

台北市文山區華興段一小段土地 價格評估分析

一、評估之土地出售價格

原估價報告書內容及評估結果

- 1.價格種類為限定價格，為評估標的土地於完成都市計畫變更程序後之價格。
- 2.原估價報告書之價格日期為94年4月12日，因當時尚無實價登錄制度，故報告書內所附之土地交易案例無從查考，以下僅就土地開發分析法之評估結果進行檢視。
- 3.報告書載明含車位之總樓地板面積為54,756.76坪，但各樓層之銷售面積及停車位數量不詳，無法核算其總銷售面積與總樓地板面積間之關係的合理性。
- 4.總銷售面積之估計稍嫌保守，建築量體應可增加，如此總銷金額可提高，惟營造成本也會增加，但對土地價格應可小幅的提高。

一、評估之土地出售價格

原估價報告書內容及評估結果

5. 根據93年及94年租售報導及惟馨週報，對文山區預售工地及新成屋銷售價格調查的結果，顯示本案標的附近地區新建案之樓上平均售價每建坪約在27萬元至29萬元之間，停車位每個約在150萬元至160萬元之間，原估價報告書內所採用的二樓以上均價每建坪為28萬元屬合理。
6. 地上7層、地下1層之營造單價每坪僅6.5萬元似偏低，如此將使地價偏高，依95年公布的四號公報，RC結構7樓之營造單價每坪應介於7.2萬元至8.2萬元間。
7. 資本利息綜合利率之計算結果，利率5%亦偏高，依查詢銀行利率之歷史資料，94年第二季公布之一年期定存利率為1.67%，放款利率為3.66%，綜合利率應介於一年期定存利率及放款利率兩者之間。

一、評估之土地出售價格

原估價報告書內容及評估結果

- 8.銷售面積偏低及綜合利率偏高會使地價低估，但營造單價偏低則會使地價高估，綜合檢討上述各項因素影響結果，土地開發分析法所推估之土地價格應可小幅增加，但調幅亦在10%以下，屬不動產估價技術規則所容許的差異範圍內。
- 9.公共設施用地按市場上收購公共設施用地之計價標準衡量，尚無不妥。
- 10.最後再採折現則是考量土地至都市計畫變更完成達到可開發利用的階段，期間所需要的資本報酬，惟此亦會受付款方式影響，此處暫不予檢察官。

二、土地開發利用之分析

(一)建築產品規畫

1.依本案土地規模、臨路條件及現在的市場狀況分析，目前市場可以開發建築中高級純住宅產品，採RC或SRC結構，規畫地上15層、地下2層之建築。

2.開發後可銷售面積以都市計畫變更後第三種住宅區土地之面積約 $47,725\text{m}^2$ (14,436.81坪)為計算基礎。

3.可銷售住宅面積計算

$$14,436.81\text{坪} \times 225\% \times 1.6 = 51,972.52\text{坪}$$

4.地下室車位數計算(開挖率60%，公設比例42.5%)

$$14,436.81\text{坪} \times 60\% \times 2 \times (1-42.5\%) = 9,961.4\text{坪}$$

5.規畫車位數(每個車位10坪)

$$9,961.4\text{坪} \div 10\text{坪} = 996\text{個}$$

二、土地開發利用之分析

(二)總銷售金額估計

1.住宅售價以平均每建坪66萬元計，售價合計為
 $66\text{萬元} \times 51,972.52\text{坪} = 3,430,186\text{萬元}$

2.車位售價以平均每個255萬元計，售價合計為
 $255\text{萬元} \times 996\text{個} = 253,980\text{萬元}$

3.總銷售金額為

$3,430,186\text{萬元} + 253,980\text{萬元} = 3,684,166\text{萬元}$

二、土地開發利用之分析

(三)開發成本及費用估計

1.營造費用以每坪13萬元計，合計為

$$13\text{萬元} \times 61,932.52\text{坪} = 805,122.71\text{萬元}$$

2.建築設計費以營造費用的3%計為

$$805,122.71\text{萬元} \times 3\% = 24,153.68\text{萬元}$$

3.廣告銷售費以總銷售金額的5%計為

$$3,684,166\text{萬元} \times 5\% = 184,208.3\text{萬元}$$

4.管理費以總銷售金額的5%計為

$$3,684,166\text{萬元} \times 5\% = 184,208.3\text{萬元}$$

5.稅金及其他費用以總銷售金額的1%計為

$$3,684,166\text{萬元} \times 1\% = 36,841.66\text{萬元}$$

二、土地開發利用之分析

(四)開發利潤及資本利息估計

1.開發利潤以為總投入金額的18%計，為

$$3,684,166 \text{萬元} \times (1 - 1 \div (1 + 18\%)) = 561,991.43 \text{萬元}$$

2.稅捐費用以總投入金額的4.91%計，為

$$3,684,166 \text{萬} \div (1 + 18\%) \times (1 - 1 \div (1 + 4.91\%)) \\ = 146,124.08 \text{萬元}$$

二、土地開發利用之分析

(五)結論

1.不含土地價格之成本及費用合計額為

1,942,650.17萬元

2.房地總銷售金額為

3,684,166.06萬元

3.可接受之最高土地價額為

1,741,515.89萬元

每坪土地價格約為

$1,741,515.89 \text{ 萬} \div 14,436.81 \text{ 坪} = 120.63 \text{ 萬元}$