

《不動產估價》

總評	1.不動產估價技術規則於民國102年12月20日修正發布。本次考試為修法後之第一次大考，因此修法內容為命題的重點，如第一題、第二題即是。 2.本次試題以不動產估價技術規則為主。考生若能讀通每一條文（條文背後之意涵），必可獲得高分，如第三題，第四題即是。
----	---

一、請問土地所有權人參與都市更新權利變換時，依不動產估價技術規則之規定，如何查估其基地權利價值？（25分）

答：

基地權利價值之查估方法如下：

(一)區分所有建物：

1.基地總價值高於素地總價值：權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

2.基地總價值低於素地總價值：權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

①依規定計算基地價值比率。

②各區分所有建物基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率。

③各區分所有建物基地權利價值比率 = 各區分所有建物基地權利價值 / Σ （各區分所有建物基地權利價值）。

④各區分所有建物調整後基地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物基地權利價值比率。

3.有地無屋之特殊情形：權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：

①該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依不動產估價技術規則第125條或第126條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。

②該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：

A.依不動產估價技術規則第125條或第126條計算同一建築基地平均單價。

B.前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。

C.計算地上建物全棟之權利價值。

D.前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。

E.第二目扣除前目之餘額。

前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

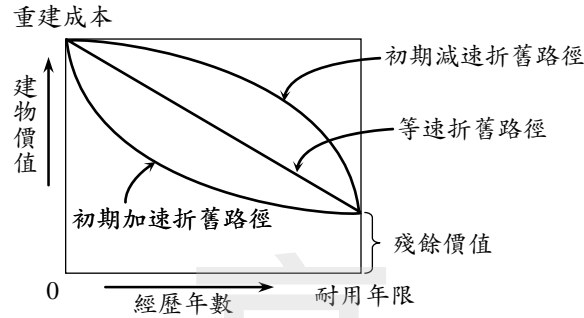
(二)非屬區分所有建物：權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值；但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

(三)基地未建築使用：權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

二、有關建物累積折舊額之計算，不動產估價師應先視建物特性及市場動態判斷折舊之路徑，採取適合之折舊方法。試依不動產估價技術規則之規定，繪圖說明折舊路徑之類型，並分析其適用之時機與可採取之折舊方法。（25分）

答：

(一)折舊路徑之類型：分為等速折舊路徑、初期加速折舊路徑及初期減速折舊路徑等三種，如圖所示：



(二)適用時機：

- 1.等速折舊路徑：適用於建物每年折舊額皆相同之時機。
- 2.初期加速折舊路徑：適用於建物每年折舊額不同，初期大、後期小之時機。
- 3.初期減速折舊路徑：適用於建物每年折舊額不同，初期小、後期大之時機。

(二)可採取之折舊方法：

- 1.等速折舊路徑可採取定額法，公式如下：

$$D_n = C(1-s) \times \frac{n}{N}$$

- 2.初期加速折舊路徑可採取定率法或年數合計法，公式如下：

(1)定率法公式：

$$D_n = C[1 - (1-d)^n]$$

$$d = 1 - \sqrt[n]{s}$$

(2)年數合計法：

$$D_n = C(1-s) \times \frac{n(2N-n+1)}{N(N+1)}$$

- 3.初期減速折舊路徑可採取逆年數合計法，公式如下：

$$D_n = C(1-s) \times \frac{n(n+1)}{N(N+1)}$$

其中：

D_n ：累積折舊額

C ：建物總成本

s ：殘餘價格率

N ：耐用年數

n ：已經歷年數

d ：定率法之折舊率

三、何謂「土地貢獻說」？何謂「聯合貢獻說」？試依附建物土地之估價說明之。另不動產估價技術規則第125條中，分算各區分所有建物之基地權利價值時，有關基地價值比率之計算公式為何？其與上述何種學說較為接近？有何差異？試分析之。

答：

(一)土地貢獻說：超額利潤歸屬於土地的貢獻。因此，將不動產總值中，扣除建物成本，所剩餘之價值，即是土地價格。

(二)聯合貢獻說：超額利潤歸屬於土地與建物二者共同的貢獻。因此，不動產總值中，扣除土地成本與建物成本，所剩餘之價值，按投資成本比例分別歸屬於土地與建物。

(三)基地價值比率之計算公式：

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

(四)採用上述基地價值比率分算得到之基地權利價值，相當於土地分配法，故較接近「聯合貢獻說」。

(五)兩者差異：聯合貢獻說採用土地價值比率之計算公式如下：

$$\text{土地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{建物總成本} \times (1 - \text{累積折舊率})}$$

其中：

建物總成本 = (營造或施工費 + 規劃設計費 + 廣告費銷售費 + 管理費 + 稅捐及其他負擔) × (1 + 資本利息綜合利率) × (1 + 適當利潤率)

綜上，不動產估價技術規則第125條之基地價值比率以營造或施工費為準，聯合貢獻說之土地價值比率以建物成本價格為準。前者未計入間接成本及利潤，後者計入間接成本及利潤。

四、何謂最有效使用原則？假如有一住宅用地甲擬被徵收作為垃圾掩埋場使用；另有一農地乙擬被徵收作為住宅使用。請問依最有效使用原則，甲、乙應以何種用地使用評估其市價？其可採取何種估價方法評估之？（25分）

答：

(一)最有效使用原則之意義：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。其成立條件如下：

- 1.法律上許可：土地之最有效使用必須是地政、都市計畫、建築及環保等法規所容許的。
- 2.實體條件上可能：宗地之實質條件（如：地形、地勢、地質等），可以達到最有效使用。
- 3.財務上可行：土地使用所產生之淨現值必須為正，預期報酬率必須大於必要報酬率。
- 4.最大生產力分析：預估土地使用後之總收入，扣除勞動工資、資本利息、企業家正常利潤後，獲得最大剩餘價值。

(二)土地徵收補償應以徵收前之最有效使用評估其市價，以符合徵收補償之意旨，並彌補私人財產權被剝奪之損失。準此，甲地應以住宅用地評估其市價，乙地應以農地評估其市價。

(三)估價方法：

1.甲地可採取土地開發分析法及比較法評估。析言之：

- (1)土地開發分析法：根據住宅用地之法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。
- (2)比較法：蒐集同一供需圈內住宅用地買賣實例，以實例價格為基礎，經情況調整、價格日期調整、區域因素及個別因素調整，以推算勘估標的價格之方法。

2.乙地可採取比較法及收益法評估。析言之：

- (1)比較法：蒐集同一供需圈內之農地買賣實例，以實例價格為基礎，經情況調整、價格日期調整、區域因素及個別因素調整，以推算勘估標的價格之方法。
- (2)收益法：勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，除以適當之收益資本化率，以推算勘估標的價格之方法。

【版權所有，重製必究！】