

《不動產估價》

試題評析

一、本次試題除第三題較簡單，其餘三題較困難，還好許老師上課有教到，並在總複習時有強調。
二、第一題為目前土地徵收估價實務之爭議點，第二題為台北市目前推行容積銀行之估價作業規定，第三題直接依不動產估價技術規則第48條作答，第四題採收益法之間接法作答。

一、需用土地人申請徵收都市計畫區內之公共設施保留地前，依土地徵收條例規定，應先與所有權人協議價購。而協議價購，應由需用土地人依「市價」與所有權人協議。而被徵收之土地，依同條例規定，應按照徵收當期之「市價」補償其地價。公共設施保留地於上述兩種「市價」有無不同？又應如何查估？（25分）

答：

(一)公共設施保留地的協議價購之市價與徵收補償之市價，雖皆指市場正常交易價格，但二者估價方法不同。其理由如下：

- 1.協議價購之市價依據「不動產估價技術規則」查估；徵收補償之市價依據「土地徵收補償市價查估辦法」查估。
- 2.協議價購之市價採公共設施保留地本身之市價；徵收補償之市價採公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地之平均市價。
- 3.協議價購估價須運用二種以上估價方法；土地徵收補償估價得僅運用一種估價方法（實務上以比較法為主）。
- 4.協議價購估價運用比較法須採用三件以上之比較標的；土地徵收補償估價運用比較法須採用一至三件之比較標的。
- 5.協議價購估價之比較標的不限於一年內成交之實例，且成交實例與擬售實例皆可；土地徵收補償估價限於一年內成交之實例。
- 6.協議價購估價不必經地價評議委員會審議通過；土地徵收補償估價須經地價評議委員會審議通過。

(二)公共設施保留地之查估方法：

- 1.協議價購之市價：依不動產估價技術規則第97條規定，公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。由此可知，公共設施保留地之查估方法，係蒐集附近公共設施保留地之成交實例，經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整，最後求得勘估標的公共設施保留地之價格。
- 2.徵收補償之市價：土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：
 - (1)蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
 - (2)調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
 - (3)劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
 - (4)估計實例土地正常單價。
 - (5)選取比準地及查估比準地地價。
 - (6)估計預定徵收土地宗地單位市價。
 - (7)徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

另外，都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

二、都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之

【版權所有，重製必究！】

金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。請說明容積移入折繳代金應如何評估，其應依循之估價原則為何？請至少列舉三種估價原則並詳細說明其與容積代金估價之關係。（25分）

答：

(一)容積移入折繳代金之評估方法：

- 1.折繳代金金額為容積移入後之地價與容積移入前之地價之差額。即以含容積移入之接受基地價格扣除未含容積移入之接受基地價格而得。
- 2.未含容積移入之接受基地價格以土地開發分析法評估為主，參酌比較法評估之。
- 3.含容積移入之接受基地價格以土地開發分析法評估為主，參酌比較法評估之。

(二)容積移入折繳代金之估價原則：

- 1.最有效使用原則：採土地開發分析法評估容積移入前與容積移入後二種情形，在土地最有效使用下之地價差額，為容積移入折繳代金。
- 2.替代原則：採比較法評估，蒐集與容積移入前相同容積率之比較標的價格，經情況、價格日期、區域因素及個別因素等調整，所推求之勘估標的價格；再蒐集與容積移入後相同容積率之比較標的價格，經情況、價格日期、區域因素及個別因素等調整，所推求之勘估標的價格。上開二種勘估標的價格之差額，即容積移入折繳代金。
- 3.貢獻原則：容積移入對標的土地之貢獻部分，即容積移入折繳代金。

三、請說明重建成本與重置成本之意義，不動產估價應用上係以求取那一種成本為原則？在何種情況下得採用另一種成本來替代？（25分）

答：

(一)重建成本：指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。

(二)重置成本：指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

(三)兩者比較：

- 1.重建成本是重新製造一模一樣之建物所需的成本；重置成本是重新製造相同效用之建物所需的成本。
- 2.重建成本著重在結構、建材等工程上的相同；重置成本著重在效用、效能等經濟上的相同。
- 3.重置成本通常較重建成本為低，因為重置成本可以在市場上選擇最經濟之替代材料或施工方法。

(四)應用：建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

四、某一不動產，目前係由所有權人提供其父母居住，並無出租收益，是否可採用收益法來評估其價格？請就收益法之意義、評估程序等分析說明之。（25分）

答：

(一)收益法之意義：指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為收益價格。

(二)收益法可分為直接法與間接法二種。茲說明如下：

- 1.直接法：直接就勘估標的本身，求其淨收益，再應用收益資本化率推算勘估標的價格之方法。
- 2.間接法：由比較標的之淨收益，經比較、分析及調整，求得勘估標的之淨收益，再應用收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

準此，依題旨某一不動產，目前係由所有權人提供其父母居住，並無出租收益，可採收益法之間接法評估其價格。

(三)收益法之評估程序：

- 1.蒐集與勘估標的條件相同或相似之比較標的：蒐集與勘估標的特性相同或相似之比較標的總收入及總費

用。

- 2.推算比較標的之有效總收入：比較標的之總收入，扣除閒置損失，得到比較標的之有效總收入。
- 3.推算比較標的之總費用：比較標的之總費用項目包括地價稅、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。
- 4.計算比較標的之淨收益：比較標的之有效總收入扣除總費用，即為比較標的之淨收益。淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。
- 5.推算勘估標的之淨收益：就比較標的淨收益進行情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整，推算得到勘估標的淨收益。
- 6.決定收益資本化率：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。
- 7.計算勘估標的之收益價格：以勘估標的淨收益，除以其收益資本化率，即得出勘估標的之收益價格。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】