

수업계획서

2024학년도 1학기 나사렛대학교 학점은행제

1. 강의개요					
학습과목명	부동산감정평가론	학점	3	주당시간	3
강의시간	수 18:40 ~ 21:30	강 의 실		수강대상	부동산학
강좌기간	2024.03.06~2024.06.19				
교·강사명		교·강사 전화번호		E-mail	
2. 교과목 학습목표					
1. 부동산감정평가의 개념과 부동산 감정평가사의 역할을 이해한다. 2. 부동산 감정평가목적에 따른 평가유형과 유형 별 적용상황을 이해한다. 3. 부동산 기초이론, 감정평가 개관, 부동산 가치이론, 지역분석 및 개별분석, 부동산 감정평가 방식, 감정평가 절차, 물건별 감정평가에 대해 이해한다. 4. 기초이론, 평가이론, 자본 환원법, 시장접근법, 비용접근법 등의 평가방법 등을 배움으로써 부동산 감정평가를 이해한다. 5. 부동산 감정평가의 3방식 7방법에 대한 과학적 조사에 필수적인 타당성과 신뢰성, 분석기법 선택 등에 대한 이론적 지식을 습득하고 실제 평가에서 이들 내용의 적용하여 평가할 수 있다. 6. 원가법을 적용하여 부동산 감정평가를 하고 부동산의 가치를 분석할 수 있다. 7. 비교법을 적용하여 부동산 감정평가를 하고 부동산의 가치를 분석할 수 있다. 8. 수익법을 적용하여 부동산 감정평가를 하고 부동산의 가치를 분석할 수 있다.					
3. 교재 및 참고문헌					
-주교재: 아카데미부동산감정평가론(4판) / 부연사 / 노용호 / 2019					
4. 주차별 강의(실습·실기·실험) 내용					
주별	차시	수업(강의·실험·실습 등) 내용			과제 및 기타 참고사항
제 1 주	1	-강의주제: 교과목 오리엔테이션 -강의목표: 강의진행 방향과 수강생 준비사항을 이해한다 -강의내용: 강의진행, 수업참가자의 준비사항, 성적평가, 과제주제 및 작성방법 안내 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			강의 오리엔테이션
	2	-강의주제: 부동산평가대상 부동산 -강의목표: 부동산 개념에 대하여이해한다 -강의내용: 독립한 토지의 정착물,부동산과 동산의 구분, 정착물의 부동산성,집합물의 부동산성,공공시설·도시시설과 부동산,부동산평가와 부동산의 개념 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 개인별 부동산감정평가 목표 토론 참여
	3	-강의주제:부동산평가대상 부동산 -강의목표:부동산관련 현황을 이해한다 -강의내용:집합물의 부동산성,공공시설·도시시설과 부동산,부동산평가와 부동산의 개념 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
제 2 주	1	-강의주제: 부동산평가대상 토지 -강의목표: 토지에 대하여 이해한다 -강의내용: 토지의 구성물,토지의 종류(지목) -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산평가대상 토지 -강의목표: 토지의 공간에대하여 이해한다 -강의내용: 지하와 공간,토지라고 하는 용어의 다양성,평가론상 토지의 의미 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산평가대상 건물 -강의목표: 건물과 건축물의 핵심사항을 이해한다 -강의내용: 건물과 건축물,건물과 부지이용권과의 관계,평가론상 건물의 의미 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
제 3 주	1	-강의주제: 부동산평가대상 권리 -강의목표: 법적인 권리를 이해한다 -강의내용: 권리의 의미와 분류,권리와 이익(법익) 및 반사적 이익 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산소유권 -강의목표: 소유권 등에 대하여 이해한다 -강의내용: 유체물의 규정과 소유권,건물구분소유권상의			교재, PPT자료,

		<p>소유권 개념, 공유관계 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	
	3	<p>-강의주제: 부동산 소유권 -강의목표: 부동산 물권을 이해한다 -강의내용: 토지소유권과 지역권, 토지소유권과 지상권, 부동산 소유권과 담보권 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
제 4 주	1	<p>-강의주제: 부동산평가에 있어서 가격론 -강의목표: 가치의 개념을 이해한다 -강의내용: 시장가치와 시장가격, 부동산평가와 가치개념, 사용가치와 교환가치, 추상적인 가치론에 있어서 가치구성 요소의 현실적 의미 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
	2	<p>-강의주제: 효용과 가치서열 -강의목표: 효용과 가치서열 특성을 이해한다 -강의내용: 주관적 효용과 선택의 이론, 부동산평가에서 효용의 의미, 외적 기준의 주관적 평가, 희소성과 한계생산력, 생산요소로서 부동산, 등량곡선과 무차별곡선의 평행관계 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 부동산 가격과 가치에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
	3	<p>-강의주제: 수요와 공급의 상호관계 -강의목표: 수요에 대하여 이해한다 -강의내용: 수요공급설과 부동산의 가격, 유효수요의 의미, 선택의 지표로서 가격의 의미 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
제 5 주	1	<p>-강의주제: 부동산 가격현상분석 -강의목표: 원가적 분석을 이해한다 -강의내용: 원가적 분석의 문제점, 분해적 분석의 문제점, 부동산에 있어서 시장의 개념 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
	2	<p>-강의주제: 정상가격 -강의목표: 정상가격을 이해한다 -강의내용: 정상가격, 용어, 시 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
	3	<p>-강의주제: 통계분석 -강의목표: 부동산 통계분석을 이해한다 -강의내용: 시장가치에 대한 통계학적 해석, 장소계열·시계열 분석의 병용, 장소계열분석, 시계열분석, 수리통계학의 부동산평가론에 도입 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
제 6 주	1	<p>-강의주제: 인근지역 분석 -강의목표: 인근지역을 이해한다 -강의내용: 형식지역과 실질지역, 인근지역분석의 의의, 용도별 인근지역의 특성, 주택지, 혼재지, 점포지, 업무용지, 공업지 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
	2	<p>-강의주제: 지역특성 -강의목표: 지역분석을 이해한다 -강의내용: 지역특성, 지역분석, 입지분석 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
	3	<p>-강의주제: 동적 정적 분석 -강의목표: 부동산 가격을 습득한다 -강의내용: 부동산의 가격에 영향을 주는 동적요인, 동적 분석과 정적분석 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료, 발표 및 토론: 3방식 7방식에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
제 7 주	1	<p>-강의주제: 지역인자의 비교 -강의목표: 비교인자를 이해한다 -강의내용: 비교인자, 지역적인 비교인자와 개별적인 비교인자의 중복, 최근에 지가의 상승과 가격변동의 요인 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론</p>	교재, PPT자료,
	2	<p>-강의주제: 최유효사용의 원리 -강의목표: 최유효사용의 원리 개념을 이해하고 제고방안을 습득한다 -강의내용: 최유효사용의 전제, 최유효사용의 원리의 한계, 지가수준과 용도와와의 관계, 최유효사용의 판정에 적극적인 의미가 산출되지 않은 지역, 최유효사용을 판정하</p>	교재, PPT자료,

		는데 문제가 있는 지역 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	
	3	-강의주제: 감정평가의 원칙 -강의목표: 부동산평가를 이해한다 -강의내용: 평가이론과 가격분석의 원리, 부동산평가의 원칙 (행위규범) -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 8 주	1	중간고사	
	2	중간고사 문제풀이 및 질의응답	
	3	중간고사 문제풀이 및 질의응답	
	1	-강의주제: 부동산평가의 계열 -강의목표: 부동산평가와 정상가격을 습득한다 -강의내용: 부동산평가의 일곱가지 계열, 정상가격을 구하는 경우와 특수가격을 구하는 경우 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 9 주	2	-강의주제: 단위평가와 전체평가 -강의목표: 부동산평가의 이념을 이해한다 -강의내용: 單位評價와 全体評價, 부동산평가의 이념과 평가의 조건 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 수익가치의 의미 -강의목표: 삼방식을 이해하고 작성능력을 습득한다 -강의내용: 삼방식, 병용의 실제, 삼방식의 경제학적 의미 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 과제: 감정평가 3방식 7방법 작성하기 (12주차 제출) *과제물 -분량 5매 이내 -글씨포인트 11point -인터넷 이용시 모방율에 따라 감점 처리
	1	-강의주제: 토지잔여법 -강의목표: 토지잔여법, 수익확원법, 투자가치를 이해한다 -강의내용: 토지잔여법, 수익환원법, 투자가치, 수익가치 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 10 주	2	-강의주제: 지대의 경제이론 -강의목표: 지대를 이해한다 -강의내용: 지대, 지대성격, 지대구분, 잔여계산, 지대와 잔여계산관계 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 화폐자본 -강의목표: 일시금과 정기차지권을 습득한다 -강의내용: 화폐자본, 일시금, 연간수입, 일시금의 성격, 지대와 관계, 일시금의 연간수입, 정기차지권상의 지대 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	1	-강의주제: 건물가치와 부지가치의 관계 -강의목표: 수익가치 분석방법을 습득한다 -강의내용: 건물 및 그 부지 수익가치의 내역으로서 부지 가치, 부지의 가치에 대한 네가지 견해, 갱지증가(增價)론과 건부감가론의 검토최유효사용과 괴리된 건물 및 그 부지의 가치, 건부지가격을 독립한 가격개념으로 하는 것에 대한 의문 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 11 주	2	-강의주제: 건물, 부지의 가치 -강의목표: 건물과 부지의 가치를 습득한다 -강의내용: 건물과 일체로 구현되는 가치의 증대와 부지의 가치, 부지와 관계에서 건물의 가치, 건축비와 건물의 가치, 건물잔여법과 건물의 수익가치, 건물 및 그 부지의 순수익 추이와 투자이율의 추이, 제3요소(무체재산권)의 가치, 건물 및 그 부지의 내역으로서 건물과 부지의 가치를 논하기 위한 네가지 원리 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 제3요소 가치 -강의목표: 제3요소와 건물과 건부지 등의 방법을 습득한다 -강의내용: 제3요소(무체재산권)의 가치, 건물 및 그 부지의 내역으로서 건물과 부지의 가치를 논하기 위한 네가지	교재, PPT자료,

		원리 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	
제 12 주	1	-강의주제: 관리회계의 관점에서 본 한정가격과 재무회계상의 고정자산 평가 -강의목표: 관리회계와 한정가격을 습득한다 -강의내용: 관리회계와 재무회계, 한정가격의 정의에 있어서 가치개념,인접지병합의 의미 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 현물출자 -강의목표: 현물출자와 회계를 활용하여 분석과정을 습득한다 -강의내용: 공동출자의 경우에 일체로 이용중인 토지의 가치배분, 재무회계상의 고정자산 평가 현물출자 등에 따른 부동산 평가, 법규범과 회계규범의 결합,원가기준의 의미,재무회계상 자산에 대한 시가평가의 이념 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 과제:본인 소유/ 거주 주택 감정평가서 작성하기 (13주차 제출) *과제물 -분량 5매 이내 -글씨포인트 11point -인터넷 이용시 모방율에 따라 감점 처리
	3	-강의주제: 담보평가 -강의목표: 담보권과 저당부동산 평가의 국면을 활용하여 분석과정을 습득한다 -강의내용: 담보권과 담보평가, 저당부동산평가의 국면 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 감정평가의 문제점에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
제 13 주	1	-강의주제: 저당부동산의 평가와 즉물적평가의 차이 -강의목표: 우선변권에 대하여 습득한다 -강의내용: 저당부동산의 평가와 즉물적평가의 차이, 우선변제권이 나타나는 형태 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 저당부동산위에 존재하는 각종 등기와 담보가치의 관계 -강의목표: 선순위채권과 담보가치 분석과정을 습득한다 -강의내용: 저당부동산위에 존재하는 각종 등기와 담보가치의 관계, 선순위채권과 담보가치 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 채무와 담보가치 -강의목표: 채무와 담보가치 활용하는 분석과정을 습득한다 -강의내용: 임대빌딩에서 반환을 필요로 하는 채무와 담보가치, 저당증권에 있는 저당권의 성격 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 과제발표 및 토의
제 14 주	1	-강의주제: 고정자산평가 -강의목표: 고정자산평가를 반영할 수 있는 능력을 갖는다 -강의내용: 고정자산세의 성격과 과세표준,고정자산평가의 절차, 고정자산평가의 경제이론 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 토지가치와 잠재이익 -강의목표: 토지가치와 잠재이익 보고서 작성능력을 습득한다 -강의내용: 토지에 대한 세가지 가치의 구분, 부동산을 소유함으로써 갖게되는 잠재적 이익 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산감정평가와 부동산컨설팅 -강의목표: 부동산감정평가와 부동산컨설팅을 이해하고 실제 조사능력을 습득한다 -강의내용: 부동산감정평가의 개념,부동산컨설팅(광의)의 구분,감정컨설팅,보상컨설팅,이용컨설팅 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 감정평가사의 주관성 배제에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
제 15 주	1	기말고사	
	2	기말고사 문제풀이 및 질의응답	
	3	기말고사 문제풀이 및 질의응답	
첨부자료	① 현장실습 운영계획서(해당 학습과정에 한함)		
5. 성적평가 방법			

중간고사	기말고사	과제물	출결	기타	합계	비고
30%	30%	15%	15%	10%	100 %	
6. 수업 진행 방법						
-강의						
7. 수업에 특별히 참고하여야 할 사항						
8. 문제해결 방법(실험·실습 등의 학습과정의 경우에 작성)						
9. 강의유형						
이론중심(○), 토론, 세미나 중심(), 실기 중심(), 이론 및 토론,세미나 병행(), 이론 및 실험,실습 병행(), 이론 및 실기 병행()						