시멘트블록조로 분류한다.

(18) 라멘조

기둥과 보 등이 일체로 고정·접합된 철근콘크리트 구조의 건축물을 말한다.

(19) 보강블록조

블록의 빈부분에 철근을 넣고 모르타르 또는 콘크리트로 채워 블록조의 결함을 보완한 구조를 말한다.

(20) ALC조(Autoclaved Lightweight Concrete)

시멘트와 규사, 생석회 등 무기질 원료를 고온, 고압으로 증기양생시킨 경량의 기포콘크리트제품인 ALC를 이용하여 ALC블록으로만 조적 시공하는 공법의 건물구조(ALC블록조) 또는 건물골조 보강을 목적으로 철골(H빔, ㄷ잔널 등)로 기둥, 보, 지붕을 연결 조립하고, 내외벽을 ALC블록으로 조적시공하는 공법의 건물구조를 말한다.

(21) 와이어패널조

스티로폼 단열재 표면에 강철선을 그물망처럼 엮어 고정시킨 다음 그 위에 강철선을 대각선으로 촘촘히 용접시켜 강도를 높인 와이어패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말한다.

(22) 조립식패널조

비교적 살이 얇은 형강 사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 조립식패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말한다.

(23) 컨테이너건물

컨테이너를 사용하여 축조한 건물을 말한다.



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, 시멘트블록조 등으로 분류한다.
- (3) 구조지수 7번의 철골조 중 건물벽면의 주된 구조가 조립식패널(EPS패널에 한함)인 경우의 지수적용은 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.

〈조립식 패널조의 종류 및 용도〉

- (1) EPS 패널(Expanded Poly Styren Panel) :

스티로폼으로 널리 알려진 발포용 PS이며, 지름 1mm정도의 작은 구슬모양의 PS(Polystyren)수지에 펜단(Pentane)을 함침시켜 제조함. 보통 흰색의 구슬모양으로 이뤄져 있으며 박스 내부의 충격흡수 소재나 포장용으로 많이 사용되고 있으며, 넓은 판재형태로 건축 목적으로도 사용됨. 뛰어난 단열 보온성을 인정받은 Expanded Poly Styren에 Pre-coated Steel Sheet를 특수 접착방식으로 Laminating한 Sandwich type의 단열 패널로서 표면강판은 실리콘 폴리에스테르 코팅이나 불소 코팅을 함으로 내후성, 내식성, 내구성, 내열성, 내습성, 내마모성이 콘크리트의 49배이며 가공성이 우수함

용도 : 각종공장, 주차타워, 상가 및 전시장, 사무실, 주택 등의 단열재, 층간 차음재, 지반침하 방지재 등

(2) 우레탄 패널(Poly Isocyanurate Foam/PIR) :

기존의 Polyurethane Foam(PUR)우레탄의 장점인 단열성, 경량성, 완충성 등의 성질을 활용하면서 난연성, 내열성, 저연성 등을 개선함. 230℃(PIR FOAM)의 고온영역으로부터의 인공위성 발사로켓의 연료탱크(-235℃)와 같은 극저온 영역까지 광범위 온도 영역에서 사용할 수 있는 난연3급패널임

용도 : 단독 또는 타재료와 복합하여 냉장창고, 냉동창고, 단열재, 경량구조재, 완충재 등

(3) 메탈패널(Metal Panel) :

볼트레스 외형의 대형 평판 패널. 기존의 장점을 유지하면서 다양한 색상과 모양의 외관 창출가능. 열변형 방지를 위해 2T이상의 철판을 사용하며, 단열재로 PIR폼을 사용하여 결로현상을 방지하고 내화성을 강화. 아연도금, 스테인리스, 동판, 알루미늄 등의 마감재료에 따라 평활도와 수명이 차이가 발생함

용도 : 공공시설, 오피스, 상업용 건축물, 물류창고 등

(4) 그라스울 패널(Grass Wool Panel) :

유리원료인 규사(모래)를 고온에서 용융, 고속회전을 이용하여 섬유화한 인조광물섬유로 350℃ 이상의 불연성을 지니며, 미세한 섬유가 연속기공을 형성하고 있어 보온, 단열 및 흡음재로 사용되는 내화구조용 난연2급 준불연 패널임

용도 : 각종공장, 주차타워, 층간 차음재, 지반침하 방지재 등

8. 용도지수의 적용 (용도구분은 건축법시행령 별표1 “용도별 건축물의 종류”에 따른다)

가. 용도분류 및 지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1. 아파트	110
		2.	◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용건물	숙박시설	3. 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			4. ◦ 호텔(공중위생법상 일반 숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			5. ◦ 외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함)(관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6. 여관(모텔 포함)	115
			7. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	105
			8. 여인숙	100
		판매시설	9. 백화점	135
			10. ◦ 소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 대규모점포	125
			11. ◦ 일반상점(슈퍼마켓 등 일용품 소매점으로서 바닥면적합계가 1,000㎡이상 ~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	100
			12. ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) ◦ 전통(재래)시장 ◦ 농수축화훼공판장, 경매장	85
		운수시설	13. 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	120



구분	용도		번호	대 상 건 물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	위 락 시 설	14	◦ 무도장	140
			15	◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 카지노영업소	130
			16	◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120
			17	◦ 단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)	115
			18	◦ 무도학원	90
	문 화 및 집 회 시 설		19	◦ 집회장(경마경륜경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
			20	◦ 예식장(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디 오물소극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하 지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것	120
			21	◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념 관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
			22	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바 닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)	105
	종 교 시 설		23	◦ 교회성당사찰기도원수도원수녀원제사사당 등 종교집 회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근 린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
	운 동 시 설		24	◦ 골프장, 스키장, 자동차 경주장, 승마장, 수영장, 볼링 장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
			25	◦ 체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
	의 료 시 설		26	◦ 종합병원	125
			27	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
	업 무 시 설		28	◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	140
			29	◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판 사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하 지 아니하는 것	115
	방 송 통 신 시 설		30	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신수신중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	관광 휴게 시설	31 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육 연구 시설	32 ◦ 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시 설에 해당하지 않는 것	107
			33 ◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관 련 직업훈련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린 생활시설에 해당하지 않는 것	100
	노유자 시설		34 ◦ 아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제 외) 및 노인복지시설(단독주택 및 공동주택에 해당하는 것은 제외), 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	107
			35 ◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 34번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	80
	수련 시설	36	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스 텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110
	근린 생활 시설	37	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
		38	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	115
		39	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	110
		40	◦ 풍속영업시설 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합 계가 500㎡이상인 것 - 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 복합유통게임제공업시설 - 사행성게임물제공업시설, 사행행위영업시설 - 비디오물감상실, 안마시설소, 노래연습장	105
		41	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산 후조리원 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·살내늬사타골 프 연습장·탁구장·체육도장·놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것	100



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수		
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	근 린 생 활 시 설	41	- 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차교습·무도교습·정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전장비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 동물미용실, 독서실, 충포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 다중생활시설(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것), 정수장, 양수장 등 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종제2종 근린생활시설	100	
			묘 지 관 련 시 설	42	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	130
				43	◦ 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬) 시설 및 동물 전용의 납골시설	105
			장 례 식 장	44	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
				45	◦ 동물 전용 장례식장	105
			Ⅲ	산업용 및 기 타 특수용 건 물	공 장	46
47	◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장⁵⁾	100				

3) 지식산업센터(아파트형공장)는 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.



구분	용도	번호	대상건물	지수	
Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	48	◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
		발전 시설	49	◦ 원자력 발전시설	300
			50	◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		창고 시설	51	◦ 냉동창고, 냉장창고	105
			52	◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
		위험물 저장 및 처리 시설	53	◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함), 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	90
		자원 순환 관련 시설	54	◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물 감량화 시설	80
		자동차 관련 시설	55	◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(운전 및 정비관련 직업훈련시설 포함)	75
			56	◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	65
			57	◦ 주차장(자주식 주차전용빌딩 포함, 주택의 차고 제외)	55
		동·식 물관 련 시설	58	◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시설, 경주용마사	70
			59	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	55
			60	◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	50
Ⅳ	기계식주차 전용빌딩	61	◦ 기준시가 = 6,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 30년) × 주차대수		

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

나. 용어의 정의

용도지수 적용대상건물에서 특별히 규정한 것을 제외하고는 건축법시행령 제3조의5 「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 등기부 등본상 여러 가지 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 안분 계산한다.
- (5) 동일한 건물 내에 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 안분 계산한다.
- (6) 주용도가 공장, 창고, 운수시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 자원순환관련시설, 동·식물관련시설로서 동일한 건물 내에 주용도에 부속하여 관리사무실, 창고, 기숙사, 실험실, 위험물저장시설, 폐기물처리



시설, 휴게실 기타 이와 유사한 용도의 건물이 복합되어 있는 경우에 그 부속건물의 용도지수는 당해 주용도와 동일한 용도지수를 적용한다.

- (7) 숙박시설 중 호텔·관광호텔·가족호텔·해상관광호텔·수상관광호텔·호스텔의 료관광호텔·휴양콘도미니엄·한국전통호텔·펜션에 부속된 관리사무실, 위락시설, 놀이시설, 운동시설, 목욕시설, 판매시설, 공연장, 집회장, 예식장, 문화센터, 스포츠센터, 편의시설, 식당가, 근린생활시설 기타 이와 유사한 용도의 부속건물의 용도지수는 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, 대규모점포(대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모점포)·준 대규모점포·도매시장(전통 및 재래시장 포함)에 부속된 관리사무실, 위락시설, 놀이시설, 운동시설, 목욕시설, 편의시설, 스포츠센터, 문화센터, 식당가, 공연장, 예식장, 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, 건물신축가격 기준액 및 각종 지수(구조·위치지수)와 건물면적·개별건물의 특성에 따른 조정률은 적용하지 아니한다.
- (12) 도시형 생활주택이란 주택법 제2조제4호 규정에 의거한 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 주택법 시행령 제3조제1항 각 호의 주택을 말한다.



- (13) 외국인관광 도시민박이란 관광진흥법 시행령 제2조제1항제6호의 관광 편의시설업의 종류 중 카목 규정에 따르며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조제1호에 따른 도시지역(농어촌정비법에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다)의 주민이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 숙박 등을 제공하는 시설을 말한다.
- (14) 한옥체험시설이란 관광진흥법 시행령 제2조제1항제6호의 관광편의시설업의 종류 중 차목 규정에 따르며, 한옥(주요 구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나, 숙박 체험에 딸린 식사 체험 등 그 밖의 전통문화 체험에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 시설을 말한다.
- (15) 노인복지시설이란 노인복지법에 근거한 노인의 삶의 질을 향상시키기 위해 필요한 서비스 및 프로그램의 제공을 목적으로 마련된 장소 등으로 노인주거복지시설(양로시설 등) 및 노인여가복지시설(경로당)을 제외한 노인의료복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관, 노인일자리지원 기관으로 정한다.
- (16) 주차전용빌딩(주차전용건축물)이란 주차장법 제2조제11호와 동법 시행령 제1조의2에 따라 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95% 이상인 것을 말한다. 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 건축법 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활 시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무 시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 주차장으로 사용하는 부분의 비율이 70% 이상인 것을 말한다.
- (17) 사행성게임물제공업시설이란 게임산업진흥에 관한 법률 제2조제1호의2에 따라 사행성게임물로 정의되는 시설로서 동법 제22조제2항의 규정에



따라 사행성게임물에 해당되어 등급분류 거부결정을 받은 게임물을 제공하는 영업을 말한다.

- (18) 사행행위영업시설이란 사행행위 등 규제 및 처벌 특례법 제2조제1항 제2호에 해당하는 영업을 말한다.
- (19) 주거용 오피스텔이란 개별 호에 주민등록 및 전입신고가 되어있고 주민세를 납부하였으며, 국세청에 사업자등록이 되어있지 않은 오피스텔을 말한다(단, 임대사업자로 등록한 것은 포함).
- (20) 관광숙박업 중 호텔업의 등급은 「관광진흥법」 제19조 및 「관광진흥법 시행령」 제22조에 따라 5성급·4성급·3성급·2성급 및 1성급으로 구분된다.
- (21) 「관광진흥법」에 따른 야영장시설로서 제29호에 해당하지 아니하는 시설과 야영장시설은 수련시설을 말한다.

라. 용도별 건축물의 종류 [제3조의5관련] (건축법시행령 별표1)

- (1) 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]
 - (가) 단독주택
 - (나) 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.
 - 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 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) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것



(다) 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

(라) 공관(公館)

(2) 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제3조 제1항에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

(가) 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

(나) 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

(다) 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)



(라) 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

(3) 제1종 근린생활시설

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

(나) 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300 제곱미터 미만인 것

(다) 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다)

(라) 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설

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

(바) 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

(사) 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구관장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설

(아) 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의



생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설
(자) 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사
등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가
30제곱미터 미만인 것

(4) 제2종 근린생활시설

- (가) 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- (나) 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- (다) 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
- (라) 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
- (마) 총포판매소
- (바) 사진관, 표구점
- (사) 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- (아) 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것
- (자) 일반음식점
- (차) 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것
- (카) 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을



활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

(타) 독서실, 기원

(파) 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프 연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

(하) 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

(거) 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

(너) 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

- 1) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
- 2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

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

(러) 안마시술소, 노래연습장



(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 농수산물 도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
- (나) 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 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

(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 것은 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·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)
- (마) 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)
- (바) 도서관

(11) 노유자시설

- (가) 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로



서 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

(라) 「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 제29호에 해당하지 아니하는 시설

(13) 운동시설

(가) 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설, 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: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.

1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에



해당하지 않는 것

- 2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

(15) 숙박시설

- (가) 일반숙박시설 및 생활숙박시설
(나) 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄)
(다) 다중생활시설(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)
(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, 자원순환 관련 시설 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 사업법」, 「충포·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 목적으로 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 제조시설
- (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 직업훈련시설을 포함한다)
- (아) 「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계 관리법」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) 자원순환 관련 시설

- (가) 하수 등 처리시설
- (나) 고물상
- (다) 폐기물재활용시설
- (라) 폐기물 처분시설
- (마) 폐기물감량화시설

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



- (가) 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다)
 - (나) 갇생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갇생·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) 통신용 시설
 - (마) 그 밖에 가목부터 라목까지의 시설과 비슷한 것
- (25) 발전시설
- 발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- (26) 묘지 관련 시설
- (가) 화장시설
 - (나) 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외한다)
 - (다) 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물
 - (라) 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설
- (27) 관광 휴게시설
- (가) 야외음악당
 - (나) 야외극장
 - (다) 어린이회관
 - (라) 관망탑



(마) 휴게소

(바) 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

(28) 장례식장

(가) 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]

(나) 동물 전용의 장례식장

(29) 야영장 시설

「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

마. 대규모점포의 종류 (유통산업발전법 제2조제3호 관련 별표)

(1) 대형마트

대통령령으로 정하는 용역의 제공장소(이하 "용역의 제공장소"라 한다)를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단

(2) 전문점

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화한 점포의 집단

(3) 백화점

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자

편의시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30퍼센트 이상인 점포의 집단

(4) 쇼핑센터

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대형태로 운영되는 점포의 집단

(5) 복합쇼핑몰

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 쇼핑, 오락 및 업무 기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화·관광 시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발·관리 및 운영하는 점포의 집단

(6) 그 밖의 대규모점포

제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 점포의 집단으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단

나. 용역의 제공장소를 포함하여 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 전체 매장면적의 100분의 50 이상을 차지하는 점포의 집단. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 매장면적의 100분의 10의 범위에서 용역의 제공장소를 제외한 매장의 면적 비율을 조정할 수 있다.

9. 위치지수의 적용

가. 위치지수

번호	건물 부속토지의 m ² 당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 m ² 당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상 ~ 30,000원 미만	82	25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상 ~ 50,000원 미만	84	26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상 ~ 70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상 ~ 100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	131
6	100,000원 이상 ~ 130,000원 미만	88	<u>29</u>	<u>8,000,000원 이상~9,000,000원 미만</u>	<u>133</u>
7	130,000원 이상 ~ 150,000원 미만	89	<u>30</u>	<u>9,000,000원 이상~10,000,000원 미만</u>	<u>136</u>
8	150,000원 이상 ~ 180,000원 미만	90	<u>31</u>	<u>10,000,000원 이상~15,000,000원 미만</u>	<u>140</u>
9	180,000원 이상 ~ 200,000원 미만	91	<u>32</u>	<u>15,000,000원 이상~20,000,000원 미만</u>	<u>143</u>
10	200,000원 이상 ~ 300,000원 미만	92	<u>33</u>	<u>20,000,000원 이상~25,000,000원 미만</u>	<u>146</u>
11	300,000원 이상 ~ 350,000원 미만	93	<u>34</u>	<u>25,000,000원 이상~30,000,000원 미만</u>	<u>149</u>
12	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	95	<u>35</u>	<u>30,000,000원 이상~35,000,000원 미만</u>	<u>152</u>
13	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	97	<u>36</u>	<u>35,000,000원 이상~40,000,000원 미만</u>	<u>155</u>
14	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	100	<u>37</u>	<u>40,000,000원 이상~45,000,000원 미만</u>	<u>158</u>
15	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	102	<u>38</u>	<u>45,000,000원 이상~50,000,000원 미만</u>	<u>161</u>
16	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	105	<u>39</u>	<u>50,000,000원 이상~55,000,000원 미만</u>	<u>164</u>
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	<u>40</u>	<u>55,000,000원 이상~60,000,000원 미만</u>	<u>167</u>
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	<u>41</u>	<u>60,000,000원 이상~65,000,000원 미만</u>	<u>170</u>
19	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	114	<u>42</u>	<u>65,000,000원 이상~70,000,000원 미만</u>	<u>173</u>
20	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	116	<u>43</u>	<u>70,000,000원 이상~75,000,000원 미만</u>	<u>176</u>
21	3,000,000원 이상 ~ 3,500,000원 미만	118	<u>44</u>	<u>75,000,000원 이상~80,000,000원 미만</u>	<u>179</u>
22	3,500,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	120	<u>45</u>	<u>80,000,000원 이상</u>	<u>182</u>
23	4,000,000원 이상 ~ 4,500,000원 미만	122	-	-	-

나. 적용요령

- (1) 소득세법과 상속세 및 증여세법에 의하여 건물 기준시가에서는 당해 건물 부속토지에 대한 양도취득·상속·증여일 현재 결정·공시되어 있는 ㎡당 개별 공시지가를 기준으로 적용한다. 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 물건지(또는 납세지)관할세무서장이 소득세법 제99조 제1항 제1호 가목 단서 및 같은법 시행령 제164조 제1항과 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제1호 단서 및 같은 법 시행령 제50조 제1항의 규정에 의하여 평가한 가액을 적용한다.
- (2) 연도 중에 새로운 개별공시지가가 결정·공시되어 공시 전·후의 위치지수가 서로 달리 적용되더라도 해당연도(1.1~12.31) 중에는 동일한 조정기간대로 한다. 따라서 동일조정기간 내인 2019년도 중에 취득·양도한 건물의 전기기준시가는 2018.1.1.시행 건물 기준시가를 적용한다.
- (3) 하나의 건물에 여러 필지의 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 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제1호 단서 및 같은 법 시행령 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	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	10 %	10 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
연 상 각 륜	0.018	0.0225	0.03	0.045

I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조·철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조·라멘조의 모든 건물
II 그룹	연와조·목조·시멘트벽돌조·보강콘크리트조·ALC조·철골조·스틸하우스조·보강블록조·와이어패널조의 모든 건물
III 그룹	경량철골조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조·황토조·시멘트블록조·조립식패널조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩
IV 그룹	철파이프조·컨테이너건물의 모든 건물

나. 경과연수별잔가율 관련 용어의 정의

- 리모델링 건축물 : 건축물의 노후화억제 또는 기능향상을 위하여 건축물의 대부분을 증축개축 또는 대수선 한 건축물을 말하며 상속세 및 증여세법에 의한 건물 기준시가를 적용하는 리모델링 건축물은 건축법시행령 제3조의2의 각호에 해당하는 대수선한 건축물을 말한다.
 - 건축법시행령 제3조의2에서 규정하는 대수선이라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 것으로서 증축개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.
 1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
 2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
 3. 보를 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선 또는 변경하는 것



4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감 재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것

다. 적용요령

- (1) 건물 구조는 구조지수 계산시에 적용한 구조에 따른다.
- (2) 경과연수별잔가율은 대상건물의 그룹별 내용연수에 의하여 잔존가액을 10%로 한 정액법 상각에 의하여 “라. 건물 신축연도별 잔가율표”에 의하여 계산한다. 이 경우에 신축연도가 2018년인 경우를 경과연수 1년으로 계산하며, 내용연수가 경과된 건물은 최종연도의 잔가율을 적용한다.
- (3) 리모델링 건축물에 대한 할증률은 상속증여재산의 평가시에만 적용하고 양도소득세의 취득·양도가액 산정시에는 적용하지 아니한다.

리모델링(대수선) 할증률 계산

- 리모델링(대수선) 할증률(상속·증여세에만 적용)
(= 리모델링시점의 감가상각누계액 × 30%)
(= 연상각률 × 대수선시점 경과연수 × 0.3)
- 상속개시당시 잔가율 = 신축연도별 잔가율 + 대수선할증률



(4) 리모델링(대수선)한 건축물의 상속증여연도의 잔가액은 다음 1호의 가액에 2호의 가액을 가산하여 재계산한 잔가액을 적용한다.

1. 상속증여 당시의 “라 -ii 건물 신축연도별 잔가율표”에 의한 잔가율
2. 리모델링시점까지의 누적상각률의 30%
(= 연상각률 × 리모델링 시점까지의 경과연수 × 30%)

리모델링 건축물의 잔가율 계산 산식

○ $R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수

다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

(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 신축연도는 전부 개축인 경우에는 개축연도에 신축한 것으로 보며, 일부 개축인 경우에는 당초의 신축일이 속하는 연도로 한다. 다만, 2018년을 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)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2019	1.000	2019	1.0000	2019	1.000	2019	1.000
2018	0.982	2018	0.9775	2018	0.970	2018	0.955
2017	0.964	2017	0.9550	2017	0.940	2017	0.910
2016	0.946	2016	0.9325	2016	0.910	2016	0.865
2015	0.928	2015	0.9100	2015	0.880	2015	0.820
2014	0.910	2014	0.8875	2014	0.850	2014	0.775
2013	0.892	2013	0.8650	2013	0.820	2013	0.730
2012	0.874	2012	0.8425	2012	0.790	2012	0.685
2011	0.856	2011	0.8200	2011	0.760	2011	0.640
2010	0.838	2010	0.7975	2010	0.730	2010	0.595
2009	0.820	2009	0.7750	2009	0.700	2009	0.550
2008	0.802	2008	0.7525	2008	0.670	2008	0.505
2007	0.784	2007	0.7300	2007	0.640	2007	0.460
2006	0.766	2006	0.7075	2006	0.610	2006	0.415
2005	0.748	2005	0.6850	2005	0.580	2005	0.370
2004	0.730	2004	0.6625	2004	0.550	2004	0.325
2003	0.712	2003	0.6400	2003	0.520	2003	0.280
2002	0.694	2002	0.6175	2002	0.490	2002	0.235
2001	0.676	2001	0.5950	2001	0.460	2001	0.190
2000	0.658	2000	0.5725	2000	0.430	2000	0.145
1999	0.640	1999	0.5500	1999	0.400	1999이하	0.100
1998	0.622	1998	0.5275	1998	0.370		
1997	0.604	1997	0.5050	1997	0.340		
1996	0.586	1996	0.4825	1996	0.310		
1995	0.568	1995	0.4600	1995	0.280		
1994	0.550	1994	0.4375	1994	0.250		
1993	0.532	1993	0.4150	1993	0.220		
1992	0.514	1992	0.3925	1992	0.190		
1991	0.496	1991	0.3700	1991	0.160		
1990	0.478	1990	0.3475	1990	0.130		
1989	0.460	1989	0.3250	1989이하	0.100		
1988	0.442	1988	0.3025				
1987	0.424	1987	0.2800				
1986	0.406	1986	0.2575				
1985	0.388	1985	0.2350				
1984	0.370	1984	0.2125				
1983	0.352	1983	0.1900				
1982	0.334	1982	0.1675				
1981	0.316	1981	0.1450				
1980	0.298	1980	0.1225				
1979	0.280	1979이하	0.1000				
1978	0.262						
1977	0.244						
1976	0.226						
1975	0.208						
1974	0.190						
1973	0.172						
1972	0.154						
1971	0.136						
1970	0.118						
1969이하	0.100						



ii-(상속세 및 증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2019	1.000	2019	1.0000	2019	1.000	2019	1.000
2018	0.982	2018	0.9775	2018	0.970	2018	0.955
2017	0.964	2017	0.9550	2017	0.940	2017	0.910
2016	0.946	2016	0.9325	2016	0.910	2016	0.865
2015	0.928	2015	0.9100	2015	0.880	2015	0.820
2014	0.910	2014	0.8875	2014	0.850	2014	0.775
2013	0.892	2013	0.8650	2013	0.820	2013	0.730
2012	0.874	2012	0.8425	2012	0.790	2012	0.685
2011	0.856	2011	0.8200	2011	0.760	2011	0.640
2010	0.838	2010	0.7975	2010	0.730	2010	0.595
2009	0.820	2009	0.7750	2009	0.700	2009	0.550
2008	0.802	2008	0.7525	2008	0.670	2008	0.505
2007	0.784	2007	0.7300	2007	0.640	2007	0.460
2006	0.766	2006	0.7075	2006	0.610	2006	0.415
2005	0.748	2005	0.6850	2005	0.580	2005	0.370
2004	0.730	2004	0.6625	2004	0.550	2004	0.325
2003	0.712	2003	0.6400	2003	0.520	2003	0.280
2002	0.694	2002	0.6175	2002	0.490	2002	0.235
2001	0.676	2001	0.5950	2001	0.460	2001	0.190
2000	0.658	2000	0.5725	2000	0.430	2000	0.145
1999	0.640	1999	0.5500	1999	0.400	1999이하	0.100
1998	0.622	1998	0.5275	1998	0.370		
1997	0.604	1997	0.5050	1997	0.340		
1996	0.586	1996	0.4825	1996	0.310		
1995	0.568	1995	0.4600	1995	0.280		
1994	0.550	1994	0.4375	1994	0.250		
1993	0.532	1993	0.4150	1993	0.220		
1992	0.514	1992	0.3925	1992	0.190		
1991	0.496	1991	0.3700	1991	0.160		
1990	0.478	1990	0.3475	1990	0.130		
1989	0.460	1989	0.3250	1989이하	0.100		
1988	0.442	1988	0.3025				
1987	0.424	1987	0.2800				
1986	0.406	1986	0.2575				
1985	0.388	1985	0.2350				
1984	0.370	1984	0.2125				
1983	0.352	1983	0.1900				
1982	0.334	1982	0.1675				
1981	0.316	1981	0.1450				
1980	0.298	1980	0.1225				
1979	0.280	1979이하	0.1000				
1978	0.262						
1977	0.244						
1976	0.226						
1975	0.208						
1974	0.190						
1973	0.172						
1972	0.154						
1971	0.136						
1970	0.118						
1969이하	0.100						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
 $R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$
 R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수
 ㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

11. 개별건물의특성에따른조정률의 적용

가. 적용대상 및 지수

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 한식기와, 오지와, 아스팔트층글, 동층글, 천연슬레이트, 기타 신소재 - 패널(칼라아연도강판 포함), 유리(폴리카보네이트, FRP 포함), 슬레이트(강판 슬레이트 포함) - 함석 자연석 천막 초가 섀도트 너와, 동판, 구리 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
		2	80		
		3	60		
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~10층 이하 - 11층 이상~15층 이하 - 16층 이상~20층 이하 - 21층 이상 ◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~5천㎡미만 - 5천㎡이상~1만㎡미만 - 1만㎡이상~5만㎡미만 - 5만㎡이상 ◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 지능형 건축물 인증 3등급4등급 - 지능형 건축물 인증 1등급2등급	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. 중복 적용을 방지하기 위해 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
		5	100		
		6	110	◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외	
		7	120		
		8	130	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.	
		9	90		
		10	100		
		11	110	◦ 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라	
		12	120	단 1회라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.	
		13	130		
		14	110		
		15	120		
III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상 ◦ 공동주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상	16	120		해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
		17	140		
		18	120	◦ 공동주택에는 도시형생활 주택을 포함하고 기숙사를 포함하지 아니한다.	
		19	140		

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
IV	◦ 상가의 1층	20	120	◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목중 가장 낮은 지수하만 적용한다. 단 20~23에 해당하며 24~25인 경우에는 지수 60을 적용한다.
	◦ 상가의 2층	21	105		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층	22	80		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상	23	70		
	◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실	24	60		
	◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	25	60		
V	◦ 일부 개축건물 - 1회 개축	26	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 전부 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다).	
	- 2회 이상개축	27	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만	28	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 벽면이 없는 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
	- 2/4이상~3/4미만	29	70		
	- 3/4이상	30	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우			◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계 행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수하만 적용한다.
	- B급 : 보조부재 경미결함	31	90		
	- C급 : 보조부재 손상	32	80		
	- D급 : 주요부재 손상	33	60		
	- E급 : 주요부재 심각한 결함	34	30		
	◦ 법령에 의한 철거대상 건물				
	- 건물을 사용하는 경우	35	30		
	- 건물을 사용하지 않는 경우	36	0		
	◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적 비율을 조정률로 적용한다.	37	정상 사용 비율		

나. 용어의 정의

- 인텔리전트시스템빌딩이란 건축, 통신, 오피스 자동화, 빌딩자동화 등 시스템을 유기적으로 통합하여 냉난방, 조명, 전력 시스템을 통합 운영하는 자동화된 건물로서 자동화재 감지장치, 보안경비, 정보통신망의 기능이 첨가된 빌딩을 말한다. 그러나 건물 기준시가에서의 인텔리전트시스템 빌딩이란 지능형건축물의 인증에 관한 규칙에 의거하여 지능형 건축물 인증서를 발급받은 건물을 말한다.
- 신축이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것(부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다)을 말한다.
- 증축은 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 추가하는 건축을 말하는 것으로 기존건축물에 붙여서 짓거나 따로 짓는 것에 관계없고, 바닥면적 변화없이 건물 높이만 늘리는 것도 증축에 해당한다.
- 개축은 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3이상 이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
- 재축은 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.

〈건축물대장(구청) 및 등기부등본(법원·등기소) 상의 용어 해설〉

- (1) 즈(葺) : 지붕 (2) 초즈(草葺) : 초가지붕 (3) 와즈(瓦葺) : 기와지붕
- (4) 평옥개(平屋蓋), 육옥근(陸屋根), 슬래브즈(스라브葺) : 슬래브지붕
- (5) 물치(物置), 납옥(納屋), 납가(納家) : 광(본 건축물의 부속건축물로 된 단일용도의 창고)
- (6) 연와(煉瓦) : 벽돌



〈지붕재료에 대한 용어 해설〉

- (1) 쉼글(shingle) : 일반 학문적 용어이며, 일정한 길이·너비·두께로 절단한 목재·슬레이트·기와·시멘트판·아스팔트제품 등으로 만들어 지붕을 잇는 지붕재(屋蓋材)의 총칭
- (2) 아스팔트쉼글 : 두꺼운 바탕의 원지에 아스팔트를 침투시킨 후 무기질 유리섬유로 특수 용화시켜 변색되지 않은 특수안료로 광물성 가루 또는 채색돌입자를 입혀서 적외선 및 태양열의 투과를 차단할 수 있도록 만든 지붕재
- (3) 금속기와 : 내구성 및 내열성이 뛰어난 갈바늄(알루미늄과 아연 -알루미늄 55%, 아연 43.4%, 실리콘 1.6% - 의 특성을 이상적으로 결합시킨 특수도금 강판) 강판에 완벽한 프레스 기술(금속입력 방식의 특수공법)로 전후면이 8겹 이상 코팅된 최고급 지붕재
- (4) 동쉼글 : 사찰, 고급주택 등의 지붕재로 쓰이는 영구적 수명을 가진 동판지붕재
- (5) 폴리카보네이트 : 플라스틱 분야 중 폴리카보네이트 수지를 주원료로 하여 제조한 지붕재
- (6) 에프알피(F.R.P) : 유리섬유를 보강제로 하여 열가화성수지인 Polyester Resin을 함침시켜 성형한 강화플라스틱 제품
- (7) 칼라아연도강판 : 고강도 칼라 아연도금강판을 이중굴곡 성형으로 구조적인 내응력을 유지하도록 하는 아취판넬
- (8) 천연슬레이트 : 점판암, 이판암, 혈암 등의 판형 석재를 소요형태와 치수로 가공하여 만든 지붕재로 통상적으로 흡수량이 적고 가벼우며 쾌적하고 안정적인 색감의 고급재료임. 고급주택, 빌라, 골프장 등에 주로 쓰임. 재질은 촘촘하며, 흡습성이 작고 충격에 약함
- (9) 한식기와 : 점토기와의 일종이며 주로 궁궐이나 사찰, 중규모 이상의 한옥 등에 주로 쓰이는 전통기와



- (10) 오지기와 : 점토를 성형 건조 후 1,200도 고열에 구워낸 기와로서 암키와와 수키와가 합쳐진 모양임. 유약의 착색 유무나 방법에 따라 단색기와, 변색기와, 유약기와로 종류가 나뉨. S형과 U형으로 구분됨. S형 오지기는 일반건축물에 대중적으로 사용되는 기와로써 일반 주거용건물(고급단독주택, 빌라), 공공건물, 기타건물 등에 사용되며, U형 오지기는 한식기와보다 더욱 동그란 모양이므로 입체적이고 서구적인 느낌을 끌어내며 주로 호텔, 휴게소, 고급빌라, 전원주택, 기념관, 학교 등에 사용됨
- (11) 시멘트기와 : 시멘트기와는 점토기와와 같은 형상으로 시멘트와 모래를 갠 모르타르를 틀에 채워 성형 후, 양생하여 만든 기와로 값싸게 양산 보급됨
- (12) 초가 : 억새나 갈대 등 벼과의 다년초를 사용하거나 밀집이나 벼집을 혼합한 지붕재
- (13) 켄라이트 : 채광성이 좋은 투명 또는 반투명 재질로 만든 합성수지계 지붕재
- (14) 너와 : 삼나무, 노송나무 등의 박판으로 처마 끝에서부터 순차 종횡으로 두툼하게 겹쳐 이은 지붕재
- (15) 천막 : 조립과 해체가 쉽고 가벼워 큰 경기장, 전시장 따위의 지붕으로 쓰임
- (16) 유리 : 규사 등의 원료를 용융된 상태에서 냉각하여 얻은 재료를 이용해 유기기과 또는 자외선 투과 유리 등을 지붕재로 하여 마감
- (17) 함석 : 강판을 아연으로 피복한 지붕재
- (18) 판넬 : 판넬형의 강철재로 마감된 지붕재
- (19) 슬레이트 : 지붕·천장·내장·외장 등에 사용되는 천연 또는 인조 돌판



〈건축 관련 용어의 해설〉

- (1) 대지면적 : 그 건물이 앉은 땅의 면적
- (2) 연면적 : 건축물의 지하지상층 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)
- (5) 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(Ⅳ)의 상가의 1층 및 2층은 용도지수상 숙박시설(용도번호 3~8), 판매 및 운수시설(용도번호 9~13), 위락시설(용도번호 14~18), 문화 및 집회시설(용도번호 19~22), 운동시설(용도번호 24~25), 의료시설(용도번호 26~27 중 격리병원 제외), 업무시설(용도번호 28~29), 근린생활시설(용도번호 37~41 중 제조업소, 종교집회장 제외)의 지상 1층 및 2층 건물에 한하여 적용하며, 건축물이 토지를 공유로 하고 건물을 구분소유하는 집합건물에 해당하는 경우에는 전유면적과 공유면적을 합한 전체면적에 대해 개별특성조정률을 적용한다.
- (6) 구분(Ⅳ)의 건물의 부속주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 등은 주용도에 따른 용도지수를 적용한 후에 다시 조정률을 적용한다. 다만, 주차전용빌딩은 조정률을 적용하지 아니한다.
- (7) 구분(Ⅴ)의 개축건물은 기존 건축물의 전부를 철거하고 기존 건축물 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 지은 전부 개축의 경우에는 개별건물 특성조정률을 적용하지 아니한다. 기타 일부 개축건물은 개축부분에 대하여만 당초의 신축시점을 기준으로 계산한 후에 조정률을 적용한다.
- (8) 구분(Ⅵ,Ⅶ)의 무벽건물 및 구조안전진단 또는 법령에 의한 철거대상건물, 화재·지진 등으로 인한 훼손·멸실 건물에 대한 조정률은 납세자가 구체적 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 이를 적용한다.

12. 시행일

이 『건물 기준시가』는 2019. 1. 1. 이후 최초로 양도하거나 또는 상속이 개시되거나 증여하는 분부터 적용한다.

II

2000.12.31 이전에 취득한 건물의
취득당시 건물기준시가 산정 기준을





1. 산정기준을 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 계산 하도록 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.」

$$\begin{aligned} & \bullet \text{취득당시 기준시가(2000.12.31이전 취득건물)} \\ &= \text{국세청장이 당해 자산에 당해 건물의 취득연도·신축연도·구조·} \\ & \quad \text{대하여 최초로 고시한 기준시가} \times \text{내용연수 등을 감안하여 국세청장이} \\ & \quad \text{고시한 기준율} \end{aligned}$$

☞ 2000. 12. 31이전 취득건물의 취득당시 건물기준시가

$$= 2001. 1. 1\text{시행 건물기준시가} \times \text{취득당시건물기준시가산정기준율}$$

※ 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 기준시가는 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)

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

2. 산정기준을 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 건축 연도가 만나는 지점에 해당하는 율로 한다.



3. 취득당시건물기준시가산정기준율

가. 적용대상 그룹 : I 그룹																
내용연수	40년															
구 조	통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조, 철근콘크리트조, 석조, 프라캐스트 콘크리트조, 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 : II 그룹																
내용연수	30년															
구 조	연와조, 보강콘크리트조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스탈하우스조, 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	시멘트블록조, 경량철골조, 철과이프조, 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	I 그룹	II 그룹	III 그룹
내용연수	40년	30년	20년
I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조·철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조 목구조의 모든 건물		
II 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸하우스조·황토조· 목조의 모든 건물		
III 그룹	시멘트블록조·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.

적용예

① 철근콘크리트조로서 1997년에 취득한 건물이 1995년에 신축된 경우

- 적용대상 그룹 : I 그룹(내용연수 40년)
- 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 : II 그룹(내용연수 30년)
- 당해 건물에 대한 취득당시 기준시가 산정 기준율 : 횡축의 취득연도 1992년과 종축의 신축연도 1980년이 만나는 지점에 해당하는 율인 **1.056**이 기준율이 됨

③ 시멘트블록조로서 1984년에 취득한 건물이 1963년에 신축된 경우

- 적용대상 그룹 : III 그룹(내용연수 20년)
- 당해 건물에 대한 취득당시 기준시가 산정 기준율 : 횡축의 취득연도 1985년(의제 취득일)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

계산사례





1. 2019년 개정사항을 반영한 계산 사례

가. 철골조

기본사항

- 소 재 지 : 경상북도 구미시 △△△
- 구 조 : 철골조, 슬래브지붕, 1층
- 용 도 : 공장(제조·가공·수리)
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m^2 당 1,510,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 95m^2
- 신 축 연 도 : 1998년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/ m^2	
구 조 지 수	0.97	(5. 철골조)
용 도 지 수	0.80	(48. 공장)
위 치 지 수	1.07	(17. 120만원 이상~160만원 미만)
잔 가 율	0.5275	(Ⅱ그룹, 1998년 신축, 21년경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m^2 당 가 액	310,000원	(천원미만 절사)
(전 체) 면 적	95m^2	
기 준 시 가	29,450,000원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 철골조 구조지수 상향조정($95 \Rightarrow 97$)



나. 보강블록조

기본사항

- 소 재 지 : 울산광역시 북구 ○○○
- 구 조 : 보강블록조, 슬래브지붕, 1층
- 용 도 : 근린생활시설
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m^2 당 741,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 43 m^2
- 신 축 연 도 : 1989년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/ m^2	
구 조 지 수	0.97	(5. 보강블록조)
용 도 지 수	1.00	(41. 근린생활시설)
위 치 지 수	1.00	(14. 65만원 이상~80만원 미만)
잔 가 율	0.3250	(Ⅱ그룹, 1989년 신축, 30년경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m^2 당 가 액	223,000원	(천원미만 절사)
면 적	43 m^2	
기 준 시 가	9,589,000원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 보강블록조 구조지수 상향조정(95 ⇒ 97)



다. 학원

기본사항

- 소 재 지 : 충청남도 천안시 서북구 △△△
- 구 조 : 철근콘크리트조, 슬래브지붕, 3층
- 용 도 : 학원
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 910,100원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 3층 440.8m²
- 신 축 연 도 : 2002년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	1.00	(4. 철근콘크리트조)
용 도 지 수	1.07	(32. 학원)
위 치 지 수	1.02	(15. 80만원 이상~100만원 미만)
잔 가 율	0.694	(Ⅰ그룹, 2002년 신축, 17년경과)
조 정 률	0.90	(4. 5층 이하)
m ² 당 가 액	483,000원	(천원미만 절사)
면 적	440.8m ²	
기 준 시 가	212,906,400원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 학원 용도지수 상향조정(105 ⇒ 107)



라. 사회복지시설

기본사항

- 소 재 지 : 경상북도 청도군 ×××
- 구 조 : 철근콘크리트조, 슬래브지붕, 1층
- 용 도 : 사회복지시설
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 101,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 518.82m²
- 신 축 연 도 : 1997년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	1.00	(4. 철근콘크리트조)
용 도 지 수	1.07	(34. 사회복지시설)
위 치 지 수	0.88	(6. 10만원 이상~13만원 미만)
잔 가 율	0.604	(I 그룹, 1997년 신축, 22년경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m ² 당 가 액	403,000원	(천원미만 절사)
(전 체) 면 적	518.82m ²	
기 준 시 가	209,084,460원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 사회복지시설 용도지수 상향조정(105 ⇒ 107)



마. 위치지수(800만원 이상 ~ 900만원 미만)

기본사항

- 소 재 지 : 부산광역시 해운대구 ○○○
- 구 조 조 : 철근콘크리트조, 슬래브지붕, 7층
- 용 도 도 : 근린생활시설
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 8,520,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 7층 850.72m²
- 신 축 연 도 : 2003년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	1.00	(4. 철근콘크리트조)
용 도 지 수	1.00	(41. 근린생활시설)
위 치 지 수	1.33	(29. 800만원 이상~900만원 미만)
잔 가 율	0.712	(I 그룹, 2003년 신축, 16년경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m ² 당 가 액	672,000원	(천원미만 절사)
(전 체) 면 적	850.72m ²	
기 준 시 가	571,683,840원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 800만원 이상 ~ 900만원 미만 위치지수 상향조정(132 ⇒ 133)



바. 연와조, 위치지수(900만원 이상 ~ 1,000만원 미만)

기본사항

- 소 재 지 : 대전광역시 동구 △△△
- 구 조 : 연와조, 슬래브지붕, 3층
- 용 도 : 근린생활시설
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 9,100,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 3층 75.3m²
- 신 축 연 도 : 1993년

○ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	0.97	(5. 연와조)
용 도 지 수	1.0	(41. 근린생활시설)
위 치 지 수	1.36	(30. 900만원 이상~1,000만원 미만)
잔 가 율	0.4150	(Ⅱ그룹, 1993년 신축, 26년경과)
조 정 률	0.90	(4. 5층 이하)
m ² 당 가 액	349,000원	(천원미만 절사)
면 적	75.3m ²	
기 준 시 가	26,279,700원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 연와조 구조지수 상향조정(95 ⇒ 97)
- 900만원 이상 ~ 1,000만원 미만 위치지수 상향조정(135 ⇒ 136)



사. 보강콘크리트조, 아동관련시설

기본사항

- 소 재 지 : 강원도 강릉시 ○○○
- 구 조 : 보강콘크리트조, 슬래브지붕, 2층
- 용 도 : 아동관련시설
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m^2 당 720,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 2층 231.08 m^2
- 신 축 연 도 : 2000년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/ m^2	
구 조 지 수	0.97	(5. 보강콘크리트조)
용 도 지 수	1.07	(34. 아동관련시설)
위 치 지 수	1.00	(16. 65만원 이상~80만원 미만)
잔 가 율	0.5725	(Ⅱ그룹, 2000년 신축, 19년 경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m^2 당 가 액	421,000원	(천원미만 절사)
(전 체) 면 적	231.08 m^2	
기 준 시 가	97,284,680원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 보강콘크리트조 구조지수 상향조정(95 $\Rightarrow$ 97)
- 아동관련시설 용도지수 상향조정(105 $\Rightarrow$ 107)



아. 노인복지시설, 위치지수(800만원 이상 ~ 900만원 미만)

기본사항

- 소 재 지 : 경기도 부천시 ×××
- 구 조 : 황토조, 슬래브지붕, 2층
- 용 도 : 노인복지시설
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m^2 당 8,520,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 2층 1,200.34 m^2
- 신 축 연 도 : 2000년

○ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/ m^2	
구 조 지 수	0.92	(6. 황토조)
용 도 지 수	1.07	(34. 노인복지시설)
위 치 지 수	1.33	(29. 800만원 이상~900만원 미만)
잔 가 율	0.5725	(Ⅱ그룹, 2000년 신축, 19년경과)
조 정 률	1.00	(10. 1천 m^2 이상~5천 m^2 미만)
m^2 당 가 액	532,000원	(천원미만 절사)
면 적	1200.34 m^2	
기 준 시 가	638,580,880원	

* 2019.1.1시행 건물 기준시가 조정사항

- 노인복지시설 용도지수 상향조정(105 $\Rightarrow$ 107)
- 800만원 이상 ~ 900만원 미만 위치지수 상향조정(132 $\Rightarrow$ 133)



2. 일반 계산 사례

가. 자원순환관련시설

기본사항

- 소 재 지 : 전라북도 군산시 xxx
- 구 조 : 철골조, 슬레이트지붕, 1층
- 용 도 : 자원순환관련시설
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 47,300원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 5층 660m²
- 신 축 연 도 : 2008년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	0.97	(5. 철골조)
용 도 지 수	0.80	(54. 자원순환관련시설)
위 치 지 수	0.84	(3. 3만원~5만원 미만)
잔 가 율	0.7525	(Ⅱ그룹, 2008년 신축, 11년경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m ² 당 가 액	348,000원	(천원미만 절사)
(전 체) 면 적	660m ²	
기 준 시 가	229,680,000원	



나. 창고시설

기본사항

- 소 재 지 : 경기도 고양시 일산동구 △△△
- 구 조 : 철골조, 샌드위치판넬지붕, 1층
- 용 도 : 창고시설
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 859,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 432m²
- 신 축 연 도 : 2004년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	0.97	(5. 철골조)
용 도 지 수	0.8	(52. 창고시설)
위 치 지 수	1.02	(15. 80만원 이상 100만원 미만)
잔 가 율	0.6625	(Ⅱ그룹, 2004년 신축, 15년경과)
조 정 률	0.90	(4. 5층 이하)
m ² 당 가 액	335,000원	(천원미만 절사)
면 적	432m ²	
기 준 시 가	144,720,000원	



다. 주거시설

기본사항

- 소 재 지 : 경상북도 포항시 북구 ○○○
- 구 조 : 경량철골조, 슬래브지붕, 1층
- 용 도 : 단독주택
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m^2 당 960,700원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 265m^2
- 신 축 연 도 : 2002년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/ m^2	
구 조 지 수	0.75	(9. 경량철골조)
용 도 지 수	1.00	(2. 주거시설)
위 치 지 수	1.02	(15. 80만원 이상~100만원 미만)
잔 가 율	0.49	(Ⅲ그룹, 2002년 신축, 17년경과)
조 정 률	1.2	(1. 슬래브 지붕 / 16. 단독주택 연면적 264m^2 이상~ 331m^2 미만)
m^2 당 가 액	319,000원	(천원미만 절사)
면 적	265m^2	
기 준 시 가	84,535,000원	



라. 근린생활시설

기본사항

- 소 재 지 : 경기도 의왕시 ×××
- 구 조 : 라멘조, 슬래브지붕, 3층
- 용 도 : 근린생활시설
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 1,917,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 3층 65.42m²
- 신 축 연 도 : 1995년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	1.00	(4. 라멘조)
용 도 지 수	1.00	(41. 근린생활시설)
위 치 지 수	1.10	(18. 160만원 이상~200만원 미만)
잔 가 율	0.460	(Ⅱ그룹, 1995년 신축, 24년경과)
조 정 률	0.90	(9. 1천m ² 이하)
m ² 당 가 액	323,000원	(천원미만 절사)
면 적	65.42m ²	
기 준 시 가	21,130,660원	



마. 운동시설

기본사항

- 소 재 지 : 대구광역시 수성구 △△△
- 구 조 : 철근콘크리트조, 슬래브지붕, 4층
- 용 도 : 운동시설
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 1,123,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 4층 1,289.83m²
- 신 축 연 도 : 2014년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	1.00	(4. 철근콘크리트조)
용 도 지 수	1.25	(24. 운동시설)
위 치 지 수	1.05	(16. 100만원 이상~120만원 미만)
잔 가 율	0.910	(I 그룹, 2014년 신축, 5년경과)
조 정 률	1.00	(10. 1천m ² 이상 ~ 5천m ² 미만)
m ² 당 가 액	848,000원	(천원미만 절사)
면 적	1,289.83m ²	
기 준 시 가	1,093,775,840원	



바. 동식물관련시설

기본사항

- 소 재 지 : 충청북도 음성군 ○○○
- 구 조 : 철파이프조, 슬레이트지붕, 1층
- 용 도 : 동식물관련시설
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m^2 당 165,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 137.15m^2
- 신 축 연 도 : 1994년

○ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/ m^2	
구 조 지 수	0.50	(11. 철파이프조)
용 도 지 수	0.55	(59. 동식물관련시설)
위 치 지 수	0.90	(8. 15만원 이상~18만원 미만)
잔 가 율	0.10	(Ⅳ그룹, 1994년 신축, 25년경과)
조 정 률	0.72	(2. 슬레이트/ 4. 5층 이하)
m^2 당 가 액	12,000원	(천원미만 절사)
면 적	137.15m^2	
기 준 시 가	1,645,800원	



사. 판매시설

기본사항

- 소 재 지 : 대구광역시 중구 ×××
- 구 조 조 : 시멘트벽돌조, 슬래브지붕, 3층
- 용 도 : 판매시설
- 양 도 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 1,922,000원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 3층 138.15m²
- 신 축 연 도 : 1961년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	0.92	(6. 시멘트벽돌조)
용 도 지 수	1.00	(11. 판매시설)
위 치 지 수	1.10	(18. 160만원 이상~200만원 미만)
잔 가 율	0.10	(Ⅱ그룹, 1961년 신축, 58년경과)
조 정 률	-	(양도세 계산시 미적용)
m ² 당 가 액	71,000원	(천원미만 절사)
면 적	138.15m ²	
기 준 시 가	9,808,650원	



아. 공장

기본사항

- 소 재 지 : 경기도 안산시 단원구 △△△
- 구 조 : 시멘트블럭조, 슬레이트지붕, 1층
- 용 도 : 공장
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. m²당 1,810,900원
- 최 고 층 수 및 연 면 적 : 1층 250m²
- 신 축 연 도 : 1986년

○ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신축가격기준액	710,000원/m ²	
구 조 지 수	0.92	(6. 시멘트블럭조)
용 도 지 수	0.80	(48. 공장)
위 치 지 수	1.10	(18. 160만원 이상~200만원 미만)
잔 가 율	0.10	(Ⅲ그룹, 1986년 신축, 33년경과)
조 정 률	0.72	(2. 슬레이트/ 5층 이하)
m ² 당 가 액	41,000원	(천원미만 절사)
면 적	250m ²	
기 준 시 가	10,250,000원	

3. 기타 계산 사례

가. 리모델링한 건축물(주택)의 기준시가 계산

기본사항

- 소 재 지 : 경기도 양평군 ×××
- 구 조 : 통나무조, 목조지붕
- 용 도 : 단독주택, 연면적 342.00㎡
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 상속개시일 현재 ㎡당 152,000원
2001.1.1 현재㎡당 120,000원
취득일 현재 ㎡당 100,000원
- 신 축 연 도 : 1996년
- 취 득 연 도 : 1999년
- 리 모 델 링(대수선) : 2008년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	적 용 지 수	적 용 요 령
신 축 가 격 기 준 액	710,000원/㎡	
구 조 지 수	1.35	(1. 통나무조)
용 도 지 수	1.0	(2. 단독주택)
위 치 지 수	0.90	(8. 15만원 이상~18만원 미만)
잔 가 율	0.586	(I 그룹, 1996년 신축, 23년 경과)
조 정 률	1.4	(17. 단독주택 연면적 331㎡이상)
㎡ 당 가 액	707,000원	(천원미만 절사)
면 적	342㎡	
기 준 시 가	241,794,000원	
(리모델링한 경우)	(266,418,000원)	(779,000원 ⁵⁾ × 342㎡)

리모델링(대수선) 할증률 계산

- 리모델링(대수선)할증률 : 0.0594(상속증여세에만 적용)
(=리모델링시점의 감가상각누계액 × 30%)
[연상각률{(1 - 0.1)/50년 = 0.018} × 대수선시점 경과년수(11) × 0.3]
- 상속개시당시 잔가율(0.6454) = 신축년도별 잔가율(0.586) + 대수선할증률(0.0594)

5) 710,000원 × 1.35(구조) × 1.0(용도) × 0.90(위치) × 0.6454(잔가율) × 1.4(특성조정률) = 779,000원/㎡)



나. 층별 또는 건물 일부분의 구조가 서로 다른 경우

기본사항

- 소 재 지 : 대전광역시 서구 ○○○
- 구 조 : 1층 철근콘크리트조, 2층 경량철골조, 패널지붕
- 용 도 : 1층 공장 2,100㎡, 2층 창고 1,300㎡
- 상 속 개 시 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : 2018.5.31. ㎡당 560,000원
- 신 축 연 도 : 1998년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	1층	2층
신축가격기준액	710,000원/㎡	710,000원/㎡
구 조 지 수	1.00(4. 철근콘크리트조)	0.75(9. 경량철골조)
용 도 지 수	0.80(48. 공장)	0.80(48. 공장의 부속창고)
위 치 지 수	0.97(13. 50~65만원 미만)	0.97(13. 50~65만원 미만)
잔 가 율	0.622(I, 1998년 신축)	0.370(Ⅲ, 1998년 신축)
조 정 률	1.0 (10. 1천㎡이상~5천㎡미만)	0.80 (2. 패널지붕/10. 1천㎡이상~5천㎡미만)
㎡ 당 가 액	342,000원	122,000원
면 적	2,100㎡	1,300㎡
기 준 시 가	718,200,000원	158,600,000원
건물 기준시가(합계)	876,800,000원	



다. 하나의 건물에 여러 필지의 부속토지가 있는 경우

기본사항

- 소 재 지 : 경기도 용인시 기흥구 △△△
- 구 조 조 : 철근콘크리트조, 지상 5층, 지하 1층
- 용 도 도 : 1~5층 사무소 6,000㎡, 지하 1층 주차장 2,000㎡
- 상 속 (증여) 일 : 2019.1.1.
- 공 시 지 가 : A토지 1,000㎡ (㎡당 2,500,000원)
B토지 2,000㎡ (㎡당 3,000,000원)
C토지 3,000㎡ (㎡당 1,000,000원)
- 신 축 연 도 : 1997년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	1층~5층	지하 1층
신축가격기준액	710,000원/㎡	710,000원/㎡
구 조 지 수	1.00(4. 철근콘크리트)	1.00(4. 철근콘크리트)
용 도 지 수	1.15(29. 사무소)	1.15(29. 사무소 부속주차장)
위 치 지 수	1.10 (18. 160만원이상~200만원 미만 ⁶⁾)	1.10 (18. 160만원이상~200만원 미만)
잔 가 율	0.604(I, 1997년 신축)	0.604(I, 1997년 신축)
조 정 률	1.10 (11. 5천㎡~1만㎡미만)	0.66 (11. 5천㎡~1만㎡미만 /24. 지하주차장)
㎡ 당 가 액	596,000원	358,000원
면 적	6,000㎡	2,000㎡
기 준 시 가	3,576,000,000원	716,000,000원
건물기준사(합계)	4,292,000,000원	

6) ① A토지의 가액 $2,500,000\text{원} \times 1,000\text{㎡} = 2,500,000,000\text{원}$

② B토지의 가액 $3,000,000\text{원} \times 2,000\text{㎡} = 6,000,000,000\text{원}$

③ C토지의 가액 $1,000,000\text{원} \times 3,000\text{㎡} = 3,000,000,000\text{원}$

$11,500,000,000\text{원}(\text{①}+\text{②}+\text{③}) / 6,000\text{㎡} = 1,916,000\text{원/㎡}$



라. 2019.5.31(假定) 새로운 개별공시지가 결정·공시로 위치
지수를 2019.5.30 이전과 달리 적용하는 경우

기본사항

- 소 재 지 : 서울특별시 송파구 ×××
- 구 조 : 시멘트벽돌조, 슬래브지붕, 2층
- 용 도 : 단독주택 115.16㎡
- 상 속 (중여) 일 : 2019.8.1.(2019.1.1.)
- 공 시 지 가 : 2019.5.31. ㎡당 2,230,000원
2018.5.31. ㎡당 1,690,000원
- 신 축 연 도 : 1991년

◦ 기준시가의 계산

년 도 별	2019. 5.30 이전	2019. 5. 31 이후
신축가격기준액	710,000원/㎡	710,000원/㎡
구 조 지 수	0.92(6. 시멘트벽돌조)	0.92(6. 시멘트벽돌조)
용 도 지 수	1.00(2. 단독주택)	1.00(2. 단독주택)
위 치 지 수	1.10 (18. 160만원 이상 ~ 200만원 미만)	1.14 (19. 200만원 이상 ~ 250만원 미만)
잔 가 율	0.370(Ⅱ그룹, 1991년 신축)	0.370(Ⅱ그룹, 1991년 신축)
조 정 률	1.00(1. 슬래브지붕)	1.00(1. 슬래브지붕)
㎡ 당 가 액	265,000원	275,000원
면 적	115.16㎡	115.16㎡
기 준 시 가	30,517,400원	31,669,000원

- 위치지수는 2003년부터 양도·취득·상속·중여일 현재 결정·공시되어 있는 개별
공시지가를 기준으로 적용(연도중에 개별공시지가가 정기 또는 수시 공시되
는 경우에는 그 가액을 적용함)



마. 주거용건물과 상업용건물이 복합된 경우로서 공동으로 사용하는 부속시설의 안분계산 - 건물 기준시가 계산서 작성

기본사항

- 소 재 지 : 서울특별시 종로구 ○○○
- 구 조 조 : 철근콘크리트조, 지상 3층, 지하 1층
- 용 도 도 : 1층 슈퍼마켓 100㎡, 2층 주택 100㎡, 3층 주택 100㎡
지하1층 주차장 60㎡, 보일러실 30㎡
- 상 속 · 증 여 일 : 2019.1.1.
- 대 지 면 적 : 130㎡
- 개 별 공 시 지 가 : 2018.5.31. ㎡당 2,500,000원
2000.6.30. ㎡당 2,240,000원
1999.6.30. ㎡당 1,800,000원
- 신 축 연 도 : 2000년
- 취 득 연 도 : 2000.2.1.

- 기준시가의 계산(건물 기준시가 계산서(1)~(3) 참조)⁷⁾

① 주용도 부분

년 도 별	1층(슈퍼)	2~3층(주택)
신 축 가 격 기 준 액	710,000원/㎡	710,000원/㎡
구 조 지 수	1.00(4. 철근콘크리트)	1.00(4. 철근콘크리트)
용 도 지 수	1.00(41. 근린생활시설)	1.00(2. 단독주택)
위 치 지 수	1.16 (20. 250만원 이상 ~300만원 미만)	1.16 (20. 250만원 이상 ~300만원 미만)
잔 가 율	0.658(I, 2000년 신축)	0.658(I, 2000년 신축)
조 정 률	1.08(9. 1천㎡미만 / 20. 상가의 1층)	1.00(적용항목 없음)
㎡ 당 가 액	585,000원	541,000원
면 적	100㎡	200㎡
기 준 시 가	58,500,000원	108,200,000원
건물 기준시가(합계)	166,700,000원	

7) 양도소득세 산정을 위한 건물 기준시가 산정시 조정률은 적용하지 않음



② 지하층 주차장 및 보일러실 부분

년 도 별	1층(슈퍼귀속)	2~3층(주택귀속)
신축가격기준액	710,000원/㎡	710,000원/㎡
구 조 지 수	1.00(4. 철근콘크리트)	1.00(4. 철근콘크리트)
용 도 지 수	1.00(41. 근린생활시설)	1.00(2. 단독주택)
위 치 지 수	1.16(20. 250만원 이상 ~300만원 미만)	1.16(20. 250만원 이상 ~300만원 미만)
잔 가 율	0.658(I , 2000년 신축)	0.658(I , 2000년 신축)
조 정 률	0.54(9. 1천㎡미만/24. 주차장 등)	0.60(24. 주차장 등)
㎡ 당 가 액	292,000원	325,000원
면 적	30㎡ ⁸⁾	60㎡ ⁹⁾
기 준 시 가	8,760,000원	19,500,000원
건물 기준시가(합계)	28,260,000원	

③ 건물 기준시가

년 도 별	1층(슈퍼)	2~3층(주택)
주 용 도 부 분	58,500,000원	108,200,000원
공 용 부 분	8,760,000원	19,500,000원
소 계	67,260,000원	127,700,000원
건물 기준시가(합계)	194,960,000원	

8) $60\text{㎡} \times (100\text{㎡}/300\text{㎡})[\text{주차장}] + 30\text{㎡} \times (100\text{㎡}/300\text{㎡})[\text{보일러실}] = 30\text{㎡}$

9) $60\text{㎡} \times (200\text{㎡}/300\text{㎡})[\text{주차장}] + 30\text{㎡} \times (200\text{㎡}/300\text{㎡})[\text{보일러실}] = 60\text{㎡}$



(1) 양도건물에 대한 기준시가 계산 (2019.1.1시행)

건물 기준시가 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	2019. 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 ○○○	철근 콘크리트	1.0	근린생활시설 단독주택	1.0 1.0	130.0 m ² m ² m ²	2,500,000						
토지가액 ⑤=③×④	평균지가 ⑤÷③	위치지수 ⑥	건물전체 연 면 적	건물 전체 층 수	내용연수 (그룹별)	건 물 신축연도						
325,000,000	2,500,000	1.16	390 m ²	지상 3 층 지하 1 층	50 년 (Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ, Ⅳ)	2000						
Ⅲ. 건물의 평가												
* ⑧ = ④ × ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⑩ × ⑪ × ⑫ (천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨												
층별	기준 금액 ④	구조 지수 ①	용도	용도 지수 ②	위치 지수 ⑥	잔가 율 ⑦	조정률 (번호) ⑩, ⑪, ⑫			m ² 당 금액 ⑧	건물 면적 ⑨	기준시가 ⑩
지상1	710,000	1.0	근린생활 시설	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	100m ²	54,100,000
지상2	710,000	1.0	단독주택	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	100m ²	54,100,000
지상3	710,000	1.0	단독주택	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	100m ²	54,100,000
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
합계							()	()	()		300m ²	162,300,000



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

층별	기준 금액 ㉑	구조 지수 ㉒	용도 (구분)	용도 지수 ㉓	위치 지수 ㉔	잔가 율 ㉕	조정률 (번호) ㉖, ㉗, ㉘			㎡당 금액 ㉙	건물 면적 ㉚	기준시가 ㉛
지하1	710,000	1.0	주차장 (슈퍼커 속)	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	20㎡	10,820,000
지하1	710,000	1.0	주차장 (주택커 속)	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	40㎡	21,640,000
지하1	710,000	1.0	보일러실 (슈퍼커 속)	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	10㎡	5,410,000
지하1	710,000	1.0	보일러실 (주택커 속)	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	20㎡	10,820,000
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
합계											90㎡	48,690,000

V. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

$$* At=A1+A2+\cdots+A8+A9 \quad Bi=Ai \div At \quad C1=Ct \times B1 \quad D1=Dt \times B1 \quad \cdots \quad H9=Ht \times B9$$

구분	주용도 지 수	해당면적 (Ai)	면적비율 (Bi)	주차 장 (Ci)	기계실 (Di)	보일러실 (Ei)	대피소 (Fi)	옥탑 (Gi)	(Hi)
계(t)		90㎡	1.0	60㎡	㎡	30㎡	㎡	㎡	㎡
1	140	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
2	130	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
3	120	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
4	110	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
5	100	60㎡	0.67	40㎡	㎡	20㎡	㎡	㎡	㎡
6	100	30㎡	0.33	20㎡	㎡	10㎡	㎡	㎡	㎡
7	60	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
8	40	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
9	제외	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡

VI. 평가대상 건물 기준시가 및 부속토지 평가액 합계

건물 기준시가 ㉛	210,990,000	토지가액 ㉜	325,000,000	총 합 계 ㉛+㉜	535,990,000
--------------	-------------	-----------	-------------	--------------	-------------

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

2001.1.1.현재 건물 기준시가 (1)	산정기준율 (2)	취득당시건물 기준시가 (3) [(1)×(2)]	토지가액 (4)	합 계 [(3)+(4)]



(2) 최초고시(2001.1.1시행) 건물 기준시가 및 취득당시기준시가 계산

건물 기준시가 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		○									
일 자	건물 기준시가		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 ○○○		철근 콘크리트	1.0	근린생활시설 단독주택	0.9 1.0	130.0 m ²	2,240,000					
						m ²						
						m ²						
토지가액 ⑤=③×④	평균지가 ⑤÷③	위치지수 ⑥	건물전체 연 면 적	건물전체 층 수	내용연수 (그룹별)	건 신축연도	잔 가 율 ⑦					
291,200,000	2,240,000	1.05	390 m ²	지상 3 층 지하 1 층	40 년 (Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ)	2000	0.98					
III. 건물의 평가												
* ⑧ = ⑤ × ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⑧ × ⑨ × ⑩ (천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨												
층별	기준 금액 ⑤	구조 지수 ①	용도	용도 지수 ②	위치 지수 ⑥	잔가 율 ⑦	조정률 (번호) ⑧, ⑨, ⑩			m ² 당 금액 ⑧	건물 면적 ⑨	기준시가 ⑩
지상1	400,000	1.0	근린생활 시설	0.9	1.05	0.98	()	()	()	370,000	100m ²	37,000,000
지상2	400,000	1.0	단독주택	1.0	1.05	0.98	()	()	()	411,000	100m ²	41,100,000
지상3	400,000	1.0	단독주택	1.0	1.05	0.98	()	()	()	411,000	100m ²	41,100,000
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
합계											300m ²	119,200,000



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

층별	기준 금액 ㉑	구조 지수 ㉒	용도 (구분)	용도 지수 ㉓	위치 지수 ㉔	잔가 율 ㉕	조정률 (번호) ㉖, ㉗, ㉘			㎡당 금액 ㉙	건물 면적 ㉚	기준시가 ㉛
지하1	400,000	1.0	주차장 (슈퍼커 속)	0.9	1.05	0.98	()	()	()	370,000	20㎡	7,400,000
지하1	400,000	1.0	주차장 (주택커 속)	1.0	1.05	0.98	()	()	()	411,000	40㎡	16,440,000
지하1	400,000	1.0	보일러실 (슈퍼커 속)	0.9	1.05	0.98	()	()	()	370,000	10㎡	3,700,000
지하1	400,000	1.0	보일러실 (주택커 속)	1.0	1.05	0.98	()	()	()	411,000	20㎡	8,220,000
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
합계											90㎡	35,760,000

V. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

$$* A_t = A_1 + A_2 + \dots + A_8 + A_9 \quad B_i = A_i \div A_t \quad C_1 = C_t \times B_1 \quad D_1 = D_t \times B_1 \quad \dots \quad H_9 = H_t \times B_9$$

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㎡	1.0	60㎡	㎡	30㎡	㎡	㎡	㎡
1	140	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
2	130	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
3	120	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
4	110	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
5	100	60㎡	0.67	40㎡	㎡	20㎡	㎡	㎡	㎡
6	90	30㎡	0.33	20㎡	㎡	10㎡	㎡	㎡	㎡
7	60	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
8	40	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
9	제외	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡

VI. 평가대상 건물 기준시가 및 부속토지 평가액 합계

건물 기준시가 ㉜	154,960,000	토지가액 ㉝	291,200,000	총 합 계 ㉜+㉝	446,160,000
--------------	-------------	-----------	-------------	--------------	-------------

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

2001.1.1. 현재 건물 기준시가 (1)	산정기준율 (2)	취득당시건물 기준시가 (3) [(1)×(2)]	토지가액 (4)	합 계 [(3)+(4)]
154,960,000	1.016	157,439,360	234,000,000	391,439,360



(3) 상속건물에 대한 기준시가 계산(2019.1.1.시행)

건물 기준시가 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					2019. 1. 1.							
II. 건물 기본현황 : 등기부등본 및 건축물대장을 기준으로 기재												
건물 및 토지 소재지	건물구조	구조지수 ①	건물용도	용도지수 ②	토지면적 ③	공시지가 ④						
종 호 구 ○○○○	철근 콘크리트	1.0	근린생활시설 단독주택	1.0 1.0	130.0 m ² m ² m ²	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	1.16	390 m ²	지상 3 층 지하 1 층	50 년 (Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ, Ⅳ)	2000	0.658					
III. 건물의 평가 * ⑧ = ① × ② × ③ × ④ × ⑤ × ⑥ × ⑦ (천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨												
층별	기준 금액 ①	구조 지수 ②	용도	용도 지수 ③	위치 지수 ④	잔가 율 ⑤	조정률 (번호) ⑥, ⑦, ⑧			m ² 당 금액 ⑨	건물 면적 ⑩	기준시가 ⑪
지상1	710,000	1.0	근린생활 시설	1.0	1.16	0.658	0.9 (9)	1.2 (20)	()	585,000	100m ²	58,500,000
지상2	710,000	1.0	단독주택	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	100m ²	54,100,000
지상3	710,000	1.0	단독주택	1.0	1.16	0.658	()	()	()	541,000	100m ²	54,100,000
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
합계							()	()	()		300m ²	166,700,000



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

층별	기준 금액 ㉑	구조 지수 ㉒	용도 (구분)	용도 지수 ㉓	위치 지수 ㉔	잔가 율 ㉕	조정률 (번호) ㉖, ㉗, ㉘			㎡당 금액 ㉙	건물 면적 ㉚	기준시가 ㉛
지하1	710,000	1.0	주차장 (슈퍼커 속)	1.0	1.16	0.658	0.9 (9)	0.6 (24)	()	292,000	20㎡	5,840,000
지하1	710,000	1.0	주차장 (주택커 속)	1.0	1.16	0.658	0.6 (24)	()	()	325,000	40㎡	13,000,000
지하1	710,000	1.0	보일러실 (슈퍼커 속)	1.0	1.16	0.658	0.9 (9)	0.6 (24)	()	292,000	10㎡	2,920,000
지하1	710,000	1.0	보일러실 (주택커 속)	1.0	1.16	0.658	0.6 (24)	()	()	325,000	20㎡	6,500,000
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
							()	()	()		㎡	
합계											90㎡	28,260,000

V. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산

$$* At = A1 + A2 + \dots + A8 + A9 \quad Bi = Ai \div At \quad C1 = Ct \times B1 \quad D1 = Dt \times B1 \quad \dots \quad H9 = Ht \times B9$$

구분	주용도 지 수	해당면적 (Ai)	면적비율 (Bi)	주차 장 (Ci)	기계실 (Di)	보일러실 (Ei)	대피소 (Fi)	옥탑 (Gi)	(Hi)
계(t)		90㎡	1.0	60㎡	㎡	30㎡	㎡	㎡	㎡
1	140	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
2	130	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
3	120	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
4	110	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
5	100	60㎡	0.67	40㎡	㎡	20㎡	㎡	㎡	㎡
6	100	30㎡	0.33	20㎡	㎡	10㎡	㎡	㎡	㎡
7	60	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
8	40	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
9	제외	㎡		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡

VI. 평가대상 건물 기준시가 및 부속토지 평가액 합계

건물 기준시가 ㉛	194,960,000	토지가액 ㉝	325,000,000	총 합 계 ㉛+㉝	519,960,000
--------------	-------------	-----------	-------------	--------------	-------------

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산

2001.1.1.현재 건물 기준시가 (1)	산정기준율 (2)	취득당시건물 기준시가 (3) [(1)×(2)]	토지가액 (4)	합 계 [(3)+(4)]



바. 공동주택 기준시가가 고시되기 전에 취득한 공동주택의 취득당시 기준시가 환산방법

기본사항

- 소 재 지 : 서울특별시 강동구 ×××
- 구 조 : 철근콘크리트조, 슬래브지붕, 최고층수 15층
- 용 도 : 아파트 32평형, 전유면적 84.88㎡ 공용면적 20.90㎡
- 대 지 면 적 : 33.15㎡
- 양 도 일 : 2019.1.1.
- 취 득 일 : 1998.7.15.
- 기 준 시 가 : 1999.7.1. (최초고시) 고시금액 119,000,000원
2018.4.30. (양도당시) 고시금액 225,000,000원
- 공 시 지 가 : 양 도 일(2019.1.1.) 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
- 신 축 연 도 : 1998년

○ 적용요령

- 양도당시에는 기준시가(2018.4.30고시 225,000,000원)가 고시되어 있으나,
취득당시(1998.7.15)에는 공동주택기준시가가 없는 경우¹⁰⁾ 아래 산식에
의하여 취득당시 기준시가를 계산함

◦ 취득당시 기준시가(Ⅰ)

국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 공동주택기준시가(①)	×	취득당시의 법 제99조 제1항 제1호 가목의 가액(④)과 나목의 가액(⑤)의 합계액
당해 자산에 대하여 국세청장이 최초로 고시한 기준시가 고시당시의 법 제99조 제1항 제1호 가목의 가액(②)과 나목의 가액(③)의 합계액		

10) 공동주택 기준시가의 최초 고시는 1999.7.1.에 이루어짐



- 이 경우 공동주택기준시가 최초고시당시(1999.7.1)와 취득당시(1998.7.15)의 법 제99조 제1항 제1호 나목(건물 기준시가)의 가액이 없는 경우에는 2001.1.1 건물 기준시가에 최초고시당시 및 취득당시에 해당하는 연도의 취득당시건물 기준시가 산정기준율을 곱하여 계산한 가액으로 함

○ 국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 공동주택기준시가 …… ①

◦ 1999.7.1. 고시금액 : 119,000,000원

○ 2001.1.1 당시 건물 기준시가 계산

〈적용지수〉

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

〈건물 기준시가〉

- m^2 당가액 : $400,000\text{원} \times 1.0 \times 1.0 \times 1.05 \times 0.94 = 394,000\text{원}$
- 기준시가 : $394,000\text{원}/m^2 \times 105.78m^2 = 41,677,320\text{원}$

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

〈가목의 가액(토지 기준시가)〉 …………… ②

- $1,820,000\text{원} \times 33.15m^2 = 60,333,000\text{원}$

〈나목의 가액(건물 기준시가)〉 …………… ③

- 취득당시 건물 기준시가 산정기준율 → I 그룹으로 1999년에 취득한 것으로 보아 1998년 신축한 산정기준율 적용 : 1.003
- $41,677,320\text{원}(2001.1.1\text{건물 기준시가}) \times 1.003(\text{산정기준율}) = 41,802,352\text{원}$



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

〈가목의 가액(토지 기준시가)〉 ④

$$\circ 2,050,000\text{원} \times 33.15\text{m}^2 = 67,957,500\text{원}$$

〈나목의 가액(건물 기준시가)〉 ⑤

- 취득당시 건물 기준시가 산정기준율 → I 그룹, '98년 취득, '98년 신축 : 1.019

$$\circ 41,677,320\text{원}(2001.1.1\text{건물 기준시가}) \times 1.019(\text{산정기준율}) = 42,469,189\text{원}$$

○ 취득당시 기준시가 ①

$\begin{aligned} & \textcircled{1} 119,000,000\text{원} \times \frac{\textcircled{4} 67,957,500\text{원} + \textcircled{5} 42,469,189\text{원}}{\textcircled{2} 60,333,000\text{원} + \textcircled{3} 41,802,351\text{원}} \\ & = 128,660,408\text{원} \end{aligned}$

IV

건물 기준시가 계산서 서식 및 작성요령





「별지」

건물 기준시가 계산서												
I. 구분 : 작성구분 해당란에 (○)표시하고, 일자에는 양도(취득) 또는 상속·증여일자 기재												
구분	세목별	양도소득세				상속세	증여세					
		양도당시	취득당시									
			2001.1.1.이후 취득	2000.12.31.이전 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					
						m ²						
						m ²						
						m ²						
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					
			m ²		년 년 (I . II . III . IV)							
III. 건물의 평가												
* ⑧ = ① × ② × ⑥ × ⑦ × ⑧ × ⑨ × ⑩ (천원미만 절사) ⑩ = ⑧ × ⑨												
층별	기준 금액 ①	구조 지수 ②	용도	용도 지수 ③	위치 지수 ④	잔가 율 ⑤	조정률 (번호) ⑥.⑦.⑧			m ² 당 금액 ⑨	건물 면적 ⑩	기준시가 ⑪
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
합계							()	()	()		m ²	

건물 기준시가 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 한 동의 건물 전체를 기준으로 기재합니다. 다만, 건물전체연면적 기재시 주거용건물(단독주택, 아파트, 다중다가구연립다세대주택 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 대상 건물 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 부속 토지면적 및 공시지가를 기재합니다.
6. 건물전체 연면적 및 층수는 건물의 일부분을 구분소유하고 있는 경우에도 당해 건물이 속한 한 동의 건물 전체를 기준으로 기재합니다. 다만, 건물전체연면적 기재시 주거용 건물의 단독주택(다중다가구주택 포함)일 경우에는 건물전체 연면적을 기재하고, 공동주택(아파트, 연립다세대주택)일 경우에는 세대별 전용면적과 공용면적을 합친 면적을 기재하는 것이며, 아파트의 건물전체 층수는 호수를 기준으로 하는 것입니다.
7. 건물내용연수는 다음의 구분에 따라 I, II, III, IV 그룹으로 구분하되, 건물의 일부분이 구조가 달라 내용연수가 서로 다른 경우에는 각각의 내용연수 및 잔가율을 적용합니다.
 - I 그룹 : 내용연수 50년 → 통나무조·철골(철골철근)콘크리트조·철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조·라멘조의 모든 건물
 - II 그룹 : 내용연수 40년 → 연와조·목조·시멘트벽돌조·보강콘크리트조·ALC조·철골조·스틸하우스조·보강블록조·와이어패널조의 모든 건물
 - III 그룹 : 내용연수 30년 → 경량철골조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조·황토조·시멘트블록조·조립식패널조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩
 - IV 그룹 : 내용연수 20년 → 철파이프조·컨테이너건물의 모든 건물

III. 건물의 평가

1. 한 동의 건물이 둘 이상의 용도에 사용되고 있는 경우에는 각각의 용도대로 구분하고, 부속건물을 제외한 지하층부터 차례로 나누어 평가합니다.
2. 상속 및 증여재산 평가시 적용하는 개별 건물의 특성에 따른 조정률(⑧, ⑨, ⑩)은 여러 항목에 중복으로 해당되는 경우에도 각각의 조정률을 모두 곱하여 적용합니다.
3. ㎡당금액(⑪)은 양도소득세의 경우에는 기준금액(건물신축가격기준액)에 구조지수(①), 용도지수(②), 위치지수(③), 잔가율(④)을 곱하여 계산하고, 상속세 및 증여세의 경우에는 양도소득세 산식에다 조정률을 곱하여 다음의 예시와 같이 계산하되, 천원미만은 절사합니다.
 <예시> 기준금액 710,000원, 구조지수 100, 용도지수 90, 위치지수 100, 잔가율 0.82, 조정률 110, 120인 경우
 (1) 양도소득세의 ㎡당 금액 = $710,000원 \times 1.0 \times 0.9 \times 1.0 \times 0.82 = 523,000원$ (천원미만 절사)
 (2) 상속세·증여세의 ㎡당 금액 = $710,000원 \times 1.0 \times 0.9 \times 1.0 \times 0.82 \times 1.1 \times 1.2 = 691,000원$ (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	기준 금액 ㉑	구조 지수 ①	용도 (구분)	용도 지수 ②	위치 지수 ⑥	잔가 율 ⑦	조정률 (번호) ㉘.㉙.㉚			m ² 당 금액 ⑧	건물 면적 ⑨	기준시가 ⑩
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
							()	()	()		m ²	
합계											m ²	

V. 주용도에 의한 부속시설 건물 면적의 안분계산
 * $A_t = A_1 + A_2 + \dots + A_8 + A_9$ $B_i = A_i \div A_t$ $C_1 = C_t \times B_1$ $D_1 = D_t \times B_1 \dots H_9 = H_t \times B_9$

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)		m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1	140	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2	130	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3	120	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
4	110	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
5	100	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
6	90	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
7	60	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
8	40	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
9	제외	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

VI. 평가대상 건물 기준시가 및 부속토지 평가액 합계				
건물 기준시가 ㉛		토지가액 ㉜		총 합 계 ㉛+㉜

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 기준시가 계산				
2001.1.1.현재 건물 기준시가 (1)	산정기준율 (2)	취득당시 건물 기준시가 [(1)×(2)] (3)	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 일부만이 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
 · 주차장 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 건물 기준시가 및 부속토지 평가액 합계

1. 건물 기준시가란(㉑)의 금액은 III번, IV번 항목의 기준시가 합계액을 전부 합한 것과 일치하여야 합니다.

※ 양도소득세의 경우 2000.12.31 이전에 취득한 경우의 취득당시 건물 기준시가 계산

1. 2001.1.1. 이후 양도하는 건물에 대한 양도소득세 계산에 있어서 국세청장이 건물 기준시가를 고시하기 전(2000.12.31. 이전)에 취득한 건물의 취득당시 기준시가를 산정할 경우에만 작성하는 것입니다.
2. 2001.1.1 현재 기준시가는 2001.1.1의 건물 기준시가를 기준으로 계산한 건물 기준시가 계산서의 VI번 ㉑항목의 건물 기준시가 금액과 일치합니다.
3. 산정기준율은 국세청장이 고시한 취득당시 건물 기준시가 산정기준율표의 해당하는 적용대상그룹에서 형측의 취득연도와 종측의 신축연도가 만나는 지점에 해당하는 율을 찾아 기재합니다.
4. 토지가액은 취득당시 토지가액을 계산하여 기재합니다.

* 기타 자세한 내용은 “건물 기준시가 적용방법 해설” 책자를 참고하시기 바랍니다.



참고자료

① 2018.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수
 $\times$ 경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2018.1월에 발간한
『2018.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 690,000원으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	135
2	목구조	130
3	철골(철골철근)콘크리트조	115
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조	95
6	<u>시멘트벽돌조, 황토조, 시멘트블록조, 와이어패널조</u>	<u>92</u>
7	철골조 중 조립식패널(EPS패널에 한함)	85
8	조립식패널조	80
9	경량철골조	75
10	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	60
11	철파이프조, 컨테이너건물	50

4. 용도지수

구분	용도		번호	대상건물	지수
I	주거용 건물	주거 시설	1	◦ 아파트	110
			2	◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용 건물	숙박 시설	3	◦ 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			4	◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			5	◦ 외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함) (관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6	◦ 여관(모텔 포함)	115
			7	◦ 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	105
			8	◦ 여인숙	100
		판매 시설	9	◦ 백화점	135
			10	◦ 소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 대규모점포	125
			11	◦ 일반상점(슈퍼마켓 등 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상 ~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	100
			12	◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) ◦ 전통(재래)시장 ◦ 농수축화훼공판장, 경매장	85
		운수 시설	13	◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	120



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	위 락 시 설	14 ◦ 무도장	140
			15 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 카지노영업소	130
			16 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120
			17 ◦ 단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)	115
			18 ◦ 무도학원	90
		문 화 및 집 회 시 설	19 ◦ 집회장(경마경륜경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
			20 ◦ 예식장(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물 소극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
			21 ◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
			22 ◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)	105
			23 ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
		운 동 시 설	24 ◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
			25 ◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
		의 료 시 설	26 ◦ 종합병원	125
			27 ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
		업 무 시 설	28 ◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	140
			29 ◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	115
		방 송 통 신 시 설	30 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	관 광 휴 기 시 설	31 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교 육 연 구 시 설	32 ◦ 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	105
			33 ◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업 훈련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	100
		노 유 자 시 설	34 ◦ 아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설(단독주택 및 공동주택에 해당하는 것은 제외), 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	105
			35 ◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 34번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	80
		수 련 시 설	36 ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110
		근 련 생 활 시 설	37 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
			38 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	115
			39 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	110
			40 ◦ 풍속영업시설 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡이상인 것 - 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 복합유통게임제공업시설 - 사행성게임물제공업시설, 사행행위영업시설 - 비디오물감상실, 안마시설소, 노래연습장	105
			41 ◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것	100

구분	용	도	번호	대 상 건 물	지수			
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	근 린 생 활 시 설	41	- 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차교습무도교습정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전정비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 동물미용실, 독서실, 총포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 다중생활시설(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것), 정수장, 양수장 등 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	100			
				묘 지 관 련 시 설		42	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	130
						43	◦ 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬) 시설 및 동물 전용의 납골시설	105
				장 례 식 장		44	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
						45	◦ 동물 전용 장례식장	105
				Ⅲ		산업용 및 기 타 특수용 건 물	공 장	46
47	◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ⁵⁾							100

11) 지식산업센터(아파트형공장)는 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공 장	48 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
		발 전 시 설	49 ◦ 원자력 발전시설 ¹²⁾	300
			50 ◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		창 고 시 설	51 ◦ 냉동창고, 냉장창고	105
			52 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
		위험물 저 장 및 처 리 시 설	53 ◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함), 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	90
		자 원 순 환 관 련 시 설	54 ◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	80
		자 동 차 관 련 시 설	55 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(운전 및 정비관련 직업 훈련 시설 포함)	75
			56 ◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	65
			57 ◦ 주차장(자주식 주차전용빌딩 포함, 주택의 차고 제외)	55
		동 · 식 관 련 시 설	58 ◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 경주용마사	70
			59 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물채배사, 종묘배양시설	55
			60 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	50
IV	기계식주차 전용빌딩	61	◦ 기준시가 = 6,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 30년) × 주차대수	

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



5. 위치지수

번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상 ~ 30,000원 미만	82	25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상 ~ 50,000원 미만	84	26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상 ~ 70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상 ~ 100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	131
6	100,000원 이상 ~ 130,000원 미만	88	29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	132
7	130,000원 이상 ~ 150,000원 미만	89	30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	135
8	150,000원 이상 ~ 180,000원 미만	90	31	10,000,000원 이상 ~ 15,000,000원 미만	138
9	180,000원 이상 ~ 200,000원 미만	91	32	15,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	142
10	200,000원 이상 ~ 300,000원 미만	92	33	20,000,000원 이상 ~ 25,000,000원 미만	144
11	300,000원 이상 ~ 350,000원 미만	93	34	25,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	147
12	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	95	35	30,000,000원 이상 ~ 35,000,000원 미만	150
13	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	97	36	35,000,000원 이상 ~ 40,000,000원 미만	153
14	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	100	37	40,000,000원 이상 ~ 45,000,000원 미만	156
15	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	102	38	45,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	159
16	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	105	39	50,000,000원 이상 ~ 55,000,000원 미만	162
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	40	55,000,000원 이상 ~ 60,000,000원 미만	165
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	41	60,000,000원 이상 ~ 65,000,000원 미만	168
19	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	114	42	65,000,000원 이상 ~ 70,000,000원 미만	171
20	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	116	43	70,000,000원 이상 ~ 75,000,000원 미만	174
21	3,000,000원 이상 ~ 3,500,000원 미만	118	44	75,000,000원 이상 ~ 80,000,000원 미만	177
22	3,500,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	120	45	80,000,000원 이상	180
23	4,000,000원 이상 ~ 4,500,000원 미만	122	-	-	-

6. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최종잔존가치율	10 %	10 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
연상각률	0.018	0.0225	0.03	0.045

I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조·철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조·라멘조의 모든 건물
II 그룹	연와조·목조·시멘트벽돌조·보강콘크리트조·ALC조·철골조·스틸하우스조·보강블록조·와이어 패널조의 모든 건물
III 그룹	경량철골조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조·황토조·시멘트블록조·조립식패널조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩
IV 그룹	철파이프조·컨테이너건물의 모든 건물



라. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2018	1.000	2018	1.0000	2018	1.000	2018	1.000
2017	0.982	2017	0.9775	2017	0.970	2017	0.955
2016	0.964	2016	0.9550	2016	0.940	2016	0.910
2015	0.946	2015	0.9325	2015	0.910	2015	0.865
2014	0.928	2014	0.9100	2014	0.880	2014	0.820
2013	0.910	2013	0.8875	2013	0.850	2013	0.775
2012	0.892	2012	0.8650	2012	0.820	2012	0.730
2011	0.874	2011	0.8425	2011	0.790	2011	0.685
2010	0.856	2010	0.8200	2010	0.760	2010	0.640
2009	0.838	2009	0.7975	2009	0.730	2009	0.595
2008	0.820	2008	0.7750	2008	0.700	2008	0.550
2007	0.802	2007	0.7525	2007	0.670	2007	0.505
2006	0.784	2006	0.7300	2006	0.640	2006	0.460
2005	0.766	2005	0.7075	2005	0.610	2005	0.415
2004	0.748	2004	0.6850	2004	0.580	2004	0.370
2003	0.730	2003	0.6625	2003	0.550	2003	0.325
2002	0.712	2002	0.6400	2002	0.520	2002	0.280
2001	0.694	2001	0.6175	2001	0.490	2001	0.235
2000	0.676	2000	0.5950	2000	0.460	2000	0.190
1999	0.658	1999	0.5725	1999	0.430	1999	0.145
1998	0.640	1998	0.5500	1998	0.400	1998이하	0.100
1997	0.622	1997	0.5275	1997	0.370		
1996	0.604	1996	0.5050	1996	0.340		
1995	0.586	1995	0.4825	1995	0.310		
1994	0.568	1994	0.4600	1994	0.280		
1993	0.550	1993	0.4375	1993	0.250		
1992	0.532	1992	0.4150	1992	0.220		
1991	0.514	1991	0.3925	1991	0.190		
1990	0.496	1990	0.3700	1990	0.160		
1989	0.478	1989	0.3475	1989	0.130		
1988	0.460	1988	0.3250	1988이하	0.100		
1987	0.442	1987	0.3025				
1986	0.424	1986	0.2800				
1985	0.406	1985	0.2575				
1984	0.388	1984	0.2350				
1983	0.370	1983	0.2125				
1982	0.352	1982	0.1900				
1981	0.334	1981	0.1675				
1980	0.316	1980	0.1450				
1979	0.298	1979	0.1225				
1978	0.280	1978이하	0.1000				
1977	0.262						
1976	0.244						
1975	0.226						
1974	0.208						
1973	0.190						
1972	0.172						
1971	0.154						
1970	0.136						
1969	0.118						
1968이하	0.100						



ii-(상속세 및 증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2018	1.000	2018	1.0000	2018	1.000	2018	1.000
2017	0.982	2017	0.9775	2017	0.970	2017	0.955
2016	0.964	2016	0.9550	2016	0.940	2016	0.910
2015	0.946	2015	0.9325	2015	0.910	2015	0.865
2014	0.928	2014	0.9100	2014	0.880	2014	0.820
2013	0.910	2013	0.8875	2013	0.850	2013	0.775
2012	0.892	2012	0.8650	2012	0.820	2012	0.730
2011	0.874	2011	0.8425	2011	0.790	2011	0.685
2010	0.856	2010	0.8200	2010	0.760	2010	0.640
2009	0.838	2009	0.7975	2009	0.730	2009	0.595
2008	0.820	2008	0.7750	2008	0.700	2008	0.550
2007	0.802	2007	0.7525	2007	0.670	2007	0.505
2006	0.784	2006	0.7300	2006	0.640	2006	0.460
2005	0.766	2005	0.7075	2005	0.610	2005	0.415
2004	0.748	2004	0.6850	2004	0.580	2004	0.370
2003	0.730	2003	0.6625	2003	0.550	2003	0.325
2002	0.712	2002	0.6400	2002	0.520	2002	0.280
2001	0.694	2001	0.6175	2001	0.490	2001	0.235
2000	0.676	2000	0.5950	2000	0.460	2000	0.190
1999	0.658	1999	0.5725	1999	0.430	1999	0.145
1998	0.640	1998	0.5500	1998	0.400	1998이하	0.100
1997	0.622	1997	0.5275	1997	0.370		
1996	0.604	1996	0.5050	1996	0.340		
1995	0.586	1995	0.4825	1995	0.310		
1994	0.568	1994	0.4600	1994	0.280		
1993	0.550	1993	0.4375	1993	0.250		
1992	0.532	1992	0.4150	1992	0.220		
1991	0.514	1991	0.3925	1991	0.190		
1990	0.496	1990	0.3700	1990	0.160		
1989	0.478	1989	0.3475	1989	0.130		
1988	0.460	1988	0.3250	1988이하	0.100		
1987	0.442	1987	0.3025				
1986	0.424	1986	0.2800				
1985	0.406	1985	0.2575				
1984	0.388	1984	0.2350				
1983	0.370	1983	0.2125				
1982	0.352	1982	0.1900				
1981	0.334	1981	0.1675				
1980	0.316	1980	0.1450				
1979	0.298	1979	0.1225				
1978	0.280	1978이하	0.1000				
1977	0.262						
1976	0.244						
1975	0.226						
1974	0.208						
1973	0.190						
1972	0.172						
1971	0.154						
1970	0.136						
1969	0.118						
1968이하	0.100						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법
 $R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$
 R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수
 ㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 한식기와, 오지와, 아스팔트청굴, 동청굴, 천연슬레이트, 기타 신소재	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
	- 패널(칼라아연도강판 포함), 유리(폴리카보네이트, FRP 포함), 슬레이트(강판 슬레이트 포함)	2	80		
	- 함석, 자연석, 천막, 초가, 썬라이트, 너와, 동판, 구리 기타 이와 유사한 것	3	60		
II	◦ 최고층수 - 5층 이하	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외	해 당 하 는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. 중복 적용을 방 지 하 기 위 해 가 장 높은 지수 하나만 적용한다.
	- 6층 이상~10층 이하	5	100		
	- 11층 이상~15층 이하	6	110		
	- 16층 이상~20층 이하	7	120		
	- 21층 이상	8	130		
	◦ 연면적 - 1천㎡미만	9	90	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.	
	- 1천㎡이상~5천㎡미만	10	100		
	- 5천㎡이상~1만㎡미만	11	110		
	- 1만㎡이상~5만㎡미만	12	120		
	- 5만㎡이상	13	130		
	◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 지능형 건축물 인증 3등급·4등급	14	110	◦ 자능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라 단 1화라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.	
	- 지능형 건축물 인증 1등급·2등급	15	120		
	III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만	16	120	
- 연면적 331㎡이상		17	140		
◦ 공동주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡미만		18	120		
- 전유면적 215㎡이상		19	140		

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
IV	◦ 상가의 1층	20	120	◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. 단, 20~23에 해당하며 24~25인 경우에는 지수 60을 적용한다.
	◦ 상가의 2층	21	105		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층	22	80		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상	23	70		
	◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	24 25	60 60		
V	◦ 일부 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	26	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 전부 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다).	
		27	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	28	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 벽면이 없는 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		29	70		
		30	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우			◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계 행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
	- B급 : 보조부재 경미결합	31	90		
	- C급 : 보조부재 손상	32	80		
	- D급 : 주요부재 손상	33	60		
	- E급 : 주요부재 심각한 결함	34	30		
	◦ 법령에 의한 철거대상 건물				
	- 건물을 사용하는 경우		30		
	- 건물을 사용하지 않는 경우	35	0		
	◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	36	정상		
		37	사용 비율		



2 2017.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = $\text{m}^2\text{당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적}(\text{m}^2)$
- (2) $\text{m}^2\text{당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times * \text{개별 건물의 특성에 따른 조정률}$

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2016.1월에 발간한 『2017.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

$\text{m}^2\text{당}$ **670,000원**으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	135
2	목구조	130
3	철골(철골철근)콘크리트조	115
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조	95
6	시멘트벽돌조, 황토조, 시멘트블록조, 와이어패널조	90
7	철골조 중 조립식패널(EPS패널에 한함)	85
8	조립식패널조	80
9	경량철골조	75
10	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	60
11	철파이프조, 컨테이너건물	50

4. 용도지수

구분	용 도		번호	대 상 건 물	지수
I	주거용 건 물	주 거 시 설	1	◦아파트	110
			2	◦단독주택(노인복지주택 제외) ◦다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주 택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용 건 물	숙 박 시 설	3	◦관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			4	◦호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호 스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진 흥법상 관광편의시설)	130
			5	◦외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함) (관광진흥법 상 관광편의시설) ◦한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6	◦여관(모텔 포함)	115
			7	◦다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	105
			8	◦여인숙	100
			9	◦백화점	135
		판 매 시 설	10	◦소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000 ㎡이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 ◦위에 열거되지 않은 기타 대규모점포	125
			11	◦일반상점(슈퍼마켓 등 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상 ~3,000㎡미만인 것) ◦위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	100
			12	◦도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) ◦전통(재래)시장 ◦농수축화훼공판장, 경매장	85
		운 수 시 설	13	◦여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	120



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	위락시설	14 ◦ 무도장	140
			15 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 카지노영업소	130
			16 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120
			17 ◦ 단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)	115
			18 ◦ 무도학원	90
		문화 및 집회 시설	19 ◦ 집회장(경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
			20 ◦ 음식점(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
			21 ◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
			22 ◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것)	105
		종교시설	23 ◦ 교회성당사찰기도원수도원수녀원제실사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
		운동시설	24 ◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
			25 ◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
		의료시설	26 ◦ 종합병원	125
			27 ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
			28 ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
		업무시설	29 ◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	140
			30 ◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	115



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	방 송 시 설	31 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신수신중계시설을 포함), 활 영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110
		관 광 휴 개 시 설	32 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교 육 연 구 시 설	33 ◦ 학원(자동차학원무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교 습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	105
			34 ◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈 련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린생활시설에 해당하 지 않는 것	100
		노유자 시 설	35 ◦ 이동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노 인복지시설(단독주택 및 공동주택에 해당하는 것은 제외), 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	105
			36 ◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 35번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	80
		수 련 시 설	37 ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청 소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110
		근 생 활 시 설	38 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
			39 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	115
			40 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	110
			41 ◦ 풍속영업시설 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡이상인 것 - 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 복합유통게임제공업시설 - 사행성게임물제공업시설, 사행행위영업시설 - 비디오물감상실, 안마시술소, 노래연습장	105
			42 ◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000 ㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 산후조 리원 및 안마원	100

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	근 생 시 설	42 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차교습·무도교습·정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전·정비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 동물미용실, 독서실, 총포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 다중생활시설(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것), 정수장, 양수장 등 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	100
		묘 지 관 련 시 설	43 ◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	130
		공 장	44 ◦ 지식산업센터(아파트형공장)¹³⁾	115

13) 지식산업센터(아파트형공장)는 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.



구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	45 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ¹⁴⁾	100
			46 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로 서 제1종·제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동 차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아 니한 것	80
		발전 시설	47 ◦ 원자력 발전시설	300
			48 ◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		창고 시설	49 ◦ 냉동창고, 냉장창고	105
			50 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
		위험물 저장 및 처리 시설	51 ◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함), 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물 보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판 매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	90
		자원 환 관 련 시 설	52 ◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	80
		자동차 관 련 시 설	53 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(운전 및 정비관련 직업훈련 시설 포함)	70
			54 ◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	65
			55 ◦ 주차장(자주식 주차전용빌딩 포함, 주택의 차고 제외)	55
		동·식 물 관 련 시 설	56 ◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동 물사육시설, 경주용마사	70
			57 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	55
			58 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	50
IV	기계식주차 전용빌딩	59	◦ 기준시가 = 6,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 30년) × 주차대수	

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



5. 위치지수

번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상 ~ 30,000원 미만	82	25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상 ~ 50,000원 미만	84	26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상 ~ 70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상 ~ 100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	131
6	100,000원 이상 ~ 130,000원 미만	88	29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	132
7	130,000원 이상 ~ 150,000원 미만	89	30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	135
8	150,000원 이상 ~ 180,000원 미만	90	31	10,000,000원 이상 ~ 15,000,000원 미만	138
9	180,000원 이상 ~ 200,000원 미만	91	32	15,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	142
10	200,000원 이상 ~ 300,000원 미만	92	33	20,000,000원 이상 ~ 25,000,000원 미만	144
11	300,000원 이상 ~ 350,000원 미만	93	34	25,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	147
12	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	95	35	30,000,000원 이상 ~ 35,000,000원 미만	150
13	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	97	36	35,000,000원 이상 ~ 40,000,000원 미만	153
14	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	100	37	40,000,000원 이상 ~ 45,000,000원 미만	156
15	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	102	38	45,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	159
16	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	105	39	50,000,000원 이상 ~ 55,000,000원 미만	162
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	40	55,000,000원 이상 ~ 60,000,000원 미만	165
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	41	60,000,000원 이상 ~ 65,000,000원 미만	168
19	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	113	42	65,000,000원 이상 ~ 70,000,000원 미만	171
20	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	115	43	70,000,000원 이상 ~ 75,000,000원 미만	174
21	3,000,000원 이상 ~ 3,500,000원 미만	118	44	75,000,000원 이상 ~ 80,000,000원 미만	177
22	3,500,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	120	45	80,000,000원 이상	180
23	4,000,000원 이상 ~ 4,500,000원 미만	122	-	-	-

6. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최종잔존가치율	10%	10%	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
연상각률	0.018	0.0225	0.03	0.045

I 그룹	통나무조 · 철골(철골철근)콘크리트조 · 철근콘크리트조 · 석조 · 프리캐스트 콘크리트조 · 목구조 · 라멘조의 모든 건물
II 그룹	연와조 · 목조 · 시멘트벽돌조 · 보강콘크리트조 · ALC조 · 철골조 · 스틸하우스조 · 보강블록조 · 와이어패널조의 모든 건물
III 그룹	경량철골조 · 석회 및 흙벽돌조 · 돌담 및 토담조 · 황토조 · 시멘트블록조 · 조립식 패널조의 모든 건물, 기계식 주차전용 빌딩
IV 그룹	철과이프조 · 컨테이너건물의 모든 건물



나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2017	1.000	2017	1.0000	2017	1.000	2017	1.000
2016	0.982	2016	0.9775	2016	0.970	2016	0.955
2015	0.964	2015	0.9550	2015	0.940	2015	0.910
2014	0.946	2014	0.9325	2014	0.910	2014	0.865
2013	0.928	2013	0.9100	2013	0.880	2013	0.820
2012	0.910	2012	0.8875	2012	0.850	2012	0.775
2011	0.892	2011	0.8650	2011	0.820	2011	0.730
2010	0.874	2010	0.8425	2010	0.790	2010	0.685
2009	0.856	2009	0.8200	2009	0.760	2009	0.640
2008	0.838	2008	0.7975	2008	0.730	2008	0.595
2007	0.820	2007	0.7750	2007	0.700	2007	0.550
2006	0.802	2006	0.7525	2006	0.670	2006	0.505
2005	0.784	2005	0.7300	2005	0.640	2005	0.460
2004	0.766	2004	0.7075	2004	0.610	2004	0.415
2003	0.748	2003	0.6850	2003	0.580	2003	0.370
2002	0.730	2002	0.6625	2002	0.550	2002	0.325
2001	0.712	2001	0.6400	2001	0.520	2001	0.280
2000	0.694	2000	0.6175	2000	0.490	2000	0.235
1999	0.676	1999	0.5950	1999	0.460	1999	0.190
1998	0.658	1998	0.5725	1998	0.430	1998	0.145
1997	0.640	1997	0.5500	1997	0.400	1997이하	0.100
1996	0.622	1996	0.5275	1996	0.370		
1995	0.604	1995	0.5050	1995	0.340		
1994	0.586	1994	0.4825	1994	0.310		
1993	0.568	1993	0.4600	1993	0.280		
1992	0.550	1992	0.4375	1992	0.250		
1991	0.532	1991	0.4150	1991	0.220		
1990	0.514	1990	0.3925	1990	0.190		
1989	0.496	1989	0.3700	1989	0.160		
1988	0.478	1988	0.3475	1988	0.130		
1987	0.460	1987	0.3250	1987이하	0.100		
1986	0.442	1986	0.3025				
1985	0.424	1985	0.2800				
1984	0.406	1984	0.2575				
1983	0.388	1983	0.2350				
1982	0.370	1982	0.2125				
1981	0.352	1981	0.1900				
1980	0.334	1980	0.1675				
1979	0.316	1979	0.1450				
1978	0.298	1978	0.1225				
1977	0.280	1977이하	0.1000				
1976	0.262						
1975	0.244						
1974	0.226						
1973	0.208						
1972	0.190						
1971	0.172						
1970	0.154						
1969	0.136						
1968	0.118						
1967이하	0.100						



ii-(상속세및증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2017	1.000	2017	1.0000	2017	1.000	2017	1.000
2016	0.982	2016	0.9775	2016	0.970	2016	0.955
2015	0.964	2015	0.9550	2015	0.940	2015	0.910
2014	0.946	2014	0.9325	2014	0.910	2014	0.865
2013	0.928	2013	0.9100	2013	0.880	2013	0.820
2012	0.910	2012	0.8875	2012	0.850	2012	0.775
2011	0.892	2011	0.8650	2011	0.820	2011	0.730
2010	0.874	2010	0.8425	2010	0.790	2010	0.685
2009	0.856	2009	0.8200	2009	0.760	2009	0.640
2008	0.838	2008	0.7975	2008	0.730	2008	0.595
2007	0.820	2007	0.7750	2007	0.700	2007	0.550
2006	0.802	2006	0.7525	2006	0.670	2006	0.505
2005	0.784	2005	0.7300	2005	0.640	2005	0.460
2004	0.766	2004	0.7075	2004	0.610	2004	0.415
2003	0.748	2003	0.6850	2003	0.580	2003	0.370
2002	0.730	2002	0.6625	2002	0.550	2002	0.325
2001	0.712	2001	0.6400	2001	0.520	2001	0.280
2000	0.694	2000	0.6175	2000	0.490	2000	0.235
1999	0.676	1999	0.5950	1999	0.460	1999	0.190
1998	0.658	1998	0.5725	1998	0.430	1998	0.145
1997	0.640	1997	0.5500	1997	0.400	1997이하	0.100
1996	0.622	1996	0.5275	1996	0.370		
1995	0.604	1995	0.5050	1995	0.340		
1994	0.586	1994	0.4825	1994	0.310		
1993	0.568	1993	0.4600	1993	0.280		
1992	0.550	1992	0.4375	1992	0.250		
1991	0.532	1991	0.4150	1991	0.220		
1990	0.514	1990	0.3925	1990	0.190		
1989	0.496	1989	0.3700	1989	0.160		
1988	0.478	1988	0.3475	1988	0.130		
1987	0.460	1987	0.3250	1987이하	0.100		
1986	0.442	1986	0.3025				
1985	0.424	1985	0.2800				
1984	0.406	1984	0.2575				
1983	0.388	1983	0.2350				
1982	0.370	1982	0.2125				
1981	0.352	1981	0.1900				
1980	0.334	1980	0.1675				
1979	0.316	1979	0.1450				
1978	0.298	1978	0.1225				
1977	0.280	1977이하	0.1000				
1976	0.262						
1975	0.244						
1974	0.226						
1973	0.208						
1972	0.190						
1971	0.172						
1970	0.154						
1969	0.136						
1968	0.118						
1967이하	0.100						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉔}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉔ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉔은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉔}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 한식기와, 오지기와, 아스팔트성글, 동성글, 천연슬레이트, 기타 신소재	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
	- 패널(칼라아연도강판 포함), 유리(폴리카보네이트, FRP 포함), 슬레이트(강판 슬레이트 포함)	2	80		
	- 함석, 자연석, 천막, 초가, 쉼타이트, 너와, 동판, 구리 기타 이와 유사한 것	3	60		
II	◦ 최고층수 - 5층 이하	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. ◦ 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라 단 1회라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다. 중복 적용을 방지하기 위해 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
	- 6층 이상~10층 이하	5	100		
	- 11층 이상~15층 이하	6	110		
	- 16층 이상~20층 이하	7	120		
	- 21층 이상	8	130		
	◦ 연면적 - 1천㎡미만	9	90		
	- 1천㎡이상~5천㎡미만	10	100		
	- 5천㎡이상~1만㎡미만	11	110		
	- 1만㎡이상~5만㎡미만	12	120		
	- 5만㎡이상	13	130		
	◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 지능형 건축물 인증 3등급·4등급	14	110		
	- 지능형 건축물 인증 1등급·2등급	15	120		
	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만	16	120		
	- 연면적 331㎡이상	17	140		
	◦ 공동주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡미만	18	120		
	- 전유면적 215㎡이상	19	140		
III	◦ 공동주택에는 도시형생활주택을 포함하고 기숙사를 포함하지 아니한다.				



구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
IV	◦ 상가의 1층	20	120	◦ 집합건물의 경우에는 공용 면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용 하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다. 단 20~23에 해당하며 24~25인 경우에는 지수 60을 적용한다.
	◦ 상가의 2층	21	105		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층	22	80		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상	23	70		
	◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	24 25	60 60		
V	◦ 일부 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	26	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 전부 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다).	
		27	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	28	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 벽면이 없는 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		29	70		
		30	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - B급 : 보조부재 경미결함 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 주요부재 심각한 결함	31	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계 행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		32	80		
		33	60		
		34	30		
	◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우	35	30		
		36	0		
	◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	37	정상 사용 비율		



3 2016.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2016.1월에 발간한
『2016.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 660,000원으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	135
2	목구조	130
3	철골(철골철근)콘크리트조	110
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 철골조, 보강콘크리트조, 보강블록조	95
6	시멘트벽돌조, 황토조, 시멘트블록조, 와이어패널조	90
7	철골조 중 조립식패널(EPS패널에 한함)	85
8	조립식패널조	80
9	경량철골조	75
10	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	60
11	철과이프조, 컨테이너건물	50



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
		2	◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100
II	상업및업무용건물	숙박시설	3 ◦ 관광호텔(5성급4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			4 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(3성급 이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			5 ◦ 외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함)(관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6 ◦ 여관(모텔 포함)	115
			7 ◦ 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	105
			8 ◦ 여인숙	100
		판매시설	9 ◦ 백화점	135
			10 ◦ 소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 대규모점포	125
			11 ◦ 일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡ 미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	100
			12 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것) ◦ 전통(재래)시장 ◦ 농수축화훼공판장, 경매장	85
		운수시설	13 ◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	120
		위락시설	14 ◦ 무도장	140
			15 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 카지노영업소	130
			16 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120
			17 ◦ 단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)	115
			18 ◦ 무도학원	90



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	문화 및 집회시설	19	◦ 집회장(경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
		20	◦ 음식점(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
		21	◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
		22	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 것)	105
	종교시설	23	◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
	운동시설	24	◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
		25	◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
	의료시설	26	◦ 종합병원	125
		27	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
		28	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
	업무시설	29	◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	140
		30	◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	110
	방송통신 시설	31	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110
	관광휴게 시설	32	◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
	교육연구 시설	33	◦ 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	105
		34	◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	100
	노유자 시설	35	◦ 아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설(단독주택 및 공동주택에 해당하는 것은 제외), 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	105
		36	◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 35번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	80



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	수련시설	37	110
			38	130
			39	115
			40	110
			41	105
			42	100
	묘지관련 시설	43	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	130



구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	44 ◦ 지식산업센터(아파트형공장) ¹⁵⁾	115
			45 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ¹⁶⁾	100
			46 ◦ 기타 물품의 제조가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
		발전시설	47 ◦ 원자력 발전시설	300
			48 ◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		창고시설	49 ◦ 냉동창고, 냉장창고	105
			50 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
		위험물 저장 및 처리시설	51 ◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함), 위험물 제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판 매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제 조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	90
		자원순환 관련 시설	52 ◦ 하수 등 처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설	80
		자동차 관련시설	53 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(운전 및 정비관련 직업훈련시설 포함)	70
			54 ◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	65
			55 ◦ 주차장(자주식 주차전용빌딩 포함, 주택의 차고 제외)	55
		동·식물 관련시설	56 ◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시 설, 경주용마사	70
			57 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	55
			58 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동식물원 제외)	50
IV	기계식주차전용빌딩	59	◦ 기준시가 = 6,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 30년) × 주차대수	

15) **지식산업센터(아파트형공장)**은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.

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



5. 위치지수

번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상 ~ 30,000원 미만	80	25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상 ~ 50,000원 미만	84	26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상 ~ 70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상 ~ 100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	131
6	100,000원 이상 ~ 130,000원 미만	88	29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	132
7	130,000원 이상 ~ 150,000원 미만	89	30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	135
8	150,000원 이상 ~ 180,000원 미만	90	31	10,000,000원 이상 ~ 15,000,000원 미만	138
9	180,000원 이상 ~ 200,000원 미만	91	32	15,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	142
10	200,000원 이상 ~ 300,000원 미만	92	33	20,000,000원 이상 ~ 25,000,000원 미만	144
11	300,000원 이상 ~ 350,000원 미만	93	34	25,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	147
12	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	95	35	30,000,000원 이상 ~ 35,000,000원 미만	150
13	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	97	36	35,000,000원 이상 ~ 40,000,000원 미만	153
14	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	100	37	40,000,000원 이상 ~ 45,000,000원 미만	156
15	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	102	38	45,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	159
16	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	105	39	50,000,000원 이상 ~ 55,000,000원 미만	162
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	40	55,000,000원 이상 ~ 60,000,000원 미만	165
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	41	60,000,000원 이상 ~ 65,000,000원 미만	168
19	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	113	42	65,000,000원 이상 ~ 70,000,000원 미만	171
20	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	115	43	70,000,000원 이상 ~ 75,000,000원 미만	174
21	3,000,000원 이상 ~ 3,500,000원 미만	118	44	75,000,000원 이상 ~ 80,000,000원 미만	177
22	3,500,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	120	45	80,000,000원 이상	180
23	4,000,000원 이상 ~ 4,500,000원 미만	122	-	-	-



6. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	<u>10 %</u>	<u>10 %</u>	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
연 상 각 륜	<u>0.018</u>	<u>0.0225</u>	0.03	0.045

I 그룹	통나무조 · 철골(철골철근)콘크리트조 · <u>철근콘크리트조</u> <u>석조프리카스트 콘크리트조</u> ·목구조·라멘조의 모든 건물
II 그룹	연와조 · 목조 · 시멘트벽돌조 · 보강콘크리트조 · ALC조 · 철골조 · 스틸하우스조 · 보강 블록조 · 와이어패널조의 모든 건물
III 그룹	경량철골조 · 석회 및 흙벽돌조 · 돌담 및 토담조 · 황토조 · <u>시멘트블록조</u> · 조립식패널조 의 모든 건물, <u>기계식주차전용빌딩</u>
IV 그룹	철파이프조 · 컨테이너건물의 모든 건물

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2016	1.000	2016	1.0000	2016	1.000	2016	1.000
2015	0.982	2015	0.9775	2015	0.970	2015	0.955
2014	0.964	2014	0.9550	2014	0.940	2014	0.910
2013	0.946	2013	0.9325	2013	0.910	2013	0.865
2012	0.928	2012	0.9100	2012	0.880	2012	0.820
2011	0.910	2011	0.8875	2011	0.850	2011	0.775
2010	0.892	2010	0.8650	2010	0.820	2010	0.730
2009	0.874	2009	0.8425	2009	0.790	2009	0.685
2008	0.856	2008	0.8200	2008	0.760	2008	0.640
2007	0.838	2007	0.7975	2007	0.730	2007	0.595
2006	0.820	2006	0.7750	2006	0.700	2006	0.550
2005	0.802	2005	0.7525	2005	0.670	2005	0.505
2004	0.784	2004	0.7300	2004	0.640	2004	0.460
2003	0.766	2003	0.7075	2003	0.610	2003	0.415
2002	0.748	2002	0.6850	2002	0.580	2002	0.370
2001	0.730	2001	0.6625	2001	0.550	2001	0.325
2000	0.712	2000	0.6400	2000	0.520	2000	0.280
1999	0.694	1999	0.6175	1999	0.490	1999	0.235
1998	0.676	1998	0.5950	1998	0.460	1998	0.190
1997	0.658	1997	0.5725	1997	0.430	1997	0.145
1996	0.640	1996	0.5500	1996	0.400	1996이하	0.100
1995	0.622	1995	0.5275	1995	0.370		
1994	0.604	1994	0.5050	1994	0.340		
1993	0.586	1993	0.4825	1993	0.310		
1992	0.568	1992	0.4600	1992	0.280		
1991	0.550	1991	0.4375	1991	0.250		
1990	0.532	1990	0.4150	1990	0.220		
1989	0.514	1989	0.3925	1989	0.190		
1988	0.496	1988	0.3700	1988	0.160		
1987	0.478	1987	0.3475	1987	0.130		
1986	0.460	1986	0.3250	1986이하	0.100		
1985	0.442	1985	0.3025				
1984	0.424	1984	0.2800				
1983	0.406	1983	0.2575				
1982	0.388	1982	0.2350				
1981	0.370	1981	0.2125				
1980	0.352	1980	0.1900				
1979	0.334	1979	0.1675				
1978	0.316	1978	0.1450				
1977	0.298	1977	0.1225				
1976	0.280	1976이하	0.1000				
1975	0.262						
1974	0.244						
1973	0.226						
1972	0.208						
1971	0.190						
1970	0.172						
1969	0.154						
1968	0.136						
1967	0.118						
1966이하	0.100						



ii-(상속세및증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2016	1.000	2016	1.0000	2016	1.000	2016	1.000
2015	0.982	2015	0.9775	2015	0.970	2015	0.955
2014	0.964	2014	0.9550	2014	0.940	2014	0.910
2013	0.946	2013	0.9325	2013	0.910	2013	0.865
2012	0.928	2012	0.9100	2012	0.880	2012	0.820
2011	0.910	2011	0.8875	2011	0.850	2011	0.775
2010	0.892	2010	0.8650	2010	0.820	2010	0.730
2009	0.874	2009	0.8425	2009	0.790	2009	0.685
2008	0.856	2008	0.8200	2008	0.760	2008	0.640
2007	0.838	2007	0.7975	2007	0.730	2007	0.595
2006	0.820	2006	0.7750	2006	0.700	2006	0.550
2005	0.802	2005	0.7525	2005	0.670	2005	0.505
2004	0.784	2004	0.7300	2004	0.640	2004	0.460
2003	0.766	2003	0.7075	2003	0.610	2003	0.415
2002	0.748	2002	0.6850	2002	0.580	2002	0.370
2001	0.730	2001	0.6625	2001	0.550	2001	0.325
2000	0.712	2000	0.6400	2000	0.520	2000	0.280
1999	0.694	1999	0.6175	1999	0.490	1999	0.235
1998	0.676	1998	0.5950	1998	0.460	1998	0.190
1997	0.658	1997	0.5725	1997	0.430	1997	0.145
1996	0.640	1996	0.5500	1996	0.400	1996이하	0.100
1995	0.622	1995	0.5275	1995	0.370		
1994	0.604	1994	0.5050	1994	0.340		
1993	0.586	1993	0.4825	1993	0.310		
1992	0.568	1992	0.4600	1992	0.280		
1991	0.550	1991	0.4375	1991	0.250		
1990	0.532	1990	0.4150	1990	0.220		
1989	0.514	1989	0.3925	1989	0.190		
1988	0.496	1988	0.3700	1988	0.160		
1987	0.478	1987	0.3475	1987	0.130		
1986	0.460	1986	0.3250	1986이하	0.100		
1985	0.442	1985	0.3025				
1984	0.424	1984	0.2800				
1983	0.406	1983	0.2575				
1982	0.388	1982	0.2350				
1981	0.370	1981	0.2125				
1980	0.352	1980	0.1900				
1979	0.334	1979	0.1675				
1978	0.316	1978	0.1450				
1977	0.298	1977	0.1225				
1976	0.280	1976이하	0.1000				
1975	0.262						
1974	0.244						
1973	0.226						
1972	0.208						
1971	0.190						
1970	0.172						
1969	0.154						
1968	0.136						
1967	0.118						
1966이하	0.100						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉔}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉔ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉔은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉔}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 한식기와, 오지와, 아스팔트 쉼글, 동성글, 천연슬레이트, 기타 신소재 - 패널(칼라아연도강판 포함), 유리(폴리카보네이트, FRP 포함), 슬레이트(강판 슬레이트 포함) - 함석, 자연석, 천막, 초가, 썬라이트, 너와, 동판, 구리 기타 이와 유사한 것	1 2 3	100 80 60	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~10층 이하 - 11층 이상~15층 이하 - 16층 이상~20층 이하 - 21층 이상 ◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~5천㎡미만 - 5천㎡이상~1만㎡미만 - 1만㎡이상~5만㎡미만 - 5만㎡이상 ◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 지능형 건축물 인증 3등급·4등급 - 지능형 건축물 인증 1등급·2등급	4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15	90 100 110 120 130 90 100 110 120 130 110 120	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. ◦ 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라 단 1회라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상 ◦ 공동주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상	16 17 18 19	120 140 120 140	◦ 공동주택에는 도시형생활주택을 포함하고 기숙사를 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
IV	◦ 상가의 1층 ◦ 상가의 2층 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	20 21 22 23 24 25	120 105 80 70 60 60	◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.



구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
V	◦ 일부 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	<u>26</u> <u>27</u>	110 120	◦ 개축부분에 한하여 적용한다.	전부 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다).
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	<u>28</u> <u>29</u> <u>30</u>	80 70 60	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 벽면이 없는 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - B급 : 보조부재 경미결함 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 주요부재 심각한 결함 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	<u>31</u> <u>32</u> <u>33</u> <u>34</u> <u>35</u> <u>36</u> <u>37</u>	90 80 60 30 30 0 정상 사용 비율	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계 행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.

4 2015.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2015.1월에 발간한
『2015.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 650,000원으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	130
2	목구조	125
3	철골(철골철근)콘크리트조	110
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, 스틸하우스조	100
5	연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 보강콘크리트조, 시멘트블록조, 보강블록조, 와이어패널조	90
6	철골조 중 조립식패널, 조립식패널조	80
7	경량철골조	70
8	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 철파이프조, 컨테이너건물	50



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함), 도시형 생활주택 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	3 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			4 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, <u>소형호텔</u> , 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			5 ◦ 외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함)(관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6 ◦ <u>여관(모텔 포함)</u>	<u>115</u>
			7 ◦ <u>다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)</u>	<u>105</u>
			8 ◦ 여인숙	90
			9 ◦ <u>백화점</u>	<u>135</u>
		판매시설	10 ◦ <u>소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰</u>	<u>125</u>
			11 ◦ 일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ <u>위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설</u>	<u>100</u>
			12 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) ◦ 전통(재래)시장	80
			13 ◦ <u>여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설</u>	<u>120</u>
		위락시설	14 ◦ 무도장	135
			15 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ <u>카지노영업소</u>	<u>130</u>
			16 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외)	120
			17 ◦ <u>단란주점(풍속영업시설에 해당되는 것은 제외)</u>	<u>115</u>
			18 ◦ <u>무도학원</u>	<u>90</u>



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	문화 및 집회시설	19	◦ 집회장(경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	130
		20	◦ 예식장(제2종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오품소 극장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
		21	◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	110
		22	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 것)	105
	종교시설	23	◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
	운동시설	24	◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업	125
		25	◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 24에 속하지 아니하는 것	105
	의료시설	26	◦ 종합병원	125
		27	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	115
		28	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	105
	업무시설	29	◦ 오피스텔(주거용, 사무용)	130
		30	◦ 사무소, 금융업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사 등으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	110
	방송통신시설	31	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110
	관광휴게시설	32	◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
	교육연구시설	33	◦ 학원(자동차, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	105
		34	◦ 학교, 교육원(연수원 포함), 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈련소는 제외), 연구소, 도서관으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것	100
	노유시설	35	◦ 아동관련시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	105
		36	◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 35번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	70



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수	
II	상업용 및 업무용 건 물	수련시설	37	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110
		근린생활 시 설	38	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
			39	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡ 미만인 것	115
			40	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	110
			41	◦ 풍속영업시설 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 이상인 것 - 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 복합유통게임제공업시설 - 사행성게임물제공업시설, 사행행위영업시설 - 비디오물감상실, 안마시술소, 노래연습장	105
			42	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프 연습장·탁구장·체육도장·놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원, 무도학원, 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전정비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 동물미용실, 독서실, 총포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 다중생활시설(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 변전소, 가스배관시설, 통신용 시설(바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것), 정수장, 양수장 등 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	100
		묘지관련 시 설	43	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	125



구분	용 도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기 타 특수용 건 물	공 장	44 ◦ <u>아파트형공장(지식산업센터)17)</u>	115
			45 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장18)	100
			46 ◦ 기타 물품의 제도가공수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, <u>자원순환 관련 시설</u> 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
		발전시설	47 ◦ 원자력 발전시설	300
			48 ◦ 발전소(제1종 근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		창고시설	49 ◦ 냉동창고, 냉장창고	100
			50 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고 ◦ <u>하역장, 물류터미널, 집배송시설</u>	80
		위험물 저장 및 처리시설	51 ◦ 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ <u>주유소의 캐노피</u>	90
		자원순환 관련 시설	52 ◦ <u>하수 등 처리시설</u> ◦ <u>고물상</u> ◦ <u>폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화시설</u>	80
		자 동 차 관련시설	53 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원(<u>운전 및 정비관련 직업훈련시설 포함</u>)	70
			54 ◦ <u>세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장</u>	65
			55 ◦ 주차장(<u>자주식</u> 주차전용빌딩 포함, <u>주택의 차고 제외</u>)	55
		동·식물 관련시설	56 ◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 경주용마사	70
			57 ◦ <u>축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)</u> ◦ <u>가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등)</u> ◦ <u>도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설</u>	55
			58 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	45
IV	기계식주차전용 빌딩	59	◦ 기준시가 = <u>6,000,000원</u> × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

- 17) 아파트형 공장(지식산업센터)은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 지상 3층 이상의 집합건축물을 말한다.
- 18) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED, ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.



5. 위치지수

번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수	번호	건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가	지수
1	20,000원 미만	75	24	4,500,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	124
2	20,000원 이상 ~ 30,000원 미만	80	25	5,000,000원 이상 ~ 5,500,000원 미만	125
3	30,000원 이상 ~ 50,000원 미만	83	26	5,500,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	126
4	50,000원 이상 ~ 70,000원 미만	86	27	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	128
5	70,000원 이상 ~ 100,000원 미만	87	28	7,000,000원 이상 ~ 8,000,000원 미만	130
6	100,000원 이상 ~ 130,000원 미만	88	29	8,000,000원 이상 ~ 9,000,000원 미만	132
7	130,000원 이상 ~ 150,000원 미만	89	30	9,000,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	135
8	150,000원 이상 ~ 180,000원 미만	90	31	10,000,000원 이상 ~ 15,000,000원 미만	138
9	180,000원 이상 ~ 200,000원 미만	91	32	15,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	141
10	200,000원 이상 ~ 300,000원 미만	92	33	20,000,000원 이상 ~ 25,000,000원 미만	144
11	300,000원 이상 ~ 350,000원 미만	93	34	25,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	147
12	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	95	35	30,000,000원 이상 ~ 35,000,000원 미만	150
13	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	97	36	35,000,000원 이상 ~ 40,000,000원 미만	153
14	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	100	37	40,000,000원 이상 ~ 45,000,000원 미만	156
15	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	102	38	45,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	159
16	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	105	39	50,000,000원 이상 ~ 55,000,000원 미만	162
17	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	107	40	55,000,000원 이상 ~ 60,000,000원 미만	165
18	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	110	41	60,000,000원 이상 ~ 65,000,000원 미만	168
19	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	113	42	65,000,000원 이상 ~ 70,000,000원 미만	171
20	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	115	43	70,000,000원 이상 ~ 75,000,000원 미만	174
21	3,000,000원 이상 ~ 3,500,000원 미만	118	44	75,000,000원 이상 ~ 80,000,000원 미만	177
22	3,500,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	120	45	80,000,000원 이상	180
23	4,000,000원 이상 ~ 4,500,000원 미만	122	-	-	-

6. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
연 상 각 륜	<u>0.016</u>	<u>0.02</u>	<u>0.03</u>	<u>0.045</u>

I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
II 그룹	철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조, 라멘조의 모든 건물
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸하우스조·항토조·목조보강블록조·ALC조·와이어패널조의 모든 건물
IV 그룹	시멘트블록조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조·조립식패널조·컨테이너 건물의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩



나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2015	1.000	2015	1.000	2015	1.000	2015	1.000
2014	0.984	2014	0.980	2014	0.970	2014	0.955
2013	0.968	2013	0.960	2013	0.940	2013	0.910
2012	0.952	2012	0.940	2012	0.910	2012	0.865
2011	0.936	2011	0.920	2011	0.880	2011	0.820
2010	0.920	2010	0.900	2010	0.850	2010	0.775
2009	0.904	2009	0.880	2009	0.820	2009	0.730
2008	0.888	2008	0.860	2008	0.790	2008	0.685
2007	0.872	2007	0.840	2007	0.760	2007	0.640
2006	0.856	2006	0.820	2006	0.730	2006	0.595
2005	0.840	2005	0.800	2005	0.700	2005	0.550
2004	0.824	2004	0.780	2004	0.670	2004	0.505
2003	0.808	2003	0.760	2003	0.640	2003	0.460
2002	0.792	2002	0.740	2002	0.610	2002	0.415
2001	0.776	2001	0.720	2001	0.580	2001	0.370
2000	0.760	2000	0.700	2000	0.550	2000	0.325
1999	0.744	1999	0.680	1999	0.520	1999	0.280
1998	0.728	1998	0.660	1998	0.490	1998	0.235
1997	0.712	1997	0.640	1997	0.460	1997	0.190
1996	0.696	1996	0.620	1996	0.430	1996	0.145
1995	0.680	1995	0.600	1995	0.400	1995이하	0.100
1994	0.664	1994	0.580	1994	0.370		
1993	0.648	1993	0.560	1993	0.340		
1992	0.632	1992	0.540	1992	0.310		
1991	0.616	1991	0.520	1991	0.280		
1990	0.600	1990	0.500	1990	0.250		
1989	0.584	1989	0.480	1989	0.220		
1988	0.568	1988	0.460	1988	0.190		
1987	0.552	1987	0.440	1987	0.160		
1986	0.536	1986	0.420	1986	0.130		
1985	0.520	1985	0.400	1985이하	0.100		
1984	0.504	1984	0.380				
1983	0.488	1983	0.360				
1982	0.472	1982	0.340				
1981	0.456	1981	0.320				
1980	0.440	1980	0.300				
1979	0.424	1979	0.280				
1978	0.408	1978	0.260				
1977	0.392	1977	0.240				
1976	0.376	1976	0.220				
1975	0.360	1975이하	0.200				
1974	0.344						
1973	0.328						
1972	0.312						
1971	0.296						
1970	0.280						
1969	0.264						
1968	0.248						
1967	0.232						
1966	0.216						
1965이하	0.200						

ii-(상속세및증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2015	1.000	2015	1.000	2015	1.000	2015	1.000
2014	0.984	2014	0.980	2014	0.970	2014	0.955
2013	0.968	2013	0.960	2013	0.940	2013	0.910
2012	0.952	2012	0.940	2012	0.910	2012	0.865
2011	0.936	2011	0.920	2011	0.880	2011	0.820
2010	0.920	2010	0.900	2010	0.850	2010	0.775
2009	0.904	2009	0.880	2009	0.820	2009	0.730
2008	0.888	2008	0.860	2008	0.790	2008	0.685
2007	0.872	2007	0.840	2007	0.760	2007	0.640
2006	0.856	2006	0.820	2006	0.730	2006	0.595
2005	0.840	2005	0.800	2005	0.700	2005	0.550
2004	0.824	2004	0.780	2004	0.670	2004	0.505
2003	0.808	2003	0.760	2003	0.640	2003	0.460
2002	0.792	2002	0.740	2002	0.610	2002	0.415
2001	0.776	2001	0.720	2001	0.580	2001	0.370
2000	0.760	2000	0.700	2000	0.550	2000	0.325
1999	0.744	1999	0.680	1999	0.520	1999	0.280
1998	0.728	1998	0.660	1998	0.490	1998	0.235
1997	0.712	1997	0.640	1997	0.460	1997	0.190
1996	0.696	1996	0.620	1996	0.430	1996	0.145
1995	0.680	1995	0.600	1995	0.400	1995이하	0.100
1994	0.664	1994	0.580	1994	0.370		
1993	0.648	1993	0.560	1993	0.340		
1992	0.632	1992	0.540	1992	0.310		
1991	0.616	1991	0.520	1991	0.280		
1990	0.600	1990	0.500	1990	0.250		
1989	0.584	1989	0.480	1989	0.220		
1988	0.568	1988	0.460	1988	0.190		
1987	0.552	1987	0.440	1987	0.160		
1986	0.536	1986	0.420	1986	0.130		
1985	0.520	1985	0.400	1985이하	0.100		
1984	0.504	1984	0.380				
1983	0.488	1983	0.360				
1982	0.472	1982	0.340				
1981	0.456	1981	0.320				
1980	0.440	1980	0.300				
1979	0.424	1979	0.280				
1978	0.408	1978	0.260				
1977	0.392	1977	0.240				
1976	0.376	1976	0.220				
1975	0.360	1975이하	0.200				
1974	0.344						
1973	0.328						
1972	0.312						
1971	0.296						
1970	0.280						
1969	0.264						
1968	0.248						
1967	0.232						
1966	0.216						
1965이하	0.200						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고			
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, <u>한식기와, 오지기와, 아스팔트 형글, 동성글, 천연슬레이트</u> , 기타 신소재 - 패널(<u>칼라아연도강판 포함</u>), 유리(<u>폴리카보네이트, FRP 포함</u>), 슬레이트(<u>강판 슬레이트 포함</u>) - 함석, 자연석, 천막, <u>초가, 썬라이트, 너와, 동판, 구리</u> 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.				
	2	80						
	3	60						
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. ◦ <u>지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제8조에 따라 단 1회라도 인증서를 발급받은 경우 적용한다.</u>	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.			
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	5	100					
		6	110					
		7	120					
		8	90					
	◦ 인텔리전트시스템빌딩 - <u>지능형 건축물 인증 3등급·4등급</u> - <u>지능형 건축물 인증 1등급·2등급</u>	9	100					
		10	110					
		11	<u>110</u>					
		12	<u>120</u>					
	III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상	13			120	◦ 공동주택에는 <u>도시형생활주택을 포함하고</u> 기숙사를 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
		14	140					
		◦ 공동주택 - 전유면적149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상	15			120		
16			140					
IV	◦ 상가의 1층	17	120	◦ 집합건물의 경우에는 공용면적을 포함한 전체면적에 대해 적용한다. ◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.			
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하1층 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상	18	80					
		19	70					
	◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실	20	60					
	◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	21	60					



구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
V	◦ 일부 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	22	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 전부 개축인 경우에는 조정 물을 적용하지 아니한다(개 축년도를 신축년도로 한다)	
		23	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	24	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하 의 전부 또는 일부가 벽면 이 없는 공간인 경우에 면 적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		25	70		
		26	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - B급 : 보조부재 경미결합 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : <u>주요부재 심각한 결함</u> ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물 의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정 물로 적용한다.	27	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보 상금을 받는 경우에는 당 해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계 행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		28	80		
		29	60		
		30	30		
			30		
		32	0		
		33			
		34	정상 사용 비율		



5 2014.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2014.1월에 발간한
『2014.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 640,000원으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	130
2	목구조	120
3	철골(철골철근)콘크리트조	110
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, 라멘조, ALC조, <u>스틸하우스조</u>	<u>100</u>
5	연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 보강콘크리트조, 시멘트블록조, 보강블록조, 와이어패널조	90
6	철골조 중 조립식패널, 조립식패널조	80
7	경량철골조	70
8	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 철판이프조, 컨테이너건물	50

4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용 건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지 주택 포함), <u>도시형 생활주택</u> 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	3 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			4 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, <u>호스텔, 의료관광호텔 및</u> 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			<u>5 ◦ 외국인관광 도시민박(홈스테이, 게스트하우스 포함) (관광진흥 법상 관광편의시설)</u> ◦ <u>한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)</u>	<u>120</u>
			6 ◦ 여관(<u>모텔 포함</u>)	110
			7 ◦ 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	100
			8 ◦ 여인숙	90
		판매시설	9 ◦ 백화점	130
			<u>10 ◦ 소매점 중 대형점(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰</u>	<u>120</u>
			<u>11 ◦ 일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것)</u>	<u>100</u>
			<u>12 ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설</u>	<u>95</u>
			13 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것) ◦ <u>전통(재래)시장</u>	80
		운수시설	14 ◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	110
		위락시설	<u>15 ◦ 무도장</u>	<u>135</u>
			16 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것	130
			17 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것 (제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 카지노영업소	120
			18 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	110
			19 ◦ 무도학원	80

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	문화 및 집회시설	<u>20</u>	◦ <u>집회장(경마·경륜·경정 장외판매소 및 전화투표소)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</u>	<u>125</u>
		21	◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120
		22	◦ 동물원, 식물원, 수족관	110
		23	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	100
	종교시설	24	◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
	운동시설	<u>25</u>	◦ <u>골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 수영장, 볼링장, 스케이트장, 종합체육시설업</u>	<u>120</u>
		<u>26</u>	◦ <u>체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 25에 속하지 아니하는 것</u>	<u>100</u>
	의료시설	27	◦ 종합병원	120
		28	◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	110
		29	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	100
	업무시설	<u>30</u>	◦ <u>오피스텔(주거용, 사무용)</u>	<u>120</u>
		<u>31</u>	◦ <u>사무소, 금융업소, 신문사, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</u>	<u>110</u>
	방송통신시설	32	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함), 촬영소 ◦ 전신전화국, 통신용시설	110
	관광휴게시설	33	◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
	교육연구시설	<u>34</u>	◦ <u>학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것</u>	<u>100</u>
	노유자시설	35	◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	100
		<u>36</u>	◦ <u>고아원</u> ◦ <u>노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당</u> ◦ <u>용도번호 35번을 제외한 기타 이와 유사한 시설</u>	<u>70</u>
	수련시설	37	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물			
		38	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
		39	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	110
		<u>40</u>	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	<u>105</u>
		41	◦ 풍속영업시설 - 비디오물감상실로서 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만인 것 - 단란주점으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것 - 청소년 게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장	100
	근린생활 시 설	<u>42</u>	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내 낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·물놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교교회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 인터넷게임컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전·정비관련 직업훈련소는 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 고시원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것) - 가스배관시설 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	<u>95</u>
	묘지관련 시 설	43	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	120

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공 장	44 ◦ 아파트형공장 ¹⁹⁾	110
			45 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁰⁾	100
			46 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련 시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
		발전시설	47 ◦ 원자력 발전시설	300
			48 ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		창고시설	49 ◦ 냉동창고, 냉장창고	100
			50 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고	80
			51 ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	70
		위험물 저장 및 처리시설	52 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전 소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장 소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			53 ◦ 주유소의 캐노피	85
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	54 ◦ 분뇨처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	70
		자 동 차 관련시설	55 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	70
			56 ◦ 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
			57 ◦ 주차장(주차전용빌딩 포함)	55
		동식물 관련시설	58 ◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리자, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 경주용마사	70
			59 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용 창고, 가축시장, 퇴비장 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	50
			60 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	45
IV	기계식주차전용 빌딩	61	◦ 기준시가 = 5,750,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

19) 아파트형 공장(지식산업센터)은 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제13호 등의 규정에 의하여 동일 건축물 안에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 지상 3층 이상에 6개 이상의 공장이 입주할 수 있고 바닥면적의 합계가 건축면적의 300% 이상인 건축물을 말한다.

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



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 ~ 100,000원 미만	85
4	100,000원 이상 ~ 150,000원 미만	87
5	150,000원 이상 ~ 200,000원 미만	89
6	200,000원 이상 ~ 350,000원 미만	91
7	350,000원 이상 ~ 500,000원 미만	93
8	500,000원 이상 ~ 650,000원 미만	95
9	650,000원 이상 ~ 800,000원 미만	97
10	800,000원 이상 ~ 1,000,000원 미만	100
11	1,000,000원 이상 ~ 1,200,000원 미만	103
12	1,200,000원 이상 ~ 1,600,000원 미만	106
13	1,600,000원 이상 ~ 2,000,000원 미만	109
14	2,000,000원 이상 ~ 2,500,000원 미만	112
15	2,500,000원 이상 ~ 3,000,000원 미만	115
16	3,000,000원 이상 ~ 4,000,000원 미만	118
17	4,000,000원 이상 ~ 5,000,000원 미만	121
18	5,000,000원 이상 ~ 6,000,000원 미만	124
19	6,000,000원 이상 ~ 7,000,000원 미만	127
20	7,000,000원 이상 ~ 8,500,000원 미만	130
21	8,500,000원 이상 ~ 10,000,000원 미만	133
22	10,000,000원 이상 ~ 20,000,000원 미만	136
23	20,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만	139
24	30,000,000원 이상 ~ 50,000,000원 미만	142
25	50,000,000원 이상	145



6. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

I 그룹	통나무조철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
II 그룹	철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조, 라멘조의 모든 건물
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸하우스조·황토조· 목조·보강블록조·ALC조·와이어패널조의 모든 건물
IV 그룹	시멘트블록조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조·조립식패널조·컨테이너 건물의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2014	1.000	2014	1.000	2014	1.000	2014	1.000
2013	0.984	2013	0.980	2013	0.970	2013	0.955
2012	0.968	2012	0.960	2012	0.940	2012	0.910
2011	0.952	2011	0.940	2011	0.910	2011	0.865
2010	0.936	2010	0.920	2010	0.880	2010	0.820
2009	0.920	2009	0.900	2009	0.850	2009	0.775
2008	0.904	2008	0.880	2008	0.820	2008	0.730
2007	0.888	2007	0.860	2007	0.790	2007	0.685
2006	0.872	2006	0.840	2006	0.760	2006	0.640
2005	0.856	2005	0.820	2005	0.730	2005	0.595
2004	0.840	2004	0.800	2004	0.700	2004	0.550
2003	0.824	2003	0.780	2003	0.670	2003	0.505
2002	0.808	2002	0.760	2002	0.640	2002	0.460
2001	0.792	2001	0.740	2001	0.610	2001	0.415
2000	0.776	2000	0.720	2000	0.580	2000	0.370
1999	0.760	1999	0.700	1999	0.550	1999	0.325
1998	0.744	1998	0.680	1998	0.520	1998	0.280
1997	0.728	1997	0.660	1997	0.490	1997	0.235
1996	0.712	1996	0.640	1996	0.460	1996	0.190
1995	0.696	1995	0.620	1995	0.430	1995	0.145
1994	0.680	1994	0.600	1994	0.400	1994이하	0.100
1993	0.664	1993	0.580	1993	0.370		
1992	0.648	1992	0.560	1992	0.340		
1991	0.632	1991	0.540	1991	0.310		
1990	0.616	1990	0.520	1990	0.280		
1989	0.600	1989	0.500	1989	0.250		
1988	0.584	1988	0.480	1988	0.220		
1987	0.568	1987	0.460	1987	0.190		
1986	0.552	1986	0.440	1986	0.160		
1985	0.536	1985	0.420	1985	0.130		
1984	0.520	1984	0.400	1984이하	0.100		
1983	0.504	1983	0.380				
1982	0.488	1982	0.360				
1981	0.472	1981	0.340				
1980	0.456	1980	0.320				
1979	0.440	1979	0.300				
1978	0.424	1978	0.280				
1977	0.408	1977	0.260				
1976	0.392	1976	0.240				
1975	0.376	1975	0.220				
1974	0.360	1974이하	0.200				
1973	0.344						
1972	0.328						
1971	0.312						
1970	0.296						
1969	0.280						
1968	0.264						
1967	0.248						
1966	0.232						
1965	0.216						
1964이하	0.200						



ii-(상속세및증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2014	1.000	2014	1.000	2014	1.000	2014	1.000
2013	0.984	2013	0.980	2013	0.970	2013	0.955
2012	0.968	2012	0.960	2012	0.940	2012	0.910
2011	0.952	2011	0.940	2011	0.910	2011	0.865
2010	0.936	2010	0.920	2010	0.880	2010	0.820
2009	0.920	2009	0.900	2009	0.850	2009	0.775
2008	0.904	2008	0.880	2008	0.820	2008	0.730
2007	0.888	2007	0.860	2007	0.790	2007	0.685
2006	0.872	2006	0.840	2006	0.760	2006	0.640
2005	0.856	2005	0.820	2005	0.730	2005	0.595
2004	0.840	2004	0.800	2004	0.700	2004	0.550
2003	0.824	2003	0.780	2003	0.670	2003	0.505
2002	0.808	2002	0.760	2002	0.640	2002	0.460
2001	0.792	2001	0.740	2001	0.610	2001	0.415
2000	0.776	2000	0.720	2000	0.580	2000	0.370
1999	0.760	1999	0.700	1999	0.550	1999	0.325
1998	0.744	1998	0.680	1998	0.520	1998	0.280
1997	0.728	1997	0.660	1997	0.490	1997	0.235
1996	0.712	1996	0.640	1996	0.460	1996	0.190
1995	0.696	1995	0.620	1995	0.430	1995	0.145
1994	0.680	1994	0.600	1994	0.400	1994이하	0.100
1993	0.664	1993	0.580	1993	0.370		
1992	0.648	1992	0.560	1992	0.340		
1991	0.632	1991	0.540	1991	0.310		
1990	0.616	1990	0.520	1990	0.280		
1989	0.600	1989	0.500	1989	0.250		
1988	0.584	1988	0.480	1988	0.220		
1987	0.568	1987	0.460	1987	0.190		
1986	0.552	1986	0.440	1986	0.160		
1985	0.536	1985	0.420	1985	0.130		
1984	0.520	1984	0.400	1984이하	0.100		
1983	0.504	1983	0.380				
1982	0.488	1982	0.360				
1981	0.472	1981	0.340				
1980	0.456	1980	0.320				
1979	0.440	1979	0.300				
1978	0.424	1978	0.280				
1977	0.408	1977	0.260				
1976	0.392	1976	0.240				
1975	0.376	1975	0.220				
1974	0.360	1974이하	0.200				
1973	0.344						
1972	0.328						
1971	0.312						
1970	0.296						
1969	0.280						
1968	0.264						
1967	0.248						
1966	0.232						
1965	0.216						
1964이하	0.200						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고		
Ⅰ	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1 2 3	100 80 60	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.			
	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상	4 5 6 7	90 100 110 120	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.		
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	8 9 10	90 100 110	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.			
◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	11 12	105 110	◦ 공조, 전기, 조명, 방범, 방재 등의 빌딩관리요소 중 중앙관제 장치시스템에서 자동제어되는 항목 적용				
Ⅲ	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상	13 14	120 140	◦ 단독주택에는 다중·다가구 주택은 포함하지 아니한다.		해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.	
	◦ 공동주택 - 전유면적149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상	15 16	120 140	◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다.			
	◦ 첨단기능아파트	17	110				
	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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	19	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		20	70		
		21	60		
		22	60		
V	◦ 멸실의 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	23	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다)	
		24	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	25	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		26	70		
		27	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	28	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		29	70		
		30	30		
		31	30		
		32	0		
		33	정상 사용 비율		



6 2013.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = $\text{m}^2\text{당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적}(\text{m}^2)$
- (2) $\text{m}^2\text{당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times * \text{개별 건물의 특성에 따른 조정률}$

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2013.1월에 발간한 『2013.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

$\text{m}^2\text{당}$ **620,000원**으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	130
2	목구조	120
3	철골(철골철근)콘크리트조	110
4	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목조, <u>라멘조</u> , <u>ALC조</u>	<u>100</u>
5	연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조, 보강콘크리트조, 시멘트블록조, <u>보강블록조</u> , <u>와이어패널조</u>	<u>90</u>
6	철골조 중 조립식패널, <u>조립식패널조</u>	<u>80</u>
7	경량철골조	70
8	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 철파이프조, <u>컨테이너건물</u>	<u>50</u>



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택(노인복지주택 제외)	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함) 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 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(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터, 복합쇼핑몰	110
			11 ◦ 일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
			12 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	80
		운수시설	13 ◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	110
		위락시설	14 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 무도장	130
			15 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것 (제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 카지노영업소	120
			16 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	110
			17 ◦ 무도학원	80
		문화 및 집회시설	18 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등) 으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	120



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화 및 집회시설	19 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110
		20	◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	100
		종교시설	21 ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
		운동시설	22 ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장	120
			23 ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 등)으로서 제1종 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) ◦ 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	24 ◦ 종합병원	120
			25 ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	100
			26 ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	110
		업무시설	27 ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	110
			28 ◦ 사무소, 신문사, <u>결혼상담소 등 소개업소, 출판사</u> 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설	100
		방송통신 시설	29 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
		관광휴게 시설	30 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 시설	31 ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것	90
		노유 자 시설	32 ◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	100



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	수련시설	33 ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	110
		34	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
			35 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	110
			36 ◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	100
		37	◦ 풍속영업시설 - 비디오물감상실로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장	100
		38	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, <u>산후조리원</u> 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내 낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·물놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, <u>부동산중개사무소</u> , 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 인터넷게임컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), <u>직업훈련소(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 운전·정비관련 직업 훈련소는 제외)</u> , 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥 면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 고시원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것) - <u>지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것)</u> - 가스배관시설 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90



구분	용 도		번호	대상건물	지수	
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	묘지관련 시 설	39	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	120	
Ⅲ	산업용 및 기 타 특수용 건 물	공 장 및 발전시설	40	◦ 아파트형공장 ²¹⁾	100	
			41	◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²²⁾ ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90	
				42	◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	70
		분 뇨 및 쓰 레 기 처리시설	43	◦ 냉동창고, 냉장창고	90	
			44	◦ 냉동·냉장창고외의 창고	70	
			45	◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	60	
		위 험 물 저 장 및 처리시설	46	◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90	
				47	◦ 주유소의 캐노피	80
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	48	◦ 분뇨처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	70	
				자 동 차 관련시설	49	◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원
		50	◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장		60	
		동·식물 관련시설	51	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설	50	
				52	◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
		Ⅳ	기계식주차전용 빌 딩	<u>53</u>	◦ $\text{기준시가} = 5,500,000\text{원} \times \text{경과연수별잔가율}(\text{내용연수 : 20년}) \times \text{주차대수}$	

- 21) 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.
- 22) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED, ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.



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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
II 그룹	철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조, 라멘조 의 모든 건물
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸하우스조·항토조·목조· 보강블록조·ALC조·와이어패널조 의 모든 건물
IV 그룹	시멘트블록조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조· 조립식패널조·컨테이너건물 의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2013	1.000	2013	1.000	2013	1.000	2013	1.000
2012	0.984	2012	0.980	2012	0.970	2012	0.955
2011	0.968	2011	0.960	2011	0.940	2011	0.910
2010	0.952	2010	0.940	2010	0.910	2010	0.865
2009	0.936	2009	0.920	2009	0.880	2009	0.820
2008	0.920	2008	0.900	2008	0.850	2008	0.775
2007	0.904	2007	0.880	2007	0.820	2007	0.730
2006	0.888	2006	0.860	2006	0.790	2006	0.685
2005	0.872	2005	0.840	2005	0.760	2005	0.640
2004	0.856	2004	0.820	2004	0.730	2004	0.595
2003	0.840	2003	0.800	2003	0.700	2003	0.550
2002	0.824	2002	0.780	2002	0.670	2002	0.505
2001	0.808	2001	0.760	2001	0.640	2001	0.460
2000	0.792	2000	0.740	2000	0.610	2000	0.415
1999	0.776	1999	0.720	1999	0.580	1999	0.370
1998	0.760	1998	0.700	1998	0.550	1998	0.325
1997	0.744	1997	0.680	1997	0.520	1997	0.280
1996	0.728	1996	0.660	1996	0.490	1996	0.235
1995	0.712	1995	0.640	1995	0.460	1995	0.190
1994	0.696	1994	0.620	1994	0.430	1994	0.145
1993	0.680	1993	0.600	1993	0.400	1993이하	0.100
1992	0.664	1992	0.580	1992	0.370		
1991	0.648	1991	0.560	1991	0.340		
1990	0.632	1990	0.540	1990	0.310		
1989	0.616	1989	0.520	1989	0.280		
1988	0.600	1988	0.500	1988	0.250		
1987	0.584	1987	0.480	1987	0.220		
1986	0.568	1986	0.460	1986	0.190		
1985	0.552	1985	0.440	1985	0.160		
1984	0.536	1984	0.420	1984	0.130		
1983	0.520	1983	0.400	1983이하	0.100		
1982	0.504	1982	0.380				
1981	0.488	1981	0.360				
1980	0.472	1980	0.340				
1979	0.456	1979	0.320				
1978	0.440	1978	0.300				
1977	0.424	1977	0.280				
1976	0.408	1976	0.260				
1975	0.392	1975	0.240				
1974	0.376	1974	0.220				
1973	0.360	1973이하	0.200				
1972	0.344						
1971	0.328						
1970	0.312						
1969	0.296						
1968	0.280						
1967	0.264						
1966	0.248						
1965	0.232						
1964	0.216						
1963이하	0.200						



ii-(상속세및증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2013	1.000	2013	1.000	2013	1.000	2013	1.000
2012	0.984	2012	0.980	2012	0.970	2012	0.955
2011	0.968	2011	0.960	2011	0.940	2011	0.910
2010	0.952	2010	0.940	2010	0.910	2010	0.865
2009	0.936	2009	0.920	2009	0.880	2009	0.820
2008	0.920	2008	0.900	2008	0.850	2008	0.775
2007	0.904	2007	0.880	2007	0.820	2007	0.730
2006	0.888	2006	0.860	2006	0.790	2006	0.685
2005	0.872	2005	0.840	2005	0.760	2005	0.640
2004	0.856	2004	0.820	2004	0.730	2004	0.595
2003	0.840	2003	0.800	2003	0.700	2003	0.550
2002	0.824	2002	0.780	2002	0.670	2002	0.505
2001	0.808	2001	0.760	2001	0.640	2001	0.460
2000	0.792	2000	0.740	2000	0.610	2000	0.415
1999	0.776	1999	0.720	1999	0.580	1999	0.370
1998	0.760	1998	0.700	1998	0.550	1998	0.325
1997	0.744	1997	0.680	1997	0.520	1997	0.280
1996	0.728	1996	0.660	1996	0.490	1996	0.235
1995	0.712	1995	0.640	1995	0.460	1995	0.190
1994	0.696	1994	0.620	1994	0.430	1994	0.145
1993	0.680	1993	0.600	1993	0.400	1993이하	0.100
1992	0.664	1992	0.580	1992	0.370		
1991	0.648	1991	0.560	1991	0.340		
1990	0.632	1990	0.540	1990	0.310		
1989	0.616	1989	0.520	1989	0.280		
1988	0.600	1988	0.500	1988	0.250		
1987	0.584	1987	0.480	1987	0.220		
1986	0.568	1986	0.460	1986	0.190		
1985	0.552	1985	0.440	1985	0.160		
1984	0.536	1984	0.420	1984	0.130		
1983	0.520	1983	0.400	1983이하	0.100		
1982	0.504	1982	0.380				
1981	0.488	1981	0.360				
1980	0.472	1980	0.340				
1979	0.456	1979	0.320				
1978	0.440	1978	0.300				
1977	0.424	1977	0.280				
1976	0.408	1976	0.260				
1975	0.392	1975	0.240				
1974	0.376	1974	0.220				
1973	0.360	1973이하	0.200				
1972	0.344						
1971	0.328						
1970	0.312						
1969	0.296						
1968	0.280						
1967	0.264						
1966	0.248						
1965	0.232						
1964	0.216						
1963이하	0.200						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\textcircled{n}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

① : 리모델링시점의 경과연수 다만, ①은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\textcircled{n}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고		
Ⅰ	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.			
		2	80				
		3	60				
Ⅱ	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.		
		5	100				
		6	110				
		7	120				
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	8	90	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.			
		9	100				
		10	110				
	◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	11	105	◦ 공조, 전기, 조명, 방법, 방재 등의 빌딩관리요소 중 중앙관제 장치시스템에서 자동제어되는 항목 적용			
		12	110				
	Ⅲ	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상	13	120		◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
			14	140			
		◦ 공동주택 - 전유면적149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상	15	120		◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다.	
16			140				
◦ 첨단기능아파트		17	110				
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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	19	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		20	70		
		21	60		
		22	60		
V	◦ 멸실의 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	23	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다)	
		24	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	25	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		26	70		
		27	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	28	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		29	70		
		30	30		
		31	30		
		32	0		
		33	정상 사용 비율		

7 2012.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2012.1월에 발간한
『2012.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 610,000원으로 한다.

3. 구조지수

번호	구 조 별	지수
1	통나무조	130
<u>2</u>	<u>목구조</u>	<u>120</u>
3	철골(철골철근)콘크리트조	110
<u>4</u>	철근콘크리트조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, <u>목조</u>	<u>100</u>
<u>5</u>	연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조, 보강콘크리트조, <u>시멘트블록조</u>	<u>90</u>
6	철골조 중 조립식패널	80
<u>7</u>	<u>경량철골조</u>	<u>70</u>
<u>8</u>	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, <u>철파이프조</u>	<u>50</u>



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택(노인복지주택 제외)	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함) 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 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(대형마트, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼펍센터, 복합쇼핑몰	110
			11 ◦ 일반상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
			12 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	80
		운수시설	13 ◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	100
		위락시설	14 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 카지노영업소 ◦ 무도장	120
			15 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	110
			16 ◦ 무도학원	80
		문화 및 집회시설	17 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			18 ◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 집회장(공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	110



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화 및 집회시설	19 ◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) ◦ 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 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) ◦ 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
			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
		방송통신 시설	28 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
		관광휴게 시설	29 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 시설	30 ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것	90
		노유자 시설	<u>31</u> ◦ <u>아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설</u>	<u>100</u>

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	수련시설	32 ◦ <u>청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것</u>	110
		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 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원 및 안마원 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내 낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·물놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷게임컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - <u>고시원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것)</u> - 가스배관시설 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
		묘지관련 시설	37 ◦ <u>화장시설</u> ◦ <u>봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외)</u> ◦ <u>묘지와 자연장지에 부수되는 건축물</u>	120

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	38	◦ <u>아파트형공장</u> ²³⁾	<u>100</u>
		39	◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁴⁾ ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
		40	◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	70
		41	◦ 냉동창고, 냉장창고	90
		42	◦ <u>냉동·냉장창고외의 창고</u>	<u>70</u>
		43	◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	60
		44	◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
		45	◦ <u>주유소의 캐노피</u>	<u>80</u>
		46	◦ <u>분뇨처리시설</u> ◦ <u>고물상</u> ◦ <u>폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설</u>	<u>70</u>
		47	◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	70
		48	◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
		49	◦ <u>축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함)</u> ◦ <u>가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등)</u> ◦ <u>도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설</u>	<u>50</u>
		50	◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	51	◦ 기준시가 = 5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

23) 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.

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



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
II 그룹	철근콘크리트조·석조·프리캐스트 콘크리트조·목구조의 모든 건물
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸하우스조·황토조·목조의 모든 건물
IV 그룹	시멘트블록조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2012	1.000	2012	1.000	2012	1.000	2012	1.000
2011	0.984	2011	0.980	2011	0.970	2011	0.955
2010	0.968	2010	0.960	2010	0.940	2010	0.910
2009	0.952	2009	0.940	2009	0.910	2009	0.865
2008	0.936	2008	0.920	2008	0.880	2008	0.820
2007	0.920	2007	0.900	2007	0.850	2007	0.775
2006	0.904	2006	0.880	2006	0.820	2006	0.730
2005	0.888	2005	0.860	2005	0.790	2005	0.685
2004	0.872	2004	0.840	2004	0.760	2004	0.640
2003	0.856	2003	0.820	2003	0.730	2003	0.595
2002	0.840	2002	0.800	2002	0.700	2002	0.550
2001	0.824	2001	0.780	2001	0.670	2001	0.505
2000	0.808	2000	0.760	2000	0.640	2000	0.460
1999	0.792	1999	0.740	1999	0.610	1999	0.415
1998	0.776	1998	0.720	1998	0.580	1998	0.370
1997	0.760	1997	0.700	1997	0.550	1997	0.325
1996	0.744	1996	0.680	1996	0.520	1996	0.280
1995	0.728	1995	0.660	1995	0.490	1995	0.235
1994	0.712	1994	0.640	1994	0.460	1994	0.190
1993	0.696	1993	0.620	1993	0.430	1993	0.145
1992	0.680	1992	0.600	1992	0.400	1992이하	0.100
1991	0.664	1991	0.580	1991	0.370		
1990	0.648	1990	0.560	1990	0.340		
1989	0.632	1989	0.540	1989	0.310		
1988	0.616	1988	0.520	1988	0.280		
1987	0.600	1987	0.500	1987	0.250		
1986	0.584	1986	0.480	1986	0.220		
1985	0.568	1985	0.460	1985	0.190		
1984	0.552	1984	0.440	1984	0.160		
1983	0.536	1983	0.420	1983	0.130		
1982	0.520	1982	0.400	1982이하	0.100		
1981	0.504	1981	0.380				
1980	0.488	1980	0.360				
1979	0.472	1979	0.340				
1978	0.456	1978	0.320				
1977	0.440	1977	0.300				
1976	0.424	1976	0.280				
1975	0.408	1975	0.260				
1974	0.392	1974	0.240				
1973	0.376	1973	0.220				
1972	0.360	1972이하	0.200				
1971	0.344						
1970	0.328						
1969	0.312						
1968	0.296						
1967	0.280						
1966	0.264						
1965	0.248						
1964	0.232						
1963	0.216						
1962이하	0.200						



ii-(상속세및증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2012	1.000	2012	1.000	2012	1.000	2012	1.000
2011	0.984	2011	0.980	2011	0.970	2011	0.955
2010	0.968	2010	0.960	2010	0.940	2010	0.910
2009	0.952	2009	0.940	2009	0.910	2009	0.865
2008	0.936	2008	0.920	2008	0.880	2008	0.820
2007	0.920	2007	0.900	2007	0.850	2007	0.775
2006	0.904	2006	0.880	2006	0.820	2006	0.730
2005	0.888	2005	0.860	2005	0.790	2005	0.685
2004	0.872	2004	0.840	2004	0.760	2004	0.640
2003	0.856	2003	0.820	2003	0.730	2003	0.595
2002	0.840	2002	0.800	2002	0.700	2002	0.550
2001	0.824	2001	0.780	2001	0.670	2001	0.505
2000	0.808	2000	0.760	2000	0.640	2000	0.460
1999	0.792	1999	0.740	1999	0.610	1999	0.415
1998	0.776	1998	0.720	1998	0.580	1998	0.370
1997	0.760	1997	0.700	1997	0.550	1997	0.325
1996	0.744	1996	0.680	1996	0.520	1996	0.280
1995	0.728	1995	0.660	1995	0.490	1995	0.235
1994	0.712	1994	0.640	1994	0.460	1994	0.190
1993	0.696	1993	0.620	1993	0.430	1993	0.145
1992	0.680	1992	0.600	1992	0.400	1992이하	0.100
1991	0.664	1991	0.580	1991	0.370		
1990	0.648	1990	0.560	1990	0.340		
1989	0.632	1989	0.540	1989	0.310		
1988	0.616	1988	0.520	1988	0.280		
1987	0.600	1987	0.500	1987	0.250		
1986	0.584	1986	0.480	1986	0.220		
1985	0.568	1985	0.460	1985	0.190		
1984	0.552	1984	0.440	1984	0.160		
1983	0.536	1983	0.420	1983	0.130		
1982	0.520	1982	0.400	1982이하	0.100		
1981	0.504	1981	0.380				
1980	0.488	1980	0.360				
1979	0.472	1979	0.340				
1978	0.456	1978	0.320				
1977	0.440	1977	0.300				
1976	0.424	1976	0.280				
1975	0.408	1975	0.260				
1974	0.392	1974	0.240				
1973	0.376	1973	0.220				
1972	0.360	1972이하	0.200				
1971	0.344						
1970	0.328						
1969	0.312						
1968	0.296						
1967	0.280						
1966	0.264						
1965	0.248						
1964	0.232						
1963	0.216						
1962이하	0.200						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\textcircled{n}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

① : 리모델링시점의 경과연수 다만, ①은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\textcircled{n}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고		
Ⅰ	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.			
		2	80				
		3	60				
Ⅱ	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.		
		5	100				
		6	110				
		7	120				
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	8	90	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.			
		9	100				
		10	110				
	◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	11	105	◦ 공조, 전기, 조명, 방범, 방재 등의 빌딩관리요소 중 중앙관제 장치시스템에서 자동제어되는 항목 적용			
		12	110				
	Ⅲ	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상	13	120		◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. ◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
			14	140			
		◦ 공동주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상	15	120			
16			140				
◦ 첨단기능아파트		17	110				
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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	19	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		20	70		
		21	60		
		22	60		
V	◦ 멸실의 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	23	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다)	
		24	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	25	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		26	70		
		27	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	28	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		29	70		
		30	30		
		31	30		
		32	0		
		33	정상 사용 비율		



8 2011.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2011.1월에 발간한
『2011.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 580,000원으로 한다.

3. 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



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택(<u>노인복지주택 제외</u>)	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(<u>학생복지주택 포함</u>) 등 기타 주거용 건물	100
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 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(<u>대형마트</u> , 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터, <u>복합쇼핑몰</u>	110
			<u>11</u> ◦ <u>도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)</u> ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	<u>90</u>
		운수시설	12 ◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	100
		위락시설	13 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 카지노영업소 ◦ 무도장	120
			14 ◦ 주점영업(영세간이주점 등)	100
			15 ◦ 무도학원	80
		문화 및 집회시설	16 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			<u>17</u> ◦ 동물원, 식물원, 수족관 ◦ <u>공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</u>	<u>110</u>



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화 및 집회시설	18 ◦ 집회장(공회당, 회의장, 마권장의발매소, 마권전화투표소 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등)	100
		종교시설	19 ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	100
		운동시설	20 ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장	120
			21 ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 등)으로서 제1종 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) ◦ 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
			22 ◦ 종합병원	120
		의료시설	23 ◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등)	100
			24 ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	110
		업무시설	25 ◦ 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	110
			26 ◦ 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설	100
		방송통신 시설	27 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
		관광휴게 시설	28 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 시설	29 ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것	90

구분	용	도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	노 유 자 시 설	30	◦ 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	90
		수련시설	31	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	100
		근린생활 시 설	32	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 것	130
			33	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것	110
			34	◦ 목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡미만인 것	100
			35	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원 <u>및 안마원</u> - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내 낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장·물놀이형시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장 · 공연장이나 비디오물 감상실 · 비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷게임컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 고시원(바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것) - <u>가스배관시설</u> - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
			묘지관련 시 설	36	◦ 화장시설 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장과 발전시설	37 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁵⁾ ◦ 아파트형공장 ²⁶⁾ ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
			38 ◦ 기타 물품의 제도가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종·제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	70
		창고시설	39 ◦ 냉동창고, 냉장창고	90
			40 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장, 물류터미널, 집배송시설	60
		위험물 저장 및 처리시설	41 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			42 ◦ 주유소의 캐노피	70
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	43 ◦ 분뇨처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	60
		자동차 관련시설	44 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	70
			45 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
		동·식물 관련시설	46 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사, 종묘배양시설 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	47	◦ 기준시가 = 5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

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

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



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

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

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2011	1.000	2011	1.000	2011	1.000	2011	1.000
2010	0.984	2010	0.980	2010	0.970	2010	0.955
2009	0.968	2009	0.960	2009	0.940	2009	0.910
2008	0.952	2008	0.940	2008	0.910	2008	0.865
2007	0.936	2007	0.920	2007	0.880	2007	0.820
2006	0.920	2006	0.900	2006	0.850	2006	0.775
2005	0.904	2005	0.880	2005	0.820	2005	0.730
2004	0.888	2004	0.860	2004	0.790	2004	0.685
2003	0.872	2003	0.840	2003	0.760	2003	0.640
2002	0.856	2002	0.820	2002	0.730	2002	0.595
2001	0.840	2001	0.800	2001	0.700	2001	0.550
2000	0.824	2000	0.780	2000	0.670	2000	0.505
1999	0.808	1999	0.760	1999	0.640	1999	0.460
1998	0.792	1998	0.740	1998	0.610	1998	0.415
1997	0.776	1997	0.720	1997	0.580	1997	0.370
1996	0.760	1996	0.700	1996	0.550	1996	0.325
1995	0.744	1995	0.680	1995	0.520	1995	0.280
1994	0.728	1994	0.660	1994	0.490	1994	0.235
1993	0.712	1993	0.640	1993	0.460	1993	0.190
1992	0.696	1992	0.620	1992	0.430	1992	0.145
1991	0.680	1991	0.600	1991	0.400	1991이하	0.100
1990	0.664	1990	0.580	1990	0.370		
1989	0.648	1989	0.560	1989	0.340		
1988	0.632	1988	0.540	1988	0.310		
1987	0.616	1987	0.520	1987	0.280		
1986	0.600	1986	0.500	1986	0.250		
1985	0.584	1985	0.480	1985	0.220		
1984	0.568	1984	0.460	1984	0.190		
1983	0.552	1983	0.440	1983	0.160		
1982	0.536	1982	0.420	1982	0.130		
1981	0.520	1981	0.400	1981이하	0.100		
1980	0.504	1980	0.380				
1979	0.488	1979	0.360				
1978	0.472	1978	0.340				
1977	0.456	1977	0.320				
1976	0.440	1976	0.300				
1975	0.424	1975	0.280				
1974	0.408	1974	0.260				
1973	0.392	1973	0.240				
1972	0.376	1972	0.220				
1971	0.360	1971이하	0.200				
1970	0.344						
1969	0.328						
1968	0.312						
1967	0.296						
1966	0.280						
1965	0.264						
1964	0.248						
1963	0.232						
1962	0.216						
1961이하	0.200						



ii-(상속세 및 증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2011	1.000	2011	1.000	2011	1.000	2011	1.000
2010	0.984	2010	0.980	2010	0.970	2010	0.955
2009	0.968	2009	0.960	2009	0.940	2009	0.910
2008	0.952	2008	0.940	2008	0.910	2008	0.865
2007	0.936	2007	0.920	2007	0.880	2007	0.820
2006	0.920	2006	0.900	2006	0.850	2006	0.775
2005	0.904	2005	0.880	2005	0.820	2005	0.730
2004	0.888	2004	0.860	2004	0.790	2004	0.685
2003	0.872	2003	0.840	2003	0.760	2003	0.640
2002	0.856	2002	0.820	2002	0.730	2002	0.595
2001	0.840	2001	0.800	2001	0.700	2001	0.550
2000	0.824	2000	0.780	2000	0.670	2000	0.505
1999	0.808	1999	0.760	1999	0.640	1999	0.460
1998	0.792	1998	0.740	1998	0.610	1998	0.415
1997	0.776	1997	0.720	1997	0.580	1997	0.370
1996	0.760	1996	0.700	1996	0.550	1996	0.325
1995	0.744	1995	0.680	1995	0.520	1995	0.280
1994	0.728	1994	0.660	1994	0.490	1994	0.235
1993	0.712	1993	0.640	1993	0.460	1993	0.190
1992	0.696	1992	0.620	1992	0.430	1992	0.145
1991	0.680	1991	0.600	1991	0.400	1991이하	0.100
1990	0.664	1990	0.580	1990	0.370		
1989	0.648	1989	0.560	1989	0.340		
1988	0.632	1988	0.540	1988	0.310		
1987	0.616	1987	0.520	1987	0.280		
1986	0.600	1986	0.500	1986	0.250		
1985	0.584	1985	0.480	1985	0.220		
1984	0.568	1984	0.460	1984	0.190		
1983	0.552	1983	0.440	1983	0.160		
1982	0.536	1982	0.420	1982	0.130		
1981	0.520	1981	0.400	1981이하	0.100		
1980	0.504	1980	0.380				
1979	0.488	1979	0.360				
1978	0.472	1978	0.340				
1977	0.456	1977	0.320				
1976	0.440	1976	0.300				
1975	0.424	1975	0.280				
1974	0.408	1974	0.260				
1973	0.392	1973	0.240				
1972	0.376	1972	0.220				
1971	0.360	1971이하	0.200				
1970	0.344						
1969	0.328						
1968	0.312						
1967	0.296						
1966	0.280						
1965	0.264						
1964	0.248						
1963	0.232						
1962	0.216						
1961이하	0.200						

□ 리모델링(대수선)한 건축물의 경과연수별잔가율 산정방법

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 합석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1 2 3	100 80 60	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상 ◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상 ◦ 인텔리전트시스템빌딩 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	4 5 6 7 8 9 10 11 12	90 100 110 120 90 100 110 105 110	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. ◦ 공조, 전기, 조명, 방범, 방재 등의 빌딩관리요소 중 중앙관제 장치시스템에서 자동제어되는 항목 적용	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상 ◦ 공동주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상 ◦ 첨단기능아파트	13 14 15 16 17	120 140 120 140 110	◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. ◦ 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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	19	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		20	70		
		21	60		
		22	60		
V	◦ 멸실의 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	23	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다)	
		24	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	25	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		26	70		
		27	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	28	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		29	70		
		30	30		
		31	0		
		32	정상		
		33	사용		
			비율		



9 2010.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = $\text{m}^2\text{당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적}(\text{m}^2)$
- (2) $\text{m}^2\text{당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times * \text{개별 건물의 특성에 따른 조정률}$

나. 용어의 정의 및 적용요령

용어의 정의 및 적용요령 등 자세한 사항은 2010.1월에 발간한 『2010.1.1시행 건물 기준시가 산정방법 해설』 책자에 의한다.

2. 건물신축가격기준액

$\text{m}^2\text{당}$ 540,000원으로 한다.

3. 구조지수

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



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			6 ◦ 여관	110
			<u>7 ◦ 고시원(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)</u>	<u>100</u>
			8 ◦ 여인숙	90
		판매시설	<u>9 ◦ 백화점</u>	<u>130</u>
			<u>10 ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점 등으로서 매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼핑센터</u>	<u>110</u>
			<u>11 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)</u>	<u>100</u>
			12 ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
		운수시설	13 ◦ 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	100
		위락시설	14 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설, 운동시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노영업소 ◦ 무도장	120
			15 ◦ 주점영업(영세간이주점 등)	100
		위락시설	<u>16 ◦ 무도학원</u>	<u>80</u>
		문화 및 집회시설	17 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			18 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화 및 집회시설	19 - 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 집회장(공회당, 회의장, 마권장의발매소, 마권전화투표소 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 관람장(경마장, <u>경륜장</u>, <u>경정장</u>, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) - 전시장(박물관, 미술관, 과학관, <u>문화관</u>, <u>체험관</u>, 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 - 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) - 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
			24 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, <u>요양병원</u>, 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
		방송통신 시설	28 - 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신수신중계시설을 포함) - 전신전화국 - 촬영소 - 통신용시설	110
		관광휴게 시설	29 - 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 - 관망탑, 휴게소 - 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수		
II	상업용 및 업무용 건 물	교육연구 시 설	30	◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것	90	
		노 유 자 시 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	
		근린생활 시 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 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, <u>제과점</u> , 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, <u>조산원</u> - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장· <u>물놀이행시설</u> 로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷게임컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 300㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품 <u>판매소</u> , <u>의료기기 판매소</u> 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, <u>안마원</u> 및 노래연습장 - <u>고시원(바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것)</u> - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90	
			묘지관련 시 설	<u>37</u>	◦ <u>화장시설</u> ◦ <u>봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외)</u> ◦ <u>묘지와 자연장지에 부수되는 건축물</u>	<u>110</u>

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장 및 발전시설	38 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁷⁾ ◦ 아파트형공장 ²⁸⁾ ◦ 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
		위험물 저장 및 처리시설	42 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소 판매소·저장소 , 위험물제조소·저장소 취급소 , 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장 판매 시설, 고압가스충전소 판매소·저장소 , 도로류판매소 , 도시가스공급시설 , 화약류저장소 , 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			43 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	44 ◦ 분뇨처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	60
		자동차 관련시설	45 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	70
			46 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
		동·식물 관련시설	47 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 작물재배사 , 종묘배양시설 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	48	◦ 기준시가 = 5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

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

28) 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 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 3층 이상의 건축물을 말한다.



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물			
II 그룹	철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물			
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목조의 모든 건물			
IV 그룹	시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩			

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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-(상속세 및 증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 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

$$Rn(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n - 0.3^{\textcircled{n}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

① : 리모델링시점의 경과연수 다만, ①은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\textcircled{n}} > N$ 이면 $Rn = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 합석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1 2 3	100 80 60	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상 ◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상 ◦ <u>인텔리전트시스템빌딩</u> - <u>빌딩관리요소 4가지</u> - <u>빌딩관리요소 5가지이상</u>	4 5 6 7 8 9 10 11 12	90 100 110 120 90 100 110 105 110	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다. ◦ 공조, 전기, 조명, 방범, 방재 등의 빌딩관리요소 중 중앙관제 장치시스템에서 자동제어되는 항목 적용	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상 ◦ 공동주택 - 전유면적149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상 ◦ <u>첨단기능아파트</u>	13 14 15 16 17	120 140 120 140 110	◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. ◦ 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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	19	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		20	70		
		21	60		
		22	60		
V	◦ 멸실의 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	23	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년도로 한다)	
		24	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	25	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		26	70		
		27	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	28	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		29	70		
		30	30		
		31	0		
		32	정상		
		33	사용		
			비율		



10 2009.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = $\text{m}^2\text{당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적}(\text{m}^2)$
- (2) $\text{m}^2\text{당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times * \text{개별 건물의 특성에 따른 조정률}$

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

$\text{m}^2\text{당}$ 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	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ <u>호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다)</u> ◦ <u>관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)</u>	<u>130</u>
			6 ◦ 여관	110
			7 ◦ 여인숙	90
		판매시설	8 ◦ 백화점	140
			9 ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것)	120
			10 ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡ 미만인 것) ◦ 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) ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	130
			13 ◦ 주점영업(영세간이주점 등)	100
			14 ◦ 무도학원	90
		문화 및 집회시설 종교시설	15 ◦ 예식장(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			16 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	문화 및 집회시설 종교시설	17 - 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) - 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 - 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제사사당 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 - 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) - 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	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 시설	25 - 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) - 전신전화국 - 촬영소 - 통신용시설	110
		관광휴게 시설	26 - 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 - 관망탑, 휴게소 - 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 및 노 유 자 시설	27 - 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외 - 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	90



구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	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 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물 감상실·비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업시설로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 바닥면적 300㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
	묘지관련 시 설	33	◦ 화장장 ◦ 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	100

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장 및 발전시설	34 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ²⁹⁾ ◦ 아파트형공장 ³⁰⁾ ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
			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
		위험물 저장 및 처리시설	39 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			40 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	41 ◦ 분뇨·폐기물처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
			42 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	70
		자동차 관련시설	43 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
IV	기계식주차전용 빌딩		44 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
			45 ◦ 기준시가 = 5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

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

30) 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.



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

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

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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-(상속세 및 증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 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

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별 건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재	1	100	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
	- 패널, 유리, 슬레이트	2	80		
	- 합석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	3	60		
II	◦ 최고층수 - 5층 이하	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
	- 6층 이상~15층 이하	5	100		
	- 16층 이상~24층 이하	6	110		
	- 25층 이상	7	120		
	◦ 연면적 - 1천㎡미만	8	90		
	- 1천㎡이상~3천㎡미만	9	100		
	- 3천㎡이상	10	110		
III	◦ 인텔리전트시스템빌딩	11	140		
	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만	12	120	◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. ◦ 공동주택에는 기숙사를 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
	- 연면적 331㎡이상	13	140		
	◦ 공동주택 - 전유면적149㎡이상~215㎡미만	14	120		
	- 전유면적 215㎡이상	15	140		
	◦ 첨단기능아파트	16	140		
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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, 물탱크실 ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	18	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		19	70		
		20	60		
		21	60		
V	◦ 멸실외 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	22	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니한다(개축년도를 신축년 도로 한다)	
		23	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	24	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		25	70		
		26	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	27	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		28	70		
		29	30		
		30	0		
		31	정상		
		32	사용		
			비율		

11 2008.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수
 $\times$ 경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 당 510,000원으로 한다.

3. 구조지수

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



4. 용도지수

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 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 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	120
			<u>10</u> ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	<u>90</u>
		운수시설	11 ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설	100
		위락시설	12 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	130
			<u>13</u> ◦ 주점영업(영세간이주점 등)	<u>100</u>
			<u>14</u> ◦ 무도학원	<u>90</u>
		문화 및 집회시설 종교시설	15 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			16 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화 및 집회시설 종교시설	17 - 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 관람장(경마장자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) - 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 - 교회성당사찰기도원수도원수녀원제실사당 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 - 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) - 실외운동시설(육상구가볼링수영스케이트로울러스케이트승마사격궁도골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡미만인 것	100
		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
		방송통신 시설	25 - 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신중계시설을 포함) - 전신전화국 - 촬영소 - 통신용시설	110
		관광휴게 시설	26 - 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 - 관망탑, 휴게소 - 공원유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 및 노유자 시설	27 - 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외 - 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	수련시설	28 ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	100
		근린생활 시설	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 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물 감상실·비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
		묘지관련 시설	33 ◦ 화장장 ◦ 납골당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장 및 발전시설	34 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ³¹⁾ ◦ 아파트형공장 ³²⁾ ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
			35 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	70
		창고시설	36 ◦ 냉동창고	90
			37 ◦ 냉장창고	80
			38 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장	60
		위험물 저장 및 처리시설	39 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			40 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	41 ◦ 분뇨·폐기물처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
		자동차 관련시설	42 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	70
			43 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
IV	기계식주차전용빌딩	44	44 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
			45 ◦ 기준시가 = 5,000,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

- 31) 평면디스플레이 공장은 LCD, PDP, LED, FED, 유기EL(OLED,ELD)관련 제조 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물을 말한다.
- 32) 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.



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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

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



나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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-(상속세 및 증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉔}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉔ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉔은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉔}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별 건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 합석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1 2 3	100 80 60	◦ 구조지수가 100미만인 경우에만 적용한다.	
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층 이상~15층 이하 - 16층 이상~24층 이하 - 25층 이상 ◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상 ◦ 인텔리전트시스템빌딩	4 5 6 7 8 9 10 11	90 100 110 120 90 100 110 140	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고 층수 기준만 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡미만 - 연면적 331㎡이상 ◦ 공동주택 - 전유면적149㎡이상~215㎡미만 - 전유면적 215㎡이상 ◦ 첨단기능아파트	12 13 14 15 16	120 140 120 140 140	◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다. ◦ 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 ◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하2층 이상 ◦ 건물 부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑, <u>물탱크실</u> ◦ 주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)	18	80	◦ 주차전용빌딩은 적용하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		19	70		
		20	60		
		21	60		
V	◦ 멸실외 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상개축	22	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다. ◦ 멸실 개축인 경우에는 조정률을 적용하지 아니 한다.(개축년도를 신축년도로 한다.)	
		23	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	24	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 결정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		25	70		
		26	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 - 건물을 사용하는 경우 - 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	27	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		28	70		
		29	30		
		30	0		
		31	정상		
		32	사용		
			비율		



12 2007.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = $\text{m}^2\text{당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적}(\text{m}^2)$
- (2) $\text{m}^2\text{당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times * \text{개별 건물의 특성에 따른 조정률}$

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

$\text{m}^2\text{당}$ 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	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용 건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6 ◦ 여관	110
			7 ◦ 여인숙	90
			8 ◦ 백화점	140
		판매시설	9 ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡이 상인 것), 쇼핑센터 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	120
			10 ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	100
			11 ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시 설, 항만시설 및 종합여객시설	100
		위락시설	12 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함) ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제 2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	130
			13 ◦ 무도학원	100
		문화 및 집회시설 종교시설	14 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			15 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문 화 및 집회시설 종교시설	16 - 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 - 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 것) - 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장 - 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 - 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) - 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)	100
		업무시설	22 오피스텔, 금융업소로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	110
			23 사무소, 신문사 등으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설	100
		방송통신 시설	24 - 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) - 전신전화국 - 촬영소 - 통신용시설	110
		관광휴게 시설	25 - 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 - 관망탑, 휴게소 - 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 및 노유자 시설	26 - 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관으로 제2종근린생활시설에 해당하는 것 제외 - 아동관련시설(제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외) 및 노인복지시설, 컵21회복지시설 및 근로복지시설	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	수련시설	27 ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	100
			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
		근린생활시설	31 ◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물 감상실·비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	100
		묘지관련시설	32 ◦ 화장장 ◦ 납골당(종교시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장 및 발전시설	33 ◦ 냉동공장 ◦ 반도체 및 평면디스플레이 공장 ³³⁾ ◦ 아파트형공장 ³⁴⁾ ◦ 발전소(제1종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	90
			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 ◦ 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 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
		자동차 관련시설	41 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	80
			42 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
IV	기계식주차전용 빌딩	44	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	44	◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	

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

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



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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
<u>11</u>	<u>10,000,000원 이상 ~ 30,000,000원 미만</u>	<u>130</u>
<u>12</u>	<u>30,000,000원 이상</u>	<u>135</u>

6. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
II 그룹	철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물
III 그룹	연화조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목조의 모든 건물
IV 그룹	시멘트블럭조·경량철골조·철과이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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

$$R_n(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n - 0.3^{\textcircled{n}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

① : 리모델링시점의 경과연수 다만, ①은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\textcircled{n}} > N$ 이면 $R_n = R$

7. 개별 건물의 특성에 따른 조정률

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



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



13 2006.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 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	용도	번호	대 상 건 물	지수
I	주거용건물	주거시설	1 ◦ 아파트	110
			2 ◦ 단독주택	100
			3 ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	100
II	상업용 및 업무용건물	숙박시설	4 ◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 펜션(관광진흥법상 관광편의시설)	120
			6 ◦ 여관	110
			7 ◦ 여인숙	90
		관매 및 영업시설	8 ◦ 백화점	140
			9 ◦ 소매점 중 대형점(할인점, 전문점으로서 매장면적이 3,000㎡ 이상인 것), 쇼핑센터 ◦ 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) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 관매 및 영업시설	100
		위락시설	12 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유호주점과 유사한 것 포함) ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	130
			13 ◦ 무도학원	100
		문화 및 집회시설	14 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			15 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110
		기타	16 ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡ 이상인 것) ◦ 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등 전시장	100



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	운동시설	17 ◦ 골프하우스, 실내골프장, 수영장, 볼링장, 스케이트장	120
			18 ◦ 실내운동시설(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 등)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) ◦ 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 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 업무시설	100
		공공용시설	24 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
			25 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 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
		근린생활시설	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

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	근린생활 시설	31 ◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물 감상실·비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	100
		묘지관련 시설	32 ◦ 화장장 ◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	33 ◦ 냉동공장 ◦ <u>반도체 및 평면디스플레이 공장³⁵⁾</u> ◦ 아파트형공장³⁶⁾ ◦ <u>발전소</u>	90

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

36) 아파트형 공장은 공장설립의유형에관한법률에 근거하여 토지를 효율적으로 이용하고 주로 중소기업의 조업안정을 도모할 목적으로 공업배치및공장설립에관한법률 제2조 제6호 등의 규정에 의하여 동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 6개 이상의 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	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
		위 험 물 저 장 및 처리시설	38	◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 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 ◦ 고물상 ◦ 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) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	10 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

I 그룹	통나무조철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물
II 그룹	철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목구조의 모든 건물
IV 그룹	시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식 주차전용빌딩



나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2006	1.0000	2006	1.0000	<u>2006</u>	<u>1.0000</u>	2006	1.0000
2005	0.9840	2005	0.9800	<u>2005</u>	<u>0.9700</u>	2005	0.9550
2004	0.9680	2004	0.9600	<u>2004</u>	<u>0.9400</u>	2004	0.9100
2003	0.9520	2003	0.9400	<u>2003</u>	<u>0.9100</u>	2003	0.8650
2002	0.9360	2002	0.9200	<u>2002</u>	<u>0.8800</u>	2002	0.8200
2001	0.9200	2001	0.9000	<u>2001</u>	<u>0.8500</u>	2001	0.7750
2000	0.9040	2000	0.8800	<u>2000</u>	<u>0.8200</u>	2000	0.7300
1999	0.8880	1999	0.8600	<u>1999</u>	<u>0.7900</u>	1999	0.6850
1998	0.8720	1998	0.8400	<u>1998</u>	<u>0.7600</u>	1998	0.6400
1997	0.8560	1997	0.8200	<u>1997</u>	<u>0.7300</u>	1997	0.5950
1996	0.8400	1996	0.8000	<u>1996</u>	<u>0.7000</u>	1996	0.5500
1995	0.8240	1995	0.7800	<u>1995</u>	<u>0.6700</u>	1995	0.5050
1994	0.8080	1994	0.7600	<u>1994</u>	<u>0.6400</u>	1994	0.4600
1993	0.7920	1993	0.7400	<u>1993</u>	<u>0.6100</u>	1993	0.4150
1992	0.7760	1992	0.7200	<u>1992</u>	<u>0.5800</u>	1992	0.3700
1991	0.7600	1991	0.7000	<u>1991</u>	<u>0.5500</u>	1991	0.3250
1990	0.7440	1990	0.6800	<u>1990</u>	<u>0.5200</u>	1990	0.2800
1989	0.7280	1989	0.6600	<u>1989</u>	<u>0.4900</u>	1989	0.2350
1988	0.7120	1988	0.6400	<u>1988</u>	<u>0.4600</u>	1988	0.1900
1987	0.6960	1987	0.6200	<u>1987</u>	<u>0.4300</u>	1987	0.1450
1986	0.6800	1986	0.6000	<u>1986</u>	<u>0.4000</u>	1986이하	0.1000
1985	0.6640	1985	0.5800	<u>1985</u>	<u>0.3700</u>		
1984	0.6480	1984	0.5600	<u>1984</u>	<u>0.3400</u>		
1983	0.6320	1983	0.5400	<u>1983</u>	<u>0.3100</u>		
1982	0.6160	1982	0.5200	<u>1982</u>	<u>0.2800</u>		
1981	0.6000	1981	0.5000	<u>1981</u>	<u>0.2500</u>		
1980	0.5840	1980	0.4800	<u>1980</u>	<u>0.2200</u>		
1979	0.5680	1979	0.4600	<u>1979</u>	<u>0.1900</u>		
1978	0.5520	1978	0.4400	<u>1978</u>	<u>0.1600</u>		
1977	0.5360	1977	0.4200	<u>1977</u>	<u>0.1300</u>		
1976	0.5200	1976	0.4000	<u>1976이하</u>	<u>0.1000</u>		
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-(상속세 및 증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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	1976이하	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

$$Rn(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $Rn = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

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

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



14 2005.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)
- (2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$ 경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 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	용도	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) ◦ 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 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	120
			10 ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시 설, 항만시설 및 종합여객시설	100
			11 ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
		위락시설	12 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함) ◦ 특수목욕장 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제 2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 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 ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 공회당, 회의장, 마권장의발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡이상인 것) ◦ 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 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) ◦ 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) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
		관 광 휴게시설	25	◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 전망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110



구분	용	도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	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	<u>28</u>	◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 것	<u>130</u>
			<u>29</u>	◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상~3,000㎡미만인 것	<u>110</u>
			<u>30</u>	◦ 일반목욕장으로서 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것	<u>100</u>
			31	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 종교집회장 · 공연장이나 비디오물 감상실 · 비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 충포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
			32	◦ 화장장 ◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	33 ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장	90
			34 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것	60
			33 ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장	90
			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
			<u>36</u> ◦ <u>냉장창고</u>	<u>80</u>
			37 ◦ 냉동·냉장창고외의 창고, 하역장	60
		위험물 저장 및 처리시설	38 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 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 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
		자동차 관련시설	41 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	80
			42 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
		동·식물 관련시설	43 ◦ 축사(양·암·양·봉·양·어·시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	44	◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율 (내용연수 : 20년) × 주차대수	



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적용대상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내 용 연 수	50 년	40 년	30 년	20 년
최 종 잔 존 가 치 율	20 %	20 %	20 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법
I 그룹	통나무조·철골(철골철근)콘크리트조의 모든 건물			
II 그룹	철근콘크리트조·석조·P.C조·목구조의 모든 건물			
III 그룹	연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·철골조·스틸 하우스조·황토조·목조의 모든 건물			
IV 그룹	시멘트블럭조·경량철골조·철파이프조·석회 및 흙벽돌조·돌담 및 토담조의 모든 건물, 기계식주차전용빌딩			

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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-(상속세 및 증여세법)

Ⅰ 그룹 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 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

$$Rn(\text{잔존가치율}) = 1 - (1 - R) \times (n - 0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수

n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n - 0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $Rn = R$

7. 개별건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고		
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 합석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다.			
		2	80				
		3	60				
II	◦ 최고층수 - 5층이하 - 6층이상~15층이하 - 16층이상~24층이하 - 25층이상	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.		
		5	100				
		6	110				
		7	120				
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	8	90	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.			
		9	100				
		10	110				
	◦ 인텔리전트시스템빌딩	11	140				
	III	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡ 미만 - 연면적 331㎡이상	12	120		◦ 단독주택에는 다중다가구주택은 포함하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
			13	140			
		◦ 아파트,연립주택 - 전용면적 149㎡이상~215㎡ 미만 - 전용면적 215㎡이상	14	120			
15			140				
◦ 첨단기능아파트		16	140				
IV	◦ 상가의 1층	17	120	◦ 주차전용빌딩은 적용 제외	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층	18	80				
	◦ 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 - 1회 개축 - 2회 이상 개축	21 22	110 120	◦ 개축부분에 한하여 적용한다.	
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	23 24 25	80 70 60	◦ 무벽건물조정률은 벽면상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 건물을 사용하는 경우 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	26 27 28 29 30 31	90 70 30 30 0 정상 사용 비율	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하 나만 적용한다.



15 2004.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수
 $\times$ 경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 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	용도	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) ◦ 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 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	120
			10 ◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시 설, 항만시설 및 종합여객시설	100
			11 ◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
		위락시설	12 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함) ◦ 특수목욕장 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 것 (제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	130
			13 ◦ 무도학원	100
		문 화 및 집회시설	14 ◦ 음식점(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 아 니하는 것	100

구분	용도	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 ◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡이상인 것) ◦ 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 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡미만인 것) ◦ 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) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
		관 광 휴게시설	25 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110
		교육연구 및 복지시설	26 ◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	100

구분	용도	번호	대 상 건 물	지수
II	상업용 및 업무용 건 물	교육연구 및 복지시설	27 ◦ 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설, 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	90
		근린생활 시 설	28 ◦ 제1종 근린생활시설 - 일반목욕장(찜질방 포함)	110
		29	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프 연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장 · 공연장이나 비디오물 감상실 · 비디오물 소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통·제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
		묘지관련 시 설	30 ◦ 화장장 ◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	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
		위험물 저장 및 처리시설	35 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			36 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	37 ◦ 분뇨·폐기물처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
			38 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	80
		자동차 관련시설	39 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
			40 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
Ⅳ	기계식주차전용 빌딩	41	◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m ² 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. 경과연수별 잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 최종잔존가치율 및 상각방법

적용대상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
내용 연수	50 년	40 년	30 년	20 년
잔 존 가 액	20 %	20 %	20 %	10 %
상 각 방 법	정액법	정액법	정액법	정액법

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

나. 건물 신축연도별 잔가율표

i -(양도소득세)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2004	1.000	2004	1.00	2004	1.0000	<u>2004</u>	<u>1.000</u>
2003	0.984	2003	0.98	2003	0.9733	<u>2003</u>	<u>0.955</u>
2002	0.968	2002	0.96	2002	0.9467	<u>2002</u>	<u>0.910</u>
2001	0.952	2001	0.94	2001	0.9200	<u>2001</u>	<u>0.865</u>
2000	0.936	2000	0.92	2000	0.8933	<u>2000</u>	<u>0.820</u>
1999	0.920	1999	0.90	1999	0.8667	<u>1999</u>	<u>0.775</u>
1998	0.904	1998	0.88	1998	0.8400	<u>1998</u>	<u>0.730</u>
1997	0.888	1997	0.86	1997	0.8133	<u>1997</u>	<u>0.685</u>
1996	0.872	1996	0.84	1996	0.7867	<u>1996</u>	<u>0.640</u>
1995	0.856	1995	0.82	1995	0.7600	<u>1995</u>	<u>0.595</u>
1994	0.840	1994	0.80	1994	0.7333	<u>1994</u>	<u>0.550</u>
1993	0.824	1993	0.78	1993	0.7067	<u>1993</u>	<u>0.505</u>
1992	0.808	1992	0.76	1992	0.6800	<u>1992</u>	<u>0.460</u>
1991	0.792	1991	0.74	1991	0.6533	<u>1991</u>	<u>0.415</u>
1990	0.776	1990	0.72	1990	0.6267	<u>1990</u>	<u>0.370</u>
1989	0.760	1989	0.70	1989	0.6000	<u>1989</u>	<u>0.325</u>
1988	0.744	1988	0.68	1988	0.5733	<u>1988</u>	<u>0.280</u>
1987	0.728	1987	0.66	1987	0.5467	<u>1987</u>	<u>0.235</u>
1986	0.712	1986	0.64	1986	0.5200	<u>1986</u>	<u>0.190</u>
1985	0.696	1985	0.62	1985	0.4933	<u>1985</u>	<u>0.145</u>
1984	0.680	1984	0.60	1984	0.4667	<u>1984이하</u>	<u>0.100</u>
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-(상속세 및 증여세법)

I 그룹 내용연수 50년		II 그룹 내용연수 40년		III 그룹 내용연수 30년		IV 그룹 내용연수 20년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2004	1.000	2004	1.00	2004	1.0000	<u>2004</u>	<u>1.000</u>
2003	0.984	2003	0.98	2003	0.9733	<u>2003</u>	<u>0.955</u>
2002	0.968	2002	0.96	2002	0.9467	<u>2002</u>	<u>0.910</u>
2001	0.952	2001	0.94	2001	0.9200	<u>2001</u>	<u>0.865</u>
2000	0.936	2000	0.92	2000	0.8933	<u>2000</u>	<u>0.820</u>
1999	0.920	1999	0.90	1999	0.8667	<u>1999</u>	<u>0.775</u>
1998	0.904	1998	0.88	1998	0.8400	<u>1998</u>	<u>0.730</u>
1997	0.888	1997	0.86	1997	0.8133	<u>1997</u>	<u>0.685</u>
1996	0.872	1996	0.84	1996	0.7867	<u>1996</u>	<u>0.640</u>
1995	0.856	1995	0.82	1995	0.7600	<u>1995</u>	<u>0.595</u>
1994	0.840	1994	0.80	1994	0.7333	<u>1994</u>	<u>0.550</u>
1993	0.824	1993	0.78	1993	0.7067	<u>1993</u>	<u>0.505</u>
1992	0.808	1992	0.76	1992	0.6800	<u>1992</u>	<u>0.460</u>
1991	0.792	1991	0.74	1991	0.6533	<u>1991</u>	<u>0.415</u>
1990	0.776	1990	0.72	1990	0.6267	<u>1990</u>	<u>0.370</u>
1989	0.760	1989	0.70	1989	0.6000	<u>1989</u>	<u>0.325</u>
1988	0.744	1988	0.68	1988	0.5733	<u>1988</u>	<u>0.280</u>
1987	0.728	1987	0.66	1987	0.5467	<u>1987</u>	<u>0.235</u>
1986	0.712	1986	0.64	1986	0.5200	<u>1986</u>	<u>0.190</u>
1985	0.696	1985	0.62	1985	0.4933	<u>1985</u>	<u>0.145</u>
1984	0.680	1984	0.60	1984	0.4667	<u>1984이하</u>	<u>0.100</u>
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

$$Rn(\text{잔존가치율}) = 1 - (1-R) \times (n-0.3^{\text{㉑}}) / N$$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

㉑ : 리모델링시점의 경과연수 다만, ㉑은 항상 N보다 작거나 같고 $n-0.3^{\text{㉑}} > N$ 이면 $Rn=R$

7. 개별 건물의 특성에 따른 조정률의 적용

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고		
Ⅰ	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 함석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다.			
		2	80				
		3	60				
Ⅱ	◦ 최고층수 - 5층이하 - 6층이상~15층이하 - 16층이상~24층이하 - 25층이상	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무 조인 것은 적용 제외	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.		
		5	100				
		6	110				
		7	120				
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	8	90	◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.			
		9	100				
		10	110				
	◦ 인텔리전트시스템빌딩	11	140				
	Ⅲ	◦ 단독주택 - 연면적 264㎡이상~331㎡ 미만 - 연면적 331㎡이상	12	120		◦ 단독주택에는 다중·다가구 주택은 포함 하지 아니한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
			13	140			
		◦ 아파트·연립주택 - 전유면적 149㎡이상~215㎡ 미만 - 전유면적 215㎡이상	14	120			
15			140				
◦ 첨단기능아파트		16	140				
Ⅳ		◦ 상가의 1층	17	120	◦ 주차전용빌딩은 적용 제외		
	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층	18	80				
	◦ 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 - 1회 개축 - 2회 이상 개축	21	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다.	
		22	120		
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	23	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적 비율에 의하여 판정한다.	납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		24	70		
		25	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 건물을 사용하는 경우 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.	26	90	◦ 철거대상 건물로서 철거보상금을 받는 경우에는 당해 보상금으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정기관에 신고한 경우로서 납세자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		27	70		
		28	30		
		29	30		
		30	0		
		31	정상 사용 비율		



16 2003.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)
- (2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수
 $\times$ 경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 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. 용도지수

구분	용도	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 ◦ <u>관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설</u>	140
			5 ◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄	120
			6 ◦ 여관	110
			7 ◦ 여인숙	90
		판매 및 영업시설	8 ◦ 백화점	140
			9 ◦ <u>소매점 중 대형점(매장면적이 3,000㎡이상인 것), 쇼펍센터</u> ◦ <u>도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)</u>	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) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
		위락시설	12 ◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함) ◦ 특수목욕장 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 것 (제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	130
			13 ◦ 무도학원	100
		문 화 및 집회시설	14 ◦ 음식점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외)	120
			15 ◦ 동물원, 식물원, 수족관	110



구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	문화및 집회시설	16 ◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 등 종교집회장과 종교집회장내 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계액이 1,000㎡ 이상인 것) ◦ 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 ◦ 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것) ◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)의 운동장과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥 면적이 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
		공공용 시설	24 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	관광 휴게시설	25 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 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
		28	◦ 제1종 근린생활시설 - 일반목욕장(찜질방 포함)	110
		29	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내 낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실, 비디오물소극장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설비제공업소, 복합유통·제공업소로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
		묘지관련 시설	30 ◦ 화장장 ◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90



구분	용도	번호	대상건물	지수
Ⅲ	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	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
		위험물 저장 및 처리시설	35 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			36 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	◦ 분뇨·폐기물처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
			37	
		자동차 관련시설	38 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	80
			39 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
Ⅳ	기계식주차전용 빌딩	40	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
			41 ◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	



5. 위치지수

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

6. 경과연수별잔가율

가. 대상건물별 내용연수, 잔존가액 및 상각방법

적용 대상	I 그룹	II 그룹	III 그룹	IV 그룹
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

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

나. 건물 신축연도별 잔가율표

Ⅰ 그룹 : 내용연수 50년		Ⅱ 그룹 : 내용연수 40년		Ⅲ 그룹 : 내용연수 30년		Ⅳ 그룹 : 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. 개별 건물의 특성에 따른 조정률의 적용

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



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



17 2002.1.1시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

(1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)

(2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수 $\times$
경과연수별잔가율 $\times$ (* 개별 건물의 특성에 따른 조정률)

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 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	용도		번호	대상 건물	지수
Ⅰ	주거용 건물	주거시설	1	◦ 단독주택, 아파트	100
			2	◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	90
Ⅱ	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	3	◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	130
			4	◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 관광호텔(1등급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족 호텔 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 ◦ 도매시장(도매위주 매장면적이 3,000㎡이상인 것)	110
			9	◦ 운수시설 : 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공 항시설, 항만시설 및 종합여객시설	100
			10	◦ 일반상점(수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계 가 1,000㎡이상~3,000㎡미만인 것) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
		위락시설	11	◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함) ◦ 특수목욕장 ◦ 유키장 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되 는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 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 ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 경마장, 자동차경기장 등 관람장 ◦ 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 ◦ 체육관 ◦ 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
		공공용 시설	23 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110
		관광휴게 시설	24 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설	110

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	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
	상업용 및 업무용 건물	27	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 슈퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 일반목욕장, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장 및 공연장으로서 바닥면적 합계가 300㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90
	묘지관련 시설	28	◦ 화장장 ◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90



구분	용도	번호	대상건물	지수
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	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
		위험물 저장 및 처리시설	33 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			34 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	35 ◦ 분뇨·폐기물처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
			36 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	100
		자동차 관련시설	37 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
			38 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배장, 종묘배양시설, 화초 및 분재 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	39	◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 잔존가액 및 상각방법

적용대상	I 그룹	II 그룹	III 그룹
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

Ⅰ 그룹 : 내용연수 40년		Ⅱ 그룹 : 내용연수 30년		Ⅲ 그룹 : 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. 개별 건물의 특성에 따른 조정률

구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
I	◦ 지붕재료 - 슬래브, 기와, 토기와, 시멘트기와, 기타 신소재 - 패널, 유리, 슬레이트 - 합석, 자연석, 천막 기타 이와 유사한 것	1	100	◦ 구조지수가 100 미만인 경우에만 적용한다.	
		2	80		
		3	60		
II	◦ 최고층수 - 5층 이하 - 6층~15층 이하 - 16층 이상	4	90	◦ 최고층수 계산시 지하층 및 옥탑은 제외 ◦ 건물구조가 통나무조인 것은 적용 제외 ◦ 주거용건물은 아파트에 한해 최고층수기준만 적용한다.	해당하는 항목 중 가장 높은 지수 하나만 적용한다.
		5	100		
		6	110		
	◦ 연면적 - 1천㎡미만 - 1천㎡이상~3천㎡미만 - 3천㎡이상	7	90		
		8	100		
		9	110		
	◦ 인텔리전트시스템빌딩	10	140		
III	◦ 단독주택 : 연면적 264㎡이상 ◦ 아파트 - 전유면적 165㎡이상~231㎡ 미만 - 전유면적 231㎡이상	11	120	◦ 단독주택에는 다중·다가구주택은 포함하지 아니한다.	
		12	120		
		13	140		
IV	◦ 최고층수 5층이하 건물의 지하층 ◦ 건물부속(지하 포함) 주차장 및 기계실, 보일러실, 대피소, 옥탑 ◦ <u>주택간이부속건물(창고, 화장실, 세면장 등)</u>	14	80	◦ 주차전용빌딩은 적용을 제외한다.	해당하는 항목 중 가장 낮은 지수 하나만 적용한다.
		15	60		
		16	<u>60</u>		
V	◦ 개축건물 - 1회 개축 - 2회 이상 개축	17	110	◦ 개축부분에 한하여 적용한다.	
		18	120		



구분	적 용 대 상	번호	지수	적 용 범 위	비 고
VI	◦ 무벽건물의 무벽면적비율 - 1/4초과~2/4미만 - 2/4이상~3/4미만 - 3/4이상	19	80	◦ 무벽건물조정률은 벽면 상하의 전부 또는 일부가 공간인 경우에 면적비율 에 의하여 판정한다.	납세자가 사실 관계를 입증하는 경우에 한하여 적용한다.
		20	70		
		21	60		
VII	◦ 건물에 대한 구조안전진단을 받은 경우 - C급 : 보조부재 손상 - D급 : 주요부재 손상 - E급 : 심각한 노후화 ◦ 법령에 의한 철거대상 건물 건물을 사용하는 경우 건물을 사용하지 않는 경우 ◦ 화재, 지진 등의 원인에 의하여 건물의 일 부가 훼손 또는 멸실된 경우 → 정상적으로 사용되는 면적비율을 조정률로 적용한다.			◦ 철거대상 건물로서 철거보 상금을 받는 경우에는 당 해 보상금 으로 평가한다.	평가기준일 현재 관계행정 기관에 신고한 경우로서 납세 자가 사실관계를 입증하는 경우에 한하여 가장 낮 은 지수 하나만 적용한다.
			90		
		22	70		
		23	30		
		24			
			30		
		25	0		
		26			
		27	정상 사용 비율		

18 2001.1.1.시행 건물 기준시가

1. 건물 기준시가 산정방법

가. 기본산식

- (1) 기준시가 = m^2 당 금액 $\times$ 평가대상 건물의 면적(m^2)
 (2) m^2 당 금액 = 건물신축가격기준액 $\times$ 구조지수 $\times$ 용도지수 $\times$ 위치지수
 $\times$ 경과연수별잔가율 $\times$ * 개별 건물의 특성에 따른 조정률

나. 용어의 정의 및 적용요령

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

2. 건물신축가격기준액

m^2 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	용도		번호	대상건물	지수
I	주거용 건물	주거시설	1	◦ 단독주택, 아파트	100
			2	◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등 기타 주거용건물	90
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	3	◦ 관광호텔(특1·2등급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	130
			4	◦ 호텔(공중위생법상 일반숙박시설을 말한다) ◦ 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 ◦ 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) ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	90
		위락시설	11	◦ 단란주점(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 주점영업(유흥주점과 유사한 것 포함) ◦ 특수목욕장 ◦ 유키장 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당되는 것은 제외) ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 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 ◦ 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장 등 공연장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 등 집회장으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ◦ 경마장, 자동차경기장 등 관람장 ◦ 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 ◦ 체육관 ◦ 실외운동시설(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마사격·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
		공공용 시설	23 ◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	110

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	관광휴게 시설	24 ◦ 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ◦ 관망탑, 휴게소 ◦ 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
	근린생활 시설	27	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 - 수퍼마켓과 일용품 소매점으로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 일반음식점, 휴게음식점, 기원, 서점 - 이용원, 미용원, 일반목욕장, 세탁소(공장부설 세탁소는 제외) - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·탁구장·체육도장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 종교집회장 및 공연장으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 제조업소, 수리점, 세탁소 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것 - 사진관, 표구점, 학원(바닥면적 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등 - 단란주점으로서 바닥면적 합계가 150㎡미만인 것 - 의약품도매점 및 자동차영업소로서 바닥면적 합계가 1,000㎡미만인 것 - 안마시술소, 노래연습장 - 위에 열거되지 않은 기타 제1종·제2종 근린생활시설	90

구분	용도	번호	대상건물	지수
II	상업용 및 업무용 건물	묘지관련 시설	28 ◦ 화장장 ◦ 납골당(문화및집회시설에 해당하는 것 제외) ◦ 묘지에 부수되는 건축물	90
III	산업용 및 기타 특수용 건물	공장	29 ◦ 냉동공장, 반도체공장, 아파트형공장	90
			30 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물 로서 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분류되지 아니한 것	60
		창고시설	31 ◦ 냉동창고	90
			32 ◦ 냉동창고 외 창고, 하역장	60
		위험물 저장 및 처리시설	33 ◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가 스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설, 고압가스 충전·저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설	90
			34 ◦ 주유소의 캐노피	60
		분뇨 및 쓰레기 처리시설	35 ◦ 분뇨·폐기물처리시설 ◦ 고물상 ◦ 폐기물재활용시설	60
			36 ◦ 자동차매매장, 운전학원·정비학원	100
		자동차 관련시설	37 ◦ 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	60
			38 ◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창 고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 등) ◦ 도축장, 도계장, 버섯재배장, 종묘배양시설, 화초 및 분재 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	40
IV	기계식주차전용 빌딩	39	◦ 기준시가 = 4,500,000원 × 경과연수별잔가율(내용연수 : 20년) × 주차대수	



5. 위치지수

번 호	건물 부속토지의 m^2 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. 경과연수별잔가율의 적용

가. 대상건물별 내용연수, 잔존가액 및 상각방법

적 용 대 상	I 그룹	II 그룹	III 그룹
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

Ⅰ 그룹 : 내용연수 40년		Ⅱ 그룹 : 내용연수 30년		Ⅲ 그룹 : 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. 개별 건물의 특성에 따른 조정률

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



부록

용도·구조별 건축물 사진





2019. 1. 1. 시행 건물 기준시가 산정방법 해설

발행 일자 : 2019년 1월

발 행 처 : 국세청 자산과세국 상속증여세과

감 수 : 상속증여세과장 유 병 철

집필·편집 : 행정사무관 전 봉 준

국세조사관 양 창 호

국세조사관 박 종 찬

* 본 책자를 복사출판하고자 하는 경우에는 국세청 자산과세국 상속증여세과(☎ 044)204-3462~4)로 사전협의하시기 바랍니다.