

《土地估價》

試題評析

一、今年土地估價試題，看似困難，其實很容易。
二、第一題是宅地預備地估價的應用；第二題是土地經濟學的考題；第三題是不動產估價技術規則第二十二、二十三、二十五、二十六條；第四題是標準宗地法，其中之基準地即是標準宗地，近價區段即是地價區段。

一、為型塑鄉村景觀新風貌、提供有別於都會地區居住環境之住宅選擇，以供當地住宅之需求，並吸引有助於當地發展之個人或團體移入。行政院院會爰於96年6月中旬通過「農村改建條例草案」，擬於鄉村地區劃定、規劃及開發建設高綠化、高品質之住宅社區，並稱之為「田園社區」。假設現有一作農業使用之大塊面積土地，但可供開發為前述田園住宅社區之用，試說明通常可運用那些估價方法估計該土地價格？如何估計之？並比較說明其適用上之差別為何？（30分）

答：

(一)宅地預備地之估價方法：目前供做農地使用，但可開發為住宅地，是為「宅地預備地」。所謂宅地預備地，指從社會、經濟、行政等整體考量將來有可能變更為宅地使用之土地。如現在為農業用地，將來可能因都市計畫變更而作住宅使用。宅地預備地之估價方法有二種，一為預期開發法，另一為土地開發分析。

(二)預期開發法：

1.估價公式：

$$V = \{A \times B - (c + d)(1 + np) + f\} \times \frac{1}{1 + n'p} \times \frac{1}{(1 + p)^{n''}} \times J$$

V：開發前地價

A：開發後地價

B：宅地化比率

c：開發工事費

d：公共公益設施負擔金

p：利率（月利）

f：管銷費用

J：個別因素修正

n：開發期間（以月為單位）÷2

n'：開發期間（以月為單位）

n''：開發完成至宅地成熟之期間（以月為單位）

2.估價步驟：

- (1)蒐集實例：於勘估標的附近，蒐集開發完成後之買賣實例，並進行情況補正、期日修正、區域因素比較。
- (2)宅地化比率：指開發後可供建築使用面積占全區總面積之比率。宅地預備地開發屬於大規模開發，全區須規劃道路、綠地等公共設施，所占面積約百分之二十左右。因此，全區土地扣除公共設施用地，即為可供建築使用土地。可供建築使用土地面積占全區土地面積，稱為宅地化比率。
- (3)開發工事費：整地（包括挖方與填方）、坡嵌、排水、道路、綠化等設施之工事費。
- (4)公共公益設施負擔金：宅地預備地開發成一個社區，牽涉二個課題，一為開發後之超額利益應回饋社會，另一為開發所造成之外部成本（如交通擁擠、環境衝擊等）予以內部化（亦即應由開發商負擔）。上述二個課題在國內漸漸受到重視，現行法有以捐地、捐獻金額、開發影響費等名目課徵。
- (5)投入工事費之利息：投入工事費與負擔金，應計算利息（本公式採單利計算）。另工事費非於期初一次投入，而是按工程進度分批投入，故利息之負擔約為開發期間之一半。
- (6)管銷費用：包括管理費、銷售費、行政業務費等。應注意者，管銷費用不計算利息。
- (7)投入土地之利息：投入土地資金，應計算利息（本公式採單利計算）。
- (8)成熟度修正：宅地預備地開發完成後，還不能算是理想居住社區，因為附近沒有市場、學校、公車

等，故非屬「成熟之地」。換言之，宅地預備地開發完成後，還要經過一段期間，市場、學校、公車等逐步設立，才算是完熟之地。此一段期間，所負擔之利息（本公式採複利計算），必須作減價修正，即成熟度修正。

(三)土地開發分析：

1.估價公式：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) + (C+M)$$

V：土地開發分析價格（即開發前地價）

S：開發後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：開發所需之直接成本

M：開發所需之間接成本

i：開發所需總成本之資本利息綜合利率

2.估算步驟：

- (1)確定土地開發內容及預期開發時間。
- (2)調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- (3)現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- (4)估算開發後可銷售之土地面積。
- (5)估算開發後總銷售金額。
- (6)估算各項成本及相關費用。
- (7)選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- (8)計算土地開發分析價格（即開發前地價）。

(四)二者在適用上之差別：

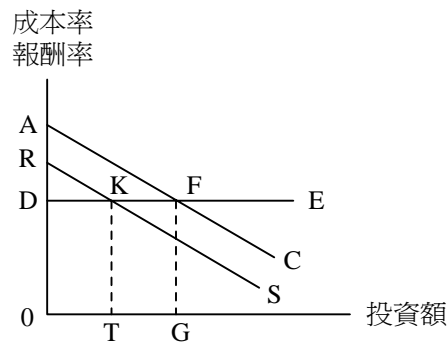
項目 \ 公式	土地開發分析	預期開發法
公式	總價公式	單價公式
回饋金	未明顯考慮	考慮
成熟度修正	未考慮	考慮
利潤	考慮	未明顯考慮
利息	採綜合利率（單利），即土地成本、建物成本與銷管費用等合併計算利息。	1.土地成本與建物成本分開計算利息（單利） 2.間接成本（銷管費用）不計算利息。

二、土地使用分區管制之管制方式（或管制內容）如何影響不動產價格之高低？試論述之。（25分）

答：

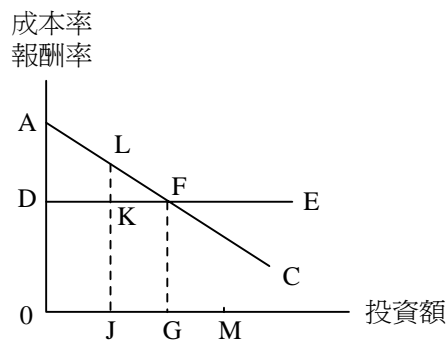
土地使用分區管制內容主要有二，其一性質管制；其二強度管制。茲分述其對不動產價格之影響：

- (一)性質管制：如圖(一)，在無分區管制下，土地可作商業用途使用，AC表示建築投資之邊際收入，DE表示包含正常利潤但不包含土地成本之建築投資成本曲線。由建築投資之邊際收入曲線AC與邊際成本曲線DE之交點F，決定最適投資額G，故商業用途地價為 ΔDAF 。由於實施分區管制，該土地劃定為住宅區，建築投資之邊際收入曲線AC減少為RS，最適投資額由G減少為T，地價由 ΔDAF 降低為 ΔDRK 。



圖(一)

(二)強度管制：如圖(二)，AC表示建築投資之邊際收入曲線，DE表示包含正常利潤但不包含土地成本之建築投資成本曲線。由建築投資之邊際收入曲線AC與邊際成本曲線DE之交點F，決定最適投資額G。在此投資額，地價為 ΔDAF 。由於實施分區管制，對土地使用強度加以限制在J點，則地價由 ΔDAF 下跌至 $\square DALK$ 。但如土地使用強度加以限制在M點，則地價仍為 ΔDAF ，不受影響。



圖(二)

綜合上述，將最適投資額稱之為經濟集約度，將分區管制下限制之投資額稱之為法定集約度。

1. 法定集約度小於經濟集約度，投資額以法定集約度為準，造成地價下跌。
2. 法定集約度大於經濟集約度，投資額仍以經濟集約度為準，此時地價將不受影響。

三、以比較法進行估價時，所蒐集之比較標的，應詳予查證確認那些事項？在那些情況下該比較標的應不予採用或排除其適用？試詳述之。（25分）

答：

(一)以比較法進行估價時，所蒐集之比較標的，應詳予查證確認下列事項：

1. 交易價格及各項費用之負擔方式。
2. 交易條件：有特殊付款方式者，其方式。
3. 比較標的狀況。
4. 交易日期。

(二)在下列情況下，該比較標的應不予採用或排除其適用：

1. 影響比較標的交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。
2. 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或總調整率大於百分之三十時，則判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。
3. 經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

四、何謂基準地？何謂近價區段？基準地之選定及近價區段之劃分，應考量那些因素或原則？試說明之。（20分）

答：

- (一)基準地：在同一近價區段內，選擇其中一塊土地為基準地，予以詳細估價，只要精確掌握基準地之地價，則區段內其他宗地之地價皆可與基準地比較而求得。
- (二)近價區段：將地價相近、地段相連、情況相同或相似之土地劃為同一近價區段。
- (三)基準地之選定應考量下列原則：
 - 1.代表性：應選擇該近價區段內具有代表性之宗地為基準地。
 - 2.中等性：選擇之基準地在該近價區段內之面積、形狀、環境、利用狀況等屬於中等者。
 - 3.安定性：選擇之基準地本身及附近環境，未來不會有重大改變者。
 - 4.明確性：基準地在地標上很明確，且易於辨認。
- (四)近價區段之劃分應考量下列原則：
 - 1.劃分近價區段時，應斟酌地價之差異、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、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近價區段。
 - 2.近價區段之界線，應以道路、溝渠等自然界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。