

第六章



土地開發分析法

一、土地開發分析法之意義

土地開發分析法，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。（估技70）

二、土地開發分析法之公式

土地開發分析價格之計算公式如下：（估技81）

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

〔符號說明〕

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（指營造或施工費）

M：開發或建築所需之間接成本（指管銷費用）

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率



Key Point

(一)建設公司購買土地投資興建房屋之評估方法：

預估總銷售金額（總收入）

- 土地成本
 - 建築成本
 - 管銷費用
 - 資本利息
- } 總成本

稅前利潤（包括正常利潤及超額利潤）

$$\text{預期投資報酬率} = \frac{\text{稅前利潤}}{\text{總成本}}$$

預期投資報酬率 > 投資者所要求之必要報酬率……投資可行。

預期投資報酬率 < 投資者所要求之必要報酬率……投資不可行。

(二)不動產估價之土地開發分析法：

預估總銷售金額

- 建築成本
- 管銷費用
- 資本利息
- 正常利潤

土地成本（地價）

三、土地開發分析法之適用時機

(一)評估建地：如住宅用地、商業用地、工業用地等。

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

〔符號說明〕

V：建地之地價

S：建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：建築所需之直接成本

M：建築所需之間接成本

- i ：建築所需總成本之資本利息綜合利率
- (二)評估開發前土地價格：此種方法又稱預期開發法。如估計開發前山坡地、重劃前土地、開發前工業用地、宅地預備地等之地價。

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

〔符號說明〕

- V ：開發前土地價格
- S ：開發後預期總銷售金額
- R ：適當之利潤率
- C ：開發所需之直接成本
- M ：開發所需之間接成本
- i ：開發所需總成本之資本利息綜合利率
- (三)評估開發後土地價格：此種方法又稱開發成本法。如估計開發後山坡地、重劃後土地、開發後工業用地等之地價。

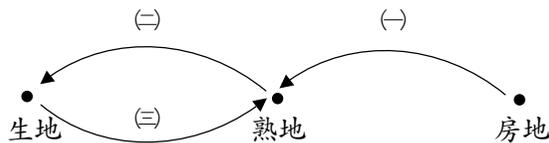
$$S = (V + C + M) \times (1 + i) \times (1 + R)$$

〔符號說明〕

- S ：開發後土地價格
- V ：開發前土地價格
- C ：開發所需之直接成本
- M ：開發所需之間接成本
- i ：開發所需總成本之資本利息綜合利率
- R ：適當之利潤率



Key Point



- (一)評估建地（由房地價格推求熟地價格）
- (二)評估開發前土地價格（由熟地價格推求生地價格）
- (三)評估開發後土地價格（由生地價格推求熟地價格）

- 註：1.生地：指尚未配置公共設施或尚須整地之土地。
2.熟地：指可直接建築開發之土地。

四、土地開發分析法之估價程序

土地開發分析法估價之程序如下：

- (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。（估技71）



精選試題

- (一)何謂「土地開發分析」？運用「土地開發分析」估價時，應如何決定適當之資本利息綜合利率？試分項敘明之。 【95年不動產經紀人普考】
- (二)運用土地開發分析法進行估價，除了必須確定開發計畫之可銷售土地與建築面積，同時估算總銷售金額與各項成本及相關費用，還有更重要的是如何有效選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率，試說明利潤率及資本利息綜合利率計算依據與方法？ 【100年不動產經紀人普考】

五、土地開發分析法之應用

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

(一)預期總銷售金額（S）：

1.開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

- (1)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。