

# 土地開發分析法的運用



主講人：邱仕皇估價師

日期：106年5月3日

# 主講人邱仕皇

**現職：**駿豐不動產估價師事務所估價師

駿豐資產評價有限公司評價師

**學歷：**逢甲大學土地管理學系

**證照：**地政士

不動產經紀人

不動產估價師

**受訓：**金融研訓院企業評價師

金融研訓院估價研習班

第一期閩台評估師培訓

中華民國仲裁人協會仲裁人

# 綱要

基本原則

土地開發分析

適用範圍

影響的變數

問題討論

# 估價作業程序

望-實地勘察

聞-資料蒐集

問-查證、分析

切-價格決定

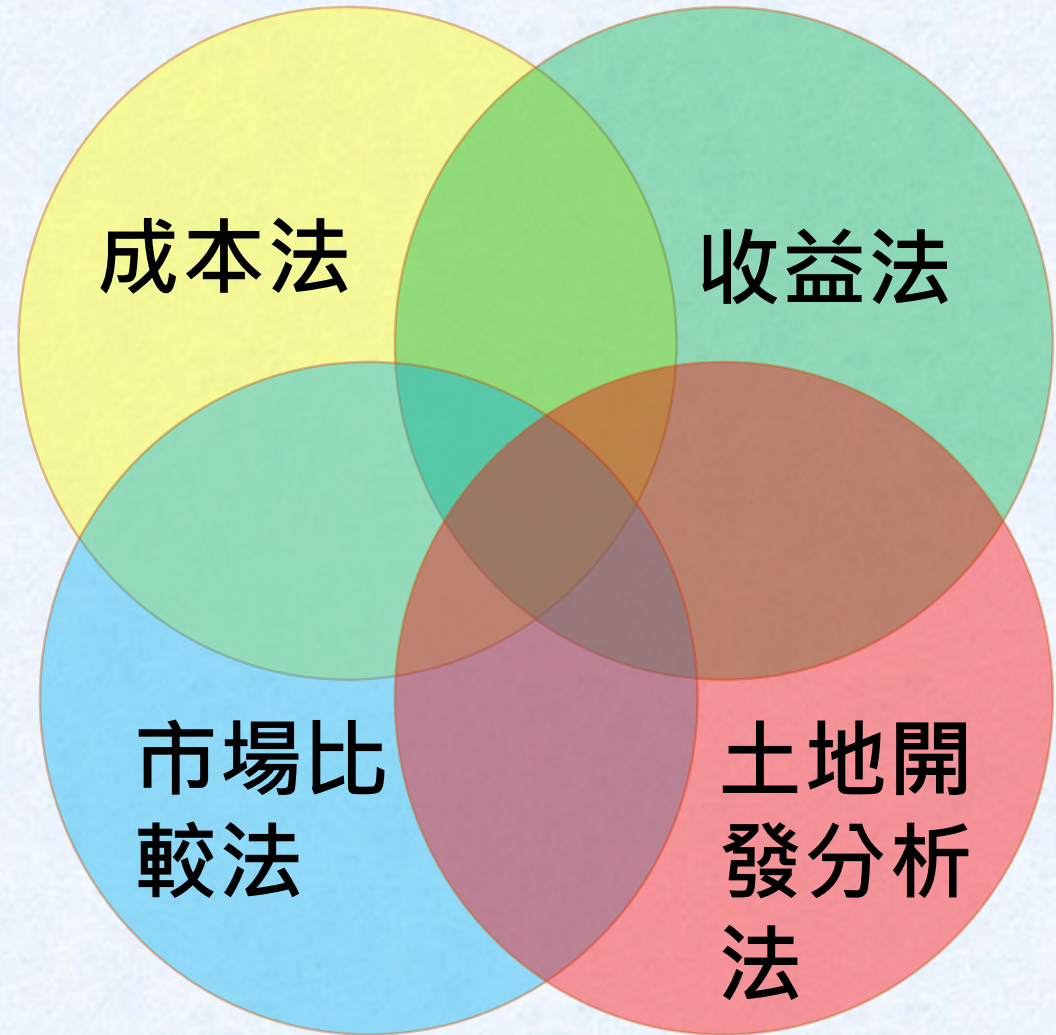
# 估價方法

成本法

收益法

比較法市場

土地開發分析法



# 土地開發分析法

**定義**：指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

# 估價程序

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

# 開發或建築後可銷售面積估算原則

一、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。

二、未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。

前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。(75條)



# 土地建築開發之直接、間接成本項目

- 一、直接成本：營造或施工費。
- 二、間接成本：
  - (一) 規劃設計費。
  - (二) 廣告費、銷售費。
  - (三) 管理費。
  - (四) 稅捐及其他負擔。

# 全聯會四號公報

## 規劃設計費-技57

- (1) 按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之。
- (2) 按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。

廣告費、銷售費按總成本之百分之三至百分之七推估。

## 管理費

- (1) 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本之百分之一點五至百分之三推估。
- (2) 包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。

稅捐按總成本之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

# 利潤率

開發或建築工期	利潤率
1年(含)以下	10%~20%
超過1年~2年(含)以下	12%~23%
超過2年~3年(含)以下	14%~26%
超過3年~4年(含)以下	16%~29%
超過4年~5年(含)以下	17%~30%
超過5年	18%以上

工程規模  
開發年數  
經濟景氣

# 計算公式

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

**V**：土地開發分析價格。

**S**：開發或建築後預期總銷售金額。

**R**：適當之利潤率。

**C**：開發或建築所需之直接成本。

**M**：開發或建築所需之間接成本。

**i**：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

# 適用範圍

建築用地開發  
容積移轉代金  
銷售房價推算  
在建工程評估  
共有土地評估

# 影響的變數

容積率

規劃坪效(倍比)

房價

直接費用：營造費用

報酬率(利潤率)

# 問題討論

比較法 ≤ 土地開發分析法

預售房價的時間點

建築倍數(降低土地單價)

容積代金計算：都市計畫容積移轉實施辦法9之1條

容積代金金額

=(含容積移入之接受基地價格-未含容積移入之接受基地價格)

簡報結束  
謝謝聆聽  
Q&A