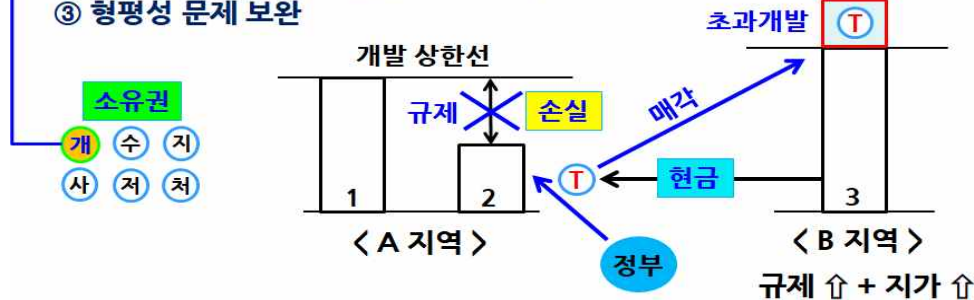




1. 개발권양도

4. 개발권(만) 양도제

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



2. 토지신탁과 사업수탁(위탁)방식

① 토지신탁(개발) ↔ ② 사업위탁(수탁)방식



- ① 소유권 이전 ⇒ **신탁사 명의**
- ② 자금조달, 책임 · 의무 ⇒ **신탁사**
- ① 토지소유자 명의
- ② 지분공유(X), 수수료 지불(O)

【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 OO신탁사

3. 지역분석과 개별분석

① 지역분석의 구성



② 지역분석과 개별분석의 비교



인근지역 : 대상부동산이 속한 지역, 이용이 동질적, 지역요인을 공유하는 지역
유사지역 : 대상부동산이 속하지 않은 지역, 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역

4. 변동의 원칙(기준시점 확정, 시점수정)



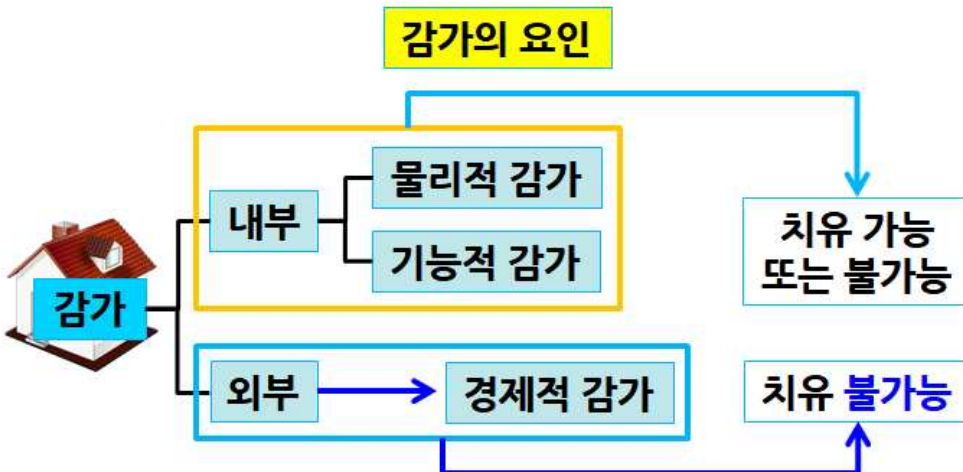
- ㉠ 기준시점 결정 ⇨ 가격조사 완료일
- ㉡ 시점수정

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

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

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

5. 감가의 요인



6. 균형의 원칙과 적합의 원칙, 기여, 대체

- ㉢ 균형의 원칙 ⇨ 내부 ⇨ 기능적 감가 파악 ⇨ 개별분석
- ㉣ 적합의 원칙 ⇨ 외부 ⇨ 경제적 감가 파악 ⇨ 지역분석



과대(과소)이용

㉤ 기여의 원칙

$50\text{억} + 10\text{억} = 60\text{억} \pm \alpha$
 생산비(X), 기여도의 합(O)



외부환경

㉥ 대체 원칙 ⇨ 3방식의 이론적 근거, 합리적 선택



7. 시산가액의 조정

예. 임대용 오피스텔에 대한 3면성에 의한 시산가액이 다음과 같을 경우
 감정평가액은?

- 비용성 : 10억, 시장성 : 12억, 수익성 : 11억
- 가중치 : 원가방식(20%), 비교방식(50%), 수익방식(30%)

~~$$\frac{10\text{억} + 12\text{억} + 11\text{억}}{3} = 11\text{억}$$~~

- ㉠ 비용성 : $10\text{억} \times 0.2 = 2\text{억}$
- ㉡ 시장성 : $12\text{억} \times 0.5 = 6\text{억}$
- ㉢ 수익성 : $11\text{억} \times 0.3 = 3.3\text{억}$
- 시산가액 : $2\text{억} + 6\text{억} + 3.3\text{억} = 11.3\text{억}$

- ㉠ 시산가액 ⇨ 최종가액(X)
- ㉡ 시산가액의 조정 ⇨ 산술평균(X) ⇨ 가중평균(O)
- ㉢ 마샬의 3면 등(=)가(W)성 ⇨ 인정(X)



7주차 한줄 마무리

01. 개발에는 시공을 담당하는 행위 포함 (X) 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법
02. 예비적 타당성분석 : (개략적), 타당성분석 : (구체적)
03. 법률적 위험에는 토지이용규제와 같은 사법적 측면과 소유권의 변동 등에서 나타나는 공법적 측면의 위험이 있다.(X) ⇨ 공법과 사법이 바뀜
04. 특정부동산의 수요·공급 분석 : (시장)분석
개발 부동산의 매매 또는 임대가능성 분석 : (시장성)분석
05. 시장분석 ⇨ 개발의 채택가능성 판단
경제성분석 ⇨ 개발의 수익성 분석
06. 사업위탁(수탁)방식 vs 토지신탁방식

소유권 이전	이전 (X)	이전 (O)
토지소유자 명의		신탁사명의
07. 시설관리와 자산관리의 구분
08. 자가관리 : 기밀유지 양호 + 타성화 발생 ⇨ 위탁관리는 반대
09. 시장점유 마케팅(공급자 중심) : S-T-P 전략, 4P MIX 전략
09. 부동산의 위치, 방위, 층 등에 따라 가격을 달리하는 전략 ⇨ 신축가격전략
10. 2개 이상 ~ 일체로 이용 ⇨ 일괄평가, 1개 ~ 가치를 달리 ⇨ 구분평가
11. 가치(value) : (현재)의 값, 가격(price) : (과거)의 값
12. 가격발생요인 중 유효수요는 (구매력)이 수반된 수요를 말한다.
13. 지역분석 : 선행 ⇨ 지역의 ~ ⇨ 표준적 이용과 가격수준 판정
14. 개별분석 : 후행 ⇨ 대상부동산의 ~ ⇨ 최유효이용과 가격 판정
15. 균형의 원칙 : 내부 ⇨ 기능적 감가 ⇨ 개별분석에 적용
16. 적합의 원칙 : 외부 ⇨ 경제적 감가 ⇨ 지역분석에 적용
17. 비용성 ⇨ 원가방식, 시장성 ⇨ 비교방식, 수익성 ⇨ 수익방식
18. 시산가액 ⇨ 최종가액(X), 산술평균(X), 3면 등가성(X)