

I . 2025년 건축물 등 시가표준액 산정기준

1. 시가표준액 개요

- (개념) ‘시가표준액’이란 시가(時價) 그 자체는 아니지만 지방세 과세표준*의 기준이 되는 물건의 적정가액 * 재산세 과세표준 = 시가표준액 × 공정시장가액비율
- (산정·결정) 행정안전부에서 마련한 기준에 따라 지자체는 시가표준액을 산정
 - 건축물은 소유자와 이해관계인의 의견청취, 타당성을 검토하여 지방세심의위원회 심의 후 결정·고시(~6.1.)
 - 기타물건은 산정된 시가표준액을 지방세심의위원회 심의, 결정·고시 (여수시 제2024-611호, 2024. 12. 31. 기 고시 완료)
- (근거) 지방세법 제4조 및 같은법 시행령 제4종, 제4조의2, 제4조의3 등

2. 시가표준액 산정방식

- (산정방식) 건축물과 기타물건은 행정안전부 산정방식에 따라 지자체장이 결정·고시하며, 토지와 주택은 국토부장관*이 공시
 - * 토지·단독주택 : 국토부의 표준가격을 토대로 지자체장이 개별가격 공시
 - 공동주택 : 모든 공동주택의 개별가격을 국토부장관이 공시
- (오피스텔 외 건축물) 건축물 시가표준액은 건축원가 등을 고려한 원가 방식으로 산정하며, 건물신축가격기준액에 건물의 각종 지수(구조·용도·위치) 및 잔가율, 그 밖의 가감산율을 적용하여 계산
- ‘건물신축가격기준액’은 2022년까지 국세청에서 고시한 단일 건물신축가격 기준액을 활용하였으나, 2023년부터는 행안부장관이 고시하는 가격* 활용
- * 건축물을 신축하기 위한 단위면적 당 건축비용으로 유형별 m²당 가격 고시

< 건축물(오피스텔 외) 시가표준액 산정 방식 >

- 해당 부동산을 현재 재취득할 경우의 건물신축가격기준액(재조달원가)을 기준으로 하는 원가방식에 위치지수·가감산특례 등을 통해 시가를 일부 반영

$$\boxed{\text{건축물 시가표준액}} = \boxed{\text{건물신축 가격기준액}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{각종 지수} \\ \hline \text{구조} & \text{용도} & \text{위치} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{경과연수} \\ \hline \text{잔 가율} \end{array}} \times \boxed{\text{면적 (m\textsup2)}} \times \boxed{\text{가감 산율}}$$

- **(오피스텔)** 오피스텔 시가표준액은 행안부에서 고시하는 **표준가격기준액***에 각종 지수(용도, 층), 가감산율을 적용하여 계산
- * 2021년 이전: 일반 건축물과 같이 원가방식에 따라 산정, 2022년~ : 시가를 일부 반영하여 전국 오피스텔을 전수조사하여 산정하는 동별 m²당 건축물 가격(부속토지 미포함)

< 오피스텔 시가표준액 산정 방식 >

- 건설원가를 기반으로 실거래가 등을 반영하여 **표준가격기준액*** 전수산정 후 지수 등 적용

* 동별 m²당 건축물 가격으로 시세변동률 등을 반영하여 행안부에서 산정, 매년 1.1일 고시(6.1. 시행)

$$\boxed{\text{오피스텔 시가표준액}} = \boxed{\text{표준가격기준액*}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{각종 지수} \\ \hline \text{용도(사무용·주거용)} & \text{층} \end{array}} \times \boxed{\text{면적 (m\textsup2)}} \times \boxed{\text{가감 산율}}$$

- **(기타물건)** 물건별(차량, 기계장비 등 10개 유형) 행안부에서 고시하는 기준가격에 경과연수별 잔가율을 적용하여 계산

< 기타물건 시가표준액 산정 방식 >

$$\boxed{\text{기타물건}} = \boxed{\text{각 물건별 기준가격*}} \times \boxed{\text{경과연수별 잔가율 등}}$$

* 차량, 기계장비 등 기타물건의 종류·형식별 제조가격, 거래가격 등을 고려하여 정한 가격

3. 2025년 주요 개정사항

가. 오피스텔외 건축물

- (건물신축가격기준액) 유형별* 신축단가 차이를 반영하여 구분 산정

* 건축물의 용도를 기준으로 총 6개 유형으로 분류

구분	'24년 건물신축가격기준액	'25년 건물신축가격기준액
주거용	820,000원/m ²	840,000원/m ²
상업용	810,000원/m ²	830,000원/m ²
공업용	800,000원/m ²	820,000원/m ²
농수산용	610,000원/m ²	630,000원/m ²
문화·복지·교육용	820,000원/m ²	840,000원/m ²
공공용	810,000원/m ²	830,000원/m ²

- (제도개선) 일부 신규유형 관련지수 신설 등 현장의견 반영 미세조정

- ① (농촌체류형 쉼터) 농촌체류형 쉼터* 도입에 따라 해당 건축물의 용도 지수 신설(0.85)

* 농업인 또는 주말·체험 영농을 하고자 하는 자가 농작업 목적으로 사용하는 임시숙소로 본인이 직접 활용하기 위해 설치하는 시설(농지법 시행규칙 제3조의2제2호)

- ② (마을회관) 문화·복지·교육용(주용도) 내에 주민공동이용시설 용도를 신설하고, 세부 용도의 마을회관에 대하여 용도지수 0.54 부여

- ③ (공사현장 임시건축물) 공사현장 임시건축물을 상가 1층과 유사한 추가 효용이 발생한다고 보기 어려워 층별 가산율 적용 제외

- ④ (공공업무시설) 일부 세부용도를 삭제하여 공공업무시설 대상 명확화

* 공공업무시설 대상: 국가 및 지방자치단체, 외국공관의 건축물

나. 오피스텔

- (표준가격기준액) 전년도 표준가격기준액에 실거래가격 상승률 등을 반영하여 25,037동(전년 24,286동 대비 3.09% 증가) 표준가격기준액 산정

< 2025년 표준가격기준액 >

(단위 : 원/m², %)

시·도	표준가격기준액	조정률	시·도	표준가격기준액	조정률
전국	782,289	-0.15	경기	791,691	-0.10
서울	909,678	1.18	강원	692,727	0.06
부산	781,723	-0.44	충북	671,672	-0.56
대구	768,009	-1.83	충남	591,051	-1.17
인천	683,226	-1.33	전북	676,093	-0.14
광주	724,449	-0.21	전남	567,014	-0.98
대전	752,535	-0.15	경북	671,117	-0.60
울산	714,613	-0.18	경남	638,463	-0.91
세종	846,156	-0.76	제주	729,133	-0.92

- '24년 전국 평균 표준가격기준액(783,462원) 대비 0.15% 감소한 전국 평균 782,289원으로 산정

* 기타 각종 지수(용도, 층, 가감산율)은 '24년 기준과 동일

II. 건물신축가격기준액 등

1. 건물신축가격기준액

번호	구분	건물신축가격기준액
1	주거용 건물	840,000원/m ²
2	상업용 건물	830,000원/m ²
3	공업용 건물	820,000원/m ²
4	농수산용 건물	630,000원/m ²
5	문화.복지.교육용 건물	840,000원/m ²
6	공공용 건축물	830,000원/m ²

2. 오피스텔 표준가격기준액 목록(재산정 및 추가산정 포함)

번호	구분	주 소	표준가격기준액	비 고
1	기존	전라남도 여수시 고소동 1-2	739,000	
2	기존	전라남도 여수시 교동 314	378,000	
3	기존	전라남도 여수시 교동 610	162,000	
4	기존	전라남도 여수시 덕충동 2035-2	849,000	
5	기존	전라남도 여수시 덕충동 2037-2	838,000	
6	기존	전라남도 여수시 덕충동 2037-4	809,000	
7	기존	전라남도 여수시 돌산읍 우두리 1047-10	761,000	
8	기존	전라남도 여수시 둔덕동 492-4	489,000	
9	기존	전라남도 여수시 문수동 127-3	530,000	
10	기존	전라남도 여수시 문수동 783-6	810,000	
11	기존	전라남도 여수시 문수동 9-4	462,000	
12	기존	전라남도 여수시 미평동 670-8	396,000	
13	기존	전라남도 여수시 봉강동 189-1	773,000	
14	기존	전라남도 여수시 봉계동 737	710,000	
15	기존	전라남도 여수시 봉산동 275-12	151,000	
16	기존	전라남도 여수시 봉산동 73	416,000	
17	기존	전라남도 여수시 봉산동 80-2	400,000	
18	기존	전라남도 여수시 서교동 30	843,000	
19	기존	전라남도 여수시 선원동 1277-2	594,000	
20	기존	전라남도 여수시 소라면 죽림리 1180-3	826,000	
21	기존	전라남도 여수시 소라면 죽림리 1181-6	635,000	
22	기존	전라남도 여수시 신기동 74-4	699,000	
23	기존	전라남도 여수시 신기동 74-7	759,000	
24	기존	전라남도 여수시 안산동 28-9	484,000	
25	기존	전라남도 여수시 여서동 216	75,000	
26	기존	전라남도 여수시 여서동 221-1	536,000	
27	기존	전라남도 여수시 여서동 524-3	456,000	
28	기존	전라남도 여수시 오림동 399-13	321,000	
29	신규	전라남도 여수시 웅천동 1702-1	914,000	
30	기존	전라남도 여수시 웅천동 1719-4	850,000	
31	기존	전라남도 여수시 웅천동 1806-1	912,000	
32	기존	전라남도 여수시 웅천동 1869-1	914,000	
33	기존	전라남도 여수시 웅천동 1875-1	821,000	
34	기존	전라남도 여수시 웅천동 1887-1	887,000	
35	기존	전라남도 여수시 웅천동 1888-1	780,000	
36	기존	전라남도 여수시 웅천동 1889-1	778,000	
37	기존	전라남도 여수시 율촌면 월산리 1505-7	726,000	
38	기존	전라남도 여수시 중앙동 586	121,000	
39	기존	전라남도 여수시 학동 101-5	479,000	
40	기존	전라남도 여수시 학동 11-3	730,000	
41	기존	전라남도 여수시 학동 200-1	817,000	
42	기존	전라남도 여수시 학동 311-1	565,000	
43	기존	전라남도 여수시 학동 36-1	572,000	
44	기존	전라남도 여수시 학동 44-1	353,000	
45	기존	전라남도 여수시 학동 5-1	733,000	
46	기존	전라남도 여수시 학동 61-1	795,000	
47	기존	전라남도 여수시 학동 76-3	694,000	
48	기존	전라남도 여수시 학동 90-1	689,000	

- 붙임 1. 건축신축가격기준액 신구대비표 1부.
2. 시가표준액 산정기준 변경사항 신구대비표 1부.
3. 2025년 건축물 시가표준액 1부.(위택스 조회) 끝.

붙임1 건물신축가격기준액 신구대비표

2024년		2025년	
구분	건물신축가격기준액	구분	건물신축가격기준액
주거용	820,000원/m ²	주거용	840,000원/m ²
상업용	810,000원/m ²	상업용	830,000원/m ²
공업용	800,000원/m ²	공업용	820,000원/m ²
농수산용	610,000원/m ²	농수산용	630,000원/m ²
문화·복지·교육용	820,000원/m ²	문화·복지·교육용	840,000원/m ²
공공용	810,000원/m ²	공공용	830,000원/m ²

불임2 시가표준액 산정기준 개정사항 신구대비표

<개정전>

<개정후>

[별표5] 건축물 용도지수

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수
...					
IV	농수산용	농업시설	8	<신설>	
V	문화·복지·교육용	주민공동이용시설	17	<신설>	
VI	공공용	공공업무시설	1	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국가 및 지방자치단체, 외국공관의 건축물 ◦ 지역자치센터, <u>파출소</u>, <u>지구대</u>, <u>소방서</u>, <u>우체국</u>, <u>보건소</u>, <u>공공도서관</u>, <u>건강보험공단</u>, <u>사무소 등</u> 	0.9 1

구분	주용도	용도	번호	세부용도	지수
...					
IV	농수산용	농업시설	8	◦ <u>농촌체류형 쉼터</u>	<u>0.85</u>
V	문화·복지·교육용	주민공동이용시설	17	◦ <u>마을회관</u>	<u>0.54</u>
VI	공공용	공공업무시설	1	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국가 및 지방자치단체, 외국공관의 건축물 ◦ <삭제> 	0.91

<개정전>

<개정후>

[별표8] 건축물 가감산율(제19조 관련)

구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산 율	가산율 적용 제외부분	구분	가산율 적용대상 건축물기준	가산 율	가산율 적용 제외부분
...							
III	(3) 5층 미만 건물 ○ 1층 상가부분	0.17	○ 단층건물	III	(3) 5층 미만 건물 ○ 1층 상가부분	0.17	○ 단층건물
	(4) 5층 이상 10층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	0.27	○ <신설>		(4) 5층 이상 10층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	0.27	○ 건설공사 현장 의 임시 사무소 용 가설건축물
	(5) 11층 이상 20층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	0.32	○ 오피스텔(용도 번호 I-7 주거 용 오피스텔 및 II-21 사무용 오피스텔), 제조 시설을 지원하 기 위한 공장구 내의 사무실(용 도 번호 III-2)		(5) 11층 이상 20층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	0.32	○ 오피스텔(용도번 호 I-7 주거용 오피스텔 및 II -21 사무용 오 피스텔), 제조시 설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실(용도 번호 III-2)
	(6) 21층 이상 30층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	0.36	○ 용도번호II-6, 7 의 호텔 펜션, 생활숙박시설, 여관 등이 구분 등기가 된 경우		(6) 21층 이상 30층 이하 건물 ○ 1층 상가부분	0.36	○ 용도번호II-6, 7 의 호텔 펜션 생 활숙박시설, 여관 등이 구분등기가 된 경우
	(7) 30층 초과 건물 ○ 1층 상가부분	0.46			※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산 시 제외	0.46	

<개정전>

<개정후>

[별표9] 증축 및 개축 건축물 시가표준액 산정비율(제20조 관련)

구분 구조 번호	m ² 당 시가표준액 산정비율 (%)			비 고
	기초 공사 를 한 건축 물	기초공 사를 하지 않은 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물 중 1개층을 복층으로 증축하는 건축물	
1	100	80	60	○ 신축건축물 시가표준액에 해당지수를 곱하여 산정한다.
2	100	80	60	
3	100	80	60	
4	100	80	60	
5	100	80	60	
6	100	85	65	○ m ² 당 기준액에서
7	100	85	65	1,000원
8	100	85	65	미만은
9	100	85	65	버린다.
10	100	85	65	
11	100	85	65	○ “기초공사를 한 건축물”이란
12	100	85	65	건축 시 건물의 하중을 견딜 수 있도록 토지에 공사를 한 경우로 본다.
13	100	85	65	

구분 구조 번호	m ² 당 시가표준액 산정비율 (%)			비 고
	기초 공사 를 한 건축 물	기초 공사 를 하지 않은 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물 중 1개층을 복층으로 증축하는 건축물	
1	100	80	60	○ <삭 제>
2	100	80	60	
3	100	80	60	
4	100	80	60	○ <삭 제>
5	100	80	60	
6	100	85	65	
7	100	85	65	
8	100	85	65	
9	100	85	65	
10	100	85	65	○ “기초공사를 한 건축물”이란
11	100	85	65	건축 시 건물의 하중을 견딜 수 있도록 토지에 공사를 한 경우로 본다.
12	100	85	65	
13	100	85	65	

<개정전>

<개정후>

[별표10] 대수선건축물 시가표준액 산정비율
(제21조 관련)

구조 번호	구분	m ² 당 시가표준액 산정비율 (%)		비 고
		대수선 허가	대수선 신고	
1	25	18		
2	25	18		
3	25	18	○ <u>신축건축물</u>	
4	25	18	<u>시가표준액에</u>	
5	25	18	<u>해당지수를</u>	
6	25	18	<u>곱하여 산정한다.</u>	
7	35	25	○ <u>m²당 기준액에서</u>	
8	35	25	<u>1,000원 미만은</u>	
9	35	25	<u>버린다.</u>	
10	35	25		
11	30	25		
12	30	21		
13	30	21		

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