

§ 71~ § 82 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 70 | 土開法之簡介

發布日期：2023 年 9 月 9 日

摘要：就像四大天王每次都有五位一樣，估價三大方法其實也有四個，今天就和同學們介紹：土地開發分析法，為成本法於宗地估價中的一種應用方法。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e4%bc%b0%e5%83%b9%e6%8a%80%e8%a1%93%e8%a6%8f%e5%89%87-70-%e5%9c%9f%e9%96%8b%e6%b3%95-%e4%b9%8b%e7%b0%a1%e4%bb%8b/>

土開法之意義

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，透過公式求得開發前或建築前土地開發分析價格。

土開法之程序

- ．一、確定土地開發容及預期開發時間。
- ．二、調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。

土開法之公式

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

其中：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

Ding 老師提醒

土開法可用於評估建地、開發前或開發後的土地價格，不過在實務和學術上，因為納入計算的因素不盡相同，像是私人借貸利率、自建或合建的開發型態、公共基金成本和時間價等，所以得出的土地價格會有所差距。提醒同學在備考時，還是要以法條為主，之後等實務操作再做適當調整即可。