不動產估價 -- 土地開發之分析 --土地開發分析法

土地開發分析法

適用時機

1. 當地主售地。
2. 當地主想要決定房地產的銷售價格。
3. 當地主想要控制有關不動產的開發成本。
4. 當地主想要分析獲利能力。
5. 當都市更新權利變換價值估算。

規劃

建築高度規劃

where

: the slope of building that satisfy the ratio from 3.6 to 1 (i.e. 3.6 to 1)

: the distance between the building and the road which the building joins to.

: the width of road.

: the height of building (for all part of them)

: the horizontal distance between the line of building and the building itself (for all part of them)

轉換

建築面積與銷售面積之轉換

建築面積與銷售面積之轉換方式如下。

地上建物面積 = 主建物面積 + ( 附屬建物面積 + 附屬梯廳間面積 ) + 屋頂突出物面積

主建物面積 = 基地面積 \* (基地)容積率

( 附屬建物面積 + 附屬梯廳間面積 ) = 主建物面積 \* 0.15

屋頂突出物面積 = 基地面積 \* 建蔽率 \* 3 / 8

地下建物面積 = 機電設備面積 + 停車場空間面積

機電設備面積 = 主建物面積 \* 0.1

停車場空間面積 = 基地面積 \* 地下室開挖率 \* 地下開挖層數 - 機電設備面積

備註：

這小節所提到的專有詞彙，其相對應identifier 在下一節。

推估和計算

總銷售額

備註：

這小節所提到的identifier，其相對應中文在最後用(小括弧)括住。其相對應中文的相關計算方式，詳見，上一節。

(地面層)銷售額 =

or

(二樓以上)銷售額 =

(停車位)銷售額 =

where

: the total number of machinically park, or park on ground. (平面車位數和機械車位數總計)

: the sale of the machinically park, or park on ground per building. (平面車位數和機械車位數銷售單價)

: the area of main building. (主建物面積)

: the area of subset of main building (i.e. building that is attached to main building).(附屬建物面積)

: the area of stairs on the subset of main building.(附屬梯廳間面積)

: the area which is protrusion on the top floor of the building.(屋頂突出物面積)

: the area of basement of building. (P.S. basement refers the floor less than 1 floor. such as B1) ( (地下室) 機電設備面積)

: the sale of first floor, per building. (地面層銷售單價)

: the sale of 2st floor, 3rd floor and so on, per building. (二樓以上銷售單價)

: the area of base of building. (P.S. base and basement are NOT equivalent.) (基地面積)

: (建蔽率) (備註：不知道要如何這個單字的英文)。

: (基準容積率) (備註：不知道要如何這個單字的英文)。

備註：

* 房地產價格係指新成屋價格或預售屋價格。
* 二樓以上銷售單價一般以算術平均法計算。
* 所謂的"一般"在計算時係指假設100%銷售完畢。

規劃設計費

規劃設計費應按內政部所定建築師酬金標準及直轄市或縣(市)政府發佈之建造工程造價表計算之。

或按實際營造施工費的0.02到0.03推估之。

管理費

管理費應按實際營造施工費的0.003到0.004推估之。

但符合公寓大樓管理條例規定而設立公共基金，其相關費用和支出應認列在管理費這個項目底下，且得提高管理費用率至0.004到0.005。也就是，此時，應按實際營造施工費的0.004到0.005推估之。

廣告費

廣告費應按總銷售額(計算方式，見上面小節)的0.004到0.005推估之。

稅捐

稅捐應按總銷售額的0.005到 0.012推估之。

開發建築利潤率

* 開發建築利潤率應考慮工程規模、開發年數和經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計總額，再乘以適當利潤率計算之。
* 前項所稱之適當利潤率應該由全聯會定期公告之。
* 在未公告前，應該依營造或建築同業之平均經營利潤為準，並得依開發型態或建物型態不同，考量經營風險及開發工期或建築工期之長短予以調整之。
* 前項所稱之建築工期，係指自申請建造執照開始至建築完成且達到可交屋使用為止，所需的時間。

備註：

針對開發建築利潤率，實務上國內的個案大多採取0.15到0.2。