

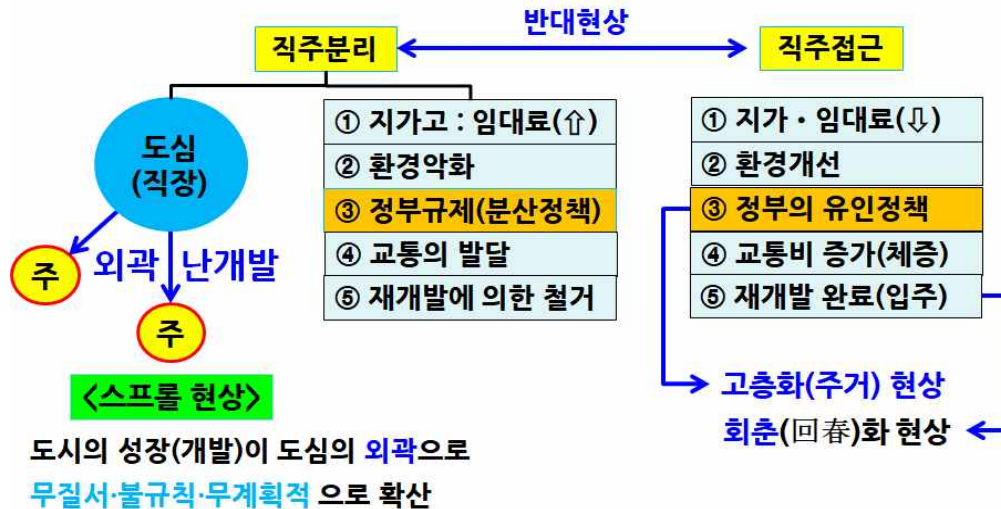


개발론 + 감정평가 1

교수 : 박 덕 연

과정 : 기초이론 강의자료 (6주차)

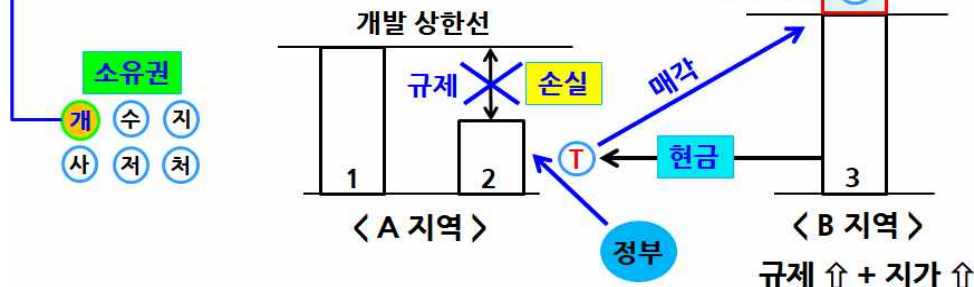
1. 스프롤, 직주분리와 직주접근



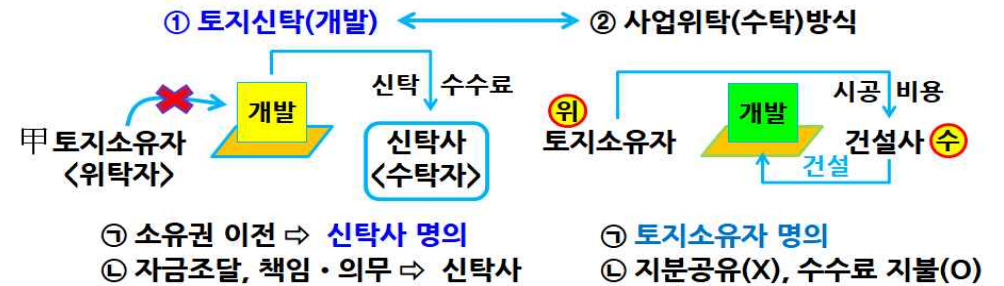
2. 개발권양도제도(TDR)

4. 개발권(만) 양도제

- ① 우리나라에서 시행(X)
② 정부재정부담(X) ⇨ 손실보상효과(O)
③ 형평성 문제 보완



3. 토지신탁과 사업수탁(위탁)방식



【갑 구】(소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2019. 10. 30	매매	소유자 甲
5	소유권이전	2021. 10. 30	신탁	수탁자 〇〇신탁사

4. 입지계수(LQ) 분석

예. 아래 표와 같은 자료를 통해 A지역과 B지역의 입지계수를 구하고
특화도를 파악하여 기반산업을 판별하여 보자

지역별 산업생산액(단위: 억원)			
산업 / 지역	A	B	전국
X산업	100	400	500
기타	200	200	400
전체	300	600	900

A지역 LQ : $\frac{\frac{\text{지역}}{\frac{100}{300}} \approx 0.33}{\frac{\text{전국}}{\frac{500}{900}} \approx 0.55} = 0.6 < "1" \Rightarrow \text{비기반산업}$

A지역 LQ : $\frac{\frac{\text{지역}}{\frac{400}{600}} \approx 0.66}{\frac{\text{전국}}{\frac{500}{900}} \approx 0.55} = 1.2 > "1" \Rightarrow \text{기반산업}$

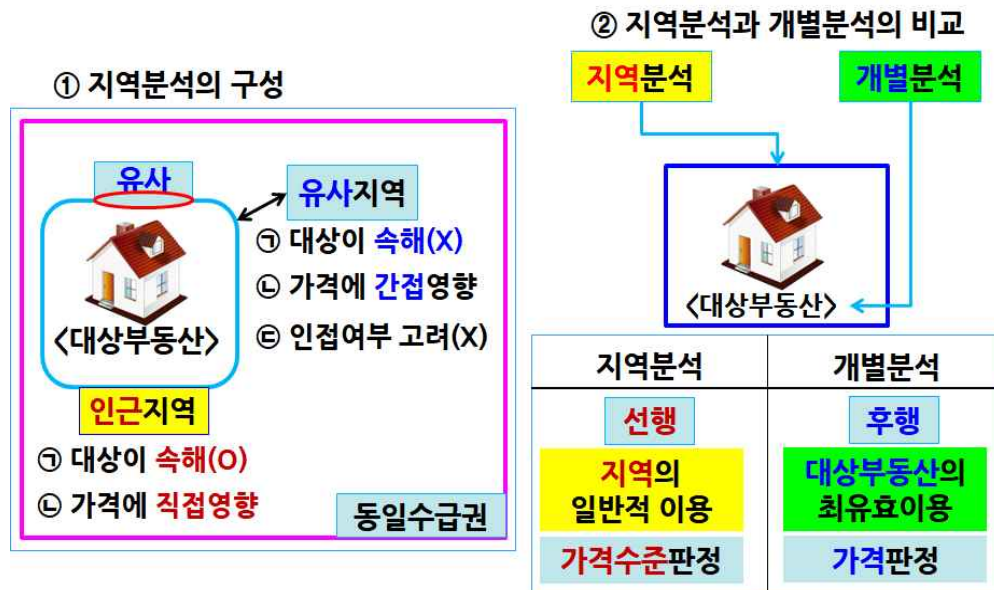
5. 가치와 가격의 구분

가격(price)	가치(value)
거래된 값(3억) ⇒ 과거	장래의 편익을 현재가치로 환원한 값 ⇒ 현재
하나의 값	3억 ± 사정 ⇒ 여러 개의 값
객관 · 구체적 값	주관 · 추상적 값
전문가 ⇒ 중개사	전문가 ⇒ 평가사

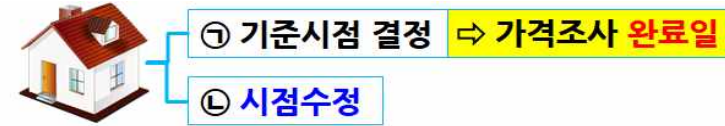
단기(≠) ⇒ 불균형, 괴리, 왜곡	장기(=) ⇒ 균형
가치(3억) < 가격(4억) 초과수요(공급부족)	가치(3억) = 가격(3억) 수요량 = 공급량

시간
공급증가

6. 지역분석과 개별분석



7. 변동의 원칙과 시점수정



① 건축비 : 2억(2019년), 기준시점(2021년)까지 매년 10% 상승
 ⇒ $2\text{억} \times 1.1 \times 1.1 = 242,000,000\text{원}$

② 건축비 : 2억(2019년), 기준시점(2021년)
 건축비 지수 : 2019년 100, 2021년 130
 $2\text{억} \times \frac{2021(130)}{2019(100)} = 260,000,000\text{원}$

③ 거래가격 : 1억(3. 1), 기준시점(10. 31)까지 지가상승률 5%
 ⇒ $1\text{억} \times 1.05 = 105,000,000\text{원}$

8. 가격의 제원칙

