

발 간 등 록 번 호

11-1741778-100001-10

2026년

지방세 시가표준액 조사·산정업무요령



행정안전부

Contents

제1장 시가표준액 개요 등

제1절 시가표준액 개요	3
제2절 시가표준액 관련 규정	6
제3절 2026년 시가표준액 규정 개정내용	10

제2장 오피스텔 시가표준액 조사·산정

제1절 개요	19
제2절 표준가격기준액 조사·산정 절차	20
제3절 지수	22
제4절 가감산율	22
제5절 산정사례	23

제3장 오피스텔 외 건축물 시가표준액 조사·산정

제1절 개요	31
제2절 건물신축가격기준액 구분	32
제3절 지수	33
제4절 경과연수별 잔가율	49
제5절 가산율	52
제6절 감산율	59
제7절 산정사례	67

제4장 특수한 경우의 건축물 시가표준액 조사·산정

제1절 의견청취 및 직권변경 건축물 시가표준액 조사·산정	73
제2절 증·개축 등 건축물 시가표준액 조사·산정	77
제3절 대수선 건축물 시가표준액 조사·산정	80
제4절 구분지상권 시가표준액 조사·산정	85

제5장 기타물건 시가표준액 조사·산정

제1절 기타물건 개요	97
제2절 차량	99
제3절 기계장비	109
제4절 선박	115
제5절 항공기	123
제6절 시설	127
제7절 시설물	213
제8절 회원권	234
제9절 어업권·양식업권	237
제10절 입목	240
제11절 광업권	244
제12절 지하자원	247

제1장

시가표준액 개요 등

제1절 시가표준액 개요

제2절 시가표준액 관련 규정

제3절 2026년 시가표준액 규정 개정내용



제1장 시가표준액 개요 등



제1절 시가표준액 개요

1. 용어의 정의

- ✔ “시가표준액”
 - 시가 그 자체는 아니지만 취득세, 재산세 등 세목별 과세표준의 기준이 되는 물건의 적정가액으로서 지방자치단체의 장이 결정·고시한 가액 (조사·산정 기준 제2조제1호)
- ✔ “표준가격기준액”
 - 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1호에서 정한 물건(오피스텔)의 시가표준액 산정 기준이 되는 가액으로서 행정안전부장관이 산정·고시하는 금액을 말함 (조사·산정 기준 제2조제2호)
- ✔ “건물신축가격기준액”
 - 지방세법 시행령 제4조 제1항 제1의2호에서 정한 물건(오피스텔 외 건축물)의 시가표준액 산정 기준이 되는 가액으로서 행정안전부장관이 산정·고시하는 금액을 말함(조사·산정 기준 제2조제3호)
- ✔ “기준가격”
 - 지방세법 시행령 제4조 제1항 제2호부터 제11호 및 제136조 제1항 제3호에서 정한 물건(기타물건)의 시가표준액 산정 기준이 되는 가액으로서 행정안전부장관이 산정·고시한 가격을 말함. 다만, 광업권의 경우 지방자치단체의 장이 직접 조사하여 산정한 가격을 말함 (조사·산정 기준 제2조제4호)
- ✔ “오피스텔”
 - 업무용 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말함 (건축법 시행령 [별표 1])

☑ “건축물”

- 건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말함 (지방세법 제6조제4호)
- 건축물이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말함 (건축법 제2조제1항제2호)

☑ “기타물건”

- 지방세법 시행령 제4조 제1항 제2호부터 제9호까지정한 과세대상을 말함 (조사·산정 기준 제2조제5호)
- 조사·산정 업무 요령에서는 시가표준액 산정방법이 상이한 시설, 시설물, 지하자원을 기타물건으로 분류함

2. 시가표준액 산정 체계

■ 오피스텔 시가표준액

- 오피스텔의 시가표준액은 행정안전부장관이 산정·고시하는 표준가격기준액에 용도지수와 층지수를 적용한 후 오피스텔의 면적(㎡)을 곱하여 산출하되, 오피스텔 규모별 가감산율을 적용하여 산출함

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{오피스텔} \\ \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{표준가격} \\ \text{기준액} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{용도} \\ \text{지수} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{층} \\ \text{지수} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{면적} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가감산율} \\ \hline \end{array}$$

■ 오피스텔 외 건축물 시가표준액

- 건축물의 시가표준액은 행정안전부장관이 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수와 경과연수별 잔가율을 적용하여 ㎡당 금액을 산출한 후 건축물의 면적(㎡)을 곱하여 산출하되, 건축물이 가감산율 적용대상인 경우 해당 가감산율을 적용하여 산출함

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{건축물} \\ \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{건물신축가격} \\ \text{기준액} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{구조} \\ \text{지수} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{용도} \\ \text{지수} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{위치} \\ \text{지수} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과연수별} \\ \text{잔가율} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{면적} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가감산율} \\ \hline \end{array}$$

■ 기타물건 시가표준액

- 기타물건의 시가표준액은 행정안전부장관이 물건별 특성을 고려하여 산정·고시하는 기준가격에 경과연수별 잔가율 등을 적용하여 산출함

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{차량, 기계장비, 항공기} \\ \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{기준가격} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과연수별} \\ \text{잔가율} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{선박} \\ \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{단계별} \\ \text{기준가격} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{해당 톤수} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과연수별} \\ \text{잔가율} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가감산율} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{시설, 시설물} \\ \text{시가표준액} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{기준가격} \\ \hline \end{array} \pm \begin{array}{|c|} \hline \text{용도, 구조,} \\ \text{규모 등} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{경과연수별} \\ \text{잔가율} \\ \hline \end{array}$$

제2절 시가표준액 관련 규정

1. 지방세 법령

■ 「지방세법」

☑ 「지방세법」 제4조(부동산 등의 시가표준액)

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ 행정안전부장관은 제2항에 따른 시가표준액의 적정한 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 관련 전문기관에 의뢰하여 이를 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

■ 「지방세법 시행령」

☑ 「지방세법 시행령」 제4조제1항

법 제4조 제2항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 매년 1월 1일 현재를 기준으로 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정안전부장관이 정하는 기준을 말한다.

1. 오피스텔 : 행정안전부장관이 고시하는 표준가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

가. 오피스텔의 용도별·층별 지수

나. 오피스텔의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

- 1의2. 제1호 외의 건축물 : 건설원가 등을 고려하여 행정안전부장관이 산정·고시하는 건물신축 가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.
- 가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수
 - 나. 건물의 경과연수별 잔존가치율
 - 다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율
2. 선박 : 선박의 종류·용도 및 건조가격을 고려하여 톤수 간에 차등을 둔 단계별 기준가격에 해당 톤수를 차례대로 적용하여 산출한 가액의 합계액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.
- 가. 선박의 경과연수별 잔존가치율
 - 나. 급랭시설 등의 유무에 따른 가감산율
3. 차량 : 차량의 종류별·승차정원별·최대적재량별·제조연도별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말한다) 및 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 차량의 경과연수별 잔존가치율을 적용한다.
4. 기계장비 : 기계장비의 종류별·톤수별·형식별·제조연도별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말한다) 및 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 기계장비의 경과연수별 잔존가치율을 적용한다.
5. 임목(立木) : 임목의 종류별·수령별 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 임목의 목재 부피, 그루 수 등을 적용한다.
6. 항공기 : 항공기의 종류별·형식별·제조회사별·정원별·최대이륙중량별·제조연도별 제조가격 및 거래가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말한다)을 고려하여 정한 기준가격에 항공기의 경과연수별 잔존가치율을 적용한다.
7. 광업권 : 광구의 광물매장량, 광물의 톤당 순 수입가격, 광업권 설정비, 광산시설비 및 인근 광구의 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에서 해당 광산의 기계 및 시설취득비, 기계설비이전비 등을 뺀다.
8. 어업권·양식업권 : 인근 같은 종류의 어장·양식장의 거래가격과 어구 설치비 등을 고려하여 정한 기준가격에 어업·양식업의 종류, 어장·양식장의 위치, 어구 또는 장치, 어업·양식업의 방법, 채취물 또는 양식물 및 면허의 유효기간 등을 고려한다.
9. 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 및 요트회원권 : 분양 및 거래가격을 고려하여 정한 기준가격에 「소득세법」에 따른 기준시가 등을 고려한다.
10. 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설 : 종류별 신축가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 시설의 용도·구조 및 규모 등을 고려하여 가액을 산출한 후, 그 가액에 다시 시설의 경과연수별 잔존가치율을 적용한다.
11. 건축물에 딸린 시설물 : 종류별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말한다), 거래가격 및 설치가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 시설물의 용도·형태·성능 및 규모 등을 고려하여 가액을 산출한 후, 그 가액에 다시 시설물의 경과연수별 잔존가치율을 적용한다.

2. 지방세 시가표준액 조사·산정 기준(행정안전부 훈령 제417호)

■ 법적 성격

- ☑ 지방세 시가표준액 조사·산정 기준은 건축물 등의 과세대상에 대한 시가표준액을 조사·산정하기 위해 필요한 세부적인 절차와 방법 등을 정한 행정규칙임

■ 구성 체계

- ☑ 시가표준액 조사·산정 기준은 제1장 총칙, 제2장 시가표준액 조사·산정 절차, 제3장 시가표준액 산정방법 및 부칙으로 규정됨
- ☑ 제1장 총칙은 목적, 정의, 적용범위, 조사·산정 원칙 4개 조문으로 규정되어 있으며, 조사·산정 기준에서 정하지 않은 것은 조사·산정 요령에 따른다고 규정함
 - 시가표준액 조사·산정 원칙으로 ① 자료 기준 원칙, ② 현황 조사·산정 원칙, ③ 주관적 가치 배제원칙, ④ 특정용도 이용 전제 배제원칙을 규정함
- ☑ 제2장 시가표준액 조사·산정 절차는 제5조 내지 제17조의 13개 조문으로 구성되며, 오피스텔 표준가격기준액의 조사·산정 절차와 기준가격 조사절차 등을 규정함
 - 표준가격기준액의 조사·산정의 절차 및 방법 등은 조사·산정 기준 제2장 제5조 내지 제11조에 규정됨
 - 표준가격기준액은 종전 원가법에 의해 산정되던 오피스텔의 시가표준액을 실거래가격 등을 반영하여 산정하는 기준가격에 해당함
 - 기준가격 조사·산정의 절차 및 방법 등은 조사·산정 기준 제2장 제12조 내지 제17조에 규정됨
 - 기준가격의 산정시 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 참조하여 산정하게 됨
- ☑ 제3장 시가표준액 산정방법은 제18조 내지 제35조의 총 18개 조문으로 구성되며, 오피스텔과 오피스텔 외 건축물, 증축 및 개축 건축물, 대수선 건축물, 구분지상권 및 시설, 시설물의 시가표준액 및 의견청취 및 직권변경 시 시가표준액 가감산율, 기타물건을 규정
 - 오피스텔의 시가표준액 산정식과 표준가격기준액의 산정지수 및 가감산율, 표준가격기준액이 미고시된 오피스텔의 시가표준액 산정방법을 규정함(제18조)

- 오피스텔 외 건축물 산정방법을 규정함(제19조 내지 제25조)
- 선박, 차량, 항공기, 기계장비, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 회원권, 지하자원에 대한 시가표준액 산정방법을 규정함(제26조 내지 제34조)

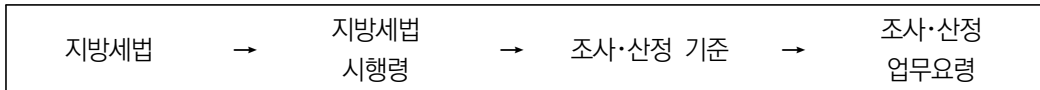
3. 지방세 시가표준액 조사·산정 업무요령

■ 법적 성격

- ✔ 조사·산정 업무요령은 지방세법 제4조제2항, 같은법시행령 제4조제1항, 지방세 시가표준액 조사·산정 기준 제3조에 따라 시가표준액 조사·산정에 대한 절차 방법 등을 기술한 지침서임
- ✔ 조사·산정 요령은 법령으로 위임한 경우에 해당하지 않으므로 법규로서의 효력은 없으나, 과세관청 내부의 사무처리 기준 등을 정한 것으로서 행정조직 내에서 적용되는 행정명령에 해당함

■ 적용 절차

- ✔ 적용 우선 순서



- 지방세법 및 지방세법시행령, 조사·산정 기준에 따라 시가표준액을 조사·산정함
- 지방세법령에서 따로 정한 것 외에는 지방세 시가표준액 조사·산정 기준이 정하는 바에 따르고, 그 조사·산정 기준에서 정하지 아니한 사항은 조사·산정 업무요령에 따름 (조사·산정 기준 제3조)

제3절 2026년 시가표준액 규정 개정내용

1. 오피스텔 외 건축물

■ 건물신축가격기준액 조정

- ☑ 개정사유
 - 용도별 건축물의 건물표준단가 변동 및 건설시장 연관 지수·지표 변동사항 반영
- ☑ 개정내용

번호	용도별 건물신축가격기준액	2025년	2026년
1	주거용 건물	840,000원/㎡	860,000원/㎡
2	상업용 건물	830,000원/㎡	860,000원/㎡
3	공업용 건물	820,000원/㎡	840,000원/㎡
4	농수산용 건물	630,000원/㎡	640,000원/㎡
5	문화·복지·교육용 건물	840,000원/㎡	860,000원/㎡
6	공공용 건물	830,000원/㎡	850,000원/㎡

■ 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장 건축물 등 위치지수 적용요령 개정

- ☑ 개정사유
 - 상기 건축물에 대한 위치지수 적용요령의 단서규정 사문화
 - 2021년부터 수상건축물 등의 위치지수를 1.00으로 적용하면서 종전 건축물의 급격한 세부담 인상 방지를 위해 규정한 단서가 효력을 상실함
- ☑ 개정내용
 - 위치지수 적용요령에서 사문화된 단서 규정을 아래와 같이 삭제(업무요령 48p)

2025년	2026년
<input type="checkbox"/> 위치지수 적용요령 <ul style="list-style-type: none"> • 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장(공사 기간 동안 설치된 경우만 대상으로함) 건축물 등은 위치지수 1.00을 적용함 - 다만, 종전 위치지수가 1.00 이하인 경우 1.00이 될 때까지 매년 위치지수를 0.10씩 인상 조정하여 적용함 	<input type="checkbox"/> 위치지수 적용요령 <ul style="list-style-type: none"> • 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장(공사 기간 동안 설치된 경우만 대상으로 함) 건축물 등은 위치지수 1.00을 적용함 - <삭제>

■ 주택의 차고 감산율 적용 제외부분 명확화

☑ 개정사유

- 주택 차고에 대한 감산율 적용 제외대상이 명확히 규정되지 않아 혼선 발생
 - “복합건축물”중 감산율 적용대상에서 제외되는 부분을 명확히 규정하지 않아 실무상 감산율 적용에 어려움이 발생

☑ 개정내용

- 해당 감산율 적용대상에서 감산율 적용 제외부분을 조사·산정 기준 [별표 8]에 아래와 같이 명확히 규정(업무요령 48p)
 - 주택과 주택 외 용도가 혼합된 복합건축물에 대해서는 주택의 차고 면적에 한해 감산율을 적용하고, 주택 외 용도의 차고 면적에는 감산율을 적용하지 아니함

2025년				2026년			
[별표 14] 감산대상 및 감산율				[별표 14] 감산대상 및 감산율			
구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산율 적용 제외부분	구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산율 적용 제외부분
II	(2) 주택의 차고	0.45	복합건축물의 차고	II	(2) 주택의 차고	0.45	주택과 주택 외 용도가 혼합된 복합건축물에 대해서는, 주택 외 용도의 차고 면적에는 감산율을 적용하지 아니함

■ 미관지구 관련 대수선 시가표준액 적용기준 삭제

☑ 개정사유

- 「건축법 시행령」 제3조의2(대수선의 범위) 개정(2019.10.22.)으로 “미관지구에서 건축물의 외부형태를 변경하는 것”은 대수선 행위가 아님

☑ 개정내용

- 조사·산정 기준 및 업무요령에서 미관지구 관련 시가표준액 규정 삭제(업무요령 82p)

2025년	2026년
제21조(대수선건축물의 시가표준액) ①~③ (생략) ④ -----, 다만, 미관지구 안에서 건축물 외부형태를 변경하여 변경층의 외부벽면 중 2분의 1 이하를 변경한 경우에는 아래의 계산식에 따라 산정된 시가표준액의 100분의 50을 적용한다. ⑤,⑥ (생략)	제21조(대수선건축물의 시가표준액) ①~③ (현행과 같음) ④ -----, <삭제> ⑤,⑥ (현행과 같음)

2. 기타물건

■ 분리형 캠퍼 내용연수 및 잔가율표 개정

☑ 개정사유

- 분리형 캠퍼의 내용연수 및 잔가율 표가 해당 물건의 실질적인 내용연수에 부합하지 않음
 - 해당 표의 경과연수 범위는 “1년 미만 ~ 10년 이후”로 기재되고 있으며, 경과연수 10년에 해당하는 잔가율(0.11)과 10년 이후에 해당하는 잔가율(0.05)이 다름을 고려하면, 실제 내용연수는 10년이 아닌 11년으로 표기되어야 함

☑ 개정내용

- 분리형 캠퍼의 실질적인 내용연수(11년)에 부합하도록 [별표 15]의 잔가율표 수정 (업무요령 102p)

2 0 2 5 년	[별표 15] 분리형 캠퍼의 내용연수 및 잔가율												
	내용연수	1년 미만	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	10년 이후
	10년	0.9	0.80	0.64	0.51	0.41	0.33	0.26	0.21	0.17	0.13	0.11	0.05
2 0 2 6 년	[별표 15] 분리형 캠퍼의 내용연수 및 잔가율												
	내용연수	1년 미만	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년 이후
	11년	0.9	0.80	0.64	0.51	0.41	0.33	0.26	0.21	0.17	0.13	0.11	0.05

■ 선박 잔가율표(정액법) 개정

☑ 개정사유

- 내용연수가 14년인 선박의 경과연수별 잔가율이 조사·산정 기준 [별표 14]의 선박 잔가율표(정액법)에 규정되어 있어야 하나, 현행 규정상 미비함
 - 선박 중 “화물선(용도)-목선(선종)”의 내용연수는 14년, 감가상각 방법은 정액법으로 규정되어 있으므로 이를 선박 잔가율표에 추가함

☑ 개정내용

- 조사·산정 기준 [별표 14]의 선박 잔가율표(정액법)를 개정하여, 선박의 내용연수 체계에 부합하도록 내용연수가 14년인 선박의 경과연수별 잔가율을 추가함 (업무요령 119p)

2025년					2026년					
[별표 14] 선박 내용연수 및 잔가율표 □ 잔가율표 나. 선박 잔가율표(정액법)					[별표 14] 선박 내용연수 및 잔가율표 □ 잔가율표 나. 선박 잔가율표(정액법)					
연간감가율	0.1125	0.090	0.0818	0.075	연간감가율	0.1125	0.090	0.0818	0.075	0.064
내용연수	8년	10년	11년	12년	내용연수	8년	10년	11년	12년	14년
경과연수					경과연수					
1	0.888	0.910	0.918	0.925	1	0.888	0.910	0.918	0.925	0.936
2	0.775	0.820	0.836	0.850	2	0.775	0.820	0.836	0.850	0.871
3	0.663	0.730	0.755	0.775	3	0.663	0.730	0.755	0.775	0.807
4	0.550	0.640	0.673	0.700	4	0.550	0.640	0.673	0.700	0.743
5	0.438	0.550	0.591	0.625	5	0.438	0.550	0.591	0.625	0.679
6	0.325	0.460	0.509	0.550	6	0.325	0.460	0.509	0.550	0.614
7	0.213	0.370	0.427	0.475	7	0.213	0.370	0.427	0.475	0.550
8	0.100	0.280	0.346	0.400	8	0.100	0.280	0.346	0.400	0.486
9		0.190	0.264	0.325	9		0.190	0.264	0.325	0.421
10		0.100	0.182	0.250	10		0.100	0.182	0.250	0.357
11			0.100	0.175	11			0.100	0.175	0.293
12				0.100	12				0.100	0.228
					13					0.164
					14					0.100

■ 선박 내용연수 및 잔가율표(수상레저기구) 개정

☑ 개정사유

- 수상레저기구의 분류 체계가 용도별-선종별 선박 분류 원칙에 부합하지 않음
 - 선박의 “선종별 분류”는 선체의 재질에 의한 분류 기준이나, “수상레저기구”의 “잠수유람선~카약” 선종 분류는 재질에 의한 분류가 아닌 용도 중심으로 분류되어 선박 분류기준의 일관성이 저해됨

☑ 개정내용

- 용도별로는 “잠수유람선~카약”의 유형으로 분류되도록 하고, 선종별로는 각 선박의 재질에 따라 분류되도록 조사산정 기준의 [별표 14]를 개정하여 이를 업무요령에 반영(업무요령 118p)

2 0 2 5 년	[별표 14] 선박 내용연수 및 잔가율표					
	□ 내용연수 및 감가율					
	용도	선 종 별	내용연수	감가상각법	감가율	잔존율
	수상 레저 기구	잠수유람선	16년	정률법	0.134	10%
		요트	14년	정률법	0.152	10%
		고무보트	8년	정액법	0.1125	10%
		모터보트	8년	정액법	0.1125	10%
		유선	10년	정액법	0.09	10%
		수상스쿠터	8년	정액법	0.1125	10%
		수상오토바이	8년	정액법	0.1125	10%
카누		8년	정액법	0.1125	10%	
카약	8년	정액법	0.1125	10%		
2 0 2 6 년	[별표 14] 선박 내용연수 및 잔가율표					
	□ 내용연수 및 감가율					
	용도	선 종 별	내용연수	감가상각법	감가율	잔존율
	잠수유람선	기타재질선	16년	정률법	0.134	10%
	요트	합성수지선	14년	정률법	0.152	10%
	고무보트	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%
	모터보트	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%
	유선	기타재질선	10년	정액법	0.09	10%
	수상스쿠터	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%
	수상오토바이	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%
카누	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%	
카약	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%	

■ 가스충전시설 잔가율표 개정

☑ 개정사유

- LPG저장조, CNG저장조, 가스주입기, CNG압축기의 감가율 0.075는 각 시설의 내용연수 및 잔존율과 부합하지 않는 수치임

☑ 개정내용

- 상기 가스충전시설 별 내용연수와 잔존율을 고려하여 실질적인 감가상각수준을 반영하도록 조사·산정 기준 [별표 12]를 개정하고 업무요령에 반영(업무요령 192p)

2 0 2 5 년	[별표 12] 시설의 잔가율표						
	구분1	구분2	구분3	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
2 0 2 6 년	에너지 공급시설	주유시설 및 가스충전시설	저장조	19년	정액법	10%	0.0474
			주유기	12년	정액법	10%	0.075
			LPG저장조	18년	정액법	10%	<u>0.075</u>
			CNG저장조	15년	정액법	10%	<u>0.075</u>
			가스주입기	10년	정액법	10%	<u>0.075</u>
			CNG압축기	10년	정액법	10%	<u>0.075</u>

2 0 2 6 년	[별표 12] 시설의 잔가율표						
	구분1	구분2	구분3	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
2 0 2 6 년	에너지 공급시설	주유시설 및 가스충전시설	저장조	19년	정액법	10%	0.0474
			주유기	12년	정액법	10%	0.075
			LPG저장조	18년	정액법	10%	<u>0.05</u>
			CNG저장조	15년	정액법	10%	<u>0.06</u>
			가스주입기	10년	정액법	10%	<u>0.09</u>
			CNG압축기	10년	정액법	10%	<u>0.09</u>

■ 시설(화학제품관) 내용연수 축소

☑ 개정사유

- 화학제품 재질 시설의 현행 내용연수가 타 재질 시설 대비 과다하게 규정됨
 - 화학제품 재질 시설은 금속 재질 시설에 비해 일반적으로 내용연수가 길지 않으나, 현행 내용연수는 40년으로 상대적으로 길게 규정됨

☑ 개정안

- 화학제품 재질 시설의 실질적 내용연수가 반영되도록 감가상각 체계 개선 (업무요령 150, 168, 177p)

2025년	[별표 12] 시설의 잔가율표						
	구분1	구분2	구분3	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
2025년	저장 시설	수조	물을 저장하여 사용하기 위한 수조	40년	정액법	10%	0.0225
			-화학제품(FRP등)				
	도관시설	송유관	화 학 제 품 관	40년	정액법	10%	0.0225
	급배수 시설	송수관	화 학 제 품 관	40년	정액법	10%	0.0225
2026년	[별표 12] 시설의 잔가율표						
	구분1	구분2	구분3	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
2026년	저장 시설	수조	물을 저장하여 사용하기 위한 수조	20년	정액법	10%	0.045
			-화학제품(FRP등)				
	도관시설	송유관	화 학 제 품 관	20년	정액법	10%	0.045
	급배수 시설	송수관	화 학 제 품 관	20년	정액법	10%	0.045

제2장

오피스텔 시가표준액 조사·산정

제1절 개요

제2절 표준가격기준액 조사·산정 절차

제3절 지수

제4절 가감산율

제5절 산정사례



제2장 오피스텔 시가표준액 조사·산정



제1절 개요

■ 법적 분류

- ☑ 오피스텔은 실질 사용에 따라 주택법 및 건축법의 적용을 받는 건축물 유형으로 주거목적으로 사용하는 경우 주택법 제2조에 의해 준주택으로 분류됨
 - 준주택이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔 등을 포함함(주택법 제2조 제4호, 같은 법 시행령 제4조제4호)

■ 산정 체계

- ☑ 오피스텔에 대한 시가표준액은 아래의 산식에 따라 산정함
 - 이 경우 산정한 m^2 당 금액(A×B×C)에서 1,000원 미만 숫자는 버림. 다만, m^2 당 금액이 1,000원 미만일 때는 1,000원으로 함(조사·산정 기준 제18조)

표준가격 기준액 (A)	×	용도 지수 (B)	×	층지수 (C)	×	면적 (m^2)	×	가감산율
--------------------	---	-----------------	---	------------	---	------------------------	---	------

- 오피스텔에 부속된 공용면적(주차장 등)의 층지수는 오피스텔의 층에 따라 적용함
 - ※ 복층구조의 오피스텔은 공용면적을 각 층에 안분함
- ☑ 표준가격기준액이 고시되지 않은 경우 산정방식은 다음과 같음 (조사·산정 기준 제18조제3항)
 - 「지방세법」 제6조제5호 및 제6호 가목에 따라(건축 및 대수선) 납세의무가 성립하는 경우에는 오피스텔 외 건축물 시가표준액 계산식에 따라 산정
 - 그 외 사유로 납세의무가 성립하는 경우에는 지방세연구원에서 산정한 가액을 표준가격기준액으로 보아 계산

제2절 표준가격기준액 조사·산정 절차

■ 개요

- ✓ 표준가격기준액은 아래의 절차에 따라 조사·산정함(조사·산정 기준 제5조)
 - 조사의뢰 대상 분석 → 거래 및 임대 가격자료의 수집 및 분석 → 지역별 부동산 시장 동향 및 가격분석 → 표준가격기준액 산정 → 표준가격기준액안 가격균형성 검증 → 표준가격기준액 조사·산정 보고서의 작성

■ 조사·산정 절차

- ✓ (1단계) 조사의뢰 대상 분석
 - 표준가격기준액을 조사·산정할 때에는 공부조사 및 현황조사를 통해 다음의 사항에 대한 대상의 특성 자료를 분석함 (조사·산정 기준 제6조)
 - 소재지, 지번, 명칭, 동호수, 구조, 용도, 건축연도, 면적, 위치 및 주변 환경 등 지역적 특성
 - 물건의 유형 및 형태 등 개별적 특성, 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인
- ✓ (2단계) 거래 및 임대 가격자료 수집 및 분석
 - 표준가격기준액을 조사·산정할 때에는 다음 사항에 대한 가격자료를 수집·분석 (조사·산정 기준 제7조)
 - 취득세 신고자료 및 실거래신고, 부동산 매물 가격 자료, 부동산 임대 가격, 그 밖에 인근지역의 가격 및 임대 자료
- ✓ (3단계) 지역별 부동산 시장 동향 및 가격분석
 - 표준가격기준액을 조사·산정할 때에는 부동산시장 동향 및 가격분석을 통해 지역의 가격동향 및 가격 추세를 분석함 (조사·산정 기준 제8조)
 - 조사 대상 소재지의 부동산 시장 특성, 조사 대상 유형의 부동산 가격 동향
 - 조사 대상 부동산 가격 추세 및 전망, 그 밖에 지역의 부동산 시장 동향 및 가격에 대한 종합의견
- ✓ (4단계) 표준가격기준액 산정
 - 표준가격기준액을 산정할 때에는 실거래가격, 개별공시지가 등을 고려하여야 함 (조사·산정 기준 제9조)

- ✔ (5단계) 표준가격기준액안 가격균형성 검증
 - 표준가격기준액을 산정한 경우 가격균형성에 대한 검증 절차를 거쳐야 하며, 가격균형성 검증을 위해서는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 함 (조사·산정 기준 제10조)
 - 표준가격기준액의 수준에 관한 사항, 전년도 표준가격기준액과의 균형유지에 관한 사항
 - 인근 표준가격기준액과의 균형유지에 관한 사항, 그 밖에 표준가격기준액의 적정성 검토를 위해 필요한 사항
- ✔ (6단계) 표준가격기준액 조사·산정 보고서 작성
 - 표준가격기준액을 조사·산정하는 기관은 지역 특성을 반영한 종합적인 분석 보고서를 작성하여야 함 (조사·산정 기준 제11조)
 - 작성된 표준가격기준액 조사·산정 보고서에는 대상 물건별 표준가격기준액 조사표를 부록으로 첨부하여야 함. 다만, 부록으로 첨부가 불가능한 경우 이는 전산으로 제출할 수 있음
- ✔ (7단계) 표준가격기준액 행정안전부 고시

제3절 지수

■ 용도지수 : 조사·산정 기준 별표1

용도번호	기준	지수
1	별도 신청이 없는 경우	1.000
2	주택으로 신청한 경우	1.050

■ 층지수 : 조사·산정 기준 별표2

번호	기준(상대층수*)	주거용 지수	사무용 지수
1	0.2 이하	0.999	1.000
2	0.2 초과 ~ 0.4 이하	1.000	1.000
3	0.4 초과 ~ 0.6 이하	1.001	1.000
4	0.6 초과 ~ 0.8 이하	1.002	1.000
5	0.8 초과 ~ 1 이하	1.003	1.000
6	지하층**	0.900	0.900

* 상대층수 = (오피스텔 당해층 - 오피스텔 최저층)/(오피스텔 최고층 - 오피스텔 최저층)

** 지하층은 상대층수 계산시 포함하지 않음

제4절 가감산율

■ 가감산율 : 조사·산정 기준 별표3

번호	기준	가감산율
1	50㎡ 이하	1.000
2	50㎡ 초과 ~ 100㎡ 이하	0.999
3	100㎡ 초과 ~ 150㎡ 이하	0.998
4	150㎡ 초과 ~ 200㎡ 이하	0.997
5	200㎡ 초과 ~ 250㎡ 이하	0.996
6	250㎡ 초과 ~ 300㎡ 이하	0.995
7	300㎡ 초과 ~ 350㎡ 이하	0.994
8	350㎡ 초과 ~ 400㎡ 이하	0.993
9	400㎡ 초과 ~ 450㎡ 이하	0.992
10	450㎡ 초과	0.991

제4절 산정사례

1. 사무용 오피스텔

■ 사실관계

☑ 오피스텔 현황

15층	오피스텔(주거용)
...	
11층	오피스텔(사무용)
...	
4층	오피스텔(사무용)
1층~3층	상가
지하1층	오피스텔(주거용)

- 본 건물(최고 15층)은 3층까지는 상가로 사용되고 있으며, 4층부터 15층까지는 오피스텔로 사용되고 있음
- 본 건물은 주거용과 사무용이 혼재된 오피스텔이며 시가표준액 산정 대상 물건은 11층으로 사무용(주거용으로 사용 신청을 하지 않음)으로 사용되고 있으며, 면적은 전용면적 35㎡, 공용면적 30㎡임
- 2026년 고시된 오피스텔의 표준가격기준액은 850,000원/㎡임

■ 가격산정

- ☑ 표준가격기준액 : 고시된 표준가격기준액 “850,000원/㎡” 적용
- ☑ 용도지수 : 주거용 신청이 없는 경우로 “1.000” 적용

용도번호	기준	지수
1	별도 신청이 없는 경우	1.000
2	주택으로 신청한 경우	1.050

- ☑ 층지수 : 기준(상대층수) 0.636을 고려하여 “1.000” 적용
- 기준(상대층수) = [11층(당해층)-4층(최저층)] / [15층(최고층)-4층(최저층)]

번호	기준(상대층수)	주거용 지수	사무용 지수
3	0.4 초과 ~0.6 이하	1.001	1.000
4	0.6 초과 ~ 0.8 이하	1.002	1.000
5	0.8 초과 ~ 1 이하	1.003	1.000

- ☑ 면적 : 총면적을 기준으로 하므로 전용면적과 공용면적을 합하여 65㎡ 적용
- ☑ 가감산율 : 총면적을 기준으로 하여 “0.999” 적용

번호	기준	지수
1	50㎡ 이하	1.000
2	50㎡ 초과 ~ 100㎡ 이하	0.999
3	100㎡ 초과 ~ 150㎡ 이하	0.998

- ☑ 오피스텔 시가표준액
- 앞에서 결정한 지수를 다음과 같이 적용

표준가격기준액	×	용도 지수	×	층지수	×	면적	×	가감산율
850,000원/㎡		1		1		65㎡		0.999

→ 오피스텔 시가표준액 : 55,194,750원

2. 주거용 오피스텔

■ 사실관계

☑ 오피스텔 현황

16~20층	업무시설 전용
15층	오피스텔(사무용)
14층	오피스텔(주거용)
...	
4층	오피스텔(사무용)
1층~3층	상가
지하1층	상가

- 본 건물(최고 20층)은 3층까지는 상가로 사용되고 있으며, 4층부터 15층까지는 오피스텔로 사용되고, 16층 이후는 업무시설 전용으로 사용되고 있음
- 본 건물은 주거용과 사무용이 혼재된 오피스텔이며 시가표준액 산정 대상 물건은 14층으로 주거용(주거용으로 신청함)이고, 면적은 전용면적 35㎡, 공용면적 30㎡임
- 2026년 고시된 오피스텔의 표준가격기준액은 850,000원/㎡임

■ 가격산정

- ☑ 표준가격기준액 : 고시된 표준가격기준액 “850,000원/㎡” 적용
- ☑ 용도지수 : 주거용으로 신청한 경우로 “1.050” 적용

용도번호	기준	지수
1	별도 신청이 없는 경우	1.000
2	주택으로 신청한 경우	1.050

- ☑ 층지수 : 기준(상대층수) 0.909을 고려하여 “1.003” 적용
- 기준(상대층수) = [14층(당해층)-4층(최저층)] / [15층(최고층)-4층(최저층)]

번호	기준(상대층수)	주거용 지수	사무용 지수
4	0.6 초과 ~ 0.8 이하	1.002	1.000
5	0.8 초과 ~ 1 이하	1.003	1.000
6	지하층	0.900	0.900

- ☑ 면적 : 총면적을 기준으로 하므로 전용면적과 공용면적을 합하여 65㎡ 적용
- ☑ 가감산율 : 총면적을 기준으로 하여 “0.999” 적용

번호	기준	지수
1	50㎡ 이하	1.000
2	50㎡ 초과 ~ 100㎡ 이하	0.999
3	100㎡ 초과 ~ 150㎡ 이하	0.998

- ☑ 오피스텔 시가표준액
- 앞에서 결정한 지수를 다음과 같이 적용

표준가격기준액	×	용도 지수	×	층 지수	×	면적	×	가감산율
850,000원/㎡		1.05		1.003		65㎡		0.999

→ 오피스텔 시가표준액 : 58,116,825원

3. 지하층 오피스텔

■ 사실관계

☑ 오피스텔 현황

10층	오피스텔(사무용)
9층	오피스텔(사무용)
8층	오피스텔(주거용)
...	
2층	오피스텔(사무용)
1층	오피스텔(사무용)
지하1층	오피스텔(사무용)

- 본 건물(최고 10층)은 지하 1층에서 10층까지 전용 오피스텔로 사용되고 있음
- 본 건물은 주거용과 사무용이 혼재된 오피스텔로 당해 물건은 지하 1층으로 사무용이고, 면적은 전용면적 35㎡, 공용면적 30㎡임
- 2026년 고시된 오피스텔의 표준가격기준액은 850,000원/㎡임

■ 가격산정

- ☑ 표준가격기준액 : 고시된 표준가격기준액 “850,000/㎡” 적용
- ☑ 용도지수 : 주거용 신청이 없는 경우로 “1.000” 적용

용도번호	기준	지수
1	별도 신청이 없는 경우	1.000
2	주택으로 신청한 경우	1.050

- ☑ 층지수 : 사무용 지하층으로 “0.900” 적용

번호	기준(상대층수)	주거용 지수	사무용 지수
5	0.8 초과 ~ 1 이하	1.003	1.000
6	지하층	0.900	0.900

- ☑ 면적 : 총면적을 기준으로 하므로 전용면적과 공용면적을 합하여 65㎡ 적용
- ☑ 감산율 : 총면적을 기준으로 하여 “0.999” 적용

번호	기준	지수
1	50㎡ 이하	1.000
2	50㎡ 초과 ~ 100㎡ 이하	0.999
3	100㎡ 초과 ~ 150㎡ 이하	0.998

- ☑ 오피스텔 시가표준액

- 앞에서 결정한 지수를 다음과 같이 적용

표준가격기준액		용도 지수		층 지수		면적		가감산율
850,000원/㎡	×	1	×	0.900	×	65㎡	×	0.999

→ 오피스텔 시가표준액 : 49,675,275원

제3장

오피스텔 외 건축물 시가표준액 조사·산정

제1절 개요

제2절 건물신축가격기준액 구분

제3절 지수

제4절 경과연수별 잔가율

제5절 가감산율

제6절 산정사례



제3장 오피스텔 외 건축물 시가표준액



제1절 개요

■ 법적 분류

- ④ 지방세법상 건축물은 오피스텔과 오피스텔 외 건축물로 분류되며, 시설과 시설물을 포함함
 - 건축법상 건축물은 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말함(건축법 제2조 제1항 제2호)
 - 지방세법상 건축물은 건축법 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함함)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령(지방세법 시행령 제5조(시설의 범위)으로 정하는 것을 말함(지방세법 제6조 제4호))
- ④ 다만, 산정 방법의 차이 등으로 인해 조사·산정 업무요령에서는 시설과 시설물을 기타물건으로 분류하여 작성함

■ 시가표준액 산정 방법

- ④ 오피스텔 외 건축물에 대한 시가표준액은 아래의 산식에 따라 산정함
 - 이 경우 산정한 제곱미터당 금액(A×B×C×D×E)에서 1,000원 미만 숫자는 버림. 다만, 제곱미터당 금액이 1,000원 미만일 때는 1,000원으로 함 (조사·산정 기준 제19조)

건물신축가격 기준액 (A)	×	구조 지수 (B)	×	용도 지수 (C)	×	위치 지수 (D)	×	경과연수별 잔가율 (E)	×	면적 (㎡)	×	가감 산율
----------------------	---	-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	---------------------	---	-----------	---	----------

제2절 건물신축가격기준액 구분

■ 2026년 건물신축가격기준액

- 오피스텔 외 건축물의 2026년 건물신축가격기준액은 아래의 구분표에 따라 적용함
 - 건축물 용도별 건물신축가격기준액은 건축물의 주용도에 따라 결정됨

번호	건축물 용도	건물신축가격기준액
1	주거용 건물	860,000원/㎡
2	상업용 건물	860,000원/㎡
3	공업용 건물	840,000원/㎡
4	농수산용 건물	640,000원/㎡
5	문화·복지·교육용 건물	860,000원/㎡
6	공공용 건물	850,000원/㎡

■ 2021년 ~ 2025년 건물신축가격기준액

단위 : 천원/㎡

번호	건축물 용도	2021	2022	2023	2024	2025
1	주거용 건물	740	780	810	820	840
2	상업용 건물			800	810	830
3	공업용 건물			790	800	820
4	농수산용 건물			600	610	630
5	문화·복지·교육용 건물			810	820	840
6	공공용 건물			800	810	830
7	그 외 건물			790	삭제	삭제

제3절 지수

1. 구조지수

■ 구조지수 정의



- 오피스텔 외 건축물의 시가표준액을 산정하기 위해 그 기준가격에 반영되는 과세대상별 특성 요인 중 하나로 그 건축물의 구조에 가치를 부여하여 이를 수치로 표시한 값을 말함

■ 구조지수 표

번호	구조별	지수
1	통나무조	1.35
2	목구조	1.25
3	철골(철골철근)콘크리트조	1.20
4	철근콘크리트조, 라멘조, 석조, 스틸하우스조, 프리캐스트 콘크리트조, 철골조, 연와조	1.00
5	보강콘크리트조, 보강블록조	0.95
6	황토조, ALC조, 시멘트벽돌조	0.90
7	목조	0.83
8	경량철골조	0.65
9	시멘트블록조, 와이어패널조	0.60
10	조립식패널조, FRP 패널조	0.55
11	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	0.35
12	컨테이너	0.30
13	철파이프조	0.30

■ 구조지수 적용요령

- ☑ 구조지수는 건물의 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류하되, 해당 구조가 명시되지 않은 경우 해당 구조와 가장 유사한 구조를 적용함
- ☑ 퀘셋건물, 알루미늄유리온실, 각형강관 건축물은 경량철골조 구조지수를 적용함

퀘셋건물	알루미늄유리온실
	

- ☑ 건축물대장상 새시, 강철파이프, 강파이프 구조 등은 철파이프조 구조지수를 적용함
- 다만, 건축물대장이 없는 천막창고, 비닐하우스 등에 대해서는 철파이프조 지수의 50%를 경감하여 적용함

■ 구조지수 용어 정의

번호	구조별	용어정의
1	통나무조	원목에 인위적인 힘을 가하여 형태를 변화(원형 또는 다각형)시킨 후 이를 세우거나 쌓아 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상을 차지하도록 축조한 구조 및 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용한 구조를 말함. 다만, 목구조 및 목조를 제외함
2	목구조	목재를 골조로 하고 합판, 합성수지, 타일, 석고보드 등을 사용하여 신공법으로 축조한 구조를 말함. 다만, 「건축법 시행령」상 한옥구조[목구조 및 일반(한식)목구조]를 포함하며, 통나무조와 목조를 제외함
3	철골(철골철근) 콘크리트조	철골의 기둥·벽·바닥 등 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철근콘크리트로 피복한 구조를 말함
4	철근콘크리트조	철근콘크리트를 사용하여 건축을 하거나 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용하는 구조를 말하며, 기둥과 보 등이 일체로 고정 접합된 철근콘크리트 구조를 포함(RC, PS조 포함). 다만, 철근콘크리트조와 통나무조를 병용한 구조는 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상이면 통나무조로 분류함

번호	구조별	용어정의
	라멘조	기둥과 보 등이 일체로 고정·접합된 철근콘크리트 구조의 건축물을 말함
	석조	외벽을 석재로 축조한 구조를 말함
	스틸하우스조	아연도금강 골조를 조립하여 패널형태로 건축된 구조를 말함
	프리캐스트 콘크리트조	P.C공법에 의하여 생산된 외벽 등의 부재를 조립하여 건축한 구조를 말함
	철골조	여러가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말함
	연와조	외벽 전체면적의 3/4 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말함. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블록조에 외벽 전체면적 1/2 이상에 돌붙임·타일붙임·인조석붙임·대리석붙임·붉은타일형벽돌붙임 등을 한 것은 모두 연와조로 봄
5	보강콘크리트조	시멘트벽돌조의 결함을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 구조를 말함
	보강블록조	블록의 빈부분에 철근을 넣고 모르타르 또는 콘크리트로 채워 블록조의 결함을 보완한 구조를 말함
6	황토조	외벽 전체면적의 1/2 이상을 황토벽돌로 축조하거나 황토를 붙인 구조를 말하되, 기둥과 보 등은 목재·철재·철근콘크리트 등으로 건축한 구조를 말함. 다만, 흙벽돌조와 토담조를 제외함
	ALC조	시멘트와 규사, 생석회 등 무기질 원료를 고온, 고압으로 증기양생시킨 경량의 기포콘크리트제품인 ALC를 이용하여 ALC블록으로만 조적 시공하는 공법의 건물구조(ALC블록조) 또는 건물골조 보강을 목적으로 철골(허빔, C잔널 등)로 기둥, 보, 지붕을 연결 조립하고, 내외벽을 ALC블록으로 조적시공 하는 공법의 건축물 구조를 말함
	시멘트벽돌조	외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌이나 타일을 붙이거나 모르타르를 바른 건축물의 구조를 말하며, 칸막이벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트조로 하기도 함
7	목조	기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 구조를 말함. 다만, 통나무조와 목구조(「건축법 시행령」상 한옥구조 포함)를 제외함

번호	구조별	용어정의
8	경량철골조	비교적 살이 얇은 형강(압연해서 만든 단면이 L, C, H, I, 원주형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철재)을 써서 꾸민 건축물의 구조를 말함
9	시멘트블록조	주체인 외벽의 재료가 시멘트블록 또는 시멘트콘크리트블록 등으로 된 구조를 말하며 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있음
	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 말함
10	조립식패널조	비교적 살이 얇은 형강 사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 조립식 패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말함
	FRP 패널조	섬유로 강화된 플라스틱 재료로 만들어진 패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말함
11	석회 및 흙벽돌조 돌담 및 토담조	석회와 흙, 혼합벽돌, 돌담, 토담 등 이와 유사한 구조로 축조된 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 분류함
12	컨테이너	컨테이너를 사용하여 축조한 건축물을 말함
13	철파이프조	강관(철 파이프)을 '특수 접합' 또는 '용접'하여 구성한 구조를 말함

2. 용도지수

■ 용도지수 정의

- 오피스텔 외 건축물의 시가표준액을 산정하기 위해 그 기준가격에 반영되는 과세대상별특성 요인 중 하나로 그 건축물의 용도에 가치를 부여하여 이를 수치로 표시한 값을 말함

■ 용도지수 용어정의

- **주용도**
 - 조사·산정 기준의 주거용 등 6개의 대분류 용도를 말함
예) 주거용, 상업용, 공업용, 농수산용, 문화·복지·교육용, 공공용
- **용도**
 - 조사·산정 기준의 용도지수표상 주거시설 등 30개의 시설을 말함
예) 주거시설, 준주택시설, 판매시설, 위락시설 등
- **세부용도**
 - 조사·산정 기준의 용도지수표상 주거시설 등에 하위 용도로 표기된 용도를 말함
예) 아파트, 슈퍼마켓, 이용원, 단란주점 등

※ 주용도, 용도, 세부용도 구분 예시표

주용도	용도	세부용도
주거용	준주택시설	다중생활시설
상업용	의료시설	치과병원
공업용	위험물저장 및 처리시설	주유소
농수산용	축산시설	축사, 도축장
문화·복지·교육용	종교시설	교회, 성당
공공용	운수시설	여객자동차터미널

■ 용도지수 표

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수
I	주거용	주거시설	1	• 공동주택 : 아파트	1.00
			2	• 공동주택 : 연립주택, 다세대주택	0.91
			3	• 단독주택 : 단독주택, 다중주택, 다가구주택	0.91
			4	• 도시형 생활주택 : 소형주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택	0.91
			5	• 전업농어가주택, 광산주택등 기타 주거용건물	0.87
		준주택시설	6	• 기숙사(학생복지주택 포함), 다중생활시설, 노인 복지주택	0.91
			7	• 주거용 오피스텔	1.23
II	상업용	판매 및 영업시설	1	• 유통산업발전법 제2조제3호에 따른 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포	1.29
			2	• 소매시장, 도매시장, 재래(전통)시장	1.05
			3	• 상점(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 등) • 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 • 사진관, 표구점, 독서실, 총포판매소 등 • 안마원 • 자동차영업소 • 동물병원, 동물미용실 및 동물 위탁관리업을 위한 시설 • 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	1.12
		숙박시설	4	• 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설	1.39
			5	• 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 의료관광호텔	1.29
			6	• 호텔(공중위생관리법상 숙박업을 말함) • 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) • 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설) • 생활숙박시설(건축법시행령[별표1]제15호가목의 생활숙박시설을 말함)	1.24

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수
II	상업용	숙박시설	7	<ul style="list-style-type: none"> 여관(모텔 포함) 호스텔(관광진흥법 시행령 제2조제1항제2호 마목에 따라 호스텔업에 사용되는 것을 말함) 일반펜션(관광진흥법상관광편의시설을 제외한 그 외의 펜션) 	1.20
			8	<ul style="list-style-type: none"> 외국인관광 도시민박(관광진흥법상 관광편의시설), 여인숙 	0.96
			9	<ul style="list-style-type: none"> 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박 	1.00
			10	<ul style="list-style-type: none"> 다중생활시설 	1.12
		위락시설	11	<ul style="list-style-type: none"> 투전기업소 및 카지노업소 무도장 	1.29
			12	<ul style="list-style-type: none"> 유흥주점 및 이와 유사한 것 	1.24
			13	<ul style="list-style-type: none"> 단란주점 	1.21
			14	<ul style="list-style-type: none"> 관광진흥법에의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것(운동시설에 해당되는 것은 제외) 	1.20
			15	<ul style="list-style-type: none"> 무도학원 	1.18
			16	<ul style="list-style-type: none"> 노래연습장, 안마시술소, 비디오물감상실 	1.12
			17	<ul style="list-style-type: none"> 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 인터넷 컴퓨터게임시설제공업시설, 복합유통게임제공업 시설 	1.12
		의료시설	18	<ul style="list-style-type: none"> 종합병원 	1.24
			19	<ul style="list-style-type: none"> 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) 종합병원부속장례식장 	1.20
			20	<ul style="list-style-type: none"> 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 	1.12
		일 반 업무시설	21	<ul style="list-style-type: none"> 사무용 오피스텔 	1.08
			22	<ul style="list-style-type: none"> 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사, 신문사 등) 	1.12

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수		
Ⅱ	상업용	자동차 시 설	23	• 주차장	0.71		
			24	• 주차전용빌딩	0.62		
			25	• 세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장	0.71		
			26	• 자동차매매장	1.12		
		공 중 위생시설	27	• 일반목욕장(연면적 3,000㎡이상)	1.29		
			28	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)	1.20		
			29	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만)	1.12		
			30	• 이용원, 미용원, 세탁소	1.12		
		Ⅲ	공업용	공장시설	1	• 공장(기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것)	0.80
					2	• 공장사무실	0.80
3	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제13호에 따른 지식산업센터 내 공장 • 지식산업센터 내 기숙사				1.00		
4	• 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 제조업소				0.95		
창고시설	5			• 공업용 냉동·냉장창고	0.95		
	6			• 하역장, 물류터미널, 집배송시설, 대형창고	0.85		
	7			• 창고(냉동냉장창고, 주거용 창고, 사무실용 창고 및 전업농어가주택 창고 제외)	0.80		
위험물 저장 및 처리시설	8			• 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유 판매소 • 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스 제조시설, 화약류 저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 • 주유소의 캐노피	1.26		
	자원순환 관련 시설			9	• 정수장, 하수 등 처리시설 • 고물상 • 폐기물 재활용 시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물 감량화시설	0.80	

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수		
Ⅳ	농수산용	축산시설	1	<ul style="list-style-type: none"> 가축운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시설 양수장, 경주용마사 도축장, 도계장 	0.99		
			2	<ul style="list-style-type: none"> 축사(양잠·양봉·양돈·양계 및 부화장 포함) 가축시설(퇴비장, 가축용창고, 가축시장) 	0.37		
		수산시설	3	<ul style="list-style-type: none"> 농수산용 냉동·냉장창고 	1.17		
			4	<ul style="list-style-type: none"> 육상양식장(양어시설 및 부화장 포함) 	0.37		
		농업시설	5	<ul style="list-style-type: none"> 작물재배사, 종묘배양시설, 건조장 화초 및 분재 등의 온실 기타 식물관련시설(동·식물원 제외) 	0.37		
			6	<ul style="list-style-type: none"> 전업농어가 창고 	0.49		
			7	<ul style="list-style-type: none"> 저온저장고 	0.74		
			8	<ul style="list-style-type: none"> 농촌체류형쉼터 	0.85		
		Ⅴ	문화·복지·교육용	문화 및 집회시설	1	<ul style="list-style-type: none"> 예식장 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등) 집회장(공회장, 회의장, 경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소 등) 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등) 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것) 	1.12
					2	<ul style="list-style-type: none"> 대형수족관 	0.89
3	<ul style="list-style-type: none"> 동물원, 식물원, 그 외 수족관 				0.80		
관 광 휴게시설	4			<ul style="list-style-type: none"> 야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소 공원, 유원지 또는 관광지에 부수되는 시설 	0.80		
종교시설	5			<ul style="list-style-type: none"> 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당 	1.04		
	6			<ul style="list-style-type: none"> 사우(재실, 정각 포함) 	0.71		
운동시설	7			<ul style="list-style-type: none"> 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 옥내수영장, 옥내빙상장, 종합체육시설업 	1.13		

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수
			8	• 롤러스케이트장, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 시설 중 용도번호 V-7에 속하지 않는 것	1.04
V	문화·복지·교육용	교육연구 시설	9	• 학교, 교육원(연수원), 직업훈련소, 연구소, 도서관	1.03
			10	• 학원(무도학원제외), 운전학원, 정비학원, 교습소	1.13
		수련시설	11	• 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	1.04
		야영장 시설	12	• 일반야영장	1.13
				• 야영장 시설로 관리동, 샤워실, 대피소 등	0.80
		노유자 시설	13	• 아동관련시설 • 노인복지시설 • 기타 사회복지시설 및 근로복지시설	1.03
			14	• 고아원 • 노인주거복지시설(양로시설 등) 및 노인여가복지 시설(경로당 등) • 용도번호 V-13을 제외한 기타 이와 유사한 시설	0.54
		묘지관련 시설	15	• 화장시설 • 봉안당(종교시설에 해당하는 것 제외) • 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물	0.81
		장례시설	16	• 장례식장(종합병원부속장례식장 제외)	1.20
				• 동물전용의 장례식장	0.81
• 장의사	1.16				
주민공동 이용시설	17	• 마을회관	0.54		
VI	공공용	공공업무 시설	1	• 국가 및 지방자치단체, 외국공관의 건축물	0.91
		교정 및 군사시설	2	• 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말함) • 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰이는 시설 • 소년원 및 소년분류심사원 • 국방·군사시설	0.91

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수
	공공용	발전시설	3	• 원자력발전시설(원자로·터빈·보조·핵(연료)폐기물 저장·방사성 폐기물 처리 건물에 한함)	3.01
			4	• 발전시설(용도번호VI-3에 해당되는 것 제외), 변전소	1.10
		운수시설	5	• 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	0.91
		방송통신 시설	6	• 방송국(방송프로그램 제작 시설 및 송신·수신 중계시설을 포함) • 전신전화국 • 촬영소 • 통신용시설	1.14
			7	• 무선기지국, 간이 TV 중계소	0.73

■ 용도지수 공통 적용요령

- ☑ 세부용도 귀속 요령
 - 건축물의 주용도에 해당하는 지수를 적용하는 것을 원칙으로 함
 - 세부용도가 없는 경우에는 가장 유사한 세부용도의 지수를 적용함
- ☑ 세부용도 겸용 시 지수적용 요령
 - 1구 또는 1동의 건축물이 둘 이상의 세부용도에 사용되는 경우 각각의 세부용도 대로 구분하여 지수를 적용함. 이 경우 세부용도에 해당하는 주용도의 건물 신축가격기준액을 적용함
 - 예) 공장시설의 일부분이 판매시설인 경우 : 공장시설부분은 공업용 신축가격기준액 및 공업용 세부용도지수를 적용하고, 판매시설부분은 상업용 신축가격기준액 및 상업용 세부용도지수를 적용함
 - 공용부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 봄

■ 주용도별 용도지수 적용요령

- ✔ (주거용 건축물) 적용요령
 - 주거용 건축물의 세부용도 귀속이 명확하지 않은 경우는 주택법 제2조 및 건축법 시행령 별표1을 참고하여 구분함
 - 에너지절약형친환경주택, 건강친화형주택, 장수명주택의 경우 용도지수 “1.00”을 적용함
- ✔ (상업용 건축물) 적용요령
 - 견본주택(모델하우스)에 대하여는 용도번호 II-22의 사무실용 건물 용도지수 (1.12)를 적용함
 - 관광숙박업 중 호텔업의 등급은 관광진흥법 제19조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 5성급·4성급·3성급·2성급·1성급으로 구분됨
 - 공중위생관리법상 숙박업으로 등록된 숙박시설로 호텔, 모텔, 여관 등 세부 용도를 확인할 수 없는 경우에는 객실 규모를 고려하여 객실 수 30개 이상인 숙박시설은 용도번호 II-6(지수 1.24), 객실 10개 이상 30개 미만인 숙박시설은 용도번호 II-7(지수 1.20), 객실 10개 미만인 숙박시설은 용도번호 II-8(지수 0.96)을 적용함
 - 상업용 집합건물의 공용부분인 주차장이 그 용도가 명확하게 구분되어 주차장으로 명시된 경우 용도번호 II-23(지수 0.71)을 적용하며, 감산율 IV를 적용하지 않음
- ✔ (공업용 건축물) 적용요령
 - 창고시설의 ‘창고’란 건축물대장 등 공부상 용도가 ‘창고’로 등재되어 있고, 특정 용도의 범위 안에 포함되지 아니하며 사실상 물품보관용으로 사용되는 등 해당 건물이 독립되어 일반적 창고의 역할인 물품보관 등의 기능을 하는 것만 해당함
 - 지식산업센터 내 지원시설 및 공장형 사무실, 산업단지에 소재한 5층 이하의 공장형 지식산업센터는 지식산업센터로 보지 아니함

■ 세부용도 용어 정의

구분	세부용도	용어정의
I	4 도시형 생활주택	주택법 제2조 제20호 규정에 의거한 300세대 미만의 국민 주택규모에 해당하는 주택으로서 같은 법 시행령 제10조 각 호의 주택을 말함
	5 전업농어가주택	농업농촌 및 식품산업 기본법 및 수산업·어촌발전기본법에 따른 농어촌지역에서 농업인 및 어업인이 상시 거주하는 단독주택을 말함. 다만, 건축물의 연면적(축사 및 창고 제외)이 264제곱미터를 초과하는 경우에는 제외함
	광산주택	광산안전법에 따른 광산근로자의 상시 거주하는 단독주택 또는 광산 소유 임직원의 주택
II	6 한옥체험시설	한옥(주요 구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말함)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 시설을 말함
	8 외국인관광 도시민박	관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제3호 바목 규정에 따르며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외함)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 말함
	9 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박	농어촌 지역과 준농어촌지역의 주민이 거주하고 있는 건축법 제2조 제2항 제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말함)을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 시설을 말함. 단, 주택이 아닌 건축물로 판단되는 경우에 한하여 적용
	21 사무용 오피스텔	건축법 시행령 [별표1] 제14호 나목 규정에 따른 오피스텔을 말함
24 주차전용빌딩 (주차전용건축물)	주차장법 제2조 제11호와 같은 법 시행령 제1조의2에 따라 주차장으로 사용되는 건물을 말함	

구분	세부용도	용어정의
Ⅲ	6	대형창고 연면적 10,000㎡이상인 창고 또는 특수 물류시설이 장착된 창고를 말함. 단, 냉동·냉장창고는 제외함
Ⅳ	6	전업농어가 창고 전업농어가주택에 부속된 창고 뿐만 아니라, 농어촌지역에서 농업인 및 어업인이 농어업용으로 직접 사용하는 기계·물품 등의 보관용 창고를 포함함
	8	농촌체류형 쉼터 농지법 제2조제2호에 의한 농업인, 같은 법 제2조제8호에 의한 주말·체험영농을 하고자 하는 자가 농작업 목적으로 「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에 따른 임시숙소로 본인이 직접 활용하기 위해 설치하는 시설을 말함
Ⅴ	2	대형수족관 동물원 및 수족관 관계법 제3조에 따라 해양(담수) 생물을 사육·전시하는 총 수조용량이 1,000㎡ 이상이거나 수조 바닥 면적이 500㎡ 이상인 시설을 말함. 다만, 통계법에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 애완동물도·소매업을 영위하는 시설은 제외함
	13	노인복지시설 노인복지법에 근거한 노인의 삶의 질을 향상시키기 위해 필요한 서비스 및 프로그램의 제공을 목적으로 마련된 장소 등으로 노인주거복지시설(양로원 등) 및 노인여가복지시설(경로당)을 제외한 노인의료복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관으로 정함
	14	노인주거복지시설 노인복지법 제32조 규정에 따라 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택을 말함
적용요령	에너지절약형 친환경주택	저에너지 건물 조성기술 등의 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말함
적용요령	건강친화형 주택	건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 건설된 주택을 말함
적용요령	장수명 주택	구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말함

3. 위치지수

■ 위치지수 정의

- 오피스텔외 건축물의 시가표준액을 산정하기 위해 그 기준가격에 반영되는 과세대상별 특성 요인 중 하나로 그 건축물의 위치에 가치를 부여하여 이를 수치로 표시한 값을 말함

■ 위치지수 표

(단위 : 천원/㎡)

번호	건물부속토지가격	지수	번호	건물부속토지가격	지수
1	100이하	0.80	17	3,000초과 ~ 4,000이하	1.18
2	10초과 ~ 30이하	0.82	18	4,000초과 ~ 5,000이하	1.21
3	30초과 ~ 50이하	0.84	19	5,000초과 ~ 6,000이하	1.24
4	50초과 ~ 100이하	0.86	20	6,000초과 ~ 7,000이하	1.27
5	100초과 ~ 150이하	0.88	21	7,000초과 ~ 8,000이하	1.30
6	150초과 ~ 200이하	0.90	22	8,000초과 ~ 9,000이하	1.33
7	200초과 ~ 350이하	0.92	23	9,000초과 ~ 10,000이하	1.36
8	350초과 ~ 500이하	0.94	24	10,000초과 ~ 20,000이하	1.40
9	500초과 ~ 650이하	0.96	25	20,000초과 ~ 30,000이하	1.45
10	650초과 ~ 800이하	0.98	26	30,000초과 ~ 40,000이하	1.50
11	800초과 ~ 1,000이하	1.00	27	40,000초과 ~ 50,000이하	1.55
12	1,000초과 ~ 1,200이하	1.03	28	50,000초과 ~ 60,000이하	1.60
13	1,200초과 ~ 1,600이하	1.06	29	60,000초과 ~ 70,000이하	1.63
14	1,600초과 ~ 2,000이하	1.09	30	70,000초과 ~ 80,000이하	1.66
15	2,000초과 ~ 2,500이하	1.12	31	80,000초과	1.69
16	2,500초과 ~ 3,000이하	1.15	-	-	-

■ 위치지수 적용요령

- ☑ 과세대상 건축물의 부속토지에 대한 위치지수는 납세의무 성립일 현재의 개별공시지가를 기준으로 함
- ☑ 여러 필지의 부속토지에 건축물이 있는 경우
 - 각 필지의 개별공시지가를 평균한 가격에 해당하는 지수를 위치지수로 함

 - (적용사례) 3필지의 토지에 건축물이 있는 경우
 - A필지(30㎡):700천원/㎡, B필지(50㎡):1,000천원/㎡, C필지(20㎡):650천원/㎡ 인 경우
 - $(700\text{천원} \times 30\text{㎡} + 1,000\text{천원} \times 50\text{㎡} + 650\text{천원} \times 20\text{㎡}) \div 100\text{㎡} = 840\text{천원/㎡}$
 - 위치지수 : 1.00

- ☑ 건축물 부속토지의 개별 토지가격이 결정되지 아니하거나 비현실적인 경우
 - 건축물 부속토지의 개별 토지가격이 조사 누락 등으로 결정되지 아니하거나 조사 오류로 인하여 비현실적인 경우에는 인근 유사대지의 개별 토지가격을 참작하여 위치지수를 결정함
- ☑ 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장(공사기간 동안 설치된 경우만 대상으로 함) 건축물 등은 지수 1.00을 적용함
- ☑ 주상복합건물 내 주택에 대해 해당 위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우
 - 인근지역 주거용 건축물 부속토지에 준하는 위치지수를 적용할 수 있음
 - 주택 호수가 20호 미만인 경우에 한함

제4절 경과연수별 잔가율

■ 정의

- ☑ 경과연수별 잔가율은 건축물의 시가표준액을 산출하기 위해 건축물의 구조를 기준으로 그 내용연수와 경과연수를 수치로 표시한 비율을 말함

■ 잔가율 표 및 신축연도별 잔가율 표

- ☑ 잔가율 표

구분 \ 건축물 구조	철골(철골철근)콘크리트조, 통나무조	철근 콘크리트조 라멘조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목구조	철골조, 스틸하우스조, 연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 황토조, 시멘트벽돌조, 목조, ALC조, 와이어패널조	시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, FRP 패널조	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 철파이프조, 컨테이너건물
내용연수	50년	40년	30년	20년	10년
최종연도잔가율	10%	10%	10%	10%	10%
매년상각률	0.018	0.0225	0.030	0.045	0.090
경과연수별 잔가율	$1 - (0.018 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.0225 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.030 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.045 \times \text{경과연수})$	$1 - (0.090 \times \text{경과연수})$

☑ 신축연도별 잔가율 표 (일반 건축물)

내용연수 50년		내용연수 40년		내용연수 30년		내용연수 20년		내용연수 10년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2026	1.0000	2026	1.0000	2026	1.0000	2026	1.0000	2026	1.0000
2025	0.9820	2025	0.9775	2025	0.9700	2025	0.9550	2025	0.9100
2024	0.9640	2024	0.9550	2024	0.9400	2024	0.9100	2024	0.8200
2023	0.9460	2023	0.9325	2023	0.9100	2023	0.8650	2023	0.7300
2022	0.9280	2022	0.9100	2022	0.8800	2022	0.8200	2022	0.6400
2021	0.9100	2021	0.8875	2021	0.8500	2021	0.7750	2021	0.5500
2020	0.8920	2020	0.8650	2020	0.8200	2020	0.7300	2020	0.4600
2019	0.8740	2019	0.8425	2019	0.7900	2019	0.6850	2019	0.3700
2018	0.8560	2018	0.8200	2018	0.7600	2018	0.6400	2018	0.2800
2017	0.8380	2017	0.7975	2017	0.7300	2017	0.5950	2017	0.1900
2016	0.8200	2016	0.7750	2016	0.7000	2016	0.5500	2016년 이전	0.1000
2015	0.8020	2015	0.7525	2015	0.6700	2015	0.5050		.
2014	0.7840	2014	0.7300	2014	0.6400	2014	0.4600		.
2013	0.7660	2013	0.7075	2013	0.6100	2013	0.4150		.
2012	0.7480	2012	0.6850	2012	0.5800	2012	0.3700		.
2011	0.7300	2011	0.6625	2011	0.5500	2011	0.3250		.
2010	0.7120	2010	0.6400	2010	0.5200	2010	0.2800		.
2009	0.6940	2009	0.6175	2009	0.4900	2009	0.2350		.
2008	0.6760	2008	0.5950	2008	0.4600	2008	0.1900		.
2007	0.6580	2007	0.5725	2007	0.4300	2007	0.1450		.
2006	0.6400	2006	0.5500	2006	0.4000	2006년 이전	0.1000		.
2005	0.6220	2005	0.5275	2005	0.3700		.		.
2004	0.6040	2004	0.5050	2004	0.3400		.		.
2003	0.5860	2003	0.4825	2003	0.3100		.		.
2002	0.5680	2002	0.4600	2002	0.2800		.		.
2001	0.5500	2001	0.4375	2001	0.2500		.		.
2000	0.5320	2000	0.4150	2000	0.2200		.		.

내용연수 50년		내용연수 40년		내용연수 30년		내용연수 20년		내용연수 10년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
1999	0.5140	1999	0.3925	1999	0.1900		.		.
1998	0.4960	1998	0.3700	1998	0.1600		.		.
1997	0.4780	1997	0.3475	1997	0.1300		.		.
1996	0.4600	1996	0.3250	1996년 이전	0.1000		.		.
1995	0.4420	1995	0.3025		.		.		.
1994	0.4240	1994	0.2800		.		.		.
1993	0.4060	1993	0.2575		.		.		.
1992	0.3880	1992	0.2350		.		.		.
1991	0.3700	1991	0.2125		.		.		.
1990	0.3520	1990	0.1900		.		.		.
1989	0.3340	1989	0.1675		.		.		.
1988	0.3160	1988	0.1450		.		.		.
1987	0.2980	1987	0.1225		.		.		.
1986	0.2800	1986년 이전	0.1000		.		.		.
1985	0.2620	
1984	0.2440	
1983	0.2260	
1982	0.2080	
1981	0.1900	
1980	0.1720	
1979	0.1540	
1978	0.1360	
1977	0.1180	
1976년 이전	0.1000	

제5절 가산율

1. 가산율 개요

■ 가산율 정의

- 오피스텔 외 건축물의 시가표준액을 산정하기 위해 그 기준가격에 반영되는 과세대상별 특성 요인 중 하나로 특정 건축물 또는 건축물의 부가적인 요인을 고려하여 가산하는 비율을 수치로 표시한 값을 말함

■ 용어의 정의

- (인텔리전트 빌딩시스템 시설)이란 건축물빌딩관리요소(냉·난방, 급수·배수, 방범, 방재[방화(防火)를 포함함], 전기, 조명 등)의 4가지 이상을 중앙관제장치시스템(기능별 별도관제시스템 포함. 이하 같음)에 의하여 자동관리·제어하는 시설을 말함
- 다만, 사무자동화시설(OA)과 정보·통신시설(TC)은 인텔리전트 빌딩시스템 시설의 범위에서 제외하며, 빌딩관리요소가 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어 되지 아니하는 시설(예 : 단순개별관리 또는 단순중앙관리 시스템)을 제외함
- (고층 건축물)이란 최고층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 건축물을 말함
- (초고층 건축물)이란 최고층수가 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물을 말함

2. 가산율 표

구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산율	가산율적용 제외부분
I	(1) 특수설비가 설치되어 있는 건물 • 인텔리전트 빌딩시스템 시설 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	0.05 0.10	○ 공동주택(기숙사 제외), 복합건물내 주택, 생산설비를 설치한 공장용 건물, 주차전용건축물(「주차장법」제2조제11호에 따른 건축물, 이하 같다)
II	(2) 특수건물 • 건물의 1개층 높이가 다른 층의 높이 보다 2배 이상 되는 건물(해당 층 부분) ※ 층수높이 계산시 지하층 및 옥탑은 제외하며, 층별로 높이가 다른 층이 3개 이상 있는 경우에는 층고가 가장 낮은 층을 기준으로 하여 계산함	0.05	• 동일건물 내 복층 구조가 병존할 경우 당해 복층 부분

구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산율	가산율적용 제외부분
	<ul style="list-style-type: none"> 건물의 1개층 높이가 8m 이상이 되는 건물. 단, 높이가 4m 추가될 때마다 5%씩 추가 가산 (예 : 7.9m는 0, 8m는 0.05 12m는 0.1가산) ※ 1개층 높이가 8m 이상인 건물에 대하여는 “1개층 높이가 다른 층보다 2배 이상되는 건물” 가산율 규정은 적용하지 아니함 	0.05	
Ⅲ	(3) 5층미만 건물 • 1층 상가부분	0.17	<ul style="list-style-type: none"> 단층건물 건설공사 현장의 임시 사무소용 가설건축물 오피스텔(용도번호 Ⅰ-7 주거용 오피스텔 및 Ⅱ-21 사무용 오피스텔), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도 번호 Ⅲ-2) 용도번호 Ⅱ-6, 7의 호텔, 펜션, 생활숙박시설, 여관 등이 구분등기가 된 경우
	(4) 5층이상 10층이하 건물 • 1층 상가부분	0.27	
	(5) 11층이상 20층이하 건물 • 1층 상가부분	0.32	
	(6) 21층이상 30층이하 건물 • 1층 상가부분	0.36	
	(7) 30층초과 건물 • 1층 상가부분 ※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	0.46	
Ⅳ	(8) 11층 이상 20층 이하 건물 • 2층 상가부분	0.04	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔(용도번호 Ⅰ-7 주거용 오피스텔 및 Ⅱ-21 사무용 오피스텔), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도번호 Ⅲ-2) 용도번호 Ⅱ-6, 7의 호텔, 펜션, 생활숙박시설, 여관 등이 구분등기가 된 경우
	(9) 21층 이상 30층 이하 건물 • 2층 상가부분	0.05	
	(10) 30층 초과 건물 • 2층 상가부분 ※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외	0.06	
V	(11) 원자력발전시설	0.50	<ul style="list-style-type: none"> 원자로·터빈·보조핵(연료) 폐기물 저장·방사성 폐기물 처리 건물 이외의 건물
VI	(12) 수상건축물	0.10	-
VII	(13) 고층건축물	0.01	-
	(14) 초고층 건축물 • 59층 이하	0.06	
	• 60층 이상 80층 미만 • 80층 이상	0.07 0.08	

3. 가산율 적용요령

■ 공통 적용요령

- ☑ 가산대상(구분 I~VII)과 감산대상(구분 I~VI)에 둘 이상의 항목에 해당하는 경우 각각의 가산율 또는 감산율을 더하여 중복 적용함

■ 특수설비 (인텔리전트 빌딩시스템) 설치 건물 가산율 적용요령

- ☑ ‘구분 II[특수설비(인텔리전트 빌딩시스템)가 설치되어 있는 건물 가산율]’ 적용 시 건물 일부의 취득, 지분 취득, 집합건물 취득 등의 경우, 해당 면적이 아닌 전체 1동의 연면적을 기준으로 가산율을 적용함

■ 건축물 층 높이 가산율 적용요령

- ☑ ‘구분 II(건축물 층 높이 가산)’에서 “건물의 층수높이 계산시 지하층 및 옥탑을 제외”하는 것은 ‘건물의 1개층 높이가 다른층의 높이 보다 2배 이상 되는 건물’을 계산하는 경우에 한하여 적용함
- ☑ (예시1)



☑ (예시2)

6m

상부

단층

층높이 12m

6m

계단

하부

동일 건물 내 복층 구조가 병존하는 경우로, 건물의 1/2은 복층구조로 바닥으로부터 높이가 2층까지 각 층별 높이가 6m, 건물의 나머지 1/2은 단층으로 층고의 높이가 12m일 경우,
 → (좌측) 각층 높이가 6m이고 합이 12m이나 해당부분은 복층구조로 가산적용하지 않음
 (우측) 12m 0.1 가산

☑ (예시 3)

지상2층	층 높이 3m
지상1층	층 높이 7m
지하1층	층 높이 4m

지하층1~지상2층 건물로 지하1층(4m), 지상1층(7m), 지상2층(3m)인 경우
 → 지상 1층의 높이(7m)가 지상 2층의 높이(3m)보다 2배이상 되는 건물로 지상1층에 대해 0.05가산

☑ (예시 4)

지상2층	층 높이 4m
지상1층	층 높이 7m
지하1층	층 높이 3m

지하1층~지상2층 건물로 지하1층(3m), 지상1층(7m), 지상2층(4m)인 경우
 → 지상 1층의 높이(7m)가 지하1층의 높이(3m)보다 2배이상 되나, 층수 높이 계산시 지하층 및 옥탑은 제외하므로 해당 지상1층에 대한 가산은 없음

■ 상가건물 층별 가산율 적용기준

- ☑ '구분 III'과 '구분 IV'를 적용할 상가부분은 용도지수의 번호 II-1~20, 22, 26~30, III-8, V-1의 예식장, V-7~8,10,12,16, VI-6에 해당하는 건축물을 말함

주용도	용도	번호	세부용도
상업용	판매 및 영업 시설	1	<ul style="list-style-type: none"> 유통산업발전법 제2조제3호에 따른 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포
		2	<ul style="list-style-type: none"> 소매시장, 도매시장, 재래(전통)시장
		3	<ul style="list-style-type: none"> 상점(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 등) 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 사진관, 표구점, 독서실, 총포판매소 등 안마원 자동차영업소 동물병원, 동물미용실 및 동물 위탁관리업을 위한 시설 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설
		4	<ul style="list-style-type: none"> 관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설
	숙박 시설	5	<ul style="list-style-type: none"> 관광호텔(3성급이하), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도 미니엄, 의료관광호텔
		6	<ul style="list-style-type: none"> 호텔(공중위생관리법상 숙박업을 말함) 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설) 생활숙박시설(건축법시행령[별표1]제15호가목의생활숙박시설을 말함)
		7	<ul style="list-style-type: none"> 여관(모텔 포함) 호스텔(관광진흥법 시행령 제2조제1항제2호 마목에 따라 호스텔업에 사용되는 것을 말함) 일반펜션(관광진흥법상관광편의시설을 제외한 그 외의 펜션)
		8	<ul style="list-style-type: none"> 외국인관광 도시민박(관광진흥법상 관광편의시설), 여인숙
		9	<ul style="list-style-type: none"> 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박
		10	<ul style="list-style-type: none"> 다중생활시설
		위락 시설	11
	12		<ul style="list-style-type: none"> 유흥주점 및 이와 유사한 것
	13		<ul style="list-style-type: none"> 단란주점
	14		<ul style="list-style-type: none"> 관광진흥법에의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것(운동시설에 해당되는 것은 제외)
	15		<ul style="list-style-type: none"> 무도학원

주용도	용도	번호	세부용도
상업용		16	• 노래연습장, 안마시술소, 비디오품감상실
		17	• 청소년게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업시설, 복합유통게임제공업시설
	의료 시설	18	• 종합병원
		19	• 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) • 종합병원부속장례식장
		20	• 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원
	일반 업무시설	22	• 각종 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사, 신문사 등)
	자동차 시설	26	• 자동차매매장
	공중 위생 시설	27	• 일반목욕장(연면적 3,000㎡이상)
		28	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)
		29	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만)
30		• 미용원, 미용원, 세탁소	
공업용	위험물 저장 및 처리 시설	8	• 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유 판매소 • 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스 취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스 제조시설, 화약류 저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 • 주유소의 캐노피
문화·복지·교육용	문화 및 집회시설	1	• 예식장
	운동 시설	7	• 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 옥내수영장, 옥내빙상장, 종합 체육시설업
		8	• 롤러스케이트장, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 시설 중 용도번호 V-7에 속하지 않는 것
	교육연구 시설	10	• 학원(무도학원제외), 운전학원, 정비학원, 교습소
	야영장 시설	12	• 일반야영장
장례시설	16	• 장의사	
공공용	방송 통신 시설	6	• 방송국(방송프로그램 제작 시설 및 송신수신 중계시설을 포함) • 전신전화국 • 촬영소 • 통신용시설

■ 고층 및 초고층 건축물 적용기준

- ☑ ‘구분 Ⅶ의 (13) 고층건축물, (14)초고층 건축물’은 용도에 관계없이 건축물의 최고 층수를 기준으로 전체 동에 동일한 가산율을 적용함
 - 주거용 건축물에도 동일한 적용기준을 적용함
- ☑ (예시1) 90층(초고층 건축물에 해당)의 주상복합건물에서 1층부터 20층까지는 상업용이고, 21층부터 90층까지는 주거용인 건축물에 대한 가산율

지상90층		
...		
21층		
20층		상업용
...		
지상1층		
지하1층		

- 90층(초고층 건축물에 해당)의 주상복합건물
 - 1층부터 20층까지는 상업용
 - 21층부터 90층까지는 주거용
 - 각층 용도에 관계없이 최고 층수를 기준으로 동일한 가산율을 적용함
 - 전층(지하층부터 지상90층까지)에 0.08의 가산율 적용

- ☑ (예시2) 30층(고층 건축물에 해당)의 아파트

지상30층		
...		
지상1층		

- 30층(고층 건축물에 해당)의 아파트
 - 1층부터 30층까지 주거용
 - 각층 용도에 관계없이 최고 층수를 기준으로 동일한 가산율을 적용함
 - 전층(지상1층부터 지상30층까지)에 0.01의 가산율 적용

제6절 감산율

1. 감산율 개요

■ 감산율 정의

- 오피스텔 외 건축물의 시가표준액을 산정하기 위해 그 기준가격에 반영되는 과세대상별 특성 요인 중 하나로 특정 건축물 또는 건축물의 부가적인 요인을 고려하여 감산하는 비율을 수치로 표시한 값을 말함

■ 용어 정의

- [‘구분 Ⅲ(무벽감산)’에서 “벽”이라 함은 내력벽이나 경계벽은 물론 방범·안전을 위해 반영구적으로 기둥과 기둥 사이에 설치한 구조물을 말함
 - 다만, 안전을 위해 설치한 펜스, 천 및 이와 유사한 재료를 사용하여 바람을 막는 시설은 제외함
- (무벽 면적비율)은 해당 층의 바닥면부터 그 위층 바닥 아래면까지 전부 공간 또는 일부 공간으로 된 벽면이 없는 면적 대비 총 벽면비율을 말함

2. 감산율 표

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산율적용 제외부분
I	(1) 단독주택 <ul style="list-style-type: none"> • 1구의 연면적이 60㎡초과 85㎡이하 • 1구의 연면적이 60㎡이하 	0.03 0.05	• 다가구주택
II	(2) 주택의 차고	0.45	• 주택과 주택 외 용도가 혼재된 복합건축물에 대해서는, 주택 외 용도의 차고 면적에는 감산율을 적용하지 아니함
III	(3) 무벽감산 <ul style="list-style-type: none"> • 무벽 면적비율 1/40이상 ~ 2/4미만 • 무벽 면적비율 2/40이상 ~ 3/4미만 • 무벽 면적비율 3/4이상 	0.20 0.30 0.40	• 농수산용 건축물(용도번호 IV-2, IV-5)

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산율적용 제외부분
Ⅳ	(4) 지하2층 이상 상가부분(지식산업센터 공장 포함)	0.40	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스텔(용도번호 Ⅰ-7 주거용 오피스텔 및 Ⅱ-21 사무용 오피스텔)
	(5) 지하1층 상가부분(지식산업센터 공장 포함)	0.25	
	• 10층 이하 건물	0.20	
	• 10층 초과 건물		
	(6) 5층 이상 10층 이하 건물	0.12	
	• 5층이상 상가부분		
	(7) 11층 이상 20층 이하 건물	0.05	
	• 5층 이상 상가부분		
	(8) 21층 이상 30층 이하 건물	0.02	
• 5층 이상 상가부분			
Ⅴ	(9) 30층 초과 건물	0.01	
	• 5층 이상 상가부분		
	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외		
Ⅵ	(10) 주차장	0.10	<ul style="list-style-type: none"> • 지하층
	• 주차장으로 사용되고 있는 2층 이상 건축물		
	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외		
Ⅶ	(11) 철골조 건축물(벽면 구조)	0.10	
	• 조립식패널, 칼라강판, 시멘트블록, 슬레이트벽		
	(12) 연면적 30m ² 이하 컨테이너 구조 가설건축물	0.20	
	※ 2개 이상의 컨테이너를 상하 또는 좌우로 붙여서 한 곳에 설치한 경우에는 모두 합산하여 연면적을 계산함		

3. 감산율 적용요령

■ 공통 적용요령

- ✓ 가산대상(구분 Ⅰ~Ⅶ)과 감산대상(구분 Ⅰ~Ⅵ)에 둘 이상의 항목에 해당하는 경우 각각의 가산율 또는 감산율을 더하여 중복 적용함

■ 단독주택 감산율 적용요령

- ✓ ‘구분 Ⅰ(단독주택 감산율)’ 적용 시 건물 일부의 취득, 지분 취득, 집합건물 취득 등의 경우, 해당 면적이 아닌 전체 1동의 연면적을 기준으로 감산율을 적용함

■ 상가건물 층별 감산율 적용요령

- ☑ ‘구분 Ⅳ’를 적용할 상가부분은 용도지수의 번호 Ⅱ-2~3, Ⅱ-6의 펜션 및 한옥체험시설, Ⅱ-7~10, 14~20, 22, 26, 28~30, Ⅲ-3~4, 8, V-1, 5~14, 16~17, VI-6에 해당하는 건축물을 말함

주용도	용도	번호	세부용도
상업용	판매 및 영업 시설	2	• 소매시장, 도매시장, 재래(전통)시장
		3	• 상점(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 등) • 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 • 사진관, 표구점, 독서실, 총포판매소 등 • 안마원 • 자동차영업소 • 동물병원, 동물미용실 및 동물 위탁관리업을 위한 시설 • 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설
	숙박 시설	6	• 펜션(관광진흥법상 관광편의시설), 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)
		7	• 여관(모텔 포함), 호스텔(관광진흥법 시행령 제2조제1항제2호 마목에 따라 호스텔업에 사용되는 것을 말함), 일반펜션(관광진흥법상관광편의시설을 제외한 그 외의 펜션)
		8	• 외국인관광 도시민박(관광진흥법상 관광편의시설), 여인숙
		9	• 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박
		10	• 다중생활시설
	위락 시설	14	• 관광진흥법에 의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것(운동시설에 해당되는 것은 제외)
		15	• 무도학원
		16	• 노래연습장, 안마시술소, 비디오물감상실
		17	• 청소년 게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업시설, 복합유통게임제공업시설
	의료 시설	18	• 종합병원
		19	• 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) • 종합병원부속장례식장
		20	• 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원

주용도	용도	번호	세부용도
	일반 업무시설	22	• 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등)
	자동차 시설	26	• 자동차매매장
	공중 위생 시설	28	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)
		29	• 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만)
		30	• 이용원, 미용원, 세탁소
	공업용	공장 시설	3
4			• 제조업소, 수리점 등으로 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것
위험물저장 및 처리 시설		8	• 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유 판매소 • 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스 취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스 제조시설, 화약류 저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 • 주유소의 캐노피
문화 · 복지 · 교육용	문화 및 집회 시설	1	• 예식장 • 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등) • 집회장(공회장, 회의장, 경마·경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소 등) • 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등) • 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것)
	종교 시설	5	• 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당
		6	• 사우(재실, 정각 포함)
	운동 시설	7	• 골프장, 스키장, 자동차경기장, 승마장, 옥내수영장, 옥내빙상장, 종합체육시설업
		8	• 롤러스케이팅장, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 시설 중 용도번호 V-7에 속하지 않는 것
	교육 연구 시설	9	• 학교, 교육원(연수원), 직업훈련소, 연구소, 도서관
		10	• 학원(무도학원제외), 운전학원, 정비학원, 교습소
	수련 시설	11	• 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년 수련원, • 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것

주용도	용도	번호	세부용도
	야영장시설	12	<ul style="list-style-type: none"> 일반야영장
	노유자시설	13	<ul style="list-style-type: none"> 아동관련시설 노인복지시설 기타 사회복지시설 및 근로복지시설
		14	<ul style="list-style-type: none"> 고아원 노인주거복지시설(양로시설 등) 및 노인여가복지시설(경로당 등) 용도번호 V-13을 제외한 기타 이와 유사한 시설
	장례 시설	16	<ul style="list-style-type: none"> 장의사
	주민공동 이용시설	17	<ul style="list-style-type: none"> 마을회관
공공용	방송 통신 시설	6	<ul style="list-style-type: none"> 방송국(방송프로그램 제작 시설 및 송신 수신 중계시설을 포함) 전신전화국 촬영소 통신용시설

■ 엘리베이터가 없는 5층 이상 상가 감산율 적용

- 엘리베이터가 없는 5층 이상 건축물의 경우, 5층 이상의 상가부분은 0.12에 해당하는 감산율을 구분 IV(5층이상 상가부분 감산)의 (6)~ (9)에 해당하는 각각의 감산율에 더하여 적용함
- 이 경우 상가부분은 용도지수의 번호 II-2~3, 7~10, 14~20, 22, 26, 28~30, III-4, V-1, 5~14, 16~17, VI-6에 해당하는 건축물을 말함

주용도	용도	번호	세부용도
상업용	판매 및 영업 시설	2	<ul style="list-style-type: none"> 소매시장, 도매시장, 재래(전통)시장
		3	<ul style="list-style-type: none"> 상점(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 등) 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점 사진관, 표구점, 독서실, 총포판매소 등 안마원 자동차영업소 동물병원, 동물미용실 및 동물 위탁관리업을 위한 시설 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설

주용도	용도	번호	세부용도
	숙박 시설	7	<ul style="list-style-type: none"> 여관(모텔 포함) 호텔(관광진흥법 시행령 제2조제1항제2호 마목에 따라 호텔업에 사용되는 것을 말함) 일반펜션(관광진흥법상관광편의시설을 제외한 그 외의 펜션)
		8	<ul style="list-style-type: none"> 외국인관광 도시민박(관광진흥법상 관광편의시설), 여인숙
		9	<ul style="list-style-type: none"> 농어촌정비법에 의한 농어촌 민박
		10	<ul style="list-style-type: none"> 다중생활시설
	위락 시설	14	<ul style="list-style-type: none"> 관광진흥법에의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것(운동시설에 해당되는 것은 제외)
		15	<ul style="list-style-type: none"> 무도학원
		16	<ul style="list-style-type: none"> 노래연습장, 안마시술소, 비디오물감상실
		17	<ul style="list-style-type: none"> 청소년 게임제공업시설, 일반게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업시설, 복합유통게임제공업시설
	의료 시설	18	<ul style="list-style-type: none"> 종합병원
		19	<ul style="list-style-type: none"> 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) 종합병원부속장례식장
		20	<ul style="list-style-type: none"> 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원
	일반 업무시설	22	<ul style="list-style-type: none"> 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등)
	자동차 시설	26	<ul style="list-style-type: none"> 자동차매매장
	공중 위생 시설	28	<ul style="list-style-type: none"> 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)
29		<ul style="list-style-type: none"> 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만) 	
30		<ul style="list-style-type: none"> 이용원, 미용원, 세탁소 	
공업용	공장 시설	4	<ul style="list-style-type: none"> 제조업소, 수리점 등으로서 바닥면적 합계가 500㎡미만인 것
문화·복지·교육용	문화 및 집회 시설	1	<ul style="list-style-type: none"> 예식장 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물소극장 등) 집회장(공회장, 회의장, 경마경륜·경정 장외발매소 및 전화투표소 등)

주용도	용도	번호	세부용도
문화 · 복지 · 교육용			<ul style="list-style-type: none"> • 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등) • 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것)
	종교 시설	5	• 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원 등 종교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당
		6	• 사우(재실, 정각 포함)
	운동 시설	7	• 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 옥내수영장, 옥내빙상장, 종합체육시설업
		8	• 롤러스케이트장, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 시설 중 용도번호 V-7에 속하지 않는 것
	교육 연구 시설	9	• 학교, 교육원(연수원), 직업훈련소, 연구소, 도서관
		10	• 학원(무도학원제외), 운전학원, 정비학원, 교습소
	수련 시설	11	• 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것
	야영장 시설	12	• 일반야영장
	노유자 시설	13	<ul style="list-style-type: none"> • 아동관련시설 • 노인복지시설 • 기타 사회복지시설 및 근로복지시설
		14	<ul style="list-style-type: none"> • 고아원 • 노인주거복지시설(양로시설 등) 및 노인여가복지시설(경로당 등) • 용도번호 V-13을 제외한 기타 이와 유사한 시설
	장례 시설	16	• 장의사
	주민공동 이용시설	17	• 마을회관
공공용	방송통신 시설	6	<ul style="list-style-type: none"> • 방송국(방송프로그램 제작 시설 및 송신·수신중계시설을 포함) • 전신전화국 • 촬영소 • 통신용시설

■ 주차장 감산율 적용기준

- ☑ ‘구분 V(주차장 감산)’를 적용할 주차장은 건축물대장상 차량(자동차)관련시설로 표기되어 주차장으로 사용되고 있는 건축물(복합건축물의 주차장, 주차전용 건축물)로 용도지수의 번호 II-23 주차장 (주택의 차고는 제외) 및 II-24 주차전용 빌딩에 해당하는 건축물을 말하고, 지하층은 감산대상에서 제외함

※ 복합건축물이란 건축물대장상 주용도인 차량(자동차)관련시설에 주거상업업무숙박문화운수 등 다른 용도가 함께 표기된 건축물

■ 철골조 건축물 감산율 적용기준

- ☑ ‘구분 VI (철골조 건축물 벽면의 주된 구조가 조립식패널, 칼라강판, 시멘트블록, 슬레이트벽인 경우의 감산)’은 납세자가 설계도서, 감리완료보고서 또는 건축물대장 등을 제출하여(전자문서 형태로 제출하는 경우 포함) 사실관계가 확인된 경우에 적용함

- 다만, 2018년 12월 31일까지 종전 시가표준액 산정기준상 ‘철골조 구조지수 적용요령 2)’에 따라 과세되었거나 또는 과세되어야 할 건축물에 대해서는 해당 사실관계가 입증된 것으로 보아 감산율을 적용함

제7절 산정사례

1. 상업용 일반건축물

■ 사실관계

☑ 개요

구조	철골철근콘크리트조
용도	(지4~지1)①주차장, ②일반음식점(지하1층) (1층)③금융업소 (2층)④금융업소 (3층~4층)⑤사무소 (5층~22층)⑥사무소
위치	강남대로 ***
사용승인연도	1998년
특이사항	- 인텔리전트 빌딩시스템 시설 5가지 이상 - 1층 높이 8m (다른 층의 높이는 6.5m)

■ 가표준액 산정

- ☑ 건물신축가격기준액 : 상업용 “860,000/㎡” 적용
- ☑ 구조지수 : 철골철근콘크리트조 “1.20” 적용
- ☑ 용도지수 : ①0.71(주차장) ②1.12(일반음식점) ③1.12(사무실용 건물)
④1.12(사무실용 건물) ⑤1.12(사무실용 건물) ⑥1.12(사무실용 건물)
적용
- ☑ 위치지수 : 개별공시지가 35,370,000원으로 “1.50” 적용
- ☑ 경과연수별 잔가율 : 내용연수 50년, 신축연도는 1998년이므로 “0.4960” 적용
- ☑ 면적 : ①1,660㎡ ②56㎡ ③406㎡ ④682㎡ ⑤1,364㎡ ⑥5,115㎡

☑ 가감산율

- 가산율

- 0.10(인텔리전트 빌딩시스템 건물) ①②③④⑤⑥
- 0.05(건물의 1개층 높이가 8m 이상인 건물 해당 층 부분) ③
- 0.36(21층이상 30층이하 건물의 1층 상가부분) ③
- 0.05(21층이상 30층이하 건물의 2층 상가부분) ④

- 감산율

- 0.20(10층 초과 건물의 지하1층 상가부분) ②
- 0.05(11층 이상 20층 이하 건물의 5층 이상 상가부분) ⑥

■ 시가표준액 산정 결과

☑ 시가표준액 산정내역

구분	신축가격 기준액	×	구조 지수	×	용도 지수	×	위치 지수	×	잔가율	×	면적 (㎡)	×	가감 산율
① 주차장	860,000/㎡	×	1.20	×	0.71	×	1.50	×	0.4960	×	1,660	×	1.1
	= 995,170,000원												
② 일반음식점	860,000/㎡	×	1.20	×	1.12	×	1.50	×	0.4960	×	56	×	0.90
	= 43,293,600원												
③ 금융업소	860,000/㎡	×	1.20	×	1.12	×	1.50	×	0.4960	×	406	×	1.51
	= 526,618,540원												
④ 금융업소	860,000/㎡	×	1.20	×	1.12	×	1.50	×	0.4960	×	682	×	1.15
	= 673,713,700원												
⑤ 사무소	860,000/㎡	×	1.20	×	1.12	×	1.50	×	0.4960	×	1364	×	1.10
	= 1,288,843,600원												
⑥ 사무소	860,000/㎡	×	1.20	×	1.12	×	1.50	×	0.4960	×	5,115	×	1.05
	= 4,613,474,250원												
산정결과	= 8,141,113,690원												

2. 공장사무실 등

- ✔ (사례 1) 지식산업센터의 1층 판매시설에 대한 용도지수 적용
 - 지식산업센터 1동의 건축물 내에 공장시설과 판매시설이 겸용되는 경우임
 - 용도지수 적용요령에 따라 1구 또는 1동의 건축물이 둘 이상의 세부용도에 사용되는 경우 각각의 세부용도대로 구분하여 지수를 적용해야 함
 - 따라서 지식산업센터의 공장 부분은 공업용 건축물 신축가격기준액 및 공장시설 지수, 판매시설은 상업용 건축물의 신축가격기준액 및 판매시설의 용도지수를 적용
- ✔ (사례 2) 1구의 공장 구내 공장사무실에 대한 용도지수 적용
 - 공장 1구 내에 공장과 사무실이 겸용되는 경우임
 - 공장용 건축물은 용도지수표에 공장사무실 세부용도가 규정되어 있으므로, 공장사무실의 용도지수를 적용하고 신축가격기준액은 공업용 건축물을 적용
- ✔ (예시) 1구 또는 1동의 건축물이 둘 이상의 세부용도로 사용되는 경우

공장시설의 일부분이 판매시설인 경우	공장시설 부분	- 공업용 신축가격기준액 적용 - 공업용 세부용도지수 적용
	판매시설 부분	- 상업용 신축가격기준액 적용 - 상업용 세부용도지수 적용
공장 1구내에 공장사무실이 있는 경우	공장시설 부분	- 공업용 신축가격기준액 적용 - 공업용 세부용도지수 적용
	업무시설 부분	- 공업용 신축가격기준액 적용 - 공업용 세부용도지수 적용

제4장

특수한 경우의 건축물 시가표준액 조사·산정

제1절 의견청취 및 직권변경 건축물 시가표준액 조사·산정

제2절 증·개축 건축물 시가표준액 조사·산정

제3절 대수선 건축물 시가표준액 조사·산정

제4절 구분지상권 시가표준액 조사·산정



제4장 특수한 경우의 건축물 시가표준액 조사·산정



제1절 의견청취 및 직권변경 건축물 시가표준액 조사·산정

1. 개요

■ 법적 근거

- ✓ 지방세법시행령 제4조의2 제1항에 따라 산정한 건축물의 시가표준액에 대하여 행정안전부령으로 정하는 절차에 따라 건축물의 소유자와 이해관계인의 의견을 들어야 함 (지방세법시행령 제4조의2 제2항)
 - 의견청취 주체 : 시장·군수·구청장
 - 의견청취 객체 : 건축물 소유자와 이해관계인
 - 의견청취 대상 : 건축물 시가표준액

■ 의견청취 절차 (지방세법시행규칙 제2조 제1항 및 제4항)

- ✓ (산정된 시가표준액 및 의견청취 필요사항 게재) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 지방세법시행령 제4조의2 제1항에 따라 산정된 건축물 시가표준액에 대해 그 소유자와 이해관계인의 의견을 들으려는 경우에는 다음의 사항을 지방세기본법에 따른 지방세통합정보통신망에 게재해야 함
 - 건축물의 시가표준액, 의견제출 방법, 의견제출 기한, 의견제출 서식
 - 그 밖에 소유자등의 의견청취를 위해 행정안전부장관이 필요하다고 인정하는 사항
- ✓ (의견청취 절차·방법 등 위임) 소유자등의 의견청취 및 시가표준액 승인의 절차·방법 등에 필요한 사항은 행정안전부장관이 정함

2. 시가표준액 산정 및 적용요령

※ 산정 근거 : 조사·산정 기준 제22조

■ 산정 방법 : 가감산특례 적용

- ☑ 의견청취 및 직권변경 시 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정함

$$\text{산정 건축물 시가표준액} \times (1 \pm \text{가감산율}^*)$$

* 가감산율은 아래의 계산식에 따른 산정시가표준액 대비 조사가격(건축물가액+토지가액)의 비율을 기준으로 별표 11에 의함(조사·산정 기준 제22조 제2항)

$$\frac{\text{조사가격(건축물가액+토지가액)}}{\text{산정시가표준액(산정 건축물 시가표준액+토지 시가표준액)}}$$

- 시장·군수·구청장은 산정한 가감산율이 불합리하다고 판단되는 경우에는 달리 정하여 결정할 수 있음(조사·산정 기준 제22조 제5항)

- ☑ 가감산율표 (조사·산정 기준 별표 11)

감산 대상 건축물		가산 대상 건축물	
산정시가표준액 대비 조사가격 비율	감산율	산정시가표준액 대비 조사가격 비율	가산율
0%초과~10%이하	90/100	105%초과~110%이하	5/100
10%초과~20%이하	80/100	110%초과~115%이하	10/100
20%초과~30%이하	70/100	115%초과~120%이하	15/100
30%초과~40%이하	60/100	120%초과~125%이하	20/100
40%초과~50%이하	50/100	125%초과~130%이하	25/100
50%초과~60%이하	40/100	130%초과~140%이하	30/100
60%초과~70%이하	30/100	140%초과~150%이하	40/100
70%초과~75%이하	25/100	150%초과~160%이하	50/100
75%초과~80%이하	20/100	160%초과~170%이하	60/100
80%초과~85%이하	15/100	170%초과~180%이하	70/100
85%초과~90%이하	10/100	180%초과~190%이하	80/100
90%초과~95%이하	5/100	190%초과~200%이하	90/100
-	-	200%초과	100/100

■ 적용 요령

☑ 조사가격의 산정

- 조사가격은 시장·군수·구청장이 거래가격 등을 조사하여 해당 거래와 유사한 상황에서 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액, 전문평가기관의 감정가액 등으로 할 수 있음 (조사·산정 기준 제22조 제3항)

● 상업용 건축물 조사가격 산정 시 참고가격 (조사·산정 기준 제22조 제4항)

시장·군수·구청장이 건축물 중 상업용 건축물의 조사가격을 산정할 때 한국지방세연구원장은 다음의 가격자료를 제공할 수 있음

- 인근 상업용 건축물의 표준임대료, 카드매출 지수 및 유동인구 지수 등을 반영하여 산정한 상업용 건축물의 수익가격
- 인근 상업용 건축물의 실제 거래가격에 지역별 투자수익률, 건물유형 등을 반영하여 산정한 상업용 건축물의 매물가격

3. 산정사례

■ 감산율을 적용한 시가표준액 산정

- ☑ 산정시가표준액 대비 조사가격 비율은 다음과 같이 산정함

산정시가표준액 (A)	869,000,000원 - 건축물시가표준액 349,000,000원 + 토지시가표준액 520,000,000원
조사가격 (B)	310,000,000원 - 건물 + 토지 합산 감정평가액
산정시가표준액 대비 조사가격 비율 (B/A)	$(\frac{310,000,000\text{원}}{869,000,000\text{원}}) \times 100 = 35.67\%$ <small>(조사한 시가) (산정 시가표준액)</small>

- ☑ 산정시가표준액 대비 조사가격 비율이 30% 초과 40% 이하이므로 건축물 시가표준액에 60%의 감산율을 적용하여 최종 시가표준액을 산정함
- 감산율 적용 후 최종 시가표준액은 659,600,000원임

① 감산율 적용 후 건축물 시가표준액	139,600,000원 - 건축물시가표준액 349,000,000원 $\times (1-0.6^*) = 139,600,000\text{원}$
② 감산율 적용 후 최종 시가표준액	659,600,000원 - 139,600,000원(건축물) + 520,000,000(토지)

* 조사·산정 기준 별표 11 참고

제2절 증·개축 등 건축물 시가표준액 조사·산정

1. 개요

■ 건축의 정의 (건축법 제2조 제8호)

- ✓ (건축)이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말함

■ 증축·개축·재축의 정의 (건축법시행령 제2조 제2호, 제3호, 제4호)

- ✓ (건축물의 증축)이라 함은 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말함
- ✓ (건축물의 개축)이라 함은 기존 건축물의 전부 또는 일부를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말함
 - 여기에서 건축물의 일부라 함은 내력벽·기둥·보·지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외함) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말함
- ✓ (건축물의 재축)이라 함은 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실 된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말함
 - 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것
 - 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것
 - 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것
 - 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 건축법, 건축법시행령 또는 건축조례에 모두 적합할 것
- ✓ 지방세법에서의 증축·개축·재축은 지방세법령상의 고유개념이 아니고 건축법에서 차용하는 개념이며, 건축법상 증축·개축·재축은 신축 및 건축물 이전과 함께 넓은 의미의 건축의 범위에 포함됨

2. 시가표준액 산정 및 적용요령

■ 산정 방법(조사·산정 기준 제20조)

- ☑ 증축·개축 건축물에 대한 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정함

$$\text{㎡당 신축건축물 시가표준액} \times \text{㎡당 시가표준액 산정비율}^* \times \text{면적} \times \text{가감산율}$$

* ㎡당 시가표준액 산정비율은 조사·산정 기준 별표 9에 의함

- 위 계산식에 따른 제곱미터당 신축건축물 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정함
 - 이 경우 1,000원 미만의 끝수가 있는 경우에는 그 끝수금액을 버리고, 끝수가 1,000원 미만인 경우에는 이를 1,000원으로 함

$$\text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별 잔가율}$$

- ☑ 건축물 시가표준액의 경과연수별 잔가율 계산 시 증축·개축한 부분에 대하여 증축·개축연도를 신축연도로 봄 (조사·산정 기준 제20조 제3항)
- ☑ ㎡당 증축·개축 건축물 시가표준액 산정비율 (조사·산정 기준 별표 9)

구분 구조 번호*	㎡당 시가표준액 산정비율 (%)			비 고
	기초공사를 한 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물 중 1개층을 복층으로 증축하는 건축물	
1	100	80	60	• “기초공사를 한 건축물”이란 건축시 건물의 하중을 견딜 수 있도록 토지에 공사를 한 경우로 본다.
2	100	80	60	
3	100	80	60	
4	100	80	60	
5	100	80	60	
6	100	85	65	
7	100	85	65	
8	100	85	65	
9	100	85	65	
10	100	85	65	
11	100	85	65	
12	100	85	65	
13	100	85	65	

* 구조지수 상 구조번호를 의미함

■ 적용요령

- ☑ 재축 건축물은 증축 건축물의 시가표준액 산정요령을 준용함

3. 산정사례

■ 사실관계

- ☑ 기존의 단층 건물에 주거용 건물을 수직 증축한 사례임

구분	현황
기존 부분 (1층)	① 구조 : 철골철근콘크리트조 ④ 사용승인연도 : 2001년 ② 용도 : 일반음식점 ⑤ 면적 : 100㎡ ③ 위치 : 강남구 (위치지수 : 1.5) ⑦ 기초공사 여부 : 0
증축 부분 (2층)	① 구조 : 조립식패널조 ④ 증축연도 : 2024년 ② 용도 : 단독주택 ⑤ 면적 : 50㎡ ③ 위치 : 강남구 (위치지수 : 1.5) ⑦ 기초공사 여부 : X

■ 시가표준액 산정

- ☑ 기존 부분과 증축 부분의 시가표준액을 각각 산정한 후 그 합산액을 최종 시가표준액으로 함

구분	현황
기존 부분 (1층)	$\frac{\text{건물신축가격 기준액}}{860,000/\text{㎡}} \times \frac{\text{구조 지수}}{1.20} \times \frac{\text{용도 지수}}{1.12} \times \frac{\text{위치 지수}}{1.5} \times \frac{\text{경과연수별 잔가율}}{0.55} \times \frac{\text{면적}}{100} \times \frac{\text{가감 산율}}{1.17} = \text{기존 부분 시가표준액}$
증축 부분 (2층)	$\frac{\text{건물신축가격 기준액}}{860,000/\text{㎡}} \times \frac{\text{구조 지수}}{0.55} \times \frac{\text{용도 지수}}{0.91} \times \frac{\text{위치 지수}}{1.5} \times \frac{\text{경과연수별 잔가율}}{0.91} \times \frac{\text{면적}}{50} \times \frac{\text{가감 산율}}{0.95} = \text{신축건축물 시가표준액}$
	$\frac{\text{신축건축물 시가표준액}}{27,882,500\text{원}} \times \frac{\text{㎡당 시가표준액 산정비율(\%)}}{85} = \text{증축 부분 시가표준액}$
최종 시가표준액	$\frac{\text{기존 부분 시가표준액}}{111,501,000\text{원}} + \frac{\text{증축 부분 시가표준액}}{23,700,125\text{원}} = \frac{\text{최종 시가표준액}}{135,201,125\text{원}}$

제3절 대수선 건축물 시가표준액 조사·산정

1. 개요

■ 정의 등

- ✓ 건축물의 대수선이라 함은 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것으로 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것을 말함 (건축법 제2조 제1항 제9호, 건축법시행령 제3조의2)

1	내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2	기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3	보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4	지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외함)을 증설 또는 해체하거나 세 개 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	다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
8	건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(건축법 제52조 제2항에 따른 마감재료를 말함)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

- ✓ “대수선 신고”는 건축법 제14조 제1항 제3호 및 제4호에 따른 대수선을 말하고, “대수선 허가”는 같은 법 제11조에 따라 건축허가를 받아서 하는 대수선을 말함

■ 과세 근거

※ 지방세법 제10조의6 제3항

- ☑ 지방세법은 직접 대수선을 과세대상으로 규정하지 않고 개수를 과세대상으로 규정하고 있음
 - 개수는 취득세에서 대수선, 시설 수선, 시설물 수선을 포함하는 상위개념이며, 건축법상의 용어가 아닌 지방세법상의 고유개념임. 건축물에 딸린 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물을 한 종류 이상 설치하거나 수선하는 것도 포함함(지방세법 제6조 제6호)
 - 건축물의 개수는 건축법 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선, 건축물 중 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설 등을 수선하는 것을 말함

2. 시가표준액 산정 및 적용요령

■ 산정 방법(조사·산정 기준 제21조)

- ☑ 대수선 건축물에 대한 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정함

건물신축 가액기준액	×	구조 지수	×	용도 지수	×	위치 지수	×	변경된 경과연수별 잔가율	×	면적	×	가감산율
---------------	---	----------	---	----------	---	----------	---	---------------------	---	----	---	------

- ☑ 변경된 경과연수별 잔가율 산정 방법은 다음과 같음
 - 기존 건축연도에 “대수선으로 인해 증가한 내용연수”를 가산하여 계산한 연도를 신축연도로 보아 적용하며, 신축연도는 아래의 계산식에 따라 산정함(소수점 이하 절사)

$\text{신축연도} = \text{기존 건축연도} + (\text{대수선 완료 시점의 경과연수} \times 0.4)$
--

- 단, 「건축법」 제14조에 따라 건축신고에 의해 대수선하는 건축물의 신축연도는 아래의 계산식에 따라 산정한 연도(소수점 이하 절사)로 함

$\text{신축연도} = \text{기존 건축연도} + (\text{대수선 완료 시점의 경과연수} \times 0.4 \times 0.7)$

☑ (예시) 건축허가 또는 건축신고에 의한 “대수선으로 인해 증가한 내용연수” 산정

① 건축허가에 의한 대수선 (건축법 제11조)

(예시) 건축허가로 2018년 대수선한 건축물(내용연수 50년)의 변경된 신축연도

- 대수선 이전 내용연수 50년에 경과연수 30년인 건축물
 → 1988년(기준 신축연도) + [30년(대수선 완료시점인 2018년 기준 경과연수) × 0.4]
 = **2000년**(경과연수 계산을 위해 변경된 신축연도)

② 건축신고에 의한 대수선 (건축법 제14조 제1항 제3호 및 제4호)

(예시) 건축신고로 2018년 대수선한 건축물(내용연수 50년)의 변경된 신축연도

- 대수선 이전 내용연수 50년에 경과연수 30년인 건축물
 → 1988년(기준 신축연도) + [30년(대수선 완료시점인 2018년 기준 경과연수) × 0.4 × 0.7]
 = **1996년**(경과연수 계산을 위해 변경된 신축연도)

■ 지방세법 제10조의 4(원시취득의 경우 과세표준)에 따른 대수선 건축물인 경우

☑ 대수선 건축물의 취득세 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정함 (조사·산정 기준 제21조 제3항)

$$\text{㎡당 신축건축물 시가표준액} \times \text{㎡당 시가표준액 산정비율}^* \times \text{면적} \times \text{가감산율}$$

* ㎡당 시가표준액 산정비율은 조사·산정 기준 별표 10에 의함

- 위 계산식에 따른 제곱미터당 신축건축물 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정함

$$\text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수}$$

☑ m^2 당 대수선 건축물 시가표준액 산정비율 (조사·산정 기준 별표 10)

구조 번호*	구분	m^2 당 시가표준액 산정비율 (%)		비 고
		대수선 허가	대수선 신고	
1		25	18	
2		25	18	
3		25	18	
4		25	18	
5		25	18	
6		25	18	
7		35	25	
8		35	25	
9		35	25	
10		35	25	
11		30	25	
12		30	21	
13		30	21	

* 구조지수 상 구조번호를 의미함

■ 경감 적용

- ☑ 노후 건축물 지붕을 수선하거나 덮개를 추가하는 경우 대수선 건축물에 대한 시가표준액 산정비율의 30%를 경감하여 적용함

3. 산정사례

■ 사실관계

- ☑ 기존 건물의 주계단을 변경한 대수선 사례임

구분	현황
기존 건물	① 구조 : 철골철근콘크리트조 ④ 사용승인연도 : 2004년 ② 용도 : 1층·2층 모두 의원 ⑤ 면적 : 180㎡ (1층 100㎡, 2층 80㎡) ③ 위치 : 강남구 (위치지수 : 1.5) ⑥ 층수 : 1층·2층 (최고층수 2층)
대수선	① 내용 : 1,2층 주계단 변경(신고대상) ② 대수선 완료 : 2024년

■ 시가표준액 산정

구분	현황
대수선에 따른 새로운 신축연도	$\frac{\text{기존 신축연도}}{2004\text{년}} + \frac{\text{대수선으로 인해 증가한 내용연수*}}{20\text{년} \times 0.4 \times 0.7} = \frac{\text{새로운 신축연도}}{2009\text{년}}$ <p>* 소수점 이하 절사함</p>
변경된 경과연수별 잔가율을 적용한 층별 시가표준액	[1층 시가표준액] $\frac{\text{건물신축가격 기준액}}{860,000/\text{㎡}} \times \frac{\text{구조 지수}}{1.20} \times \frac{\text{용도 지수}}{1.12} \times \frac{\text{위치 지수}}{1.5} \times \frac{\text{변경된 경과연수별 잔가율}}{0.6940} \times \frac{\text{면적}}{100} \times \frac{\text{가감 산율}}{1.17} = \frac{\text{1층 시가표준액}}{140,777,844\text{원}}$
	[2층 시가표준액] $\frac{\text{건물신축가격 기준액}}{860,000/\text{㎡}} \times \frac{\text{구조 지수}}{1.20} \times \frac{\text{용도 지수}}{1.12} \times \frac{\text{위치 지수}}{1.5} \times \frac{\text{변경된 경과연수별 잔가율}}{0.6940} \times \frac{\text{면적}}{80} \times \frac{\text{가감 산율}}{1} = \frac{\text{2층 시가표준액}}{96,258,355\text{원}}$
최종 시가표준액	$\frac{\text{1층 시가표준액}}{140,777,844\text{원}} + \frac{\text{2층 시가표준액}}{96,258,355\text{원}} = \frac{\text{최종 시가표준액}}{237,036,199\text{원}}$

제4절 구분지상권 시가표준액 조사·산정

1. 개요

■ 정의 등

- ✔ (지상권)이란 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리를 말함 (민법 제279조)
 - 존속기간을 약정한 지상권과 존속기간을 약정하지 아니한 지상권으로 구분됨 (민법 제280조, 제281조)
- ✔ (구분지상권)이란 타인의 토지에 건물 기타 공작물을 소유하기 위하여 그 지하 또는 지상의 공간에 상하의 범위를 정하여 토지를 사용하는 권리를 말함 (민법 제289조의2 제1항)
 - 구분지상권은 제3자가 토지를 사용·수익할 권리를 가진 때에도 그 권리자 및 그 권리를 목적으로 하는 권리를 가진 자 전원의 승낙이 있으면 설정할 수 있음
 - 이 경우 토지를 사용·수익할 권리를 가진 제3자는 그 지상권의 행사를 방해하여서는 아니 됨 (민법 제289조의2 제2항)

■ 과세 근거

※ 지방세법 제28조 제1항 제1호 다목

- ✔ 구분지상권의 경우에는 해당 토지의 지하 또는 지상 공간의 사용에 따른 건축물의 이용저해율(利用沮害率), 지하 부분의 이용저해율 및 그 밖의 이용저해율 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따름
 - 적용 대상 : 등록면허세 과세표준 산정
 - 적용 과표 : 시장·군수 또는 구청장이 산정한 해당 토지 가액
 - 적용 세율 : 토지 가액의 1천분의 2

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ✓ 구분지상권의 시가표준액은 당해 구분지상권 설정 토지의 개별공시지가에 설정된 토지면적에 입체이용저해율을 곱한 금액으로 함 (조사·산정 기준 제23조)
- 산정한 시가표준액에서 천원 미만 숫자는 절사함

$$\bullet \text{ 구분지상권 시가표준액} = \text{개별공시지가} \times \text{해당 지표면적} \times \text{구분지상권의 입체이용저해율}$$

- 입체이용저해율이란 당해 토지에 지하·지상 공간 일부를 사용함으로써 당해 토지의 이용이 저해되는 비율을 말함
- 입체이용저해율 = 건축물의 이용저해율 + 지하부분의 이용저해율 + 그 밖의 이용저해율

- “건축물의 이용저해율”은 다음의 정하는 기준에 따라 산정함

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 건물 이용률}(\alpha^*) \times \frac{\text{저해층}^{***}\text{의 층별효용비율의 합}(B^{**})}{\text{최유효층수}^*\text{의 층별효용비율의 합}(A^{**})}$$

* 건물 이용률(α), 최유효건물층수는 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의함

** 최유효건물층의 층별효용비율(A) 및 저해층의 층별효용비율(B)은 건물 이용저해율 산정을 위한 층별효용 비율표에 의함. 이 경우 지하층에 대한 층별효용비율을 각각 합산함

*** 저해층수는 최유효건물층수에서 구분지상권에 의해 실제 건축가능한 층수를 뺀 것으로 함(최유효건물층수-건축가능층수)

- “지하부분의 이용저해율”은 다음의 정하는 기준에 따라 산정함

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 지하 이용률}(\beta^*) \times \text{심도별 지하이용저해율}(P^{**})$$

* 지하이용률(β)은 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의함

** 심도별 지하이용저해율(P)은 심도별 지하이용저해율표의 기준에 의함

- “그 밖의 이용저해율”은 다음의 정하는 기준에 따라 산정함

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 공중(기타) 이용률}(\gamma^*) \times \text{고도별 기타이용저해율}(Q^{**})$$

* 공중(기타)이용률(γ)은 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의함

** 고도별 기타이용저해율(Q)은 고도별 기타이용저해율표의 기준에 의함

■ 입체이용저해율 산정 관련 배분표

☑ 토지의 입체이용률 배분표

이용률 \ 지역	도시지역	관리지역	농림·자연환경 보전지역
건물 이용률(α)	0.80	0.70	0.60
지하 이용률(β)	0.15	0.15	0.10
공중(기타) 이용률(γ)	0.05	0.15	0.30
최우효지상층수	23	12	3
최우효지하가능층수	4	2	1

- (1) "지역"은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) 산정한 건축물 이용저해율이 "0"을 초과하는 경우 공중(기타) 이용률은 최고치를 적용함
- (3) 각 층별 높이는 4m로 간주함

☑ 건축물 이용저해율 산정을 위한 층별효용비율표

층 별	도시지역	관리지역	농림·자연환경 보전지역
5층 이상	35	42	-
4층	40	45	-
3층	50	50	80
2층	60	60	100
지상 1층	100	100	100
지하 1층	44	44	48
지하 2층 이상	38	40	-

- (1) "지역"은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) 각 층별 높이는 4m로 간주함

☑ 심도별 지하이용저해율표

지역 심도(m)	심도별 지하이용저해율(P)		
	도시지역	관리지역	농림·자연환경보전지역
0~10 미만	1.000	1.000	1.000
10~20 미만	0.778	0.714	0.600
20~30 미만	0.556	0.429	0.400
30~40 미만	0.333	0.143	-
40 이상	0.111	-	-

- (1) “지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) “심도”는 지표면으로부터 지하시설물 상단까지의 수직거리를 말함
- (3) 지역별 심도기준을 초과하는 경우에는 해당 지역의 최소치를 적용함

☑ 고도별 기타이용저해율표

지역 고도(m)	고도별 기타이용저해율(Q)		
	도시지역	관리지역	농림·자연환경보전지역
50 초과	-	0.111	0.400
41~50 이하	0.125	0.222	0.600
31~40 이하	0.375	0.443	0.700
21~30 이하	0.625	0.667	0.800
11~20 이하	0.875	0.889	0.900
10 이하	1.000	1.000	1.000

- (1) “지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) “고도”는 토지의 입체이용률 배분표상 최유효층수의 최고높이로부터 공중공간으로의 수직높이를 말함
- (3) 각층의 높이는 4m로 간주함
- (4) 지역별 고도기준을 초과하는 경우에는 해당 지역의 최소치를 적용함

3. 산정사례

■ 지상에 구분지상권을 정하는 경우(건축물의 이용저해율이 없는 경우)

☑ 사실관계

- 용도지역 : 농림지역
- 공시지가 : 40,000원/㎡
- 해당 지표 면적 : 400㎡(선하지)
- 건물 : 없음
- 지상권 설정면적 : 지표면 상공 22m 이상 36m 이하의 공중공간 (단, 송전선의 상하 이격거리는 1.2m)



☑ 입체이용저해율 산정

(건축물의 이용저해율)

- 토지 입체이용률 배분표

- 농림·자연환경보전지역 건물이용률(α) : 0.60
- 농림·자연환경보전지역 최유효지상층수 : 3층 (높이 : 3층×4m=12m)

- 층별효용비율표

- 림·자연환경보전지역 최유효건물층수 층별효용비율(A) : 328
- 농림·자연환경보전지역 저해층수 층별효용비율(B) : 0
- 층별효용비율 (B/A = 0/328) = 0

→ 토지의 입체이용률 배분표의 건물 이용률(α) 0.60 × 층별효용비율(B/A= 0/328) 0 = "0"

(해설)

- (A) : 농림·자연환경보전지역의 최유효건물층수는 토지의 입체이용률 배분표에 지상3층, 지하1층으로 되어 있으므로 층별효용비율의 합은 328임
* 지하층(48)+지상층(100+100+80)임
- (B) : 최유효층수(높이)는 12m(3층×4m), 지상권은 상공 22m 이상부터 설정되어 송전선로의 하부 하한선은 20.8m(상공 22m-이격거리 1.2m)로 최유효지상층수(12m)보다 높아 건축물의 이용저해층 없으며, 지하부분에 대해서도 건물의 이용저해층 없음

(지하부분의 이용저해율) : 지하공간에 대한 이용저해율

- 토지 입체이용률 배분표

- 농림·자연환경보전지역 지하 이용률(β) : 0.10

- 심도별 지하이용저해율표(P)

- 농림·자연환경보전지역 지하이용저해율 : 해당없음

→ 토지의 입체이용률 배분표의 지하 이용률(β) 0.10 × 심도별 지하이용저해율 0 = "0"

(해설)

- (P): 송전선은 지하에 영향이 없으므로 지하이용저해율은 0

(그 밖의 이용저해율) : 공중공간에 대한 이용저해율

- 토지 입체이용률 배분표

- 농림·자연환경보전지역 공중(기타) 이용률(γ) : 0.30

- 고도별 기타이용저해율표(Q)

- 농림·자연환경보전지역 기타이용저해율 : 1.0

→ 토지의 입체이용률 배분표의 공중(기타) 이용률(γ) : 0.30 × 고도별 기타이용저해율 1.0 = "0.30"

(해설)

- (Q): 건물의 최유효지상층수 높이는 12m(3층×4m)이고, 송전선의 높이는 20.8m(상공 22m-이격거리 1.2m)로 최유효층수 높이(12m)의 8.8m(20.8m-12m)를 초과한 공간부터 송전선로가 있어 고도별 기타이용저해율 범위 10m 이하에 해당하므로 1.0

☑ 구분지상권 시가표준액 산정

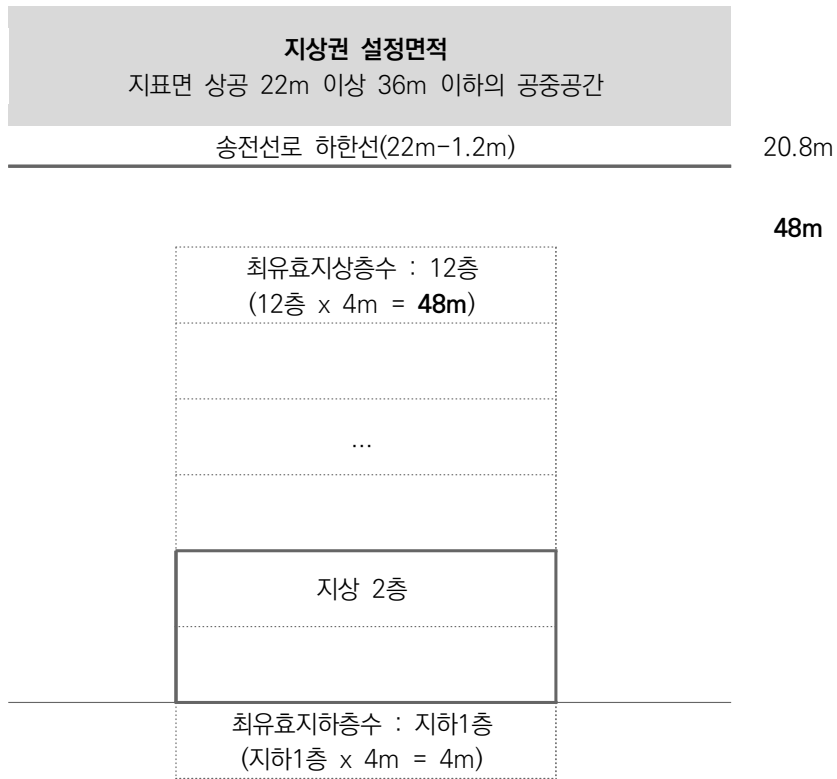
- 40,000원/㎡(개별공시지가) × 400㎡(토지면적) × 0.3(입체이용저해율)* = 4,800,000원

* 0(건축물의 이용저해율) + 0(지하부분의 이용저해율) + 0.3(그 밖의 이용저해율)

■ 지상에 구분지상권을 정하는 경우(건축물의 이용저해율이 있는 경우)

☑ 사실관계

- 용도지역 : 관리지역
- 공시지가 : 40,000원/㎡
- 해당 지표 면적 : 400㎡(선하지)
- 건물 : 지상 2층
- 지상권 설정면적 : 지표면 상공 22m 이상 36m 이하의 공중공간 (단, 송전선의 상하 이격거리는 1.2m)
- 송전선으로 인해 건물 5층밖에 건축하지 못함



☑ 입체이용저해율 산정

(건축물의 이용저해율)

- 토지 입체이용률 배분표

- 관리지역 건물이용률(α) : 0.70
- 관리지역 최우효지상층수 : 12층
(높이 : 12층×4m=48m)
- 관리지역 최우효지하층수 : 지하2층

- 층별효용비율표

- 관리지역 최우효건물층수 층별효용비율(A) : 675
- 관리지역 저해층 층별효용비율(B) : 294
- 층별효용비율 (B/A = 294/675) = 0.305

→ 토지의 입체이용률 배분표의 건물 이용률(α) 0.70 × 층별효용비율(B/A= 294/675) = **“0.305”**

(해설)

- (A): 관리지역의 최우효건물층수는 토지의 입체이용률 배분표에 지상12층, 지하2층으로 되어 있으므로 최우효건물층의 층별효용비율의 합은 675*임
* 지하층(40+44)+지상층(100+60+50+45+42+42+42+42+42+42+42) = 675
- (B): 저해층은 건축가능 최우효건물 지상층수 (12층) - 지상권 설정에 따른 실제 건축가능층수(5층) = 7층이 되므로, 층별효용비율표에 따라 지상 저해층 층별효용비율의 합은 294*이며, 지하는 저해층 없음
* (7×42) = 294

(지하부분의 이용저해율) : 지하공간에 대한 이용저해율

- 토지 입체이용률 배분표

- 관리지역 지하 이용률(β) : 0.15

- 심도별 지하이용저해율표(P)

- 관리지역 지하이용저해율 : 해당없음

→ 토지의 입체이용률 배분표의 지하 이용률(β) 0.15 × 심도별 지하이용저해율 x = **“0”**

(해설)

- (P): 송전선은 지하에 영향이 없으므로 지하이용저해율은 0

(그 밖의 이용저해율) : 공중공간에 대한 이용저해율

- 토지 입체이용률 배분표

- 관리지역 공중(기타) 이용률(γ) : 0.15

- 고도별 기타이용저해율표(Q)

- 관리지역 기타이용저해율 : 1.0

→ 토지의 입체이용률 배분표의 공중(기타) 이용률(γ) : 0.15 × 고도별 기타이용저해율 1.0 = **“0.15”**

(해설)

- (Q): 최우효건축가능층수는 12층으로 12층×4m=48m임. 송전선로 하한선이 20.8m부터 있으므로 20.8m-48m=-27.8m로 기타이용저해율표 범위 10 이하에 속하므로 1.0

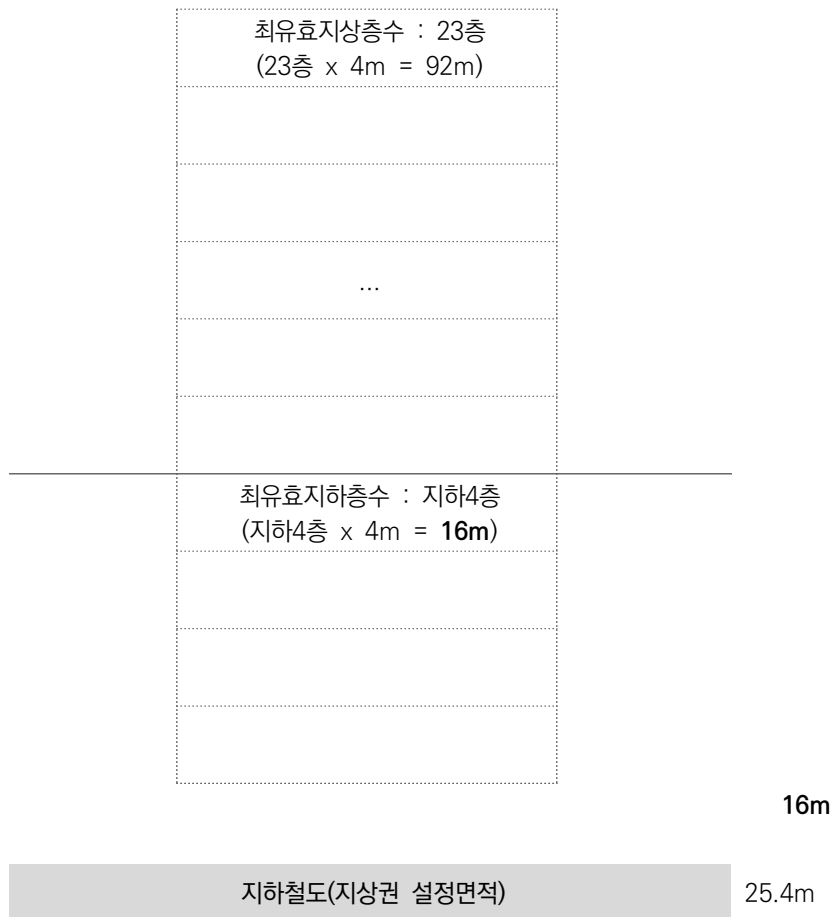
☑ 구분지상권 시가표준액 산정

- 40,000원/㎡(개별공시지가) × 400㎡(토지면적) × 0.455(입체이용저해율)* = 7,280,000원
- * 0.305(건축물의 이용저해율) + 0(지하부분의 이용저해율) + 0.15(그 밖의 이용저해율)

■ 지하에 구분지상권을 정하는 경우

☑ 사실관계

- 용도지역 : 도시지역
- 공시지가 : 100,000원/㎡
- 해당 지표 면적 : 1,000㎡
- 지상권 설정면적 : 지하 토포고 지점에 지하철도 건설



☑ 입체이용저해율 산정

(건축물의 이용저해율)

- 토지 입체이용률 배분표

- 도시지역 건물이용률(α) : 0.80
- 도시지역 최우효지상층수 : 23층
(높이 : 23층×4m=92m)
- 도시지역 최우효지하층수 : 지하4층

- 층별효용비율표

- 도시지역 최우효건물층수 층별효용비율(A) : 1,073
- 도시지역 저해층 층별효용비율(B) : 0
- 층별효용비율 (B/A = 0/1,073) = 0

→ 토지의 입체이용률 배분표의 건물 이용률(α) 0.80 × 층별효용비율(B/A= 0/1,073) 0 = "0"

(해설)

- (A): 도시지역의 최우효건물층수는 토지의 입체이용률 배분표에 지상23층, 지하4층으로 되어 있으므로 최우효건물층의 층별효용비율의 합은 1,073*
* 지하층(38+38+38+44)+지상층(100+60+50+40+(35×19)) = 1,073
- (B): 지상 저해층은 없으며, 지하 저해층은 최우효지하층수 지하4층(4층 4m=16m)으로 지하철도가 지나가는 심도 25.4m에 미치지 않아 지하시설물은 건물의 이용에 영향을 주지 않으므로 저해층의 층별효용비율은 0

(지하부분의 이용저해율) : 지하공간에 대한 이용저해율

- 토지 입체이용률 배분표

- 도시지역 지하 이용률(β) : 0.15

- 심도별 지하이용저해율(P)

- 도시지역 지하이용저해율 : 0.556

→ 토지의 입체이용률 배분표의 지하 이용률(β) 0.15 × 심도별 지하이용저해율(P) 0.556 = "0.083"

(해설)

- (P) : 심도별 지하이용저해율표의 심도 10~20m 미만으로 지하이용저해율은 0.556

(그 밖의 이용저해율) : 공중공간에 대한 이용저해율

- 토지 입체이용률 배분표

- 도시지역 공중(기타) 이용률(γ) : 0.05

- 고도별 기타이용저해율(Q)

- 도시지역 기타이용저해율 : 해당없음

→ 토지의 입체이용률 배분표의 공중(기타) 이용률(γ) : 0.05 × 고도별 기타이용저해율 0 = "0"

(해설)

- (Q) : 지하시설물은 공중의 이용에 영향을 주지 않으므로 그 밖의 이용저해율은 0

☑ 구분지상권 시가표준액 산정

- 100,000원/㎡(개별공시지가) × 1,000㎡(토지면적) × 0.083(입체이용저해율)*
= 8,300,000원

* 0(건축물의 이용저해율) + 0.083(지하부분의 이용저해율) + 0(그 밖의 이용저해율)

제5장

기타물건 시가표준액 조사·산정

제1절 기타물건 개요

제2절 차량

제3절 기계장비

제4절 선박

제5절 항공기

제6절 시설

제7절 시설물

제8절 회원권

제9절 어업권·양식업권

제10절 입목

제11절 광업권

제12절 지하자원



제5장 기타물건 시가표준액 조사·산정



제1절 기타물건 개요

1. 기타물건 정의 등

■ 기타물건

- ☑ (기타물건)이라 함은 지방세법시행령 제4조 제1항 제2호부터 제11호까지의 물건 및 지방세법시행령 제136조 제1항 제3호에 따른 지역자원시설세 과세 대상인 지하자원을 말함
- ☑ 기타물건 종류(11개) : 차량, 기계장비, 선박, 항공기, 시설, 시설물, 입목, 어업권, 회원권, 광업권, 지하자원

■ 기준가격

- ☑ (기준가격)이란 영 제4조 제1항 제2호부터 제11호 및 제136조 제1항 제3호에서 정한 물건의 시가표준액 산정 기준이 되는 가액으로서 행정안전부장관이 산정·고시한 가격을 말함
 - 다만, 광업권의 경우 지방자치단체의 장이 직접 조사하여 산정한 가격을 말함 (지방세 시가표준액 조사·산정 기준 제2조 제4호)

2. 기타물건 기준가격 조사·산정 절차

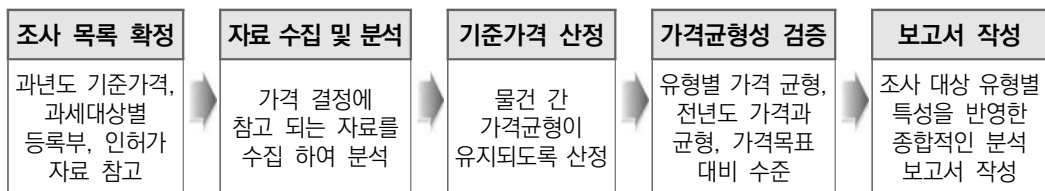
■ 조사·산정 절차

- ☑ 기준가격을 조사·산정하는 기관은 기준가격을 조사·산정할 때 다음 각 호의 절차를 따름 (제12조)
 - 조사 대상 목록 확정 → 가격자료 수집 및 분석 → 기준가격 산정 → 기준가격 균형성 검증 → 조사·산정 보고서의 작성

■ 기준가격 조사·산정 단계

- ① (1단계) 조사 대상 목록 확정 (제13조)
 - 기준가격을 조사·산정할 때에는 과년도의 기준가격 조사 목록, 과세대상별 등록부, 인·허가 자료 등을 참고하여 조사대상 목록을 확정함
- ② (2단계) 가격자료 수집 및 분석 (제14조)
 - 기준가격을 조사·산정할 때에는 판매가격, 수입가격, 과세자료 등 가격 결정에 참고 되는 자료를 수집하여 이를 분석함
- ③ (3단계) 기준가격 산정 (제15조)
 - 거래사례 등을 참작하여 기준가격을 산정한 때에는 조사된 가격의 분포를 고려하여 물건 간 가격균형이 유지되도록 산정하여야 함
 - 기준가격은 물건의 특성에 따라 정해진 단위당 가격으로 표시함
- ④ (4단계) 기준가격 가격균형성 검증 (제16조)
 - 기준가격을 산정한 경우 가격균형성에 대한 검증 절차를 거쳐야 하며, 가격균형성 검증을 위해서는 다음의 사항을 검토해야 함
 - 유형별 기준가격 수준에 관한 사항
 - 전년도 기준가격과의 균형유지에 관한 사항
 - 가격수준 목표 설정과 균형유지에 관한 사항
 - 그 밖에 기준가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항
- ⑤ (5단계) 기준가격 조사·산정보고서 작성 (제17조)
 - 기준가격을 조사·산정하는 기관은 조사 대상 유형별 특성을 반영한 종합적인 분석 보고서를 작성하여야 함
 - 작성된 기준가격 조사·산정보고서에는 조사 대상 유형별 기준가격을 부록으로 첨부하여야 함
 - 다만, 부록으로 첨부가 불가능한 경우 이는 전산으로 제출할 수 있음

〈기준가격 조사·산정 단계〉



제2절 차량

1. 차량 개요

■ 정의

- ✔ (차량)이란 원동기에 의하여 육상에서 이동할 목적으로 제작된 용구와 피견인차 및 궤도나 삭도에 의하여 승객 또는 화물을 반송하는 모든 기구를 말함 : 지방세법 제6조 제7호
 - (원동기를 장치한 모든 차량)이란 원동기로 육상을 이동할 목적으로 제작된 모든 용구로, 총 배기량 50cc 미만의 이륜자동차는 제외 : 지방세법 시행령 제7조 제1항
 - (궤도)란 「궤도운송법」 제2조 제1호에 따른 궤도를 말함 : 지방세법 시행령 제7조 제2항

■ 종류

- ✔ 자동차는 승차인원·구조·용도 등에 따라 승용·승합·화물·이륜자동차로 분류됨
- ✔ 크기·구조·원동기의 종류·총배기량 또는 정격출력 등에 따라 세부적으로 분류됨 : 자동차관리법 제3조 제1항 및 자동차관리법 시행규칙 제2조 별표1

구 분	세 부 내 용
승용자동차	10인 이하를 운송하기에 적합하게 제작된 자동차
승합자동차	11인 이상을 운송하기에 적합한 자동차를 말함. 다만, 그 내부의 특수한 설비로 인하여 승차 인원이 10인 이하로 된 자동차, 국토교통부령으로 정하는 경형 자동차로서 승차인원이 10인 이하인 전방조종자동차를 포함
화물자동차	화물을 운송하기에 적합한 화물적재공간을 갖추고, 화물적재공간의 총적재화물의 무게가 운전자를 제외한 승객이 승차공간에 모두 탑승했을 때의 승객의 무게보다 많은 자동차
이륜자동차	총배기량 또는 정격출력의 크기와 관계없이 1인 또는 2인의 사람을 운송하기에 적합하게 제작된 이륜의 자동차 및 그와 유사한 구조로 되어 있는 자동차

■ 차량 현황

- ☑ 차량 등록대수 (2024년 기준) : 2,630만 대
- ☑ 이륜차량 등록대수 (2024년 기준) : 224만 대
- ☑ 차량 취득건수 (2024년 기준) : 401만 대
 - ※ 취득세액 5조 6천억 원 (2024년 기준)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ☑ 산정 근거 : 「지방세법시행령」 제4조 제1항 제3호
 - 차량의 시가표준액은 차량의 종류별·승차정원별·최대적재량별·제조연도별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말함) 및 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에
 - 차량의 경과연수별 잔존가치율¹⁾을 적용하여 산정함
- ☑ 산정 산식 : 기준가격 × 차량의 경과연수별 잔존가치율

■ 기준가격

- ☑ 차량의 기준가격은 시가표준액 산정을 위한 보조가격으로
- ☑ 차량의 종류별·승차정원별·최대적재량별·제조연도별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격) 및 거래가격 등을 고려하여 정한 가격을 말함

1) 지방세 시가표준액 조사·산정 기준에서는 “잔가율”로 표기하고 있음

■ 경과연수별 잔존가치율

☑ 경과연수

- 최초 제작연도를 기준으로 한 현재 사용연도말(12월 31일 기준)시점에서 차량의 경과연수

- 2026년 제작 : 경과연수 1년 미만 적용
- 2025년 제작 : 경과연수 1년 적용
- 2024년 제작 : 경과연수 2년 적용

☑ 차량 잔가율표 : 조사·산정 기준 제27조 [별표 15]

- 비영업용 승용, 승합, 화물자동차의 내용연수 및 잔가율

구분	승용		승합	화물
	국산	외산		
내용연수 경과연수	20년	20년	20년	20년
1년미만	0.826	0.842	0.810	0.761
1년	0.725	0.729	0.726	0.671
2년	0.614	0.605	0.609	0.597
3년	0.518	0.500	0.510	0.510
4년	0.437	0.412	0.426	0.426
5년	0.368	0.340	0.357	0.357
6년	0.311	0.281	0.298	0.298
7년	0.262	0.232	0.250	0.259
8년	0.221	0.172	0.215	0.229
9년	0.186	0.142	0.184	0.200
10년	0.157	0.117	0.157	0.172
11년	0.132	0.097	0.134	0.149
12년	0.112	0.080	0.113	0.128
13년	0.094	0.066	0.096	0.110
14년	0.079	0.054	0.081	0.098
15년	0.067	0.050	0.067	0.086
16년	0.063	0.048	0.058	0.065
17년	0.060	0.046	0.056	0.063
18년	0.057	0.044	0.054	0.062
19년	0.053	0.042	0.052	0.060
20년	0.050	0.040	0.050	0.058

- 그 외 차량의 내용연수 및 잔가율

구분	승용자동차	승합자동차	화물자동차	이륜자동차
용도	영업용	영업용	영업용	
내용연수 경과연수	4년	7년	7년	6년
1년 미만	0.779	0.820	0.702	0.717
1년	0.618	0.644	0.561	0.562
2년	0.348	0.514	0.500	0.455
3년	0.196	0.367	0.377	0.316
4년	0.100	0.288	0.280	0.215
5년	0.100	0.215	0.242	0.147
6년	0.100	0.170	0.172	0.100
7년	0.100	0.100	0.100	0.100

- 분리형 캠퍼의 내용연수 및 잔가율

내용연수	1년 미만	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년 이후
11년	0.9	0.80	0.64	0.51	0.41	0.33	0.26	0.21	0.17	0.13	0.11	0.05

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 행정안전부장관 고시 기준가격표 적용 방법

- ☑ 시가표준액은 기준가격표에 의한 형식별 기준가격을 우선 적용

1-1. 형식분류

가. 국 산

(단위 : 천원)

연번	차종	제작사	차명	형식	기준가격
1	승용	CT&T	이존(e-ZONE)	CTNT-E70LG-0L	17,810
2	승용	CT&T	이존(e-ZONE)	CTNT-E70PB-0L	13,800
3	승용	글로벌	글로벌카니발리무진	YP9ABB-S-O	41,860
4	승용	글로벌	글로벌카니발리무진	YP9ABC	45,540
5	승용	기아	K3	BD47AB-P-8	18,800
6	승용	기아	K3	BD47AC-P-8	17,100
7	승용	기아	K3	BD47GB-H-8	22,490
8	승용	기아	K3	BD47GB-H-8S	24,000
9	승용	기아	K3	BD47GB-P-8	21,040
10	승용	기아	K3	BD47GC-H-8	21,700

- ☑ 시가표준액은 산출 시 천원이하 금액은 절사
- ☑ 동일한 형식별 기준가격이 2개 이상 존재하는 경우에는 차명으로 구분하여 적용함
- ☑ 형식별 가격이 없는 경우에는 기종별 기준가격을 적용함

1-2. 기종분류

가. 국 산

(단위 : 천원)

연번	제작사	기종명	기준가격
1	CT&T	이존(E-ZONE)EDP,CTNT-E70PB-0L	12,640
2	CT&T	이존(E-ZONE)EDP,납축	13,730
3	CT&T	이존(E-ZONE)EDP,리튬폴리머	22,400
4	기아	2022년형기아K3가솔린1.6노블레스A/T	19,720
5	기아	2022년형기아K3가솔린1.6시그니처A/T	21,370
6	기아	2022년형기아K3가솔린1.6트렌디A/T	15,320
7	기아	2022년형기아K3가솔린1.6프레스티지A/T	17,260
8	기아	2022년형기아K3가솔린터보1.6GT5도어시그니처A/T	22,760
9	기아	2022년형기아K5LPG2.0(렌터카/장애인용)렌터카스탠다드A/T	18,510
10	기아	2022년형기아K5LPG2.0(렌터카/장애인용)렌터카트렌디A/T	21,020

- ✔ 기준가격표에 기준가격이 없을 때에는 최초의 취득가격에 당해 차량의 경과연수별 잔가율을 곱하여 산출한 금액을 시가표준액으로 함
- ✔ 최초 취득가격을 알 수 없는 경우나 시가표준액이 시가와 현저한 차이가 있어 시가표준액을 적용하기가 불합리하다고 인정되는 경우에는 실제 거래가격 또는 유사한 종류의 시가표준액을 적용함

■ 경과연수 적용

- ✔ 경과연수 적용은 제작연도(사실상의 제작연도를 알 수 없는 경우에는 모델연도)를 기준으로 함
- ✔ 내용연수가 경과된 차량을 취득한 때에는 최종 경과연수의 잔가율을 적용함
- ✔ 자동차를 제작·조립 또는 수입하는 자(이들로부터 자동차의 판매위탁을 받은 자를 포함하며, 이하 “자동차제조·판매자”라 함)가 공급하는 신규등록대상(신조차) 차량은 잔가율을 적용하지 않음
 - 다만, 등록 기록이 있는 중고차, 말소등록 부활로 신규등록을 하는 차량은 제작연도를 고려하여 경과연수별 잔가율을 적용함

■ 시가표준액 감가 적용

- ✔ 자동차전부손해증명서(손해보험협회장발급), 풍수해로 인한 피해사실증명서(지자체 발급)를 통해 침수사실이 증명된 차량은 산출된 시가표준액의 30%를 특별 감가(천원 이하 절사)함

■ 용도가 변경된 차량 (시가표준액 조사·산정 기준 제27조 제2항)

- ✔ 용도가 변경된 차량의 경우 각각의 용도로 사용된 연수에 해당하는 감가상각률을 적용하여 산출
- ✔ 다만, 「자동차관리법」에 따른 자동차매매업자로부터 매매용 차량을 취득하는 경우에는 자동차매매업자 취득 전 사용용도의 잔가율을 적용함

예) A가 출고 3년이 지난 영업용 국산 승용차량을 취득하여 2년 간 비영업용으로 사용 후 B에게 양도할 경우 B에 대하여 적용되는 잔가율은 다음과 같이 계산할 수 있음

$$\begin{aligned} \text{B의 잔가율} &= 0.196(\text{영업용, 경과연수} = 3\text{년}) \times (1-0.156)(\text{경과연수} 4\text{년 비영업용 감가상각률}) \\ &\quad \times (1-0.158)(\text{경과연수} 5\text{년 비영업용 감가상각률}) = 0.139 \end{aligned}$$

〈시가표준액 조사·산정 기준 제27조 [별표 16] 차량 용도별감가상각률표〉

- 승용자동차 용도별 감가상각률

경과연수	비영업용		영업용
	국산	외산	
1년 미만	-0.174	-0.158	-0.221
1년	-0.122	-0.134	-0.207
2년	-0.153	-0.170	-0.437
3년	-0.156	-0.174	-0.437
4년	-0.156	-0.176	-0.490
5년	-0.158	-0.175	0
6년	-0.155	-0.174	0
7년	-0.158	-0.174	0
8년	-0.156	-0.259	0
9년	-0.158	-0.174	0
10년	-0.156	-0.176	0
11년	-0.159	-0.171	0
12년	-0.152	-0.175	0
13년	-0.161	-0.175	0
14년	-0.160	-0.182	0
15년	-0.152	-0.074	0
16년	-0.060	-0.040	0
17년	-0.048	-0.042	0
18년	-0.050	-0.043	0
19년	-0.070	-0.045	0
20년	-0.057	-0.048	0

※ 경과연수 1년인 비영업용 국산 승용차 잔가율 계산 예시 : $(1-0.174) \times (1-0.122)$

- 승합 및 화물자동차 용도별 감가상각률

경과연수	승합		화물	
	비영업용	영업용	비영업용	영업용
1년 미만	-0.190	-0.180	-0.239	-0.298
1년	-0.104	-0.215	-0.118	-0.201
2년	-0.161	-0.202	-0.110	-0.109
3년	-0.163	-0.286	-0.146	-0.246
4년	-0.165	-0.215	-0.165	-0.257
5년	-0.162	-0.253	-0.162	-0.136
6년	-0.165	-0.209	-0.165	-0.289
7년	-0.161	-0.412	-0.131	-0.418
8년	-0.140	0	-0.116	0
9년	-0.144	0	-0.127	0
10년	-0.147	0	-0.140	0
11년	-0.146	0	-0.134	0
12년	-0.157	0	-0.141	0
13년	-0.150	0	-0.141	0
14년	-0.156	0	-0.109	0
15년	-0.173	0	-0.122	0
16년	-0.134	0	-0.244	0
17년	-0.034	0	-0.031	0
18년	-0.036	0	-0.016	0
19년	-0.037	0	-0.032	0
20년	-0.038	0	-0.033	0

■ 구조변경 시 시가표준액 산정 (시가표준액 조사·산정 기준 제27조 제3항)

- ☑ 차량의 원동기 또는 차체를 변경함으로써 그 가격이 증가된 경우에는 행정안전부장관이 고시하는 원동기·차체변경 기준가격을 시가표준액으로 함
- ☑ 다만, 법인장부 등 객관적인 자료에 의하여 사실상 증가액이 입증되는 경우에는 이를 따름
- ☑ 원동기 상태에 따른 구분
 - 상 : 신조에 준하는 것 또는 개수한 후 6개월 이내의 것으로서 정비를 요하는 부분이 없는 원동기
 - 중 : 상과 하에 분류되지 않는 것으로 변경 후 원동기가 가동하는 상태지만 약간의 정비를 요하는 것이나 변경전 원동기가 재생은 가능하나 대수리를 요하는 것
 - 하 : 파손이나 노후로 가동이 불가능한 폐품과 유사한 것

■ 제작연도가 없는 차량의 잔가율 적용

- ☑ 제작연도가 나타나는 것은 경과연수별 잔가율표에 의하여 적용함
- ☑ 제작연도가 나타나지 않는 것은 수입연도의 2년전 잔가율을 적용함
- ☑ 수입년월일을 알 수 없는 것은 신규등록연도의 3년전 잔가율을 적용함
 - 주한 외국대사관용 외국산 차량의 신규등록연도 : 외교부에 등록된 연도
 - 주한 미군 소유 차량의 신규등록연도 : 관할차량 등록기관에 등록된 연도

■ 산출예시

✔ 비영업용 외산 승용

산출예시

- 차 량 : CC 2.0 TSI(차명) 3CC(형식)(비영업용 외산 승용)
- 기 준 가 격 : 35,400,000원
- 제 작 연 도 : 2022년도 (잔가율 0.412)
- 시가표준액 : 35,400,000원×0.412 = 14,584,000원 (천원 이하 절사)

✔ 비영업용 국산 승용

산출예시

- 차 량 : 쏘렌토(차명) XMF75DB-S(형식)(비영업용 국산 승용)
- 기 준 가 격 : 27,800,000원
- 제 작 연 도 : 2020년도 (잔가율 0.311)
- 시가표준액 : 27,800,000원×0.311 = 8,645,000원 (천원 이하 절사)

✔ 영업용 국산 승용

산출예시

- 차 량 : K52.0LPI디럭스A/T(영업용 국산 승용)
- 기 준 가 격 : 15,930,000원
- 제 작 연 도 : 2023년도 (잔가율 0.196)
- 시가표준액 : 15,930,000원×0.196 = 3,122,000원 (천원 이하 절사)

제3절 기계장비

1. 기계장비 개요

■ 정의

- (기계장비)란 건설공사용, 화물하역용 및 광업용으로 사용되는 기계장비로서 건설기계관리법에서 규정한 건설기계 및 이와 유사한 기계장비 중 행정안전부령으로 정하는 것을 말함 : 지방세법 제6조제8호

■ 종류

- 지방세법 시행규칙 제3조(기계장비의 범위) 및 [별표 1](과세대상 기계장비의 범위)

기계장비(건설기계)	범위
01 : 불도저	• 무한궤도 또는 타이어식인 것
02 : 굴삭기	• 무한궤도 또는 타이어식으로 굴삭장치를 가진 것
03 : 로더	• 무한궤도 또는 타이어식으로 적재장치를 가진 것
04 : 지게차	• 들어올림장치를 가진 모든 것
05 : 스크레이퍼	• 흙모래의 굴삭 및 운반장치를 가진 자주식인 것
06 : 덤프트럭	• 적재용량 12톤 이상인 것. 다만, 적재용량 12톤 이상 20톤 미만의 것으로 화물운송에 사용하기 위하여 「자동차관리법」에 따라 자동차로 등록된 것은 제외함
07 : 기중기	• 강재의 지주 및 상하좌우로 이동하거나 선회하는 장치를 가진 모든 것
08 : 모터그레이더	• 정지장치를 가진 것으로 자주식인 것
09 : 롤러	• ① 전압장치를 가진 자주식인 것 ② 피견인 진동식인 것
10 : 노상안정기	• 노상안정장치를 가진 자주식인 것
11 : 콘크리트베틱 플랜트	• 골재저장통·계량장치 및 혼합장치를 가진 모든 것으로서 이동식인 것
12 : 콘크리트 피니셔	• 정리 및 사상장치를 가진 것
13 : 콘크리트 살포기	• 정리장치를 가진 것으로 원동기를 가진 것
14 : 콘크리트믹서 트럭	• 혼합장치를 가진 자주식인 것 (재료의 투입·배출을 위한 보조장치가 부착된 것을 포함함)
15 : 콘크리트 펌프	• 콘크리트 배송능력이 시간당 5세제곱미터 이상으로 원동기를 가진 이동식과 트럭 적재식인 것
16 : 아스팔트믹싱 플랜트	• 골재공급장치건조기열장차혼합장치아스팔트공급장치를 가진 것으로 원동기를 가진 이동식인 것

기계장비(건설기계)	범위
17 : 아스팔트 피니셔	• 정리 및 사상장치를 가진 것으로 원동기를 가진 것
18 : 아스팔트 살포기	• 아스팔트 살포장치를 가진 자주식인 것
19 : 골재 살포기	• 골재 살포장치를 가진 자주식인 것
20 : 쇄석기	• 20킬로와트 이상의 원동기를 가진 것
21 : 공기압축기	• 공기 토출량이 분당 2.84세제곱미터(제곱센티미터당 7킬로그램 기준) 이상인 것
22 : 천공기	• 크로라식 또는 굴진식으로서 천공장치를 가진 것
23 : 향타 및 향발기	• 원동기를 가진 것으로서 해머 또는 뽑는 장치의 중량이 0.5톤 이상인 것
24 : 자갈채취기	• 자갈채취장치를 가진 것으로 원동기를 가진 것
25 : 준설선	• 펌프식·바켓식·딛퍼식 또는 그레브식으로 비자항식인 것
26 : 노면측정 장비	• 노면측정장치를 가진 자주식인 것
27 : 도로보수 트럭	• 도로보수장치를 가진 자주식인 것
28 : 노면파쇄기	• 파쇄장치를 가진 자주식인 것
29 : 선별기	• 골재선별장치를 가진 것으로 원동기가 장치된 모든 것
30 : 타워크레인	• 수직타워의 상부에 위치한 지브를 선회시켜 중량물을 상하, 전후 또는 좌우로 이동시킬 수 있는 정격하중 3톤 이상의 것으로서 원동기 또는 전동기를 가진 것
31 : 그 밖의 건설기계	• 제1호부터 제30호까지의 기계장비와 유사한 구조 및 기능을 가진 기계류로서 행정안전부장관 또는 국토교통부장관이 따로 정하는 것



■ 현황

- ☑ 기계장비 등록대수 (2024년 기준) : 55만 대
 - ※ 기계장비 취득건수 10.8만 대, 취득세액 1,582억 원 (2024년 기준)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ☑ 산정 근거 : 「지방세법시행령」 제4조 제1항 제4호
 - 기계장비의 종류별·톤수별·형식별·제조연도별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격) 및 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격
 - 기계장비의 경과연수별 잔존가치율을 적용
- ☑ 산정 산식 : 기준가격 × 기계장비의 경과연수별 잔존가치율

■ 기준가격

- ☑ 기계장비의 종류별·톤수별·형식별·제조연도별 제조가격 (수입하는 경우에는 수입가격을 말함) 및 거래가격 등을 고려하여 정한 가격을 말함

■ 경과연수

- ☑ 최초 제작연도를 기준으로 한 현재 사용연도 말(12월 31일기준)시점에서 기계장비의 사용연수
 - 2026년 제작 : 경과연수 1년미만 적용
 - 2025년 제작 : 경과연수 1년 적용
 - 2024년 제작 : 경과연수 2년 적용

〈시가표준액 조사·산정 기준 제28조 [별표 17] 기계장비 잔가율표〉

대상	내 용 연 수	경과연수																	
		1년 미만	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
굴삭기, 로더, 지게차, 덤프트럭, 콘크리트피니셔, 콘크리트펌프, 도로보수트럭, 노면파쇄기, 터널용고소작업차, 수목이식기, 트럭지게차	10	0.832	0.708	0.637	0.545	0.439	0.349	0.290	0.231	0.184	0.146	0.100							
콘크리트살포기, 콘크리트믹서트럭, 아스팔트피니셔, 아스팔트살포기, 골재살포기, 천공기, 선별기, 콘크리트믹서트레 일러	13	0.871	0.768	0.709	0.603	0.543	0.455	0.381	0.318	0.279	0.234	0.196	0.165	0.138	0.100				
불도저, 가중기, 롤러, 노상안정기, 콘크리트벙칭, 플랜트, 아스팔트, 믹싱플랜트, 쇄석기, 공기압축기, 자갈채취기, 준설선, 노면측정장비, 스크레이퍼, 행타 및 항발기, 아스팔트콘크리트 재생기	15	0.885	0.793	0.736	0.644	0.603	0.511	0.439	0.376	0.323	0.290	0.249	0.214	0.183	0.158	0.135	0.100		
모터그레이더, 타워크레인	17	0.904	0.831	0.763	0.680	0.627	0.551	0.488	0.431	0.382	0.346	0.307	0.272	0.242	0.215	0.191	0.162	0.131	0.100

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 행정안전부장관 고시 기준가격표 적용 방법

- ☑ 기계장비의 시가표준액은 기준가격표에 의한 기준가격에 당해 기계장비의 경과연수별 잔가율을 곱하여 산출한 금액 (천원이하 금액은 절사)

□ 불도저(국산)

(단위 : 천원)

연번	산지구분	제작회사	기종명	기준가격
1	국산	두산인프라코어	D700DS21T	134,000
2	국산	두산인프라코어	D700DS23T	159,800
3	국산	두산인프라코어	D700DSD	163,870
4	국산	두산인프라코어	DB58	40,600
5	국산	두산인프라코어	DD454.5T	28,860
6	국산	두산인프라코어	DD45L4.5T	31,000
7	국산	두산인프라코어	DD45L4.9T	25,450
8	국산	두산인프라코어	DD45L5.0T	30,900
9	국산	두산인프라코어	DD80L	60,000
10	국산	두산인프라코어	SSB0L	49,000
11	국산	삼성중공업	450	43,810
12	국산	삼성중공업	801376	30,930

- ☑ 기준가격표에 당해 기계장비의 기준가격이 없는 경우에는 최초 취득가액(수입가격)을 기준가격으로 함
- ☑ 최초 취득가액(수입가격)을 알 수 없는 경우나 시가표준액이 현저히 차이가 있어 시가표준액을 적용하기가 매우 불합리하다고 인정되는 경우에는 실제 거래가격 또는 유사한 종류의 시가표준액을 적용

■ 잔가율 적용

- ✓ 경과연수 적용은 연식(제작연도)을 기준으로 하되, 내용연수가 경과된 기계장비를 취득한 때에는 최종 경과연수의 잔가율을 적용
- ✓ 제작연도가 나타나는 것은 경과연수별 잔가율표에 의하여 적용
- ✓ 수입으로 인하여 제작연도를 알 수 없는 경우에는 수입연도의 2년 전 잔가율을 적용
- ✓ 수입연도도 알 수 없는 경우에는 신규등록연도의 3년 전 잔가율을 적용

■ 산출 예시

- ✓ 덤프트럭

산출예시

- 기 종 : 덤프트럭(타타대우상용차) DH2DJ1(로얄)
- 기준가격 : 89,750,000원
- 제작연도 : 2025년(잔가율 0.708)
- 시가표준액 : $89,750,000\text{원} \times 0.708 = 63,543,000\text{원}$ (천원 이하 절사)

- ✓ 굴삭기

산출예시

- 기 종 : 굴삭기(히타치건기) ZX20U-5B
- 기준가격 : 29,500,000원
- 제작연도 : 2023년(잔가율 0.545)
- 시가표준액 : $29,000,000\text{원} \times 0.545 = 15,805,000\text{원}$ (천원 이하 절사)

- ✓ 기중기

산출예시

- 기 종 : 기중기(LIEBHERR) LTM1160-5.1
- 기준가격 : 1,609,170,000원
- 제작연도 : 불명
- 수입연도 : 2021년(잔가율 0.376)
- 시가표준액 : $1,609,170,000\text{원} \times 0.376 = 605,047,000\text{원}$ (천원 이하 절사)

제4절 선박

1. 선박 개요

■ 정의

- ☑ (선박)이란 기선²⁾, 범선³⁾, 부선(解船)⁴⁾ 및 그 밖에 명칭에 관계없이 모든 배를 말함
: 지방세법 제6조 제10호
- ☑ 선박의 분류
 - 선종별 분류⁵⁾: 강선, 경금속선, 강화플라스틱(FRP)선, 목선, 시멘트선, 기타선 등
 - 용도별 분류: 여객선, 화물선, 유조선, LNG운반선, 어선, 예인선, 부선 등

선 종	선박 용도별 분류
강 선	여객선, 일반화물선, 유조선, 특수화물선, LNG운반선, 어선, 예인선, 부선, 기타선
경금속선	여객선, 수중익선, 공기부양선, 어선, 기타선
FRP선	여객선, 화물선, 어선, 기타선, 요트
목 선	여객선, 화물선, 예인선, 기타선, 어선
시멘트선	부선
기타선	잠수유람선, 고무보트, 모터보트, 유선, 수상스쿠터, 수상오토바이, 카누, 카약

■ 용어의 정의

- ☑ 총톤수 : 선박의 용적, 즉 크기(부피개념)를 나타내기 위해 사용되는 지표
 - 선박법 제3조제1항2호의 규정에 의한 선박톤수

- 2) 기관(機關)을 사용하여 추진하는 선박[선체(船體) 밖에 기관을 붙인 선박으로서 그 기관을 선체로부터 분리할 수 있는 선박 및 기관과 돛을 모두 사용하는 경우로서 주로 기관을 사용하는 선박을 포함]과 수면비행선박(표면효과 작용을 이용하여 수면에 근접하여 비행하는 선박을 말함). 「선박법」 제1조의2제1항 제1호
- 3) 돛을 사용하여 추진하는 선박(기관과 돛을 모두 사용하는 경우로서 주로 돛을 사용하는 것을 포함). 「선박법」 제1조의2제1항제2호
- 4) 자력항행능력(自力航行能力)이 없어 다른 선박에 의하여 끌리거나 밀려서 항행되는 선박. 「선박법」제1조의2제1항제3호
- 5) 선체의 재질에 의한 분류

- ✔ 적재적량 : 선박에 물건이나 화물을 실을 수 있는 최대한의 용량
- ✔ 선령 : 배의 나이로서 진수일로부터 납세의무 성립시기까지의 기간으로 계산
- ✔ 진수일 : 배를 신조하여 처음 물 위에 띄운 날
- ✔ 모터요트 : 기관을 사용하여 항해하는 요트
- ✔ 세일링요트 : 기관과 돛을 사용하나 주로 돛을 사용하여 항해하는 요트

■ 현황

- ✔ 선박 수 (과세 및 비과세 대상, 2024년 기준) : 88,819대
 - 재산세 과세 대상 선박 수 40,741대, 비과세 대상 선박 수 48,078대
 - ※ 선박 취득세액 208억 원, 재산세액 57억 원 (2024년 기준)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ✔ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제2호
 - 선박의 종류·용도 및 건조가격을 고려하여 톤수 간에 차등을 둔 단계별 기준가격에 해당 톤수를 차례대로 적용하여 산출한 가액의 합계액에 다음 각 목의 사항을 적용함
 - 선박의 경과연수별 잔존가치율
 - 급랭시설 등의 유무에 따른 가감산율
- ✔ 산정 산식 : 기준가격 × 선박의 경과연수별 잔존가치율 × 급랭시설 등의 유무에 따른 가감산율
 - 행정안전부장관 고시 기준가격표 이용한 기준가격 산정 예시

여객선(강선) 60톤의 경우 기준가격 산정 : 437,500,000원 + 10× 8,170,000원 = 519,200,000원

일련 번호	용도	선종	단계별	최고톤수	최고톤수가격 (단위:천원)	톤당 기준가격 (단위: 천원)
1	여객선	강선	50톤 이하	50	437,500	8,750
2	여객선	강선	51 ~ 150	150	1,246,000	8,170
3	여객선	강선	151 ~ 300	300	2,317,000	7,140
4	여객선	강선	301톤 이상			5,960

■ 기준가격

- ☑ 선박의 종류·용도 및 건조가격을 고려하여 톤수 간에 차등을 둔 단계별 기준가격을 말함

■ 내용연수 및 감가율 : 조사·산정 기준 제26조 [별표 14]

- ☑ 내용연수 및 감가율

- 선 체

용도	선종별	내용연수	감가상각방법	감가율	잔존율	
여객선	강선	20년	정률법	0.109	10%	
	경금속선	20년	〃	0.109	10%	
	합성수지선(F.R.P)	20년	〃	0.109	10%	
	목선	12년	정액법	0.075	10%	
화물선	강선	일반화물선	20년	정률법	0.1045	11%
		유조선	20년	〃	0.109	10%
		특수화물선	14년	〃	0.152	10%
		LNG운반선	20년	〃	0.109	10%
	합성수지선(F.R.P)	20년	〃	0.109	10%	
	목선	14년	정액법	0.0643	10%	
어선	강선	18년	정률법	0.120	10%	
	경금속선	16년	〃	0.134	10%	
	합성수지선(F.R.P)	14년	〃	0.152	10%	
	목선	12년	정액법	0.075	10%	
예인선	강선	16년	정률법	0.134	10%	
	목선	12년	정액법	0.075	10%	
부선	강선	16년	정률법	0.134	10%	
	시멘트선	10년	정액법	0.09	10%	
기타선	강선	16년	정률법	0.134	10%	
	경금속선	12년	〃	0.175	10%	
	합성수지선(F.R.P)	12년	〃	0.175	10%	
	목선	10년	정액법	0.09	10%	
잠수유람선	기타재질선	16년	정률법	0.134	10%	

용도	선종별	내용연수	감가상각방법	감가율	잔존율
요트	합성수지선	14년	〃	0.152	10%
고무보트	기타재질선	8년	정액법	0.1125	10%
모터보트	기타재질선	8년	〃	0.1125	10%
유선	기타재질선	10년	〃	0.09	10%
수상스쿠터	기타재질선	8년	〃	0.1125	10%
수상오토바이	기타재질선	8년	〃	0.1125	10%
카누	기타재질선	8년	〃	0.1125	10%
카약	기타재질선	8년	〃	0.1125	10%

- 기 관

구분	내용연수	감가방법	감가율	잔존율
기관	15년	정률법	0.142	10%

☑ 잔가율표

- 선박 잔가율표(정률법)

연간감가율	0.175	0.152	0.134	0.120	0.109	0.1045
경과연수 \ 내용연수	12년	14년	16년	18년	20년*	20년**
1	0.825	0.848	0.866	0.880	0.891	0.896
2	0.681	0.720	0.750	0.774	0.794	0.802
3	0.562	0.611	0.649	0.681	0.708	0.718
4	0.464	0.518	0.562	0.599	0.631	0.643
5	0.383	0.439	0.487	0.527	0.562	0.576
6	0.316	0.373	0.422	0.464	0.501	0.516
7	0.261	0.316	0.365	0.408	0.447	0.462
8	0.215	0.268	0.316	0.359	0.398	0.414
9	0.177	0.228	0.274	0.316	0.355	0.370
10	0.146	0.193	0.237	0.278	0.316	0.332
11	0.120	0.164	0.205	0.245	0.282	0.297
12	0.100	0.139	0.178	0.216	0.251	0.266
13		0.118	0.154	0.190	0.224	0.238
14		0.100	0.133	0.167	0.200	0.213

연간감가율	0.175	0.152	0.134	0.120	0.109	0.1045
15			0.115	0.147	0.178	0.191
16			0.100	0.129	0.158	0.171
17				0.114	0.141	0.153
18				0.100	0.126	0.137
19					0.112	0.123
20					0.100	0.110

* 잔존율 10% 기준 / ** 잔존율 11% 기준

- 선박 잔가율표(정액법)

연간감가율		0.1125	0.09	0.0818	0.075	0.0643
경과연수	내용연수	8년	10년	11년	12년	14년
	1		0.8875	0.91	0.918	0.925
2		0.7750	0.82	0.836	0.850	<u>0.871</u>
3		0.6625	0.73	0.755	0.775	<u>0.807</u>
4		0.5500	0.64	0.673	0.700	<u>0.743</u>
5		0.4375	0.55	0.591	0.625	<u>0.679</u>
6		0.3250	0.46	0.509	0.550	<u>0.614</u>
7		0.2125	0.37	0.427	0.475	<u>0.550</u>
8		0.1000	0.28	0.346	0.400	<u>0.486</u>
9			0.19	0.264	0.325	<u>0.421</u>
10			0.10	0.182	0.250	<u>0.357</u>
11				0.100	0.175	<u>0.293</u>
12					0.100	<u>0.228</u>
13						<u>0.164</u>
14						<u>0.100</u>

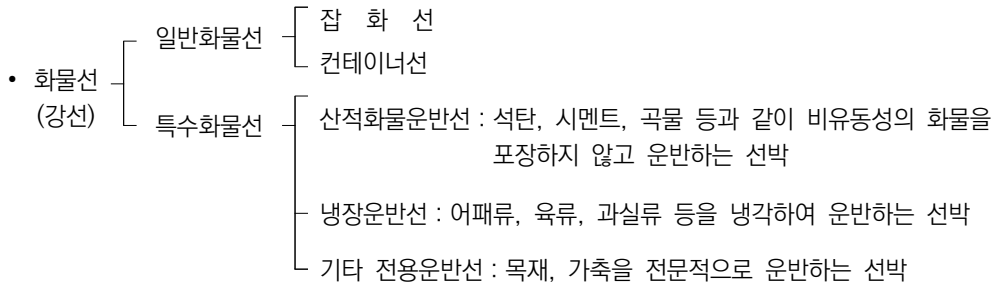
- 기관 잔가율표(정률법)

경과연수	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년
잔가율	0.858	0.736	0.631	0.541	0.464	0.398	0.341	0.293
경과연수	9년	10년	11년	12년	13년	14년	15년	15년초과
잔가율	0.251	0.215	0.184	0.158	0.136	0.117	0.100	0.100

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 행정안전부장관 고시 기준가격표 적용 방법

- ✔ 0톤 초과 10톤 미만 선박의 톤수는 소수점 첫째자리까지 산출. 단, 톤수를 알 수 없는 선박의 경우(예시 : 0톤으로 기재) 1톤으로 봄
- ✔ 10톤 이상 선박의 톤수는 소수점 첫째자리에서 반올림하여 계산 (선박의 톤수는 총톤수로 함)
- ✔ 유조선에는 화학제품운반선, LPG탱크, 당밀운반선 등 화물을 액체상태로 운반하는 모든 선박을 포함(LNG운반선 제외)
- ✔ 10톤 이상의 유람선은 여객선의 기준가격을 적용함. 10톤 미만의 유람선은 기타선 용도의 기준가격을 적용
- ✔ 목철선은 목선의 기준가격을 적용
- ✔ 일반화물선과 특수화물선은 강선에 한하여 다음과 같이 구분 적용



- ✔ 선박안전기술공단(KST) 검사대상 선박 중 기타선(플레저보트)으로 분류된 경우 모터보트의 기준가격을 적용
 - 거주구역(침실 및 위생시설 등)을 갖춘 것으로 확인되는 선박은 합성수지선(F.R.P) 중 요트(모터)의 기준가격을 적용
- ✔ 시가표준액 천원 미만 절사
- ✔ 시가표준액이 현저히 차이가 있어 이 시가표준액을 적용하기가 매우 불합리하다고 인정되는 경우, 실제 거래가격 또는 유사한 종류의 시가표준액을 적용
- ✔ 선박수리에 따른 용도변경 및 적재적량 변경에 대한 시가표준액(기준 제26조 제2항)

- 수리로 인해 용도가 변경된 선박의 시가표준액은 변경된 선박 전체 시가표준액의 100분의 25 적용
- 적재적량이 변경된 선박의 시가표준액은 증가된 시가표준액의 100분의 80을 적용

■ 선박의 선령계산 및 경과연수 적용

- ✔ 선령계산은 진수일로부터 납세의무 성립시기까지의 기간으로 함
- ✔ 선령 1년 미만 선박의 경과연수는 0년임. 선령 1년 이상 선박의 경과연수는 단수 6월 이상을 1년으로 하여 산출
- ✔ 선박의 진수연도가 불확실한 경우의 진수연도
 - 국내 제조 선박 : 선박 최초 등록연도의 3년 전
 - 수입 선박 : 최초 수입연도
 - 진수일이 불확실한 경우 진수일 : 1월 1일
- ✔ 내용연수가 경과한 선박의 잔가율은 잔존율로 함

■ 가감산특례

- ✔ 무동력선은 해당 기준가격의 20%를 감산 (부선 제외)
- ✔ 외국산 기관은 해당 기준가격의 20%를 가산
- ✔ 급랭시설을 완비한 특수어선은 10%를 가산
- ✔ 선박 기관에 대한 시가표준액은 행정안전부 장관 고시 기준가격표를 적용
 - 933kw 이상의 기관 : 초과된 부분에 한하여 kw당 80,000원을 가산 적용
 - 표에 없는 선박 기관은 비례배분방식으로 기준가격을 산출하여 적용
- ✔ LPG선은 유조선 기준가격을 적용하되, 해당 기준가격의 20%를 가산

■ 산출 예시

☑ 선박 취득시

산출예시

- 용 도 : 일반화물선(내용연수 20년)
- 선 종 : 강 선
- 톤 수 : 12,000톤
- 경과연수 : 4년(잔가율 0.643)
- 시가표준액
 - = (10,000톤까지의 단계별최고톤수가격 + 톤당기준가격 × 10,000톤 초과톤수) × 잔가율
 - = (17,086,000천원 + 984천원 × 2,000톤) × 0.643
 - = 12,251,722천원

☑ 급랭시설이 있는 특수어선 시가표준액

산출예시

- 용 도 : 어 선(급랭시설 완비한 특수 어선, 내용연수 18년)
- 선 종 : 강 선
- 톤 수 : 300톤
- 경과연수 : 3년(잔가율 0.681)
- 시가표준액
 - (300톤까지의 단계별 기준가격 × 잔가율) × 가감산특례
 - = (1,806,000천원 × 0.681) × 1.1 = 1,352,875천원

☑ 적재적량 변경시

산출예시

- 용 도 : 일반화물선
- 선 종 : 강 선
- 변경전톤수 : 5,500톤
- 경과연수 : 3년(잔가율 0.718)
- 변경전톤수 : 5,000톤
- 산출방법
 - 변경후 시가표준액 = 5,500톤까지의 단계별 기준가격 × 잔가율
 - = (7,426,000천원 + 1,380천원 × 2,500톤) × 0.718 = 7,808,968천원
 - 변경전 시가표준액 = 5,000톤까지의 단계별 기준가격 × 잔가율
 - = (7,426,000천원 + 1,380천원 × 2,000톤) × 0.718 = 7,313,548천원
 - 증가시가표준액 = (7,808,968천원 - 7,313,548천원) × 0.8(적재적량변경)
 - = 396,336천원

☑ 선박 구조 변경시

산출예시

- 6년 경과된 국산 22kw기관을 국산신형 45kw기관으로 교체
- 증가시가표준액 : 국산45kw기준가격 - 국산22kw기준가격 × 6년경과 잔가율
 - = 7,240천원 - (3,600천원 × 0.398) = 5,807천원

제5절 항공기

1. 항공기 개요

■ 정의

- ✔ (항공기)란 사람이 탑승·조종하여 항공에 사용하는 비행기, 비행선, 활공기, 회전익(회轉翼)항공기, 회전익 및 그 밖에 이와 유사한 비행기구로서 대통령령으로 정하는 것을 말함 : 지방세법 제6조 제9호

■ 종류

- ✔ 지방세법상 항공기는 비행기, 비행선, 활공기(滑空機), 회전익(回轉翼)항공기, 경량항공기 등으로 분류
- ✔ 기준가격 고시 체계는 고정익 항공기, 회전익 항공기, 활공기, 경량항공기로 분류

■ 현황

- ✔ 항공기 수 (과세 및 비과세 대상, 2024년 기준) : 1,220대
 - 재산세 과세 대상 항공기 수 903대, 비과세 대상 항공기 수 317대
 - ※ 항공기 취득세액 59억 원, 재산세액 299억 원 (2024년 기준)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ✔ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조제1항제6호
 - 항공기의 종류별·형식별·제작회사별·정원별·최대이륙중량별·제조연도별 제조가격 및 거래가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말함)을 고려하여 정한 기준가격에
 - 항공기의 경과연수별 잔존가치율을 적용함
- ✔ 산정 산식 : 기준가격 × 항공기의 경과연수별 잔존가치율

■ 기준가격

- ✔ 항공기의 종류별·형식별·제작회사별·정원별·최대이륙중량별·제조연도별 제조가격 및 거래가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말함)을 고려하여 정한 가격을 말함

■ 내용연수 및 감가율 : 조사·산정 기준 제30조 [별표 18]

☑ 내용연수표

최대이륙중량	내용연수	최대이륙중량	내용연수
100,000kg초과	20년	5,700kg초과, 13,650kg이하	11년
50,000kg초과, 100,000kg이하	15년	1,500kg초과, 5,700kg이하	10년
13,650kg초과, 50,000kg이하	12년	1,500kg이하	9년

☑ 잔가율표

경과연수 \ 내용연수	9년	10년	11년	12년	15년	20년
0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
1년	0.774	0.794	0.811	0.825	0.858	0.891
2년	0.599	0.631	0.658	0.681	0.736	0.794
3년	0.464	0.501	0.534	0.562	0.631	0.708
4년	0.359	0.398	0.433	0.464	0.541	0.631
5년	0.278	0.316	0.351	0.383	0.464	0.562
6년	0.215	0.251	0.285	0.316	0.398	0.501
7년	0.167	0.200	0.231	0.261	0.341	0.447
8년	0.129	0.158	0.187	0.215	0.293	0.398
9년	0.100	0.126	0.152	0.178	0.251	0.355
10년		0.100	0.123	0.147	0.215	0.316
11년			0.100	0.121	0.185	0.282
12년				0.100	0.158	0.251
13년					0.136	0.224
14년					0.117	0.200
15년					0.100	0.178
16년						0.158
17년						0.141
18년						0.126
19년						0.112
20년						0.100

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 행정안전부 장관 고시 기준가격표 적용 방법

- ☑ 기종별 시가표준액은 기준가격에 내용연수에 따른 경과연수별 잔가율을 곱하여 산출된 금액(천원이하 절사)으로 하며, 이때 경과연수 적용은 연식을 기준으로 함

■ 기준가격이 없는 경우

- ☑ 기준가격이 없는 과세물건에 대하여는 가장 유사한 기종의 기준가격에 의하고, 유사한 기종이 없을 때는 과세사실이 발생할 때의 시가를 기준으로 조사 결정한 가격에 의함

■ 세분화 대상기종

- ☑ “세분화 대상기종”으로 표시된 기종은 항공기 기종 및 형식에 따른 기준가격을 적용하지 않고 「세분화 대상기종 적용 기준가격표」에 따른 기준가격을 적용함
- 세분화 대상기종 적용 기준가격표

세분화전 형식	세분화후		기준가격 (천원)
	형식	등록기호	
B737-700	B737-400		23,914,000
	B737-700	-	41,682,000
	B737-700 (BBJ)	HL7227, HL8222, HL8290	61,329,000
B747-400F	B747-400 (BDSF)	HL7421, HL7423, HL7620	115,219,000
	B747-400F	HL7601, HL7602, HL7603, HL7605, HL7436, HL7616, HL7417, HL7419, HL7420	133,835,000
C525	C-525	HL7214	4,896,000
	C-525M2	HL8219	4,488,000
S-76C	S-76C+	HL9270, HL9489, HL9670, HL9685, HL9693	8,400,000
	S-76C++	HL9291, HL9692	10,400,000
B787-8	B787-8	-	-
	B787-8(BBJ)	HL8508	351,889,900

- 행안부 고시 기준가격표 중 세분화 대상기종 표시

구분	일련번호	종류별 연번	제작사	형식	정원(명)
고정익	109	7	AIRBUS	A321-200	177
고정익	110	8	AIRBUS	A321-200 NEO	180
고정익	111	9	AIRBUS	A330-200	258
고정익	112	10	AIRBUS	A330-300	275
고정익	113	11	AIRBUS	A350-900	311
고정익	114	12	AIRBUS	A380-800	407
고정익	115	13	AMD ZODIAC	XL-2	2
고정익	116	14	AVIAT	S-2B	2
고정익	117	15	BEECHCRAFT	BEECH 1900D	19
고정익	118	16	BEECHCRAFT	C23	4
고정익	119	17	BEECHCRAFT	C90-GT	8
고정익	120	18	BEECHCRAFT	E90	8
고정익	121	19	BOEING	B737 MAX 8	193
고정익	122	20	BOEING	B737-400(세분화 대상기종)	148
고정익	123	21	BOEING	B737-700(BBJ)(세분화 대상기종)	-
고정익	124	22	BOEING	B737-700(세분화 대상기종)	150
고정익	125	23	BOEING	B737-800	-
고정익	126	24	BOEING	B737-900	193
고정익	127	25	BOEING	B737-900ER	159
고정익	128	26	BOEING	B747-400	382
고정익	129	27	BOEING	B747-400(BDSF)(세분화 대상기종)	화물
고정익	130	28	BOEING	B747-400ERF	화물
고정익	131	29	BOEING	B747-400F(세분화 대상기종)	화물
고정익	132	30	BOEING	B747-400SF	화물
고정익	133	31	BOEING	B747-8	368
고정익	134	32	BOEING	B747-8F	화물
고정익	135	33	BOEING	B767-300	260

- 행안부 고시 기준가격표 샘플

구분	일련번호	종류별 연번	제작사	형식	정원	최대 이륙중량 (kg)	내용 연수	기준가격 (단위:천원)
활공기	1	1	ALEXANDERSCHLEICHER	ASK21	2	600	9	99,000
활공기	2	2	ALEXANDERSCHLEICHER	K-8B	1	310	9	19,000
활공기	3	3	LETKUNOVIC	L23	2	510	9	41,000
경량항공기	4	1	건국대학교스�포츠특급경량항공기 개발연구단	KLA-100LSA	2	620	9	122,000
경량항공기	5	2	동인산업	까치	2	419	9	23,000
경량항공기	6	3	동해기계항공	담비	2	425	9	40,000
경량항공기	7	4	예모항공	ANGELFISH	2	450	9	12,000
경량항공기	8	5	AERODYNOS	JA-177EVOLUTION II	2	485	9	67,000
경량항공기	9	6	AEROFAB	LAKE250	6	1,424	9	202,000
경량항공기	10	7	AEROKOPTER	AK1-3	2	600	9	145,000
경량항공기	11	8	AEROPRAKT	A-22LS	2	600	9	68,000
경량항공기	12	9	AEROPRAKT	A-32	2	600	9	78,000
경량항공기	13	10	AIRCRIPTION	ARVTANARG	2	450	9	48,000
경량항공기	14	11	AIRCRIPTION	TANARG912	2	450	9	56,000
경량항공기	15	12	AIRBORNEWINDSPORTS	REDBACK	2	401	9	16,000

제6절 시설

1. 시설 개요

■ 정의

- ✔ (시설)이란 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설을 말함
: 지방세법 시행령 제4조제1항제10호

■ 종류

- ✔ 시설은 크게 7종류의 시설로 분류되며, 각 시설별로 세부시설이 29개로 분류됨

시설구분 (7)	세부시설 (29개)
1. 레저시설 (6)	수영장, 스케이트장, 골프연습장, 전망대, 옥외스탠드, 옥외오락시설
2. 저장시설 (4)	수조, 저유조, 사일로, 저장조
3. 독시설 및 접안시설 (2)	독(dock), 조선대
4. 도관시설 (3)	송유관, 가스관, 열수송관
5. 급배수시설 (5)	송수관, 옥외하수도시설, 지하수시설, 기타급배수 시설, 복개설비
6. 에너지공급시설 (3)	주유시설 및 가스충전시설, 환경친화적 자동차 충전시설, 송전철탑
7. 기타시설 (6)	잔교, 철골조립식 주차시설, 옥외기계식 주차시설, 방송중계탑, 무선통신기지국용 철탑, 자동세차시설

■ 시설 현황

- ✔ 시설 재산세 과세물건 수 : 105,197건 (2024년 기준)
- ✔ 시설 재산세액 406억 원 (2024년 기준)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ✓ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제10호
 - 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설은 종류별 신축가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 시설의 용도·구조 및 규모 등을 고려하여 가액을 산출한 후
 - 그 가액에 다시 시설의 경과연수별 잔존가치율을 적용함
- ✓ 산정 산식 : 기준가격 × 시설의 경과연수별 잔존가치율

■ 기준가격

- ✓ 시설의 종류별 신축가격 등을 고려하여 정한 가격을 말함

■ 기준가격이 없는 경우

- ✓ 시설의 종류별 신축가격 등을 기준가격으로 보아 시가표준액을 산정함⁶⁾
- ✓ 다만, 전기차 충전기(에너지공급시설 - 환경친화적자동차충전시설)는 유사 용량, 형식을 고려한 평균가격의 80%를 기준가격으로 하되, 유사 용량이 없는 경우 등 적용이 어려울 때는 제품의 신축가격 등을 기준가격으로 함

6) 「지방세법 시행령」 제4조제1항제10호에 규정에 따름

3. 레저시설

1 수영장

■ 정의

- ☑ (수영장)이란 수영 및 레저를 위해 옥외에 인공적으로 축조한 시설을 말함

■ 종류

수영장 구분(6)	세부내용
경기용 수영장	길이 50m 또는 25m, 폭 21 ~ 25m로 만들어서 수영 경기용으로 사용 가능한 것
일반 수영장	규격 이외의 변형된 형태로서 수영 가능한 것으로 성인 및 아동 모두 사용 가능한 것
다이빙 수영장	다이빙 가능한 수영장 (깊이 1m 미만은 일반 수영장, 4m 이상은 다이빙 수영장 적용)
미끄럼틀 수영장	수영장면에서 높이 5m 이상의 미끄럼틀이 가설된 수영장
소형 수영장	펜션 및 이와 유사한 시설(농어촌민박, 여관 및 여인숙 등)에 설치된 수영장
기타 수영장	상기의 5가지 종류에서 분류되지 아니한 모든 수영장

■ 내용연수 및 감가율 : 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구조별	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
철근콘크리트조	40년	정액법	10%	0.0225
콘 크 리 트 조	30년	정액법	10%	0.03
기 타 조	40년	정액법	10%	0.0225

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{ \text{기준가격} \pm (\text{1㎡당 증감가격} \times \text{증감면적}) \} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 사용연수)

- ☑ 단, 수영장 중 '소형 수영장'이 다음의 요건을 모두 충족하는 경우 아래의 별도의 산출방법을 적용함
 - ① 소형 수영장의 주소지 상 '자치단체명', '법정동', '법정동명', '법정리', '법정리명', '본번', '부번'이 모두 일치함

- ② 소형 수영장의 종류와 깊이가 모두 동일하게 분류됨
- ③ 소형 수영장의 취득일이 동일함

$$\text{시가표준액} = \{\text{면적합산 } 100\text{m}^2 \text{ 기준가격} \pm (1\text{m}^2\text{당 증감가격} \times \text{증감면적})\} \times \text{잔가율}$$

- ※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 사용연수)
- ※ 면적합산 : 위 ①, ②, ③의 요건을 모두 충족하는 소형 수영장의 면적 합계

■ 산출 예시

☑ 철근콘크리트 일반수영장

산출예시

- 2019년도에 설치한 철근콘크리트 일반 수영장의 2026년 시가표준액은?
(깊이 2.5m, 넓이 1,500㎡임)
- 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
- 잔가율 : 1 - (0.0225 × 7년) = 0.8425
- 1,000㎡ 기준가격 : 249,000,000원 A
- ㎡당 증가시 기준가격 : 72,000원/㎡ × 500㎡ = 36,000,000원 B
- 기준가격 합계 : A + B = 249,000,000 + 36,000,000 = 285,000,000원
- 시가표준액 : 285,000,000원 × 0.8425(잔가율) = 240,112,500원

☑ 철근콘크리트 소형수영장

산출예시

- 동일 장소에 소재한 '2020년도 설치 철근콘크리트 소형수영장'(깊이 1m 이상, 면적 40㎡)과 '2020년도 설치 철근콘크리트 소형수영장'(깊이 1m 이상, 면적 70㎡)의 2026년 시가표준액은?
- 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
- 잔가율 : 1 - (0.0225 × 6년) = 0.865
- 면적합산 : 110㎡
- 100㎡ 기준가격 : 40,400,000원 A
- 1㎡당 증가시 기준가격 : 102,000원/㎡ × 10㎡ = 1,020,000원 B
- 기준가격 합계 : A + B = 40,400,000 + 1,020,000 = 41,420,000원
- 시가표준액 : 41,420,000원 × 0.865(잔가율) = 35,828,300원

■ 수영장 개수 시가표준액

- ☑ (수영장의 개수)란 수영장의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(수영장의 바닥 또는 벽면 개수의 경우에는 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 수영장의 도장, 일부 타일교체, 기타 운영가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 수영장의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산함
 - 수영장의 개수에 대한 시가표준액은 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 수영장을 가동하는 주요 기계장비, 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 수영장에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수 시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2019년에 설치한 일반 수영장을 2026년에 개수한 경우 :
 $2019\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(7\text{년})] = 2020\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 수영장 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 일반 수영장(구조: 철근콘크리트조, 깊이: 2.5m, 넓이: 1,500㎡)에서 750㎡를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 249,000,000원 + 72,000원/㎡ × 500㎡ = 285,000,000원
 - 개수비율 : 750㎡/1,500㎡ = 0.5
 - 시가표준액 : 285,000,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 142,500,000원

☑ 수영장 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 설치한 철근콘크리트 일반 수영장을 2026년에 일부 개수(500㎡)한 경우의 2026년 시가표준액은? (깊이 2.5m, 넓이 1,500㎡)
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 7\text{년}) = 0.8425$
 - 개수 후 신축년도 조정 : $2019\text{년} + (0.20 \times 7\text{년}) = 2020\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
 - 1,000㎡ 기준가격 : 249,000,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : $72,000\text{원}/\text{㎡} \times 500\text{㎡} = 36,000,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 249,000,000 + 36,000,000 = 285,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $285,000,000\text{원} \times 0.865(\text{잔가율}) = 246,525,000\text{원}$

2 스케이트장

■ 정의

- ☑ (스케이트장)이란 옥외에 인공적으로 축조한 시설을 말하며, 자연 상태의 스케이트장. 즉, 겨울동안에 눈 또는 연못 등에 설치한 스케이트장은 시설로 보지 않음

■ 종류

- ☑ 롤러스케이트장, 기타스케이트장(롤러스케이트장 이외의 스케이트장)

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

종류별	구분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
롤러스케이트장		10년	정액법	10%	0.09
기타스케이트장		10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

☑ 롤러스케이트장

$$\text{시가표준액} = \{\text{구조별기준가격} + (1\text{㎡증감가격} \times \text{증감면적})\} \times \text{잔가율}$$

☑ 기타스케이트장

$$\text{시가표준액} = \{1,000\text{㎡기준가격} + (1\text{㎡증감가격} \times \text{증감면적})\} \times \text{잔가율}$$

■ 산출 예시

☑ 롤러스케이트장

산출예시

- 2019년도에 설치한 롤러스케이트장(구조 : 폴리우레탄, 규격 : 1,500㎡)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09(롤러스케이트장)
 - 잔가율 : $1 - (0.09 \times 7\text{년}) = 0.37$
 - 500㎡ 기준가격 : 46,600,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : $61,000\text{원}/\text{㎡} \times 1,000\text{㎡} = 61,000,000$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 46,600,000 + 61,000,000 = 107,600,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $107,600,000\text{원} \times 0.37(\text{잔가율}) = 39,812,000\text{원}$

■ 스케이트장 개수 시가표준액

- ☑ (스케이트장의 개수)란 스케이트장의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(스케이트장의 바닥 또는 벽면 개수의 경우에는 3분의 1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 스케이트장의 도장, 기타 운영가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외
- ☑ 스케이트장의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
- 스케이트장의 개수에 대한 시가표준액은 행정안전부 장관 고시“라. 기준가격표”에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 스케이팅장을 가동하는 주요 기계장비, 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 스케이팅장에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)를 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2019년에 설치한 롤러스케이팅장을 2026년에 개수한 경우 :
 $2019년 + [0.20 \times \text{경과연수}(7년)] = 2020년(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 스케이팅장 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 롤러스케이팅장(구조 : 폴리우레탄, 규격 : 1,500㎡)에서 750㎡를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 46,600,000원 + 61,000원/㎡ × 1,000㎡ = 107,600,000원
 - 개수비율 : 750㎡/1,500㎡ = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 107,600,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 53,800,000원

- ☑ 스케이팅장 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 설치한 롤러스케이팅장(구조 : 폴리우레탄, 규격 : 1,500㎡)을 2026년 일부 개수(500㎡)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09(롤러스케이팅장)
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.09 × 7년) = 0.37
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2019년 + (0.20 × 7년) = 2020년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.09 × 6년) = 0.46
 - 500㎡ 기준가격 : 46,600,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : 61,000원/㎡ × 1,000㎡ = 61,000,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 46,600,000 + 61,000,000 = 107,600,000원
 - 시가표준액 : 107,600,000원 × 0.46(잔가율) = 49,496,000원

3 골프연습장

■ 정의

- ☑ (골프연습장)이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의하여 골프연습장업으로 신고된 20타석 이상의 골프연습장을 말함
- ☑ (운동시설)이란 볼을 치기 위한 타석과 볼을 공급하기 위하여 설치된 집구·이송·공급 등 일련의 시설을 말함
 - 자동식 : 볼 집구에서 이송·공급까지 자동화된 시설
 - 반자동식 : 볼 집구에서 이송까지 자동화된 시설
 - 수동식 : 볼 이송·공급을 수동으로 하는 방식
- ☑ '안전시설'이란 연습 중 타구에 의하여 안전사고가 발생하지 않도록 설치된 보호망 등을 말함
- ☑ '철탑'이란 보호망 등 안전시설을 지탱하기 위하여 설치된 구조물을 말함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
운동시설	5	정액법	10%	0.18
안전시설	3	정액법	10%	0.3
철탑	30	정액법	10%	0.03

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 실내에 설치한 골프연습장의 경우는 과세대상에서 제외함
- ☑ 옥상 위에 설치한 골프연습장의 철탑에 대한 시가표준액을 적용할 경우는 산출된 기준가격에 50%를 경감한 것을 과세표준으로 함

골프연습장 시설물 시가표준액
 = 운동시설 시가표준액(A) + 안전시설 시가표준액(B) + 철탑등 시가표준액(C)

- A : 1타석당 가격 × 타석수 × 잔가율
- B : 1㎡당 가격 × 면적(㎡) × 잔가율
- C : 1m당 가격 × 높이(m) × 개수 × 잔가율
- 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

■ 산출 예시

☑ 골프장

산출예시

- 2019년도에 설치한 골프장(운동시설 : 자동식, 100타석/ 안전시설 : 1,000㎡/ 철탑 : 원파이프, 10m, 6개)의 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율
 - 운동시설 : 0.1 [경과연수(7년)가 내용연수(5년)를 초과하여 잔존율 0.1을 적용함]
 - 안전시설 : 0.1 [경과연수(7년)가 내용연수(3년)를 초과하여 잔존율 0.1을 적용함]
 - 철탑 : 1 - (0.03 × 7년) = 0.79
 - 운동시설 시가표준액 : 3,470,000원/타석 × 100타석 × 0.1(잔가율) = 34,700,000원 A
 - 안전시설 시가표준액 : 3,840원/㎡ × 1,000㎡ × 0.1(잔가율) = 384,000원 B
 - 철탑 시가표준액 : 625,000원/m × 10m × 6개 × 0.79(잔가율) = 29,625,000원 C
 - 시가표준액 합계 : A + B + C = 64,709,000원

■ 골프연습장 개수 시가표준액

- ☑ (골프연습장의 개수)란 골프연습장의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선을 말함
- ☑ 다만, 골프연습장의 도장, 안전망의 수선, 운동시설 기계의 소모된 부속품의 교체, 기타 운영가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
 - 운동시설의 개수는 주요부품의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함
 - 기둥, 철탑, 바닥, 벽면의 개수는 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함
 - 안전시설인 그물망의 개수는 3분의1 이상을 교체하는 것에 한함
- ☑ 골프연습장의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 운동시설을 개수하는 경우에는 “다. 기준가격”에 따라 계산된 운동시설의 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

- 안전시설을 개수하는 경우에는 “다. 기준가격”에 따라 계산된 안전시설의 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함
- 철탑을 개수하는 경우에는 “다. 기준가격”에 따라 계산된 철탑의 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율(1)} \times \text{개수비율}$$

- ☑ 개수 해당 철탑에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2019년에 설치한 철탑을 2026년에 개수한 경우 :
 $2019\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(7\text{년})] = 2020\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 골프연습장 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 6개의 철탑(원파이프, 10m)에서 각 철탑의 5m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 철탑 10m 6개 기준가격 : $625,000\text{원}/\text{m} \times 10\text{m} \times 6\text{개} = 37,500,000\text{원}$
 - 각 철탑의 개수비율 : $5\text{m}/10\text{m} = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $37,500,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 18,750,000\text{원}$

- ☑ 골프연습장 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 설치한 골프장(운동시설 : 자동식, 100타석/ 안전시설 : 1,000㎡/ 철탑 : 원파이프, 10m, 6개)을 2026년 일부 개수(각 철탑의 5m) 한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 개수 전 잔가율
 운동시설 : 0.1 [경과연수(7년)가 내용연수(5년)를 초과하여 잔존율 0.1을 적용함]
 안전시설 : 0.1 [경과연수(7년)가 내용연수(3년)를 초과하여 잔존율 0.1을 적용함]
 철탑 : $1 - (0.03 \times 7\text{년}) = 0.79$
 - 철탑의 개수 후 신축연도 조정 : $2019\text{년} + (0.20 \times 7\text{년}) = 2020\text{년}$
 - 개수 후 잔가율
 운동시설 : 0.1 [경과연수(6년)가 내용연수(5년)를 초과하여 잔존율 0.1을 적용함]
 안전시설 : 0.1 [경과연수(6년)가 내용연수(3년)를 초과하여 잔존율 0.1을 적용함]

산출예시 2

- 철탑 : $1 - (0.03 \times 6년) = 0.82$ (각 철탑의 1/2씩 개수하였으므로 각 철탑마다 적용)
- 운동시설 시가표준액 : $3,470,000원/타석 \times 100타석 \times 0.1(잔가율)$
= 34,700,000원 A
 - 안전시설 1,000㎡ 시가표준액 : $3,840원/㎡ \times 1,000㎡ \times 0.1(잔가율)$
= 384,000원 B
 - 10m 철탑 6개 시가표준액 : $625,000원/m \times 10m \times 6 \times 0.82(잔가율)$
= 30,750,000원 C
 - 시가표준액 합계 : $A + B + C = 65,834,000원$

4 전망대

■ 정의

- ☑ (전망대)란 주요 시설물의 도난 및 재해 등의 조기 발견을 위하여 설치된 감시탑 또는 경관을 관망하기 위하여 설치한 시설물을 말함

■ 구분

- ☑ 설치 자재에 따라 목재, 철재, 기타 전망대로 구분

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구조별	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
목 재	15년	정액법	10%	0.06
철 재	40년	정액법	10%	0.0225
기 타	40년	정액법	10%	0.0225

■ 조사방법

- ☑ 사용자재와 시설면적을 조사하여 적용

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (1㎡증감시 기준가격 \times \text{증감면적})\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = $1 - (\text{감가율} \times \text{사용연수})$

■ 산출 예시

☑ 전망대

산출예시

- 2019년도에 설치한 전망대(구조: 철재, 규모: 8㎡)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철재)
 - 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 7\text{년}) = 0.8425$
 - 6㎡ 기준가격 : 5,860,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : $571,000\text{원}/\text{㎡} \times 2\text{㎡} = 1,142,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 5,860,000 + 1,142,000 = 7,002,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $7,002,000\text{원} \times 0.8425(\text{잔가율}) = 5,899,185\text{원}$

■ 전망대 개수 시가표준액

- ☑ (전망대의 개수)란 전망대의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(기둥, 바닥 또는 벽면 개수의 경우에는 그 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 전망대의 도장, 파손된 유리나 기와의 대체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 전망대의 개수에 대한 시가표준액은 “기준가격표”에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ 개수 해당 전망대에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함

- (예) 2019년에 설치한 철재전망대를 2026년에 개수한 경우 :
 $2019\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(7\text{년})] = 2020\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 전망대 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 전망대(구조 : 철재, 규모: 8㎡)에서 4㎡를 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격합계 : 5,860,000원 + 571,000원/㎡ × 2㎡ = 7,002,000원
 - 개수비율 : 4㎡/8㎡ = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 7,002,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 3,501,000원

- ☑ 전망대 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 설치한 전망대(구조: 철재, 규모: 8㎡)를 2026년 일부 개수(4㎡) 한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철재)
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.0225 × 7년) = 0.8425
 - 개수 후 신축년도 조정 : 2019년 + (0.20 × 7년) = 2020년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.0225 × 6년) = 0.865
 - 6㎡ 기준가격 : 5,860,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : 571,000원/㎡ × 2㎡ = 1,142,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 5,860,000 + 1,142,000 = 7,002,000원
 - 시가표준액 : 7,002,000원 × 0.865(잔가율) = 6,056,730원

5 옥외스탠드

■ 정의

- ☑ (옥외스탠드)란 운동경기 및 레저, 영화 등의 관람을 목적으로 야외경기장, 노천극장등에 설치한 시설을 말함

■ 구분

- ☑ 옥외스탠드는 구조, 사무실, 기타설비 및 지붕 설치 여부 등에 의해 구분함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

☑ 시설의 잔가율표 참조

구 조 별	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
철근콘크리트조	40년	정액법	10%	0.0225
콘크리트조	30년	정액법	10%	0.03
철골조	30년	정액법	10%	0.03
목조	10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (1\text{㎡증감시 기준가격} \times \text{증감면적})\} \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{사용연수})$$

■ 산출 예시

☑ 옥외스탠드

산출예시

- 2019년에 설치한 옥외스탠드(구조: 철근콘크리트조, 지붕없음, 규모: 550㎡)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 7\text{년}) = 0.8425$
 - 500㎡ 기준가격 : 113,400,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : $194,000\text{원}/\text{㎡} \times 50\text{㎡} = 9,700,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 113,400,000 + 9,700,000 = 123,100,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $123,100,000\text{원} \times 0.8425(\text{잔가율}) = 103,711,750\text{원}$

■ 옥외스탠드 개수 시가표준액

- ☑ (옥외스탠드의 개수)란 옥외스탠드의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선으로서 3분의1 이상에 해당하는 바닥이나 벽면을 수선하는 경우에 한함
- ☑ 다만, 옥외스탠드의 도장, 기타 사용 가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함

- ☑ 옥외스탠드의 개수에 대한 시가표준액은 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ 개수 해당 옥외스탠드에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함

- (예) 2019년에 설치한 철근콘크리트조 옥외스탠드를 2026년에 개수한 경우 :
 2019년 + [0.20 × 경과연수(7년)] = 2020년(신축연도)

■ 산출 예시

- ☑ 옥외스탠드 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 옥외스탠드(구조: 철근콘크리트조, 지붕없음, 규모: 550㎡)에서 275㎡를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 113,400,000원 + 194,000원/㎡ × 50㎡ = 123,100,000원
 - 개수비율 : 275㎡/550㎡ = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 123,100,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 61,550,000원

- ☑ 옥외스탠드 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년에 설치한 옥외스탠드(구조: 철근콘크리트조, 지붕없음, 규모: 550㎡)를 2026년 일부 개수(200㎡)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.0225 × 7년) = 0.8425
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2018년 + (0.20 × 7년) = 2019년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.0225 × 6년) = 0.865
 - 500㎡ 기준가격 : 113,400,000원 A
 - ㎡당 증가시 기준가격 : 194,000원/㎡ × 50㎡ = 9,700,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 113,400,000 + 9,700,000 = 123,100,000원
 - 시가표준액 : 123,100,000원 × 0.865(잔가율) = 106,481,500원

6 옥외오락시설

■ 정의

- ☑ (옥외오락시설)이란 공원·유원지 또는 기타 공중이 운집하는 장소에 일반인의 유흥 또는 오락용으로 설치된 「지방세법 시행령」제5조제1항의 레저시설(옥내 또는 옥상에 설치하여 사용하는 것을 포함)로서
- ☑ 관광진흥법에 따른 각종 유원시설과 궤도(삭도를 포함함) 및 이와 유사한 오락시설을 말하며 유료 또는 무료를 불문함

■ 종류 및 적용방법

- ☑ 종류
 - 관광진흥법 시행규칙 별표 11의 유원시설 중 안전성검사 대상, 궤도(삭도 포함)
 - 기타 유흥 또는 오락용으로 설치된 레저시설
- ☑ 적용방법
 - 관람형 유원시설과 같이 건축물 내부에 있는 경우 별도의 시설인지 여부 검토
 - 물놀이시설은 유원시설업 신고대상으로서 체육시설인 수영장과 구분되며 수영장의 구조별 내용연수 및 감가율을 적용하여 옥외오락시설로 과세

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
각종오락용시설	10년	정액법	10%	0.09
물놀이시설				
- 철근콘크리트조	40년	정액법	10%	0.0225
- 콘크리트조	30년	정액법	10%	0.03
- 기타조	40년	정액법	10%	0.0225
궤도(삭도)	10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

- ✓ 각종 오락용 시설

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

- ✓ 물놀이 시설

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

- ✓ 궤 도

- 케이블카 승강장 등 부대건물은 건축물시가표준액에 의하여 계산함
- 2012.1.1 이후 신고된 궤도(삭도)는 기준가격표의 개별가격 적용
 - <2011.12.31. 이전>

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (1\text{m증감시 기준가격} \times \text{길이}) + (1\text{인증감시 기준가격} \times \text{증감인원수})\} \times \text{잔가율}$$

- <2012.1.1. 이후>

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

■ 산출 예시

- ✓ 옥외오락시설

산출예시

- 2019년에 설치한 각종 오락용 시설(용인 에버랜드 T-EXPRESS)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09
 - 잔가율 : $1 - (0.09 \times 7\text{년}) = 0.37$
 - 기준가격 : 18,240,000,000원
 - 시가표준액 : $18,240,000,000\text{원} \times 0.37(\text{잔가율}) = 6,748,800,000\text{원}$

☑ 물놀이시설

산출예시

- 2017년에 설치한 물놀이시설(창녕 부곡하와이 야외키드풀, 구조: 철근콘크리트조)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225
 - 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 9\text{년}) = 0.7975$
 - 기준가격 : 80,000,000원
 - 시가표준액 : $80,000,000\text{원} \times 0.7975(\text{잔가율}) = 63,800,000\text{원}$

☑ 케이블카

산출예시 1

- 2020년에 설치한 케이블카(밀양 얼음골케이블카)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09
 - 잔가율 : $1 - (0.09 \times 6\text{년}) = 0.46$
 - 기준가격 : 5,440,000,000원
 - 시가표준액 : $5,440,000,000\text{원} \times 0.46(\text{잔가율}) = 2,502,400,000\text{원}$

산출예시 2

- 2011년에 설치한 케이블카(길이: 1,200m, 규모: 30인승)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09
 - 잔가율 : 0.1(경과연수가 내용연수를 초과하여 잔존율 0.1을 적용)
 - 1,000m 기준 25인승 케이블카 기준가격 : 299,381,000원 A
 - 200m 증가시 기준가격 : $171,000\text{원}/\text{m} \times 200\text{m} = 34,200,000\text{원}$ B
 - 5인 증가시 기준가격 : $87,000\text{원}/\text{인} \times 5\text{인} = 435,000\text{원}$ C
 - 기준가격 합계 : $A + B + C = 334,016,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $334,016,000\text{원} \times 0.10(\text{잔가율}) = 33,401,600\text{원}$

■ 유원지의 옥외오락시설의 개수

- ☑ (옥외오락시설의 개수)란 옥외오락시설의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선을 말함
- ☑ 옥외오락시설의 도장, 안전시설의 수선, 오락시설을 작동시키는 기계의 소모된 부속품의 교체, 기타 운영가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 다만, 개별 오락시설이나 케이블카 등의 교체는 신규취득으로 보아 시가표준액을 산출함
 - 지상에 고정되어 작동되는 오락시설물의 경우에는 기둥, 철탑, 바닥면적, 벽면적의 개수는 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함
 - 케이블카나 리프트카의 궤도의 개수는 궤도의 3분의1 이상을 교체하는 것에 한함
- ☑ 옥외오락시설의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 기둥, 철탑, 바닥면적 또는 벽면적의 3분의1 이상을 수선하는 경우 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따른 해당 오락시설의 기준가격에 “개수면적 / 전체면적” 또는 “개수높이/전체높이” 등 개수된 비율을 적용하여 계산함
 - 케이블카 또는 리프트카의 궤도(철선)를 개수하는 경우 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 옥외오락시설물 또는 케이블카 등을 가동하는 주요 기계장비, 부수시설을 교체·수리한 경우 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 옥외오락시설에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2012년에 설치한 케이블카를 2026년에 개수한 경우 : 2012년 + [0.20 × 경과연수(12년)] = 2014년(신축연도)

■ 산출 예시

- ☑ 옥외오락시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 2011년에 설치된 케이블카(길이: 1,200m, 규모: 30인승)에서 600m를 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 299,381,000원 + 171,000원/m × 200m + 87,000원/인 × 5인 = 334,016,000원
 - 개수비율 : 600m/1,200m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 334,016,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 167,008,000원

- ☑ 옥외오락시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2011년에 설치한 케이블카(길이: 1,200m, 규모: 30인승)를 2025년에 600m를 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09(궤도)
 - 개수 전 잔가율 : 0.1(경과연수가 내용연수를 초과하여 잔존율 0.1을 적용)
 - 개수 후 신축년도 조정 : 2012년 + (0.20 × 15년) = 2015년
 - 개수 후 잔가율 : 0.1(경과연수가 내용연수를 초과하여 잔존율 0.1을 적용)
 - 1,000m기준 25인승 케이블카 기준가격 : 299,381,000원 A
 - 1m증가시 기준가격 : 171,000원/m × 200m = 34,200,000원 B
 - 5인 증가시 기준가격 : 87,000원/인 × 5인 = 435,000원 C
 - 기준가격 합계 : A + B + C = 334,016,000원
 - 시가표준액 : 334,016,000 × 0.1(잔가율) = 33,401,600원

4. 저장시설

1 수조

■ 정의

- ☑ (수조)란 건물과 관계없이 독립적으로 물을 저장하기 위하여 축조된 시설을 말하며, 다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함함

■ 종류

- ☑ 물을 저장하여 사용하기 위한 수조, 내수면 양만·양식을 위한 수조

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구분		내용연수	감가방법	잔존율	감가율
물을 저장하여 사용하기 위한 수조	철판탱크	20년	정액법	10%	0.045
	철골탱크	40년	정액법	10%	0.0225
물을 저장하여 사용하기 위한 수조	철근콘크리트조탱크	40년	정액법	10%	0.0225
	시멘트벽돌조탱크	30년	정액법	10%	0.03
	화학제품(FRP 등)	20년	정액법	10%	0.045
	토조 및 합성고무제품	40년	정액법	10%	0.0225
	SMC	40년	정액법	10%	0.0225
	스테인레스(STS)	40년	정액법	10%	0.0225
	지하암거	40년	정액법	10%	0.0225
내수면 양만· 양식을 위한 수조	철근콘크리트조	30년	정액법	10%	0.03
	시멘트벽돌조	20년	정액법	10%	0.045
	철판원형조	18년	정액법	10%	0.05
	기타합성조	10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (1\text{m}^3\text{증감시 기준가격} \times \text{증감부피})\} \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

- ☑ 탱크는 용적(부피)에 의해 과세표준이 결정되므로 사용자에게 용량을 문의하여 결정하거나 (특히 고가수조) 부피 환산방법에 의하여 결정함
 - 부피 환산방법

$$\text{원형탱크(원통형)} : \text{반지름} \times \text{반지름} \times 3.14 \times \text{깊이} = \text{부피}$$

$$\text{각형탱크} : \text{가로} \times \text{세로} \times \text{깊이} = \text{부피}$$

※ 철근콘크리트 탱크와 벽돌조 탱크는 각형탱크와 같음

- ☑ 수조의 단위 : 1,000 l = 1m³ = 1톤 = 5D/M
- ☑ 내수면 양만·양식을 위한 수조의 면적환산은 시설면적을 뜻함

■ 산출 예시

☑ 수조

산출예시

- 2020년도에 설치한 수조(구조: 원형 철판탱크, 규모: 300m³)의 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(철판탱크)
 - 잔가율 : 1-(0.045×6년)=0.73
 - 50m³기준가격 : 19,870,000원 A
 - m³당 증가시 기준가격 : 250m³×224,000원=56,000,000원 B
 - 기준가격 합계 : A+B=19,870,000원+56,000,000원=75,870,000원
 - 시가표준액 : 75,870,000원×0.73(잔가율)=55,385,100원

■ 수조 개수 시가표준액

- ✔ (수조의 개수)란 수조의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(수조 결면적의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함. 다만, 수조의 도장, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ✔ 수조의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함. 결면적 계산 시 개방형의 경우 개방된 면적을 총 결면적에서 제외함
- ✔ 기준가격표에 따라 해당 수조의 시가표준액을 계산함
- ✔ 산출된 시가표준액에 “개수된 결면적/해당 수조의 총 결면적”의 비율을 곱하여 개수된 수조의 시가표준액을 계산함
- ✔ 수조의 시가표준액 × (개수된 결면적/수조의 총 결면적) = 개수 시가표준액 - 수조의 총 결면적 계산

- 정육면체 : 가로 × 세로 × 6
- 직육면체 : (a면의 가로 × 세로 + b면의 가로 × 세로 + c면의 가로 × 세로) × 2
- 원통형 : $(\pi r^2 \times 2) + (2\pi r \times \text{높이})$
- 타원형 : $(\pi ab \times 2) + \pi \{5(a+b)/4 - ab/(a+b)\} \times \text{높이}$
※ a : 짧은쪽 반지름, b : 긴쪽 반지름

- ✔ 개수 해당 수조에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2020년에 설치한 원형 철판탱크 수조를 2026년에 개수한 경우 :
2020년 + [0.20 × 경과연수(6년)] = 2021년(신축연도)

■ 산출 예시

- ✔ 수조 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 수조(구조: 원형 철판탱크, 규모: 300m³)에서 결면적의 2분의1을 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
• 잔가율 : 1
• 기준가격 합계 : 19,870,000원 + 224,000원/m² × 250m² = 75,870,000원
• 개수비율 : 1/2 = 0.5
• 개수 시가표준액 : 75,870,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 37,935,000원

☑ 수조 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 수조(구조: 원형 철판탱크, 규모: 300m³)를 2026년에 일부 개수(겉면적의 2분의1)한 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(철판탱크)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.045 \times 6\text{년}) = 0.73$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2020\text{년} + (6\text{년} \times 0.20) = 2021\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.045 \times 5\text{년}) = 0.775$
 - 50m³ 기준가격 : 19,870,000원 A
 - m³당 증가시 기준가격 : $250\text{m}^3 \times 224,000\text{원} = 56,000,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 19,870,000\text{원} + 56,000,000\text{원} = 75,870,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $75,870,000\text{원} \times 0.775(\text{잔가율}) = 58,799,250\text{원}$

2 저유조

■ 정의

- ☑ (저유조)란 유류(휘발유, 경유 등), LPG, LNG 등을 저장하였다가 공급할 수 있는 시설(석유화학제품 포함)을 말하며, 다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함함

■ 종류

- ☑ 소형저유조 : 철판탱크(원형, 각형, 구형), 철근콘크리트조, 기타, LNG특수저장조
- ☑ 대형저유조 : 철판(원형, 구형), 기타, LNG특수저장조, 지하암거
 - ※ 저유조는 크기, 설비자재, 제작방식에 따라 구분

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
철판	21년	0.0429	정액법	10%
철근콘크리트	40년	0.0225	정액법	10%
기타	30년	0.03	정액법	10%
LNG특수저장조	40년	0.0225	정액법	10%
지하암거	40년	0.0225	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ✓ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (\text{증감시 기준가격} \times \text{증감부피})\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ✓ 저유조 용량 단위 환산 : 1kl = 1,000 l
- ✓ 대형저유조는 용량을 배럴(barrel)단위 기준으로 표시함
- ✓ 1배럴 = 0.15898(약 0.16kl), 1kl = 약 6.29배럴

■ 산출 예시

- ✓ 대형저유조

산출예시

- 2020년도에 설치한 대형저유조(구조: 원형철판, 용량: 1,500배럴)의 2026년의 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0429(철판)
 - 잔가율 : 1 - (0.0429 × 6년) = 0.7426
 - 1,000배럴 기준가격 : 61,790,000원 A
 - 배럴당 증가시 기준가격 : 33,000원 × 500배럴 = 16,500,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 61,790,000원 + 16,500,000원 = 78,290,000원
 - 시가표준액 : 78,290,000원 × 0.7426(잔가율) = 58,138,154원

■ 저유조 개수 시가표준액

- ✓ (저유조의 개수)란 저유조의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(저유조 겉면적의 3분의1 이상을 수선하거나 주요 장비 등을 교체·수리한 경우에 한함)을 말함
- ✓ 다만, 저유조의 도장, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ✓ 저유조의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 개수는 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 해당 저유조의 시가표준액을 계산하여 그 산출된 시가표준액에 “개수된 겉면적/해당 저유조의 총 겉면적”의 비율을 곱하여 개수된 저유조의 시가표준액을 계산함

- ☑️ 저유조의 시가표준액 × (개수된 겉면적/저유조의 총 겉면적) = 개수 시가표준액
- 저유조의 총 겉면적 계산

- 정육면체 : 가로 × 세로 × 6
- 직육면체 : (a면의 가로 × 세로 + b면의 가로 × 세로 + c면의 가로 × 세로) × 2
- 원통형 : $(\pi r^2 \times 2) + (2\pi r \times \text{높이})$
- 타원형 : $(\pi ab \times 2) + \pi\{5(a + b) / 4 - ab / (a + b)\} \times \text{높이}$
※ a : 짧은쪽 반지름, b : 긴쪽 반지름
- 구 형 : $4\pi r^2$

- 그 밖에 저유조를 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함

- ☑️ 개수 해당 저유조에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2020년에 설치한 원형 저유조를 2026년에 개수한 경우 :
2020년 + [0.20 × 경과연수(6년)] = 2021년(신축연도)

■ 산출 예시

- ☑️ 저유조 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 대형저유조(구조: 원형철판, 용량: 1,500배럴)에서 겉면적의 2분의 1을 개수한 경우 시가표준액은?
• 잔가율 : 1
• 기준가격 합계 : 61,790,000원 + 33,000원/배럴 × 500배럴 = 78,290,000원
• 개수비율 : 1/2 = 0.5
• 개수 시가표준액 : 78,290,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 39,145,000원

- ☑️ 저유조 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 대형저유조(구조: 원형철판, 용량: 1,500배럴)를 2026년도에 일부 개수(겉면적의 2분의 1)한 경우 2026년의 시가표준액은?
• 감가율 : 0.0429(철판)
• 개수 전 잔가율 : 1 - (0.0429 × 6년) = 0.7426
• 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
• 개수 후 잔가율 : 1 - (0.0429 × 5년) = 0.7855
• 1,000배럴 기준가격 : 61,790,000원 A
• 배럴당 증가시 기준가격 : 33,000원 × 500배럴 = 16,500,000원 B
• 기준가격 합계 : A + B = 61,790,000원 + 16,500,000원 = 78,290,000원
• 시가표준액 : 78,290,000원 × 0.7855(잔가율) = 61,496,795원

3 사일로

■ 정의

- ☑ (사일로)란 가축의 조사료(粗飼料)인 청초(엔시레지) 저장을 위하여 만든 탱크식 창고를 말하며, 다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함함

■ 종류 : 시멘트벽돌조 사일로, 철근콘크리트조 사일로

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
시멘트벽돌조	30년	0.03	정액법	10%
철근콘크리트조	40년	0.0225	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (1\text{m}^3\text{당 증감시 기준가격} \times \text{증감부피})\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 사용자에게 구조(시멘트 벽돌조 또는 철근콘크리트조)와 용량을 문의, 확인하거나 용량이 불확실한 경우에는 원통부피환산방식(반지름 × 반지름 × 3.14 × 높이)에 의하여 용량을 산정함
- ☑ 납세의무자가 설치하여 사용하고 있는 사일로 중 전체 용량이 150m³ 이상인 사일로에 한함

■ 산출 예시

☑ 사일로

산출예시

- 2020년도에 설치된 사일로(구조: 철근콘크리트조, 용량 : 160m³)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
 - 150m³ 기준가격 : 16,800,000원 A
 - m³당 증가시 기준가격 : 65,000원 $\times 10\text{m}^3 = 650,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 16,800,000\text{원} + 650,000\text{원} = 17,450,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $17,450,000\text{원} \times 0.865(\text{잔가율}) = 15,094,250\text{원}$

■ 사일로 개수 시가표준액

- ☑ (사일로의 개수)란 사일로의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(사일로 결면적의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 사일로의 도장, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 사일로의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
- ☑ 기준가격표에 따라 해당 사일로의 시가표준액을 계산함
- ☑ 산출된 시가표준액에 “개수된 결면적/해당 사일로의 총 결면적”의 비율을 곱하여 개수된 사일로의 시가표준액을 계산함
- ☑ 사일로의 시가표준액 \times (개수된 결면적 / 사일로의 총 결면적) = 개수 시가표준액

< 사일로의 총 결면적 계산 >

- 정육면체 : 가로 \times 세로 $\times 6$
- 직육면체 : (a면의 가로 \times 세로 + b면의 가로 \times 세로 + c면의 가로 \times 세로) $\times 2$
- 원통형 : $(\pi r^2 \times 2) + (2\pi r \times \text{높이})$
- 타원형 : $(\pi ab \times 2) + \pi\{5(a + b) / 4 - ab / (a + b)\} \times \text{높이}$
 ※ a : 짧은쪽 반지름, b : 긴쪽 반지름

- ☑ 개수 해당 사일도에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 철근콘크리트 사일도를 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 사일로 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 사일로(구조: 철근콘크리트조, 용량 : 160m³)에서 겉면적의 2분의 1을 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 16,800,000원 + 65,000원/m³ × 10m³ = 17,450,000원
 - 개수비율 : 1/2 = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 17,450,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 8,725,000원

- ☑ 사일로 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치된 사일로(구조: 철근콘크리트조, 용량 : 160m³)를 2026년에 일부 개수(겉면적의 2분의 1)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.0225 × 6년) = 0.865
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.0225 × 5년) = 0.8875
 - 150m³ 기준가격 : 16,800,000원 A
 - m³당 증가시 기준가격 : 65,000원 × 10m³ = 650,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 16,800,000원 + 650,000원 = 17,450,000원
 - 시가표준액 : 17,450,000원 × 0.8875(잔가율) = 15,486,875원

4 저장조

■ 정의

- ☑ (저장조)란 곡물, 어류, 과일, 시멘트, 화학제품, 방사성폐기물(고·중·저준위) 등의 물품을 저장 보관하기 위하여 축조된 시설을 말하며,
- ☑ 다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함함
- 저장용량이 1톤 이하인 액화석유가스 저장조는 제외함

■ 종류

- ☑ 철판탱크
 - 곡물류 저장용
 - 화학제품 등 저장용(석유화학제품 제외)
- ☑ 철근콘크리트(일반)
- ☑ 철근콘크리트(방사성폐기물)
 - 중저준위 방사성폐기물 지하저장조
 - 고준위 방사성폐기물 직육면체형 맥스터
 - 고준위 방사성폐기물 원통형 캐니스터
- ☑ 콘크리트
- ☑ 아연도금강판
- ☑ 기 타 : 위에 해당되는 것 이외의 저장조

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
철판탱크	21년	0.0429	정액법	10%
철근콘크리트(일반)	40년	0.0225	정액법	10%
철근콘크리트 (방사성폐기물)*	100년	0.009	정액법	10%
아연도금강판	15년	0.06	정액법	10%

※ 중저준위 방사성폐기물 지하저장조, 고준위 방사성폐기물 저장시설로서 직육면체형 맥스터와 원통형 캐니스터를 포함함

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격} + (1\text{㎡당 증감시 기준가격} \times \text{증감부피})\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 기존의 콘크리트 탱크는 철근콘크리트 탱크로 대체함

■ 산출 예시

☑ 저장조

산출예시

- 2016년에 설치된 저장조(구조: 화학제품 저장용 철판탱크, 용량: 20m³)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0429(철판)
 - 잔가율 : $1 - (0.0429 \times 10\text{년}) = 0.571$
 - 10m³ 기준가격 : 6,190,000원 A
 - m³당 증가시 기준가격 : $280,000\text{원} \times 10\text{m}^3 = 2,800,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 6,190,000 + 2,800,000 = 8,990,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $8,990,000\text{원} \times 0.571(\text{잔가율}) = 5,133,290\text{원}$

■ 저장조 개수 시가표준액

- ☑ (저장조의 개수)란 저장조의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(저장조 겉면적의 3분의1 이상을 수선하거나 주요 장비 등을 교체·수리한 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 저장조의 도장, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 저장조의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
- ☑ 바닥면적이나 벽면적의 개수는 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 해당 저장조의 시가표준액을 계산하여 그 산출된 시가표준액에 “개수된 겉면적 / 해당 저장조의 총 겉면적”의 비율을 곱하여 개수된 저장조의 시가표준액을 계산함
- ☑ 저장조의 시가표준액 × (개수된 겉면적 / 저장조의 총 겉면적) = 개수 시가표준액
- 저장조의 총 겉면적 계산

- 정육면체 : 가로×세로×6
- 직육면체 : (a면의 가로×세로+b면의 가로 × 세로 + c면의 가로 × 세로) × 2
- 원통형 : $(\pi r^2 \times 2) + (2\pi r \times \text{높이})$
- 타원형 : $(\pi ab \times 2) + \pi\{5(a + b) / 4 - ab / (a + b)\} \times \text{높이}$
※ a : 짧은쪽 반지름, b : 긴쪽 반지름

- 그 밖에 저장조를 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함

- ✓ 개수 해당 저장조에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2016년에 설치한 화학제품 저장용 철판탱크를 2026년에 개수한 경우 : 2016년 + [0.20 × 경과연수(10년)] = 2018년(신축연도)

■ 산출 예시

- ✓ 저장조 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시

- 저장조(구조: 화학제품 저장용 철판탱크, 용량: 20m³)에서 걸면적의 2분의1을 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 6,190,000원 + 280,000원/m³ × 10m³ = 8,990,000원
 - 개수비율 : 1/2 = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 8,990,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 4,495,000원

- ✓ 저장조 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시

- 2016년에 설치된 저장조(구조: 화학제품 저장용 철판탱크, 용량: 20m³)를 2026년에 일부 개수(걸면적의 2분의1)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0429
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.0429 × 10년) = 0.571
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2016년 + (0.20 × 10년) = 2018년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.0429 × 8년) = 0.6568
 - 10m³ 기준가격 : 6,190,000원 A
 - m³당 증가시 기준가격 : 280,000원 × 10m³ = 2,800,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 6,190,000원 + 2,800,000원 = 8,990,000원
 - 시가표준액 : 8,990,000원 × 0.6568(잔가율) = 5,904,632원

5. 도크 및 접안시설

1 도크

■ 정의

- ☑ (도크)란 배를 건조 또는 수리하기 위하여 설치한 시설 또는 이와 유사한 시설을 말함

■ 종류

- ☑ 건조도크(dry dock) : 수면과 접한 육상부를 절토하여 철근콘크리트조로 호를 만들고 수문을 설치한 것
- ☑ 부도크(floating dock) : 도크자체가 잠수 또는 부상하여 선박을 건조할 수 있도록 철재 등에 의하여 건조된 것

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	시설구조	내용연수	감가방법	감가율	잔존율
건도크(dry dock)	철근콘크리트조	40년	정액법	0.0225	10%
부도크(floating dock)	철 및 기타 금속조	20년	정액법	0.045	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = (\text{도크용적} \times 1\text{m}^2\text{당 기준가격}) \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 도크용적은 지표를 기준으로 가로 × 세로 × 높이에 의하여 계산함

■ 산출 예시

✓ 견도크

산출예시

- 2020년에 설치된 견도크(용적 : 15,000톤)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225
 - 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
 - 기준가격 : $147,000\text{원} \times 15,000\text{m}^3 = 2,205,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $2,205,000,000\text{원} \times 0.865(\text{잔가율}) = 1,907,325,000\text{원}$

■ 도크 개수 시가표준액

- ✓ (도크의 개수)란 도크의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(도크 겉면적의 3분의1 이상을 수선하거나 주요 장비 등을 교체·수리한 경우에 한함)을 말함
- ✓ 다만, 도크의 도장이나 도크의 작동에 필요한 기계의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ✓ 도크의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 해당 도크의 시가표준액을 계산하여 그 산출된 시가표준액에 “개수된 겉면적 / 해당 도크의 총 겉면적”의 비율을 곱하여 개수된 도크의 시가표준액을 계산함
- ✓ 도크의 시가표준액 × (개수된 겉면적 / 도크의 총 겉면적) = 개수 시가표준액
 - 그 밖에 도크를 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ✓ 개수 해당 도크에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 견도크를 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑️ 도크 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 건도크(용적 : 15,000톤)에서 걸면적의 2분의 1을 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 15,000톤 기준가격 : $147,000\text{원} \times 15,000\text{m}^3 = 2,205,000,000\text{원}$
 - 개수비율 : $1/2 = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $2,205,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 1,102,500,000\text{원}$

- ☑️ 도크 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년에 설치된 건도크(용적 : 15,000톤)를 2026년에 일부 개수(걸면적의 2분의 1)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2020\text{년} + (0.20 \times 6\text{년}) = 2021\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 5\text{년}) = 0.8875$
 - 기준가격 : $147,000\text{원} \times 15,000\text{m}^3 = 2,205,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $2,205,000,000\text{원} \times 0.8875(\text{잔가율}) = 1,956,937,500\text{원}$

2 조선대

■ 정의

- ☑️ (조선대)란 선박공사를 하기 위한 설비로서, 선박의 신조나 수리를 위해 육상부에서 바다 밑으로 레일을 깔아 선박을 육지로 끌어 올리거나 바다로 내릴 수 있도록 설치한 것을 말함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑️ 시설의 잔가율표 참조

내용연수	감가율	감가방법	잔존율
30년	0.03	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = (\text{선대면적} \times 1\text{m}^2\text{당 기준가격}) \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

■ 산출 예시

☑ 조선대

산출예시

- 2020년에 설치된 조선대(선대면적 300㎡, 건조능력 5,000톤)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03
 - 잔가율 : $1 - (0.03 \times 6\text{년}) = 0.82$
 - 기준가격 : $500,000\text{원} \times 300\text{m}^2 = 150,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $150,000,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 123,000,000\text{원}$

■ 조선대 개수 시가표준액

- ☑ (조선대의 개수)란 조선대의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(조선대 면적의 3분의1 이상을 수선하거나 주요 장비 등을 교체·수리한 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 조선대의 도장이나 조선대의 작동에 필요한 기계의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 조선대의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 기준가격표에 따라 해당 조선대의 시가표준액을 계산한 후에 산출된 시가표준액에 “개수된 면적 / 해당 조선대의 총면적”의 비율을 곱하여 개수된 조선대의 시가표준액을 계산함
- ☑ 조선대의 시가표준액 × (개수된 면적 / 조선대의 총면적) = 개수 시가표준액
 - 그 밖에 조선대를 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함

- ✔ 개수 해당 조선대에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 조선대를 2026년에 개수한 경우 : 2019년 + [0.20 × 경과연수(6년)] = 2021년(신축연도)

■ 산출 예시

- ✔ 조선대 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 조선대(선대면적 300㎡, 건조능력: 5,000톤)에서 150㎡를 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 300㎡ 기준가격 : 500,000원×300㎡ = 150,000,000원
 - 개수비율 : 150㎡/300㎡ = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 150,000,000원×1(잔가율)×0.5 = 75,000,000원

- ✔ 조선대 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년에 설치된 조선대(선대면적 300㎡, 건조능력 5,000톤)를 2026년에 일부 개수(겉면적의 2분의 1)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.03×6년) = 0.82
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20×6년) = 2021년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.03×5년) = 0.85
 - 기준가격 : 500,000원×300㎡ = 150,000,000원
 - 시가표준액 : 150,000,000원×0.85(잔가율) = 127,500,000원

6. 도관시설

1 송유관

■ 정의

- ☑ (송유관)이란 주로 원유, 석유화학제품 등을 운반하기 위하여 지하나 지상 또는 고가에 설치된 관을 말하며, 그 연결시설을 포함함

■ 종류

- ☑ 주철관, 강철관, 화학제품(PVC, FRP)관

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
주철관	30년	0.03	정액법	10%
강철관	20년	0.045	정액법	10%
화학제품관	20년	0.045	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{m당 기준가격} \times \text{송유관 길이(m)} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 송유관은 연결시설 및 옥외주유시설을 포함함
- ☑ 기준가격표의 “D” : 관의 직경(Diameter)의 약어
- ☑ 직경은 호칭 지름을 말함

■ 산출 예시

☑ 송유관

산출예시

- 1991년 설치한 송유관(구조: 주철관, 규격: 연결시설을 포함한 D 100mm, 길이: 2,000m)의 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : 0.10(주철관)
 - 2,000m 기준가격 : $2,000\text{m} \times 180,000\text{원} = 360,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $360,000,000\text{원} \times 0.10(\text{잔가율}) = 36,000,000\text{원}$

■ 송유관 개수 시가표준액

- ☑ (송유관의 개수)란 송유관의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(송유관 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 송유관의 도장이나 송유관의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 송유관의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 송유관을 교체한 경우에는 신규 송유관으로 보아 교체한 길이에 대하여 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
 - 송유관의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 송유관을 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 송유관에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 1991년에 설치한 주철 송유관을 2026년에 개수한 경우 :
 $1991\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(35\text{년})] = 1998\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 송유관 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 송유관(구조 : 주철관, 규격 : 연결시설을 포함한 100mm, 길이 : 2,000m)에서 1,000m를 개수한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 2,000m 기준가격 : $180,000\text{원}/\text{m} \times 2,000\text{m} = 360,000,000\text{원}$
 - 개수비율 : $1,000\text{m}/2,000\text{m} = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $360,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 180,000,000\text{원}$

- ☑ 송유관 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 1991년 설치한 송유관(구조: 주철관, 규격: 연결시설을 포함한 100mm, 길이: 2,000m)을 2026년에 일부 개수(길이: 1,000m)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(주철관)
 - 개수 전 잔가율 : 0.10
 - 개수 후 신축연도 조정 : $1991\text{년} + (0.20 \times 35\text{년}) = 1998\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.03 \times 28\text{년}) = 0.16$
 - 2,000m 기준가격 : $2,000\text{m} \times 180,000\text{원} = 360,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $360,000,000\text{원} \times 0.16(\text{잔가율}) = 57,600,000\text{원}$

2 가스관

■ 정의

- ☑ (가스관)이란 가스(천연가스, 석유가스, 나프타부생가스, CO₂, O₂ 등 모든 기체 물질과 기체가 액화된 물질을 포함함)를 운반하기 위하여 지하나 지상 또는 고가 및 다리에 설치한 관을 말하며, 그 연결시설을 포함함
- ☑ 다만, 「도시가스사업법 시행규칙」제2조에 따른 사용자 공급관과 내관은 제외하되, 공장구내의 관은 포함함

※ LPG : 액화석유가스(Liquified Petroleum Gas) / LNG : 액화천연가스(Liquified Natural Gas)

■ 종류

- ☑ 플리에틸렌피복강관(PLP) / 초저온 스테인레스관 / 화학제품(PE)관 / 주철관, 아연관, 강철관

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
플리에틸렌피복강관(PLP)	20년	0.045	정액법	10%
초저온스테인레스관	20년	0.045	정액법	10%
화학제품(PE)관	20년	0.045	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{m당 기준가격} \times \text{가스관 길이(m)} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 기준가격표에서 가스관은 연결시설을 포함함
- ☑ 기준가격표의 “D” : 관의 직경(Diameter)의 약어
- ☑ 직경은 호칭 지름을 말함
- ☑ 주철관, 아연관, 강철관 등은 PLP관에 준함

■ 산출 예시

- ☑ 가스관

산출예시

- 2016년에 설치한 가스관(구조: PLP, 규격: 연결시설을 포함한 D100mm, 길이: 1,000m)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(PLP관)
 - 잔가율 : 1 - (0.045 × 10년) = 0.55
 - 1,000m 기준가격 : 1,000m × 192,000원 = 192,000,000원
 - 시가표준액 : 192,000,000원 × 0.55(잔가율) = 105,600,000원

■ 가스관 개수 시가표준액

- ☑ (가스관의 개수)란 가스관의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(가스관 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 가스관의 도장이나 가스관의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 가스관의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 가스관을 교체한 경우에는 신규 가스관으로 보아 교체한 길이에 대하여 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
 - 가스관의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 가스관을 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 가스관에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2016년에 설치한 PLP 가스관을 2026년에 개수한 경우 :
 $2016\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(10\text{년})] = 2018\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 가스관 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 가스관(구조: PLP, 규격: 연결시설을 포함한 D100mm, 길이: 1,000m)에서 500m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 1,000m 기준가격 : 192,000원/m × 1,000m = 192,000,000원
 - 개수비율 : 500m/1,000m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 192,000,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 96,000,000원

- ☑ 가스관 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2016년에 설치한 가스관(구조 : PLP, 규격 : 연결시설을 포함한 D100mm, 길이 : 1,000m)을 2026년에 일부 개수(길이 : 500m) 한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(PLP관)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.045 \times 10\text{년}) = 0.55$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2016\text{년} + (0.20 \times 10\text{년}) = 2018\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.045 \times 8\text{년}) = 0.64$
 - 1,000m 기준가격 : $1,000\text{m} \times 192,000\text{원} = 192,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $192,000,000\text{원} \times 0.64(\text{잔가율}) = 122,880,000\text{원}$

3 열수송관

■ 정의

- ☑ (열수송관)이란 열을 수송하기 위하여 지하 또는 지상에 설치된 관을 말하며, 그 연결시설을 포함함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
강관	20	0.045	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = 1\text{m당 기준가격} \times \text{열수송관 길이(m)} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = $1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$

- ☑ 기준가격 단위인 열수송관 설치구간은 공급관과 회수관 2개로 병행 설치된 길이를 의미함

- ✔ 공급관 또는 회수관이 단독 설치된 경우, 설치구간은 단독 설치된 길이에 2분의1을 곱하여 산정
- ✔ 기준가격표의 “D” : 관의 직경(Diameter)의 약어
- ✔ 직경은 호칭 지름을 말함

■ 산출 예시

- ✔ 열수송관

산출예시 1

- 2016년에 설치된 열수송관(규격 : 연결시설을 포함한 D100mm, 병행설치구간 20,000m)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(강관)
 - 잔가율 : $1 - (0.045 \times 10\text{년}) = 0.55$
 - 병행설치 20,000m 기준가격 : $20,000\text{m} \times 268,000\text{원} = 5,360,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $5,360,000,000\text{원} \times 0.55(\text{잔가율}) = 2,948,000,000\text{원}$

산출예시 2

- 2016년에 설치된 열수송관(규격: 연결시설을 포함한 D100mm, 단독설치구간 20,000m)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(강관)
 - 잔가율 : $1 - (0.045 \times 10\text{년}) = 0.55$
 - 단독설치 20,000m 기준가격 : $20,000\text{m} \times 268,000\text{원} \times 0.5 = 2,680,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $2,680,000,000\text{원} \times 0.55(\text{잔가율}) = 1,474,000,000\text{원}$

■ 열수송관 개수 시가표준액

- ✔ (열수송관의 개수)란 열수송관의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(열수송관 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ✔ 다만, 열수송관의 도장이나 열수송관의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ✔ 열수송관의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

- 열수송관을 교체한 경우에는 신규 열수송관으로 보아 교체한 길이에 대하여 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
- 열수송관의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율(1)} \times \text{개수비율}$$

- 밖에 열수송관을 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ✔ 개수 해당 열수송관에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2016년에 설치한 열수송관을 2026년에 개수한 경우 :
 $2016\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(10\text{년})] = 2018\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ✔ 열수송관 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 병행 설치구간 20,000m 열수송관(규격: 연결시설을 포함한 D100mm)에서 병행 설치구간 10,000m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 병행설치 20,000m 기준가격 : $268,000\text{원}/\text{m} \times 20,000\text{m} = 5,360,000,000\text{원}$
 - 개수비율 : $10,000\text{m}/20,000\text{m} = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $5,360,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 2,948,000,000\text{원}$

산출예시 2

- 단독 설치구간 20,000m 열수송관(규격: 연결시설을 포함한 D100mm)에서 단독 설치구간 10,000m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 단독설치 20,000m 기준가격 : $268,000\text{원}/\text{m} \times 20,000\text{m} \times 0.5 = 2,680,000,000\text{원}$
 - 개수비율 : $10,000\text{m}/20,000\text{m} = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $2,680,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 1,340,000,000\text{원}$

☑ 열수송관 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 3

- 2016년에 설치된 열수송관(규격: 연결시설을 포함한 D100mm, 병행설치구간 20,000m)을 2026년에 일부 개수(병행설치구간 10,000m)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(강관)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.045 \times 10\text{년}) = 0.55$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2016\text{년} + (0.20 \times 10\text{년}) = 2018\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.045 \times 8\text{년}) = 0.64$
 - 병행설치 20,000m 기준가격 : $20,000\text{m} \times 268,000\text{원} = 5,360,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $5,360,000,000\text{원} \times 0.64(\text{잔가율}) = 3,430,400,000$

산출예시 4

- 2016년에 설치된 열수송관(규격: 연결시설을 포함한 D100mm, 단독설치구간 20,000m)을 2026년에 일부 개수(단독설치구간 10,000m)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.045(강관)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.045 \times 10\text{년}) = 0.55$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2016\text{년} + (0.20 \times 10\text{년}) = 2018\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.045 \times 8\text{년}) = 0.64$
 - 단독설치 20,000m 기준가격 : $20,000\text{m} \times 268,000\text{원} \times 0.5 = 2,680,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $2,680,000,000\text{원} \times 0.64(\text{잔가율}) = 1,715,200,000\text{원}$

7. 급·배수 시설

1 송수관

■ 정의

- ☑ (송수관)이란 주로 물을 운반하기 위하여 지하나 지상 또는 고가에 설치된 관을 말하며, 그 연결시설을 포함함

■ 종류

- ☑ 주철관, 강철관, 화학제품(PVC, FRP)관

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
주철관	30년	0.03	정액법	10%
강철관	20년	0.045	정액법	10%
화학제품관	20년	0.045	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{m당 기준가격} \times \text{송수관 길이(m)} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 기준가격표에서 송수관은 연결시설을 포함함
- ☑ 기준가격표의 “D” : 관의 직경(Diameter)의 약어
- ☑ 직경은 호칭 지름을 말함

■ 산출 예시

☑ 송수관

산출예시

- 2019년에 설치된 송수관(구분: 주철관, 규격: 연결시설을 포함한 100mm, 길이: 2,000m)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율: 0.03(주철관)
 - 잔가율: $1 - (0.03 \times 7\text{년}) = 0.79$
 - 2,000m 기준가격 : $131,000\text{원} \times 2,000\text{m} = 262,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $258,000,000\text{원} \times 0.79(\text{잔가율}) = 206,980,000\text{원}$

■ 송수관 개수 시가표준액

- ☑ (송수관의 개수)란 송수관의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(송수관 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 송수관의 도장이나 송수관의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 송수관의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 송수관을 교체한 경우에는 신규 송수관으로 보아 교체한 길이에 대하여 행정안전부장관 고시 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
 - 송수관의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 밖에 송수관을 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 송수관에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2019년에 설치한 주철 송수관을 2026년에 개수한 경우 :
 $2019\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(7\text{년})] = 2020\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ✓ 송수관 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 송수관(구분 : 주철관, 규격 : 연결시설을 포함한 D 100mm, 길이 : 2,000m)에서 1,000m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 2,000m 기준가격 : $131,000\text{원}/\text{m} \times 2,000\text{m} = 262,000,000\text{원}$
 - 개수비율 : $1,000\text{m}/2,000\text{m} = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $262,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 131,000,000\text{원}$

- ✓ 송수관 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 시설한 송수관(구분:주철관, 규격:연결시설포함 100mm, 길이 2,000m)을 2026년에 일부 개수(규격 100mm, 길이 1,000m)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(주철관)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.03 \times 7\text{년}) = 0.79$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2019\text{년} + (0.20 \times 7\text{년}) = 2020\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.03 \times 6\text{년}) = 0.82$
 - 2,000m 기준가격 : $131,000\text{원} \times 2,000\text{m} = 262,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $262,000,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 214,840,000\text{원}$

2 옥외하수도시설

■ 정의

- ✓ (옥외 하수도시설)이란 옥외에서 공용하수도까지 하수를 배수하는 시설을 말함

■ 종류

- ✓ 맨홀(철근콘크리트), 암거(석조), 오지관(토조), 시멘트관, 흙관(철 및 기타금속), 기타(화학제품 등)

■ 조사방법

- ☑ 각 시설별 사용자재의 종류에 따라 오지관, 시멘트관, 흙관을 조사하고 관의 직경(규격) 및 매설깊이를 조사하여 환산하고
- ☑ 맨홀과 암거는 윗면의 가로와 세로 및 매설된 깊이를 조사하여 결정함 (다만, 지하에 매설된 시설로서 사실상 조사가 곤란한 경우에는 시설당시의 설계도면에 의해 확인 조사하여 적용하는 방법도 있음)

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

시 설 별	내용연수	감가방법	감 가 율	잔 존 율
맨홀(철근콘크리트)	40년	정액법	0.0225	10%
암거(석조)	35년	정액법	0.0257	10%
오지관(토조)	15년	정액법	0.06	10%
시멘트관	15년	정액법	0.06	10%
흙관(철 및 기타금속)	30년	정액법	0.03	10%
기타(화학제품 등)	40년	정액법	0.0225	10%

※ 기존 맨홀(콘크리트)로 과세하던 물건은 맨홀(철근콘크리트)를 적용

※ 한국산업표준에서 하수도용 콘크리트 맨홀 블록(KSF 4012)은 철근 콘크리트 맨홀 블록으로 정의하고 있어 기존 맨홀(콘크리트) 구조를 삭제

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 기준가격표의 “D” : 관의 직경(Diameter)의 약어
- ☑ 직경은 호칭 관경을 말함

■ 산출 예시

☑ 하수도

산출예시

- 2020년도에 하수도(구분: 오지관(토조), 규격: 150mm, 길이: 1,000m)를 설치한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06(오지관(토조))
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 6년) = 0.64$
 - 150mm 기준가격 : $18,000\text{원}/\text{m} \times 1,000\text{m} = 18,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $18,000,000\text{원} \times 0.64 = 11,520,000\text{원}$

■ 옥외 하수도시설 개수 시가표준액

- ☑ (옥외 하수도시설의 개수)란 해당 시설의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(옥외 하수도시설 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 옥외 하수도시설의 도장이나 옥외 하수도시설의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 옥외 하수도시설의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 옥외 하수도시설의 관을 교체한 경우에는 신규 급·배수시설로 보아 교체한 길이에 대하여 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
 - 옥외 하수도시설의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 옥외하수도시설을 유지·관리하는 주요 기계장비나 밸브 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 송수관에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 오지관(토조) 하수도를 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 옥외 하수도시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시

- 하수도(구분: 토관, 규격: D 150mm, 길이: 1,000m)에서 500m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 1,000m 기준가격 : 18,000원/m × 1,000m = 18,000,000원
 - 개수비율 : 500m/1,000m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 18,000,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 9,000,000원

- ☑ 옥외 하수도시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시

- 2020년도에 시설한 하수도(구분 : 오지관(토조), 규격 : 150mm, 길이 : 1,000m)를 2026년에 일부 개수(규격 : 150mm, 길이 : 500m)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06(오지관(토조))
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.06 \times 6년) = 0.64$
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.06 \times 5년) = 0.70$
 - 150mm 기준가격 : 18,000원 × 1,000m = 18,000,000원
 - 시가표준액 : 18,000,000원 × 0.70(잔가율) = 12,600,000원

3 지하수 시설

■ 기계관정

- ☑ 착정기계에 의하여 굴착되고 정호벽은 철관 또는 P.V.C로 처리되어 모터펌프에 의해서만 양수될 수 있는 것으로 그 방식에 따라 아래와 같이 분류됨

기계관정방식	적 요
Jetting(젯트굴)	유수(流水)의 원동력을 이용하여 관정하는 방식
Boring(오-가굴)	인력이나 동력에 의해 오-가로 파헤치는 방식
Driving(타입)	철관을 쳐박으면서 철관을 이어가는 방식
Drilling(기계굴)	① 회전식 : 굴착철관(Rod) 끝에 비트(bit)를 동력과 연결 회전시켜 깎아 내려 가는 방식 ② 충격식 : 비트(bit)를 상하로 운동시켜 암석을 부수어 내려가는 방식

※ 10m 이하의 기계관정은 일반적으로 Drilling 방식으로 굴착함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	감가율	잔존율
기계관정	30년	정액법	0.03	10%

■ 조사방법

- ☑ 지하수 시설은 굴착지름과 굴착깊이를 조사하여 적용함 : 지하수법 시행규칙 별지 제2호서식 지하수개발·이용허가신청서 및 별지 제7호서식 지하수개발·이용 신고서상의 굴착깊이와 굴착지름을 적용

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = (\text{기준가격} + \text{증감시 기준가격}) \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

■ 산출 예시

- ☑ 기계관정

산출예시

- 2020년에 기계관정(규격 : 100mm, 깊이 : 15m)을 설치한 경우에 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율: 0.03(기계관정)
 - 잔가율 : 1 - (0.03 × 6년) = 0.82
 - 10m기준가격 : 703,000원 A
 - 5m증가시 기준가격 : 67,000원 × 5m = 335,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 703,000원 + 330,000원 = 1,038,000원
 - 시가표준액 : 1,038,000원 × 0.82(잔가율) = 851,160원

■ 지하수시설 개수 시가표준액

- ☑ (지하수시설의 개수)란 지하수시설의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(지하수시설 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 지하수시설의 도장이나 지하수시설의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 지하수시설의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 지하수시설의 관을 교체한 경우에는 신규 지하수시설로 보아 교체한 길이에 대하여 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
 - 지하수시설의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 지하수시설을 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 지하수시설에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 기계관정을 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 지하수시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 기계관정(규격: 100mm, 깊이: 15m)에서 7.5m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 703,000원 + 67,000원/m × 5m = 1,038,000원
 - 개수비율 : 7.5m/15m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 1,038,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 519,000원

☑ 지하수시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 시설한 기계관정(규격 : 100mm, 깊이 : 15m) 2026년에 일부 개수(7.5m)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(기계관정)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.03 \times 6\text{년}) = 0.82$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2020\text{년} + (0.20 \times 6\text{년}) = 2021\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.03 \times 5\text{년}) = 0.85$
 - 10m기준가격 : 703,000원 A
 - 5m증가시 기준가격 : $67,000\text{원} \times 5\text{m} = 335,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 703,000\text{원} + 335,000\text{원} = 1,038,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $1,038,000\text{원} \times 0.85(\text{잔가율}) = 882,300\text{원}$

4 기타급배수 시설

■ 정의

- ☑ 물을 사용하기 위하여 지하 또는 지상에 설치한 시설을 말함

■ 종류

- ☑ 철근콘크리트 수로터널 및 수압철관, 강철관

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
철근콘크리트 수로터널	50년	0.016	정액법	20%
철근콘크리트 수압철관	50년	0.016	정액법	20%
강철관	50년	0.016	정액법	20%

■ 조사방법

- ✓ 시설물별 사용자재의 종류에 따라 철근콘크리트 수압철관, 강철관 구분, 관의 직경, 규격과 매설방법(수평·수직·경사) 및 매설길이를 조사함
- ✓ 다만, 지하에 매설된 시설로써 사실상 조사가 곤란한 경우에는 시설당시의 설계도면에 의해 확인조사 적용할 수 있음

■ 시가표준액 산출방법

- ✓ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ✓ 기준가격표의 “D” : 내경(I.D : Inside Diameter)임
- ✓ 수로터널의 경사도 15도 미만은 수평 적용, 15도 이상은 수직 적용함
- ✓ 철근콘크리트 수로터널 : 철관이 없는 수로 부분 / 철근콘크리트 수압철관 : 철관이 있는 수로 부분
- ✓ 강철관 중 ‘D 2,000m/m 미만’은 급배수시설 중 송수관 적용

■ 산출 예시

- ✓ 수로터널

산출예시

- 2019년도에 수로터널(구조: 철근콘크리트, 규격: D 7,000m/m, 형식: 수평, 길이 1,000m)을 설치한 경우 2026년의 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.016(철근콘크리트 수로터널)
 - 잔가율 : $1 - (0.016 \times 7\text{년}) = 0.888$
 - 1,000m 기준가격 : $15,076,000\text{원} \times 1,000\text{m} = 15,076,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $15,076,000,000\text{원} \times 0.888(\text{잔가율}) = 13,387,488,000\text{원}$

■ 기타 급·배수시설 개수 시가표준액

- (기타 급·배수시설의 개수)란 해당 시설의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(급·배수시설 길이의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말함
- 다만, 해당 시설물의 도장이나 급·배수시설의 작동에 필요한 기계·밸브의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- 기타 급·배수시설의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 시설물의 관을 교체한 경우에는 신규 급·배수시설로 보아 교체한 길이에 대하여 기준가격표에 따라 시가표준액을 계산함
 - 급·배수시설의 개수에 대한 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- 그 밖에 급·배수시설을 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- 개수 해당 급·배수시설에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2019년에 설치한 철근콘크리트 수로터널을 2026년에 개수한 경우 :
 $2019\text{년} + 0.20 \times \text{경과연수}(7\text{년}) = 2020\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- 급·배수시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

■ 수로터널(구조 : 철근콘크리트, 규격 : D 7,000m/m, 형식 : 수평, 길이 1,000m)에서 500m를 개수한 경우 시가표준액은?

- 잔가율 : 1
- 1,000m 기준가격 : $15,076,000/\text{m} \times 1,000\text{m} = 15,076,000,000\text{원}$
- 개수비율 : $500\text{m}/1,000\text{m} = 0.5$
- 개수 시가표준액 : $15,076,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 7,538,000,000\text{원}$

☑ 급·배수시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 시설한 수로터널(구조 : 철근콘크리트, 규격 : D7,000m/m, 형식 : 수평, 길이 1,000m)을 2026년에 일부 개수(규격 : D7,000m/m, 형식 : 수평, 길이 : 500m)한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.016(철근콘크리트 수로터널)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.016 \times 7\text{년}) = 0.888$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2019\text{년} + (0.20 \times 7\text{년}) = 2020\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.016 \times 6\text{년}) = 0.904$
 - 1,000m 기준가격 : $15,076,000\text{원} \times 1,000\text{m} = 15,076,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $15,076,000,000\text{원} \times 0.904(\text{잔가율}) = 13,628,704,000\text{원}$

5 복개설비

■ 정의

- ☑ (복개설비)란 하천, 구거 등을 철근콘크리트조 등으로 복개하여 그 상부를 저장 등의 목적으로 토지와 같이 사용할 수 있게 한 시설(야적장을 포함함)을 말함

■ 종류 : 철근콘크리트조, 콘크리트조, 철 및 기타 금속조, 기타조

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

시 설 별	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
철근콘크리트조	40년	0.0225	정액법	10%
콘크리트조	15년	0.06	"	10%
철 및 기타 금속조	30년	0.03	"	10%
기타조	40년	0.0225	"	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = (\text{기준가격} + \text{증감시 기준가격}) \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = $1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$

※ 토지와 같이 사용하는 면적과 이를 축조하는데 사용된 시설구조, 높이(깊이) 등을 조사하여 시가표준액을 결정함

■ 산출 예시

☑ 복개설비

산출예시

- 2020년도에 하천을 복개설비(구조 : 철근콘크리트, 높이 : 2.5m(규격 : 3m 미만), 면적 : 350㎡)로 복개한 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
 - 330㎡ 기준가격 : 88,450,000원 A
 - 20㎡ 증가시 기준가격 : $20\text{㎡} \times 266,000\text{원} = 5,320,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 88,450,000\text{원} + 5,320,000\text{원} = 93,770,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $93,770,000\text{원} \times 0.865(\text{잔가율}) = 81,111,050\text{원}$

■ 복개설비 개수 시가표준액

☑ 산출 산식

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ (복개설비의 개수)란 복개설비의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(복개설비 면적의 3분의1 이상을 수선하는 경우에 한함)을 말하며, 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
 - ☑ 복개설비의 수선, 복개설비를 지지·보호하는 시설 등을 수선·교체한 경우 시가표준액은 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - ☑ 개수 해당 복개설비에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2020년에 설치한 철근콘크리트 복개설비를 2026년에 개수한 경우 :
- $$2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$$

■ 산출 예시

- ☑ 복개설비 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시

■ 복개설비(구조 : 철근콘크리트, 높이 : 2.5m(규격 : 3m 미만), 면적 : 350㎡)에서 175㎡를 개수한 경우 2026년도 시가표준액은?

- 잔가율 : 1
- 기준가격 합계 : 88,450,000원 + 20㎡ × 266,000원 = 93,770,000원
- 개수비율 : 175㎡ / 350㎡ = 0.5
- 개수 시가표준액 : 93,770,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 46,885,000원

- ☑ 복개설비 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시

■ 2020년도에 설치한 철근콘크리트 복개설비(구조 : 철근콘크리트, 높이 : 2.5m(규격 : 3m 미만), 면적 : 350㎡)를 2026년에 일부 개수(175㎡)한 경우의 2026년 시가표준액은?

- 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
- 개수 전 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
- 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
- 개수 후 잔가율 : $1 - (0.0225 \times 5\text{년}) = 0.8875$
- 330㎡ 기준가격 : 88,450,000원 A
- 20㎡ 증가시 기준가격 : 20㎡ × 266,000원 = 5,320,000원 B
- 기준가격 합계 : A + B = 88,450,000원 + 5,320,000원 = 93,770,000원
- 시가표준액 : 93,770,000원 × 0.8875(잔가율) = 83,220,875원

8. 에너지 공급시설

1. 주유시설 및 가스충전시설

■ 정의

- ☑ (주유시설)이란 주유기, 유류저장조 등 기름을 주입시키기 위한 일체의 설비를 말함
- ☑ (가스충전시설)이란 프로판가스, 부탄가스, 천연가스 등을 저장하여 차량이나 타용기에 공급하기 위한 일체의 설비를 말함

■ 종류

- ☑ 유류저장조 : 방화 및 안전을 고려하여 지하에 콘크리트 구조물을 설치하고 그 안에 철제탱크를 설치한 후 복개하고 유류를 저장하여 차량 등에 유류를 공급하는 시설이며, 철제탱크의 유류저장 용량에 따라 각 규모별로 구분함
- ☑ 주 유 기 : 단식, 복식, 혼합식, 천장식
- ☑ LPG 저장조 : 프로판가스와 부탄가스를 저장하여 차량이나 타용기에 공급할 수 있도록 구조물에 철판탱크를 설치 후 복개한 가스저장시설
- ☑ CNG 저장조 : 압축된 천연가스를 저장할 수 있는 압력용기설비
- ☑ 가스주입기 : 단식, 복식 및 복복식
- ☑ CNG 압축기 : 천연가스를 고압으로 압축하여 저장조에 저장하기 위한 일체의 설비

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
저장조	19년	정액법	10%	0.0473
주유기	12년	정액법	10%	0.075
LPG저장조	18년	정액법	10%	<u>0.050</u>
CNG저장조	15년	정액법	10%	<u>0.060</u>
가스주입기	10년	정액법	10%	<u>0.090</u>
CNG압축기	10년	정액법	10%	<u>0.090</u>

■ 시가표준액 산출방법

☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

☑ 기준가격표의 “D/M” = 드럼

☑ 기준가격표 저장조의 용량 설명 : 1드럼 = 200ℓ 에 해당

■ 산출 예시

산출예시

- 저장조의 시설용량 : 100D/M, 주유기 : 2대(PRIME SELF-8040, IC카드형), LPG저장조의 용량 : 60^m, 가스주입기 : 단식 2대
- 위 시설이 2019년도에 신제품으로 설치되었다면 2026년의 시가표준액은?
 - ① 저장조의 시가표준액계산
 - 감가율 : 0.0473(저장조)
 - 잔가율 : 1 - (0.0473 × 7년) = 0.6689
 - 100D/M기준가격 10,700,000원
 - 시가표준액 : 10,700,000원 × 0.6689(잔가율) = 7,157,230원 A
 - ② 주유기의 시가표준액계산
 - 감가율 : 0.075(주유기)
 - 잔가율 : 1 - (0.075 × 7년) = 0.475
 - 2대(PRIME SELF-8040, IC카드형)기준가격
 - 기준가격 : 16,170,000원 × 2대 = 32,340,000
 - 시가표준액 : 32,340,000원 × 0.475(잔가율) = 15,361,500원 B
 - ③ LPG 저장조의 시가표준액계산
 - 감가율 : 0.05(LPG 저장조)
 - 잔가율 : 1 - (0.05 × 7년) = 0.65
 - 60^m 기준가격 : 154,060,000원
 - 시가표준액 : 154,060,000원 × 0.65(잔가율) = 100,139,000원 C
 - ④ 가스주입기의 시가표준액계산
 - 감가율 : 0.09(가스주입기)
 - 잔가율 : 1 - (0.09 × 7년) = 0.37
 - 단식 2대 기준가격 : 4,950,000원 × 2대 = 9,900,000원
 - 시가표준액 : 9,900,000원 × 0.37(잔가율) = 3,663,000원 D
 - ⑤ 시가표준액 합계
 - A(7,157,230원) + B(15,361,500) + C(100,139,000원) + D(3,663,000원) = 126,320,730원

- ☑️ 주유시설 및 가스충전시설 개수 시가표준액
- ☑️ (주유시설 및 가스충전시설의 개수)란 시설물의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(저장시설의 경우에는 겉면적의 3분의1 이상을 수선하거나 주요장비 등을 교체·수리한 경우에 한함)을 말함
- ☑️ 다만, 주유시설 및 가스충전시설의 도장, 주유시설 및 가스충전시설의 작동에 필요한 소모된 기계·밸브의 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑️ 주유기나 가스주입기의 교체는 신규로 보아 시가표준액을 계산하고, 저장조의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 저장조의 개수는 기준가격표에 따라 해당 저장조의 시가표준액을 계산하여 그 산출된 시가표준액에 “개수된 겉면적/해당 저장조의 총 겉면적”의 비율을 곱하여 개수된 저장조의 시가표준액을 계산함
- ☑️ 저장조의 시가표준액 × (개수된 겉면적/저장조의 총 겉면적) = 개수 시가표준액
- ☑️ 저장조의 총 겉면적 계산

- 정육면체 : 가로 × 세로 × 6
- 직육면체 : (a면의 가로 × 세로 + b면의 가로 × 세로 + c면의 가로 × 세로) × 2
- 원통형 : $(\pi r^2 \times 2) + (2\pi r \times \text{높이})$
- 타원형 : $(\pi ab \times 2) + \pi \{5(a + b) / 4 - ab / (a + b)\} \times \text{높이}$
 ※ a : 짧은쪽 반지름, b : 긴쪽 반지름

- 그 밖에 저장조를 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑️ 개수 해당 주유시설 및 가스충전시설에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2019년에 설치한 LPG 저장조를 2026년에 개수한 경우 :
 2019년 + [0.20 × 경과연수(7년)] = 2020년(신축연도)

■ 산출 예시

- ☑️ 주유시설 및 가스충전시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- LPG 저장조(용량: 65m³)에서 겹면적의 2분의 1을 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 65m³ 기준가격 합계: 154,060,000원 + 1,172,000원/m³ × 5m³ = 159,920,000원
 - 개수비율 : 1/2 = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 159,920,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 79,960,000원

- ☑️ 주유시설 및 가스충전시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 시설한 LPG저장조 60m³를 2026년에 일부 개수(30m³)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05(LPG저장조)
 - 개수 잔가율 : 1 - (0.05 × 7년) = 0.65
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2019년 + (7년 × 0.20) = 2020년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.05 × 6년) = 0.70
 - 60m³ 기준가격 : 154,060,000원
 - 시가표준액 : 154,060,000원 × 0.70(잔가율) = 107,842,000원

2 환경친화적 자동차 충전시설

■ 정의

- ☑️ (환경친화적 자동차)란 에너지소비효율이 뛰어나고 저공해자동차로서 산업통상자원부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한 자동차를 말함
 - 하이브리드차(HEV), 플러그인-하이브리드차(PHEV), 전기차(BEV), 수소연료전기차(FCEV) 등이 있음(환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률)
- ☑️ (전기차충전시설)이란 전기자동차에 전기를 충전시키기 위한 일체의 설비를 말함
- ☑️ (수소전기자동차 충전시설)이란 수소가스 등을 저장하여 차량이나 타 용기에 공급하기 위한 일체의 시설을 말함

■ 종류

- ☑ 전기차 충전기 : 전기자동차에 전기를 충전할 수 있는 일체의 설비
- ☑ 수소 저장용기 : 압축된 수소가스를 저장할 수 있는 압력용기 설비
- ☑ 수소 압축기 : 수소가스를 고압으로 압축하여 저장용기에 저장하기 위한 일체의 설비
- ☑ 수소 충전기 : 수소를 수소자동차에 주입하기 위한 설비

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

시 설 별	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
전기차충전기	10년	정액법	10%	0.09
수소저장용기	15년	정액법	10%	0.06
수소압축기	10년	정액법	10%	0.09
수소충전기	10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 기준가격이 없는 경우
 - 신규출시 등으로 미등록된 전기차 충전기 제품은 용량, 형식을 고려하여 평균가격의 80%를 기준가격으로 함.
 - 다만, 유사 용량이 없는 경우 등 적용이 어려울 때는 제품의 신축가격 등을 기준가격으로 함

■ 산출 예시

✔ 전기차 충전기

산출예시

- 2021년에 설치된 전기차 충전기(대영채비, DCV-3FS100)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09
 - 잔가율 : $1 - (0.09 \times 5\text{년}) = 0.55$
 - 기준가격(대영채비 : DCV-3FS100) : 20,820,000원
 - 시가표준액 : 20,820,000원 \times 0.55(잔가율) = 11,451,000원

✔ 수소 저장용기

산출예시

- 2019년에 설치된 1,300L(Water Volume) 규모의 수소 저장용기의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 7\text{년}) = 0.58$
 - 기준가격 : 1300L이하 저장용기 = 51,800,000원
 - 시가표준액 : 51,800,000원 \times 0.58(잔가율) = 30,044,000원

■ 환경친화적 자동차 충전시설 개수 시가표준액

- ✔ (환경친화적 자동차 충전시설 개수)란 시설물의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(저장시설의 경우에는 걸면적의 3분의1 이상을 수선하거나 주요장비 등을 교체·수리한 경우에 한함)을 말함
- ✔ 다만, 환경친화적 자동차 충전시설의 도장, 환경친화적 자동차 충전시설의 작동에 필요한 소모된 기계·밸브의 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ✔ 수소주입기의 교체는 신규로 보아 시가표준액을 계산하고, 수소 저장용기의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 수소 저장용기의 개수는 기준가격표에 따라 해당 수소 저장용기의 시가표준액을 계산하여 그 산출된 시가표준액에 “개수된 걸면적/수소저장조의 총 걸면적”의 비율을 곱하여 개수된 수소 저장용기의 시가표준액을 계산함
- ✔ 수소 저장용기의 시가표준액 \times (개수된 걸면적 / 수소저장조의 총 걸면적) = 개수 시가표준액

☑ 수소 저장용기의 총 겉면적 계산

- 정육면체 : 가로 × 세로 × 6
- 직육면체 : (a면의 가로 × 세로 + b면의 가로 × 세로 + c면의 가로 × 세로) × 2
- 원통형 : $(\pi r^2 \times 2) + (2\pi r \times \text{높이})$
- 타원형 : $(\pi ab \times 2) + \pi\{5(a + b) / 4 - ab / (a + b)\} \times \text{높이}$
 ※ a : 짧은쪽 반지름, b : 긴쪽 반지름

- 그 밖에 수소 저장용기를 유지·관리하는 주요 장비 등의 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함

☑ 개수 해당 수소 저장용기에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함

- (예) 2019년에 설치한 수소 저장용기를 2026년에 개수한 경우 :
 2019년 + [0.20 × 경과연수(7년)] = 2020년(신축연도)

■ 산출 예시

☑ 수소 저장용기 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 용량이 1,300L인 수소저장용기 겉면적의 2분의 1을 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 1,300L 기준가격 : 51,800,000원
 - 개수비율 : $1/2 = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $51,800,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 25,900,000\text{원}$

☑ 수소 저장용기 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2019년도에 설치한 수소 저장용기 1,300L를 2026년에 일부 개수(650L)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06(수소 저장용기)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.06 \times 7\text{년}) = 0.58$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2019\text{년} + (7\text{년} \times 0.20) = 2020\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.06 \times 6\text{년}) = 0.64$
 - 1300L 기준가격 : 51,800,000원
 - 시가표준액 : $51,800,000\text{원} \times 0.64(\text{잔가율}) = 33,152,000\text{원}$

3 송전철탐

■ 정의

- ☑ (송전철탐)이란 전력공급을 위한 전력선을 지탱하기 위하여 지상에 설치된 철탐을 말함(전압 20만 볼트 미만을 송전하는 것과 주민들의 요구로 전기사업법 제72조의 규정에 의하여 이전·설치하는 것은 제외함)

※ 철탐이란 철근, 철골이나 철주를 소재로 세운 탑이나 철탐등을 말함

■ 구분 : 345천볼트 / 765천볼트

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
345천볼트	30	정액법	10%	0.03
765천볼트	30	정액법	10%	0.03

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 신출 산식

$$\begin{aligned} \text{시가표준액} &= \{\text{철탐시 기준가격(기준높이)} + 1\text{m 증감시 기준가격}\} \times \text{잔가율} \\ \text{시가표준액} &= \{\text{철탐시 기준가격(기준중량)} + 1\text{톤 증감시 기준가격}\} \times \text{잔가율} \end{aligned}$$

※ 잔가율 = 1 - (경과연수 × 0.03)

- ☑ 적용요령

- 철탐높이는 지상에서 최저암(전력선의 최하단)까지의 높이를 말함
- 철탐중량은 기초재와 상부재의 합계로 적용함
- 회선수는 3개의 전력선을 1개 회선으로 본다
- 전력선은 시가표준액에서 제외함
- 2013.12.31. 이전 신고분 : '높이기준' 적용
- 2014.1.1. 이후 신고분 : '중량 기준' 적용

■ 산출 예시

☑ 철탑

산출예시 1

- 2013년도 설치한 철탑(구분: 345천볼트, 회선수: 2회선, 높이: 35m)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(345천볼트)
 - 잔가율 : $1 - (0.03 \times 13\text{년}) = 0.61$
 - 30m 기준가격 : 224,120,000원 A
 - 5m 증가시 기준가격 : $4,680,000\text{원} \times 5\text{m} = 23,400,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 224,120,000\text{원} + 23,400,000\text{원} = 247,520,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $247,520,000\text{원} \times 0.61(\text{잔가율}) = 150,987,200\text{원}$

산출예시 2

- 2024년도 시설한 철탑(구분 : 345천볼트, 톤수 : 82톤)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(345천볼트)
 - 잔가율 : $1 - (0.03 \times 2\text{년}) = 0.94$
 - 80톤 기준가격 : 546,170,000 A
 - 2톤 증가시 기준가격 : $6,810,000\text{원} \times 2\text{톤} = 13,620,000\text{원}$ B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 546,170,000 + 13,620,000\text{원} = 559,790,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $559,790,000\text{원} \times 0.94(\text{잔가율}) = 526,202,600$

■ 송전철탑 개수 시가표준액

- ☑ (송전철탑의 개수)란 송전철탑의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(송전철탑 전체 높이(2014년 이전) 또는 중량(2014년 이후)의 3분의1 이상을 수선하거나 앵글(angle)을 교체하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 송전철탑의 도장이나 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 송전철탑의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 기준가격표에 따라 해당 송전철탑의 시가표준액을 계산함
 - 산출된 시가표준액에 “개수된 높이(중량)/해당 송전철탑의 총높이(총중량)”의 비율을 곱하여 개수된 송전철탑의 시가표준액을 계산함

- ☑ 개수 해당 송전철탐에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함

- (예) 2013년에 설치한 345천볼트 철탐을 2026년에 개수한 경우 :
 $2013년 + [0.20 \times \text{경과연수}(13년)] = 2015년(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 송전철탐 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 2013년도 설치한 철탐(구분 : 345천볼트, 회선수 : 2회선, 높이 : 35m)을 17.5m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 30m 기준가격 : 224,120,000원 A
 - 5m 증가시 기준가격 : 4,680,000원×5m = 23,400,000원 B
 - 기준가격 합계 : A+B=224,120,000원 + 4,680,000원/m×5m = 247,520,000원
 - 개수비율 : 17.5m/35m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 247,520,000원×1(잔가율)×0.5 = 123,760,000원

- ☑ 송전철탐 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2013년도에 설치한 철탐(구분 : 345천볼트, 회선수 : 2회선, 높이 35m)를 2026년에 일부 개수(17.5m)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(345천볼트)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.03 \times 13년) = 0.61$
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2013년 + (0.20×13년) = 2015년
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.03 \times 11년) = 0.67$
 - 30m 기준가격 : 224,120,000원 A
 - 5m 증가시 기준가격 : 4,680,000원×5m = 23,400,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 224,110,000원 + 23,400,000원 = 247,520,000원
 - 시가표준액 : 247,520,000원×0.67(잔가율) = 165,838,400원

9. 기타시설

1. 잔교

■ 정의

- ☑ [잔교(棧橋)]란 배와 육지, 절벽과 절벽 등을 연결하여 사람이나 물건의 이동을 위한 구조물을 말하며, 다음과 같이 분류함
 - 해안선이 접한 육지나 선창 또는 부두와 선박 사이에 사람이나 차량이 접근하기 쉽도록 설치한 구조물 또는 물품을 운반하기 쉽도록 설치한 구조물
 - 절벽과 절벽 사이의 계곡을 가로질러 높이 걸쳐놓은 구조물
 - 앞에 열거한 구조물과 유사한 구조물

■ 종류

- ☑ 일반잔교(승객용, 일반화물용, 기타)
- ☑ 특수잔교 : 송유관(가스관), 광물운반, 차량통행 시설물 등

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

시 설 구 조	내용연수	감가율	감가방법	잔존율
철골콘크리트조	40년	0.0225	정액법	10%
철근콘크리트조	40년	0.0225	정액법	10%
콘크리트조	30년	0.03	정액법	10%
철 및 기타금속조	40년	0.0225	정액법	10%
석조	40년	0.0225	정액법	10%
목조	15년	0.06	정액법	10%
기타	40년	0.0225	정액법	10%

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{수면위의 구조물 면적(폭} \times \text{길이)} \times 1\text{m}^2\text{당 기준가격} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

■ 산출 예시

- ☑ 일반잔교

산출예시

- 2020년에 설치된 일반잔교(구조 : 철근콘크리트조, 면적 : 10,000㎡)의 2026년도 시가표준액은?
 - 감 가 율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 잔 가 율 : $1 - (0.0225 \times 6\text{년}) = 0.865$
 - 기준가격 : $10,000\text{m}^2 \times 732,000\text{원} = 7,320,000,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $7,320,000,000\text{원} \times 0.865(\text{잔가율}) = 6,331,800,000\text{원}$

■ 잔교 개수 시가표준액

- ☑ (잔교의 개수)란 잔교의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(잔교 면적의 3분의1 이상에 해당하는 수선한 경우에 한함)을 말함
- ☑ 잔교의 도장이나 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 잔교의 개수에 대한 시가표준액은 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 따라 계산된 시가표준액에 개수된 비율을 적용하여 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ 개수 해당 잔교에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 철근콘크리트조 일반잔교를 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 잔교 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 일반잔교(구조 : 철근콘크리트조, 면적 : 10,000㎡)에서 5,000㎡를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 10,000㎡ 기준가격 : 10,000㎡ × 732,000원 = 7,320,000,000원
 - 개수비율 : 5,000㎡ / 10,000㎡ = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 7,320,000,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 3,660,000,000원

- ☑ 잔교 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 일반잔교(구조 : 철근콘크리트조, 면적 : 10,000㎡)를 2026년에 일부 개수(5,000㎡)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.0225(철근콘크리트조)
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.0225 × 6년) = 0.865
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.0225 × 5년) = 0.8875
 - 기준가격 : 10,000㎡ × 732,000원 = 7,320,000,000원
 - 시가표준액 : 7,320,000,000원 × 0.8875(잔가율) = 6,496,500,000원

2 철골조립식 주차시설

■ 정의

- ☑ (철골조립식 주차시설)이란 운전자가 자동차를 운전하여 주차구획에 주차할 수 있도록 옥외에 설치한 철골 구조물을 말함

■ 종류

- ☑ 아연도금 철골조(철골에 아연도금한 구조물)
- ☑ 페인트 철골조(철골에 페인팅한 구조물)

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
아연도금철골조	18	정액법	10%	0.05
페인트철골조	15	정액법	10%	0.06

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = \text{㎡당 기준가격} \times \text{연면적(㎡)} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

3 옥외기계식 주차시설

■ 정의

- ☑ (옥외기계식 주차시설)이란 노외주차장 및 부설주차장에 설치한 주차설비로서 기계장치를 이용하여 자동차를 주차하거나 주차할 장소로 운반 또는 이동 주차할 수 있도록 옥외에 설치한 시설

■ 종류

- ☑ 수직전환식주차장치 : 주차에 사용되는 부분(이하 “주차구획”이라 함)에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 수직으로 순환이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 수평순환식주차장치 : 주차구획에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 수평으로 순환이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 다층순환식주차장치 : 주차구획에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 여러층으로 된 공간에 아래 위 또는 수평으로 순환이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치

- ☑ 2단식주차장치 : 주차구획이 2층으로 배치되어 있고 출입구가 있는 층의 모든 주차구획을 주차장치 출입구로 사용할 수 있는 구조로서 그 주차구획을 아래·위 또는 수평으로 이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 다단식주차장치 : 주차구획이 3층이상으로 배치되어 있고 출입구가 있는 층의 모든 주차구획을 주차장치 출입구로 사용할 수 있는 구조로서 그 주차구획을 아래·위로 또는 수평으로 이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 승강기식주차장치 : 여러층으로 배치되어 있는 고정된 주차구획에 아래·위로 이동할 수 있는 운반기에 의하여 자동차를 자동으로 운반이동하여 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 승강기슬라이드식주차장치 : 여러층으로 배치되어 있는 고정된 주차구획에 아래·위 및 옆으로 이동할 수 있는 운반기에 의하여 자동차를 자동으로 운반이동하여 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 평면왕복식주차장치 : 평면으로 배치되어 있는 고정된 주차구획에 운반기에 의하여 자동차를 운반이동하여 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 특수형식주차장치 : 위에서 열거한 이외의 형식으로 설계한 주차장치

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

내용연수	감가방법	최종년도 잔가율	감가율
15년	정액법	10%	0.06

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격(1대당)} \times \text{대수} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

■ 산출 예시

- ☑ 다층순환식 주차시설

산출예시

- 2020년도에 4단 40대의 주차대수를 수용할 수 있는 다층순환식의 자동차용 주차시설을 건물외에 설치하였을 경우 2026년의 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06(옥외기계식주차시설)
 - 1대당 기준가격 : 4,068,000원
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 6년) = 0.64$
 - 시가표준액 : $4,068,000원 \times 40대 \times 0.64(잔가율) = 104,140,800원$

■ 주차시설 개수 시가표준액

- ☑ (주차시설의 개수)란 주차시설의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(주차시설 면적의 3분의1 이상<철골조립식주차시설> 또는 주차장치 대수의 3분의1이상<기계식 주차시설>)에 해당하는 수선한 경우에 한함
- ☑ 주차시설의 도장이나 주차시설을 작동시키는 기계의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 철골조립식 주차시설의 개수에 대한 시가표준액은 개수된 면적에 대하여 기준가격표에 따라 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
- ☑ 기계식 주차시설의 개수에 대한 시가표준액은 교체된 주차장치의 대수별로 기준가격표에 따라 계산하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ 그 밖에 주차시설을 유지·관리하는 주요 기계장비나 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정함
- ☑ 개수 해당 주차시설에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2020년에 설치한 다층순환식의 자동차용 주차시설을 2026년에 개수한 경우 :
 $2020년 + [0.20 \times \text{경과연수}(6년)] = 2021년(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 주차시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 건물외에 설치한 자동차용 주차시설(구조 : 다층순환식 4단, 규모 : 45대)에서 20대의 주차장치를 개수한 경우 2026년도 시가표준액은?

- 잔가율 : 1
- 45대 기준가격 : 4,068,000원/대 × 45대 = 183,060,000원
- 개수비율 : 20대/45대 = 0.4444
- 개수 시가표준액 : 183,060,000원 × 1(잔가율) × 0.4444 = 81,351,864원

- ☑ 주차시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 4단 40대의 주차대수를 수용할 수 있는 다층순환식의 자동차용 주차시설을 2026년에 일부 개수(20대)한 경우의 2026년 시가표준액은?

- 감가율 : 0.06(옥외기계식주차시설)
- 개수 전 잔가율 : $1 - (0.06 \times 6년) = 0.64$
- 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + $(0.20 \times 6년) = 2021년$
- 개수 후 잔가율 : $1 - (0.06 \times 5년) = 0.70$
- 1대당 기준가격 4,068,000원
- 시가표준액 : 4,068,000원 × 40대 × 0.70(잔가율) = 113,904,000원

4 방송중계탑

■ 정 의

- ☑ (방송중계탑)이란 방송법제9조에 의하여 허가를 받은 방송사업자가 유·무선방송 전파를 송신 또는 수신하기 위하여 지상에 설치한 철탑을 말함
- ☑ 다만, 방송법 제54조 제1항 제5호의 규정에 의하여 국가가 필요로 하는 대외방송과 사회교육방송, 전파법 제25조 제1항 단서의 규정에 의하여 준공검사가 배제되는 것은 제외함

※ 철탑이란 철근, 철골이나 철주를 소재로 세운 탑이나 철킨등을 말함

■ 내용연수 및 잔가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
철 탐	30	정액법	10%	0.03

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{\text{방송중계탑(기준높이)} + 1\text{m 증감시 기준가격}\} \times \text{잔가율}$$

$$\ast \text{잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

- ☑ 철탐높이는 철골구조물의 최하단부터 최상단까지의 높이를 말함

■ 산출 예시

- ☑ 방송중계 철탐

산출예시

- 2020년도 시설한 방송중계철탐(25m)의 2026년 시가표준액은?
 - 잔가율 : $1 - (0.03 \times 6\text{년}) = 0.82$
 - 20m 기준가격 : 42,520,000원 A
 - 5m 증가시 기준가격 : 3,005,000원 \times 5m = 15,025,000원 B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 42,520,000\text{원} + 15,025,000\text{원} = 57,545,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $57,545,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 47,186,900\text{원}$

■ 방송중계탑 개수 시가표준액

- ☑ (방송중계탑의 개수)란 방송중계탑의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(방송중계탑 전체 높이의 3분의1 이상에 해당하는 부분을 수선하거나 앵글<angle>을 교체하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 방송중계탑의 도장이나 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함

- ☑ 방송중계탑의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 기준가격표에 따라 해당 방송중계탑의 시가표준액을 계산함
 - 산출된 시가표준액에 “개수된 높이(길이) / 해당 방송중계탑의 총높이(총길이)”의 비율을 곱하여 개수된 방송중계탑의 시가표준액을 계산함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ 개수 해당 방송중계탑에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 방송중계철탑을 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 방송중계탑 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 25m 방송중계철탑에서 12.5m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 42,520,000원 + 3,005,000원 × 5m = 57,545,000원
 - 개수비율 : 12.5m/25m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 57,545,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 28,772,500원

- ☑ 방송중계탑 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 방송중계탑(25m)을 2026년에 일부 개수(12.5m)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(철탑)
 - 개수 전 잔가율 : 1 - (0.03 × 6년) = 0.82
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
 - 개수 후 잔가율 : 1 - (0.03 × 5년) = 0.85
 - 20m 기준가격 : 42,520,000원 A
 - 5m 증가시 기준가격 : 3,005,000원 × 5m = 15,025,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 42,520,000원 + 3,005,000원 × 5m = 57,545,000원
 - 시가표준액 : 57,545,000원 × 0.85(잔가율) = 48,913,250원

5 무선통신기지국용 철탑

■ 정의

- ☑ (무선통신기지국용 철탑)이란 무선이동통신 및 무선표출에 이용되는 전파를 무선으로 송신 또는 수신하기 위하여 설치한 철탑을 말함
- ☑ 철탑이란 철근, 철골이나 철주를 소재로 세운 탑이나 철키등을 말함
- ☑ 전주형이란 철근콘크리트를 소재로 만든 시설물(기둥)을 말함
- ☑ 폴형이란 철탑파이프를 주기둥으로 사용하여 세운 시설물을 말하며, 보통 건물 옥상에 주기둥을 보강하여 보조재로 주기둥인 철탑파이프간을 서로 연결하여 4단까지 삼각, 사각 등의 모양으로 세운 시설물도 이에 해당됨
- ☑ 철주형이란 기초공사 없이 지지선으로 철탑등을 지탱하는 철탑을 말함

■ 구 분

- ☑ 철탑형, 강관주형(전주형, 폴형, 철주형 제외)

■ 내용연수 및 잔가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
무선기지국용철탑	30	정액법	10%	0.03

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \{\text{철탑시기준가격(기준높이)} + 1\text{m 증감시 기준가격}\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 철탑높이는 철탑구조물의 최하단부터 최상단까지의 높이를 말함
- ☑ 강관주형에서 환경친화용 위장철탑은 기준가격의 1.3배로 적용함

■ 산출 예시

- ☑ 무선통신기지국용 철탑

산출예시

- 2020년도 설치한 무선통신기지국용 철탑(철탑형 17m)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(철탑형)
 - 잔가율 : $1 - (0.03 \times 6\text{년}) = 0.82$
 - 15m이상 기준가격 : 17,770,000원 A
 - 2m 증가시 기준가격 : 1,769,000원 \times 2m = 3,538,000원 B
 - 기준가격 합계 : $A + B = 17,770,000\text{원} + 3,538,000\text{원} = 21,308,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $21,308,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 17,472,560\text{원}$

■ 무선통신기지국용 철탑 개수 시가표준액

- ☑ (무선통신기지국용 철탑의 개수)란 철탑의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선(무선통신기지국용 철탑은 전체 높이의 3분의1 이상에 해당하는 부분을 수선하거나 강관·앵글<angle>을 교체하는 경우에 한함)을 말함
- ☑ 다만, 무선통신기지국용 철탑의 도장이나 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 무선통신기지국용 철탑의 개수에 대한 시가표준액은 다음과 같이 계산하며, 잔가율은 1을 적용함
 - 기준가격표에 따라 해당 무선통신기지국용 철탑의 시가표준액을 계산함
 - 산출된 시가표준액에 “개수된 높이(길이) / 해당 무선통신기지국용 철탑의 총높이(총길이)”의 비율을 곱하여 개수된 무선통신기지국용 철탑의 시가표준액을 계산함

개수 시가표준액 = 기준가격 \times 잔가율(1) \times 개수비율

- ☑ 개수 해당 무선통신기지국용 철탑에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
 - (예) 2020년에 설치한 철탑형 무선통신기지국용 철탑을 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ☑ 무선통신기지국용 철탑 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 17m 무선기지국용 철탑(구조: 철탑형)에서 8.5m를 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 합계 : 17,770,000원 + 1,769,000원 × 2m = 21,308,000원
 - 개수비율 : 8.5m/17m = 0.5
 - 개수 시가표준액 : 21,308,000원 × 1(잔가율) × 0.5 = 10,654,000원

- ☑ 무선통신기지국용 철탑 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 무선통신기지국용 철탑(철탑형 17m)를 2026년에 일부 개수(8.5m)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.03(철탑형)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.03 \times 6\text{년}) = 0.82$
 - 개수 후 신축연도 조정 : 2020년 + (0.20 × 6년) = 2021년
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.03 \times 5\text{년}) = 0.85$
 - 15m 이상 기준가격 : 17,770,000원 A
 - 2m 증가시 기준가격 : 1,769,000원 × 2m = 3,538,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = A + B = 17,770,000원 + 3,538,000원 = 21,308,000원
 - 시가표준액 : 21,308,000원 × 0.85(잔가율) = 18,111,800원

6 자동세차시설

■ 정의

- ☑ (자동세차시설)이란 자동프로세스에 의하여 고압펌프에 의한 세척액 분무와 브러쉬 또는 천 등의 회전운동으로 차량 또는 기계장비 등을 자동으로 세차 혹은 세척하는 시설물을 말함

■ 종류

- ☑ 이송방식에 의한 구분
 - 문형(roll over type) : 차량은 고정되어 있고 세제혼합액 분무장치, 브러쉬 장치, 물 분사장치, 건조장치 등을 갖춘 세차설비가 이동하면서 세차하는 방식
 - 터널형(tunnel type) : 세제혼합액 분무장치, 브러쉬 장치, 물 분사장치, 건조장치 등이 갖추어진 터널형태의 자동세차시설 내를 자동차가 컨베이어 이송장치에 의하여 이동하면서 세차하는 방식
 - 준터널형 : 문형과 터널형을 혼합한 방식
- ☑ 세척방식에 의한 구분
 - 브러쉬(용) 방식 : 자동차가 세차장 터널에 들어가면, 자동세차장비가 물을 뿌리면서 브러쉬로 자동차 표면에 묻어 있는 이물질 등을 제거하고 물로 세척하는 방식을 말함
 - 고압분사 방식 : 자동차가 세차장 터널에 들어가면, 상하좌우에서 고압의 물줄기가 나오면서 자동차 표면에 묻어 있는 이물질 등을 세차하는 방식을 말함

■ 내용연수 및 잔가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제24조 [별표 12]

- ☑ 시설의 잔가율표 참조

구 분	내용연수	상각방법	잔존율	감가율
자동세차시설	10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

■ 산출 예시

☑ 자동세차시설

산출예시

- 2020년에 설치된 자동세차시설(동양기전(주)제조, Best Best(W217), 터널형, 브러쉬타입)의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09(자동세차시설)
 - 잔가율 : $1 - (0.09 \times 6\text{년}) = 0.46$
 - 기준가격 : 110,000,000원
 - 시가표준액 : $110,000,000\text{원} \times 0.46(\text{잔가율}) = 50,600,000\text{원}$

■ 자동세차시설 개수 시가표준액

- ☑ (자동세차시설의 개수)란 세차시설의 잔존 내용연수를 연장하거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선을 말함
- ☑ 세차시설의 도장이나 세차시설의 작동에 필요한 기계의 소모된 부품교체, 기타 사용가능한 상태의 유지 등을 위한 수선은 제외함
- ☑ 자동세차시설을 유지·관리하는 주요 기계장비나 부수시설을 교체·수리한 경우에는 시장·군수·구청장이 시가 등을 참조하여 수시로 결정하며, 잔가율은 1을 적용함

$$\text{개수 시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{잔가율}(1) \times \text{개수비율}$$

- ☑ 개수 해당 자동세차시설에 대한 신축연도는 기존 신축연도에 개수로 인한 잔존 내용연수 증가분(개수시점의 경과연수의 20%, 소수점 이하 절사)을 가산하여 계산한 연도로 함
- (예) 2020년에 설치한 자동세차시설을 2026년에 개수한 경우 :
 $2020\text{년} + [0.20 \times \text{경과연수}(6\text{년})] = 2021\text{년}(\text{신축연도})$

■ 산출 예시

- ✔ 자동세차시설 개수 시가표준액 산출예시(취득원가 산정시)

산출예시 1

- 자동세차시설(동양기전(주)제조, Best Best(W217), 터널형, 브러쉬타입)에서 주요 부품의 2분의 1을 개수한 경우 시가표준액은?
 - 잔가율 : 1
 - 기준가격 : 110,000,000원
 - 개수비율 : $1/2 = 0.5$
 - 개수 시가표준액 : $110,000,000\text{원} \times 1(\text{잔가율}) \times 0.5 = 55,000,000\text{원}$

- ✔ 자동세차시설 시가표준액 산출예시(개수 이후)

산출예시 2

- 2020년도에 설치한 자동세차시설(동양기전(주)제조, Best Best(W217), 터널형, 브러쉬타입)을 2026년에 일부 개수(주요부품의 2분의 1)한 경우의 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.09(자동세차시설)
 - 개수 전 잔가율 : $1 - (0.09 \times 6\text{년}) = 0.46$
 - 개수 후 신축연도 조정 : $2020\text{년} + (0.20 \times 6\text{년}) = 2021\text{년}$
 - 개수 후 잔가율 : $1 - (0.09 \times 5\text{년}) = 0.55$
 - 기준가격 : 110,000,000원
 - 시가표준액 : $110,000,000\text{원} \times 0.55(\text{잔가율}) = 60,500,000\text{원}$

제7절 시설물

1. 시설물 개요

■ 시설물 정의

- ☑ (시설물)이란 지방세법 제6조 제6호 다목 “건축물에 딸린 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물”로
- ☑ 엘리베이터, 에스컬레이터, 기타 승강시설, 휠체어리프트, 20kw 이상의 발전시설, 온수 및 열공급시설, 7,560kcal급 이상의 에어컨, 부착된 금고, 교환시설, 구내 변전·배전시설을 말함

■ 종류

- ☑ 시설물의 종류

구 분	설 명
엘리베이터	고층건물 등에서 사람이나 화물을 동력에 의해 아래·위로 운반하도록 되어있는 장치를 말함
에스컬레이터	고층건물 등에서 사람이나 화물을 이동시키기 위해 자동적으로 아래·위 또는 수평으로 움직이도록 설치한 자동운반 시설물로서 「승강기시설 안전관리법 시행규칙」 제2조 제1항에서 규정하고 있는 승강기를 말함
기타 승강시설	기계장치를 이용하여 자동차를 주차하거나 주차할 장소로 운반 또는 이동주차할 수 있도록 옥내에 설치한 시설을 말함
휠체어 리프트	장애인이 이용하기 적합하게 제작된 것으로서 경사 또는 수직인 승강로를 따라 동력으로 오르내리게 한 시설물로서 「승강기시설 안전관리법 시행규칙」 제2조 제1항에서 규정하고 있는 승강기를 말함
20kw이상의 발전시설	일반조명, 보일러 가동, 급·배수 등 주로 건물의 유지관리에 사용할 목적으로 설치한 20kw이상의 발전시설을 말하며, 공장 등에서 주로 생산시설의 가동을 위하여 설치한 발전시설은 제외됨
온수 및 열 공급시설	온수 및 열 공급시설이란 난방용이나 욕탕용으로 주로 사용되는 온수 및 열 공급시설을 말하며, 공장 등에서 제품생산을 위하여 설치한 것은 시설물로 보지 아니함

구 분	설 명
7,560kcal급 이상의 에어컨	기계장치에 의하여 자동적으로 공기의 온도·습도 등을 조절하는 7,560kcal (2.5R/T) 이상의 에어컨으로서 중앙조절식에 한하여 시설물로 인정함
부착된 금고	부착된 금고란 건물의 일부를 금고시설로 축조한 것으로서, 주로 건물 내부에 설치하며 은행 등에서 사용하고 있는 것을 말함
교환시설	건물에 부속 또는 부착 설치된 건축설비로서 교환업무에 제공되는 시설을 말함. 자동식 교환기, 간이교환설비로 분류됨
구내 변전·배전시설	건물구내(올타리 내)에서 시설의 유지관리를 위하여 타인의 전기설비 또는 구내발전설비로부터 전기를 공급받아 구내배전설비로 전기를 공급하기 위한 전기설비로서 전기를 받는 지점(수전지점)으로부터 구내배전설비로 전기를 배전하는 전기설비(배전반)까지의 설비를 말함

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ☑ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제11호
 - 종류별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말함), 거래가격 및 설치가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 시설물의 용도·형태·성능 및 규모 등을 고려하여 가액을 산출한 후
 - 그 가액에 다시 시설물의 경과연수별 잔존가치율을 적용함
- ☑ 산정 산식 : 기준가격 × 시설물의 경과연수별 잔존가치율

■ 기준가격

- ☑ 건축물에 딸린 시설물의 종류별 제조가격(수입하는 경우에는 수입가격을 말함), 거래가격 및 설치가격 등을 고려하여 정한 가격을 말함

■ 기준가격이 없는 경우

- ☑ 시설물의 거래가격 및 설치가격 등을 기준가격으로 보아 시가표준액을 산정함⁷⁾

7) 「지방세법 시행령」 제4조제1항제11호에 규정에 따름

3. 시가표준액 산정 적용 요령

1 엘리베이터

■ 정의

- ☑ (엘리베이터)란 고층건물 등에서 사람이나 화물을 동력에 의해 아래위로 운반하도록 되어 있는 장치를 말함

■ 종류

- ☑ 승객용 엘리베이터
 - 교류기어드(AC-2) : 60m/분 이하 중속으로서 저속브레이크로 제어되는 방식
 - 직류기어드(DC-GD) : 75 ~ 105m/분의 중속으로서 감속기에 의하여 제어 정지하는 방식
 - 직류기어레스(DC-GL) : 120m/분 이상의 고속용으로 고층빌딩의 승용엘리베이터에 많이 사용되고 완전자동으로 제어되는 방식
 - 인버터 : 전압과 주파수를 동시에 제어함으로써 속도를 조절하는 가변전압 가변주파수 방식을 말하며, VVVF제어라고도 함
 - 기어드(AC-GD) : 승강기의 진동소음이 크고, 대용량 고출력을 내는데 부적합하고 기어로 제어되는 방식
 - 기어레스(AC-GL) : 승강기의 진동소음이 적으며, 대용량 고출력을 내는데 적합하고 주파수로 제어되는 방식
 - MRL(Machine Roomless Elevator) : 기계실이 없는 엘리베이터
- ☑ 화물용 엘리베이터 : 교류형(AC)으로서 저속 및 중속 브레이크로 정지되는 제어방식이며 속도에 따라 분당 20m, 30m, 45m, 60m으로 나누어짐
- ☑ 자동차용 엘리베이터 : 교류형(AC)으로서 분속 20m~60m가 있음(2,000kg은 소중형차용, 2,500kg은 대형차용)
- ☑ 텀웨이터 : 사람이 탑승하지 아니하면서 적재용량 300kg 이하인 것으로서, 소형화물(서적, 음식물 등) 운반에 적합하게 제작된 엘리베이터

- ✔ 침대용 엘리베이터 : 병원의 병상 운반에 적합하게 제작된 엘리베이터로서 평상시에는 승객용으로도 사용이 가능할 것

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ✔ 시설물의 잔가율 표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
승객용 엘리베이터	18년	정액법	10%	0.05
화물용 엘리베이터	18년	정액법	10%	0.05
자동차용 엘리베이터	18년	정액법	10%	0.05
덤웨이터	18년	정액법	10%	0.05
침대용 엘리베이터	18년	정액법	10%	0.05

■ 시가표준액 산출방법

- ✔ 승객용 엘리베이터

$$\text{시가표준액} = (\text{기준가격} + \text{층별증감가격} + \text{인원증감가격}) \times \text{잔가율}$$

- ※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)
- ※ 기준 층수 = 지상 층수 + 지하 층수
- ※ 상, 하의 구분 : 상) 티센크루프코리아(주), 현대엘리베이터(주), OTIS(주) 등의 국내 유명 메이커나 외국산 제품 / 하) 기타 국내 조립품

- ✔ 화물용 엘리베이터

$$\text{시가표준액} = (\text{기준가격} + \text{층별증감가격} + \text{톤수별증감가격}) \times \text{잔가율}$$

- ※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)
- ※ 기준 층수 = 지상 층수 + 지하 층수
- ※ 상·하의 구분 : 상) 외국기술 제휴한 국내제품 및 외국상품 / 하) 기타제품

- ✔ 자동차용·침대용 엘리베이터, 덤웨이터

$$\text{시가표준액} = (\text{기준가격} + \text{층별증감가격}) \times \text{잔가율}$$

- ※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)
- ※ 기준 층수 = 지상 층수 + 지하 층수
- ※ 자동차용 엘리베이터 상, 하의 구분 : 상) 외국기술 제휴한 국내 생산품 및 외국 상품 / 하) 기타 국내 조립품

■ 산출 예시

☑ 승객용 엘리베이터

산출예시

- 12층 건물에 승객용 엘리베이터를 2021년도에 설치한 경우 2026년도 시가표준액은? (규격 및 형식 : Machine Roomless Elevator 90m/분 15인승)
 - 적용방법 : (기준가격 + 층별증감가격 + 인원증감가격) × 잔가율
 - 90m/분 6층 기준가격 : 45,000,000원 A
 - 6층 증가기준가격 : 1,710,000원 × 6층 = 10,260,000원 B
 - 4인 증가기준가격 : 642,000원 × 4인 = 2,568,000원 C
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 5년) = 0.75$
 - 기준가격 합계 : A + B + C = 45,000,000원 + 10,260,000원 + 2,568,000원 = 57,828,000원
 - 시가표준액 : 57,828,000원 × 0.75(잔가율) = 43,371,000원

☑ 화물용 엘리베이터

산출예시

- 2022년도에 7층 건물에 화물용 엘리베이터를 설치한 경우 2026년도 시가표준액은? (규격 및 형식 : 3,000kg 45m/분 상)
 - 3,000kg 45m/분 5층 기준가격 : 53,400,000원
 - 2층 증가가격 : 2,160,000원 × 2층 = 4,320,000원
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 4년) = 0.80$
 - 기준가격 = 53,400,000원 + 4,320,000원 = 57,720,000원
 - 시가표준액 = 57,720,000원 × 0.80(잔가율) = 46,176,000원

☑ 덤웨이터

산출예시

- 2020년도에 5층 건물에 덤웨이터를 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은? (규격 및 형식 : 100kg 20m/분)
 - 100kg, 20m/분 4층 기준가격 = 15,000,000원
 - 1층 증가기준가격 : 631,000원
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 6년) = 0.7$
 - 기준가격 : 15,000,000원 + 631,000원 = 15,631,000원
 - 시가표준액 : 15,631,000원 × 0.7(잔가율) = 10,941,700원

☑ 침대용 엘리베이터

산출예시

- 2019년도에 8층 병원에 20인승 속도 30m/분의 침대용 엘리베이터를 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 20인승 30m/분 4층 기준가격 : 47,800,000원
 - 4층 증가기준가격 : 2,120,000원×4층 = 8,480,000원
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 7\text{년}) = 0.65$
 - 기준가격 : 47,800,000원 + 8,480,000원 = 56,280,000원
 - 시가표준액 : 56,280,000원 × 0.65(잔가율) = 36,582,000원

2 에스컬레이터

■ 정의

- ☑ (에스컬레이터)란 고층건물 등에서 사람이나 화물을 이동시키기 위해 자동적으로 아래·위 또는 수평으로 움직이도록 설치한 자동운반 시설물로서 승강기시설 안전관리법 시행규칙 제2조에서 규정하고 있는 승강기를 말함

■ 종류

- ☑ 에스컬레이터 : 에스컬레이터는 유효폭에 따라 1,200mm(1,200형)과 1,000mm(1,000형), 800mm(800형)의 3가지로 분류함
- ☑ 무빙워크(MOVING WALKER) : 무빙워크는 경사형 무빙워크와 수평형 무빙워크로 구분됨
 - 경사형 무빙워크는 유효폭에 따라 1,200mm(1,200형)과 1,000mm(1,000형) 및 800mm(800형)의 3가지로 분류
 - 수평형 무빙워크는 유효폭에 따라 1,600mm(1,600형), 1,400mm(1,400형), 1,200mm(1,200형), 1,000mm(1,000형) 및 800mm(800형)의 5가지로 분류

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

내용연수	감가방법	잔존율	감가율
18년	정액법	10%	0.05

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = [\text{기준가격} + (\text{층고 또는 길이 } 0.1\text{m 증감 시 기준가격} \times \text{길이})] \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 에스컬레이터 상·하의 구분

- 상 : 외국기술 제휴 국내 생산품 및 외국산 제품
- 하 : 기타 제품

■ 산출 예시

- ☑ 에스컬레이터

산출예시

- 2021년도에 폭 1,200mm 에스컬레이터 층고 7m를 구입 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은? (규격 및 형식 : 1,200mm, 상)
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 5\text{년}) = 0.75$
 - 기준가격 : 98,900,000원
 - 시가표준액 : $98,900,000\text{원} \times 0.75(\text{잔가율}) = 74,175,000\text{원}$

- ☑ 무빙워크

산출예시

- 2022년도에 폭 1,000mm, 길이 20m의 수평형 무빙워크를 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 4\text{년}) = 0.80$
 - 기준가격 : 67,300,000원
 - 시가표준액 : $67,300,000\text{원} \times 0.80(\text{잔가율}) = 53,840,000\text{원}$

3 기타승강시설

■ 정의

- ☑ (기타승강시설)이란 기계장치를 이용하여 자동차를 주차하거나 주차할 장소로 운반 또는 이동주차할 수 있도록 옥내에 설치한 시설을 말함

■ 종류

- ☑ 수직순환식 주차장치 : 주차에 사용되는 부분(이하 “주차구획”이라 함)에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 수직으로 순환이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 수평순환식 주차장치 : 주차구획에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 수평으로 순환이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 다층 순환식 주차장치 : 주차구획에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 여러층으로 된 공간에 아래위 또는 수평으로 순환이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 2단식 주차장치 : 주차구획이 2층으로 배치되어 있고 출입구가 있는 층의 모든 주차구획을 주차장치 출입구로 사용할 수 있는 구조로서 그 주차구획을 아래위 또는 수평으로 이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 다단식 주차장치 : 주차구획이 3층 이상으로 배치되어 있고 출입구가 있는 층의 모든 주차구획을 주차장치 출입구로 사용할 수 있는 구조로서 그 주차구획을 아래위 또는 수평으로 이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 승강기식 주차장치 : 여러층으로 배치되어 있는 고정된 주차구획에 아래위로 이동할 수 있는 운반기에 의하여 자동차를 운반하여 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 승강기슬라이드식 주차장치 : 여러층으로 배치되어 있는 고정된 주차구획에 아래위 및 옆으로 이동할 수 있는 운반기에 의하여 자동차를 자동으로 운반이동하여 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 평면왕복식 주차장치 : 평면으로 배치되어 있는 고정된 주차구획에 운반기에 의하여 자동차를 운반 이동하여 주차하도록 설계한 주차장치
- ☑ 특수형식 주차장치 : 위에 열거한 이외의 형식으로 설계한 주차장치

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

내용연수	감가방법	잔존율	감가율
18년	정액법	10%	0.05

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격(1대당)} \times \text{대수} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

※ 고시된 종류 이외의 주차시설은(특수형식 주차장치 포함) 과세권자가 수시 조사 결정한 가격으로 함

■ 산출 예시

- ☑ 수직순환식 주차시설

산출예시

- 2020년도에 10대의 주차를 수용할 수 있는 수직순환식의 자동차용 주차시설을 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 6\text{년}) = 0.70$
 - 기준가격(1대당) : 5,400,000원
 - 시가표준액 : $5,400,000\text{원} \times 10\text{대} \times 0.70(\text{잔가율}) = 37,800,000\text{원}$

- ☑ 평면왕복식 주차시설

산출예시

- 2021년도에 평면왕복식의 8단 300대의 자동차용 주차시설을 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 5\text{년}) = 0.75$
 - 기준가격(1대당) : 3,890,000원
 - 시가표준액 : $3,890,000\text{원} \times 300\text{대} \times 0.75(\text{잔가율}) = 875,250,000\text{원}$

4 휠체어리프트

■ 정의

- ☑ (휠체어리프트)란 장애인이 이용하기에 적합하게 제작된 것으로서 경사 또는 수직인 승강로를 따라 동력으로 오르내리게 한 시설물로서 승강기시설안전관리법 시행규칙 제2조 제1항에서 규정하고 있는 승강기를 말함

■ 종류

- ☑ 장애인용 경사형 리프트
 - 장애인이 이용하기에 적합하게 제작된 것으로서 경사인 승강로를 따라 동력으로 오르내리게 한 것으로 중량에 따라 225kg와 300kg의 두 가지로 분류함
- ☑ 장애인용 수직형 리프트
 - 장애인이 이용하기에 적합하게 제작된 것으로서 수직인 승강로를 따라 동력으로 오르내리게 한 것

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

내용연수	감가방법	최종연도 잔가율	감가율
18년	정액법	10%	0.05

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = [\text{기준가격} + 1\text{m 증가 시 기준가격}] \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

■ 산출 예시

☑ 장애인용 경사형 리프트

산출예시

- 2021년도에 장애인용 경사형 리프트(225kg, 9m/분) 5m를 구입 설치한 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 5\text{년}) = 0.75$
 - 기준가격 : 20,300,000원
 - 시가표준액 : 20,300,000원 \times 0.75(잔가율) = 15,225,000원

☑ 장애인용 수직형 리프트

산출예시

- 2020년도에 장애인용 수직형 리프트(340kg, 7m/분) 3m를 설치하였을 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 6\text{년}) = 0.70$
 - 기준가격 : 21,300,000원
 - 1m 증가시 기준가격 : 2,140,000원 \times 2m = 4,280,000원
 - 시가표준액 : (21,300,000원 + 4,280,000원) \times 0.70(잔가율) = 17,906,000원

5 20kW 이상의 발전시설

■ 정의

- ☑ (20kW이상의 발전시설)이란 일반조명, 보일러 가동, 급배수 등 주로 건물의 유지관리에 사용할 목적으로 설치한 20kW이상의 발전시설을 말하며, 공장 등에서 주로 생산시설의 가동을 위하여 설치한 발전시설은 제외함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

내용연수	감가방법	잔존율	감가율
15년	정액법	10%	0.06

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = [\text{기준가격} + 1\text{kw당 증가시 기준가격}] \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

■ 산출 예시

- ☑ 자동식발전기

산출예시

- 자동식발전기(300kw)를 2023년도에 설치한 경우 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 3\text{년}) = 0.82$
 - 기준가격 : 44,500,000원
 - 시가표준액 : $44,500,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 36,490,000\text{원}$

6 온수 및 열 공급시설

■ 정의

- ☑ (온수 및 열 공급시설)이란 난방용이나 욕탕용으로 주로 사용되는 온수 및 열 공급시설을 말하며, 공장 등에서 제품생산을 위하여 설치한 것은 시설물로 보지 아니함

■ 종류

- ☑ 난방용 온수 및 열 공급시설
 - 냉·난방 방식별로 직접증기, 직접온수, 온풍(온풍로식, 코일식), 냉·난방(중앙덕트식, 유니트식), 전기온돌, 전기히트펌프, 가스히트펌프, 지열히트펌프, 공기열히트펌프로 구분함
- ☑ 욕탕용 온수 및 열 공급시설
 - 공동탕(대증탕), 가족탕(독탕), 한증막, 증기탕, 사우나탕

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

구 분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
난방용 온수 및 열 공급시설	15년	정액법	10%	0.06
욕탕용 온수 및 열 공급시설	15년	정액법	10%	0.06

■ 시가표준액 산출방법

☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = \text{기준가격} \times \text{부과지수} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

☑ 난방용 온수 및 열 공급시설 - 건물의 용도별·면적별 부과지수표

구분 용도별	건 물 의 시 설 연 면 적 (㎡)									
	330 이하	660 이하	990 이하	1,650 이하	2,640 이하	3,300 이하	6,600 이하	9,900 이하	16,500 이하	16,500 초과
사 무 실	1.30	1.20	1.10	1.10	0.97	0.95	0.95	0.95	0.90	0.85
은 행	1.35	1.30	1.30	1.10	1.00	1.00	0.97	0.97	0.95	0.90
병 원 (총 합)	1.40	1.37	1.37	1.30	1.25	1.25	1.20	1.20	1.00	0.95
병 원 (단 과)	1.30	1.27	1.25	1.20	1.10	1.10	1.00	1.00	0.97	0.95
백 화 점, 점 포	1.25	1.20	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	0.97	0.95	0.80
호 텔	1.40	1.37	1.30	1.30	1.25	1.20	1.20	1.10	1.00	0.95
여 관	1.30	1.25	1.20	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
다 방, 식 당	1.40	1.35	1.30	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
공 장 평 균	1.30	1.20	1.00	1.00	0.95	0.90	0.80	0.80	0.75	0.75
제 과 점	1.40	1.35	1.30	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
방 송 국	2.00	1.80	1.70	1.60	1.60	1.60	1.50	1.50	1.40	1.20
극 장	1.40	1.35	1.30	1.25	1.20	1.10	1.00	1.00	0.90	0.90
학 교	1.30	1.20	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	0.85	0.80	0.80
연 구 소	1.30	1.25	1.20	1.15	1.10	1.00	1.00	0.95	0.90	0.90
예 식 장	1.30	1.20	1.10	1.00	0.97	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
별 장	1.30	1.25	1.20	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
체 육 관	1.40	1.35	1.30	1.25	1.20	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90
동(식)물온실	1.40	1.35	1.30	1.25	1.20	1.10	1.00	1.00	0.90	0.90

☑ 욕탕용 온수 및 열 공급시설 - 면적별 부과지수표

연 면 적	165㎡이하	330㎡이하	660㎡이하	990㎡이하	990㎡초과
지 수	1.20	1.00	0.95	0.90	0.80

■ 산출 예시

☑ 냉난방시설

산출예시

- 2021년도에 연면적 1,650㎡의 사무실을 신축되었고, 당 사무실의 냉·난방은 중앙덕트식 냉·난방시설임. 2026년도 냉·난방시설의 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 5\text{년}) = 0.70$
 - 1,650㎡ 기준가격 : $70,000\text{원} \times 1,650\text{㎡} = 115,500,000\text{원}$
 - 부과지수 적용 : $115,500,000\text{원} \times 1.10(\text{부과지수}) = 127,050,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $127,050,000\text{원} \times 0.70(\text{잔가율}) = 88,935,000\text{원}$

☑ 욕탕시설

산출예시

- 연면적 660㎡의 대중목욕탕이 2022년도에 신축되었고 660㎡ 중 330㎡은 잡화상점으로 임대되고 실제 대중목욕탕으로 사용되는 면적은 330㎡이다. 2026년도 욕탕시설에 대한 시가표준액은? (규격 및 형식 : 공동탕)
 - 감가율 : 0.06
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 4\text{년}) = 0.76$
 - 대중탕 기준가격(73,800원/㎡) : $73,800\text{원} \times 330\text{㎡} = 24,354,000\text{원}$
 - 부과지수 적용 : $24,354,000\text{원} \times 1.00(\text{부과지수}) = 24,354,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $24,354,000\text{원} \times 0.76(\text{잔가율}) = 18,509,040\text{원}$

7 7,560kcal급 이상의 에어컨

■ 정의

- ☑ (7,560kcal급 이상의 에어컨)이란 기계장치에 의하여 자동적으로 공기의 온도·습도를 조절하는 7,560kcal (2.5R/T)급 이상의 에어컨으로서 중앙조절식에 한하여 시설물로 인정함

■ 종류

- ☑ 중앙집중식 에어컨에 한하며 1실 단위의 에어컨은 제외함
- ☑ 제품의 구분 : 공냉식, 수냉식

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

내용연수	감가방법	잔가율	감가율
15년	정액법	10%	0.06

■ 시가표준액 산출방법

$$\text{시가표준액} = [\text{기준가격} + 1R/T \text{ 증가시 기준가격}] \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

■ 산출 예시

- ☑ 에어컨

산출예시

- 2023년도에 160R/T 483,840kcal의 공랭식 에어컨을 설치하였을 경우 2026년 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.06
 - 잔가율 : $1 - (0.06 \times 3\text{년}) = 0.82$
 - 150R/T 453,600kcal 기준가격 : 93,000,000원
 - 10R/T 453,600kcal 증가시 기준가격 : $604,000 \times 10 = 6,040,000\text{원}$
 - 기준가격 합계 : $93,000,000\text{원} + 6,040,000\text{원} = 99,040,000\text{원}$
 - 시가표준액 : $99,040,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 81,212,800\text{원}$

8 부착된 금고

■ 정의

- ☑ (부착된 금고)란 건물의 일부를 금고시설로 축조한 것으로서, 주로 건물 내부에 설치하며 은행 등에서 사용하고 있는 것을 말함

■ 종류

- ☑ 편개형 : 금고문이 1짝인 경우
- ☑ 양개형 : 금고문이 2짝인 경우
- ☑ 크랭크형 : 금고문이 1짝이며 손잡이가 원형크랭크로 되어 있음
- ☑ 슬라이딩형 : 금고문을 좌우수평으로 이동시켜 개폐하도록 되어 있음

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

내용연수	감가방법	잔가율	감가율
18년	정액법	10%	0.05

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 산출 산식

$$\text{시가표준액} = [\text{기준가격} + \text{증감시 기준가격}] \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

- ☑ 금고문의 폭, 넓이, 두께를 조사하여 규격을 결정하고 문이 1짝일 경우 편개형, 2짝일 경우 양개형으로 구분
- ☑ 문이 열렸을 때 문뒷면이 유리가 부착되어 있으면 유리부, 철판이 부착되어 있으면 철판부

- ✔ 크랭크형은 전부 문이 1짝이며 손잡이가 원형크랭크로 되어 있고 크랭크형 스테인레스는 금고 전체가 스테인레스로 제작된 것임
- ✔ 슬라이딩형은 금고문을 좌우수평으로 이동시켜 개폐하도록 되어 있고 스텐 전동식 슬라이딩형은 동력원을 전동으로 삼으며 금고 전체가 스테인레스로 제작된 것임

■ 산출 예시

- ✔ 금고

산출예시

- 2021년도에 설치된 금고문의 폭 1,800mm, 높이 2,100mm, 두께 300mm의 스텐전동식슬라이딩 금고의 2026년도 시가표준액은?
 - 감가율 : 0.05
 - 잔가율 : $1 - (0.05 \times 5\text{년}) = 0.75$
 - 규 격 : $1,800 \times 2,100 \times 300 = 1,134,000\text{cm}^3$
 - $1,085,000\text{cm}^3$ 이상 기준가격 = 9,380,000원
 - 시가표준액 : $9,380,000\text{원} \times 0.75(\text{잔가율}) = 7,035,000\text{원}$

9 교환시설

■ 정의

- ✔ (교환시설)이란 건물에 부속 또는 부착설치 된 건축설비로서 교환업무에 제공되는 시설

■ 종류

- ✔ 자동식 교환기
- ✔ 자동식 교환기
- ✔ 간이교환설비 : 국선이 수용되는 주장치에 구내선 전화기 간에 회선을 구성하여 주장치 또는 구내선 전화기의 장치를 조작하여 교환원 없이 통화할 수 있는 교환설비(키폰, 비즈니스폰, 버튼 전화기)를 말함

※ 주장치(Control Box)가 건물에 부속 또는 부착 설치된 경우에 한함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

종류별 \ 구분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
자동식교환기	10년	정액법	10%	0.09
간이교환설비	10년	정액법	10%	0.09

■ 시가표준액 산출방법

- ☑ 자동식 교환기

$$\text{시가표준액} = \{\text{기준가격}(50\text{회선}) + (1\text{회선증감시 기준가격} \times \text{회선수})\} \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

- ☑ 간이교환설비

$$\text{시가표준액} = [\text{기준가격} + \text{증감시 기준가격}] \times \text{잔가율}$$

$$\text{※ 잔가율} = 1 - (\text{감가율} \times \text{경과연수})$$

■ 산출 예시

- ☑ 교환설비

산출예시

- 2024년도 설치한 HKP 206형 교환설비의 2026년도 시가표준액은?

(단, 규격은 국선 2, 사선 6임)

- 감가율 : 0.09(간이교환설비)
- 잔가율 : $1 - (0.09 \times 2\text{년}) = 0.82$
- 주장치 기준가격 : 135,000원 A
- 사선증가시 기준가격 : 16,000원 \times 2회선 = 32,000원 B
- 기준가격 합계 : $A + B = 135,000 + 32,000 = 167,000\text{원}$
- 시가표준액 : $167,000\text{원} \times 0.82(\text{잔가율}) = 136,940\text{원}$

10 구내 변전·배전시설

■ 정의

- ☑ (구내 변전·배전시설)이란 건물구내(울타리 내)에서 시설의 유지관리를 위하여 타인의 전기설비 또는 구내발전설비로부터 전기를 공급받아 구내배전설비로 전기를 공급하기 위한 전기설비임
 - 전기를 받는 지점(수전지점)으로부터 구내배전설비로 전기를 배전하는 전기설비(배전반)까지의 설비를 말함

■ 종류

- ☑ 구내 수전시설
 - 한국전력공사나 구내발전시설로부터 전기를 받은 후에 전압을 변경하여 구내로 배전하는 시설로서 구내에 설치한 「전기사업법시행규칙」 제2조제6호의 수전시설을 말함
 - 다만, 수전용량(계약용량) 100kva 이상 수전시설에 대하여 적용함
- ☑ 변압기
 - 구내의 수전시설에 설치된 변압기를 말함. 다만, 변압기만을 교체한 경우에 적용하며, 수·배전시설 일체를 설치 또는 교체한 경우에는 “가. 구내 수전시설”을 적용함

■ 내용연수 및 감가율 : 시가표준액 조사·산정 기준 제25조 [별표 13]

- ☑ 시설물의 잔가율 표 참조

종류별 \ 구분	구분	내용연수	감가방법	잔존율	감가율
구내수전시설		15년	정액법	10%	0.06
변압기		15년	정액법	10%	0.06

■ 시가표준액 산출방법

☑ 구내 수전시설

$$\text{시가표준액} = \{\text{시설별 기준가격} + (1\text{kva 증가시 기준가격} \times \text{증가수량})\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

※ W = 전압(V) × 전류(A)

☑ 변압기

$$\text{시가표준액} = \{\text{규격별 기준가격} + (1\text{kva 증가시 기준가격} \times \text{증가수량})\} \times \text{잔가율}$$

※ 잔가율 = 1 - (감가율 × 경과연수)

☑ 한국전력공사에 납부한 전기요금 납입영수증에 기재된 계약용량을 조사 확인함

■ 산출 예시

☑ 변압기

산출예시

- 2020년도 시설한 변압기의 경우 2026년도 시가표준액은?
(단, 규격은 230kva, 삼상임)
 - 감가율 : 0.06
 - 잔가율 : 1 - (0.06 × 6년) = 0.64
 - 200 kva(삼상)기준가격 = 11,800,000원 A
 - 1 kva당 증가시 기준가격 27,000원 × 30kva = 810,000원 B
 - 기준가격 합계 : A + B = 11,800,000원 + 810,000원 = 12,610,000원
 - 시가표준액 : 12,610,000원 × 0.64(잔가율) = 8,070,400원

제8절 회원권

1. 회원권 개요

■ 정의

- ☑ 지방세 과세대상인 회원권은 지방세법 제6조에서 규정하는 각종 회원권을 말함

■ 종류

- ☑ 골프회원권
 - 골프회원권이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말함(「지방세법」 제6조제14호)
- ☑ 승마회원권
 - 승마회원권이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 승마장의 회원으로서 승마장을 이용할 수 있는 권리를 말함(「지방세법」 제6조제15호)
- ☑ 콘도미니엄 회원권
 - 콘도미니엄 회원권이란 「관광진흥법」에 따른 콘도미니엄과 이와 유사한 휴양시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 이용할 수 있는 권리를 말함(「지방세법」 제6조제16호)
- ☑ 종합체육시설 이용회원권
 - 종합체육시설 이용회원권이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 종합 체육시설업에서 그 시설을 이용할 수 있는 회원의 권리를 말함(「지방세법」 제6조제17호)
- ☑ 요트회원권
 - 요트회원권이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 요트장의 회원으로서 요트장을 이용할 수 있는 권리를 말함(「지방세법」 제6조제18호)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ✔ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제9호
 - 분양 및 거래가격을 고려하여 정한 기준가격에 「소득세법」에 따른 기준시가 등을 고려하여 산정함
- ✔ 산정 방식 : 기준가격에 「소득세법」에 따른 기준시가 등을 고려

■ 기준가격

- ✔ 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 및 요트회원권의 분양 및 거래가격을 고려하여 정한 가격을 말함

■ 회원권 현황 (2024년 기준)

- ✔ 골프회원권 취득 건수 : 13,332건 (취득세액 약 554억원)
- ✔ 승마회원권 취득 건수 : 5건 (취득세액 약 1,700만원)
- ✔ 콘도미니엄 회원권 취득 건수 : 7,228건 (취득세액 약 158억원)
- ✔ 종합체육시설 회원권 취득 건수 : 2,478건 (취득세액 약 32억원)

3. 시가표준액 산정 적용 요령

- ✔ 행정안전부 장관 고시 기준가격은 취득세의 시가표준액 산정 시 적용함
- ✔ 기준가격표에 없는 과세물건에 대하여는 과세사실이 발생할 때의 분양가 또는 시가를 기준으로 조사한 금액의 90%로 하되, 분양가 또는 시가가 6억원을 초과하는 경우에는 조사한 금액의 95% 가격을 기준가격으로 함

- 행정안전부 장관 고시 기준가격표 샘플

연번	소재지 1	소재지 2	소재지 3	소재지 4	명칭	구분1	구분2 (분양금액)	2026기준가격 (천원)
1	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인(1차)	-	320,000
2	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인(2차)	240,000	320,000
3	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인(3차)	300,000	380,000
4	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인(4차)	400,000	480,000
5	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인(5차)	480,000	560,000
6	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인(6차)	560,000	640,000
7	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반 (130,000)	130,000	217,000
8	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반(1차)	120,000	207,000
9	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반(2차)	120,000	207,000
10	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반(3차)	150,000	237,000
11	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반(4차)	200,000	287,000
12	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반(5차)	240,000	327,000
13	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	일반(6차)	280,000	367,000
14	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	프리미엄	260,000	347,000
15	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	개인9차	120,000	135,000
16	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	개인10차	130,000	147,000
17	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	개인11차	130,000	147,000
18	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	개인12차	130,000	147,000
19	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	개인13차	130,000	147,000
20	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인9차	120,000	135,000
21	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인10차	130,000	147,000
22	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인11차	130,000	147,000
23	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인12차	130,000	147,000
24	강원	강릉시	저동	522	라카이샌드파인	법인13차	130,000	147,000
25	강원	속초시	장사동	24-8	플라자CC설악	가족	50,000	52,000

1. 어업권·양식업권 개요

■ 정의

- ☑ 지방세 과세대상인 어업권은 「수산업법」 또는 「내수면어업법」의 규정에 의한 면허어업을 말하고, 양식업권은 「양식산업발전법」의 규정에 의한 면허양식업을 말함

■ 종류

- ☑ 수산업법에 의한 면허어업
 - 정치망 어업 : 일정한 수면을 구획하여 대통령령이 정하는 어구(낙망류, 승망류, 죽방렴, 그 밖에 해양수산부장관이 정하여 고시하는 정치성 어구 등)를 일정한 장소에 설치하여 수산동물을 포획하는 어업
 - 마을 어업 : 일정한 지역에 거주하는 어업인이 해안에 연접한 일정한 수심이내의 수면을 구획하여 패류·해조류 또는 정착성 수산동물을 관리·조성하여 포획·채취하는 어업
- ☑ 내수면어업법에 의한 면허어업
 - 정치망 어업 : 일정한 수면을 구획하여 어구를 한 곳에 쳐놓고 수산동물을 포획하는 어업
 - 공동 어업 : 지역주민의 공동이익을 증진하기 위하여 일정한 수면을 전용하여 수산자원을 조성·관리하여 수산동식물을 포획·채취하는 어업
- ☑ 양식산업발전법에 의한 면허양식업
 - 해조류 양식업 : 해수면의 일정한 수면을 구획하여 그 수면의 바닥을 이용하거나 수중에 필요한 시설을 설치하여 해조류를 양식하는 사업
 - 패류 양식업 : 해수면의 일정한 수면을 구획하여 그 수면의 바닥을 이용하거나 수중에 필요한 시설을 설치하여 패류를 양식하는 사업
 - 어류 등 양식업 : 해수면의 일정한 수면을 구획하여 그 수면의 바닥을 이용하거나 수중에 필요한 시설을 설치하거나 그 밖의 방법으로 패류 외의 수산동물을 양식하는 사업

- 복합 양식업 : 양식장의 특성 등을 고려하여 서로 다른 양식업 대상품종을 두 종류 이상 복합적으로 양식하는 사업
- 협동 양식업 : 대통령령으로 정하는 일정한 수심의 범위의 수면을 구획하여 일정한 지역에 거주하는 양식업자가 협동하여 양식하는 사업
- 외해 양식업 : 외해의 일정한 수면을 구획하여 수중 또는 표층에 필요한 시설을 설치하거나 그 밖의 방법으로 수산동식물을 양식하는 사업
- 내수면 양식업 : 「내수면어업법」 제2조제2호에 따른 공공용 수면에서 내수면의 일정한 수면 및 바닥을 구획하여 필요한 시설을 설치하거나 그 밖의 방법으로 수산동식물을 양식하는 사업

■ 어업권 현황 (2024년 기준)

- ☑ 어업권 취득 건수 : 323건 (취득세액 약 3.3억 원)

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ☑ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제8호
 - 인근 같은 종류의 어장·양식장의 거래가격과 어구 설치비 등을 고려하여 정한 기준가격에 어업·양식업의 종류, 어장·양식장의 위치, 어구 또는 장치, 어업·양식업의 방법, 채취물 또는 양식물 및 면허의 유효기간 등을 고려하여 정함
- ☑ 산정 방식 : 기준가격에 어업·양식업의 종류, 어장·양식장의 위치, 어구 또는 장치, 어업·양식업의 방법, 채취물 또는 양식물 및 면허의 유효기간 등 적용

■ 기준가격

- ☑ 인근 같은 종류의 어장·양식장의 거래가격과 어구 설치비 등을 고려하여 정한 가격을 말함

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 기준가격이 있는 경우

- ✓ 기준가격표를 이용하여 시가표준액 산정시 적용함

산출예시

- 취득물건
 - 지역 : 경상남도 거제시
 - 어업의 종류 : 패류 수하식
 - 양식방법 : 연승식
 - 면적 : 10ha
 - 면허취득일 : 2021. 3. 1.
- 취득일시 : 2026. 5. 1.
- 취득(신고)가격 : 300,000,000원
- 기준가격 : 48,500,000원/ha
- 당해 어장의 시가표준액 산정 : 48,500,000원 × 10ha = 485,000,000원(10ha 기준)

■ 기준가격이 없는 경우

- ✓ 기준가격이 없는 과세물건에 대하여는 과세사실이 발생할 때의 시가를 기준으로 조사한 금액의 100%를 적용한 가격을 기준가격으로 함
- ✓ 행정안전부 장관 고시 기준가격표 샘플

일련 번호	시도명	시군구명	어업의종류		양식방법	양식물의 종류	단위	기준가격 (단위:천원)
			종별	유형별				
1	강원특별자치도	강릉시	복합	수하식	연승식	-	1ha	14,500
2	강원특별자치도	강릉시	어류등	수하식	연승식	-	1ha	14,400
3	강원특별자치도	강릉시	정치망	-	-	-	1ha	13,300
4	강원특별자치도	강릉시	패류	바닥식	살포식	-	1ha	1,270
5	강원특별자치도	강릉시	패류	수하식	연승식	-	1ha	8,420
6	강원특별자치도	고성군	복합	수하식	연승식	-	1ha	14,500
7	강원특별자치도	고성군	정치망	-	-	-	1ha	13,300
8	강원특별자치도	고성군	패류	바닥식	살포식	-	1ha	1,270
9	강원특별자치도	고성군	패류	수하식	연승식	-	1ha	8,270
10	강원특별자치도	고성군	해조류	수하식	연승식	-	1ha	10,600
11	강원특별자치도	동해시	정치망	-	-	-	1ha	13,200
12	강원특별자치도	삼척시	복합	수하식	연승식	-	1ha	14,900
13	강원특별자치도	삼척시	어류등	가두리식	가두리식	-	1ha	18,600
14	강원특별자치도	삼척시	어류등	수하식	연승식	-	1ha	12,200
15	강원특별자치도	삼척시	정치망	-	-	-	1ha	9,680

제10절 **입목****1. 입목 개요****■ 정의**

- ☑ 지상의 과수, 입목과 죽목(竹木)을 말함 : 지방세법 제6조 제11호
 - 지상의 과수란 지상에 생립(生立)하고 있는 과수목을 말함
 - 입목이란 일정한 장소에 집단적으로 생립하고 있는 수목의 집단을 말함
 - 죽목이란 지상에 생립하고 있는 죽목을 말함

■ 종류

- ☑ 산림목(총5종)
 - 소나무, 잣나무, 낙엽송, 기타침엽수, 기타활엽수
- ☑ 유실수(총16종)
 - 사과, 배, 복숭아, 포도, 감귤, 단감, 유자, 참다래, 자두, 매실, 호두, 앵두, 대추, 살구, 모과, 밤

■ 입목 현황 (2024년 기준)

- ☑ 입목 취득 건수 : 300 건 (취득세액 : 약 7.3억 원)

■ 용 어

- ☑ 재적(材積) : 수목의 부피
- ☑ 흉고(胸高)직경 : 입목 상태에서 120cm(사람 가슴까지의 높이) 높이 부분의 나무직경
- ☑ 수고(樹高) : 나무의 지원부(地元部)에서 초두부(初頭部)까지 전체높이
- ☑ 간재적(幹材積) : 나무 한본(1本)의 전체 부피를 말함
- ☑ 산림경영기술자(山林經營技術者) : 산림경영계획서를 작성하고 그 시행에 관한 업무를 수행하는 자로서 산림경영기술자 자격증을 취득하여야 함
- ☑ 산림경영계획서(營林計劃書) : 모든 산림사업(조림, 육림, 벌채 등)에 대한 계획을 연도별로 시행할 수 있도록 만든 계획서

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ☑ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제5호
 - 입목의 종류별·수령별 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 입목의 목재 부피, 그루 수 등을 적용함
- ☑ 산정 방식 : 기준가격에 입목의 목재 부피, 그루 수 등 적용

■ 기준가격

- ☑ 입목의 종류별·수령별 거래가격 등을 고려하여 정한 가격을 말함

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 산림목

- ☑ 재적(m³)이 나타난 경우

$$\text{시가표준액} = \text{재적} \times \text{m}^3\text{당 기준가격}$$

※ 재적 : 산림경영기술자가 직접조사, 또는 산림경영계획서상 재적

산출예시

- 취득물건
 - 수종명 : 소나무 • 재적 : 125.2m³ • 소나무 m³당 단가 : 45,900원
- 취득일시 : 2026. 5. 6.
- 시가표준액 : 125.2m³ × 45,900원 = 5,746,680원

- ☑ 재적(m³)을 직접 조사할 경우

$$\text{시가표준액} = \text{간재적} \times \text{본수} \times \text{m}^3\text{당 기준가격}$$

※ 총재적 : 간재적 × 본수

※ 간재적 : 흥고직경, 수고를 세무공무원이 직접 조사하여 산림청 발행 재적표에서 찾을

산출예시

- 취득물건
 - 수종명 : 소나무 • 간재적 : 0.1242 • 소나무 m³당 단가 : 45,900원
 - 본 수 : 20본
- 취득일시 : 2026. 5. 6.
- 시가표준액 : 0.1242 × 20본 × 45,900원 = 114,016

■ 유실수

☑ 기준가격표 적용 방법

$$\text{시가표준액} = \text{본수} \times \text{본당 단가}$$

※ 본당 단가 : 행정안전부 장관 고시 기준가격

산출예시

- 취득물건
 - 수종명 : 사과나무 15년생
 - 사과나무 본당 기준가격 : 79,500원
 - 본 수 : 10본
- 취득일시 : 2026. 5. 6.
- 시가표준액 : 79,500원 × 10본 = 795,000원

☑ 기준가격이 없는 경우

- 기준가격 표에 기준가격이 없을 경우에는 과세 사실이 발생할 때의 시가를 기준으로 조사 결정한 가격을 적용하거나 유사한 수종의 시가표준액을 적용함

☑ 행정안전부 장관 고시 기준가격표 샘플

일련번호	입목구분	물건구분	수령구분	단위	기준가격(단위:원)
1	산림목	소나무		㎡당	45,900
2	산림목	잣나무		㎡당	23,700
3	산림목	낙엽송		㎡당	27,300
4	산림목	기타침엽수		㎡당	10,400
5	산림목	기타활엽수		㎡당	6,020
6	유실수	사과	5년생까지	본당	24,100
7	유실수	사과	10년생까지	본당	54,700
8	유실수	사과	15년생까지	본당	79,500
9	유실수	사과	20년생까지	본당	79,200
10	유실수	사과	30년생까지	본당	59,000
11	유실수	사과	30년생이상	본당	26,800
12	유실수	배	5년생까지	본당	23,200
13	유실수	배	10년생까지	본당	58,600
14	유실수	배	15년생까지	본당	99,300
15	유실수	배	20년생까지	본당	89,500
16	유실수	배	30년생까지	본당	61,200
17	유실수	배	30년생이상	본당	34,500
18	유실수	복숭아	5년생까지	본당	38,200
19	유실수	복숭아	10년생까지	본당	70,900
20	유실수	복숭아	15년생까지	본당	56,000
21	유실수	복숭아	20년생까지	본당	25,000
22	유실수	복숭아	30년생까지	본당	6,550
23	유실수	포도	5년생까지	본당	26,900
24	유실수	포도	10년생까지	본당	36,600
25	유실수	포도	20년생까지	본당	18,100
26	유실수	포도	30년생까지	본당	6,550
27	유실수	감귤	5년생까지	본당	7,790
28	유실수	감귤	10년생까지	본당	12,700
29	유실수	감귤	15년생까지	본당	18,500
30	유실수	감귤	20년생까지	본당	23,300

제11절 광업권

1. 광업권 개요

■ 정의

- ✔ 광업권은 등록을 한 일정한 토지의 구역(광구)에서 등록을 한 광물과 이와 동일 광상 중에 부존하는 다른 광물을 채굴 및 취득하는 권리를 말함
- ✔ 지하에 매몰되어 있거나 지상에 노출되어 있는 광물 중 인류에게 유용하다고 인정되어 법률로 정하여 놓은 광물이 광업권의 설정 대상임

■ 종류

- ✔ 광업(鑛業) : 지하에 매몰되었거나 표토층에 노출되어 있는 광물을 찾아내고 이를 채굴하는 것과 이에 부속되는 선광(選鑛), 제련(製鍊) 기타의 사업을 말함
- ✔ 광산(鑛山) : 광업권을 기본으로 하여 광물자원을 개발하는 작업이 실행되는 장소
- ✔ 광상(鑛床) : 지반(地盤)의 일부에 유용광물이 밀집된 것
- ✔ 탐광(探鑛) : 광산·탄전 등의 개발을 위하여 광상을 발견하고, 그 성질, 상태, 규모 등을 알아내는 작업
- ✔ 채광(採鑛) : 목적 광물의 채굴·선광·제련과 이를 위한 시설을 하는 것을 말함
- ✔ 선광(選鑛) : 광석이나 그 밖의 공업원료 광물을 다른 목적 광물 또는 무가치한 성분에서 물리적, 기계적 방법 등으로 분리하여 경제적 가치를 높이는 과정
- ✔ 제련(製鍊) : 채광된 광석 혹은 정광을 녹여서 우리가 일상생활에 쉽게 사용할 수 있도록 제조하는 과정

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ☑ 산정 근거 : 지방세법시행령 제4조 제1항 제7호
 - 광구의 광물매장량, 광물의 톤당 순 수입가격, 광업권 설정비, 광산시설비 및 인근 광구의 거래가격 등을 고려하여 정한 기준가격에서
 - 해당 광산의 기계 및 시설취득비, 기계설비이전비 등을 빼고 산정
- ☑ 산정 산식 : 기준가격 - 해당 광산의 기계 및 시설취득비, 기계설비이전비 등

■ 기준가격

- ☑ 광구의 광물매장량, 광물의 톤당 순 수입가격, 광업권 설정비, 광산시설비 및 인근 광구의 거래가격 등을 고려하여 정한 가격을 말함

3. 시가표준액 산정 적용 요령

- ☑ 광업권의 가격은 다음과 같이 조사 결정한 가격으로 함. 이외의 과세물건에 대하여는 과세사실이 발생할 때의 시가를 기준으로 조사한 금액의 70% 가격을 기준가격으로 함
 - 정상적으로 생산 중에 휴업한 광산과 조업 중인 광산으로서 거래사례가 있는 경우(가채광량 포함)

조사가격 = [①(톤당순수입가격×매장량) 또는 ②인근광구의 비준가격 - (③기계 및 시설비+④기계설비이전비)]×0.7
--

※ 가채광량(可採鑛量)을 알 수 있을 때 : [① - (③+④)]×0.7

※ 가채광량(可採鑛量)을 알 수 없을 때 : [② - (③+④)]×0.7

- 톤당 순수입가격 = 톤당판매가격 - 생산단가(인건비, 채광비, 선광비, 제련비 등)
- 기계류(차량 및 운반구, 건설기계, 기계장비, 채광시설) : 감가액 감안 적용
- 시설비 : 가건물은 감가액만 감안하고 구축물은 전액적용
- 인근 광구의 비준가격 적용시에는 기계시설비와 그 시설에 대한 이전비 제외
- 기계시설이전비 : 기계시설 설치비의 10%계상
- 확정매장량의 현실화율 70%를 감안하여 0.7을 곱함

- ☑ 탐광단계에 있으나 광물의 생산량이 없는 광산과 채광 미착수 광산인 경우

$$\begin{aligned} \text{조사가격} &= [\text{①(광업권 설정비+시설비)+ ②(매장량×톤당순수입가격)} \\ &\quad - (\text{③기계 및 시설비} + \text{④기계설비이전비})] \times 0.7 \end{aligned}$$

- 광업권설정비 : 등록시 소요경비
- 시설비 : 시추작업비
- 인근광구의 비준가격 적용시에는 기계시설비와 그 시설에 대한 이전비를 제외함
- 톤당 순수입가격 = 톤당판매가격 - 생산단가(인건비, 채광비, 선광비, 제련비 등)
- 기계류(차량 및 운반구, 건설기계, 기계장비, 채광시설) : 감가액 감안적용
- 시설비 : 가건물은 감가액만 감안, 구축물은 전액적용
- 기계시설이전비 : 기계 및 시설 설치비의 10%계상
- 확정매장량의 현실화율 70%를 감안하여 0.7을 곱함

제12절 지하자원

1. 지하자원 개요

■ 정의

- ☑ (지하자원)이란 채광된 광물을 말함. 다만, 석탄과 「광업법 시행령」제58조에 따른 광산 중 연간매출액이 10억원 이하인 광산에서 채광된 광물은 제외함 (「지방세법 시행령」 제136조제3호)

■ 종류

- ☑ 지역자원시설세의 부과 대상이 되는 지하자원은 현재 총 22종으로, 그 중 고령토, 규사, 규석, 석회석 등이 차지하는 비중이 높음

대표광물	내 용	비 고
석회석	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 광산물 총 생산액 중 69.8%를 차지 - 저품위는 시멘트 제조, 건축재료용, 중·고품위는 생석회 제조용, 제철·제강용, 환경오염 방지용, 고품위는 생석회 제조용, 중질탄산칼슘용 등으로 사용되어 타 광종에 비해 다양한 용도에 활용 - 석회석, 방해석, 백운석 등을 통칭 - 주성분 : 탄산칼슘 (CaCO₃) 	CaCO ₃ 함량에 따라 품위가 결정되며, 입자크기는 가격에 영향을 미침
규석, 규사	<ul style="list-style-type: none"> - 규석은 규산을 화학성분으로 하는 암석의 총칭이고 규사는 해안규사, 산(山)규사가 있고, 규석을 분쇄하여 규사를 만드는 경우가 있음(인조규사) - 실리콘 금속의 원료로서 유리공업, 주물용, 전자산업 및 화학공업, 시멘트용 등으로 다양하게 사용 - 주성분 : 이산화규소 (SiO₂) 	SiO ₂ 함량에 따라 품위가 결정되며, 입자크기는 가격에 영향을 미침
고령토	<ul style="list-style-type: none"> - 점토 광물 중 카올리나이트군에 속하는 광물로 백색 또는 정제 후 백색화 되는 점토류 - 제지용 및 도자기용, 내화벽돌, 화학공업용 등으로 활용 - 「광업법」상 고령토는 고령토, 산성백토, 도석, 벤토나이트, 반토혈암 및 점토(와목, 목절)를 모두 포함 - 주성분 : 카올리나이트, 할로이사이트 	색상에 따라 P/W, 등급에 따라 S~D로 품위 구분 (KS규격)

■ 용 어

- ✔ 광산(鑛山) : 광업권을 기본으로 하여 광물자원을 개발하는 작업이 실행되는 장소
- ✔ 광상(鑛床) : 지반(地盤)의 일부에 유용광물이 밀집된 것
- ✔ 채광(採鑛) : 목적광물의 채굴·선광·제련과 이를 위한 시설을 하는 것을 말함
- ✔ 선광(選鑛) : 광석이나 그 밖의 공업원료 광물을 다른 목적광물 또는 무가치한 성분에서 물리적, 기계적 방법 등으로 분리하여 경제적 가치를 높이는 과정
- ✔ 제련(製鍊) : 채광된 광석 혹은 정광을 녹여서 우리가 일상생활에 쉽게 사용할 수 있도록 제조하는 과정
- ✔ 품위(品位) : 광석(鑛石)에 유용한 성분이 얼마나 포함되어 있는지의 비율로서, 품위는 주로 퍼센트(%)로 표시하며 광석이 얼마나 가치가 있느냐를 비교하는데 사용

■ 지하자원 현황 (2024년 기준)

- ✔ 지역자원시설세 (광물 분) 세액 : 44.3억 원

2. 시가표준액 산정

■ 산정 방법

- ✔ 산정 근거 : 조사·산정 기준 제34조(지하자원의 시가표준액)
- ✔ 지방세법시행령 제136조 제1항 제3호에 따른 지하자원의 시가표준액은 행정안전부장관이 고시한 기준가격으로 함

3. 시가표준액 산정 적용 요령

■ 적용요령 (행정안전부 장관 고시 참조)

- ✔ 행정안전부 장관 고시 기준가격표에 없는 과세물건은 거래 당시 시가를 기준으로 조사한 금액으로 함
- ✔ 법인의 경우는 입증된 장부상 거래가액으로 하되 장부상 가액이 없을 경우 본 표의 결정 고시한 가격으로 함

- 행정안전부 장관 고시 기준가격표 샘플

연번	시도명	광물	품위	기준가격 (단위:원/톤)
1	강원도	고령토	전품위	10,500
2	강원도	규사	전품위	35,500
3	강원도	규석	SiO ₂ 95%(전품위)	8,000
4	강원도	납석	전품위	5,000
5	강원도	석회석	CaO50%미만	5,500
6	강원도	석회석	CaO50%이상52%미만	10,000
7	강원도	석회석	CaO52%이상	14,000
8	강원도	연옥	전품위	6,500,000
9	강원도	운모	전품위	100,000
10	강원도	장석	K ₂ O 9.78%, Na ₂ O 1.09%	40,000
11	강원도	철광석	Fe22%	4,000
12	강원도	철광석	Fe41%	29,500
13	강원도	철광석	Fe56%~62%	62,500
14	경기도	규사	3호사1.62mm~2.5mm(SiO ₂ 93%~95)	40,000
15	경기도	규사	4mm이하	15,000
16	경기도	규사	4호사1.13mm~1.16mm(SiO ₂ 93%~95)	43,000
17	경기도	규사	5호사0.75mm~1.13mm(SiO ₂ 93%~95)	43,000
18	경기도	규사	6호사0.36mm~0.75mm(SiO ₂ 93%~95)	43,000
19	경기도	규사	7호사0.2mm~0.36mm(SiO ₂ 93%~95)	48,000
20	경기도	규사	8호사0.2mm이하(SiO ₂ 93%~95)	15,000
21	경기도	규사	SiO ₂ (94%), Al ₂ O ₃ (3.8%), Fe ₂ O ₃ (0.8%)정사D	23,000
22	경기도	규사	SiO ₂ (97.9%), Al ₂ O ₃ (1.03%), Fe ₂ O ₃ (0.25%)정사B	45,000
23	경기도	규사	SiO ₂ (98.7%), Al ₂ O ₃ (0.54%), Fe ₂ O ₃ (0.1%)정사A	45,000
24	경기도	운모	SiO ₂ 61%, Al ₂ O ₃ 18%	40,000
25	경기도	장석	SiO ₂ (75.2%), Al ₂ O ₃ (13.3%), Na ₂ O (6.4%), K ₂ O (1.9%)(B)	15,000
26	경기도	철광석	Fe45%, TiO ₂ 18%	55,000
27	경상남도	고령토	Al ₂ O ₃ 12-14, SK20-24	19,000
28	경상남도	고령토	PA	70,000
29	경상남도	고령토	PB	60,000
30	경상남도	고령토	PC	17,000

2026년도 지방세 시가표준액 조사·산정 업무요령

행정안전부 부동산세제과	시가표준액 담당	044-205-3847
	시가표준액 담당자	044-205-3848
한국지방세연구원 지방세과표사업단	총괄	02-2071-2724
	오피스텔	02-2071-1334
	건축물	02-2071-2772
	기타물건	02-2071-2708