

01

자산 상세 현황 파악

- 자산 실사의 개념과 목적
 - 대상 건축물의 물리적 실사를 통한 **설비 상태의 현상 파악**
 - **기능성에 대한 평가를 객관적으로 확인**
 - **향후 보수 계획 예측**
 - 최적의 부동산 **운용 방향 설정**
 - 부동산의 물리적, 기능적 상태를 평가하여 건물의 유지 관리 시 **정책적, 기술적, 수익적 판단**을 할 때 유용한 자료로 활용
- 자산 실사의 범위: 건축, 기계, 전기, 소방
- 자산 실사를 통한 자산 관리 대장 확인
 - **사전 자료 조사**
 - **현장 실사**
 - **실사 검토 및 보고서 작성**
 - **보고서 검토 및 제작**

02

제세공과금 관리

- 부동산 보유 시 관리해야 하는 제세공과금
 - **법인세**: 부동산 임대 및 사업 서비스업 등에서 발생하는 수익에 대한 과세
 - **종합 부동산세**: 일정 금액 이상의 부동산 보유자에 대해 **재산세**(지방세)를 부과한 후 추가로 부과하는 국세
 - **재산세**: 일정한 재산에 대하여 부과되는 세금
 - **등록 면허세**: 광업권, 어업권의 취득에 따른 등록 및 외국인 소유의 취득세 과세 대상 물건의 연부 취득에 따른 등기 또는 등록하는 자와 면허를 받는 자에게 부과하는 세금
 - **환경 개선 부담금**: 환경 오염의 직접적인 원인이 되는 건물, 기타 시설물의 소유자와 자동차 소유자에게 부과하는 세금
 - **교통 유발 부담금**: 도시 교통 정비 지역에서 교통 혼잡의 원인이 되는 시설물의 소유자에게 부과하는 세금
 - **도로 점용료**: 도로를 점용하는 자에게 부과하는 세금
 - **간주 임대료**: 사업자가 부동산 임대 용역을 제공하고 전세금 또는 임대 보증금을 받는 경우, 일정한 이율을 곱하여 부과하는 세금

자산 취득 시 보험 관련 수행 업무

- 보험업법 : 보험 회사의 면허, 자본, 조직, 관리, 감독, 해산 등을 규정한 법률
- 금융위원회의 설치 등에 관한 법률 : 금융위원회와 금융감독원을 설치하여 금융 산업의 선진화와 금융 시장의 안정을 도모하고 예금자 및 투자자 등 금융 수요자를 보호하기 위한 법률
- 상법 : 상기업을 중심으로 전개되는 생활 관계를 규율하는 특별 사법
- 약관의 규제에 관한 법률 : 계약 체결 시 약자인 소비자의 권리를 보호하기 위해 약관이 불공정한 것을 제한하는 법
- 재물 보험
 - **재물 보험** : 개인 및 기업 등 보험 가입자의 재산과 물건에 대한 보험
 - **배상 책임 보험** : 남의 신체나 재물에 손해를 끼쳤을 때 그 손해에 대해 배상을 하게 하는 보험
 - **상해 보험** : 우발적인 사고에 의하여 피보험자가 입게 된 신체상의 상해에 대하여 보험금을 지급하는 인보험
 - **운전자 보험** : 차량 운전 중 운전자의 상해와 사고에 따른 운전자의 형사적 책임을 보장하는 손해 보험 상품
 - **비용 손해 보험** : 사고로 인하여 발생한 피보험자의 재산상의 손해를 보상하는 보험

임대 수익 관리

- **보증금** : 부동산 임대차, 특히 건물 임대차에는 임차인의 채무를 담보하기 위하여 임차인 또는 제3자가 임대인에게 교부하는 금전 기타의 유가물
- **임대료** : 무엇을 빌려 주고 그 대가로 받는 금품을 말하며, 임대차에서는 차임이라고 부름
- **관리비** : 부동산 자산을 운용하는 데 필요한 인건비, 시설, 사업장, 기기, 수도, 전기 등의 비용 일체
- **공과금** : 국가 또는 공공 단체에 의하여 국민 또는 공공 단체의 구성원에게 강제적으로 부과되는 공적 부담
- **Rent Free** : 부동산 자산 임대차 중 임차인을 모집하는 데에 제공하는 월 임차료 (또는 관리비)의 면제 항목으로, 초기 계약 조건을 유연하게 만들기 위하여 제공되는 임대차 계약의 협의 사항