

# 《不動產估價》

## 試題評析

1. 本次試題非常靈活，因此必須以估價理論為基礎，加以發揮。
2. 將本次試題當作考土地政策，心態轉個彎，靈感跟著而來。

一、不動產價格是一個區間而不是一個定值，因此不動產估價往往帶有人為判斷的空間，這是不是代表不動產估價不是科學？為什麼？（25分）

**答：**

(一)科學的意涵：

1. 科學是有組織、有系統之方法。
2. 科學是尋找答案之理性過程。
3. 科學是可以重複實驗而得到相同之結果。

(二)不動產估價是科學，其理由如下：

1. 不動產估價是一套有組織、有系統之方法（如：估價程序、估價方法等是），故不動產估價是科學。
2. 不動產估價透過蒐集比較標的推估勘估標的價格。就如同統計學由樣本推測母體。因此，估價過程類似統計推論，係尋找答案之理性過程，故不動產估價是科學。
3. 不動產估價所蒐集之資料，就如同證據，然後靠著證據，運用估價方法，把價格找出來。不同估價師面對相同市場資料，應該可以得到類似的答案，如同自然科學可以重複實驗而得到相同的結果。故不動產估價是科學。
4. 不動產估價係蒐集資料，運用比較法、收益法或成本法等科學方法，推論勘估標的之價格。這樣的估價過程與結果，當然具有可重複性。惟由於所蒐集資料之不充分（如遺漏某些案例）與不確定（如某些因素難以量化），造成誤差，故不動產價格是一個區間，而不是一個定值。為了得到定值，常須藉助估價師的經驗判斷，但這樣並非創造價格，而是在區間內尋找合理價格，並未違反科學之本質。

二、請先解釋成本法的基本精神，然後說明評估大型商用不動產建築物（例如觀光飯店、購物中心）價格的時候，使用成本法應該注意的問題。（25分）

**答：**

(一)成本法之基本精神：

1. 成本法估價，係以價格日期之重建成本或重置成本，進行減價修正，而非以取得價格或原始成本，進行減價修正。其目的在以成本法推估勘估標的價格時，具有市場導向。
2. 成本法估價，係以重新建造成本，扣減累積折舊額，以推算勘估標的價格之方法。折舊之估計應符合建物之實際價值減損狀況，而非採帳面折舊，故折舊須具有市場導向。

(二)評估大型商用不動產建築物價格運用成本法應注意之問題：

1. 重建成本或重置成本：原則以重建成本求取，但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本求取。另，大型商用不動產之特殊設施（如：電扶梯、高速電梯等）及裝潢設備，應另予加計。
2. 經濟耐用年數：商用不動產之生命週期較短，不同於一般建築物。生命週期之長短，影響經濟耐用年數長短，二者成正比。
3. 殘餘價格：當商用不動產於經濟耐用年數屆滿時，可回收之結構材料及內部設備，在市場上可出售價格。商用不動產之回收價值較一般建築物為多。
4. 折舊方式：折舊方式共三種，初期加速折舊方式、等速折舊方式及初期減速折舊方式。一般而言，住宅用不動產採等速折舊方式，工業用不動產採初期加速折舊方式，商業用不動產採初期減速折舊方式。

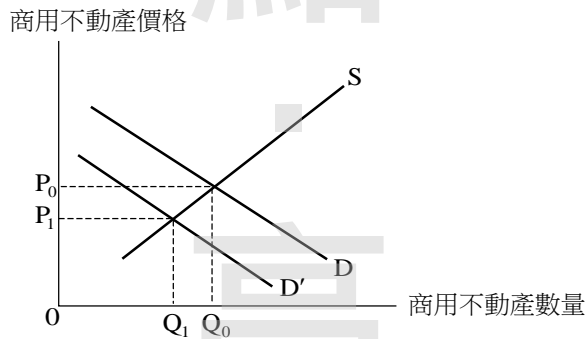
三、網路商店興起之後，改變了那些決定不動產價格的基本原則，以及這些原則改變後如何影響商用不動產價格？（25分）

**答：**

(一)網路商店興起之後，改變下列不動產價格之基本原則：

1. 供需原則：傳統商店需要店面，因此對區位選擇特別嚴苛。網路商店可以不受區位影響，因而區位之重要性減低。換言之，對店面之需求減少。
2. 成本法估價，係以重新建造成本，扣減累積折舊額，以推算勘估標的價格之方法。折舊之估計應符合建物之實際價值減損狀況，而非採帳面折舊，故折舊須具有市場導向。
3. 競爭原則：傳統商店為了爭逐有利之區位，故競標地租非常高。網路商店可以設置在住宅區，甚至住家兼辦公室，故競標地租下降。
4. 適合原則：傳統商店須選在消費人潮較多的地方設點，故其使用與外部環境須配合適當。網路商品不須選在商圈設點，故不必符合適合原則。
5. 最有效使用原則：傳統商店之最有效使用不動產為店面，網路商店之最有效使用不動產頂多為辦公室，甚至為住宅。

(二)上開原則改變對商用不動產價格之影響：如圖所示，D代表傳統商店之需求曲線，S代表傳統商店之供給曲線。由D與S之交點，決定商用不動產價格 $P_0$ 及商用不動產交易量 $Q_0$ 。今網路商店興起後，對店面需求減少，D左下移至D'，則商用不動產價格由 $P_0$ 下跌為 $P_1$ ，商用不動產交易量由 $Q_0$ 減少為 $Q_1$ 。由此可知，網路商店興起後，造成商用不動產價格下跌。



四、有兩塊緊鄰的都市土地，所有的土地條件都相同（土地使用分區、容積率、建蔽率、面積…等），然而一塊為素地（基地上面沒有建物），另外一塊土地上面已經蓋有建物。請問這兩塊土地在估價的時候，價格考量的因素有何相同以及不同的地方？又，這兩塊土地何者價格可能較高？為什麼？（25分）

**答：**

(一)價格考量相同的地方：考量影響價格之一般因素、區域因素及個別因素皆相同。

1. 一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
2. 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
3. 個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

(二)價格考量不同的地方：

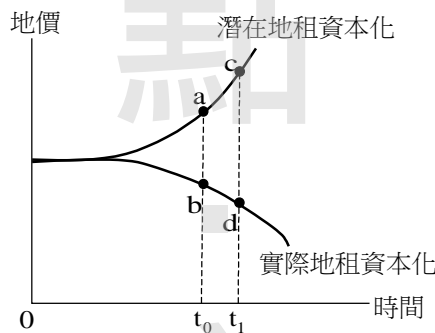
1. 土地上面沒有建物：針對土地，直接予以估價。因土地上面沒有建物，故無須考量建物對土地價格之影響。
2. 土地上面已經蓋有建物：應先判斷採獨立估價或部分估價。
  - (1) 獨立估價：不動產如由土地與建物結合，僅單獨就土地，而忽視建物存在而為估價。亦即不考慮建物對土地價格之影響，此即素地估價。
  - (2) 部分估價：不動產如由土地與建物合成一體之狀態，在其發揮機能下，就土地而為估價。亦即考慮建物對土地價格之影響。

(三)何者價格較高：

1. 土地上面沒有建物，則該空地隨時可以作最有效使用，故其地價較高。
2. 土地上面已經蓋有建物，隨著時間經過，一方面外在環境變遷，另一方面建物逐漸老舊，故該土地之上建物並非最有效使用，而影響土地價值，故其地價較低。

### 3.茲以租隙（rent gap）說明如下：

- (1) 租隙是指一塊土地之潛在地租資本化與實際地租資本化的差距。所稱潛在地租，指在最有效使用狀況下的地租。所稱實際地租，指目前實際使用狀況下的地租。如圖所示，建物經過 $t_0$ 時間後之租隙為 $\overline{ab}$ ，建物經過 $t_1$ 時間後之租隙為 $\overline{cd}$ 。隨著時間經過，租隙不斷擴大。
- (2) 租隙現象僅發生於地上有建物之土地。土地如屬未建築之空地，則空地隨時可以成為最有效使用，故不會發生租隙。一旦地上有建物，經過一段時間後，潛在地租與實際地租才會有差距。
- (3) 土地開發完成初期，土地上之建物符合當時之最有效使用，因而潛在地租與實際地租相等，故無租隙現象。
- (4) 隨著時間之增加，一方面都市擴張與成長或土地使用性質轉變，造成潛在地租不斷上升；另一方面，建物老舊，造成實際地租不斷下降。因此，潛在地租與實際地租之間隙產生，並逐漸拉大。
- (5) 綜上，土地上面沒有建物，其地價走勢如圖中潛在地租資本化之曲線；土地上面已經蓋有建物，其地價走勢如圖中實際地租資本化之曲線。故土地上面沒有建物之地價會高於土地上面已經蓋有建物之地價。



【版權所有，重製必究！】