

# 國土計畫施行後對估價作業之可能影響~ 兼論實施國土計畫管制所受損失補償辦法

- 竣吉不動產估價師事務所
- 張朝倫 不動產估價師

# 竣吉不動產估價師事務所

主持估價師：張朝倫

- 學歷：澳洲昆士蘭科技大學商學碩士
- 經歷：
  - ✓ 地政事務所課員、課長
  - ✓ 市政府地政局科員
  - ✓ 冠東國際不動產估價師事務所主持不動產估價師
  - ✓ 定均國際不動產估價師聯合事務所主持不動產估價師
- 證照：
  - ✓ 不動產估價師
  - ✓ 地政士
  - ✓ 不動產經紀人
  - ✓ 房地合一稅顧問師
  - ✓ 特定工廠用地變更規劃師
  - ✓ 移民專業人員
  - ✓ 港澳人士臺灣置產顧問師



# 大綱

---

認識國土計畫法

---

國土計畫施行後對估價之可能影響

---

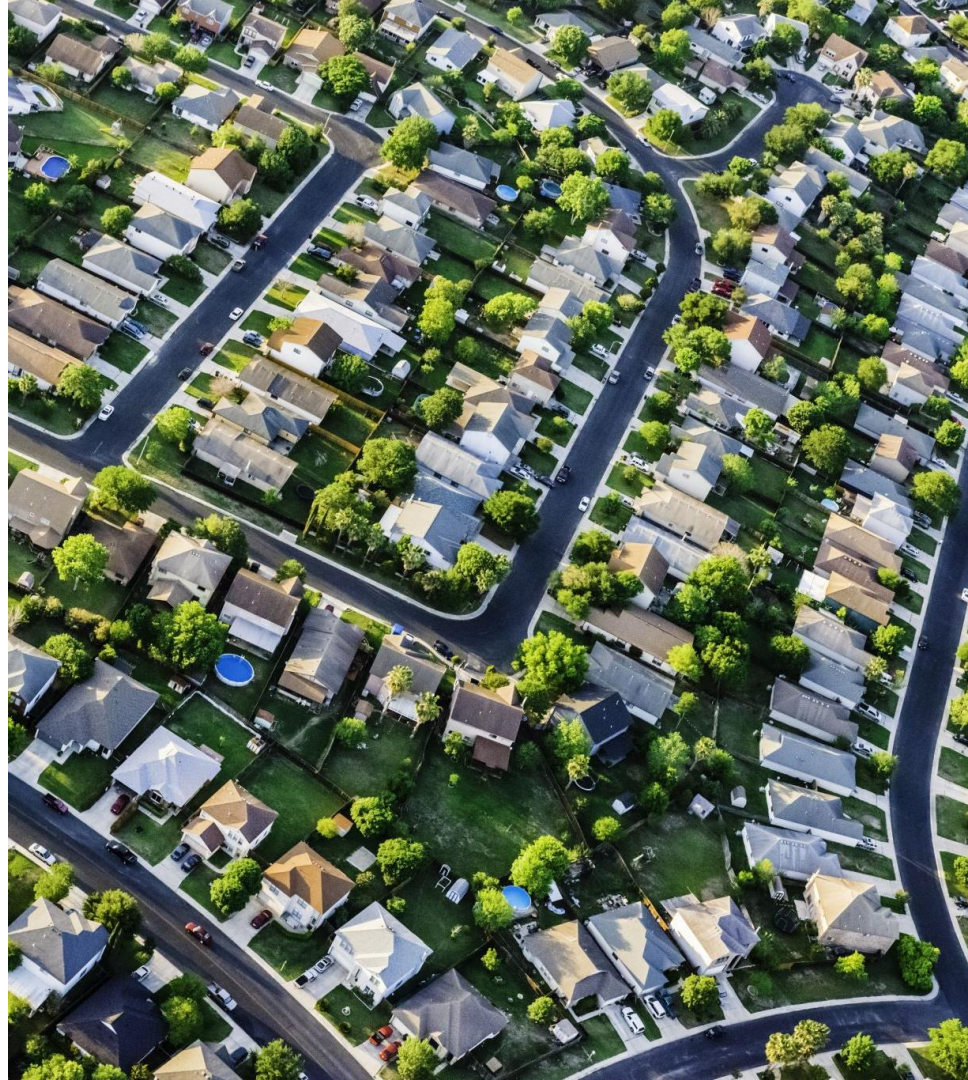
實施國土計畫管制所受損失補償辦法

---

損失補償之可能估價模式研析



# 認識國土計畫法

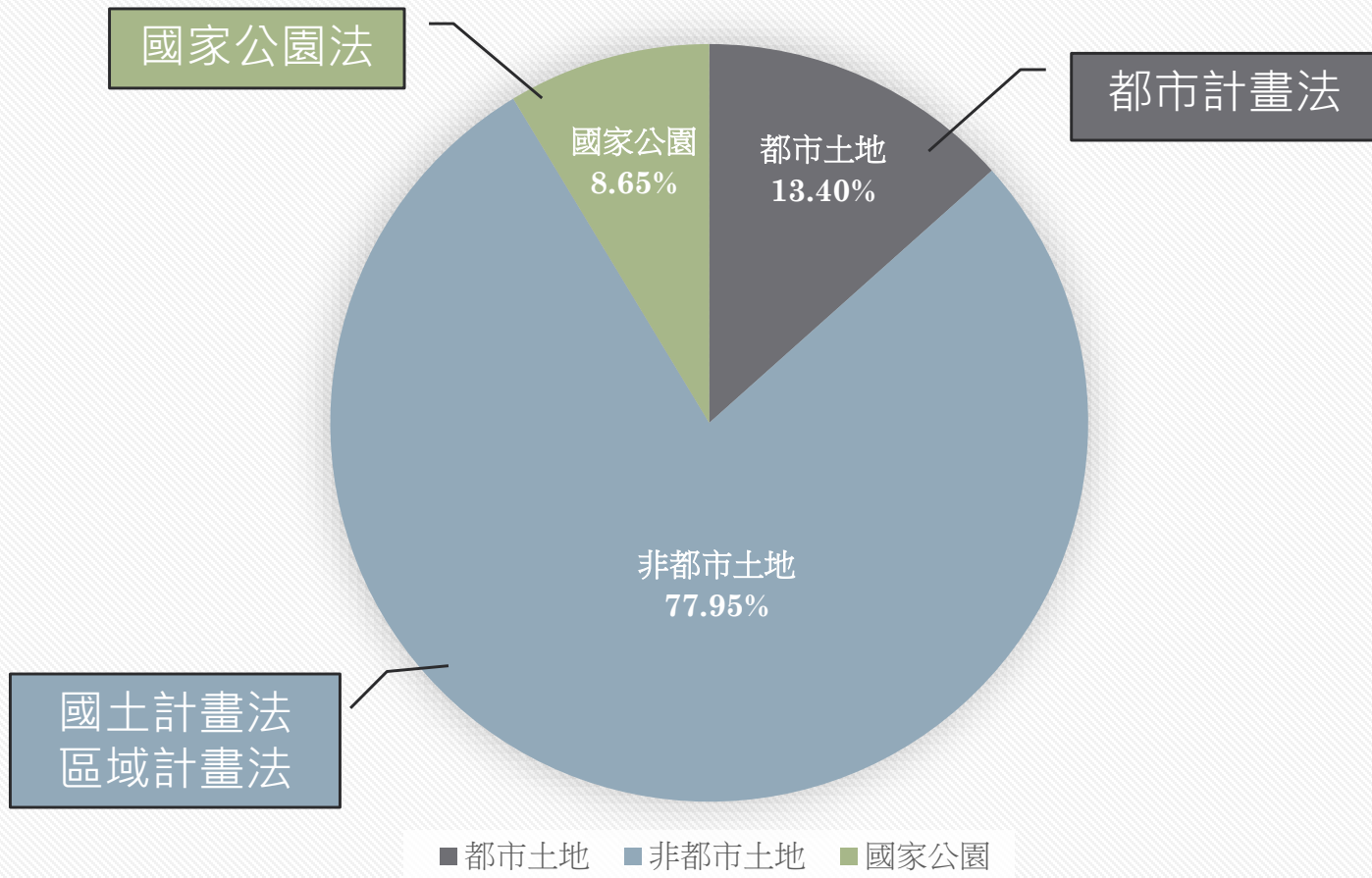


## 立法目的

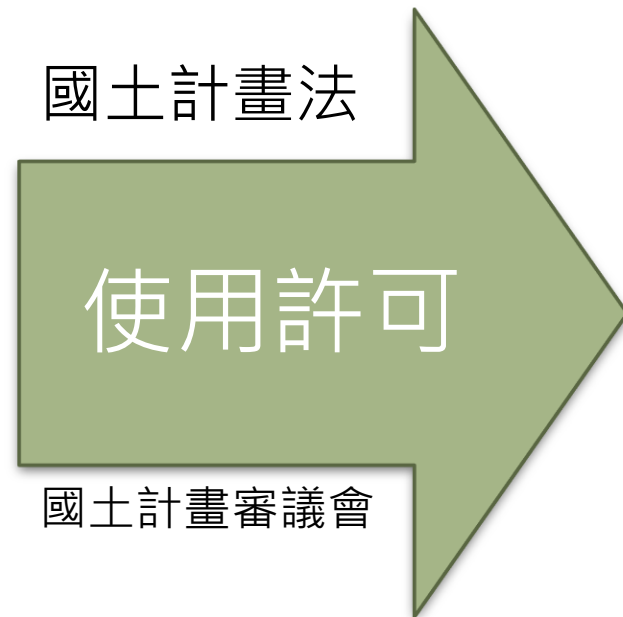
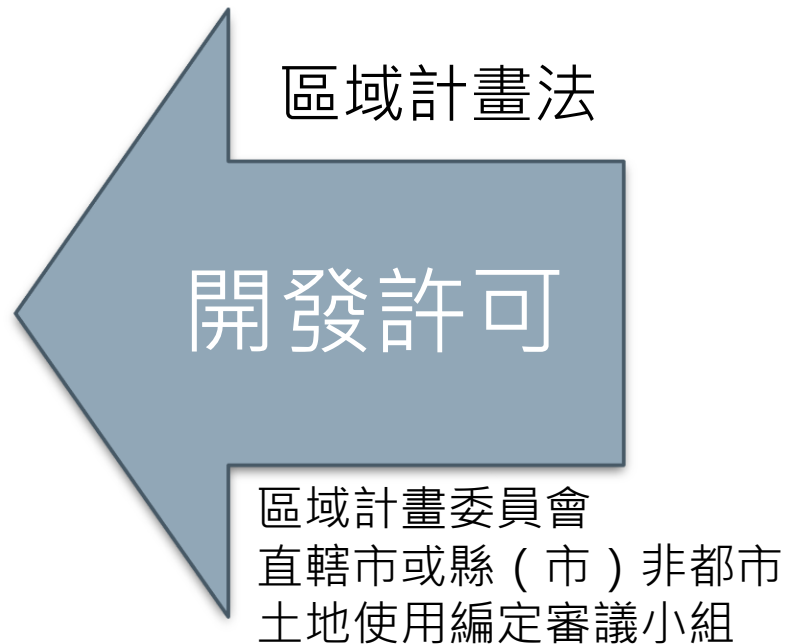
為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，特制定本法。

|            |          |
|------------|----------|
| 104年12月18日 | 立法院三讀通過  |
| 105年1月6日   | 公布       |
| 105年5月1日   | 發布實施     |
| 107年4月30日  | 公告全國國土計畫 |
| 109年       | 公告縣市國土計畫 |
| 114年       | 公告國土功能分區 |

# 國土現況



# 國土計畫法下之制度變更



# 國 土 計 畫 規 劃 原 則

國土規劃應配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。

國土規劃應考量自然條件及水資源供應能力，並因應氣候變遷，確保國土防災及應變能力。

**國土保育地區**應以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。

**海洋資源地區**應以資源永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。

**農業發展地區**應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。

**城鄉發展地區**應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。

都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。

特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。

國土規劃涉及原住民族之土地，應尊重及保存其傳統文化、領域及智慧，並建立互利共榮機制。

國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。

土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。



# 國土計畫之規劃基本原則

國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序、土地使用指導事項

全國國土計畫

分區分類之劃設原則

國土功能分區及其分類之劃設、調整、土地使用管制原則

直轄市、縣(市)國土計畫

分區分類之土地使用原則

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。

計畫管制

使用管制

# 計畫管制-依土地資源特性管制

---

國土法第20條分區分類之劃設原則指導，土地依特性進行保育或依其資源可供利用之性質規劃可供使用之範圍及強度，作為地方政府劃設功能分區及其分類之指導

---

國土法第15條規定，除定期通盤檢討國土計畫或特殊情事得檢討變更國土功能分區及其分類外，不得任意變更國土功能分區分類。

# 計畫管制-依區位適宜性管制

國土計畫法強化區位管制之重要性，未來國土功能分區圖之公告將呈現各種功能分區、分類及使用地之明確區位範圍以供進行管制。

- 城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則。(國土法第6條)
- 規範城鄉發展之成長區位及發展優先順序。(國土法細則第4條)
- 部門空間發展策略應載明部門空間發展分布區位，以指導產業發展區位。(國土法第6條、國土法細則第4條)
- 直轄市、縣(市)空間發展計畫應載明宜維護農地之區位。(國土法細則第6條)
- 部門空間發展計畫中應指出部門空間發展區位。(國土法細則第6條)

# 計畫管制-依總量合理性管制

為使國土資源確保永續利用，避免土地開發過當侵蝕自然環境與農地資源，故須進行總量管制，以維繫土地資源利用之合理性及永續性。

- ◆全國國土計畫中之國土空間發展策略應載明全國農地總量。(國土法細則第4條)
- ◆全國國土計畫中之成長管理策略應載明城鄉發展總量。(國土法細則第4條)
- ◆直轄市、縣(市)宜維護農地面積(國土法細則第6條)
- ◆直轄市、縣(市)之成長管理計畫對於城鄉發展總量及型態、未來發展地區及發展優先順序應有所規劃。(國土法細則第6條)



# 國土計畫法第20、21條-使用管制

## 國土保育地區

- 第一類：環境敏感程度較高~禁止或限制其他使用
- 第二類：環境敏感程度較低~允許有條件使用
- 其他：按環境資源特性給予不同程度之使用管制

## 海洋資源地區

- 第一類：使用性質具排他性~禁止或限制其他使用。
- 第二類：使用性質具相容性~供相容使用
- 其他：按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。

## 農業發展地區

- 第一類：具優良農業生產環境~禁止或限制其他使用
- 第二類：具良好農業生產環境~依其產業特性給予不同管制
- 其他：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

## 城鄉發展地區

- 第一類：都市化程度較高~高強度使用
- 第二類：都市化程度較低~低強度使用
- 其他：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制

# 國土功能分區

國土保育地區

城鄉發展地區

海洋資源地區

農業發展地區

分類

第一類

第二類

其他必要之分類

使用地類別編定、變更、規模

禁止或限制使用

容許使用

可建築用地及其強度

其他

應經同意

免經同意

一定規模

性質特殊

使用許可

第一層

第二層

第三層

第四層

容許使用管制

- 1. 須遵循各該目的事業主管機關之規範
- 2. 對環境衝擊較低且規模較小之土地利用

免經申請同意

- 1. 由國土計畫主管機關會商有關機關審查同意
- 2. 設施設置可能對環境資源造成一定程度之衝擊

應經申請同意

附條件限制



## 其他管制-禁止或限制使用

- 因應經申請同意使用項目中附帶條件之內容涉及相關禁止或限制之規定，故針對禁止或限制使用項目，亦可連結附帶條件之規範。
- 於正面表列中所規範者，為容許使用，未規範者，即為禁止或限制使用。
- 免經或應經申請同意使用項目，其他法律或依本法公告實施之國土計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。





# 國土計畫施行後對估價 之可能影響

## 不動產估價技術規則

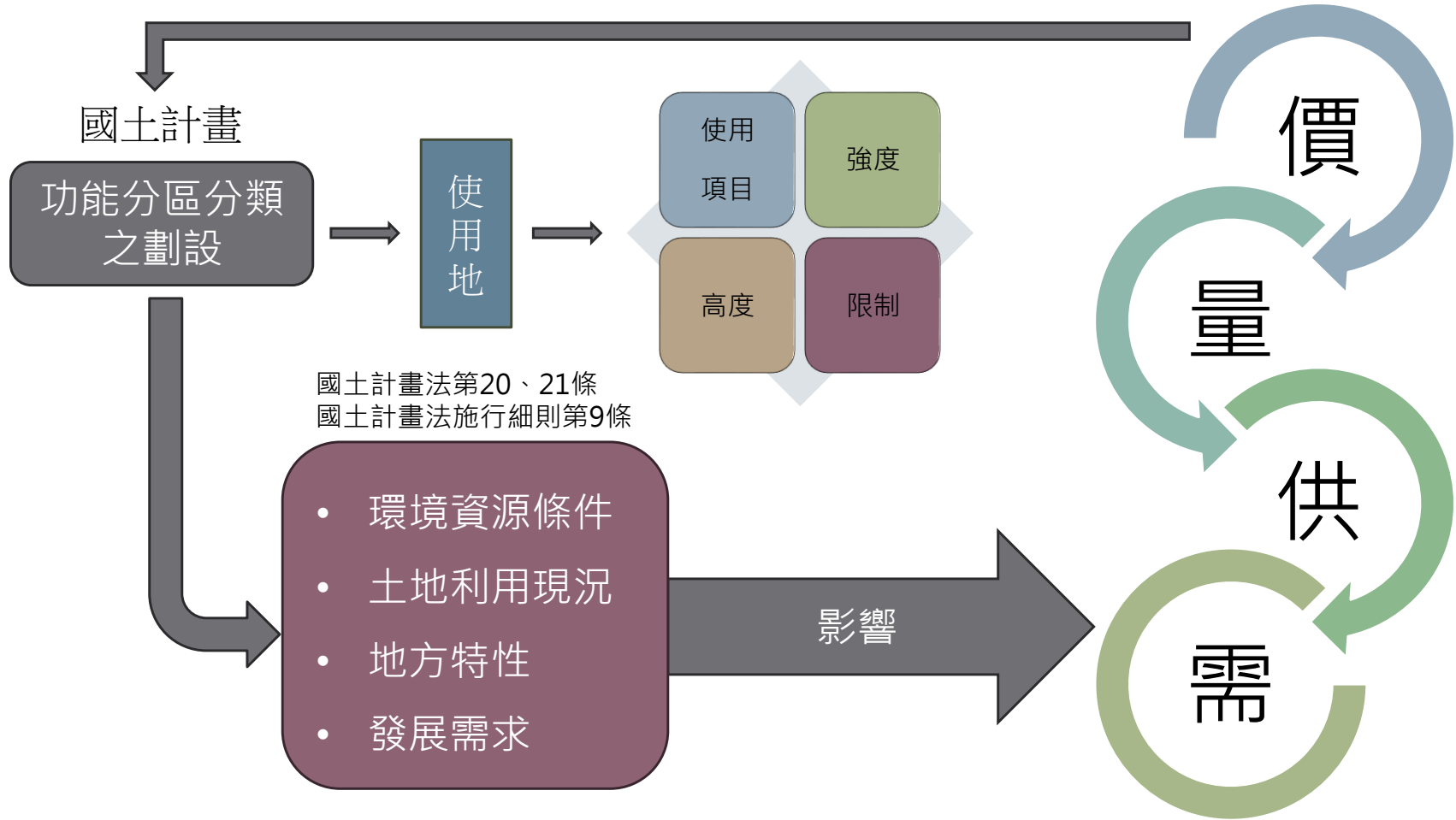
- 不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境變遷、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、不動產經營利潤、**土地規劃、管制與使用現況**、災變、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。
- 不動產估價應蒐集之資料如下：勘估標的之標示、權利、**法定用途及使用管制**等基本資料。
- 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：與勘估標的**使用性質或使用管制**相同或相近者。

## 地價調查估計規則

- 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料：不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖。
- 第三條第二款所定影響區段地價之因素，包括**土地使用管制**、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。
- 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地**土地使用管制**、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將**地價相近、地段相連、情況相同或相近**之土地劃為同一地價區段。

## 土地徵收補償市價查估辦法

- 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料：不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍。
- 土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括**土地使用管制**、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。
- 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地**土地使用管制**、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將**地價相近、地段相連、情況相同或相近**之土地劃為同一地價區段。



# 國土計畫法對不動產之影響-區位

- 部門發展用地區位
  - 各部門發展所需用地之區位與面積須事先規劃，可透過國土計畫得知地方政府未來施政方向及公共建設之計劃區位
- 土地再利用區位
  - 土地再利用區未多屬地方政府劃設之都市更新地區或老舊工業區更新地區，這些將是未來不動產業者可評估投資開發地區。
  - 尤其是台灣人口已呈現往都市地區集中之趨勢，地方政府亦趨向鼓勵都市更新或著手推動公辦都更，了解地方土地再利用區位所在位置，將可掌握未來發展趨勢。

# 國土計畫法對不動產之影響-總量

## 農地總量影響變更或釋出機會

- 農地宜維護之總量規模將影響地方政府研擬國土計畫時將目前的農地改劃入其他功能分區之可能性，以及未來農地能否有機會透過通盤檢討變更釋出之可能機會。
- 未來各縣市如何考量何種都市計畫地區之農地要劃入農業發展地區進一步保護，不僅決定保護總量，也決定了不能供其他開發之農地區位。

## 城鄉發展總量影響可開發總量

- 城鄉發展總量之規定將影響可立即開發之規模總量，此依總量決定因素之一在於各縣市當前可供開發之面積規模及人口成長趨勢而定。

## 新訂或擴大都市計畫受限

- 要規劃新訂或擴大都市計畫之可發展面積須有充分之理由始有機會為國土計畫審議會同意。

## 部門發展用地總量

- 直轄市、縣（市）之部門空間發展計畫應指出各部門（包括住宅部門）空間發展用地供需規模數量，一旦地方決定供給數量，其相對的空間範圍區位亦可得知。

# 國土計畫法對不動產之影響-時程

- 發展優先順序
  - 發展優先順序係以已發展地區或已取得開發許可之區域周邊為主，並鼓勵都市更新而不鼓勵新開發地區或城鄉發展地區以外之土地。

## ⇨ 城鄉發展優先順序：

1. 既有都市計畫內之都市發展用地；原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、開發許可地區：以區內低度發展、無效供給地區之再利用為優先，推動更新地區、整體開發地區次之。
2. 既有都市計畫內農地：非屬農業發展地區第五類之農地
3. 屬於5年內有具體需求，且符合城鄉發展地區第二類之三劃設條件地區，並以鄰近既有都市計畫、原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、產業園區、開發許可地區周邊地區者為優先。

# 國土計畫法對不動產之影響-品質

## 公共設施 同時性

- 不動產發展與公共建設亦步亦趨，因而需掌握未來地方對公共設施部門規劃之項目及區位。

## 公共設施 供需

- 地方之公共設施需求、配置及改善方案的規劃內容，取決於當地之公共設施用地開闢情形，因而應了解目前可發展地區之供需情形以及未來配置與改善方案具體內容，同時掌握可能開闢設置之區位及時程，以便掌握發展趨勢。

# 國土計畫法對不動產之影響-成本

- 開發成本費用取決使用型態
  - 國土計畫法第24條規定，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。同法第28條規定，經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。
  - 申請使用許可之開發者因繳交影響費及國土保育費而增加開發成本，其成本費用之高低取決於開發所在之功能分區及開發規模與開發類型而定。





# 實施國土計畫管制所受 損失補償辦法

# 法源依據

## ◆ 國土計畫法第32條

- ◆ 直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- ◆ 直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。
- ◆ 前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

# 適用對象§2



區域計畫實施前或直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖前之原合法建築物、設施，與本法第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符，經直轄市、縣（市）主管機關認為有必要，並斟酌地方情形限期令其遷移，而受有損害者。



既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地，而受有損失者。

# 適用對象§2

## 合法建築物

- 區域計畫實施前→原住民土地舊有合法建築物
- 國土功能分區圖公告前
- 必要遷移
- 受有損害

## 既有建地

- 變更非建地
- 受有損害

# 遷移補償適用對象

## 第4條

- 土地改良物
- 動力機具、生產原料或經營設備
- 水產養殖物或畜產
- 人口
- 因遷移而停止營業

## 第9條

- 墳墓

補償費係參考土地徵收遷移費查估基準

|       |        |              |
|-------|--------|--------------|
| 計算方式  | 可遷移    | 重建價格<br>×80% |
|       | 無法遷移   | 重建價格         |
| 遷移義務人 | 已登記    | 建物所有權人       |
|       | 未辦保存登記 | 房屋稅籍證明       |

土地改良物\_建築改良物 附件一

| 項目           | 計算方式         |      | 遷移義務人        |
|--------------|--------------|------|--------------|
| 果樹、茶樹<br>及竹類 | 可遷移          | 無法遷移 | 耕作人<br>實際使用人 |
| 觀賞花木         |              |      |              |
| 造林木          | 查估價格<br>×50% | 查估價格 |              |
| 其他           |              |      |              |

土地改良物\_農作改良物 附件二

|       |        |   |
|-------|--------|---|
| 計算方式  | 拆卸及安裝  | 單價不得超過或低於附件三所定單價之 <b>50%</b><br><b>(即單價基準之50%至150%之間)</b> |
|       | 搬運費用   |   |
|       | 固定附屬設備 |   |
|       | 吊車及堆高機 |   |
| 遷移義務人 | 實際使用人  |   |

動力機具、生產原料或經營設備 附件三



|       |       |  |
|-------|-------|--|
| 計算方式  | 水產養殖物 | 補償基準不得超過或低於本表規定之 <b>50%</b><br>(即單價基準之 <b>50%至150%</b> 之間) |
|       | 畜產    |  |
| 遷移義務人 | 實際使用人 |  |

水產養殖物或畜產 附件四、附件五

|       |                  |  |
|-------|------------------|--|
| 計算方式  | 建築物 <b>全部</b> 拆除 | 依 <b>人口數</b> 以戶為單位補償之，每戶遷移補償費不得超過或低於規定之50%。<br><b>(即單價基準之50%至150%之間)</b> |
|       | 建築物 <b>部分</b> 拆除 |  |
| 遷移義務人 | 遷移人口之戶長          |  |

## 人口 附件六

|       |     |   |
|-------|-----|---|
| 計算方式  | 第1點 | 停業：前3年申報營利事業所得稅結算申報書所載營業淨利+利息收入-利息支出之平均數        |
|       | 第2點 | 規模縮小：(前3年申報營利事業所得稅結算申報書所載營業淨利+利息收入-利息支出之平均數)×面積 |
|       | 第3點 | 1處以上合法營業用建築物、設施，依前2點規定計算之                       |
|       | 第4點 | 無法以前3點規定計算，則依營業面積補償                             |
|       | 其他  | 營業性質特殊者，委託具公信力之機構查估                             |
| 遷移義務人 |     | 營業事業之負責人  |

# 因遷移而停止營業 附件七

# 墳墓§9

◆ 依殯葬管理條例、直轄市、縣（市）殯葬主管機關依該條例所定有關遷葬補償費及救濟金之規定辦理。

◆ 臺中市殯葬管理自治條例

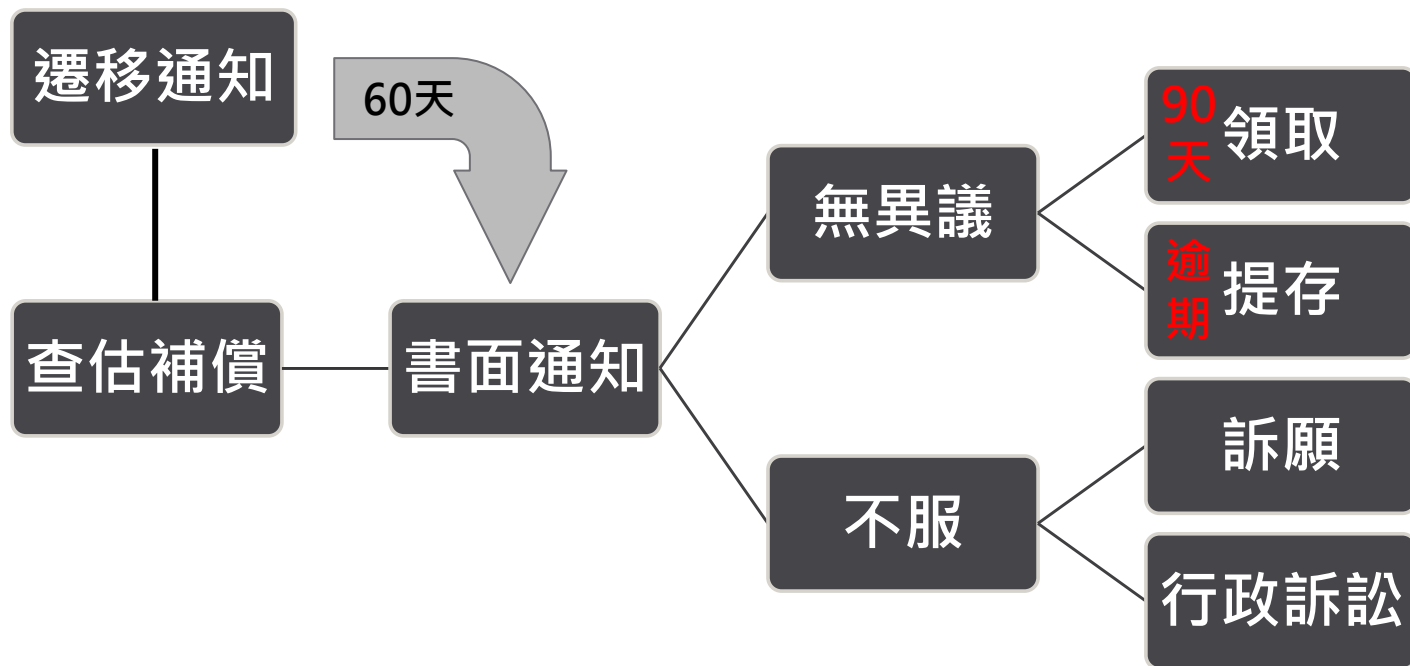
◆ §32：認領登記

擇  
一

§34：公立骨灰（骸）存放設施 - 免費存放

§35：補償標準 - 6,000~70,000

# 遷移補償費§7、§8



# 既有合法可建築用地§3

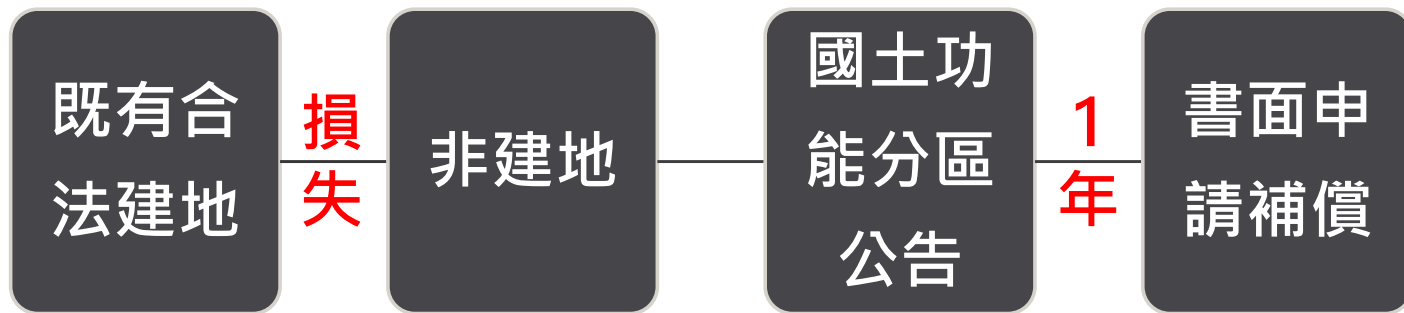
| 實施土地使用管制前  |  | 實施土地使用管制後  |   |
|--|--|--|---|
| 1.甲種建築用地<br>2.乙種建築用地<br>3.丙種建築用地<br>4.丁種建築用地<br>5.窯業用地<br>6.鹽業用地 | 7.礦業用地<br>8.交通用地<br>9.遊憩用地<br>10.殯葬用地<br>11.特定目的事業<br>用地 | 1.建築用地<br>2.產業用地<br>3.農業設施用地<br>4.礦石用地<br>5.遊憩用地<br>6.交通用地<br>7.殯葬用地<br>8.宗教用地 | 9.能源用地<br>10.環保用地<br>11.機關用地<br>12.文教用地<br>13.衛生及福利用地<br>14.特定用地<br>15.其他 |

正面表列

非上述土地即非可建築用地

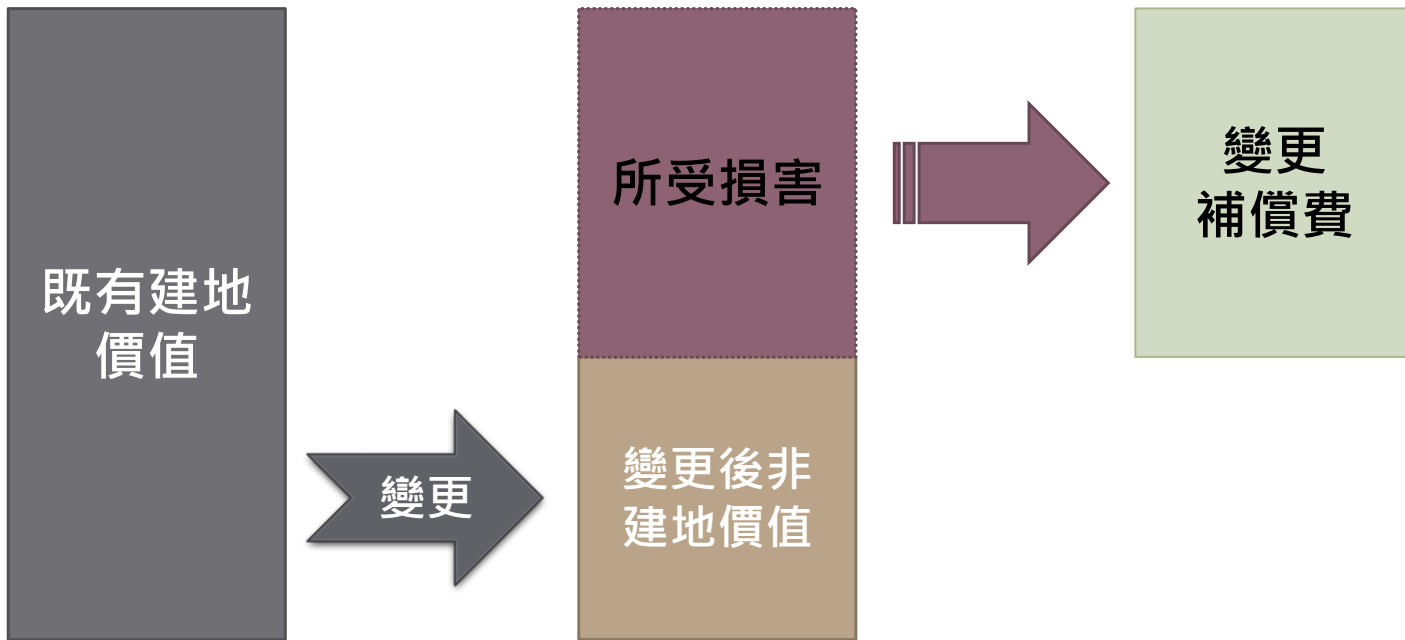
# 變更補償費§10

既有**合法**建築用地→**非可**建築用地



優先適用其他法規補償時，不適用本規定

# 變更補償費計算方式§11





# 變更補償費估價基準日探討

直轄市、縣（市）  
國土計畫公告時

110年4月30日前

既有建地  
價值

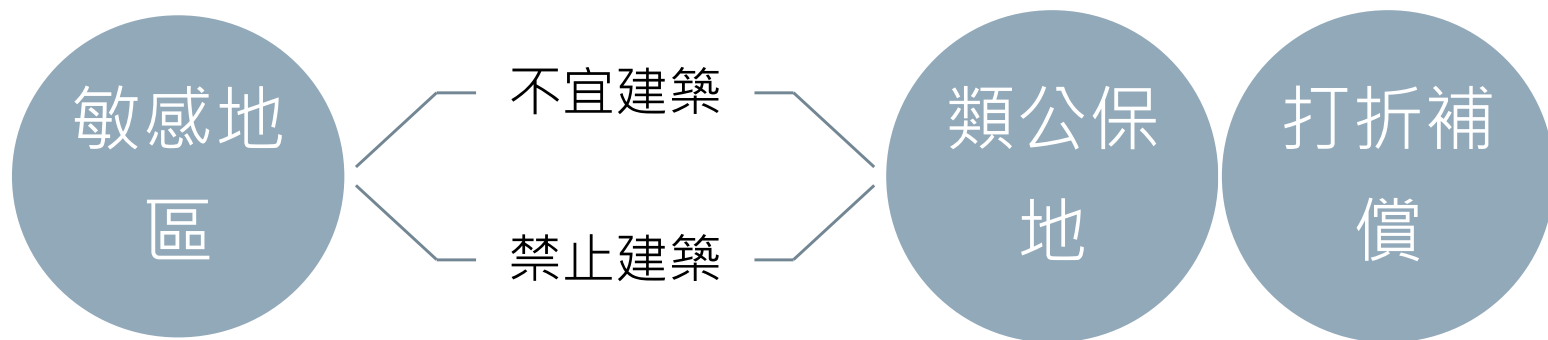


申請補償時

最快為國土功  
能分區公告屆  
滿一年之日

變更後非  
建地價值

# 災害類型環境敏感地區土地變更補償費



# 變更補償費計算方式§11

## 非屬災害類型環境敏感地區土地

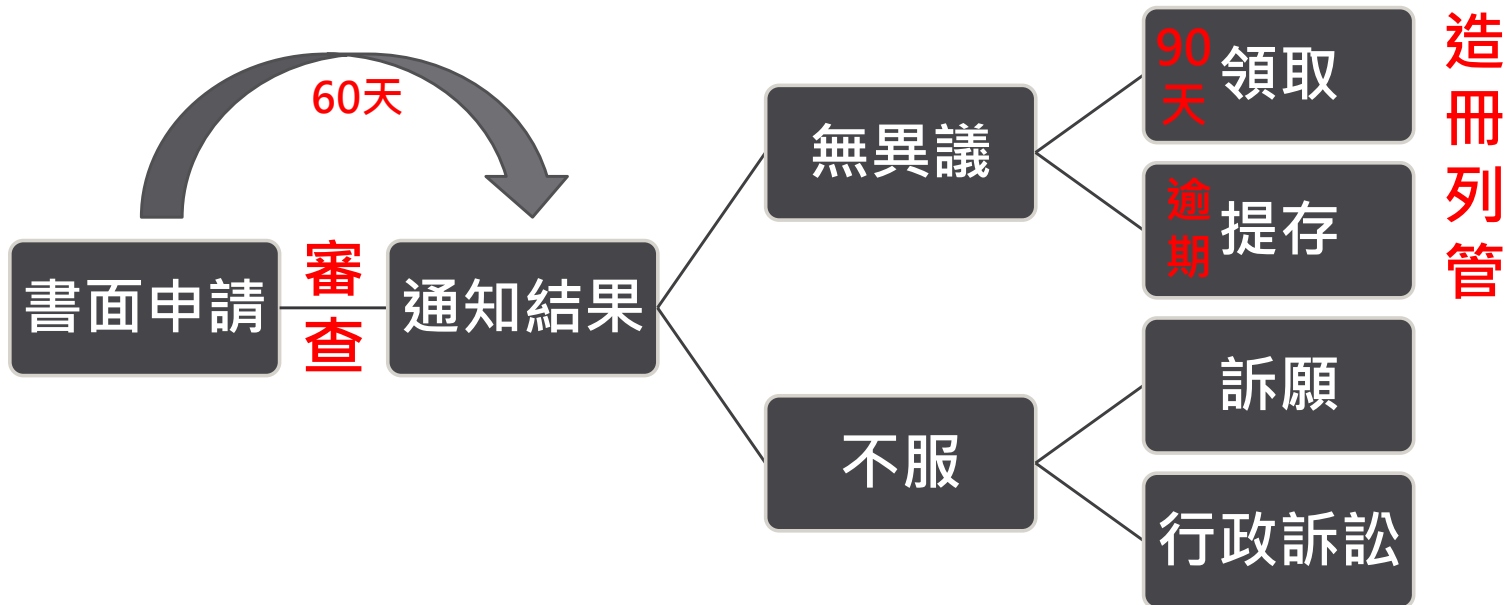
( 合法可建築用地之土地單價 - 補償時之土地單價 ) × 面積 × 持分

## 災害類型環境敏感地區土地

( 合法可建築用地之土地單價 - 補償時之土地單價 ) × 面積 × 持分 × 30%

土地單價→委託不動產估價師查估

# 變更補償費§12、§13



# 損失補償之可能估價 模式研析

# 法源依據

## 不動產估價技術規則

- 估價原則
- 估價方法

## 全聯會公報

- 營造施工費
- 各項間接成本比例與利潤率
- 經濟耐用年限與殘餘率

# 估價方法

## 比較法

- 不動產估價技術規則第18~27條
- 實際交易實例、主要查估方式

## 收益法

- 不動產估價技術規則第28~47條
- 收益型不動產較多之區域

## 成本法

- 不動產估價技術規則第48~69條
- 估算有建築物之不動產

## 土地開發分析法

- 不動產估價技術規則第70~81條
- 估算新開發區域土地或素地

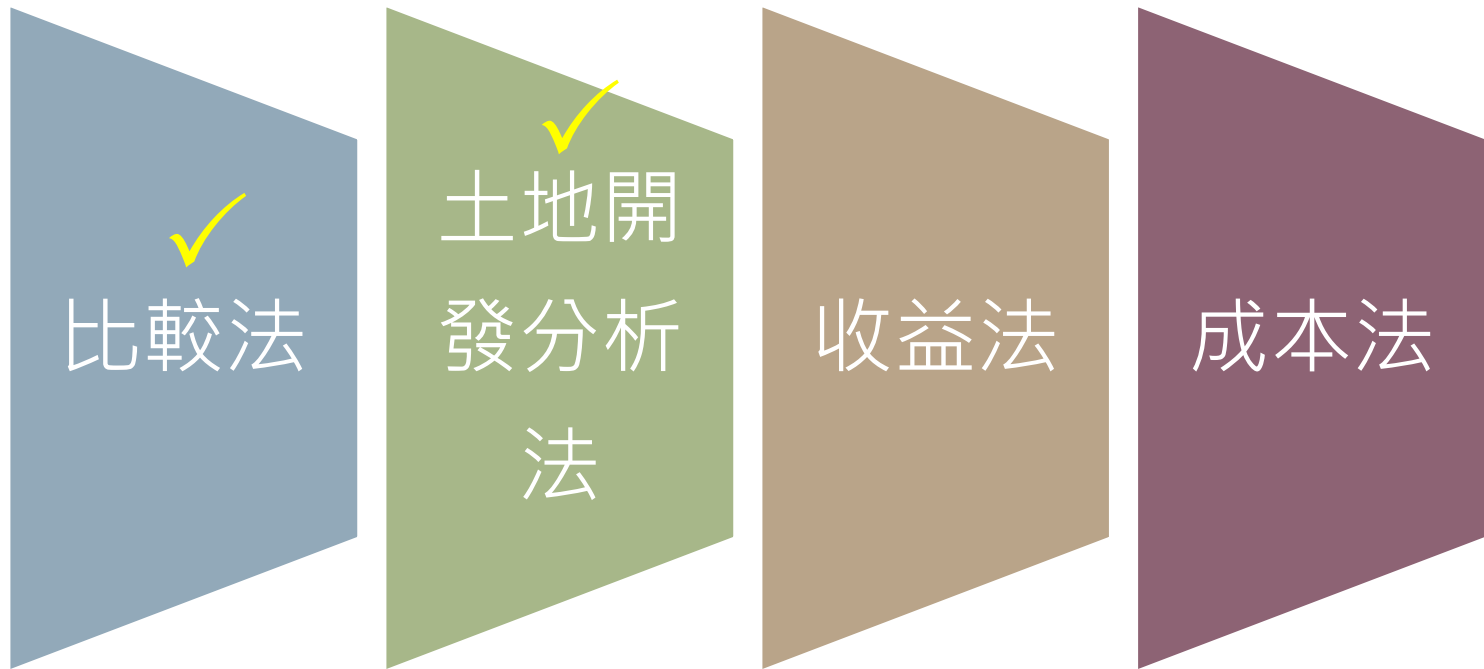
至少擇取 **2種** 以上方法辦理查估作業

# 非都市土地之市場特性

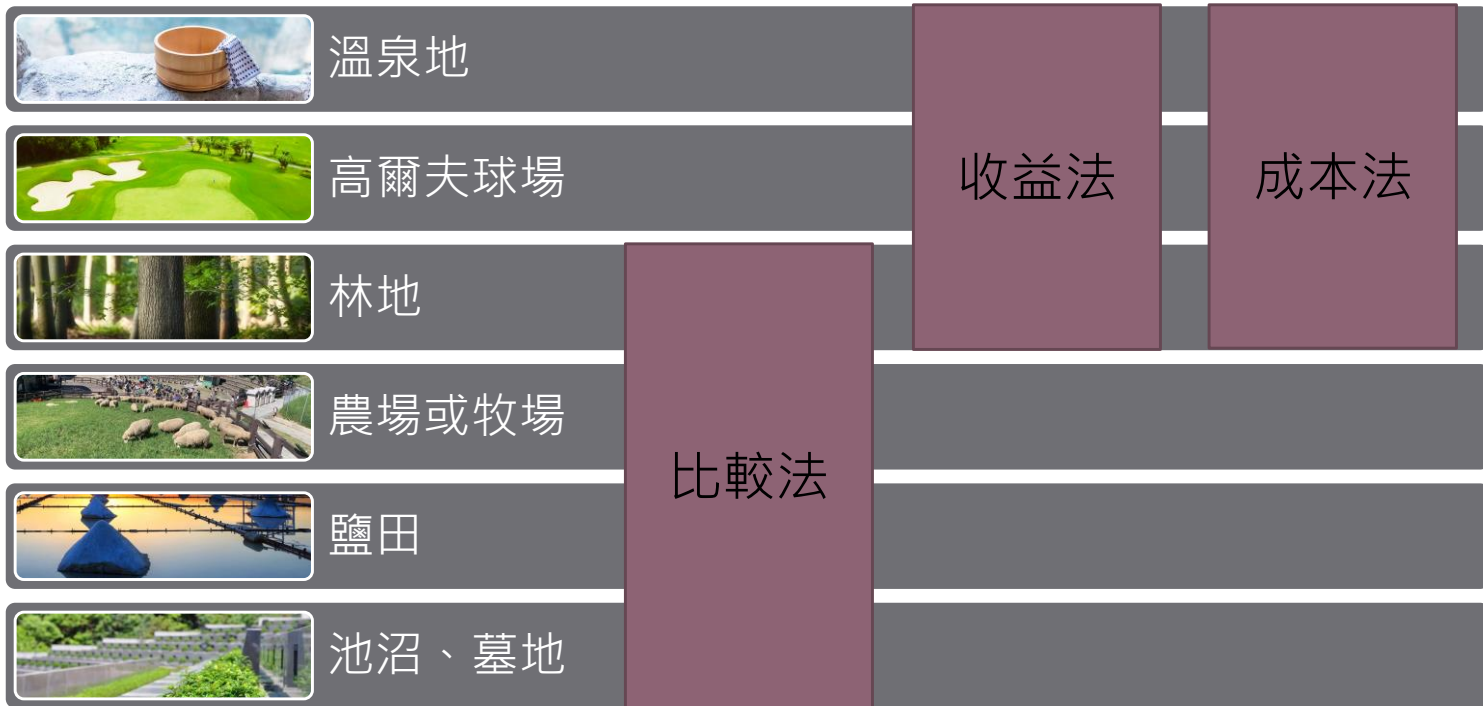




# 建築用地之推估方法



# 非建築用地之推估方法 估\$90~97



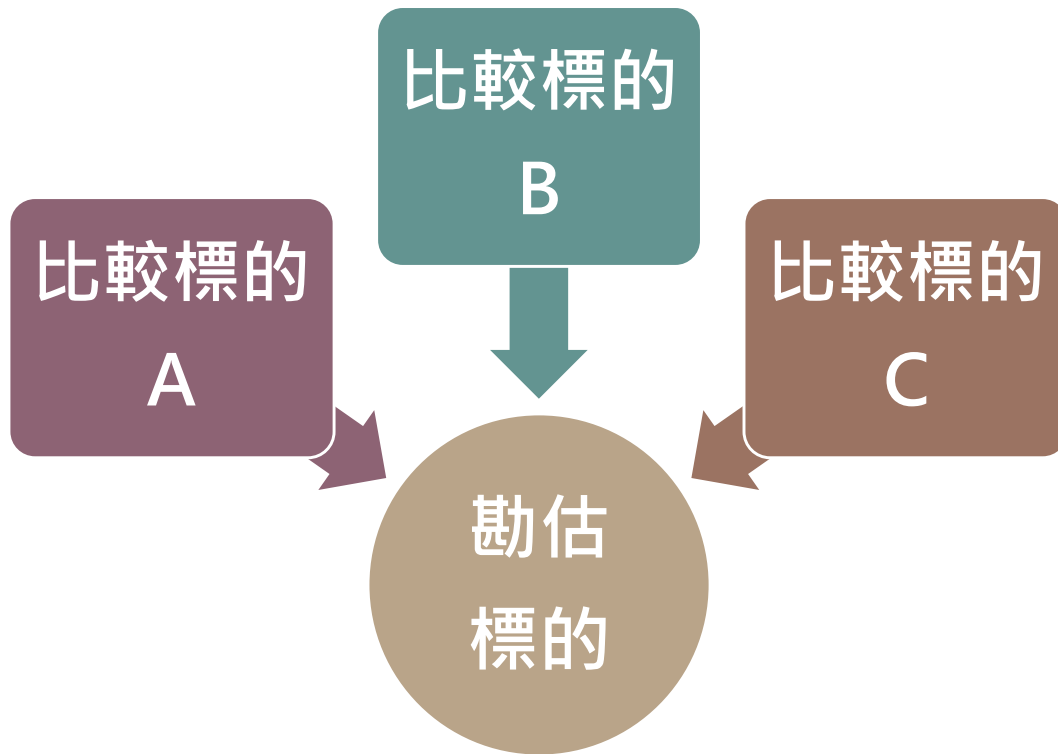
其他類型土地依個別性質選取適當估價方法估計之

估價方法

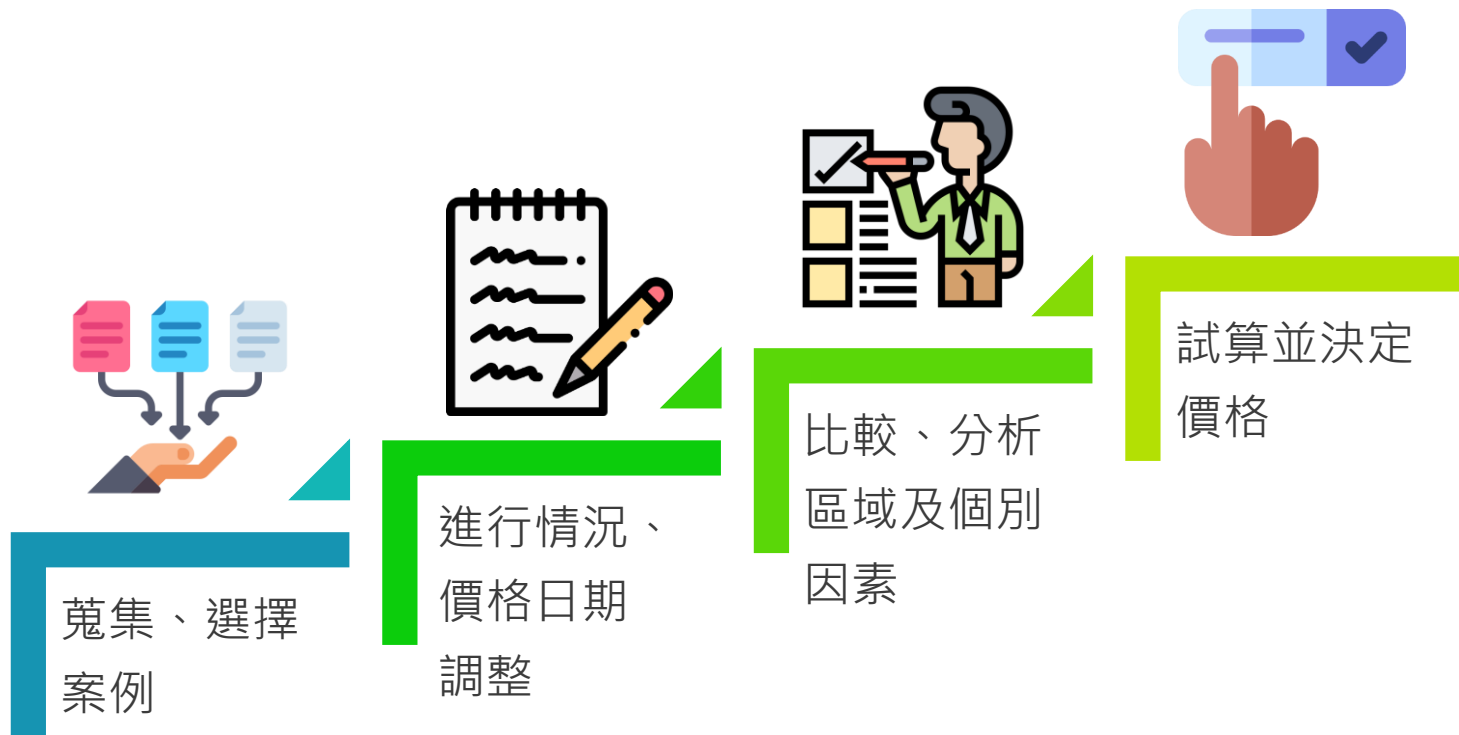
比較法



# 比較法 §18、§27




# 估價程序 §21



# 情況調整 §23

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、**急買急賣**或**急出租急承租**。
- 二、**期待**因素影響之交易。
- 三、受**債權債務**關係影響之交易。
- 四、親友**關係人**間之交易。
- 五、**畸零地**或有**合併**使用之交易。
- 六、地上物處理有**糾紛**之交易。
- 七、**拍賣**。
- 八、**公有**土地標售、讓售。
- 九、受**迷信**影響之交易。
- 十、包含**公共設施**用地之交易。
- 十一、人為**哄抬**之交易。
- 十二、與法定用途**不符**之交易。
- 十三、其他特殊交易。

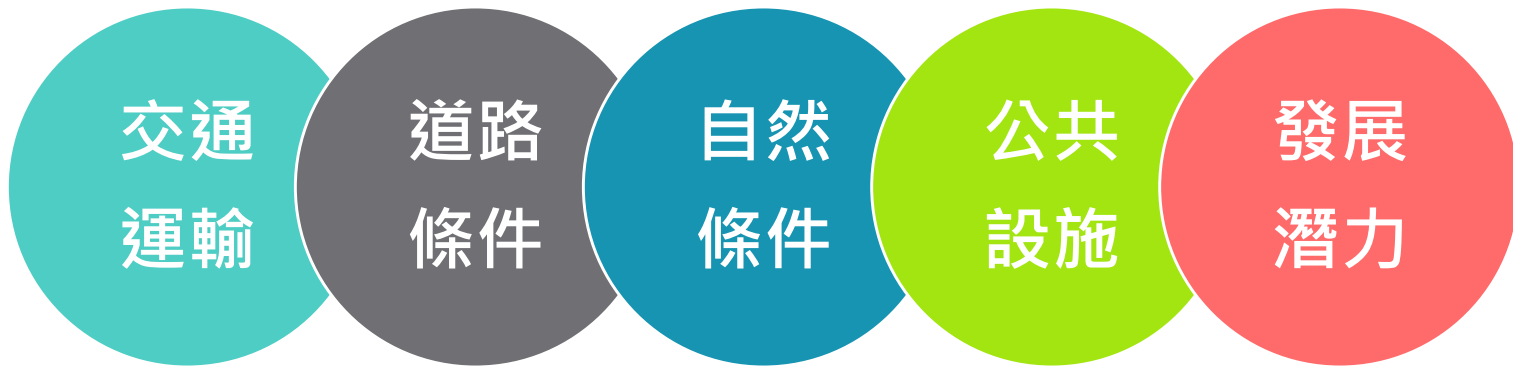


# 價格日期調整 §19

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格

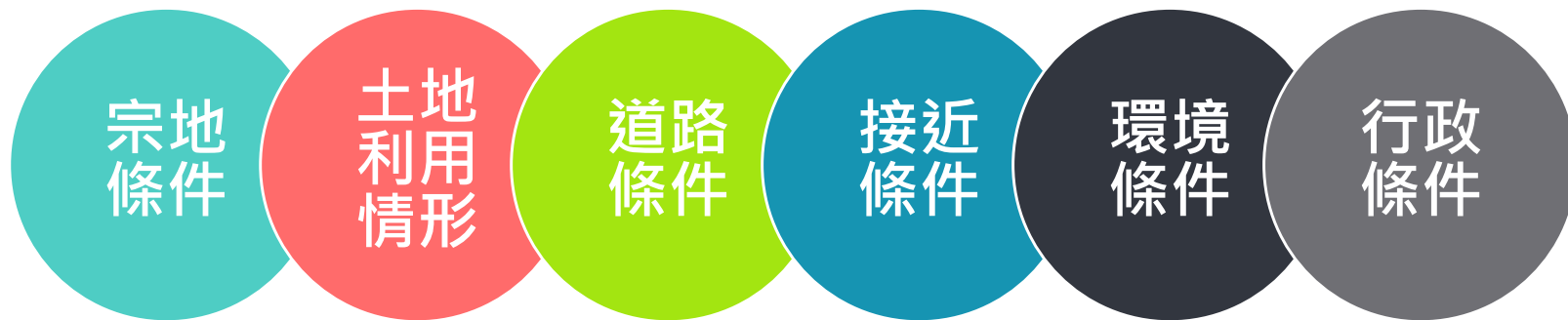
- ◆ 消費者物價指數
- ◆ 都市地價指數


## 區域因素調整 §19





## 個別因素調整 §19





# 調整(修正)方法 §19

## ◆ 百分率法(主要調整方法)

◆ 依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整

## ◆ 差額法

◆ 依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整

## ◆ 計量模型分析法

◆ 透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式

估價方法

收益法



# 收益法 §28~§30

## ◇ 直接資本化法

◇ 收益價格 = 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益 ÷ 收益資本化率

◇  $P = a \div r$

◇ P : 收益價格

◇ a : 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益

◇ r : 收益資本化率

# 收益法 §28、§31~§33

## ◆ 折現現金流量分析法

◆ 勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值

$$\text{◆ } P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$$

◆ P：收益價格

◆  $CF_k$ ：各期淨收益

◆ Y：折現率

◆  $n'$ ：折現現金流量分析期間

◆ k：各年期

◆  $P_{n'}$ ：期末價值

# 估價程序 §34



$$\begin{aligned} & \text{年租金總收入} \\ & + \text{押金孳息及其他收入} \\ & - \text{閒置及其他損失} \\ \hline & = \text{有效總收入} \\ & - \text{年總費用 (以下七項合計額)} \\ & \quad \text{地價稅} \\ & \quad \text{房屋稅} \\ & \quad \text{保險費} \\ & \quad \text{管理費} \\ & \quad \text{維修費} \\ & \quad \text{重置提撥費} \\ & \quad \text{折舊提存費} \\ \hline & = \text{淨收益} \end{aligned}$$

淨收益  
§36~§42

$$\begin{aligned} & \text{有效總收入} \\ & - \text{年總費用} \\ \hline & = \text{淨收益} \\ & \div \text{收益資本化率} \\ \hline & = \text{收益價格(四捨五入} \\ & \text{至} \text{仟位數}) \end{aligned}$$

收益價格  
\$44~\$46



估價方法

成本法



## 定義 §48、§69

- ◆ 求取勘估標的於價格日期之**重建成本**或**重置成本**，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格



# 估價程序 §49



# 各項成本及費用 §52~§64

## 營造施工費

- 依用途、樓層、構造及所在縣市估算

## 規劃設計費

- 營造施工費×2%~3%

## 廣告費、銷售費

- 總成本或總銷售金額×3%~7%

## 管理費

- 總成本或總銷售金額×4%~5%

## 稅捐及其他負擔

- 總成本或總銷售金額×0.5%~1.2%

## 資本利息

- 依資本額及使用年數估算

## 開發或建築利潤

- 依開發工期估算

得  
不  
予  
計  
入

# 建物折舊額 §65~§68

◆ 建物折舊額 =

$(1 - \text{殘餘價格率}) \div \text{經濟耐用年數} \times \text{已經歷年數} \times \text{重建成本單價}$

◆ 依建物結構、使用狀態，推估建物經濟耐用年數

◆ 以經濟耐用年數為主、物理耐用年數為輔

估價方法

土地開發分析  
法



# 定義 §70、§81

◆ 估算開發(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(建築)前土地開發分析價格

$$\text{◆ } V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

◆ V：土地開發分析價格

◆ S：開發(建築)後預期總銷售金額

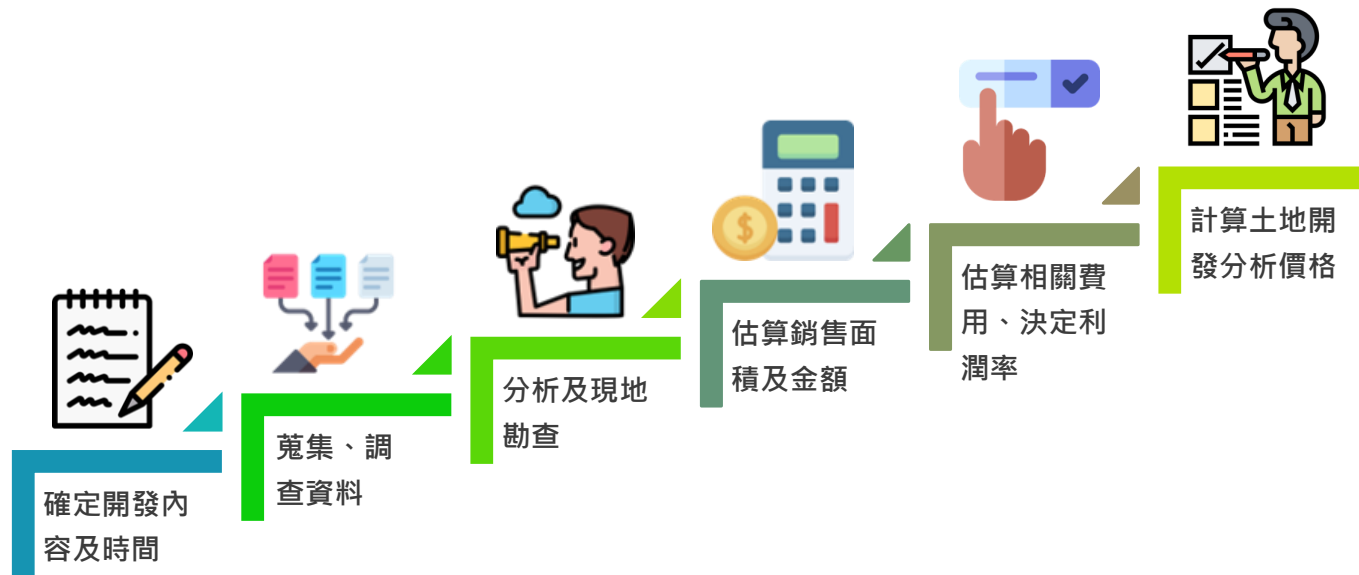
◆ R：利潤率

◆ C：直接成本

◆ M：間接成本

◆ i：資本利息綜合利率

# 估價程序 §71





# 各項成本及費用 §76~§78

直接成本

營造施工費

間接成本

規劃設計費

廣告費、銷售費

管理費

稅捐及其他負擔



## 資本利息綜合利率 §79~§80

◆ 資本利息年利率 × ( 土地價值比率 + 建物價值比率 × 1/2 ) × 開發年數

◆ 開發年數：價格日期至開發完成所需時間

◆ 利潤率：依開發年數決定  
( 各縣市不一 )



## 結語

- 國土計畫法改變了國土管理的重要方向，這套以土地使用分區管制為核心概念的制度，強化計畫指導之功能，透過計畫管制及使用管制雙軌並行之管制方式，釐清土地資源之特性，落實保育自然環境與人文資產為重任。透過成長管理概念布局城鄉發展區位，維護全國農地總量，指導部門空間發展用地之供需總量與合宜區位，促進資源與產業合理配置，並建立使用許可制度取代開發許可，杜絕隨機式國土變更，穩定國土資源之合理利用，減少資源流失、環境危害及財政浪費。
- 使用管制對於不動產價格之形成扮演重要角色，地價人員在未來辦理查估作業時，須認真考量國土功能分區可能形成之發展趨勢及對價格之影響，方能確切掌握行情層次，看見不動產之真實價值。

Q & A



# 感謝聆聽

竣吉不動產估價師事務所

張朝倫 不動產估價師

