

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第十五號公報-土地開發分析法運用指引

- 109年11月20日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會-小組審議會(三)審查修正
- 110年03月31日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會-小組審議會(三)審查修正
- 110年10月25、10月26日 提交不動產估價技術公報評議委員會第一屆第八次審查
- 111年01月13日 本會研究發展委員會第六屆第五次會議討論修正
- 111年03月24、03月29日 提交不動產估價技術公報評議委員會第一屆第九次審查
- 111年08月25日、111年09月17日、111年09月23日 辦理北中南部教育訓練收斂不動產估價師之意見
- 111年12月19日 本會研究發展委員會第六屆第十一次會議討論修正
- 112年02月01日 經本會第六屆第五次理監事會通過
- 112年07月27日至08月27日 於本會網站公告一個月廣徵不動產估價師及各界之意見
- 112年10月19日 本會發布

壹、原則

一、土地開發分析法為成本法估價之應用方法，可運用於下列包括但不限於幾種情況：

- (一)建築基地建築前土地價格評估。
- (二)開發前預期建築基地開發前土地價格評估(如山坡地開發)，但不包括第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引之價格評估。
- (三)地上權權利價格評估。
- (四)開發中或建築中尚未完成(尚未取得使用執照)之土地及其在建工程整體價格(注意事項三)。
- (五)勘估標的土地上有建物，採獨立估價原則時就土地價格評估。

二、建築基地進行土地開發分析時，應先檢視土地是否符合最小或最適建築開發基地之條件，若不符合各縣市關於最小建築基地規模、各縣市畸零地自治條例規定，而影響土地允建容積未達法定容積者，得基於最有效使用原

則，評估與鄰地合併開發之可能性後並考量整合時間成本，並就合併效益、地形條件、相對位置優勢、效益分配進行價格調整。(注意事項四)。

三、建築後預期可銷售之建物面積以下列原則估算之：

- (一)已領得建造執照或經都市設計、都市更新事業計畫審議通過者，依建造執照或建築設計圖說、規劃設計圖面積為計算依據。
- (二)已送件申請但尚未核發建造執照或審議尚未通過之土地，得依委託者提供之申請圖面及其設計面積為依據，惟須檢視申請面積是否符合建築相關法令規定。
- (三)依上述(一)、(二)計算面積或其他因素時，仍應考量建照規劃內容之市場可行性，如有違背最有效使用原則之情形，需就該部分進行適當之調整，並於報告書中敘明理由與調整內容。
- (四)未取得建造執照或土地開發許可文件前，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(注意事項五)。
- (五)以建築規劃面積推算可能銷售面積時，應考量登記面積與建築規劃面積差異、市場可接受之合理公設比、銷坪比或可銷售樓地板指數。

四、土地開發後預期可銷售之土地面積以下列原則估算之

- (一)已核定者，依核定之計畫書。
- (二)計畫書已送件申請尚未核定者，依送件申請之開發計畫書，併應檢視是否符合相關法令規定。
- (三)尚未申請計畫者，可依勘估標的之都市計畫書圖(縣市都市計畫施行細則、自治條例)、分區管制規則、非都市土地使用管制規則等相關法令規定或依照勘估價格日期當時適用之法令規定。

- 五、計算開發或建築後預期總銷售金額時，若可銷售面積中之不同產品銷售單價不同時，應分別以各部分面積乘以各該部分之銷售單價，再予以加總而得。
- 六、建築後房地銷售單價應蒐集當地同期(價格日期當時)之預售屋、新成屋及停車位交易價格或租金，以比較法或收益法評估價格日期當時銷售可實現之價格。
- 七、價格日期當時可實現之銷售價格除依照不動產估價技術規則第 75 條之規定以比較法或收益法(含折現現金流量)求取之外，可基於下列條件決定：
- (一)於價格日期當時假設建物興建完成情況下之新成屋價格。
 - (二)以預售方式銷售至完工交屋日期間計算價格日期當時之銷售價格。
 - (三)開發建築後之收益性不動產，得以假設價格日期當時興建完成及正常營運之折現現金流量現值為可實現之價格。
 - (四)預期建築基地於價格日期當時，假設土地已開發完成，經成熟度修正後之銷售價格。
- 八、土地開發分析除直接成本及間接費用外，於土地開發或建築過程中可加計以下包括但不限於可能發生之費用：
- (一)土地開發過程所需繳納政府之代金；
 - (二)地上物拆遷補償費；
 - (三)建築開發過程中增加之停車位代金；
 - (四)移入或增額容積購買成本或代金；
 - (五)景觀規劃費；
 - (六)綠建築或智慧建築顧問費以及其他開發建築過程中需支付之相關成本等)；

(七)其他實際發生費用；

(八)以上各項代金、支付費用或時間成本應說明計算基礎。

(注意事項六)。

九、資本利息綜合利率之計算，應考量土地成本與開發或建築成本之融資成數、資金使用年數及借貸利率等決定之。若開發個案為先建後售，則無預售收入，並於報告書中敘明。

開發年數或興建工期得依各地方不動產估價師公會通則，或可參考開發計畫書、縣市都市更新共同負擔費用提列標準、縣市相關規定、專業人士諮詢意見等。

十、開發或建築過程中繳交之保證金得於開發成本中計算利息支出。

十一、土地或建築開發個案之利潤率，得參考本會發布之中華民國不動產估價師公會全國聯合會 第四號公報利潤率參考表決定之，若有參考其他依據或超出該表者應於報告中敘明理由。

貳、注意事項

- 一、以委託人提供之建造執照作為估價基礎時，不動產估價師應註明參考資料來源並於報告書中敘明，並於報告書中提醒使用報告書者未來實際開發內容之不確定性。
- 二、以委託人提供之尚未核定開發計畫或建築計畫作為估價基礎時，不動產估價師應註明參考資料來源並於報告書中敘明，並於報告書中提醒使用報告書者未來實際開發內容之不確定性。
- 三、關於開發中或建築中尚未完成(尚未取得使用執照)之土地及其在建工程整體價格考量該未完工之地上建物可能已有時日，當時規劃之產品目前可能不具市場性，於進行土地價格評估之前，得先就最有效使用進行分析。若尚未建築完成其產品經過最有效使用分析後適合續建，得以興建完成後之價格為基礎，扣除尚需投入之成本進行評估。
- 四、關於最小基地規模、當地適當開發效益之基地規模，宜就各縣市關於畸零地自治條例定或原則等進行說明。另各縣市都市計畫或非都市計畫之整體開發區另有規定者，從其規定。
- 五、最有效使用考量包括依勘估標的條件及相關土地使用管制規定符合之獎勵，若有成本支出，則列為估價條件並列入成本計算。
- 六、依據不動產估價技術規則第 52 條、第 53 條、第 76 條之規定外，開發或建築過程中所需繳納政府之代金、地上物拆遷補償費；建築開發過程中增加之停車位代金、移入或增額容積購買成本或代金以及其他開發建築過程中需支付之成本、景觀規劃費、綠建築或智慧建築顧問費等，得依實際情形敘明後依照不動產估價技術規則規定列於間接成本之其他負擔項目並分別列計之。
- 七、建築基地因依法須設置法定車位，但囿於基地條件無法規劃法定車位或規劃

不足時可依各直轄市、縣市政府繳交停車位代金方式計算公式計算增加之開發成本。

八、土地開發成熟度修正係考量土地地區開發完成至區域發展成熟所需時間內可能產生之價格變動。計算方式如下：

$$\text{開發完成時可實現之銷售價格 } S = \frac{\text{預估區域發展成熟後土地可實現銷售價格 } PN}{(1 + \text{合理年投資報酬率 } Y)^{\text{至區域發展成熟可能經歷時間 } n}}$$

(一) 預估區域發展成熟後土地可實現銷售價格(PN)應以當地或鄰近地區成熟地區地價評估之。

(二) 合理年投資報酬率(Y)係指新開發地區發展至與成熟地區條件相當所需之合理報酬，評估方式可參考不動產估價技術規則第 43 條之規定決定之。

(三) 至區域發展成熟可能經歷時間(n)可參考鄰近同類型開發區實際發展狀況或開發計畫書預期可能發展狀況推估之。

(四) 開發區成熟時間如計畫有載明時間依其時間綜合考量。

九、建築個案開發利潤參考本會發布之第四號公報。

十、預期建築基地指土地使用用途變更或開發為可建築基地前之土地使用法定狀態。

十一、土地融資貸款成數得介於 50%~80%；建築融資：貸款成數得介於 40%~60%，兩者之貸款利率應以銀行短期放款利率計算。若央行、金管會、銀行局等機構另有規定，從其規定。

十二、使用限制及報告書應揭露事項

(一)依建造執照、都市設計、都市更新事業計畫審竣圖說為依據時應敘明。

(二)開發產品具特殊性或創造性產品時，開發成本由委託者提供與敘明。

(三)在建工程之雜項工程，特殊景觀工程成本或特殊工法等。

(四)綠(智慧)建築保證金、捐贈(建)、回饋及認養之承諾書或保證金繳交相關文件等。

(五)其他非一般情形下之必要文件。

(六)特殊開發方式包括但不限於社宅、公有土地 BOT、開發年期限限制/規範或禁止轉讓轉包、公共利益需求地主收回權等型態。

十三、估價師應盡力向委託人索取下列資料，如委託人已提供，應於報告書中註明(有無使用亦應註明)

(一)建造執照、都市設計、都市更新事業計畫審竣之圖說。

(二)建造執照、都市設計、都市更新事業計畫送件之圖說。

(三)建築設計圖說或土地規劃配置圖說。

(四)建照申請書或建造執照。

(五)開發構想計畫書。

(六)營造或施工費資料或支出計畫。

(七)規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料或支出計畫。

(八)資本利率或資本預算計畫。

(九)預期開發或建築利潤率。

參、參與人員

不動產估價技術公報評議委員會

第六屆理事長	郭國任	全聯會現任理事長
各地方公會代表	鐘少佑	台北市公會理事長
	江晨仰	新北市公會名譽理事長
	趙基榮	桃園市公會理事長
	江晨旭	台中市公會理事長
	陳善翔	台南市公會名譽理事長
	鄭清中	高雄市公會理事長
資深不動產估價師代表	卓輝華	全聯會創會理事長
	陳 謙	全聯會榮譽理事長
	陳玉霖	全聯會榮譽理事長
不動產估價專家學者	梁仁旭	中國文化大學土地資源學系教授
	林秋綿	台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授
	張梅英	逢甲大學土地管理學系教授
	游適銘	臺北市政府副秘書長
	林左裕	政治大學地政學系教授
	陳奉瑤	政治大學地政學系教授
	林子欽	政治大學社會科學學院副院長
	賴碧瑩	澎湖縣政府建設處處長
	張能政	全聯會名譽理事長
中華民國土地估價學會代表	彭建文	中華民國土地估價學會理事長
地政主管機關代表	吳秉諺	視察
營建、財務金融、稅務及公產 管理之機關團體代表	陳北緯	中華民國會計師公會全國聯合會代表
不動產估價技術公報評議委 員會	連琳育	執行秘書
研究發展委員會	胡毓忠	第六屆主任委員
主筆人	張志明、林震星	估價師