

《土地估價》

一、請說明劃分地價區段時之劃分基本原則與公共設施保留地之地價區段劃設方式。同時，進一步說明帶狀保留地非處於地價區段之地價計算方式。(25分)

答：

- (一)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、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。
- (二)公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。
- (三)帶狀保留地穿越數個地價不同之區段時，應視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。（地調規則18）

二、請說明運用買賣實例比較法時，需進行情況調整的情況有那些？同時，需進一步查證事項為何？(25分)

答：

- (一)所謂情況調整，指比較標之價格形成條件中有非屬於一般正常交易情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標之價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。依技術規則之規定，比較標的如有下列情況，應先作適當之修正；如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：
 - 1.急買急賣。
 - 2.期待因素影響之交易。
 - 3.受債權債務關係影響之交易。
 - 4.親友關係人間之交易。
 - 5.畸零地或有合併使用之交易。
 - 6.地上物處理有糾紛之交易。
 - 7.法院拍賣。
 - 8.受迷信影響之交易。
 - 9.包含公共設施用地之交易。
 - 10.人為哄抬之交易。
 - 11.其他。（技術規則23）
- (二)查證確認事項：
 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：
 - 1.交易價格及各項費用之負擔方式。
 - 2.交易條件或有無特殊付款方式。
 - 3.比較標的狀況。
 - 4.交易日期。
 前項查證確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。（技術規則22）

三、請說明建築物折舊方法中定額法、定率法與償還基金法之內容為何？同時請以簡單示意圖方式，表示上述三種折舊方法之折舊時間與成本的關係。(25分)

答：

- (一)折舊方法之內容：
 - 1.定額法（又稱定比法、直線法）：
 所謂定額法，係假定不動產在耐用期間內，每年之減價額一定，亦即在耐用年數內，平均分攤減價額之方法。故依此方法計算，其每年折舊額均相同。建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公

式如下：

$$D = (C - S) / N = C \times (1 - r) / N$$

$$D_n = C \times (1 - r) \times n / N$$

$$P = C - D_n$$

其中， D_n ：累積折舊額

C ：建物總成本

r ：殘餘價格率

n ：已經歷年數

N ：耐用年數

$(1 - r) / N$ ：年折舊率

P ：建物現值（技術規則 64 參照）

2. 定率法（又稱百分減值法、餘額遞減法）：

指每年以一定折舊率攤提折舊額之方法。依此方法計算，每年折舊率相同，但每年折舊額遞減。公式如下：

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

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

$$P = C(1 - d)^n$$

其中，

d ：折舊率

N ：耐用年數

s ：殘價率

D_n ：累積折舊額

C ：重建或重置成本

n ：經歷年數

P ：建物現值

3. 償還基金法：

指在建物耐用年數內，每年提列一定折舊額，並以複利計算，至建物耐用年數屆滿，該折舊額之本利合計，恰為該建物原價扣減其殘餘價格之方法。故依此方法計算，每年折舊額相同，但須加計利息。其公式如下：

$$D = \frac{C(1 - s) \times i}{(1 + i)^N - 1}$$

$$D_n = D \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

$$P = C - D_n$$

其中，

D ：每年提存折舊額

C ：重建或重置成本

s ：殘價率

i ：銀行儲蓄存款利率

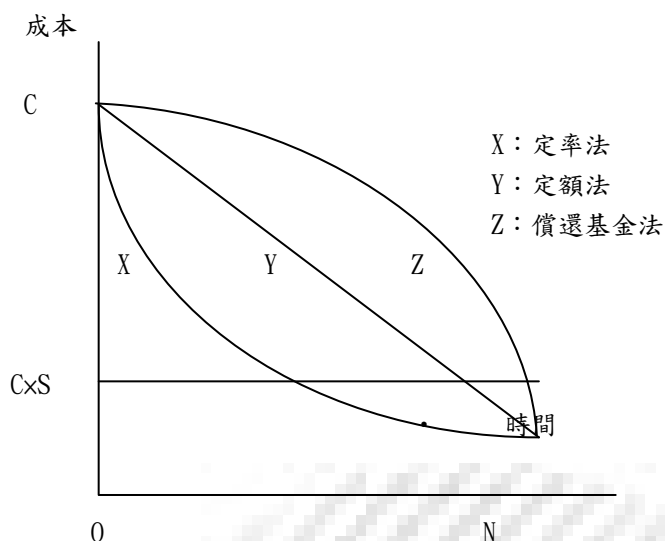
N ：耐用年數

D_n ：累積折舊額

n ：經歷年數

P ：建物現值

(二) 示意圖：



四、請以不動產證券化投資為估價目的，說明折現現金流量分析的方法，以及各期淨收益與總費用之計算原則與應注意事項。（25分）

答：

(一)折現現金流量分析，指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，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。（技術規則31）其計算公式如下：

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

其中：

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（技術規則32）

(二)各期淨收益與總費用之計算原則與應注意事項

- 1.各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並應於估價報告書中敘明者，不在此限。契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益（技術規則33 II III）。
- 2.以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算（技術規則38參照）。
- 3.推算勘估標的之總費用時，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提（技術規則39參照）。
- 4.勘估標的之總費用，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率（技術規則40參照）。